

# ケネディクス不動産投資法人

第15期(2012年10月期)決算説明会資料

2012年12月13日



ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社

# 目次

エグゼクティブサマリー(第15期トピックス)	3	Appendices 補足資料	30
セクション1 決算概要、分配金水準等について	4	ポートフォリオ一覧①	31
第15期(2012/10期)決算概要:運用実績ハイライト	5	ポートフォリオ一覧②	32
第15期(2012/10期)決算概要:対前期増減要因	6	各期末時点のオフィスビル平均賃料と稼働率の推移	33
第16期(2013/4期)収益予想	7	その他ビルのリーシング状況について	34
第16期(2013/4期)予想:第15期実績~第16期予想増減要因	8	物件クオリティの維持・向上への取り組み	35
今後の分配金水準について	9	耐震性等について(第15期(12/10期)末現在)	36
セクション2 外部成長について	10	省エネ対応及び環境への取り組み	37
ポートフォリオの特長	11	オフィスビルの入退去理由の推移	38
第15期中の物件取得について	12	オフィスビルの期末評価の推移	40
外部成長の軌跡とその成果	13	第15期末鑑定評価額と還元利回り一覧①	41
今後の投資方針	14	第15期末鑑定評価額と還元利回り一覧②	42
セクション3 内部成長について	16	上場来の投資口価格及び出来高の推移	43
オフィスビルの稼働状況推移と退去率の動向	17	投資主の状況(第15期末(12/10期)時点)	44
オフィスビルの入退去動向	18	第15期(2012/10期)決算概要:損益計算書等	45
オフィスビルの新規賃料変動率と空室期間等の推移	19	第15期(2012/10期)決算概要:貸借対照表等	46
オフィスビルの継続賃料水準推移	20	中規模オフィスビル市場について	48
オフィスビルの賃料収入回復の流れ	21	参考データ1	49
オフィスビルの賃料・賃料稼働率の推移(既存物件)	22	参考データ2	50
KDX日本橋兜町ビルのリーシング状況について	23	本資産運用会社の運用体制	51
オフィスビルエンドテナントの状況(第15期末(12/10期)時点)	24	本資産運用会社のスポンサー構成及び情報提供覚書の概要	52
セクション4 財務戦略	26	本資産運用会社組織図	53
有利子負債の金利水準及びLTV水準(第15期(12/10期)末時点)	27		
有利子負債の状況と借入調達先(第15期(12/10期)末時点)	28		

# エグゼクティブサマリー(第15期トピックス)

## 第15期(2012/10期)トピックス

## 今後の取組み

### 外部成長

- 資産取得と物件売却によるポートフォリオの質の向上

取得	東京経済圏のオフィスビル3物件	108億円
	KDX大森ビル	42億円
売却	グラディート川口	8.6億円
	金沢日興ビル(2012/11/1)	7.8億円

### 内部成長

- 高稼働率の維持による既存物件収益の確保
  - ・ポートフォリオの当期末稼働率 95.5%  
(当中平均稼働率 94.3%(前期比+1.8%))
  - ・館内増床の大幅増加(20件、1,335.7坪)
  - ・フリーレント期間(東京経済圏オフィスの前期比、6.0ヶ月→3.9ヶ月)と空室期間の短縮化

### 財務戦略

- 着実な金融コストの削減
  - ・有利子負債調達金利は2.02%から1.96%へ削減
- 安定的な財務基盤の維持
  - ・保守的なLTV水準(総資産有利子負債比率): 45.8%
  - ・有利子負債平均残存年数の長期化: 2.5年→2.7年

### 外部成長

- ✓ 東京経済圏の中規模オフィスビルへの重点投資による優良なポートフォリオの構築
- ✓ 資産取得と売却によるポートフォリオの収益性と質の向上
- ✓ スポンサー等との共同投資による投資機会の拡大

### 内部成長

- ✓ 既存テナントとのリレーション強化による退去率の低減
- ✓ フリーレント期間短縮等賃貸条件の改善
- ✓ 重点物件のリースアップによる収益増(KDX日本橋兜町ビル、KDX晴海ビル等)

### 財務戦略

- ✓ 継続的な金融コストの削減
- ✓ 返済期限の分散と平均残存年数の長期化

分配金の維持・向上

## セクション1

---

決算概要、分配金水準等について

# 第15期(2012/10期)決算概要：運用実績ハイライト

(単位:百万円)

科目	A	B	C	前期実績比較 C-A		予想実績比較 C-B		
	第14期 2012/4期 実績	第15期 2012/10期 予想	第15期 2012/10期 実績	増減額	主な要因	増減額	主な要因	
営業損益	営業収益	9,090	9,882	10,212	1,122	・15期取得3物件 +106 ・15期日本橋兜町ビル原状回復収入 +214 ・14期取得9物件通期稼働 +415 ・15期売却2物件減収 -163	330	・15期取得3物件 +106 ・日本橋兜町ビル原状回復収入 +214
	うち不動産等売却益	-	597	595	595	・15期大森ビル売却益	-1	
	営業費用	5,004	5,428	5,696	691		268	
	賃貸事業費用 (除減価償却費)	2,705	3,098	3,201	495	・14期取得9物件通期稼働 +194 ・15期日本橋兜町ビル原状回復 +174	102	・日本橋兜町ビル原状回復 +174 ・水道光熱費 -91
	減価償却費	1,578	1,599	1,621	42	・14期取得9物件通期稼働 +46	21	・15期取得3物件 +22
	その他	719	729	874	154	・グラディート川口売却損 +151	144	・グラディート川口売却損 +151
	営業利益	4,086	4,454	4,516	430		62	
営業外損益	営業外収益	4	5	2	-1		-2	
	営業外費用	1,539	1,472	1,508	-30		36	
	支払利息等	1,502	1,418	1,460	-42	・金融コスト削減	42	・期限前弁済 融資関連費用償却 ・借入額増加
	その他	36	53	47	11	・物件売却等により費用化された消費税等 +13	-6	
	経常利益	2,551	2,987	3,011	459		23	
特別損益	特別利益	-	-	-	-		-	
	特別損失	10	-	-	-10	・14期訴訟和解金 -10	0	
当期純利益	2,540	2,985	3,009	469		24		
賃貸NOI(Net Operating Income)	6,384	6,186	6,416	31		229	・15期取得3物件・原状回復・水道光熱費など	
FFO(Funds From Operation)	4,119	3,988	4,187	68		198		
物件数	83物件	82物件	84物件	1物件	・5/11 大森売却 6/26 川口売却 ・9/21 府中 春日 中目黒 取得	2物件	・6/26 川口売却 ・9/21 府中 春日 中目黒 取得	
圧縮積立金繰入額(取崩額)	(143)	291	271	414		-20		
発行済投資口数	286,550口	286,550口	286,550口	0口		0口		
1口当たり分配金	9,364円	9,400円	9,557円	193円		157円		

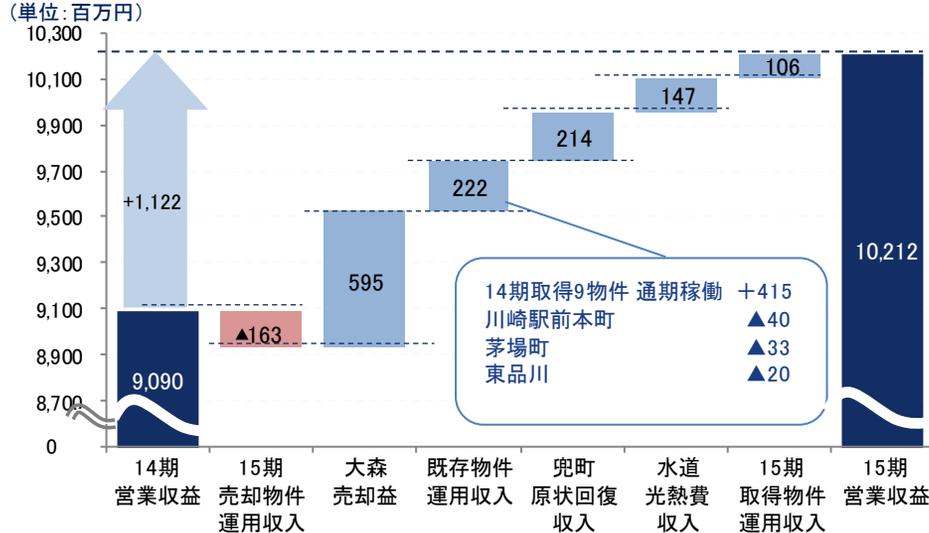
注1: 賃貸NOI=営業収益(-不動産売却益)-賃貸事業費用

注2: 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15期(2012/10期)決算概要：対前期増減要因

## A. 営業収益

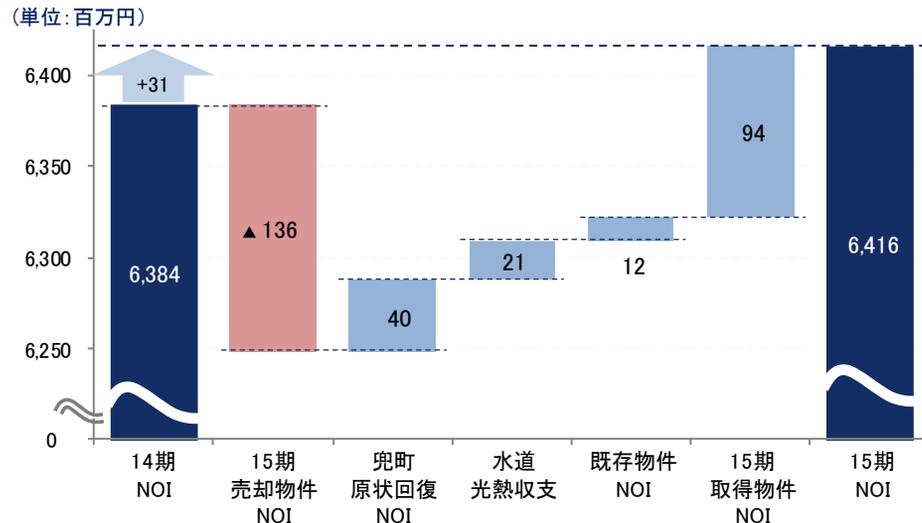
- 15期に売却したKDX大森ビルの売却益により営業収益増加
- 日本橋兜町ビル原状回復相当収入により営業収益増加
- 14期取得9物件の通期稼働により営業収益が415百万円増加



注: 各運用収入には、水道光熱収入は含みません。

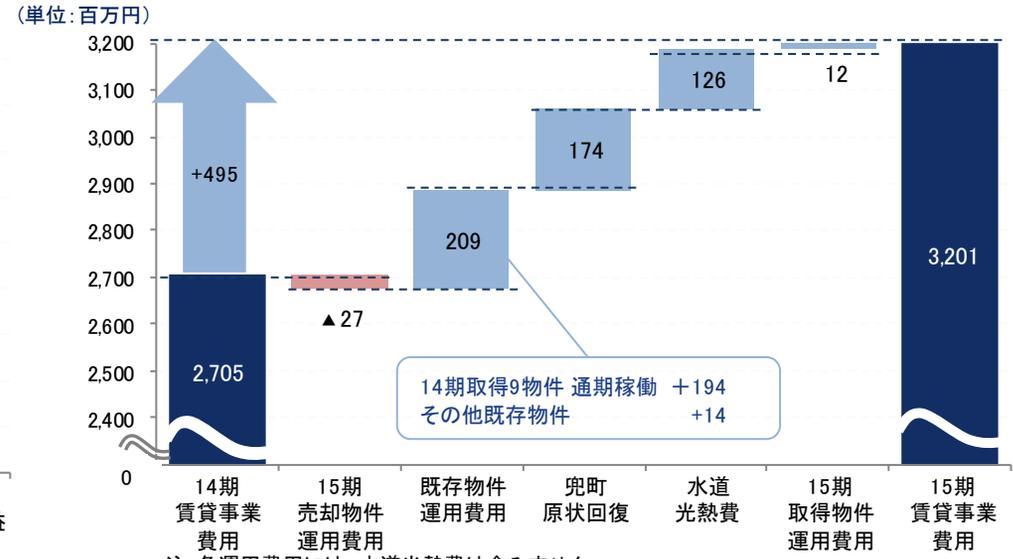
## C. 賃貸NOI

- 売却物件によりNOI減少するも、原状回復、新規物件取得によりNOIは増加



## B. 賃貸事業費用(売却損・減価償却費を含まない)

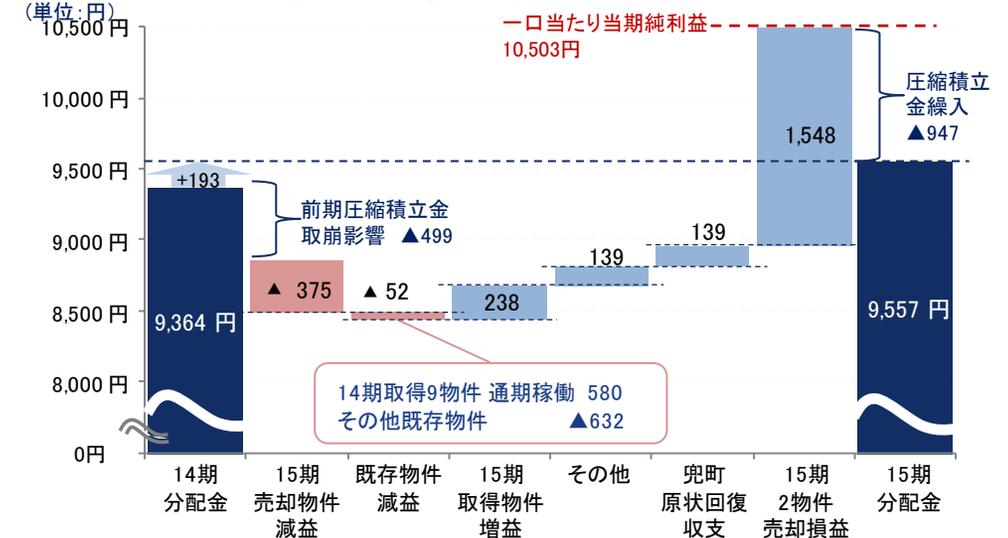
- 日本橋兜町原状回復費用により費用増加
- 14期取得9物件の通期稼働により費用が194百万円増加



注: 各運用費用には、水道光熱費は含みません。

## D.1 口当たり分配金

- 前期圧縮積立金取崩の影響を、新規物件取得による増益及び物件売却益により補う



注: 各物件の増減益は減価償却費考慮後の数値です。

# 第16期(2013/4期)収益予想

(単位:百万円)

科目	A	B	C	16期予想15期実績比較 C-A		16期予想比較 C-B		
	第15期 2012/10期 実績	第16期 2013/4期 予想(10/25)	第16期 2013/4期 予想(12/12)	増減金額	主な要因	増減金額	主な要因	
営業損益	営業収益	10,212	9,133	9,365	-847	231	・日本橋兜町ビル -292 ・15期日本橋兜町ビル原状回復収入 -214 ・16期千里TMK配当 +95	・15期末 減償・解約状況を予想に反映
	うち不動産売却益	595	-	80	-515	80	・15期大森ビル売却益・16期金沢ビル売却益	・16期金沢ビル売却益 +80
	営業費用	5,696	5,306	5,420	-275	114		
	賃貸事業費用 (除減価償却費)	3,201	2,946	3,015	-185	68	・15期日本橋兜町ビル原状回復 -174	・日本橋兜町広告宣伝費 ・日本橋兜町修繕費
	減価償却費	1,621	1,646	1,673	52	27	・15期取得3物件通期稼働 +46	
	その他	874	713	731	-142	18	・グラディート川口売却損 151	
営業利益	4,516	3,827	3,944	-571	117			
営業外損益	営業外収益	2	5	5	2	-		
	営業外費用	1,508	1,394	1,402	-105	7		
	支払利息等	1,460	1,364	1,363	-97	-1	・金融コスト削減 ・15期 期限前弁済 融資関連コスト償却	
	その他	47	30	39	-8	9		
経常利益	3,011	2,437	2,547	-464	109			
特別損益	特別利益	-	-	-	-	-		
	特別損失	-	-	-	-	-		
当期純利益	3,009	2,435	2,545	-464	109			

賃貸NOI(Net Operating Income)	6,416	6,092	6,175
FFO(Funds From Operation)	4,187	4,082	4,139
物件数	84物件	84物件	83物件
圧縮積立金繰入額(取崩額)	271	-	-
投資口数	286,550口	286,550口	286,550口
1口当たり分配金	9,557円	8,500円	8,880円

注1: 賃貸NOI=営業収益(-不動産売却益)-賃貸事業費用-TMK配当  
注2: 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

## ●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	第16期(予想)
前期繰越	-	65	65	368	225	497
積立	65	-	303	-	271	-
取崩	-	-	-	143	-	-
残高	65	65	368	225	497	497

## ●参考 固定資産税・都市計画税見込額

第16期 809百万円  
第17期 857百万円

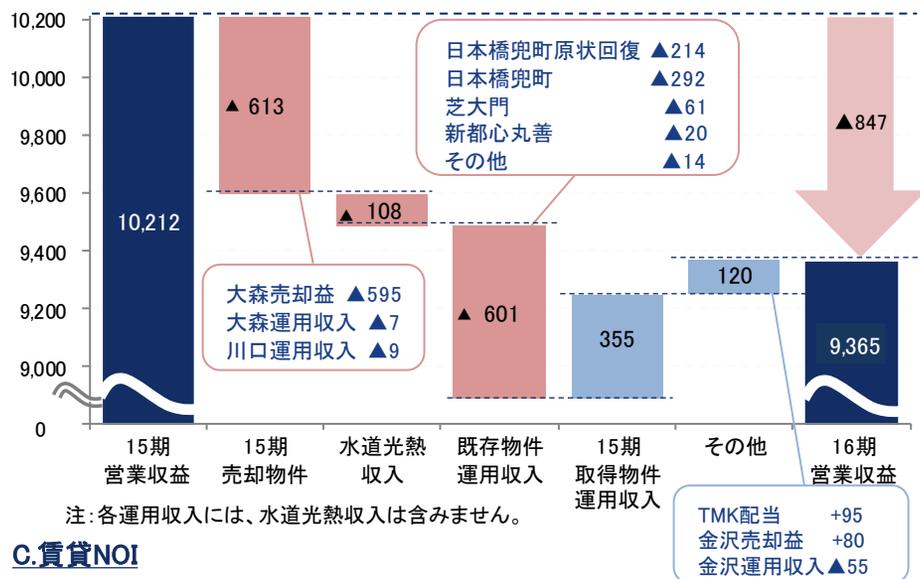
286,550口で換算すると  
1口当たり1,734円

# 第16期(2013/4期)予想:第15期実績~第16期予想増減要因

## A. 営業収益

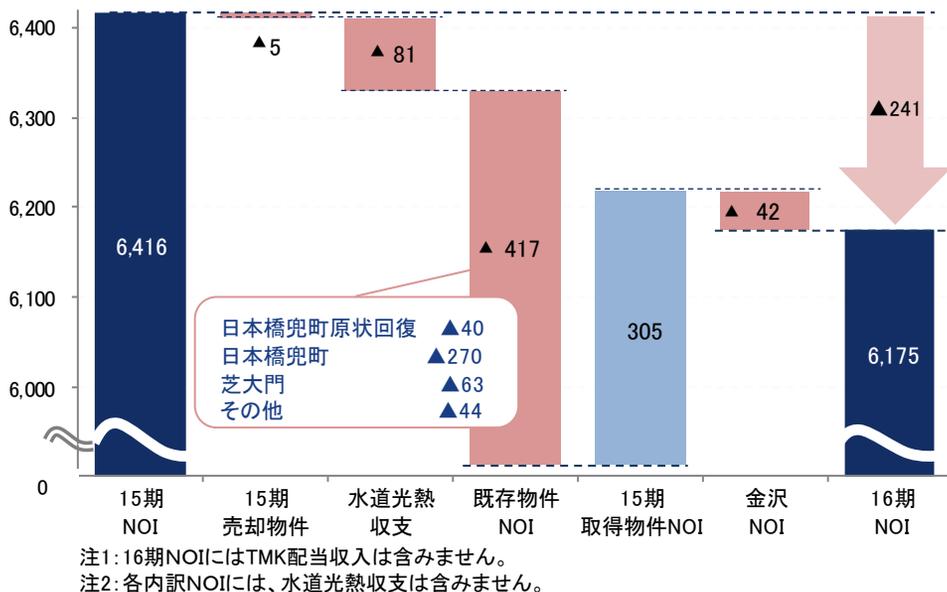
- 前期取得した物件の運用収入が355百万円増収に寄与

(単位:百万円)



## C. 賃貸NOI

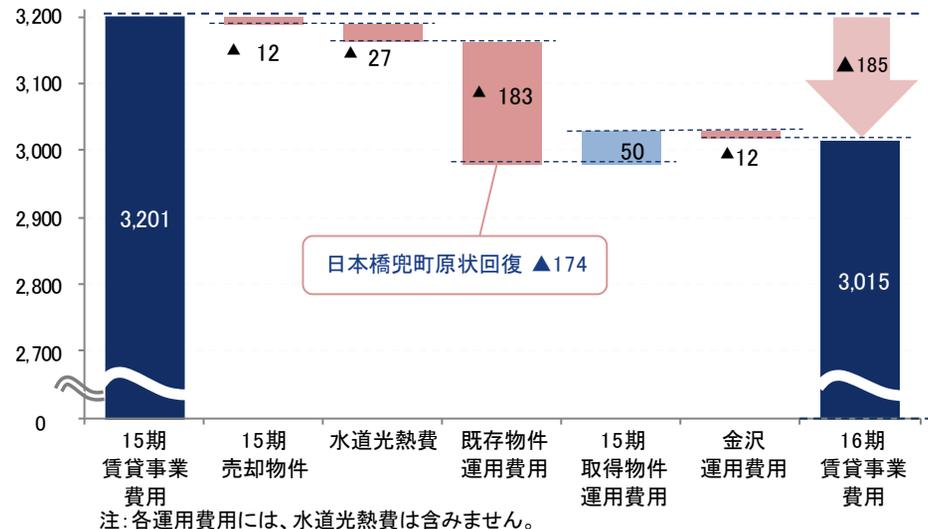
(単位:百万円)



## B. 賃貸事業費用(売却損・減価償却費を含まない)

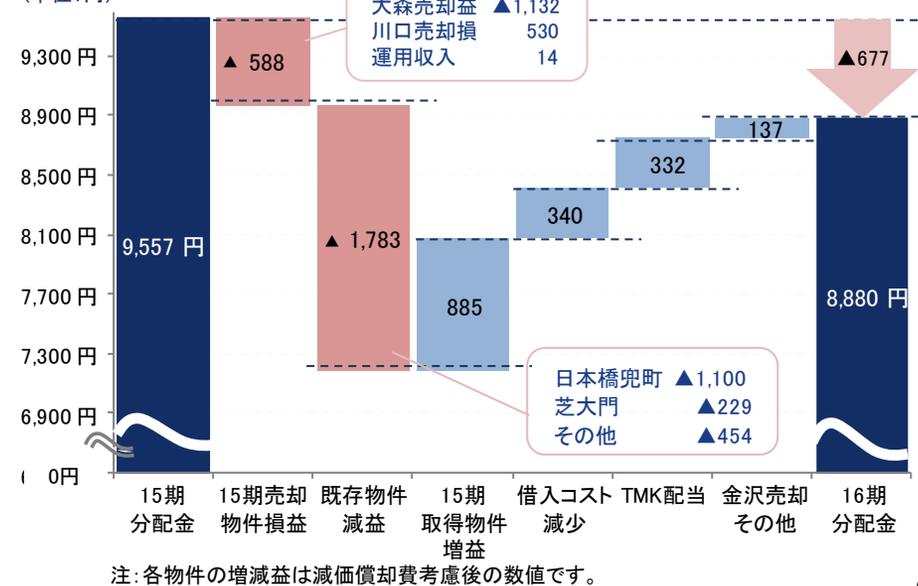
- 主に既存物件運用費用のうち、日本橋兜町原状回復費用の減少

(単位:百万円)



