

# ケネディクス不動産投資法人

## 第5期(2007年10月期)決算説明資料

2007年12月

ケネディクス・リート・マネジメント株式会社

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



セクション 1

## 第5期(2007年10月期)決算概要



## 第5期決算概要—運用実績ハイライト

### 運用実績の推移

	05/10期 (第1期)	06/4期 (第2期)	06/10期 (第3期)	07/4期 (第4期)	07/10期 (第5期)	説明
営業収益	1,196百万円	2,871百万円	5,288百万円	5,778百万円	7,208百万円	+1,430百万円(+24.7%)
不動産等売却損益	-	-	157百万円	130百万円	-	第5期は売却なし
不動産賃貸事業損益	677百万円	1,606百万円	2,734百万円	3,040百万円	4,002百万円	+962百万円(+31.6%)
減価償却費	268百万円	650百万円	1,135百万円	1,243百万円	1,392百万円	+149百万円(+12.0%)
賃貸NOI (Net Operating Income)	945百万円	2,256百万円	3,869百万円	4,283百万円	5,394百万円	+1,111百万円(+25.9%) 不動産賃貸事業損益+減価償却費
FFO (Funds from Operation)	510百万円	1,752百万円	3,102百万円	3,261百万円	4,184百万円	+923百万円(+28.3%) 当期純利益+減価償却費-不動産等売却損益
当期純利益	242百万円	1,101百万円	2,124百万円	2,148百万円	2,792百万円	+644百万円(+30.0%)
発行済投資口数	79,370口	79,370口	157,000口	157,000口	200,000口	+43,000口(+27.4%) 07/5 PO実施
1口当たりFFO	6,430円	22,076円	19,759円	20,772円	20,920円	+148円(+0.7%)
1口当たり分配金	3,052円	13,884円	13,529円	13,682円	13,960円	+278円(+2.0%)

### 財務指標等の推移

	05/10期 (第1期)	06/4期 (第2期)	06/10期 (第3期)	07/4期 (第4期)	07/10期 (第5期)	説明
総資産額	77,325百万円	92,053百万円	160,314百万円	188,400百万円	213,763百万円	+25,363百万円(+13.5%)
純資産額	44,527百万円	45,387百万円	90,933百万円	90,877百万円	127,761百万円	+36,884百万円(+40.6%)
1口当たり純資産額	561,008円	571,840円	579,192円	578,839円	638,809円	+59,970円(+10.4%)
期末有利子負債比率	37.5%	45.6%	38.7%	47.0%	35.3%	▲11.7% 07/5PO実施。
期末自己資本比率	57.6%	49.3%	56.7%	48.2%	59.8%	+11.6%
期末物件数	31物件	35物件	64物件	72物件	77物件	+5物件 (オフィスビル)
総賃貸可能面積	81,298.67m <sup>2</sup>	104,868.65m <sup>2</sup>	192,085.34m <sup>2</sup>	223,322.77m <sup>2</sup>	248,653.07m <sup>2</sup>	+25,330.3m <sup>2</sup> (+11.3%)
期末稼働率	96.6%	94.9%	95.3%	95.9%	96.9%	+1.0%



# 第6期収益予想

## 第6期(2008年4月期)の運用状況の予想

	第5期(07/10期) 実績	第6期(08/4期) 07/10/26 当初予想	第6期(08/4期) 07/12/11 修正予想	第5期実績との比較、補足説明
営業収益	7,208	7,377	7,935	+727 百万円
営業費用	3,737	3,873	3,961	+224 百万円
うち賃貸事業費用(減価償却費除く)	1,813	1,849	1,916	+103 百万円(第5期の固定資産税・都市計画税は 329 百万円)
うち減価償却費	1,392	1,416	1,415	+23 百万円
営業利益	3,470	3,504	3,974	+504 百万円
営業外費用	689	683	693	+4 百万円
うち支払利息及び投資法人債利息	595	584	587	第6期末借入金 635 億円、投資法人債 120 億円を前提
経常利益	2,793	2,828	3,288	+495 百万円
当期純利益	2,792	2,827	3,287	+495 百万円
発行済投資口数	200,000	200,000	200,000	-
1口当たり分配金(円)	13,960	14,100	16,400	+2,440 円
賃貸 NOI	5,394	5,528	5,568	+173 百万円(不動産賃貸事業損益+減価償却費)
FFO	4,184	4,243	4,206	+22 百万円(当期純利益+減価償却費-不動産等売却益)
(参考)物件売却益	-	-	496(想定)	住宅 23 物件の想定売却益
(参考)物件数の推移	72→77	77→77(想定)	77→63(想定)	住宅 23 物件売却、オフィスビル 9 物件取得予定

### 第6期予想の主な前提条件

2008/2/1に住宅23物件売却及びオフィスビル9物件取得(相互売買)

相互売買によるオフィスビル取得資金は売却代金及び自己資金で調達

住宅23物件の売却益の見込みは、売却価格と売却時点の想定簿価の差に売却コストを考慮して算出

期末の有利子負債額は、755億円で有利子負債比率は約35%

参考:第7期(08/10期)の主な変動要因

- ◆ オフィスビル44物件に係る固定資産税・都市計画税の費用化見込額:  
第6期に比べ+81百万円

## セクション 2

# オフィスビルを中心とした新規投資

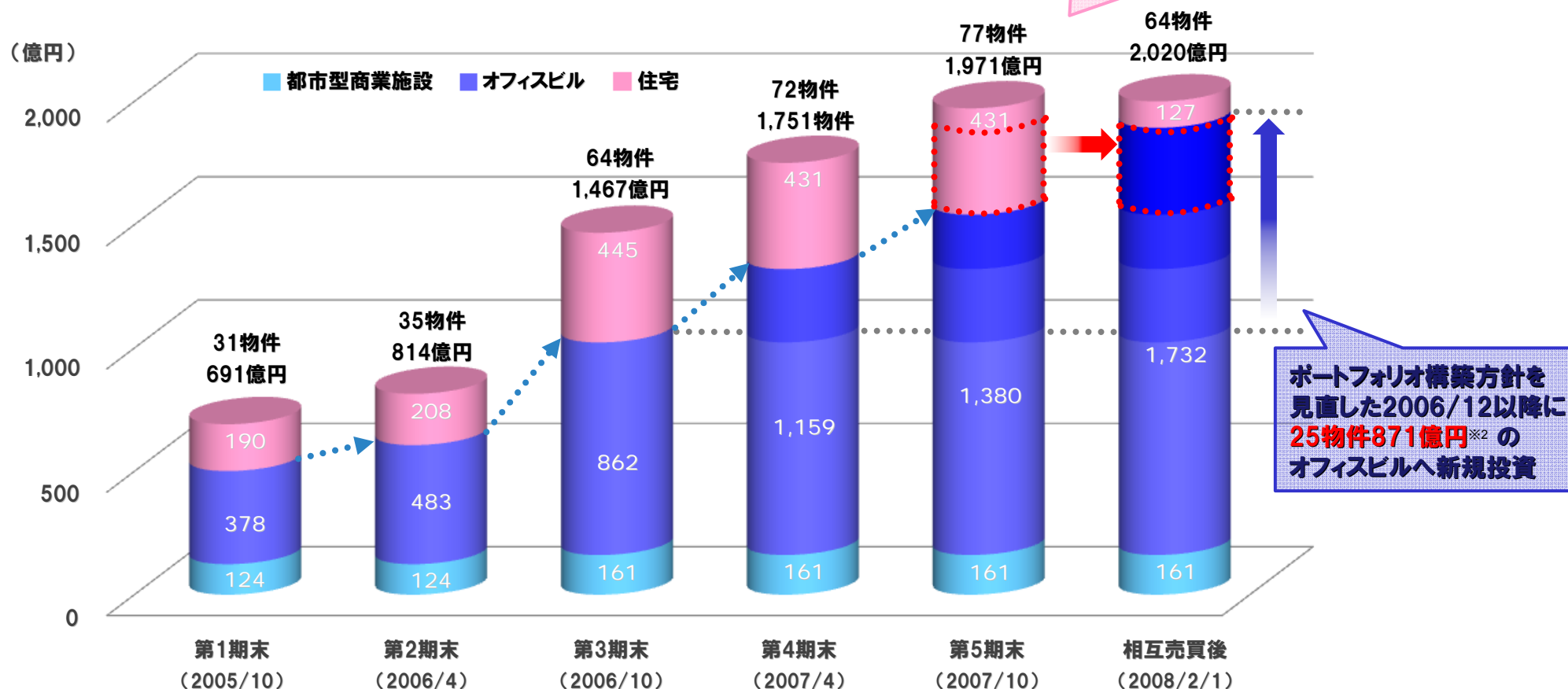


# 資産規模の拡大とオフィスビル比率の引き上げ実績

## オフィスビルを中心としたポートフォリオの構築

相互売買

オフィスビル9物件（320億円）取得  
住宅23物件（315億円）※1売却



ポートフォリオ構築方針を見直した2006/12以降に  
**25物件871億円**※2の  
オフィスビルへ新規投資

オフィスビル比率の  
引き上げ及び新規住  
宅投資凍結を公表

用途面での  
資産入替  
方針を表明

住宅23物件売却及び  
オフィスビル9物件購入  
(相互売買)を公表

相互売買により  
オフィスビル中心の  
ポートフォリオ実現

※1 当初取得価格は303億円

※2 2008年1月10日 1物件(KDX六本木228ビル33億円)を取得。

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

# オフィスビルと住宅の相互売買の概要

## ケネディクス株式会社との相互売買の概要

ケネディクス不動産投資法人  
中規模オフィスビルを中心として  
構成される強固なポートフォリオへ

オフィスビルの取得

住宅の売却

9物件	物件数	23物件
319.8億円	売買価格 (合計)	314.9億円
319.8億円	鑑定評価額 (合計)	314.9億円
17.0億円	鑑定NOI (合計)	16.3億円

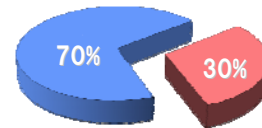
ケネディクス株式会社(スポンサー)

良質な住宅を中心とするファンドの組成

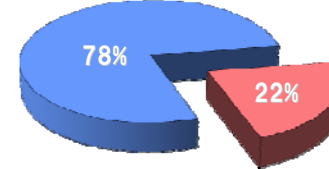
スポンサーとのコラボレーションによる相互売買

## 中規模オフィスビルを中心としたポートフォリオの構築

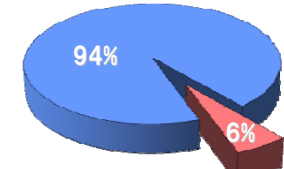
06/10期末



07/10期末



08/2相互売買後



■ オフィスビル等

■ 住宅

注) オフィスビル等には都市型商業施設3物件を含みます。

今後の方針

「中規模オフィスビルを中心としたポートフォリオ」の構築を  
目標とし、引き続きオフィスビル比率を引き上げる

## 売却予定住宅の概要及びポートフォリオに占める割合

2007/10期(第5期)末時点

(百万円)

	売却予定の 住宅	売却対象外の 住宅	住宅 合計	ポートフォリオ 合計	住宅全体 に占める 割合	ポート全体に 占める 割合
物件数	23物件	7物件	30物件	77物件	76.7%	29.9%
当初取得価格	30,343	12,709	43,052	197,090	74.4%	15.4%
期末評価額	31,490	12,868	44,358	218,626	71.0%	14.4%
評価額と取得価格 の差額	1,147	159	1,306	21,536	87.8%	5.3%
取得価格の平均	1,319	1,815	1,435	2,560	▶ 小規模な住宅の売却	
地方経済圏(割合)	7物件 (25.6%)	1物件 (14.2%)	8物件 (22.2%)	17物件(17.5%)	▶ 地方経済圏の住宅8物件中、 7物件を売却	



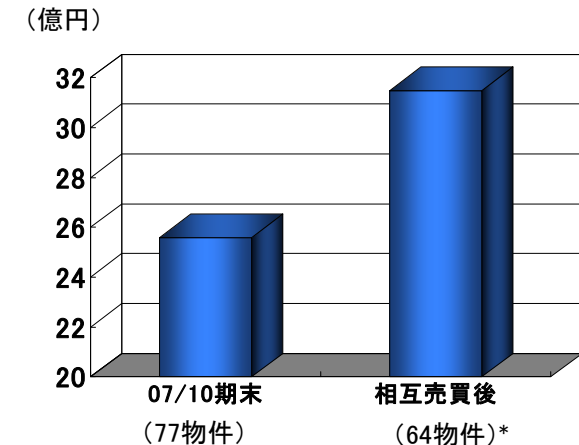
# 相互売買により取得したオフィスビル

## オフィスビル9物件(319.8億円)への新規投資

取得予定資産(2008年2月1日取得)

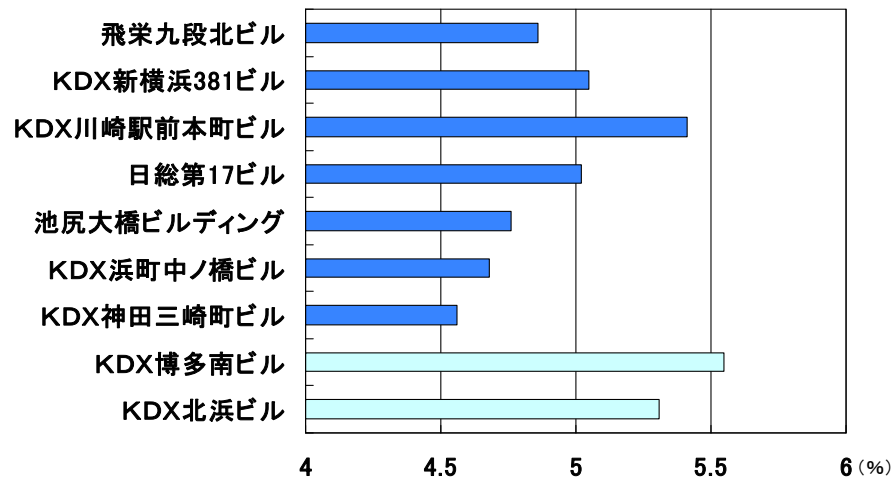


## ポートフォリオ全体の平均取得価格比較



\* 2008年1月10日に別途1物件(KDX六本木228ビル33億円)を取得。

## 取得資産の鑑定結果利回り



## 取得オフィスビルの概要

	2007/10期(第5期)末時点		取得した オフィスビル
	ポートフォリオ 全体	うち オフィスビル	
物件数	77物件	44物件	9物件
取得価格	197,090	137,979	31,980
取得価格の平均	2,560	3,135	3,553
東京経済圏/地方経済圏	60物件/17物件	36物件/8物件	7物件/2物件

