

ケネディクス不動産投資法人 第7期(2008年10月期)決算説明資料

2009年1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/>

第7期決算説明資料を訂正しました

<訂正箇所>

・セクション3

P13「既存物件の運営－中規模オフィスビルの安定性(テナント分散)」
「第7期末オフィスビルのエンドテナント業種分散」の円グラフ

J-REIT市場環境を踏まえた運営方針

これまでの実績	現状認識	当面の運営方針
---------	------	---------

外部成長	69物件2,000億円超の資産規模を達成 オフィスビル比率を89%まで引き上げ	都心部のオフィスビルキャップレートの上昇幅は今のところ限定的 加重平均資本コストの上昇
------	--	--

内部成長	NOI利回り水準の引き上げ 新規賃料・継続賃料の引き上げ	景気低迷による賃貸市場/テナント動向の変化
------	---------------------------------	-----------------------

財務	返済期限の分散及び銀行との関係を重視した資金調達 保守的な有利子負債比率	足元のリファイナンスが注目される環境 有利子負債比率が低いことが重要
----	---	---------------------------------------

新規投資

- ◆ 新規投資は物件入替えの範囲内とする
- ◆ 物件売却:住宅、都市型商業施設、地方オフィスビルが優先対象
- ◆ 物件情報確保のため伊藤忠商事から運用会社への一部資本参加

既存物件の運営

- ◆ 柔軟かつ機動的なリーシングにより、空室期間の短縮と高稼働率の維持を目指す
- ◆ 既存テナントについて、原則として増賃交渉を行わない

財務方針

- ◆ 有利子負債比率をより一層保守的に運営
- ◆ キャッシュポジションの積み上げ
- ◆ 金融機関との良好な関係を引き続き重視

ポートフォリオ運営

1口当たり分配金の安定性を重視しつつ、市場環境好転後の再成長に向けた備えを優先させます。

セクション 1

第7期(2008年10月期)決算概要



第7期決算概要—運用実績ハイライト

運用実績の推移

(単位:百万円)	07/10期 (第5期)	08/4期 (第6期)	08/10期 (第7期)	前期比	説明
営業収益	7,208	8,582	8,456	▲126	主に、不動産等売却益の減少(第6期比▲652百万円)による減少
不動産等売却損益	-	512	299	▲213	第6期は、住宅23物件売却によるネット損益。 第7期は、ZARA天神西通と博多駅前第2ビル売却による利益
不動産等賃貸事業損益	4,002	4,182	4,477	+294	+7.0% (賃貸事業収益の増加が費用の増加を上回った)
減価償却費	1,392	1,430	1,445	+15	-
当期純利益	2,792	3,342	3,123	▲218	(参考)不動産等売却損益を控除した場合: 第7期2,823百万円 第6期2,829百万円
賃貸NOI (Net Operating Income)	5,394	5,612	5,923	+310	+5.5% (NOI=不動産賃貸事業損益+減価償却費)
FFO (Funds From Operation)	4,184	4,259	4,269	+10	FFO=当期純利益+減価償却費-不動産等売却益+不動産等売却損
発行済投資口数	20万口	20万口	20万口	-	新投資口の発行なし
1口当たりFFO	20,920円	21,297円	21,345円	+48円	第6期とほぼ同水準
1口当たり分配金	13,960円	16,711円	15,618円	▲1,093円	(参考)不動産等売却損益を控除した場合: 第7期 約14.1千円 第6期 約14.1千円

財務指標等の推移

	07/10期 (第5期)	08/4期 (第6期)	08/10期 (第7期)	前期比	説明
総資産額 (百万円)	213,763	230,520	239,648	+9,128	+3.9%
純資産額	127,761	128,314	128,087	▲227	▲0.2%
1口あたり純資産額	638,809円	641,570円	640,437円	▲1,133円	分配金調整(控除)後の1口あたり純資産額 624,819円
期末有利子負債比率	35.3%	38.9%	41.2%	+2.3%	新規物件取得による借入金等による増加
期末自己資本比率	59.8%	55.7%	53.4%	▲2.3%	借入金等増加による自己資本比率の減少
期末物件数	77物件	68物件	69物件	+1物件	取得:オフィスビル(3物件) 譲渡:オフィスビル(1物件)、都市型商業施設(1物件)
総賃貸可能面積	248,653.07㎡	248,625.52㎡	256,214.30㎡	+7,588.78㎡	+3.1%
期末稼働率	96.9%	95.9%	95.6%	▲0.3%	オフィスビル95.7%、都市型商業施設94.7%、住宅96.7%

第8期収益予想

第8期(2009年4月期)の運用状況の予想

(百万円)	第7期 実績 (2008/10期)	第8期 予想 (2009/4期)	第8期予想と 第7期実績の 差異	補足説明
営業収益	8,456	8,298	▲158	(参考)第7期売却益の影響を除外すると+139百万円
営業費用	4,311	4,357	+46	-
うち賃貸事業費用(減価償却費除く)	2,233	2,256	+23	-
うち減価償却費	1,445	1,428	▲17	-
営業利益	4,144	3,941	▲203	第7期実績の物件売却益がなくなった
営業外費用	1,034	1,067	+33	主に支払利息等の増加等
うち支払利息等(融資関連費用を含む)	948	1,007	+58	スプレッド拡大等による金融費用の増加
経常利益	3,124	2,881	▲243	-
当期純利益	3,123	2,880	▲243	(参考)第7期の売却益の影響を除外すると、+56百万円
発行済投資口数(口)	200,000	200,000	-	-
1口当たり分配金(円)	15,618	14,400	▲1,218	(参考)第7期は、売却損益を控除した場合、約14.1千円。
賃貸NOI(不動産賃貸事業損益+減価償却費)	5,923	6,042	+119	不動産賃貸事業損益の増加
FFO (当期純利益+減価償却費-不動産等売却損益)	4,269	4,309	+40	不動産等売却損益の影響なし
(参考)物件売却益	299	0	▲299	第7期実績は2物件売却による売却益
(参考)物件数の推移	68→69物件	69物件	0	第7期末保有物件の継続保有を前提

【参考】 第8期予想の主な前提条件

物件の売買なし
物件売却による損益なし

第8期末の有利子負債額は、987.5
億円で有利子負債比率は約41.2%

第9期(09/10期)の主な変動要因

固定資産税・都市計画税の費用化
見込額:第8期に比べ19百万円程
度の増加

セクション 2

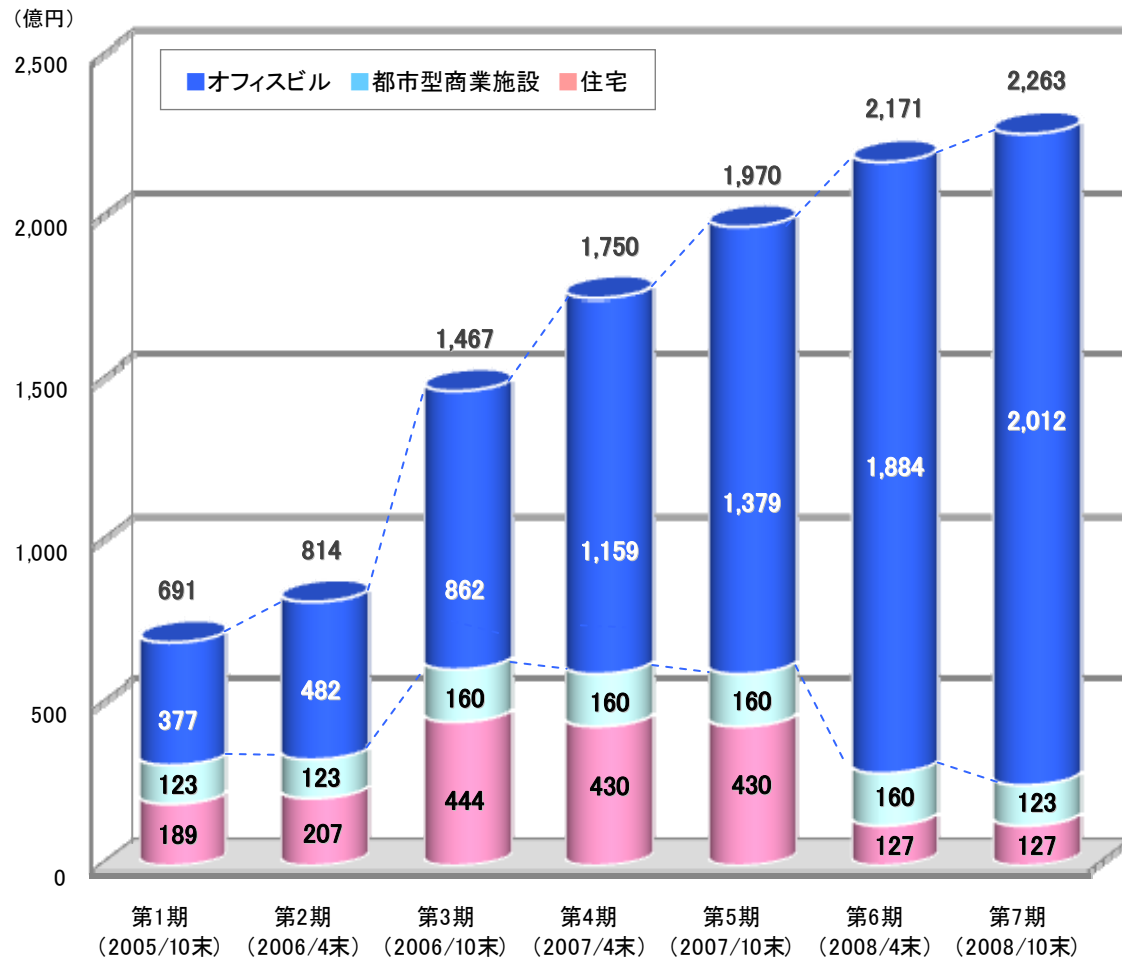
オフィスビルを中心としたポートフォリオ



オフィスビル比率の引き上げ

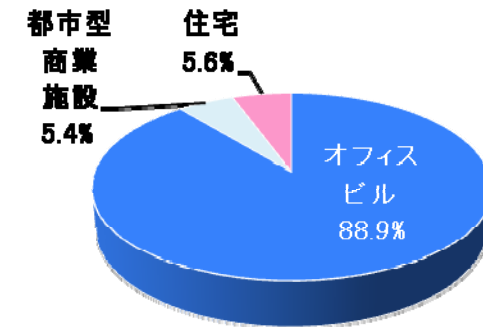
オフィスビルを中心とした資産規模の拡大

取得価格総額の推移

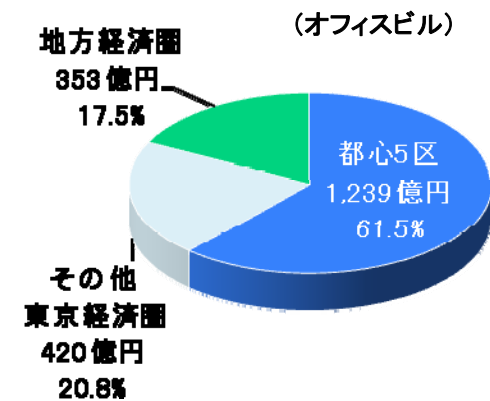


第7期 (2008年10月末)

用途別投資比率



地域別投資比率



注: 第6期、第7期の数値には、(仮称)栄4丁目事務所ビルの建物取得予定価格 (4,325百万円) を含みます。金額は億円未満を切り捨てて表示しています。円グラフの比率 (%) は取得価格の総額に対する当該分類毎の取得価格の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて表示しています。都心5区とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区を指します。

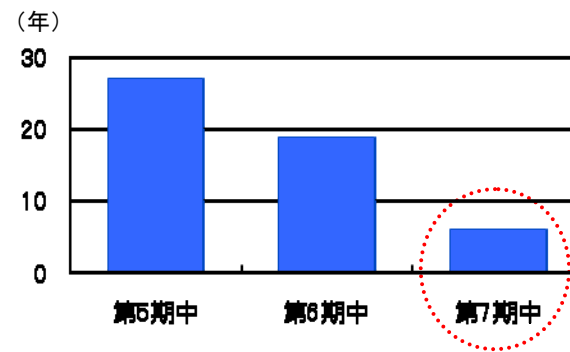
本資料は情報の提供のみを目的とするものであり、有価証券の取引の勧誘等を目的とするものではありません。その他の注意事項については、最終ページをご覧ください。

物件入替による中規模オフィスビルへの集中

東京経済圏の中規模オフィスビルへの集中

第7期 取得資産 (取得価格の合計143.1億円)					
KDX岩本町ビル		KDX晴海ビル		KDX浜松町第2ビル	
					
取得日	2008/5/1	取得日	2008/6/30	取得日	2008/9/1
用途	オフィスビル	用途	オフィスビル	用途	オフィスビル
所在	東京都千代田区	所在	東京都中央区	所在	東京都港区
取得価格	18.6億円	取得価格	102.5億円	取得価格	22.0億円
建築時期	2008/3	建築時期	2008/2	建築時期	1992/4
第7期末稼働率	92.7%	第7期末稼働率	100.0%	第7期末稼働率	100.0%

各期中に取得したオフィスビルの平均築年数



*各期中に取得したオフィスビルの2008年10月末時点の平均築年数を表示

第7期 売却資産 (当初取得価格の合計51.1億円)			
ZARA天神西通		博多駅前第2ビル	
			
売却日	2008/6/25	売却日	2008/7/30
用途	都市型商業施設	用途	オフィスビル
地域	地方経済圏	地域	地方経済圏
当初取得価格	36.8億円	当初取得価格	14.3億円
売却価格	41.0億円	売却価格	14.7億円
建築時期	2005/11	建築時期	1984/9



KDX晴海ビルの取得及びリースアップ実績(第7期中)

ケネディクスGが開発に関与する物件への投資

KDX晴海ビル

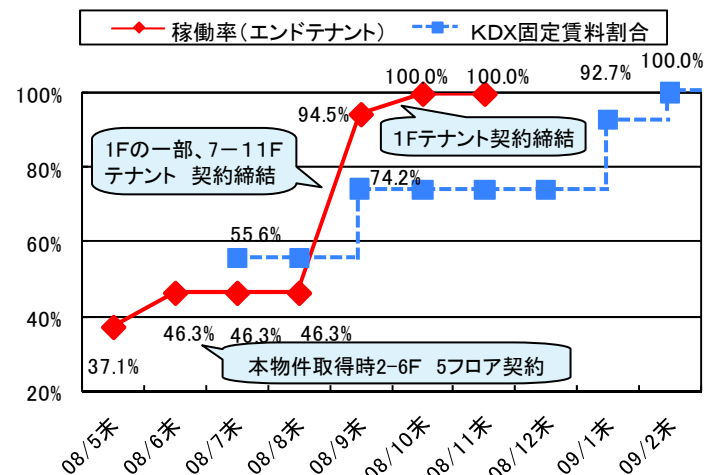


階数	フロア面積合計(坪)	フロア面積合計(m ²)	用途	顧客(区画毎)		
				A	B	C
				307.10m ² 92.90坪	247.30m ² 74.81坪	307.10m ² 92.90坪
11	260.61	861.52	事務所	4,307.60m ² /1303.05坪 データ通信会社		
10	260.61	861.52	事務所			
9	260.61	861.52	事務所			
8	260.61	861.52	事務所			
7	260.61	861.52	事務所			
6	260.61	861.52	事務所	861.52m ² /260.61坪 データ通信会社		
5	260.61	861.52	事務所	861.52m ² /260.61坪 製造業(本社)		
4	260.61	861.52	事務所	2,584.56m ² /781.83坪 その他金融業		
3	260.61	861.52	事務所			
2	260.61	861.52	事務所			
1	205.32	678.80	エントランス 店舗	510.80m ² /154.50坪 マンション販売 ・モデルルーム		

168.0m²/50.82坪 コンビニエンスストア

- ◆所在地: 東京都中央区晴海三丁目
- ◆延床面積: 12,694.32 m²
- ◆建築時期: 2008年2月
- ◆階数: 地下1階付11階建
- ◆取得価格: 10,250百万円
- ◆取得日: 2008年6月30日

リースアップ実績(稼働率)



* KDX固定賃料割合: 2008年6月30日付契約で定められた固定賃料の対象面積とエンドテナントとの契約面積(2-6F)の合計が、全体面積に占める割合。

■ エンドテナント未入居部分の固定賃料

一部固定賃料型契約の概要: 取得時に売主であるケネディクス株式会社(KDX)と一部固定賃料型のマスターリース契約を締結

事務所部分 月額18,000円/坪(7階から11階)