## D.1口当たり分配金

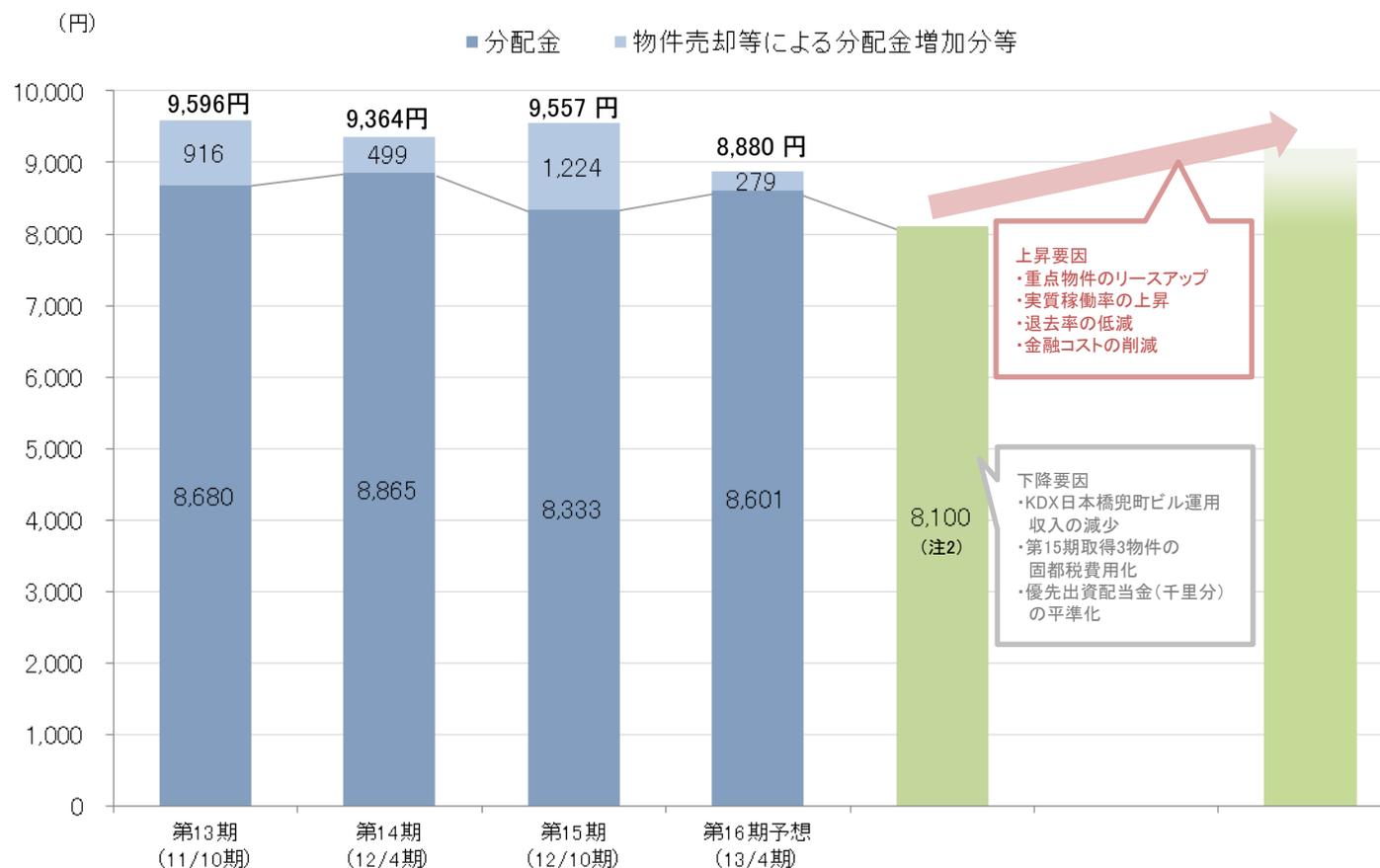
(単位:円)



# 今後の分配金水準について

- KDX日本橋兜町ビルのリースアップ等により分配金水準の向上を目指す
- 圧縮積立金については、一時的な費用発生に備え留保

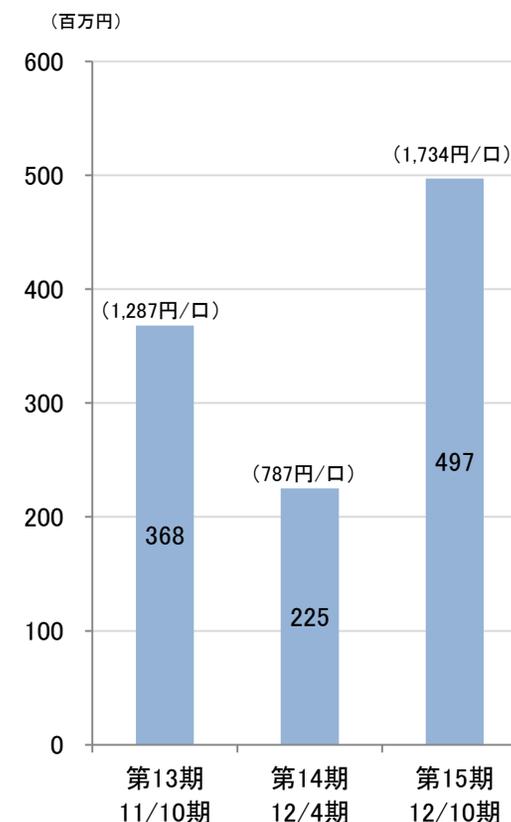
今後の分配金水準について



注1: 第15期までの分配金実績及び第16期予想の分配金見込みです。

注2: 今後の分配金水準については、第16期予想(13/4期)の数値に下降要因のみを加味し単純集計した数値です。

圧縮積立金残高の推移



注1: 圧縮積立金残高は百万円未満を切り捨てた各期末時点の残高です。

注2: 括弧内は各期末時点の積立金残高を15期(12/10期)末時点の投資口数286,550口で除した値で、1円未満を切り捨てて記載しています。

セクション2

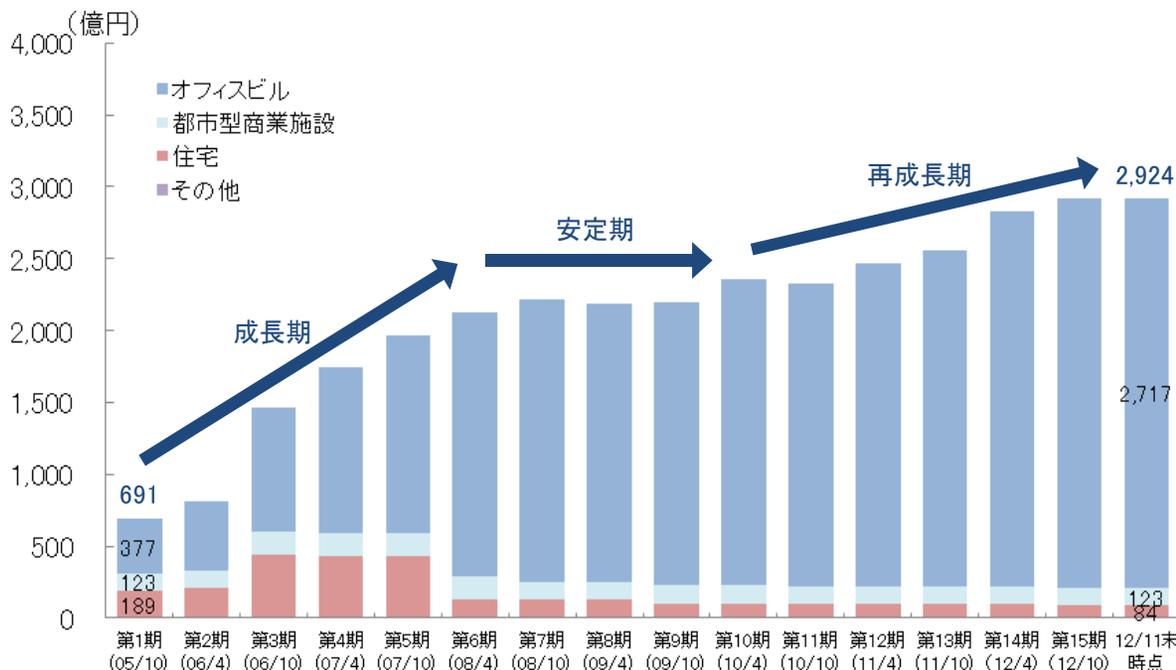
---

外部成長について

# ポートフォリオの特長

- 東京経済圏の中規模オフィスを中心としたポートフォリオ
- 上場以来、4倍超の資産規模に成長

資産規模(取得価格総額)の推移

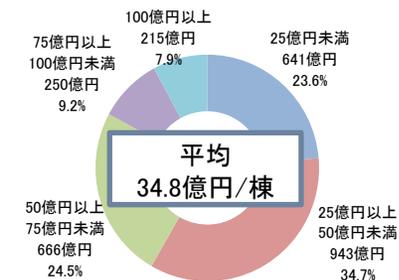


用途毎の物件数

オフィスビル	78物件
都市型商業施設	2物件
住宅	3物件
計	83物件

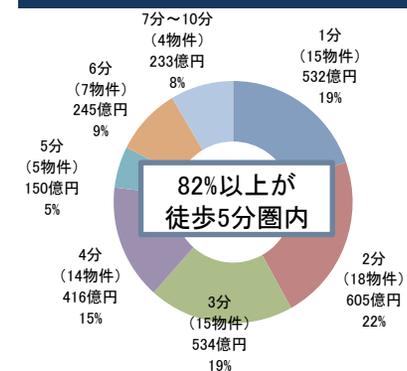
注: 12/11末時点。

オフィスビルの取得価格別の比率(取得価格ベース)



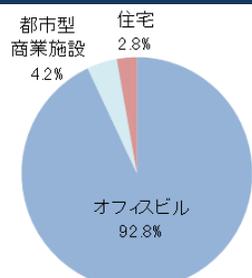
注: 第15期(12/10)末時点。

オフィスビルの最寄り駅からの徒歩所要時間



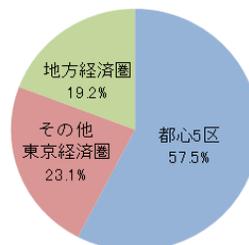
注: 第15期(12/10)末時点。

用途別投資比率(取得価格ベース)



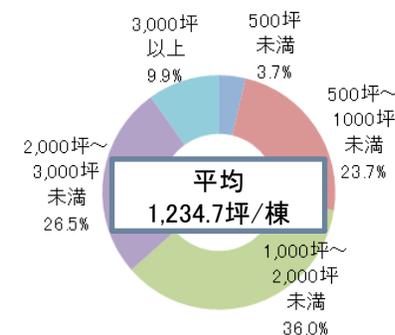
注: 12/11末時点の数値で、取得価格総額に対する用途別資産の取得価格比率です。(小数点第2位切り捨て)

オフィスビルの地域別投資割合(取得価格ベース)



注: 第15期(12/10)末時点。

オフィスビルの広さ(賃貸可能面積ベース)



注: 第15期(12/10)末時点。

# 第15期中の物件取得について

- 東京経済圏のオフィスビル取得によりポートフォリオの質と収益性の向上に寄与

## 第15期中の取得物件



物件名	府中サウスビル	春日ビジネスセンタービル	中目黒ビジネスセンタービル	3物件合計
所在	東京都府中市	東京都文京区	東京都目黒区	-
延床面積	16,647.00㎡	6,444.31㎡	3,455.90㎡	26,547.21㎡
稼働率	98.2%	95.7%	100.0%	-
テナント数	32	12	5	49
建築時期	1996年3月	1992年6月	1985年10月	-
取得価格	61.2億円	28.0億円	18.8億円	108.0億円
取得時鑑定評価額	65.5億円	29.7億円	22.2億円	117.4億円
鑑定評価額と取得価格の差 (取得価格-取得時鑑定評価額)/取得時鑑定評価額	-6.6%	-5.7%	-15.3%	-8.0%
売主	第三者			-
現況NOI 金額(注2)	420百万円	178百万円	149百万円	748百万円
現況NOI/ 取得価格	6.9%	6.4%	8.0%	6.9%
鑑定NOI 金額(注3)	389百万円	168百万円	130百万円	688百万円
鑑定NOI/ 取得価格	6.4%	6.0%	6.9%	6.4%

注1：稼働率及びテナント数は、物件取得時に開示の2012年8月31日現在の数値を記載しています。

注2：現況NOIとは、2012年9月21日時点で存在する各テナントとの賃貸借条件を基にした運営収益及び運営費用（固定資産税・都市計画税考慮後）に基づくNet Operating Income（年額）です。

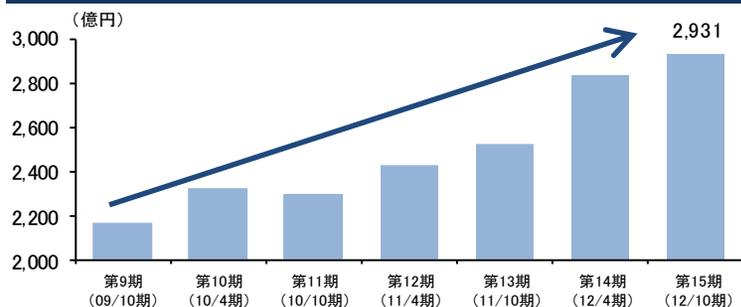
注3：鑑定NOIとは、物件取得時の不動産鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益（年額）です。

注4：現況NOI及び鑑定NOIの金額は小数第1位を切り捨てて表示し、各比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

# 外部成長の軌跡とその成果

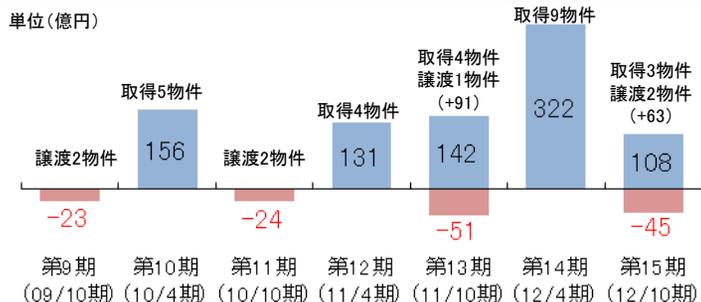
## ・ 継続的な物件取得によるポートフォリオの収益性向上

資産規模の成長



注：資産規模は、億円未満を切り捨てて記載しています。

物件取得・譲渡の実績



注1: 取得売却件数に関して、KDX新横浜381ビル増築棟(第10期取得)を1件として計上しており、投資有価証券(第14期取得)は計上対象外としています。  
注2: 金額は億円未満を切り捨てて記載しています。

ポートフォリオ成長の概要

	第9期(09/10期)末 保有物件 (譲渡済物件除く)	第15期(12/10期)末 保有物件	増加率	2009/11以降 追加取得物件
テナント総数	791	1,014	28%	223
物件数	60	84	40%	24
賃貸可能面積	242,139㎡	351,153㎡	45%	109,014㎡
取得価格合計	2,090億円	2,931億円	40%	840億円
年間NOI (NOI利回り) (注2~6)	86億円 (4.1%)	132億円 (4.5%)	53%	46億円 (5.5%)

注1: 取得価格合計は、億円未満を切り捨てて記載しています。  
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。  
注3: 第14期取得のA82ビューフレックス梅田ビルについては、固定資産税・都市計画税の税賦課がない取得初年度について、賦課があるものとして試算しています。  
注4: 第15期取得物件については物件取得時の現況NOIに基づいて算出し固定資産税・都市計画税の税賦課がない取得初年度について、賦課があるものとして試算しています。  
注5: 年間NOIは、第15期(12/10期)のNOI実績に基づき年額に換算しています。  
注6: NOI利回りは小数第2位を四捨五入して記載しています。

第12期(11/4期)

KDX銀座一丁目ビル KDX日本橋本町ビル



KDX小林道修町ビル 北七条SIAビル



第13期(11/10期)

KDX飯田橋ビル KDX東品川ビル



KDX箱崎ビル KDX新日本橋ビル



第14期(12/4期)

KDX日本橋兜町ビル 池袋日興ビル 兜町日興ビルⅡ 立川駅前ビル ビューフレックス梅田ビル



名古屋駅前桜通ビル 名古屋日興證券ビル 仙台日興ビル 金沢日興ビル



第15期(12/10期)

春日ビジネスセンタービル 中目黒ビジネスセンタービル 府中サウスビル



注: 金沢日興ビルは、2012年11月1日付で譲渡済みです。

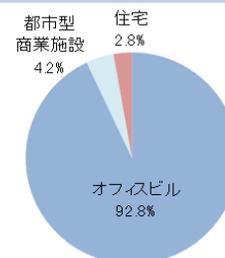
# 今後の投資方針

- 東京経済圏の中規模オフィスビルへの重点投資
- 物件取得と売却によるポートフォリオの収益性と質の向上を図る

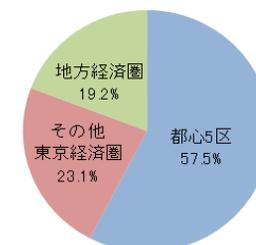
取得方針	
東京経済圏オフィス	<ul style="list-style-type: none"> <li>引き続き、東京経済圏の中規模オフィスビルを中心に新規取得を行う</li> <li>既存物件のNOI利回りを上回る利回りでの取得</li> <li>15期は、東京経済圏の中規模オフィスビル3物件を第三者から108億円で取得</li> </ul>  <p>府中サウスビル    春日ビジネスセンタービル    中目黒ビジネスセンタービル</p>
地方経済圏オフィス	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域別の投資比率に配慮しながら、競争力の高い優良物件に厳選投資</li> </ul>
オフィス以外	<ul style="list-style-type: none"> <li>原則として、新規投資は行わない</li> </ul>
匿名組合出資 優先出資	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資収益および将来の物件取得機会を確保するため、引き続き、投資機会を模索する</li> <li>対象不動産は本投資法人の投資基準に合致</li> <li>スポンサー等との共同投資も検討</li> </ul>

売却方針
<ul style="list-style-type: none"> <li>オフィスビルへの重点投資の観点から都市型商業施設および住宅を優先的に売却</li> <li>地方物件、小規模物件、収益性が低下した物件</li> <li>相対的に有利な価格での売却</li> <li>ポートフォリオの収益性・質の向上に資する物件売却</li> </ul>  <p>KDX大森ビル(オフィス)    グラディート川口(住宅)    金沢日興ビル(その他、16期売却)</p>
運用ガイドラインの変更について
<ul style="list-style-type: none"> <li>オフィスビルを中心とした投資をさらに推し進める観点から2012年9月1日付で用途別の投資比率目標を変更</li> <li>オフィスビルの投資比率：80%以上に変更(変更前：50%以上)</li> <li>東京経済圏の投資比率：70%以上(変更なし)</li> </ul>

用途別投資比率  
(取得価格ベース)



オフィスビルの地域別投資割合  
(取得価格ベース)



(2012年11月末時点)

セクション3

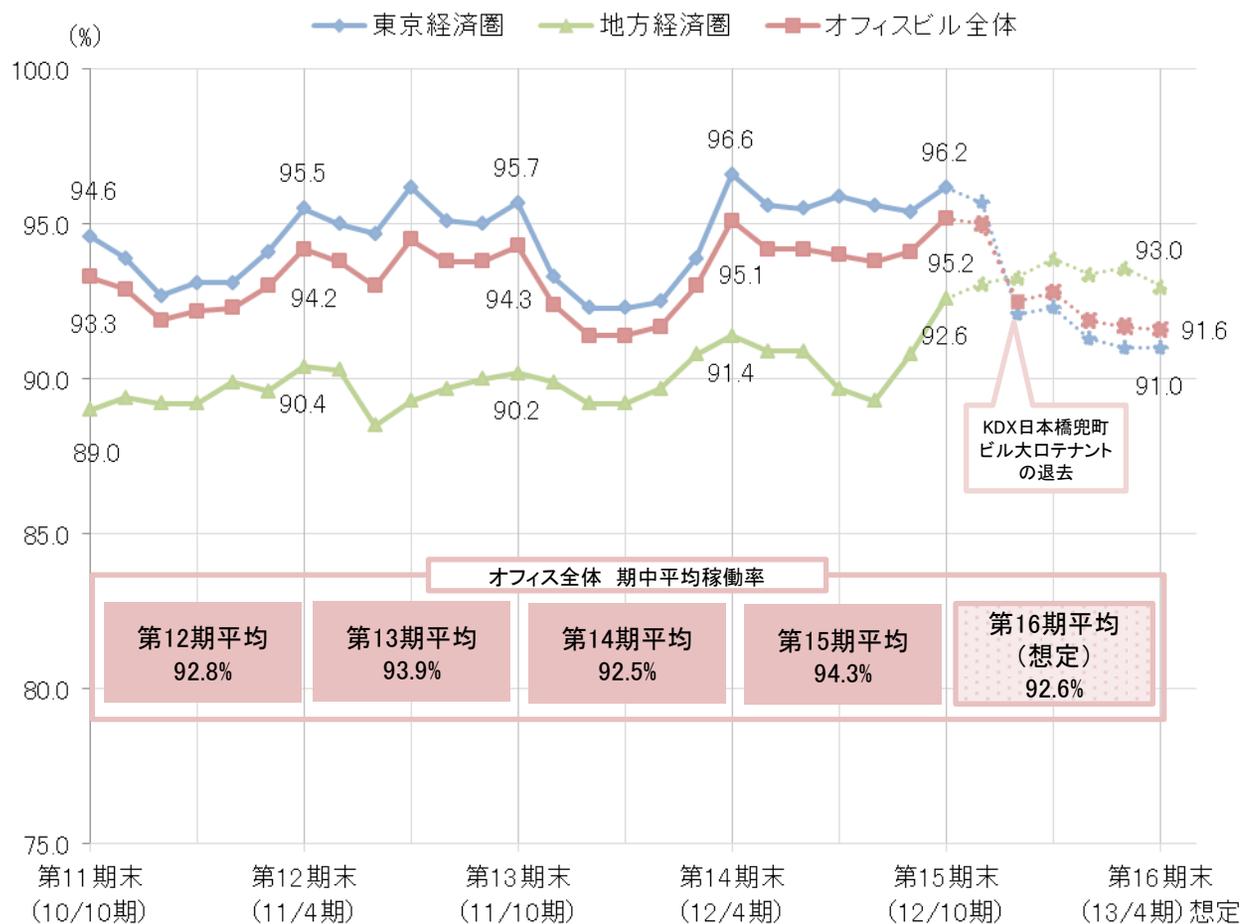
---

内部成長について

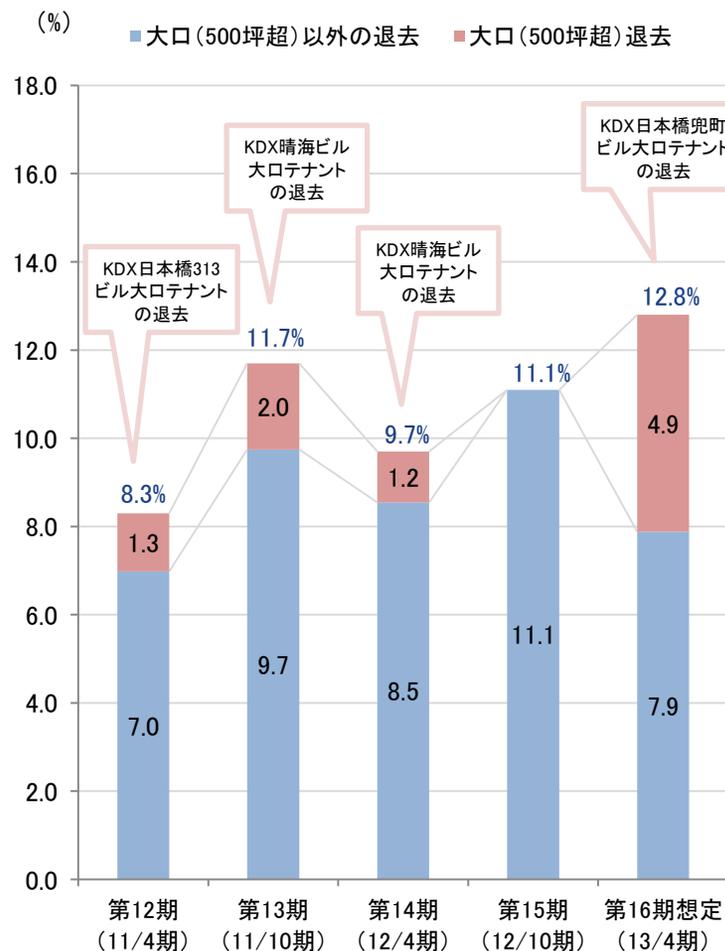
# オフィスビルの稼働状況推移と退去率の動向

- 稼働率は安定的に高水準、今後は稼働率維持と賃料条件の改善を目指す
- 大口退去を除く退去率は第16期に低下見込み

オフィスビル(地域別)稼働率の推移(注1・2)



