

# ケネディクス不動産投資法人 (8972)

## 第12期(2011年4月期)決算説明資料

### 第12期決算説明資料を更新しました

<訂正箇所>

P.39 補足資料(第12期決算概要：損益計算書等)の「その他賃貸事業収入」の内、第12期における「その他収入」の金額及び第11期との増減額を訂正しました。

2011年8月  
ケネディクス・リート・マネジメント株式会社  
<http://www.kdx-reit.com/>

# 地震発生後の市場環境とKRIの戦略

地震発生後のマーケット状況	
<b>売買マーケット</b> (中規模オフィス)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 発生直後は一時的に売買取引が中断したものの、売買が再開され、物件情報も増加</li> <li>■ 鑑定評価を含め、価格面での調整は限定的 ⇒ キャップレートは横ばい</li> </ul>
<b>賃貸マーケット</b> (中規模オフィス)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ テナントによるオフィスビルの質への要求が一段と強まり、選別が進展 ⇒ 立地、築年数、ビル仕様に対する選別 ⇒ 優良物件の市場賃料には底打ち感あり</li> <li>■ 東京一極集中リスク回避の動向（大阪など地方都市への移転）は限定的</li> </ul>
<b>金融マーケット</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Jリートの迅速な開示、透明性、資産分散、投資口の流動性等に対して投資家からの高い評価 ⇒ レンダーの融資姿勢に変化はなく積極的 ⇒ 投資口価格は、一旦下落したものの、3月下旬には地震発生前の水準近くまで回復</li> <li>■ 日銀によるJリート買入れ枠の増額</li> <li>■ Jリートによる増資の再開</li> </ul>



**KRIの今後の戦略**

現時点において地震の影響は軽微であり、以下の戦略実行に注力

**新規物件の投資戦略**

- 物件取得の好機が継続
- 中規模オフィスビルへの特化戦略と、確かな資金調達力を背景とした物件取得実績に基づく競争優位性の発揮
- 東京都心への積極投資と地方中核都市への厳選投資を継続

**既存物件の運用戦略**

- PM業務の内製化による迅速な対応
- 規模のメリットを最大限活用した管理の効率化とコスト削減
- 十分な工事予算枠を活用した設備投資

**環境・省エネルギー対応**

- 節電プログラムの導入
- ピーク時電力削減に向けた設備投資  
⇒ LEDの前倒し導入他
- 外部評価の導入  
⇒ DBJ Green Building 認証

セクション 1

---

## 第12期(2011年4月期)決算概要

# 第12期(2011/4期)決算概要：運用実績ハイライト

## 運用実績と前期比較

(単位：百万円)

	第11期 (2010/10期)	第12期 (2011/4期)	前期比	主な要因等
営業収益	8,358	8,136	-221	(右表①参照)
うち不動産売却益	116	-	-116	第11期は、KDX新宿御苑ビルの売却益
営業費用	4,522	4,427	-95	(右表②参照)
うち賃貸事業費用(除く減価償却費)	2,377	2,360	-17	水道光熱費の季節要因(-73)等で減少
うち減価償却費	1,440	1,406	-33	既存物件の一部償却完了
うち不動産売却損	64	-	-64	第11期は、コート新御徒町の売却損
営業利益	3,835	3,709	-125	(右表③参照)
営業外費用	1,231	1,366	134	-
うち支払利息等	1,205	1,352	146	第12期中の新規借入金合計115億円
特別利益	-	26	26	補助金収入(KDX新横浜ビルの省エネ改修)
特別損失	-	61	61	災害損失(35)、補助金の圧縮記帳(26)
当期純利益	2,607	2,309	-297	-
圧縮積立金繰入額	65	-	-65	第11期売却2物件の土地売却益の80%を積立て
1口当たり分配金	10,881円	9,891円	-990円	(発行済投資口数 233,550口)
賃貸NOI (Net Operating Income)	5,864	5,776	-88	-
FFO (Funds From Operation)	3,995	3,716	-279	-

(参考)変動要因の主な内訳 (単位：百万円)

	物件損益			水道 光熱費等
	継続保有	新規取得	11期売却	
①	-189	323	-197	-158
②	-73	148	-101	-70
③	-117	176	-96	-89

\* 賃貸NOI=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+当期減価償却費

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

## 予想と実績の比較(第12期)

(単位：百万円)

	予想 (2010/12/13 時点)	第12期 (2011/4期) 実績	予想との 差異	主な要因等
営業収益	8,075	8,136	61	北七条SIAビル取得(+20)、 想定よりも良いリーシング実績
営業費用	4,429	4,427	-2	-
営業利益	3,646	3,709	63	-
営業外費用	1,378	1,366	-12	-
うち支払利息等	1,359	1,352	-7	想定よりも低コストでのリファイナンス等
特別損失	-	-35	-35	東北地方太平洋沖地震の影響
当期純利益	2,271	2,309	38	-
圧縮積立金取崩額	65	-	-65	前提としていた積立金取崩の取りやめ
1口当たり分配金(円)	10,000円	9,891円	-109円	-

### 東日本大震災に係る特別損失の計上及び災害損失特別勘定について

2011/4/18付国税庁「東日本大震災に関する諸費用の法人税の取扱いについて」(法令解釈通達)に基づき災害損失特別勘定への繰入額(30百万円)を損金算入

# 第13期(2011/10期)・第14期(2012/4期)収益予想(2011/7/5公表)

## 第13期・第14期 運用状況の予想

(単位:百万円)

	第12期 (2011/4期)実績	第13期 (2011/10期)予想	第14期 (2012/4期)予想	補足説明
営業収益	8,136	8,964	8,458	
うち不動産売却益	-	535	-	第13期はKDX平河町ビルの売却益見込額
営業費用	4,427			
うち賃貸事業費用(除く減価償却費)	2,360			
うち減価償却費	1,406	1,448	1,463	
営業利益	3,709	4,214	3,782	
営業外費用	1,366			
うち支払利息等	1,352	1,360	1,271	
経常利益	2,346	2,799	2,472	
特別損益	-35	-	-	第12期は災害損失が発生
当期純利益	2,309	2,798	2,471	
圧縮積立金繰入額(取崩額)	-	130	-195	
1口当たり分配金(円)	9,891 円	9,300 円	9,300 円	(発行済投資口数) 第12期 233,550口、第13期・第14期 286,550口
(参考) 物件数の推移	67→71物件	71→74物件	74物件	-
(参考) 物件の売買	【取得】 ・共同ビル2物件 (銀座No.8・本町1丁目) ・KDX小林道修町ビル ・北七条SIAビル	【取得】 ・共同ビル2物件 (飯田橋・新日本橋) ・P's東品川ビル ・日本橋第二ビル 【売却】 ・KDX平河町ビル	【取得・売却】 なし	-

### 平河町ビルの売却

KDX平河町ビルの売却(2011/6/30)に係る  
第13期のNOI減少額見込みは80百万円

### 土地売却益の内部留保について

2011/6/30付売却のKDX平河町ビルの売却益見込額(535百万円)のうち、  
租税特別措置法66条の2で規定する圧縮記帳限度額(土地売却益の80%を限度)  
の範囲内で、かつ租税特別措置法67条の15に規定する導管性要件を充足  
する範囲(分配可能利益の90%以上を配当)内で、第13期に130百万円を圧縮  
積立金として積立てる前提。

注: 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、実際の当期純利益、分配金は状況の変化により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

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

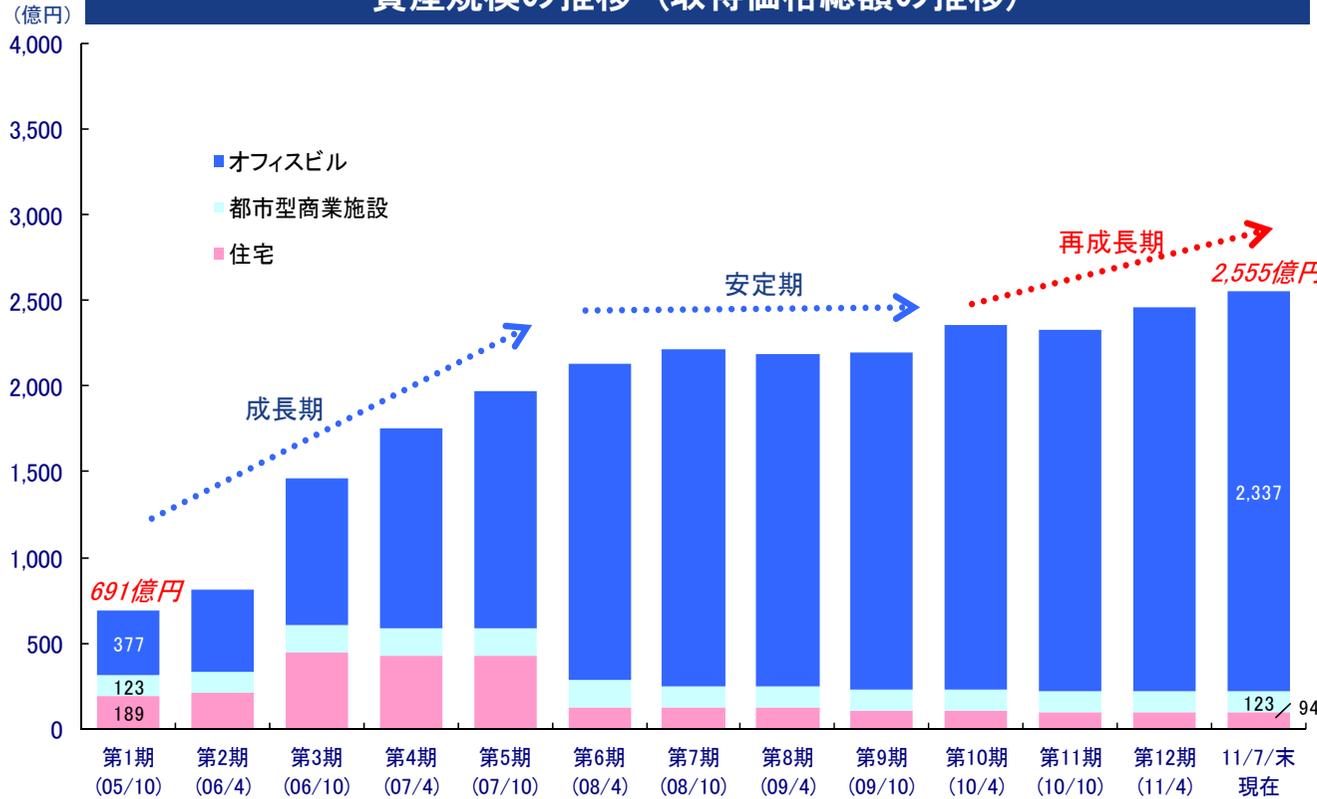
セクション 2

---

## オフィスビルを中心としたポートフォリオ

# オフィスビルを中心としたポートフォリオ

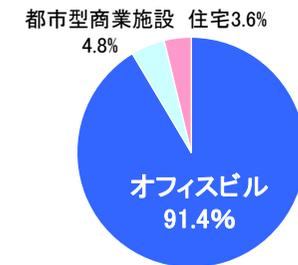
## 資産規模の推移（取得価格総額の推移）



現在のポートフォリオ  
(2011年7月31日現在)

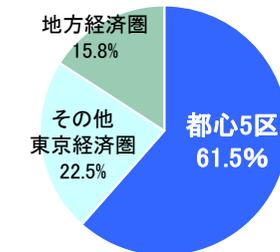
全ポートフォリオ 74物件  
総額 2,555億円

### 用途別投資比率



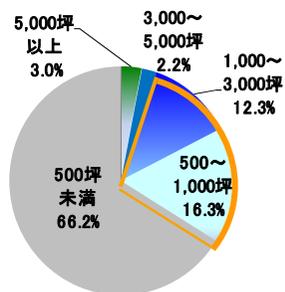
オフィスビル 68物件  
総額 2,337億円

### 地域別投資比率(オフィスビル)

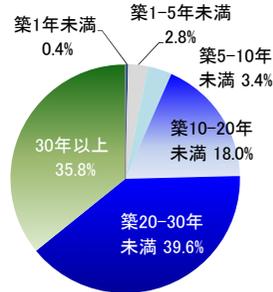


## (参考) 都心5区における賃貸用オフィスビルシェア (棟数ベース)

### <規模別(延床面積ベース)>



### <築年別>



注:  
左記データは、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)」

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

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。

# 第12期の新規取得及び売却物件の概要

- 引き続き東京経済圏の中規模オフィスビルを中心とした投資を行う
- 地方経済圏の中規模オフィスビルへの厳選投資も並行

第12期中の取得価格の合計 131.75億円

うち東京経済圏 83億円

うち地方経済圏 48.75億円

## ＜取得物件＞

### 北七条SIAビル



所在：北海道札幌市北区  
 延床面積：5,503.90 m<sup>2</sup>  
 建築時期：1989年10月  
 取得価格：2,005百万円  
 取得日：2011年3月25日  
 テナント数：20

(2011年4月末日現在)

- ◆ 札幌駅から徒歩約1分、北口広場に面した立地
- ◆ 基準階貸室：約363m<sup>2</sup>(約110坪)



## ＜売却物件＞

### KDX平河町ビル



所在：東京都千代田区  
 延床面積：8,002.97 m<sup>2</sup>  
 建築時期：1988年3月  
 取得価格：5,180百万円  
 取得日：2005年8月1日  
 譲渡価格：5,800百万円  
 譲渡日：2011年6月30日

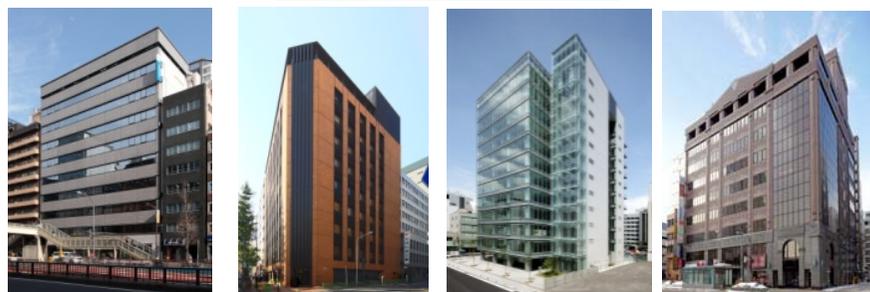
鑑定評価額	4,910百万円(平成23年4月30日時点)
総賃貸事業収入	167,316千円(平成23年4月期)
テナント数	18(平成23年4月末日現在)
稼働率	100.0%

- ◆ 千代田区平河町に立地
- ◆ 震災後に当初の予定通りの譲渡契約を締結し、売却
- ・ 不動産マーケット動向、物件特性(収益性、築年数、エリア等)を総合的に勘案し、物件入替戦略を踏まえて実施。
- ・ 今後の物件取得のための手元資金の増殖しを実現。
- ・ 譲渡予定価格は譲渡時点の想定帳簿価格を上回っており、相応の利益を確保。

# 資産取得と売却の実績

## 第12期の取得物件

取得価格合計 131.7億円



## 売却物件



物件名	共同ビル (銀座No.8)	共同ビル (本町1丁目)	KDX 小林道修町ビル	北七条SIAビル	(参考) 4物件合計
所在	東京都中央区	東京都中央区	大阪市中区	札幌市北区	-
取得時期	2010年11月		2010年12月	2011年3月	-
取得価格	43.0億円	40.0億円	28.7億円	20.0億円	<b>131.7億円</b>
取得時 鑑定評価額	45.2億円	43.3億円	29.7億円	20.5億円	<b>138.7億円</b>
鑑定と取得 価格の差	-4.9%	-7.6%	-3.4%	-2.2%	<b>-5.0%</b>
売主	第三者	第三者	利害関係者	第三者	-
鑑定NOI 金額(注1)	217.1百万円	216.3百万円	211.5百万円	131.4百万円	<b>776.5百万円</b>
鑑定NOI/ 取得価格	5.1%	5.4%	7.4%	6.6%	<b>5.9%</b>

物件名	KDX 平河町ビル
所在	東京都千代田区
譲渡時期	契約締結: 2011年4月5日 譲渡: 2011年6月30日
譲渡価格	58.0億円
鑑定評価額 (2011/4)	49.1億円
鑑定と譲渡 価格の差	+18.1%
買主	第三者
鑑定NOI 金額(注2)	253.3百万円
鑑定NOI/ 譲渡価格	4.4%

注1: 第12期中の取得物件に係る鑑定NOIとは、各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)です。

注2: KDX平河町ビルに係る鑑定NOIとは、平成23年4月30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)です。

注3: 各金額は小数第2位を切り捨てて表示、各比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

# 第13期の新規取得物件の概要

## 第13期の取得物件 (2011年7月22日取得)

	共同ビル(飯田橋)	P's 東品川ビル	日本橋第二ビル	共同ビル(新日本橋)	合計
取得価格 (百万円) ①(注1)	4,670	4,590	2,710	2,300	14,270
鑑定評価額 (百万円) ②(注2)	4,750	4,770	2,850	2,480	14,850
鑑定評価額と取得 価格の差 (%) (注3)	-1.7	-3.8	-4.9	-7.3	-3.9
鑑定NOI利回り (%) (注4)	5.2	5.7	6.1	5.5	5.6
賃貸可能面積 (㎡)	4,429.22	7,107.50	3,992.60	2,658.79	18,188.11
所在地	東京都新宿区	東京都品川区	東京都中央区	東京都中央区	—

