

ケネディクス不動産投資法人

第10期(2010年4月期)決算説明会資料

2010年6月15日

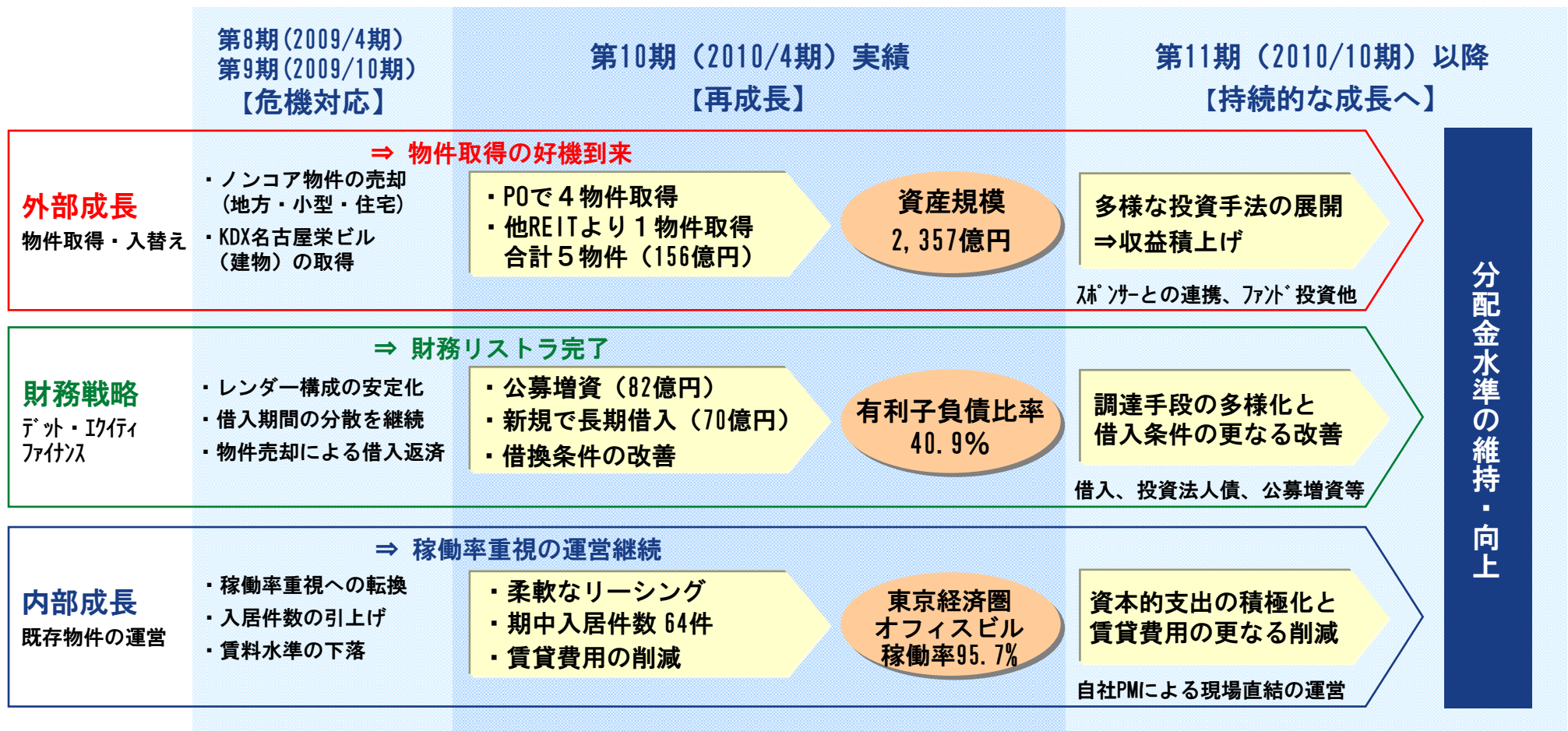
ケネディクス・リート・マネジメント株式会社

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



東京圏
中規模
オフィス

市場環境を踏まえた運営：第10期(2010/4期)ハイライト



**市場環境を踏まえた
「半歩先を行く運営」**



1口当たり分配金 10,993円

- ・当初予想比 +6.7%
- ・前期比 +4.6%

セクション 1

第10期(2010年4月期)決算概要



第10期(2010/4期)決算概要：運用実績ハイライト

運用実績と前期比較

(単位：百万円)

	第9期 (2009/10期)	第10期 (2010/4期)	前期比	説明
営業収益	7,921	8,067	+146	①参照
不動産等売却損益	-440	0	+440	第9期売却：住宅2物件
不動産等賃貸事業費用	3,652	3,714	+62	②参照
うち減価償却費	1,451	1,477	+26	-
営業利益	3,213	3,738	+525	+16.3%
営業外費用	1,116	1,185	+69	うち支払利息+25、 融資関連費用+62
当期純利益	2,102	2,567	+465	+22.1%
賃貸NOI (Net Operating Income)	5,721	5,830	+109	③参照
FFO (Funds From Operation)	3,994	4,044	+50	-
発行済投資口数	200,000口	233,550口	+33,550口	2009年11月に33,550口の新投資口を発行
1口当たり分配金	10,511円	10,993円	+482円	+4.6%

第10期と前期の比較(主な要因)

(単位：百万円)

	第10期 取得 5物件	第9期 売却 2物件	継続 保有 物件	合計
①営業収益	+436	-32	-258	+146 (+1.8%)
②不動産賃貸 事業費用(※)	+80	-10	-33	+37 (+1.7%)
③賃貸NOI	+355	-22	-225	+109 (+1.9%)

※減価償却費は除く

予想と実績の比較(第10期)

(単位：百万円)

	予想 (2009/12/14)	実績	予想 との差異	主な要因等
営業収益	7,965	8,067	+102	パシフィックマークス西新宿の取得 (+110)
営業費用	4,443	4,329	-114	④参照
営業利益	3,521	3,738	+217	+6.2%
営業外費用	1,118	1,185	+67	70億円の新規シンジケートローン
うち支払利息等	1,071	1,142	+71	(同上)
当期純利益	2,407	2,567	+160	+6.6%
1口当たり分配金(円)	10,300円	10,993円	+693円	+6.7%

第10期予想と実績の比較(主な要因)

④ 営業費用 -114百万円

・水道光熱費の低下	-56
・リーシング費用等の低下	-80
・管理委託費、修繕費、租税公課、 減価償却費等の増加	+55
・販売費・一般管理費の低下	-40

第11期(2010/10期)収益予想

第11期(2010/10期)運用状況の予想

(単位: 百万円)

	第10期 (2010/4期) 実績	第11期 (2010/10期) 予想	第10期比 増減	主な要因
営業収益	8,067	8,199	+132	・第10期取得5物件の通期稼動 ・第9期末保有物件の減収等
営業費用	4,329	4,519	+190	・水道光熱費、修繕費の増加 ・第10期取得5物件の通期稼動
うち賃貸事業費用(減価償却費除く)	2,237	2,392	+155	—
うち減価償却費	1,477	1,443	-34	—
営業利益	3,738	3,679	-59	—
営業外費用	1,185	1,253	+68	—
うち支払利息等	1,142	1,219	+77	・第10期新規借入(70億円)の通期影響 ・リファイナンス時のデットコスト上昇
経常利益	2,568	2,431	-137	—
当期純利益	2,567	2,430	-137	—
発行済投資口数(口)	233,550口	233,550口	—	—
1口当たり分配金(円)	10,993円	10,400円	-593円	—
賃貸NOI*	5,830	5,806	-24	—
FFO*	4,044	3,874	-170	—
(参考)物件売却損益	—	—	—	—
(参考)物件数の推移	65→70物件	70物件	—	—
(参考)物件の売買	オフィスビル 5物件取得	なし	—	—

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。

* 賃貸NOI = 不動産賃貸事業損益 + 減価償却費

* FFO (Funds From Operation) = 当期純利益 + 減価償却費 ± 不動産等売却損益

(参考) 固都税見込み額

第11期(2010/10期) 611百万円
第12期(2011/4期) 631百万円

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

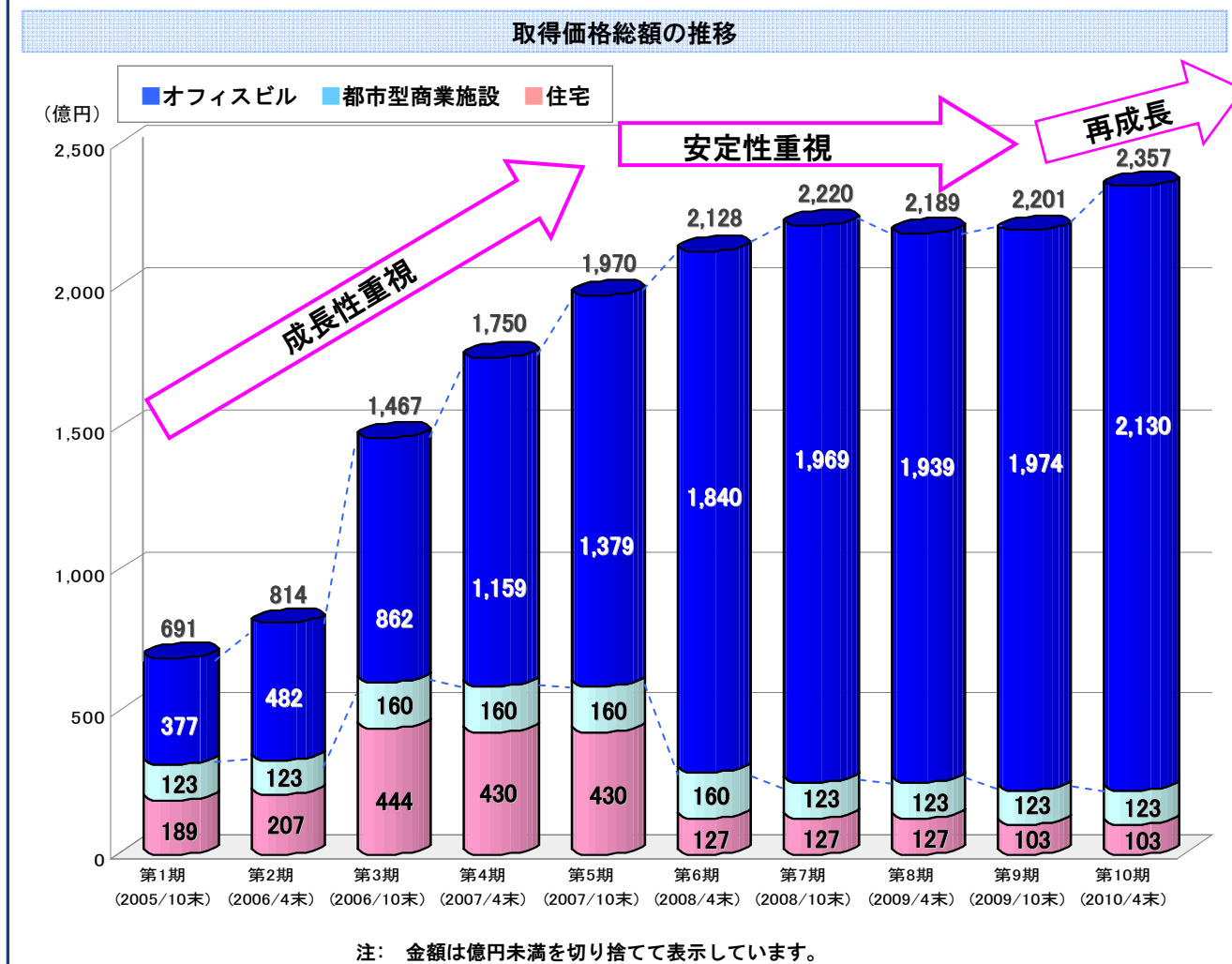
セクション 2

オフィスビルを中心としたポートフォリオ



オフィスビルを中心としたポートフォリオ：第2の成長ステージへ

資産規模の推移（5年間の運用実績）



理想とするポートフォリオ

4,000億円/100棟の
オフィスビルを中心とした
ポートフォリオ

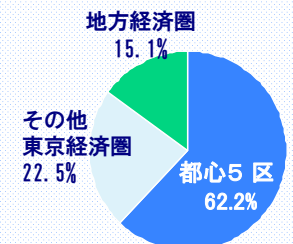
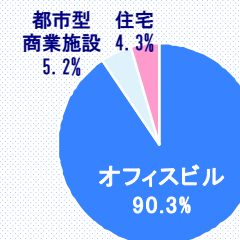
現在のポートフォリオ
(2010年6月14日現在)

全ポートフォリオ
70物件
総額 2,357億円

オフィスビル
63物件
総額 2,130億円

用途別投資比率

地域別投資比率
(オフィスビル)



注：金額は億円未満を切り捨てて表示しています。
円グラフの比率(%)は取得価格の総額に対する当該分類毎の取得価格の比率です。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。

物件取得による安定的な成長：第10期(2010/4期)実績

東京経済圏・中規模オフィスビル 5 物件取得

公募増資による資金調達にて 4 物件取得
2009年11～12月

取得価格合計 88億円

物件取得の再開



小石川TGビル

所 在：東京都文京区
取得価格：3,080百万円



五反田TGビル

東京都品川区
取得価格：2,620百万円



KDX日本橋216ビル

東京都中央区
取得価格：2,010百万円



KDX新横浜381ビル増築棟

神奈川県横浜市
取得価格：1,100百万円

新規取得物件の比較（オフィスビル）

	第9期末 保有物件	第10期中の 取得物件
取得価格合計	1,974億円	156億円
物件数	58物件	5物件
平均取得価格	34.0億円	31.2億円
地域	東京経済圏 83.7% 地方経済圏 16.3%	東京経済圏100%
平均築年数	20.8年	15.6年
含み損益率	-9.8%	+7.1%
NOI利回り (2010/4期実績)	5.1%	6.0%

注：平均築年数は取得価格加重平均にて算出。含み損益率は、第10期末時点の鑑定評価と第10期末簿価に基づき算出しています。第10期中の取得物件のNOI利回りは、固定資産税・都市計画税を費用化した前提にて算出しています。(小数点第2位を四捨五入)

