

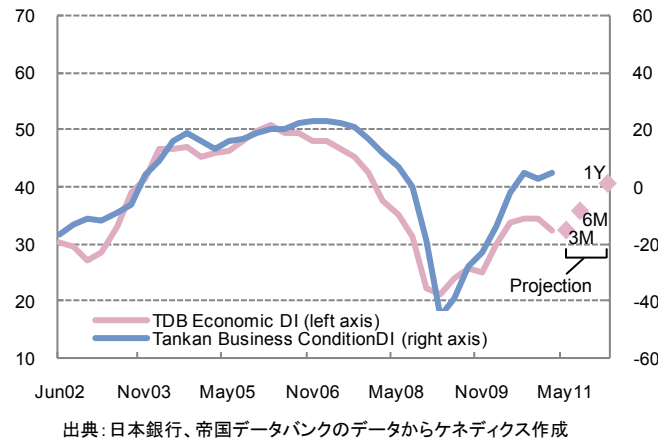


1. マクロ経済

実質GDP成長率の各社予測

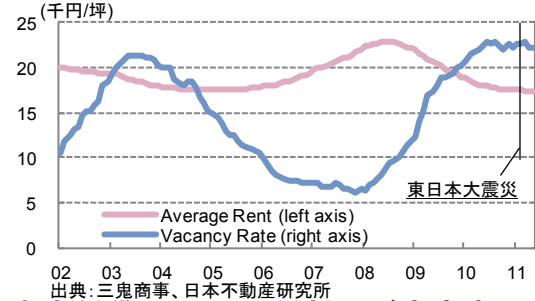
	FY2011		FY2012	
	震災前	震災後(6月)	震災前	震災後(6月)
MS MUFG	2.00%	(1.20%)	1.90%	2.90%
Mizuho	1.80%	(0.50%)	2.20%	3.70%
Citi	1.70%	(0.60%)	1.90%	3.20%
J. P. Morgan	1.70%	(0.30%)	1.80%	3.60%
BoAML	1.70%	(0.30%)	2.20%	3.60%
UBS	1.50%	(0.40%)	2.10%	3.50%
Daiwa	1.40%	(1.00%)	2.30%	3.00%
Nomura	1.30%	(0.60%)	2.20%	3.50%
Goldman	1.30%	(0.80%)	2.00%	3.00%
Average	1.60%	(0.60%)	2.10%	3.30%
Median	1.70%	(0.60%)	2.10%	3.50%

景況判断指数の推移 (大企業対象)

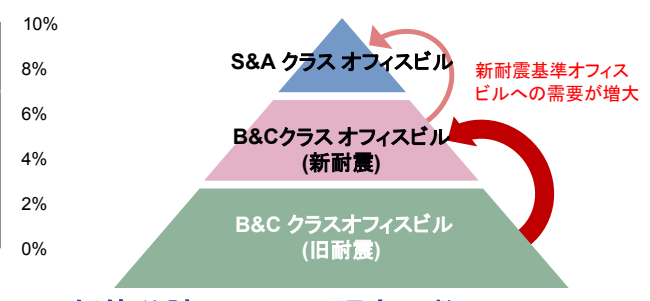


2. 不動産ファンダメンタルズ

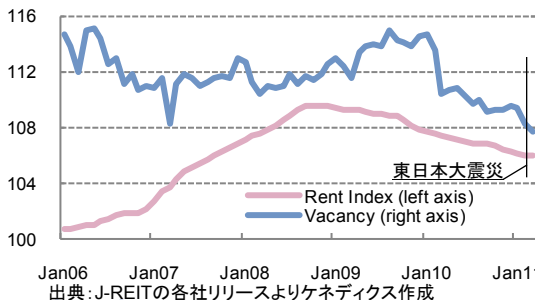
東京オフィス賃料及び空室率



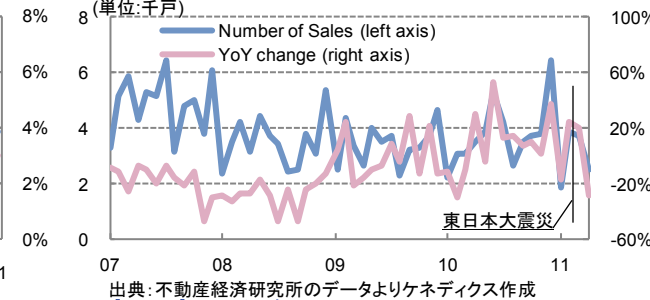
オフィステナントの動向 (震災後)



