

ケネディクス不動産投資法人(8972)

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

個人投資家のためのJ-REITフォーラム

2008年7月16日(水)

ケネディクス・リート・マネジメント株式会社

代表取締役社長 宮島大祐



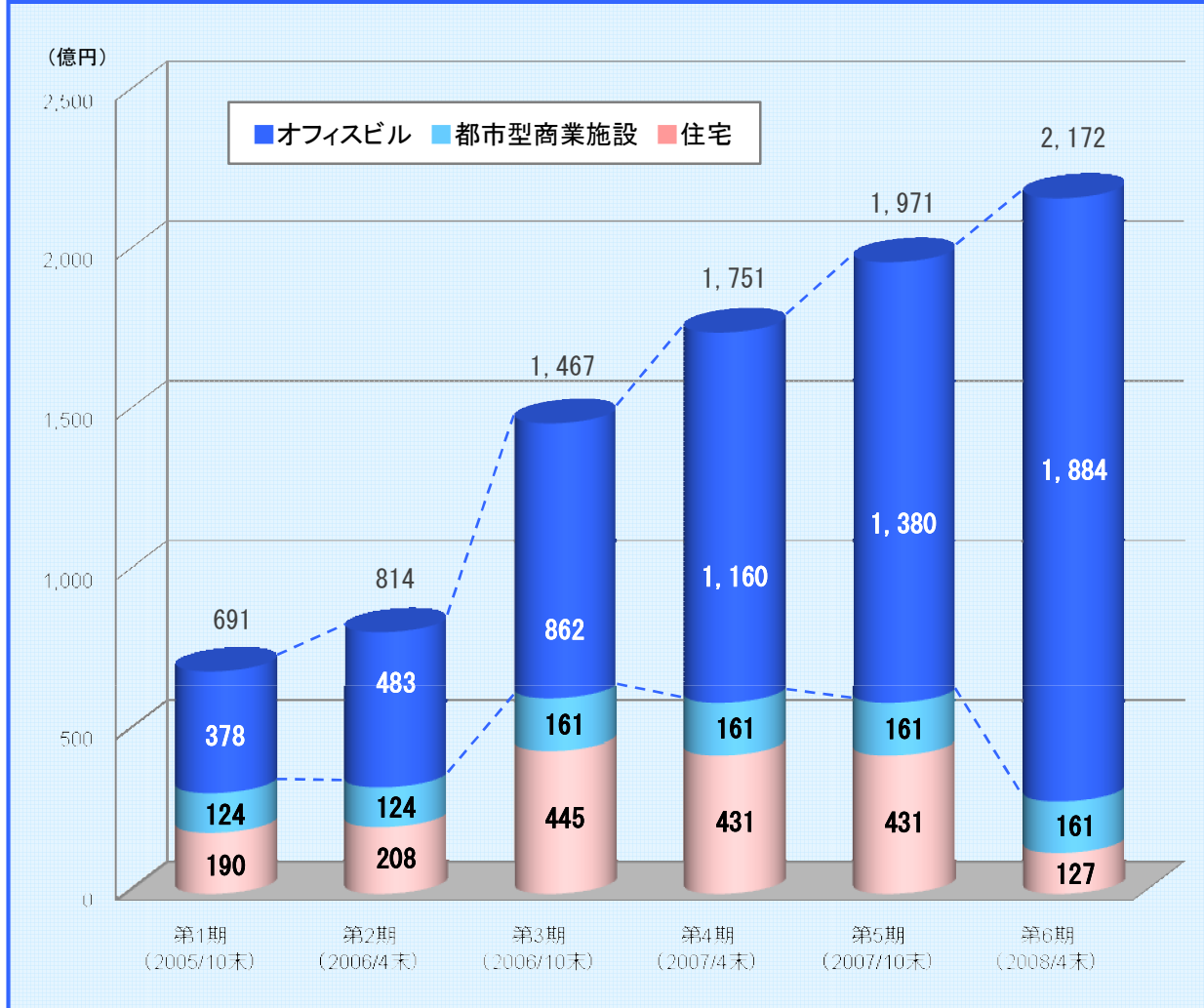
セクション 1

オフィスビルを中心とした新規投資

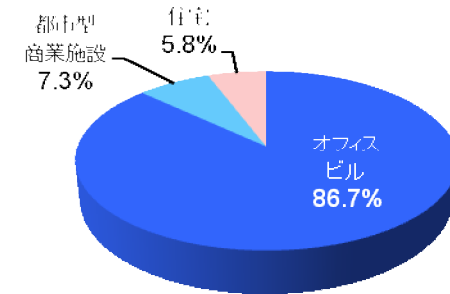


オフィスビルを中心とした資産規模の拡大

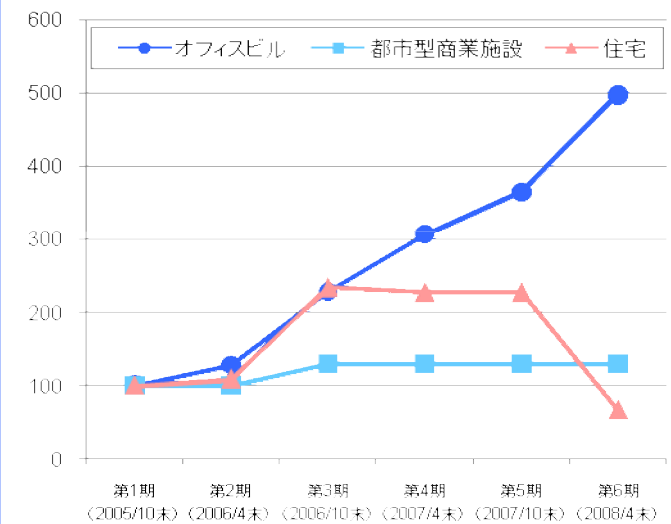
年500億円程度のオフィスビル取得実績



第6期 (2008年4月末)



用途別資産の推移 (第1期=100)

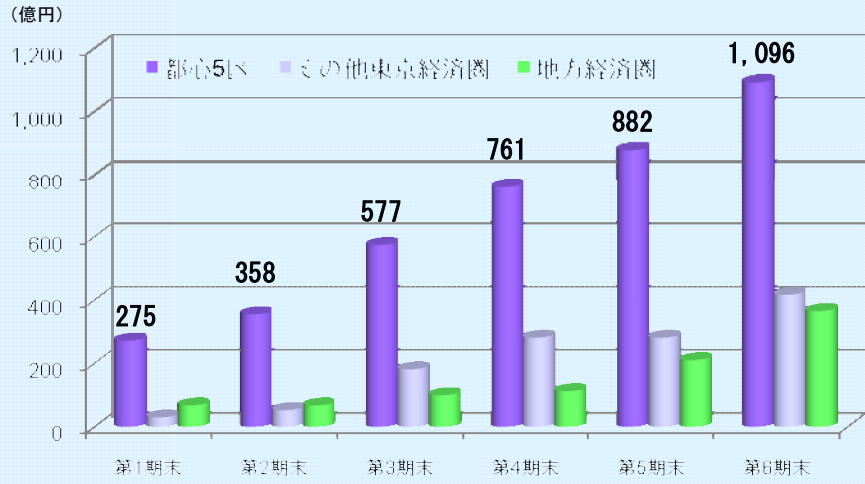


注：第6期の数値には、(仮称)栄4丁目事務所ビルの建物取得予定価格取得価格 (4,325百万円)を含みます。

オフィスビルポートフォリオの概要(第6期末)

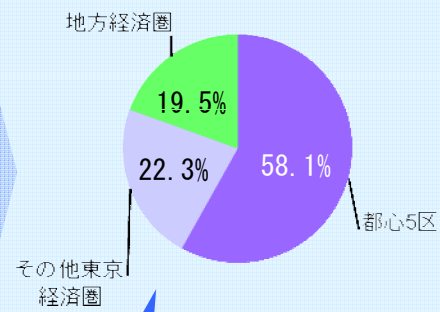
東京経済圏の中規模オフィスビルへの集中

地域別の資産規模拡大



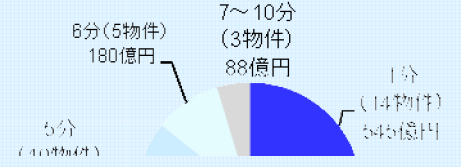
注: 都心5区とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区を指します。

地域別の投資比率



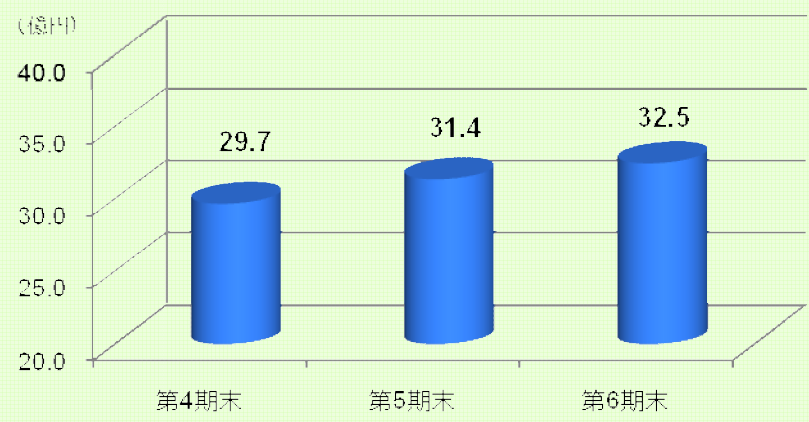
東京経済圏が 80.4%

最寄り駅からの徒歩所要時間

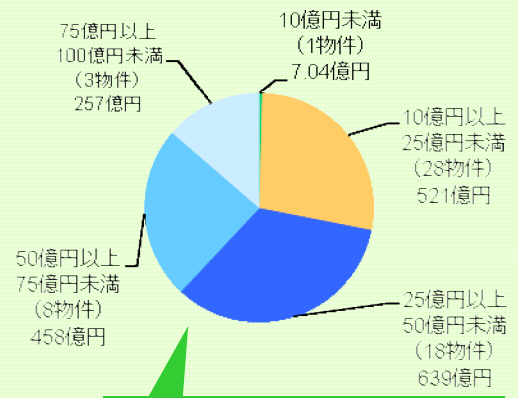


3分以内が 63.0% 6分以内が 95.3%

平均取得価格の推移

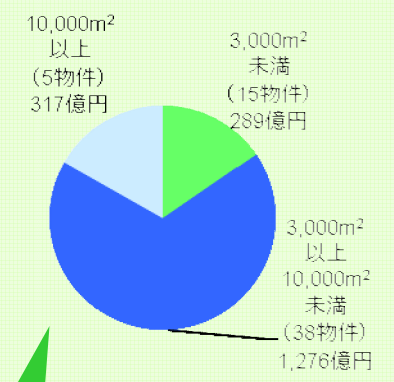


価格別の投資比率



25~75億円が 58.2%

延床面積別の投資比率



3,000m²~10,000m²が 67.7%

注 第6期末の数値には、(仮称)栄4丁目事務所ビルの建物取得予定価格取得価格 (4,325百万円)を含みます。

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。

オフィスビル投資実績(第6期・第7期実績及び第7期予定)

オフィスビル16物件(582億円)への投資を6か月間で実現

東京経済圏 地方経済圏

第6期取得資産



A-45 KDX六本木228ビル



A-46 飛栄九段北ビル



A-47 KDX新横浜381ビル



A-48 KDX川崎駅前本町ビル



A-49 日総第17ビル



A-50 池尻大橋ビルディング



A-51 KDX浜町中ノ橋ビル



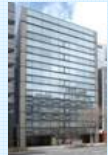
A-52 KDX神田三崎町ビル



A-53 KDX博多南ビル



A-54 KDX北浜ビル



A-55 新都心丸善ビル



A-56 KDX神保町ビル



A-57 KDX五番町ビル



A-58 (仮称)栄4丁目事務所ビル

第7期取得(予定)資産

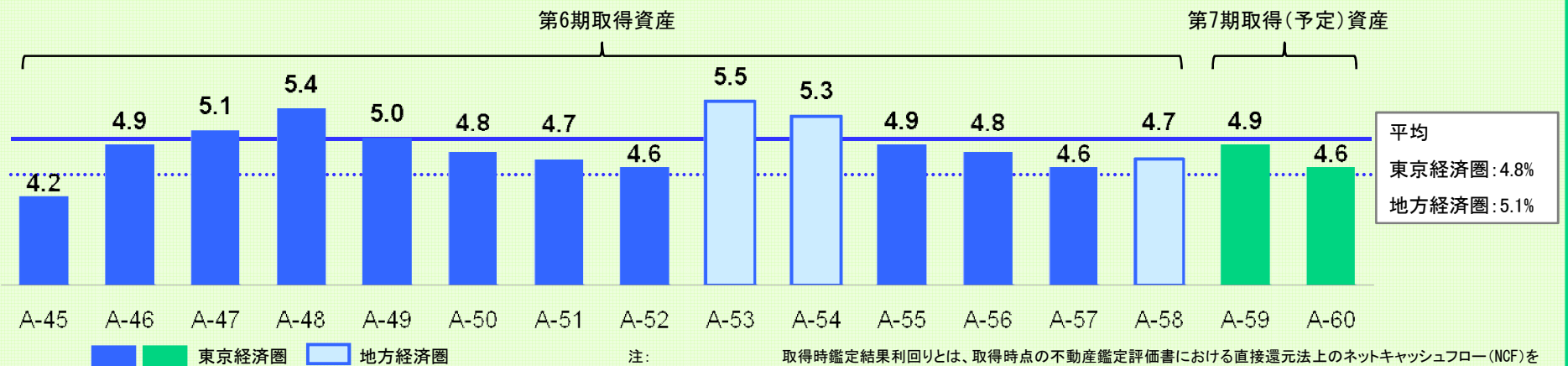


A-59 KDX岩本町ビル



A-60 KDX晴海ビル

第6期取得資産及び第7期取得(予定)資産の鑑定結果利回り



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

開発型案件への取組：(仮称)栄4丁目事務所ビル

開発型案件への取り組みにより新築優良物件を早期に確保

(仮称)栄4丁目事務所ビル

外観イメージ図



- ◆ 所在地 : 名古屋市中区栄4丁目
- ◆ 敷地面積 : 1,192.22m²
- ◆ 延床面積 : 10,848.45m² (予定)
- ◆ 竣工予定 : 平成21年6月(予定)
- ◆ 構造 : 鉄骨構造・一部鉄筋コンクリート造
- ◆ 階数 : 11階建
- ◆ 取得価格 : 土地 4,000百万円
建物 4,325百万円(予定)
- ◆ 土地取得日 : 平成20年4月25日
- ◆ 建物取得日 : 平成21年7月1日(予定)



- ◆ 立地
 - ・地下鉄東山線及び名城線「栄」駅、名鉄瀬戸線「栄」駅から徒歩約3分
 - ・名古屋市内で最も繁華性の高い街路のひとつである「広小路通」に約40mの間口を確保

- ◆ 建物
 - ・約200坪の基準階貸室面積
 - ・約2.8mの天井高、OAフロア(100mm)、個別空調(冷暖房フリー)、電動ブラインド、フルハイトガラス、非接触型ICカード方式の防犯システム等
 - ・屋上庭園等を備え、高い環境性能評価
 - ・地震リスクに対応した免震構造
 - ・竹中工務店施工の新築オフィスビル
- ◆ リーシング活動
 - ・本資産運用会社主導で、建物竣工前から早期に着手
 - ・建物取得時に売主と賃料保証型のマスターリース契約により、売主から固定賃料を受領

賃料保証型マスターリース契約の概要

- ・期間: 平成21年7月(建物取得時)から1年間
- ・保証賃料: 店舗部分 月額35,000円/坪
事務所部分 月額18,000円/坪

ケネディクスが開発案件への取組:KDX晴海ビル

ケネディクスGが開発に關与する物件への優先交渉権を活用した新築優良物件への投資

KDX晴海ビル



- ◆ 所在地 : 東京都中央区晴海三丁目
- ◆ 敷地面積 : 2,230.69 m²
- ◆ 延床面積 : 12,694.32 m²
- ◆ 建築時期 : 平成20年2月
- ◆ 構造 : 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根
- ◆ 階数 : 地下1階付11階建
- ◆ 取得価格 : 10,250百万円
- ◆ 取得日 : 平成20年6月30日



