

# ケネディクス不動産投資法人

第16期(2013年4月期)決算説明会資料

2013年6月20日





# 目次

エグゼクティブサマリー(第16期トピックス)	3	Appendices 補足資料	30
セクション1 決算概要、分配金水準等について	4	ポートフォリオ一覧①	31
第16期(13/4期)決算概要:運用実績ハイライト	5	ポートフォリオ一覧②	32
第16期(13/4期)決算概要:対前期増減要因	6	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	33
第17期(13/10期)収益予想	7	AM・PMの一体運営とCS視点による物件価値の維持・向上	34
第17期(13/10期)予想:第16期実績～第17期予想増減要因	8	KRI保有のオフィスビルにおける入退去理由の推移	35
今後の分配金水準について	9	省エネ対応及び環境への取組み	36
セクション2 外部成長について	10	継続的な外部成長と収益性の向上について	37
ポートフォリオの特長	11	オフィスビルの期末評価の推移	38
第16期(13/4期)中の取得物件について	12	第16期(13/4期)末鑑定評価額と還元利回り一覧①	39
匿名組合出資持分の取得について(第17期(13/10期))	13	第16期(13/4期)末鑑定評価額と還元利回り一覧②	40
第16期(13/4期)以降の物件売却について	14	上場来の投資口価格及び出来高の推移	41
今後の投資方針	15	投資主の状況(第16期(13/4期)末時点)	42
セクション3 内部成長について	16	第16期(13/4期)決算概要:損益計算書等	43
KRI保有のオフィスビルにおける稼働率と退去率の動向	17	第16期(13/4期)決算概要:貸借対照表等	44
KRI保有のオフィスビルにおける入退去動向	18	中規模オフィスビル市場について	45
KRI保有のオフィスビルにおける新規賃料動向等について	19	参考データ1	46
KRI保有のオフィスビルにおける継続賃料水準等について	20	参考データ2	47
KRI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(組織再編前)	48
KRI保有物件における賃料・賃料稼働率の推移(既存物件)	22	本資産運用会社のスポンサー構成及び情報提供覚書の概要(組織再編前)	49
KDX日本橋兜町ビルのリーシング状況と今後の見通しについて	23	ケネディクス・グループの組織再編について	50
物件クオリティの維持・向上への取組み	24	本資産運用会社組織図(組織再編前)	51
KRI保有物件のオフィスビルエンドテナントの状況	25	ケネディクス不動産投資顧問株式会社(KFM)の組織図(予定)	52
セクション4 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		

# エグゼクティブサマリー(第16期トピックス)

## 第16期(13/4期)トピックス

## 今後の取組み

### 外部成長

- 取得手法の多様化と物件売却によるポートフォリオの質の向上

取得	野村不動産大宮共同ビル	20.2億円
	匿名組合出資持分(2013/5/23) (裏付資産;DNI三田ビルディング)	2.0億円
売却	金沢日興ビル	7.8億円
	KDX四谷ビル	24.0億円
	池袋日興ビル(2013/5/10)	19.7億円

### 内部成長

- 最重要課題であるKDX日本橋兜町ビルのリースアップを達成
  - ・第16期末稼働率13.4%  
→第17期末(想定)稼働率99.8%(2013/5末現在)
- 既存物件での賃料収入の下げ止まり
  - ・賃料収入変動率の改善(▲2.7%→▲0.2%)

### 財務戦略

- 着実な金融コストの削減
  - ・有利子負債調達金利は1.96%から1.88%へ削減
- 安定的な財務基盤の維持
  - ・格付の向上  
(長期発行体格付 A(ポジティブ)→A+(安定的))

### 外部成長

#### 不動産投資ニーズの高まり/活発な物件売買市場

- 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による優良なポートフォリオの構築
- 独自ネットワークに加え、スポンサーネットワーク等のマルチパイプラインを活用した物件取得
- スポンサー等との共同投資による匿名組合出資型の投資

### 内部成長

#### オフィス供給の落ち着き、需要の底堅さ、二極化傾向

- 賃料収入の底打ちから反転へ
  - ・賃貸条件(新規賃料・継続賃料水準)の改善
  - ・KDX日本橋兜町ビルの収益への貢献
  - ・CS(Customer Satisfaction)調査実施による顧客満足度向上、リレーション強化

### 財務戦略

#### 金融緩和政策は継続も、長期金利の動向は不安定化

- 金利コスト抑制への継続的な取り組みと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

## 分配金の向上

## セクション1

---

決算概要、分配金水準等について

# 第16期(13/4期)決算概要：運用実績ハイライト

(単位:百万円)

科目	A	B	C	前期実績比較 C-A		予想実績比較 C-B			
	第15期 (12/10期) 実績	第16期 (13/4期) 予想(4/8)	第16期 (13/4期) 実績	増減額	主な要因	増減額	主な要因		
経常損益	営業損益	営業収益	10,212	9,799	9,867	-345	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日本橋兜町ビル退去収入減少 -290</li> <li>・第15期日本橋兜町ビル原状回復収入剥落 -214</li> <li>・第15期取得3物件通期稼働 +359</li> <li>・第16期千里TMK配当 +99</li> </ul>	67	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃料等 +20</li> <li>・水道光熱費 +16</li> <li>・その他収入(原復収入・解約違約金等) +29</li> </ul>
		うち不動産等売却益	595	460	462	-133	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第15期KDX大森ビル売却益剥落 -595</li> <li>・第16期売却益金沢日興 +80 四谷ビル +381</li> </ul>	1	
		営業費用	5,696	5,419	5,465	-230		45	
		賃貸事業費用 (除減価償却費)	3,201	2,993	3,078	-122	<ul style="list-style-type: none"> <li>・修繕費 第15期 400 第16期 322 減少額 -78 (上記15期に兜町ビル原状回復 174舎)</li> </ul>	84	<ul style="list-style-type: none"> <li>・水道光熱費 +28</li> <li>・修繕費 +31</li> <li>・公租公課 +15</li> </ul>
		減価償却費	1,621	1,676	1,662	40	・第15期取得3物件通期稼働 +45	-14	
		その他	874	749	725	-148	・第15期グラディート川口売却損剥落 -151	-23	・支払報酬等
	営業利益	4,516	4,380	4,401	-115		21		
	営業外損益	営業外収益	2	5	2	0		-2	
		営業外費用	1,508	1,401	1,400	-107		0	
		支払利息等	1,460	1,361	1,361	-98	<ul style="list-style-type: none"> <li>・調達金利低減</li> <li>・第15期 期限前弁済-23 融資関連コスト償却-16</li> </ul>	0	
その他		47	39	38	-9		0		
経常利益	3,011	2,983	3,003	-7		19			
特別損益	特別利益	-	-	-	-		-		
	特別損失	-	-	-	-		-		
当期純利益	3,009	2,982	3,002	-7		19			
賃貸NOI(Net Operating Income)	6,416	6,246	6,228	-188		-18			
FFO(Funds From Operation)	4,187	4,198	4,202	14		3			
物件数	84物件	83物件	83物件	-1物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・野村不動産大宮共同ビル 取得</li> <li>・金沢日興ビル KDX四谷ビル 譲渡</li> </ul>	0物件			
圧縮積立金繰入額(取崩額)	271	298	298	27		0			
発行済投資口数	286,550口	286,550口	286,550口	0口		0口			
1口当たり分配金	9,557円	9,360円	9,434円	-123円		74円			

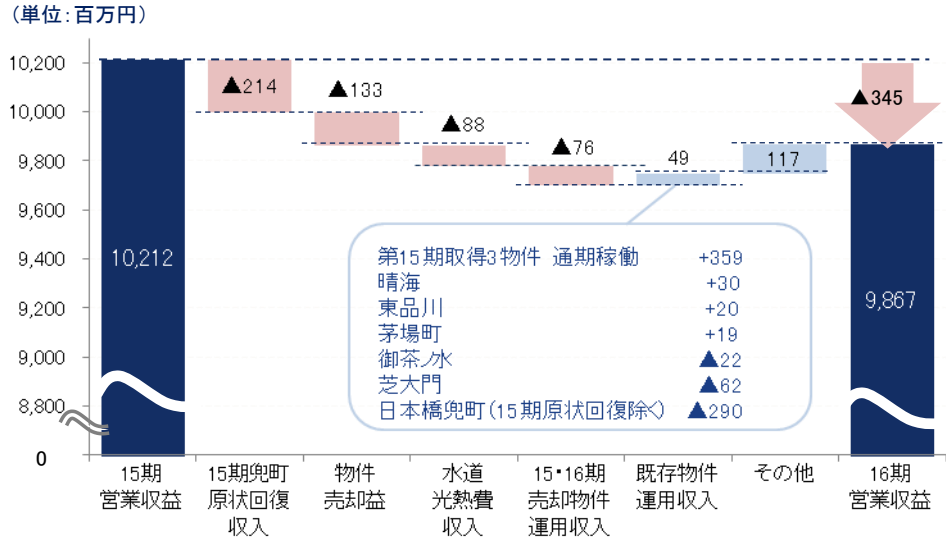
注1: 賃貸NOI=営業収益-不動産売却益-特定目的会社受取配当金-賃貸事業費用

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16期(13/4期)決算概要：対前期増減要因

## A. 営業収益

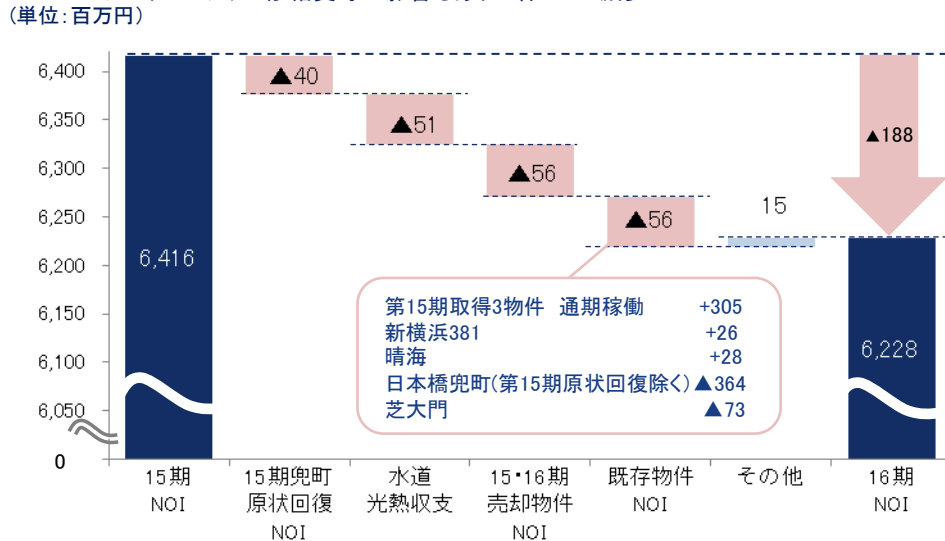
- 第15期に取得した3物件の通期稼働により359百万円運用収入増加
- 物件売却益が、第15期595百万円から第16期462百万円に減少
- 第15期の日本橋兜町ビルの退去に伴う賃貸収入減少、原状回復収入剥落による減少



注:各運用収入には、水道光熱収入は含みません。

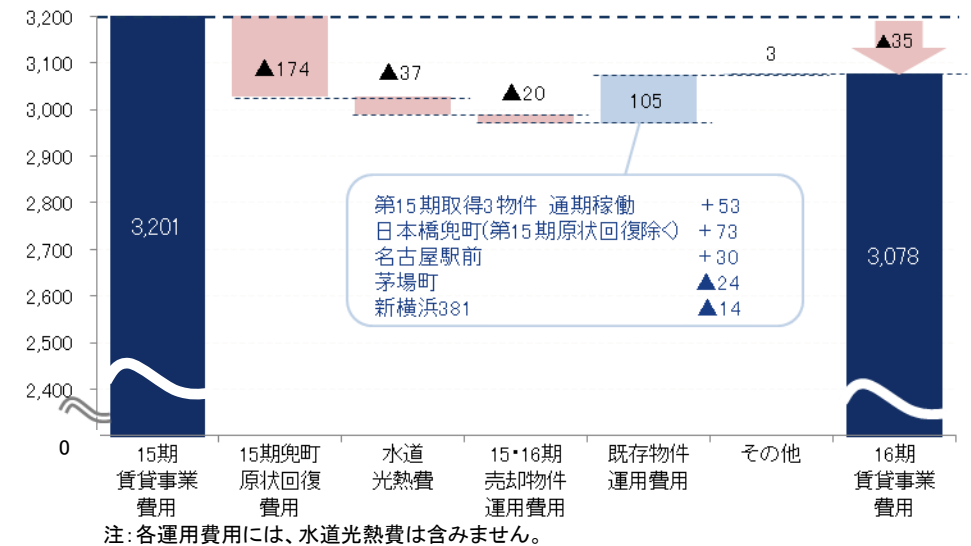
## C. 賃貸NOI

- 第15期に取得した3物件の通期稼働によりNOI増加するも、日本橋兜町の賃貸収入減少やバリューアップ修繕費等の影響もあり全体として減少



## B. 賃貸事業費用(売却損・減価償却費を含まない)

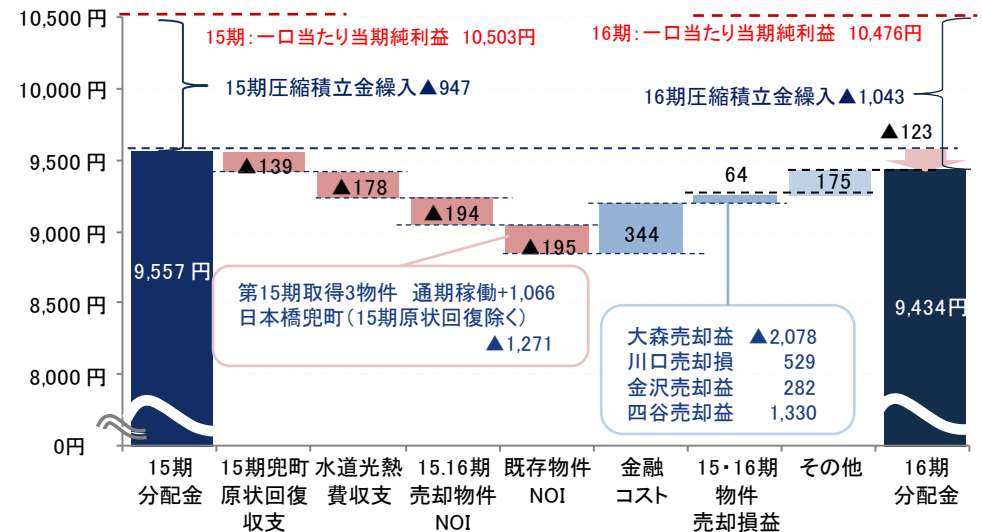
- 第15期の日本橋兜町原状回復費用減少、兜町第16期バリューアップ修繕費87百万円
- 第15期取得3物件の通期稼働により費用が53百万円増加



注:各運用費用には、水道光熱費は含みません。

## D.1口当たり分配金

- 第15期・第16期物件売却益及び売却損の純影響は+64円でほぼ同水準維持



# 第17期(13/10期)収益予想

(単位:百万円)

科目	A	B	C	第17期予想第16期実績比較 C-A		第17期予想比較 C-B		
	第16期 (13/4期) 実績	第17期 (13/10期) 予想(4/18)	第17期 (13/10期) 予想(6/19)	増減金額	主な要因	増減金額	主な要因	
営業損益	営業収益	9,867	9,534	9,561	-306	<ul style="list-style-type: none"> <li>第16期取得物件 +73</li> <li>第16期売却物件 -84</li> <li>第17期売却物件 -63</li> <li>既存物件 -70</li> <li>水道光熱費収入+97</li> <li>千里TMK配当 -39</li> <li>TK(三田)分配金 +9</li> </ul>	27	TK(三田)分配金 +9
	うち不動産売却益	462	234	234	-227	<ul style="list-style-type: none"> <li>第16期売却益剥落 金沢日興 -80</li> <li>四谷ビル -381</li> <li>第17期池袋日興ビル売却益 234</li> </ul>	-	
	営業費用	5,465	5,464	5,468	2		3	
	賃貸事業費用 (除減価償却費)	3,078	3,042	3,056	-21	<ul style="list-style-type: none"> <li>第16期取得物件 +12</li> <li>第16期売却物件 -21</li> <li>第17期売却物件 -14</li> <li>既存物件 -83</li> <li>水道光熱費 +85</li> </ul>	13	
	減価償却費	1,662	1,677	1,664	2		-12	
	その他	725	743	747	21		3	
営業利益	4,401	4,069	4,093	-308		23		
営業外損益	営業外収益	2	4	4	1		-	
	営業外費用	1,400	1,397	1,397	-2		0	
	支払利息等	1,361	1,359	1,359	-2		0	
	その他	38	38	38	0		0	
経常利益	3,003	2,676	2,699	-303		23		
特別損益	特別利益	-	-	-	-		-	
	特別損失	-	-	-	-		-	
当期純利益	3,002	2,674	2,697	-304		23		

賃貸NOI(Net Operating Income)	6,228	6,196	6,201
FFO(Funds From Operation)	4,202	4,117	4,128
物件数	83物件	82物件	82物件
圧縮積立金繰入額(取崩額)	298	165	165
投資口数	286,550口	286,550口	286,550口
1口当たり分配金	9,434円	8,750円	8,830円

## ●圧縮積立金増減推移

	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(予想) (13/10期)
前期繰越	65	65	368	225	497	795
積立	-	303	-	271	298	165
取崩	-	-	143	-	-	-
残高	65	368	225	497	795	961

## ●参考 固定資産税・都市計画税見込額

第17期 833百万円  
第18期 828百万円

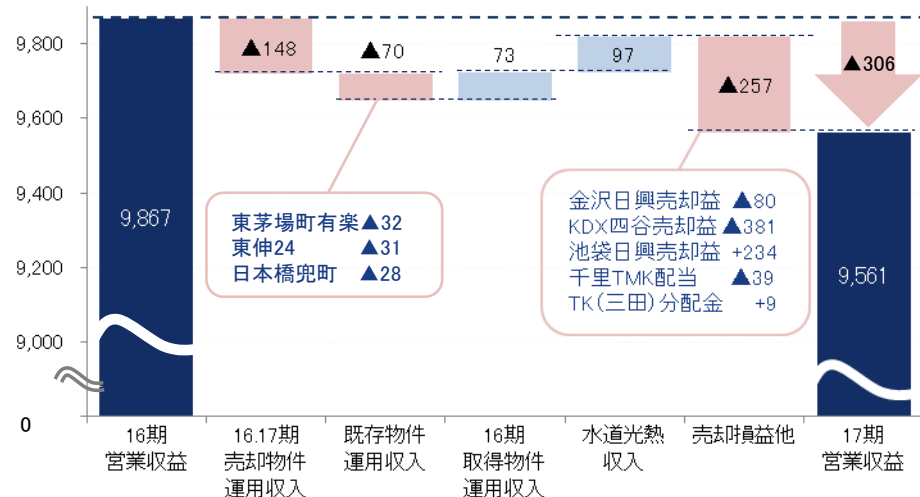
286,550口で換算すると  
1口当たり3,355円

注1: 賃貸NOI=営業収益-不動産売却益-特定目的会社受取配当金・匿名組合分配金-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17期(13/10期)予想:第16期実績~第17期予想増減要因

## A.営業収益

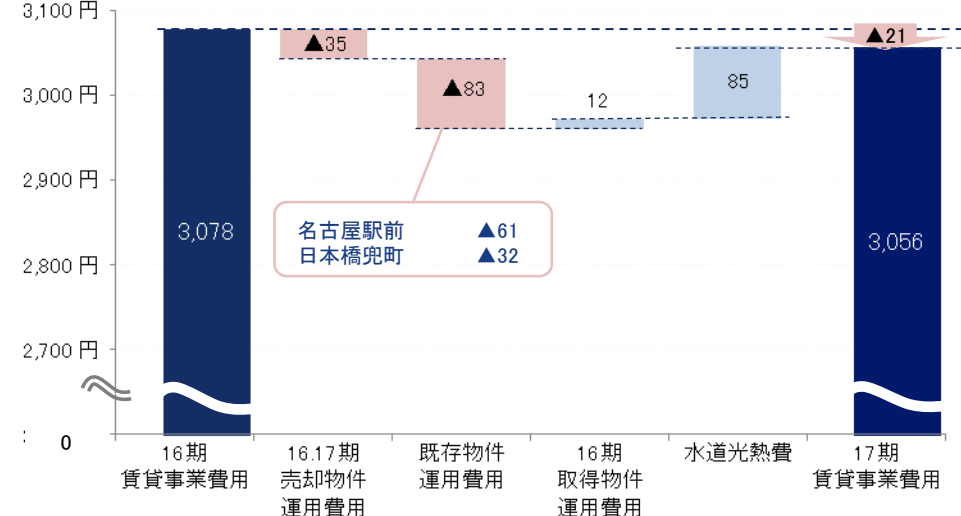
(単位:百万円)



注:各運用収入には、水道光熱収入は含まれません。

## B.賃貸事業費用(売却損・減価償却費を含まない)

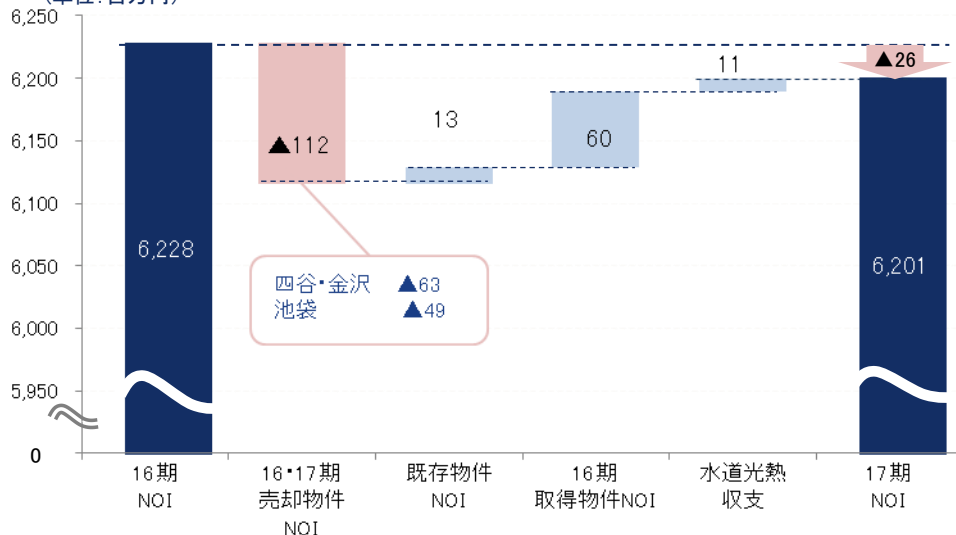
(単位:百万円)



注:各運用費用には、水道光熱費は含まれません。

## C.賃貸NOI

(単位:百万円)

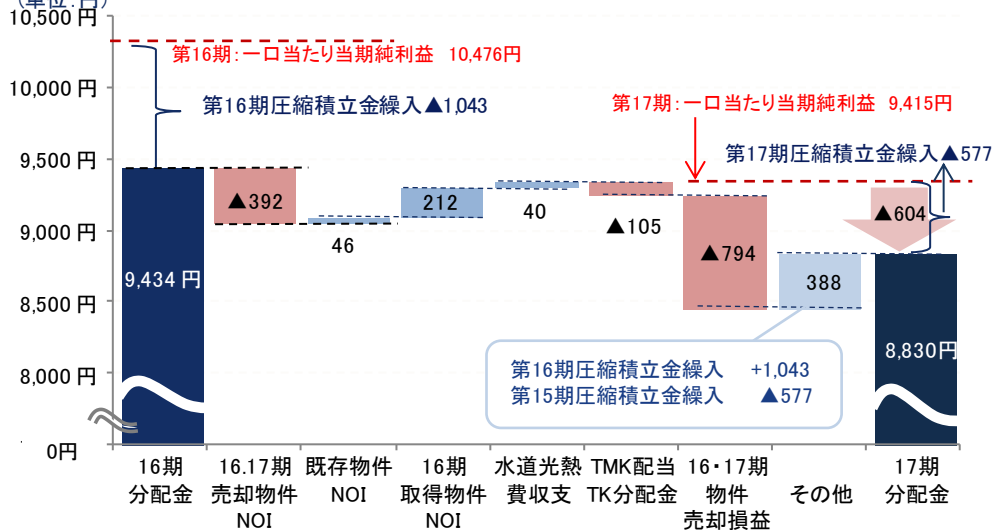


注1:NOIには特定目的会社配当・匿名組合分配金は含まれません。

注2:各内訳NOIには、水道光熱収支は含まれません。

## D.1口当たり分配金

(単位:円)

