

# ケネディクス不動産投資法人

## 第14期(2012年4月期)決算説明会資料

2012年6月13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/>



# エグゼクティブ・サマリー(第14期トピックス)

第13期までの取組み

第14期(2012/4期)トピックス

今後の取組み

## 新マネジメントでの運用をスタート

### 外部成長

- 8物件285.5億円の取得(2011/12/26)に続き、ビューフレックス梅田ビルを27.7億円で取得(2012/3/28)
- KDX大森ビルを42億円で売却(第15期、2012/5/11売却済)
- 本投資法人初となるSPC(TMK)への出資を実行(2012/4/26、8.91億円)

### 内部成長

- ポートフォリオ全体の当期末稼働率は前期末を上回る95.4%に上昇
- 10億円超の積極的な工事実施による物件価値の維持・向上

### 財務戦略

- 金融機関と交渉を重ね、金融コストの削減を着実に実現  
借入スプレッド実績:  
1.42%(12期)→1.18%(13期)→1.07%(14期)  
※詳細はP26参照
- 前期に続き投資法人債(15億円)を発行。  
第1回投資法人債(90億円)を償還
- 銀行団に新たにみずほ銀行、福岡銀行を加え合計10行体制となる

- 資産の入替え
- 匿名組合出資型の投資

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

- 金融コストの削減

安定した分配金の確保

### 分配金推移

13期:9,596円(実績)  
14期:9,364円(実績)  
15期:9,400円(予想)

第4回公募増資の実施  
(2011年7月 約140億円)

金融危機後も  
着実に物件取得  
(第10期以降:13物件約430億円)

担保解除の実現

セクション 1

---

## 第14期(2012年4月期)決算概要

# 第14期(2012/4期)決算概要：運用実績ハイライト

(金額単位: 百万円)

| 科目                          |                    | A<br>第13期<br>2011/10期<br>実績 | B<br>第14期<br>2012/4期<br>予想 | C<br>第14期<br>2012/4期<br>実績 | 前期実績比較 C-A |   | 予想実績比較 C-B |   |
|-----------------------------|--------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|------------|---|------------|---|
|                             |                    |                             |                            |                            | 増減額        | 主な要因  | 増減額        | 主な要因                                    |
| 経常損益                        | 営業収益               | 9,044                       | 9,033                      | 9,090                      | 46         | ・14期新規取得9物件 +793<br>・13期不動産等売却益 -545<br>・既存物件の減収 -139 | 57         | ・ビューフレックス梅田ビル +20<br>・原状回復収入、その他 +36    |
|                             | うち不動産等売却益          | 545                         | -                          | -                          | -545       | 13期KDX平河町ビル売却益減少                                      | -          |   |
|                             | 営業費用               | 4,618                       | 4,935                      | 5,004                      | 385        |   | 69         |   |
|                             | 賃貸事業費用<br>(除減価償却費) | 2,518                       | 2,650                      | 2,705                      | 187        | ・13期取得物件通期稼働 +24<br>・14期9物件取得による増加 +138               | 55         | ・ビューフレックス梅田ビル +4<br>・水光熱費、仲介手数料、修繕費等+51 |
|                             | 減価償却費              | 1,442                       | 1,563                      | 1,578                      | 135        | ・13期取得4物件通期稼働 +27<br>・14期取得9物件 +110                   | 15         | ビューフレックス梅田ビル+11                         |
|                             | その他                | 657                         | 721                        | 719                        | 62         | ・CS調査費用<br>・投資主総会費用等                                  | -2         |   |
|                             | 営業利益               | 4,425                       | 4,098                      | 4,086                      | -338       |   | -12        |   |
|                             | 営業外収益              | 5                           | 5                          | 4                          | -1         |   | -1         |   |
|                             | 営業外費用              | 1,390                       | 1,577                      | 1,539                      | 148        |   | -38        |   |
|                             | 支払利息等              | 1,334                       | 1,539                      | 1,502                      | 168        | 新規借入による金利コスト等増加<br>うち、シ・ローンに伴う諸費用等143                 | -37        | 想定よりも金利コストが低減                           |
| 特別損益                        | その他                | 56                          | 37                         | 36                         | -19        | 平河町売却による費用化された消費税等                                    | -1         |   |
|                             | 経常利益               | 3,040                       | 2,525                      | 2,551                      | -488       |   | 26         |   |
|                             | 特別利益               | 13                          | -                          | -                          | -13        | 13期固定資産受贈益の減少 -13                                     | -          |   |
|                             | 特別損失               | -                           | -                          | 10                         | 10         | 14期訴訟和解金 +10  | 10         | 訴訟和解金の発生 +10                            |
| 当期純利益                       |                    | 3,052                       | 2,524                      | 2,540                      | -512       |   | 16         |   |
| 賃貸NOI(Net Operating Income) |                    | 5,980                       | 6,383                      | 6,384                      | 404        | ・14期9物件取得による増加 +655<br>・既存物件の減益 -164                  | 1          |   |
| FFO(Funds From Operation)   |                    | 3,950                       | 4,088                      | 4,119                      | 169        |   | 31         |   |
| 物件数                         |                    | 74物件                        | 82物件                       | 83物件                       | 9物件        | ・12/26 日興8物件取得<br>・3/28 ビューフレックス梅田ビル取得                | 1物件        | 3/28ビューフレックス梅田ビル取得                      |
| 圧縮積立金繰入額(取崩額)               |                    | 303                         | (143)                      | (143)                      | -446       |   | -          |   |
| 投資口数                        |                    | 286,550口                    | 286,550口                   | 286,550口                   | 0口         |   | 0口         |   |
| 1口当たり分配金                    |                    | 9,596円                      | 9,300円                     | 9,364円                     | -232円      |   | 64円        |   |

\*賃貸NOI=営業収益(不動産売却益)-賃貸事業費用

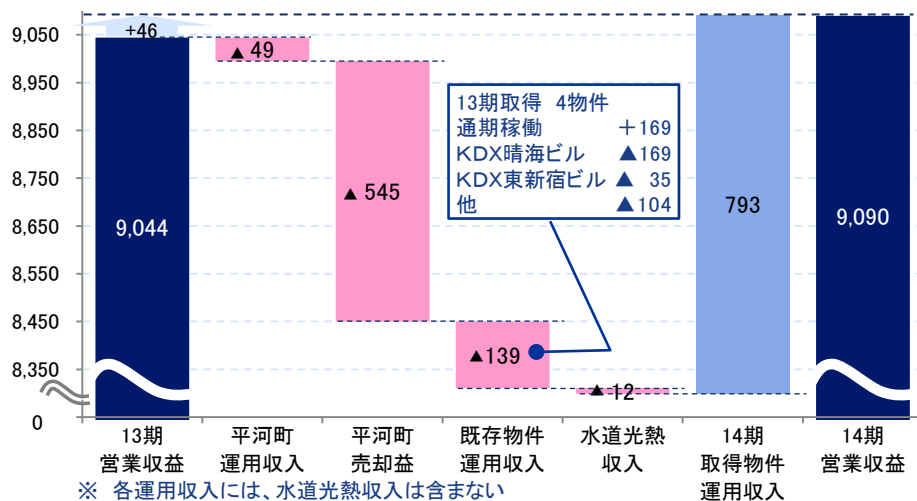
\*FFO=当期純利益+当期減価償却費-不動産売却益+不動産売却損

# 第14期(2012/4期)決算概要：対前期増減要因

## A.営業収益

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

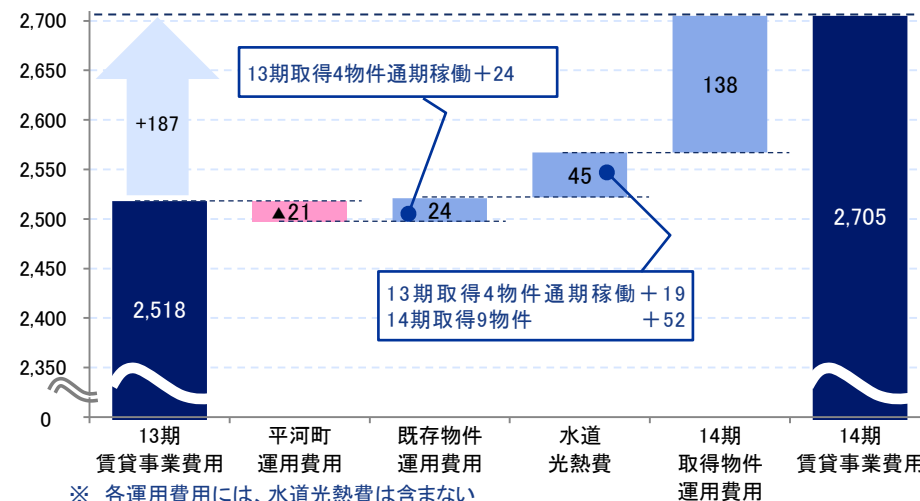
(単位：百万円)



## B.賃貸事業費用(減価償却費を含まない)

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

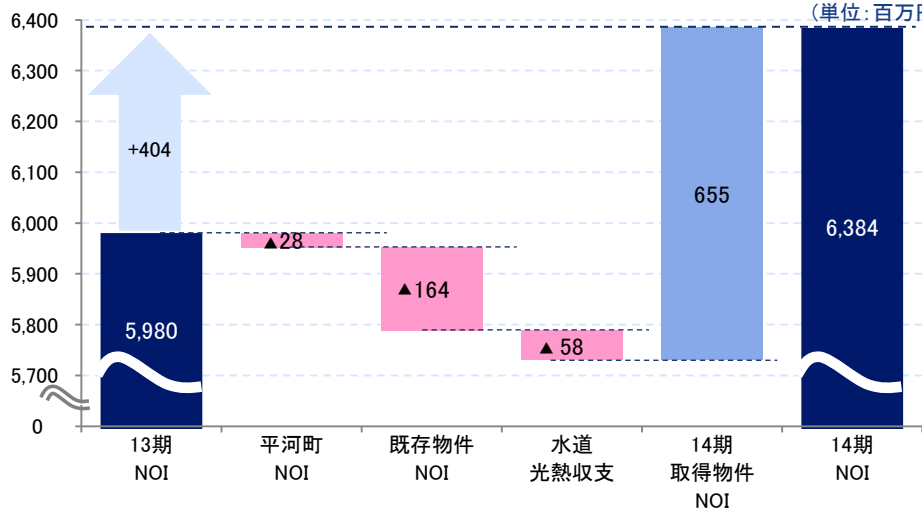
(単位：百万円)



## C.賃貸NOI

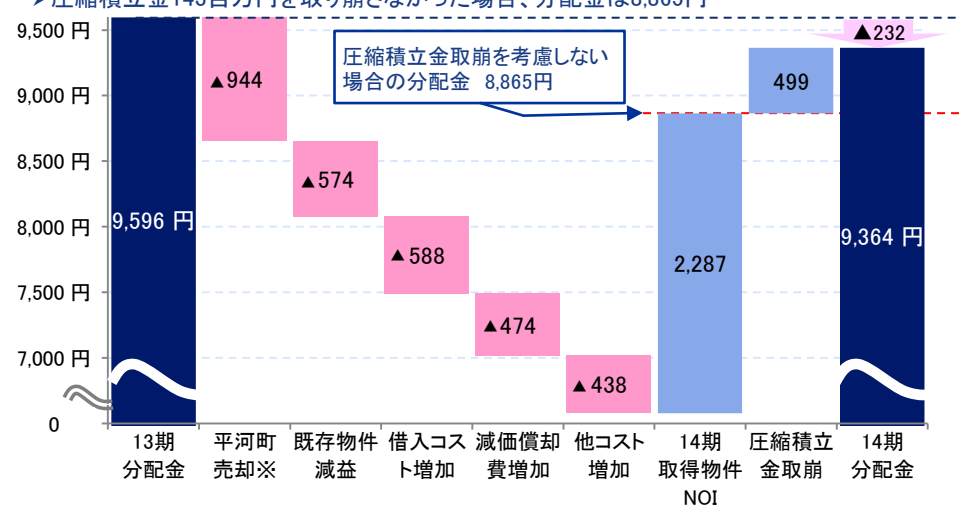
- 既存物件のNOIは減少しているものの、新規物件取得によりNOIは増加

(単位：百万円)



## D.1口当たり分配金

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



# 第15期(2012/10期)収益予想

(金額単位:百万円)

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

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

## ■圧縮積立金増減推移

(単位:百万円)

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

## ■(参考)固都税見込額

第15期 837百万円  
第16期 835百万円

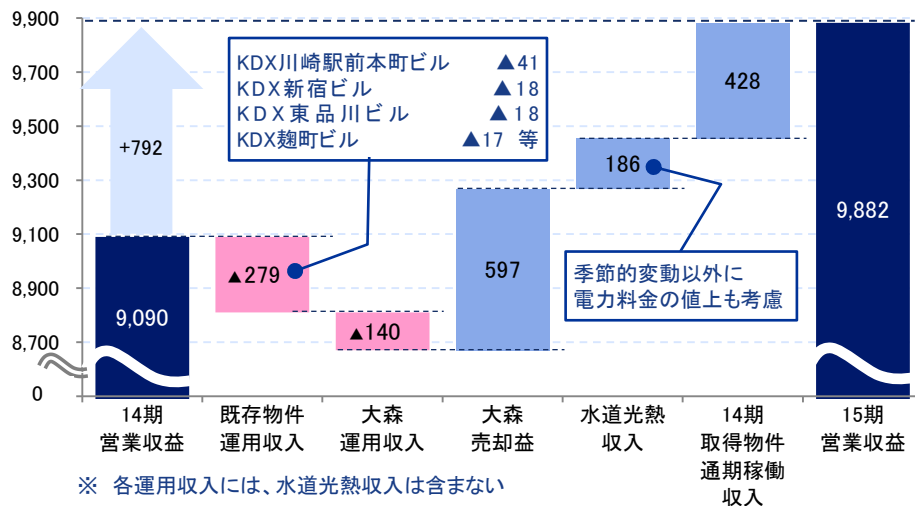
286,550口で換算すると  
1口当たり1,800円

# 第15期(2012/10期)予想:第14期実績～第15期予想増減要因

## A.営業収益

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

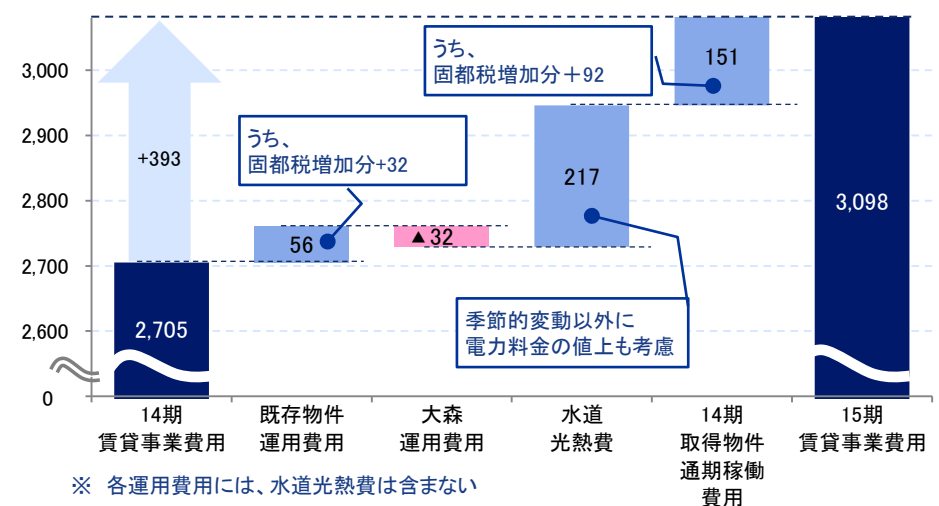
(単位:百万円)



## B.賃貸事業費用(減価償却費を含まない)

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

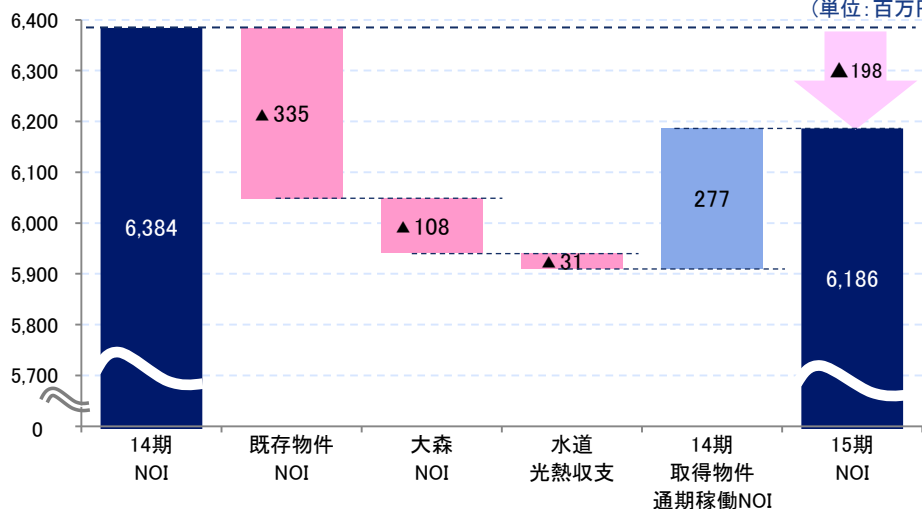
(単位:百万円)



## C.賃貸NOI

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

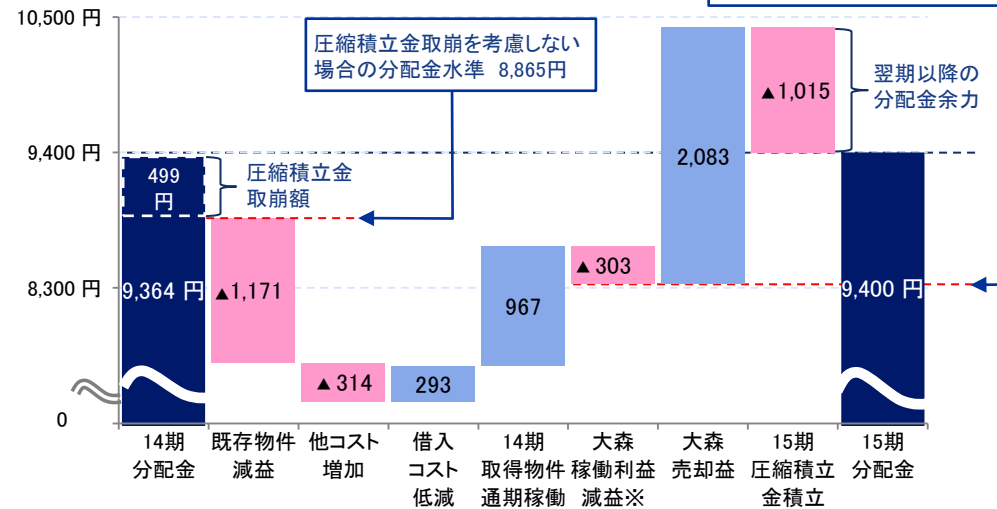
(単位:百万円)