◆ 立地

- ・都営地下鉄大江戸線「勝どき」駅から徒歩約9分
- ・晴海エリアは、東京湾岸地区の新しいオフィスゾーン
- ・地区計画により複合市街地(業務・商業・居住)の形成が進められている

◆ 建物

- ・清水建設の設計施工による**新築オフィスビル**
- ・事務所部分は、約261坪の基準階貸室面積
- ・約2.8mの天井高、OAフロア(100mm)、グリッドシステム天井、各階個別空調(冷暖房フリー)、電動ブラインド、ICカード方式の防犯システム等
- ・制震ダンパーを配置した**制震構造**

◆ テナント

- ・本投資法人では、本物件取得から1年の間、ケネディクス株式会社と一部固定賃料型のマスターリース契約を締結

一部固定賃料型マスターリース契約の概要

- ・契約期間 : 平成20年6月30日から1年間
- ・エンドテナント未入居部分 固定賃料型(※)

※事務所部分 月額18,000円/坪(6階から11階)
店舗部分 月額15,000円/坪(1階)

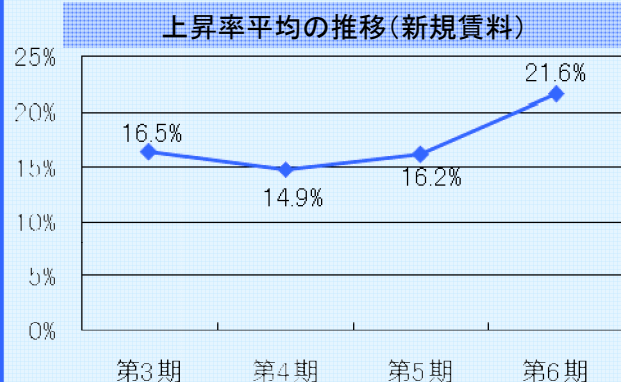
セクション 2

既存物件の運営



既存物件の運営－オフィスビルの賃料水準の引上げ実績

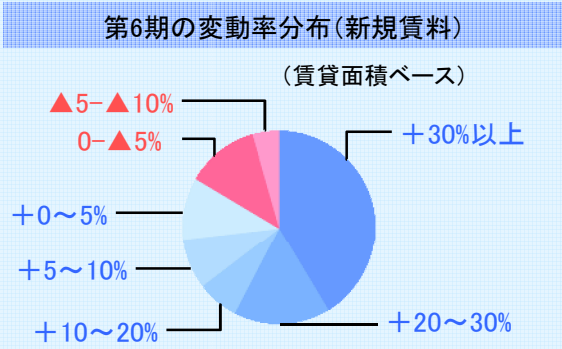
新規賃料の引上げ実績



変動率(減賃分を含む)の平均値:

第3期: 7.0% 第5期: 11.4%
 第4期: 14.0% 第6期: 16.7%

(注) 上記数値は、新規契約に係る上昇率、変動率の件数ベースの単純平均値



地域別の変動率平均(件数ベースの単純平均):

都心5区 : 35.5% (増賃7件、減賃ゼロ)
 その他東京経済圏 : 13.2% (増賃5件、減賃1件)
 地方経済圏 : 8.3% (増賃9件、減賃4件)

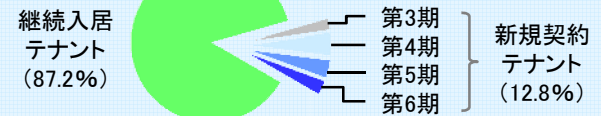
(注) 上記上昇率、変動率は、新規契約に係る当該オフィスビル(2F以上の事務所)の平均賃料水準との比較

退去率の推移(実績及び予想:年換算)

第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期(予想)
12.2%	2.7%	6.1%	14.8%	8.2%	7.7%	5.9%

平均 8.6%(年換算)

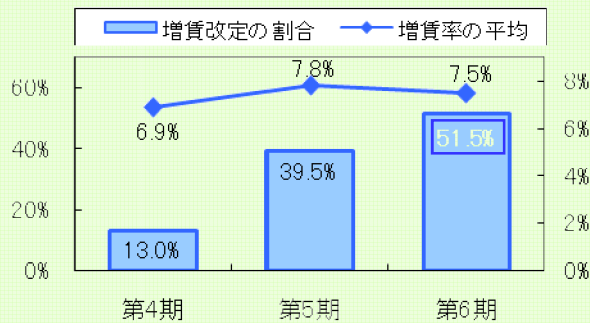
(参考) 新規契約の締結割合(第3期-第6期)



(注) 上記割合は、第6期末の賃貸面積に対する割合

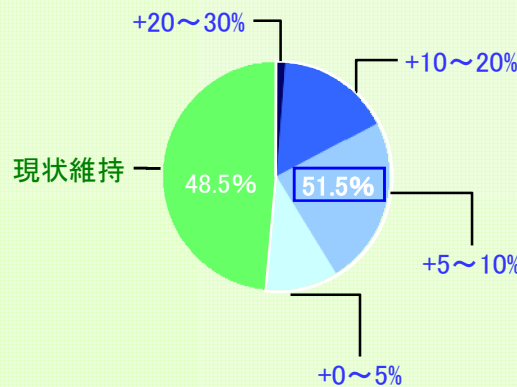
継続賃料の引上げ実績

増賃改定の割合及び増賃率の平均の推移

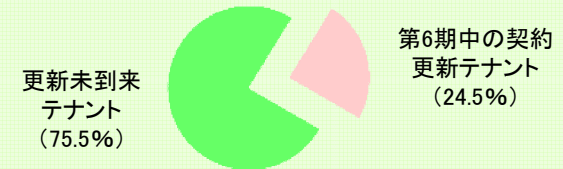


(注) 増賃改定割合には、更新期限にかかわらず、増賃交渉により増賃改定を期中に実現した割合を含みます。賃料改定の割合は賃貸面積ベース、増賃率の平均は賃料ベースの平均値。

第6期の変動率分布(継続賃料)



(参考) 既存契約の更新割合(第6期)

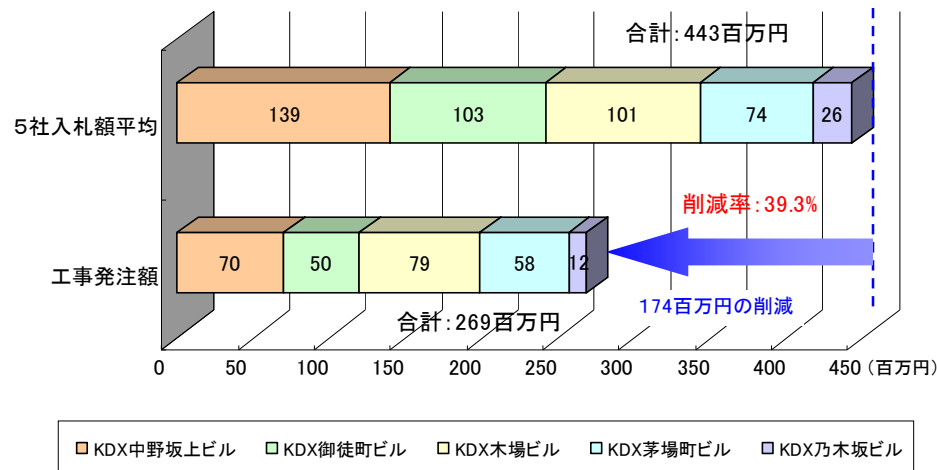


(注) 上記割合は、第6期末の賃貸面積に対する割合

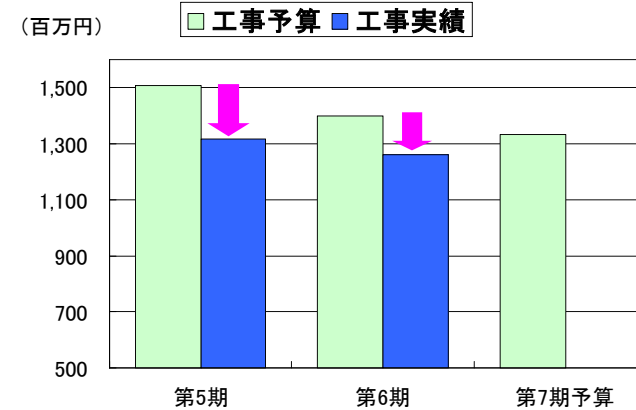
既存物件の運営ーポートフォリオ規模によるコストの削減

中規模オフィスビルのポートフォリオ規模を活用したコストの削減

一括入札による工事代金の削減実績(第6期)



工事予算と実績の推移



注:

1. 工事予算は、運営管理計画上の期初工事予算+追加取得物件の工事予算です。
2. 工事実績は、開示上の工事金額(資本的支出+修繕費。工事管理報酬を除く。)です。

不動産賃貸事業費用の削減実績

建物管理費用の削減実績

オフィスビル57物件中
36物件でBMコスト削減
→132百万円程度削減
(年換算ベース)

電力料金の削減

オフィスビル57物件中
32物件で電力一括購入
→12百万円程度(年換算)の
削減(見積もりベース)

今後の運営方針

建物管理会社の集約による
群管理の導入を検討

管理のクオリティ及びサービス
水準の引上げを目指します

■継続的な高額工事の入札実施

- ・第5期入札実績: 4物件
190百万円の削減(削減率24.4%)
- ・第6期入札実績: 上記5物件
174百万円の削減(削減率39.3%)
- ・第7期入札予定(計画中): 5物件

一括入札
実施

継続的な
高額工事の
入札実施

KRI発注工事
への意欲的な
取組(工事業者)

工事代金の
更なる削減
(削減率の拡大)

既存物件の運営-CS(顧客満足度)調査に基づく運営(工事等)

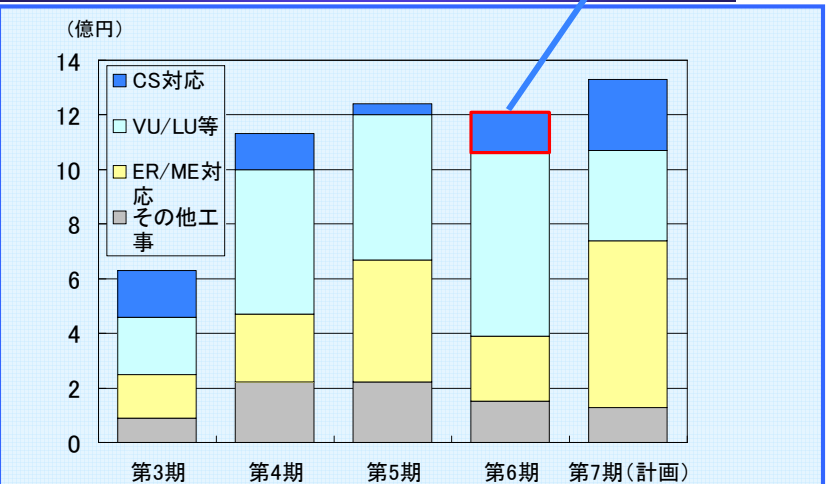
CS調査=顧客満足度(Customer Satisfaction)調査

・(株)J.D.Power Asia Pacificと協働し、顧客=テナント(総務担当者及びテナント従業員)に対し、アンケート調査を実施

	第1回	第2回
実施時期	2005年12月 (第2期)	2007年7月 (第5期)
対象物件数注	20物件	44物件
配布数	総務 190件 従業員950件	総務 446件 従業員2,348件
回収率	総務 84% 従業員78%	総務 88% 従業員81%

注:都市型商業施設1物件を含みます。

目的別の工事实績の推移



CS対応:CS調査に基づくテナント要望及びその他個別のテナント要望への対応
VU/LU等:バリューアップ、リースアップ(含むコンバージョン等)のための工事
ER/ME対応:エンジニアリングレポート記載事項への対応または、メンテナンス対応工事
その他工事:KDXスタンダード導入のための工事及びその他工事

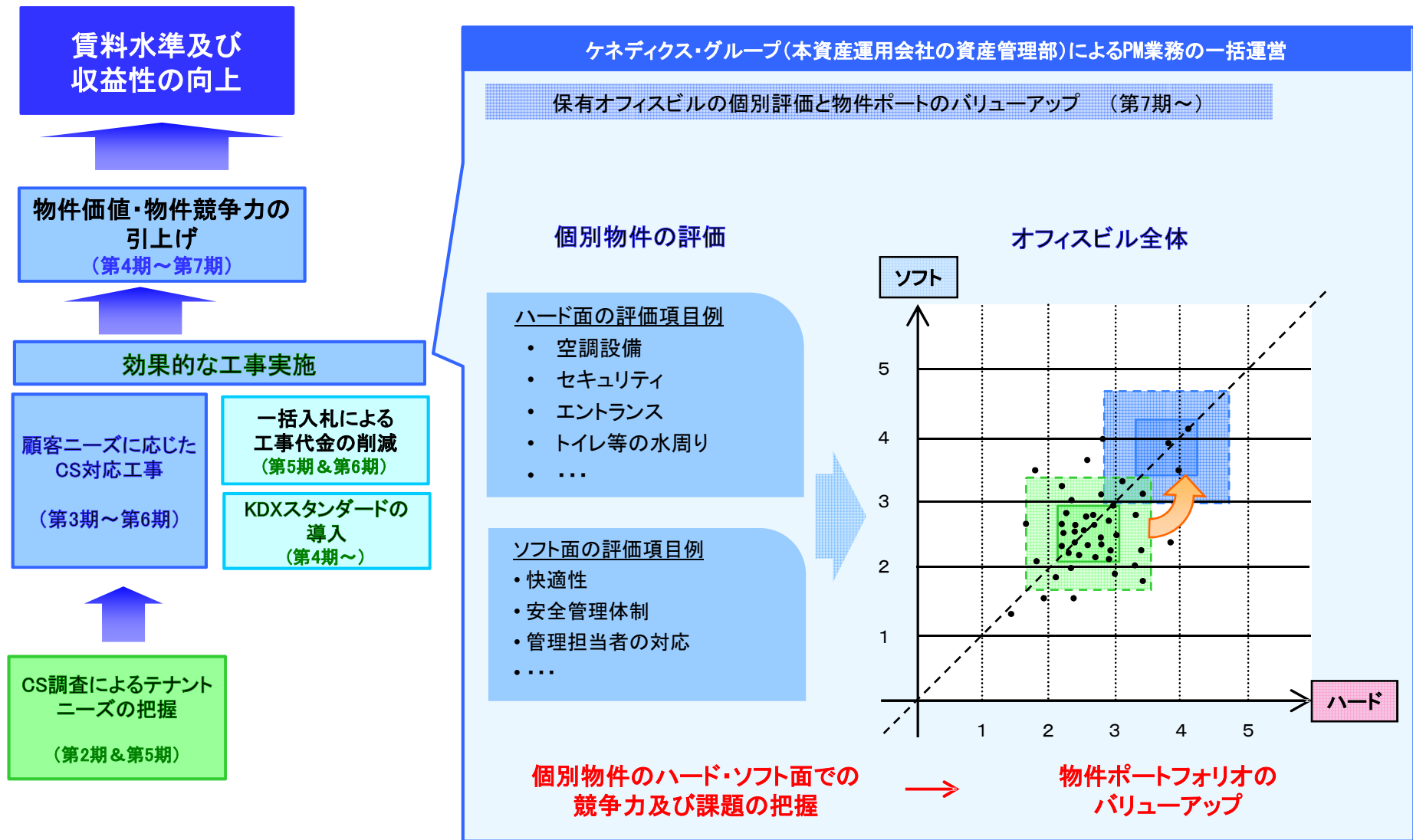
注:上記は運営管理計画に基づく工事に係る工事实績を目的別に本資産運用会社が集計したものです。

