

各 位

平成 20 年 1 月 23 日

不動産投資信託証券発行者名
 ケネディクス不動産投資法人
 代表者名 執行役員 宮島 大祐
 (コード番号 8972)

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
 代表者名 代表取締役社長 宮島 大祐
 問合せ先 取締役財務企画部長 田島 正彦
 TEL: 03-3519-3491

(訂正) 第 5 期 資産運用報告の一部訂正のお知らせ

ケネディクス不動産投資法人は、第 5 期（平成 19 年 5 月 1 日～平成 19 年 10 月 31 日）資産運用報告の記載の一部を下記の通り訂正いたします。

記

訂正箇所

55 ページ VI. 注記表 関連当事者との取引に関する注記

【正】

第 5 期 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日		第 4 期（ご参考） 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日
属性	利害関係人等	開示すべき取引はありません。
会社等の名称	有限会社ケイダブリュー オー・フォース	
事業の内容又は職業	不動産業	
投資口の所有口数割合 (%)	-	
取引の内容	不動産信託受益権の購入	
取引金額（百万円）	22,000	
科目	-	
期末残高（百万円）	-	

【誤】

第 5 期 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日		第 4 期（ご参考） 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日
開示すべき取引はありません。		同左

36・37 ページ II. 資産運用報告 3. 組入資産明細の下線部分

【正】

用途	地域	物件 番号	不動産等 の名称	所在地	所有 形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末算 定価額 (注1) (百万 円)	帳簿価額 (百万円)

オフ イス ビル	東京 経済圏	A-16	東伸 24 ビル	神奈川県横浜市西区南幸二 丁目 <u>20 番 5 号</u>	不動産信 託受益権	6,610.22	5,870	5,294
住宅	東京 経済圏	B-20	リカ-ロ御茶 ノ水 I・II	東京都文京区本郷二丁目 3 番 19 号 (<u>I 号棟</u>) 東京都文京区本郷二丁目 3 番 18 号 (<u>II 号棟</u>)	不動産信 託受益権	4,280.92	3,670	3,634
住宅	地方 経済圏	B-30	リカ-ロ茨木 I・II	大阪府茨木市竹橋町 9 番 11 号 (<u>I 号棟</u>) 大阪府茨木市竹橋町 9 番 12 号 (<u>II 号棟</u>)	不動産信 託受益権	4,701.87	1,620	1,632

【誤】

用途	地域	物件 番号	不動産等 の名称	所在地	所有 形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末算 定価額 (注1) (百万 円)	帳簿価額 (百万円)

オフ イス ビル	東京 経済圏	A-16	東伸 24 ビル	神奈川県横浜市西区南幸 二丁目 <u>205 号</u>	不動産信 託受益権	6,610.22	5,870	5,294
住宅	東京 経済圏	B-20	リカ-ロ御茶 ノ水 I・II	東京都文京区本郷二丁目 3 番 19 号 (<u>I 号館</u>) 東京都文京区本郷二丁目 3 番 18 号 (<u>II 号館</u>)	不動産信 託受益権	4,280.92	3,670	3,634
住宅	地方 経済圏	B-30	リカ-ロ茨木 I・II	大阪府茨木市竹橋町 9 番 11 号 (<u>I 号館</u>) 大阪府茨木市竹橋町 9 番 12 号 (<u>II 号館</u>)	不動産信 託受益権	4,701.87	1,620	1,632

以上

ケネディクス不動産投資法人

第5期 | 決算・運用状況のご報告
(資産運用報告)

自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日

東京都港区新橋二丁目2番9号

KENEDIX Selection

BEST INVEST
KENEDIX
Realty Investment Corporation

決算ハイライト	2	V. 投資主資本等変動計算書	51
投資主の皆様へ	3	VI. 注記表	52
第2回「顧客満足度調査」	6	VII. 金銭の分配に係る計算書	58
I. 投資法人の概要	8	VIII. 独立監査法人の監査報告書	59
II. 資産運用報告	26	IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	60
III. 貸借対照表	48	X. 投資主インフォメーション	62
IV. 損益計算書	50		

決算ハイライト

1口当たり分配金について

第5期 (平成19年5月1日～平成19年10月31日)	1口当たり分配金	13,960円
--------------------------------	----------	---------

*第5期の営業期間は、平成19年5月1日～平成19年10月31日の184日間です。

決算ハイライト

	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
営業収益(百万円)	1,196	2,871	5,288	5,778	7,208
営業利益(百万円)	589	1,343	2,565	2,686	3,470
経常利益(百万円)	243	1,103	2,125	2,148	2,793
当期純利益(百万円)	242	1,101	2,124	2,148	2,792
1口当たり分配金(円)	3,052	13,884	13,529	13,682	13,960

財務状況

	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
総資産額(百万円)	77,325	92,053	160,314	188,400	213,763
純資産額(百万円)	44,527	45,387	90,933	90,877	127,761
自己資本比率(%)	57.6	49.3	56.7	48.2	59.8
1口当たり純資産額(円)	561,008	571,840	579,192	578,839	638,809

投資主の皆様へ

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



はじめに

投資主の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。平素より、ケネディクス不動産投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。お蔭さまでもちまして、本投資法人は、この度第5期（平成19年10月期）の決算を迎えることができました。これもひとえに、投資主の皆様のご支援の賜物と心から感謝申し上げます。ここに本投資法人第5期の運用状況と決算等につきましてご報告申し上げます。

1口当たり分配金 13,960円

当期は営業収益7,208百万円、営業利益3,470百万円、経常利益2,793百万円となり、当期純利益2,792百万円を計上いたしました。この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり13,960円とさせていただくことになりました。

新規物件の取得

中規模オフィスビルを中心とした投資及び相互売買によるオフィスビル比率の引き上げ

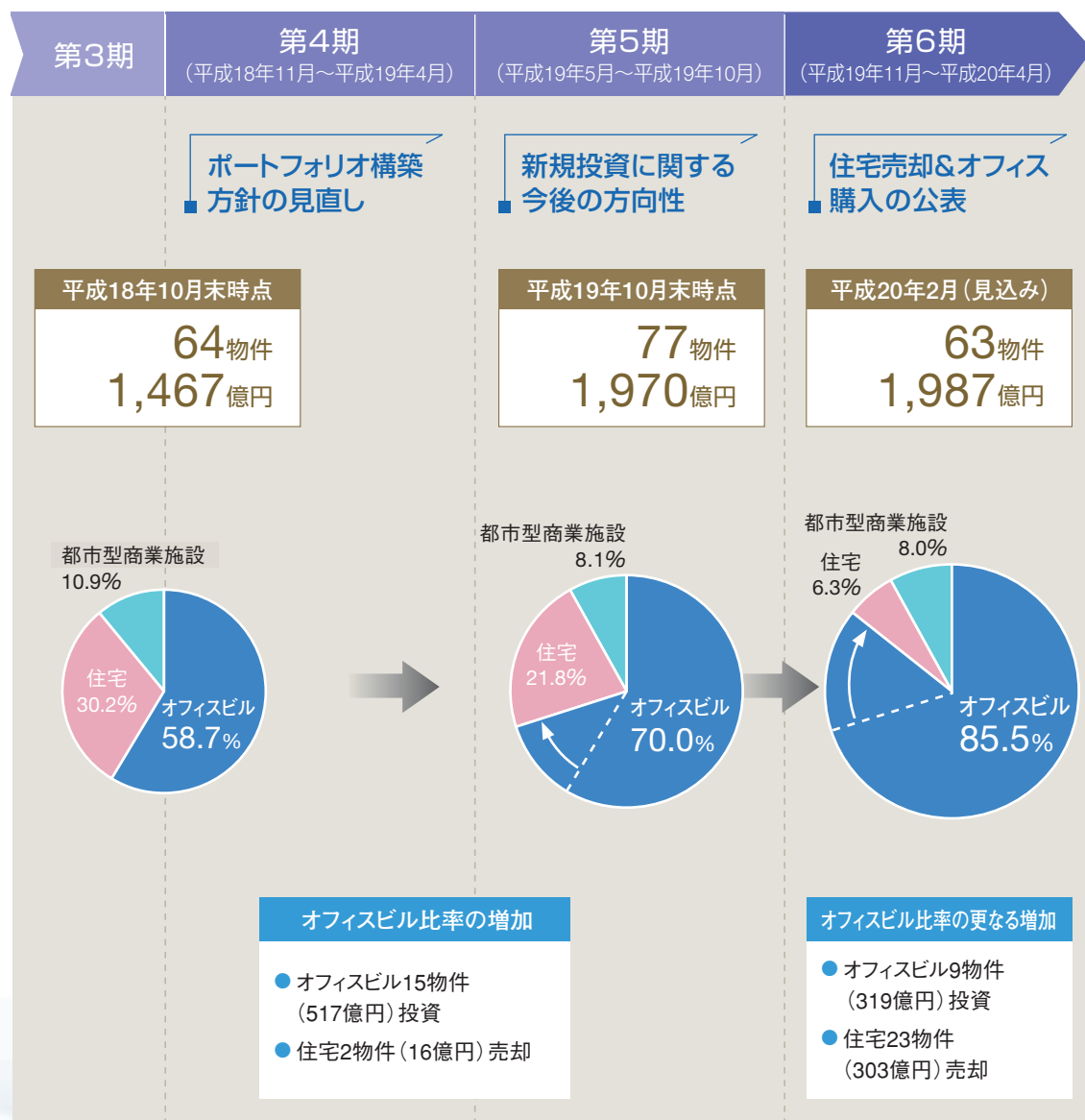
本投資法人は、オフィスビルへの投資シフトを行うため、平成18年12月にポートフォリオ構築方針の見直しを行い、オフィスビルを中心とした投資をさらに推し進めると共に、住宅への新規投資を当面行わないこととしました。

ポートフォリオ構築方針の見直し

区 分	変更後	変更前
オフィスビル	50～100%	50%以上
都市型商業施設	0～20%	30%以下
住宅	0～30%	20%以上
その他	当面の間0%	30%以下



このポートフォリオ構築方針の見直しに基づき、第4期中にオフィスビル10物件を取得し、住宅を2物件売却したのに続き、第5期中にはオフィスビル5物件を取得しました。この結果、第5期末における、オフィスビルの比率は70%まで上昇しました。また、次期である第6期中の平成20年2月1日に、新たにオフィスビル9物件を取得し、あわせて住宅23物件を売却することにより、ポートフォリオにおけるオフィスビル比率を更に引き上げることを平成19年12月11日に公表しました。



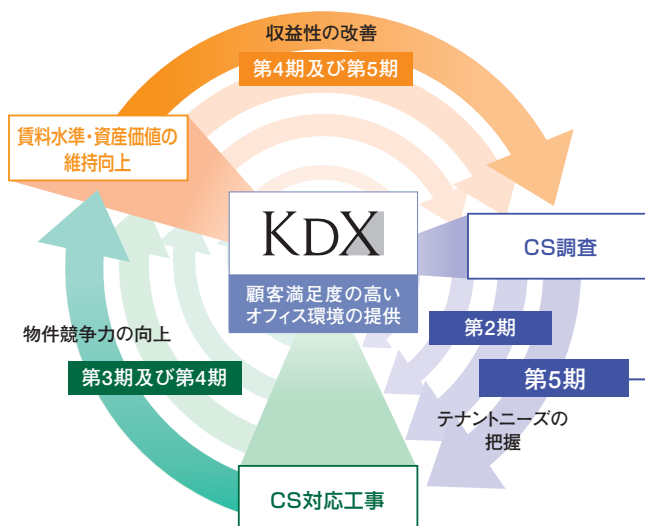
(注1) 上記円グラフの比率(%)は取得価格の総額に対する当該分類毎の取得価格の比率をいい、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注2) 金額は、当初取得価格を億円未満で切り捨てて記載しています。

既存物件の運営

キャッシュフローを重視した運営及び顧客満足度調査の実施

本投資法人では、これまでも新規賃料水準の引き上げ、継続賃料の引き上げ、費用の見直し等により、特にオフィスビルポートフォリオにつき、賃貸NOI利回り水準を引き上げてきました。今後も、景気や不動産市場の動向を踏まえた迅速かつ柔軟なリーシングを行うと共に、「顧客であるテナントが満足してこそ収入に結びつく」との考えのもとで、顧客満足度の高いオフィス環境を提供することにより、引き続きキャッシュフローの増加を目指します。また、第5期中には大切な顧客であるテナントの満足度を調査するために、オフィスビルにつき、第2回「顧客満足度調査」を実施しました。（顧客満足度調査の結果につきましては次ページをご覧ください。）



第2回「顧客満足度調査」の概要

【対象】

本投資法人が保有するオフィスビル及び都市型商業施設、計44物件に入居しているテナントの総務担当者及び従業員の方々

【アンケート調査の配布数】

総務担当者	446件
従業員	2,348件

【アンケート調査の回収率】

総務担当者	88%
従業員	81%

※各ビル（施設）毎に実施しております。

※1: 各ビル（施設）毎に実施しております。各ビル（施設）毎に実施しております。各ビル（施設）毎に実施しております。

項目	満足	やや満足	どちらでもない/不満	やや不満	不満
1. 清潔	1	2	3	4	5
2. 設備・設備	1	2	3	4	5
3. 設備・設備	1	2	3	4	5
4. 設備・設備	1	2	3	4	5
5. 設備・設備	1	2	3	4	5
6. 設備・設備	1	2	3	4	5
7. 設備・設備	1	2	3	4	5
8. 設備・設備	1	2	3	4	5

※2: 各ビル（施設）毎に実施しております。各ビル（施設）毎に実施しております。各ビル（施設）毎に実施しております。

項目	満足	やや満足	どちらでもない/不満	やや不満	不満
1. 清潔	1	2	3	4	5
2. 設備・設備	1	2	3	4	5
3. 設備・設備	1	2	3	4	5
4. 設備・設備	1	2	3	4	5
5. 設備・設備	1	2	3	4	5
6. 設備・設備	1	2	3	4	5
7. 設備・設備	1	2	3	4	5
8. 設備・設備	1	2	3	4	5

※3: 各ビル（施設）毎に実施しております。各ビル（施設）毎に実施しております。各ビル（施設）毎に実施しております。

項目	満足	やや満足	どちらでもない/不満	やや不満	不満
1. 清潔	1	2	3	4	5
2. 設備・設備	1	2	3	4	5
3. 設備・設備	1	2	3	4	5
4. 設備・設備	1	2	3	4	5
5. 設備・設備	1	2	3	4	5
6. 設備・設備	1	2	3	4	5
7. 設備・設備	1	2	3	4	5
8. 設備・設備	1	2	3	4	5