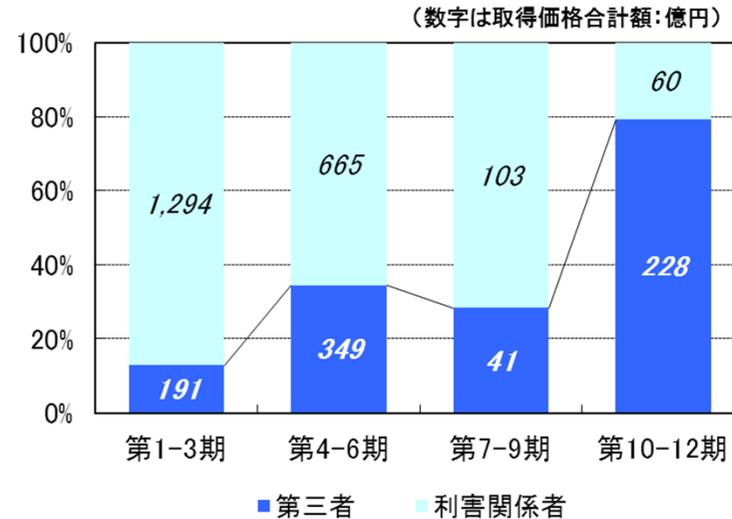
- (注1) 「取得価格」は、取得資産に係る各信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買金額(取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まず、百万円未満を切り捨てています。)を記載しています。
- (注2) 鑑定評価額の価格時点は、2011年4月30日です。
- (注3) 「鑑定評価額と取得価格の差」は、鑑定評価額と取得価格の差を鑑定評価額で除することにより計算したものであり、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「鑑定NOI利回り」は、鑑定NOIを取得価格で除することにより、本資産運用会社が計算したものであり、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- また、合計欄の「鑑定NOI 利回り」は、各物件の鑑定NOIの合計額を取得予定価格の合計額で除することにより本資産運用会社が計算したものであり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

# 今後の物件取得戦略: 独自ネットワークと多様な投資手法

## 独自ネットワークの拡大・深耕

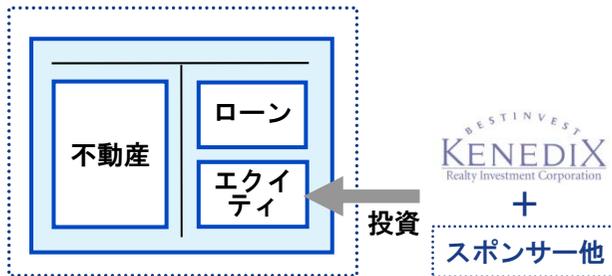
- 金融機関  
レンダーや証券会社等との情報交換により、ファンドの期日到来物件などを案件化
- 私募ファンド  
借入金の返済期限の到来するファンドからの物件情報を案件化
- J-REIT  
他リートとの積極的な情報交換により、相対で物件情報を収集
- 事業会社  
財務リストラやオフバランスに取り組む企業との情報交換

## 物件取得 売主属性別割合の推移



注: KDX名古屋栄ビルの取得時期については、土地の取得及び建物売買契約を締結した時点(平成20年4月25日)の第6期とし、取得価格は土地・建物の取得合計額(75.5億円)を計上しています。

## 投資手法の多様化 (匿名組合出資型の投資等)



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

## 新規取得を視野に入れた物件売却

- 優先的に売却検討する資産は、都市型商業施設・住宅とする
- オフィスビルの売却は、資産の入替え余地に応じて個別に検討

中規模オフィスビルを中心とした  
ポートフォリオ

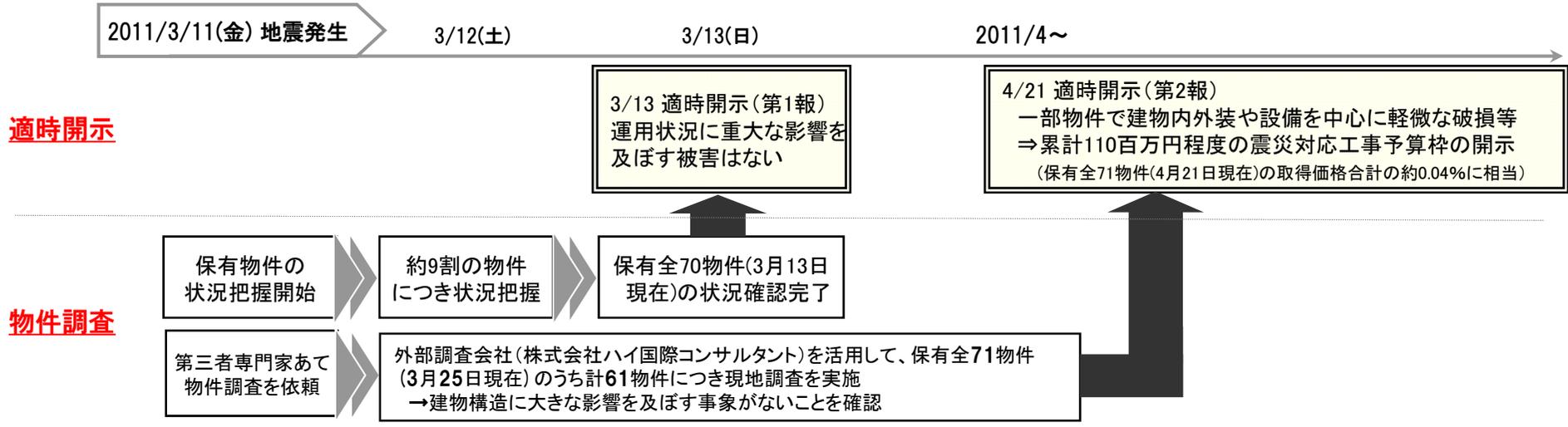
セクション 3

---

## 既存物件の運営

# 既存物件の運営: 東北地方太平洋沖地震発生への迅速な対応

## PM業務内製化による迅速な対応



## 補修工事等

補修・改修・補強等の工事を随時実施

### <迅速な被害状況の把握>

<事例:KDX新宿ビル>	<事例:KDX仙台ビル>
3/11(金) 怪我人等ないことの報告受領 影響調査票(第1報)受領	3/11(金) 第1報受領→第2報受領→第3報受領
3/12(土) 影響調査票(第2報)受領 影響調査票(最終版)受領	3/12(土) 影響調査票受領
	3/13(日) 経過報告受領→現地より直接の状況報告受領→随時状況報告受領
	3/14(月) 被害状況等の写真を受領 上記写真について資産管理部エンジニアリンググループにて分析

### <災害発生時の本資産運用会社ルール>

- ✓ 災害発生時の所定フォーマット(保有物件緊急時影響調査表)による報告
- ✓ 物件所在の市町村で震度5以上の地震が発生  
→大地震、火災、テロの3大災害時専用アドレスで「直ちに」本資産運用会社あて報告される体制を構築済

# 既存物件の運営：地震による主な影響

## 東北地方太平洋沖地震に係る対応工事金額について

### 地震対応工事に関する予算枠：110百万円

- ① 2011/4月までに工事实施済み 5百万円  
→2011/4期に特別損失として計上
- ② 原状復旧工事の見積もり金額 30百万円  
→2011/4期に災害損失引当金計上
- ③ 2011/10期以降の工事予算金額 75百万円(注)  
→一部工事の具体的内容は未定

注: 現時点における見積金額であり、今後変動する可能性があります。

### KDX仙台ビル

所在：宮城県仙台市青葉区  
建築時期：1984年2月



外部階段手摺(4階部分)



4月18日撮影

- ◆ EV・機械式駐車場復旧済み(3月14日)
- ◆ 外部階段手摺破損
- ◆ 外壁クラック(一部タイル破損)
- ◆ 内部壁面クラック

### KDX新横浜381ビル

所在：神奈川県横浜市港北区  
建築時期：1988年3月



改修前(6階部分)



改修後

- ◆ エキスパンションジョイント金物外れ・歪み及びそれに伴う内装破損
- ◆ トイレ壁面ボード破損
- ◆ 壁面クラック

### 旧耐震(注)のオフィスビルの状況

#### KDX日本橋313ビル

所在：東京都中央区  
建築時期：1974年4月

- ◆ エキスパンションジョイント歪み
- ◆ 壁面クラック

#### 虎ノ門東洋ビル

所在：東京都港区  
建築時期：1962年8月

- ◆ 大きな被害なし

注: 新耐震基準以前の耐震基準に基づき建築された建物(新耐震基準については、P32をご参照ください。)

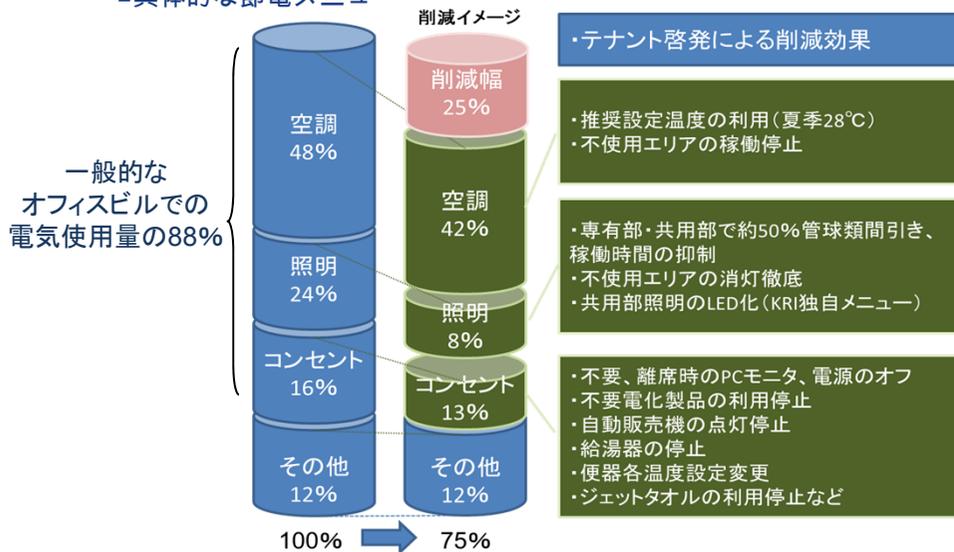
なお、KDX日本橋313ビルは、新耐震基準に基づく建築物に相当する耐震性があるとの耐震診断結果を専門家より受領しています。また虎ノ門東洋ビルは耐震補強工事を実施済みです。

# 既存物件の運営：オフィスビルでの緊急節電プログラム

## 平成23年夏の電力供給不足への対応

- ▶ 大口需要家物件(契約電力500kW以上)を中心に、東京電力・東北電力管内の物件群で消費電力の▲15%を目指す
- ▶ 消費電力の80%超を占める空調、照明、コンセントの利用抑制を中心に、共用部及び専有部(テナント宛)での体系的な節電メニューを策定
- ▶ 節電メニューは、最大▲25%を想定する政府推奨メニューを基に構成し、▲15%の達成を図る

### ■具体的な節電メニュー



## ピーク時電力削減に向けた設備投資

- ① 誘導灯のLED化  
→ オフィスビル及び都市型商業施設に導入 (計64物件)
- ② ダウンライト等のLED化  
→ ホール・廊下・トイレ等のライト、会議室蛍光灯を更新 (計9物件)
- ③ 人感センサーの導入  
→ 階段室照明器具をセンサー付の器具に更新 (6物件)



①～③合計で約78kW(▲73%)の消費電力削減見込み  
(実施前: 約107kW → 実施後: 約29kW)

## 啓発ツールによる意識の醸成(テナント宛の節電依頼)



節電協力依頼文書

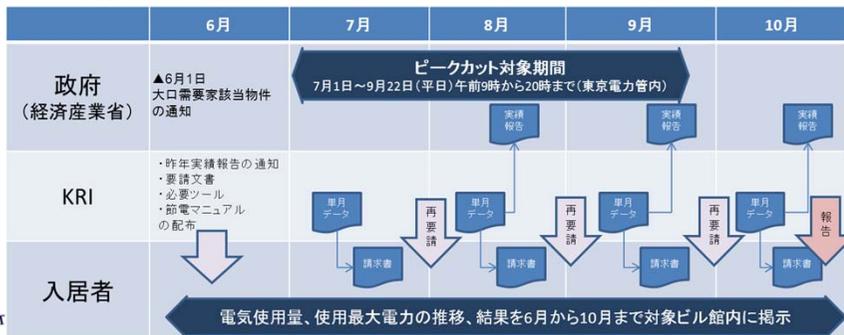


啓発ポスター  
環境省作成



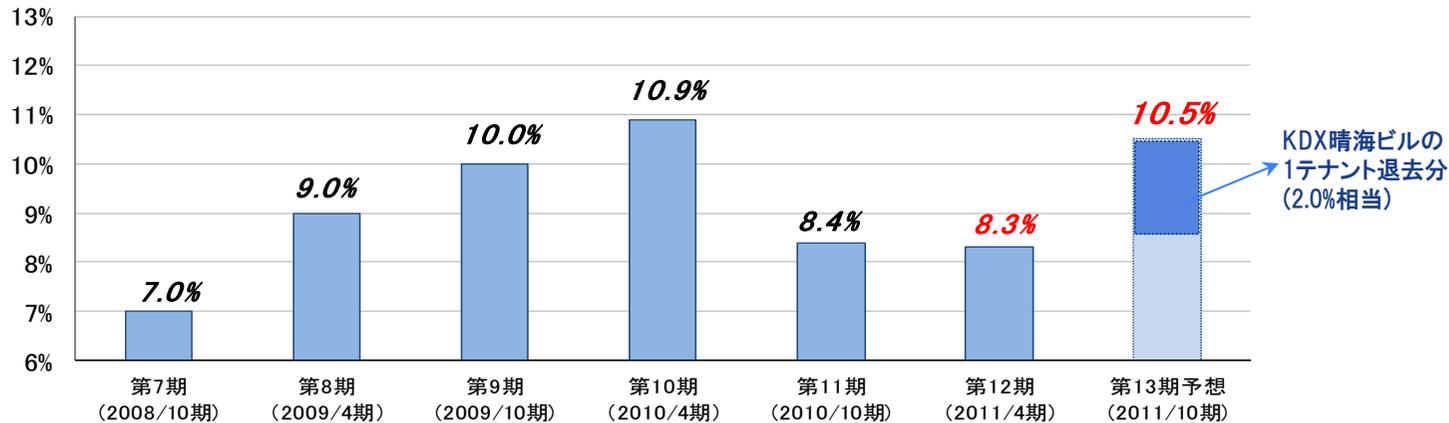
啓発ステッカー  
(財)省エネルギーセンター作成

### ■大口需要家該当物件の対応スケジュール



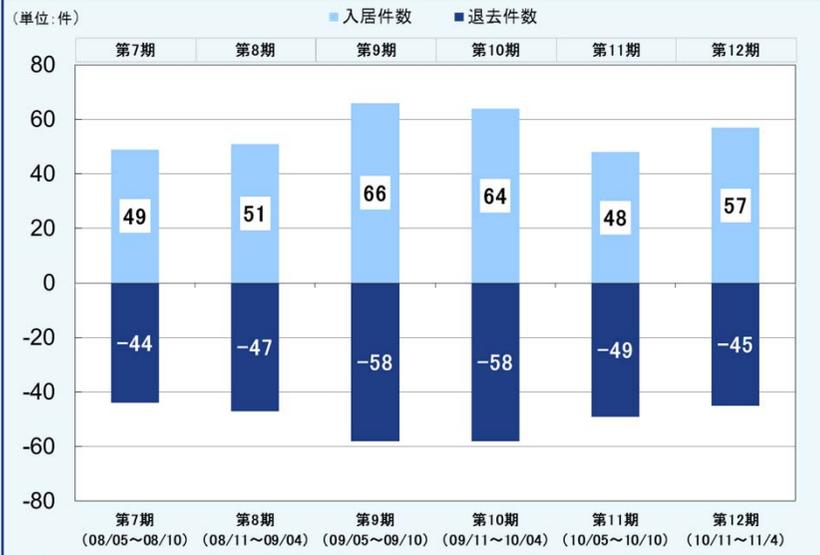
# 既存物件の運営：オフィスの入退去動向と稼働率

## オフィスの退去率(年換算)の推移 (実績及び予想)



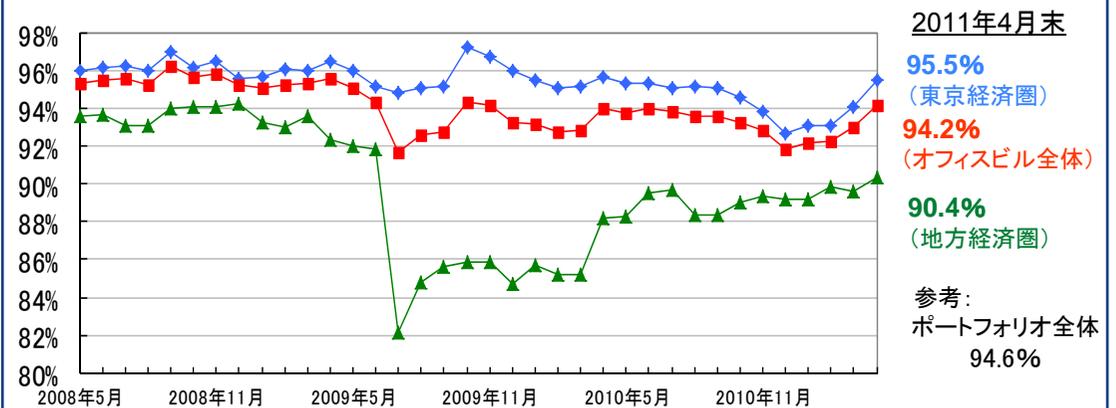
注：各期初から各期末までの6ヶ月間に賃貸借契約を解約したテナントに係る賃貸面積の合計を当該期中の毎月末日現在の本投資法人の保有するオフィスビル全体の賃貸可能面積の平均値で除して得られた値を2倍し、年率換算した数値です。また、2011/10期(第13期)の数値は、2011/4末(第12期末)までに受領した解約予告に基づく予想値です。

