

ケネディクス不動産投資法人

第14期(2012年4月期)決算説明会資料

第14期決算説明会資料を更新しました

<更新箇所>

- ・P50「本資産運用会社の株主構成と情報提供覚書の概要」
スポンサー構成図を変更しました。

2012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/>



エグゼクティブ・サマリー(第14期トピックス)

第13期までの取組み

第14期(2012/4期)トピックス

今後の取組み

新マネジメントでの運用をスタート

外部成長	<ul style="list-style-type: none"> 8物件285.5億円の取得(2011/12/26)に続き、ビューフレックス梅田ビルを27.7億円で取得(2012/3/28) KDX大森ビルを42億円で売却(第15期、2012/5/11売却済) 本投資法人初となるSPC(TMK)への出資を実行(2012/4/26, 8.91億円)
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> ポートフォリオ全体の当期末稼働率は前期末を上回る95.4%に上昇 10億円超の積極的な工事実施による物件価値の維持・向上
財務戦略	<ul style="list-style-type: none"> 金融機関と交渉を重ね、金融コストの削減を着実に実現 借入スプレッド実績: 1.42%(12期)→1.18%(13期)→1.07%(14期) <small>※詳細はP26参照</small> 前期に続き投資法人債(15億円)を発行。第1回投資法人債(90億円)を償還 銀行団に新たにみずほ銀行、福岡銀行を加え合計10行体制となる

第4回公募増資の実施
(2011年7月 約140億円)

金融危機後も
着実に物件取得
(第10期以降:13物件約430億円)

担保解除の実現

・資産の入替え
・匿名組合出資型の投資

・稼働率の維持
・大口テナント退去後のリースアップ
・FR期間短縮等の賃貸条件の改善

・金融コストの削減

安定した分配金の確保

分配金推移
13期:9,596円(実績)
14期:9,364円(実績)
15期:9,400円(予想)

セクション 1

第14期(2012年4月期)決算概要

第14期(2012/4期)決算概要：運用実績ハイライト

(金額単位: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13期 2011/10期 実績	第14期 2012/4期 予想	第14期 2012/4期 実績	増減額	主な要因	増減額	主な要因	
営業損益	営業収益	9,044	9,033	9,090	46	・14期新規取得9物件 +793 ・13期不動産等売却益 -545 ・既存物件の減収 -139	57	・ビューフレックス梅田ビル +20 ・原状回復収入、その他 +36
	うち不動産等売却益	545	-	-	-545	13期KDX平河町ビル売却益減少	-	
	営業費用	4,618	4,935	5,004	385		69	
	賃貸事業費用 (除減価償却費)	2,518	2,650	2,705	187	・13期取得物件通期稼働 +24 ・14期9物件取得による増加 +138	55	・ビューフレックス梅田ビル +4 ・水光熱費、仲介手数料、修繕費等+51
	減価償却費	1,442	1,563	1,578	135	・13期取得4物件通期稼働 +27 ・14期取得9物件 +110	15	ビューフレックス梅田ビル+11
	その他	657	721	719	62	・CS調査費用 ・投資主総会費用等	-2	
営業利益	4,425	4,098	4,086	-338		-12		
営業外損益	営業外収益	5	5	4	-1		-1	
	営業外費用	1,390	1,577	1,539	148		-38	
	支払利息等	1,334	1,539	1,502	168	新規借入による金利コスト等増加 うち、シ・ローンに伴う諸費用等143	-37	想定よりも金利コストが低減
	その他	56	37	36	-19	平河町売却による費用化された消費税等	-1	
	経常利益	3,040	2,525	2,551	-488		26	
特別損益	特別利益	13	-	-	-13	13期固定資産受贈益の減少 -13	-	
	特別損失	-	-	10	10	14期訴訟和解金 +10	10	訴訟和解金の発生 +10
当期純利益	3,052	2,524	2,540	-512		16		
賃貸NOI(Net Operating Income)	5,980	6,383	6,384	404	・14期9物件取得による増加 +655 ・既存物件の減益 -164	1		
FFO(Funds From Operation)	3,950	4,088	4,119	169		31		
物件数	74物件	82物件	83物件	9物件	・12/26 日興8物件取得 ・3/28 ビューフレックス梅田ビル取得	1物件	3/28ビューフレックス梅田ビル取得	
圧縮積立金繰入額(取崩額)	303	(143)	(143)	-446		-		
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	9,596円	9,300円	9,364円	-232円		64円		

*賃貸NOI=営業収益(-不動産売却益)-賃貸事業費用

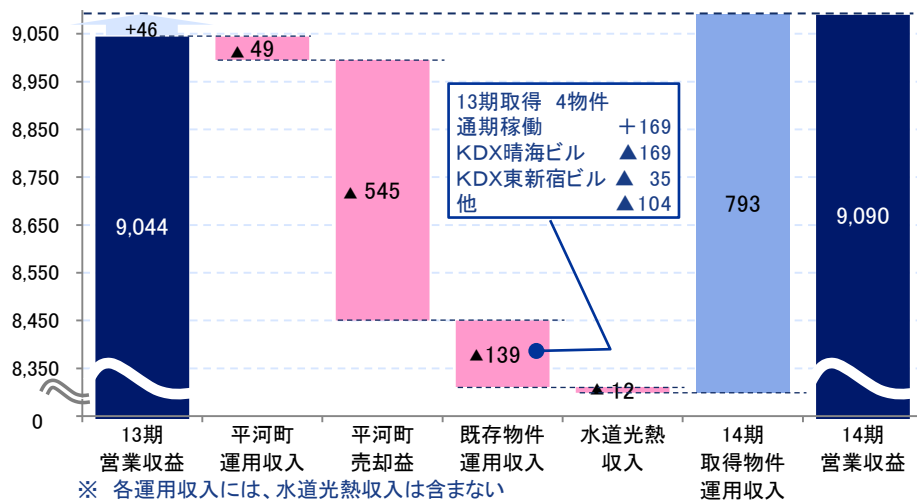
*FFO=当期純利益+当期減価償却費-不動産売却益+不動産売却損

第14期(2012/4期)決算概要：対前期増減要因

A. 営業収益

- ▶ 13期に売却したKDX平河町ビルの売却益減少により営業収益も減少
- ▶ 14期に計9物件を取得したことにより、営業収益が793百万円増加
- ▶ 既存物件の減収要因のうち、KDX晴海ビルの減収分が最大

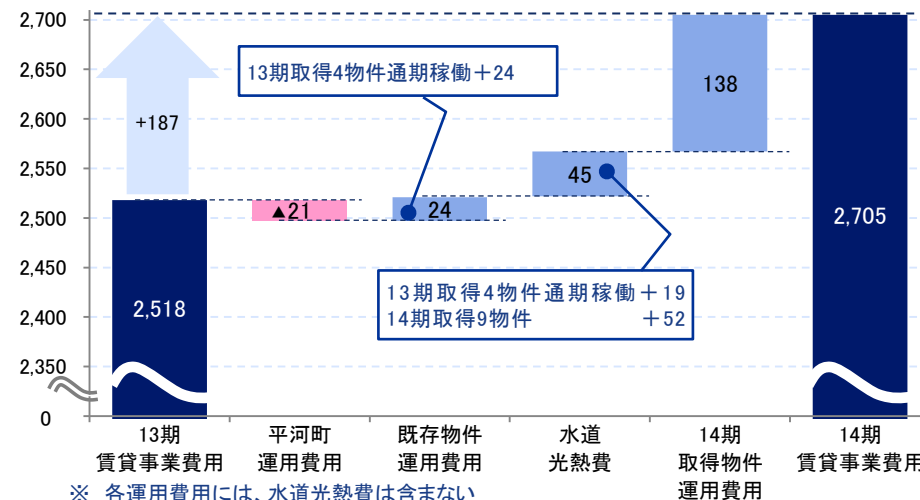
(単位：百万円)



B. 賃貸事業費用(減価償却費を含まない)

- ▶ 新規取得物件の取得により138百万円費用が増加
- ▶ 水道光熱費は前期取得物件の通期稼働と新規物件取得により増加

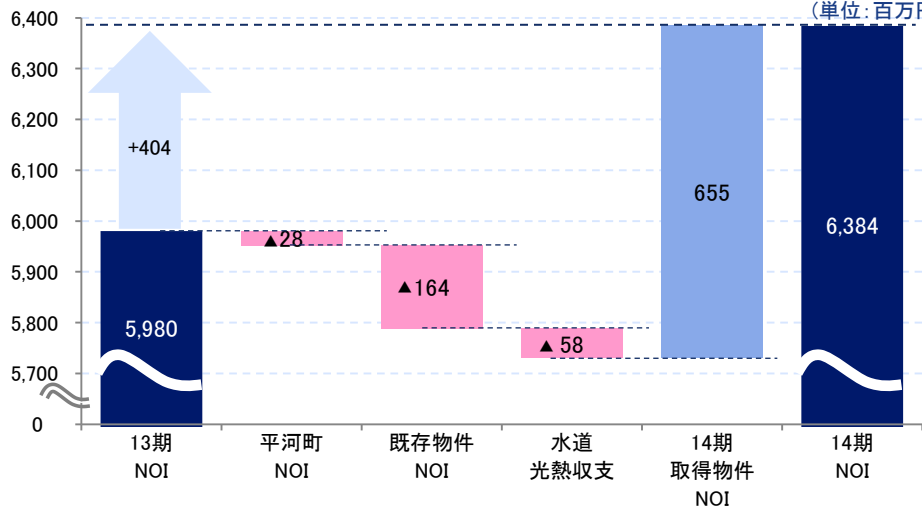
(単位：百万円)



C. 賃貸NOI

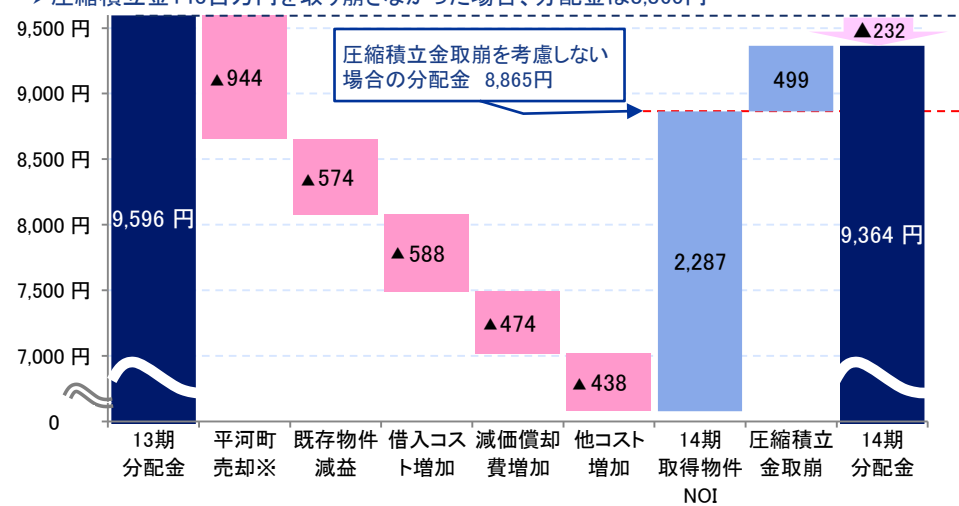
- ▶ 既存物件のNOIは減少しているものの、新規物件取得によりNOIは増加

(単位：百万円)



D.1 口当たり分配金

- ▶ 既存物件の減収、売却効果解消による減益を新規取得物件の取得により補う
- ▶ 圧縮積立金143百万円を取り崩さなかった場合、分配金は8,865円



※ 「平河町売却」は売却益から圧縮積立額303百万円を控除した後の金額に運用損益を加算した金額

第15期(2012/10期)収益予想

(金額単位:百万円)

科目	A	B	C	15期予想14期実績比較 C-A		15期予想比較 C-B		
	第14期 2012/4期 実績	第15期 2012/10期 予想(4/19)	第15期 2012/10期 予想(6/12)	増減金額	主な要因	増減金額	主な要因	
営業損益	営業収益	9,090	9,876	9,882	792	KDX大森ビル見込売却益 +597	6	電力料金値上を考慮
	うち不動産売却益	-	597	597	597	KDX大森ビル見込売却益	-	
	営業費用	5,004	5,380	5,428	424		48	
	賃貸事業費用	2,705	3,079	3,098	393	・14期取得物件の通期稼働 ・電気料金値上	19	稼働率向上のための活動コストを追加
	減価償却費	1,578	1,578	1,599	21	第14期取得物件の通期稼働	21	見込値から決算実績値を基に再計算
	その他	719	722	729	10		7	
営業利益	4,086	4,495	4,454	368		-41		
営業外損益	営業外収益	4	5	5	1		-	
	営業外費用	1,539	1,510	1,472	-67		-38	
	支払利息等	1,502	1,458	1,418	-84	・14期新規借入時の一時コスト ・14期新規借入金を通期分の利息負担	-40	決算実績を踏まえ、想定利息を下方修正
	その他	36	52	53	17	KDX大森ビル売却により、 費用化される消費税発生	1	
	経常利益	2,551	2,990	2,987	436		-3	
特別損益	特別利益	-	-	-	-		-	
	特別損失	10	-	-	-10		0	
当期純利益	2,540	2,988	2,985	445		-3		

賃貸NOI(Net Operating Income)	6,384	6,199	6,186
FFO(Funds From Operation)	4,119	3,970	3,988
物件数	83物件	82物件	82物件
圧縮積立金繰入額(取崩額)	(143)	291	291
投資口数	286,550口	286,550口	286,550口
1口当たり分配金	9,364円	9,400円	9,400円

■ 圧縮積立金増減推移

(単位:百万円)

	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期(予想)
前期繰越	-	65	65	368	225
積立	65	-	303	-	291
取崩	-	-	-	143	-
残高	65	65	368	225	516

■ (参考) 固都税見込額

第15期 837百万円
第16期 835百万円

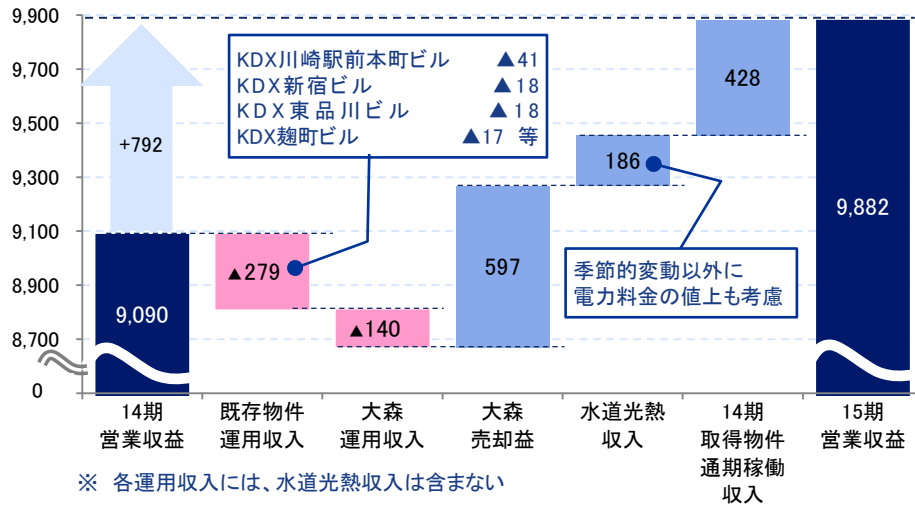
286,550口で換算すると
1口当たり1,800円

第15期(2012/10期)予想:第14期実績~第15期予想増減要因

A. 営業収益

- KDX大森ビルの売却により597百万円の売却益を見込む
- 既存物件の減収を新規取得物件で補う

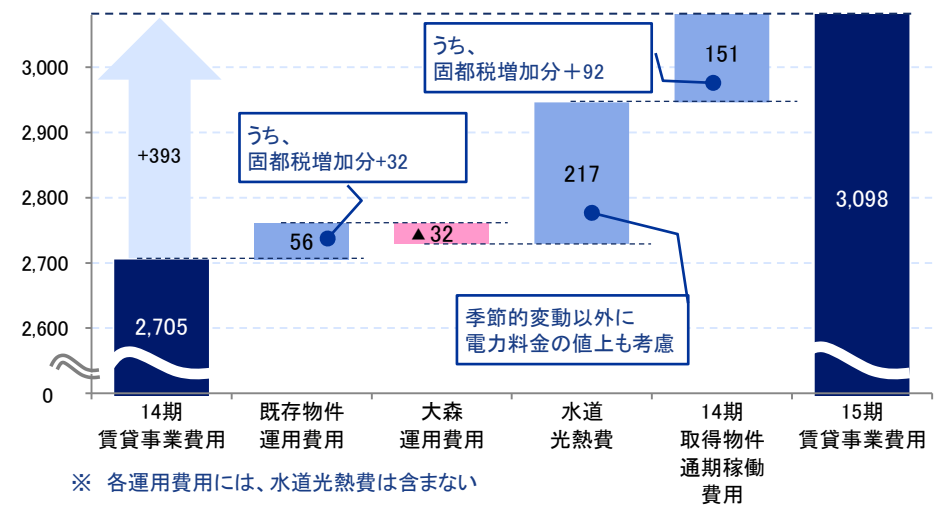
(単位:百万円)



B. 賃貸事業費用(減価償却費を含まない)

- 2011年に取得した物件の固都税が費用化され、124百万円増加することを見込む
- 電力料金値上げを考慮し、水道光熱費が増加することを見込む

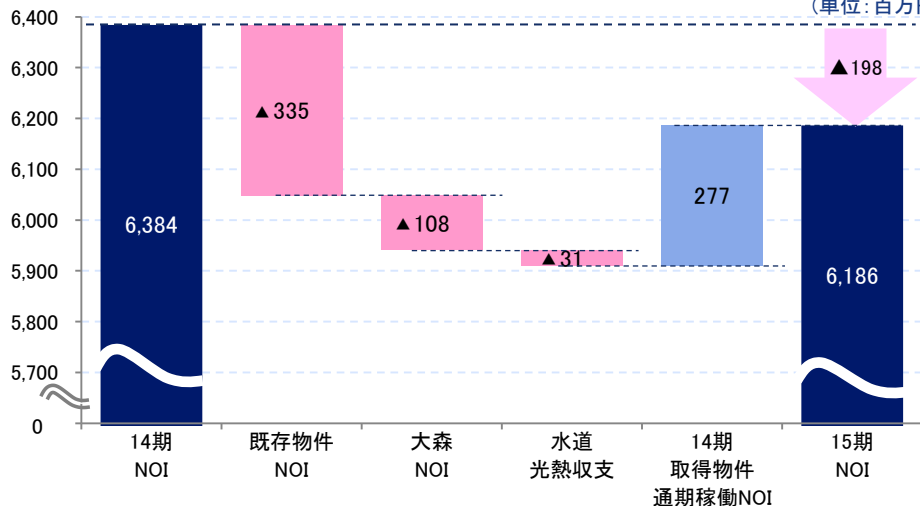
(単位:百万円)



C. 賃貸NOI

- 14期取得物件が通期稼働するものの、既存物件の減収と固都税の費用化により、NOIは減少

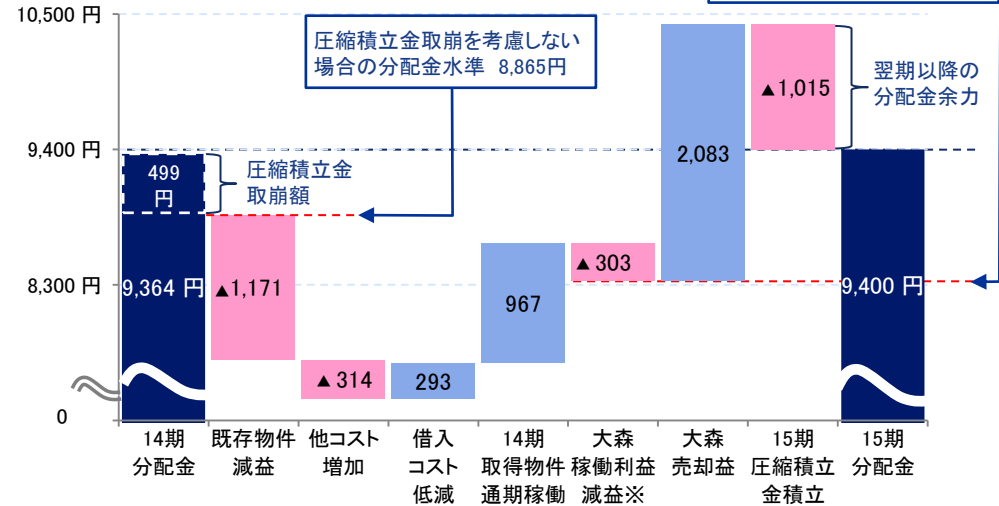
(単位:百万円)



