


# ケネディクス不動産投資法人

## 第8期(2009年4月期)決算説明会資料



東京<sup>経済</sup>圏  
中規模  
オフィス 

2009年6月12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/>

セクション 1

## 第8期(2009年4月期)決算概要



# 第8期決算概要—運用実績ハイライト

## 運用実績の推移

(単位:百万円)	08/4期 (第6期)	08/10期 (第7期)	09/4期 (第8期)	前期比	説明
営業収益	8,582	8,456	8,204	▲252	主に不動産等売却益が発生しなかったこと(第7期比▲299百万円)による減少
不動産等売却損益	512	299	▲492	▲792	第7期は、ZARA天神西通と博多駅前第2ビル売却による利益 第8期は、KDX小石川ビルとKDX博多ビル売却による損失
不動産等賃貸事業損益	4,182	4,477	4,600	+123	+2.7% (賃貸事業収益の増加及び賃貸事業費用の減少)
減価償却費	1,430	1,445	1,429	▲15	-
当期純利益	3,342	3,123	2,434	▲689	(参考)仮に不動産等売却損益を控除した場合: 第7期2,823百万円 第8期2,926百万円
賃貸NOI (Net Operating Income)	5,612	5,923	6,030	+107	+1.8% (NOI=不動産賃貸事業損益+減価償却費)
FFO (Funds From Operation)	4,259	4,269	4,356	+87	FFO=当期純利益+減価償却費-不動産等売却益+不動産等売却損
発行済投資口数	20万口	20万口	20万口	-	新投資口の発行なし
1口当たりFFO	21,297円	21,345円	21,780円	+435円	
1口当たり分配金	16,711円	15,618円	12,172円	▲3,446円	(参考)仮に不動産等売却損益を控除した場合: 第6期 約14.1千円 第7期 約14.1千円 第8期 約14.6千円

## 財務指標等の推移

	08/4期 (第6期)	08/10期 (第7期)	09/4期 (第8期)	前期比	説明
総資産額 (百万円)	230,520	239,648	238,745	▲903	▲0.4%
純資産額	128,314	128,087	127,398	▲689	▲0.5%
1口あたり純資産額	641,570円	640,437円	636,990円	▲3,447円	分配金調整(控除)後の1口あたり純資産額 624,818円
期末有利子負債比率	38.9%	41.2%	41.4%	+0.2%	主に利益減少(物件売却損計上)による総資産額の減少
期末自己資本比率	55.7%	53.4%	53.4%	0%	-
期末物件数	68物件	69物件	67物件	▲2物件	取得:なし 譲渡:オフィスビル(2物件)
総賃貸可能面積	248,625.52㎡	256,214.30㎡	250,364.42㎡	▲5,850㎡	▲2.3%
期末稼働率	95.9%	95.6%	95.7%	+0.1%	オフィスビル95.6%、都市型商業施設91.9%、住宅97.5%

# 第9期収益予想

## 第9期(2009年10月期)運用状況の予想の変更

(2009年6月11日時点)

(単位:百万円)	第8期 実績 (2009/4期)	第9期 予想 (2009/10期) 2009年 4月22日時点	第9期 予想(注) (2009/10期) 2009年 6月11日時点	前期比 増減額 (C-A)	当初予想比 増減額 (C-B)
	A	B	C		
営業収益	8,204	8,088	7,898	▲306	▲190
営業費用	4,740	4,398	4,399	▲341	+1
うち賃貸事業費用(減価償却費除く)	2,173	2,259	2,236	+63	▲23
うち減価償却費	1,429	1,465	1,460	▲31	▲5
営業利益	<b>3,463</b>	<b>3,690</b>	<b>3,499</b>	<b>+36</b>	<b>▲191</b>
営業外費用	1,039	1,138	1,127	+88	▲11
うち支払利息等(融資関連費用等を含む)	966	1,075	1,063	+97	▲12
経常利益	<b>2,435</b>	<b>2,561</b>	<b>2,381</b>	<b>▲54</b>	<b>▲180</b>
当期純利益	<b>2,434</b>	<b>2,560</b>	<b>2,380</b>	<b>▲54</b>	<b>▲180</b>
発行済投資口数(口)	200,000	200,000	200,000	-	-
1口当たり分配金(円)	<b>12,172</b>	<b>12,800</b>	<b>11,900</b>	<b>▲272</b>	<b>▲900</b>
賃貸NOI(不動産賃貸事業損益+減価償却費)	6,030	5,829	5,661	▲369	▲168
FFO(当期純利益+減価償却費±不動産等売却損益)	4,356	4,026	3,840	▲516	▲186
(参考)物件売却損益	▲492	-	-	+492	+492
(参考)物件数の推移	69→67物件	67物件 *	67物件 *	-	-
(参考)物件の売買	KDX小石川ビルと KDX博多ビル売却	KDX名古屋栄ビル (建物)取得	KDX名古屋栄ビル (建物)取得	-	-

### 第9期予想の主な変動要因

①KDX名古屋栄ビルの  
マスターリース(ML)契約変  
更の影響

営業収益 : ▲121  
賃貸事業費用: ▲30  
営業利益 : ▲80

②リーシング状況更新によ  
る営業収益(賃貸事業収  
益)の減少

③固都税の増加等による賃  
貸事業費用の増加

\* 2009年6月11日現在保有している67物件に、2009年7月1日付取得予定のKDX名古屋栄ビルの建物取得(土地は2009年4月に取得済)を前提とした予想です。

(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。実際の運用状況等に影響を与える可能性のある重要な要因には、以下の事項があります。なお、運用状況に影響を与える要因はこれらに限定されるものではありません。  
・借入金の返済、手元資金の積み上げ、並びに資産の入替等を目的とした物件譲渡等に伴う売却損益の発生等(賃料の減少も含む)。

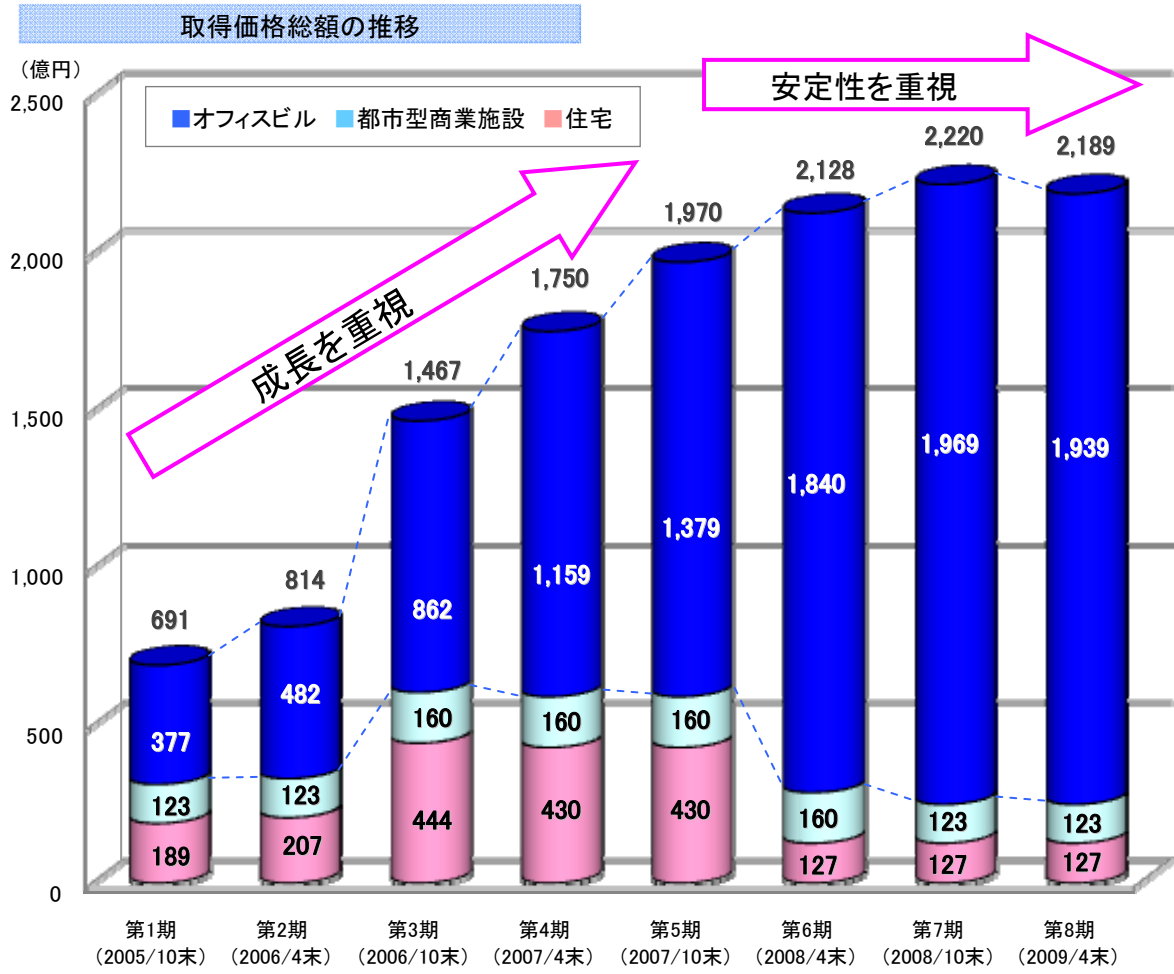
セクション 2

## オフィスビルを中心としたポートフォリオ



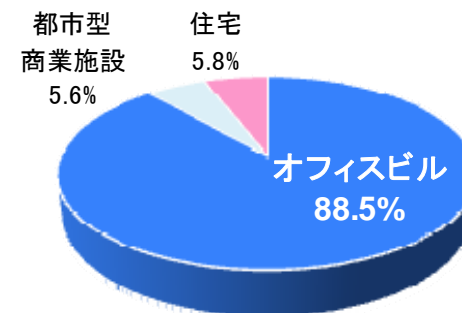
# オフィスビルを中心としたポートフォリオ

## 資産規模の推移

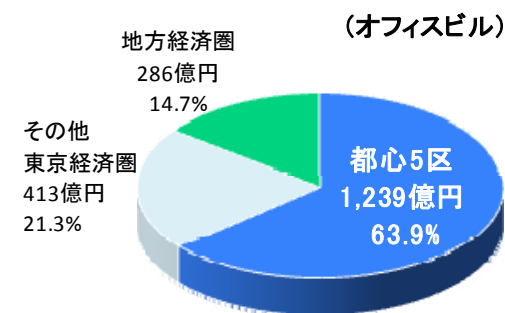


## 第8期(2009年4月末)

### 用途別投資比率



### 地域別投資比率



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(%)は取得価格の総額に対する当該分類毎の取得価格の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて表示しています。  
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。

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。

# 資産売却の実績 — 物件入替による中規模オフィスビルへの集中

## 東京経済圏の中規模オフィスビルへの集中

住宅、都市型商業施設・オフィスビル(地方・小規模)合計31物件(416.2億円)を売却

	第3期	第4期	第6期	第7期		第8期	
	住宅2物件	住宅2物件	住宅23物件	ZARA天神 西通	博多駅前 第2ビル	KDX博多 ビル	KDX小石川 ビル
売却日	2006/5/10	2007/4/20	2008/2/1	2008/6/25	2008/7/30	2009/4/22	2009/4/30
用途	住宅	住宅	住宅	都市型商業 施設	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル
地域	東京経済圏	東京経済圏	東京経済圏(16) 地方経済圏(7)	地方経済圏	地方経済圏	地方経済圏	東京経済圏
当初取得価格	17.1億円	14.1億円	303.4億円	36.8億円	14.3億円	23.5億円	7.0億円
売却価格	20億円	16.0億円	314.9億円	41.0億円	14.7億円	20.0億円	6.7億円
売却損益	1.6億円	1.3億円	5.1億円	3.0億円		▲4.7億円	▲0.2億円

住宅を売却

地方物件を売却

地方物件及び最も低い取得  
価格のオフィスビルを売却

### <今後の方針>

住宅、都市型商業施設・オフィスビル(地方・小規模)を優先的な売却対象とします。

オフィスビルについても条件次第で売却対象とします。

売却にあたっては、これまで同様、簿価水準を重視しますが、財務の安定性を重視した運営のために備えを優先させます。

	第3期末	→	第8期末
オフィスビル比率	58.7%		88.5%
東京経済圏の比率	84.0%		86.0%



注: 上記金額は当初取得価格の合計です。

### (参考)売却の検討状況

	第7期	第8期
オフィスビル	35件	77件
都市型商業施設	10件	8件
住宅	1件	16件

注: 買主候補と守秘義務契約を締結した物件の延べ件数です。

# 第9期取得(予定)物件:KDX名古屋栄ビル

## フォワードコミットメントに基づく物件取得

### KDX名古屋栄ビル



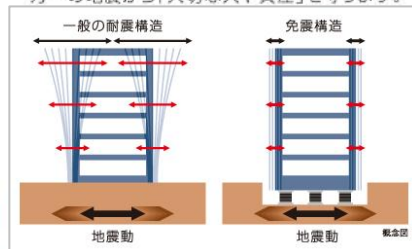
- ◆ 所在地 :名古屋市中区栄四丁目
- ◆ 敷地面積 : 1,192.22m<sup>2</sup>
- ◆ 延床面積 : 9,594.00m<sup>2</sup>
- ◆ 建築時期 : 2009年4月
- ◆ 階数 : 11階建
- ◆ 取得価格: 土地 4,000百万円  
建物 3,550百万円(予定)

- ・地下鉄東山線及び名城線「栄」駅、名鉄瀬戸線「栄」駅から徒歩約3分
- ・繁华性の高い「広小路通」

- ・基準階貸室面積約200坪、基準階天井高2.8m
- ・省エネ、環境制御(冷暖房フリー空調システム、ペリメーターファシシステム+フルハイトガラス、昼光センサーによる照度制御)
- ・防犯システム(非接触型ICカード方式)

#### 1 免震構造

万一の地震から「大切な人や資産」を守ります。



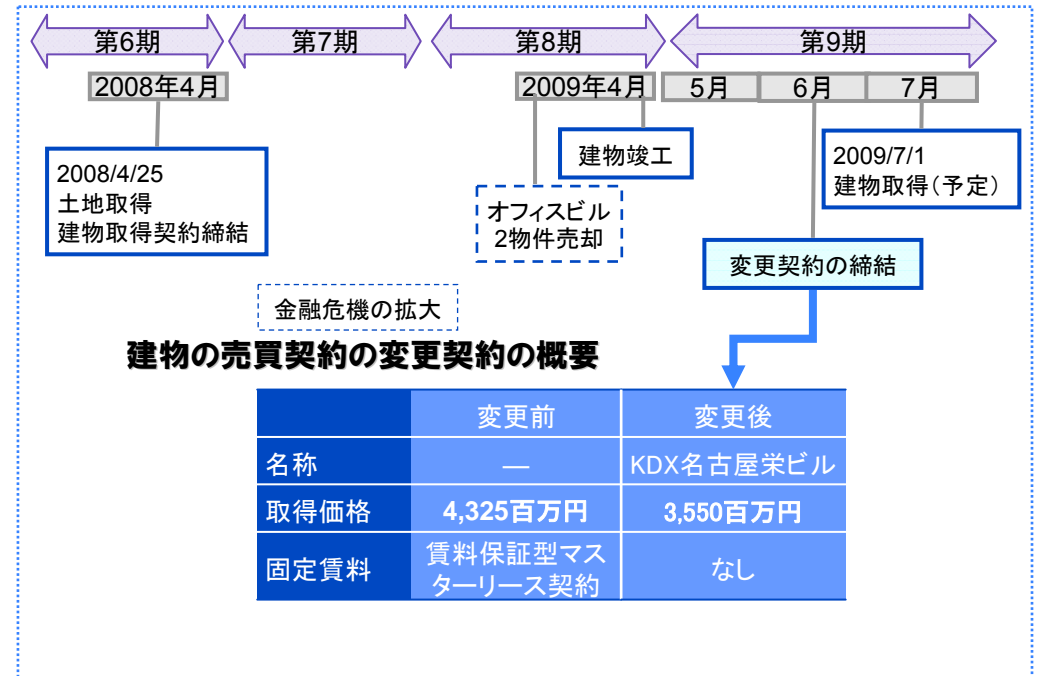
- ・地震リスクに対応した免震構造
- ・竹中工務店施工の新築オフィスビル

#### 2 屋上庭園

四季の花と緑を取り入れた広々とした空間です。



- ・屋上庭園等を備え、高い環境性能評価
- ・CASBEE名古屋:A評価



#### CASBEE (建築物総合環境性能評価システム)

建築物の環境性能で評価し格付けする手法。

#### CASBEE名古屋 (自治体版CASBEE)

各自治体では、省エネルギー計画書と同様に建築確認申請時に行政への届出を義務付けることで、その地域に建設される建築物の環境性向上に役立てることができる。名古屋市建築物環境配慮制度による「CASBEE名古屋」が2004年4月より実施された。