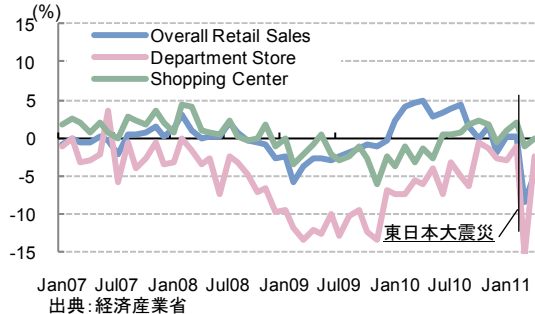
東京賃貸マンション賃料及び空室率



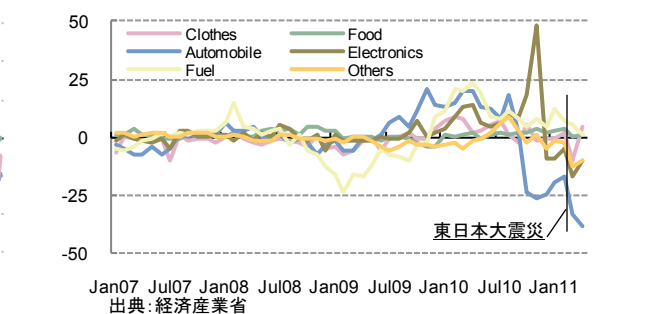
新築分譲マンション販売戸数



小売販売の動向 (業態別)



小売販売の動向 (品目別)

