

ケネディクス不動産投資法人（銘柄コード：8972）

第 9 期（平成 21 年 5 月 1 日～平成 21 年 10 月 31 日）決算概要

◆ 当期運用実績

営業収益	7,921 百万円	総資産額	236,320 百万円
営業利益	3,213 百万円	純資産額	127,067 百万円
経常利益	2,103 百万円	1 口当たり純資産額	635,335 円
当期純利益	2,102 百万円	期末有利子負債比率	41.1%
1 口当たり分配金	10,511 円	期末自己資本比率	53.8%

◆ 当期の状況

- 本投資法人は、第 8 期末（平成 21 年 4 月 30 日）現在で合計 67 物件（取得価格の総額 218,999 百万円）を保有し、当期（平成 21 年 10 月期）においては、KDX名古屋栄ビル（地方経済圏のオフィスビル）の建物部分（取得価格 3,550 百万円）を取得しました。また、東京経済圏の住宅 2 物件（取得価格の総額 2,390 百万円）を譲渡しました。その結果、当期末（平成 21 年 10 月 31 日）現在のポートフォリオは合計 65 物件（取得価格の総額 220,159 百万円）となりました。（別紙図表①）
- 取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル 89.6%、都市型商業施設 5.6%、住宅 4.6%です。
- 本投資法人の保有するオフィスビルの稼働率については、第 8 期（平成 21 年 4 月期）中、賃貸市場が大幅に悪化したものの、市場動向に迅速に対応した柔軟なリーシング方針により、安定的に 95%台を維持しました。第 9 期（平成 21 年 10 月期）においては、空室期間の長期化やKDX名古屋栄ビルを稼働率の低い状態で取得した影響等により、オフィスビル全体での平成 21 年 7 月 31 日現在の稼働率が 91.7%まで低下したものの、当期末（平成 21 年 10 月 31 日）現在の稼働率はKDX名古屋栄ビル等における順調なリーシングを反映し、94.4%と平成 21 年 7 月 31 日現在に比べて 2.7%上昇しています。また、当期末現在において、本投資法人の保有するオフィスビル 58 物件のうち、36 物件で稼働率が 100%となるなど、安定した稼働率を維持しています。（別紙図表②、③）
- 当期末（平成 21 年 10 月 31 日）現在の借入金残高は 852.2 億円（長期借入金 752.2 億円、短期借入金 100 億円）、投資法人債残高は 120 億円となり、有利子負債残高は 972.2 億円となっています。（別紙図表④）

◆ 新投資口の発行による資産取得

- 平成 21 年 10 月 29 日及び平成 21 年 11 月 9 日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、一般募集（公募）による新投資口について平成 21 年 11 月 16 日に払込が完了しました。これにより、平成 21 年 11 月 16 日付で出資総額は 133,129,755,470 円、発行済投資口の総数は 233,550 口となっています。

①一般募集による新投資口の発行

発行新投資口数	:	33,550 口
発行価格（募集価格）	:	1 口当たり 252,000 円
発行価格（募集価格）の総額	:	8,461,310,000 円
払込金額（発行価額）	:	1 口当たり 243,100 円
払込金額（発行価額）の総額	:	8,156,005,000 円
払込期日	:	平成 21 年 11 月 16 日
分配金起算日	:	平成 21 年 11 月 1 日

②資金使途

一般募集による調達資金は、物件の取得資金に充当しました。

③資産の取得について

本投資法人は、上記新投資口発行による調達資金及び自己資金により平成 21 年 11 月 18 日に小石川 T G ビル、五反田 T G ビル及びKDX新横浜 381 ビル増築棟を、平成 21 年 12 月 1 日にKDX日本橋 216 ビル（合計 4 物件、取得価格の総額 8,810 百万円）を取得しました。

◆ 運用状況の見通し

	第 10 期 (平成 22 年 4 月期)
営業収益	7,965 百万円
経常利益	2,408 百万円
当期純利益	2,407 百万円
1 口当たり分配金	10,300 円

*上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、実際の当期純利益、分配金は状況の変化により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

