

ケネディクス不動産投資法人

第9期(2009年10月期)決算説明資料

第9期決算説明資料を更新しました

<主な更新箇所>

・補足資料

P39「本資産運用会社の株主構成の変更(株主変更)」を
2009年12月22日現在に更新しました。

2009年12月

ケネディクス・リート・マネジメント株式会社

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

東京圏
中規模
オフィス



市場環境を踏まえた運営

市場環境

金融危機

信用収縮

キャップレート上昇

オフィス空室率の上昇

エクイティファイナンスの復活

Jリートによる物件取得

ハンリコースローン等の期限
到来による物件増加

半歩先を行く運営

第8-9期の施策

(2008年11月～2009年10月)

エクイティによる物件取得

(2009年11月)

第10期以降の施策

(2009年11月～)

物件の
売買

- 地方オフィスビル及び小型オフィスビルの売却
- KDX名古屋栄ビル(建物)の取得
- 住宅2物件の売却

物件取得再開

東京経済圏
中規模オフィスビル
4物件の取得

安定的な成長

- 市場における優位性を活かした安定的な物件取得

KRI

財務

財務の安定化

- レンダー構成の安定化
- 借入期間の分散を継続
- 担保化による安定調達

- エクイティファイナンスの実現
- レバレッジの引下げ

- 新規借入による物件取得
- 機動的なファイナンス
- 保守的な有利子負債比率の維持

既存物件の
運営

稼働率重視への転換

- 安定的なキャッシュ・フロー重視
- 機動的なリーシング活動による入居件数の引上げ
- 工事費削減、テナント満足度調査

キャッシュ・フローの安定性

セクション 1

第9期(2009年10月期)決算概要



第9期決算概要—運用実績ハイライト

運用実績と前期比較				
(単位:百万円)	09/4期 (第8期)	09/10期 (第9期)	第8期比	説明
営業収益	8,204	7,921	▲282	①参照
不動産等売却損益	▲492	▲440	+51	第8期売却: オフィスビル2物件 第9期売却: 住宅2物件 →売却4物件
不動産等賃貸事業費用	3,603	3,652	+48	②参照
減価償却費	1,429	1,451	+22	-
営業利益	3,463	3,213	▲249	▲7.2%
営業外費用	1,039	1,116	+76	うち支払利息等 +89
当期純利益	2,434	2,102	▲332	▲13.6%
賃貸NOI (Net Operating Income)	6,030	5,721	▲309	③参照
FFO (Funds From Operation)	4,356	3,994	▲362	-
発行済投資口数	20万口	20万口	-	(参考) 第10期(2009年11月)に33,550口の新投資口を発行
1口当たり分配金	12,172円	10,511円	▲1,661円	▲13.6%

第8期と第9期の比較(主な要因)

- ①営業収益 ▲282(▲3.4%)
- ・売却4物件 ▲189(▲2.3%)
 - ・既存物件 ▲93(▲1.1%)
- ②不動産賃貸事業費用 +48(+1.3%)
- ・売却4物件 ▲110(▲3.1%)
 - ・既存物件 +159(+4.4%)
- ③賃貸NOI ▲309(▲5.1%)
- ・売却4物件 ▲109(▲1.8%)
 - ・既存物件 ▲198(▲3.3%)

第9期の予想(2009/8/27時点)と実績比較

(百万円)	修正予想 (09/8/27公表)	実績	修正予想 との差異	主な要因等
営業収益	7,838	7,921	+83	・賃料収入の上ぶれ ・テナント退去等に伴う収入の増加
営業費用	4,875	4,708	▲167	④参照
営業利益	2,963	3,213	250	+8.4%
営業外費用	1,131	1,116	▲15	-
うち支払利息等	1,063	1,055	▲8	・ベース金利の低下
当期純利益	1,840	2,102	+262	+14.2%
1口当たり分配金(円)	9,200円	10,511円	+1,311円	+14.3%

第9期予想と実績の比較(主な要因)

- ④営業費用 ▲167
- ・水道光熱費の低下 ▲100
 - ・建物管理費の低下 ▲33
 - ・修繕費の増加 +48
 - ・販売費・一般管理費 ▲70

第10期収益予想

第10期(2010年4月期)運用状況の予想

(単位:百万円)	第9期 実績 (2009/10期)	第10期 予想 (2010/4期) 2009/10/29 時点	第10期 予想(注) (2010/4期) 2009/12/14 時点	当初予想比 増減	第9期比 増減
	A	B	C	(C-B)	(C-A)
営業収益	7,921	7,965	7,965	0	+44 ①
営業費用	4,708*	4,508	4,443	▲65 ③	▲265 ②
うち賃貸事業費用(減価償却費除く)	2,200	-	2,323	-	+123
うち減価償却費	1,451	1,487	1,470	▲17	+19
営業利益	3,213	3,456	3,521	+65	+308
営業外費用	1,116	-	1,118	-	+2
うち支払利息等	1,055	1,074	1,071	▲3	+16
経常利益	2,103	2,355	2,408	+53	+305
当期純利益	2,102	2,354	2,407	+53	+305
発行済投資口数(口)	200,000	235,000	233,550	▲1,450	+33,550
1口当たり分配金(円)	10,511	10,000	10,300	+300	▲211
賃貸NOI*	5,721	-	5,642	-	▲79
FFO*	3,994	-	3,877	-	▲117
(参考)物件売却損益	▲440	-	-	-	+440
(参考)物件数の推移	67→65物件	65→69物件	69物件	-	+4物件
(参考)物件の売買	取得 名古屋栄(建物) 売却 ・AP元麻布 ・AP若松河田	取得 ・小石川TG ・五反田TG ・日本橋216 ・新横浜381増築棟	(同左)	-	-

第9期実績との比較(C-A)

- ①営業収益 :▲44
 ・第10期取得4物件 :+322
 ・第9期売却2物件 :▲32
 ・KDX名古屋栄ビル :+64
 ・既存物件の減収等 :▲310

②営業費用 :▲265

- ・第10期取得4物件 :+70
 ・第9期売却2物件 :▲11
 ・売却損なし :▲440
 ・固都税の増加 :+102
 ・減価償却費 :+19

第10期予想の主な変動要因(C-B)

- ③営業費用 ▲65
 ・水道光熱費の低下 :▲50

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

* 賃貸NOI=不動産賃貸事業損益+減価償却費
 * FFO(Funds From Operation)=当期純利益+減価償却費±不動産等売却損益

本資料は情報の提供のみを目的とするものであり、有価証券の取引の勧誘等を目的とするものではありません。その他の注意事項については、最終ページをご覧ください。

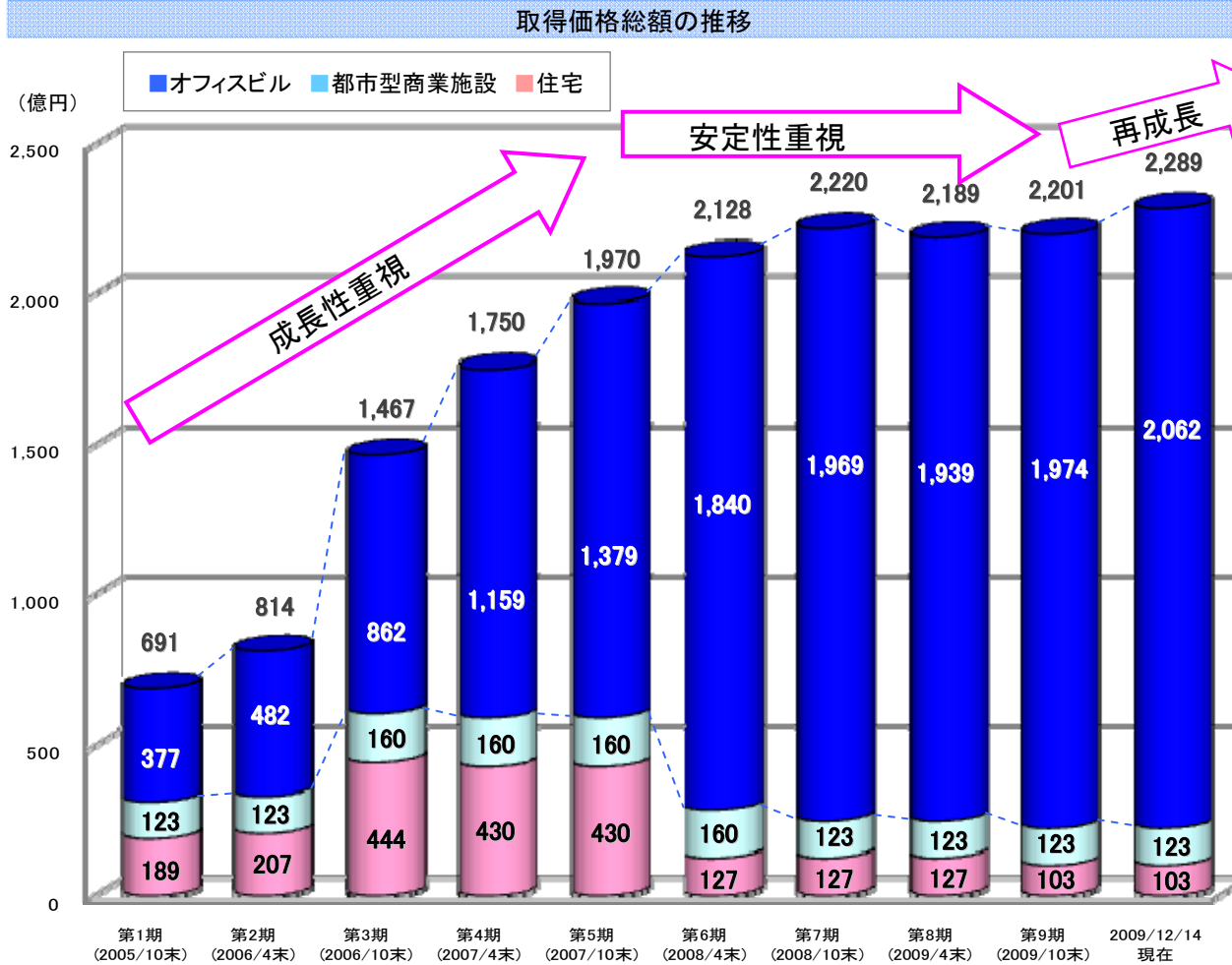
セクション 2

オフィスビルを中心としたポートフォリオ



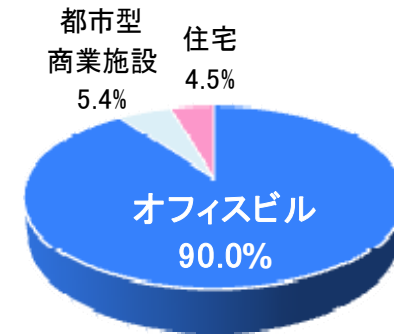
オフィスビルを中心としたポートフォリオ

資産規模の推移

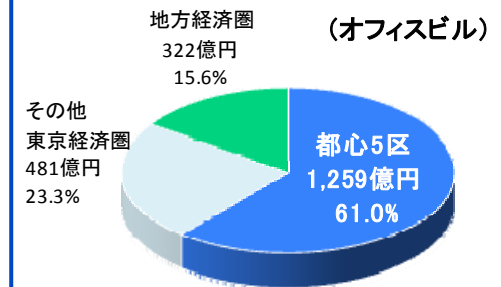


2009年12月14日現在

用途別投資比率



地域別投資比率



注: 金額は億円未満を切り捨てて表示しています。
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です。
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。

本資料は情報の提供のみを目的とするものであり、有価証券の取引の勧誘等を目的とするものではありません。その他の注意事項については、最終ページをご覧ください。

資産売却の実績 — 物件売却及び財務上の課題への対応

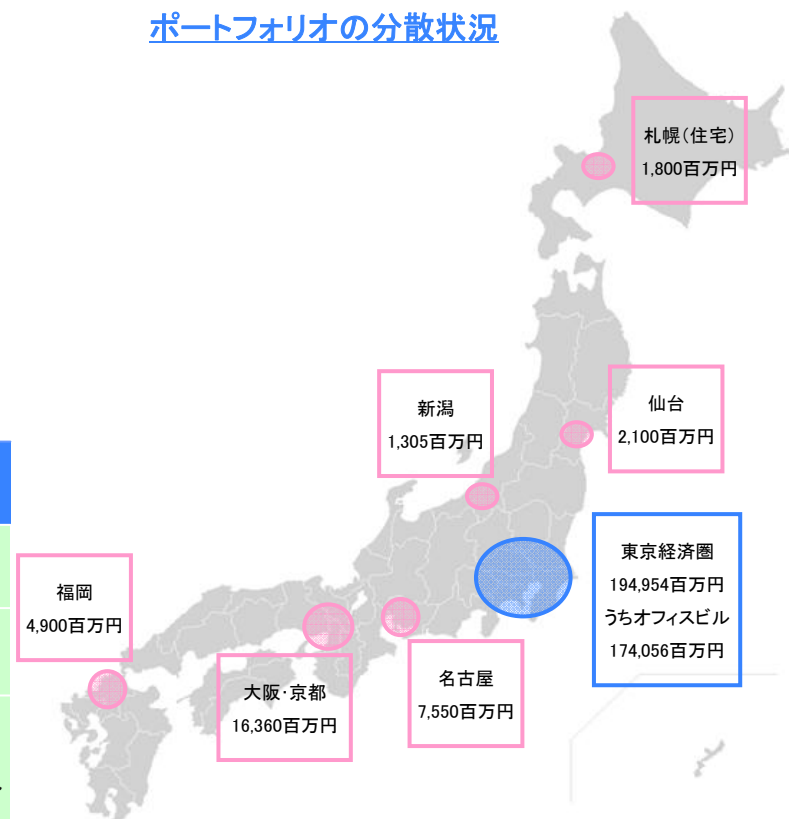
資産売却による手元資金の積上げ

物件	第8期		第9期	
	KDX博多ビル	KDX小石川ビル	アパートメント 元麻布	アパートメント 若松河田
売却日	2009/4/22	2009/4/30	2009/6/23	2009/8/27
当初取得価格	23.5億円	7.0億円	12.1億円	11.8億円
売却価格	20.0億円	6.7億円	10.5億円	9.3億円
売却損益	△4.7億円	△0.2億円	△2.1億円	△2.3億円

地方物件及び最も取得価格の低いオフィスビルを売却

住宅を売却

ポートフォリオの分散状況



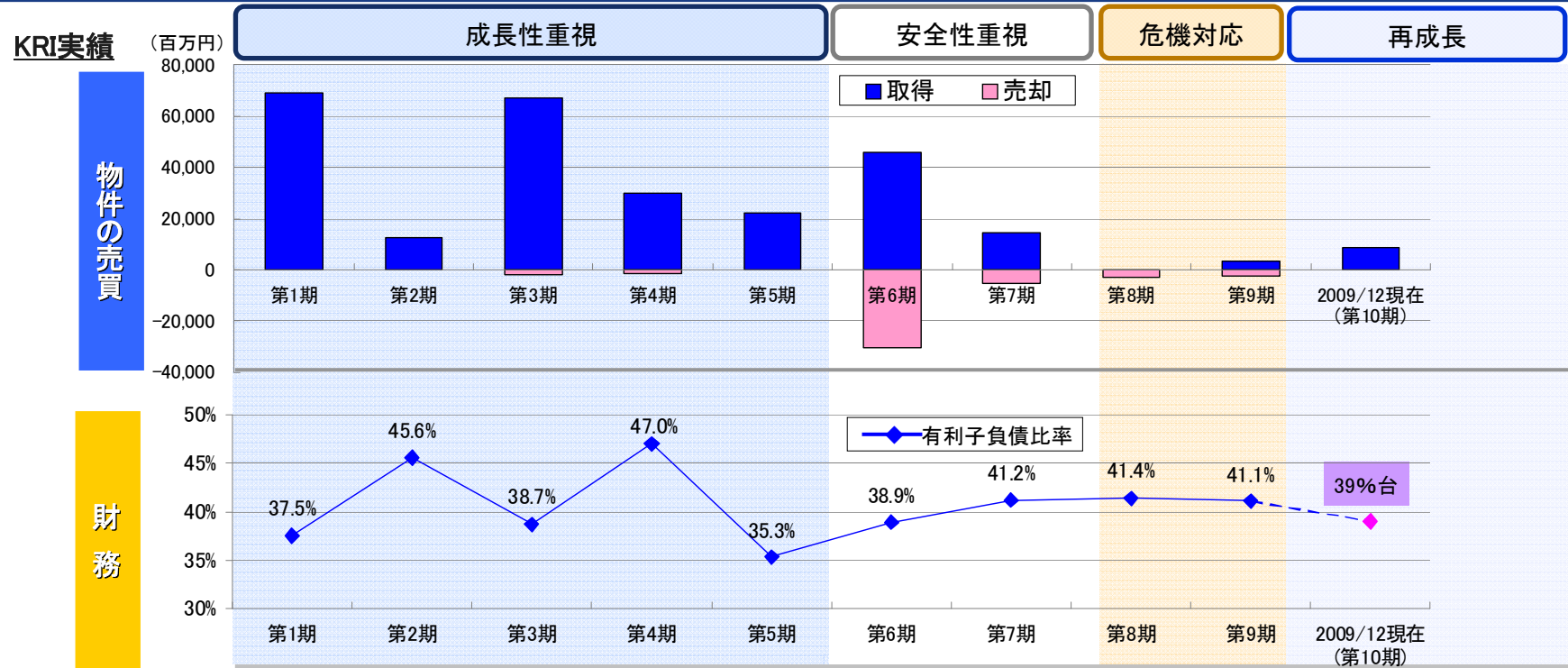
(2009年12月14日現在)