## D.1口当たり分配金

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

大森売却益を考慮しない場合の分配金水準 8,333円



セクション 2

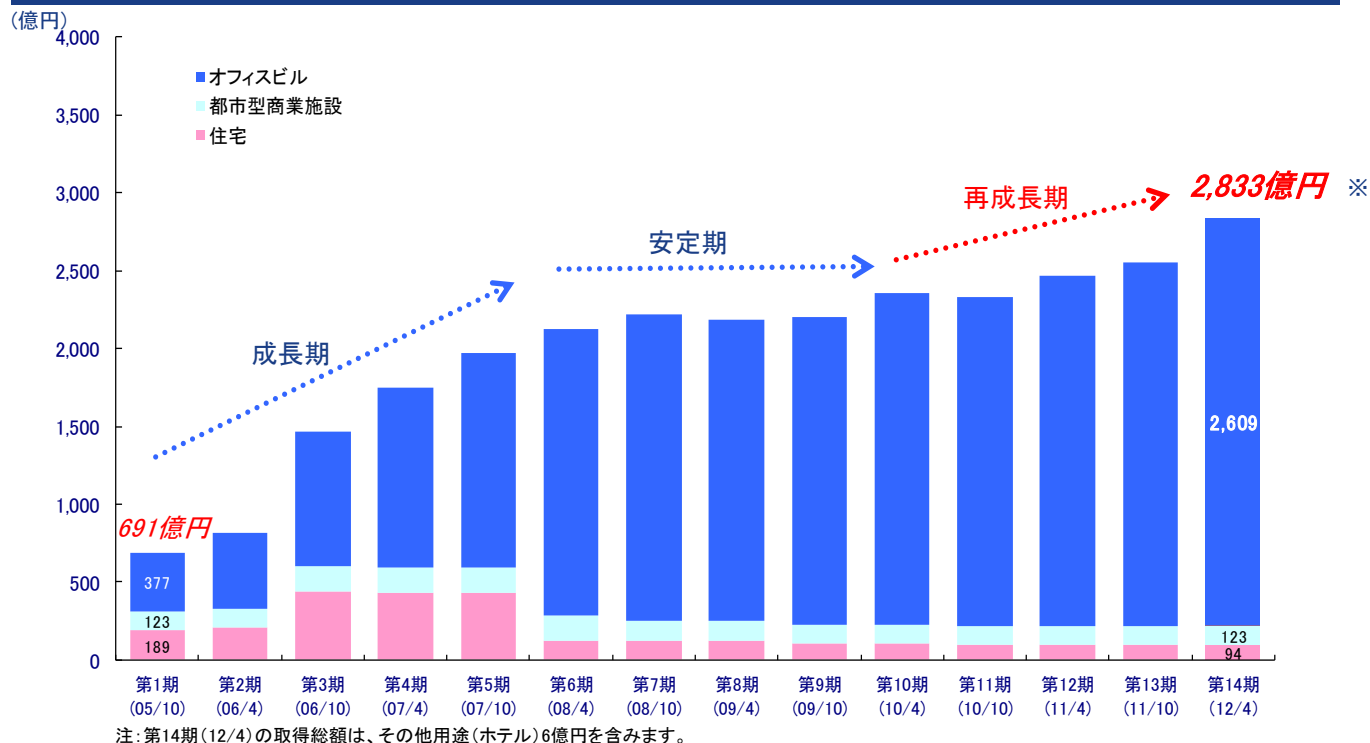
---

## オフィスビルを中心としたポートフォリオ



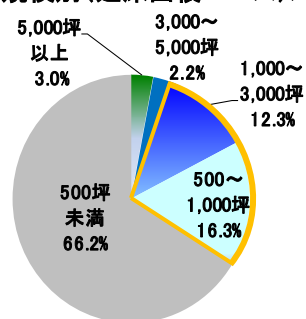
# オフィスビルを中心としたポートフォリオ

## 資産規模の推移（取得価格総額の推移）

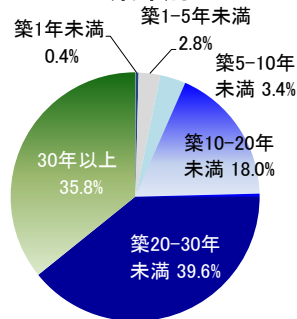


### (参考)都心5区における賃貸オフィスビルシェア(棟数ベース)

#### <規模別(延床面積ベース)>



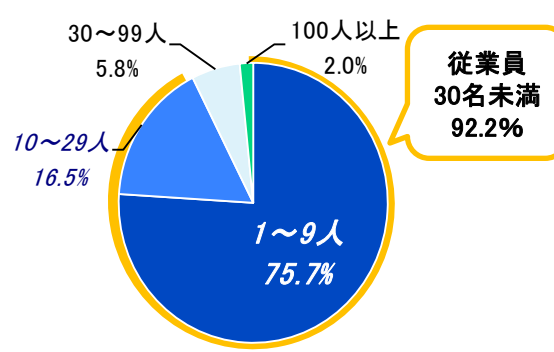
#### <築年別>



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

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

### (参考)従業員規模別事業所数(東京都)

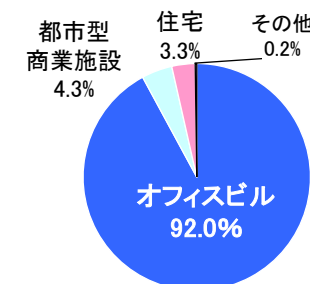


出所：「平成21年経済センサス-基礎調査 東京都結果報告」(東京都総務局統計部)を基に本資産運用会社作成

## 現在のポートフォリオ (2012/4末時点)

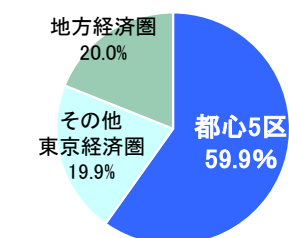
全ポートフォリオ 82物件  
総額 2,833億円※

### 用途別投資比率



オフィスビル 75物件  
総額 2,609億円※

### 地域別投資比率(オフィスビル)

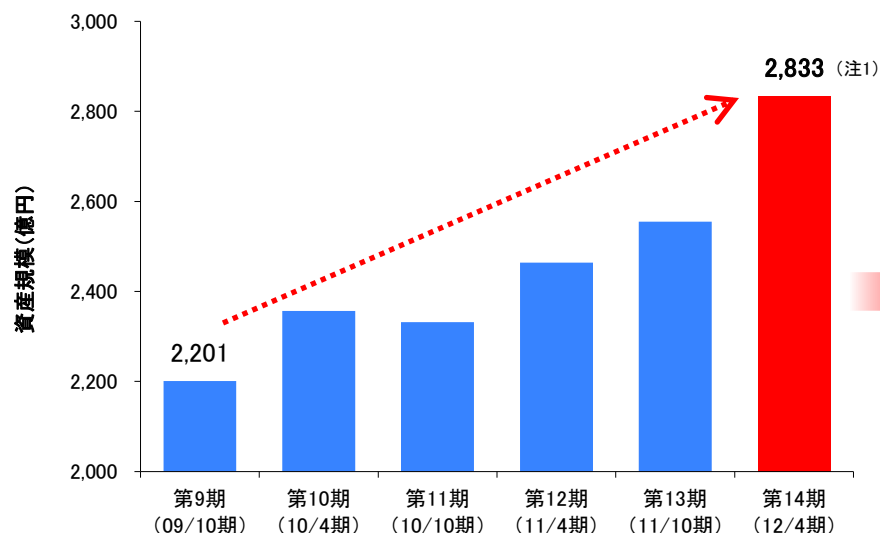


注：・金額は億円未満を切り捨てて表示しています。  
・円グラフの比率(%)は取得価格総額に対する当該分類毎の資産の取得価格の比率をいい、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。  
・都心5区とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区を指します。

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

# 外部成長の軌跡とその成果

## 2009年11月以降の外部成長の軌跡



## ポートフォリオ成長の概要 (注2)

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

注1：資産規模はKDX大森ビル(2012年5月売却済)を集計対象外とし、億円未満を切り捨てて表示しています。  
 注2：KDX新横浜381ビル増築棟(第10期取得)の数値は、A47KDX新横浜381ビル(第6期取得)に含まれています。  
 KDX大森ビル(第15期売却)の数値は除いています。  
 注3：年間NOIは、2012年4月期(第14期)のNOI実績に基づき年額に換算しています。  
 第14期取得物件については物件取得時の現況NOIに基づいて算出しています。  
 年間NOIは小数第2位を切り捨てて表示、NOI利回りは小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2010年4月期)



(2011年4月期)



(2011年10月期)



(2012年4月期)



# 第14期中の資産入替え

## 取得物件：ビューフレックス梅田ビル



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

## 取得物件と 売却物件の差

-18.7年

+1.3%

+1.1%

## 売却物件：KDX大森ビル



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

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



# 第14期の新たな取組み：投資手法の多様化

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

### 優先出資証券の概要

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

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

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

注：特定資産の鑑定評価額は123億円(2012年2月1日時点)

### 特定資産の概要(千里ライフサイエンスセンタービル)

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



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

# 今後の投資方針

- 引き続き、東京経済圏の中規模オフィスビルを中心に新規投資を行う
- ポートフォリオの質・収益性の向上に資する資産の入替え
- 匿名組合出資型投資により、投資収益および将来の物件取得機会を確保

## ポートフォリオの質・収益性の向上

### 取得方針

- 引き続き、東京経済圏の中規模オフィスビルを中心に新規投資を行う
- 一定の範囲で地方経済圏の中規模オフィスビルへの厳選投資も並行して行う
- 相対的に収益性の高い物件を取得

### 売却方針

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

## 匿名組合出資型の投資

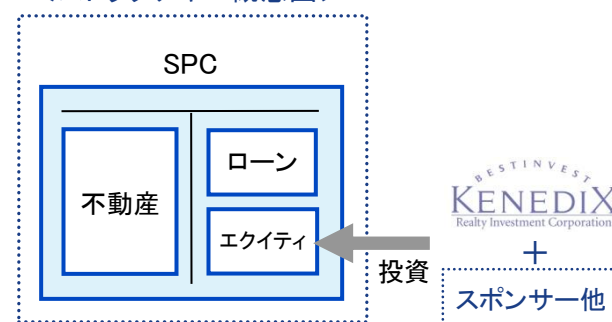
### 投資基準

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

### <本投資法人のメリット>

- 小額の資金負担で物件取得機会を確保
- 投資収益の確保

#### <ストラクチャー概念図>



セクション 3

---

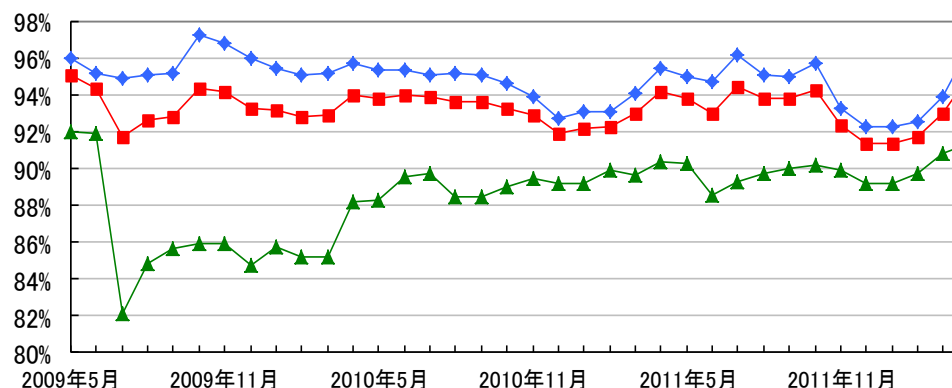
## 既存物件の運営

# 既存物件の運営：オフィスビルの稼働率と退去率の推移

## オフィスビル（地域別）稼働率の推移

第14期（2012/4）末時点 稼働率

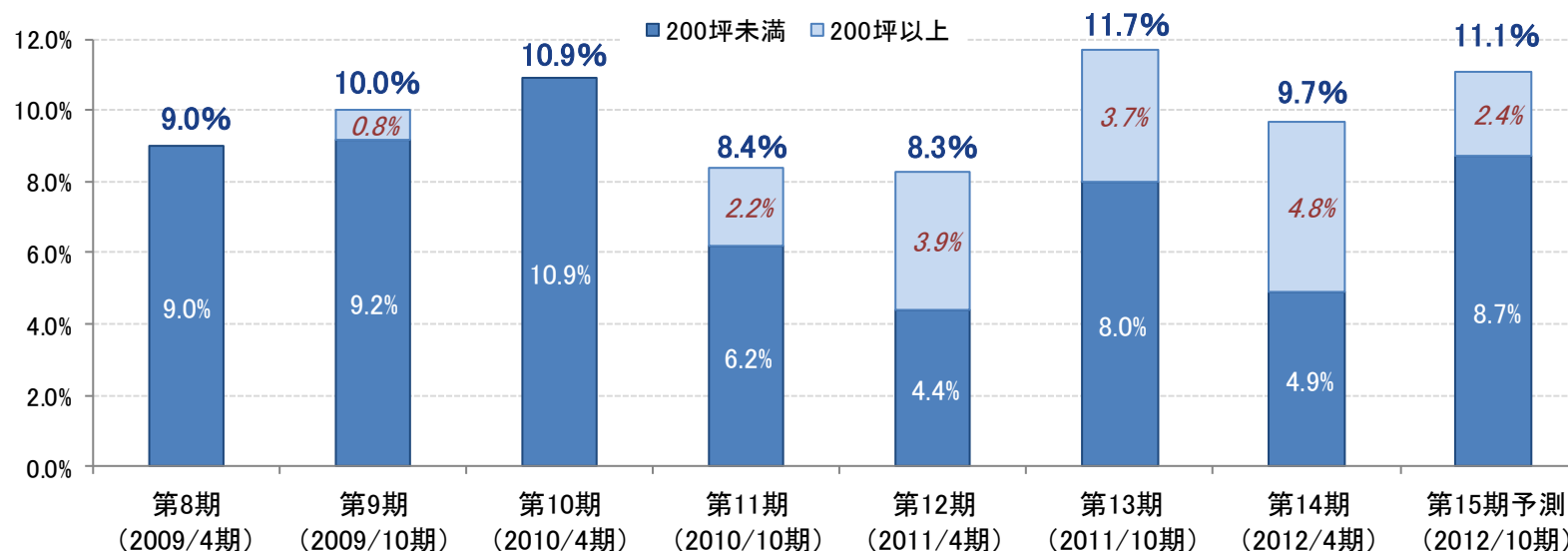
| エリア              | 稼働率   |
|------------------|-------|
| 東京経済圏            | 96.6% |
| オフィスビル全体         | 95.1% |
| 地方経済圏            | 91.4% |
| 参考；<br>ポートフォリオ全体 | 95.4% |



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

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

## オフィスビルの退去率（年換算）の推移（実績及び予想）

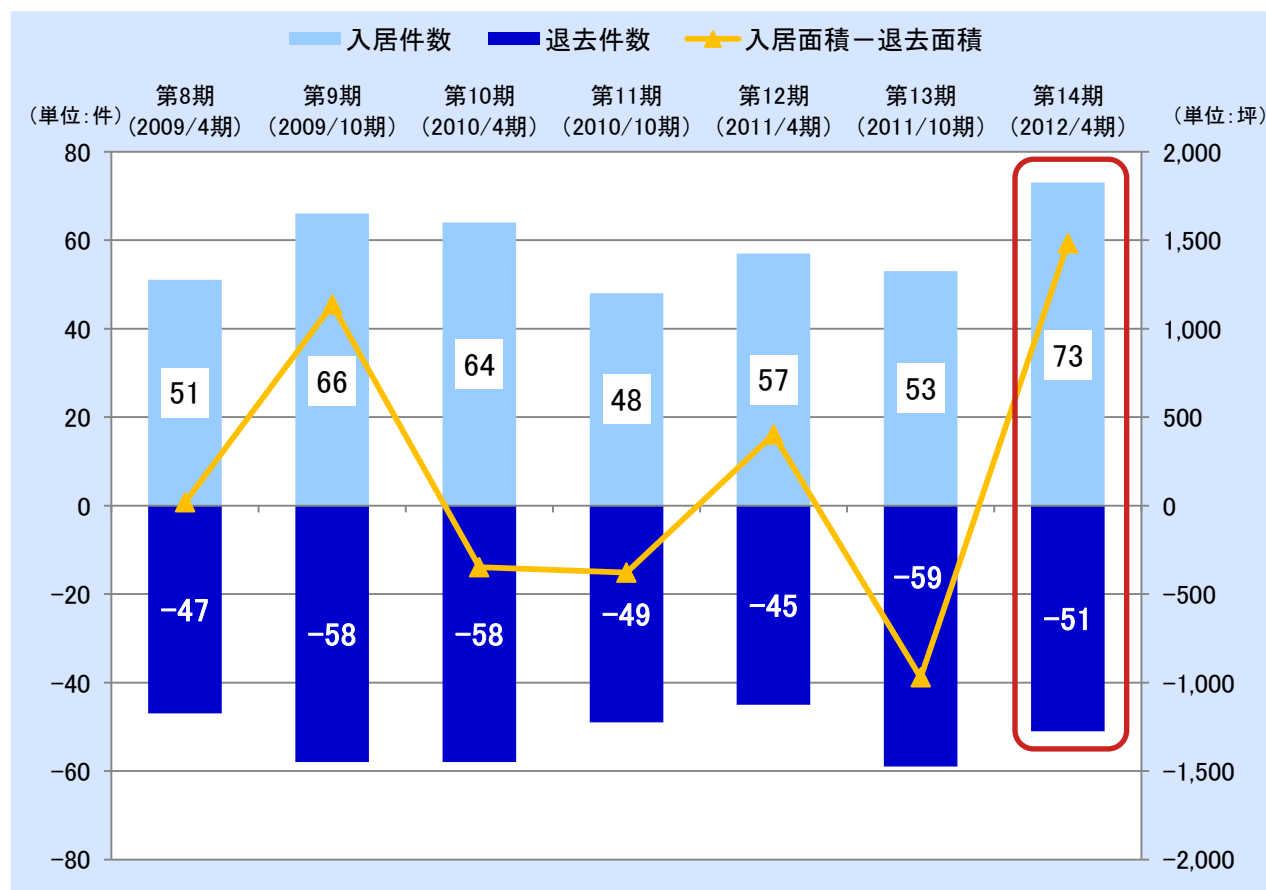


注：各期初から各期末までの6ヶ月間に賃貸借契約を解約したテナントに係る賃貸面積の合計を当該期中の毎月末日現在の本投資法人の保有するオフィスビル全体の賃貸可能面積の平均値で除して得られた値を2倍し、年率換算した数値です。また、第15期予測（2012年10月期）の数値は、第14期（2012年4月期）末までに受領した解約予告に基づく予想値であり、2012年5月11日に売却済みのKDX大森ビルを除いて算出しています。なお、契約面積による内訳については、物件単位でテナント契約面積を集約した値をもとに算出しています。

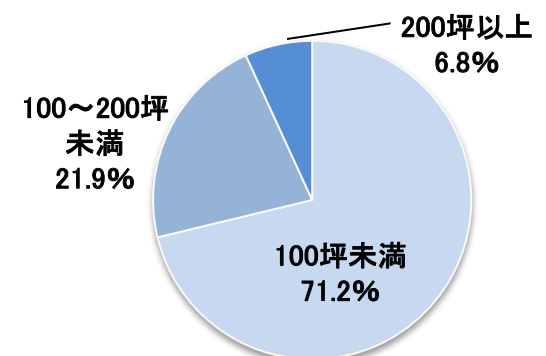
# 既存物件の運営：オフィスの入退去動向

## 入退去の動向

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

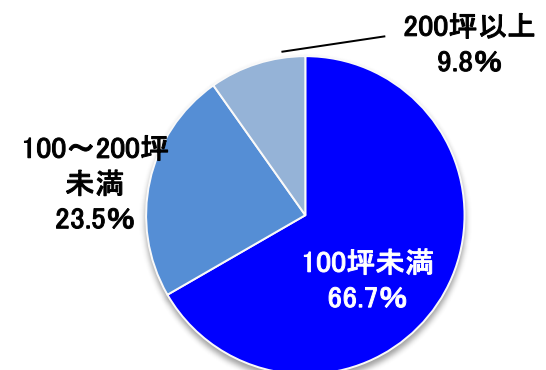


### 第14期中の入居件数分布 (73件)



入居のうち、93.2%が200坪未満

### 第14期中の退去件数分布 (51件)



退去のうち、90.2%が200坪未満

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



# 既存物件の運営 : 大型ビル等のリースアップ

## 兜町日興ビルのリーシング方針



A75 兜町日興ビル

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

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

これまでのリーシング実績を活かし、  
・空室期間の短縮  
・賃料収入の早期獲得  
を目指します

## 第14期中のリースアップ実績



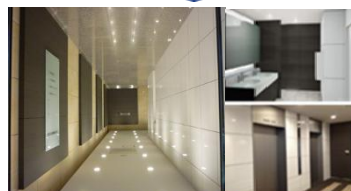
A60 KDX晴海ビル

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

高スペックを生かした  
リーシング戦略

運用会社によるトップ営業  
及び仲介業者との緊密な  
連携によるリーシング活動

バリューアップ工事  
によるリースアップ戦略



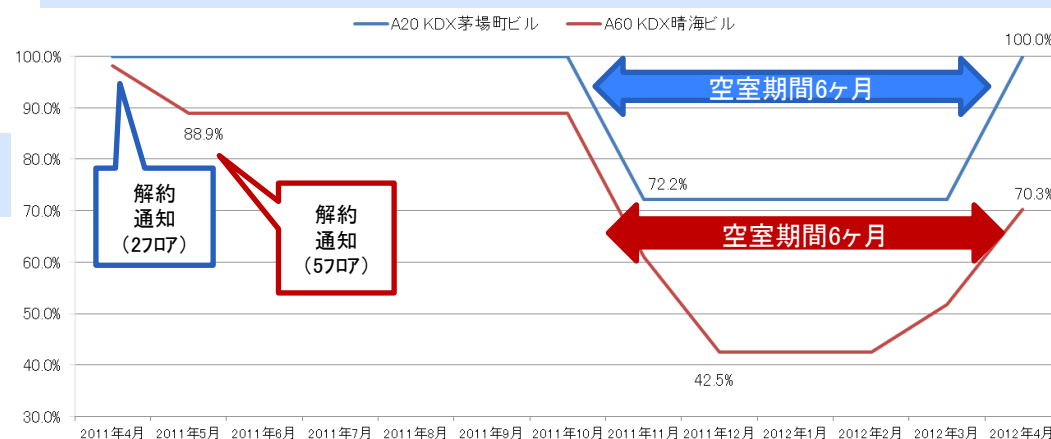
A20 KDX茅場町ビル

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

リーシング方針

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

### 2物件の稼働率推移(1年間の推移)



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

# 既存物件の運営：オフィスの新規賃料動向

## 新規賃料

### 変動率平均、増賃・減賃件数の推移

|              |       | 第9期<br>09/10期 | 第10期<br>10/4期 | 第11期<br>10/10期 | 第12期<br>11/4期 | 第13期<br>11/10期 | 第14期<br>12/4期 |
|--------------|-------|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| 東京都心<br>5区   | 変動率   | -19.3%        | -22.8%        | -19.0%         | -20.9%        | -24.4%         | -23.6%        |
|              | 増賃(件) | 0             | 0             | 0              | 1             | 0              | 0             |
|              | 減賃(件) | 17            | 16            | 18             | 16            | 20             | 26            |
| その他東京<br>経済圏 | 変動率   | -8.4%         | -15.5%        | -20.0%         | -18.6%        | -19.6%         | -18.7%        |
|              | 増賃(件) | 3             | 1             | 0              | 0             | 0              | 0             |
|              | 減賃(件) | 15            | 11            | 6              | 17            | 6              | 22            |
| 地方経済圏        | 変動率   | -16.4%        | -15.0%        | -16.6%         | -14.0%        | -14.5%         | -21.0%        |
|              | 増賃(件) | 2             | 6             | 1              | 1             | 0              | 1             |
|              | 減賃(件) | 11            | 18            | 13             | 10            | 16             | 17            |
| オフィス<br>ビル全体 | 変動率   | -14.4%        | -17.5%        | -18.3%         | -18.3%        | -19.9%         | -21.2%        |
|              | 増賃(件) | 5             | 7             | 1              | 2             | 0              | 1             |
|              | 減賃(件) | 43            | 45            | 37             | 43            | 42             | 65            |

注: 変動率は、各期中に賃貸借を開始した新規テナントについて、各新規テナントの賃貸借契約における単位面積当たり月額契約賃料の、賃貸借開始日の前月末日現在の当該オフィスビルにおける単位面積あたり平均月額賃料に対する変動率を算出し、これを単純平均したものです。なお、2階以上の主に事務所用途を対象とし、各期中に新規取得した物件は集計の対象外としています。

### (参考)オフィスの主な入居理由の推移

|        | 第9期<br>09/10期 | 第10期<br>10/4期 | 第11期<br>10/10期 | 第12期<br>11/4期 | 第13期<br>11/10期 | 第14期<br>12/4期 |
|--------|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| 拡張移転   | 26件           | 40件           | 36件            | 31件           | 34件            | 50件           |
| 縮小移転   | 17件           | 14件           | 6件             | 18件           | 9件             | 6件            |
| その他/不明 | 12件           | 3件            | 4件             | 5件            | 4件             | 8件            |

注: 主に2F以上の事務所フロアを対象

### (参考)オフィスの主な退去理由の推移

|        | 第9期<br>09/10期 | 第10期<br>10/4期 | 第11期<br>10/10期 | 第12期<br>11/4期 | 第13期<br>11/10期 | 第14期<br>12/4期 | 第15期<br>12/10期<br>(予想) |
|--------|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|------------------------|
| 拡張移転   | 2件            | 4件            | 9件             | 7件            | 9件             | 8件            | 10件                    |
| 縮小移転   | 44件           | 47件           | 31件            | 30件           | 40件            | 27件           | 36件                    |
| その他/不明 | 6件            | 4件            | 5件             | 7件            | 6件             | 4件            | 6件                     |