他リートからの取得

期間5年を中心とした新規借入れにて物件取得
2010年 2月

取得価格 68億円



パシフィックマークス西新宿



所 在：東京都新宿区
取得価格：6,800百万円



安定分配金を創出する外部成長

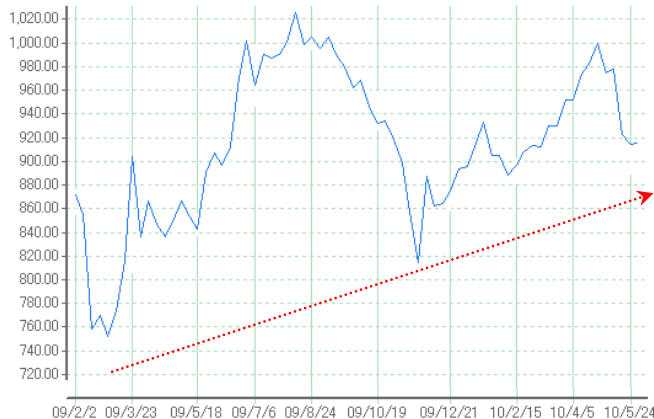


新規物件の収益により
保有物件の収益力低下を
カバー

半歩先を行く物件取得により
ポートフォリオの質の向上を実現

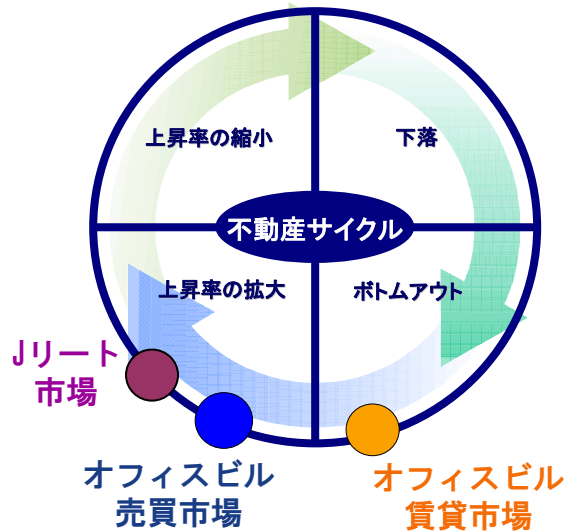
不動産市場環境の改善

東証 REIT 指数の推移

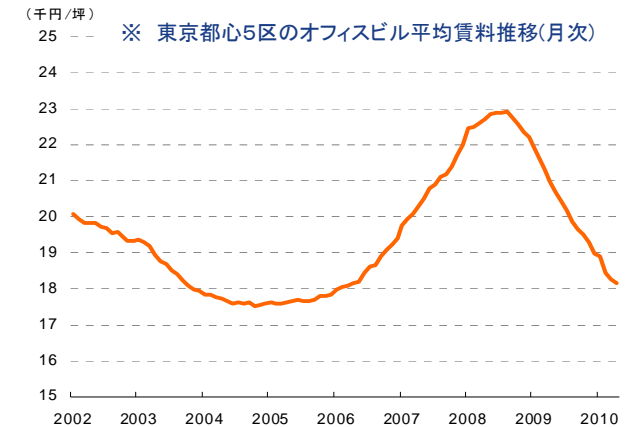


出所: 東京証券取引所HP
(期間: 2009年2月1日～2010年5月31日)

市場サイクル



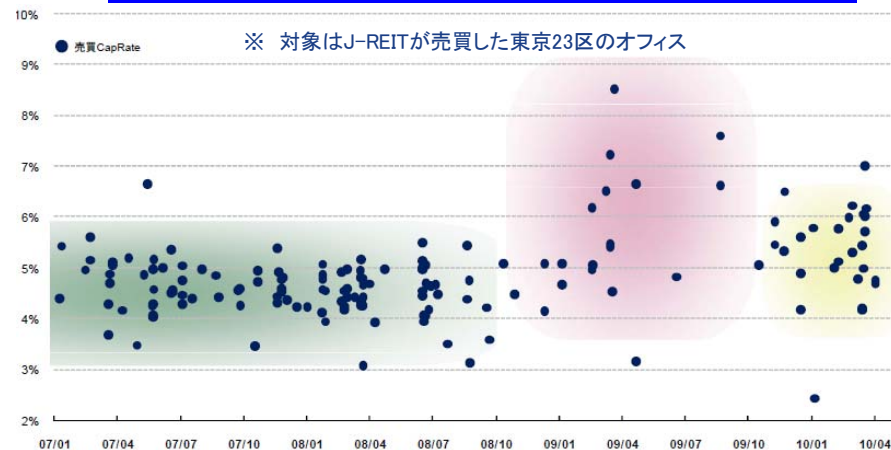
オフィス賃料の推移



注: 東京都心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」(2010年4月現在)

J-REITによるオフィスビル売買取引



➢ 売買CRの上昇傾向が緩やかになり、取引価格に改善の兆しが見え始めるようになった。

➢ 2009年後半より、不動産に対する投資家の投資意欲が戻りつつある。

注: 売却時Cap Rate=直前期NOI/売却価格、取得時Cap Rate=鑑定NCF/鑑定価格

出所: 各J-REITの資料をもとに、ケネディクス・アセット・マネジメント(株)(KDAM)作成

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。

今後の物件取得戦略: 多様な投資手法

マルチパイプラインの進化

2009年から物件取得を再開した先行メリット活かす

- スポンサー関係者との連携強化
(伊藤忠商事、マックスリアルティ)
- 独自情報ルートの拡大・深耕
(他のREIT、私募ファンド、レンダー等)


スポンサーサポート

ケネディクス

ケネディクス・
アドバイザーズ

強化する取得チャネル

スポンサー関係者

伊藤忠商事 
マックスリアルティ

独自のネットワーク

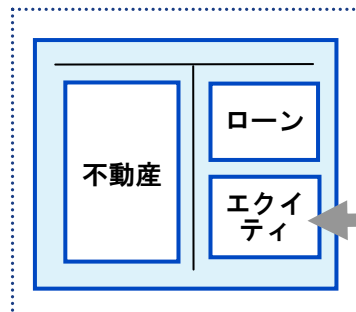
- ・他のREIT
- ・私募ファンドの出口
- ・レンダー、サビサー
- ・事業法人

BESTINVEST
KENEDIX
REIT Management

投資対象・投資手法の多様化

東京経済圏の中規模オフィスに加え、以下の投資も積極的に検討

- バルクセール等、複数物件への一括投資
- 地方物件への厳選投資(立地・収益性を重視)
- 将来的な優良物件確保に向けた匿名組合出資型の投資等
(スポンサーとの共同投資)



物件の先行確保を目的とした
エクイティ共同投資
(匿名組合出資・優先出資等)

BESTINVEST
KENEDIX
REIT Management

投資

＋
スポンサー他

資産の入替え

物件売却と併せた中規模オフィスの取得

- 優先的に売却検討する資産
 - ・都市型商業施設
 - ・住宅
- オフィスビルの売却については、
物件特性や売却条件等により検討

ポートフォリオの質の向上

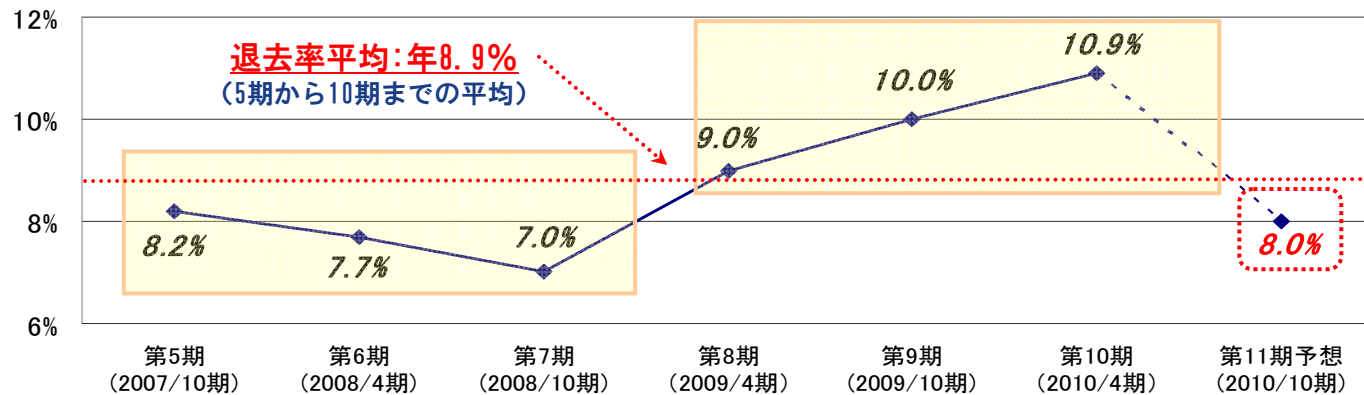
セクション 3

既存物件の運営



既存物件の運営：オフィスの退去動向と稼働率

オフィスの退去率（年換算）の推移（実績及び予想）



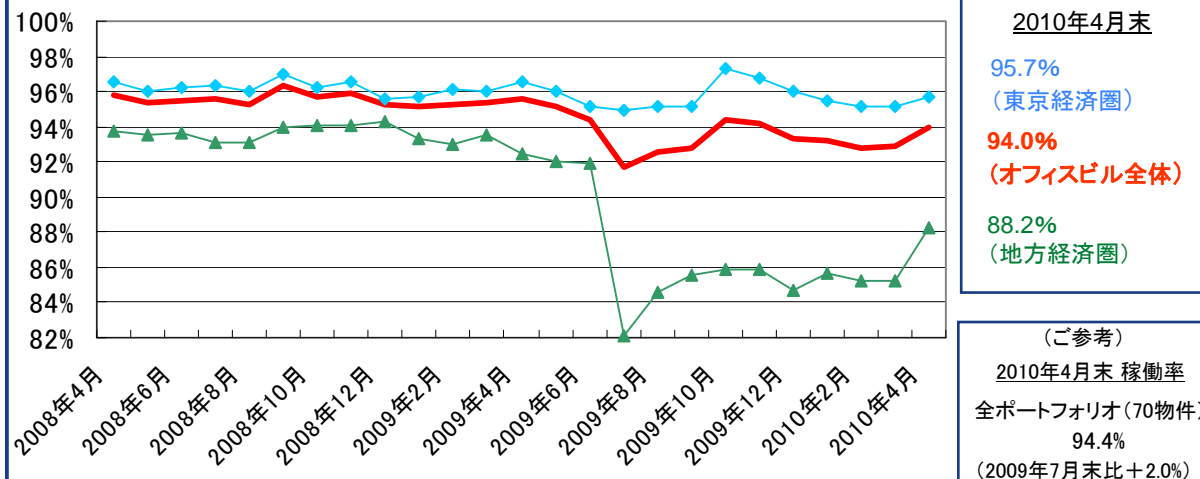
注：2010/10期(第11期)の数値は2010/5末(第11期)までに受領した解約予告に基づく予想値です。

オフィスの平均空室期間

	第8期 2009/4期	第9期 2009/10期	第10期 2010/4期
東京 経済圏	4.9か月	6.3か月	6.5か月
地方 経済圏	10.6か月	11.1か月	12.7か月

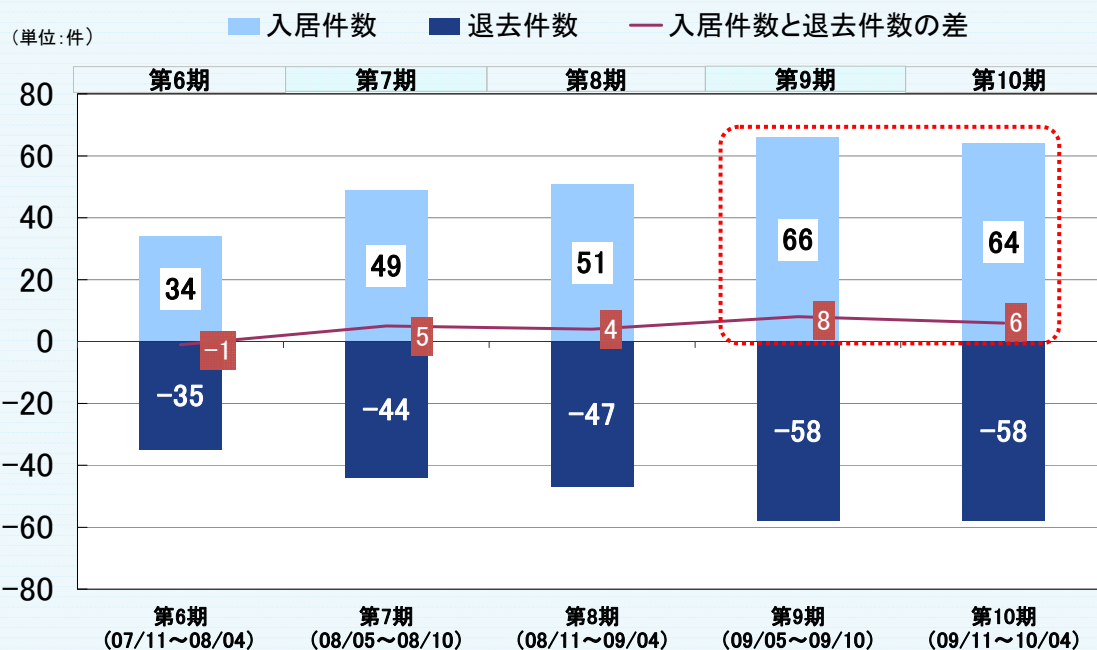
注：平均空室期間は件数ベース(フロアごと)の平均値。
集計対象は、2F以上の事務所で以下に該当するフロア。
・期初空室で期中に新規テナントと成約
・期初から期末まで継続的に空室
・期中解約後に期中新規テナントと成約

オフィスビル（地域別）稼働率の推移



既存物件の運営：オフィスビルの入居・退去とテナントの状況

入居及び退去の実績



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

敷金の状況

預かり敷金の平均は
月額賃料の11.2か月相当

過去1年間(第9期、第10期中)の
賃料未収実績

2か月以上の未収：9テナント

入居テナントの業種

テナント数 件数割合

サービス業	28件	43.8%
卸売業・小売業、飲食店	15件	23.4%
製造業	5件	7.8%
不動産業	4件	6.3%
個人	4件	6.3%
建設業	3件	4.7%
金融・保険業	3件	4.7%
運輸・通信業	2件	3.1%
合計	64件	100.0%

(参考) オフィスビルの主な入居理由の推移

	第6期 08/4期	第7期 08/10期	第8期 09/4期	第9期 09/10期	第10期 10/4期
拡張移転	16件	15件	19件	26件	40件
縮小移転	2件	3件	12件	17件	14件
その他/不明	8件	7件	2件	12件	3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6期 08/4期	第7期 08/10期	第8期 09/4期	第9期 09/10期	第10期 10/4期	第11期 10/10期 (予想)
拡張移転	2件	3件	4件	2件	4件	7件
縮小移転	17件	23件	33件	44件	47件	31件
その他/不明	11件	7件	6件	6件	4件	3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

新規賃料

増賃・減賃件数、変動率平均の推移

		第6期 2008/4期	第7期 2008/10期	第8期 2009/4期	第9期 2009/10期	第10期 2010/4期
東京都心 5区	変動率	35.3%	13.5%	0.0%	-19.3%	-22.8%
	増賃(件)	7	8	8	0	0
	減賃(件)	0	0	9	17	16
その他東京 経済圏	変動率	15.0%	5.8%	-1.8%	-8.4%	-15.5%
	増賃(件)	4	5	4	3	1
	減賃(件)	1	2	6	15	11
地方経済圏	変動率	7.1%	-5.1%	-7.7%	-16.4%	-15.0%
	増賃(件)	8	3	4	2	6
	減賃(件)	4	7	7	11	18
オフィス ビル全体	変動率	17.0%	3.9%	-2.7%	-14.4%	-17.5%
	増賃(件)	19	16	16	5	7
	減賃(件)	5	9	22	43	45

