

ケネディクス不動産投資法人 第2期(2006年4月期)決算説明会資料

2006年6月13日

ケネディクス・リート・マネジメント株式会社

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



目次

第2期ハイライト	2	5. 財務戦略・IR戦略	23
1. 新規取得物件	3	財務戦略(デットによる資金調達)	24
2. 第2期(平成18年4月期)決算概要	7	情報開示及びIR活動	25
第2期決算概要	8	6. 参考資料	26
収益予想	9	グローバルオファリング概要	27
3. 外部成長	10	投資主の状況(第2期末:2006年4月30日現在)	28
外部成長実績と外部成長戦略	11-16	投資口価格の推移	29
4. 内部成長	17	第2期決算概要-損益計算書	30
内部成長実績と内部成長戦略	18-22	第2期決算概要-貸借対照表	31
		第2期決算概要-	
		キャッシュフロー計算書/金銭の分配に係る計算書	32
		ケネディクス株式会社の実績及びサポートライン	33
		資産運用会社の運用体制	34
		ポートフォリオ一覧	35
		PML一覧	36
		借入金一覧	37
		市況の認識(イールドスプレッドの日米比較)	38

本資料には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は将来の業績を保証するものではありません。また、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。

第2期ハイライト

3つのポイント

- ◆ 東京経済圏の中規模オフィスビルに軸足をおいた投資
- ◆ 不動産AM系の運用会社によるキャッシュフローを重視した運営
- ◆ グローバルオフリングによるJREIT史上最大物件規模の初回PO(公募増資)実施

第2期ハイライト

- ◆ 外部成長 : 新規取得物件による資産規模拡大
 - 資産運用会社独自のパイプラインによる期中の資産取得
 - サポートラインを活用したPO時の資産取得
 - IPO直後 610億円(29物件)→第2期末 814億円(35物件)→2006/6/12現在**1,377億円(59物件)**

- ◆ 内部成長
 - **CS調査**の実施(オフィスビル)及びCS戦略に基づくリーシングマネジメント
 - 賃料水準の上昇を目指す運営

- ◆ 財務実績 : 中長期的な安定収益の実現を図る財務戦略
 - **格付**の早期取得(**A3**:ムーディーズ・インベスターズ・サービス)
 - 借入金の**金利固定化**

- ◆ 第2期決算
 - 1口当たり分配金 :13,884円
 - 1口当たりFFO :22,076円

セクション 1

新規取得物件



“KENEDIX Selection” — 新規取得物件 (第2期取得)

ベルモードビル(オフィスビル)



- ◆ 所在地 : 東京都千代田区麹町
- ◆ 敷地面積 : 612.17m²
- ◆ 賃貸可能面積 : 3,816.35m²
- ◆ 建築時期 : 平成6年5月
- ◆ 取得日 : 平成17年11月1日
- ◆ 取得価格 : 5,950百万円

- ◆ 麹町エリアは、官公庁、大使館、文化施設等に囲まれたビジネス・商業街区として、賑やかながら品格のある環境
- ◆ 有楽町線「麹町」駅徒歩約1分、半蔵門線「半蔵門」駅徒歩約4分
- ◆ 麹町大通り(新宿通り)に面する

びなす ひばりが丘(住宅)



- ◆ 所在地 : 北海道札幌市厚別区
- ◆ 敷地面積 : 8,595.00m²
- ◆ 賃貸可能面積 : 12,829.64m²
- ◆ 建築時期 : 平成元年3月
- ◆ 取得日 : 平成17年12月8日
- ◆ 取得価格 : 1,800百万円
- ◆ 住宅タイプ : ファミリータイプ

- ◆ 札幌市東部の人気が高い住宅地。地下鉄東西線「ひばりが丘」駅徒歩約5分、札幌市中心部の「大通」駅まで同線で18分
- ◆ 周辺に公園・学校等の公共施設やスーパー・医院等も整備
- ◆ 3棟の建物からなる全159戸の共同住宅(ファミリータイプ)。オール電化システム、CATV、トランクルーム完備

KDX船橋ビル(オフィスビル)



- ◆ 所在地 : 千葉県船橋市本町
- ◆ 敷地面積 : 1,180.41m²
- ◆ 賃貸可能面積 : 3,875.45m²
- ◆ 建築時期 : 平成元年4月
- ◆ 取得日 : 平成18年3月1日
- ◆ 取得価格 : 2,252百万円

- ◆ 船橋市には、東京都心部と千葉市の間位置する中核都市としてのオフィス需要があり、多くの企業が営業所を配備
- ◆ JR総武線、東武野田線「船橋」駅から徒歩約3分
- ◆ 開放感のある構造で、設備等、テナントニーズに合う水準の仕様

KDX浜町ビル(オフィスビル)



- ◆ 所在地 : 東京都中央区日本橋浜町
- ◆ 敷地面積 : 554.80m²
- ◆ 賃貸可能面積 : 3,048.54m²
- ◆ 建築時期 : 平成5年9月
- ◆ 取得日 : 平成18年3月16日
- ◆ 取得価格 : 2,300百万円

- ◆ 日本橋浜町は、様々な規模の事務所、店舗、マンション等が林立し、歴史ある街並みの中にビジネスと生活が融和する環境
- ◆ 都営新宿線「浜町」駅から徒歩約2分、日比谷線「人形町」駅から徒歩約6分
- ◆ OA床・システム天井の内装や、花崗岩貼り、アルミカーテンウォール仕上げの外装等

“KENEDIX Selection” — 新規取得物件(2006年5月1日取得)

A-17 恵比寿イースト438ビル(オフィスビル)



- ◆ 所在地 : 東京都渋谷区恵比寿
- ◆ 敷地面積 : 724.22m²
- ◆ 延床面積 : 4,394.58m²
- ◆ 建築時期 : 平成4年1月
- ◆ 取得価格 : 4,640百万円
- ◆ 鑑定結果利回り : 5.2%

- ◆ JR山手線・埼京線「恵比寿」駅から徒歩約1分、恵比寿駅東口交差点角に立地
- ◆ 駅ビル開発や駅前区画整備を受け、大小様々な事務所店舗が集積するエリア
- ◆ 内装・外装等グレードの高い品質を有するオフィスビル



A-21 NTB・Mビル(オフィスビル)



- ◆ 所在地 : 東京都港区新橋
- ◆ 敷地面積 : 536.11m²
- ◆ 延床面積 : 3,960.22m²
- ◆ 建築時期 : 平成4年2月
- ◆ 取得価格 : 2,690百万円
- ◆ 投資対象部分 : 1階-5階(店舗・事務所部分)
地下1階-1階(駐車場共有部分)
- ◆ 鑑定結果利回り : 5.1%

- ◆ 都営地下鉄三田線「内幸町」駅から徒歩約1分、日比谷通りに面した角地に立地
- ◆ 日本を代表するビジネス街として活気に溢れるエリア
- ◆ 規模、築年数、仕様の面で競争力を有するオフィスビル



A-18 KDX大森ビル(オフィスビル)



- ◆ 所在地 : 東京都大田区大森北
- ◆ 敷地面積 : 1,123.93m²
- ◆ 延床面積 : 7,334.77m²
- ◆ 建築時期 : 平成2年10月
- ◆ 取得価格 : 3,500百万円
- ◆ 鑑定結果利回り : 5.8%

- ◆ JR京浜東北線「大森」駅から徒歩約1分、駅前ロータリーのすぐ傍に立地
- ◆ 大企業の支社や中規模企業の拠点としての需要があるエリア
- ◆ 建物は免震構造となっており、内外装や設備のグレードが高いオフィスビル



A-16 東伸24ビル(オフィスビル)



- ◆ 所在地 : 神奈川県横浜市西区南幸
- ◆ 敷地面積 : 1,287.16m²
- ◆ 延床面積 : 8,483.17m²
- ◆ 建築時期 : 昭和59年9月
- ◆ 取得価格 : 5,300百万円
- ◆ 鑑定結果利回り : 5.8%

- ◆ JR各線、東急東横線、京浜急行線、相模鉄道線、横浜市営地下鉄「横浜」駅から徒歩約6分に立地
- ◆ 神奈川県有数のオフィスゾーンである横浜駅西口の中でも特に繁華性の高い南幸地区
- ◆ 空調設備の全面更新や外壁のリニューアル等の改修工事済み



“KENEDIX Selection” — 新規取得物件 (2006年5月1日取得)

B-19 レジデンスシャルマン月島(住宅)



- ◆ 所在地 : 東京都中央区月島
- ◆ 敷地面積 : 4,252.86m²
- ◆ 延床面積 : 18,115.39m²
- ◆ 建築時期 : 平成16年1月
- ◆ 取得価格 : 5,353百万円
- ◆ 投資対象部分 : 西仲通り沿いのA棟2階-10階の住宅部分

- ◆ 都営地下鉄大江戸線「勝どき」駅から徒歩約5分、都心への良好なアクセス
- ◆ 月島西仲通り商店街(通称「もんじゃストリート」)の西側に所在
- ◆ 工夫の凝らされた間取り、内廊下、充実した設備、ホテルライクなフロントサービスを備える住宅

B-21 レガー口芝公園(住宅)



- ◆ 所在地 : 東京都港区芝
- ◆ 敷地面積 : 530.45m²
- ◆ 延床面積 : 2,786.98m²
- ◆ 建築時期 : 平成17年11月
- ◆ 取得価格 : 2,260百万円

- ◆ 都営三田線「芝公園」駅から徒歩約1分、利便性の高い都心立地
- ◆ 分譲仕様の充実した設備

C-3 ZARA天神西通(商業施設)



- ◆ 所在地 : 福岡県福岡市中央区大名
- ◆ 敷地面積 : 595.52m²
- ◆ 延床面積 : 1,445.02m²
- ◆ 建築時期 : 平成17年11月
- ◆ 取得価格 : 3,680百万円

- ◆ 九州最大の繁華街である天神地区に所在し、周辺は活気に溢れた街並み
- ◆ 物販用途として使い易い良質な空間を提供

セクション 2

第2期(平成18年4月期)決算概要



第2期決算概要 — 運用実績ハイライト

運用実績

	第1期	第2期	(増減)
当期純利益	242百万円	1,101百万円	(+859百万円)
総資産額	77,325百万円	92,053百万円	(+14,727百万円)
純資産額	44,527百万円	45,387百万円	(+859百万円)
1口当たり純資産額	561,008円	571,840円	(+10,832円)
1口当たり分配金	3,052円	13,884円	(+10,832円)

注:

- 1 発行済投資口数79,370口
- 2 第1期の実質運用期間は92日間
- 3 第2期の運用日数は181日

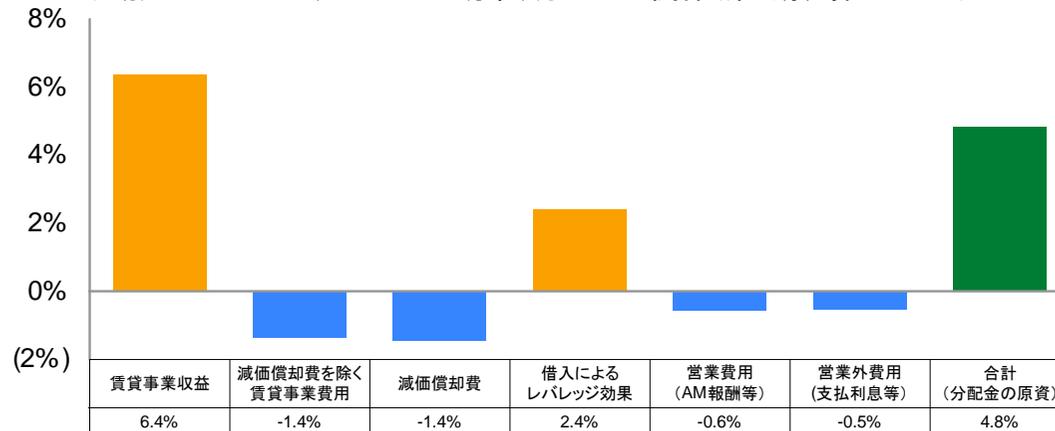
各種財務指標

	第1期	第2期	(増減)
期末有利子負債比率	37.5%	45.6%	(+8.1%)
期末自己資本比率	57.6%	49.3%	(-8.3%)
賃貸NOI ¹	945百万円	2,256百万円	(+1,311百万円)
FFO ²	510百万円	1,752百万円	(+1,242百万円)
1口当たりFFO	6,430円	22,076円	(+15,646円)

注:

- 1 賃貸NOI=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+当期減価償却費
- 2 FFO (Funds from Operation) = 当期純利益+当期減価償却費

不動産からの収益、レバレッジ効果、分配金の関係(第2期決算イメージ)



注:

- 1 各比率は、「総負債+当期末投資口価格に基づく時価総額」に対する割合
- 2 取得資産の取得金額加重平均運用日数である173日間に基き年率換算

- 当期末「総負債+当期末投資口価格に基づく時価総額」は約951億円(466+485億円)
- 「総負債+当期末投資口価格に基づく時価総額」ベースでの賃貸NOI(賃貸事業収益-減価償却費を除く賃貸事業費用)利回りは、取得価格ベース(約814億円)での賃貸NOI利回り(約5.8%)と異なります。
- 借入によるレバレッジ効果は、賃貸事業利益(賃貸事業収益-賃貸事業費用)率と借入比率から算出し、借入比率は当期中の月次平均約40%を使用しています。

