

ケネディクス不動産投資法人

第3期(2006年10月期)決算説明会資料

2006年12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/>



目次

1. ポートフォリオ構築方針の変更	2	6. 参考資料	23
2. 第3期(平成18年10月期)決算概要	4	投資主の状況	24
第3期ハイライト	5	投資口価格の推移	25
第3期決算概要	6	第3期決算概要	26-28
第4期収益予想	7	ポートフォリオ一覧	29
オフィスビルのターンオーバーと新規契約賃料水準	8	“Kenedix Selection”	30-31
オフィスビルのNOI水準の引上げ実績	9	ケネディクス株式会社の実績及びサポートライン	32
3. 外部成長	10	内部成長戦略	33-34
外部成長実績と外部成長戦略	11-14	資産運用会社の運用体制	35
4. 内部成長	15	物件取得サポートラインによる優先交渉権の確保	36
内部成長実績と内部成長戦略	16-19	借入金一覧	37
5. 財務戦略・IR戦略	20	市況の認識(イールドスプレッドの日米比較)	38
財務戦略(デットによる資金調達)	21		
情報開示及びIR活動	22		

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。

セクション 1

ポートフォリオ構築方針の変更



ポートフォリオ構築方針の変更 - オフィスビルを中心とした投資へ

具体的な投資方針:

- ◆ オフィスビルを中心とした投資
- ◆ 住宅への新規投資を当面の間行わない
- ◆ オフィスビルへの代替投資として都市型商業施設へ投資

ケネディクス不動産投資法人の基本戦略(投資方針):

- ◆ トレンドを捉えタイミングを逃さない柔軟かつ機動的な投資
- ◆ 3つの投資軸(用途/地域/規模)を重視
- ◆ 資産分散の図られたポートフォリオを構築

ポートフォリオ構築方針の変更

区分	用途	変更後	変更前
オフィスビル	賃貸用オフィスビル	50 ~ 100%	50%以上
住宅	賃貸用住宅	0 ~ 30%	20%以上
商業施設	都市型商業施設	0 ~ 20%	
その他	ビジネスホテル、教育施設、医療・介護施設等	当面の間 0%	30%以下

現状ポートフォリオの概要 (2006年12月11日時点)

商業施設	3件	10.6%
住宅	32件	29.5%
オフィスビル	30件	59.9%

- ◆ 65物件、約1,509億円のポートフォリオに成長し、資産分散を実現

資産規模目標(2,000億円)達成時の 想定ポートフォリオ

住宅	25%程度
都市型商業施設	8-10%程度
オフィスビルへの新規投資	
オフィスビル	65-67%程度

75%程度

セクション 2

第3期(平成18年10月期)決算概要



第3期ハイライト

今後の運営方針 / 目標

外部成長

- ◆ 第2期末 814億円(35物件) 2006/12/11現在**1,509億円(65物件)**
- ◆ マルチパイプラインを活用したPO時の一括取得(**26物件、約580億円**)
- ◆ 資産運用会社**独自ネットワーク**による期中の資産取得(5物件、約90億円)

- ◆ オフィスビルを中心とした投資
- ◆ 2007年末までに2,000億円の資産規模

内部成長

- ◆ 中規模オフィスビルの高い退去率(第3期年率6.1%、第4期年率12.3%)に基づく新規賃料の引上げ(平均16%)
- ◆ **CS調査**(オフィスビル)結果に基づく工事及びリーシングマネジメント

- ◆ ポートフォリオNOI利回りを重視
- ◆ 新規賃料 / 継続賃料の引上げ

財務実績

- ◆ 格付け取得状況 **A+格**(JCR、2006年12月)、**A3格**(Moody' 2006年2月)
- ◆ グローバルオフアリングによるエクイティファイナンス(2006年5月1日)
- ◆ 返済期限の分散(**7年固定借入**及び**10年固定借入**実施)

- ◆ 投資法人債の発行
- ◆ 返済期限の分散
- ◆ デュレーションの長期化

決算

- ◆ 第3期決算実績
 - 1口当たり分配金(EPS) : 13,529円
 - 1口当たりFFO : 19,759円

- ◆ EPSの安定的な成長

第3期決算概要 — 運用実績ハイライト

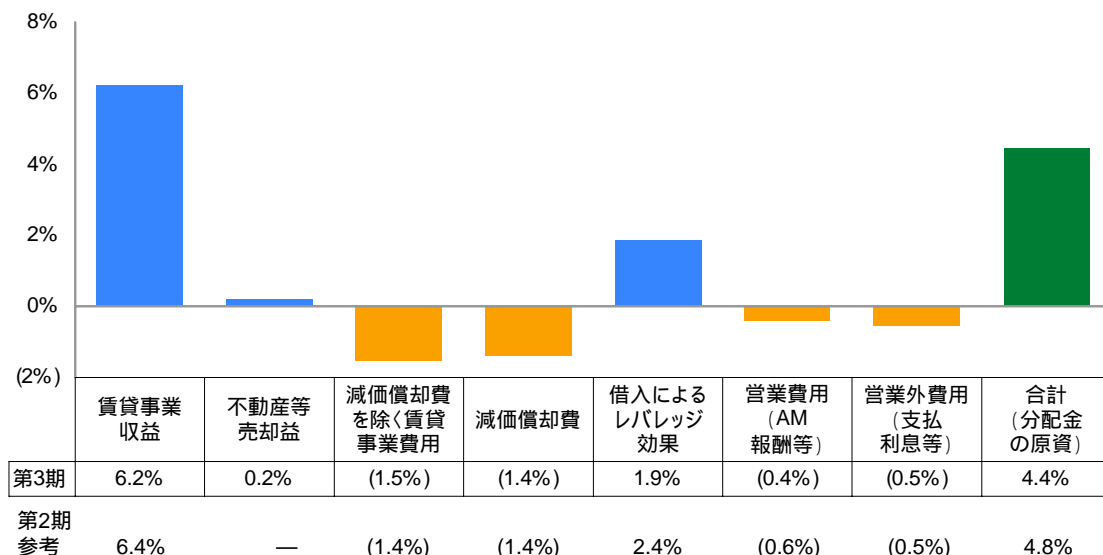
運用実績

	第2期	第3期
当期純利益	1,101百万円	2,124百万円
総資産額	92,053百万円	160,314百万円
純資産額	45,387百万円	90,933百万円
発行済投資口数	79,370口	157,000口
1口当たり純資産額	571,840円	579,192円
1口当たり分配金	13,884円	13,529円

各種財務指標

	第2期	第3期	説明
期末有利子負債比率	45.6%	38.7%	約6.9%低下
期末自己資本比率	49.3%	56.7%	—
賃貸NOI ¹	2,256百万円	3,869百万円	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
FFO (Funds from Operation)	1,752百万円	3,102百万円	当期純利益 + 当期減価償却費 - 不動産等売却益
FFOペイアウトレシオ	62.9%	68.5%	配当金額 / FFO
1口当たりFFO	22,076円	19,759円	—

◆ 不動産からの収益、レバレッジ効果、分配金の関係(第3期決算イメージ)



- 取得資産の取得金額加重平均運用日数である179日間を基に年率換算
- 各比率は、「総負債 + 時価総額」に対する割合(レバレッジ効果と合計を除く)
 - 取得価格ベースでの賃貸NOI利回り(賃貸事業収益-賃貸事業費用)は、約5.4%
- レバレッジ効果は、賃貸事業利益率 ÷ (1-借入比率) に基づき算出
 - 借入比率は当期中の月次平均約36%を使用
- (参考) 当期末投資口価格に基づく、分配金利回り水準
 - 当期末(2006/10/31)の投資口価格628,000円
 - 運用期間 179日
 - 1口あたり分配金 13,529円 約4.4%

第4期収益予想

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期実績 (平成18年10月期)	第4期予想 (平成19年4月期)	補足説明
営業収益	2,871	5,288	5,542	第3期は住宅売却益 157百万円計上
営業費用	1,527	2,723	2,973	第3期の資産規模拡大により運用報酬 + 101百万円
うち賃貸事業費用(減価償却費除く)	615	1,261	1,309	
うち減価償却費	650	1,135	1,199	
営業利益	1,343	2,565	2,568	
営業外費用	246	442	493	第3期、第4期とも投資口交付費償却 18百万円
うち支払利息	164	375	431	第4期借入金 660億円
経常利益	1,103	2,125	2,075	
当期純利益	1,101	2,124	2,074	
発行済投資口数	79,370	157,000	157,000	-
1口当たり分配金(円)	13,884	13,529	13,200	
NOI	2,256	3,869	4,232	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
FFO	1,752	3,102	3,274	当期純利益 + 当期減価償却費 - 不動産等売却益

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」に基づく不動産賃貸事業収益
- ◆ オフィスビルについては、解約通知(一般的に6ヶ月前)、リーシング状況を反映

第2期

32 35物件

第3期

59物件 64物件

第4期

65物件

物件数の推移

第5期(平成19年10月期)の主な変動要因

- ◆ 固定資産税・都市計画税の費用化見込額:
第4期に比べ + 123百万円

収益予想に関する開示方針

- ◆ 1口当たり分配金が5%以上変動する場合は開示
- ◆ 営業収益または当期純利益が15%を超えて変動する場合は原則として開示

オフィスビルのターンオーバーと新規契約賃料水準

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 (予測) ¹
12.2%	2.7%	6.1%	12.3%

注:

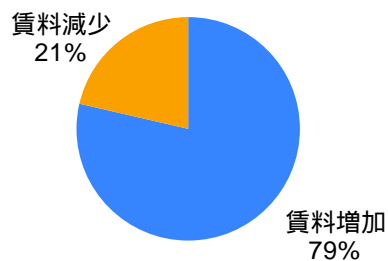
1 解約予告に基づき新たに第4期中に退去する面積の割合

中規模オフィスビルの特徴

- ◆ 中小規模テナントが多く、**高い入退去率**
- ◆ 賃料上昇局面では賃料水準の引き上げ可能



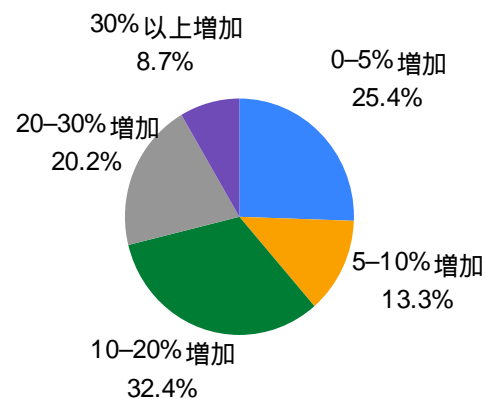
新規契約賃料水準 (賃貸面積ベース)



テナント件数ベース

	賃料上昇	賃料低下
東京経済圏	9	1
地方経済圏	4	4
合計	13件	5件

新規契約賃料水準の上昇率分布 (賃貸面積ベース)



上昇率最大: 約39% (+9千円/坪)
 上昇率平均(件数ベース): 約16%

1. 第3期実績(第3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(東京経済圏での賃料低下1件は、前テナントと同水準での契約)
3. 2階以上の事務所用途に限定

オフィスビルのNOI水準の引上げ実績

オフィスビルポートフォリオの内部成長実績

	活動及び実績	補足説明
1.継続賃料水準の引き上げ	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 増賃交渉先の中で約38%(賃貸面積ベース)との増賃交渉成功 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 東京経済圏のオフィスビルのうち、更新期限とは関係なく増賃交渉先(東京経済圏のオフィスビルテナント全体の賃貸面積ベース約20%)を第3期初に選定
2.BMコスト削減	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 見直し対象23物件中15物件で削減成功(月額合計5百万円程度の削減) ◆ 削減率の平均約20% 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 第3期初保有のオフィスビル25物件のうち、23物件が見直し対象(2物件は第2期中に削減済み)
3.稼働率の引き上げ	<ul style="list-style-type: none"> ◆ オフィスビル稼働率 97.3%(15物件) 97.7%(29物件) 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 第3期初または取得時の空室につき、3期中に新たに契約
4.その他	電気料金削減:14物件 固定資産税の減額:2物件 駐車場収入、自動販売機設置、アンテナ設置等	プラン変更による削減(適用は第4期) 固定資産税の減額コンサル活用