## 入居及び退去の実績



注：入居件数及び退去件数はフロアを基準としており、同一テナントであっても異なるフロアで入居又は退去が発生した場合、フロア毎に1として算出しています。

## オフィスビル(地域別)稼働率の推移



第7期から第12期末まで(直近3年間)の平均稼働率(各月の単純平均)

オフィスビル全体 94.1% 東京経済圏 95.4% 地方経済圏 89.7%

# 既存物件の運営：オフィスビルの入居と新規賃料動向

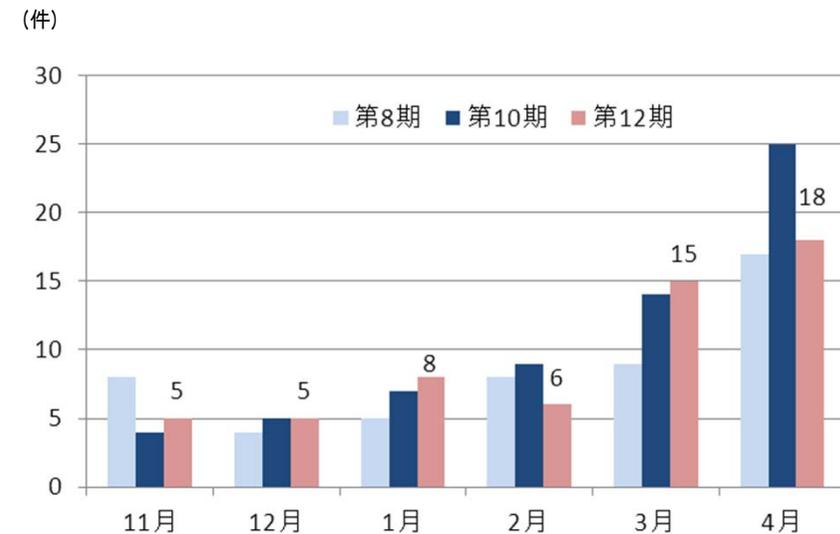
## 新規賃料

### 変動率平均、増賃・減賃件数の推移

		第8期 09/4期	第9期 09/10期	第10期 10/4期	第11期 10/10期	第12期 11/4期
東京都心 5区	変動率	0.0%	-19.3%	-22.8%	-19.0%	<b>-20.9%</b>
	増賃(件)	8	0	0	0	1
	減賃(件)	9	17	16	18	16
その他東京 経済圏	変動率	-1.8%	-8.4%	-15.5%	-20.0%	<b>-18.6%</b>
	増賃(件)	4	3	1	0	0
	減賃(件)	6	15	11	6	17
地方経済圏	変動率	-7.7%	-16.4%	-15.0%	-16.6%	<b>-14.0%</b>
	増賃(件)	4	2	6	1	1
	減賃(件)	7	11	18	13	10
オフィス ビル全体	変動率	-2.7%	-14.4%	-17.5%	-18.3%	<b>-18.3%</b>
	増賃(件)	16	5	7	1	2
	減賃(件)	22	43	45	37	43

注：変動率は、各期中に賃貸借を開始した新規テナントについて、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あ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、2階以上の主に事務所用途を対象とし、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。

### オフィスビルの月別の入居実績



注：賃貸借契約開始日に基づく月別のテナント入居件数を記載しています。なお、複数フロアに入居したテナントは、フロア毎に集計しています。

# 既存物件の運営：オフィスビル賃料水準の変動

## 継続賃料

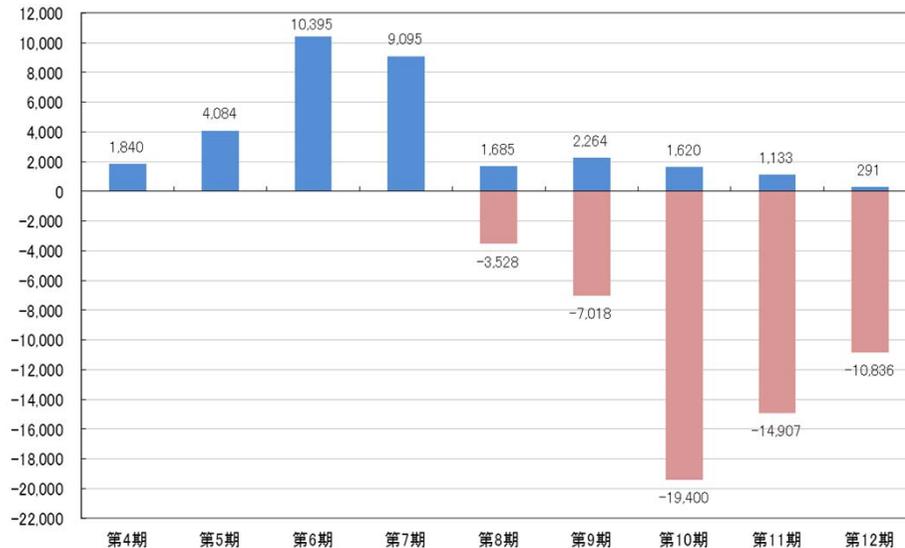
賃料改定の状況(変動率、賃料改定件数の推移)

	第8期 09/4期	第9期 09/10期	第10期 10/4期	第11期 10/10期	第12期 11/4期
変動率	-2.7%	-5.7%	-9.0%	-10.8%	-13.8%
増賃件数	12	6	4	6	5
減賃件数	14	30	63	55	33

注: 変動率は、各期において賃料増額及び賃料減額が行われたすべてのテナントに係る更新前月額賃料の合計額と更新後の月額賃料合計の差額を、更新前月額賃料の合計で除して得られた数値を算出しています。なお、賃貸借契約の更新又は改定に当たり賃料が現状維持であったテナントは含まれていません。

(単位:千円)

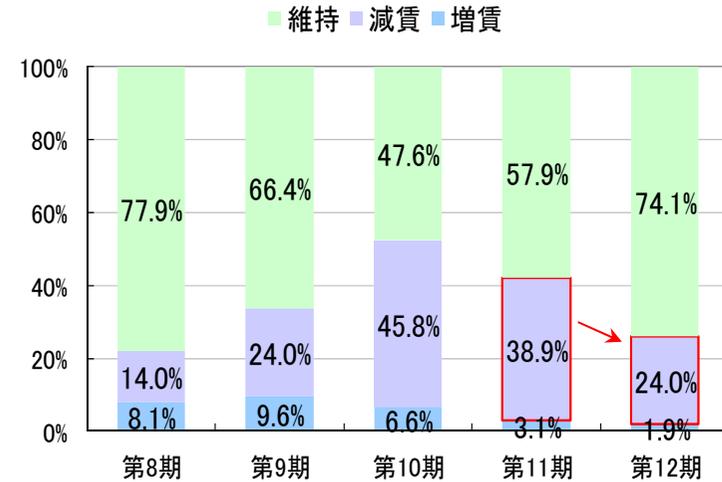
＜月額賃料の変動額推移＞



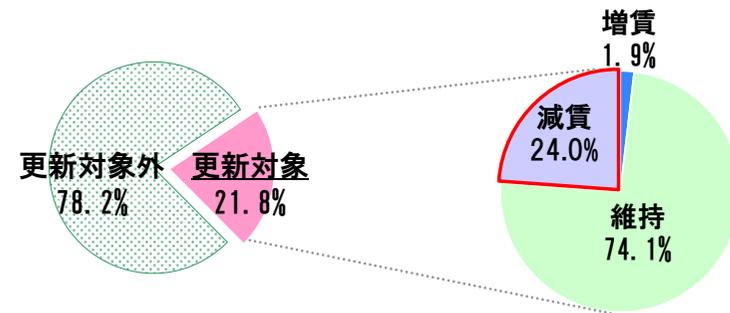
注: 月額賃料の変動額は、賃料増額又は賃料減額が行われたテナントの更新前月額賃料と更新後月額賃料の差額について、増額テナントと減額テナント毎に集計したものです。

第12期 賃料改定の状況、改定の推移(継続賃料)

### 減賃割合の減少と現状維持割合の拡大

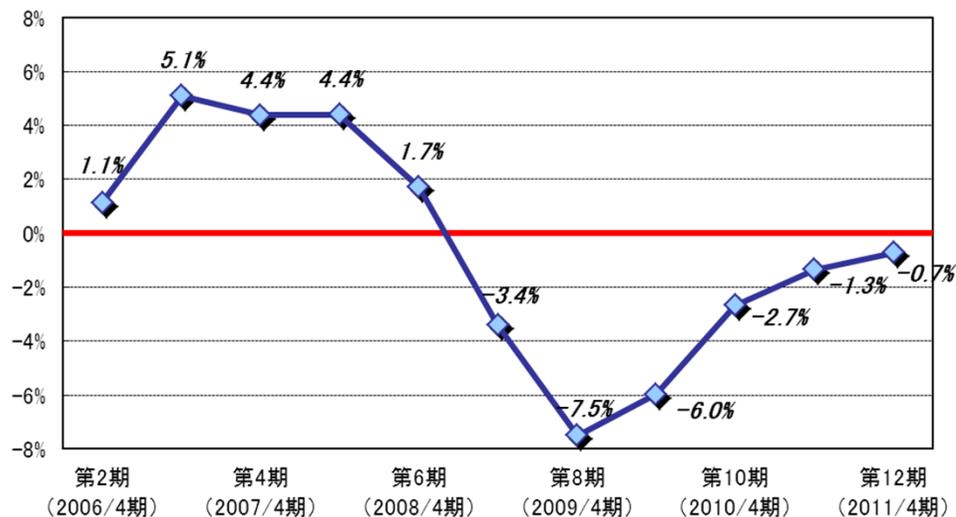


注: 更新期限にかかわらず、当該期中に賃貸借契約が更新又は改定された契約を集計したものです。割合は賃貸面積ベースです。



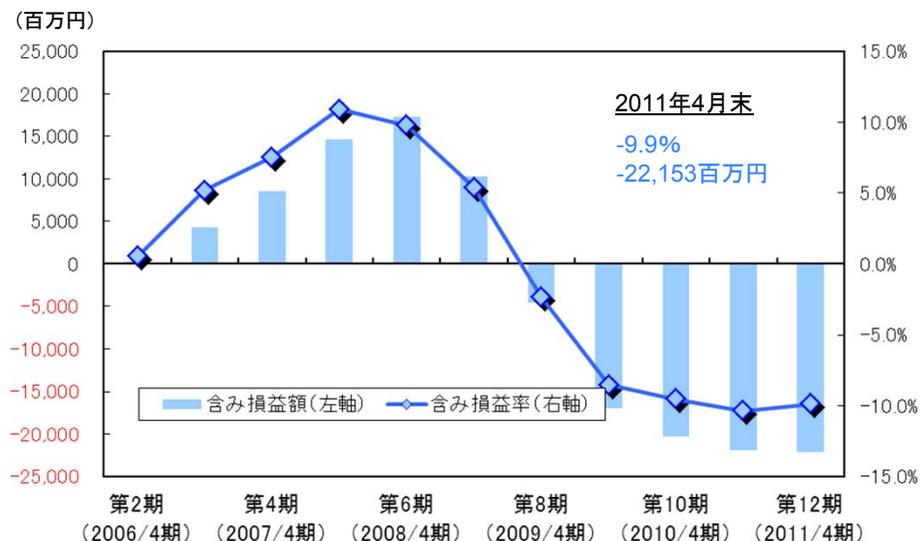
# オフィスビルの期末評価の推移

## オフィスビル 期末評価額の前期比変動率の推移



注: 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表示しています。なお、各期中に取得した物件については取得時点の評価額を前期末評価額とみなして算出しています。

## オフィスビル 含み損益額と含み損益率の推移



注: 含み損益額は、各期末に保有するオフィスビルの期末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。

鑑定評価上の項目	⇒第8期末 (2009/4期)	⇒第9期末 (2009/10期)	⇒第10期末 (2010/4期)	⇒第11期末 (2010/10期)	⇒第12期末 (2011/4期)
鑑定キャップレート(平均)の変動幅	0.2% (5.0%→5.2%)	0.1% (5.2%→5.3%)	0.0% (5.3%→5.3%)	0.0% (5.3%→5.3%)	0.0% (5.3%→5.3%)

	第8期末 (2009/4期)	第9期末 (2009/10期)	第10期末 (2010/4期)	第11期末 (2010/10期)	第12期末 (2011/4期)
含み損益額(百万円)	-4,499	-16,907	-20,280	-21,939	-22,153
含み損益率	-2.4%	-8.5%	-9.5%	-10.3%	-9.9%

注: 各期末に保有するオフィスビルのキャップレートの変動幅(前期末の値との差)を記載しています。

記載値は、いずれも取得価格に基づく加重平均値です。

なお、各期中に取得した物件については、取得時点の鑑定評価書における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。

※ 本ページ記載の「期末評価額の前期比変動率」、「含み損益額」、「含み損益率」は、第12期末に保有するオフィスビルを基に算出しており、売却済の物件を算出対象から除いています。なお、含み損益額は百万円未満を四捨五入して記載しています。

*Memo*

セクション 4

---

## 財務戦略

# 安定的な財務運営：保守的なレバレッジ及び金利の固定化

## 総資産有利子負債比率の推移



注：総資産有利子負債比率＝期末有利子負債残高÷総資産

## 格付状況及び投資法人債の発行実績

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

## デットの金利固定化・期間別残高 (2011年4月30日現在)

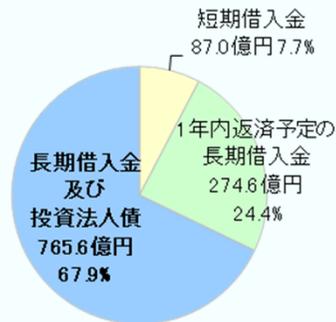
### 変動金利・固定金利比率



平均金利 注	1.80%
平均残存期間	2.2年
長期負債比率	92.3%

注：平均金利にはアップフロントフィーを含みません。アップフロントフィーを含む平均金利は2.21%です。「固定金利によるデット」には金利スワップによる金利固定化分を含みます。

### 期間別残高



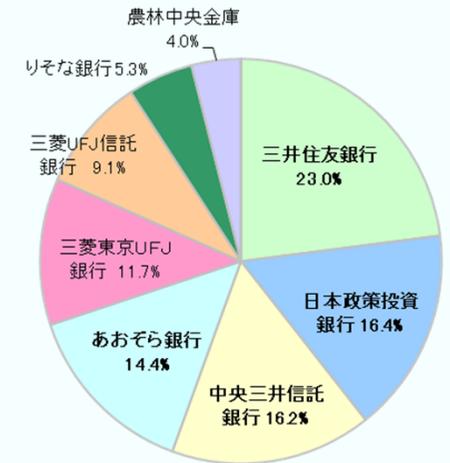
注：金額は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## 借入金の調達先別残高比較・調達先分布 (2011年6月15日現在)

(単位：億円)

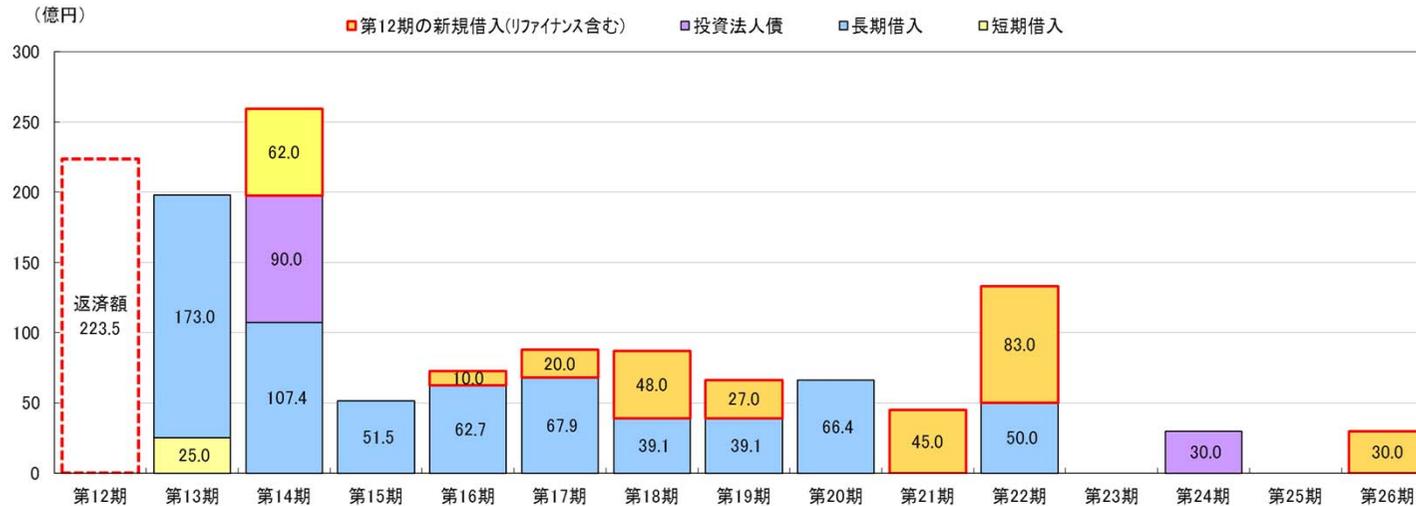
	第10期末 2010/4末	2011年 6月	差額
三井住友銀行	216	231	+15
日本政策投資銀行	136	165	+29
中央三井信託銀行	155	163	+8
あおぞら銀行	140	145	+5
三菱東京UFJ銀行	98	118	+20
三菱UFJ信託銀行	72	92	+20
りそな銀行	43	53	+10
農林中央金庫	40	40	0
三井住友海上火災保険	10	0	-10
合計	910	1,007	+97