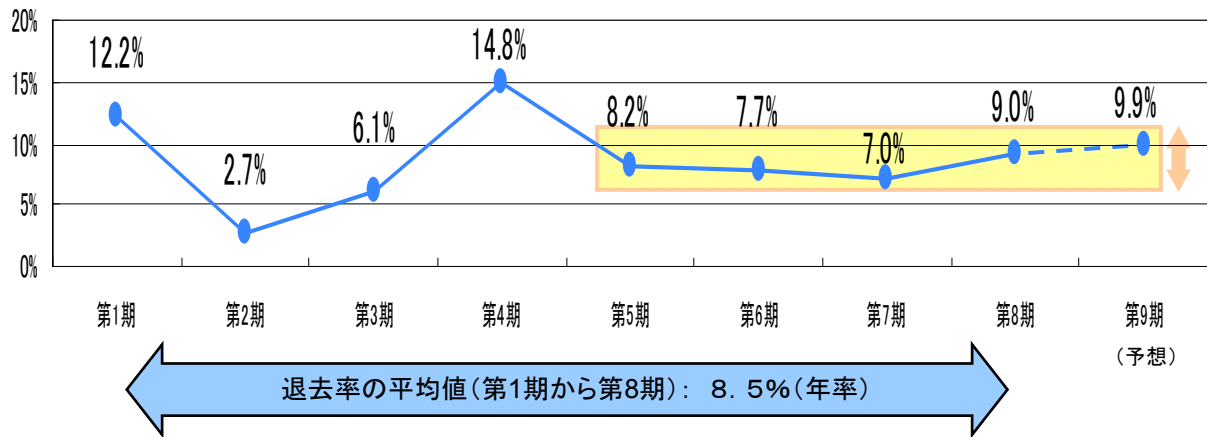
セクション 3

## 既存物件の運営



# 既存物件の運営－オフィスビルの退去動向と稼働率

オフィスビルの退去率の推移（実績及び予想:年換算）



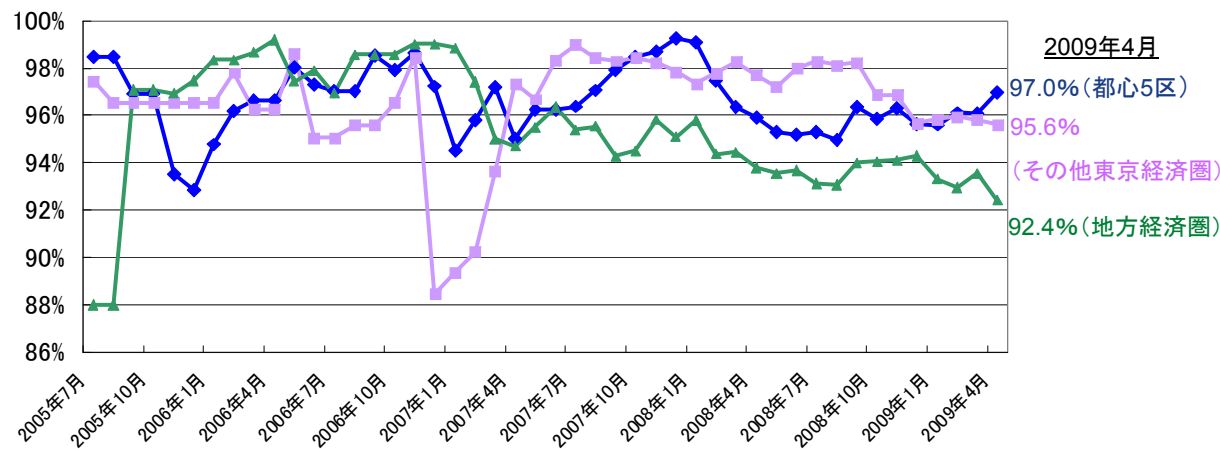
(注)第9期の数値は第8期中に受領した解約予告に基づく予想値です。

＜今後の方針＞  
退去率と空室期間を意識し、  
稼働率の維持を優先させた  
運営を行います。

(参考)オフィスビルの主な退去理由の推移

	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期 (予想)
拡張移転	4件	2件	3件	4件	1件
縮小移転	17件	17件	23件	34件	38件
その他/不明	5件	11件	7件	6件	12件

オフィスビル(地域別)稼働率の推移



オフィスビルの平均空室期間

	第6期	第7期	第8期	第8期末稼働率
都心5区	1.0ヶ月	4.2ヶ月	4.5ヶ月	97.0%
其他東京経済圏	3.6ヶ月	4.2ヶ月	5.6ヶ月	95.6%
地方経済圏	10.6ヶ月	10.2ヶ月	10.6ヶ月	92.4%

注: 平均空室期間は件数ベース(フロアごと)の平均値。  
集計対象フロアは以下の通りです。  
2F以上の事務所で  
・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

# 既存物件の運営—積極的なリーシング活動による稼働率の維持・向上

## リーシング活動によるリースアップの事例

### KDX神保町ビル



#### ●物件概要

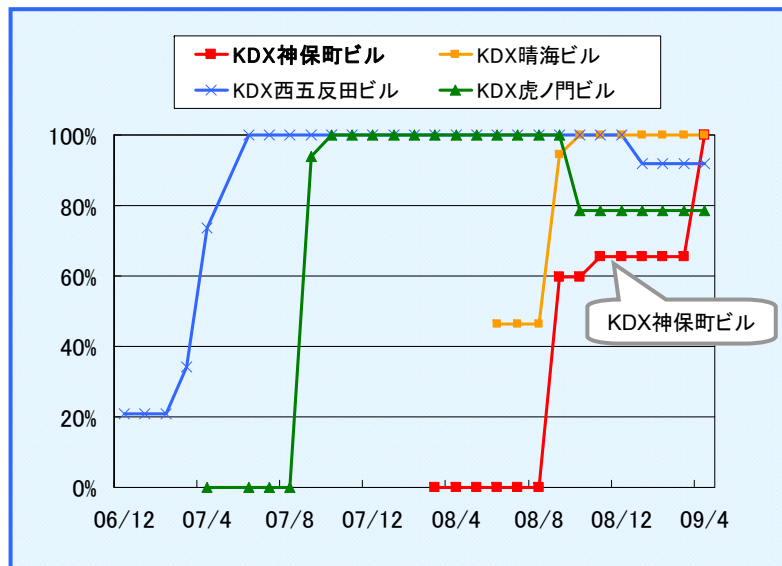
延床面積	3,292.13㎡
建築時期	1994年 5月
取得時期	2008年 3月31日
所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目14番地1
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・地下1階付8階建

大規模改修後約10ヶ月のリーシング活動で稼働率を0%から100%へ引上げ

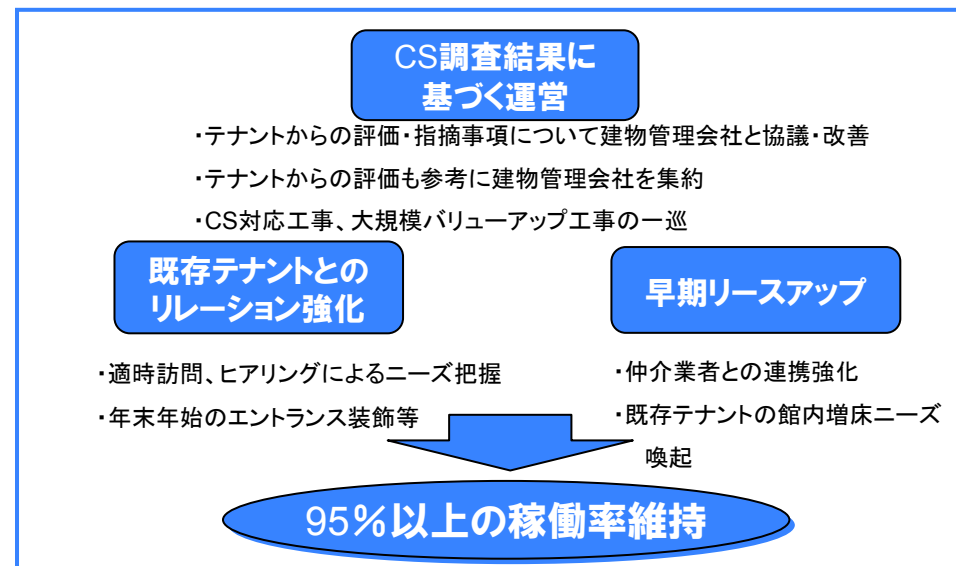
#### ●活動実績

	第6期	第7期	第8期	計
物件情報提示 (仲介先数)	210先	210先	210先	—
内覧会	1回	1回	1回	3回
問い合わせ	50件	91件	49件	190件
内見件数	8件	28件	12件	48件
申込件数	1件	3件	2件	6件
成約件数	0件	3件	2件	5件

### (参考)低稼働オフィスビル取得後のリースアップ実績

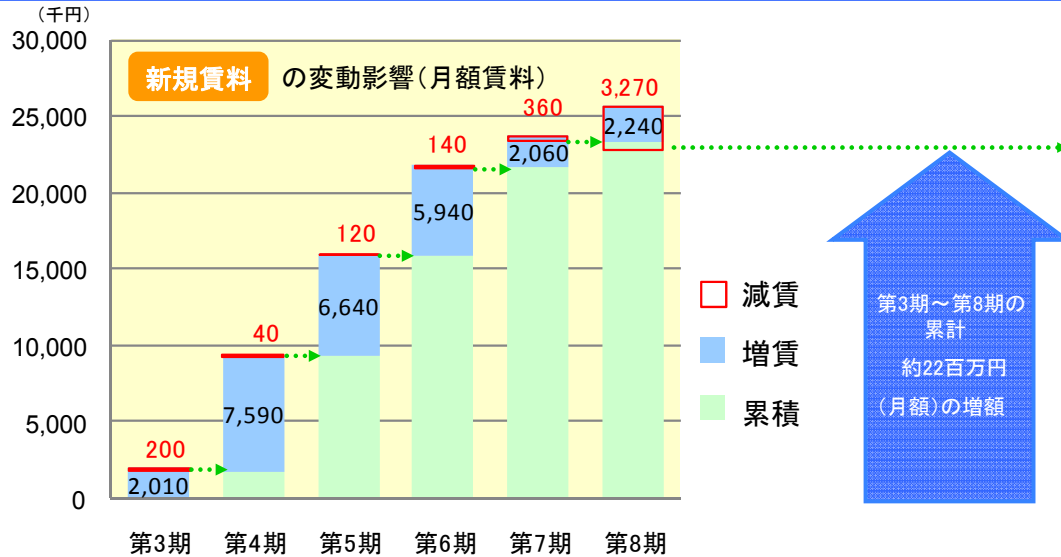


### 早期リースアップによる、稼働率の向上 既存テナントとのリレーション強化による退去防衛



# 既存物件の運営－オフィスビルの新規賃料水準の状況

## 新規賃料（新規テナント）の状況

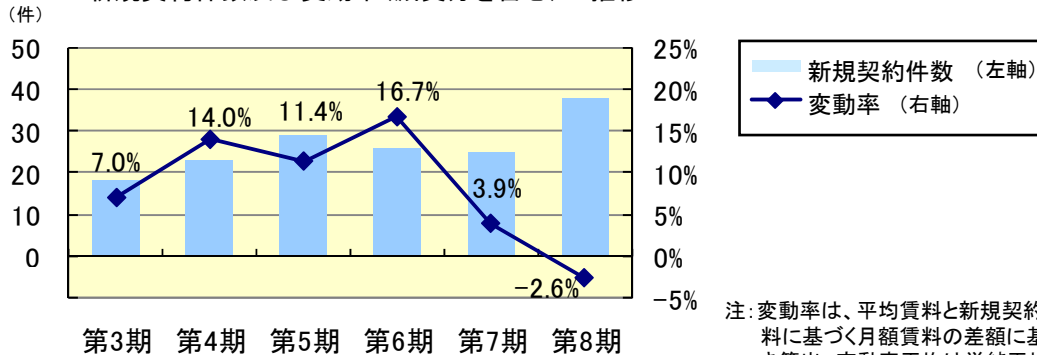


注：平均賃料と新規賃料を比較し、平均賃料に対して新規賃料が減賃又は増賃を区分け。変動額は、平均賃料と新規賃料に基づき算出した月額賃料の差額を集計。累計額は各期中で算出した月額賃料変動額の累計です。金額は万円未満を四捨五入しています。

### ＜今後の方針＞

景気や不動産市場の動向を踏まえ、入居検討企業等の要望に対し柔軟に対応し、**空室期間の短縮と稼働率の維持を図ります。**

## 新規契約件数及び変動率（減賃分を含む）の推移



注：変動率は、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。変動率平均は単純平均。小数第2位を四捨五入しています。

## 地域別の変動率平均（件数ベースの単純平均）

地域	第8期実績 (内は第7期)	変動率 平均	増賃 件数	減賃 件数
都心5区	( )	0.0% (13.5%)	8件 (8件)	9件 (0件)
その他東京経済圏	( )	▲1.1% (5.8%)	4件 (5件)	6件 (2件)
地方経済圏	( )	▲8.1% (▲5.1%)	4件 (3件)	7件 (7件)
オフィスビル全体	( )	▲2.6% (3.9%)	16件 (16件)	22件 (9件)

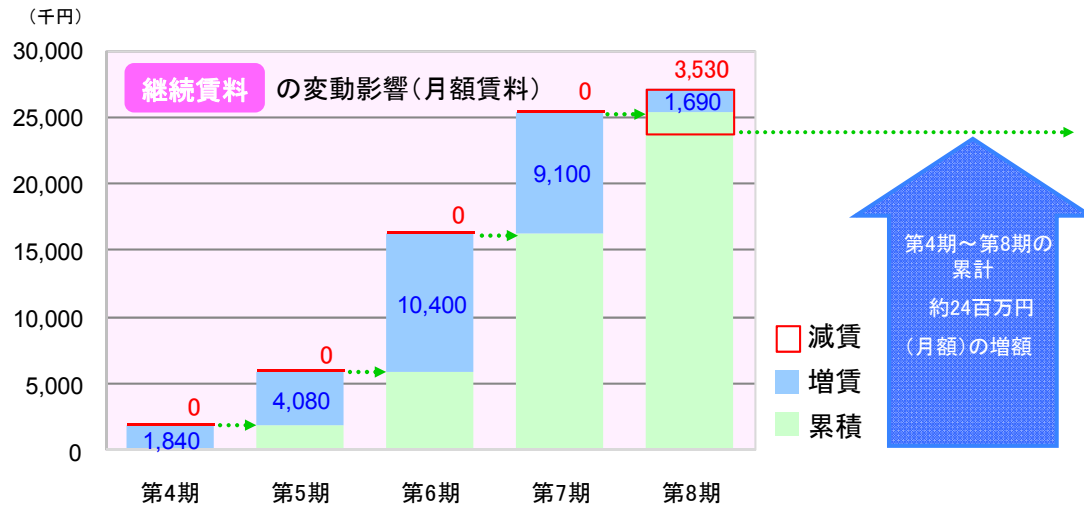
注：変動率は、平均賃料と新規契約賃料に基づく月額賃料の差額に基づき算出。変動率平均は単純平均。小数第2位を四捨五入しています。

(注)平均賃料：新規契約に係る契約開始前月末時点の当該オフィスビル(2F以上の事務所)の平均賃料

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。

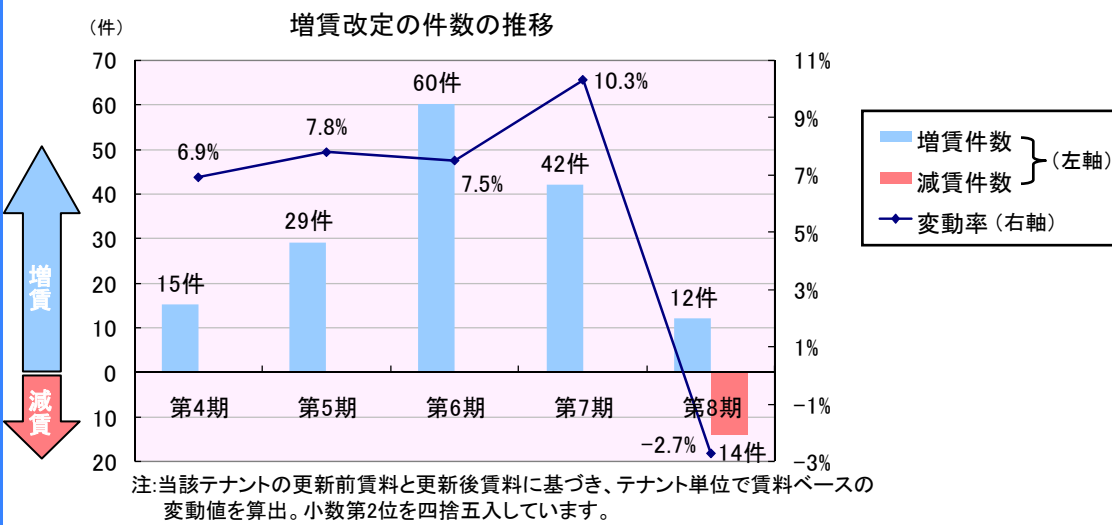
# 既存物件の運営－オフィスの継続賃料水準の状況

## 継続賃料(既存テナント)の状況



注: 当該テナントの契約更新前賃料と更新後賃料に基づき、減賃又は増賃を区分け。更新前賃料と更新後の月額賃料差額を算出し期毎に集計。累計額は各期中で算出した月額賃料変動額の累計です。金額は万円未満を四捨五入しています。