(参考) 当期末投資口価格に基づく、分配金利回り水準の試算

- 当期末(2006/4/末)投資口価格612,000円
- 運用期間 173日 (=取得資産の運用日数)
- 1口あたり分配金 13,884円 → 約4.8%

収益予想(参考)

第3期(平成18年10月期)及び第4期(平成19年4月期)の運用状況の予想

	第2期実績 (平成18年4月期)	第3期予想 (平成18年10月期)	第4期予想 (平成19年4月期)
営業収益	2,871	5,027	4,969
営業費用	1,527	2,438	2,577
うち賃貸事業費用(減価償却費除く)	615	1,082	1,109
うち減価償却費	650	1,061	1,057
営業利益	1,343	2,588	2,392
営業外費用	246	512	417
うち支払利息	164	364	381
経常利益	1,103	2,076	1,974
当期純利益	1,101	2,075	1,973
発行済投資口数	79,370	157,000	157,000
1口当たり分配金(円)	13,884	13,200	12,500
NOI(営業収益－賃貸事業費用)	2,256	3,794	3,860
FFO(当期純利益＋減価償却費)	1,752	3,137	3,030

第2期 31 → 35物件	第3期 59物件	第4期 59物件
営業外費用: PO費用 55百万円	営業収益: 住宅2物件の 売却益 150百万円 営業費用: 資産運用報酬 202百万円 営業外費用: PO費用 100百万円	営業費用: 資産運用報酬 294百万円

不動産賃貸事業収益の予想(参考)

- ◆ 不動産分析汎用ソフトである「ARGUS」を使用し、不動産賃貸事業収益を予想。主な前提条件は原則以下の通り
- ① 現状の賃貸借契約における稼働状況
- ② テナント回転率: 契約期間終了時に、
－ オフィスビル: 解約20%、継続80%
－ 住宅: 解約50%、継続50%
- ③ 空室期間:
－ オフィスビル: 4ヶ月程度、
－ 住宅: 原則3ヶ月(一部6ヶ月)
- ④ 新規契約賃料は原則として市場賃料
→ 例: 2年契約のオフィスビルでは、契約期間終了時に解約20% → 年10%の退去率に相当

オフィスビルの退去率の実績値(参考)

	第1期	第2期
退去率	3.0%	1.3%
退去率(年換算)	12.1%	2.7%

セクション 3

外部成長



外部成長戦略—投資基準別(用途)取得方針

オフィスビル

- ◆ **東京経済圏の中規模オフィスビル**に軸足
→ CFの上昇を狙う



住宅

- ◆ **人口・世帯数が増加している都市**の住宅を厳選
→ 安定的なCF



商業施設・その他

- ◆ オフィスビル投資の代替として、**繁華性の高い立地の都市型商業施設**に投資



中規模オフィスビルの一般的な特徴:

- ◆ 中小規模のテナントが多く、テナントが分散
 - 入退去率が相対的に高い ☹ 不動産市況の影響を受けやすい
 - 所有者は個人、小規模不動産会社が多い ☹ 効率性が高くない

ケネディクス・グループは
ポートフォリオとして
効率的に運用

ケネディクス・グループでのオフィスビル投資運用実績(トラックレコード)
☹ 2001年から2005年末までの5年間:

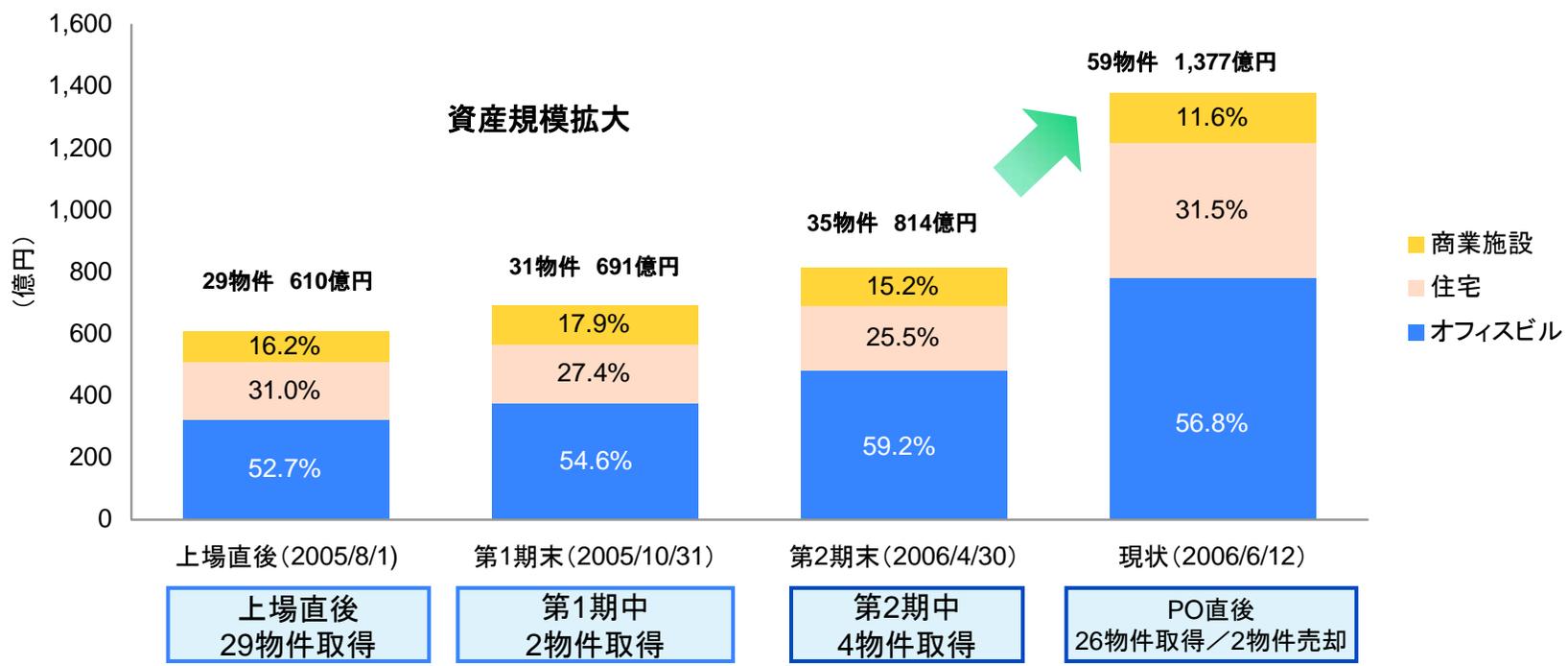
- ◆ オフィスビルの運用実績 222件(約2,171億円)
 - ◆ オフィスビルの売却実績 136件(約467億円)
- (オフィスビルポートフォリオ内の住宅も一部含まれる)

- ◆ 安定的なキャッシュフローを重視する運用
- ◆ 人口・世帯数が増加している地方中核都市も投資対象
☹ 相対的に高いキャッシュフロー

- ◆ これまでの投資実績(3件)は全て都市型商業施設
- ◆ GMS(総合スーパー)型の商業施設は投資対象としない
- ◆ その他:原則として投資対象としない

“KENEDIX Selection” — 外部成長実績と資産規模目標

当初目標 2008年末 2,000億円 → 新目標 2007年末 2,000億円

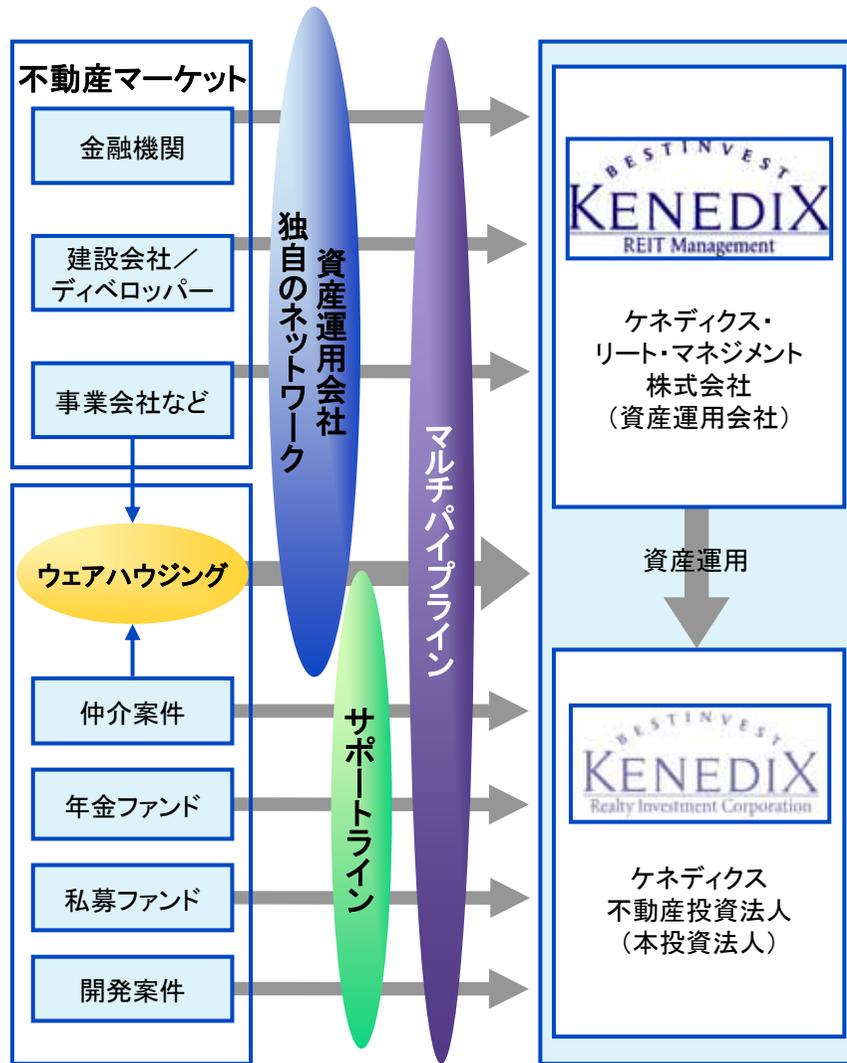


物件情報の件数(資産運用会社集計)

	第1期 (2005/7/21-10/31)	第2期 (2005/11-2006/4)
合計	209件	485件
うち 資産運用会社独自の情報:	179件	409件
うち ケネディクスGからの情報:	30件	76件

- ◆ 資産規模目標2,000億円まで投資物件を原則継続保有
- ◆ ただし、個別物件毎の判断で売却の可能性あり

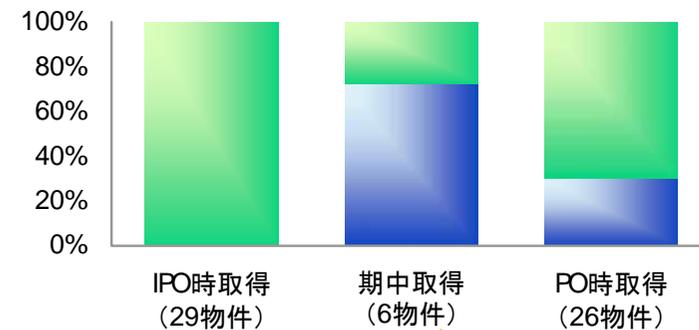
外部成長戦略—マルチパイプラインの活用とウェアハウジング



資産運用会社独自のネットワークによる十分な取得実績

パイプライン別 新規取得割合

■独自のネットワーク ■サポートライン



IPO、PO時はサポートラインによる取得が中心

期中(第1期中、第2期中)は1物件を除き全て独自のネットワーク(直接取得またはウェアハウジング)

◆ 年金ファンドからの取得実績

- 2005年8月 オフィスビル 6物件(129億円)、住宅17物件(190億円)
- 2006年5月 オフィスビル 6物件(206億円)