注：金額は、億円未満を四捨五入して記載しています。



# 安定的な財務運営：返済期限の分散を重視したデット調達

## デットの返済期限の分散 (2011年4月30日現在)

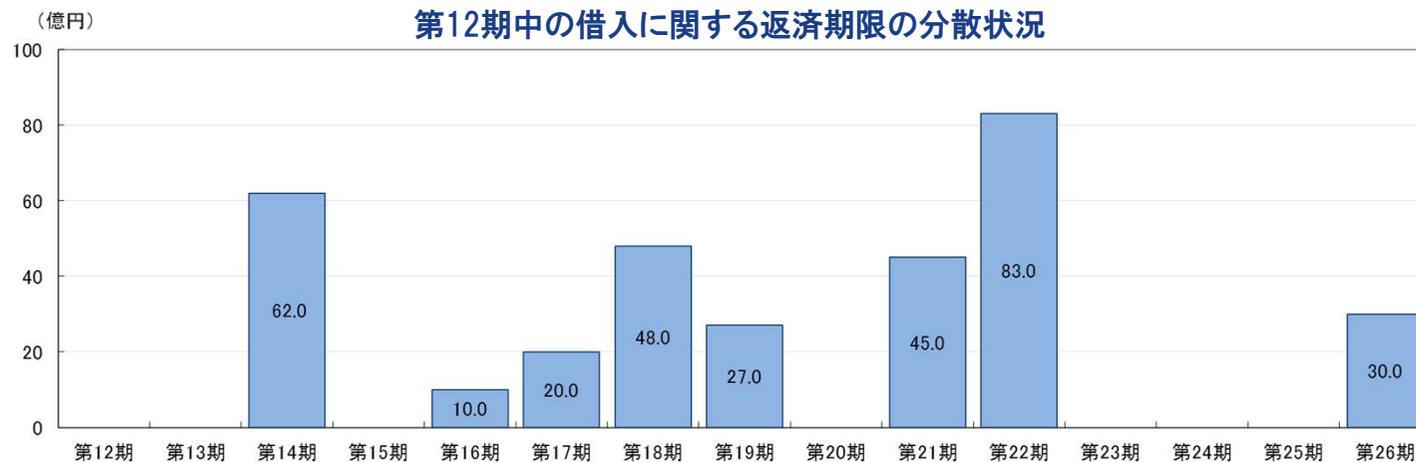


平均残存期間 2.2年 (注1)  
 平均スプレッド 1.28% (注2)  
 (借入のアップフロントフィーを含む)

注1: 平均残存期間は、借入金額にて加重平均して算出  
 (小数第2位を四捨五入)  
 注2: 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。(小数第3位を四捨五入)

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います。(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位を四捨五入して記載しています。)  
 なお、第12期の新規借入(リファイナンス含む)の表示は、赤枠部分となり、短期借入でのリファイナンスは、赤枠黄色部分にて示しています。

## 第12期中の借入実績 (新規借入及びリファイナンス) ⇒ 期間の長期化とスプレッドの低下



### 第12期(2011/4期)の借入実績

・借入平均期間 3.4年 (注3)  
 ・平均スプレッド 1.42% (注4)  
 (借入のアップフロントフィーを含む)

(参考)  
 第8期(09/4期)及び第9期(09/10期)の実績  
 借入期間 1.8年 スプレッド 2.23%

注3: 平均借入期間は、借入金額による加重平均値  
 (小数第2位を四捨五入)  
 注4: 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。(小数第3位を四捨五入)

注: 第12期中の借入に関し、各期間に返済期限が到来する有利子負債残高を示しています。  
 (金額は、小数第2位を四捨五入して記載しています。)

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

Appendix

---

## 補足資料

# 金融危機以降の取得実績

金融危機以降、オフィスビル 13件、430.55億円の物件を取得

	第10期					第12期				第13期				合計
	小石川TGビル	五反田TGビル	KDX新横浜381ビル(増築棟)	KDX日本橋216ビル	KDX新宿ビル	共同ビル(銀座No.8)	共同ビル(本町1丁目)	KDX小林修道町ビル	北七条SIAビル	共同ビル(飯田橋)	P's東品川ビル	日本橋第二ビル	共同ビル(新日本橋)	
取得価格(百万円)	3,080	2,620	1,100	2,010	6,800	4,300	4,000	2,870	2,005	4,670	4,590	2,710	2,300	43,055
物件取得時鑑定価格(百万円)	3,260	2,830	1,210	2,110	7,420	4,520	4,330	2,970	2,050	4,750	4,770	2,850	2,480	45,550
物件取得時鑑定評価額と取得価格の差(%)	-5.5	-7.4	-9.1	-4.7	-8.4	-4.9	-7.6	-3.4	-2.2	-1.7	-3.8	-4.9	-7.3	-5.5
物件取得時鑑定NOI利回り(%)	5.8	6.3	6.8	5.3	5.3	5.1	5.4	7.4	6.6	5.2	5.7	6.1	5.5	5.7
取得時期	平成21年11月			平成21年12月	平成22年2月	平成22年11月		平成22年12月	平成23年3月	平成23年7月				
売主	第三者	第三者	利害関係者	利害関係者	第三者	第三者	第三者	利害関係者	第三者	第三者	第三者	第三者	第三者	
調達資金	公募増資及び手元資金				借入金	借入金及び自己資金				公募増資及び手元資金				

資産規模(注)

2,357億円 (2010年4月末時点)

2,464億円 (2011年4月末時点)

2,555億円 (2011年7月末時点)



(注) 資産規模は取得価格の合計を記載しています。

# 第12期末鑑定評価額と還元利回り一覽

物件番号	物件名称	鑑定会社	取得価格	第12期					還元利回り	
				期末評価額	期末簿価	取得比	前期比	簿価比	第12期末	前期末比
A 1	KDX日本橋313ビル	大和	5,940	7,170	6,147	20.7%	0.0%	16.6%	4.9%	0.0%
A 2	KDX平河町ビル	大和	5,180	4,910	5,130	-5.2%	0.0%	-4.3%	4.8%	0.0%
A 3	東茅場町有楽ビル	不動研	4,450	5,180	4,399	16.4%	-0.2%	17.7%	5.1%	0.0%
A 4	KDX八丁堀ビル	大和	3,680	3,380	3,371	-8.2%	0.0%	0.3%	5.1%	0.0%
A 5	KDX中野坂上ビル	大和	2,533	2,350	2,451	-7.2%	0.0%	-4.1%	5.5%	0.0%
A 6	原宿FFビル	不動研	2,450	2,910	2,446	18.8%	1.7%	19.0%	5.7%	-0.1%
A 7	FK南青山ビル	不動研	2,270	2,110	2,257	-7.0%	-4.5%	-6.6%	4.9%	-0.1%
A 8	神田木原ビル	大和	1,950	1,870	1,863	-4.1%	0.0%	0.4%	5.1%	0.0%
A 12	ポルタス・センタービル	大和	5,570	4,590	4,682	-17.6%	0.0%	-2.0%	6.4%	0.0%
A 13	KDX麹町ビル	不動研	5,950	4,230	5,665	-28.9%	-0.5%	-25.3%	4.6%	0.0%
A 14	KDX船橋ビル	不動研	2,252	1,980	2,430	-12.1%	-0.5%	-18.5%	6.1%	0.0%
A 15	KDX浜町ビル	不動研	2,300	2,390	2,273	3.9%	3.0%	5.1%	5.4%	-0.1%
A 16	東伸24ビル	不動研	5,300	4,240	5,148	-20.0%	-1.9%	-17.7%	5.7%	0.0%
A 17	恵比寿イースト438ビル	不動研	4,640	4,150	4,564	-10.6%	-1.4%	-9.1%	5.2%	0.0%
A 18	KDX大森ビル	不動研	3,500	3,650	3,393	4.3%	0.3%	7.6%	5.5%	0.0%
A 19	KDX浜松町ビル	大和	3,460	3,180	3,285	-8.1%	0.0%	-3.2%	4.8%	0.0%
A 20	KDX茅場町ビル	不動研	2,780	3,180	2,838	14.4%	3.6%	12.0%	5.4%	-0.1%
A 21	KDX新橋ビル	不動研	2,690	2,840	2,657	5.6%	1.8%	6.9%	4.7%	0.0%
A 22	KDX新横浜ビル	不動研	2,520	2,340	2,483	-7.1%	-3.7%	-5.8%	5.9%	-0.1%
A 23	KDX四谷ビル	不動研	1,950	2,360	1,998	21.0%	3.5%	18.1%	5.5%	-0.1%
A 24	KDX南船場第1ビル	不動研	1,610	1,060	1,476	-34.2%	-2.8%	-28.2%	5.8%	0.0%
A 25	KDX南船場第2ビル	不動研	1,560	1,130	1,379	-27.6%	-1.7%	-18.1%	5.8%	0.0%
A 26	KDX木場ビル	不動研	1,580	1,550	1,580	-1.9%	5.4%	-1.9%	5.8%	-0.2%
A 27	KDX鍛冶町ビル	大和	2,350	2,280	2,403	-3.0%	2.2%	-5.2%	5.2%	0.0%
A 28	KDX乃木坂ビル	不動研	1,065	833	1,125	-21.8%	0.5%	-26.0%	5.5%	0.0%
A 29	KDX東新宿ビル	大和	2,950	3,320	3,175	12.5%	2.5%	4.5%	5.3%	0.0%
A 30	KDX西五反田ビル	不動研	4,200	3,750	4,092	-10.7%	3.0%	-8.4%	5.2%	0.0%
A 31	KDX門前仲町ビル	大和	1,400	1,270	1,420	-9.3%	0.0%	-10.6%	5.6%	0.0%
A 32	KDX芝大門ビル	不動研	6,090	4,880	6,234	-19.9%	0.8%	-21.7%	5.1%	-0.1%
A 33	KDX御徒町ビル	大和	2,000	1,790	2,134	-10.5%	0.0%	-16.1%	5.2%	0.0%
A 34	KDX本厚木ビル	大和	1,305	1,070	1,202	-18.0%	0.0%	-11.0%	6.3%	0.0%
A 35	KDX八王子ビル	大和	1,155	821	1,294	-28.9%	0.0%	-36.6%	5.9%	0.0%
A 36	KDX新潟ビル	不動研	1,305	872	1,455	-33.2%	0.5%	-40.1%	7.3%	0.0%
A 37	KDX御茶ノ水ビル	不動研	6,400	6,460	6,690	0.9%	-1.1%	-3.4%	4.9%	0.0%
A 38	KDX西新宿ビル	不動研	1,500	1,220	1,530	-18.7%	0.8%	-20.3%	5.3%	-0.1%
A 39	KDX虎ノ門ビル	不動研	4,400	3,540	4,816	-19.5%	3.5%	-26.5%	4.5%	-0.1%
A 40	虎ノ門東洋ビル	不動研	9,850	9,690	9,867	-1.6%	-0.8%	-1.8%	4.7%	0.0%
A 41	KDX新宿288ビル	不動研	2,300	2,100	2,340	-8.7%	2.4%	-10.3%	5.2%	-0.1%

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

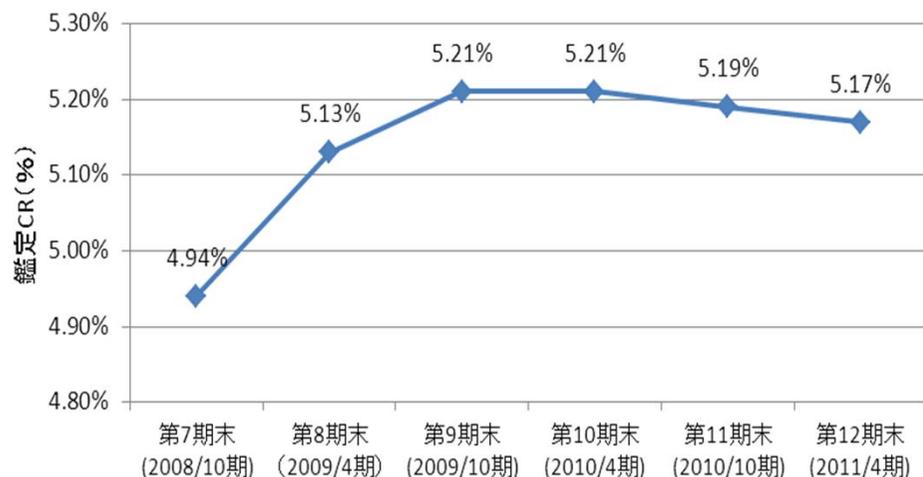
注2: 用途別合計の還元利回りは、取得価格に基づく加重平均値です。

物件番号	物件名称	鑑定会社	取得価格	第12期					還元利回り	
				期末評価額	期末簿価	取得比	前期比	簿価比	第12期末	前期末比
A 42	鳥丸ビル	大和	5,400	5,020	5,431	-7.0%	0.0%	-7.6%	5.6%	0.0%
A 44	KDX仙台ビル	大和	2,100	1,440	2,167	-31.4%	-2.0%	-33.6%	6.1%	0.0%
A 45	KDX六本木228ビル	不動研	3,300	2,130	3,440	-35.5%	-1.4%	-38.1%	4.9%	-0.1%
A 46	飛栄九段北ビル	大和	7,600	7,560	7,594	-0.5%	-1.0%	-0.5%	4.8%	0.0%
A 47	KDX新横浜381ビル	不動研	5,800	4,210	5,890	-27.4%	-0.9%	-28.6%	5.8%	-0.1%
A 48	KDX川崎駅前本町ビル	不動研	3,760	3,410	3,840	-9.3%	0.0%	-11.3%	6.3%	0.0%
A 49	日総第17ビル	不動研	2,710	1,600	2,645	-41.0%	-2.4%	-39.5%	5.8%	0.0%
A 50	池尻大橋ビルディング	不動研	2,400	1,620	2,471	-32.5%	1.3%	-34.5%	6.0%	-0.2%
A 51	KDX浜町中ノ橋ビル	不動研	2,310	1,680	2,365	-27.3%	-0.6%	-29.0%	5.5%	-0.1%
A 52	KDX神田三崎町ビル	不動研	1,380	990	1,381	-28.3%	1.0%	-28.3%	5.4%	-0.1%
A 53	KDX博多南ビル	不動研	4,900	3,690	4,819	-24.7%	-3.9%	-23.4%	6.5%	0.0%
A 54	KDX北浜ビル	不動研	2,220	1,670	2,221	-24.8%	0.0%	-24.9%	6.0%	0.0%
A 55	新都心丸善ビル	不動研	2,110	1,570	2,160	-25.6%	0.6%	-27.3%	5.5%	-0.1%
A 56	KDX神保町ビル	不動研	2,760	1,790	2,914	-35.1%	-13.9%	-38.6%	5.6%	0.0%
A 57	KDX五番町ビル	不動研	1,951	1,480	1,997	-24.1%	0.0%	-25.9%	5.1%	-0.1%
A 58	KDX名古屋栄ビル	大和	7,550	4,710	7,630	-37.6%	0.0%	-38.3%	5.2%	0.0%
A 59	KDX岩本町ビル	不動研	1,864	1,330	1,821	-28.7%	1.5%	-27.0%	5.5%	-0.2%
A 60	KDX晴海ビル	不動研	10,250	10,000	9,840	-2.4%	-5.7%	1.6%	4.9%	0.1%
A 61	KDX浜松町第2ビル	大和	2,200	1,920	2,261	-12.7%	0.0%	-15.1%	4.7%	0.0%
A 62	小石川TGビル	不動研	3,080	3,200	3,153	3.9%	-1.2%	1.5%	5.2%	0.0%
A 63	五反田TGビル	不動研	2,620	2,520	2,812	-3.8%	-1.9%	-10.4%	5.5%	0.0%
A 64	KDX日本橋216ビル	不動研	2,010	1,850	1,992	-8.0%	-7.0%	-7.2%	4.9%	-0.1%
A 66	KDX新宿ビル	不動研	6,800	6,560	6,872	-3.5%	-6.4%	-4.5%	4.7%	0.1%
A 67	共同ビル(銀座No8)	大和	4,300	4,590	4,320	6.7%	1.5%	6.2%	4.6%	0.0%
A 68	共同ビル(本町1丁目)	大和	4,000	4,330	4,024	8.3%	0.0%	7.6%	4.9%	0.0%
A 69	KDX小林道修町ビル	不動研	2,870	2,970	2,847	3.5%	0.0%	4.3%	6.9%	0.0%
A 70	北七条SIAビル	大和	2,005	2,050	2,034	2.2%	0.0%	0.8%	5.8%	0.0%
<b>A</b>	<b>オフィスビル合計</b>		<b>224,636</b>	<b>202,536</b>	<b>224,688</b>	<b>-9.8%</b>	<b>-0.7%</b>	<b>-9.9%</b>	<b>5.3%</b>	<b>0.0%</b>
B 3	コート目白	不動研	1,250	951	1,180	-23.9%	0.1%	-19.6%	5.5%	-0.1%
B 18	びなす ひばりが丘	不動研	1,800	1,400	1,852	-22.2%	-1.4%	-24.4%	7.1%	0.0%
B 19	レジデンスシャルマン月島	不動研	5,353	4,480	5,064	-16.3%	0.0%	-11.5%	5.3%	-0.8%
B 34	グラデイト川口	不動研	1,038	937	1,014	-9.7%	-2.3%	-7.7%	5.8%	0.0%
<b>B</b>	<b>住宅合計</b>		<b>9,441</b>	<b>7,768</b>	<b>9,114</b>	<b>-17.7%</b>	<b>-0.5%</b>	<b>-14.8%</b>	<b>5.7%</b>	<b>-0.5%</b>
C 1	フレーム神南坂	不動研	9,900	9,550	9,850	-3.5%	-2.1%	-3.1%	4.7%	0.0%
C 2	KDX代々木ビル	不動研	2,479	1,920	2,530	-22.6%	1.1%	-24.1%	5.3%	0.0%
<b>C</b>	<b>商業施設合計</b>		<b>12,379</b>	<b>11,470</b>	<b>12,383</b>	<b>-7.3%</b>	<b>-1.5%</b>	<b>-7.4%</b>	<b>4.8%</b>	<b>0.0%</b>
<b>合計</b>			<b>246,456</b>	<b>221,774</b>	<b>246,187</b>	<b>-10.0%</b>	<b>-0.8%</b>	<b>-9.8%</b>	<b>5.3%</b>	<b>0.0%</b>