オフィスビル退去率(年換算)の推移(注3・4)

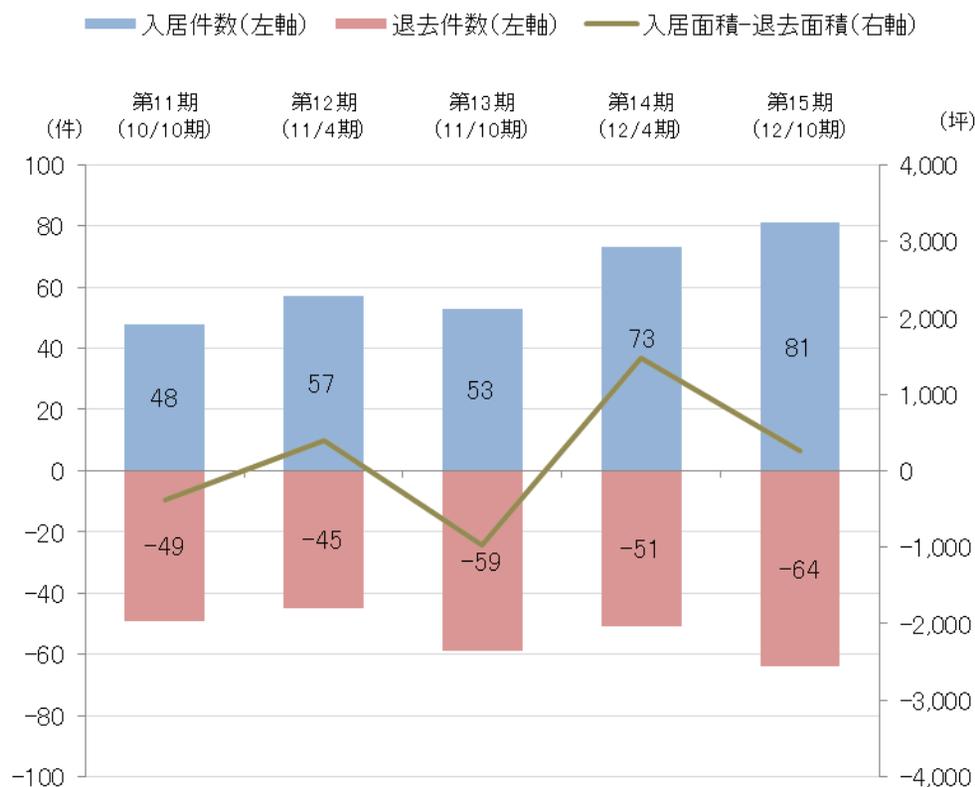


注1: 第16期想定稼働率については、本投資法人が第16期収益予想を作成する際に用いている数値を記載しています。  
 注2: KDX日本橋兜町ビルの第16期中における大口テナント退去の影響は、12/12末の稼働率から発生しています。なお、当該テナントの第15期末におけるオフィス全賃貸面積に対する当該テナント契約面積の割合は2.6%です。  
 注3: 各期初から各期末までの6ヶ月間に賃貸借契約を解約したテナントに係る賃貸面積の合計を当該期中の毎月末日時点で本投資法人が保有するオフィスビル全体の賃貸可能面積の平均値で除して得られた値を2倍し、年率換算した数値です。  
 注4: 第16期想定(13/4期)の数値は、第15期(12/10期)末までに受領した解約予告に基づく想定値で、退去率の大口区分については物件毎に当該テナントの契約面積を合計した値を基に区分しています。

# オフィスビルの入退去動向

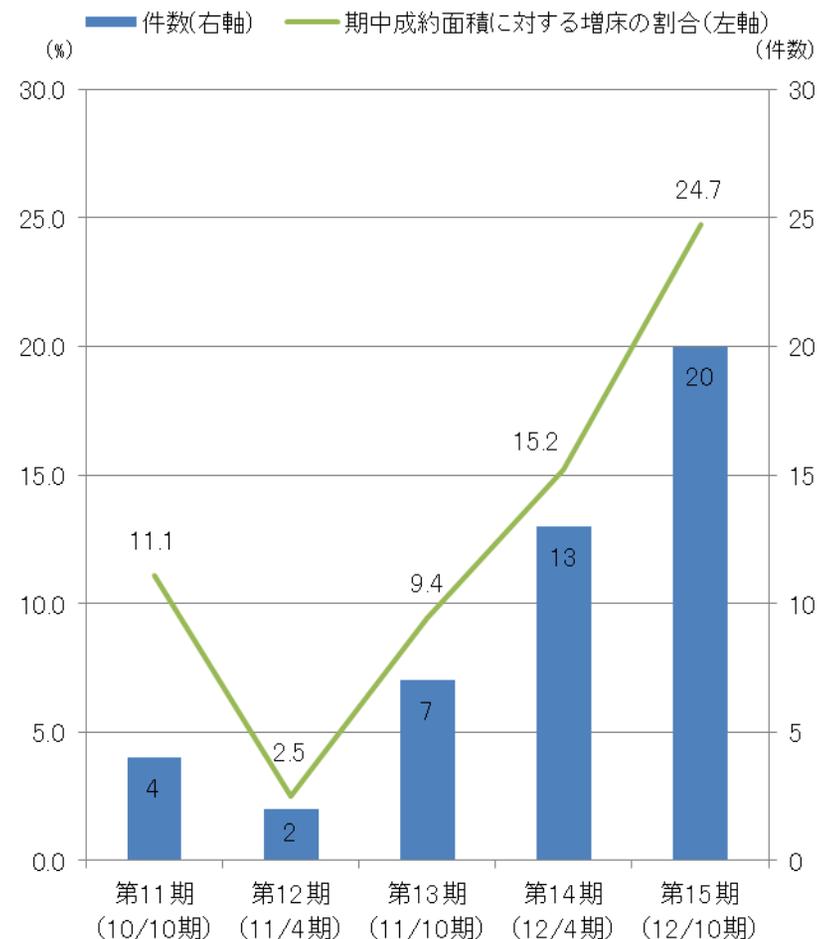
- 第15期(12/10期)は入居面積が退去面積を上回る
- 入居については館内増床が増加傾向

オフィスビルの入退去件数・変動面積



注: 件数及び面積はフロアを基準に算出しており、同一テナントであっても異動フロアが異なる場合、フロア毎に加算又は減算しています。

館内増床の件数・期中成約面積に対する割合の推移

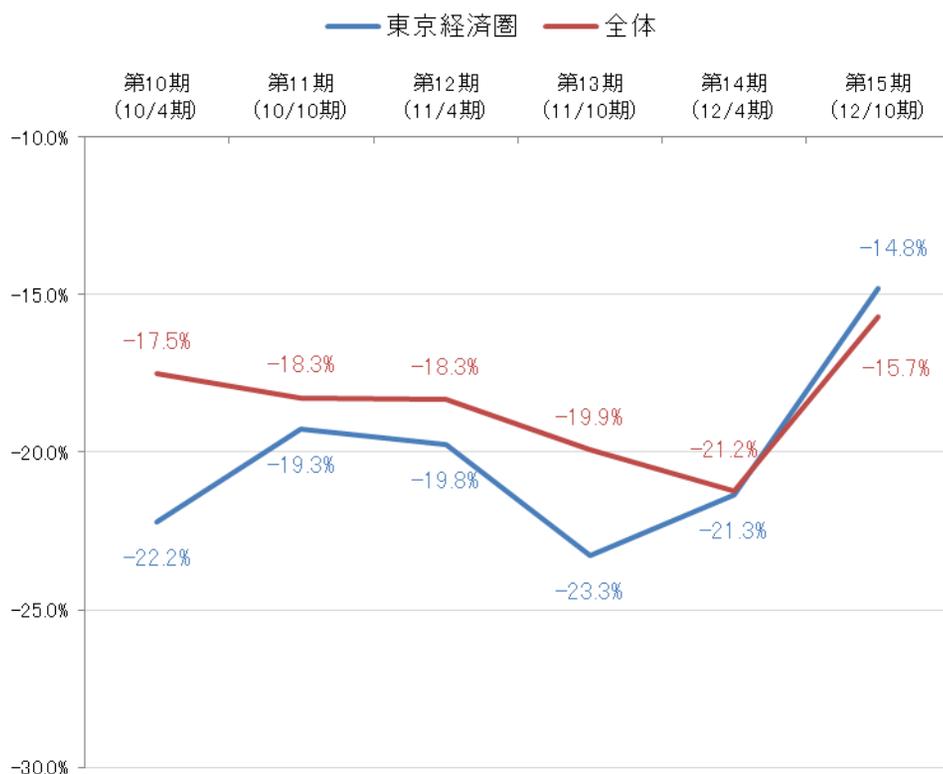


注1: 館内増床件数は各期中の新規入居テナントのうち、入居物件内に既に入居しているテナント数を算出対象としており既入居テナントと資本関係のあるテナント入居も件数に含まれます。  
 注2: 期中成約面積に対する増床の割合については当該新規入居面積のみを集計対象としています。

# オフィスの新規賃料変動率と空室期間等の推移

- 新規賃料変動率は縮小
- フリーレント期間は短縮、空室期間は短縮傾向を継続

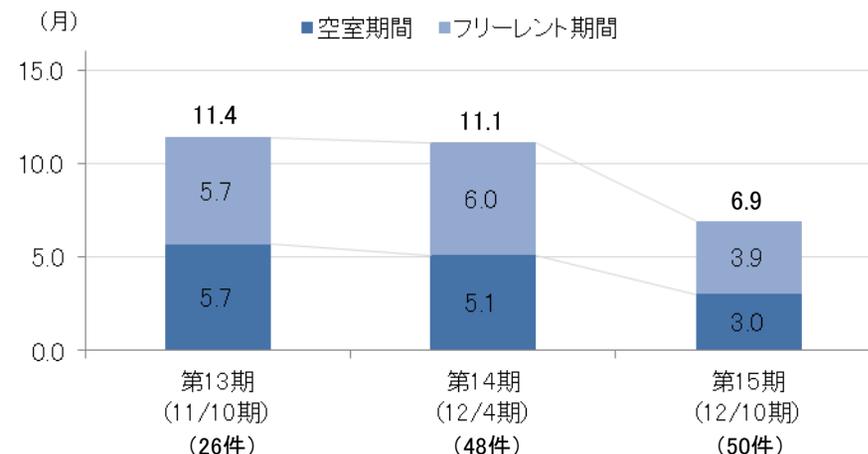
新規賃料変動率の推移



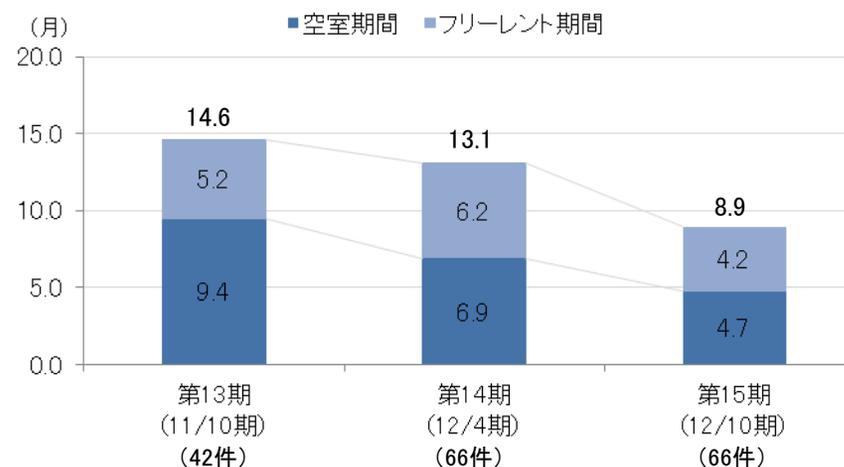
注1: 変動率は、各期中に賃貸借を開始した各新規テナントの賃貸借契約における単位面積当たり月額契約賃料の、賃貸借開始日の前月末日現在の当該オフィスビルにおける単位面積あたり平均月額賃料に対する変動率を算出し、これを単純平均したものです。

注2: 2階以上の主に事務用途を対象とし、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。

空室期間・フリーレント期間の推移(東京経済圏)



空室期間・フリーレント期間の推移(オフィスポートフォリオ全体)



注1: 空室期間は各期中に成約した区画について前テナント解約日から新テナント契約開始までの期間を、フリーレント期間は契約開始から約定賃料に達するまでの期間を30日で一律に除した数値を月単位として集計し、単純平均したものです。

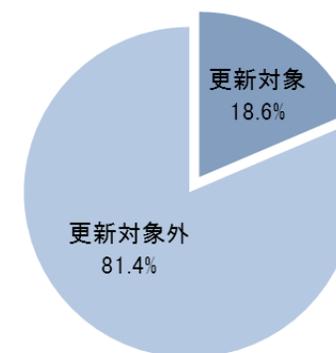
注2: 2階以上の主に事務用途を対象とし、各期中に新規取得した物件は集計の対象外としています。

注3: 括弧内の件数は対象契約数を表しています。

# オフィスの継続賃料水準推移

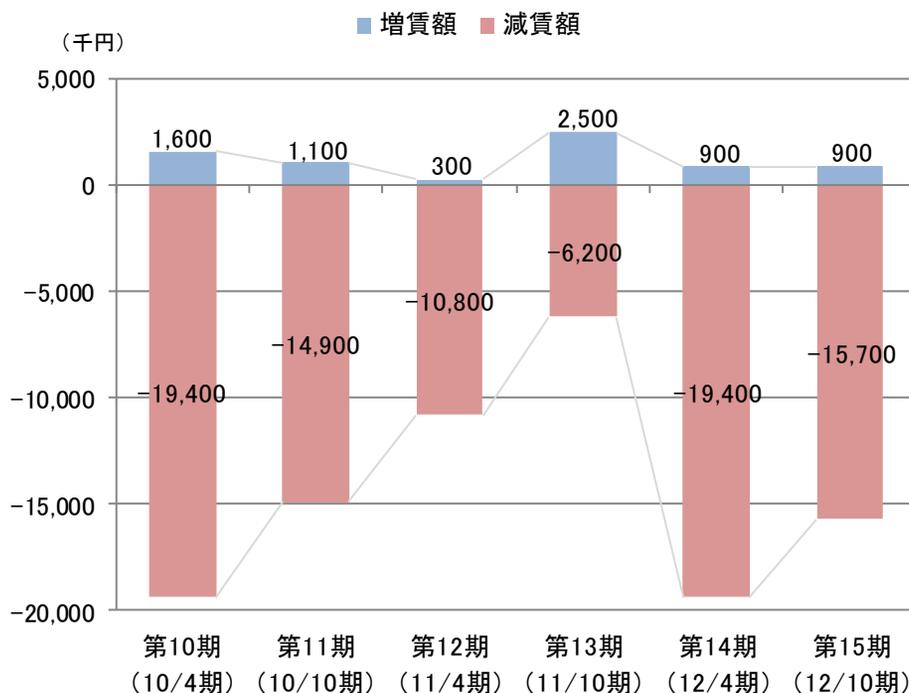
- 賃料改定は現状維持が拡大し、減賃が減少
- 改定賃料の変動額は減額幅が縮小

第15期(12/10期)中の継続賃料改定状況(賃貸面積ベース)



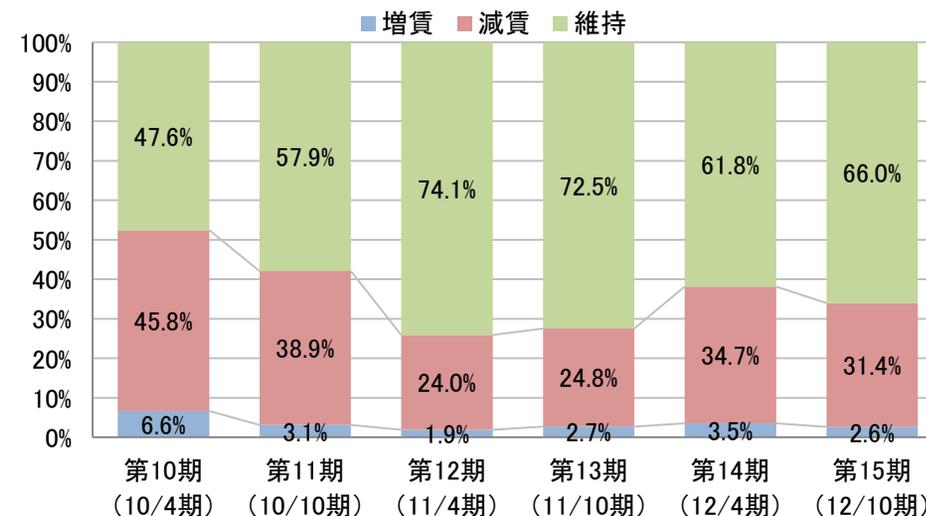
注:更新期限にかかわらず、当該期中に賃貸借契約が更新又は改定された契約賃貸面積を基に集計したものです。

改定賃料の変動額推移(月額賃料ベース)



注:変動額は、月額賃料の改定における差額について、増賃額、減賃額のそれぞれをテナント毎に集計したものであり、10万円未満を四捨五入して算出しています。

賃料改定の状況(賃貸面積ベース)

