



# ケネディクス不動産投資法人 第17期(2013年10月期)決算説明会資料

2013年12月13日

# 目次

セクション1 エグゼクティブ・サマリー／運用ハイライト	3	Appendices 補足資料	30
第17期(13/10期)主要実績と公募増資の実施	4	ポートフォリオ一覧①(第17期(13/10期)末時点)	31
公募増資の概要	5	ポートフォリオ一覧②(第17期(13/10期)末時点)	32
公募増資の効果	6	本投資法人保有物件の耐震性等について(2013年12月2日現在)	33
今後の取り組みと配金水準	7	マーケットと比較したオフィスビル平均賃料と稼働率の推移	34
セクション2 第17期(13/10期)決算概要・収益予想	8	環境及び省エネ対応への取組み	35
第17期(13/10期)決算概要：運用実績ハイライト	9	本投資法人保有のオフィスビルにおける入退去理由の推移	36
第18期(14/4期)・第19期(14/10期)収益予想	10	第5回顧客満足度調査結果の概要	37
セクション3 外部成長	11	本投資法人保有のオフィスビルの特徴	38
ポートフォリオの概況	12	ポートフォリオのクオリティの維持・向上と資産規模拡大	39
第17期(13/10期)の取得物件	13	オフィスビルの鑑定評価額の推移	40
公募増資時の取得物件	14	第17期(13/10期)末鑑定評価額と還元利回り一覧①	41
物件のソーシングと投資手法について	15	第17期(13/10期)末鑑定評価額と還元利回り一覧②	42
セクション4 内部成長	16	上場来の投資口価格及び出来高の推移	43
本投資法人保有のオフィスビルの稼働率と退去率の動向	17	投資主の状況(第17期(13/10期)末時点)	44
本投資法人保有のオフィスビルの入退去動向	18	中規模オフィスビル市場について	45
本投資法人保有のオフィスビルの継続賃料水準等について	19	参考データ①	46
本投資法人保有のオフィスビルのレントギャップ推移	20	参考データ②	47
本投資法人保有物件における賃料収入回復の流れ	21	本資産運用会社の運用体制	48
本投資法人保有物件における賃料・賃料稼働率の推移	22	ケネディクス・グループの組織再編について	49
物件価値の維持・向上への取組み	23	本資産運用会社の組織図	50
物件価値の維持・向上への取組み(KDX大宮ビルの事例)	24	注意事項	51
本投資法人保有のオフィスビルエンドテナントの状況	25		
セクション5 財務戦略	26		
有利子負債の金利水準及び返済期限の分散状況等	27		
有利子負債比率(LTV)と借入金の調達先	28		

セクション1

---

エグゼクティブ・サマリー／運用ハイライト

# 第17期(13/10期)主要実績と公募増資の実施

## 第17期(13/10期)主要実績

## 公募増資の実施

外部成長

ポートフォリオの入れ替えによる  
クオリティの維持・向上

- 東京都心5区のオフィスビル等3物件(139億円)の取得
- 池袋日興ビルの売却  
→売却益234百万円



ポートフォリオの収益性と安定性の向上

- 東京都心5区を中心にオフィスビル5物件(約160億円)の取得
- 資産規模3,207億円、保有物件数89物件、テナント数は1,050へ拡大

財務戦略

着実な金融コストの削減  
と調達先の多様化を実現

- 有利子負債調達金利  
→1.88%から1.77%へ
- 借入先金融機関の多様化  
→10行から14行体制へ
- 第5回無担保投資法人債(1,800百万円)の発行



LTV低下による財務基盤の安定性  
の強化と物件取得余力の確保

- 有利子負債比率(LTV)の低下  
→47.5%から44.4%へ

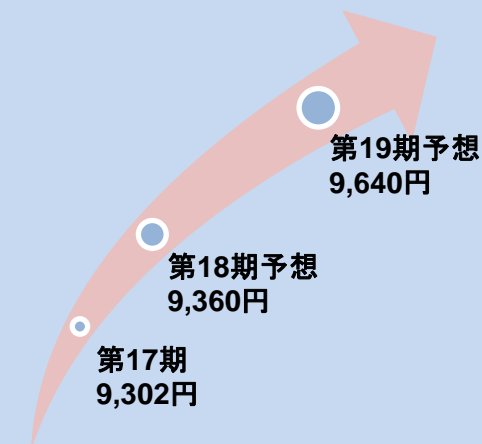
稼働率の向上と賃料稼働率の上昇

内部成長

- ポートフォリオ稼働率 第16期末93.9%→第17期末95.8%へ上昇
- 既存物件の賃料収入変動率 第17期-0.9%から第18期0.2%のプラスへ改善見込み
- 最重要課題であったKDX日本橋兜町ビルの早期リースアップと収益への貢献

## 分配金の維持から向上へ転換

公募増資及び既存物件の稼働改善等に伴い、  
実力ベースのDPUが向上する見込み  
**DPU 10,000円の早期実現へ**



## NAVの向上による投資主価値の増大

公募増資実施前の1口当たりNAV426,000円  
を上回る公募増資を実施

# 公募増資の概要

## 第5回公募増資の概要

募集形態	グローバルオファリング (国内募集+Reg.S+144A)
発行決議日	2013年10月24日
条件決定日	2013年11月6日
払込日	一般募集:2013年11月13日 第三者割当増資:2013年12月10日
発行済投資口総数	286,550口(発行決議日時点)
募集投資口数	45,990口(うち第三者割当増資2,190口) (発行済投資口総数の16.0%)
募集後投資口総数	332,540口
発行価格	430,950円
発行価額	415,480円
発行価額総額	19,107百万円

## 公募増資時取得物件

- 公募増資により、都心5区を主とした東京経済圏に立地する競争力の高い5物件を取得

A-89 オフィスビル

SIA高輪台ビル



A-90 オフィスビル

池袋261ビル



A-91 オフィスビル

DNI三田ビルディング



A-92 オフィスビル

秋葉原SFビル



A-21 オフィスビル

KDX新橋ビル(追加取得分)



## 第17期取得物件

A-87 オフィスビル

イトーピア日本橋SAビル



A-88 オフィスビル

Welship東新宿



C-4 都市型商業施設

銀座四丁目タワー



# 公募増資の効果

		第16期 (13/4期)	第17期(13/10期) 以降取得資産	公募増資後
ポートフォリオの 収益性と安定性 の向上(注1)	物件数	82物件	8物件	89物件
	取得価格の合計	2,909億円	298億円	3,207億円
	平均NOI利回り	4.2%	5.1%	4.3%
	平均償却後NOI利回り	3.1%	4.3%	3.2%
	稼働率	93.8%	95.1%	94.1%
	テナント数	991	63	1,050
財務基盤の 安定性強化と 物件取得余力 の確保(注2)	LTV	46.2%		44.4%
	1口当たりNAV(注3)	426,000円		435,000円

注1: 平均NOI利回り、平均償却後NOI利回りの各数値は、第16期(13/4期)については期末時点、第17期(13/10期)以降取得済資産については、各物件の取得時鑑定評価書に記載された鑑定NOIの数値をもとに算出した値です。また、稼働率、テナント数について、第16期(13/4期)については当該期末時点、第17期(13/10期)以降取得済資産については、2013年7月31日時点の数値をもとに算出した値です。また、公募増資後の物件数はKDX新橋ビルの区分所有権の追加取得分と既存保有分を合わせて1物件として記載しています。

注2: 各数値は、第16期(13/4期)については期末時点、また公募増資後については、2013年12月10日時点の数値をもとに算出した想定値です。

注3: 1口当たりNAVについては、分配金控除後の数値を千円未満を切り捨てて記載しています。また、公募増資後の1口当たりNAVについては、第17期分配金控除後の想定値です。

# 今後の取り組みと分配金水準

## 今後の取り組み

### 外部成長

- 東京経済圏を中心とした中規模オフィスビルへの重点投資を継続
- 公募増資により拡大した物件取得余力の有効活用による分配金への寄与
- 独自ネットワークに加え、スポンサー等との共同投資を含めたマルチパイプラインの活用による物件取得
- 適切なタイミングでの物件売却

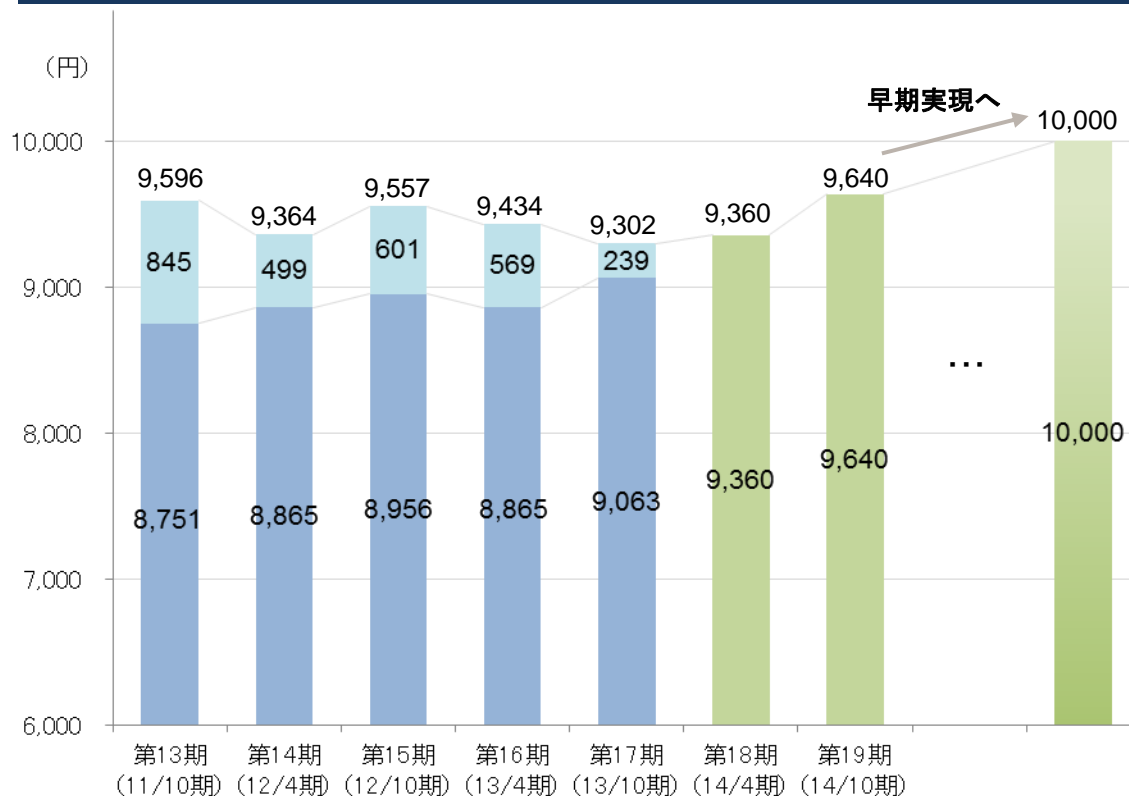
### 内部成長

- 賃貸条件(フリーレント期間・新規賃料・継続賃料水準)の改善
- KDX日本橋兜町ビルの収益貢献とKDX新橋ビル等のリースアップ
- 第5回顧客満足度調査の結果を踏まえたテナント満足度水準の維持・向上

### 財務戦略

- 金利コスト削減への継続的取り組みによる分配金向上への寄与
- 金利上昇リスクへの対応(固定化・長期化)
- 返済期限の分散には引き続き留意

## 分配金実績と今後の分配金水準



■ 1口あたり分配金(実績) ■ 1口あたり分配金(予想) ■ 物件売却等による分配金増加額(実績) (注)

注:物件売却等による分配金増加額は、不動産等売却損益及び圧縮積立金の繰入額及び取崩額の合計額を各期末発行済投資口総数で除して、計算しています(円未満切捨て)。

## 圧縮積立金残高の推移(注1・2)

	第14期 (12/4期)	第15期 (12/10期)	第16期 (13/4期)	第17期 (13/10期)	第18期 (14/4期)
圧縮積立金残高(百万円)	225	497	795	961	961
1口当たり圧縮積立金(円)	785	1,734	2,777	3,356	2,892

注1: 圧縮積立金残高は、各期における貸借対照表の圧縮積立金の期末残高に、金銭の分配に係る計算書に記載した圧縮積立金繰入額を加算し、圧縮積立金取崩額を控除した金額で、百万円未満を切り捨てて記載しています。

注2: 1口当たり圧縮積立金は、圧縮積立金残高を各期末発行済投資口総数(第18期(14/4)末は想定)で除して算出しています。

## セクション2

---

### 第17期(13/10期)決算概要・収益予想



# 第17期(13/10期)決算概要：運用実績ハイライト

(単位:百万円)

項目	A	B	C	C-A	C-B
	第16期 13/4期 実績	第17期 13/10期 予想(9/11開示)	第17期 13/10期 実績	第17期実績 第16期実績 比較 増減金額	第17期実績 第17期予想 比較 増減金額
営業収益	9,867	9,753	9,819	-48	65
うち不動産等売却益	462	234	234	-227	0
うち受取配当金	99	84	82	-16	-1
営業費用	5,465	5,516	5,578	112	61
営業利益	4,401	4,236	4,240	-160	4
営業外収益	2	4	2	0	-1
営業外費用	1,400	1,406	1,409	9	2
経常利益	3,003	2,833	2,832	-170	0
当期純利益	3,002	2,832	2,831	-170	0
圧縮積立金繰入額	298	165	165	-133	0
分配金総額	2,703	2,664	2,665	-37	0
1口当たり分配金	9,434円	9,300円	9,302円	-132円	2円
発行済投資口数	286,550口	286,550口	286,550口	0口	0口
賃貸NOI	6,228	6,357	6,352	124	-4
FFO	4,202	4,285	4,293	91	7
減価償却費	1,662	1,688	1,696	34	8
物件数	83物件	85物件	85物件	2物件	0物件
有利子負債額	142,369	-	150,558	8,189	
LTV	46.2%	-	47.5%	1.3%	
期末帳簿価格	290,593	-	302,127	11,534	
期末鑑定価格	264,691	-	279,238	14,547	
純資産額	150,653	-	150,781	128	

## 第17期(13/10期)の主な増減(第16期実績比較)

### 営業収益 -48百万円

- ・水道光熱費収入+170百万円
- ・賃料共益費収入 +19百万円  
(第17期取得物件 +151 第16期取得物件 +70 第17期売却物件 -61  
第16期売却物件 -81 既存物件 -60)
- ・不動産売却益 -227百万円  
(第16期金沢日興ビル売却益 -80 KDX四谷ビル売却益 -381  
第17期池袋日興ビル売却益 +234)
- ・受取配当金 -16百万円 (TMK配当金 -23 匿名組合分配金 +7)

### 営業費用 +112百万円

- ・水道光熱費 +175百万円
- ・修繕費 -149百万円  
(KDX日本橋兜町 -79 KDX名古屋駅前ビル -44 他)
- ・租税公課 +30百万円 (第15期取得物件 固都税発生 +41)
- ・減価償却費 +34百万円 (第17期取得物件 +24 第16期取得物件 +6 )
- ・その他 +20百万円 (第5回顧客満足度調査費用 +12 他)

### 営業外費用 +9百万円

- ・第17期物件取得時の借入支払利息増加・その他調達金利低下

## 第17期(13/10期)の主な増減(第17期予算比較)

### 営業収益 +65百万円

- ・水道光熱費収入 +54百万円

### 営業費用 +61百万円

- ・水道光熱費 +76百万円
- ・修繕費 +12百万円
- ・その他 -27百万円 (仲介手数料・広告宣伝費 -18 他)

注1: 賃貸NOI=営業収益-不動産売却損益-受取配当金-賃貸事業費用  
注2: FFO=当期純利益+当期減価償却費-不動産売却益+不動産売却損

# 第18期(14/4期)・第19期(14/10期)収益予想

(単位:百万円)

項目	A	B	C	B-A	C-B
	第17期 13/10期 実績	第18期 14/4期予想 (10/24開示)	第19期 14/10期予想 (10/24開示)	第18期予想 第17期実績 比較 増減金額	第19期予想 第18期予想 比較 増減金額
<b>営業収益</b>	9,819	10,177	10,433	358	255
うち不動産等売却益	234	-	-	-234	-
うち受取配当金	82	57	50	-25	-7
<b>営業費用</b>	5,578	5,662	5,890	83	228
<b>営業利益</b>	4,240	4,515	4,543	274	27
<b>営業外収益</b>	2	4	4	1	-
<b>営業外費用</b>	1,409	1,405	1,339	-4	-65
<b>経常利益</b>	2,832	3,114	3,207	281	93
<b>当期純利益</b>	2,831	3,112	3,206	281	93
<b>圧縮積立金繰入額</b>	165	-	-	-165	-
<b>分配金総額</b>	2,665	3,112	3,205	447	93
<b>1口当たり分配金</b>	9,302円	9,360円	9,640円	58円	280円
<b>発行済投資口数</b>	286,550口	332,540口	332,540口	45,990口	0口
<b>賃貸NOI</b>	6,352	7,008	7,072	655	64
<b>FFO</b>	4,293	4,894	4,992	600	98
<b>減価償却費</b>	1,696	1,781	1,786	84	5
<b>物件数</b>	85物件	89物件	89物件	4物件	0物件
(参考)固都税見込額	-	853	922		

## 第18期(14/4期)の主な増減(第17期実績比較)

### 営業収益 +358百万円

- ・水道光熱費収入 -72百万円
- ・賃料共益費収入等 +691百万円  
(第17期・第18期取得物件+671 既存・売却物件+20)
- ・不動産売却益 -234百万円(第17期池袋日興ビル売却益-234)
- ・受取配当金等 -25百万円(TMK配当金-18 匿名組合分配金-7)

### 営業費用 +83百万円

- ・水道光熱費 -77百万円
- ・管理委託報酬 +52百万円(第17期・第18期取得物件+64 既存・売却物件-12)
- ・減価償却費 +84百万円(主に第17期・第18期取得物件)
- ・資産運用報酬 +21百万円

### 営業外費用 -4百万円

- ・調達金利低下 -34百万円
- ・第5回公募増資 投資口交付費償却 +30百万円

## 第19期(14/10期)の主な増減(第18期予算比較)

### 営業収益 +255百万円

- ・水道光熱費収入 +133百万円
- ・賃料共益費収入 +131百万円(第17期・第18期取得物件+82 既存物件+48)
- ・受取配当金 -7百万円

### 営業費用 +228百万円

- ・水道光熱費 +97百万円
- ・管理委託報酬 +20百万円
- ・公租公課 +69百万円(第17期・第18期取得物件)
- ・資産運用報酬 +29百万円

### 営業外費用 -65百万円

- ・調達金利低下 -46百万円
- ・第4回公募増資 投資口交付費償却終了 -18百万円

注1: 賃貸NOI=営業収益-不動産売却損益-受取配当金-賃貸事業費用  
注2: FFO=当期純利益+当期減価償却費-不動産売却益+不動産売却損

## セクション3

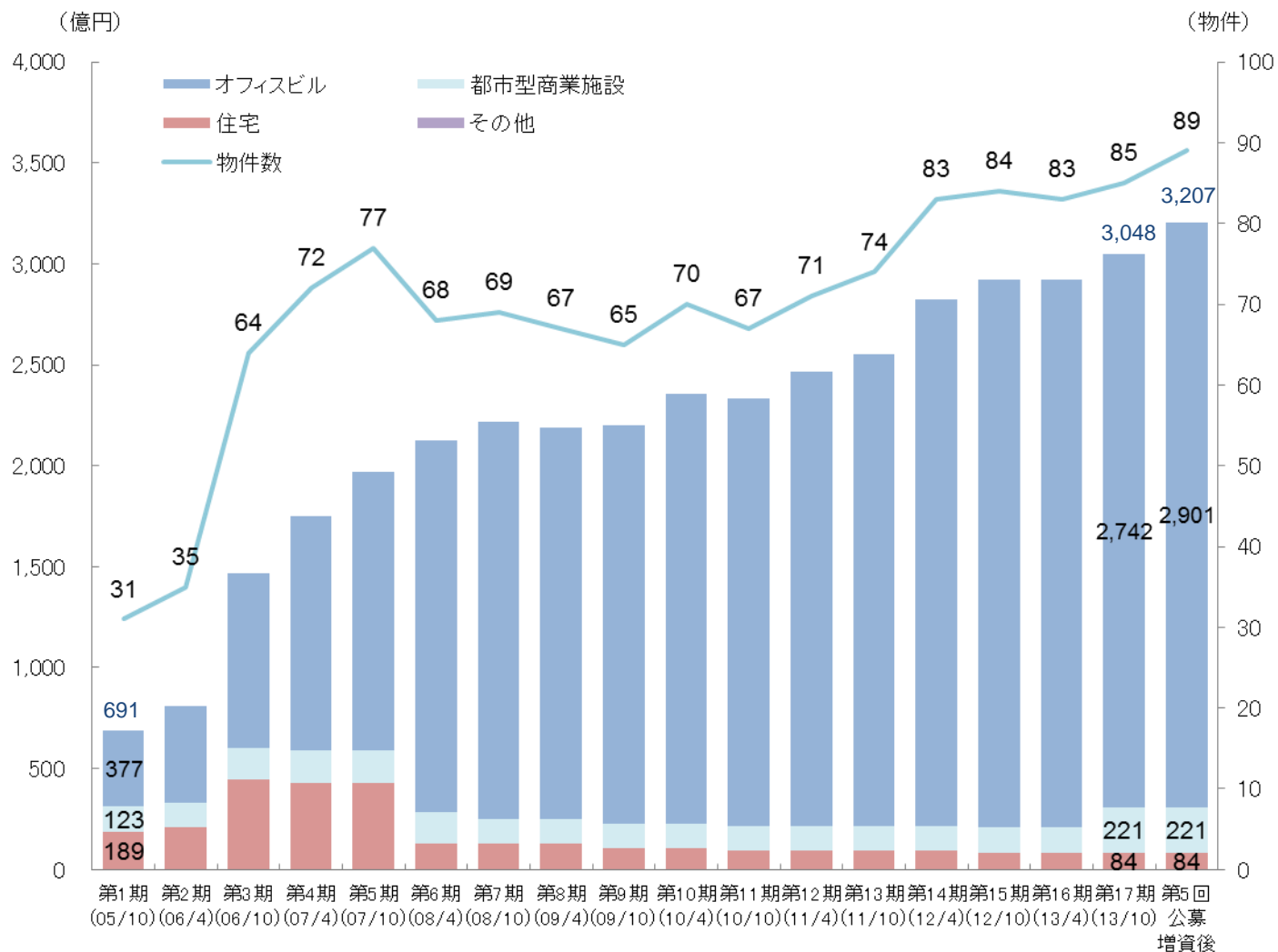
---

### 外部成長

# ポートフォリオの概況

- 東京経済圏の中規模オフィスを中心としたポートフォリオ
- 第17期(13/10期)・公募増資時の合計298億円の物件取得で資産規模3,207億円を達成

資産規模(取得価格総額)の推移(注)

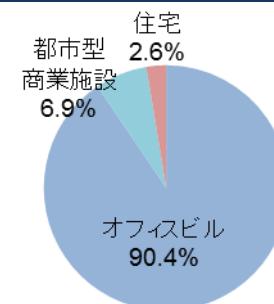


注:金額は億円未満を切り捨てて表示しています。

用途毎の物件数

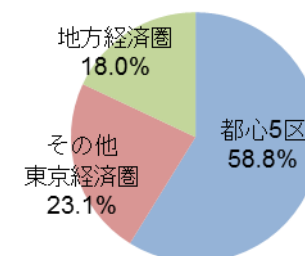
	第17期 (13/10期)末	公募 増資後 (13/12/10時点)
オフィスビル	79	83
都市型商業施設	3	3
住宅	3	3
計	85	89