注: 金額は取得価格の合計、百万円未満を切り捨てて表示。

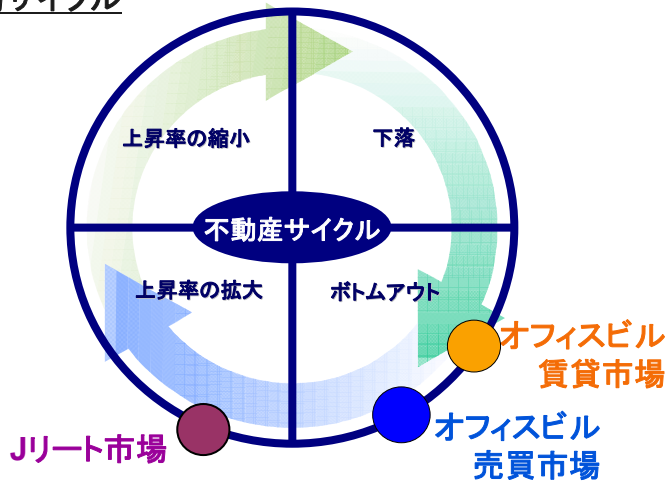
自己資金による物件取得及び借入金の返済事例

概要	第9期		
	KDX名古屋栄ビル(建物)の取得	シティバンク銀行への返済	
経緯等	フォワードコミットメントに基づく物件の取得	コミットメントラインに基づく借入金の返済	
実施日	2009/7/1 取得	2009/10/30 返済	2009/11/2 返済
金額	35.5億円 (当初取得予定価格43.25億円から減額にて取得)	返済額 10億円	返済額 15億円

物件取得による安定的な成長



市場サイクル



物件情報入手件数の推移

	第8期		第9期		第10期
期間	2008/11~ 2009/1 (3ヶ月)	2009/2~ 2009/4 (3ヶ月)	2009/5~ 2009/7 (3ヶ月)	2009/8~ 2009/10 (3ヶ月)	2009/11 (1ヶ月)
件数	3件	1件	43件	23件	36件

“取得実績”に基づく
物件情報増加

第3回PO取得物件の概要

A-62 小石川TGビル(取得時稼働率:100%)



- ◆ 取得日 : 2009年11月18日
- ◆ 取得価格 : 3,080百万円
- ◆ 敷地面積 : 1250.42m²
- ◆ 延床面積 : 5,862.02m²
- ◆ 建築時期 : 1989年11月
- ◆ 所在地 : 東京都文京区小石川



A-63 五反田TGビル(取得時稼働率:90.5%)



- ◆ 取得日 : 2009年11月18日
- ◆ 取得価格 : 2,620百万円
- ◆ 敷地面積 : 582.90m²
- ◆ 延床面積 : 4,440.61m²
- ◆ 建築時期 : 1988年4月
- ◆ 所在地 : 東京都品川区五反田



A-64 KDX日本橋216ビル(取得時稼働率:100%)



- ◆ 取得日 : 2009年12月1日
- ◆ 取得価格 : 2,010百万円
- ◆ 敷地面積 : 307.77m²
- ◆ 延床面積 : 1,871.62m²
- ◆ 建築時期 : 2006年10月
- ◆ 所在地 : 東京都中央区日本橋



A-65 KDX新横浜381ビル増築棟(取得時稼働率:100%*)



- ◆ 取得日 : 2009年11月18日
- ◆ 取得価格 : 1,100百万円
- ◆ 敷地面積 : 1,229.24m² (1棟)
- ◆ 延床面積 : 10,290.30m² (1棟)
- ◆ 建築時期 : 2009年4月
- ◆ 所在地 : 神奈川県横浜市港北区
*売主によるマスターリース



本資料は情報の提供のみを目的とするものであり、有価証券の取引の勧誘等を目的とするものではありません。その他の注意事項については、最終ページをご覧ください。

既存物件の運営—積極的なリーシング活動による稼働率の維持

A-58 KDX名古屋栄ビル

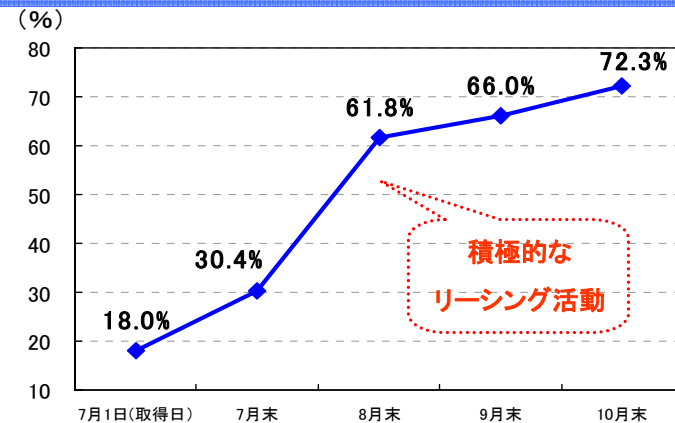


階数	用途	賃貸可能面積	賃貸面積	テナント概要	
11	事務所	592.91㎡	592.91㎡	自動車関連サービス業	
10	事務所	674.57㎡	0.00㎡	空室	
9	事務所	674.57㎡	0.00㎡		
8	事務所	674.57㎡	674.57㎡		金融、保険業/製造業
7	事務所	674.57㎡	674.57㎡	製造業	
6	事務所	674.57㎡	674.57㎡	製造業	
5	事務所	674.57㎡	674.57㎡	医療機器卸売業	
4	事務所	674.57㎡	471.96㎡	保険サービス業/医療機器卸売業/サービス業	空室
3	事務所	674.57㎡	440.04㎡	空室	不動産業
2	事務所	519.58㎡	391.60㎡	不動産業	空室
1	店舗	414.07㎡	414.07㎡	飲食店(2先)/小売業(2先)	



- ◆所在地:名古屋市中区栄四丁目
- ◆延床面積:9,594.00m²
- ◆建築時期:2009年4月
- ◆階数:11階建
- ◆取得価格:土地/4,000百万円
建物/3,550百万円
- ◆取得日:土地/2008年4月25日
建物/2009年7月1日

リーシング状況(稼働率の推移)



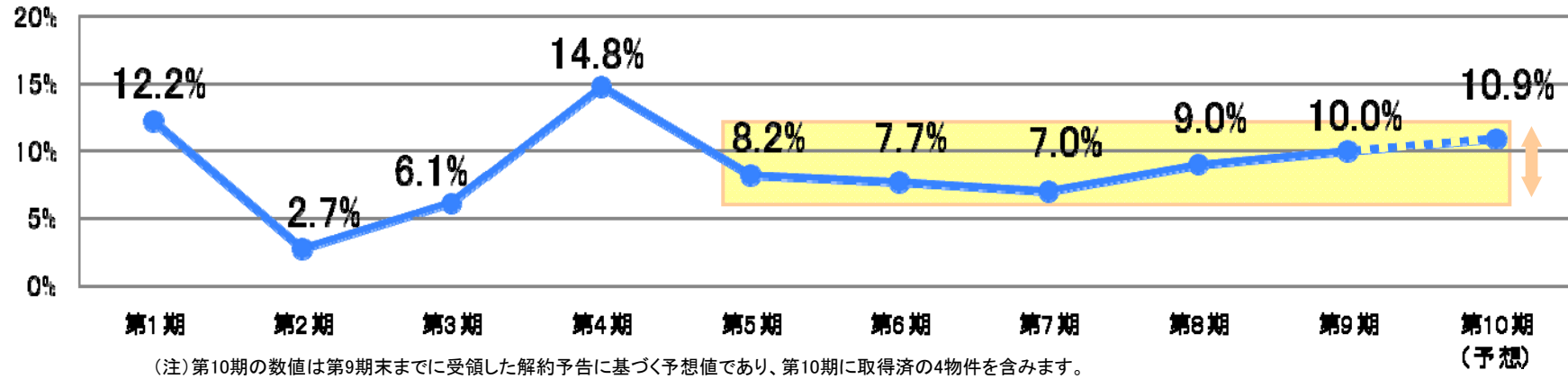
セクション 3

既存物件の運営



既存物件の運営－オフィスビルの退去動向と稼働率

オフィスビルの退去率の推移（実績及び予想:年換算）

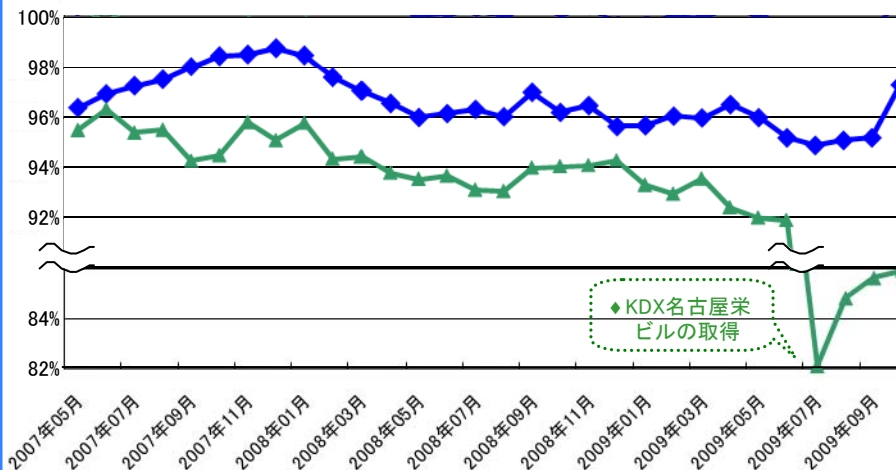


オフィスビルの平均空室期間

	第7期	第8期	第9期	第9期末稼働率
東京経済圏	4.2か月	4.9か月	6.3か月	97.3%
地方経済圏	10.2か月	10.6か月	11.1か月	85.9%

注: 平均空室期間は件数ベース(フロアごと)の平均値。
集計対象フロアは以下の通りです。
2F以上の事務所で
・期初空室で期中に新規テナントと成約
・期初から期末まで継続的に空室
・期中解約後に期中新規テナントと成約

オフィスビル(地域別)稼働率の推移



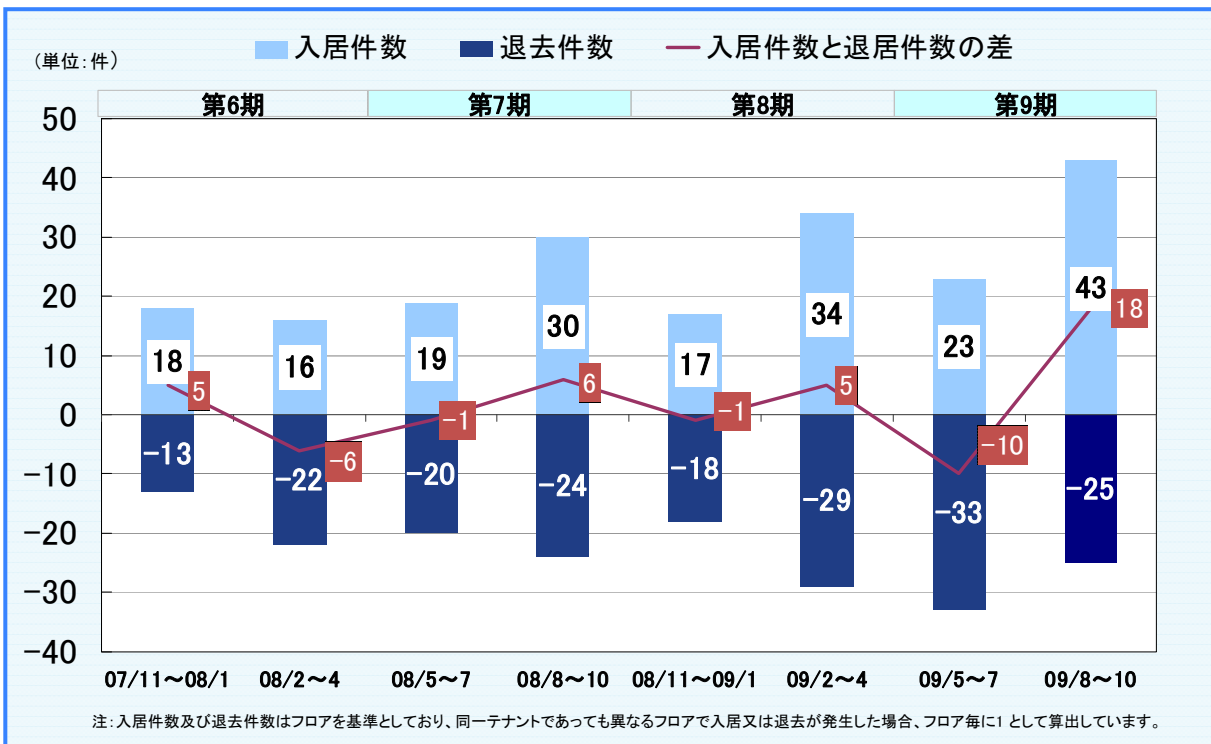
2009年10月
97.3%
(東京経済圏)

85.9%
(地方経済圏)
(ご参考)

第9期末(2009年10月末)稼働率
・全ポートフォリオ(65物件)
94.7%(7月末比+2.3%)
・全オフィスビル(58物件)
94.4%(7月末比+2.7%)

既存物件の運営—オフィスビルの入居・退去とテナントの状況

入居及び退去の実績



(参考) オフィスビルの主な入居理由の推移

	第6期	第7期	第8期	第9期
拡張移転	16件	15件	19件	26件
縮小移転	2件	3件	12件	17件
その他/不明	8件	7件	2件	12件

注: 主に2F以上の事務所フロアを対象

(参考) オフィスビルの主な退去理由の推移

	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期 (予想)
拡張移転	2件	3件	4件	2件	3件
縮小移転	17件	23件	33件	44件	37件
その他/不明	11件	7件	6件	6件	5件

注: 住居部分を除くフロアを対象

敷金の状況

預かり敷金の平均は
月額賃料の11.0か月相当

過去1年間(第8期、第9期中)の実績

2か月以上の未収: 9テナント

入居テナントの業種

業種	テナント数	割合
サービス業	27件	40.9%
卸売業・小売業、飲食店	17件	25.8%
製造業	6件	9.1%
個人	5件	7.6%
建設業	3件	4.5%
金融・保険業	2件	3.0%
不動産業	3件	4.5%
運輸・通信業	2件	3.0%
鉱業	1件	1.5%
合計	66件	100%

既存物件の運営－オフィスビルの新規賃料水準

新規賃料

地域別の増賃・減賃件数、変動率平均(件数ベースの単純平均)の推移

		第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
東京都心5区	変動率	15.0%	21.2%	35.3%	13.5%	0.0%	△19.3%
	増賃(件)	12	10	7	8	8	0
	減賃(件)	0	0	0	0	9	17
その他東京経済圏	変動率	7.8%	7.8%	15.0%	5.8%	△1.8%	△8.4%
	増賃(件)	4	8	4	5	4	3
	減賃(件)	1	1	1	2	6	15
地方経済圏	変動率	8.2%	6.8%	7.1%	△5.1%	△7.7%	△16.4%
	増賃(件)	1	4	8	3	4	2
	減賃(件)	0	3	4	7	7	11
オフィスビル全体	変動率	12.6%	12.7%	17.0%	3.9%	△2.7%	△14.4%
	増賃(件)	17	22	19	16	16	5
	減賃(件)	1	4	5	9	22	43