(参考)CS調査結果に対応した工事の事例

名称	CS結果		主なCS対応工事の概要(第6期)
	総務	従業員	
KDX日本橋313ビル	△	○	ドレーン管臭気対策;屋上排気ダクト改修
KDX平河町ビル	△	○	B1階EVホール空調増設;各階トイレ排気ダクト清掃
東茅場町有楽ビル	△	○	トイレハンドドライヤー設置(3階~9階)
KDX八丁堀ビル	△	○	トイレ換気不良改修
KDX中野坂上ビル	△	△	6期共用部(6階~10階)他改修
神田木原ビル	△	△	男子トイレ小便器自動洗浄システム設置
KDX船橋ビル	△	○	共用部改修
KDX茅場町ビル	△	△	3,7階トイレ換気扇交換
KDX鍛冶町ビル	△	○	各階EVホールガラリ遮蔽;6階結露に伴う内裝修繕
KDX門前仲町ビル	○	△	トイレ窓面ロールスクリーン設置;トイレハンドドライヤー設置
KDX御徒町ビル	▲	▲	屋外階段ノンスリップ設置
虎ノ門東洋ビル	△	△	B1階、4~9階男女トイレハンドドライヤー設置
烏丸ビル	○	△	各階湯沸室混合水栓更新;1~7階トイレハンドドライヤー設置;トイレ扉設置;ELV混雑解消の改善
KDX南船場第1ビル	○	○	館内テナント案内板追加・更新
博多駅前第2ビル	○	△	専有部内側サムターン設置
KDX博多ビル	○	○	立体駐車場無人化;トイレ改修;専有部内側サムターン設置

* CS調査(総合CSI)の総合満足度(1000点満点)
 ○ 700点台
 △ 600点台
 ▲ 500点台

PM業務一括運用による保有オフィスビルの価値・競争力の引上げ



セクション 3

財務戦略

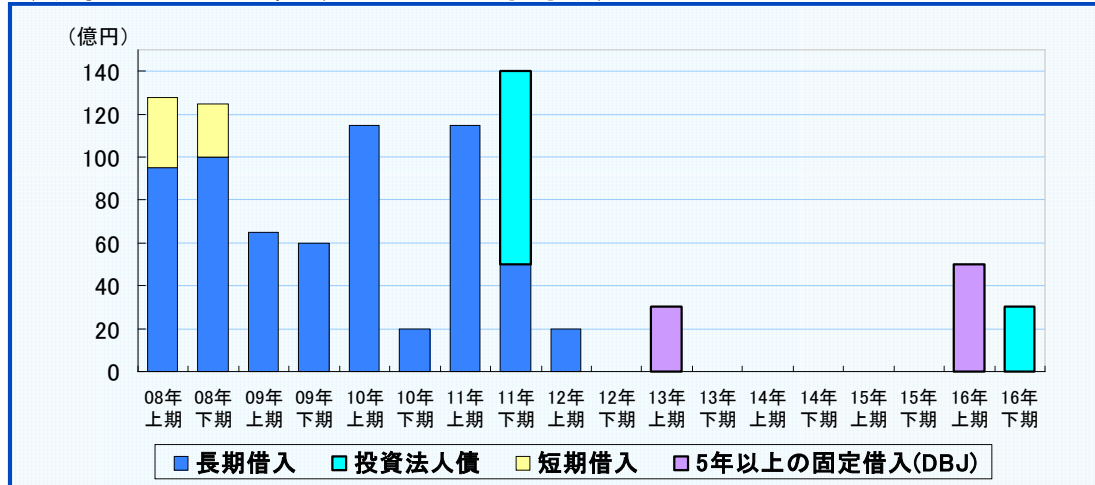


安定的な財務運営-返済期限分散及び金利固定化

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

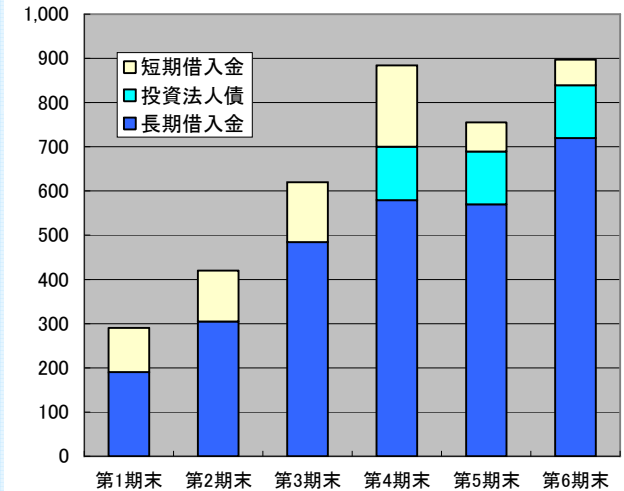
返済期限別のデット残高(2008年4月末時点)



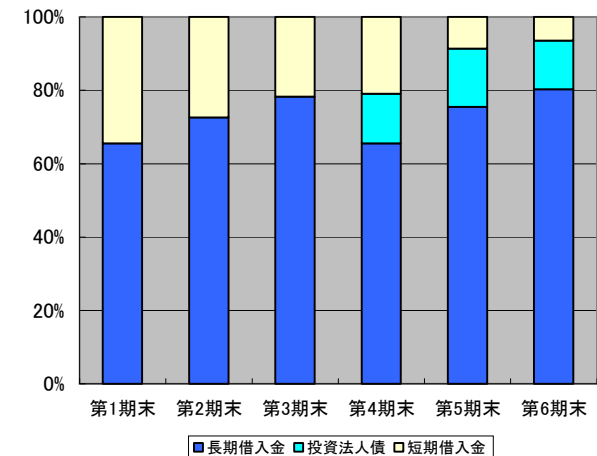
注: 1 各期間に返済期限が到来するデット金額を示しています。
 2 上期は4月から9月末、下期は10月から翌年3月末であり、本投資法人の決算期とは一致しません。(例:08年上期は、2008年4月1日から2008年9月30日まで)

有利子負債の推移

残高の推移



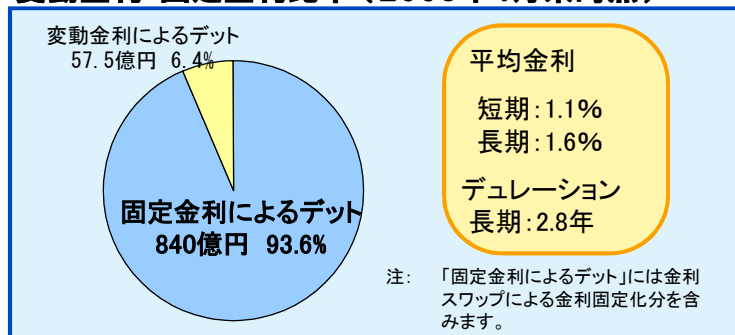
比率の推移



デットの金利固定化

固定金利によるデットを中心とした保守的な運営

変動金利・固定金利比率(2008年4月末時点)

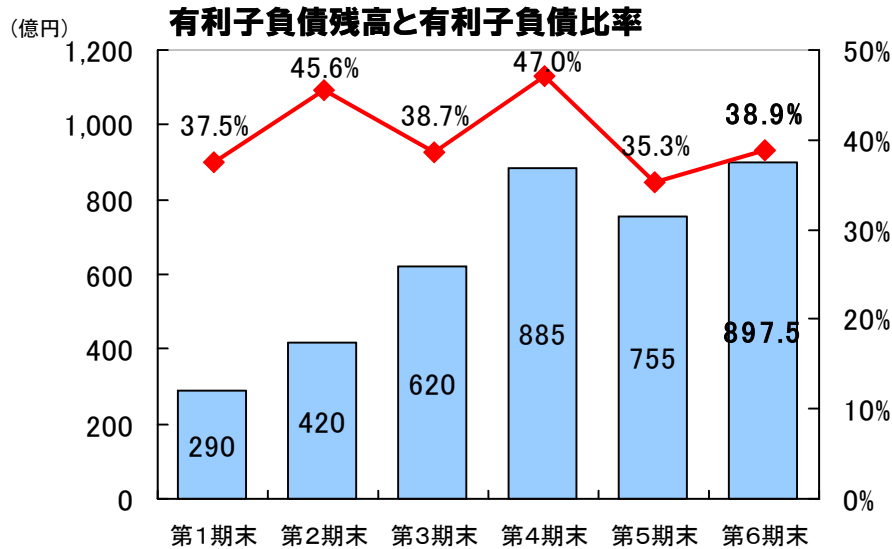


注: 1 本ページのグラフは第6期末(2008年4月末)時点の借入金を基に作成しています。なお、2008/5/1に短期10億円、長期10億円の借入を行っています。
 2 この他、2008/6/30取得予定のKDX晴海ビルの取得資金として日本政策投資銀行より融資意向確認書(期間4.5年、30億円の借入)を受領しています。

安定的な財務運営-多様な資金調達手段

有利子負債比率の推移

保守的な有利子負債比率
(30%台半ばから50%程度まででコントロール)



格付及び投資法人債の発行実績

格付の状況

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

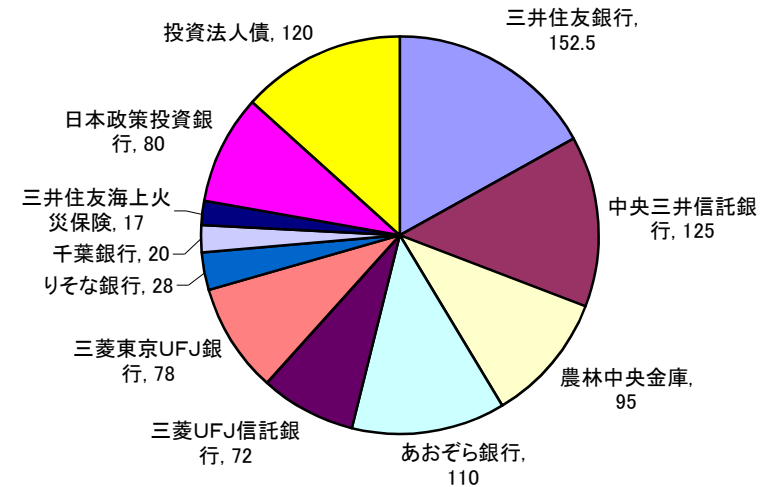
投資法人債の発行実績

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

シングルA格のJ-REITで唯一の公募10年債

デット調達先の分布

(2008年4月末時点 単位:億円)



コミットメントラインの状況

借入先	借入極度額	借入可能期間
三菱東京UFJ銀行	25億円	2008/3/21-2009/3/19
シティバンク銀行	25億円	2008/1/11-2009/1/8

機動的な資金調達手段

発行登録の概要

種類	発行予定額	発行予定期間
投資法人債	1,000億円	2007/2/15から2年間
投資証券	1,000億円	2007/5/7から2年間

Appendix

補足資料



第6期決算概要—運用実績ハイライト

運用実績の推移

(単位:百万円)	06/10期 (第3期)	07/4期 (第4期)	07/10期 (第5期)	08/4期 (第6期)	前期比	説明
営業収益	5,288	5,778	7,208	8,582	1,374	(参考)仮に不動産等売却益を控除した場合、7,630百万円
不動産等売却損益	157	130	-	512	+512	住宅23物件の売却損益の内訳:売却益952百万円、売却損439百万円
不動産賃貸事業損益	2,734	3,040	4,002	4,182	+180	-
減価償却費	1,135	1,243	1,392	1,430	+38	-
賃貸NOI (Net Operating Income)	3,869	4,283	5,394	5,612	+218	Net Operating Income:不動産賃貸事業損益+減価償却費
FFO (Funds From Operation)	3,102	3,261	4,184	4,259	+75	当期純利益+減価償却費-不動産等売却損益
当期純利益	2,124	2,148	2,792	3,342	+550	(参考)不動産等売却損益を控除した場合、2,829百万円
発行済投資口数	157,000口	157,000口	200,000口	200,000口	0	新投資口の発行なし
1口当たりFFO	19,759円	20,772円	20,920円	21,297円	+377円	第3期以降、各期増加
1口当たり分配金	13,529円	13,682円	13,960円	16,711円	+2,753円	(参考)仮に不動産等売却損益を控除した場合は、約14.1千円

財務指標等の推移

	06/10期 (第3期)	07/4期 (第4期)	07/10期 (第5期)	08/4期 (第6期)	前期比	説明
総資産額 (百万円)	160,314	188,400	213,763	230,520	+16,756	約7.6%の増加
純資産額 (百万円)	90,933	90,877	127,761	128,314	+552	-
1口当たり純資産額	579,192円	578,839円	638,809円	641,570円	+2,761円	分配金を調整後の1口当たり純資産額は624,859円
期末有利子負債比率	38.7%	47.0%	35.3%	38.9%	+3.6%	新規物件取得による借入金等による増加
期末自己資本比率	56.7%	48.2%	59.8%	55.7%	▲4.1%	-
期末物件数	64物件	72物件	77物件	68物件	▲9物件	オフィスビル+14物件(含む栄4丁目事務所ビル)、住宅▲23物件
総賃貸可能面積	192,085.34m ²	223,322.77m ²	248,653.07m ²	248,625.52m ²	▲27.55m ²	オフィスビル+48,666.2m ² 。(仮称)栄4丁目事務所ビルは含まない。
期末稼働率	95.3%	95.9%	96.9%	95.9%	▲1.0%	オフィスビル95.8%、都市型商業施設98.7%、住宅95.4%

第7期収益予想

第7期(2008年10月期)の運用状況の予想

(百万円)	第6期 当初 予想 (07/10/26)	第6期 実績 (2008/4期)	第7期 予想 (2008/10期)	補足説明
営業収益	7,377	8,582	8,174	第6期実績は住宅売却益952百万円を含む
営業費用	3,876	4,517	4,254	第6期実績は住宅売却損439百万円を含む
うち賃貸事業費用(減価償却費除く)	1,849	2,017	2,166	-
うち減価償却費	1,418	1,430	1,449	-
営業利益	3,501	4,065	3,919	第6期実績は住宅売却損益512百万円を含む
営業外費用	682	730	924	-
うち支払利息及び投資法人債利息	582	618	822	有利子負債残高の増加(第6期末比+120億円を前提)
経常利益	2,828	3,343	3,003	-
当期純利益	2,827	3,342	3,002	-
発行済投資口数(口)	200,000	200,000	200,000	-
1口当たり分配金(円)	14,100	16,711	15,000	(参考)第6期は、売却損益を控除した場合、約14.1千円。
賃貸NOI(不動産賃貸事業損益+減価償却費)	5,528	5,612	6,008	+395百万円 不動産賃貸事業損益の増加
FFO (当期純利益+減価償却費-不動産等売却損益)	4,100	4,259	4,451	+192百万円 不動産等売却損益の影響なし
(参考)物件売却損益	-	512	-	第6期実績は、住宅23物件の売却による売却損益
(参考)物件数の推移	77物件	77→68物件	70物件	KDX岩本町ビル取得済。KDX晴海ビル(取得予定)

【参考】 第7期予想の主な前提条件

KDX晴海ビル取得資金は借入金及び自己資金で調達予定

第7期末の有利子負債額は、約1,017億円で有利子負債比率は約42%

第8期(09/4期)の主な変動要因

オフィスビル60物件に係る固定資産税・都市計画税の費用化見込額：第7期に比べ+98百万円

中規模オフィスビルへの更なる集中へ

物件の入替も含めた東京経済圏の中規模オフィスビルへの集中

方針

「東京経済圏の中規模オフィスビル」への更なる集中へ（用途、地域、規模、築年数等でのクオリティ向上のための資産入替等を含む）

相互売買による住宅23物件の売却

2008年2月1日

	売却	取得
用途	住宅 ←	オフィスビル →
物件数	23物件	9物件
東京経済圏	16物件	7物件
地方経済圏	7物件	2物件
(当初)取得価格	303.4億円	319.8億円
平均取得価格	13.2億円	35.5億円