注: 変動率は、当該オフィスビルの平均賃料と新規契約賃料に基づく月額賃料の差額に基づき算出。
変動率平均は件数ベースの単純平均。なお、2F以上の主に事務所を対象とし、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。

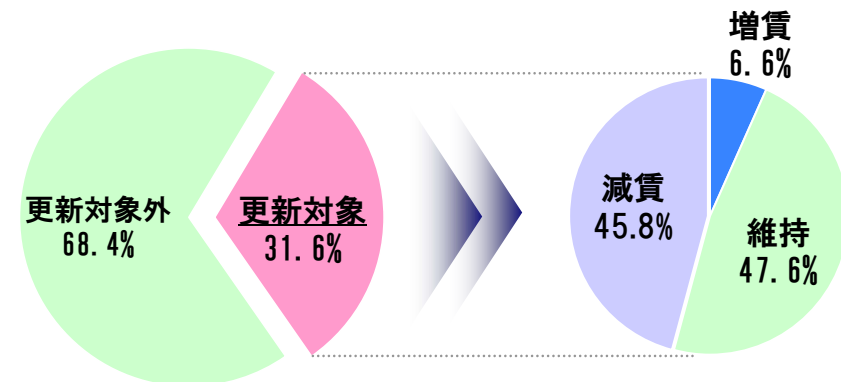
継続賃料

賃料改定の状況(賃料改定件数、変動率の推移)

	第6期 2008/4期	第7期 2008/10期	第8期 2009/4期	第9期 2009/10期	第10期 2010/4期
増賃件数	60	42	12	6	4
減賃件数	—	—	14	30	63
変動率	7.5%	10.3%	-2.7%	-5.7%	-9.0%

注: 変動率は、賃料増額及び賃料減額が行われたテナントの更新前月額賃料と更新後月額賃料の差額に基づき、賃料ベースの変動値を算出。現状維持であったテナントは含みません。

第10期(2010/4期) 賃料改定の状況(継続賃料)



注: 更新期限にかかわらず、当該期中に更新された契約を集計したものです。
割合は賃貸面積ベースの平均値です。

既存物件の運営：オフィスの賃料単価とテナントの分散

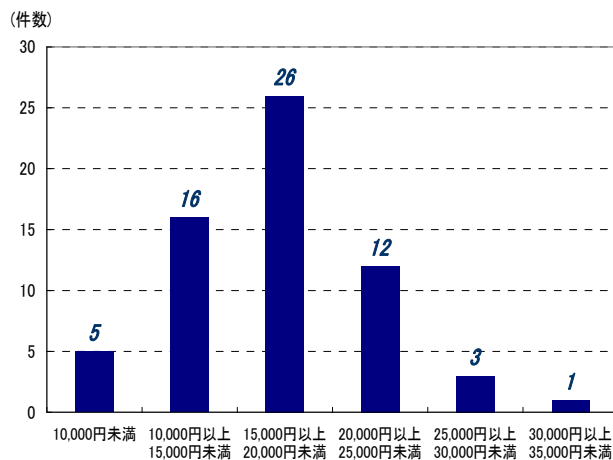
平均賃料

オフィスの平均賃料水準

(坪あたり月額)	第7期末 (2008/10末)	第8期末 (2009/4末)	第9期末 (2009/10末)	第10期末 (2010/4末)	2009/4末比 変動率
都心5区	20,500円	20,400円	20,200円	19,600円	-3.9%
その他東京経済圏	14,400円	14,300円	14,100円	13,800円	-3.5%
地方経済圏	11,100円	11,000円	10,700円	10,400円	-5.5%
オフィスビル全体	17,600円	17,500円	17,300円	16,800円	-4.0%

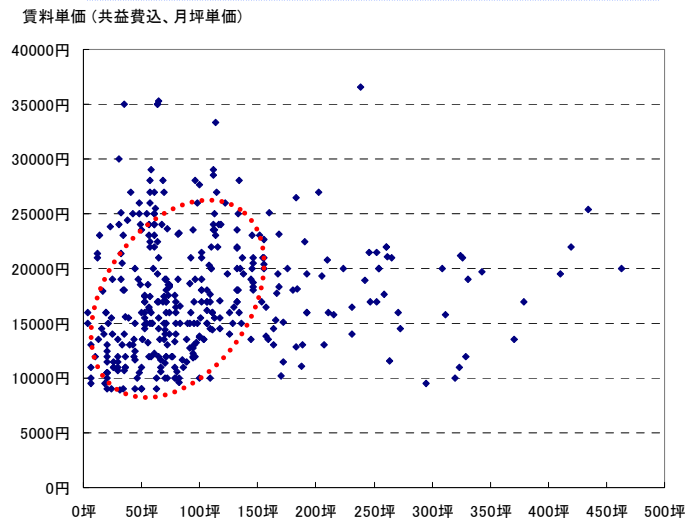
注：KDX名古屋栄ビルを除く第9期末時点で保有の57物件の主に2階以上の事務所を対象とした平均賃料水準。
物件毎に月額賃料の合計を賃貸面積の合計で除して得られた値を各物件の平均賃料水準とし、百円未満を切り捨てて記載しています。

賃料価格帯別の物件数(第10期末時点)



注：平均月額賃料(坪単価)は、主に2階以上の事務所の月額賃料(共益費込)の合計を賃貸面積の合計で除した数値です。

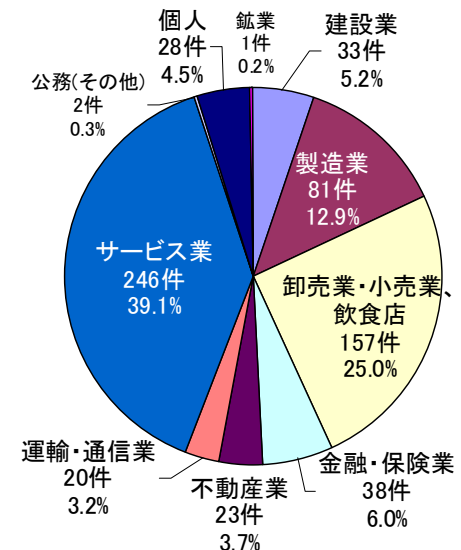
東京経済圏テナント契約分布(第10期末時点)



注：東京経済圏オフィスの事務所テナント数(店舗・倉庫等除く)は、380件です。
上記は、その内、契約面積500坪以上のテナント(13件)を除いた分布図となります。

オフィスのエンドテナントの状況

業種の分散(第10期末)



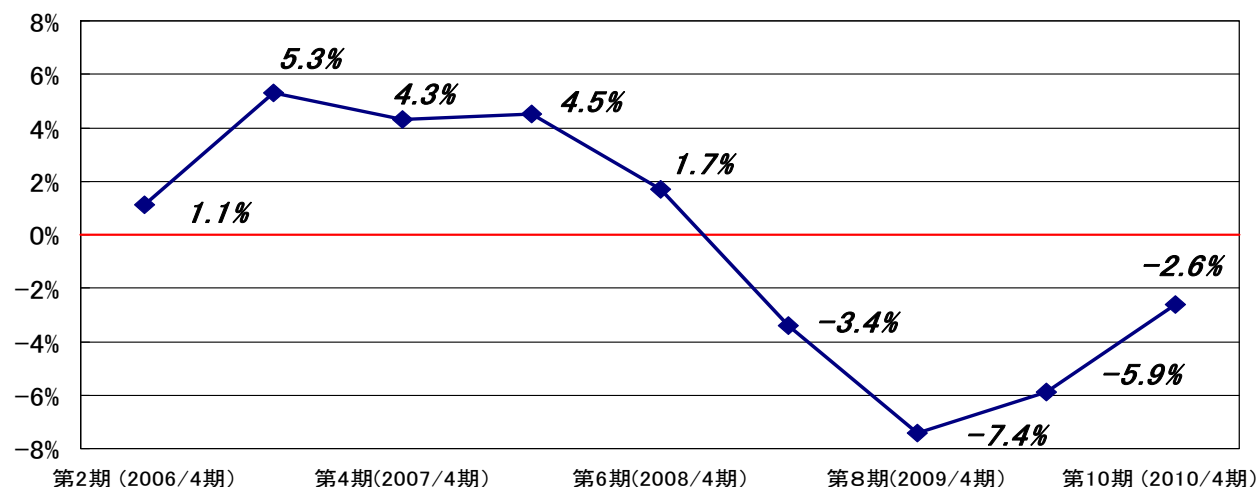
エンドテナント数
(物件数) 629先
(63物件)

最大エンドテナントの割合 2.0%
上位3エンドテナントの割合 5.2%

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

オフィスの期末評価の推移

期末評価額の前期比変動率の推移



注: 各期末に保有する物件の期末評価額と前期末の期末評価額との変動率を示しています。
 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計算しています。

鑑定キャップレート(還元利回り)の変化

キャップレート 水準	⇒第8期末 (2009/4期)	⇒第9期末 (2009/10期)	⇒第10期末 (2010/4期)
上昇	54件	37件	1件
変化なし	3件	20件	55件
低下	0件	0件	1件

鑑定CFの変化

CF(想定賃料)	⇒第8期末 (2009/4期)	⇒第9期末 (2009/10期)	⇒第10期末 (2010/4期)
増加	3件	0件	0件
変化なし	13件	18件	27件
低下	41件	39件	30件

期末評価額の変化

前期末比での 評価額の変化	⇒第8期末 (2009/4期)	⇒第9期末 (2009/10期)	⇒第10期末 (2010/4期)
上昇した物件数	0件	1件	5件
変化なし	0件	2件	10件
低下した物件数	57件	54件	42件

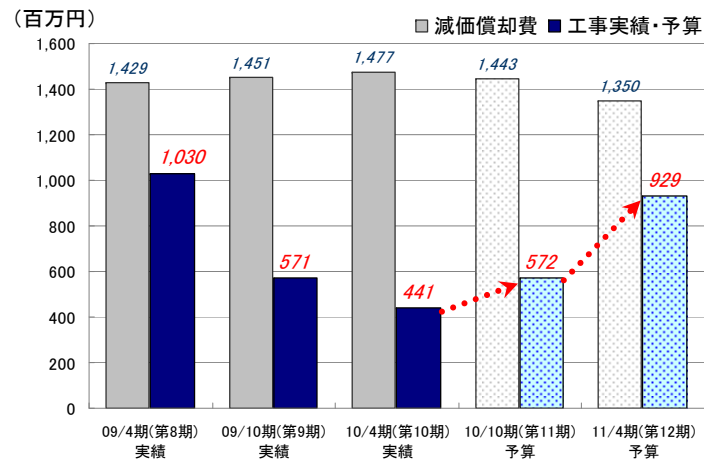
対象: 第7期(2008/10期)末から第10期(2010/04期)末まで
 継続保有しているオフィスビル57物件

既存物件の運営：積極的な資本的支出の再開

積極的な工事による物件競争力の向上

- 設備の改修工事等により、資産価値の維持向上と収益安定化を目指します。

工事实績・予算の推移(2010年4月30日現在)



コスト削減への取組み

今後も規模の利益を追求し、費用の削減を目指します。

➢ 建物管理費用の削減

- ・ 機械警備導入、コスト見直し等
- ⇒ 14,300千円/年の削減

➢ 水道光熱費の削減

- ・ 電気需給契約先の変更(10物件を追加変更※)
 - ・ 節水システムの導入(9物件に導入)
- ⇒ 4,900千円/年の削減
- ⇒ 3,100千円/年の削減

※オフィスビル63物件中54物件で実施済み

改正省エネ法への対応

- 本投資法人は、原油換算1,500kℓ/年以上使用する特定事業者として指定される見込み
- エネルギー使用量を毎年1%以上低減する努力目標あり

手続き概要(経済産業省あて)

2010年7月

エネルギー使用状況届出書の提出
エネルギー管理統括者等の選出

2010年11月

定期報告書、中長期報告書の提出

本投資法人の対応

第11期(2010/10期)

物件属性別に省エネ診断、
効果測定を開始

第12期(2011/4期)以降

効果測定等の結果を踏まえ
対策工事を順次開始

【省エネ診断、効果測定対象物件】

物件属性別に6物件を選定。今後複数年に亘り診断・計測を行う予定。



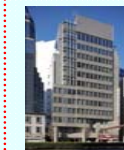
KDX晴海ビル



KDX名古屋栄ビル



KDX川崎駅前
本町ビル



ハンフィックマークス
西新宿※



東伸24ビル※



KDX新橋ビル※

※改善余地があると推測される物件

- 国土交通省の平成22年度建築物省エネ改修推進事業(第1回)として本投資法人が予定するKDX新横浜ビルの省エネルギー改修工事が採択されています。
- 東京都環境確保条例に規定される温室効果ガス排出総量削減義務(注)は、物件単位で原油換算1,500kℓ/年以上を使用する大規模ビルを対象としており、本投資法人で削減義務の対象となる物件はありません。

(注) 2010年度以降の5年間で8%の削減義務(地域冷暖房採用の場合は6%)

既存物件の運営：CS戦略に基づく運営の継続

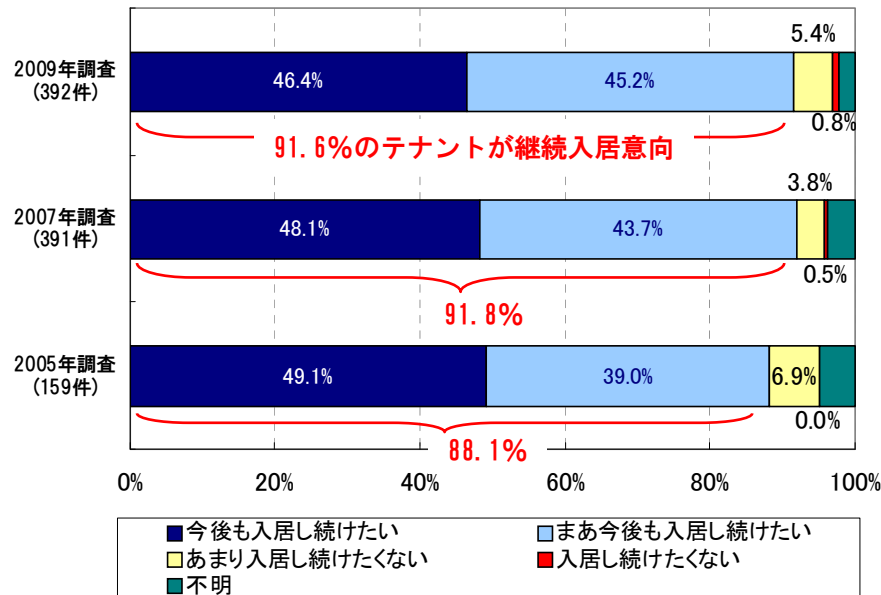
CS調査＝顧客満足度 (Customer Satisfaction) 調査の概要

- J. D. Power Asia Pacificと協働し、顧客(テナント)に対しアンケート調査を継続的に実施
- 建物や設備等のハード面と管理運営等のソフト面について多数の評価項目からなるアンケート

	第1回	第2回	第3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)
対象物件数 ^注	20物件	44物件	58物件

