

ケネディクス不動産投資法人 (8972)

会社説明会資料



2012年3月

ケネディクス・リート・マネジメント株式会社

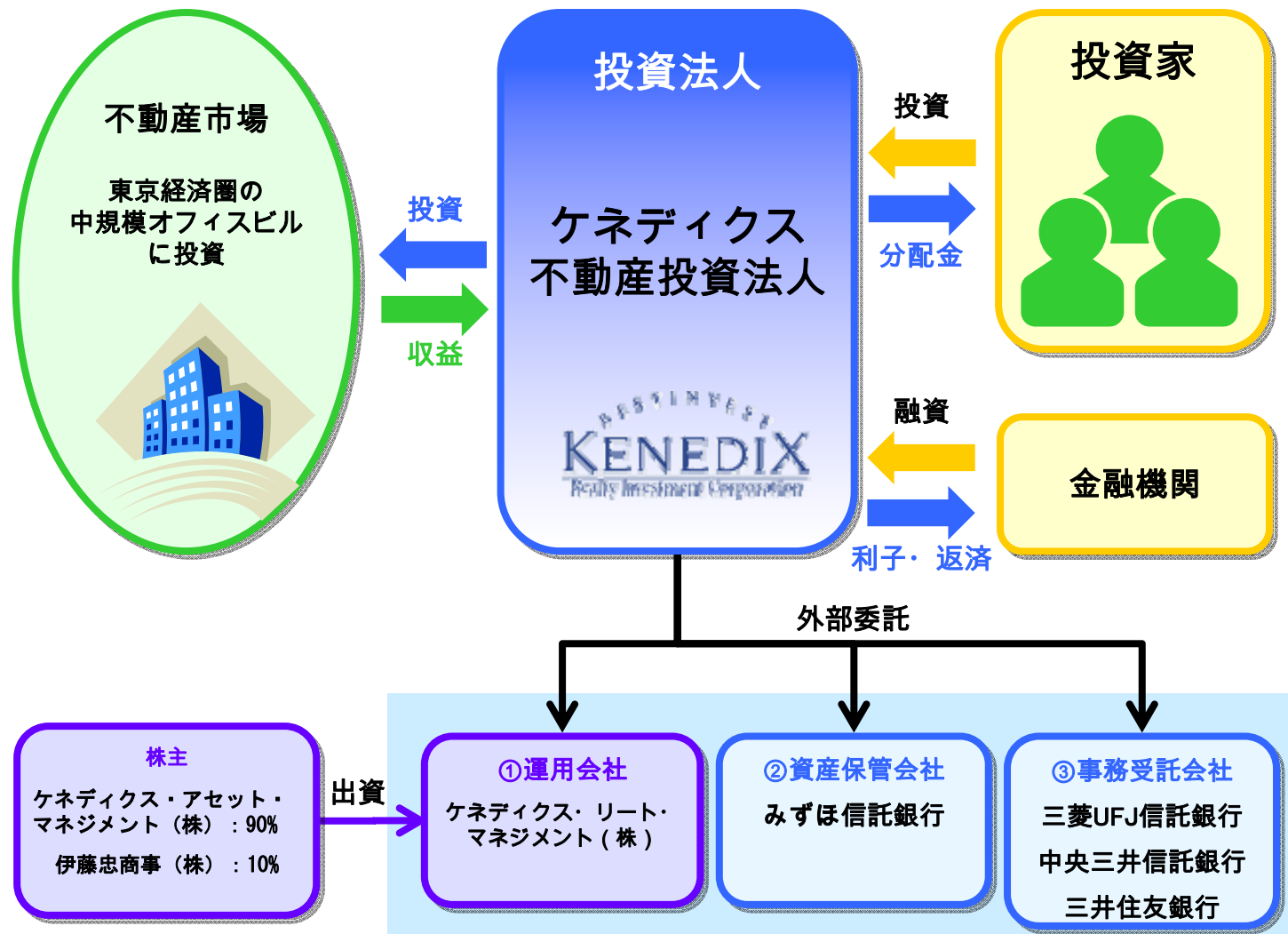
代表取締役社長 内田 直克

<http://www.kdx-reit.com/>

東京^{経済}圏
中規模
オフィス 

J-REITの仕組み

J-REITは、投資家から集めた資金や金融機関等からの借入金をもとに、不動産などに対して投資し、購入した物件の賃料収入や、物件の売買で得られた収益を投資家に分配します。



用語比較

J-REIT	株式
投資法人	株式会社
投資口	株式
投資証券	株券
投資主	株主
投資主総会	株主総会
分配金	配当金

①運用会社

投資する不動産の選定を行ったり、保有している不動産の運用（賃貸等）や資金調達などを行います。

②資産保管会社

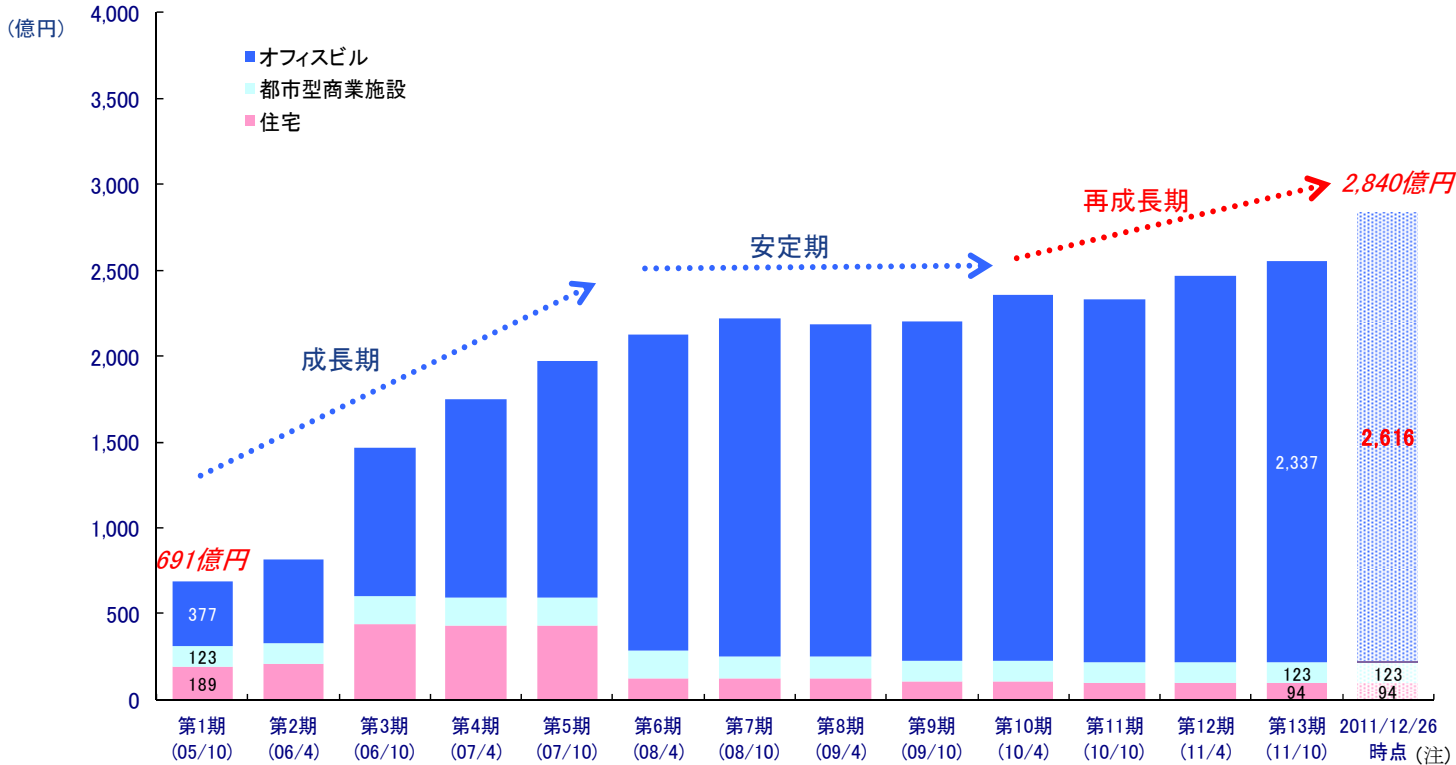
保有している不動産などの資産の管理を行います。

③事務受託会社

経理事務や、投資主名簿、投資法人債に関する事務などを行います。

オフィスビルを中心としたポートフォリオ

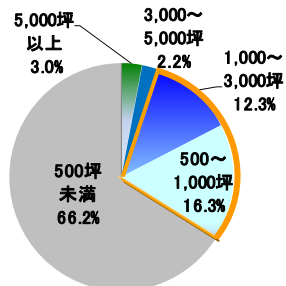
資産規模の推移（取得価格総額の推移）



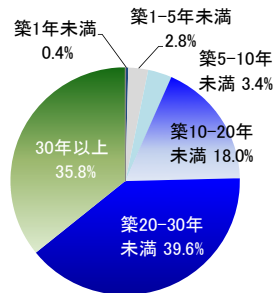
注：2011/12/26時点の取得価格総額には、その他用途(ホテル)6億円が含まれています。

(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>



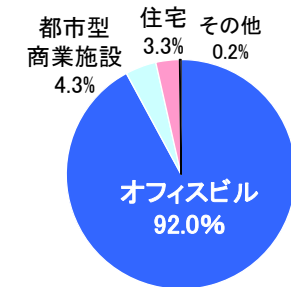
注：左記データは、東京都心5区に所在する賃貸オフィスビルのうち、CBREが調査対象として捕捉しているビルにおける割合です。(2011年3月時点)

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)」

現在のポートフォリオ
(2011年12月26日時点)

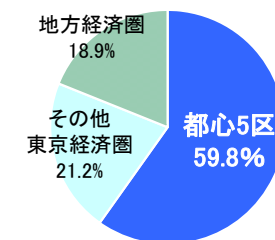
全ポートフォリオ 82物件
総額 2,840億円

用途別投資比率



オフィスビル 75物件
総額 2,616億円

地域別投資比率 (オフィスビル)



- ・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。

中規模オフィスのマーケットと特性

中規模オフィスビル市場

特徴：流動性の高さ

- ◆ テナント層の厚さと幅の広さ（業種分散）
- ◆ 売買価格・賃料水準とも手頃な範囲
- ◆ 圧倒的に多い物件数
- ◆ 多様な買主属性

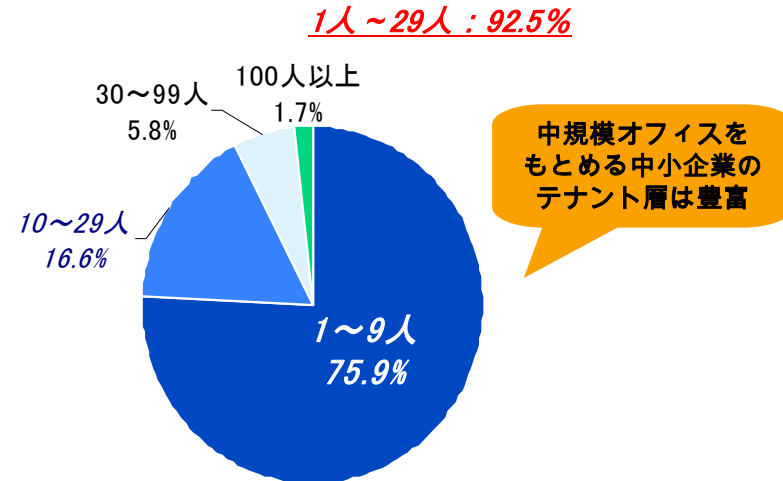
課題：効率性の向上

- ◆ 管理運営ノウハウの蓄積、サービス向上
- ◆ 改修工事等におけるスケールメリット
- ◆ テナントリーシング業者との連携

主な所有者：運用力／効率性は不十分

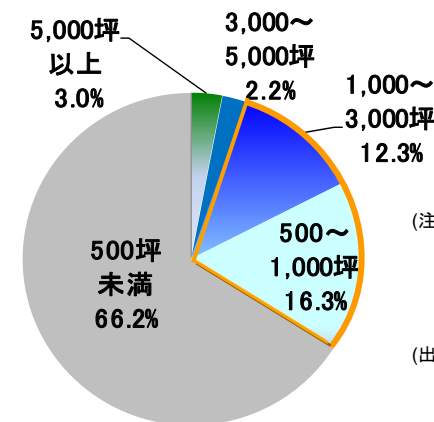
- ◆ 個人富裕層
- ◆ 中小の不動産賃貸業者
- ◆ 私募ファンド

従業員規模別事業所数（東京都）



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

規模別（延床面積ベース）



(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あり、東京都心5区におけるすべての賃貸オフィスビルを網羅するものではありません。(2011年3月現在)

(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)」より、本資産運用会社にて作成。

ケネディクス投資法人の特徴並びに強み

1. テナント分散と安定した稼働率を実現するポートフォリオマネジメント

- プロパティ・マネジメント業務を本資産運用会社に一括委託
⇒ 物件運営管理における方針や仕様等を一元化し、迅速かつ良質なサービスを提供
- 物件運営にCSの視点を導入し、顧客満足度と物件競争力を向上
- 市場環境に応じたリーシングマネジメント

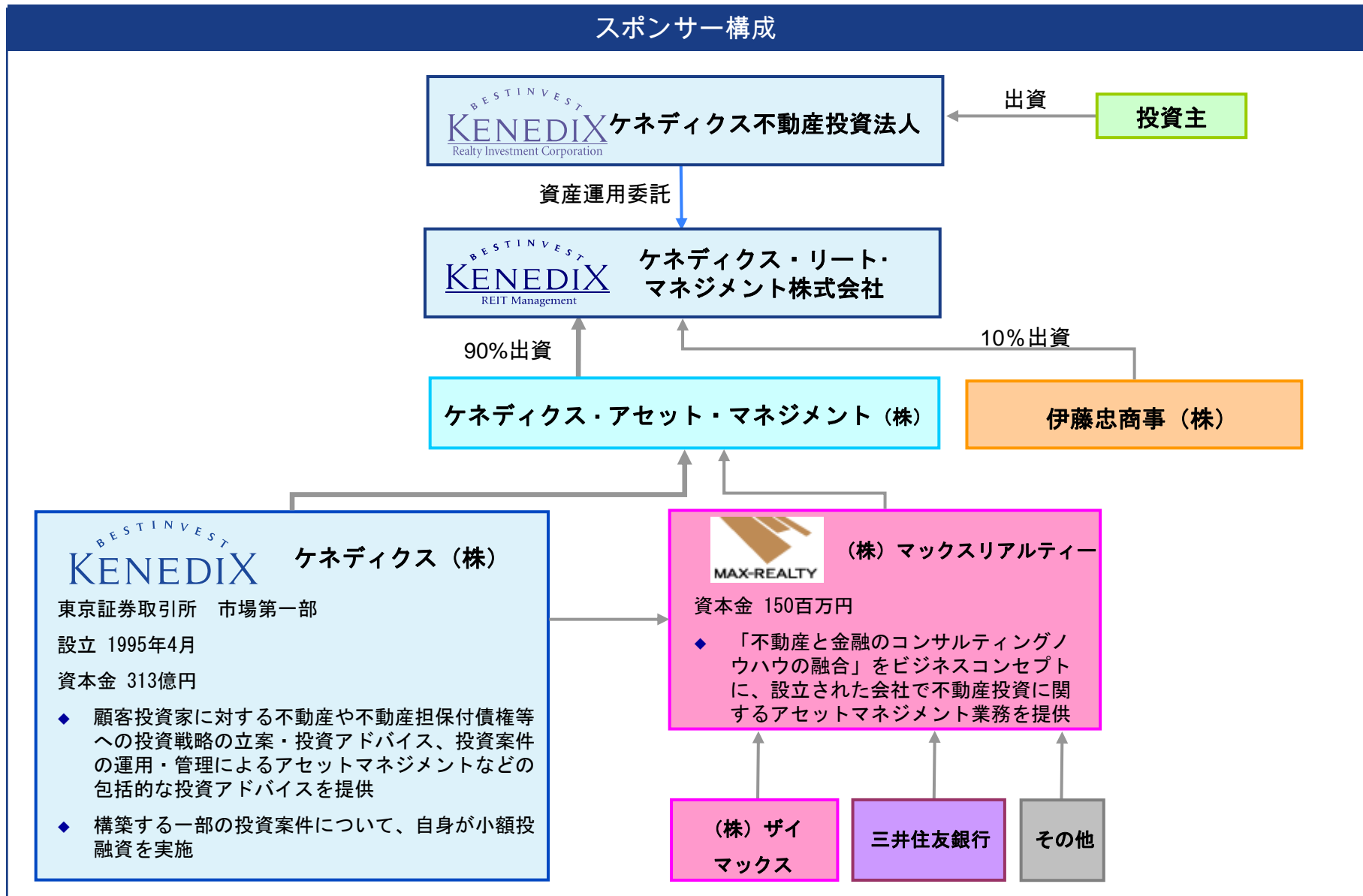
2. 「中規模オフィスビルのNO1 J-REIT」を実現する高い運用力

- 資産規模の一層の拡大とポートフォリオの質の向上
- 金融危機以降の物件取得実績と公募増資による取得余力の確保
- 新規取得を視野に入れた物件売却（資産入替戦略の実施）