注: 鑑定結果利回りとは、不動産鑑定評価書における直接還元法上のネットキャッシュフロー(NCF)を鑑定評価額で除して本資産運用会社が算出したものであり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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



# “KENEDIX Selection” —取得したオフィスビル

## 飛栄九段北ビル



- ◆ 所在地 : 東京都千代田区
- ◆ 敷地面積 : 1,844.83m<sup>2</sup>
- ◆ 延床面積 : 11,425.31m<sup>2</sup>
- ◆ 建築時期 : 昭和63年3月
- ◆ 取得価格 : 7,600百万円
- ◆ 取得日 : 2008年2月1日



- ◆ 都営地下鉄新宿線の「市ヶ谷」駅から徒歩約2分、JR中央線・総武線・東京メトロ南北線・有楽町線が交差する「市ヶ谷」駅から徒歩約6分、靖国通りに面する視認性の高い立地。
- ◆ 古くは御屋敷町であり、都心中心部にありながら、学校や大使館等が多く見られる文化的な香りが大きな魅力のエリア。
- ◆ ビル前面敷地にゆとりがあり、落ち着いた雰囲気の外観。十分なフロア貸室面積（基準階面積約813m<sup>2</sup>）を有し、フロア一括、分割プランどちらにも対応可能な物件。

## KDX博多南ビル



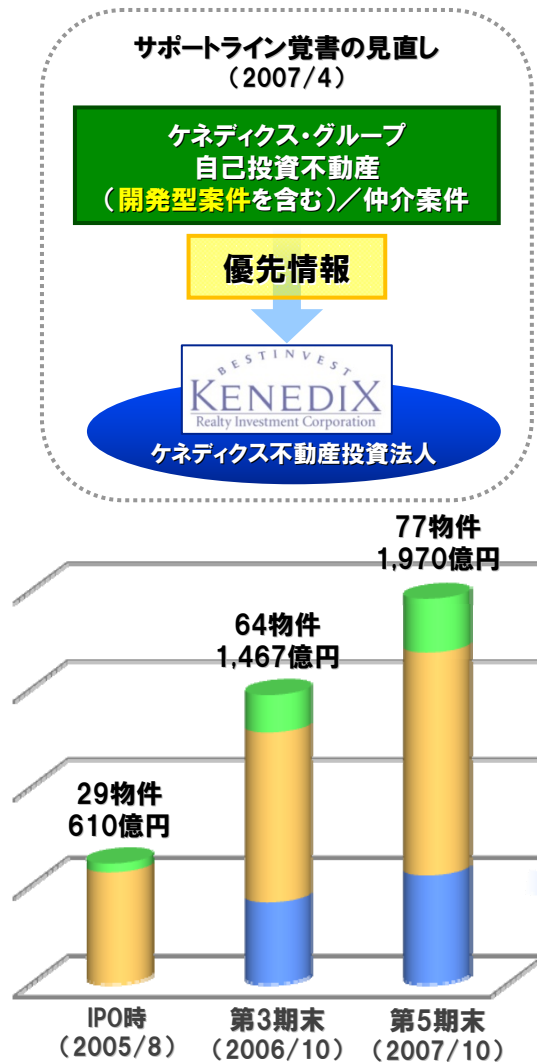
- ◆ 所在地 : 福岡県福岡市博多区
- ◆ 敷地面積 : 1,826.25m<sup>2</sup>
- ◆ 延床面積 : 13,238.16m<sup>2</sup>
- ◆ 建築時期 : 昭和48年6月
- ◆ 取得価格 : 4,900百万円
- ◆ 取得日 : 2008年2月1日



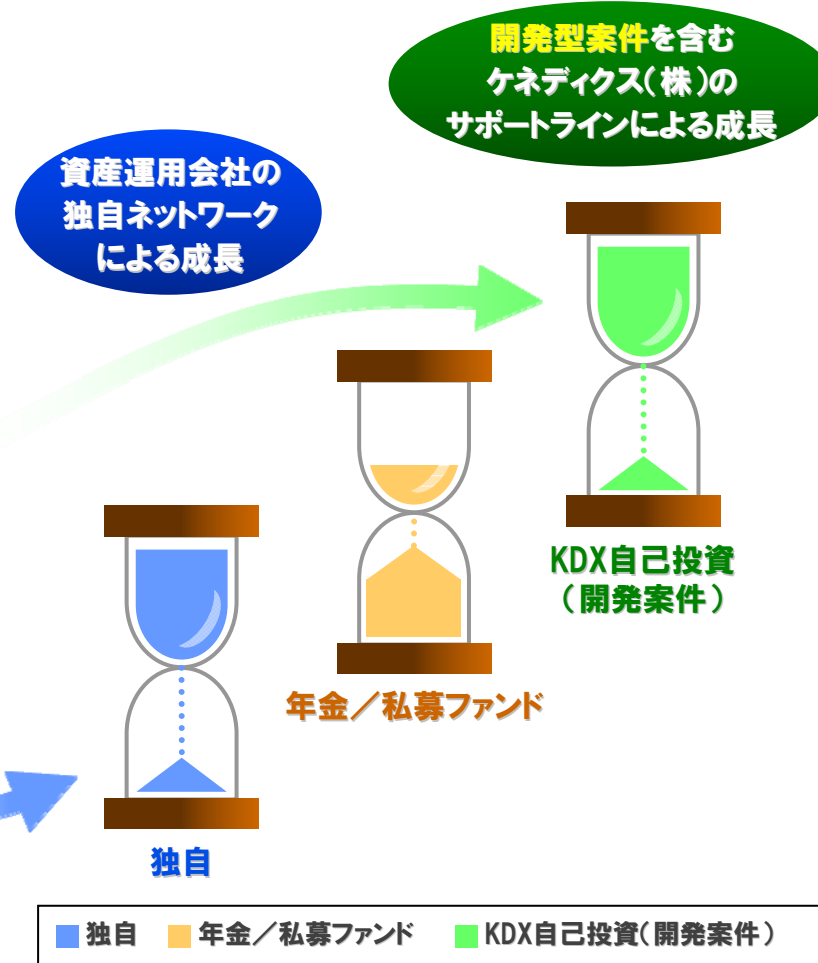
- ◆ JR鹿児島本線、市営地下鉄空港線「博多」駅から徒歩約6分、オフィス街に位置する。
- ◆ 博多駅や福岡空港へのアクセスに優れ、大手企業、地場企業等の営業所として安定的な需要が期待できるエリア。
- ◆ 賃貸フロア面積は基準階で約1,047m<sup>2</sup>を有しており、複数区画への分割対応が可能な設計になっており、大小様々な規模のテナント需要に応え得る物件。

# 資産規模の拡大と今後の成長(パイプライン別取得)

## 取得パイプライン別の取得実績

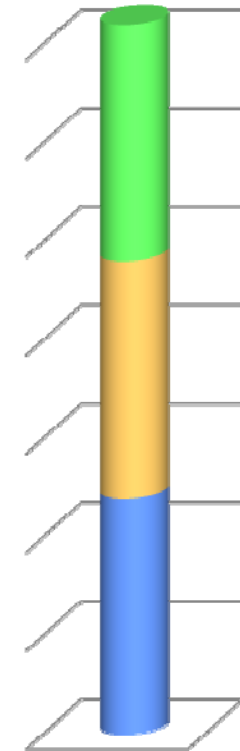


パイプライン別の成長実績



今後の成長

- ▶ 中規模オフィスビルを中心として構成される強固なポートフォリオへ
- ▶ 中長期的に4,000億円程度の資産規模をめざします

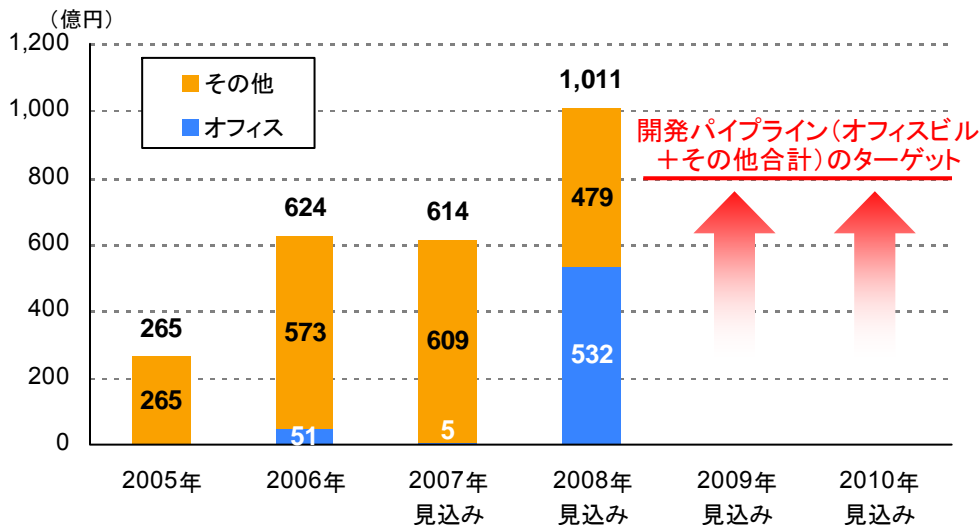


将来像

# ケネディクス(株)のオフィスビル開発案件への取り組み

ケネディクスの開発案件における重要アセットクラスとして、オフィス開発案件のパイプライン拡大に注力

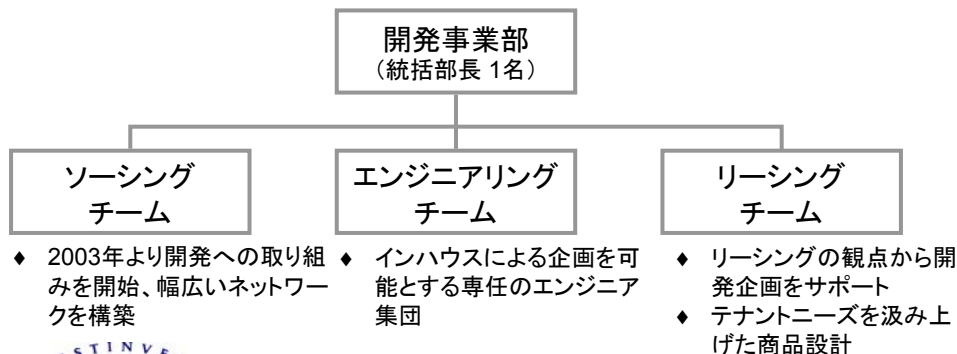
## ケネディクスの開発実績及びパイプライン



出所: ケネディクス株式会社 (2007年11月)

## ケネディクスの開発部隊

ケネディクスは専任の開発部隊を有し、開発案件のソーシング、エンジニアリング、そしてリーシングまでのワンストップサービスを提供



出所: ケネディクス株式会社

## ケネディクスのオフィスビル開発案件の事例

### KDX晴海プロジェクト

場所	東京都中央区晴海3丁目
竣工	2008年2月予定
規模	地下1F/地上11F、延床面積3,907坪
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 銀座へ2km、大江戸線で全方位アクセスの好立地</li> <li>◆ 1フロア260坪、整形無柱空間</li> </ul>



### 江東区大型オフィスプロジェクト

場所	東京都江東区
竣工	2008年5月予定
規模	地下1F/地上10F、延床面積約20,000坪
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 1フロア1,500坪クラスの大型オフィス</li> <li>◆ 再開発エリアに位置し、主要ビジネスエリアに好アクセス</li> <li>◆ 空調、通信、省エネ対策等で最新の設備を導入</li> </ul>

### 大阪市中央区オフィスプロジェクト

場所	大阪府大阪市中央区
竣工	2009年6月予定
規模	地下1F/地上12F、延床面積約3,300坪
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 大阪のビジネス集積エリア</li> <li>◆ 大手工場企業が本社として入居予定</li> </ul>

注: 上記物件は、2007/12/11現在、本投資法人の取得予定物件ではありません。



# 中規模オフィスビルの運営ノウハウ(KDX虎ノ門ビル)

強固な資産(ポートフォリオ)基盤の構築と中規模オフィスビルの運営ノウハウを活用

## ケネディクスグループの運営ノウハウを最大限に発揮

### 取得戦略

- ・好立地のポテンシャルを最大化する方針で取得

### 全館リニューアル工事

- ・新築オフィスビル並みの工事をめざす
- ・リニューアル工事による資産価値の向上

### 空ビルからのリーシング

- ・賃料水準の引上げ
- ・直接リーシング

### A-39 KDX虎ノ門ビル

- ・所在地 : 東京都港区虎ノ門
- ・賃貸可能面積 : 1,966.56㎡
- ・建築時期 : 1988年4月
- ・取得日 : 2007年4月
- ・取得価格 : 4,400百万円



リニューアル前エントランスホール

2007/4 取得時点	
評価額	40.2億円(工事後41.9億円)
稼働率	0%(空ビル)
賃料水準(月・坪)	32,000円(工事後想定)
1階用途	遊技場(旧パチンコ店)
地下1階用途	遊技場(旧パチンコ店)



リニューアル後エントランスホール

2007/10 時点	
評価額	47.7億円
稼働率	100%(満室稼働)
賃料水準(月・坪)	34,500円(契約ベース平均)
1階用途	事務所(金融機関店舗)
地下1階用途	飲食店舗

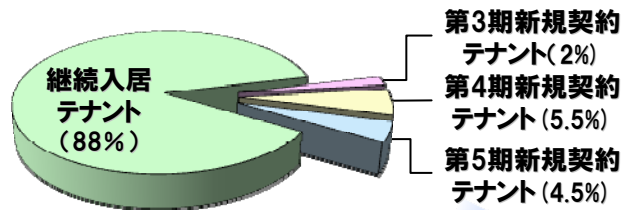
### セクション 3

## 既存物件の運営



# 既存物件の運営－オフィスの賃料水準の引上げ実績(第5期)

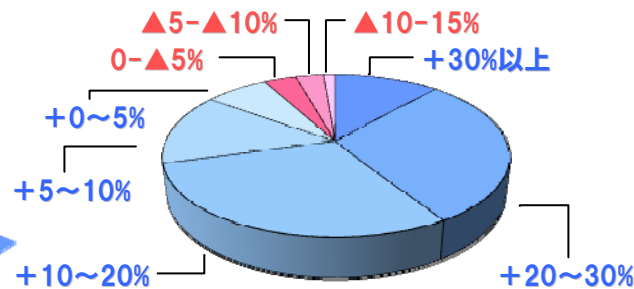
## 新規契約の締結状況(第3期-第5期)