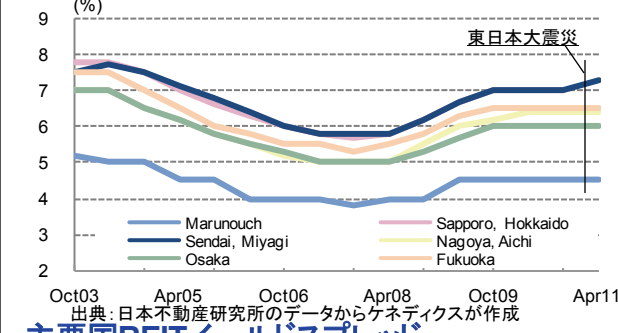


3. 不動産投資市場動向

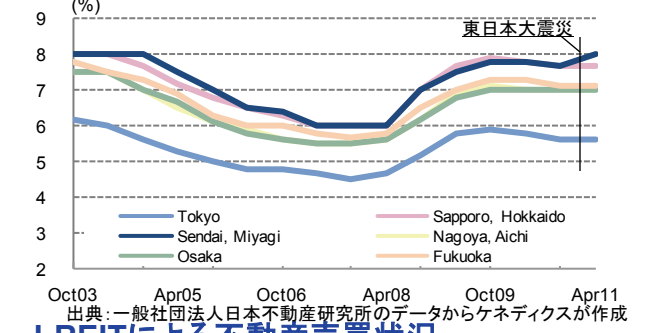
震災直後からの投資家の変化

	4月調査時の状況	6月調査時の状況
海外機関投資家	<ul style="list-style-type: none"> 放射能問題が安定化するまでは、様子見というスタンスが多い。 一部の投資家は、取得競争が緩和している現状で、投資機会を積極的に模索する動き。 原発の状況が安定化すれば、円安も追い風となり、パフォーマンスに飢えた投資家が投資を開始する動きも期待される。 	<ul style="list-style-type: none"> 地震への過剰反応から落ち着きを取り戻し、冷静に投資機会を模索。 アジアの金融引き締めリスクを警戒し、日本の不動産への投資シフトのタイミングを探る動き。 売り急ぎの物件は少なく、震災以降も売り手市場が続いており、投資機会の獲得は厳しい状況。
国内機関投資家	<ul style="list-style-type: none"> 昨年後半以降、不動産投資を検討する年金基金が増加傾向にあったものの、冷や水を浴びせられる状況に。 他の投資家の動向を気にしており、動くときは一気に動く可能性あり。 	<ul style="list-style-type: none"> 主軸である債券投資のパフォーマンスが上がらない中で新たな投資対象を模索。不動産投資の検討も徐々に再開する動き。 金融機関の一部には、エクイティの投資を具体的に進めている会社も見られる。
J-REIT	<ul style="list-style-type: none"> 資本市場の動向を見極めながら、エクイティ・ファイナンス再開のタイミングを計っている。 エクイティ・ファイナンス再開とともに、物件取得活発化の可能性。 デット資金の調達にも問題なく、地震後も一部で物件取得は続いている。 	<ul style="list-style-type: none"> デットの調達は順調であり、エクイティファイナンスも5月から再開、積極的に投資機会を模索。 住宅系J-REITが好調なパフォーマンスを継続。 日銀によるREITの買い入れは2011年末まで継続の予定、投資口価格の下支えに。
デベロッパー	<ul style="list-style-type: none"> 建設費高騰が見込まれる中、物件取得を抑制する動き。 被災地の復興需要に伴い、東京での建設リソース確保が難しい中、開発期間の長期化もリスクとして認識。 	<ul style="list-style-type: none"> 建築費高騰は懸念された水準には至らず、用地取得を再開。 ウォーターフロントの物件及び高層マンションに関しては開発を手控える傾向。

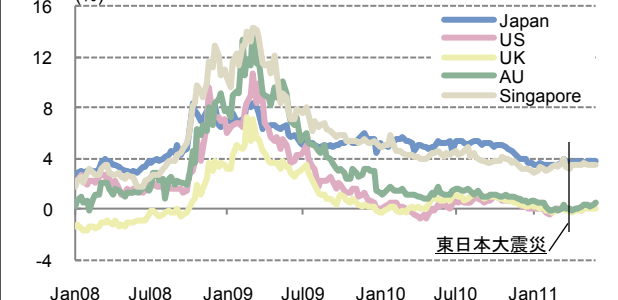
投資家期待NOI利回り (オフィス)



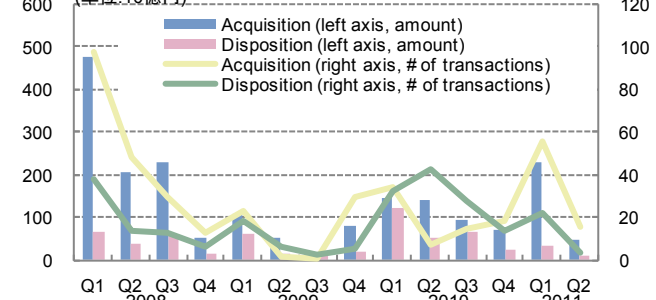
投資家期待NOI利回り (賃貸マンション)



