

## ケネディクス不動産投資法人（銘柄コード：8972）

## 第 8 期（平成 20 年 11 月 1 日～平成 21 年 4 月 30 日）決算概要

## ◆ 当期運用実績

営業収益	8,204 百万円	総資産額	238,745 百万円
営業利益	3,463 百万円	純資産額	127,398 百万円
経常利益	2,435 百万円	1 口当たり純資産額	636,990 円
当期純利益	2,434 百万円	期末有利子負債比率	41.4%
1 口当たり分配金	12,172 円	期末自己資本比率	53.4%

## ◆ 当期の状況

- 本投資法人は、第 7 期末（平成 20 年 10 月末日）現在で合計 69 物件（取得価格の総額 222,053 百万円）を保有し、当期（平成 21 年 4 月期）においては、東京経済圏のオフィスビル 1 物件（当初取得価格 704 百万円）及び地方経済圏のオフィスビル 1 物件（当初取得価格 2,350 百万円）を譲渡しました。その結果、当期末（平成 21 年 4 月末日）現在のポートフォリオは合計 67 物件（取得価格の総額 218,999 百万円）となりました。（別紙図表①）
- 取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル 88.5%、都市型商業施設 5.6%、住宅 5.8%となっています。
- ポートフォリオの稼働率は、第 7 期末時点で 95.6%、当期末時点で 95.7%となっており、安定した運営管理を行っています。
- 当期末（平成 21 年 4 月末日）現在の借入金残高は 867.5 億円（長期借入金 767.5 億円、短期借入金 100 億円）、投資法人債残高は 120 億円となり、有利子負債残高は 987.5 億円となっています。（別紙図表②）

## ◆ 運用状況の見通し

	第 9 期（平成 21 年 10 月期）
営業収益	7,898 百万円
経常利益	2,381 百万円
当期純利益	2,380 百万円
1 口当たり分配金	11,900 円

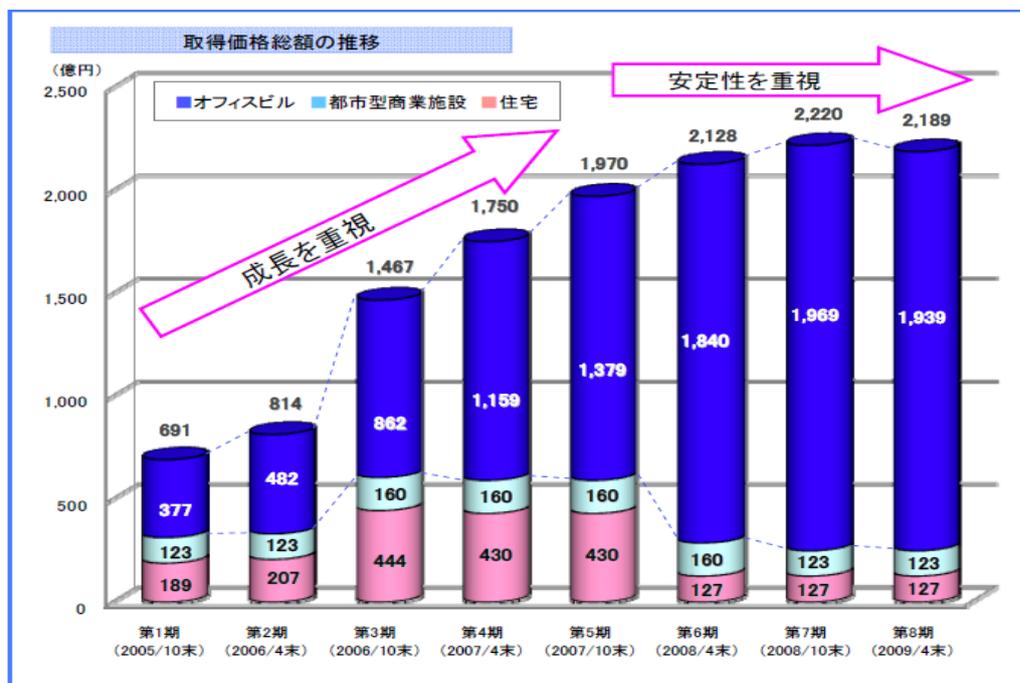
\*上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、実際の当期純利益、分配金は状況の変化により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