注: 上記割合は、第5期末の賃貸面積に対する割合

## 新規賃料の変動率分布(第5期)

(賃貸面積ベース)



## 地域別の新規契約状況(第5期)

	変動率 平均* (件数)	増賃率 平均 (件数)	減賃率 平均 (件数)
都心5区	22% (10件)	22% (10件)	- (0件)
その他東京経済圏	8% (9件)	10% (8件)	▲0% (1件)
地方経済圏	6% (11件)	18% (6件)	▲8% (5件)
全体	12% (30件)	17% (24件)	▲7% (6件)

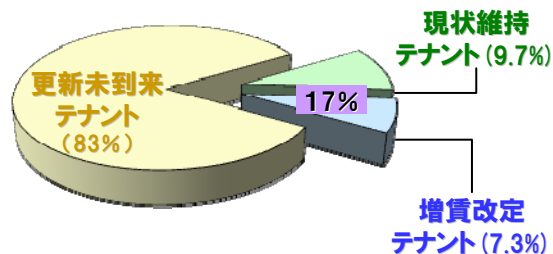
\* 新規契約に係る変動率の単純平均値を記載。  
賃貸面積ベースで加重平均した変動率は全体で16% (都心5区23%、  
その他東京経済圏11%、地方経済圏7%)となります。

## オフィスビルポートフォリオの退去率

(実績及び予測:年換算)

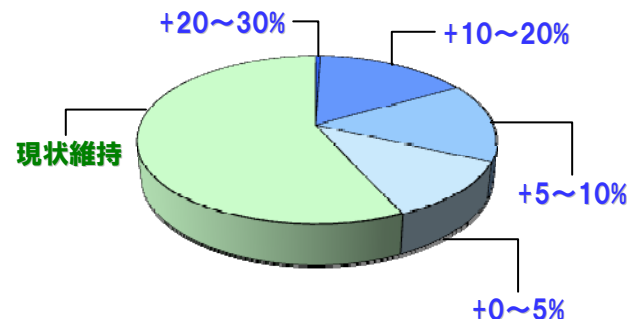
第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期 (予想)
12.2%	2.7%	6.1%	14.8%	8.2%	5.3%

## 継続賃料の更新状況(第5期)



注: 上記割合は、第5期末の賃貸面積に対する割合

## 継続賃料の変動率分布(第5期)



## 継続賃料更新状況(第5期)

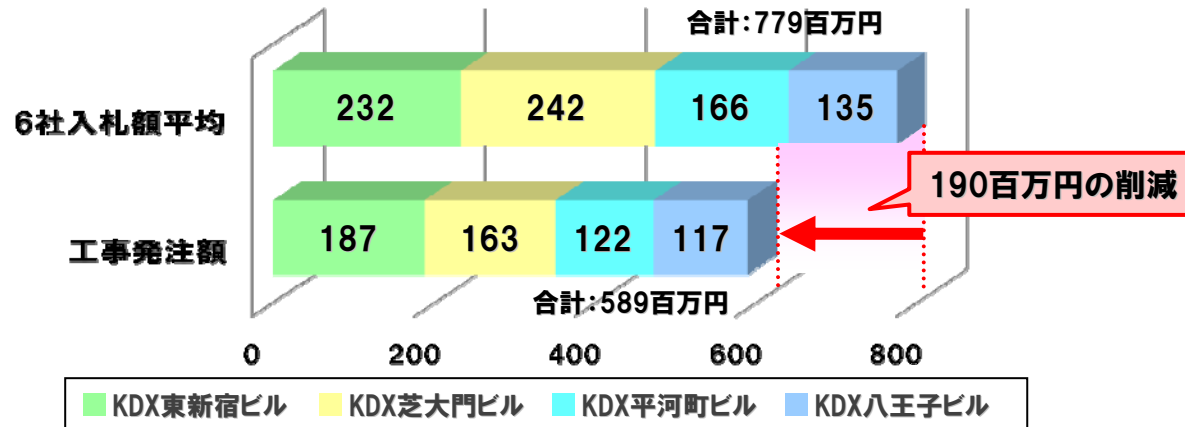
	増賃改定 テナントの割合	増賃率 平均
全体	43.2%	7.6%



# 既存物件の運営－入札による工事代金の削減

## 強固な資産(ポートフォリオ)基盤による運営コストの削減

### 空調工事4物件の一括入札による工事費の削減



	(百万円)				
	KDX 東新宿ビル	KDX 芝大門ビル	KDX 平河町ビル	KDX 八王子ビル	4物件合計
A社	201	220	185	136	762
B社(1件落札)	221	242	122	122	716
C社	280	253	157	137	827
D社(3件落札)	187	163	148	117	615
E社	269	302	199	153	923
F社	280	316	202	160	958
入札額平均	232	242	166	135	779
発注額	187	163	122	117	589

### 一括入札及び一括工事のポイント

- ・ポート拡大により、同種類の工事を一括で行うことが可能
- ・工事種類別リストを作成し、工事スケジュールを調整
- ・工事実績、信用力から入札業者を選定
- ・入札実施後の価格交渉により、更に削減実現

#### 投資法人のメリット:

- ★工事費用の削減
- ★信用力ある大手業者への発注
- ★空調スペックの向上

#### 工事会社のメリット:

- ★大規模改修工事受注
- ★材料・協力会社への一括発注によるコスト削減

### 外壁工事の事例

#### 4物件の外壁工事

	KDX 木場 ビル	東茅場町 有楽ビル	KDX南 船場第1 ビル	KDX 芝大門 ビル	合計
G社(落札)	12	20	26.5	36	94.5
H社	18.8	20.5	30	54	123.3
I社	17	22	25.4	47	111.4
J社	20.7	22.2	36.5	40.8	120.2

17.8百万円の削減

#### 3物件の外壁工事

	KDX 船橋 ビル	KDX 浜町ビル	KDX 鍛冶町 ビル	合計
K社(落札)	39	22	24	85
L社	39	26	30	95

5百万円の削減

# 既存物件の運営—CS(顧客満足度)戦略に基づく運営

## CS調査＝顧客満足度(Customer Satisfaction) 調査

(2007年調査概要)

調査対象者

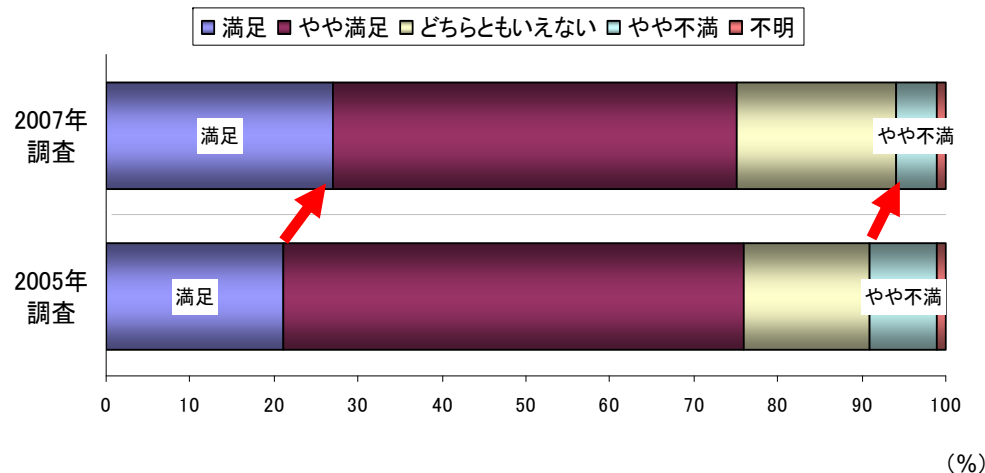
- オフィスビル全44棟に入居しているテナントの総務・テナント従業員の方々を対象

配布数・  
回収率

- 配布数:総務=446件 従業員=2,348件
- 回収率:総務=88% 従業員=81%

- ・(株)J.D.Power Asia Pacificと協働し、顧客＝テナントに対し、アンケート調査を実施
- ・項目毎に5段階方式(満足/やや満足/どちらともいえない/やや不満/不満)で満足度を集計
- ・総合満足度は、1000点満点
- ・2005年12月に第1回調査実施、2007年7月に第2回調査実施

## 総合満足度(総務担当者)の推移



## ハード:CS対応工事による満足度向上の事例

2005年→2007年

東茅場町有楽ビル

セキュリティ・防災体制への評価: 576 → 697

機械警備導入

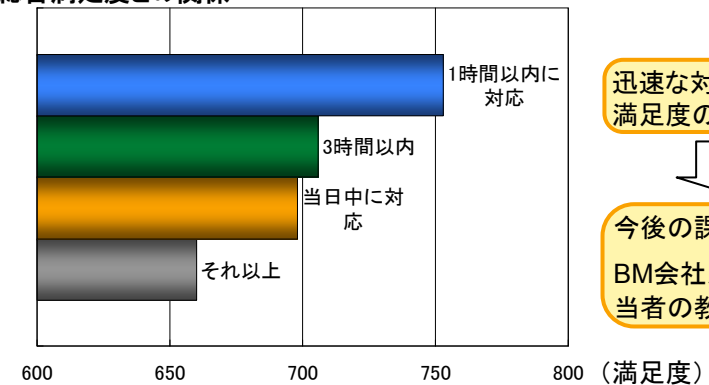
博多駅前第2ビル

トイレへの評価: 608 → 791

内装、便器、洗面器具の更新

## ソフト:建物管理会社(BM会社)の対応と総合満足度

故障や不具合を連絡したときの対応までにかかる時間と総合満足度との関係



迅速な対応→総合満足度の向上

今後の課題:  
BM会社及びBM担当者の教育

満足度高い

# 既存物件の運営—ケネディクス・グループによるPM一括運営

## リーシング活動

### KDX虎ノ門ビルでのリーシング(07/10期)



	店舗	事務所	合計
資料請求等	34社	44社	78社
内見	11社	21社	32社
申し込み	9社	10社	19社

### KDX西五反田ビルでのリーシング(07/4期)

ケネディクス・グループ  
(ケネディクス・アドバイザーズ)  
によるPM一括運営

## 賃料水準の引上げ

### 新規賃料の引上げ実績

07/10期: 平均上昇率 17%  
07/4期 : 平均上昇率 15%  
06/10期: 平均上昇率 15%

## 不動産賃貸事業費用の削減

### 建物管理費用の削減実績

オフィスビル全44物件中28物件で  
80百万円程度(年換算)削減済  
(削減率の平均: 8.6%)

### 電力料金の削減

オフィスビル全44物件中23物件を対象  
削減額(年換算): 12百万円程度  
(見積もりベース)

## 工事实績及びコンバージョン事例

KDX虎ノ門ビル: 全館リニューアル工事  
(07/10期)

KDX西五反田ビル: エントランス、エレベーターホール工事(07/4期)

KDX東新宿ビル: 1Fガソリンスタンド跡地→店舗にリニューアル

KDX浜町ビル: 住居・店舗→事務所コンバージョン(06/10期)

## CS調査に基づく運営

### 第2回CS調査: 2007年7月実施

調査対象: オフィスビル43物件  
都市型商業施設1物件  
配布数: 2,794件  
(回収率: 総務=88% 従業員=81%)

### 第1回CS調査: 2005年12月実施

調査対象: オフィスビル19物件  
都市型商業施設1物件

## KDXスタンダードの導入

名称変更: オフィスビル44物件中34物件

建物名サイン(看板)の設置



### KDXスタンダードの事例

エレベーター、トイレ仕様の統一  
防犯カメラ設置  
セキュリティ会社の集約による水準向上及び費用削減



## セクション 4

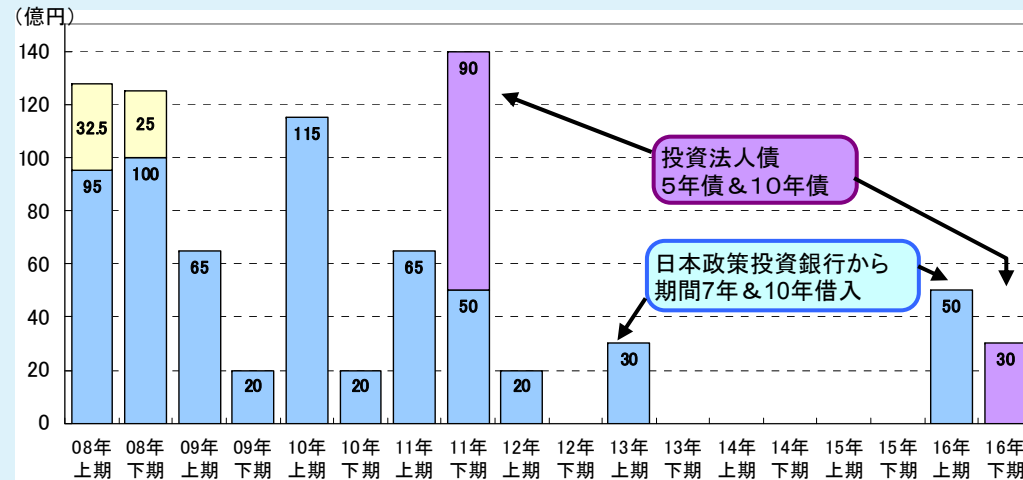
# 財務戦略



# 安定的な財務運営—返済期限分散及び金利固定化

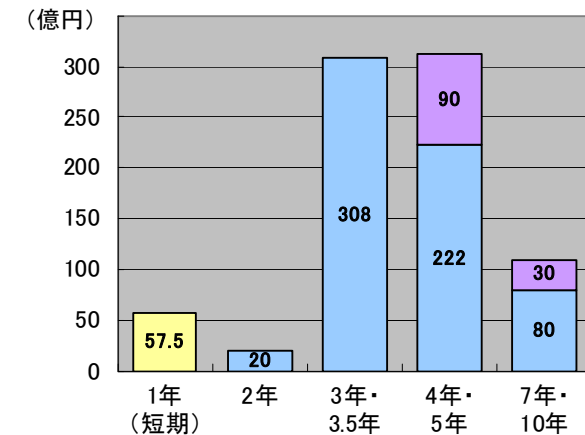
## デットの返済期限の分散

返済期限別のデット残高(2008年2月末時点)



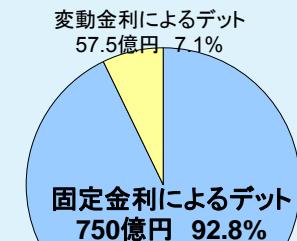
注: 1 各期間に返済期限が到来するデット金額を示しています。  
2 上期は4月から9月末、下期は10月から翌年3月末であり、本投資法人の決算期とは一致しません。(例: 08年上期は、2008年4月1日から2008年9月30日まで)