3. 安定的な財務運営

- 既存金融機関との良好な関係に基づく安定的な調達
- 有利子負債比率(LTV)を保守的にコントロール
- 返済期限の分散と借入れ条件の更なる改善

本資産運用会社の株主構成



セクション 1

決算概要

決算概要及び収益予想

(百万円)	実 績				予 想
	2010年4月期	2010年10月期	2011年4月期	2011年10月期	2012年4月期 (注)
営業収益	8,067	8,358	8,136	9,044	9,033
営業費用	4,329	4,522	4,427	4,618	4,935
営業利益	3,738	3,835	3,709	4,425	4,098
営業外費用	1,185	1,231	1,366	1,390	1,577
経常利益	2,568	2,608	2,346	3,040	2,525
当期純利益	2,567	2,607	2,309	3,052	2,524
圧縮積立金	—	▲65	—	▲303	143
発行済投資口数(口)	233,550	233,550	233,550	286,550	286,550
1口当たり分配金(円)	10,993	10,881	9,891	9,596	9,300
(参考)物件売却損益	—	52	—	545	—

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した2011年12月19日時点のものであり、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。

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

物件取得による更なる成長：第14期の新規取得物件

ポートフォリオ案件（複数一括案件）の取得：2011年12月26日取得済

取得価格合計 285.5億円



物件名	兜町日興ビル	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	名古屋日興證券ビル	仙台日興ビル	金沢日興ビル	8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	-
延床面積	11,705.49㎡	3,223.75㎡	2,016.03㎡	2,896.48㎡	13,380.30㎡	14,308.76㎡	3,598.01㎡	4,497.22㎡	55,626.04㎡
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	-
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	285.5億円
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	320.9億円
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%	-11.0%
売主	第三者	第三者	第三者	第三者	第三者	第三者	第三者	第三者	-
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	1,635百万円
現況NOI/ 取得価格	5.0%	6.0%	5.8%	6.9%	5.6%	6.4%	5.9%	13.5%	5.7%
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	1,755百万円
鑑定NOI/ 取得価格	5.7%	6.2%	6.3%	6.8%	6.0%	6.1%	7.3%	13.0%	6.1%

注1: 現況NOIとは、2011年10月31日時点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。

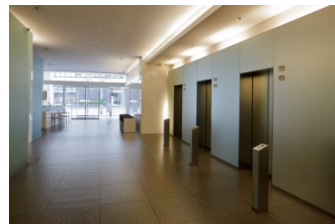
注3: 現況NOI及び現況NOI/取得価格については、実質的なテナント数が1または2の物件は非開示としています。

第14期の新規取得物件の概要

▶ ポートフォリオ案件（複数一括案件）での取得

8物件の取得価格の合計 285.5億円（東京経済圏 154.7億円、地方経済圏 130.8億円）

兜町日興ビル



所在：東京都中央区
 延床面積：11,705.49㎡
 建築時期：1998年11月
 取得価格：11,270百万円
 設計：三菱地所
 施工：戸田建設 他
 PML値：4.23%
 稼働率：100.0%（テナント数：1）
 （2011年10月31日現在）

- ▶ 東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅から徒歩約2分、東京メトロ各線及び都営地下鉄浅草線「日本橋」駅も利用圏内
- ▶ 北側道路向かいには東京証券取引所が所在
- ▶ 基準階の貸室面積は約929㎡（約281坪）

名古屋駅前桜通ビル



所在：名古屋市中村区
 延床面積：13,380.30㎡
 建築時期：1986年4月
 取得価格：7,327百万円
 設計：三菱地所
 施工：竹中工務店 他
 PML値：12.13%
 稼働率：91.9%（テナント数：17）
 （2011年10月31日現在）

- ▶ JR各線「名古屋」駅から徒歩約2分に所在する、交通利便性の高いオフィスビル
- ▶ 桜通り口側のロータリー至近の駅前立地にあり、桜通りに面した角地ということもあり、視認性の高さが目をひく物件
- ▶ 基準階の貸室面積は約542㎡（約164坪）

第14期の新規取得物件の概要

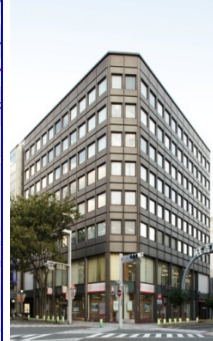
池袋日興ビル



所在:東京都豊島区
 延床面積:3,223.75㎡
 建築時期:1986年3月
 取得価格:1,653百万円
 設計:三菱地所
 施工:竹中工務店
 PML値:8.67%
 稼働率:100.0%(テナト数:2)
 最寄駅:池袋駅(徒歩約4分)



名古屋日興証券ビル



所在:名古屋市中区
 延床面積:14,308.76㎡
 建築時期:1974年8月
 取得価格:4,158百万円
 設計:三菱地所
 施工:鴻池組
 PML値:14.36%
 稼働率:93.4%(テナト数:10)
 最寄駅:栄駅(徒歩約4分)



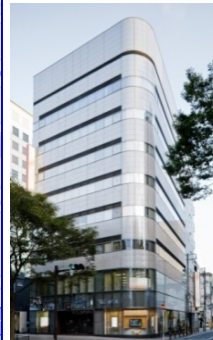
兜町日興ビルII



所在:東京都中央区
 延床面積:2,016.03㎡
 建築時期:2001年10月
 取得価格:1,280百万円
 設計:鹿島建設
 施工:鹿島建設
 PML値:6.15%
 稼働率:100.0%(テナト数:4)
 最寄駅:茅場町駅(徒歩約2分)



仙台日興ビル



所在:仙台市青葉区
 延床面積:3,598.01㎡
 建築時期:1989年3月
 取得価格:950百万円
 設計:三菱地所
 施工:鹿島建設
 PML値:3.48%
 稼働率:75.4%(テナト数:4)
 最寄駅:あおば通駅(徒歩約1分)



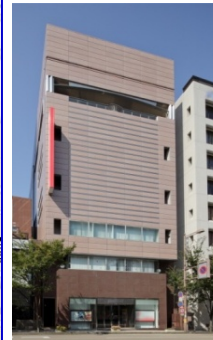
立川駅前ビル



所在:東京都立川市
 延床面積:2,896.48㎡
 建築時期:1990年2月
 取得価格:1,267百万円
 設計:三菱地所
 施工:鹿島建設 他
 PML値:3.34%
 稼働率:100.0%(テナト数:5)
 最寄駅:立川駅(徒歩約2分)



金沢日興ビル

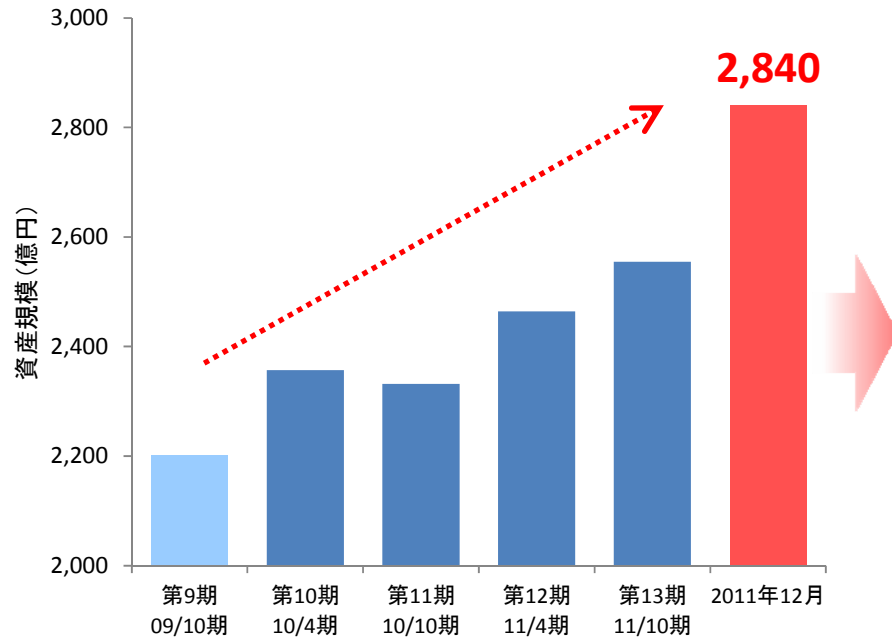


所在:金沢市南町
 延床面積:4,497.22㎡
 建築時期:1989年3月
 取得価格:645百万円
 設計:竹中工務店
 施工:竹中工務店
 PML値:2.61%
 稼働率:100.0%(テナト数:2)
 用途:事務所、ホテル



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



	2009年10月末 保有 (売却済物件除く)	2011年12月末 保有	増加率	2009/11以降 追加取得 物件
テナント総数	795	957	+20%	162
物件数	62	82	+32%	20
賃貸可能面積	248,779㎡	335,705㎡	+35%	86,926㎡
年間NOI (NOI利回り) (注2)	98.6億円 (4.6%)	138.3億円 (4.9%)	+40%	約40億円 (5.6%)

注1: KDX新横浜381ビル増築棟(第10期取得)の数値は、A47KDX新横浜ビル(第6期取得)に含まれています。
 注2: 年間NOIは、2011年10月期(第13期)の実績値及び2011年12月取得物件の現況NOI等に基づいて算出しています。
 第12期及び第13期取得物件については、固定資産税・都市計画税を費用化しています。

(2010年4月期)



(2011年4月期)



(2011年10月期)



(2011年12月 取得)

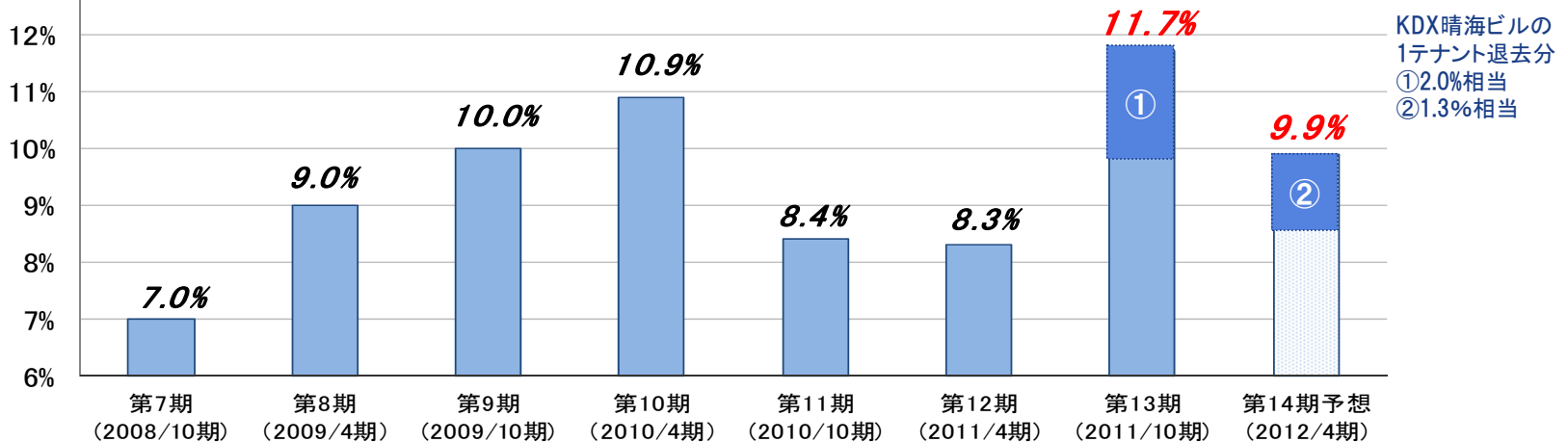


セクション 3

既存物件の運営

既存物件の運営：オフィスの退去率と稼働率の推移

オフィスの退去率(年換算)の推移 (実績及び予想)

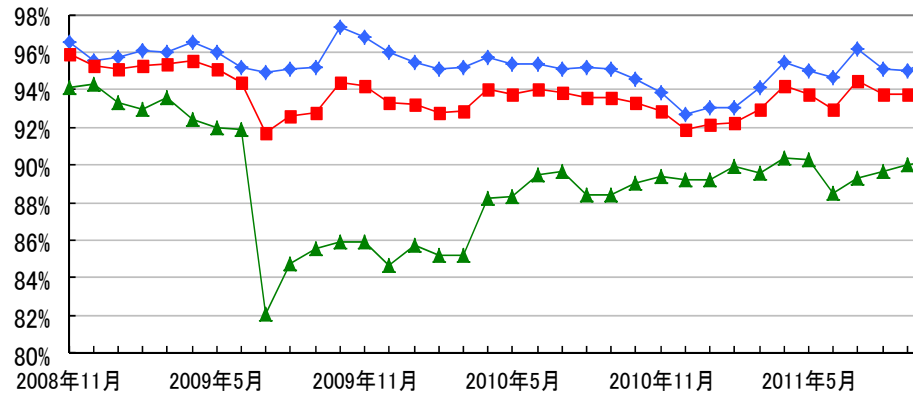


注：各期初から各期末までの6ヶ月間に賃貸借契約を解約したテナントに係る賃貸面積の合計を当該期中の毎月末日現在の本投資法人の保有するオフィスビル全体の賃貸可能面積の平均値で除して得られた値を2倍し、年率換算した数値です。また、2012/4期(第14期)の数値は、2011/10末(第13期末)までに受領した解約予告に基づく予想値です。なお、2011年12月26日に取得済みのオフィスビル7物件は集計対象外としています。

オフィスビル(地域別)稼働率の推移

直近3年間の平均稼働率
(第8期から第13期末までの各月の単純平均)

オフィスビル全体 **93.8%**
東京経済圏 **95.3%**
地方経済圏 **89.1%**



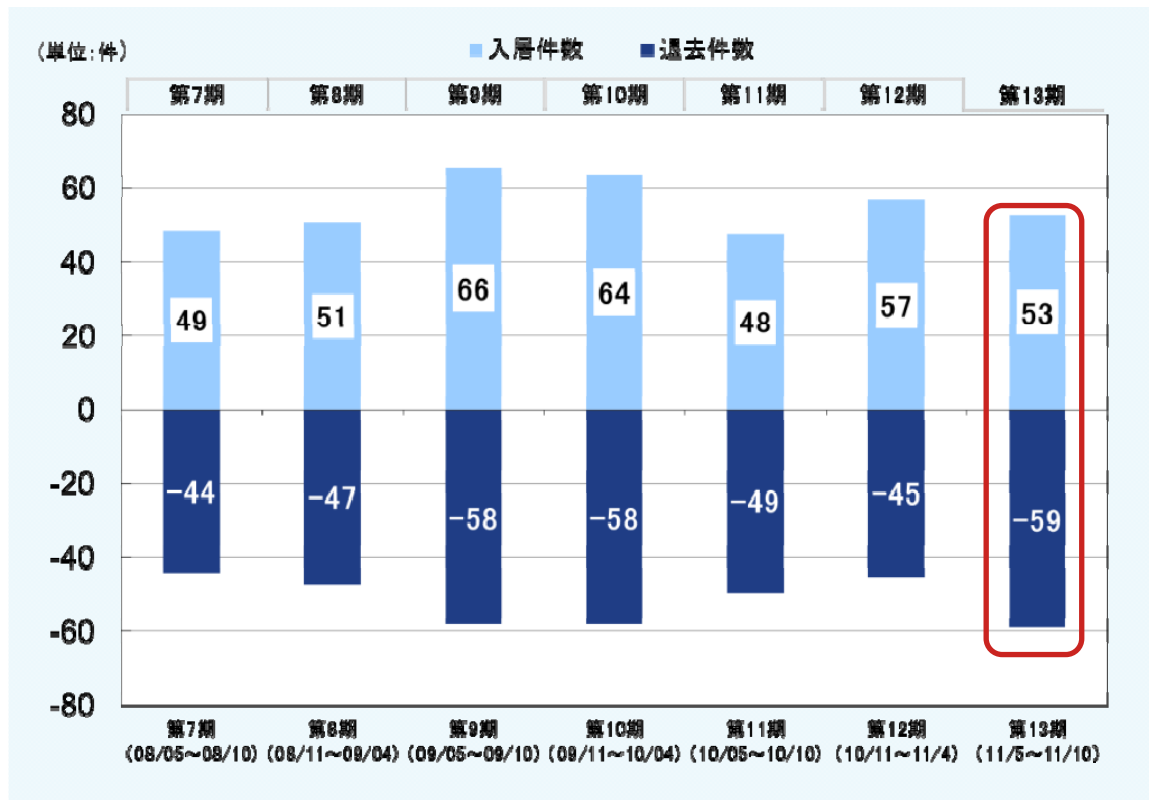
2011年10月末
95.7% (東京経済圏)
94.3% (オフィスビル全体)
90.2% (地方経済圏)
参考：ポートフォリオ全体 94.7%