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

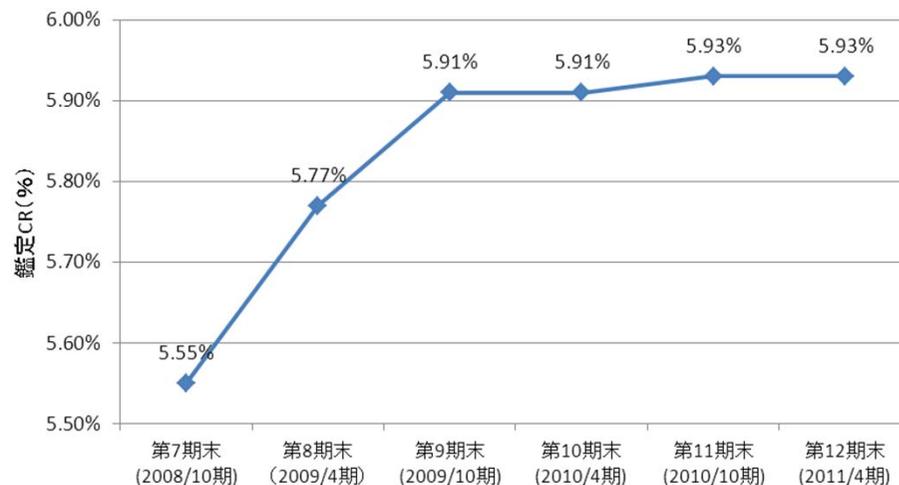
# オフィスビルの期末評価の推移

オフィスビルの鑑定キャップレート平均の推移(東京経済圏)



注: 各期末毎に、本投資法人が第7期末から第12期末まで継続して保有している東京経済圏のオフィスビル47物件の平均鑑定キャップレートを記載しています。  
記載値は取得価格に基づく加重平均値です。なお、KDX新横浜381ビルは、第12期初より既存棟と増築棟を統合運用しているため、算出対象から除外しています。

オフィスビルの鑑定キャップレート平均の推移(地方経済圏)



注: 各期末毎に、本投資法人が第7期末から第12期末まで継続して保有している地方経済圏のオフィスビル9物件の平均鑑定キャップレートを記載しています。  
記載値は取得価格に基づく加重平均値です。

# ポートフォリオ一覧(オフィスビル)

(2011年6月15日現在)

## ■保有資産(オフィスビル65物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円) <sup>1</sup>	建築時期 <sup>2</sup>	第12期末 稼働率(%) <sup>3</sup>
		A-60	KDX晴海ビル	東京都中央区	10,250	平成20年2月	98.2%
		A-40	虎ノ門東洋ビル	東京都港区	9,850	昭和37年8月	100.0%
		A-46	飛栄九段北ビル	東京都千代田区	7,600	昭和63年3月	95.9%
		A-66	KDX新宿ビル	東京都新宿区	6,800	平成5年5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麩町ビル	東京都千代田区	5,950	平成6年5月	100.0%
		A-1	KDX日本橋313ビル	東京都中央区	5,940	昭和49年4月	71.8%
		A-47	KDX新横浜381ビル	神奈川県横浜市	5,800	昭和63年3月	89.5%
		A-16	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	昭和59年9月	84.7%
		A-2	KDX平河町ビル	東京都千代田区	5,180	昭和63年3月	100.0%
		A-17	恵比寿イースト438ビル	東京都渋谷区	4,640	平成4年1月	100.0%
		A-3	東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	昭和62年1月	100.0%
		A-39	KDX虎ノ門ビル	東京都港区	4,400	昭和63年4月	100.0%
		A-67	共同ビル(銀座No.8)	東京都中央区	4,300	平成3年11月	100.0%
		A-30	KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	平成4年11月	100.0%
		A-68	共同ビル(本町1丁目)	東京都中央区	4,000	昭和59年1月	100.0%
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市	3,760	昭和60年2月	100.0%
		A-4	KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	平成5年6月	100.0%
		A-18	KDX大森ビル	東京都大田区	3,500	平成2年10月	100.0%
		A-19	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	平成11年9月	100.0%
		A-45	KDX六本木228ビル	東京都港区	3,300	平成元年4月	65.1%
		A-62	小石川TGビル	東京都文京区	3,080	平成元年11月	100.0%
		A-29	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	平成2年1月	100.0%
		A-20	KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	昭和62年10月	100.0%
		A-56	KDX神保町ビル	東京都千代田区	2,760	平成6年5月	74.8%
		A-49	日総第17ビル	神奈川県横浜市	2,710	平成3年7月	86.4%
		A-21	KDX新橋ビル	東京都港区	2,690	平成4年2月	100.0%
		A-63	五反田TGビル	東京都品川区	2,620	昭和63年4月	80.0%
		A-5	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	平成4年8月	100.0%
		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	74.4%
		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%

オフィスビル

東京経済圏

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円) <sup>1</sup>	建築時期 <sup>2</sup>	第12期末 稼働率(%) <sup>3</sup>
		A-7	FK南青山ビル	東京都港区	2,270	昭和63年11月	100.0%
		A-14	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	平成元年4月	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	100.0%
		A-64	KDX日本橋216ビル	東京都中央区	2,010	平成18年10月	100.0%
		A-33	KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	昭和63年6月	100.0%
		A-57	KDX五番町ビル	東京都千代田区	1,951	平成12年8月	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	93.5%
		A-23	KDX四谷ビル	東京都新宿区	1,950	平成元年10月	100.0%
		A-59	KDX岩本町ビル	東京都千代田区	1,864	平成20年3月	100.0%
		A-26	KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	平成4年10月	100.0%
		A-38	KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	平成4年10月	87.6%
		A-31	KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	昭和61年9月	84.3%
		A-52	KDX神田三崎町ビル	東京都千代田区	1,380	平成4年10月	86.9%
		A-34	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	平成7年5月	100.0%
		A-35	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	昭和60年12月	100.0%
		A-28	KDX乃木坂ビル	東京都港区	1,065	平成3年5月	56.2%
		A-58	KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋	7,550	平成21年4月	93.7%
		A-12	ポルタス・センタービル	大阪府堺市	5,570	平成5年9月	95.8%
		A-42	鳥丸ビル	京都府京都市	5,400	昭和57年10月	94.2%
		A-53	KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	昭和48年6月	75.4%
		A-69	KDX小林道修町ビル	大阪府大阪市	2,870	平成21年7月	91.0%
		A-54	KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	平成6年7月	92.8%
		A-44	KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	昭和59年2月	99.1%
		A-70	北七条SIAビル	北海道札幌市	2,005	平成元年10月	100.0%
		A-24	KDX南船場第1ビル	大阪府大阪市	1,610	平成5年3月	95.6%
		A-25	KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市	1,560	平成5年9月	100.0%
		A-36	KDX新潟ビル	新潟県新潟市	1,305	昭和58年7月	66.7%

東京経済圏

オフィスビル

地方経済圏

オフィスビル(65物件)合計 224,636 平均21.4年 94.2%

注: 1 取得価格は、本投資法人が取得した各信託受益権等の売買金額のみを記載しています。  
 2 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しています。  
 合計欄には、2011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。2011年4月30日現在で保有の全71物件についての取得価格で加重平均した築年数(2011年4月30日基準)は20.4年です。  
 3 稼働率は、2011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。  
 2011年4月30日現在で保有の全71物件の平均稼働率は94.6%です。

# ポートフォリオ一覧(都市型商業施設・住宅)

(2011年6月15日現在)

## 保有資産(都市型商業施設 2物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円) <sup>1</sup>	建築時期 <sup>2</sup>	第12期末 稼働率(%) <sup>3</sup>
商業施設	東京 都 市 型 商 業 施 設	C-1	フレーム神南坂	東京都渋谷区	9,900	平成17年3月	100.0%
		C-2	KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	平成3年8月	100.0%
	都市型商業施設(2物件)合計				12,379	平均8.8年	100.0%

## 保有資産(住宅 4物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円) <sup>1</sup>	建築時期 <sup>2</sup>	第12期末 稼働率(%) <sup>3</sup>
住宅	東京 都 市 型 商 業 施 設	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	91.3%
		B-34	グラディート川口	埼玉県川口市	1,038	平成18年2月	100.0%
	地方 都 市 型 商 業 施 設	B-18	びなす ひばりが丘	北海道札幌市	1,800	平成元年3月	96.7%
住宅(4物件)合計				9,441	平均10.8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、2011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、2011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。

## 参考: 賃貸NOI利回りの推移(用途毎・年換算)

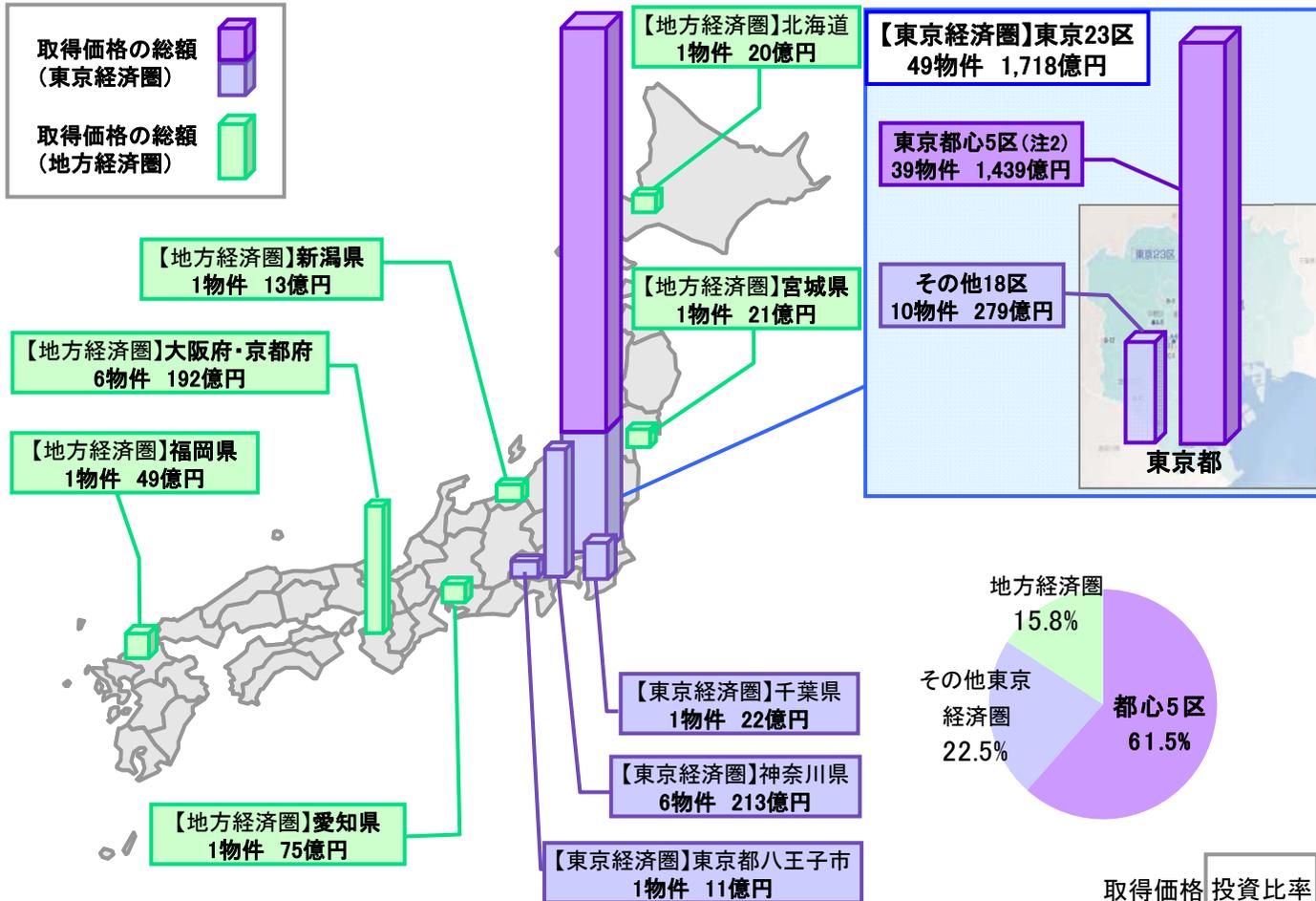
	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
オフィスビル	5.3%	5.5%	5.2%	5.1%	4.9%	4.7%
都市型商業施設	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	4.5%	4.6%
住宅	5.3%	5.2%	5.0%	5.2%	4.8%	4.9%
合計	5.3%	5.4%	5.2%	5.1%	4.9%	4.7%

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

# 東京経済圏の中規模オフィスビルへの重点投資

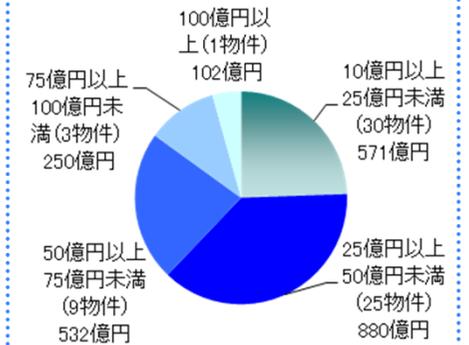
(2011年7月31日現在)

オフィスビルポートフォリオ 68物件 総額2,337億円

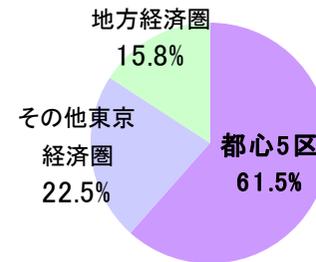


## 保有オフィスビルの特徴

取得価格別の比率



25～75億円未満が60.4%



	物件数	取得価格 (億円)	投資比率 (%)
東京経済圏	57	1,966	84.1
地方経済圏	11	370	15.8
<b>総計</b>	<b>68</b>	<b>2,337</b>	<b>100.0</b>

(注1): 東京都心5区とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区を指します。  
 (注2): 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。

注: 金額は億円未満を、比率は小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

# 既存物件の運営：オフィスの賃料単価とテナントの分散

## 平均賃料

### オフィスの平均賃料水準

(坪あたり月額)	第10期末 (2010/4末)	第11期末 (2010/10末)	前期末比 変動率	第12期末 (2011/4末)	前期末比 変動率
東京都心5区	19,900円	19,300円	△2.9%	18,900円	△2.3%
その他東京経済圏	14,300円	14,100円	△1.4%	13,700円	△3.1%
地方経済圏	10,700円	10,600円	△1.3%	10,500円	△0.7%
オフィスビル全体	17,000円	16,600円	△2.4%	16,200円	△2.3%

注：第10期末時点で保有の62物件から第11期中に譲渡したKDX新宿御苑ビルを除いた61物件の1階並びに店舗、倉庫及び特殊用途等を除く主に2階以上の事務所を対象とし、物件毎に月額賃料(共益費込)の合計を賃貸面積の合計で除して得られた値を各物件の平均賃料水準とし、各物件の平均賃料水準をエリア毎に単純平均した金額(百円未満を切り捨て)を記載しています。  
なお、第11期末より、A-47KDX新横浜381ビルについてはA-65KDX新横浜381ビル増築棟と併せて1物件として賃料を算出しています。

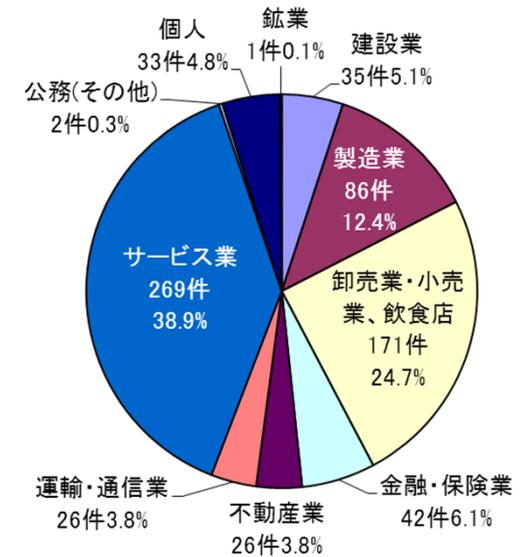
### 東京経済圏テナント契約分布(第12期末時点)

賃料単価/契約面積	100坪未満	100坪以上 200坪未満	200坪以上 300坪未満	300坪以上 400坪未満	400坪以上 500坪未満	500坪以上 1,000坪未満	1,000坪以上 2,000坪未満
30,000円以上 40,000円未満	2件	1件	1件	—	—	—	1件
20,000円以上 30,000円未満	41件	31件	9件	3件	—	2件	—
10,000円以上 20,000円未満	<b>165件</b>	<b>79件</b>	16件	7件	5件	5件	2件
10,000円未満	30件	2件	2件	2件	—	—	—