**<今後の方針>**  
 既存テナントへの対応については、**現状維持を基本方針**とし、テナント満足度を高める運用管理に努めます。



注: 当該テナントの更新前賃料と更新後賃料に基づき、テナント単位で賃料ベースの変動値を算出。小数第2位を四捨五入しています。

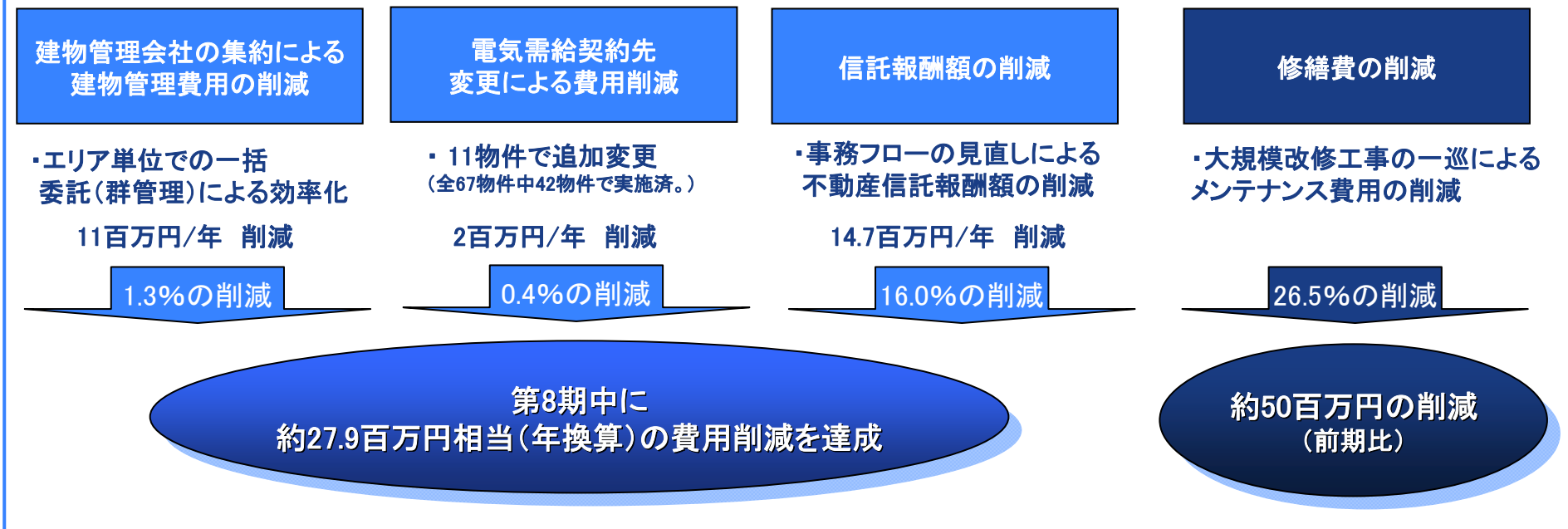
更新状況	割合	変動率の平均
増賃	8.1% (43.4%)	5.7% (10.3%)
現状維持	77.9% (56.6%)	- (-)
減賃	14.0% (0.0%)	▲11.3% (-)

(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。割合は賃貸面積ベース、変動率の平均は賃料ベースの平均値。小数第2位を四捨五入しています。

# 既存物件の運営－ポートフォリオ規模を活用した運営

## 不動産賃貸事業費用の削減

### 【第8期中の主な取り組み】



## 建物管理会社の集約による群管理

都心物件25物件を3エリアにグループ分けし、各エリア毎にBM会社を集約

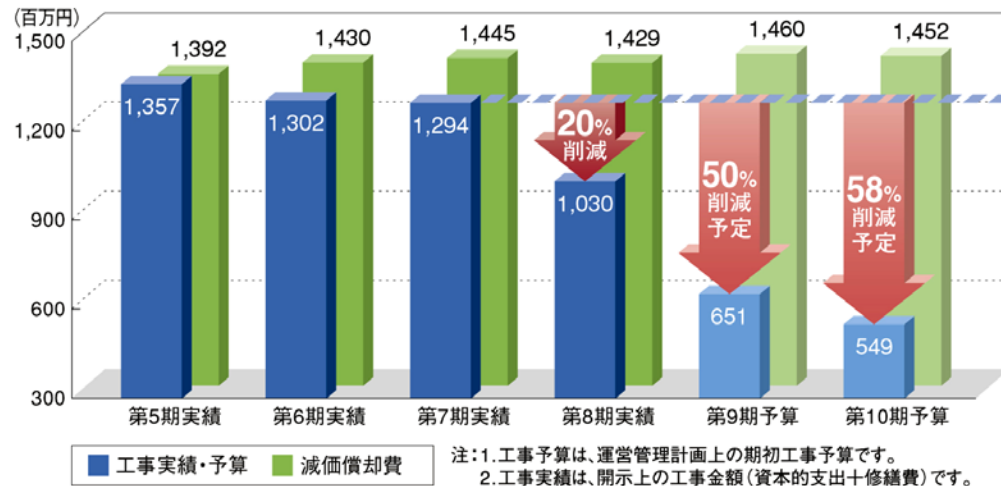
管理のクオリティとサービス水準の向上及び業務の効率化

＜今後の方針＞

多数の物件を所有する**規模のメリット**と実績に基づく交渉力を活かし、運営コストの削減に引き続き注力します。

# 既存物件の運営—工事金額及び工事予算の削減

## 減価償却費と工事実績・予算の推移



＜今後の方針＞  
保有する物件の多くで工事対応を実現済みのため、大規模なバリューアップ工事を含む**工事予算を大幅に削減**します。

## 入札による工事代金の削減

### ■継続的な空調工事の入札

入札実施	物件数	削減額	削減率
第5期	4物件	190百万円	24.4%
第6期	5物件	174百万円	39.3%
第7期	5物件	132百万円	31.6%
第8期	3物件	31百万円	10.3%

規模のメリットを活かした交渉力により、大幅な工事代金の削減を継続的に達成。

合計17物件で工事实施

	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期 予算	第10期 予算
内部留保額 注	35	128	151	399	809	903
(参考) 累計額	35	163	314	713	1,522	2,425

機動的な工事方針の見直し(2008年10月)  
→第8期は、内部留保額の増加

注: 内部留保額は、減価償却費から工事実績・予算を控除した金額としています。借入金の分割元本返済額は考慮していません。

セクション 4

# 財務戦略



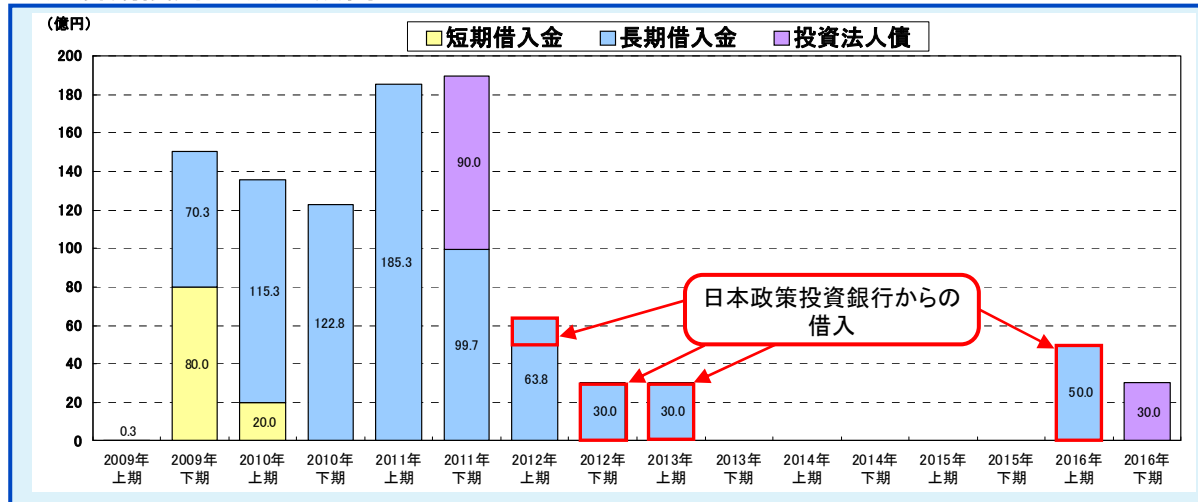


# 安定的な財務運営—返済期限分散及び調達先

## デットの返済期限の分散

## 返済期限の分散を重視したデット調達

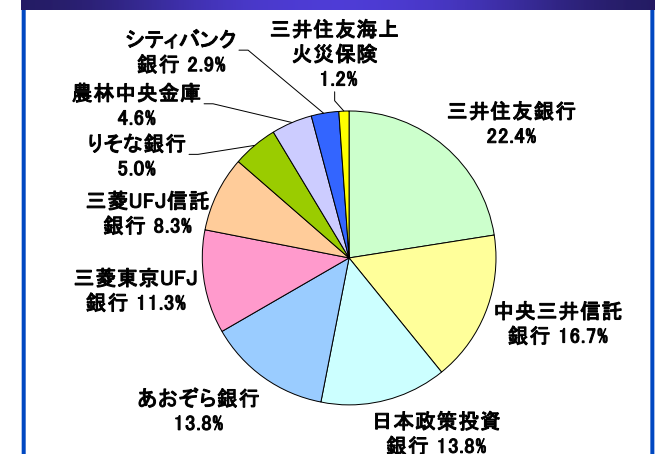
返済期限別のデット残高 (2009年4月30日時点)



注: 1 各期間に返済期限が到来するデット残高を示しています。  
 2 上期は4月から9月末、下期は10月から翌年3月末であり、本投資法人の決算期とは一致しません。  
 (例: 2009年上期は、2009年4月1日から2009年9月30日まで)  
 3 日本政策投資銀行からの借入金残高(分割返済額を除く)を   で示しています。

メガバンク、信託銀行、日本政策投資銀行を中心とする金融機関との良好な関係に基づく安定的な資金調達を目指します。

デットの調達先分布 (2009年4月30日時点)

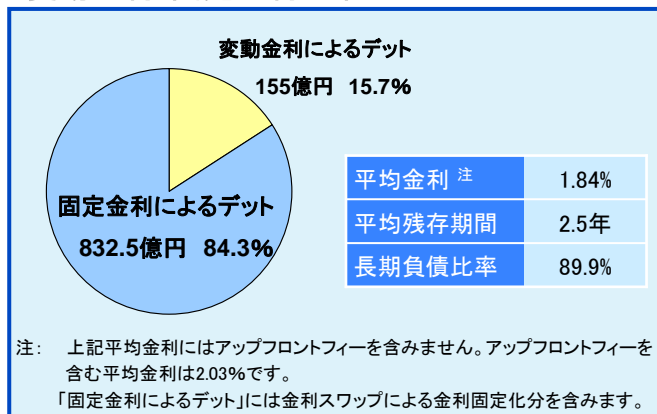


デットの調達先別残高比較 (単位: 億円)

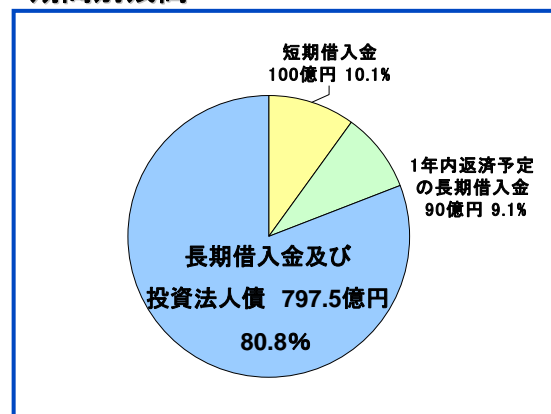
調達先	第7期末	第8期末	差額
三井住友銀行	189.5	194.5	+5
中央三井信託銀行	145	145	0
日本政策投資銀行	110	120	+10
あおぞら銀行	120	120	0
三菱東京UFJ銀行	98	98	0
三菱UFJ信託銀行	72	72	0
りそな銀行	43	43	0
農林中央金庫	40	40	0
シティバンク銀行	25	25	0
三井住友海上火災保険	17	10	▲7
千葉銀行	8	0	▲8
合計	867.5	867.5	0

デットの金利固定化・期間別残高 (2009年4月30日時点)

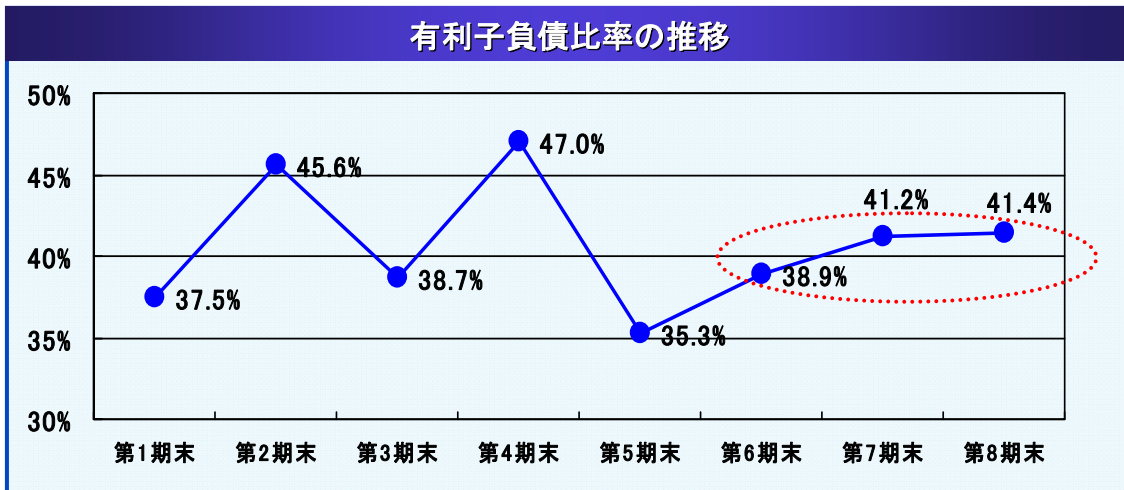
### 変動金利・固定金利比率



### 期間別残高



# 安定的な財務運営—有利子負債比率の保守的なコントロール



注：有利子負債比率＝期末有利子負債額÷総資産額

＜第7期までの方針＞  
通常時において、巡航ベースの有利子負債比率は30%台半ばから50%程度まで。

＜今後の方針＞  
世界的規模での信用収縮/金融危機の認識の下、今後も、有利子負債比率を一定の範囲内にとどめることにより、保守的なレバレッジ方針を継続します。また、物件売却等により有利子負債比率を低下させる可能性もあります。

## これまでの実績

- ・2度のグローバルオファリングによるエクイティ・ファイナンスにより30%台半ばから50%以下の有利子負債比率を維持。
- ・第5期以降は、市場環境の悪化等を踏まえて、資産の入替を行うことにより、保守的な有利子負債比率を維持。

## 発行登録による機動的な資金調達手段の確保

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

## 格付状況及び投資法人債の発行実績

(2009年4月30日時点)

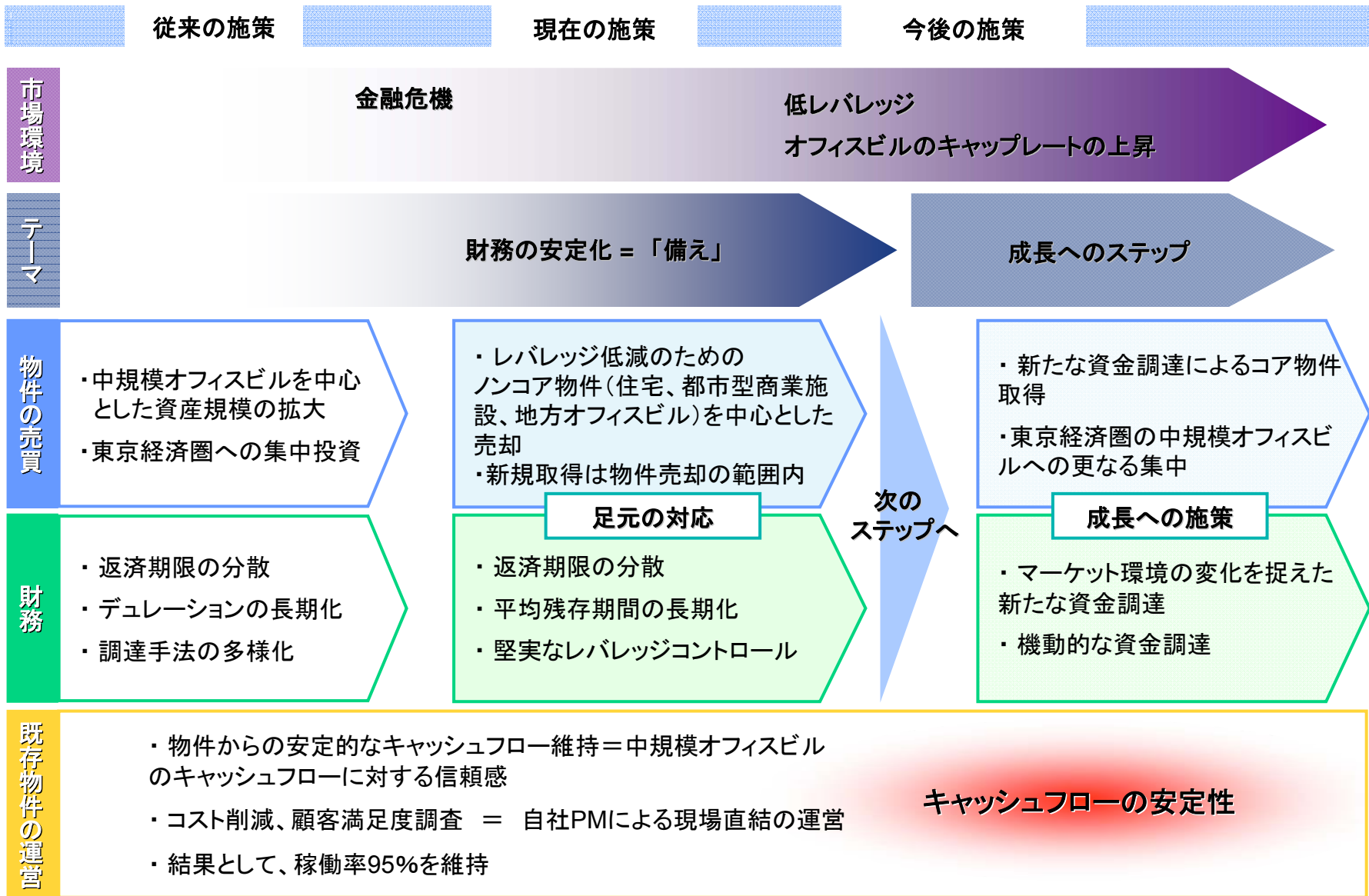
格付機関	格付内容	名称	総額	利率	年限	償還期日	償還まで
Moody's	Ba1 (ネガティブ)	第1回債	90億円	年1.74%	5年	2012/3/15	償還まで2.5年以上
日本格付研究所(JCR)	A+ (ネガティブ)	第2回債	30億円	年2.37%	10年	2017/3/15	償還まで7.5年以上

