

ケネディクス不動産投資法人

第1期(2005年10月期)決算説明会資料

2005年12月16日

ケネディクス・リート・マネジメント株式会社

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



目次

第1期ハイライト	2	4. 今後の運用戦略	22
1. “KENEDIX Selection” - 上場後取得物件	3	今後の運用戦略ハイライト	23
2. 第1期(平成17年10月期)決算概要	8	外部成長戦略	24
第1期決算概要	9	内部成長戦略	28
損益計算書	11	財務戦略	32
貸借対照表	12	情報開示方針	34
キャッシュフロー計算書 / 分配金に係る計算書	13	5. 参考資料	35
第2期収益予想	14	ポートフォリオ一覧	36
3. ポートフォリオの運用状況	15	ポートフォリオマップ	37
外部成長実績	16	IPOの概要	38
内部成長実績	19	投資口価格の推移	39
		投資主の状況	40
		市況の認識	41
		借入金一覧	42
		PML一覧	43
		資産運用会社の運用体制	44
		資産運用会社組織図	45

本資料には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は将来の業績を保証するものではありません。また、本資料の内容に関しては、未監査であり、その内容の正確性、及び確実性を保証するものではありません。

第1期ハイライト

◆ 新規上場 : 2005年7月21日 21番目のREITとして上場(東京証券取引所)

◆ 外部成長実績 : オフィスビル、商業施設の新規取得による外部成長
- 取得価格ベース 上場時29物件 約610億円 第1期末31物件 約690億円

◆ 内部成長実績 : 稼働率の向上(第1期末31物件 96.6%)

◆ 財務(借入) : 上場時点から無担保・無保証による借入を実現

◆ 第1期分配金 : 当初予想比 + 10.6%

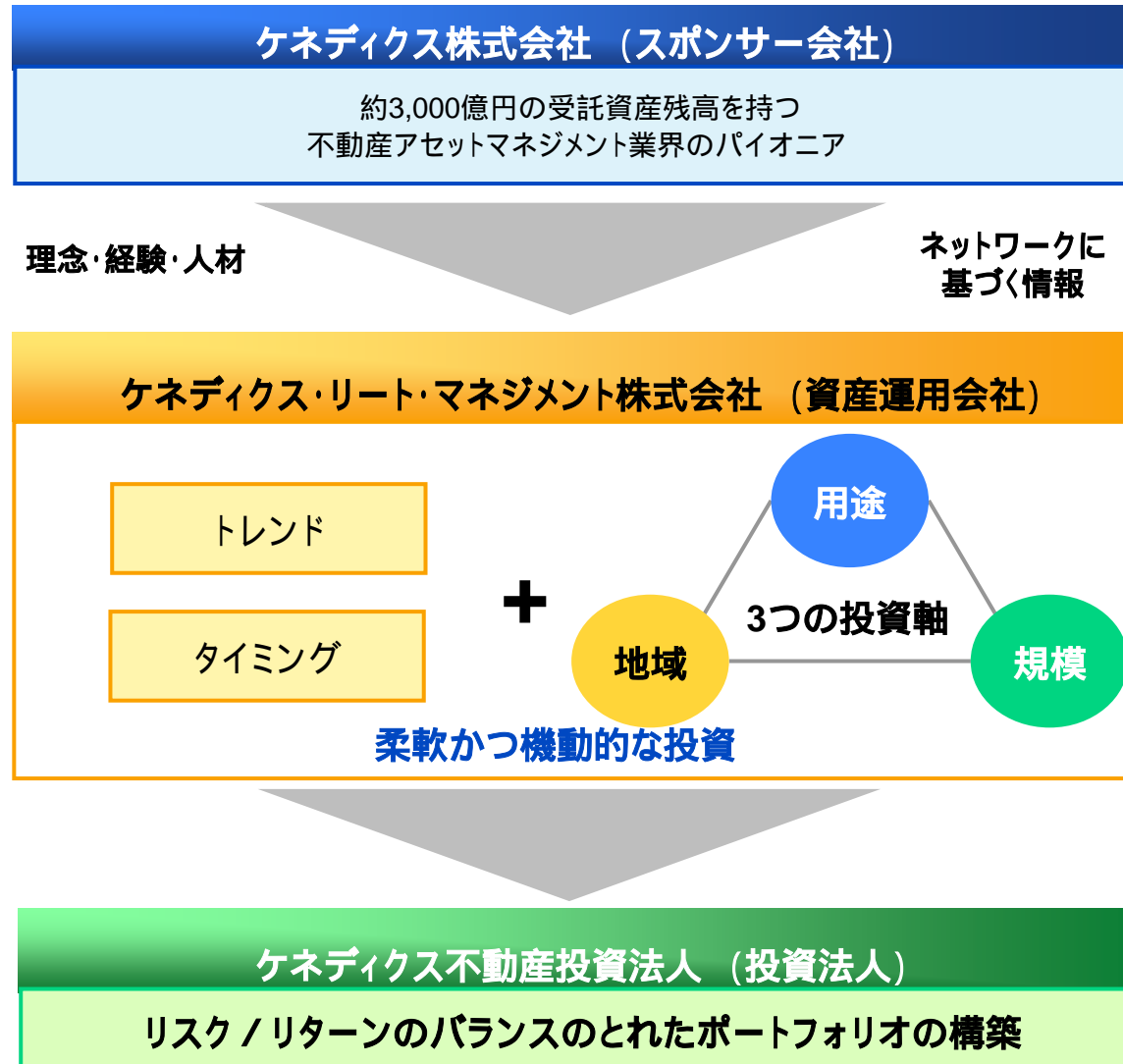
セクション 1

“KENEDIX Selection” — 上場後取得物件



“KENEDIX Selection”

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戦略による分散ポートフォリオの構築



“KENEDIX Selection” - 上場後取得物件

第2期取得物件

ベルモードビル(オフィスビル)



- ◆ 所在地: 東京都千代田区麹町
- ◆ 敷地面積: 612.17m²
- ◆ 賃貸可能面積: 3,816.35m²
- ◆ 建築時期: 平成6年5月
- ◆ 取得日: 平成17年11月1日
- ◆ 取得価格: 5,950百万円
- ◆ 想定NOI利回り: 4.5%

- ◆ 麹町エリアは、国会、官公庁、裁判所、大使館、文化施設等に囲まれたビジネス・商業街区として、賑やかながら品格のある環境
- ◆ 東京メトロ有楽町線「麹町」駅から徒歩約1分、半蔵門線「半蔵門」駅から徒歩約4分と駅至近
- ◆ オフィス景観の美しさでも有名な麹町大通り(新宿通り)に面しており、高い利便性と優れた視認性

第1期取得物件

ポルトス・センタービル(オフィスビル)



- ◆ 所在地: 大阪府堺市
- ◆ 敷地面積: 13,936.63m²
- ◆ 敷地権割合: 約22.3%
- ◆ 賃貸可能面積: 11,520.47m²
- ◆ 建築時期: 平成5年9月
- ◆ 取得日: 平成17年9月21日
- ◆ 取得価格: 5,570百万円
- ◆ 想定NOI利回り: 6.0%

- ◆ 堺地区は、大阪南部の拠点都市として発展を遂げてきたエリア大阪中心部や関西国際空港へのアクセス
- ◆ 南海本線「堺」駅に直結する複合施設「ポルトス堺」(事務所、商業店舗、ホテル、駐車場等で構成)の中核を為す事務所棟
- ◆ 規模・設備・品質等の全体的なグレードも市内のオフィスビルの中で高い水準の大型複合施設

“KENEDIX Selection” - 上場後取得物件

第1期取得物件

代々木Mビル (商業施設)



- ◆ 所在地: 東京都渋谷区代々木
- ◆ 敷地面積: 228.74m²
- ◆ 賃貸可能面積: 1,189.30m²
- ◆ 建築時期 : 平成3年8月
- ◆ 取得日 : 平成17年9月30日
- ◆ 取得価格 : 2,479百万円
- ◆ 想定NOI利回り: 4.7%

- ◆ 代々木エリアは、新宿・代々木・原宿・渋谷に至る一連の沿線ゾーンの一角として高い利便性を有する地域
- ◆ 周辺には専門学校・予備校・語学スクール等の各種教育関連施設が林立し、若年層を中心に高い繁华性を有する
- ◆ JR山手線・総武線、都営地下鉄大江戸線「代々木」駅徒歩約1分に位置し、代々木駅前広場に面した高い視認性と交通至便性

第2期取得物件

びなす ひばりが丘(住宅)



- ◆ 所在地: 北海道札幌市厚別区
- ◆ 敷地面積: 8,595.00m²
- ◆ 賃貸可能面積: 12,829.64m²
- ◆ 建築時期 : 平成元年3月
- ◆ 取得日 : 平成17年12月8日
- ◆ 取得価格 : 1,800百万円
- ◆ 住宅タイプ : ファミリータイプ
- ◆ 想定NOI利回り: 6.6%

- ◆ 札幌市東部の住宅地として人気が高い地域であり、地下鉄東西線「ひばりが丘」駅から徒歩約5分に位置し、札幌市中心部の「大通」駅まで同線で18分、「新さっぽろ」駅にも1駅2分と良好な交通アクセス
- ◆ 周辺には区役所・公園・学校等の公共施設やスーパー・医院等の生活利便施設等も整備され、住宅地として恵まれた環境
- ◆ 3棟の建物からなる全159戸の共同住宅(ファミリータイプ)。オール電化システム、CATV、トランクルーム完備と高グレード

“KENEDIX Selection” - 上場後取得物件

第2期以降取得予定物件

コレクション東桜(仮称) (住宅)



- ◆ 所在地: 愛知県名古屋市東区
- ◆ 敷地面積: 462.52m²
- ◆ 賃貸可能面積: 2,655.31m² (予定)
- ◆ 竣工予定時期: 平成18年3月
- ◆ 取得予定時期: 平成18年5月20日迄
- ◆ 取得予定価格: 1,264百万円
- ◆ 住宅タイプ: コンパクトタイプ