“KENEDIX Selection” — 外部成長実績

ポートフォリオの概要

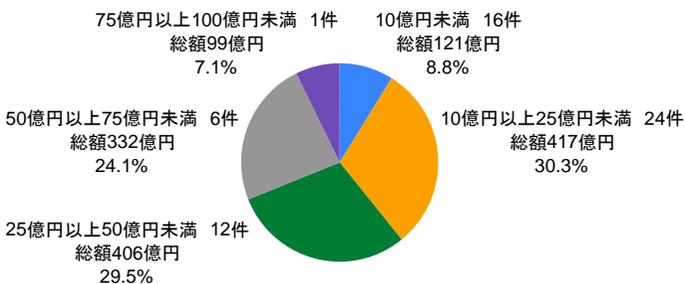
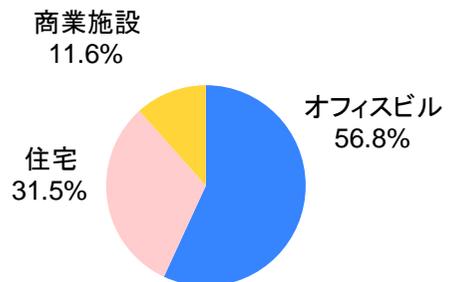
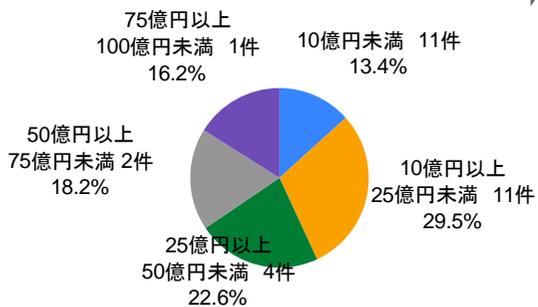
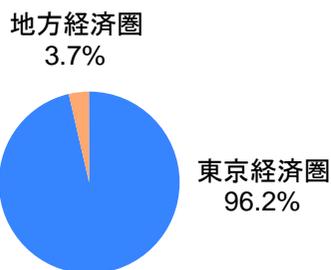
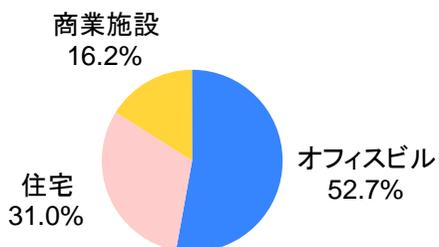
上場直後 (2005年8月1日現在)
(29物件 約610億円)

2006年6月12日現在
(59物件 約1,377億円)

用途

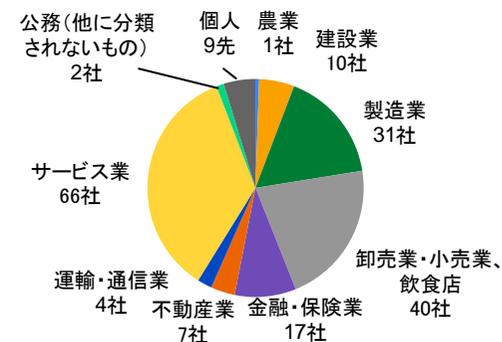
地域

規模



テナント業種分散・テナント数 (第2期末:35物件 2006年4月30日時点)

オフィスビル 15物件 エンドテナント数 187



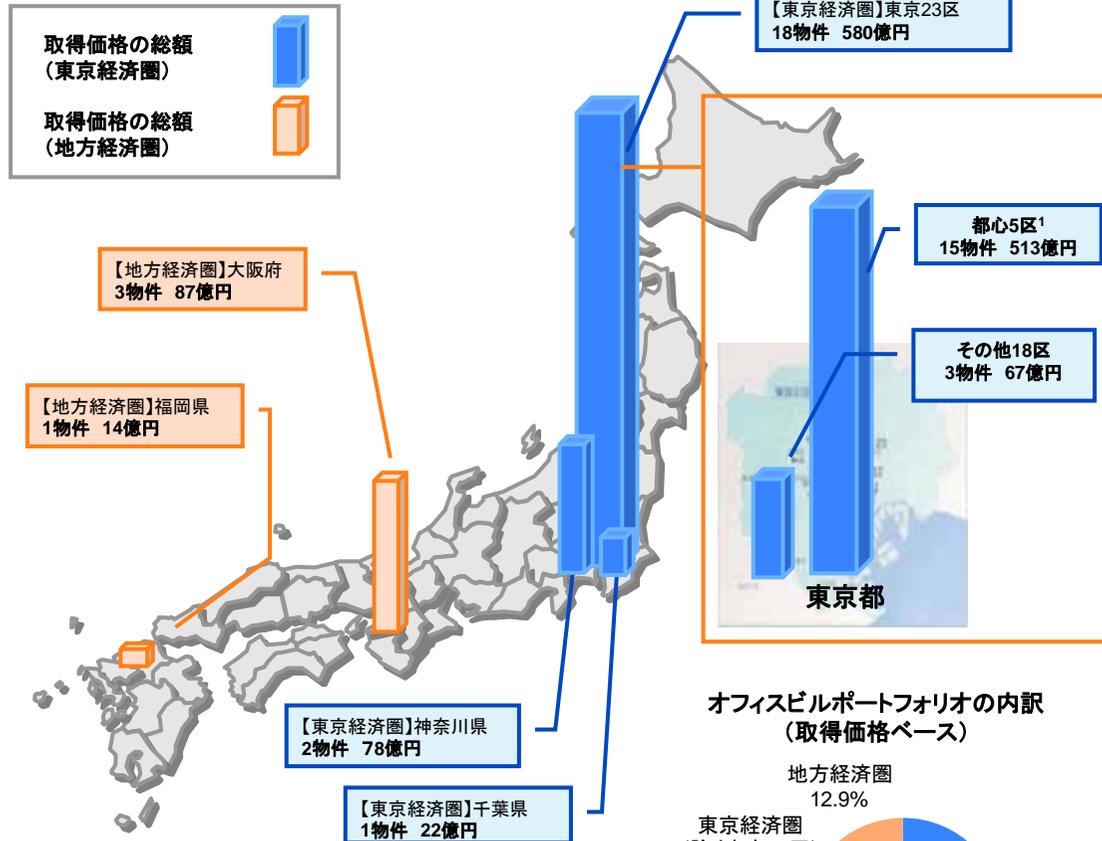
住宅 18物件 エンドテナント数 542

商業施設 2物件 エンドテナント数 20

注: 上記円グラフの百分率(%)は取得価格総額に対する当該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

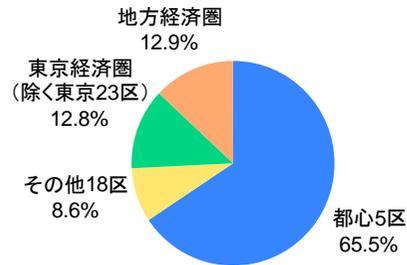
東京経済圏の中規模オフィスビルへの重点投資

オフィスビル(平成18年6月12日現在)
25物件 取得価格の総額782億円



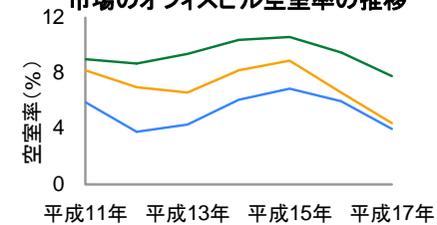
	物件数	取得価格 (億円)	投資比率 (%)
東京経済圏	21	681	87.0
地方経済圏	4	101	12.9
総計	25	782	100.0

オフィスビルポートフォリオの内訳
(取得価格ベース)



オフィスビル市況の改善傾向

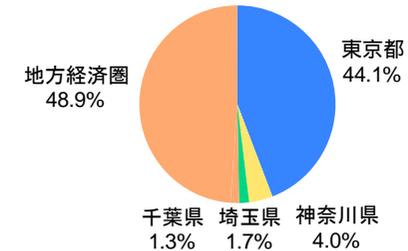
市場のオフィスビル空室率の推移



出所: 株式会社生駒データサービスシステム 平成17年12月

ビジネス拠点の東京経済圏への集中

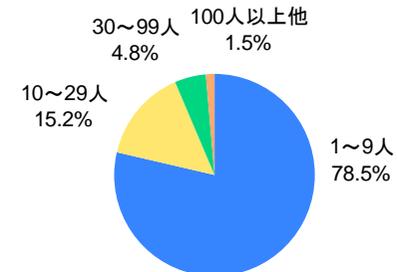
法人所得(平成16年度)の都道府県別の割合



出所: 国税庁統計を基に資産運用会社作成
注: 法定事業年度分

高い中規模事業所比率

従業員規模別事業所数の割合(東京都)

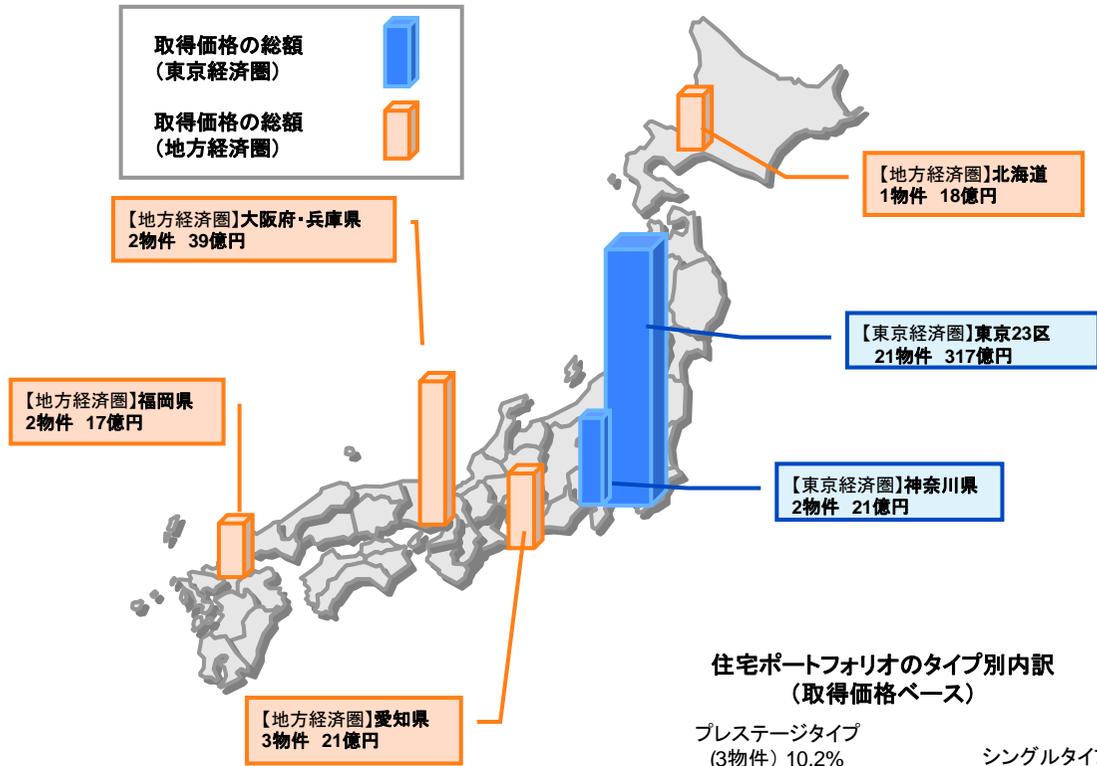


出所: 平成16年東京都事業所・企業統計調査報告
(東京都総務局統計部)を基に資産運用会社作成

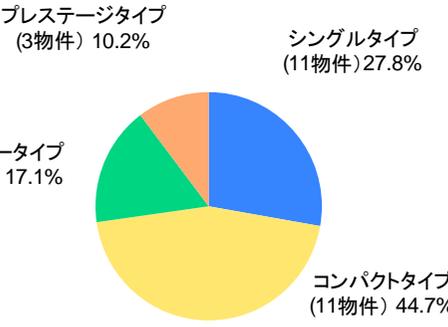
注:
1 都心5区とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区を指します。
2 金額は億円未満を切り捨てて記載。比率は取得価格総額に対する当該分類毎の資産の取得価格の総額の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載

人口及び世帯数が増加している都市の住宅への選別投資

住宅(平成18年6月12日現在)
31物件 取得価格の総額434億円



住宅ポートフォリオのタイプ別内訳 (取得価格ベース)



	物件数	取得価格 (億円)	投資比率 (%)	ファミリータイプ (物件数)
東京経済圏	23	338	77.9	(6物件) 17.1%
地方経済圏	8	95	22.0	
総計	31	434	100.0	

注: 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

主要都市における人口増加

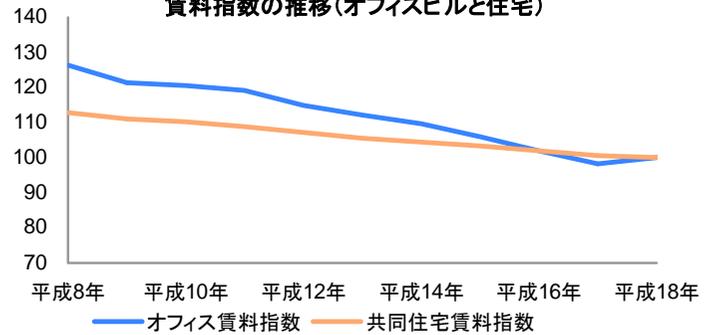
主要都市別人口の推移(人口100万人以上の都市)

都市	平成17年人口 (千人)	平成12年-平成17年の人口増加率
1 東京23区	8,483	4.3%
2 横浜市	3,579	4.4%
3 大阪市	2,628	1.2%
4 名古屋市	2,215	2.0%
5 札幌市	1,880	3.2%
6 神戸市	1,525	2.1%
7 京都市	1,474	0.0%
8 福岡市	1,400	4.4%
9 川崎市	1,327	6.2%
10 さいたま市	1,176	3.8%
11 広島市	1,154	1.8%
12 仙台市	1,024	1.7%
東京経済圏	34,471	3.2%
地方経済圏	93,285	(0.2%)
全国	127,756	0.7%

