

# ケネディクス不動産投資法人 第4期(2007年4月期)決算説明会資料

2007年6月12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/>



# ケネディクス不動産投資法人(KRI)の運営方針

## 2005年7月上場以来の公約



## これまでの実績

## 今後の運営方針

### ポートフォリオ運営

- ◆ 資産入替えを含む、ポートフォリオのクオリティ向上
- ◆ オフィスビル比率の更なる引上げ
- ◆ 資本コストを意識した投資を継続

➡ 中長期的に、オフィスビルを中心とした  
4,000億円の資産規模を目指す

### 新規投資

- ◆ 東京経済圏の中規模オフィスビルを中心とした投資
- ◆ 開発案件への投資
- ◆ 多様な物件取得戦略を更に活用

### 既存物件の運営

- ◆ 賃料水準引上げによる、NOI水準向上を目指す
- ◆ 適切な資本的支出とCS調査により、物件の競争力向上

1口当たり分配金の安定的な成長を目指し、  
中規模オフィスNo.1リートへ

セクション 1

## 第4期(平成19年4月期)決算概要



## 第4期ハイライト

### 外部成長

- ◆ 第3期末 1,467億円(64物件) 2007/6/11現在1,970億円(77物件)
- ◆ オフィスビルを中心とした投資(オフィスビル15物件、517億円)を6か月間で実現
- ◆ サポートライン覚書の見直しによる物件取得能力の強化(平成19年4月)

### 内部成長

- ◆ ポートフォリオNOI利回り5.3%実現
- ◆ 中規模オフィスビルの高い退去率(第4期年率14.8%)に基づく新規賃料の引上げ(平均15%)

### 財務実績

- ◆ 投資法人債(5年債、10年債)の発行による返済期限の分散及び長期化
- ◆ 2度目のグローバルオファリングによるエクイティファイナンス(2007年5月22日)
- ◆ 保守的な財務戦略の継続

### 決算

- ◆ 第4期決算実績
  - 1口当たり分配金 : 13,682円
  - 1口当たりFFO : 20,772円

## 第4期決算概要—運用実績ハイライト

### 運用実績

	第3期	第4期
当期純利益	2,124百万円	2,148百万円
総資産額	160,314百万円	188,400百万円
純資産額	90,933百万円	90,877百万円
発行済投資口数	157,000口	157,000口
1口当たり純資産額	579,192円	578,839円
1口当たり分配金	13,529円	13,682円

### 不動産賃貸事業損益等

	第3期	第4期	増減率
営業収益	5,288百万円	5,778百万円	9.3%
不動産等売却益	157百万円	130百万円	(17.2%)
不動産賃貸事業収益A	5,131百万円	5,647百万円	10.1%
不動産賃貸事業費用B	2,397百万円	2,607百万円	8.8%
不動産賃貸事業損益(A-B)	2,734百万円	3,040百万円	11.2%
減価償却前賃貸事業利益 (賃貸NOI)	3,869百万円	4,283百万円	10.7%
減価償却費	1,135百万円	1,243百万円	9.5%
期末物件数	64物件	72物件	-
総賃貸可能面積	192,085.34m <sup>2</sup>	223,322.77m <sup>2</sup>	-
期末稼働率	95.3%	95.9%	-

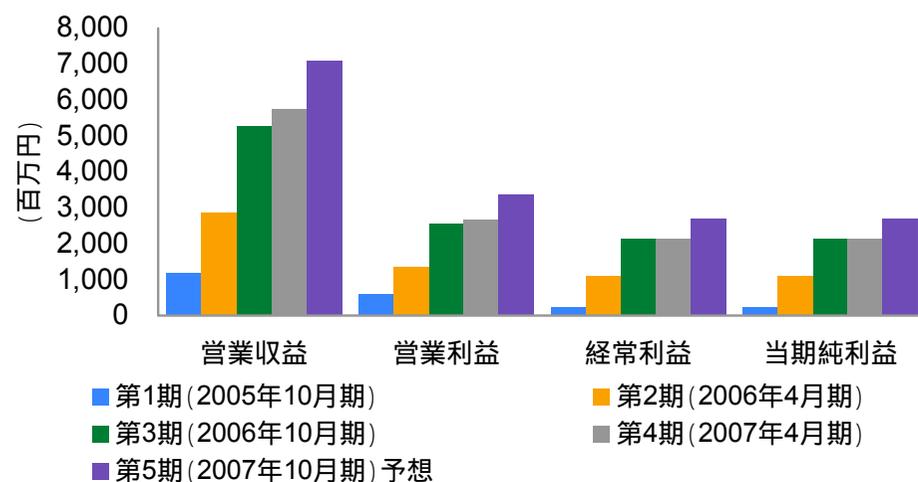
### 各種財務指標

	第3期	第4期	説明
期末有利子負債比率	38.7%	47.0%	約8.3%上昇。H19/5公募増資により第5期は低下見込み。
期末自己資本比率	56.7%	48.2%	約8.5%低下
FFO (Funds from Operation)	3,102百万円	3,261百万円	当期純利益 + 当期減価償却費 - 不動産等売却損益
FFOペイアウトレシオ	68.5%	65.9%	配当金額 / FFO
1口当たりFFO	19,759円	20,772円	-

# 第5期収益予想

## 第5期(平成19年10月期)の運用状況の予想

	第2期実績 (H18/4期)	第3期実績 (H18/10期)	第4期実績 (H19/4期)	第5期予想 (H19/10期)	補足説明
<b>営業収益</b>	<b>2,871</b>	<b>5,288</b>	<b>5,778</b>	<b>7,060</b>	第4期は住宅売却益 130 百万円計上
営業費用	1,527	2,723	3,091	3,709	-
うち賃貸事業費用(減価償却費除く)	615	1,261	1,363	1,763	第4期の固定資産税・都市計画税は 206 百万円
うち減価償却費	650	1,135	1,243	1,422	-
<b>営業利益</b>	<b>1,343</b>	<b>2,565</b>	<b>2,686</b>	<b>3,350</b>	-
営業外費用	246	442	547	670	-
うち支払利息及び投資法人債利息	164	375	479	586	第5期末借入金 635 億円、投資法人債 120 億円を前提
<b>経常利益</b>	<b>1,103</b>	<b>2,125</b>	<b>2,148</b>	<b>2,681</b>	-
<b>当期純利益</b>	<b>1,101</b>	<b>2,124</b>	<b>2,148</b>	<b>2,680</b>	-
発行済投資口数	79,370	157,000	157,000	200,000	H19/5 決議の第三者割当増資(2,100 口)を前提
<b>1口当たり分配金(円)</b>	<b>13,884</b>	<b>13,529</b>	<b>13,682</b>	<b>13,400</b>	-
賃貸 NOI	2,256	3,869	4,283	5,296	不動産賃貸損益 + 当期減価償却費
FFO	1,752	3,102	3,261	4,102	当期純利益 + 当期減価償却費 - 不動産等売却損益
(参考)物件数の推移	32 35	59 64	64 72	72 77(想定)	-



### 第5期予想の主な前提条件

H19/6/1取得5物件は、5ヶ月稼働

期末の有利子負債比率は約35%

第3期、第4期に計上した売却益なし

固定資産税、都市計画税は  
第4期比 + 137百万円

セクション 2

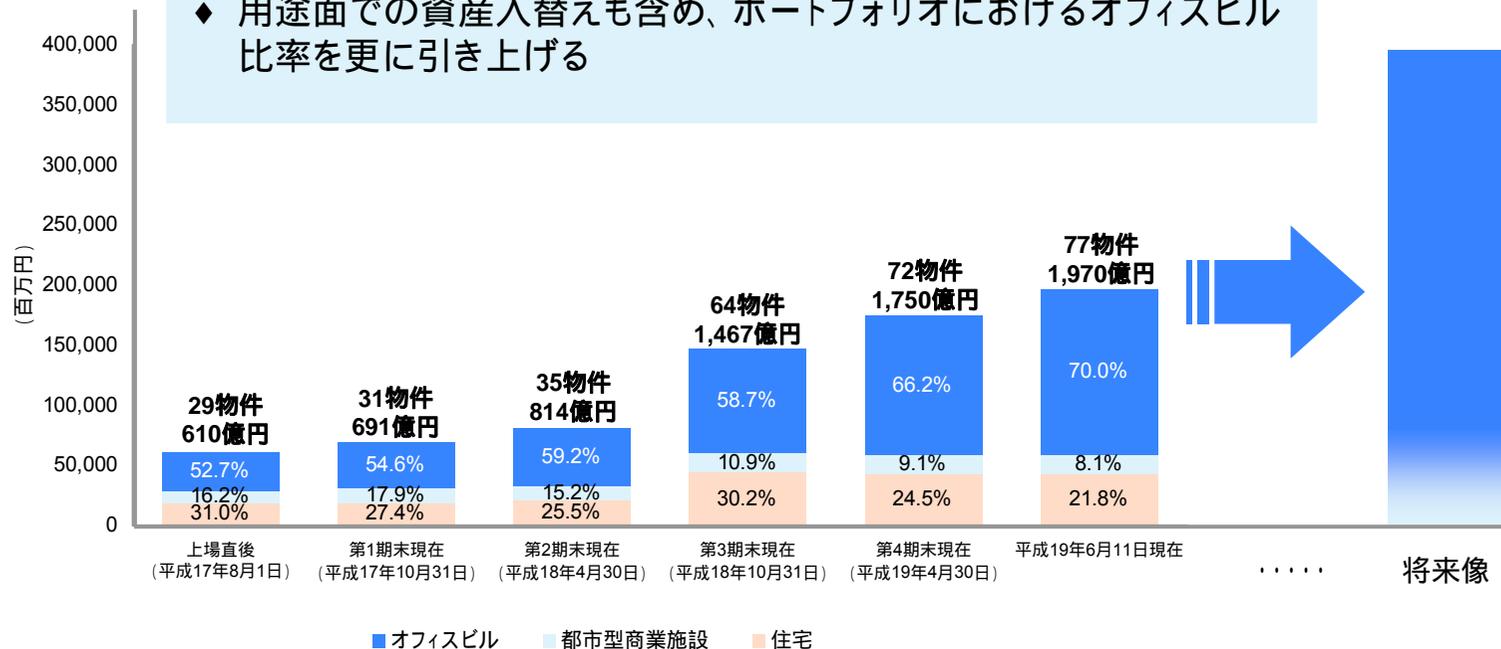
## オフィスビルを中心とした新規投資



# 新規投資方針—東京経済圏の中規模オフィスビルを中心とした投資

## 新規投資に関する今後の方向性

- ◆ 東京経済圏の中規模オフィスビルへの重点投資
- ◆ 繁华性の高い立地に位置する都市型商業施設に限定して投資検討
- ◆ 資産入替えも含め、ポートフォリオのクオリティ(立地、規模、仕様等)の向上を目指す
- ◆ 用途面での資産入替えも含め、ポートフォリオにおけるオフィスビル比率を更に引き上げる