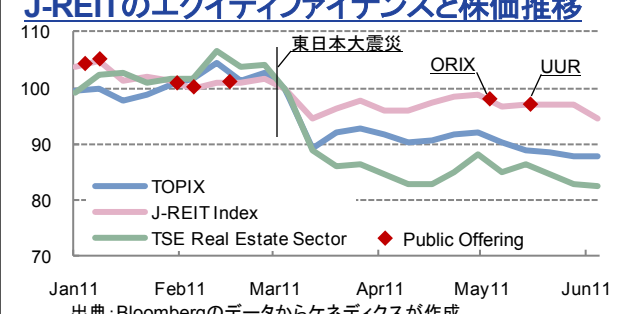
主要国REITイールドスプレッド



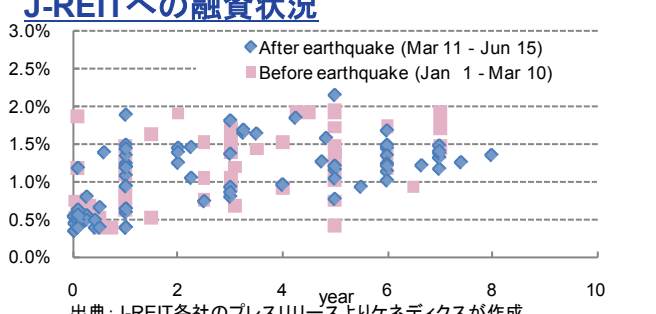
J-REITによる不動産売買状況



J-REITのエクイティファイナンスと株価推移



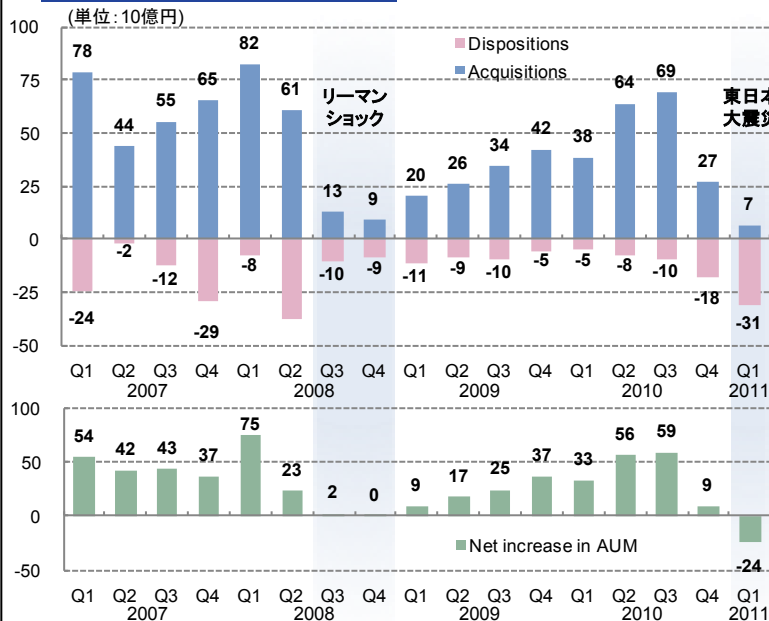
J-REITへの融資状況



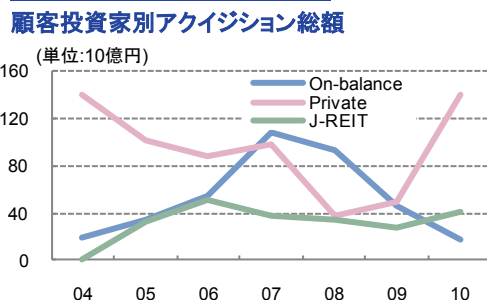
本資料は、ケネディクス株式会社 (以下、「当社」といいます) 及び当社グループの事業概要並びに経営戦略に関する情報提供を目的としたものであり、投資の勧誘または勧誘を目的としたものではありません。本資料に記載された内容については細心の注意を払っておりますが、掲載された情報の内容の正確性、有用性、また適切性等ついて、当社は一切保証するものではありません。また、本資料に記載された内容は、事前の通知なくして変更されることがあります。本資料には、当社又は当社グループの業績、財政状態その他経営全般に関する予想、見通し、目標、計画等の将来に関する記述が含まれています。かかる記述は、現時点における予測、認識、評価等を基礎として記載されています。また、将来の予想、見通し、目標、計画等を策定するためには、一定の前提(仮定)を使用しています。これらの記述ないし前提(仮定)は、その性質上、将来の通りに実現するという保証はなく、客観的には不正確であったり、実際の結果と大きく乖離する可能性があります。そのような事態の原因となりうる不確実性やリスクの要因は多数あります。その内、現時点において想定しうる主な事項については、当社の公表済みの各種資料の最新のものを参照ください。本資料の著作権その他の権利は、特段の断りがない限り、当社に帰属しています。