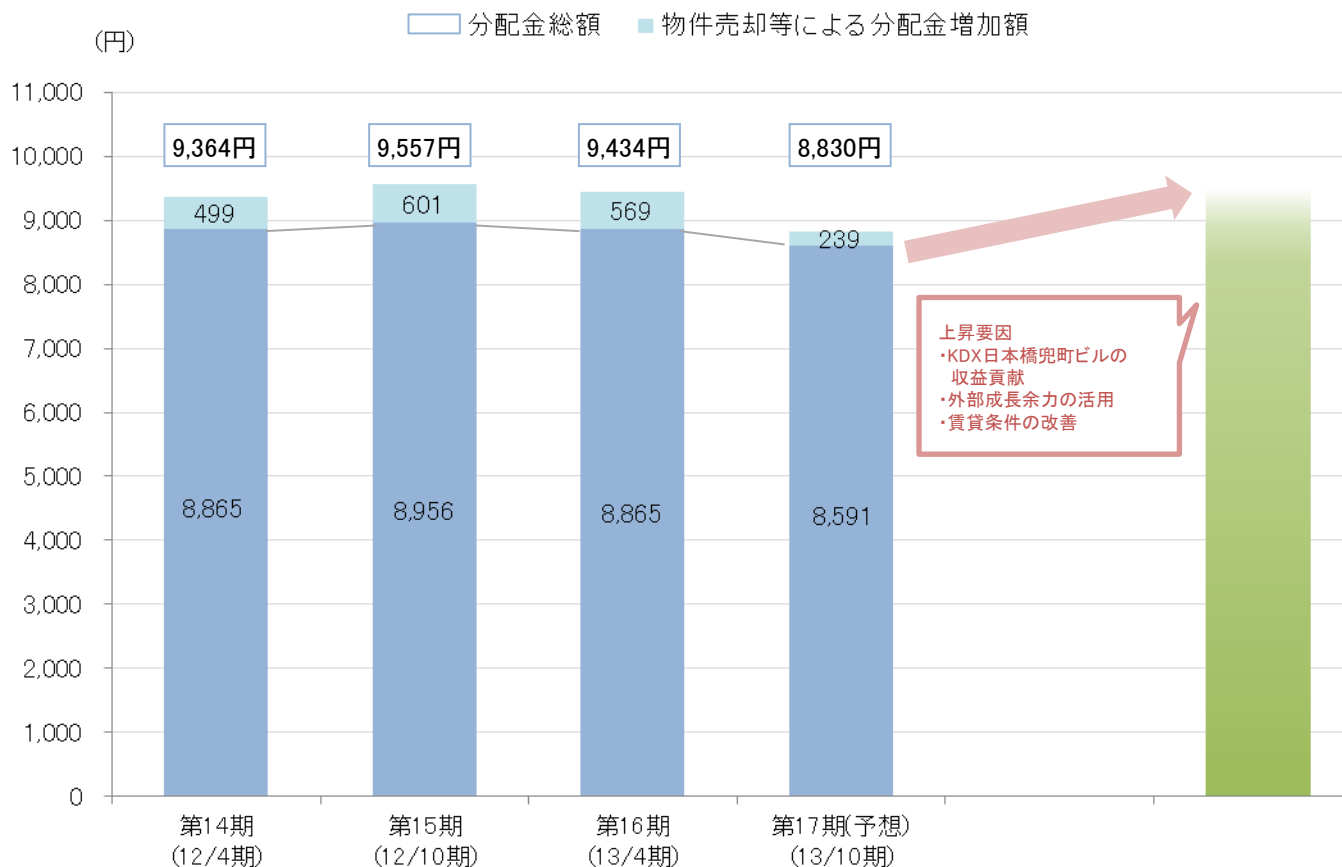




# 今後の分配金水準について

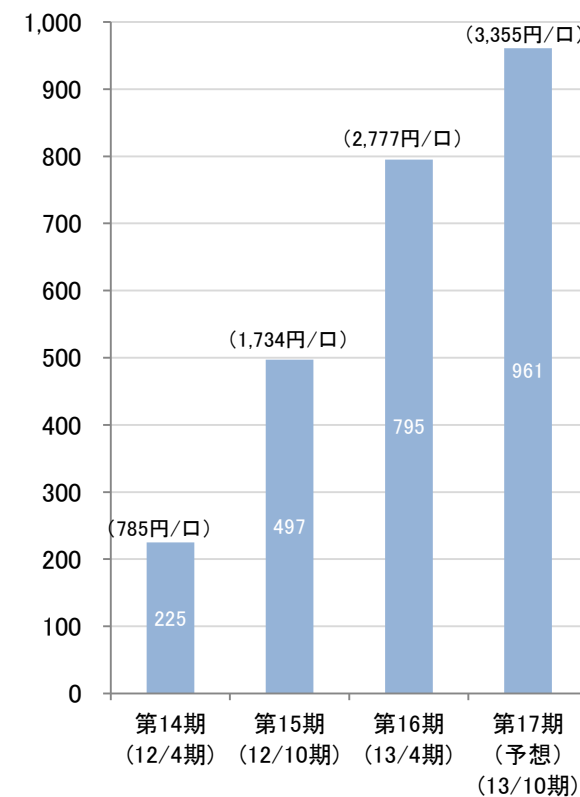
- KDX日本橋兜町ビルの収益貢献、外部成長余力の活用により分配金水準の向上を目指す
- 圧縮積立金については、一時的な費用発生に備え留保

今後の分配金水準について



圧縮積立金残高の推移

(百万円)



注1: 圧縮積立金残高は百万円未満を切り捨てた各期末時点の残高です。  
 注2: 括弧内は各期末時点の積立金残高を第16期(13/4期)末時点の投資口数286,550口で除した値で、1円未満を切り捨てて記載しています。

セクション2

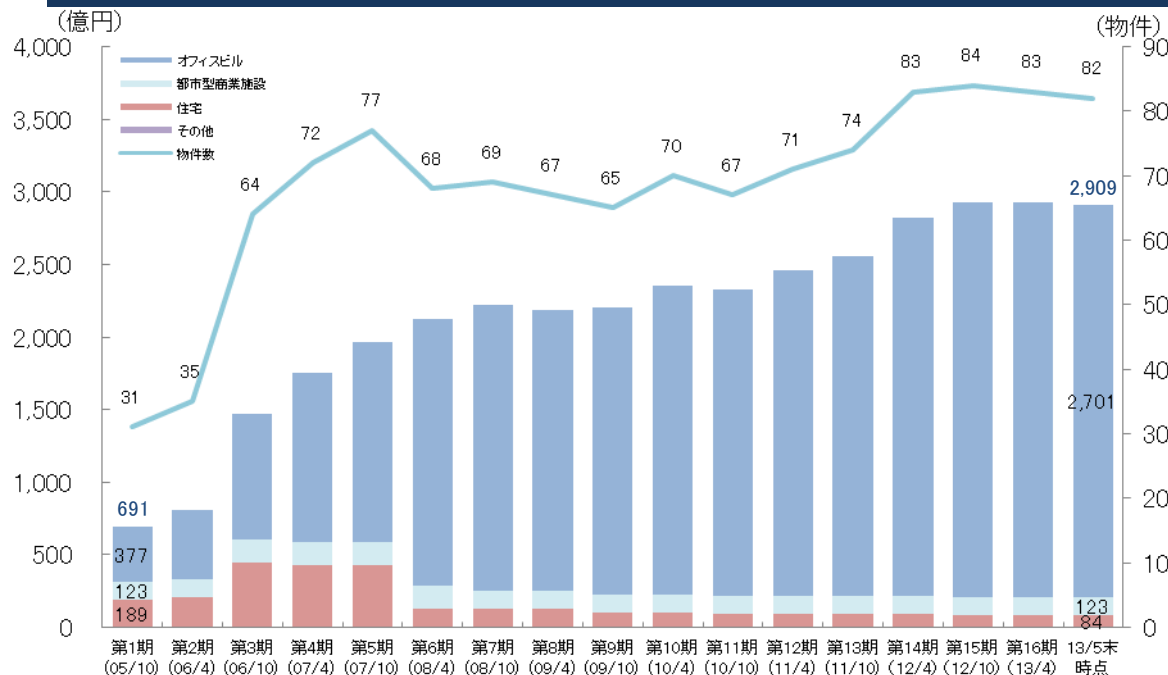
---

外部成長について

# ポートフォリオの特長

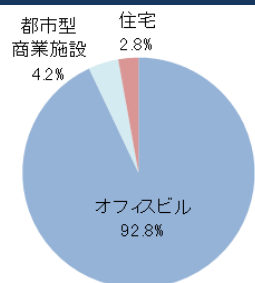
- 東京経済圏の中規模オフィスを中心としたポートフォリオ
- 上場以来、4倍超の資産規模に成長

資産規模(取得価格総額)の推移



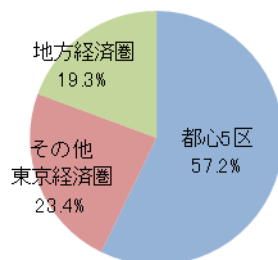
注1: 金額は億円未満を切り捨てて表示しています。  
注2: 都心5区とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区を指します。

用途別投資比率(取得価格ベース)



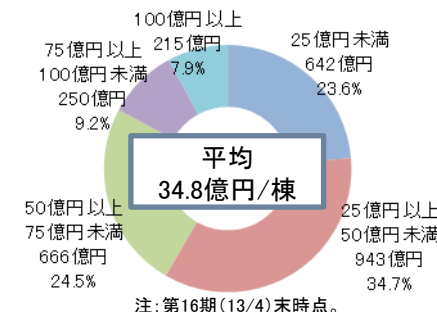
注: 13/5末時点の数値で、取得価格総額に対する用途別資産の取得価格比率です。(小数点第2位以下切り捨て)

オフィスビルの地域別投資割合(取得価格ベース)

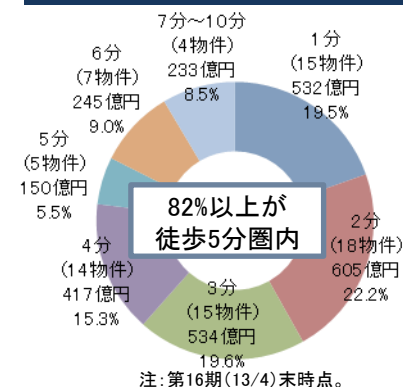


注: 13/5末時点。(小数点第2位以下切り捨て)

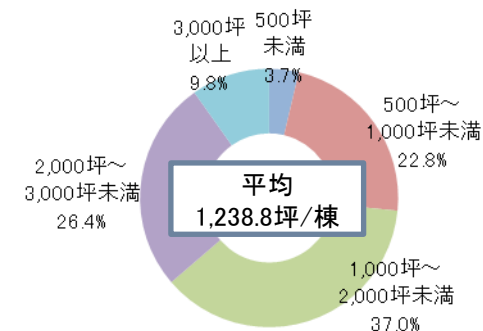
オフィスビルの取得価格別の比率(取得価格ベース)



オフィスビルの最寄り駅からの徒歩所要時間



オフィスビルの広さ(賃貸可能面積ベース)



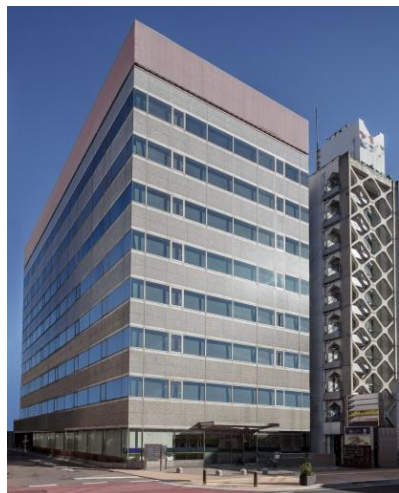
# 第16期(13/4期)中の取得物件について

- 独自のネットワークによる、第三者からの物件取得
- 運営管理の改善によるキャッシュフローの成長余地を見込んでの取得

## 第16期(13/4期)中の取得物件

### 野村不動産大宮共同ビル

- 複数路線を擁するターミナル「大宮」駅から徒歩約4分の好立地
- 埼玉県下最大の商業・業務地区における安定したオフィス需要



所在	埼玉県さいたま市
延床面積	5,055.50㎡
建築時期	1993年4月
稼働率(取得時)(注1)	88.3%
テナント数(取得時)(注1)	16
取得価格	20.2億円
取得時鑑定評価額	22.0億円
鑑定評価額と取得価格の差	-1.8億円(-8.2%)
売主	第三者
取得日	2013年3月26日
現況NOI(注2)	136百万円
NOI利回り(現況NOI/取得価格)(注2)	6.7%
鑑定NOI(注3)	138百万円
鑑定NOI利回り(鑑定NOI/取得価格)(注3)	6.9%

### 本物件の運営方針

- リースアップ計画に基づく稼働率の向上  
物件取得後に1件の新規成約、稼働率は95.1%へ上昇(13/4/30時点)
- 取得時の建物調査に基づく設備更新と共用部のバリューアップ
- 個人を含む三者共有物件である本物件を、本資産運用会社による管理費削減策等を展開することでキャッシュフローの成長を図る

注1: 稼働率及びテナント数は、物件取得時に開示の2013年3月26日現在の数値を記載しています。

注2: 現況NOIとは、物件取得時に存在する各テナントとの賃貸借条件を基にした運営収益及び運営費用(固定資産税・都市計画税考慮後)に基づくNet Operating Income(年額)であり、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。

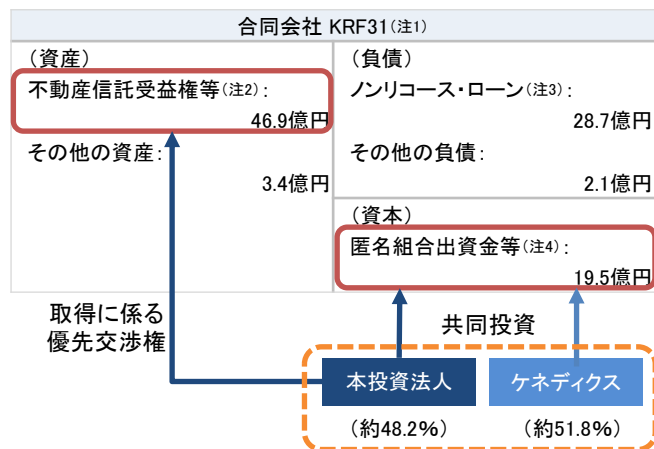
注3: 鑑定NOIとは、物件取得時の不動産鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益(年額)であり、百万円未満を切り捨てて表示しています。また、鑑定NOI利回りは小数点第2位を四捨五入して記載しています。



# 匿名組合出資持分の取得について(第17期(13/10期))

- ・ スポンサーと協働で既存の匿名組合出資持分を第三者から取得
- ・ 将来的な外部成長のための優先交渉権を獲得

## 匿名組合出資持分の概要



- ・ DNI三田ビルディングを運用資産とする合同会社KRF31の匿名組合出資持分を、スポンサーであるケネディクス株式会社と協働して第三者から取得
- ・ 匿名組合出資持分の取得と同時に運用資産の取得に係る優先交渉権を獲得  
2014年11月23日までに3,180百万円以上の価格で購入希望の通知を行うことにより、運用資産の取得について優先的に営業者と交渉可能
- ・ 匿名組合の想定分配金利回りは、13.8%(注5)

注1: 2013年3月31日時点における匿名組合の貸借対照表の概要を記載しています。

注2: 2013年5月1日時点における運用資産の不動産鑑定評価額は3,430百万円です。

注3: 2013年4月30日時点におけるノンリコース・ローンの残高は2,839百万円です。

注4: 本匿名組合出資持分取得時点における匿名組合出資金の残高は1,741百万円です。当該匿名組合出資金のうち、839百万円に係る部分(全体の約48.2%)を本投資法人が200百万円、902百万円に係る部分(全体の約51.8%)をケネディクス株式会社が215百万円で取得しました。

注5: 想定分配金利回りは、本匿名組合出資持分取得日時点におけるテナント契約内容に変動がないものとし、本合同会社が本信託受益権を2年間運用した場合において、本投資法人が受け取る想定匿名組合分配金の合計額を、取得価格の200百万円で除したうえで年換算して算出しています(小数第2位を四捨五入)。

## 運用資産の概要



運用資産	DNI三田ビルディング		
所在	東京都港区		
延床面積	5,007.98㎡		
建築時期	1993年3月		
用途	事務所・店舗・車庫		
鑑定評価額	34.3億円		
鑑定NOI(注1)	178百万円		
鑑定NOI/鑑定評価額	5.2%		
	2013年4月30日	2013年5月31日	2013年9月30日
稼働率(注2)	72.5%	90.8%	100%
テナント数(注2)	9	10	11

注1: 鑑定NOIとは、運用資産を対象とする2013年5月1日時点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2: 稼働率及びテナント数は、新規テナントとの間で締結済の2件の契約(2013年5月23日を契約開始日とする転貸条件付定期建物賃貸借契約、2013年9月1日を賃貸借開始日とする普通賃貸借契約)を反映した推移を記載しており、他のテナントの解約、減床等は発生しないものとして算出しています。

# 第16期(13/4期)以降の物件売却について

- 中長期的な収益性評価を踏まえ、ポートフォリオの質の向上を目的とした売却の実施
- 機動的な物件売却による売却益の獲得

## 第16期(13/4期)の売却物件

## 主な売却理由

金沢日興ビル



所在	石川県金沢市	
延床面積	4,497.22㎡	
建築時期	1989年3月	
用途	事務所・ホテル	
帳簿価格(注1)	6.7億円	売却価格 7.8億円
売却価格と帳簿価格の差(注2)	1億円 (+15.2%)	
鑑定評価額	10.9億円	
売却日	2012年11月1日	

- 「その他用途」物件であり、取得価格が10億円未満と単体では投資基準に満たない物件だが、ポートフォリオ案件(8物件)の1物件として取得したため、取得直後から売却を模索
- 帳簿価格を1億円(+15.2%)上回る売却価格

KDX四谷ビル



所在	東京都新宿区	
延床面積	3,329.68㎡	
建築時期	1989年10月	
用途	事務所・店舗・駐車場	
帳簿価格(注1)	19.6億円	売却価格 24.0億円
売却価格と帳簿価格の差(注2)	4.3億円 (+22.2%)	
鑑定評価額	23.8億円	
売却日	2013年4月24日	

- マーケット賃料よりも割高な契約賃料であり、将来的なキャッシュフローの成長余地は限定的
- 1階テナントから解約予告を受領しており、近い将来における解約時の減収リスクが存在
- 帳簿価格を4.3億円(+22.2%)、鑑定評価額を200万円(0.8%)上回る売却価格

池袋日興ビル (注3)



所在	東京都豊島区	
延床面積	3,223.75㎡	
建築時期	1986年3月	
用途	事務所	
想定帳簿価格(注1)	16.7億円	売却価格 19.7億円
売却価格と想定帳簿価格の差(注2)	2.9億円 (+17.8%)	
鑑定評価額	17.0億円	
売却日	2013年5月10日	

- 現状の建物スペック、築年数の経過による今後の設備更新費用等から評価した収益性低下リスク
- 帳簿価格を2.9億円(+17.8%)、鑑定評価額を2.7億円(15.9%)上回る売却価格

注1: 想定帳簿価格は、各物件の引渡日における帳簿価格であり、百万円未満を切り捨てて記載しています。

注2: 売却価格と(想定)帳簿価格の差は、算定上の参考数値であり、売却損益とは異なります。また、百万円未満を切り捨てて記載しています。

注3: 池袋日興ビルは、第16期2013年3月21日付で売買契約を締結し、第17期2013年5月10日付で売却済みです。

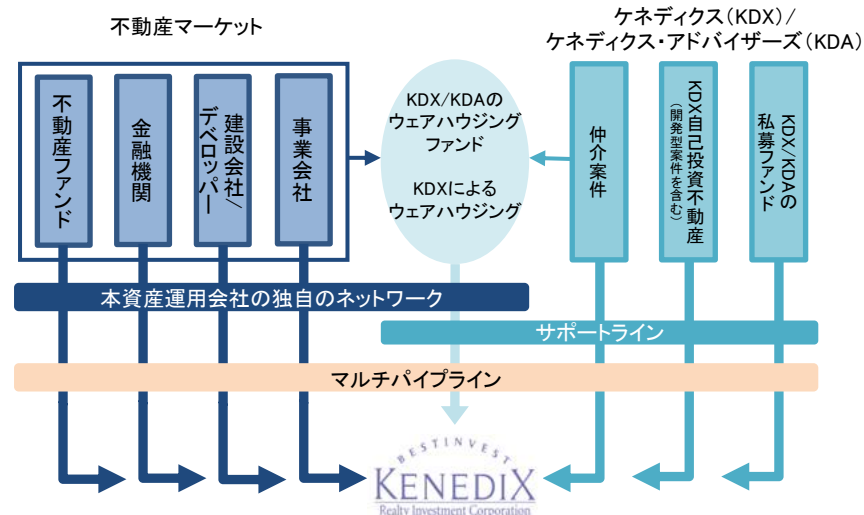
# 今後の投資方針

- 多様な投資手法による東京経済圏の中規模オフィスビルへの重点投資
- 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

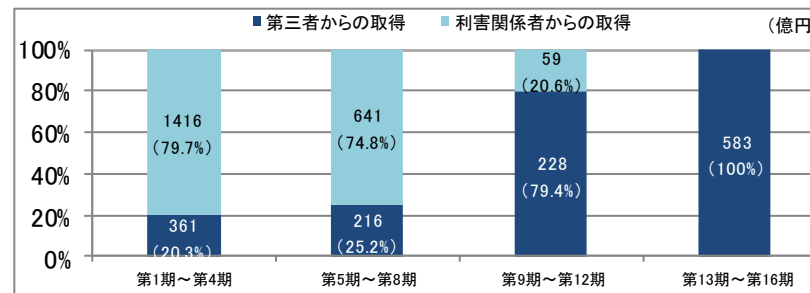
## 取得方針

用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>オフィスビル 『東京経済圏の中規模オフィスビルを中心としたポートフォリオの構築』を念頭に、新規投資を進める</li> <li>都市型商業施設 オフィスビルの代替投資として、希少性及び繁華性の高い地域に立地する商業施設で一定のオフィス床を持つものに限定して投資をおこなう</li> <li>原則として、住宅への新規投資は行わない</li> </ul>
地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域別投資比率は、東京経済圏80%程度、地方経済圏20%程度を目標</li> <li>(東京経済圏) 引き続き、東京経済圏の中規模オフィスビルを中心に新規取得</li> <li>(地方経済圏) 地域別の投資比率に配慮しながら、競争力の高い優良物件に厳選投資</li> </ul>
匿名組合出資 優先出資	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資収益および将来の物件取得機会を確保</li> <li>スポンサー等との共同投資</li> <li>対象不動産は本投資法人の投資基準に合致</li> </ul>

## マルチパイプラインによる取得実績の推移



- 第1期(05/10期)から第16期(13/4期)までの物件の取得総額は約3,524億円
- 独自のネットワークの伸展に伴い、第9期(09/10期)以降は第三者からの取得が中心
- 共同投資等によるサポートラインを生かした案件の更なる拡大を検討