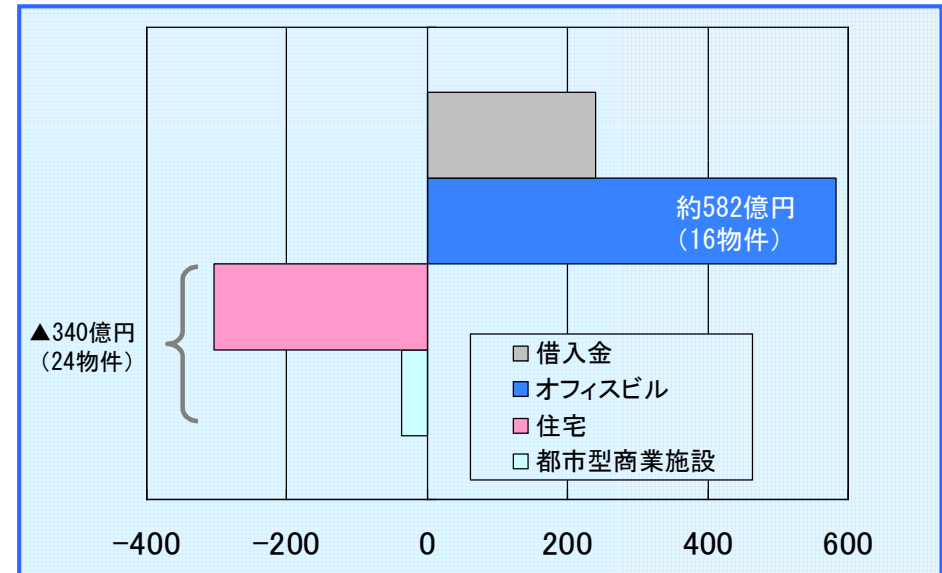
ZARA天神西通の売却

2008年6月売却

	売却	(参考)取得
物件名	ZARA天神西通	KDX晴海ビル
用途	都市型商業施設	オフィスビル
地域	地方経済圏	東京経済圏
(当初)取得価格	36.8億円	102.5億円
建築時期	2005/11	2008/2

(参考)物件取得・売却及び資金調達の金額

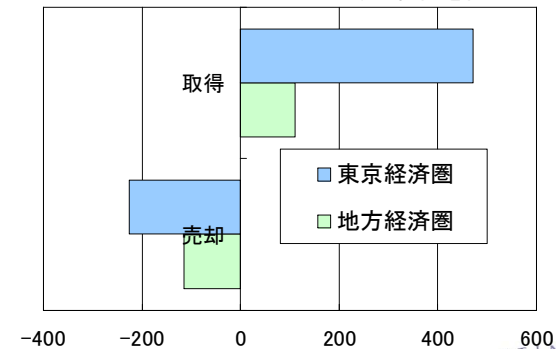
2007/11から2008/6(予定・検討を含む)



注:借入金は、新規物件取得のための借入金の合計額240億円(予定を含む)。KDX晴海ビルの借入金的前提を70億円としています。オフィスビルには、(仮称)栄4丁目ビルの建物(未取得)部分は含みません。

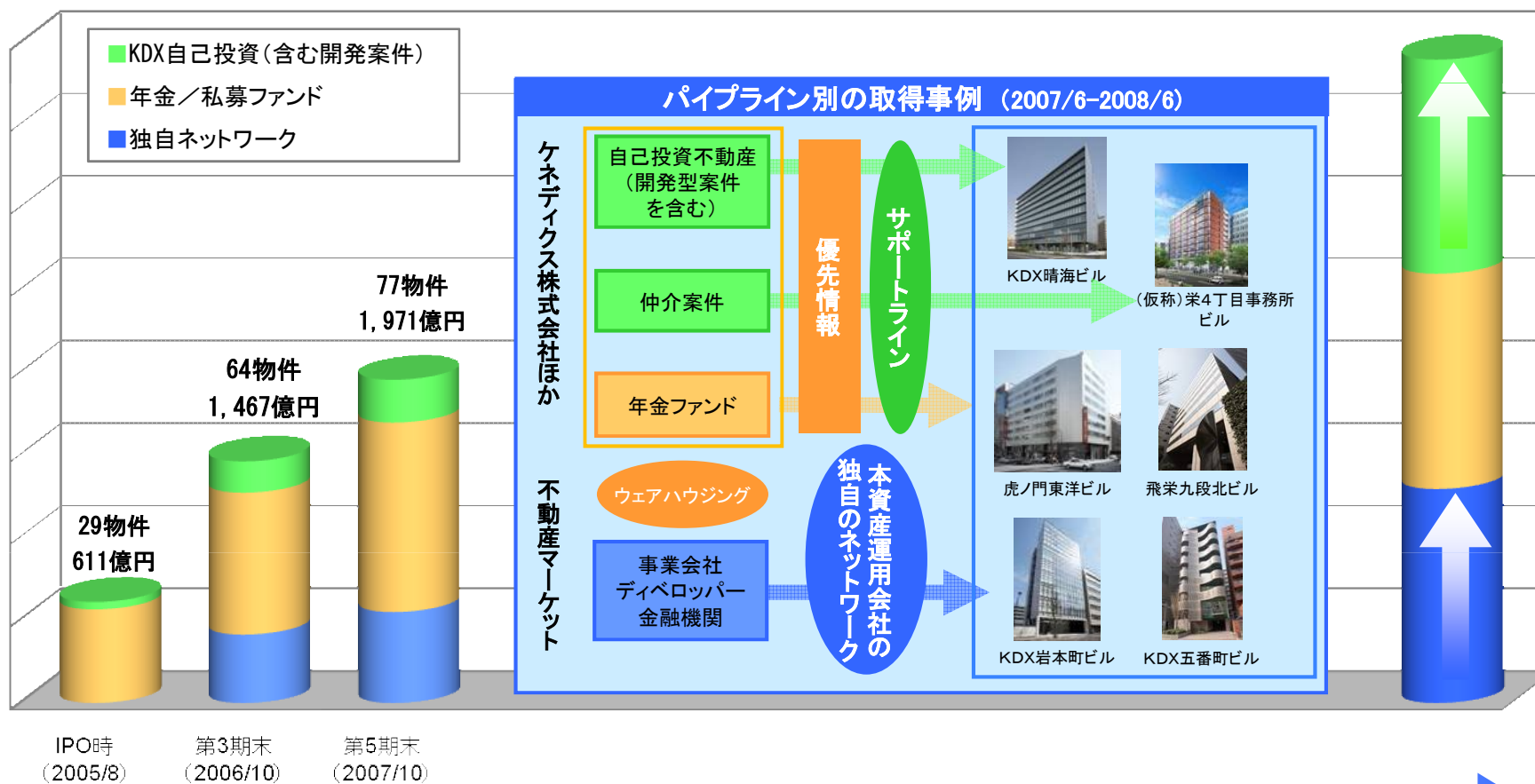
(参考)地域別の物件取得・売却状況

2007/11から2008/6(予定・検討を含む)



資産規模の拡大と今後の成長(パイプライン別取得)

東京経済圏の中規模オフィスビルを中心とした投資を行い、
資産規模4,000億円程度の中規模オフィスNo1リートを目指します

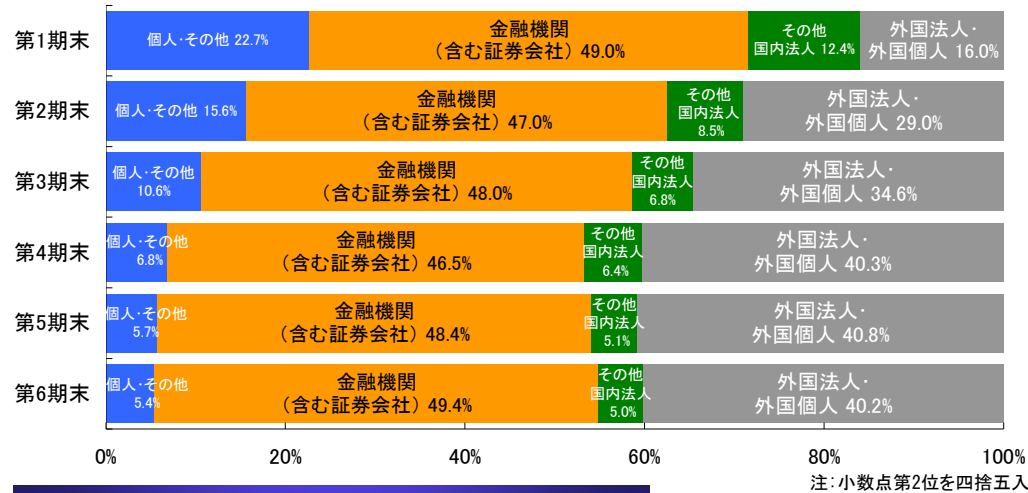


パイプライン別の成長実績

将来像

投資主の状況

所有者別投資口数の割合の推移



上位投資主一覧(2008年4月30日時点)

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口に対する所有投資口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	17,069	8.53%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	15,224	7.61%
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	14,797	7.39%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	14,450	7.22%
野村信託銀行株式会社(投信口)	10,694	5.34%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	9,094	4.54%
ケネディクス株式会社	7,850	3.92%
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	7,040	3.52%
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティヤ ジャスデック アカウ ント	5,619	2.80%
ユービーエス エイジー ロンドン アジア エクイティーズ	3,406	1.70%
ジェーピーモルガンチェース ゴールドマン サックス トラスト ジ ャスデック レンディング アカウ ント	3,406	1.70%
合計	108,649	54.32%

注：発行済投資口に対する所有投資口数の割合は、少数第2位未満を切り捨てて表示。

所有者区分(2008年4月30日時点)

所有者区分	投資主数		投資口数	
	投資主数	比率	投資口数	比率
個人・その他	5,014	93.1%	10,855	5.4%
金融機関(含む証券会社)	104	1.9%	98,863	49.4%
その他国内法人	100	1.9%	9,968	5.0%
外国法人	170	3.2%	80,314	40.2%
合計	5,388	100.0%	200,000	100.0%

注：小数点第2位を四捨五入

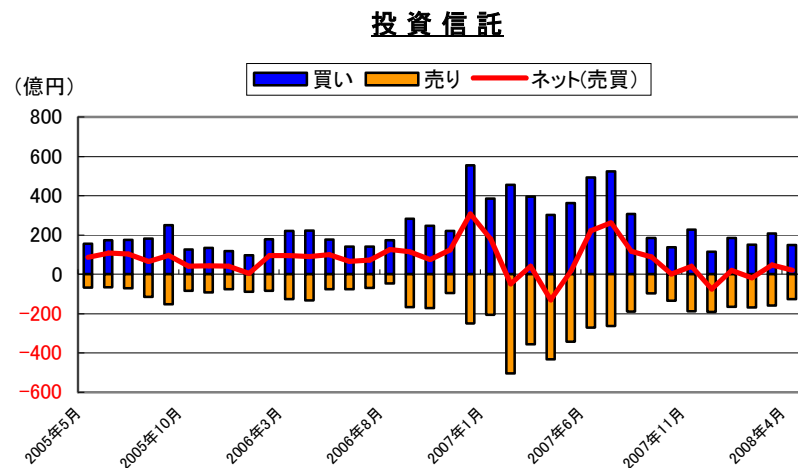
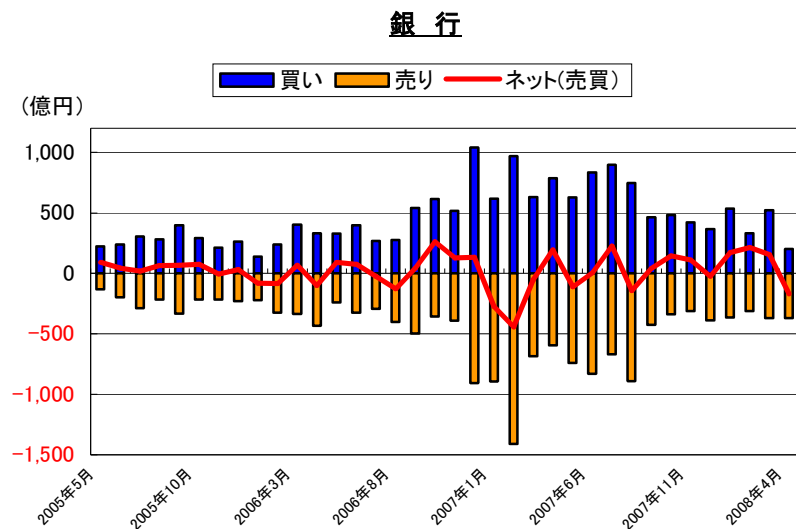
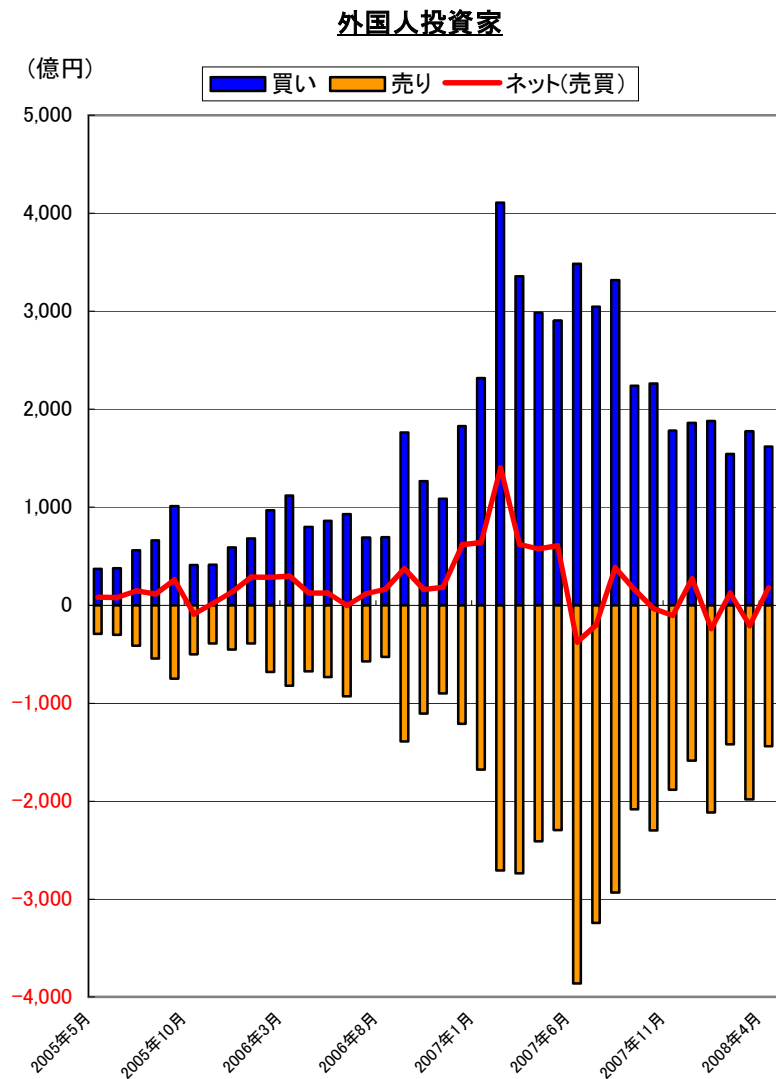
(参考)大量保有報告書の状況

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	2008/5/2	29,175	14.59%
野村アセットマネジメント株式会社		18,410	9.21%
野村証券株式会社		10,467	5.23%
NOMUR INTERNATIONAL PLC		298	0.15%
日興アセットマネジメント株式会社	2007/10/5	15,027	7.51%
日興アセットマネジメント株式会社		14,585	7.29%
日興シティグループ証券株式会社		442	0.22%
コーヘン・アンド・スティアーズ・キャピタルマネジメント・ インク	2008/4/18	10,281	5.14%
コーヘン・アンド・スティアーズ・キャピタルマネジメント・インク		10,244	5.12%
コーヘン・アンド・スティアーズ・ヨーロッパ、エス・エー		37	0.02%
みずほ証券株式会社	2007/7/23	11,258	5.63%
みずほ投信投資顧問株式会社		10,223	5.11%
みずほ信託銀行株式会社		818	0.41%
みずほ証券株式会社		217	0.11%

注：1 2007/5/22のPO後、2008/5/2まで提出分
2 200,000口に対する保有割合5%以上の先

J-REIT市場(投資家動向)

J-REITの投資部門別売買動向



出所: 東京証券取引所(2008年4月までのデータ)

情報開示及びIR活動

投資家とのミーティングを積極的に実施



(参考)投資家との面談件数

国内機関投資家	284
国内地方金融機関	113
海外投資家(欧州)	106
海外投資家(米国)	118
海外投資家(その他)	108
合計	729

注:2005年6月21日から2008年4月30日まで(電話会議含む)