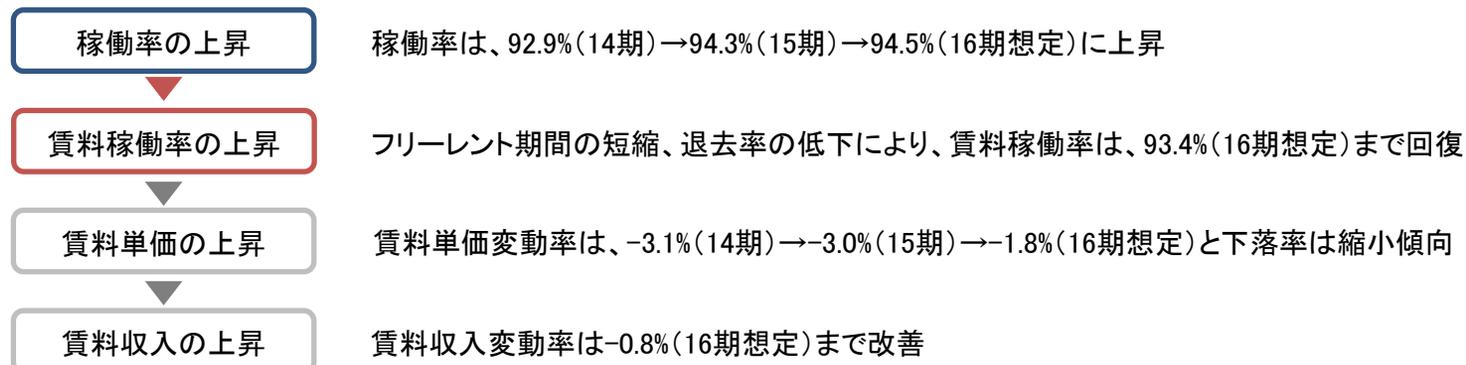


注:賃料改定の状況は、当該期中に賃貸借契約が更新又は改定された契約を集計し、賃貸面積を基に集計しています。

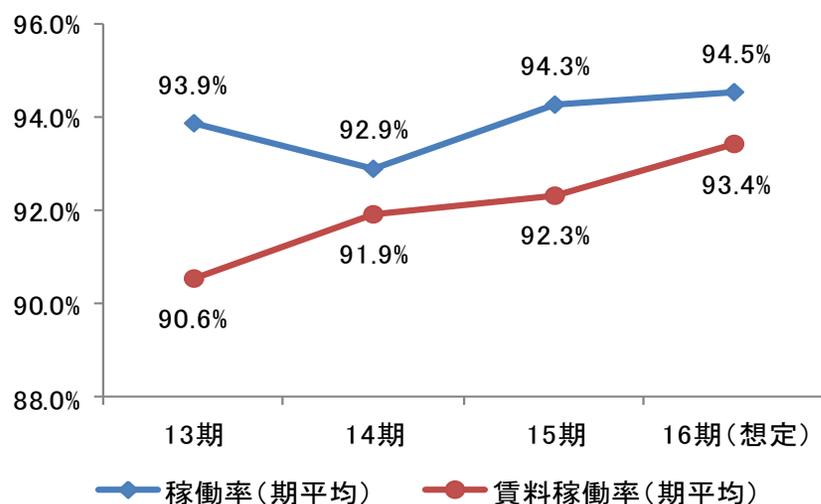
# オフィスビルの賃料収入回復の流れ

- 稼働率、賃料稼働率の改善により、賃料収入は下げ止まりつつある
- 賃料単価の下落は続くが、下落率は縮小傾向

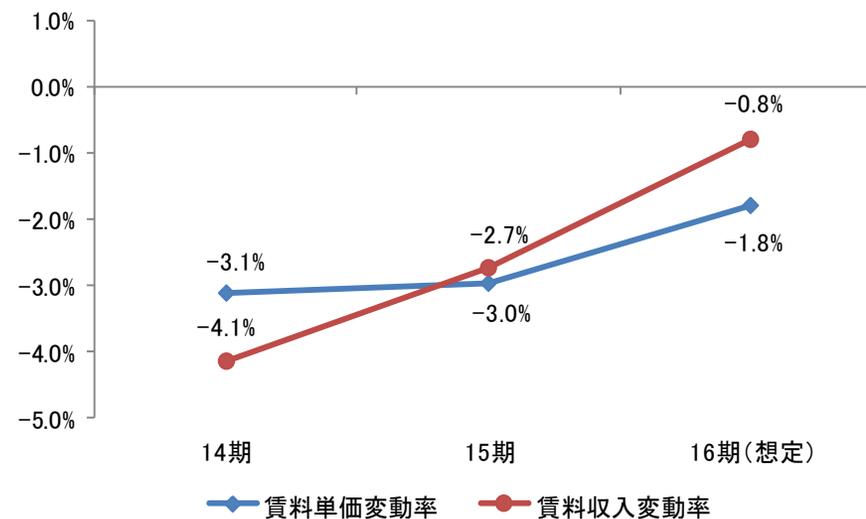
## 賃料収入回復の流れ



稼働率・賃料稼働率の推移



賃料単価・賃料収入変動率の推移



注1: 13期(2011年10月期)期初時点で保有する68物件(売却物件を除く)の数値。賃料には共益費を含みます。

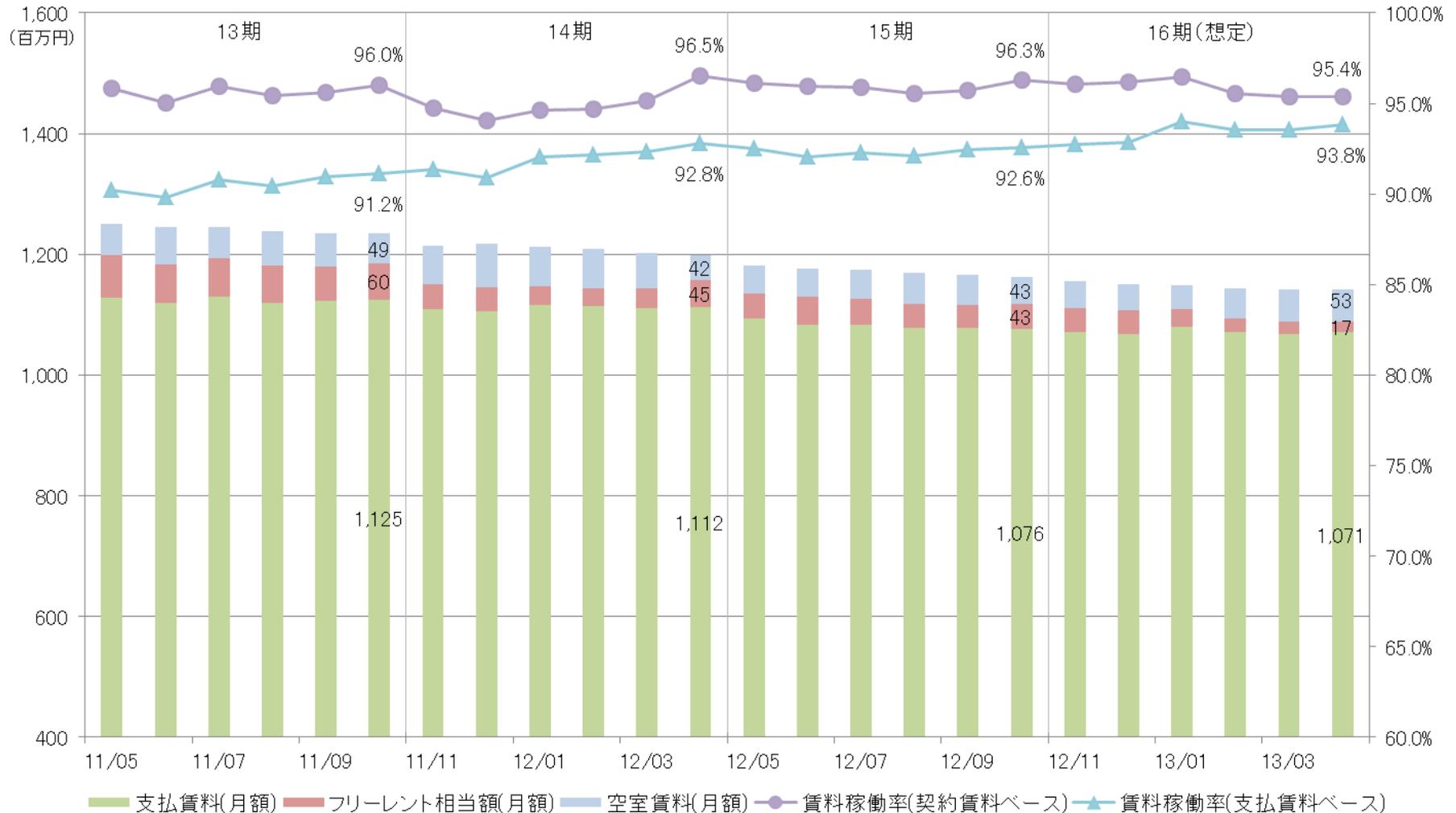
注2: 賃料稼働率は、各月末時点の支払賃料(契約賃料からフリーレント相当額を控除したものを総潜在賃料(契約賃料に空室部分の新規最低契約賃料を加えたもの)で除したものの単純平均しています。

注3: 賃料単価変動率は、前期末時点から当期末時点の賃料単価の変動率です。

# オフィスビルの賃料・賃料稼働率の推移(既存物件)

- フリーレント期間短縮により、支払賃料ベースの稼働率の上昇が続く
- 賃料総額の下落傾向は続くが、支払賃料には底打ち感

賃料・賃料稼働率の推移



注1: 13期(2011年10月期)期初時点で保有する68物件(売却物件を除く)の数値。賃料には共益費を含みます。

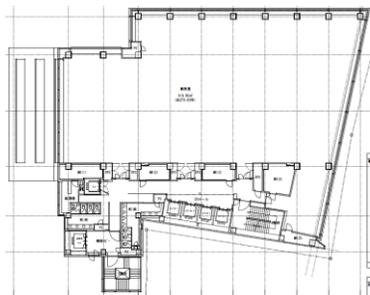
注2: 賃料稼働率は、各月末時点の契約賃料又は支払賃料(契約賃料からフリーレント相当額を控除したもの)を総潜在賃料(契約賃料に空室部分の新規最低契約賃料を加えたもの)で除したものです。

# KDX日本橋兜町ビルのリーシング状況について

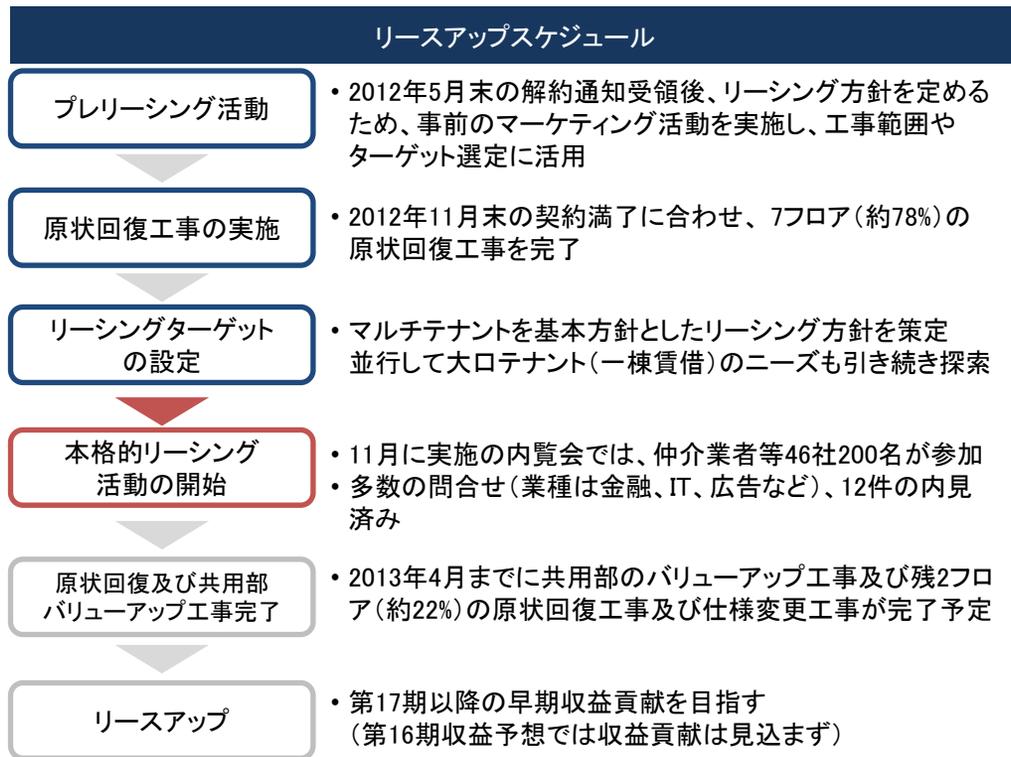
- 優良な立地、建物スペックを活かし、早期のテナント誘致と収益貢献を目指す



A75 KDX日本橋兜町ビル  
(旧: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914㎡(約276坪)



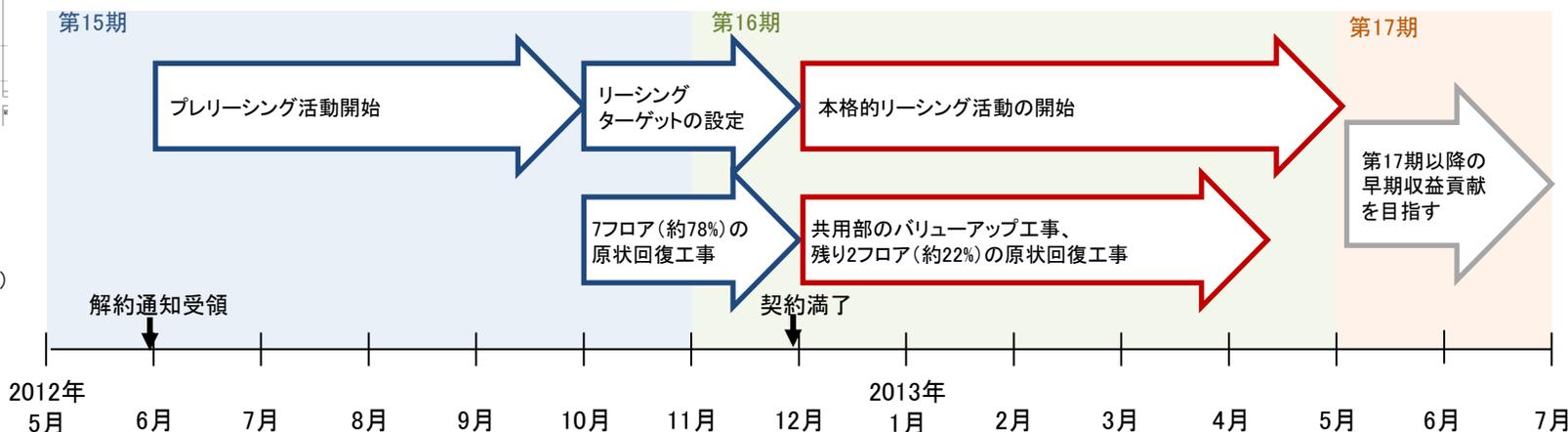
### 物件概要

交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 東京メトロ「茅場町」駅徒歩2分</li> <li>• 東京メトロ各線・都営地下鉄浅草線「日本橋」駅も徒歩圏内</li> </ul>
スペック等	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 築14年(1998/11 竣工)</li> <li>• 個別空調、機械警備、OAフロア、エレベーター6基、平置き及び機械式駐車場を完備(計40台)</li> <li>• 中柱が少なく柔軟なレイアウトが可能</li> <li>• 基準階天高2,700mm、OA床高150mm</li> </ul>

### 共用部のバリューアップ工事例



基準階エレベータホールの改修後イメージ



# オフィスビルエンドテナントの状況 (第15期末(12/10期)時点)

- 賃貸面積割合は最大テナントで3%程度、上位10社合計で11%程度 (12/12/1時点)
- オフィスビルの平均賃料は14,900円/坪、15,000円/坪未満のテナントが過半

## 上位エンドテナントリスト

	テナント名	賃貸面積 (坪)	賃貸面積割合(%) (注1)	入居物件
1	SMBC日興証券株式会社	5,298.7 (2,929.2) (注2)	5.2 (2.9) (注2)	・KDX日本橋兜町ビル(2.3%、2,369.5坪) ・池袋日興ビル・兜町日興ビルⅡ ・立川駅前ビル・名古屋駅前桜通ビル ・名古屋日興証券ビル・仙台日興ビル
2	A社(サービス業)	1,550.3	1.5	・KDX川崎駅前本町ビル
3	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,188.1	1.2	・虎ノ門東洋ビル・原宿FFビル
4	コダック株式会社	1,022.8	1.0	・KDX御茶ノ水ビル・KDX門前仲町ビル
5	B社(サービス業)	1,022.4	1.0	・小石川TGビル
6	C社(卸売業・小売業、飲食店)	863.7	0.9	・原宿FFビル
7	D社(製造業)	816.6	0.8	・KDX小林道修町ビル
8	E社(金融・保険業)	781.8	0.8	・KDX晴海ビル
9	F社(製造業)	685.2	0.7	・KDX日本橋313ビル
10	G社(サービス業)	669.4	0.7	・KDX東新宿ビル
	合計	13,899.0 (11,529.5) (注2)	13.7 (11.4) (注2)	

注1: 賃貸面積割合は、第15期(12/10期)末時点のポートフォリオ全体の賃貸面積に対する各テナントの賃貸面積割合をいい、小数第2位を四捨五入して算出しています。

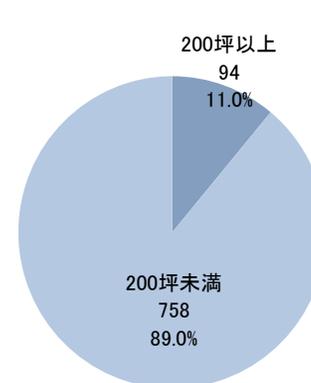
注2: 12/11/30付のKDX日本橋兜町ビル入居のSMBC日興証券株式会社解約により、SMBC日興証券株式会社の賃貸面積は2,929.2坪、賃貸面積割合は2.9%へ、上記10テナントの合計賃貸面積は11,529.5坪、賃貸面積割合は11.4%へ減少します。

## 参考 エリア別の平均賃料

	物件数	平均賃料(円/坪) (注1)	対前期末変動率
東京経済圏	63	15,900	-3.5%
全国	78	14,900	-2.8%

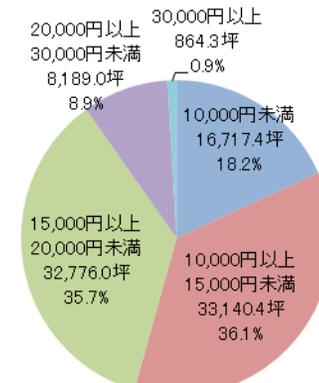
注1: 平均賃料はエリア毎の加重平均賃料を百円未満を切り捨てています。

## 賃貸面積別分散状況 (物件別・テナント数ベース)



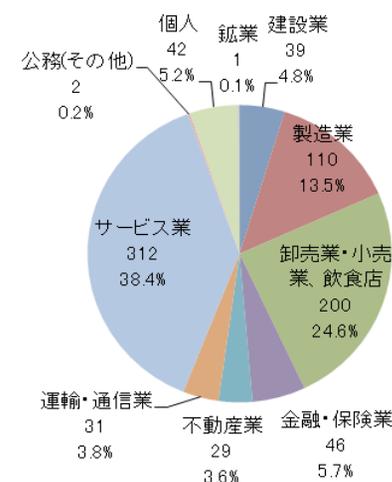
注: 賃貸面積別分散状況は、各オフィス物件に入居するテナント数で各比率を算出しています。

## 契約賃料帯別分散状況 (賃料帯別・賃貸面積ベース)



注: 契約賃料別分散状況は、賃貸面積(坪)ベース(名寄せ済)で各比率を算出しています。

## テナント業種分散状況 (テナント数ベース)



注: テナント分散状況は、テナント件数(名寄せ済)がオフィス全体のテナント件数(名寄せ)に占める割合を件数割合で算出しています。

## セクション4

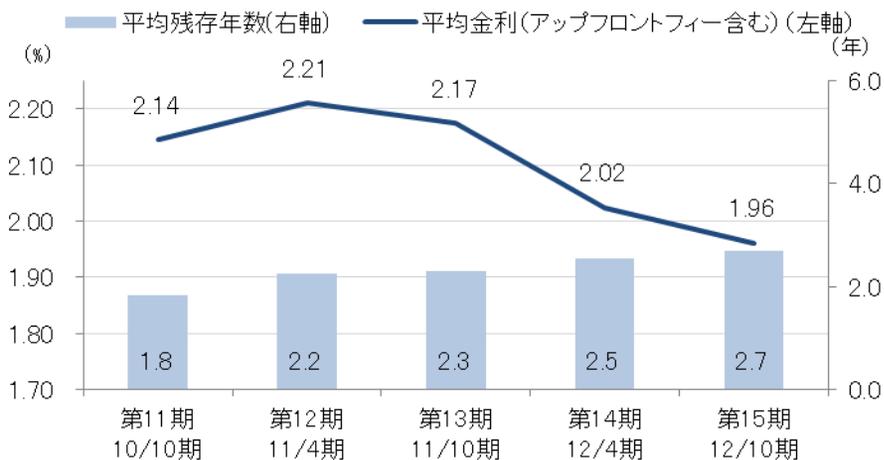
---

### 財務戦略

# 有利子負債の金利水準及びLTV水準(第15期(12/10期)末時点)

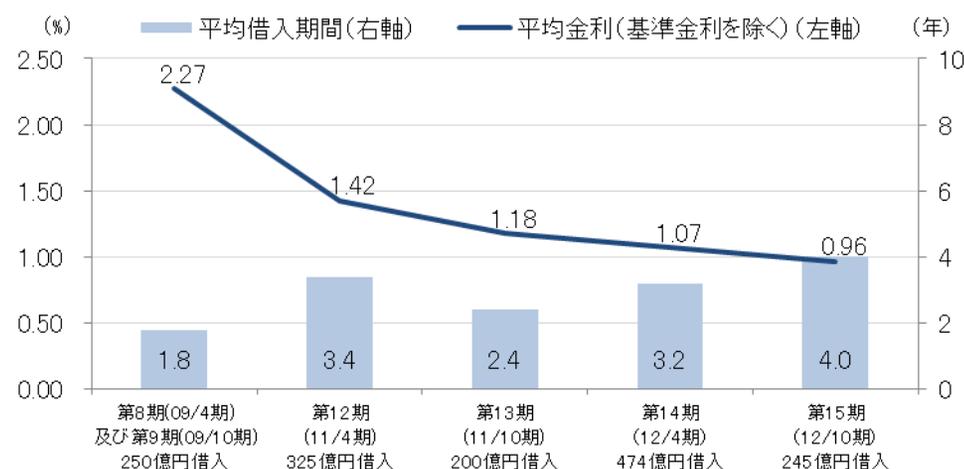
- 金融コストの低減と平均残存年数の長期化を着実に実現
- 総資産有利子負債比率(LTV)は保守的な水準を維持

有利子負債の平均金利・平均残存年数の推移



注: 平均金利及び平均残存年数は各期末時点の利率及び残存年数を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。(平均金利は小数第3位を、平均残存年数は小数第2位を四捨五入)

各期中の借入実績推移

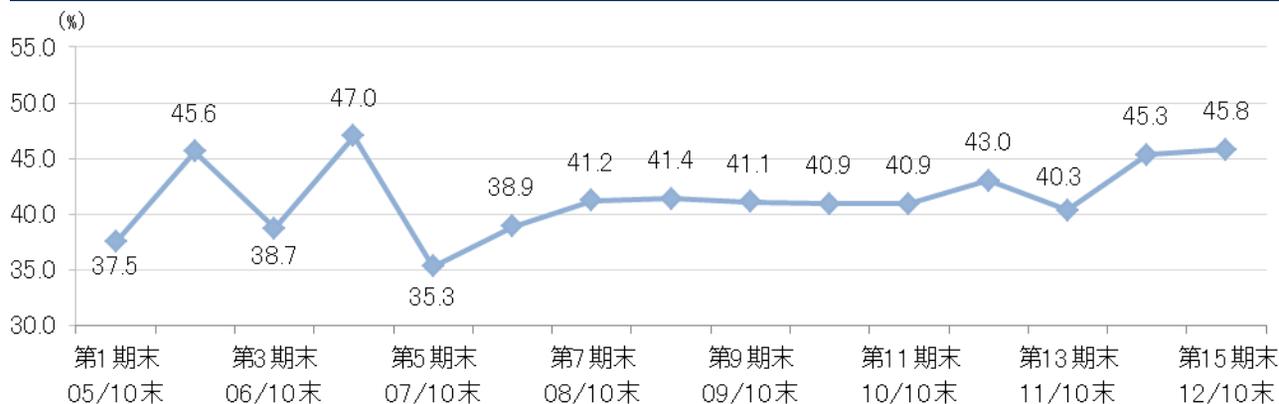


注1: 借入平均期間は、借入金額にて加重平均して算出しています。(小数第2位を四捨五入)

注2: 平均金利(基準金利を除く)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しています。(小数第3位を四捨五入)

注3: 借入金額は、当該期間における借入金額で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)は計算対象に含みません。

