

ケネディクス不動産投資法人のご案内



ケネディクス不動産投資法人とは

ケネディクス不動産投資法人は、東京経済圏の中規模オフィスビルを中心に投資・運用する不動産投資信託（J-REIT）です。私どもは、常に市場の半歩先を読み、「トレンド」と「タイミング」を捉えた投資を迅速に行うことで、投資主の皆様の利益に貢献していきます。

現在、不動産を取り巻く環境に新たな変化の兆しが表れてきました。優良な物件が買い手にとって有利な条件で市場に出始めてきています。また、新規物件取得のための資金調達環境が好転しています。この絶好のタイミングを逃さず、今後は新たなステージに向け、中長期的な成長戦略に踏み出していきます。



ケネディクス不動産投資法人 執行役員
 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

中規模オフィスビルの特徴・強み



大規模オフィスビルに比べて
 圧倒的に多い物件数

豊富な取得機会



売買価格・賃料水準とも
 手頃な範囲

物件の流動性の高さ



テナント層の厚さと
 幅の広さ

安定したキャッシュ・フロー

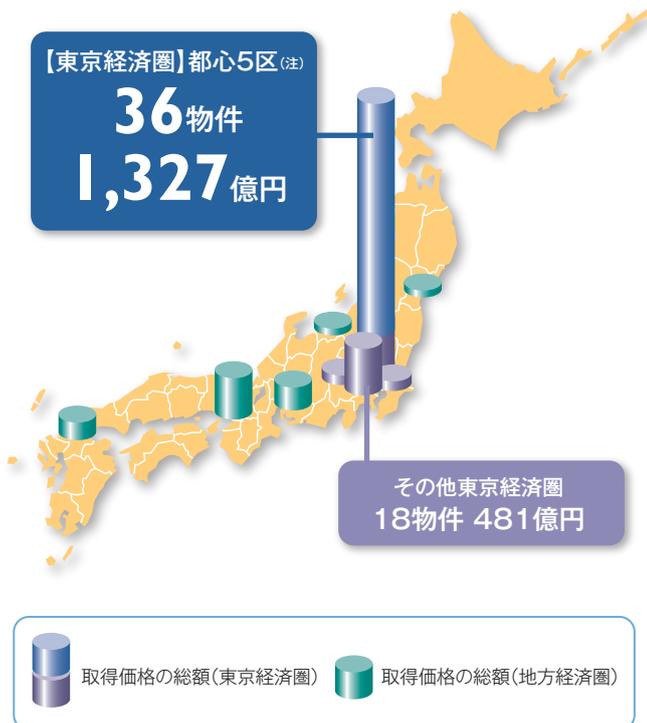
投資運用戦略 — 東京経済圏の中規模オフィスビル中心の運営 —

オフィスビルを中心とした資産規模の拡大



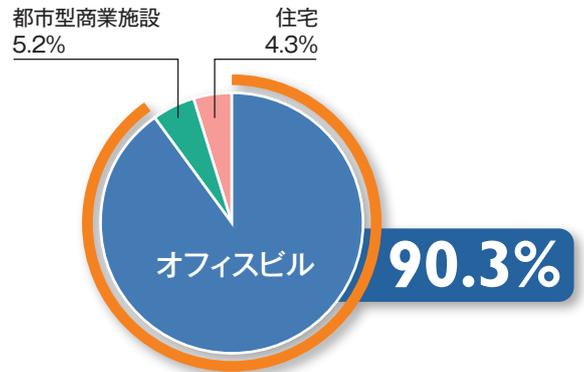
オフィスビルポートフォリオの分布

(平成22年2月18日時点)

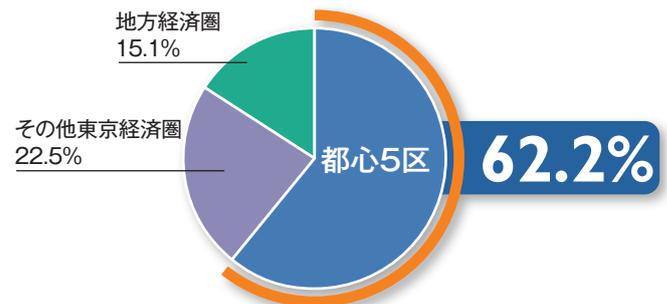


(注)都心5区とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区を指します。

用途別投資比率 (平成22年2月18日時点)