注: 変動率は、当該オフィスビルの平均賃料と新規契約賃料に基づく月額賃料の差額に基づき算出。変動率平均は単純平均。なお、2F以上の主に事務所を対象とし、各期中に新規取得した物件は集計の対象外。

平均賃料水準

第9期末時点で保有のオフィスビルの平均賃料水準

(坪あたり月額)	第7期	第8期	第9期	変動率
都心5区	20,500円	20,400円	20,200円	△1.0%
その他東京経済圏	14,400円	14,300円	14,100円	△1.2%
地方経済圏	11,100円	11,000円	10,700円	△2.9%
オフィスビル全体	17,600円	17,500円	17,300円	△1.2%

注: 第8期売却物件及びKDX名古屋栄ビルを除く57物件の2F以上の事務所を対象とした平均賃料水準。物件毎に月額賃料の合計を賃貸面積の合計で除して得られた値を各物件の平均賃料水準とし、百円未満を切り捨てて記載しています。

既存物件の運営－オフィスビルの継続賃料水準の状況

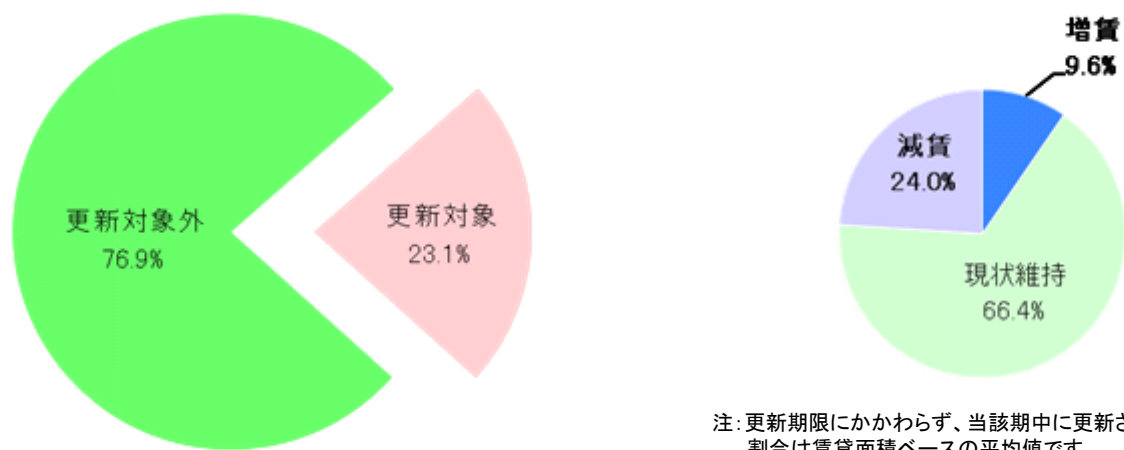
継続賃料

賃料改定の状況(賃料改定件数及び変動率の推移)

	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
増賃件数	15	29	60	42	12	6
減賃件数	—	—	—	—	14	30
変動率	6.9%	7.8%	7.5%	10.3%	△2.7%	△5.7%

注:変動率は、賃料増額及び賃料減額が行われたテナントの更新前月額賃料と更新後月額賃料の差額に基づき、賃料ベースの変動値を算出。現状維持であったテナントは含みません。

第9期賃料改定の状況(継続賃料)



注:更新期限にかかわらず、当該期中に更新された契約を集計したものです。割合は賃賃面積ベースの平均値です。

既存物件の運営－CS戦略に基づく運営の継続

CS調査の概要

CS調査＝顧客満足度(Customer Satisfaction)調査

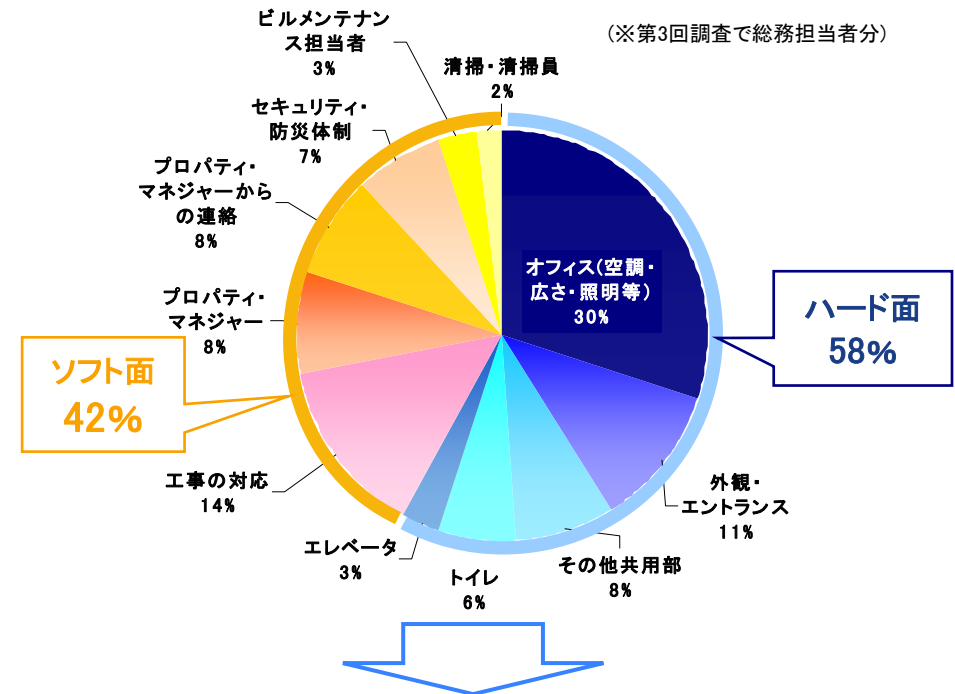
- ・(株)J.D.Power Asia Pacificと協働し、顧客＝テナントに対し、アンケート調査を実施
- ・建物や設備等のハード面と管理運営等のソフト面について多数の評価項目からなるアンケート

	第1回	第2回	第3回
実施時期	2005年12月 (第2期)	2007年 7月 (第5期)	2009年 7月 (第9期)
対象物件数 ^注	20物件	44物件	58物件
配布数	総務 190件 従業員950件	総務 446件 従業員2,348件	総務 477件 従業員2,950件
回収率	総務 84% 従業員78%	総務 88% 従業員81%	総務 82% 従業員83%
総合CSI(総務)	756※	719	728
総合CSI(従業員)	725※	690	714

注：都市型商業施設1物件を含みます。

※総合CSIは1,000点満点。第2回以降と質問項目に相違があるため参考値です。

満足度結果に占める各項目割合



第3回調査結果に基づくアクション

ハード・ソフト両面からの改善アプローチが必要

第9期(当期)まで

第10期以降

ハード面

- ◆CS調査対応工事の実施
- ◆統一基準(ガイドライン)策定済

継続的に改善

ソフト面

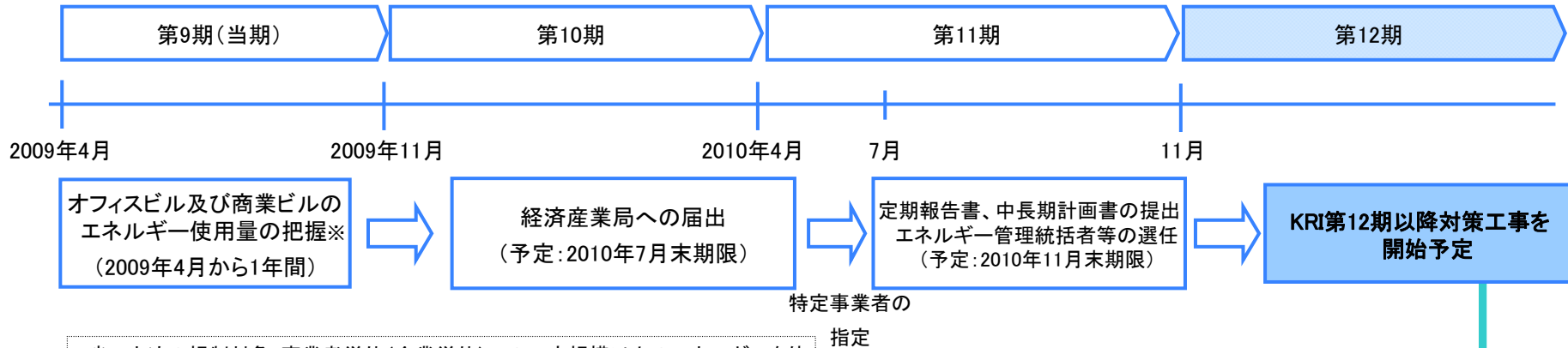
- ◆建物管理会社の変更・集約

統一基準(ガイドライン)策定中

顧客満足度の維持・向上
による賃料水準及び
資産価値の維持

既存物件の運営－省エネ法等への対応

改正省エネ法への対応

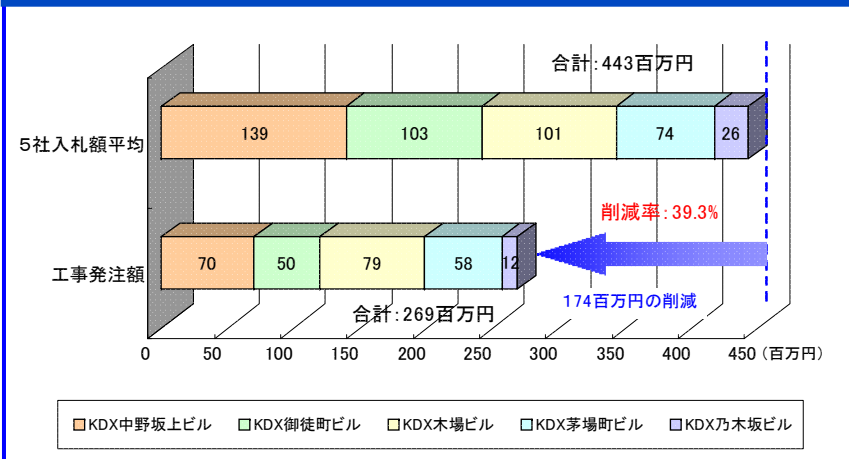


省エネ法の規制対象: 事業者単位(企業単位)での一定規模以上のエネルギーを使用(原油換算値で年間1,500キロリットル以上)している事業者

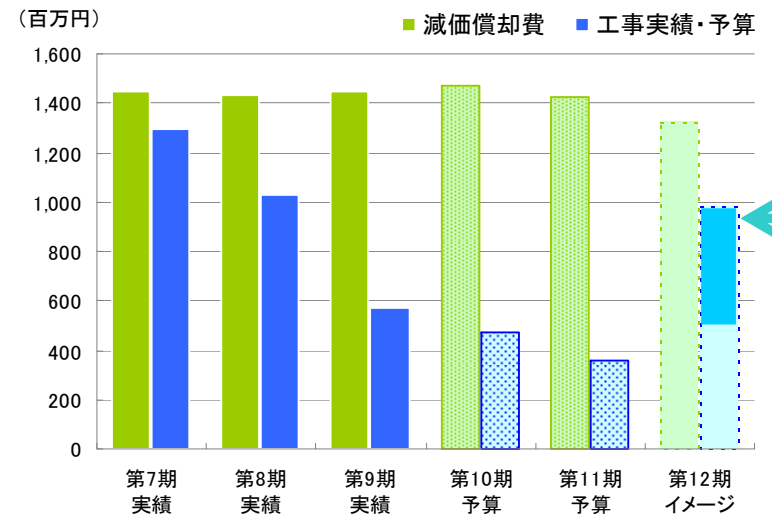
KRIでの対象物件と使用量: オフィスビル及び商業ビルにおける09/04-09/09(6か月間)の電気使用量の実績値は原油換算で7,612キロリットル

その他の関連法規: 地球温暖化対策法、東京都環境確保条例

第6期事例: 一括入札による空調工事代金の削減



減価償却費と工事实績・予算の推移 (2009年12月14日現在)



セクション 4

財務戦略



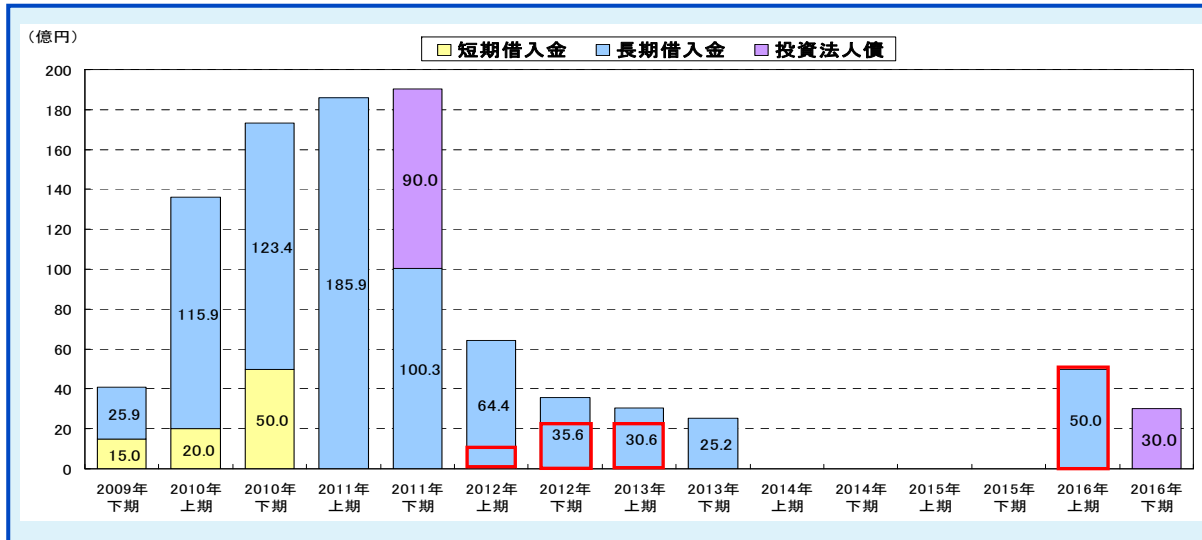
安定的な財務運営—返済期限分散及び調達先

デットの返済期限の分散

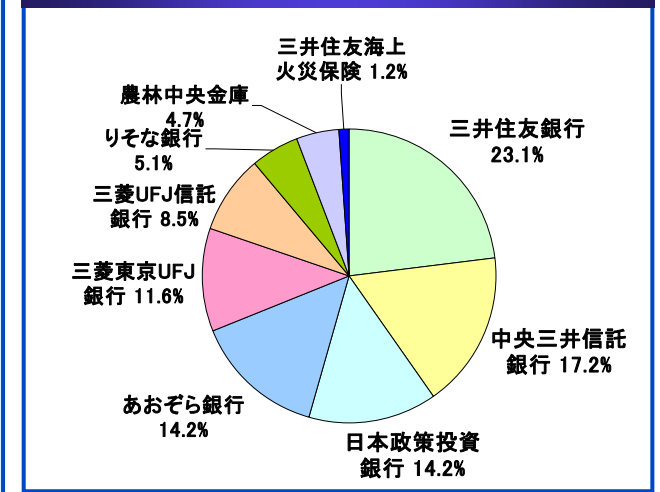
返済期限の分散を重視したデット調達

メガバンク、信託銀行、日本政策投資銀行を中心とする金融機関との良好な関係に基づく安定的な資金調達を目指します。

返済期限別のデット残高 (2009年12月14日現在)



借入金の調達先分布 (2009年12月14日現在)



- 注: 1 各期間に返済期限が到来するデット残高を示しています。
 2 上期は4月から9月末、下期は10月から翌年3月末であり、本投資法人の決算期とは一致しません。
 (例: 2009年下期は、2009年10月1日から2010年3月31日まで)
 3 日本政策投資銀行からの借入金残高(分割返済額を除く)を 50.0 で示しています。