D. 1口当たり分配金

- 既存物件の減収を新規取得物件により補う
- KDX大森ビルの売却益を考慮しない場合、分配金は8,333円

大森売却益を考慮しない場合の分配金水準 8,333円

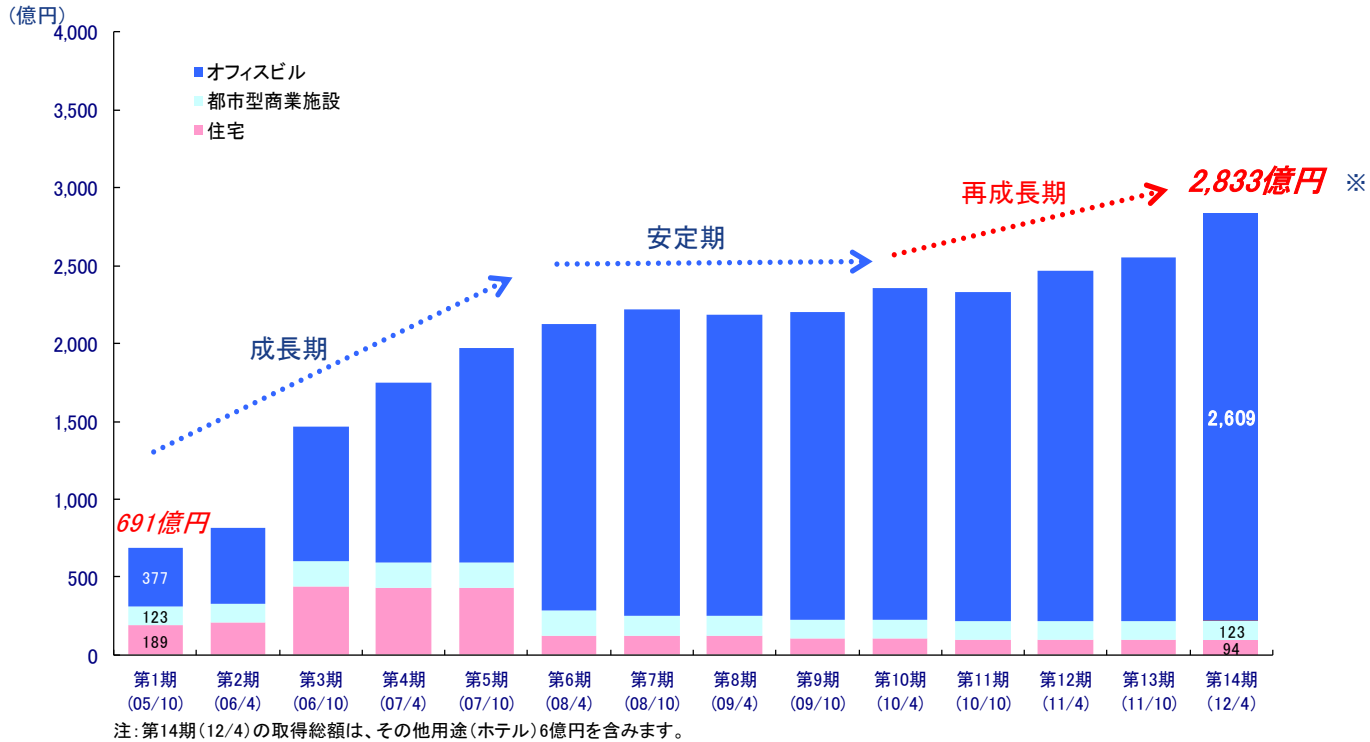


セクション 2

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

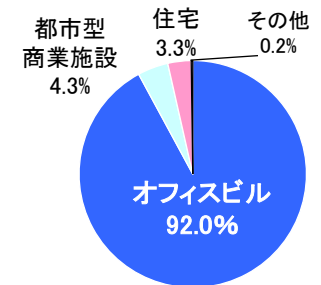
資産規模の推移 (取得価格総額の推移)



現在のポートフォリオ
(2012/4末時点)

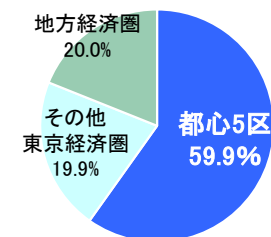
全ポートフォリオ 82物件
総額 2,833億円※

用途別投資比率



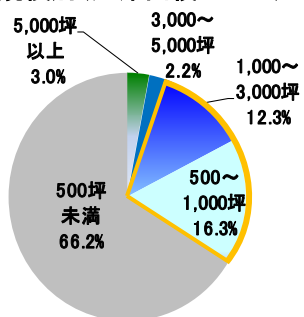
オフィスビル 75物件
総額 2,609億円※

地域別投資比率(オフィスビル)

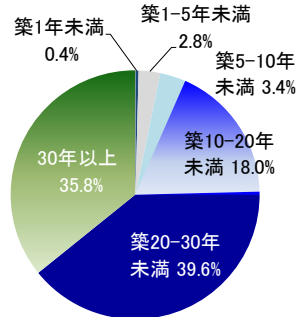


(参考)都心5区における賃貸オフィスビルシェア(棟数ベース)

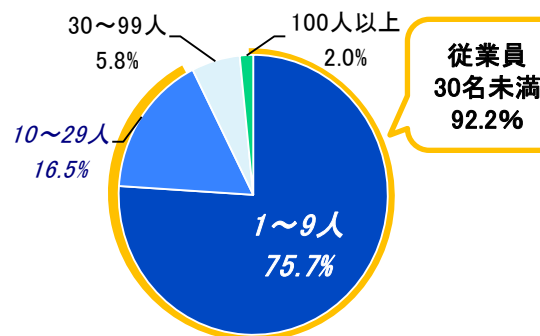
<規模別(延床面積ベース)>



<築年別>



(参考)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)

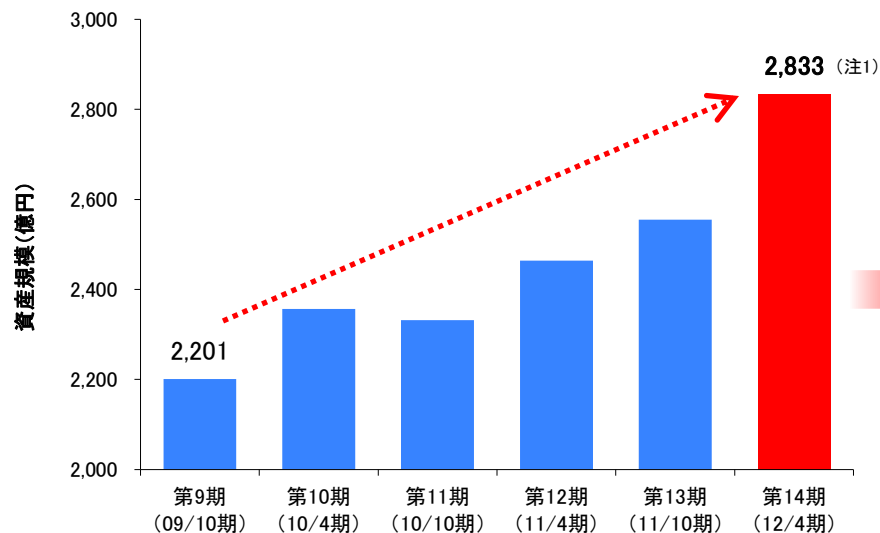
出所: 本資産運用会社の依頼に基づくCBREの「中規模オフィスビルマーケット動向調査 (2011年5月)」

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

※2012年5月11日売却済みのKDX大森ビルは集計対象外としています。
なお、次頁以降特段の注記が無い場合はKDX大森ビルを集計対象としています。

外部成長の軌跡とその成果

2009年11月以降の外部成長の軌跡



ポートフォリオ成長の概要 (注2)

	2009/10末 保有 (売却済物件除く)	2012/4末 保有	増加率	2009/11以降 追加取得 物件
テナント総数	799	971	22%	172
物件数	61	82	34%	21
賃貸可能面積	243,735㎡	335,644㎡	38%	91,909㎡
年間NOI (NOI利回り) (注3)	90.1億円 (4.3%)	129.6億円 (4.6%)	44%	39.5億円 (5.4%)

注1：資産規模はKDX大森ビル(2012年5月売却済)を集計対象外とし、億円未満を切り捨てて表示しています。
 注2：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。
 KDX大森ビル(第15期売却)の数値は除いています。
 注3：年間NOIは、2012年4月期(第14期)のNOI実績に基づき年額に換算しています。
 第14期取得物件については物件取得時の現況NOIに基づいて算出しています。
 年間NOIは小数第2位を切り捨てて表示、NOI利回りは小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2010年4月期)



(2011年4月期)



(2011年10月期)



(2012年4月期)



第14期中の資産入替え

取得物件：ビューフレックス梅田ビル



所在	大阪市北区
延床面積	6,805.76㎡
築年数(建築時期)	2.8年(2009年7月)
取得価格	2,770百万円
取得時鑑定評価額	3,240百万円
取得価格と鑑定評価額の差	-470百万円(-14.5%)
取得日	2012年3月28日(第14期)
現況NOI	188百万円
現況NOI/取得価格	6.8%
鑑定NOI	172百万円
鑑定NOI/取得価格	6.2%

取得物件と 売却物件の差

-18.7年

+1.3%

+1.1%

売却物件：KDX大森ビル



所在	東京都大田区
延床面積	7,334.77㎡
築年数(建築時期)	21.5年(1990年10月)
売却価格	4,200百万円
鑑定評価額(2012年4月末時点)	3,790百万円
売却価格と鑑定評価額の差	410百万円(+10.8%)
売却日	2012年5月11日(第15期)
現況NOI	229百万円
現況NOI/売却価格	5.5%
鑑定NOI	216百万円
鑑定NOI/売却価格	5.1%

注：現況NOIとは、ビューフレックス梅田ビルは、2012/2末時点が存在する各テナントとの賃貸借条件を基にした運営収益及び運営費用(固定資産税・都市計画税考慮後)に基づくNet Operating Income(年額)です。KDX大森ビルは、第14期のNOI実績に基づき年額に換算しています。鑑定NOIとは、ビューフレックス梅田ビルは物件取得時、KDX大森ビルは2012/4末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。現況NOI及び鑑定NOIは小数第1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。築年数は、2012/4末を基準として、小数第2位を四捨五入して記載しています。KDX大森ビルについては、2012年2月23日(第14期)に譲渡先と売買契約を締結し、同年5月11日(第15期)に譲渡を実行しています。

第14期の新たな取組み：投資手法の多様化

- 投資収益と将来の物件取得機会の確保を目的とし、特定目的会社の優先出資証券を取得

優先出資証券の概要

千里プロパティ-特定目的会社			
(資産)	88.1億円	(負債)	68.3億円
	(注)	特定社債及び	
特定資産:	80.2億円	特定目的借入:	68.3億円
その他:	7.9億円		
		(資本)	19.8億円
		優先出資	18.8億円
		特定出資	1.0億円

- 千里プロパティ-特定目的会社の優先出資証券8.91億円を取得(優先出資全体の約47.4%)
- 優先出資証券の期中想定配当利回りは年11.5%程度(注)
- 特定目的会社が特定資産を売却する際には、本投資法人に取得の機会が与えられる

注: 期中想定配当利回りは、本投資法人が出資期間のうち2013年から2015年の3年間に受け取る期待される優先出資配当額を、本投資法人の出資金額(891百万円)で除したうえで年換算して算出しています(小数第2位を切り捨て)。なお、当該利回りの算出において、売却損益等は考慮外としています。特定目的会社から本投資法人への配当は第16期(2013/4期)以降となります。

注: 特定資産の鑑定評価額は123億円(2012年2月1日時点)

特定資産の概要(千里ライフサイエンスセンタービル)

所在地	大阪府豊中市
敷地面積	5,911.08㎡
延床面積	49,260.78㎡
竣工年月	1992年6月
テナント数	62(2012年2月末時点)
稼働率	93.7%(同上)
本物件の特性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新幹線「新大阪駅」まで北大阪急行線で13分 ・ 梅田、心齋橋、難波まで御堂筋線で20~30分 ・ テナントとして、製薬、診療所、教育サービス、保険、行政機関、財団、スポーツクラブ等様々な業種が入居し、幅広くテナント分散している



注: 本優先出資証券の詳細については、2012年4月25日付「資産の取得に関するお知らせ(千里プロパティ-特定目的会社 優先出資証券)」をご参照ください。

今後の投資方針

- 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投資を行う
- ポートフォリオの質・収益性の向上に資する資産の入替え
- 匿名組合出資型投資により、投資収益および将来の物件取得機会を確保

ポートフォリオの質・収益性の向上

取得方針

- 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投資を行う
- 一定の範囲で地方経済圏の中規模オフィスビルへの厳選投資も並行して行う
- 相対的に収益性の高い物件を取得

売却方針

- 中規模オフィスポートフォリオ構築の観点から、オフィス以外の用途(都市型商業施設、住宅、その他)を優先的に売却
- 地方物件、小規模物件や収益性が低下した物件の売却
- 売却益による分配金の維持・向上

匿名組合出資型の投資

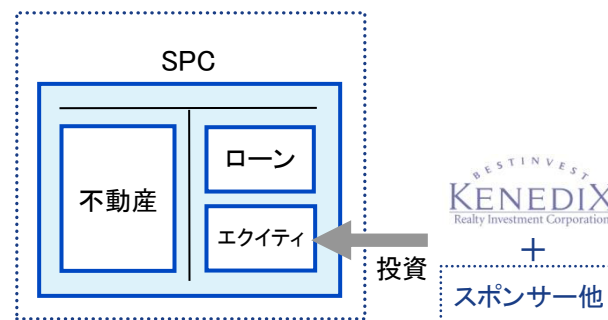
投資基準

- エクイティ出資の総額は、合計で50億円を目途
- 対象不動産は本投資法人の投資基準に合致
- SPCによる物件売却時、本投資法人に取得機会あり

<本投資法人のメリット>

- 小額の資金負担で物件取得機会を確保
- 投資収益の確保

<ストラクチャー概念図>



セクション 3

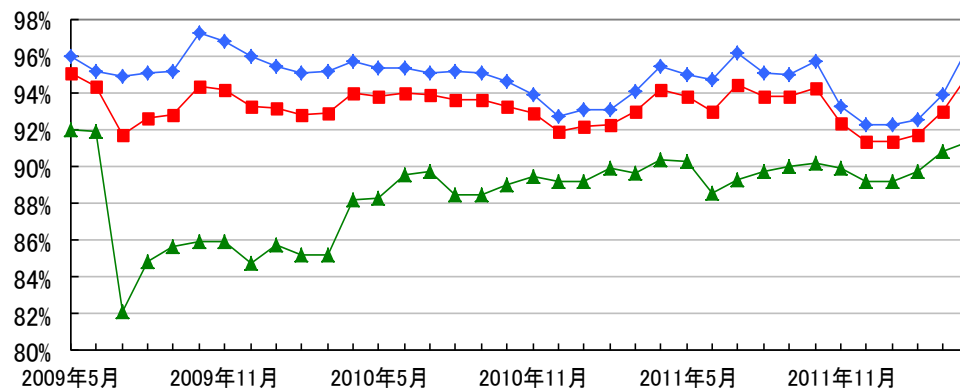
既存物件の運営

既存物件の運営：オフィスの稼働率と退去率の推移

オフィスビル（地域別）稼働率の推移

第14期(2012/4)末時点 稼働率

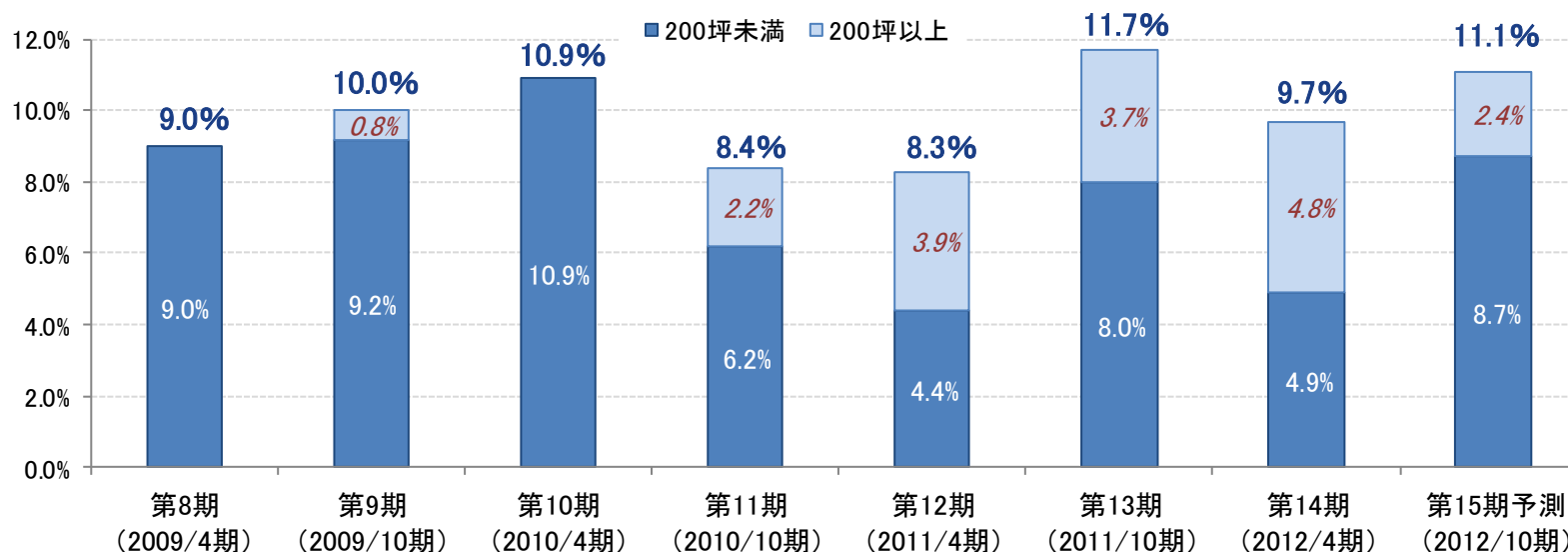
エリア	稼働率
東京経済圏	96.6%
オフィスビル全体	95.1%
地方経済圏	91.4%
参考; ポートフォリオ全体	95.4%



＜参考＞
直近3年間の平均稼働率
(第9期から第14期末までの
各月の単純平均)

エリア	稼働率
東京経済圏	94.8%
オフィスビル全体	93.3%
地方経済圏	88.5%

オフィスビルの退去率(年換算)の推移 (実績及び予想)

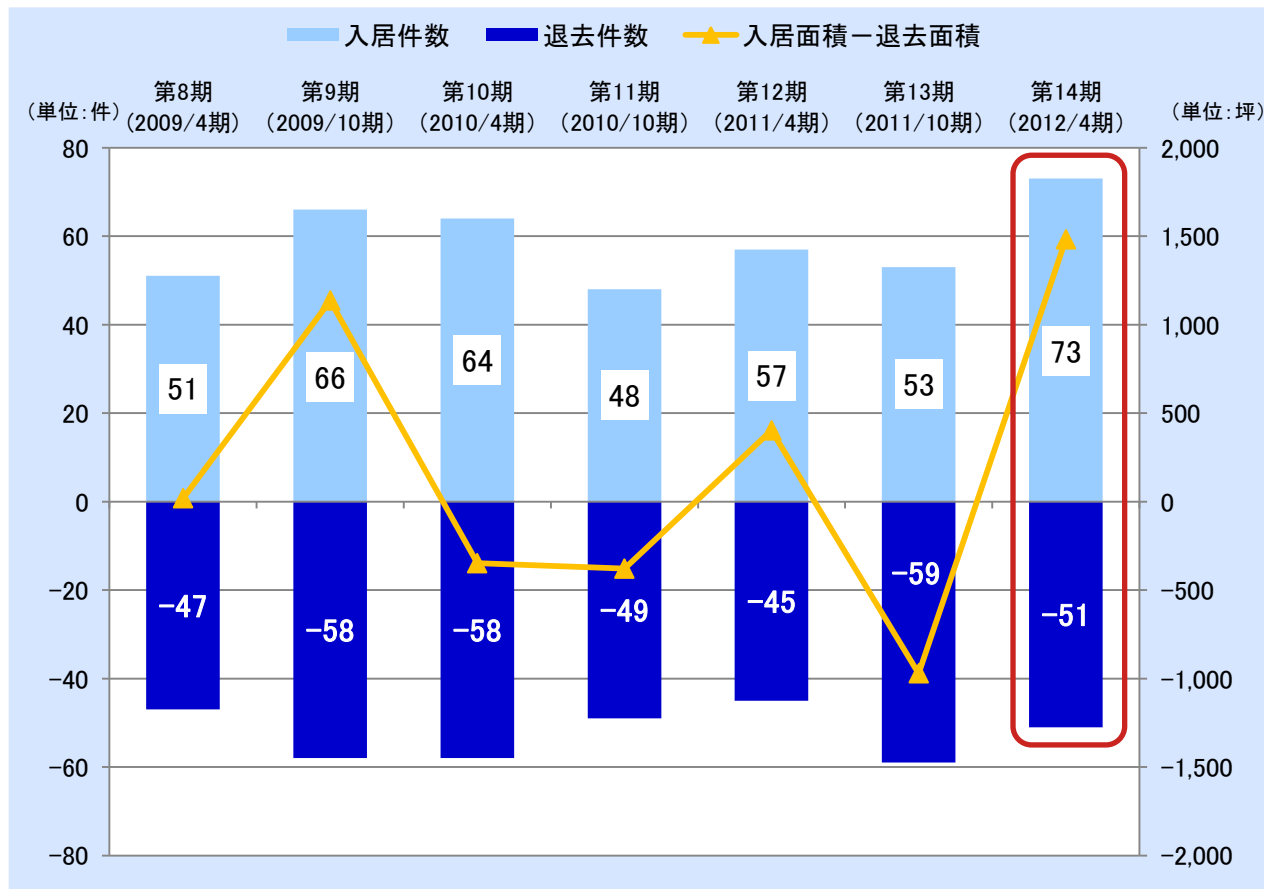


注:各期初から各期末までの6ヶ月間に賃貸借契約を解約したテナントに係る賃貸面積の合計を当該期中の毎月末日現在の本投資法人の保有するオフィスビル全体の賃貸可能面積の平均値で除して得られた値を2倍し、年率換算した数値です。また、第15期予測(2012年10月期)の数値は、第14期(2012年4月期)末までに受領した解約予告に基づく予想値であり、2012年5月11日に売却済みのKDX大森ビルを除いて算出しています。なお、契約面積による内訳については、物件単位でテナント契約面積を集約した値をもとに算出しています。

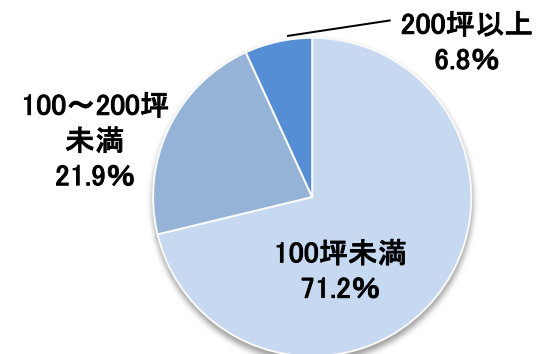
既存物件の運営：オフィスの入退去動向

入退去の動向

- 入居及び退去ともに、200坪未満のテナントが中心
- 入居実績：安定した入居実績を確保。件数、面積ともに前期より増加し、退去面積を約1,500坪上回る
- 退去実績：前期よりやや減少。全退去件数のうち、90.2%が200坪未満のテナント