注1: 各期における取得価格の合計額を、億円未満を切り捨てて記載しています。集計値には、売却済の物件も含まれます。

注2: KDX名古屋栄ビルは、土地と建物の取得時期が異なりますが、右記の図表では土地を取得した第6期(8/4期)に土地と建物の取得価格を計上しています。

注3: KDX新横浜381ビル(既存棟と増築棟)の取得時期が異なりますが、右記の図表では、それぞれの取得時期に各々の取得金額を計上しています。

注4: 投資有価証券(第14期(12/4期)取得、第17期(13/10期)取得)は含んでおりません。

セクション3

---

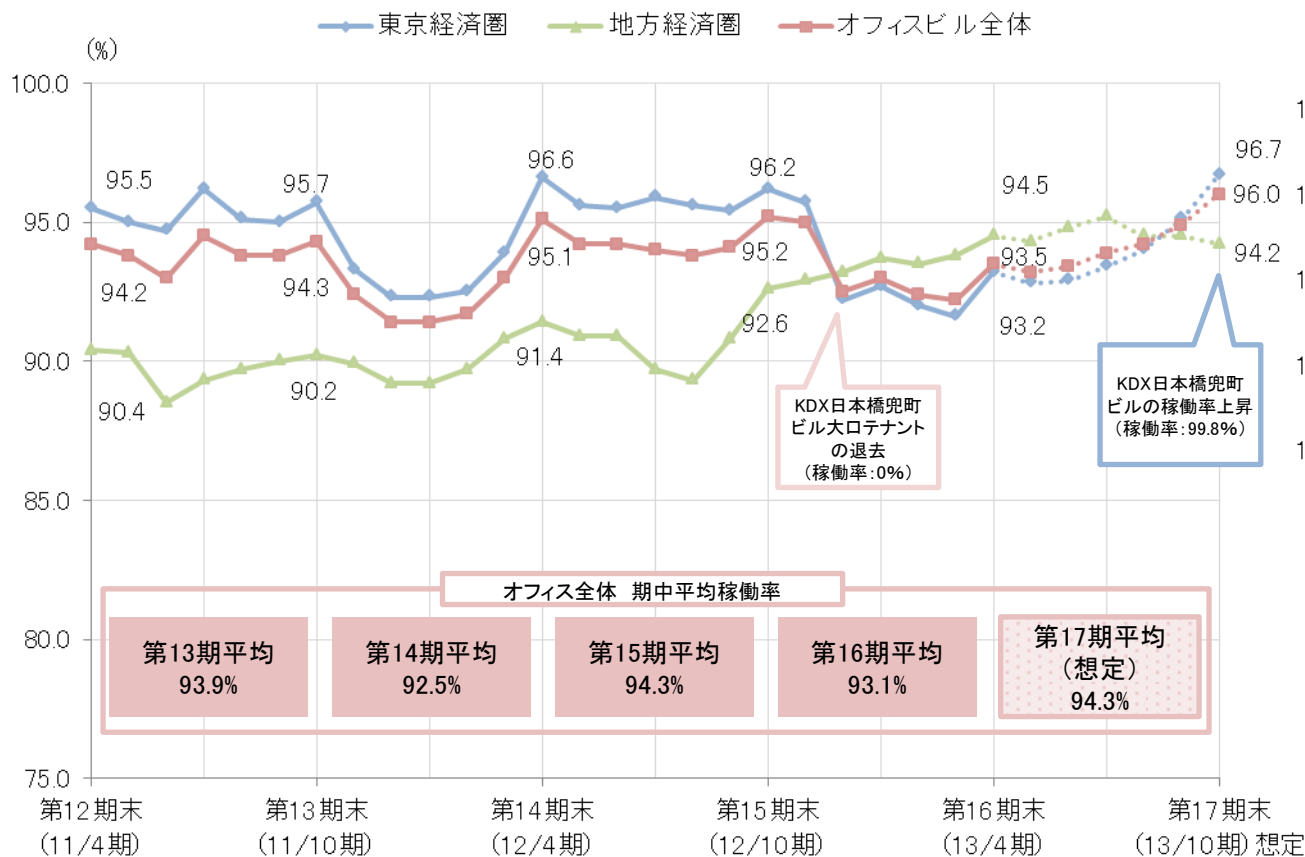
内部成長について



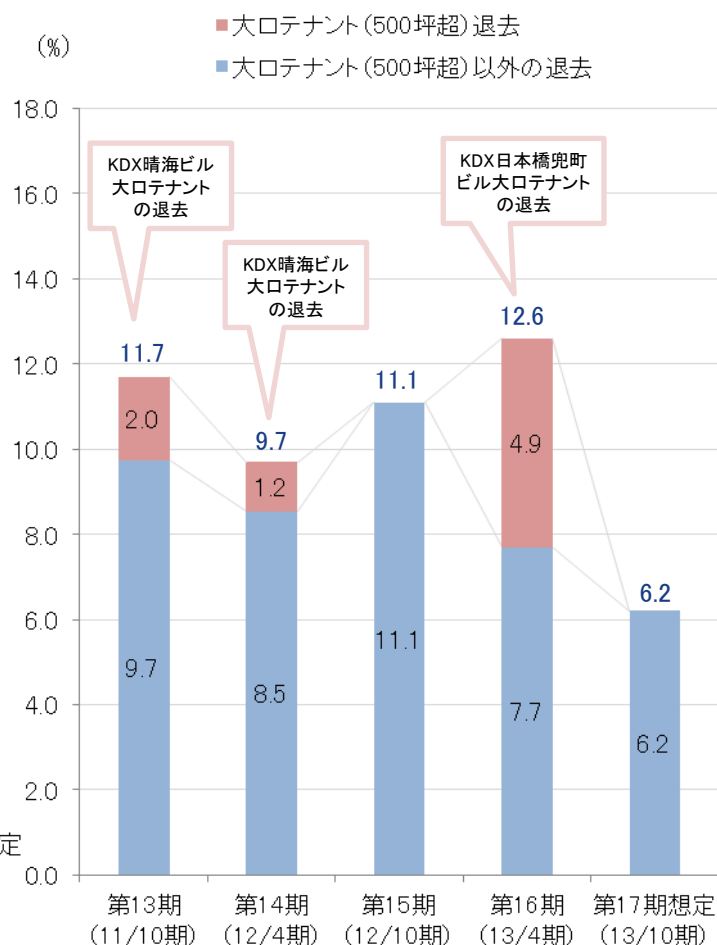
# KRI保有のオフィスビルにおける稼働率と退去率の動向

- 稼働率は安定的に高水準を維持。今後は高い稼働率の維持と賃料条件の改善を目指す
- 第15期以降、大口退去の影響を除く退去率の低下傾向が継続

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、小数第2位を四捨五入して記載しています。期中の平均稼働率は、各期中における月次稼働率の単純平均です。

なお、第17期想定(13/10期)稼働率については、本投資法人が第17期収益予想を作成する際に用いている数値を記載しています。

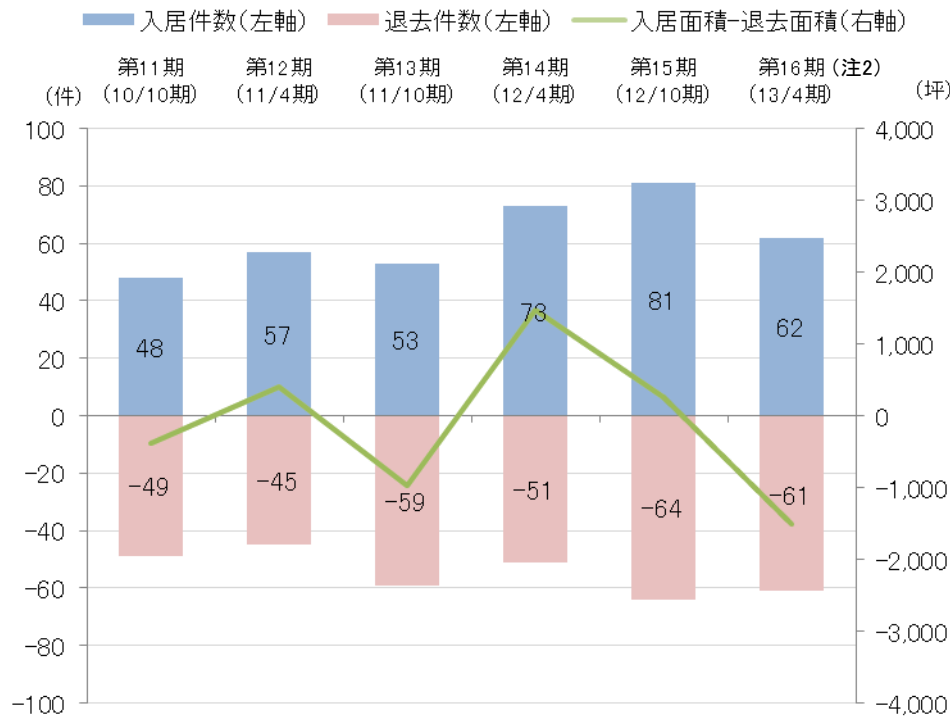
注2: 各期初から各期末までの6ヶ月間に賃貸借契約を解約したテナントに係る賃貸面積の合計を当該期中の毎月末日時点で本投資法人が保有するオフィスビル全体の賃貸可能面積の平均値で除して得られた値を2倍し、年率換算した数値です。

注3: 第17期想定(13/10期)の数値は、第16期(13/4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契約面積を合計した値を基に区分しています。

# KRI保有のオフィスビルにおける入退去動向

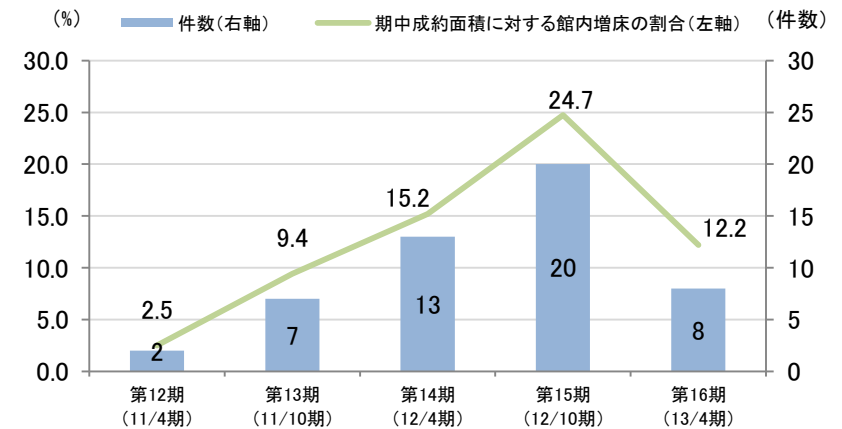
- 第16期は入居件数と退去件数がほぼ均衡
- 拡張移転での入居、縮小移転での退去が過半を占める

オフィスビルの入退去件数・変動面積(注1)



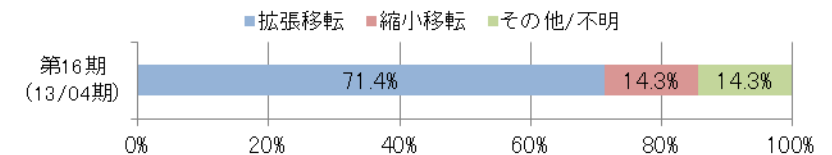
注1: 件数及び面積はフロアを基準に算出しており、同一テナントであっても異動フロアが異なる場合、フロア毎に加算又は減算しています。  
 注2: 第16期(13/4期)における「入居面積-退去面積」の数値には、第16期中に退去したKDX日本橋兜町ビルの退去面積(2,369.49坪)が含まれており、当該退去面積を除いた場合、「入居面積-退去面積」の数値は859.92坪となります。

館内増床の件数・期中成約面積に対する割合の推移

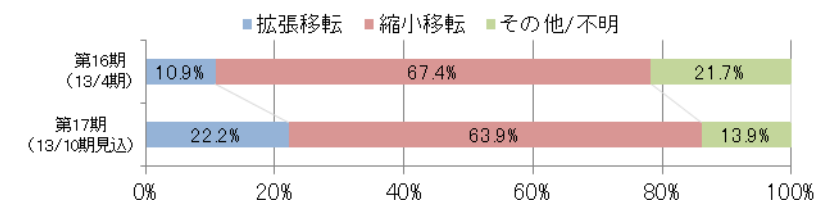


注1: 館内増床件数は各期中の新規入居テナントのうち、入居物件内に既に入居しているテナント数を算出対象としており既入居テナントと資本関係のあるテナント入居も件数に含まれます。  
 注2: 期中成約面積に対する増床の割合については当該新規入居面積のみを集計対象としています。

第16期(13/4期)中の入居理由について(注)



第16期(13/4期)及び第17期(13/10期)中の退去理由について(注)

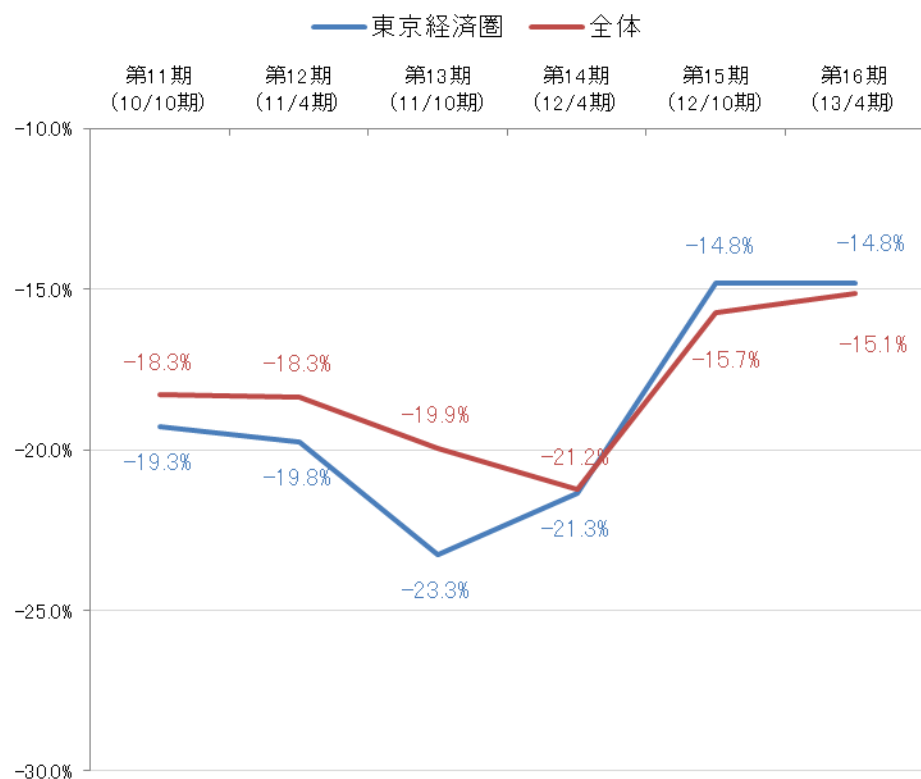


注: 本資産運用会社による該当テナントへのヒアリング等による移転理由調査を元に、「拡張移転」、「縮小移転」及び「その他/不明」に分類し件数割合を集計しています。入居理由については、主に2階以上の事務所フロアを集計対象とした件数比率で、退去理由については、住宅部分を除くフロアを集計対象とした件数比率です。

# KRI保有のオフィスビルにおける新規賃料動向等について

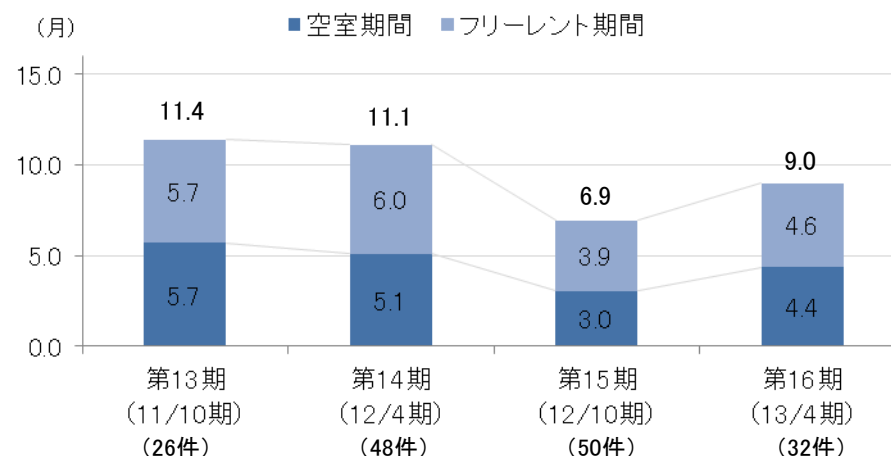
- 新規賃料変動率はオフィスビル全体で第15期(12/10期)以降改善傾向

新規賃料変動率の推移



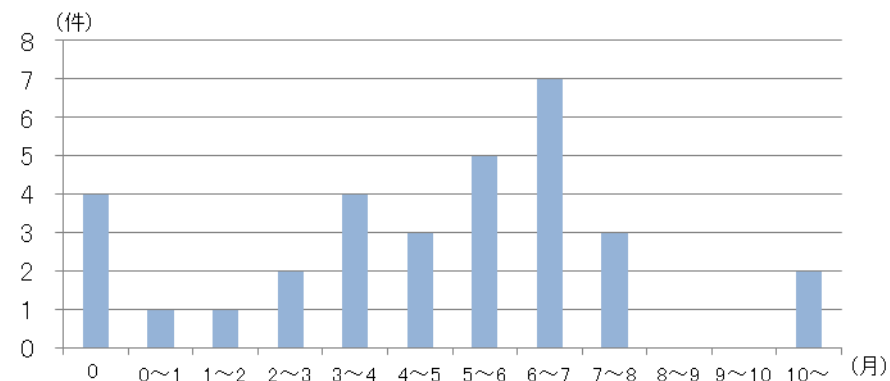
注1: 新規賃料変動率は、各期中に賃貸借を開始した各新規テナントの賃貸借契約における単位面積当たり月額契約賃料の、賃貸借開始日の前月末日現在の当該オフィスビルにおける単位面積当たり平均月額賃料に対する変動率を算出し、これを単純平均したものです。なお、テナント退去等の空室により前月末日現在の平均月額賃料が算出できない場合は、当該テナント退去前の平均月額賃料を基に変動率を算出しています。  
 注2: 2階以上の主に事務用途を対象とし、各期中に新規取得した物件は集計の対象外としています。

空室期間・フリーレント期間の推移(東京経済圏)



注1: 空室期間は各期中に成約した区画について、前テナント解約日から新テナント契約開始までの期間(日数)を、フリーレント期間は契約開始から約定賃料発生に達するまでの期間(日数)を30日で一律に除した数値を月単位として集計し、単純平均したものです。なお、小数第2位を四捨五入しています。  
 注2: 主に2階以上の事務用途の区画を対象とし、各期中に新規取得した物件は集計の対象外としています。  
 注3: 括弧内の件数はテナント数です。なお、同一テナントが、同一フロアの区画を複数賃貸した場合、フリーレント期間又は空室期間が同一の場合は件数を集約しています。

第16期(13/4期)中のフリーレント期間件数分布(東京経済圏)

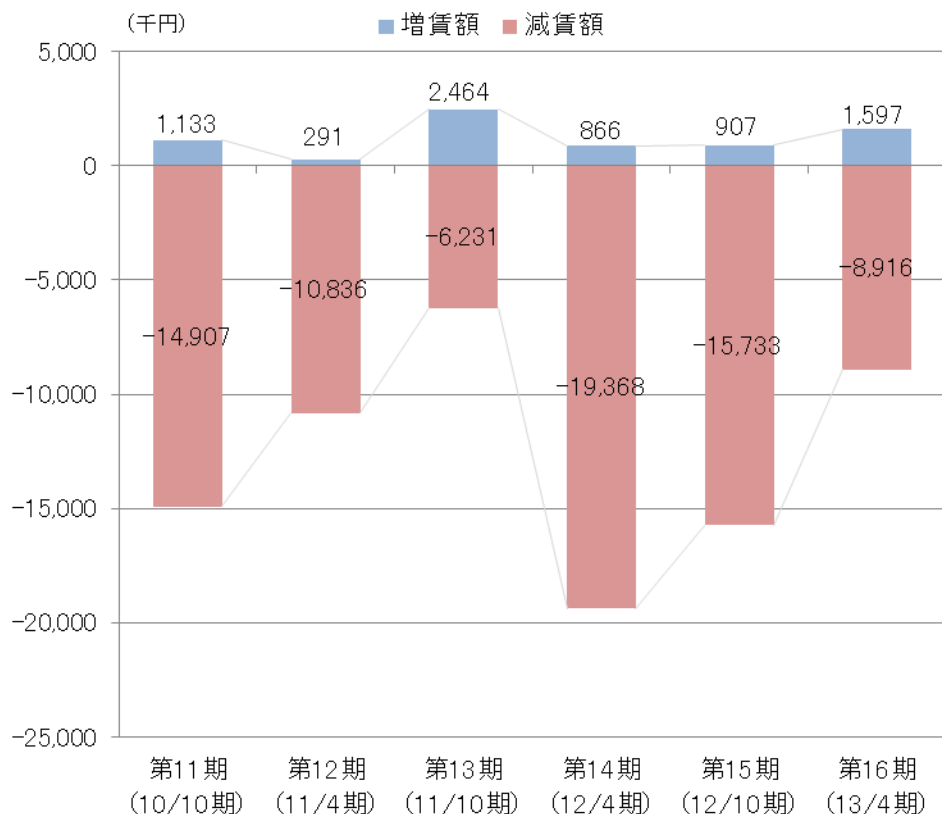


注: フリーレント期間の件数分布は、東京経済圏におけるフリーレント期間集計対象の32件を対象として集計しています。

# KRI保有のオフィスビルにおける継続賃料水準等について

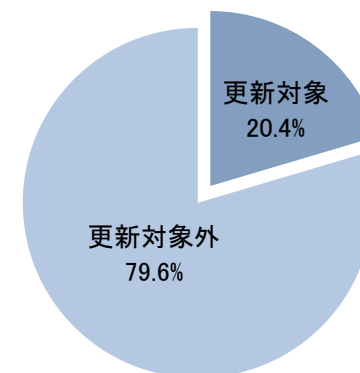
- 改定賃料の変動額は減賃額が縮小傾向
- 賃料改定の状況では現状維持・増賃が増加し、減賃は減少基調

改定賃料の変動額推移(月額賃料ベース)



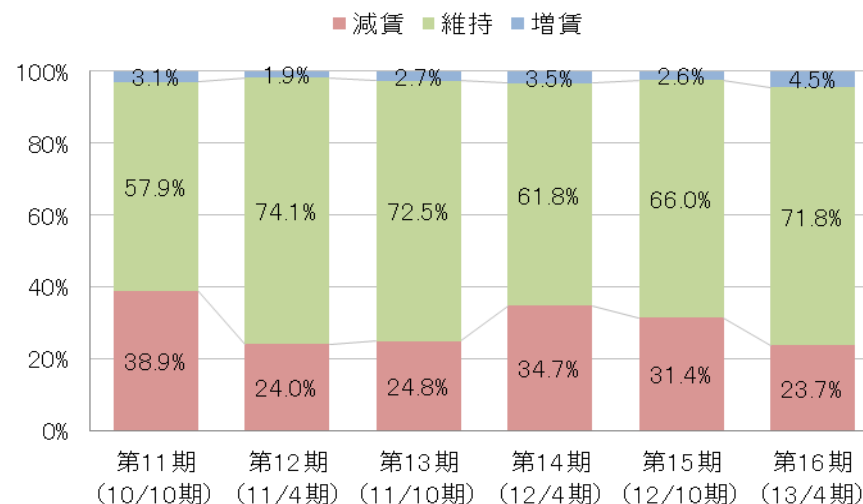
注: 継続契約賃料(月額)の変動額は、期毎に賃料増額及び賃料減額が行われたテナントの更新前月額賃料と更新後月額賃料の差額について、賃料増額のあったテナントと賃料減額のあったテナント毎に集計したものであり、千円未満を四捨五入して算出しています。

第16期(13/4期)中の継続賃料改定状況(賃貸面積ベース)



注: 更新期限にかかわらず、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。

賃料改定の状況(賃貸面積ベース)



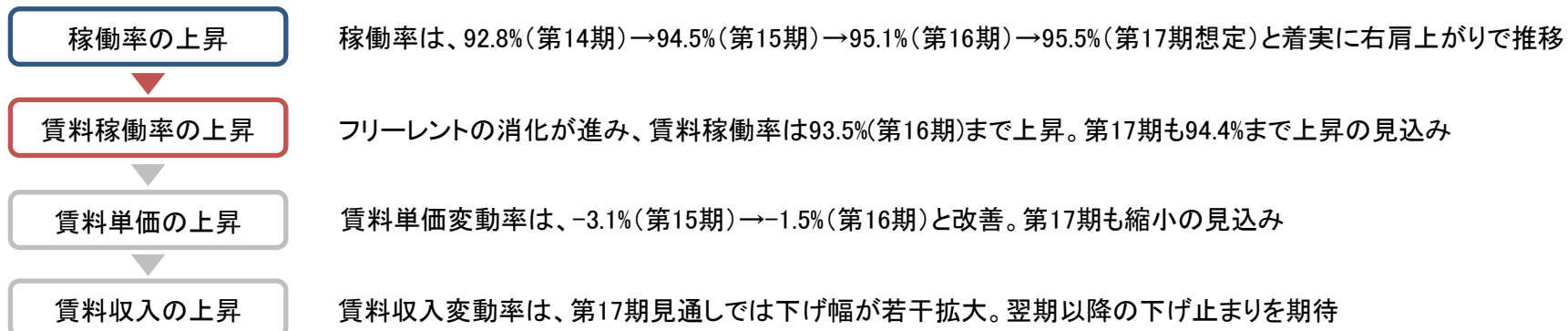
注: 賃料改定の状況は、当該期中に賃貸借契約が更新又は改定された契約を集計し、賃貸面積を基に計算しています。各期中に賃貸借契約が更新又は改定された契約について、賃料増額、賃料減額及び賃料維持となった割合を集計し、小数第2位を四捨五入して記載しています。