出所: 平成17年国勢調査の速報値(総務省統計局)を基に資産運用会社作成
注: 1 千人未満を切り捨てて記載
2 本投資法人の取得済資産(平成18年6月12日時点)が所在している都市をハイライト

賃料水準の相対的安定性

賃料指数の推移(オフィスビルと住宅)



出所: (財)日本不動産研究所調査
注: 平成17年を100とした各年9月現在の数値

セクション 4

内部成長



内部成長実績—NOI利回り及び鑑定結果利回り

第2期末(2006年4月30日)保有物件の収益性(NOI利回り)実績

ポートフォリオ賃貸NOI利回り実績(35物件:年換算)

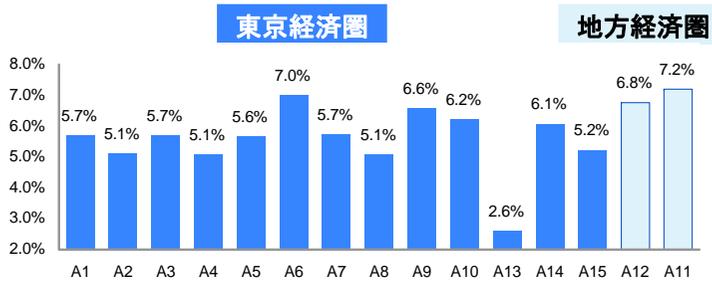


※金額加重平均運用日数(173日)での算定

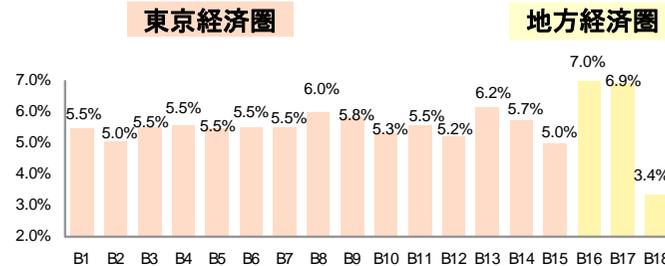
※賃貸NOI利回り:不動産営業収益(償却前)÷取得価格

*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

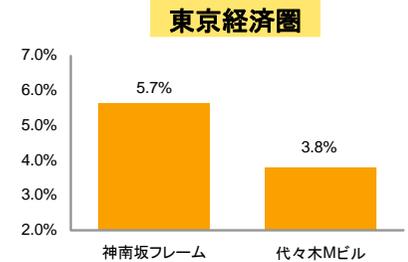
オフィスビル(第2期NOI利回り)実績



住宅(第2期NOI利回り)実績



商業施設(第2期NOI利回り)実績

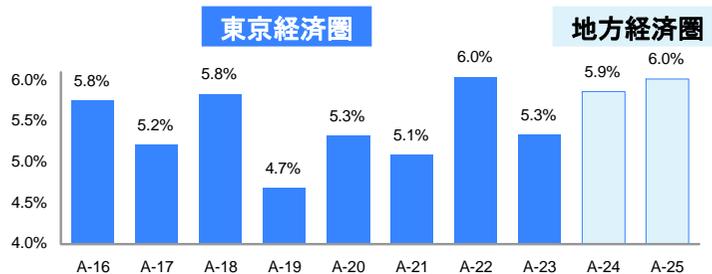


第3期(2006年5月1日)取得物件の収益性(鑑定結果利回り)

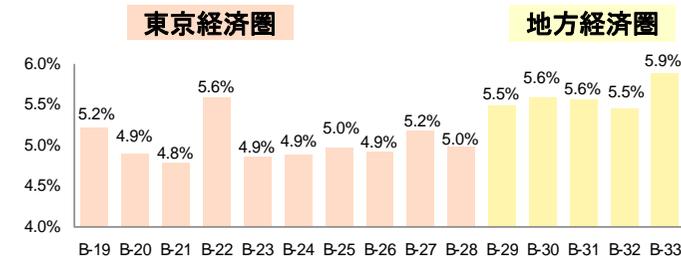
ポートフォリオ平均鑑定結果利回り(26物件)



オフィスビル(鑑定結果利回り)



住宅(鑑定結果利回り)



商業施設(鑑定結果利回り)

◆ ZARA天神西通...5.0%

注: 鑑定結果利回りは、不動産鑑定評価書等に基づき算出した数値であり、実際の収益性や将来的な収益性を示すものではありません。(直接還元法上のNCF÷鑑定評価額)

内部成長戦略—CS(顧客満足度)調査に基づく内部成長

テナント満足度調査(CS調査)の実施

- CSに関する国際的な調査機関である**株式会社ジェイ・ディー・パワー** **アジア・パシフィック**との協働
- 全オフィスビル(含む代々木Mビル)のテナントを対象に満足度調査を実施

調査時期: 2005/11/14-12/20対象
 物件数 : 14物件
 テナント数 : 154
 アンケート配布数 : 830件
 (総務担当・従業員合計)
 アンケート回収数 : 620件
 アンケート回収率 : **74%**

CS調査の結果

- 項目毎の満足度が5段階方式で集計され、物件毎に強みと課題を把握
- その他自由回答により、今後注力すべき点や改善すべき点が明確化
- 総合満足度(総務担当)の事例
 やや満足～満足 : 2物件 (日本橋313ビル、ベルモードビル)
 どちらともいえない～やや満足 : 10物件
 やや不満～どちらともいえない : 2物件 (K&Y BLD., 代々木Mビル)
- 総合満足度に対して重要度(相関度)の高い項目
 - 総務担当 : ①管理会社への連絡・問い合わせ、②清掃状況、③工事関連
 - 従業員 : ①事務所スペース、②清掃状況、③立地環境
- 物件別分析の事例
 - 総合満足度2位の物件A : ○管理会社への連絡の満足度は非常に高い、○トイレの設備面では高評価、×「清掃時間帯」への不満割合が非常に高い
 - 総合満足度13位の物件B : ×「管理会社からの連絡」で最下位の満足度

CS調査結果に基づく施策

- テナントからの意見・要望につき対応策(案)をPM会社より受領(2006年4月)、緊急を要する内容については一部対応済み
- 管理面での満足度の低い物件につき、**物件管理会社の変更を準備中**

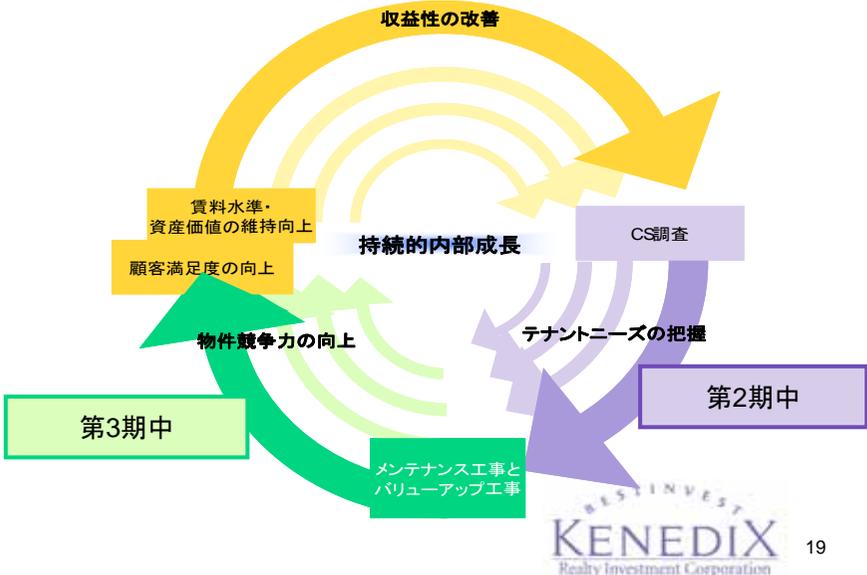
アンケートの質問例

Q : 当ビルの外観・エントランスに関する以下の項目について、どの程度満足されていますか。

	満足	やや満足	どちらともいえない	やや不満	不満
A. エントラントアの開閉のしやすさ	1	2	3	4	5
B. エントランスの開閉時間	1	2	3	4	5
C. エントランスホールの内装(床・壁・天井)	1	2	3	4	5
D. エントランスホールの空調	1	2	3	4	5

Q : 貴社から当ビルの管理会社に問い合わせをしたときの対応に関する以下の項目について、どの程度満足されていますか。

A. 連絡先のわかりやすさ・連絡のとりやすさ	1	2	3	4	5
B. スタッフの態度・ことば遣い	1	2	3	4	5
C. 対応の速さ	1	2	3	4	5
D. 故障・不具合への対応力	1	2	3	4	5



内部成長戦略—物件競争力の向上

メンテナンス工事とバリューアップ工事等の改修工事を積極的に実施

＜改修工事例（一部）＞

- ◆ 日本橋313ビル（オフィスビル）
空調設備の全面リニューアル（個別空調化）等
- ◆ ベルモードビル（オフィスビル）
共用部リニューアル等
- ◆ 博多駅前第2ビル（オフィスビル）
エントランス、トイレ、洗面所のリニューアル等
- ◆ サイド田園調布（住宅）
エントランスのリニューアル等
- ◆ 代々木Mビル（商業施設）
エントランスのリニューアル等

オフィスビルの名称変更

- ◆ オフィスビルの名称に“KDX”を入れる（第3期から実施）
 - － リーシング会社、オフィス賃貸市場に対し、ケネディクス（KDX）グループが運営管理するビルであることを示す
 - － 管理状況やグレードの良し悪しが多様な中規模オフィスビル市場での差別化
 - ◆ 名称変更事例：
 - － レランドセンタービル→KDX船橋ビル（変更予定日 2006年10月）
 - － 浜町花長ビル →KDX浜町ビル（変更予定日 2006年10月）
- 2006年以降に取得したオフィスビル全12物件のうち、8物件が対象

【Before】



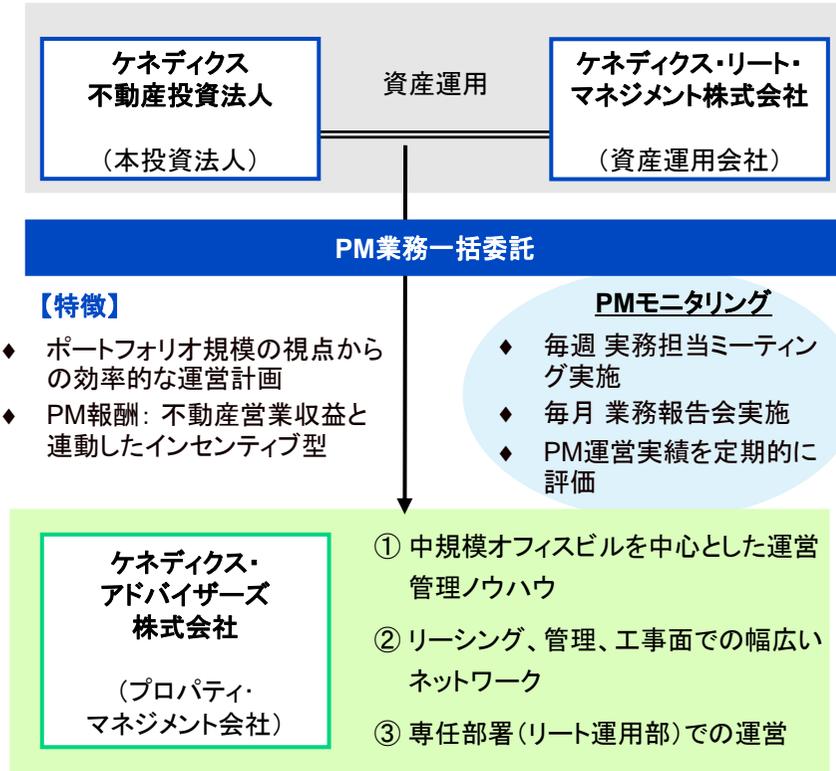
【After】



物件別の事業計画に基づいた修繕・リニューアル工事によってテナント満足度の向上と物件競争力の維持を図る。また、改善における費用対効果を考慮した上で投資を決定。

内部成長戦略—PM業務の一括委託

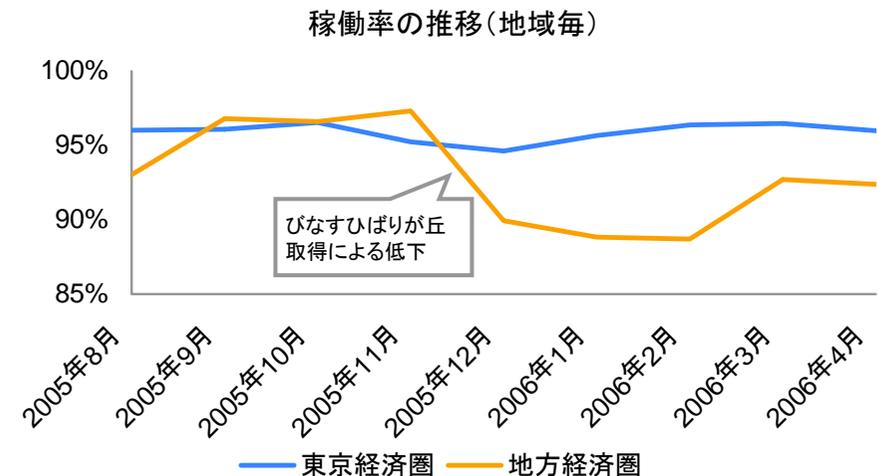
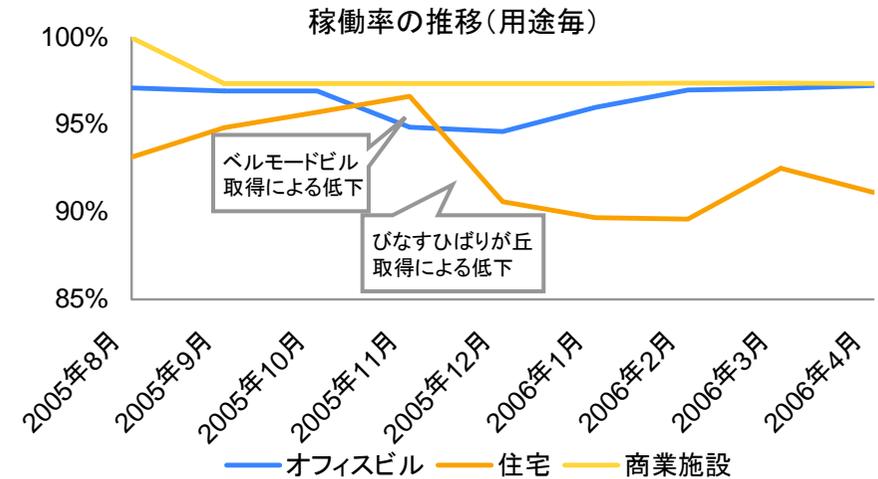
プロパティ・マネジメント(PM)業務の一括委託