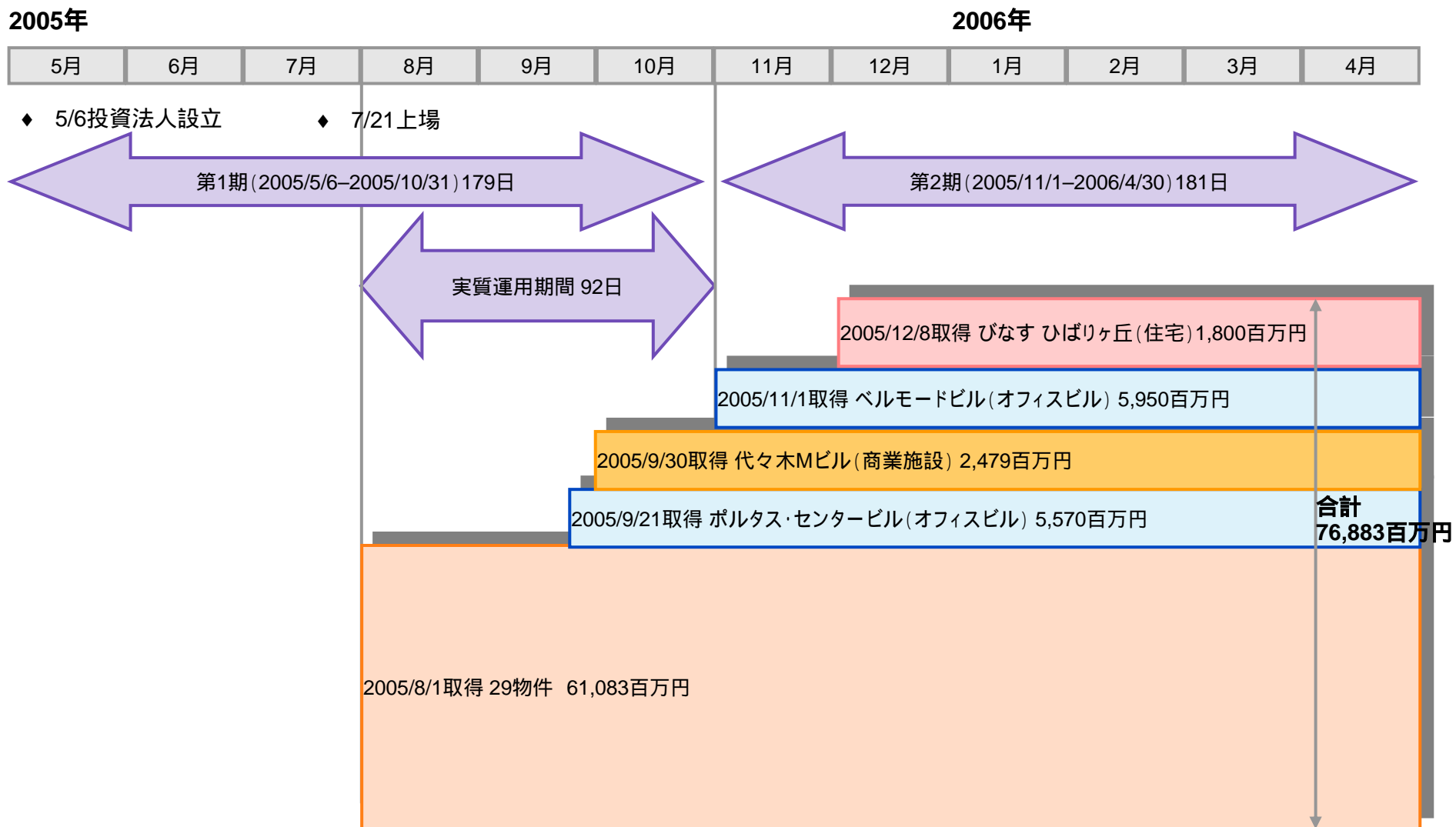
- ◆ 名古屋圏最大の商業・ビジネス街である栄地区が徒歩圏
- ◆ 地下鉄桜通線「高岳」駅まで徒歩約1分と、市内でも競争力を持つ都心立地
- ◆ 2階から14階までの住戸65戸(各階5戸)と1階の店舗1戸からなる、店舗併用共同住宅

セクション 2

第1期(平成17年10月期)決算概要



第1期決算概要 — 運用実績経緯



第1期決算概要 — 運用実績ハイライト

運用実績

当期純利益	242百万円
総資産額	77,325百万円
純資産額	44,527百万円
1口当たり純資産額	561,008円
1口当たり分配金	3,052円

- ◆ 実質運用期間 92日間 (当初29物件の取得日2005/8/1-10/31)
- ◆ 発行済投資口数79,370口

第1期(平成17年10月期)の運用状況の予想の修正概要

	IPO時予想	9/30修正	実績	IPO時予想との乖離
営業収益	1,072百万円	1,153百万円	1,196百万円	+11.6%
当期純利益	219百万円	237百万円	242百万円	+10.6%
1口当たり分配金	2,759円	2,986円	3,052円	+10.6%

各種財務指標

期末有利子負債比率	37.5%
期末自己資本比率	57.6%
賃貸NOI ¹	945百万円
FFO (Funds from Operation) ²	510百万円

注:

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

実績と9/30修正予想との主な差異要因

- ◆ 営業収益の増加 + 43百万円 (当初想定稼働率を上回る実績)
 - ◆ 営業費用の増加 28百万円 (稼働率上昇 賃貸事業費用も増加)
 - ◆ 減価償却費の増加 58百万円 (償却期間等の前提条件の確定)
 - ◆ 営業外費用の減少 + 45百万円, その他 + 3百万円
- 賃貸NOI +15百万円

第1期決算概要 — 損益計算書

第1期

〔自平成17年5月6日
至平成17年10月31日〕

科目	金額(百万円)	構成比(%)
経常損益の部		
営業損益の部		
1.営業収益	1,196	100.0
賃貸事業収入	1,067	
その他賃貸事業収入	128	
2.営業費用	606	50.7
賃貸事業費用	518	
資産運用報酬	56	
その他営業費用	31	
営業利益	589	49.3
営業外損益の部		
1.営業外収益		
受取利息	0	0.0
2.営業外費用	346	29.0
支払利息	57	
融資関連費用	85	
新投資口発行費	66	
投資口公開関連費用	124	
その他営業外費用	11	
経常利益	243	20.3
税引前当期純利益	243	20.3
法人税等	0	0.1
当期純利益	242	20.2
前期繰越利益	-	
当期末処分利益	242	

◆ 実質運用期間 92日間 (2005/8/1-2005/10/31)

物件毎P/Lは決算短信末尾一覧表ご参照

◆ 賃貸事業収入:

- 外部成長: 上場時29物件(2005/8/1)に加え、ポルトス・センタービル(2005/9/21)、代々木Mビル(2005/9/30)の取得による収入の拡大
- 内部成長: 第1期末のポートフォリオ稼働率が96.6%に上昇したことによる収入の拡大

◆ 賃貸事業費用:

- 減価償却費 268百万円

◆ 投資証券上場・公募関連費用 約190百万円

- 本投資法人の東京証券取引所への上場(2005年7月21日)に関連した費用

第1期決算概要 — 貸借対照表

科目	第1期 (平成17年10月31日現在)	
	金額(百万円)	構成比(%)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	692	
信託現金及び信託預金	4,483	
営業未収入金	94	
未収消費税等	910	
その他流動資産	34	
流動資産合計	6,215	8.0
固定資産		
1.有形固定資産		
信託建物等	26,181	
信託土地	44,730	
有形固定資産合計	70,911	91.7
2.投資その他の資産		
長期前払費用	34	
その他	118	
投資その他の資産合計	153	0.2
固定資産合計	71,064	91.9
繰延資産		
創業費	45	
繰延資産合計	45	0.1
資産合計	77,325	100.0

科目	第1期 (平成17年10月31日現在)	
	金額(百万円)	構成比(%)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	192	
短期借入金	10,000	
未払金	67	
前受金	380	
その他流動負債	72	
流動負債合計	10,713	13.8
固定負債		
長期借入金	19,000	
信託預り敷金保証金	2,976	
その他	108	
固定負債合計	22,084	28.6
負債合計	32,798	42.4
出資の部		
出資総額		
出資総額	44,285	57.3
剰余金		
当期末処分利益	242	
剰余金合計	242	0.3
出資合計	44,527	57.6
負債・出資合計	77,325	100.0

借入金: 短期100億円 + 長期190億円
有利子負債比率: 37.5%

第1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

科目	第1期	
	〔自平成17年5月6日 至平成17年10月31日〕	
	金額(百万円)	
1. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	243	
減価償却費	268	
営業未収入金の増加・減少額	94	
未収消費税等の増加・減少額	910	
営業未払金の増加・減少額	192	
未払金の増加・減少額	67	
前受金の増加・減少額	380	
その他	13	
利息の支払額	57	
営業活動によるキャッシュ・フロー	104	
2. 投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	71,179	
信託預り敷金保証金の増減(純額)	2,976	
その他	894	
投資活動によるキャッシュ・フロー	69,098	
3. 財務活動によるキャッシュ・フロー		
借入金の借入による収入	29,000	
投資口の発行による収入	44,285	
財務活動によるキャッシュ・フロー	73,285	
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	4,290	
5. 現金及び現金同等物の期首残高		
6. 現金及び現金同等物の期末残高	4,290	

金銭の分配に係る計算書

科目 金額(円)	第1期	
	〔自平成17年5月6日 至平成17年10月31日〕	
当期末処分利益	242,251,377	
分配金の額	242,237,240	
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,052)	
次期繰越利益	14,137	

第2期収益予想(参考)

第2期(平成18年4月期)の運用状況の予想推移

	IPO時予想	9/30修正	今回予想 (12/15時点)
営業収益	2,161百万円	2,531百万円	2,814百万円
当期純利益	944百万円	1,014百万円	1,034百万円
1口当たり分配金	11,893円	12,775円	13,000円

第2期(平成18年4月期)及び第3期(平成18年10月期)の運用状況の予想

	第1期実績	第2期予想 (平成18年4月期)	第3期予想 (平成18年10月期)
営業収益	1,196 百万円	2,814 百万円	2,877 百万円
営業費用	606	1,582	1,696
うち賃貸事業費用(減価償却費除く)	250	642	805
うち減価償却費	268	635	654
営業利益	589	1,231	1,180
営業外費用	346	195	202
うち支払利息	57	154	167
経常利益	243	1,035	978
当期純利益	242	1,034	977
発行済投資口数	79,370	79,370	79,370
一口当たり分配金(円)	3,052	13,000	12,300
NOI(営業収益 - 賃貸事業費用)	945	2,172	2,071
FFO(当期純利益 + 減価償却費)	510	1,669	1,631

前提ポートフォリオ

29物件
+
ポルタス・センタービル
代々木Mビル

31物件
+
ベルモードビル
びなすひばりが丘

33物件
+
コレクション東桜(仮称)