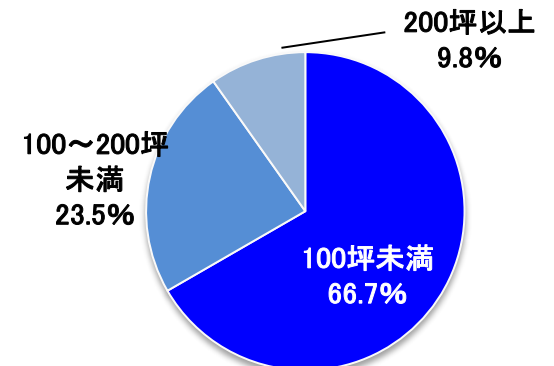


第14期中の入居件数分布 (73件)



入居のうち、93.2%が200坪未満

第14期中の退去件数分布 (51件)



退去のうち、90.2%が200坪未満

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。

既存物件の運営 : 大型ビル等のリースアップ

兜町日興ビルのリースアップ方針



A75 兜町日興ビル

所在 : 東京都中央区
 延床面積 : 11,705.49㎡
 階数 : 地下1階付8階建
 基準階面積 : 約929㎡(約281坪)
 建築時期 : 1998年11月
 (主要テナント 解約の概要)
 解約テナント : SMBC日興証券株
 解約時期 : 2012年11月30日(第16期)
 解約面積 : 7,833.19㎡
 当該物件に占める面積割合 : 100.0%
 全賃貸面積に占める割合(注) : 2.4%

立地	中央区兜町、平成通りに面し東京証券取引所に至近
交通	東京メトロ東西線、日比谷線「茅場町」駅徒歩2分 東京メトロ各線・都営地下鉄浅草線「日本橋」駅も利用圏内
築年数	築13年、築年数の古い物件が多い同一エリア内では優位性あり
スペック等	個別空調、機械警備、OAフロア、エレベーター6基 平置き及び機械式駐車場を完備(計39台)
ターゲットテナント	・証券会社、証券関連企業、銀行等金融機関 ・大手町に本社を置く大企業の関連会社、取引先、システム関連企業等 ・東京駅に比較的近い立地に本社を構えたい企業
賃貸形式の柔軟性	・マルチテナント、シングルテナントの双方に対応可能

これまでのリースアップ実績を活かし、
 ・空室期間の短縮
 ・賃料収入の早期獲得
 を目指します

第14期中のリースアップ実績



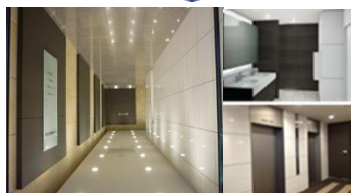
A60 KDX晴海ビル

所在 : 東京都中央区
 延床面積 : 12,694.32㎡
 階数 : 地下1階付11階建
 基準階面積 : 約862㎡(約261坪)
 建築時期 : 2008年2月
 (主要テナント 解約の概要)
 解約テナント : ㈱NTTデータ
 解約面積 : 4,307.60㎡(5フロア)
 当該物件に占める面積割合 : 46.3%
 全賃貸面積に占める割合(注) : 1.3%

高スペックを生かした
リースアップ戦略

運用会社によるトップ営業
及び仲介業者との緊密な
連携によるリースアップ活動

バリューアップ工事
によるリースアップ戦略



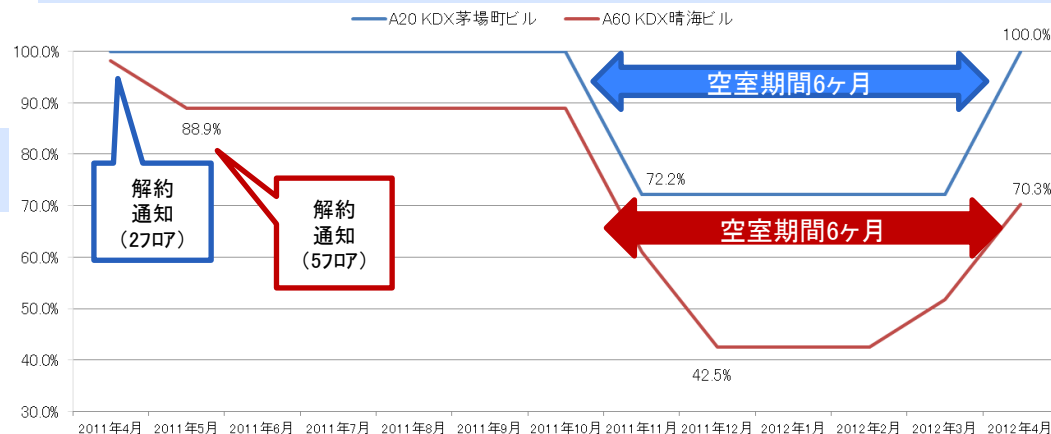
A20 KDX茅場町ビル

所在 : 東京都中央区
 延床面積 : 3,804.86㎡
 階数 : 8階建
 基準階面積 : 約437㎡(約132坪)
 建築時期 : 1987年10月
 (テナント 解約の概要)
 解約テナント : 1テナント
 解約面積 : 838.82㎡(2フロア)
 当該物件に占める面積割合 : 27.8%
 全賃貸面積に占める割合(注) : 0.3%

リースアップ方針

- 空室期間の短縮
- 適切なバリューアップの実施
- 運用会社のリースアップ力を活用

2物件の稼働率推移(1年間の推移)



注: 第14期末(2012年4月)における、全ポートフォリオの賃貸面積に占める割合です。但し、2012年5月11日に売却済みのKDX大森ビルを対象から除いています。

既存物件の運営：オフィスの新規賃料動向

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
東京都心 5区	変動率	-19.3%	-22.8%	-19.0%	-20.9%	-24.4%	-23.6%
	増賃(件)	0	0	0	1	0	0
	減賃(件)	17	16	18	16	20	26
その他東京 経済圏	変動率	-8.4%	-15.5%	-20.0%	-18.6%	-19.6%	-18.7%
	増賃(件)	3	1	0	0	0	0
	減賃(件)	15	11	6	17	6	22
地方経済圏	変動率	-16.4%	-15.0%	-16.6%	-14.0%	-14.5%	-21.0%
	増賃(件)	2	6	1	1	0	1
	減賃(件)	11	18	13	10	16	17
オフィス ビル全体	変動率	-14.4%	-17.5%	-18.3%	-18.3%	-19.9%	-21.2%
	増賃(件)	5	7	1	2	0	1
	減賃(件)	43	45	37	43	42	65

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。

(参考)オフィスの主な入居理由の推移

	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
拡張移転	26件	40件	36件	31件	34件	50件
縮小移転	17件	14件	6件	18件	9件	6件
その他/不明	12件	3件	4件	5件	4件	8件

注: 主に2F以上の事務所フロアを対象

(参考)オフィスの主な退去理由の推移

	第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 (予想)
拡張移転	2件	4件	9件	7件	9件	8件	10件
縮小移転	44件	47件	31件	30件	40件	27件	36件
その他/不明	6件	4件	5件	7件	6件	4件	6件

注: 住居部分を除くフロアを対象とし、第15期予想につきましては、2012年5月11日に売却済みのKDX大森ビルを除いた数値です。

既存物件の運営：オフィスビル賃料水準の変動

継続賃料

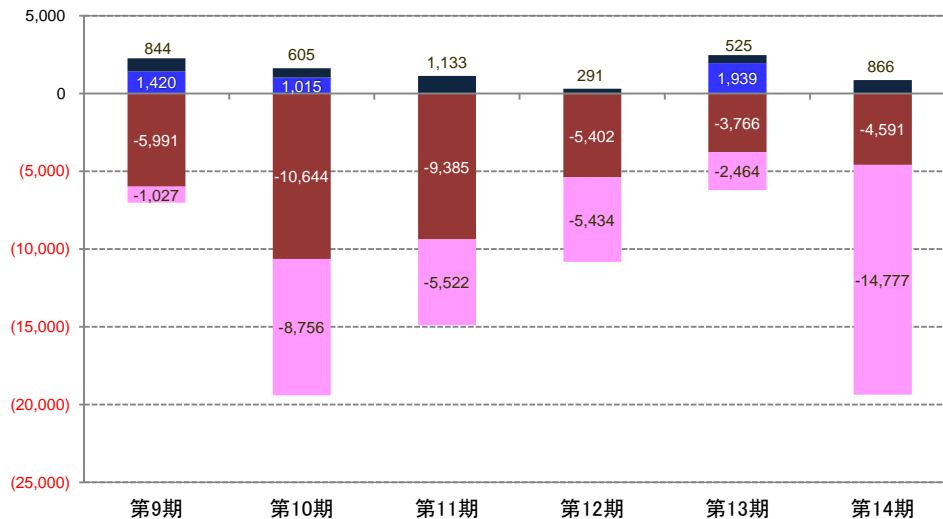
賃料改定の状況(変動率の推移)

	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
変動率 (全体)	-5.7%	-9.0%	-10.8%	-13.8%	-4.2%	-13.9%
変動率 (200坪未満)	-9.6%	-12.6%	-11.2%	-12.6%	-9.7%	-8.8%
変動率 (200坪以上)	1.3%	-6.5%	-10.4%	-15.0%	-0.9%	-16.3%

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。

月額賃料の変動額推移

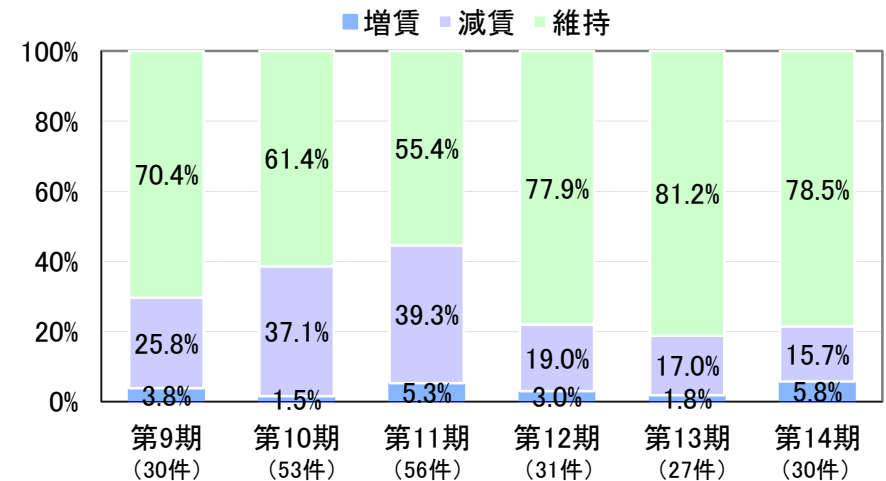
(単位:千円) ■ 増賃額(200坪以上) ■ 増賃額(200坪未満) ■ 減賃額(200坪以上) ■ 減賃額(200坪未満)



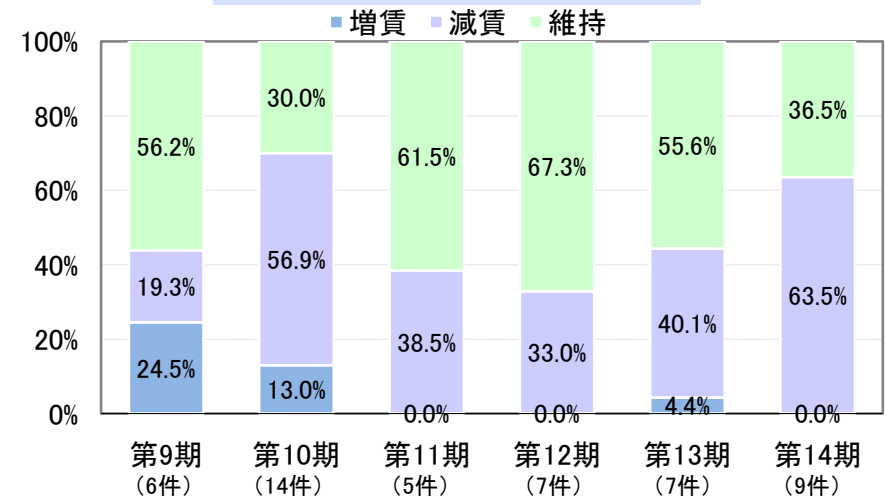
注：月額賃料の変動額は、賃料増額又は賃料減額が行われたテナントの更新前月額賃料と更新後月額賃料の差額について、増額テナントと減額テナント毎に集計したものです。

賃料改定の状況(改定割合の推移)

契約面積200坪未満の改定割合



契約面積200坪以上の改定割合



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。

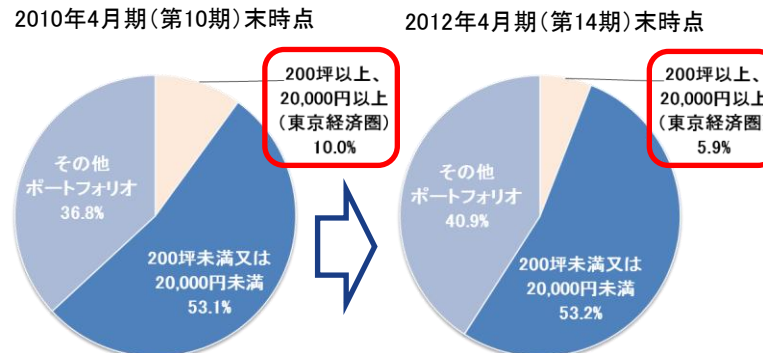
既存物件の運営：オフィスビルのセグメント別動向

東京経済圏テナント契約分布(第14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	2,000坪以上
30,000円以上 40,000円未満	2	1	1	-	-	-	-	-
20,000円以上 30,000円未満	32	22	5	3	-	-	1	1
15,000円以上 20,000円未満	68	57	14	7	2	7	-	-
10,000円以上 15,000円未満	116	39	8	-	1	3	1	-
10,000円未満	45	7	4	2	-	1	-	-

注: 東京経済圏オフィスビルの事務所テナント(店舗・倉庫等除く): 450件の賃貸借契約における月額賃料単価(共益費込)及び契約面積の分布を記載しています。

「200坪以上、20,000円以上」の面積割合(第10期、第14期比較)

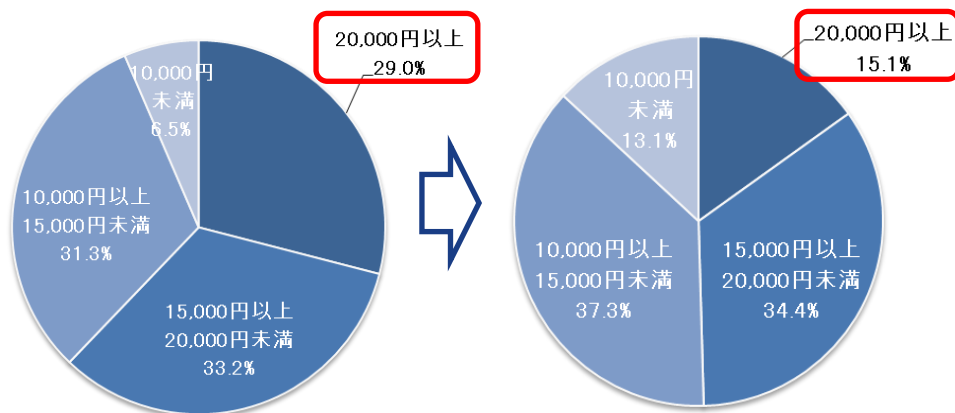


注: 各期末時点におけるポートフォリオ全体の賃貸面積に対して各カテゴリ毎の合計面積が占める割合です。

賃料価格帯の分散状況(件数別の第10期、第14期比較)

2010年4月期(第10期)末時点

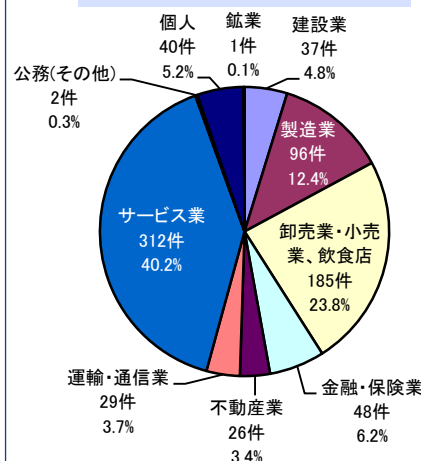
2012年4月期(第14期)末時点



注: 各期末時点における東京経済圏オフィスビルの事務所テナント(店舗・倉庫等除く)契約賃料単価の件数分散状況です。

オフィスビルのエンドテナントの状況

業種の分散(第14期末)



エンドテナントの状況

エンドテナント数 (物件数)	776 (76物件)
最大エンドテナントの 面積割合	5.8%
上位3エンドテナントの 面積割合	8.4%

注: 上記割合はオフィスビルの上位エンドテナントがポートフォリオ全体に占める比率(賃貸面積ベース)です。「最大エンドテナント」は、SMBC日興証券㈱で、兜町日興ビルⅡ入居のSMBC日興証券関連会社を、当該賃貸面積に含めて算出しています。また、当該テナントの一部が1棟全体で入居する兜町日興ビルで、本年5月31日に解約通知を受領しております。この解約面積がポートフォリオ全体の賃貸面積に占める割合は2.4%です。

注: 上記割合はオフィスビルのエンドテナント数(業種別)がポートフォリオ全体の件数(776件)に占める割合です。

既存物件の運営：積極的な資本的支出

積極的な工事による資産価値・物件競争力の維持向上

- ▶ ポートフォリオによって生まれる潤沢な資金(減価償却費)を裏付けとした充分な工事予算枠の確保
- ▶ 省エネルギー工事、節電対策工事の推進
(空調更新工事,共用部照明のLED化,人感センサー設置等)
- ▶ バリューアップ工事(改修工事)の実施による早期リースアップ

【第15,16期の計画工事(抜粋)】

- ・KDX茅場町ビル: 共用部改修(基準階共用部) 約45百万円
- ・名古屋駅前桜通ビル: エントランス、外構、共用部改修 約75百万円
- ・ポートフォリオ一括発注: 共用部ダウンライトのLED化 約100百万円
- ・空調更新 15期: (7件)約484百万円、16期: (3件)約412百万円

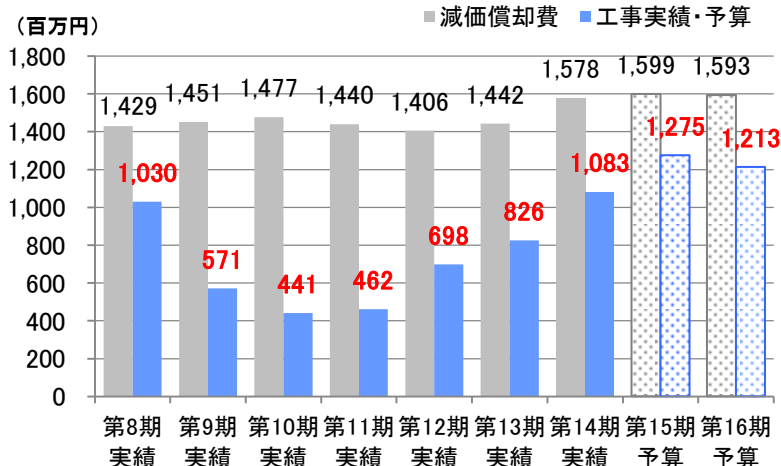
<KDX茅場町ビル 改修前>



<KDX茅場町ビル 改修後>

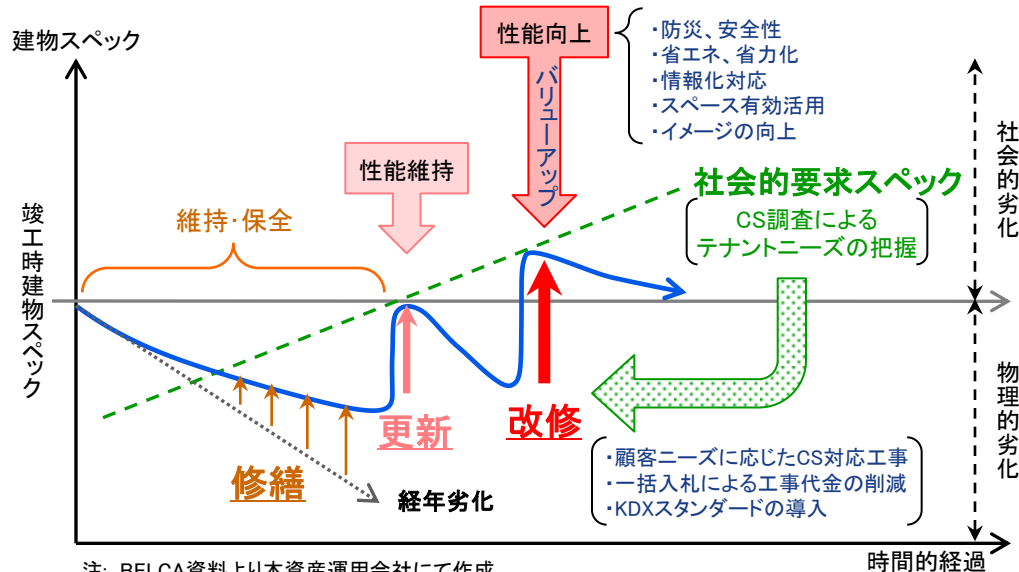


減価償却費と工事实績・予算の推移



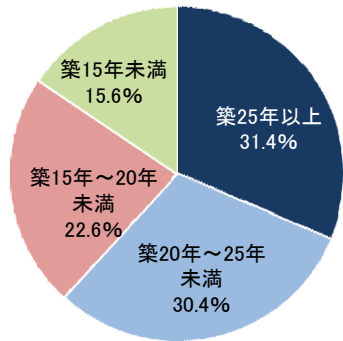
(2012年4月30日現在)