プロパティ・マネジメント(PM)業務の基本方針

- ◆ 賃料水準と稼働率の維持及び向上
 - 不動産収益の源泉となる「賃料水準」と「稼働率」を重視し、その維持・向上を目指します
 $不動産収益 = 賃料水準 \times 稼働率 - コスト$
 - 物件の運営においては、「顧客であるテナントが満足してこそ収入に結びつく」との考えのもとでテナントの目線に立った活動を行います

稼働率の推移



- ◆ 適正/目安と考える稼働率水準
 - オフィスビル：95–97%程度、住宅 93–95%程度
 - 東京経済圏：95–97%程度、地方経済圏：90–93%程度

内部成長実績—第2期取得物件の稼働率の推移及び対応状況

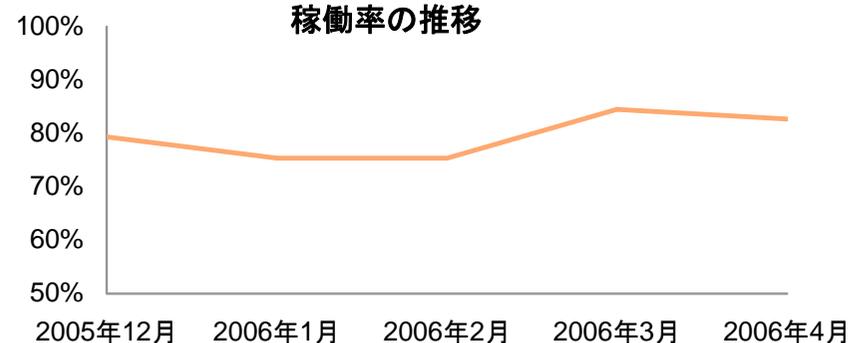
ベルモードビル(オフィスビル)



短期的な稼働率UPよりも成約賃料UPを目指す

- ◆ テナント候補A社からの申込(2005年11月)→賃料低いため謝絶→4ヶ月後テナント候補B社からの申込(A社より約33%高い賃料水準)→B社と2006年5月に賃貸借契約締結済み
- ◆ テナント候補C社からの申込→C社都合によりキャンセル→違約金受領→現在もリーシング活動中
- ◆ 既存テナントD社から解約通知受領(2006年5月)→現状賃料の13%増にてリーシング活動開始

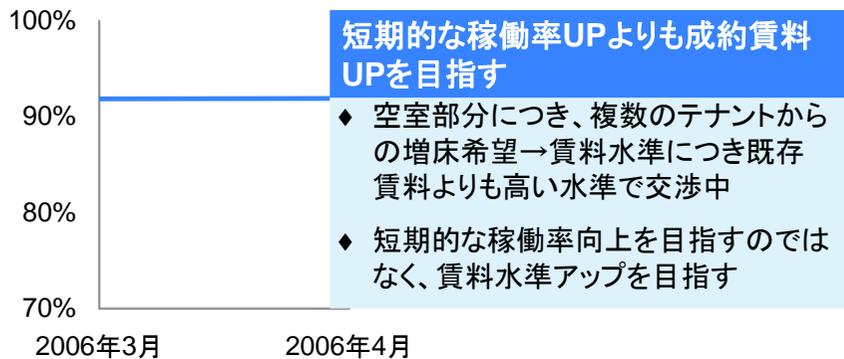
びなす ひばりが丘(住宅)



空室部分の内装工事(Capex)による成約賃料UPを目指す

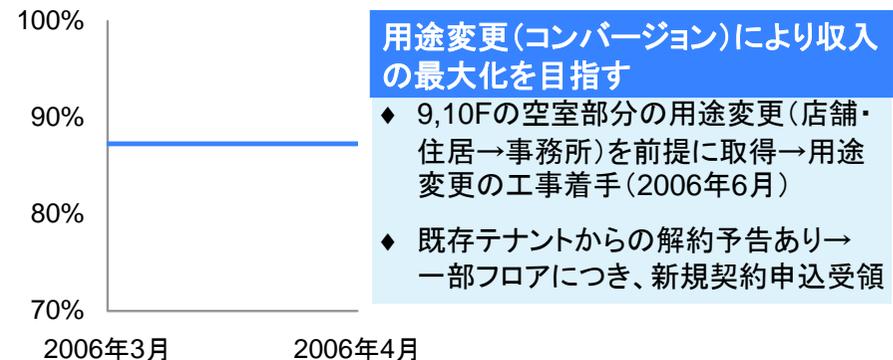
- ◆ 2006年1月時点の空室39室につき、原状回復工事を実施→2月末に工事終了
- ◆ 2006年1月-3月で20室の新規契約締結
- ◆ 法人(社宅)契約のテナントからの借り増し時に、新規契約は市場賃料ベースでの契約を推進

KDX船橋ビル(オフィスビル)



- ◆ 空室部分につき、複数のテナントからの増床希望→賃料水準につき既存賃料よりも高い水準で交渉中
- ◆ 短期的な稼働率向上を目指すのではなく、賃料水準アップを目指す

KDX浜町ビル(オフィスビル)



- ◆ 9,10Fの空室部分の用途変更(店舗・住居→事務所)を前提に取得→用途変更の工事着手(2006年6月)
- ◆ 既存テナントからの解約予告あり→一部フロアにつき、新規契約申込受領

セクション 5

財務戦略・IR戦略



財務戦略(デットによる資金調達)

格付の取得

格付機関

ムーディーズ・インベスターズ・サービス

格付内容

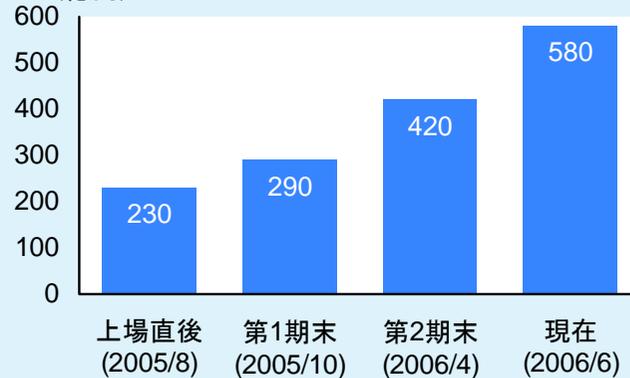
発行体格付:A3

アウトルック:安定的

上場当初からの全額無担保借入

機動的な資金調達

無担保借入の推移
(億円)

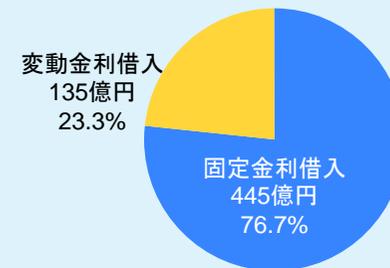


注: 無担保借入金残高を示しています。

借入金の金利の固定化

金利上昇リスクの回避

変動金利・固定金利比率



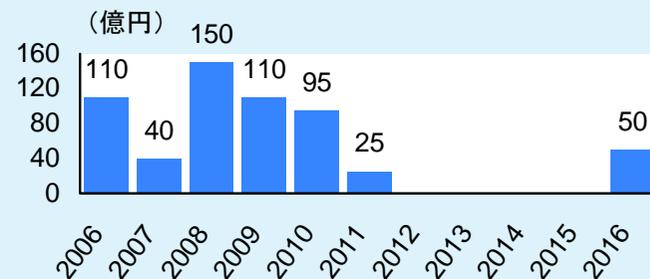
注:

- 「固定金利」には金利スワップの活用により金利を固定化している借入れも含まれます。
- 比率は、小数第2位を切り捨てて記載しています。

借入金の返済期限の分散

リファイナンスリスクの軽減

返済期限別の借入残高



注: 各年に返済期限が到来する借入金額を示しています。

負債の平均残存期間の長期化

安定的な財務運営

(億円) ■ 長期借入金 ■ 短期借入金



注: 長期借入金については、金利スワップの活用により金利をすべて固定化しています。

情報開示及びIR活動

継続的な開示

東証規則に基づく情報開示：TDnet登録及びプレスリリースでの開示

ホームページ(HP)を活用した積極的な情報開示
http://www.kdx-reit.com

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

(参考)HPアクセス状況

アクセス合計数	: 34,321回
プレスリリース	: 15,036回
ポートフォリオ	: 8,023回
分配金	: 6,073回
KDRMサイトトップ	: 4,939回
ディスクロージャー資料	: 4,425回
稼働率	: 3,233回
英文サイト	: 1,079回

(注)2005年11月1日から2006年4月30日まで6ヶ月間

(参考)プレスリリースの件数

	第1期	第2期
物件取得	4	5
利害関係	1	1
資金調達	5	7
収益予想	5	1
投資口発行	4	2
その他	2	3
格付取得	0	1
決算短信	0	1
売却	0	1
合計	21	22

決算関連の開示

決算短信

資産運用報告書

決算説明会の動画配信(HP)

アニュアルレポート(英文開示)

→ 第2期決算につき第3期中に作成予定

投資家との個別面談による会社説明

国内投資家

海外投資家(欧米、アジア)

(参考)投資家との個別面談件数

国内機関投資家	81件
国内地方金融機関	63件
海外投資家(欧州)	52件
海外投資家(米国)	39件
海外投資家(その他)	16件
合計	251件

1年以内に251件の個別面談を実施

(注) 2005年6月21日から2006年6月12日まで(電話会議8件含む)

投資家向け説明会等における会社説明

決算説明会

デットIR説明会

証券会社支店向け説明会

海外投資家向け説明会

個人投資家向け説明会

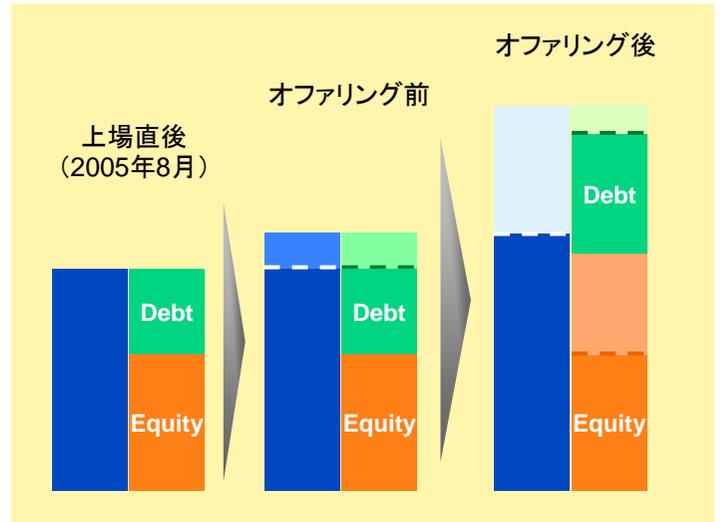
→ 第3期中に予定

グローバル・オファリング概要

総発行投資口数 (グローバル・オファリング)	国内募集	50,370 口
	海外募集	23,290 口
	計	73,660 口
オーバーアロットメント売出口数	3,970 口	
売先指定投資口数	3,980 口	(ケネディクス(株)) (ケネディクス・リート・マネジメント(株))
オファリング後の発行済投資口数	157,000 口	3,880 口 100 口
ブックビルディング期間	平成18年4月11日(火)～平成18年4月19日(水)	
発行・売価格決定日	平成18年4月19日(水)	
受渡日	平成18年5月2日(火)	
ディスカウント率	2.0%	
発行価格	593,096円	
ジョイント・グローバル・コーディネーター	UBS証券会社 野村證券株式会社	