財務戦略

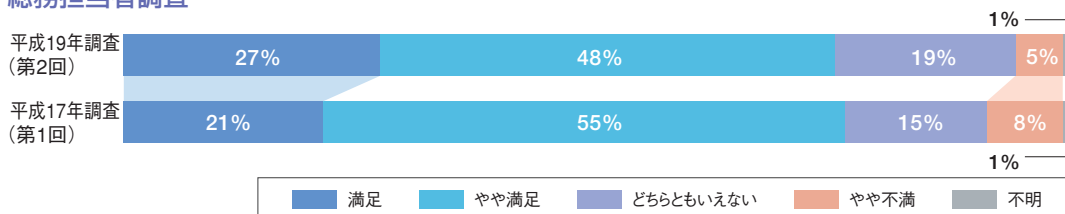
機動的な資金調達の実現と健全な財務運営

本投資法人は、平成17年の上場来、各金融機関から厚いご信頼を頂き、借入を行っています。この信頼関係の下、第5期中には、返済期限の到来した借入につきリファイナンスを行い、全てについて従前の借入条件よりも有利な条件での借入を実現しています。今後も資金調達手段の多様化を意識しながら、デットの返済期限を分散することによるリファイナンスリスクの軽減、負債の平均残存期間の長期化、金利上昇に対する対策としての金利の固定化を目指していきます。

テナントのニーズを把握することで より良いオフィス環境を目指します。

☑ オフィスビル総合満足度の推移

■ 総務担当者調査



☑ ハード面の特徴

「外観・エントランス」や「トイレ」は改修することで確実に効果が表れる領域

第1回調査の結果を受けてCS対応工事を実施した物件については、第2回調査においてその効果（満足度が向上したか）を検証しました。その結果、「外観・エントランス」や「トイレ」は改修工事の効果が高いことが確認され、今後の改修工事における優先順位決定の参考とします。

■ 博多駅前第2ビルの事例

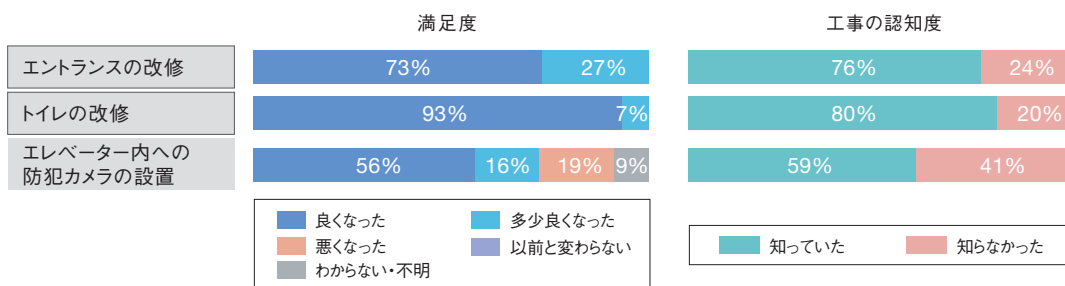
ビル別満足度調査（20物件中）

平成17年 第6位

▶ 平成19年 第1位

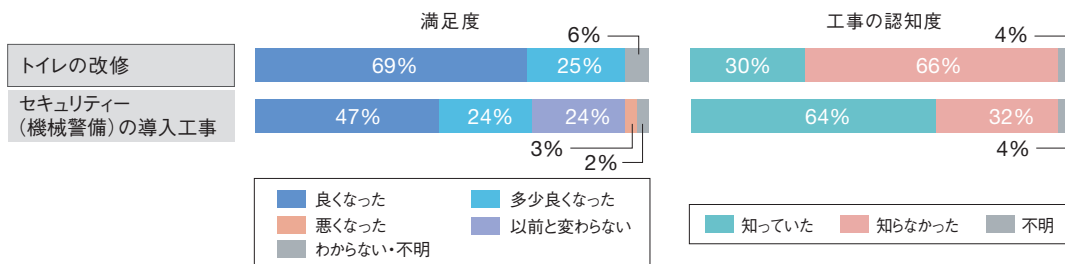
※平成17年にCS調査を行った物件のみで比較しております。

エントランスやトイレの改修は、防犯カメラの設置に比べ「満足度」・「工事の認知度」ともに高い結果が得られました。



■ 東茅場町有楽ビルの事例

工事の認知度は低かったものの、トイレの改修で高い満足度が得られました。



改善活動のポイント

改修工事が未実施の物件

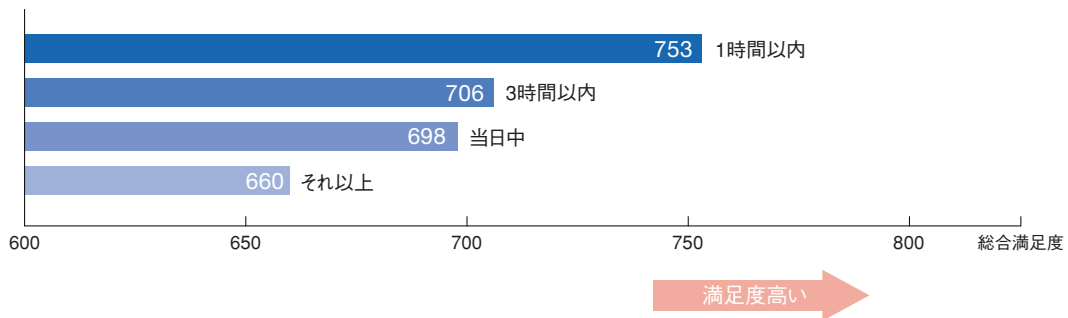
「外観・エントランス」「トイレ」は最優先で改善に着手

☑ ソフト面における課題

ビルメンテナンス会社担当者の対応の早さが満足度アップへつながると考えます。

■ ビルメンテナンス会社の評価の事例

故障・不具合を連絡したときの対応までにかかる時間と総合満足度との関係



改善活動のポイント

ビルメンテナンス会社全体で評価が低い場合

会社全体でのサービススキルを向上させる

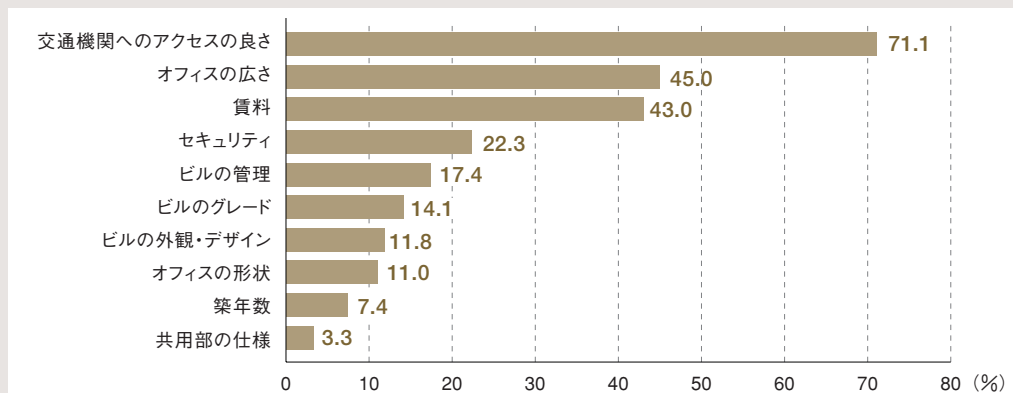
CS調査の結果に基づいてその要望を把握し、保有物件の改修工事を積極的に進めて物件価値の向上を図ります。また、更に顧客満足度を高めることにより賃料増額へとつなげていきます。

Topic

「オフィス選びの重要なポイントは“アクセスの良さ”」

本投資法人が保有するオフィスビルに入居されるにあたっての決定理由を質問したところ、「アクセスの良さ」と答えた方が最も多く、立地条件はオフィス選びの重要なポイントになっていることがわかります。

入居決定理由〈総務担当者調査〉



ケネディクス不動産投資法人 Q&A 集

■ 住宅とオフィスビルの相互売買

Q. 平成20年2月に行う「住宅とオフィスビルの相互売買」の目的などについて教えてください。

- A.** ケネディクス不動産投資法人（本投資法人）は、平成18年12月にポートフォリオ構築方針を見直し、中規模オフィスビルを中心としたポートフォリオ構築を目指すこととしています。今回の相互売買は、この投資方針に即したもので、中規模オフィスビルを中心とするポートフォリオの強化に寄与することや、ポートフォリオにおける中規模オフィスビルの比率を大きく引き上げることで、好調なオフィスビル賃貸市場において、内部成長力を強化することができると考えています。
- また、本資産運用会社においては、オフィスビルへの集中により、物件運営面での専門性をより強化できると考えています。
- これらのことは投資主利益の最大化を目指す本投資法人の基本方針に沿ったものと考えています。

Q. 何故このタイミングで「住宅とオフィスビルの相互売買」を打ち出したのですか。
また、何故ケネディクス株式会社が相手方なのですか。

- A.** 本投資法人では、平成18年12月にポートフォリオ構築方針の見直しを行い、その後、オフィスビルのみ
に新規投資を行うとともに、投資家の皆様に様々な機会を通じ、新方針の説明を行ってまいりました。これらの説明を通じ投資家の皆様から、「中規模オフィスビルを中心としたポートフォリオ」を目指す方針
に対して支持をいただいたものと考えています。
- この投資方針の変更以降、本投資法人はオフィスビルへの重点投資を進め、ポートフォリオにおける
オフィスビル比率を引き上げてまいりました。

こうした流れの中で、本投資法人は、スポンサーであるケネディクス株式会社（以下「ケネディクス」といいます。）
から、ケネディクスが保有する複数のオフィスビルの購入打診を受けました。本投資法人が選択したオフィス
ビルについて、価格や条件面等の交渉を進める中で、住宅ファンドの組成を推進しているケネディクスから、本
投資法人が保有する住宅の一部をケネディクスへ売却する相互売買の提案を受けました。

本資産運用会社で検討を重ねた結果、本相互売買は「中規模オフィスビルを中心としたポートフォリオ」
を構築する目的に合致し、以下の点でも本投資法人にとって有意義な取引であると判断し、実施を決定
しました。

- 住宅との相互売買により、優良なオフィスビルを一括で取得できること
- 本投資法人の資産規模及び収益性を維持しながら、オフィスビル比率の引き上げが実現できること

Q. 今後、残りの住宅についての対応を教えてください。

- A.** 本投資法人の方針は、「中規模オフィスビルを中心としたポートフォリオ」であり、今後もオフィスビルへ
の新規投資を行うとともに、保有する住宅の資産入替も含め、引き続き住宅比率を低下させていく予定
です。ただし、住宅比率をさらに低下させることについて期限は定めておりません。

■ 不動産情報提供等に関する覚書の変更

Q. 平成19年4月に発表した「不動産情報提供等に関する覚書」の見直しについて教えてください。

- A.** 本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサー会社であるケネディクスから、不動産情報や人材等の面で当初からサポートを受けています。これらのサポートと本資産運用会社独自の活動によって、本投資法人は平成17年7月の上場以来成長を続けており、ケネディクス・グループ内における本投資法人の位置付けも益々高まっています。
- これらの状況を踏まえ、ケネディクス及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社と新たに協議を行った結果、グループ内における不動産情報の流れを再整理し、本投資法人に対する情報提供の優先度を高めることで本投資法人の物件取得力をより強化することを目的として、覚書を見直しました。

■ サポートライン覚書の見直しの概要

ケネディクスが入手した不動産等情報について、本資産運用会社が優先的に受領
(見直し前は、年金ファンドに次ぐ第二優先)

開発型案件を含むケネディクスが自己投資する不動産の売却について、本資産運用会社が優先交渉権を取得
(見直し前は、年金ファンドに次ぐ第二優先)

この見直しにより、ケネディクス・グループから本投資法人へのパイプラインが大幅に強化されるとともに、ケネディクス・グループが開発に関与する物件についても本投資法人は優先的に取得を検討することが可能となりました。

■ ポートフォリオ構築方針の変更

Q. 平成18年12月に発表したポートフォリオ構築方針見直し後の実績について教えてください。

- A.** 本投資法人は、「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を行い、資産分散の図られたポートフォリオを構築することを基本方針としています。今回、この基本方針に基づき、オフィスビルへの投資シフトを行うため、ポートフォリオ構築方針を見直しました。具体的には、投資比率目標を以下の通り変更しています。

変更後

用 途	オフィスビル	住宅	都市型商業施設	その他
投資比率目標	50%～100%	0%～30%	0%～20%	当面の間0%

新しい方針に基づき、第4期以降、オフィスビル15物件、約518億円の投資を実現しております。平成19年12月11日現在、オフィスビルは44物件、約1,379億円となり、ポートフォリオ全体におけるオフィスビルの比率は第3期末の58.7%から70.0%まで上昇しています。

Q. なぜ「オフィスビルを中心とした投資」を打ち出したのですか。

- A.** 資産分散の図られたポートフォリオを構築することを基本方針とする本投資法人は、これまでに77物件、約1,970億円(取得価格の合計、平成19年12月11日時点)のポートフォリオを構築し、資産分散を実現しています。本投資法人では、これまでも東京経済圏の中規模オフィスビルに軸足を置いた投資を行っていましたが、昨今のオフィス賃貸市場の環境(賃料水準の上昇、空室率の低下等)に対応するために、オフィスビルを中心とした投資を一層進めると共に、住宅への新規投資を行わないこととしました。

Q. 今後取得するオフィスビルも今までと同様、中規模オフィスビルが中心となるのですか。

- A.** 本投資法人は、これまで東京経済圏の中規模オフィスビルを軸足とした投資を行ってきました。今後も、中規模オフィスビルを中心として資産分散を重視した投資を行います。地域的には、引き続き東京経済圏を中心とし、一定割合で地方経済圏のオフィスビルへの投資も検討します。

■ 成長力

Q. 資産規模について今後の目標を教えてください。

- A. 今後は、資産入替えも含め、クオリティ(立地、規模、仕様等)の向上を目指すと共に、「中規模オフィスビルを中心として構成される強固なポートフォリオを構築すること」を目標とし、引き続き住宅比率は低下させ、中長期的に4,000億円の資産規模を目指します。ただし、単純に資産規模を大きくすれば良いとの発想ではなく、本投資法人はあくまでもEPS(投資口1口当たり利益)の安定的な増加を図りつつ、ポートフォリオの拡大を目指します。

Q. 物件運営管理(プロパティ・マネジメント)の特徴について教えてください。

- A. 本投資法人は、収益の源泉となる不動産賃貸収入の構成要素である「賃料水準」と「稼働率」を重視し、その維持又は向上を目指します。物件の運営においては、景気や不動産市場の動向を踏まえた迅速かつ柔軟なリーシングを行うと共に、「顧客であるテナントが満足してこそ収入に結びつく」との考えのもとでテナントの目線に立った活動を行います。上記の観点から、本資産運用会社は、保有する物件の運用において以下のような活動を行います。