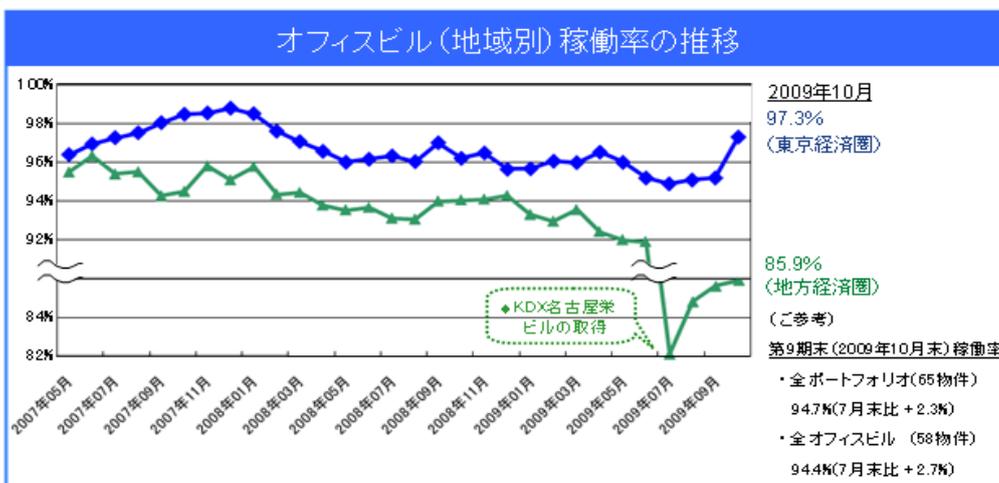
◆ 次期の見通し(資産取得方針)

- 不動産業者や不動産ファンドに対する金融機関の貸出姿勢は厳しい状況が続いており、市場では今後、ノンリコースローンやCMBSの担保物件の売却が増える可能性が見込まれます。また、国内不動産の購入機会を伺う投資家等は存在するものの、実際に物件取得を行った投資家は必ずしも多くなく、現在の環境は競合の点でも好機と考えられます。このような環境下において、本投資法人は、2,000億円を超える資産規模を持ち、中規模オフィスビルの投資運用実績を十分に有していることや、財務体質の改善に目途が付き財務面での安定性も確認できていること等から、中規模オフィスビル売買市場で優位な立場にあります。かかる中、本投資法人は現在の環境を「新たな中規模オフィスビル取得によるポートフォリオの安定成長を図る好機の到来」と捉えており、オフィスビル売買市場全体の取引の活性化を待つてからではなく、市場の回復に先んじて中規模オフィスビルの取得を再開するものです。

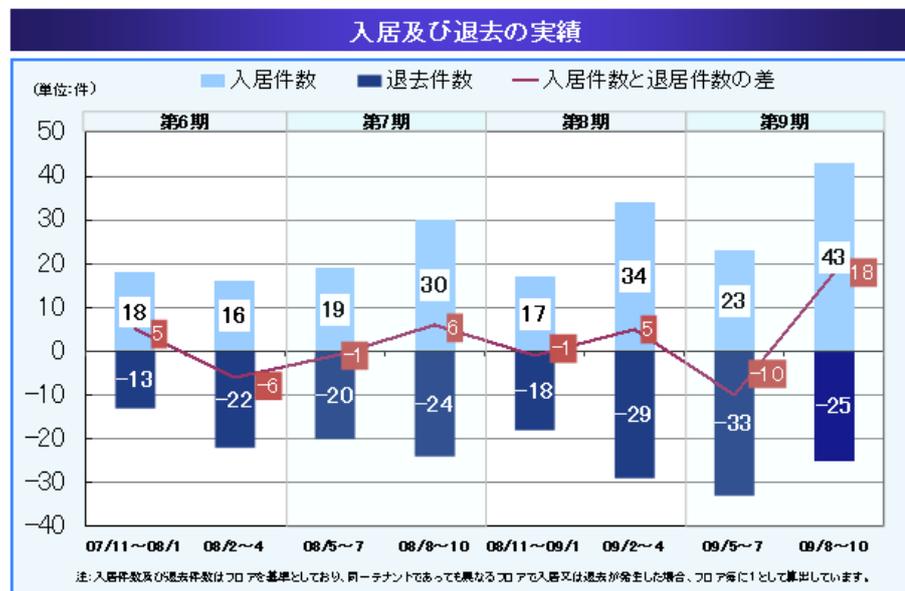
図表①



図表②



図表③



図表④