中規模オフィスビルを中心として構成される強固なポートフォリオへ

中長期的に4,000億円程度の資産規模

ポートフォリオの拡大

ポートフォリオの拡大  
+  
ポートフォリオのクオリティ向上

# オフィスビル投資実績

オフィスビル15物件(518億円)への投資を6か月間で実現

## 第4期取得資産

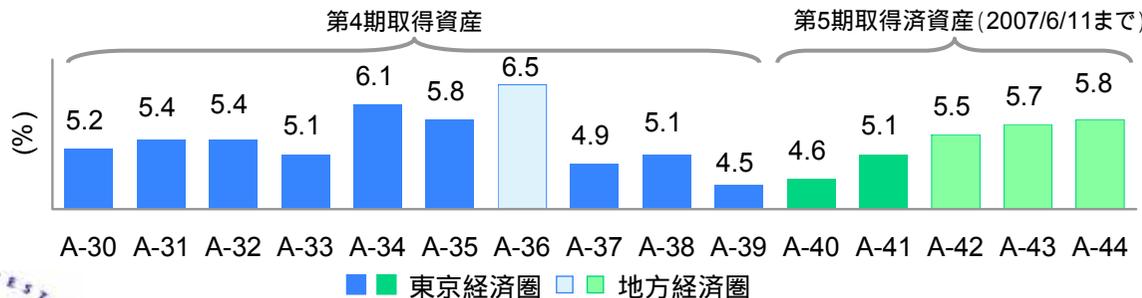


## 第5期取得済資産(2007/6/11まで)

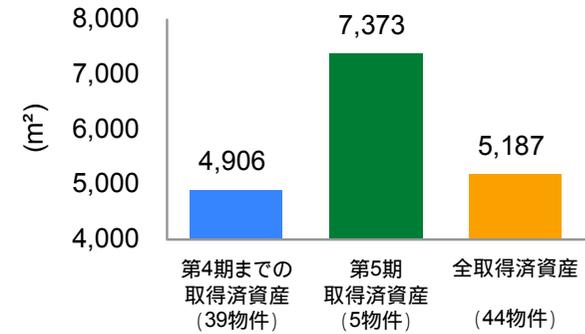


■ 東京経済圏 ■ 地方経済圏

## 第4期取得資産及び第5期取得済資産(2007/6/11まで)の鑑定結果利回り

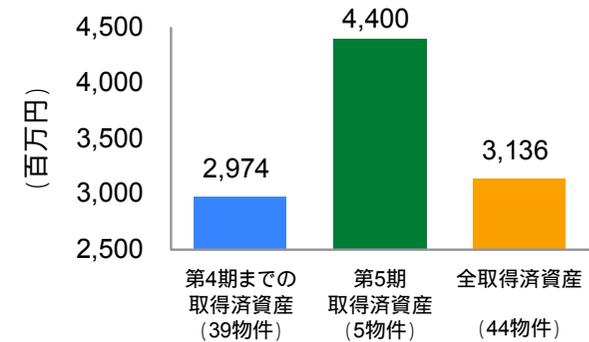


## オフィスビルの平均延床面積比較



ポートフォリオのクオリティ (立地、規模、仕様等)の向上を目指しています。

## オフィスビルの平均取得価格比較

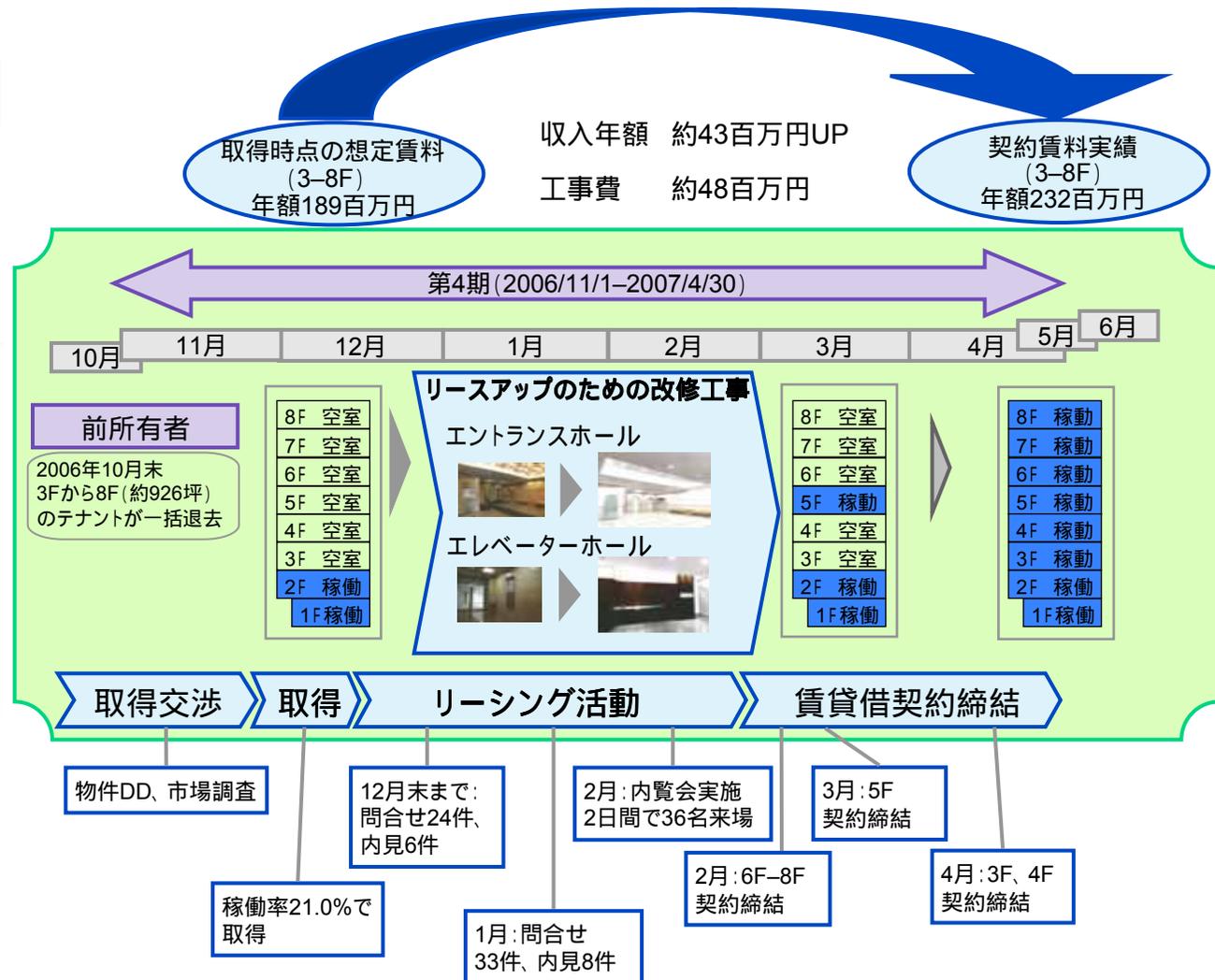
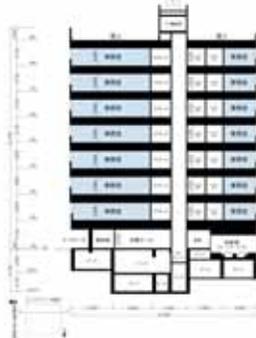


# 多様な物件取得戦略及び運用の事例 (KDX西五反田ビル)

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

## A-30 KDX西五反田ビル

- ◆ 所在地 : 東京都品川区西五反田
- ◆ 賃貸可能面積 : 3,875.43m<sup>2</sup>
- ◆ 建築時期 : 平成4年11月
- ◆ 取得価格 : 4,200百万円



# “KENEDIX Selection” — 取得資産ハイライト

## A-40 虎ノ門東洋ビル



- ◆ 所在地 : 東京都港区虎ノ門
- ◆ 敷地面積 : 869.01m<sup>2</sup>
- ◆ 延床面積 : 8,346.83m<sup>2</sup>
- ◆ 建築時期 : 昭和37年8月
- ◆ 取得価格 : 9,850百万円
- ◆ 取得日 : 平成19年6月

- ◆ 東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅から徒歩約1分、外堀通りに面する視認性の高い立地に所在
- ◆ 賃貸フロア面積は基準階で約625m<sup>2</sup>とエリア内でも比較的規模が大きく、相応の競争力を有するオフィスビル
- ◆ 空調設備の全面改修、外壁のリニューアル工事に加え、平成17年10月に大成建設による耐震補強工事実施済み

## A-42 KDX京都烏丸ビル(オフィスビル)



- ◆ 所在地 : 京都府京都市中京区
- ◆ 敷地面積 : 1,788.67m<sup>2</sup>
- ◆ 延床面積 : 12,632.68m<sup>2</sup>
- ◆ 建築時期 : 昭和57年10月
- ◆ 取得価格 : 5,400百万円
- ◆ 取得日 : 平成19年6月

- ◆ 京都市営地下鉄烏丸線「烏丸御池」駅から徒歩約2分、京都市街を南北に通る目抜き通りである烏丸通りと三条通りの交差点に立地する視認性の高いオフィスビル
- ◆ 烏丸通りを中心に中高層の事務所・店舗ビルが数多く建ち並びオフィス街区
- ◆ 賃貸フロア面積は基準階で約1,180m<sup>2</sup>を有しており、立地と規模の優位性から相応の競争力が期待できる物件

# サポートライン覚書の見直しと開発型案件の推進

## サポートライン覚書の見直し

資産運用会社が優先的に物件情報を受領できるよう、平成19年4月にサポートライン覚書を見直しました。

### 見直し前

ケネディクス・グループ  
自己投資不動産  
(開発型案件を含む) / 仲介案件

年金ファンド



### 見直し後

ケネディクス・グループ  
自己投資不動産  
(開発型案件を含む) / 仲介案件

優先情報



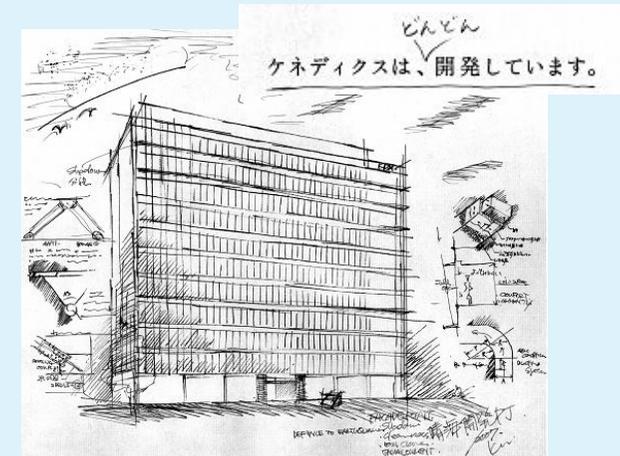
## <参考>ケネディクス株式会社の投資用不動産開発への取組み

2003年	2004年	2005年	2006年	2007年及び2008年 (予定)
44億円	64億円	298億円	624億円	978億円

出所: ケネディクス株式会社

## ケネディクス・グループによる 開発型案件の推進

平成20年中完成予定案件  
オフィスビル4物件(注1)  
(事業規模合計355億円)



<b>KDX晴海プロジェクト</b> 東京都中央区所在	平成19年3月 着工 平成20年3月 竣工予定
<b>南本町2丁目プロジェクト</b> 大阪市中央区所在	平成20年1月 着工 平成21年3月 竣工予定

注:  
1 2007/6/11現在、本投資法人の取得予定物件ではありません。

# ケネディクス・グループの経営戦略及び物件用途毎の主な投資家

## ケネディクス株式会社及びケネディクス・グループの経営戦略等

### 開発型案件への取組み



KDX晴海プロジェクト  
(注1)(注3)

### 投資対象の多様化

介護・医療施設 / ホテル等



(仮称) 鎌取有料老人ホーム  
(注1)(注3)

### グローバルな資金の動き、 投資ニーズへの対応

海外不動産投資(注1)



Stoneheaven Woodcreek

物件用途

### 中規模オフィスビル 及び都市型商業施設(注2)



KDX平河町ビル  
KDX 芝大門ビル  
フレーム 神南坂

### 物流施設(注1)



大阪福崎  
物流センター  
船橋物流  
センター

### 賃貸住宅・その他(注1)



アパートメンツ  
西原  
ストーリーア(仮称) 鎌取有料  
白金II  
老人ホーム

### 近隣型 商業施設(注1)



Valor  
Toda  
Unicas  
Ina

主な投資家



日本ロジスティクスファンド  
投資法人

年金ファンド  
私募ファンド等

Challenger Kenedix  
Japan Trust  
(豪州リステッド・  
プロパティ・トラスト)

注:

- 1 本投資法人の取得済資産ではありません。また、平成19年6月11日現在、本投資法人の取得予定物件でもありません。
- 2 本投資法人の取得済資産です。
- 3 設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

セクション 3

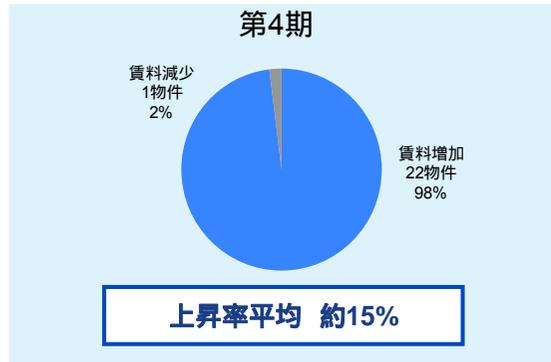
## 既存物件の運営



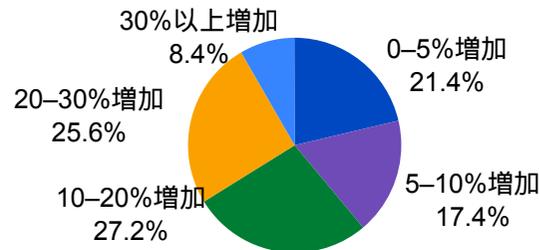
# 既存物件の運営—オフィスの賃料水準の引上げ実績(第4期)

## 新規賃料の引上げ実績<sup>1,2,3</sup>

### 新規契約賃料水準(賃貸面積ベース)



### 上昇率分布(賃貸面積ベース)



## オフィスビルポートフォリオの退去率実績及び予測(年換算)

第1期	第2期	第3期	第4期	第5期(予測)
12.2%	2.7%	6.1%	14.8%	7.4%

オフィスビルのうち、新規に契約を締結したテナントとの賃料につき、前月末時点の各物件の平均賃料と比較。結果、賃料上昇は98%で上昇率平均は約15%。

### 上昇額/月

7,593千円

## 継続賃料の引上げ実績

東京経済圏のオフィスビルのうち、現賃料がリーシングガイドラインを下回るテナントを抽出。(オフィスビルポートフォリオ全体に対する割合:14.9%) そのうち、約30%で増賃交渉に成功し、約6%の賃料引き上げに成功。

### 上昇額/月

1,790千円

### 合計上昇額/月

9,383千円

注:

1. 第4期実績(第4期中に新規賃貸借契約を締結)
2. 基準階(1階及び2階以上の特殊用途を除く事務所)平均賃料単価との比較
3. 2階以上の事務所用途に限定

# 既存物件の運営—NOI利回りと稼働率

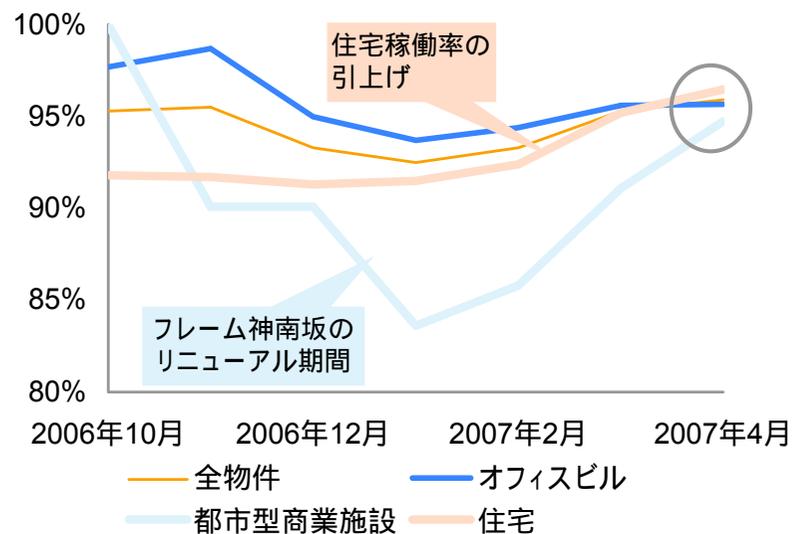
## ポートフォリオ賃貸NOI利回り実績(年換算)

	第3期実績	第4期実績*	第4期実績 (固都税調整前)
オフィスビル	5.2%	5.3%	5.5%
都市型商業施設	4.7%	5.2%	5.2%
住宅	4.7%	5.4%	5.5%
合計	5.2%	5.3%	5.5%