格付状況及び投資法人債の発行実績

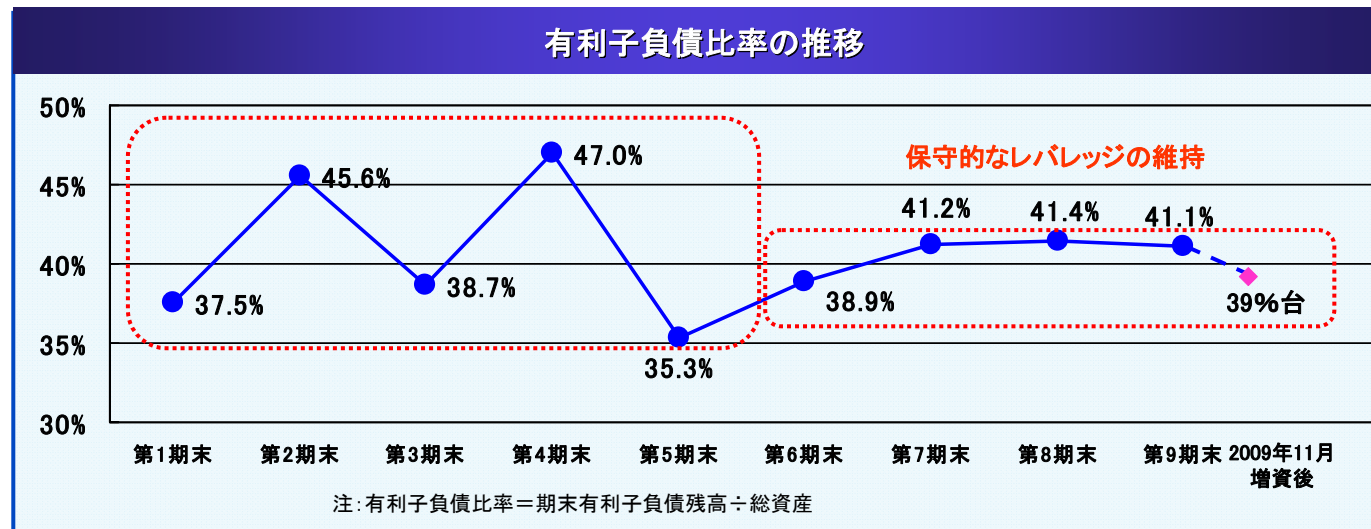
(2009年12月14日現在)

格付機関	格付内容	名称	総額	利率	年限	償還期日
Moody's	Ba1 (ネガティブ)	第1回債	90億円	年1.74%	5年	2012/3/15
日本格付研究所(JCR)	A+ (ネガティブ)	第2回債	30億円	年2.37%	10年	2017/3/15

発行登録による機動的な資金調達手段の確保

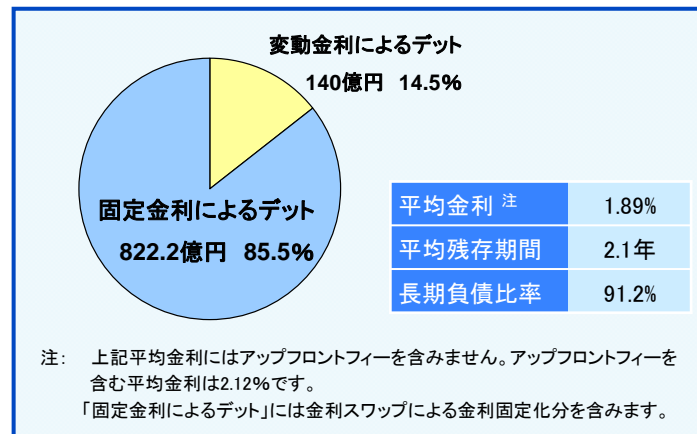
発行登録の概要	投資法人債	投資証券	
		募集	売出し
発行予定額	1,000億円	1,000億円	150億円
発行予定期間	2009/2から2年間	2009/5から2年間	2009/5から2年間

安定的な財務運営—保守的な有利子負債比率と調達条件等

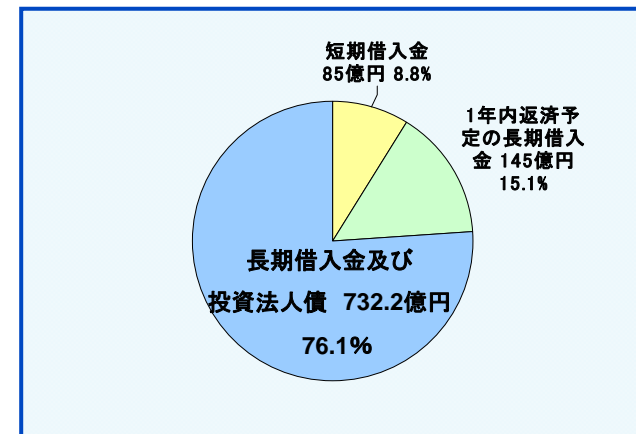


デットの金利固定化・期間別残高 (2009年12月14日現在)

変動金利・固定金利比率



期間別残高



Appendix

補足資料



安定的な財務運営—借入金—覧

借入金一覧

平成21年12月14日現在における借入金の状況は以下の通りです。

	借入先	残高 (百万円)	借入日	最終返済期日
短期借入金	中央三井信託	1,000	H21.1.13	H22.1.13
	三菱東京UFJ	500	H21.2.27	H22.2.26
	三菱東京UFJ(1,000)、三菱UFJ信託(1,000)	2,000	H21.4.30	H22.4.30
	三菱東京UFJ	1,500	H21.10.26	H22.10.26
	三菱東京UFJ(2,500)、三菱UFJ信託(1,000)	3,500	H21.10.30	H22.10.30
	短期借入金 小計	8,500		
長期返済1年内の借入金	三井住友(1,200)、三菱UFJ信託(1,300)	2,500	H20.7.31	H22.1.31
	三井住友	2,000	H19.4.2	H22.4.2
	三井住友(3,750)、中央三井信託(3,750)、三菱UFJ信託(1,500)、りそな(500)	9,500	H17.8.1	H22.7.31
	りそな	500	H20.10.31	H22.10.31
1年内返済予定の長期借入金 小計	14,500			
長期借入金	三井住友(1,300)、三菱東京UFJ(800)、三菱UFJ信託(1,400)	3,500	H20.7.31	H23.1.31
	あおぞら	2,000	H20.2.29	H23.2.28
	あおぞら	1,000	H20.6.30	H23.2.28
	中央三井信託	1,250	H20.9.22	H23.3.22
	あおぞら	2,000	H20.7.15	H23.3.31
	三菱東京UFJ	2,000	H20.9.30	H23.3.31
	農林中央金庫	1,500	H19.4.17	H23.4.16
	中央三井信託(1,500)、りそな(1,000)	2,500	H21.4.30	H23.4.28
	あおぞら(1,500)、三井住友海上火災保険(1,000)	2,500	H18.5.1	H23.4.30
	三菱UFJ信託	1,000	H18.7.14	H23.7.13
	三井住友(2,200)、中央三井信託(1,000)、りそな(300)	3,500	H20.7.31	H23.7.31
	三菱東京UFJ	1,500	H20.2.29	H23.8.31
	中央三井信託	1,000	H20.9.1	H23.9.1
	三井住友(3,000)、中央三井信託(2,000)	5,000	H20.3.31	H23.9.30
	あおぞら	3,500	H21.4.30	H23.10.31
	中央三井信託	1,000	H20.5.1	H23.11.1
	農林中央金庫	2,500	H18.12.1	H23.11.30
	三井住友	2,500	H20.1.10	H24.1.10
	三井住友	490	H21.2.27	H24.2.29 (注1)
	中央三井信託	2,000	H19.4.2	H24.4.2
	あおぞら	2,000	H21.4.30	H24.4.27
	りそな	1,500	H20.6.30	H24.6.30
	日本政策投資銀行	980	H21.2.27	H24.8.31 (注2)
	りそな	500	H21.12.8	H24.12.10
	日本政策投資銀行	3,000	H20.6.30	H24.12.28
	日本政策投資銀行	3,000	H18.9.1	H25.8.31
	三井住友	1,000	H21.10.26	H25.10.26 (注3)
	三井住友	2,000	H21.10.30	H25.10.30 (注4)
	日本政策投資銀行	5,000	H18.5.1	H28.4.30
長期借入金 小計	61,220			
合計	84,220			

(注1)：元本返済方法：平成21年8月31日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に10百万円返済し、平成24年2月29日に450百万円返済。

(注2)：元本返済方法：平成21年8月31日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に20百万円返済し、平成24年8月31日に880百万円返済。

(注3)：元本返済方法：平成22年2月26日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に各回200百万円返済、平成25年10月26日に840百万円返済。

(注4)：元本返済方法：平成21年1月29日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に各回40百万円返済、平成25年10月30日に1,680百万円返済。

参考：財務制限条項(コベナンツ)の概要

担保設定前

2期連続して以下に抵触した場合、全資産に担保権設定

- ・「LTV」が一定水準超
- ・「DSCR」が一定水準未滿

- ・LTV=総負債額÷総資産額
(総資産は物件毎の期末評価と簿価の差額を加減)
- ・DSCR=(営業利益+減価償却費等)÷元利支払額

2009年4月27日に担保設定に係る契約書締結

担保設定後

以下コベナンツの追加

「根担保不動産LTV」が2期連続で一定水準を上回った場合*

- ①仮登記を本登記とする
- ②全資産(対象外の資産を含む)に担保設定

* 根担保不動産LTV=被担保債権額÷担保対象物件の評価額合計
「根担保不動産LTV」が一定水準を上回った場合には、担保対象外の資産を新たに担保提供することで、当該比率を低下させることができます。

<担保物件の売却時>

- ・要元本返済額の算出
- ・各レンダーのシェアに応じた弁済

参考：担保設定の概要(2009年10月31日現在)

担保対象外

25物件

558億円(27.4%)

担保対象

物件数

40物件

評価額合計
(第9期末)

1,481億円(72.6%)

被担保債権額：842.2億円(2009年12月14日現在)

注：金額は単位未満を切り捨て。比率は小数第2位を四捨五入。

第9期末評価額と還元利回り一覧

単位:百万円

物件番号	物件名称	取得価格	第9期					キャップレート	
			期末評価額	期末簿価	取得比	前期比	簿価比	第9期末	前期末比
A 1	KDX日本橋313ビル	5,940	7,400	6,231	24.6%	-0.1%	18.8%	4.9%	0.0%
A 2	KDX平河町ビル	5,180	5,250	5,198	1.4%	-1.7%	1.0%	4.8%	0.0%
A 3	東茅場町有楽ビル	4,450	5,560	4,466	24.9%	-4.0%	24.5%	5.1%	0.1%
A 4	KDX八丁堀ビル	3,680	3,440	3,458	-6.5%	-9.7%	-0.5%	5.1%	0.1%
A 5	KDX中野坂上ビル	2,533	2,400	2,488	-5.3%	-5.1%	-3.6%	5.5%	0.1%
A 6	原宿FFビル	2,450	2,920	2,476	19.2%	-5.5%	17.9%	5.7%	0.1%
A 7	FIK南青山ビル	2,270	2,780	2,272	22.5%	-4.5%	22.3%	5.0%	0.1%
A 8	神田木原ビル	1,950	1,870	1,863	-4.1%	-4.1%	0.4%	5.1%	0.1%
A 9	KDX新宿御苑ビル	1,610	2,030	1,581	26.1%	-2.9%	28.3%	5.2%	0.1%
A 12	ポルタス・センタービル	5,570	4,860	4,941	-12.7%	-7.4%	-1.7%	6.4%	0.1%
A 13	KDX麹町ビル	5,950	4,420	5,773	-25.7%	-14.8%	-23.4%	5.0%	0.0%
A 14	KDX船橋ビル	2,252	1,890	2,453	-16.1%	-11.7%	-23.0%	6.2%	0.0%
A 15	KDX浜町ビル	2,300	2,220	2,276	-3.5%	-16.5%	-2.5%	5.5%	0.0%
A 16	東伸24ビル	5,300	4,970	5,203	-6.2%	-1.2%	-4.5%	5.7%	0.1%
A 17	恵比寿イースト438ビル	4,640	4,280	4,543	-7.8%	-10.6%	-5.8%	5.2%	0.1%
A 18	KDX大森ビル	3,500	3,900	3,452	11.4%	-2.0%	13.0%	5.4%	0.2%
A 19	KDX浜松町ビル	3,460	3,510	3,344	1.4%	-7.1%	5.0%	4.8%	0.0%
A 20	KDX茅場町ビル	2,780	2,870	2,877	3.2%	-5.3%	-0.2%	5.4%	0.0%
A 21	KDX新橋ビル	2,690	2,790	2,672	3.7%	-1.4%	4.4%	4.7%	0.1%
A 22	KDX新横浜ビル	2,520	2,550	2,470	1.2%	-2.3%	3.2%	5.9%	0.2%
A 23	KDX四谷ビル	1,950	2,370	1,963	21.5%	0.0%	20.7%	5.6%	0.2%
A 24	KDX南船場第1ビル	1,610	1,110	1,518	-31.1%	-15.3%	-26.9%	5.6%	0.0%
A 25	KDX南船場第2ビル	1,560	1,140	1,424	-26.9%	-11.6%	-20.0%	5.6%	0.0%
A 26	KDX木場ビル	1,580	1,450	1,623	-8.2%	-11.0%	-10.7%	5.7%	0.0%
A 27	KDX鍛冶町ビル	2,350	2,300	2,435	-2.1%	-6.1%	-5.6%	5.2%	0.2%
A 28	KDX乃木坂ビル	1,065	872	1,133	-18.1%	-10.1%	-23.1%	5.2%	0.0%
A 29	KDX東新宿ビル	2,950	3,240	3,199	9.8%	-3.6%	1.3%	5.3%	0.0%
A 30	KDX西五反田ビル	4,200	3,710	4,178	-11.7%	-13.5%	-11.2%	5.4%	0.0%
A 31	KDX門前仲町ビル	1,400	1,280	1,443	-8.6%	-2.3%	-11.4%	5.6%	0.2%
A 32	KDX芝大門ビル	6,090	5,030	6,312	-17.4%	-13.7%	-20.3%	5.4%	0.0%
A 33	KDX御徒町ビル	2,000	1,830	2,140	-8.5%	-4.2%	-14.5%	5.2%	0.2%
A 34	KDX本厚木ビル	1,305	1,090	1,266	-16.5%	-0.9%	-14.0%	6.3%	0.1%
A 35	KDX八王子ビル	1,155	821	1,321	-28.9%	-6.8%	-37.9%	5.9%	0.1%
A 36	KDX新潟ビル	1,305	824	1,486	-36.9%	-2.4%	-44.6%	7.3%	0.1%
A 37	KDX御茶ノ水ビル	6,400	6,760	6,711	5.6%	-3.6%	0.7%	4.9%	0.1%
A 38	KDX西新宿ビル	1,500	1,330	1,550	-11.3%	-8.3%	-14.2%	5.3%	0.0%
A 39	KDX虎ノ門ビル	4,400	3,620	4,855	-17.7%	-10.6%	-25.4%	4.6%	0.0%
A 40	虎ノ門東洋ビル	9,850	9,910	9,891	0.6%	-1.9%	0.2%	4.8%	0.1%