店舗部分 月額15,000円/坪(1階)

発生始期 2008年7月～ 事務所6フロア分

2008年9月～ 事務所8フロア分

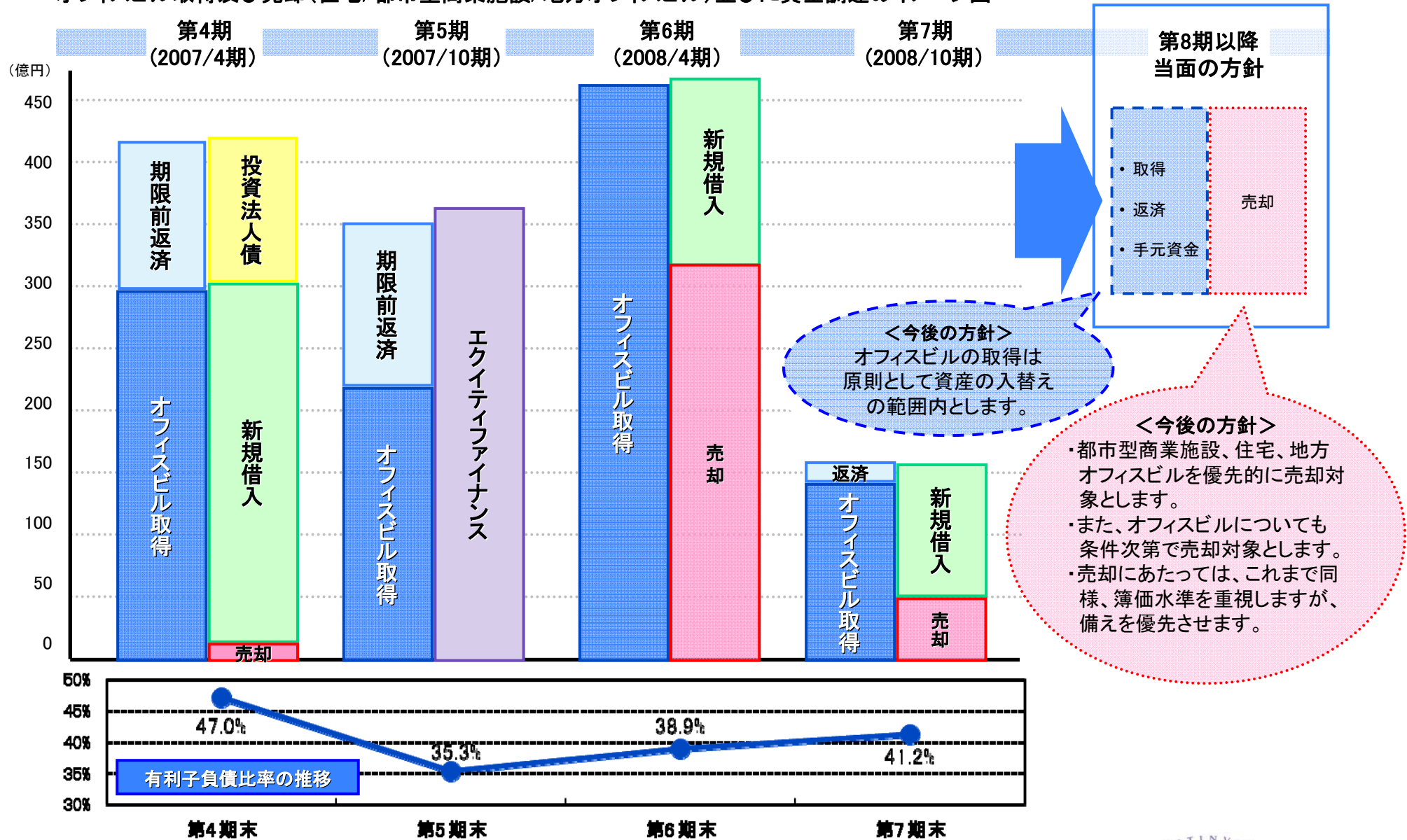
2009年1月～ 事務所10フロア分

2009年2月～ 事務所10フロア分及び店舗分

各エンドテナントとの契約賃料水準は全てKDX固定賃料を上回った

市場環境に応じた機動的な運営

オフィスビル取得及び売却(住宅/都市型商業施設/地方オフィスビル)並びに資金調達イメージ図



セクション 3

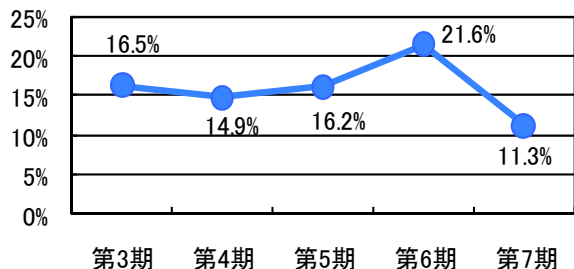
既存物件の運営



既存物件の運営－オフィスビルの新規賃料水準

新規賃料の引上げ実績

上昇率平均の推移(新規賃料)

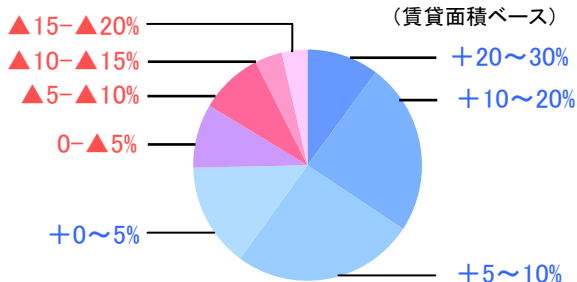


変動率(減賃分を含む)の平均値:

第3期: 7.0% 第5期: 11.4%
 第4期: 14.0% 第6期: 16.7% 第7期: 3.9%

(注)上記数値は、新規契約に係る上昇率、変動率の件数ベースの単純平均値

第7期の変動率分布(新規賃料)



地域別の変動率平均(件数ベースの単純平均):

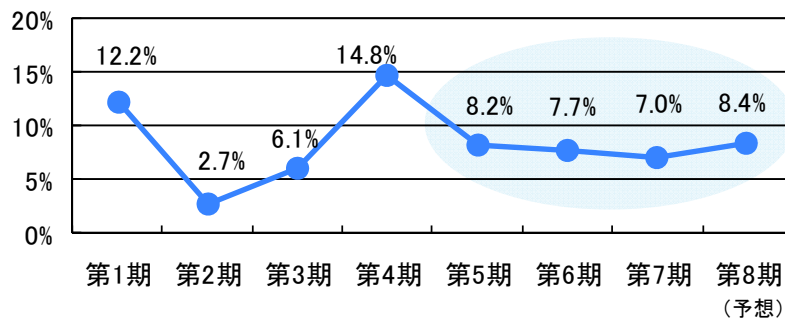
都心5区 : 13.5% (増賃8件、減賃0件)
 その他東京経済圏 : 5.8% (増賃5件、減賃2件)
 地方経済圏 : -5.1% (増賃3件、減賃7件)

(注)上記上昇率、変動率は、新規契約に係る当該オフィスビル(2F以上の事務所)の平均賃料水準との比較

＜今後の方針＞

市場環境と将来動向を見極め、入居検討企業等の要望に対し、柔軟に対応することにより、空室期間の短縮と稼働率の向上に努めます。

オフィスビルの退去率の推移(実績及び予想:年換算)



平均 8.4%(年換算)

オフィスビルの主な退去理由の推移

	第5期	第6期	第7期	第8期(予想)
拡張移転	4件	2件	3件	3件
縮小移転	17件	17件	23件	32件
その他/不明	5件	11件	5件	3件

注: その他/不明には増賃改定交渉による退去を含みます。

オフィスビルの平均空室期間

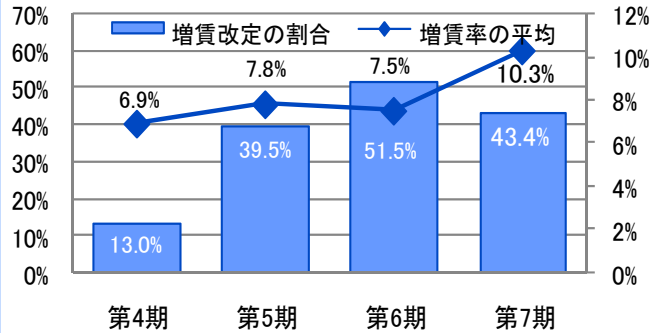
	第6期	第7期	第7期末稼働率
都心5区	1.0ヶ月	4.2ヶ月	95.9%
その他東京経済圏	3.6ヶ月	4.2ヶ月	96.9%
地方経済圏	10.6ヶ月	10.2ヶ月	94.1%

注: 件数ベース(フロアごと)の平均値
 集計対象フロアは以下の通りです。
 2F以上の事務所で
 ・期初空室で期中に新規テナントと成約
 ・期初から期末まで継続的に空室
 ・期中解約後に期中新規テナントと成約

既存物件の運営－オフィスの継続賃料水準

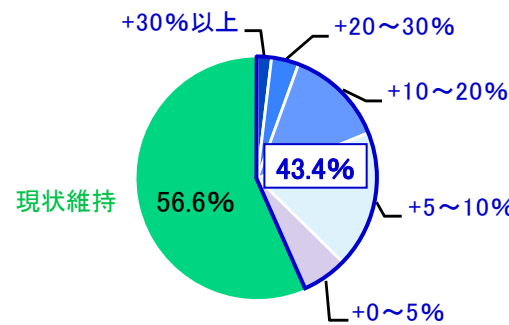
継続賃料の引上げ実績

増賃改定の割合及び増賃率の平均の推移



(注) 増賃改定割合には、更新期限にかかわらず、増賃交渉により増賃改定を期中に実現した割合を含みます。
賃料改定の割合は賃貸面積ベース、増賃率の平均は賃料ベースの平均値。

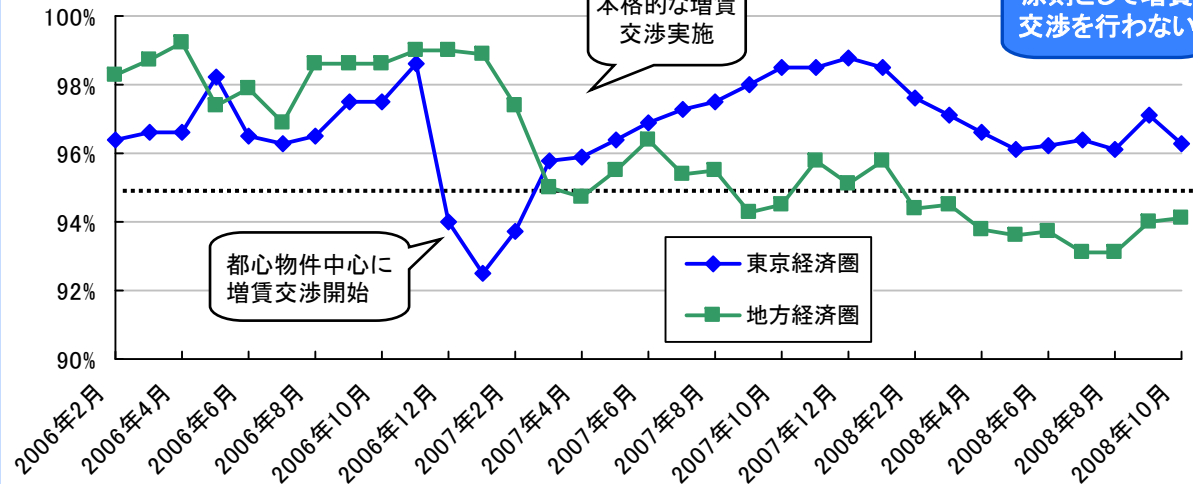
第7期の変動率分布(継続賃料)



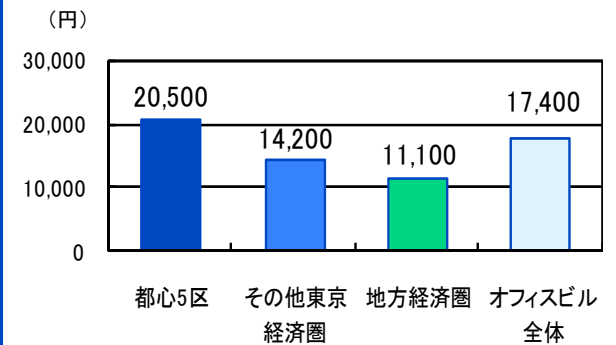
<今後の方針>

原則として、賃料増額のための賃料改定交渉は行わず、稼働率の維持を優先させます。

オフィスビル稼働率の推移(地域別)



オフィスの平均賃料単価(第7期末)



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

既存物件の運営—中規模オフィスの安定性(テナント分散)

オフィスのエンドテナントの状況(第7期末)

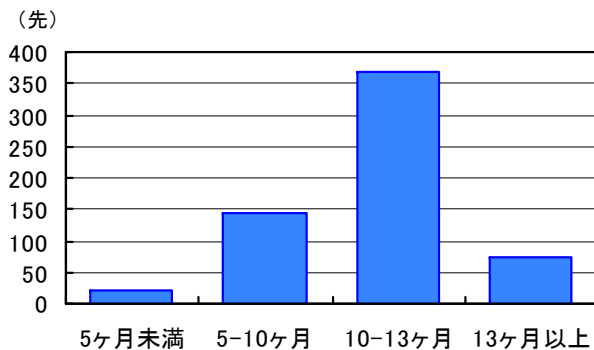
エンドテナント数 (物件数) **630先** (59物件)

最大エンドテナントの割合 **2.1%**

上位3エンドテナントの割合 **5.4%**

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

敷金状況(第7期末)

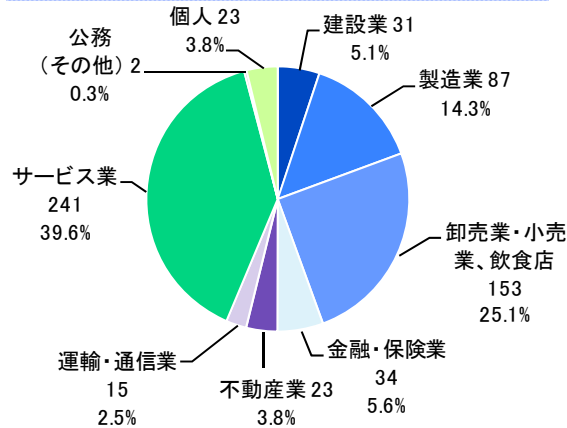


(参考)オフィスのエンドテナントの信用力

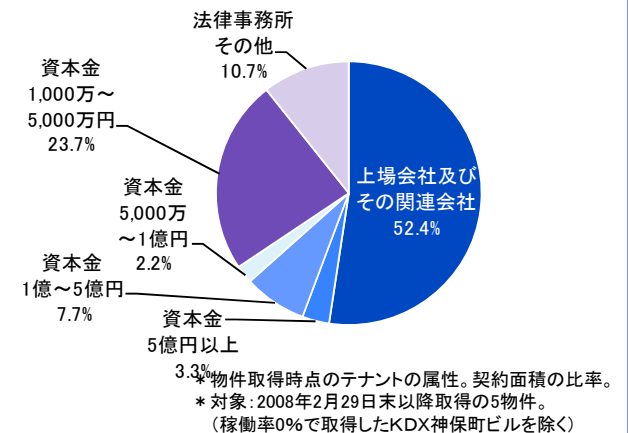
過去1年間(第6期、第7期中)の実績

- ◆ 2ヶ月以上の未収: 4テナント
- うち賃貸借契約を解除した先は2テナント

第7期末オフィスのエンドテナント業種分散

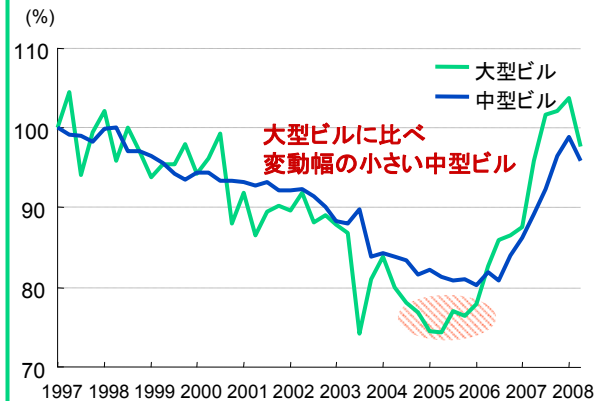


(参考)エンドテナントの資本金等の属性



(参考)賃料水準の推移(市場データ)

東京23区: 大型ビル、中型ビルの賃料水準(1997年6月=100)