- CS調査による顧客ニーズの把握及び改善活動の実施
- KDXスタンダードに基づく価値向上策の実施
- CS戦略に則ったリーシングマネジメント
- 管理内容及び費用の見直し

■ 投資対象

Q. 中規模オフィスビルの特徴について教えてください。

- A. 中規模オフィスビルの特徴は、大規模オフィスビルに比べると物件数が非常に多く、売買価格・賃料水準とも手頃な範囲にあり、売買・賃貸どちらの観点からも流動性が高いこと、中小規模の法人も含めて非常に厚く幅広いテナント層が対象となることです。したがって、競争力のある物件を見極める能力と賃貸・管理面での運営能力が最も発揮できる投資対象であると考えます。また、テナント特性や競合物件の多さから入退去の回転率(ターンオーバー)も比較的高く、景気回復時には賃料水準を景気動向に連動させやすいという特徴もあります。

Q. 中規模オフィスビルを中心に投資するのはなぜですか？

- A. 中規模オフィスビルを中心に投資する理由は、ケネディクス・グループが長年にわたり様々なファンド運用を行ってきた中で、経験とノウハウを十分に蓄積し、実績を残している分野だからです。これらノウハウと実績を活かし、最近の好調な景気動向にあわせ、賃料水準の上昇を見込むことができると考えています。

■ 財務戦略

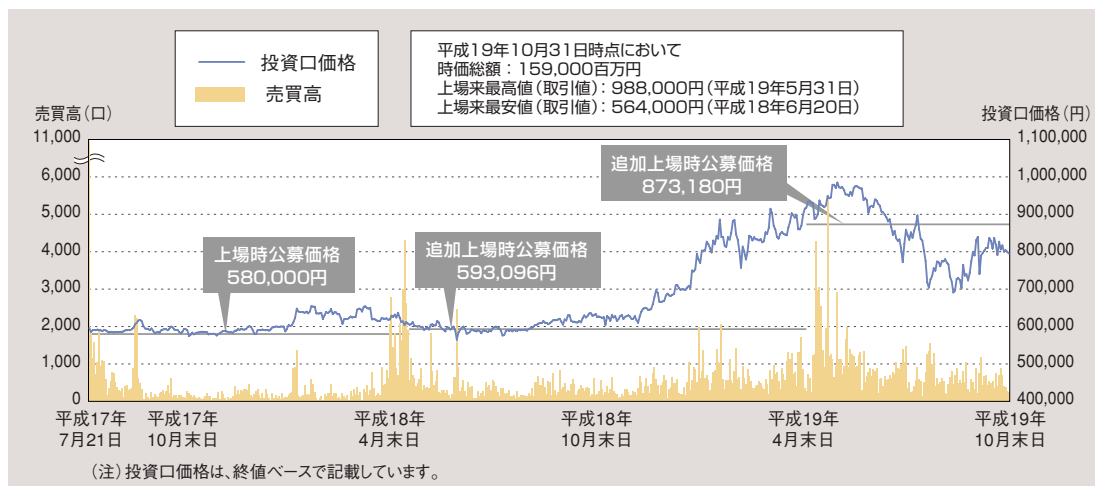
Q. 有利子負債比率の目安及び財務戦略について教えてください。

- A. 適切な有利子負債比率(総資産に対する有利子負債の比率)の維持を財務戦略上の方針としており、現状30%台後半～50%程度までを巡航速度として考えています。本投資法人は、デットの返済期限を分散することにより、リファイナンスリスクを軽減することを目指します。また、本投資法人は、長期借入金での調達比率を一定水準以上とすることや投資法人債を発行することなどにより、負債の平均残存期間の長期化を目指します。

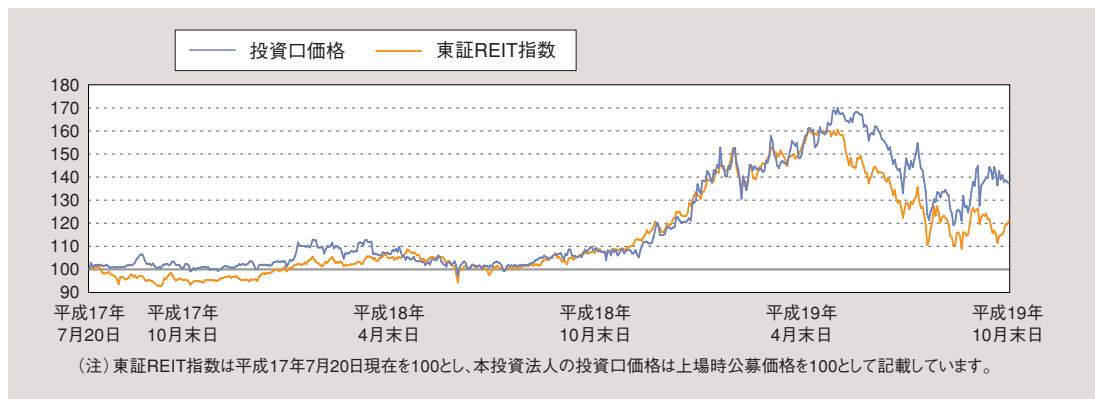
投資口の状況

投資口価格の推移

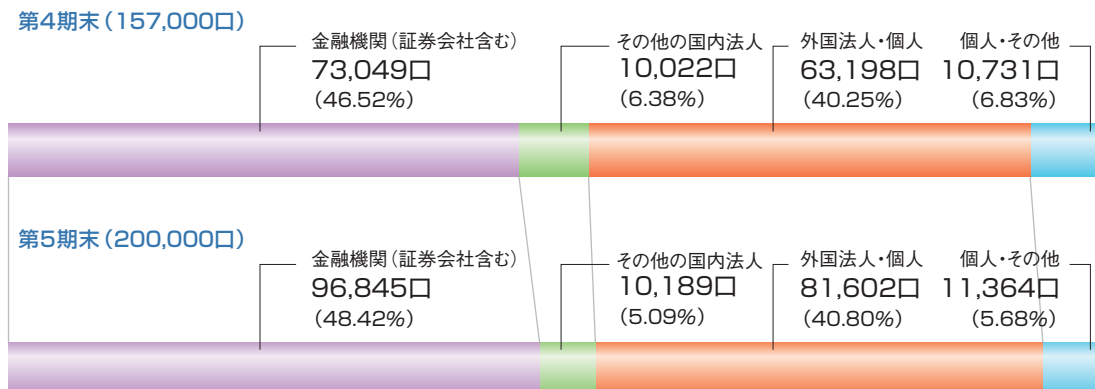
本投資法人の投資証券が上場された平成17年7月21日から平成19年10月31日（第5期最終取引日）までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格及び売買高の推移は以下のとおりです。



東証REIT指数との比較



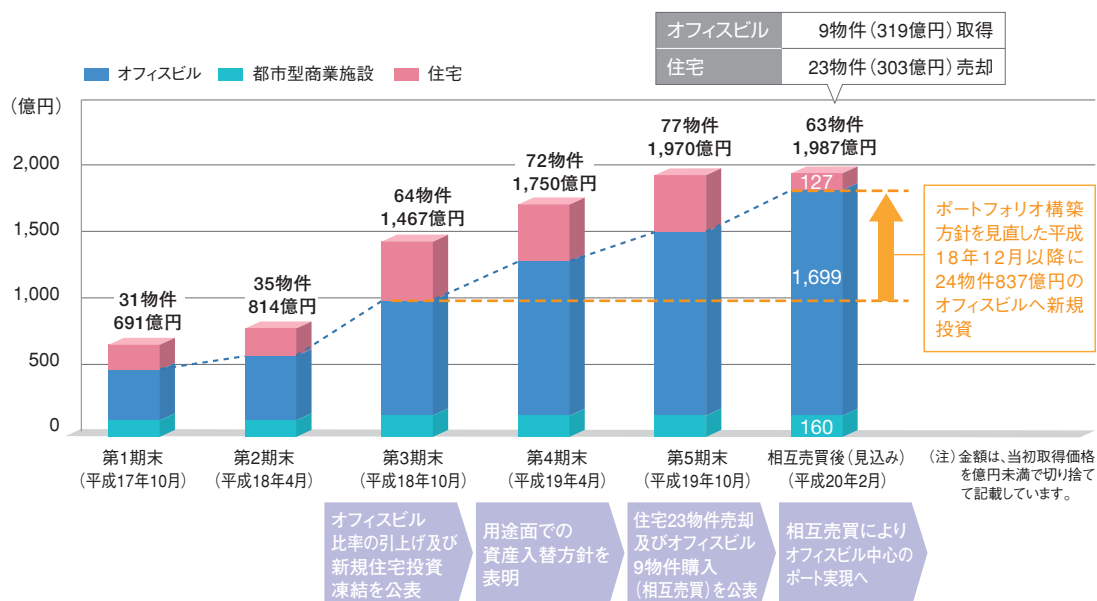
投資主の構成（投資口数ベース）



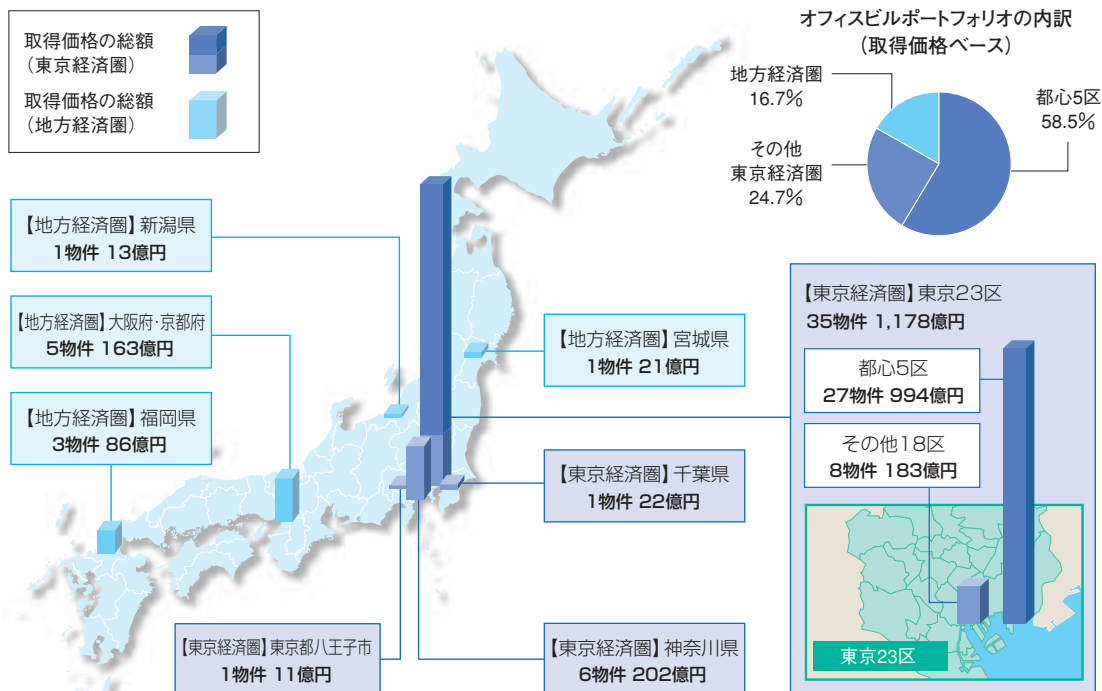
（注）比率は、小数第3位以下を切捨てて記載しています。

■ 資産規模の拡大とオフィスビル比率の引き上げ実績

オフィスビルへの重点投資を実現し、資産規模を順調に拡大しています。また、住宅とオフィスビルとの相互売買等によりオフィスビル比率を引き続き高めていきます。



■ 東京経済圏の中規模オフィスビルへの重点投資

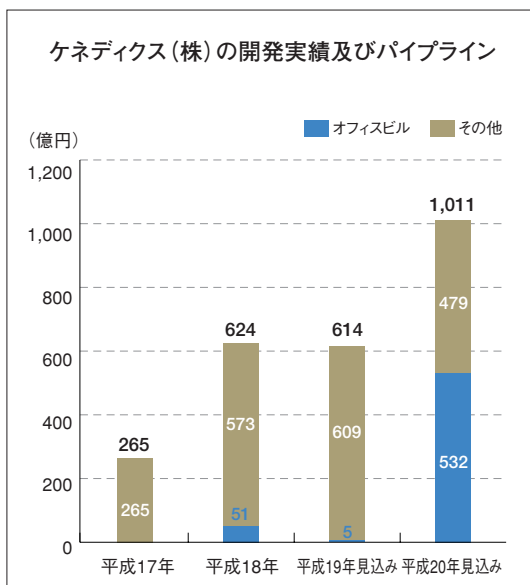
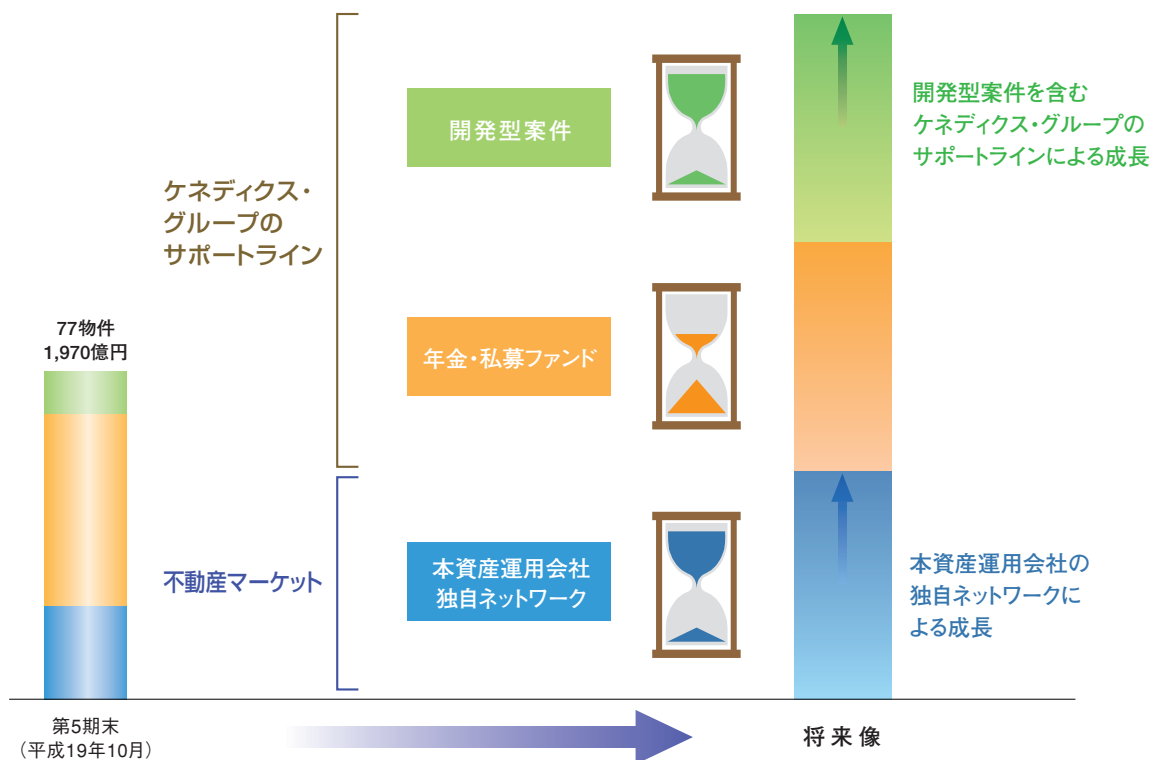