## デット調達年限(当初調達時)



## デットの金利固定化

変動金利・固定金利比率\* (2008年2月末時点)



平均調達金利  
長期: 1.60%  
デュレーション  
長期: 3.0年

→返済期限の分散を重視したデット調達を行います。

→低金利環境を活用した、長期固定のデット調達を目指します。

注: 1 「固定金利によるデット」には金利スワップによる金利固定化を含みます。  
2 比率は、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

# 安定的な財務運営—有利子負債比率と調達先の分散

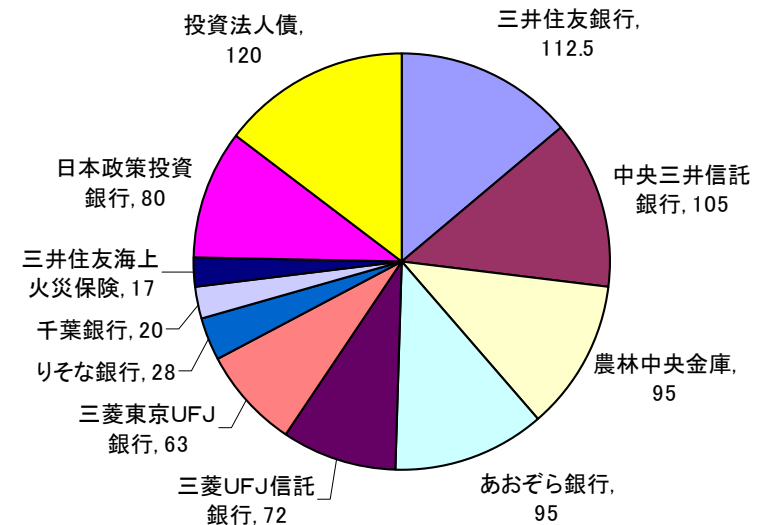
## 有利子負債比率の推移

	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末
有利子負債合計 (億円)	290	420	620	885	755
有利子負債比率	37.5%	45.6%	38.7%	47.0%	35.3%

保守的な有利子負債比率(30%台半ばから50%程度まででコントロール)

→保守的な有利子負債比率を維持します。

## デット調達先の分布



(2008年2月末時点 単位: 億円)

→引き続き、調達先の分散を目指します。

## (参考) 取得余力の試算

	第5期末
有利子負債合計(億円)	755
有利子負債比率	35.3%

デットによる物件取得余力の試算: 630億円程度  
(第5期末時点の比率をもとに、50%の有利子負債比率になる水準の試算)

## コミットメントラインの状況

### コミットメントライン

借入先	借入極度額
三菱東京UFJ銀行	25億円
シティバンク銀行	25億円



# 財務戦略—多様な資金調達手段

## 格付及び投資法人債の発行実績

### 格付の状況

格付機関	格付内容	格付取得日
Moody's	<b>A3</b> (安定的)	平成18年 2月
日本格付研究所(JCR)	<b>A+</b> (安定的)	平成18年12月

### 投資法人債の発行

名称	総額	利率	年限	払込期日
第1回債	90億円	年1.74%	<b>5年</b>	平成19年3月15日
第2回債	30億円	年2.37%	<b>10年</b>	平成19年3月15日

シングルA格のJ-REITで  
唯一の公募10年債

## 短期借入金の期限前返済の状況

(第4期から第6期中)

2007/3/15	120.0億円	投資法人債発行(2007年3月) による返済
2007/5/30	67.5億円	
2007/6/13	47.5億円	第2回公募増資(2007年5月) による返済130億円
2007/6/22	15.0億円	
2007/10/31	5.0億円	長期借入(2年、3.5年)への 借換えによる返済
2008/2/29	10.0億円	
265 億円		

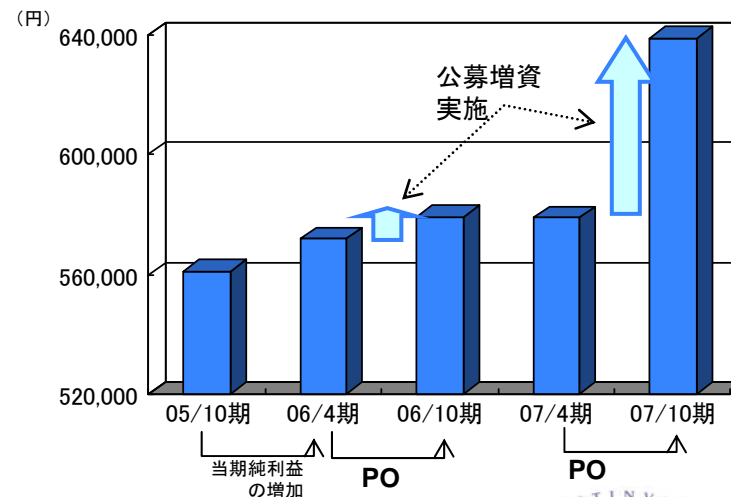
## 機動的な資金調達手段の確保

### 発行登録の概要

種類	発行予定額	発行予定期間
投資法人債	1,000億円	平成19年2月15日から2年間
投資証券	1,000億円	平成19年5月7日から2年間

→多様な資金調達手段を活用し、負債の長期化を目指します。

## (参考)1口当たり純資産額の推移



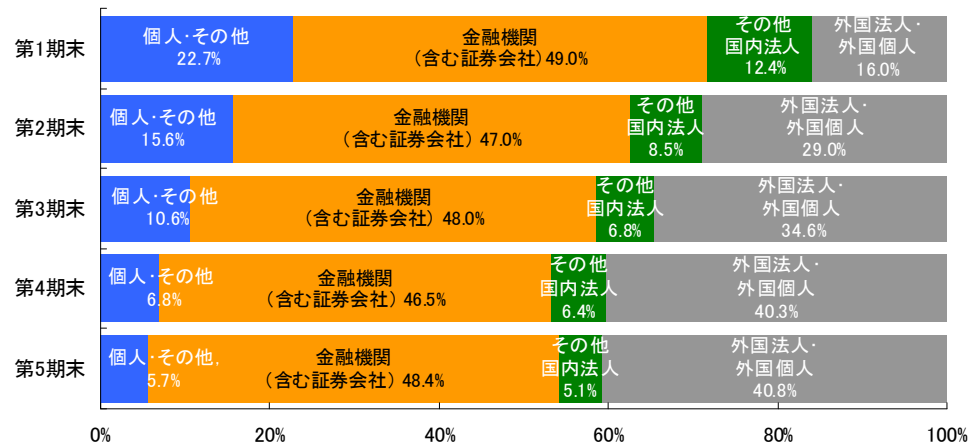
Appendix

補足資料



# 投資主の状況

## 所有者別投資口数



## 上位投資主一覧(2007年10月31日時点)

氏名又は名称	所有投資 口数(口)	発行済投資口に 対する所有投資 口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	18,022	9.01
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	14,341	7.17
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	14,329	7.16
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	12,953	6.47
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	11,499	5.74
野村信託銀行株式会社(投信口)	9,061	4.53
ケネディクス株式会社	7,850	3.92
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UNT	5,950	2.97
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	4,556	2.27
ジェーピーモルガン・チェース ゴールドマン サックス トラスト ジャス デック レンディング アカUNT	4,382	2.19
合 計	102,943	51.47

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

## 所有者区分(2007年10月31日時点)

所有者区分	投資主数		投資口数	
	投資主数	比率	投資口数	比率
個人・その他	5,252	93.2%	11,364	5.7%
金融機関(含む証券会社)	113	2.0%	96,845	48.4%
その他国内法人	110	1.9%	10,189	5.1%
外国法人・外国個人	163	2.9%	81,602	40.8%
合 計	5,638	100.0%	200,000	100.0%

## (参考)大量保有報告書の状況

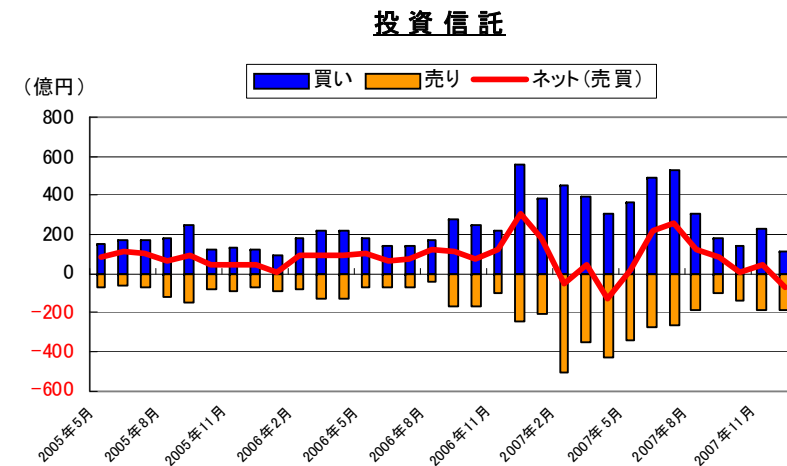
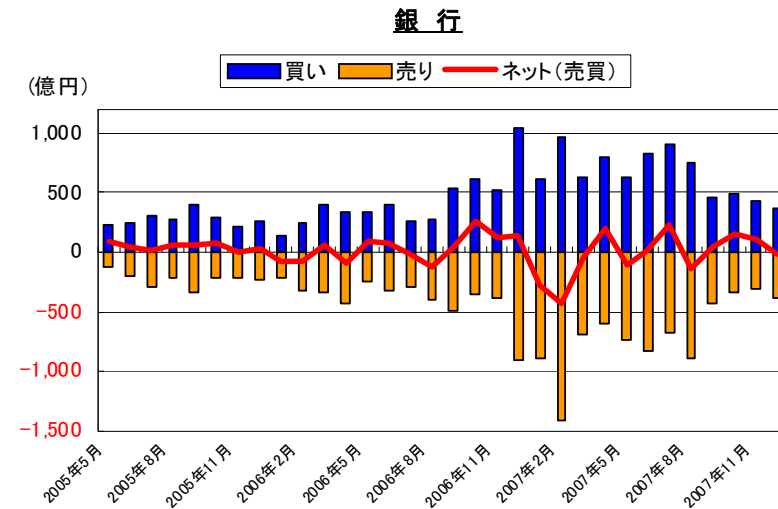
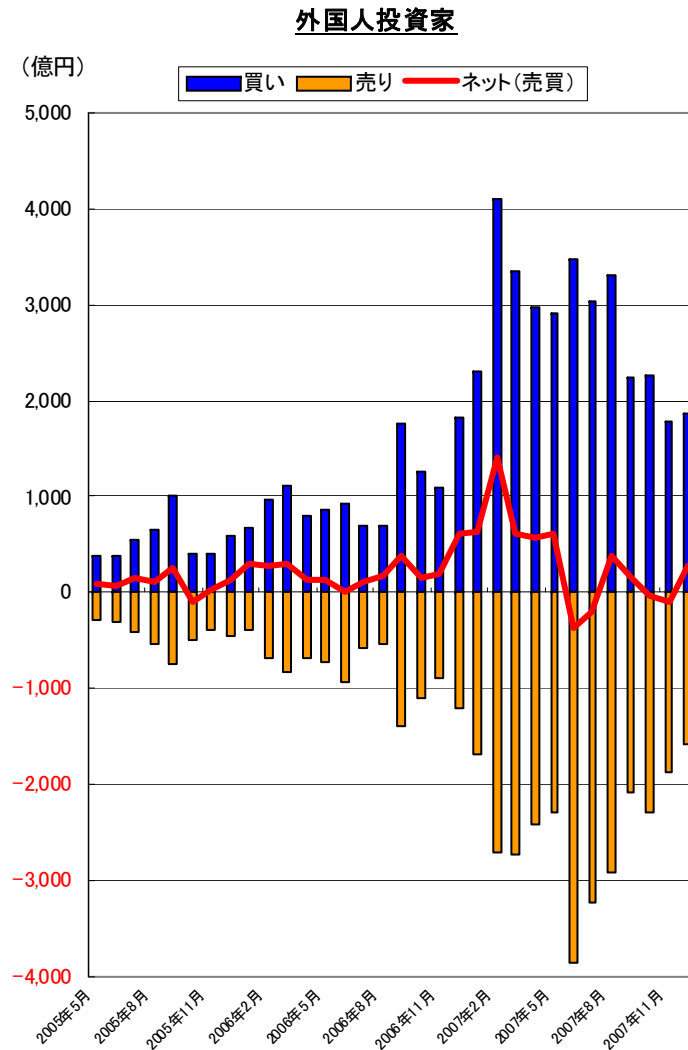
提出者又は共同保有社名	提出日	合計(口)	保有割合
野村証券株式会社	2007/11/22	15,085	7.54%
野村アセットマネジメント株式会社		14,515	7.26%
野村証券株式会社		570	0.29%
日興アセットマネジメント株式会社	2007/10/5	15,027	7.51%
日興アセットマネジメント株式会社		14,585	7.29%
日興シティグループ証券株式会社		442	0.22%
コーヘン・アンド・スティアーズ・キャピタルマネジメント・ インク	2007/10/30	14,362	7.18%
コーヘン・アンド・スティアーズ・キャピタルマネジメント・インク		14,266	7.13%
コーヘン・アンド・スティアーズ・ヨーロッパ・エス・エー		96	0.05%
みずほ証券株式会社	2007/7/23	11,258	5.63%
みずほ投信投資顧問株式会社		10,223	5.11%
みずほ信託銀行株式会社		818	0.41%
みずほ証券株式会社		217	0.11%

注:

- 2007/5/22のPO後2007/11/22まで提出分
- 200,000口に対する保有割合5%以上の先

# J-REIT市場(投資家動向)

## J-REITの投資部門別売買動向



出所: 東京証券取引所 (2007年12月までのデータ)



# 情報開示及びIR活動

ホームページの全面リニューアル 2008年3月3日

ホームページを活用した  
積極的な情報開示

■不動産ポートフォリオ  
ポート一覧・マップから個別  
物件概要までご覧いただけ  
ます。概要ページはGoogle  
マップともリンクしています。



プレスリリースは項目ごとに分類できます



English

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



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

資産運用報告書  
(既存投資主あて送付)



アニュアルレポート  
(英文)



(参考)投資家との面談件数

国内機関投資家	251
国内地方金融機関	91
海外投資家(欧州)	93
海外投資家(米国)	93
海外投資家(その他)	100
合計	628

注:

1 2005年6月21日から2007年  
12月11日まで(電話会議含む)

国内機関投資家	82
国内地方金融機関	28
海外投資家(欧州)	15
海外投資家(米国)	29
海外投資家(その他)	43
合計	197
期間: 2007/5/1-2007/12/11	