有利子負債比率(LTV)の推移



注: 有利子負債比率=期末有利子負債残高÷総資産

格付の状況

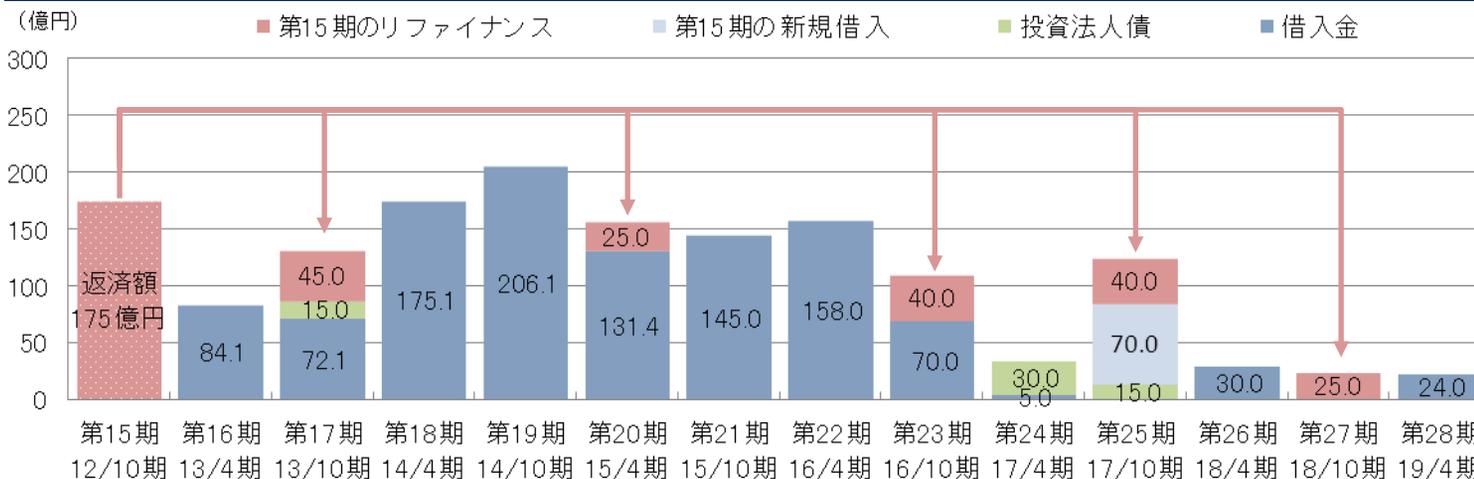
格付機関: 日本格付研究所(JCR)

格付対象	格付
長期優先債務格付	A (見通し: ポジティブ)
債券格付 発行登録債予備格付	A

# 有利子負債の状況と借入調達先(第15期(12/10期)末時点)

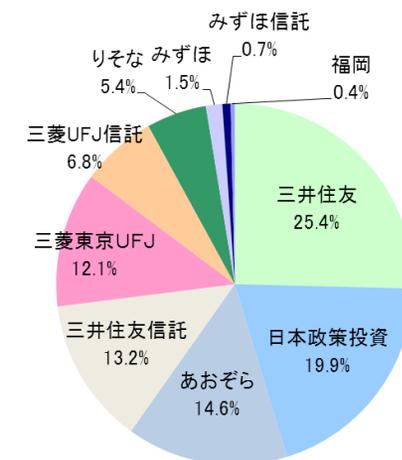
- 返済期限に配慮しつつ175億円のリファイナンスと70億円の新規借入を実施
- 有利子負債の長期・固定化による安定的な財務体質を維持

有利子負債の返済期限分散状況

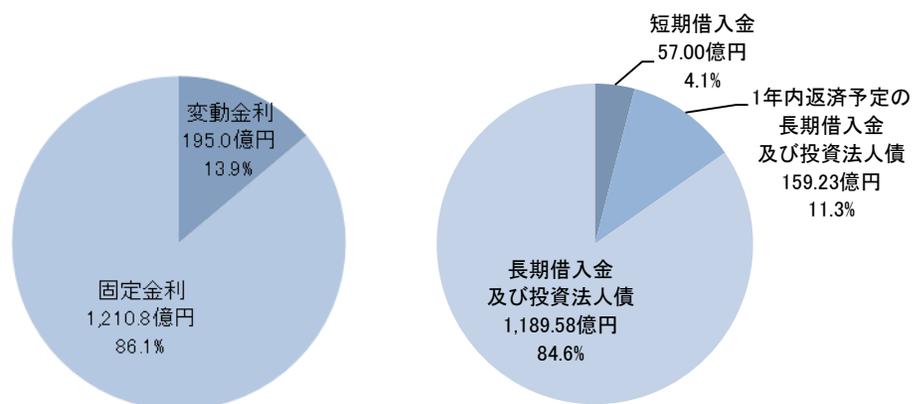


注:各期間に返済期限が到来する有利子負債残高を示しており、契約に基づく分割返済の一部元本返済額も含まれます。(金額は、小数第2位を四捨五入)

借入金の調達先分布状況



有利子負債の固定化・長期化状況



注:固定金利は金利スワップによる金利固定化分を含みます。(金額は、小数第2位又は第3位を四捨五入)

借入金の調達先別残高

借入先	借入残高(億円)
1 三井住友銀行	341.6
2 日本政策投資銀行	267.5
3 あおぞら銀行	196.8
4 三井住友信託銀行	177.0
5 三菱東京UFJ銀行	163.0
6 三菱UFJ信託銀行	92.0
7 りそな銀行	73.0
8 みずほ銀行	20.0
9 みずほ信託銀行	10.0
10 福岡銀行	5.0
合計	1,345.8

注:投資法人債(総額60億円)を含めた第15期末の有利子負債残高は1,405.8億円です。(金額は、小数第2位を四捨五入)

Appendices

---

補足資料

# ポートフォリオ一覧①

## 保有資産(オフィスビル78物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)注1	建築時期注2	第15期末 稼働率(%)注3	用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)注1	建築時期注2	第15期末 稼働率(%)注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	100.0%	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	1989年4月	54.4%			
		A-3	東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	1987年1月	89.1%			A-46	飛栄九段北ビル	東京都千代田区	7,600	1988年3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-47	KDX新横浜381ビル	神奈川県横浜市	5,800	1988年3月	91.7%			
		A-5	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	1992年8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-6	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	1985年11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-7	FIK南青山ビル	東京都港区	2,270	1988年11月	88.4%			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-8	神田木原ビル	東京都千代田区	1,950	1993年5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-13	KDX麹町ビル	東京都千代田区	5,950	1994年5月	100.0%			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-14	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	1989年4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-15	KDX浜町ビル	東京都中央区	2,300	1993年9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-16	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	1984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-17	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区	4,640	1992年1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-19	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	1999年9月	100.0%			A-60	KDX晴海ビル	東京都中央区	10,250	2008年2月	70.3%			
		A-20	KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	1987年10月	100.0%			A-61	KDX浜松町第2ビル	東京都港区	2,200	1992年4月	87.6%			
		A-21	KDX新橋ビル	東京都港区	2,690	1992年2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-22	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	1990年9月	95.4%			A-63	五反田TGビル	東京都品川区	2,620	1988年4月	100.0%			
		A-23	KDX四谷ビル	東京都新宿区	1,950	1989年10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-26	KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	1992年10月	100.0%			A-66	KDX新宿ビル	東京都新宿区	6,800	1993年5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-67	KDX銀座一丁目ビル	東京都中央区	4,300	1991年11月	100.0%			
		A-28	KDX乃木坂ビル	東京都港区	1,065	1991年5月	78.1%			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-29	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	1990年1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-30	KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	1992年11月	100.0%			A-72	KDX東品川ビル	東京都品川区	4,590	1993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-73	KDX箱崎ビル	東京都中央区	2,710	1993年11月	100.0%			
		A-32	KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	1986年7月	82.8%			A-74	KDX新日本橋ビル	東京都中央区	2,300	2002年11月	100.0%			
		A-33	KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	1988年6月	100.0%			A-75	KDX日本橋兜町ビル	東京都中央区	11,270	1998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	86.0%			A-76	池袋日興ビル	東京都豊島区	1,653	1986年3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-77	兜町日興ビルⅡ	東京都中央区	1,280	2001年10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	90.1%			A-78	立川駅前ビル	東京都立川市	1,267	1990年2月	100.0%			
		A-38	KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	1992年10月	100.0%			A-83	府中サウスビル	東京都府中市	6,120	1996年3月	98.2%			
		A-39	KDX虎ノ門ビル	東京都港区	4,400	1988年4月	100.0%			A-84	春日ビジネスセンタービル	東京都文京区	2,800	1992年6月	95.7%			
		A-40	虎ノ門東洋ビル	東京都港区	9,850	1962年8月	96.9%			A-85	中目黒ビジネスセンタービル	東京都目黒区	1,880	1985年10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%											

注1: 取得価格は、本投資法人が取得した各信託受益権等の売買金額又は取得(出資)金額のみを記載しています。  
 注2: 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しており、合計欄には、2012年10月31日を基準として、取得価格で加重平均し、小数第2位以下を切り捨てた築年数を記載しています。  
 注3: 稼働率は、2012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。

# ポートフォリオ一覧②

## 保有資産(オフィスビル 78物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)注1	建築時期 注2	第15期末 稼働率(%) 注3
オフィスビル	地方 経済圏	A-12	ポルトス・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	77.7%
		A-25	KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市	1,560	1993年9月	100.0%
		A-36	KDX新潟ビル	新潟県新潟市	1,305	1983年7月	67.5%
		A-42	烏丸ビル	京都府京都市	5,400	1982年10月	99.2%
		A-44	KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	1984年2月	93.8%
		A-53	KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	1973年6月	93.3%
		A-54	KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	1994年7月	92.8%
		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	91.3%
		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	93.8%
		A-80	名古屋日興證券ビル	愛知県名古屋市	4,158	1974年8月	98.0%
		A-81	仙台日興ビル	宮城県仙台市	950	1989年3月	75.4%
		A-82	ビュープレックス梅田ビル	大阪府大阪市	2,770	2009年7月	95.5%
オフィスビル(78物件)合計					271,701	平均22.3年	95.2%

## 保有資産(都市型商業施設 2物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)注1	建築時期 注2	第15期末 稼働率(%) 注3
商業施設	都市型 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10.3年	100.0%

## 保有資産(住宅 3物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)注1	建築時期 注2	第15期末 稼働率(%) 注3
住宅	経済圏 東京	B-3	コート目白	東京都新宿区	1,250	1997年3月	100.0%
		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%
	経済圏 地方	B-18	びなすひばりが丘	北海道札幌市	1,800	1989年3月	96.1%
住宅(3物件)合計					8,403	平均13.0年	97.8%

注1:取得価格は、本投資法人が取得した各信託受益権等の売買金額又は取得(出資)金額のみを記載しています。

注2:建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しており、合計欄には、2012年10月31日を基準として、取得価格で加重平均し、小数第2位以下を切り捨てた築年数を記載しています。

注3:稼働率は、2012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。

## 保有資産(その他 1物件、2012年11月1日譲渡済)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)注1	建築時期 注2	第15期末 稼働率(%) 注3
その他	経済圏 地方	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23.6年	100.0%

## 全保有資産(84物件、投資有価証券を除く)

ポートフォリオ(84物件)合計					293,128	平均21.5年	95.5%
-----------------	--	--	--	--	---------	---------	-------

注:オフィスビル78物件のエンドテナント数は852件です。(名寄せで812件)

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

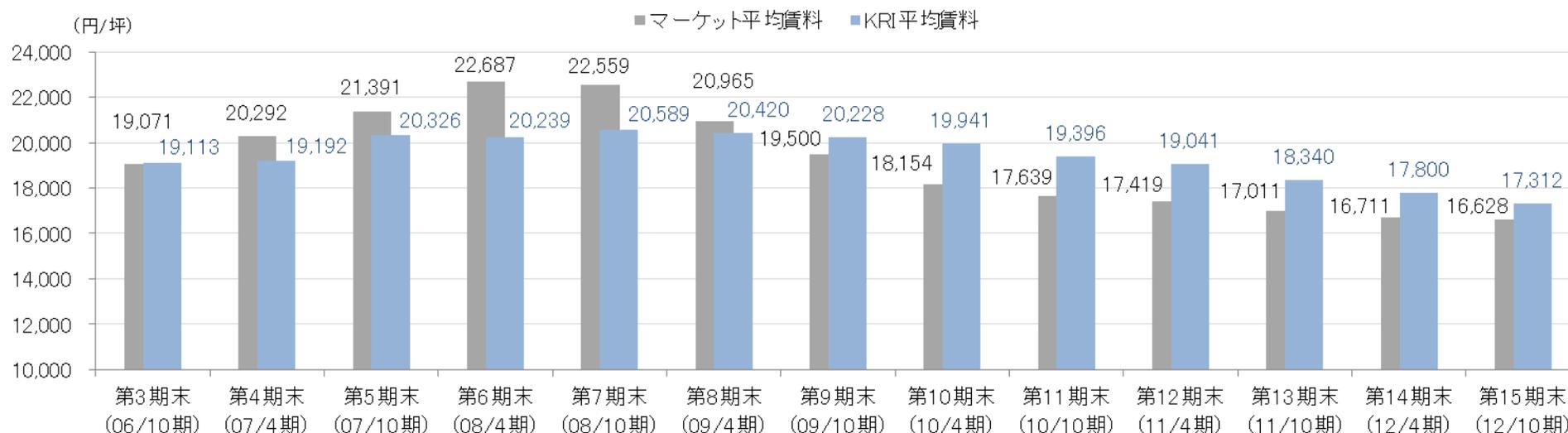
## 譲渡資産(2物件)

### 第15期(12/10期)譲渡資産

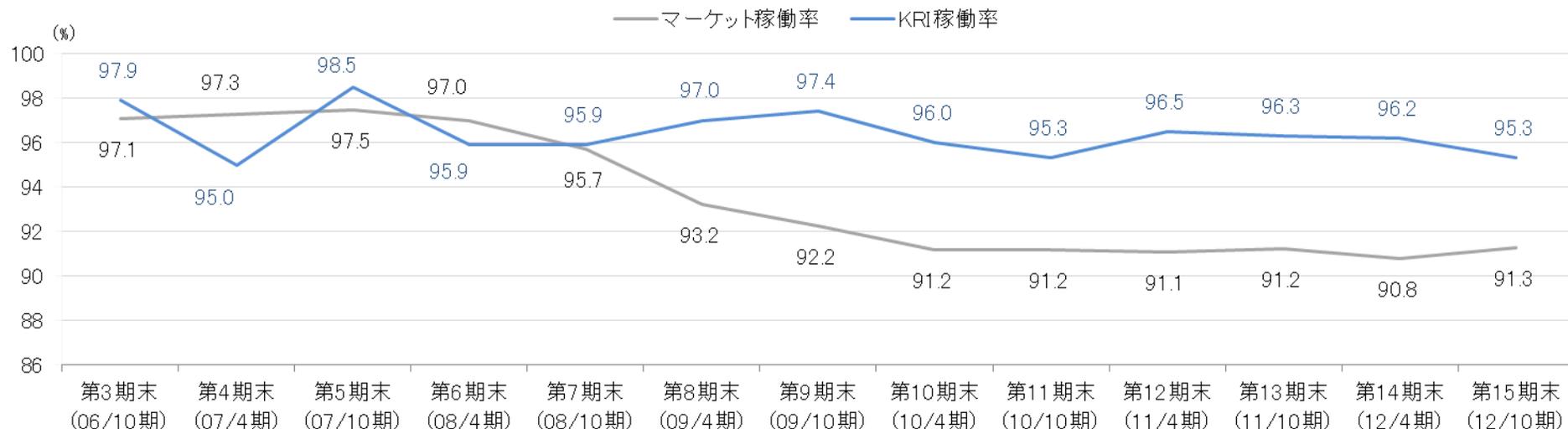
用途	地域	物件番号	物件名称	所在	当初 取得価格 (百万円)	譲渡価格 (百万円)	譲渡時期
オフィスビル	経済圏 東京	A-18	KDX大森ビル	東京都大田区	3,500	4,200	2012年5月11日
住宅	経済圏 東京	B-34	グラディート川口	埼玉県川口市	1,038	860	2012年6月26日

# 各期末時点のオフィスビル平均賃料と稼働率の推移

マーケットと比較したKRI保有オフィスビル平均賃料の推移(都心5区)



マーケットと比較したKRI保有オフィスビルの稼働率の推移(都心5区)



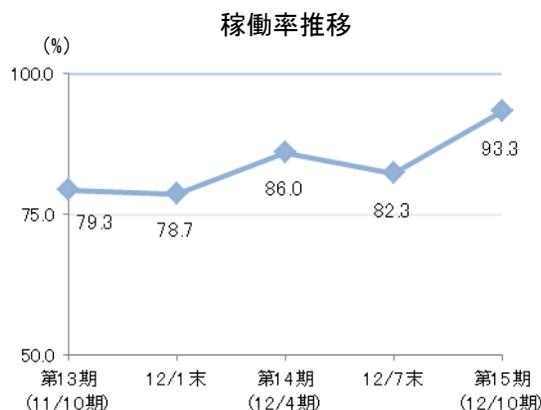
注1: マーケット平均賃料及び稼働率は三鬼商事様が公表している都心5区の該当月の数値を記載しています。

注2: 本投資法人の平均賃料及び稼働率は、各期末時点で都心5区に保有するオフィスビルの基準階平均賃料及び稼働率を記載しています。

# その他ビルのリーシング状況について

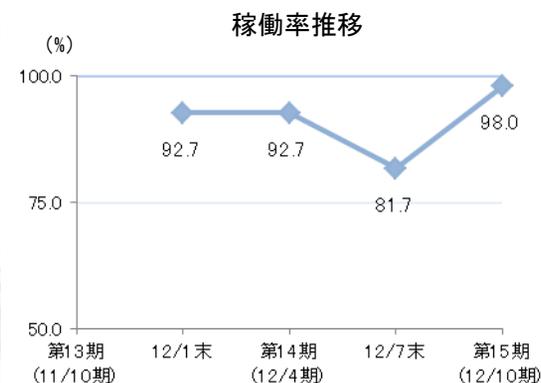
- 各物件毎のリーシングプランが奏功し、稼働率の維持・向上を達成

## 低稼働物件への取組み事例1: KDX博多南ビル



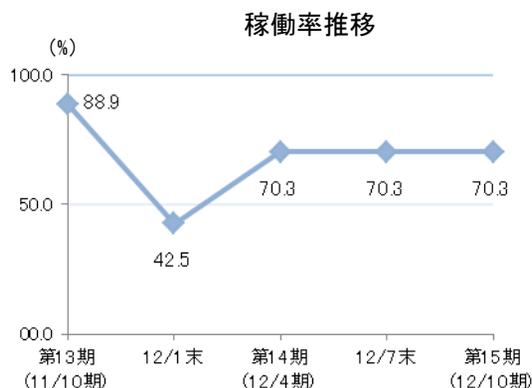
- 共用部改修工事と周辺ニーズを捉えたフロア分割戦略によるリーシング強化策の結果、稼働率が93.3%まで上昇

## 低稼働物件への取組み事例2: 名古屋日興証券ビル



- 長期空室となっていた地下店舗階と当期中に退去した7階の一部について、資産運用会社独自のルートで会議室運営会社を誘致し、稼働率が上昇

## その他リーシング注力物件1: KDX晴海ビル



- 前期は3フロアのテナント誘致に成功し、稼働率が70.3%まで上昇
- 周辺大型ビルにおける大口テナント退去等の影響もあり、リーシング営業は苦戦。稼働率向上を目指し粘り強い営業を継続

## その他リーシング注力物件2: 名古屋駅前桜通ビル



- 第15期(12/10期)末稼働率93.8%
  - 名古屋駅前地区は、大規模な建替え案件等再開が進んでおり、物件競争力の強化が課題
- ▼
- 経年により設備スペックが低下した空調設備の全面更新工事に着手済みで当期から17期にかけて実施中
  - 外構部、エントランス、共用部にかけてのリニューアル工事に着手。当期から16期にかけて実施
  - KDXブランドへのビル名称変更も検討中

# 物件クオリティの維持・向上への取組み

- 定期的なCS調査と戦略的な物件価値の維持・向上策の実施
- ポートフォリオ単位での規模のメリットを活かした工事費の削減を実現

減価償却費と工事実績・予算の推移



(2012年10月31日現在)

## ポートフォリオメリットを活かした省エネ改修工事の実施

- ポートフォリオのうち55物件にLEDダウンライト、人感センサー付階段誘導灯兼用非常照明を新設

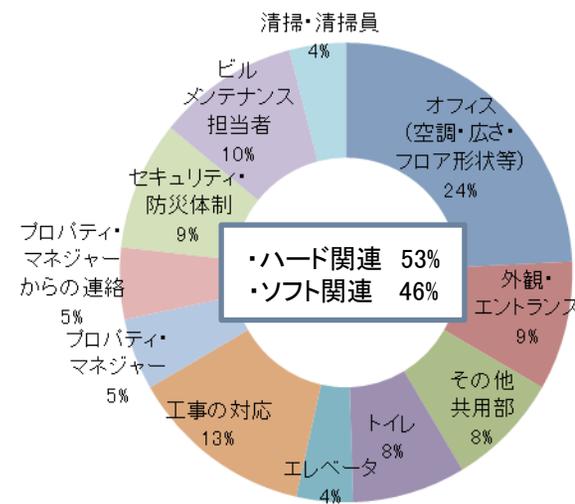
	改修前	改修後	削減量
年間消費電力量(KW/年)(注1)	1,271,417	469,998	801,456
年間電気代(万円/年)(注2)	3,327.8	988.1	1,683.5
年間CO2排出量(t/年)(注3)	546.8	202.1	344.4

注1: LEDダウンライトは4,380h/年で試算。(1日12時間365日点灯)  
階段通路誘導灯は8,760h/年で試算。(1日24時間365日点灯)

注2: 電気料金21円Kw/hで試算。

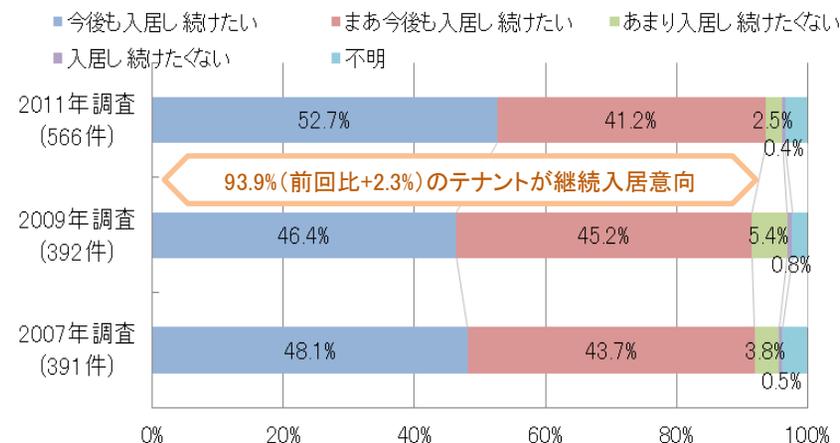
注3: CO2排出係数 0.43kg-CO2/kWhで試算。

第4回テナント満足度調査結果での満足度ウェイト(総務担当者)



注: 本投資法人が2011年9月に実施した「第4回テナント満足度調査」結果に基づく総務担当者の満足度構造比率です。

## 継続入居意向の推移

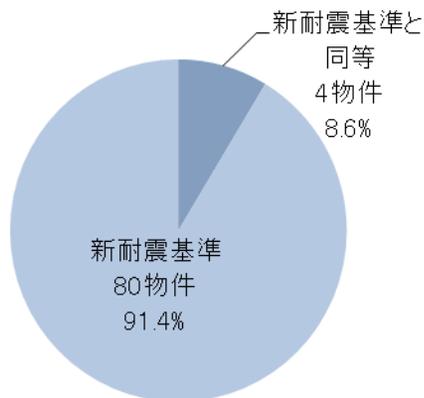


注: 本投資法人が2007年の第2回、2009年の第3回及び2011年に実施したテナント満足度調査における総務担当者の継続入居意向についての件数比率推移です。

# 耐震性等について(第15期(12/10期)末現在)

- KRIのポートフォリオを構成する全物件が新耐震基準又は同等の水準を充足

KRI保有物件で新耐震基準物件が占める割合(賃貸可能面積ベース)