注：KDX晴海ビルでの1テナント退去分については、2011年11月末及び12月末の稼働率に反映されます。

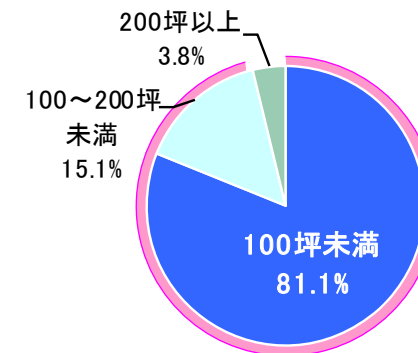
既存物件の運営：オフィスの入退去動向

入居退去の動向

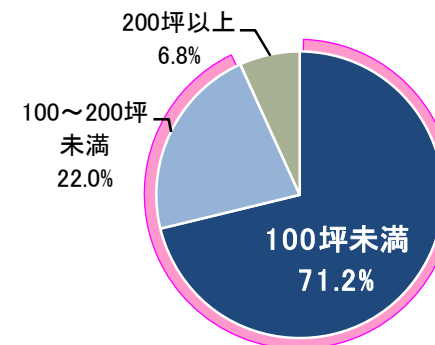
- 入居実績：安定した入居実績を確保。入居面積については、96.2%が200坪未満のテナント
- 退去実績：前期をやや上回る実績であるものの、93.2%が200坪未満のテナント
- 入居及び退去ともに、200坪未満のテナントが中心



第13期中の入居件数分布(53件)



第13期中の退去件数分布(59件)



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：オフィスビルの新規賃料動向

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	第13期 11/10期
東京都心 5区	変動率	0.0%	-19.3%	-22.8%	-19.0%	-20.9%	-24.4%
	増賃(件)	8	0	0	0	1	0
	減賃(件)	9	17	16	18	16	20
その他東京 経済圏	変動率	-1.8%	-8.4%	-15.5%	-20.0%	-18.6%	-19.6%
	増賃(件)	4	3	1	0	0	0
	減賃(件)	6	15	11	6	17	6
地方経済 圏	変動率	-7.7%	-16.4%	-15.0%	-16.6%	-14.0%	-14.5%
	増賃(件)	4	2	6	1	1	0
	減賃(件)	7	11	18	13	10	16
オフィス ビル全体	変動率	-2.7%	-14.4%	-17.5%	-18.3%	-18.3%	-19.9%
	増賃(件)	16	5	7	1	2	0
	減賃(件)	22	43	45	37	43	42

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) オフィスビルの主な入居理由の推移

	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	第13期 11/10期
拡張移転	19件	26件	40件	36件	31件	34件
縮小移転	12件	17件	14件	6件	18件	9件
その他/不明	2件	12件	3件	4件	5件	4件

注：主に2F以上の事務所フロアを対象

(参考) オフィスビルの主な退去理由の推移

	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	第13期 11/10期	第14期 12/4期 (予想)
拡張移転	4件	2件	4件	9件	7件	9件	7件
縮小移転	33件	44件	47件	31件	30件	40件	31件
その他/ 不明	6件	6件	4件	5件	7件	6件	6件

注：住居部分を除くフロアを対象

既存物件の運営：オフィスビル賃料水準の変動

継続賃料

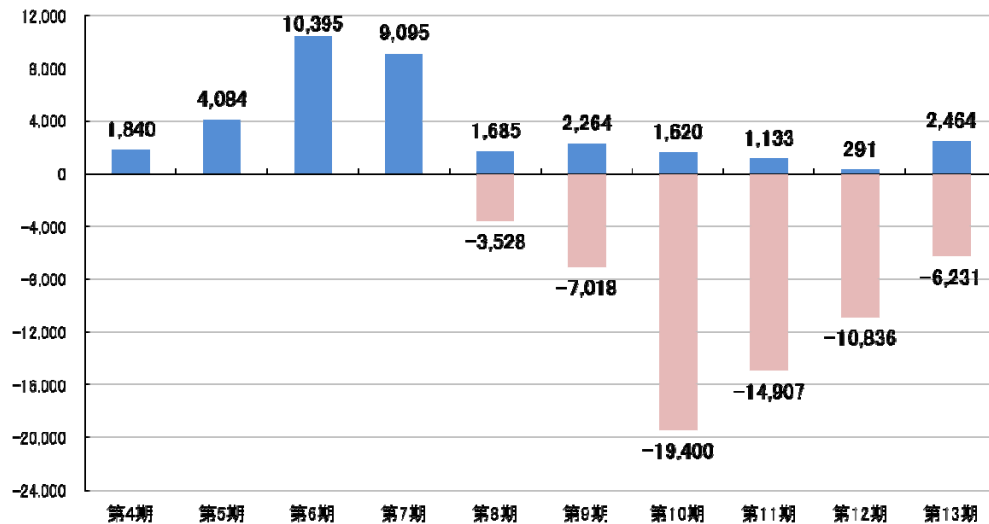
賃料改定の状況(変動率、賃料改定件数の推移)

	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	第13期 11/10期
変動率	-2.7%	-5.7%	-9.0%	-10.8%	-13.8%	-4.2%
増賃件数	12	6	4	6	5	4
減賃件数	14	30	63	55	33	30

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。

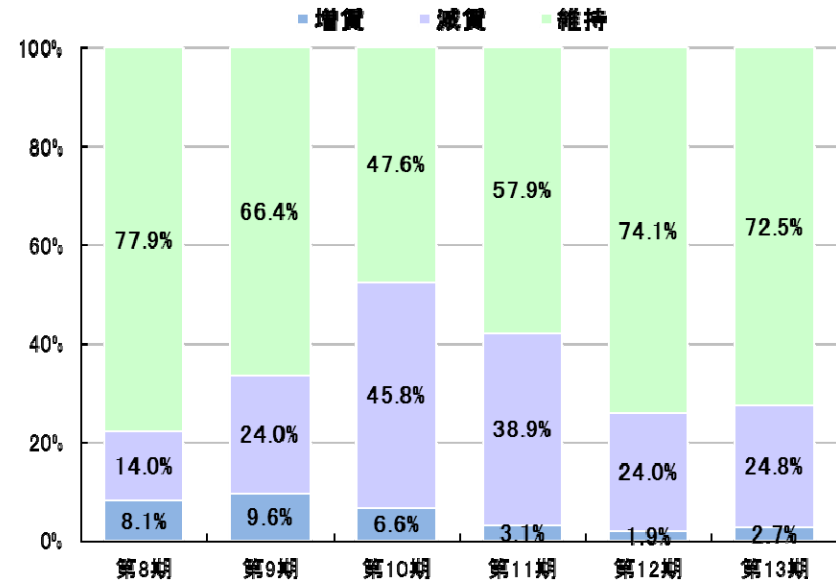
(単位:千円)

＜月額賃料の変動額推移＞

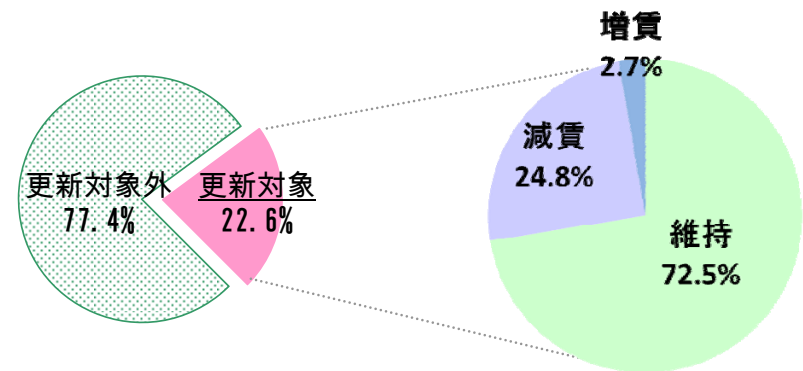


注: 月額賃料の変動額は、賃料増額又は賃料減額が行われたテナントの更新前月額賃料と更新後月額賃料の差額について、増額テナントと減額テナント毎に集計したものです。

第13期 賃料改定の状況、改定の推移(継続賃料)



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：オフィスの平均賃料とテナントの分散

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)	第12期末 (2011/4末)	第13期末 (2011/10末)	前期末比 変動率
東京都心5区	19,900円	19,300円	18,900円	18,300円	△3.4%
その他東京経済圏	14,300円	14,100円	13,700円	13,500円	△1.6%
東京経済圏	18,000円	17,600円	17,200円	16,700円	△2.9%
地方経済圏	10,700円	10,600円	10,500円	10,400円	△0.6%
オフィスビル全体	17,000円	16,600円	16,200円	15,700円	△2.7%

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新宿御苑ビル及び第13期中に譲渡したKDX平河町ビルを除いた60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)の合計を賃賃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。

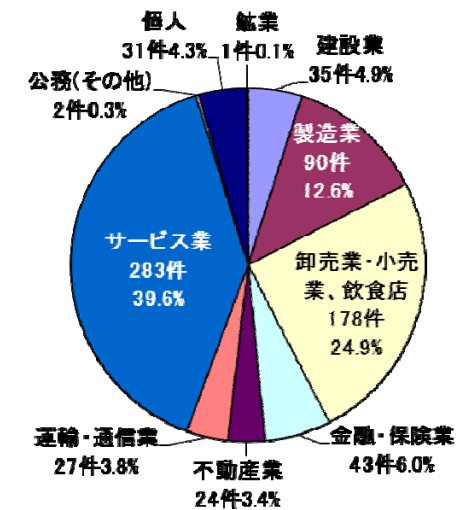
東京経済圏テナント契約分布(第13期末時点)

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	1	1	-	-	-	-
20,000円以上 30,000円未満	35	24	8	2	-	2	1
10,000円以上 20,000円未満	177	88	26	7	3	6	2
10,000円未満	37	4	2	2	-	-	-

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)：430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13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(714件)に占める割合です

エンドテナント数
(物件数) 714先
(68物件)

最大エンドテナントの割合 1.8%

上位3エンドテナントの割合 4.8%

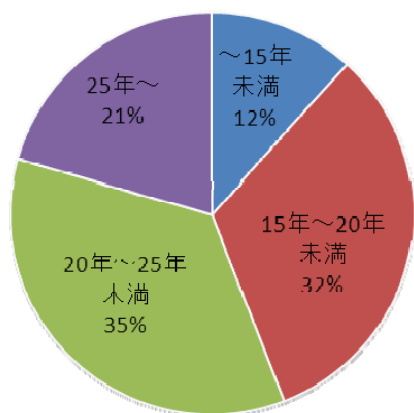
注：上記割合はオフィスの上位エンドテナントがポートフォリオ全体に占める比率(賃賃面積ベース)です。なお、2011年12月26日に取得済みの8物件を踏まえた10月末現在のオフィスビルエンドテナント数は748、最大エンドテナントの割合は5.9%、上位3エンドテナントの割合は9.1%となります。

既存物件の運営：オフィスの築年数と満足度

オフィスの築年数と満足度 (第4回テナント満足度調査結果より)

- 総合満足度及び継続入居意向では、築15年未満>築20～25年>築25年以上>築15～20年の順位
- KRIでは、各設備の更新/バリューアップをメンテナンスサイクル、エンジニアリングレポート、及びテナント満足度調査の結果を踏まえ実施

KRI保有物件での築年数構成
(物件数割合)

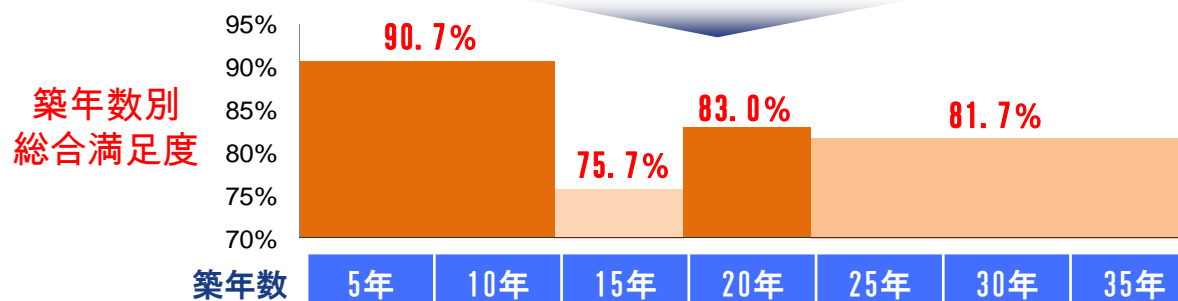


平均築年数21.6年

※第13期末保有のオフィス全68物件の加重平均築年数

KRIの一般的なメンテナンスサイクル

カテゴリ/築年数	5年	10年	15年	20年	25年	30年	35年
空調			バリューアップ			バリューアップ	
エントランス				バリューアップ			
トイレ			バリューアップ			バリューアップ	
外壁、シーリング		更新				更新	
エレベータ		更新				バリューアップ	



注：「満足」、「やや満足」、「どちらともいえない」、「やや不満」および「不満」のうち、「満足」と「やや満足」の合計割合。(5段階評価のうち、上位2評価の合計割合)

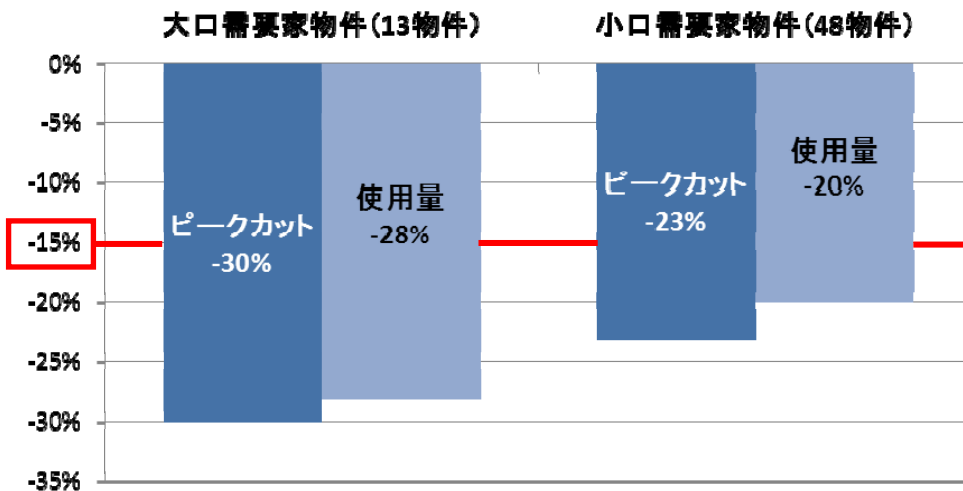
既存物件の運営：今夏の緊急節電対応と結果について

平成23年夏の電力供給不足への対応と結果

- ▶ 大口需要家物件（契約電力500kW以上）では、▲30%のピークカット・▲28%の使用量減
- ▶ 小口需要家物件（契約電力500kW未満）では、▲23%のピークカット・▲20%の使用量減
- ▶ テナントによる専有部での空調及び照明を中心とした積極的な節電協力

※ 削減割合は2011年7月～8月の2ヶ月間の平均値。ピークカットは政府の指定値に対する削減割合又は契約電力に対する削減割合で、使用量は対前年比。

今夏の節電実績

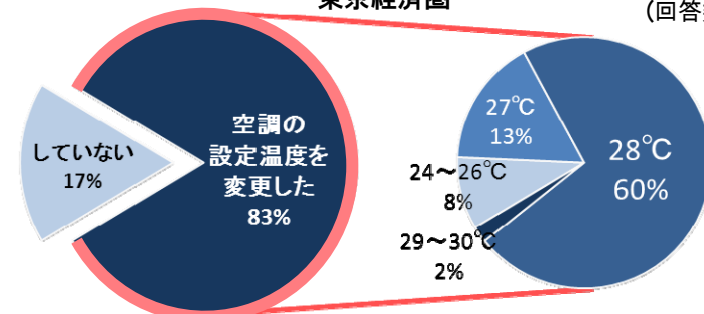


大口需要家物件の全てで
15%以上のピークカットに成功
(罰則対象物件なし)

入居テナントの対応(第4回CS調査結果より)

空調(専用部室内の設定温度) 東京経済圏

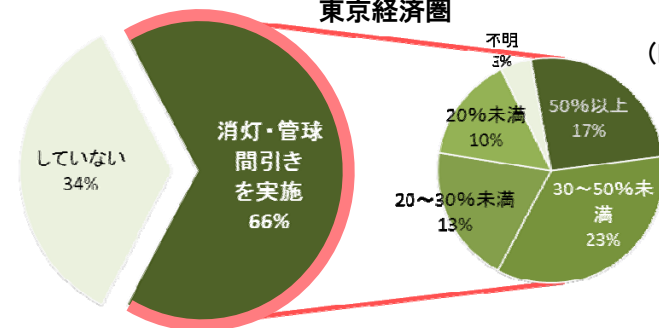
(回答数379)