(注) 大型ビル: 延床面積が3,000坪以上のビル
 中型ビル: 延床面積が1,000坪から3,000坪のビル
 出所: CBRE総研のデータをもとにケネディクス(株)作成
 (直近値は2008年9月)

(参考)オフィスの規模別売買件数の推移

年	(件)			
	1,000㎡未満	1,000㎡以上 5,000㎡未満	5,000㎡以上 10,000㎡未満	10,000㎡以上
1999年	13	44	13	24
2000年	10	21	20	53
2001年	10	31	17	40
2002年	15	76	53	46
2003年	44	74	49	67
2004年	25	84	41	43
2005年	35	151	72	60
2006年	31	148	72	63
2007年	26	139	65	54

(注)1 東京証券取引所に提出された「会社情報に関する報告書」等に公開された情報や新聞等に公表された情報に基づく

2 「オフィスの規模別売買件数の推移」と「建物床面積規模別件数の推移」より算出。ただし、規模別割合は面積が不明な事例を除いているため、上記で算出した件数は公表された件数とは異なります。

出所: 都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」よりケネディクス(株)作成

既存物件の運営—BM会社の集約/工事/コスト削減

中規模オフィスビルのポートフォリオ規模を活用した運営

BM会社(建物管理会社)の集約による群管理

都心物件を3エリアにグループ分けし、
各エリア毎にBM会社を集約

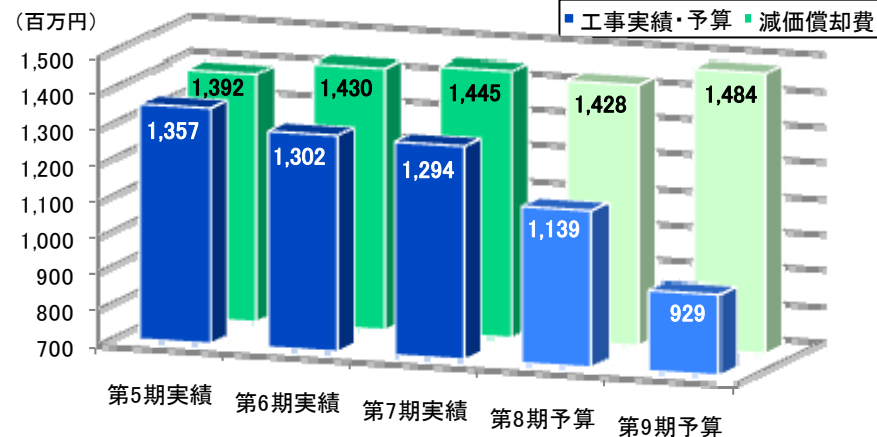
エリアA(東部) 11物件: 9社→A社
 エリアB(南部) 7物件: 5社→B社
 エリアC(西部) 7物件: 7社→C社
3社に集約

管理のクオリティとサービス
水準の向上及び業務の効率化



Z08B第401号

減価償却費と工事实績・予算の推移



注: 1. 工事予算は、運営管理計画上の期初工事予算です。
 2. 工事实績は、開示上の工事金額(資本的支出+修繕費)です。

入札による工事代金の削減

■継続的な空調工事の入札

- ・第5期入札実績: 4物件
190百万円の削減(削減率24.4%)
 - ・第6期入札実績: 5物件
174百万円の削減(削減率39.3%)
 - ・第7期入札実績: 5物件
132百万円の削減(削減率31.6%)
 - ・第8期入札実績: 2物件
- 合計14物件で工事実施
 →空調効率の向上によるエネルギー使用の削減
 →CO₂削減

<今後の方針>保有する物件の多くでCS
対応やバリューアップを実現済みのため、
CS対応工事やバリューアップ工事(空調工
事を含む)を削減します。

セクション 4

財務戦略

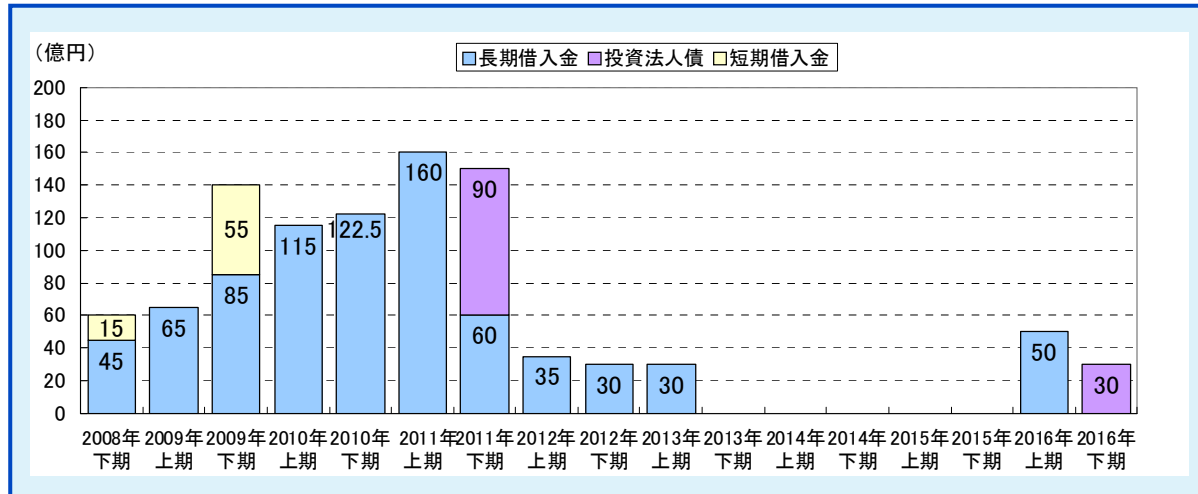


安定的な財務運営—返済期限分散及び金利固定化

デットの返済期限の分散

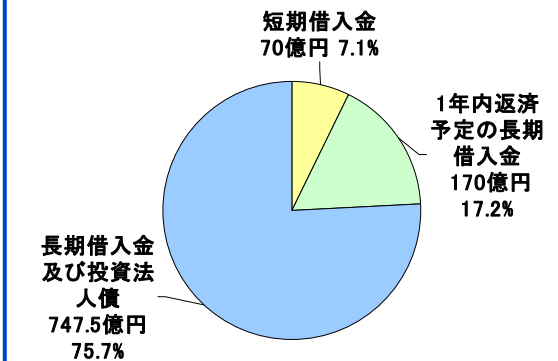
返済期限の分散を重視したデット調達

返済期限別のデット残高(2008年12月11日時点)



注: 1 各期間に返済期限が到来するデット金額を示しています。
 2 上期は4月から9月末、下期は10月から翌年3月末であり、本投資法人の決算期とは一致しません。
 (例: 2008年下期は、2008年10月1日から2009年3月31日まで)

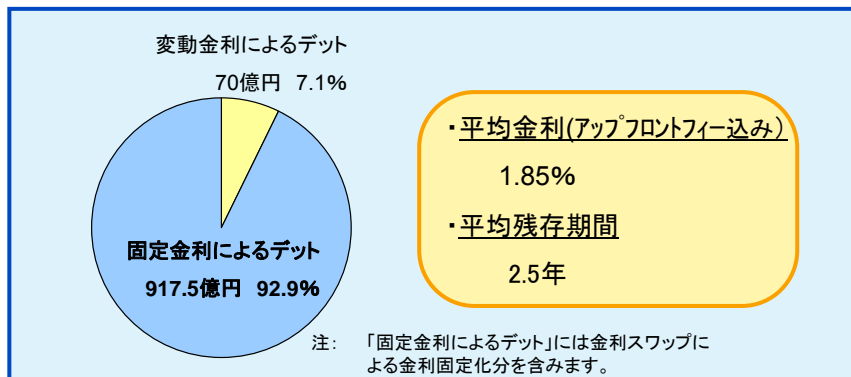
有利子負債の期間別残高 (2008年12月11日時点)



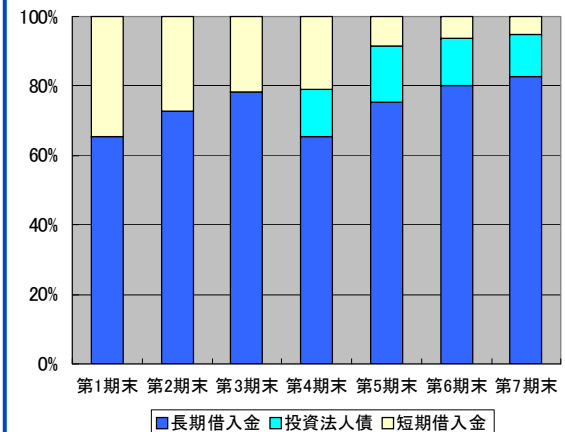
デットの金利固定化

固定金利によるデットを中心とした保守的な運営

変動金利・固定金利比率 (2008年12月11日時点)

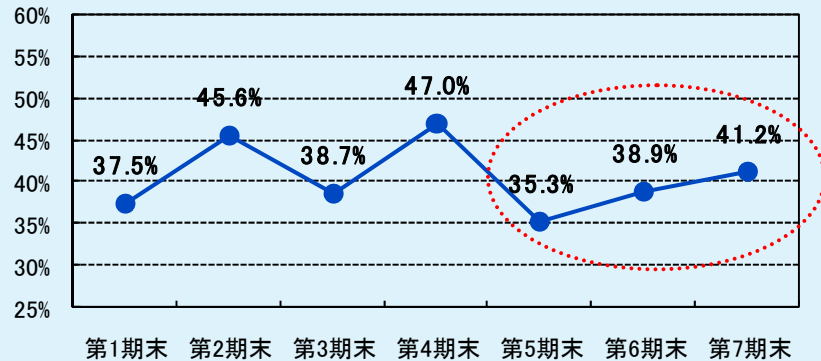


各種デットの調達比率の推移



安定的な財務運営—保守的な有利子負債比率の維持

有利子負債比率の推移



注: 有利子負債比率 = 期末有利子負債額 ÷ 総資産額

＜今後の方針＞
保守的な有利子負債比率を維持します。また、保守的なレバレッジ方針とともに、キャッシュポジションの積み上げ等による、保守的な財務運営を目指します。

借入に関するコベナンツ

「財務制限条項」

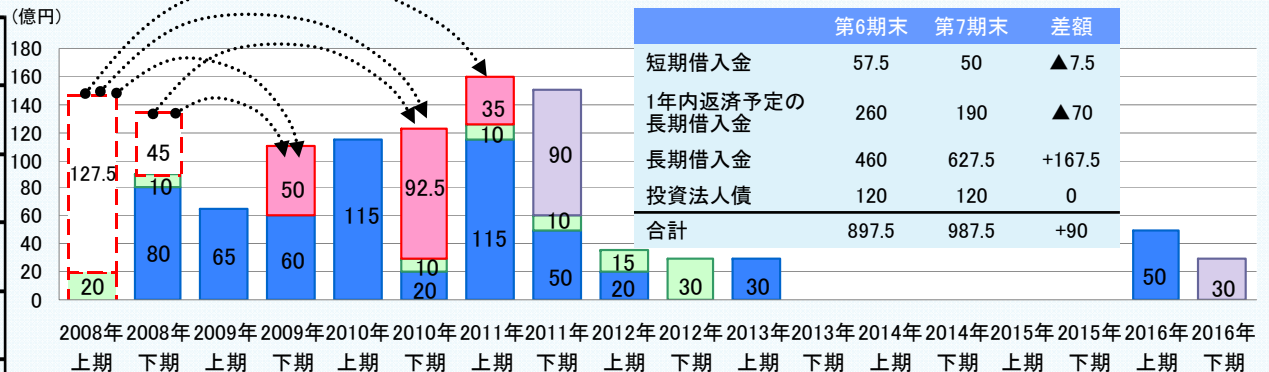
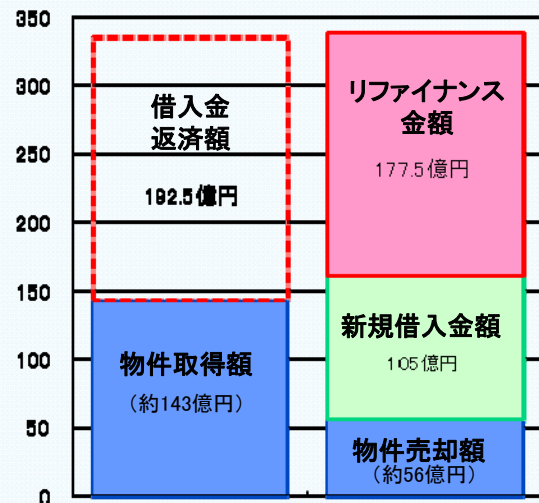
各決算期で

- ① LTVが一定水準超
または、
- ② DSCRが一定水準未満

→ 2期連続して抵触した場合に担保権設定

- ・ LTV = 総負債額 ÷ 総資産額
(総資産は物件毎の期末評価と簿価の差額を加減)
- ・ DSCR = (営業利益 + 減価償却費等) ÷ 元利支払額
(元利支払額は、元本一括返済を除く)

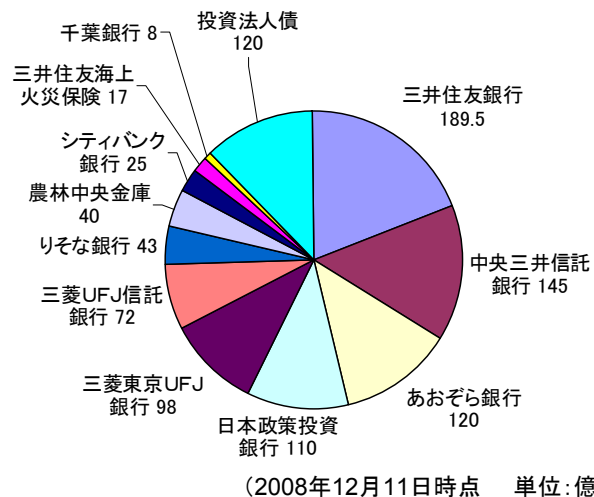
第7期中の借入の状況及び物件売買



- 第6期末時点の借入
- 第7期中の新規借入
- 第7期中のリファイナンス借入
- 投資法人債
- 第7期中の新規借入で第7期中にリファイナンス
- 第7期中の返済

安定的な財務運営—デット調達先の分散

デット調達先の分布



メガバンク、信託銀行を中心とする金融機関との良好な関係に基づく安定的な資金調達を継続します。

デット調達先別残高比較

	第6期末	第7期末	差額
三井住友銀行	152.5	189.5	+37
中央三井信託銀行	125	145	+20
あおぞら銀行	110	120	+10
日本政策投資銀行	80	110	+30
三菱東京UFJ銀行	78	98	+20
三菱UFJ信託銀行	72	72	0
りそな銀行	28	43	+15
農林中央金庫	95	40	▲55
シティバンク銀行	0	25	+25
三井住友海上火災保険	17	17	0
千葉銀行	20	8	▲12
投資法人債	120	120	0
合計	897.5	987.5	+90