国内機関投資家	33
国内地方金融機関	22
海外投資家(欧州)	13
海外投資家(米国)	29
海外投資家(その他)	11
合計	108
期間:2007/11/1-2008/4/30	

ホームページの全面リニューアル

ホームページを活用した積極的な情報開示



■不動産ポートフォリオ
ポート一覧・マップから個別物件概要までご覧いただけます。概要ページはGoogleマップともリンクしています。



プレスリリースは項目ごとに分類できます



English

As an additional service, we have prepared an English web site



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

資産運用報告
(既存投資主あて送付)



アニュアルレポート
(英文)



注:2007年11月1日から2008年4月30日までの6ヶ月間

(参考)HPアクセス状況

	(回)
プレスリリース	12,439
ポートフォリオ	9,001
開示情報	5,685
KDRMサイトトップ	5,465
更新情報	4,774
分配金・決算情報	3,345
稼働率	2,559
英文サイト	2,297
アクセス合計数	45,565

借入金一覽

2008年4月30日時点

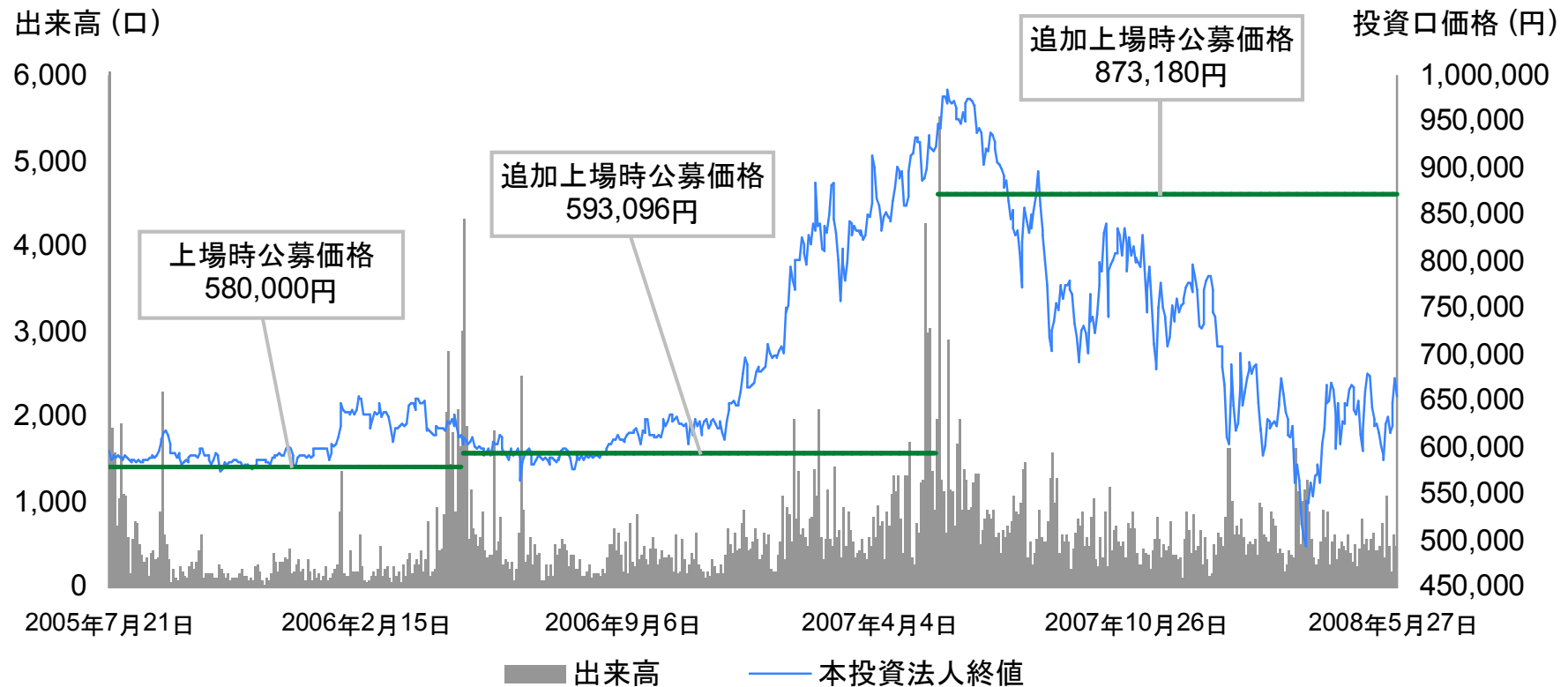
区分	借入先	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	借入日	返済期限
短期借入金	あおぞら銀行	2,000	1.131	平成19年7月31日	平成20年7月31日
	中央三井信託銀行	1,250	1.131	平成19年9月20日	平成20年9月20日
	三菱UFJ信託銀行	1,000	1.101	平成19年10月31日	平成20年10月31日
	中央三井信託銀行	1,000	1.149	平成20年1月10日	平成21年1月10日
	三菱東京UFJ銀行	500	1.202	平成20年2月29日	平成21年2月28日
	短期借入金 小計		5,750		
一年以内返済予定 長期借入金	三菱UFJ信託銀行、農林中央金庫、千葉銀行、中央三井信託銀行、三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、りそな銀行	9,500	0.869	平成17年8月1日	平成20年7月31日
	農林中央金庫、りそな銀行	3,500	1.090	平成17年11月1日	平成20年10月31日
	あおぞら銀行、りそな銀行	2,000	1.098	平成17年12月8日	平成20年12月7日
	千葉銀行、あおぞら銀行、三井住友海上火災保険	2,000	1.449	平成18年3月1日	平成21年2月28日
	三菱東京UFJ銀行	2,500	1.476	平成18年3月16日	平成21年3月16日
	あおぞら銀行、中央三井信託銀行、三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、りそな銀行	6,500	1.629	平成18年5月1日	平成21年4月30日
一年以内返済予定長期借入金 小計		26,000			
長期借入金	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	9,500	1.288	平成17年8月1日	平成22年7月31日
	あおぞら銀行、三井住友海上火災保険	2,500	2.199	平成18年5月1日	平成23年4月30日
	日本政策投資銀行	5,000	2.731		平成28年4月30日
	三菱UFJ信託銀行	1,000	2.149	平成18年7月14日	平成23年7月13日
	日本政策投資銀行	3,000	2.124	平成18年9月1日	平成25年8月31日
	農林中央金庫	2,500	1.964	平成18年12月1日	平成23年11月30日
	三井住友銀行	2,000	1.574	平成19年4月2日	平成22年4月2日
	中央三井信託銀行	2,000	1.875		平成24年4月2日
	農林中央金庫	1,500	1.646	平成19年4月17日	平成23年4月16日
	三井住友銀行	2,000	1.339	平成19年10月31日	平成21年10月31日
	三井住友銀行	2,500	1.503	平成20年1月10日	平成24年1月10日
	あおぞら銀行	2,000	1.366	平成20年2月29日	平成23年2月28日
	三菱東京UFJ銀行	1,500	1.429		平成23年8月31日
	三井住友銀行	3,000	1.609	平成20年3月31日	平成23年9月30日
	中央三井信託銀行	2,000	1.559		
	三井住友銀行	1,000	1.563	平成20年4月25日	平成21年10月25日
	あおぞら銀行、三菱東京UFJ銀行	3,000	1.463		
	長期借入金 小計		46,000		
合計		77,750			

注:

- 1 短期借入金は、全て変動金利による借入れです。
- 2 長期借入金には、①固定金利による借入れ及び②変動金利で借入れ、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る借入れがあります。②については金利スワップ(金利の固定化)後の金利を記載しています。
- 3 返済方法は、上記各借入れに共通して、期限一括返済です。
- 4 平均利率は、期中加重平均金利を小数第4位で四捨五入して表示しています。

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



(平成20年5月31日までのデータ)



第6期決算概要-損益計算書

	前期(第5期) 2007/5/1-2007/10/31		当期(第6期) 2007/11/1-2008/4/30		
	金額(千円)	比率(%)	金額(千円)	比率(%)	
経常損益の部	営業損益の部				
	賃貸事業収入	6,334,707		6,770,710	
	賃料収入	5,336,255		5,626,514	
	共益費収入	998,452		1,144,195	
	その他賃貸事業収入	873,538		859,754	
	駐車場収入	222,255		240,631	
	水道光熱費収入	476,613		458,128	
	その他収入	174,669		160,994	
	不動産賃貸事業収益合計 A	7,208,246		7,630,464	
	不動産等売却益	-		952,230	
	営業収益	7,208,246	100.0	8,582,695	100.0
	管理委託費	704,418		750,333	
	水道光熱費	454,312		450,236	
	公租公課	329,927		395,277	
	修繕費	119,710		149,230	
その他の費用	205,345		272,430		
減価償却費	1,392,013		1,430,125		
不動産賃貸事業費用合計 B	3,205,728		3,447,634		
不動産賃貸事業損益(A-B)	4,002,518		4,182,830		
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	5,394,531		5,612,956		
不動産等売却損	-		439,333		
資産運用報酬	369,009		424,141		
その他の営業費用	162,583		205,931		
営業費用	3,737,320	51.8	4,517,040	52.6	
営業利益	3,470,925	48.2	4,065,654	47.4	
営業外損益の部					
営業外収益	11,934	0.2	8,712	0.1	
支払利息	481,855		504,589		
投資法人債利息	113,304		113,537		
融資関連費用	24,338		28,471		
投資法人債発行費償却	5,877		5,813		
投資口交付費償却	41,468		41,468		
投資口公開関連費用	-		-		
創業費償却	5,089		5,089		
その他営業外費用	17,859		31,640		
営業外費用	689,794	9.6	730,610	8.5	
営業外損益	▲ 677,860	▲ 9.3	▲ 721,897	▲ 8.4	
経常利益	2,793,064	38.7	3,343,757	39.0	
税引前当期純利益	2,793,064	38.7	3,343,757	39.0	
法人税、住民税及び事業税	1,029	0.0	1,773	0.0	
法人税等調整額	▲ 5		▲ 217		
当期純利益	2,792,040	38.7	3,342,201	38.9	
前期繰越利益	43		84		
当期未処分利益	2,792,084		3,342,285		

実質運用期間

- ◆ 08/4期 : 182日間(2007/11/1-2008/4/30)
- 07/10期: 184日間(2007/5/1-2007/10/31)
- 物件毎P/Lは決算短信末尾一覧表ご参照

◆ 賃貸事業収入:

- 07/10期末時点で77物件保有
- ・08/2に住宅23物件売却
- ・08/4期中にオフィスビル14物件取得
- 08/4期末で68物件保有

◆ 不動産等売却益: 住宅13物件の売却

◆ 不動産等売却損: 住宅10物件の売却

08/4期(第6期)の運用状況の予想と実績比較

(百万円)	当初予想 (07/10/26)	修正予想 (07/12/11)	実績 (08/4/30)	予想との差異	説明(修正予想と実績の差)
営業収益	7,377	7,935	8,582	+647	・売却益のグロス計上により+439。その他オフィス5物件の追加取得による増収等 ・住宅23物件の売却損益(Net)上振れ(+16)
営業費用	3,876	3,961	4,517	+556	・売却損のグロス計上により+439 ・他オフィス5物件の追加取得による費用増等
営業利益	3,501	3,974	4,065	+91	-
当期純利益	2,827	3,287	3,342	+55	主にオフィス5物件の追加取得
1口当たり分配金	14,100円	16,400円	16,711円	+311円	-

(※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

第6期決算概要-貸借対照表

	前期(第5期) 2007年10月31日現在		当期(第6期) 2008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	12,570,970	4.9	13,397,026	5.8
現金及び預金	6,561,025		6,379,367	
信託現金及び信託預金	5,762,315		6,813,393	
その他の流動資産	247,630		204,266	
固定資産	200,932,798	94.0	216,915,367	94.1
有形固定資産	200,564,337	93.8	216,483,952	93.9
建物等	4,896,943		9,520,811	
土地	7,918,083		25,928,590	
信託建物等	64,120,208		56,291,945	
信託土地	123,629,101		124,742,605	
無形固定資産	285,350	0.1	285,350	0.1
借地権	285,350		285,350	
投資その他の資産	83,110	0.1	146,065	0.1
差入敷金保証金	12,411		23,326	
長期前払費用	68,165		121,520	
繰延税金資産	2,534		1,217	
繰延資産	260,220	0.1	207,848	0.1
創業費	25,448		20,358	
投資法人債発行	62,997		57,183	
投資口交付費	171,774		130,305	
資産合計	213,763,989	100.0	230,520,243	100.0
負債の部				
流動負債	21,245,911	9.9	34,026,147	14.8
営業未払金	358,328		441,418	
短期借入金	19,500,000		31,750,000	
未払金等	168,666		351,588	
前受金	1,141,332		1,172,674	
その他の流動負債	77,584		310,465	
固定負債	64,756,142	30.3	68,179,934	29.6
投資法人債	12,000,000		12,000,000	
長期借入金	44,000,000		46,000,000	
預り敷金保証金	647,396		1,271,027	
信託預り敷金保証金	8,102,312		8,905,814	
デリバティブ債務	6,434		3,091	
負債合計	86,002,054	40.2	102,206,081	44.3
純資産				
出資総額	124,973,750	58.4	124,973,750	54.2
剰余金	2,792,084	1.3	3,342,285	1.4
繰延ヘッジ損益	▲ 3,899	▲ 0.0	▲ 1,873	▲ 0.0
純資産合計	127,761,934	59.8	128,314,161	55.7
負債・純資産合計	213,763,989	100.0	230,520,243	100.0

08/4期末(第6期末)評価額

(百万円)	① 取得価格	② 帳簿価格	③ 期末評価額	④=③-① 取得価格との差額	④/② (割合)	⑤=③-② 帳簿価格との差額	⑤/② (割合)
オフィスビル	184,080	187,493	205,761	21,681	11.8%	18,268	9.7%
都市型商業施設	16,059	16,415	18,280	2,221	13.8%	1,865	11.4%
住宅	12,709	12,860	12,778	69	0.5%	-82	-0.6%
合計	212,848	216,769	236,819	23,971	11.3%	20,050	9.2%

(参考) 07/10期末(第5期末)評価

(百万円)	取得価格	帳簿価格	期末評価額	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	137,979	140,411	156,048	18,069	13.1%	15,637	11.1%
都市型商業施設	16,059	16,541	18,250	2,191	13.6%	1,709	10.3%
住宅	43,052	43,896	44,358	1,306	3.0%	462	1.1%
合計	197,090	200,849	218,656	21,566	10.9%	17,807	8.9%

◆ 有形固定資産:

- 第6期末時点、信託受益権で55物件、不動産現物で13物件(KDX船橋ビル、KDX乃木坂ビル、KDX西五反田ビル、KDX御徒町ビル、KDX西新宿ビル、KDX前仲町ビル、KDX六本木228ビル、KDX川崎駅前本町ビル、KDX神田三崎町ビル、KDX博多南ビル、KDX神保町ビル、KDX五番町ビル、(仮称)栄4丁目事務所ビル)

◆ 1年以内返済予定借入金(第6期260億円)を含む

◆ 金利スワップのうち1件(想定元本15億円)は繰延ヘッジ処理

(参考)1口当たり純資産額等

簿価ベース	641,570円
簿価ベース(分配金調整後)	624,859円
含み益調整後*	741,820円

* 物件の含み益を考慮した時価ベース

(参考)取得余力の試算

第6期末	
有利子負債合計(億円)	897
有利子負債比率	38.9%

デットによる物件取得余力の試算:510億円程度
(第6期末時点の比率をもとに、50%の有利子負債比率になる水準の試算)

ポートフォリオ一覧(オフィスビル・都市型商業施設)