(参考)HPアクセス状況

	(回)
プレスリリース	11,837
ポートフォリオ	7,432
ディスクロージャー資料	4,361
KDRMサイトトップ	4,681
配当金	2,426
稼働率	2,426
英文サイト	1,681
借入金	1,507
アクセス合計数	32,880

注:

1 2007年5月1日から2007年10月末まで6ヶ月間

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

# 財務戦略—エクイティファイナンスとデットファイナンス

## 資本コストの試算

### 資産利回り(07/10期)

- ◆ 賃貸NOI利回り  
約5.4%

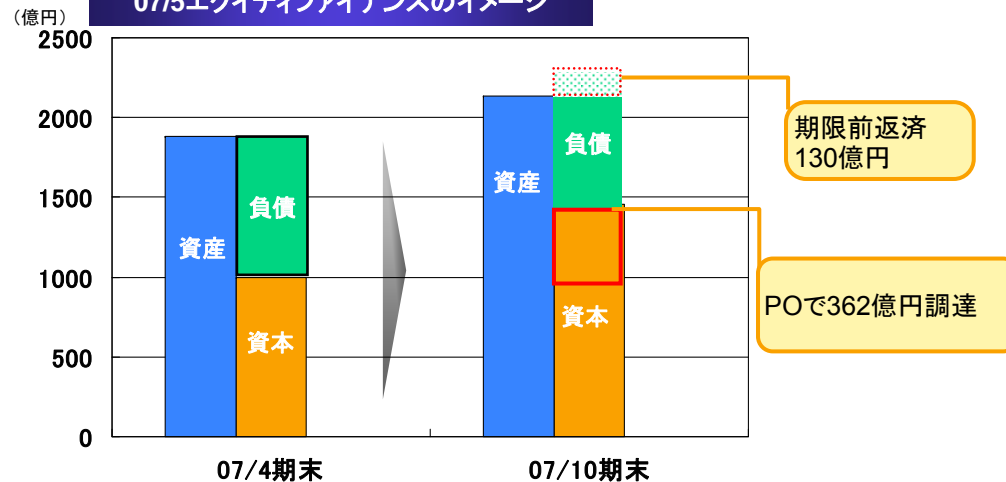
### 資本コスト

- ◆ 07/10期末のデット平均金利 約1.56%
- ◆ 07/10期中のレバレッジ平均 約38%
- ◆ 07/10期末分配金利回り水準 約3.5%
  - 07/10期末投資口価格795,000円
  - 加重平均資本コスト(WACC) 2.7–2.8%程度

## 借入金融機関

三井住友銀行  
中央三井信託銀行  
農林中央金庫  
三菱東京UFJ銀行  
三菱UFJ信託銀行  
あおぞら銀行  
りそな銀行  
千葉銀行  
三井住友海上  
日本政策投資銀行

## 07/5エクイティファイナンスのイメージ



## (参考)第5期中のリファイナンスの状況

件数	返済額	借入額
6件(5レンダー)	72.5億円	72.5億円

## 借入余力の試算

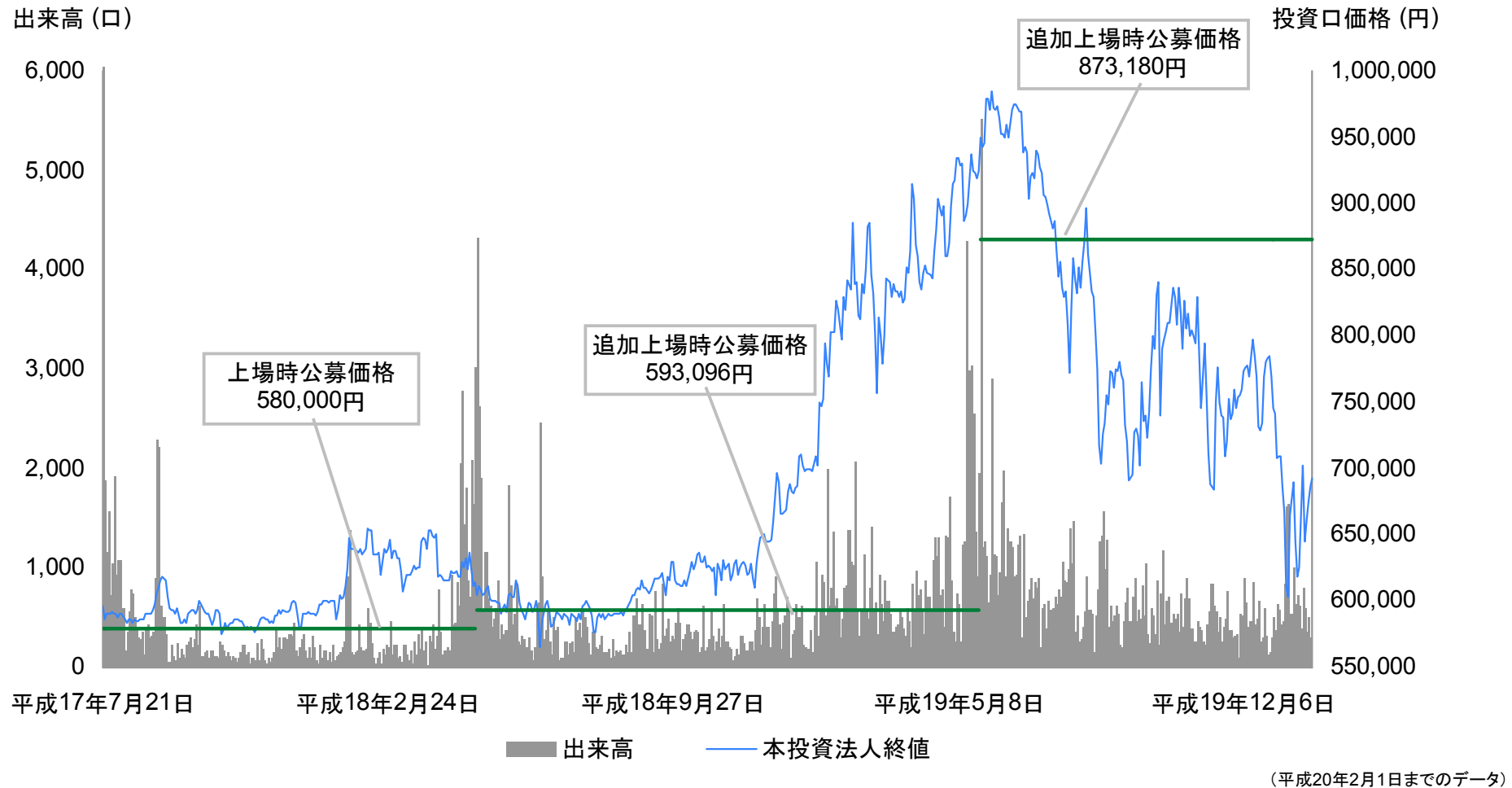
	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末
有利子負債合計(億円)	290	420	620	885	755
有利子負債比率	37.5%	45.6%	38.7%	47.0%	35.3%

レバレッジ目安:  
30%台半ばから50%程度まで  
でコントロール

試算:630億円程度の  
借入余力

# 上場来の投資口価格の推移

ケネディクス不動産投資法人(KRI)投資口価格終値・出来高推移



ポートフォリオの拡大

ポートフォリオの拡大  
+  
オフィスビル比率の引き上げ

# 第5期決算概要—損益計算書

		前期(第4期)		当期(第5期)	
		2006/11/1-2007/4/30		2007/4/30-2007/10/31	
		金額(千円)	比率(%)	金額(千円)	比率(%)
経常損益の部	営業損益の部				
	賃貸事業収入	4,965,303		6,334,707	
	賃料収入	4,234,864		5,336,255	
	共益費収入	730,439		998,452	
	その他賃貸事業収入	682,158		873,538	
	駐車場収入	182,047		222,255	
	水道光熱費収入	274,748		476,613	
	その他収入	225,363		174,669	
	不動産賃貸事業収益合計 A	5,647,461		7,208,246	
	不動産等売却益	130,748		-	
	営業収益	5,778,210	100.0	7,208,246	100.0
	管理委託費	571,265		704,418	
	水道光熱費	275,900		454,312	
	公租公課	206,871		329,927	
	修繕費	89,963		119,710	
営業外損益の部	その他の費用(※1)	219,487		205,345	
	減価償却費	1,243,900		1,392,013	
	不動産賃貸事業費用合計 B	2,607,389		3,205,728	
	不動産賃貸事業損益(A-B)	3,040,072		4,002,518	
	減価償却前賃貸事業利益(NOI)	4,283,972		5,394,531	
	資産運用報酬	306,965		369,009	
	その他の営業費用(※2)	177,110		162,583	
	営業費用	3,091,465	53.5	3,737,320	51.8
	営業利益	2,686,744	46.5	3,470,925	48.2
	営業外収益	9,716	0.2	11,934	0.2
	支払利息	450,605		481,855	
	投資法人債利息	29,320		113,304	
	融資関連費用	20,595		24,338	
	投資法人債発行費償却	1,501		5,877	
	投資口交付費償却	17,784		41,468	
	創業費償却	5,089		5,089	
	その他営業外費用	22,685		17,859	
	営業外費用	547,581	9.5	689,794	9.6
	営業外損益	▲ 537,865	▲ 9.3	▲ 677,860	▲ 9.3
	経常利益	2,148,879	37.2	2,793,064	38.7
税引前当期純利益		2,148,879	37.2	2,793,064	38.7
法人税、住民税及び事業税		816	0.0	1,029	0.0
法人税等調整額		4		▲ 5	
当期純利益		2,148,058	37.2	2,792,039	38.7
前期繰越利益		59		43	
当期末処分利益		2,148,117		2,792,083	

(※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

## 実質運用期間

- ◆ 07/10期: 184日間(2007/5/1-2007/10/31)
- 07/4期: 181日間(2006/11/1-2007/4/30)

物件毎P/Lは決算短信末尾一覧表ご参照

## ◆ 賃貸事業収入:

- 07/4期末時点で保有の72物件に加え、07/10期中にオフィスビル5物件を取得し、07/10期末時点で77物件保有

## ◆ 賃貸事業費用:

- 固定資産税・都市計画税は、納税日基準で費用計上

## ◆ 投資口交付費償却:

- 06/10期より3年間で費用計上

## 07/4期(第5期)の運用状況の予想と実績比較

	予想 (07/6/11公表)	実績	予想との 差額
営業収益	7,060	7,208	+148(2.1%)
営業利益	3,470	3,350	+120(+3.6%)
当期純利益	2,680	2,792	+112(+4.2%)
1口当たり分配金	13,400円	13,960円	+560円(+4.2%)



# 第5期決算概要—貸借対照表

		前期(第4期)		当期(第5期)	
		2007年4月30日現在		2007年10月31日現在	
		金額(千円)	比率	金額(千円)	比率
資産の部	流動資産	9,333,184	4.9	12,570,970	4.9
	現金及び預金	3,740,550		6,561,025	
	信託現金及び信託預金	5,182,512		5,762,315	
	その他の流動資産	410,121		247,630	
	固定資産	178,896,941	95.0	200,932,798	94.0
	有形固定資産	178,516,827	94.8	200,564,337	93.8
	建物等	4,902,623		4,896,943	
	土地	7,910,082		7,918,083	
	信託建物等	60,426,940		64,120,208	
	信託土地	105,277,180		123,629,101	
	無形固定資産	285,144	0.1	285,350	0.1
	借地権	285,144		285,350	
	投資その他の資産	94,969	0.1	83,110	0.1
	差入敷金保証金	11,649		12,411	
	長期前払費用	83,320		68,165	
	繰延税金資産	-		2,534	
	繰延資産	170,551	0.1	260,220	0.1
	創業費	30,538		25,448	
	投資法人債発行	68,875		62,997	
	投資口交付費	71,138		171,774	
資産合計		188,400,678	100.0	213,763,989	100.0

負債の部	流動負債	21,444,151	11.4	21,245,911	9.9
	営業未払金	275,299		358,328	
	短期借入金	20,000,000		19,500,000	
	未払金等	225,737		168,666	
	前受金	916,372		1,141,332	
	その他の流動負債	26,743		77,584	
	固定負債	76,078,756	40.4	64,756,142	30.3
	投資法人債	12,000,000		12,000,000	
	長期借入金	56,500,000		44,000,000	
	預り敷金保証金	626,499		647,396	
	信託預り敷金保証金	6,952,256		8,102,312	
	デリバティブ債務	-		6,434	
負債合計		97,522,908	51.8	86,002,054	40.2
純資産	出資総額	88,729,652	47.1	124,973,750	47.1
	剰余金	2,148,117	1.1	2,792,084	1.1
	繰延ヘッジ損益	-	-	▲ 3,899	▲ 0.0
	純資産合計	90,877,769	48.2	127,761,934	59.8
	負債・純資産合計	188,400,678	100.0	213,763,989	100.0

## ◆ 有形固定資産:

- 第5期末時点、信託受益権で71物件、不動産現物で6物件(KDX船橋ビル、KDX乃木坂ビル、KDX西五反田ビル、KDX御徒町ビル、KDX西新宿ビル、KDX門前仲町ビル)

## 07/10期末(第5期末)評価額

(百万円)	① 取得価格	② 帳簿価格	③ 期末評価額	③-① 取得価格との差額 (割合)	③-② 帳簿価格との差額 (割合)
オフィスビル	137,979	140,411	156,048	+18,069(+13.1%)	+15,637(+11.1%)
都市型商業施設	16,059	16,541	18,250	+2,191(+13.6%)	+1,709(+10.3%)
住宅	43,052	43,896	44,358	+1,306(+3.0%)	+478(+1.1%)
合計	197,090	200,849	218,656	+21,566(+10.9%)	+17,807(+8.9%)

## 07/4期末(第4期末)評価額

(百万円)	取得価格	帳簿価格	期末評価額	取得価格との差額 (割合)	帳簿価格との差額 (割合)
オフィスビル	115,979	118,029	127,187	+11,208(+9.7%)	+9,158(+7.8%)
都市型商業施設	16,059	16,606	18,050	+1,991(+12.4%)	+1,444(+8.7%)
住宅	43,052	44,166	44,468	+1,416(+3.3%)	+302(+0.7%)
合計	175,090	178,801	189,705	+14,615(+8.3%)	+10,904(+6.1%)