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

# 既存物件の運営：オフィスビル賃料水準の変動

## 継続賃料

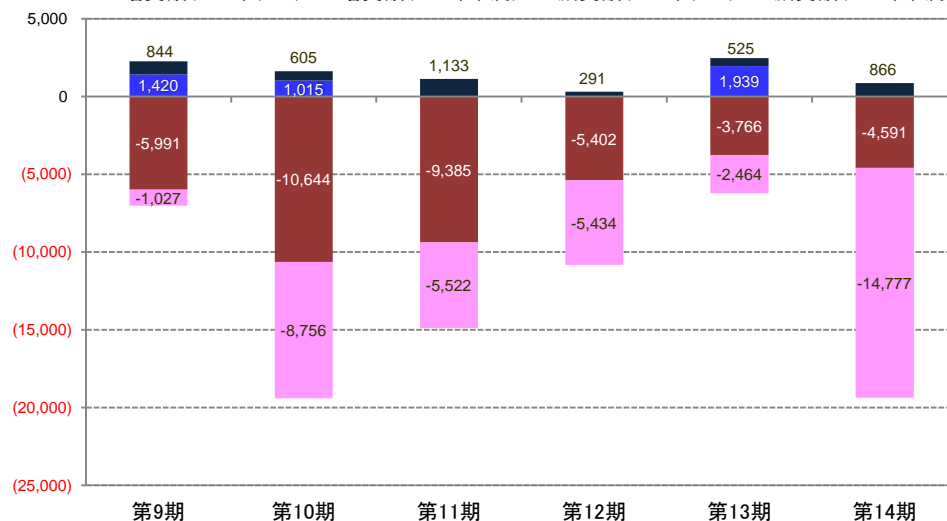
### 賃料改定の状況(変動率の推移)

|                 | 第9期<br>09/10期 | 第10期<br>10/4期 | 第11期<br>10/10期 | 第12期<br>11/4期 | 第13期<br>11/10期 | 第14期<br>12/4期 |
|-----------------|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| 変動率<br>(全体)     | -5.7%         | -9.0%         | -10.8%         | -13.8%        | -4.2%          | -13.9%        |
| 変動率<br>(200坪未満) | -9.6%         | -12.6%        | -11.2%         | -12.6%        | -9.7%          | -8.8%         |
| 変動率<br>(200坪以上) | 1.3%          | -6.5%         | -10.4%         | -15.0%        | -0.9%          | -16.3%        |

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

### 月額賃料の変動額推移

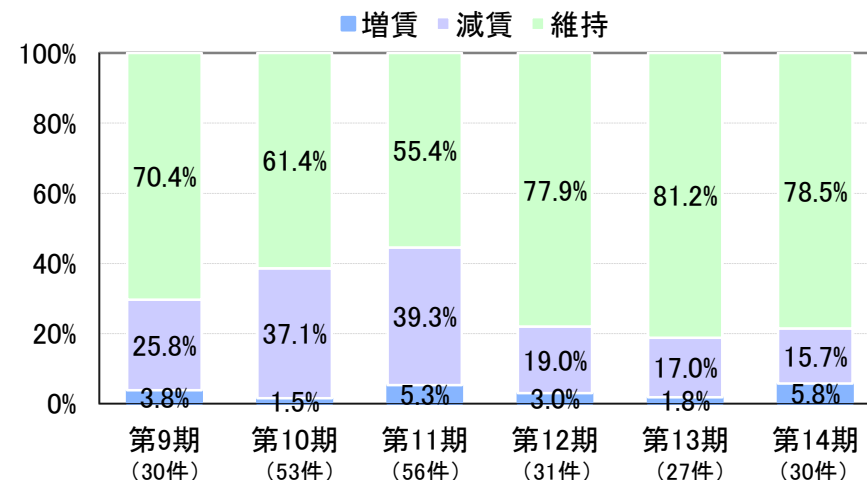
(単位:千円) ■ 増賃額(200坪以上) ■ 増賃額(200坪未満) ■ 減賃額(200坪以上) ■ 減賃額(200坪未満)



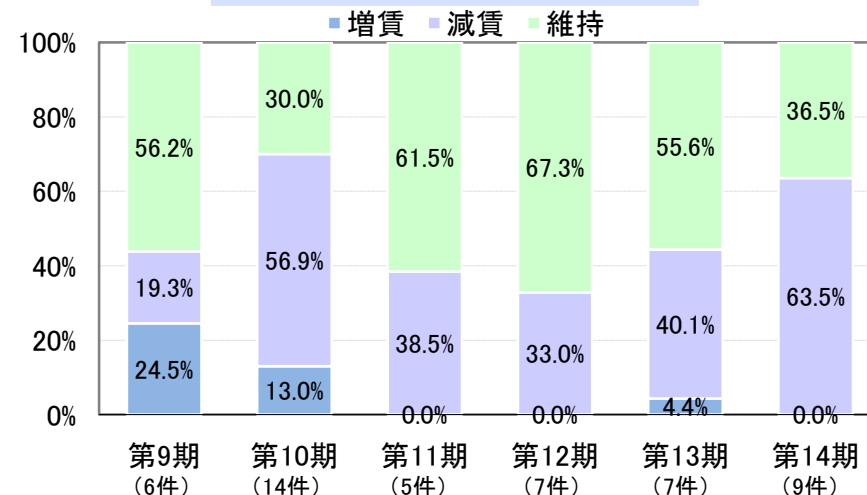
注：月額賃料の変動額は、賃料増額又は賃料減額が行われたテナントの更新前月額賃料と更新後月額賃料の差額について、増額テナントと減額テナント毎に集計したものです。

### 賃料改定の状況(改定割合の推移)

#### 契約面積200坪未満の改定割合



#### 契約面積200坪以上の改定割合



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

# 既存物件の運営：オフィスビルのセグメント別動向

東京経済圏テナント契約分布(第14期末時点)

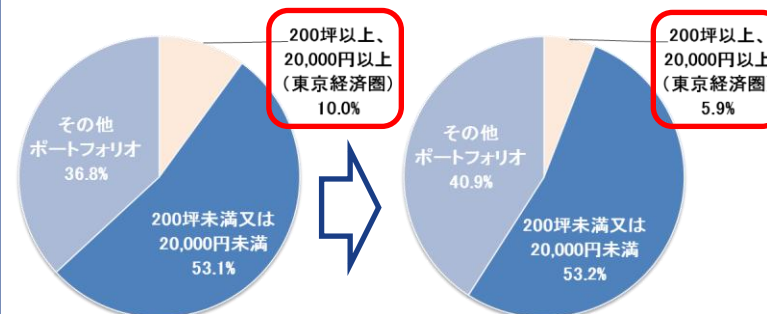
| 賃料単価<br>/契約面積          | 100坪<br>未満 | 100坪以上<br>200坪未満 | 200坪以上<br>300坪未満 | 300坪以上<br>400坪未満 | 400坪以上<br>500坪未満 | 500坪以上<br>1,000坪未満 | 1,000坪以上<br>2,000坪未満 | 2,000坪<br>以上 |
|------------------------|------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|----------------------|--------------|
| 30,000円以上<br>40,000円未満 | 2          | 1                | 1                | -                | -                | -                  | -                    | -            |
| 20,000円以上<br>30,000円未満 | 32         | 22               | 5                | 3                | -                | -                  | 1                    | 1            |
| 15,000円以上<br>20,000円未満 | 68         | 57               | 14               | 7                | 2                | 7                  | -                    | -            |
| 10,000円以上<br>15,000円未満 | 116        | 39               | 8                | -                | 1                | 3                  | 1                    | -            |
| 10,000円未満              | 45         | 7                | 4                | 2                | -                | 1                  | -                    | -            |

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

「200坪以上、20,000円以上」の面積割合(第10期、第14期比較)

2010年4月期(第10期)末時点

2012年4月期(第14期)末時点

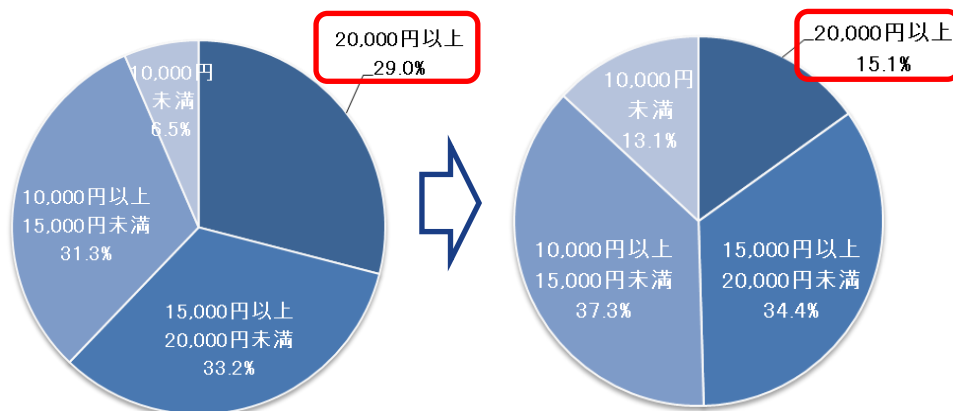


注: 各期末時点におけるポートフォリオ全体の賃貸面積に対して各カテゴリ毎の合計面積が占める割合です。

賃料価格帯の分散状況(件数別の第10期、第14期比較)

2010年4月期(第10期)末時点

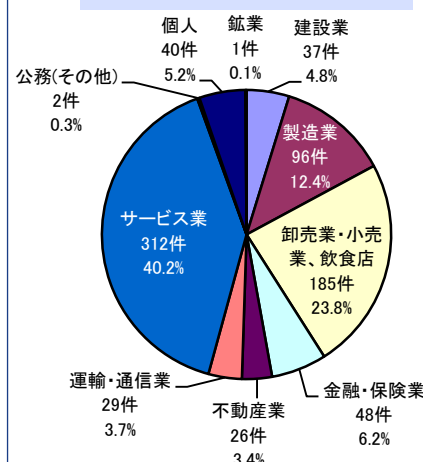
2012年4月期(第14期)末時点



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

オフィスビルのエンドテナントの状況

業種の分散(第14期末)



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

エンドテナントの状況

エンドテナント数  
(物件数) 776  
(76物件)

最大エンドテナントの  
面積割合 5.8%

上位3エンドテナントの  
面積割合 8.4%

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

# 既存物件の運営：積極的な資本的支出

## 積極的な工事による資産価値・物件競争力の維持向上

- ▶ ポートフォリオによって生まれる潤沢な資金(減価償却費)を裏付けとした十分な工事予算枠の確保
- ▶ 省エネルギー工事、節電対策工事の推進  
(空調更新工事、共用部照明のLED化、人感センサー設置等)
- ▶ バリューアップ工事(改修工事)の実施による早期リースアップ

### 【第15,16期の計画工事(抜粋)】

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

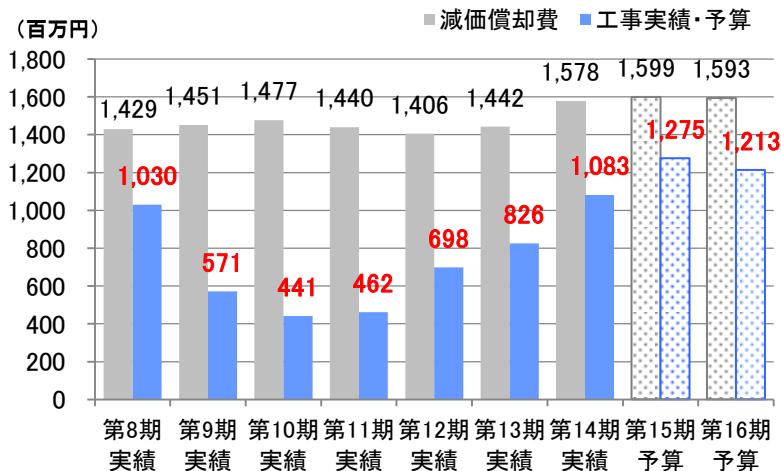
＜KDX茅場町ビル 改修前＞



＜KDX茅場町ビル 改修後＞

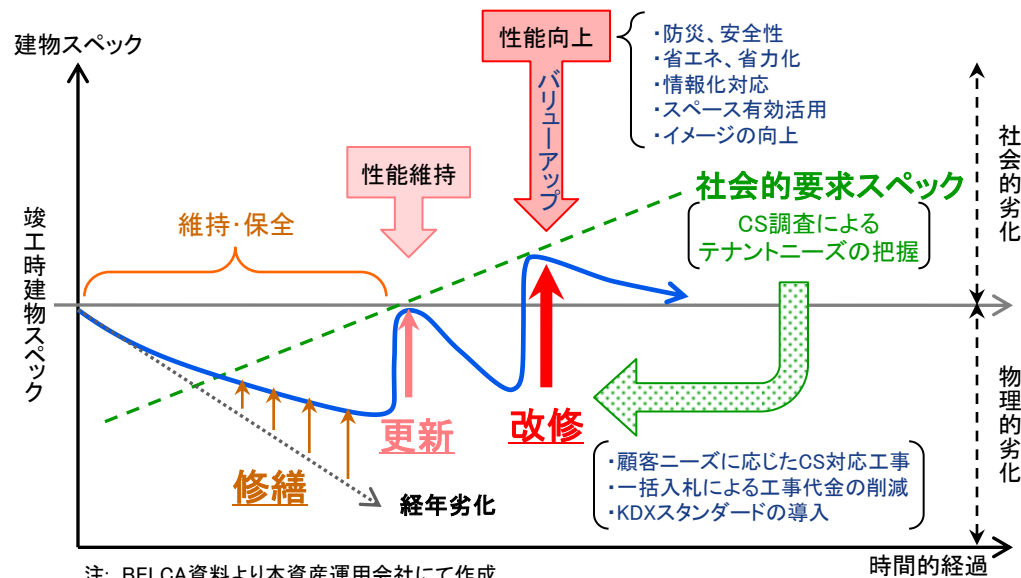


## 減価償却費と工事实績・予算の推移



(2012年4月30日現在)

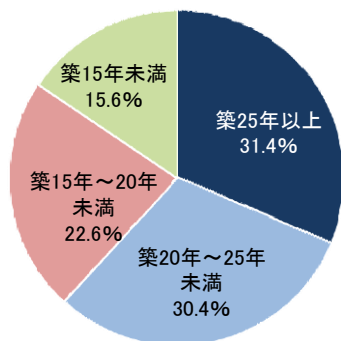
## (参考) 修繕・更新・改修の考え方





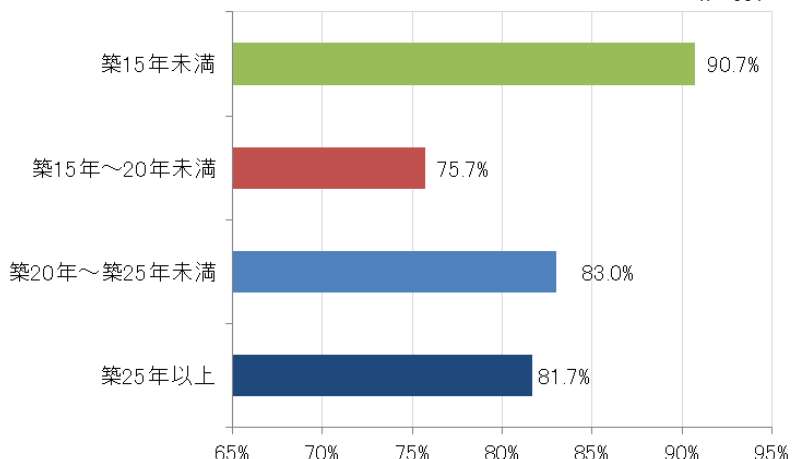
# 既存物件の運営: オフィスビルの稼働率と築年数

KRI保有物件での築年数構成  
(賃貸可能面積割合)



<参考> 築年数別総合満足度  
(第4回CS調査結果より)

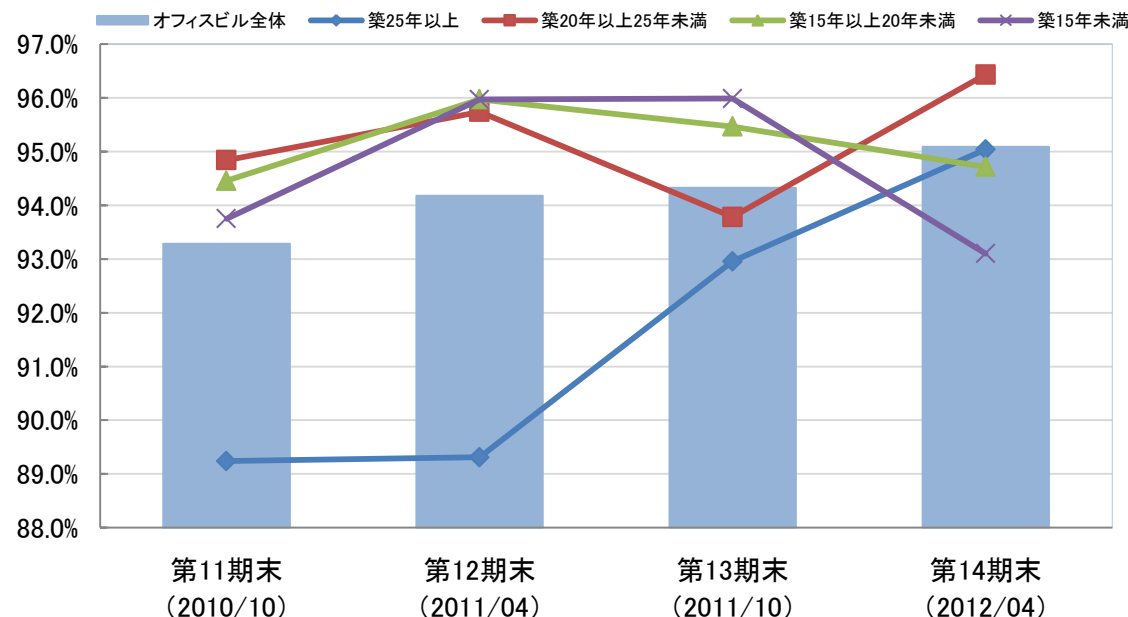
n=551



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

築年数別稼働率の推移

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



注: 各期末時点で保有のオフィスビルにおける築年数別稼働率。

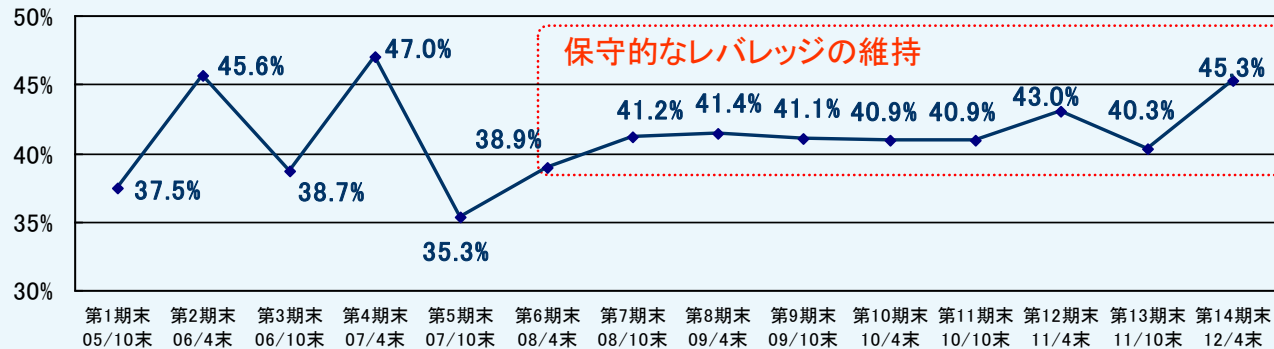
セクション 4

---

## 財務戦略

# 安定的な財務運営：保守的なレバレッジ及び返済期限の分散 BEST INVEST KENEDIX Realty Investment Corporation

## 総資産有利子負債比率の推移



注：総資産有利子負債比率＝期末有利子負債残高÷総資産

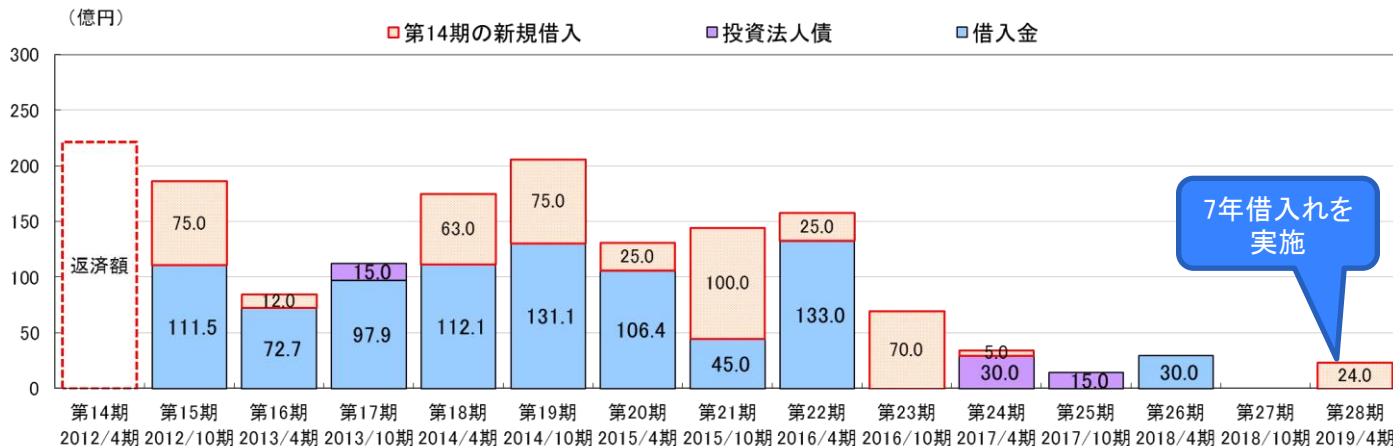
### 第1回投資法人債の償還対応について (90億円、2012/3/15)

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

### 物件取得資金について (29億円、2012/3/28)

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

## デットの返済期限の分散



注：各期間に返済期限が到来する有利子負債残高を示しています。(契約に基づく分割返済の一部元本返済額も含まれます。金額は、小数第2位を四捨五入して記載しています。)なお、第14期の新規借入(リファイナンス含む)の表示は、赤枠部分にて示しています。特段注記がない場合は、2012年4月30日現在の数値です。