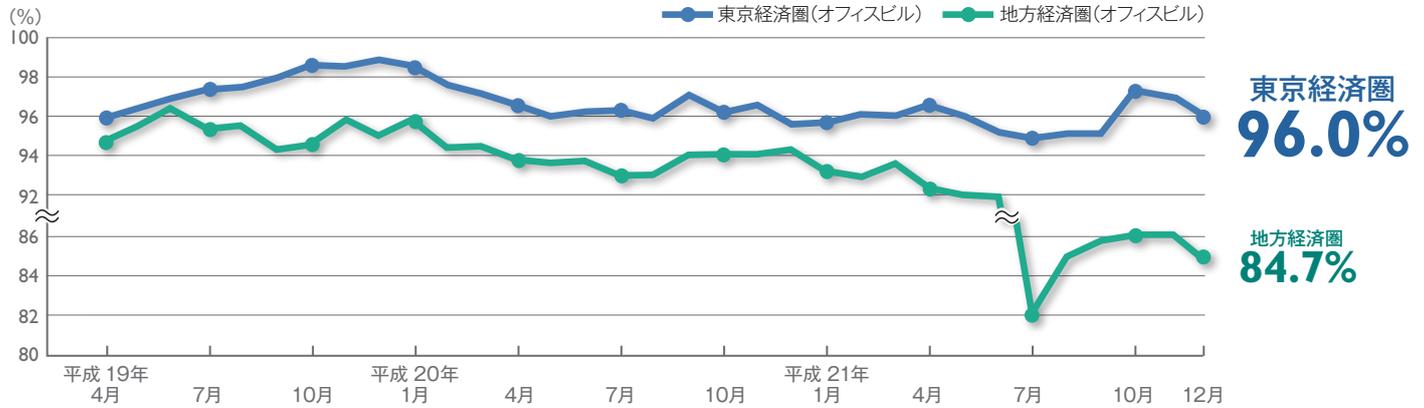
オフィスビルの地域別投資比率 (平成22年2月18日時点)



(注)比率は取得価格の総額に対する分類毎の資産の取得価格の総額の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

— 安定したキャッシュ・フローを重視した運営 —

オフィスビル稼働率の推移



オフィスビルの入居・退去実績



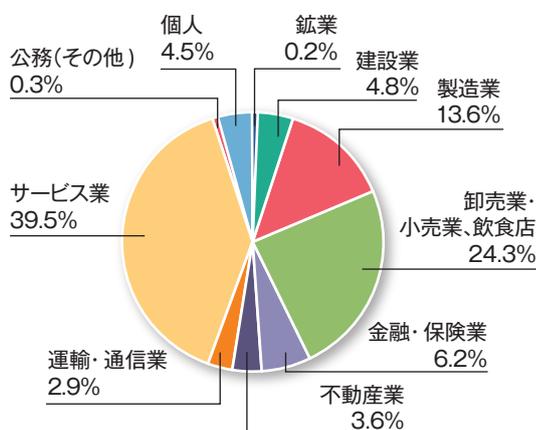
(注) 入居件数及び退去件数はフロアを基準としており、同一テナントであっても異なるフロアで入居又は退去が発生した場合、フロア毎に1として算出しています。

第9期末時点で保有のオフィスビルの平均賃料水準

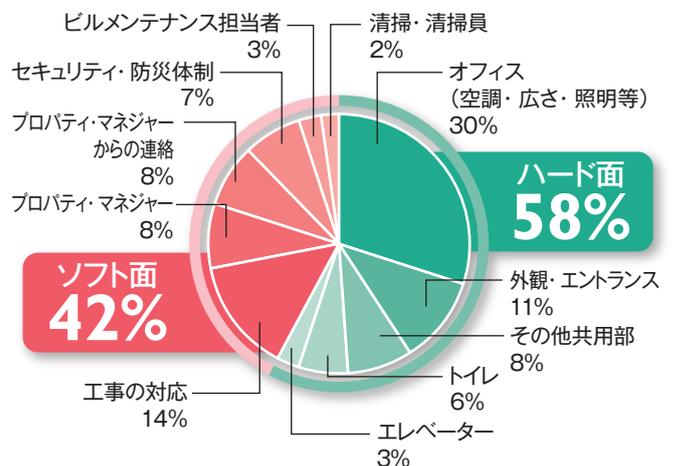
(坪あたり月額)	第8期	第9期	変動率
都心5区	20,400円	20,200円	△1.0%
その他東京経済圏	14,300円	14,100円	△1.2%
地方経済圏	11,000円	10,700円	△2.9%
オフィスビル全体	17,500円	17,300円	△1.2%

(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。

テナントの分散 (平成21年10月31日時点)