(参考) 修繕・更新・改修の考え方

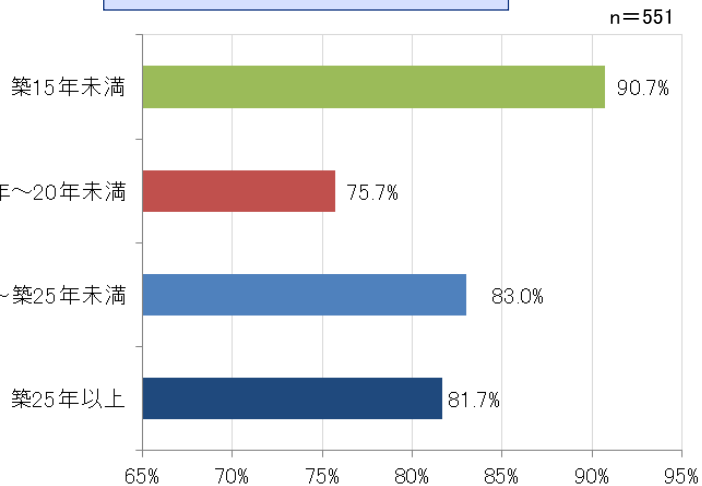


既存物件の運営: オフィスビルの稼働率と築年数

KRI保有物件での築年数構成
(賃貸可能面積割合)



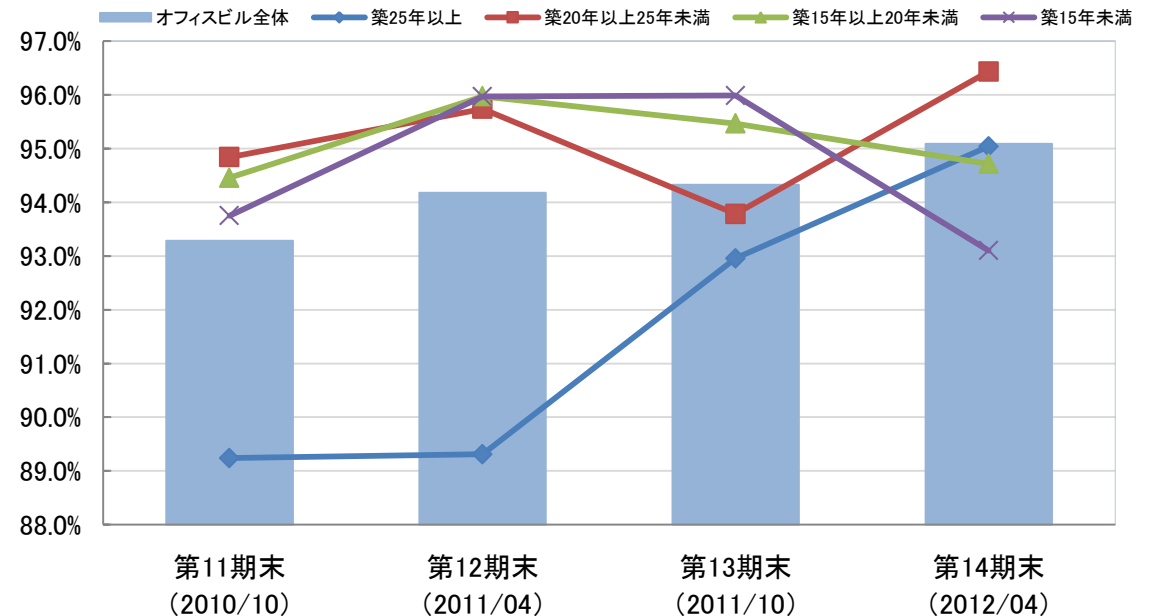
<参考> 築年数別総合満足度
(第4回CS調査結果より)



注: 満足、やや満足、どちらともいえない、やや不満、不満及び不明の6段階評価のうち、「満足及びやや満足の合計値」を集計。

築年数別稼働率の推移

	第11期末 (2010/10)	第12期末 (2011/04)	第13期末 (2011/10)	第14期末 (2012/04)
築25年以上	89.2%	89.3%	93.0%	95.0%
築20年以上25年未満	94.8%	95.7%	93.8%	96.4%
築15年以上20年未満	94.5%	96.0%	95.5%	94.7%
築15年未満	93.8%	96.0%	96.0%	93.1%
オフィスビル全体	93.3%	94.2%	94.3%	95.1%



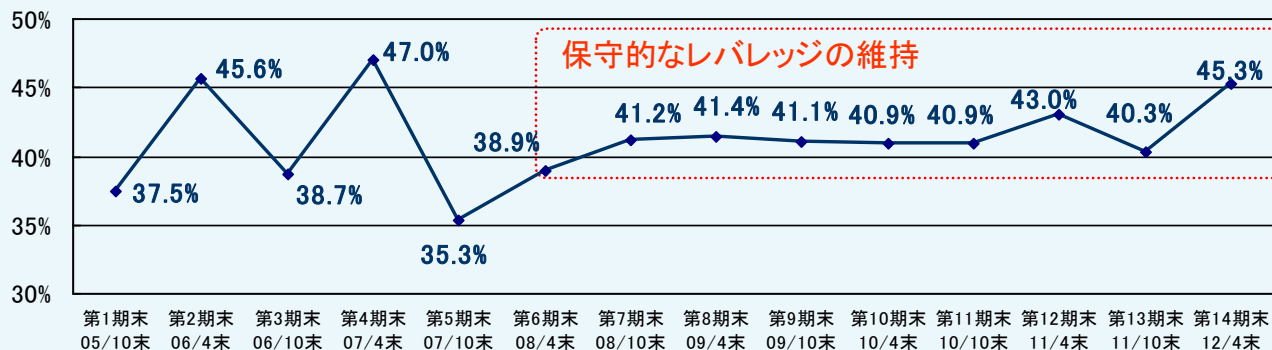
注: 各期末時点で保有のオフィスビルにおける築年数別稼働率。

セクション 4

財務戦略

安定的な財務運営：保守的なレバレッジ及び返済期限の分散

総資産有利子負債比率の推移



注：総資産有利子負債比率＝期末有利子負債残高÷総資産

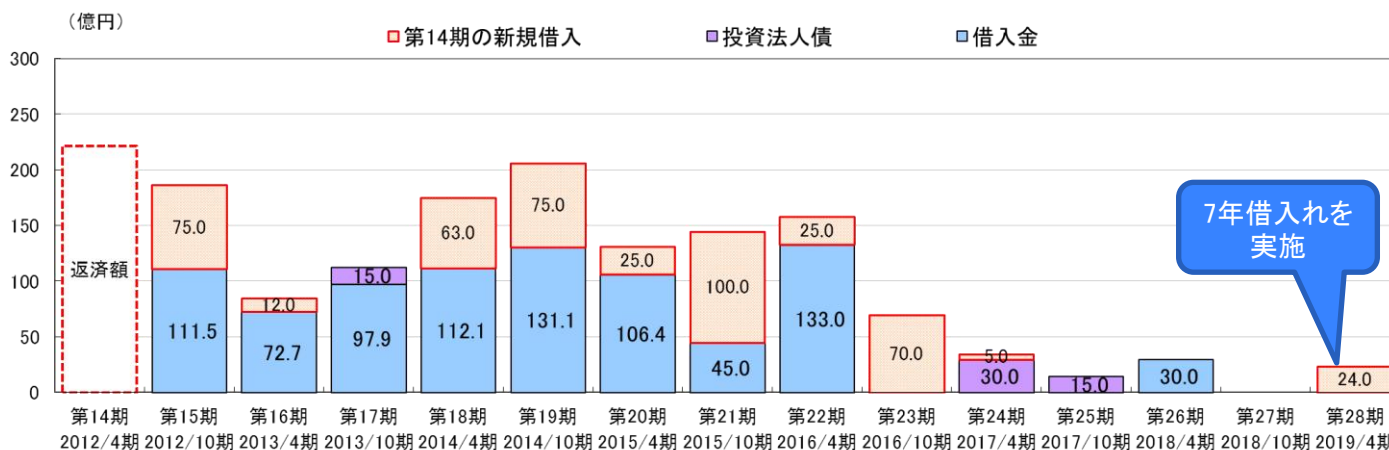
第1回投資法人債の償還対応について (90億円、2012/3/15)

- 2011年12月に設定のコミットメント型タームローンにより63億円を調達
- 第4回投資法人債15億円を発行
- みずほ銀行より、10億円を調達(新規レンダー)
※残額については手元資金により償還

物件取得資金について (29億円、2012/3/28)

- 福岡銀行より、5億円を調達(新規レンダー)
- 三井住友銀行及び日本政策投資銀行より7年のローンを調達

デットの返済期限の分散



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 (ポジティブ)			
名称	総額	利率	年限	償還期日
第1回債	90億円	年1.74%	5年	償還済
第2回債	30億円	年2.37%	10年	2017/3/15
第3回債	15億円	年1.59%	2年	2013/9/13
第4回債	15億円	年2.00%	5.5年	2017/9/8

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14期の新規借入(リファイナンス含む)の表示は、赤枠部分にて示しています。特段注記がない場合は、2012年4月30日現在の数値です。

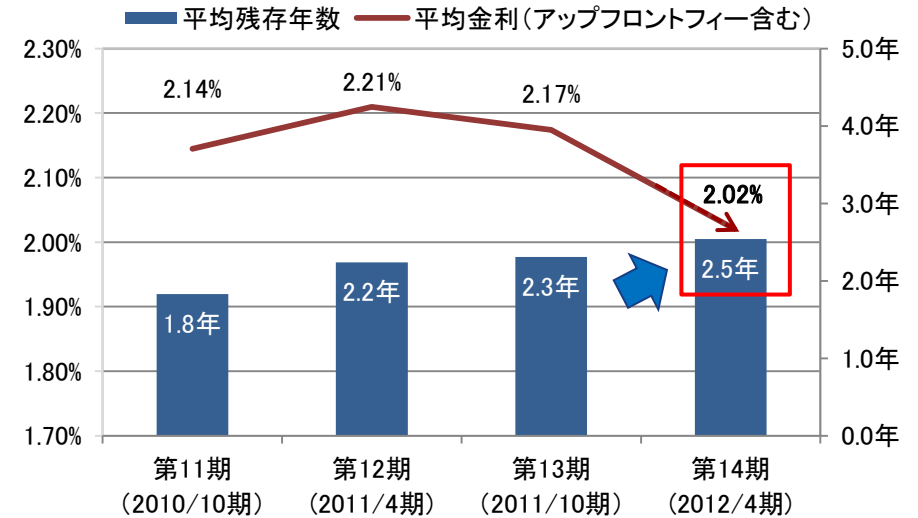
安定的な財務運営：借入条件の改善

各期中の借入実績推移

	第8期(2009/4期) 及び 第9期(2009/10期)	第12期 (2011/4期)	第13期 (2011/10期)	第14期 (2012/4期)
借入平均期間	1.8年	3.4年	2.4年	3.2年
平均スプレッド	2.27%	1.42%	1.18%	1.07%
借入金額	250億円	325億円	200億円	474億円

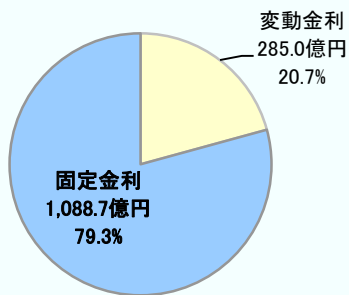
注：・借入平均期間は、借入金額にて加重平均して算出(小数第2位を四捨五入)。
・平均スプレッドは、アップフロントフィー料率を借入期間で除した年間ベースのフィー料率を基準金利に対するスプレッドに加算した数値を個別借入金額にて加重平均して算出(小数第3位を四捨五入)。
・借入金額は、当該期間における新規又はリファイナンスによる借入額。なお借入を実行した当該期中に返済した借入(期末残高のない借入)は計算対象に含んでいません。

平均金利と平均残存年数の推移



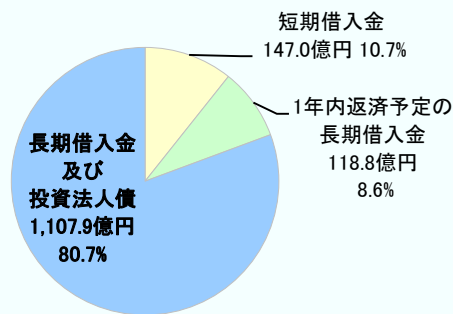
デットの金利固定化・期間別残高

変動金利・固定金利比率



平均金利注	1.58%
平均残存期間	2.5年
長期負債比率	89.3%

期間別残高

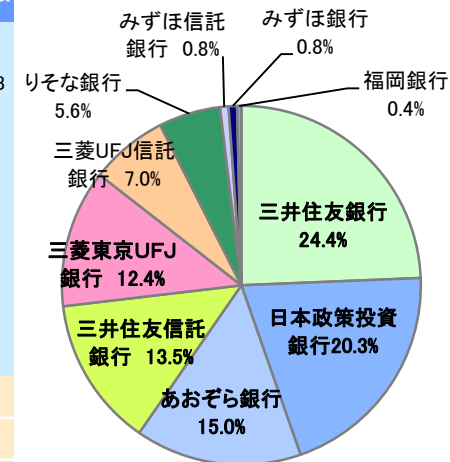


注：平均金利はアップフロントフィーを含みません。アップフロントフィーを含む平均金利は2.02%です。「固定金利によるデット」は金利スワップによる金利固定化分を含みます。

注：2012年4月30日現在の数値です。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

	(単位: 億円)	第13期末 2011/10末	第14期末 2012/4末	差額
1	三井住友銀行	224	320	96
2	日本政策投資銀行	164	267	103
3	あおぞら銀行	140	197	57
4	三井住友信託銀行	158	177	19
5	三菱東京UFJ銀行	113	163	50
6	三菱UFJ信託銀行	72	92	20
7	りそな銀行	53	73	20
8	みずほ信託銀行	10	10	0
9	みずほ銀行	-	10	10
10	福岡銀行	-	5	5
11	農林中央金庫	40	-	-40
	合計	974	1,314	340



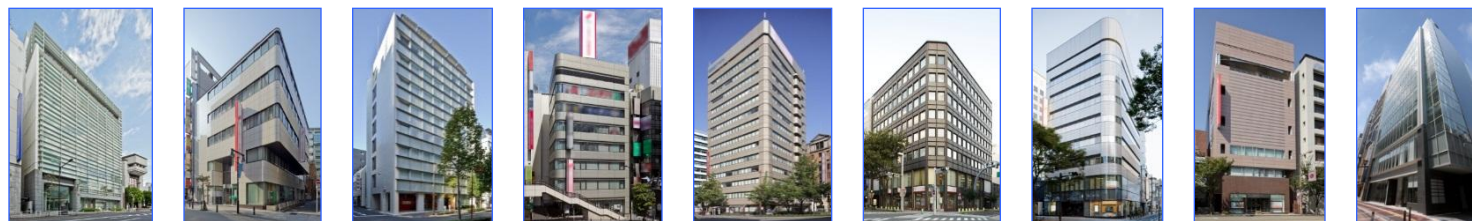
Appendix

補足資料

第14期取得物件の概要

第14期取得物件

取得価格合計 313.2億円



物件名	兜町日興ビル (注3)	池袋日興ビル	兜町 日興ビルⅡ	立川駅前ビル	名古屋駅前 桜通ビル	名古屋 日興証券ビル	仙台日興ビル	金沢日興ビル	ビューフレックス 梅田ビル	9物件合計
所在	東京都中央区	東京都豊島区	東京都中央区	東京都立川市	名古屋市中村区	名古屋市中区	仙台市青葉区	金沢市南町	大阪市北区	-
延床面積	11,705.49 m ²	3,223.75 m ²	2,016.03 m ²	2,896.48 m ²	13,380.30 m ²	14,308.76 m ²	3,598.01 m ²	4,497.22 m ²	6,805.76 m ²	62,431.80m ²
建築時期	1998年11月	1986年3月	2001年10月	1990年2月	1986年4月	1974年8月	1989年3月	1989年3月	2009年7月	-
取得価格	112.7億円	16.5億円	12.8億円	12.6億円	73.2億円	41.5億円	9.5億円	6.4億円	27.7億円	313.2億円
取得時 鑑定評価額	135.0億円	17.0億円	15.4億円	13.4億円	77.3億円	42.0億円	10.1億円	10.7億円	32.4億円	353.3億円
鑑定と取得 価格の差	-16.5%	-2.8%	-16.9%	-5.4%	-5.2%	-1.0%	-5.9%	-39.7%	-14.5%	-11.4%
売主	ジブラルタ生命保険㈱(旧AIGエジソン生命保険㈱)								伊藤忠商事㈱	-
現況NOI 金額(注1)	560百万円	99百万円	73百万円	87百万円	407百万円	264百万円	55百万円	87百万円	188百万円	1,824百万円
現況NOI/ 取得価格	5.0%	6.0%	5.8%	6.9%	5.6%	6.4%	5.9%	13.5%	6.8%	5.8%
鑑定NOI 金額(注1)	643百万円	102百万円	80百万円	85百万円	436百万円	254百万円	69百万円	83百万円	172百万円	1,927百万円
鑑定NOI/ 取得価格	5.7%	6.2%	6.3%	6.8%	6.0%	6.1%	7.3%	13.0%	6.2%	6.2%

注1: 現況NOIとは、2011年10月31日時点(ビューフレックス梅田は2012年2月29日)で存在する各テナントとの賃貸借条件を基にした運営収益及び運営費用(固定資産税・都市計画税考慮後)に基づく Net Operating Income (年額)です。

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: 取得価格及び鑑定評価額は小数第2位を切り捨てて表示、現況NOI及び鑑定NOIは小数第1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。

注3: 兜町日興ビルについて、2012年5月31日付でSMBC日興証券㈱より解約通知書を受領しています。退去予定日は2012年11月30日です。

第14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14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14期末	前期末比
A 1	KDX日本橋313ビル	大和	5,940	6,380	6,110	7.4%	-7.8%	4.4%	4.8%	0.0%
A 3	東茅場町有楽ビル	不動研	4,450	5,190	4,348	16.6%	-0.6%	19.3%	4.9%	0.0%
A 4	KDX八丁堀ビル	大和	3,680	3,440	3,343	-6.5%	0.6%	2.9%	5.0%	0.0%
A 5	KDX中野坂上ビル	大和	2,533	2,290	2,447	-9.6%	-1.7%	-6.4%	5.4%	0.0%
A 6	原宿FFビル	不動研	2,450	2,980	2,442	21.6%	1.0%	22.0%	5.6%	0.0%
A 7	FIK南青山ビル	不動研	2,270	2,120	2,247	-6.6%	-1.4%	-5.7%	4.8%	0.0%
A 8	神田木原ビル	大和	1,950	1,870	1,848	-4.1%	0.0%	1.2%	5.0%	0.0%
A 12	ポルタス・センタービル	大和	5,570	4,600	4,584	-17.4%	0.2%	0.3%	6.4%	0.0%
A 13	KDX麹町ビル	不動研	5,950	4,400	5,627	-26.1%	-0.2%	-21.8%	4.4%	0.0%
A 14	KDX船橋ビル	不動研	2,252	1,970	2,397	-12.5%	1.0%	-17.8%	6.1%	0.0%
A 15	KDX浜町ビル	不動研	2,300	2,370	2,260	3.0%	0.4%	4.8%	5.2%	0.0%
A 16	東伸24ビル	不動研	5,300	4,160	5,121	-21.5%	-1.0%	-18.8%	5.7%	0.0%
A 17	KDX恵比壽ビル	不動研	4,640	4,200	4,559	-9.5%	-1.4%	-7.9%	4.9%	0.0%
A 18	KDX大森ビル	不動研	3,500	3,790	3,361	8.3%	0.0%	12.7%	5.3%	0.0%
A 19	KDX浜松町ビル	大和	3,460	3,180	3,245	-8.1%	0.0%	-2.0%	4.7%	0.0%
A 20	KDX茅場町ビル	不動研	2,780	2,690	2,843	-3.2%	-6.6%	-5.4%	5.3%	0.0%
A 21	KDX新橋ビル	不動研	2,690	2,700	2,693	0.4%	-5.3%	0.3%	4.6%	0.0%
A 22	KDX新横浜ビル	不動研	2,520	2,270	2,451	-9.9%	-0.4%	-7.4%	5.9%	0.0%
A 23	KDX四谷ビル	不動研	1,950	2,470	1,979	26.7%	0.4%	24.8%	5.3%	0.0%
A 24	KDX南船場第1ビル	不動研	1,610	1,020	1,456	-36.6%	1.0%	-30.0%	5.8%	0.0%
A 25	KDX南船場第2ビル	不動研	1,560	1,050	1,369	-32.7%	-1.9%	-23.3%	5.8%	0.0%
A 26	KDX木場ビル	不動研	1,580	1,430	1,562	-9.5%	-9.5%	-8.5%	5.6%	0.0%
A 27	KDX鍛冶町ビル	大和	2,350	2,320	2,386	-1.3%	0.0%	-2.8%	5.1%	0.0%
A 28	KDX乃木坂ビル	不動研	1,065	723	1,124	-32.1%	0.7%	-35.7%	5.5%	0.0%
A 29	KDX東新宿ビル	大和	2,950	3,320	3,196	12.5%	0.0%	3.9%	5.2%	0.0%
A 30	KDX西五反田ビル	不動研	4,200	3,780	4,045	-10.0%	-0.5%	-6.6%	5.1%	0.0%
A 31	KDX門前仲町ビル	大和	1,400	1,170	1,402	-16.4%	-7.1%	-16.6%	5.6%	0.0%
A 32	KDX芝大門ビル	不動研	6,090	4,950	6,199	-18.7%	-1.2%	-20.1%	4.9%	0.0%
A 33	KDX御徒町ビル	大和	2,000	1,850	2,121	-7.5%	1.1%	-12.8%	5.1%	0.0%
A 34	KDX本厚木ビル	大和	1,305	1,070	1,172	-18.0%	0.0%	-8.7%	6.3%	0.0%
A 35	KDX八王子ビル	大和	1,155	831	1,282	-28.1%	1.2%	-35.2%	5.9%	0.0%
A 36	KDX新潟ビル	不動研	1,305	914	1,453	-30.0%	1.7%	-37.1%	7.3%	0.0%
A 37	KDX御茶ノ水ビル	不動研	6,400	6,540	6,641	2.2%	2.2%	-1.5%	4.9%	0.0%
A 38	KDX西新宿ビル	不動研	1,500	1,130	1,544	-24.7%	-3.4%	-26.8%	5.2%	0.0%
A 39	KDX虎ノ門ビル	不動研	4,400	3,460	4,791	-21.4%	-4.9%	-27.8%	4.4%	0.0%
A 40	虎ノ門東洋ビル	不動研	9,850	10,100	9,853	2.5%	0.0%	2.5%	4.5%	0.0%
A 41	KDX新宿286ビル	不動研	2,300	2,140	2,392	-7.0%	0.9%	-10.6%	5.0%	0.0%
A 42	烏丸ビル	大和	5,400	5,030	5,394	-6.9%	0.2%	-6.8%	5.6%	0.0%
A 44	KDX仙台ビル	大和	2,100	1,440	2,162	-31.4%	0.0%	-33.4%	6.1%	0.0%
A 45	KDX六本木228ビル	不動研	3,300	2,160	3,434	-34.5%	0.0%	-37.1%	4.8%	0.0%
A 46	飛業九段北ビル	大和	7,600	7,380	7,649	-2.9%	-2.0%	-3.5%	4.7%	0.0%
A 47	KDX新横浜381ビル	不動研	5,800	4,050	5,888	-30.2%	-2.2%	-31.2%	5.9%	0.0%
A 48	KDX川崎駅前本町ビル	不動研	3,760	2,990	3,792	-20.5%	-12.3%	-21.2%	6.1%	-0.2%
A 49	日総第17ビル	不動研	2,710	1,600	2,618	-41.0%	0.6%	-38.9%	5.8%	0.0%