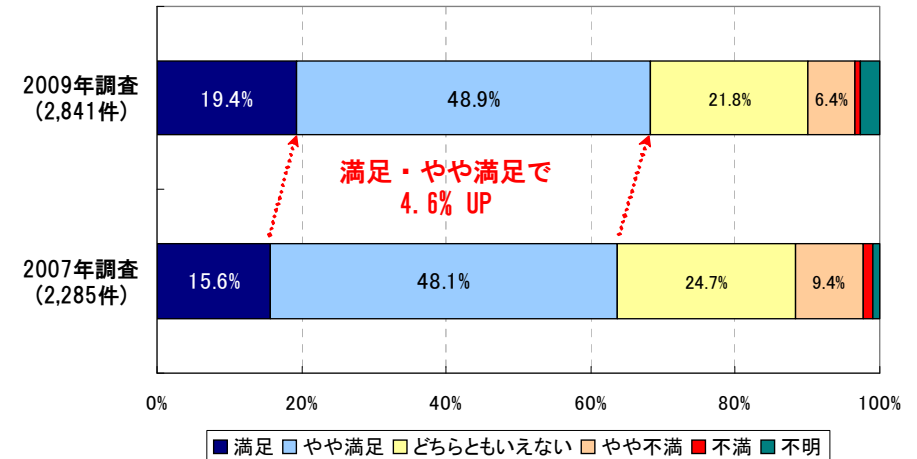
注：都市型商業施設1物件を含みます。

CS調査における継続入居意向の推移



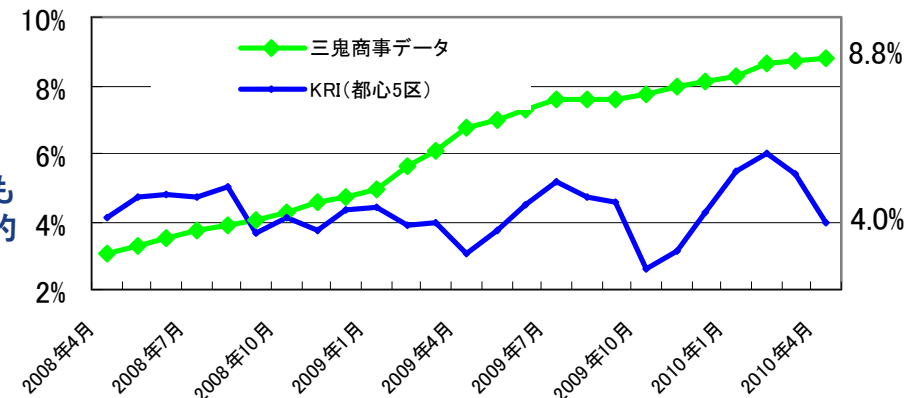
市場環境の悪化にもかかわらず、安定的な継続入居意向

総合満足度の推移(アンケート対象：総務担当者と従業員)



テナント満足度を重視した運営の継続

マーケット空室率との比較



注：三鬼商事の空室率は、東京ビジネス地区(都心5区)の平均。既存ビル及び新築ビル双方が対象。
出所：三鬼商事のデータをもとに本資産運用会社作成

セクション 4

財務戦略



安定的な財務運営：借入期間の長期化及び返済期限の分散

第10期（2010/4期）リファイナンス実績

借入先	借入金額	借入日	当初期間	借入期間
りそな銀行	5億円	2009年12月8日	1年	3年
中央三井信託銀行	10億円	2010年1月13日	1年	3年
三菱UFJ信託銀行	13億円	2010年1月29日	1年6ヶ月	1年
三井住友銀行	12億円	2010年1月29日	1年6ヶ月	5年
三菱東京UFJ銀行	5億円	2010年2月26日	1年	1年
三井住友銀行	20億円	2010年4月2日	3年	5年
三菱東京UFJ銀行	10億円	2010年4月30日	1年	1年
三菱UFJ信託銀行	10億円	2010年4月30日	1年	1年
合計	85億円			

第10期（2010/4期）新規借入実績

借入先	借入金額	借入日	借入期間
あおぞら銀行	15億円	2010年2月18日	3年
三井住友銀行	23億円	2010年2月18日	5年
日本政策投資銀行	17億円		
中央三井信託銀行	10億円		
あおぞら銀行	5億円		
合計	70億円		

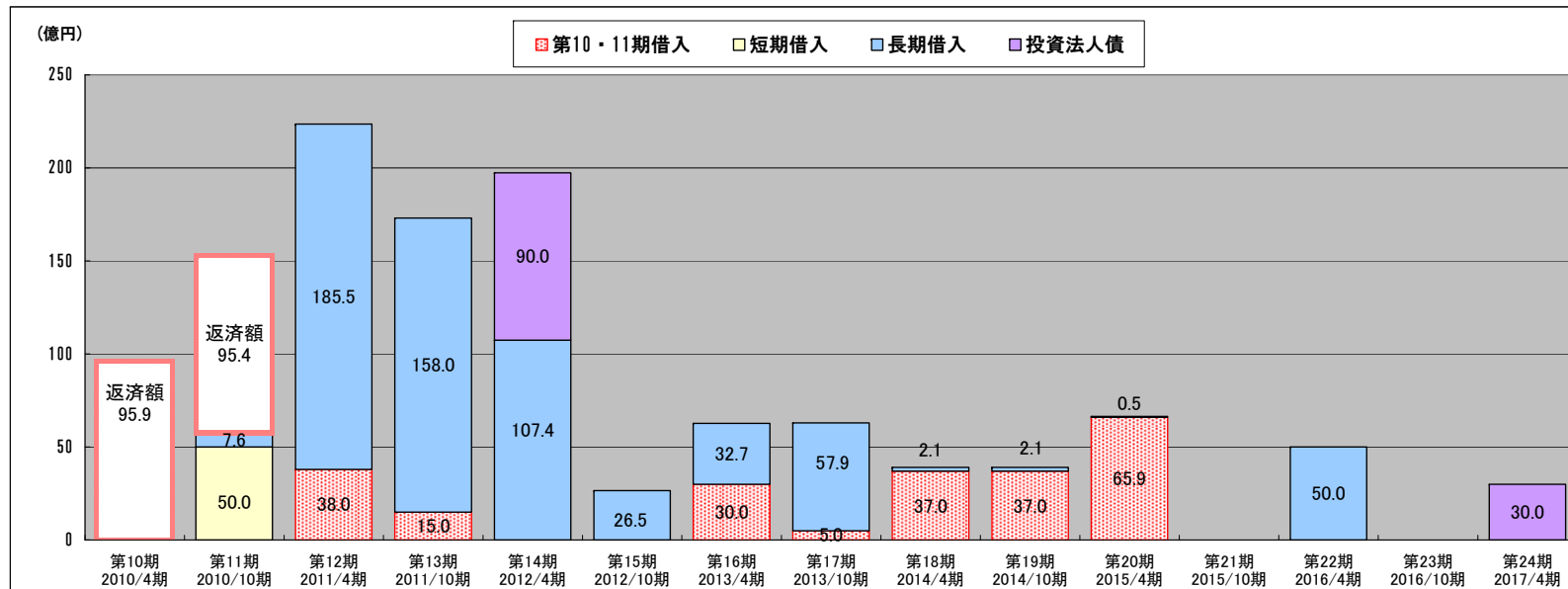
第10期借入の平均期間 3.6年

(参考) 第8期(2009/4期)借入実績 1.8年

注：借入時点における最終返済期限までの平均(金額加重平均)

デットの返済期限の分散(2010年7月31日現在)

借入期間の長期化



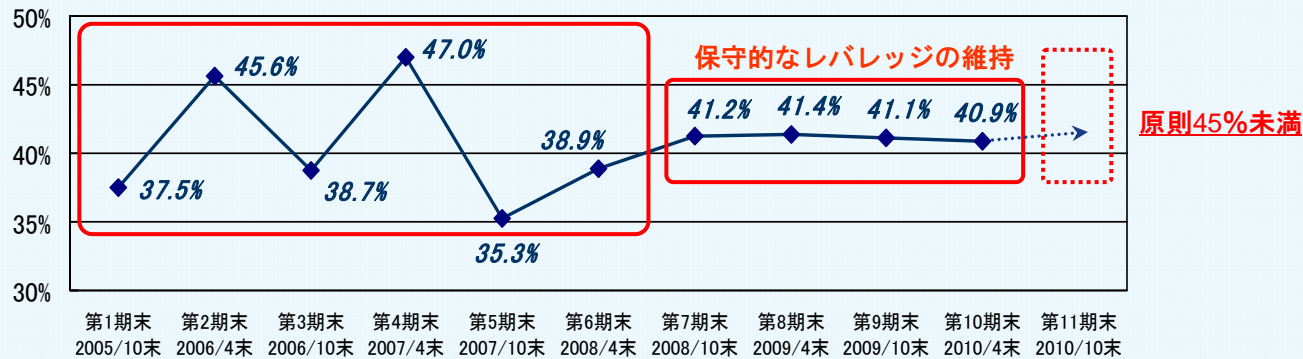
注1：各期間に返済期限が到来する有利子負債残高を示しています。(金額は、小数第2位を四捨五入して記載しています。)

注2：第10・11期借入れ分の表示(赤枠、網掛け部分)は、最終返済期限と返済額を示しています。(契約に基づく分割返済の一部元本返済額の表示はしていません。)

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

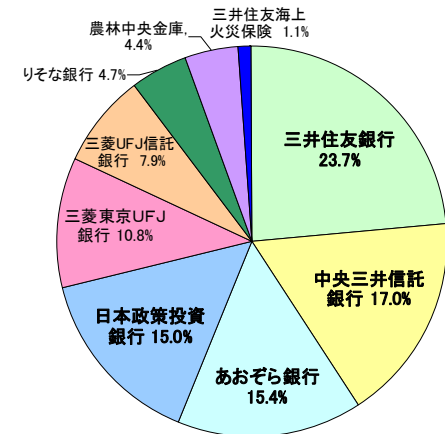
安定的な財務運営：保守的なレバレッジ及び調達手段の分散

有利子負債比率の推移



注：有利子負債比率＝期末有利子負債残高÷総資産

借入金の調達先分布（2010年7月31日現在）



物件取得による収益確保を目指して、長期借入、資産を裏づけとした資金調達、投資法人債、公募増資等、資金調達手段の多様化を目指します。なお、レバレッジは、物件取得に伴う負債調達により40%後半での運営も可能とします（原則45%未満）。

格付状況及び投資法人債の発行実績

（2010年7月31日現在）

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

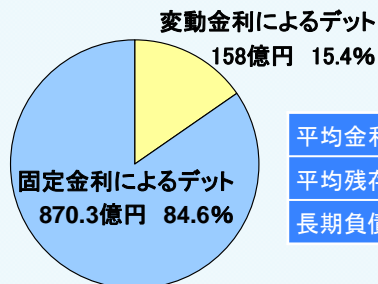
Moody's 格付は、2010年6月14日付けで取下げを依頼し、同年6月18日付で発行体格付けが取り下げられています。

発行登録による機動的な調達手段の確保

発行登録の概要	投資法人債	投資証券	
		募集	売出し
発行予定額	1,000億円	1,000億円	150億円
発行予定期間	2009/2から2年間	2009/5から2年間	2009/5から2年間

デットの金利固定化・期間別残高

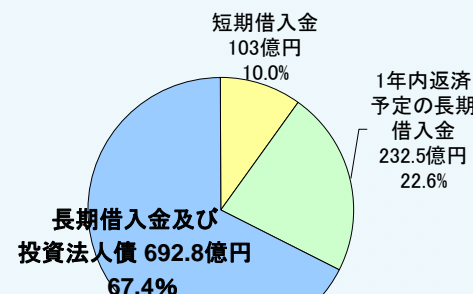
変動金利・固定金利比率（2010年7月31日現在）



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。

平均金利 注	1.87%
平均残存期間	2.0年
長期負債比率	90.0%

期間別残高（2010年7月31日現在）



注：金額は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

Appendix

補足資料 I



安定的な財務運営：借入金一覧

借入金一覧 (2010年7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	三菱東京UFJ	1,500	H21.10.26	H22.10.26
	三菱東京UFJ(2,500)、三菱UFJ信託(1,000)	3,500	H21.10.30	H22.10.29
	三菱UFJ信託	1,300	H22.1.29	H23.1.31
	三菱東京UFJ	500	H22.2.26	H23.2.28
	三菱東京UFJ(1,000)、三菱UFJ信託(1,000)	2,000	H22.4.30	H23.4.28
	三菱UFJ信託	1,500	H22.7.30	H23.7.31
短期借入金 小計		10,300		
長期 返済 予定 年 内 金	りそな	500	H20.10.31	H22.10.29
	三井住友(1,300)、三菱UFJ信託(1,400)、三菱東京UFJ(800)	3,500	H20.7.31	H23.1.31
	あおぞら	2,000	H20.2.29	H23.2.28
	あおぞら	1,000	H20.6.30	H23.2.28
	中央三井信託	1,250	H20.9.22	H23.3.22
	あおぞら	2,000	H20.7.15	H23.3.31
	三菱東京UFJ	2,000	H20.9.30	H23.3.31
	農林中央金庫	1,500	H19.4.17	H23.4.18
	あおぞら(1,500)、三井住友海上火災保険(1,000)	2,500	H18.5.1	H23.4.28
	中央三井信託(1,500)、りそな(1,000)	2,500	H21.4.30	H23.4.28
	三菱UFJ信託	1,000	H18.7.14	H23.7.13
	三井住友(2,200)、中央三井信託(1,000)、りそな(300)	3,500	H20.7.31	H23.7.29
1年内返済予定の長期借入金 小計		23,250		
長期 借入 金	三菱東京UFJ	1,500	H20.2.29	H23.8.31
	中央三井信託	1,000	H20.9.1	H23.9.1
	三井住友(3,000)、中央三井信託(2,000)	5,000	H20.3.31	H23.9.30
	あおぞら	3,500	H21.4.30	H23.10.31
	中央三井信託	1,000	H20.5.1	H23.11.1
	農林中央金庫	2,500	H18.12.1	H23.11.30
	三井住友	2,500	H20.1.10	H24.1.10
	三井住友	480	H21.2.27	H24.2.29(注1)
	中央三井信託	2,000	H19.4.2	H24.4.2
	あおぞら	2,000	H21.4.30	H24.4.27
	りそな	1,500	H20.6.30	H24.6.29
	日本政策投資銀行	960	H21.2.27	H24.8.31(注1)
	りそな	500	H21.12.8	H24.12.10
	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
	りそな	500	H22.7.30	H25.7.31
	日本政策投資銀行	3,000	H18.9.1	H25.8.30
	三井住友	980	H21.10.26	H25.10.28(注1)
	三井住友	1,920	H21.10.30	H25.10.30(注1)
	中央三井信託	3,700	H22.7.30	H26.1.31
	三井住友	3,700	H22.7.30	H26.7.31
	三井住友	1,176	H22.1.29	H27.1.30(注1)
	三井住友(2,243)、日本政策投資銀行(1,658)、中央三井信託(975)、あおぞら(488)	5,363	H22.2.18	H27.2.18(注1)
	三井住友	2,000	H22.4.2	H27.4.2(注1)
	日本政策投資銀行	5,000	H18.5.1	H28.4.28
長期借入金 小計		57,279		
合計		90,829		