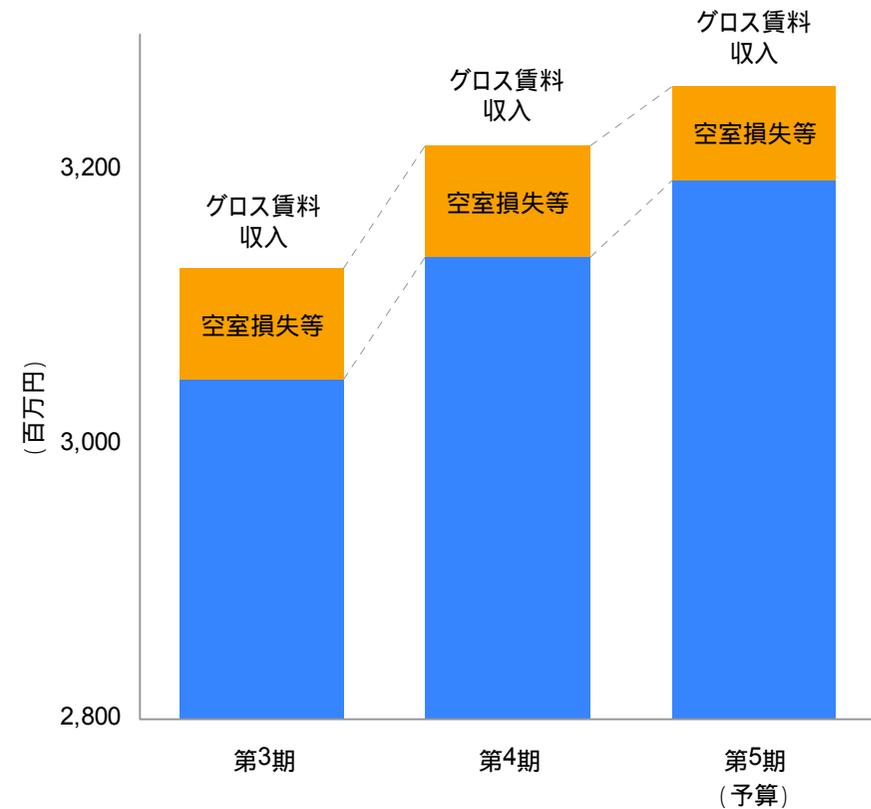
注:

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

## 稼働率の推移(用途別)



## グロス賃料水準の推移(第3期初保有のオフィスビル25物件)



注:

- 第3期初に保有しているオフィスビル25物件につき、ARGUSモデルに基づく、グロス賃料、空室損失(含むフリーレント)水準を表示

# 既存物件の運営—CS (顧客満足度) 戦略に基づく運営

## 第1回CS調査対象物件における第3期工事及び賃料引上げ実績の事例

物件名	CS結果 (第2期)	主な工事内容等 (第3期)	賃料引上げ実績 (第4期)
KDX日本橋313ビル		屋内階段改修(照度アップ、階数表示サインの新設等)	3フロアで新規賃料引上げ(約30%)
KDX平河町ビル		EVホール空調導入、トイレ改修、トイレ電気温水器設置	3フロアで継続賃料引上げ(約4-8%)及び新規賃料引上げ(約13%)
東茅場町有楽ビル		EVホール照度アップ、トイレ改修(3フロア)、機械警備導入	継続賃料引上げ(約8%)及び2フロアで新規賃料引上げ(約13%)
KDX中野坂上ビル		防犯カメラ、インターホン設置、エントランス空調工事	新規賃料引上げ(約15%)
神田木原ビル		トイレ電気温水器設置、電気設備、空調設備の工事	継続賃料引上げ(約6%)
小石川吉田ビル		玄関マット更新、エントランスホール照明増設	6フロアで継続賃料引上げ(約5%)

注:  
CS調査の総合満足度  
やや満足-満足  
どちらともいえない-やや満足  
やや不満-どちらともいえない

第5期中にオフィスビルを  
対象に第2回CS調査を  
実施予定

## (参考)CS対応工事实績及び予算等

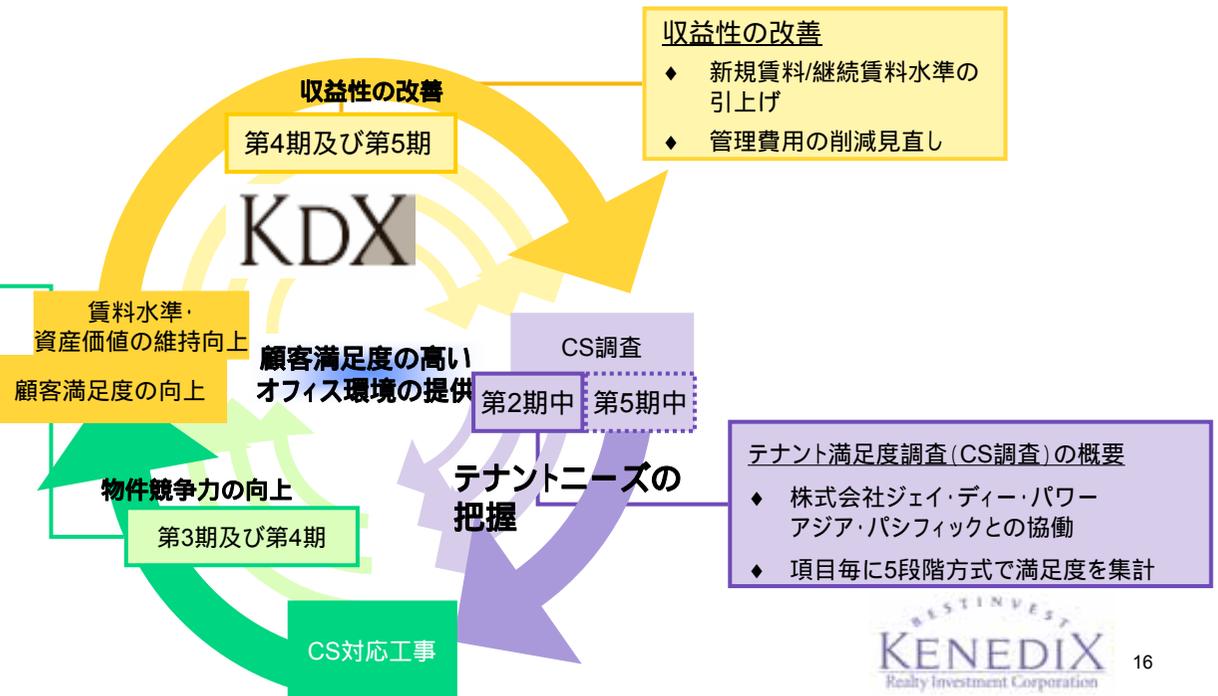
(単位:億円)	第3期 実績	第4期 実績	第5期 予算
CS対応	1.7	1.3	0.6
ER対応	1.6	0.6	3.2
VU/LU対応	2.2	7.8	10.0
その他	0.9	1.5	1.3
合計	6.4	11.3	15.1
減価償却費	11.3	12.4	14.2

CS:CS調査に基づくテナント要望等への対応及びその他個別のテナント要望への対応

ER:エンジニアリングレポート

VU:バリューアップ

LU等:リースアップ(コンバージョン、モデルルーム等)



セクション 4

## 財務戦略・IR



# 財務戦略—安定的な財務運営を継続

## 投資法人債の発行による資金調達手段の多様化及び負債の平均残存期間の長期化

### デットの返済期限の分散

### リファイナンスリスクの軽減

返済期限別のデット残高(平成19年6月13日時点)



- 注:  
1 各年に返済期限が到来するデット金額を示しています。  
2 平成19年6月13日の短期変動借入47.5億円返済後

### デットの金利固定化

### 金利上昇リスクの回避

変動金利・固定金利比率\*



- 注:  
1 「固定金利によるデット」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及び投資法人債を含みます。  
2 比率は、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。  
3 平成19年6月13日の短期変動借入47.5億円返済後

### 格付の取得及び投資法人債の発行

### 機動的な資金調達手段の確保

### 借入余力の試算

#### 格付の取得

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

#### 投資法人債の発行

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

J-REITとしては、新規上場後最短期間での公募10年債発行

#### 発行登録の概要

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

#### コミットメントライン契約の内容

借入先	借入極度額	借入可能期間
三菱東京UFJ銀行	25億円	平成20年3月19日まで

高格付の銀行からの流動性の確保

	2007/6/13	
	第4期末	時点
総資産額	1,880	2,224
有利子負債額	885	770
有利子負債比率	47%	35%
借入余力の試算 50%まで	110	685

2007/5のエクイティ・ファイナンス後の、短期借入金115億円返済を前提  
借入余力の大幅な拡大

# J-REITの運用力の強化

$$\text{投資口価格} = \frac{\text{1口当たり分配金}}{\text{分配金利回り}}$$

## J-REITの運用力

### 1口当たり 分配金

- ◆ 賃料水準引上げによる、NOI水準向上
- ◆ 既存投資主に配慮したエクイティ調達

### 分配金 利回り

- ◆ 資産入替えを含む、ポートフォリオのクオリティ向上
- ◆ オフィスピル比率の更なる引上げ
- ◆ 資本コストを意識した投資継続による規模の拡大
- ◆ 積極的なIR活動

1口当たり分配金の安定的な  
成長を目指し、中規模  
オフィスNo.1リートへ

### 資産利回り

- ◆ 第4期の賃貸NOI利回り約5.3%
- ◆ 第4期の減価償却費負担  
約1.5%

### 資本コスト

- ◆ 第4期末のデット平均金利 約1.5%
- ◆ 第4期中のレバレッジ平均 約40%
- ◆ 第4期末分配金利回り水準 約3.0%
  - 期末(2007/4/30)投資口価格  
898,000円
  - 1口あたり分配金 13,682円

### 1口当たり純資産額

第4期実績 約 57.9万円  
第5期試算 約62.5万円  
(2007/5/22の新投資口発行後)

➡ J-REITの中でも高水準

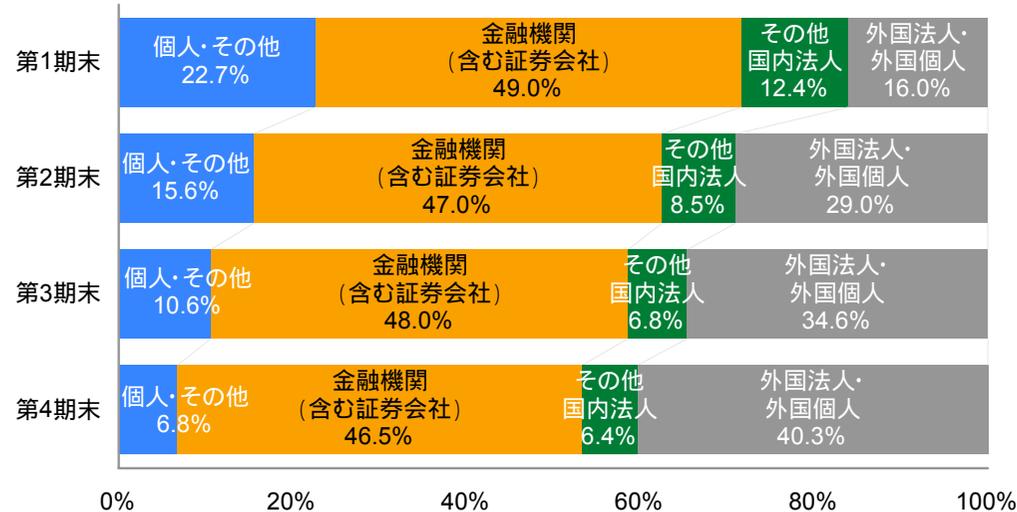
Appendix

補足資料



# 投資主の状況

## 所有者別投資口数



## 上位投資主一覧(2007年4月30日時点)

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口に対する所有投資口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	14,239	9.06
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	9,909	6.31
ステートストリートバンク アンド トラスト カンパニー	9,819	6.25
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	9,385	5.97
ケネディクス株式会社	7,850	5.00
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	7,636	4.86
シージーエムエル・ロンドン エクイティ	6,243	3.97
ザバンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデック アカウント	5,175	3.29
ユービーエス エイジー ロンドン アジア エクイティーズ	3,853	2.45
ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定その他口)	3,599	2.29
<b>合計</b>	<b>77,708</b>	<b>49.49</b>

## 所有者区分(2007年4月30日時点)

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
個人・その他	4,682	93.5%	10,731	6.8%
金融機関(含む証券会社)	100	2.0%	73,049	46.5%
その他国内法人	84	1.7%	10,022	6.4%
外国法人・外国人	142	2.8%	63,198	40.3%
<b>合計</b>	<b>5,008</b>	<b>100.0%</b>	<b>157,000</b>	<b>100.0%</b>

## (参考)大量保有報告書の状況

提出者	提出日	合計(口)	保有割合
コーペン・アンド・スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク	2007/5/15	12,751	8.12%
日興アセットマネジメント株式会社	2007/1/17	11,296	7.19%
野村證券株式会社	2007/5/22	10,481	6.68%
みずほ証券株式会社	2007/5/22	9,613	6.12%
株式会社りそなホールディングス	2007/5/18	8,732	5.56%
ケネディクス株式会社	2007/4/16	8,048	5.13%
コーペン・アンド・スティアーズ・インターナショナル・リアルティ・ファンド・インク	2007/4/27	7,956	5.07%
Prospect Asset Management, Inc.	2007/1/18	7,876	5.02%

注:

- 2007/5/22まで提出分(2007/5/22のPO反映前)
- 157,000口に対する保有割合

# 情報開示及びIR活動



## (参考)投資家との面談件数

国内機関投資家	216
国内地方金融機関	71
海外投資家(欧州)	92
海外投資家(米国)	84
海外投資家(その他)	70
合計	533

注:

1 2005年6月21日から2007年  
6月11日まで(電話会議含む)

国内機関投資家	75
国内地方金融機関	19
海外投資家(欧州)	40
海外投資家(米国)	39
海外投資家(その他)	36
合計	209

期間:2006/11/1-2007/6/11

## ホームページを活用した積極的な情報開示

ホームページアドレス <http://www.kdx-reit.com>

**最新情報**  
プレスリリースの追加他、最新の情報を掲載しております。

**不動産ポートフォリオ**  
ポートフォリオの一覧・マップから個別物件の概要も、またポートフォリオの構成比率等もご覧頂けます。

**English**  
As an additional service, no have prepared an English web site

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

## (参考)HPアクセス状況

	(回)
プレスリリース	15,512
ポートフォリオ	7,215
ディスクロージャー資料	4,928
分配金	4,499
KDRM サイトトップ	4,261
稼働率	2,650
英文サイト	1,723
借入金	1,501
<b>アクセス合計数</b>	<b>34,453</b>

注:

1 2006年11月1日から2007年4月末まで6ヶ月間

## 資産運用報告書 (既存投資主あて送付)



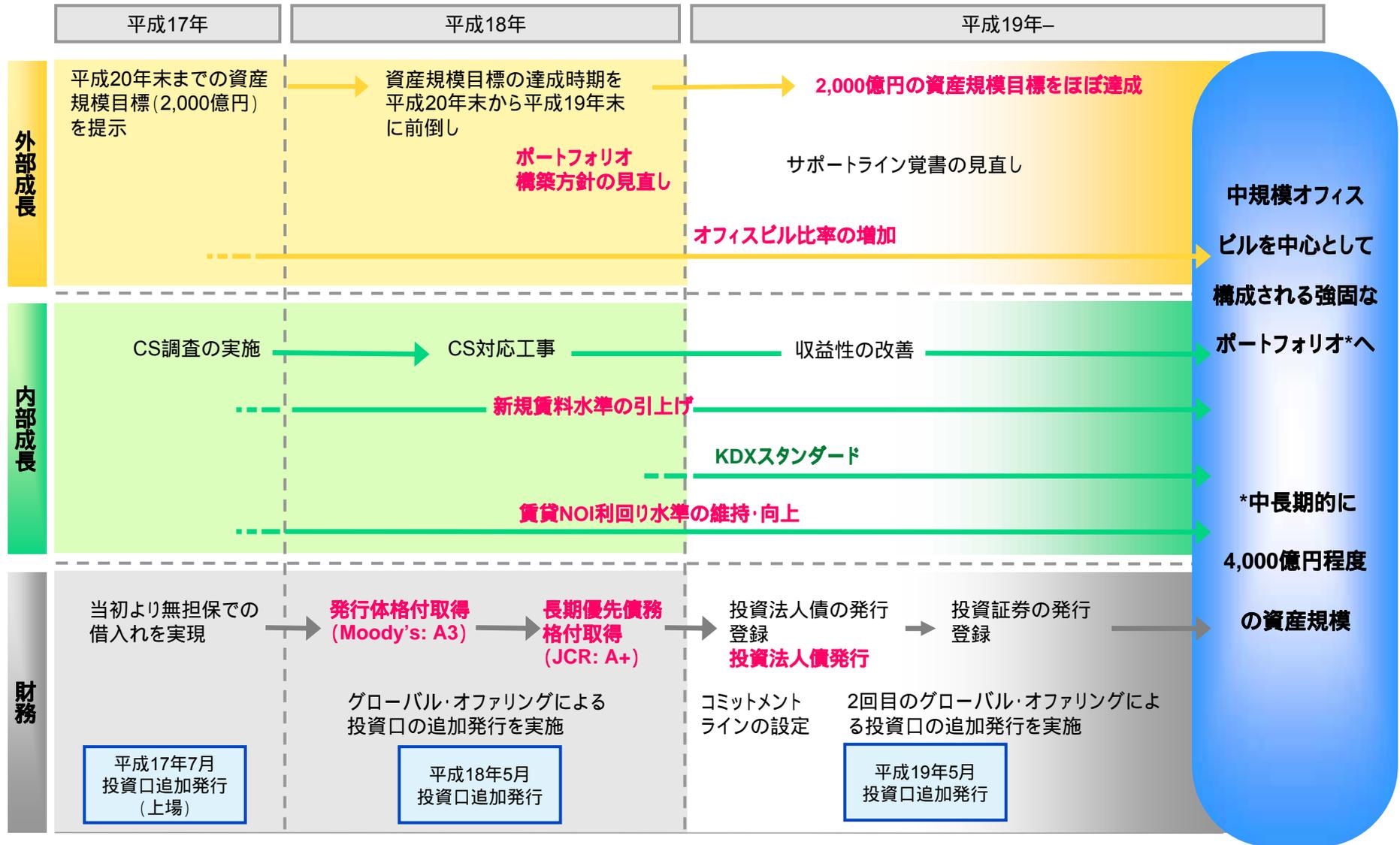
## アニュアルレポート (英文)



# オフリング概要

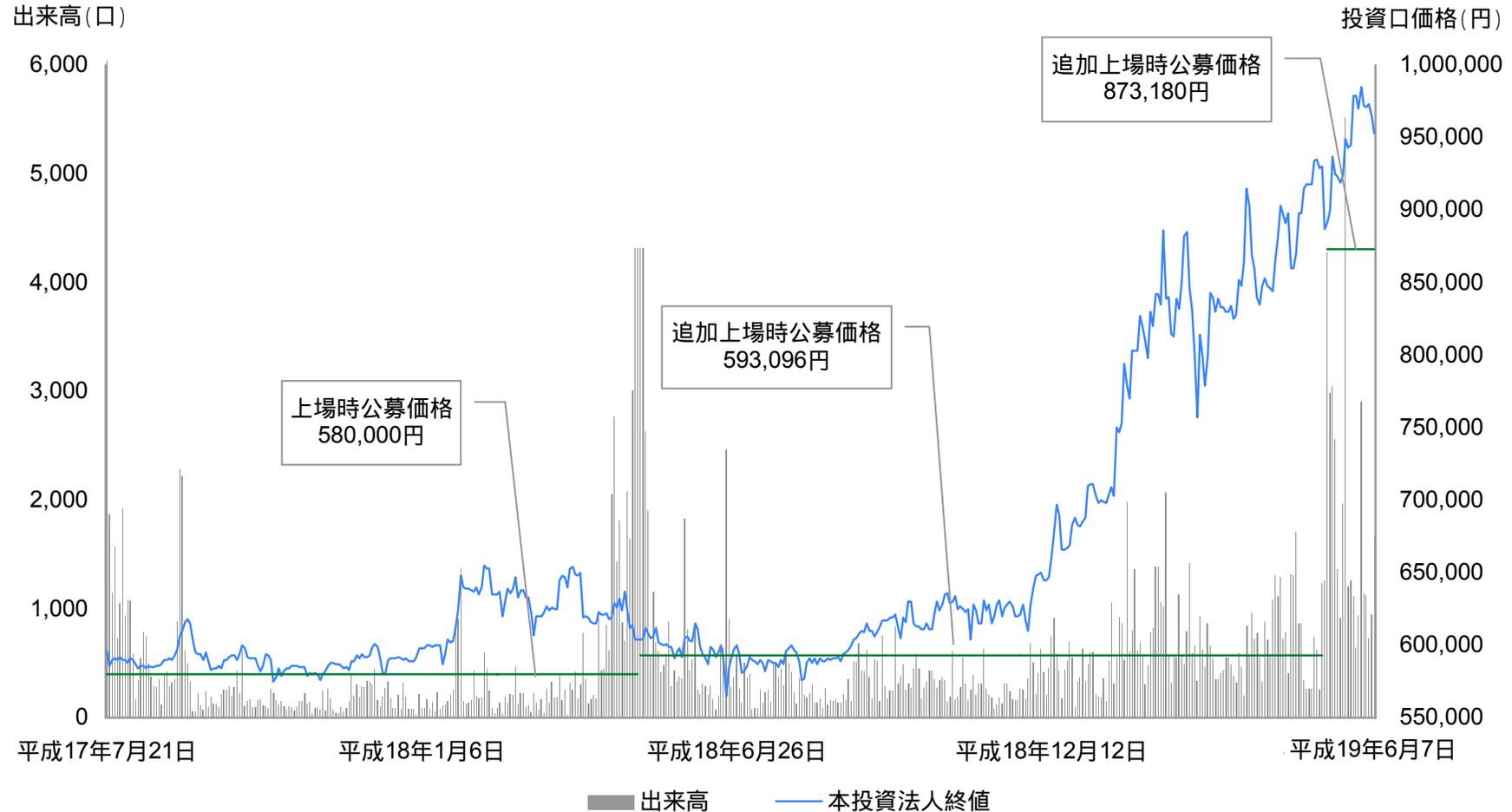
	2005年IPO	2006年PO	2007年PO
総発行投資口数	<国内公募> 国内募集 78,970 口	<グローバルオフリング> 国内募集 54,340 口 海外募集 23,290 口 計 77,630 口	<グローバルオフリング> 国内募集 28,810 口 海外募集 14,190 口 計 43,000 口
オーバーアロットメント売出口数	3,970 口	3,970 口	2,100 口
売先指定投資口数	9,770 口 (ケネディクス(株) 3,770口) (有)ケイダブリュー・オフィス 2,000口 (有)ケイダブリューオー・サード 4,000口	3,980 口 (ケネディクス(株) 3,880口) ケネディクス・リート・ マネジメント(株) 100口	52 口 (ケネディクス・リート・ マネジメント(株) 52口)
オフリング後の発行済投資口数	78,970 口	157,000 口	200,000 口
発行・売出価格決定日	平成17年7月11日(月)	平成18年4月19日(水)	平成19年5月14日(月)
受渡日	平成17年7月21日(木)	平成18年5月2日(火)	平成19年5月23日(水)
ディスカウント率	-	2.0%	2.0%
発行価格	580,000円	593,096円	873,180円
オフリング総額	458億円	460億円	375億円
共同主幹事	UBS証券会社 野村證券株式会社	UBS証券会社 野村證券株式会社	UBS証券会社 野村證券株式会社

# IPO以来の継続した実績



# 上場来の投資口価格の推移

## ケネディクス不動産投資法人(KRI)投資口価格終値・出来高推移



# 第4期決算概要—損益計算書

	当期(第4期)		前期(第3期)	
	金額(千円)	比率(%)	金額(千円)	比率(%)
<b>営業損益の部</b>				
賃貸事業収入	4,965,303		4,549,456	
賃料収入	4,234,864		3,908,749	
共益費収入	730,439		640,706	
その他賃貸事業収入	682,158		582,042	
駐車場収入	182,047		175,387	
水道光熱費収入	274,748		314,355	
その他収入	225,363		92,300	
不動産賃貸事業収益合計 A	5,647,461		5,131,499	
不動産等売却益	130,748		157,334	
営業収益	5,778,210	100.0	5,288,833	100.0
管理委託費	571,265		529,334	
水道光熱費	275,900		296,833	
公租公課	206,871		179,647	
修繕費	89,963		62,666	
その他の費用 <sup>1</sup>	219,487		193,161	
減価償却費	1,243,900		1,135,559	
不動産賃貸事業費用合計 B	2,607,389		2,397,201	
不動産賃貸事業損益(A - B)	3,040,072		2,734,297	
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	4,283,972		3,869,856	
資産運用報酬	306,965		203,841	
その他の営業費用	177,110		122,597	
営業費用	3,091,465	53.5	2,723,641	51.5
営業利益	2,686,744	46.5	2,565,192	48.5
<b>営業外損益の部</b>				
営業外収益	9,716	0.2	2,389	0.1
支払利息	450,605		375,765	
投資法人債利息	29,320		-	
融資関連費用	20,595		20,904	
投資法人債発行費償却	1,501		-	
投資口交付費償却	17,784		17,784	
創業費償却	5,089		5,089	
その他営業外費用 <sup>2</sup>	22,685		22,956	
営業外費用	547,581	9.5	442,500	8.4
営業外損益	▲537,865	9.3	▲440,110	8.3
<b>経常利益</b>	<b>2,148,879</b>	<b>37.2</b>	<b>2,125,081</b>	<b>38.4</b>
税引前当期純利益	2,148,879	37.2	2,125,081	38.4
法人税、住民税及び事業税	816	0.0	1,009	0.0
法人税等調整額	4		0	
<b>当期純利益</b>	<b>2,148,058</b>	<b>37.2</b>	<b>2,124,071</b>	<b>38.4</b>
前期繰越利益	59		40	
当期末処分利益	2,148,117		2,124,112	

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

◆ 実質運用期間  
◆ 第4期: 181日間(2006/11/1-2007/4/30)  
第3期: 184日間(2006/5/1-2006/10/31)  
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3期末時点で保有の64物件に加え、第4期中に10物件を取得及び住宅2物件を売却し、第4期末時点で72物件保有

◆ 不動産等売却益:  
- 住宅各2物件の売却  
(第3期 2006/5/10、第4期 2007/4/20)

◆ 賃貸事業費用:  
- 固定資産税・都市計画税は、納税日基準で費用計上

◆ 投資口交付費償却:  
- 第3期より3年間で費用計上

## 第4期(平成19年4月期)の運用状況の予想の修正概要

	当初予想 (06/12/11公表)	07/4/26修正	実績	当初予想 との乖離
営業収益	5,542百万円	5,767百万円	5,778百万円	+4.3%
当期純利益	2,074百万円	2,140百万円	2,148百万円	+3.6%
1口当たり分配金	13,200円	13,600円	13,682円	+3.7%