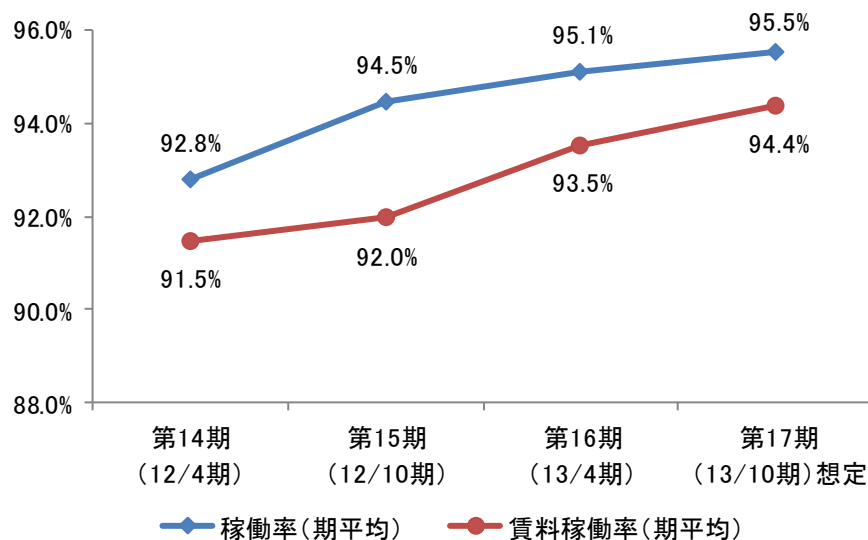
# KRI保有物件における賃料収入回復の流れ

- 賃料稼働率の改善により、賃料収入は概ね下げ止まり
- 賃料単価変動率はマイナス幅が縮小、翌期も改善の見通し

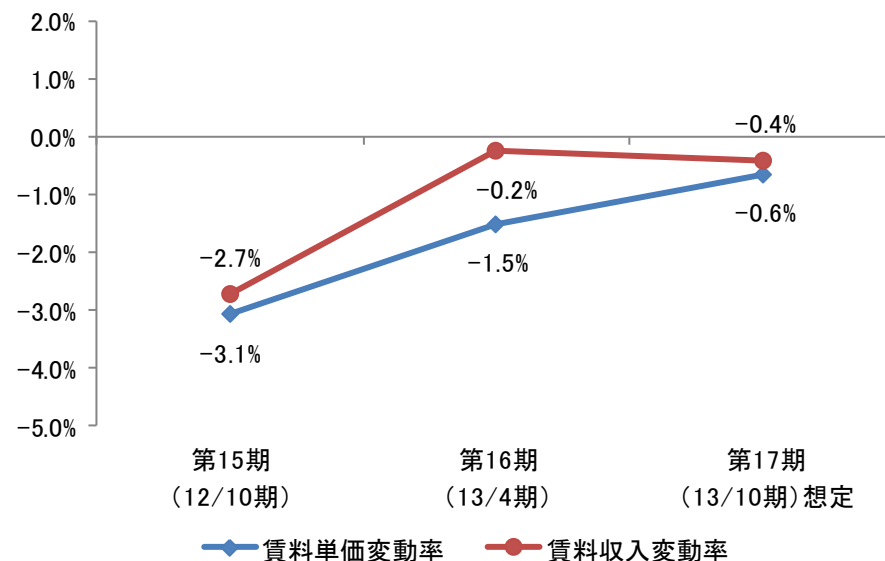
## 賃料収入回復の流れ



### 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14期(12/4期)期初時点で保有する71物件(売却物件を除く)の数値。賃料には共益費を含みます。

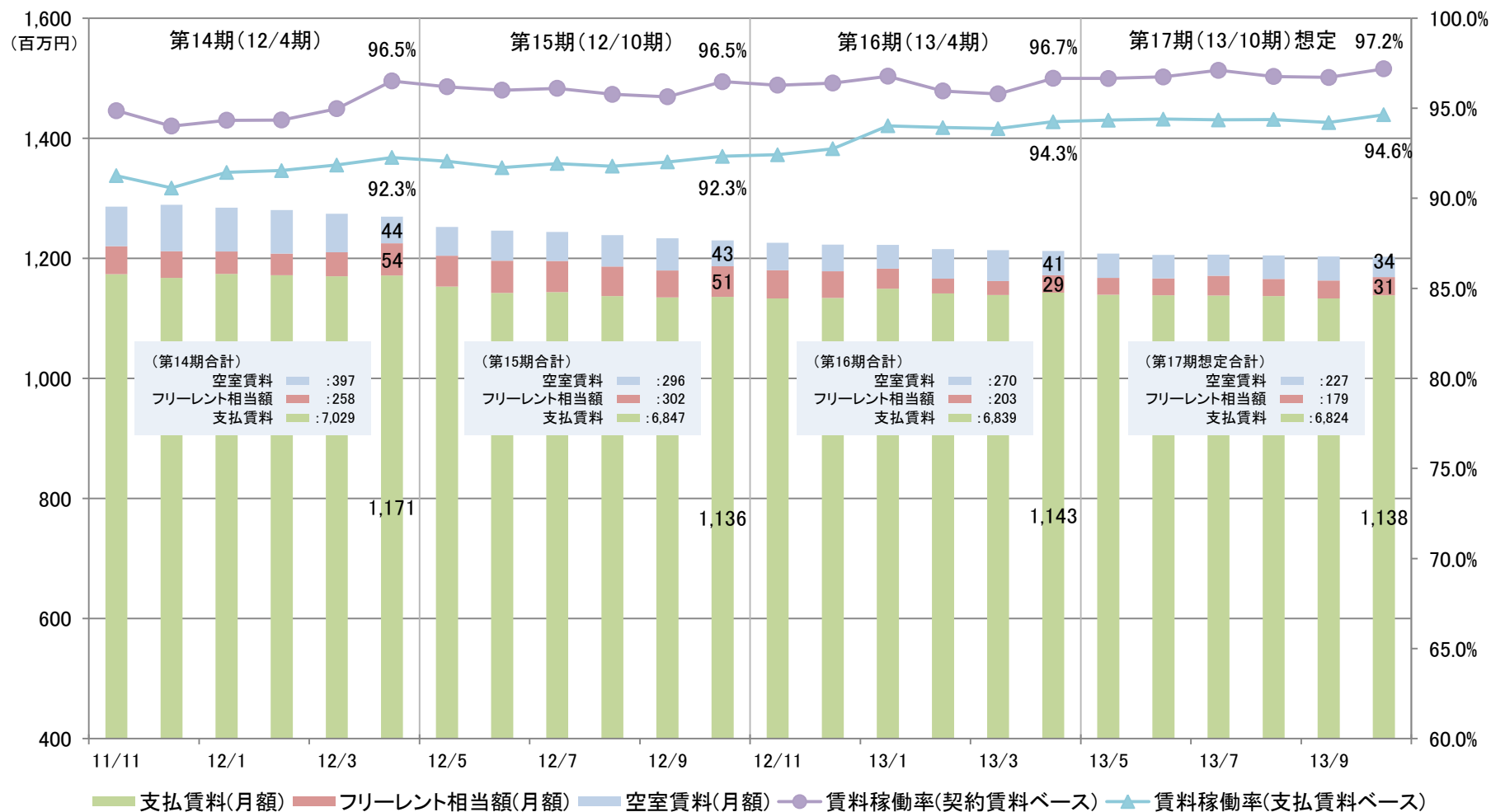
注2: 賃料稼働率は、各月末時点の支払賃料(契約賃料からフリーレント相当額を控除したもの)を総潜在賃料(契約賃料に空室部分の新規最低契約賃料を加えたもの)で除したものを単純平均しています。

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。

# KRI保有物件における賃料・賃料稼働率の推移(既存物件)

- 空室の減少により、支払賃料ベースの稼働率は着実に上昇
- 賃料総額の下落幅は期を追うに連れて縮小傾向

賃料・賃料稼働率の推移



# KDX日本橋兜町ビルのリーシング状況と今後の見通しについて

- 2012年11月末の全館解約から6か月間で契約率99.8% を達成
- マルチテナント化によりテナント退去時の収入変動リスクを低減

## KDX日本橋兜町ビル バリュースアップ工事

- 1棟貸しからマルチテナントへ仕様変更。同時に機能性と質感を向上

### 主な施工内容

- |                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| • 各階共用部リニューアル        | • 中央監視装置更新          |
| • セキュリティシステム新設       | • 事務室から店舗への用途変更(1F) |
| • 旧テナント仕様設備の撤去と貸室の構築 | • サイン新設             |

### 共用廊下



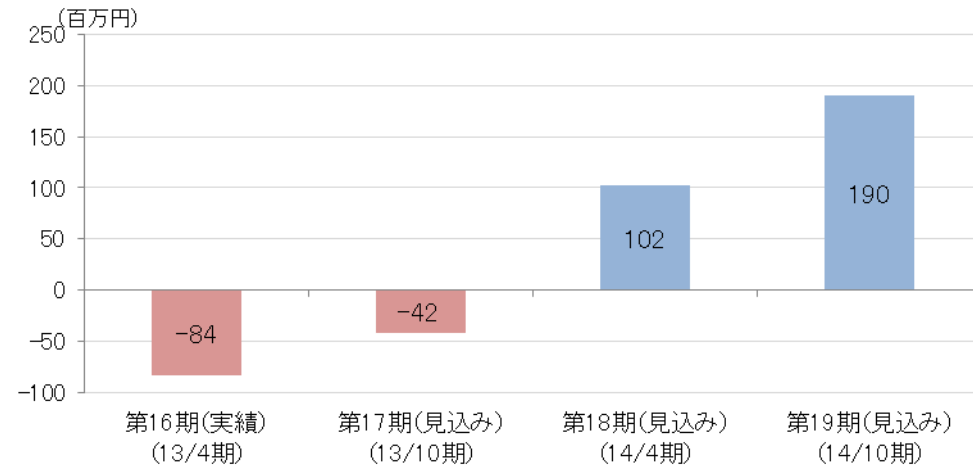
### 専有部



## リーシング状況について(注1~3)

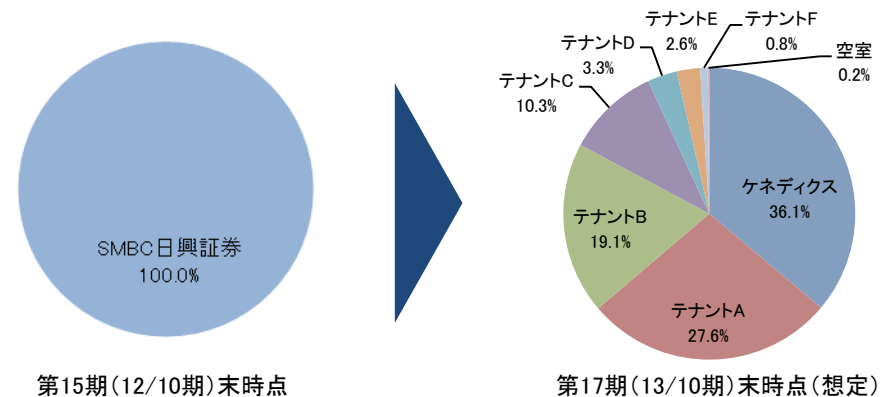
	実績		見通し		
	第16期(13/4期)末時点	2013/5/30時点	第17期(13/10期)末時点	第18期(14/4期)末時点	第19期(14/10期)末時点
稼働率(%) (注2)	13.4	16.8	99.8	99.8	99.8
契約率(%) (注3)	14.2	99.8	99.8	99.8	99.8
入居テナント数	2	4	7	7	7

## NOIの実績と今後の見通し(注4)



## マルチテナント化の達成

- リースアップ後は、サービス業、製造業、卸売業、小売店、飲食業等の業種が入居



注1: 各数値は本開示時点で締結済みの賃貸借契約に基づき算出しており、第19期末まで退去が発生しないことを前提としています。また、実際の運用状況により変動する可能性があります。

注2: 稼働率は、賃貸借契約の締結が完了した契約について、各時点での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、小数第2位を四捨五入して記載しています。

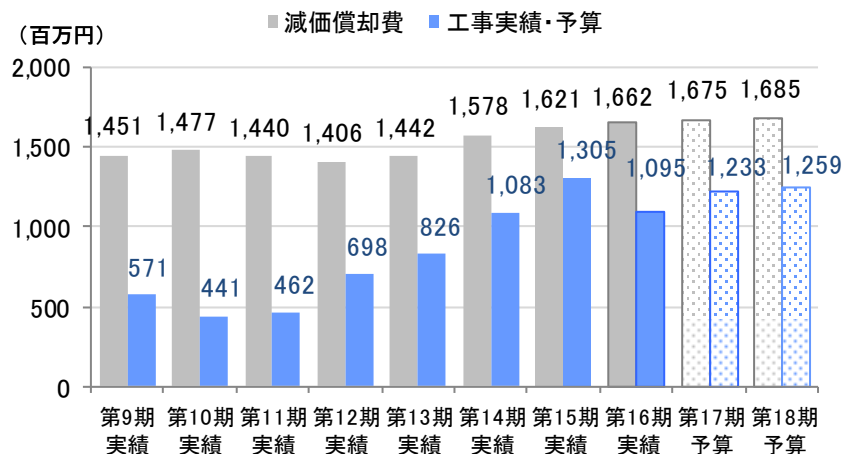
注3: 契約率は、賃貸借契約の締結が完了した契約について、各時点での賃貸可能面積に対する契約面積割合に基づき算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、算出時点において賃貸借契約が開始されていない契約面積が含まれる場合があります。当該時点の稼働率とは必ずしも一致しません。

注4: NOIは本資産運用会社が独自の計算に基づき算出したNOIであり、百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、想定NOIは将来のNOIを保証するものではありません。

# 物件クオリティの維持・向上への取組み

- 戦略的な物件価値の維持・向上策の実施
- タイミングを捉えたバリューアップ工事による早期リースアップを実現

## 減価償却費と工事实績・予算の推移



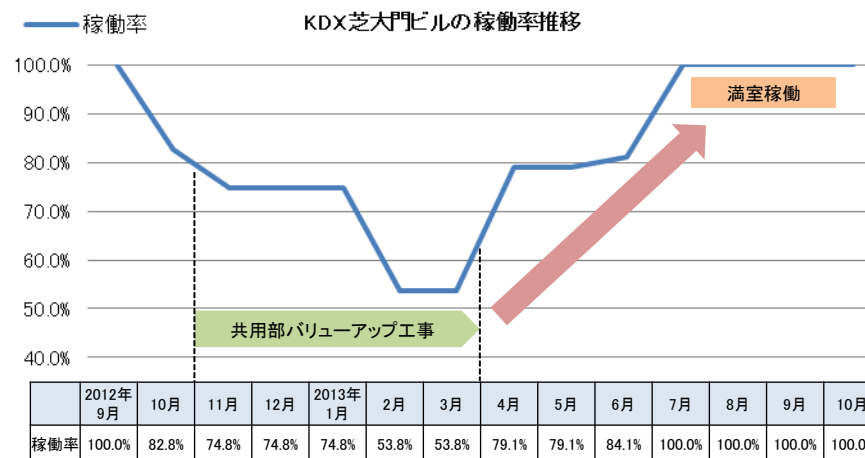
## 第17期(13/10期)・18期(14/4期)の主要工事(注)

計画工事項目	第17期		第18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 (空調更新工事)	731	68.6	624	57.2
(その他工事)	524	49.2	486	44.6
バリューアップ工事	207	19.5	138	12.7
ER記載工事	125	11.8	49	4.5
省エネ工事	52	4.9	381	35.0
	105	9.9	0	0.0
	17期合計	減価償却費に 対する比率(%)	18期合計	減価償却費に 対する比率(%)
	1,233	73.5	1,259	74.5

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みません。

## KDX芝大門ビルの稼働率推移とバリューアップ事例

- 退去タイミングで5フロアのバリューアップ工事を実施、綿密な工程管理により工事期間を最小化しながら競争力を高め、早期に新規テナントを獲得



注1: 稼働率は、月末時点での稼働率を記載しています。

注2: 上記の図表は月単位で表示しています。月半ばでの解約は前月末時点での解約、月半ばでの契約開始は月初から契約開始したものと記載しています。

注3: 稼働率は、本資料の作成時点で確定している情報を基に算出した第17期(13/10期)末までの予測値であり、今後新たに解約予告を受領するなどの理由により変動する可能性があります。

### エレベーターホール



### トイレ・洗面所



# KRI保有物件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3%程度
- ポートフォリオ全体に対する上位10社の賃貸面積割合合計は、11%程度 (13/5末時点)

## 上位エンドテナントリスト

	テナント名	賃貸面積 (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)	2,929.2 (2,333.6) (注2)	3.0 (2.4) (注2)	・池袋日興ビル(注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	1.6	・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	1.2	・虎ノ門東洋ビル・原宿FFビル
4	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
5	B社(卸売業・小売業、飲食店)	863.7	0.9	・原宿FFビル
6	コダック株式会社 (卸売業・小売業、飲食店)	844.5	0.9	・KDX御茶ノ水ビル
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	E社(製造業)	685.2	0.7	・KDX日本橋313ビル
10	F社(サービス業)	669.4	0.7	・KDX東新宿ビル
	合計	11,351.2 (10,755.6) (注2)	11.5 (10.9) (注2)	

注1: 賃貸面積割合は、第16期(13/4期)末時点のポートフォリオ全体の賃貸面積に対する各テナントの賃貸面積割合をいい、小数第2位を四捨五入して算出しています。

注2: 池袋日興ビルは2013/5/10付で売却済みであり、各数値は当該物件売却後における集計値を記載しています。

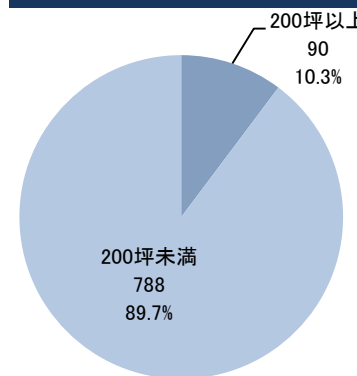
## 参考 エリア別の平均賃料

	物件数	平均賃料(円/坪) (注1)	対前期末変動率(注2)
東京経済圏	63	15,300	-3.7%
全国	78	14,400	-3.3%

注1: 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。

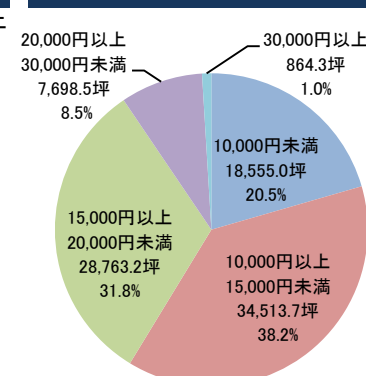
注2: 集計対象には、第16期中に退去したKDX日本橋兜町ビルが含まれています。当該物件を集計対象から除いた場合、対前期末変動率は、東京経済圏で-2.1%、全国で-1.9%となります。

## 賃貸面積別分散状況 (物件別・テナント数ベース)



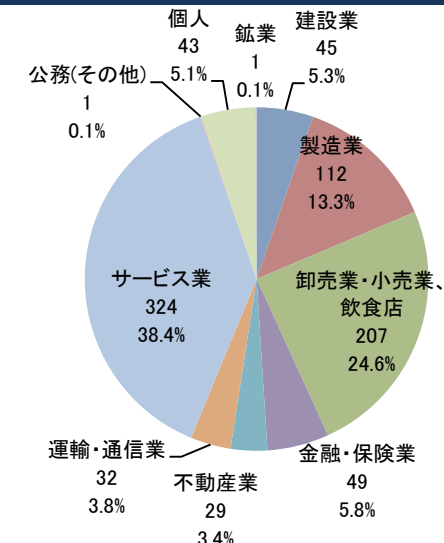
注: 賃貸面積別分散状況は、各オフィス物件に入居するテナント数で各比率を算出しています。

## 契約賃料帯別分散状況 (賃料帯別・賃貸面積ベース)



注: 契約賃料帯別分散状況は、賃貸面積(坪)ベース(名寄せ済)で各比率を算出しています。

## 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、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)に占める割合を件数割合で算出しています。



## セクション4

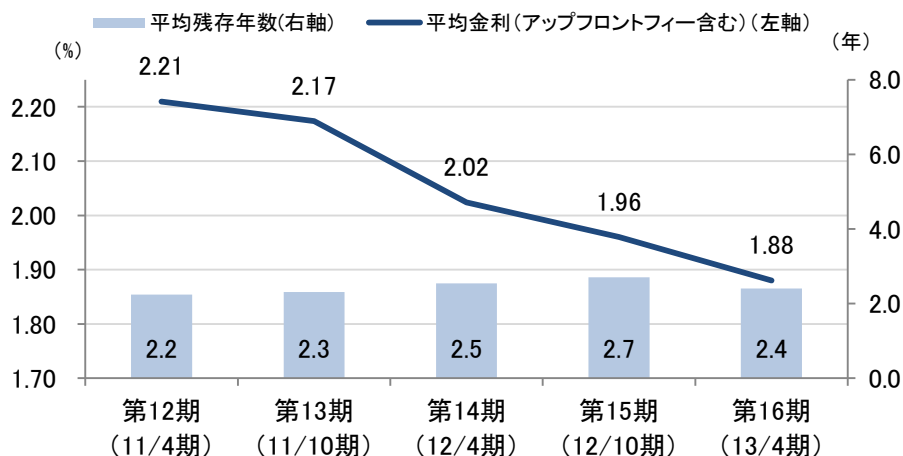
---

### 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

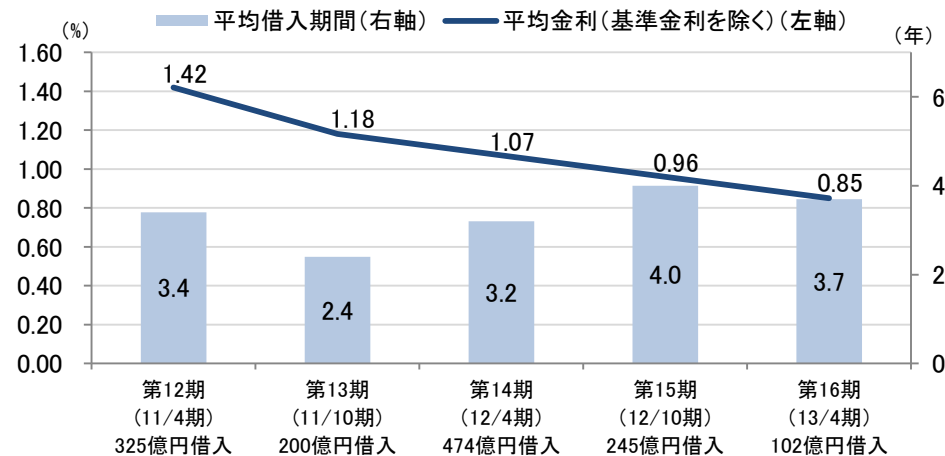
- ・ 着実に金融コストの低減を達成
- ・ 長期・固定化により安定的な財務体質を維持

有利子負債の平均金利・平均残存年数の推移



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。(平均金利は小数第3位を、平均残存年数は小数第2位を四捨五入)

各期中の借入実績推移

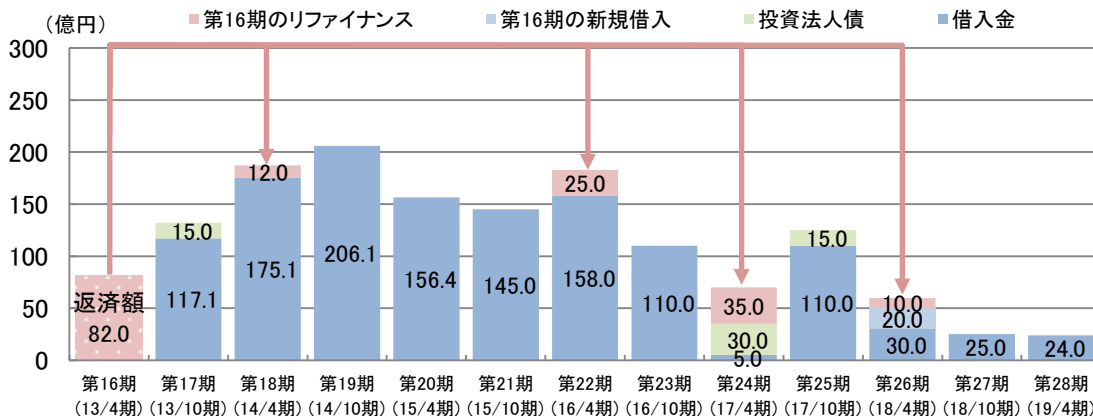


注1: 借入平均期間は、借入金額にて加重平均して算出しています。(小数第2位を四捨五入)

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)

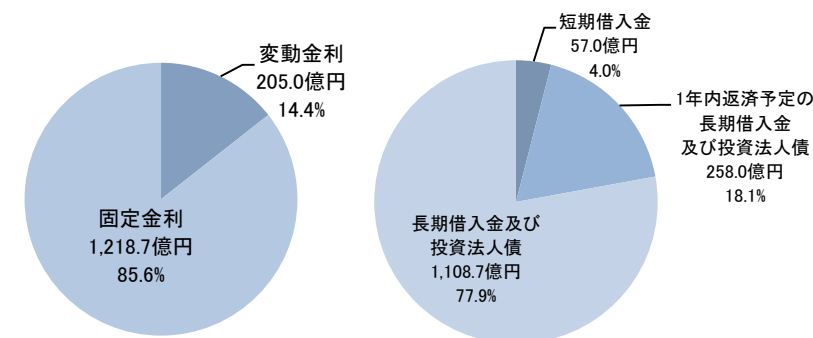
注3: 借入金額は、当該期間における借入金額で借入を実行した当該期中に返済した借入(期末残高のない借入)は計算対象に含みません。

第16期(13/4期)末時点における有利子負債の返済期限分散状況



注: 各期間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、小数第2位を四捨五入)

第16期(13/4期)末時点における有利子負債の固定化・長期化状況(注)