注：東京経済圏オフィスの事務所テナント(店舗・倉庫等除く)：406件の賃貸借契約における月額賃料単価(共益費込)と契約面積の分布を記載しています。

### オフィスのエンドテナントの状況

#### 業種の分散(第12期末)



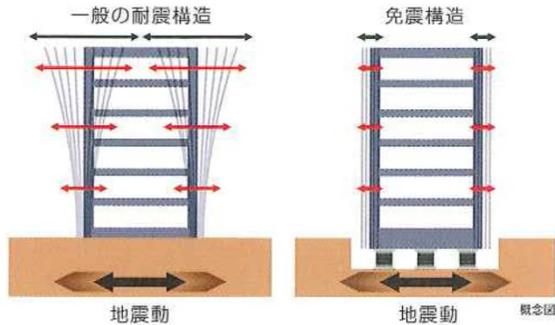
注：上記割合はオフィスのエンドテナント件数(業種別)がポートフォリオ全体の件数(691件)に占める割合です

エンドテナント数 (物件数)	<b>691先</b> (65物件)
最大エンドテナントの割合	<b>1.9%</b>
上位3エンドテナントの割合	<b>5.1%</b>

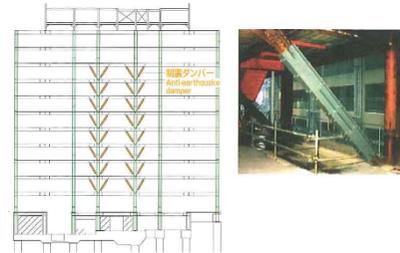
注：上記割合はオフィスの上位エンドテナントがポートフォリオ全体に占める比率(賃貸面積ベース)です。

# 既存物件の運営－保有物件の耐震構造等(事例)

## 免震構造



## 制震構造



## 耐震補強



### KDX名古屋栄ビル

所在：愛知県名古屋市中区  
建築時期：2009年4月



下部基礎と上部基礎の間に免震装置が組み込まれた免震構造を採用

### KDX大森ビル

所在：東京都大田区  
建築時期：1990年10月



- ・地上階を免震構造とした建物
- ・免震装置は、地下階の柱頭部に設置

### KDX晴海ビル

所在：東京都中央区  
建築時期：2008年2月



2階から9階に制震ダンパーを配置した制震構造を採用

### 虎ノ門東洋ビル

所在：東京都港区  
建築時期：1962年8月



- ・KRIポートフォリオで最も古い物件
- ・新耐震基準適用以前に設計された建築物
- 前所有者:大成建設による耐震補強工事を2005年10月に実施

# 既存物件の運営－耐震性等について

ポートフォリオPML値：5.30% (全74物件)

※ PML値は、NKSJリスクマネジメント株式会社の調査による平成23年6月時点での数値です。

## 物件取得における耐震性の基準

新耐震基準に基づく建築物に相当する耐震性を有し、個別のPML値が20%未満であり、かつ、当該物件の取得後におけるポートフォリオ全体のPML値が10%未満を維持できる物件。

但し、

- ①地震保険を付保しても、なお投資経済性が維持できる物件
  - ②取得後に耐震補強工事が実施可能であり、当該工事により上記の基準を満たすことが可能と判断される物件
- においては、投資対象とできる。

## 既存物件の安全性への対応

物件の取得に際しては、対象不動産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を実施。

各種調査は、専門性、客観性、透明性の観点から、外部業者へ調査を委託。

また、物件取得時から相当期間が経過した物件については、建物状況評価を再度実施し、短期・長期修繕計画等の更新を実施。

注1：「新耐震基準」とは、昭和56年に施行された建築基準法施行令の改正(昭和56年4月24日政令第144号)に基づき制定された耐震基準をいい、①RC柱の帯筋比の規定の新設(0.2%以上)、②水平震度から層せん断力係数への見直し、③耐震計算に関する二次設計の規定の新設がなされた結果、耐震性能が大幅に向上することの契機となった耐震基準をいいます。

注2：「PML(Probable Maximum Loss)値」とは、地震による予想最大損失率を意味します。PML値は、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものに分けられます。PML値についての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間(50年=一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(475年に一度起こる大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の損害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものを意味します。

# 既存物件の運営：環境対応（外部評価の導入）

## DBJ Green Building 認証制度に基づく認証取得



KDX晴海ビル



KDX名古屋栄ビル



KDX小林道修町ビル



### <DBJ Green Building 認証制度の概要>

環境・社会への配慮がなされた不動産（“Green Building”）を対象に、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、4段階の評価ランクに基づく認証を行うもの。

評価ランク	内容(イメージ)
Platinum	国内を代表する卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル
Gold	極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル
Silver	非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル
Bronze	優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

所在地	東京都中央区
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下1階付11階建
延床面積	12,694.32㎡
建築時期	2008年2月
取得時期	2008年6月30日

所在地	愛知県名古屋市中区
構造	鉄骨造陸屋根
階数	11階建
延床面積	9,594.00㎡
建築時期	2009年4月
取得時期	2008年4月25日（土地） 2009年7月1日（建物）

所在地	大阪府大阪市中央区
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下1階付12階建
延床面積	10,723.83㎡
建築時期	2009年7月
取得時期	2010年12月1日

# 安定的な財務運営：借入金一覧 (2011年4月30日現在)

	借入先	残高 (百万円)	借入日	最終返済期日
短期借入金	三菱UFJ信託	1,500	H22.7.30	H23.7.31
	三菱UFJ信託	1,000	H22.10.29	H23.10.31
	三菱UFJ信託	2,700	H23.1.31	H24.1.31
	三菱UFJ信託	2,000	H23.3.25	H24.3.23
	農林中央金庫	1,500	H23.4.18	H23.11.30
	短期借入金 小計	8,700		
長期返済予定内 借入金の 1年	三菱UFJ信託	1,000	H18.7.14	H23.7.13
	三井住友(2,200)、中央三井信託(1,000)、りそな(300)	3,500	H20.7.31	H23.7.31
	三菱東京UFJ	1,500	H20.2.29	H23.8.31
	中央三井信託	1,000	H20.9.1	H23.9.1
	三井住友(3,000)、中央三井信託(2,000)	5,000	H20.3.31	H23.9.30
	あおぞら	3,500	H21.4.30	H23.10.31
	三菱東京UFJ	1,500	H22.10.26	H23.10.31
	中央三井信託	1,000	H20.5.1	H23.11.1
	農林中央金庫	2,500	H18.12.1	H23.11.30
	三井住友	2,500	H20.1.10	H24.1.10
	三井住友	460	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
	1年内返済予定の長期借入金 小計	27,460		
長期借入金	りそな	1,500	H20.6.30	H24.6.30
	日本政策投資銀行	920	H21.2.27	H24.8.31 (注1)
	三菱東京UFJ	2,500	H22.10.29	H24.10.31
	りそな	500	H21.12.8	H24.12.8
	日本政策投資銀行	3,000	H20.6.30	H24.12.28
	中央三井信託	1,000	H22.1.13	H25.1.15
	あおぞら	1,500	H22.2.18	H25.2.18
	三菱UFJ信託	1,000	H23.4.28	H25.4.30
	りそな	500	H22.7.30	H25.7.31
	日本政策投資銀行	3,000	H18.9.1	H25.8.31
	あおぞら	2,000	H23.3.31	H25.9.30
	三井住友	940	H21.10.26	H25.10.26 (注1)
	三井住友	1,880	H21.10.30	H25.10.30 (注1)
	りそな	500	H22.10.29	H25.10.31
	三菱東京UFJ(1,500)、中央三井信託(800)、あおぞら(400)	2,700	H22.11.12	H25.11.12
	三菱東京UFJ(500)、中央三井信託(200)、あおぞら(100)	800	H22.12.1	H25.11.12
	中央三井信託	3,700	H22.7.30	H26.1.31
	三井住友	1,300	H23.1.31	H26.1.31
	三井住友	3,700	H22.7.30	H26.7.31
	中央三井信託	2,700	H23.3.22	H26.9.22
	三井住友	1,128	H22.1.29	H27.1.30 (注1)
	三井住友(2,128)、日本政策投資銀行(1,573)、中央三井信託(925)、あおぞら(463)	5,088	H22.2.18	H27.2.18 (注1)
	三井住友	1,900	H22.4.2	H27.4.2 (注1)
	あおぞら	3,000	H23.2.28	H27.8.31
	あおぞら	1,500	H23.4.28	H27.10.31
	三井住友(1,200)、りそな(800)	2,000	H22.11.12	H27.11.12
	三井住友(800)、りそな(200)	1,000	H22.12.1	H27.11.12
	三菱東京UFJ	800	H23.1.31	H28.1.29
	三菱東京UFJ	500	H23.2.28	H28.1.29
	三菱東京UFJ	2,000	H23.3.31	H28.1.29
	三菱東京UFJ	1,000	H23.4.28	H28.1.29
りそな	1,000	H23.3.31	H28.3.31	
日本政策投資銀行	5,000	H18.5.1	H28.4.30	
日本政策投資銀行	2,300	H22.11.12	H29.11.12	
日本政策投資銀行	700	H22.12.1	H29.11.12	
	長期借入金 小計	64,556		
	合計	100,716		

3年  
3年

5年  
5年

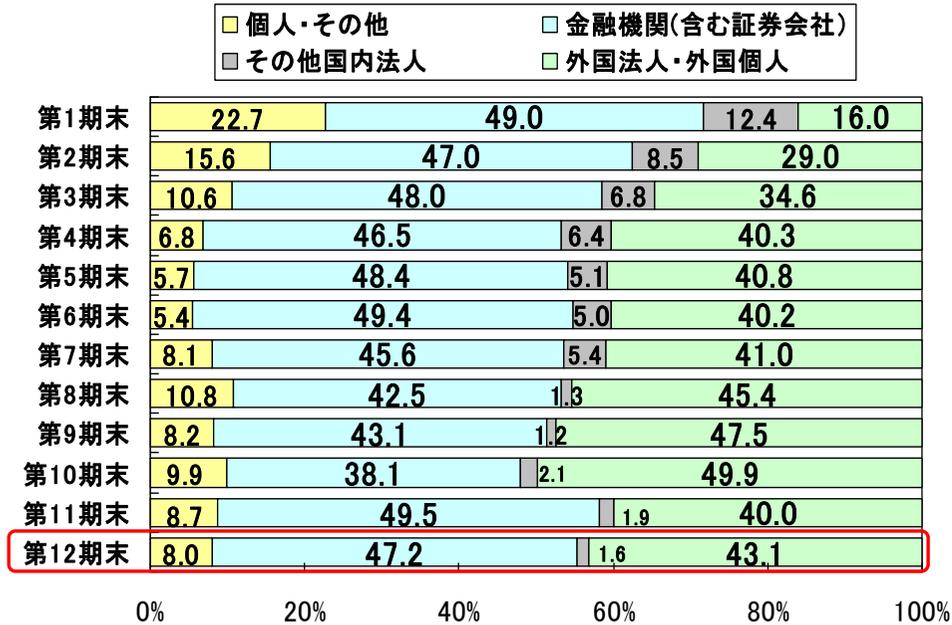
7年  
7年

注1: 元本返済方法: 6ヶ月毎に一定額の約定返済あり(アモチゼーション)  
注2: 金額は、小数第1位を四捨五入して記載しています。

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。

# 投資主の状況

## 所有者別投資口数の割合の推移



注: 小数第2位を四捨五入

## 所有者区分 第12期末 (2011年4月30日現在)

所有者区分	投資主数 (名)	投資主数 比率(%)	投資口数 (口)	投資口数 比率(%)
個人・その他	6,297	94.9%	18,795	8.0%
金融機関(含む証券会社)	47	0.7%	110,317	47.2%
その他国内法人	99	1.5%	3,757	1.6%
外国法人・外国個人	193	2.9%	100,681	43.1%
合計	6,636	100.0%	233,550	100.0%

注: 小数第2位を四捨五入

## 上位投資主一覧 第12期末 (2011年4月30日現在)

氏名又は名称	所有投資 口数(口)	発行済投資口に 対する所有投資 口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	40,952	17.53%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	28,880	12.36%
野村信託銀行株式会社(投信口)	23,230	9.94%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	8,181	3.50%
ノムラバンクルクセンブルクエスエー	7,098	3.03%
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデック アカウント	7,012	3.00%
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/HENDERSON HHF SICAV	5,900	2.52%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223	3,785	1.62%
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES SINGAPORE/BP2S SYDNEY/JASDEC/AUSTRALIANRESIDENTS	3,708	1.58%
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	3,076	1.31%
合計	131,822	56.44%

注: 発行済投資口に対する所有投資口数の割合は、小数第3位以下を切り捨て

## 【参考】大量保有報告書の状況

提出者又は共同保有者名	提出日	合計(口)
DIAMアセットマネジメント株式会社	2011/5/30	25,723
DIAMアセットマネジメント株式会社		25,723
みずほ投信投資顧問株式会社	2011/2/7	22,648
みずほ投信投資顧問株式会社		16,107
新光投信株式会社		6,541
野村証券株式会社	2011/2/21	15,352
野村アセットマネジメント株式会社		12,822
NOMURA INTERNATIONAL PLC		1,616
野村證券株式会社		714
NOMURA SECURITIES INTERNATIONAL, Inc.		200
住友信託銀行株式会社	2011/1/21	13,760
日興アセットマネジメント株式会社		13,760
フィデリティ投信株式会社	2010/12/22	12,546
フィデリティ投信株式会社		8,536
エフエムアール エルエルシー(FMR LLC)		4,010

注: ① 2009/11/16の公募後、2011/5/30提出分まで(保有口数 10,000口以上の先)

② 発行済投資口の総数: 2009/11/16の公募により200,000口から  
233,550口へ増加

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。

# 情報開示及びIR活動

## 個人投資家向けへの活動

### ホームページを活用した情報開示

個人投資家向けにコミュニケーションページを開設。メール配信サービスを開始。

「個人投資家の皆様へ」ページ

主な項目	第12期（2011/4期） アクセス数
トップページ	47,678
ポートフォリオ一覧	8,409
プレスリリース	7,393
開示情報	6,591
KDRMサイトトップ	4,089
分配金・決算情報	3,843
その他(稼働率他)	13,666



「IRメール配信サービス」開始



### 個人投資家向けIRフェア/説明会

WEBセミナーを含め、以下のイベントに参加（説明会参加人数 **延べ約347名**）

参加イベント	開催日	会場
個人投資家のためのJリートフェア2011 (不動産証券化協会主催)	2011/3/11	東京国際フォーラム
個人投資家WEB説明会 (野村インベスター・リレーションズ運営)	2011/2/22	Web開催
Jリートフェア in 大阪 (東京証券取引所主催)	2011/1/29	大阪ビジネスパーク 松下IMPホール
「魅力発見！J-REIT」個人投資家セミナー (野村インベスター・リレーションズ主催)	2010/12/20	野村證券本館

## 国内・海外投資家向けの活動

### 英文ホームページの活用、個別面談

英文HPIにてプレスリリース・決算短信を同日開示

【ご参考】面談件数(電話会議を含む)

第11期 決算IR	
国内機関投資家	44
国内地方金融機関	5
海外投資家(欧州)	15
海外投資家(米国)	27
海外投資家(アジア)	25
<b>件数合計</b>	<b>116</b>

### WEBサイト及び紙媒体を活用したIR

・日本経済新聞電子版  
「Jリート特集」

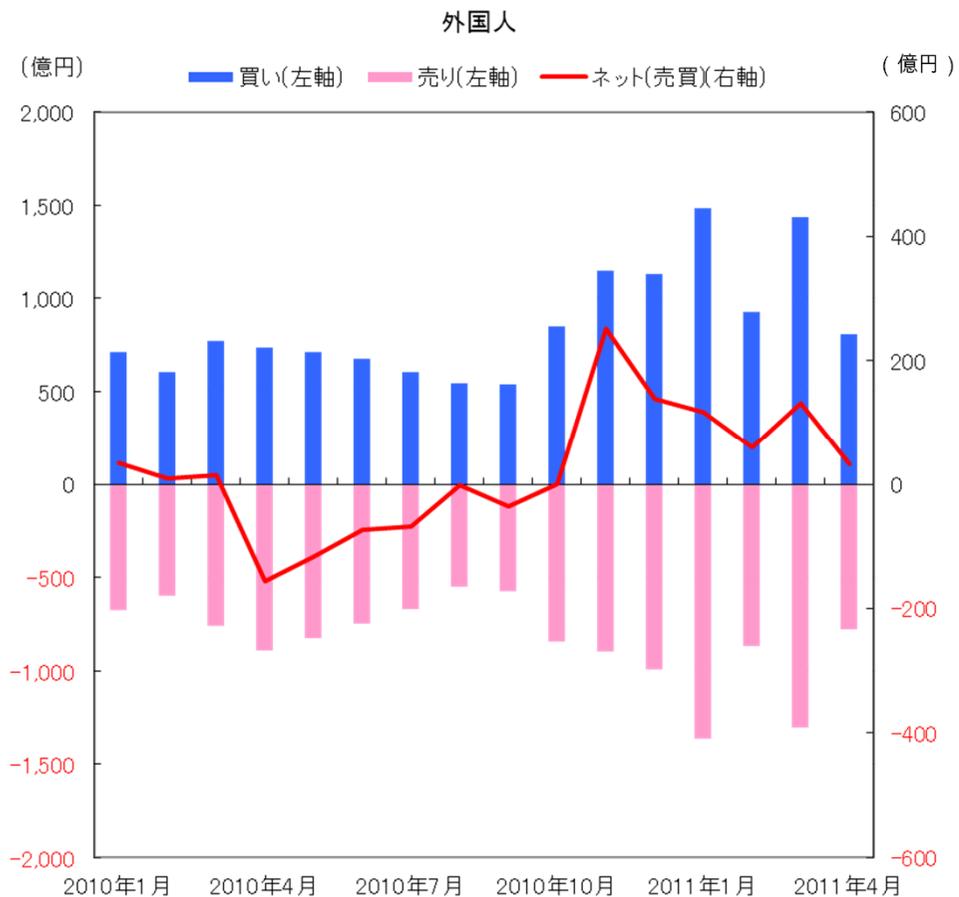


・週刊東洋経済  
(2010年12月20日発行)