セクション 5

## 今後の方針



# 金融市場及びJ-REIT市場の環境を踏まえた運営方針



Appendix

補足資料



# 期末評価額とキャップレート一覧

(単位:百万円)

物件番号	物件名称	取得価格	第8期			キャップレート			
			期末評価額	期末簿価	取得比	前期比	簿価比	第8期末	前期末比
A 1	KDX日本橋313ビル	5,940	7,410	6,254	24.7%	-3.5%	18.5%	4.9%	0.1%
A 2	KDX平河町ビル	5,180	5,340	5,224	3.1%	-7.6%	2.2%	4.8%	0.2%
A 3	東茅場町有楽ビル	4,450	5,790	4,483	30.1%	-9.2%	29.2%	5.0%	0.2%
A 4	KDX八丁堀ビル	3,680	3,810	3,496	3.5%	-4.3%	9.0%	5.0%	0.2%
A 5	KDX中野坂上ビル	2,533	2,530	2,522	-0.1%	-5.6%	0.3%	5.4%	0.3%
A 6	原宿FFビル	2,450	3,090	2,486	26.1%	-5.2%	24.3%	5.6%	0.2%
A 7	FIK南青山ビル	2,270	2,910	2,280	28.2%	-7.3%	27.6%	4.9%	0.2%
A 8	神田木原ビル	1,950	1,950	1,866	0.0%	-3.9%	4.5%	5.0%	0.2%
A 9	KDX新宿御苑ビル	1,610	2,090	1,594	29.8%	-2.3%	31.1%	5.1%	0.2%
A 12	ボルタス・センタービル	5,570	5,250	5,046	-5.7%	-4.5%	4.0%	6.3%	0.3%
A 13	KDX麹町ビル	5,950	5,190	5,807	-12.8%	-18.9%	-10.6%	5.0%	0.2%
A 14	KDX船橋ビル	2,252	2,140	2,469	-5.0%	-10.5%	-13.3%	6.2%	0.5%
A 15	KDX浜町ビル	2,300	2,660	2,313	15.7%	-11.6%	15.0%	5.5%	0.2%
A 16	東伸24ビル	5,300	5,030	5,223	-5.1%	-7.5%	-3.7%	5.6%	0.2%
A 17	恵比寿イースト438ビル	4,640	4,790	4,559	3.2%	-11.0%	5.1%	5.1%	0.2%
A 18	KDX大森ビル	3,500	3,980	3,477	13.7%	-2.7%	14.5%	5.2%	0.1%
A 19	KDX浜松町ビル	3,460	3,780	3,365	9.2%	-4.3%	12.3%	4.8%	0.2%
A 20	KDX茅場町ビル	2,780	3,030	2,890	9.0%	-5.9%	4.8%	5.4%	0.2%
A 21	KDX新橋ビル	2,690	2,830	2,679	5.2%	-6.3%	5.6%	4.6%	0.1%
A 22	KDX新横浜ビル	2,520	2,610	2,490	3.6%	-6.5%	4.8%	5.7%	0.2%
A 23	KDX四谷ビル	1,950	2,370	1,963	21.5%	-2.9%	20.7%	5.4%	0.2%
A 24	KDX南船場第1ビル	1,610	1,310	1,535	-18.6%	-14.9%	-14.7%	5.6%	0.1%
A 25	KDX南船場第2ビル	1,560	1,290	1,448	-17.3%	-17.8%	-10.9%	5.6%	0.1%
A 26	KDX木場ビル	1,580	1,630	1,651	3.2%	-9.4%	-1.3%	5.7%	0.2%
A 27	KDX鍛冶町ビル	2,350	2,450	2,448	4.3%	-3.9%	0.1%	5.0%	0.2%
A 28	KDX乃木坂ビル	1,065	970	1,130	-8.9%	-8.5%	-14.2%	5.2%	0.2%
A 29	KDX東新宿ビル	2,950	3,360	3,206	13.9%	-0.3%	4.8%	5.3%	0.0%
A 30	KDX西五反田ビル	4,200	4,290	4,220	2.1%	-12.8%	1.7%	5.4%	0.2%
A 31	KDX門前仲町ビル	1,400	1,310	1,453	-6.4%	-8.4%	-9.8%	5.4%	0.2%
A 32	KDX芝大門ビル	6,090	5,830	6,339	-4.3%	-13.9%	-8.0%	5.4%	0.2%
A 33	KDX御徒町ビル	2,000	1,910	2,146	-4.5%	-5.0%	-11.0%	5.0%	0.2%
A 34	KDX本厚木ビル	1,305	1,100	1,287	-15.7%	-9.8%	-14.5%	6.2%	0.2%
A 35	KDX八王子ビル	1,155	881	1,331	-23.7%	-12.8%	-33.8%	5.8%	0.3%
A 36	KDX新潟ビル	1,305	844	1,480	-35.3%	-13.1%	-43.0%	7.2%	0.2%
A 37	KDX御茶ノ水ビル	6,400	7,010	6,619	9.5%	-4.2%	5.9%	4.8%	0.2%
A 38	KDX西新宿ビル	1,500	1,450	1,557	-3.3%	-5.8%	-6.9%	5.3%	0.2%
A 39	KDX虎ノ門ビル	4,400	4,050	4,864	-8.0%	-12.7%	-16.7%	4.6%	0.2%
A 40	虎ノ門東洋ビル	9,850	10,100	9,902	2.5%	-9.0%	2.0%	4.7%	0.2%

(単位:百万円)

物件番号	物件名称	取得価格	第8期			キャップレート			
			期末評価額	期末簿価	取得比	前期比	簿価比	第8期末	前期末比
A 41	KDX新宿286ビル	2,300	2,360	2,361	2.6%	-5.6%	0.0%	5.1%	0.2%
A 42	烏丸ビル	5,400	5,680	5,526	5.2%	-2.4%	2.8%	5.5%	0.2%
A 44	KDX仙台ビル	2,100	1,640	2,221	-21.9%	-14.1%	-26.2%	6.0%	0.3%
A 45	KDX六本木228ビル	3,300	2,410	3,454	-27.0%	-13.9%	-30.2%	4.9%	0.1%
A 46	飛栄九段北ビル	7,600	8,030	7,636	5.7%	-1.5%	5.2%	4.8%	0.2%
A 47	KDX新横浜381ビル	4,700	3,420	4,891	-27.2%	-16.6%	-30.1%	5.6%	0.2%
A 48	KDX川崎駅前本町ビル	3,760	3,300	3,929	-12.2%	-5.2%	-16.0%	6.1%	0.3%
A 49	日総第17ビル	2,710	1,870	2,706	-31.0%	-10.5%	-30.9%	5.6%	0.2%
A 50	池尻大橋ビルディング	2,400	1,850	2,499	-22.9%	-15.1%	-26.0%	6.0%	0.3%
A 51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,310	2,010	2,396	-13.0%	-6.1%	-16.1%	5.5%	0.3%
A 52	KDX神田三崎町ビル	1,380	1,090	1,397	-21.0%	-6.0%	-22.0%	5.4%	0.2%
A 53	KDX博多南ビル	4,900	4,490	4,917	-8.4%	-4.9%	-8.7%	6.3%	0.0%
A 54	KDX北浜ビル	2,220	1,810	2,239	-18.5%	-10.4%	-19.2%	5.8%	0.1%
A 55	新都心丸善ビル	2,110	1,920	2,178	-9.0%	-6.8%	-11.8%	5.4%	0.3%
A 56	KDX神保町ビル	2,760	2,510	2,967	-9.1%	-5.6%	-15.4%	5.3%	0.0%
A 57	KDX五番町ビル	1,951	1,630	2,026	-16.5%	-12.8%	-19.5%	5.2%	0.2%
A 58	KDX名古屋栄ビル	4,000	3,530	4,166	-11.8%	-15.6%	-15.3%	5.0%	0.4%
A 59	KDX岩本町ビル	1,864	1,650	1,873	-11.5%	-8.8%	-11.9%	5.6%	0.3%
A 60	KDX晴海ビル	10,250	10,600	10,152	3.4%	-0.9%	4.4%	4.7%	0.1%
A 61	KDX浜松町第2ビル	2,200	2,130	2,268	-3.2%	-4.9%	-6.1%	4.7%	0.2%
<b>A</b>	<b>オフィスビル合計</b>	<b>193,910</b>	<b>192,295</b>	<b>196,934</b>	<b>-0.8%</b>	<b>-7.6%</b>	<b>-2.4%</b>	<b>5.3%</b>	<b>0.2%</b>
B 3	コート目白	1,250	1,040	1,225	-16.8%	-6.3%	-15.1%	5.5%	0.3%
B 4	アパートメンツ元麻布	1,210	1,120	1,206	-7.4%	-10.4%	-7.1%	5.4%	0.5%
B 5	アパートメンツ若松河田	1,180	1,120	1,151	-5.1%	-6.7%	-2.7%	5.4%	0.4%
B 18	びなす ひばりが丘	1,800	1,510	1,876	-16.1%	-9.0%	-19.5%	6.7%	0.6%
B 19	レジデンスシャルマン月島	5,353	4,720	5,246	-11.8%	-5.0%	-10.0%	5.5%	0.3%
B 25	コート新御徒町	878	819	864	-6.7%	-5.9%	-5.2%	5.3%	0.3%
B 34	グラディート川口	1,038	949	1,054	-8.6%	-7.9%	-10.0%	5.8%	0.4%
<b>B</b>	<b>住宅合計</b>	<b>12,709</b>	<b>11,278</b>	<b>12,627</b>	<b>-11.3%</b>	<b>-6.7%</b>	<b>-10.7%</b>	<b>5.7%</b>	<b>0.4%</b>
C 1	フレーム神南坂	9,900	10,900	10,073	10.1%	-7.6%	8.2%	4.5%	0.2%
C 2	KDX代々木ビル	2,479	1,980	2,546	-20.1%	-17.8%	-22.2%	5.1%	0.2%
<b>C</b>	<b>都市型商業施設合計</b>	<b>12,379</b>	<b>12,880</b>	<b>12,620</b>	<b>4.0%</b>	<b>-9.4%</b>	<b>2.1%</b>	<b>4.6%</b>	<b>0.2%</b>
<b>  合計</b>		<b>218,998</b>	<b>216,453</b>	<b>222,182</b>	<b>-1.2%</b>	<b>-7.7%</b>	<b>-2.6%</b>	<b>5.3%</b>	<b>0.2%</b>

注:

- 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。
- 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。
- KDX名古屋栄ビルについて、調査時点で取得している土地のみの調査価格を記載しています。  
建物を含む調査価格は6,010百万円です。

## 【第8期末評価額の下落要因(第7期末比較)】

	キャップレートの変動	鑑定新規想定賃料下落率
オフィスビル	0.2%	-4.4%
住宅	0.4%	-0.5%
都市型商業施設	0.2%	-15.8%

## 【鑑定会社の内訳】

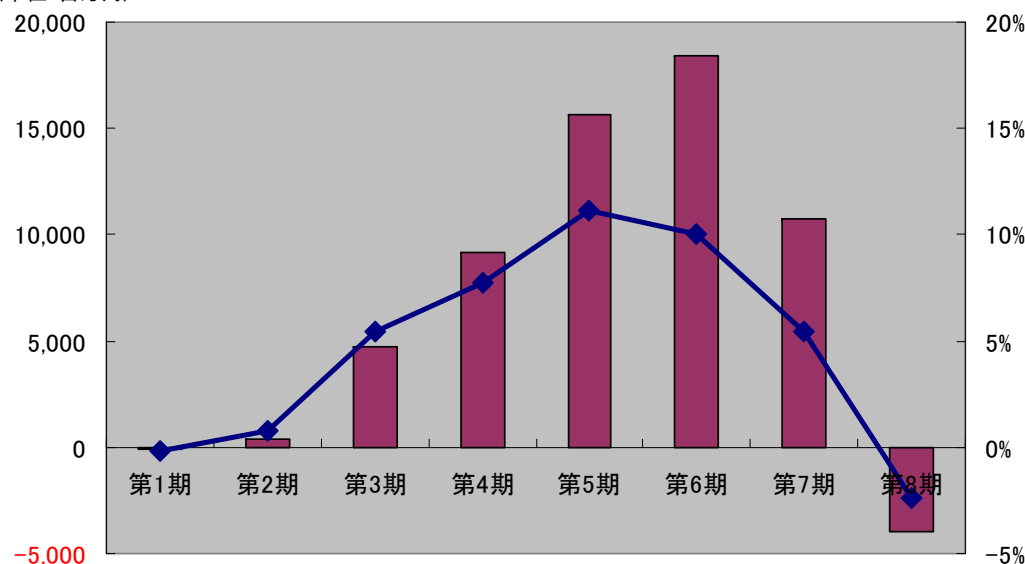
財団法人日本不動産研究所	33物件
大和不動産鑑定株式会社	19物件
日本土地建物株式会社	15物件

# オフィスビル(地域別)含み損益と含み損益率の推移

(単位:百万円)

	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
物件数	12物件	15物件	29物件	39物件	44物件	57物件	59物件	57物件
都心5区	87	376	4,195	7,493	12,253	14,782	11,949	2,550
その他東京経済圏	7	34	393	1,456	2,614	2,828	-408	-4,122
地方経済圏	-166	-46	156	225	792	796	-821	-2,431
含み損益(オフィスビル合計)	-72	364	4,744	9,174	15,659	18,406	10,720	-4,003
都心5区	0.3%	1.0%	7.2%	9.7%	13.6%	13.2%	9.5%	2.0%
その他東京経済圏	0.2%	0.6%	2.1%	5.0%	9.0%	6.6%	-1.0%	-10.5%
地方経済圏	-2.3%	-0.6%	1.5%	2.0%	3.7%	2.8%	-3.0%	-8.6%
含み損益率(オフィスビル合計)	-0.2%	0.7%	5.4%	7.8%	11.2%	10.0%	5.5%	-2.4%

(単位:百万円)



注:含み損益は百万円未満を切り捨てて表示しています。  
含み損益率は小数第2位を四捨五入して表示しています。

## 【オフィスビル期末評価額の下落要因(地域別)】

	キャップレートの変動	鑑定新規想定賃料下落率
都心5区	0.2%	-4.4%
その他東京経済圏	0.2%	-4.4%
地方経済圏	0.2%	-3.8%

# 既存物件の運営 — 中規模オフィスビルの安定性(テナント分散と賃料水準)

## オフィスビルのエンドテナントの状況(第8期末)

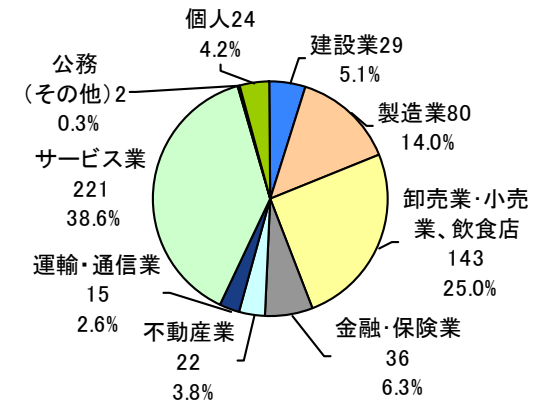
エンドテナント数 (物件数)	595先 (57物件)
最大エンドテナントの割合	2.2%
上位3エンドテナントの割合	5.5%

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

敷金の状況(第8期末)	
10ヶ月以上	418先(72.9%)
5-10ヶ月	133先(23.2%)
5ヶ月未満	22先(3.8%)

(注) オフィスビルで住宅部分以外のテナントにおける月額賃料(共益費を除く)をベースにした敷金の預かり状況。割合は件数ベース。

## 業種の分散



## (参考) オフィスビルエンドテナントの信用力

過去1年間(第7期、第8期中)の実績  
 ◆ 2ヶ月以上の未収: 5テナント  
 うち賃貸借契約を解除した先は2テナント

## 第8期末時点で保有のオフィスビルの平均賃料水準

	第7期	第8期	変動率
都心5区	20,500円	20,400円	▲0.8%
その他東京経済圏	14,400円	14,100円	▲1.6%
地方経済圏	11,100円	11,000円	▲1.0%
オフィスビル全体	17,600円	17,400円	▲1.0%