# 第4期決算概要—貸借対照表

	当期(第4期)		前期(第3期)	
	2007年4月30日現在		2006年10月31日現在	
	金額(千円)	比率	金額(千円)	比率
<b>資産の部</b>				
流動資産	9,333,184	4.9	10,243,870	6.4
現金及び預金	3,740,550		4,709,666	
信託現金及び信託預金	5,182,512		4,779,041	
その他の流動資産	410,121		755,162	
固定資産	178,896,941	95.0	149,945,922	93.5
有形固定資産	178,516,827	94.8	149,719,621	93.4
建物等	4,902,623		1,370,913	
土地	7,910,082		2,148,301	
信託建物等	60,426,940		56,634,477	
信託土地	105,277,180		89,565,928	
無形固定資産	285,144	0.1	-	-
借地権	285,144		-	
投資その他の資産	94,969	0.1	226,300	0.1
差入敷金保証金	11,649		18,205	
長期前払費用	83,320		76,874	
デリバティブ資産	-		131,220	
繰延資産	170,551	0.1	124,550	0.1
創業費	30,538		40,717	
投資法人債発行	68,875		-	
投資口交付費	71,138		88,923	
<b>資産合計</b>	<b>188,400,678</b>	<b>100.0</b>	<b>160,314,341</b>	<b>100.0</b>

## ◆ 有形固定資産:

- 第4期末時点、信託受益権で66物件、不動産現物で6物件(KDX船橋ビル、KDX乃木坂ビル、KDX西五反田ビル、KDX御徒町ビル、KDX西新宿ビル、KDX門前仲町ビル)

(百万円)	取得価格	帳簿価格	第4期 調査価格	取得価格との差額 (割合)	帳簿価格との差額 (割合)
オフィスビル	115,979	118,029	127,187	+11,208(+9.7%)	+9,158(+7.8%)
都市型商業施設	16,059	16,606	18,050	+1,991(+12.4%)	+1,444(+8.7%)
住宅	43,052	44,166	44,468	+1,416(+3.3%)	+302(+0.7%)
<b>合計</b>	<b>175,090</b>	<b>178,801</b>	<b>189,705</b>	<b>+14,615(+8.3%)</b>	<b>+10,904(+6.1%)</b>

<b>負債の部</b>				
流動負債	21,444,151	11.4	16,204,462	10.1
営業未払金	275,299		289,763	
短期借入金	20,000,000		15,000,000	
未払金等	225,737		145,413	
前受金	916,372		767,536	
その他の流動負債	26,743		1,748	
固定負債	76,078,756	40.4	53,173,581	33.2
投資法人債	12,000,000		-	
長期借入金	56,500,000		47,000,000	
預り敷金保証金	626,499		181,398	
信託預り敷金保証金	6,952,256		5,940,494	
繰延税金負債	-		51,687	
<b>負債合計</b>	<b>97,522,908</b>	<b>51.8</b>	<b>69,378,044</b>	<b>43.3</b>
<b>純資産</b>				
出資総額	88,729,652	47.1	88,729,652	55.3
剰余金	2,148,117	1.1	2,124,112	1.3
繰延ヘッジ損益	-	-	79,532	0.0
<b>純資産合計</b>	<b>90,877,769</b>	<b>48.2</b>	<b>90,933,297</b>	<b>56.7</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>188,400,678</b>	<b>100.0</b>	<b>160,314,341</b>	<b>100.0</b>

(百万円)	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末
短期借入金	10,000	11,500	13,500	18,500
長期借入金	19,000	30,500	48,500	58,000
投資法人債	-	-	-	12,000
有利子負債合計	29,000	42,000	62,000	88,500
長期有利子負債比率	65.5%	72.6%	78.2%	79.1%
有利子負債比率	37.5%	45.6%	38.7%	47.0%

◆ 金利スワップにつき当期から特例処理を採用

# ポートフォリオ一覧(オフィスビル・都市型商業施設)

## 第4期取得資産(10物件)及び平成19年6月1日取得資産(5物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) <sup>1</sup>	建築時期 <sup>2</sup>	稼働率 (%) <sup>3</sup>
オフィスビル	東京経済圏	A-40	虎ノ門東洋ビル	東京都港区	9,850	昭和37年8月	100.0%
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	昭和57年8月	100.0%
		A-32	KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	昭和61年7月	93.0%
		A-39	KDX虎ノ門ビル	東京都港区	4,400	昭和63年4月	0.0%
		A-30	KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	平成4年11月	73.7%
		A-41	KDX新宿286ビル	東京都新宿区	2,300	平成元年8月	100.0%
		A-33	KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	昭和63年6月	100.0%
		A-38	KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	平成4年10月	100.0%
		A-31	KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	昭和61年9月	100.0%
		A-34	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	平成7年5月	100.0%
	A-35	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	昭和60年12月	96.4%	
	地方経済圏	A-42	KDX京都丸ビル	京都市京都市	5,400	昭和57年10月	97.1%
		A-43	KDX博多ビル	福岡県福岡市	2,350	昭和57年7月	96.9%
		A-44	KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	昭和59年2月	97.7%
		A-36	KDX新潟ビル	新潟県新潟市	1,305	昭和58年7月	83.9%
オフィスビル(15物件)小計				51,755	-	-	

## 第4期末保有資産(3物件)(都市型商業施設)

用途	地域	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) <sup>1</sup>	建築時期 <sup>2</sup>	稼働率(%) <sup>3</sup>	
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	東京都渋谷区	9,900	平成17年3月	91.7%
		C-2	KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	平成3年8月	100.0%
	地方経済圏	C-3	ZARA天神西通	福岡県福岡市	3,680	平成17年11月	100.0%
都市型商業施設(3物件)小計				16,059	-	-	

注:

- 取得価格は、本投資法人が取得した各信託受益権等の売買金額(税金を含まず、百万円未満は切り捨てています。)を記載しています。平成19年6月11日時点で保有する77物件の取得価格の総額は197,090百万円です。
- 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しています。第4期末時点で保有の全72物件についての取得価格で加重平均した築年数(平成19年4月30日基準)は15.6年です。また、オフィスビル(39物件)、都市型商業施設(3物件)、住宅(30物件)の加重平均築年数はそれぞれ18.1年、4.0年、5.2年です。
- 稼働率は、平成19年4月30日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、平成19年6月1日取得の5物件は、平成18年12月31日時点の稼働率を記載しています。第4期末時点で保有の全72物件の平均稼働率は95.9%です。また、オフィスビル(39物件)、都市型商業施設(3物件)、住宅(30物件)の平均稼働率はそれぞれ、95.7%、94.7%、96.5%です。

## 第3期末保有資産(29物件)(オフィスビル)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) <sup>1</sup>	建築時期 <sup>2</sup>	稼働率(%) <sup>3</sup>
オフィスビル	東京経済圏	A-13	KDX麹町ビル	東京都千代田区	5,950	平成6年5月	97.1%
		A-1	KDX日本橋313ビル	東京都中央区	5,940	昭和49年4月	98.9%
		A-16	東神24ビル	神奈川県横浜市	5,300	昭和59年9月	100.0%
		A-2	KDX平河町ビル	東京都千代田区	5,180	昭和63年3月	100.0%
		A-17	恵比寿イースト438ビル	東京都渋谷区	4,640	平成4年1月	100.0%
		A-3	東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	昭和62年1月	89.1%
		A-4	KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	平成5年6月	100.0%
		A-18	KDX大森ビル	東京都大田区	3,500	平成2年10月	100.0%
		A-19	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	平成11年9月	100.0%
		A-29	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	平成2年1月	100.0%
		A-20	第一茅場町ビル	東京都中央区	2,780	昭和62年10月	84.9%
		A-21	KDX新橋ビル	東京都港区	2,690	平成4年2月	100.0%
		A-5	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	平成4年8月	100.0%
		A-22	KDX新橋浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	平成2年9月	100.0%
		A-6	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	昭和60年11月	100.0%
		A-27	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	平成2年3月	100.0%
		A-15	KDX浜町ビル	東京都中央区	2,300	平成5年9月	100.0%
		A-7	FK南青山ビル	東京都港区	2,270	昭和63年11月	100.0%
		A-14	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	平成元年4月	100.0%
		A-8	神田木原ビル	東京都千代田区	1,950	平成5年5月	100.0%
		A-23	KDX四谷ビル	東京都新宿区	1,950	平成元年10月	100.0%
	A-9	KDX新宿御苑ビル	東京都新宿区	1,610	平成4年6月	100.0%	
	A-26	KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	平成4年10月	100.0%	
	A-28	KDX乃木坂ビル	東京都港区	1,065	平成3年5月	100.0%	
	A-10	KDX小石川ビル	東京都文京区	704	平成4年10月	100.0%	
	地方経済圏	A-12	ポルクス・センタービル	大阪府堺市	5,570	平成5年9月	97.1%
		A-24	KDX南船場第1ビル	大阪府大阪市	1,610	平成5年3月	100.0%
		A-25	KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市	1,560	平成5年9月	93.6%
		A-11	博多駅前第2ビル	福岡県福岡市	1,430	昭和59年9月	95.8%
オフィスビル(29物件)小計				86,224	-	-	

# ポートフォリオ一覧(住宅)

## 第4期末保有資産(30物件)(住宅)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) <sup>1</sup>	建築時期 <sup>2</sup>	稼働率(%) <sup>3</sup>
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	東京都中央区	5,353	平成16年1月	100.0%
		B-20	レガロ御茶ノ水Ⅱ	東京都文京区	3,600	I:平成18年1月 II:平成18年2月	96.0%
		B-1	ストーリア白金	東京都港区	3,150	平成15年2月	88.6%
		B-2	トレディカーザ南青山	東京都港区	2,460	平成16年2月	92.5%
		B-21	レガロ芝公園	東京都港区	2,260	平成17年11月	100.0%
		B-3	コート目白	東京都新宿区	1,250	平成9年3月	95.0%
		B-4	アパートメント元麻布	東京都港区	1,210	平成16年1月	91.7%
		B-5	アパートメント若松河田	東京都新宿区	1,180	平成16年2月	97.8%
		B-22	茅ヶ崎ソシエ武蔵	神奈川県茅ヶ崎市	1,160	平成3年1月	96.1%
		B-6	コート日本橋箱崎	東京都中央区	1,130	平成16年2月	98.4%
		B-23	コート西新宿	東京都新宿区	1,130	平成17年10月	90.9%
		B-7	サイド田圃調布	東京都大田区	1,110	平成9年2月	97.2%
		B-34	グラデイト川口	埼玉県川口市	1,038	平成18年2月	100.0%
		B-8	エスコート横浜園内Ⅱ	神奈川県横浜市	945	平成15年3月	97.4%
		B-24	レガロ駒沢公園	東京都世田谷区	912	平成18年2月	95.6%
	B-9	コート元浅草	東京都台東区	880	平成17年1月	97.5%	
	B-25	コート新御徒町	東京都台東区	878	平成17年10月	91.6%	
	B-11	ブルーム表参道	東京都渋谷区	875	平成15年3月	100.0%	
	B-13	ヒューマンハイム御徒町	東京都台東区	830	平成16年12月	100.0%	
	B-26	プリモ・レガロ神楽坂	東京都新宿区	762	平成18年1月	100.0%	
	B-27	プリモ・レガロ用賀	東京都世田谷区	730	平成17年12月	100.0%	
	B-28	コート下馬	東京都世田谷区	638	平成17年10月	96.7%	
	B-29	芦屋ロイヤルホームズ	兵庫県芦屋市	2,330	平成3年6月	89.0%	
	B-18	びなす ひばりが丘	北海道札幌市	1,800	平成元年3月	98.7%	
	B-30	レガロ茨木Ⅱ	大阪府茨木市	1,600	平成3年5月 平成5年3月	95.0%	
	B-31	コレクション東桜	愛知県名古屋市中区	1,264	平成18年3月	98.5%	
	B-32	ルネッサンス21平尾浄水町	福岡県福岡市	900	平成17年10月	91.6%	
	B-33	モンテレー西公園ベイコート	福岡県福岡市	826	平成18年2月	97.2%	
	B-16	アプレスト原	愛知県名古屋市中区	444	平成12年2月	97.8%	
	B-17	アプレスト平針	愛知県名古屋市中区	407	平成12年3月	100.0%	
住宅(30物件)小計					43,052	-	-

## 第4期中の売却済資産(2物件)(住宅)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) <sup>1</sup>	売却価格 (百万円)	建築時期 <sup>2</sup>
住宅	東京経済圏	B-14	コート新橋	東京都港区	748	895	平成9年12月
		B-15	コート水天宮	東京都中央区	659	708	平成15年7月
	住宅(2物件)小計					1,407	1,603

注:

- 取得価格は、本投資法人が取得した各信託受益権等の売買金額(税金を含まず、百万円未満は切り捨てています。)を記載しています。
- 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しています。
- 稼働率は、平成19年4月30日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

# “KENEDIX Selection”—第4期以降取得資産ハイライト

## A-32 KDX芝大門ビル(オフィスビル)



- ◆ 所在地 : 東京都港区芝大門
- ◆ 敷地面積: 1,182.40m<sup>2</sup>
- ◆ 延床面積: 7,824.03m<sup>2</sup>
- ◆ 建築時期: 昭和61年7月
- ◆ 取得価格: 6,090百万円

- ◆ JR山手線・京浜東北線及び東京モノレール「浜松町」駅から徒歩約5分、都営地下鉄三田線「芝公園」駅から徒歩約4分、都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅から徒歩約5分に位置
- ◆ 鉄道・幹線道路・空港へのアクセスに優れているため様々な地域からのテナント需要が期待できるエリア
- ◆ 賃貸部分は約420m<sup>2</sup>~850m<sup>2</sup>程度と比較的規模が大きく、2.6mの天井高が確保される等、良好なオフィス空間を有する

## A-37 KDX御茶ノ水ビル(オフィスビル)



- ◆ 所在地 : 東京都千代田区神田
- ◆ 敷地面積: 1,515.28m<sup>2</sup>
- ◆ 延床面積: 7,720.08m<sup>2</sup>
- ◆ 建築時期: 昭和57年8月
- ◆ 取得価格: 6,400百万円