用途別投資比率(取得価格ベース)



注:公募増資後(2013年12月10日時点)の数値で、取得価格総額に対する用途別資産の取得価格比率です。(小数点第2位以下切り捨て)

オフィスビルの  
地域別投資割合(取得価格ベース)

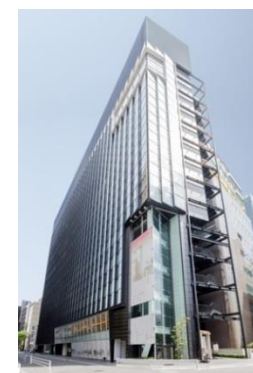


注1:公募増資後(2013年12月10日時点)(小数点第2位以下切り捨て)

注2: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。

# 第17期(13/10期)の取得物件

## 第17期(13/10期)の取得物件



取得物件名	イトーピア日本橋SAビル	Welship東新宿	銀座四丁目タワー	3物件合計
所在	東京都中央区	東京都新宿区	東京都中央区	—
延床面積	7,362.25㎡	5,907.00㎡	6,787.33㎡	20,056.58㎡
建築時期	1995年7月	1990年3月	2008年11月	—
稼働率(取得時)(注1)	100%	90.2%	100.0%	—
テナント数(取得時)(注1)	14	6	4	24
取得価格	2,200百万円	1,900百万円	9,800百万円	13,900百万円
取得時鑑定評価額	2,230百万円	2,140百万円	10,500百万円	14,870百万円
鑑定評価額と取得価格の差 (取得価格-取得時鑑定評価額)/取得時鑑定評価額	-1.3%	-11.2%	-6.7%	-6.5%
売主	第三者	利害関係者	第三者	—
取得ルート	サポートライン	サポートライン	サポートライン	—
取得日	2013年8月19日	2013年9月13日	2013年8月19日	—
想定NOI(注2)	134百万円	113百万円	399百万円	647百万円
NOI利回り(想定NOI/取得価格)	6.1%	6.0%	4.1%	4.7%
鑑定NOI(注3)	122百万円	119百万円	428百万円	671百万円
鑑定NOI利回り(鑑定NOI/取得価格)	5.6%	6.3%	4.4%	4.8%

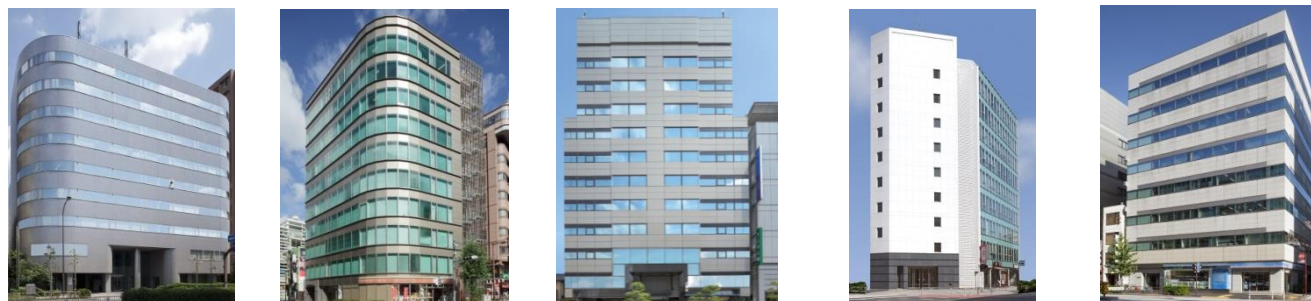
注1: 稼働率及びテナント数は、物件取得時に開示の2013年7月31日現在の数値を記載しています。

注2: 想定NOIとは、取得年度の特異要因を排除した想定年間収支であり、百万円未満を切捨てて記載しています。収益については、取得時点の入居状況を前提として、将来想定される入居状況の変化に伴い、物件毎に想定する稼働率で概ね推移することを前提とし、費用については、管理委託費、公租公課、修繕費、保険料等を含みます。また、NOI利回りは小数点第2位を四捨五入して記載しています。

注3: 鑑定NOIとは、物件取得時の不動産鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益(年額)であり、百万円未満を切り捨てて表示しています。また、鑑定NOI利回りは小数点第2位を四捨五入して記載しています。

# 公募増資時の取得物件

## 公募増資時の取得物件



取得物件名	SIA高輪台ビル	池袋261ビル	DNI三田ビルディング	秋葉原SFビル	KDX新橋ビル(追加取得)	5物件合計
所在	東京都港区	東京都豊島区	東京都港区	東京都千代田区	東京都港区	—
延床面積	9,265.03㎡	3,848.18㎡	5,007.98㎡	2,979.14㎡	3,960.22 ㎡(注4)	25,060.55㎡
建築時期	1985年10月	2009年3月	1993年3月	1973年12月	1992年2月	—
稼働率(取得時)(注1)	89.5%	100.0%	90.8%	100.0%	100.0%(注4)	—
テナント数(取得時)(注1)	8	10	10	8	2(注4)	38
取得価格	5,250百万円	3,900百万円	3,180百万円	2,600百万円	1,038百万円	15,968百万円
取得時鑑定評価額	5,280百万円	4,180百万円	3,400百万円	2,710百万円	1,150百万円(注5)	16,720百万円
鑑定評価額と取得価格の差 (取得価格－取得時鑑定評価額)/取得時鑑定評価額	－0.6%	－6.7%	－6.5%	－4.1%	－9.7%	－4.5%
売主	第三者	利害関係者	利害関係者	第三者	第三者	—
取得ルート	本資産運用会社 独自ルート	サポートライン	優先交渉権の行使	本資産運用会社 独自ルート	本資産運用会社 独自ルート	—
取得日	2013年11月19日	2013年11月18日	2013年11月18日	2013年11月19日	2013年12月2日	—
想定NOI(注2)	265百万円	199百万円	165百万円	127百万円	51百万円	809百万円
NOI利回り (想定NOI/取得価格)	5.0%	5.1%	5.2%	4.9%	5.0%	5.1%
鑑定NOI(注3)	283百万円	196百万円	173百万円	133百万円	57百万円	845百万円
鑑定NOI利回り (鑑定NOI/取得価格)	5.4%	5.0%	5.5%	5.1%	5.6%	5.3%

注1:稼働率及びテナント数は、KDX新橋ビル(追加取得)については、2013年10月8日付プレスリリースに記載の2013年10月1日現在の数値を記載しています。またSIA高輪台ビル、池袋261ビル、DNI三田ビルディング、秋葉原SFビルについては、2013年10月24日付プレスリリースに記載の2013年7月31日現在の数値を記載しています。

注2:想定NOIとは、取得年度の特異要因を排除した想定年間収支であり、百万円未満を切捨てて記載しています。収益については、取得時点の入居状況を前提として、将来想定される入居状況の変化に伴い、物件毎に想定する稼働率で概ね推移することを前提とし、費用については、管理委託費、公租公課、修繕費、保険料等を含みます。また、想定NOI利回りは小数点第2位を四捨五入して記載しています。

注3:鑑定NOIとは、物件取得時の不動産鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益(年額)であり、百万円未満を切り捨てて表示しています。また、鑑定NOI利回りは小数点第2位を四捨五入して記載しています。

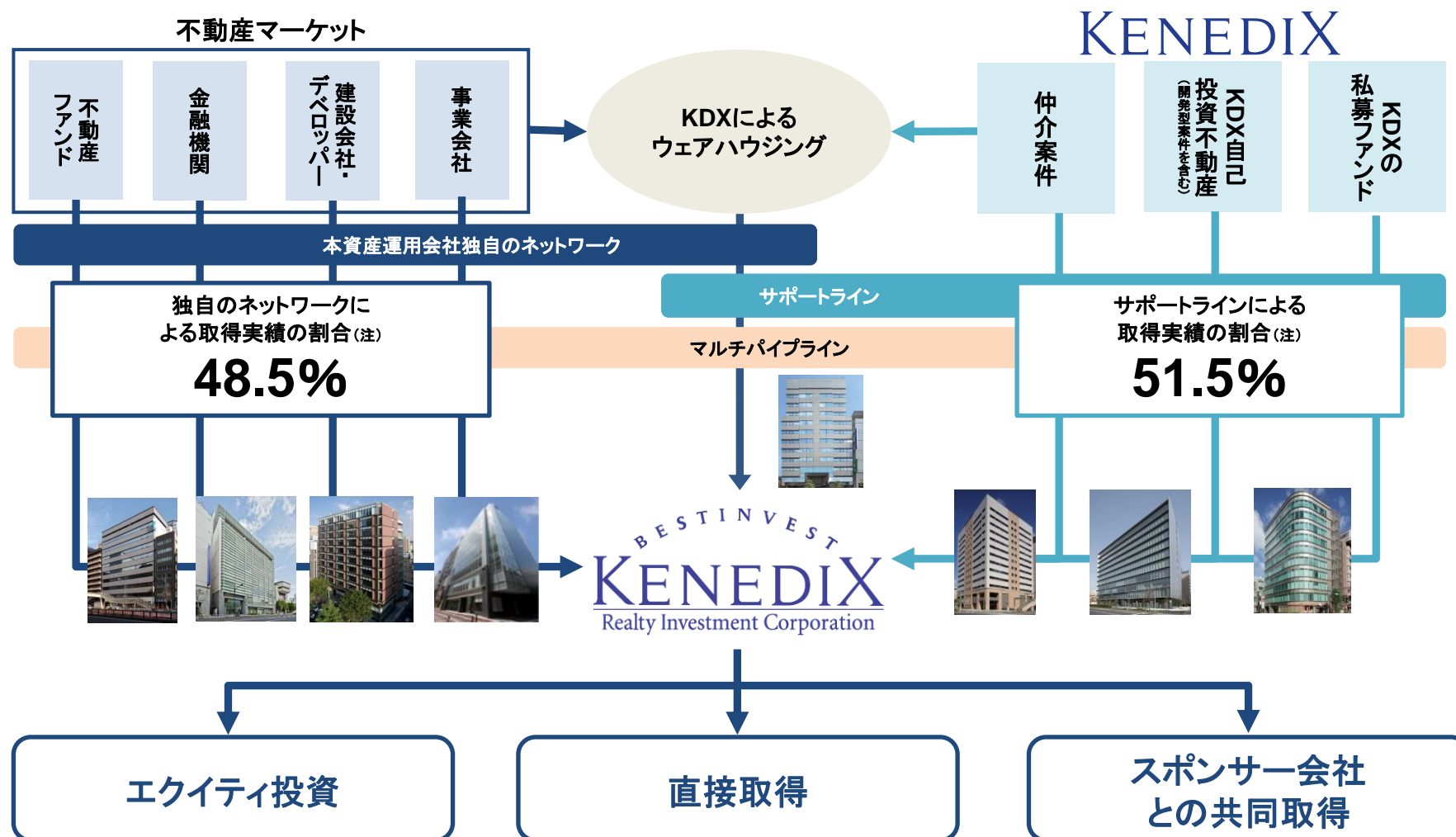
注4:KDX新橋ビルは、1棟の面積を記載しています。また、本追加取得分のエンドテナントは、本資産運用会社及び本資産運用会社の親法人であるケネディクス株式会社です。両社は、2013年11月30日付で建物賃貸借契約を解約済みであり、2013年12月1日現在の本物件全体の稼働率は29.4%です。

注5:本物件の売主との信託受益権売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当するため、第17期(13/10期)末時点の鑑定評価書を取得しています。なお、期末時点の鑑定評価額については、取得時鑑定評価額と変更ありません。

# 物件のソーシングと投資手法について

- マルチパイプラインを生かしたソーシングと物件の取得実績
- 取得方法の多様化により、様々な形態の取得案件に柔軟に対応

マルチパイプラインによる取得実績と投資手法の多様性



注: 取得実績の割合は、第1期から第17期取得物件および増資後の取得物件の取得価格を基に算出しています。

## セクション4

---

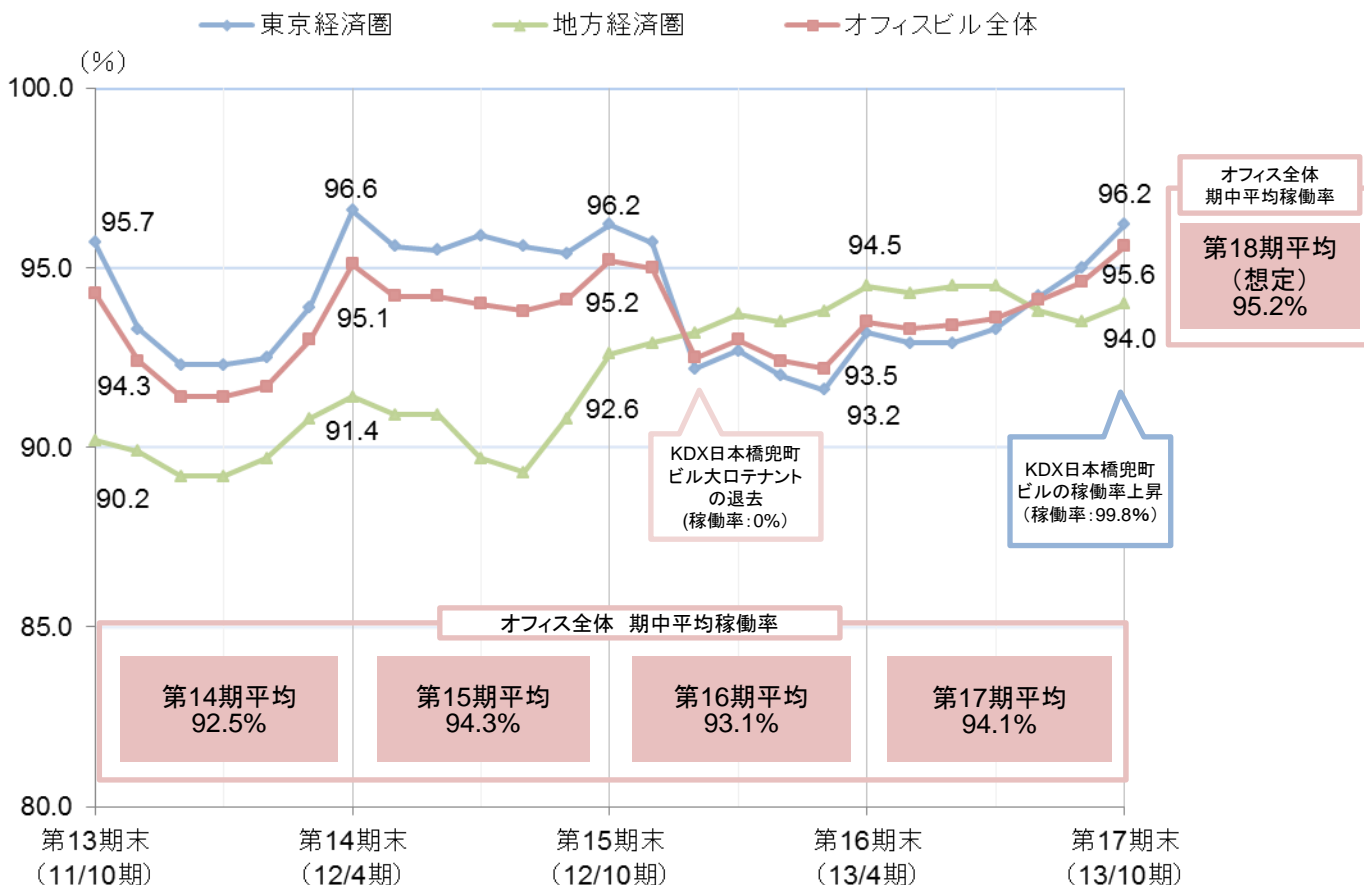
### 内部成長



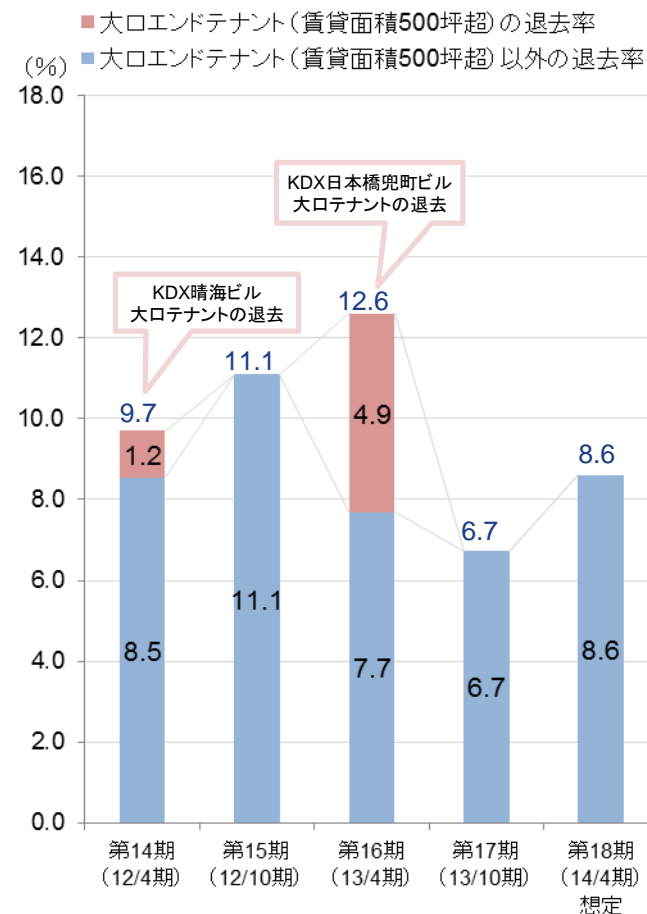
# 本投資法人保有のオフィスビルの稼働率と退去率の動向

- ・ 稼働率は引き続き高水準を維持。今後は賃料条件の改善を目指す
- ・ 大口エンドテナント以外でみられた退去率の低下傾向には一服感

オフィスビル(地域別)稼働率の推移(注1)



オフィスビル退去率(年換算)の推移(注2・3)



注1: 稼働率は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。「オフィス全体期中平均稼働率」は、本投資法人の保有するオフィスビル全体の各期中における月末時点稼働率の単純平均です。なお、第18期(14/4期)想定稼働率については、本資産運用会社が想定する第18期収益予想に基づく想定数値を記載しています。

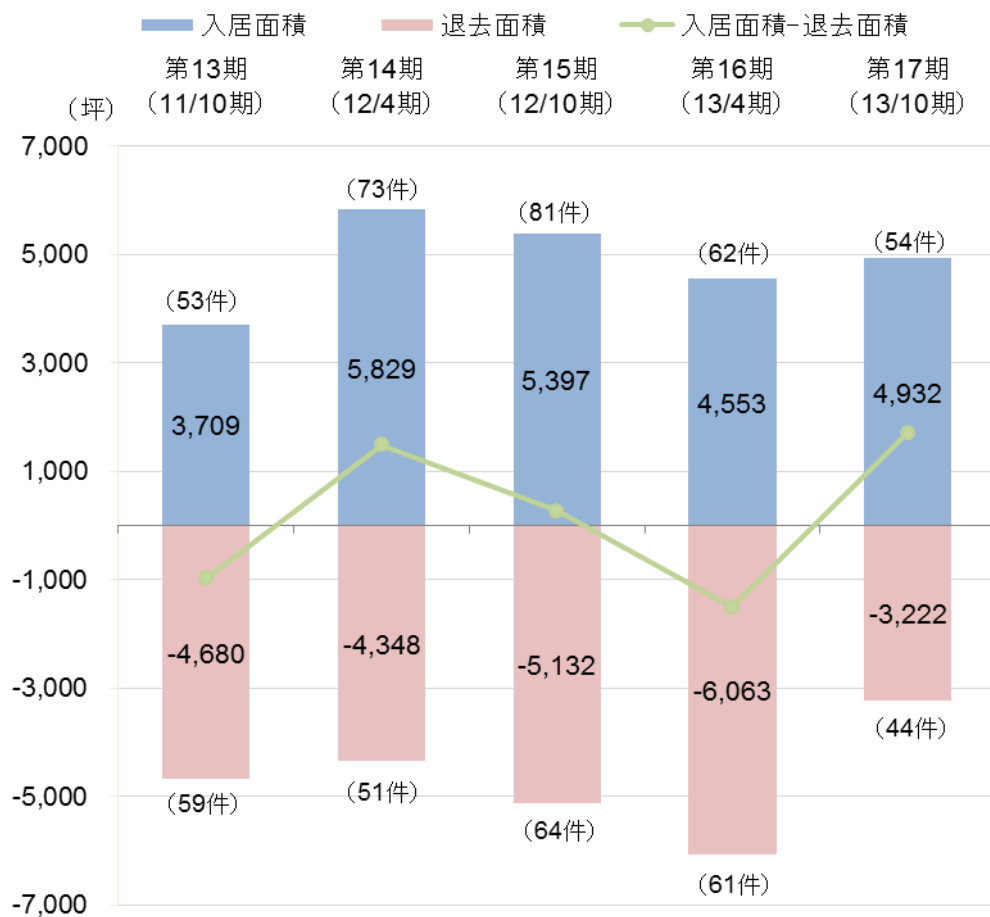
注2: 退去率(年率)は、各期の初日から末日までの6か月間に賃貸借契約を解約したエンドテナントに係る賃貸面積の合計を当該期中の毎月末現在の本投資法人の保有するオフィスビル全体の賃貸可能面積の合計の平均値で除して得られた値を2倍し、年率換算した数値を算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

注3: 第18期(14/4期)想定の数値は、第17期(13/10期)末までに受領した解約予告に基づく想定値で、退去率の大口区分については物件毎に当該テナントの解約面積の合計が500坪を超える場合と、500坪未満の場合で区分しています。

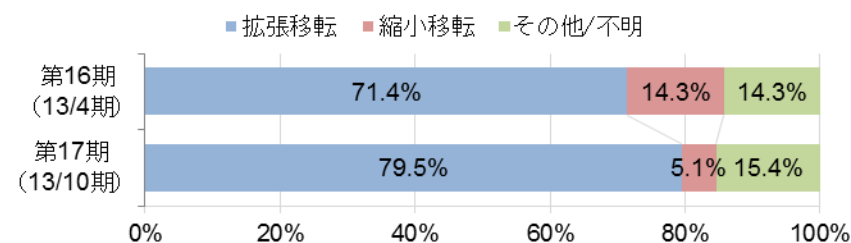
# 本投資法人保有のオフィスビルの入退去動向

- 第17期(13/10期)は入居が面積・件数ともに退去を上回る
- 平均入退去面積は100坪前後であり、中規模オフィスビル間でのテナント異動を確認

オフィスビルの入退去面積及び件数の推移(注)



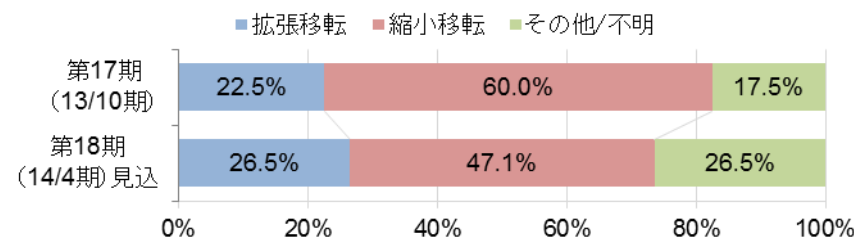
第17期(13/10期)中の入居理由について(注)



■ 入居テナントの平均契約面積(坪)