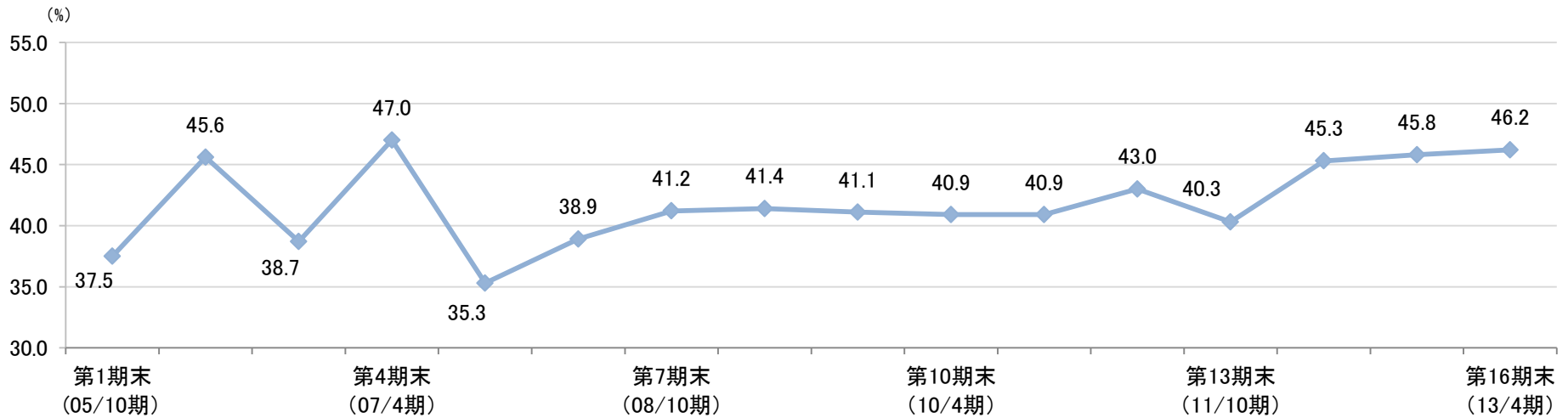


注: 固定金利は金利スワップによる金利固定化分を含みますが、金利キャップを購入した変動金利の借入は含みません。(金額は、小数第2位を四捨五入)

# 有利子負債比率(LTV)と借入金の調達先

- 有利子負債比率(LTV)は保守的な水準を維持
- 物件運用力・財務マネジメントが評価され、格付の向上(A→A+)を達成

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	
	変更前	変更後
長期発行体格付	A (見通し: ポジティブ)	A+ (見通し: 安定的)
債券格付	A	A+

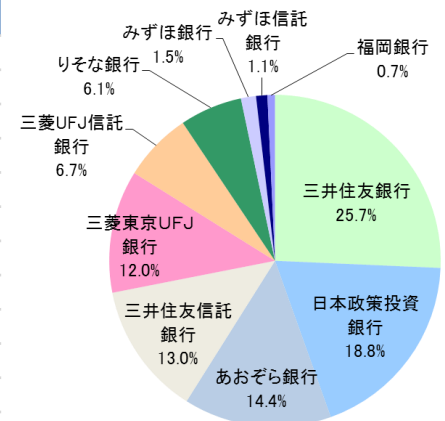
注: 2013年3月8日付で変更されています。

## 借入金の調達先別残高

借入先	借入残高(億円)
1 三井住友銀行	350.3
2 日本政策投資銀行	257.0
3 あおぞら銀行	196.6
4 三井住友信託銀行	176.8
5 三菱東京UFJ銀行	163.0
6 三菱UFJ信託銀行	92.0
7 りそな銀行	83.0
8 みずほ銀行	20.0
9 みずほ信託銀行	15.0
10 福岡銀行	10.0
合計	1,363.7

注: 投資法人債(総額60億円)を含めた第16期末の有利子負債残高は1,423.7億円です。  
(金額は、小数第2位を四捨五入)

## 借入金の調達先分布状況



Appendices

---

補足資料

# ポートフォリオ一覧①

## 保有資産(オフィスビル78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16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16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	99.7	オフィスビル	東京経済圏	A-45	KDX六本木228ビル	東京都港区	3,300	1989年4月	54.4										
		A-3	東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	1987年1月	89.1			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-4	KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	1993年6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	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-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-6	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	1985年11月	100.0			A-49	日総第17ビル	神奈川県横浜市	2,710	1991年7月	46.7										
		A-7	FK南青山ビル	東京都港区	2,270	1988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	1988年9月	91.3										
		A-8	神田木原ビル	東京都千代田区	1,950	1993年5月	86.5			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-13	KDX麴町ビル	東京都千代田区	5,950	1994年5月	100.0			A-52	KDX神田三崎町ビル	東京都千代田区	1,380	1992年10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-55	新都心丸善ビル	東京都新宿区	2,110	1990年7月	100.0										
		A-15	KDX浜町ビル	東京都中央区	2,300	1993年9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-16	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	1984年9月	100.0			A-57	KDX五番町ビル	東京都千代田区	1,951	2000年8月	85.7										
		A-17	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区	4,640	1992年9月	100.0			A-59	KDX岩本町ビル	東京都千代田区	1,864	2008年3月	100.0										
		A-19	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	1999年9月	100.0			A-60	KDX晴海ビル	東京都中央区	10,250	2008年2月	72.2										
		A-20	KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	1987年10月	100.0			A-61	KDX浜松町第2ビル	東京都港区	2,200	1992年4月	100.0										
		A-21	KDX新橋ビル	東京都港区	2,690	1992年2月	100.0			A-62	小石川TGビル	東京都文京区	3,080	1989年11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-63	五反田TGビル	東京都品川区	2,620	1988年4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-64	KDX日本橋216ビル	東京都中央区	2,010	2006年10月	100.0										
		A-27	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	1990年3月	100.0			A-66	KDX新宿ビル	東京都新宿区	6,800	1993年5月	96.5										
		A-28	KDX乃木坂ビル	東京都港区	1,065	1991年5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-29	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	1990年1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-30	KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	1992年11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-31	KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	1986年9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-32	KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	1986年7月	79.1			A-73	KDX箱崎ビル	東京都中央区	2,710	1993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-74	KDX新日本橋ビル	東京都中央区	2,300	2002年11月	100.0										
		A-34	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	1995年5月	95.7			A-75	KDX日本橋兜町ビル	東京都中央区	11,270	1998年11月	13.4										
		A-35	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	1985年12月	100.0			A-76	池袋日興ビル(注4)	東京都豊島区	1,653	1986年3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-77	兜町日興ビルII	東京都中央区	1,280	2001年10月	100.0										
		A-38	KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	1992年10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-39	KDX虎ノ門ビル	東京都港区	4,400	1988年4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-40	虎ノ門東洋ビル	東京都港区	9,850	1962年8月	96.9			A-84	春日ビジネスセンタービル	東京都文京区	2,800	1992年6月	92.4										
		A-41	KDX新宿286ビル	東京都新宿区	2,300	1989年8月	100.0			A-85	中目黒ビジネスセンタービル	東京都目黒区	1,880	1985年10月	100.0										
																				A-86	野村不動産大宮共同ビル	埼玉県さいたま市	2,020	1993年4月	95.1

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。  
 注3: 稼働率は、2013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。  
 注4: 池袋日興ビルは、第16期2013年3月21日付で売買契約を締結し、第17期2013年5月10日付で売却済みです。



# ポートフォリオ一覧②

## 保有資産(オフィスビル 78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16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	98.6
		A-24	KDX南船場第1ビル	大阪府大阪市	1,610	1993年3月	82.9
		A-25	KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市	1,560	1993年9月	94.1
		A-36	KDX新潟ビル	新潟県新潟市	1,305	1983年7月	61.9
		A-42	烏丸ビル	京都府京都市	5,400	1982年10月	98.3
		A-44	KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	1984年2月	96.8
		A-53	KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	1973年6月	94.9
		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	愛知県名古屋市	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	93.5
		A-70	北七条SIAビル	北海道札幌市	2,005	1989年10月	94.4
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	愛知県名古屋市	7,327	1986年4月	100.0
		A-80	名古屋日興證券ビル	愛知県名古屋市	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	75.4
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(78物件)合計 271,771 平均22.7年 93.5

## 保有資産(都市型商業施設 2物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)(注1)	建築時期 (注2)	第16期末 稼働率(注3)
商業施設	都市型 経済圏	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

都市型商業施設(2物件)合計 12,379 平均10.8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16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	90.1
		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	96.3

住宅(3物件)合計 8,403 平均13.5年 97.0

## 全保有資産(83物件、投資有価証券を除く)

ポートフォリオ(83物件)合計 292,553 平均22.0年 93.9

注: オフィスビル78物件のエンドテナント数は878件です。(名寄せで843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5)	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(2物件)

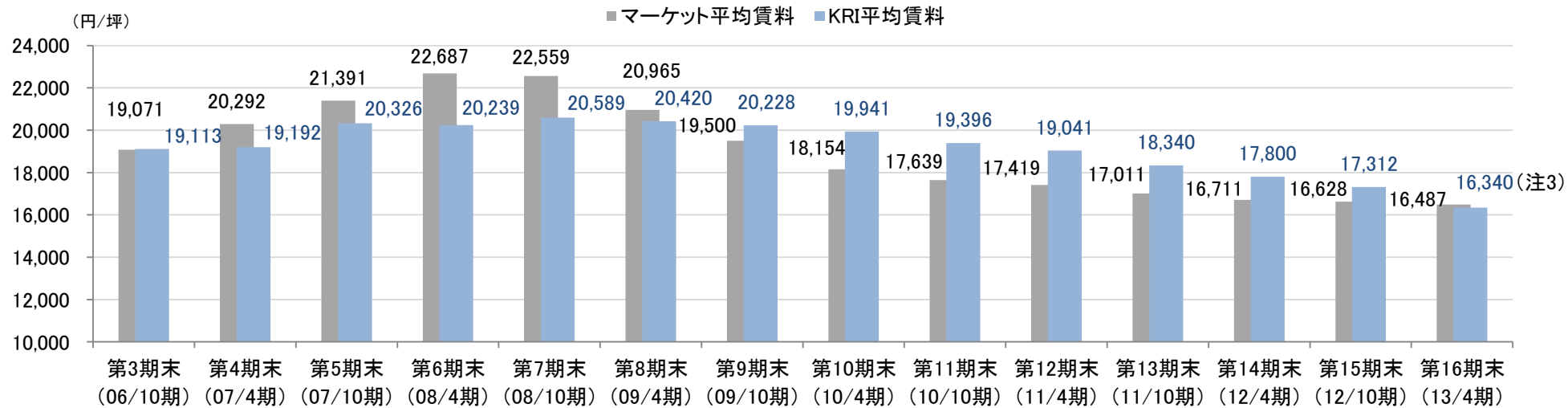
第16期(13/4期)譲渡資産

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	当初 取得価格 (百万円)	譲渡価格 (百万円)	譲渡時期
その他	経済圏 地方	D-1	金沢日興ビル	石川県金沢市	645	780	2012年11月1日
オフィス ビル	経済圏 東京	A-23	KDX四谷ビル	東京都新宿区	1,950	2,400	2013年4月24日

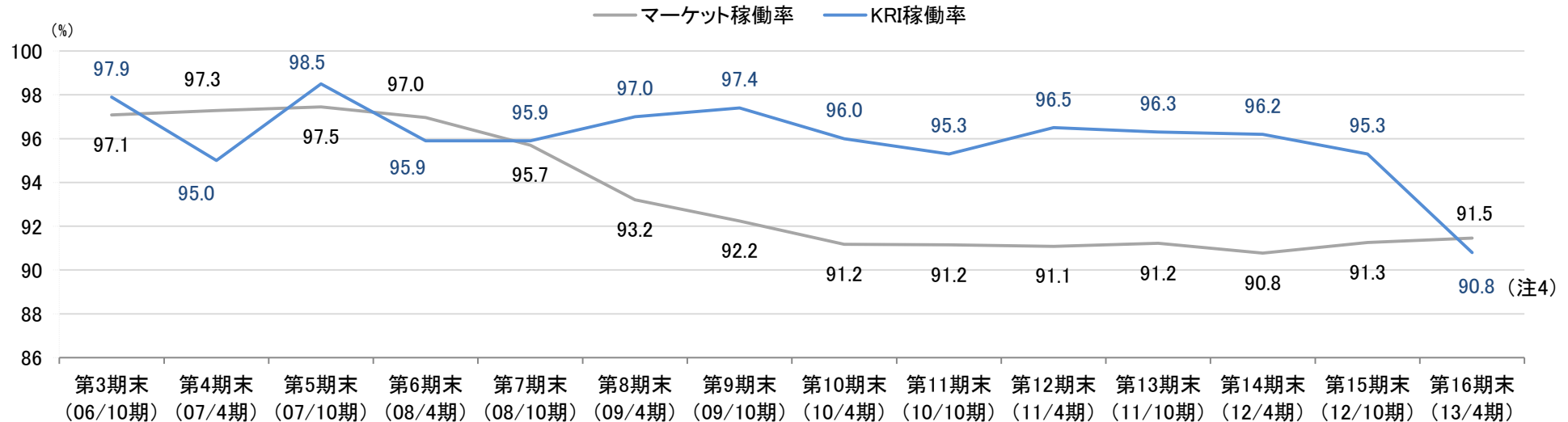
注1: 取得価格は、本投資法人が取得した各信託受益権等の売買金額又は取得(出資)金額のみを記載しています。  
 注2: 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しており、合計欄には、2013年4月30日を基準として、取得価格で加重平均し、小数第2位以下を切り捨てた築年数を記載しています。  
 注3: 稼働率は、2013年4月30日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。  
 注4: 池袋日興ビルは、第16期2013年3月21日付で売買契約を締結し、第17期2013年5月10日付で売却済みです。  
 注5: 合同会社KRF31 匿名組合出資持分については、第17期(2013年5月23日付)で取得しています。

# 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KRI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KRI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㈱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。

注3: KRI平均賃料の集計対象には、第16期(13/4期)中に退去したKDX日本橋兜町ビルが含まれています。当該物件を集計対象から除いた場合、第16期(13/4期)末時点の平均賃料は、16,759円となります。

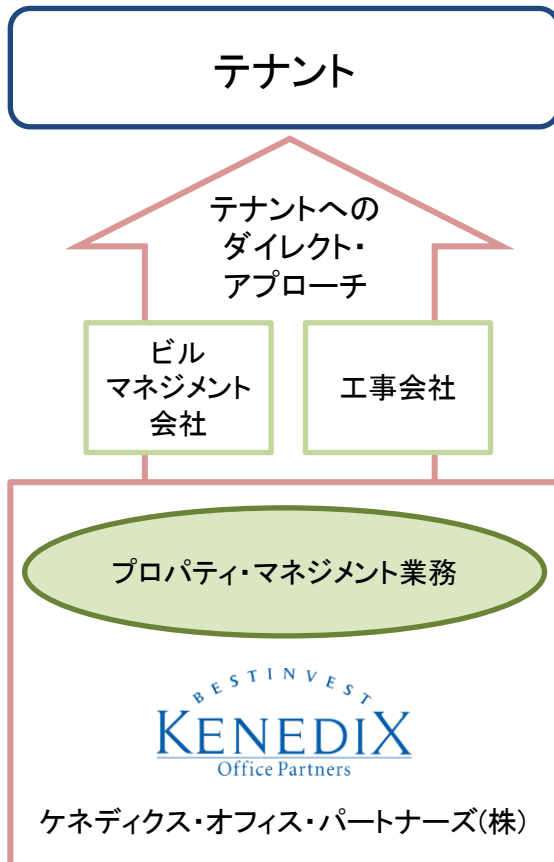
注4: KRI稼働率の集計対象には、第16期(13/4期)中に退去したKDX日本橋兜町ビルが含まれています。当該物件を集計対象から除いた場合、第16期(13/4期)末時点の稼働率は、95.3%となります。

# AM・PMの一体運営とCS視点による物件価値の維持・向上

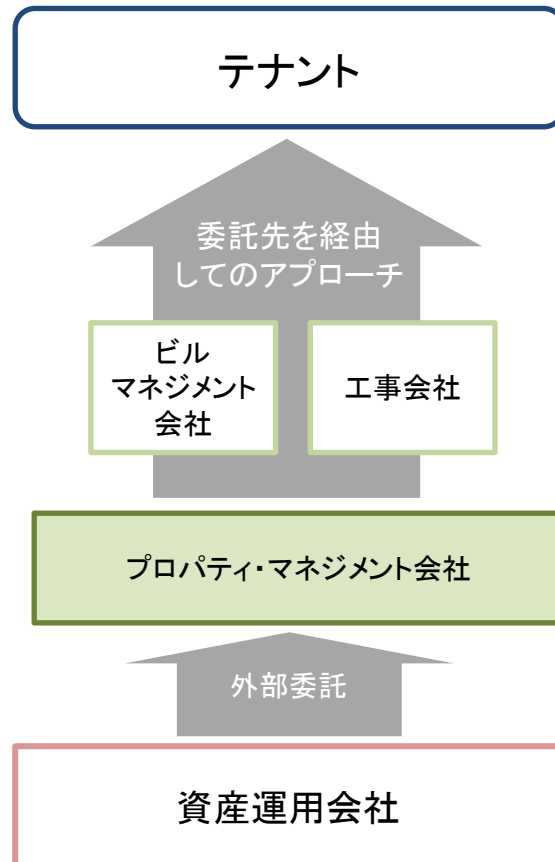
- AM・PMの一体運営による中規模オフィスビル賃貸市場での競争優位性
- 定期的なCS調査に基づく物件価値の維持・向上策の実施と高い継続入居意向

## AM・PMによる一体運営

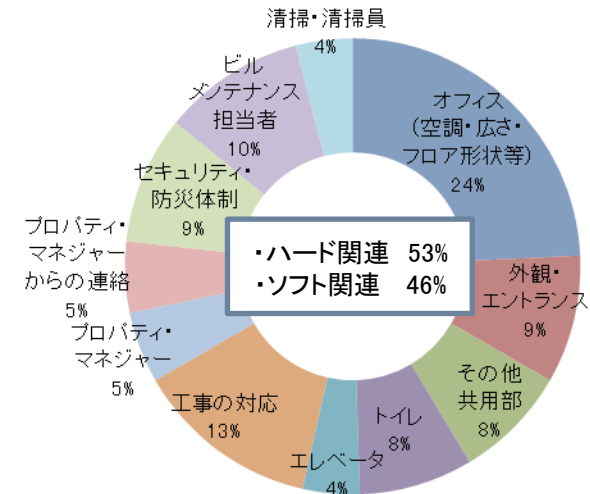
- 本投資法人の運営体制



- 一般的なJ-REITの運営体制

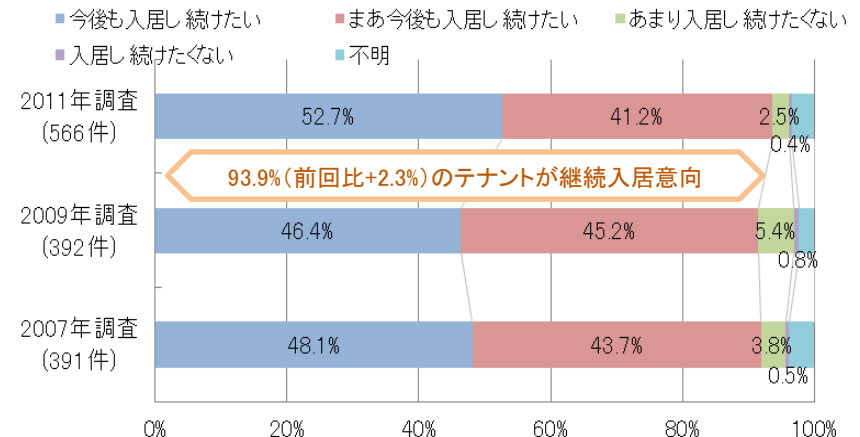


## 第4回テナント満足度調査結果での満足度ウェイト(総務担当者)



注:本投資法人が2011年9月に実施した「第4回テナント満足度調査」結果に基づく総務担当者の満足度構造比率です。

## 継続入居意向の推移

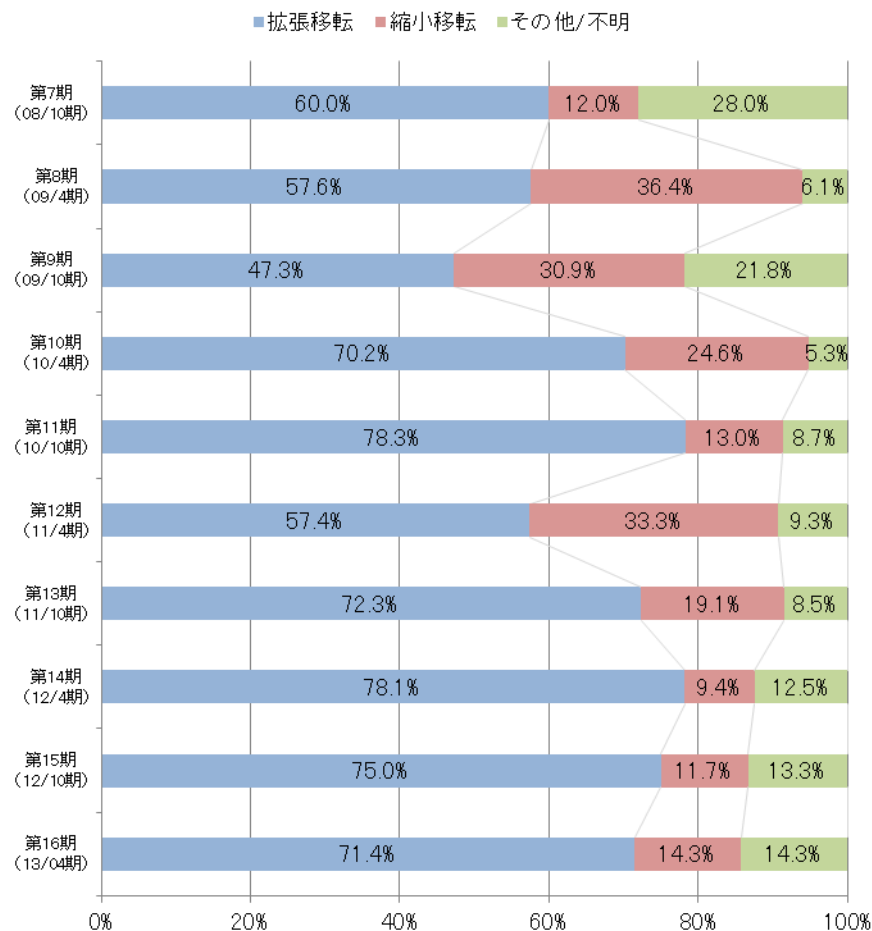


注:本投資法人が2007年の第2回、2009年の第3回及び2011年に実施したテナント満足度調査における総務担当者の継続入居意向についての件数比率推移です。

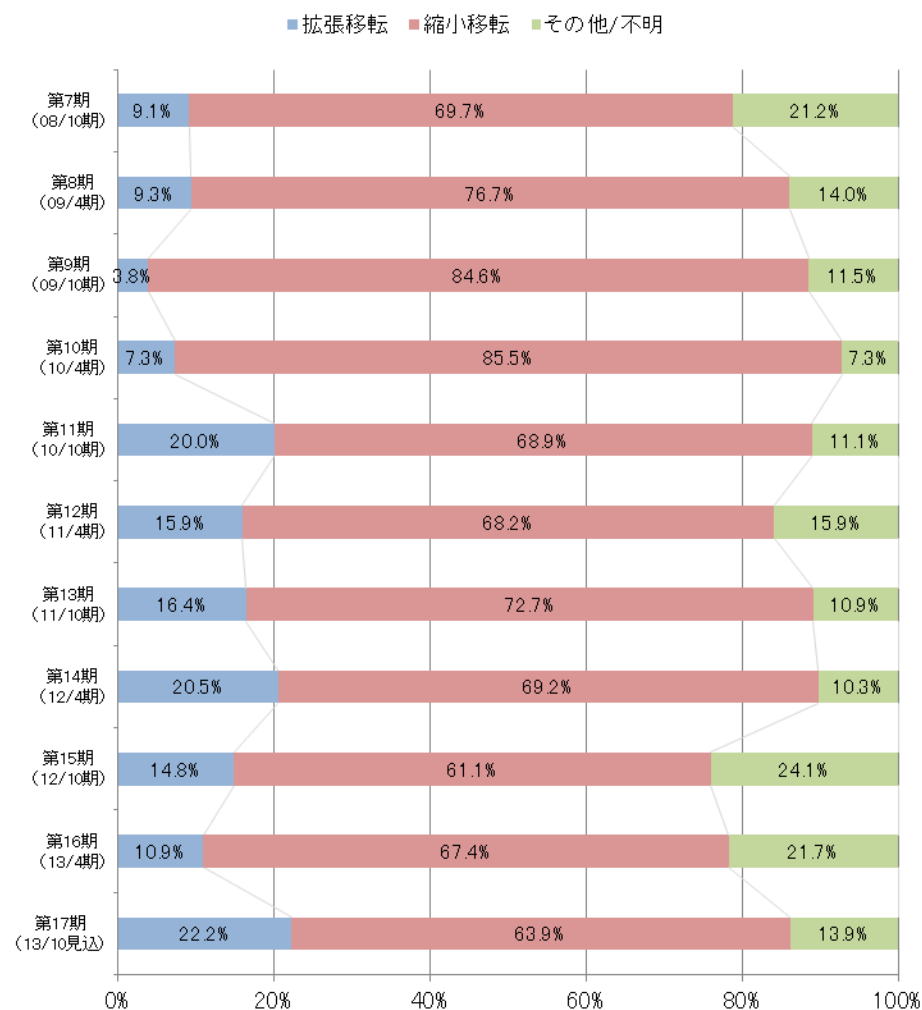
# KRI保有のオフィスビルにおける入退去理由の推移

- 入居については拡張移転が高水準で推移
- 退去については縮小移転が大半を占める

オフィスビルの入居理由の推移(注)



オフィスビルの退去理由の推移(注)