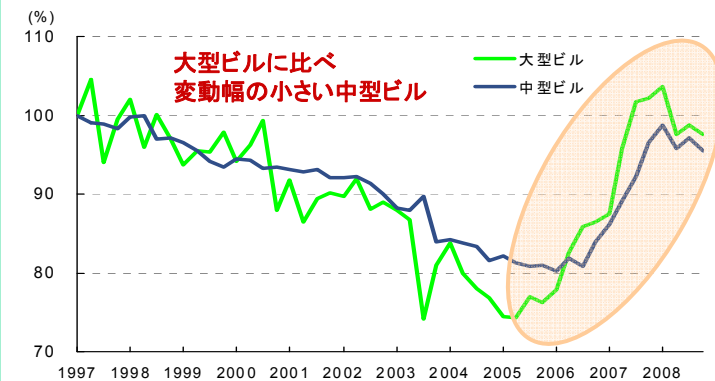
注: 面積で加重平均した物件ごとの平均賃料の合計を各エリアごとの物件数で割った金額(百円未満を切り捨て)を表示。2F以上の事務所が対象。第8期売却物件を除く57物件の平均賃料水準。

## 中規模オフィスビルの特徴

- ・大規模オフィスビルに比べ、リーズナブルな賃料水準
- ・多数かつ分散されたテナント → 安定的なキャッシュフロー

## (参考) 賃料水準の推移(市場データ)

東京23区: 大型ビル、中型ビルの賃料水準(1997年6月=100)



(注) 大型ビル: 延床面積が3,000坪以上のビル  
 中型ビル: 延床面積が1,000坪から3,000坪のビル  
 出所: CBRE総研のデータをもとにケネディクス(株)作成  
 (直近値は2009年3月)



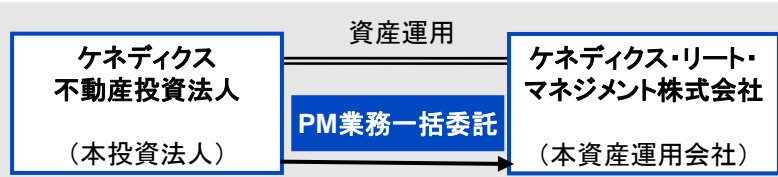
# 既存物件の運営—中長期的な不動産収益の最大化

## プロパティ・マネジメント(PM)業務の基本方針

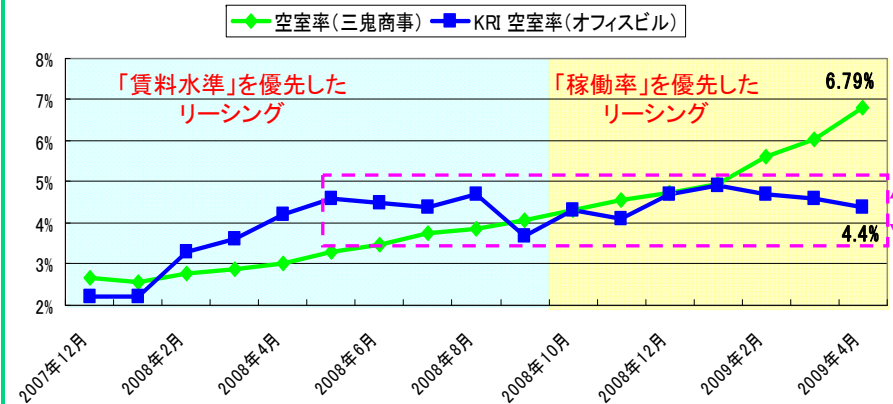
- ◆ 中長期的な収益の最大化を図ること
- ◆ 賃料水準と稼働率の維持及び向上
  - NOIの源泉となる「賃料水準」と「稼働率」を重視し、NOIの維持・向上を目指します。

$$NOI = \text{賃料水準} \times \text{稼働率} - \text{コスト}$$

## 資産管理部によるPM業務の一括運営



## (参考) 空室率の比較 (市場データ)



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が対象。  
出所: 三鬼商事のデータをもとに本資産運用会社作成

## 賃貸NOI利回りの推移(用途毎・年換算)

	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期 固都税 調整前
オフィスビル	5.3%	5.5%	5.6%	5.3%	5.5%	5.6%
都市型商業施設	5.2%	5.1%	4.3%	4.8%	4.7%	4.7%
住宅	5.4%	5.3%	5.3%	5.3%	5.2%	5.2%
合計	5.3%	5.4%	5.5%	5.3%	5.4%	5.5%

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

## CS戦略に基づく運営の継続

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

- ・(株)J.D.Power Asia Pacificと協働し、顧客=テナントに対し、アンケート調査を実施
- ・建物や設備等のハード面と管理運営等のソフト面について多数の評価項目からなるアンケート

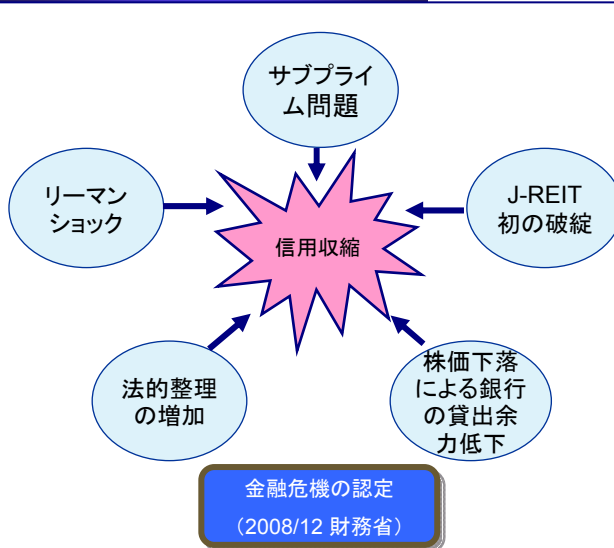
	第1回	第2回	第3回
実施時期	2005年12月 (第2期)	2007年7月 (第5期)	2009年7月予定 (第9期)
対象物件数注	20物件	44物件	58物件
配布数	総務 190件 従業員950件	総務 446件 従業員2,348件	—
回収率	総務 84% 従業員78%	総務 88% 従業員81%	—

注: 都市型商業施設1物件を含みます。

# 安定的な財務運営—担保設定の目的、影響及び効果

評価額ベースで約7割の資産を担保とする一方で、約3割の資産を担保の対象外とし、資産運用の機動性・自由度を一定程度確保しました。

## 担保化の背景



### 本投資法人の財務上の問題点

- ・リファイナンス期間の短期化 (6ヶ月や1年でのリファイナンス)
- ・長期借入比率の低下
- ・個々のリファイナンスに対する市場からの不安の増幅
- ・フォワードコミットメント(2009年7月)の取得資金の確保。

## 担保設定(2009年4月)

担保対象外		担保対象	
27物件	物件数	40物件	
600億円 (27.8%)	評価額合計 (第8期末)	1,563億円 (72.2%)	
2,225百万円/件	規模 (平均評価額)	3,909百万円/件	
東京経済圏 538億円 地方経済圏 61億円	地域 (評価額)	東京経済圏 1,352億円 地方経済圏 211億円	
オフィスビル 530億円 住宅 50億円 都市型商業施設 19億円	用途 (評価額)	オフィスビル 1,392億円 住宅 62億円 都市型商業施設 109億円	

注：金額は単位未満を切り捨て。比率は少数第2位を四捨五入。

- ・小規模又は地方オフィスビル、住宅、都市型商業施設を優先
- ・相対的に流動性の高い物件

### 担保の対象外資産の目的

- ・資産運用の自由度の確保(売却時の借入金の返済条件なし)
- ・既発の投資法人債への配慮
- ・資産売却時の手元資金確保

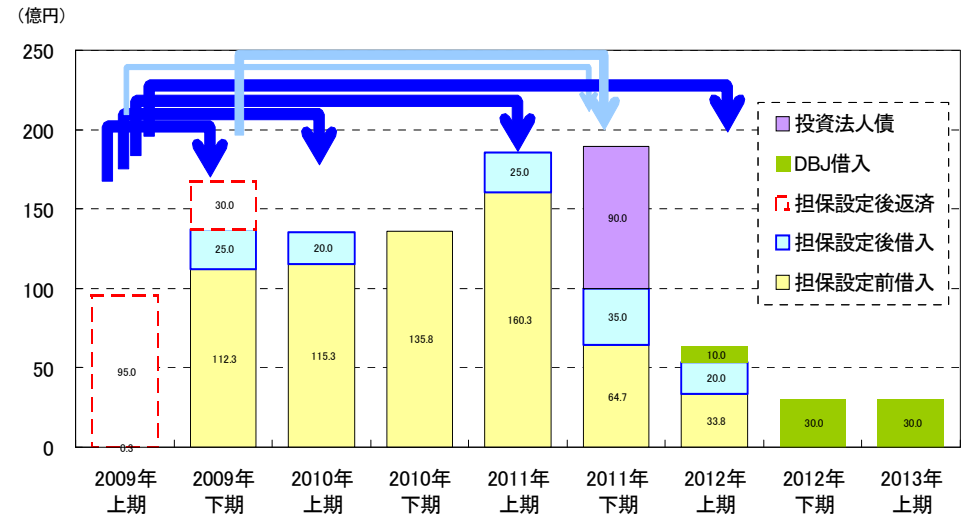
### 格付け機関の反応

ムーディーズ: 格下げ (2009/3)  
JCR : 格付け据置(2009/4)

## 担保設定後の実績(2009/4)

平均残存期間の長期化	既存借入の期限前弁済及び長期での借換(35億円)。調達コストよりも期限の利益を優先。
返済期限分散	期間分散(0.5年、1年、2年、2.5年、3年)でのリファイナンス(2009/4)
手元資金確保	担保の対象外物件(KDX博多ビル、KDX小石川ビル)の売却による手元資金積み上げ

## 担保設定前後のデットの状況



注：上期は4月から9月末、下期は10月から翌年3月末であり、本投資法人の決算期とは一致しません。  
(例：2009年上期は、2009年4月1日から2009年9月30日まで)

# 安定的な財務運営—借入金—覧

## 借入金一覧

平成21年4月30日時点における借入金の状況は以下の通りです。

	借入先	残高 (百万円)	借入日	最終返済期日
短期借入金	シティバンク	1,500	H20.10.31	H21.10.30
	三菱東京UFJ	2,500	H21.4.30	H21.10.30
	三菱UFJ信託	1,000	H20.10.31	H21.10.31
	シティバンク	1,000	H20.11.4	H21.11.2
	りそな	500	H20.12.8	H21.12.8
	中央三井信託	1,000	H21.1.13	H22.1.13
	三菱東京UFJ	500	H21.2.27	H22.2.28
	三菱東京UFJ(1,000)、三菱UFJ信託(1,000)	2,000	H21.4.30	H22.4.30
	短期借入金 小計	10,000		
	1年内返済予定の長期借入金	三井住友(1,000)、三菱東京UFJ(1,500)	2,500	H20.4.25
三井住友		2,000	H19.10.31	H21.10.31
三井住友(1,200)、三菱UFJ信託(1,300)		2,500	H20.7.31	H22.1.31
三井住友		2,000	H19.4.2	H22.4.2
1年内返済予定の長期借入金 小計		9,000		
長期借入金	三井住友(3,750)、中央三井信託(3,750)、三菱UFJ信託(1,500)、りそな(500)	9,500	H17.8.1	H22.7.31
	りそな	500	H20.10.31	H22.10.31
	三井住友(1,300)、三菱東京UFJ(800)、三菱UFJ信託(1,400)	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
	中央三井信託(1,500)、りそな(1,000)	2,500	H21.4.30	H23.4.28
	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
	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
	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
	三井住友	2,500	H20.1.10	H24.1.10
	三井住友	500	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	1,000	H21.2.27	H24.8.31 (注2)
	日本政策投資銀行	3,000	H20.6.30	H24.12.28
	日本政策投資銀行	3,000	H18.9.1	H25.8.31
	日本政策投資銀行	5,000	H18.5.1	H28.4.30
	長期借入金 小計	67,750		
	合計	86,750		

### 参考:財務制限条項(コベナンツ)の概要

#### 担保設定前

2期連続して以下に抵触した場合、全資産に担保権設定

- ・「LTV」が一定水準超
- ・「DSCR」が一定水準未滿

・LTV=総負債額÷総資産額  
(総資産は物件毎の期末評価と簿価の差額を加減)

・DSCR=(営業利益+減価償却費等)÷元利支払額

#### 担保設定後

以下コベナンツの追加

「根担保不動産LTV」が2期連続で一定水準を上回った場合\*

- ①仮登記を本登記とする
- ②全資産(対象外の資産を含む)に担保設定

\* 根担保不動産LTV=被担保債権額÷担保対象物件の評価額合計

「根担保不動産LTV」が一定水準を上回った場合には、担保対象外の資産を新たに担保提供することで、当該比率を低下させることができます。

<担保物件の売却時>

- ・要元本返済額の算出
- ・各レンダーのシェアに応じた弁済

(注1):元本返済方法:平成21年8月末日から以後6ヶ月毎平成23年8月末日まで各回10百万円返済、平成24年2月29日に450百万円返済。

(注2):元本返済方法:平成21年8月末日から以後6ヶ月毎平成24年2月末日まで各回20百万円返済、平成24年8月31日に880百万円返済。

# 情報開示及びIR活動

	国内投資家	個人投資家	デット投資家	海外投資家
継続的な開示	東証規則に基づく情報開示: TDnet登録及びプレスリリース			・英文ホームページによる同日開示 (全てのプレスリリース及び決算短信を英文で国内開示と同日に実施) ・WIRE配信の実施
	決算短信			
HPでの開示	ホームページ(HP)を活用した積極的な情報開示 http://www.kdx-reit.com			英文ホームページによる開示 http://www.kdx-reit.com/eng/
	WEBサイトを活用したIRの実施			
決算関連の開示	決算説明会の動画配信(HP)			決算説明会の英語での 動画配信(HP)
	資産運用報告書(既存投資主あて送付)			
説明会等の実施/参加	決算説明会	個人投資家向け説明会(ARES主催)		アニュアルレポート(英文)
個別面談の実施	個別面談		個別面談(デットIR)	

(参考)

投資家との面談件数(電話会議を含む)

	第7期決算IR
国内機関投資家	46
国内地方金融機関	11
海外投資家(欧州)	17
海外投資家(米国)	29
海外投資家(その他)	11
件数合計	114



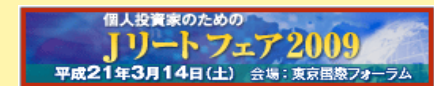
(参考)

HPアクセス数の推移

	第6期	第7期	第8期
プレスリリース	12,439	12,997	15,813
ポートフォリオ一覧	9,001	13,990	13,829
分配金・決算情報	3,345	5,853	10,052
開示情報	5,685	7,492	9,692
更新情報	4,774	6,371	8,451
借入金の状況	1,573	5,143	7,015
稼働率	2,559	4,170	6,145
KDRMサイトトップ	5,465	5,577	5,569
英文サイト	2,297	3,100	2,373
アクセス数合計	47,138	64,693	78,939

レンダーとの個別面談  
件数(第8期中): 85件

(参考)個人投資家向けフェアに参加



◆フェア来場者数: 合計約3,000名

■IR説明会

- ・参加者数: 80名
- ・アンケート回答数: 27名

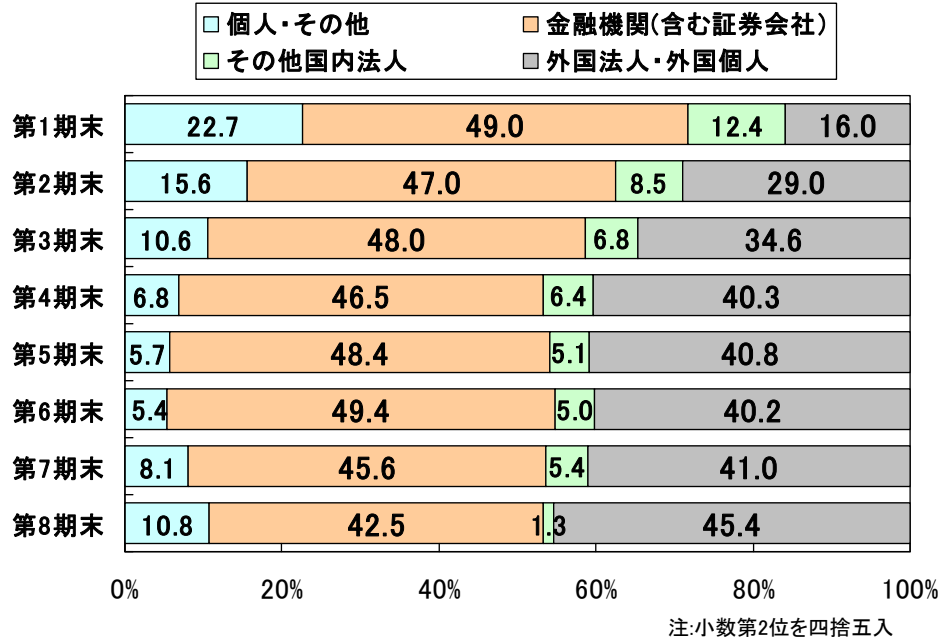
■個別ブース配布物

- ・パンフレット: 約700部
- ・資産運用報告: 約240冊
- ・説明会資料: 約100冊



# 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8期末(2009年4月30日時点)

所有者区分	投資主数	投資主数 比率	投資口数	投資口数 比率
個人・その他	6,345	95.2%	21,592	10.8%
金融機関(含む証券会社)	66	1.0%	84,966	42.5%
その他国内法人	103	1.5%	2,670	1.3%
外国法人・外国個人	154	2.3%	90,772	45.4%
合計	6,668	100.0%	200,000	100.0%