	第16期(13/4期)	第17期(13/10期)
拡張移転	85.4	94.7
縮小移転	70.7	85.6

■ 第17期(13/10期)及び第18期(14/4期)中の退去理由について(注)



■ 退去テナントの平均解約面積(坪)

	第17期(13/10期)	第18期(14/4期)見込
拡張移転	78.6	99.5
縮小移転	82.4	110.1

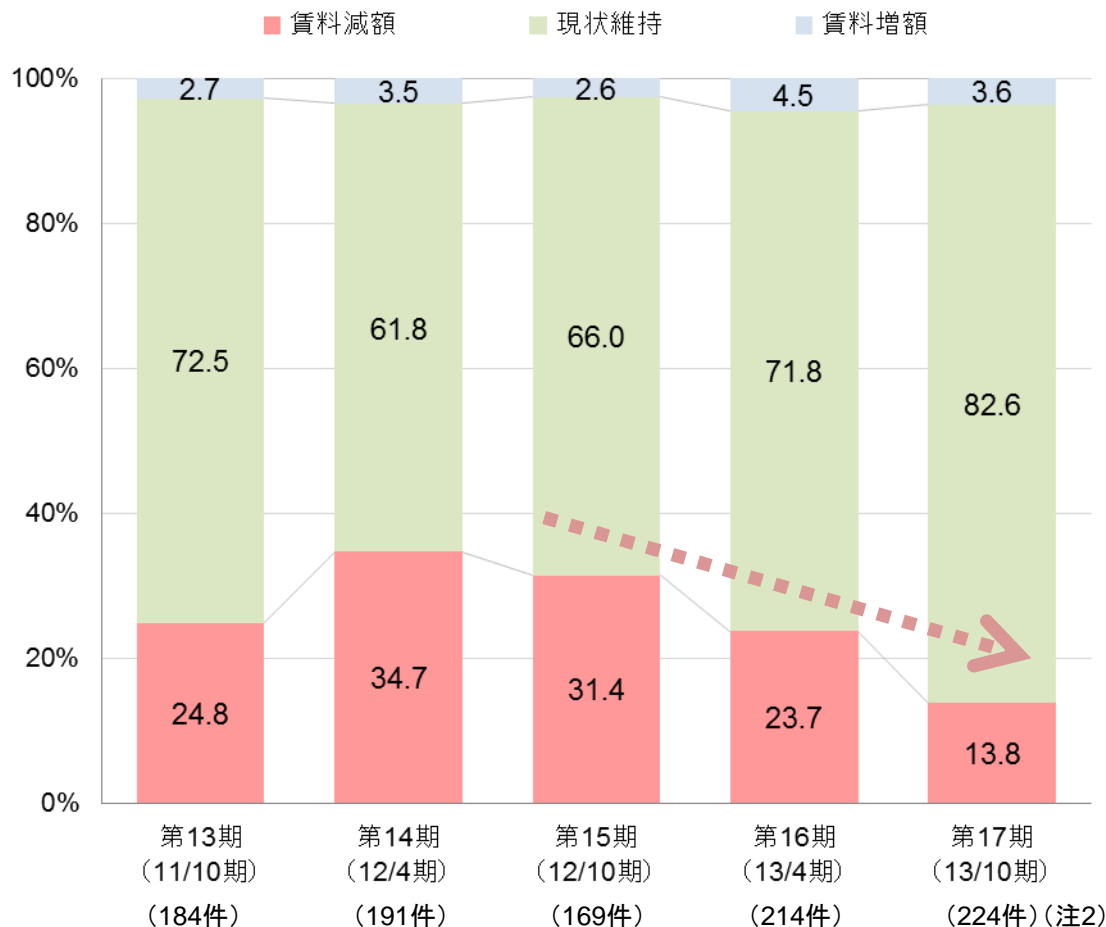
注: 件数及び面積はフロアを基準に算出しており、同一エンドテナントであっても異動フロアが異なる場合、フロア毎に加算又は減算しています。

注: 本資産運用会社による該当エンドテナントへのヒアリング等による移転理由調査をもとに、「拡張移転」、「縮小移転」及び「その他/不明」に分類し、件数割合を集計しています。入居理由については、主に2階以上の事務所フロアを集計対象とした件数比率で、退去理由については、住宅部分を除くフロアを集計対象とした件数比率です。

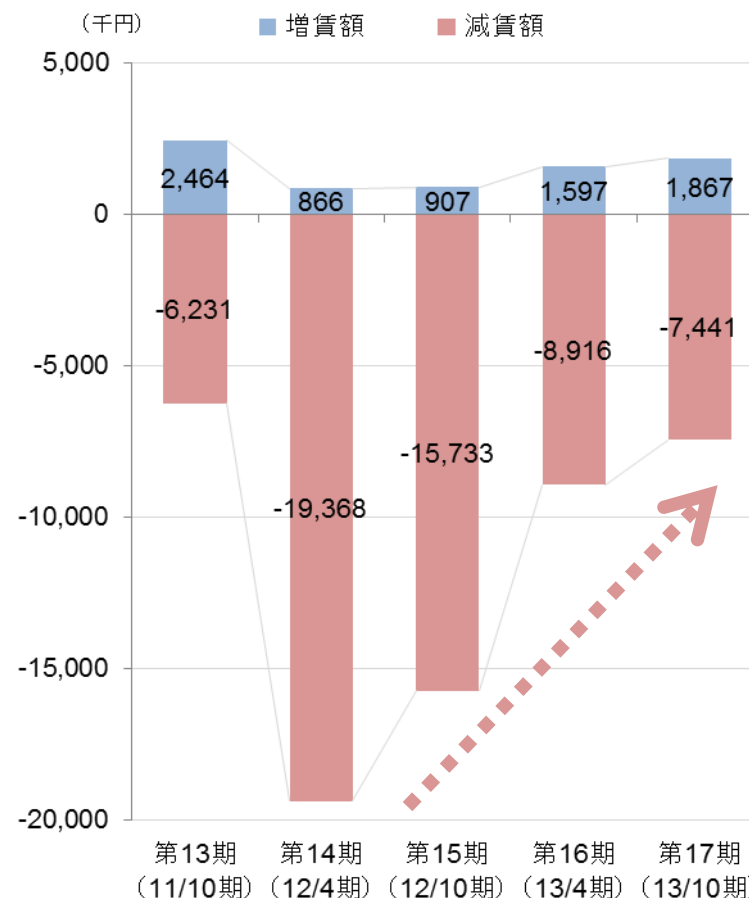
# 本投資法人保有のオフィスの継続賃料水準等について

- 賃料改定では「賃料減額」の減少が続く一方、「現状維持」は増加傾向
- 改定賃料の減賃額は縮小傾向を継続。増賃額も微増に

賃料改定の状況(賃貸面積ベース)(注1)



改定賃料の変動額推移(月額賃料ベース)



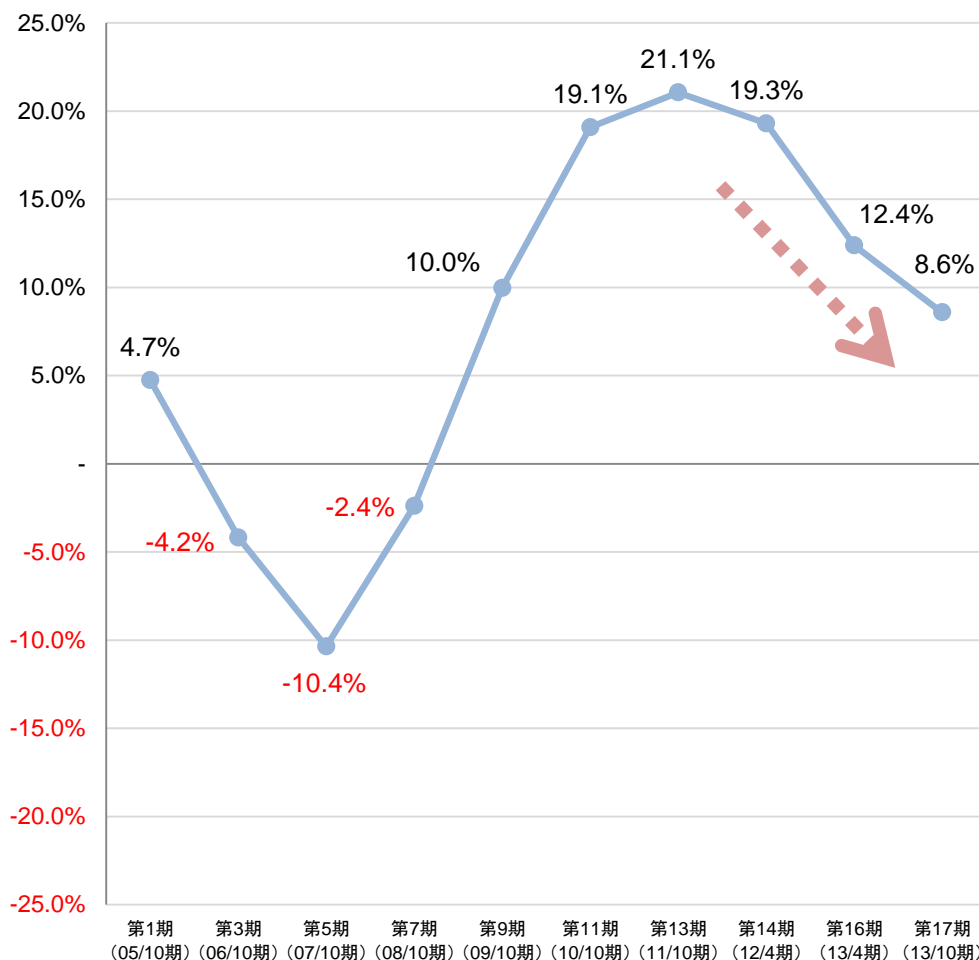
注1: 賃料改定の状況は、当該期中に賃貸借契約が更新又は改定された契約を集計し、賃貸面積を基に計算しています。各期中に賃貸借契約が更新又は改定された契約について、賃料増額、賃料減額及び賃料維持となった割合(賃貸面積ベース)を小数点第2位を四捨五入して記載しています。  
注2: 当該期中に賃貸借契約が更新又は改定された契約件数を記載しています。

注: 継続契約賃料(月額)の変動額は、期毎に賃料増額及び賃料減額が行われたエンドテナントの更新前月額賃料と更新後月額賃料の差額について、賃料増額のあったエンドテナントと賃料減額のあったエンドテナント毎に集計したものであり、千円未満を四捨五入して算出しています。

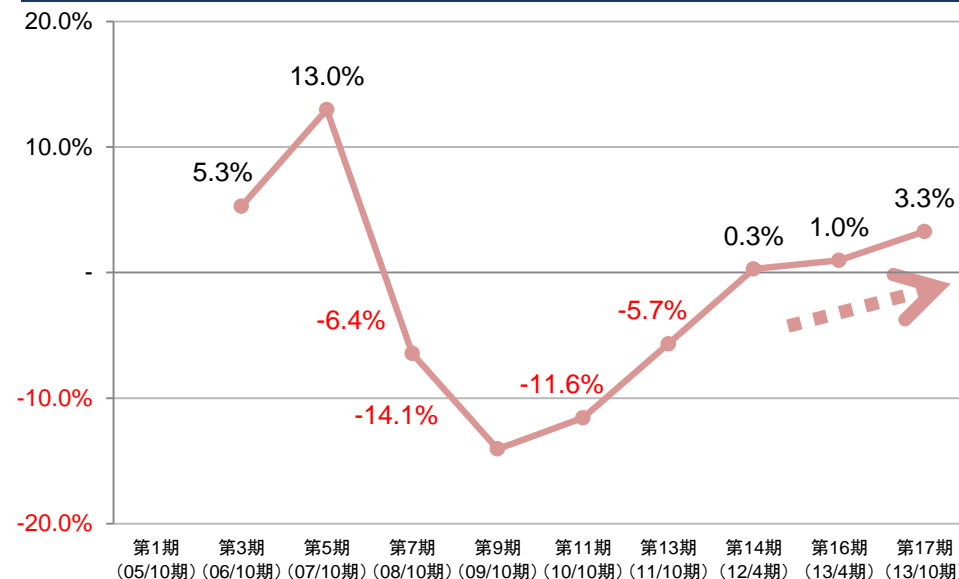
# 本投資法人保有のオフィスビルのレントギャップ推移

- レントギャップはピーク時の21.1%から8.6%に縮小
- マーケット平均賃料は対前期比で3.3%上昇

本投資法人保有のオフィスビルのレントギャップ推移(注1)



本投資法人保有のオフィスビルのマーケット平均賃料変動率の推移(注2)



本投資法人保有のオフィスビルのマーケット平均賃料の動向(物件数)

調査時点	第14期 (12/4期)	第16期 (13/4期)	第17期 (13/10期)
調査物件数	76	77	79
上昇	—	13	23
横ばい	57	61	54
下落	19	3	2

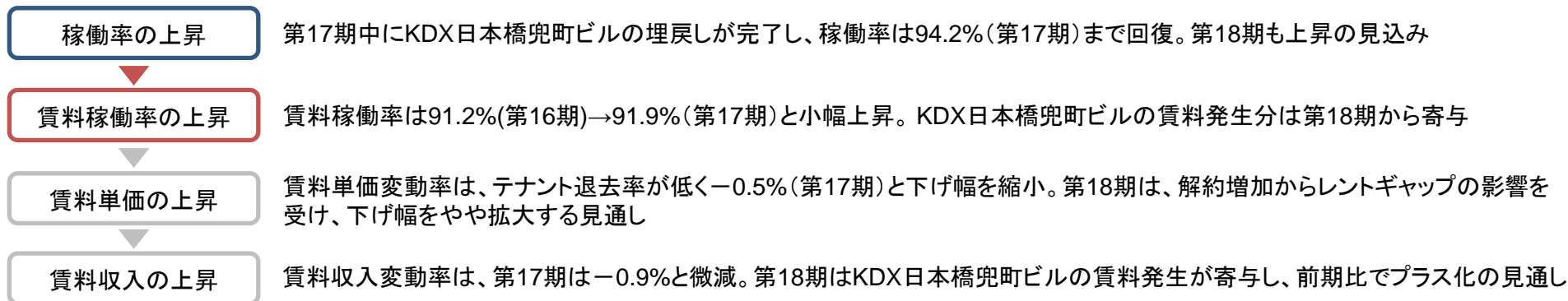
注1: オフィスビルのレントギャップは、本投資法人が保有しているオフィス物件(売却済物件を除く)の基準階における稼働区画(事務所用途)の平均賃料を物件毎に算出し、それぞれ物件の賃貸可能面積で加重して算出したオフィス基準階平均賃料とシービーアールイー株式会社が各評価時点で査定している各物件のマーケット成約賃料(基準階)との乖離率です。

注2: マーケット平均賃料変動率は、シービーアールイー株式会社が各評価時点で査定している各物件のマーケット成約賃料(基準階)を、それぞれ物件の賃貸可能面積で加重して算出しています。

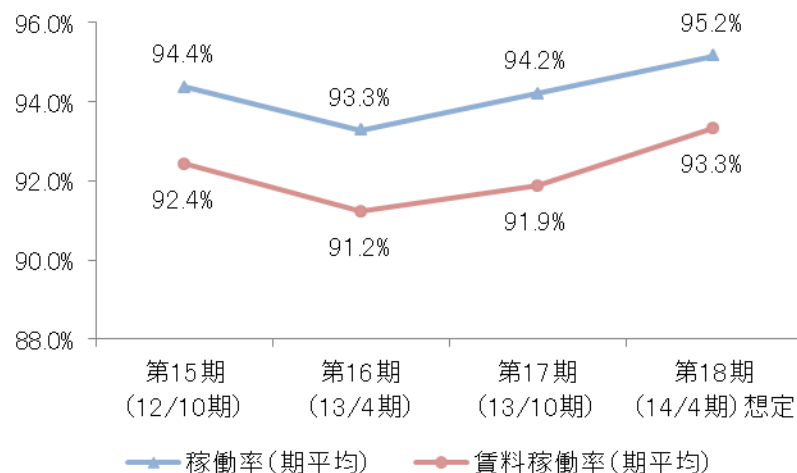
# 本投資法人保有物件における賃料収入回復の流れ

- 稼働率・賃料稼働率は第16期(13/4期)に底打ち、第17期(13/10期)以降は改善
- 第17期(13/10期)の賃料単価変動率は下げ幅を縮小

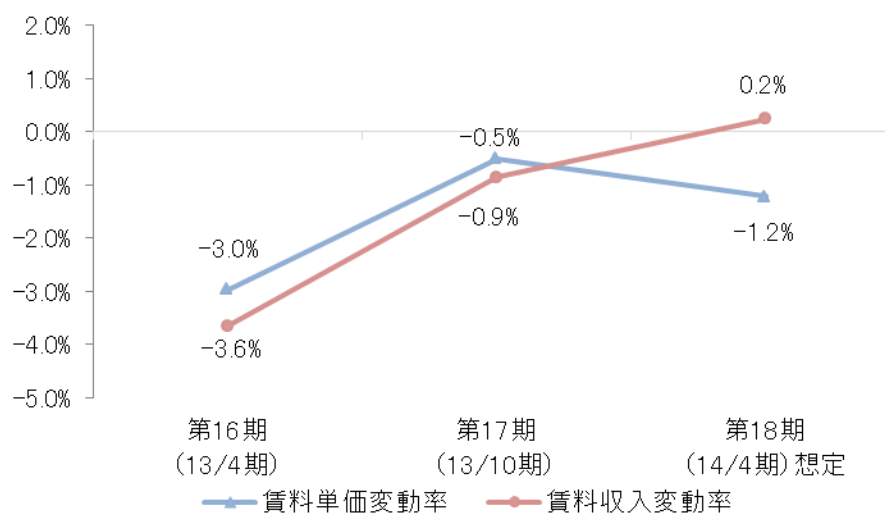
## 賃料収入回復の流れ



### 稼働率・賃料稼働率の推移



### 賃料単価・賃料収入変動率の推移



注1: 第15期(12/10期)期初時点で保有する78物件(売却物件を除く)の数値。賃料には共益費を含みます。

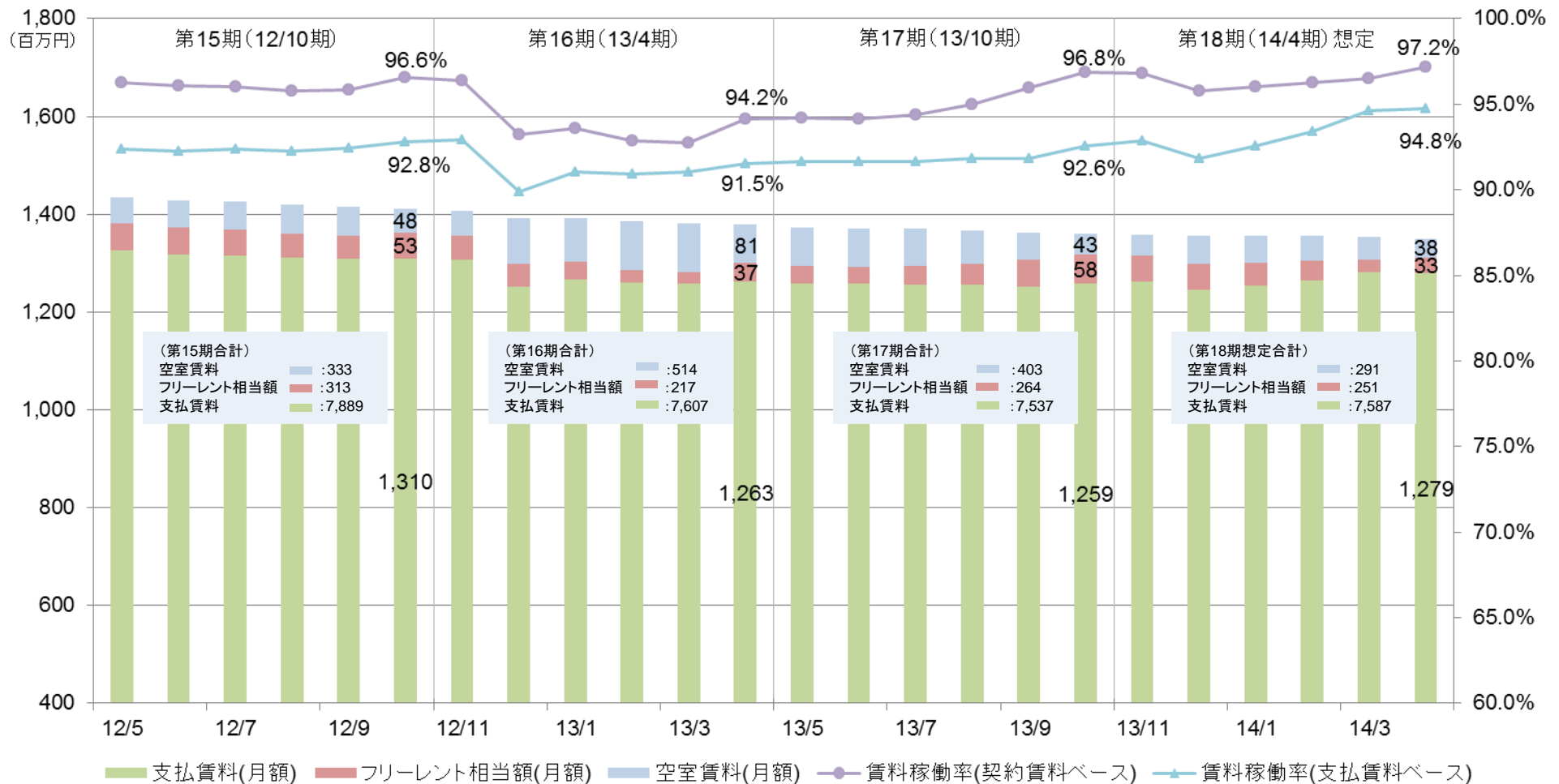
注2: 賃料稼働率は、各月末時点の支払賃料(契約賃料からフリーレント相当額を控除したものを総潜在賃料(契約賃料に空室部分の新規最低契約賃料を加えたもの)で除したものを単純平均しています。

注3: 賃料単価変動率は、前期末時点から当期末時点の賃料単価の変動率です。

# 本投資法人保有物件における賃料・賃料稼働率の推移

- 大型解約(KDX日本橋兜町ビル)による面積稼働率の低下は第17期(13/10期)中に回復
- 賃料稼働率の上昇により、第18期(14/4期)の支払賃料は前期対比で増加見通し

賃料・賃料稼働率の推移



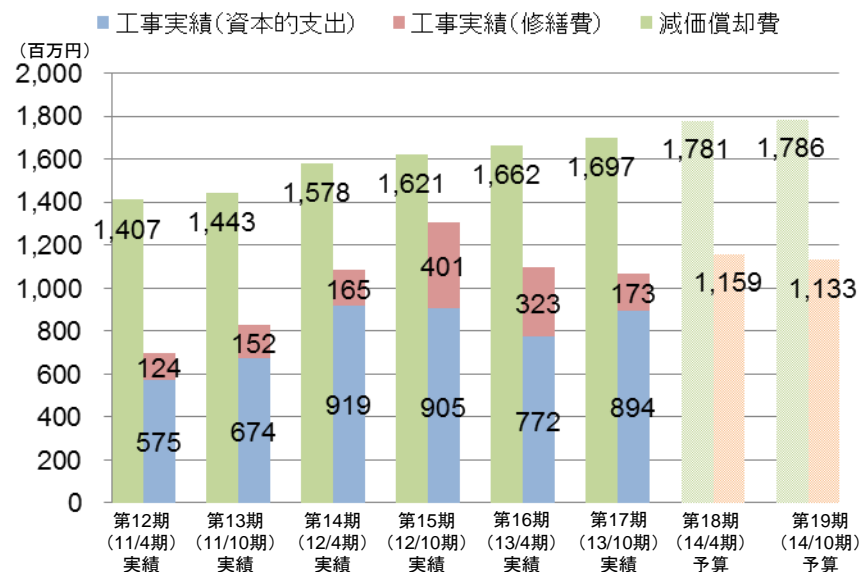
注1: 第15期(12/10期)期初時点で保有する78物件(売却物件を除く)の数値。賃料には共益費を含みます。