(参考)第2期決算説明時のオフィスビル取得方針

- ◆ 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



セクション 3

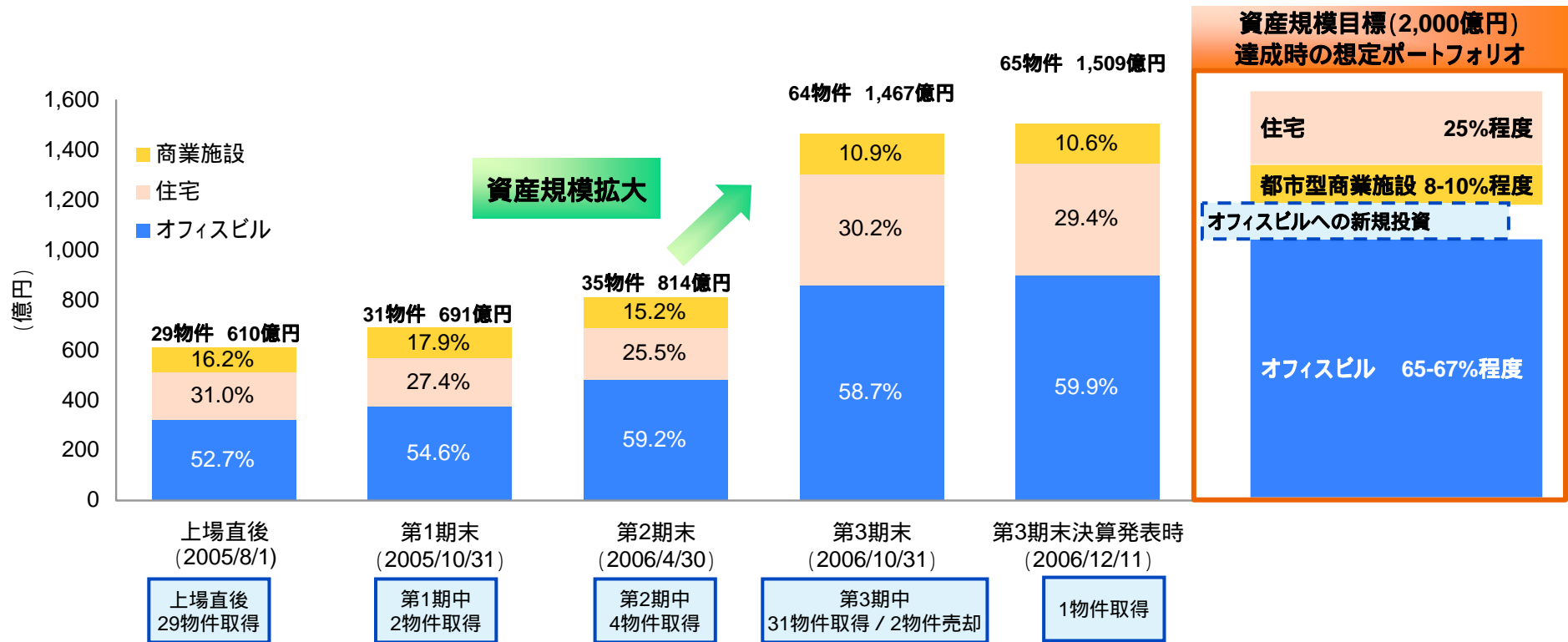
外部成長



“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

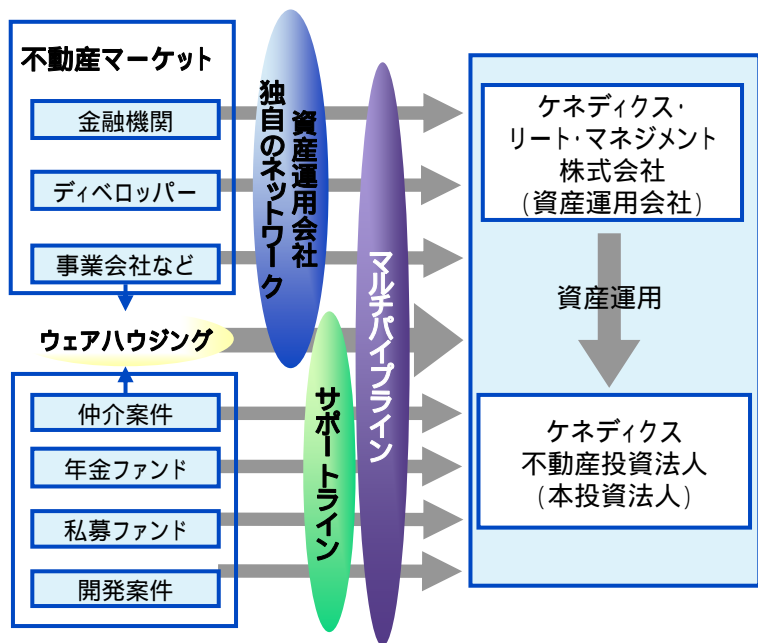
現目標 2007年末 2,000億円



	第1期 (2005/7/21-2005/10)	第2期 (2005/11-2006/4)	第3期 (2006/5-2006/10)
資産運用会社独自の情報	179件	409件	318件
ケネディクスGからの情報	30件	76件	111件
合計	209件	485件	428件

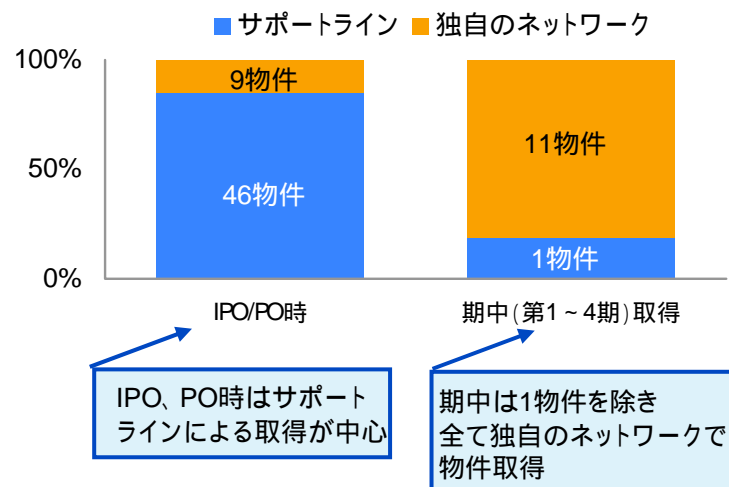
注: 金額は億円未満を、比率は小数第2位以下を切り捨てて記載しています

外部成長戦略—マルチパイプラインの活用による物件取得



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



	第1期 IPO 直後 (2005/8/1)	第1期(除く IPO 直後) 及び第2期期中	PO 時 (2006/5/1)	第3期及び第4期期中 (除く PO 時)	合計
独自のネットワーク	直接	4 物件(約 88 億円)	1 物件(約 12 億円)	6 物件(約 132 億円)	11 物件(約 233 億円)
	ウェアハウジング				9 物件(約 223 億円)
サポートライン	29 物件(約 610 億円) ¹	1 物件(約 56 億円)	17 物件(約 405 億円)		47 物件(約 1,071 億円) ^{1,2}
合計	29 物件(約 610 億円)¹	6 物件(約 204 億円)	26 物件(約 580 億円)	6 物件(約 132 億円)³	67 物件(約 1,527 億円)¹

注:

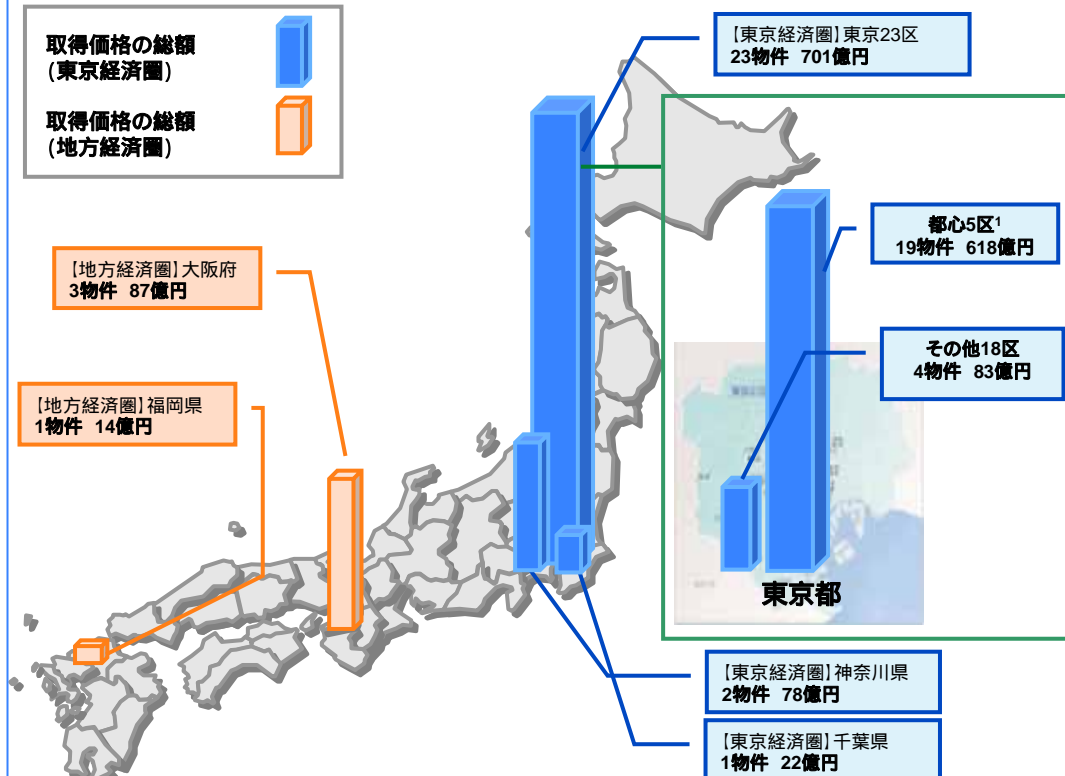
1 2006/5に売却した住宅2物件(約17億円)を含みます

2 サポートラインの内訳: 年金ファンド29物件、私募ファンド6物件、ケネディクスの自己投資不動産12物件

3 2006/12/11時点

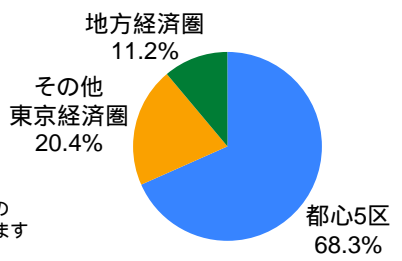
東京経済圏の中規模オフィスビルへの重点投資

オフィスビル(平成18年12月11日現在)
30物件 取得価格の総額904億円

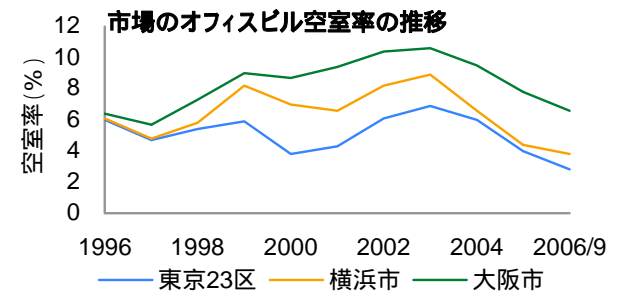


	物件数	取得価格 (億円)	投資比率 (%)
東京経済圏	26	802	88.7
地方経済圏	4	101	11.2
総計	30	904	100.0

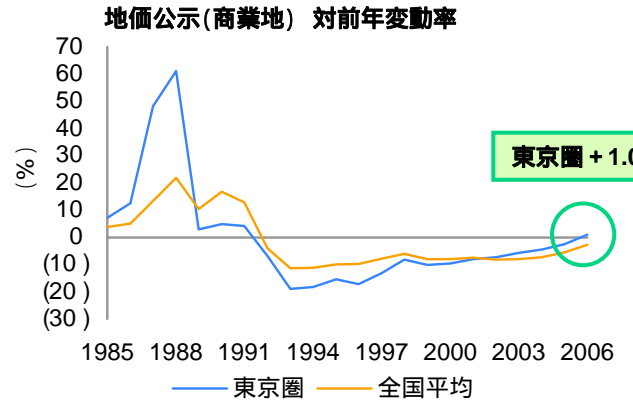
注:
1 都心5区とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区を指します
2 金額は億円未満を切り捨てて記載。比率は取得価格総額に対する当該分類毎の資産の取得価格の総額の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています



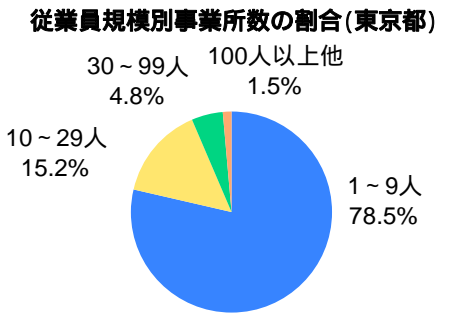
オフィスビル市況の改善傾向



出所: 株式会社生駒データサービスシステム 平成18年



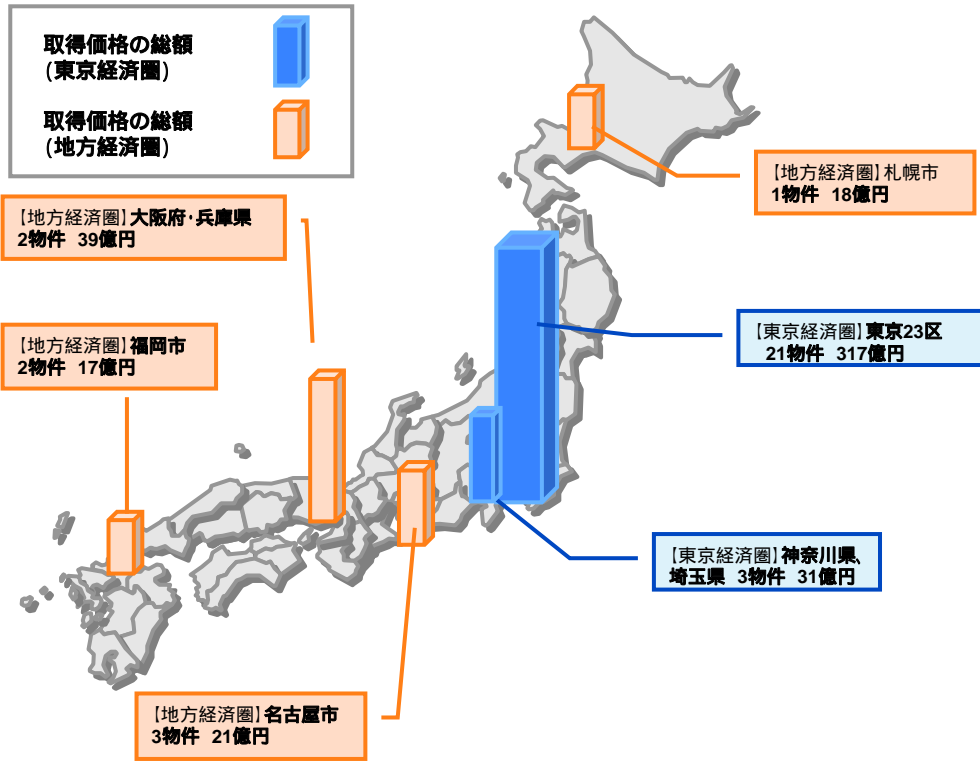
高い中規模事業所比率



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

住宅 現状のポートフォリオ(人口・世帯数が増加している都市)

住宅(平成18年12月11日現在)
32物件 取得価格の総額444億円



	物件数	取得価格 (億円)	投資比率 (%)
東京経済圏	24	348	78.5
地方経済圏	8	95	21.4
総計	32	444	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1㎡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%)
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しています

2 本投資法人の取得済資産(平成18年10月31日時点)が所在している都市をハイライトしています

セクション 4

内部成長



内部成長実績—オフィスへのコンバージョンによる収入の最大化

KDX浜町ビル(オフィスビル)



取得時データ

- ◆ 所在地 : 東京都中央区日本橋浜町
- ◆ 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
- ◆ 取得価格 : 2,300百万円

ポイント

- ◆ オフィス需要の強さ
- ◆ KDXグループの中規模オフィスビル運営のノウハウ
- ◆ オフィスビルを中心とした方針にも合致
- ◆ コンバージョン期間の空室、コンバージョンコストを吸収できるポートフォリオ効果

用途変更(コンバージョン)により収入の最大化を実現



コンバージョン前の用途(店舗・住宅)における想定賃料
9・10F合計 年額17百万円

コンバージョン後の賃料実績
9・10F合計 年額約28百万円

収入年額約11百万円UP
コンバージョン工事費 約68百万円

(参考) 工事費に対する収入UP額の割合 16.2%

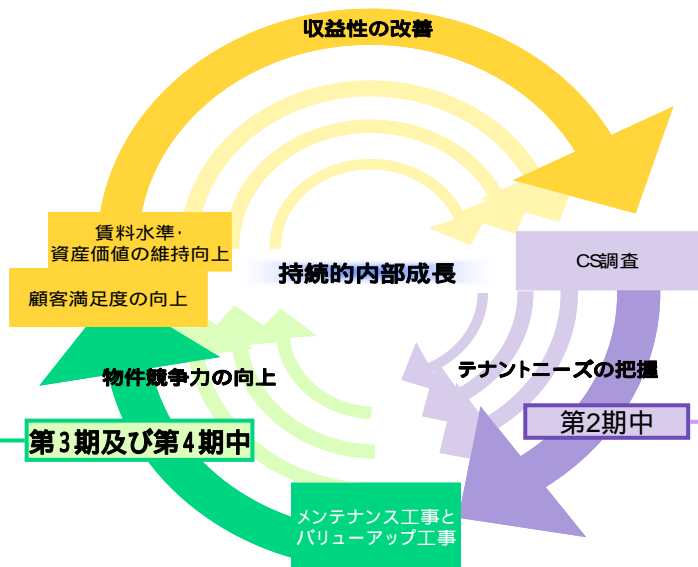
(参考) 稼働率の推移

3月(物件取得時) 87.3%

9月末(テナント退去) 65.3%

11月1日 8,9,10F新規契約 88.7%

内部成長戦略—CS (顧客満足度) 調査および対応工事実績



テナント満足度調査(CS調査)の概要

- ◆ 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
- ◆ 調査対象物件数: **20物件** (2005年12月保有全オフィスビル13物件、代々木Mビル及び第3期取得のオフィスビル6物件)
- ◆ 回答数: 総務 160件、従業員744件 合計**904件**
- ◆ 項目毎の5段階で満足度を集計 (1,000点満点)

CS調査結果に対応した工事の事例

物件名	総合満足度		工事内容等
	総務	従業員	
相互平河町ビル			EV ホール空調吹出口設置:トイレ換気ファン交換:トイレ電気温水器設置
東茅場町有楽ビル			機械警備導入
ノワール八丁堀ビル			空調機の室内機及び室外機コイルフィン洗浄 エレベーター1 階着床工事
K&Y BLD (サザンプラザ)			防犯カメラの設置 (4 台) 及びデジタルレコーダーの設置 機械警備に運動した EV カードリーダーを非接触式に変更・新設 インターホン設置 共用階段扉にホテル錠設置
原宿 FF ビル			屋外階段照明及び手すり設置;空調 建物外部・内部 鉄部の錆止め塗装&仕上塗装等 電気設備のバッテリー交換等 空調設備のフィン洗浄等 トイレ電気温水器設置、ポンプオーバーホール等
神田木原ビル			外壁・屋上他改修工事 トイレジェットタオル設置
NNK ビル			集合郵便受取替 ゴミ置場及び玄関マット更新 エントランスホール照明増設 通用口常夜灯増設
小石川吉田ビル			立体駐車場無人化対応 共用廊下照度アップ他 電気温水器更新
博多駅前第 2 ビル			共用廊下タイルカーペット張替 環境美化用品更新
ポルトス・センタービル			外部サッシ開閉調整器修繕
ベルモードビル			エントランス照度アップ (照明器具の変更・増設)
恵比寿イースト 438 ビル			
KDX 大森ビル			

(参考)CS対応工事実績及び予算等

(単位: 億円)	第3期実績	第4期予算
CS対応	1.7	2.5
ER対応	1.6	1.5
VU/LU等	2.2	4.7
その他工事	1.0	0.6
合計	6.5	9.3
減価償却費	11.3	12.0

PM会社(ケネディクス・アドバイザーズ)からの第3期中の工事申請件数:218件

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)

* 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

内部成長戦略—物件競争力の向上

オフィスビルの名称変更

新物件名称	旧物件名称	変更時期
KDX 浜町ビル	浜町花長ビル	平成 18 年 8 月 1 日
KDX 船橋ビル	レランドセンタービル	平成 18 年 10 月 1 日
KDX 浜松町ビル	秀和第二浜松町ビル	平成 18 年 10 月 1 日
KDX 南船場第 1 ビル	船場モンブランビル	平成 18 年 10 月 1 日
KDX 南船場第 2 ビル	梨木ビル	平成 18 年 10 月 1 日
KDX 乃木坂ビル	PRISMA・N ビル	平成 18 年 10 月 1 日



- ◆ 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
- ◆ 一般的に、管理状況や仕様の水準が多様な中規模オフィスビル市場での差別化

オフィスビル:その他工事の事例

- ◆ オフィスビルのエントランス照度アップ
- ◆ オフィスビルのセキュリティー: 監視カメラの設置

【Before】



【After】



住宅:工事の事例及び新規契約賃料水準

- ◆ 閉鎖的なキッチンを「オープンキッチン」に変更 (芦屋ロイヤルホームズ)
- ◆ 住宅のセキュリティー: 鍵の取替え
- ◆ 賃料上昇30戸、賃料低下16戸、その他は賃料据え置き (第3期中の新規契約)



商業施設:代々木Mビル

ビジョン設置による収入アップに加え、物件の視認性・知名度向上によるテナントあてアピールを目指す



内部成長戦略—NOI利回りの維持と稼働率

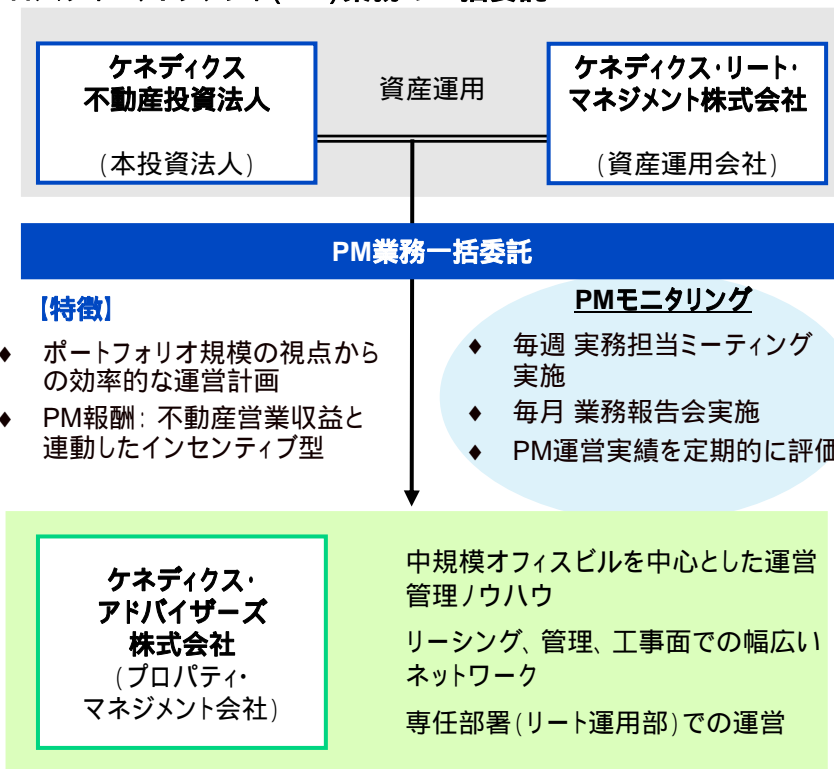
ポートフォリオ賃貸NOI利回り実績(年換算)