借入金一覧

平成20年12月11日現在における借入金の状況は以下の通りです。

区分	借入先	残高 (百万円)	借入日	返済期限
短期借入金	中央三井信託銀行	1,000	平成20年1月10日	平成21年1月10日
	三菱東京UFJ銀行	500	平成20年2月29日	平成21年2月28日
	シティバンク銀行	1,500	平成20年10月31日	平成21年10月30日
	三菱UFJ信託銀行	1,000	平成20年10月31日	平成21年10月31日
	シティバンク銀行	1,000	平成20年11月4日	平成21年11月2日
	あおぞら銀行(1,500)、りそな銀行(500)	2,000	平成20年12月8日	平成21年12月8日
短期借入金 小計		7,000		
1年内返済予定の長期借入金	千葉銀行(800)、あおぞら銀行(500)、三井住友海上火災保険(700)	2,000	平成18年3月1日	平成21年2月28日
	三菱東京UFJ銀行	2,500	平成18年3月16日	平成21年3月16日
	中央三井信託銀行(1,500)、あおぞら銀行(2,000)、三菱東京UFJ銀行(1,000)、三菱UFJ信託銀行(1,000)、りそな銀行(1,000)	6,500	平成18年5月1日	平成21年4月30日
	三井住友銀行	2,000	平成19年10月31日	平成21年10月31日
	三井住友銀行(1,000)、あおぞら銀行(1,500)、三菱東京UFJ銀行(1,500)	4,000	平成20年4月25日	平成21年10月25日
1年内返済予定の長期借入金 小計		17,000		
長期借入金	三井住友銀行(3,750)、中央三井信託銀行(3,750)、三菱UFJ信託銀行(1,500)、りそな銀行(500)	9,500	平成17年8月1日	平成22年7月31日
	あおぞら銀行(1,500)、三井住友海上火災保険(1,000)	2,500		平成23年4月30日
	日本政策投資銀行	5,000	平成18年5月1日	平成28年4月30日
	三菱UFJ信託銀行	1,000	平成18年7月14日	平成23年7月13日
	日本政策投資銀行	3,000	平成18年9月1日	平成25年8月31日
	農林中央金庫	2,500	平成18年12月1日	平成23年11月30日
	三井住友銀行	2,000		平成22年4月2日
	中央三井信託銀行	2,000	平成19年4月2日	平成24年4月2日
	農林中央金庫	1,500	平成19年4月17日	平成23年4月16日
	三井住友銀行	2,500	平成20年1月10日	平成24年1月10日
	あおぞら銀行	2,000		平成23年2月28日
	三菱東京UFJ銀行	1,500	平成20年2月29日	平成23年8月31日
	三井住友銀行(3,000)、中央三井信託銀行(2,000)	5,000	平成20年3月31日	平成23年9月30日
	中央三井信託銀行	1,000	平成20年5月1日	平成23年11月1日
	あおぞら銀行	1,000		平成23年2月28日
	りそな銀行	1,500	平成20年6月30日	平成24年6月30日
	日本政策投資銀行	3,000		平成24年12月28日
	あおぞら銀行	2,000	平成20年7月15日	平成23年3月31日
	三井住友銀行(1,200)、三菱UFJ信託銀行(1,300)	2,500		平成22年1月31日
	三井住友銀行(1,300)、三菱東京UFJ銀行(800)、三菱UFJ信託銀行(1,400)	3,500	平成20年7月31日	平成23年1月31日
三井住友銀行(2,200)、中央三井信託銀行(1,000)、りそな銀行(300)	3,500		平成23年7月31日	
中央三井信託銀行	1,000	平成20年9月1日	平成23年9月1日	
中央三井信託銀行	1,250	平成20年9月22日	平成23年3月22日	
三菱東京UFJ銀行	2,000	平成20年9月30日	平成23年3月31日	
りそな銀行	500	平成20年10月31日	平成22年10月31日	
長期借入金 小計		62,750		
合計		86,750		

格付状況及び投資法人債の発行実績

格付機関	格付内容	名称	総額	利率	年限	償還期日
Moody's	A3(安定的)	第1回債	90億円	年1.74%	5年	2012/3/15
日本格付研究所(JCR)	A+(安定的)	第2回債	30億円	年2.37%	10年	2017/3/15

Appendix

補足資料



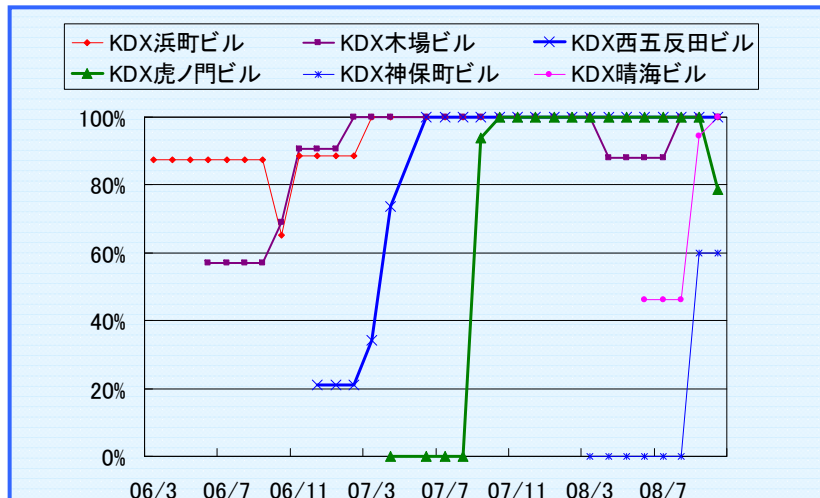
既存物件の運営—利回り及びパフォーマンス(実績及び分析)

賃貸NOI利回り実績(用途毎・年換算)

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

注: 各期の固都税調整後の数値を記載しています。
 なお、新築物件であるKDX晴海ビル及びKDX岩本町ビルの固都税については土地部分のみを考慮して調整しています。
 各比率は少数第2位を四捨五入して表示しています。

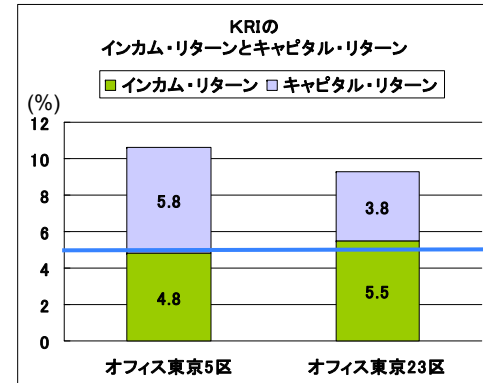
(参考)低稼働オフィスビルの取得後のリースアップ実績



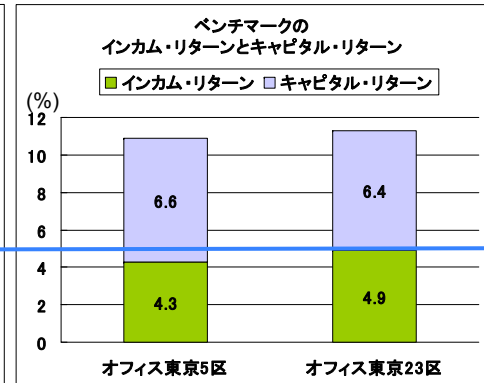
(参考)オフィスビルのパフォーマンス分析

・IPD(Investment Property Databank Ltd)による分析

インカムリターンとキャピタルリターン実績



注:
 1 2008/4までの1年間のリターン
 2 2以上の評価が行われた資産を対象
 (期中の売買による影響を排除)



注:
 1 ベンチマークは、IPD J REIT Universe

(仮称)栄4丁目事務所ビル



- ◆ 竣工予定: 2009年6月(予定)
- ◆ 所在地: 名古屋市中区栄4丁目
- ◆ 延床面積: 10,848.45m²(予定)
- ◆ 階数: 11階建



	取得日	取得価格 (百万円)
土地	2008/4/25	4,000
建物	2009/7/1(予定)	4,325(予定)

・売主との賃料保証型のマスターリース契約により、売主から固定賃料を受領

賃料保証型マスターリース契約の概要

- ・期間: 2009年7月から1年間
- ・保証賃料: 店舗部分 月額35,000円/坪
事務所部分 月額18,000円/坪

期末評価額の概要

オフィスビルの評価額一覧

物件名称	取得価格 (千円)	第7期				キャップレート	
		期末評価額 (千円)	取得比	前期比	簿価比	第7期末	前期比
KDX日本橋313ビル	5,940,000	7,680,000	29.3%	0.0%	22.3%	4.8%	0.0%
KDX平河町ビル	5,180,000	5,780,000	11.6%	0.0%	10.4%	4.6%	0.0%
東茅場町有楽ビル	4,450,000	6,380,000	43.4%	-2.0%	41.9%	4.8%	0.1%
KDX八丁堀ビル	3,680,000	3,980,000	8.2%	0.0%	12.8%	4.8%	0.0%
KDX中野坂上ビル	2,533,000	2,680,000	5.8%	0.0%	4.9%	5.1%	0.0%
原宿FFビル	2,450,000	3,260,000	33.1%	-3.0%	30.5%	5.4%	0.2%
FIK南青山ビル	2,270,000	3,140,000	38.3%	-8.2%	37.4%	4.7%	0.3%
神田木原ビル	1,950,000	2,030,000	4.1%	0.0%	7.8%	4.8%	0.0%
KDX新宿御苑ビル	1,610,000	2,140,000	32.9%	0.0%	33.0%	4.9%	0.0%
KDX小石川ビル	704,000	795,000	12.9%	-13.7%	17.6%	6.0%	0.7%
ポルタス・センタービル	5,570,000	5,500,000	-1.3%	-3.5%	6.8%	6.0%	0.2%
KDX麹町ビル	5,950,000	6,400,000	7.6%	-2.0%	9.5%	4.8%	0.1%
KDX船橋ビル	2,252,300	2,390,000	6.1%	-6.3%	-3.9%	5.7%	0.1%
KDX浜町ビル	2,300,000	3,010,000	30.9%	-2.3%	28.1%	5.3%	0.1%
東伸24ビル	5,300,000	5,440,000	2.6%	-8.4%	3.5%	5.4%	0.4%
恵比寿イースト438ビル	4,640,000	5,380,000	15.9%	-11.8%	17.3%	4.9%	0.3%
KDX大森ビル	3,500,000	4,090,000	16.9%	-1.0%	16.9%	5.1%	0.1%
KDX浜松町ビル	3,460,000	3,950,000	14.2%	0.0%	16.6%	4.6%	0.0%
KDX茅場町ビル	2,780,000	3,220,000	15.8%	-1.5%	10.9%	5.2%	0.1%
KDX新橋ビル	2,690,000	3,020,000	12.3%	-1.9%	12.3%	4.5%	0.1%
KDX新横浜ビル	2,520,000	2,790,000	10.7%	-10.9%	11.2%	5.5%	0.3%
KDX四谷ビル	1,950,000	2,440,000	25.1%	0.0%	23.7%	5.2%	0.0%
KDX南船場第1ビル	1,610,000	1,540,000	-4.3%	-6.7%	-1.3%	5.5%	0.1%
KDX南船場第2ビル	1,560,000	1,570,000	0.6%	-4.3%	6.2%	5.5%	0.1%
KDX木場ビル	1,580,000	1,800,000	13.9%	-6.7%	7.6%	5.5%	0.1%
KDX鍛冶町ビル	2,350,000	2,550,000	8.5%	0.0%	6.4%	4.8%	0.0%
KDX乃木坂ビル	1,065,000	1,060,000	-0.5%	-1.9%	-6.6%	5.0%	0.1%
KDX東新宿ビル	2,950,000	3,370,000	14.2%	0.3%	5.5%	5.3%	0.0%
KDX西五反田ビル	4,200,000	4,920,000	17.1%	-2.2%	15.7%	5.2%	0.1%
KDX門前仲町ビル	1,400,000	1,430,000	2.1%	0.0%	-2.2%	5.2%	0.0%
KDX芝大門ビル	6,090,000	6,770,000	11.2%	-1.9%	6.6%	5.2%	0.1%
KDX御徒町ビル	2,000,000	2,010,000	0.5%	0.0%	-6.5%	4.8%	0.0%
KDX本厚木ビル	1,305,000	1,220,000	-6.5%	-7.6%	-6.9%	6.0%	0.0%
KDX八王子ビル	1,155,000	1,010,000	-12.6%	-9.8%	-24.7%	5.5%	0.1%
KDX新潟ビル	1,305,000	971,000	-25.6%	-13.3%	-34.8%	7.0%	0.6%
KDX御茶ノ水ビル	6,400,000	7,320,000	14.4%	2.1%	12.2%	4.6%	0.0%
KDX西新宿ビル	1,500,000	1,540,000	2.7%	0.0%	-1.5%	5.1%	0.1%
KDX虎ノ門ビル	4,400,000	4,640,000	5.5%	-4.7%	-4.9%	4.4%	0.3%
虎ノ門東洋ビル	9,850,000	11,100,000	12.7%	-0.9%	12.0%	4.5%	0.2%

物件名称	取得価格 (千円)	第7期				キャップレート	
		期末評価額 (千円)	取得比	前期比	簿価比	第7期末	前期比
KDX新宿286ビル	2,300,000	2,500,000	8.7%	-4.2%	6.5%	4.9%	0.2%
烏丸ビル	5,400,000	5,820,000	7.8%	2.8%	5.0%	5.3%	0.0%
KDX博多ビル	2,350,000	2,200,000	-6.4%	-12.4%	-9.9%	6.1%	0.8%
KDX仙台ビル	2,100,000	1,910,000	-9.0%	-10.3%	-13.9%	5.7%	0.1%
KDX六本木228ビル	3,300,000	2,800,000	-15.2%	-15.9%	-19.0%	4.8%	0.7%
飛栄九段北ビル	7,600,000	8,150,000	7.2%	1.1%	6.5%	4.6%	0.0%
KDX新横浜381ビル	4,700,000	4,100,000	-12.8%	-12.8%	-12.9%	5.4%	0.4%
KDX川崎駅前本町ビル	3,760,000	3,480,000	-7.4%	-7.4%	-7.9%	5.8%	0.4%
日総第17ビル	2,710,000	2,090,000	-22.9%	-9.1%	-23.2%	5.4%	0.4%
池尻大橋ビルディング	2,400,000	2,180,000	-9.2%	-16.5%	-11.3%	5.7%	0.9%
KDX浜町中ノ橋ビル	2,310,000	2,140,000	-7.4%	-10.1%	-9.7%	5.2%	0.6%
KDX神田三崎町ビル	1,380,000	1,160,000	-15.9%	-16.5%	-17.2%	5.2%	0.7%
KDX博多南ビル	4,900,000	4,720,000	-3.7%	-4.1%	-4.4%	6.3%	0.8%
KDX北浜ビル	2,220,000	2,020,000	-9.0%	-9.0%	-10.5%	5.7%	0.4%
新都心丸善ビル	2,110,000	2,060,000	-2.4%	-4.2%	-5.7%	5.1%	0.3%
KDX神保町ビル	2,760,000	2,660,000	-3.6%	-4.7%	-10.8%	5.3%	0.6%
KDX五番町ビル	1,951,000	1,870,000	-4.2%	-7.4%	-8.2%	5.0%	0.4%
(仮称)栄4丁目事務所ビル 土地	4,000,000	4,180,000	4.5%	0.0%	0.3%	-	-
KDX岩本町ビル	1,864,802	1,810,000	-2.9%	-4.7%	-3.9%	5.3%	0.5%
KDX晴海ビル	10,250,000	10,700,000	4.4%	1.9%	4.6%	4.6%	0.1%
KDX浜松町第2ビル	2,200,000	2,240,000	1.8%	0.4%	-0.9%	4.5%	0.0%
オフィスビル合計	196,965,102	211,106,000	7.2%	-3.5%	5.4%	-	-

注：取得価格、期末評価額、帳簿価格は千円未満を切り捨てて表示しています。
各比率は少数第2位を四捨五入して表示しています。

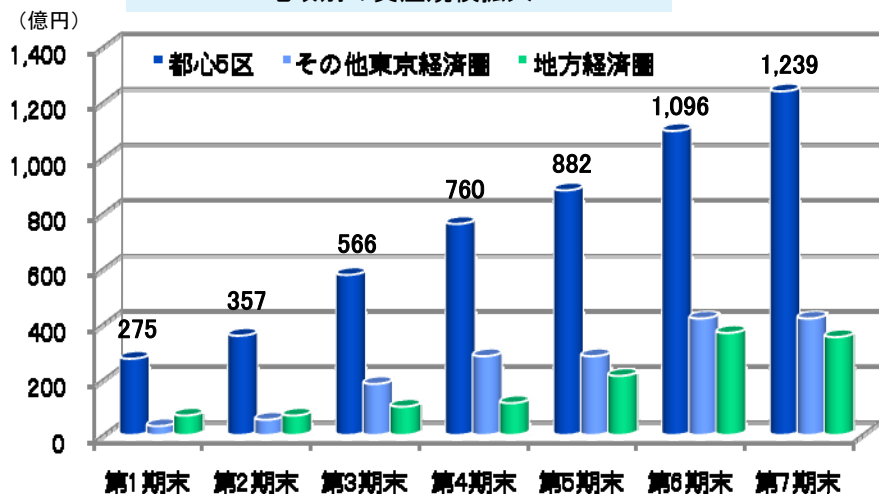
第7期末(2008年10月末) 評価額サマリー

	①	②	③	④=③-①	④/①	⑤=③-②	⑤/②
(百万円)	取得価格	帳簿価格	期末評価額	取得価格 との差額	(割合)	帳簿価格 との差額	(割合)
オフィスビル	196,965	200,372	211,106	14,141	7.2%	10,734	5.4%
都市型商業施設	12,379	12,679	14,210	1,831	14.8%	1,531	12.1%
住宅	12,709	12,742	12,090	-619	-4.9%	-652	-5.1%
合計	222,053	225,795	237,406	15,353	6.9%	11,613	5.1%

オフィスビルポートフォリオの概要(第7期末)