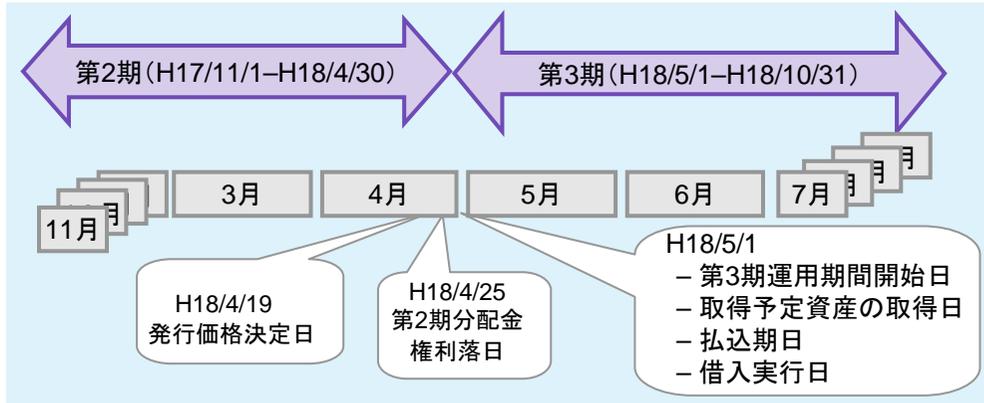
オファリングの特徴 2 有利子負債比率のコントロール

投資口の追加発行とともに追加借入れを行い、資産を取得することにより、有利子負債比率の大幅な変動を回避しました。



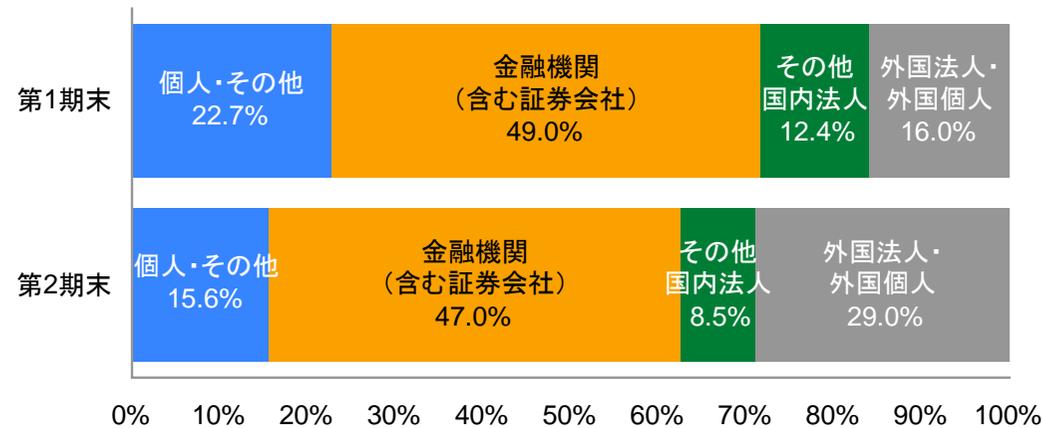
オファリングの特徴1 スケジュール

ウェアハウジング機能の活用に加え、投資口追加発行に係る手取金に借入金及び手元資金を合わせて、平成18年5月1日に取得予定資産をすべて購入することにより、**第3期における取得予定資産からの収入の最大化**を図りました。



投資主の状況(第2期末:2006年4月30日現在)

所有者別投資口数



積極的なIR活動(投資家との面談)
による投資家層の拡大

投資家との個別面談件数(参考)

	第1期中 (含むIPOロードショー)	第2期中 (含むPOロードショー)	合計
金融機関	62	82	144
外国法人	1	89	90
総計	63	171	234

所有者区分(2006年4月30日)

所有者区分	投資主数	投資主数 比率	投資口数	投資口数比率 (第2期末)
個人・その他	4,772	94.1%	12,345	15.6%
金融機関 (含む証券会社)	120	2.4%	37,279	47.0%
その他国内法人	105	2.1%	6,756	8.5%
外国法人・外国個人	73	1.4%	22,990	29.0%
合計	5,070	100.0%	79,370	100.0%

上位投資主一覧(2006年4月30日)

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 (%)
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	8,559	10.78
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	5,160	6.50
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	4,970	6.26
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,580	5.77
ケネディクス株式会社	3,970	5.00
株式会社南都銀行	1,963	2.47
エイアイユーインシュアランスカンパニー オーアールディー4 レンディング	1,575	1.98
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	1,390	1.75
株式会社広島銀行	1,273	1.60
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	1,175	1.48
合計	34,615	43.61

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



東証REIT指数とKRI投資口価格終値の推移



注: 東証REIT指数は2005年7月20日時点をもととし、KRI投資口価格は公募価格580,000円を100としています

第2期決算概要 — 損益計算書

		当期(第2期) 2005/11/1~2006/4/30		前期(第1期) 2005/5/6~2005/10/31		
		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	2,574,667		1,067,649	
		賃料収入	2,220,814		930,805	
		共益費収入	353,853		136,843	
		その他賃貸事業収入	297,122		128,378	
		駐車場収入	86,129		30,728	
		水道光熱費収入	152,652		76,388	
		その他収入	58,340		21,261	
		不動産賃貸事業収益合計 A	2,871,789		1,196,027	
		営業収益	2,871,789	100.0	1,196,027	100.0
		管理委託費	322,415		124,552	
		水道光熱費	146,889		68,783	
		公租公課	9,327		-	
		修繕費	55,117		21,806	
		その他の費用	81,608		35,570	
減価償却費	650,193		268,160			
不動産賃貸事業費用合計 B	1,265,551		518,874			
不動産賃貸事業損益(A-B)	1,606,237		677,152			
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	2,256,430		945,313			
資産運用報酬	150,113		56,239			
その他の営業費用	112,140		31,052			
営業費用	1,527,805	53.2	606,166	50.7		
営業利益	1,343,983	46.8	589,860	49.3		
営業外収益	5,198	0.2	17	0.0		
支払利息	164,606		57,741			
融資関連費用	11,743		85,495			
新投資口発行費	55,118		66,675			
投資口公開関連費用	-		124,977			
創業費償却	5,089		5,089			
その他営業外費用	9,610		6,806			
営業外費用	246,168	8.6	346,786	29.0		
営業外損益	▲240,969	▲8.4	▲346,768	▲29.0		
経常利益	1,103,014	38.4	243,091	20.3		
税引前当期純利益	1,103,014	38.4	243,091	20.3		
法人税、住民税及び事業税	1,017	0.0	857	0.1		
法人税等調整額	▲2		▲17			
当期純利益	1,101,999	38.4	242,251	20.2		
前期繰越利益	14		-			
当期未処分利益	1,102,013		242,251			

◆ 実質運用期間
第1期: 92日間(2005/8/1-2005/10/31)
第2期: 181日間(2005/11/1-2006/4/30)
物件毎P/Lは決算短信末尾一覧表ご参照

◆ 賃貸事業収入:
- 第1期末時点で保有の31物件に加え、第2期中に4物件(ベルモードビル、びなすひばりが丘、KDX船橋ビル、KDX浜松ビル)を取得し、第2期末時点で35物件

◆ 賃貸事業費用:
- 減価償却費 650百万円
- 固定資産税・都市計画税は、納税日基準で費用計上

◆ 新投資口発行費(2006/4/19条件決定分): 約55百万円(第2期計上分)

その他の費用: 保険料、信託報酬等

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

第2期決算概要 — 貸借対照表

	当期(第2期) 2006年4月30日現在		前期(第1期) 2005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	8,119,288	8.8	6,215,109	8.0
現金及び預金	4,897,035		692,405	
信託現金及び信託預金	2,946,056		4,483,344	
その他の流動資産	276,196		1,039,359	
固定資産	83,893,031	91.1	71,064,559	91.9
有形固定資産	83,434,736	90.6	70,911,519	91.7
建物等	1,048,237		—	
土地	1,345,661		—	
信託建物等	30,056,832		26,181,162	
信託土地	50,984,005		44,730,357	
投資その他の資産	458,295	0.5	153,039	0.2
差入敷金保証金	17,488		10,000	
長期前払費用	43,020		34,498	
デリバティブ資産	397,786		108,540	
繰延資産	40,717	0.1	45,807	0.1
創業費	40,717		45,807	
資産合計	92,053,037	100.0	77,325,476	100.0

- ◆ 現金及び預金、信託現金及び信託預金：
 - エンドテナントからの預り敷金保証金のうち、第1期末時点では、2,091百万円、第2期末時点では、2,745百万円をリリース受けています

- ◆ 有形固定資産：
 - 第1期末時点で保有の31物件はすべて信託受益権
 - 第2期取得物件のうち、KDX船橋ビルは不動産現物で取得

	当期(第2期) 2006年4月30日現在		前期(第1期) 2005年10月31日現在	
	金額(千円)	比率(%)	金額(千円)	比率(%)
負債の部				
流動負債	12,239,887	13.3	10,713,301	13.8
営業未払金	106,410		192,993	
短期借入金	11,500,000		10,000,000	
未払金等	99,119		68,920	
前受金	529,894		380,244	
その他の流動負債	4,462		71,142	
固定負債	34,426,133	37.4	22,084,921	28.6
長期借入金	30,500,000		19,000,000	
預り敷金保証金	131,646		—	
信託預り敷金保証金	3,396,700		2,976,380	
繰延ヘッジ利益	397,786		108,540	
負債合計	46,666,021	50.7	32,798,222	42.4
出資				
出資総額	44,285,002	48.1	44,285,002	57.3
剰余金	1,102,013	1.2	242,251	0.3
出資合計	45,387,015	49.3	44,527,253	57.6
負債・出資合計	92,053,037	100.0	77,325,476	100.0

(百万円)	第1期末	第2期末	2006/6/12 時点
短期借入金	10,000	11,500	13,500
長期借入金	19,000	30,500	44,500
有利子負債合計	29,000	42,000	58,000
長期有利子負債比率	65.5%	72.6%	76.7%
有利子負債比率	37.5%	45.6%	-

第2期決算概要 — キャッシュフロー計算書 / 金銭の分配に係る計算書

キャッシュフロー計算書

	当期(第2期) 2005/11/1~2006/4/30 金額(千円)	前期(第1期) 2005/5/6~2005/10/31 金額(千円)
1. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,103,014	243,091
減価償却費	650,193	268,160
長期前払費用償却額	6,641	2,181
受取利息	△11	△17
支払利息	164,606	57,741
創業費償却	5,089	5,089
営業未収入金の増加・減少額	46,728	△94,432
未収消費税等の増加・減少額	771,867	△910,190
前払費用の増加・減少額	6,956	△30,881
営業未払金の増加・減少額	△86,583	192,993
未払金の増加・減少額	12,872	67,406
前受金の増加・減少額	149,650	380,244
預り金の増加・減少額	△66,679	71,142
創業費の支払額	—	△50,896
長期前払費用の支払額	△15,163	△36,680
その他	△62,387	△3,841
小計	2,686,794	161,111
利息の受取額	11	17
利息の支払額	△149,708	△57,081
法人税等の支払額	△854	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,536,243	104,047
2. 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△2,398,504	—
信託有形固定資産の取得による支出	△10,774,905	△71,179,680
差入敷金保証金の支出	△7,488	△10,000
預り敷金保証金の支出	△11,503	—
預り敷金保証金の収入	143,150	—
信託預り敷金保証金の支出	△208,757	△31,862
信託預り敷金保証金の収入	629,077	3,008,243
使途制限付信託預金の預入による支出	△82,013	△884,939
使途制限付信託預金の払出による収入	181,003	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△12,529,940	△69,098,239
3. 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	1,500,000	10,000,000
長期借入金の借入による収入	11,500,000	19,000,000
投資口の発行による収入	—	44,285,002
分配金の支払額	△239,969	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,760,030	73,285,002
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	2,766,333	4,290,810
5. 現金及び現金同等物の期首残高	4,290,810	—
6. 現金及び現金同等物の期末残高	7,057,143	4,290,810

金銭の分配に係る計算書

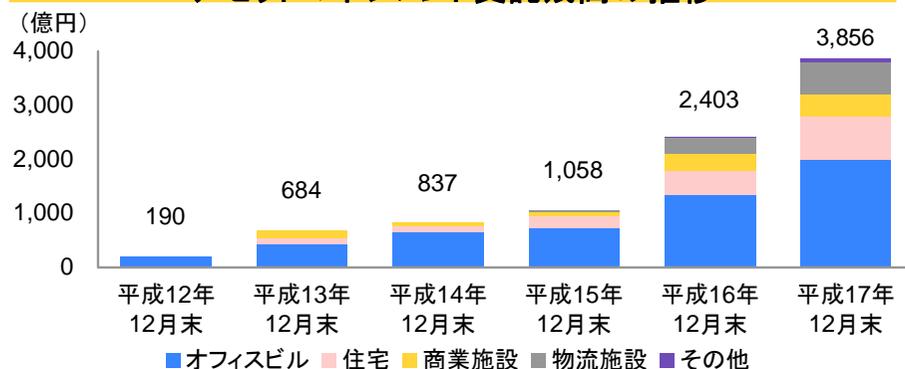
	(単位:円)	
	当期(第2期) 2005/11/1~ 2006/4/30	前期(第1期) 2005/5/6~ 2005/10/31
I 当期未処分利益	1,102,013,492	242,251,377
II 分配金の額	1,101,973,080	242,237,240
(投資口1口当たり分配金の額)	13,884	3,052
III 次期繰越利益	40,412	14,137