4物件の耐震性

80物件/84物件

ポートフォリオPML

4.89%(84物件)

新耐震基準と同等の水準の物件

耐震補強工事实施済



A40 虎ノ門東洋ビル



A53 KDX博多南ビル

新耐震基準充足と同等の評価



A1 KDX日本橋313ビル



A80 名古屋日興證券ビル

株式会社日本設計  
による耐震診断報告書

三菱地所株式会社  
による耐震診断報告書

※2012年11月1日付で譲渡済の金沢日興ビルを除く83物件のPML値(2012年10月時点)は4.92%です。

注1:「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2: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9月時点の数値です。

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り組み

- 計画的かつ積極的な省エネ改修によりエネルギー使用量を低減
- GRESB調査(2012年)にて最高位のGreen Star評価を取得

## 省エネへの取り組み

- 高効率空調機への更新実施を主体にしつつ、2011年度からは性能・価格も安定してきたLED機器を採用し竣工後10年超のビルへ導入
- 2009年度のエネルギー使用量に対し、6.5%の削減を達成

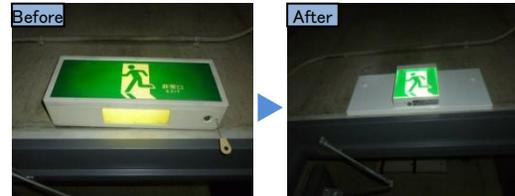
### 「高効率空調機への更新」事例(仙台日興ビル)

- ビル全体を空調するセントラル方式からゾーン毎に空調する個別方式に更新、テナント様の稼働に合せた運転が可能に



### 「高輝度誘導灯への更新」事例(東茅場町有楽ビル)

- これまでの蛍光灯タイプの誘導灯をLEDタイプに更新し従来のエネルギー(電気)使用量を90%以上削減



## 11期～15期に実施した省エネ対策によるエネルギー使用量の削減効果(試算値)

省エネ対策	高効率空調機への更新	高輝度誘導灯への更新	共用部照明LEDへの更新	照明人感センサの設置ほか	計
11期・12期(2010年度)	108.3 kl	-	-	16.8 kl	125.1 kl
13期・14期(2011年度)	275.5 kl	77.5 kl	11.3 kl	38.5 kl	402.8 kl
15期(2012年5月期)	239.1 kl	-	206.2 kl	-	445.3 kl
削減量(原油換算)	622.9 kl	77.5 kl	217.5 kl	55.3 kl	973.2 kl

2009年度のエネルギー使用量に対する削減率(全ポートフォリオ) 6.5%

## 国土交通省の環境不動産ポータルサイトで「ベストプラクティス」に採用



- ポートフォリオ全体での省エネ改修事例が、国土交通省の環境不動産ポータルサイトのベストプラクティスに採用されました

### 参照URL

[http://tochi.mlit.go.jp/kankyo/bestpractice/data/2009\\_nagoya.pdf](http://tochi.mlit.go.jp/kankyo/bestpractice/data/2009_nagoya.pdf)

WEB上での事例紹介

## 外部機関からの評価

- 2012年GRESB調査において最高位の評価を取得
- 本資産運用会社のKRI保有物件へのサステナビリティ・パフォーマンス改善に向けての取組み姿勢が評価された



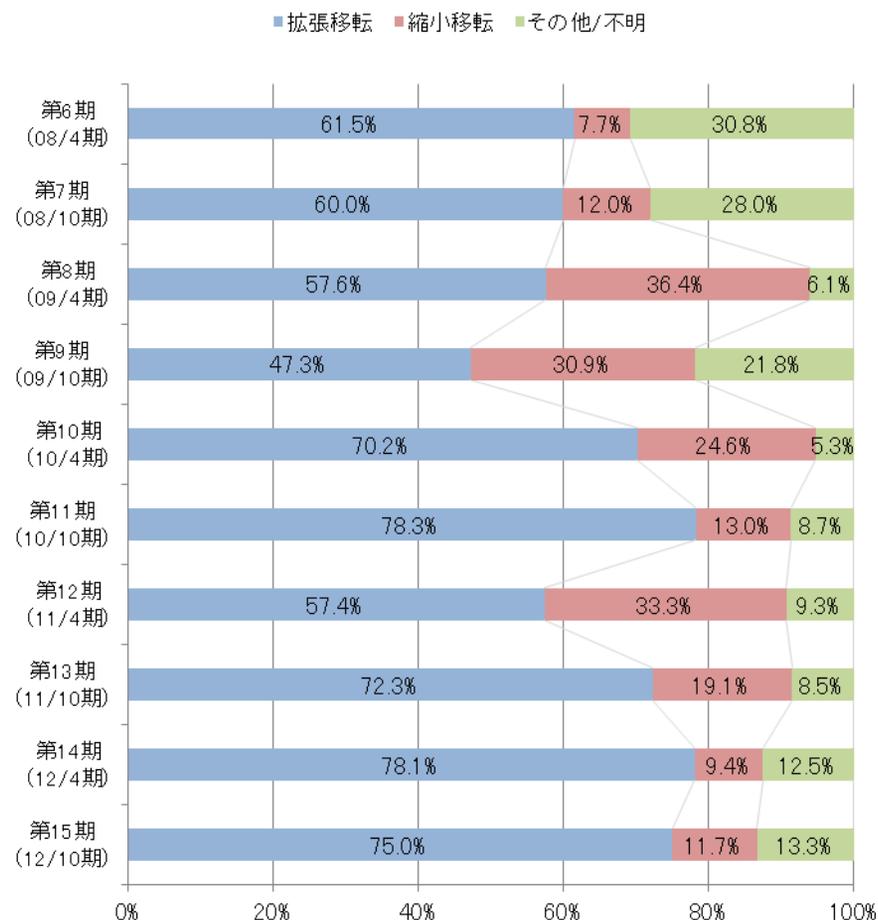
※出典: GRESB「2012 GRESB REPORT」に基づき資産運用会社が作成

注: GRESBは、不動産会社、REITや不動産私募ファンドについて環境や社会性の観点からサステナビリティ(持続可能性)を分析、評価するためのベンチマークです。

# オフィスビルの入退去理由の推移

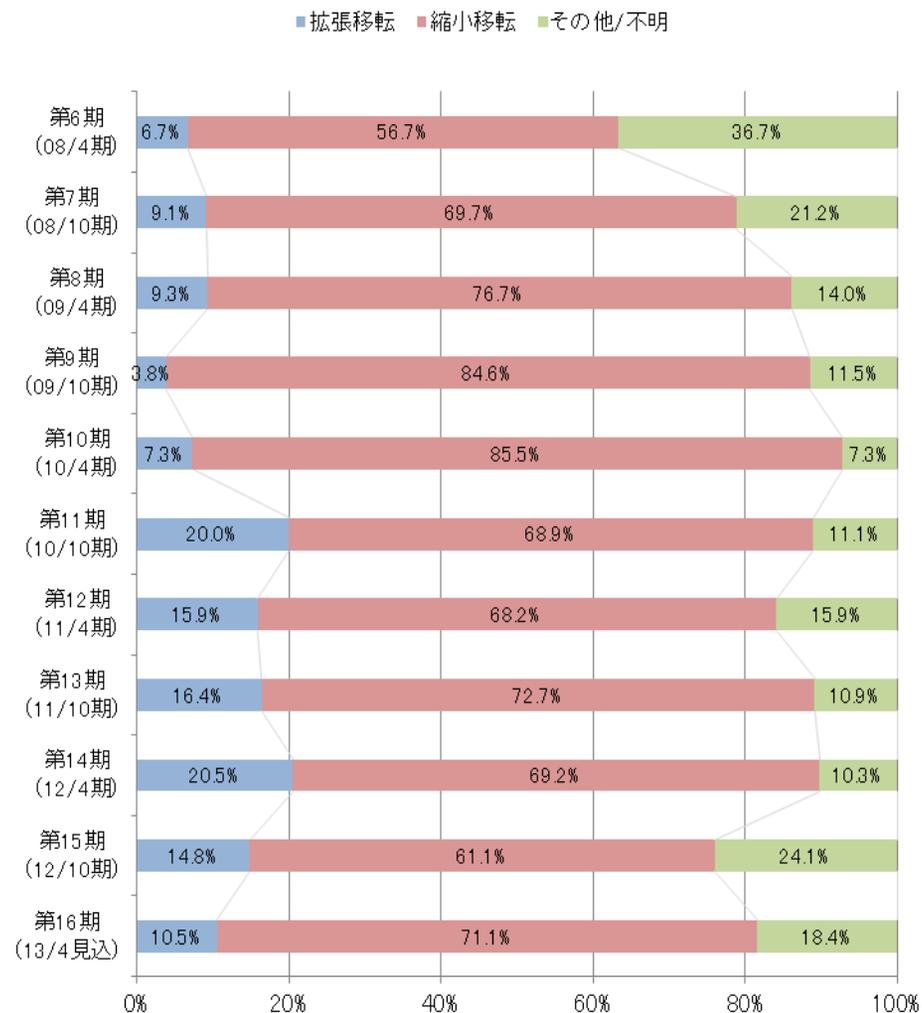
- 入居については拡張移転が高水準で推移
- 退去については縮小移転が大半を占める

オフィスビルの入居理由の推移



注:主に2F以上の事務所フロアを集計対象とした件数比率です。

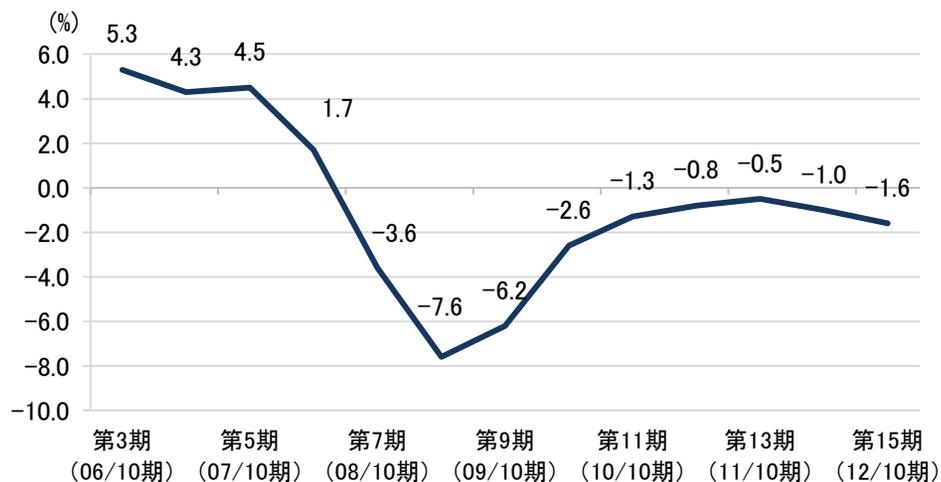
オフィスビルの退去理由の推移



注:住宅部分を除くフロアを集計対象とした件数比率です。

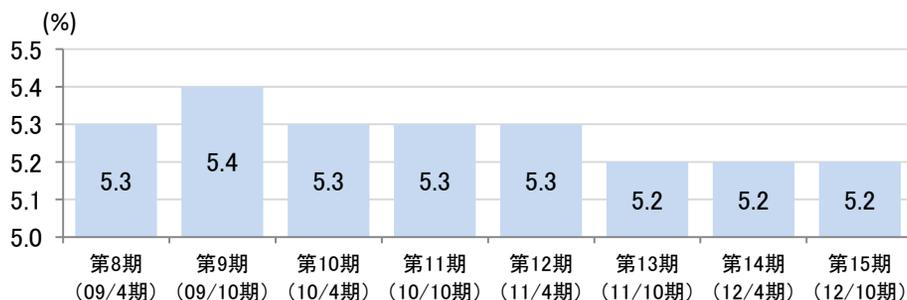
# オフィスビルの期末評価の推移

### オフィスビル 期末評価額の前期比変動率の推移



注1: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記載しています。  
 注2: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。

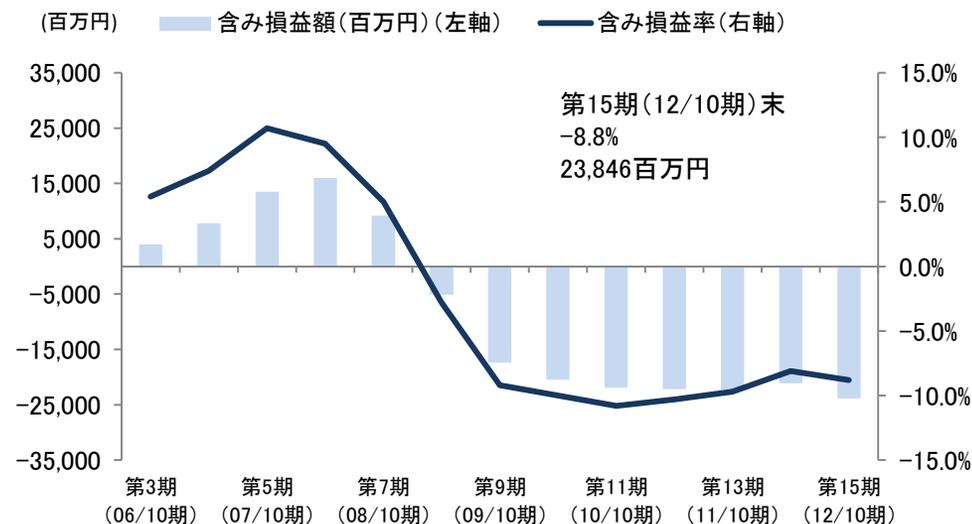
### 鑑定キャップレート(平均)の推移



鑑定 中長期賃料 の変動率	第8期 (09/4期)	第9期 (09/10期)	第10期 (10/4期)	第11期 (10/10期)	第12期 (11/4期)	第13期 (11/10期)	第14期 (12/4期)	第15期 (12/10期)
	-4.3%	-4.6%	-2.5%	-1.4%	-1.1%	-2.0%	-1.5%	-1.3%

注1:各期末に保有するオフィスビルの鑑定キャップレート(平均)および中長期賃料の変動率を記載しています。  
 注2:記載値は、いずれも取得価格に基づく加重平均値です。  
 注3:各期中に取得した物件については、取得時点の評価における中長期賃料およびキャップレートを前期末の値とみなして算出しています。

### オフィスビル 含み損益額と含み損益率の推移



	第8期 (09/4期)	第9期 (09/10期)	第10期 (10/4期)	第11期 (10/10期)	第12期 (11/4期)	第13期 (11/10期)	第14期 (12/4期)	第15期 (12/10期)
含み損益額(百万円)	-5,118	-17,406	-20,504	-21,925	-22,189	-22,257	-21,096	-23,846
含み損益率	-2.8%	-9.2%	-10.0%	-10.8%	-10.3%	-9.7%	-8.1%	-8.8%

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。

# 第15期末鑑定評価額と還元利回り一覧①

物件番号	物件名称	鑑定会社	取得価格	第15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15期末	前期末比	
A 1	KDX日本橋313ビル	大和	5,940	6,380	6,082	7.4%	0.0%	4.9%	4.7%	-0.1%	
A 3	東茅場町有楽ビル	不動研	4,450	5,010	4,328	12.6%	-3.5%	15.8%	4.9%	0.0%	
A 4	KDX八丁堀ビル	大和	3,680	3,440	3,340	-6.5%	0.0%	3.0%	5.0%	0.0%	
A 5	KDX中野坂上ビル	大和	2,533	2,250	2,443	-11.2%	-1.7%	-7.9%	5.3%	-0.1%	
A 6	原宿FFビル	不動研	2,450	2,980	2,443	21.6%	0.0%	22.0%	5.6%	0.0%	
A 7	FIK南青山ビル	不動研	2,270	2,190	2,247	-3.5%	3.3%	-2.6%	4.8%	0.0%	
A 8	神田木原ビル	大和	1,950	1,800	1,842	-7.7%	-3.7%	-2.3%	5.0%	0.0%	
A 12	ポルタス・センタービル	大和	5,570	4,610	4,532	-17.2%	0.2%	1.7%	6.4%	0.0%	
A 13	KDX麹町ビル	不動研	5,950	4,400	5,619	-26.1%	0.0%	-21.7%	4.4%	0.0%	
A 14	KDX船橋ビル	不動研	2,252	1,950	2,383	-13.4%	-1.0%	-18.2%	6.1%	0.0%	
A 15	KDX浜町ビル	不動研	2,300	2,280	2,249	-0.9%	-3.8%	1.4%	5.2%	0.0%	
A 16	東伸24ビル	不動研	5,300	4,010	5,087	-24.3%	-3.6%	-21.2%	5.7%	0.0%	
A 17	KDX恵比寿ビル	不動研	4,640	4,150	4,546	-10.6%	-1.2%	-8.7%	4.9%	0.0%	
A 19	KDX浜松町ビル	大和	3,460	3,170	3,227	-8.4%	-0.3%	-1.8%	4.6%	-0.1%	
A 20	KDX茅場町ビル	不動研	2,780	2,420	2,861	-12.9%	-10.0%	-15.4%	5.3%	0.0%	
A 21	KDX新橋ビル	不動研	2,690	2,640	2,689	-1.9%	-2.2%	-1.8%	4.6%	0.0%	
A 22	KDX新横浜ビル	不動研	2,520	2,240	2,435	-11.1%	-1.3%	-8.0%	5.9%	0.0%	
A 23	KDX四谷ビル	不動研	1,950	2,460	1,971	26.2%	-0.4%	24.8%	5.3%	0.0%	
A 24	KDX南船場第1ビル	不動研	1,610	1,000	1,451	-37.9%	-2.0%	-31.1%	5.8%	0.0%	
A 25	KDX南船場第2ビル	不動研	1,560	1,010	1,362	-35.3%	-3.8%	-25.9%	5.8%	0.0%	
A 26	KDX木場ビル	不動研	1,580	1,410	1,551	-10.8%	-1.4%	-9.1%	5.7%	0.1%	
A 27	KDX鍛冶町ビル	大和	2,350	2,360	2,378	0.4%	1.7%	-0.8%	5.0%	-0.1%	
A 28	KDX乃木坂ビル	不動研	1,065	696	1,122	-34.6%	-3.7%	-38.0%	5.6%	0.1%	
A 29	KDX東新宿ビル	大和	2,950	3,320	3,180	12.5%	0.0%	4.4%	5.1%	-0.1%	
A 30	KDX西五反田ビル	不動研	4,200	3,730	4,104	-11.2%	-1.3%	-9.1%	5.1%	0.0%	
A 31	KDX門前仲町ビル	大和	1,400	1,130	1,398	-19.3%	-3.4%	-19.2%	5.5%	-0.1%	
A 32	KDX芝大門ビル	不動研	6,090	4,510	6,170	-25.9%	-8.9%	-26.9%	4.9%	0.0%	
A 33	KDX御徒町ビル	大和	2,000	1,800	2,114	-10.0%	-2.7%	-14.9%	5.0%	-0.1%	
A 34	KDX本厚木ビル	大和	1,305	1,070	1,163	-18.0%	0.0%	-8.0%	6.3%	0.0%	
A 35	KDX八王子ビル	大和	1,155	831	1,277	-28.1%	0.0%	-35.0%	5.9%	0.0%	
A 36	KDX新潟ビル	不動研	1,305	889	1,459	-31.9%	-2.7%	-39.1%	7.3%	0.0%	
A 37	KDX御茶ノ水ビル	不動研	6,400	6,230	6,624	-2.7%	-4.7%	-5.9%	4.7%	-0.2%	
A 38	KDX西新宿ビル	不動研	1,500	1,130	1,577	-24.7%	0.0%	-28.3%	5.2%	0.0%	
A 39	KDX虎ノ門ビル	不動研	4,400	3,380	4,780	-23.2%	-2.3%	-29.3%	4.4%	0.0%	
A 40	虎ノ門東洋ビル	不動研	9,850	10,300	9,844	4.6%	2.0%	4.6%	4.5%	0.0%	
A 41	KDX新宿286ビル	不動研	2,300	2,190	2,387	-4.8%	2.3%	-8.3%	5.0%	0.0%	
A 42	烏丸ビル	大和	5,400	4,960	5,374	-8.1%	-1.4%	-7.7%	5.6%	0.0%	
A 44	KDX仙台ビル	大和	2,100	1,410	2,149	-32.9%	-2.1%	-34.4%	6.1%	0.0%	
A 45	KDX六本木228ビル	不動研	3,300	2,160	3,433	-34.5%	0.0%	-37.1%	4.8%	0.0%	
A 46	飛栄九段北ビル	大和	7,600	7,400	7,633	-2.6%	0.3%	-3.1%	4.6%	-0.1%	
A 47	KDX新横浜381ビル	不動研	5,800	3,990	5,864	-42.2%	-1.5%	-32.0%	5.8%	-0.1%	
A 48	KDX川崎駅前本町ビル	不動研	3,760	2,990	3,762	-20.5%	0.0%	-20.5%	6.1%	0.0%	
A 49	日総第17ビル	不動研	2,710	1,570	2,606	-42.1%	-1.9%	-39.8%	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表示しています。(各比率は小数第2位を四捨五入)