東京経済圏の中規模オフィスビルへの集中

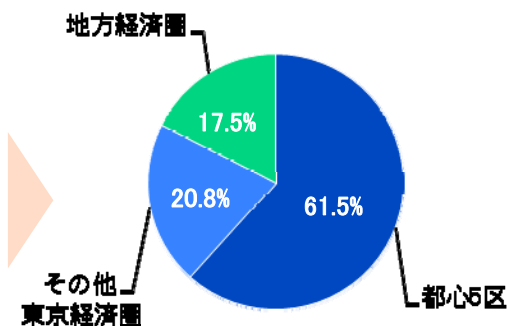
地域別の資産規模拡大



第1期末 第2期末 第3期末 第4期末 第5期末 第6期末 第7期末

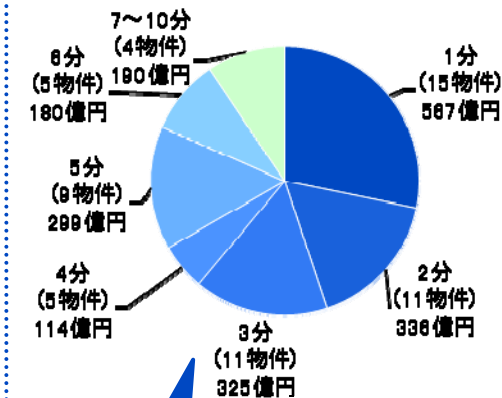
注: 都心5区とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区を指します。

地域別の投資比率



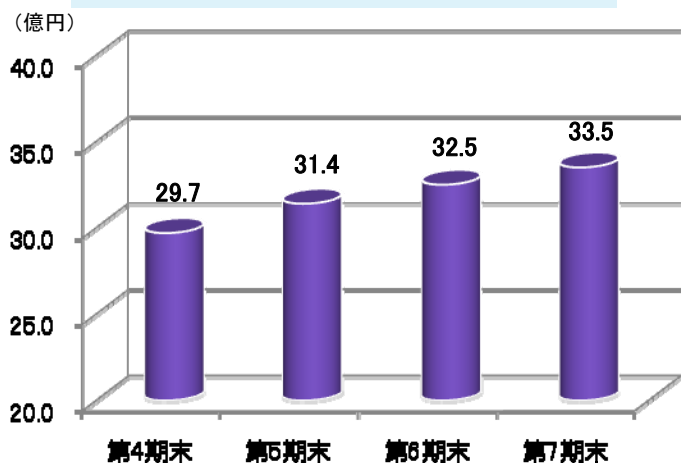
東京経済圏が 82.3%

最寄り駅からの徒歩所要時間



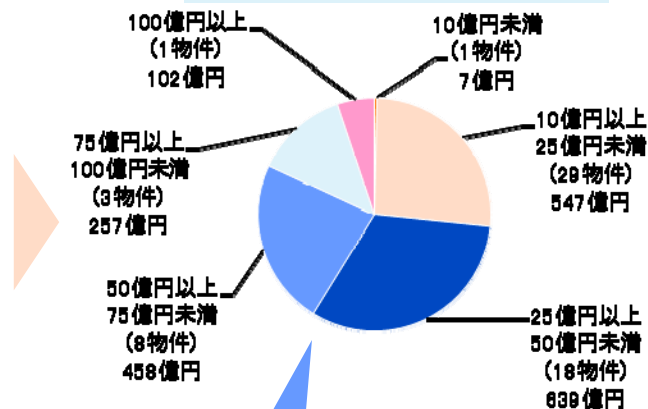
3分以内が 61.0% 6分以内が 90.5%

平均取得価格の推移



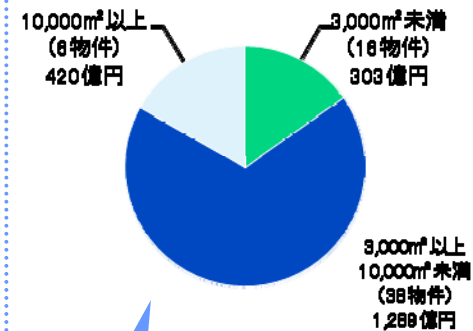
第4期末 第5期末 第6期末 第7期末

価格別の投資比率



25~75億円が 54.5%

延床面積別の投資比率



3,000㎡~10,000㎡が 64.0%

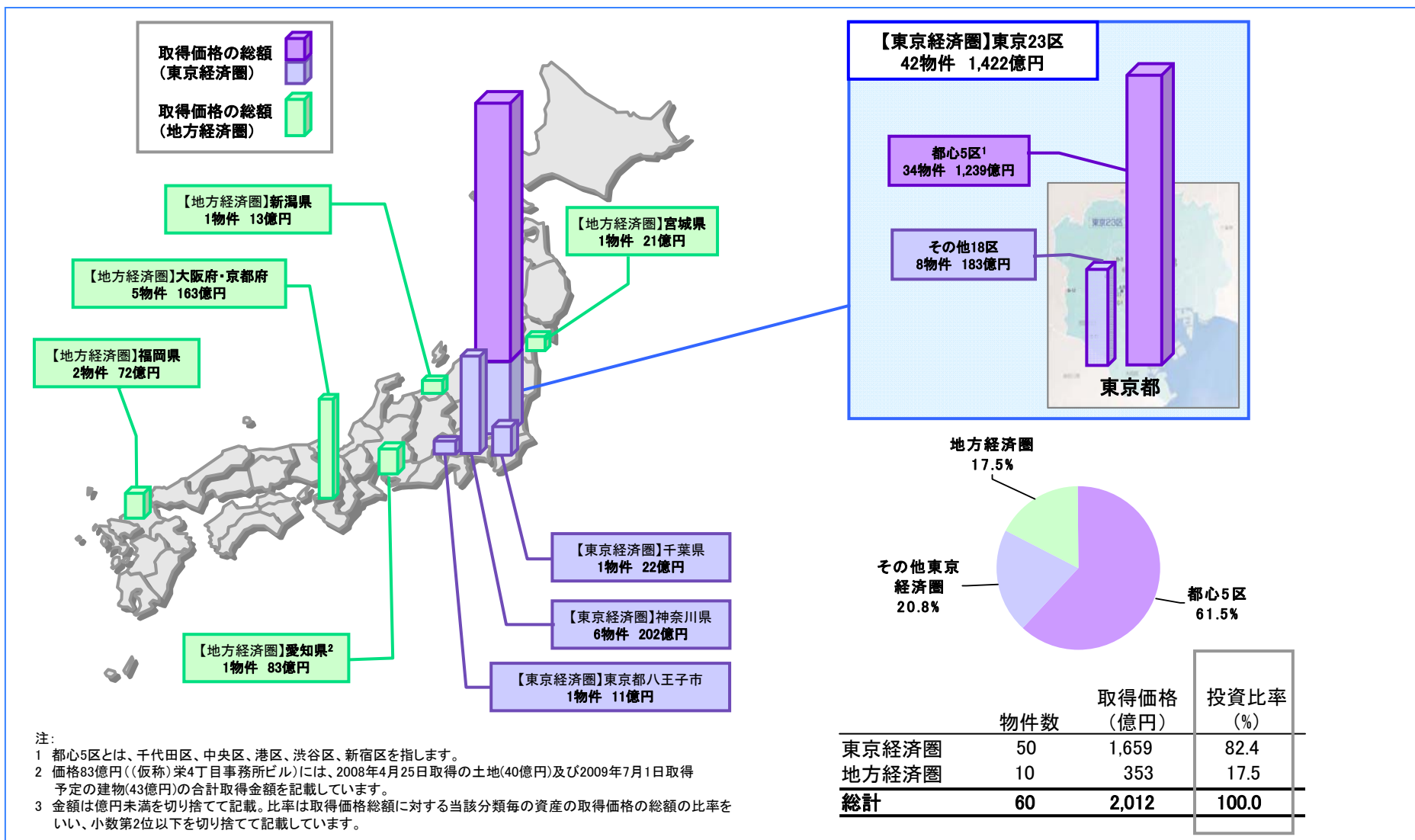
注: 第6期末・第7期末の数値には、(仮称)栄4丁目事務所ビルの建物取得予定価格取得価格(4.325百万円)を含みます。

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。

東京経済圏の中規模オフィスビルへの重点投資

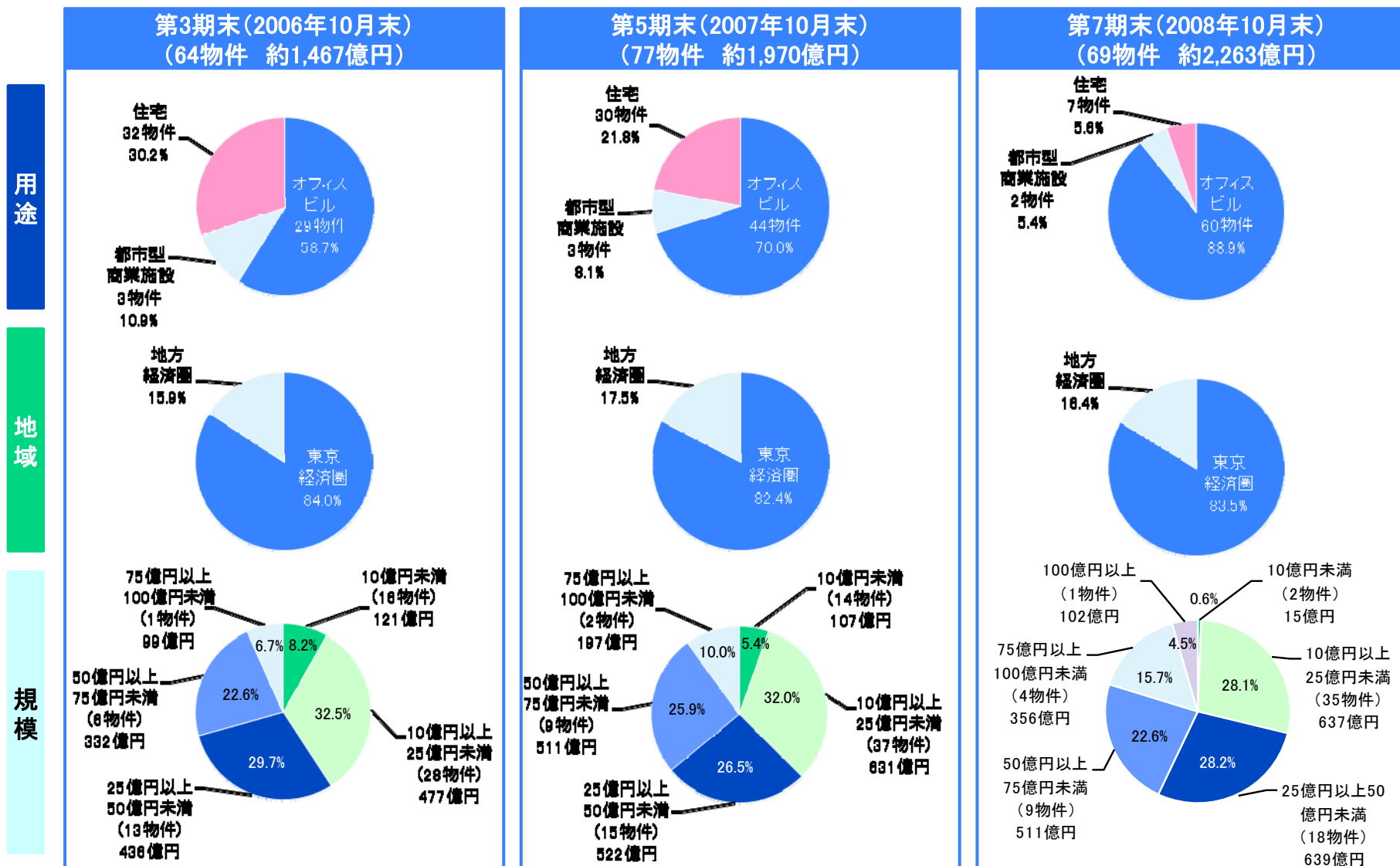
オフィスビルポートフォリオ 60物件 総額2,012億円

(2008年10月末時点)



“KENEDIX Selection”-オフィスビルへの集中

ポートフォリオ比率の推移



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

ポートフォリオ一覧(オフィスビル)

(2008年10月31日現在)

保有資産(60物件)(オフィスビル)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) ¹	建築時期 ²	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	100.0%
		A-40	虎ノ門東洋ビル	東京都港区	9,850	昭和37年8月	100.0%
		A-46	飛栄九段北ビル	東京都千代田区	7,600	昭和63年3月	100.0%
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	昭和57年8月	90.2%
		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	98.2%
		A-1	KDX日本橋313ビル	東京都中央区	5,940	昭和49年4月	100.0%
		A-16	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	昭和59年9月	100.0%
		A-2	KDX平河町ビル	東京都千代田区	5,180	昭和63年3月	100.0%
		A-47	KDX新横浜381ビル	神奈川県横浜市	4,700	昭和63年3月	97.5%
		A-17	恵比寿イースト438ビル	東京都渋谷区	4,640	平成4年1月	100.0%
		A-3	東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	昭和62年1月	100.0%
		A-39	KDX虎ノ門ビル	東京都港区	4,400	昭和63年4月	78.6%
		A-30	KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	平成4年11月	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	75.4%
		A-45	KDX六本木228ビル	東京都港区	3,300	平成元年4月	78.0%
		A-29	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	平成2年1月	86.2%
		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	59.8%
		A-49	日総第17ビル	神奈川県横浜市	2,710	平成3年7月	100.0%
		A-21	KDX新橋ビル	東京都港区	2,690	平成4年2月	100.0%
		A-5	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	平成4年8月	96.5%
		A-22	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	平成2年9月	83.2%
		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	100.0%
		A-27	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	平成2年3月	100.0%
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区	2,310	昭和63年9月	100.0%
A-15	KDX浜町ビル	東京都中央区	2,300	平成5年9月	100.0%		
A-41	KDX新宿286ビル	東京都新宿区	2,300	平成元年8月	100.0%		
A-7	FIK南青山ビル	東京都港区	2,270	昭和63年11月	100.0%		

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) ¹	建築時期 ²	稼働率(%) ³		
オフィスビル	東京経済圏	A-14	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	平成元年4月	98.4%		
		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	80.9%		
		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	85.7%		
		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	92.7%		
		A-9	KDX新宿御苑ビル	東京都新宿区	1,610	平成4年6月	100.0%		
		A-26	KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	平成4年10月	100.0%		
		A-38	KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	平成4年10月	100.0%		
		A-31	KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	昭和61年9月	100.0%		
		A-52	KDX神田三崎町ビル	東京都千代田区	1,380	平成4年10月	100.0%		
		A-34	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	平成7年5月	88.6%		
		A-35	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	昭和60年12月	85.6%		
		A-28	KDX乃木坂ビル	東京都港区	1,065	平成3年5月	100.0%		
		A-10	KDX小石川ビル	東京都文京区	704	平成4年10月	100.0%		
		A-58	(仮称)栄4丁目事務所ビル	愛知県名古屋市中区	8,325	平成21年6月	-		
		A-12	ポルトラス・センタービル	大阪府堺市	5,570	平成5年9月	100.0%		
		A-42	鳥丸ビル	京都府京都市	5,400	昭和57年10月	98.1%		
		A-53	KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	昭和48年6月	95.4%		
		A-43	KDX博多ビル	福岡県福岡市	2,350	昭和57年7月	100.0%		
		A-54	KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	平成6年7月	88.1%		
		A-44	KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	昭和59年2月	86.2%		
		A-24	KDX南船場第1ビル	大阪府大阪市	1,610	平成5年3月	91.6%		
		A-25	KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市	1,560	平成5年9月	91.2%		
		A-36	KDX新潟ビル	新潟県新潟市	1,305	昭和58年7月	76.2%		
		オフィスビル(60物件)合計					201,290	平均20.1年	95.7%

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(税金を含まず、百万円未満切り捨て)を記載しています。
- 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しています。ただし、A-58(仮称)栄4丁目事務所ビルは竣工予定日を記載しています。合計欄には、2008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(A-58(仮称)栄4丁目事務所ビルを除く)。2008年10月31日現在で保有の全68物件(A-58(仮称)栄4丁目事務所ビルを除く)についての取得価格で加重平均した築年数(2008年10月31日基準)は18.6年です。
- 稼働率は、2008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。2008年10月31日現在で保有の全68物件(A-58(仮称)栄4丁目事務所ビルを除く)の平均稼働率は95.6%です。

ポートフォリオ一覧(都市型商業施設・住宅)

(2008年10月31日現在)

保有資産(2物件)(都市型商業施設)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) ¹	建築時期 ²	稼働率(%) ³
都市型 商業 施設	東京 経済 圏	C-1	フレーム神南坂	東京都渋谷区	9,900	平成17年3月	97.9%
		C-2	KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	平成3年8月	91.7%
都市型商業施設(2物件)合計					12,379	平均6.2年	96.7%