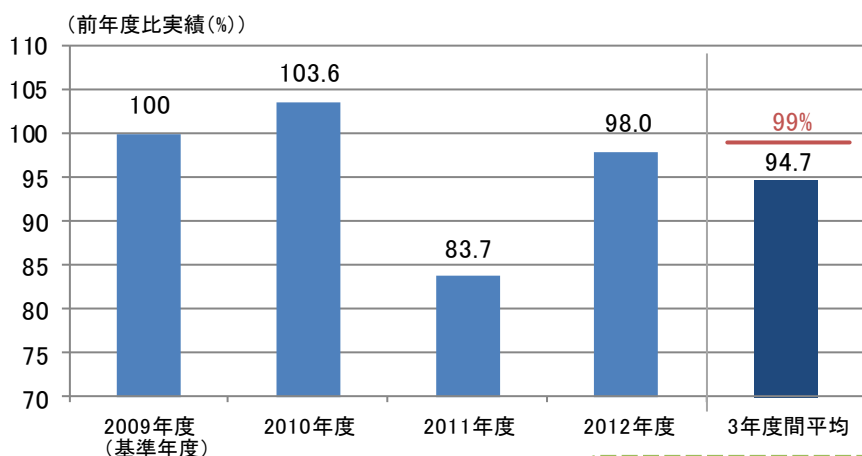
注: 本資産運用会社による該当テナントへのヒアリング等による移転理由調査を元に、「拡張移転」、「縮小移転」及び「その他/不明」に分類し件数割合を集計しています。  
入居理由については、主に2階以上の事務所フロアを集計対象とした件数比率で、退去理由については、住宅部分を除くフロアを集計対象とした件数比率です。

# 省エネ対応及び環境への取組み

- エネルギー削減効果を考慮した計画的な改修工事により着実に成果を達成
- 新たに3物件のDBJ Green Building 認証を取得

## 省エネ法に基づくエネルギー削減の推移

- 5ヶ年のエネルギー削減計画に基づき、改修工事を実施
- 目標値(前年比99%以下への削減)に対して、大きく上回る削減率で進捗



注: 原油換算したエネルギー使用量の原単位を比較しています。

5年度間の前年比平均が  
99%以下で目標を達成

## 第17期の主な省エネ工事計画

- 省エネ取組開始からのエネルギー削減総量は888.96kℓ(原油換算)
- 空調、照明設備の更新を主として、ポートフォリオ単位で計画的に実施

省エネ対策項目	対象物件数	エネルギー削減量
高効率空調機への更新	7物件	116.40kℓ
共用部照明のLED化 トイレ・給湯室・階段室照明等の人感センサー設置	12物件	42.12kℓ
その他省エネ工事	2物件	5.43kℓ
合計		163.95kℓ

## DBJ Green Building認証の取得物件

- 2012年12月26日付で新たに3物件のDBJ Green Building 認証を取得し、認証取得物件は合計で7棟へ
- 烏丸ビルは、1982年築と相応の築年数が経過しているものの、積極的な省エネコンサルティングの活用や改修が高く評価される

KDX日本橋兜町ビル



DBJ Green Building  
**Bronze**  
2012

烏丸ビル



DBJ Green Building  
**Certified**  
2012

KDX新宿ビル



DBJ Green Building  
**Certified**  
2012

- 認証取得済の保有物件

物件名	評価ランク(注1)	当初 認証取得日(注2)
KDX晴海ビル	Silver	2011年 6月9日
KDX名古屋栄ビル	Silver	2011年 6月9日
KDX小林道修町ビル	Bronze	2011年 6月9日
KDX東梅田ビル	Bronze	2012年 3月28日

注1: 評価ランクの定義は以下の通りです。

Silver: 『非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル』であることの認証

Bronze: 『優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル』であることの認証

Certified: 『十分な「環境・社会への配慮」がなされたビル』であることの認証

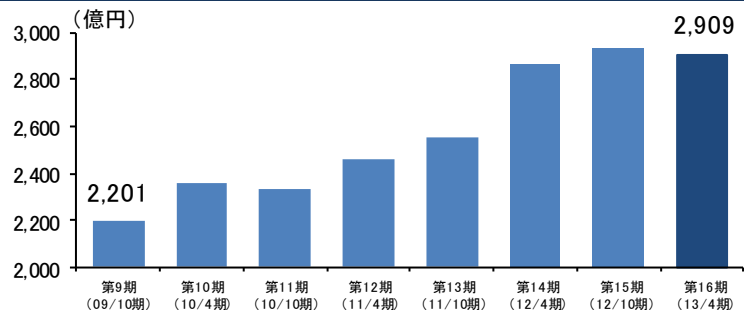
注2: 2012年8月22日付で2012年度の認証を改めて取得していますが、各物件の評価ランクに変更はありません。



# 継続的な外部成長と収益性の向上について

## 継続的な物件取得によりポートフォリオの収益性は向上

資産規模の成長

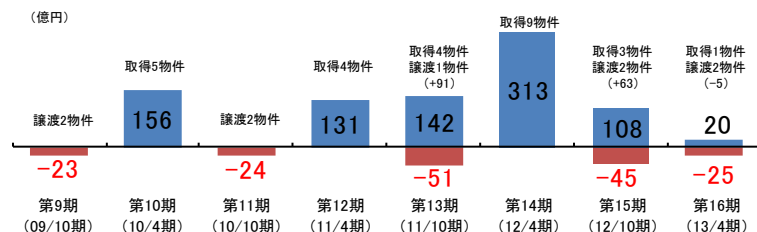


注1: 資産規模は、億円未満を切り捨てて記載しています。  
注2: 第16期の資産規模は池袋日興ビルの譲渡後(13/5/10)の数値を記載しています。

ポートフォリオ成長の概要 (注1.2)

	第9期 (09/10期) 末 保有物件 (注2)	第16期 (13/4期) 末 保有物件 (注2)	増加率 (%)	2009/11以降 追加取得物件
テナント総数	795	1,032	29.8	237
物件数	59	82	39.0	23
賃貸可能面積 (㎡)	239,548	345,870	44.4	106,321
取得価格合計 (億円)	2,071	2,909	40.5	837
年間NOI (億円) (NOI利回り) (注3~6)	84 (4.1%)	122 (4.2%)	45.0	38 (4.5%)

物件取得・譲渡の実績



注1: 取得売却件数に関して、KDX新横浜381ビル増築棟(第10期取得)を1件として計上しており、投資有価証券(第14期取得及び第17期取得)は対象外としています。  
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。  
注3: 金額は億円未満を切り捨てて記載しています。

注1: 取得価格合計は、億円未満を切り捨てて記載しています。  
注2: 売却物件は除いて算出しています。  
注3: KDX新横浜381ビル増築棟(第10期取得)の数値は、A47KDX新横浜381ビル(第6期取得)に含まれています。  
注4: 野村不動産大宮共同ビルについては物件取得時の現況NOIに基づいて算出し、固定資産税・都市計画税の税賦課がない取得初年度について、賦課があるものとして試算しています。  
注5: 年間NOIは、第16期(13/4期)のNOI実績に基づき年額に換算しています。  
注6: NOI利回りは小数第2位を四捨五入して記載しています。

第12期 (11/4期)



第13期 (11/10期)



第14期 (12/4期)



第15期 (12/10期)



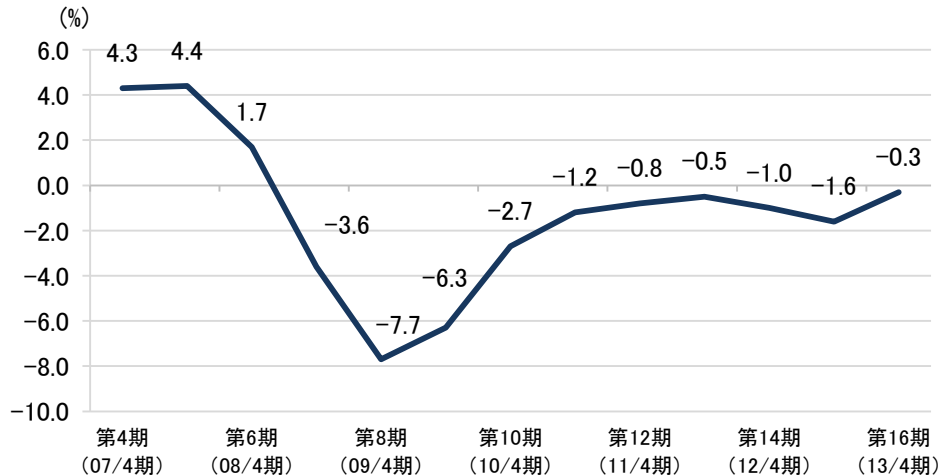
第16期 (13/4期)



注1: 池袋日興ビルは、2013年5月10日付で譲渡済です。  
注2: 金沢日興ビルは、2012年11月1日付で譲渡済です。

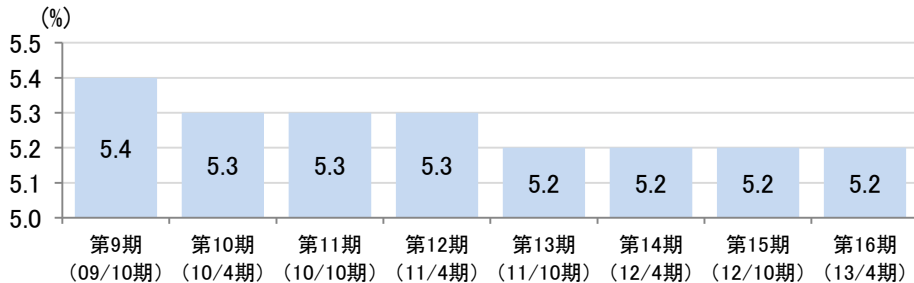
# オフィスビルの期末評価の推移

### オフィスビル 期末評価額の前期比変動率の推移



注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。

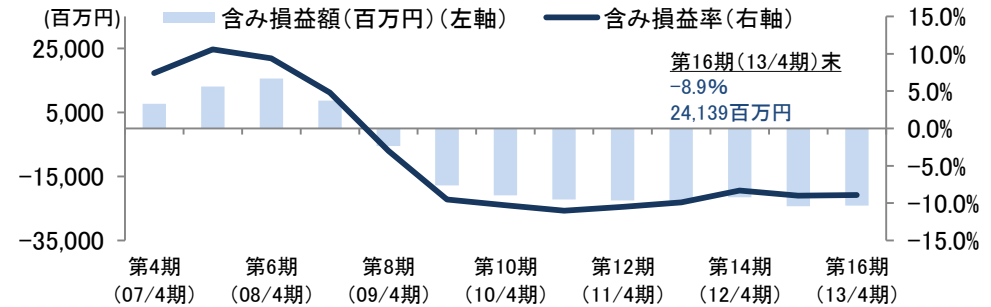
### 鑑定キャップレート(平均)の推移



鑑定中長期賃料の変動率	第9期 (09/10期)	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)
	-4.7%	-2.5%	-1.4%	-1.1%	-2.0%	-1.5%	-1.3%	-0.4%

注1:各期末に保有するオフィスビルの鑑定キャップレート(平均)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。

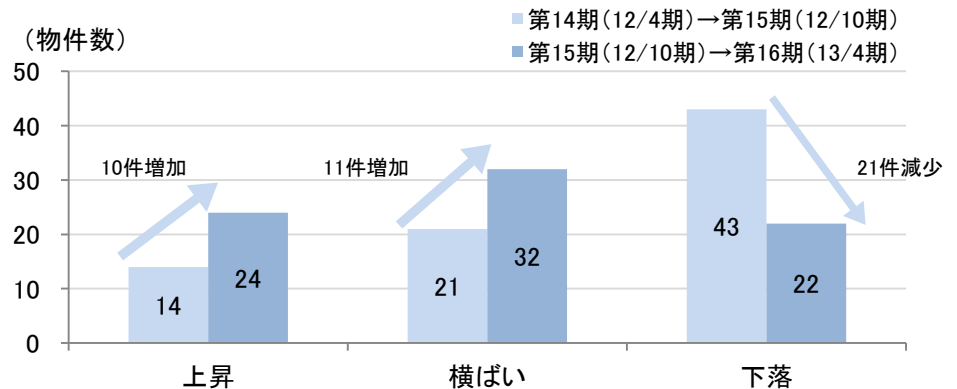
### オフィスビル 含み損益額と含み損益率の推移



	第9期 (09/10期)	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)
含み損益額 (百万円)	-17,813	-20,921	-22,249	-22,551	-22,728	-21,586	-24,335	-24,139
含み損益率	-9.5%	-10.3%	-11.0%	-10.5%	-10.0%	-8.3%	-9.0%	-8.9%

注:含み損益額は、各期末に保有するオフィスビルの期末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。

### オフィスビル 鑑定評価額の推移



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比較し、鑑定評価額の推移(上昇・横ばい・下落)の物件数を記載しています。  
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。

# 第16期(13/4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	第16期						還元利回り	
				鑑定評価額	期末簿価	取得比	前期比	簿価比	第16期末	前期末比	
A01	KDX日本橋313ビル	大和不動産鑑定株式会社	5,940	6,400	6,058	7.7%	0.3%	5.6%	4.7%	-	
A03	東茅場町有楽ビル	一般財団法人日本不動産研究所	4,450	4,940	4,302	11.0%	-1.4%	14.8%	4.9%	-	
A04	KDX八丁堀ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,680	3,440	3,326	-6.5%	-	3.4%	5.0%	-	
A05	KDX中野坂上ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,533	2,250	2,432	-11.2%	-	-7.5%	5.2%	-0.1%	
A06	原宿FFビル	一般財団法人日本不動産研究所	2,450	3,030	2,433	23.7%	1.7%	24.5%	5.5%	-0.1%	
A07	FIK南青山ビル	一般財団法人日本不動産研究所	2,270	2,190	2,242	-3.5%	-	-2.4%	4.8%	-	
A08	神田木原ビル	大和不動産鑑定株式会社	1,950	1,740	1,836	-10.8%	-3.3%	-5.2%	5.0%	-	
A12	ポルタス・センタービル	大和不動産鑑定株式会社	5,570	4,610	4,483	-17.2%	-	2.8%	6.4%	-	
A13	KDX麴町ビル	一般財団法人日本不動産研究所	5,950	4,320	5,603	-27.4%	-1.8%	-22.9%	4.4%	-	
A14	KDX船橋ビル	一般財団法人日本不動産研究所	2,252	1,950	2,367	-13.4%	-	-17.6%	6.1%	-	
A15	KDX浜町ビル	一般財団法人日本不動産研究所	2,300	2,200	2,231	-4.3%	-3.5%	-1.4%	5.2%	-	
A16	東伸24ビル	一般財団法人日本不動産研究所	5,300	4,000	5,056	-24.5%	-0.2%	-20.9%	5.7%	-	
A17	KDX恵比寿ビル	一般財団法人日本不動産研究所	4,640	4,120	4,534	-11.2%	-0.7%	-9.1%	4.9%	-	
A19	KDX浜松町ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,460	3,150	3,205	-9.0%	-0.6%	-1.7%	4.6%	-	
A20	KDX茅場町ビル	一般財団法人日本不動産研究所	2,780	2,420	2,843	-12.9%	-	-14.9%	5.3%	-	
A21	KDX新橋ビル	一般財団法人日本不動産研究所	2,690	2,640	2,682	-1.9%	-	-1.6%	4.6%	-	
A22	KDX新横浜ビル	一般財団法人日本不動産研究所	2,520	2,160	2,414	-14.3%	-3.6%	-10.5%	5.9%	-	
A24	KDX南船場第1ビル	一般財団法人日本不動産研究所	1,610	978	1,440	-39.3%	-2.2%	-32.1%	5.9%	0.1%	
A25	KDX南船場第2ビル	一般財団法人日本不動産研究所	1,560	990	1,351	-36.5%	-2.0%	-26.7%	5.8%	-	
A26	KDX木場ビル	一般財団法人日本不動産研究所	1,580	1,420	1,539	-10.1%	0.7%	-7.7%	5.6%	-0.1%	
A27	KDX鍛冶町ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,350	2,360	2,367	0.4%	-	-0.3%	5.0%	-	
A28	KDX乃木坂ビル	一般財団法人日本不動産研究所	1,065	700	1,117	-34.3%	0.6%	-37.4%	5.4%	-0.2%	
A29	KDX東新宿ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,950	3,340	3,161	13.2%	0.6%	5.7%	5.1%	-	
A30	KDX西五反田ビル	一般財団法人日本不動産研究所	4,200	3,680	4,076	-12.4%	-1.3%	-9.7%	5.2%	0.1%	
A31	KDX門仲町ビル	大和不動産鑑定株式会社	1,400	1,120	1,388	-20.0%	-0.9%	-19.4%	5.5%	-	
A32	KDX芝大門ビル	一般財団法人日本不動産研究所	6,090	4,380	6,215	-28.1%	-2.9%	-29.5%	5.0%	0.1%	
A33	KDX御徒町ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,000	1,820	2,106	-9.0%	1.1%	-13.6%	5.0%	-	
A34	KDX本厚木ビル	大和不動産鑑定株式会社	1,305	1,040	1,158	-20.3%	-2.8%	-10.2%	6.3%	-	
A35	KDX八王子ビル	大和不動産鑑定株式会社	1,155	914	1,267	-20.9%	10.0%	-27.9%	5.9%	-	
A36	KDX新潟ビル	一般財団法人日本不動産研究所	1,305	892	1,449	-31.6%	0.3%	-38.5%	7.3%	-	
A37	KDX御茶ノ水ビル	一般財団法人日本不動産研究所	6,400	6,170	6,598	-3.6%	-1.0%	-6.5%	4.7%	-	
A38	KDX西新宿ビル	一般財団法人日本不動産研究所	1,500	1,130	1,572	-24.7%	-	-28.1%	5.2%	-	
A39	KDX虎ノ門ビル	一般財団法人日本不動産研究所	4,400	3,380	4,767	-23.2%	-	-29.1%	4.4%	-	
A40	虎ノ門東洋ビル	一般財団法人日本不動産研究所	9,850	10,300	9,832	4.6%	-	4.8%	4.5%	-	
A41	KDX新宿286ビル	一般財団法人日本不動産研究所	2,300	2,210	2,379	-3.9%	0.9%	-7.1%	4.8%	-0.2%	
A42	烏丸ビル	大和不動産鑑定株式会社	5,400	4,960	5,348	-8.1%	-	-7.3%	5.6%	-	
A44	KDX仙台ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,100	1,410	2,131	-32.9%	-	-33.9%	6.1%	-	
A45	KDX六本木228ビル	一般財団法人日本不動産研究所	3,300	2,120	3,428	-35.8%	-1.9%	-38.2%	4.8%	-	
A46	飛栄九段北ビル	大和不動産鑑定株式会社	7,600	7,440	7,616	-2.1%	0.5%	-2.3%	4.6%	-	
A47	KDX新横浜381ビル	一般財団法人日本不動産研究所	5,800	3,970	5,818	-31.6%	-0.5%	-31.8%	5.8%	-	
A48	KDX川崎駅前本町ビル	一般財団法人日本不動産研究所	3,760	2,990	3,731	-20.5%	-	-19.9%	6.1%	-	
A49	日総第17ビル	一般財団法人日本不動産研究所	2,710	1,570	2,590	-42.1%	-	-39.4%	5.8%	-	
A50	池尻大橋ビルディング	一般財団法人日本不動産研究所	2,400	1,490	2,436	-37.9%	2.1%	-38.8%	5.6%	-0.2%	

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

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381ビル増築棟を1物件として数値を記載しています。

# 第16期(13/4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	第16期					還元利回り	
				鑑定評価額	期末簿価	取得比	前期比	簿価比	第16期末	前期末比
A51	KDX浜町中ノ橋ビル	一般財団法人日本不動産研究所	2,310	1,720	2,329	-25.5%	1.2%	-26.2%	5.3%	-
A52	KDX神田三崎町ビル	一般財団法人日本不動産研究所	1,380	924	1,369	-33.0%	-1.7%	-32.5%	5.3%	-
A53	KDX博多南ビル	一般財団法人日本不動産研究所	4,900	3,450	4,777	-29.6%	-0.6%	-27.8%	6.6%	-
A54	KDX北浜ビル	一般財団法人日本不動産研究所	2,220	1,530	2,171	-31.1%	0.7%	-29.5%	6.0%	-
A55	新都心丸善ビル	一般財団法人日本不動産研究所	2,110	1,550	2,146	-26.5%	-	-27.8%	5.3%	-
A56	KDX神保町ビル	一般財団法人日本不動産研究所	2,760	1,890	2,887	-31.5%	1.6%	-34.6%	5.2%	-0.1%
A57	KDX五番町ビル	一般財団法人日本不動産研究所	1,951	1,380	1,969	-29.3%	-4.2%	-29.9%	4.8%	-0.1%
A58	KDX名古屋栄ビル	大和不動産鑑定株式会社	7,550	4,780	7,350	-36.7%	0.4%	-35.0%	5.2%	-
A59	KDX岩本町ビル	一般財団法人日本不動産研究所	1,864	1,310	1,776	-29.8%	-	-26.3%	5.3%	-
A60	KDX晴海ビル	一般財団法人日本不動産研究所	10,250	8,250	9,546	-19.5%	0.1%	-13.6%	4.8%	-
A61	KDX浜松町第2ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,200	1,860	2,279	-15.5%	-	-18.4%	4.6%	-
A62	小石川TGビル	一般財団法人日本不動産研究所	3,080	3,040	3,113	-1.3%	-	-2.4%	5.0%	-
A63	五反田TGビル	一般財団法人日本不動産研究所	2,620	2,580	2,792	-1.5%	-	-7.6%	5.3%	-
A64	KDX日本橋216ビル	一般財団法人日本不動産研究所	2,010	1,810	1,951	-10.0%	1.1%	-7.2%	4.7%	-
A66	KDX新宿ビル	一般財団法人日本不動産研究所	6,800	6,400	6,860	-5.9%	-	-6.7%	4.5%	-
A67	KDX銀座一丁目ビル	大和不動産鑑定株式会社	4,300	4,860	4,288	13.0%	0.2%	13.3%	4.4%	-
A68	KDX日本橋本町ビル	大和不動産鑑定株式会社	4,000	4,350	4,007	8.7%	1.2%	8.5%	4.8%	-
A69	KDX小林道修町ビル	一般財団法人日本不動産研究所	2,870	2,760	2,649	-3.8%	-	4.2%	7.0%	-
A70	北七条SIAビル	大和不動産鑑定株式会社	2,005	2,050	2,066	2.2%	-	-0.8%	5.7%	-
A71	KDX飯田橋ビル	大和不動産鑑定株式会社	4,670	4,940	4,668	5.8%	0.6%	5.8%	4.8%	-
A72	KDX東品川ビル	大和不動産鑑定株式会社	4,590	4,800	4,898	4.6%	-	-2.0%	5.0%	-
A73	KDX箱崎ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,710	2,850	2,872	5.2%	-	-0.8%	5.2%	-
A74	KDX新日本橋ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,300	2,480	2,263	7.8%	1.6%	9.5%	4.6%	-
A75	KDX日本橋兜町ビル	一般財団法人日本不動産研究所	11,270	11,600	11,531	2.9%	-4.1%	0.6%	4.6%	-0.2%
A76	池袋日興ビル	一般財団法人日本不動産研究所	1,653	1,700	1,673	2.8%	-	1.6%	5.5%	-
A77	兜町日興ビルⅡ	一般財団法人日本不動産研究所	1,280	1,550	1,275	21.1%	-	21.5%	5.0%	-
A78	立川駅前ビル	一般財団法人日本不動産研究所	1,267	1,330	1,310	5.0%	-	1.5%	5.9%	-
A79	KDX名古屋駅前ビル	一般財団法人日本不動産研究所	7,327	7,700	7,637	5.1%	-1.3%	0.8%	5.1%	-
A80	名古屋日興證券ビル	一般財団法人日本不動産研究所	4,158	4,050	4,235	-2.6%	-	-4.4%	5.5%	-
A81	仙台日興ビル	一般財団法人日本不動産研究所	950	1,030	1,054	8.4%	-	-2.4%	5.9%	-
A82	KDX東梅田ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,770	3,320	2,812	19.9%	2.2%	18.1%	5.1%	-
A83	府中サウスビル	大和不動産鑑定株式会社	6,120	6,600	6,171	7.8%	0.6%	6.9%	5.5%	-
A84	春日ビジネスセンタービル	一般財団法人日本不動産研究所	2,800	3,200	2,848	14.3%	7.4%	12.4%	5.0%	-0.2%
A85	中目黒ビジネスセンタービル	大和不動産鑑定株式会社	1,880	2,230	1,904	18.6%	-	17.1%	5.1%	-0.2%
A86	野村不動産大宮共同ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,020	2,200	2,105	8.9%	-	4.5%	5.8%	-
<b>オフィスビル合計</b>			<b>271,771</b>	<b>246,408</b>	<b>270,547</b>	<b>-9.3%</b>	<b>-0.3%</b>	<b>-8.9%</b>	<b>5.2%</b>	<b>-0.0%</b>
B03	コート目白	一般財団法人日本不動産研究所	1,250	973	1,155	-22.2%	1.8%	-15.8%	5.3%	-0.1%
B18	びなす ひばりが丘	一般財団法人日本不動産研究所	1,800	1,560	1,766	-13.3%	1.3%	-11.7%	6.4%	-0.1%
B19	レジデンスシャルマン月島	一般財団法人日本不動産研究所	5,353	4,600	4,893	-14.1%	1.8%	-6.0%	5.1%	-0.1%
<b>住宅合計</b>			<b>8,403</b>	<b>7,133</b>	<b>7,815</b>	<b>-15.1%</b>	<b>1.7%</b>	<b>-8.7%</b>	<b>5.4%</b>	<b>-0.1%</b>
C01	フレーム神南坂	一般財団法人日本不動産研究所	9,900	9,230	9,702	-6.8%	-	-4.9%	4.4%	-
C02	KDX代々木ビル	一般財団法人日本不動産研究所	2,479	1,920	2,528	-22.6%	-	-24.1%	5.3%	-
<b>商業施設合計</b>			<b>12,379</b>	<b>11,150</b>	<b>12,230</b>	<b>-9.9%</b>	<b>-</b>	<b>-8.8%</b>	<b>4.6%</b>	<b>0.0%</b>
<b>合計</b>			<b>292,553</b>	<b>264,691</b>	<b>290,593</b>	<b>-9.5%</b>	<b>-0.2%</b>	<b>-8.9%</b>	<b>5.1%</b>	<b>-0.0%</b>