### 格付状況及び投資法人債の発行実績

| 格付機関         |      | 格付内容      |      |           |  |
|--------------|------|-----------|------|-----------|--|
| 日本格付研究所(JCR) |      | A (ポジティブ) |      |           |  |
| 名称           | 総額   | 利率        | 年限   | 償還期日      |  |
| 第1回債         | 90億円 | 年1.74%    | 5年   | 償還済       |  |
| 第2回債         | 30億円 | 年2.37%    | 10年  | 2017/3/15 |  |
| 第3回債         | 15億円 | 年1.59%    | 2年   | 2013/9/13 |  |
| 第4回債         | 15億円 | 年2.00%    | 5.5年 | 2017/9/8  |  |



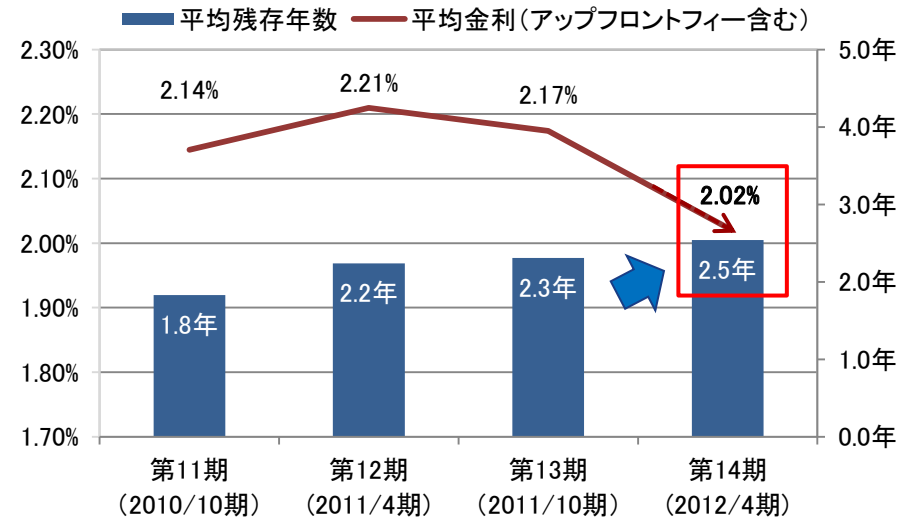
# 安定的な財務運営：借入条件の改善

## 各期中の借入実績推移

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

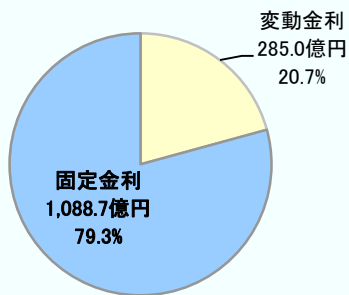
注：・借入平均期間は、借入金額にて加重平均して算出（小数第2位を四捨五入）。  
・平均スプレッドは、アップフロントフィー料率を借入期間で除した年間ベースのフィー料率を基準金利に対するスプレッドに加算した数値を個別借入金額にて加重平均して算出（小数第3位を四捨五入）。  
・借入金額は、当該期間における新規又はリファイナンスによる借入額。なお借入を実行した当該期中に返済した借入（期末残高のない借入）は計算対象に含んでいません。

## 平均金利と平均残存年数の推移



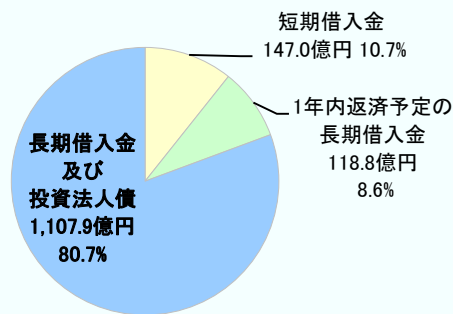
## デットの金利固定化・期間別残高

### 変動金利・固定金利比率



|        |       |
|--------|-------|
| 平均金利 注 | 1.58% |
| 平均残存期間 | 2.5年  |
| 長期負債比率 | 89.3% |

### 期間別残高

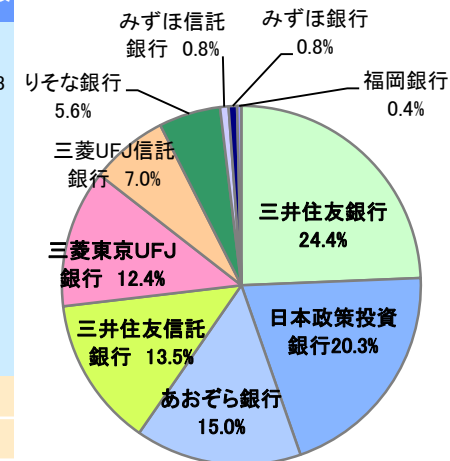


注：平均金利はアップフロントフィーを含みません。アップフロントフィーを含む平均金利は2.02%です。「固定金利によるデット」は金利スワップによる金利固定化分を含みます。

注：2012年4月30日現在の数値です。金額は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## 借入金の調達先別残高比較・調達先分布

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



Appendix

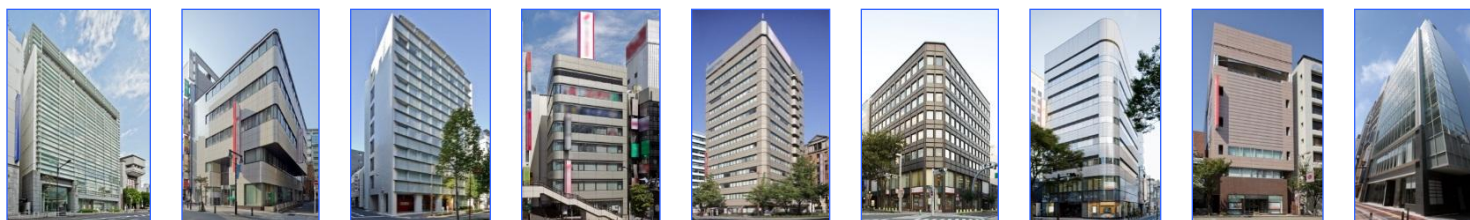
---

## 補足資料

# 第14期取得物件の概要

## 第14期取得物件

取得価格合計 313.2億円



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

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

鑑定NOIとは、各物件取得時の不動産鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益(年額)です。

注2: 取得価格及び鑑定評価額は小数第2位を切り捨てて表示、現況NOI及び鑑定NOIは小数第1位を切り捨てて表示、各比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

# 第14期末鑑定評価額と還元利回り一覧

| 物件<br>番号 | 物件名称        | 鑑定会社 | 取得価格  | 第14期   |       |        |        |        | 還元利回り |       |
|----------|-------------|------|-------|--------|-------|--------|--------|--------|-------|-------|
|          |             |      |       | 期末評価額  | 期末簿価  | 取得比    | 前期比    | 簿価比    | 第14期末 | 前期末比  |
| A 1      | KDX日本橋313ビル | 大和   | 5,940 | 6,380  | 6,110 | 7.4%   | -7.8%  | 4.4%   | 4.8%  | 0.0%  |
| A 3      | 東茅場町有楽ビル    | 不動研  | 4,450 | 5,190  | 4,348 | 16.6%  | -0.6%  | 19.3%  | 4.9%  | 0.0%  |
| A 4      | KDX八丁堀ビル    | 大和   | 3,680 | 3,440  | 3,343 | -6.5%  | 0.6%   | 2.9%   | 5.0%  | 0.0%  |
| A 5      | KDX中野坂上ビル   | 大和   | 2,533 | 2,290  | 2,447 | -9.6%  | -1.7%  | -6.4%  | 5.4%  | 0.0%  |
| A 6      | 原宿FFビル      | 不動研  | 2,450 | 2,980  | 2,442 | 21.6%  | 1.0%   | 22.0%  | 5.6%  | 0.0%  |
| A 7      | FIK南青山ビル    | 不動研  | 2,270 | 2,120  | 2,247 | -6.6%  | -1.4%  | -5.7%  | 4.8%  | 0.0%  |
| A 8      | 神田木原ビル      | 大和   | 1,950 | 1,870  | 1,848 | -4.1%  | 0.0%   | 1.2%   | 5.0%  | 0.0%  |
| A 12     | ポルタス・センタービル | 大和   | 5,570 | 4,600  | 4,584 | -17.4% | 0.2%   | 0.3%   | 6.4%  | 0.0%  |
| A 13     | KDX麹町ビル     | 不動研  | 5,950 | 4,400  | 5,627 | -26.1% | -0.2%  | -21.8% | 4.4%  | 0.0%  |
| A 14     | KDX船橋ビル     | 不動研  | 2,252 | 1,970  | 2,397 | -12.5% | 1.0%   | -17.8% | 6.1%  | 0.0%  |
| A 15     | KDX浜町ビル     | 不動研  | 2,300 | 2,370  | 2,260 | 3.0%   | 0.4%   | 4.8%   | 5.2%  | 0.0%  |
| A 16     | 東伸24ビル      | 不動研  | 5,300 | 4,160  | 5,121 | -21.5% | -1.0%  | -18.8% | 5.7%  | 0.0%  |
| A 17     | KDX恵比寿ビル    | 不動研  | 4,640 | 4,200  | 4,559 | -9.5%  | -1.4%  | -7.9%  | 4.9%  | 0.0%  |
| A 18     | KDX大森ビル     | 不動研  | 3,500 | 3,790  | 3,361 | 8.3%   | 0.0%   | 12.7%  | 5.3%  | 0.0%  |
| A 19     | KDX浜松町ビル    | 大和   | 3,460 | 3,180  | 3,245 | -8.1%  | 0.0%   | -2.0%  | 4.7%  | 0.0%  |
| A 20     | KDX茅場町ビル    | 不動研  | 2,780 | 2,690  | 2,843 | -3.2%  | -6.6%  | -5.4%  | 5.3%  | 0.0%  |
| A 21     | KDX新橋ビル     | 不動研  | 2,690 | 2,700  | 2,693 | 0.4%   | -5.3%  | 0.3%   | 4.6%  | 0.0%  |
| A 22     | KDX新横浜ビル    | 不動研  | 2,520 | 2,270  | 2,451 | -9.9%  | -0.4%  | -7.4%  | 5.9%  | 0.0%  |
| A 23     | KDX四谷ビル     | 不動研  | 1,950 | 2,470  | 1,979 | 26.7%  | 0.4%   | 24.8%  | 5.3%  | 0.0%  |
| A 24     | KDX南船場第1ビル  | 不動研  | 1,610 | 1,020  | 1,456 | -36.6% | 1.0%   | -30.0% | 5.8%  | 0.0%  |
| A 25     | KDX南船場第2ビル  | 不動研  | 1,560 | 1,050  | 1,369 | -32.7% | -1.9%  | -23.3% | 5.8%  | 0.0%  |
| A 26     | KDX本場ビル     | 不動研  | 1,580 | 1,430  | 1,562 | -9.5%  | -9.5%  | -8.5%  | 5.6%  | 0.0%  |
| A 27     | KDX鍛冶町ビル    | 大和   | 2,350 | 2,320  | 2,386 | -1.3%  | 0.0%   | -2.8%  | 5.1%  | 0.0%  |
| A 28     | KDX乃木坂ビル    | 不動研  | 1,065 | 723    | 1,124 | -32.1% | 0.7%   | -35.7% | 5.5%  | 0.0%  |
| A 29     | KDX東新宿ビル    | 大和   | 2,950 | 3,320  | 3,196 | 12.5%  | 0.0%   | 3.9%   | 5.2%  | 0.0%  |
| A 30     | KDX西五反田ビル   | 不動研  | 4,200 | 3,780  | 4,045 | -10.0% | -0.5%  | -6.6%  | 5.1%  | 0.0%  |
| A 31     | KDX門前仲町ビル   | 大和   | 1,400 | 1,170  | 1,402 | -16.4% | -7.1%  | -16.6% | 5.6%  | 0.0%  |
| A 32     | KDX芝大門ビル    | 不動研  | 6,090 | 4,950  | 6,199 | -18.7% | -1.2%  | -20.1% | 4.9%  | 0.0%  |
| A 33     | KDX御徒町ビル    | 大和   | 2,000 | 1,850  | 2,121 | -7.5%  | 1.1%   | -12.8% | 5.1%  | 0.0%  |
| A 34     | KDX本厚木ビル    | 大和   | 1,305 | 1,070  | 1,172 | -18.0% | 0.0%   | -8.7%  | 6.3%  | 0.0%  |
| A 35     | KDX八王子ビル    | 大和   | 1,155 | 831    | 1,282 | -28.1% | 1.2%   | -35.2% | 5.9%  | 0.0%  |
| A 36     | KDX新潟ビル     | 不動研  | 1,305 | 914    | 1,453 | -30.0% | 1.7%   | -37.1% | 7.3%  | 0.0%  |
| A 37     | KDX御茶ノ水ビル   | 不動研  | 6,400 | 6,540  | 6,641 | 2.2%   | 2.2%   | -1.5%  | 4.9%  | 0.0%  |
| A 38     | KDX西新宿ビル    | 不動研  | 1,500 | 1,130  | 1,544 | -24.7% | -3.4%  | -26.8% | 5.2%  | 0.0%  |
| A 39     | KDX虎ノ門ビル    | 不動研  | 4,400 | 3,460  | 4,791 | -21.4% | -4.9%  | -27.8% | 4.4%  | 0.0%  |
| A 40     | 虎ノ門東洋ビル     | 不動研  | 9,850 | 10,100 | 9,853 | 2.5%   | 0.0%   | 2.5%   | 4.5%  | 0.0%  |
| A 41     | KDX新宿286ビル  | 不動研  | 2,300 | 2,140  | 2,392 | -7.0%  | 0.9%   | -10.6% | 5.0%  | 0.0%  |
| A 42     | 烏丸ビル        | 大和   | 5,400 | 5,030  | 5,394 | -6.9%  | 0.2%   | -6.8%  | 5.6%  | 0.0%  |
| A 44     | KDX仙台ビル     | 大和   | 2,100 | 1,440  | 2,162 | -31.4% | 0.0%   | -33.4% | 6.1%  | 0.0%  |
| A 45     | KDX六本木228ビル | 不動研  | 3,300 | 2,160  | 3,434 | -34.5% | 0.0%   | -37.1% | 4.8%  | 0.0%  |
| A 46     | 飛栄九段北ビル     | 大和   | 7,600 | 7,380  | 7,649 | -2.9%  | -2.0%  | -3.5%  | 4.7%  | 0.0%  |
| A 47     | KDX新横浜381ビル | 不動研  | 5,800 | 4,050  | 5,888 | -30.2% | -2.2%  | -31.2% | 5.9%  | 0.0%  |
| A 48     | KDX川崎駅前本町ビル | 不動研  | 3,760 | 2,990  | 3,792 | -20.5% | -12.3% | -21.2% | 6.1%  | -0.2% |
| A 49     | 日総第17ビル     | 不動研  | 2,710 | 1,600  | 2,618 | -41.0% | 0.6%   | -38.9% | 5.8%  | 0.0%  |

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

各比率は小数第2位を四捨五入しています。

注2: 用途別合計の還元利回りは、取得価格に基づく加重平均値です。

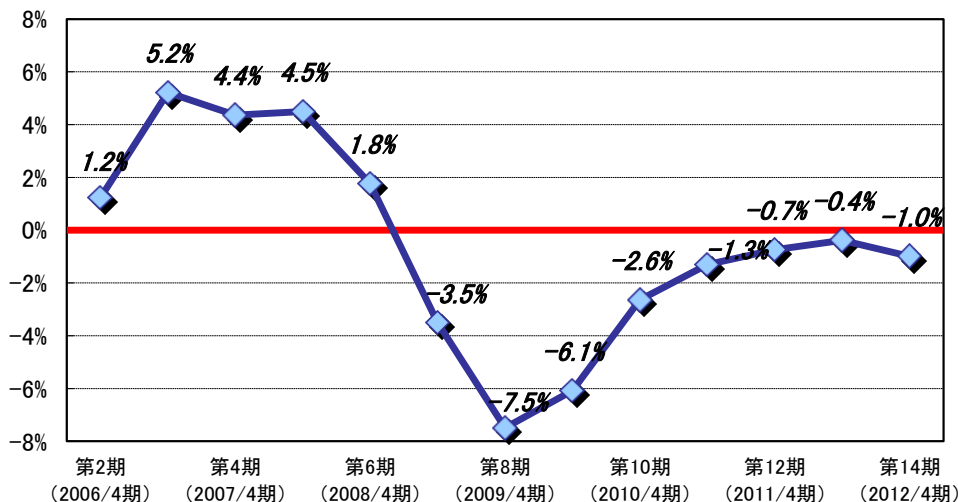
| 物件<br>番号   | 物件名称         | 鑑定会社 | 取得価格    | 第14期    |         |        |       |        | 還元利回り |       |
|------------|--------------|------|---------|---------|---------|--------|-------|--------|-------|-------|
|            |              |      |         | 期末評価額   | 期末簿価    | 取得比    | 前期比   | 簿価比    | 第14期末 | 前期末比  |
| A 50       | 池尻大橋ビルディング   | 不動研  | 2,400   | 1,500   | 2,452   | -37.5% | -4.5% | -38.8% | 5.8%  | -0.1% |
| A 51       | KDX浜町中ノ橋ビル   | 不動研  | 2,310   | 1,700   | 2,347   | -26.4% | 0.0%  | -27.6% | 5.3%  | 0.0%  |
| A 52       | KDX神田三崎町ビル   | 不動研  | 1,380   | 981     | 1,377   | -28.9% | 0.5%  | -28.8% | 5.3%  | 0.0%  |
| A 53       | KDX博多南ビル     | 不動研  | 4,900   | 3,460   | 4,795   | -29.4% | -0.9% | -27.8% | 6.6%  | 0.0%  |
| A 54       | KDX北浜ビル      | 不動研  | 2,220   | 1,530   | 2,191   | -31.1% | 1.3%  | -30.2% | 6.0%  | 0.0%  |
| A 55       | 新都心丸善ビル      | 不動研  | 2,110   | 1,570   | 2,160   | -25.6% | -2.5% | -27.3% | 5.3%  | 0.0%  |
| A 56       | KDX神保町ビル     | 不動研  | 2,780   | 1,870   | 2,900   | -32.2% | 0.5%  | -35.5% | 5.3%  | 0.0%  |
| A 57       | KDX五番町ビル     | 不動研  | 1,951   | 1,500   | 1,987   | -23.1% | -2.0% | -24.5% | 4.9%  | 0.0%  |
| A 58       | KDX名古屋栄ビル    | 大和   | 7,550   | 4,750   | 7,492   | -37.1% | 0.4%  | -36.6% | 5.2%  | 0.0%  |
| A 59       | KDX岩本町ビル     | 不動研  | 1,884   | 1,350   | 1,795   | -27.6% | 0.7%  | -24.8% | 5.4%  | 0.0%  |
| A 60       | KDX晴海ビル      | 不動研  | 10,250  | 8,230   | 9,701   | -19.7% | -2.6% | -15.2% | 4.8%  | 0.0%  |
| A 61       | KDX浜松町第2ビル   | 大和   | 2,200   | 1,860   | 2,288   | -15.5% | 0.5%  | -18.7% | 4.7%  | 0.0%  |
| A 62       | 小石川TGビル      | 不動研  | 3,080   | 3,150   | 3,133   | 2.3%   | -5.4% | 0.5%   | 5.0%  | 0.0%  |
| A 63       | 五反田TGビル      | 不動研  | 2,620   | 2,590   | 2,816   | -1.1%  | -2.6% | -8.0%  | 5.3%  | 0.0%  |
| A 64       | KDX日本橋216ビル  | 不動研  | 2,010   | 1,930   | 1,970   | -4.0%  | 0.0%  | -2.0%  | 4.7%  | 0.0%  |
| A 66       | KDX新宿ビル      | 不動研  | 6,800   | 6,600   | 6,883   | -2.9%  | -0.3% | -4.1%  | 4.5%  | 0.0%  |
| A 67       | KDX銀座一丁目ビル   | 大和   | 4,300   | 4,760   | 4,302   | 10.7%  | 0.4%  | 10.6%  | 4.5%  | 0.0%  |
| A 68       | KDX日本橋本町ビル   | 大和   | 4,000   | 4,300   | 4,013   | 7.5%   | -0.7% | 7.2%   | 4.8%  | 0.0%  |
| A 69       | KDX小林道修町ビル   | 不動研  | 2,870   | 2,890   | 2,748   | 0.7%   | -1.0% | 5.2%   | 7.0%  | 0.1%  |
| A 70       | 北七条SIAビル     | 大和   | 2,005   | 2,050   | 2,089   | 2.2%   | 0.0%  | -1.9%  | 5.8%  | 0.0%  |
| A 71       | KDX鮎田橋ビル     | 大和   | 4,670   | 4,830   | 4,697   | 3.4%   | 0.0%  | 2.8%   | 4.9%  | 0.0%  |
| A 72       | KDX東品川ビル     | 大和   | 4,590   | 4,800   | 4,817   | 4.6%   | 0.0%  | 0.4%   | 5.1%  | 0.0%  |
| A 73       | KDX箱崎ビル      | 大和   | 2,710   | 2,850   | 2,910   | 5.2%   | 0.0%  | -2.1%  | 5.2%  | 0.0%  |
| A 74       | KDX新日本橋ビル    | 大和   | 2,300   | 2,480   | 2,294   | 7.8%   | 0.0%  | 8.1%   | 4.7%  | 0.0%  |
| A 75       | 兜町日興ビル       | 不動研  | 11,270  | 13,500  | 11,364  | 19.8%  | 0.0%  | 18.8%  | 4.6%  | 0.0%  |
| A 76       | 池袋日興ビル       | 不動研  | 1,653   | 1,690   | 1,675   | 2.2%   | -0.6% | 0.8%   | 5.5%  | 0.0%  |
| A 77       | 兜町日興ビルⅡ      | 不動研  | 1,280   | 1,550   | 1,294   | 21.1%  | 0.6%  | 19.8%  | 5.0%  | 0.0%  |
| A 78       | 立川駅前ビル       | 不動研  | 1,287   | 1,330   | 1,290   | 5.0%   | -0.7% | 3.1%   | 5.9%  | 0.0%  |
| A 79       | 名古屋駅前桜通ビル    | 不動研  | 7,327   | 7,780   | 7,420   | 6.2%   | 0.6%  | 4.8%   | 5.1%  | 0.0%  |
| A 80       | 名古屋日興證券ビル    | 不動研  | 4,158   | 4,280   | 4,210   | 2.9%   | 1.9%  | 1.7%   | 5.5%  | 0.0%  |
| A 81       | 仙台日興ビル       | 不動研  | 950     | 1,050   | 975     | 10.5%  | 4.0%  | 7.6%   | 5.9%  | 0.0%  |
| A 82       | ビューフレックス梅田ビル | 不動研  | 2,770   | 3,240   | 2,882   | 17.0%  | 0.0%  | 12.4%  | 5.1%  | 0.0%  |
| A オフィスビル合計 |              |      | 264,401 | 243,469 | 264,138 | -7.9%  | -1.0% | -7.8%  | 5.2%  | 0.0%  |
| B 3        | コート目白        | 不動研  | 1,250   | 940     | 1,173   | -24.8% | -1.3% | -19.9% | 5.5%  | 0.1%  |
| B 18       | ひなす ひばりが丘    | 不動研  | 1,800   | 1,520   | 1,807   | -15.6% | 3.4%  | -15.9% | 6.6%  | -0.2% |
| B 19       | レジデンスシャルマン月島 | 不動研  | 5,353   | 4,480   | 4,984   | -16.3% | 0.0%  | -10.1% | 5.3%  | 0.0%  |
| B 34       | グラディート川口     | 不動研  | 1,038   | 948     | 995     | -8.7%  | -2.4% | -4.8%  | 5.6%  | 0.0%  |
| B 住宅合計     |              |      | 9,441   | 7,888   | 8,980   | -16.4% | 0.2%  | -12.0% | 5.6%  | 0.0%  |
| C 1        | フレーム神南坂      | 不動研  | 9,900   | 9,090   | 9,816   | -8.2%  | -2.0% | -7.4%  | 4.5%  | -0.1% |
| C 2        | KDX代々木ビル     | 不動研  | 2,479   | 1,910   | 2,514   | -23.0% | 0.0%  | -24.0% | 5.3%  | 0.0%  |
| C 商業施設合計   |              |      | 12,379  | 11,000  | 12,330  | -11.1% | -1.7% | -10.8% | 4.7%  | -0.1% |
| D 1        | 金沢日興ビル       | 不動研  | 645     | 1,100   | 686     | 70.5%  | 2.8%  | 60.3%  | 7.3%  | 0.0%  |
| D その他合計    |              |      | 645     | 1,100   | 686     | 70.5%  | 2.8%  | 60.3%  | 7.3%  | 0.0%  |
| 合計         |              |      | 286,860 | 263,457 | 286,114 | -8.2%  | -1.0% | -7.9%  | 5.2%  | 0.0%  |