第2期(平成18年4月期)の運用状況の予想の修正概要

	当初予想 (12/15公表)	4/3修正	実績	当初予想 との乖離
営業収益	2,814百万円	2,921百万円	2,871百万円	+2.0%
当期純利益	1,034百万円	1,099百万円	1,101百万円	+6.4%
1口当たり分配金	13,000円	13,800円	13,884円	+6.8%

ケネディクス株式会社の実績及びサポートライン

ケネディクス(株)及びケネディクス・アドバイザーズ(株)等の アセットマネジメント受託残高の推移



出所: ケネディクス株式会社 平成17年12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(301億円)及び本投資法人が保有する物件(768億円)も含まれます

ケネディクスグループの物件取得の特徴

高い非入札案件比率

(物件取得に占める非入札案件の金額割合)

- ◆ 2004年度実績 93%
- ◆ 2005年度実績 94.4%

開発案件の積極的取組

- ◆ 先行的な取組による実績、ノウハウの蓄積
- ◆ 開発事業部の設置と人材の強化

年金ファンド組成実績

ファンド	物件内容	組成時期
1号	オフィスビル、住居系物件	平成15年11月
2号	オフィスビル	平成15年11月
3号	オフィスビル、住居系物件	平成16年4月
4号	住居系物件、オフィスビル	平成16年9月
5号	住居系物件、オフィスビル	平成17年3月
6号	住居系物件、オフィスビル	平成17年7月
7号	住居系物件、オフィスビル	平成17年8月

平成17年8月に1号及び3号ファンドの全物件を取得
平成18年5月に2号ファンドの全物件を取得

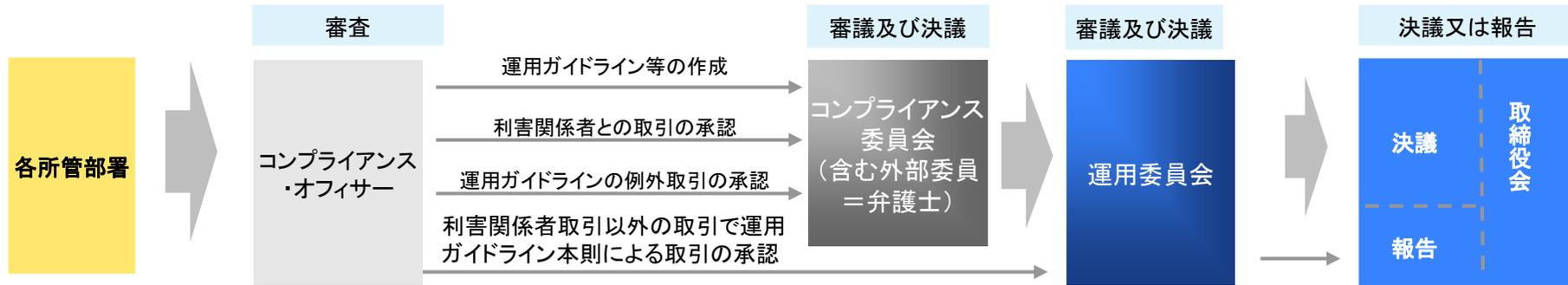
4号-7号ファンドの規模は、各ファンド120-340億円
程度で合計900億円程度

出所: ケネディクス株式会社 (平成18年2月末日現在)

注: ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社の年金ファンド組成実績

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



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
- ② 資産売却: 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	合計
コンプライアンス委員会	7	7	14
運用委員会	21	35	56
取締役会	9	7	16
投資法人役員会*	11	7	18

*投資法人役員会の出欠状況: 合計18回のうち、16回は全員(執行役員1名、監督役員2名)出席、2回は執行役員1名、監督役員1名(監督役員1名欠席)で開催

<参考> 利害関係取引の実施状況

(全ての利害関係取引につき取引の概要などを開示)

期間	第1期	第2期	第3期 (2006/6/12まで)	2006/6/12 まで合計
全取得物件	31物件	4物件	26物件	61物件*
資産の取得	30物件	1物件	25物件	56物件
不動産売買の媒介業務の委託	27物件	-	-	27物件
プロパティ・マネジメント契約の締結	31物件	4物件	26物件	61物件
不動産の賃貸(マスターリース契約)	30物件	4物件	25物件	59物件
併存的債務引受に関する覚書の締結	30物件	3物件	25物件	58物件

注: 2物件は売却済み(2006/5/10)

ポートフォリオ一覧

第2期末保有資産(35物件)

用途	物件番号	地域	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	建築時期	稼働率 (05年12月末) (%)	稼働率 (06年4月末) (%)	
オフィスビル	A-1	東京経済圏	日本橋313ビル	東京都中央区	5,940	昭和49年4月	100.0	100.0	
	A-2	東京経済圏	相互平河町ビル	東京都千代田区	5,180	昭和63年3月	100.0	100.0	
	A-3	東京経済圏	東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	昭和62年1月	86.4	100.0	
	A-4	東京経済圏	ノワール八丁堀	東京都中央区	3,680	平成5年6月	100.0	100.0	
	A-5	東京経済圏	K&Y BLD(サザンプラザ)	東京都中野区	2,533	平成4年8月	95.2	98.8	
	A-6	東京経済圏	原宿Fビル	東京都渋谷区	2,450	昭和60年11月	100.0	100.0	
	A-7	東京経済圏	FI1南青山ビル	東京都港区	2,270	昭和63年11月	100.0	100.0	
	A-8	東京経済圏	神田木原ビル	東京都千代田区	1,950	平成5年5月	100.0	100.0	
	A-9	東京経済圏	NNビル	東京都新宿区	1,610	平成4年6月	100.0	100.0	
	A-10	東京経済圏	小石川吉田ビル	東京都文京区	704	平成4年10月	100.0	100.0	
	A-11	地方経済圏	ポルタス・センタービル	大阪府堺市	5,570	平成5年3月	100.0	96.7	
	A-12	地方経済圏	博多駅前第2ビル	福岡県福岡市	1,430	昭和59年9月	89.6	100.0	
	A-13	東京経済圏	ベルモードビル	東京都千代田区	5,950	平成6年5月	57.6	80.5	
	A-14	東京経済圏	KD船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	平成元年4月	88.8	91.9	
	A-15	東京経済圏	KD浜町ビル	東京都中央区	2,300	平成5年9月	87.3	87.3	
	オフィスビル(15物件)小計				48,289				
住宅	B-1	東京経済圏	ストーリー白金	東京都港区	3,150	平成15年2月	93.4	92.5	
	B-2	東京経済圏	トレディカーサ南青山	東京都港区	2,460	平成16年2月	97.2	100.0	
	B-3	東京経済圏	コート目白	東京都新宿区	1,250	平成9年3月	100.0	85.1	
	B-4	東京経済圏	アパートメンツ元麻布	東京都港区	1,210	平成16年1月	97.0	97.1	
	B-5	東京経済圏	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	95.6	97.8	
	B-6	東京経済圏	コート日本橋箱崎	東京都中央区	1,130	平成16年2月	96.6	94.3	
	B-7	東京経済圏	サイド田園調布	東京都大田区	1,110	平成9年2月	91.6	94.4	
	B-8	東京経済圏	エスコート横浜関内Ⅱ	神奈川県横浜市	945	平成15年3月	100.0	100.0	
	B-9	東京経済圏	コート元浅草	東京都台東区	880	平成17年1月	97.4	82.3	
	B-11	東京経済圏	ブルーム表参道	東京都渋谷区	875	平成15年3月	82.8	100.0	
	B-13	東京経済圏	ヒューマンハイム御徒町	東京都台東区	830	平成16年12月	96.1	85.2	
	B-14	東京経済圏	コート新橋	東京都港区	748	平成9年12月	100.0	100.0	
	B-15	東京経済圏	コート水天宮	東京都中央区	659	平成15年7月	92.0	100.0	
	B-16	地方経済圏	アプレスト原	愛知県名古屋	444	平成12年2月	100.0	95.2	
	B-17	地方経済圏	アプレスト平針	愛知県名古屋	407	平成12年3月	93.8	94.9	
	B-18	地方経済圏	ひなすひばりが丘	北海道札幌市	1,800	平成元年3月	78.7	82.7	
		住宅(16物件)小計				19,078			
	商業施設	C-1	東京経済圏	神南坂フレーム	東京都渋谷区	9,900	平成17年3月	100.0	100.0
C-2		東京経済圏	代々木Mビル	東京都渋谷区	2,479	平成3年8月	87.0	87.1	
	商業施設(2物件)小計				12,379				
	33物件合計				79,746				

売却資産(2物件)

用途	物件番号	地域	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	売却価格 (百万円)	建築時期	稼働率 (05年12月末) (%)
住宅	B-10	東京経済圏	ストーリー等々力	東京都世田谷区	877	1,015	平成14年12月	96.5
	B-12	東京経済圏	クレールコート芦花公園	東京都世田谷区	831	985	平成10年8月	97.1
	住宅(2物件)合計				1,708	2,000		

第3期取得資産(26物件)(2006/6/12まで)

用途	物件番号	地域	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	建築時期	稼働率 (05年12月末) (%)	稼働率 (06年4月末) (注) (%)
オフィスビル	A-16	東京経済圏	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	昭和59年9月	99.2	99.2
	A-17	東京経済圏	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	100.0
	A-18	東京経済圏	KDX大森ビル	東京都大田区	3,500	平成2年10月	92.6	100.0
	A-19	東京経済圏	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	平成11年9月	100.0	100.0
	A-20	東京経済圏	第一茅場町ビル	東京都中央区	2,780	昭和62年10月	85.5	72.2
	A-21	東京経済圏	NTB-Mビル	東京都港区	2,690	平成4年2月	100.0	100.0
	A-22	東京経済圏	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	平成2年9月	97.5	100.0
	A-23	東京経済圏	KDX四谷ビル	東京都新宿区	1,950	平成元年10月	100.0	100.0
	A-24	地方経済圏	KDX南船場第1ビル	大阪府大阪市	1,610	平成5年3月	82.8	91.2
	A-25	地方経済圏	KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市	1,560	平成5年9月	89.6	86.0
	オフィスビル(10物件)小計				30,010			
住宅	B-19	東京経済圏	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	100.0
	B-20	東京経済圏	レガロ御茶ノ水Ⅱ	東京都文京区	3,600	I:平成18年1月 II:平成18年2月	0.0	41.4
	B-21	東京経済圏	レガロ芝公園	東京都港区	2,260	平成17年11月	6.8	50.6
	B-22	東京経済圏	茅ヶ崎ソシエツ番館	神奈川県茅ヶ崎市	1,160	平成3年1月	87.3	94.8
	B-23	東京経済圏	コート西新宿	東京都新宿区	1,130	平成17年10月	41.9	100.0
	B-24	東京経済圏	レガロ駒沢公園	東京都世田谷区	912	平成18年2月	0.0	84.8
	B-25	東京経済圏	コート新御徒町	東京都台東区	878	平成17年10月	100.0	100.0
	B-26	東京経済圏	プリモ・レガロ神楽坂	東京都新宿区	762	平成18年1月	0.0	56.8
	B-27	東京経済圏	プリモ・レガロ用賀	東京都世田谷区	730	平成17年12月	0.0	100.0
	B-28	東京経済圏	コート下馬	東京都世田谷区	638	平成17年10月	80.3	100.0
	B-29	地方経済圏	芦屋ロイヤルホームズ	兵庫県芦屋市	2,330	平成3年6月	63.6	78.5
	B-30	地方経済圏	レガロ茨木Ⅰ・Ⅱ	大阪府茨木市	1,600	①平成3年5月 ②平成5年3月	0.0	29.4
	B-31	地方経済圏	コレクション東桜	愛知県名古屋	1,264	平成18年3月	0.0	4.5
	B-32	地方経済圏	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	6.1	34.2
	B-33	地方経済圏	モンテ・レ西公園ベイコート	福岡県福岡市	826	平成18年2月	0.0	46.8
		住宅(15物件)小計				24,343		
商業施設	C-3	地方経済圏	ZAR天神西通	福岡県福岡市	3,680	平成17年11月	100.0	100.0
		商業施設(1物件)小計						
	26物件合計				58,033			
	59物件合計				137,759	11.0年	81.2	