	第3期実績	オフィスビル	住宅	商業施設
対象物件	64物件	29物件	32物件	3物件
NOI利回り	5.4%	5.8%	4.8%	4.7%
固都税調整後*	5.2%	5.5%	4.7%	4.7%

賃貸NOI利回り: 不動産営業収益(償却前) / 取得価格

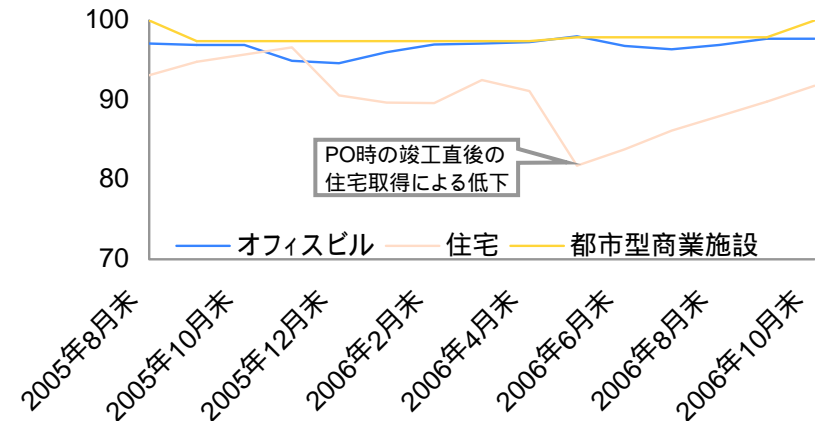
*固定資産税・都市計画税を費用化した場合のNOI利回りを算出

プロパティ・マネジメント(PM)業務の一括委託

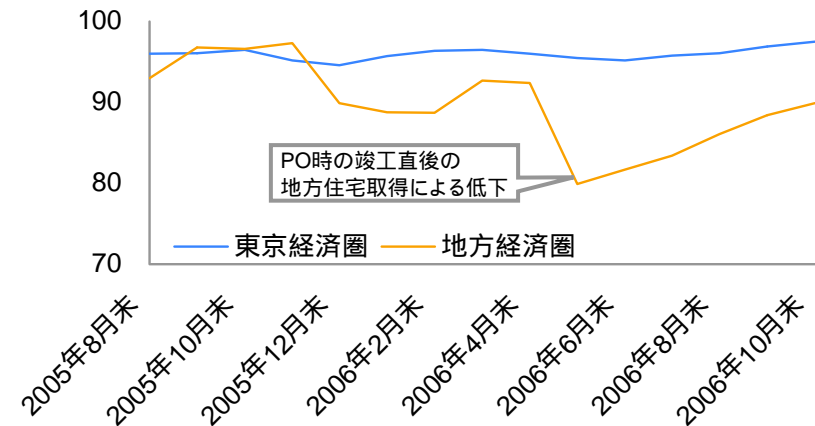


稼働率の推移

稼働率(用途別)



稼働率(地域別)



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)

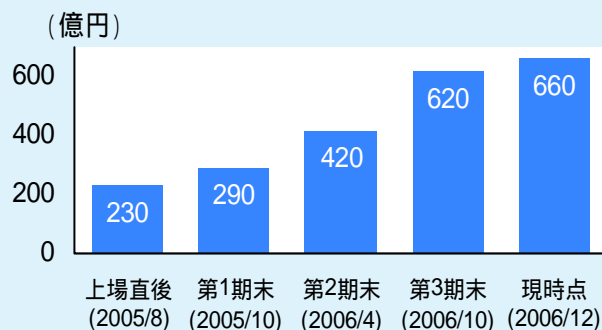
格付の取得

格付機関	格付内容	格付取得日
日本格付研究所 (JCR)	長期優先債務格付 : A+	2006年12月11日
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	発行体格付 : A3	2006年 2月28日

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

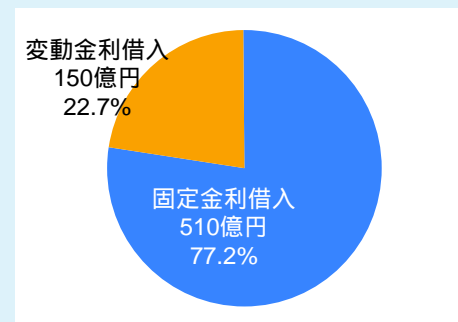


注: 無担保借入金残高を示しています

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



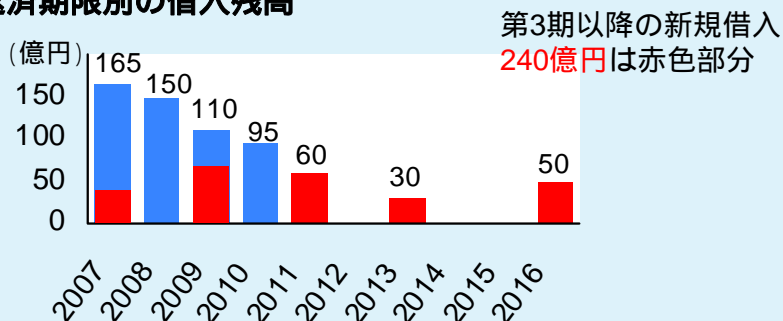
注:

- 「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ます
- 比率は、小数第2位以下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

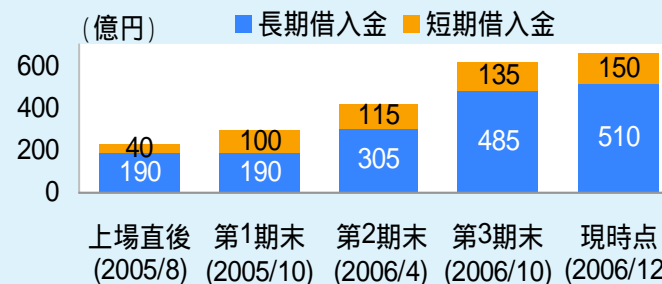
返済期限別の借入残高



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



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

	国内投資家	個人投資家	デット投資家	海外投資家
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			
	決算短信			
HP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 英文ミラーサイトの開設 http://www.kdx-reit.com/eng/
決算関連の開示	決算説明会の動画配信(HP)			アニュアルレポート(英文)
	資産運用報告書(既存投資主あて送付)			
説明会等の実施	決算説明会	個人投資家向け説明会	デット投資家向け説明会	海外投資家向け説明会
個別面談の実施	個別面談		個別面談(デットIR)	個別面談

(参考)投資家との個別面談件数

国内機関投資家	141 件
国内地方金融機関	52 件
海外投資家(欧州)	52 件
海外投資家(米国)	45 件
海外投資家(その他)	34 件
合計	324 件

注:

1 2005年6月21日から2006年10月31日まで(電話会議含む)

(参考)HPアクセス状況

アクセス合計数	: 33,574回
プレスリリース	: 11,919回
ポートフォリオ	: 8,100回
分配金	: 4,569回
KDRMサイトトップ	: 4,684回
ディスクロージャー資料	: 3,279回
稼働率	: 2,862回
英文サイト	: 1,541回

注:

1 2006年5月1日から2006年10月末まで6ヶ月間

赤字は第3期に新たに実施したIR活動

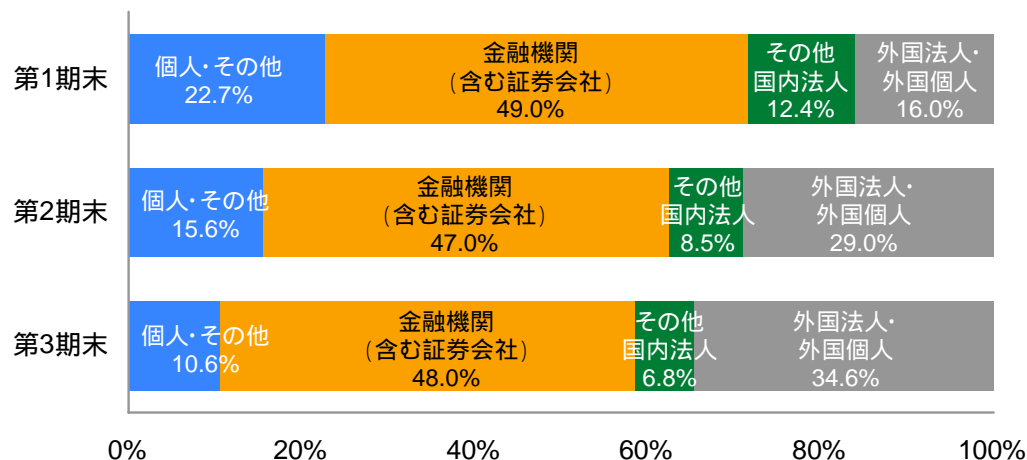
セクション 6

参考資料



投資主の状況

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

所有者区分 (2006年10月31日)

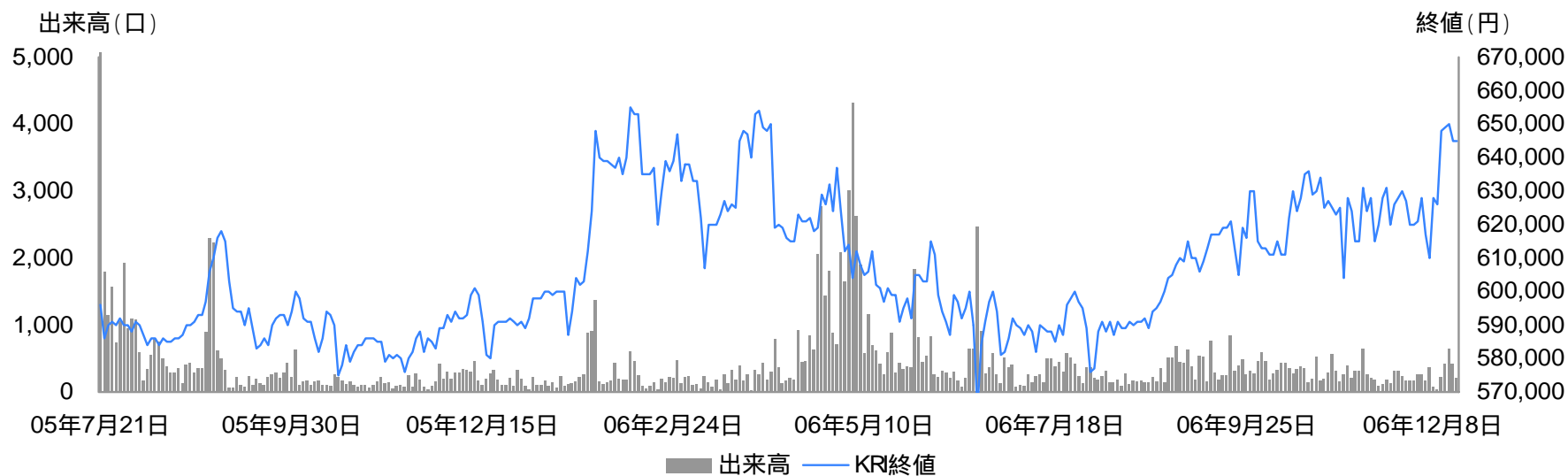
所有者区分	投資主数	投資主数 比率	投資口数	投資口数比率 (第3期末)
個人・その他	6,881	95.1%	16,712	10.6%
金融機関 (含む証券会社)	115	1.6%	75,308	48.0%
その他国内法人	133	1.8%	10,721	6.8%
外国法人・外国個人	110	1.5%	54,259	34.6%
合計	7,239	100.0%	157,000	100.0%

上位投資主一覧 (2006年10月31日)