注:小数第2位を四捨五入

## 上位投資主一覧 第8期末(2009年4月30日時点)

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(%)
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	25,317	12.65%
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	17,023	8.51%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	15,769	7.88%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	15,386	7.69%
野村信託銀行株式会社(投信口)	10,698	5.34%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	9,344	4.67%
ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ピービー ノトリティー クライアンツ 613	8,431	4.21%
モルガンスタンレーアンドカンパニーインク	5,339	2.66%
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	3,388	1.69%
株式会社三井住友銀行	3,002	1.50%
合計	113,697	56.84%

注:発行済投資口に対する所有投資口数の割合は、少数第3位以下を切り捨て

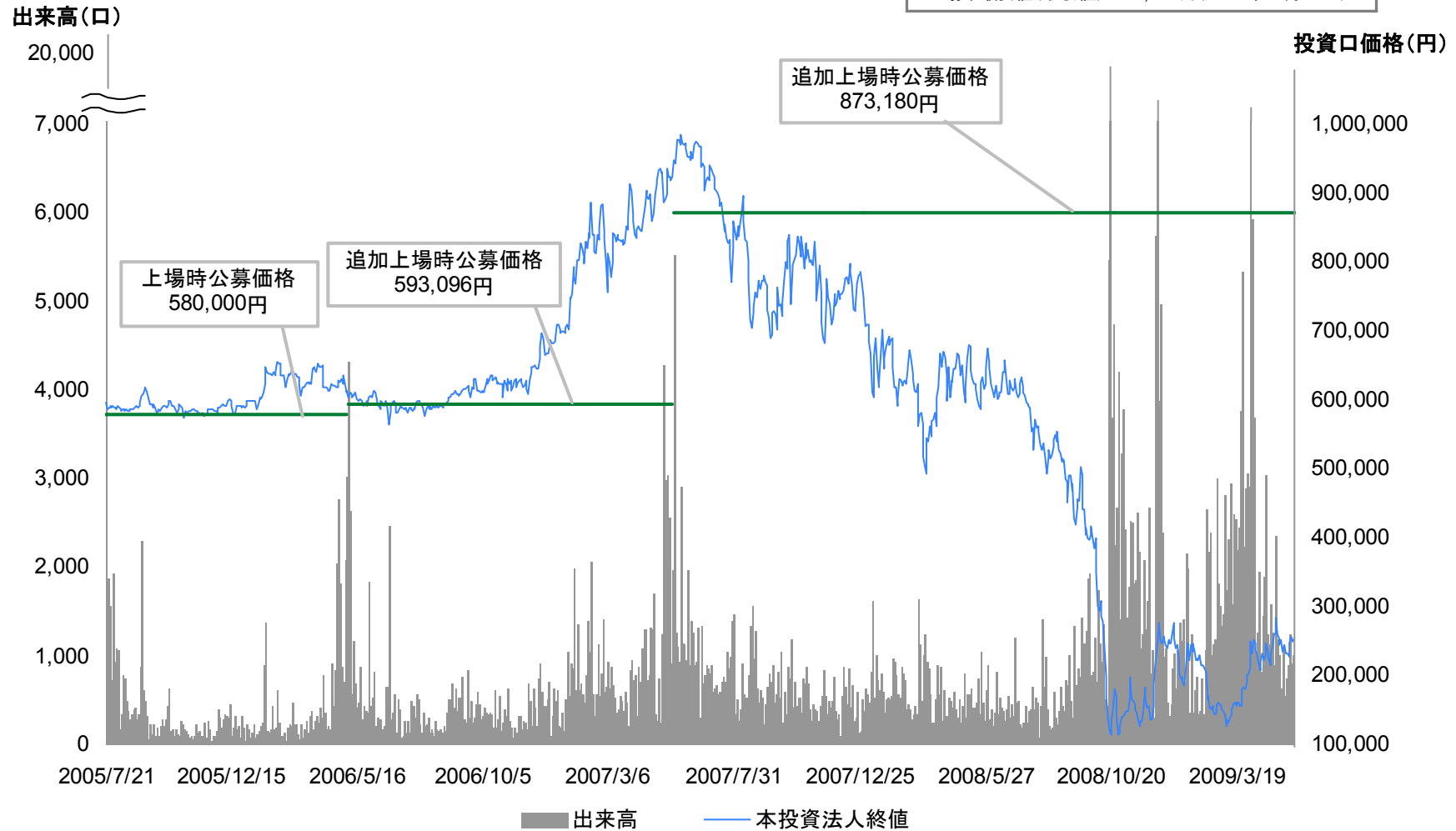
## (参考)大量保有報告書の状況

提出者又は共同保有社名	提出日	合計(口)	保有割合
タワースタイル投資顧問株式会社	2009/5/12	22,621	11.31%
野村証券株式会社	2009/4/30	18,125	9.06%
野村アセットマネジメント株式会社		17,136	8.57%
野村証券株式会社		989	0.49%
シティバンク銀行株式会社	2009/4/30	17,307	8.65%
日興アセットマネジメント株式会社		16,255	8.13%
シティグループ・オルタナティブ・インベストメンツ、エルエルシー		553	0.28%
日興シティグループ証券株式会社		266	0.13%
シティグループ・グローバル・マーケッツ・リミテッド		233	0.12%
フィデリティ投信株式会社	2009/4/7	11,195	5.60%
フィデリティ投信株式会社		8,218	4.11%
エフエムアール エルエルシー(FMR LLC)		2,977	1.49%

注:1 2007/5/22のPO後、2009/5/12提出分まで  
2 200,000口に対する保有割合5%以上の先  
3 小数点第3位を四捨五入

# 上場来の投資口価格の推移

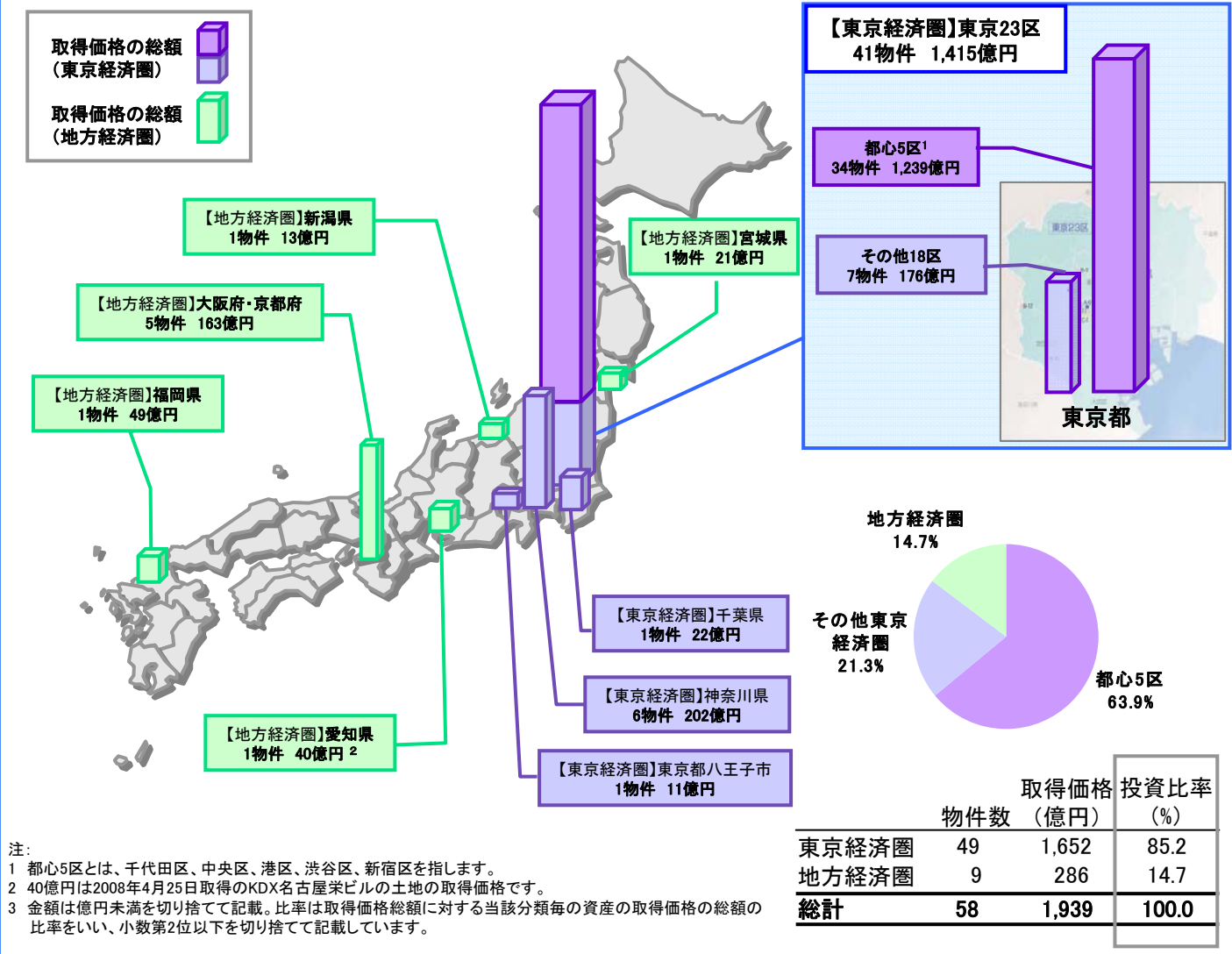
## ケネディクス不動産投資法人(KRI)投資口価格終値・出来高推移



(2009年5月末日までのデータ)

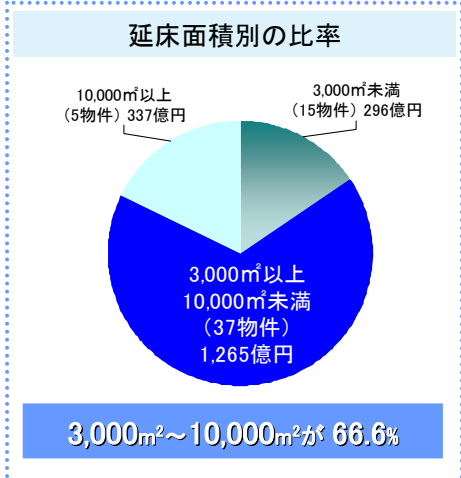
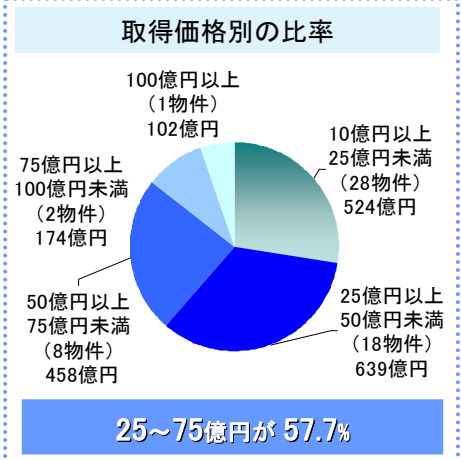
# 東京経済圏の中規模オフィスビルへの重点投資

オフィスビルポートフォリオ 58物件 総額1,939億円 (2009年4月末時点)



注:  
 1 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。  
 2 40億円は2008年4月25日取得のKDX名古屋栄ビルの土地の取得価格です。  
 3 金額は億円未満を切り捨てて記載。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総額の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

## 保有オフィスビルの特徴



注:  
 1 金額は億円未満を切り捨てて記載しています。  
 2 上記はKDX名古屋栄ビルを除く57物件を対象としています。

# ポートフォリオ一覧(オフィスビル)

(2009年4月30日現在)

## ■保有資産(オフィスビル58物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) <sup>1</sup>	建築時期 <sup>2</sup>	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	100.0%
		A-40	虎ノ門東洋ビル	東京都港区	9,850	昭和37年8月	100.0%
		A-46	飛柴九段北ビル	東京都千代田区	7,600	昭和63年3月	100.0%
		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麴町ビル	東京都千代田区	5,950	平成6年5月	88.6%
		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-16	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	昭和59年9月	100.0%
		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-47	KDX新横浜381ビル	神奈川県横浜市	4,700	昭和63年3月	92.1%
		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	78.6%
		A-30	KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	平成4年11月	91.9%
		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	94.5%
		A-19	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	平成11年9月	87.7%
		A-45	KDX六本木228ビル	東京都港区	3,300	平成元年4月	65.2%
		A-29	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	平成2年1月	97.0%
		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	100.0%
		A-49	日総第17ビル	神奈川県横浜市	2,710	平成3年7月	100.0%
		A-21	KDX新橋ビル	東京都港区	2,690	平成4年2月	100.0%
		A-5	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	平成4年8月	92.3%
		A-22	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	平成2年9月	93.1%
		A-6	原宿FF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	82.6%
		A-27	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	平成2年3月	100.0%
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区	2,310	昭和63年9月	100.0%
		A-15	KDX浜町ビル	東京都中央区	2,300	平成5年9月	100.0%
		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%		

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) <sup>1</sup>	建築時期 <sup>2</sup>	稼働率(%) <sup>3</sup>		
オフィスビル	東京経済圏	A-14	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	平成元年4月	100.0%		
		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	64.3%		
		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	100.0%		
		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-9	KDX新宿御苑ビル	東京都新宿区	1,610	平成4年6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	100.0%		
		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	100.0%		
		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	85.6%		
		A-28	KDX乃木坂ビル	東京都港区	1,065	平成3年5月	87.7%		
		オフィスビル	地方経済圏	A-12	ポルトラス・センタービル	大阪府堺市	5,570	平成5年9月	93.4%
				A-42	鳥丸ビル	京都府京都市	5,400	昭和57年10月	93.0%
A-53	KDX博多南ビル			福岡県福岡市	4,900	昭和48年6月	95.8%		
A-58	KDX名古屋栄ビル			愛知県名古屋市	4,000	平成21年4月	—		
A-54	KDX北浜ビル			大阪府大阪市	2,220	平成6年7月	100.0%		
A-44	KDX仙台ビル			宮城県仙台市	2,100	昭和59年2月	91.2%		
A-24	KDX南船場第1ビル			大阪府大阪市	1,610	平成5年3月	96.9%		
A-25	KDX南船場第2ビル			大阪府大阪市	1,560	平成5年9月	88.1%		
A-36	KDX新潟ビル			新潟県新潟市	1,305	昭和58年7月	73.2%		
オフィスビル(58物件)合計					193,911	平均20.5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。A-58KDX名古屋栄ビルの取得価格は土地のみの売買金額を記載しています。
- 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しています。ただし、A-58KDX名古屋栄ビルは竣工年月を記載しています。合計欄には、2009年4月30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。(A-58KDX名古屋栄ビルを除く)。2009年4月30日現在で保有の全66物件(A-58KDX名古屋栄ビルを除く)についての取得価格で加重平均した築年数(2009年4月30日基準)は19.0年です。
- 稼働率は、2009年4月30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。2009年4月30日現在で保有の全66物件(A-58KDX名古屋栄ビルを除く)の平均稼働率は95.7%です。



# ポートフォリオ一覧(都市型商業施設・住宅)

(2009年4月30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	所在地	取得価格 (百万円) <sup>1</sup>	建築時期 <sup>2</sup>	稼働率(%) <sup>3</sup>
都市型 商業 施設	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	96.0%
		C-2	KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	平成3年8月	75.9%
都市型商業施設(2物件)合計					12,379	平均6.7年	91.9%

## 保有資産(住宅7物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) <sup>1</sup>	建築時期 <sup>2</sup>	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	96.1%
		B-4	アパートメンツ元麻布	東京都港区	1,210	平成16年1月	84.6%
		B-5	アパートメンツ若松河田	東京都新宿区	1,180	平成16年2月	85.1%
		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%
	B-25	コート新御徒町	東京都台東区	878	平成17年10月	96.5%	
	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	98.9%
住宅(7物件)合計					12,709	平均7.6年	97.5%

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、2009年4月30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、2009年4月30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。

## 第8期中売却資産(オフィスビル2物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	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-10	KDX小石川ビル	東京都文京区	704	670	平成21年4月
	地方 経済 圏	A-43	KDX博多ビル	福岡県福岡市	2,350	2,000	平成21年4月

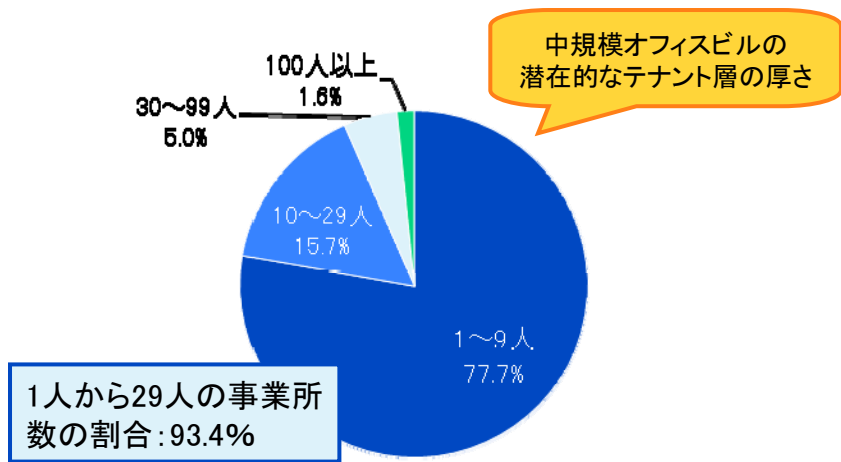
## 売却資産の売却損益(百万円)