80%以上のテナントが空調の設定温度を変更

照明(貸室内で消灯・管球間引きの実施割合) 東京経済圏

(回答数379)



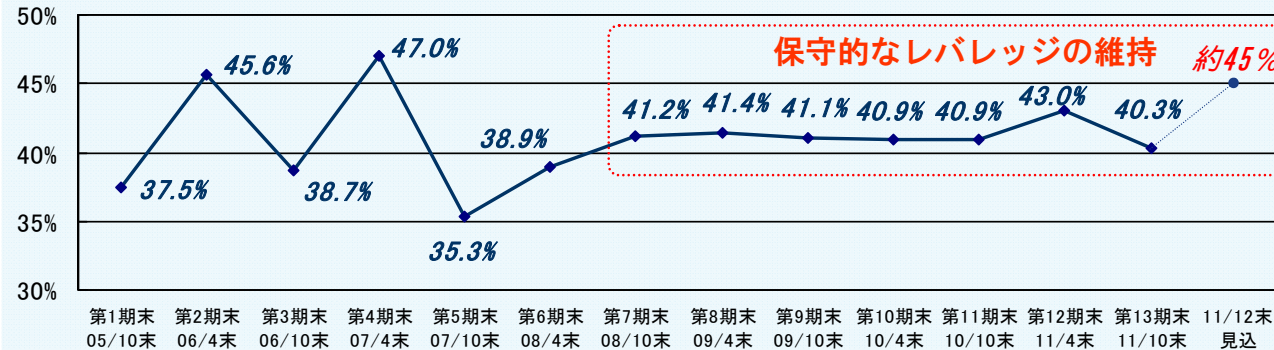
60%以上のテナントが専有部内の管球類を間引き

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



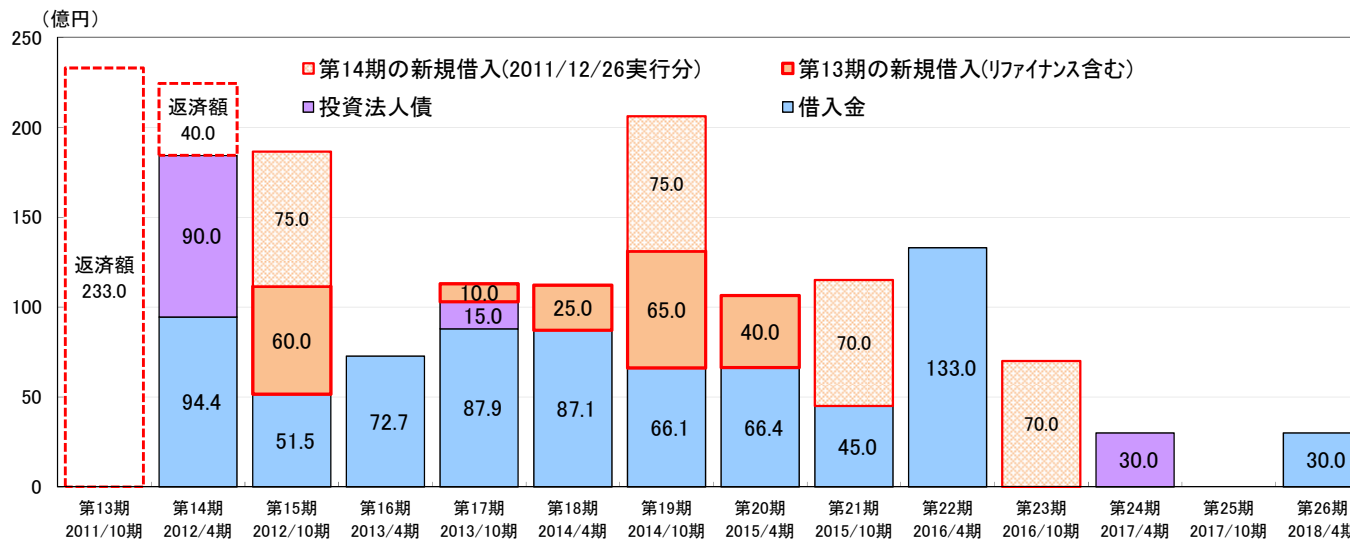
注：総資産有利子負債比率＝期末有利子負債残高÷総資産

2011/7 全ての有利子負債について
無担保無保証化を実現

2011/9 第3回無担保投資法人債発行
(金額15億円)

2011/12 第1回債の償還対応として
コミットメント型タームローン
を設定(極度額70億円)

デットの返済期限の分散 (2011年12月26日時点)



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13期、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。

格付状況及び投資法人債の発行実績

(2012年3月8日現在)

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	2012/3/15
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

安定的な財務運営：借入条件の改善

借入実績推移

	第8期(09/4期) 及び 第9期(09/10期)	第12期 (2011/4期)	第13期 (2011/10期)	第14期 2011/12借入分 (※)
借入平均期間	1.8年	3.4年	2.4年	3.1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	290億円

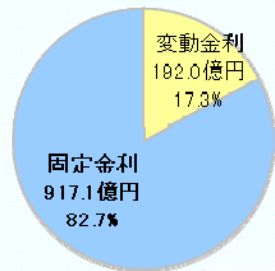
注：・借入平均期間は、借入金額にて加重平均して算出(小数第2位を四捨五入)。
 ・平均スプレッドは、アップフロントフィー料率を借入期間で除した年間ベースのフィー料率を基準金利に対するスプレッドに加算した数値を個別借入金額にて加重平均して算出(小数第3位を四捨五入)。
 ・借入金額は、当該期間における新規又はリファイナンスによる借入額。なお借入を実行した当該期中に返済した借入(期末残高のない借入)は計算対象に含んでいません。

※ 2011年12月26日実行の物件取得資金の調達について

- アレンジャー：三井住友銀行
コ・アレンジャー：日本政策投資銀行
- 総額 290億円
- 期間 10ヵ月、2年10ヵ月、3年10ヵ月、4年10ヵ月
- 参加金融機関 7金融機関

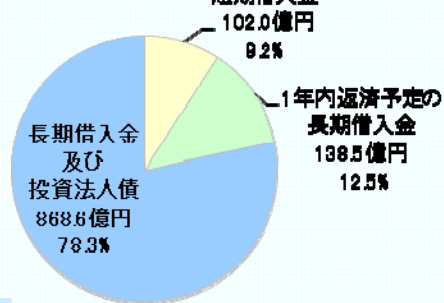
デットの金利固定化・期間別残高 (2011年10月31日現在)

変動金利・固定金利比率



平均金利注	1.76%
平均残存期間	2.3年
長期負債比率	90.8%

期間別残高

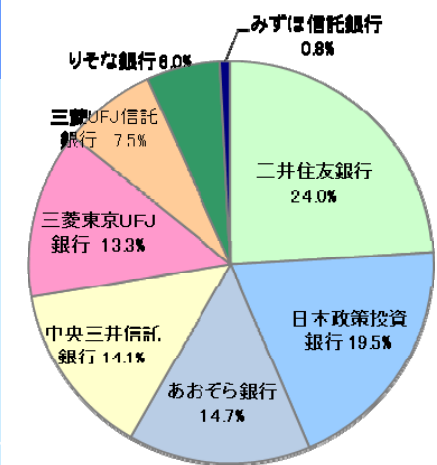


注：平均金利にはアップフロントフィーを含みません。アップフロントフィーを含む平均金利は2.17%です。「固定金利によるデット」には金利スワップによる金利固定化分を含みます。

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12月26日時点)

(単位: 億円)	第9期末 2009/10末	2011年 12月26日 時点
三井住友銀行	194	294
日本政策投資銀行	120	239
あおぞら銀行	120	180
中央三井信託銀行	145	173
三菱東京UFJ銀行	98	163
三菱UFJ信託銀行	72	92
りそな銀行	43	73
みずほ信託銀行	—	10
農林中央金庫	40	0
合計	852	1,224



注：金額は、億円未満を四捨五入して記載しています。なお、2009/10末の調達合計額には、シティバンク銀行と三井住友海上火災保険からの借入額が含まれています。

Appendix

補足資料

第13期トピックスと課題への取組み状況

第13期(2011年10月期) トピックス 公募増資とその効果

公募増資

- 公募増資の概要
2011年7月に上場以来4回目の公募増資を実施
・調達額 約140億円(第三者割当分を含む)
・資金使途 オフィスビル4物件の取得資金と借入金の返済資金に充当
⇒金融危機以降、13物件430億円の取得実績

- 有利子負債比率の引き下げ効果
第12期(2011年4月期)末 43.0%
第13期(2011年10月期)末 40.3% ↓

担保解除

- 公募増資の払込日(2011年7月20日)をもって既存借入金を含め全ての有利子負債について無担保化を実現
⇒財務戦略の柔軟性と機動性を確保

課題への取組み状況

分配金水準の維持・向上に向けて
以下の2課題の取組みに注力

① 新規物件への投資

- 物件取得実績に基づく競争優位性の発揮
増加する物件情報の中からポートフォリオ案件(複数一括案件)への取組みを強化
⇒第14期取得物件(2011/12/26取得済)
8物件取得価格 合計285.5億円

② 財務基盤の強化

- 資金調達の多様化
2011年9月に第3回無担保投資法人債を発行
金額 15億円
⇒4年半振りの起債、資金調達の多様化を実現
- 投資法人債の償還対応
(2012年3月: 90億円償還)
⇒コミットメント型タームローンの設定
(極度額70億円: 2011/12/19契約締結)
- 金融費用の削減
金融機関と交渉を重ね、着実に実現
2011年4月期 借入実績: スプレッド¹1.42%
2011年10月期 借入実績: スプレッド¹1.18%
(-0.24%)

今後の物件取得戦略：環境認識と多様な投資手法

物件情報の件数推移と内容

物件取得実績を背景に物件情報は増加傾向

- 震災の影響で一時的に減ったものの、8月以降は増加傾向
- 2010年に入りポートフォリオ案件（複数一括案件）が増加（金融機関等からを中心に42案件236棟の情報入手）
- CMBSの償還、ノリコ-ローンの返済期限到来を背景にした売却物件情報が増加

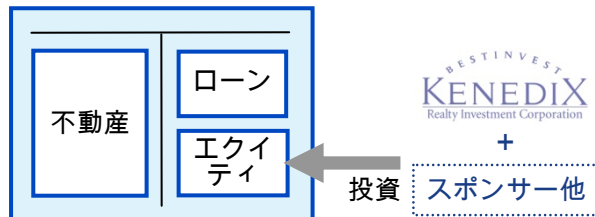
新規取得を視野に入れた物件売却

- 優先的に売却検討する資産は、住宅・都市型商業施設
- オフィスビルの売却は、資産入替えの余地に応じて個別検討

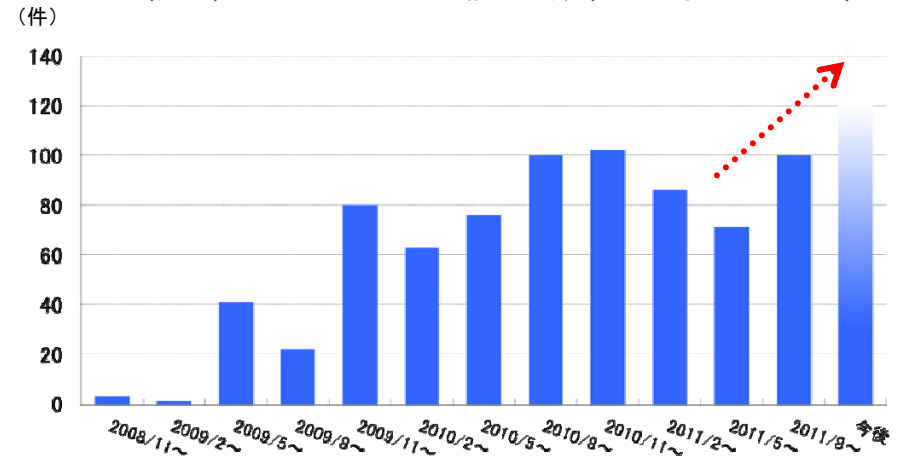
中規模オフィスビルを中心としたポートフォリオ

投資手法の多様化（匿名組合出資型の投資等）

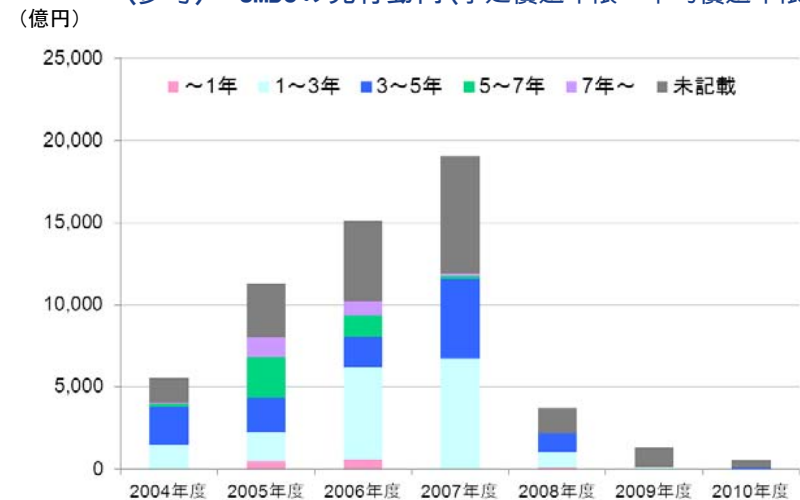
- 匿名組合出資型の投資等（スポンサーとの共同投資）
- ウェアハウジングファンドを活用した複数物件の先行確保



(参考) オフィスビル物件情報件数 (3ヵ月毎の物件推移)



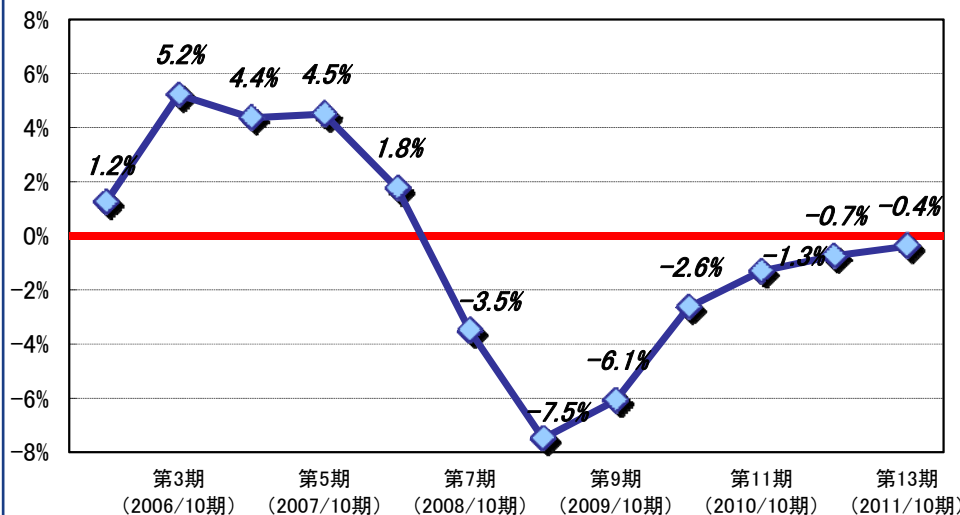
(参考) CMBSの発行動向 (予定償還年限・平均償還年限別)



注：日本証券業協会「証券化市場の動向調査(2010年度)より本資産運用会社にて作成

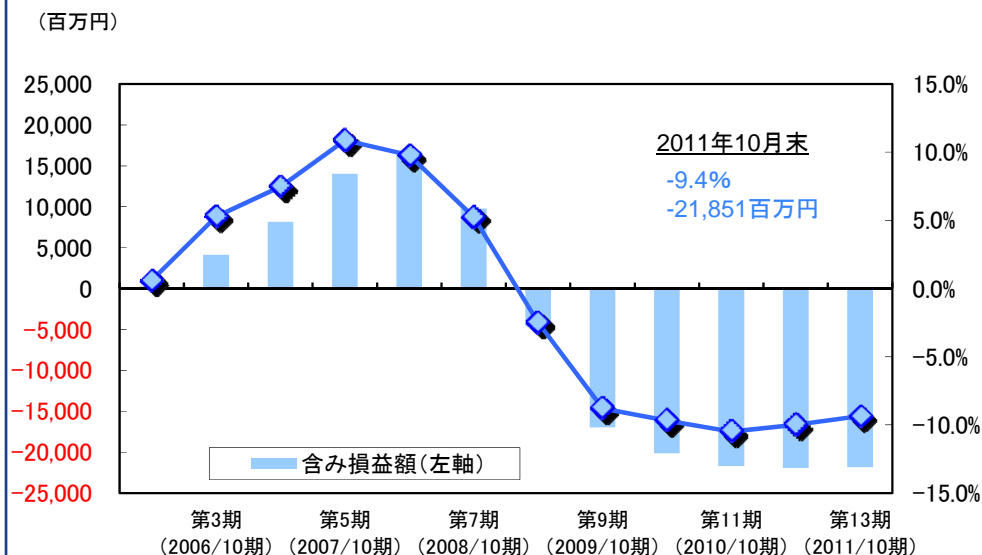
オフィスビルの期末評価の推移

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)
鑑定キャップレート (平均)の変動幅	0.2% (5.1%→5.3%)	0.1% (5.3%→5.4%)	0.0% (5.4%→5.3%)	0.0% (5.3%→5.3%)	0.0% (5.3%→5.3%)	-0.1% (5.3%→5.2%)
鑑定中長期賃料の変動率	-4.3%	-4.5%	-2.5%	-1.5%	-1.2%	-2.0%