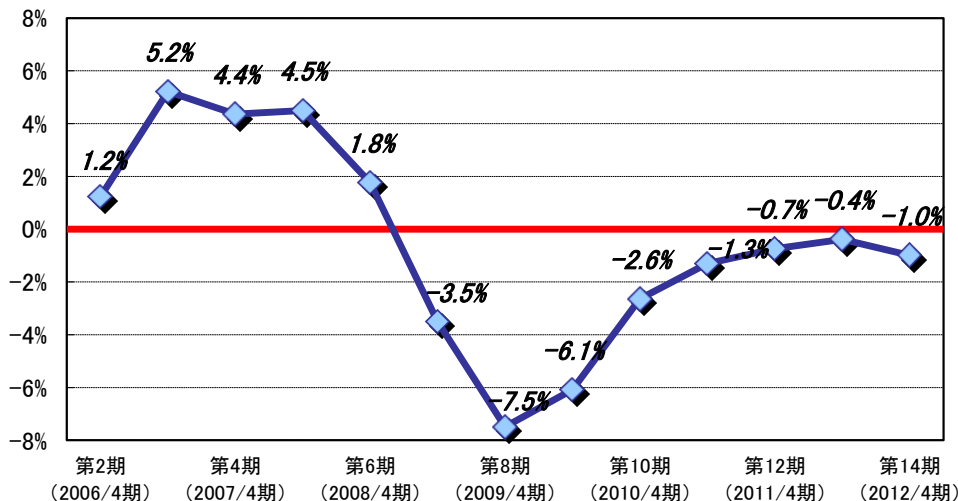
物件番号	物件名称	鑑定会社	取得価格	第14期					還元利回り	
				期末評価額	期末簿価	取得比	前期比	簿価比	第14期末	前期末比
A 50	池尻大橋ビルディング	不動研	2,400	1,500	2,452	-37.5%	-4.5%	-38.8%	5.8%	-0.1%
A 51	KDX浜町中ノ橋ビル	不動研	2,310	1,700	2,347	-26.4%	0.0%	-27.6%	5.3%	0.0%
A 52	KDX神田三崎町ビル	不動研	1,380	981	1,377	-28.9%	0.5%	-28.8%	5.3%	0.0%
A 53	KDX博多南ビル	不動研	4,900	3,460	4,795	-29.4%	-0.9%	-27.8%	6.6%	0.0%
A 54	KDX北浜ビル	不動研	2,220	1,530	2,191	-31.1%	1.3%	-30.2%	6.0%	0.0%
A 55	新都心丸善ビル	不動研	2,110	1,570	2,160	-25.6%	-2.5%	-27.3%	5.3%	0.0%
A 56	KDX神保町ビル	不動研	2,780	1,870	2,900	-32.2%	0.5%	-35.5%	5.3%	0.0%
A 57	KDX五番町ビル	不動研	1,951	1,500	1,987	-23.1%	-2.0%	-24.5%	4.9%	0.0%
A 58	KDX名古屋栄ビル	大和	7,550	4,750	7,492	-37.1%	0.4%	-36.6%	5.2%	0.0%
A 59	KDX岩本町ビル	不動研	1,884	1,350	1,795	-27.6%	0.7%	-24.8%	5.4%	0.0%
A 60	KDX晴海ビル	不動研	10,250	8,230	9,701	-19.7%	-2.6%	-15.2%	4.8%	0.0%
A 61	KDX浜松町第2ビル	大和	2,200	1,860	2,288	-15.5%	0.5%	-18.7%	4.7%	0.0%
A 62	小石川TGビル	不動研	3,080	3,150	3,133	2.3%	-5.4%	-5.0%	5.0%	0.0%
A 63	五反田TGビル	不動研	2,620	2,590	2,816	-1.1%	-2.6%	-8.0%	5.3%	0.0%
A 64	KDX日本橋216ビル	不動研	2,010	1,930	1,970	-4.0%	0.0%	-2.0%	4.7%	0.0%
A 66	KDX新宿ビル	不動研	6,800	6,600	6,883	-2.9%	-0.3%	-4.1%	4.5%	0.0%
A 67	KDX銀座一丁目ビル	大和	4,300	4,760	4,302	10.7%	0.4%	10.6%	4.5%	0.0%
A 68	KDX日本橋本町ビル	大和	4,000	4,300	4,013	7.5%	-0.7%	7.2%	4.8%	0.0%
A 69	KDX小林道修町ビル	不動研	2,870	2,890	2,748	0.7%	-1.0%	-5.2%	7.0%	0.1%
A 70	北七条SIAビル	大和	2,005	2,050	2,089	2.2%	0.0%	-1.9%	5.8%	0.0%
A 71	KDX籠田橋ビル	大和	4,670	4,830	4,697	3.4%	0.0%	2.8%	4.9%	0.0%
A 72	KDX東品川ビル	大和	4,590	4,800	4,817	4.6%	0.0%	-0.4%	5.1%	0.0%
A 73	KDX箱崎ビル	大和	2,710	2,850	2,910	5.2%	0.0%	-2.1%	5.2%	0.0%
A 74	KDX新日本橋ビル	大和	2,300	2,480	2,294	7.8%	0.0%	8.1%	4.7%	0.0%
A 75	兜町日興ビル	不動研	11,270	13,500	11,364	19.8%	0.0%	18.8%	4.6%	0.0%
A 76	池袋日興ビル	不動研	1,653	1,690	1,675	2.2%	-0.6%	0.8%	5.5%	0.0%
A 77	兜町日興ビルII	不動研	1,280	1,550	1,294	21.1%	0.6%	19.8%	5.0%	0.0%
A 78	立川駅前ビル	不動研	1,287	1,330	1,290	5.0%	-0.7%	3.1%	5.9%	0.0%
A 79	名古屋駅前桜通ビル	不動研	7,327	7,780	7,420	6.2%	0.6%	4.8%	5.1%	0.0%
A 80	名古屋日興證券ビル	不動研	4,158	4,280	4,210	2.9%	1.9%	1.7%	5.5%	0.0%
A 81	仙台日興ビル	不動研	950	1,050	975	10.5%	4.0%	7.6%	5.9%	0.0%
A 82	ビューフレックス梅田ビル	不動研	2,770	3,240	2,882	17.0%	0.0%	12.4%	5.1%	0.0%
A	オフィスビル合計		264,401	243,469	264,136	-7.9%	-1.0%	-7.8%	5.2%	0.0%
B 3	コート目白	不動研	1,250	940	1,173	-24.8%	-1.3%	-19.9%	5.5%	0.1%
B 18	ひなす ひばりが丘	不動研	1,800	1,520	1,807	-15.6%	3.4%	-15.9%	6.6%	-0.2%
B 19	レジデンスシャルマン月島	不動研	5,353	4,480	4,984	-16.3%	0.0%	-10.1%	5.3%	0.0%
B 34	グラディオ川口	不動研	1,038	948	995	-8.7%	-2.4%	-4.8%	5.6%	0.0%
B	住宅合計		9,441	7,888	8,980	-16.4%	0.2%	-12.0%	5.6%	0.0%
C 1	フレーム神南坂	不動研	9,900	9,090	9,816	-8.2%	-2.0%	-7.4%	4.5%	-0.1%
C 2	KDX代々木ビル	不動研	2,479	1,910	2,514	-23.0%	0.0%	-24.0%	5.3%	0.0%
C	商業施設合計		12,379	11,000	12,330	-11.1%	-1.7%	-10.8%	4.7%	-0.1%
D 1	金沢日興ビル	不動研	645	1,100	686	70.5%	2.8%	60.3%	7.3%	0.0%
D	その他合計		645	1,100	686	70.5%	2.8%	60.3%	7.3%	0.0%
合計			286,860	263,457	286,114	-8.2%	-1.0%	-7.9%	5.2%	0.0%

注1: 取得価格、期末評価額、帳簿価格は百万円未満を切り捨てて記載しています。
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。

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。

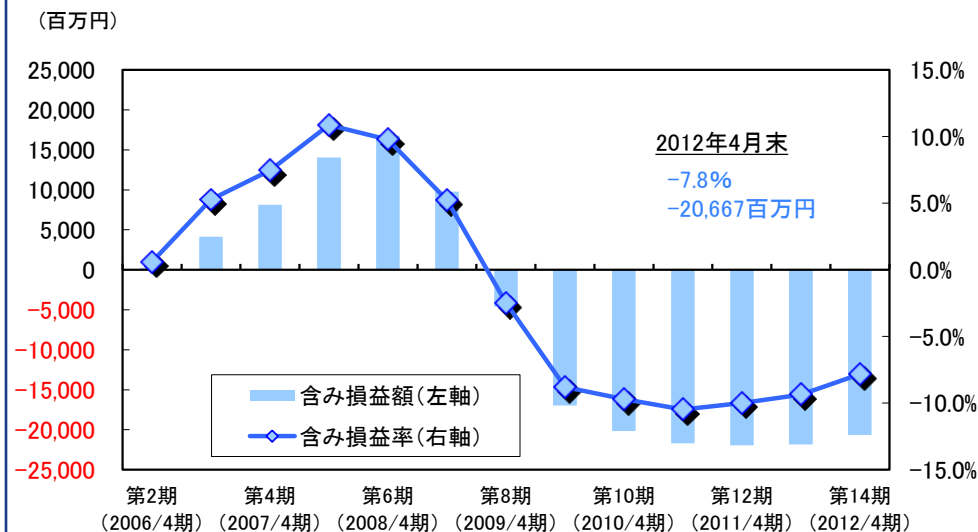
オフィスビルの期末評価の推移

オフィスビル 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)	⇒第13期末 (2011/10期)	⇒第14期末 (2012/4期)
鑑定キャップレート (平均)の変動幅	0.2%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	-0.1%	0.0%
	(5.1%→5.3%)	(5.3%→5.4%)	(5.4%→5.3%)	(5.3%→5.3%)	(5.3%→5.3%)	(5.3%→5.2%)	(5.2%→5.2%)
鑑定中長期賃料 の変動率	-4.3%	-4.5%	-2.5%	-1.5%	-1.1%	-2.0%	-1.5%

注: 各期末に保有するオフィスビルの中長期賃料の変動率およびキャップレートの変動幅(前期末の値との差)を記載しています。記載値は、いずれも取得価格に基づく加重平均値です。

なお、各期中に取得した物件については、取得時点の評価における中長期賃料およびキャップレートを前期末の値とみなして算出しています。

	⇒第8期末 (2009/4期)	⇒第9期末 (2009/10期)	⇒第10期末 (2010/4期)	⇒第11期末 (2010/10期)	⇒第12期末 (2011/4期)	⇒第13期末 (2011/10期)	⇒第14期末 (2012/4期)
含み損益額(百万円)	-4,615	-16,958	-20,153	-21,696	-21,932	-21,851	-20,667
含み損益率	-2.5%	-8.8%	-9.7%	-10.5%	-10.0%	-9.4%	-7.8%

※ 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14期末に保有するオフィスビルを基に算出しています。
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。

ポートフォリオ一覧

(2012年4月30日現在)

■保有資産(オフィスビル75物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)※1	建築時期※2	第14期末 稼働率(%)※3	用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)※1	建築時期※2	第14期末 稼働率(%)※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	94.6%	オフィスビル	東京経済圏	A-40	虎ノ門東洋ビル	東京都港区	9,850	1962年8月	95.1%
		A-3	東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	1987年1月	100.0%			A-41	KDX新宿286ビル	東京都新宿区	2,300	1989年8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-45	KDX六本木228ビル	東京都港区	3,300	1989年4月	65.1%
		A-5	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	1992年8月	98.3%			A-46	飛栄九段北ビル	東京都千代田区	7,600	1988年3月	91.4%
		A-6	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	1985年11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	91.5%
		A-7	FIK南青山ビル	東京都港区	2,270	1988年11月	100.0%			A-48	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市	3,760	1985年2月	100.0%
		A-8	神田木原ビル	東京都千代田区	1,950	1993年5月	100.0%			A-49	日総第17ビル	神奈川県横浜市	2,710	1991年7月	86.4%
		A-13	KDX麴町ビル	東京都千代田区	5,950	1994年5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	100.0%
		A-14	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	1989年4月	100.0%			A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区	2,310	1988年9月	100.0%
		A-15	KDX浜町ビル	東京都中央区	2,300	1993年9月	95.0%			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-16	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	1984年9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-17	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区	4,640	1992年1月	100.0%			A-56	KDX神保町ビル	東京都千代田区	2,780	1994年5月	100.0%
		A-19	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,480	1999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	100.0%
		A-20	KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	1987年10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-21	KDX新橋ビル	東京都港区	2,690	1992年2月	99.5%			A-60	KDX晴海ビル	東京都中央区	10,250	2008年2月	70.3%
		A-22	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	1990年9月	97.9%			A-61	KDX浜松町第2ビル	東京都港区	2,200	1992年4月	87.6%
		A-23	KDX四谷ビル	東京都新宿区	1,950	1989年10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-26	KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	1992年10月	100.0%			A-63	五反田TGビル	東京都品川区	2,620	1988年4月	100.0%
		A-27	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	1990年3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-28	KDX乃木坂ビル	東京都港区	1,065	1991年5月	100.0%			A-66	KDX新宿ビル	東京都新宿区	6,800	1993年5月	97.7%
		A-29	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	1990年1月	99.7%			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-30	KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	1992年11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-31	KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	1986年9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-32	KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	1986年7月	100.0%			A-72	KDX東品川ビル	東京都品川区	4,590	1993年1月	89.2%
		A-33	KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	1988年6月	100.0%			A-73	KDX箱崎ビル	東京都中央区	2,710	1993年11月	100.0%
		A-34	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	1995年5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-35	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	1985年12月	100.0%			A-75	兜町日興ビル	東京都中央区	11,270	1998年11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-76	池袋日興ビル	東京都豊島区	1,653	1986年3月	100.0%
		A-38	KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	1992年10月	88.6%			A-77	兜町日興ビルⅡ	東京都中央区	1,280	2001年10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-78	立川駅前ビル	東京都立川市	1,267	1990年2月	100.0%

ポートフォリオ一覧

(2012年4月30日現在)

保有資産(オフィスビル75物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)※1	建築時期※2	第14期末 稼働率(%)※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	89.5%
		A-24	KDX南船場第1ビル	大阪府大阪市	1,610	1993年3月	86.0%
		A-25	KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市	1,560	1993年9月	90.4%
		A-36	KDX新潟ビル	新潟県新潟市	1,305	1983年7月	64.1%
		A-42	烏丸ビル	京都府京都市	5,400	1982年10月	100.0%
		A-44	KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	1984年2月	96.7%
		A-53	KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	1973年6月	86.0%
		A-54	KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	1994年7月	89.2%
		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	95.6%
		A-70	北七条SIAビル	北海道札幌市	2,005	1989年10月	100.0%
		A-79	名古屋駅前桜通ビル	愛知県名古屋市	7,327	1986年4月	92.8%
		A-80	名古屋日興證券ビル	愛知県名古屋市	4,158	1974年8月	92.7%
		A-81	仙台日興ビル	宮城県仙台市	950	1989年3月	75.4%
A-82	ビューフレックス梅田ビル	大阪府大阪市	2,770	2009年7月	95.5%		
オフィスビル(75物件)合計					260,901	平均21.9年	95.0%

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)※1	建築時期※2	第14期末 稼働率(%)※3
商業施設	東京 経済圏	C-1	フレーム神南坂	東京都渋谷区	9,900	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9.8年	100.0%

保有資産(その他1物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)※1	建築時期※2	第14期末 稼働率(%)※3
その他	地方 経済圏	D-1	金沢日興ビル	石川県金沢市	645	1989年3月	100.0%
その他(1物件)合計					645	平均23.1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)※1	建築時期※2	第14期末 稼働率(%)※3
住宅	東京 経済圏	B-3	コート目白	東京都新宿区	1,250	1997年3月	95.2%
		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%
		B-34	グラディート川口	埼玉県川口市	1,038	2006年2月	100.0%
	地方 経済圏	B-18	びなすひばりが丘	北海道札幌市	1,800	1989年3月	95.0%
住宅(4物件)合計					9,441	平均11.8年	96.9%

保有資産(投資有価証券1件)

種別	投資有価証券の名称	特定資産 所在地	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	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

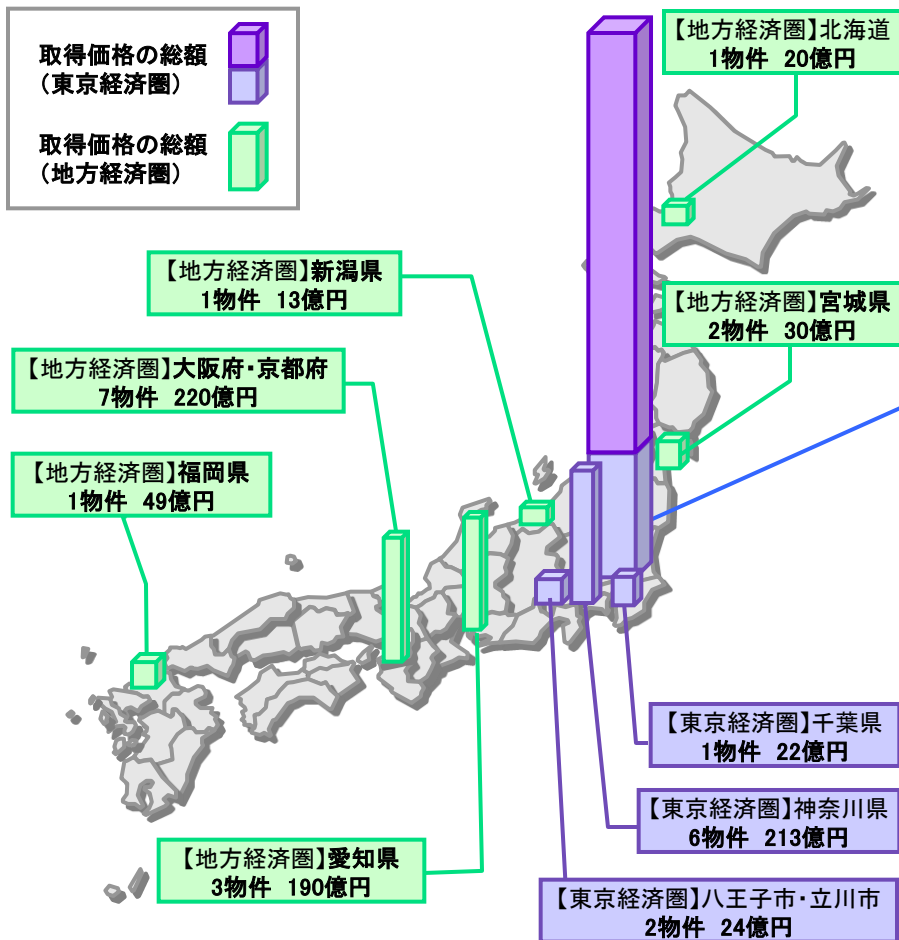
第15期(2012年10月期)売却資産

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	当初 取得価格 (百万円)	売却価格 (百万円)	売却時期
オフィスビル	東京 経済圏	A-18	KDX大森ビル	東京都大田区	3,500	4,200	2012年5月11日

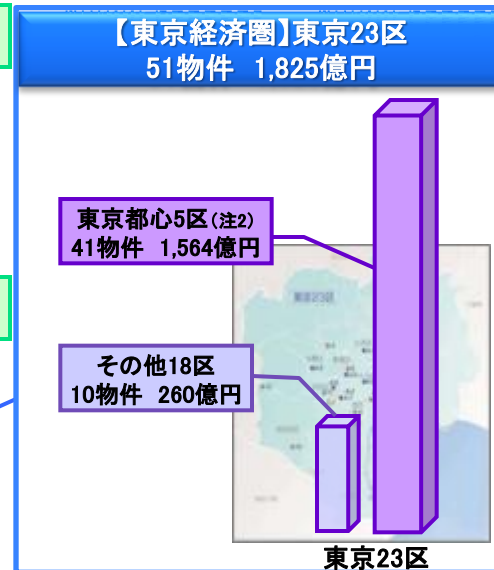
- ※: 1 取得価格は、本投資法人が取得した各信託受益権等の売買金額のみを記載しています。
 2 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しており、オフィスビル合計欄は2012年5月11日に売却済みのKDX大森ビルを除く数値です。合計欄には、2012年4月30日を基準として、取得価格で加重平均し、小数第2位以下を切り捨てた築年数を記載しています。なお、2012年4月30日現在で保有の全83物件についての取得価格で加重平均した築年数(2012年4月30日基準)は21.0年です。
 3 稼働率は、2012年4月30日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、2012年4月30日現在で保有の全83物件の稼働率は95.4%です。