注2: 賃料稼働率は、各月末時点の契約賃料又は支払賃料(契約賃料からフリーレント相当額を控除したもの)を総潜在賃料(契約賃料に空室部分の新規最低契約賃料を加えたもの)で除したものです。

# 物件価値の維持・向上への取組み

- 積極的な物件価値の維持・向上策の実施による競争力の強化
- 建物管理仕様の統一により管理品質の維持と管理費の削減を達成

減価償却費と工事実績・予算の推移



第18期(14/4期)・19期(14/10期)の主要工事(注)

計画工事項目	第18期		第19期	
	工事予算金額 (百万円)	計画工事総額に対する比率(%)	工事予算金額 (百万円)	計画工事総額に対する比率(%)
各種メンテナンス工事	506	43.7	466	27.1
空調更新工事	486	41.9	174	15.4
設備工事(空調以外)	20	1.8	292	11.7
バリューアップ工事	191	16.5	0	0
ER記載工事	97	8.4	234	20.6
省エネ工事	0	0	100	8.8
第18期合計	1,159	65.1	第19期合計	1,133
			減価償却費に対する比率(%)	63.5

注: 工事予算金額は、修繕計画作成時点での概算です。また、軽微な修繕費用等は上記に含まれていません。

## 建物管理仕様の見直しと管理費の削減

- 保有物件のうち、64物件を対象とし、建物管理仕様の見直しを実施。物件によってばらつきのあった管理仕様を統一し、管理品質を一定水準に維持
- 管理仕様の見直しに伴い、対象物件全体で管理費を年間34百万円削減

● 対象物件数

**64物件**  
実施時点で保有する  
オフィスビル全体の約83%(注1)

● 主な見直し項目

共用部清掃の仕様  
各種設備点検の仕様

● 管理費の削減額(率)

**-34百万円/年**  
**(-4.6%)**(注2)

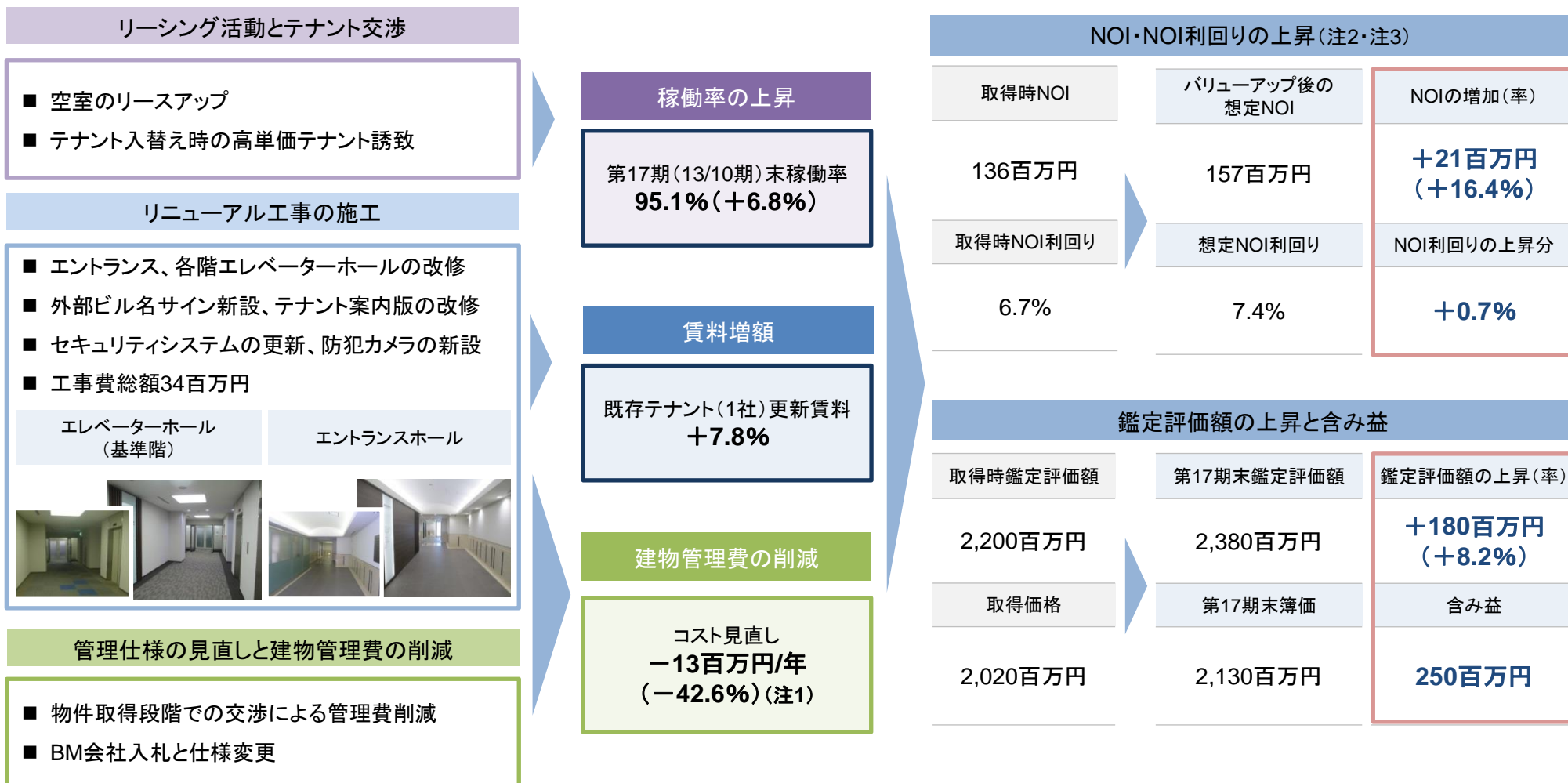
注1: 管理仕様の見直し実施時点で保有するオフィスビルを基準として算出しています。

注2: 対象物件の見直し前と見直し後の月額契約金額を年額換算した値を比較して算出しています。将来のキャッシュフローを保証するものではありません。また、百万円未満は切り捨てて記載しています。

# 物件価値の維持・向上への取組み(KDX大宮ビルの実例)

- 多面的な取組により、物件取得から短期間でバリューアップを実現

## KDX大宮ビル(2013年3月26日取得)のバリューアップ効果



注1:建物管理費の削減額、賃料増額の割合は、2013年11月30日時点で確定している契約情報に基づく契約金額の増減をもとに算出した予測値であり、将来の管理費、賃料を保証するものではありません。また、建物管理費の削減額のうち、管理の無人化に伴う削減額は8.5百万円/年です。  
 注2:取得時のNOI、NOI利回りは、2013年3月26日時点の運営収益及び運営費用を年額換算して算出しています。また、バリューアップ後のNOI、NOI利回りは2013年11月30日時点で確定している契約情報に基づく運営収益及び運営費用を年額換算して算出した予測値であり、将来のNOI、NOI利回りを保証するものではありません。  
 注3:NOIは百万円未満を切り捨てて表示しています。また、NOI利回りは小数点第2位を四捨五入して記載しています。



# 本投資法人保有のオフィスビルエンドテナントの状況

- ポートフォリオ全体に対する賃貸面積最大テナントの賃貸面積割合は2.2%
- 上位10社の賃貸面積割合合計は10.7%

オフィス上位エンドテナントリスト(第17期(13/10期)末)

	テナント名	専有面積 (坪)	賃貸面積 割合(%) (注1)	入居物件
1	SMBC日興証券株式会社 (金融・保険業)	2,333.6	2.2	・兜町日興ビルⅡ・立川駅前ビル ・KDX名古屋駅前ビル・名古屋日興証券ビル ・仙台日興ビル
2	A社(サービス業)	1,550.3	1.5	・KDX川崎駅前本町ビル
3	株式会社三菱東京UFJ銀行 (金融・保険業)	1,188.1	1.1	・原宿FFビル・虎ノ門東洋ビル
4	ケネディクス株式会社(不動産業)	1,144.1	1.1(注2)	・KDX新橋ビル・KDX日本橋兜町ビル
5	医療法人社団 同友会(サービス業)	1,022.4	1.0	・小石川TGビル
6	B社(卸売業・小売業、飲食店)	863.7	0.8	・原宿FFビル
7	C社(製造業)	816.6	0.8	・KDX八丁堀ビル・KDX小林道修町ビル
8	D社(金融・保険業)	781.8	0.8	・KDX晴海ビル
9	コダック株式会社 (卸売業・小売業、飲食店)	755.4	0.7	・KDX御茶ノ水ビル
10	E社(製造業)	685.2	0.7	・KDX日本橋313ビル
	合計	11,141.3	10.7	

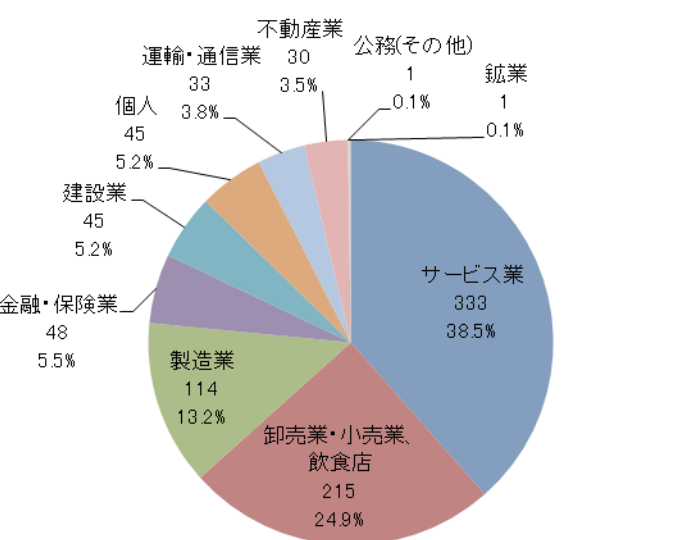
注1: 賃貸面積割合は、第17期(13/10期)末時点のポートフォリオ全体の賃貸面積に対する各エンドテナントの賃貸面積割合をいい、小数点第2位を四捨五入して算出しています。  
 注2: KDX新橋ビルおよびKDX日本橋兜町ビルの賃貸面積割合はそれぞれ0.3%、0.8%となっています。なお、ケネディクス株式会社は、2013年11月30日付でKDX新橋ビルの賃貸借契約を解約済みです。

エリア別平均賃料(第17期(13/10期)末)

	物件数	平均賃料 (円/坪)(注)	対前期末 変動率
東京経済圏	64	15,100	-1.4%
全国	79	14,300	-1.0%

注: 平均賃料はエリア毎の加重平均賃料を百円未満を切り捨てています。

テナント業種分散状況(テナント数ベース)



注: テナント分散状況は、第17期(13/10期)末時点のテナント件数(名寄せ済)がオフィス全体のテナント件数(名寄せ済)に占める割合を件数割合で算出しています。

## セクション5

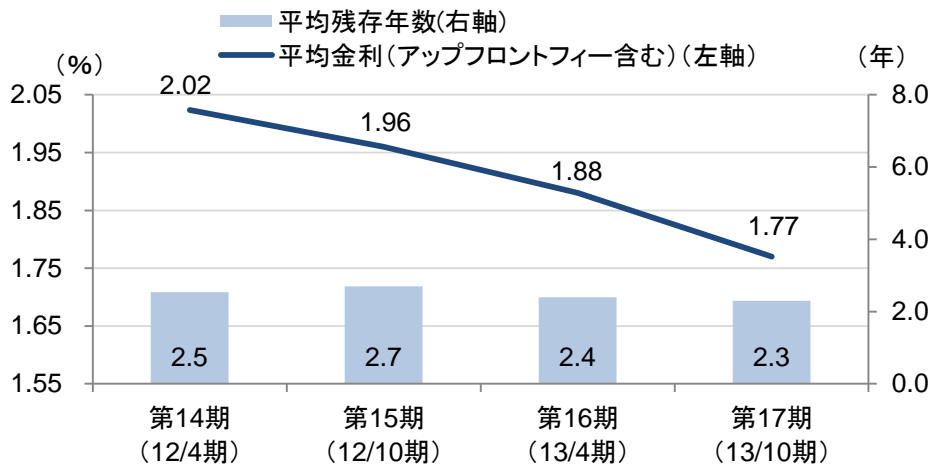
---

### 財務戦略

# 有利子負債の金利水準及び返済期限の分散状況等

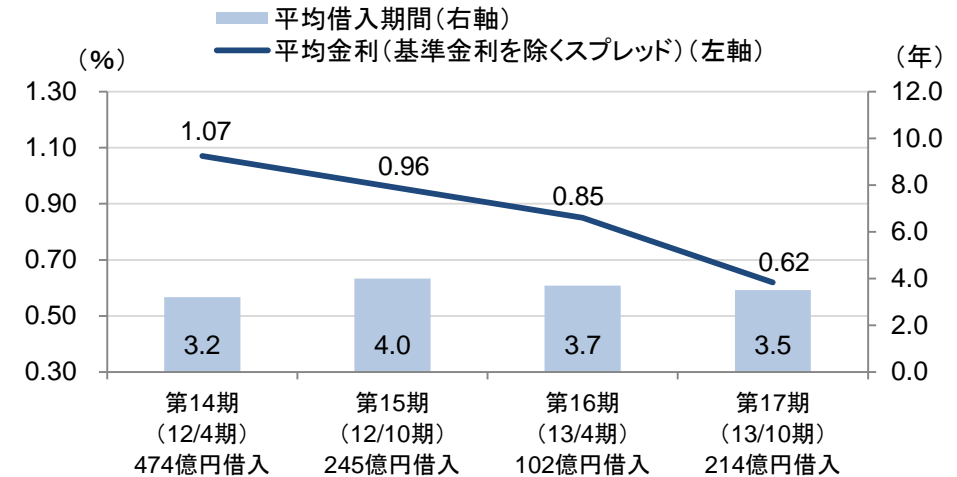
- ・ 着実に金融コストの削減を達成
- ・ 有利子負債の長期・固定化を一定水準に保つことで安定的な財務体質を堅持

有利子負債の平均残存年数・平均金利の推移



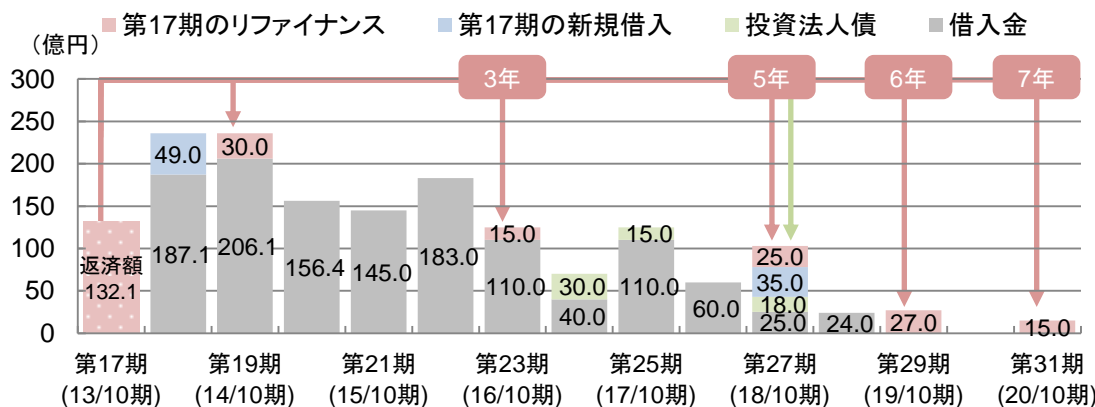
注: 平均金利及び平均残存年数は各期末時点の利率及び残存年数を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。(平均金利は小数点第3位を、平均残存年数は小数点第2位を四捨五入)

各期中の有利子負債借入期間・平均金利の推移



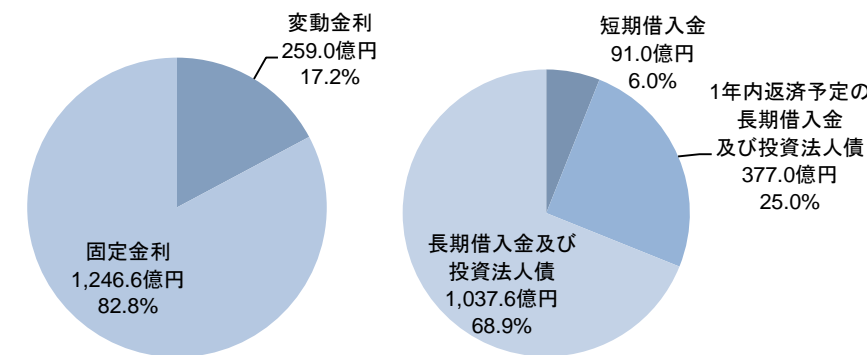
注1: 平均借入期間は、借入金額にて加重平均して算出しています。(小数点第2位を四捨五入)  
 注2: 平均金利(基準金利を除く)は、アップフロントフィー料率を借入期間で除した年間ベースのフィー料率を基準金利に対するスプレッドに加算した数値を個別借入金額にて加重平均して算出しています。(小数点第3位を四捨五入)  
 注3: 借入金額は、当該期間における借入金額で借入を実行した当該期中に返済した借入(期末残高のない借入)は計算対象に含みません。

第17期(13/10期)末時点における有利子負債の返済期限分散状況



注: 各期に返済期限が到来する有利子負債残高を示しており、契約に基づく分割返済の一部元本返済額も含まれます。(金額は、小数点第2位を四捨五入)

第17期(13/10期)末時点における有利子負債の固定化・長期化状況(注)

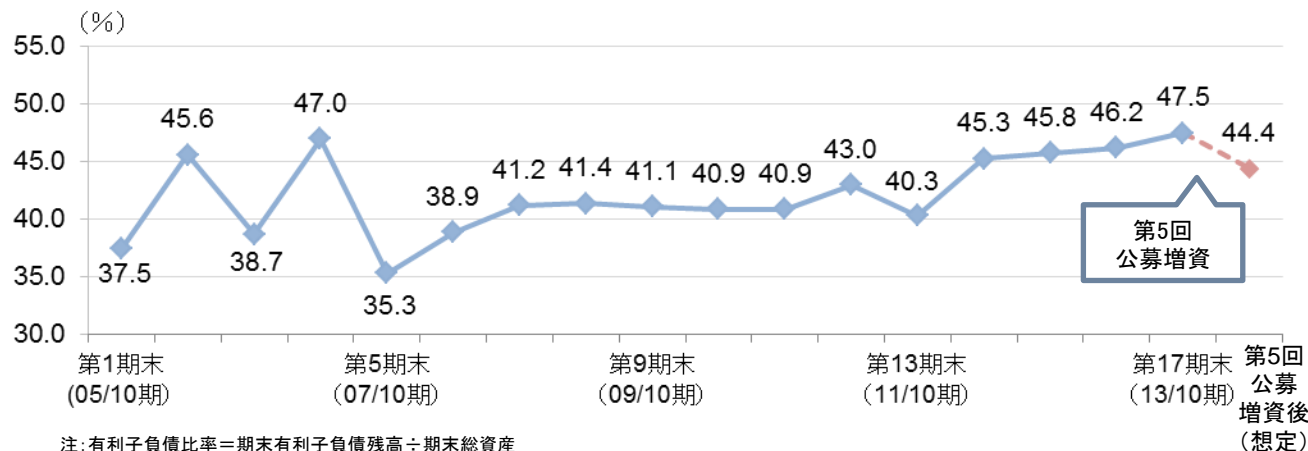


注: 固定金利は金利スワップによる金利固定化分を含みますが、金利キャップを購入した変動金利の借入は含みません。(金額は、小数点第2位を四捨五入)

# 有利子負債比率(LTV)と借入金の調達先

- LTVは公募増資の効果で44.4%へ低下。引き続き40%台後半を上限に運用
- レンダーフォーメーションは10行から14行体制へ一層の拡大を実現

有利子負債比率(LTV)の推移



注: 有利子負債比率 = 期末有利子負債残高 ÷ 期末総資産

格付の状況

格付機関: 日本格付研究所(JCR)

格付対象	格付
長期発行体格付	A+ (見通し: 安定的)
債券格付	
発行登録債予備格付	A+

第17期(13/10期)末時点における金融機関別借入金等の状況

金融機関名	借入金額(百万円)	借入比率(%) (注)
1 三井住友銀行	36,898	25.6
2 日本政策投資銀行	24,160	16.7
3 あおぞら銀行	21,350	14.8
4 三井住友信託銀行	17,650	12.2
5 三菱東京UFJ銀行	17,200	11.9
6 三菱UFJ信託銀行	9,200	6.4
7 りそな銀行	8,300	5.8
8 みずほ銀行	3,000	2.1
9 みずほ信託銀行	3,000	2.1
10 福岡銀行	1,500	1.0
11 西日本シティ銀行	700	0.5
12 広島銀行	500	0.3
13 七十七銀行	500	0.3
14 東日本銀行	300	0.2
借入金合計	144,258	100.0
投資法人債	6,300	—
有利子負債合計	150,558	—

第17期  
(13/10期)  
新規借入先  
4行

投資法人債の状況

	残高 (百万円)	年限 (年)	払込 期日	償還 期日
第2回 無担保投資法人債	3,000	10	2007/3/15	2017/3/15
第4回 無担保投資法人債	1,500	5.5	2012/3/8	2017/9/8
第5回 無担保投資法人債	1,800	5	2013/9/12	2018/9/12
合計	6,300	—	—	—