(注1) 都心5区とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区を指します。金額は、億円未満を切り捨てて記載しています。比率は、取得価格の総額に対する当該分類毎の資産の取得価格の総額の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注2) 上記グラフは、第5期末保有の44物件に平成20年2月1日取得予定の9物件を加えた数値を記載しています。

■ 複数のパイプラインの活用及び開発型案件を中心とした成長

資産運用会社の独自ネットワークに加え、ケネディクス・グループの開発型案件を中心としたサポートラインの両面からなる物件取得活動を推進していきます。



出所:ケネディクス(株)(平成19年11月現在)



(注) 上記物件は、平成19年12月現在、本投資法人の取得予定物件ではありません。

KDX虎ノ門ビルにおける全館リニューアル工事の事例

強固な資産基盤の構築と中規模オフィスビルにおける運営ノウハウの活用

中規模オフィスビルの運営ノウハウを活用したリニューアル工事やリーシング活動により、物件価値を大幅に引き上げました。

A-39 KDX虎ノ門ビル

- 所在地 東京都港区
虎ノ門
- 賃貸可能面積 1,966.56m²
- 建築時期 昭和63年4月
- 取得日 平成19年4月
- 取得価格 4,400百万円



	平成19年4月 取得時点	平成19年10月 時点
評価額	40.2億円（工事後41.9億円）	47.7億円
稼働率	0%（空ビル）	100%（満室稼働）
賃料水準（月・坪）	32,000円（工事後想定）	34,500円（契約ベース平均）
1階用途	遊技場（旧パチンコ店）	事務所（金融機関店舗）
地下1階用途	遊技場（旧パチンコ店）	飲食店舗

リニューアル工事事例

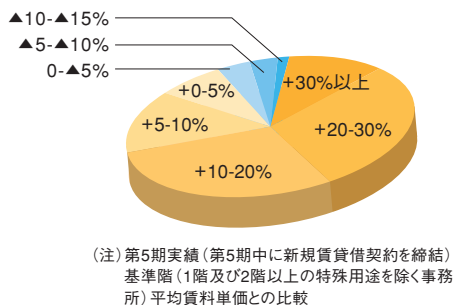


■ オフィスビル賃料水準の引上げ及び運営・管理コストの削減

オフィスビル賃料水準の引上げ実績

中規模オフィスビルの高いテナント入退去率を活用し、大幅な新規賃料の引上げを実現しています。

新規契約における賃料の変動率分布



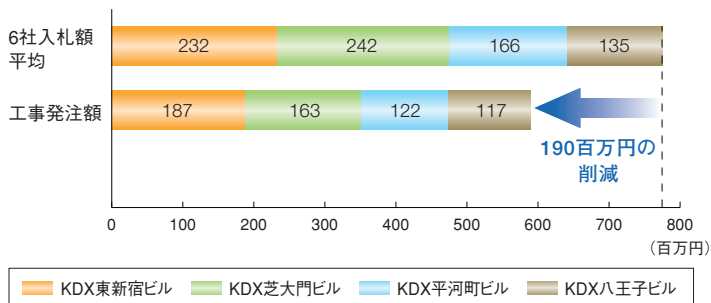
地域別の新規契約状況 (第5期)

	変動率平均 (注) (件数)	増賃率平均 (件数)	減賃率平均 (件数)
都心5区	22% (10件)	22% (10件)	— (0件)
その他 東京経済圏	8% (9件)	10% (8件)	▲0% (1件)
地方経済圏	6% (11件)	18% (6件)	▲8% (5件)
全体	12% (30件)	17% (24件)	▲7% (6件)

(注) 新規契約に係る変動率の単純平均値を記載しています。

運営コストの削減 空調工事4物件の一括入札による工事費の削減

多数のオフィスビルからなる資産規模を活用し、一括入札・一括発注等により各種コストを削減しています。



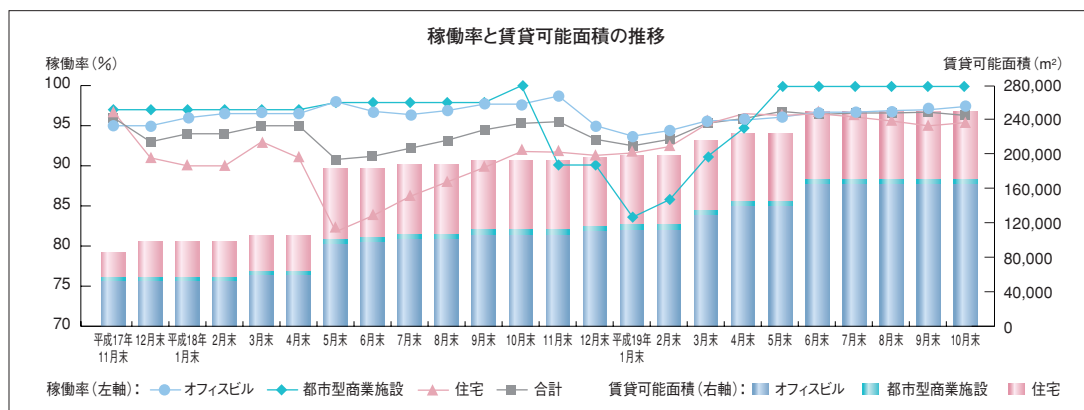
本投資法人のメリット

- 工事費用の削減
- 信用力ある大手業者への発注
- 空調スペックの向上

テナントのメリット

- セントラル空調から個別空調へ
- 信用ある工事業者

機動的なリーシング活動による物件取得後の稼働率の維持向上

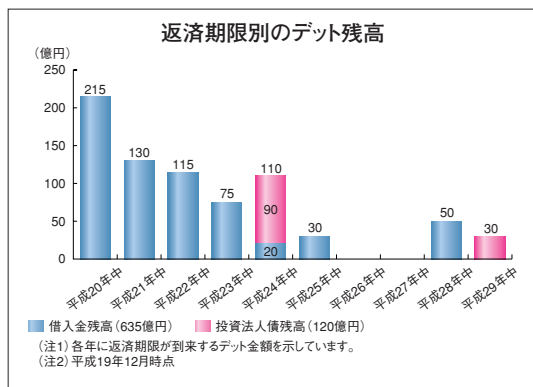


財務戦略

安定的な財務運営を継続します。

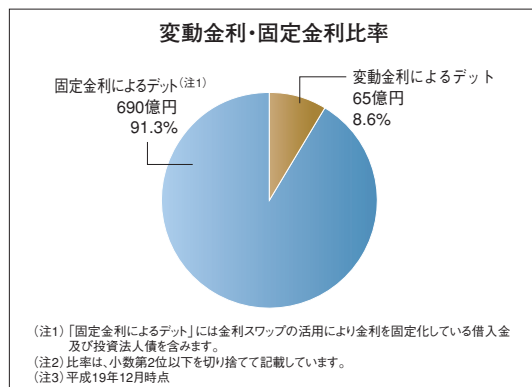
■ デットの返済期限の分散

リファイナンスリスクの軽減



■ デットの金利固定化

金利上昇リスクの回避



■ 投資法人債の発行による資金調達手段の多様化及びデットの平均残存期間の長期化

全額無担保・無保証での借入れ→格付の取得→投資法人債の発行

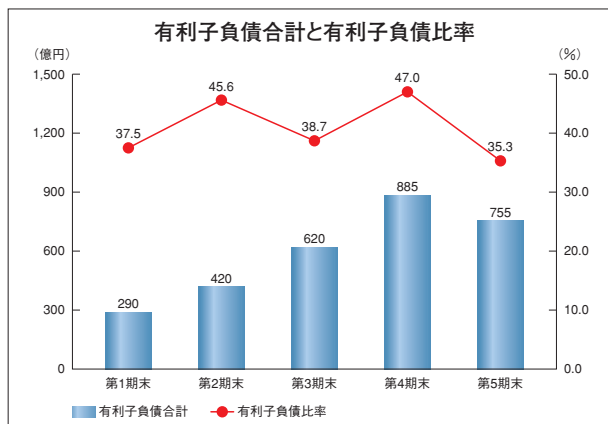
■ 格付の取得

格付機関	格付内容	格付取得日
ムーディーズ・インベスターズ・サービス (Moody's)	発行体格付 : A3 (安定的)	平成18年 2月28日
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期優先債務格付: A+ (安定的)	平成18年12月11日

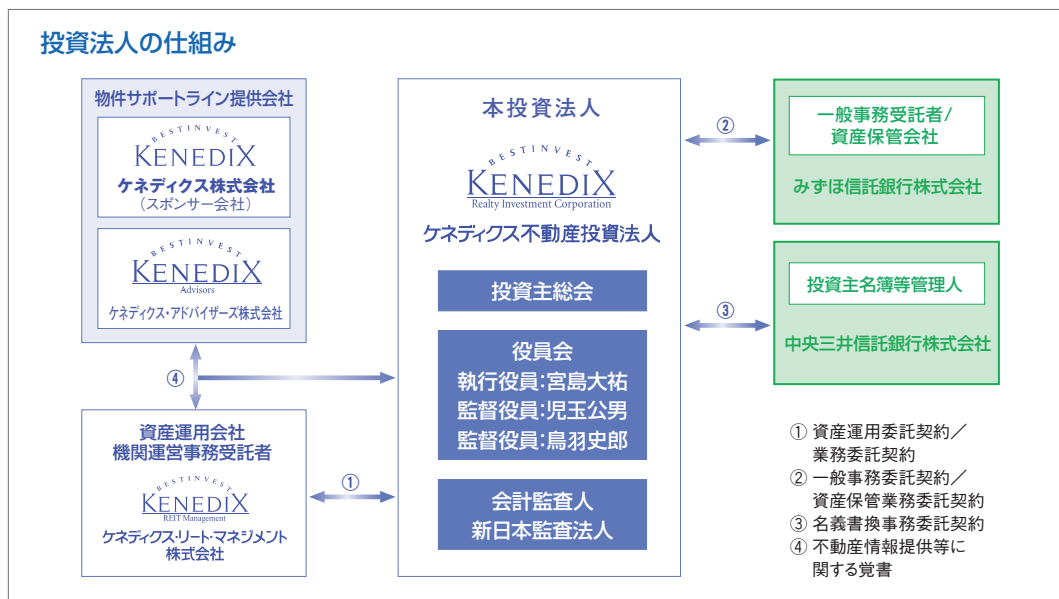
■ 投資法人債の発行実績

投資法人債の名称	投資法人債の総額	利率	年限	払込期日
第1回無担保投資法人債	90億円	年1.74%	5年	平成19年3月15日
第2回無担保投資法人債	30億円	年2.37%	10年	平成19年3月15日

■ 有利子負債比率の推移



投資法人の概要

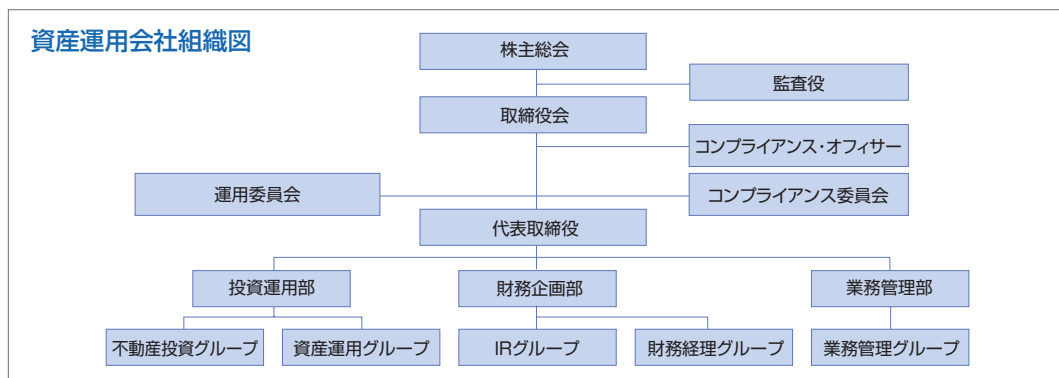


資産運用会社の概要

- 名 称：ケネディクス・リート・マネジメント株式会社
- 資本の額：200百万円
- 沿 革：

平成15年 11月 28日	ケイダブリュー・リート・マネジメント株式会社設立
平成16年 7月 2日	宅地建物取引業の免許取得(免許証番号 東京都知事(1)第83303号)
平成16年 11月 9日	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社に商号変更
平成17年 2月 28日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号 国土交通大臣認可第33号)
平成17年 4月 18日	投信法上の投資法人資産運用業の認可取得(認可番号 内閣総理大臣第44号)
平成17年 4月 26日	投資法人の機関運営に関する事務の兼業承認
平成19年 9月 30日	金融商品取引法上の投資運用業の登録(登録番号 関東財務局(金商)第323号)