保有資産(7物件)(住宅)

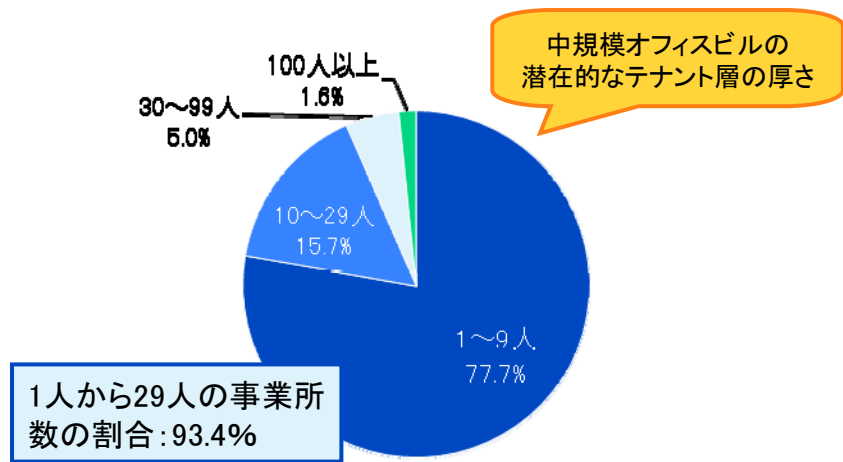
用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) ¹	建築時期 ²	稼働率(%) ³
住宅	東京 経済 圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	東京都中央区	5,353	平成16年1月	100.0%
		B-3	コート目白	東京都新宿区	1,250	平成9年3月	100.0%
		B-4	アパートメンツ元麻布	東京都港区	1,210	平成16年1月	94.6%
		B-5	アパートメンツ若松河田	東京都新宿区	1,180	平成16年2月	100.0%
		B-34	グラディート川口	埼玉県川口市	1,038	平成18年2月	100.0%
		B-25	コート新御徒町	東京都台東区	878	平成17年10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	平成元年3月	88.7%
住宅(7物件)合計					12,709	平均7.2年	94.7%

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(税金を含まず、百万円未満は切り捨て)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、2008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、2008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。

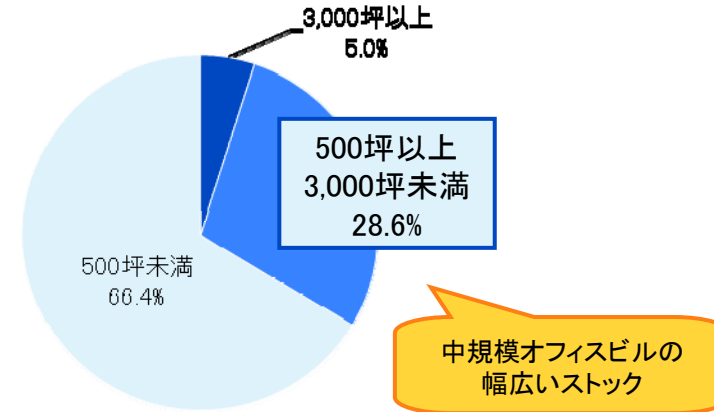
オフィスビル市場環境(参考データ1)

1. 従業員規模別事業所数(東京都)



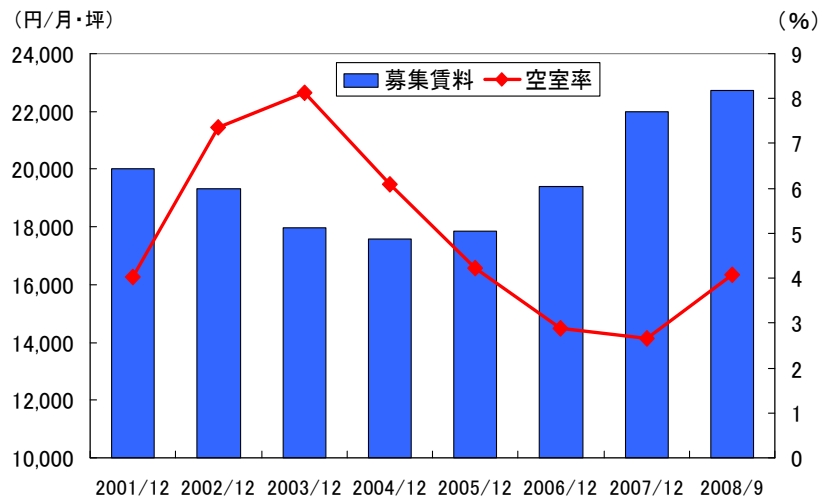
出所: 「平成18年東京都事業所・企業統計調査報告(速報)」
(東京都総務局統計部)を基に本資産運用会社作成

2. 延床面積別棟数割合



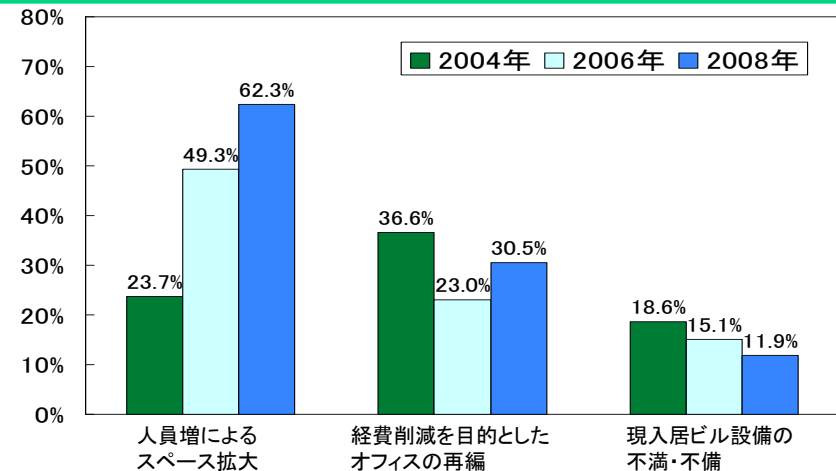
出所: 本投資法人の依頼に基づくCBRE総研(2007年3月末日調査)「東京主要5区マクロマーケット調査」
注: 上記データは、東京都心5区に所在する賃貸オフィスビルのうち、CBRE総研が調査対象として捕捉しているビルにおける割合であり、当該調査は必ずしも東京都心5区におけるすべての物件を網羅するものではありません。

3. 東京都心5区における募集賃料及び空室率の推移



出所: 三鬼商事「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」(2008年10月)

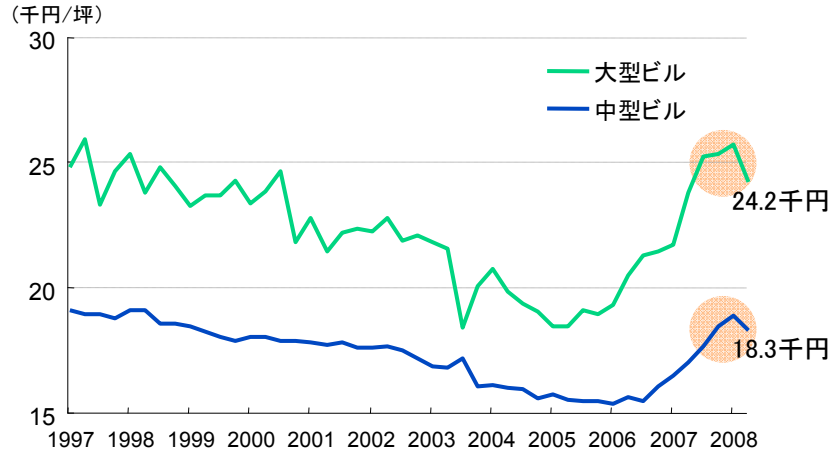
4. 企業の移転動機



出所: 「IDSS不動産白書2006」およびCBRE総研「オフィスに対する意識調査2008」より一部抜粋

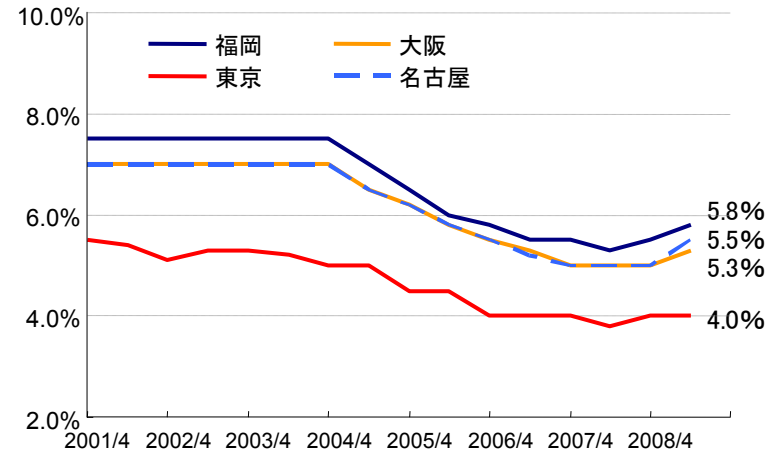
オフィスビル市場環境(参考データ2)

1. 東京23区:大型ビル、中型ビルの賃料水準



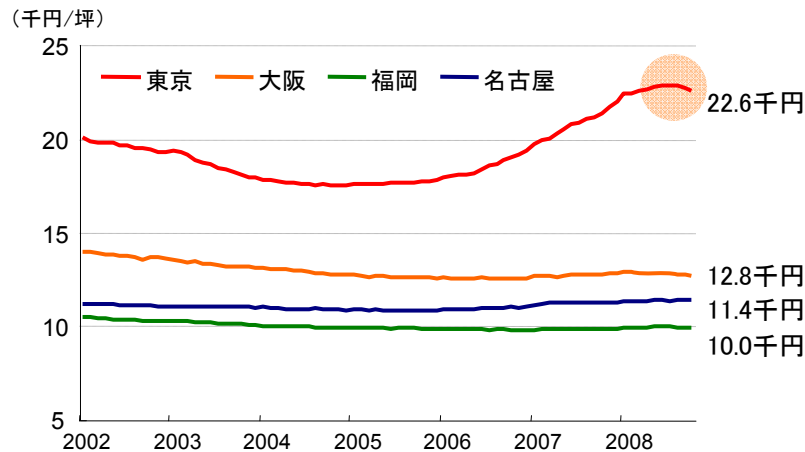
注: 大型ビル: 延床面積が3,000坪以上のビル
 中型ビル: 延床面積が1,000坪から3,000坪のビル
 出所: CBRE総研のデータをもとにケネディクス㈱作成(直近値は2008年9月)

2. 東京および地方都市の不動産のキャップレート



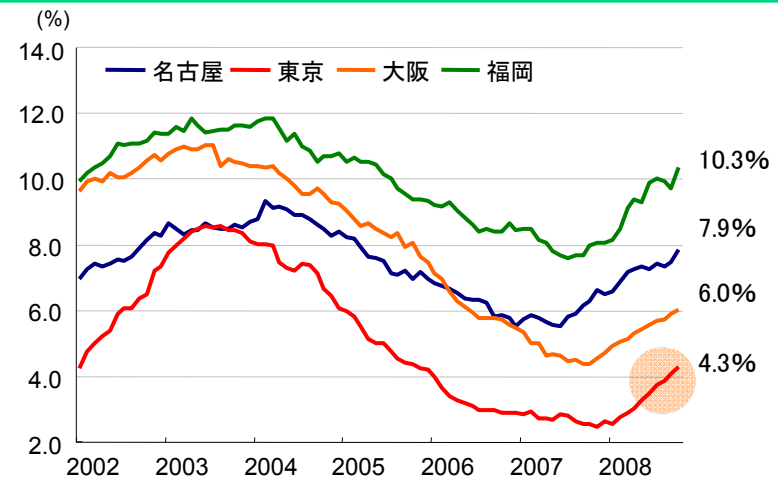
注: 1. 利回りはそれぞれの地域で築5年以内のAクラスビルに対する直接還元法による投資家の期待利回り
 2. 東京は丸の内・大手町地区の投資家期待利回りを使用
 出所: 日本不動産研究所のデータをもとにケネディクス㈱作成(2008年10月時点)

3. 地域別の賃料水準の推移



注: 東京は都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)の延床面積100坪以上を対象
 出所: 三鬼商事のデータをもとにケネディクス㈱作成(直近値は2008年10月)

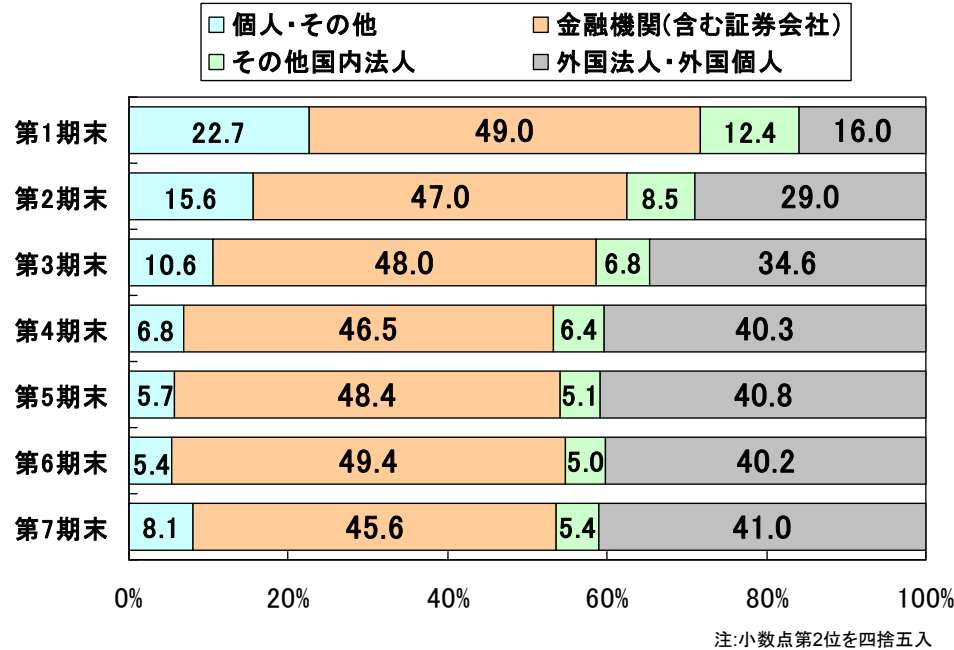
4. 地域別の空室率の推移



注: 東京は都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)の延床面積100坪以上を対象
 出所: 三鬼商事のデータをもとにケネディクス㈱作成(直近値は2008年10月)

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7期末 (2008年10月31日時点)

所有者区分	投資主数	投資主数比率	投資口数	投資口数比率
個人・その他	5,605	94.0%	16,234	8.1%
金融機関(含む証券会社)	83	1.4%	91,126	45.6%
その他国内法人	100	1.7%	10,720	5.4%
外国法人・外国個人	176	3.0%	81,920	41.0%
合計	5,964	100.0%	200,000	100.0%

注: 小数点第2位を四捨五入

上位投資主一覧(2008年10月31日時点)

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口に対する所有投資口数の割合(%)
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	17,903	8.95%
日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	15,597	7.79%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	13,076	6.53%
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	12,025	6.01%
野村信託銀行株式会社(投信口)	11,478	5.73%
ケネディクス株式会社	7,850	3.92%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	7,147	3.57%
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	6,512	3.25%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	5,763	2.88%
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	4,384	2.19%
合計	101,735	50.86%