注3: A-47 KDX新横浜381ビル

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

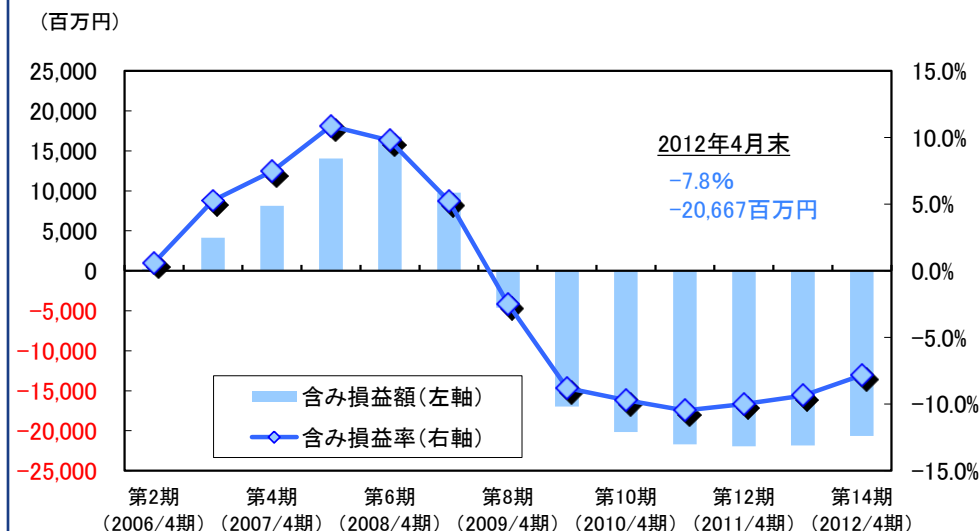
# オフィスビルの期末評価の推移

## オフィスビル 期末評価額の前期比変動率の推移



注: 各期末に保有するオフィスビルの期末における評価額と前期末の期末評価額との変動率を表示しています。なお、各期中に取得した物件については取得時点の評価額を前期末評価額とみなして算出しています。

## オフィスビル 含み損益額と含み損益率の推移



注: 含み損益額は、各期末に保有するオフィスビルの期末における評価額から帳簿価格を減算して算出し、含み損益率は、当該含み損益額を各期末の帳簿価格で除して算出しています。

| 鑑定評価上の項目             | ⇒第8期末<br>(2009/4期) | ⇒第9期末<br>(2009/10期) | ⇒第10期末<br>(2010/4期) | ⇒第11期末<br>(2010/10期) | ⇒第12期末<br>(2011/4期) | ⇒第13期末<br>(2011/10期) | ⇒第14期末<br>(2012/4期) |
|----------------------|--------------------|---------------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| 鑑定キャブレート<br>(平均)の変動幅 | 0.2%               | 0.1%                | 0.0%                | 0.0%                 | 0.0%                | -0.1%                | 0.0%                |
| 鑑定中長期賃料<br>の変動率      | -4.3%              | -4.5%               | -2.5%               | -1.5%                | -1.1%               | -2.0%                | -1.5%               |

注: 各期末に保有するオフィスビルの中長期賃料の変動率およびキャブレートの変動幅(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ブレートを前期末の値とみなして算出しています。

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

※ 本ページ記載の「期末評価額の前期比変動率」、「含み損益額」、「含み損益率」は、第14期末に保有するオフィスビルを基に算出しています。  
なお、含み損益額は百万円未満を四捨五入して記載しています。

# ポートフォリオ一覧

(2012年4月30日現在)

## ■保有資産(オフィスビル75物件)

| 用途     | 地域    | 物件番号 | 物件名称        | 所在      | 取得価格<br>(百万円)※1 | 建築時期※2   | 第14期末<br>稼働率(%)※3 | 用途     | 地域    | 物件番号 | 物件名称        | 所在      | 取得価格<br>(百万円)※1 | 建築時期※2   | 第14期末<br>稼働率(%)※3 |
|--------|-------|------|-------------|---------|-----------------|----------|-------------------|--------|-------|------|-------------|---------|-----------------|----------|-------------------|
| オフィスビル | 東京経済圏 | A-1  | KDX日本橋313ビル | 東京都中央区  | 5,940           | 1974年4月  | 94.6%             | オフィスビル | 東京経済圏 | A-40 | 虎ノ門東洋ビル     | 東京都港区   | 9,850           | 1962年8月  | 95.1%             |
|        |       | A-3  | 東茅場町有楽ビル    | 東京都中央区  | 4,450           | 1987年1月  | 100.0%            |        |       | A-41 | KDX新宿286ビル  | 東京都新宿区  | 2,300           | 1989年8月  | 100.0%            |
|        |       | A-4  | KDX八丁堀ビル    | 東京都中央区  | 3,680           | 1993年6月  | 100.0%            |        |       | A-45 | KDX六本木228ビル | 東京都港区   | 3,300           | 1989年4月  | 65.1%             |
|        |       | A-5  | KDX中野坂上ビル   | 東京都中野区  | 2,533           | 1992年8月  | 98.3%             |        |       | A-46 | 飛栄九段北ビル     | 東京都千代田区 | 7,600           | 1988年3月  | 91.4%             |
|        |       | A-6  | 原宿FFビル      | 東京都渋谷区  | 2,450           | 1985年11月 | 100.0%            |        |       | A-47 | KDX新横浜381ビル | 神奈川県横浜市 | 5,800           | 1988年3月  | 91.5%             |
|        |       | A-7  | FIK南青山ビル    | 東京都港区   | 2,270           | 1988年11月 | 100.0%            |        |       | A-48 | KDX川崎駅前本町ビル | 神奈川県川崎市 | 3,760           | 1985年2月  | 100.0%            |
|        |       | A-8  | 神田木原ビル      | 東京都千代田区 | 1,950           | 1993年5月  | 100.0%            |        |       | A-49 | 日総第17ビル     | 神奈川県横浜市 | 2,710           | 1991年7月  | 86.4%             |
|        |       | A-13 | KDX麴町ビル     | 東京都千代田区 | 5,950           | 1994年5月  | 100.0%            |        |       | A-50 | 池尻大橋ビルディング  | 東京都目黒区  | 2,400           | 1988年9月  | 100.0%            |
|        |       | A-14 | KDX船橋ビル     | 千葉県船橋市  | 2,252           | 1989年4月  | 100.0%            |        |       | A-51 | KDX浜町中ノ橋ビル  | 東京都中央区  | 2,310           | 1988年9月  | 100.0%            |
|        |       | A-15 | KDX浜町ビル     | 東京都中央区  | 2,300           | 1993年9月  | 95.0%             |        |       | A-52 | KDX神田三崎町ビル  | 東京都千代田区 | 1,380           | 1992年10月 | 100.0%            |
|        |       | A-16 | 東仲24ビル      | 神奈川県横浜市 | 5,300           | 1984年9月  | 100.0%            |        |       | A-55 | 新都心丸善ビル     | 東京都新宿区  | 2,110           | 1990年7月  | 100.0%            |
|        |       | A-17 | KDX恵比寿ビル    | 東京都渋谷区  | 4,640           | 1992年1月  | 100.0%            |        |       | A-56 | KDX神保町ビル    | 東京都千代田区 | 2,760           | 1994年5月  | 100.0%            |
|        |       | A-19 | KDX浜松町ビル    | 東京都港区   | 3,480           | 1999年9月  | 100.0%            |        |       | A-57 | KDX五番町ビル    | 東京都千代田区 | 1,951           | 2000年8月  | 100.0%            |
|        |       | A-20 | KDX茅場町ビル    | 東京都中央区  | 2,780           | 1987年10月 | 100.0%            |        |       | A-59 | KDX岩本町ビル    | 東京都千代田区 | 1,864           | 2008年3月  | 100.0%            |
|        |       | A-21 | KDX新橋ビル     | 東京都港区   | 2,690           | 1992年2月  | 99.5%             |        |       | A-60 | KDX晴海ビル     | 東京都中央区  | 10,250          | 2008年2月  | 70.3%             |
|        |       | A-22 | KDX新横浜ビル    | 神奈川県横浜市 | 2,520           | 1990年9月  | 97.9%             |        |       | A-61 | KDX浜松町第2ビル  | 東京都港区   | 2,200           | 1992年4月  | 87.6%             |
|        |       | A-23 | KDX四谷ビル     | 東京都新宿区  | 1,950           | 1989年10月 | 100.0%            |        |       | A-62 | 小石川TGビル     | 東京都文京区  | 3,080           | 1989年11月 | 100.0%            |
|        |       | A-26 | KDX木場ビル     | 東京都江東区  | 1,580           | 1992年10月 | 100.0%            |        |       | A-63 | 五反田TGビル     | 東京都品川区  | 2,620           | 1988年4月  | 100.0%            |
|        |       | A-27 | KDX鍛冶町ビル    | 東京都千代田区 | 2,350           | 1990年3月  | 100.0%            |        |       | A-64 | KDX日本橋216ビル | 東京都中央区  | 2,010           | 2006年10月 | 100.0%            |
|        |       | A-28 | KDX乃木坂ビル    | 東京都港区   | 1,065           | 1991年5月  | 100.0%            |        |       | A-66 | KDX新宿ビル     | 東京都新宿区  | 6,800           | 1993年5月  | 97.7%             |
|        |       | A-29 | KDX東新宿ビル    | 東京都新宿区  | 2,950           | 1990年1月  | 99.7%             |        |       | A-67 | KDX銀座一丁目ビル  | 東京都中央区  | 4,300           | 1991年11月 | 100.0%            |
|        |       | A-30 | KDX西五反田ビル   | 東京都品川区  | 4,200           | 1992年11月 | 100.0%            |        |       | A-68 | KDX日本橋本町ビル  | 東京都中央区  | 4,000           | 1984年1月  | 100.0%            |
|        |       | A-31 | KDX門前仲町ビル   | 東京都江東区  | 1,400           | 1986年9月  | 100.0%            |        |       | A-71 | KDX飯田橋ビル    | 東京都新宿区  | 4,670           | 1990年3月  | 100.0%            |
|        |       | A-32 | KDX芝大門ビル    | 東京都港区   | 6,090           | 1986年7月  | 100.0%            |        |       | A-72 | KDX東品川ビル    | 東京都品川区  | 4,590           | 1993年1月  | 89.2%             |
|        |       | A-33 | KDX御徒町ビル    | 東京都台東区  | 2,000           | 1988年6月  | 100.0%            |        |       | A-73 | KDX猪崎ビル     | 東京都中央区  | 2,710           | 1993年11月 | 100.0%            |
|        |       | A-34 | KDX本厚木ビル    | 神奈川県厚木市 | 1,305           | 1995年5月  | 100.0%            |        |       | A-74 | KDX新日本橋ビル   | 東京都中央区  | 2,300           | 2002年11月 | 100.0%            |
|        |       | A-35 | KDX八王子ビル    | 東京都八王子市 | 1,155           | 1985年12月 | 100.0%            |        |       | A-75 | 兜町日興ビル      | 東京都中央区  | 11,270          | 1998年11月 | 100.0%            |
|        |       | A-37 | KDX御茶ノ水ビル   | 東京都千代田区 | 6,400           | 1982年8月  | 100.0%            |        |       | A-76 | 池袋日興ビル      | 東京都豊島区  | 1,653           | 1986年3月  | 100.0%            |
|        |       | A-38 | KDX西新宿ビル    | 東京都新宿区  | 1,500           | 1992年10月 | 88.6%             |        |       | A-77 | 兜町日興ビルⅡ     | 東京都中央区  | 1,280           | 2001年10月 | 100.0%            |
|        |       | A-39 | KDX虎ノ門ビル    | 東京都港区   | 4,400           | 1988年4月  | 100.0%            |        |       | A-78 | 立川駅前ビル      | 東京都立川市  | 1,267           | 1990年2月  | 100.0%            |



# ポートフォリオ一覧

(2012年4月30日現在)

## 保有資産(オフィスビル75物件)

| 用途             | 地域        | 物件番号 | 物件名称         | 所在      | 取得価格<br>(百万円)※1 | 建築時期※2   | 第14期末<br>稼働率(%)※3 |
|----------------|-----------|------|--------------|---------|-----------------|----------|-------------------|
| オフィスビル         | 地方<br>経済圏 | A-12 | ポルタス・センタービル  | 大阪府堺市   | 5,570           | 1993年9月  | 89.5%             |
|                |           | A-24 | KDX南船場第1ビル   | 大阪府大阪市  | 1,610           | 1993年3月  | 86.0%             |
|                |           | A-25 | KDX南船場第2ビル   | 大阪府大阪市  | 1,560           | 1993年9月  | 90.4%             |
|                |           | A-36 | KDX新潟ビル      | 新潟県新潟市  | 1,305           | 1983年7月  | 64.1%             |
|                |           | A-42 | 烏丸ビル         | 京都府京都市  | 5,400           | 1982年10月 | 100.0%            |
|                |           | A-44 | KDX仙台ビル      | 宮城県仙台市  | 2,100           | 1984年2月  | 96.7%             |
|                |           | A-53 | KDX博多南ビル     | 福岡県福岡市  | 4,900           | 1973年6月  | 86.0%             |
|                |           | A-54 | KDX北浜ビル      | 大阪府大阪市  | 2,220           | 1994年7月  | 89.2%             |
|                |           | A-58 | KDX名古屋栄ビル    | 愛知県名古屋市 | 7,550           | 2009年4月  | 100.0%            |
|                |           | A-69 | KDX小林道修町ビル   | 大阪府大阪市  | 2,870           | 2009年7月  | 95.6%             |
|                |           | A-70 | 北七条SIAビル     | 北海道札幌市  | 2,005           | 1989年10月 | 100.0%            |
|                |           | A-79 | 名古屋駅前桜通ビル    | 愛知県名古屋市 | 7,327           | 1986年4月  | 92.8%             |
|                |           | A-80 | 名古屋日興證券ビル    | 愛知県名古屋市 | 4,158           | 1974年8月  | 92.7%             |
|                |           | A-81 | 仙台日興ビル       | 宮城県仙台市  | 950             | 1989年3月  | 75.4%             |
|                |           | A-82 | ビューフレックス梅田ビル | 大阪府大阪市  | 2,770           | 2009年7月  | 95.5%             |
| オフィスビル(75物件)合計 |           |      |              |         | 260,901         | 平均21.9年  | 95.0%             |

## 保有資産(都市型商業施設 2物件)

| 用途   | 地域         | 物件番号           | 物件名称     | 所在     | 取得価格<br>(百万円)※1 | 建築時期※2  | 第14期末<br>稼働率(%)※3 |
|------|------------|----------------|----------|--------|-----------------|---------|-------------------|
| 商業施設 | 都市型<br>経済圏 | C-1            | フレーム神南坂  | 東京都渋谷区 | 9,900           | 2005年3月 | 100.0%            |
|      |            | C-2            | KDX代々木ビル | 東京都渋谷区 | 2,479           | 1991年8月 | 100.0%            |
|      |            | 都市型商業施設(2物件)合計 |          |        | 12,379          | 平均9.8年  | 100.0%            |

## 保有資産(その他1物件)

| 用途         | 地域        | 物件番号 | 物件名称   | 所在     | 取得価格<br>(百万円)※1 | 建築時期※2  | 第14期末<br>稼働率(%)※3 |
|------------|-----------|------|--------|--------|-----------------|---------|-------------------|
| その他        | 地方<br>経済圏 | D-1  | 金沢日興ビル | 石川県金沢市 | 645             | 1989年3月 | 100.0%            |
| その他(1物件)合計 |           |      |        |        | 645             | 平均23.1年 | 100.0%            |

## 保有資産(住宅 4物件)

| 用途        | 地域        | 物件番号 | 物件名称          | 所在     | 取得価格<br>(百万円)※1 | 建築時期※2  | 第14期末<br>稼働率(%)※3 |
|-----------|-----------|------|---------------|--------|-----------------|---------|-------------------|
| 住宅        | 東京<br>経済圏 | B-3  | コート目白         | 東京都新宿区 | 1,250           | 1997年3月 | 95.2%             |
|           |           | B-19 | レジデンスシャルマン 月島 | 東京都中央区 | 5,353           | 2004年1月 | 100.0%            |
|           |           | B-34 | グラディート川口      | 埼玉県川口市 | 1,038           | 2006年2月 | 100.0%            |
|           | 地方<br>経済圏 | B-18 | びなすひばりが丘      | 北海道札幌市 | 1,800           | 1989年3月 | 95.0%             |
| 住宅(4物件)合計 |           |      |               |        | 9,441           | 平均11.8年 | 96.9%             |

## 保有資産(投資有価証券1件)

| 種別             | 投資有価証券の名称               | 特定資産<br>所在地 | 投資有価証券<br>取得価格<br>(百万円) | 特定資産<br>建築時期 |
|----------------|-------------------------|-------------|-------------------------|--------------|
| 有価<br>投資<br>証券 | 千里プロパティ特定目的会社<br>優先出資証券 | 大阪府豊中市      | 891                     | 1992年6月      |

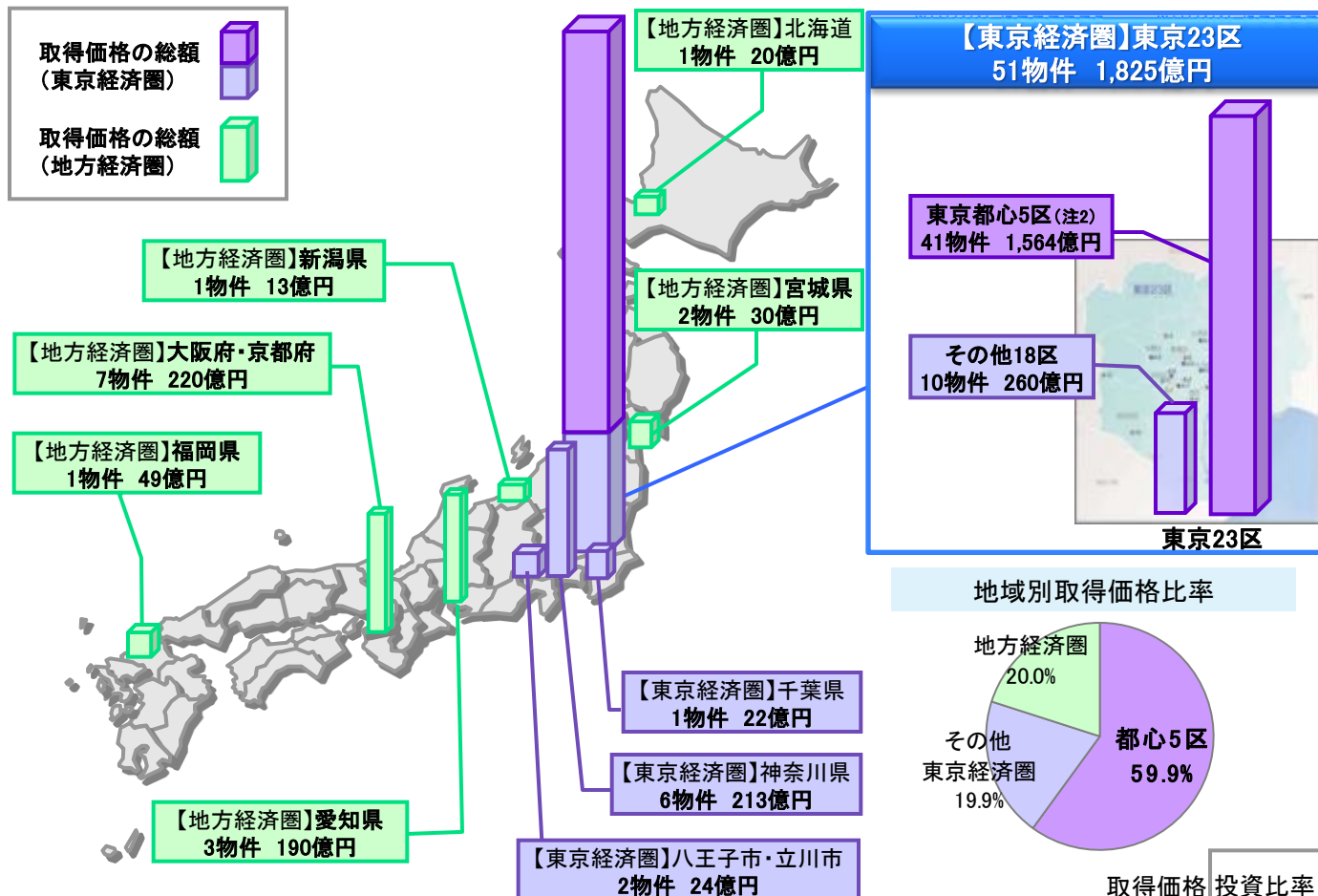
## 第15期(2012年10月期)売却資産

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

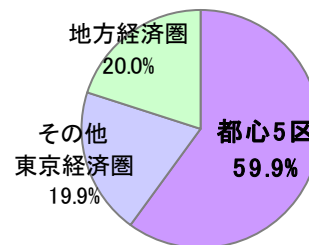
- ※: 1 取得価格は、本投資法人が取得した各信託受益権等の売買金額のみを記載しています。  
2 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しており、オフィスビル合計欄は2012年5月11日に売却済みのKDX大森ビルを除く数値です。合計欄には、2012年4月30日を基準として、取得価格で加重平均し、小数第2位以下を切り捨てた築年数を記載しています。なお、2012年4月30日現在で保有の全83物件についての取得価格で加重平均した築年数(2012年4月30日基準)は21.0年です。  
3 稼働率は、2012年4月30日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数第2位を四捨五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