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。

注3: 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。

# 第15期末鑑定評価額と還元利回り一覧②

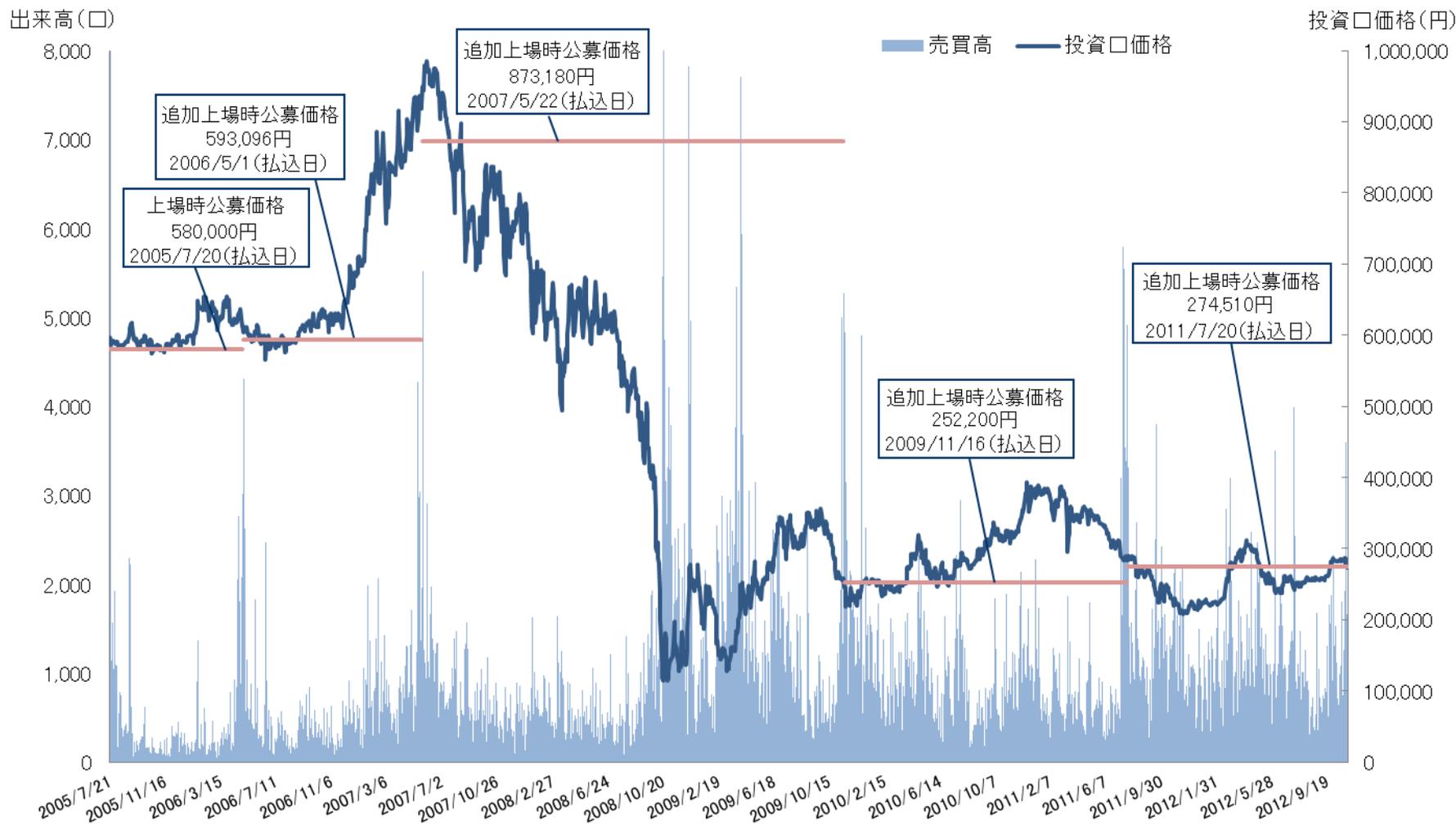
物件番号	物件名称	鑑定会社	取得価格	第15期			還元利回り			
				期末評価額	期末簿価	取得比	前期比	簿価比	第15期末	前期末比
A 50	池尻大橋ビルディング	不動研	2,400	1,460	2,443	-39.2%	-2.7%	-40.3%	5.8%	0.0%
A 51	KDX浜町中ノ橋ビル	不動研	2,310	1,700	2,341	-26.4%	0.0%	-27.4%	5.3%	0.0%
A 52	KDX神田三崎町ビル	不動研	1,380	940	1,373	-31.9%	-4.2%	-31.6%	5.3%	0.0%
A 53	KDX博多南ビル	不動研	4,900	3,470	4,792	-29.2%	0.3%	-27.6%	6.6%	0.0%
A 54	KDX北浜ビル	不動研	2,220	1,520	2,185	-31.5%	-0.7%	-30.5%	6.0%	0.0%
A 55	新都心丸善ビル	不動研	2,110	1,550	2,154	-26.5%	-1.3%	-28.1%	5.3%	0.0%
A 56	KDX神保町ビル	不動研	2,760	1,860	2,897	-32.6%	-0.5%	-35.8%	5.3%	0.0%
A 57	KDX五番町ビル	不動研	1,951	1,440	1,979	-26.2%	-4.0%	-27.2%	4.9%	0.0%
A 58	KDX名古屋栄ビル	大和	7,550	4,760	7,421	-37.0%	0.2%	-35.9%	5.2%	0.0%
A 59	KDX岩本町ビル	不動研	1,864	1,310	1,789	-29.8%	-3.0%	-26.8%	5.3%	-0.1%
A 60	KDX晴海ビル	不動研	10,250	8,240	9,624	-19.6%	0.1%	-14.4%	4.8%	0.0%
A 61	KDX浜松町第2ビル	大和	2,200	1,860	2,284	-15.5%	0.0%	-18.6%	4.6%	-0.1%
A 62	小石川TGビル	不動研	3,080	3,040	3,125	-1.3%	-3.5%	-2.7%	5.0%	0.0%
A 63	五反田TGビル	不動研	2,620	2,580	2,804	-1.5%	-0.4%	-8.0%	5.3%	0.0%
A 64	KDX日本橋216ビル	不動研	2,010	1,790	1,962	-10.9%	-7.3%	-8.8%	4.7%	0.0%
A 66	KDX新宿ビル	不動研	6,800	6,400	6,875	-5.9%	-3.0%	-6.9%	4.5%	0.0%
A 67	KDX銀座一丁目ビル	大和	4,300	4,850	4,298	12.8%	1.9%	12.8%	4.4%	-0.1%
A 68	KDX日本橋本町ビル	大和	4,000	4,300	4,015	7.5%	0.0%	7.1%	4.8%	0.0%
A 69	KDX小林道修町ビル	不動研	2,870	2,760	2,702	-3.8%	-4.5%	2.1%	7.0%	0.0%
A 70	北七条SIAビル	大和	2,005	2,050	2,081	2.2%	0.0%	-1.5%	5.7%	-0.1%
A 71	KDX飯田橋ビル	大和	4,670	4,910	4,682	5.1%	1.7%	4.9%	4.8%	-0.1%
A 72	KDX東品川ビル	大和	4,590	4,800	4,917	4.6%	0.0%	-2.4%	5.0%	-0.1%
A 73	KDX箱崎ビル	大和	2,710	2,850	2,891	5.2%	0.0%	-1.4%	5.2%	0.0%
A 74	KDX新日本橋ビル	大和	2,300	2,440	2,285	6.1%	-1.6%	6.8%	4.6%	-0.1%
A 75	KDX日本橋兜町ビル	不動研	11,270	12,100	11,311	7.4%	-10.4%	7.0%	4.8%	0.2%
A 76	池袋日興ビル	不動研	1,653	1,700	1,672	2.8%	0.0%	1.6%	5.5%	0.0%
A 77	兜町日興ビルⅡ	不動研	1,280	1,550	1,285	21.1%	0.6%	20.6%	5.0%	0.0%
A 78	立川駅前ビル	不動研	1,267	1,330	1,312	5.0%	-0.7%	1.3%	5.9%	0.0%
A 79	名古屋駅前桜通ビル	不動研	7,327	7,800	7,432	6.5%	0.9%	4.9%	5.1%	0.0%
A 80	名古屋日興證券ビル	不動研	4,158	4,050	4,222	-2.6%	-3.6%	-4.1%	5.5%	0.0%
A 81	仙台日興ビル	不動研	950	1,030	1,060	8.4%	2.0%	-2.9%	5.9%	0.0%
A 82	ビュープレックス梅田ビル	大和	2,770	3,250	2,847	17.3%	0.3%	14.1%	5.1%	0.0%
A 83	府中サウスビル	森井	6,120	6,560	6,208	7.2%	0.2%	5.7%	5.5%	-0.1%
A 84	春日ビジネスセンタービル	森井	2,800	2,980	2,845	6.4%	0.3%	4.7%	5.2%	-0.1%
A 85	中目黒ビジネスセンタービル	森井	1,880	2,230	1,911	18.6%	0.5%	16.6%	5.3%	-0.1%
<b>A</b>	<b>オフィスビル合計</b>		<b>271,701</b>	<b>247,306</b>	<b>271,151</b>	<b>-9.0%</b>	<b>-1.6%</b>	<b>-8.8%</b>	<b>5.4%</b>	<b>0.0%</b>
B 3	コート目白	不動研	1,250	956	1,166	-23.5%	1.7%	-18.0%	5.4%	-0.1%
B 18	びなす ひばりが丘	不動研	1,800	1,540	1,788	-14.4%	1.3%	-13.9%	6.5%	-0.1%
B 19	レジデンスシャルマン月島	不動研	5,353	4,520	4,939	-15.6%	0.9%	-8.5%	5.2%	-0.1%
<b>B</b>	<b>住宅合計</b>		<b>8,403</b>	<b>7,016</b>	<b>7,893</b>	<b>-16.5%</b>	<b>1.1%</b>	<b>-11.1%</b>	<b>5.5%</b>	<b>-0.1%</b>
C 1	フレーム神南坂	不動研	9,900	9,230	9,759	-6.8%	1.5%	-5.4%	4.4%	-0.1%
C 2	KDX代々木ビル	不動研	2,479	1,920	2,537	-22.6%	0.5%	-24.3%	5.3%	0.0%
<b>C</b>	<b>商業施設合計</b>		<b>12,379</b>	<b>11,150</b>	<b>12,296</b>	<b>-9.9%</b>	<b>1.4%</b>	<b>-9.3%</b>	<b>4.6%</b>	<b>-0.1%</b>
D 1	金沢日興ビル	不動研	645	1,090	679	69.0%	1.9%	60.5%	7.4%	0.1%
<b>D</b>	<b>その他合計</b>		<b>645</b>	<b>1,090</b>	<b>679</b>	<b>69.0%</b>	<b>1.9%</b>	<b>60.5%</b>	<b>7.4%</b>	<b>0.1%</b>
	<b>合計</b>		<b>293,128</b>	<b>266,562</b>	<b>292,021</b>	<b>-5.6%</b>	<b>3.0%</b>	<b>-8.7%</b>	<b>5.4%</b>	<b>0.0%</b>

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

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。

# 上場来の投資口価格及び出来高の推移

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(上場日から2012年10月31日まで)

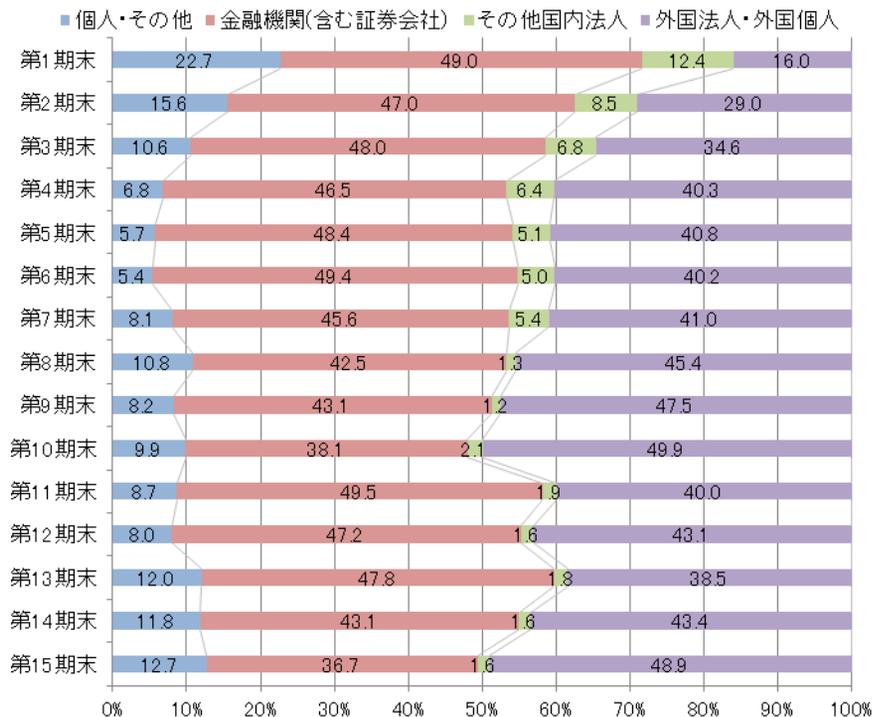


注: 出来高8,000口超(2008/10/20:19,728口)については未表示。

- 2012年10月31日現在において  
上場来最高値(取引値): 988,000円(2007年5月31日)  
上場来最安値(同): 100,300円(2008年10月20日)
- 2011年11月1日～2012年10月31日までの平均出来高: 1,095口

# 投資主の状況(第15期末(12/10期)時点)

## 所有者区別投資口数の比率推移



注:各比率は、小数第2位を四捨五入しています。

## 所有者区分

所有者区分	投資主数(名)	投資主数比率(%)	投資口数(口)	投資口数比率(%)
個人・その他	9,138	95.8%	36,504	12.7%
金融機関(含む証券会社)	49	0.5%	105,245	36.7%
その他国内法人	136	1.4%	4,672	1.6%
外国法人・外国個人	212	2.2%	140,129	48.9%
合計	9,535	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

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)	43,096	15.03%
野村信託銀行株式会社(投信口)	19,108	6.66%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	17,406	6.07%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	11,789	4.11%
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデック アカウト	11,066	3.86%
ジェーピー モルガン チェース バンク 385174	8,420	2.93%
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	7,517	2.62%
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニーレギュラーアカウント	6,480	2.26%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	5,978	2.08%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505104	5,358	1.86%
合計	136,218	47.53%

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います。

## 参考 大量保有報告書の状況(2012/11末時点)

提出者又は共同保有者名	提出日	合計(口)
三井住友信託銀行株式会社	2012/11/21	19,971
三井住友信託銀行株式会社		760
三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社		9,464
日興アセットマネジメント株式会社		9,747
みずほ投信投資顧問株式会社	2012/11/7	19,092
みずほ投信投資顧問株式会社		9,096
新光投信株式会社		9,996
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	2012/8/31	15,297
DIAMアセットマネジメント株式会社	2012/8/20	13,393
野村証券株式会社	2012/10/22	12,915
野村証券株式会社		747
野村アセットマネジメント株式会社		12,168

注1: 2009/11/16の公募増資後、2012/11/30提出分まで(保有口数 10,000口以上の先)を記載しています。  
 注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。

# 第15期(2012/10期)決算概要: 損益計算書等

## 前期比較: 第14期(2012/4期)と第15期(2012/10期)比較

	前期(第14期)	当期(第15期)	増減	主な増減要因
	自2011/11/1 至2012/4/30	自2012/5/1 至2012/10/31		
	百万円	百万円	百万円	
経常損益				
営業				
賃貸事業収入	8,071	8,224	152	
賃料収入	6,581	6,664	82	14期取得9物件通期稼働
共益費収入	1,490	1,559	69	
その他賃貸事業収入	1,018	1,393	374	
駐車場収入	271	286	15	
水道光熱費収入	621	769	147	季節的変動
その他収入	125	337	211	日本橋兜町ビル原状回復収入
不動産賃貸事業収益合計 A	9,090	9,617	526	
不動産等売却益	-	595	595	15期大森売却益
営業収益	9,090	10,212	1,122	
管理委託費	911	937	25	
水道光熱費	663	790	126	燃料調整費の増加
公租公課	724	823	98	2011年取得資産増加
修繕費	165	400	235	日本橋兜町ビル原状回復費
その他(注1)	240	249	9	
減価償却費	1,578	1,621	42	14期取得9物件通期稼働
不動産賃貸事業費用合計 B	4,284	4,822	537	
不動産賃貸事業損益(A-B)	4,805	4,795	-10	
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	6,384	6,416	31	
不動産等売却損	-	151	151	15期川口売却損
資産運用報酬	491	548	57	
その他(注2)	228	174	-54	支払報酬、物件調査費用、IR費用等
営業費用	5,004	5,696	691	
営業利益	4,086	4,516	430	
営業外収益	4	2	-1	
営業				
支払利息	948	1,031	82	借入の増加
投資法人債利息	110	62	-47	14期第1回投資法人債償還
融資関連費用	444	366	-77	新規借入時の手数料減少
投資法人債発行費償却	9	6	-2	
投資口交付費償却	27	27	-	
その他	-	13	13	控除対象外消費税
営業外費用	1,539	1,508	-30	
経常利益	2,551	3,011	459	
損特別				
訴訟和解金	10	-	-10	
特別損失	10	-	-10	
税引前当期純利益	2,541	3,011	469	
法人税、住民税及び事業税等	1	1	0	
当期純利益	2,540	3,009	469	
前期繰越利益	0	0	0	
当期末処分利益	2,540	3,009	469	

## 金銭の分配に係る計算書(単位:円)

項目	前期(第14期)	当期(第15期)
	自2011/11/1 至2012/4/30	自2012/5/1 至2012/10/31
I 当期末処分利益	2,540,386,573	3,009,927,991
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	2,683,254,200	2,738,558,350
(投資口1口当たり分配金の額)	(9,364)	(9,557)
IV 任意積立金繰入		
圧縮積立金繰入額	-	271,247,024
V 次期繰越利益	132,373	122,617

## キャッシュフロー計算書

項目	当期(第14期)	当期(第15期)
	2012/4/30	2012/10/31
	金額(百万円)	金額(百万円)
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,144	8,739
投資活動によるキャッシュ・フロー	-32,217	-12,283
財務活動によるキャッシュ・フロー	23,664	526
現金及び現金同等物の増減額	-4,408	-3,017
現金及び現金同等物の期首残高	17,928	13,519
現金及び現金同等物の期末残高	13,519	10,501

注1: 保険料、信託報酬等

注2: 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

注3: 増減は、百万円未満を切捨て

# 第15期(2012/10期)決算概要：貸借対照表等

	前期(第14期)		当期(第15期)	
	2012年4月30日現在		2012年10月31日現在	
	金額(百万円)	比率(%)	金額(百万円)	比率(%)
<b>資産</b>				
流動資産	14,487	4.8	12,019	3.9
現金及び預金	6,924		4,042	
信託現金及び信託預金	7,095		7,471	
その他	467		505	
固定資産	288,673	95.2	294,626	96.1
有形固定資産	285,755		291,662	
建物等	13,112		13,046	
土地	29,104		29,104	
信託建物等	70,697		72,676	
信託土地	172,834		176,829	
信託建設仮勘定	6		6	
無形固定資産	359		358	
借地権	285		285	
信託借地権	73		72	
信託水道施設利用権	0		0	
投資その他の資産	2,558		2,604	
投資有価証券	896		896	
差入敷金保証金	133		133	
長期前払費用	1,528		1,574	
繰延資産	123	0.0	89	0.0
投資法人債発行費	39		32	
投資口交付費	83		56	
<b>資産合計</b>	<b>303,284</b>	<b>100.0</b>	<b>306,734</b>	<b>100.0</b>
<b>負債</b>				
流動負債	29,490	9.7	23,924	7.8
営業未払金	604		709	
短期借入金	14,700		5,700	
1年内償還予定投資法人債	-		1,500	
1年内返済予定長期借入金	11,880		14,000	
未払金	170		184	
前受金	1,887		1,482	
その他	247		347	
固定負債	123,730	40.8	132,420	43.2
投資法人債	6,000		4,500	
長期借入金	104,792		114,881	
預り敷金保証金	1,541		1,544	
信託預り敷金保証金	11,395		11,494	
<b>負債合計</b>	<b>153,221</b>	<b>50.5</b>	<b>156,345</b>	<b>51.0</b>
<b>純資産</b>				
出資総額	147,153		147,153	
圧縮積立金	368		225	
当期末処分利益	2,540		3,009	
<b>純資産合計</b>	<b>150,063</b>	<b>49.5</b>	<b>150,389</b>	<b>49.0</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>303,284</b>	<b>100.0</b>	<b>306,734</b>	<b>100.0</b>

業績指標の推移				
	第14期	第15期	前期比	説明
1口あたり純資産額	523,688円	524,828円	+1,140円	
期末有利子負債比率	45.3%	45.8%	+0.5%	
期末自己資本比率	49.5%	49.0%	-0.5%	
期末物件数	83物件	84物件	+1物件	15期 3物件取得・2物件売却
総賃貸可能面積	340,589.96㎡	351,153.72㎡	+10,563.76㎡	15期 3物件取得・2物件売却
期末稼働率	95.4%	95.5%	+0.1%	

参考：賃貸NOI利回りの推移(用途毎・年換算)							
	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
オフィスビル	5.2%	5.1%	4.9%	4.7%	4.7%	4.6%	4.4%
都市型商業施設	4.6%	4.5%	4.5%	4.6%	4.1%	4.1%	4.1%
住宅	5.0%	5.2%	4.8%	4.9%	4.7%	4.7%	4.5%
その他	-	-	-	-	-	14.2%	13.6%
合計	5.2%	5.1%	4.9%	4.7%	4.7%	4.6%	4.5%

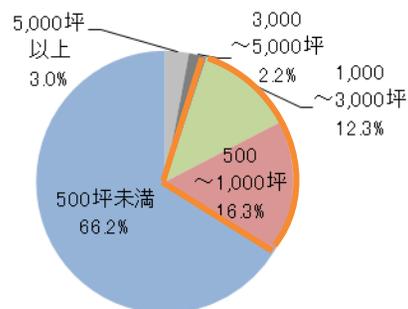
注1: NOI利回りの計算上、固定資産税・都市計画税の税賦課がない取得初年度の物件については、賦課があるものとして算出しています。  
 また新規取得・売却物件の取得価格については、当期運用日数全体に占める実運用日数の割合を乗じた数値によって計算しています。  
 注2: 各比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。

# 中規模オフィスビル市場について

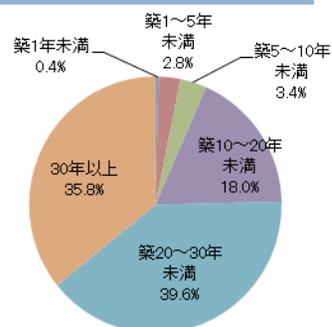
- 東京経済圏で最もストック、対象テナントが多いボリュームゾーン
- 大型ビルに比べ相対的に賃料変動幅が小さい

都心5区における賃貸オフィスビルシェア(棟数ベース)

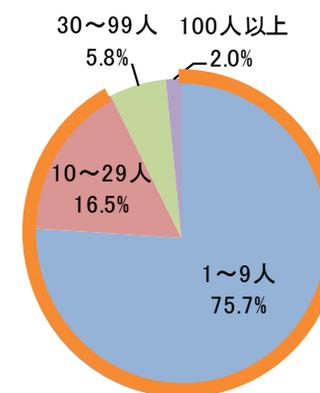
規模別(延床面積ベース)



築年別



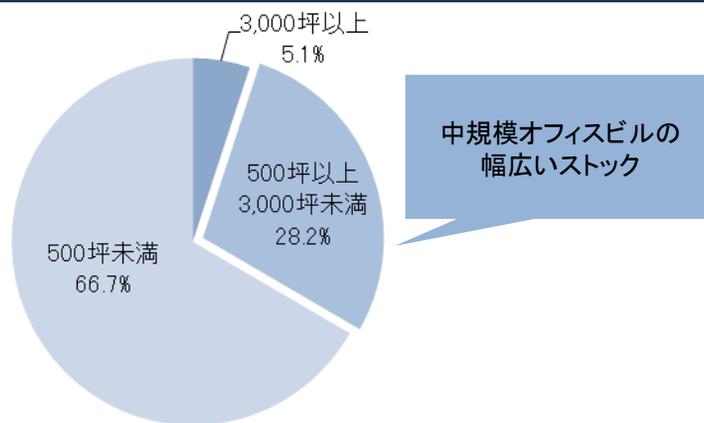
従業員規模別事業所数(東京都)