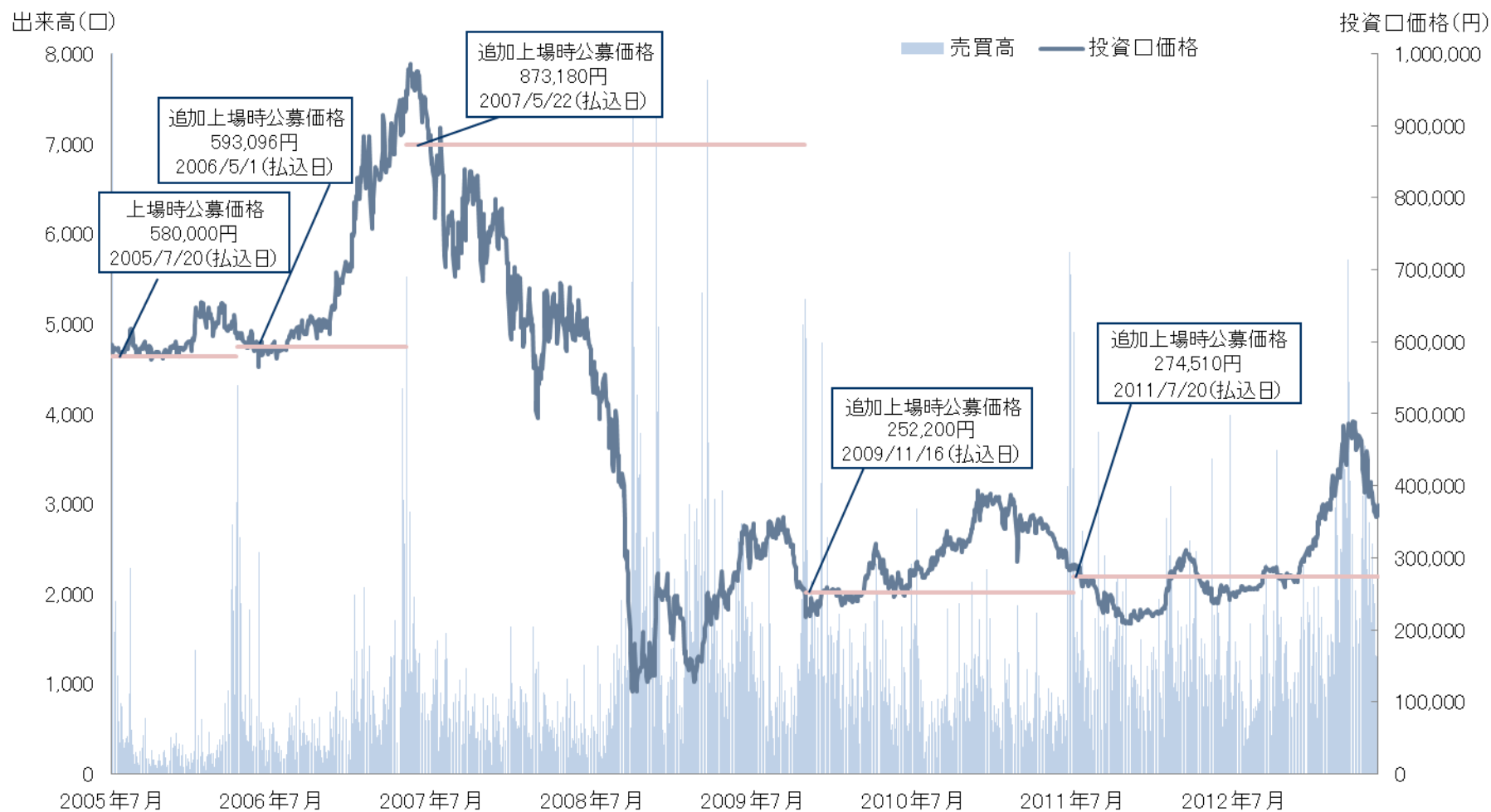
注1:取得価格、期末評価額、帳簿価格は百万円未満を切り捨てて表示しています。(各比率は小数第2位を四捨五入)

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。



# 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6月14日まで)



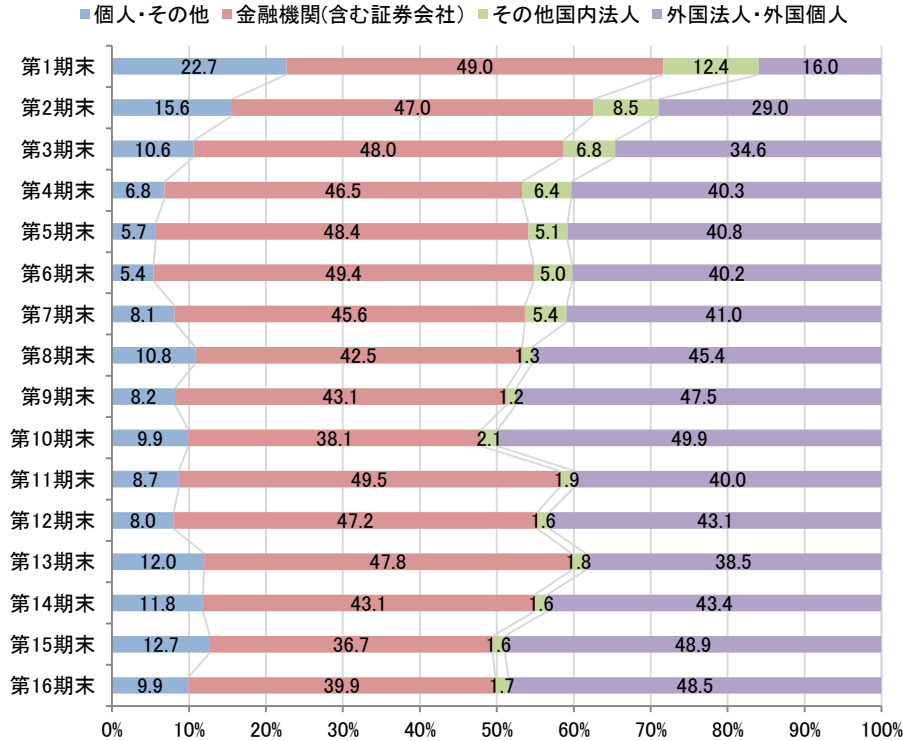
注: 出来高8,000口超(2008/10/20:19,728口)については未表示。

- 2013年4月30日現在において  
 上場来最高値(取引値): 988,000円(2007年5月31日)  
 上場来最安値(同): 100,300円(2008年10月20日)
- 第16期(13/4期)中の平均出来高: 1,519口



# 投資主の状況(第16期(13/4期)末時点)

## 所有者区別投資口数の比率推移



注:各比率は、小数第2位を四捨五入しています。

## 所有者区分

所有者区分	投資主数 (名)	投資主数 比率(%)	投資口数 (口)	投資口数 比率(%)
個人・その他	8,696	95.5%	28,416	9.9%
金融機関(含む証券会社)	57	0.6%	114,334	39.9%
その他国内法人	127	1.4%	4,932	1.7%
外国法人・外国個人	221	2.4%	138,868	48.5%
合計	9,101	100.0%	286,550	100.0%

注:各比率は、小数第2位を四捨五入しています。

## 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)	41,175	14.36%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	20,273	7.07%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	18,374	6.41%
野村信託銀行株式会社(投信口)	17,953	6.26%
ジェーピー モルガン チェース バンク 385174	8,540	2.98%
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	8,494	2.96%
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)	7,418	2.58%
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)	7,164	2.50%
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	6,660	2.32%
MSIP CLIENT SECURITIES	4,864	1.69%
合計	140,915	49.17%

注1:発行済投資口に対する所有投資口数の割合は、小数第3位以下を切り捨てています。

注2: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。

注3:常任代理人を「株式会社みずほコーポレート銀行 決済営業部」とする投資主です。

## 参考 大量保有報告書の状況(2013/6/5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	2013/2/7	23,126
みずほ投信投資顧問株式会社		11,005
新光投信株式会社		12,121
DIAMアセットマネジメント株式会社	2013/6/5	18,749
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
三井住友信託銀行株式会社	2013/5/21	13,792
三井住友信託銀行株式会社		839
三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社		4,980
日興アセットマネジメント株式会社		7,973

# 第16期(13/4期)決算概要: 損益計算書等

## 前期比較: 第15期(12/10期)と第16期(13/4期)比較

	前期(第15期)	当期(第16期)	増減	主な増減要因
	自2011/5/1 至2012/10/31	自2012/11/1 至2013/4/30		
営業	8,224	8,217	-6	
業	6,664	6,628	-36	
損	1,559	1,589	29	
益	1,393	1,088	-305	
営業収益	10,212	9,867	-345	
管理委託費	937	951	14	
水道光熱費	790	753	-37	季節的変動(第14期:663)
公租公課	823	820	-3	
修繕費	400	322	-78	
その他(注1)	249	230	-18	
減価償却費	1,621	1,662	40	第15期取得3物件通期稼働+45
不動産賃貸事業費用合計 B	4,822	4,740	-82	
不動産賃貸事業損益(A-B)	4,795	4,566	-229	
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	6,416	6,228	-188	
不動産等売却損	151	-	-151	第15期川口売却損剥落
資産運用報酬	548	553	4	
その他(注2)	174	172	-1	
営業費用	5,696	5,465	-230	
営業利益	4,516	4,401	-115	
営業外収益	2	2	-	
支払利息	1,031	984	-46	調達コスト減少
投資法人債利息	62	62	-	
融資関連費用	366	315	-51	第15期 期限前弁済-23 プレクファンディングコスト-16
投資法人債発行費償却	6	6	-	
投資口交付費償却	27	18	-8	
その他	13	13	-	
営業外費用	1,508	1,400	-107	
経常利益	3,011	3,003	-7	
訴訟和解金	-	-	-	
特別損失	-	-	-	
税引前当期純利益	3,011	3,003	-7	
法人税、住民税及び事業税等	1	1	0	
当期純利益	3,009	3,002	-7	
前期繰越利益	0	0	0	
当期末処分利益	3,009	3,002	-7	

## 金銭の分配に係る計算書(単位:円)

期別	前期(第15期)	当期(第16期)
項目	自2012/5/1 至2012/10/31	自2012/11/1 至2013/4/30
I 当期末処分利益	3,009,927,991	3,002,198,217
II 分配金の額	2,738,558,350	2,703,312,700
(投資口1口当たり分配金の額)	(9,557)	(9,434)
III 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	271,247,024	298,885,517
IV 次期繰越利益	122,617	-

## キャッシュフロー計算書

期別	当期(第15期)	当期(第16期)
項目	2012/10/31 金額(百万円)	2013/4/30 金額(百万円)
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,739	7,880
投資活動によるキャッシュ・フロー	-12,283	-3,060
財務活動によるキャッシュ・フロー	526	-950
現金及び現金同等物の増減額	-3,017	3,869
現金及び現金同等物の期首残高	13,519	10,501
現金及び現金同等物の期末残高	10,501	14,371

注1: 保険料、信託報酬等。  
 注2: 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。  
 注3: 増減は、百万円未満を切捨てて表示しています。

# 第16期(13/4期)決算概要：貸借対照表等

	前期(第15期)		当期(第16期)	
	2012年10月31日現在 金額(百万円)	比率(%)	2013年4月30日現在 金額(百万円)	比率(%)
<b>資産</b>				
流動資産	12,019	3.9	15,075	4.9
現金及び預金	4,042		8,053	
信託現金及び信託預金	7,471		6,760	
その他	505		261	
固定資産	294,626	96.1	293,032	95.1
有形固定資産	291,662		290,236	
建物等	13,046		13,505	
土地	29,104		30,513	
信託建物等	72,676		71,021	
信託土地	176,829		175,189	
信託建設仮勘定	6		6	
無形固定資産	358		357	
借地権	285		285	
信託借地権	72		71	
信託水道施設利用権	0		0	
投資その他の資産	2,604		2,439	
投資有価証券	896		896	
差入敷金保証金	133		133	
長期前払費用等	1,574		1,408	
繰延資産	89	0.0	63	0.0
投資法人債発行費	32		26	
投資口交付費	56		37	
<b>資産合計</b>	<b>306,734</b>	<b>100.0</b>	<b>308,172</b>	<b>100.0</b>
<b>負債</b>				
流動負債	23,924	7.8	34,432	11.2
営業未払金	709		654	
短期借入金	5,700		5,700	
1年内償還予定投資法人債	1,500		1,500	
1年内返済予定長期借入金	14,000		24,300	
未払金	184		208	
前受金	1,482		1,686	
その他	347		382	
固定負債	132,420	43.2	123,086	39.9
投資法人債	4,500		4,500	
長期借入金	114,881		106,369	
預り敷金保証金	1,544		1,723	
信託預り敷金保証金	11,494		10,493	
<b>負債合計</b>	<b>156,345</b>	<b>51.0</b>	<b>157,519</b>	<b>51.1</b>
<b>純資産</b>				
出資総額	147,153		147,153	
圧縮積立金	225		497	
当期末処分利益	3,009		3,002	
<b>純資産合計</b>	<b>150,389</b>	<b>49.0</b>	<b>150,653</b>	<b>48.9</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>306,734</b>	<b>100.0</b>	<b>308,172</b>	<b>100.0</b>

業績指標の推移				
	第15期 (12/10期)	第16期 (13/4期)	前期比	説明
1口あたり純資産額	524,828円	525,747円	+919円	
期末有利子負債比率	45.8%	46.2%	+0.4%	
期末自己資本比率	49.0%	48.9%	-0.1%	
期末物件数	84物件	83物件	-1物件	第16期1物件取得・2物件売却
総賃貸可能面積	351,153.72㎡	347,853.97㎡	+3,299.75㎡	第16期1物件取得・2物件売却
期末稼働率	95.5%	93.9%	-1.6%	

参考：賃貸NOI利回りの推移(用途毎・年換算)							
	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)
オフィスビル	5.1%	4.9%	4.7%	4.7%	4.6%	4.4%	4.3%
都市型商業施設	4.5%	4.5%	4.6%	4.1%	4.1%	4.1%	4.3%
住宅	5.2%	4.8%	4.9%	4.7%	4.7%	4.5%	4.6%
その他	-	-	-	-	14.2%	13.6%	-7.0%
合計	5.1%	4.9%	4.7%	4.7%	4.6%	4.5%	4.3%

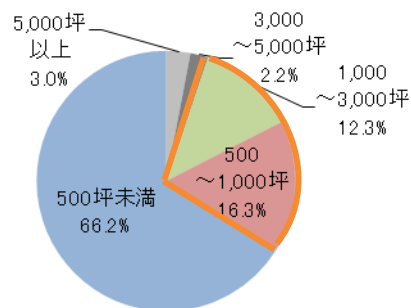
注1: NOI利回りの計算上、固定資産税・都市計画税の税賦課がない取得初年度の物件については、賦課があるものとして算出しています。  
 また新規取得・売却物件の取得価格については、当期運用日数全体に占める実運用日数の割合を乗じた数値によって計算しています。  
 注2: 各比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。  
 注3: 2012年11月1日にその他の用途に唯一区分されていた金沢日興ビルを譲渡しました。固定資産税等が計上されているため、第16期比率がマイナスとなっています。  
 注4: 第16期のオフィスビル及び合計の賃貸NOI利回りについて、KDX日本橋兜町ビルを対象外で計算した結果は、各々4.5%です。

# 中規模オフィスビル市場について

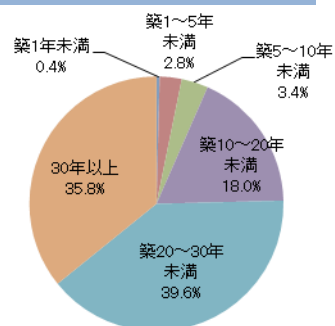
- 東京経済圏で最もストック、対象テナントが多いボリュームゾーン
- 大型オフィスビルと比べ相対的に小さい賃料変動幅

都心5区における賃貸オフィスビルシェア(棟数ベース)

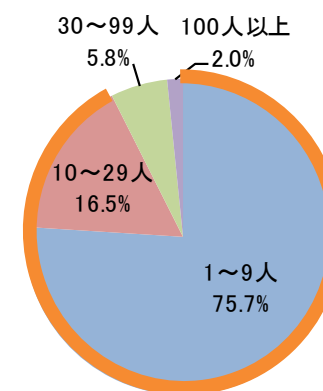
規模別(延床面積ベース)



築年別



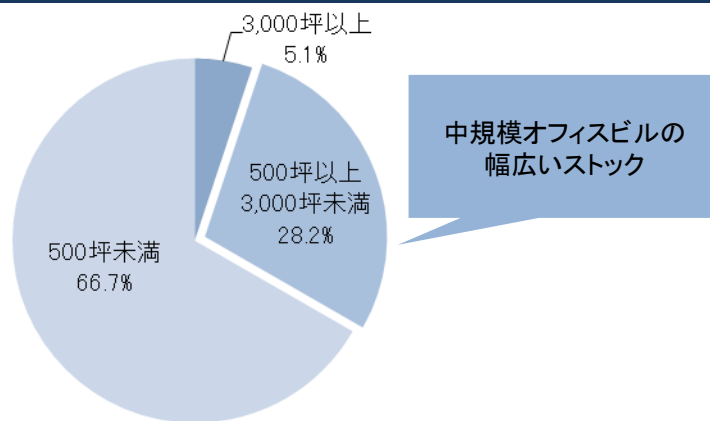
従業員規模別事業所数(東京都)



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CBREの「中規模オフィスビルマーケット動向調査(2011年5月)」

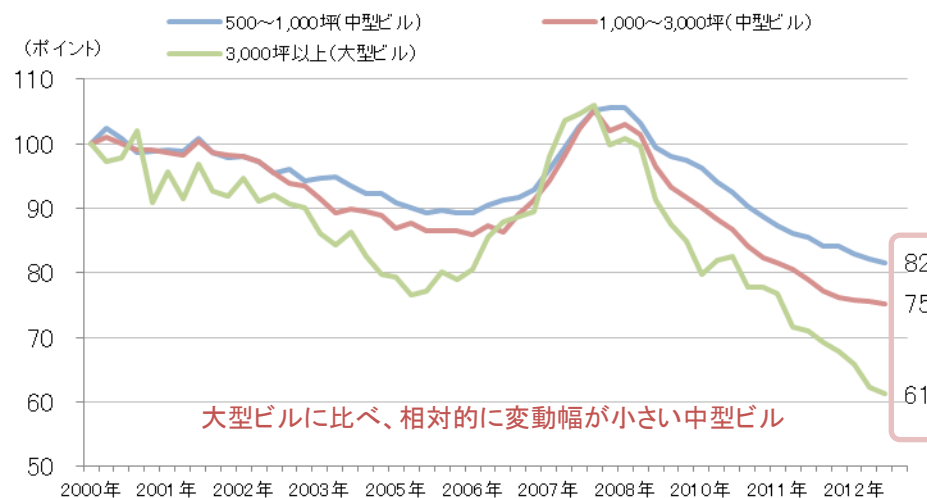
出所:「平成21年経済センサス-基礎調査 東京都結果報告」を基に本資産運用会社作成

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)」

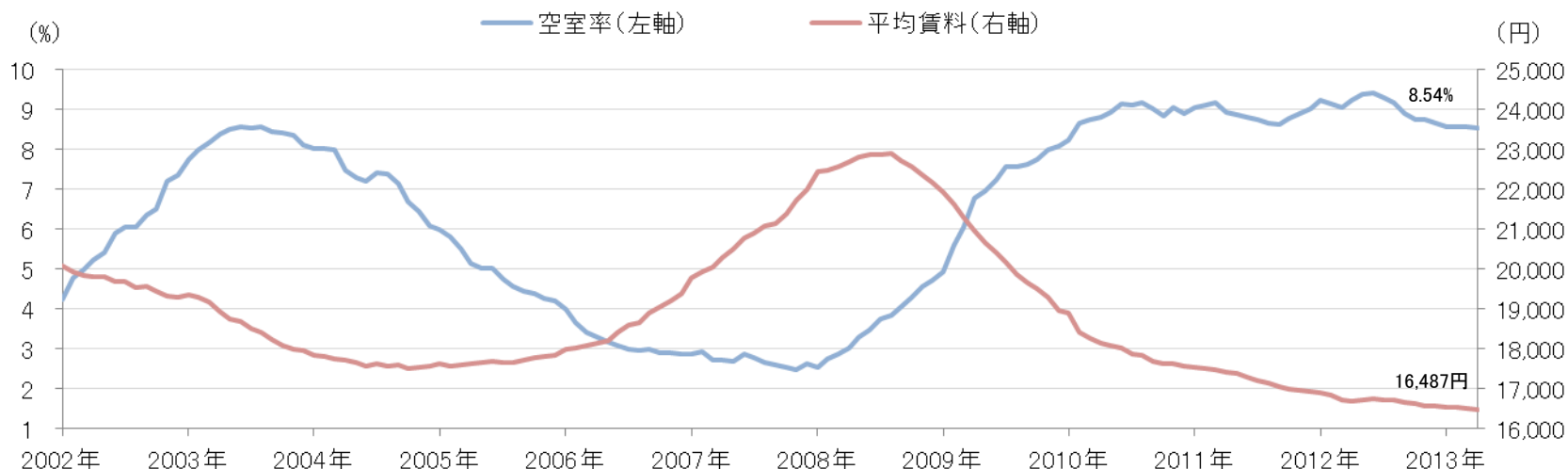
東京23区:延床面積別賃料水準の推移



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3月)

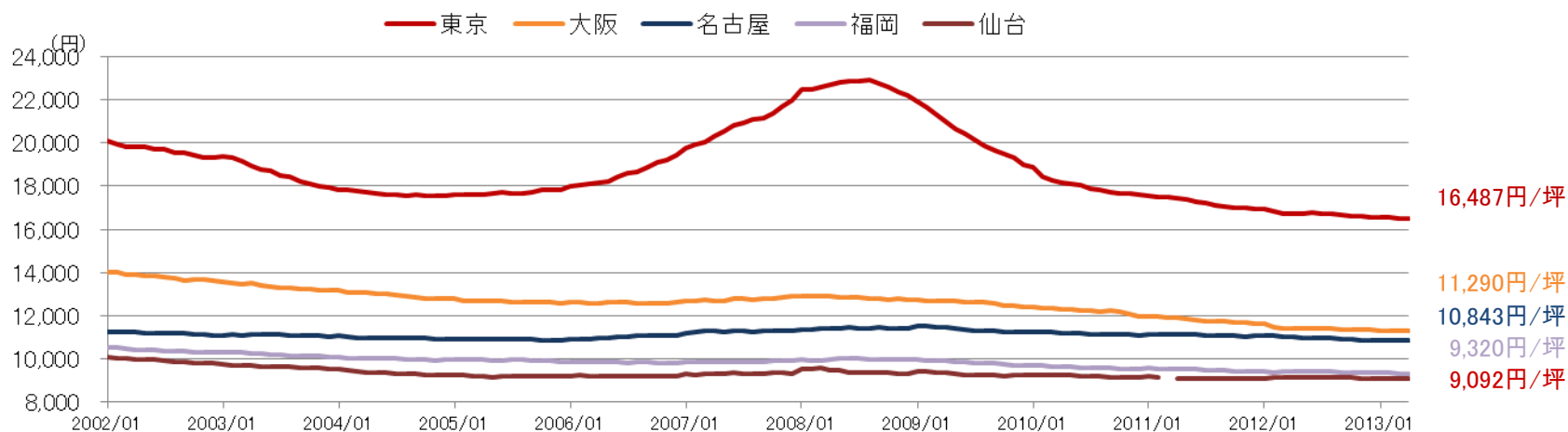
# 参考データ1

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4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4月)

地域別の賃料水準の推移(2002年2月から2013年4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4月)