単位:百万円

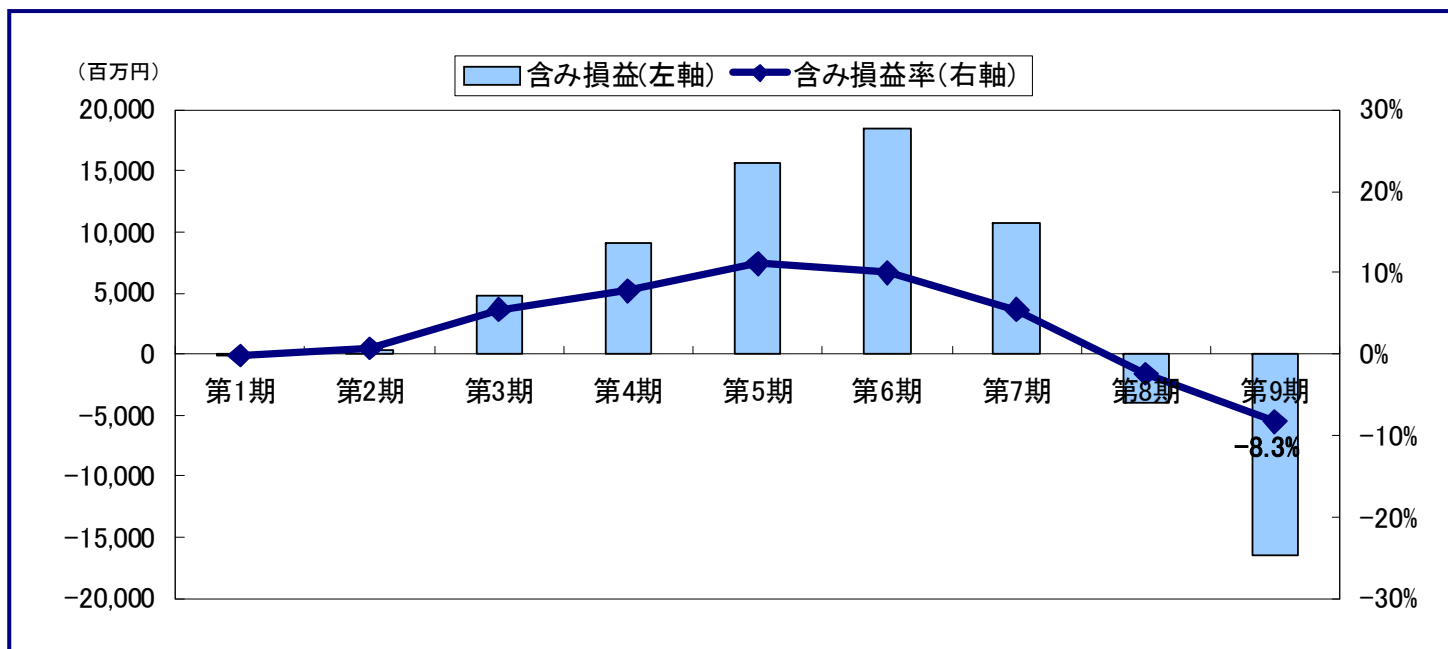
物件番号	物件名称	取得価格	第9期					キャップレート	
			期末評価額	期末簿価	取得比	前期比	簿価比	第9期末	前期末比
A 41	KDX新宿286ビル	2,300	2,050	2,356	-10.9%	-13.1%	-13.0%	5.3%	0.2%
A 42	鳥丸ビル	5,400	5,400	5,499	0.0%	-4.9%	-1.8%	5.6%	0.1%
A 44	KDX仙台ビル	2,100	1,510	2,216	-28.1%	-7.9%	-31.9%	6.1%	0.1%
A 45	KDX六本木228ビル	3,300	2,240	3,452	-32.1%	-7.1%	-35.1%	4.9%	0.0%
A 46	飛栄九段北ビル	7,600	7,900	7,636	3.9%	-1.6%	3.4%	4.8%	0.0%
A 47	KDX新横浜381ビル	4,700	3,050	4,868	-35.1%	-10.8%	-37.4%	5.9%	0.3%
A 48	KDX川崎駅前本町ビル	3,760	3,320	3,900	-11.7%	0.6%	-14.9%	6.3%	0.2%
A 49	日総第17ビル	2,710	1,720	2,690	-36.5%	-8.0%	-36.1%	5.8%	0.2%
A 50	池尻大橋ビルディング	2,400	1,700	2,492	-29.2%	-8.1%	-31.8%	6.2%	0.2%
A 51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,310	1,950	2,388	-15.6%	-3.0%	-18.4%	5.6%	0.1%
A 52	KDX神田三崎町ビル	1,380	1,040	1,392	-24.6%	-4.6%	-25.3%	5.5%	0.1%
A 53	KDX博多南ビル	4,900	4,180	4,888	-14.7%	-6.9%	-14.5%	6.5%	0.2%
A 54	KDX北浜ビル	2,220	1,740	2,219	-21.6%	-3.9%	-21.6%	6.0%	0.2%
A 55	新都心丸善ビル	2,110	1,680	2,174	-20.4%	-12.5%	-22.7%	5.5%	0.1%
A 56	KDX神保町ビル	2,760	2,450	2,947	-11.2%	-2.4%	-16.9%	5.4%	0.1%
A 57	KDX五番町ビル	1,951	1,510	2,017	-22.6%	-7.4%	-25.1%	5.2%	0.0%
A 58	KDX名古屋栄ビル	7,550	5,100	7,822	-32.5%	-15.0%	-34.8%	5.2%	0.2%
A 59	KDX岩本町ビル	1,864	1,470	1,860	-21.1%	-10.9%	-21.0%	5.7%	0.1%
A 60	KDX晴海ビル	10,250	10,600	10,075	3.4%	0.0%	5.2%	4.8%	0.1%
A 61	KDX浜松町第2ビル	2,200	2,010	2,269	-8.6%	-5.6%	-11.4%	4.7%	0.0%
A	オフィスビル合計	197,461	183,217	199,675	-7.2%	-5.9%	-8.2%	5.3%	0.1%
C 1	フレーム神南坂	9,900	10,300	10,017	4.0%	-5.5%	2.8%	4.7%	0.2%
C 2	KDX代々木ビル	2,479	1,940	2,539	-21.7%	-2.0%	-23.6%	5.1%	0.0%
C	都市型商業施設合計	12,379	12,240	12,557	-1.1%	-5.0%	-2.5%	4.8%	0.2%
B 3	コート目白	1,250	962	1,216	-23.0%	-7.5%	-20.9%	5.6%	0.1%
B 18	びなす ひばりが丘	1,800	1,370	1,899	-23.9%	-9.3%	-27.9%	6.7%	0.0%
B 19	レジデンスシャルマン月島	5,353	4,420	5,201	-17.4%	-6.4%	-15.0%	5.5%	0.0%
B 25	コート新御徒町	878	776	855	-11.6%	-5.3%	-9.3%	5.6%	0.3%
B 34	グラディート川口	1,038	951	1,044	-8.4%	0.2%	-9.0%	5.8%	0.0%
B	住宅合計	10,319	8,479	10,216	-16.9%	-6.2%	-17.0%	5.8%	0.0%
合計		220,159	203,936	222,449	-7.4%	-5.9%	-8.3%	5.3%	0.1%

注:

- 取得価格、期末評価額、帳簿価格は百万円未満を切り捨てて表示しています。各比率は小数第2位を四捨五入しています。
- 用途別合計のキャップレートは、取得価格に基づく加重平均値です。

第9期末オフィスビル含み損益

オフィスビル(合計)含み損益と含み損益率の推移



オフィスビル期末評価額の下落要因

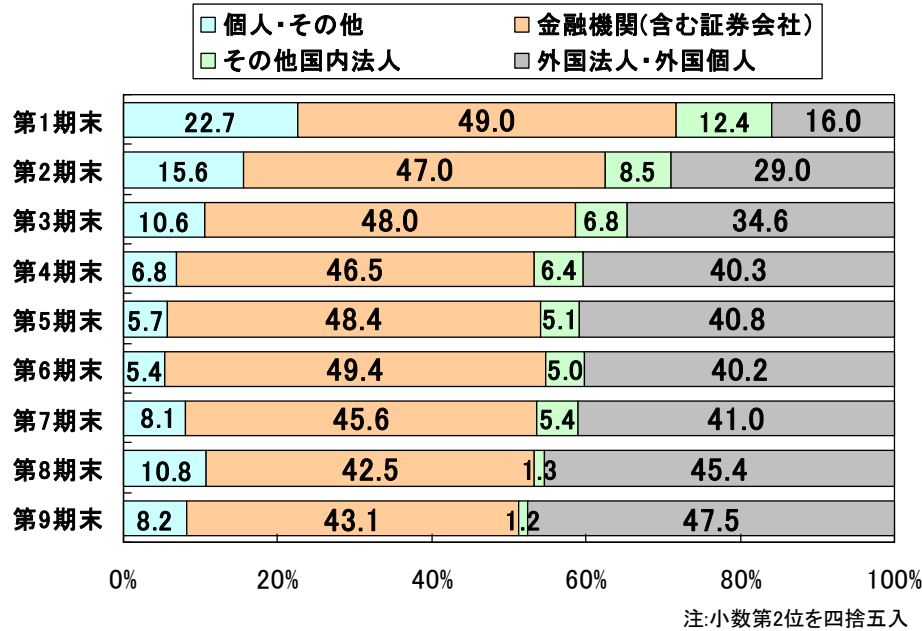
	第6期→第7期	第7期→第8期	第8期→第9期
キャップレートの変動	+0.2%	+0.2%	+0.1%
鑑定新規想定賃料下落率	+0.4%	-4.5%	-4.8%

第9期末 オフィスビル(地域別)含み損益率

	第9期
物件数	58物件
都心5区	-3.2%
その他東京経済圏	-15.0%
地方経済圏	-19.2%
含み損益率(オフィスビル合計)	-8.3%

投資主の状況

所有者別投資口数の割合の推移



所有者区分 第9期末(2009年10月31日現在)

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	5,880	94.7%	16,301	8.2%
金融機関(含む証券会社)	49	0.8%	86,234	43.1%
その他国内法人	94	1.5%	2,461	1.2%
外国法人・外国個人	187	3.0%	95,004	47.5%
合計	6,210	100.0%	200,000	100.0%

注:小数第2位を四捨五入

上位投資主一覧 第9期末(2009年10月31日現在)

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)	16,569	8.28%
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	15,834	7.91%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	14,382	7.19%
ゴールドマンサックスインターナショナル	13,881	6.94%
野村信託銀行株式会社(投信口)	10,271	5.13%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	9,510	4.75%
メリルリンチ日本証券株式会社	6,502	3.25%
モルガンスタンレーアンドカンパニーインク	5,258	2.62%
ジェーピーモルガンチェース オープンハイマー	5,000	2.50%
ジャスデック レンディング アカウント	5,000	2.50%
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	4,188	2.09%
合計	101,395	50.69%

注:発行済投資口に対する所有投資口数の割合は、小数第3位以下を切り捨て

(参考)大量保有報告書の状況

提出者又は共同保有社名	提出日	合計(口)	保有割合
野村証券株式会社	2009/11/19	17,258	8.63%
野村アセットマネジメント株式会社		15,089	7.54%
NOMURA INTERNATIONAL PLC		2,147	1.07%
Nomura Capital Markets plc		137	0.07%
NOMURA SECURITIES INTERNATIONAL, Inc.		0	0.00%
野村証券株式会社		-115	-0.06%
住友信託銀行株式会社	2009/10/21	16,046	8.02%
日興アセットマネジメント株式会社		16,046	8.02%
フィデリティ投信株式会社	2009/11/6	11,264	5.63%
フィデリティ投信株式会社		9,008	4.50%
エフエムアール エルエルシー		2,256	1.13%
アイエヌジー・クラリオン・リアル・エステート・セキュリティーズ・エルエルシー	2009/8/4	10,869	5.43%
みずほ投信投資顧問株式会社	2009/10/22	10,435	5.22%
みずほ投信投資顧問株式会社		8,354	4.18%
新光投信株式会社		2,081	1.04%
タワー投資顧問株式会社	2009/11/19	10,207	5.10%

注:1 2007/5/22のPO後、2009/11/19提出分まで(2009/11/16のPO反映前)
2 200,000口に対する保有割合5%以上の先。小数第3位を四捨五入。

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			・英文ホームページによる同日開示 (全てのプレスリリース及び決算短信を英文で国内開示と同日に実施) ・WIRE配信の実施
HPでの開示	決算短信 ①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 ②WEBサイトを活用したIRの実施			
決算関連の開示	決算説明会の動画配信(HP) 資産運用報告(既存投資主あて送付)			英文ホームページによる開示 http://www.kdx-reit.com/eng/ 決算説明会の英語での動画配信(HP) アニュアルレポート(英文)
説明会等の実施/参加	決算説明会	③個人投資家向け説明会への参加		
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)

投資家との面談件数(電話会議を含む)

	第8期決算IR (POレポートショーを含む)
国内機関投資家	73
国内地方金融機関	10
海外投資家(欧州)	7
海外投資家(米国)	16
海外投資家(その他)	31
件数合計	137



個人投資家向けへの活動

① HPを活用した情報開示

HPアクセス数

主な項目	第9期
ポートフォリオ一覧	11,243
プレスリリース	11,066
開示情報	8,686
更新情報	7,331
分配金・決算情報	6,872
KDRMサイトトップ	5,226
稼働率	4,622
借入金の状況	2,519
英文サイト	2,035
HP利用者総数	59,510

② WEBサイトを活用したIR

QUICKマネーライフへコンテンツ掲載

中規模オフィスビルを中核としたREITの魅力

ケンディクス不動産投資法人 執行役員
マネージャングラウ・リート・マネジメント株式会社 代表取締役社長
菅原大輔氏

中規模オフィスビルは、誰もが知っているなかで中規模オフィスビルへの投資はなかなか行われていない。マネージャングラウ・リート・マネジメント株式会社の代表取締役社長、菅原大輔氏に、中規模オフィスビルへの投資の魅力について、話を聞いた。

潜在顧客が多い中規模オフィスビル
安定した賃料収入が最大の魅力

「日本の経済成長を測る重要な指標となるのは、投資物件からの収益的な賃料収入が得られるか、に尽きると思います。そこで私どもは、物件数も多く、テナント対象となる企業数も非常に多く、安定した稼働率を実現しやすい中規模オフィスビルに特化して投資を行っています。」

大規模オフィスビルの場合、テナントは一部の大企業に限定され、稼働率も必ずしも高い限りません。そのため景気変動の影響を受けやすい側面があります。一方、中規模オフィスビルには、中小企業数が多いながらも、テナントが多岐にわたるため、賃料水準が手厚なものもあれば、新たなテナントを見つけてくれるので安定した賃料収入が見込めます。

上記が軸となる中規模オフィスビルは、17億7000万円前後の総額で、国内の主要な都市圏を中心に、大規模な投資を行っています。

③ 個人投資家向け説明会への参加

JAPAN-REIT/アイビー総研株式会社主催

個人投資家のための J-REITフォーラム
(平成21年7月30日開催)

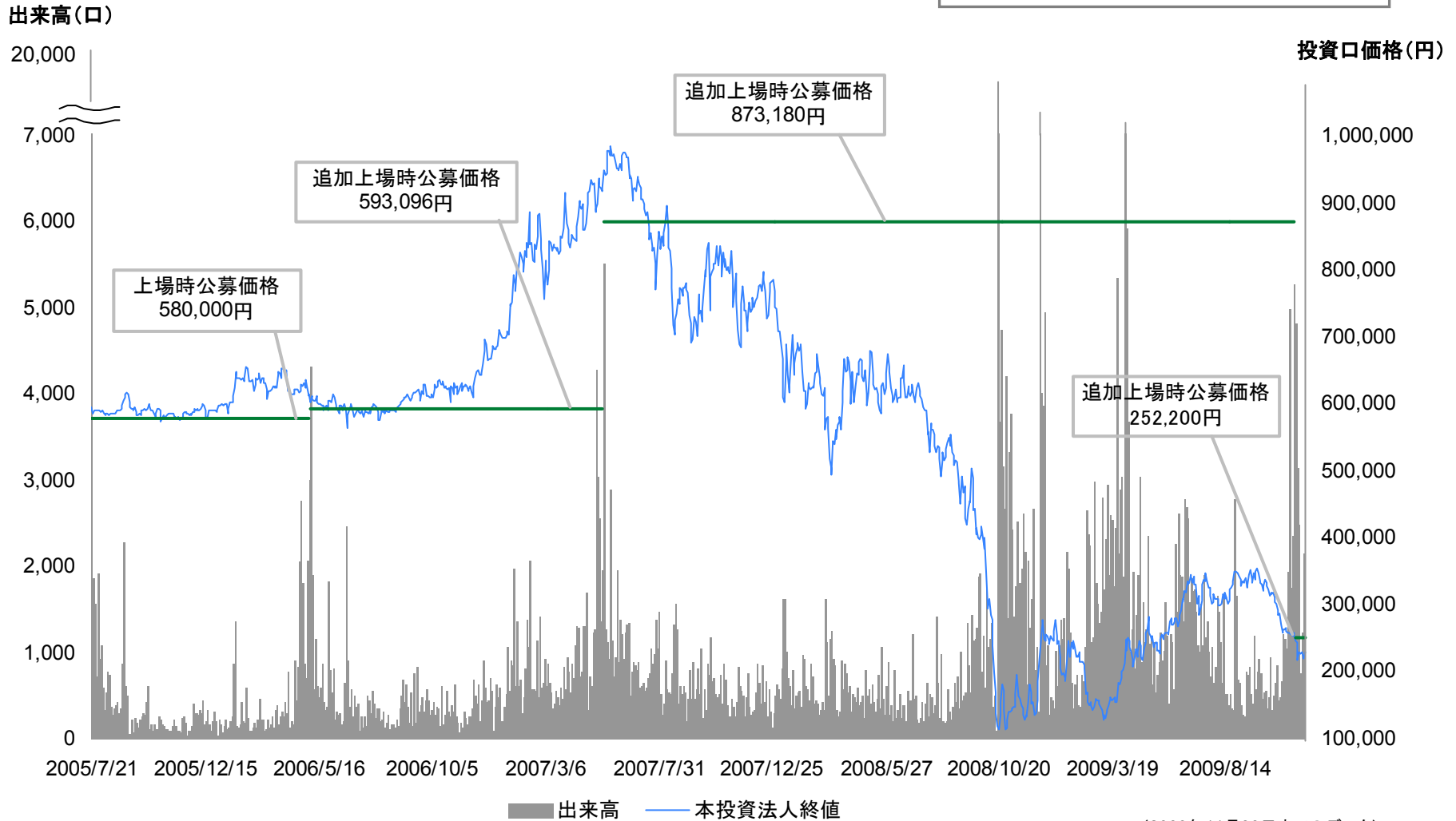
満足度	件数
とても満足	10
満足	38
やや満足	32
やや不満	4
とても不満	0