注: 発行済投資口に対する所有投資口数の割合は、少数第2位未満を切り捨てて表示。

(参考)大量保有報告書の状況

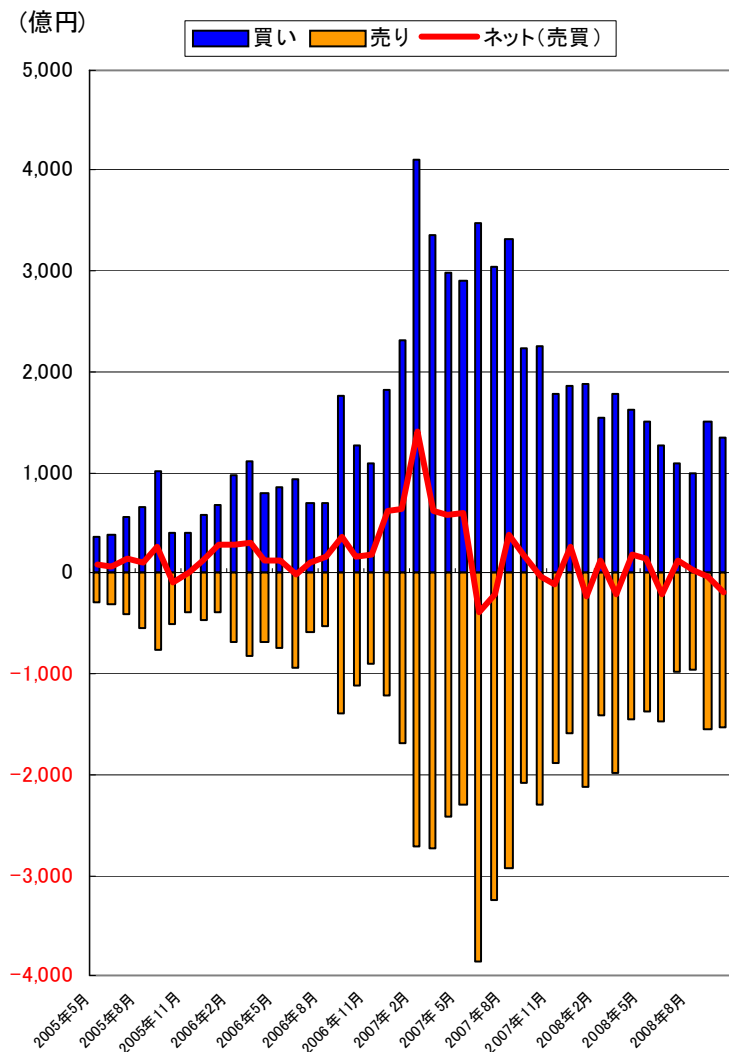
提出者又は共同保有社名	提出日	合計(口)	保有割合
タワー投資顧問株式会社	2008/11/21	25,175	12.59%
野村証券株式会社	2008/9/25	22,084	11.04%
野村アセットマネジメント株式会社		21,274	10.64%
野村証券株式会社		810	0.41%
日興アセットマネジメント株式会社	2008/10/22	19,875	9.94%
日興アセットマネジメント株式会社		18,349	9.17%
シティグループ・オルタナティブ・インベストメンツ・エルエルシー		1,171	0.59%
日興シティグループ証券株式会社		355	0.18%

注: 1 2007/5/22のPO後、2008/11/21提出分まで
 2 200,000口に対する保有割合5%以上の先
 3 小数点第2位を四捨五入

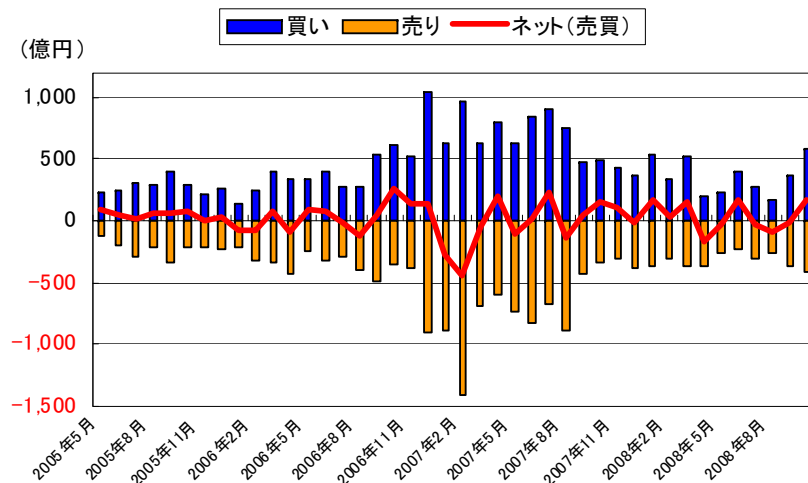
J-REIT市場(投資家動向)

J-REITの投資部門別売買動向

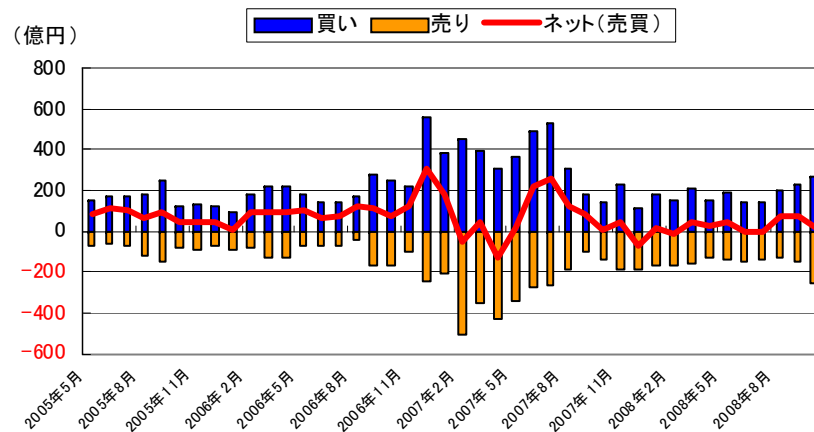
外国人投資家



銀行



投資信託



出所: 東京証券取引所(2008年10月までのデータ)

情報開示及びIR活動

ホームページを活用した積極的な情報開示

①メニュー一覧
知りたい情報にスムーズにアクセスできます。

②KRI最新データ
最新データのサマリーが一目でご確認いただけます。

■最新決算関連情報
決算説明会の様子を動画でご覧いただけます。

最新の決算関連書類もここからご覧いただけます。

決算説明会



■よくある質問
投資家の皆さまからよく頂く質問にお答えしています。

よくある質問

● 投資対象

Q. 中規模オフィスの特徴は、大規模オフィスと比べてどのような特徴が認められ、投資価値はどのように評価されているのか、投資・売却の観点から具体的な事例を挙げて説明してください。また、中規模オフィスの投資・売却の観点から具体的な事例を挙げて説明してください。

(参考)HPアクセス状況 (回)

ポートフォリオ一覧	13,990
プレスリリース	12,997
開示情報	7,492
更新情報	6,371
分配金・決算情報	5,853
KDRMサイトトップ	5,577
借入金の状況	5,143
稼働率	4,170
英文サイト	3,100
アクセス合計数	64,693

English

As an additional service, we have prepared an English web site

英文ホームページによる開示
<http://www.kdx-reit.com/eng/>

投資家とのミーティングを積極的に実施



(参考)投資家との面談件数

国内機関投資家	326
国内地方金融機関	128
海外投資家(欧州)	111
海外投資家(米国)	126
海外投資家(その他)	137
合計	828

注:2005年6月21日から2008年12月1日まで(電話会議含む)

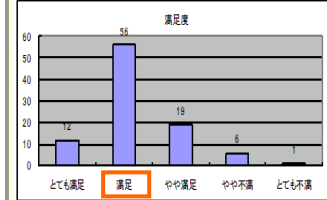
国内機関投資家	42
国内地方金融機関	15
海外投資家(欧州)	5
海外投資家(米国)	8
海外投資家(その他)	29
合計	99
期間:2008/5/1-2008/12/1	

資産運用報告 (既存投資主あて送付) アニュアルレポート (英文)



個人投資家向けアプローチ

■個人投資家向けセミナーに参加しました
JAPAN-REIT/アイビー総研株式会社主催
個人投資家のための **J-REITフォーラム**
セミナーに参加された多くの方にご満足いただけました

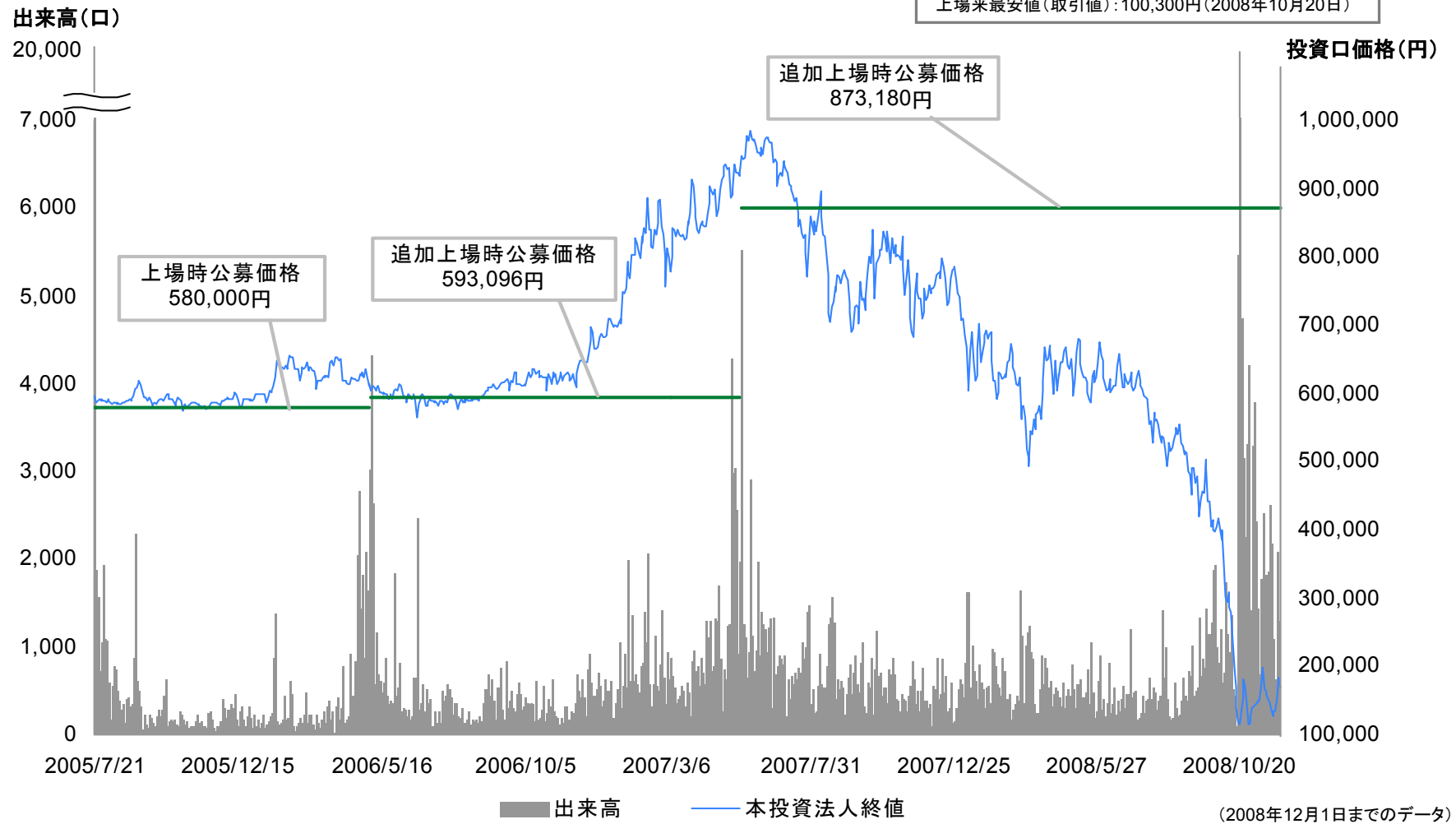


■J-REITのポータルサイト(JAPAN-REIT.com)にコンテンツを掲載しています

注:2008年5月1日から2008年10月31日までの6ヶ月間

上場来の投資口価格の推移

ケネディクス不動産投資法人(KRI)投資口価格終値・出来高推移



ポートフォリオの拡大

ポートフォリオの拡大
+
オフィスビル比率の引き上げ

オフィスビル比率の
引き上げ

第7期決算概要—損益計算書

■前期比較～2008/10期(第7期)と2008年4月期(第6期)比較

	前期(第6期)	当期(第7期)	増減	主な増減要因
	自2007/11/1 至2008/4/30	自2008/5/1 至2008/10/31		
	百万円	百万円	百万円	
営業損益の部				
賃貸事業収入	6,770	7,111	341	
賃料収入	5,626	5,847	221	A(+528),B(▲459),C(+217),D(▲100)
共益費収入	1,144	1,263	119	A(+137),B(▲10),C(+7),D(▲10)
その他賃貸事業収入	859	1,045	186	
駐車場収入	240	250	10	A(+23),B(▲12),C(+1),D(▲2)
水道光熱費収入	458	668	210	A(+104),B(▲6),C(+25),D(▲1)
その他収入	160	126	▲34	
不動産賃貸事業収益合計 A	7,630	8,156	526	
不動産等売却益	952	299	▲653	第6期13物件、第7期2物件売却益計上
営業収益	8,582	8,456	▲126	
管理委託費	750	792	42	A(+73),B(▲39),C(+28),D(▲4)
水道光熱費	450	611	161	A(+95),B(▲12),C(+22),D(▲12)
公租公課	395	406	11	
修繕費	149	188	39	
その他(※1)	272	234	▲38	第6期KDX代々木ビル除却損の減少▲49
減価償却費	1,430	1,445	15	
不動産賃貸事業費用合計 B	3,447	3,678	231	
不動産賃貸事業損益(A-B)	4,182	4,477	295	
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	5,612	5,923	311	
不動産等売却損	439	-		第6期10物件売却損計上
資産運用報酬	424	442	18	
その他(※2)	205	190	▲15	
営業費用	4,517	4,311	▲206	
営業利益	4,065	4,144	79	
営業外収益の部				
支払利息	504	689	185	物件取得による借入増加、スプレッド上昇等
投資法人債利息	113	114	1	
融資関連費用	28	145	117	シ・ローン関連報酬、アップフロント報酬等
投資法人債発行費償却	5	5	-	
投資口交付費償却	41	41	-	
創立費償却	5	5	-	
その他	31	32	1	
営業外費用	730	1,034	304	
営業外損益	▲721	▲1,020	▲299	
経常利益	3,343	3,124	▲219	
税引前当期純利益	3,343	3,124	▲219	
法人税、住民税及び事業税等	1	0	▲1	
当期純利益	3,342	3,123	▲219	
前期繰越利益	0	0	-	
当期未処分利益	3,342	3,123	▲219	

■予実比較～第7期の予想(2008/6/11時点)と実績比較

	(百万円)	予想	実績	予想との 差異	補足説明(修正予想と実績の差)
営業収益		8,174	8,456	+282	・2物件売却益による増収(+299) ・売却物件の見込賃料分減収(▲98)等 ・1物件取得による増収、水道光熱収入の増加など
営業費用		4,254	4,311	+57	・水道光熱費の増加等
営業利益		3,919	4,144	+225	-
営業外費用		924	1,034	+110	・主に支払利息等の増加
うち支払利息等		866	948	+82	・主に融資関連費用の増加(2008/7シ・ローン関連報酬等)
当期純利益		3,002	3,123	+121	売却益(+299)で増益、営業費用増により ▲57、金融費用増加を主な要因とする営業外費用増により▲110
1口当たり分配金	15,000円	15,000円	15,618円	+618円	-
物件数		70物件	69物件	▲1物件	予想時点で2物件(KDX岩本町ビル、KDX晴海ビル)は織り込み済。その後2物件売却し、1物件取得。

主な増減要因(営業損益)

- A: 第6期取得物件の通期移動
- B: 第6期売却物件の減収分
- C: 第7期取得物件の増収分
- D: 第7期売却物件の減収分

(※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

第7期決算概要—貸借対照表及びキャッシュフロー計算書

	前期(第6期)		当期(第7期)	
	2008年4月30日現在		2008年10月31日現在	
	金額(千円)	比率	金額(千円)	比率
資産の部				
流動資産	13,397,027	5.8	13,465,140	5.6
現金及び預金	6,379,367		6,799,392	
信託現金及び信託預金	6,813,393		6,230,408	
その他	204,266		435,339	
固定資産	216,915,367	94.1	226,028,045	94.3
有形固定資産	216,483,952	93.9	225,510,389	94.1
建物等	9,520,811		10,571,000	
土地	25,928,590		29,093,099	
信託建物等	56,291,945		59,032,593	
信託土地	124,742,605		126,813,694	
無形固定資産	285,350	0.1	285,350	0.1
借地権	285,350		285,350	
投資その他の資産	146,065	0.1	232,306	0.1
差入敷金保証金	23,326		12,226	
長期前払費用	121,520		213,679	
繰延税金資産	1,217		6,399	
繰延資産	207,848	0.1	155,412	0.1
創立費	20,358		15,269	
投資法人債発行	57,183		51,306	
投資口交付費	130,305		88,837	
資産合計	230,520,243	100.0	239,648,597	100.0

◆ 有形固定資産:9,027百万円増加
(取得資産の取得価格14,314百万円 譲渡資産の取得価格5,110百万円)