	売却収入	売却原価	売却費用	売却損益
KDX小石川ビル	670	678	16	▲24
KDX博多ビル	2,000	2,430	37	▲468
合計	2,670	3,108	53	▲492

注:百万円未満を切り捨てて記載しています。

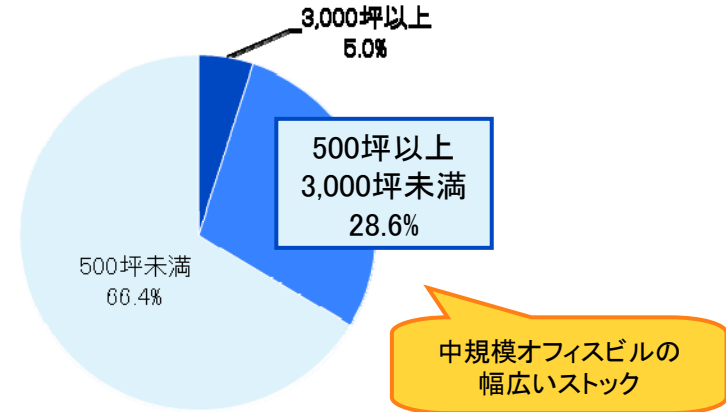
# オフィスビル市場環境(参考データ1)

## 1. 従業員規模別事業所数(東京都)



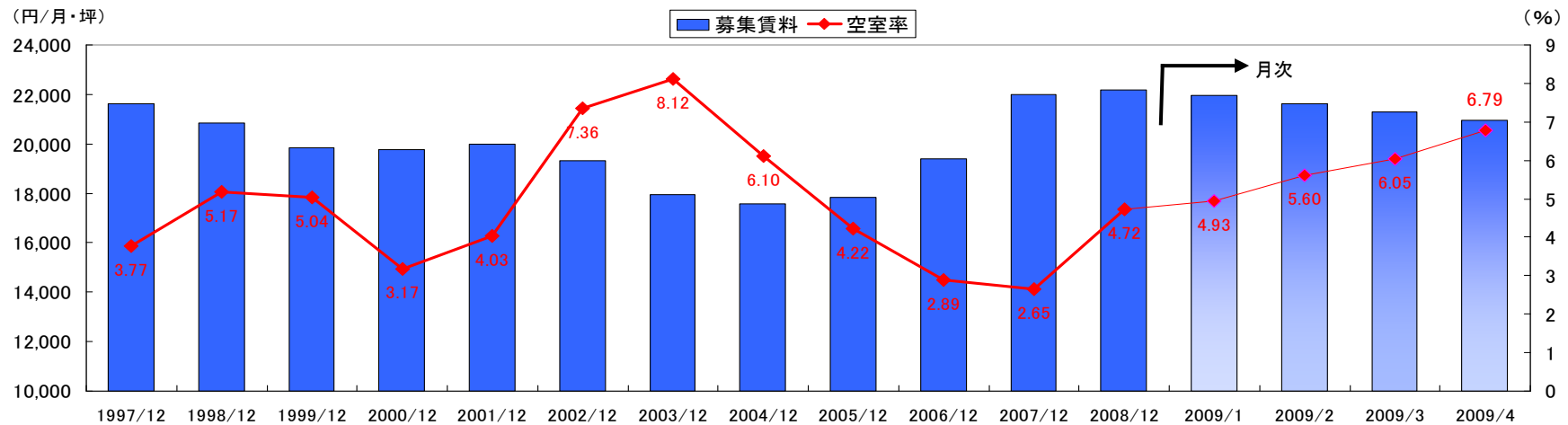
出所: 「平成18年東京都事業所・企業統計調査報告(速報)」  
(東京都総務局統計部)を基に本資産運用会社作成

## 2. 延床面積別棟数割合



出所: 本投資法人の依頼に基づくCBRE総研(2007年3月末日調査)「東京主要5区マクロマーケット調査」  
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、CBRE総研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都心5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。

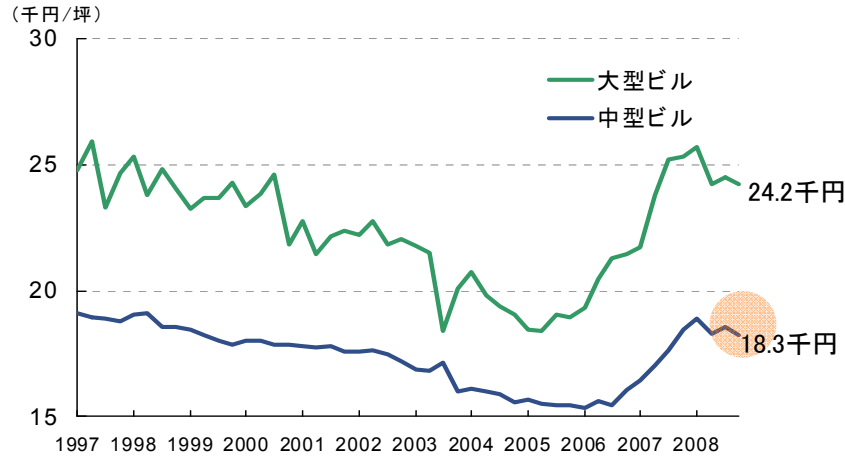
## 3. 東京都心5区における募集賃料及び空室率の推移



出所: 三鬼商事「東京(都心5区)の最新オフィスビル市場」(2009年5月)

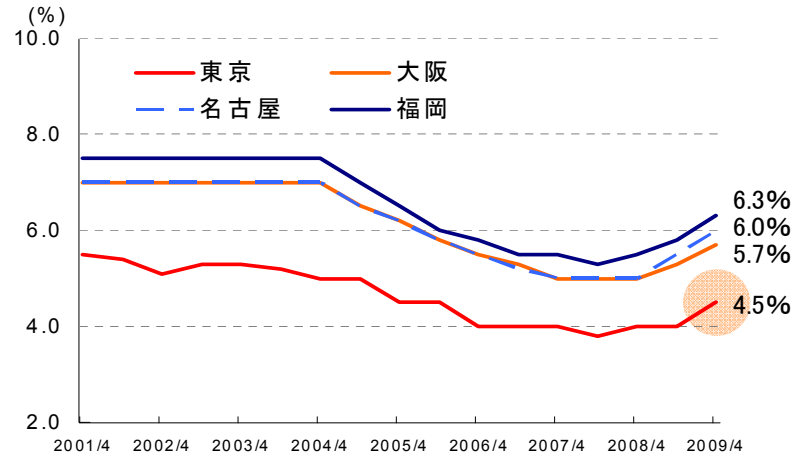
# オフィスビル市場環境(参考データ2)

## 1. 東京23区:大型ビル、中型ビルの賃料水準



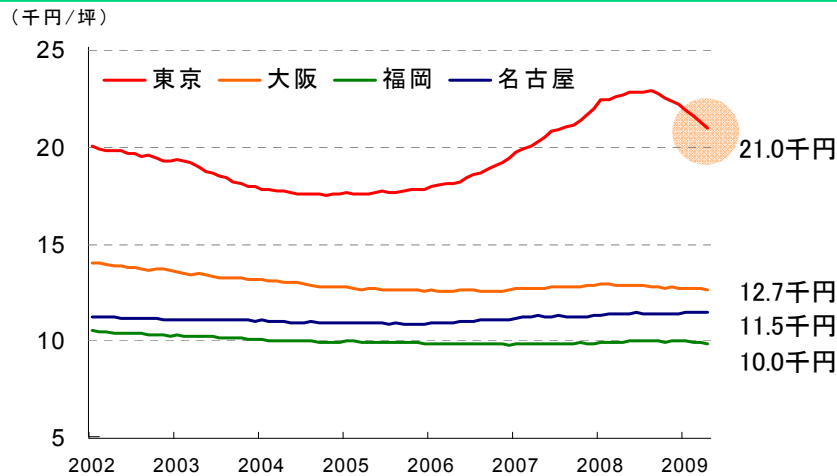
注: 大型ビル: 延床面積が3,000坪以上のビル  
 中型ビル: 延床面積が1,000坪から3,000坪のビル  
 出所: CBRE総研のデータをもとにケネディクス㈱作成(直近値は2009年3月)

## 2. 東京および地方都市の不動産のキャップレート



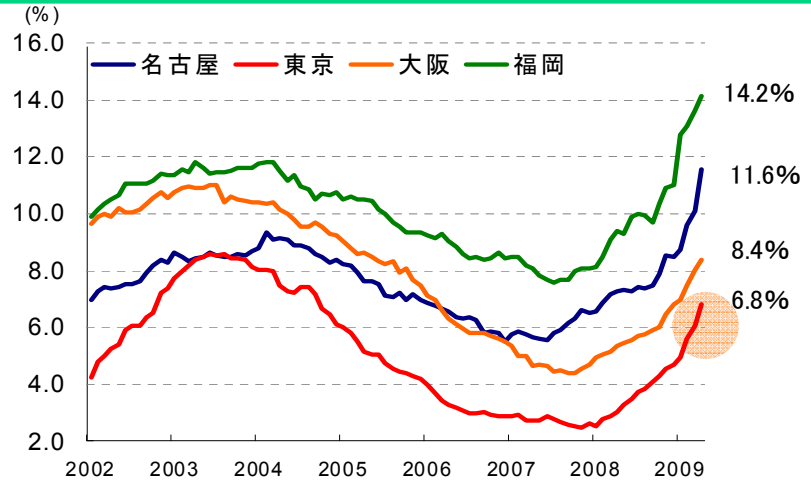
注: 1.利回りはそれぞれの地域で築5年以内のAクラスビルに対する直接還元法による投資家の期待利回り  
 2.東京は丸の内・大手町地区の投資家期待利回りを使用  
 出所: 日本不動産研究所のデータをもとにケネディクス㈱作成(2009年4月時点)

## 3. 地域別の賃料水準の推移



注: 東京は都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)の延床面積100坪以上を対象  
 出所: 三鬼商事のデータをもとにケネディクス㈱作成(直近値は2009年4月)

## 4. 地域別の空室率の推移



注: 東京は都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)の延床面積100坪以上を対象  
 出所: 三鬼商事のデータをもとにケネディクス㈱作成(直近値は2009年4月)

# 第8期決算概要—損益計算書

## ■前期比較～2009/10期(第8期)と2008/10期(第7期)比較

	前期(第7期)	当期(第8期)	増減	主な増減要因	
	自2008/5/1 至2008/10/31	自2008/11/1 至2009/4/30			
	百万円	百万円	百万円		
経常損益の部	賃貸事業収入	7,111	7,232	121	
	賃料収入	5,847	5,985	138	第7期取得物件(2物件)の通期稼働
	共益費収入	1,263	1,246	▲17	
	その他賃貸事業収入	1,045	971	▲74	
	駐車場収入	250	241	▲9	
	水道光熱費収入	668	559	▲109	季節的変動による
	その他収入	126	170	44	解約違約金等
	不動産賃貸事業収益合計 A	8,156	8,204	48	
	不動産等売却益	299	-	▲299	第7期2物件売却
	営業収益	8,456	8,204	▲252	
	管理委託費	792	799	7	
	水道光熱費	611	578	▲33	季節的変動による
	公租公課	406	494	88	第6期取得物件固都税分増加等
	修繕費	188	138	▲50	全体的な工事量の減少による
	その他(※1)	234	163	▲71	リーシング費用等の減少
減価償却費	1,445	1,429	▲16		
不動産賃貸事業費用合計 B	3,678	3,603	▲75		
不動産賃貸事業損益(A-B)	4,477	4,600	123		
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	5,923	6,030	107		
不動産等売却損	-	492	492	第8期2物件売却	
資産運用報酬	442	434	▲8		
その他(※2)	190	210	20		
営業費用	4,311	4,740	429		
営業利益	4,144	3,463	▲681		
営業外収益	14	11	▲3		
支払利息	689	745	56	利率の上昇	
投資法人債利息	114	113	▲1		
融資関連費用	145	107	▲38	第7期シローン手数料等	
投資法人債発行費償却	5	5	-		
投資口交付費償却	41	41	-		
創立費償却	5	5	-		
その他	32	21	▲11	第7期控除対象外消費税等	
営業外費用	1,034	1,039	5		
経常利益	3,124	2,435	▲689		
税引前当期純利益	3,124	2,435	▲689		
法人税、住民税及び事業税等	0	0	-		
当期純利益	3,123	2,434	▲689		
前期繰越利益	0	0	-		
当期末処分利益	3,123	2,434	▲689		

(※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

## ■予実比較～第8期の予想(2008/12/11時点)と実績比較

	(百万円)	予想	実績	予想との 差異	補足説明(修正予想と実績の差)
営業収益		8,298	8,204	▲94	・リーシング開始見込の遅れ ・水道光熱費収入の減少
営業費用		4,357	4,740	+383	・2物件売却による売却損492 ・リーシング費用、水道光熱費の減少等
営業利益		3,941	3,463	▲478	-
営業外費用		1,067	1,039	▲28	-
うち支払利息等		1,007	966	▲41	・主に融資関連費用の低下
当期純利益		2,880	2,434	▲446	・2物件売却による売却損492
1口当たり分配金		14,400	12,172	▲2,228	-
物件数		69	67	▲2	・2物件売却

# 第8期決算概要—貸借対照表及びキャッシュフロー計算書

	前期(第7期) 2008年10月31日現在		当期(第8期) 2009年4月30日現在	
	金額(百万円)	比率	金額(百万円)	比率
<b>資産の部</b>				
流動資産	13,465	5.6	15,941	6.7
現金及び預金	6,799		9,981	
信託現金及び信託預金	6,230		5,626	
その他	435		333	
固定資産	226,028	94.3	222,699	93.3
有形固定資産	225,510		221,895	
建物等	10,571		10,590	
土地	29,093		29,104	
信託建物等	59,032		57,475	
信託土地	126,813		124,725	
無形固定資産	285		286	
借地権	285		285	
信託水道施設利用権	-		1	
投資その他の資産	232		517	
差入敷金保証金	12		11	
長期前払費用	213		498	
繰延税金資産	6		6	
繰延資産	155	0.1	103	0.2
創立費	15		10	
投資法人債発行	51		45	
投資口交付費	88		47	
<b>資産合計</b>	<b>239,648</b>	<b>100.0</b>	<b>238,745</b>	<b>100.0</b>

◆ 現金及び預金: 3,182百万円増加  
(KDX小石川ビル、KDX博多ビル2物件譲渡による売却収入合計: 2,670百万円)

◆ 有形固定資産: 3,108百万円減少  
(譲渡資産の当初取得価格3,054百万円)

◆ アップフロントフィーの増加

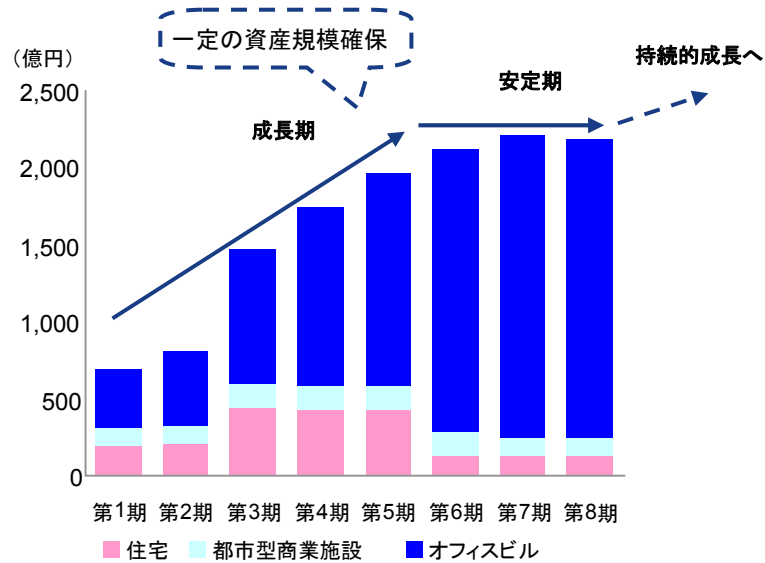
<b>負債の部</b>				
流動負債	26,151	10.9	21,273	8.9
営業未払金	407		304	
短期借入金	24,000		19,000	
未払金等	321		310	
前受金	1,238		1,173	
その他	184		484	
固定負債	85,409	35.6	90,073	37.7
投資法人債	12,000		12,000	
長期借入金	62,750		67,750	
預り敷金保証金	1,515		1,536	
信託預り敷金保証金	9,128		8,770	
デリバティブ債務	16		16	
<b>負債合計</b>	<b>111,561</b>	<b>46.6</b>	<b>111,346</b>	<b>46.6</b>
<b>純資産</b>				
出資総額	124,973		124,973	
剰余金	3,123		2,434	
繰延ヘッジ損益	▲ 9		▲ 10	
<b>純資産合計</b>	<b>128,087</b>	<b>53.4</b>	<b>127,398</b>	<b>53.4</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>239,648</b>	<b>100.0</b>	<b>238,745</b>	<b>100.0</b>