東京経済圏の中規模オフィスビルへの重点投資 (2012年4月30日時点※)

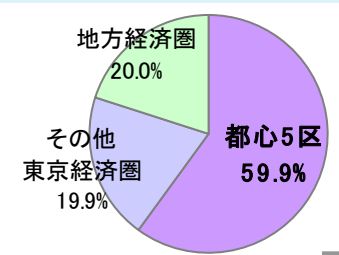
オフィスビルポートフォリオ 75物件 総額2,609億円 (注1)



注1: 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2: 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。

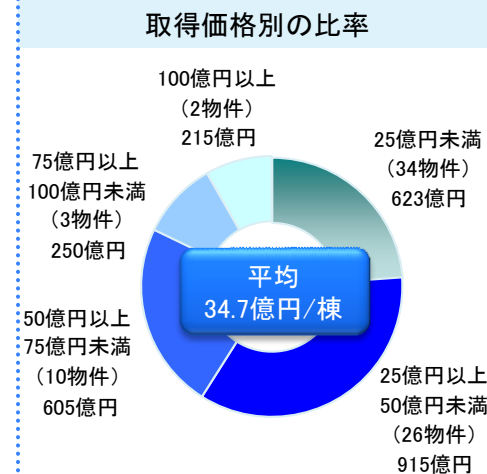


地域別取得価格比率

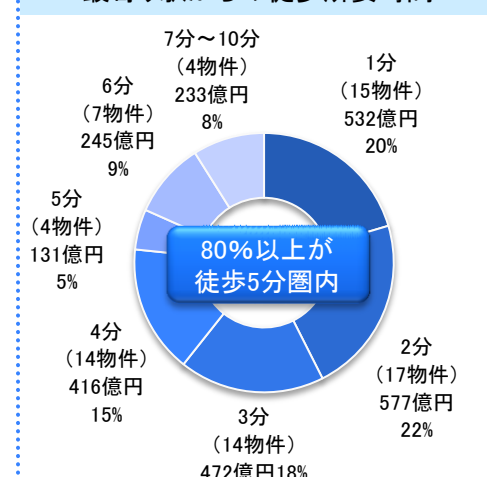


	物件数	取得価格 (億円)	投資比率 (%)
東京経済圏	60	2,086	79.9
地方経済圏	15	522	20.0
総計	75	2,609	100.0

保有オフィスビルの特徴



最寄り駅からの徒歩所要時間



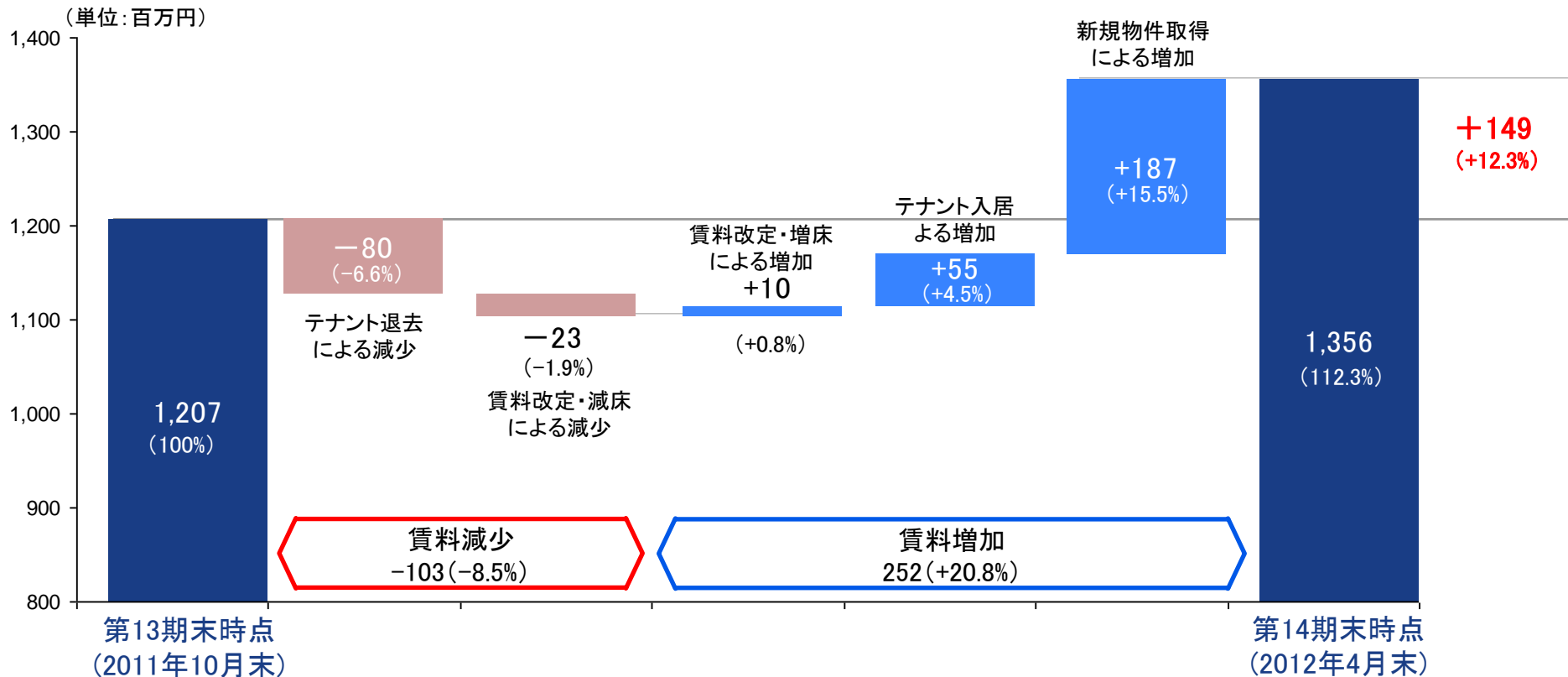
注: 金額は対象物件の取得価格の合計であり、グラフの比率は、当該分類毎の取得価格の合計が全体に占める割合を示しています。
注: 金額は億円未満を、比率は小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

※2012年5月11日売却済みのKDX大森ビルは集計対象外としています。

オフィスビル月額賃料収入の主な変動要因

月額賃料収入の変動要因

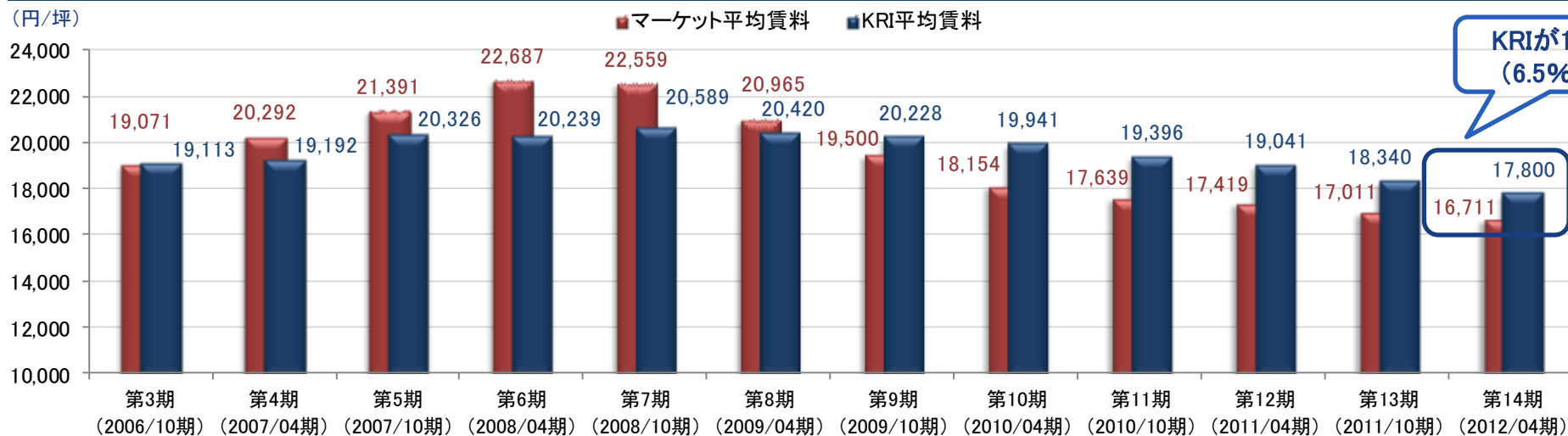
- 貸室月額賃料収入は第13期末時点と比較して149百万円の増加
- 物件取得による上昇が増加要因として最も大きく、187百万円増加寄与
- 退去による減少が減少要因として最も影響し、80百万円のマイナス寄与



注: 貸室の共益費を含む月額賃料の推移。駐車場収入、看板収入等は含みません。なお、百万円未満は切り捨てて表示しており、括弧内は%です。

オフィスの平均賃料と稼働率の推移

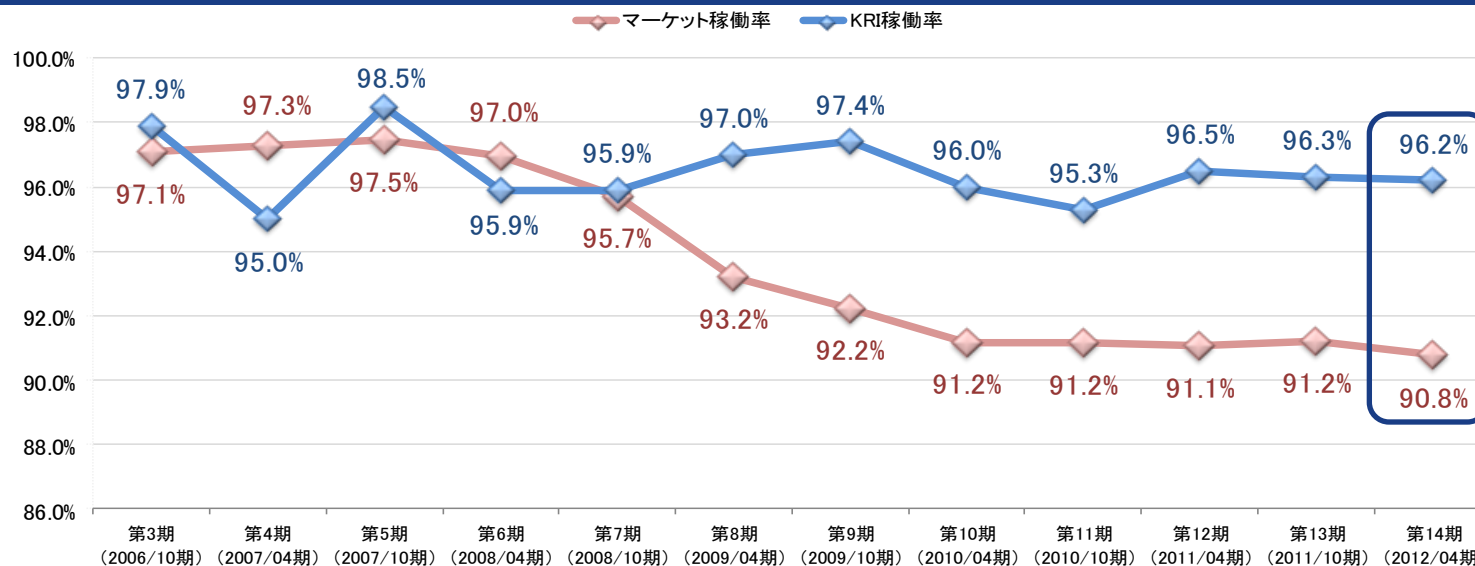
マーケットと比較したオフィスの平均賃料の推移（都心5区）



KRIが1,089円
(6.5%)高い

17,800

マーケットと比較したオフィスの稼働率の推移（都心5区）



KRIが5.4%高い

※マーケット平均賃料は三鬼商事が公表している都心5区エリアのオフィスの平均賃料又は稼働率を記載しています。また、本投資法人のオフィスの平均賃料又は稼働率は、各期末で都心5区に保有する物件の基準階平均賃料を記載しています。

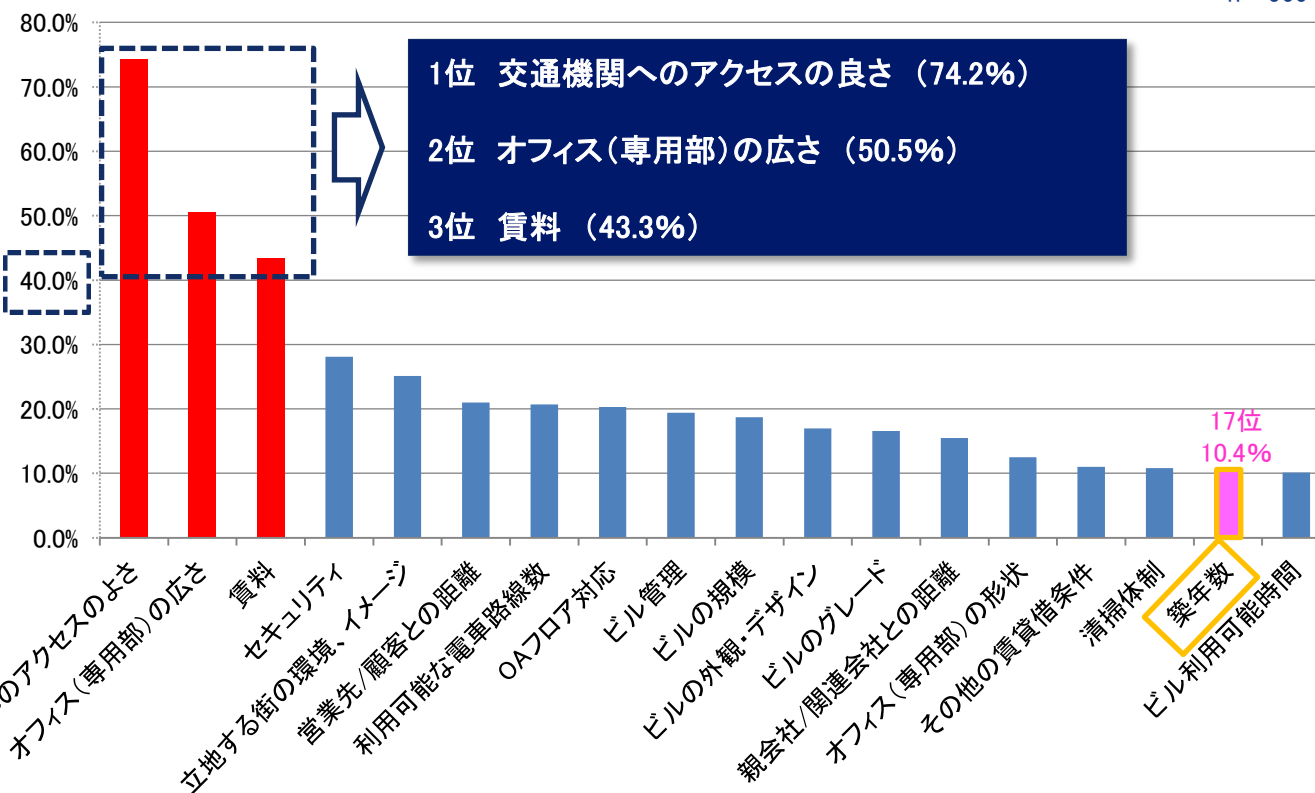
オフィスビルの入居決定理由

KRI保有のオフィスビルへの入居決定理由について(2011年9月実施の第4回CS調査結果より)

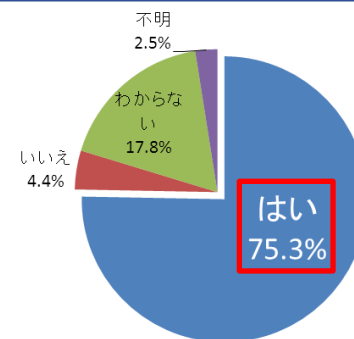
- KRIのオフィス物件への入居決定理由として、「交通機関へのアクセスの良さ」がトップ
- 物件が新耐震物件であるかどうかという点を入居基準として重視。築年数については、さほど気にしていない。

主な入居決定理由

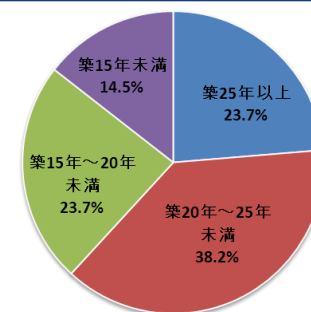
n=566



新耐震物件であることが、重要な入居基準である



KRI保有物件での築年数構成 (物件数割合)



平均築年数21.9年※

※ KDX大森ビル(2012年5月売却済)を除く第14期末で保有のオフィスビル全75物件の取得価格による加重平均築年数

耐震性等について

- ▶ 保有物件全82物件のうち、78物件は新耐震基準に基づき設計された物件
- ▶ 新耐震基準適用以前に設計された物件(4物件)は、耐震補強又は新耐震基準と同等の設計レベルを確認のうえ取得
- ▶ ポートフォリオPML値 : 4.98% (全82物件)

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

新耐震基準適用以前に設計された保有物件(4物件)

耐震補強



虎ノ門東洋ビル
所在: 東京都港区
建築時期: 1962年8月

大成建設による耐震補強工事を前所有者が2005年10月に実施済



KDX博多南ビル
所在: 福岡県福岡市
建築時期: 1973年6月

竹中工務店による耐震補強工事を前所有者が2007年10月に実施済

新耐震と同等の評価

KDX日本橋313ビル
所在: 東京都中央区
建築時期: 1974年4月

株式会社日本設計作成の耐震診断報告書によると、新耐震基準に基づく建築物に相当する耐震性があると診断されています。

名古屋日興証券ビル
所在: 愛知県名古屋
建築時期: 1974年8月

三菱地所株式会社が作成した耐震診断報告書によると、第2次診断法等によって構造耐震指標及び保有水平耐力指標の検証を行った結果、本物件建物は構造的に現状のまま問題ないと診断されています。

注1: PML値は、NKSJリスクマネジメント株式会社の調査による2012年2月時点の数値で2012年5月11日売却済みのKDX大森ビルは集計対象外としています。
注2: 「新耐震基準」とは、1981年に施行された建築基準法施行令の改正(1981年4月24日政令第144号)に基づき制定された耐震基準をいい、①RC柱の帯筋比の規定の新設(0.2%以上)、②水平震度から層せん断力係数への見直し、③耐震計算に関する二次設計の規定の新設がなされた結果、耐震性能が大幅に向上することの契機となった耐震基準をいいます。
注3: 「PML(Probable Maximum Loss)値」とは、地震による予想最大損失率を意味します。PML値は、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものに分けられます。PML値についての統一された厳密な定義はありませんが、ここでは、想定した予定使用期間(50年= 一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(475年に一度起こる大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の損害を被るか、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。

省エネ対応及び環境への取組み

省エネ(節電)対応への具体的施策

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

【ハード面の対応】

空調設備の更新

- ・空調機の更新
- ・熱交換型換気扇の導入
- ・換気システムの更新など

誘導灯更新、人感センサ設置

- ・誘導灯のLED化
- ・人感センサーの設置(トイレ・給湯室・階段室)

照明設備の更新

- ・共用部ダウンライトのLED化
- ・専有部照明のLED化

【ソフト面の対応】

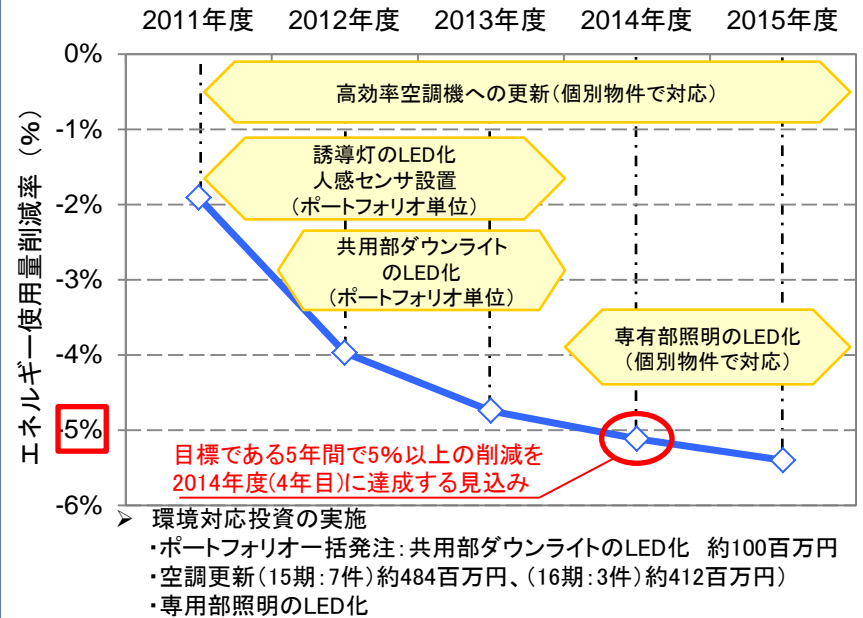
入居テナントへの啓発活動

- ▶ 節電協力依頼文書の作成
- ・空調設定温度28℃
- ・照明の間引き、消灯
- ・OA機器の節電
- ▶ 節電ポスターの活用
- ・各階共用部へのポスター掲示
- ▶ 節電マニュアルの配布

節電アンケート

- ・第4回CS調査において節電に関するアンケート調査を実施

5年間のエネルギー使用量削減計画



本投資法人の環境への取組み

「DBJ Green Building認証」の取得

2012年3月28日に取得したビューフレックス梅田ビルにて、DBJ Green Building認証「Bronze(ブロンズ)」を受けました

(認証物件)
「Silver(シルバー)」
KDX晴海ビル、
KDX名古屋栄ビル

「Bronze(ブロンズ)」
KDX小林道修町ビル
ビューフレックス梅田ビル



ビューフレックス梅田ビル

「SMBC環境配慮ビルディング評価融資」の利用

本投資法人は、Jリートとして初めて「SMBC環境配慮ビルディング評価融資」を利用した融資を受けました

(評価物件)