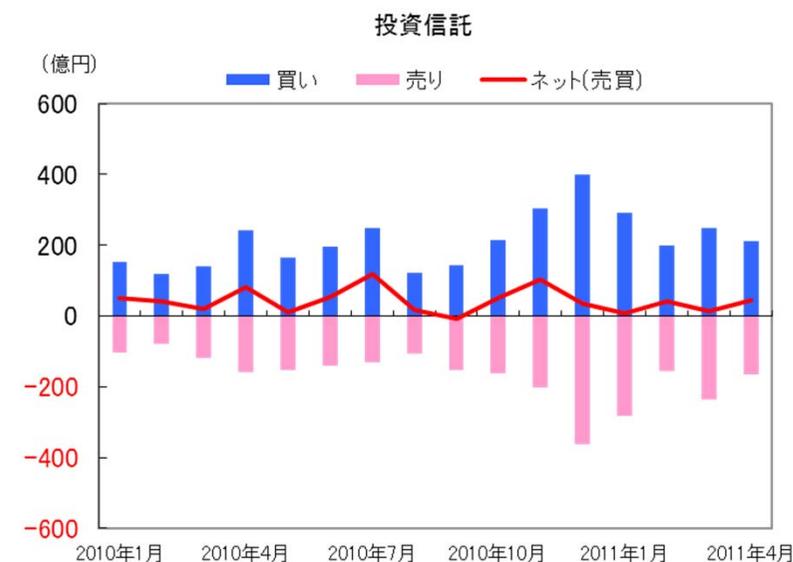
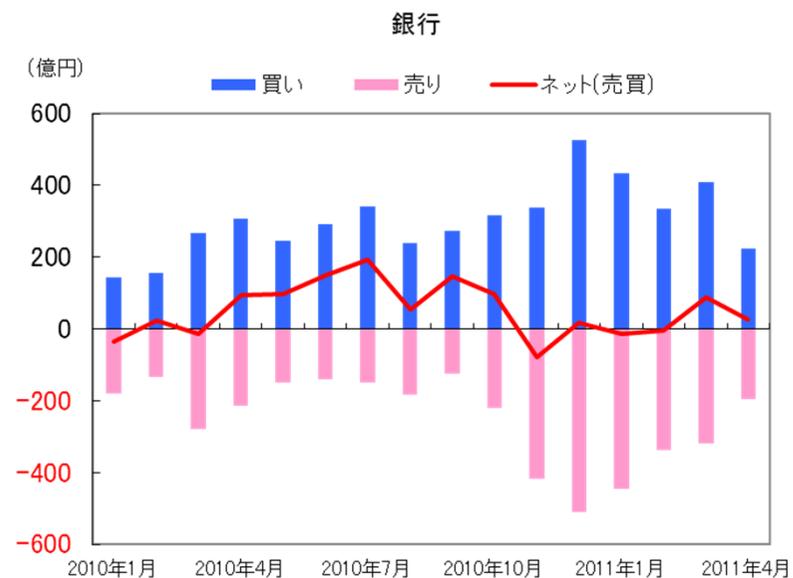


# J-REIT市場(投資家動向)

## J-REITの投資部門別売買動向

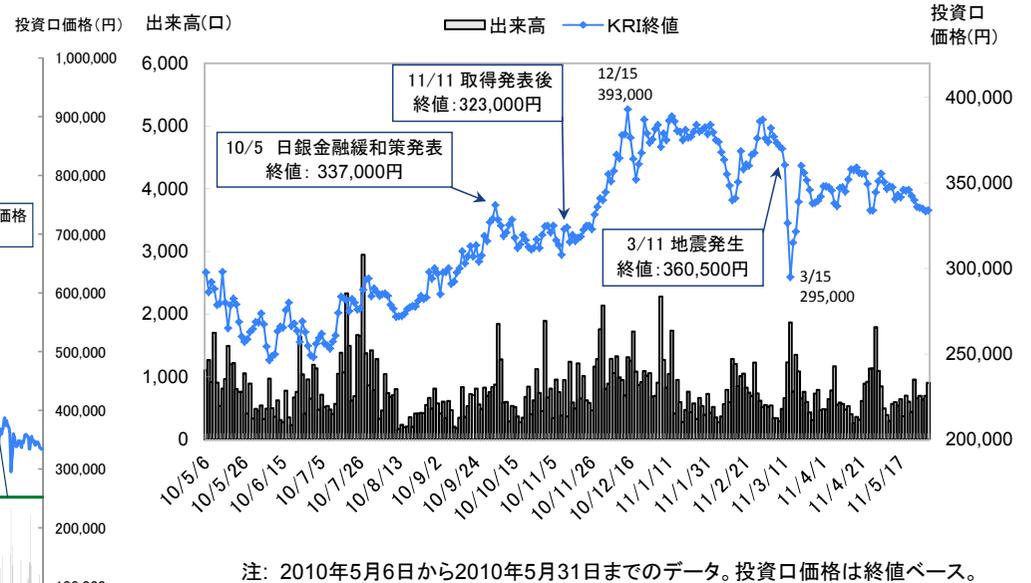


出所: 東京証券取引所(2010年1月から2011年4月のデータ)



# 上場来の投資口価格の推移

## ケネディクス不動産投資法人 投資口価格終値・出来高推移



注: 上場時から2011年5月31日までのデータ。投資口価格は終値ベース。なお、出来高8,000口超(2008/10/20:19,728口)については、未表示。

- ・2011年6月15日現在において
  - 上場来最高値(取引値): 988,000円(2007年5月31日)
  - 上場来最安値(取引値): 100,300円(2008年10月20日)
- ・2011年の平均出来高 : 716口  
(2011/1/4~2011/5/31における平均出来高)

# 第12期(2011/4期)決算概要: 損益計算書等

## 前期比較：第12期(2011/4期)と第11期(2010/10期)比較

	前期(第11期)	当期(第12期)	増減	主な増減要因
	自2010/5/1 至2010/10/31	自2010/11/1 至2011/4/30		
	百万円	百万円	百万円	
営業				
賃貸事業収入	7,159	7,208	49	
賃料収入	5,861	5,908	47	新規物件取得+293百万円
共益費収入	1,298	1,300	2	
その他賃貸事業収入	1,082	928	-154	
駐車場収入	242	250	8	
水道光熱費収入	742	583	-159	季節的変動
その他収入	98	94	-4	
不動産賃貸事業収益合計 A	8,242	8,136	-106	
不動産等売却益	116	-	-116	第11期KDX新宿御苑ビル売却益が発生したため
営業収益	8,358	8,136	-221	
管理委託費	804	811	7	
水道光熱費	634	561	-73	季節的変動
公租公課	648	643	-5	
修繕費	149	123	-26	
その他(※1)	140	220	80	KDX小林道修町ビル借地料33百万円,仲介手数料等
減価償却費	1,440	1,406	-33	既存物件の一部償却完了による減少
不動産賃貸事業費用合計 B	3,817	3,767	-50	新規物件取得+171百万円
不動産賃貸事業損益(A-B)	4,424	4,369	-55	
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	5,864	5,776	-88	
不動産等売却損	64	-	-64	第11期コート新御徒町ビル売却損が発生したため
資産運用報酬	458	448	-10	
その他(※2)	182	211	29	投資主総会開催に伴う運営報酬、弁護士報酬等
営業費用	4,522	4,427	-95	
営業利益	3,835	3,709	-125	
営業外収益	4	3	-1	
支払利息	879	935	56	第12期4物件を借入金11,500百万円で取得したため。
投資法人債利息	114	113	-1	
融資関連費用	211	303	92	第12期4物件を借入金11,500百万円で取得したため。
投資法人債発行費償却	5	5	-	
投資口交付費償却	8	8	-	
その他	11	0	-10	
営業外費用	1,231	1,366	135	
経常利益	2,608	2,346	-262	
特別損益				
補助金収入	-	26	26	KDX新横浜ビル空調工事省エネ対応工事補助金
特別利益	-	26	26	
不動産災害損失	-	35	35	東北地方太平洋沖地震で損壊した設備の修復
固定資産圧縮損	-	26	26	上記省エネ対応工事補助金分を圧縮記帳
特別損失	-	61	61	
税引前当期純利益	2,608	2,311	-297	
法人税、住民税及び事業税等	0	1	1	
当期純利益	2,607	2,309	-298	
前期繰越利益	0	0	-	
当期末処分利益	2,607	2,310	-297	

## 金銭の分配に係る計算書 (単位:円)

項目	前期(第11期)	当期(第12期)
	自2010/5/1 至2010/10/31	自2010/11/1 至2011/4/30
I 当期末処分利益	2,607,121,406	2,310,063,344
II 分配金の額	2,541,257,550	2,310,043,050
(投資口1口当たり分配金の額)	(10,881)	(9,891)
III 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	65,795,848	-
IV 次期繰越利益	68,008	20,294

## キャッシュフロー計算書 (単位:百万円)

項目	前期(第11期)	当期(第12期)
	2010/10/31	2011/4/30
	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	6,664	3,546
投資活動によるキャッシュ・フロー	-615	-13,701
財務活動によるキャッシュ・フロー	-2,966	7,607
現金及び現金同等物の増減額	3,081	-2,547
現金及び現金同等物の期首残高	12,285	15,367
現金及び現金同等物の期末残高	15,367	12,820

(※1) その他の費用: 保険料、信託報酬等

(※2) その他の営業費用: 役員報酬、資産保管委託報酬、一般事務委託報酬、会計監査人報酬等

※増減は、百万円未満を四捨五入

# 第12期(2011/4期)決算概要：貸借対照表等

	前期(第11期)		当期(第12期)	
	2010年10月31日現在 金額(百万円)	比率	2011年4月30日現在 金額(百万円)	比率
<b>資産の部</b>				
流動資産	16,528	6.6	14,352	5.5
現金及び預金	10,416		7,925	
信託現金及び信託預金	5,828		5,869	
その他	283		557	
固定資産	234,489	93.4	247,529	94.5
有形固定資産	233,438		245,826	
建物等	13,660		13,456	
土地	29,104		29,104	
信託建物等	56,730		61,259	
信託土地	133,943		142,006	
無形固定資産	286		361	
借地権	285		285	
信託借地権	-		74	
信託水道施設利用権	1		1	
投資その他の資産	764		1,341	
差入敷金保証金	11		134	
長期前払費用	752		1,207	
繰延資産	61	0.0	47	0.0
投資法人債発行	27		22	
投資口交付費	33		25	
<b>資産合計</b>	<b>251,080</b>	<b>100.0</b>	<b>261,928</b>	<b>100.0</b>
<b>負債の部</b>				
流動負債	43,881	17.5	47,942	18.3
営業未払金	499		409	
短期借入金	41,550		36,160	
1年内償還予定投資法人債	-		9,000	
未払金等	212		208	
災害損失引当金	-		30	
前受金	1,166		1,872	
デリバティブ債務	7		-	
その他	445		261	
固定負債	71,466	28.5	78,481	30.0
投資法人債	12,000		3,000	
長期借入金	49,017		64,555	
預り敷金保証金	1,547		1,521	
信託預り敷金保証金	8,902		9,403	
<b>負債合計</b>	<b>115,347</b>	<b>45.9</b>	<b>126,423</b>	<b>48.3</b>
<b>純資産</b>				
出資総額	133,129		133,129	
圧縮積立金	-		65	
剰余金	2,607		2,309	
繰延ヘッジ損益	-4		-	
<b>純資産合計</b>	<b>135,732</b>	<b>54.1</b>	<b>135,505</b>	<b>51.7</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>251,080</b>	<b>100.0</b>	<b>261,928</b>	<b>100.0</b>

## 業績指標の推移

	第11期 (10/10期)	第12期 (11/4期)	前期比	説明
1口あたり純資産額	581,170円	580,199円	-971円	
期末有利子負債比率	40.9%	43.0%	+2.2%	第12期新規借入115億円
期末自己資本比率	54.1%	51.7%	-2.3%	
期末物件数	67物件	71物件	+4物件	第12期4物件新規取得
総賃貸可能面積	267,737.33㎡	286,237.93㎡	+18,500.6㎡	第12期4物件新規取得
期末稼働率	93.6%	94.6%	+1.0%	

有形固定資産：+12,388百万円  
第12期に4物件取得

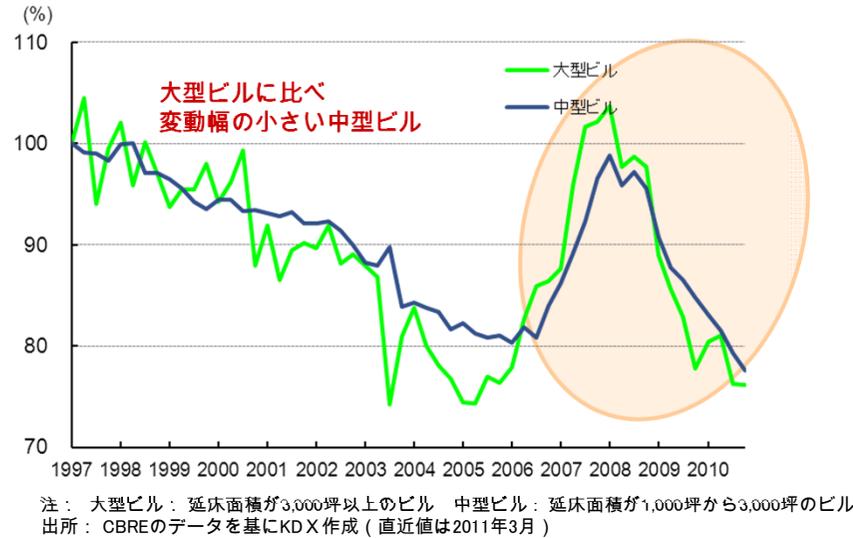
短期借入金：-5,390百万円  
(主に長期借入金への振替による減少等)

長期借入金：+15,538百万円  
(主に物件取得に係る新規借入による増加等)

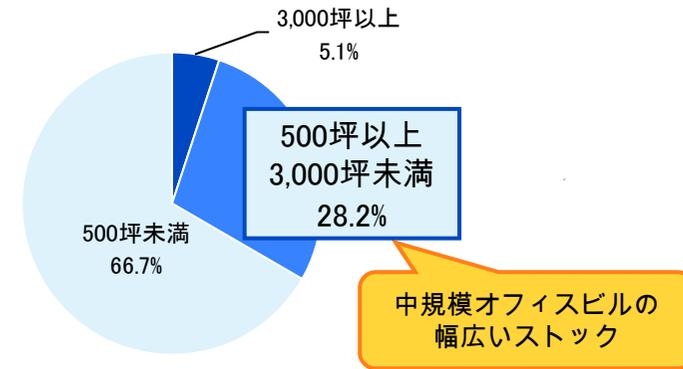
土地先行取得による圧縮積立金：  
+65百万円

# オフィスビル市場環境(参考データ1)

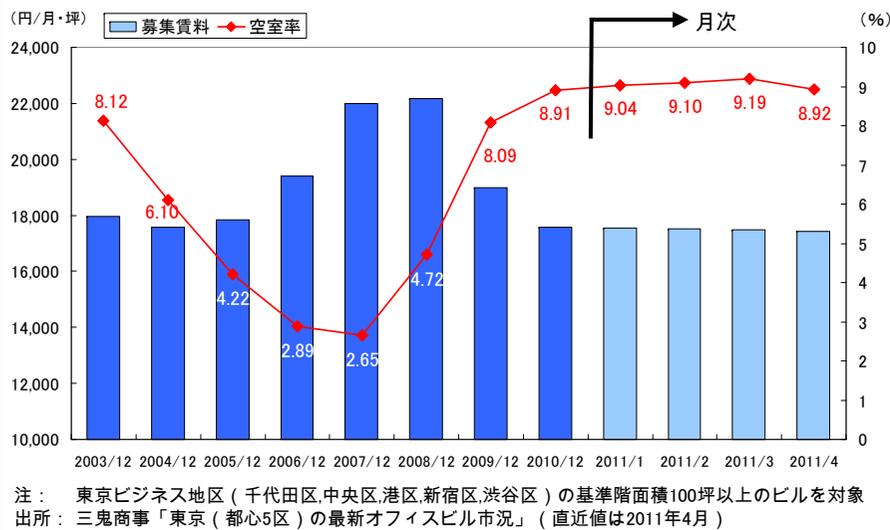
## 1. 東京23区：大型ビル、中型ビルの賃料水準



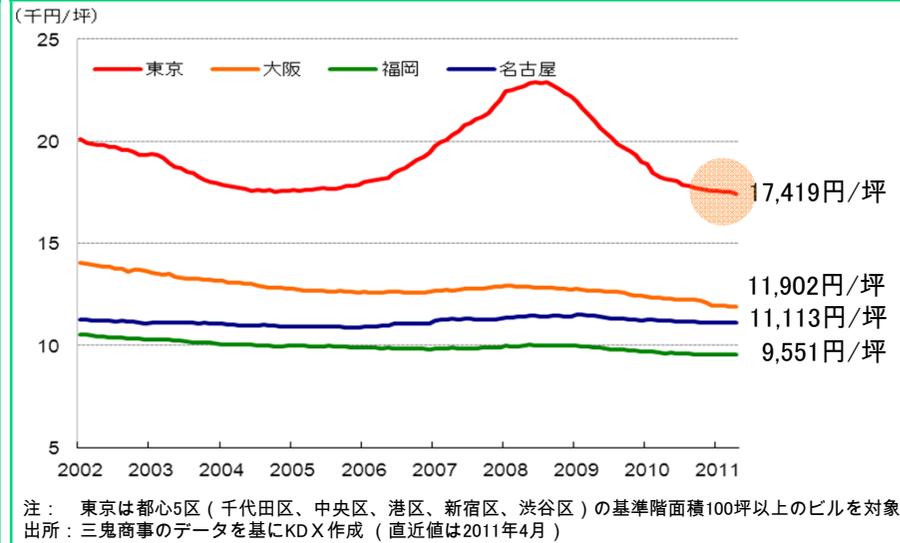
## 2. 延床面積別棟数割合(東京23区)