	⇒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)
含み損益額(百万円)	-4,615	-16,958	-20,153	-21,696	-21,932	-21,851
含み損益率	-2.5%	-8.8%	-9.7%	-10.5%	-10.0%	-9.4%

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。

※ 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13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。

ポートフォリオ一覧(オフィスビル)

(2011年10月31日現在)

■保有資産(オフィスビル68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13期末 稼働率(%) ³
オフィスビル	東京経済圏	A-60	KDX晴海ビル	東京都中央区	10,250	平成20年2月	88.9%
		A-40	虎ノ門東洋ビル	東京都港区	9,850	昭和37年8月	100.0%
		A-46	飛柴九段北ビル	東京都千代田区	7,600	昭和63年3月	98.8%
		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麴町ビル	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	85.2%
		A-47	KDX新横浜381ビル	神奈川県横浜市	5,800	昭和63年3月	93.0%
		A-16	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	昭和59年9月	96.2%
		A-71	KDX飯田橋ビル	東京都新宿区	4,670	平成2年3月	100.0%
		A-17	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区	4,640	平成4年1月	100.0%
		A-72	KDX東品川ビル	東京都品川区	4,590	平成5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	KDX銀座一丁目ビル	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	KDX日本橋本町ビル	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	83.3%
		A-20	KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	昭和62年10月	100.0%
		A-56	KDX神保町ビル	東京都千代田区	2,760	平成6年5月	100.0%
		A-49	日総第17ビル	神奈川県横浜市	2,710	平成3年7月	86.4%
		A-73	KDX箱崎ビル	東京都中央区	2,710	平成5年11月	83.3%
		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	84.1%
		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	54.9%		
A-27	KDX麴町ビル	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%		

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13期末 稼働率(%) ³
オフィスビル	東京経済圏	A-15	KDX浜町ビル	東京都中央区	2,300	平成5年9月	95.0%
		A-41	KDX新宿286ビル	東京都新宿区	2,300	平成元年8月	100.0%
		A-74	KDX新日本橋ビル	東京都中央区	2,300	平成14年11月	100.0%
		A-7	FIK南青山ビル	東京都港区	2,270	昭和63年11月	100.0%
		A-14	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	平成元年4月	98.7%
		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	81.2%
		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	100.0%
		A-23	KDX四谷ビル	東京都新宿区	1,950	平成元年10月	100.0%
		A-59	KDX岩本町ビル	東京都千代田区	1,864	平成20年3月	100.0%
		A-26	KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	平成4年10月	100.0%
		A-38	KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	平成4年10月	100.0%
		A-31	KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	昭和61年9月	100.0%
		A-52	KDX神田三崎町ビル	東京都千代田区	1,380	平成4年10月	100.0%
		A-34	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	平成7年5月	100.0%
		A-35	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	昭和60年12月	100.0%
		A-28	KDX乃木坂ビル	東京都港区	1,065	平成3年5月	100.0%
		A-58	KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋	7,550	平成21年4月	100.0%
		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	90.1%
		A-42	鳥丸ビル	京都府京都市	5,400	昭和57年10月	99.2%
		A-53	KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	昭和48年6月	79.3%
		A-69	KDX小林道修町ビル	大阪府大阪市	2,870	平成21年7月	95.6%
		A-54	KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	平成6年7月	84.4%
		A-44	KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	昭和59年2月	87.4%
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	94.7%		
A-25	KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市	1,560	平成5年9月	94.3%		
A-36	KDX新潟ビル	新潟県新潟市	1,305	昭和58年7月	64.6%		
オフィスビル(68物件)合計					233,726	平均21.6年	94.3%

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10月31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10月31日現在で保有の全74物件についての取得価格で加重平均した築年数(2011年10月31日基準)は20.6年です。
 3 稼働率は、2011年10月31日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。2011年10月31日現在で保有の全74物件の稼働率は94.7%です。

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。

ポートフォリオ一覧(都市型商業施設・住宅)

(2011年10月31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) ¹	建築時期 ²	第13期末 稼働率(%) ³
商業施設	東京 圏	C-1	フレーム神南坂	東京都渋谷区	9,900	平成17年3月	89.5%
		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9.3年	91.6%

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13期末 稼働率(%) ³
住宅	東京 圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	東京都中央区	5,353	平成16年1月	100.0%
		B-3	コート目白	東京都新宿区	1,250	平成9年3月	100.0%
		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 圏	B-18	びなす ひばりが丘	北海道札幌市	1,800	平成元年3月	99.5%
住宅(4物件)合計				9,441	平均11.3年	99.7%	

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10月31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10月31日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

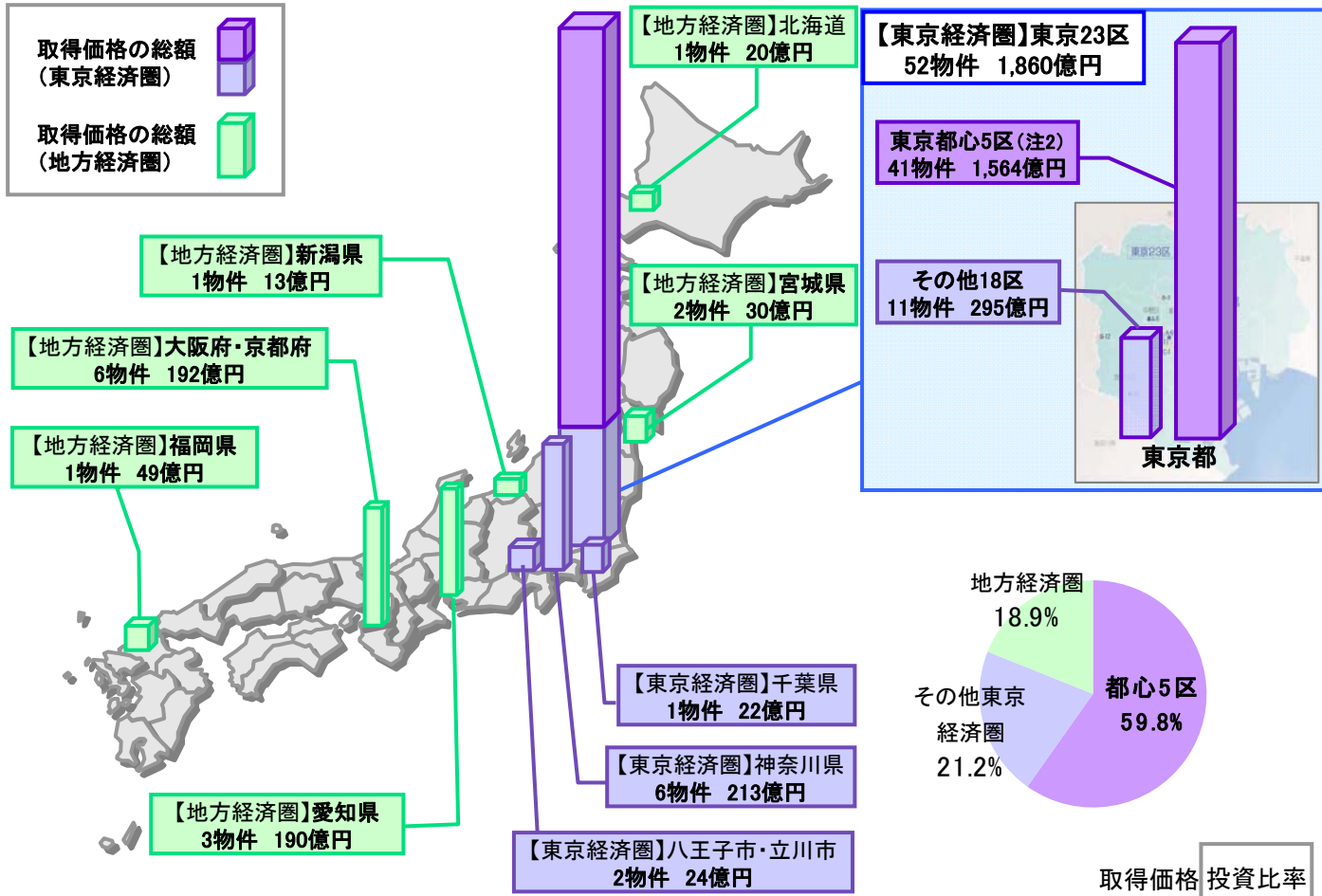
参考: 賃貸NOI利回りの推移(用途毎・年換算)

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

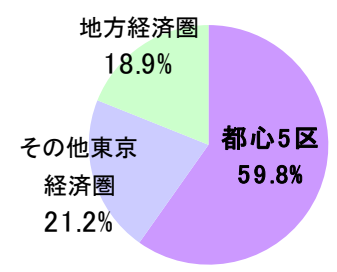
注: 各期の固都税調整後の数値を記載しています。
各比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。

東京経済圏の中規模オフィスビルへの重点投資 (2011年12月26日時点)

オフィスビルポートフォリオ 75物件 総額2,616億円



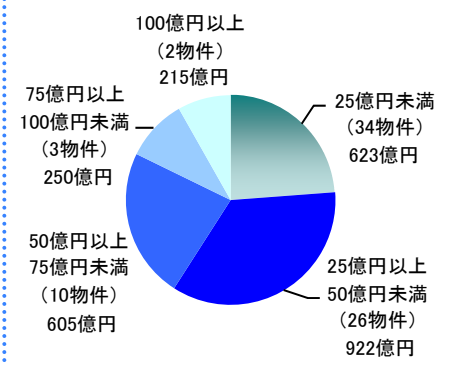
(注1): 東京都心5区とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区を指します。
 (注2): 金額は億円未満を切り捨てて記載。比率は取得価格総額に対する当該分類毎の資産の取得価格の総額の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。



	物件数	取得価格 (億円)	投資比率 (%)
東京経済圏	61	2,121	81.0
地方経済圏	14	495	18.9
総計	75	2,616	100.0

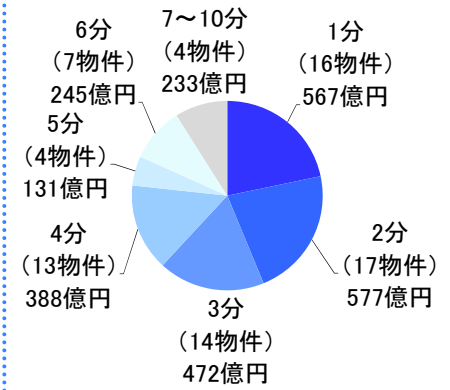
保有オフィスビルの特徴

取得価格別の比率



25~75億円未満が58.4%

最寄り駅からの徒歩所要時間



3分以内が61.8% 6分以内が91.0%

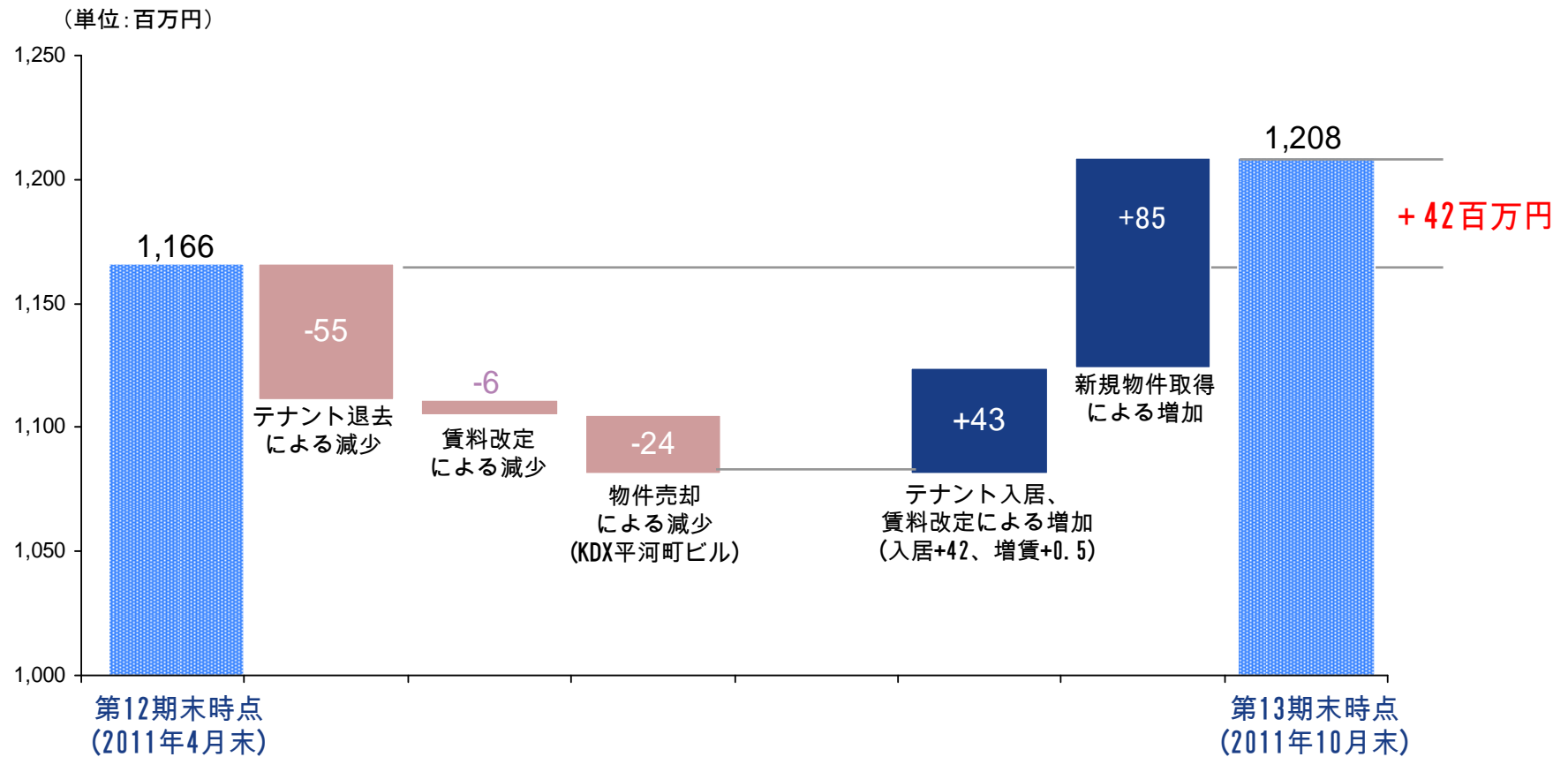
注: 金額は対象物件の取得価格の合計であり、グラフの比率は、当該分類毎の取得価格の合計が全体に占める割合を示しています。

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。

既存物件の運営: 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

- 第12期末時点の貸室月額賃料と比較して、+42百万円の月額賃料の上昇を達成
- 増加要因としては物件取得による上昇で+85百万円
- 減少要因では退去による減少が最も影響し、▲55百万円



注: 貸室の月額賃料の推移。駐車場収入、看板収入等は含まない。

既存物件の運営: 第4回テナント満足度調査結果について

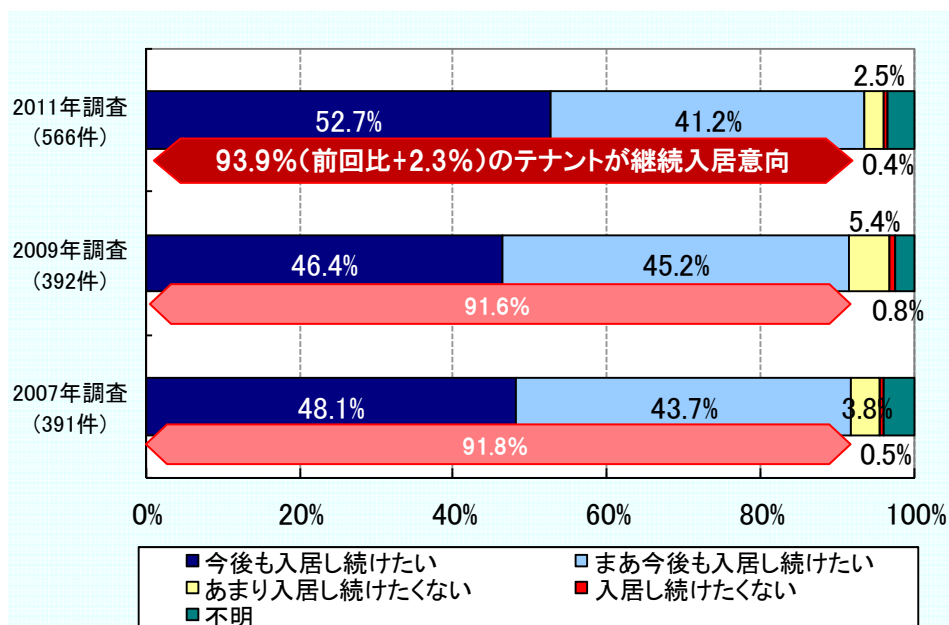
CS=テナント満足度調査の概要

- J.D. Power Asia Pacificと協働し、第13期末時点で保有するオフィスビル(68物件)等に入居する顧客(テナント)に対しハード、ソフトなどに関するアンケート調査を一斉実施
- 今回調査では、総務566件(回収率88%、前回比+6%)、従業員3,175件(85%、前回比+2%)の高い回収率