資産運用会社組織図



株主の状況

名 称	住 所	所有株式数(株)	比率(%) (注)
ケネディクス株式会社	東京都港区新橋二丁目2番9号	6,450	100.00

(注) 比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

ポートフォリオ一覧

■第5期末保有資産（77物件）

● 第5期取得資産

	地 域	物件名称	所 在 地	取得価格(百万円) (注1)	建築時期 (注2)	稼働率(%) (注3)
オフィスビル	東京経済圏	虎ノ門東洋ビル ●	東京都港区	9,850	昭和37年 8月	97.5
		KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	昭和57年 8月	100.0
		KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	昭和61年 7月	100.0
		KDX麹町ビル	東京都千代田区	5,950	平成 6年 5月	97.1
		KDX日本橋313ビル	東京都中央区	5,940	昭和49年 4月	100.0
		東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	昭和59年 9月	100.0
		KDX平河町ビル	東京都千代田区	5,180	昭和63年 3月	100.0
		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
		東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	昭和62年 1月	100.0
		KDX虎ノ門ビル	東京都港区	4,400	昭和63年 4月	100.0
		KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	平成 4年11月	100.0
		KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	平成 5年 6月	100.0
		KDX大森ビル	東京都大田区	3,500	平成 2年10月	100.0
		KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	平成11年 9月	100.0
		KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	平成 2年 1月	92.6
		KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	昭和62年10月	100.0
		KDX新橋ビル	東京都港区	2,690	平成 4年 2月	100.0
		KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	平成 4年 8月	100.0
		KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	平成 2年 9月	99.6
		原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	昭和60年11月	100.0
		KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	平成 2年 3月	85.8
		KDX浜町ビル	東京都中央区	2,300	平成 5年 9月	100.0
		KDX新宿286ビル ●	東京都新宿区	2,300	平成 元年 8月	100.0
		FIK南青山ビル	東京都港区	2,270	昭和63年11月	100.0
		KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	平成 元年 4月	100.0
		KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	昭和63年 6月	100.0
		神田木原ビル	東京都千代田区	1,950	平成 5年 5月	100.0
		KDX四谷ビル	東京都新宿区	1,950	平成 元年10月	100.0
		KDX新宿御苑ビル	東京都新宿区	1,610	平成 4年 6月	100.0
		KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	平成 4年10月	100.0
	KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	平成 4年10月	100.0	
	KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	昭和61年 9月	84.4	
	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	平成 7年 5月	100.0	
	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	昭和60年12月	85.6	
	KDX乃木坂ビル	東京都港区	1,065	平成 3年 5月	87.7	
	KDX小石川ビル	東京都文京区	704	平成 4年10月	100.0	
地方経済圏	ポルトス・センタービル	大阪府堺市	5,570	平成 5年 9月	94.6	
	烏丸ビル (注4) ●	京都府京都市	5,400	昭和57年10月	100.0	
	KDX博多ビル ●	福岡県福岡市	2,350	昭和57年 7月	100.0	
	KDX仙台ビル ●	宮城県仙台市	2,100	昭和59年 2月	97.1	
	KDX南船場第1ビル	大阪府大阪市	1,610	平成 5年 3月	100.0	
	KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市	1,560	平成 5年 9月	93.6	
	博多駅前第2ビル	福岡県福岡市	1,430	昭和59年 9月	94.4	
	KDX新潟ビル	新潟県新潟市	1,305	昭和58年 7月	71.2	
オフィスビル（44物件）小 計				137,979	平均20.8年	97.5
都市型商業施設	東京経済圏	フレーム神南坂	東京都渋谷区	9,900	平成17年 3月	100.0
		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	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）小 計				16,059	平均4.4年	100.0

■ 第6期売却予定資産

地 域	物件名称	所 在 地	取得価格(百万円) (注1)	建築時期 (注2)	稼働率(%) (注3)
住 宅	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
	レガー口御茶ノ水 I・II	東京都文京区	3,600	I : 平成18年1月 II : 平成18年2月	97.2
	ストーリーア白金	東京都港区	3,150	平成15年 2月	93.5
	トレディカーサ南青山	東京都港区	2,460	平成16年 2月	94.8
	レガー口芝公園	東京都港区	2,260	平成17年11月	94.9
	コート目白	東京都新宿区	1,250	平成 9年 3月	100.0
	アパートメンツ元麻布	東京都港区	1,210	平成16年 1月	97.4
	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	94.6
	茅ヶ崎ソシエ式番館	神奈川県茅ヶ崎市	1,160	平成 3年 1月	89.6
	コート日本橋箱崎	東京都中央区	1,130	平成16年 2月	96.7
	コート西新宿	東京都新宿区	1,130	平成17年10月	100.0
	サイド田園調布	東京都大田区	1,110	平成 9年 2月	97.2
	グラディート川口	埼玉県川口市	1,038	平成18年 2月	100.0
	エスコート横浜関内 II	神奈川県横浜市	945	平成15年 3月	97.4
	レガー口駒沢公園	東京都世田谷区	912	平成18年 2月	97.8
	コート元浅草	東京都台東区	880	平成17年 1月	88.3
	コート新御徒町	東京都台東区	878	平成17年10月	90.7
	ブルーム表参道	東京都渋谷区	875	平成15年 3月	82.8
	ヒューマンハイム御徒町	東京都台東区	830	平成16年12月	100.0
	プリモ・レガー口神楽坂	東京都新宿区	762	平成18年 1月	97.2
	プリモ・レガー口用賀	東京都世田谷区	730	平成17年12月	100.0
	コート下馬	東京都世田谷区	638	平成17年10月	96.9
	芦屋ロイヤルホームズ	兵庫県芦屋市	2,330	平成 3年 6月	100.0
	びなす ひばりが丘	北海道札幌市	1,800	平成 元年 3月	94.4
	レガー口茨木 I・II	大阪府茨木市	1,600	I : 平成 3年 5月 II : 平成 5年 3月	90.1
	コレクション東桜	愛知県名古屋市中区	1,264	平成18年 3月	85.1
	ルネッサンス21平尾浄水町	福岡県福岡市	900	平成17年10月	95.8
	モンロー西公園ベイコート	福岡県福岡市	826	平成18年 2月	97.2
	アプレスト原	愛知県名古屋市中区	444	平成12年 2月	97.8
	アプレスト平針	愛知県名古屋市中区	407	平成12年 3月	100.0
住 宅 (30 物件) 小 計			43,052	平均5.6年	95.5
77 物件 合 計			197,090	平均16.2年	96.9

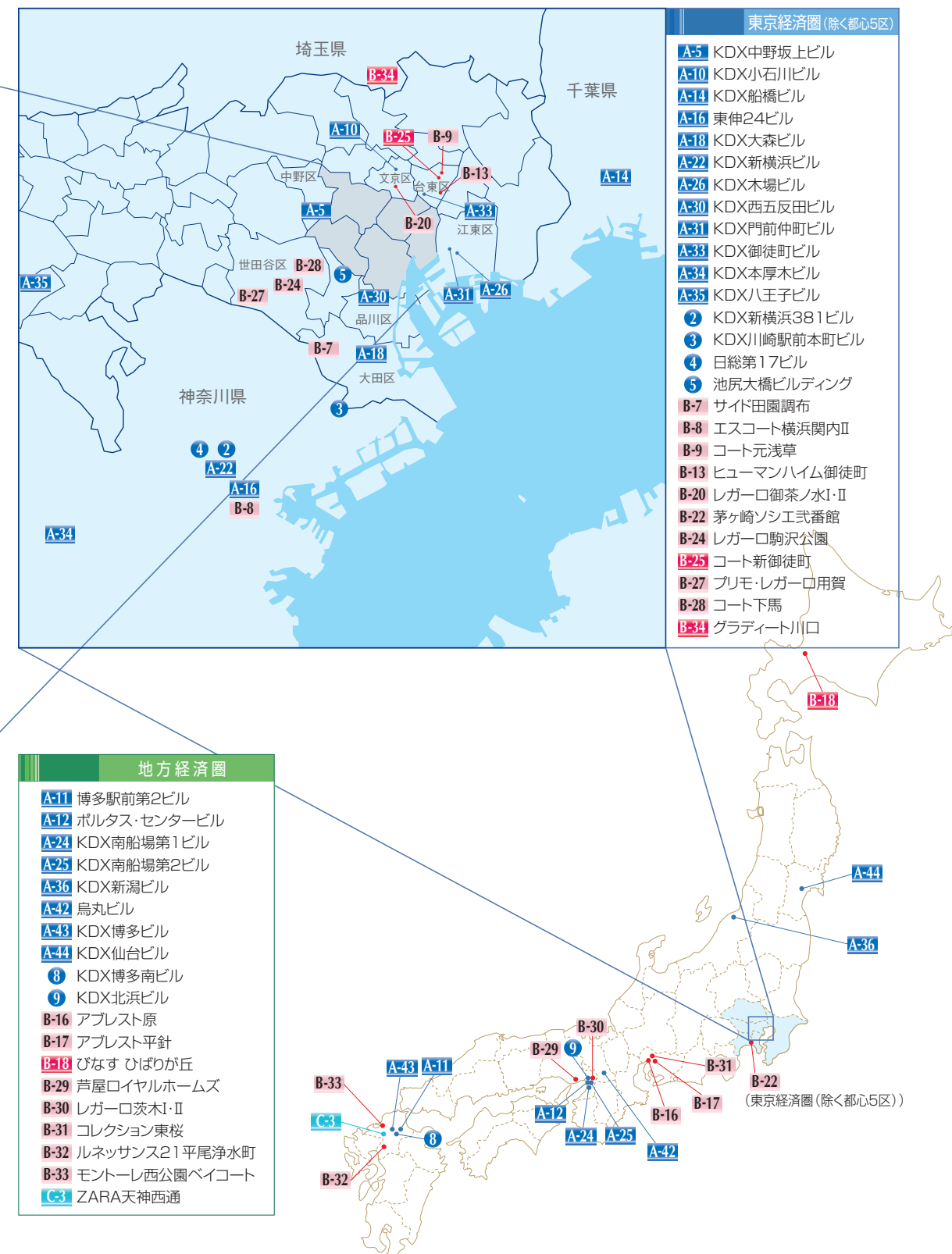
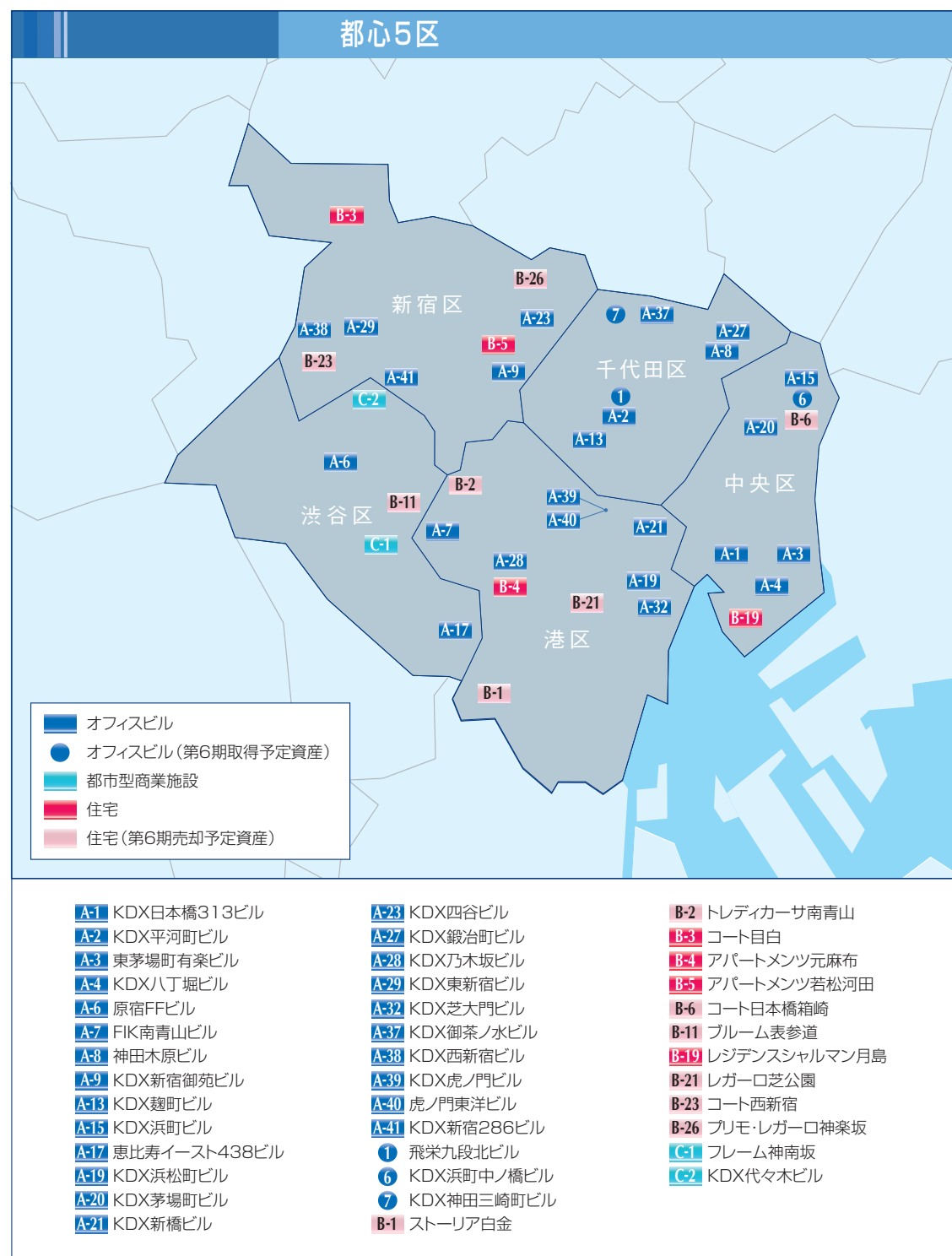
■ 第6期(平成20年2月1日) 取得予定資産(9物件)

オフィスビル	東京経済圏	飛栄九段北ビル	東京都千代田区	7,600	昭和 63年 3月	100.0
		KDX新横浜381ビル	神奈川県横浜市	4,700	昭和 63年 3月	97.5
		KDX川崎駅前本町ビル (注5)	神奈川県川崎市	3,760	昭和 60年 2月	100.0
		日総第17ビル	神奈川県横浜市	2,710	平成 3年 7月	100.0
		池尻大橋ビルディング	東京都目黒区	2,400	昭和 63年 9月	71.8
		KDX浜町中ノ橋ビル (注5)	東京都中央区	2,310	昭和 63年 9月	100.0
		KDX神田三崎町ビル (注5)	東京都千代田区	1,380	平成 4年 10月	100.0
	地方経済圏	KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	昭和 48年 6月	94.2
		KDX北浜ビル (注5)	大阪府大阪市	2,220	平成 6年 7月	88.1
9 物件 合 計				31,980	—	—