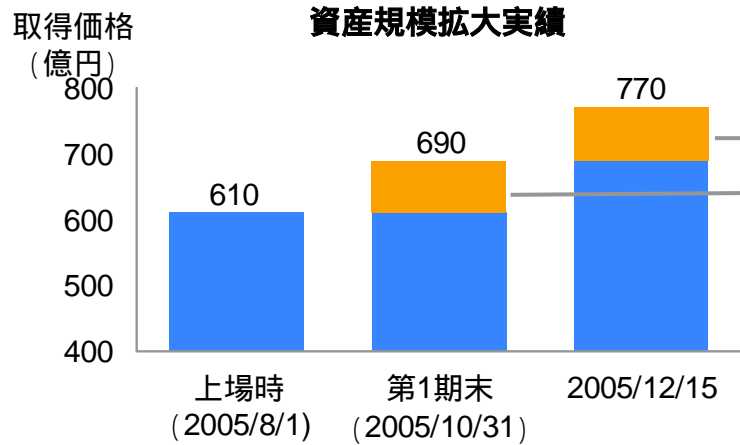
セクション 3

ポートフォリオの運用状況



外部成長実績

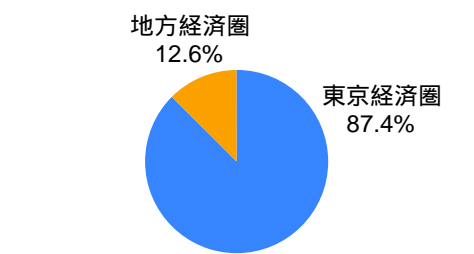
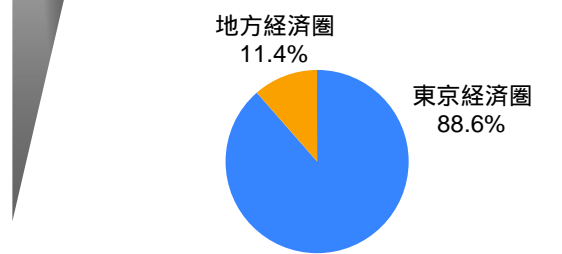
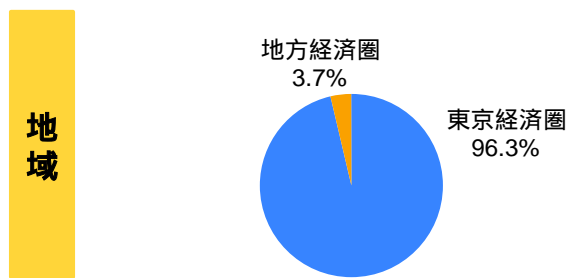
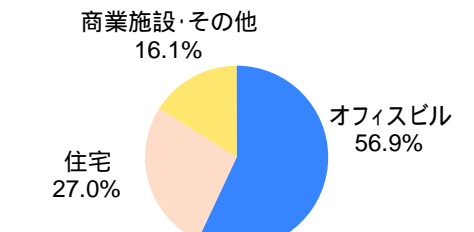
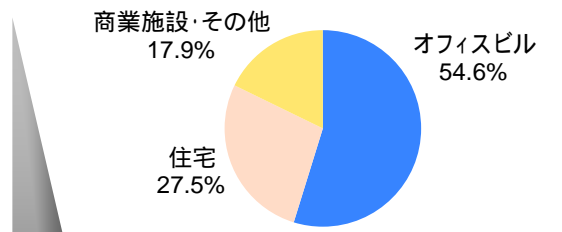
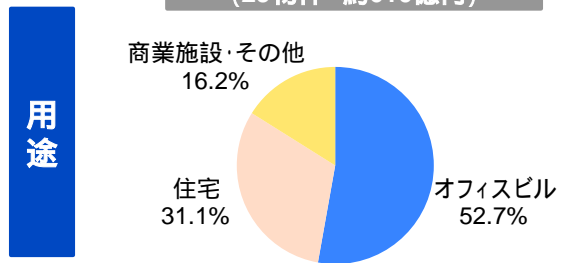
トレンドとタイミングを見極め、3つの投資軸
(用途、地域、規模)を重視した投資戦略



上場時 (29物件 約610億円)

第1期末 (31物件 約690億円)

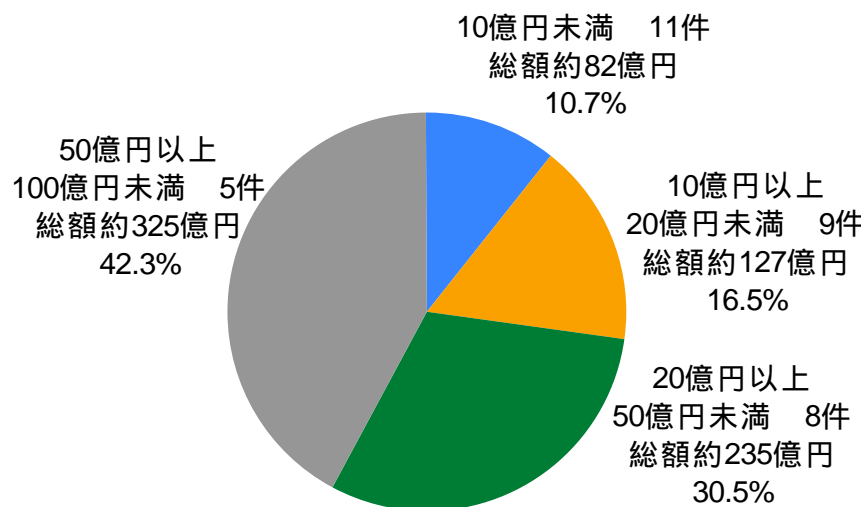
2005年12月15日 (33物件 約770億円)



外部成長実績—規模の分散・テナントの分散

規模分散

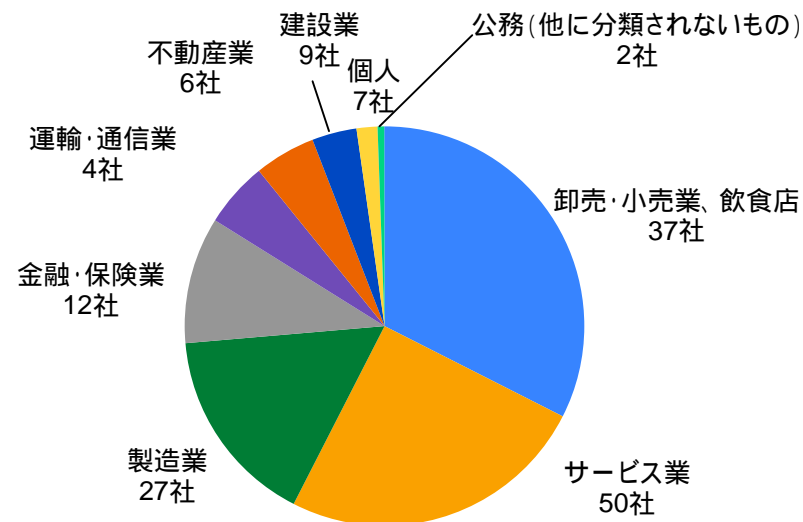
2005年12月15日
(33物件 約770億円)



テナント業種分散(第1期末 2005年10月31日時点)

オフィス 12物件

エンドテナント数 154



住宅 17物件

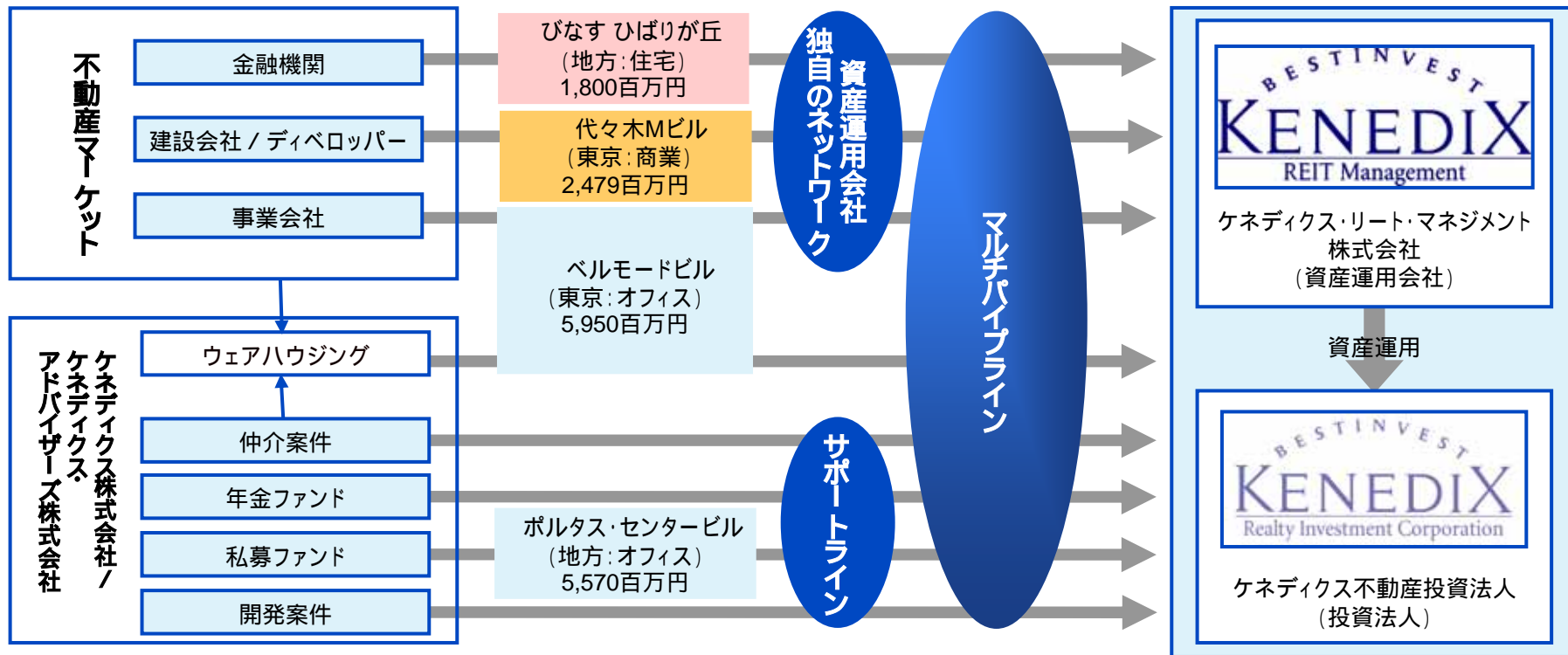
エンドテナント数 488

商業施設 2物件

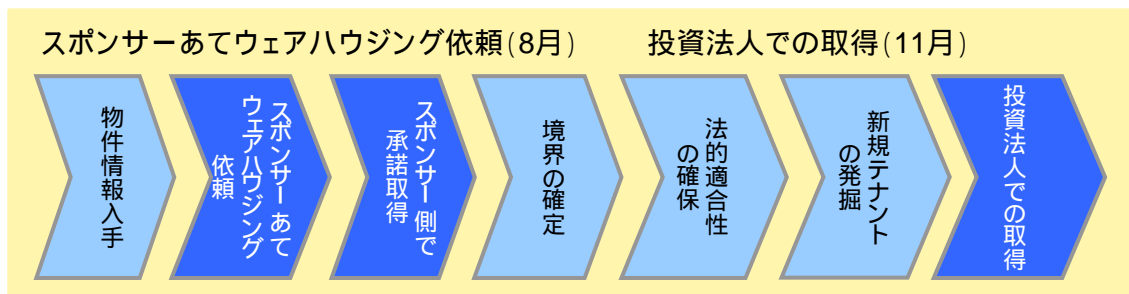
エンドテナント数 20

規模・テナントとも分散の効いたポートフォリオ

外部成長実績—マルチパイプラインの活用とウェアハウジング



ウェアハウジングの活用事例(ベルモードビル)



トレンドとタイミングを逃さない物件取得の好事例:

- ◆ 売主の売却希望時期に即応した素早い押さえ
- ◆ 諸手当を施すことによるREIT適格物件化
- ◆ 賃貸市場動向を見極めた投資判断

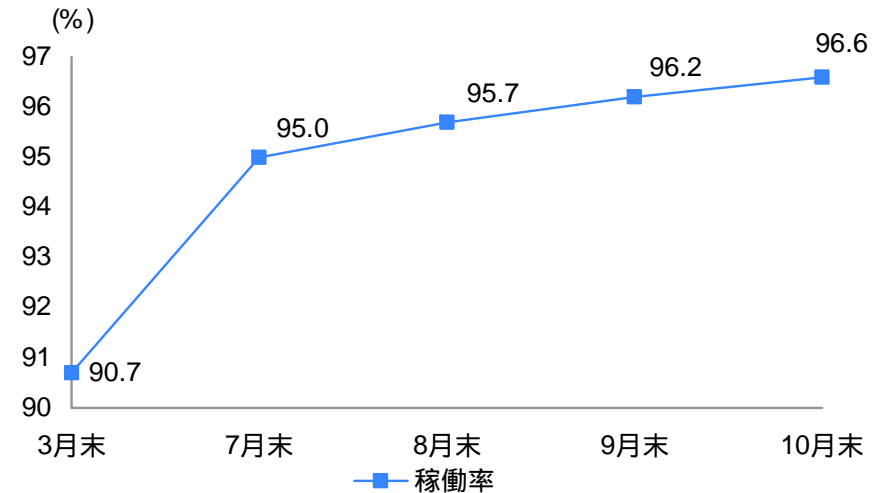
内部成長実績

ポートフォリオ不動産NOI利回り実績 (31物件:年換算)



金額加重平均運用日数(86日)での算定
NOI利回り: 不動産営業収益(償却前) / 取得価格

ポートフォリオ稼働率の推移



ポートフォリオ効果と運用会社の交渉力を 活かした仕組みコストの削減

- ◆ 保険料 全体で **約28%**削減
- ◆ 不動産信託報酬 全体で **約25%**削減

上場時29物件: 組入れ前の水準との比較

月額共込賃料総額の推移 (上場時29物件: 2005年3月末を100とした場合)

	2005年3月末	2005年10月末
オフィスビル	100.0	101.6
住宅	100.0	110.2
商業施設	100.0	100.0
全体	100.0	103.7

内部成長実績—稼働率の向上

◆ オフィス事例

- 日本橋313ビル(A-1)、相互平河町ビル(A-2)
増床・新規ニーズを的確にキャッチ
- K&Y BLD. (サザンプラザ) (A-5)
近隣テナントの誘致
- 東茅場町有楽ビル(A-3)、ノワール八丁堀(A-4)
早期リーシングキャンペーン等により現空部分の募集も順調

◆ 住宅事例

- ストーリーア白金(B-1)
敷金償却や礼金等の募集条件を周辺慣行に合わせ需要喚起
- トレディカーサ南青山(B-2)
粘り強いリーシング活動により1階店舗誘致
- アパートメント元麻布(B-4)、サイド田園調布(B-7)
若干の賃料帯見直しをテコに稼働率を大幅に向上
- コート元浅草(B-9)
エリア内での希少性を活かし、竣工後のリーシングを順調に完了

用途	地域	物件 番号	物件名称	稼働率(%)		
				2005年3月末	2005年7月末	2005年10月末
オフィス ビル	東京 経済圏	A-1	日本橋313ビル	93.5	100.0	100.0
		A-2	相互平河町ビル	90.4	95.9	100.0
		A-3	東茅場町有楽ビル	100.0	100.0	86.5
		A-4	ノワール八丁堀	100.0	93.1	93.1
		A-5	K&Y BLD.(サザンプラザ)	82.3	96.5	95.3
		A-6	原宿Fビル	100.0	100.0	100.0
		A-7	FK南青山ビル	89.6	100.0	100.0
		A-8	神田木原ビル	100.0	100.0	100.0
		A-9	NNKビル	100.0	100.0	100.0
		A-10	小石川吉田ビル	100.0	100.0	100.0
	地方 経済圏	A-12	ポルトス・センタービル	-	-	100.0
		A-11	博多駅前第2ビル	90.7	87.9	88.0
オフィスビル				94.2	97.2	96.9
住宅	東京 経済圏	B-1	ストーリーア白金	91.8	87.3	95.1
		B-2	トレディカーサ南青山	78.1	77.8	95.3
		B-3	コート目白	90.1	100.0	100.0
		B-4	アパートメント元麻布	64.1	83.2	94.2
		B-5	アパートメント若松河田	93.0	94.1	97.8
		B-6	コート日本橋箱崎	97.3	100.0	91.0
		B-7	サイド田園調布	58.3	86.1	100.0
		B-8	エスコート横浜関内II	91.9	94.3	94.7
		B-9	コート元浅草	5.0	72.9	100.0
		B-10	ストーリーア等々力	82.6	87.8	87.9
		B-11	ブルーム表参道	100.0	82.8	82.8
		B-12	クレールコート芦花公園	100.0	94.3	100.0
		B-13	ヒューマンハイム御徒町	97.2	100.0	100.0
		B-14	コート新橋	100.0	100.0	100.0
		B-15	コート水天宮	97.0	94.5	89.1
	地方 経済圏	B-16	アプレスト原	95.6	97.8	91.3
		B-17	アプレスト平針	100.0	100.0	96.9
住宅				84.4	91.2	95.7
商業 施設	東京 経済圏	C-1	神南坂フレーム	100.0	100.0	100.0
		C-2	代々木Mビル	-	-	87.1
商業施設				100.0	100.0	97.4
31物件全体				90.7	95.0	96.6

注: 2005年3月末時点及び7月末時点の稼働率は、本投資法人が物件を取得する以前の参考数値です

内部成長実績—物件競争力の向上

第1期より、メンテナンス工事とバリューアップ工事を積極的に実施

テナント満足度アップ

物件競争力アップ

資産価値アップ

< 第1期の工事例(一部) >

- ◆ 相互平河町ビル
メールボックスの大型化(テナント要望に応えA4化)
- ◆ 博多駅前第2ビル
貸室OA床工事(新規テナント候補のニーズに即応)
リフレッシュルーム設置(低利用スペースの改修)
- ◆ ノワール八丁堀
エレベーター内装リニューアル
- ◆ オフィス各物件
全9物件、計197台の温水洗浄トイレ設置
- ◆ K&Y BLD. エントランス案内板設置
- ◆ サイド田園調布 非常階段扉改修

[Before]

[After]



セクション 4

今後の運用戦略



今後の運用戦略ハイライト

◆ 成長性: ケネディクスへのサポートによる成長

- マルチパイプラインによる外部成長 (NOI水準)
- ケネディクス・アドバイザーズとの協働による内部成長

◆ 安定性: ポートフォリオ・財務体質

- ポートフォリオの分散: 用途・地域・規模の分散
 - 東京経済圏の中規模オフィスビルに軸足を置いた複合型ポートフォリオ
- 財務: 金利上昇に対応した安定的な財務戦略、返済期限の分散

◆ 透明性: 積極的な情報開示およびIR活動

- 物件情報、利害関係取引等の詳細な開示



「投資家の目線に立った不動産運用」

外部成長戦略－投資基準別(用途・地域)取得方針

投資基準(運用ガイドライン)

目標とするポートフォリオ構成比率:用途及び地域の分散

用途

区分	用途	投資比率
オフィス	賃貸用オフィス	50%以上
住宅	賃貸用住宅	20%以上
商業施設	都市型商業施設	30%以下
その他	アミューズメント、ビジネスホテル、教育施設、医療・介護・健康関連施設等	

【用途】:オフィス6割、住宅3割、商業施設1割程度

- ◆ オフィス : **東京経済圏の中規模オフィスビル**に軸足
- ◆ 住宅 : 市場データ等に基づき競争力ある物件を厳選。開発案件へも積極的に投資
- ◆ 商業施設 : 繁华性の高い立地の都市型商業施設から厳選して投資を行う
- ◆ その他 : 原則として、投資対象としない

地域

区分	地域	投資比率
東京経済圏	東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県 の主要都市	70%以上
地方経済圏	政令指定都市をはじめとする地方中核都市	30%以下

【地域】:東京経済圏8割、地方経済圏2割程度

- ◆ 東京経済圏の不動産等を中心に投資
- ◆ 地域経済や不動産市場の変動リスク、災害リスクの軽減の観点から、地方経済圏でも一定の分散投資を行う。特に、人口の増加が見込まれる地域の住宅への投資を、積極的に検討

注: 投資比率とは、各区分の取得価格小計を全区分の取得価格総額で除したものです

外部成長戦略－資産規模目標

当初目標 2008年末 2,000億円

- ◆ マルチパイプラインの活用により前倒達成を目指す
- ◆ 運用ガイドライン上の投資基準(用途・地域・規模)を遵守しつつ、ポートフォリオとして現状NOI水準を維持した物件取得を目指す

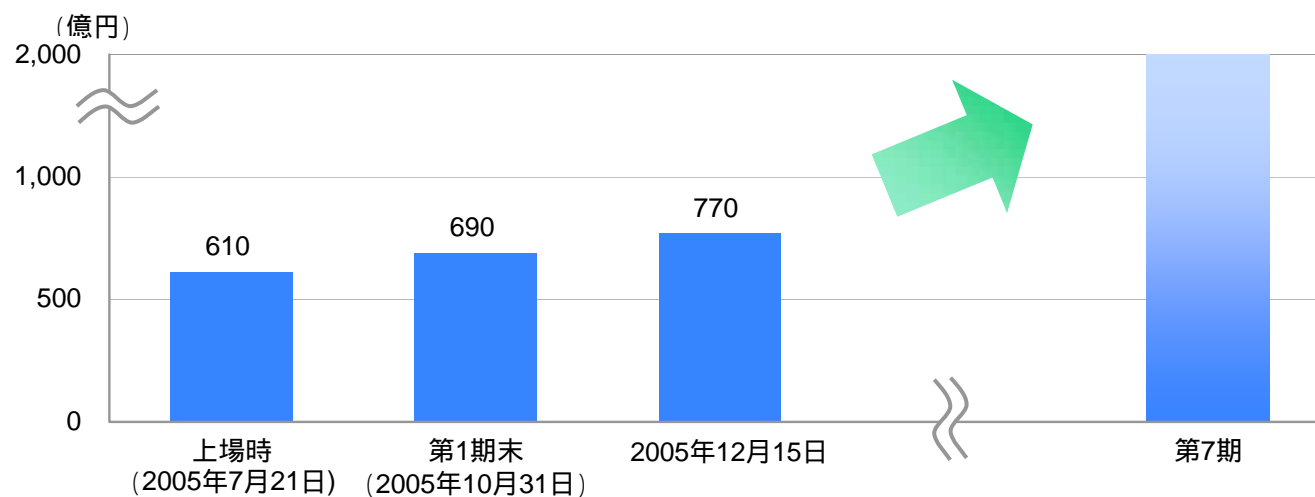
物件情報の件数(運用委員会報告ベース)