注: 借入比率は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

Appendices

---

補足資料

# ポートフォリオ一覧①(第17期(13/10期)末時点)

## 保有資産(オフィスビル79物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)(注1)	建築時期 (注2)	第17期末 稼働率(%) (注3)	用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)(注1)	建築時期 (注2)	第17期末 稼働率(%) (注3)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	東京都中央区	5,940	1974年4月	100.0	オフィスビル	東京経済圏	A-46	飛栄九段北ビル	東京都千代田区	7,600	1988年3月	100.0
		A-3	東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	1987年1月	100.0			A-47	KDX新横浜381ビル	神奈川県横浜市	5,800	1988年3月	99.2
		A-4	KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	1993年6月	100.0			A-48	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市	3,760	1985年2月	100.0
		A-5	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	1992年8月	100.0			A-49	日総第17ビル	神奈川県横浜市	2,710	1991年7月	81.7
		A-6	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	1985年11月	100.0			A-50	KDX池尻大橋ビル	東京都目黒区	2,400	1988年9月	91.3
		A-7	FIK南青山ビル	東京都港区	2,270	1988年11月	100.0			A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区	2,310	1988年9月	100.0
		A-8	神田木原ビル	東京都千代田区	1,950	1993年5月	76.2			A-52	KDX神田三崎町ビル	東京都千代田区	1,380	1992年10月	73.7
		A-13	KDX麹町ビル	東京都千代田区	5,950	1994年5月	100.0			A-55	新都心丸善ビル	東京都新宿区	2,110	1990年7月	100.0
		A-14	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	1989年4月	100.0			A-56	KDX神保町ビル	東京都千代田区	2,760	1994年5月	100.0
		A-15	KDX浜町ビル	東京都中央区	2,300	1993年9月	88.7			A-57	KDX五番町ビル	東京都千代田区	1,951	2000年8月	100.0
		A-16	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	1984年9月	91.1			A-59	KDX岩本町ビル	東京都千代田区	1,864	2008年3月	100.0
		A-17	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区	4,640	1992年1月	83.4			A-60	KDX晴海ビル	東京都中央区	10,250	2008年2月	71.2
		A-19	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	1999年9月	100.0			A-61	KDX浜松町第2ビル	東京都港区	2,200	1992年4月	87.5
		A-20	KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	1987年10月	100.0			A-62	小石川ITGビル	東京都文京区	3,080	1989年11月	100.0
		A-21	KDX新橋ビル	東京都港区	2,690	1992年2月	100.0			A-63	五反田TGビル	東京都品川区	2,620	1988年4月	100.0
		A-22	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	1990年9月	92.9			A-64	KDX日本橋216ビル	東京都中央区	2,010	2006年10月	100.0
		A-26	KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	1992年10月	100.0			A-66	KDX新宿ビル	東京都新宿区	6,800	1993年5月	88.3
		A-27	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	1990年3月	100.0			A-67	KDX銀座一丁目ビル	東京都中央区	4,300	1991年11月	100.0
		A-28	KDX乃木坂ビル	東京都港区	1,065	1991年5月	100.0			A-68	KDX日本橋本町ビル	東京都中央区	4,000	1984年1月	100.0
		A-29	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	1990年1月	100.0			A-71	KDX飯田橋ビル	東京都新宿区	4,670	1990年3月	100.0
		A-30	KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	1992年11月	100.0			A-72	KDX東品川ビル	東京都品川区	4,590	1993年1月	100.0
		A-31	KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	1986年9月	100.0			A-73	KDX箱崎ビル	東京都中央区	2,710	1993年11月	100.0
		A-32	KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	1986年7月	92.9			A-74	KDX新日本橋ビル	東京都中央区	2,300	2002年11月	100.0
		A-33	KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	1988年6月	100.0			A-75	KDX日本橋兜町ビル	東京都中央区	11,270	1998年11月	99.8
		A-34	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	1995年5月	89.0			A-77	兜町日興ビルII	東京都中央区	1,280	2001年10月	100.0
		A-35	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	1985年12月	100.0			A-78	立川駅前ビル	東京都立川市	1,267	1990年2月	100.0
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	1982年8月	100.0			A-83	府中サウスビル	東京都府中市	6,120	1996年3月	97.2
		A-38	KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	1992年10月	100.0			A-84	KDX春日ビル	東京都文京区	2,800	1992年6月	92.4
A-39	KDX虎ノ門ビル	東京都港区	4,400	1988年4月	100.0	A-85	KDX中目黒ビル	東京都目黒区	1,880	1985年10月	100.0				
A-40	虎ノ門東洋ビル	東京都港区	9,850	1962年8月	96.9	A-86	KDX大宮ビル	埼玉県さいたま市	2,020	1993年4月	95.1				
A-41	KDX新宿286ビル	東京都新宿区	2,300	1989年8月	100.0	A-87	イトーピア日本橋SAビル	東京都中央区	2,200	1995年7月	100.0				
A-45	KDX六本木228ビル	東京都港区	3,300	1989年4月	63.1	A-88	Welship東新宿	東京都新宿区	1,900	1990年3月	100.0				

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又は取得(出資)金額のみを記載しています。

注2:建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しており、合計欄には、2013年10月31日を基準として、取得価格で加重平均し、小数点第2位以下を切り捨てた築年数を記載しています。

注3:稼働率は、2013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、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

# ポートフォリオ一覧②(第17期(13/10期)末時点)

## 保有資産(オフィスビル 79物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)(注1)	建築時期 (注2)	第17期末 稼働率(注3)
オフィスビル	地方 経済圏	A-12	ポルタス・センタービル	大阪府堺市	5,570	1993年9月	95.8
		A-24	KDX南船場第1ビル	大阪府大阪市	1,610	1993年3月	90.4
		A-25	KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市	1,560	1993年9月	82.2
		A-36	KDX新潟ビル	新潟県新潟市	1,305	1983年7月	63.7
		A-42	烏丸ビル	京都府京都市	5,400	1982年10月	94.3
		A-44	KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	1984年2月	91.5
		A-53	KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	1973年6月	93.9
		A-54	KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	1994年7月	92.8
		A-58	KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋	7,550	2009年4月	100.0
		A-69	KDX小林道修町ビル	大阪府大阪市	2,870	2009年7月	100.0
		A-70	北七条SIAビル	北海道札幌市	2,005	1989年10月	89.8
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	愛知県名古屋	7,327	1986年4月	100.0
		A-80	名古屋日興證券ビル	愛知県名古屋	4,158	1974年8月	98.0
A-81	仙台日興ビル	宮城県仙台市	950	1989年3月	87.7		
A-82	KDX東梅田ビル	大阪府大阪市	2,770	2009年7月	100.0		
オフィスビル(79物件)合計					274,218	平均23.2年	95.6

## 全保有資産(85物件、投資有価証券を除く)

ポートフォリオ(85物件)合計	304,800	平均21.8年	95.8
-----------------	---------	---------	------

注: オフィスビル79物件のエンドテナント数は899件です。(名寄せで865件)

## 保有資産(投資有価証券 2件)

種別	投資有価証券の名称	特定資産 所在	投資有価証券 取得価格 (百万円)	特定資産 建築時期
有価証券 投資	千里プロパティ特定目的会社 優先出資証券	大阪府豊中市	891	1992年6月
	合同会社KRF31 匿名組合出資持分(注4)	東京都港区	200	1993年3月
投資有価証券(2件)合計			1,091	

## 譲渡資産(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)
オフィスビル	経済圏 東京	A-76	池袋日興ビル	東京都豊島区	1,653	1,970

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又は取得(出資)金額のみを記載しています。  
 注2: 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しており、合計欄には、2013年10月31日を基準として、取得価格で加重平均し、小数点第2位以下を切り捨てた築年数を記載しています。  
 注3: 稼働率は、2013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、小数点第2位を四捨五入して記載しています。  
 注4: 本投資法人は、2013年11月18日付けでDNI三田ビルディングを取得しており、第18期(14/4期)中に匿名組合出資持分の払戻しを受ける予定です。

## 賃貸NOI利回りの推移(用途・年換算)(%)

	第13期 (11/10期)	第14期 (12/4期)	第15期 (12/10期)	第16期 (13/4期)	第17期 (13/10期)
オフィスビル	4.7	4.6	4.4	4.3	4.2
都市型商業施設	4.1	4.1	4.1	4.3	4.3
住宅	4.7	4.7	4.5	4.6	4.5
その他	—	14.2	13.6	-7.0	—
合計	4.7	4.6	4.5	4.3	4.2

注1: NOI利回りの計算上、固定資産税・都市計画税の税賦課がない取得初年度の物件については、賦課があるものとして算出しています。また、新規取得・売却物件の取得価格については、当期運用日数全体に占める実運用日数の割合を乗じた数値によって計算しています。  
 注2: 各比率は小数点第2位を四捨五入して表示しています。  
 注3: 2012年11月1日にその他の用途に唯一区分されていた金沢日興ビルを譲渡しました。固定資産税等が計上されているため、第16期(13/4期)比率がマイナスとなっています。

## 保有資産(都市型商業施設 3物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)(注1)	建築時期 (注2)	第17期末 稼働率(注3)
商業施設	都市型 経済圏 東京	C-1	フレーム神南坂	東京都渋谷区	9,900	2005年3月	100.0
		C-2	KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	1991年8月	100.0
		C-4	銀座四丁目タワー	東京都中央区	9,800	2008年11月	100.0
都市型商業施設(3物件)合計					22,179	平均8.4年	100.0

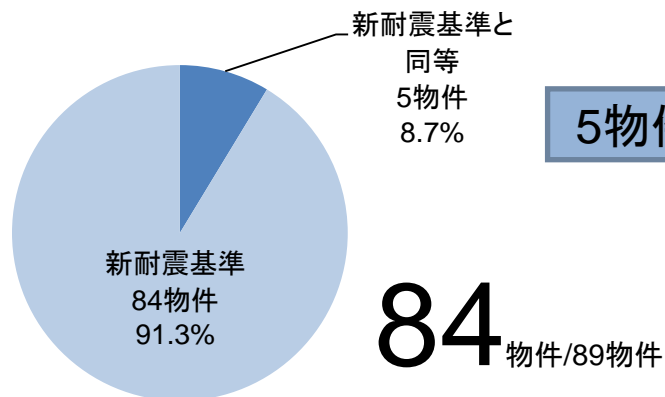
## 保有資産(住宅 3物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)(注1)	建築時期 (注2)	第17期末 稼働率(注3)
住宅	経済圏 東京	B-3	コート目白	東京都新宿区	1,250	1997年3月	100.0
		B-19	レジデンスシャルマン月島	東京都中央区	5,353	2004年1月	100.0
	経済圏 地方	B-18	びなすひばりが丘	北海道札幌市	1,800	1989年3月	94.2
住宅(3物件)合計					8,403	平均14.0年	96.7

# 本投資法人保有物件の耐震性等について(2013年12月2日現在)

- ポートフォリオを構成する全物件(89物件)が新耐震基準又は同等の水準を充足

保有物件で新耐震基準物件が占める割合(賃貸可能面積ベース※)



※2013年10月末時点の賃貸可能面積に基づく面積割合です。

ポートフォリオPML

**4.87** %

新耐震基準と同等5物件の耐震対応

耐震補強工事を実施済



A40 虎ノ門東洋ビル



A53 KDX博多南ビル



A92 秋葉原SFビル

新耐震基準充足と同等の評価



A1 KDX日本橋313ビル

株式会社日本設計  
による耐震診断報告書



A80 名古屋日興證券ビル

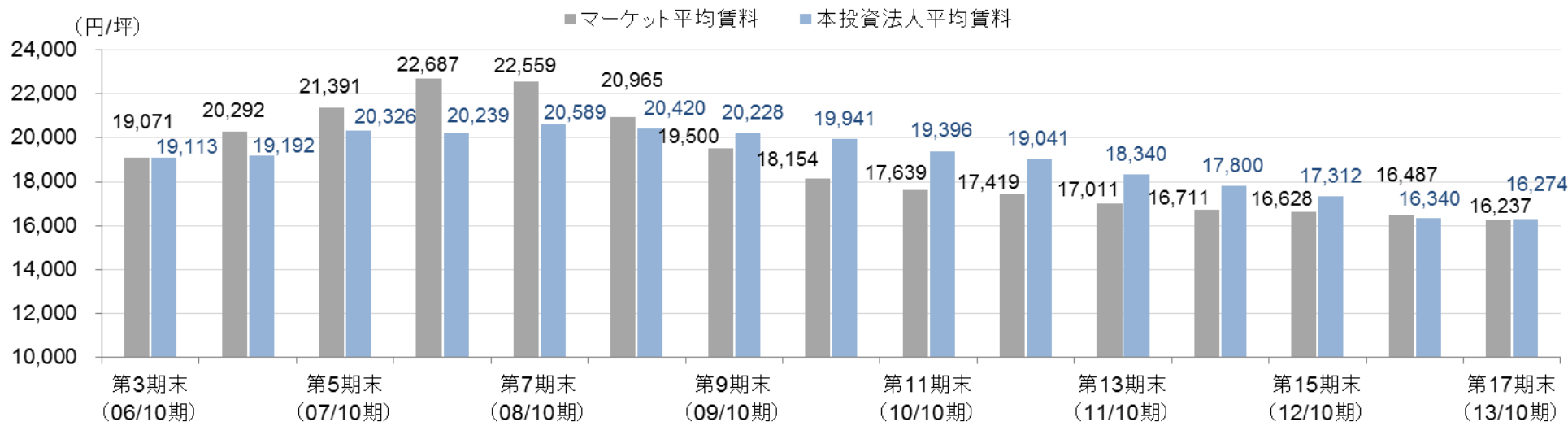
三菱地所株式会社  
による耐震診断報告書

注1:「新耐震基準」とは、1981年に施行された建築基準法施行令の改正(1981年4月24日政令第144号)に基づき制定された耐震基準をいい、  
①RC柱の帯筋比の規定の新設(0.2%以上)、②水平震度から層せん断力係数への見直し、③耐震計算に関する二次設計の規定の新設がなされた結果、耐震性能が大幅に向上することの契機となった耐震基準をいいます。  
注2: PML値は、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社の調査による2013年10月現在の数値です。  
注3: 「PML(Probable Maximum Loss)値」とは、地震による予想最大損失率を意味します。PML値は、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものに分けられます。  
PML値についての統一された厳密な定義はありませんが、ここでは、想定した予定使用期間(50年= 一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(475年に一度起こる大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の損害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものを意味します。

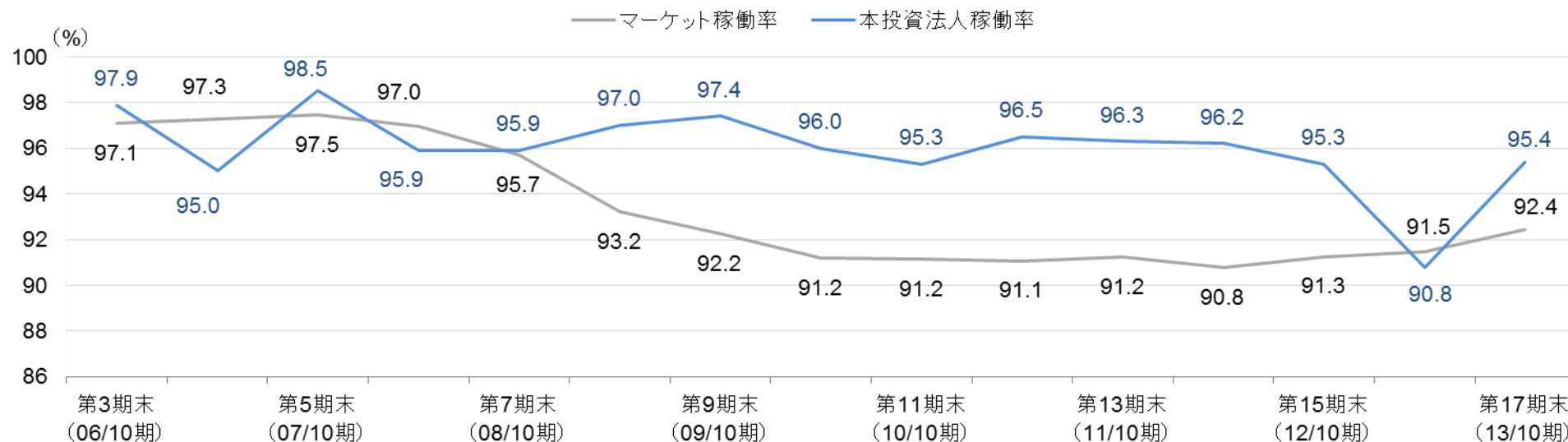


# マーケットと比較したオフィスビル平均賃料と稼働率の推移

マーケットと比較した本投資法人保有オフィスビル平均賃料の推移(都心5区)



マーケットと比較した本投資法人保有オフィスビルの稼働率の推移(都心5区)



注1: マーケット平均賃料及び稼働率は三鬼商事様が公表している都心5区の該当月の数値を記載しています。

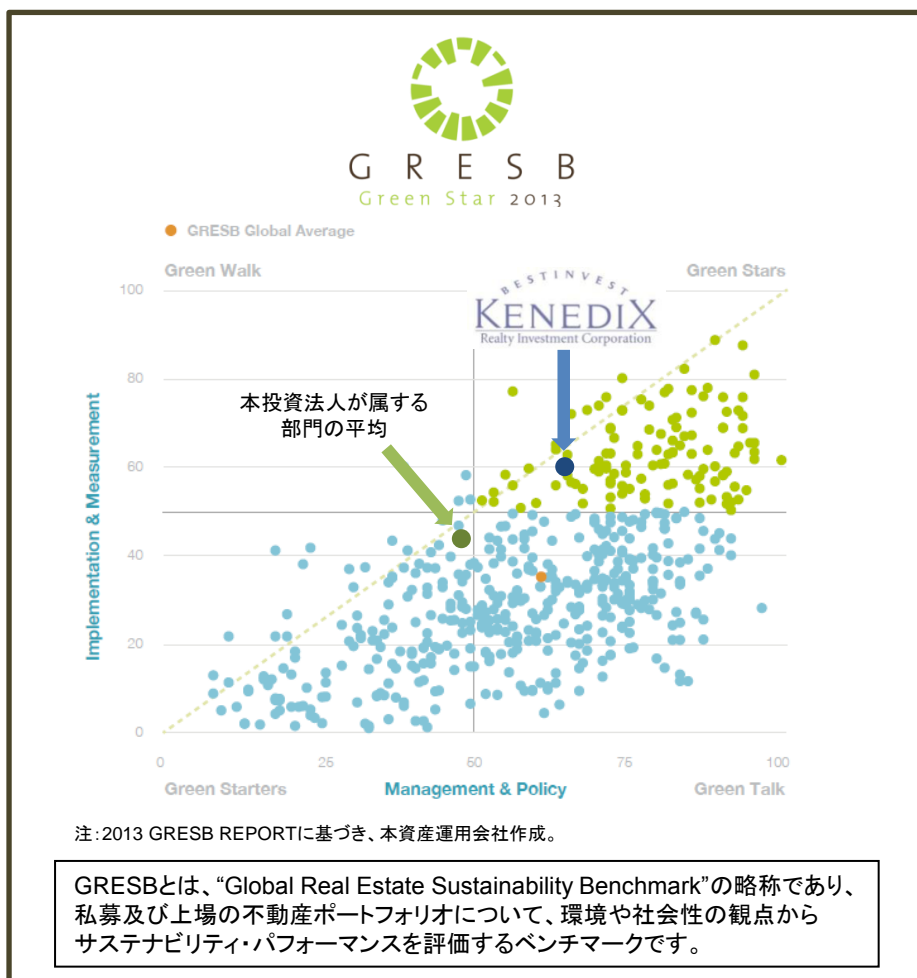
注2: 本投資法人の平均賃料及び稼働率は、各期末時点で都心5区に保有するオフィスビルの基準階平均賃料及び稼働率を記載しています。

# 環境及び省エネ対応への取組み

- GRESB調査にて最高位Green Starを2年連続で取得、日本のオフィスビル部門で第1位
- 継続的な省エネ対応による着実な成果

## GRESBの評価

- 本資産運用会社の本投資法人保有物件へのサステナビリティ・パフォーマンス改善に向けての取組み姿勢が評価されました



## 主な省エネ対応の実績

### ハード面での対応

- 高効率空調機への更新
- 誘導灯・ダウンライトのLED化
- 人感センサーの設置

### ソフト面での対応

- 入居テナントへの啓発活動
  - ・ 節電協力依頼文書の配布
  - ・ 照明の間引き点灯
  - ・ 節電ポスターの掲示

エネルギー削減率 約22%を達成(注)

注: エネルギー削減率は、省エネ対策工事を実施した53物件における2009年上期(4月～9月)と2013年上期(4月～9月)のエネルギー使用量の比較により算出しています。

## 今後の省エネ取組

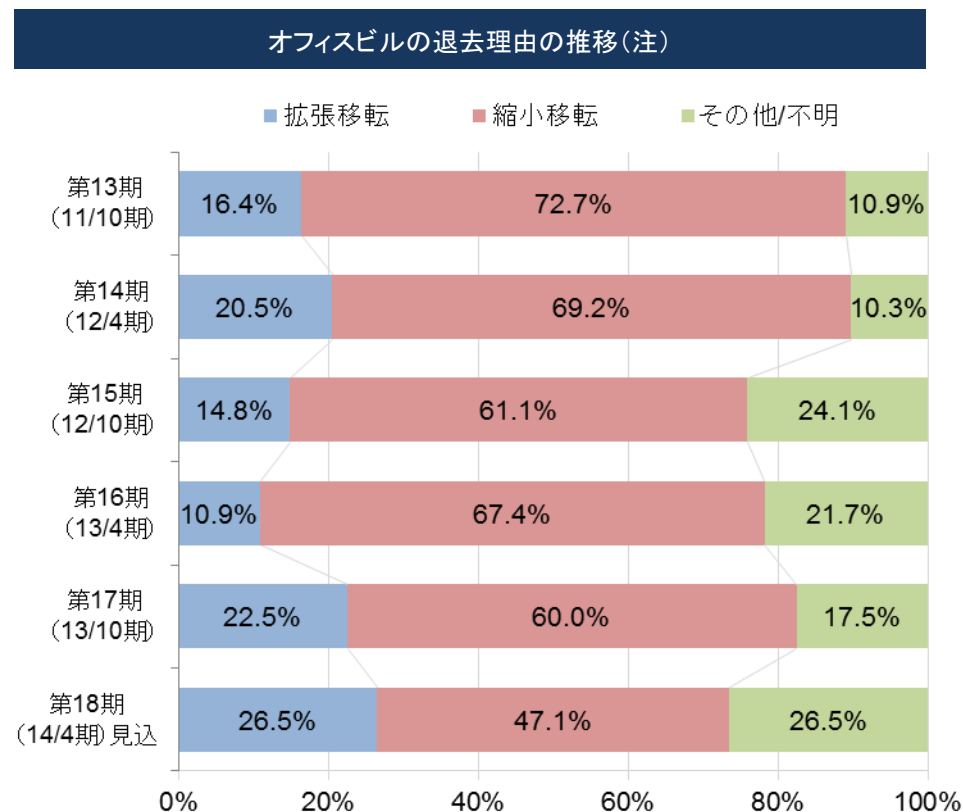
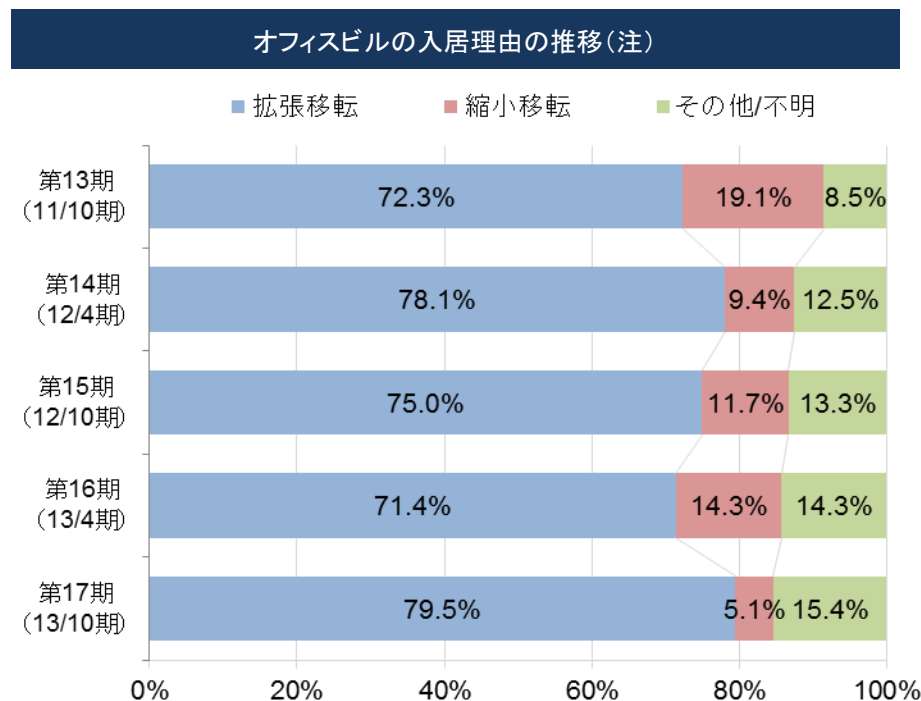
専有部照明、直管蛍光灯のLED化