参加者数: 161名

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

2009年12月1日現在において
 上場来最高値(取引値): 988,000円(2007年5月31日)
 上場来最安値(取引値): 100,300円(2008年10月20日)



(2009年11月30日までのデータ)

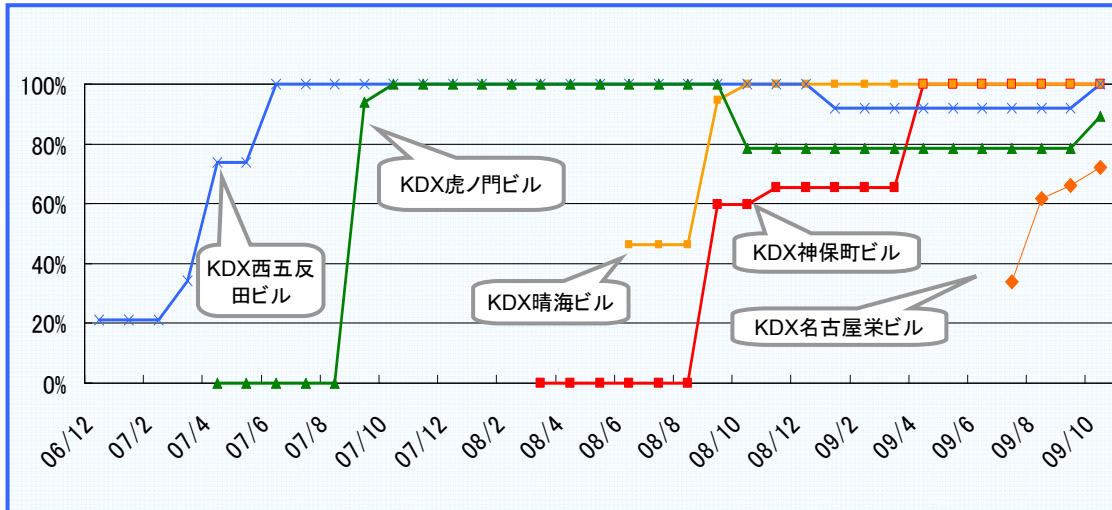
オファリング概要

	2005年 IPO	2006年 PO	2007年 PO	2009年 PO
総発行投資口数	国内公募	グローバルオファリング	グローバルオファリング	国内公募
	国内募集: 75,000口	国内募集: 50,370口	国内募集: 26,710口	国内募集: 33,550口
	第三者割当: 3,970口	海外募集: 23,290口	海外募集: 14,190口	
	計 78,970口	第三者割当: 3,970口	第三者割当: 2,100口	
	計 77,630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	1,450口
売先指定投資口数	9,770口	3,980口	52口	1,200口
	ケネディクス(株): 3,770口 他: 6,000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	ケネディクス・リート・ マネジメント(株): 52口	ケネディクス・リート・ マネジメント(株): 1,200口
オファリング後の 発行済投資口数	79,370口	157,000口	200,000口	233,550口
発行・売価決定日	2005年7月11日(月)	2006年4月19日(水)	2007年5月14日(月)	2009年11月9日(月)
受渡日	2005年7月21日(木)	2006年5月2日(火)	2007年5月23日(水)	2009年11月17日(火)
ディスカウント率	-	2.0%	2.0%	3.0%
発行価格	580,000円	593,096円	873,180円	252,200円
新投資口発行金額	458億円	460億円	375億円	85億円
主幹事証券会社	UBS証券会社	UBS証券会社	UBS証券会社	野村證券株式会社
	野村證券株式会社	野村證券株式会社	野村證券株式会社	

既存物件の運営

積極的なリーシング活動による稼働率の維持・向上

新築または低稼働オフィスビル取得後のリースアップ実績



中長期的な不動産収益の最大化

賃貸NOI利回りの推移(用途毎・年換算)

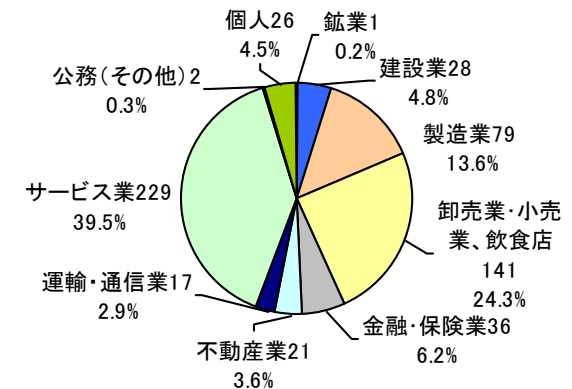
	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
オフィスビル	5.3%	5.5%	5.6%	5.3%	5.5%	5.2%
都市型商業施設	5.2%	5.1%	4.3%	4.8%	4.7%	4.6%
住宅	5.4%	5.3%	5.3%	5.3%	5.2%	5.0%
合計	5.3%	5.4%	5.5%	5.3%	5.4%	5.2%

注: 各期の固都税調整後の数値を記載しています。
各比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。

テナントの分散

オフィスビルのエンドテナントの状況(第9期末)

業種の分散



エンドテナント数 (物件数) **580先** (58物件)

最大エンドテナントの割合 **2.2%**

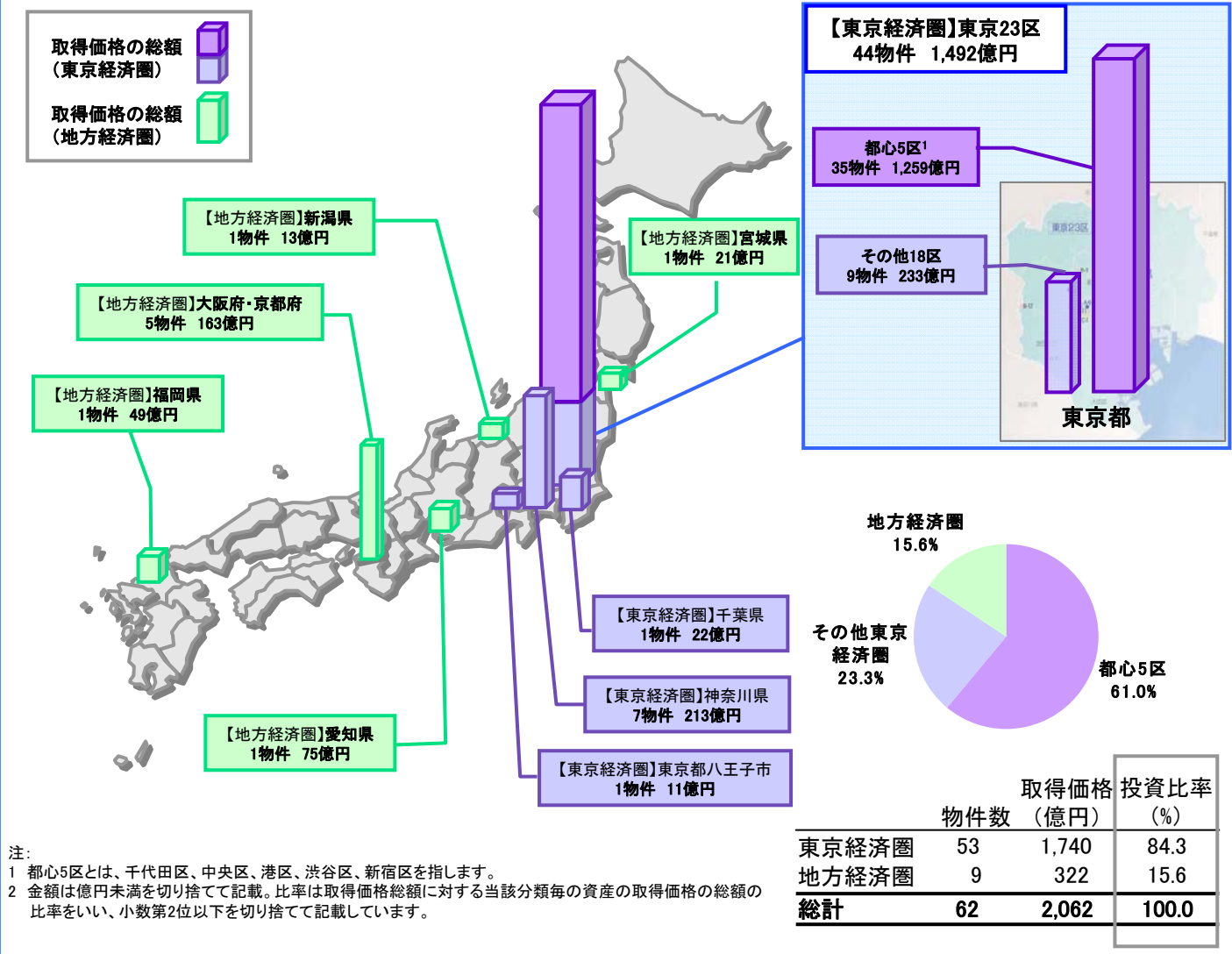
上位3エンドテナントの割合 **5.6%**

注: 上記割合はオフィスビルの上位エンドテナントが全ポートフォリオ全体に占める比率(賃貸面積ベース)です。

東京経済圏の中規模オフィスビルへの重点投資

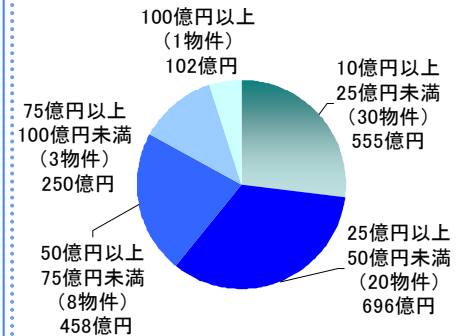
オフィスビルポートフォリオ 62物件 総額2,062億円

(2009年12月14現在)



保有オフィスビルの特徴

取得価格別の比率



25~75億円未満が 55.9%

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。

ポートフォリオ一覧(オフィスビル)

(2009年12月14日現在)

保有資産(オフィスビル62物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) ¹	建築時期 ²	第9期末 稼働率(%) ³
オフィスビル	東京経済圏	A-60	KDX晴海ビル	東京都中央区	10,250	平成20年2月	100.0%
		A-40	虎ノ門東洋ビル	東京都港区	9,850	昭和37年8月	95.4%
		A-46	飛栄九段北ビル	東京都千代田区	7,600	昭和63年3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	100.0%
		A-13	KDX麴町ビル	東京都千代田区	5,950	平成6年5月	86.7%
		A-1	KDX日本橋313ビル	東京都中央区	5,940	昭和49年4月	100.0%
		A-16	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	昭和59年9月	93.3%
		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-47	KDX新横浜381ビル	神奈川県横浜市	4,700	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	100.0%
		A-39	KDX虎ノ門ビル	東京都港区	4,400	昭和63年4月	89.3%
		A-30	KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	平成4年11月	100.0%
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市	3,760	昭和60年2月	100.0%
		A-4	KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	平成5年6月	93.1%
		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-45	KDX六本木228ビル	東京都港区	3,300	平成元年4月	52.4%
		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	KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	昭和62年10月	100.0%
		A-56	KDX神保町ビル	東京都千代田区	2,760	平成6年5月	100.0%
		A-49	日総第17ビル	神奈川県横浜市	2,710	平成3年7月	100.0%
		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	91.3%
		A-22	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	平成2年9月	93.1%
		A-6	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	昭和60年11月	100.0%
		A-50	池尻大橋ビルディング	東京都目黒区	2,400	昭和63年9月	91.3%
		A-27	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	平成2年3月	94.3%
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区	2,310	昭和63年9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-41	KDX新宿286ビル	東京都新宿区	2,300	平成元年8月	100.0%
		A-7	FIK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-61	KDX浜松町第2ビル	東京都港区	2,200	平成4年4月	100.0%
		A-55	新都心丸善ビル	東京都新宿区	2,110	平成2年7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-57	KDX五番町ビル	東京都千代田区	1,951	平成12年8月	85.7%

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) ¹	建築時期 ²	第9期末 稼働率(%) ³	
オフィスビル	東京経済圏	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-59	KDX岩本町ビル	東京都千代田区	1,864	平成20年3月	75.0%	
		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-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-52	KDX神田三崎町ビル	東京都千代田区	1,380	平成4年10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	85.6%	
		A-28	KDX乃木坂ビル	東京都港区	1,065	平成3年5月	100.0%	
		A-58	KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋市	7,550	平成21年4月	72.3%	
		A-12	ポルタス・センタービル	大阪府堺市	5,570	平成5年9月	88.5%	
		A-42	烏丸ビル	京都府京都市	5,400	昭和57年10月	86.1%	
		A-53	KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	昭和48年6月	94.4%	
		A-54	KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	平成6年7月	96.4%	
		A-44	KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	昭和59年2月	96.6%	
		A-24	KDX南船場第1ビル	大阪府大阪市	1,610	平成5年3月	84.4%	
	A-25	KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市	1,560	平成5年9月	82.1%		
	A-36	KDX新潟ビル	新潟県新潟市	1,305	昭和58年7月	62.2%		
	オフィスビル(58物件)							94.4%

第10期取得済資産

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) ¹	建築時期 ²	稼働率(%)
オフィスビル	東京経済圏	A-62	小石川TGビル	東京都文京区	3,080	平成元年11月	—
		A-63	五反田TGビル	東京都品川区	2,620	昭和63年4月	—
		A-64	KDX日本橋216ビル	東京都中央区	2,010	平成18年10月	—
		A-65	KDX新横浜381ビル増築棟	神奈川県横浜市	1,100	平成21年4月	—

オフィスビル(62物件)合計					206,271	平均20.2年	—
----------------	--	--	--	--	---------	---------	---

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のみを記載しています。
- 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しています。
合計欄には、2009年12月14日を基準として、取得価格で加重平均し、小数第2位以下を切り捨てた築年数を記載しています。2009年12月14日現在で保有の全69物件についての取得価格で加重平均した築年数(2009年12月14日基準)は19.0年です。
- 稼働率は、2009年10月31日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。2009年10月31日現在で保有の全65物件(第10期取得のオフィスビル4物件を除く)の平均稼働率は94.7%です。

ポートフォリオ一覧(都市型商業施設・住宅)

(2009年12月14日現在)

保有資産(都市型商業施設 2物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) ¹	建築時期 ²	第9期末 稼働率(%) ³
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	93.6%
		C-2	KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	平成3年8月	100.0%
都市型商業施設(2物件)合計					12,379	平均7.4年	94.9%

保有資産(住宅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) ¹	建築時期 ²	第9期末 稼働率(%) ³
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-3	コート目白	東京都新宿区	1,250	平成9年3月	85.3%
		B-34	グラディート川口	埼玉県川口市	1,038	平成18年2月	100.0%
		B-25	コート新御徒町	東京都台東区	878	平成17年10月	88.5%
	地方 経済 圏	B-18	びなす ひばりが丘	北海道札幌市	1,800	平成元年3月	96.5%
住宅(5物件)合計					10,319	平均8.9年	96.4%

注:

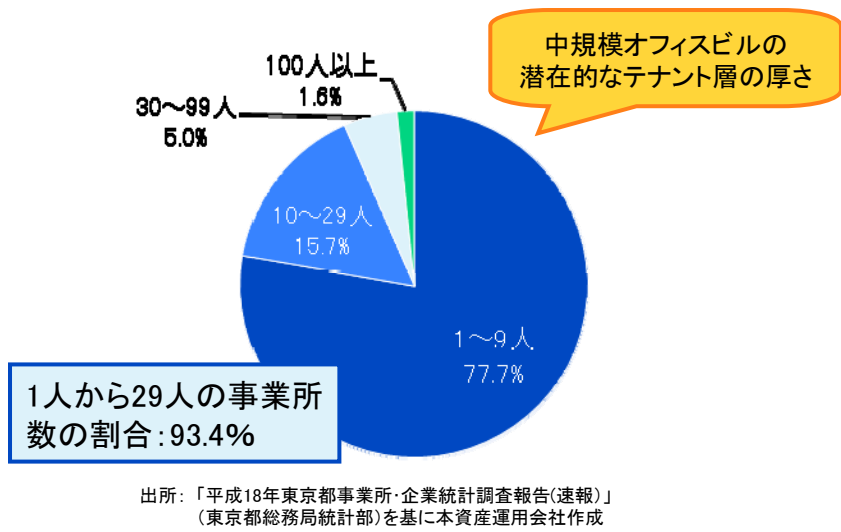
- 取得価格は、本投資法人が取得した各信託受益権等の売買金額のみを記載しています。
- 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しています。合計欄には、2009年12月14日を基準として、取得価格で加重平均し、小数第2位以下を切り捨てた築年数を記載しています。
- 稼働率は、2009年10月31日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