# 東京経済圏の中規模オフィスビルへの重点投資 (2012年4月30日時点※)

オフィスビルポートフォリオ 75物件 総額2,609億円 (注1)



地域別取得価格比率



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

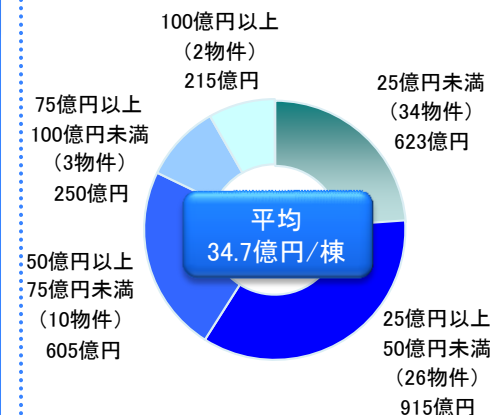
注1: 金額は億円未満を切り捨てて記載。比率は取得価格総額に対する当該分類毎の資産の取得価格の総額の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

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

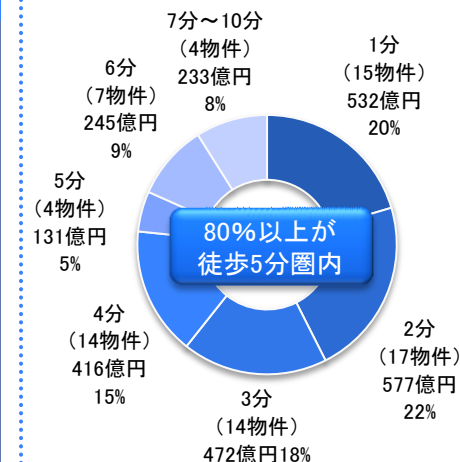
※2012年5月11日売却済みのKDX大森ビルは集計対象外としています。

保有オフィスビルの特徴

取得価格別の比率



最寄り駅からの徒歩所要時間



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

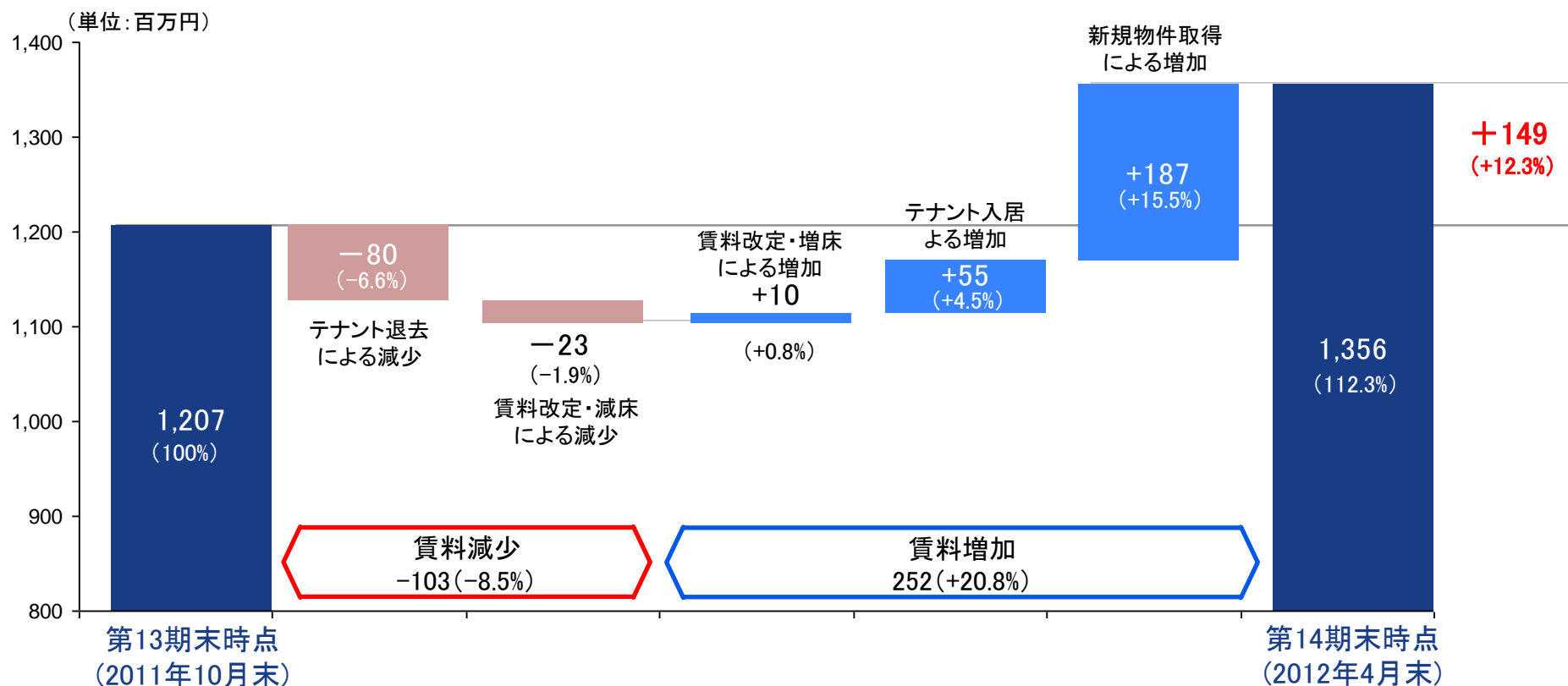
注: 金額は億円未満を、比率は小数第2位以下を切り捨てて記載しています。



# オフィスビル月額賃料収入の主な変動要因

## 月額賃料収入の変動要因

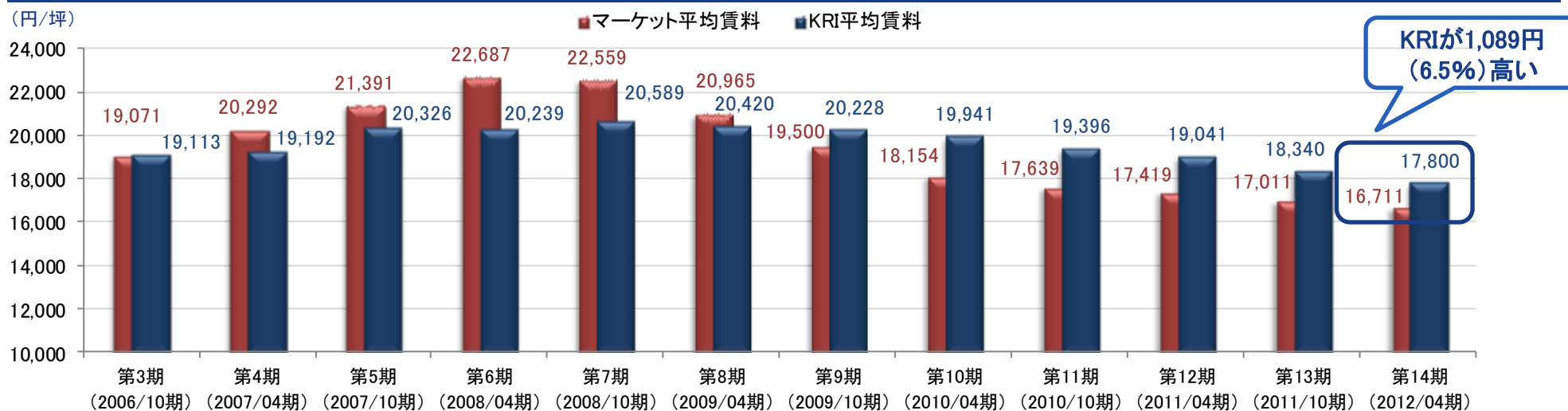
- 貸室月額賃料収入は第13期末時点と比較して149百万円の増加
- 物件取得による上昇が増加要因として最も大きく、187百万円増加寄与
- 退去による減少が減少要因として最も影響し、80百万円のマイナス寄与



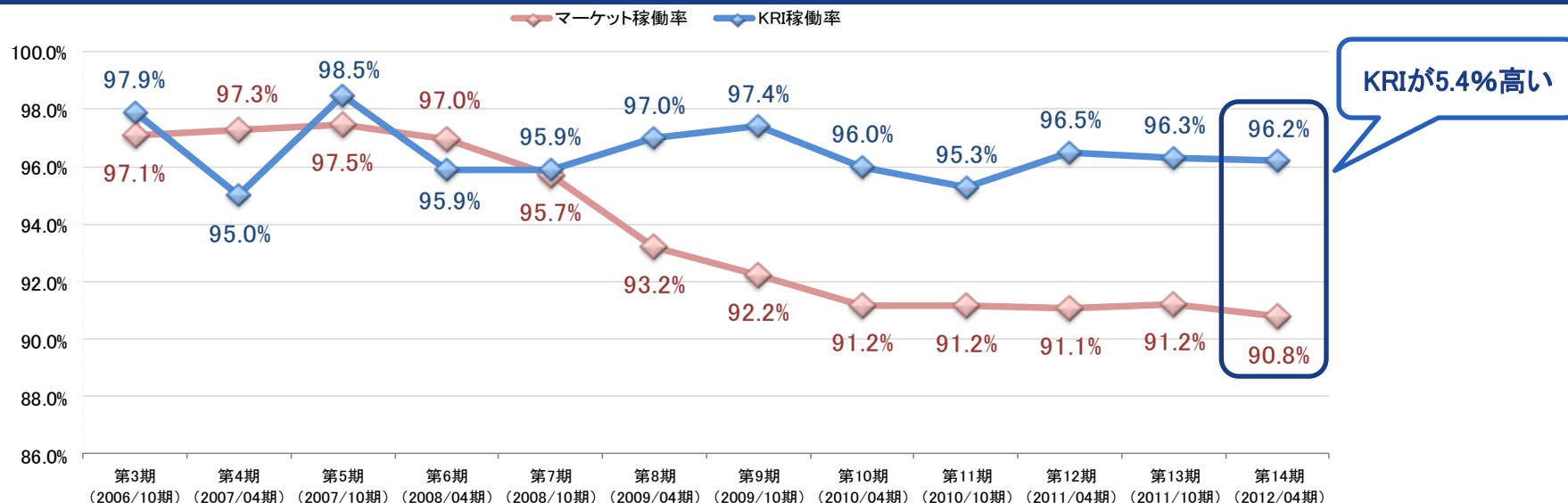
注: 貸室の共益費を含む月額賃料の推移。駐車場収入、看板収入等は含みません。なお、百万円未満は切り捨てて表示しており、括弧内は%です。

# オフィスの平均賃料と稼働率の推移

マーケットと比較したオフィスの平均賃料の推移（都心5区）



マーケットと比較したオフィスの稼働率の推移（都心5区）



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

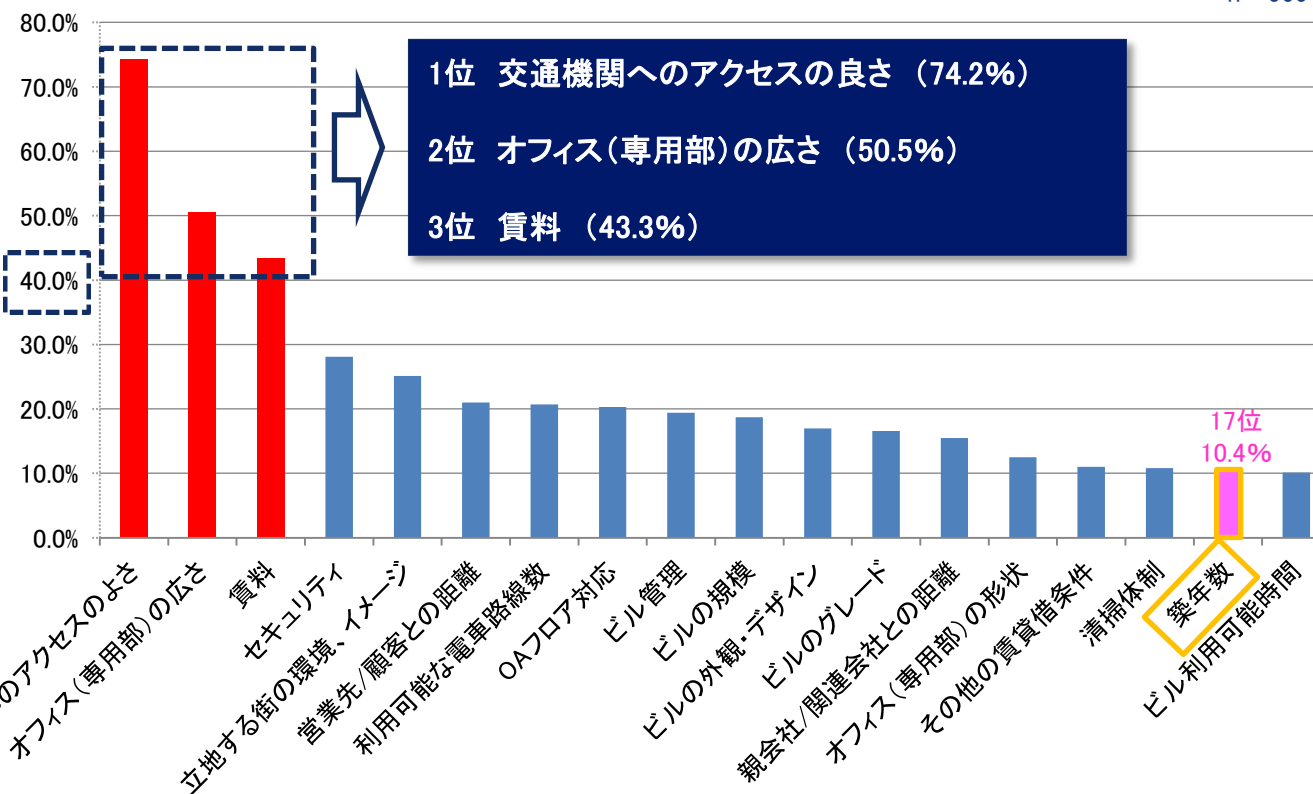
# オフィスの入居決定理由

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

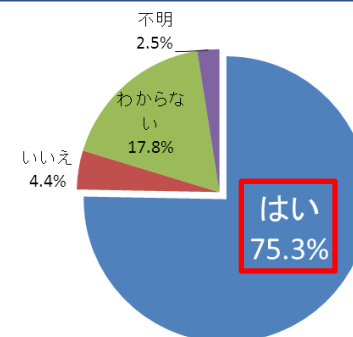
- KRIのオフィス物件への入居決定理由として、「交通機関へのアクセスの良さ」がトップ
- 物件が新耐震物件であるかどうかという点を入居基準として重視。築年数については、さほど気にしていない。

## 主な入居決定理由

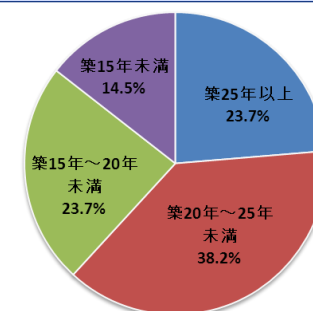
n=566



新耐震物件であることが、  
重要な入居基準である



KRI保有物件での築年数構成  
(物件数割合)



平均築年数21.9年※

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

# 耐震性等について

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

## 物件取得における耐震性の基準

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

但し、

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

## 既存物件の安全性への対応

- ・物件の取得に際しては、対象不動産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を実施
- ・各種調査は、専門性、客観性、透明性の観点から、外部業者へ調査を委託
- ・また、物件取得時から相当期間が経過した物件については、建物状況評価を再度実施し、短期・長期修繕計画等の更新を実施

## 新耐震基準適用以前に設計された保有物件(4物件)

### 耐震補強



**虎ノ門東洋ビル**  
所在: 東京都港区  
建築時期: 1962年8月

大成建設による耐震補強工事を前所有者が  
2005年10月に実施済



**KDX博多南ビル**  
所在: 福岡県福岡市  
建築時期: 1973年6月

竹中工務店による耐震補強工事を前所有者が  
2007年10月に実施済

### 新耐震と同等の評価

**KDX日本橋313ビル**  
所在: 東京都中央区  
建築時期: 1974年4月

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

**名古屋日興証券ビル**  
所在: 愛知県名古屋  
建築時期: 1974年8月

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

注1: PML値は、NKSJリスクマネジメント株式会社の調査による2012年2月時点での数値で2012年5月11日売却済みのKDX大森ビルは集計対象外としています。

注2: 「新耐震基準」とは、1981年に施行された建築基準法施行令の改正(1981年4月24日政令第144号)に基づき制定された耐震基準をいい、①RC柱の帯筋比の規定の新設(0.2%以上)、②水平震度から層せん断力係数への見直し、③耐震計算に関する二次設計の規定の新設がなされた結果、耐震性能が大幅に向上することの契機となった耐震基準をいいます。

注3: 「PML(Probable Maximum Loss)値」とは、地震による予想最大損失率を意味します。PML値は、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものに分けられます。PML値についての統一された厳密な定義はありませんが、ここでは、想定した予定使用期間(50年= 一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(475年に一度起こる大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の損害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものを意味します。

# 省エネ対応及び環境への取組み

## 省エネ(節電)対応への具体的施策

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

### 【ハード面の対応】

#### 空調設備の更新

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

#### 誘導灯更新、人感センサ設置

- ・誘導灯のLED化
- ・人感センサーの設置(トイレ・給湯室・階段室)

#### 照明設備の更新

- ・共用部ダウンライトのLED化
- ・専有部照明のLED化

### 【ソフト面の対応】

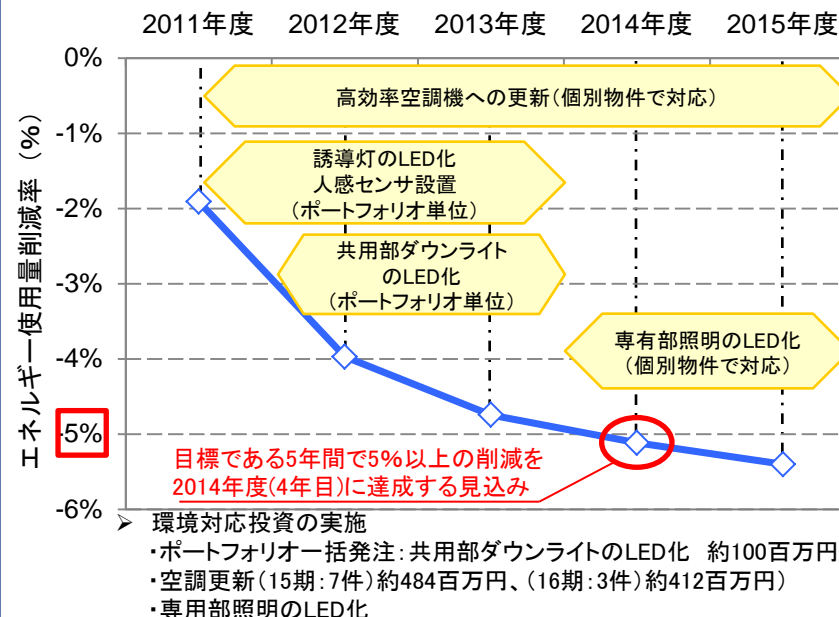
#### 入居テナントへの啓発活動

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

#### 節電アンケート

- ・第4回CS調査において節電に関するアンケート調査を実施

## 5年間のエネルギー使用量削減計画



## 本投資法人の環境への取組み

### 「DBJ Green Building認証」 の取得

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

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

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



ビューフレックス梅田ビル

### 「SMBC環境配慮ビルディング評価融資」 の利用

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

(評価物件)

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



KDX名古屋栄ビル



KDX晴海ビル

### GRESB評価への参画 (資産運用会社)

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



#### Top-5 Listed Companies

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

\*MP: Management & Policy

\*IM: Implementation & Measurement

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



# 事業継続性・CSRを意識した物件運営

## 事業継続性・CSRへの対応例

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

## 第14期中の事業継続性対応への評価

### 「SMBC事業継続性融資」制度による借入れ

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

### 「DBJ防災格付」に基づく借入れ

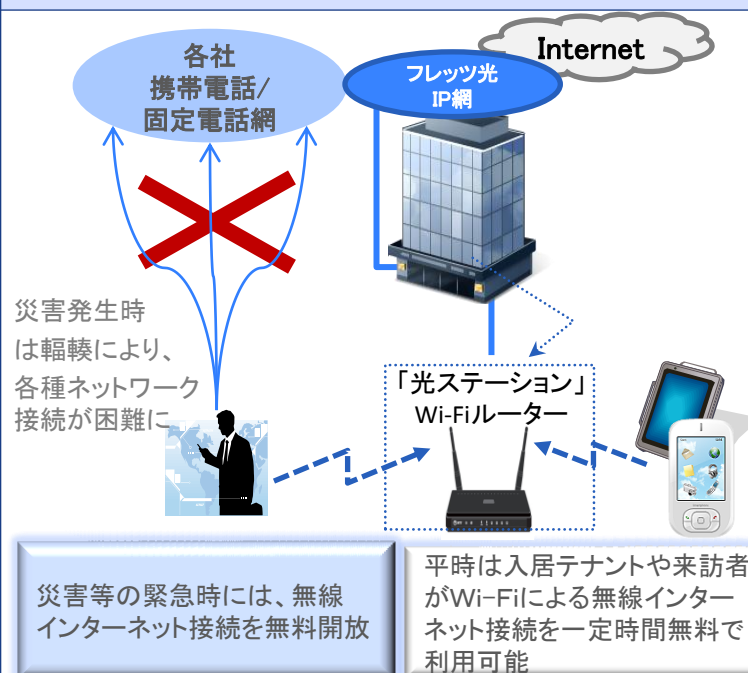
J-REIT初、2011年12月26日に借入れの「タームローン65-C、65-E、及びタームローン65-G」各25億円  
の計75億円が対象