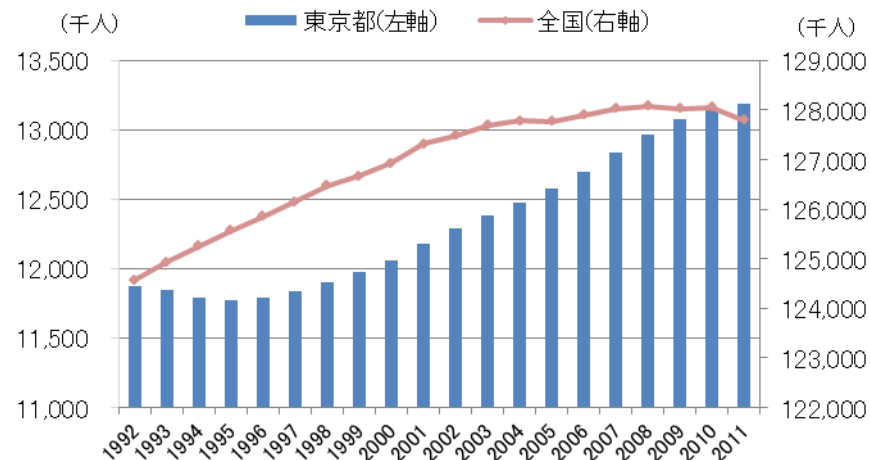
# 参考データ2

## 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

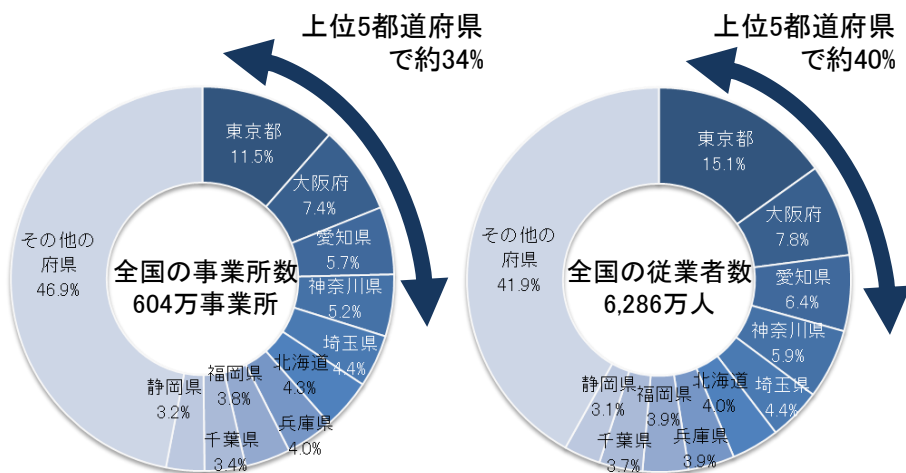
出所:東京都HP「暮らしととけい 2013」、「平成22年国勢調査」及び総務省「労働力調査」

## 東京都と全国の人口推移比較(1992年~2011年)



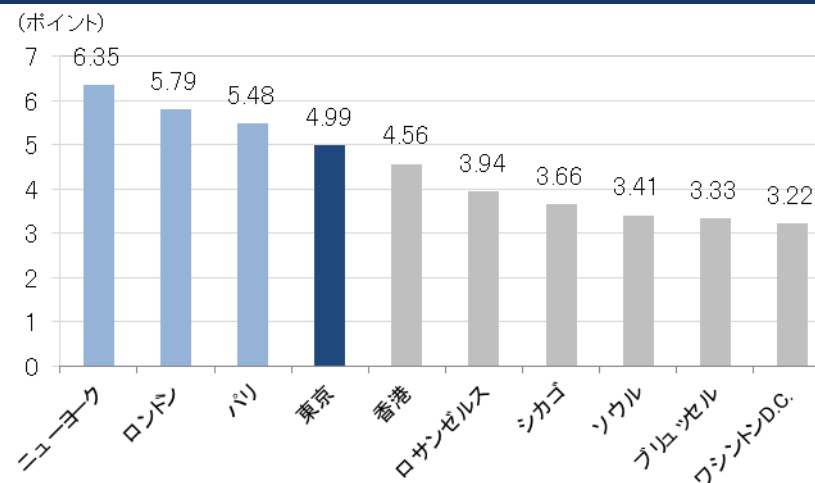
注: 2011年は推計値  
出所:東京都総務局「人口の推移(東京都、全国) 明治5年~平成24年(続)」

## 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)

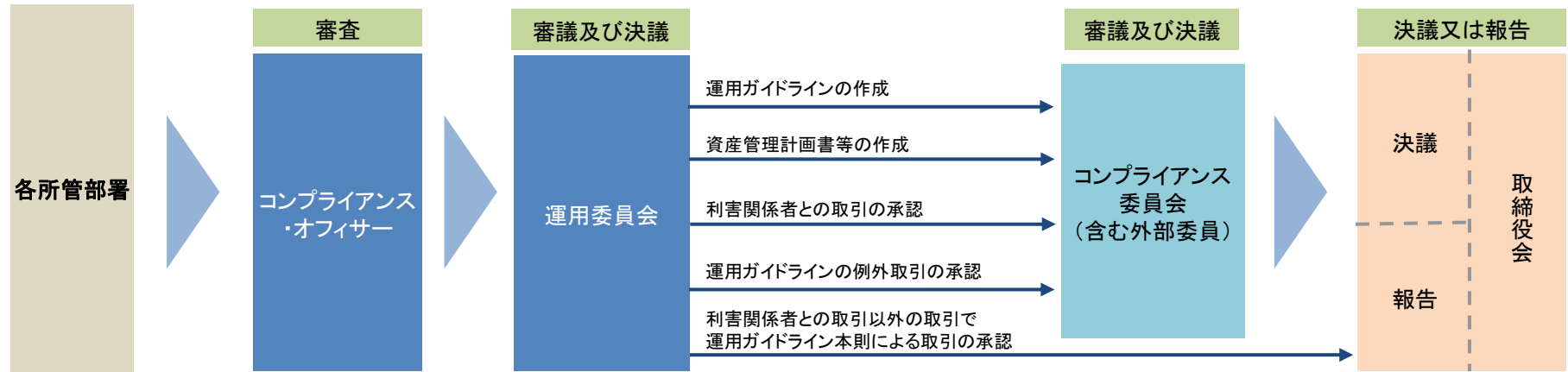
## 世界都市指数(A.T.Kearney Global Cities Index, 2012)



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(組織再編前)

## 本資産運用会社の意思決定フロー



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

	第11期 (10/11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)
コンプライアンス委員会	7	7	8	6	7	7
運用委員会	32	37	44	40	40	41
取締役会	11	9	11	9	12	9
投資法人役員会	8	7	9	10	8	8

## 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

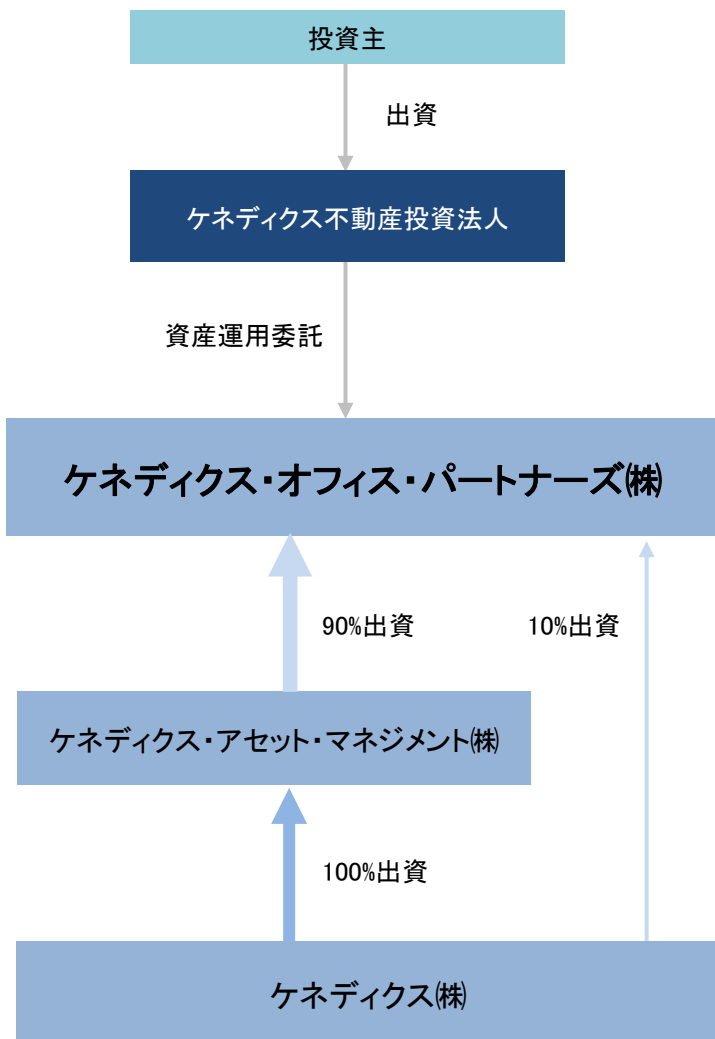
運用報酬 I	総資産額の0.15%
運用報酬 II	決算期毎の分配可能金額の3.0%
取得報酬	取得価額の0.5% (利害関係者取引の場合0.25%)
譲渡報酬	譲渡価額の0.5%を上限

### ● プロパティ・マネジメント報酬

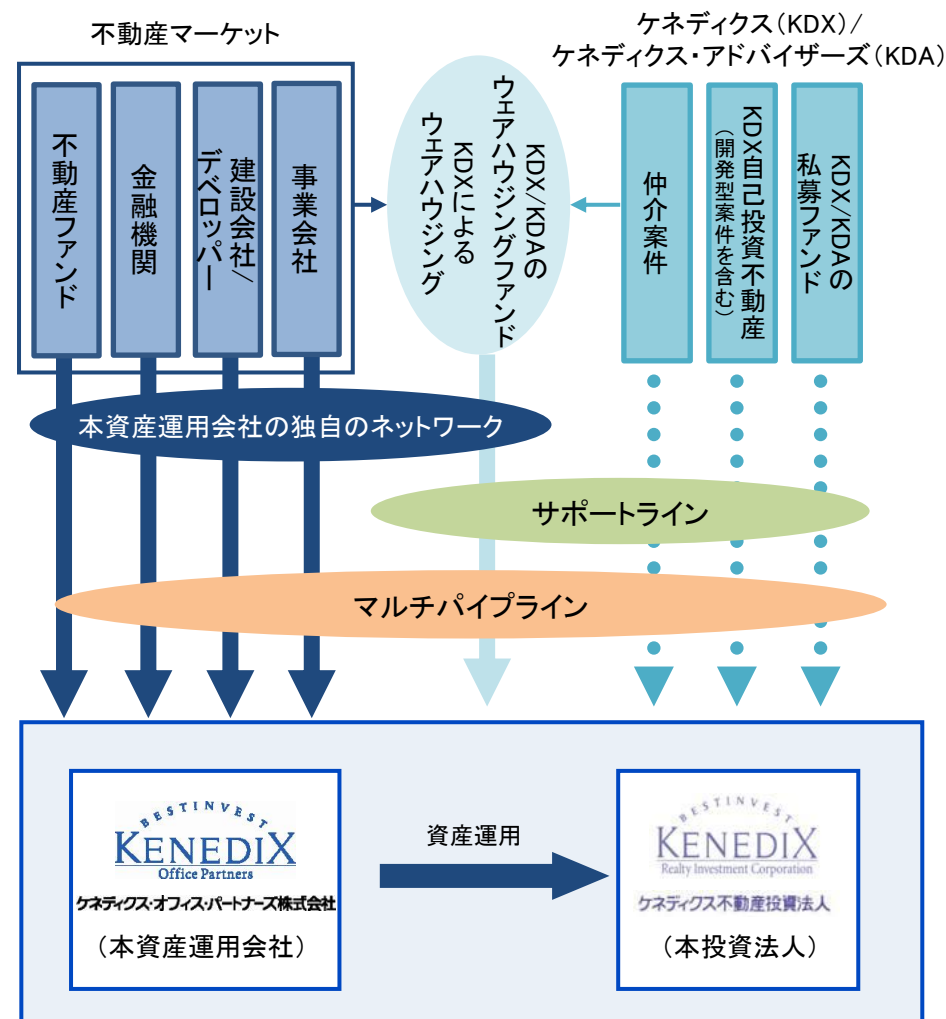
賃貸管理業務報酬	不動産収入の2% +不動産営業収益(運営経費控除後・減価償却費控除前)の2%
管理移管報酬	取得価額/譲渡価額に応じた一定金額 (例: 10~30億円→200万円、50~100億円→240万円)
工事監理報酬	工事金額に応じた金額 (例: 100~500万円→5%、1,000万円~1億円→45万円+3%)

# 本資産運用会社のスポンサー構成及び情報提供覚書の概要(組織再編前)

## スポンサー構成



## 情報提供覚書の概要(注)



注: 2013年6月5日付で本資産運用会社はケネディクス(株)の100%連結子会社となっています。

注: ケネディクス・グループが今後予定している組織再編により、変更される予定です。

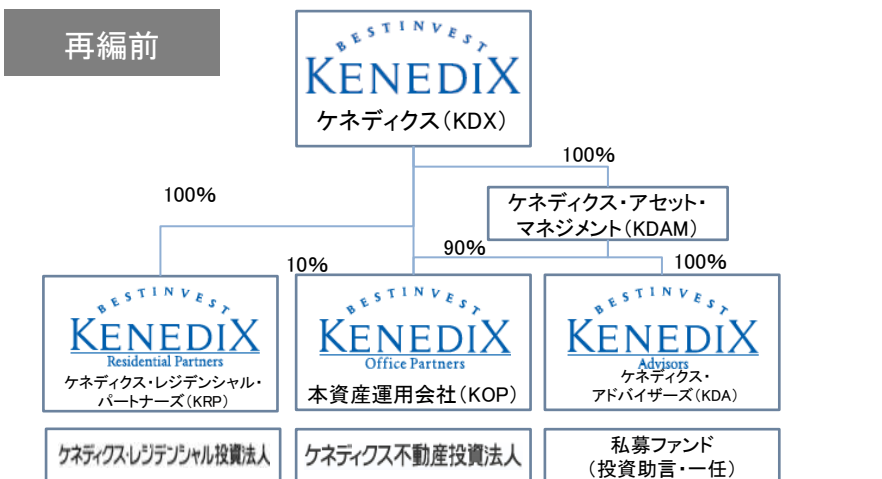
# ケネディクス・グループの組織再編について

## 組織再編の目的

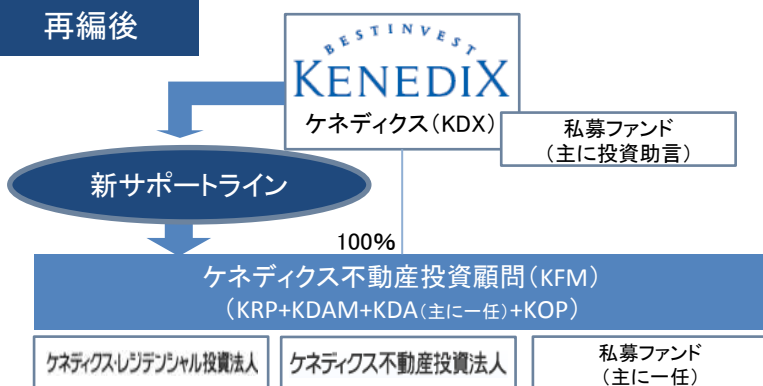
- グループ全体の不動産アセットマネジメントに係るノウハウの集約
- 投資対象不動産の取得・運用に係るリソースの戦略的増強によるアセットマネジメント能力の大幅な競争力向上
- 内部管理体制強化による顧客投資家の利益に資する体制構築
- グループ間でのアセットマネジメント業務の効率化

## 組織再編の概要

### 再編前



### 再編後



## 新サポートライン覚書の概要

- ケネディクス (KDX)が第三者より不動産等の売却情報を入手した場合において、本投資法人の投資基準に合致すると判断した場合には、ケネディクス不動産投資顧問 (KFM) 以外の者に遅れることなく、KFMに当該情報を提供します
- KDXが直接又は間接的に自己で投資する不動産、又はKDXがアセットマネジメント業務を受託する私募ファンドの不動産の売却を検討する場合において、本投資法人の投資基準に合致すると判断した場合には、KFM以外の者に遅れることなく、KFMに当該情報を提供します
- KFMは、将来における本投資法人での取得機会の確保を目的として、その取得及び一時的な所有又は不動産ファンドの組成をKDXに依頼する事ができ、KDXは当該依頼を誠実に検討します

## 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

- KRIの主要投資対象であるオフィスビル(注)について、以下の条件を満たすオフィスビルは、KFM内において本投資法人が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

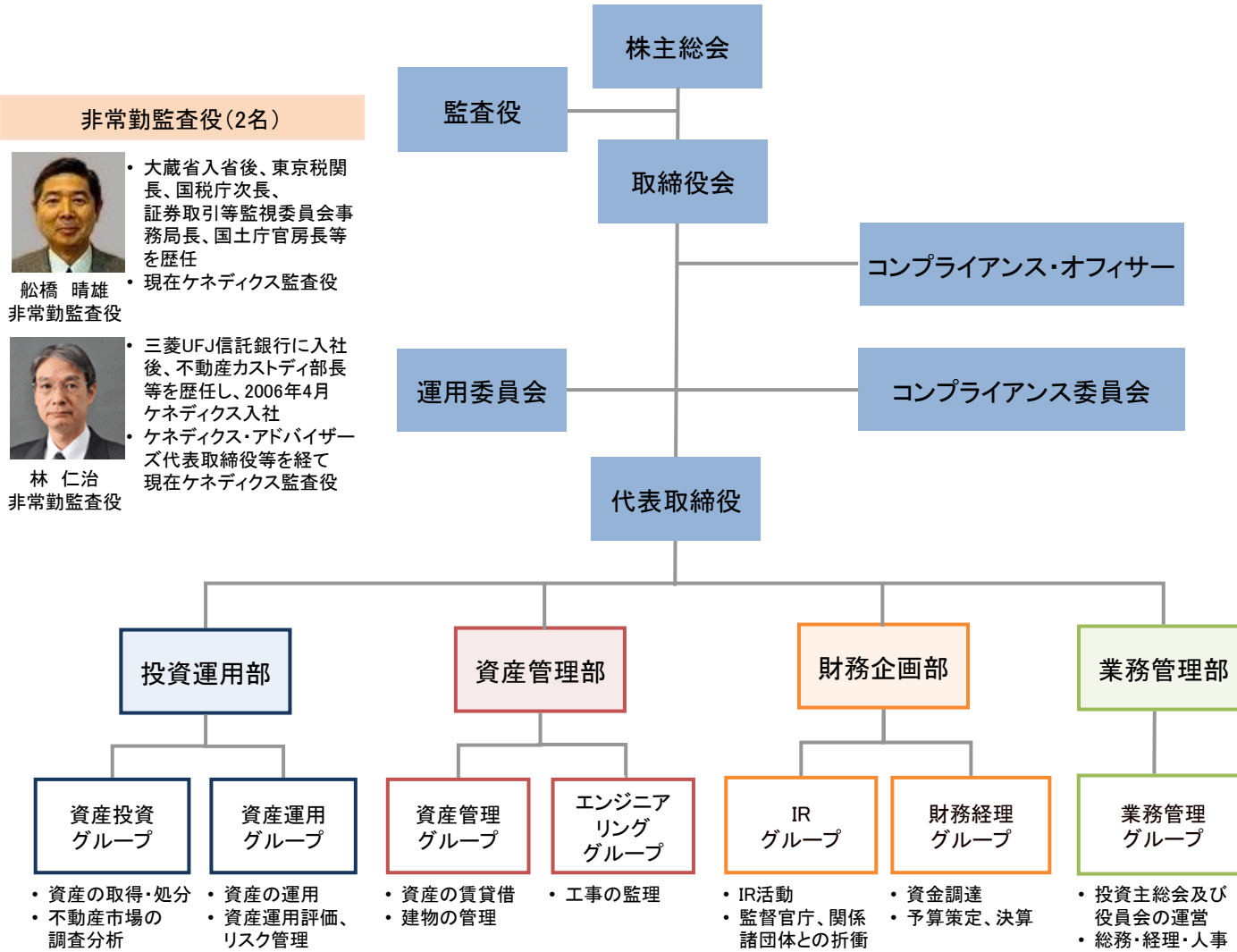
(注)オフィスビルとは、建築基準法上の用途の面積のうち、事務所用途が最大であるオフィスビルをいいます。

## 今後の組織再編等に関するスケジュール

KDXの再編取締役会及び基本合意書締結日	平成25年7月中旬(予定)
実施予定日(効力発生日)	平成25年10月1日より6か月以内(予定)

# 本資産運用会社組織図(組織再編前)

## 運用組織図



## 主要メンバー



内田 直克  
代表取締役社長

- 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
- 2012年2月2日付でケネディクス・オフィス・パートナーズ代表取締役に就任



佐藤 啓介  
取締役 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
- 財務企画部長を経て2012年8月1日付で投資運用部長に就任



下堂前 史彦  
取締役 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、日本コマースリアル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
- 資産管理部PM担当部長を経て2012年7月1日付で資産管理部長に就任



寺本 光  
取締役 財務企画部長

- 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1日付で財務企画部長に就任



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16日付でコンプライアンス・オフィサーに就任

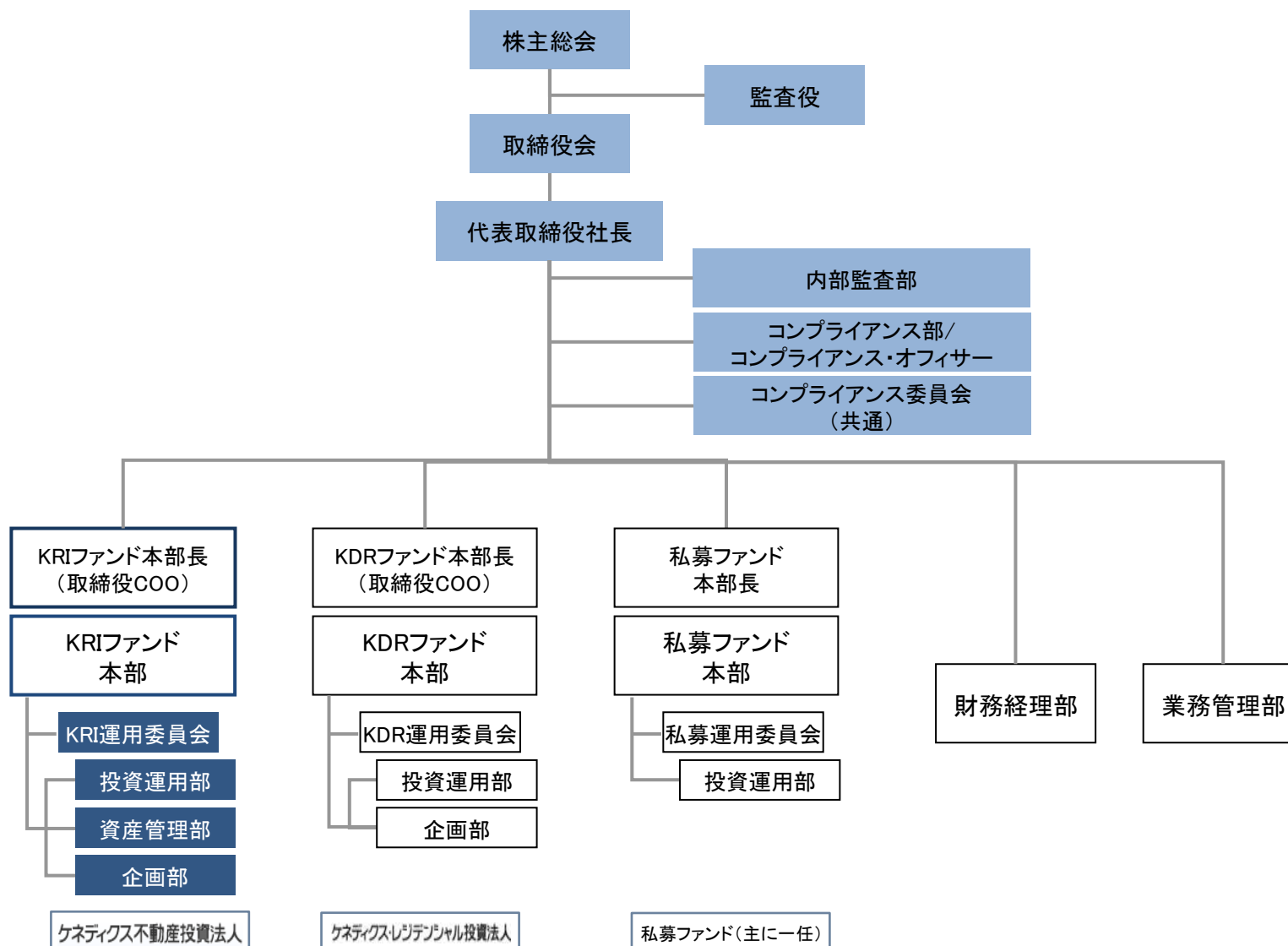


# ケネディクス不動産投資顧問株式会社(KFM)の組織図(予定)

- 組織再編後も引き続き現在の主要メンバーが担当予定

運用組織図(予定)

KRIファンド本部  
 主要メンバー



内田 直克  
 KRIファンド本部長



佐藤 啓介  
 KRI投資運用部長



下堂前 史彦  
 KRI資産管理部長



寺本 光  
 KRI企画部長



上村 裕司  
 コンプライアンス・  
 オフィサー  
 コンプライアンス部長  
 (KFM管理部門)

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・オフィス・パートナーズ株式会社(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。