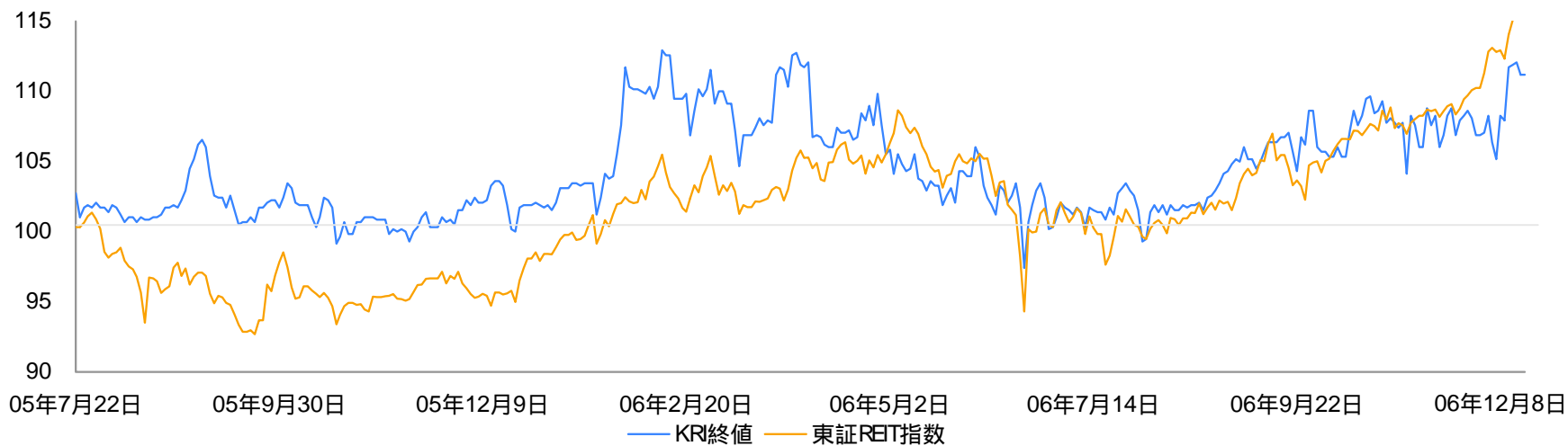
氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口に対する 所有投資口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	13,675	8.71%
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	12,055	7.67%
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	8,945	5.69%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	8,145	5.18%
ケネディクス株式会社	7,850	5.00%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	7,029	4.47%
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	4,018	2.55%
株式会社りそな銀行	3,260	2.07%
株式会社常陽銀行	3,183	2.02%
株式会社三井住友銀行	2,542	1.61%
合計	70,702	45.03%

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日時点をもとに100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3期決算概要 — 損益計算書

	当期(第3期)		前期(第2期)		
	2006/5/1-2006/10/31		2005/11/1-2006/4/30		
	金額(千円)	比率(%)	金額(千円)	比率(%)	
営業損益の部	賃貸事業収入	4,549,456		2,574,667	
	賃料収入	3,908,749		2,220,814	
	共益費収入	640,706		353,853	
	その他賃貸事業収入	582,043		297,122	
	駐車場収入	175,387		86,129	
	水道光熱費収入	314,355		152,652	
	その他収入	92,300		58,340	
	不動産賃貸事業収益合計 A	5,131,499		2,871,789	
	不動産等売却益	157,334		-	
	営業収益	5,288,833	100.0	2,871,789	100.0
	管理委託費	529,334		322,415	
	水道光熱費	296,833		146,889	
	公租公課	179,543		9,327	
	修繕費	62,666		55,117	
	その他の費用	193,265		81,608	
	減価償却費	1,135,559		650,193	
	不動産賃貸事業費用合計 B	2,397,201		1,265,551	
	不動産賃貸事業損益(A-B)	2,734,297		1,606,237	
	減価償却前賃貸事業利益(NOI)	3,869,856		2,256,430	
資産運用報酬	203,841		150,113		
その他の営業費用	122,597		112,140		
営業費用	2,723,641	51.5	1,527,805	53.2	
営業利益	2,565,192	48.5	1,343,983	46.8	
営業外損益の部	営業外収益	2,389	0.1	5,198	0.2
	支払利息	375,765		164,606	
	融資関連費用	20,904		11,743	
	投資口交付費償却	17,784		55,118	
	創業費償却	5,089		5,089	
	その他営業外費用	22,956		9,610	
	営業外費用	442,500	8.4	246,168	8.6
営業外損益	440,110	8.3	240,969	8.4	
経常利益	2,125,081	40.2	1,103,014	38.4	
税引前当期純利益	2,125,081	40.2	1,103,014	38.4	
法人税、住民税及び事業税	1,009	0.0	1,017	0.0	
法人税等調整額	0		2		
当期純利益	2,124,071	40.2	1,101,999	38.4	
前期繰越利益	40		14		
当期末処分利益	2,124,112		1,102,013		

◆ 実質運用期間
 第3期: 184日間(2006/5/1-2006/10/31)
 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2期末時点で保有の35物件に加え、第3期中に31物件を取得及び住宅2物件を売却し、第3期末時点で64物件保有

◆ 不動産等売却益:
 - 住宅2物件の売却(2006/5/10)

◆ 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(規則の改正に伴う会計方針の変更)

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3期決算概要 — 貸借対照表

	当期(第3期) 2006年10月31日現在		前期(第2期) 2006年4月30日現在	
	金額(千円)	比率	金額(千円)	比率
資産の部				
流動資産	10,243,869	6.4	8,119,288	8.8
現金及び預金	4,709,666		4,897,035	
信託現金及び信託預金	4,779,041		2,946,056	
その他の流動資産	755,162		276,196	
固定資産	149,945,921	93.5	83,893,031	91.1
有形固定資産	149,719,621	93.4	83,434,736	90.6
建物等	1,370,913		1,048,237	
土地	2,148,301		1,345,661	
信託建物等	56,634,477		30,056,832	
信託土地	89,565,928		50,984,005	
投資その他の資産	226,300	0.1	458,295	0.5
差入敷金保証金	18,205		17,488	
長期前払費用	76,874		43,020	
デリバティブ資産	131,220		397,786	
繰延資産	124,550	0.1	40,717	0.1
創業費	35,627		40,717	
投資口交付費	88,923		-	
資産合計	160,314,341	100.0	92,053,037	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2期末時点では、2,745百万円、第3期末時点では、4,814百万円をリリース受けています

◆ 有形固定資産：
 - 第3期末時点、信託受益権で62物件、不動産現物で2物件(KDX船橋ビル、KDX乃木坂ビル)
 - 第2期末時点、信託受益権で34物件、不動産現物で1物件(KDX船橋ビル)

(百万円)	取得価格	帳簿価格	第3期末 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	86,224	87,424	92,157	+5,932(+6.9%)	+4,732(+5.4%)
住宅	44,459	45,898	45,536	+1,077(+2.4%)	362(0.8%)
商業施設	16,059	16,396	17,620	+1,560(+9.7%)	+1,223(+7.5%)
合計	146,742	149,719	155,313	+8,570(+5.8%)	+5,594(+3.7%)

負債の部				
流動負債	16,204,462	10.1	12,239,887	13.3
営業未払金	289,763		106,410	
短期借入金	13,500,000		11,500,000	
1年以内返済予定長期借入金	1,500,000		-	
未払金等	145,413		99,119	
前受金	767,536		529,894	
その他の流動負債	1,748		4,462	
固定負債	53,176,581	33.2	34,426,133	37.4
長期借入金	47,000,000		30,500,000	
預り敷金保証金	184,398		131,646	
信託預り敷金保証金	5,940,494		3,396,700	
繰延税金負債	51,687		-	
繰延ヘッジ損益	-		397,786	
負債合計	69,381,044	43.3	46,666,021	50.7
純資産				
出資総額	88,729,652	55.3	44,285,002	48.1
剰余金	2,124,112	1.3	1,102,013	1.2
繰延ヘッジ損益	79,532	0.1	-	1.2
純資産合計	90,933,297	56.7	45,387,015	49.3
負債・純資産合計	160,314,341	100.0	92,053,037	100.0

(百万円)	第1期末	第2期末	第3期末
短期借入金	10,000	11,500	13,500
長期借入金	19,000	30,500	48,500
有利子負債合計	29,000	42,000	62,000
長期有利子負債比率	65.5%	72.6%	78.2%
有利子負債比率	37.5%	45.6%	38.7%

◆ 金利スワップの時価評価分(当期から純資産の部へ計上)

第3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3期) 2006/5/1 ~ 2006/10/31 金額(千円)	前期(第2期) 2005/11/1 ~ 2006/4/30 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	2,125,081	1,103,014
減価償却費	1,135,559	650,193
長期前払費用償却額	10,894	6,641
受取利息	461	11
支払利息	375,765	164,606
創業費償却	5,089	5,089
投資口交付費償却	17,784	-
営業未収入金の増加・減少額	35,670	46,728
未収消費税等の増加・減少額	461,163	771,867
前払費用の増加・減少額	23,280	6,956
営業未払金の増加・減少額	183,353	86,583
未払金の増加・減少額	31,270	12,872
前受金の増加・減少額	237,641	149,650
預り金の増加・減少額	2,714	66,679
信託有形固定資産の売却による減少額	1,763,670	-
長期前払費用の支払額	44,748	15,163
その他	65,643	62,387
小 計	5,252,426	2,686,794
利息の受取額	461	11
利息の支払額	363,960	149,708
法人税等の支払額	1,015	854
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,887,912	2,536,243
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	1,143,962	2,398,504
信託有形固定資産の取得による支出	68,040,151	10,774,905
差入敷金保証金の支出	716	7,488
預り敷金保証金の支出	4,600	11,503
預り敷金保証金の収入	57,351	143,150
信託預り敷金保証金の支出	251,697	208,757
信託預り敷金保証金の収入	2,795,490	629,077
用途制限付信託預金の預入による支出	750,424	82,013
用途制限付信託預金の払出による収入	225,669	181,003
投資活動によるキャッシュ・フロー	67,113,039	12,529,940
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	13,000,000	1,500,000
短期借入金の返済による支出	11,000,000	-
長期借入金の借入による収入	18,000,000	11,500,000
投資口の発行による収入	44,444,649	-
分配金の支払額	1,098,660	239,969
財務活動によるキャッシュ・フロー	63,345,989	12,760,030
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	1,120,861	2,766,333
5. 現金及び現金同等物の期首残高	7,057,143	4,290,810
6. 現金及び現金同等物の期末残高	8,178,004	7,057,143

金銭の分配に係る計算書

	当期(第3期) 2006/5/1 ~ 2006/10/31	(単位:円) 前期(第2期) 2005/11/1 ~ 2006/4/30
当期末処分利益	2,124,112,014	1,102,013,492
分配金の額	2,124,053,000	1,101,973,080
(投資口1口当たり分配金の額)	13,529	13,884
次期繰越利益	59,014	40,412

第3期(平成18年10月期)の運用状況の予想の修正概要

	当初予想 (6/12公表)	10/18修正	実績	当初予想 との乖離
営業収益	5,027百万円	-	5,288百万円	+5.2%
当期純利益	2,075百万円	-	2,124百万円	+2.4%
1口当たり分配金	13,200円	13,500円	13,529円	+2.5%

ポートフォリオ一覧 (2006年12月11日時点)