## 3. 東京都心5区における募集賃料及び空室率の推移



## 4. 地域別の賃料水準の推移



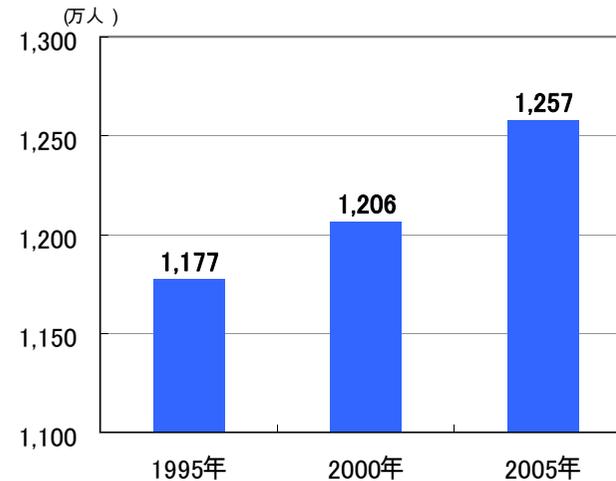
# 東京経済圏について(参考データ2)

## 1. 東京都の経済基盤等

(時点)	(項目)	全国	東京都
2008年度	総生産 (名目GDP)	494兆1,987億円	89兆7,149億円
2006年	事業所数	591万事業所	69万事業所
2006年	従業者数	5,863万人	870万人
2009年 10月1日	人口総数	12,751万人	1,286万人
2009年 10月1日	生産年齢人口 (15歳~64歳)	8,149万人	865万人

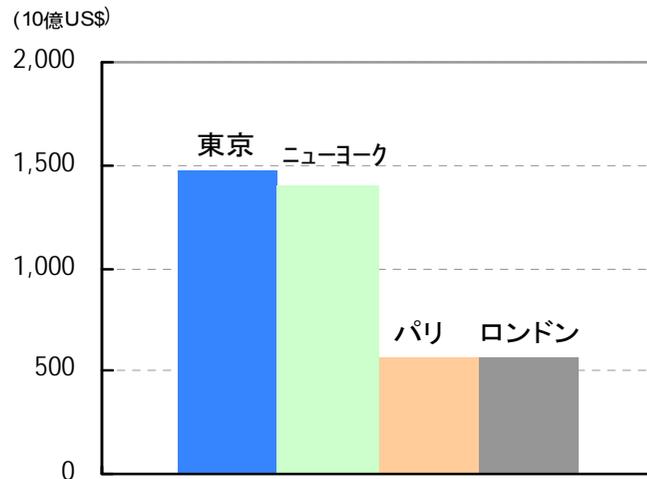
出所: 東京都HP「暮らしとどうけい 2010」を基に本資産運用会社作成

## 2. 東京都の人口推移



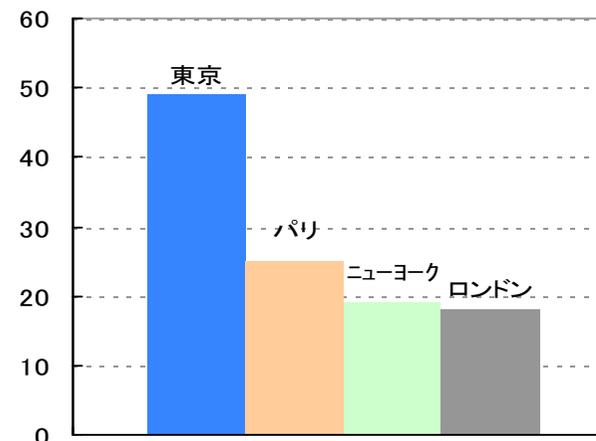
出所: 総務省統計局「日本統計年鑑 平成22年」を基に本資産運用会社作成

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



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

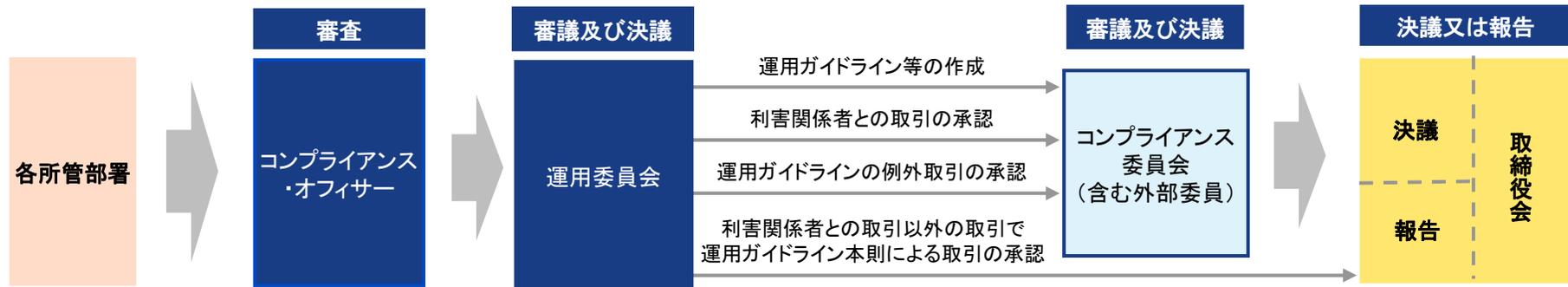
## 4. Fortune 500企業の本社数 (2010年)



出所: Fortune Global 500, 2009, Fortune Magazine

# 本資産運用会社の運用体制

## 本資産運用会社の意思決定フロー



## 利害関係取引規程

### ■ 利害関係者との取引

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

### 【参考】

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

	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
コンプライアンス委員会	9	8	8	10	7	7
運用委員会	52	44	36	39	32	37
取締役会	10	8	10	12	11	9
投資法人役員会	7	8	8	8	8	7

## 【参考】本資産運用会社の報酬体系

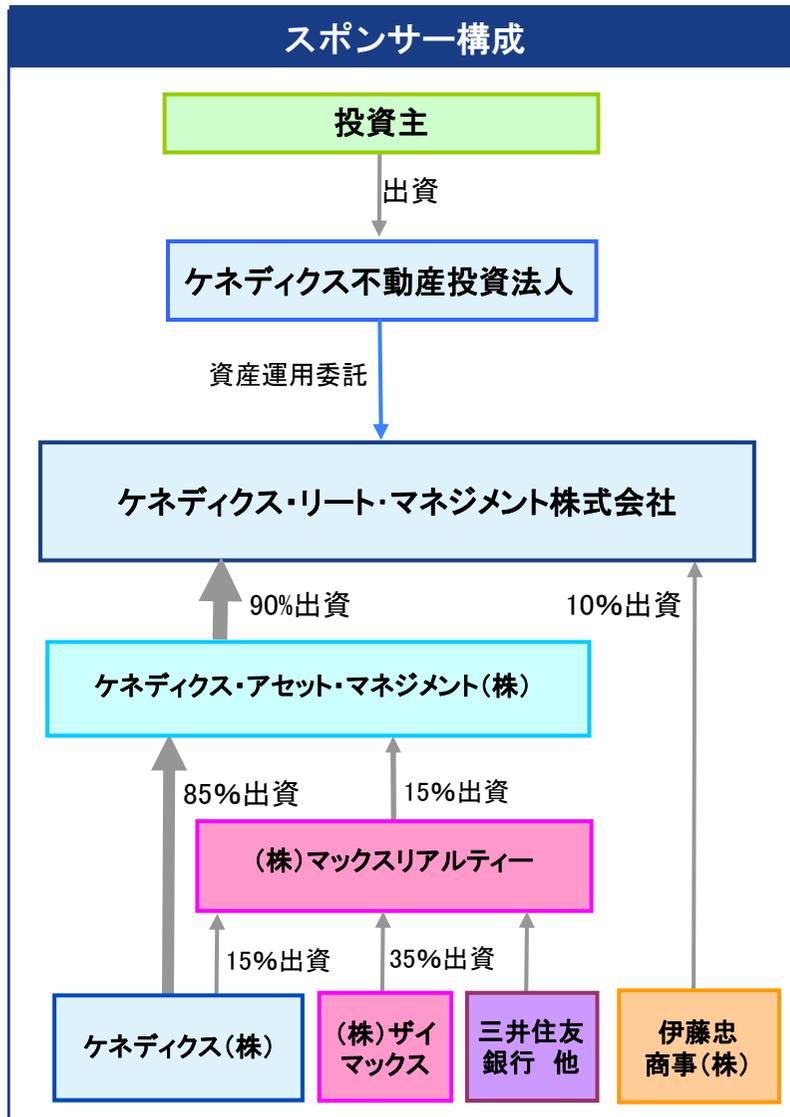
### ■ 資産運用報酬

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

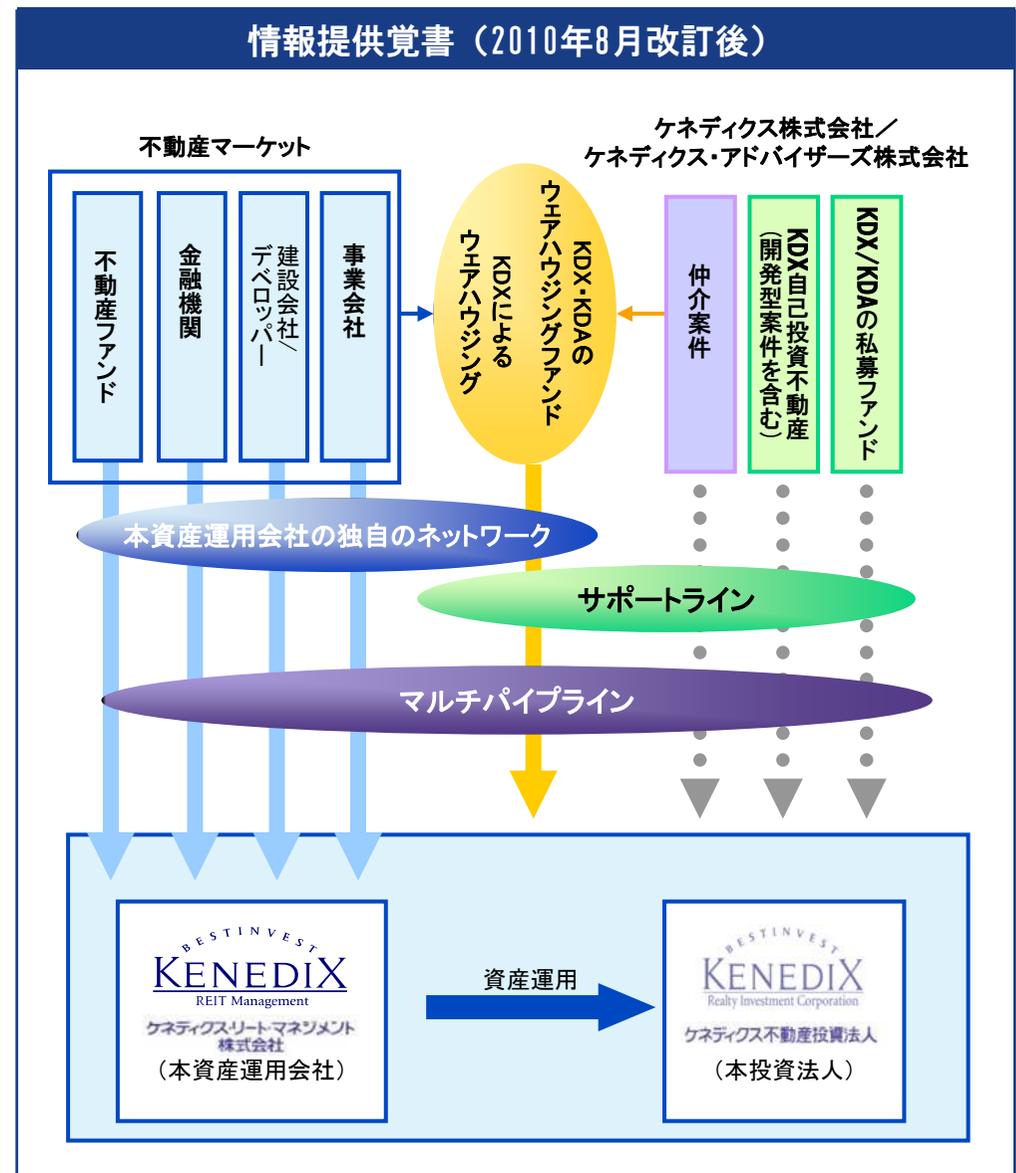
### ■ プロパティ・マネジメント報酬

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

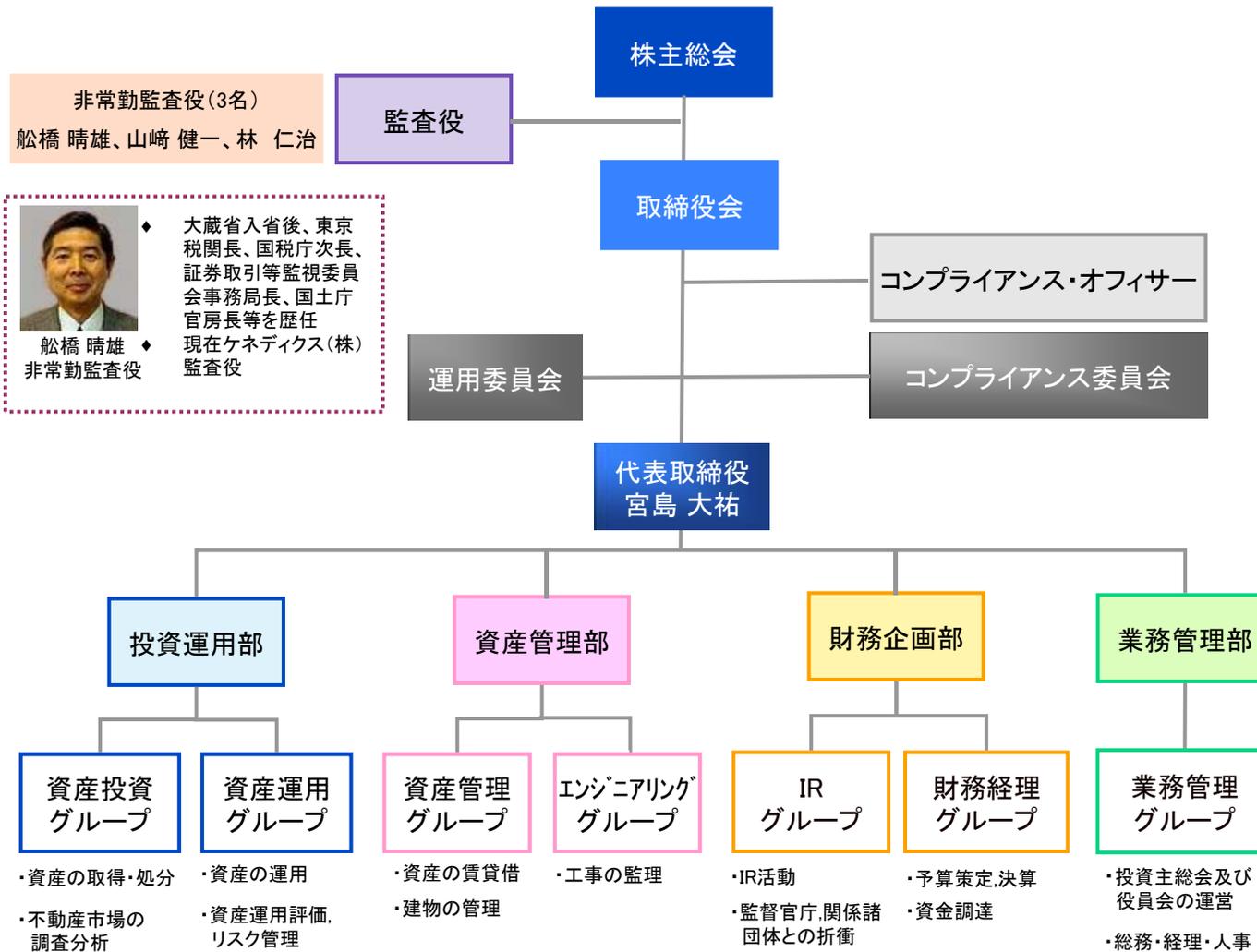
# 本資産運用会社の株主構成と情報提供覚書の概要



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



# 資産運用会社組織図



非常勤監査役(3名)  
船橋 晴雄、山崎 健一、林 仁治

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

船橋 晴雄  
非常勤監査役

## 主要メンバー



宮島 大祐  
代表取締役社長

- ◆ 三菱UFJ信託銀行(資本市場部・ロスアンゼルス支店)を経てケネディクスに入社、不動産投資アドバイザー一部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



小松 浩樹  
投資運用部長

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



大輪 正志  
取締役 資産管理部長

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



田島 正彦  
取締役 財務企画部長

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



上村 裕司  
コンプライアンス・オフィサー

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

## 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(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に訂正版を掲載する予定です。