実績(2005/7/21-2005/11/30の約4ヶ月) : 合計277件

うち ケネディクスからの情報: 30件

現状ポートフォリオNOI水準 : 5.3%程度

資産規模拡大イメージ



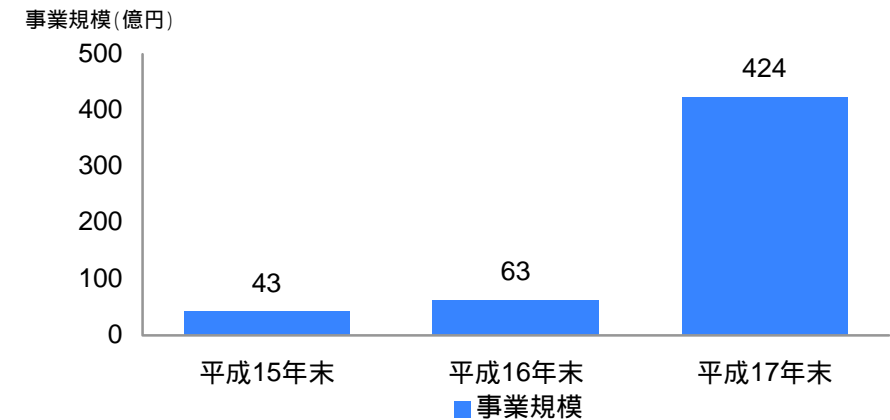
外部成長戦略－取得手法の多様化(開発型案件及びウェアハウジングの活用)

スポンサーの開発案件パイプラインの事例

- ◆ ケネディクスの開発案件のうち本投資法人において個別に取得協議中の事例 (平成18年竣工予定分)

用途	地域	規模
住宅	東京経済圏	20-50億円
住宅	東京経済圏	10-20億円
住宅	地方経済圏	10億円未満
住宅	地方経済圏	10億円未満

<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

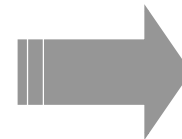


出典: ケネディクス株式会社

注: 事業規模とは、不動産開発案件の取得価格又は予定取得価格をいし、開発案件の竣工年一括して計上しています

スポンサーあてウェアハウジング依頼物件

用途	地域	規模	理由
オフィス	東京経済圏	20-50億円	境界確認作業中
オフィス	地方経済圏	10-20億円	投資比率との整合性
住宅	地方経済圏	20-50億円	投資比率との整合性
住宅	地方経済圏	10億円未満	リースアップ中
商業施設	地方経済圏	20-50億円	投資比率との整合性



サポートライン覚書に基づく
スポンサーによるウェアハウジング
本投資法人が優先的交渉権を有する

外部成長戦略ーケネディクス株式会社の実績及びサポートライン

ケネディクス株式会社(スポンサー会社)

- ◆ 不動産アセットマネジメント業界のパイオニア
- ◆ 機関投資家等からの厚い信頼

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

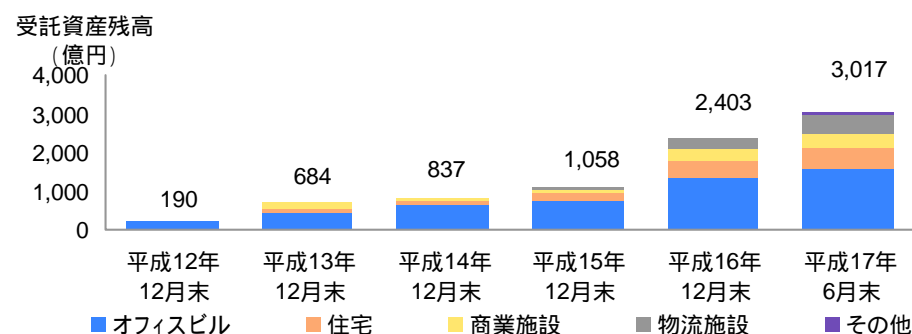
(物件取得に占める非入札案件の金額割合)

- ◆ 2004年度実績 93%
- ◆ 2005年度中間期実績 95.5%

開発事業部の新設

- ◆ 開発型案件への積極的な取組のための設立
- ◆ 開発用地の仕入れ、企画、設計、事業コントロールまで、総合的にファンド向け開発案件の運営・管理に携わる

アセットマネジメント受託資産残高の推移



出典: ケネディクス株式会社 平成17年6月30日現在

注1: 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等のアセットマネジメント受託資産残高の推移です

注2: 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も含まれます

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

出典: ケネディクス株式会社

注1: 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です

注2: 本投資法人は、上場時取得資産として1号及び3号ファンドの資産を取得済みです

内部成長戦略ーポートフォリオの価値向上

不動産収入の向上

- ◆ 賃貸市場の動向や相場観を踏まえた、タイミングを逃さない募集活動
- ◆ 顧客満足度(CS)を前提とした、半歩先を行くリーシングマネジメント
- ◆ 付加収入の向上(空駐車場へのサブリース導入、看板や自動販売機の設置)

規模のメリットとケネディクスグループの交渉力を活かしたコスト削減

- ◆ 建物管理内容の横断的な見直しによる合理化
- ◆ 建物管理業者の集約や変更による管理経費の削減
- ◆ 水光熱費の軽減

オフィスビルを中心に、
経費率の高い物件から
見直し中

的確な工事の実施による物件競争力の向上

- ◆ メンテナンス工事
- ◆ バリューアップ工事

< 第2期に予定される主な工事 >

- ◆ 日本橋313ビル 個別空調、機械警備工事
- ◆ サイド田園調布 エントランス改修工事
- ◆ 各物件 トイレ改修(和式 洋式)

不動産ポートフォリオの価値向上

内部成長戦略ープロパティ・マネジメント業務の一括委託



【特徴】

PM業務一括委託 + マスターリース


- ◆ ポートフォリオ全体の視点からの効率的な運営計画
- ◆ 仕様・手続等の統一化による迅速な管理運営
- ◆ 貸主の立場を兼ね、よりテナントに密着した貸室管理
- ◆ 併存的債務引受による敷金の効率的な運用()

全体約29億円の敷金のうち、2005年内に 約20億円を投資法人にて受け入れ予定。

- ◆ PM報酬：不動産収益と連動したインセンティブ型

PMモニタリング

- ◆ 毎週 実務担当ミーティング実施
- ◆ 毎月 マネジメント報告会実施
- ◆ PM業務実績を定期的に評価



ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
(プロパティ・マネジメント会社)

不動産の運営管理に熟練したスタッフ
リーシング、管理、工事面での幅広いネットワーク
専任部署 (REIT運用部) での運営
当初取得資産の大半につき運営管理実績あり

内部成長戦略ーテナント満足度の追求

テナント満足度調査の実施

- ◆ テナント運営に対して、CSの視点を導入
- ◆ 顧客満足度に関する国際的な調査機関である **株式会社J.D.Power Asia Pacific**とタイアップ
- ◆ オフィステナント約150社に対し、ビルの満足度調査を実施

テナントニーズを捉え、効率的な施策を実施
テナント選好を捉え、投資の目線に活用

テナントリレーションの構築

- ◆ シーズンに応じたエントランスオブジェの設置
- ◆ グリーティングカードや花の贈呈
- ◆ 住宅掲示板でのアナウンス(例: 構造問題等)
- ◆ テナントあて定期訪問による、ビジネス動向やニーズの掌握

Q14. 当ビルのその他共用部に関する以下の項目について、どの程度満足されていますか。(各々1つだけ 印)

	満足	やや満足	どちらとも いえない	やや不満	不満
A. 館内共用部の内装のデザイン、材質、配色	1	2	3	4	5
B. 廊下の歩行・運搬のしやすさ	1	2	3	4	5
C. 階段の上り下りのしやすさ		2	3	4	5
D. 給湯スペースの使いやすさ		2	3	4	5
E. 分煙体制	1	2	3	4	5
F. 喫煙スペースの状態(ビル共用部分にある場合)	1	2	3	4	5
G. 廊下、階段の空調	1	2	3	4	5
H. 各階フロア案内板のわかりやすさ	1	2	3	4	5



内部成長戦略－賃貸マーケット分析

賃貸マーケットをより精緻に把握するため、以下の体制を整備

◆ 住宅

- － 日経ビジネス誌上のマンション調査等でも有名な住宅リサーチ会社 (アトラクターズ・ラボ株式会社) と業務委託を開始
- － 今後の分析 沿線・駅別人口、世帯等のマクロ分析
個別物件ごとの賃貸マーケット検証



◆ オフィス

- － パブリックデータにより、全国主要177街区の募集賃料と空室率を規模別に過去10年にわたり整理
- － 個別物件について、賃貸業者から賃貸動向を定期的にヒアリング

平均支払賃料(共益費抜き)

		1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005年 3月	2005年 6月	2005年 9月
麹町	500坪未満	15,880	16,130	15,830	15,180	14,350	14,280	13,990	13,800	13,550	-	-	-
平河町	500～1,000坪	19,080	18,740	17,060	17,770	17,150	16,660	15,850	16,050	15,550	-	-	-
紀尾井町	1,000～3,000坪	24,000	22,280	21,320	21,080	19,850	19,510	18,910	19,490	18,610	-	-	-
	3,000坪以上	29,750	29,710	28,700	27,600	21,800	21,000	22,220	22,400	23,480	-	-	-
	全体平均	18,900	18,940	17,550	17,500	16,110	15,900	15,980	16,140	15,440	15,060	15,280	14,870
	全体空室率	6.3%	6.7%	7.1%	5.9%	6.6%	4%	5.8%	8.6%	9.5%	9.0%	6.2%	5.4%
	新規供給面積	0	813	0	1,608	5,425	0	0	1,995	0	-	-	-
	新規需要面積	813	0	1,403	5,348	9,299	510	-4,606	-3,477	4,108	-	-	-
	貸室総面積	180,114	180,927	180,927	182,537	187,961	187,961	187,961	189,956	195,960	-	-	-

出典:生駒データサービスシステム「不動産白書」

財務戦略－上場時点で無担保・無保証での調達を実現

上場当初から無担保・無保証

物件の質及び物件取得方針への評価

運用会社の人材・マネジメントへの信頼

ケネディクスグループでの銀行取引実績

上場当初から無担保・無保証での借入を実現し、
今後の機動的なコーポレートファイナンスの活用が可能

同時に競争力あるスプレッドでの借入

有利子負債比率のコントロール

- ◆ 巡航ベースの有利子負債比率は、30%台後半から50%程度まで
- ◆ スポンサー(ケネディクス株式会社)のウェアハウジング機能の活用

借入の経緯

- ◆ 当初借入: 中央三井信託銀行及び三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団
- ◆ 追加借入: 個別金融機関と交渉し、最適な調達を実現

有利子負債比率

- ◆ 有利子負債比率 = (借入金 + 投資法人債) ÷ 総資産額
- ◆ LTV = (借入金 + 投資法人債 + 敷金・保証金等) ÷ 総資産額

ウェアハウジング機能の役割

- ◆ 不動産は物件取得の「タイミング」が重要
 - ◆ 有利子負債比率が一定水準に達した場合、スポンサーあてウェアハウジング依頼
- 投資法人は、物件取得チャンスを逃さない