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(%) ¹ (06/4末)	稼働率(%) (06/7末)	稼働率(%) (06/10末)	NOF ² 利回り (%)
オフィスビル	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	80.5	85.7	97.1	3.7
	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	100.0	6.0
	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	100.0	100.0	100.0	5.8
	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9月	100.0	100.0	100.0	5.2
	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	100.0	4.6
	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	100.0	100.0	100.0	6.2
	A-30	東京経済圏	KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	平成4年11月	—	—	—	—
	A-4	東京経済圏	ノール八丁堀	東京都中央区	3,680	平成5年6月	100.0	100.0	100.0	5.5
	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	100.0	100.0	100.0	5.8
	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	87.7	100.0	3.9
	A-29	東京経済圏	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	平成2年1月	—	—	100.0	4.6
	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	72.2	100.0	100.0	4.9
	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	100.0	4.8
	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	98.8	98.8	97.0	5.8
	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	100.0	100.0	99.6	6.5
	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	100.0	6.8
	A-27	東京経済圏	KDX銀座町ビル	東京都千代田区	2,350	平成2年3月	—	90.9	100.0	4.4
	A-15	東京経済圏	KDX浜町ビル	東京都中央区	2,300	平成5年9月	87.3	87.3	65.3	4.8
	A-7	東京経済圏	FK南青山ビル	東京都港区	2,270	昭和63年11月	100.0	100.0	100.0	6.7
	A-14	東京経済圏	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	平成元年4月	91.9	91.9	97.9	5.6
	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	100.0	5.2
	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	100.0	7.1
	A-9	東京経済圏	NNKビル	東京都新宿区	1,610	平成4年6月	100.0	100.0	100.0	6.7
	A-26	東京経済圏	木場オーシャンビル	東京都江東区	1,580	平成4年10月	—	57.1	69.1	2.8
	A-28	東京経済圏	KDX乃木坂ビル	東京都港区	1,065	平成3年5月	—	100.0	100.0	4.7
	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	100.0	6.8
	A-12	地方経済圏	ホルタス・センタービル	大阪府堺市	5,570	平成5年9月	96.7	100.0	100.0	6.7
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	91.2	100.0	100.0	5.1	
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	86.0	77.3	90.0	4.7	
A-11	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	100.0	99.2	99.2	7.6	
オフィスビル(30物件)小計					90,424					
都市型商業施設	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	100.0	4.7
	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	87.1	87.2	100.0	3.5
	C-3	地方経済圏	ZARA天神西通	福岡県福岡市	3,680	平成17年11月	100.0	100.0	100.0	5.2
都市型商業施設(3物件)小計					16,059					

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)	05年12月末 稼働率(%)	06年4月末 稼働率(%)
住宅	B-10	東京経済圏	ストーリア等々力	東京都世田谷区	877	1,015	96.5	100.0
	B-12	東京経済圏	クレールコート戸花公園	東京都世田谷区	831	985	97.1	100.0
住宅(2物件)合計					1,708	2,000		

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(%) ¹ (06/4末)	稼働率(%) (06/7末)	稼働率(%) (06/10末)	NOF ² 利回り (%)
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	100.0	5.3	
B-20	東京経済圏	レガロ御茶ノ水I	東京都文京区	3,600	平成18年1月 平成18年2月	41.4	70.1	93.8	2.7	
B-1	東京経済圏	ストーリア白金	東京都港区	3,150	平成15年2月	92.5	89.3	92.9	5.2	
B-2	東京経済圏	トレドカーザ南青山	東京都港区	2,450	平成16年2月	100.0	100.0	100.0	5.1	
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	50.6	96.7	100.0	3.0	
B-3	東京経済圏	コート目黒	東京都港区	1,250	平成9年3月	85.1	100.0	100.0	4.4	
B-4	東京経済圏	アパートメント元麻布	東京都港区	1,210	平成16年1月	97.1	97.6	94.6	5.4	
B-5	東京経済圏	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	90.5	96.3	5.0	
B-22	東京経済圏	茅ヶ崎ソシエテ番館	神奈川県茅ヶ崎市	1,160	平成3年1月	94.8	91.3	91.3	5.1	
B-6	東京経済圏	コート日本橋横崎	東京都中央区	1,130	平成16年2月	94.3	100.0	97.2	5.5	
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	100.0	100.0	93.0	5.2	
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	94.4	97.2	97.2	5.5	
B-34	東京経済圏	グラデート川口	埼玉県川口市	1,038	平成18年2月	—	100.0	100.0	5.3	
B-8	東京経済圏	エスコート横浜関内	神奈川県横浜市	945	平成15年3月	100.0	100.0	100.0	6.0	
B-24	東京経済圏	レガロ駒込公園	東京都世田谷区	912	平成18年2月	84.8	100.0	100.0	5.0	
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	82.3	95.0	100.0	5.3	
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	97.0	100.0	5.5	
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	100.0	100.0	100.0	5.5	
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	85.2	100.0	100.0	6.0	
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	56.8	96.0	96.0	4.8	
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	100.0	5.6	
B-27	東京経済圏	プリモレガロ月島	東京都世田谷区	730	平成17年12月	100.0	100.0	100.0	5.3	
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	100.0	94.9	90.0	5.0	
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	100.0	100.0	100.0	5.2	
B-29	地方経済圏	戸屋ロイヤルホームズ	兵庫県芦屋市	2,330	平成3年6月	78.5	81.8	80.3	4.7	
B-18	地方経済圏	びなすひばり丘	北海道札幌市	1,800	平成元年3月	82.7	81.7	84.6	5.0	
B-30	地方経済圏	レガロ茨木	大阪府茨木市	1,600	平成3年5月 平成5年3月	29.4	40.9	67.1	1.3	
B-31	地方経済圏	コレクション東桜	愛知県名古屋市	1,264	平成18年3月	4.5	58.3	94.0	0.8	
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	34.2	69.5	91.9	4.9	
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	46.8	73.2	84.1	5.2	
B-16	地方経済圏	アプレスト原	愛知県名古屋市	444	平成12年2月	95.2	100.0	100.0	4.9	
B-17	地方経済圏	アプレスト平針	愛知県名古屋市	407	平成12年3月	94.9	93.8	90.8	6.3	
住宅(32物件)小計					44,459					
65物件 合計					150,942					

注:

- 2006年5月1日取得物件の稼働率は、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
- 固都税調整後の利回りです

“KENEDIX Selection” - 新規取得物件 (第3期 期中取得)

KDX東新宿ビル(オフィスビル)



- ◆ 所在地 : 東京都新宿区歌舞伎町
- ◆ 敷地面積 : 1,340.97m²
- ◆ 賃貸可能面積 : 5,134.70m² (1F部分除く)
- ◆ 建築時期 : 平成2年1月
- ◆ 取得日 : 平成18年9月1日
- ◆ 取得価格 : 2,950百万円

- ◆ 大小様々な事務所、店舗、共同住宅が立ち並び、繁華性の高い商住混在地域
- ◆ 都営大江戸線「東新宿」駅から徒歩約1分、地下鉄13号線「(仮称)新宿七丁目」駅が開設される予定(平成20年)
- ◆ OA床・個別空調方式、花崗岩貼り、大理石張りの採用等

KDX鍛冶町ビル(オフィスビル)



- ◆ 所在地 : 東京都千代田区神田鍛冶町
- ◆ 敷地面積 : 526.43m²
- ◆ 賃貸可能面積 : 2,562.32m²
- ◆ 建築時期 : 平成2年3月
- ◆ 取得日 : 平成18年7月3日
- ◆ 取得価格 : 2,350百万円

- ◆ 交通利便性が高く、オフィス立地として良好な環境
- ◆ 東京メトロ銀座線、JR「神田」駅から徒歩約2分
- ◆ OA床、個別空調、天井高2.70mなど良質な設計品質

KDX乃木坂ビル(オフィスビル)



- ◆ 所在地 : 東京都港区六本木
- ◆ 敷地面積 : 409.36m² (私道部分を除く)
- ◆ 賃貸可能面積 : 1,236.39m²
- ◆ 建築時期 : 平成3年5月
- ◆ 取得日 : 平成18年7月14日
- ◆ 取得価格 : 1,065百万円

- ◆ 六本木から青山にかけて事務所・住宅・店舗が立ち並ぶ地域
- ◆ 東京メトロ千代田線「乃木坂」駅から徒歩約2分
- ◆ 御影石や大理石張りによるグレードの高い仕上げ仕様

木場オーシャンビル(オフィスビル)



- ◆ 所在地 : 東京都江東区木場
- ◆ 敷地面積 : 922.77m²
- ◆ 賃貸可能面積 : 2,450.12m²
- ◆ 建築時期 : 平成4年10月
- ◆ 取得日 : 平成18年6月20日
- ◆ 取得価格 : 1,580百万円

- ◆ 都立木場公園に近接した緑豊かな落ち着いたオフィス環境
- ◆ 東京メトロ東西線「木場」駅から徒歩約2分(木場駅から「日本橋」駅まで5分、「大手町」駅まで7分)
- ◆ 2.60mの天井高・OA床・個別空調が備わっている等、良質な設備水準

“KENEDIX Selection” - 外部成長実績

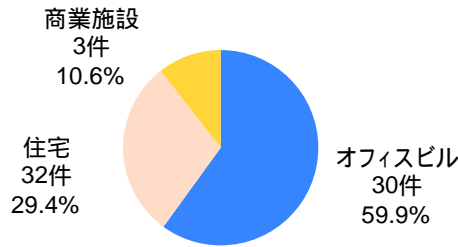
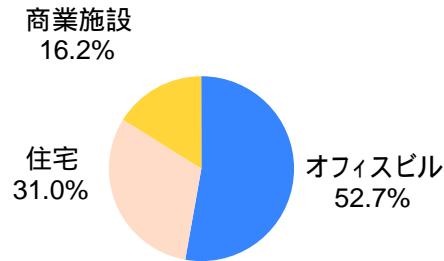
ポートフォリオの概要

上場直後 (2005年8月1日現在)
(29物件 約610億円)

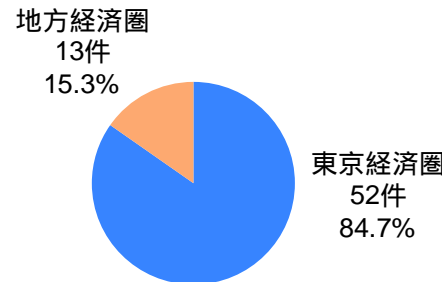
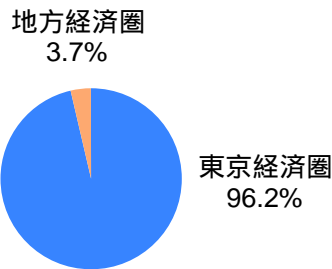
2006年12月11日現在
(65物件 約1,509億円)

オフィスビルのエンドテナント業種分散 (第3期末)
(29物件エンドテナント数 318)

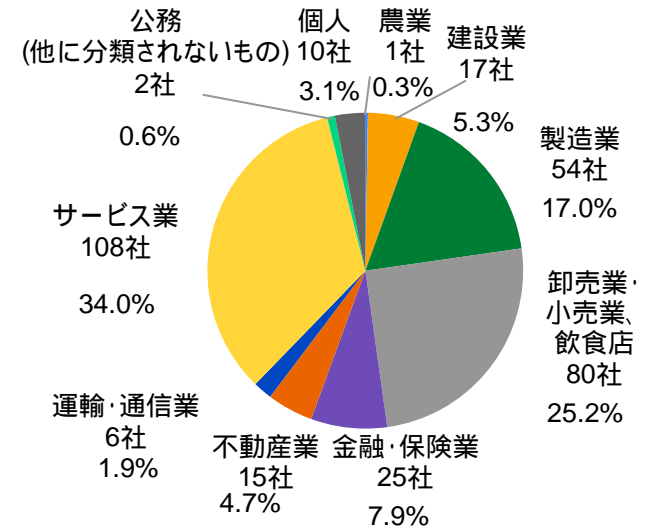
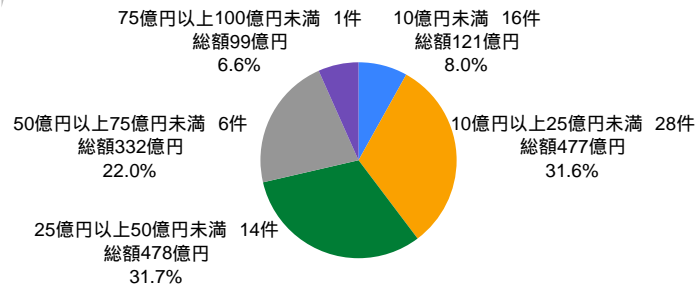
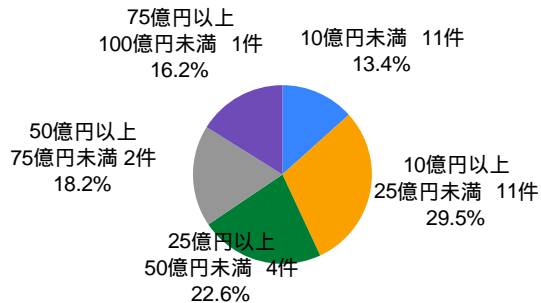
用途