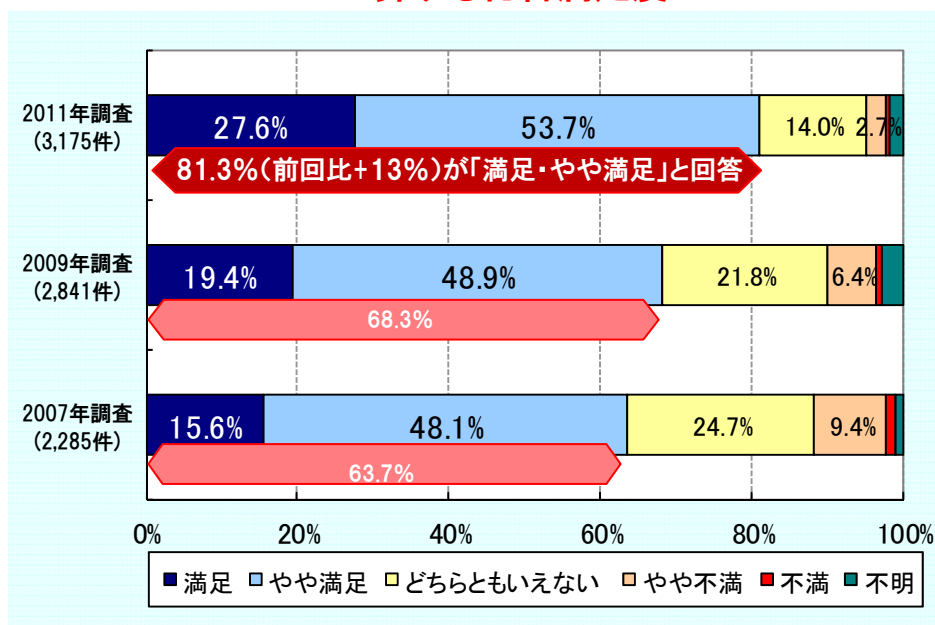
	第1回	第2回	第3回	第4回
実施時期	2005年12月 (第2期)	2007年7月 (第5期)	2009年7月 (第9期)	2011年9月 (第13期)
対象物件数 (注)	20物件	44物件	58物件	69物件

注:調査対象物件には、都市型商業施設1物件を含みます

<高い継続入居意向の維持>



<上昇する総合満足度>

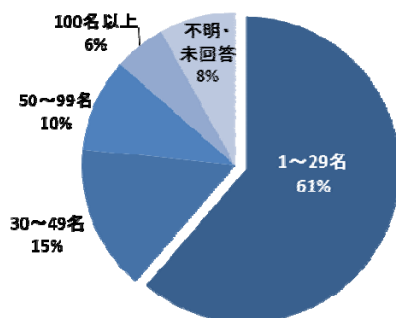


既存物件の運営: 入居テナントの概要について

テナント概要調査の実施

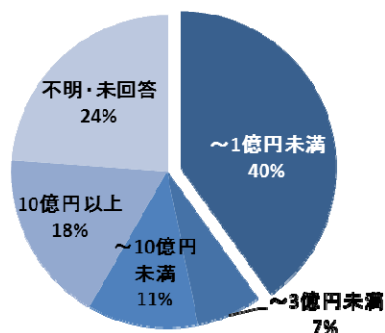
- 第4回CS調査で、入居テナントに対してアンケートを実施(回答 566テナント)
- 入居する従業員数、資本金、上場有無などの状況把握を実施

従業員数



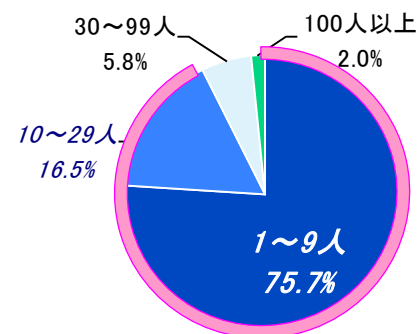
従業員30名未満

資本金



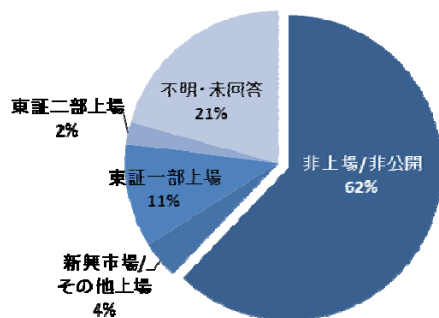
資本金1億円未満

(参考) 従業員規模別事業所数(東京都)



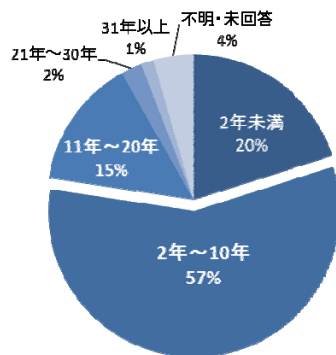
従業員30名未満
92.2%

上場有無



非上場/非公開

入居年数



入居年数2年~10年

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

既存物件の運営:省エネ対応及び環境への取り組みについて

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】

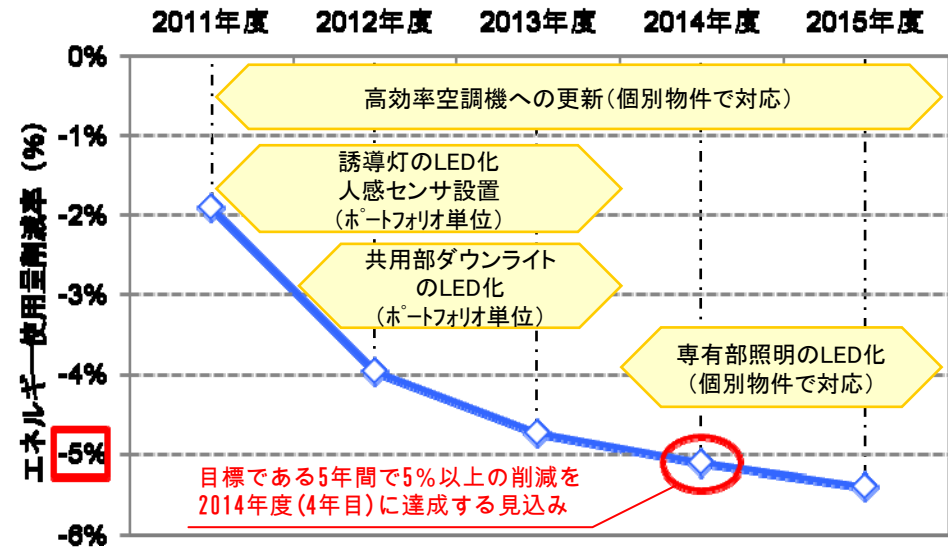
■入居テナントへの啓発活動

- ▶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



投資法人の環境への取り組み

DBJ Green Building 認証の取得

以下保有する3物件について平成23年6月9日にJ-REITとして初めてDBJ Green Building認証を受けました。

Silver (シルバー) ★★	Silver (シルバー) ★★	Bronze (ブロンズ) ★
KDX晴海ビル	KDX名古屋栄ビル	KDX小林道修町ビル

GRESB評価への参画 (資産運用会社)

GRESBは、不動産会社、REITや不動産私募ファンド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す。



Global Real Estate Sustainability Benchmark

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

環境ポリシーの策定

1. 環境法令・規則の遵守
2. 省エネルギー対策の推進
3. 環境負荷の低減
4. 環境情報の公開
5. 環境教育・啓発活動

環境HPの開設

「環境への取り組み」ページを新設

<http://www.kdx-reit.com/environment/index.html>

安定的な財務運営：借入金一覧 (2011年10月31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	農林中央金庫	1,500	H23.4.18	H23.11.30 (注1)
	三菱UFJ信託	2,700	H23.1.31	H24.1.31
	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
	短期借入金 小計	10,200		
長期返済1年以内の借入金の	農林中央金庫	2,500	H18.12.1	H23.11.30 (注1)
	三井住友	2,500	H20.1.10	H24.1.10
	三井住友	450	H21.2.27	H24.2.29 (注2)
	中央三井信託	2,000	H19.4.2	H24.4.2
	あおぞら	1,500	H21.4.30	H24.4.27
	りそな	1,500	H20.6.30	H24.6.30
	日本政策投資銀行	900	H21.2.27	H24.8.31 (注2)
三菱東京UFJ	2,500	H22.10.29	H24.10.31	
	1年内返済予定の長期借入金 小計	13,850		

	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	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
	三菱東京UFJ	1,000	H23.9.30	H25.9.30
	三井住友	920	H21.10.26	H25.10.26 (注2)
	三井住友	1,840	H21.10.30	H25.10.30 (注2)
	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
	中央三井信託	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)、中央三井信託(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
	中央三井信託	1,000	H23.9.1	H26.8.29
	中央三井信託	2,700	H23.3.22	H26.9.22
	みずほ信託	1,000	H23.9.30	H26.9.30
	三井住友	1,104	H22.1.29	H27.1.30 (注2)
	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)、中央三井信託(900)、あおぞら(450)	4,950	H22.2.18	H27.2.18 (注2)
	三井住友	2,500	H23.9.30	H27.3.31
	三井住友	1,850	H22.4.2	H27.4.2 (注2)
	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	73,364		
	合計	97,414		

注1: 当該期日に返済済み(リファイナンスをしていません)

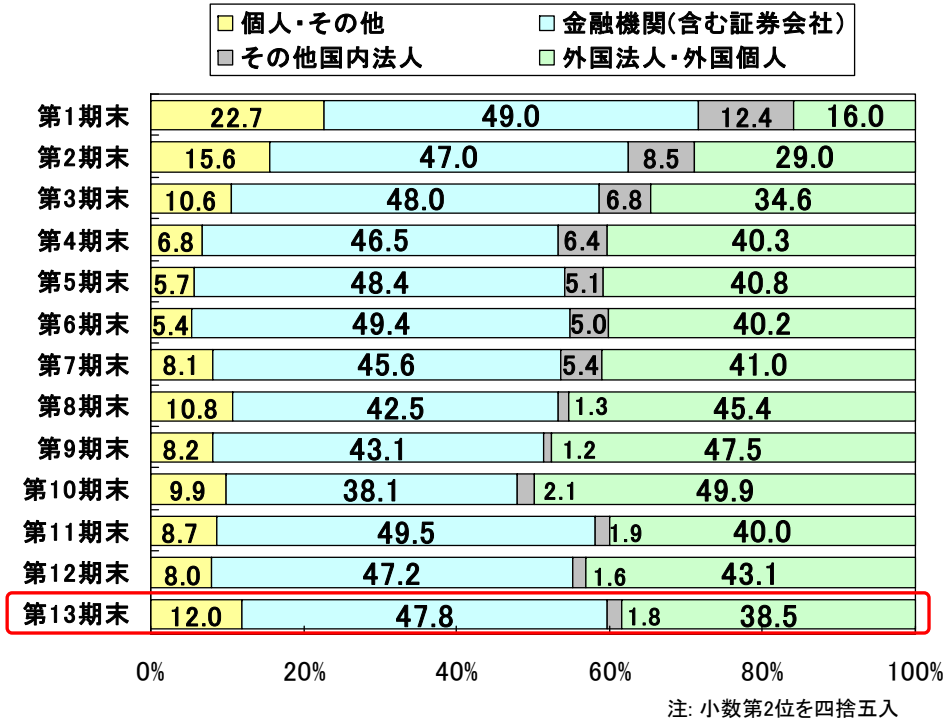
注2: 元本返済方法: 6ヶ月毎に一定額の約定返済あり(アモチゼーション)

注3: 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



所有者区分 第13期末 (2011年10月31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	8,685	95.6%	34,256	12.0%
金融機関(含む証券会社)	60	0.7%	136,919	47.8%
その他国内法人	135	1.5%	5,186	1.8%
外国法人・外国個人	202	2.2%	110,189	38.5%
合計	9,082	100.0%	286,550	100.0%

注: 小数第2位を四捨五入

上位投資主一覧 第13期末 (2011年10月31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)	57,799	20.17%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	29,841	10.41%
野村信託銀行株式会社(投信口)	26,102	9.10%
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	9,620	3.35%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	9,535	3.32%
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	6,763	2.36%
ザ・バンク・オブ・ニューヨーク・トリシティ・ジャスデック アカウント	5,452	1.90%
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	4,430	1.54%
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/HENDERSON HHF SICAV	3,787	1.32%
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	3,733	1.30%
合計	157,062	54.81%

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	2011/10/6	34,585
DIAMアセットマネジメント株式会社		34,585
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
野村証券株式会社	2011/8/4	15,916
野村アセットマネジメント株式会社		15,092
野村証券株式会社		544
NOMURA INTERNATIONAL PLC		280
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	2011/9/5	15,564
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

注: ① 2009/11/16の公募後、2011/10/6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: 2011/7/20の公募により、233,550口から284,950口に増加、
2011/8/8の第三者割当により286,550口に増加

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

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13期 (2011/10期) アクセス数
トップページ	49,971
ポートフォリオ一覧	9,458
プレスリリース	9,312
開示情報	8,436
分配金・決算情報	5,310
KDRMサイトトップ	4,441
その他(稼働率他)	14,270

「環境への取り組み」ページを開設



雑誌媒体を活用したIR

雑誌媒体
月刊プロパティマネジメント 9月号 特集「Jリート特集」
月刊プロパティマネジメント 12月号 特集「中小規模ビル存在価値」



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
日経IRフェア2011 企業研究Webセミナー (日本経済新聞社クロスメディア営業局企画・制作)	2011/8/31
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



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HP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)

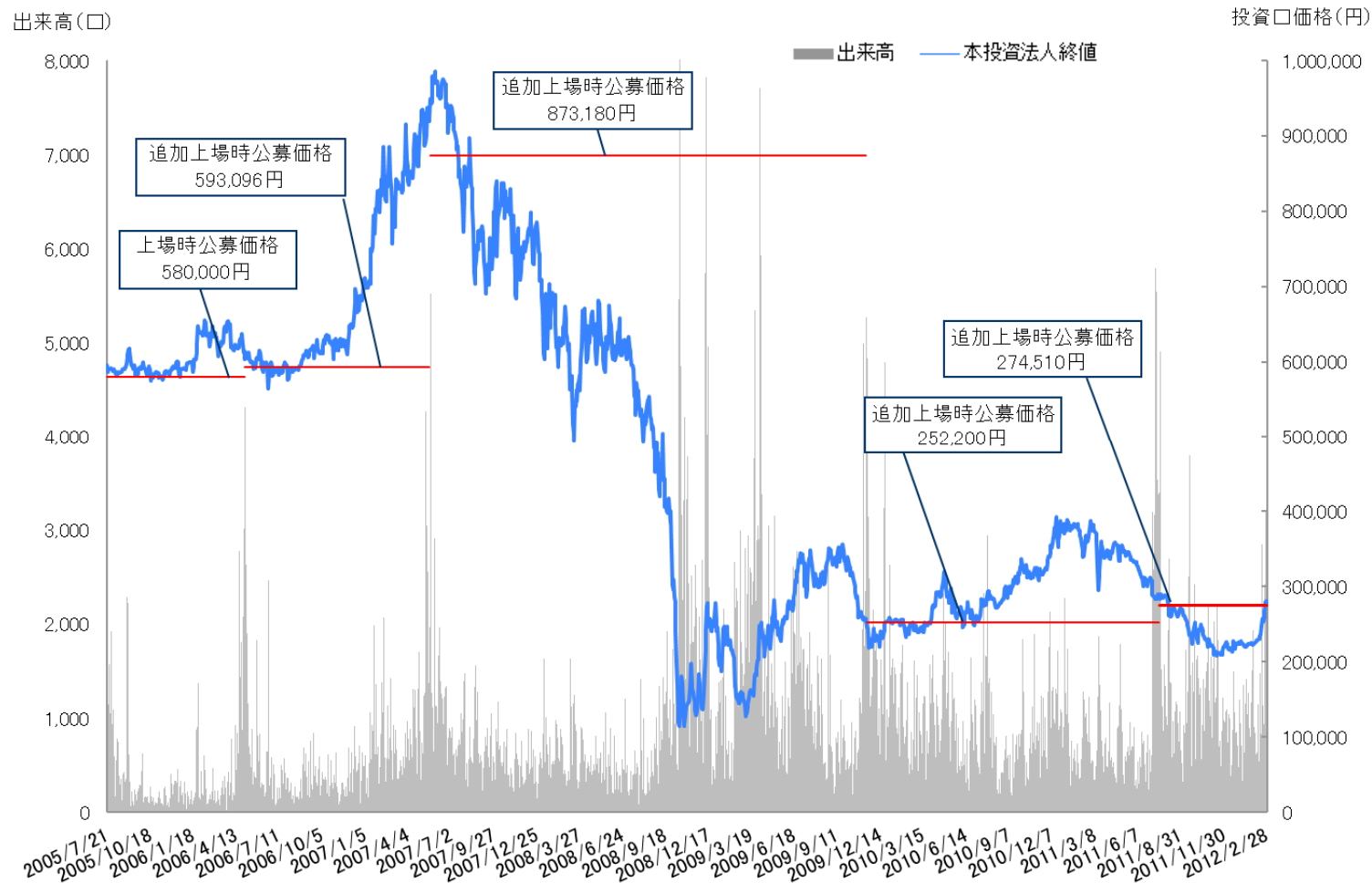
第13期 決算IR (POUトショーを含む)	
国内機関投資家	69
国内地方金融機関	5
海外投資家(欧州)	5
海外投資家(米国)	29
海外投資家(アジア)	45
件数合計	153