平成20年4月30日時点

第6期末保有資産(58物件)(オフィスビル)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) ¹⁾	建築時期 ²⁾	稼働率(%) ³⁾
オフィスビル	東京経済圏	A-40	虎ノ門東洋ビル	東京都港区	9,850	昭和37年8月	99.1%
		A-46	飛騨丸北ビル	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麹町ビル	東京都千代田区	5,950	平成6年5月	98.2%
		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	東神24ビル	神奈川県横浜市	5,300	昭和59年9月	100.0%
		A-2	KDX平河町ビル	東京都千代田区	5,180	昭和63年3月	100.0%
		A-47	KDX新橋浜381ビル	神奈川県横浜市	4,700	昭和63年3月	94.6%
		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	京茅場町有楽ビル	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	100.0%
		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	100.0%
		A-18	KDX大森ビル	東京都大田区	3,500	平成2年10月	100.0%
		A-19	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	平成11年9月	100.0%
		A-45	KDX六本木228ビル	東京都港区	3,300	平成元年4月	80.4%
		A-29	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	平成2年1月	82.2%
		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	0.0%
		A-49	日輪第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	100.0%
		A-22	KDX新橋浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	平成2年9月	100.0%
		A-6	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	昭和60年11月	100.0%
		A-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横須賀ビル	東京都千代田区	2,350	平成2年3月	100.0%
		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	FK南青山ビル	東京都港区	2,270	昭和63年11月	100.0%
		A-14	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	平成元年4月	100.0%
		A-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	89.7%
		A-57	KDX五番町ビル	東京都千代田区	1,951	平成12年8月	100.0%
		A-8	神田本原ビル	東京都千代田区	1,950	平成5年5月	100.0%
		A-23	KDX四谷ビル	東京都新宿区	1,950	平成元年10月	100.0%
		A-9	KDX新宿御苑ビル	東京都新宿区	1,610	平成4年6月	100.0%
		A-26	KDX水場ビル	東京都江東区	1,580	平成4年10月	88.0%
		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	86.9%
		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-10	KDX小石川ビル	東京都文京区	704	平成4年10月	100.0%

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(%) ³⁾		
オフィスビル	地方経済圏	A-58	(仮称) 栄4丁目事務所ビル	愛知県名古屋市中区	8,325	平成21年6月	-		
		A-12	ポルトス・センタービル	大阪府堺市	5,570	平成5年9月	100.0%		
		A-42	丸丸ビル	京都府京都市	5,400	昭和57年10月	98.6%		
		A-53	KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	昭和48年6月	95.4%		
		A-43	KDX博多ビル	福岡県福岡市	2,350	昭和57年7月	100.0%		
		A-54	KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	平成6年7月	88.1%		
		A-44	KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	昭和59年2月	93.7%		
		A-24	KDX南船場第1ビル	大阪府大阪市	1,610	平成5年3月	87.2%		
		A-25	KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市	1,560	平成5年9月	94.1%		
		A-11	博多駅前第2ビル	福岡県福岡市	1,430	昭和59年9月	99.3%		
		A-36	KDX新潟ビル	新潟県新潟市	1,305	昭和58年7月	61.0%		
		オフィスビル(58物件)合計					188,405	平均21.0年	95.8%

第7期取得(予定)資産(2物件)(オフィスビル)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) ¹⁾	建築時期 ²⁾	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	-
		A-59	KDX岩本町ビル	東京都千代田区	1,864	平成20年3月	-
オフィスビル(2物件)合計					12,114	-	-

第6期末保有資産(3物件)(都市型商業施設)

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(%) 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	97.9%
		C-2	KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	平成3年8月	100.0%
	地方経済圏	C-3	ZARA天神西通	福岡県福岡市	3,680	平成17年11月	100.0%
都市型商業施設(3物件)合計					16,059	平均4.9年	98.7%

- 注:
- 取得価格は、本投資法人が取得した各信託受益権等の売買金額(税金を含まず、百万円未満切り捨て)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。ただし、(仮称)栄4丁目事務所ビルは竣工予定日を記載しています。合計欄には、平成20年4月30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((仮称)栄4丁目事務所ビルを除く)。第6期末時点で保有の全67物件((仮称)栄4丁目事務所ビルを除く)についての取得価格で加重平均した築年数(平成20年4月30日基準)は18.9年です。
 - 稼働率は、平成20年4月30日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。第6期末時点で保有の全67物件((仮称)栄4丁目事務所ビルを除く)の平均稼働率は95.9%です。

ポートフォリオ一覧(住宅)

平成20年4月30日時点

第6期末保有資産(7物件)(住宅)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) ¹	建築時期 ²	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	95.1%
		B-4	アパートメンツ元麻布	東京都港区	1,210	平成16年1月	90.5%
		B-5	アパートメンツ若松河田	東京都新宿区	1,180	平成16年2月	92.0%
		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	95.4%
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	93.0%	
住宅(7物件)合計					12,709	平均6.6年	95.4%

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(税金を含まず、百万円未満は切り捨て)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、平成20年4月30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、平成20年4月30日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

平成20年2月1日譲渡資産(23物件)(住宅)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) ¹	譲渡価格 (百万円) ²
住宅	東京経済圏	B-20	レガール御茶ノ水II	東京都文京区	3,600	3,670
		B-1	ストーリア白金	東京都港区	3,150	3,370
		B-2	トレディカーサ南青山	東京都港区	2,460	2,680
		B-21	レガール芝公園	東京都港区	2,260	2,280
		B-22	茅ヶ崎ソシエ武香館	神奈川県茅ヶ崎市	1,160	1,140
		B-6	コート日本橋箱崎	東京都中央区	1,130	1,220
		B-23	コート西新宿	東京都新宿区	1,130	1,160
		B-7	サイド田園調布	東京都大田区	1,110	1,110
		B-8	エスコート横浜園内II	神奈川県横浜市	945	1,020
		B-24	レガール駒沢公園	東京都世田谷区	912	943
		B-9	コート元浅草	東京都台東区	880	943
		B-11	ブルーム表参道	東京都渋谷区	875	962
		B-13	ヒューマンハイム御徒町	東京都台東区	830	905
		B-26	プリモ・レガール神楽坂	東京都新宿区	762	770
		B-27	プリモ・レガール用賀	東京都世田谷区	730	737
		B-28	コート下馬	東京都世田谷区	638	644
		B-29	芦屋ロイヤルホームズ	兵庫県芦屋市	2,330	2,420
	B-30	レガール茨木II	大阪府茨木市	1,600	1,620	
	B-31	コレクション東桜	愛知県名古屋市	1,264	1,150	
	地方経済圏	B-32	ルネッサンス21平尾浄水町	福岡県福岡市	900	964
	B-33	モンロー西公園ベイコート	福岡県福岡市	826	831	
	B-16	アプレスト原	愛知県名古屋市	444	494	
	B-17	アプレスト平針	愛知県名古屋市	407	457	
住宅(23物件)合計					30,343	31,490

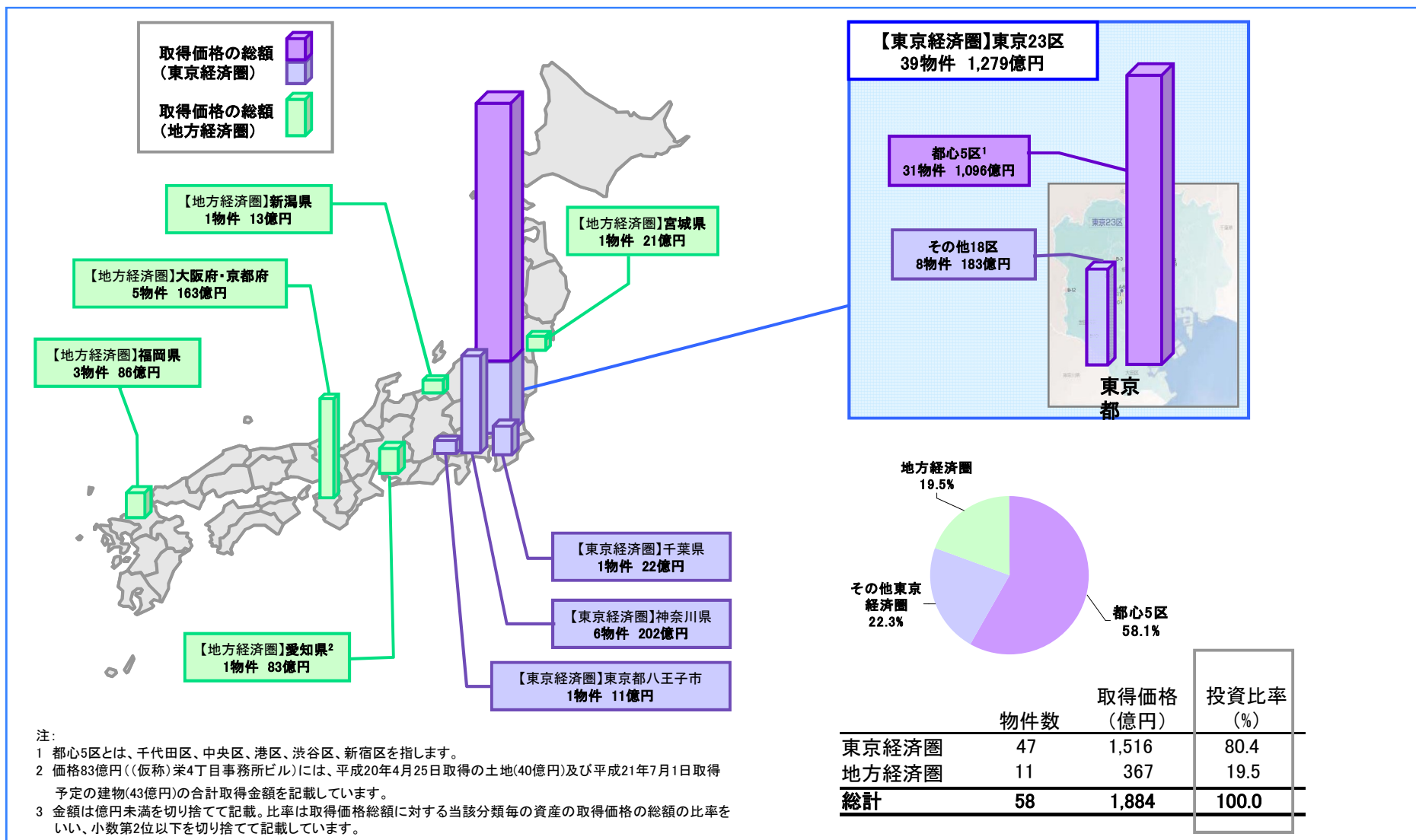
注:

- 取得価格は、本投資法人が取得した各信託受益権等の売買金額(税金を含まず、百万円未満は切り捨て)を記載しています。
- 譲渡価格は、本投資法人が譲渡した各信託受益権等の譲渡金額(譲渡費用、固定資産・都市計画税の精算額及び消費税等を含まず、百万円未満は切り捨て)を記載しています。

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 58物件 総額1,884億円

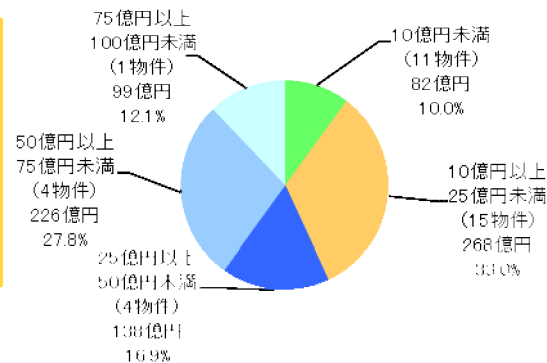
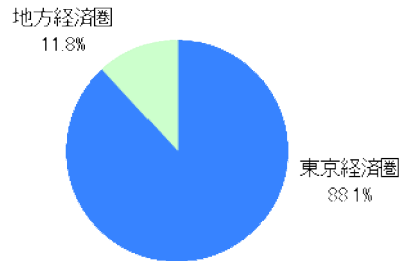
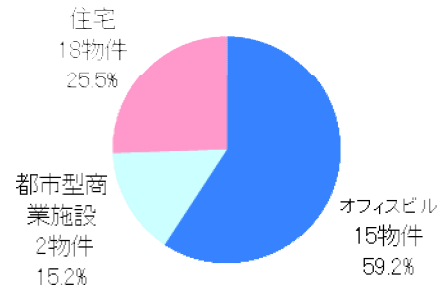
(2008年4月30日時点)



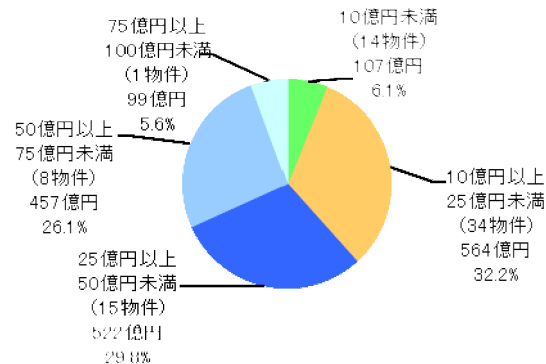
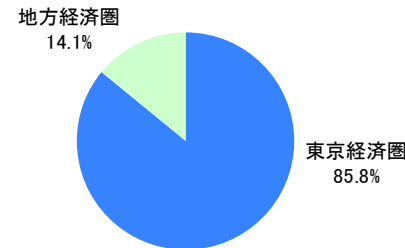
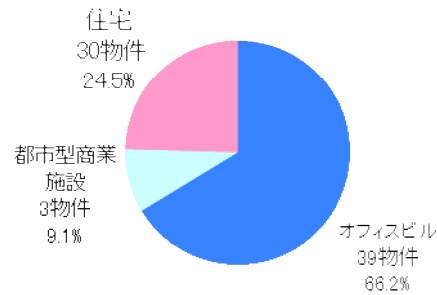
“KENEDIX Selection” –オフィスビルへの集中

ポートフォリオ比率の推移

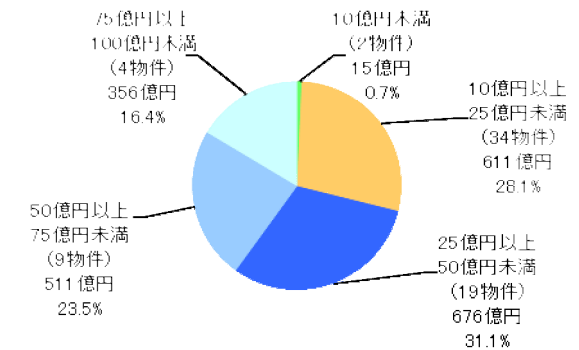
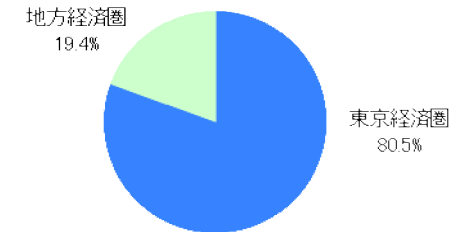
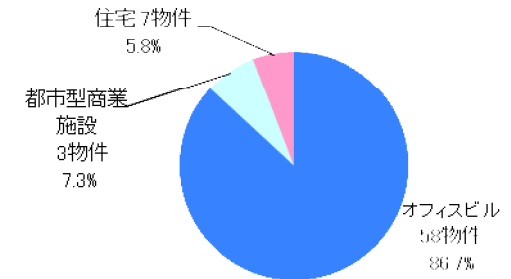
第2期末(2006年4月末)
(35物件 約814億円)



第4期末(2007年4月末)
(72物件 約1,751億円)



第6期末(2008年4月末)
(68物件 約2,172億円)



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

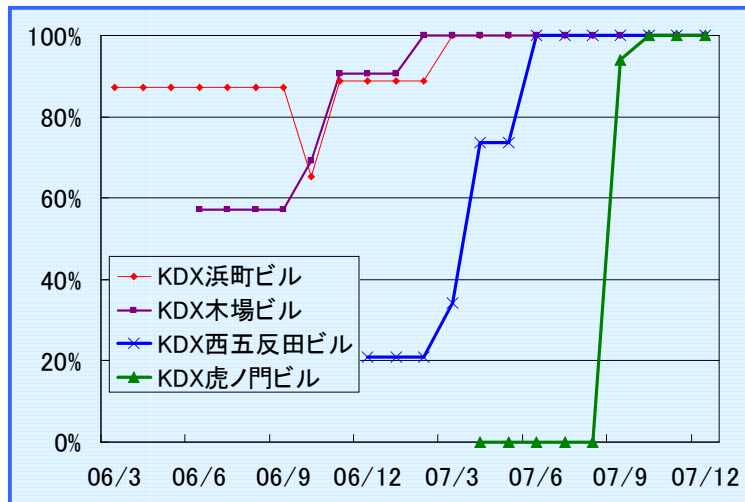
本資料は情報の提供のみを目的とするものであり、有価証券の取引の勧誘等を目的とするものではありません。その他の注意事項については、最終ページをご覧ください。