## ◆ 金利スワップにつき第4期から特例処理を採用

- 金利スワップのうち1件(想定元本15億円)は繰延ヘッジ処理

# ポートフォリオ一覧(オフィスビル・都市型商業施設)

## 第5期末保有資産(44物件)(オフィスビル)

第5期末保有資産(44物件)(オフィスビル)					取得価格			
用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	(百万円) <sup>1</sup>	建築時期 <sup>2</sup>	稼働率(%) <sup>3</sup>	
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	昭和37年8月	97.5%	
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	昭和57年8月	100.0%	
		A-32	KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	昭和61年7月	100.0%	
		A-13	KDX麹町ビル	東京都千代田区	5,950	平成6年5月	97.1%	
		A-1	KDX日本橋313ビル	東京都中央区	5,940	昭和49年4月	100.0%	
		A-16	東仲24ビル	神奈川県横浜市	5,300	昭和59年9月	100.0%	
		A-2	KDX平河町ビル	東京都千代田区	5,180	昭和63年3月	100.0%	
		A-17	恵比寿イースト438ビル	東京都渋谷区	4,640	平成4年1月	100.0%	
		A-3	東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	昭和62年1月	100.0%	
		A-39	KDX虎ノ門ビル	東京都港区	4,400	昭和63年4月	100.0%	
		A-30	KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	平成4年11月	100.0%	
		A-4	KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	平成5年6月	100.0%	
		A-18	KDX大森ビル	東京都大田区	3,500	平成2年10月	100.0%	
		A-19	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	平成11年9月	100.0%	
		A-29	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	平成2年1月	92.6%	
		A-20	KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	昭和62年10月	100.0%	
		A-21	KDX新橋ビル	東京都港区	2,690	平成4年2月	100.0%	
		A-5	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	平成4年8月	100.0%	
		A-22	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	平成2年9月	99.6%	
		A-6	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	昭和60年11月	100.0%	
		A-27	KDX麹町ビル	東京都千代田区	2,350	平成2年3月	85.8%	
		A-15	KDX浜町ビル	東京都中央区	2,300	平成5年9月	100.0%	
		A-41	KDX新宿286ビル	東京都新宿区	2,300	平成元年8月	100.0%	
		A-7	FIK南青山ビル	東京都港区	2,270	昭和63年11月	100.0%	
		A-14	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	平成元年4月	100.0%	
		A-33	KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	昭和63年6月	100.0%	
		A-8	神田本原ビル	東京都千代田区	1,950	平成5年5月	100.0%	
		A-23	KDX四谷ビル	東京都新宿区	1,950	平成元年10月	100.0%	
		A-9	KDX新宿御苑ビル	東京都新宿区	1,610	平成4年6月	100.0%	
		A-26	KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	平成4年10月	100.0%	
		A-38	KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	平成4年10月	100.0%	
		A-31	KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	昭和61年9月	84.4%	
		A-34	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	平成7年5月	100.0%	
		A-35	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	昭和60年12月	85.6%	
		A-28	KDX乃木坂ビル	東京都港区	1,065	平成3年5月	87.7%	
		A-10	KDX小石川ビル	東京都文京区	704	平成4年10月	100.0%	
		地方経済圏	A-12	ボルタス・センタービル	大阪府堺市	5,570	平成5年9月	94.6%
			A-42	鳥丸ビル	京都府京都市	5,400	昭和57年10月	100.0%
			A-43	KDX博多ビル	福岡県福岡市	2,350	昭和57年7月	100.0%
	A-44		KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	昭和59年2月	97.1%	
	A-24		KDX南船場第1ビル	大阪府大阪市	1,610	平成5年3月	100.0%	
	A-25		KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市	1,560	平成5年9月	93.6%	
	A-11		博多駅前第2ビル	福岡県福岡市	1,430	昭和59年9月	94.4%	
	A-36	KDX新潟ビル	新潟県新潟市	1,305	昭和58年7月	71.2%		
オフィスビル(44物件)小計					137,979	-	-	

## 2008年2月1日取得資産(9物件)

取得価格							
用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	(百万円) <sup>1</sup>	建築時期 <sup>2</sup>	稼働率(%) <sup>3</sup>
オフィスビル	東京経済圏	A-46	飛栗九段北ビル	東京千代田区	7,600	昭和63年3月	100.0%
		A-47	KDX新横浜381ビル	神奈川県横浜市	4,700	昭和63年3月	97.5%
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市	3,760	昭和60年2月	100.0%
		A-49	日経第17ビル	神奈川県横浜市	2,710	平成3年7月	100.0%
		A-50	池尻大橋ビルディング	東京都目黒区	2,400	昭和63年9月	71.8%
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区	2,310	昭和63年9月	100.0%
	地方経済圏	A-52	KDX神田三崎町ビル	東京都千代田区	1,380	平成4年10月	100.0%
		A-53	KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	昭和48年6月	94.2%
		A-54	KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	平成6年7月	88.1%
		オフィスビル(9物件)小計					31,980

## 2008年1月10日取得資産(1物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) <sup>1</sup>	建築時期 <sup>2</sup>	稼働率(%) <sup>3</sup>
オフィスビル	東京経済圏	A-45	KDX六本木228ビル	東京都港区	3,300	平成元年4月	91.3%
オフィスビル(1物件)小計					3,300	-	-

## 第5期末保有資産(3物件)(都市型商業施設)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) <sup>1</sup>	建築時期 <sup>2</sup>	稼働率(%) <sup>3</sup>
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	東京都渋谷区	9,900	平成17年3月	100.0%
		C-2	KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	平成3年8月	100.0%
	地方経済圏	C-3	ZARA天神西通	福岡県福岡市	3,680	平成17年11月	100.0%
都市型商業施設(3物件)小計					16,059	-	-

注:

- 取得価格は、本投資法人が取得した各信託受益権等の売買金額(税金を含まず、百万円未満は切り捨てています。)を記載しています。
- 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しています。第5期末時点で保有の全77物件についての取得価格で加重平均した築年数(平成19年10月31日基準)は16.2年です。また、オフィスビル(39物件)、都市型商業施設(3物件)、住宅(30物件)の加重平均築年数はそれぞれ20.8年、4.4年、5.6年です。
- 稼働率は、平成19年10月31日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、平成20年1月10日に取得した1物件、2月1日に取得した9物件については、平成19年11月30日時点の稼働率を記載しています。第5期末時点で保有の全77物件の平均稼働率は96.9%です。また、オフィスビル(44物件)、都市型商業施設(3物件)、住宅(30物件)の平均稼働率はそれぞれ、97.5%、100.0%、95.5%です。

# ポートフォリオ一覧(住宅)

## 第5期末保有資産(30物件)(住宅)

					取得価格 (百万円) <sup>1</sup>	建築時期 <sup>2</sup>	稼働率(%) <sup>3</sup>
用途	地域	物件番号	物件名称	所在地			
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン 月島	東京都中央区	5,353	平成16年1月	100.0%
		B-20	レガーロ 御茶ノ水I・II	東京都文京区	3,600	I :平成18年1月 II :平成18年2月	97.2%
		B-1	ストーリーア 白金	東京都港区	3,150	平成15年2月	93.5%
		B-2	トレディカー サ南青山	東京都港区	2,460	平成16年2月	94.8%
		B-21	レガーロ 芝公園	東京都港区	2,260	平成17年11月	94.9%
		B-3	コート目白	東京都新宿区	1,250	平成9年3月	100.0%
		B-4	アパートメンツ 元麻布	東京都港区	1,210	平成16年1月	97.4%
		B-5	アパートメンツ 若松河田	東京都新宿区	1,180	平成16年2月	94.6%
		B-22	茅ヶ崎ソシエ武蔵館	神奈川県茅ヶ崎市	1,160	平成3年1月	89.6%
		B-6	コート日本橋箱崎	東京都中央区	1,130	平成16年2月	96.7%
		B-23	コート西新宿	東京都新宿区	1,130	平成17年10月	100.0%
		B-7	サイド田園調布	東京都大田区	1,110	平成9年2月	97.2%
		B-34	グラディート川口	埼玉県川口市	1,038	平成18年2月	100.0%
		B-8	エスコート横浜関内II	神奈川県横浜市	945	平成15年3月	97.4%
		B-24	レガーロ 駒沢公園	東京都世田谷区	912	平成18年2月	97.8%
		B-9	コート元浅草	東京都台東区	880	平成17年1月	88.3%
		B-25	コート新御徒町	東京都台東区	878	平成17年10月	90.7%
		B-11	ブルーム表参道	東京都渋谷区	875	平成15年3月	82.8%
		B-13	ヒューマンハイム御徒町	東京都台東区	830	平成16年12月	100.0%
		B-26	プリモ・レガーロ 神楽坂	東京都新宿区	762	平成18年1月	97.2%
		B-27	プリモ・レガーロ 用賀	東京都世田谷区	730	平成17年12月	100.0%
		B-28	コート下馬	東京都世田谷区	638	平成17年10月	96.9%
	地方経済圏	B-29	芦屋ロイヤルホームズ	兵庫県芦屋市	2,330	平成3年6月	100.0%
		B-18	びなすひばりが丘	北海道札幌市	1,800	平成元年3月	94.4%
		B-30	レガーロ 茨木I・II	大阪府茨木市	1,600	①平成3年5月 ②平成5年3月	90.1%
		B-31	コレクション 東桜	愛知県名古屋市	1,264	平成18年3月	85.1%
		B-32	ルネッサンス21平尾浄水町	福岡県福岡市	900	平成17年10月	95.8%
		B-33	モントレー西公園ベイコート	福岡県福岡市	826	平成18年2月	97.2%
		B-16	アプレスト原	愛知県名古屋市	444	平成12年2月	97.8%
		B-17	アプレスト平針	愛知県名古屋市	407	平成12年3月	100.0%
住宅(30物件) 小計					43,052	-	-

注:

- 取得価格は、本投資法人が取得した各信託受益権等の売買金額(税金を含まず、百万円未満は切り捨てています。)を記載しています。
- 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しています。
- 稼働率は、平成19年10月31日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値で値であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- は2008年2月1日に売却した物件

# 相互売買の物件一覧

## 取得オフィスビル

名称	地域	鑑定評価額	取得価格	備考	
				保有	ライン
飛栄九段北ビル	東京経済圏	7,910,000,000	7,600,000,000	信託	自己ポジ
KDX博多南ビル	地方経済圏	4,900,000,000	4,900,000,000	現物	自己ポジ
KDX新横浜381ビル	東京経済圏	4,700,000,000	4,700,000,000	信託	自己ポジ
KDX川崎駅前本町ビル	東京経済圏	3,760,000,000	3,760,000,000	現物	自己ポジ
日総第17ビル	東京経済圏	2,300,000,000	2,710,000,000	信託	WH
池尻大橋ビルディング	東京経済圏	2,450,000,000	2,400,000,000	信託	自己ポジ
KDX浜町中ノ橋ビル	東京経済圏	2,360,000,000	2,310,000,000	信託	自己ポジ
KDX北浜ビル	地方経済圏	2,220,000,000	2,220,000,000	信託	自己ポジ
KDX神田三崎町ビル	東京経済圏	1,380,000,000	1,380,000,000	現物	WH
合計	-	31,980,000,000	31,980,000,000	-	-

### 取得オフィスビル 取得パイプライン別の内訳

	取得 オフィスビル	うち サポート ライン	うち ウェアハウ ジング
物件数	9物件	7物件	2物件
取得価格(百万円)	31,980	27,890	4,090
取得価格の平均	3,553	3,984	2,045
鑑定評価額(百万円)	31,980	28,300	3,680
評価額と取得価格の差額	0	-410	+410

## 売却住宅

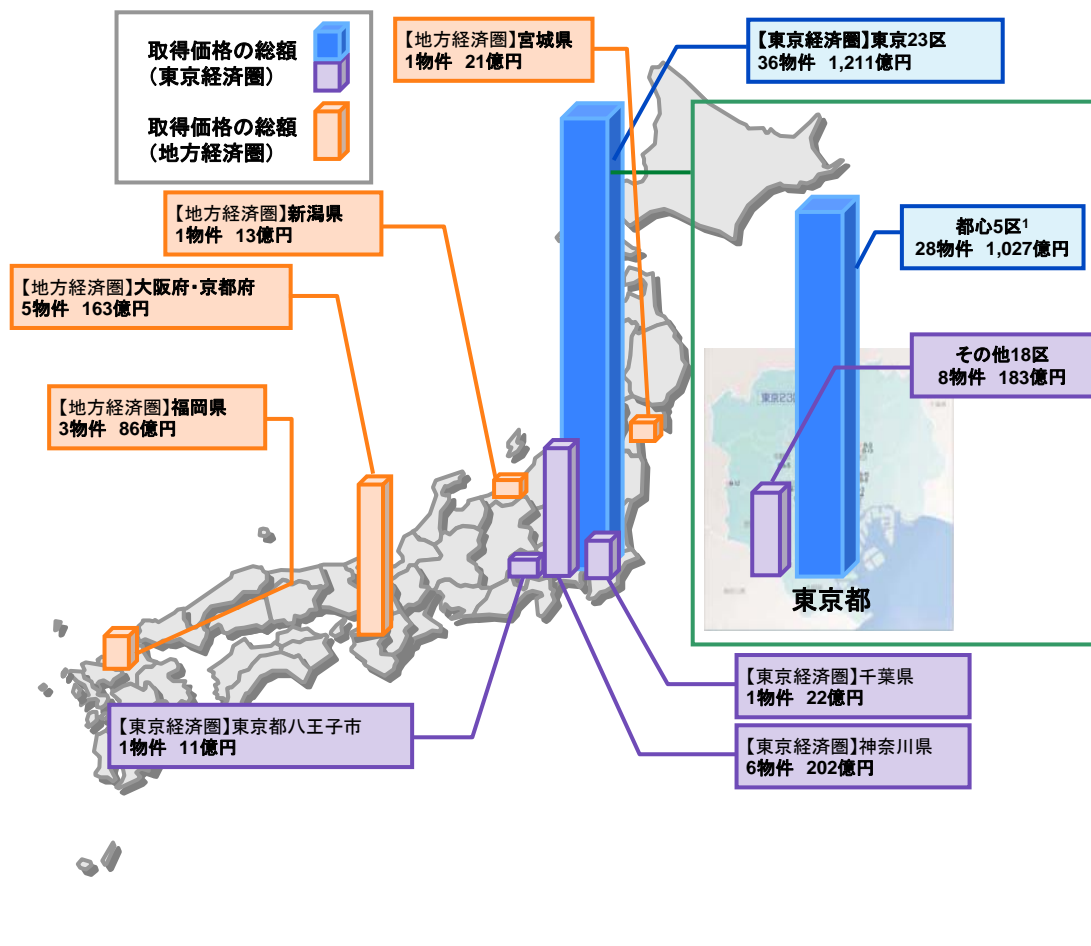
物件 番号	名称	当初取得価格	地域	鑑定評価額 (2007/10)	譲渡価格
B-1	ストーリーア白金	3,150,000,000	東京経済圏	3,370,000,000	3,370,000,000
B-2	トレディカーサ南青山	2,460,000,000	東京経済圏	2,680,000,000	2,680,000,000
B-6	コート日本橋箱崎	1,130,000,000	東京経済圏	1,220,000,000	1,220,000,000
B-7	サイド田園調布	1,110,000,000	東京経済圏	1,110,000,000	1,110,000,000
B-8	エスコート横浜関内Ⅱ	945,000,000	東京経済圏	1,020,000,000	1,020,000,000
B-9	コート元浅草	880,000,000	東京経済圏	943,000,000	943,000,000
B-11	ブルーム表参道	875,000,000	東京経済圏	962,000,000	962,000,000
B-13	ヒューマンハイム御徒町	830,000,000	東京経済圏	905,000,000	905,000,000
B-16	アプレスト原	444,000,000	地方経済圏	494,000,000	494,000,000
B-17	アプレスト平針	407,000,000	地方経済圏	457,000,000	457,000,000
B-20	レガーロ御茶ノ水Ⅰ・Ⅱ	3,600,000,000	東京経済圏	3,670,000,000	3,670,000,000
B-21	レガーロ芝公園	2,260,000,000	東京経済圏	2,280,000,000	2,280,000,000
B-22	茅ヶ崎ソシエツ番館	1,160,000,000	東京経済圏	1,140,000,000	1,140,000,000
B-23	コート西新宿	1,130,000,000	東京経済圏	1,160,000,000	1,160,000,000
B-24	レガーロ駒沢公園	912,000,000	東京経済圏	943,000,000	943,000,000
B-26	プリモ・レガーロ神楽坂	762,000,000	東京経済圏	770,000,000	770,000,000
B-27	プリモ・レガーロ用賀	730,000,000	東京経済圏	737,000,000	737,000,000
B-28	コート下馬	638,000,000	東京経済圏	644,000,000	644,000,000
B-29	芦屋ロイヤルホームズ	2,330,000,000	地方経済圏	2,420,000,000	2,420,000,000
B-30	レガーロ荻木Ⅰ・Ⅱ	1,600,000,000	地方経済圏	1,620,000,000	1,620,000,000
B-31	コレクション東横	1,264,000,000	地方経済圏	1,150,000,000	1,150,000,000
B-32	ルネッサンス21平尾浄水町	900,000,000	地方経済圏	964,000,000	964,000,000
B-33	モンテール西公園ベイクート	826,000,000	地方経済圏	831,000,000	831,000,000
合計		30,343,000,000		31,490,000,000	31,490,000,000