【参考】

担保設定の概要：第10期(2010/4期)末時点

担保対象外

担保対象

26物件

物件数

44物件

550億円
(25.6%)

評価額
合計

1,599億円
(74.4%)

第10期において取得5物件の内、4物件を追加で担保設定し、新規の借入れ(70億円)を行っています。

注：比率は小数第2位を四捨五入にて記載しています。

3年

3年

3年

3年

3.5年

4年

5年

5年

5年

注1：元本返済方法：6ヶ月毎に一定額の約定返済あり(アモチゼーション)

注2：金額は、小数第1位を四捨五入して記載しています。

第10期末鑑定評価額と還元利回り一覧

物件番号	物件名称	鑑定会社	取得価格	第10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10期末	前期末比
A 1	KDX日本橋313ビル	大和	5,940	7,360	6,203	23.9%	-0.5%	18.6%	4.9%	0.0%
A 2	KDX平河町ビル	大和	5,180	5,050	5,177	-2.5%	-3.8%	-2.5%	4.8%	0.0%
A 3	東茅場町有楽ビル	不動研	4,450	5,460	4,444	22.7%	-1.8%	22.8%	5.1%	0.0%
A 4	KDX八丁堀ビル	大和	3,680	3,360	3,421	-8.7%	-2.3%	-1.8%	5.1%	0.0%
A 5	KDX中野坂上ビル	大和	2,533	2,350	2,475	-7.2%	-2.1%	-5.1%	5.5%	0.0%
A 6	原宿FFビル	不動研	2,450	2,920	2,465	19.2%	0.0%	18.4%	5.7%	0.0%
A 7	FIK南青山ビル	不動研	2,270	2,390	2,269	5.3%	-14.0%	5.3%	5.0%	0.0%
A 8	神田木原ビル	大和	1,950	1,870	1,858	-4.1%	0.0%	0.6%	5.1%	0.0%
A 9	KDX新宿御苑ビル	不動研	1,610	2,040	1,574	26.7%	0.5%	29.5%	5.2%	0.0%
A 12	ポルタス・センタービル	大和	5,570	4,650	4,837	-16.5%	-4.3%	-3.9%	6.4%	0.0%
A 13	KDX麹町ビル	日土地	5,950	3,960	5,734	-33.4%	-10.4%	-30.9%	5.0%	0.0%
A 14	KDX船橋ビル	日土地	2,252	1,900	2,450	-15.6%	0.5%	-22.5%	6.2%	0.0%
A 15	KDX浜町ビル	日土地	2,300	2,210	2,239	-3.9%	-0.5%	-1.3%	5.5%	0.0%
A 16	東伸24ビル	不動研	5,300	4,580	5,177	-13.6%	-7.8%	-11.5%	5.7%	0.0%
A 17	恵比寿イースト438ビル	不動研	4,640	4,200	4,527	-9.5%	-1.9%	-7.2%	5.2%	0.0%
A 18	KDX大森ビル	不動研	3,500	3,780	3,428	8.0%	-3.1%	10.2%	5.4%	0.0%
A 19	KDX浜松町ビル	大和	3,460	3,390	3,324	-2.0%	-3.4%	2.0%	4.8%	0.0%
A 20	KDX茅場町ビル	日土地	2,780	2,880	2,861	3.6%	0.3%	0.7%	5.4%	0.0%
A 21	KDX新橋ビル	不動研	2,690	2,790	2,666	3.7%	0.0%	4.6%	4.7%	0.0%
A 22	KDX新横浜ビル	不動研	2,520	2,480	2,449	-1.6%	-2.7%	1.2%	5.9%	0.0%
A 23	KDX四谷ビル	不動研	1,950	2,380	1,962	22.1%	0.4%	21.2%	5.6%	0.0%
A 24	KDX南船場第1ビル	日土地	1,610	1,080	1,504	-32.9%	-2.7%	-28.2%	5.6%	0.0%
A 25	KDX南船場第2ビル	日土地	1,560	1,120	1,403	-28.2%	-1.8%	-20.2%	5.6%	0.0%
A 26	KDX木場ビル	日土地	1,580	1,460	1,605	-7.6%	0.7%	-9.0%	5.7%	0.0%
A 27	KDX鍛冶町ビル	大和	2,350	2,230	2,423	-5.1%	-3.0%	-8.0%	5.2%	0.0%
A 28	KDX乃木坂ビル	日土地	1,065	842	1,130	-20.9%	-3.4%	-25.5%	5.2%	0.0%
A 29	KDX東新宿ビル	大和	2,950	3,240	3,183	9.8%	0.0%	1.8%	5.3%	0.0%
A 30	KDX西五反田ビル	日土地	4,200	3,680	4,145	-12.4%	-0.8%	-11.2%	5.4%	0.0%
A 31	KDX門前仲町ビル	大和	1,400	1,270	1,438	-9.3%	-0.8%	-11.7%	5.6%	0.0%
A 32	KDX芝大門ビル	日土地	6,090	4,630	6,289	-24.0%	-8.0%	-26.4%	5.4%	0.0%
A 33	KDX御徒町ビル	大和	2,000	1,790	2,136	-10.5%	-2.2%	-16.2%	5.2%	0.0%
A 34	KDX本厚木ビル	大和	1,305	1,070	1,243	-18.0%	-1.8%	-13.9%	6.3%	0.0%
A 35	KDX八王子ビル	大和	1,155	821	1,312	-28.9%	0.0%	-37.4%	5.9%	0.0%
A 36	KDX新潟ビル	不動研	1,305	824	1,477	-36.9%	0.0%	-44.2%	7.3%	0.0%
A 37	KDX御茶ノ水ビル	不動研	6,400	6,760	6,735	5.6%	0.0%	0.4%	4.9%	0.0%
A 38	KDX西新宿ビル	日土地	1,500	1,240	1,541	-17.3%	-6.8%	-19.6%	5.3%	0.0%
A 39	KDX虎ノ門ビル	不動研	4,400	3,500	4,842	-20.5%	-3.3%	-27.7%	4.6%	0.0%

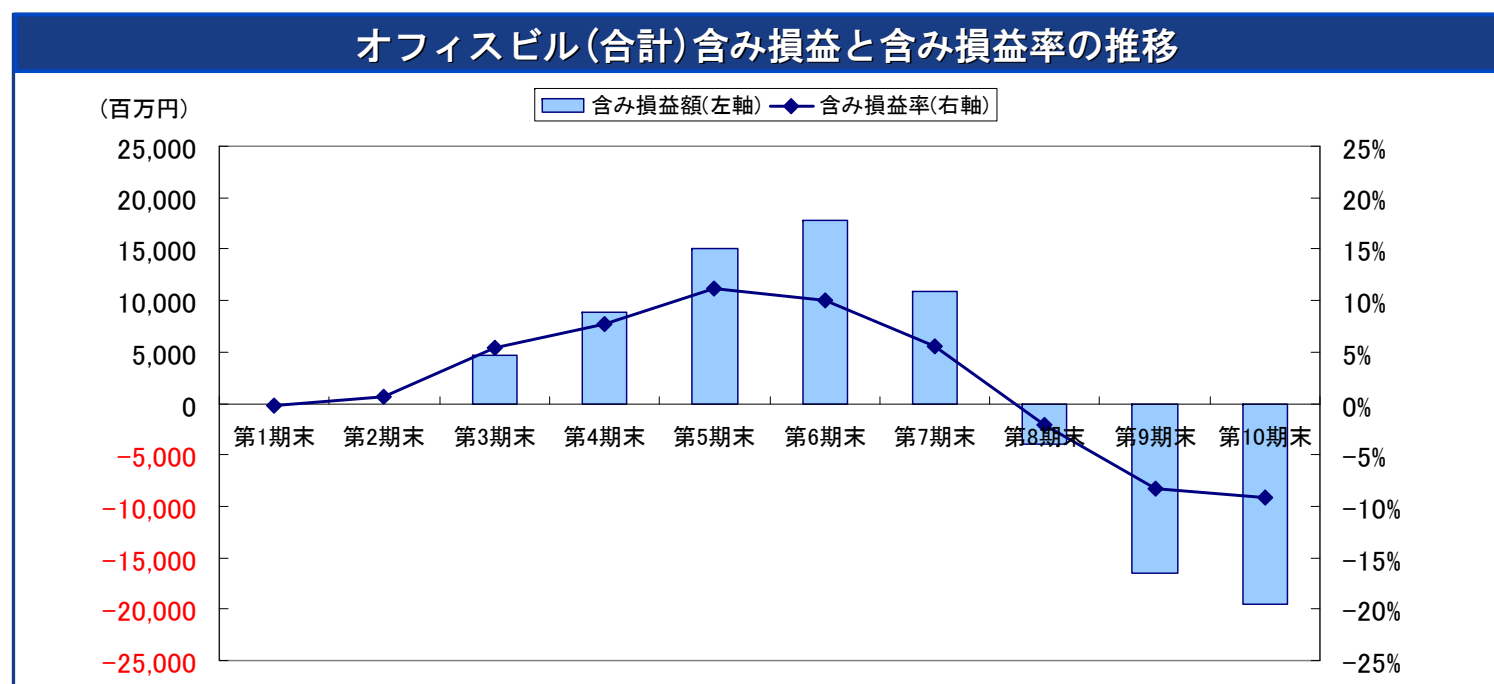
注1: 取得価格、期末評価額、帳簿価格は百万円未満を切り捨てて表示しています。
各比率は小数第2位を四捨五入しています。

注2: 用途別合計のキャップレートは、取得価格に基づく加重平均値です。

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。

物件番号	物件名称	鑑定会社	取得価格	第10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10期末	前期末比
A 40	虎ノ門東洋ビル	不動研	9,850	9,810	9,880	-0.4%	-1.0%	-0.7%	4.7%	-0.1%
A 41	KDX新宿286ビル	不動研	2,300	2,050	2,349	-10.9%	0.0%	-12.7%	5.3%	0.0%
A 42	烏丸ビル	大和	5,400	5,140	5,473	-4.8%	-4.8%	-6.1%	5.6%	0.0%
A 44	KDX仙台ビル	大和	2,100	1,470	2,198	-30.0%	-2.6%	-33.1%	6.1%	0.0%
A 45	KDX六本木228ビル	不動研	3,300	2,200	3,449	-33.3%	-1.8%	-36.2%	5.0%	0.1%
A 46	飛栄九段北ビル	大和	7,600	7,810	7,622	2.8%	-1.1%	2.5%	4.8%	0.0%
A 47	KDX新横浜381ビル	不動研	4,700	3,010	4,863	-36.0%	-1.3%	-38.1%	5.9%	0.0%
A 48	KDX川崎駅前本町ビル	不動研	3,760	3,320	3,883	-11.7%	0.0%	-14.5%	6.3%	0.0%
A 49	日総第17ビル	不動研	2,710	1,650	2,674	-39.1%	-4.1%	-38.3%	5.8%	0.0%
A 50	池尻大橋ビルディング	不動研	2,400	1,620	2,484	-32.5%	-4.7%	-34.8%	6.2%	0.0%
A 51	KDX浜町中ノ橋ビル	不動研	2,310	1,810	2,383	-21.6%	-7.2%	-24.1%	5.6%	0.0%
A 52	KDX神田三崎町ビル	不動研	1,380	988	1,388	-28.4%	-5.0%	-28.8%	5.5%	0.0%
A 53	KDX博多南ビル	不動研	4,900	3,950	4,862	-19.4%	-5.5%	-18.8%	6.5%	0.0%
A 54	KDX北浜ビル	不動研	2,220	1,680	2,254	-24.3%	-3.4%	-25.5%	6.0%	0.0%
A 55	新都心丸善ビル	不動研	2,110	1,640	2,167	-22.3%	-2.4%	-24.3%	5.5%	0.0%
A 56	KDX神保町ビル	不動研	2,760	2,300	2,937	-16.7%	-6.1%	-21.7%	5.4%	0.0%
A 57	KDX五番町ビル	不動研	1,951	1,510	2,007	-22.6%	0.0%	-24.8%	5.2%	0.0%
A 58	KDX名古屋栄ビル	大和	7,550	4,710	7,772	-37.6%	-7.6%	-39.4%	5.2%	0.0%
A 59	KDX岩本町ビル	不動研	1,864	1,380	1,847	-26.0%	-6.1%	-25.3%	5.7%	0.0%
A 60	KDX晴海ビル	不動研	10,250	10,500	9,998	2.4%	-0.9%	5.0%	4.8%	0.0%
A 61	KDX浜松町第2ビル	大和	2,200	1,940	2,266	-11.8%	-3.5%	-14.4%	4.7%	0.0%
A 62	小石川TGビル	不動研	3,080	3,250	3,179	5.5%	-0.3%	2.2%	5.2%	0.1%
A 63	五反田TGビル	不動研	2,620	2,730	2,709	4.2%	-3.5%	0.7%	5.5%	0.1%
A 64	KDX日本橋216ビル	不動研	2,010	2,090	2,014	4.0%	-0.9%	3.7%	5.0%	0.0%
A 65	KDX新横浜381ビル増築棟	不動研	1,100	1,230	1,104	11.8%	1.7%	11.4%	6.0%	-0.2%
A 66	パシフィックマークス西新宿	不動研	6,800	7,420	6,838	9.1%	0.0%	8.5%	4.6%	0.0%
A オフィスビル合計			213,071	194,765	214,579	-8.6%	-2.6%	-9.2%	5.3%	0.0%
B 3	コート目白	不動研	1,250	967	1,205	-22.6%	0.5%	-19.8%	5.6%	0.0%
B 18	びなす ひばりが丘	日土地	1,800	1,370	1,876	-23.9%	0.0%	-27.0%	6.7%	0.0%
B 19	レジデンスシャルマン月島	日土地	5,353	4,400	5,155	-17.8%	-0.5%	-14.7%	5.5%	0.0%
B 25	コート新御徒町	大和	878	775	845	-11.7%	-0.1%	-8.4%	5.6%	0.0%
B 34	グラディート川口	日土地	1,038	953	1,034	-8.2%	0.2%	-7.9%	5.8%	0.0%
B 住宅合計			10,319	8,465	10,117	-18.0%	-0.2%	-16.3%	5.8%	0.0%
C 1	フレーム神南坂	不動研	9,900	9,700	9,966	-2.0%	-5.8%	-2.7%	4.7%	0.0%
C 2	KDX代々木ビル	日土地	2,479	1,970	2,539	-20.5%	1.5%	-22.4%	5.1%	0.0%
C 都心型商業施設合計			12,379	11,670	12,506	-5.7%	-4.7%	-6.7%	4.8%	0.0%
合計			235,769	214,900	237,204	-8.9%	-2.7%	-9.4%	5.3%	0.0%

オフィスビル含み損益と含み損益率の推移



	第1期 2005/10期	第2期 2006/4期	第3期 2006/10期	第4期 2007/4期	第5期 2007/10期	第6期 2008/4期	第7期 2008/10期	第8期 2009/4期	第9期 2009/10期	第10期 2010/4期
含み損益率	-0.2%	0.6%	5.4%	7.7%	11.1%	10.0%	5.6%	-2.1%	-8.2%	-9.2%
含み損益額	-78	304	4,636	8,928	15,128	17,823	10,842	-4,004	-16,458	-19,814