- (注1) 取得価格は、本投資法人が保有する各不動産又は各信託受益権の売買金額(税金を含まず、百万円未満を切り捨てています。)を記載しています。
- (注2) 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しています。小計・合計欄には、平成19年10月31日を基準として、取得価格で加重平均し、小数第2位を切り捨てた築年数を記載しています。
- (注3) 第5期末保有資産(77物件)の稼働率は、平成19年10月31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を記載しています。また、第6期(平成20年2月1日)取得予定資産(9物件)の稼働率は、平成19年11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を記載しています。稼働率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。小計欄及び合計欄には、平均稼働率を記載しています。
- (注4) 「鳥丸ビル」の名称を「KDX京都鳥丸ビル」へ変更する予定でしたが、現在の名称の認知度が高いため、変更手続きを取りやめています。
- (注5) 平成19年12月11日現在の物件名称はそれぞれ「KDX川崎駅前本町ビル」は「第46興和ビル」、「KDX浜町中ノ橋ビル」は「浜町中ノ橋ビル」、「KDX神田三崎町ビル」は「三崎町MMKビル」、「KDX北浜ビル」は「道修ビル」であり、本投資法人取得後に上表への変更手続きを進める予定です。

■ ポートフォリオマップ

※本マップでは、本投資法人が第5期末時点で保有する77物件及び第6期（平成20年2月1日）取得予定9物件の位置を示しています。



第5期取得資産（5物件）

A-40 虎ノ門東洋ビル Toranomon Toyo Building

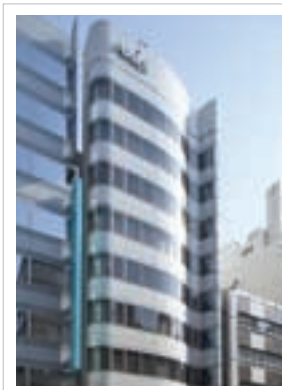
Office



- 所在地: 東京都港区虎ノ門一丁目4番2号
- 階数: 地下2階付9階建
- 延床面積: 8,346.83㎡
- 建築時期: 昭和37年8月
- 取得価格: 9,850百万円

A-41 KDX新宿286ビル KDX Shinjuku 286 Building

Office



- 所在地: 東京都新宿区新宿二丁目8番6号
- 階数: 地下1階付9階建
- 延床面積: 3,432.04㎡
- 建築時期: 平成元年8月
- 取得価格: 2,300百万円

A-42 烏丸ビル Karasuma Building

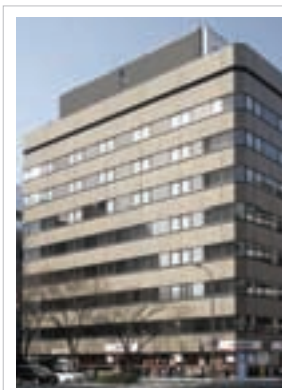
Office



- 所在地: 京都府京都市中京区三条通烏丸西入御倉町85番地1
- 階数: 地下1階付8階建
- 延床面積: 12,632.68㎡
- 建築時期: 昭和57年10月
- 取得価格: 5,400百万円

A-43 KDX博多ビル KDX Hakata Building

Office



- 所在地: 福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目2番3号
- 階数: 9階建
- 延床面積: 6,537.33㎡
- 建築時期: 昭和57年7月
- 取得価格: 2,350百万円

A-44 KDX仙台ビル KDX Sendai Building

Office



- 所在地: 宮城県仙台市青葉区本町一丁目2番20号
- 階数: 地下1階付10階建
- 延床面積: 5,918.30㎡
- 建築時期: 昭和59年2月
- 取得価格: 2,100百万円

第6期（平成20年2月1日）取得予定資産（9物件）

① 飛栄九段北ビル

Hiei Kudan-Kita Building

Office



- 所在地：東京都千代田区九段北
四丁目1番3号
- 階数：地下1階付11階建
- 延床面積：11,425.31㎡
- 建築時期：昭和63年3月
- 取得予定価格：7,600百万円



② KDX新横浜381ビル

KDX Shin-Yokohama 381 Building

Office



- 所在地：神奈川県横浜市港北区
新横浜三丁目8番11号
- 階数：地下1階付10階建
- 延床面積：7,673.67㎡
- 建築時期：昭和63年3月
- 取得予定価格：4,700百万円



⑧ KDX博多南ビル

KDX Hakata-Minami Building

Office



- 所在地：福岡県福岡市博多区
博多駅南一丁目3番11号
- 階数：地下1階付9階建
- 延床面積：13,238.16㎡
- 建築時期：昭和48年6月
- 取得予定価格：4,900百万円



③ KDX川崎駅前本町ビル KDX Kawasaki-Ekimae Hon-cho Building



Office

- 所在地: 神奈川県川崎市
川崎区駅前本町
25番1号
- 階数: 地下1階付9階建
- 延床面積: 7,420.87㎡
- 建築時期: 昭和60年2月
- 取得予定価格: 3,760百万円

④ 日総第17ビル Nissou Dai-17 Building



Office

- 所在地: 神奈川県横浜市
港北区新横浜
二丁目14番30号
- 階数: 地下1階付8階建
- 延床面積: 4,016.61㎡
- 建築時期: 平成3年7月
- 取得予定価格: 2,710百万円

⑤ 池尻大橋ビルディング Ikejiri-Oohashi Building



Office

- 所在地: 東京都目黒区大橋
一丁目6番2号
- 階数: 地下2階付9階建
- 延床面積: 3,482.96㎡
- 建築時期: 昭和63年9月
- 取得予定価格: 2,400百万円

⑥ KDX浜町中ノ橋ビル KDX Hamacho Nakanohashi Building



Office

- 所在地: 東京都中央区
日本橋蛸殻町
二丁目14番5号
- 階数: 9階建
- 延床面積: 3,280.41㎡
- 建築時期: 昭和63年9月
- 取得予定価格: 2,310百万円

⑦ KDX神田三崎町ビル KDX Kanda Misaki-cho Building



Office

- 所在地: 東京都千代田区三崎町
三丁目6番12号
- 階数: 地下1階付7階建
- 延床面積: 1,536.60㎡
- 建築時期: 平成4年10月
- 取得予定価格: 1,380百万円

⑨ KDX北浜ビル KDX Kitahama Building



Office

- 所在地: 大阪府大阪市
中央区平野町
二丁目1番14号
- 階数: 10階建
- 延床面積: 4,652.96㎡
- 建築時期: 平成6年7月
- 取得予定価格: 2,220百万円

■ その他主要資産

A-1 KDX日本橋313ビル KDX Nihonbashi 313 Building

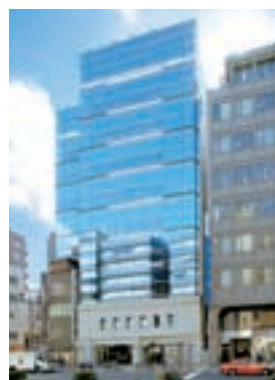
Office



- 所在地: 東京都中央区
日本橋三丁目13番5号
- 階数: 地下2階付9階建
- 延床面積: 8,613.09㎡
- 建築時期: 昭和49年4月
- 取得価格: 5,940百万円

A-13 KDX麹町ビル KDX Kojimachi Building

Office



- 所在地: 東京都千代田区
麹町三丁目3番地4
- 階数: 地下2階付9階建
- 延床面積: 5,323.81㎡
- 建築時期: 平成6年5月
- 取得価格: 5,950百万円

A-39 KDX虎ノ門ビル KDX Toranomon Building

Office



- 所在地: 東京都港区虎ノ門
一丁目4番3号
- 階数: 地下1階付9階建
- 延床面積: 2,277.38㎡
- 建築時期: 昭和63年4月
- 取得価格: 4,400百万円

B-19 レジデンスシャルマン月島 Residence Charmante Tsukishima

Residential



- 所在地: 東京都中央区
月島三丁目26番8号
- 階数: 地下1階付10階建
- 延床面積: 18,115.39㎡
- 賃貸可能戸数: 140戸
- 建築時期: 平成16年1月
- 取得価格: 5,353百万円

(注) 区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の階数、延床面積を記載しています。

C-1 フレーム神南坂 Frame Jinnan-zaka

Retail



- 所在地: 東京都渋谷区
神南一丁目18番2号
- 階数: 地下2階付7階建
- 延床面積: 6,302.58㎡
- 建築時期: 平成17年3月
- 取得価格: 9,900百万円

C-3 ZARA天神西通 ZARA Tenjin Nishi-dori

Retail



- 所在地: 福岡県福岡市中央区
大名一丁目12番64号
- 階数: 4階建
- 延床面積: 1,445.02㎡
- 建築時期: 平成17年11月
- 取得価格: 3,680百万円

■ 資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第1期 平成17年10月	第2期 平成18年4月	第3期 平成18年10月	第4期 平成19年4月	第5期 平成19年10月
営業収益	百万円	1,196	2,871	5,288	5,778	7,208
(うち賃貸事業収益)	百万円	1,196	2,871	5,131	5,647	7,208
営業費用	百万円	606	1,527	2,723	3,091	3,737
(うち賃貸事業費用)	百万円	518	1,265	2,397	2,607	3,205
営業利益	百万円	589	1,343	2,565	2,686	3,470
経常利益	百万円	243	1,103	2,125	2,148	2,793
当期純利益 (a)	百万円	242	1,101	2,124	2,148	2,792
総資産額 (b)	百万円	77,325	92,053	160,314	188,400	213,763
有利子負債額 (c)	百万円	29,000	42,000	62,000	88,500	75,500
純資産額 (d)	百万円	44,527	45,387	90,933	90,877	127,761
出資総額	百万円	44,285	44,285	88,729	88,729	124,973
発行済投資口数 (e)	口	79,370	79,370	157,000	157,000	200,000
1口当たり純資産額 (d)／(e)	円	561,008	571,840	579,192	578,839	638,809
分配総額 (f)	百万円	242	1,101	2,124	2,148	2,792
1口当たり分配金額 (f)／(e)	円	3,052	13,884	13,529	13,682	13,960
(うち1口当たり利益分配金)	円	3,052	13,884	13,529	13,682	13,960
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	—	—	—	—	—
総資産経常利益率(年換算) (注1)(注2)	%	0.3 (1.3)	1.3 (2.6)	1.7 (3.3)	1.2 (2.5)	1.4 (2.8)
自己資本利益率(年換算) (注2)(注3)	%	0.6 (2.2)	2.5 (4.9)	3.1 (6.2)	2.4 (4.8)	2.6 (5.1)
期末自己資本比率 (d)／(b)	%	57.6	49.3	56.7	48.2	59.8
期末有利子負債比率 (c)／(b)	%	37.5	45.6	38.7	47.0	35.3
配当性向(注4) (f)／(a)	%	99.9	99.9	99.9	100.0	99.9
【その他参考情報】						
投資物件数	件	31	35	64	72	77
総賃貸可能面積	m ²	81,298.67	104,868.65	192,085.34	223,322.77	248,653.07
期末稼働率	%	96.6	94.9	95.3	95.9	96.9
当期減価償却費	百万円	268	650	1,135	1,243	1,392
当期資本的支出額	百万円	47	510	655	1,132	1,238
賃貸NOI(Net Operating Income) (注5)	百万円	945	2,256	3,869	4,283	5,394
FFO(Funds from Operation) (注6)	百万円	510	1,752	3,102	3,261	4,184
1口当たりFFO (注7)	円	6,430	22,076	19,759	20,772	20,920

注1. 総資産経常利益率＝経常利益／（期首総資産額＋期末総資産額）÷2×100

なお、第1期の期首総資産額には実質的な運用開始日である平成17年8月1日時点の総資産額を用いています。

注2. 第2期は運用日数181日、第3期は184日、第4期は181日、第5期は184日により年換算値を算出しています。なお、第1期は実質的な運用日数である92日により年換算値を算出しています。

注3. 自己資本利益率＝当期純利益／（期首自己資本額＋期末自己資本額）÷2×100

なお、第1期の期首自己資本額には実質的な運用開始日である平成17年8月1日時点の自己資本額を用いています。

注4. 配当性向については小数第1位未満を切り捨てて記載しています。

注5. 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

注6. FFO＝当期純利益＋当期減価償却費－不動産等売却益

注7. 1口当たりFFO＝FFO／発行済投資口数（円未満を切り捨てて記載しています。）

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

ケネディクス不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成17年5月6日に設立され、平成17年7月21日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8972）。その後、本投資法人は平成18年5月1日にグローバル・オファリングによる投資口の追加発行を実施しています。また、平成19年5月22日に2回目のグローバル・オファリングによる投資口の追加発行を実施しました。この結果、本投資法人の当期末（平成19年10月末日）時点での発行済投資口総数は200,000口となっています。

本投資法人は、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」といいます。）に資産運用業務を委託し、収益の安定的な獲得と投資資産の持続的な成長を図ることにより、投資主利益の極大化を目指し、「トレンド」と「タイミング」を逃さない柔軟かつ機動的な投資を行い、「3つの投資軸（用途、地域、規模）」を重視して資産分散の図られたポートフォリオ（ケネディクス・セクション）を構築しています。

(2) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

当期における我が国の経済は、企業収益が改善し、設備投資が増加するとともに、雇用情勢は改善し、景気は引き続き回復しました。

不動産市況については、平成19年1月1日時点の地価公示によると、平成18年1月以降の1年間の地価変動率は、全国平均で商業地が2.3%、住宅地が0.1%上昇し、平成3年以来16年ぶりに上昇となりました。また、東京都では、平均で商業地が13.9%、住宅地が8.0%上昇し、商業地、住宅地ともに2年連続の上昇となりました。

b. 運用実績

本投資法人は、第4期末（平成19年4月末日）現在で合計72物件（取得価格の総額175,090百万円）を保有し、当期（平成19年10月期）においては、オフィスビル5物件（取得価格の総額22,000百万円）を取得しました。その結果、当期末（平成19年10月末日）現在で合計77物件（取得価格の総額197,090百万円）に至るまでポートフォリオを拡大してきました。

なお、取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル70.0%、都市型商業施設8.1%、住宅21.8%となっています。また、ポートフォリオの稼働率は、当期末（平成19年10月末日）時点で96.9%の水準であり、安定した運営管理を行っています。

<上場以降の資産規模の拡大状況>

		第1期末 (平成17年10月末日)		第2期末 (平成18年4月末日)		第3期末 (平成18年10月末日)		第4期末 (平成19年4月末日)		当期末 (平成19年10月末日)	
		取得価格 の総額 (百万円)	比 率 (%)	取得価格 の総額 (百万円)	比 率 (%)	取得価格 の総額 (百万円)	比 率 (%)	取得価格 の総額 (百万円)	比 率 (%)	取得価格 の総額 (百万円)	比 率 (%)
用 途	オフィスビル	37,767	54.6	48,269	59.2	86,224	58.7	115,979	66.2	137,979	70.0
	都市型商業施設	12,379	17.9	12,379	15.2	16,059	10.9	16,059	9.1	16,059	8.1
	住宅	18,986	27.4	20,786	25.5	44,459	30.2	43,052	24.5	43,052	21.8
	合 計	69,132	100.0	81,434	100.0	146,742	100.0	175,090	100.0	197,090	100.0
地 域	東京経済圏	61,281	88.6	71,783	88.1	123,321	84.0	150,364	85.8	162,514	82.4
	地方経済圏	7,851	11.3	9,651	11.8	23,421	15.9	24,726	14.1	34,576	17.5
	合 計	69,132	100.0	81,434	100.0	146,742	100.0	175,090	100.0	197,090	100.0