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

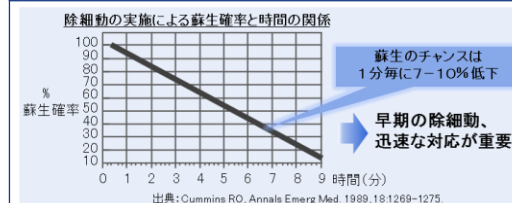
## 事業継続性・CSRを意識した取り組み

### 災害時インターネット環境の整備



※「光ステーション」は東日本電信電話株式の登録商標です。

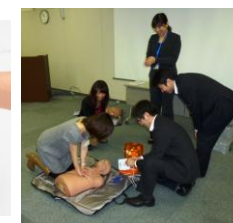
### 「AED」の導入について



CS調査によるテナントからの要望を取り入れ、本年4月より順次導入を開始



(AED本体)

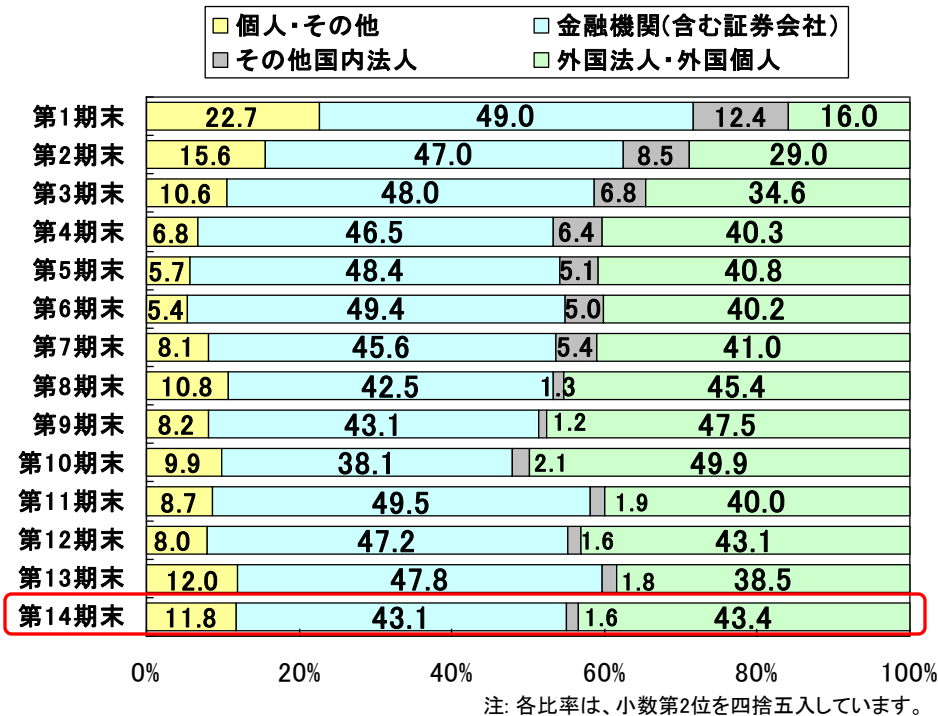


(講習会の実施)

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

# 投資主の状況

## 所有者別投資口数の割合の推移



## 所有者区分 第14期末(2012年4月30日現在)

| 所有者区分        | 投資主数<br>(名) | 投資主数<br>比率(%) | 投資口数<br>(口) | 投資口数<br>比率(%) |
|--------------|-------------|---------------|-------------|---------------|
| 個人・その他       | 8,678       | 95.9%         | 33,911      | 11.8%         |
| 金融機関(含む証券会社) | 53          | 0.6%          | 123,531     | 43.1%         |
| その他国内法人      | 123         | 1.4%          | 4,639       | 1.6%          |
| 外国法人・外国個人    | 198         | 2.2%          | 124,469     | 43.4%         |
| 合 計          | 9,052       | 100.0%        | 286,550     | 100.0%        |

注: 各比率は、小数第2位を四捨五入しています。

## 上位投資主一覧 第14期末(2012年4月30日現在)

| 氏名又は名称                              | 所有投資<br>口数(口) | 発行済投資口<br>に対する所有投資<br>口数の割合(%) |
|-------------------------------------|---------------|--------------------------------|
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)           | 51,691        | 18.03%                         |
| 野村信託銀行株式会社(投信口)                     | 22,545        | 7.86%                          |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)           | 20,971        | 7.31%                          |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)             | 13,574        | 4.73%                          |
| ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデック アカウント | 11,255        | 3.92%                          |
| ノムラバンクルクセンブルグエスエー                   | 9,283         | 3.23%                          |
| ジェーピー モルガン チェース バンク 385174          | 6,820         | 2.38%                          |
| ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニーレギュラー・アカウント    | 4,239         | 1.47%                          |
| ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー       | 3,191         | 1.11%                          |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)           | 3,130         | 1.09%                          |
| 合 計                                 | 146,699       | 51.19%                         |

注: 発行済投資口に対する所有投資口数の割合は、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

## 【参考】大量保有報告書の状況

| 提出者又は共同保有者名                     | 提出日       | 合計(口)  |
|---------------------------------|-----------|--------|
| DIAMアセットマネジメント株式会社              | 2012/5/2  | 24,771 |
| DIAMアセットマネジメント株式会社              |           | 24,771 |
| 三井住友トラスト・ホールディングス株式会社           | 2012/6/6  | 23,311 |
| 日興アセットマネジメント株式会社                |           | 12,025 |
| 三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社         |           | 10,451 |
| 三井住友信託銀行株式会社                    |           | 835    |
| みずほ投信投資顧問株式会社                   | 2011/8/5  | 22,069 |
| みずほ投信投資顧問株式会社                   |           | 15,617 |
| 新光投信株式会社                        |           | 6,452  |
| シービーアールイー・クラリオン・セキュリティーズ・エルエルシー | 2012/1/16 | 18,930 |
| 野村證券株式会社                        | 2011/8/4  | 15,916 |
| 野村アセットマネジメント株式会社                |           | 15,092 |
| 野村證券株式会社                        |           | 544    |
| NOMURA INTERNATIONAL PLC        |           | 280    |

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

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

### 「環境への取り組み」ページを開設



### WEB/雑誌媒体を活用したIR実績

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



### 個人投資家向けIRフェア/セミナー

WEBセミナーなど、以下のイベントに参加

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



## 国内・海外投資家向けの活動

### 英文対応の充実、個別面談

英文ページにて、プレスリリース・決算短信を同日開示



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

【ご参考】投資家との面談件数(電話会議含む)

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

※2011年12月20日から  
2012年6月12日迄の集計

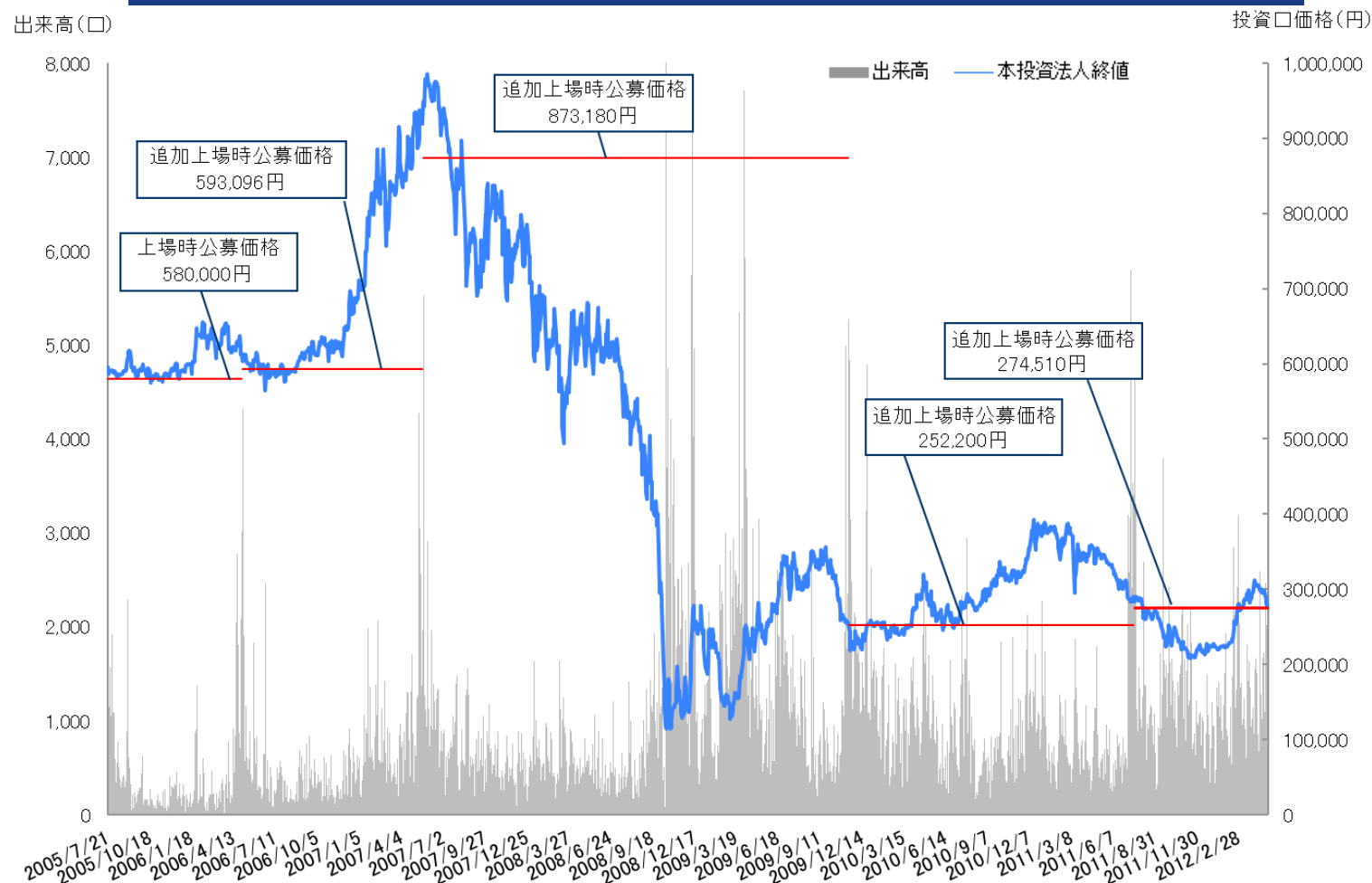
### 国内・海外投資家向けカンファレンス

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



# 上場来の投資口価格の推移

## ケネディクス不動産投資法人 投資口価格終値・出来高推移



・2012年5月1日現在において

上場来最高値(取引値)： 988,000円 (2007年5月31日)  
上場来最低値(取引値)： 100,300円 (2008年10月20日)

・2011年5月～2012年4月末の平均出来高： 1,166口  
(2011/5/2～2012/4/27における平均出来高)

注：上場時から2012年4月27日までのデータ。投資口価格は終値ベース。  
なお、出来高8,000口超(2008/10/20:19,728口)については、未表示。

# 借入金一覧 (2012年4月30日現在)

|            | 借入先                                      | 残高<br>(百万円) | 借入日       | 最終返済期日        |
|------------|--|-------------|-----------|---------------|
| 短期借入金      | 三菱UFJ信託                                  | 1,500       | H23.7.29  | H24.7.31      |
|            | あおぞら                                     | 3,500       | H23.10.31 | H24.10.31     |
|            | 三菱UFJ信託                                  | 1,000       | H23.10.31 | H24.10.31     |
|            | あおぞら(4,000)、三菱UFJ信託(2,000)、三井住友信託(1,500) | 7,500       | H23.12.26 | H24.10.31     |
|            | 三菱UFJ信託                                  | 1,200       | H24.1.31  | H25.1.31      |
|            | 短期借入金 小計                                 | 14,700      |           |               |
| 長期返済予定の借入金 | りそな                                      | 1,500       | H20.6.30  | H24.6.30      |
|            | 日本政策投資銀行                                 | 880         | H21.2.27  | H24.8.31 (注1) |
|            | 三菱東京UFJ                                  | 2,500       | H22.10.29 | H24.10.31     |
|            | りそな                                      | 500         | H21.12.8  | H24.12.8      |
|            | 日本政策投資銀行                                 | 3,000       | H20.6.30  | H24.12.28     |
|            | 三井住友信託                                   | 1,000       | H22.1.13  | H25.1.15      |
|            | あおぞら                                     | 1,500       | H22.2.18  | H25.2.18      |
|            | 三菱UFJ信託                                  | 1,000       | H23.4.28  | H25.4.30      |
|            | 1年内返済予定の長期借入金 小計                         | 11,880      |           |               |

|       | 借入先   | 残高<br>(百万円) | 借入日       | 最終返済期日         |
|-------|---|-------------|-----------|----------------|
| 長期借入金 | りそな   | 500         | H22.7.30  | H25.7.31       |
|       | 日本政策投資銀行  | 3,000       | H18.9.1   | H25.8.31       |
|       | あおぞら  | 2,000       | H23.3.31  | H25.9.30       |
|       | 三菱東京UFJ   | 1,000       | H23.9.30  | H25.9.30       |
|       | 三井住友  | 900         | H21.10.26 | H25.10.26 (注1) |
|       | 三井住友  | 1,800       | H21.10.30 | H25.10.30 (注1) |
|       | りそな   | 500         | H22.10.29 | H25.10.31      |
|       | 三菱東京UFJ(1,500)、三井住友信託(800)、あおぞら(400)                | 2,700       | H22.11.12 | H25.11.12      |
|       | 三菱東京UFJ(500)、三井住友信託(200)、あおぞら(100)                  | 800         | H22.12.1  | H25.11.12      |
|       | 三井住友信託  | 3,700       | H22.7.30  | H26.1.31       |
|       | 三井住友  | 1,300       | H23.1.31  | H26.1.31       |
|       | あおぞら(2,250)、三井住友(1,800)、日本政策投資銀行(1,800)、三井住友信託(450) | 6,300       | H24.3.12  | H26.3.12       |
|       | 三井住友信託  | 2,500       | H23.9.30  | H26.3.31       |
|       | 三菱UFJ信託   | 1,000       | H23.7.13  | H26.7.14       |
|       | 三井住友(2,200)、三井住友信託(1,000)、りそな(300)                  | 3,500       | H23.7.29  | H26.7.31       |
|       | 三井住友  | 3,700       | H22.7.30  | H26.7.31       |
|       | 三井住友信託  | 1,000       | H23.9.1   | H26.8.29       |
|       | 三井住友信託  | 2,700       | H23.3.22  | H26.9.22       |
|       | みずほ信託   | 1,000       | H23.9.30  | H26.9.30       |
|       | 日本政策投資銀行  | 2,500       | H23.12.26 | H26.10.31      |
|       | 三井住友(2,000)、りそな(2,000)、三菱東京UFJ(1,000)               | 5,000       | H23.12.26 | H26.10.31      |
|       | 三井住友  | 1,080       | H22.1.29  | H27.1.30 (注1)  |
|       | 三菱UFJ信託   | 1,500       | H24.1.31  | H27.1.30       |
|       | 三菱東京UFJ   | 1,500       | H23.8.31  | H27.2.27       |
|       | 三井住友(2,070)、日本政策投資銀行(1,530)、三井住友信託(900)、あおぞら(450)   | 4,813       | H22.2.18  | H27.2.18 (注1)  |
|       | みずほ銀行   | 1,000       | H24.3.12  | H27.3.12       |
|       | 三井住友  | 2,500       | H23.9.30  | H27.3.31       |
|       | 三井住友  | 1,800       | H22.4.2   | H27.4.2 (注1)   |
|       | あおぞら  | 3,000       | H23.2.28  | H27.8.31       |
|       | 三井住友信託  | 2,000       | H24.3.30  | H27.9.30       |
|       | あおぞら  | 1,500       | H23.4.28  | H27.10.30      |
|       | 日本政策投資銀行  | 2,500       | H23.12.26 | H27.10.30      |
|       | 三井住友(2,500)、三菱東京UFJ(2,000)                          | 4,500       | H23.12.26 | H27.10.30      |
|       | あおぞら  | 1,000       | H24.4.27  | H27.10.30      |
|       | 三井住友(1,200)、りそな(800)                                | 2,000       | H22.11.12 | H27.11.12      |
|       | 三井住友(800)、りそな(200)                                  | 1,000       | H22.12.1  | H27.11.12      |
|       | 三菱東京UFJ   | 800         | H23.1.31  | H28.1.29       |
|       | 三菱東京UFJ   | 500         | H23.2.28  | H28.1.29       |
|       | 三菱東京UFJ   | 2,000       | H23.3.31  | H28.1.29       |
|       | 三菱東京UFJ   | 1,000       | H23.4.28  | H28.1.29       |
|       | 三井住友  | 2,500       | H24.1.10  | H28.1.29       |
|       | 福岡銀行  | 500         | H24.3.28  | H29.3.28       |
|       | りそな   | 1,000       | H23.3.31  | H28.3.31       |
|       | 日本政策投資銀行  | 5,000       | H18.5.1   | H28.4.30       |
|       | 三井住友(2,500)、三菱東京UFJ(2,000)                          | 4,500       | H23.12.26 | H28.10.31      |
|       | 日本政策投資銀行  | 2,500       | H23.12.26 | H28.10.31      |
|       | 日本政策投資銀行  | 2,300       | H22.11.12 | H29.11.12      |
|       | 日本政策投資銀行  | 700         | H22.12.1  | H29.11.12      |
|       | 三井住友(1,400)、日本政策投資銀行(1,000)                         | 2,400       | H24.3.28  | H31.3.28       |
|       | 長期借入金 小計  | 104,793     |           |                |
|       | 合 計   | 131,373     |           |                |

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

注2: 金額は、小数第1位を四捨五入して記載しています。

# 第14期(2012/4期)決算概要: 損益計算書等

## 前期比較: 第13期(2011/10期)と第14期(2012/4期)比較

|               |                  | 前期(第13期)                 | 当期(第14期)                 | 増減<br>百万円 | 主な増減要因                |
|---------------|------------------|--------------------------|--------------------------|-----------|-----------------------|
|               |                  | 自2011/5/1<br>至2011/10/31 | 自2011/11/1<br>至2012/4/30 |           |                       |
|               |                  | 百万円                      | 百万円                      |           |                       |
| 経常<br>損益      | 賃貸事業収入           | 7,475                    | 8,071                    | 596       |                       |
|               | 賃料収入             | 6,121                    | 6,581                    | 460       | 14期9物件新規取得            |
|               | 共益費収入            | 1,353                    | 1,490                    | 136       | 14期9物件新規取得            |
|               | その他賃貸事業収入        | 1,023                    | 1,018                    | -4        |                       |
|               | 駐車場収入            | 249                      | 271                      | 21        | 14期9物件新規取得            |
|               | 水道光熱費収入          | 633                      | 621                      | -12       | 季節的変動                 |
|               | その他収入            | 140                      | 125                      | -14       |                       |
|               | 不動産賃貸事業収益合計 A    | 8,498                    | 9,090                    | 591       |                       |
|               | 不動産等売却益          | 545                      | -                        | -545      | 13期平河町売却益             |
|               | 営業収益             | 9,044                    | 9,090                    | 46        |                       |
|               | 管理委託費            | 832                      | 911                      | 79        | 14期9物件新規取得            |
|               | 水道光熱費            | 617                      | 663                      | 45        | 燃料調整費の増加              |
|               | 公租公課             | 703                      | 724                      | 21        |                       |
|               | 修繕費              | 152                      | 165                      | 12        |                       |
|               | その他(※1)          | 212                      | 240                      | 28        |                       |
|               | 減価償却費            | 1,442                    | 1,578                    | 135       | 14期9物件新規取得            |
|               | 不動産賃貸事業費用合計 B    | 3,961                    | 4,284                    | 323       |                       |
|               | 不動産賃貸事業損益(A-B)   | 4,537                    | 4,805                    | 268       |                       |
|               | 減価償却前賃貸事業利益(NOI) | 5,980                    | 6,384                    | 404       |                       |
|               | 資産運用報酬           | 487                      | 491                      | 3         |                       |
|               | その他(※2)          | 169                      | 228                      | 58        | CS調査費用、IR費用等          |
|               | 営業費用             | 4,618                    | 5,004                    | 385       |                       |
|               | 営業利益             | 4,425                    | 4,086                    | -338      |                       |
| 営業<br>外<br>損益 | 営業外収益            | 5                        | 4                        | -1        |                       |
|               | 支払利息             | 919                      | 948                      | 29        | 14期新規借入の増加            |
|               | 投資法人債利息          | 117                      | 110                      | -7        |                       |
|               | 融資関連費用           | 298                      | 444                      | 146       | 14期新規借入の増加及び新規借入時の手数料 |
|               | 投資法人債発行費償却       | 6                        | 9                        | 2         |                       |
|               | 投資口交付費償却         | 27                       | 27                       | -         |                       |
|               | その他              | 22                       | -                        | -22       | 控除対象外消費税              |
|               | 営業外費用            | 1,390                    | 1,539                    | 148       |                       |
|               | 経常利益             | 3,040                    | 2,551                    | -488      |                       |
|               | 固定資産受贈益          | 13                       | -                        | -13       |                       |
| 特別<br>損益      | 特別利益             | 13                       | -                        | -13       |                       |
|               | 訴訟和解金            | -                        | 10                       | 10        |                       |
|               | 特別損失             | -                        | 10                       | 10        |                       |
| 税引前当期純利益      |                  | 3,054                    | 2,541                    | -512      |                       |
| 法人税、住民税及び事業税等 |                  | 1                        | 1                        | 0         |                       |
| 当期純利益         |                  | 3,052                    | 2,540                    | -512      |                       |
| 前期繰越利益        |                  | 0                        | 0                        | -         |                       |
| 当期未処分利益       |                  | 3,052                    | 2,540                    | -512      |                       |

## 金銭の分配に係る計算書(単位: 円)

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

## キャッシュフロー計算書

|                  | 前期(第13期)              | 当期(第14期)             |
|------------------|-----------------------|----------------------|
|                  | 2011/10/31<br>金額(百万円) | 2012/4/30<br>金額(百万円) |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 9,434                 | 4,144                |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | -14,138               | -32,217              |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 9,812                 | 23,664               |
| 現金及び現金同等物の増減額    | 5,107                 | -4,408               |
| 現金及び現金同等物の期首残高   | 12,820                | 17,928               |
| 現金及び現金同等物の期末残高   | 17,928                | 13,519               |