## ◆ 次期の見通し(今後の運用方針)

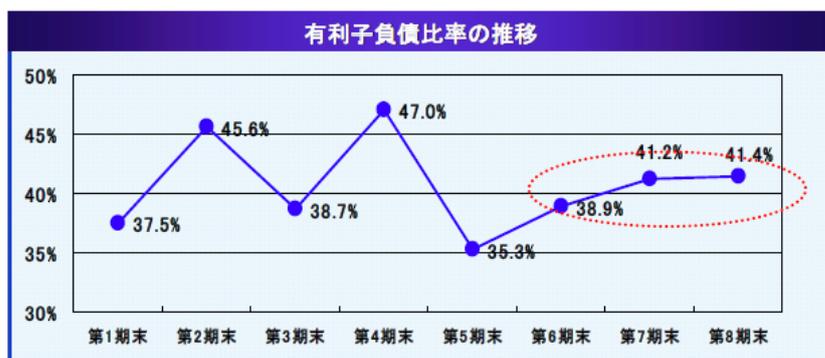
- 本投資法人では、これまでは良好なオフィスビルの賃貸市場を背景に、賃料水準及び資産価値の維持・向上を目的として、積極的にバリューアップ工事を実施してきましたが、保有する多くの物件での工事対応が一段落したことから、当期(平成 21 年 4 月期)より大規模なバリューアップ工事予算を削減しており、第 9 期以降についても引き続き工事支出を必要な範囲に留める方針にて運営を行っています。
- 本投資法人は、多数の物件を所有する規模のメリットと、運営実績に基づく交渉力を活かし、引き続き運営コストの削減に注力します。これまでも、建物管理内容を見直した結果、オフィスビルを中心に建物管理費用の削減を実現し、信託報酬額の削減及び電気料金の削減も一部実現しています。また、東京都内のオフィスビルでは、建物管理会社の集約による管理内容の効率化に加え費用削減も実現しています。本投資法人は、物件の運営管理水準を一定レベルで保ちつつ、継続して運営コストの見直しを行っていきます。
- 本投資法人では、昨今の不透明な市場環境等を踏まえ、当面の間、資産規模の拡大を目標としません。従って、都市型商業施設及び住宅については、新規投資を行わないだけでなく、市場環境、資産規模等を勘案しながら優先的に売却対象とします。また、オフィスビルについても、個別物件の地域、規模を踏まえて、売却条件によっては潜在的な売却対象から排除しません。

本資料は、平成 21 年 6 月 11 日付「平成 21 年 4 月期（平成 20 年 11 月 1 日～平成 21 年 4 月 30 日）決算短信」の概要です。数値や前提条件等の詳細につきましては、決算短信をご覧ください。

図表①

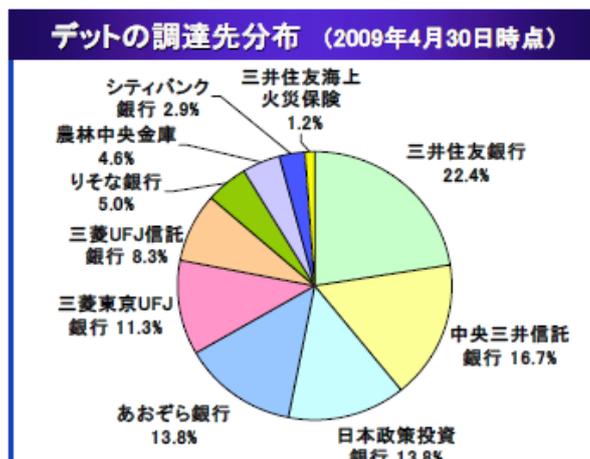


図表②

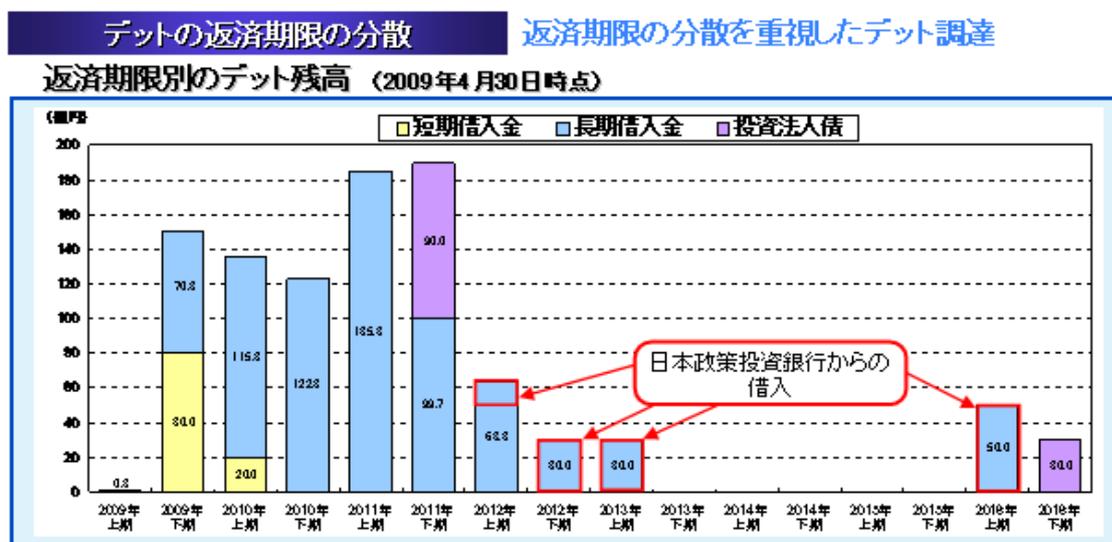


注: 有利子負債比率=期末有利子負債額÷総資産額

図表③



図表④



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年上期は、2009年4月1日から2009年9月30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      で示しています。