テナントと共同した省エネ取組環境の模索

更なる省エネ対応の推進

# 本投資法人保有のオフィスビルにおける入退去理由の推移

- 入居は拡張移転が大半を占め、退去は館内増床スペース不足による拡張移転が増加傾向
- 退去テナントの平均解約面積は100坪前後。中規模オフィスビル間での異動を確認



#### ■ 入居テナントの平均契約面積(坪)

	第13期 (11/10期)	第14期 (12/4期)	第15期 (12/10期)	第16期 (13/4期)	第17期 (13/10期)
拡張移転	70.6	82.9	82.5	85.4	94.7
縮小移転	70.0	83.5	61.8	70.7	85.6
その他/不明	72.5	155.6	87.8	77.3	230.8

#### ■ 退去テナントの平均解約面積(坪)

	第13期 (11/10期)	第14期 (12/4期)	第15期 (12/10期)	第16期 (13/4期)	第17期 (13/10期)	第18期 (14/4期) 見込
拡張移転	56.4	54.9	73.4	144.5	78.6	99.5
縮小移転	90.3	135.8	107.2	141.2	82.4	110.1
その他/不明	73.4	58.0	71.1	96.2	73.4	132.7

注: 本資産運用会社による該当エンドテナントへのヒアリング等による移転理由調査をもとに、「拡張移転」、「縮小移転」及び「その他/不明」に分類し、件数割合を集計しています。入居理由については、主に2階以上の事務所フロアを集計対象とした件数比率で、退去理由については、住宅部分を除くフロアを集計対象とした件数比率です。

# 第5回顧客満足度調査結果の概要

- 本投資法人では、定期的にCS(Customer Satisfaction＝顧客満足度)調査を実施
- 第5回調査結果よりテナントからの高い「総合満足度」と「継続入居意向」を確認

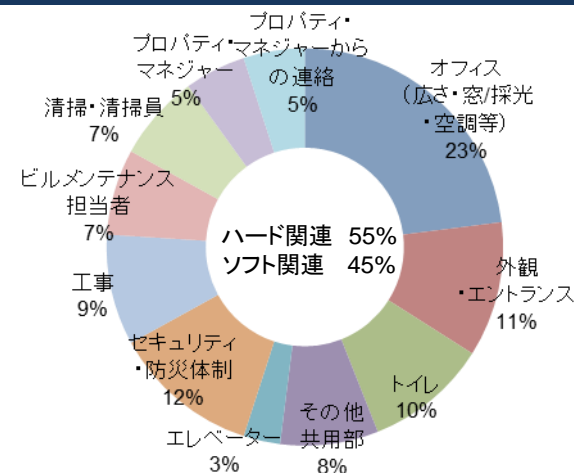
## 顧客満足度調査の概要

- J.D. Power Asia Pacificと協働し、オフィスビルを中心に入居する顧客(テナントの総務担当者及び従業員あて)に対し設備などのハード面及びテナント対応などソフト面に関するアンケート調査を継続的に実施

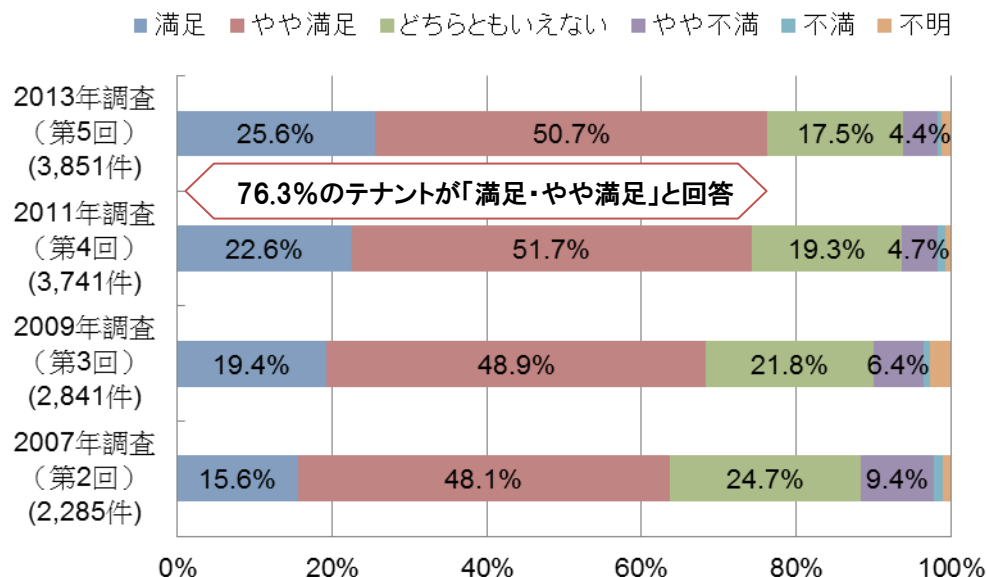
実施時期	第4回 2011年9月(第13期)	第5回 2013年8月(第16期)
対象物件数(注)	69物件	77物件
配布数	総務640件 従業員3,730件	総務746件 従業員3,743件
回収率	総務88% 従業員85%	総務89% 従業員85%

(注)調査対象物件には、都市型商業施設1物件を含みます。

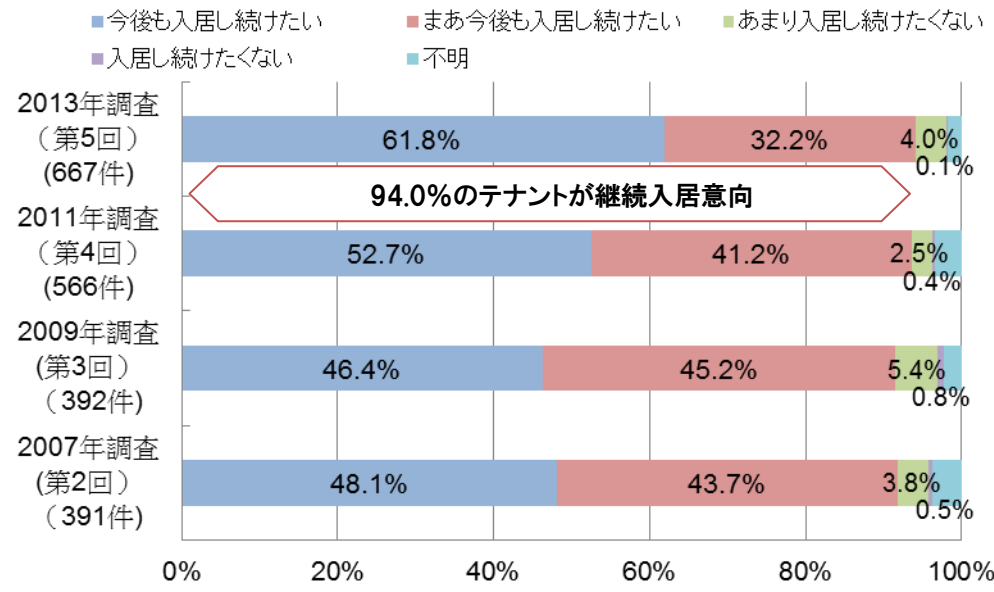
## 第5回顧客満足度調査結果での満足度ウェイト(総務担当者)



## 総合満足度(総合CSI)の推移(注)



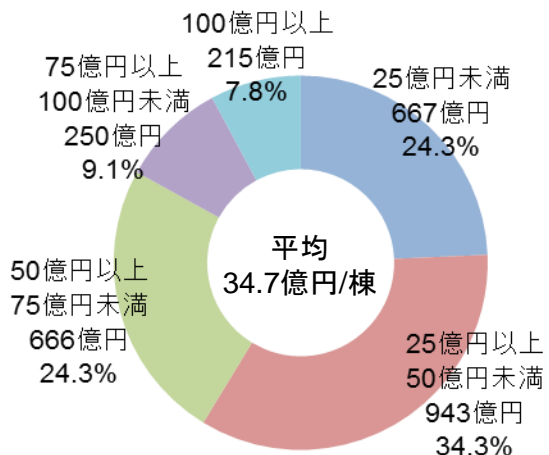
## 継続入居意向の推移(注)



# 本投資法人保有のオフィスビルの特徴(第17期(13/10期)末時点)

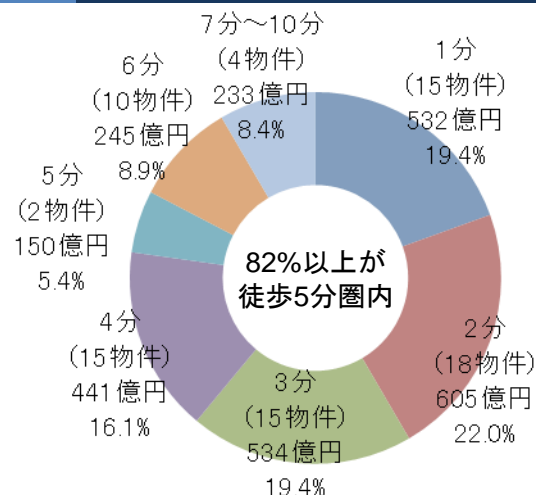
1

取得価格別の比率  
(取得価格ベース)



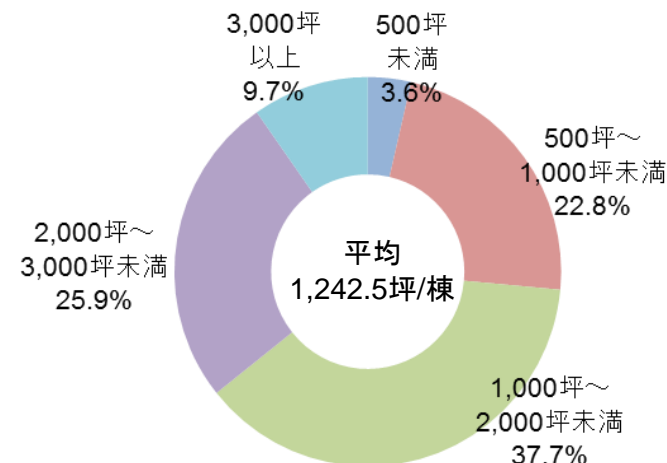
2

最寄り駅からの徒歩所要時間



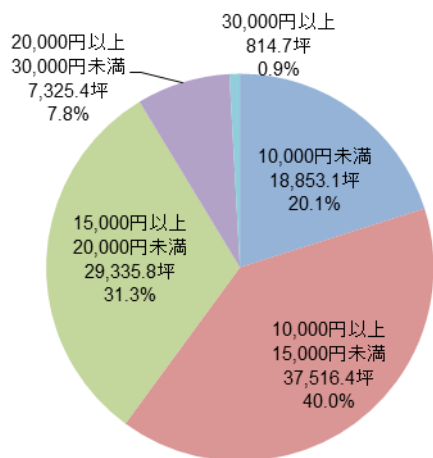
3

オフィスビルの広さ  
(賃貸可能面積ベース)



4

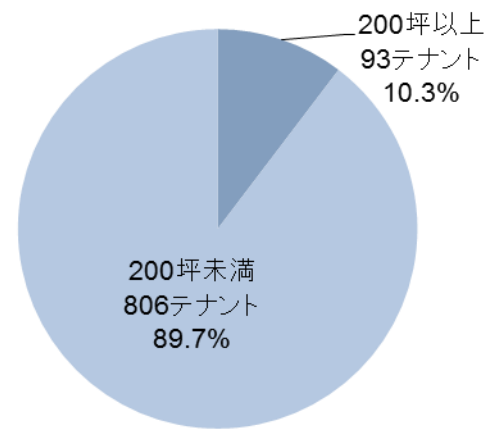
契約賃料帯別分散状況  
(賃料帯別・賃貸面積ベース)(注)



注: 契約賃料帯別分散状況は、該当する1坪当たりの月額賃料について賃貸面積(坪)ベース(名寄せ済)で各比率を算出しています。

5

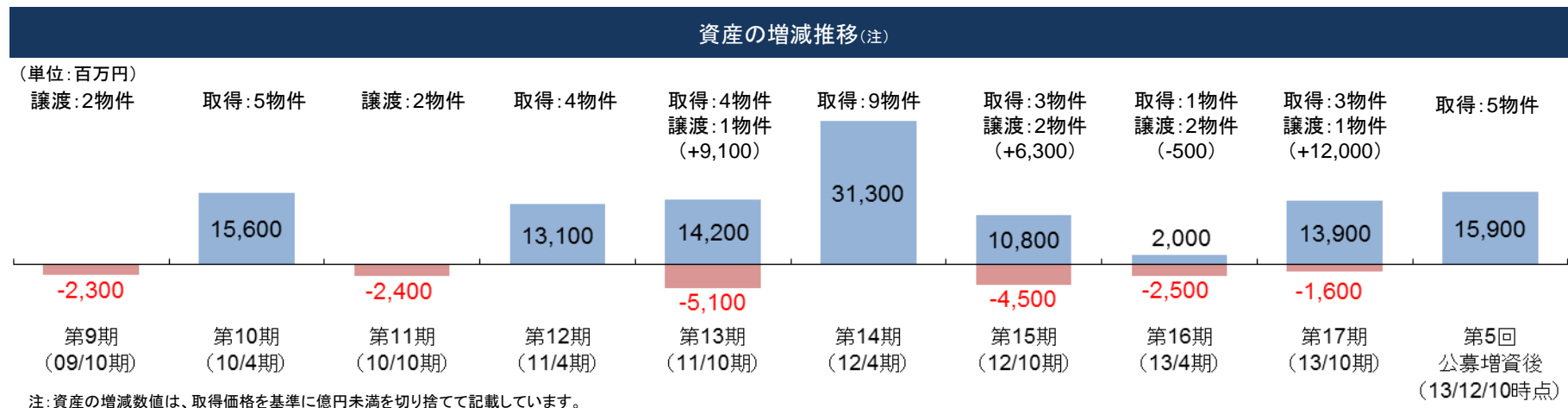
賃貸面積別分散状況  
(物件別・テナント数ベース)(注)



注: 賃貸面積別分散状況は、各オフィスビルに入居するテナント数で各比率を算出しています。

# ポートフォリオのクオリティの維持・向上と資産規模拡大

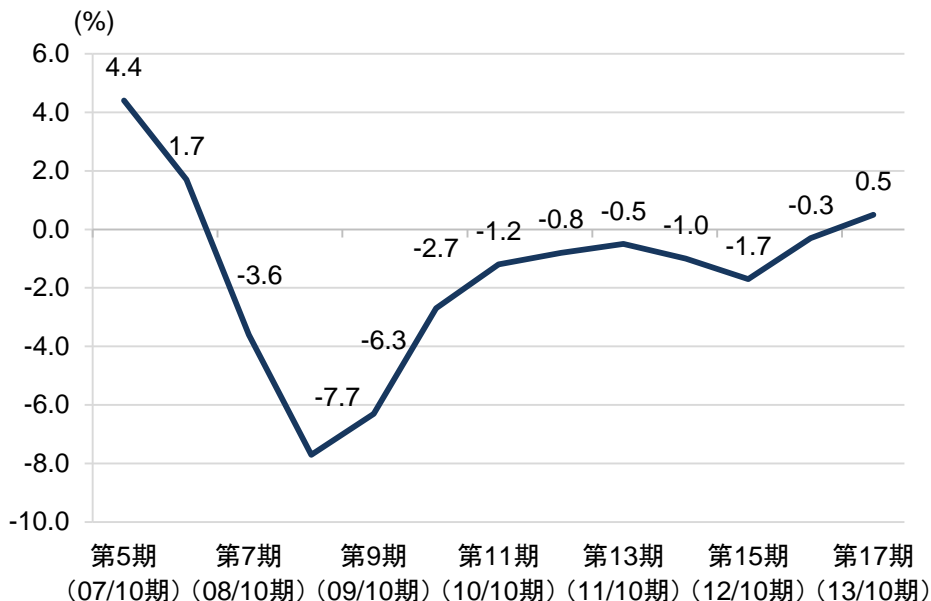
- ・ タイミングを捉えた物件取得・譲渡により、外部成長とポートフォリオの強化を実現



注1: 金額は、億円未満を切り捨てて記載しています。  
 注2: 資産規模の増減は、取得価格を基準として算出しています。

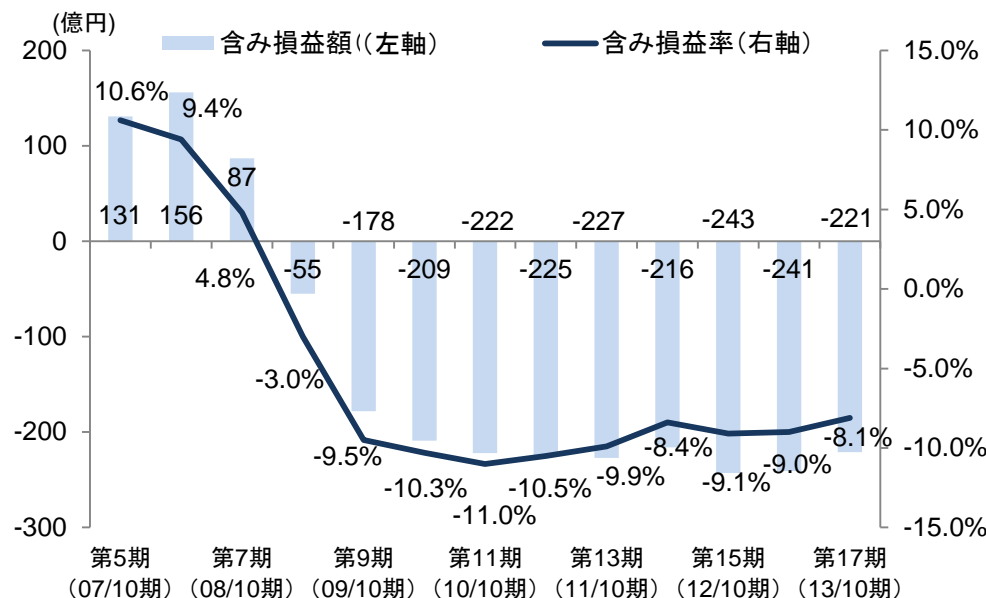
# オフィスビルの鑑定評価額の推移

## オフィスビル 期末鑑定評価額の前期比変動率の推移



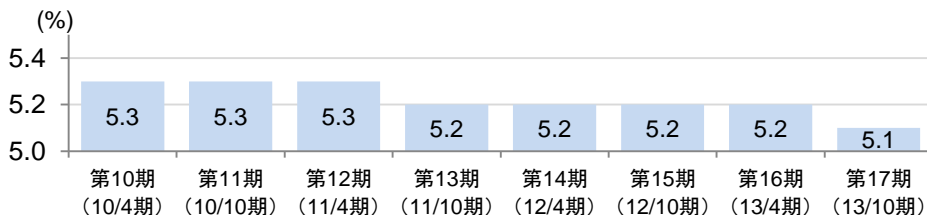
注1:各期末に保有するオフィスビルの期末における評価額と前期末の期末評価額との変動率を記載しています。  
注2:各期中に取得した物件については取得時点の評価額を前期末評価額とみなして算出しています。

## 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時点における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。

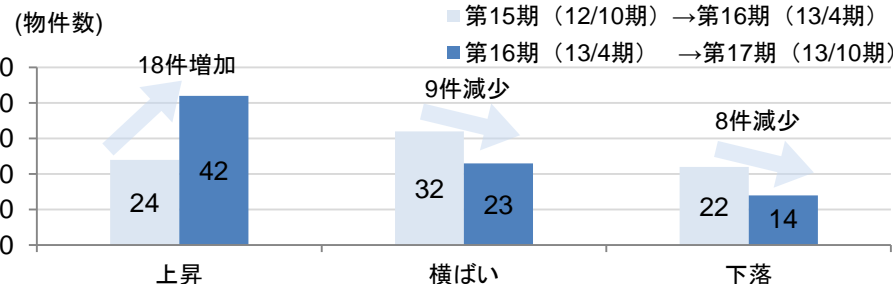
## 平均鑑定キャップレートの推移



鑑定 中長期賃料 の変動率	第10期 (10/4期)	第11期 (10/10期)	第12期 (11/4期)	第13期 (11/10期)	第14期 (12/4期)	第15期 (12/10期)	第16期 (13/4期)	第17期 (13/10期)
	-2.5%	-1.4%	-1.1%	-2.0%	-1.5%	-1.3%	-0.4%	-1.0%

注1:各期末に保有するオフィスビルの平均鑑定キャップレートおよび中長期賃料の変動率を記載しています。  
注2:記載値は、いずれも取得価格に基づく加重平均値です。  
注3: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。

## オフィスビル 鑑定評価額の増減件数



注1:各期末に保有するオフィスビルの期末時点における評価額と前期末の期末評価額とを比較し、鑑定評価額の推移(上昇・横ばい・下落)と物件数ベースで記載しています。  
注2: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。

注:本ページ記載の「期末鑑定評価額の前期比変動率」、「含み損益額」、「含み損益率」は、第17期(13/10期)末に保有す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。  
変動率と含み損益率は小数点第2位以下、含み損益額は億円未満を四捨五入して記載しています。