第9期 売却済資産(住宅2物件)

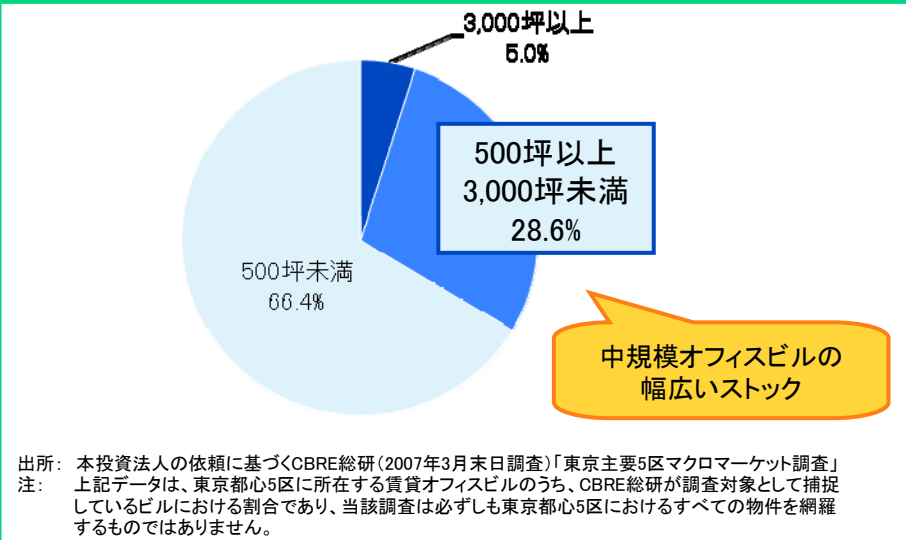
用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	当初取得価格 (百万円)	売却価格 (百万円)	売却時期
住宅	東京 経済 圏	B-4	アパートメンツ元麻布	東京都港区	1,210	1,052	平成21年6月
		B-5	アパートメンツ若松河田	東京都新宿区	1,180	930	平成21年8月

オフィスビル市場環境(参考データ1)

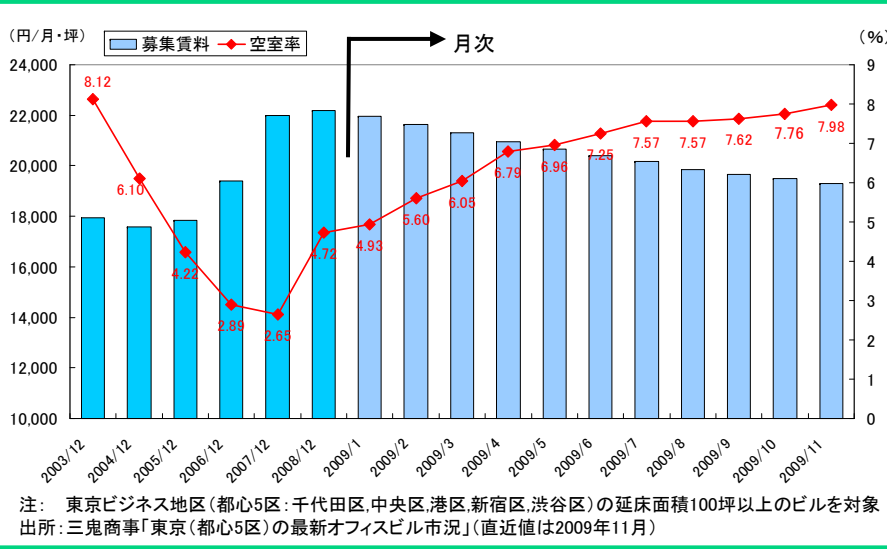
1. 従業員規模別事業所数(東京都)



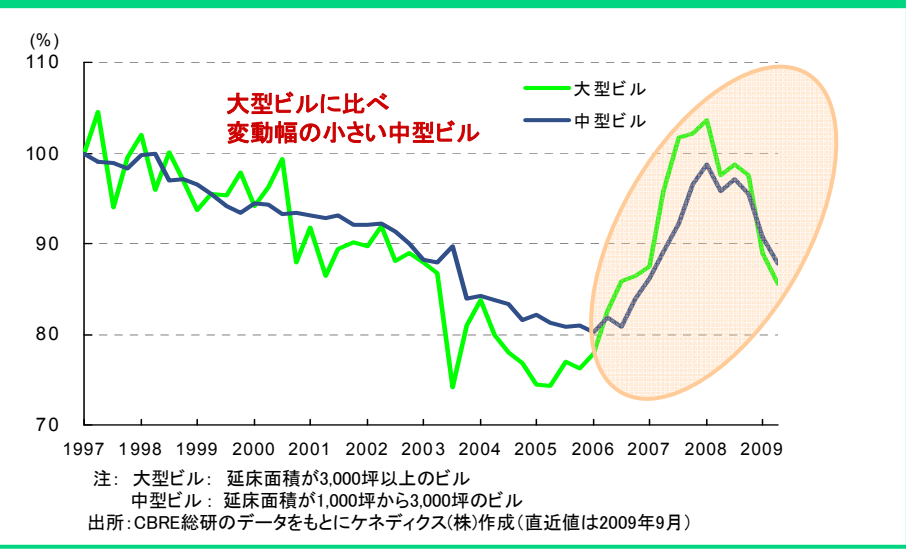
2. 延床面積別棟数割合



3. 東京都心5区における募集賃料及び空室率の推移

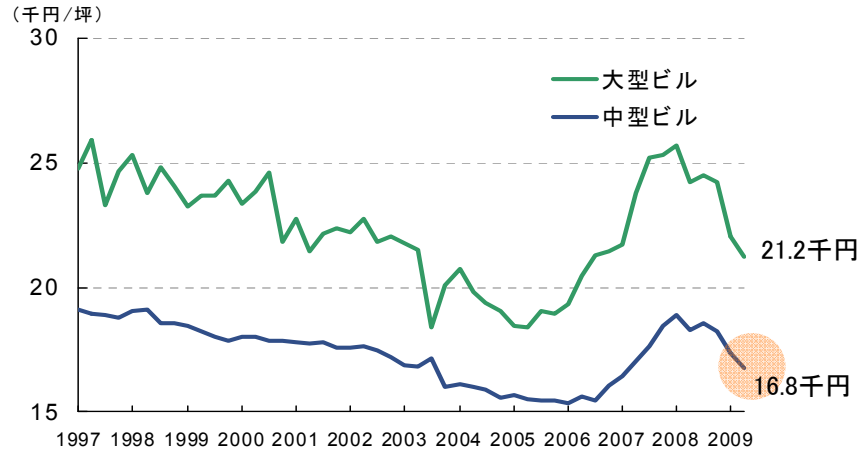


4. 東京23区:大型ビル、中型ビルの賃料水準



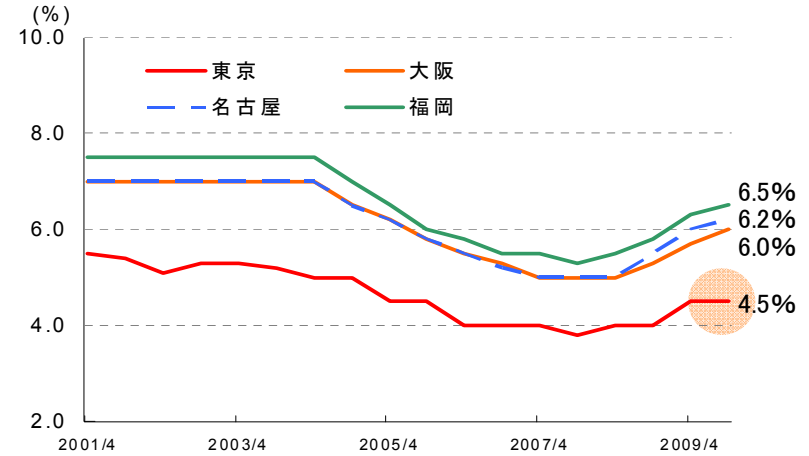
オフィスビル市場環境(参考データ2)

1. 東京23区:大型ビル、中型ビルの賃料水準



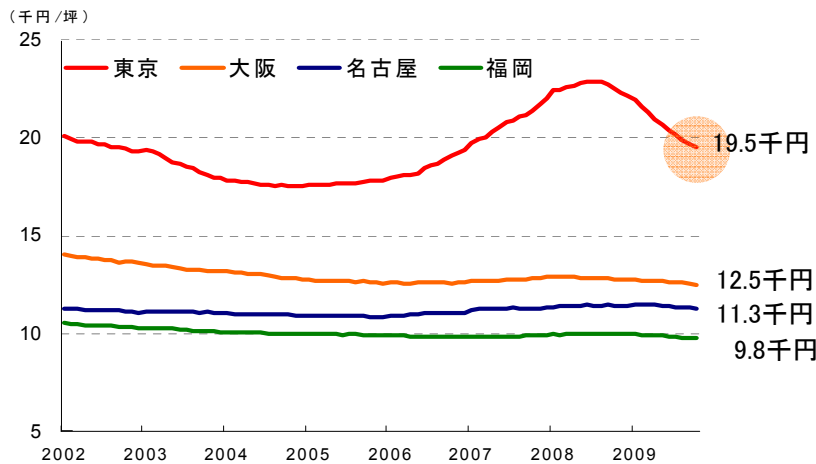
注: 大型ビル: 延床面積が3,000坪以上のビル
 中型ビル: 延床面積が1,000坪から3,000坪のビル
 出所: CBRE総研のデータをもとにケネディクス制作(直近値は2009年9月)

2. 東京および地方都市の不動産のキャップレート



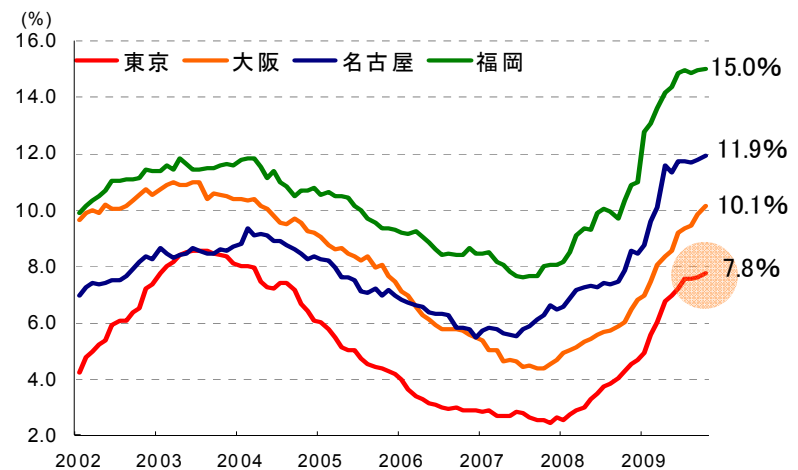
注: 1. 利回りはそれぞれの地域で築5年以内のAクラスビルに対する直接還元法による投資家の期待利回り
 2. 東京は丸の内・大手町地区の投資家期待利回りを使用
 出所: 日本不動産研究所のデータをもとにケネディクス制作(2009年10月現在)

3. 地域別の賃料水準の推移



注: 東京は都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)の延床面積100坪以上のビルを対象
 出所: 三鬼商事のデータをもとにケネディクス制作(直近値は2009年10月)

4. 地域別の空室率の推移



注: 東京は都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)の延床面積100坪以上のビルを対象
 出所: 三鬼商事のデータをもとにケネディクス制作(直近値は2009年10月)

第9期決算概要—損益計算書

■前期比較～2009/10期(第9期)と2009/4期(第8期)比較

	前期(第8期)	当期(第9期)	増減	主な増減要因	
	自2008/11/1 至2009/4/30	自2009/5/1 至2009/10/31			
	百万円	百万円	百万円		
経常損益の部	営業事業収入	7,232	6,906	▲326	
	賃料収入	5,985	5,711	▲274	物件譲渡、空室期間の長期化等
	共益費収入	1,246	1,195	▲51	物件譲渡、空室期間の長期化等
	その他賃貸事業収入	971	1,015	44	
	駐車場収入	241	231	▲10	
	水道光熱費収入	559	617	58	季節的変動
	その他収入	170	166	▲4	
	不動産賃貸事業収益合計 A	8,204	7,921	▲283	
	不動産等売却益	-	-	-	
	営業収益	8,204	7,921	▲282	
	管理委託費	799	764	▲35	BMコスト削減による
	水道光熱費	578	529	▲49	燃料調整費分コスト減少
	公租公課	494	536	42	2008年取得物件の固定資産税等
	修繕費	138	171	33	原状回復費等
その他(※1)	163	199	36	除却損等	
減価償却費	1,429	1,451	22	KDX名古屋栄ビル取得等	
不動産賃貸事業費用合計 B	3,603	3,652	49		
不動産賃貸事業損益(A-B)	4,600	4,269	▲331		
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	6,030	5,721	▲309		
不動産等売却損	492	440	▲52		
資産運用報酬	434	423	▲11	利益減少による	
その他(※2)	210	192	▲18	支払報酬等減少	
営業費用	4,740	4,708	▲32		
営業利益	3,463	3,213	▲250		
営業外損益の部	営業外収益	11	5	▲6	
	支払利息	745	793	48	利率増加
	投資法人債利息	113	114	1	
	融資関連費用	107	147	40	アップフロントフィーの増加
	投資法人債発行費償却	5	5	-	
	投資口交付費償却	41	23	▲18	2006年PO分償却完了
	創立費償却	5	5	-	
	その他	21	25	4	
	営業外費用	1,039	1,116	77	
	経常利益	2,435	2,103	▲332	
税引前当期純利益	2,435	2,103	▲332		
法人税、住民税及び事業税等	0	1	1		
当期純利益	2,434	2,102	▲332		
前期繰越利益	0	0	-		
当期未処分利益	2,434	2,102	▲332		

(※1) その他の費用: 保険料、信託報酬等

(※2) 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
増減は四捨五入

第9期決算概要—貸借対照表及びキャッシュフロー計算書等

	前期(第8期)		当期(第9期)	
	2009年4月30日現在 金額(百万円)	比率	2009年10月31日現在 金額(百万円)	比率
資産の部				
流動資産	15,941	6.7	13,289	5.6
現金及び預金	9,981		7,256	
信託現金及び信託預金	5,626		5,613	
その他	333		419	
固定資産	222,699	93.3	222,962	94.3
有形固定資産	221,895		222,162	
建物等	10,590		14,062	
土地	29,104		29,104	
信託建物等	57,475		55,772	
信託土地	124,725		123,222	
無形固定資産	286		286	
借地権	285		285	
信託水道施設利用権	1		1	
投資その他の資産	517		512	
差入敷金保証金	11		11	
長期前払費用	498		494	
繰延税金資産	6		5	
繰延資産	103	0.2	68	0.0
創立費	10		5	
投資法人債発行	45		39	
投資口交付費	47		23	
資産合計	238,745	100.0	236,320	100.0

◆ 現金及び預金: ▲2,724百万円
(手元資金でKDX名古屋栄ビルの建物を取得)

◆ 有形固定資産: +267百万円
(KDX名古屋栄ビルの建物を取得。住宅2物件譲渡。)

	前期(第8期)		当期(第9期)	
	2009年4月30日現在 金額(百万円)	比率	2009年10月31日現在 金額(百万円)	比率
負債の部				
流動負債	21,273	8.9	26,290	11.1
営業未払金	304		288	
短期借入金	19,000		24,500	
未払金等	310		181	
前受金	1,173		1,133	
その他	484		186	
固定負債	90,073	37.7	82,963	35.1
投資法人債	12,000		12,000	
長期借入金	67,750		60,720	
預り敷金保証金	1,536		1,624	
信託預り敷金保証金	8,770		8,604	
デリバティブ債務	16		14	
負債合計	111,346	46.6	109,253	46.2
純資産				
出資総額	124,973		124,973	
剰余金	2,434		2,102	
繰延ヘッジ損益	▲10		▲8	
純資産合計	127,398	53.4	127,067	53.8
負債純資産合計	238,745	100.0	236,320	100.0