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)」

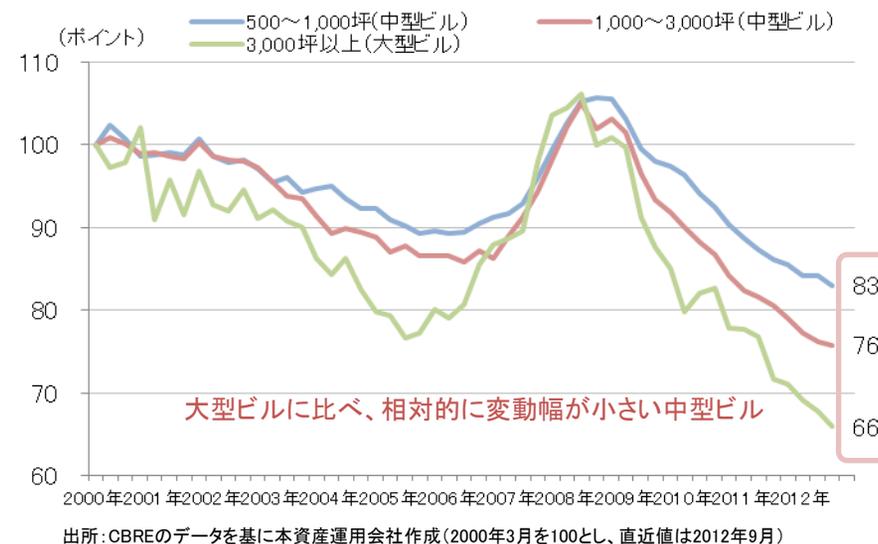
出所:「平成21年経済センサス-基礎調査 東京都結果報告」を基に本資産運用会社作成

延床面積別棟数割合(東京23区)



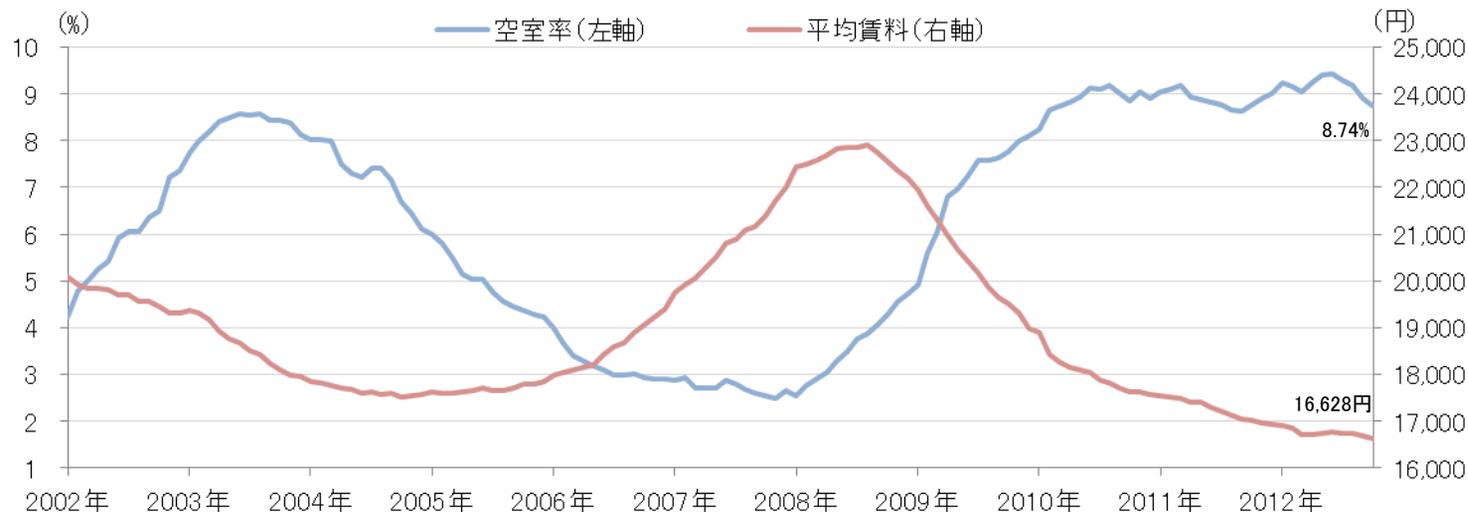
注:上記データは、東京23区に所在する賃貸オフィスビルのうち、CBREが調査対象として捕捉しているビルにおける割合であり、当該調査は必ずしも東京23区におけるすべての物件を網羅するものではありません。(2011年3月時点)  
出所:本資産運用会社の依頼に基づくCBREの「中規模オフィスビルマーケット動向調査(2011年5月)」

東京23区:延床面積別賃料水準の推移



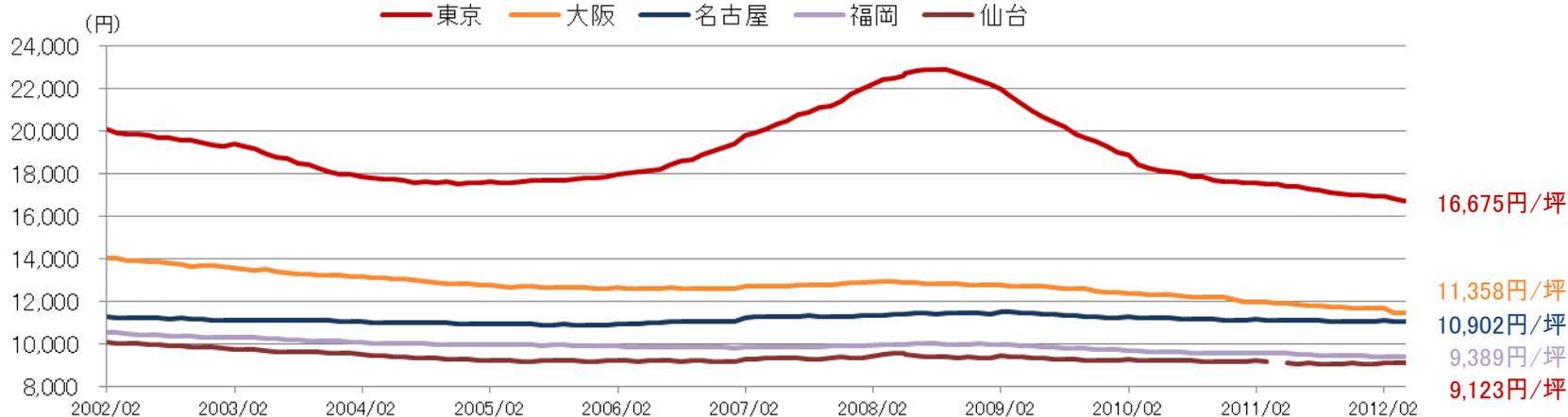
# 参考データ1

東京都心5区における募集賃料及び空室率の推移(2002年1月から2012年10月まで)



注: 東京ビジネス地区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)の基準階面積100坪以上のビルを対象。  
出所: 三鬼商事「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」(2002年1月から2012年10月)

地域別の賃料水準の推移(2002年2月から2012年10月まで)



注: 各都市のビジネス地区及びそのサブエリア賃料。東京は都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)の基準階面積100坪以上のビルを対象  
出所: 三鬼商事のデータを基に本資産運用会社作成(直近値は2012年10月)

# 参考データ2

## 東京都の経済基盤等

	全国	東京都	時点
総生産 (名目GDP)	474兆402億円	85兆2,016億円 (全国1位: 17.8%)	2009年度
事業所数	604万事業所	69万事業所 (全国1位: 11.5%)	2009年 7月1日
従業者数	6,286万人	952万人 (全国1位)	2009年 7月1日
人口総数	12,805万人	1,315万人 (全国1位)	2010年 10月1日
生産年齢人口 (15歳~64歳)	8,103万人	885万人 (全国1位: 10.9%)	2010年 10月1日

出所: 東京都HP「暮らしととうけい 2012」及び平成22年国勢調査

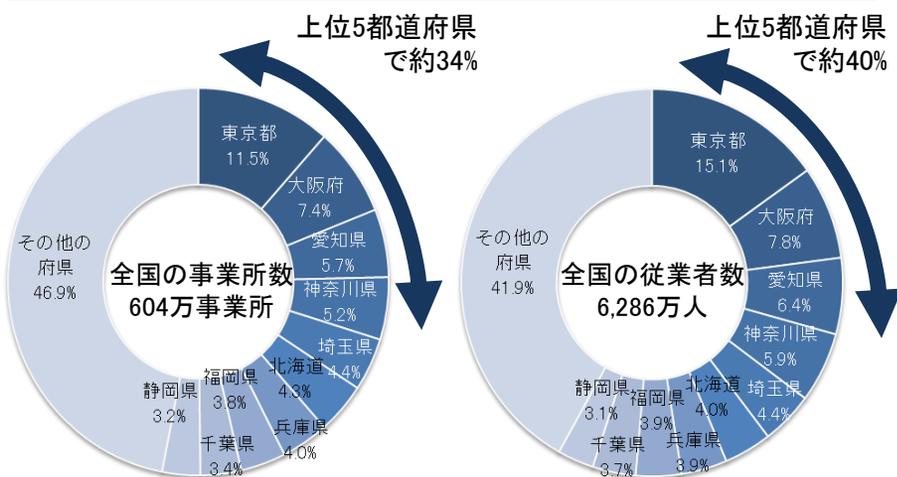
## 東京都の人口推移



注: 2011年以降は推計値

出所: 東京都総務局「人口の動き(平成23年中)」及び「東京都の人口(推計)」

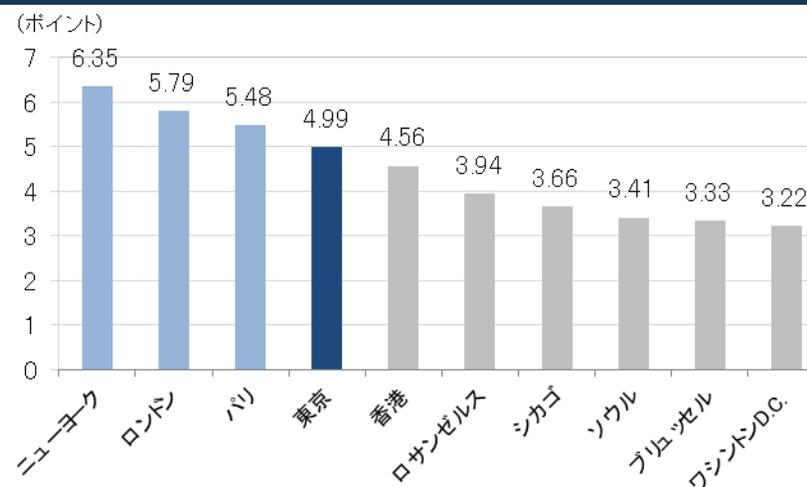
## 都道府県別事業所数と従業者数の割合(2009年)



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)

## 世界都市指数(A.T.Kearney Global Cities Index, 2012)

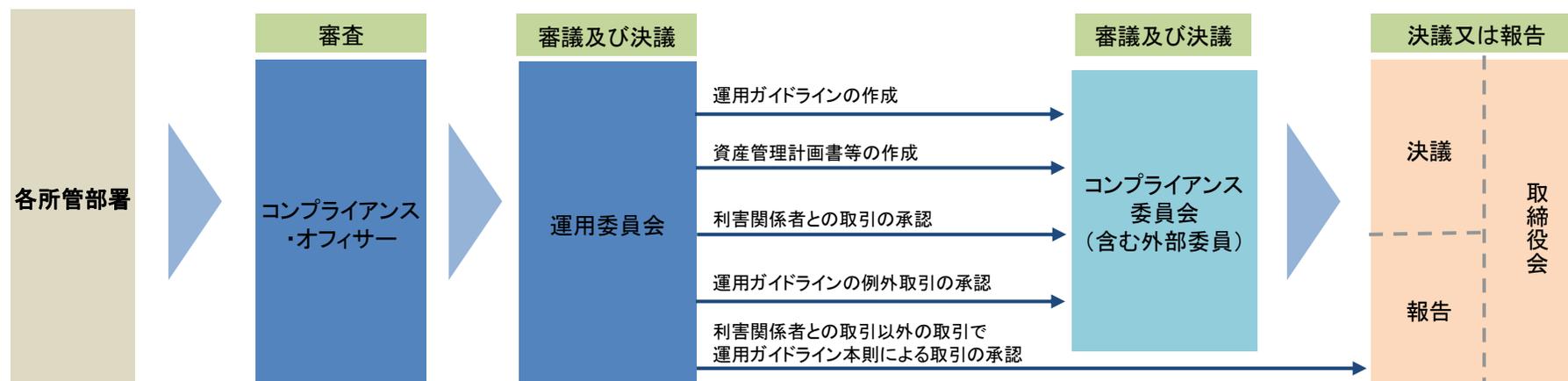


注: 「世界都市指数」は、世界主要66都市を評価の対象としており、「ビジネス活動」(加重平均30%)、「人的資本」(同30%)、「情報流通」(同15%)、「文化的経験」(同15%)、「政治的関与」(同10%)の5つの分野、合計25の測定基準による総合評価によって順位を決めている。

出所: 2012 Global Cities Index and Emerging Cities Outlook

# 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



## 本資産運用会社の各種運用委員会・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	第15期
コンプライアンス委員会	8	8	10	7	7	8	6	7
運用委員会	44	36	39	32	37	44	40	40
取締役会	8	10	12	11	9	11	9	12
投資法人役員会	8	8	8	8	7	9	10	8

## 利害関係者に関する取引規程

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滿での譲渡を禁止

## 本資産運用会社の報酬体系

### ● 資産運用報酬

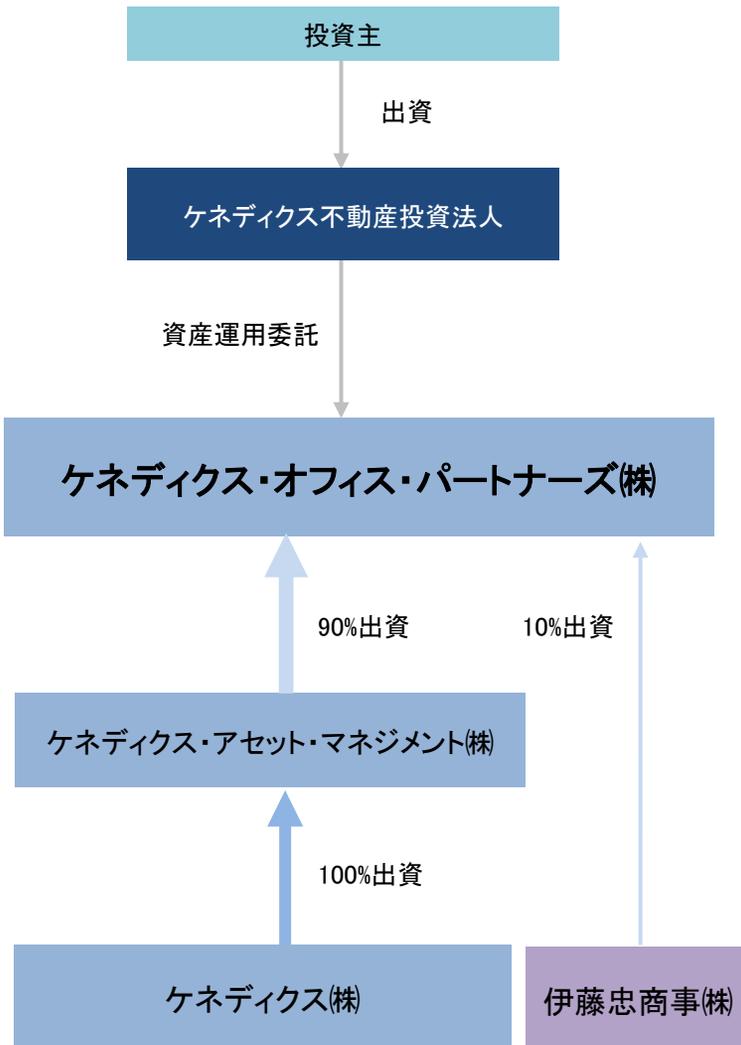
運用報酬 I	総資産額の0.15%
運用報酬 II	決算期毎の分配可能金額の3.0%
取得報酬	取得価額の0.5% (利害関係者取引の場合0.25%)
譲渡報酬	譲渡価額の0.5%を上限

### ● プロパティ・マネジメント報酬

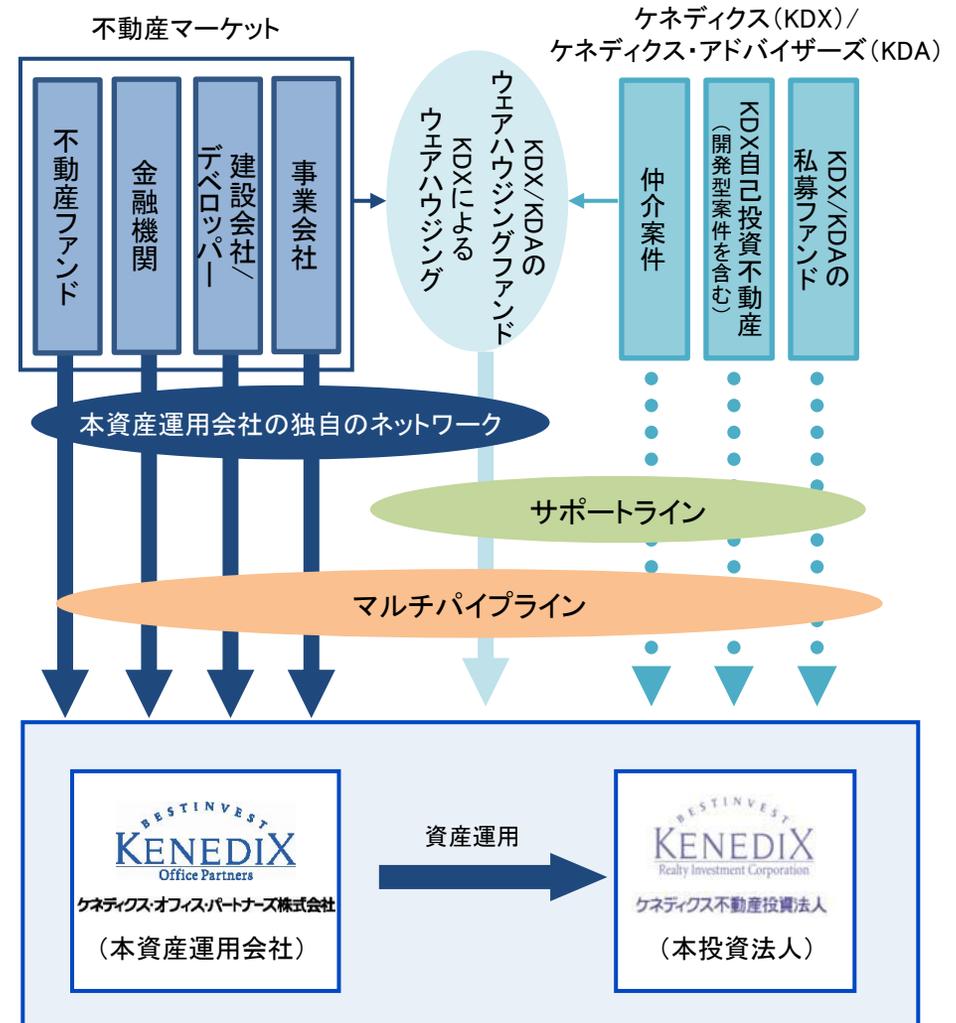
賃貸管理業務報酬	不動産収入の2% +不動産営業収益(運営経費控除後・減価償却費控除前)の2%
管理移管報酬	取得価額/譲渡価額に応じた一定金額 (例: 10~30億円→200万円、50~100億円→240万円)
工事監理報酬	工事金額に応じた金額 (例: 100~500万円→5%、1,000万円~1億円→45万円+3%)

# 本資産運用会社のスポンサー構成及び情報提供覚書の概要

## スポンサー構成

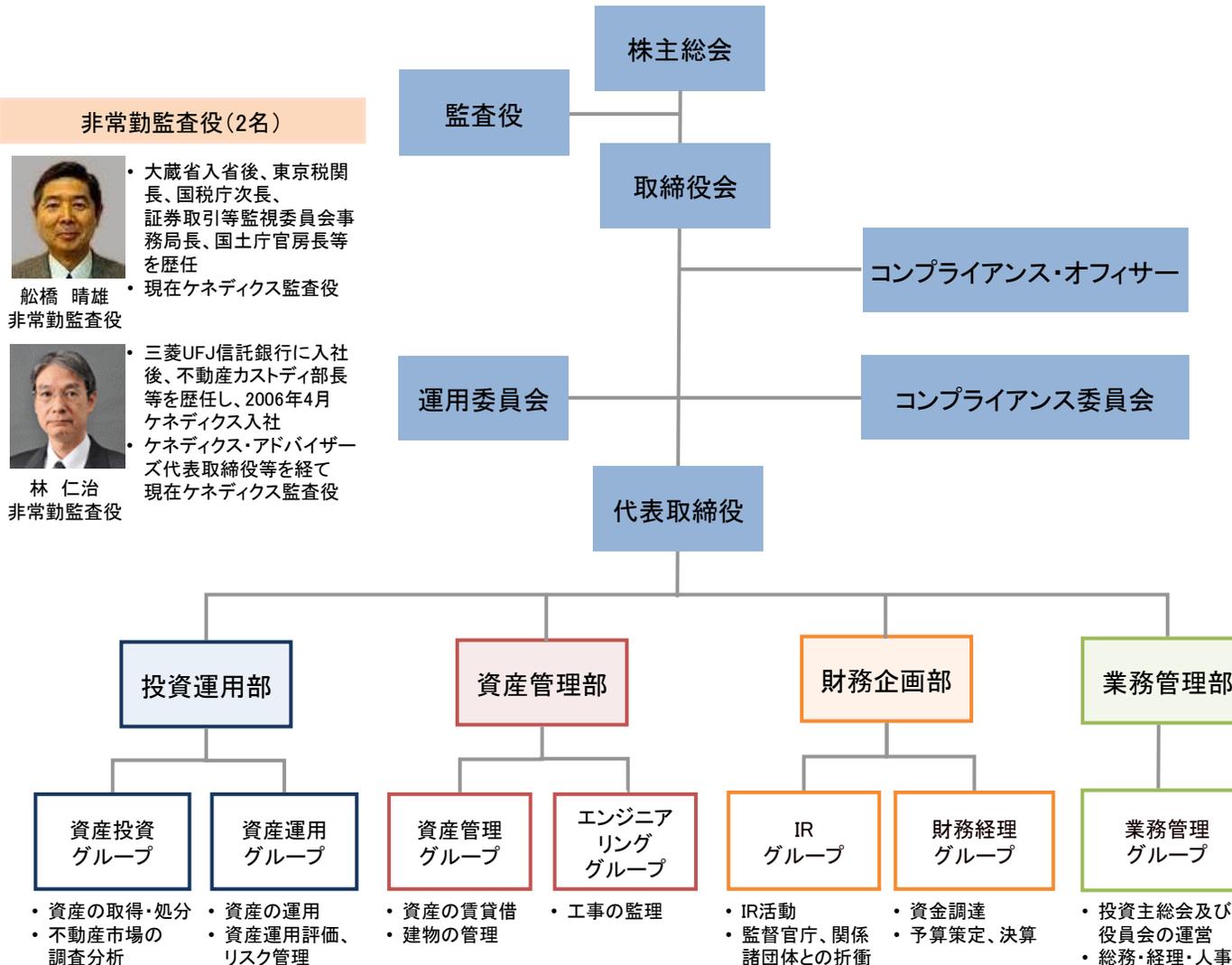


## 情報提供覚書の概要



# 本資産運用会社組織図

## 運用組織図



## 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、ブルデンシャル・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年間在籍
- パシフィックマネジメント、日本コマースリア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 祐司  
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

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(<http://www.kdx-reit.com/>)に訂正版を掲載する予定です。