オフィスビル期末評価額の変動要因

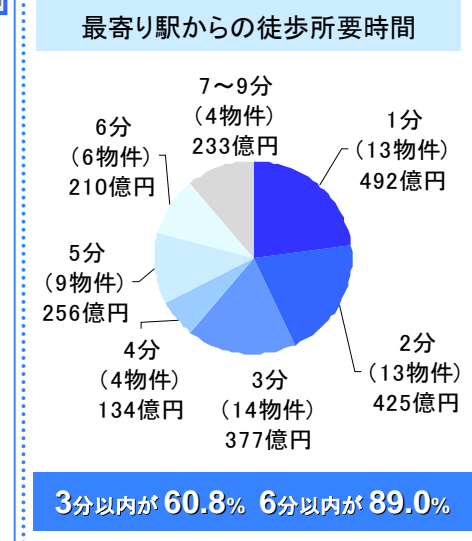
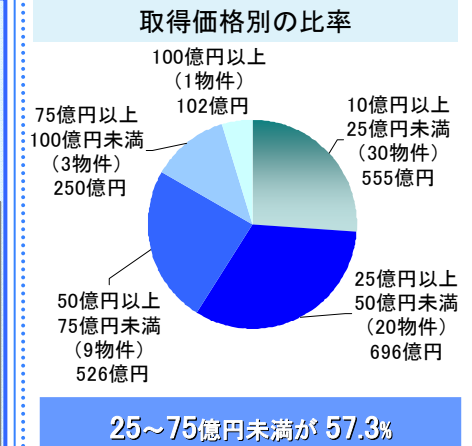
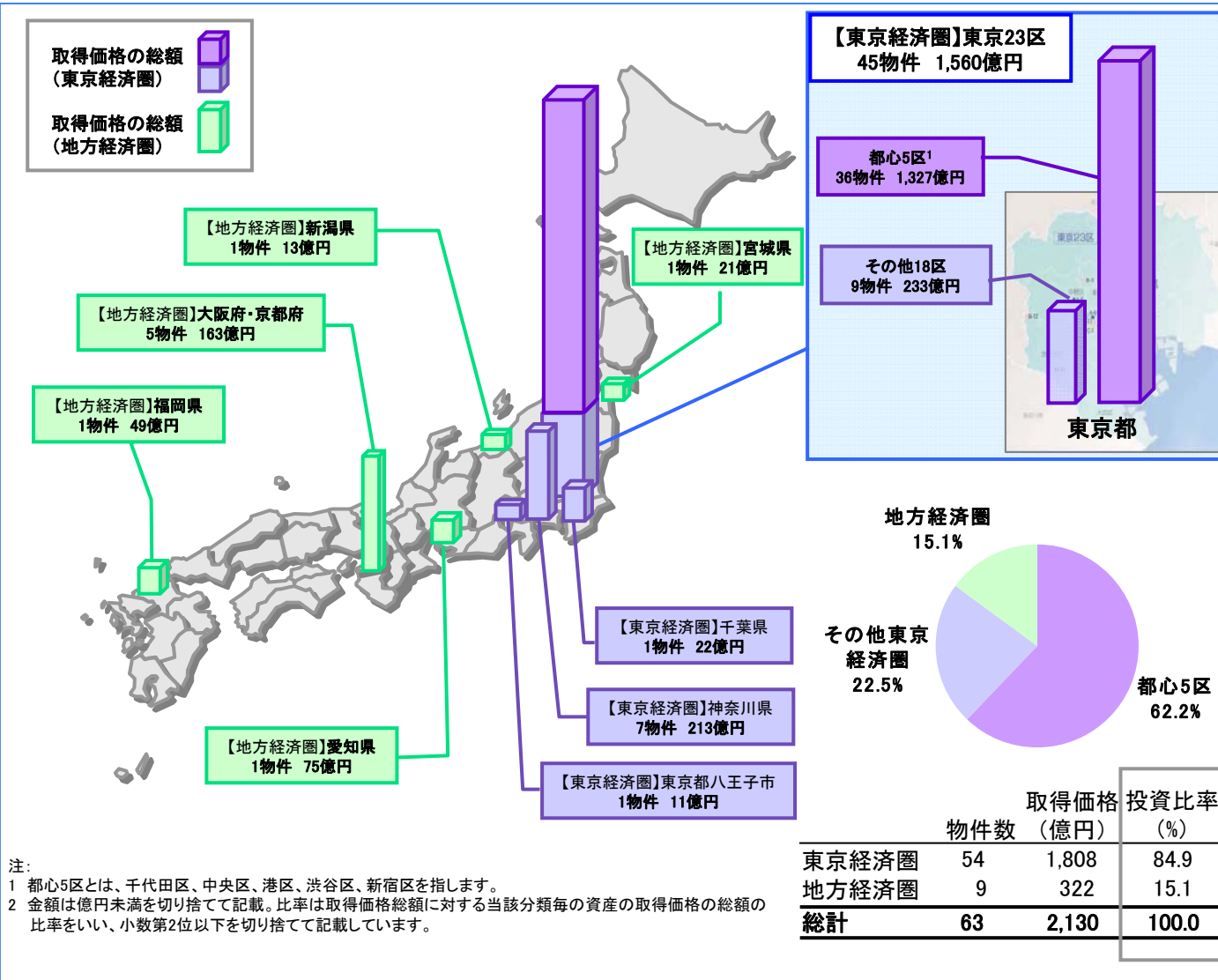
	第6期→第7期	第7期→第8期	第8期→第9期	第9期→第10期
キャップレート(還元利回り)の変動	+0.2%	+0.2%	+0.1%	0.0%
鑑定評価上の中長期賃料の変動率	+0.4%	-4.5%	-4.8%	-2.2%

東京経済圏の中規模オフィスビルへの重点投資

(2010年4月30日現在)

オフィスビルポートフォリオ 63物件 総額2,130億円

保有オフィスビルの特徴



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。

Appendix

補足資料Ⅱ



ポートフォリオ一覧(オフィスビル)

(2010年4月30日現在)

■保有資産(オフィスビル63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10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	98.2%
		A-40	虎ノ門東洋ビル	東京都港区	9,850	昭和37年8月	93.9%
		A-46	飛栄九段北ビル	東京都千代田区	7,600	昭和63年3月	91.9%
		A-66	パシフィックマークス西新宿	東京都新宿区	6,800	平成5年5月	93.8%
		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	97.3%
		A-13	KDX麹町ビル	東京都千代田区	5,950	平成6年5月	97.1%
		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	84.1%
		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	100.0%
		A-65	KDX新横浜381ビル増築棟	神奈川県横浜市	1,100	平成21年4月	100.0%
		A-17	恵比寿イースト438ビル	東京都渋谷区	4,640	平成4年1月	100.0%
		A-3	東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	昭和62年1月	100.0%
		A-39	KDX虎ノ門ビル	東京都港区	4,400	昭和63年4月	100.0%
		A-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	100.0%
		A-45	KDX六本木228ビル	東京都港区	3,300	平成元年4月	65.1%
		A-62	小石川TGビル	東京都文京区	3,080	平成元年11月	100.0%
		A-29	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	平成2年1月	100.0%
		A-20	KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	昭和62年10月	100.0%
		A-56	KDX神保町ビル	東京都千代田区	2,760	平成6年5月	85.0%
		A-49	日総第17ビル	神奈川県横浜市	2,710	平成3年7月	94.9%
		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	57.8%
		A-5	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	平成4年8月	100.0%
		A-22	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	平成2年9月	86.3%
		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	75.1%
		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%

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10期末 稼働率(%) ³
オフィスビル	東京経済圏	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	77.1%
		A-14	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	平成元年4月	100.0%
		A-61	KDX浜松町第2ビル	東京都港区	2,200	平成4年4月	87.5%
		A-55	新都心丸善ビル	東京都新宿区	2,110	平成2年7月	100.0%
		A-64	KDX日本橋216ビル	東京都中央区	2,010	平成18年10月	87.5%
		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	100.0%
		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	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	78.1%
	地方経済圏	A-58	KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋市中区	7,550	平成21年4月	90.3%
		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	88.5%
		A-42	鳥丸ビル	京都府京都市	5,400	昭和57年10月	93.9%
		A-53	KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	昭和48年6月	86.2%
		A-54	KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	平成6年7月	96.4%
		A-44	KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	昭和59年2月	92.8%
		A-24	KDX南船場第1ビル	大阪府大阪市	1,610	平成5年3月	83.1%
		A-25	KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市	1,560	平成5年9月	94.1%
		A-36	KDX新潟ビル	新潟県新潟市	1,305	昭和58年7月	64.3%
オフィスビル(63物件)合計					213,071	平均20.5年	94.0%

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、2010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。2010年4月30日現在で保有の全70物件についての取得価格で加重平均した築年数(2010年4月30日基準)は19.3年です。
- 稼働率は、2010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。2010年4月30日現在で保有の全70物件の平均稼働率は94.4%です。

ポートフォリオ一覧(都市型商業施設・住宅)

(2010年4月30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10期末 稼働率(%) ³
都市 型 商業	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	100.0%
		C-2	KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	平成3年8月	87.2%
		都市型商業施設(2物件)合計			12,379	平均7.8年	97.4%

保有資産(住宅5物件)

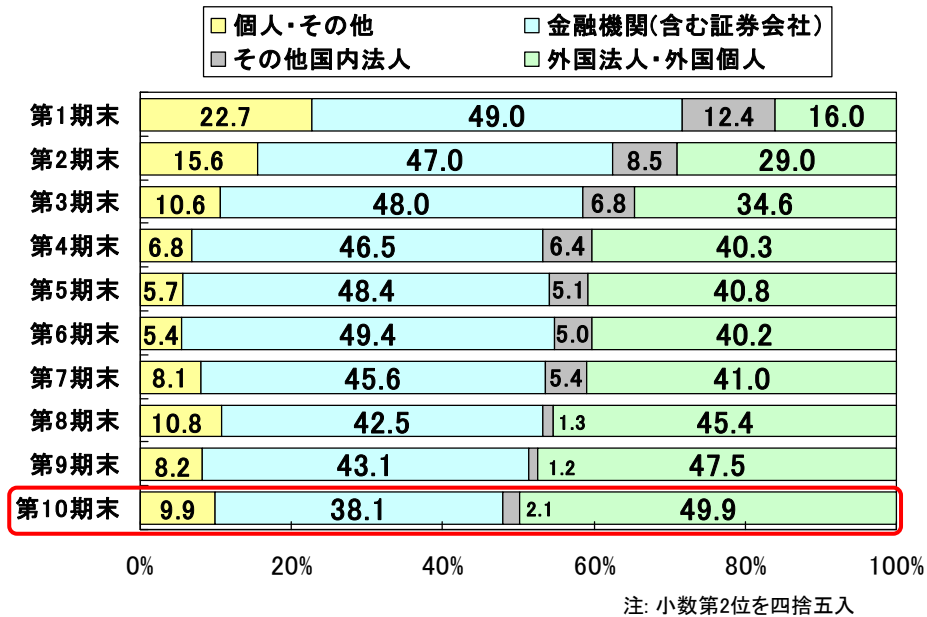
用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円) ¹	建築時期 ²	第10期末 稼働率(%) ³
住宅	東京 経済 圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	東京都中央区	5,353	平成16年1月	100.0%
		B-3	コート目白	東京都新宿区	1,250	平成9年3月	95.2%
		B-34	グラディート川口	埼玉県川口市	1,038	平成18年2月	100.0%
		B-25	コート新御徒町	東京都台東区	878	平成17年10月	93.0%
	地方 経済 圏	B-18	びなす ひばりが丘	北海道札幌市	1,800	平成元年3月	96.3%
住宅(5物件)合計					10,319	平均9.3年	97.4%

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、2010年4月30日を基準として、取得価格で加重平均し、小数第2位以下を切り捨てた築年数を記載しています。
- 稼働率は、2010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。

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10期末 (2010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	7,405	95.3%	23,113	9.9%
金融機関(含む証券会社)	45	0.6%	89,040	38.1%
その他国内法人	122	1.6%	4,865	2.1%
外国法人・外国個人	198	2.5%	116,532	49.9%
合 計	7,770	100.0%	233,550	100.0%

注: 小数第2位を四捨五入

上位投資主一覧 第10期末 (2010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)	20,401	8.73%
NCT信託銀行株式会社(投信口)	17,950	7.68%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	16,030	6.86%
野村信託銀行株式会社(投信口)	12,564	5.37%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	11,937	5.11%
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	9,250	3.96%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505025	8,314	3.55%
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/HENDERSON HHF SICAV	7,800	3.33%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	6,808	2.91%
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	4,675	2.00%
合 計	115,729	49.55%

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)
野村証券株式会社	2009/12/3	17,797
野村アセットマネジメント株式会社		15,189
野村証券株式会社		2,355
NOMURA INTERNATIONAL PLC		253
住友信託銀行株式会社	2009/10/21	16,046
日興アセットマネジメント株式会社		16,046
フィデリティ投信株式会社	2010/4/22	16,029
フィデリティ投信株式会社		11,355
エフエムアール エルエルシー		4,674
アイエヌジー・クラリオン・リアル・エステート・ セキュリティーズ・エルエルシー	2009/8/4	10,869
みずほ投信投資顧問株式会社	2009/10/22	10,435
みずほ投信投資顧問株式会社		8,354
新光投信株式会社		2,081

注1: 2007/5/22のPO後、2010/7/23提出分まで(保有口数 10,000口以上の先)


注2: 発行済投資口の総数: 2009/11/16のPOにより200,000口から233,550口に増加

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

情報開示及びIR活動

	国内機関投資家	個人投資家	デット投資家	海外機関投資家
プレスリリース (適時開示)	東証規則に基づく情報開示：TDnet登録及びプレスリリース			・ 英文HPにて同日開示 (プレスリリース・決算短信) ・ WIRE配信の実施
決算関連情報の開示	決算短信・有価証券報告書			英語での動画配信 (HP)
	決算説明会の動画配信 (HP)			アニュアルレポート (英文)
	資産運用報告 (既存投資主あて送付)			英文HPでの開示
ホームページ (HP)・各種媒体を通じたIR活動	① ホームページ (HP) を活用した積極的な情報開示			③ メディアへの記事掲載
	メディアへの記事掲載			各種フォーラムでの説明会
説明会の実施/参加	決算説明会	② 個人投資家向け説明会		個別面談・電話会議
個別面談の実施	個別面談		個別面談	

個人投資家向けへの活動		
① ホームページを活用した情報開示		
主な項目	第10期 (2010/4期) アクセス数	
ポートフォリオ一覧	12, 049	
プレスリリース	9, 596	
更新情報	7, 788	
分配金・決算情報	7, 226	
開示情報	7, 140	
KDRMサイトトップ	4, 573	
稼働率	4, 347	
借入金の状況	2, 599	
よくある質問	2, 335	
英文サイト	2, 005	
HP利用者数	54, 678	
② 個人投資家向けIRフェア/説明会		
参加イベント	開催日	
J-REIT説明会 (日本経済新聞社主催)	2010/1/11	
個人投資家向け会社説明会 (日本証券アナリスト協会主催)	2010/2/8	
個人投資家のための Jリート フェア2010 (社団法人不動産証券化協会主催)	2010/2/27	
東証IRフェスタ2010 (東京証券取引所主催)	2010/3/5～3/6	
 	説明会参加人数	約480名
	個別相談人数	約240名