Silver(シルバー) / KDX名古屋栄ビル
Bronze(ブロンズ) / KDX晴海ビル



KDX名古屋栄ビル



KDX晴海ビル

GRESB評価への参画(資産運用会社)

GRESBは、不動産会社、REITや不動産私募基金について、環境や社会性の観点からサステナビリティ(持続可能性)を分析、評価するためのベンチマークであり、2011年GRESB調査において、高い評価を得ています



Top-5 Listed Companies

Company	Score	MP*	IM*
1. Keppel Land Limited	59	61	57
2. CapitaMall Trust	51	81	38
3. Japan Prime Realty Investment Corp.	43	36	46
4. Kenedix REIT	39	13	51
5. CapitaLand Limited	35	71	18
Regional Average	29	32	28

*MP: Management & Policy *IM: Implementation & Measurement

※出典:GRESB「RESEARCH REPORT 2011 Regional Results / Asia」より抜粋

事業継続性・CSRを意識した物件運営

事業継続性・CSRへの対応例

- シンクライアント端末に代表される、資産運用会社の事業継続性の確保
- 経営陣が主体となり、運用会社における有事対応マニュアル化を完了しており、継続的な改定および改善を実施中
- 無線LAN+光IPネットワークによる情報スポット化による迅速な物件情報の収集と地域社会へのインフラ提供
- AEDをオフィスビルエントランスへ設置

第14期中の事業継続性対応への評価

「SMBC事業継続性融資」制度による借入れ

J-REIT初、2012年3月28日に借入れの「シリーズ70-B」の14億円が対象

「DBJ防災格付」に基づく借入れ

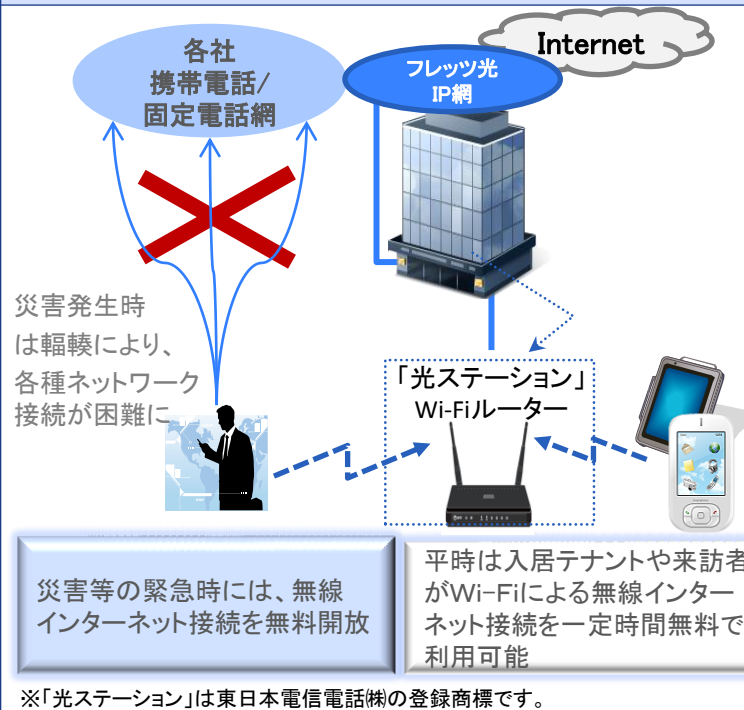
J-REIT初、2011年12月26日に借入れの「タームローン65-C、65-E、及びタームローン65-G」各25億円 の計75億円が対象



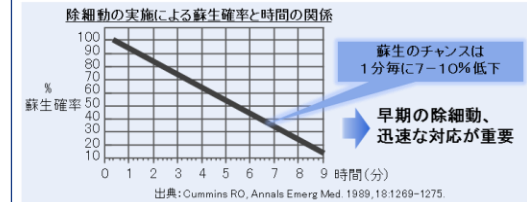
当社は、平成23年12月日本政策投資銀行 (DBJ)より防災格付融資を受け、格付結果は「防災に対する取り組みが優れている」と評価されました

事業継続性・CSRを意識した取り組み

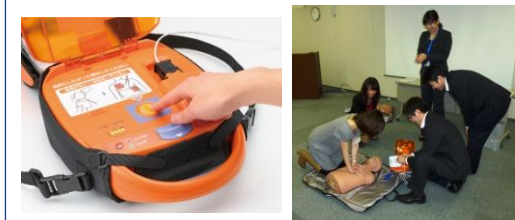
災害時インターネット環境の整備



「AED」の導入について



CS調査によるテナントからの要望を取り入れ、本年4月より順次導入を開始



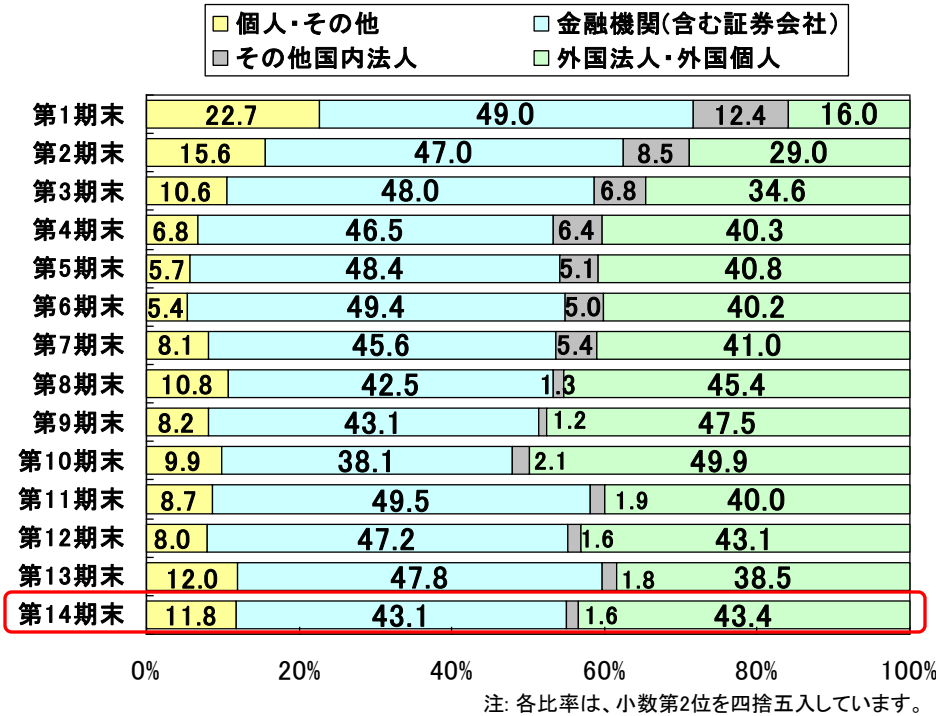
(AED本体)

(講習会の実施)

※AED (Automated External Defibrillator / 自動体外式除細動器)は、心室細動の状態に陥った心臓に電気ショックを与えて心拍数を正常に戻す装置です

投資主の状況

所有者別投資口数の割合の推移



所有者区分 第14期末 (2012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	8,678	95.9%	33,911	11.8%
金融機関(含む証券会社)	53	0.6%	123,531	43.1%
その他国内法人	123	1.4%	4,639	1.6%
外国法人・外国個人	198	2.2%	124,469	43.4%
合計	9,052	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 第14期末(2012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)	51,691	18.03%
野村信託銀行株式会社(投信口)	22,545	7.86%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	20,971	7.31%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	13,574	4.73%
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	11,255	3.92%
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	9,283	3.23%
ジェーピー モルガン チェース バンク 385174	6,820	2.38%
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニーレギュラーアカウント	4,239	1.47%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	3,191	1.11%
資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	3,130	1.09%
合計	146,699	51.19%

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位以下を切り捨てて記載しています。

【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	2012/5/2	24,771
DIAMアセットマネジメント株式会社		24,771
三井住友トラスト・ホールディングス株式会社	2012/6/6	23,311
日興アセットマネジメント株式会社		12,025
三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社		10,451
三井住友信託銀行株式会社		835
みずほ投信投資顧問株式会社	2011/8/5	22,069
みずほ投信投資顧問株式会社		15,617
新光投信株式会社		6,452
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	2012/1/16	18,930
野村證券株式会社	2011/8/4	15,916
野村アセットマネジメント株式会社		15,092
野村證券株式会社		544
NOMURA INTERNATIONAL PLC		280

注: ① 2009/11/16の公募増資後、2012/6/6提出分まで(保有口数 10,000口以上の先)を記載しています。
 : ② 発行済投資口の総数: 2011/7/20の公募増資により、233,550口から284,950口に増加し、
 2011/8/8の第三者割当により286,550口に増加しています。

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

ホームページを活用したタイムリーな情報開示を目指しています

主な項目	第14期(2012/4期) アクセス数
トップページ	52,847
ポートフォリオ一覧	10,183
プレスリリース	8,739
開示情報	7,198
分配金・決算情報	6,683
KDRMサイトトップ	5,699
その他(稼働率他)	15,513

「環境への取り組み」ページを開設



WEB/雑誌媒体を活用したIR実績

WEB/雑誌媒体
月刊プロパティマネジメント 12月号 特集「中小規模ビルが存在価値」
みんなの株式 2012年2月15日「Jリート取材レポート」



個人投資家向けIRフェア/セミナー

WEBセミナーなど、以下のイベントに参加

参加イベント	開催日
個人投資家のための Jリートセミナー2011 (不動産証券化協会主催)	2011/11/26
個人投資家のための Jリートフェア 2012 (不動産証券化協会主催)	2012/3/9- 2012/3/10
ストックボイス ストボ！IR (株式会社 ストックボイス制作)	2012/3/29
J-REIT 個人投資家向けセミナー (野村インベスター・リレーションズ企画・運営)	2012/3/27



国内・海外投資家向けの活動

英文対応の充実、個別面談

英文ページにて、プレスリリース・決算短信を同日開示



2012年2月より、東証TDnet上で英文プレス開示を開始。英文情報の、より迅速な開示を進めています。

【ご参考】投資家との面談件数(電話会議含む)

対象投資家	第14期 決算IR
国内機関投資家	29
国内地方金融機関	2
海外投資家(欧州)	9
海外投資家(米国)	24
海外投資家(アジア)	9
件数合計	73

※2011年12月20日から2012年6月12日迄の集計

国内・海外投資家向けカンファレンス

参加イベント	参加日
マッコーリー不動産ツアー (マッコーリーキャピタル証券主催)	2011/11/29
東京プロパティコンファレンス2011 (SMBC日興証券主催)	2011/11/30
Nomura Investment & Global Real Estate Forum 2011(野村證券主催)	2011/12/2
APAC Financials & Property Conference (マッコーリーキャピタル証券主催)	2012/1/16- 2012/1/17

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



- 2012年5月1日現在において
 上場来最高値(取引値) : 988,000円(2007年5月31日)
 上場来最安値(取引値) : 100,300円(2008年10月20日)
- 2011年5月～2012年4月末の平均出来高 : 1,166口
 (2011/5/2～2012/4/27における平均出来高)

注: 上場時から2012年4月27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。

借入金一覧 (2012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	H23.7.29	H24.7.31
	あおぞら	3,500	H23.10.31	H24.10.31
	三菱UFJ信託	1,000	H23.10.31	H24.10.31
	あおぞら(4,000)、三菱UFJ信託(2,000)、三井住友信託(1,500)	7,500	H23.12.26	H24.10.31
	三菱UFJ信託	1,200	H24.1.31	H25.1.31
	短期借入金 小計	14,700		
長期借入金 1年内返済予定の	りそな	1,500	H20.6.30	H24.6.30
	日本政策投資銀行	880	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
	三井住友信託	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
	1年内返済予定の長期借入金 小計	11,880		

	借入先	残高 (百万円)	借入日	最終返済期日
長期借入金	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
	三菱東京UFJ	1,000	H23.9.30	H25.9.30
	三井住友	900	H21.10.26	H25.10.26 (注1)
	三井住友	1,800	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)、三井住友信託(800)、あおぞら(400)	2,700	H22.11.12	H25.11.12
	三菱東京UFJ(500)、三井住友信託(200)、あおぞら(100)	800	H22.12.1	H25.11.12
	三井住友信託	3,700	H22.7.30	H26.1.31
	三井住友	1,300	H23.1.31	H26.1.31
	あおぞら(2,250)、三井住友(1,800)、日本政策投資銀行(1,800)、三井住友信託(450)	6,300	H24.3.12	H26.3.12
	三井住友信託	2,500	H23.9.30	H26.3.31
	三菱UFJ信託	1,000	H23.7.13	H26.7.14
	三井住友(2,200)、三井住友信託(1,000)、りそな(300)	3,500	H23.7.29	H26.7.31
	三井住友	3,700	H22.7.30	H26.7.31
	三井住友信託	1,000	H23.9.1	H26.8.29
	三井住友信託	2,700	H23.3.22	H26.9.22
	みずほ信託	1,000	H23.9.30	H26.9.30
	日本政策投資銀行	2,500	H23.12.26	H26.10.31
	三井住友(2,000)、りそな(2,000)、三菱東京UFJ(1,000)	5,000	H23.12.26	H26.10.31
	三井住友	1,080	H22.1.29	H27.1.30 (注1)
	三菱UFJ信託	1,500	H24.1.31	H27.1.30
	三菱東京UFJ	1,500	H23.8.31	H27.2.27
	三井住友(2,070)、日本政策投資銀行(1,530)、三井住友信託(900)、あおぞら(450)	4,813	H22.2.18	H27.2.18 (注1)
	みずほ銀行	1,000	H24.3.12	H27.3.12
	三井住友	2,500	H23.9.30	H27.3.31
	三井住友	1,800	H22.4.2	H27.4.2 (注1)
	あおぞら	3,000	H23.2.28	H27.8.31
	三井住友信託	2,000	H24.3.30	H27.9.30
	あおぞら	1,500	H23.4.28	H27.10.30
	日本政策投資銀行	2,500	H23.12.26	H27.10.30
	三井住友(2,500)、三菱東京UFJ(2,000)	4,500	H23.12.26	H27.10.30
	あおぞら	1,000	H24.4.27	H27.10.30
	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
	三井住友	2,500	H24.1.10	H28.1.29
	福岡銀行	500	H24.3.28	H29.3.28
	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
	三井住友(2,500)、三菱東京UFJ(2,000)	4,500	H23.12.26	H28.10.31
日本政策投資銀行	2,500	H23.12.26	H28.10.31	
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	
三井住友(1,400)、日本政策投資銀行(1,000)	2,400	H24.3.28	H31.3.28	
	長期借入金 小計	104,793		
	合計	131,373		

注1: 元本返済方法: 6ヶ月毎に一定額の約定返済(アモチゼーション)があります。

注2: 金額は、小数第1位を四捨五入して記載しています。

第14期(2012/4期)決算概要: 損益計算書等

前期比較: 第13期(2011/10期)と第14期(2012/4期)比較

	前期(第13期)	当期(第14期)	増減 百万円	主な増減要因
	自2011/5/1 至2011/10/31	自2011/11/1 至2012/4/30		
営業	7,475	8,071	596	
損益	6,121	6,581	460	14期9物件新規取得
	1,353	1,490	136	14期9物件新規取得
	1,023	1,018	-4	
	249	271	21	14期9物件新規取得
	633	621	-12	季節的変動
	140	125	-14	
不動産賃貸事業収益合計 A	8,498	9,090	591	
不動産等売却益	545	-	-545	13期平河町売却益
営業収益	9,044	9,090	46	
管理委託費	832	911	79	14期9物件新規取得
水道光熱費	617	663	45	燃料調整費の増加
公租公課	703	724	21	
修繕費	152	165	12	
その他(※1)	212	240	28	
減価償却費	1,442	1,578	135	14期9物件新規取得
不動産賃貸事業費用合計 B	3,961	4,284	323	
不動産賃貸事業損益(A-B)	4,537	4,805	268	
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	5,980	6,384	404	
資産運用報酬	487	491	3	
その他(※2)	169	228	58	CS調査費用、IR費用等
営業費用	4,618	5,004	385	
営業利益	4,425	4,036	-338	
営業外収益	5	4	-1	
支払利息	919	948	29	14期新規借入の増加
投資法人債利息	117	110	-7	
融資関連費用	298	444	146	14期新規借入の増加及び新規借入時の手数料
投資法人債発行費償却	6	9	2	
投資口交付費償却	27	27	-	
その他	22	-	-22	控除対象外消費税
営業外費用	1,390	1,539	148	
経常利益	3,040	2,551	-488	
固定資産受贈益	13	-	-13	
特別利益	13	-	-13	
訴訟和解金	-	10	10	
特別損失	-	10	10	
税引前当期純利益	3,054	2,541	-512	
法人税、住民税及び事業税等	1	1	0	
当期純利益	3,052	2,540	-512	
前期繰越利益	0	0	-	
当期未処分利益	3,052	2,540	-512	

金銭の分配に係る計算書(単位:円)

項目	前期(第13期)	当期(第14期)
	自2011/5/1 至2011/10/31	自2011/11/1 至2012/4/30
I 当期未処分利益	3,052,837,677	2,540,386,573
II 任意積立金取崩		
圧縮積立金取崩額	-	143,000,000
III 分配金の額	2,749,733,800	2,683,254,200
(投資口1口当たり分配金の額)	(9,596)	(9,364)
IV 任意積立金繰入		
圧縮積立金繰入額	303,000,000	-
V 次期繰越利益	103,877	132,373

キャッシュフロー計算書

	前期(第13期)	当期(第14期)
	2011/10/31	2012/4/30
	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	9,434	4,144
投資活動によるキャッシュ・フロー	-14,138	-32,217
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,812	23,664
現金及び現金同等物の増減額	5,107	-4,408
現金及び現金同等物の期首残高	12,820	17,928
現金及び現金同等物の期末残高	17,928	13,519

(※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14期(2012/4期)決算概要：貸借対照表等

	前期(第13期)		当期(第14期)	
	2011年10月31日現在 金額(百万円)	比率	2012年4月30日現在 金額(百万円)	比率
資産				
流動資産	18,589	6.8	14,487	4.8
現金及び預金	12,349		6,924	
信託現金及び信託預金	5,989		7,095	
その他	251		467	
固定資産	256,241	93.2	288,673	95.2
有形固定資産	254,561		285,755	
建物等	13,248		13,112	
土地	29,104		29,104	
信託建物等	64,090		70,697	
信託土地	148,116		172,834	
信託建設仮勘定	1		6	
無形固定資産	360		359	
借地権	285		285	
信託借地権	74		73	
信託水道施設利用権	0		0	
投資その他の資産	1,319		2,558	
投資有価証券	-		896	
差入敷金保証金	133		133	
長期前払費用	1,185		1,528	
繰延資産	142	0.1	123	0.0
投資法人債発行	30		39	
投資口交付費	111		83	
資産合計	274,973	100.0	303,284	100.0
負債				
流動負債	35,412	12.9	29,490	9.7
営業未払金	556		604	
短期借入金	10,200		14,700	
1年内償還予定投資法人債	9,000		-	
1年内返済予定長期借入金	13,850		11,880	
未払金	246		170	
災害損失引当金	2		-	
前受金	1,281		1,887	
その他	275		247	
固定負債	89,288	32.5	123,730	40.8
投資法人債	4,500		6,000	
長期借入金	73,364		104,792	
預り敷金保証金	1,556		1,541	
信託預り敷金保証金	9,868		11,395	
負債合計	124,700	45.4	153,221	50.5
純資産				
出資総額	147,153		147,153	
圧縮積立金	65		368	
剰余金	3,052		2,909	
純資産合計	150,272	54.6	150,063	49.5
負債純資産合計	274,973	100.0	303,284	100.0

業績指標の推移

	第13期	第14期	前期比	説明
1口あたり純資産額	524,419円	523,688円	-731円	
期末有利子負債比率	40.3%	45.3%	+5.0%	14期新規借入319億円
期末自己資本比率	54.6%	49.5%	-5.2%	
期末物件数	74物件	83物件	+9物件	14期9物件新規取得
総賃貸可能面積	300,016.89㎡	340,589.96㎡	+40,573.07㎡	14期9物件新規取得
期末稼働率	94.7%	95.4%	+0.7%	

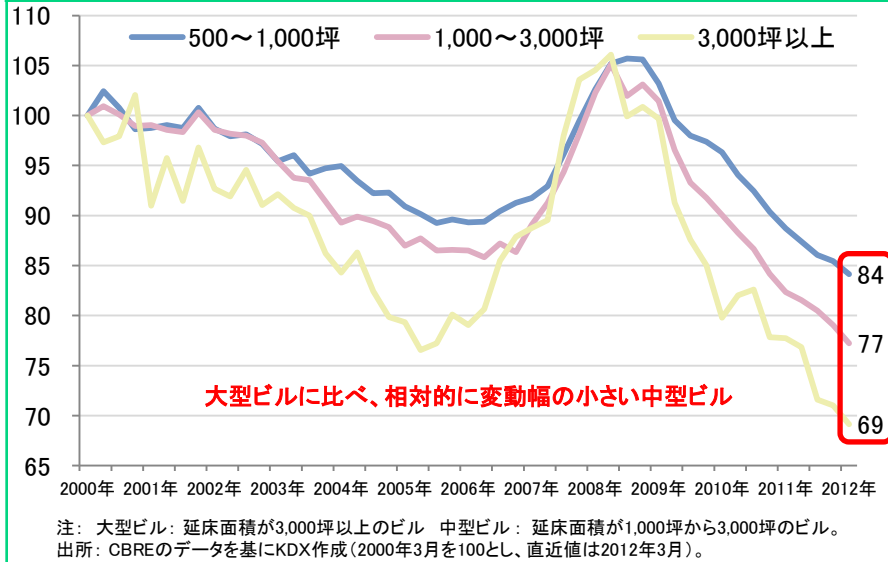
参考：賃貸NOI利回りの推移(用途毎・年換算)