4. 当社AUMの成長サイクル

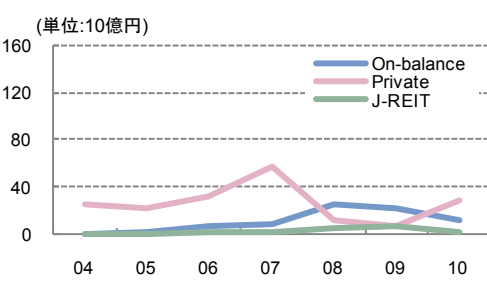
四半期ベースのAUM増減



顧客投資家の売買動向



顧客投資家別ディスポジション総額



6. 利益創出へ向けた当社の取り組み

人的資源の強化

- アキュイジションチームとアセットマネジメントチームを増員し、収益機会の増強を図る
- 新卒採用を再開、中長期的な人材育成を並行して実施

金利コストの削減

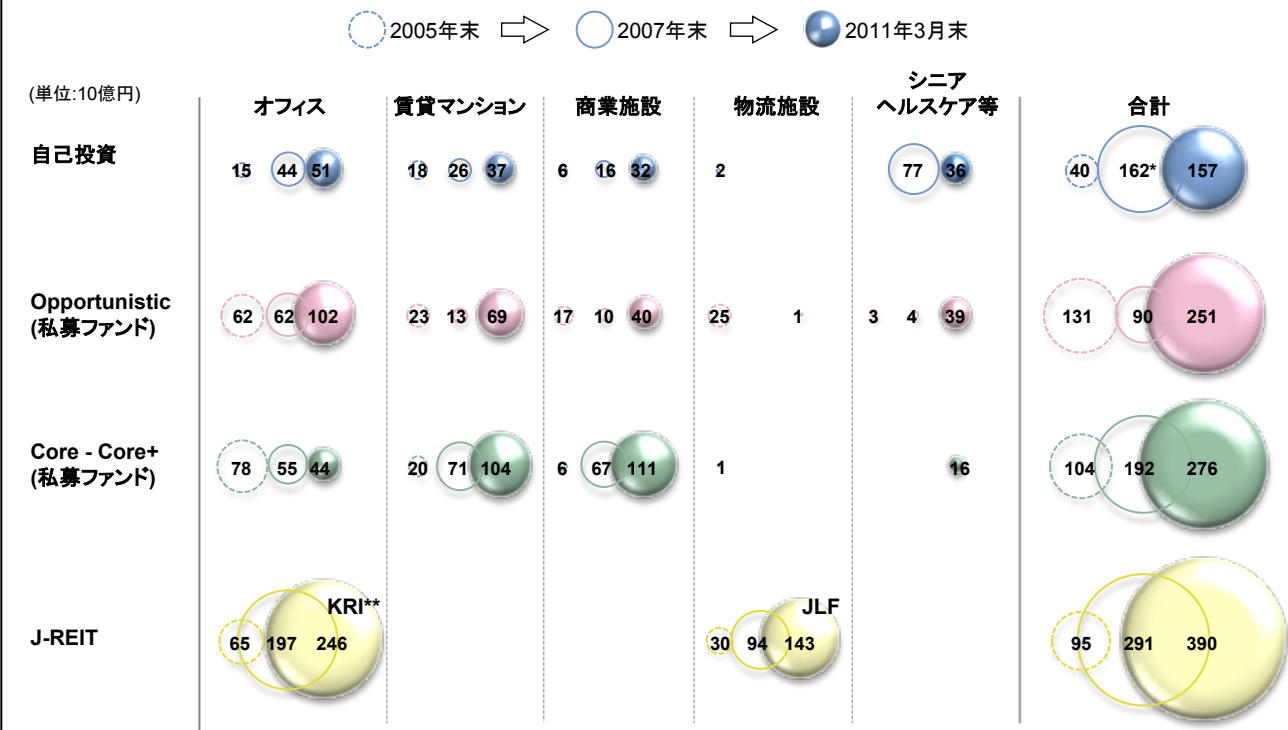
- 不動産セクターへの融資意欲は引き続き堅調
- 信用収縮時に実行した金利コストの高いローンを低金利のローンにリファイナンス