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
リートマネジメントによるパネルディスカッション (パークレイズ・キャピタル証券主催)	2011/9/7
第8回ジャパン・コンファレンス (メルリランチ日本証券主催)	2011/9/14
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(野村証券主催)	2011/12/2

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2月29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： 1,014口
 (2011/1/4～2011/12/30における平均出来高)

注: 上場時から2012年2月29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。

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13期(2011/10期)決算概要：運用実績ハイライト

- 2011年7月の新投資口発行(53,000口)により、4物件(14,270百万円)を新規に取得
- KDX平河町ビルの売却により、売却益545百万円が発生(うち、303百万円を圧縮積立金として内部留保)

13期指標

営業収益
9,044百万円
(+11.2%)

不動産売却益
545百万円

賃貸NOI
5,980百万円
(+3.5%)

当期純収益
3,052百万円
(+32.2%)

圧縮積立金繰入額
303百万円

投資口数
286,550口
(+22.7%)

1口当たり分配金
9,596円
(-3.0%)

括弧内は対前期比

科目		A 第12期 2011/4月期 実績	B 第13期 2011/10期 予想(※)	C 第13期 2011/10期 実績	C-B 増減 予実比較	C-A 増減 前期比較
経常損益	営業収益	8,136	8,964	9,044	a 80	① 907
	うち不動産売却益	-	535	545	10	② 545
	営業費用	4,427	4,750	4,618	-132	191
	賃貸事業費用(除減価償却費)	2,360	2,630	2,518	b -112	③ 158
	減価償却費	1,406	1,448	1,442	-6	④ 36
	その他	659	670	657	-13	-2
	営業利益	3,709	4,214	4,425	211	715
	営業外収益	3	5	5	-	2
	営業外費用	1,366	1,419	1,390	-29	24
	支払利息等	1,352	1,360	1,334	c -26	⑤ -17
その他	14	59	56	-3	⑥ 41	
経常利益	2,346	2,799	3,040	241	694	
特別損益	26	-	13	13	⑦ -12	
特別損失	61	-	-	-	⑧ -61	
当期純利益	2,309	2,798	3,052	254	742	
賃貸NOI(Net Operating Income)		5,776	5,798	5,980	182	204
FFO(Funds From Operation)		3,716	3,711	3,950	239	234
圧縮積立金繰入額		-	130	303	173	303
投資口数		233,550口	286,550口	286,550口	0口	⑩ 53,000口
1口当たり分配金		9,891円	9,300円	9,596円	296円	-295円

前期比較 C-A 主な要因
① 4物件新規取得分318M, 不動産売却益545M
② KDX平河町ビル売却益
③ 第11期、第12期に取得した物件の固都税等の増加
④ 4物件新規取得分50M
⑤ 金利等コスト削減
⑥ 新投資口発行償却等
⑦ 12期補助金収入26M、13期固定資産受贈益13M
⑧ 12期固定資産圧縮損26M、災害損失引当金35M
⑩ 7月の新投資口発行による投資口数増加

圧縮記帳積立金繰入額について

2011年6月30日付で譲渡したKDX平河町ビルの売却益(545百万円)のうち、租税特別措置法67条の15に規定する導管性を充足する範囲(分配可能利益の90%以上を配当)で圧縮積立金を繰入

※2011年7月5日公表予想

増減額	第13期 予実比較 C-B 主な要因
a 80	解約違約金+50、原状回復収入+20
b -112	修繕費-41、仲介手数料等-21、建物管理料等-18
c -26	想定利率、想定コストより低い水準だったため。

前期比増減要因				
科目	既存保有	新規取得	13期売却	計
① 営業収益	157	318	-114	907
② 不動産売却益	-	-	545	545
③ 賃貸事業費用	120	58	-20	158
④ 減価償却費	2	50	-16	36
差引	35	210	467	715

第14期(2012/4期)収益予想

➤ 新規借入(290億円)により、8物件(285.5億円)を新規に取得

(単位:百万円)

科目		A 第13期 2011/10期 実績	B 第14期 2012/4期 予想(12/19)	B-A 増減
経常 損益	営業収益	9,044	9,033	① -11
	うち不動産売却益	545	-	-545
	営業費用	4,618	4,935	317
	賃貸事業費用	2,518	2,650	② 131
	減価償却費	1,442	1,563	③ 121
	その他	657	721	64
	営業利益	4,425	4,098	-327
営業 外 損益	営業外収益	5	5	-
	営業外費用	1,390	1,577	187
	支払利息等	1,334	1,539	④ 205
	その他	56	37	-19
経常利益	3,040	2,525	-515	
特別 損益	特別利益	13	-	-13
	特別損失	-	-	-
当期純利益		3,052	2,524	-528
賃貸NOI(Net Operating Income)		5,980	6,383	403
FFO(Funds From Operation)		3,950	4,088	138
物件数		74物件	82物件	8物件
圧縮積立金繰入額(取崩額)		303	(143)	-446
投資口数		286,550口	286,550口	0口
1口当たり分配金		9,596円	9,300円	-296円

【参考】

第14期固都税見込額 692百万円

第15期固都税見込額 881百万円

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。

増減内訳(第13期の売却益の影響を除く)				
	12期以前 継続保有	13期 取得・売却	14期 新規取得	計
①	(注) -406	132	808	535

②	-40	21	148	131
---	-----	----	-----	-----

NOI	-366	111	660	404
-----	------	-----	-----	-----

注: 内、KDX晴海ビルの営業収益の減少は180百万円

③ 第14期新規取得により減価償却費98百万円増加

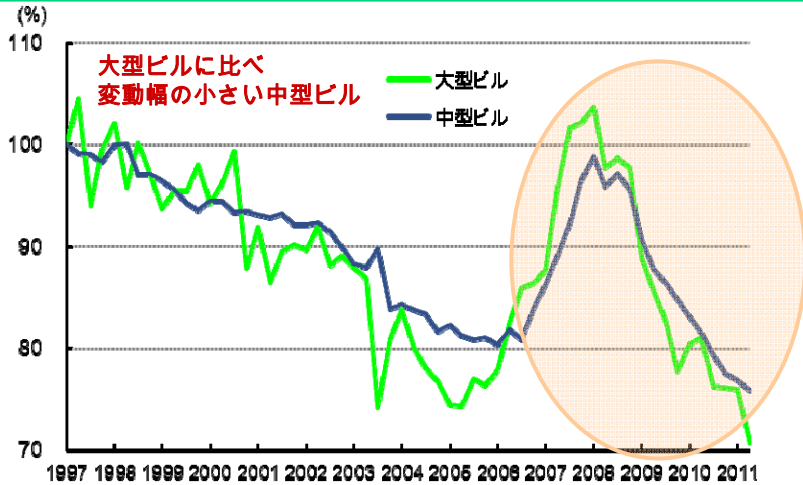
④ 物件取得に伴う借入290億円増加による財務コスト増加

【圧縮積立金の推移】

	第11期	第12期	第13期	第14期(予想)
積立	65	-	303	-
取崩	-	-	-	143
残高	65	65	368	225

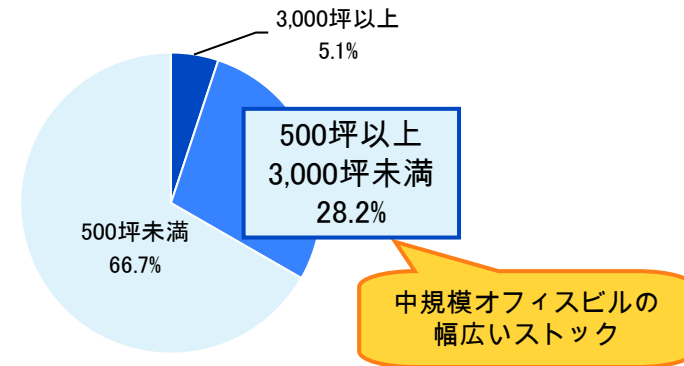
オフィスビル市場環境(参考データ1)

1. 東京23区：大型ビル、中型ビルの賃料水準



注：大型ビル：延床面積が3,000坪以上のビル 中型ビル：延床面積が1,000坪から3,000坪のビル
出所：CBREのデータを基にKDX作成(直近値は2011年9月)

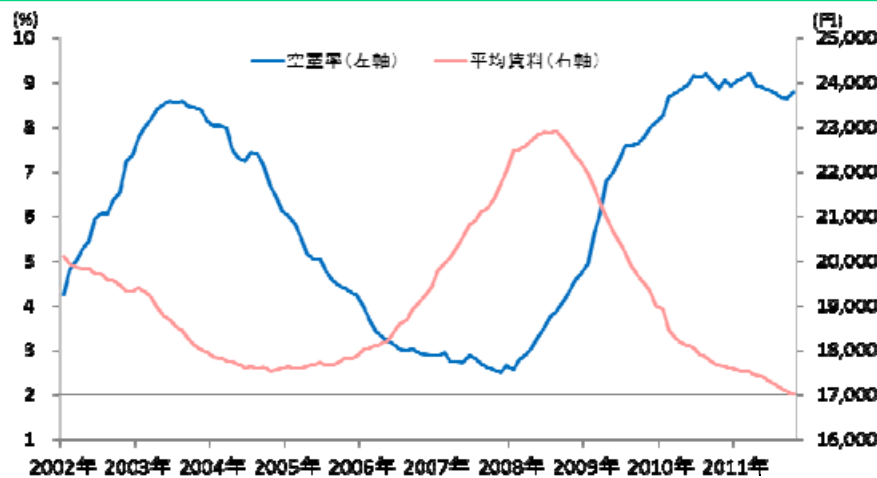
2. 延床面積別棟数割合(東京23区)



注：上記データは、東京23区に所在する賃貸オフィスビルのうち、CBREが調査対象として捕捉しているビルにおける割合であり、当該調査は必ずしも東京23区におけるすべての物件を網羅するものではありません。(2011年3月時点)

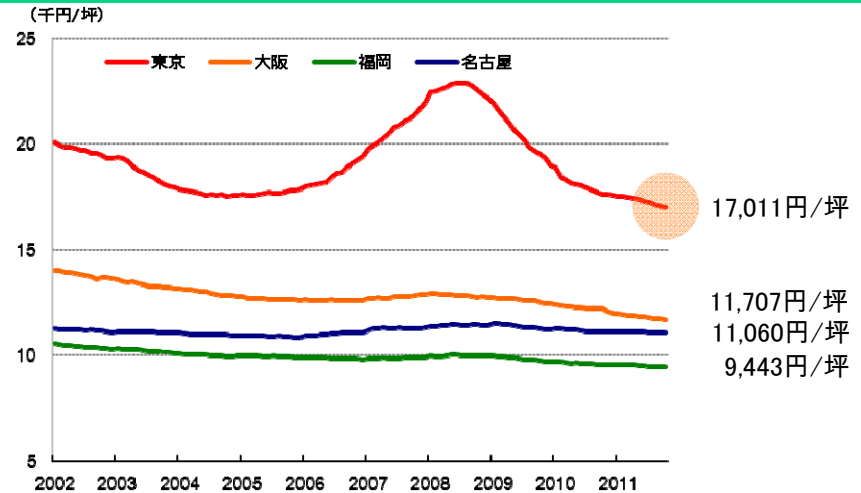
出所：本資産運用会社の依頼に基づくCBREの「中規模オフィスビルマーケット動向調査(2011年5月)」

3. 東京都心5区における募集賃料及び空室率の推移



注：東京ビジネス地区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)の基準階面積100坪以上のビルを対象
出所：三鬼商事「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」(直近値は2011年10月)

4. 地域別の賃料水準の推移



注：東京は都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)の基準階面積100坪以上のビルを対象
出所：三鬼商事のデータを基にKDX作成(直近値は2011年10月)

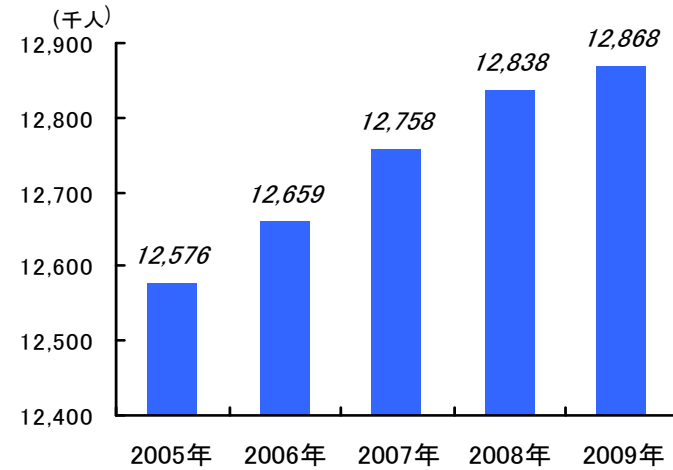
東京経済圏について(参考データ2)