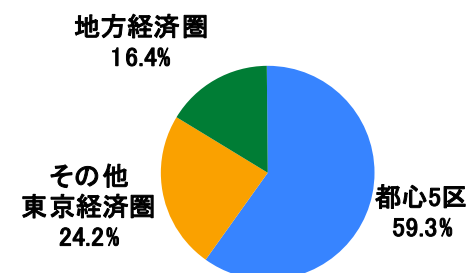
# 東京経済圏の中規模オフィスビルへの重点投資

オフィスビルポートフォリオ 54物件 総額1,732億円

(2008年2月1日時点)



	物件数	取得価格 (億円)	投資比率 (%)
東京経済圏	44	1,448	83.6
地方経済圏	10	284	16.4
総計	54	1,732	100.0

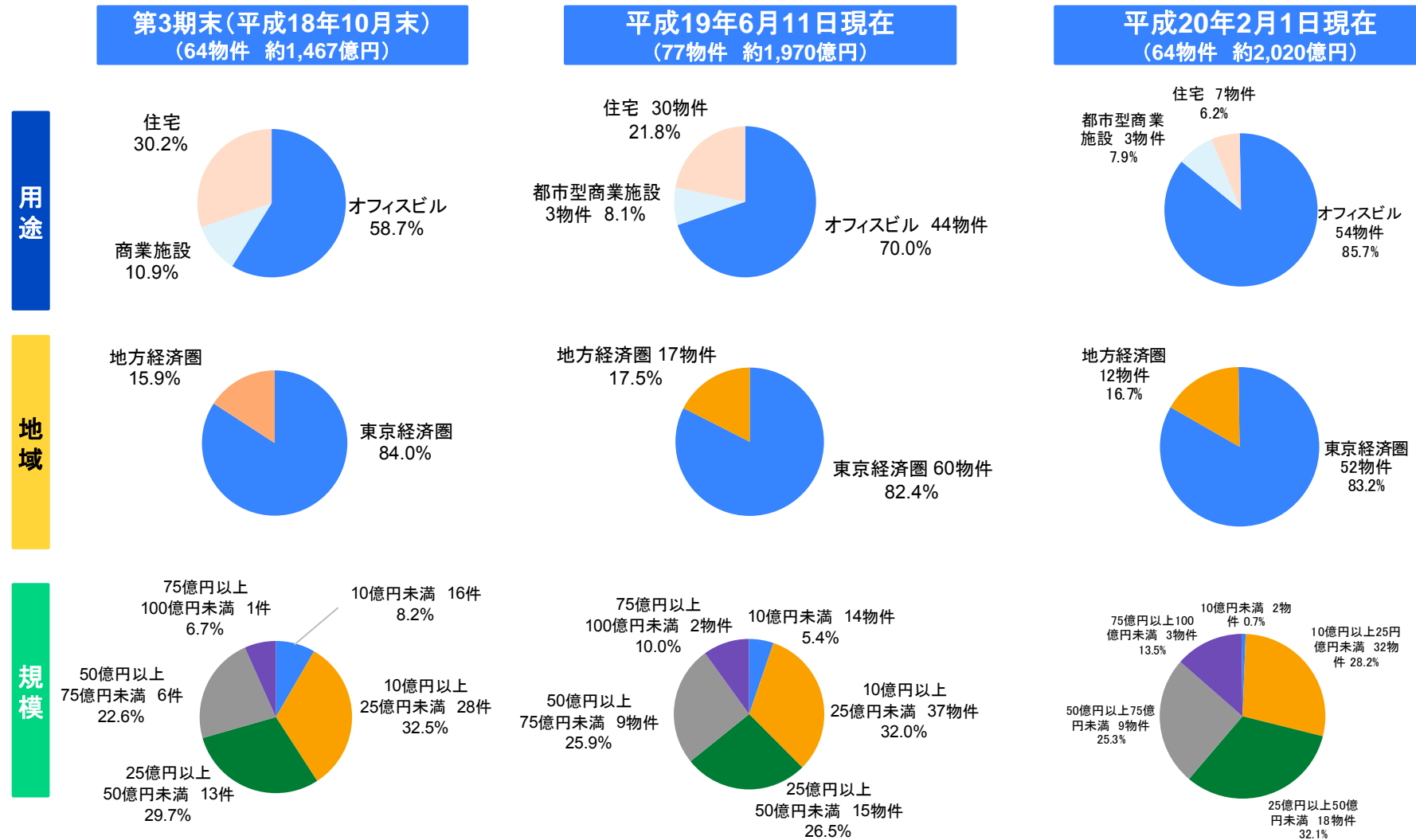


注:

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

# “KENEDIX Selection”—オフィスビルへの集中

## ポートフォリオ比率の推移



注:1 上記円グラフの比率(%)は取得価格の総額に対する当該分類毎の取得価格の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

# 既存物件の運営—NOI利回りと稼働率

ポートフォリオ賃貸NOI利回り実績(年換算)

	第4期実績	第5期実績*	第5期実績 (固都税調整前)
オフィスビル	5.3%	<b>5.5%</b>	5.7%
都市型商業施設	5.2%	<b>5.1%</b>	5.1%
住宅	5.4%	<b>5.3%</b>	5.3%
合計	5.3%	<b>5.4%</b>	5.5%

注:

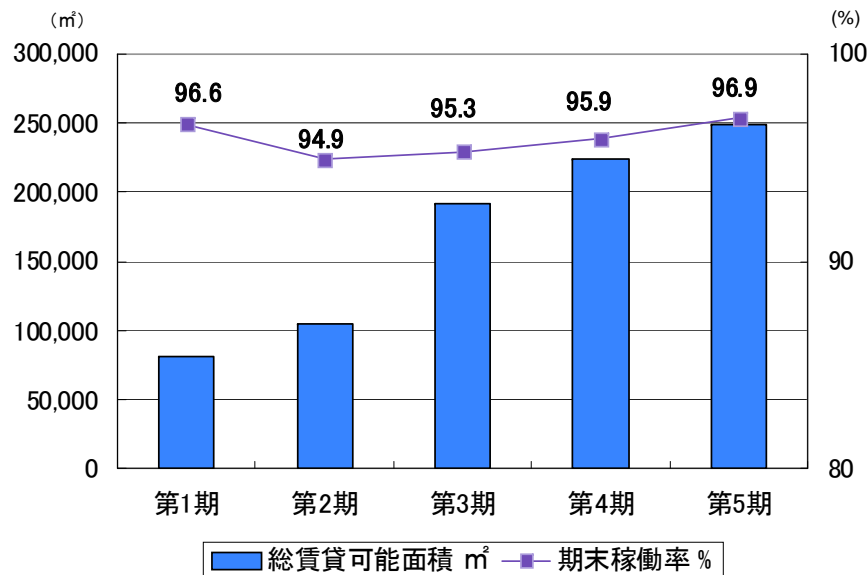
- 賃貸NOI利回り(四捨五入): 不動産営業収益(償却前) / 取得価格
- 固定資産税・都市計画税を費用化した場合のNOI利回りを算出

エンドテナント数の推移(用途毎)

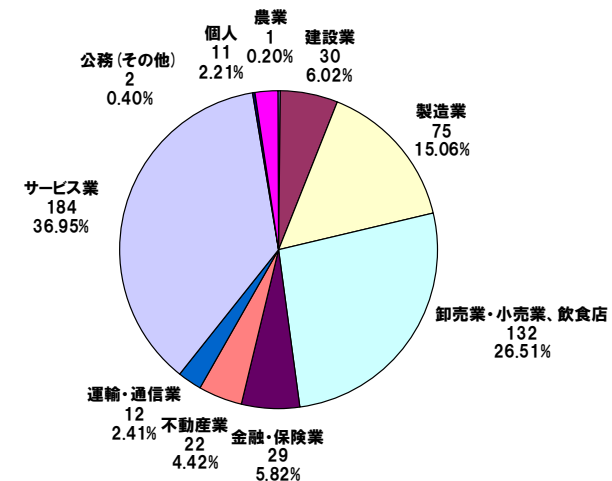
	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末
オフィスビル	187	318	400	516
都市型商業施設	20	22	25	26
住宅	542	1,081	1,124	1,120

注: 異なる物件間、用途間での重複あり

賃貸可能面積と稼働率



オフィスビルのエンドテナント業種分散(第5期末)  
(44物件エンドテナント数 498先)



# KDX虎ノ門ビルの中館リニューアル工事

改修後 基準階



改修前



改修後 エレベータホール

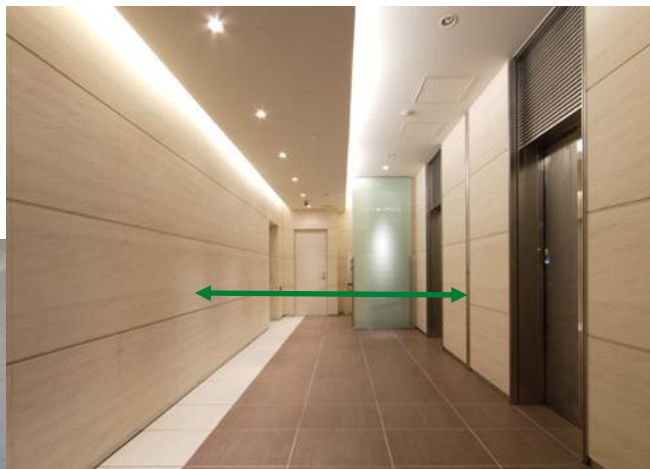


改修前



ELVホール：ガラスパーティションの設置

改修後 エントランスホール



改修前



改修後 トイレ



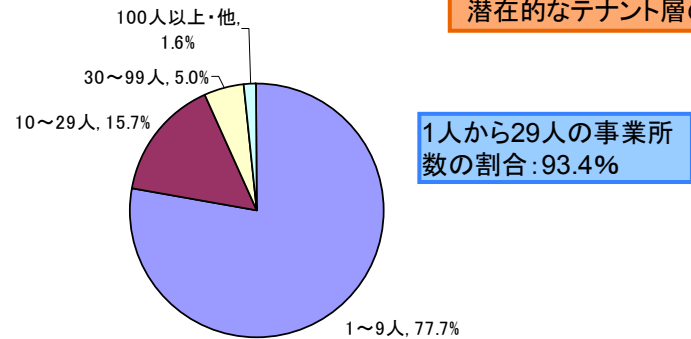
改修前





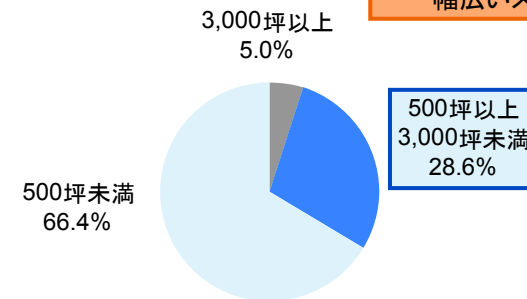
# オフィスビル市場環境(参考データ)

## 1. 従業員規模別事業所数(東京都)



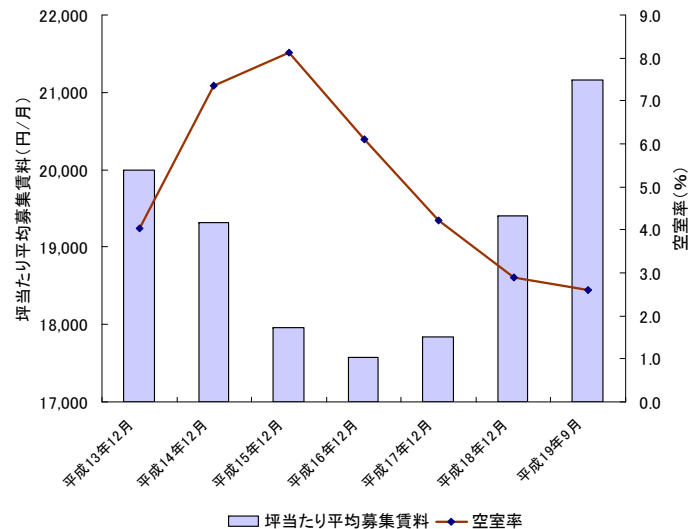
出所: 平成18年東京都事業所・企業統計調査報告(速報)  
(東京都総務局統計部)を基に資産運用会社作成