財務戦略—返済期限の分散および金利の固定化

返済期限の分散

- ◆ 返済期限の分散（当初1年、3年、5年）
- ◆ 今後は、投資法人債の発行により5年以上の調達目指す



リファイナンスリスクの回避

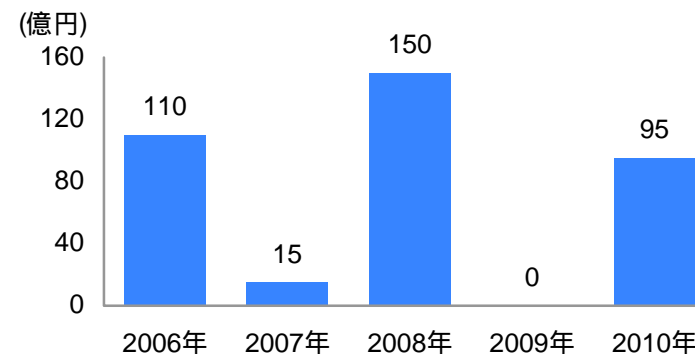
金利の固定化

- ◆ 借入金残高370億円（2005年12月15日時点）のうち、1年超の借入金260億円は全額、金利スワップ等により固定化済み
- ◆ 投資法人債の発行による短期借入金の返済の検討



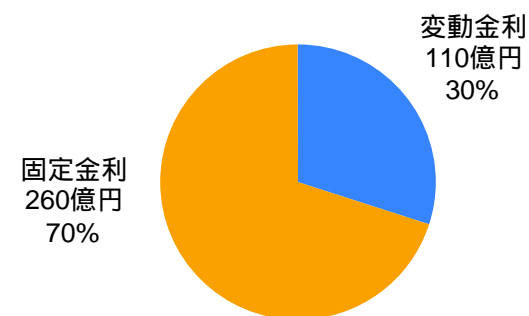
金利上昇リスクの回避

返済期限別の借入残高



- ◆ 平均借入残存期間は2.6年
（うち長期借入金の平均借入残存期間は3.4年）

変動金利・固定金利比率



- ◆ 長期借入金は、金利スワップ等により100%固定金利化

情報開示方針

積極的な情報開示

< 基本方針 >

積極的なIR活動により、幅広い投資家及び関係者に対して情報提供を行う。
また、迅速かつ正確な情報開示に努める。

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

投資法人のホームページを活用した積極的な情報開示
<http://www.kdx-reit.com>

英文ホームページの開設
<http://www.kdx-reit.com/eng/index.html>

「投資家の目線に立った
不動産運用」

プレスリリースの件数 (2005/6/20-2005/12/15)	
物件取得	7
資金調達(借入)	6
収益予想	5
投資口発行	4
その他	3
利害関係	1
合計	26件
毎月平均4件程度のプレス HPでの更新情報	41件

セクション 5

参考資料



ポートフォリオ一覧

第1期末現在
31物件

投資区分	投資エリア	物件番号	物件名称	所在地	取得時鑑定価格 (百万円)	取得価格 (百万円)	比率 (%)	期末評価額 (百万円)	直接還元法の 還元利回り(%)	建築時期	賃貸可能面積 (m ²)	
オフィスビル	東京経済圏	A-1	日本橋313ビル	東京都中央区	5,960	5,940	8.6	5,960	5.1	昭和49年4月	5,901.12	
		A-2	相互平河町ビル	東京都千代田区	5,180	5,180	7.5	5,210	4.8	昭和63年3月	4,440.06	
		A-3	東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	4,450	6.4	4,600	5.4	昭和62年1月	4,413.17	
		A-4	ノワール八丁堀	東京都中央区	3,680	3,680	5.3	3,680	5.0	平成5年6月	3,325.04	
		A-5	K&Y BLD.(サザンプラザ)	東京都中野区	2,550	2,533	3.7	2,570	5.2	平成4年8月	4,391.37	
		A-6	原宿Fビル	東京都渋谷区	2,450	2,450	3.5	2,500	5.5	昭和60年11月	3,068.36	
		A-7	FK南青山ビル	東京都港区	2,270	2,270	3.3	2,450	5.0	昭和63年11月	1,823.64	
		A-8	神田木原ビル	東京都千代田区	1,950	1,950	2.8	1,950	5.0	平成5年5月	1,945.55	
		A-9	NNKビル	東京都新宿区	1,610	1,610	2.3	1,690	5.4	平成4年6月	2,105.18	
		A-10	小石川吉田ビル	東京都文京区	704	704	1.0	718	5.8	平成4年10月	1,594.18	
	地方経済圏	A-12	ポルトス・センタービル	大阪府堺市	5,570	5,570	8.1	5,570	6.1	平成5年9月	11,520.47	
		A-11	博多駅前第2ビル	福岡県福岡市	1,430	1,430	2.1	1,470	6.5	昭和59年9月	3,691.63	
オフィスビル小計					37,804	37,767	54.6	38,368	-	平均18.0年	48,219.77	
住宅	東京経済圏	B-1	ストーリーア白金	東京都港区	3,150	3,150	4.6	3,250	5.2	平成15年2月	3,617.32	
		B-2	トレディカーサ南青山	東京都港区	2,460	2,460	3.6	2,460	4.8	平成16年2月	1,680.79	
		B-3	コート目白	東京都新宿区	1,250	1,250	1.8	1,260	5.3	平成9年3月	2,046.79	
		B-4	アパートメント元麻布	東京都港区	1,210	1,210	1.8	1,210	5.0	平成16年1月	1,350.74	
		B-5	アパートメント若松河田	東京都新宿区	1,180	1,180	1.7	1,190	5.1	平成16年2月	1,607.43	
		B-6	コート日本橋箱崎	東京都中央区	1,130	1,130	1.6	1,170	5.3	平成16年2月	1,537.38	
		B-7	サイド田園調布	東京都大田区	1,110	1,110	1.6	1,090	5.3	平成9年2月	2,359.44	
		B-8	エスコート横浜関内II	神奈川県横浜市	945	945	1.4	947	5.6	平成15年3月	1,602.28	
		B-9	コート元浅草	東京都台東区	880	880	1.3	869	5.4	平成17年1月	1,314.91	
		B-10	ストーリー等々力	東京都世田谷区	877	877	1.3	840	5.2	平成14年12月	1,434.86	
		B-11	ブルーム表参道	東京都渋谷区	875	875	1.3	878	5.0	平成15年3月	705.30	
		B-12	クレールコート芦花公園	東京都世田谷区	831	831	1.2	839	5.4	平成10年8月	1,621.06	
		B-13	ヒューマンハイム御徒町	東京都台東区	830	830	1.2	839	5.4	平成16年12月	1,329.79	
		B-14	コート新橋	東京都港区	748	748	1.1	752	5.2	平成9年12月	939.60	
		B-15	コート水天宮	東京都中央区	659	659	1.0	654	5.3	平成15年7月	933.03	
	地方経済圏	B-16	アプレスト原	愛知県名古屋市中区	444	444	0.6	451	6.2	平成12年2月	1,436.33	
			B-17	アプレスト平針	愛知県名古屋市中区	407	407	0.6	414	6.2	平成12年3月	1,701.68
住宅小計					18,986	18,986	27.5	19,113	-	平均3.5年	27,218.73	
商業施設	東京経済圏	C-1	神南坂フレーム	東京都渋谷区	10,300	9,900	14.3	10,800	4.8	平成17年3月	4,670.87	
		C-2	代々木Mビル	東京都渋谷区	2,480	2,479	3.6	2,480	5.2	平成3年8月	1,189.30	
商業施設小計					12,780	12,379	17.9	13,280	-	平均3.4年	5,860.17	
総計					69,570	69,132	100.0	70,761	-	平均11.4年	81,298.67	
第2期取得物件	オフィスビル	東京経済圏	A-13	ベルモードビル	東京都千代田区	5,960	5,950	-	-	4.8	平成6年5月	3,816.35
	住宅	地方経済圏	B-18	びなすひばりが丘	北海道札幌市	1,800	1,800	-	-	6.0	平成元年3月	12,829.64

ポートフォリオマップ



東京23区

オフィスビル

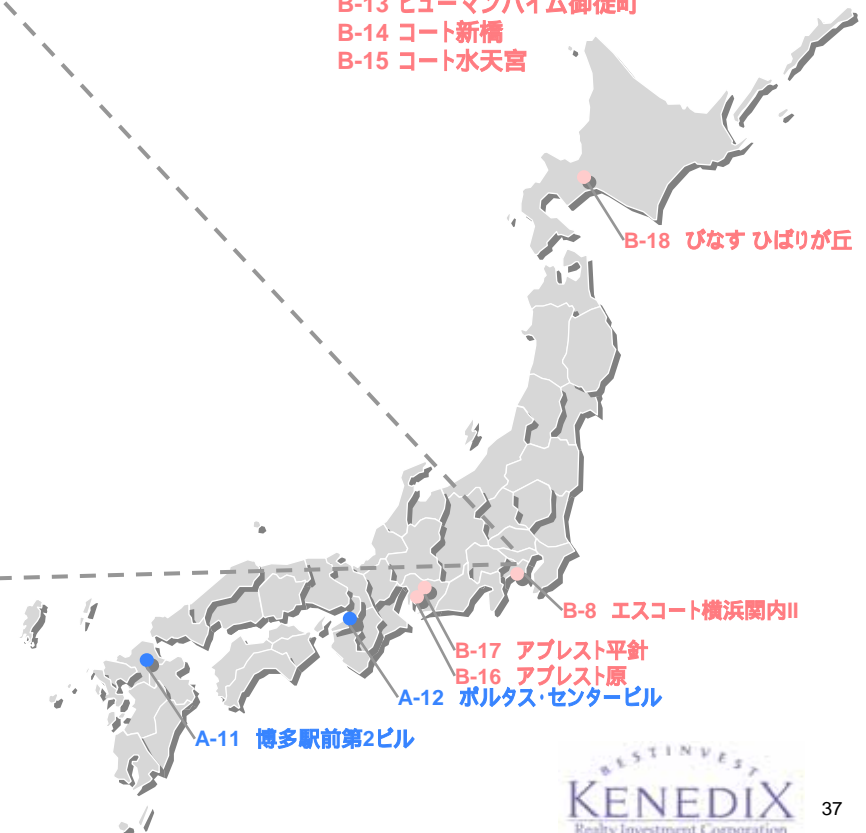
- A-1 日本橋313ビル
- A-2 相互平河町ビル
- A-3 茅場町有楽ビル
- A-4 ノワール八丁堀
- A-5 K&Y BLD.(サザンプラザ)
- A-6 原宿FFビル
- A-7 FIK南青山ビル
- A-8 神田木原ビル
- A-9 NNKビル
- A-10 小石川吉田ビル
- A-13 ベルモードビル