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

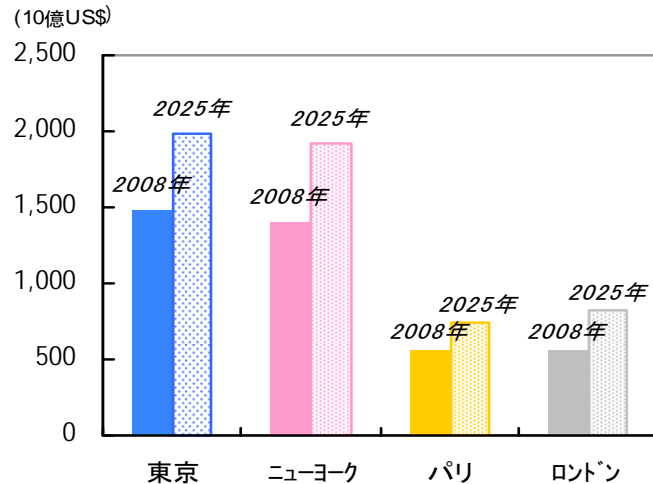
出所: 東京都HP「暮らしととうけい 2011」を基に本資産運用会社作成

2. 東京都の人口推移



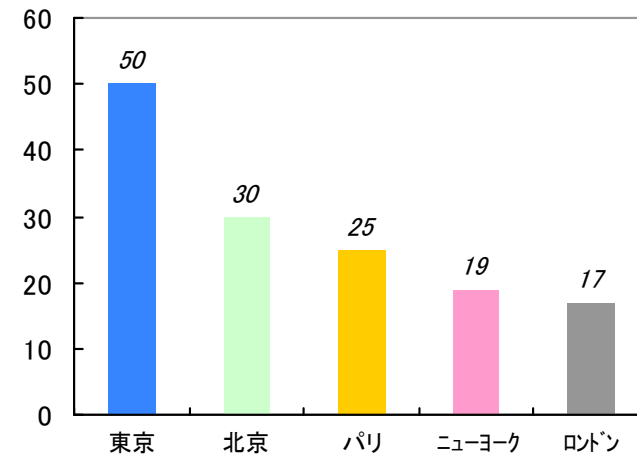
出所: 総務省統計局人口推計を基に本資産運用会社作成

3. Gross Metropolitan Products 実績と予測値



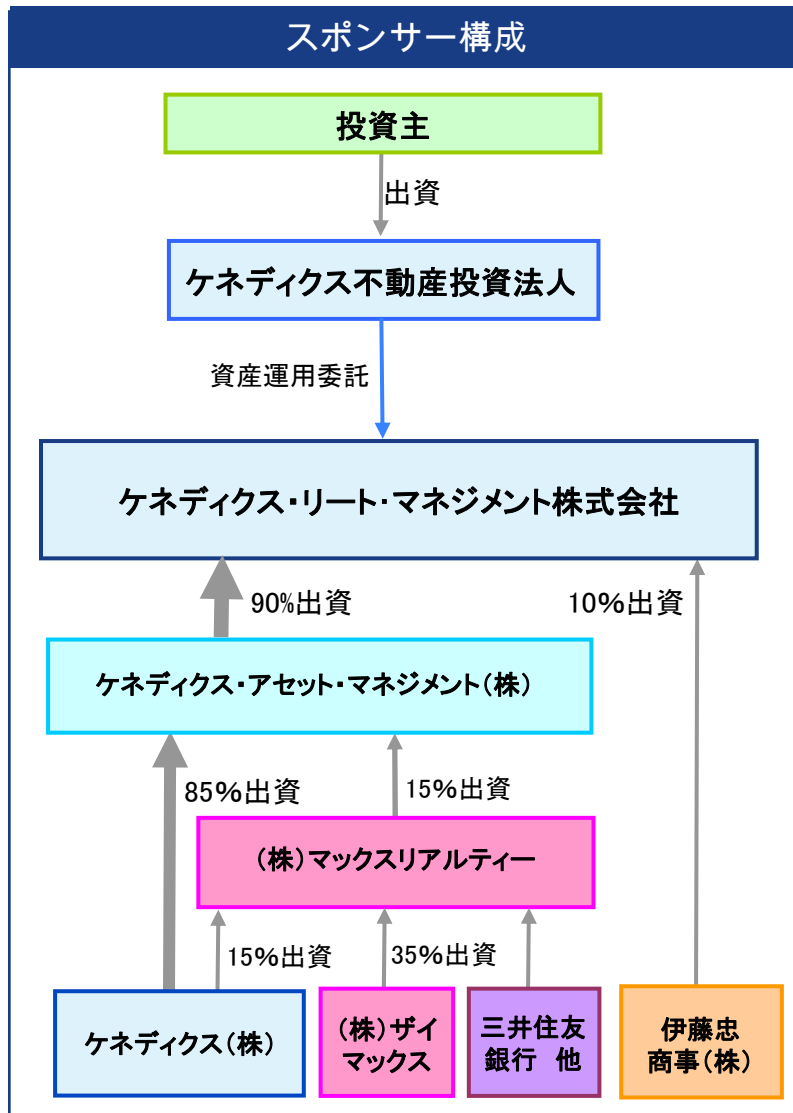
出所: UK Economic Outlook November 2009, PricewaterhouseCoopers
注: 数値はPricewaterhouseCoopersがPPPに基づき計算

4. Fortune 500企業の本社数(2010年)

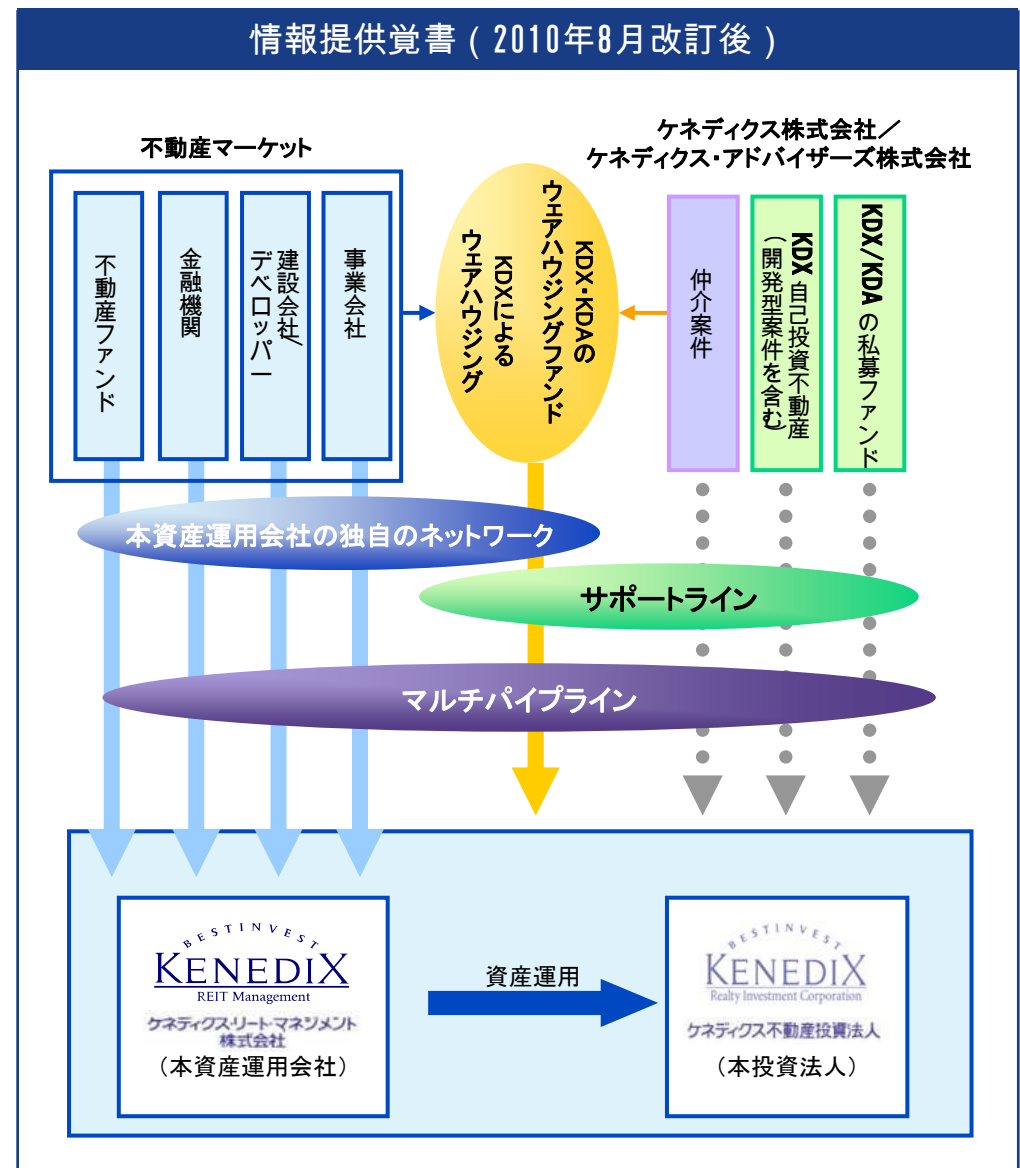


出所: Fortune Global 500, 2010, Fortune Magazine

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。



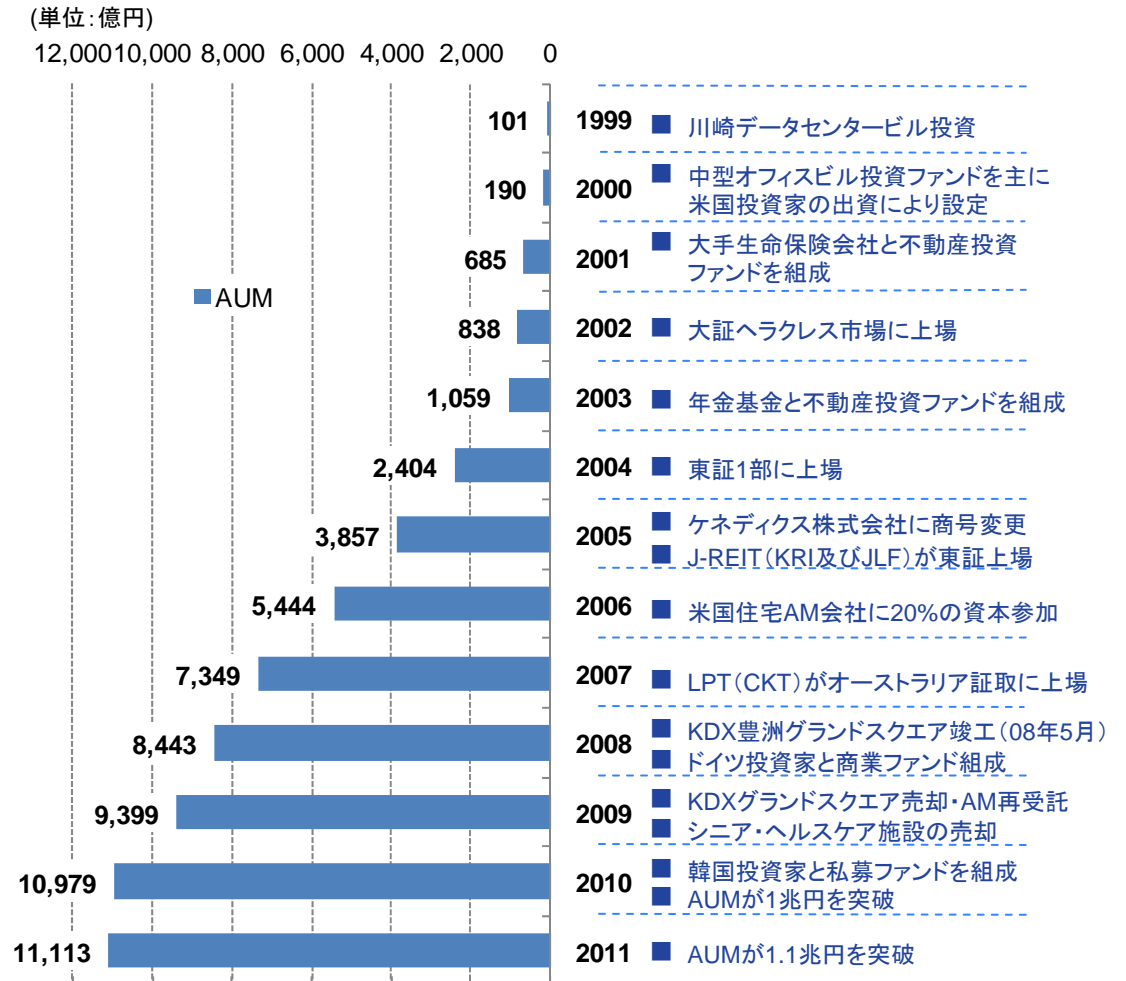
ケネディクス株式会社の概要

基本データ

商号	ケネディクス株式会社
代表者	川島 敦
設立	1995年4月
上場市場	東京証券取引所 市場第一部
資本金*	313億円
従業員*	連結174名
本社	東京都港区新橋 2-2-9 KDX新橋ビル
関連会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社 ケネディクス・アセット・マネジメント株式会社 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 パシフィック債権回収株式会社 Kenedix Westwood, LLC
URL	http://www.kenedix.com

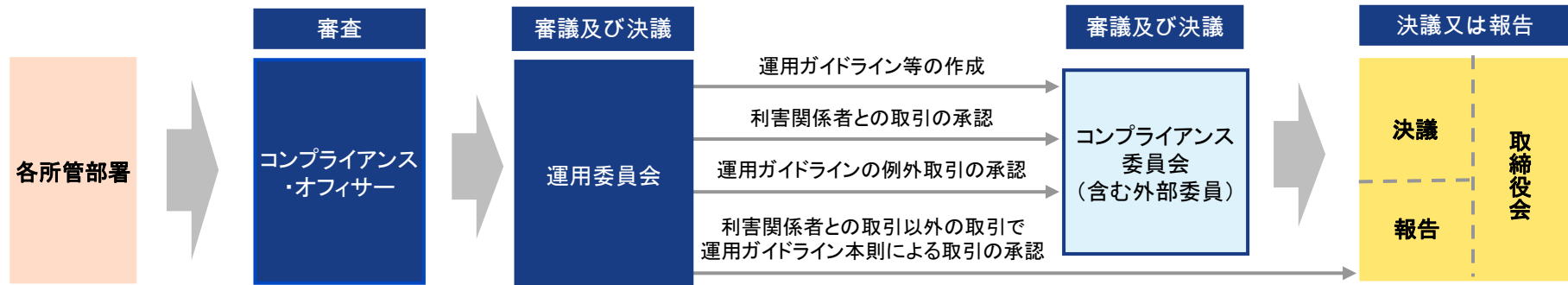
注: データは2011年12月末現在

会社沿革と運用資産残高 (AUM) の推移



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

【参考】本資産運用会社の報酬体系

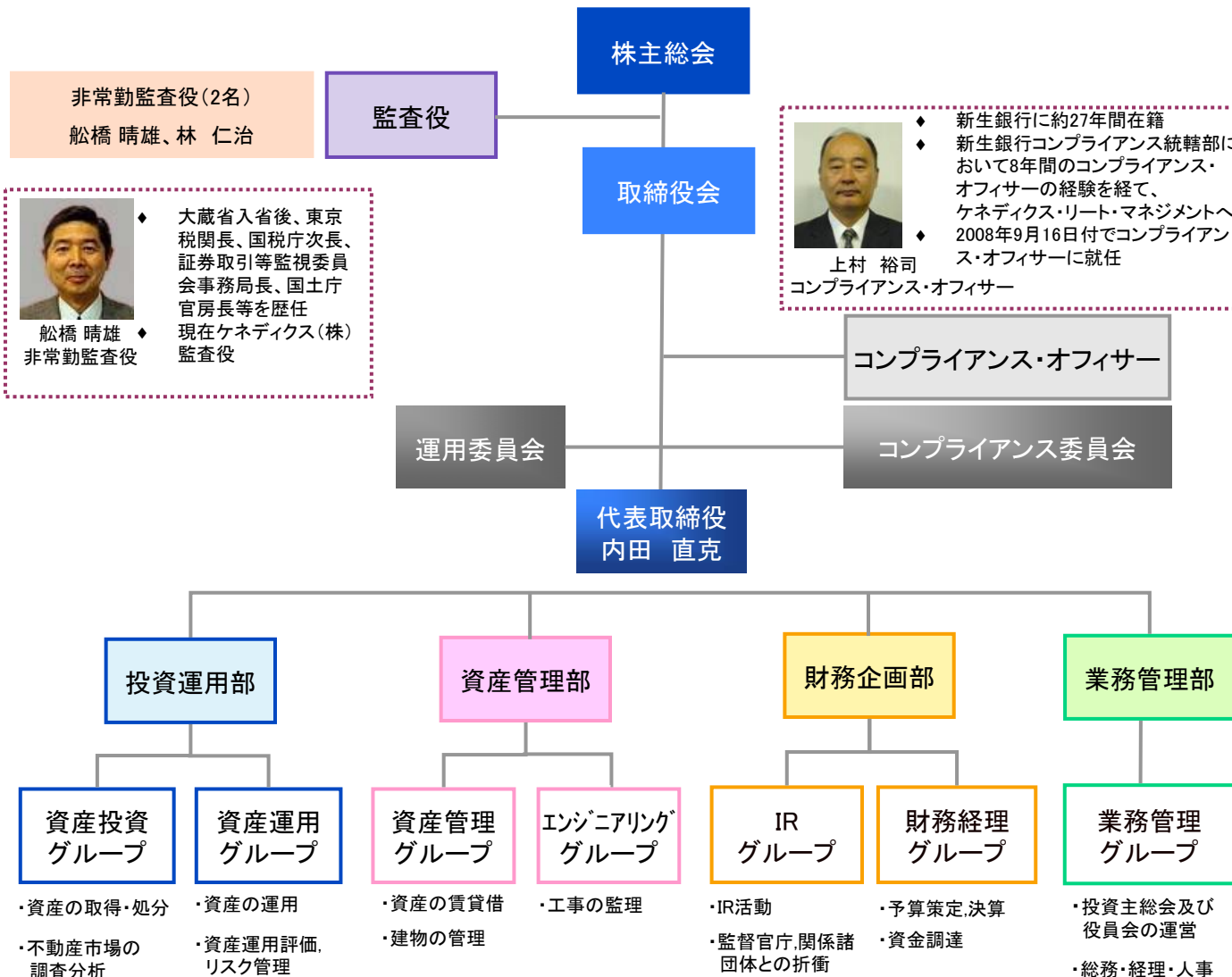
■ 資産運用報酬

- 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%)

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



小松 浩樹
取締役 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
- ◆ コンプライアンス・オフィサーを経て2009年9月15日付で投資運用部長に就任



大輪 正志
取締役 資産管理部長

- ◆ アサヒ都市開発に約16年在籍
- ◆ 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
- ◆ 2008年3月1日付で資産管理部長に就任



佐藤 啓介
財務企画部長

- ◆ 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
- ◆ 2012年2月2日付で財務企画部長に就任



宮島 大祐
非常勤取締役

- ◆ 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、本資産運用会社代表取締役を歴任。現在本投資法人執行役員、ケネディクス顧問。

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。