キャッシュフロー計算書

	前期(第8期)		当期(第9期)	
	2009年4月30日現在 金額(百万円)		2009年10月31日現在 金額(百万円)	
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,961		5,415	
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲1,831		▲4,204	
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲3,121		▲3,964	
現金及び現金同等物の増減額	2,007		▲2,753	
現金及び現金同等物の期首残高	11,703		13,711	
現金及び現金同等物の期末残高	13,711		10,957	

業績指標の推移

	09/4期 (第8期)	09/10期 (第9期)	前期比	説明
1口あたり純資産額	636,990円	635,335円	▲1,655円	
期末有利子負債比率	41.4%	41.1%	▲0.3%	有利子負債額は▲1,530百万円
期末自己資本比率	53.4%	53.8%	+0.4%	-
期末物件数	67物件	65物件	▲2物件	取得:(KDX名古屋栄ビル建物)譲渡:住宅2物件
総賃貸可能面積	250,364.42㎡	254,225.04㎡	▲3,860.62㎡	▲1.5%
期末稼働率	95.7%	94.7%	▲1.0%	オフィスビル94.4% 都市型商業施設94.9% 住宅96.4%

本資産運用会社の株主構成の変更(株主変更)

ケネディクス・リート・マネジメント株式会社の株主一部変更

変更前の株主構成(2009年12月14日現在)

株主	住所	保有株式数(株)	保有比率(%)
ケネディクス株式会社	東京都港区新橋二丁目2番9号	5,805	90%
伊藤忠商事株式会社	東京都港区北青山二丁目5番1号	645	10%
合計	-	6,450	100%

変更後の株主構成(2009年12月22日現在)

株主	住所	保有株式数(株)	保有比率(%)
ケネディクス・アセット・マネジメント株式会社	東京都港区新橋二丁目2番9号	5,805	90%
伊藤忠商事株式会社	東京都港区北青山二丁目5番1号	645	10%
合計	-	6,450	100%

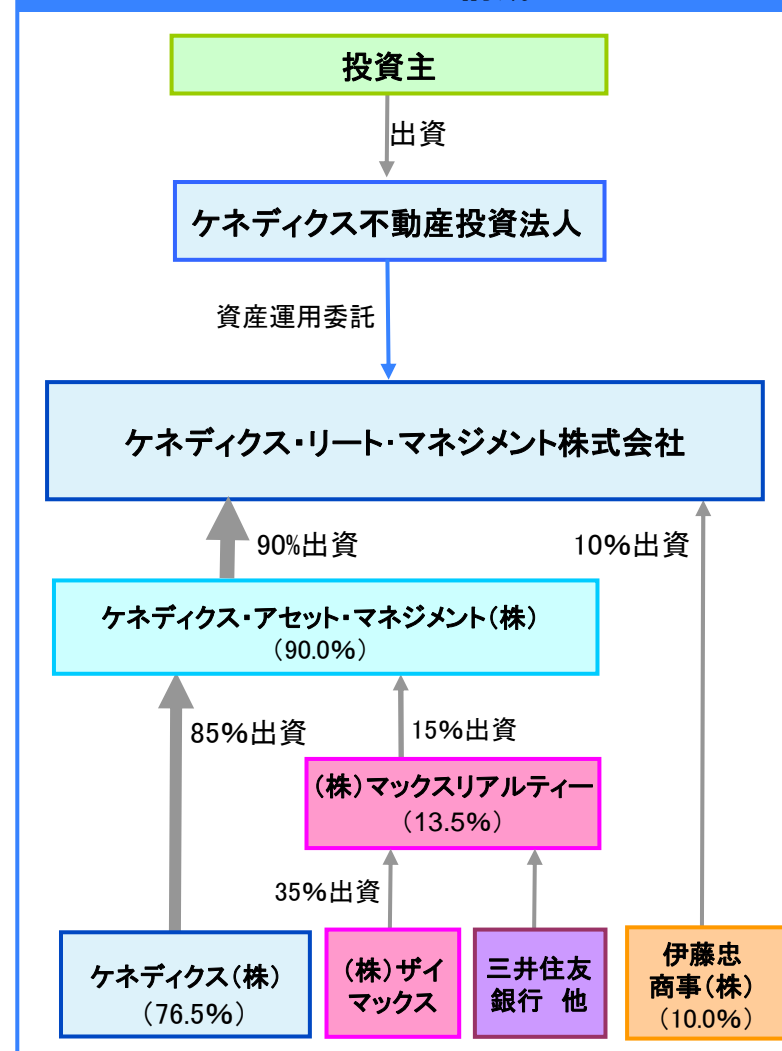
ケネディクス・アセット・マネジメント株式会社の概要

会社名	ケネディクス・アセット・マネジメント株式会社
設立	2009年10月
代表者	代表取締役 川島 敦
資本金	405百万円(2009/12/17時点)

株主変更の概要

2009年12月14日: 本資産運用会社の取締役会で株式譲渡を承認
 2009年12月22日: ケネディクス株式会社がケネディクス・アセット・マネジメント株式会社へ株式譲渡

スポンサー構成



*(株)マックスリアルティーは、「不動産と金融のコンサルティングノウハウの融合」をビジネスコンセプトに、(株)ザイマックスと三井住友銀行等の出資により設立された会社で不動産投資に関するアセットマネジメント業務を提供しています。

本資産運用会社の株主構成の変更(株主変更)

ケネディクス・リート・マネジメント株式会社の株主一部変更

変更前の株主構成(2009年12月14日現在)

株主	住所	保有株式数(株)	保有比率(%)
ケネディクス株式会社	東京都港区新橋二丁目2番9号	5,805	90%
伊藤忠商事株式会社	東京都港区北青山二丁目5番1号	645	10%
合計	-	6,450	100%

変更後の株主構成(2009年12月中(予定))

株主	住所	保有株式数(株)	保有比率(%)
ケネディクス・アセット・マネジメント株式会社	東京都港区新橋二丁目2番9号	5,805	90%
伊藤忠商事株式会社	東京都港区北青山二丁目5番1号	645	10%
合計	-	6,450	100%

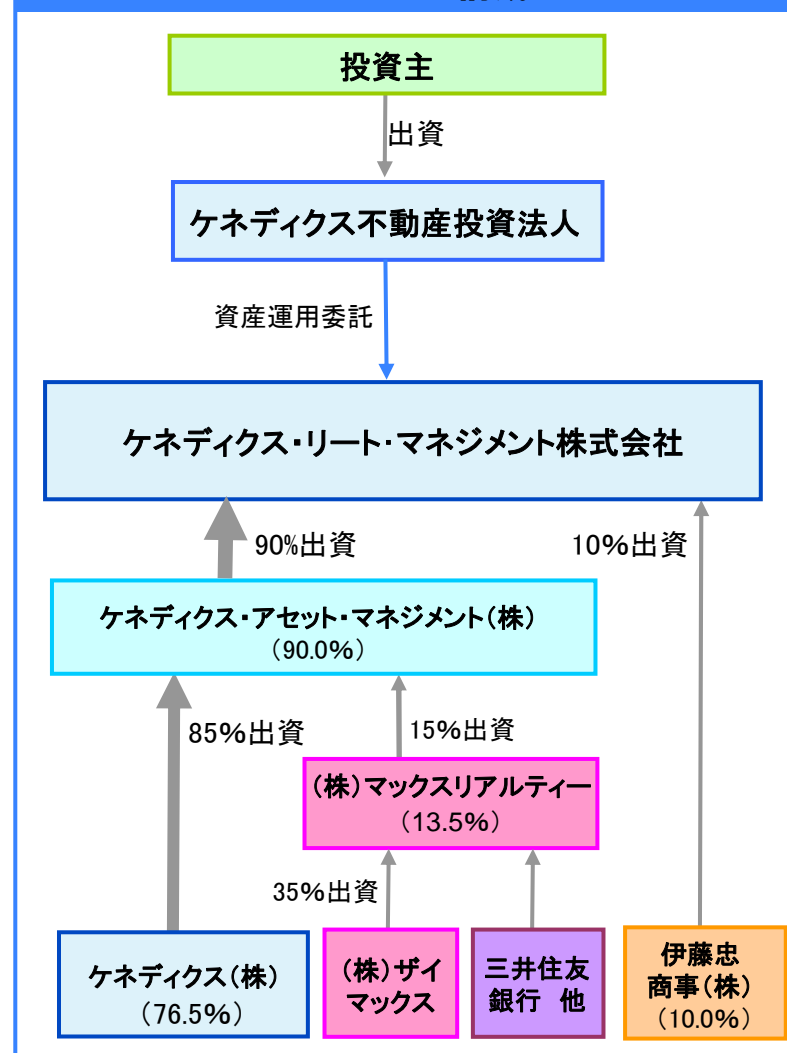
ケネディクス・アセット・マネジメント株式会社の概要

会社名	ケネディクス・アセット・マネジメント株式会社
設立	2009年10月
代表者	代表取締役 川島 敦
資本金	405百万円(2009/12/17時点)

株主変更の概要

2009年12月14日: 本資産運用会社の取締役会で株式譲渡を承認
 2009年12月中(予定): ケネディクス株式会社がケネディクス・アセット・マネジメント株式会社へ株式譲渡

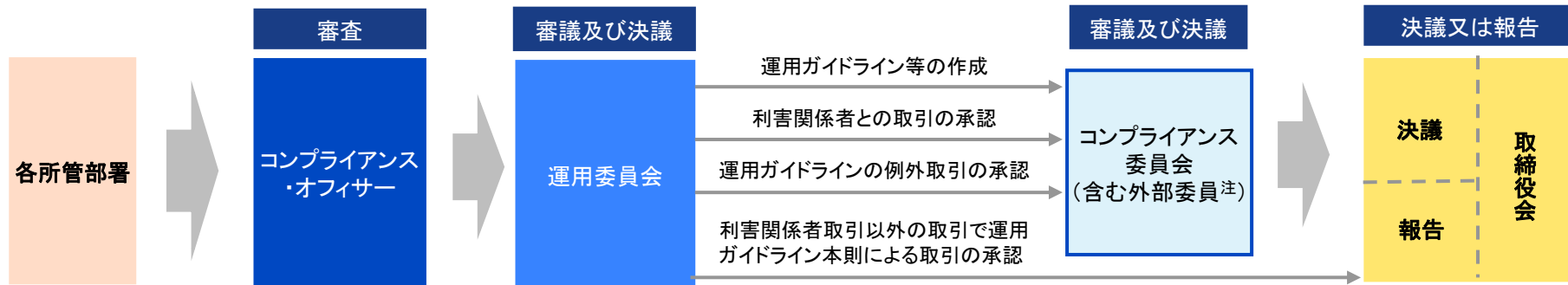
スポンサー構成



*(株)マックスリアルティーは、「不動産と金融のコンサルティングノウハウの融合」をビジネスコンセプトに、(株)ザイマックスと三井住友銀行等の出資により設立された会社で不動産投資に関するアセットマネジメント業務を提供しています。

本資産運用会社の運用体制

本資産運用会社の意思決定フロー



注：2009年12月14日現在、外部委員は弁護士1名が就任しています。
2009年5月26日に上記意思決定フローに変更しました。

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満での譲渡を禁止

＜参考＞本資産運用会社の各種委員会・取締役会および本投資法人役員会の開催実績

	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
コンプライアンス委員会	7	7	7	8	6	8	9	8	8
運用委員会	21	35	39	39	38	38	52	44	36
取締役会	9	7	9	8	9	7	9	8	10
投資法人役員会	11	7	7	9	7	7	8	8	8

＜参考＞本資産運用会社の報酬体系

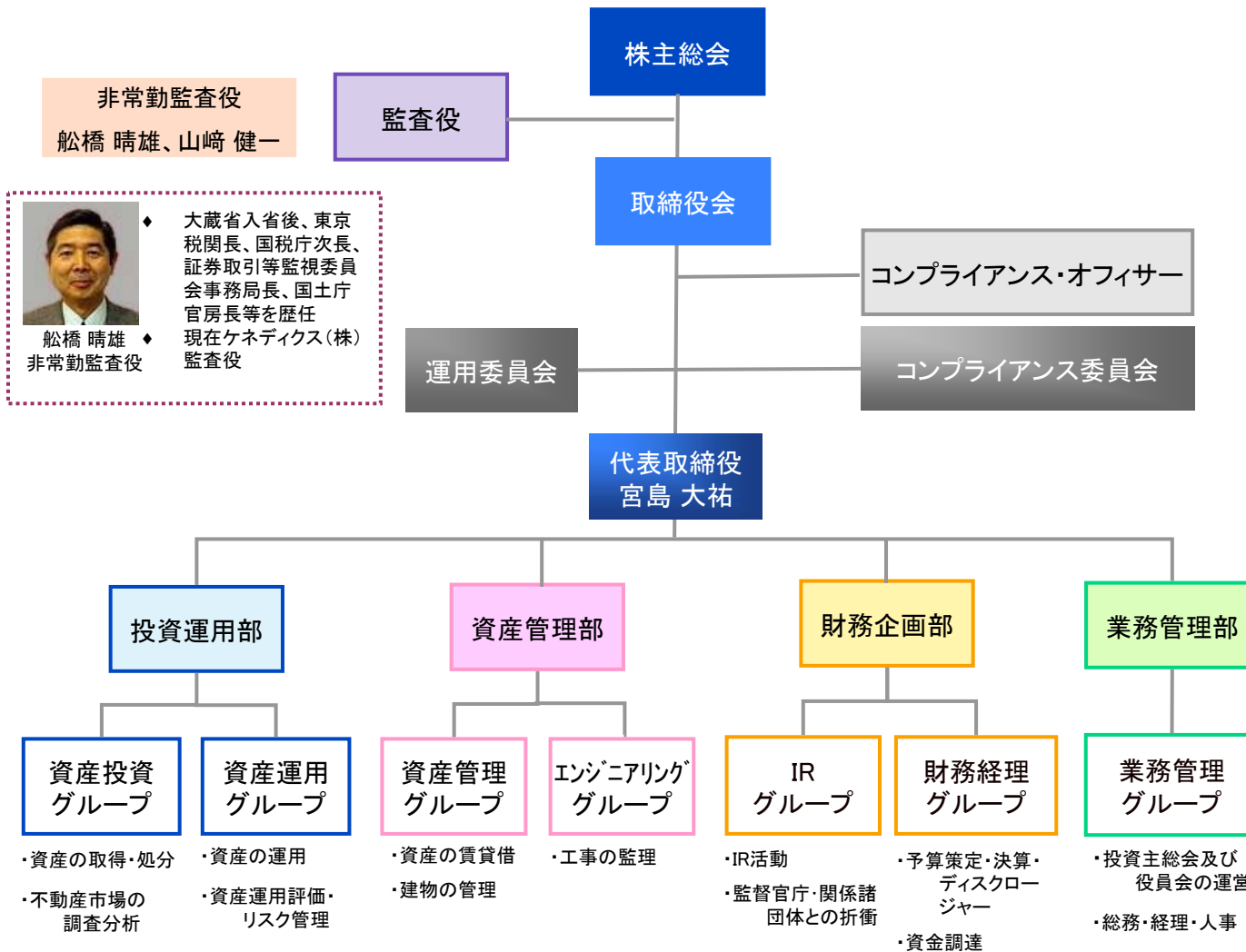
◆ 資産運用報酬

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

◆ プロパティ・マネジメント報酬

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

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一部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



小松 浩樹
投資運用部長

- ◆ 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入社
- ◆ 不動産鑑定士



大輪 正志
取締役 資産管理部長

- ◆ アサヒ都市開発、日本地所等を経てケネディクス入社
- ◆ ケネディクス・アドバイザーズ執行役員REIT運用部長を経て、ケネディクス・リート・マネジメントへ



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入社



上村 裕司
コンプライアンス・オフィサー

- ◆ 新生銀行に約27年間在籍
- ◆ 新生銀行コンプライアンス統轄部において8年間のコンプライアンス・オフィサーの経験を経て、ケネディクス・リート・マネジメントへ

注意事項

本資料は、情報の提供のみを目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

本資料には、ケネディクス不動産投資法人(以下、「本投資法人」と言います)に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとにケネディクス・リート・マネジメント株式会社(以下、「本資産運用会社」と言います)が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断等については、本資産運用会社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

第三者が公表するデータ・指標等の正確性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本投資法人の将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。

今後、本資料の内容に重要な訂正があった場合は、本投資法人のホームページに訂正版を掲載する予定です。