# 第17期(13/10期)末鑑定評価額と還元利回り一覧①

物件番号	物件名称	鑑定会社	取得価格 (百万円) (A)	第17期末 (2013年10月31日時点)				第16期末 (2013年4月30日時点)		期末鑑定評価額		直接還元法 還元利回り
				期末帳簿価格 (百万円) (B)	鑑定評価額 (百万円) (C)	直接還元法 還元利回り (D)	鑑定評価額対 帳簿簿価比率 (C)÷(B)-1	鑑定評価額 (百万円) (E)	直接還元法 還元利回り (F)	増減 (C)-(E)	増減率 (C)÷(E)-1	
A01	KDX日本橋313ビル	大和	5,940	6,030	6,470	4.6%	7.3%	6,400	4.7%	70	1.1%	▲0.1%
A03	東茅場町有楽ビル	不動研	4,450	4,281	4,780	4.9%	11.7%	4,940	4.9%	▲160	▲3.2%	-
A04	KDX八丁堀ビル	大和	3,680	3,421	3,390	4.9%	▲0.9%	3,440	5.0%	▲50	▲1.5%	▲0.1%
A05	KDX中野坂上ビル	大和	2,533	2,426	2,270	5.1%	▲6.4%	2,250	5.2%	20	0.9%	▲0.1%
A06	原宿FFビル	不動研	2,450	2,424	3,030	5.4%	25.0%	3,030	5.5%	-	-	▲0.1%
A07	FK青山ビル	不動研	2,270	2,236	2,240	4.7%	0.1%	2,190	4.8%	50	2.3%	▲0.1%
A08	神田木原ビル	大和	1,950	1,837	1,710	4.9%	▲7.0%	1,740	5.0%	▲30	▲1.7%	▲0.1%
A12	ポルタス・センタービル	大和	5,570	4,447	4,680	6.3%	5.2%	4,610	6.4%	70	1.5%	▲0.1%
A13	KDX麴町ビル	不動研	5,950	5,670	4,350	4.3%	▲23.3%	4,320	4.4%	30	0.7%	▲0.1%
A14	KDX船橋ビル	不動研	2,252	2,349	1,950	6.1%	▲17.0%	1,950	6.1%	-	-	-
A15	KDX浜町ビル	不動研	2,300	2,214	2,200	5.2%	▲0.7%	2,200	5.2%	-	-	-
A16	東伸24ビル	不動研	5,300	5,023	4,000	5.7%	▲20.4%	4,000	5.7%	-	-	-
A17	KDX恵比寿ビル	不動研	4,640	4,533	4,200	4.7%	▲7.4%	4,120	4.9%	80	1.9%	▲0.2%
A19	KDX浜松町ビル	大和	3,460	3,186	3,160	4.5%	▲0.8%	3,150	4.6%	10	0.3%	▲0.1%
A20	KDX茅場町ビル	不動研	2,780	2,826	2,430	5.1%	▲14.0%	2,420	5.3%	10	0.4%	▲0.2%
A21	KDX新橋ビル	不動研	2,690	2,676	2,380	4.6%	▲11.1%	2,640	4.6%	▲260	▲9.8%	-
A22	KDX新横浜ビル	不動研	2,520	2,397	2,160	5.9%	▲9.9%	2,160	5.9%	-	-	-
A24	KDX南船場第1ビル	不動研	1,610	1,498	983	5.9%	▲34.4%	978	5.9%	5	0.5%	-
A25	KDX南船場第2ビル	不動研	1,560	1,339	978	5.8%	▲27.0%	990	5.8%	▲12	▲1.2%	-
A26	KDX木場ビル	不動研	1,580	1,529	1,370	5.5%	▲10.4%	1,420	5.6%	▲50	▲3.5%	▲0.1%
A27	KDX鍛冶町ビル	大和	2,350	2,355	2,330	4.9%	▲1.1%	2,360	5.0%	▲30	▲1.3%	▲0.1%
A28	KDX乃木坂ビル	不動研	1,065	1,111	680	5.3%	▲38.8%	700	5.4%	▲20	▲2.9%	▲0.1%
A29	KDX東新宿ビル	大和	2,950	3,145	3,340	5.0%	6.2%	3,340	5.1%	-	-	▲0.1%
A30	KDX西五反田ビル	不動研	4,200	4,048	3,750	5.1%	▲7.4%	3,680	5.2%	70	1.9%	▲0.1%
A31	KDX門前仲町ビル	大和	1,400	1,379	1,140	5.4%	▲17.4%	1,120	5.5%	20	1.8%	▲0.1%
A32	KDX芝大門ビル	不動研	6,090	6,194	4,510	4.9%	▲27.2%	4,380	5.0%	130	3.0%	▲0.1%
A33	KDX御徒町ビル	大和	2,000	2,099	1,850	4.9%	▲11.9%	1,820	5.0%	30	1.6%	▲0.1%
A34	KDX本厚木ビル	大和	1,305	1,146	1,050	6.2%	▲8.4%	1,040	6.3%	10	1.0%	▲0.1%
A35	KDX八王子ビル	大和	1,155	1,272	979	5.8%	▲23.0%	914	5.9%	65	7.1%	▲0.1%
A36	KDX新潟ビル	不動研	1,305	1,436	886	7.3%	▲38.3%	892	7.3%	▲6	▲0.7%	-
A37	KDX御茶ノ水ビル	不動研	6,400	6,571	6,180	4.7%	▲6.0%	6,170	4.7%	10	0.2%	-
A38	KDX西新宿ビル	不動研	1,500	1,565	1,130	5.1%	▲27.8%	1,130	5.2%	-	-	▲0.1%
A39	KDX虎ノ門ビル	不動研	4,400	4,754	3,380	4.4%	▲28.9%	3,380	4.4%	-	-	-
A40	虎ノ門東洋ビル	不動研	9,850	9,818	10,300	4.5%	4.9%	10,300	4.5%	-	-	-
A41	KDX新宿286ビル	不動研	2,300	2,369	2,250	4.7%	▲5.0%	2,210	4.8%	40	1.8%	▲0.1%
A42	烏丸ビル	大和	5,400	5,321	4,990	5.5%	▲6.2%	4,960	5.6%	30	0.6%	▲0.1%
A44	KDX仙台ビル	大和	2,100	2,113	1,460	6.0%	▲30.9%	1,410	6.1%	50	3.5%	▲0.1%
A45	KDX六本木228ビル	不動研	3,300	3,426	2,120	4.8%	▲38.1%	2,120	4.8%	-	-	-
A46	飛栄九段北ビル	大和	7,600	7,598	7,450	4.5%	▲2.0%	7,440	4.6%	10	0.1%	▲0.1%
A47	KDX新横浜381ビル	(注3) 不動研	5,800	5,771	4,010	5.8%	▲30.5%	3,970	5.8%	40	1.0%	-
A48	KDX川崎駅前本町ビル	不動研	3,760	3,704	2,990	6.1%	▲19.3%	2,990	6.1%	-	-	-
A49	日総第17ビル	不動研	2,710	2,580	1,570	5.8%	▲39.2%	1,570	5.8%	-	-	-
A50	KDX池尻大橋ビル	不動研	2,400	2,431	1,500	5.5%	▲38.3%	1,490	5.6%	10	0.7%	▲0.1%
A51	KDX浜町中ノ橋ビル	不動研	2,310	2,317	1,770	5.1%	▲23.6%	1,720	5.3%	50	2.9%	▲0.2%
A52	KDX神田三崎町ビル	不動研	1,380	1,368	959	5.1%	▲29.9%	924	5.3%	35	3.8%	▲0.2%
A53	KDX博多南ビル	不動研	4,900	4,752	3,310	6.5%	▲30.4%	3,450	6.6%	▲140	▲4.1%	▲0.1%



# 第17期(13/10期)末鑑定評価額と還元利回り一覧②

物件番号	物件名称	鑑定会社	取得価格 (百万円) (A)	第17期末 (2013年10月31日時点)				第16期末 (2013年4月30日時点)		期末鑑定評価額		直接還元法 還元利回り
				期末帳簿価格 (百万円) (B)	鑑定評価額 (百万円) (C)	直接還元法 還元利回り (D)	鑑定評価額対 帳簿価格比率 (C)÷(B)-1	鑑定評価額 (百万円) (E)	直接還元法 還元利回り (F)	増減 (C)-(E)	増減率 (C)÷(E)-1	増減 (D)-(F)
A54	KDX北浜ビル	不動研	2,220	2,158	1,530	6.0%	▲29.1%	1,530	6.0%	-	-	-
A55	新都心丸善ビル	不動研	2,110	2,138	1,550	5.2%	▲27.5%	1,550	5.3%	-	-	▲0.1%
A56	KDX神保町ビル	不動研	2,760	2,878	1,940	5.0%	▲32.6%	1,890	5.2%	50	2.6%	▲0.2%
A57	KDX五番町ビル	不動研	1,951	1,959	1,370	4.7%	▲30.1%	1,380	4.8%	▲10	▲0.7%	▲0.1%
A58	KDX名古屋栄ビル	大和	7,550	7,289	4,800	5.1%	▲34.1%	4,780	5.2%	20	0.4%	▲0.1%
A59	KDX岩本町ビル	不動研	1,864	1,763	1,330	5.2%	▲24.6%	1,310	5.3%	20	1.5%	▲0.1%
A60	KDX晴海ビル	不動研	10,250	9,486	8,250	4.8%	▲13.0%	8,250	4.8%	-	-	-
A61	KDX浜松町第2ビル	大和	2,200	2,274	1,870	4.5%	▲17.8%	1,860	4.6%	10	0.5%	▲0.1%
A62	小石川TGビル	不動研	3,080	3,099	3,190	4.9%	2.9%	3,040	5.0%	150	4.9%	▲0.1%
A63	五反田TGビル	不動研	2,620	2,780	2,570	5.1%	▲7.6%	2,580	5.3%	▲10	▲0.4%	▲0.2%
A64	KDX日本橋216ビル	不動研	2,010	1,939	1,840	4.5%	▲5.1%	1,810	4.7%	30	1.7%	▲0.2%
A66	KDX新宿ビル	不動研	6,800	6,851	6,420	4.5%	▲6.3%	6,400	4.5%	20	0.3%	-
A67	KDX銀座一丁目ビル	大和	4,300	4,276	5,000	4.3%	16.9%	4,860	4.4%	140	2.9%	▲0.1%
A68	KDX日本橋本町ビル	大和	4,000	3,997	4,350	4.7%	8.8%	4,350	4.8%	-	-	▲0.1%
A69	KDX小林道修町ビル	不動研	2,870	2,596	2,720	7.0%	4.8%	2,760	7.0%	▲40	▲1.4%	-
A70	北七条SIAビル	大和	2,005	2,050	2,050	5.6%	▲0.0%	2,050	5.7%	-	-	▲0.1%
A71	KDX飯田橋ビル	大和	4,670	4,653	5,040	4.7%	8.3%	4,940	4.8%	100	2.0%	▲0.1%
A72	KDX東品川ビル	大和	4,590	4,873	4,870	4.9%	▲0.1%	4,800	5.0%	70	1.5%	▲0.1%
A73	KDX箱崎ビル	大和	2,710	2,850	2,850	5.1%	▲0.0%	2,850	5.2%	-	-	▲0.1%
A74	KDX新日本橋ビル	大和	2,300	2,241	2,480	4.5%	10.6%	2,480	4.6%	-	-	▲0.1%
A75	KDX日本橋兜町ビル	不動研	11,270	11,497	11,600	4.6%	0.9%	11,600	4.6%	-	-	-
A77	兜町日興ビルⅡ	不動研	1,280	1,272	1,560	4.9%	22.6%	1,550	5.0%	10	0.6%	▲0.1%
A78	立川駅前ビル	不動研	1,267	1,311	1,370	5.8%	4.4%	1,330	5.9%	40	3.0%	▲0.1%
A79	KDX名古屋駅前ビル	不動研	7,327	7,826	7,600	5.1%	▲2.9%	7,700	5.1%	▲100	▲1.3%	-
A80	名古屋日興證券ビル	不動研	4,158	4,249	4,050	5.5%	▲4.7%	4,050	5.5%	-	-	-
A81	仙台日興ビル	不動研	950	1,051	1,030	5.8%	▲2.0%	1,030	5.9%	-	-	▲0.1%
A82	KDX東梅田ビル	大和	2,770	2,784	3,350	5.0%	20.3%	3,320	5.1%	30	0.9%	▲0.1%
A83	府中サウスビル	大和	6,120	6,156	6,700	5.4%	8.8%	6,600	5.5%	100	1.5%	▲0.1%
A84	KDX春日ビル	不動研	2,800	2,864	3,290	4.9%	14.8%	3,200	5.0%	90	2.8%	▲0.1%
A85	KDX中目黒ビル	大和	1,880	1,900	2,260	5.0%	18.9%	2,230	5.1%	30	1.3%	▲0.1%
A86	KDX大宮ビル	大和	2,020	2,137	2,380	5.7%	11.3%	2,200	5.8%	180	8.2%	▲0.1%
A87	イトーピア日本橋SAビル (注4)	大和	2,200	2,225	2,270	4.9%	2.0%	2,230	5.0%	40	1.8%	▲0.1%
A88	Welship東新宿ビル (注4)	大和	1,900	1,915	2,140	4.9%	11.7%	2,140	4.9%	-	-	-
<b>オフィスビル合計</b>			<b>274,218</b>	<b>272,363</b>	<b>250,235</b>	<b>5.1%</b>	<b>-8.1%</b>	<b>249,078</b>	<b>5.1%</b>	<b>1,157</b>	<b>0.5%</b>	<b>▲0.0%</b>
B03	コート目白	不動研	1,250	1,146	973	5.3%	▲15.2%	973	5.3%	-	-	-
B18	びなす ひばりが丘	不動研	1,800	1,745	1,560	6.4%	▲10.6%	1,560	6.4%	-	-	-
B19	レジデンスシャルマン月島	不動研	5,353	4,847	4,600	5.1%	▲5.1%	4,600	5.1%	-	-	-
<b>住宅合計</b>			<b>8,403</b>	<b>7,739</b>	<b>7,133</b>	<b>5.4%</b>	<b>-7.8%</b>	<b>7,133</b>	<b>5.4%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
C01	フレーム神南坂	不動研	9,900	9,643	9,420	4.3%	▲2.3%	9,230	4.4%	190	2.1%	▲0.1%
C02	KDX代々木ビル	不動研	2,479	2,519	1,950	5.2%	▲22.6%	1,920	5.3%	30	1.6%	▲0.1%
C04	銀座四丁目タワー (注4)	不動研	9,800	9,854	10,500	4.0%	6.5%	10,500	4.0%	-	-	-
<b>商業施設合計</b>			<b>22,179</b>	<b>22,018</b>	<b>21,870</b>	<b>4.3%</b>	<b>-0.7%</b>	<b>21,650</b>	<b>4.6%</b>	<b>220</b>	<b>1.0%</b>	<b>▲0.3%</b>
<b>合計</b>			<b>304,800</b>	<b>302,122</b>	<b>279,238</b>	<b>5.0%</b>	<b>-7.6%</b>	<b>277,861</b>	<b>5.1%</b>	<b>1,377</b>	<b>0.5%</b>	<b>▲0.1%</b>

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

注2: 用途別合計の還元利回りは、取得価格に基づく加重平均値です。

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

注4: 第17期(13/10期)中に新規取得した物件については、それぞれ取得時点の鑑定評価書に記載している数値を第16期(13/4期)末の数値とみなし、対前期比を算出しています。

# 上場来の投資口価格及び出来高の推移

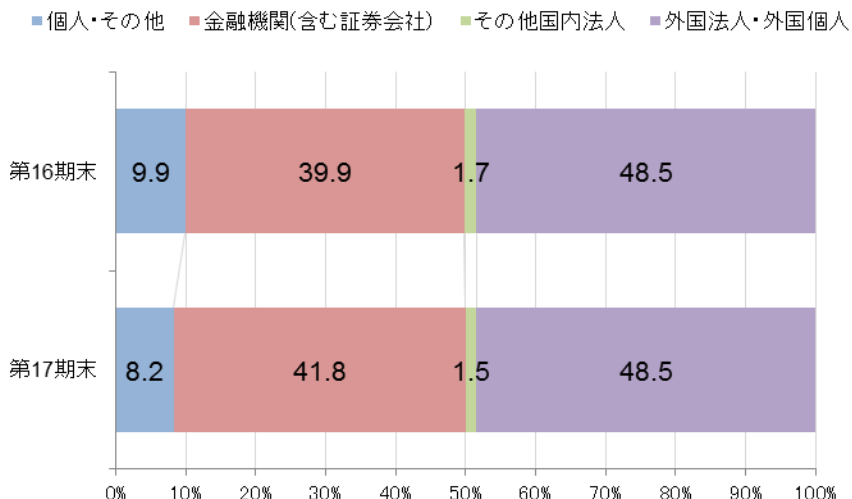
ケネディクス不動産投資法人 投資口価格終値・出来高推移(上場日から2013年11月30日まで)



注: 出来高8,000口超(2008/10/20:19,728口)については未表示。

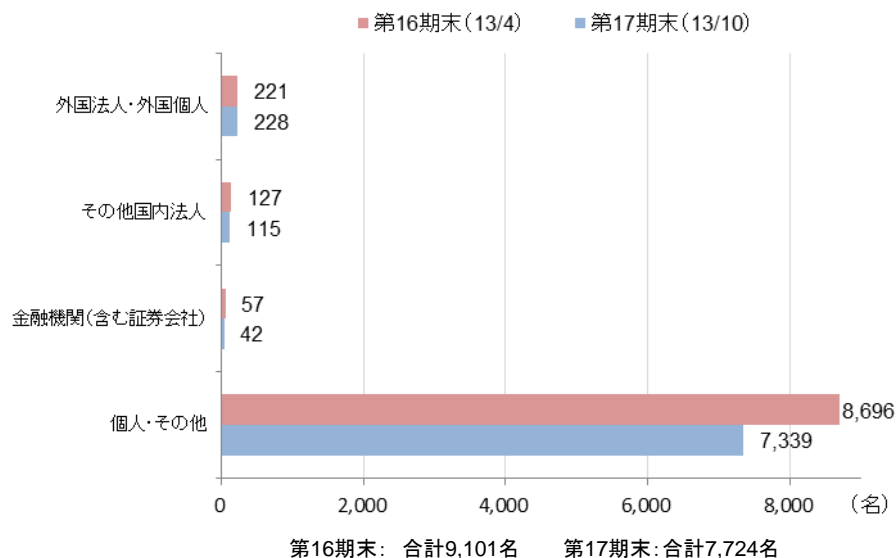
# 投資主の状況(第17期(13/10期)末時点)

## 所有者区別投資口数の比率推移



注:各比率は、小数点第2位を四捨五入しています。

## 所有者区分



## 上位投資主一覧

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(%) (注1)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	45,429	15.85
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	21,793	7.60
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	19,244	6.71
野村信託銀行株式会社(投信口)	18,830	6.57
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	10,828	3.77
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー(注2)	6,948	2.42
ジェーピー モルガン チェース バンク 385174	6,820	2.38
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー(注3)	6,424	2.24
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	6,176	2.15
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	5,501	1.91
合計	147,993	51.64

注1: 発行済投資口に対する所有投資口数の割合は、小数点第3位以下を切り捨てています。  
 注2: 常任代理人を「株式会社みずほ銀行 決済営業部」とする投資主です。  
 注3: 常任代理人を「香港上海銀行東京支店 カストディ業務部」とする投資主です。

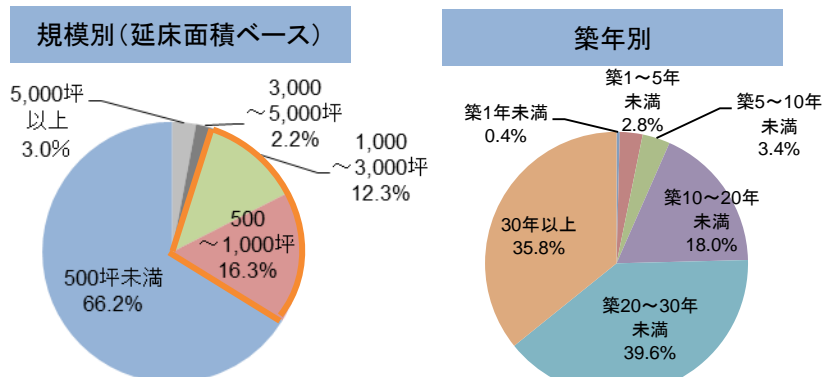
## 参考 大量保有報告書の状況(2013/12/5時点)

提出者又は共同保有者名	提出日	合計(口)
みずほ投信投資顧問株式会社	2013/11/8	25,994
みずほ投信投資顧問株式会社		12,540
みずほ証券株式会社		286
新光投信株式会社		13,168
三井住友信託銀行株式会社	2013/12/5	19,834
三井住友信託銀行株式会社		742
三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社		9,853
日興アセットマネジメント株式会社		9,239
DIAMアセットマネジメント株式会社	2013/10/18	15,679
シービーアールイー・クラリオン・セキュリティーズ・エルエルシー	2012/8/31	15,297
野村証券株式会社	2013/4/5	14,366
野村証券株式会社		384
NOMURA INTERNATIONAL PLC		938
野村アセットマネジメント株式会社		13,044

# 中規模オフィスビル市場について

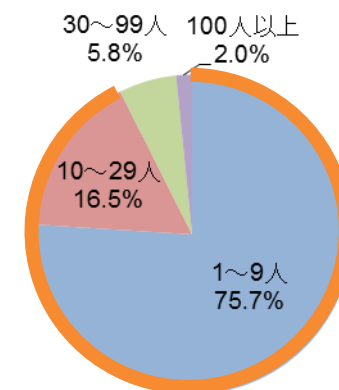
- 東京経済圏で最もストックと対象テナントが多いボリュームゾーン
- 大型オフィスビルと比べ相対的に小さい賃料変動幅

都心5区における賃貸オフィスビルシェア(棟数ベース)



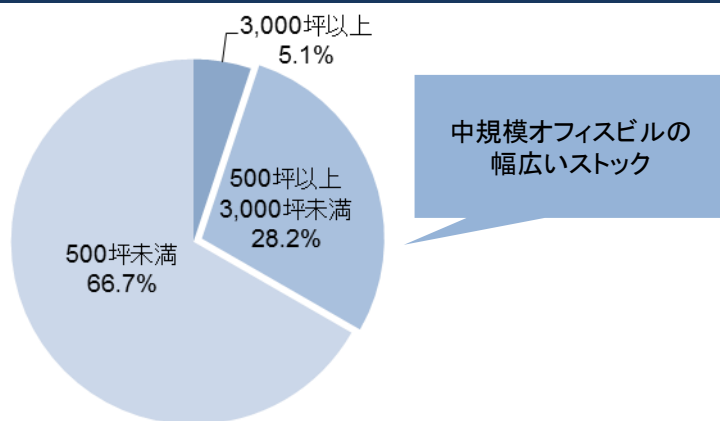
注:上記データは、東京都心5区に所在する賃貸オフィスビルのうち、シービーアールイーが調査対象として捕捉しているビルにおける割合です。(2011年3月時点)  
出所:本資産運用会社の依頼に基づくシービーアールイーの「中規模オフィスビルマーケット動向調査(2011年5月)」

従業員規模別事業所数(東京都)



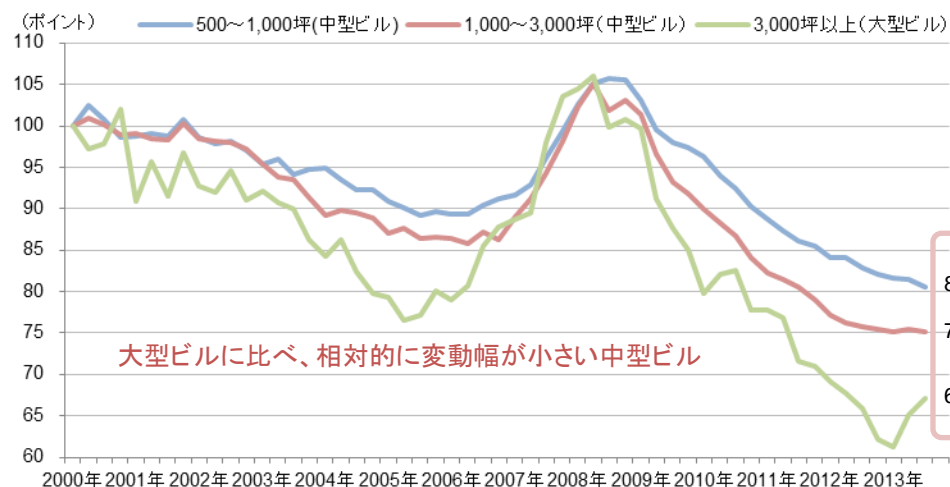
出所:「平成21年経済センサス-基礎調査 東京都結果報告」を基に本資産運用会社作成

延床面積別棟数割合(東京23区)



注:上記データは、東京23区に所在する賃貸オフィスビルのうち、シービーアールイーが調査対象として捕捉しているビルにおける割合であり、当該調査は必ずしも東京23区におけるすべての物件を網羅するものではありません。(2011年3月時点)  
出所:本資産運用会社の依頼に基づくシービーアールイーの「中規模オフィスビルマーケット動向調査(2011年5月)」