注1. 取得価格の総額とは、個々の物件の取得価格を用途毎又は地域毎に足し合わせたものを記載しています。

注2. 取得価格の総額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。比率は、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

既存物件の運営管理実績

本投資法人は、当期末（平成19年10月末日）現在保有するすべての物件について、プロパティ・マネジメント業務をケネディクス・アドバイザーズ株式会社に一括委託しています。これによって、物件運営管理における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、迅速かつ良質なサービス提供を図っています。当期末（平成19年10月末日）現在で保有している資産は概ね良好な稼働状況を維持しており、同社のプロパティ・マネジメント業務は現在までのところ期待通りの成果を挙げています。

これらのプロパティ・マネジメント業務と併せて、本投資法人は、当期末（平成19年10月末日）現在保有する大部分の物件についてケネディクス・アドバイザーズ株式会社にに対して建物を一括賃貸（マスターリース）し、各テナントとの間で同社を通じた賃貸借関係を構築しています（レジデンスシャルマン月島、フレーム神南坂、ZARA天神西通及び転貸未承諾のテナント分を除きます。）。ケネディクス・グループの同社が賃貸借に介在することによって、テナントにより密着した賃貸管理を行うことができるほか、テナントからの敷金・保証金を本投資法人が実質的に受け入れ、有効に資金活用することができます。

なお、本投資法人は、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運営コストの削減にも注力し、オフィスビルを中心に建物管理費用の削減を実現しています。

(3) 資金調達の概要

本投資法人は、当期（平成19年10月期）において、新投資口の追加発行により、362億円を調達し、発行手取金の一部により、借入金130億円（うち短期借入金115億円、長期借入金15億円）を期限前返済し、有利子負債比率の低下及び借入余力の拡大を実現しました。

また、当期（平成19年10月期）中に期限が到来した借入金については、同額、同期間でのリファイナンスを行い、調達コスト（基準金利に対する上乗せスプレッド等）については、期限が到来した借入に比べて、すべて改善（低下）させることができました。その結果、当期末（平成19年10月末日）現在の借入金残高は635億円（長期借入金570億円、短期借入金65億円）、投資法人債残高は120億円となり、有利子負債残高は755億円となっています。

これらの借入のうち、当期末現在の変動金利による長期借入金のすべて（453億円）について、金利上昇リスクに対応するため金利スワップの活用等により実質金利を固定化しています。また、有利子負債全体について、長期負債比率（注2）は、91.4%で、長期固定化負債比率（注3）は、91.4%となっています。

本投資法人は、上場直後から当期末（平成19年10月末日）現在まで全額無担保・無保証での借入れを行い、機動的な資金調達を実現しています。本投資法人の投資方針や取得資産の内容に加え、本資産運用会社の人材・マネジメント等について、各金融機関から厚い信頼を得た結果と本投資法人は考えています。

注1. 短期借入金とは、借入時点で1年以下、長期借入金とは借入時点で1年超の借入れをいいます。以下同じです。

注2. 長期負債比率＝（長期借入金残高＋投資法人債残高）÷（借入金残高＋投資法人債残高）

注3. 長期固定化負債比率＝（長期固定金利借入金残高＋投資法人債残高）÷（借入金残高＋投資法人債残高）

なお、長期固定金利借入金残高には、長期借入金残高のうち、金利スワップ等の活用により金利を固定化している長期借入金残高を含みます。

本投資法人は、平成18年2月にムーディーズ・インベスターズ・サービス（Moody's）から、平成18年12月に株式会社日本格付研究所（JCR）から格付を取得しています。なお、当期末（平成19年10月末日）時点における本投資法人の格付状況は以下のとおりです。

格付機関	格付内容
ムーディーズ・インベスターズ・サービス（Moody's）	発行体格付：A3
	アウトルック：安定的
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期優先債務格付：A+
	格付の見通し：安定的

本投資法人は、平成19年2月に投資法人債に係る発行登録書を提出し、平成19年4月には、エクイティによる機動的な資金調達手段を確保するため、投資証券の発行登録書を提出しています。その概要は、以下のとおりです。

	投資法人債	投資証券
発行予定額	1,000億円*	1,000億円
発行予定期間	平成19年2月15日から平成21年2月14日まで	平成19年5月7日から平成21年5月6日まで
資金使途	特定資産の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等	特定資産の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等

*第1回無担保投資法人債90億円、第2回無担保投資法人債30億円を発行登録に基づき平成19年3月に発行しています。

なお、本投資法人は、効率的かつ機動的な資金調達手段の確保を目的として、平成19年3月に株式会社三菱東京UFJ銀行との間で25億円のコミットメントライン契約を締結しています。

(4) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は、当期の実績として営業収益7,208百万円、営業利益3,470百万円、経常利益2,793百万円、当期純利益2,792百万円を計上しました。

分配金については、租税特別措置法第67条の15の規定が適用されるように、当期末処分利益の概ね全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を13,960円としました。

3. 増資等の状況

当期及び前期以前の発行済投資口数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

払込年月日	摘 要	発行済投資口数 (口)		出資総額 (百万円)		備 考
		増減数	残 高	増減数	残 高	
平成17年5月6日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成17年7月20日	公募増資	75,000	75,400	41,868	42,068	(注2)
平成17年8月16日	第三者割当増資	3,970	79,370	2,216	44,285	(注3)
平成18年5月1日	公募増資	73,660	153,030	42,171	86,456	(注4)
平成18年5月26日	第三者割当増資	3,970	157,000	2,272	88,729	(注5)
平成19年5月22日	公募増資	40,900	197,900	34,474	123,203	(注6)
平成19年6月19日	第三者割当増資	2,100	200,000	1,770	124,973	(注7)

注1. 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

注2. 1口当たり発行価格580,000円（発行価額558,250円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注3. 1口当たり発行価格558,250円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

注4. 1口当たり発行価格593,096円（発行価額572,519円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注5. 1口当たり発行価格572,519円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

注6. 1口当たり発行価格873,180円（発行価額842,886円）にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済等の調達を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注7. 1口当たり発行価格842,886円にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済等の調達を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

投資証券の取引所価格の推移

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（取引値）は以下のとおりです。

期	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
決算年月	平成17年10月	平成18年4月	平成18年10月	平成19年4月	平成19年10月
最 高	618,000円	670,000円	636,000円	918,000円	988,000円
最 低	573,000円	574,000円	564,000円	607,000円	659,000円

4. 分配金等の実績

当期（第5期）の分配金は、1口当たり13,960円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。

期	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
計算期間	(自平成17年5月6日 至平成17年10月31日)	(自平成17年11月1日 至平成18年4月30日)	(自平成18年5月1日 至平成18年10月31日)	(自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)	(自平成19年5月1日 至平成19年10月31日)
当期末処分利益総額	242,251千円	1,102,013千円	2,124,112千円	2,148,117千円	2,792,084千円
利益留保額	14千円	40千円	59千円	43千円	84千円
金銭の分配金総額	242,237千円	1,101,973千円	2,124,053千円	2,148,074千円	2,792,000千円
(1口当たり分配金)	(3,052円)	(13,884円)	(13,529円)	(13,682円)	(13,960円)
うち利益分配金総額	242,237千円	1,101,937千円	2,124,053千円	2,148,074千円	2,792,000千円
(1口当たり利益分配金)	(3,052円)	(13,884円)	(13,529円)	(13,682円)	(13,960円)
うち出資払戻総額	－千円	－千円	－千円	－千円	－千円
(1口当たり出資払戻額)	(－円)	(－円)	(－円)	(－円)	(－円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 投資環境

今後の我が国経済は、企業部門の好調さが持続し、これが家計部門へ波及し国内民間需要に支えられた景気回復が続くと見込まれています。企業収益は改善しており、設備投資は基調として増加しています。一方で、雇用情勢については、改善に足踏みが見られ、個人消費はおおむね横ばいとなっています。

不動産市況については、平成19年3月に公表された地価公示でも明らかになった傾向（東京・大阪・名古屋の三大都市圏における地価上昇、地方経済圏の地方中核都市における地価上昇傾向）が継続していくと考えます。ただし、全国一律の地価上昇ではなく、地域による地価の二極化の流れが継続すると考えます。全国レベルでは、経済・金融等のビジネス面での東京経済圏（特に東京都心部）への集中が引き続き進み、地方経済圏では、人口集積の見込まれる地方中核都市（東北における仙台市や九州における福岡市など）への集中が継続するものと考えられます。

不動産売買市場においては、各種不動産ファンドや国内外の各種資金による日本の収益不動産への投資の流れが継続し、取得競争も厳しい状況が継続しています。このような資金の流れや、活発な不動産取引は、不動産市場に引き続き好影響をもたらすものと考えています。

本投資法人は、その投資方針に基づき、以下のトレンドを見定めた上で、東京経済圏（注）の中規模オフィスビルに重点投資を行います。

- ・ オフィスビル市況が上昇していること
- ・ ビジネス拠点が東京経済圏に集中する傾向が続いていること
- ・ 中規模オフィスビルの占める比率が高いこと

注. 東京経済圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県的主要都市をいいます。

オフィスビル市況が上昇していること

平成19年3月23日に公表された平成19年1月1日現在の地価公示によると、平成18年1月以降の1年間の地価変動率は、全国平均で商業地が2.3%、住宅地が0.1%上昇し、平成3年以来16年ぶりに上昇となりました。また、東京都では、平均で商業地が13.9%、住宅地が8.0%上昇し、商業地、住宅地ともに2年連続の上昇となりました。

オフィスビル賃貸市場では、景気回復を受けた事務所の新設や増床ニーズの高まり等から、東京都心部を中心としたオフィス需要の強さが周辺地域にも拡大しています。中でも東京都心5区（注）においては、募集賃料の上昇と空室率の低下が継続しています。

注. 東京都心5区とは、東京都千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区をいいます。

ビジネス拠点が東京経済圏に集中する傾向が続いていること

平成17年度の都道府県別の法人所得金額を比較した場合、東京経済圏を構成する1都3県（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）の合計は全国の約53%を占めており、ビジネス拠点が東京経済圏に集中する傾向が続いていると考えられます。また、東京経済圏の中でも東京都は約46%（注）とその大半を占め、ビジネスの中枢として今後もオフィスビル需要が堅調に推移することが見込まれます。

注. 上記比率については、国税庁の統計情報を基に本資産運用会社が計算した数値であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

中規模オフィスビルの占める比率が高いこと

東京都について、従業者規模別の事業所数、従業者数を見ると、従業者規模が99人以下の事業所数が全体の98%程度を占めています。このように、中規模オフィスビルへの入居ニーズを有するテナントはオフィスビル市場の中でも幅広いターゲット層を形成しており、物件の競争力や運営力次第で安定的な需要を得ることができると考えられます。また、かかるテナントは移転や拡張に伴う入退去の回転率が比較的高いため、賃料水準を景気動向に連動させやすいという特徴も持っています。

また、株式会社生駒データサービスシステムの調査報告によれば、同社がオフィス市場調査を行っている東京都心5区、37ゾーン全体における調査対象ビルの延床面積別棟数割合は、3,000坪以上が5.0%、500坪以上3,000坪未満が28.6%となっています。本投資法人が主要なターゲットとしている延床面積500坪～3,000坪程度の中規模オフィスビルは、大規模オフィスビルと比較して幅広いストックが存在することを確認できます。

(2) 運用方針及び対処すべき課題

a. 既存物件の運用戦略（内部成長戦略）

本投資法人は、運用資産の運営において、景気や不動産市場の動向を踏まえた迅速かつ柔軟なリーシングを行うと共に、「顧客であるテナントが満足してこそ収入に結びつく」との考えのもとで、顧客満足度の高いオフィス環境を提供することによりキャッシュフローの増加を目指します。

かかる観点から、本資産運用会社は、本投資法人が所有する物件の運用において以下のような活動を行います。

- ・ CS調査による顧客ニーズの把握及び改善活動の実施
- ・ KDXスタンダードに基づく価値向上策の実施
- ・ CS戦略に則ったリーシングマネジメント
- ・ 管理内容及び費用の見直し

CS調査による顧客ニーズの把握及び改善活動の実施

本投資法人は、各物件のテナントを重要な「顧客」として位置付け、物件運営にCS（Customer Satisfaction＝顧客満足度）の視点を導入し、顧客満足度と物件競争力を向上させることで、収益の維持向上を目指します。

その一環として、本資産運用会社は、CS評価に関する国際的な調査機関である株式会社ジェイ・ディー・パワーアジア・パシフィックと協働し、オフィスビルの入居テナントを対象とする満足度調査（建物や設備等のハード面と、管理運営等のソフト面について、多数の評価項目及び自由回答欄からなるアンケートを各テナントの総務担当者や従業員に対して依頼）を実施しています。第2期中には、20物件を対象とした第1回調査を実施し、第5期中には44物件を対象とした第2回調査を実施しました。

第2回調査の概要

調査対象者：オフィスビル43物件、都市型商業施設1物件に入居しているテナントの総務担当者及びテナント従業員の方々

配布数・回収率：総務担当者あて446件、回収数391件（回収率88%）、テナント従業員2,348件、回収数1,894件（回収率81%）

質問項目例：立地環境、外観、エントランス（デザイン、開閉時間、照明等）、貸室部分（空調、照明、換気、OA対応等）、共用部分（エレベーター、トイレ、給湯室、喫煙スペース、駐車場等）、管理会社の対応、清掃状態、セキュリティ、防災体制

当該調査の結果、項目毎の満足度が5段階方式で集計され、物件毎に強みと課題を把握することができました。また、自由回答についても率直な意見が多数寄せられ、物件毎に注力すべき点や改善すべき点が明確になりました。

本投資法人は、これらのフィードバックを活かして、様々な対応を図っています。具体的には、費用対効果を考慮しつつ、テナントニーズに即した形で物件毎に適切なメンテナンス工事やバリューアップ工事等の改修工事（CS対応工事）を実施すると同時に、建物管理について、顧客満足度の低い物件における建物管理会社の変更や、現場管理担当者への指導等を行っています。

また、第1回調査の結果を受けて、CS対応工事を実施した物件については、第2回調査においてその効果（満足度が向上したか）を検証しました。その結果、「外観・エントランス」や「トイレ」改修工事の効果が高いことを確認し、今後の改修工事における優先順位決定の参考とします。