	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
オフィスビル	5.5%	5.2%	5.1%	4.9%	4.7%	4.7%	4.6%
都市型商業施設	4.7%	4.6%	4.5%	4.5%	4.6%	4.1%	4.1%
住宅	5.2%	5.0%	5.2%	4.8%	4.9%	4.7%	4.7%
その他	-	-	-	-	-	-	14.2%
合計	5.4%	5.2%	5.1%	4.9%	4.7%	4.7%	4.6%

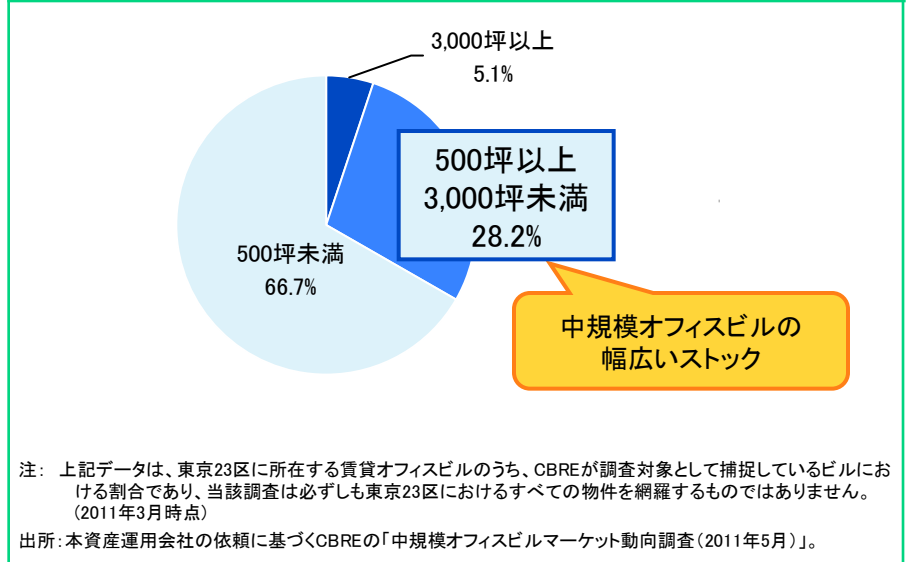
注：各期の固都税調整後の数値を記載しています。
各比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。

参考データ1

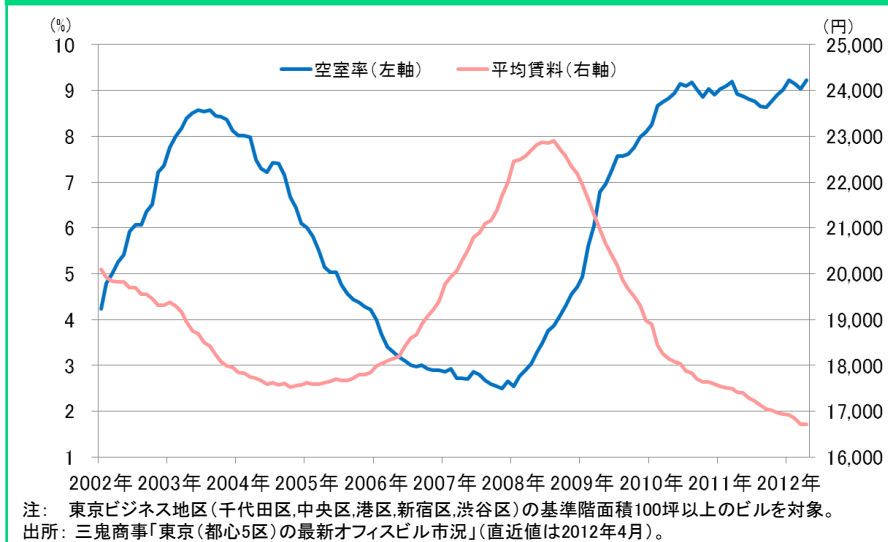
1. 東京23区:延床面積別賃料水準の推移



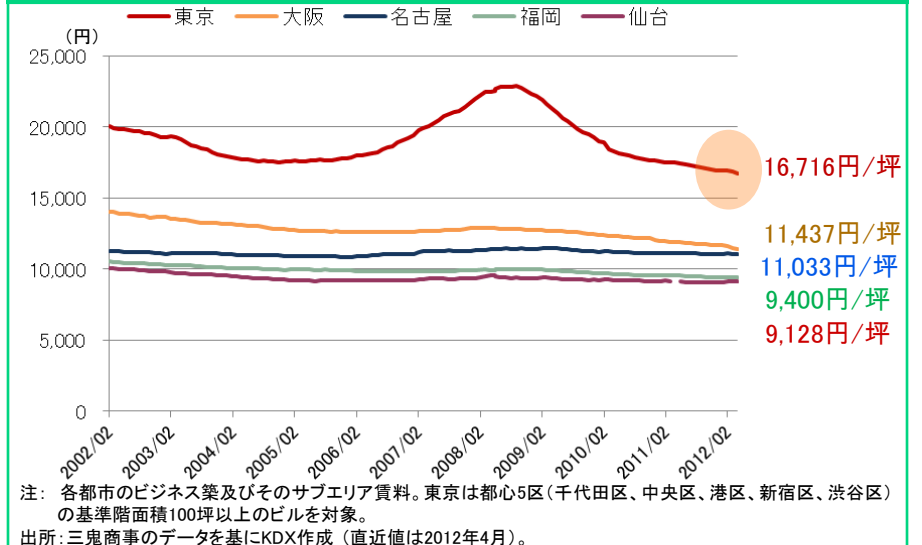
2. 延床面積別棟数割合(東京23区)



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



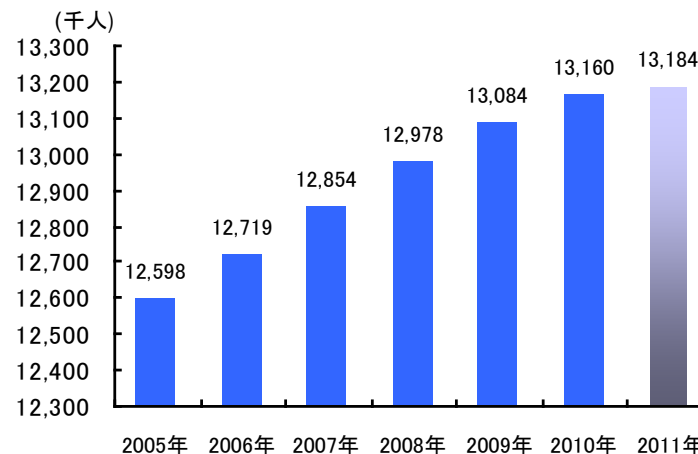
参考データ2

1. 東京都の経済基盤等

(時点)	(項目)	全国	東京都
2009年度	総生産 (名目GDP)	474兆402億円	85兆2,016億円
2009年 7月1日	事業所数	604万事業所	69万事業所
2009年 7月1日	従業者数	6,286万人	952万人
2010年 10月1日	人口総数	12,805万人	1,315万人
2010年 10月1日	生産年齢人口 (15歳～64歳)	8,075万人	885万人

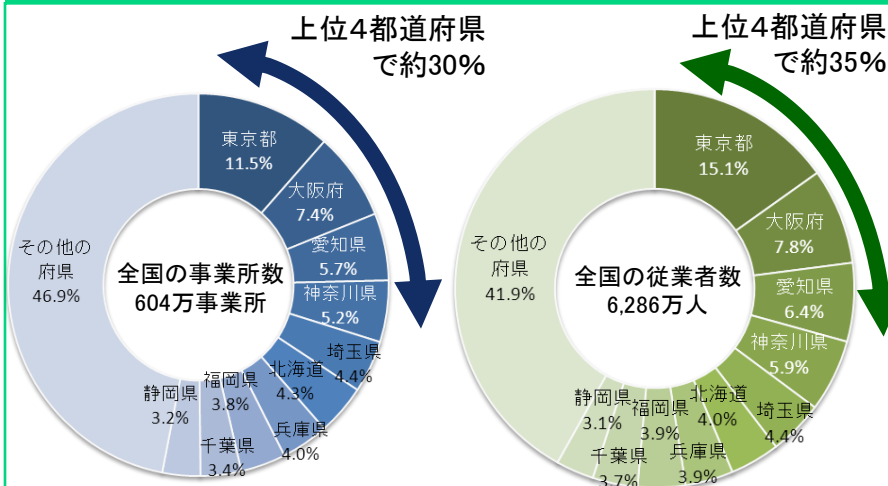
出所: 東京都HP「暮らしととけい 2011」を基に本資産運用会社作成

2. 東京都の人口推移



出所: 総務省統計局人口推計を基に本資産運用会社作成

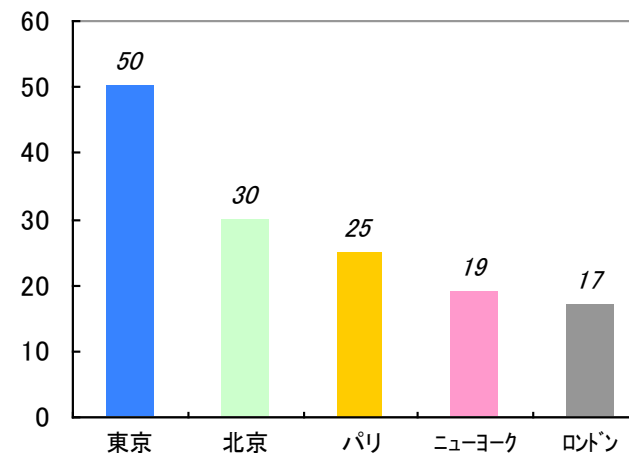
3. 都道府県別事業所数と従業者数の割合 (2009年)



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)

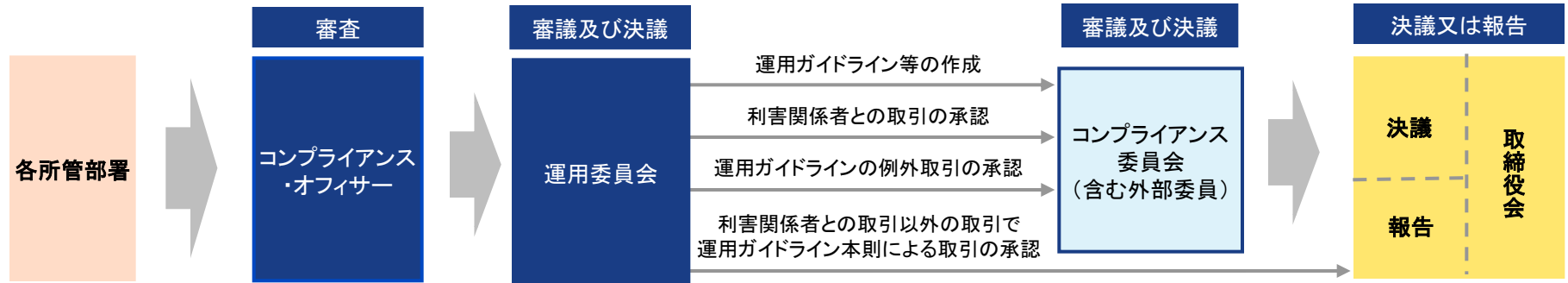
4. Fortune 500企業の本社数 (2010年)



出所: Fortune Global 500, 2010, 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8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
コンプライアンス委員会	8	8	10	7	7	8	6
運用委員会	44	36	39	32	37	44	40
取締役会	8	10	12	11	9	11	9
投資法人役員会	8	8	8	8	7	9	10

【参考】本資産運用会社の報酬体系

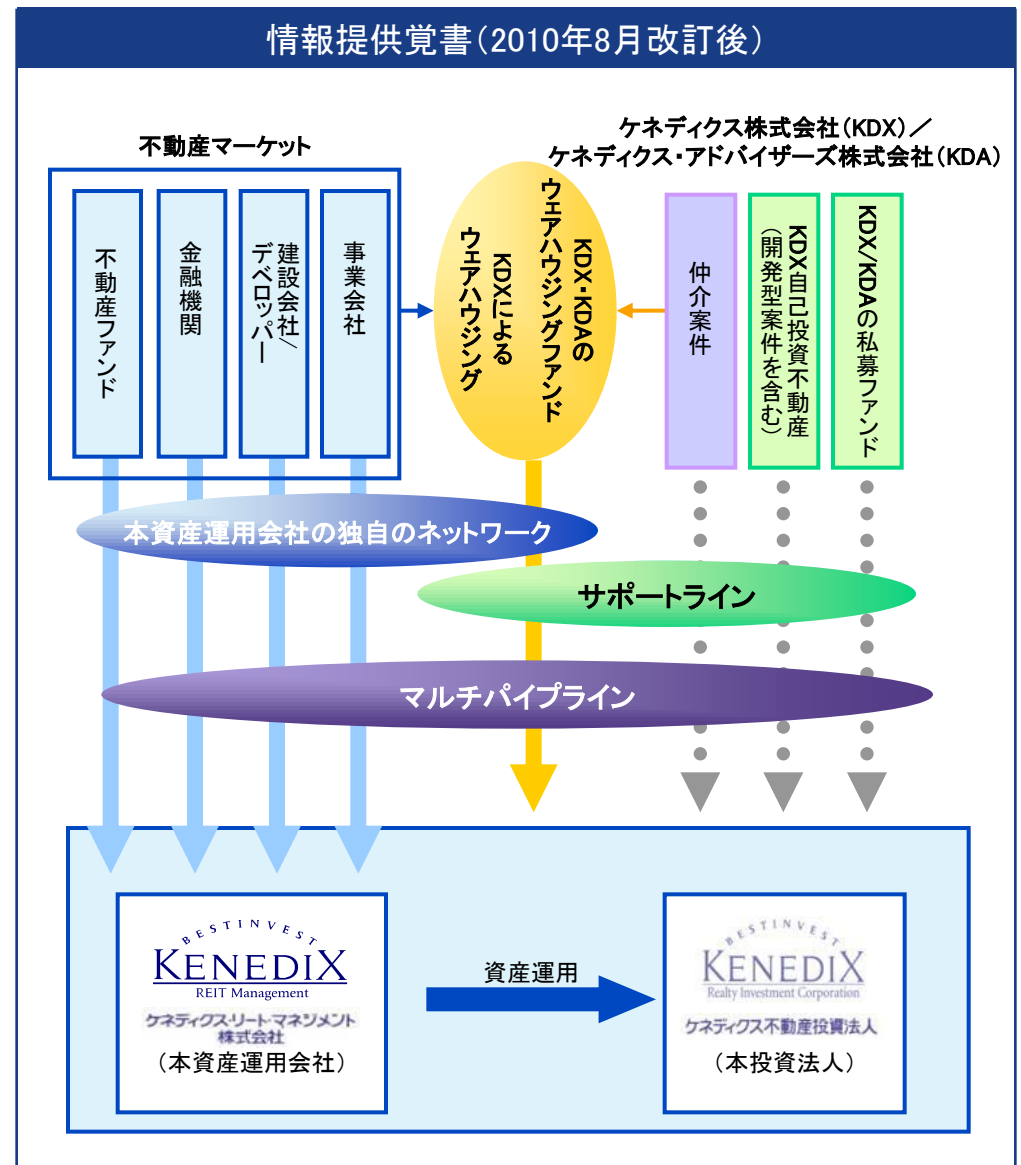
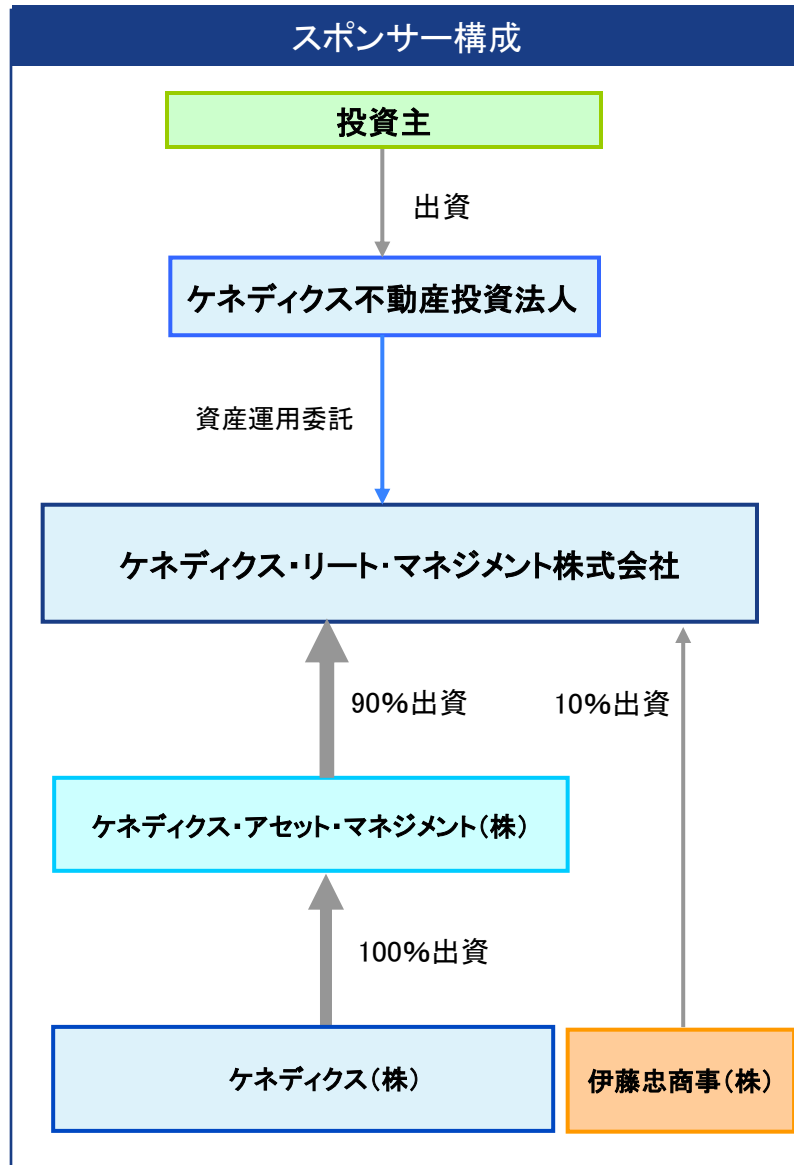
■ 資産運用報酬

- 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

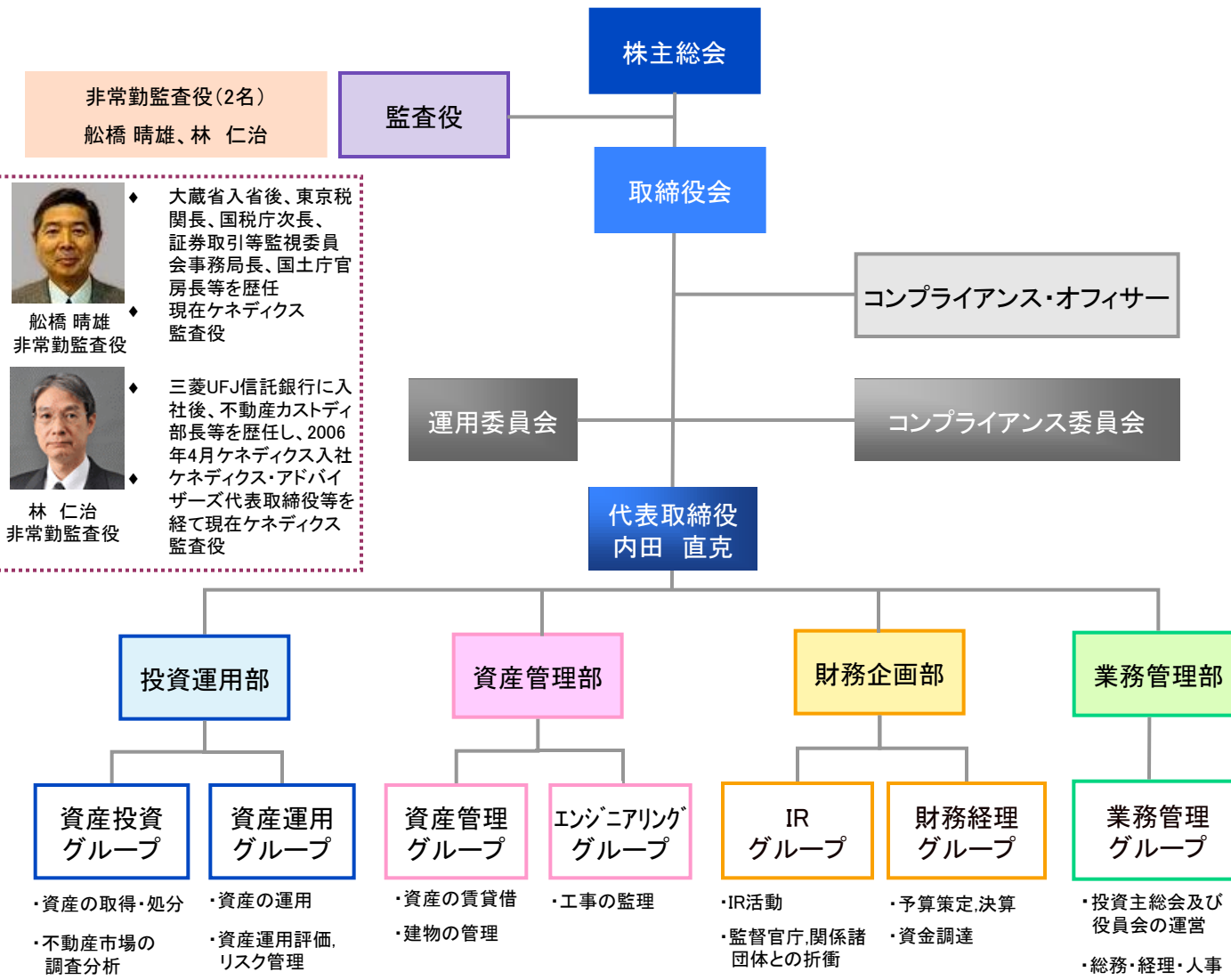
■ プロパティ・マネジメント報酬

- 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



本資産運用会社組織図



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・リート・マネジメントに入社。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・リート・マネジメント代表取締役に就任



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、プルデンシャル・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、日本コマーシャ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・リート・マネジメントに入社
- 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・リート・マネジメントへ2008年9月16日付でコンプライアンス・オフィサーに就任

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。