- ◆ JR中央線・総武線、東京メトロ丸ノ内線「御茶ノ水」駅から徒歩約5分、東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅から徒歩約6分に位置
- ◆ 都内主要地域へのアクセスに優れていることから、安定したオフィス需要が期待
- ◆ まとまった規模の事務所スペースを求めるテナントのニーズに適う仕様

## A-39 KDX虎ノ門ビル(オフィスビル)



- ◆ 所在地 : 東京都港区虎ノ門
- ◆ 敷地面積: 288.20m<sup>2</sup>
- ◆ 延床面積: 2,277.38m<sup>2</sup>
- ◆ 建築時期: 昭和63年4月
- ◆ 取得価格: 4,400百万円

- ◆ 東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅から徒歩約1分、外堀通りに面する視認性の高い立地に所在
- ◆ 旧テナントが退去した空ビルの状態で取得
- ◆ 大規模な改修工事を実施し、高水準の設備と使用を備えたオフィスビルへと改修予定

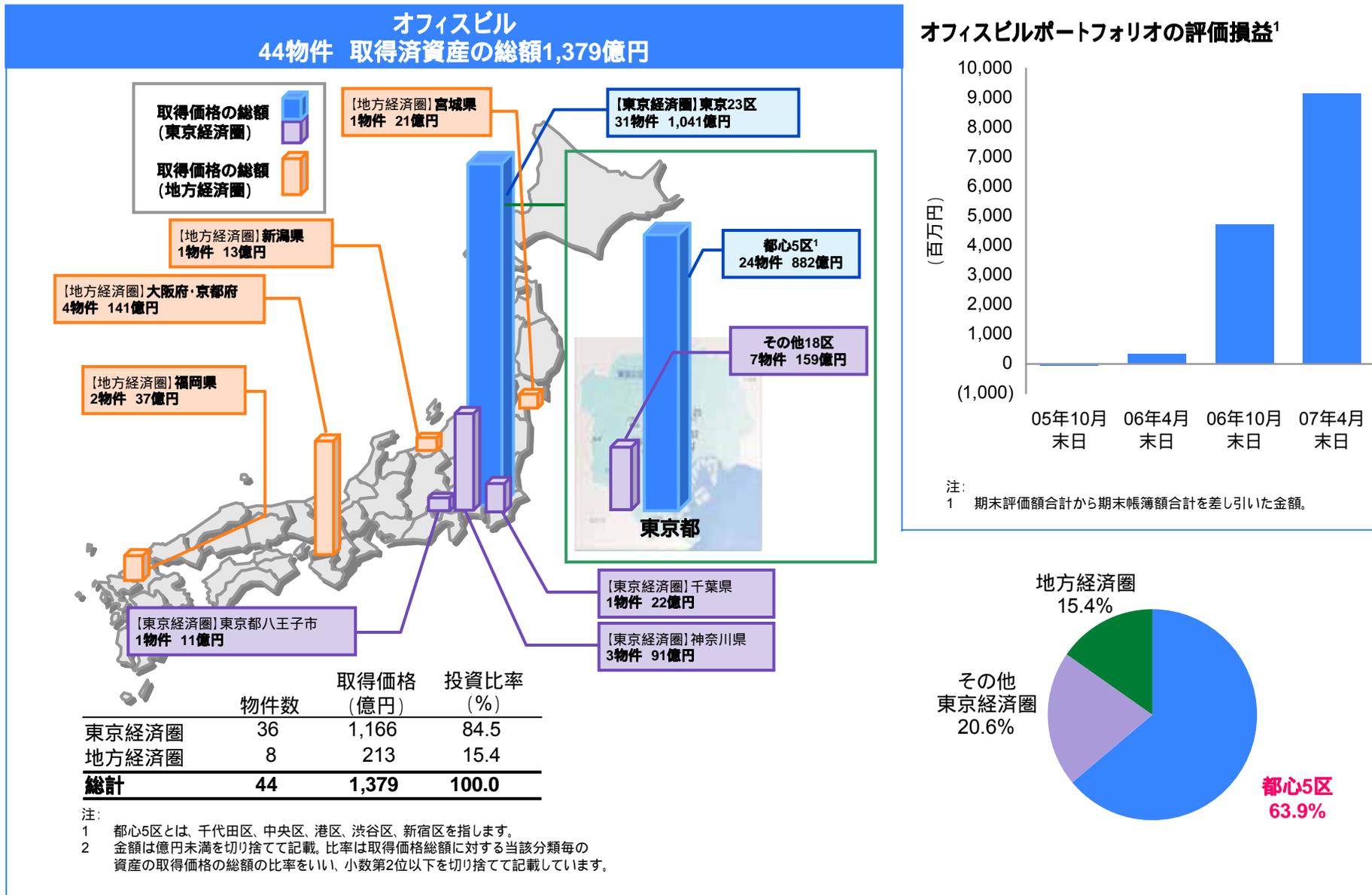
## A-41 KDX新宿286ビル(オフィスビル)



- ◆ 所在地 : 東京都新宿区新宿
- ◆ 敷地面積: 421.70m<sup>2</sup>
- ◆ 延床面積: 3,432.04m<sup>2</sup>
- ◆ 建築時期: 平成元年8月
- ◆ 取得価格: 2,300百万円

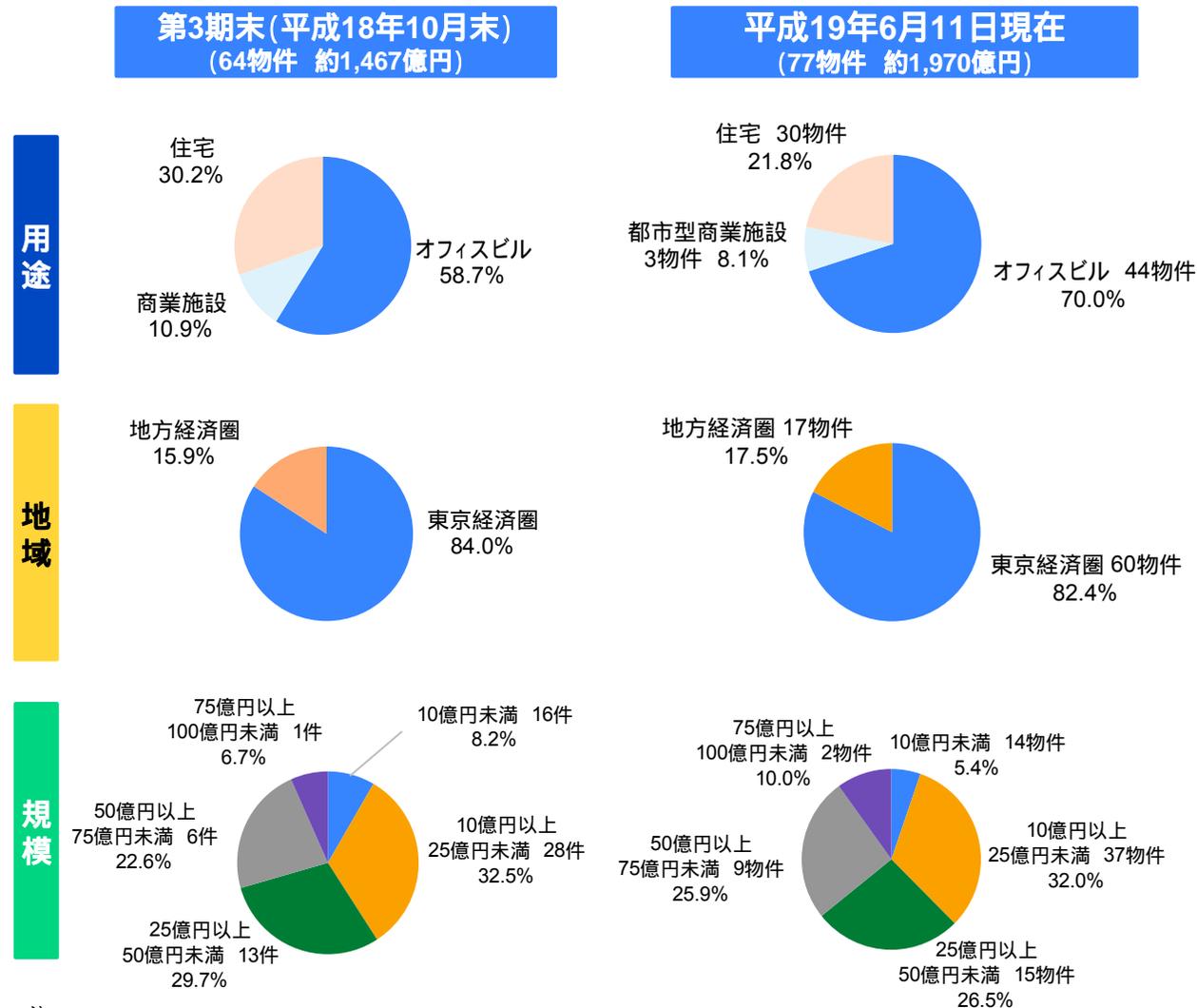
- ◆ 東京メトロ丸ノ内線「新宿御苑」駅から徒歩約2分、都営新宿線「新宿三丁目」駅から徒歩約4分に位置
- ◆ 新宿通りに面する視認性の高い立地で、周辺は新宿通りに沿って中高層の事務所・店舗ビルが立ち並ぶ繁華性の高い商業街区
- ◆ 賃貸部分は中柱の無い空間が確保され、個別空調方式が採用される等、テナントが使いやすい仕様

# 東京経済圏の中規模オフィスビルへの重点投資



# “KENEDIX Selection”—オフィスビルへの集中と外部成長実績

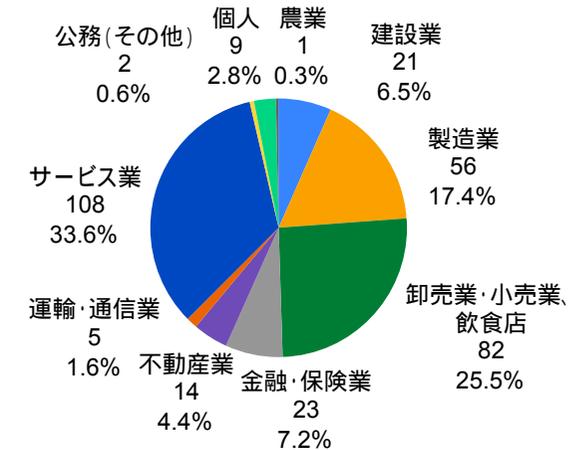
## ポートフォリオの概要



注:

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

## オフィスビルのエンドテナント業種分散(第4期末) (39物件エンドテナント数 400)



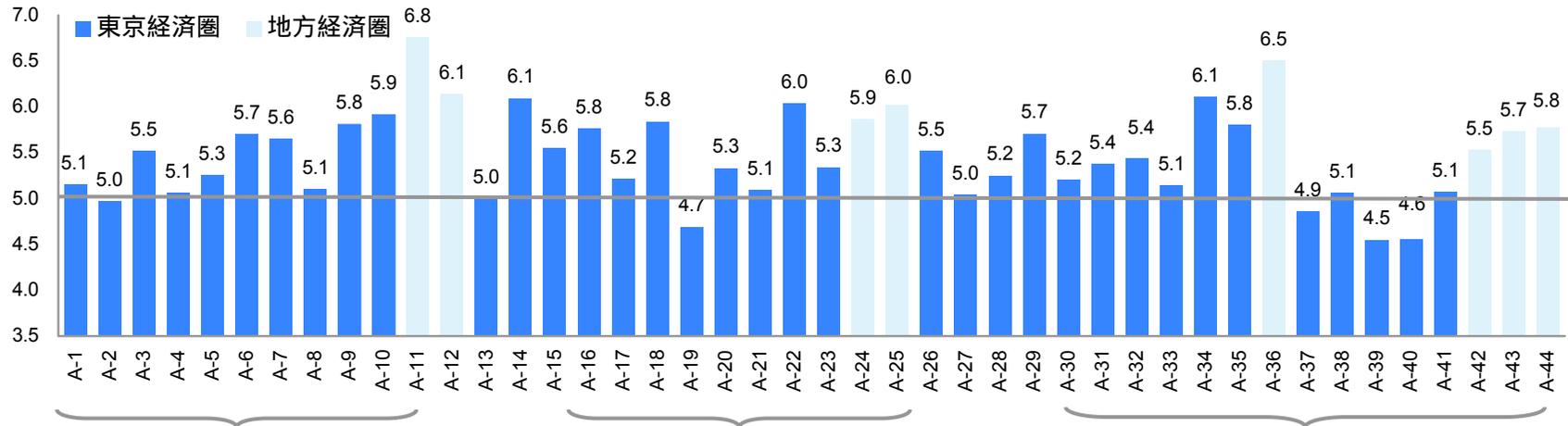
## エンドテナント数の推移(用途毎)