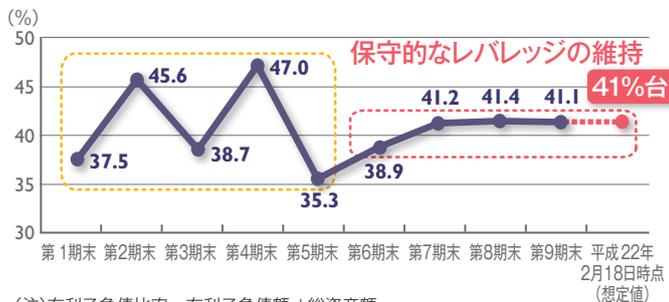


満足度調査結果に占める各項目割合 調査対象者: 総務担当者



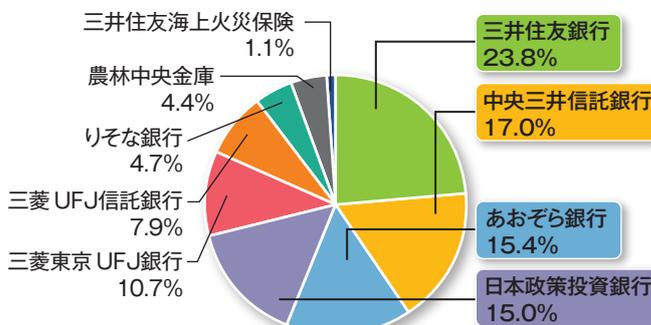
財務戦略 — 安定的な財務運営 —

有利子負債比率

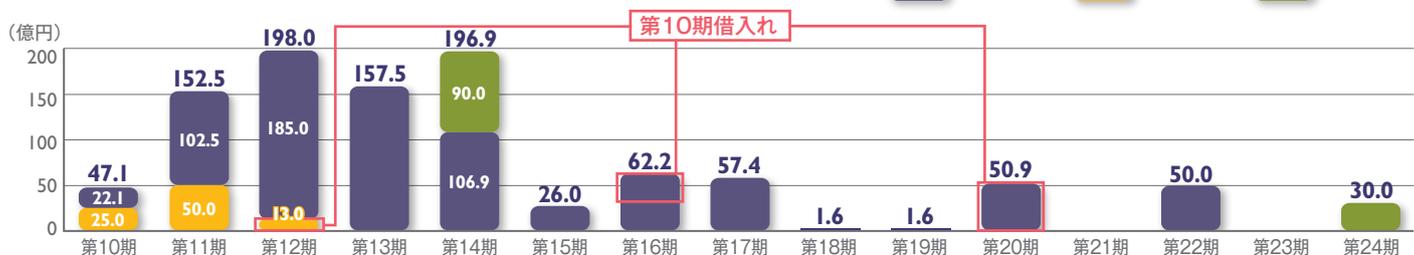


(注) 有利子負債比率 = 有利子負債額 ÷ 総資産額

借入金調達先の分布 (平成22年2月18日時点)

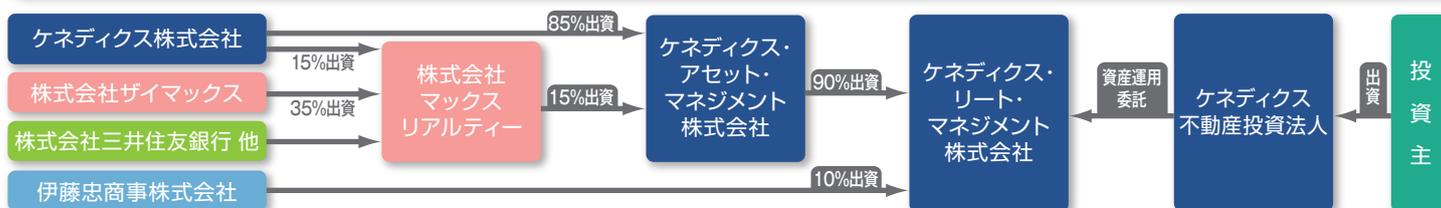


返済期限別の有利子負債残高 (平成22年2月18日時点)



(注1) 各期に返済期限が到来する有利子負債残高を示しています。
 (注2) 金額は、小数第2位を四捨五入して記載しています。
 (注3) 第10期の借入れを で示しています。(契約に基づく分割返済の一部元本返済額を除きます。)

株主構成



ケネディクス不動産投資法人の概要 (平成22年2月18日時点)

上場日	平成17年7月21日(銘柄コード8972)	用途別分散	オフィスビル 90.3%、都市型商業施設 5.2%、住宅 4.3%
発行済投資口数	233,550口	稼働率	93.6%(平成21年12月末時点)
ポートフォリオ	70物件(取得価格総額: 235,769百万円)	資産運用会社	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社

〈注意事項〉

本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。ケネディクス不動産投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。本資料の内容には将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保障するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。