予算管理の徹底によるコスト削減

- コストコントロールのさらなる徹底を図るため、社内プロジェクトを立ち上げ

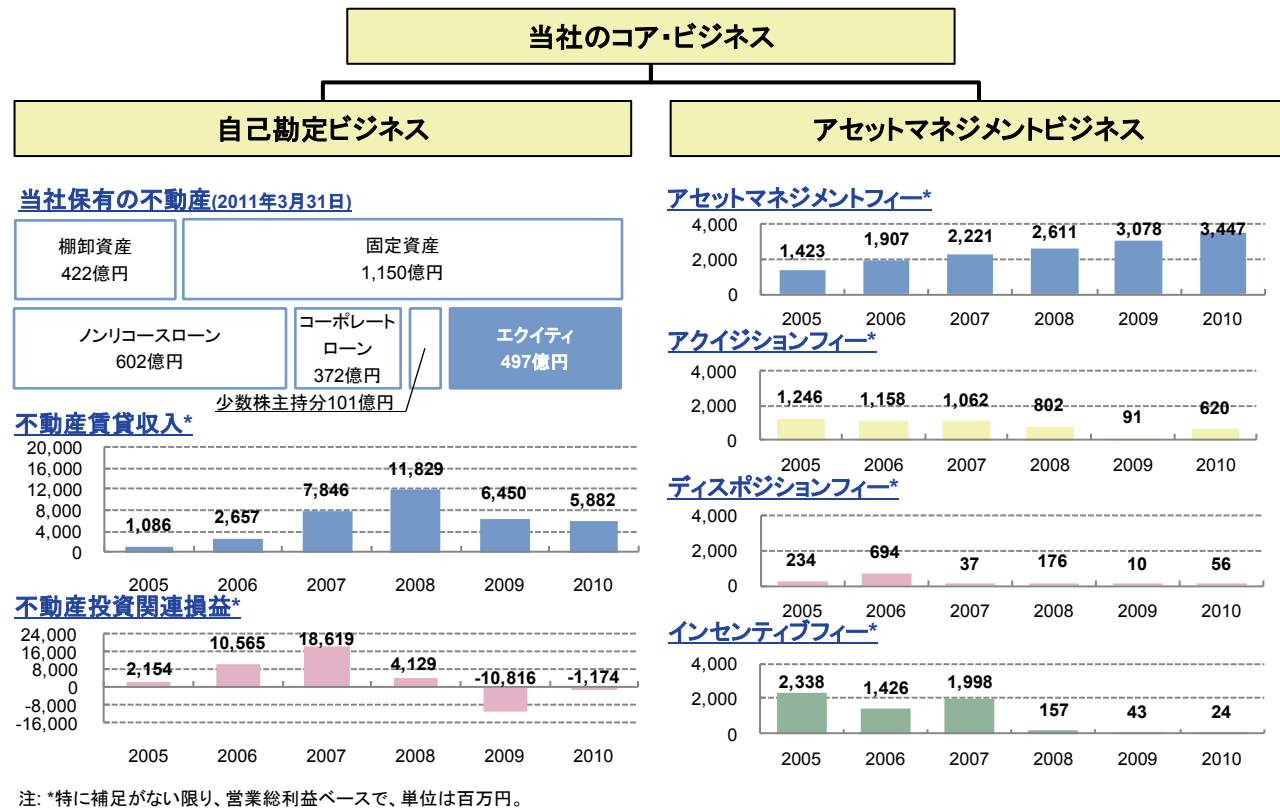


5. 当社AUMの内容の変遷



Note: *年金9号、10号ファンドのAUMを除く
**KRIが保有する賃貸マンション(94億円)、商業施設(123億円)を含む

7. 当社のバリュー・ストラクチャー



本資料は、ケネディクス株式会社(以下、「当社」といいます)及び当社グループの事業概要並びに経営戦略に関する情報提供を目的としたものであり、投資の勧誘または勧誘を目的としたものではありません。本資料に記載された内容については細心の注意を払っておりますが、掲載された情報の内容の正確性、有用性、また適切性等ついて、当社は一切保証するものではありません。また、本資料に記載された内容は、事前の通知なくして変更されることがあります。本資料には、当社又は当社グループの業績、財政状態その他経営全般に関する予想、見通し、目標、計画等の将来に関する記述が含まれています。かかる記述は、現時点における予測、認識、評価等を基礎として記載されています。また、将来の予想、見通し、目標、計画等を策定するためには、一定の前提(仮定)を使用しています。これらの記述ないし前提(仮定)は、その性質上、将来その通りに実現するという保証はなく、客観的には不正確であったり、実際の結果と大きく乖離する可能性があります。そのような事態の原因となりうる不確実性やリスクの要因は多数あります。その内、現時点において想定しうる主要な事項については、当社の公表済みの各種資料の最新のものをご参照ください。本資料の著作権その他の権利は、特段の断りがない限り、当社に帰属しています。