地域



規模



エンドテナント数 (第3期末)

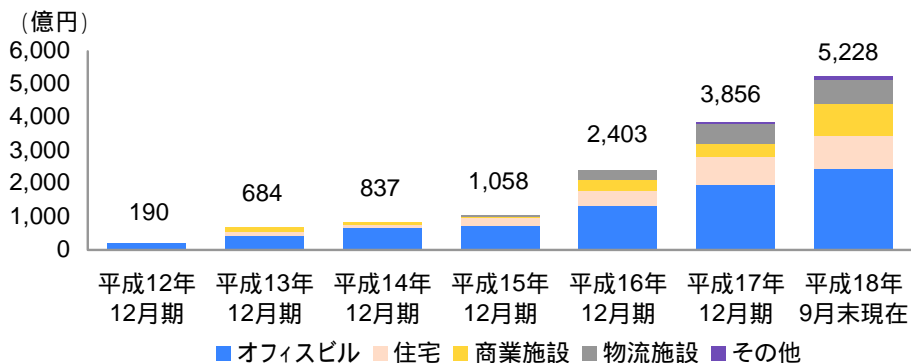
オフィスビル	318
住宅	1,081
商業施設	22
合計	1,421

注: 異なる用途間での重複あり

注: 1 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

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



出典: ケネディクス株式会社 平成18年9月末日現在

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

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
8号	住居系物件、オフィスビル	平成18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-8号ファンドの規模は、各ファンド120-340億円程度で合計1,200億円程度

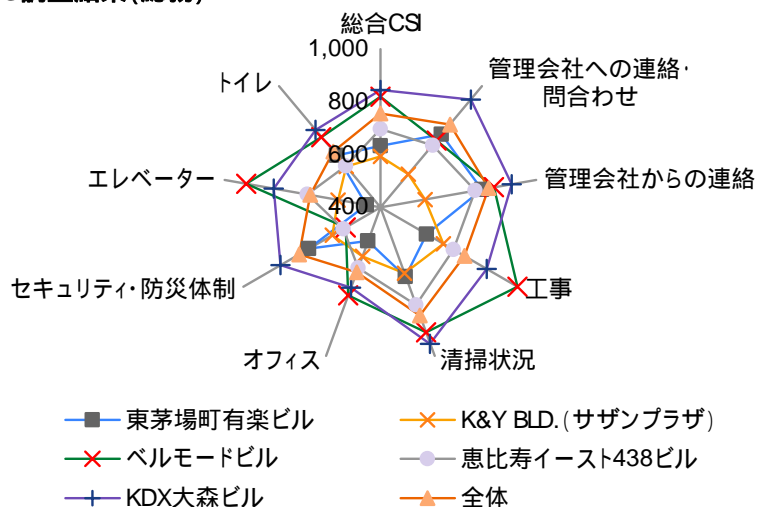
出典: ケネディクス株式会社 (平成18年11月末日現在)

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

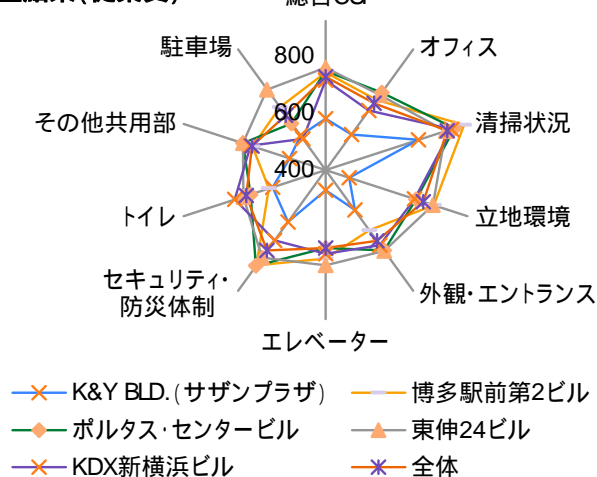
内部成長戦略—(参考)CS調査結果の事例

満足度(1,000点満点)の比較

CS調査結果(総務)



CS調査結果(従業員)



自由回答によるコメント、要望の内容および件数

項目	内容	小計	合計
空調	不具合、空調の効き、調節困難	136	192
	除湿・加湿・換気機能ほか空調改善	10	
	空調の匂い、ゴミ、スス、清掃実施	8	
	空気循環・換気	21	
	水漏れ、結露、低周波音	9	
トイレ	温水洗浄トイレ・暖房便座設置	22	93
	混合水洗(通年)設置、改善	11	
	共用部との仕切りドア設置	10	
	便器数増・洗面スペース拡張、トイレ拡張	8	
	エアドライヤー・ペーパータオル設置	8	
	トイレ換気、臭い、消臭芳香剤	7	
	空調改善、設置	8	
清掃	設備不具合・流れ	6	55
	専有部・共用部・トイレ・ゴミ置場	20	
	トイレ清掃時間変更・配慮	12	
	清掃・ゴミ収集の頻度増	8	
	清掃員態度	6	
エレベーター	遅い・EV制御	28	43
セキュリティ	警備・防犯体制	13	39
	営業や勧誘目的の訪問者	8	
専有部	窓の開閉	10	37
	フロア・壁・天井の汚れ、ゴミ、埃	6	
	防音充実(ドア・床・絨毯等)	6	
	サッシ隙間の水漏れ・風・窓破損	6	
	照明器具・ドアの不具合	6	
管理体制	管理会社への不満(対応・事前連絡・通知が遅い)	16	29
	管理人不在時間	9	
エントランス	エントランス照明、サイズ・デザイン	7	33
	フロア案内板、EV場所の明示	4	
分煙	分煙、喫煙所設置(増設)	14	27
	喫煙室の場所、換気	10	
給湯室	混合水洗設置	9	24
	設備更新、浄水器設置、水漏れ、臭い、蛇口	10	
アクセス	エントランスの開錠時間延長、24時間	6	9
雨水	敷地内・オフィス内に浸水・つまり	8	8
駐輪場	駐輪場の設置希望	7	7

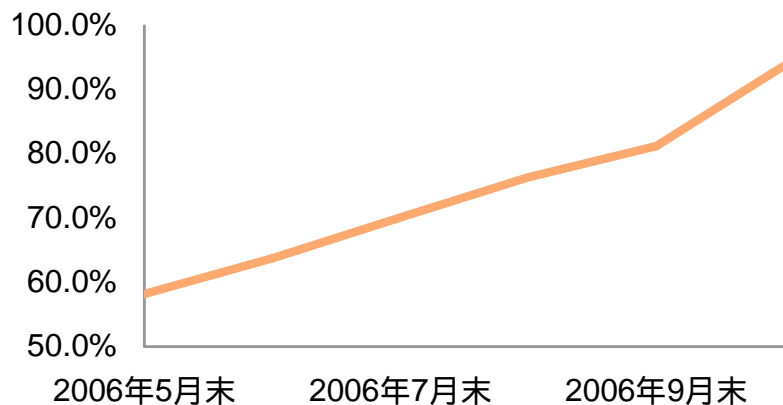
注:

1 CS調査対象の20物件に対する要望、不満等の件数を内容別に集計し、主な内容を記載しています

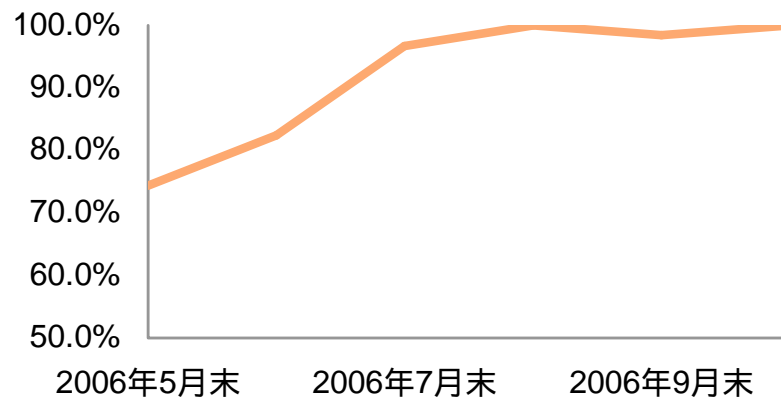
内部成長実績—新築住宅(PO時取得)の稼働率の推移

第3期初(PO時 2006年5月1日)に取得した新築住宅(2005年11月以降に竣工した物件)のうち取得価格上位4物件

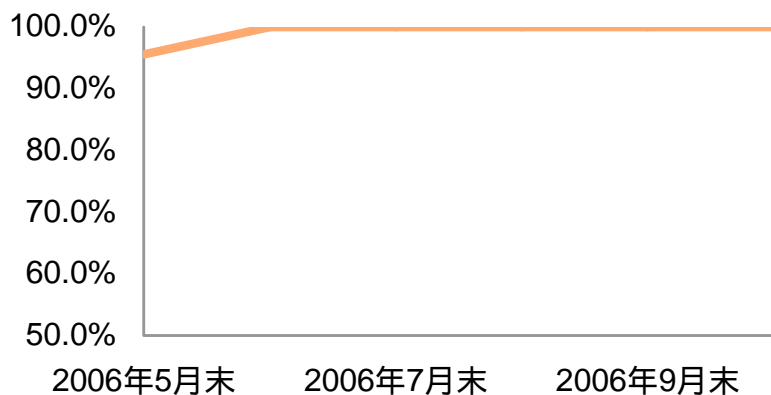
レガーク御茶ノ水I・II(東京経済圏)



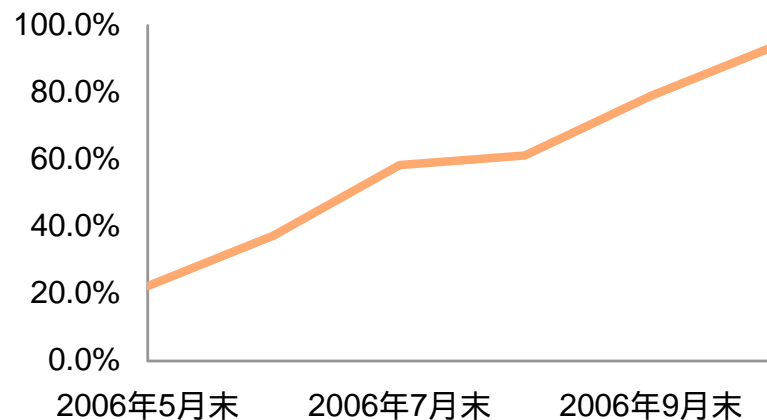
レガーク芝公園(東京経済圏)



レガーク駒沢公園(東京経済圏)

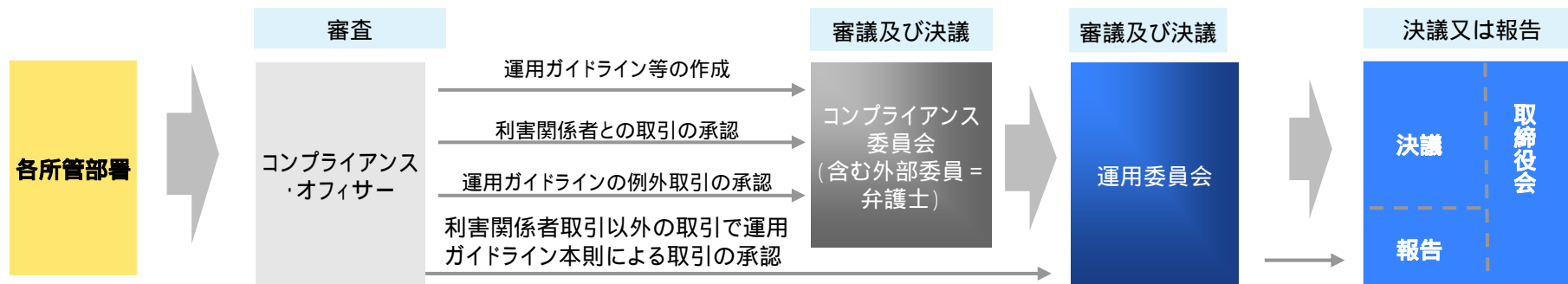


コレクション東桜(地方経済圏)