既存物件の運営-利回り及びパフォーマンス(実績及び分析)

賃貸NOI利回り実績(用途毎・年換算)

	第4期	第5期	第6期	第6期 固定資産 調整前
オフィスビル	5.3%	5.5%	5.6%	5.8%
都市型商業	5.2%	5.1%	4.3%	4.3%
住宅	5.4%	5.3%	5.3%	5.2%
合計	5.3%	5.4%	5.5%	5.6%

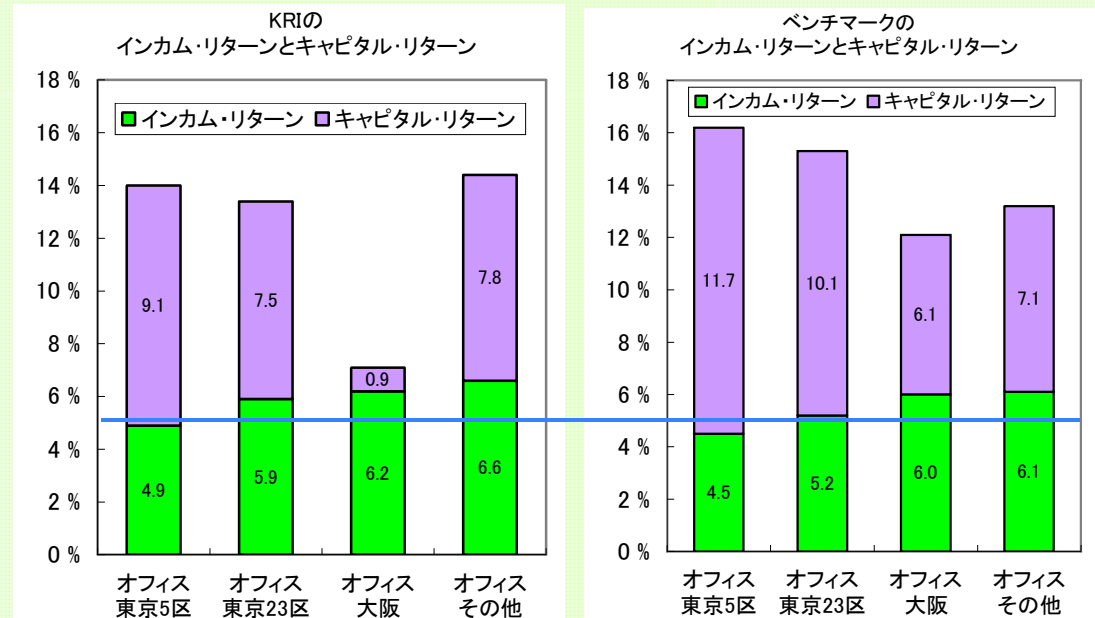
(参考)低稼働オフィスビルの取得後のリースアップ実績



(参考)オフィスビルのパフォーマンス分析

・IPD(Investment Property Databank Ltd)による分析

インカムリターンとキャピタルリターン実績



注:
1 2007/10までの1年間のリターン
2 2回以上の評価が行われた資産を対象(期中の売買による影響を排除)

注:
1 ベンチマークは、IPD J REIT Universe

(参考)オフィスビルの賃料単価

都心5区	20.1千円
その他東京経済圏	14.3千円
地方経済圏	11.3千円
オフィスビル全体	16.6千円

既存物件の運営-中規模オフィスの安定性(テナント分散)

オフィスビルのエンドテナントの推移

	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末
エンドテナント数	154先	189先	322先	400先	516先	656先
物件数	12物件	15物件	29物件	39物件	44物件	58物件
最大エンドテナントの割合	4.8%	3.8%	2.0%	1.3%	1.2%	2.2%
上位3エンドテナント割合	10.7%	8.4%	4.4%	3.5%	3.3%	4.5%

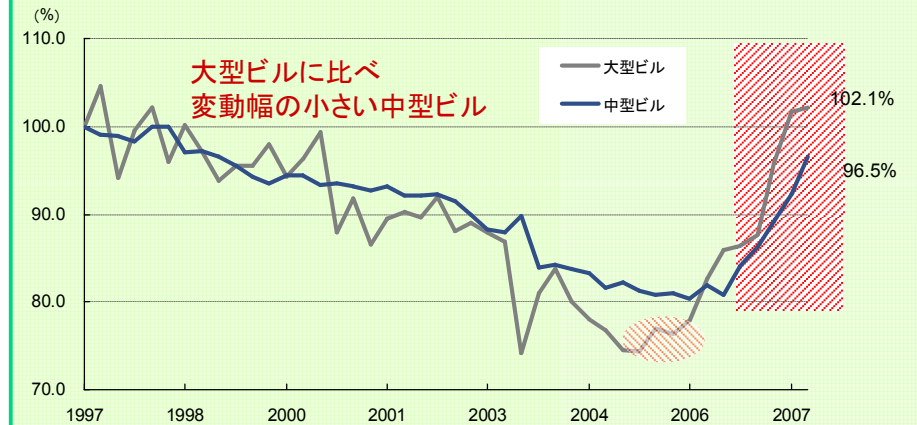
(注) 上記割合は、オフィスビルの上位エンドテナント(オフィスビル及び都市型商業施設に入居しているエンドテナントも含みます)が全ポートフォリオに占める比率です。

(参考) エンドテナントの信用力

- ・第6期末の1エンドテナントあたりの敷金平均額: 約14百万円
- ・1エンドテナントあたりの平均月額賃料の約9ヶ月分
- ・過去1年間(第5期、第6期中)に2ヶ月以上の未収が発生したエンドテナント数: 3件

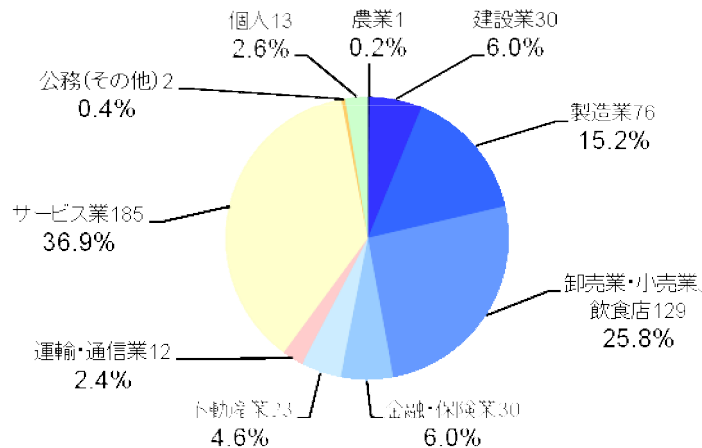
(参考) 賃料水準の推移(市場データ)

東京23区: 大型ビル、中型ビルの賃料水準 (1997年6月=100)

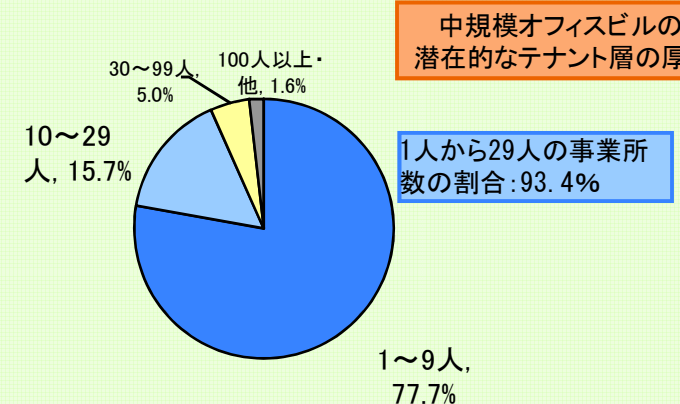


(注) 大型ビル: 延床面積が3,000坪以上のビル
 中型ビル: 延床面積が1,000坪から3,000坪のビル 出所: IDSS (直近値は2008年3月)

第6期末オフィスビルのエンドテナント業種分散



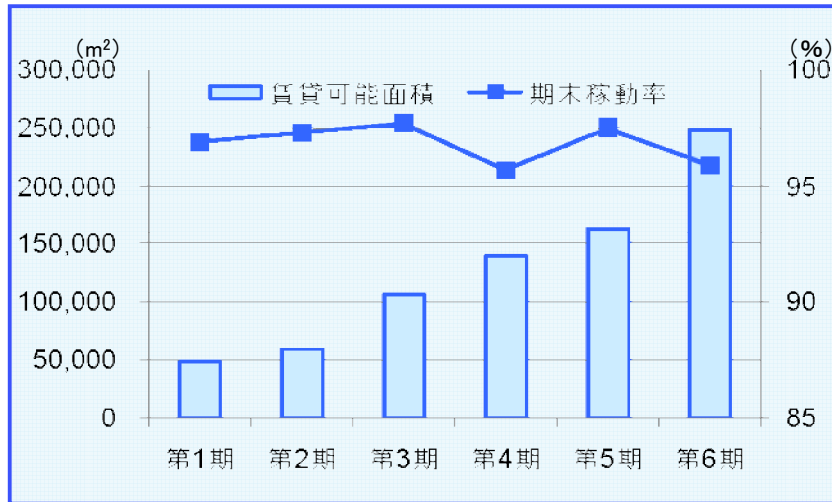
(参考) 従業員規模別事業所数(東京都)



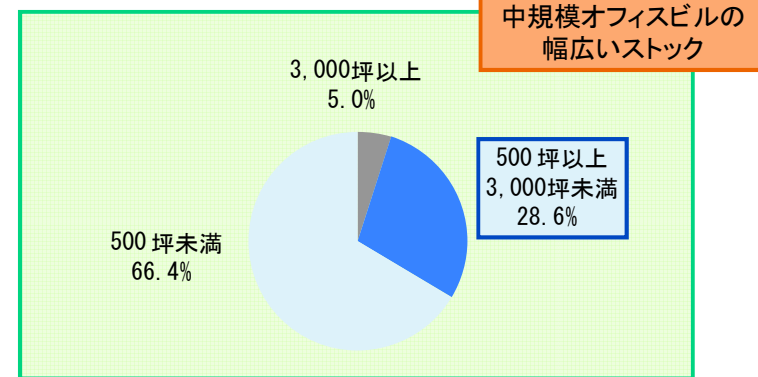
出所: 平成18年東京都事業所・企業統計調査報告(速報)
 (東京都総務局統計部)を基に本資産運用会社作成

オフィスビル市場環境(参考データ1)

1. ケネディクス不動産投資法人が保有するオフィスビルの賃貸可能面積と稼働率の推移

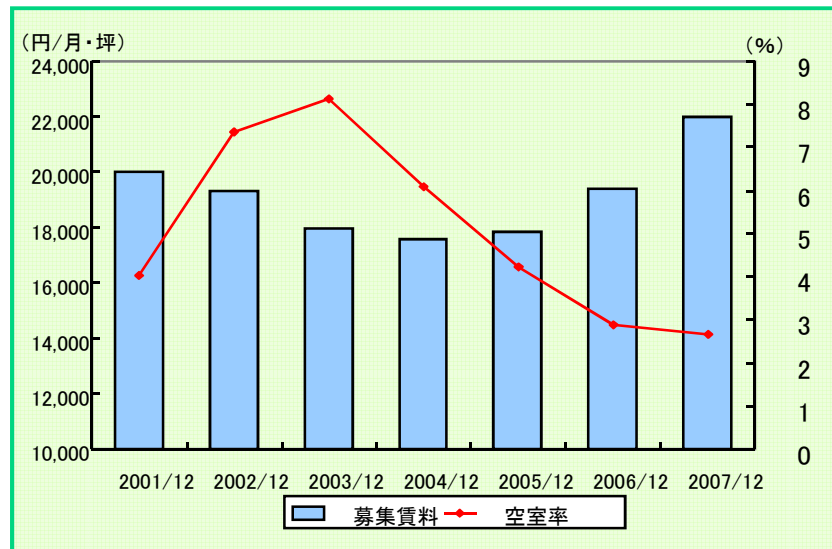


2. 延床面積別棟数割合



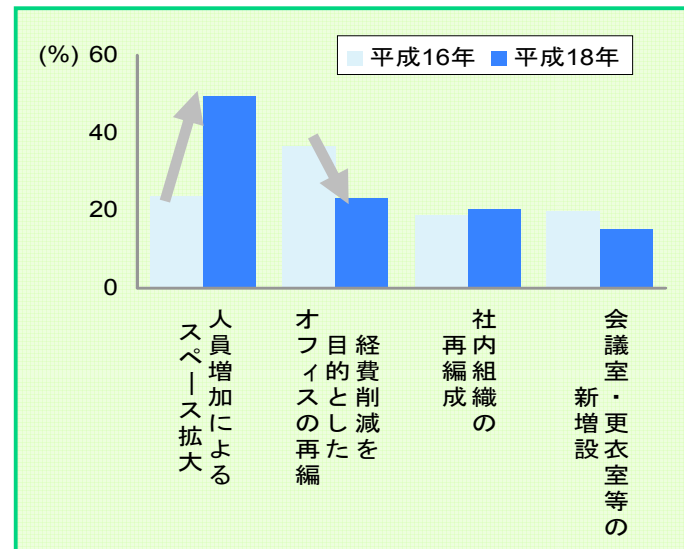
出所: 本投資法人の依頼に基づく株式会社生駒データサービスシステム(平成19年3月末日調査)「東京主要5区マクロマーケット調査」
 注: 上記データは、東京都心5区に所在する賃貸オフィスビルのうち、株式会社生駒データサービスシステムが調査対象として捕捉しているビルにおける割合であり、当該調査は必ずしも東京都心5区におけるすべての物件を網羅するものではありません。

3. 東京都心5区における募集賃料及び空室率の推移



出所: 三鬼商事株式会社「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」(平成20年1月)

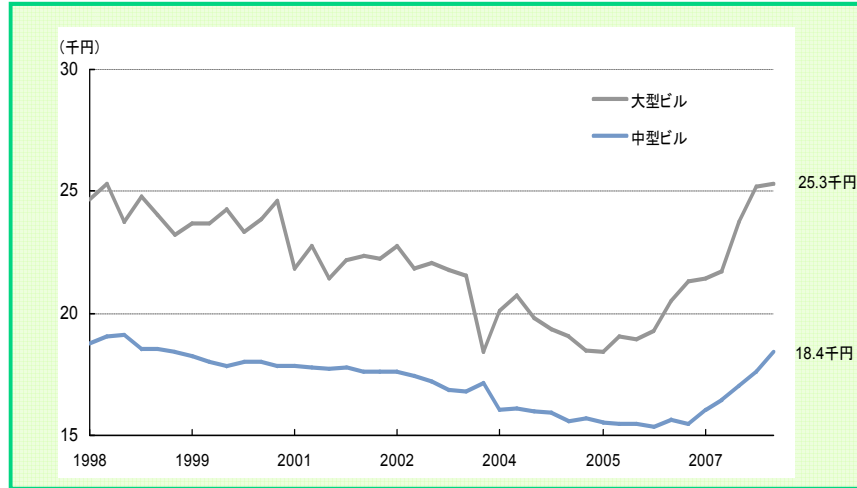
4. 企業の移転動機



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

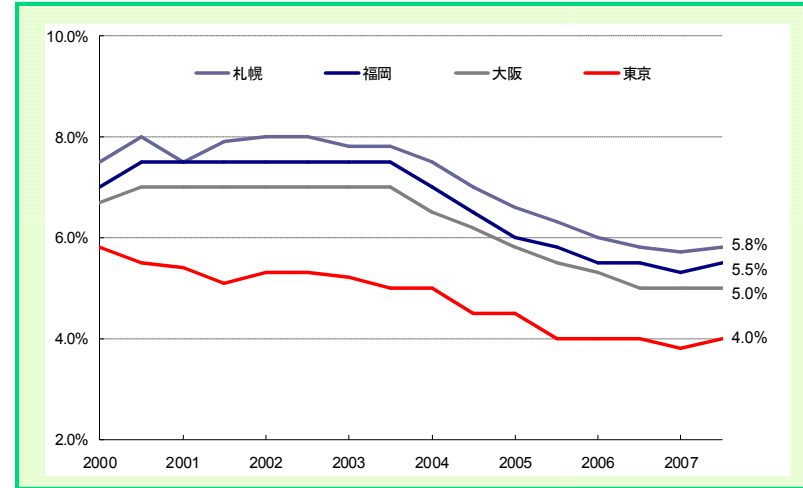
オフィスビル市場環境(参考データ2)