(※1) その他の費用: 保険料、信託報酬等

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

※増減は、百万円未満を四捨五入

# 第14期(2012/4期)決算概要：貸借対照表等

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

## 業績指標の推移

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

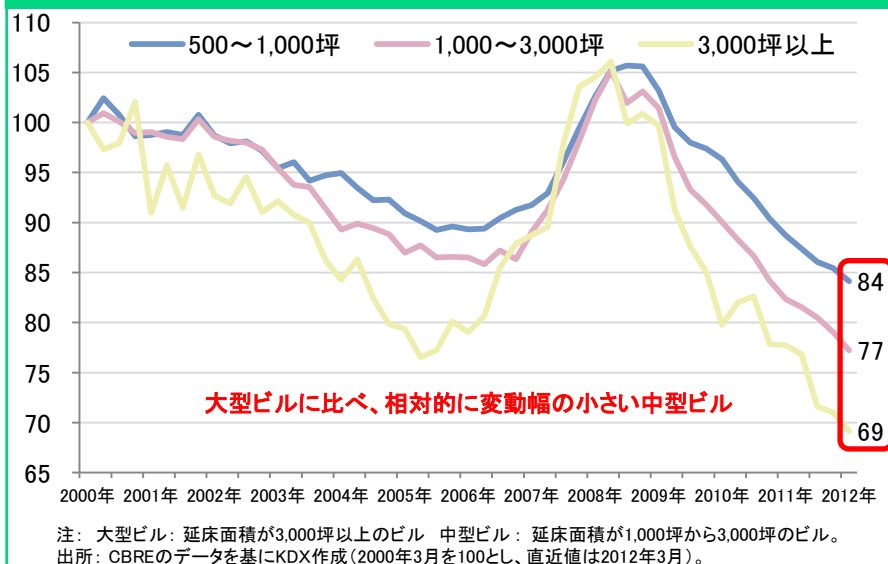
## 参考：賃貸NOI利回りの推移(用途毎・年換算)

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

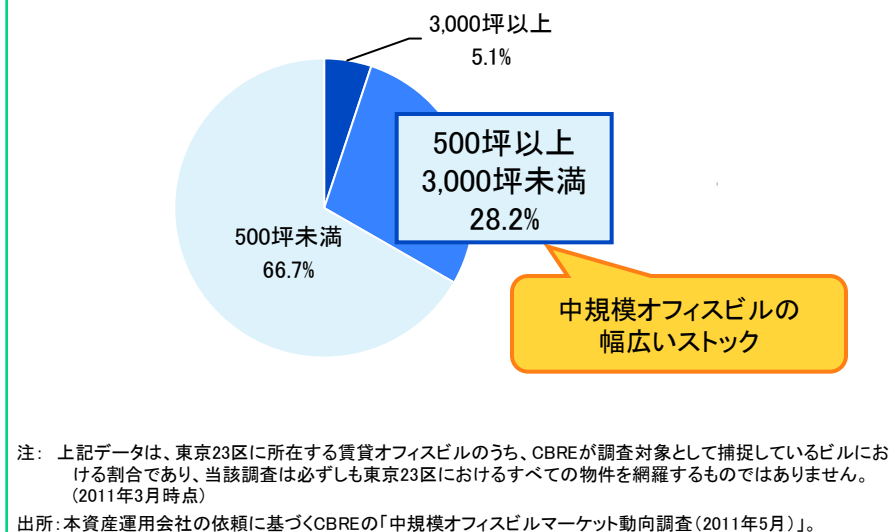
注：各期の固都税調整後の数値を記載しています。  
各比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。

# 参考データ1

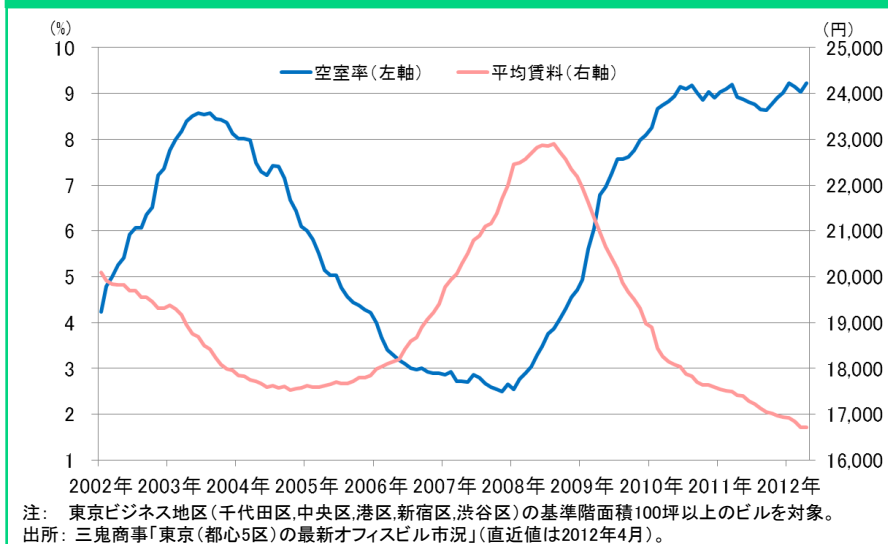
## 1. 東京23区:延床面積別賃料水準の推移



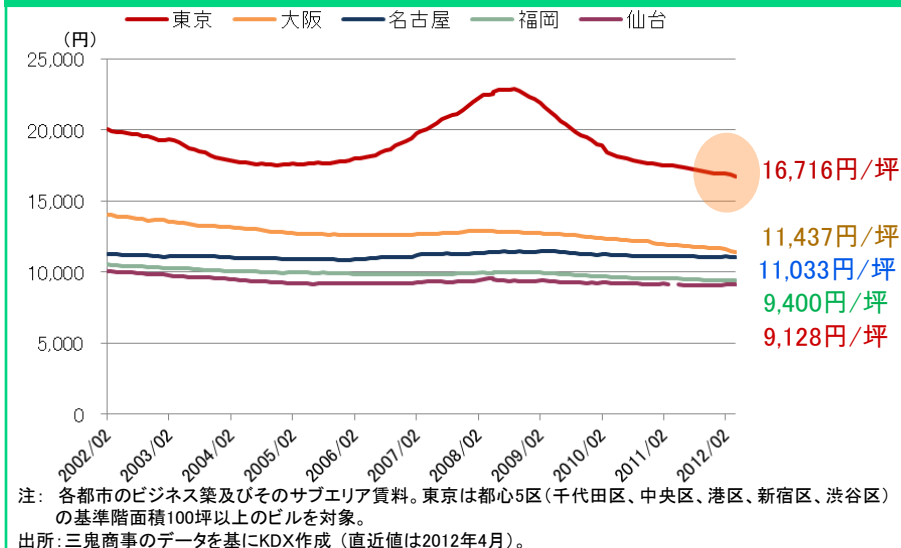
## 2. 延床面積別棟数割合(東京23区)



## 3. 東京都心5区における募集賃料及び空室率の推移



## 4. 地域別の賃料水準の推移



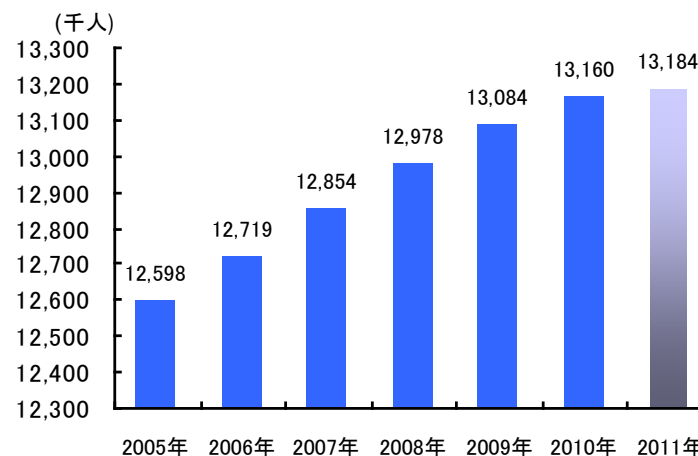
# 参考データ2

## 1. 東京都の経済基盤等

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

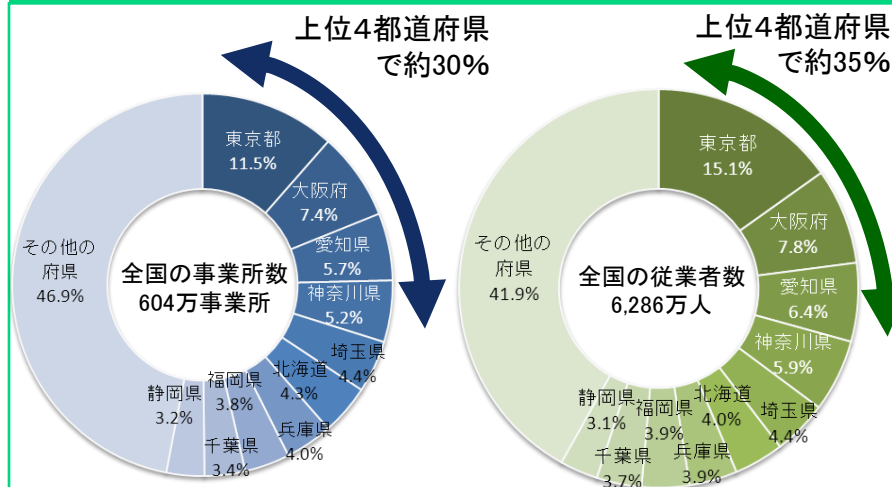
出所: 東京都HP「暮らしととけい 2011」を基に本資産運用会社作成

## 2. 東京都の人口推移



出所: 総務省統計局人口推計を基に本資産運用会社作成

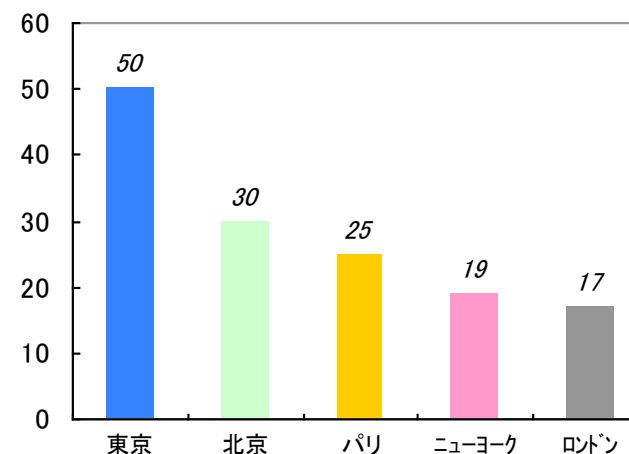
## 3. 都道府県別事業所数と従業者数の割合(2009年)



注: 事業所数、従業者数ともに、全国上位10位までの都道府県を掲載

出所: 総務省統計局「平成21年経済センサス-基礎調査(確報)結果」(平成23年6月)

## 4. Fortune 500企業の本社数(2010年)

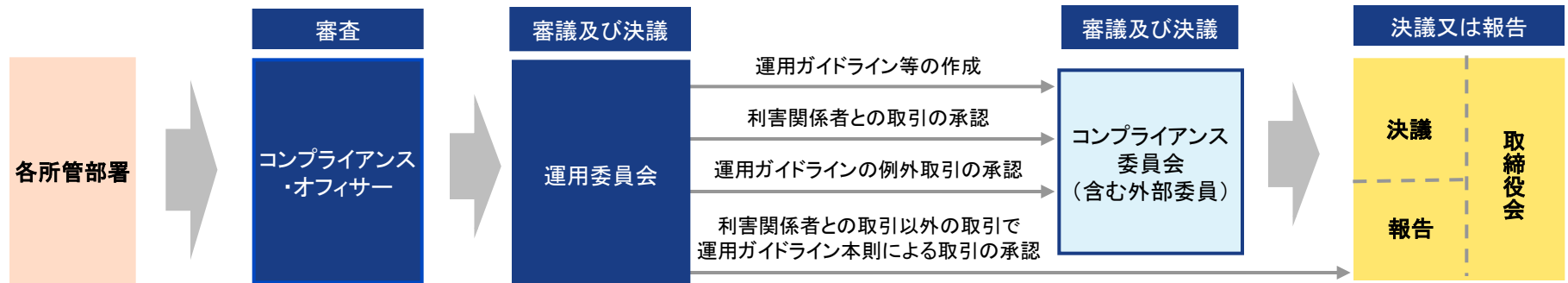


出所: Fortune Global 500, 2010, Fortune Magazine



# 本資産運用会社の運用体制

## 本資産運用会社の意思決定フロー



## 利害関係取引規程

### ■ 利害関係者との取引

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

### 【参考】

本資産運用会社の各種委員会・取締役会・本投資法人役員会の開催実績（回数）

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

## 【参考】本資産運用会社の報酬体系

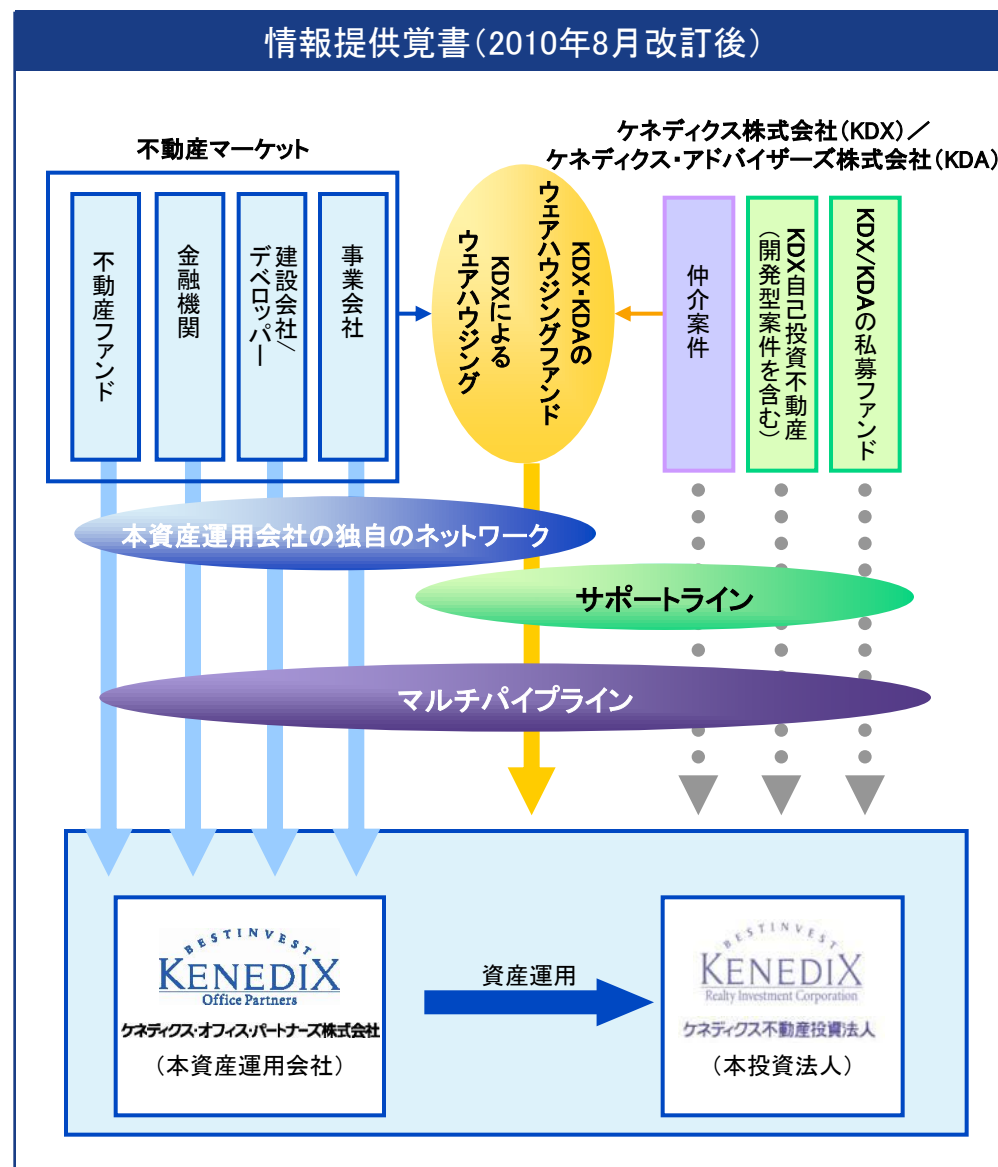
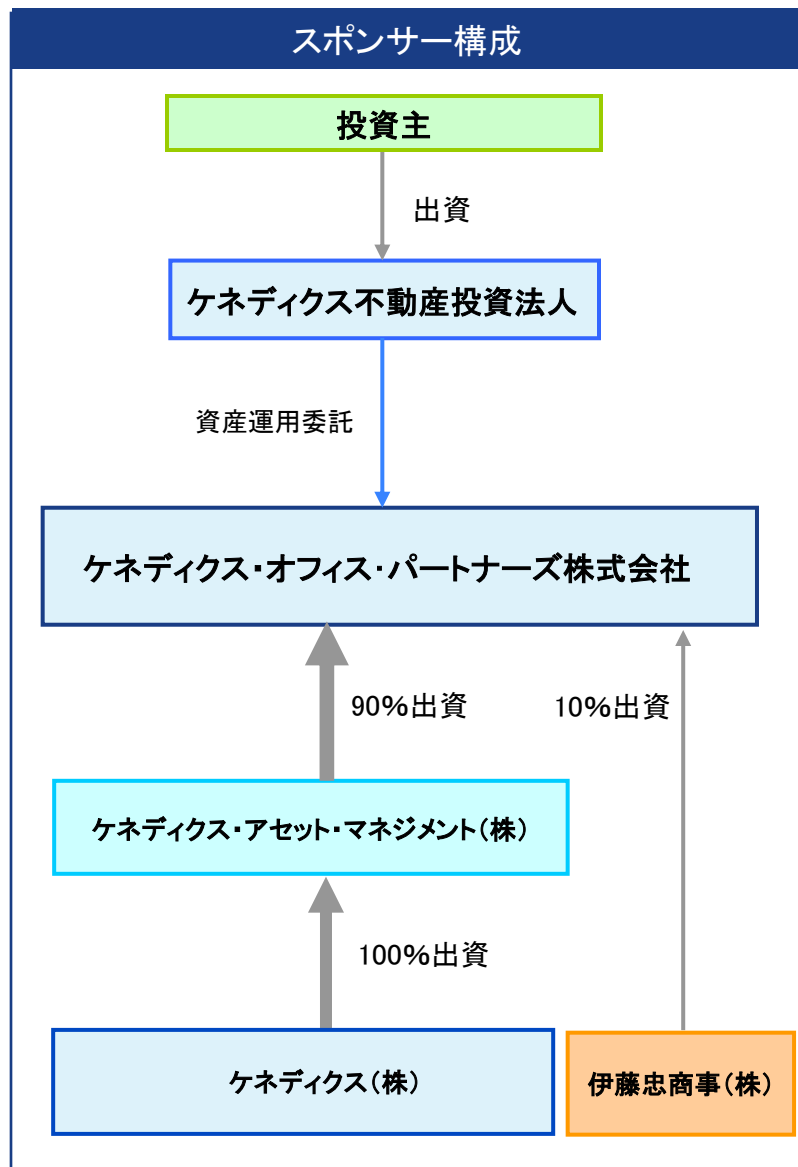
### ■ 資産運用報酬

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

### ■ プロパティ・マネジメント報酬

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

# 本資産運用会社の株主構成と情報提供覚書の概要



# 本資産運用会社組織図

## 主要メンバー



内田 直克  
代表取締役社長

- ◆ 三菱UFJ信託銀行に約17年間在籍（不動産部、不動産オリジネーション部他）
- ◆ ジョイント・アセットマネジメント代表取締役等を経てケネディクス・オフィス・パートナーズに入社。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・オフィス・パートナーズ代表取締役に就任



佐藤 啓介  
取締役 投資運用部長

- ◆ 東急不動産に約9年間在籍（都市事業本部）
- ◆ JPモルガン証券、プルデンシャル・リアルエステート・インベスターズ・ジャパン等を経てケネディクス入社
- ◆ 不動産鑑定士
- ◆ 財務企画部長を経て2012年8月1日付で投資運用部長に就任



下堂前 史彦  
取締役 資産管理部長

- ◆ 三井不動産ビルマネジメントに約12年在籍
- ◆ パシフィックマネジメント、日本コマーシャル投資法人の資産運用会社取締役等を経て2011年1月ケネディクス・オフィス・パートナーズに入社
- ◆ 資産管理部PM担当部長を経て2012年7月1日付で資産管理部長に就任



寺本 光  
取締役 財務企画部長

- ◆ さくら銀行に約6年間在籍した後、さくら証券、大和証券SMBC及びゴールドマン・サックス証券にて約10年間投資銀行業務を経験
- ◆ その後ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパンを経てケネディクス入社
- ◆ 2012年8月1日付で財務企画部長に就任



上村 裕司  
コンプライアンス・オフィサー

- ◆ 新生銀行に約27年間在籍
- ◆ 新生銀行コンプライアンス統轄部において8年間のコンプライアンス・オフィサーの経験を経て、ケネディクス・オフィス・パートナーズへ
- ◆ 2008年9月16日付でコンプライアンス・オフィサーに就任

## 株主総会

## 監査役

非常勤監査役(2名)  
船橋 晴雄、林 仁治

## 取締役会

## コンプライアンス・オフィサー

## 運用委員会

## コンプライアンス委員会

## 代表取締役 内田 直克

## 投資運用部

## 資産管理部

## 財務企画部

## 業務管理部

### 資産投資 グループ

- ・資産の取得・処分
- ・不動産市場の調査分析

### 資産運用 グループ

- ・資産の運用
- ・資産運用評価、リスク管理

### 資産管理 グループ

- ・資産の賃貸借
- ・建物の管理

### エンジニアリング グループ

- ・工事の監理

### IR グループ

- ・IR活動
- ・監督官庁、関係諸団体との折衝

### 財務経理 グループ

- ・予算策定、決算
- ・資金調達

### 業務管理 グループ

- ・投資主総会及び役員会の運営
- ・総務・経理・人事

船橋 晴雄  
非常勤監査役

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

林 仁治  
非常勤監査役

- ◆ 三菱UFJ信託銀行に入社後、不動産カस्टディ部長等を歴任し、2006年4月ケネディクス入社
- ◆ ケネディクス・アドバイザーズ代表取締役等を経て現在ケネディクス監査役

# 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・オフィス・パートナーズ株式会社(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。