(注) 第3期取得物件(2006年5月1日)の稼働率は、本投資法人が取得する前(2006年4月30日時点)の参考値です。

PML一覽

用途	地域	物件名称	建築時期	PML値(%)	
オフィスビル	東京 経済圏	ベルモードビル	平成6年5月	4.94	
		日本橋313ビル	昭和49年4月	17.36	
		相互平河町ビル	昭和63年3月	8.02	
		東茅場町有楽ビル	昭和62年1月	7.88	
		ノワール八丁堀	平成5年6月	5.21	
		K&Y BLD.(サザンプラザ)	平成4年8月	5.05	
		原宿FFビル	昭和60年11月	13.02	
		KDX浜町ビル	平成5年9月	12.10	
		FK南青山ビル	昭和63年11月	6.37	
		KDX船橋ビル	平成元年4月	4.11	
		神田木原ビル	平成5年5月	14.28	
		NNKビル	平成4年6月	8.16	
		小石川吉田ビル	平成4年10月	11.47	
		地方 経済圏	ポルタス・センタービル	平成5年9月	3.49
		博多駅前第2ビル	昭和59年9月	0.69	
オフィスビル(計15物件)小計				—	
住宅	東京 経済圏	ストーリー白金	平成15年2月	7.77	
		トレディカーサ南青山	平成16年2月	7.44	
		コート目白	平成9年3月	5.74	
		アパートメンツ元麻布	平成16年1月	6.24	
		アパートメンツ若松河田	平成16年2月	7.56	
		コート日本橋箱崎	平成16年2月	13.44	
		サイド田園調布	平成9年2月	10.39	
		エスコート横浜関内Ⅱ	平成15年3月	19.45	
		コート元浅草	平成17年1月	9.90	
		ストーリー等々力	平成14年12月	5.40	
		ブルーム表参道	平成15年3月	6.55	
		クレールクート芦花公園	平成10年8月	8.18	
		ヒューマンハイム御徒町	平成16年12月	12.19	
		コート新橋	平成9年12月	9.32	
		コート水天宮	平成15年7月	11.89	
		地方 経済圏	びなす ひばりが丘	平成元年3月	6.48
		アプレスト原	平成12年2月	13.34	
		アプレスト平針	平成12年3月	13.56	
住宅(計18物件)小計				—	
商業施設	東京 経済圏	神南坂フレーム	平成17年3月	6.20	
		代々木Mビル	平成3年8月	9.59	
商業施設(計2物件)小計				—	
35物件全体				5.89	

◆ 耐震性に関する運用ガイドライン:

新耐震基準(*1)に基づく建築物に相当する耐震性を有し、個別のPML値(*2)が20%未満であり、かつ、当該物件の取得後におけるポートフォリオ全体のPML値が10%未満を維持できる物件とします。ただし、次に該当する物件については、投資対象とすることがあります。

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

- ◆ 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しています。
- ◆ PML値は、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントの調査による平成18年3月時点での数値です
- ◆ 合計欄は、全35物件のポートフォリオPML値を記載しています

◆ 構造設計に関する追加的な検証

- 本投資法人では、59物件のうち住宅及び商業施設(合計34物件)について、通常のデューデリジェンスに加え、構造設計に関する追加的な検証を株式会社ハイ国際コンサルタントに依頼しました。その結果、構造計算書と構造設計図に意図的に偽装(改ざん)された痕跡は見受けられず、追加的な検証を依頼した全物件において建築基準法に適合する耐震強度と耐震性能を有している構造設計であることが確認されたとの報告(平成18年3月15日付)を受けています。

◆ 耐震偽装問題に対する情報開示

- 2005/12/7 姉齒建築設計事務所による構造計算書偽造に関する件について
- 2006/3/27 構造設計に関する追加検証について
- 2006/4/3 構造設計に関する追加検証について(取得予定資産)

借入金一覽

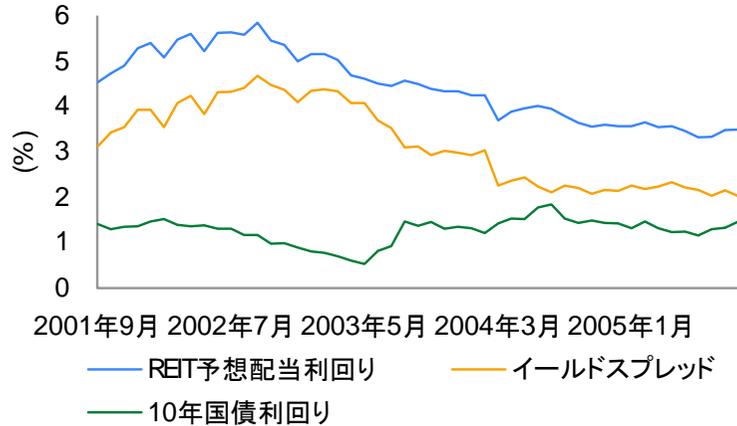
区分 ¹	借入先	借入残高	金利	借入日	返済期日 ⁵	摘要
タームローン A (短期)	三菱 UFJ 信託銀行、あおぞら銀行 東京三菱銀行、りそな銀行	40 億円	年率 0.40364% (平成 18 年 4 月 28 日か ら平成 18 年 7 月 31 日までの金利) ²	平成 17 年 8 月 1 日	平成 18 年 7 月末日	無担保 無保証
シリーズ 2 (短期)	中央三井信託銀行、三井住友銀行 あおぞら銀行、りそな銀行	60 億円	年率 0.38364% (平成 18 年 4 月 28 日か ら平成 18 年 7 月 31 日までの金利) ²	平成 17 年 9 月 21 日	平成 18 年 9 月 20 日	無担保 無保証
シリーズ 3-A (短期)	三菱 UFJ 信託銀行	10 億円	年率 0.38364% (平成 18 年 4 月 28 日か ら平成 18 年 7 月 31 日までの金利) ²	平成 17 年 11 月 1 日	平成 18 年 10 月末日	無担保 無保証
シリーズ 5-A (短期)	三井住友銀行	5 億円	年率 0.50182% (平成 18 年 5 月 31 日か ら平成 18 年 8 月 31 日までの金利) ²	平成 18 年 3 月 1 日	平成 19 年 2 月末日	無担保 無保証
シリーズ 7-A (短期)	三井住友銀行、三菱東京 UFJ 銀行	20 億円	年率 0.36909% (平成 18 年 5 月 1 日 から平成 18 年 7 月 31 日までの金利) ²	平成 18 年 5 月 1 日	平成 19 年 4 月末日	無担保 無保証
短期合計		135 億円				
タームローン B (長期)	三井住友銀行、中央三井信託銀行、 三菱 UFJ 信託銀行、農林中央金庫、 三菱東京 UFJ 銀行、千葉銀行、りそな銀行	95 億円	年率 0.87% ³	平成 17 年 8 月 1 日	平成 20 年 7 月末日	無担保 無保証
タームローン C (長期)	三井住友銀行、中央三井信託銀行、 三菱 UFJ 信託銀行、りそな銀行	95 億円	年率 1.2875% ³	平成 17 年 8 月 1 日	平成 22 年 7 月末日	無担保 無保証
シリーズ 3-B (長期)	三井住友銀行	15 億円	年率 0.76875% ⁴	平成 17 年 11 月 1 日	平成 19 年 10 月末日	無担保 無保証
シリーズ 3-C (長期)	農林中央金庫、りそな銀行	35 億円	年率 1.09% ³	平成 17 年 11 月 1 日	平成 20 年 10 月末日	無担保 無保証
シリーズ 4 (長期)	あおぞら銀行、りそな銀行	20 億円	年率 1.0975% ³	平成 17 年 12 月 8 日	平成 20 年 12 月 7 日	無担保 無保証
シリーズ 5-B (長期)	あおぞら銀行、千葉銀行	13 億円	年率 1.44875% ³	平成 18 年 3 月 1 日	平成 21 年 2 月末日	無担保 無保証
シリーズ 5-C (長期)	三井住友海上火災保険	7 億円	年率 1.44875% ⁴	平成 18 年 3 月 1 日	平成 21 年 2 月末日	無担保 無保証
シリーズ 6 (長期)	三菱東京 UFJ 銀行	25 億円	年率 1.47625% ³	平成 18 年 3 月 16 日	平成 21 年 3 月 16 日	無担保 無保証
シリーズ 7-B (長期)	中央三井信託銀行、あおぞら銀行、 三菱東京 UFJ 銀行、三菱 UFJ 信託銀行、 りそな銀行	65 億円	年率 1.62875% ³	平成 18 年 5 月 1 日	平成 21 年 4 月末日	無担保 無保証
シリーズ 7-C (長期)	あおぞら銀行	15 億円	年率 2.19875% ³	平成 18 年 5 月 1 日	平成 23 年 4 月末日	無担保 無保証
シリーズ 7-D (長期)	三井住友海上火災保険	10 億円	年率 2.19875% ⁴			無担保 無保証
シリーズ 7-D (長期)	日本政策投資銀行	50 億円	年率 2.73125% ⁴	平成 18 年 5 月 1 日	平成 28 年 4 月末日	無担保 無保証
長期合計		445 億円				
借入合計		580 億円				

注:

- 1 短期とは1年以下、長期とは1年超の借入れをいいます
- 2 変動金利による借入れです
- 3 変動金利の条件で行う借入れですが、金利上昇リスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。よって金利スワップ(金利の固定化)後の金利を記載しています
- 4 固定金利による借入れです
- 5 返済方法は、上記各借入れに共通して、期限一括返済です

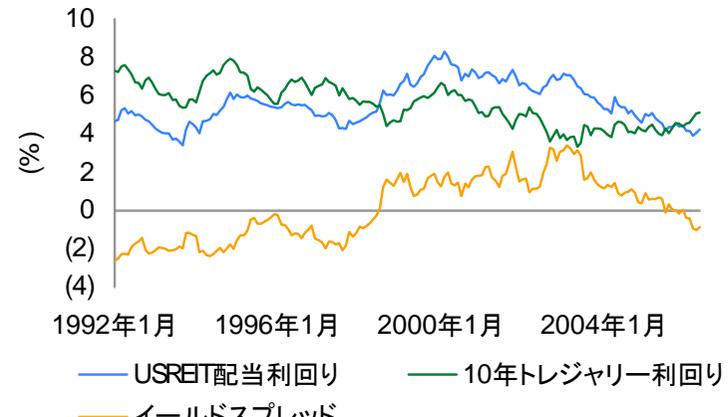
市況の認識(イールドスプレッドの日米比較)

日本のイールドスプレッド



出典: 住信基礎研、日銀HP

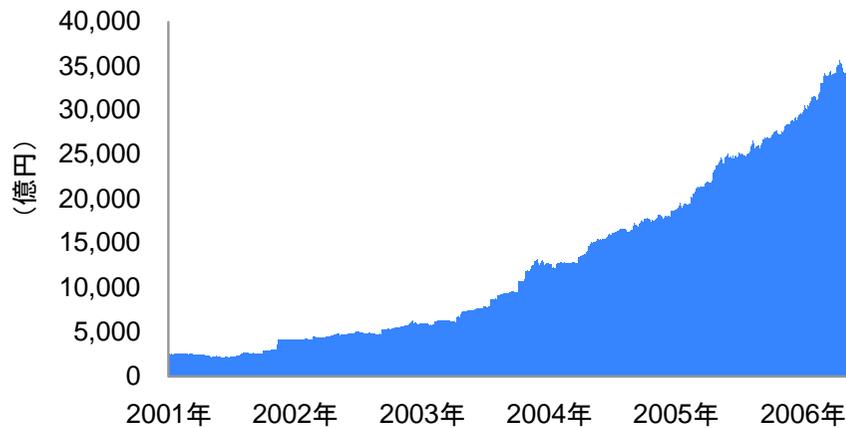
米国のイールドスプレッド



出典: Datastream

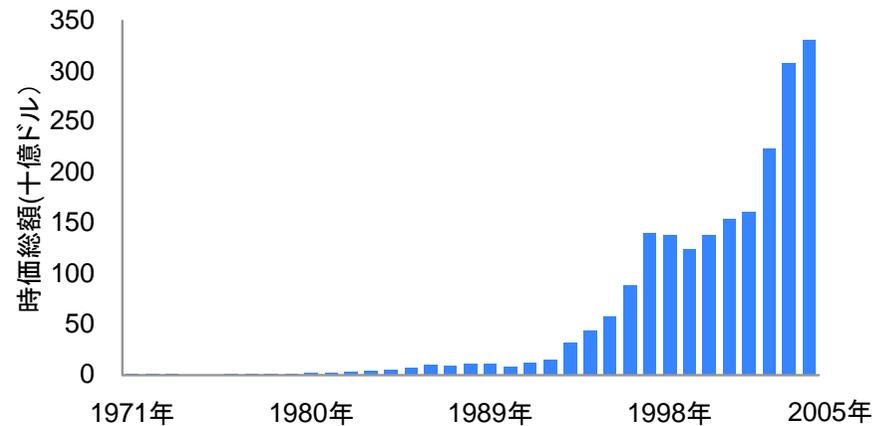
グローバルに比較すると国債利回りとの比較(イールドスプレッド)は、十分にある水準→海外投資家からのJREITへの高い関心

JREITの市場規模推移



出典: UBS

米国REITの市場規模推移



出典: NAREIT