住宅

- B-1 ストーリア白金
- B-2 トレディカーサ南青山
- B-3 コート目白
- B-4 アパートメンツ元麻布
- B-5 アパートメンツ若松河田
- B-6 コート日本橋箱崎
- B-7 サイド田園調布
- B-9 コート元浅草
- B-10 ストーリア等々力
- B-11 ブルーム表参道
- B-12 クレールコート芦花公園
- B-13 ヒューマンハイム御徒町
- B-14 コート新橋
- B-15 コート水天宮

商業施設

- C-1 神南坂フレーム
- C-2 代々木Mビル



IPOの概要 (2005年7月21日上場)

発行体	ケネディクス不動産投資法人
オファリング投資口数	78,970 口 (含むオーバーアロットメント 3,970 口)
オファリング総額	約 458 億円
想定仮条件	550,000 円
仮条件	550,000-580,000 円
発行価格	580,000 円
共同主幹事証券	UBS証券、野村証券



発行済投資口数の増減

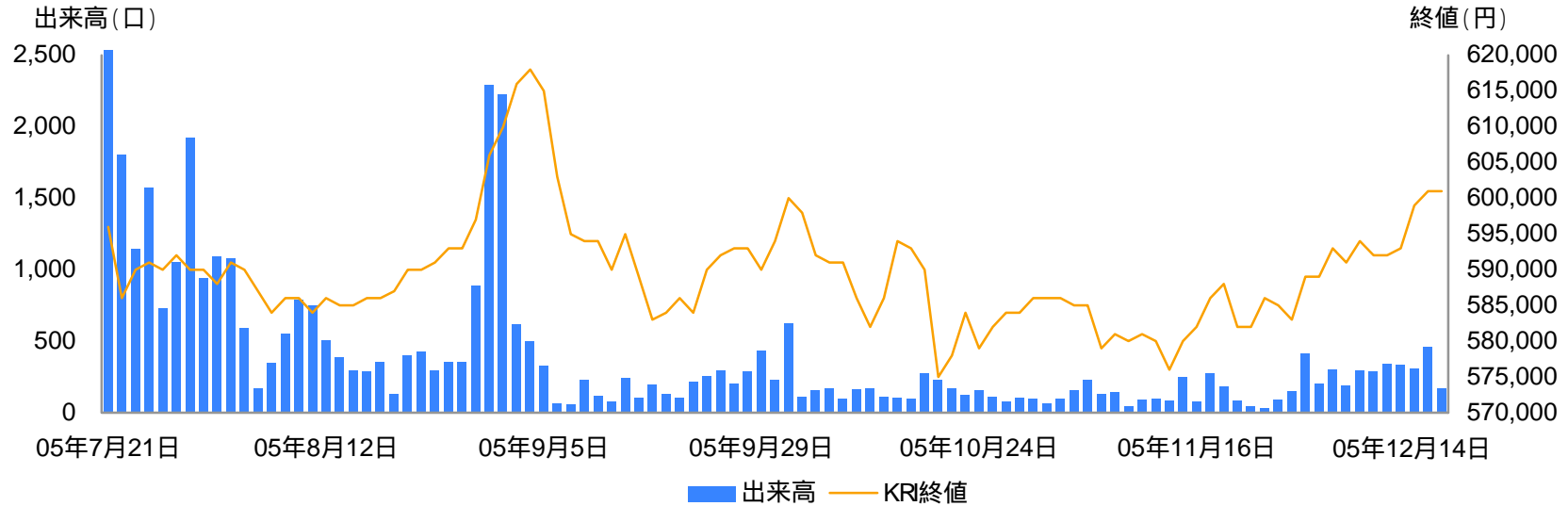
払込年月日	摘要	発行済投資口数	
		増減数	合計
平成 17 年 5 月 6 日	私募設立	400	400
平成 17 年 7 月 20 日	公募増資	75,000	75,400
平成 17 年 8 月 16 日	第三者割当増資	3,970	79,370

オファリング・タイムテーブル概要

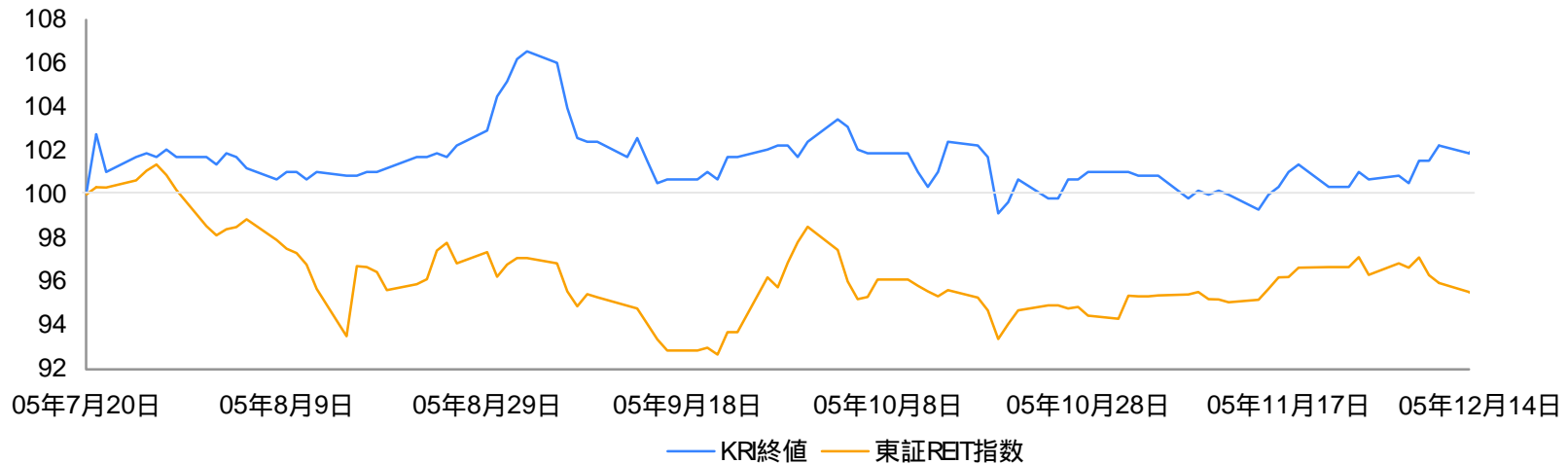
6/20(月)	◆ ローンチ
7/1(金)	◆ 仮条件発表
7/4(月)-8(金)	◆ ブックビルディング期間
7/11(月)	◆ プライシング
7/12(火)-15(金)	◆ 申込期間
7/21(木)	◆ 上場日

投資口価格の推移

ケネディクス不動産投資法人(KRI)投資口価格終値・出来高推移



東証REIT指数とKRI投資口価格終値の推移



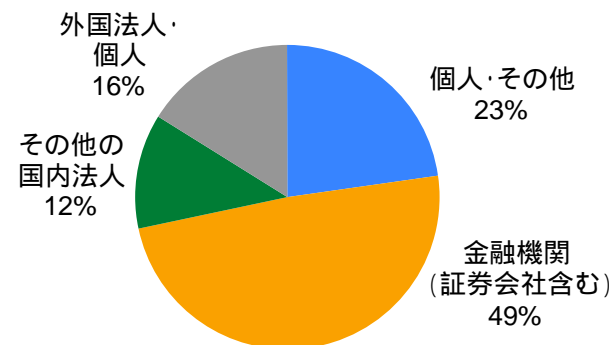
注: 東証REIT指数は2005年7月20日時点をもととし、KRI投資口価格は公募価格580,000円を100としています

投資主の状況(第1期末:2005年10月31日現在)

所有者区分

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	6,784	95.08%	17,989	22.66%
金融機関(証券会社含む)	149	2.08%	38,862	48.96%
その他の国内法人	172	2.41%	9,837	12.39%
外国法人・個人	30	0.42%	12,682	15.97%
合 計	7,135	100.00%	79,370	100.00%