国内・海外投資家向けの活動	
③ メディアへの記事掲載	
IRマガジン『ZIPANGU』への掲載	
	
【参考】面談件数(電話会議を含む)	
第9期決算IR (PODセッション除く)	
国内機関投資家	30
国内地方金融機関	9
海外投資家 (欧州)	18
海外投資家 (米国)	20
海外投資家 (アジア)	16
件数合計	93

上場来の投資口価格の推移

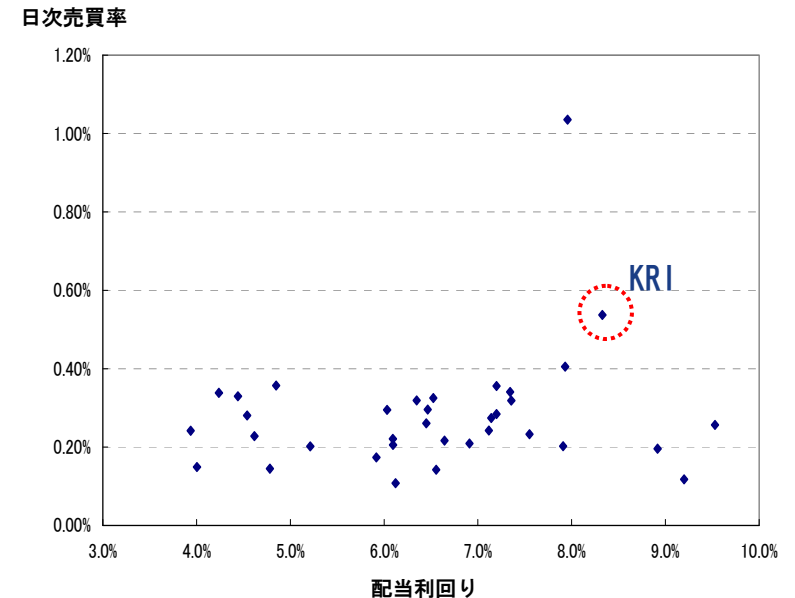
ケネディクス不動産投資法人（KRI） 投資口価格終値・出来高推移



2010年6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)

(2010年5月31日までのデータ)

【参考】J-REITにおける配当利回りと流動性



注：2010/6/10の投資口価格を元に配当利回りを算出。日次売買率は、以下の計算式にて算出しています。(配当利回り3%以上の銘柄を対象)

・日次売買率=VWAP(出来高加重平均価格)を元に計算された
過去1年間の平均1日あたり売買高/過去1年の平均時価総額

なお、新設投資法人の場合は、設立時からの数値を使用。

出所：UBS証券会社のデータを元に本資産運用会社作成

オファリング概要

	2005年 IPO	2006年 PO	2007年 PO	2009年 PO
総発行投資口数	国内公募 国内募集: 75,000口 第三者割当: 3,970口 計 78,970口	グローバルオファリング 国内募集: 50,370口 海外募集: 23,290口 第三者割当: 3,970口 計 77,630口	グローバルオファリング 国内募集: 26,710口 海外募集: 14,190口 第三者割当: 2,100口 計 43,000口	国内公募 国内募集: 33,550口
オーバーアロットメント 売出口数	3,970口	3,970口	2,100口	1,450口
売先指定投資口数	9,770口 [ケネディクス(株): 3,770口 他: 6,000口]	3,980口 [ケネディクス(株): 3,880口 ケネディクス・リート・ マネジメント(株): 100口]	52口 [ケネディクス・リート・ マネジメント(株): 52口]	1,200口 [ケネディクス・リート・ マネジメント(株): 1,200口]
オファリング後の 発行済投資口数	79,370口	157,000口	200,000口	233,550口
発行・売価決定日	2005年7月11日(月)	2006年4月19日(水)	2007年5月14日(月)	2009年11月9日(月)
受渡日	2005年7月21日(木)	2006年5月2日(火)	2007年5月23日(水)	2009年11月17日(火)
ディスカウント率	-	2.0%	2.0%	3.0%
発行価格	580,000円	593,096円	873,180円	252,200円
新投資口発行金額	458億円	460億円	375億円	85億円
主幹事証券会社	UBS証券会社 野村證券株式会社	UBS証券会社 野村證券株式会社	UBS証券会社 野村證券株式会社	野村證券株式会社

第10期(2010/4期)決算概要: 損益計算書及びキャッシュフロー計算書等

前期比較: 第10期(2010/4期)と第9期(2009/10期)比較

		前期(第9期) 自2009/5/1 至2009/10/31	当期(第10期) 自2009/11/1 至2010/4/30	増減 百万円	主な増減要因
		百万円	百万円		
経常 損益の部	賃貸事業収入	6,906	7,150	244	
	賃料収入	5,711	5,882	171	新規物件5物件+327 既存物件▲126 前期売却2物件▲28
	共益費収入	1,195	1,267	72	新規物件5物件+60 既存物件+12
	その他賃貸事業収入	1,015	917	-98	
	駐車場収入	231	243	12	新規物件5物件+12
	水道光熱費収入	617	560	-57	季節的変動
	その他収入	166	113	-53	原状回復収入の減少▲53
	不動産賃貸事業収益合計 A	7,921	8,067	146	
	不動産等売却益	-	-	-	
	営業収益	7,921	8,067	146	
	管理委託費	764	801	37	新規5物件+44
	水道光熱費	529	508	-21	季節的変動
	公租公課	536	648	112	納付時期のズレによるもの
	修繕費	171	110	-61	工事全体のボリューム減少によるもの
	その他(※1)	199	167	-32	除却損・仲介手数料等の減少
営業外 損益の部	減価償却費	1,451	1,477	26	新規5物件の取得による
	不動産賃貸事業費用合計 B	3,652	3,714	62	
	不動産賃貸事業損益(A-B)	4,269	4,353	84	
	減価償却前賃貸事業利益(NOI)	5,721	5,830	109	
	不動産等売却損	440	-	-440	第9期2物件売却による売却損が発生
	資産運用報酬	423	433	10	
	その他(※2)	192	180	-12	
	営業費用	4,708	4,329	-379	
	営業利益	3,213	3,738	525	
	営業外収益	5	15	10	
	支払利息	793	818	25	借入金額の増加・前期借替分の通期計上
	投資法人債利息	114	113	-1	
	融資関連費用	147	210	63	70億円の新規シンジケートローンの影響
	投資法人債発行費償却	5	5	-	
	投資口交付費償却	23	32	9	第10期に新投資口を発行したため
	創立費償却	5	5	-	
	その他	25	-	-25	第10期は費用化された消費税がなかったため
	営業外費用	1,116	1,185	69	
	経常利益	2,103	2,568	465	
	税引前当期純利益	2,103	2,568	465	
	法人税、住民税及び事業税等	1	0	-1	
	当期純利益	2,102	2,567	465	
	前期繰越利益	0	0	-	
	当期末処分利益	2,102	2,567	465	

(※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

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。

賃貸NOI利回りの推移(用途毎・年換算)

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

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。

キャッシュフロー計算書

	前期(第9期) 2009年10月31日現在 金額(百万円)	当期(第10期) 2010年4月30日現在 金額(百万円)
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,415	4,144
投資活動によるキャッシュ・フロー	-4,204	-14,568
財務活動によるキャッシュ・フロー	-3,964	11,752
現金及び現金同等物の増減額	-2,753	1,327
現金及び現金同等物の期首残高	13,711	10,957
現金及び現金同等物の期末残高	10,957	12,285

第10期(2010/4期)決算概要：貸借対照表等

	前期(第9期)		当期(第10期)		
	2009年10月31日現在 金額(百万円)	比率	2010年4月30日現在 金額(百万円)	比率	
資産の部	流動資産	13,289	5.6	13,580	5.4
	現金及び預金	7,256		7,299	
	信託現金及び信託預金	5,613		5,998	
	その他	419		282	
	固定資産	222,962	94.3	237,910	94.6
	有形固定資産	222,162		236,917	
	建物等	14,062		13,869	
	土地	29,104		29,104	
	信託建物等	55,772		58,585	
	信託土地	123,222		135,358	
	無形固定資産	286		286	
	借地権	285		285	
	信託水道施設利用権	1		1	
	投資その他の資産	512		705	
	差入敷金保証金	11		11	
	長期前払費用	494		694	
	繰延税金資産	5		-	
	繰延資産	68	0.0	75	0.0
	創立費	5		-	
	投資法人債発行	39		33	
	投資口交付費	23		41	
資産合計	236,320	100.0	251,566	100.0	
負債の部	流動負債	26,290	11.1	39,041	15.5
	営業未払金	288		377	
	短期借入金	24,500		37,050	
	未払金等	181		172	
	前受金	1,133		1,245	
	デリバティブ債務	-		12	
	その他	186		183	
	固定負債	82,963	35.1	76,835	30.6
	投資法人債	12,000		12,000	
	長期借入金	60,720		53,918	
	預り敷金保証金	1,624		1,593	
	信託預り敷金保証金	8,604		9,324	
	デリバティブ債務	14		-	
負債合計	109,253	46.2	115,876	46.1	
純資産	出資総額	124,973		133,129	
	剰余金	2,102		2,567	
	繰延ヘッジ損益	-8		-7	
	純資産合計	127,067	53.8	135,689	53.9
負債純資産合計	236,320	100.0	251,566	100.0	

業績指標の推移

	第9期 (09/10期)	第10期 (10/4期)	前期比	説明
1口あたり純資産額	635,335円	580,987円	-54,348円	2009/11に新投資口を発行
期末有利子負債比率	41.1%	40.9%	-0.2%	有利子負債額は+5,748百万円
期末自己資本比率	53.8%	53.9%	+0.1%	2009/11に新投資口を発行
期末物件数	65物件	70物件	+5物件	オフィスビル取得
総賃貸可能面積	254,225.04㎡	271,260.81㎡	+17,035.77㎡	+6.7%
期末稼働率	94.7%	94.4%	-0.3%	オフィスビル 94.0%(-0.4%) 都市型商業施設97.4%(+2.5%) 住宅 97.4%(+1.0%)

有形固定資産：+14,755百万円
(第10期にオフィスビル5物件取得等)

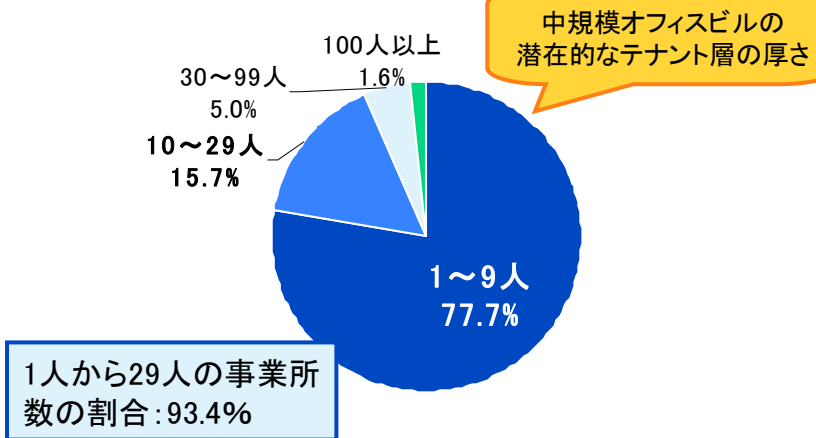
短期借入金：+12,550百万円
(1年以内返済予定借入の増加等)

長期借入金：-6,802百万円
(1年以内返済予定借入増加による減少、2010年2月に新規で長期借入+7,000百万円等)

出資総額：+8,156百万円
(2009年11月に新投資口を発行)

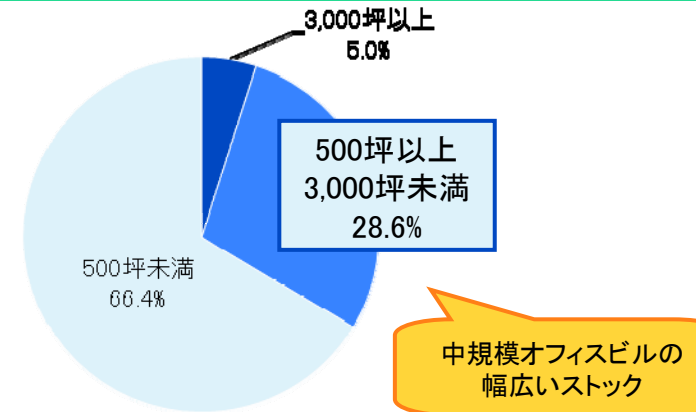
オフィスビル市場環境(参考データ1)

1. 従業員規模別事業所数(東京都)



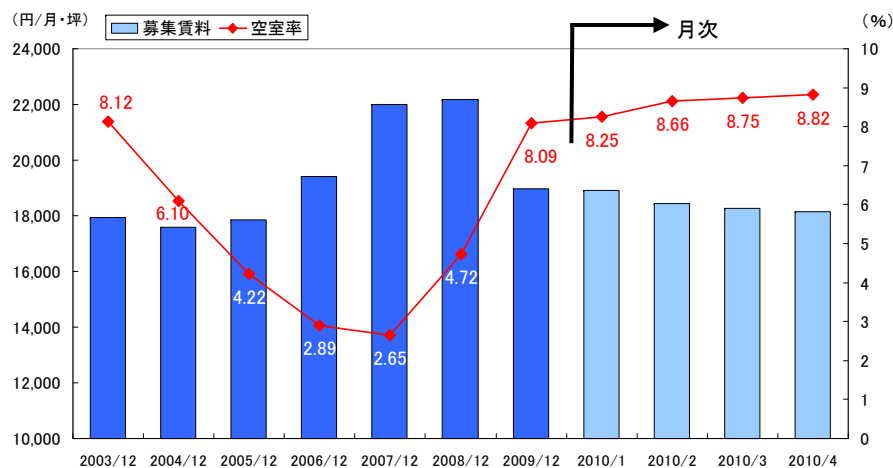
出所: 「平成18年東京都事業所・企業統計調査報告(速報)」
(東京都総務局統計部)を基に本資産運用会社作成