## 2. 延床面積別棟数割合



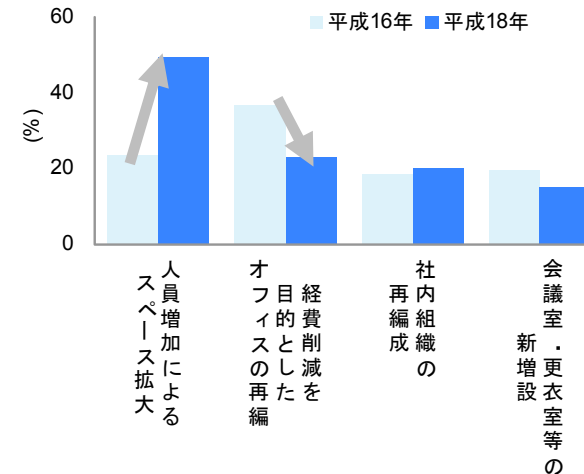
出所: 本投資法人の依頼に基づく株式会社生駒データサービスシステム(平成19年3月末日調査)「東京主要5区マクロマーケット調査」  
注: 上記データは、東京都心5区に所在する賃貸オフィスビルのうち、株式会社生駒データサービスシステムが調査対象として捕捉しているビルにおける割合であり、当該調査は必ずしも東京都心5区におけるすべての物件を網羅するものではありません。

## 3. 東京都心5区における募集賃料及び空室率の推移



出所: 三鬼商事株式会社「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」  
(平成19年10月)

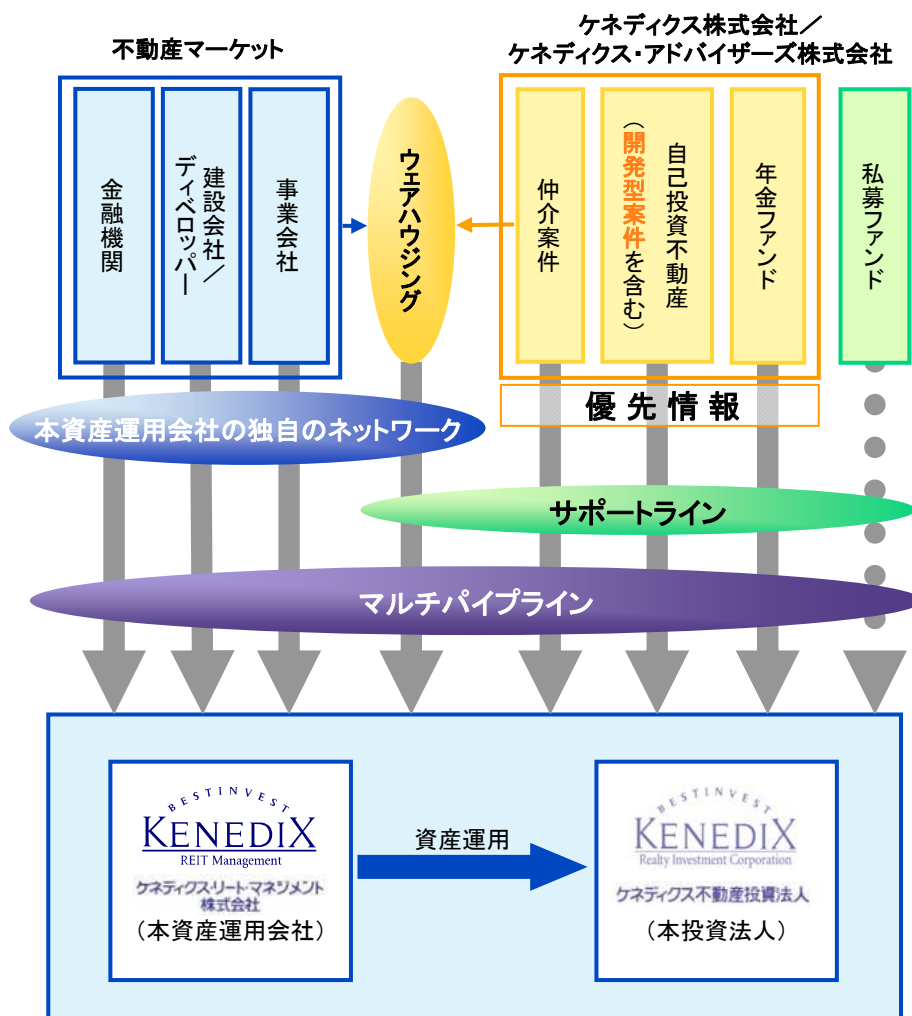
## 4. 企業の移転動機



出所: 株式会社生駒データサービスシステム  
不動産白書 2006「企業のオフィスに対する意識<アンケート分析>」

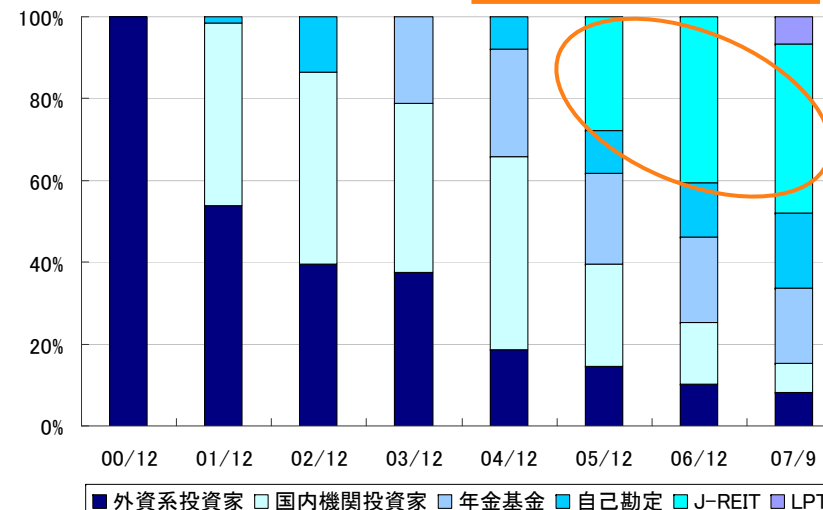
# 外部成長戦略 — マルチパイプラインの活用とケネディクス・グループの実績

## マルチパイプラインを活用した物件取得

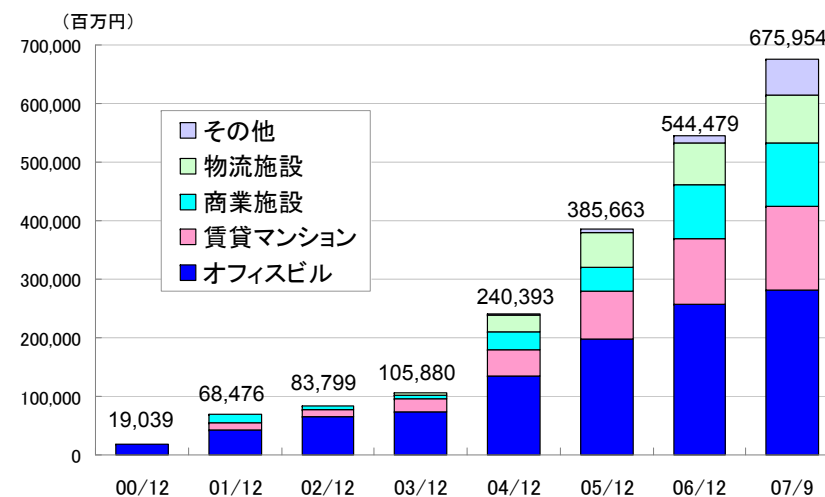


## 投資家別受託資産残高

ケネディクスグループにおける  
REITの重要性向上



## 物件用途別受託資産残高

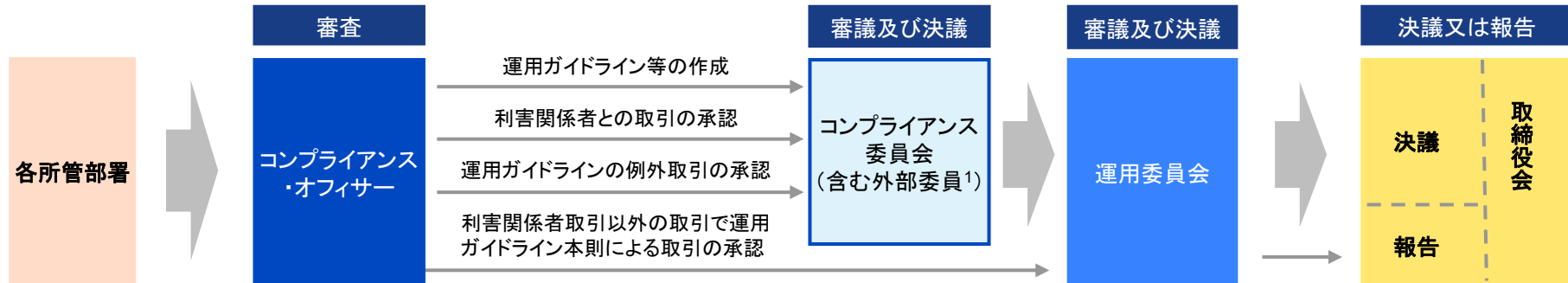


出所： ケネディクス株式会社 平成19年9月末日現在

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

# 資産運用会社の運用体制

## 資産運用会社の意思決定フロー



注：平成19年6月11日現在、外部委員は弁護士1名が就任しています。

## 利害関係取引規程

### 利害関係者との取引

- ①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）
- ②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
- ③不動産賃貸：市場価格、相場等を調査し、第三者意見などを参考の上、適正条件を決定
- ④売買及び賃貸の媒介業務の委託：宅建業法の報酬範囲内

### <参考>

#### 資産運用会社の各種委員会・取締役会および投資法人役員会の開催実績

	第1期中	第2期中	第3期中	第4期中	第5期中	合計
コンプライアンス委員会	7	7	7	8	6	35
運用委員会	21	35	39	39	38	172
取締役会	9	7	9	8	9	42
投資法人役員会	11	7	7	9	7	41

### <参考>

#### 資産運用会社の運用報酬体系

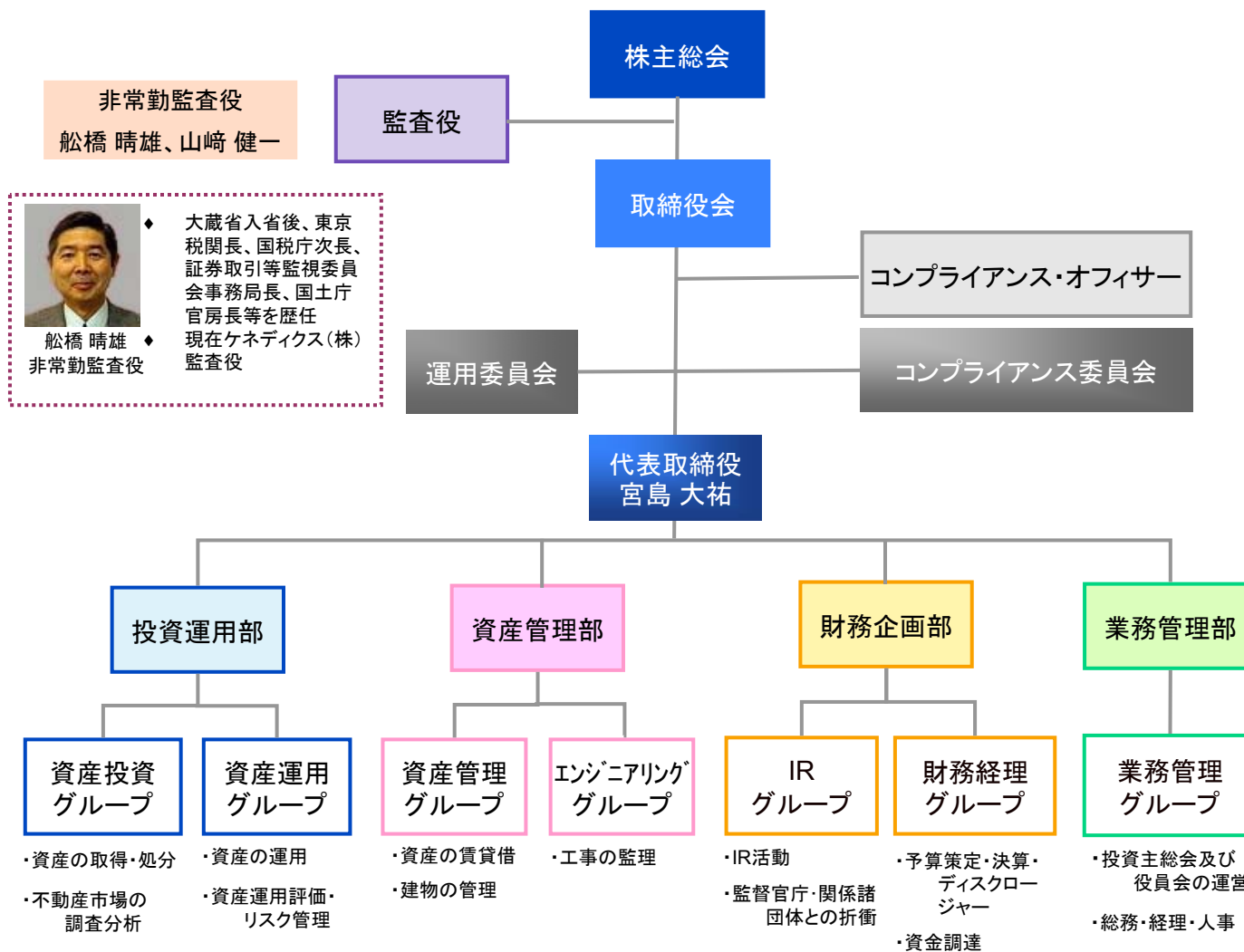
運用報酬Ⅰ：総資産額の0.15%

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

# 資産運用会社組織図



## 主要メンバー



宮島 大祐  
代表取締役社長

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



味谷 謙次  
取締役 投資運用部長

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



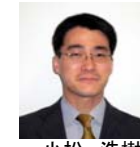
大輪 正志  
取締役 資産管理部長

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



田島 正彦  
取締役 財務企画部長

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



小松 浩樹  
コンプライアンス・オフィサー

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



## 注意事項

---

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

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

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

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

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

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