◆ 短期借入金の減少:7,750百万円減少
◆ 長期借入金の増加:16,750百万円増加

負債の部				
流動負債	34,026,147	14.8	26,151,126	10.9
営業未払金	441,418		407,070	
短期借入金	31,750,000		24,000,000	
未払金等	351,588		321,639	
前受金	1,172,674		1,238,194	
その他	310,465		184,220	
固定負債	68,179,934	29.6	85,409,894	35.6
投資法人債	12,000,000		12,000,000	
長期借入金	46,000,000		62,750,000	
預り敷金保証金	1,271,027		1,515,158	
信託預り敷金保証金	8,905,814		9,128,461	
デリバティブ債務	3,091		16,271	
負債合計	102,206,081	44.3	111,561,020	46.6
純資産				
出資総額	124,973,750	54.2	124,973,750	52.1
剰余金	3,342,285	1.4	3,123,698	1.3
繰延ヘッジ損益	▲1,873	▲0.0	▲9,872	▲0.0
純資産合計	128,314,161	55.7	128,087,577	53.4
負債純資産合計	230,520,243	100.0	239,648,597	100.0

キャッシュフロー計算書

	前期(第6期)	当期(第7期)
	2008年4月30日現在	2008年10月31日現在
	金額(千円)	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー	36,143,837	9,279,012
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲47,793,395	▲14,377,205
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,460,091	5,659,983
現金及び現金同等物の増減額	▲189,466	561,790
現金及び現金同等物の期首残高	11,331,324	11,141,858
現金及び現金同等物の期末残高	11,141,858	11,703,649

J-REIT市場・不動産市場について

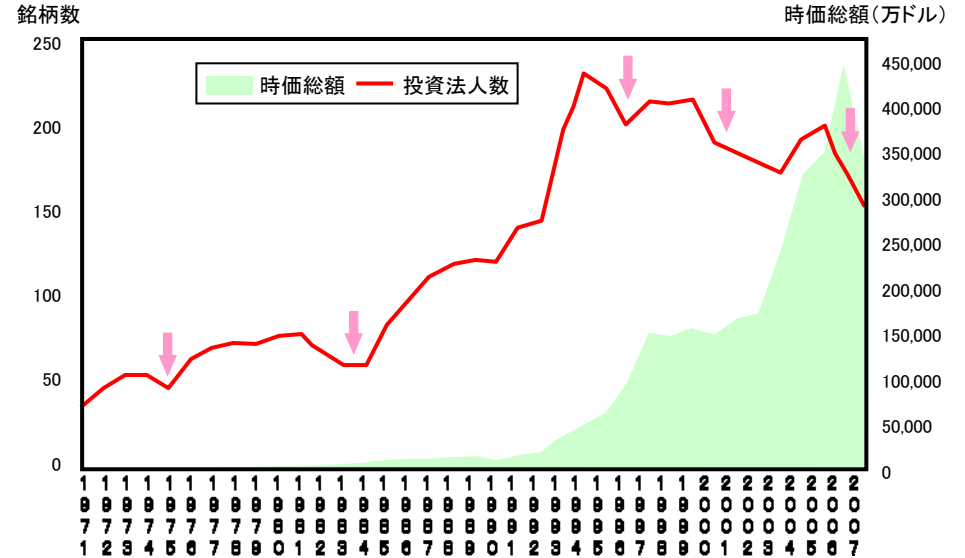
投資家に信頼される不動産投資市場確立フォーラム

(国交省・事務局:ARES 2008年10月)

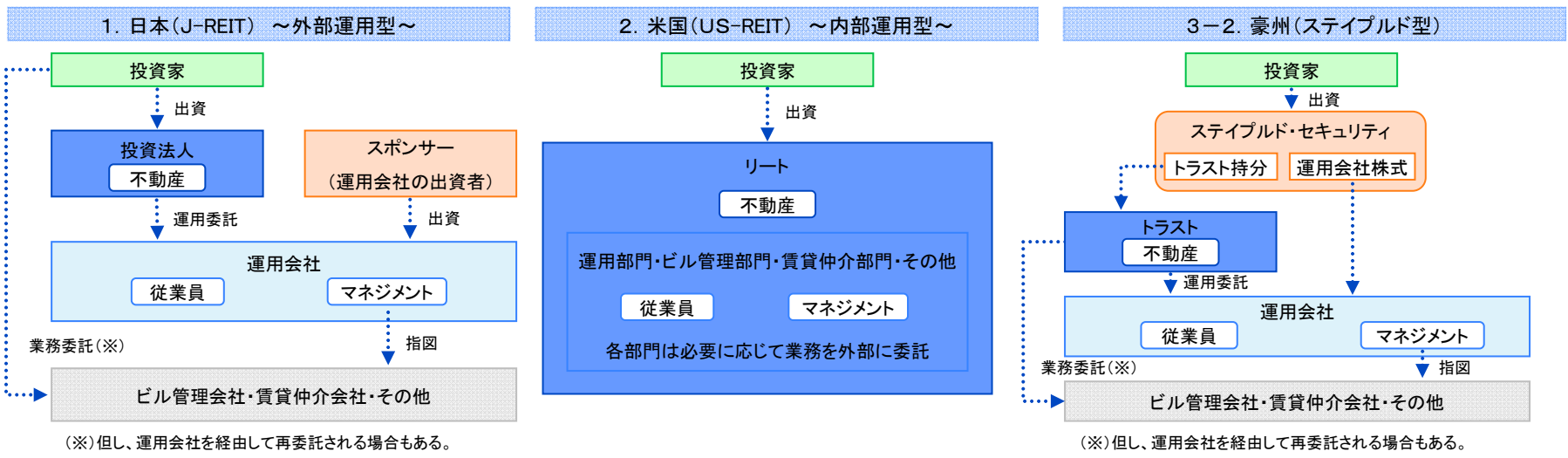
- ◆ J-REITのパフォーマンス
- ◆ J-REIT再編の効果・必要性
- ◆ J-REIT市場の育成
 - ・ リファイナンスリスク
 - ・ 柔軟な資本政策(自社株買いや転換社債等)
 - ・ スポンサーの信用力
 - ・ 運用体制—外部運用と内部運用

本ページ資料の出所:
第3回「投資家に信頼される不動産投資市場確立フォーラム」参考資料
(ARESのHP開催報告)

米国リートにおける再編



<参考>各国リートの仕組図



本資産運用会社の株主（株主一部変更とケネディクス・グループ実績）

ケネディクス・リート・マネジメント株式会社の株主一部変更

株主変更のスケジュール

2008年12月11日 本資産運用会社の取締役会で株式譲渡を承認
 2008年12月19日(予定) ケネディクス株式会社と伊藤忠商事株式会社間で株式譲渡

変更前の株主構成

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

変更後の株主構成

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

単独株主から
複数株主へ

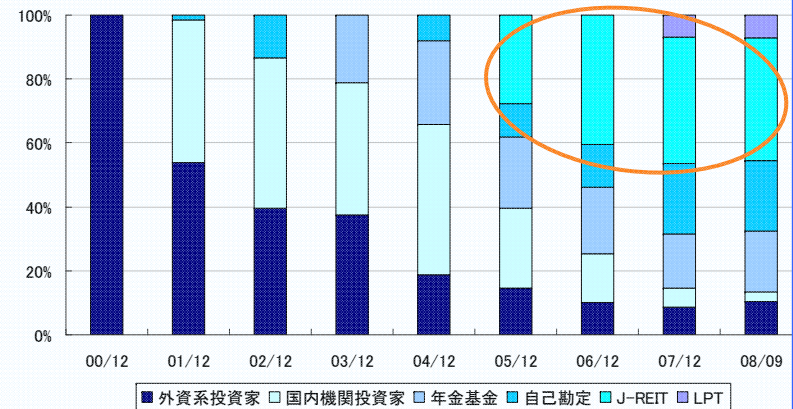


伊藤忠商事株式会社の概要

会社名	伊藤忠商事株式会社
設立	1949年12月
代表者	取締役社長 小林栄三
資本金	202,241百万円

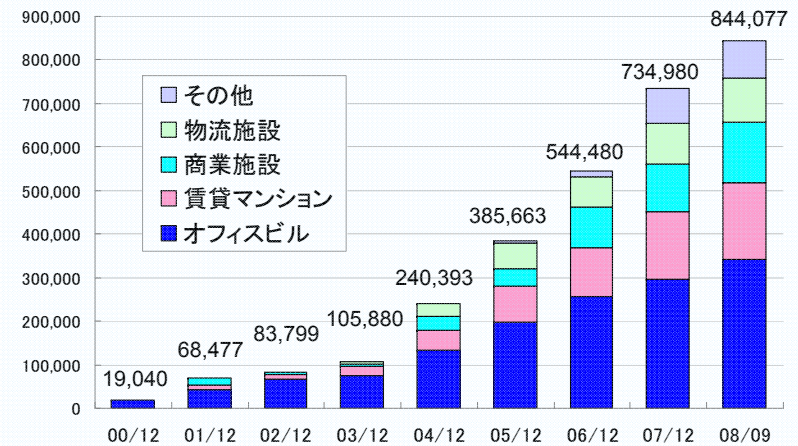
ケネディクス・グループの実績

投資家別受託資産残高



物件用途別受託資産残高

(百万円)

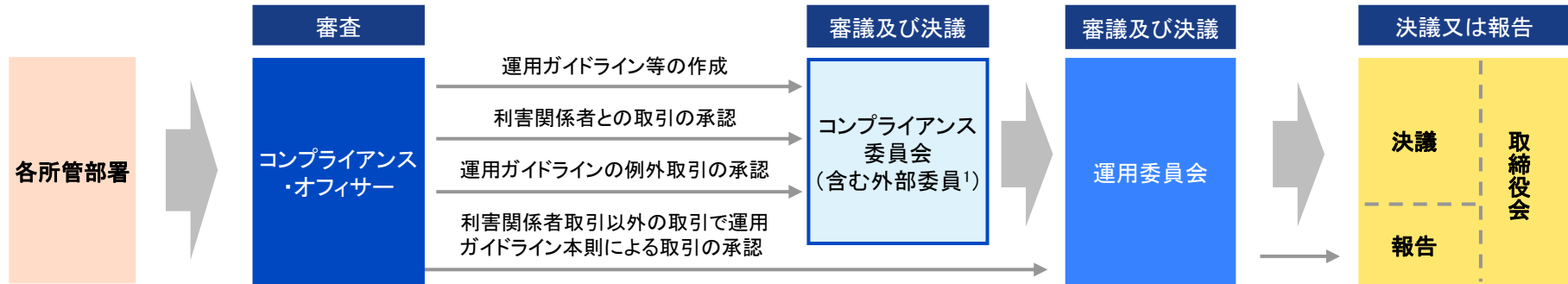


出所: ケネディクス株式会社 平成20年9月末日現在

注: ケネディクス株式会社の関係会社が資産運用を受託している日本ロジスティクスファンド投資法人が保有する物件及び本投資法人が保有する物件も含まれます。

本資産運用会社の運用体制

本資産運用会社の意思決定フロー



注：平成20年12月11日現在、外部委員は弁護士1名が就任しています。

利害関係取引規程

◆ 利害関係者との取引

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

<参考>本資産運用会社の各種委員会・取締役会および本投資法人役員会の開催実績

	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
コンプライアンス委員会	7	7	7	8	6	8	9
運用委員会	21	35	39	39	38	38	53
取締役会	9	7	9	8	9	7	9
投資法人役員会	11	7	7	9	7	7	8

<参考>

本資産運用会社の報酬体系

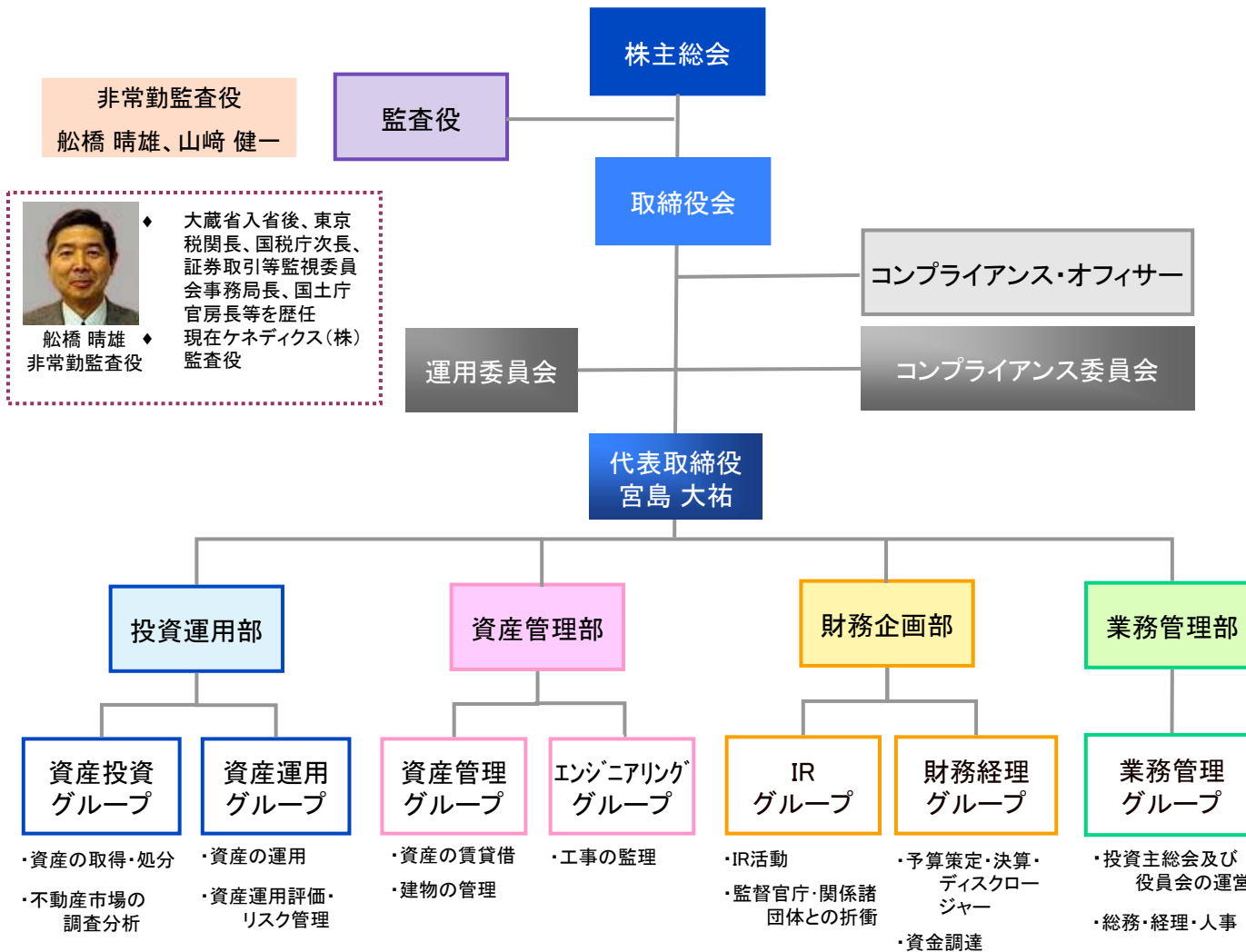
◆ 資産運用報酬

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

◆ プロパティ・マネジメント報酬

- 賃貸管理業務報酬: 不動産収入の2%+不動産営業収益(運営経費控除後・減価償却費控除前)の2%
- 管理移管報酬: 購入価格/売却価格に応じた一定金額(例: 10-30億円→200万円、50-100億円→240万円)
- 工事監理報酬: 工事金額に応じた金額(例: 100-500万円→5%、1000万円-1億円→45万円+3%)

資産運用会社組織図



主要メンバー



宮島 大祐
代表取締役社長

- ◆ 三菱UFJ信託銀行(資本市場部・ロスアンゼルス支店)を経てケネディクスに入社、不動産投資アドバイザー一部7年在籍
- ◆ ケネディクスより転籍し本投資法人執行役員および本資産運用会社代表取締役就任



味谷 謙次
取締役 投資運用部長

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



大輪 正志
取締役 資産管理部長

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



田島 正彦
取締役 財務企画部長

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



上村 裕司
コンプライアンス・オフィサー

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

注意事項

本資料は、情報の提供のみを目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

本資料には、ケネディクス不動産投資法人(以下、「本投資法人」と言います)に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとにケネディクス・リート・マネジメント株式会社(以下、「本資産運用会社」と言います)が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断等については、本資産運用会社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

第三者が公表するデータ・指標等の正確性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本投資法人の将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。

今後、本資料の内容に重要な訂正があった場合は、本投資法人のホームページに訂正版を掲載する予定です。