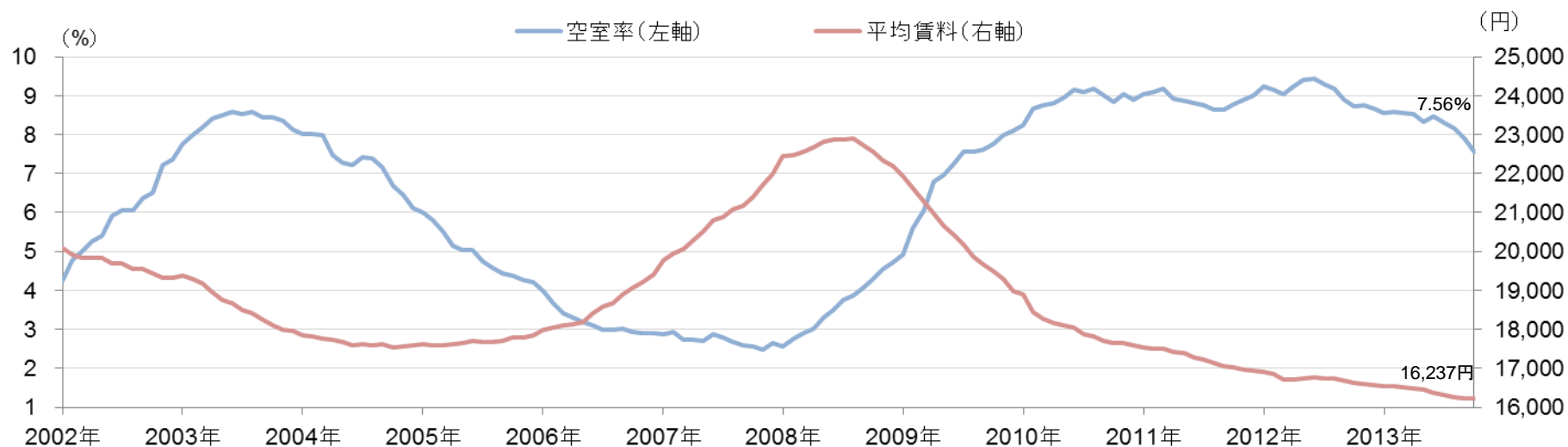
東京23区:延床面積別賃料水準の推移



出所:シービーアールイーのデータを基に本資産運用会社作成(2000年3月を100とし、直近値は2013年9月)

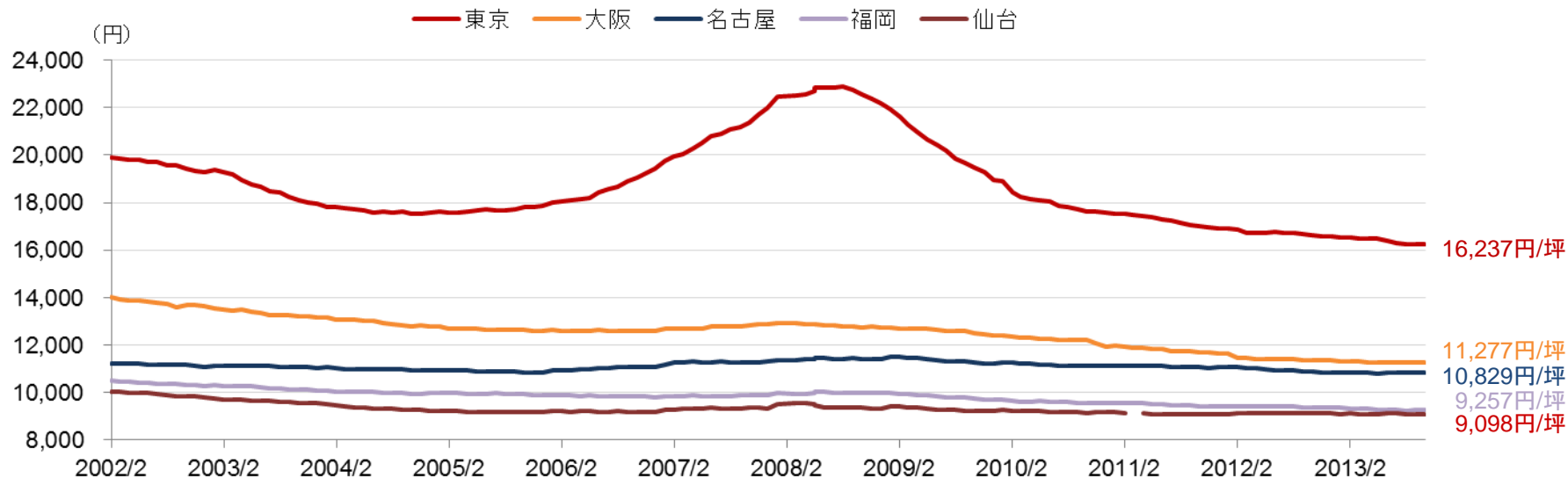
# 参考データ①

東京都心5区における募集賃料及び空室率の推移(2002年1月から2013年10月まで)



注:東京ビジネス地区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)の基準階面積100坪以上のビルを対象。  
出所:三鬼商事「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」(2002年1月から2013年10月)

地域別の賃料水準の推移(2002年2月から2013年10月まで)



注:各都市のビジネス地区及びそのサブエリア賃料。東京は都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)の基準階面積100坪以上のビルを対象  
出所:三鬼商事のデータを基に本資産運用会社作成(2002年2月から2013年10月)

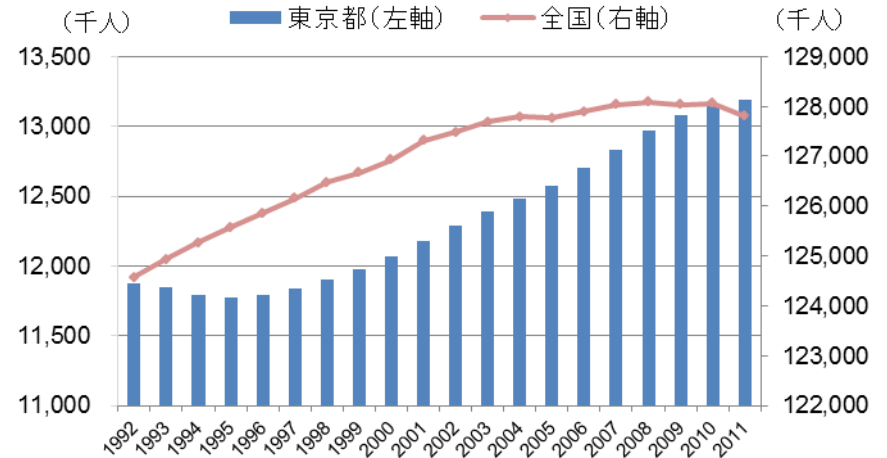
# 参考データ②

## 東京都の経済基盤等

	全国	東京都	時点
総生産 (名目GDP)	474兆402億円	85兆2,016億円 (全国1位: 17.8%)	2009年度
事業所数	604万事業所	69万事業所 (全国1位: 11.5%)	2009年 7月1日
従業者数	6,286万人	952万人 (全国1位)	2009年 7月1日
人口総数	12,779万人	1,318万人 (全国1位)	2011年 10月1日
生産年齢人口 (15歳~64歳)	8,103万人	885万人 (全国1位: 10.9%)	2010年 10月1日

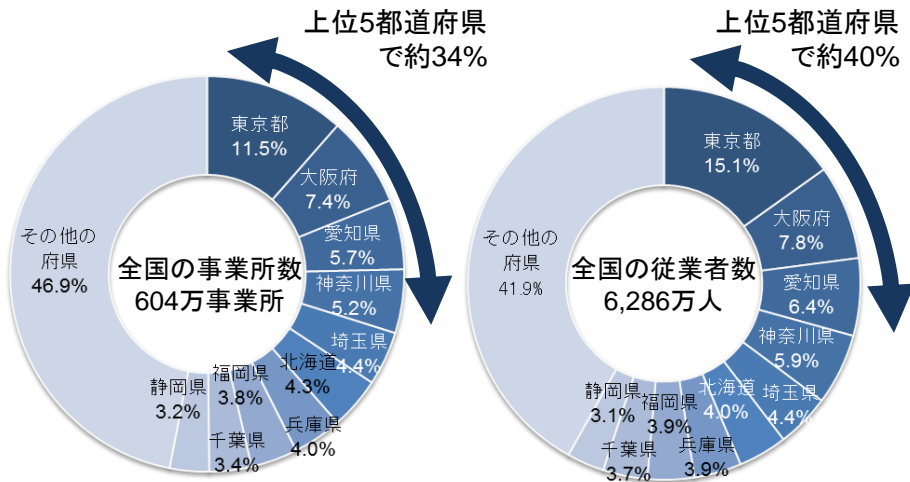
出所: 東京都HP「暮らしととけい 2013」、「平成22年国勢調査」及び総務省「労働力調査」

## 東京都と全国の人口推移比較(1992年~2011年)



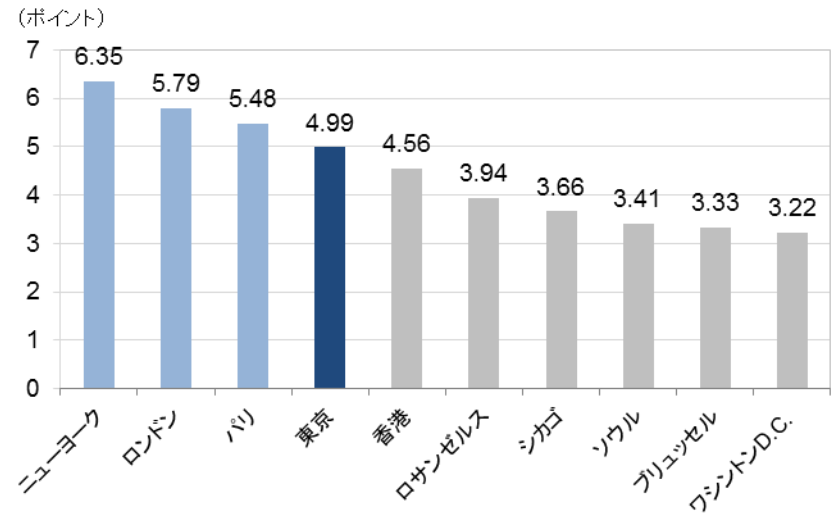
注: 2011年は推計値。  
出所: 東京都総務局「人口の推移(東京都、全国) 明治5年~平成24年(続)」

## 都道府県別事業所数と従業者数の割合(2009年)



注: 事業所数、従業者数ともに、全国上位10位までの都道府県を掲載。  
出所: 総務省統計局「平成21年経済センサス - 基礎調査(確報)結果」(平成23年6月)

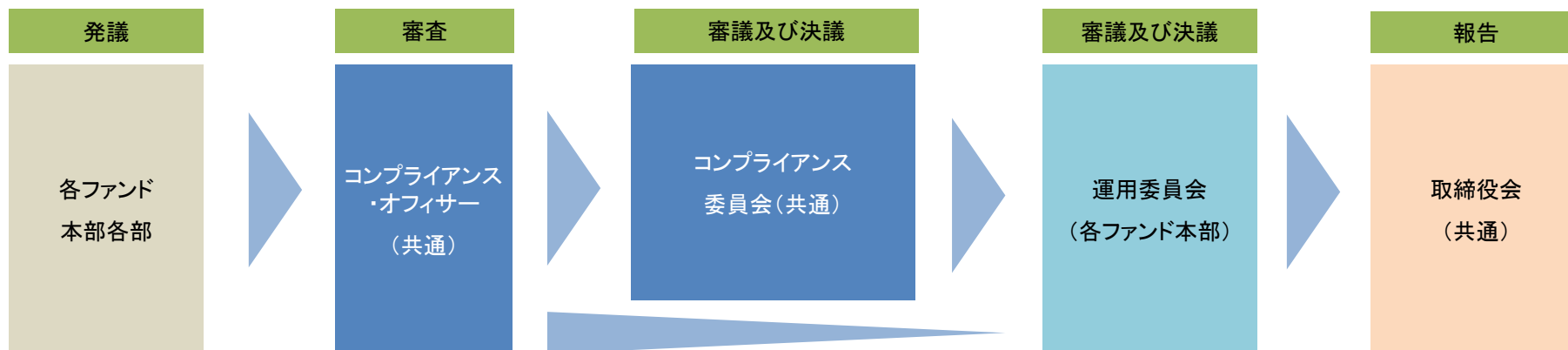
## 世界都市指数(A.T.Kearney Global Cities Index, 2012)



注: 「世界都市指数」は、世界主要66都市を評価の対象としており、「ビジネス活動」(加重平均30%)、「人的資本」(同30%)、「情報流通」(同15%)、「文化的経験」(同15%)、「政治的関与」(同10%)の5つの分野、合計25の測定基準による総合評価によって順位を決めている。  
出所: 2012 Global Cities Index and Emerging Cities Outlook

# 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



### 意思決定機関の構成員

	コンプライアンス委員会	運用委員会 (KRIファンド本部)
代表取締役	●	
コンプライアンス・オフィサー	●	●
取締役(常勤)	●	
KRIファンド本部長		●
KRIファンド本部投資運用部長		●
KRIファンド本部資産管理部長		●
KRIファンド本部企画部長		●
財務経理部長		●
外部委員(弁護士)	●	
外部委員(不動産鑑定士)(注)		●(新)

(注) 借入等出席を要しない議案あり。

### 利害関係者に関する取引規程

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滿での譲渡を禁止

### 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%(利害関係者取引の場合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	取得価額/譲渡価額に応じた一定金額 (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%)

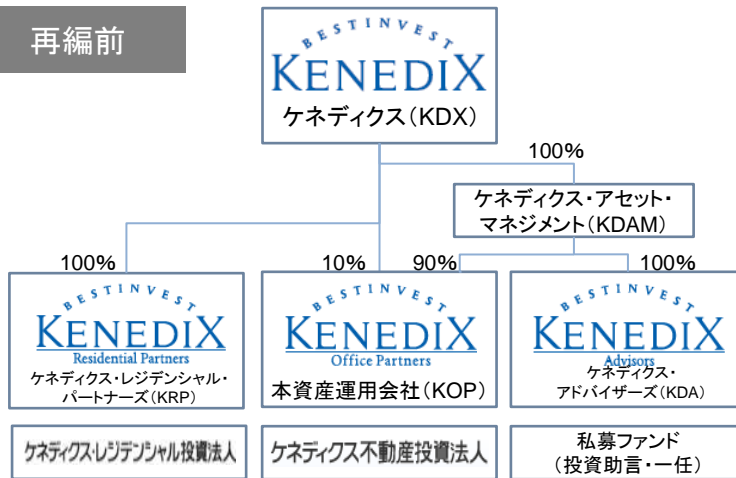
# ケネディクス・グループの組織再編について

## 組織再編の目的

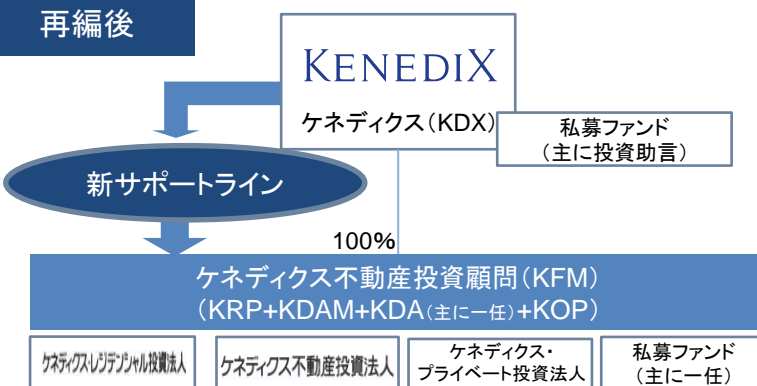
- グループ全体の不動産アセットマネジメントに係るノウハウの集約
- 投資対象不動産の取得・運用に係るリソースの戦略的増強によるアセットマネジメント能力の大幅な競争力向上
- 内部管理体制強化による顧客投資家の利益に資する体制構築
- グループ間でのアセットマネジメント業務の効率化

## 組織再編の概要(注)

再編前



再編後



注: 再編前は2013年7月10日、再編後は2013年12月1日時点です。

## 物件情報に関する優先検討権(ローテーションルール)の概要

- 本投資法人の主要投資対象であるオフィスビル(注1)について、以下の条件により、本資産運用会社内において本投資法人が他の投資法人および私募ファンドに優先して物件の取得検討を行います

所在地	一棟当たりの延床面積 (㎡)
東京23区	2,000以上 13,000以下
東京23区以外	3,000以上 20,000以下

	KDRファンド本部 ケネディクス・レジデンシャル投資法人	KRIファンド本部 ケネディクス不動産投資法人	KPIファンド本部 ケネディクス・プライベート投資法人	私募ファンド本部 私募ファンド
中規模オフィスビル	-	第1順位	第2順位	第3順位
その他規模オフィスビル	-	第2順位	第1順位	第3順位
賃貸住宅等の居住用施設(注2)	第1順位	-	第2順位	第3順位
都市型商業施設	-	第2順位	第1順位	第3順位
都市型以外の商業施設	-	-	第1順位	第2順位
ホテル	-	-	第1順位	第2順位

注1: オフィスビルとは、不動産を構成する建物の建築基準法上の用途の面積のうち、事務所用途の床面積が最大である不動産又はこれを裏付けとする資産をいいます。

注2: 東京23区内で一棟当たりの延床面積(㎡)が20,000以下および東京23区以外で30,000以下の場合。



# 本資産運用会社の組織図

## 運用組織図



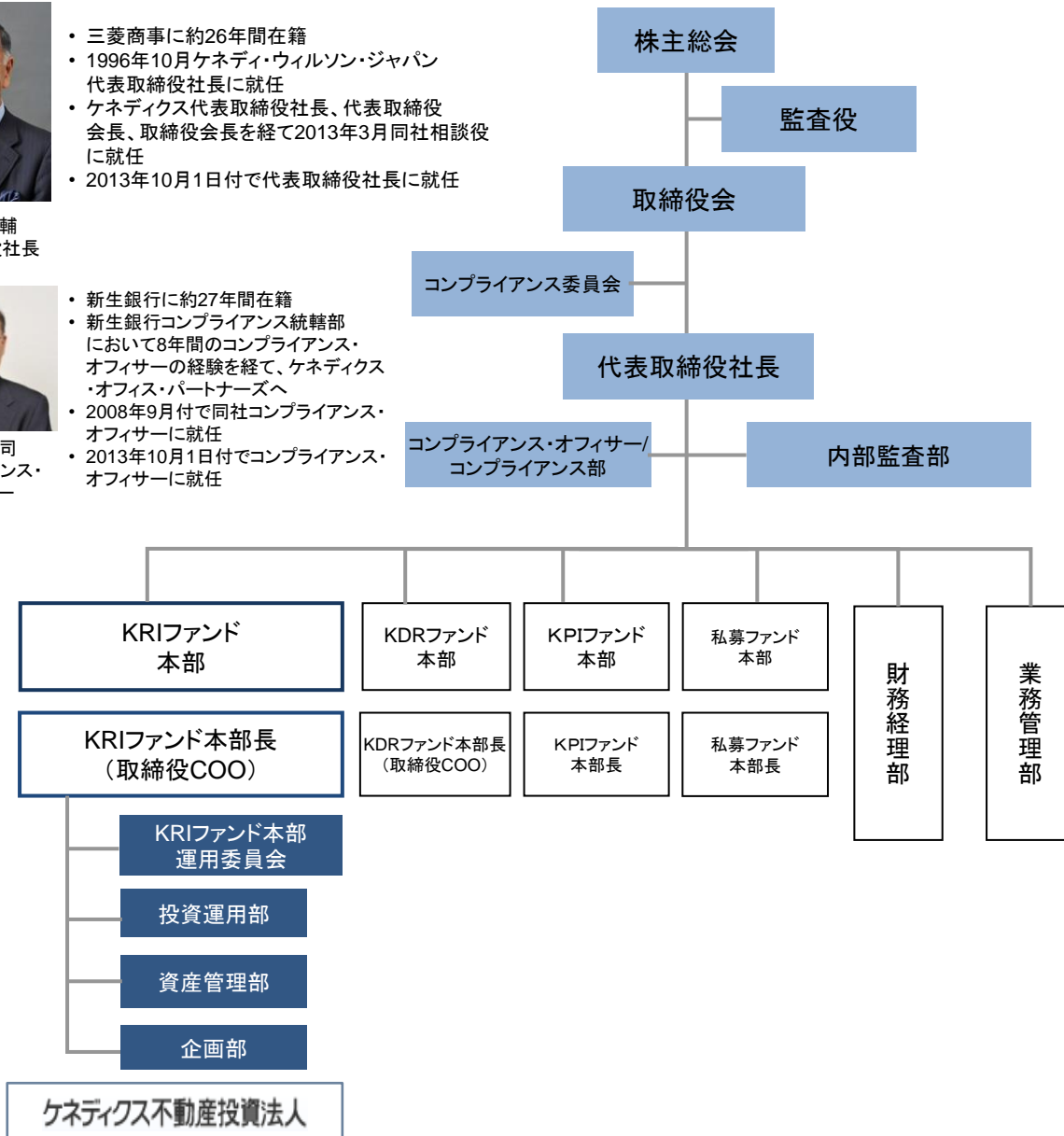
本間 良輔  
代表取締役社長

- 三菱商事に約26年間在籍
- 1996年10月ケネディ・ウィルソン・ジャパン代表取締役社長に就任
- ケネディクス代表取締役社長、代表取締役会長、取締役会長を経て2013年3月同社相談役に就任
- 2013年10月1日付で代表取締役社長に就任



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・オフィス・パートナーズへ
- 2008年9月付で同社コンプライアンス・オフィサーに就任
- 2013年10月1日付でコンプライアンス・オフィサーに就任



## KRIファンド本部 主要メンバー



内田 直克  
取締役COO兼  
KRIファンド本部長

- 三菱UFJ信託銀行に約17年間在籍 (不動産部、不動産オリジネーション部他)
- ジョイント・アセットマネジメント代表取締役等を経てケネディクス・オフィス・パートナーズに入社。財務企画部に約2年間在籍
- 同社代表取締役社長を経てケネディクス不動産投資法人執行役員 (現在に至る)
- 2013年10月1日付で取締役最高業務執行者 (COO)兼KRIファンド本部長に就任



佐藤 啓介  
KRIファンド本部  
投資運用部長

- 東急不動産に約9年間在籍 (都市事業本部)
- JPモルガン証券、ブルデンシャル・リアルエステート・インベスターズ・ジャパン等を経てケネディクス入社
- 不動産鑑定士
- ケネディクス・オフィス・パートナーズ財務企画部長を経て2012年8月同社投資運用部長に就任
- 2013年10月1日付でKRIファンド本部投資運用部長に就任



下堂前 史彦  
KRIファンド本部  
資産管理部長

- 三井不動産ビルマネジメントに約12年間在籍
- パシフィックマネジメント、日本コマース投資法人の資産運用会社取締役等を経て2011年1月ケネディクス・オフィス・パートナーズに入社
- 同社資産管理部PM担当部長を経て2012年7月資産管理部長に就任
- 2013年10月1日付でKRIファンド本部資産管理部長に就任



寺本 光  
KRIファンド本部  
企画部長

- さくら銀行に約6年間在籍した後、さくら証券、大和証券SMBC及びゴールドマン・サックス証券にて約10年間投資銀行業務を経験
- その後ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパンを経てケネディクス入社
- 2012年8月ケネディクス・オフィス・パートナーズ財務企画部長に就任
- 2013年10月1日付でKRIファンド本部企画部長に就任

## 財務経理部



市川 徹志  
財務経理部長

- 現三井住友信託銀行に約15年間在籍 (不動産ファイナンス等に従事)
- その後タッチストーン・キャピタル証券にて不動産投資銀行業務及びAM担当取締役を経てケネディクス入社
- ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ財務部長を経て、2013年10月1日付で財務経理部長に就任

# 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不動産投資顧問株式会社(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(不動産鑑定評価書に基づくデータを含む)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(<http://www.kdx-reit.com/>)に訂正版を掲載する予定です。