所有者別投資口数

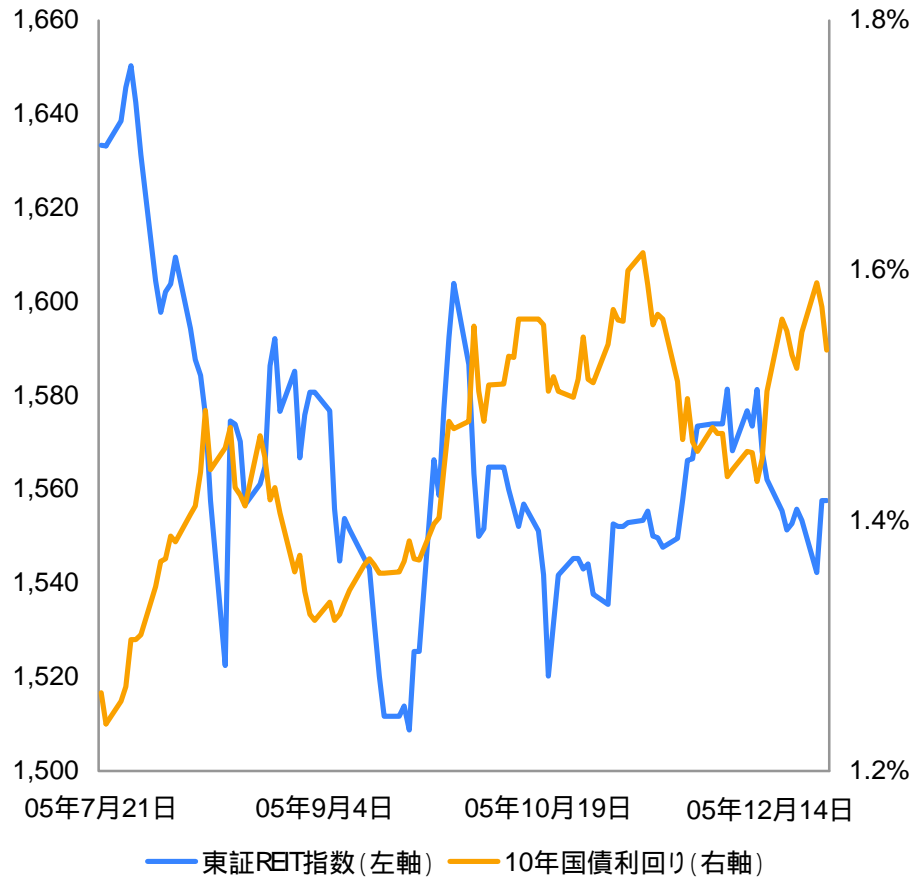


上位投資主一覧

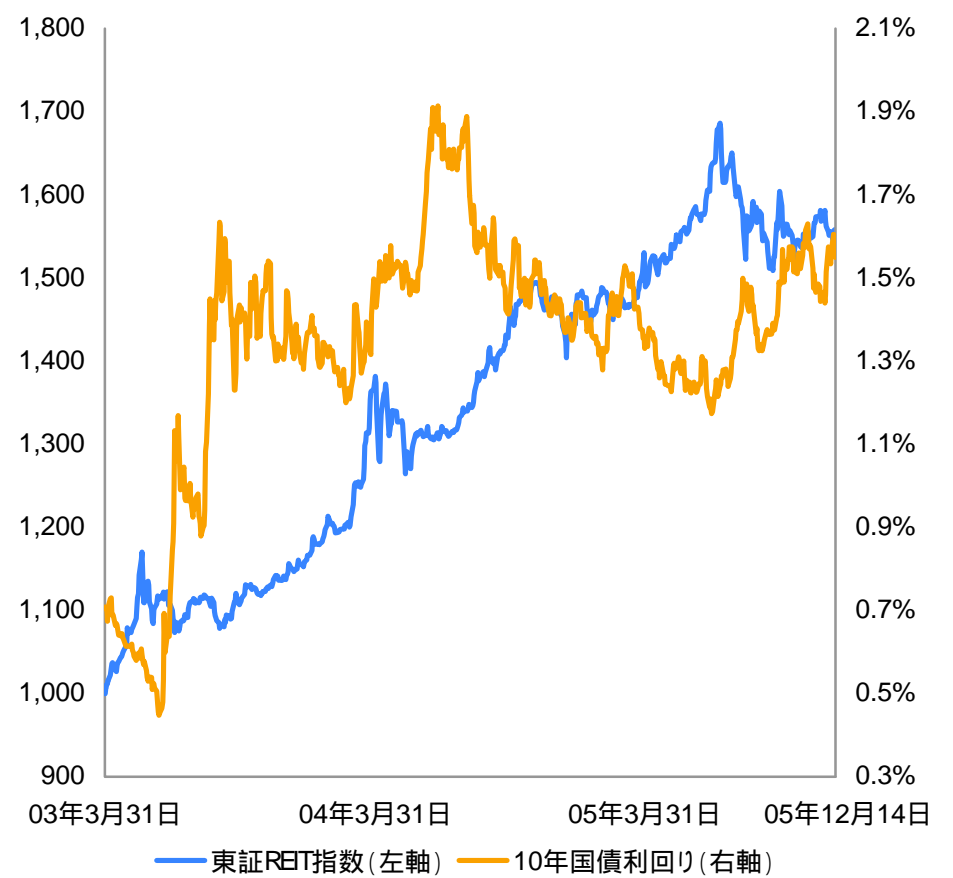
氏名または名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数に対する 所有投資口数の割合
1 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	10,495	13.22%
2 ゴールドマン・サックス・インターナショナル	5,678	7.15%
3 ケネディクス株式会社	3,970	5.00%
4 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,705	3.40%
5 日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	2,665	3.35%
6 ルクセンブルグ オフショア ジャスディック レンディング アカウント	2,249	2.83%
7 宗教法人妙道会教団	2,000	2.51%
8 株式会社南都銀行	1,963	2.47%
9 エイアイユーインシュアランスカンパニー オーアルディー4 レンディング	1,500	1.88%
10 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	1,485	1.87%

市況の認識

東証REIT指数vs長期金利(国債利回り) (2005/7/21以降)



東証REIT指数vs長期金利(国債利回り) (2003/3/31以降)



借入金一覽

(2005年12月15日現在)

区分 ¹	借入先	借入残高	金利	借入日	返済期日 ⁵	摘要
タームローン A (短期)	三菱 UFJ 信託銀行、あおぞら銀行 東京三菱銀行、りそな銀行	40 億円	年率 0.39% (平成 17 年 10 月 31 日か ら平成 18 年 1 月 31 日までの金利) ²	平成 17 年 8 月 1 日	平成 18 年 7 月末日	無担保 無保証
シリーズ 2 (短期)	中央三井信託銀行、三井住友銀行 あおぞら銀行、りそな銀行	60 億円	年率 0.34% (平成 17 年 10 月 31 日か ら平成 18 年 1 月 31 日までの金利) ²	平成 17 年 9 月 21 日	平成 18 年 9 月 20 日	無担保 無保証
シリーズ 3-A (短期)	三菱 UFJ 信託銀行	10 億円	年率 0.34% (平成 17 年 11 月 1 日から 平成 18 年 1 月 31 日までの金利) ²	平成 17 年 11 月 1 日	平成 18 年 10 月末日	無担保 無保証
短期合計		110 億円				
タームローン B (長期)	中央三井信託銀行、三井住友銀行 三菱 UFJ 信託銀行、農林中央金庫 東京三菱銀行、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	無担保 無保証
タームローン C (長期)	中央三井信託銀行、三井住友銀行 三菱 UFJ 信託銀行、りそな銀行	95 億円	年率 1.2875% ³	平成 17 年 8 月 1 日	平成 22 年 7 月末日	無担保 無保証
シリーズ 3-B (長期)	三井住友銀行	15 億円	年率 0.76875% ⁴	平成 17 年 11 月 1 日	平成 19 年 10 月末日	無担保 無保証
シリーズ 3-C (長期)	農林中央金庫、りそな銀行	35 億円	年率 1.09% ³	平成 17 年 11 月 1 日	平成 20 年 10 月末日	無担保 無保証
シリーズ 4 (長期)	あおぞら銀行、りそな銀行	20 億円	年率 1.0975% ³	平成 17 年 12 月 8 日	平成 20 年 12 月 7 日	無担保 無保証
長期合計		260 億円				
借入合計		370 億円				

注:

1 短期とは1年以下、長期とは1年超の借入れをいいます

2 変動金利による借入れです

3 変動金利の条件で行う借入れですが、金利上昇リスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。よって金利スワップ(金利の固定化)後の金利を記載しています

4 固定金利による借入れです

5 返済方法は、上記各借入れに共通して、期限一括返済です

PML一覽

用途	地域	物件名称	建築時期	PML値(%)
オフィスビル	東京 経済圏	日本橋313ビル	昭和49年4月	17.36
		相互平河町ビル	昭和63年3月	8.02
		東茅場町有楽ビル	昭和62年1月	7.88
		ノワール八丁堀	平成5年6月	5.21
		K&Y BLD.(サザンプラザ)	平成4年8月	5.05
		原宿Fビル	昭和60年11月	13.02
		FK南青山ビル	昭和63年11月	6.37
		神田木原ビル	平成5年5月	14.28
	NNKビル	平成4年6月	8.16	
	地方 経済圏	小石川吉田ビル	平成4年10月	11.47
		ボルタス・センタービル	平成5年9月	3.49
			博多駅前第2ビル	昭和59年9月
		オフィスビル(計12物件)小計	平均18.0年	
住宅	東京 経済圏	ストーリー白金	平成15年2月	7.77
		トレディカーサ南青山	平成16年2月	7.44
		コート目白	平成9年3月	5.74
		アパマンズ元麻布	平成16年1月	6.24
		アパマンズ若松河田	平成16年2月	7.56
		コート日本橋箱崎	平成16年2月	13.44
		サイド田園調布	平成9年2月	10.39
		エスコート横浜関内II	平成15年3月	19.45
		コート元浅草	平成17年1月	9.90
		ストーリー等々力	平成14年12月	5.40
		ブルーム表参道	平成15年3月	6.55
		クレールコート芦花公園	平成10年8月	8.18
		ヒューマンハイム御徒町	平成16年12月	12.19
	コート新橋	平成9年12月	9.32	
	コート水天宮	平成15年7月	11.89	
	地方 経済圏	アプレスト原	平成12年2月	13.34
		アプレスト平針	平成12年3月	13.56
		住宅(計17物件)小計	平均3.5年	
商業 施設	東京 経済圏	神南坂フレーム	平成17年3月	6.20
		代々木Mビル	平成3年8月	9.59
		商業施設(計2物件)小計	平均3.4年	
		31物件全体	平均11.4年	6.50

◆ 耐震性に関する運用ガイドライン:

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

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

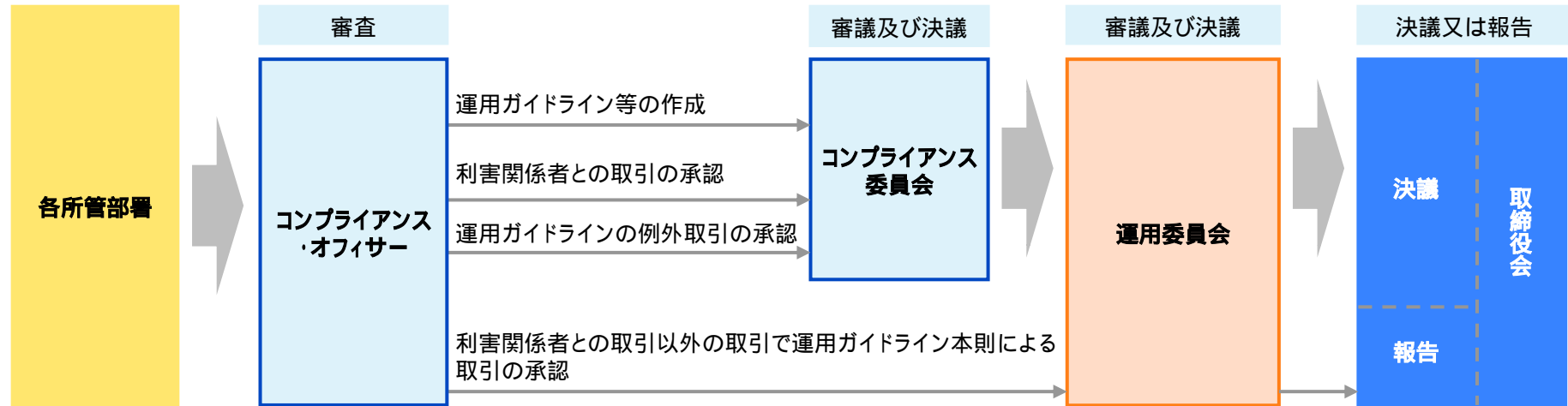
*1「新耐震基準」とは、昭和56年に施行された建築基準法施行令の改正に基づき制定された耐震基準をいいます

*2「PML(Probable Maximum Loss)値」とは、地震による予想最大損失率を意味します。PML値は、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものに分けられます。PML値についての統一された厳密な定義はありませんが、想定した予定使用期間(50年=一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(475年に一度起こる大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものを意味します

- ◆ 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しています。小計・合計欄の平均は、2005/10/31時点を基準とした取得価格に基づく金額加重平均築年数です
- ◆ PML値は、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントの調査による平成17年9月時点での数値です
- ◆ 合計欄は、全31物件のポートフォリオPML値を記載しています

資産運用会社の運用体制

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
- 不動産管理業務の委託: 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、委託料を決定
- 工事の発注: 適正水準(第三者見積もり価格等参考)

<参考> 利害関係取引についての開示状況 (取引の概要などを詳細に開示)

プレスリリース日付	2005/8/1	2005/9/16	2005/9/30	2005/10/16	2005/12/6	
	上場時 取得29物件	ボルタス・ センタービル	代々木 Mビル	ベルモード ビル	びなす ひばりが丘	合計
資産の取得	29件					33件
不動産売買の媒介 業務の委託	26件		-	-	-	27件
プロパティ・マネジ メント契約の締結	29件					33件
不動産の賃貸(マス ターリース契約)	28件					32件
併存的債務引受に 関する覚書の締結	28件					32件

資産運用会社組織図