2. 延床面積別棟数割合



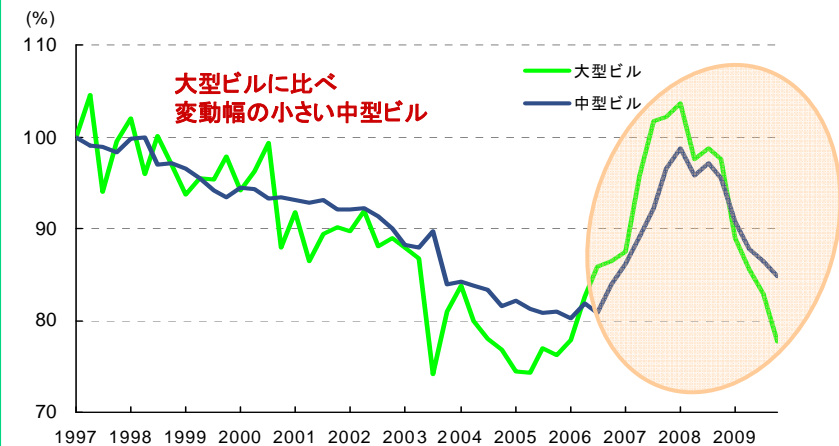
出所: 本投資法人の依頼に基づくCBRE総研(2007年3月末日調査)「東京主要5区マクロマーケット調査」
注: 上記データは、東京都心5区に所在する賃貸オフィスビルのうち、CBRE総研が調査対象として捕捉しているビルにおける割合であり、当該調査は必ずしも東京都心5区におけるすべての物件を網羅するものではありません。

3. 東京都心5区における募集賃料及び空室率の推移



注: 東京ビジネス地区(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2010年4月)

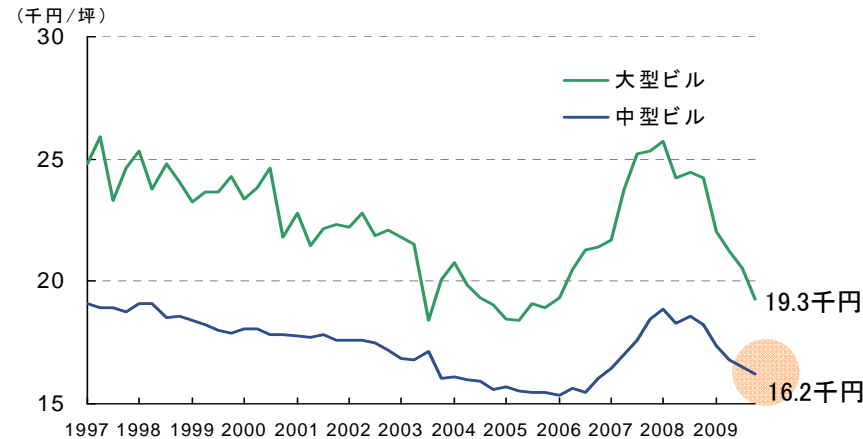
4. 東京23区:大型ビル、中型ビルの賃料水準



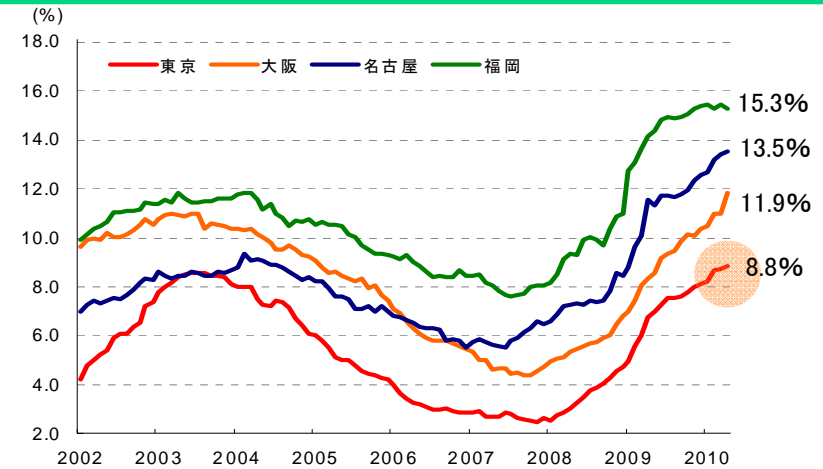
注: 大型ビル: 延床面積が3,000坪以上のビル
中型ビル: 延床面積が1,000坪から3,000坪のビル
出所: CBRE総研のデータをもとにKDAM作成(直近値は2010年3月)

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



2. 地域別の空室率の推移

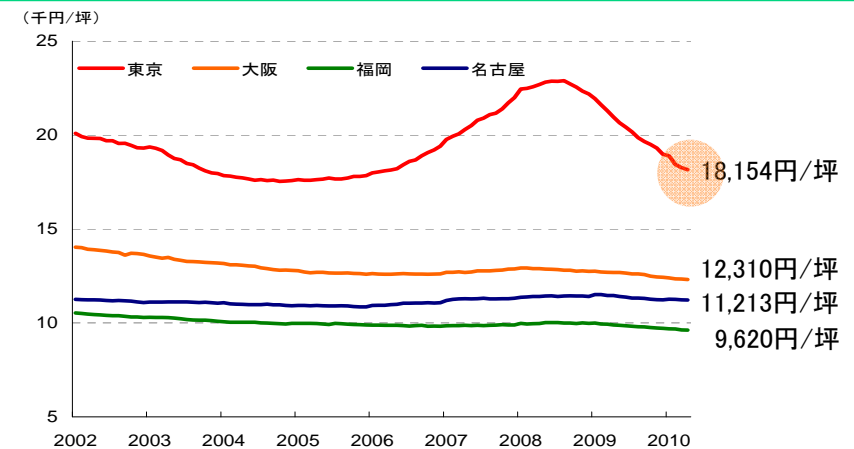


3. 東京都の経済基盤等

	東京都	時点	全国
都内総生産 (名目GDP)	92兆2,771億円	2006年度	510兆9,247億円
事業所数	69万事業所	2006年	591万事業所
従業者数	870万人	2006年	5,863万人
人口総数	1,283万人	2008年10月1日	12,769万人
生産年齢人口 (15歳~64歳)	872万人	2008年10月1日	8,230万人

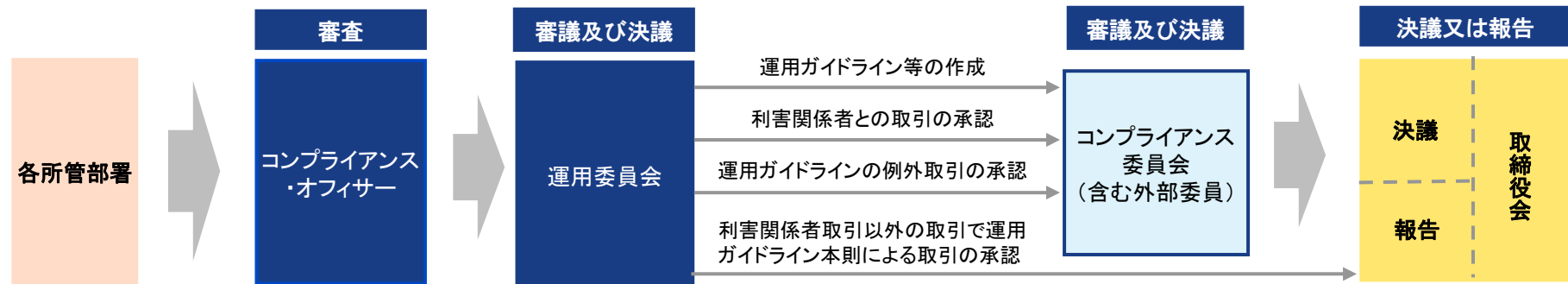
出所: 東京都HP「暮らしとどうけい2009」をもとに本資産運用会社作成

4. 地域別の賃料水準の推移



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・取締役会および本投資法人役員会の開催実績（回数）

	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
コンプライアンス委員会	7	7	7	8	6	8	9	8	8	10
運用委員会	21	35	39	39	38	38	52	44	36	39
取締役会	9	7	9	8	9	7	10	8	10	12
投資法人役員会	11	7	7	9	7	7	7	8	8	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%、1,000万円-1億円→45万円+3%)

本資産運用会社の株主構成

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

株主の変更

2009年12月14日:本資産運用会社の取締役会で株式譲渡を承認

2009年12月22日:ケネディクス株式会社がケネディクス・アセット・マネジメント株式会社へ株式譲渡

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	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%

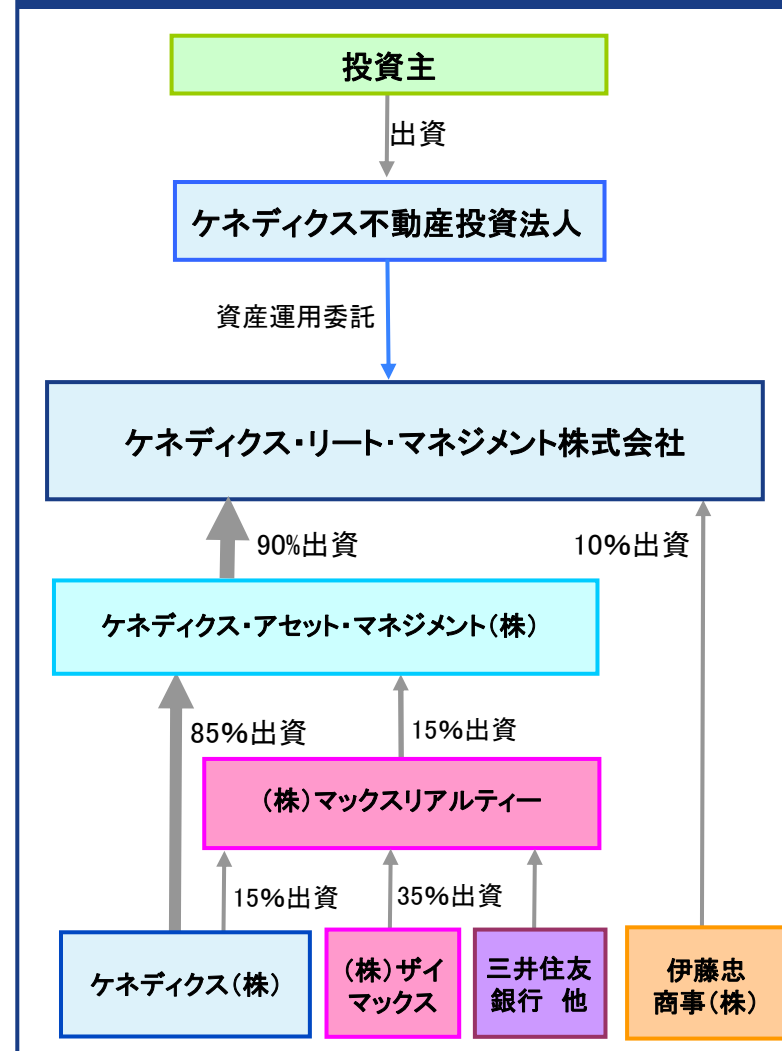
変更後の株主構成(2010年4月30日現在)

株主	住所	保有株式数(株)	保有比率(%)
ケネディクス・アセット・マネジメント株式会社	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%

ケネディクス・アセット・マネジメント株式会社の概要

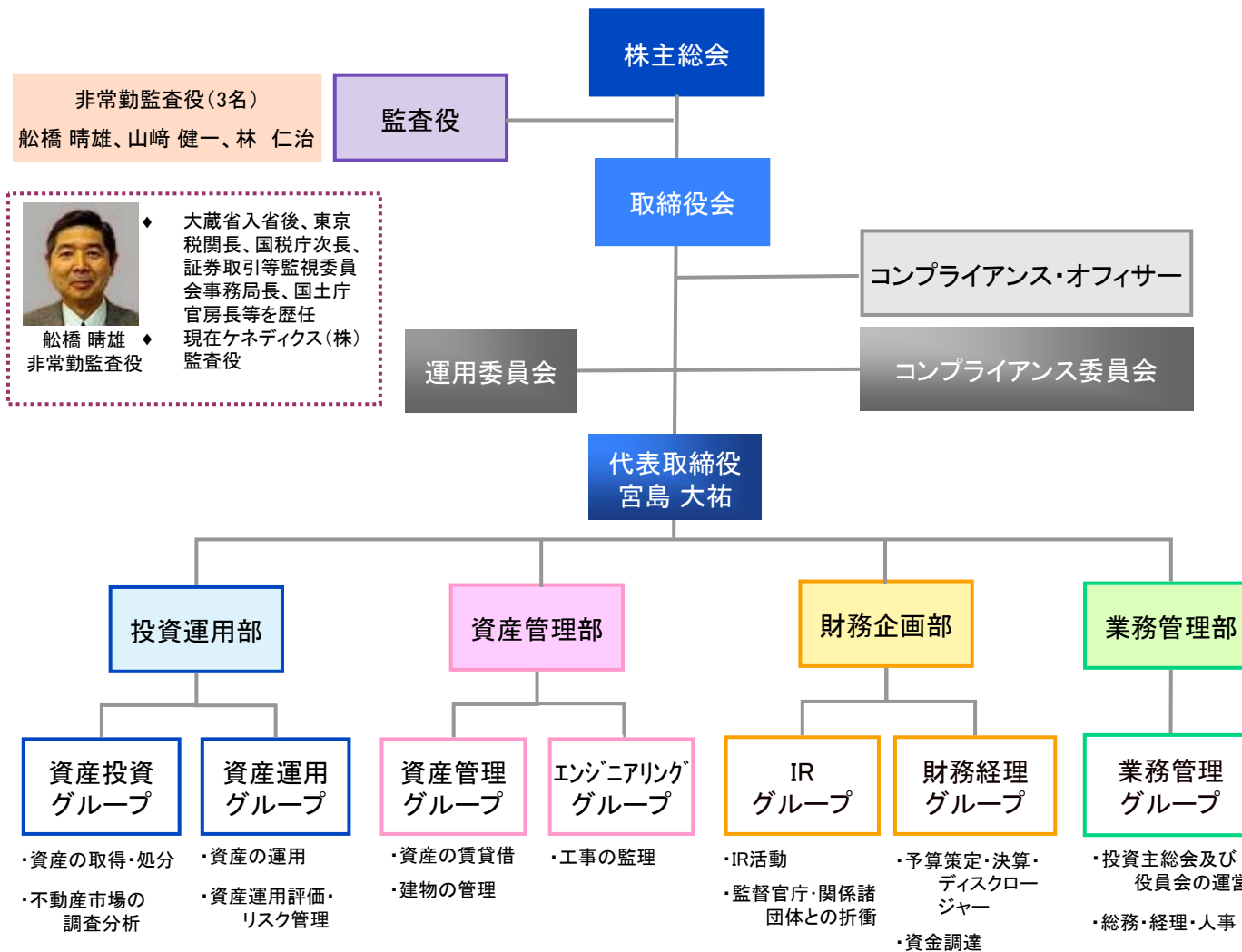
会社名	ケネディクス・アセット・マネジメント株式会社
設立	2009年10月
代表者	代表取締役 川島 敦
資本金	405百万円(2010/3末時点)

スポンサー構成



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

資産運用会社組織図

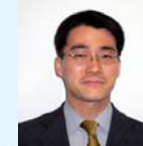


主要メンバー



宮島 大祐
代表取締役社長

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



小松 浩樹
投資運用部長

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



大輪 正志
取締役 資産管理部長

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



田島 正彦
取締役 財務企画部長

- ◆ 中央三井信託銀行に12年間に在籍(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約4年の経験を経てケネディクス入社



上村 裕司
コンプライアンス・オフィサー

- ◆ 新生銀行に約27年間に在籍
- ◆ 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。