## キャッシュフロー計算書

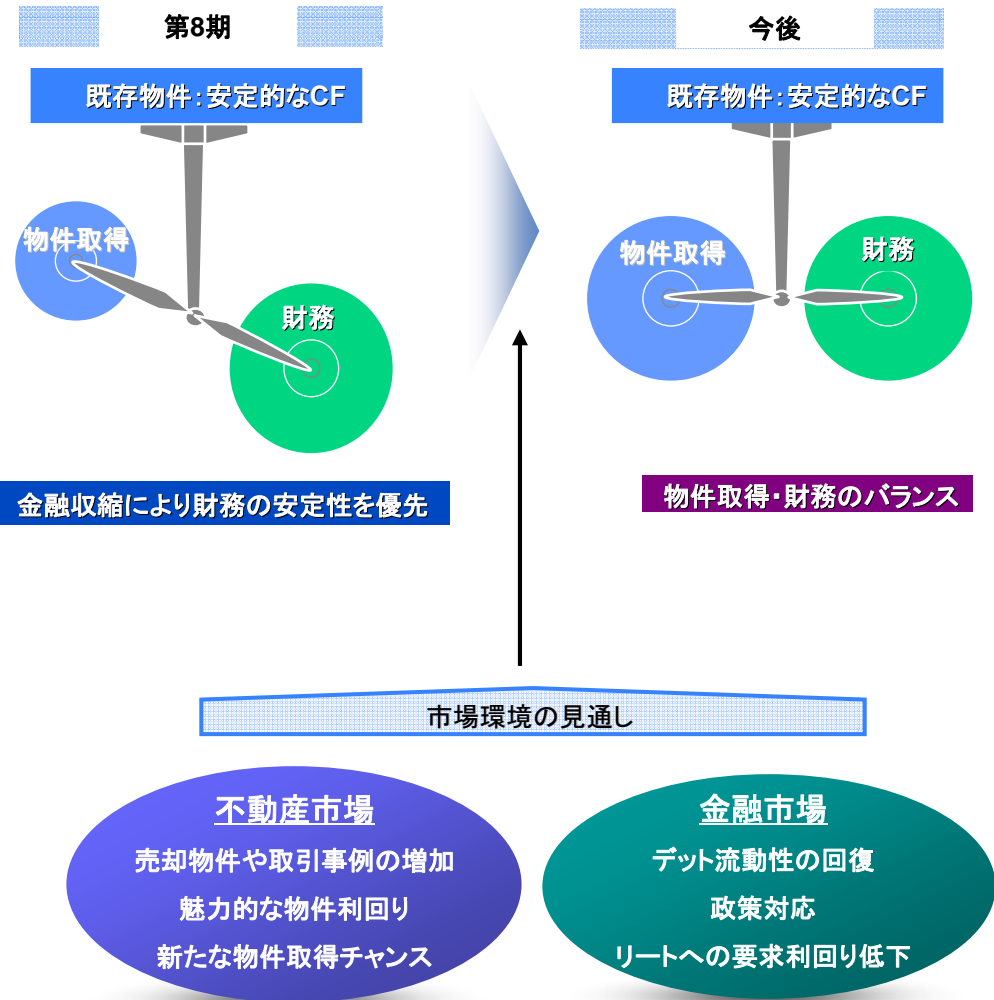
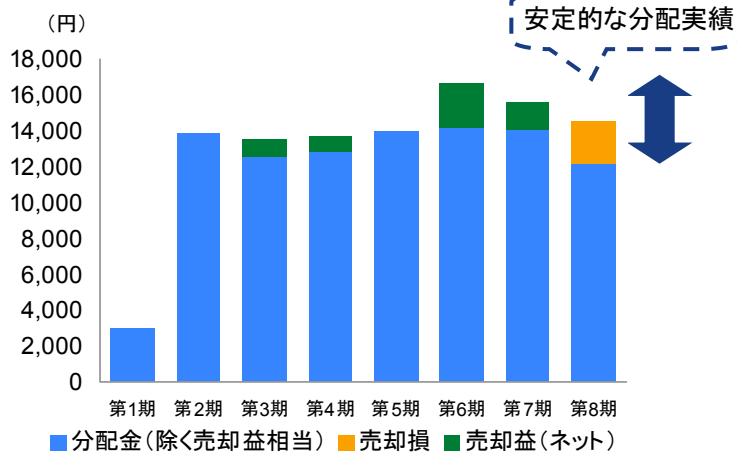
	前期(第7期) 2008年10月31日現在	当期(第8期) 2009年4月30日現在
	金額(百万円)	金額(百万円)
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,279	6,961
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲14,377	▲1,831
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,659	▲3,121
現金及び現金同等物の増減額	561	2,007
現金及び現金同等物の期首残高	11,141	11,703
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>11,703</b>	<b>13,711</b>

# 運営実績と今後

資産規模の推移



1口当たり分配金の推移



# J-REIT市場・不動産市場等に関する諸制度について

	関連制度等の概要	公表者	公表日等	項目
「生活対策」	金融・経済の安定強化 金融資本市場安定対策（新たな経済対策に関する政府・与党会議、経済対策閣僚会議） →＜2次補正予算2009/1/27成立＞	（政府）	2008/10/30	全般
国際的な金融秩序の混乱に関する事案を危機認定	株式会社日本政策金融公庫法第22条第3項の規定に基づき、指定金融機関が <b>危機対応業務</b> を行うことが必要と認定。	財務省	2008/12/11	ファイナンス
「金融危機対応業務の実施について」	<b>指定金融機関として金融危機対応融資業務を開始</b> 。※危機対応業務とは、日本政策金融公庫法に基づき、内外の金融秩序の混乱、大規模災害等の危機発生時において、日本政策金融公庫からの信用供与等を受け、政府が指定する金融機関(指定金融機関)が、危機の被害に対処するために必要な資金を供給する業務。	日本政策投資銀行	2008/12/11	ファイナンス
「住宅・不動産市場の活性化のための緊急対策」	日本政策金融公庫の <b>危機対応円滑化業務</b> を活用した、健全な事業を営む住宅・不動産事業者等に対する資金繰り支援(J-リートとの合併等のための環境整備等)	国土交通省	2008/12/15	ファイナンス/ 再編
「生活防衛のための緊急対策」	金融市場・資金繰り対策; 日本政策金融公庫の <b>危機対応業務</b> を活用した中堅・大企業の資金繰り対策(経済対策閣僚会議) →＜2009年度予算 2009/3/27成立＞	（政府）	2008/12/19	全般
「適格担保取扱基本要領」の一部改正等について	<b>投資法人債等の適格担保化</b> (AA格以上の投資法人債、証券貸付債権等)を、日銀資金供給の適格担保とし、短期投資法人債をCP等の売戻条件付買入の対象とする。	日本銀行	2009/1/22	ファイナンス
金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針	<b>投資法人の合併</b> に関する留意事項: 合併交付金を交付する場合には、投信法第147条第1項第2号に掲げる事項に、合併交付金の額等に関する事項が含まれる。	金融庁	2009/1/30	再編
「危機対応円滑化業務実施方針の変更について」	・危機対応業務の対象者: 国際的な金融秩序の混乱により、一時的に業況又は資金繰りの悪化を来している中堅企業等であって、中長期的に、その業況が回復し、かつ、その事業が発展すること又はその資金繰りが改善し、かつ、経営が安定することが見込まれるもの	日本政策金融公庫	2009/1/30	ファイナンス
取引等に係る税務上の取扱い等に関する照会	「 <b>投資法人が共同で事業を営むための合併を行う場合の適格判定</b> について」において金融庁からの照会事項への回答	国税庁	2009/3/19	再編
租税特別措置法一部改正	導管性要件の改正(負ののれん発生益は配当可能利益から控除される) 2009/4施行	（政府）	2009/3/31	再編
「経済危機対策」	「経済危機対策」に関する政府・与党会議、経済対策閣僚会議合同会議 ・住宅・土地金融の円滑化(官民一体となったファンドの創設や日本政策投資銀行等によるJ-REITへの資金供給の充実)	（政府）	2009/4/10	全般
「投資家に信頼される不動産投資市場確立フォーラム」(第5回)	「ワーキンググループ検討報告」においてJ-リートに関し以下諸点の考え方が示された。 ①再編の必要性、②ガバナンス、③ファイナンスについて	(事務局: 不動産証券化協会)	2009/6/2	ファイナンス/ 再編

# 本資産運用会社の株主（株主一部変更）及び本投資法人の仕組み

## ケネディクス・リート・マネジメント株式会社の株主一部変更

### 株式譲渡の経緯・目的

- ・本投資法人の今後の成長戦略をより安定的かつ強固なものとする
- ・物件供給力を有するパートナーの参加
- ・単独株主体制から複数株主体制へ

### 株主変更の概要

2008年12月11日  
本資産運用会社の取締役会で株式譲渡を承認

2008年12月19日  
ケネディクス株式会社と伊藤忠商事株式会社間で株式譲渡

### 変更前の株主構成

株主	住所	保有株式数(株)	保有比率(%)
ケネディクス株式会社	東京都港区新橋二丁目2番9号	6,450	100%

単独株主から複数株主へ

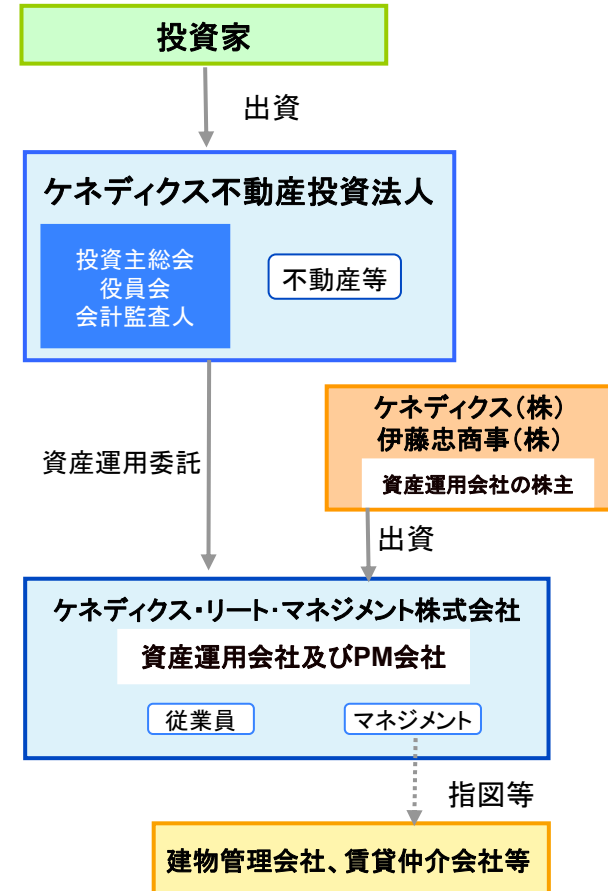
### 変更後の株主構成

株主	住所	保有株式数(株)	保有比率(%)
ケネディクス株式会社	東京都港区新橋二丁目2番9号	5,805	90%
伊藤忠商事株式会社	東京都港区北青山二丁目5番1号	645	10%
合計	-	6,450	100%

### 伊藤忠商事株式会社の概要

会社名	伊藤忠商事株式会社（東証一部上場）
設立	1949年12月
代表者	取締役社長 小林栄三
資本金	202,241百万円
主な事業内容	総合商社

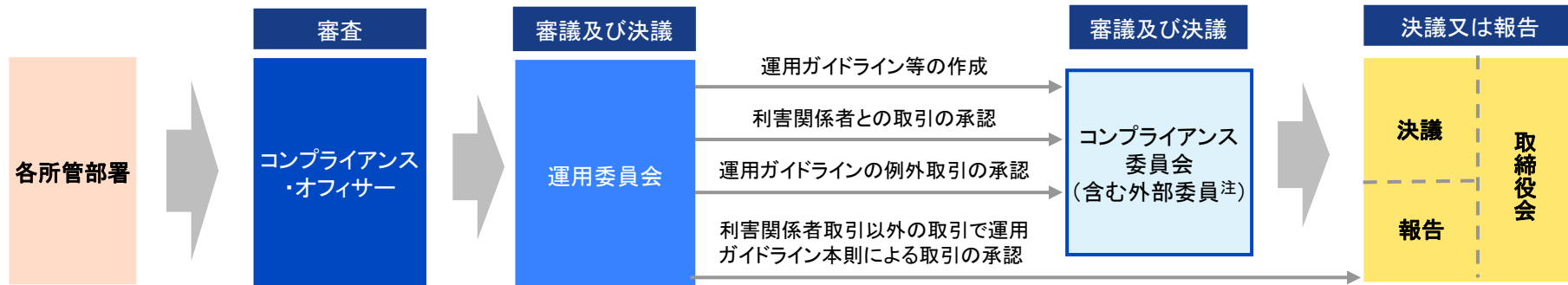
## 本投資法人の仕組み





# 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



注：2009年6月11日現在、外部委員は弁護士1名が就任しています。  
2009年5月26日に上記意思決定フローに変更しました。

## 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・取締役会および本投資法人役員会の開催実績

	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
コンプライアンス委員会	7	7	7	8	6	8	9	8
運用委員会	21	35	39	39	38	38	52	44
取締役会	9	7	9	8	9	7	9	8
投資法人役員会	11	7	7	9	7	7	8	8

## ＜参考＞本資産運用会社の報酬体系

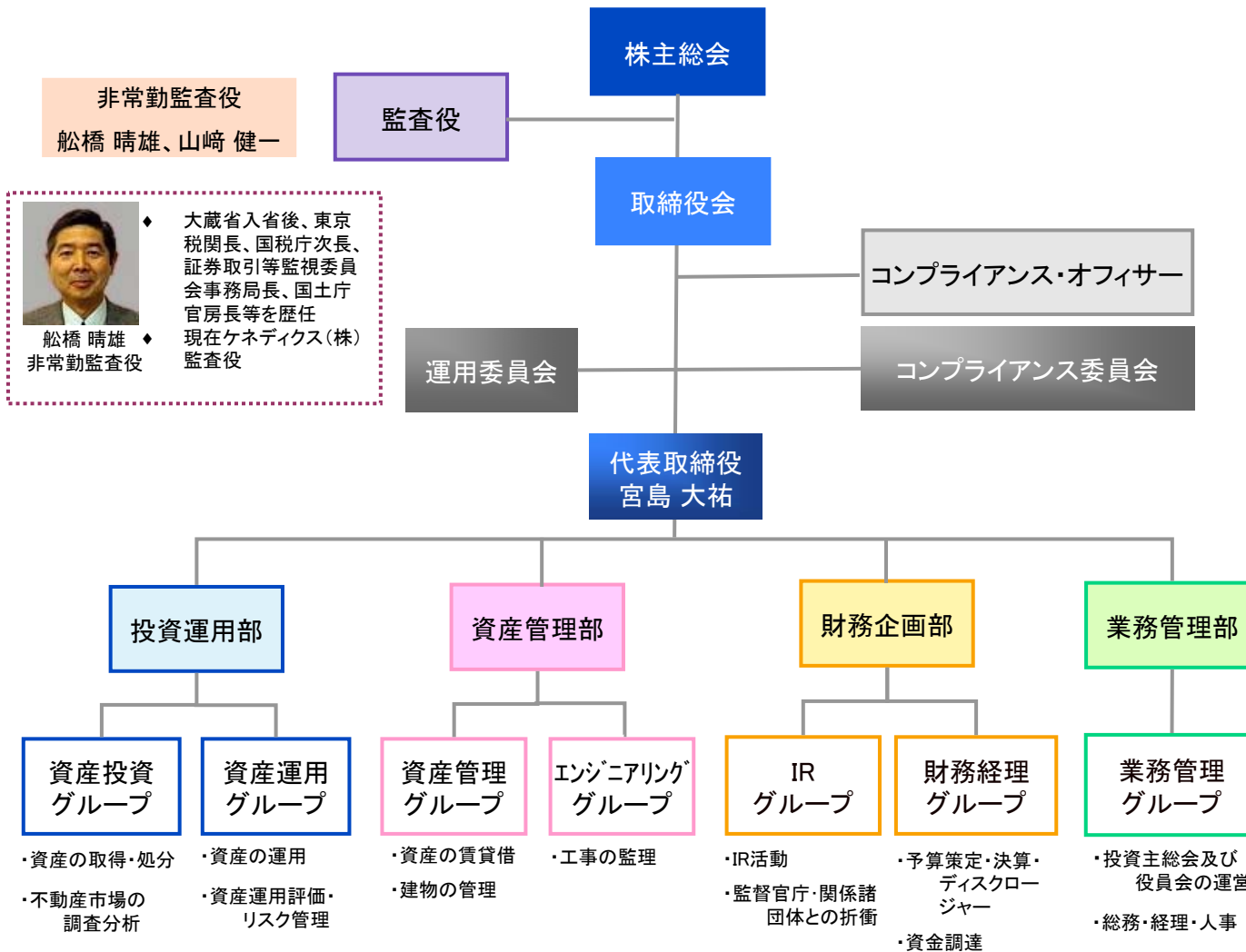
### ◆ 資産運用報酬

- 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%、1000万円-1億円→45万円＋3%）

# 資産運用会社組織図



## 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一部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



味谷 謙次  
取締役 投資運用部長

- ◆ 双日株式会社に10年間在籍(建設部等)
- ◆ ケネディクス入社後、ケネディクス・アドバイザーズを経て、ケネディクス・リート・マネジメントへ



大輪 正志  
取締役 資産管理部長

- ◆ アサヒ都市開発(株)、日本地所(株)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(株)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

## 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。