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

注: 異なる用途間での重複あり

# (参考) オフィスビル投資実績 (44棟、総額1,379億円)

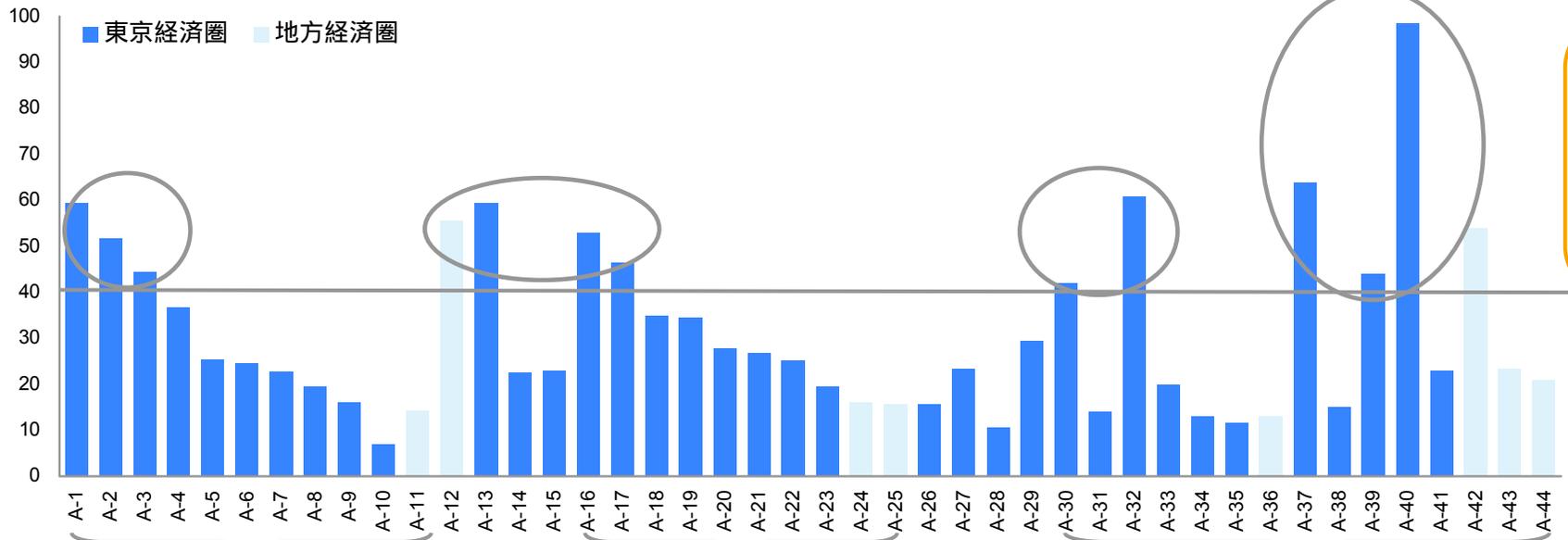
## オフィスビルの取得時鑑定結果利回り(単位:%)



NOI利回りを重視した投資

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

## オフィスビルの取得価格(単位:億円)



東京経済圏取得価格40億円以上11物件のうち、1-3期に6件取得、第4期以降の6ヶ月間で5件取得

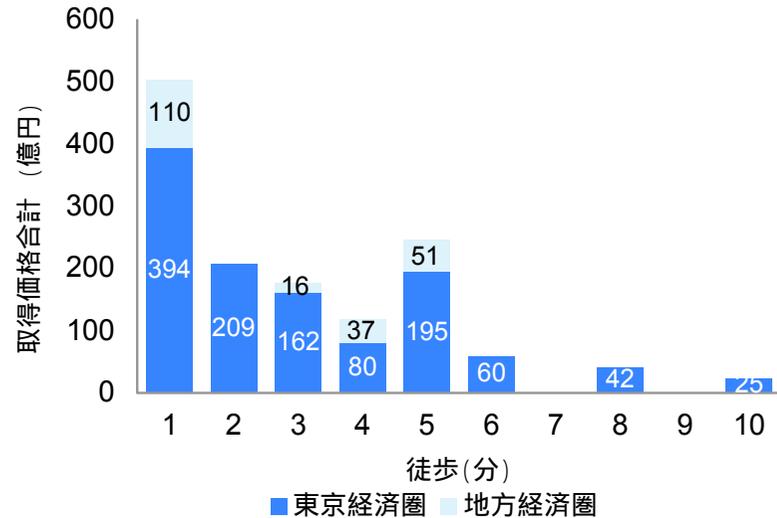
2005年IPO時取得

2006年PO時取得

第4期以降の6ヶ月間

# (参考) オフィスビル投資実績(44棟、総額1,379億円)

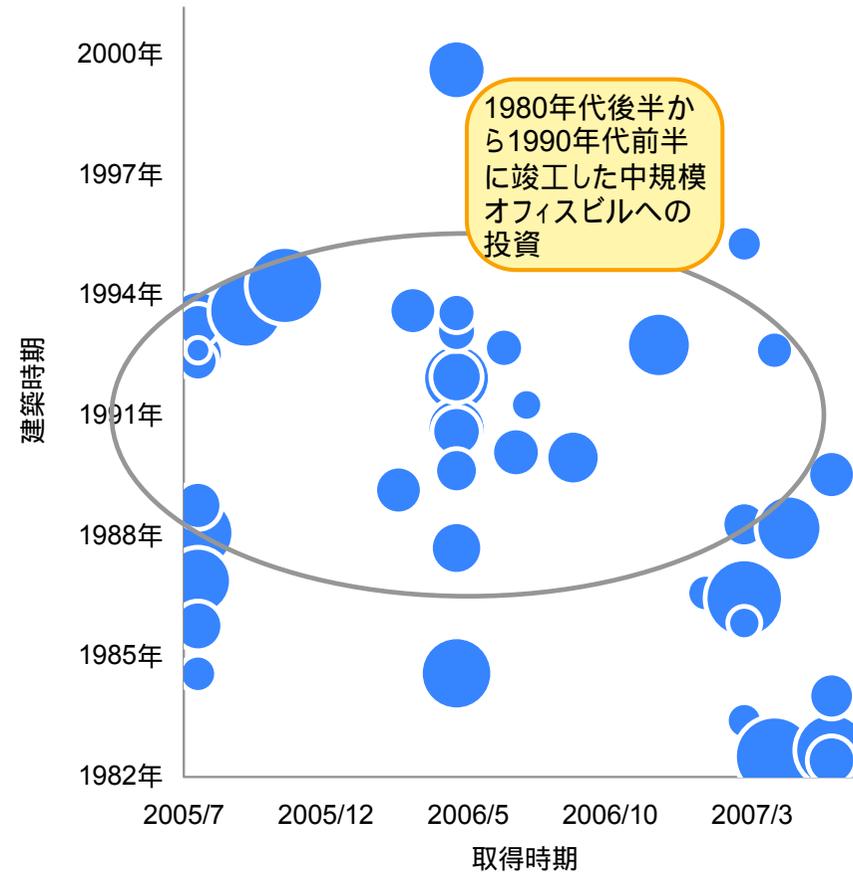
## オフィスビル(44棟)の最寄り駅からのアクセス



## マルチパイプラインを活用した投資

取得パイプライン	取得価格 (億円)	物件数	平均取得価格 (億円)
サポートライン	969	27	36
運用会社独自のネットワーク (ウェアハウジング)	126	4	31
運用会社独自のネットワーク (直接取得)	284	13	22
総計	1,379	44	31

## 建築時期と取得時期(オフィスビル)



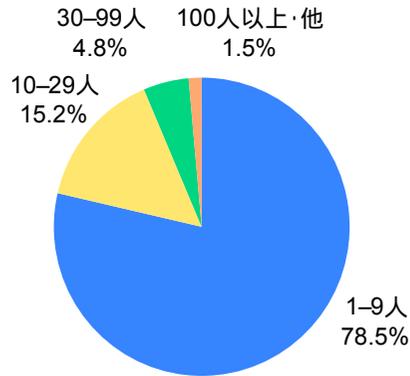
注:

1 KDX日本橋ビル(1974年)、虎ノ門東洋ビル(1962年)を除くオフィスビル42物件

2 バイチャートの大きさは、各物件の取得価格を表す

# オフィスビル市場環境

## 1. 従業員規模別事業所数(東京都)



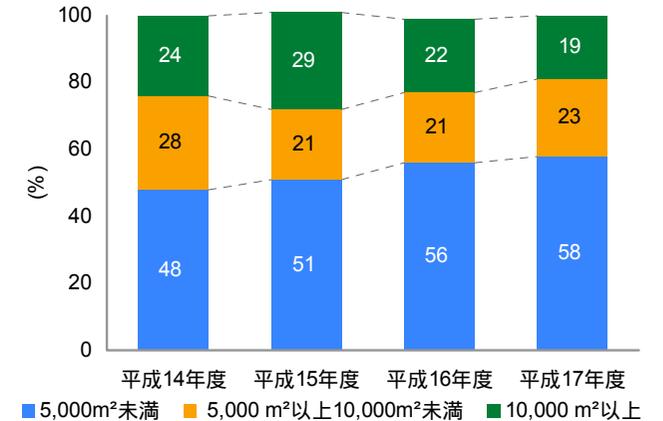
出所: 平成16年東京都事業所・企業統計調査報告  
(東京都総務局統計部)を基に資産運用会社作成

## 2. 延床面積別棟数割合



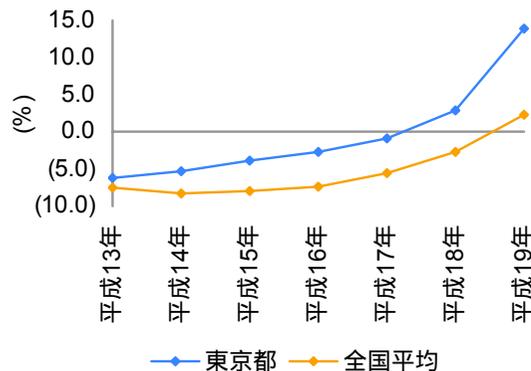
出所: 本投資法人の依頼に基づく株式会社生駒データサービスシステム(平成19年3月末日調査)「東京主要5区マクロマーケット調査」  
注: 上記データは、東京都心5区に所在する賃貸オフィスビルのうち、株式会社生駒データサービスシステムが調査対象として捕捉しているビルにおける割合であり、当該調査は必ずしも東京都心5区におけるすべての物件を網羅するものではありません。

## 3. 売却オフィスビルの規模別件数割合の推移



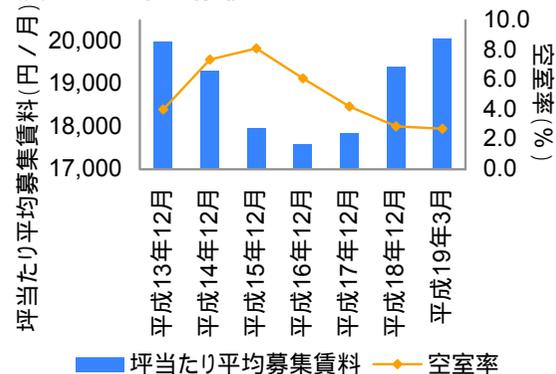
出所: 株式会社都市未来総合研究所「不動産レポート2007」

## 4. 商業地の地価変動率(前年比)



出所: 国土交通省「地価公示」

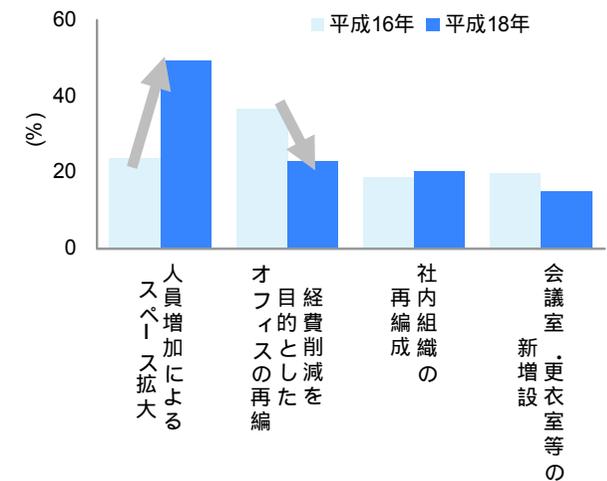
## 5. 東京都心5区における募集賃料及び空室率の推移



出所: 三鬼商事株式会社「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」(平成19年4月)

オフィスビル市況の上昇

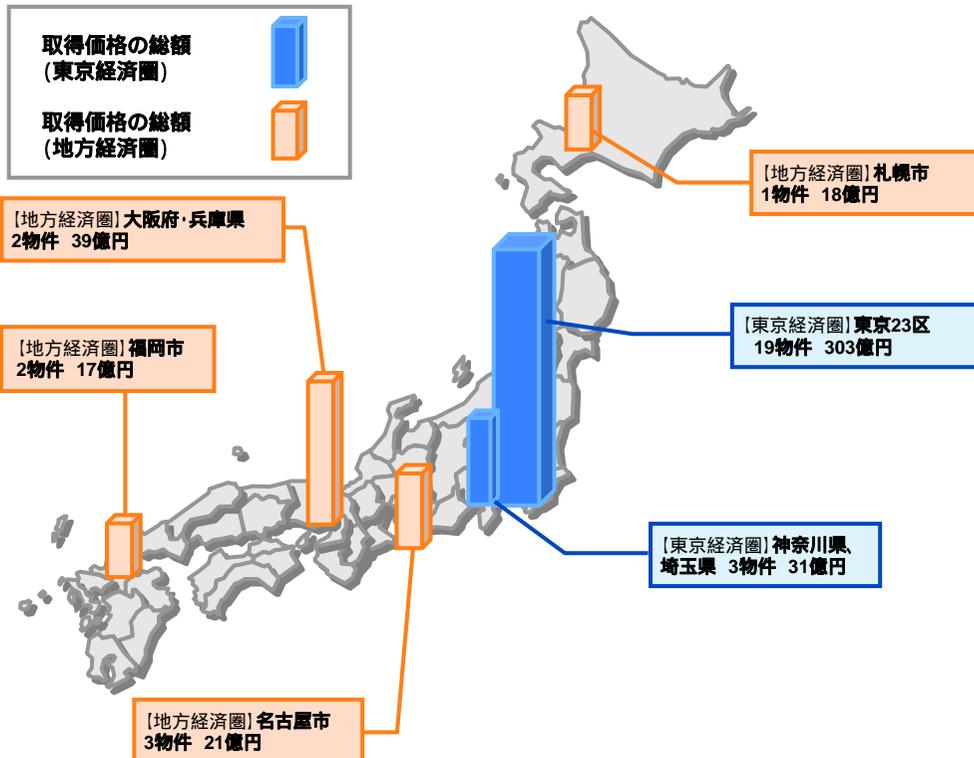
## 6. 企業の移転動機



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

# 住宅 ポートフォリオ概要(人口・世帯数が増加している都市)

住宅(平成19年6月1日現在)  
30物件 取得価格の総額430億円



	物件数	取得価格 (億円)	投資比率 (%)
東京経済圏	22	334	77.7
地方経済圏	8	95	22.2
<b>総計</b>	<b>30</b>	<b>430</b>	<b>100.0</b>