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

- 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
- 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
- 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	合計
コンプライアンス委員会	7	7	7	21
運用委員会	21	35	39	95
取締役会	9	7	9	25
投資法人役員会¹	11	7	7	25

注:

¹ 投資法人役員会の出席状況: 合計25回のうち、23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。1回は電話会議による開催

<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	合計
全取得物件	31物件	4物件	31物件	66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	-	3物件	30物件
プロパティ・マネジメント契約の締結	31物件	4物件	31物件	66物件
不動産の賃貸(マスターリース契約)	30物件	4物件	29物件	63物件

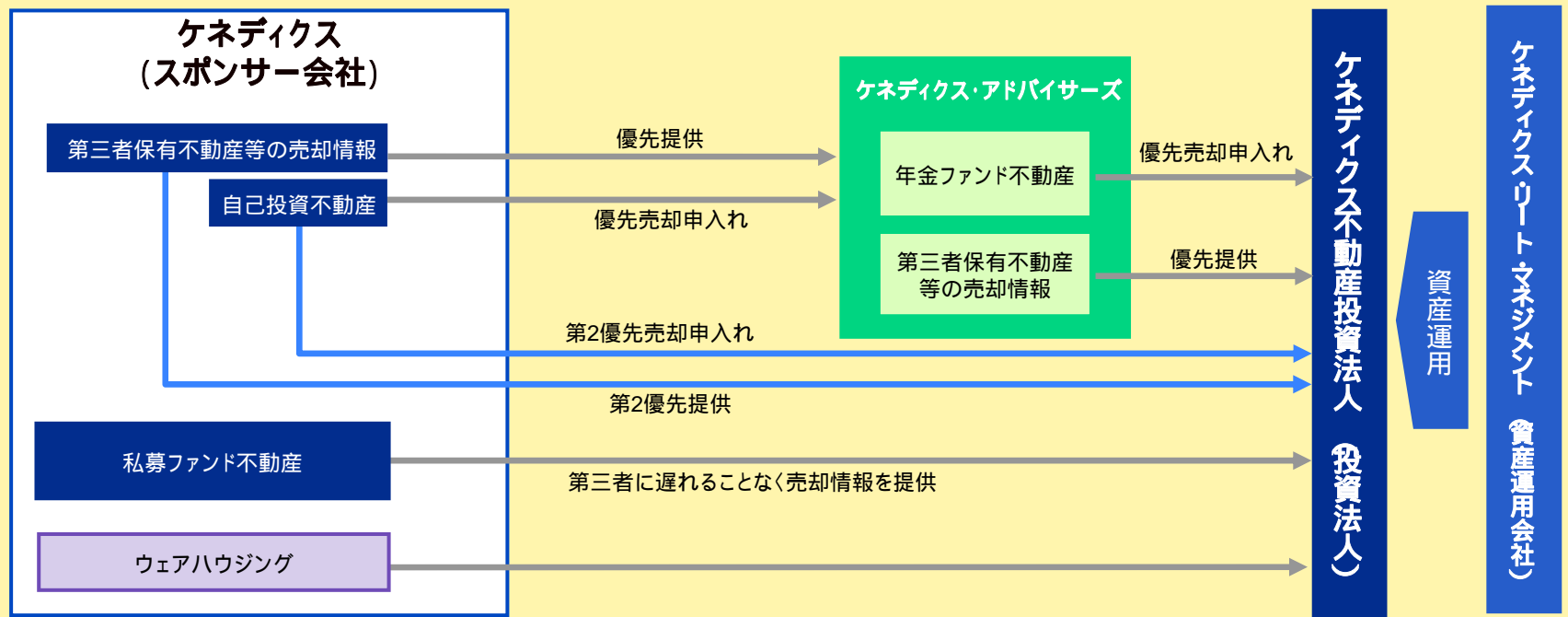
注: 2物件は売却済み(2006/5/10)

物件取得サポートラインによる優先交渉権の確保

異なる投資家のためのファンド間での情報フローを整理し、ケネディクスグループでの運用の透明性及び公平性を確保

- ケネディクス及び第三者保有不動産の売却情報 : 年金ファンドに次ぎ、優先的に入手
- 年金ファンドからの売却情報 : 優先的に入手
- ケネディクスの私募ファンドからの売却情報 : 第三者に遅れることなく入手
- ケネディクスのウェアハウジングによる機動的な物件取得

「不動産情報提供等に関する覚書」の概要



借入金一覧

区分(注1)	借入先	借入残高	金利	借入日	返済期日(注5)
シリーズ 5-A	三井住友銀行	5 億円	年率 0.74455% ²	平成 18 年 3 月 1 日	平成 19 年 2 月末日
シリーズ 7-A	三井住友銀行、三菱東京 UFJ 銀行	20 億円	年率 0.68091% ²	平成 18 年 5 月 1 日	平成 19 年 4 月末日
シリーズ 9	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	40 億円	年率 0.68091% ²	平成 18 年 7 月 31 日	平成 19 年 7 月末日
シリーズ 11	中央三井信託銀行、あおぞら銀行、りそな銀行	60 億円	年率 0.70091% ²	平成 18 年 9 月 20 日	平成 19 年 9 月 20 日
シリーズ 12	三菱 UFJ 信託銀行	10 億円	年率 0.70091% ²	平成 18 年 10 月 31 日	平成 19 年 10 月末日
シリーズ 13-A	三井住友銀行	15 億円	年率 0.75182% ²	平成 18 年 12 月 1 日	平成 19 年 11 月末日
短期合計		150 億円			
タームローン B	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 0.86875% ³	平成 17 年 8 月 1 日	平成 20 年 7 月末日
タームローン C	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
シリーズ 3-B	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
シリーズ 3-C	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
シリーズ 4	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
シリーズ 5-B	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
シリーズ 5-C	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
シリーズ 6	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
シリーズ 7-B	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
シリーズ 7-C	あおぞら銀行 三井住友海上火災保険	15 億円 10 億円	年率 2.19875% ³ 年率 2.19875% ⁴	平成 18 年 5 月 1 日	平成 23 年 4 月末日
シリーズ 7-D	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
シリーズ 8	三菱 UFJ 信託銀行	10 億円	年率 2.14875% ³	平成 18 年 7 月 14 日	平成 23 年 7 月 13 日
シリーズ 10	日本政策投資銀行	30 億円	年率 2.12375% ⁴	平成 18 年 9 月 1 日	平成 25 年 8 月末日
シリーズ 13-B	農林中央金庫	25 億円	年率 1.96375% ³	平成 18 年 12 月 1 日	平成 23 年 11 月末日
長期合計		510 億円			
借入合計		660 億円			

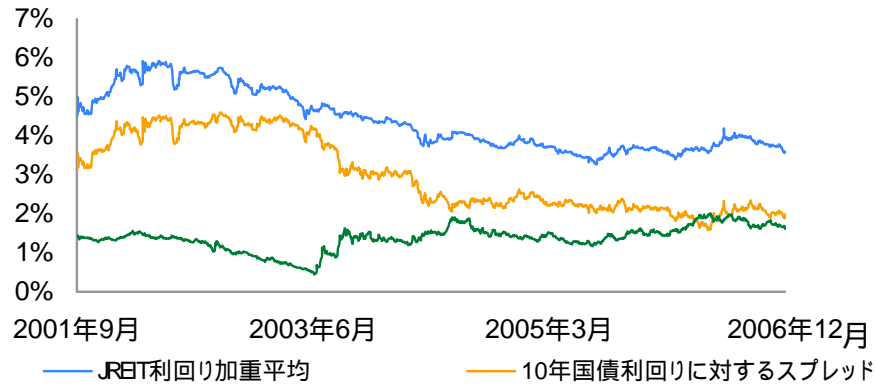
(2006年12月1日時点)

注:

- 1 短期とは借入日から返済期日までが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

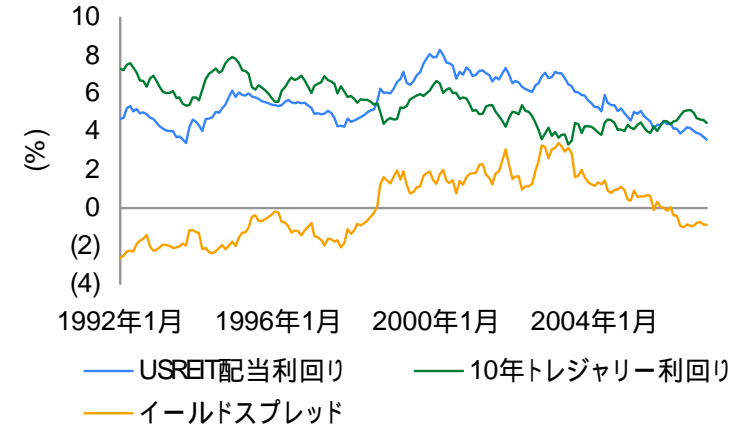
市況の認識(イールドスプレッドの日米比較)

日本のイールドスプレッド



出典: UBS, Bloomberg

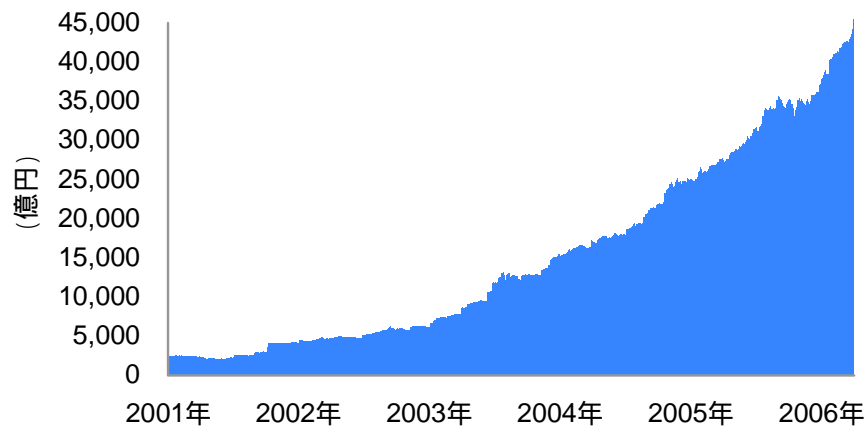
米国のイールドスプレッド



出典: Datastream

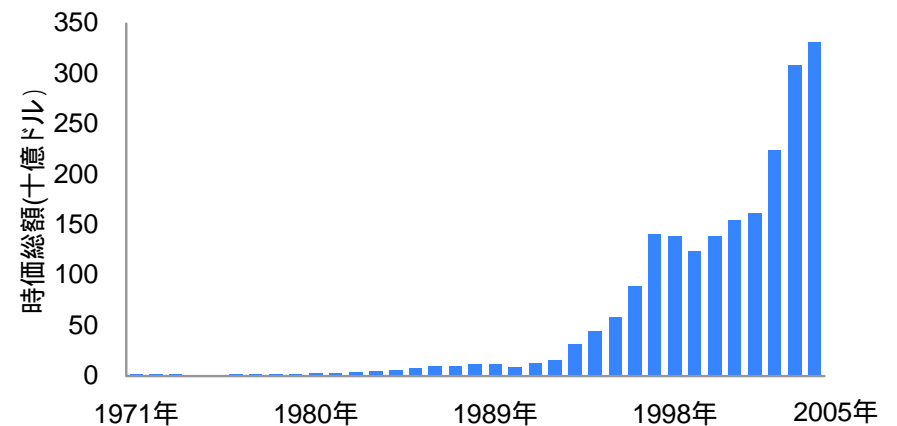
グローバルに比較すると国債利回りとの比較(イールドスプレッド)は、十分にある水準 海外投資家からのJREITへの高い関心

JREITの市場規模推移



出典: UBS

米国REITの市場規模推移



出典: NAREIT