1.東京23区：大型ビル、中型ビルの賃料水準



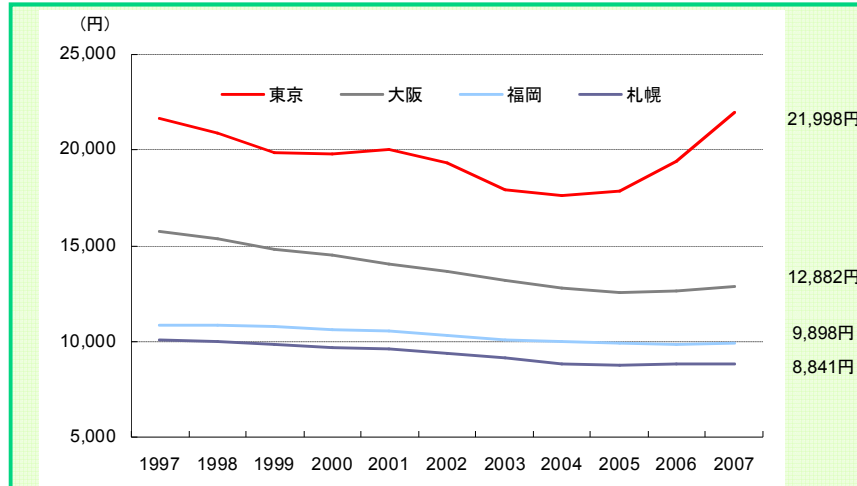
注：大型ビル：延床面積が3,000坪以上のビル
 中型ビル：延床面積が1,000坪から3,000坪のビル
 出所：IDSS（直近値は2008年3月）

2.東京および地方都市の不動産のキャップレート



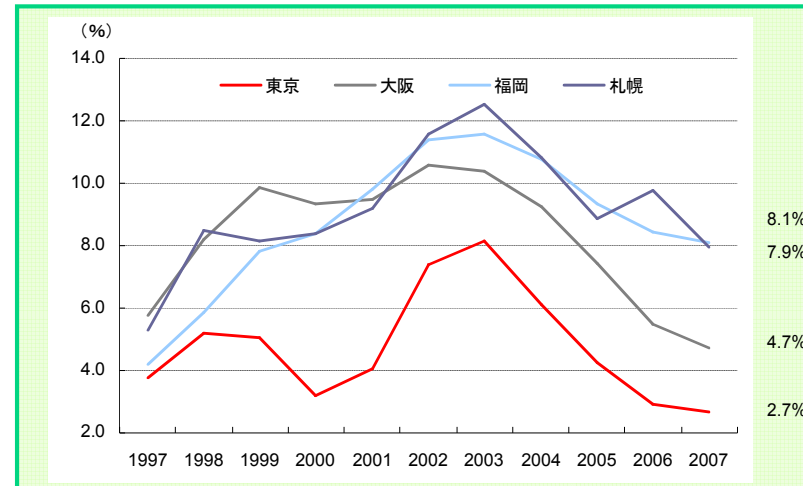
注：1. 利回りはそれぞれの地域で築5年以内のAクラスビルに対する直接還元法による投資家の期待利回り
 2. 東京は丸の内・大手町地区の投資家期待利回りを使用
 出所：日本不動産研究所のデータをもとにケネディクス作成（2008年4月時点）

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坪以上を対象
 出所：三鬼商事(直近値は2007年12月末)

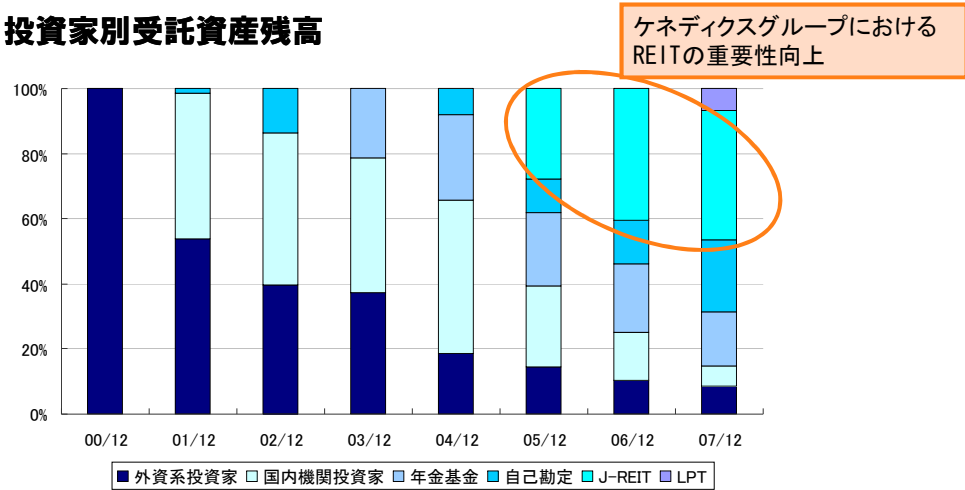
4.地域別の空室率の推移



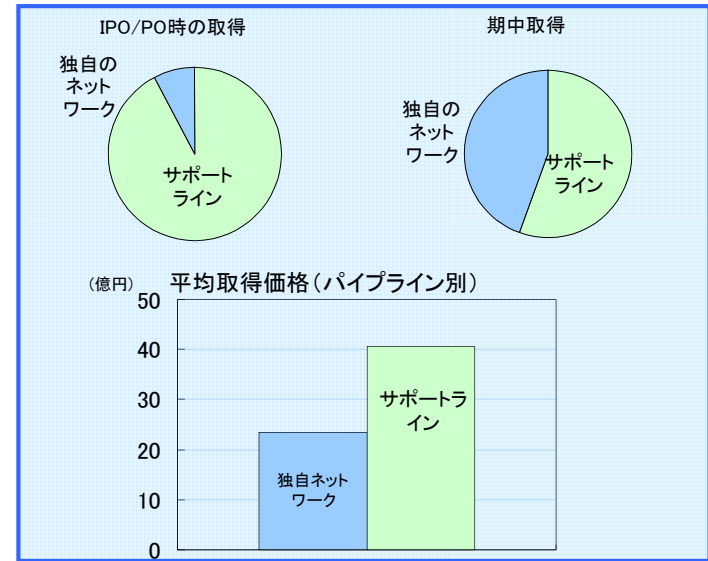
注：東京は都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)の延床面積100坪以上を対象
 出所：三鬼商事(直近値は2007年12月末)

外部成長戦略 -ケネディクス・グループの実績とパイプライン別実績

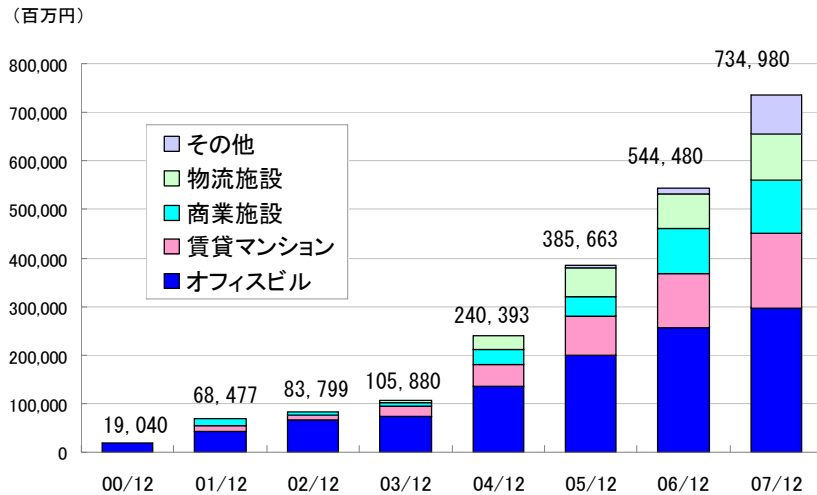
投資家別受託資産残高



パイプライン別のオフィスビル取得実績 (本投資法人2008/6まで)



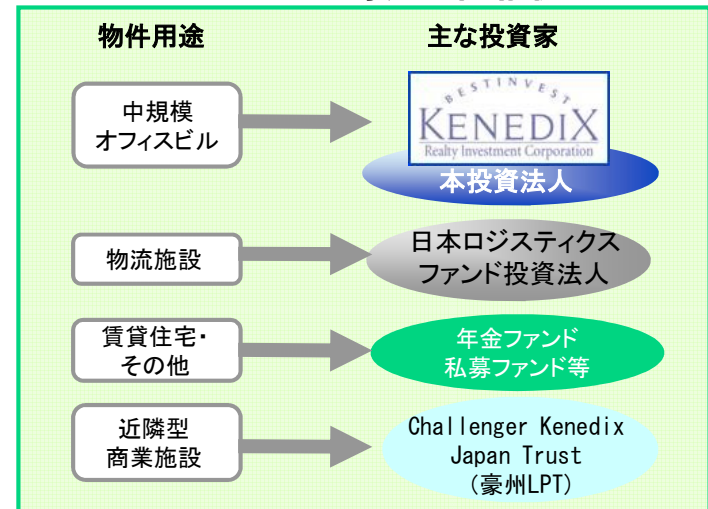
物件用途別受託資産残高



出所: ケネディクス株式会社 平成19年12月末日現在

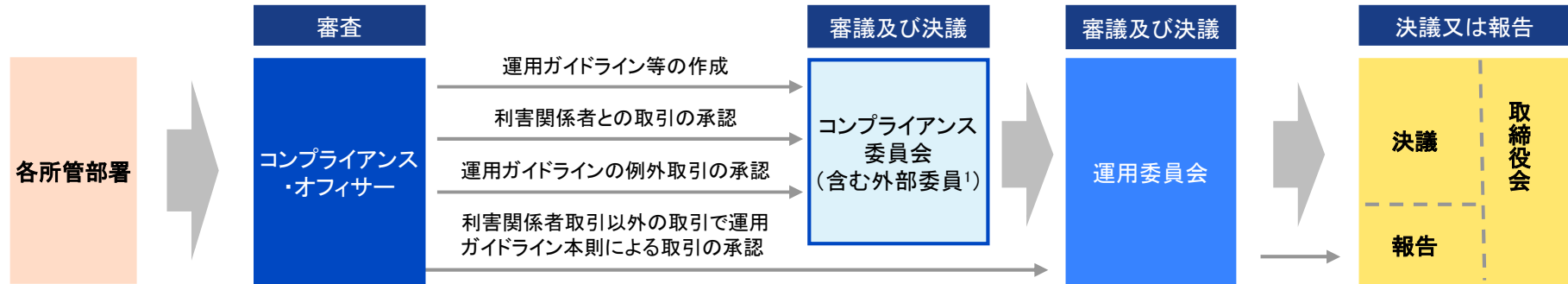
注: ケネディクス株式会社の関係会社が資産運用を受託している日本ロジスティクスファンド投資法人が保有する物件及び本投資法人が保有する物件も含まれます。

ケネディクスGにおける主要な物件情報のフロー



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：平成20年6月11日現在、外部委員は弁護士1名が就任しています。

利害関係取引規程

◆ 利害関係者との取引

- 資産取得：不動産鑑定士による鑑定評価額を超えての取得を禁止（ウェアハウジングの場合を除く）
- 資産譲渡：不動産鑑定士による鑑定評価額未満での譲渡を禁止

<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
コンプライアンス委員会	7	7	7	8	6	8
運用委員会	21	35	39	39	38	38
取締役会	9	7	9	8	9	7
投資法人役員会	11	7	7	9	7	7

<参考>

本資産運用会社の報酬体系

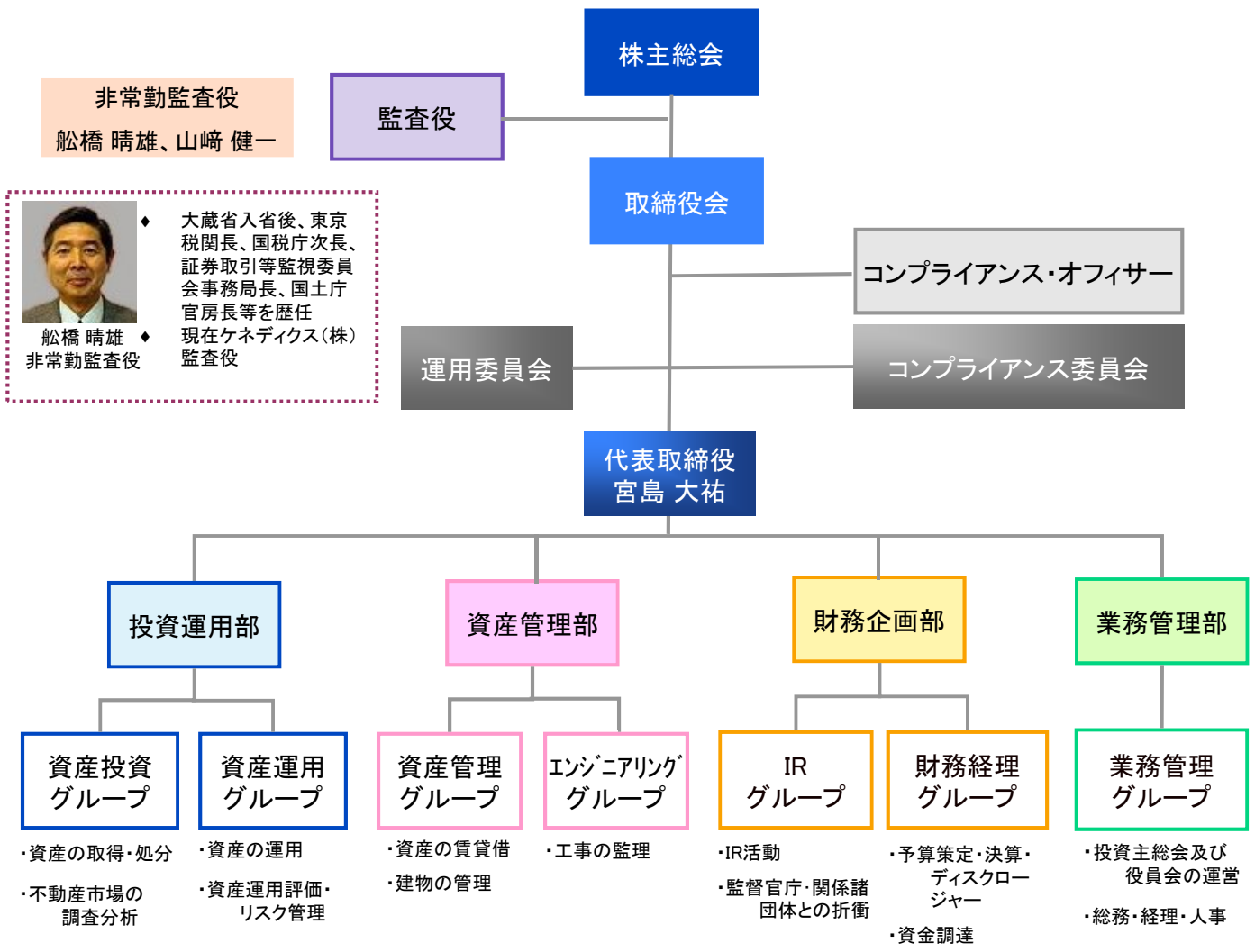
◆ 資産運用報酬

- 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%、1000万円-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



味谷 謙次
取締役 投資運用部長

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



大輪 正志
取締役 資産管理部長

- ◆ アサヒ都市開発(株)、日本地所(株)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(株)入社



小松 浩樹
コンプライアンス・オフィサー

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

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。