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しています

## 最高路線価の変動率(都道府県庁所在都市)

変動率 順位	都市名	変動率 (H18年分)	変動率 (H17年分)	最高路線価 (H18年分)
1	名古屋市	26.4%	9.3%	4,600
2	東京	23.8%	9.9%	18,720
3	大阪市	19.2%	2.0%	4,960
4	京都市	16.8%	3.6%	2,020
5	福岡市	15.5%	5.9%	3,960
6	横浜市	11.5%	4.8%	3,870
7	札幌市	10.1%	-	1,850
8	さいたま市	6.0%	(3.2%)	1,950
9	大津市	5.0%	(4.8%)	210
10	神戸市	4.5%	(3.8%)	1,870
11	仙台市	4.4%	(6.2%)	1,430
12	静岡市	3.3%	(3.2%)	940
13	岡山市	3.1%	(2.0%)	1,010
14	広島市	2.5%	(4.2%)	1,650
15	千葉市	2.3%	(2.9%)	1,350

出所: 国税庁「平成18年分都道府県庁所在都市の最高路線価」

注: 最高路線価(単位:千円)は1m<sup>2</sup>あたり

## 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%)
<b>全国</b>	<b>127,756</b>	<b>0.7%</b>

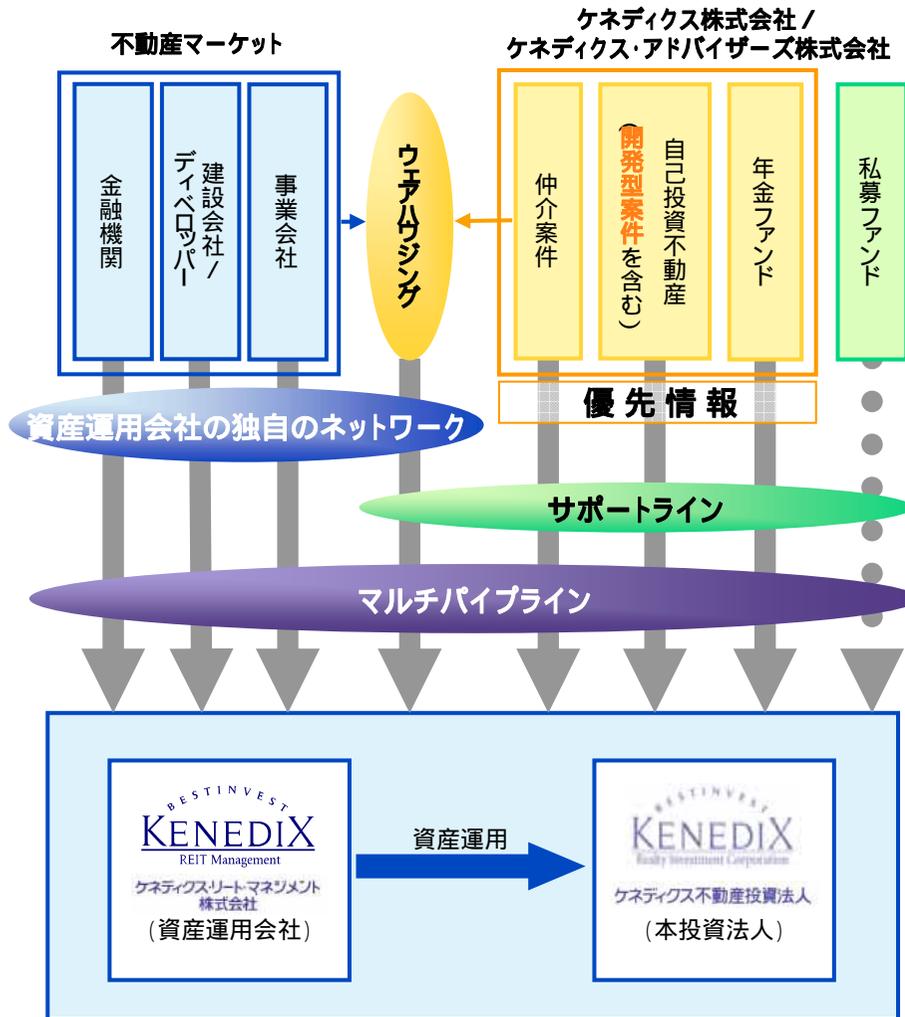
出所: 平成17年国勢調査の速報値(総務省統計局)を基に資産運用会社作成

注: 1 千人未満を切り捨てて記載しています

2 本投資法人の取得済資産(平成19年4月30日時点)が所在している都市をハイライトしています

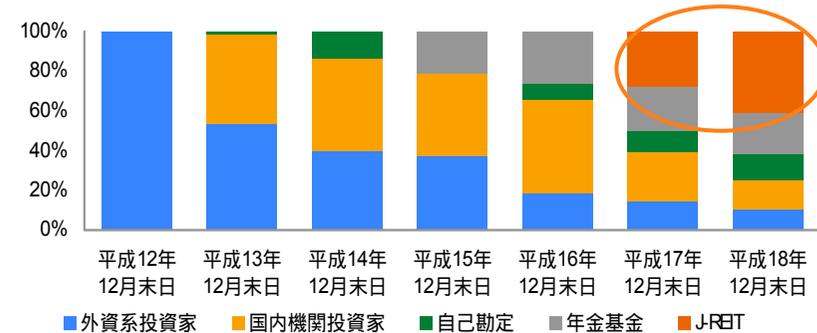
# 外部成長戦略—マルチパイプラインの活用とケネディクス・グループの実績

## マルチパイプラインを活用した物件取得

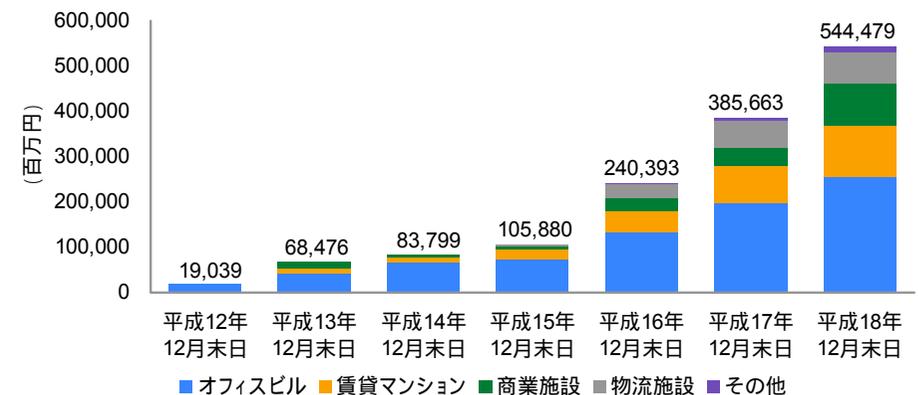


## 投資家別受託資産残高

ケネディクスグループにおける J-REIT の重要性向上



## 物件用途別受託資産残高

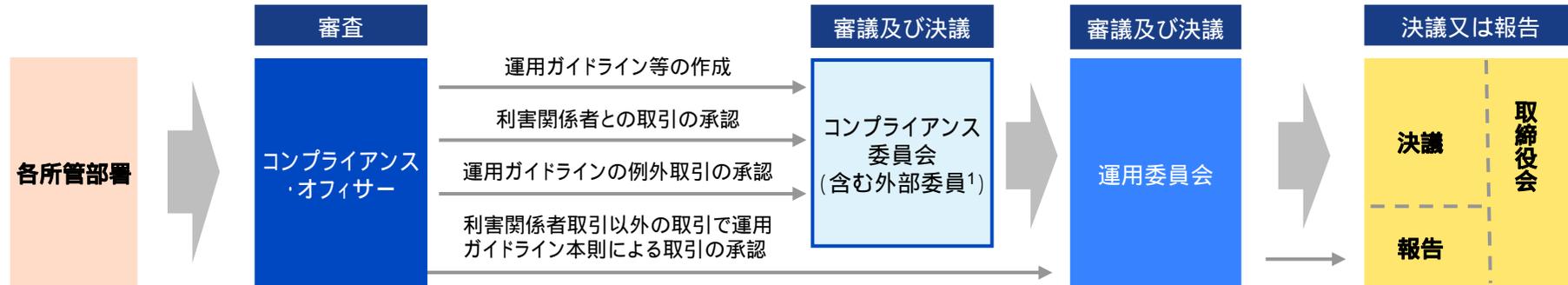


出所: ケネディクス株式会社 平成18年12月末日現在

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及び本投資法人が保有する物件も含まれます。

# 資産運用会社の運用体制

## 資産運用会社の意思決定フロー



注： 平成19年6月11日現在、外部委員は弁護士1名が就任しています。

## 利害関係取引規程

### 利害関係者との取引

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**

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

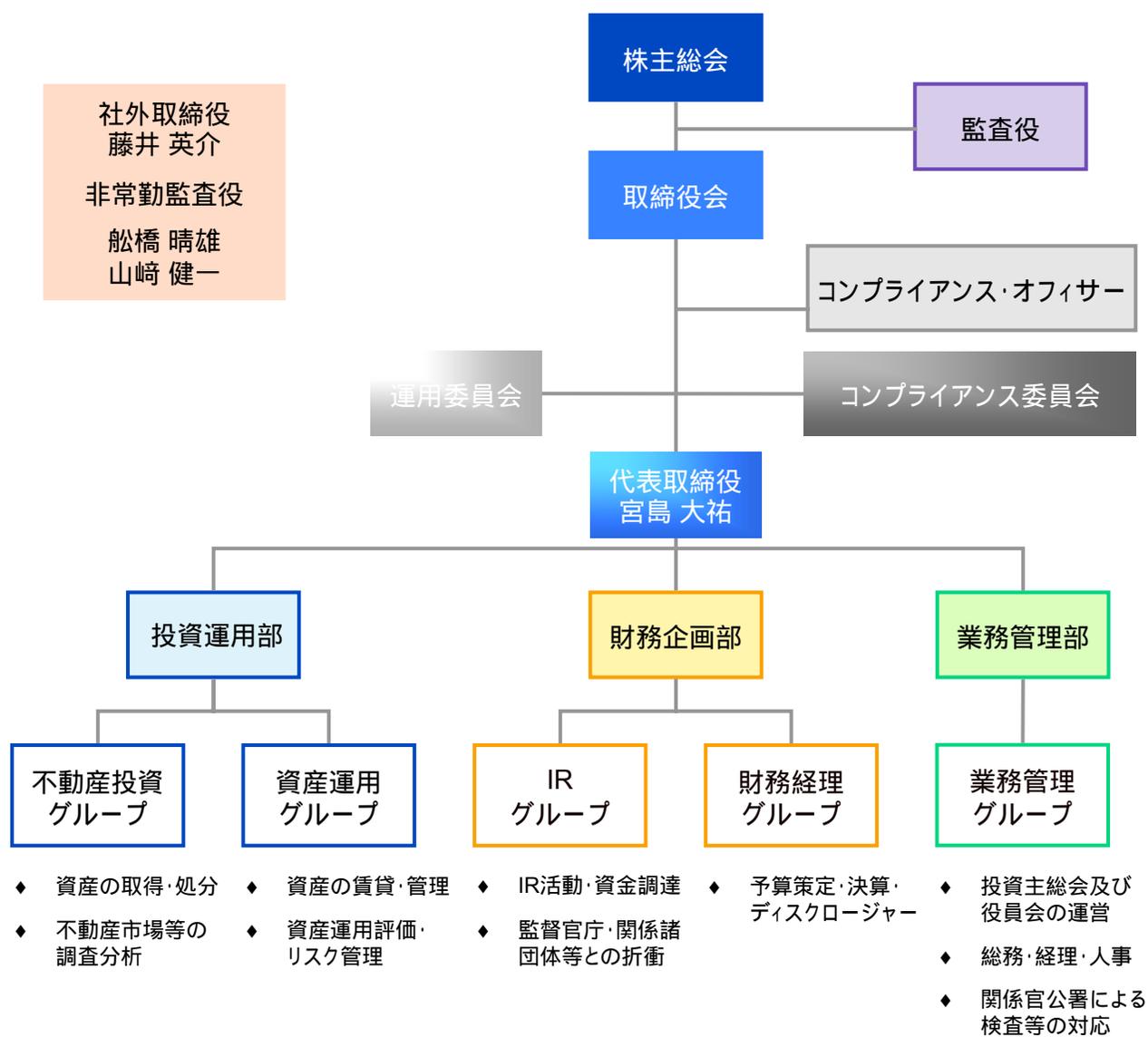
売買及び賃貸の媒介業務の委託：宅建業法の報酬範囲内

### <参考>

#### 資産運用会社の各種委員会・取締役会および投資法人役員会の開催実績

	第1期中	第2期中	第3期中	第4期中	合計
コンプライアンス委員会	7	7	7	8	29
運用委員会	21	35	39	39	134
取締役会	9	7	9	8	33
<b>投資法人役員会</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>34</b>

# 資産運用会社組織図



## 主要メンバー



宮島 大祐  
代表取締役社長

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



味谷 謙次  
取締役 投資運用部長

- ◆ 双日株式会社に10年間在籍(建設部等)
- ◆ ケネディクス入社後、ケネディクス・アドバイザーズを経て、ケネディクス・リート・マネジメントへ(2007年6月28日就任予定)



田島 正彦  
取締役 財務企画部長

- ◆ 中央三井信託銀行に12年間在籍(業務企画部、証券部等)
- ◆ 住友生命保険ストラクチャードファイナンス部にて約4年の経験を経てケネディクス(株)入社(2007年6月28日取締役就任予定)



小松 浩樹  
コンプライアンス・オフィサー

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



船橋 晴雄  
非常勤監査役

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