本投資法人は、これらの施策を効率的に行うことにより、顧客満足度の向上と共に物件の賃料水準・資産価値の維持向上、収益性の改善を図り、持続的な内部成長を目指しています。

KDXスタンダードに基づく価値向上策の実施

本投資法人は、管理状況や仕様の水準が多様な中規模オフィスビルにおいて、快適なオフィス環境を提供し、顧客満足度を高め、賃料水準及び資産価値の維持向上を目指します。

本投資法人が主として投資を行う中規模オフィスビルは、一般的に管理運営の内容や水準が物件所有者の属性等により大きく異なります。例えば、1棟又は少数の物件のみを所有する個人や中小企業が運営する物件においては、建物管理が十分でなく、メンテナンスに係る資金投下も不足しているケースが見られます。また、大企業が所有する物件においては、所有者側の事情で管理の体制や内容が決定される事も多く、必ずしもテナントのニーズに応えた効率的な運営が行われていないケースがあります。

本投資法人は、取得時点で物件毎に個別差が見られる仕様やサービスに関して統一基準（KDXスタンダード）を設け、かかる統一基準に基づく運営管理による価値向上策を実施し、快適なオフィス環境の提供を目指します。

<KDXスタンダードの例>

- ・防犯カメラの設置（エレベーター、エントランス等）
- ・エレベーター仕様の統一（非常時自動着床、非常時通話装置等）
- ・トイレ仕様の統一（洋式便座、温水洗浄便座）
- ・防災・避難マップの作成配布
- ・館内細則の作成配布

また、本投資法人は、保有物件名称の統一化や、建物名サイン（看板）の設置を順次行うことにより、本投資法人独自のブランドの確立を図っていきます。

CS戦略に則ったリーシングマネジメント

リーシング面では、景気や不動産市場の動向を踏まえた迅速かつ柔軟なリーシングを行うと共に、CS調査結果を活用し、テナントの目線に立ったリーシング活動を行います。

本投資法人の所有物件においては、一般的に中小規模テナントが多く、退去率が比較的高い中規模オフィスビルの特徴を活かして、新規賃料水準の引上げに注力しています。また、市場賃料との乖離の大きいテナントを中心に賃料改定交渉を実施し、継続賃料水準の引上げも目指しています。

管理内容及び費用の見直し

本投資法人は、多数の物件を所有する規模のメリットと、ケネディクス・グループ（ケネディクス株式会社、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社及びその他ケネディクス株式会社の関連会社等を併せて以下「ケネディクス・グループ」といいます。）の交渉力を活かし、運営コストの削減にも注力しています。これまでに、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、電気料金の削減や税務コンサルティング会社との提携による固定資産税の評価額の見直し（減額）も一部実現しています。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。

本投資法人は、物件のプロパティ・マネジメント業務を原則としてケネディクス・アドバイザーズ株式会社に一括委託する方針としており、当期末（平成19年10月末日）現在保有するすべての物件について、プロパティ・マネジメント業務をケネディクス・アドバイザーズ株式会社に一括委託しています。これによって、物件運営管理における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、迅速かつ良質なサービス提供を図っています。

これらのプロパティ・マネジメント業務と併せて、本投資法人は、保有する大部分の物件についてケネディクス・アドバイザーズ株式会社に對して建物を一括賃貸（マスターリース）し、各テナントとの間で同社を通じた賃貸借関係を構築しています（レジデンスシャルマン月島、フレーム神南坂、ZARA天神西通及び転貸未承諾のテナント分を除きます）。ケネディクス・グループの同社が賃貸借に介入することによって、テナントにより密着した賃貸管理を行うことができるほか、テナントからの敷金・保証金を本投資法人が実質的に受け入れ、有効に資金活用することができま

b. 新規物件の投資戦略（外部成長戦略）

本投資法人では、引き続き東京経済圏の中規模オフィスビルに軸足を置いた投資方針を維持し、ポートフォリオにおけるオフィスビル比率を更に引き上げます。また、都市型商業施設については、オフィスビル投資の代替として繁華性の高い地域の商業施設に限定して投資を行います。なお、住宅については、新規投資を行わないことに加え、以下のとおり、オフィスビルとの資産入替え等も実施していきます。これらの投資方針を実現するために、本投資法人は、本資産運用会社独自のネットワークに加え、ケネディクス・グループのサポートラインの両面からなる「マルチパイプライン」を活用した物件取得活動を今後も推進していきます。

住宅とオフィスビルとの相互売買

本投資法人は、平成19年12月11日に平成19年10月31日現在保有する住宅30物件（取得価格の合計43,052百万円）のうち、23物件（取得価格の合計30,343百万円）を平成20年2月1日付けで売却し、同日付で新たにオフィスビル9物件（取得価格の合計31,980百万円）を購入することを決定しています。

サポートラインにより、本資産運用会社は、ケネディクス・グループが取り扱う仲介案件、開発型案件を含む自己投資不動産、年金ファンド（注）案件等について、優先的に購入検討できる権利を確保しています。物件の取得競争が激化する中では、特にケネディクス・グループの開発型案件を中心とするサポートラインの活用が、本投資法人の今後の外部成長において大きな役割を果たすものと考えています。

注. 年金ファンドとは、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社が運営管理業務を受託する、主として年金資金等の運用を目的として組成された不動産投資ファンドをいいます。

また、サポートラインのもう一つの役割として、ウェアハウジング機能があります。この機能により、本投資法人は、取得検討物件について、本投資法人の投資基準との整合性や資金調達のタイミング等の理由で売主の希望条件通りには直ちに取得できない場合であっても、ケネディクス・グループで一時的に取得してもらうことにより時機を逃さず投資物件を確保することができます。

本投資法人においては、資産入替えも含め、クオリティ（立地、規模、仕様等）の向上を目指すとともに、「中規模オフィスビルを中心として構成される強固なポートフォリオを構築すること」を目標としています。また、本投資法人は、「スポンサー会社の実績・強みの活用」、「本資産運用会社の独自のネットワークの強化」、及び「多様な物件取得戦略の活用」により、着実に投資物件の取得を進め、今後も外部成長を続けていくことを目指します。

スポンサー会社の実績・強みの活用

本投資法人のスポンサー会社であるケネディクス株式会社は、従来より本投資法人及び本資産運用会社をサポートしてきました。同時に、ケネディクス株式会社における本投資法人の位置付けは以前にも増して重要になっているものと考えています。

平成19年4月には、本投資法人における物件取得実績の積み上がり状況や、物件取得能力を一層強化する必要性、ケネディクス・グループにおける不動産投資信託（J-REIT）の重要性の高まりを受け、上場時に本投資法人、本資産運用会社、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社及びケネディクス株式会社間で締結したサポートライン覚書を見直しました。

■サポートライン覚書の見直しの概要

- ・ケネディクス株式会社が入手した不動産等情報について、本資産運用会社が優先的に受領（見直し前は、年金ファンドに次ぐ第二優先）
- ・開発型案件を含むケネディクス株式会社自己投資不動産の売却について、本資産運用会社が優先交渉権を取得（見直し前は、年金ファンドに次ぐ第二優先）
- ・本投資法人及び本資産運用会社が住宅への新規投資を当面行わない方針である旨及び住宅について同覚書の規定を適用しない旨の確認

本件見直しにより、ケネディクス・グループから本投資法人へのパイプラインが大幅に強化されるとともに、ケネディクス・グループが開発に関与する物件についても本投資法人は優先的に取得を検討することが可能となりました。

今後は、従前の関係に加え、ケネディクス・グループとの共同投資やケネディクス・グループによる開発型物件への投資など、スポンサー会社とより緊密に連携して外部成長を図ります。

本資産運用会社の独自のネットワークの強化

本資産運用会社は、幅広いネットワークを基に、本資産運用会社独自の情報収集を不動産市場で行うことにより、着実な外部成長を行ってきました。今後も、資産運用会社に蓄積されたノウハウや多様なネットワークを活用し、本資産運用会社の独自のネットワークによる投資物件取得の強化に努めます。

多様な物件取得戦略の活用

本投資法人は、第5期末（平成19年10月末日）で77物件、取得価格の総額約1,970億円、稼働率96.9%という安定稼働かつ分散された強固な資産（ポートフォリオ）基盤を構築してきました。本投資法人は、このような資産基盤及び本資産運用会社に蓄積された中規模オフィスビルの運営ノウハウを活用することにより、多様な物件取得戦略を策定して物件取得を進めます。

また、本投資法人は、上記のような様々な物件取得戦略を実践しつつ、投資口価格と分配金からなる分配金利回り水準及びデットの調達コスト並びに有利子負債比率に基づく加重平均資本コスト（Weighted Average Cost of Capital）を考慮し、大規模オフィスビルに比べ相対的に有利な利回りを有する中規模オフィスビルを中心としてより一層積極的な投資物件の取得を行うことが可能と考えています。

(3) 財務戦略（デットによる資金調達）

本投資法人は、今後もこれまでと同様、無担保・無保証での借入れを行うとともに、金利動向に応じて借入金の金利固定化を適時実施していきます。

更に、本投資法人は、デットの返済期限を分散することにより、リファイナンスリスクを軽減することを目指します。また、本投資法人は、長期借入金での調達比率を一定水準以上とすることや投資法人債を発行することなどにより、負債の平均残存期間の長期化を目指します。

本投資法人は、今後も、有利子負債比率を一定の範囲内にとどめるなど適切なレバレッジ管理を行い、安定的な財務運営を継続します。

(4) 情報開示

本投資法人は、積極的なIR活動により、投資家及び関係者に対して幅広く情報提供を行うこと、及び可能な限り迅速かつ正確な情報開示に努めることを情報開示の基本方針としています。具体的には、東京証券取引所の適時開示（TDnet登録及びプレスリリース）に加えて、本投資法人のホームページ（<http://www.kdx-reit.com>）を通じた積極的な情報開示を行います。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

■ 投資法人の概況

1. 出資の状況

期	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
決算年月	平成17年10月31日現在	平成18年4月30日現在	平成18年10月31日現在	平成19年4月30日現在	平成19年10月31日現在
発行可能投資口の総数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	79,370口	79,370口	157,000口	157,000口	200,000口
出資総額	44,285百万円	44,285百万円	88,729百万円	88,729百万円	124,973百万円
投資主数	7,135人	5,070人	7,239人	5,008人	5,638人

2. 投資口に関する事項

平成19年10月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	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）	東京都中央区晴海一丁目8番11号	18,022	9.01
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	東京都品川区東品川二丁目3番14号	14,341	7.17
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番12号	14,329	7.16
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	東京都中央区日本橋兜町6番7号	12,953	6.47
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番3号	11,499	5.74
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	9,061	4.53
ケネディクス株式会社	東京都港区新橋二丁目2番9号	7,850	3.92
ザバンク オブ ニューヨークトリティー ジャスデック アカウント	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号	5,950	2.97
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	東京都港区六本木六丁目10番1号	4,556	2.27
ジェー・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	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号	4,382	2.19
合 計		102,943	51.47

注. 発行済投資口に対する所有投資口数の割合は、小数第2位未満を切捨てて表示しています。

3. 役員等に関する事項

区分	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役員等 ごとの報酬の総額（千円）
執行役員	宮島大祐	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 代表取締役	2,100
監督役員	児玉公男	半蔵門総合法律事務所 弁護士	1,800
	鳥羽史郎	株式会社みのり会計 代表取締役 鳥羽公認会計士事務所 公認会計士	1,500
会計監査人	新日本監査法人	—	29,300

注1. 執行役員は、平成19年10月31日時点で、本投資法人の投資口20口を自己名義で所有しています。

注2. 監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

注3. 会計監査人との監査契約は、会計期間毎に更新しています。会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

注4. 会計監査人への報酬額の内、20,000千円はコンフォートレターに係る報酬です。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託会社

平成19年10月31日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
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
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者（名義書換等）	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者（経理事務等）	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関の運営）	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	中央三井信託銀行株式会社

■ 投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用 途	地 域	第4期 (平成19年4月30日現在)		第5期 (平成19年10月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産	オフィスビル	東京経済圏	13,047	6.9	13,052	6.1
	都市型商業施設	東京経済圏	50	0.0	47	0.0
	不動産合計		13,097	6.9	13,100	6.1
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	93,525	49.6	106,035	49.6
		地方経済圏	11,456	6.1	21,323	10.0
	オフィスビル 小計		104,981	55.7	127,358	59.6
	住宅	東京経済圏	34,158	18.1	33,898	15.9
		地方経済圏	10,008	5.3	9,997	4.7
	住宅 小計		44,166	23.4	43,896	20.5
	都市型商業施設	東京経済圏	12,867	6.8	12,815	6.0
		地方経済圏	3,688	2.0	3,678	1.7
	都市型商業施設 小計		16,556	8.8	16,493	7.7
	信託不動産合計		165,704	88.0	187,749	87.8
預金・その他の資産			9,598	5.1	12,914	6.0
資産総額			188,400	100.0	213,763	100.0

注1. 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっており百万円未満を切り捨てて記載しています。

注2. 比率は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

2. 主要な保有資産

平成19年10月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

物件 番号	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
C-1	フレーム神南坂	10,241	4,655.71	4,655.71	100.0	4.6	商業施設
A-40	虎ノ門東洋ビル	9,921	6,339.73	6,183.57	97.5	3.6	オフィスビル
A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,474	5,863.96	5,863.96	100.0	2.9	オフィスビル
A-1	KDX日本橋313ビル	6,338	5,901.12	5,901.12	100.0	3.5	オフィスビル
A-32	KDX芝大門ビル	6,225	6,030.01	6,030.01	100.0	2.9	オフィスビル
A-13	KDX麹町ビル	5,892	3,809.74	3,699.89	97.1	2.6	オフィスビル
A-42	烏丸ビル（注）	5,436	7,778.43	7,778.43	100.0	2.6	オフィスビル
B-19	レジデンスシャルマン月島	5,383	7,711.14	7,711.14	100.0	2.4	住宅
A-12	ポルトス・センタービル	5,355	11,520.47	10,896.00	94.6	4.4	オフィスビル
A-16	東伸24ビル	5,294	6,610.22	6,616.22	100.0	3.0	オフィスビル
合 計		66,562	66,220.53	65,330.05	98.7	32.5	－

注. 「烏丸ビル」の名称を「KDX京都烏丸ビル」へ変更する予定でしたが、現在の名称の認知度が高いため、変更手続きを取りやめています。

3. 組入資産明細

平成19年10月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。

用途	地域	物件 番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定 価額 (注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
オフィスビル	東京 経済圏	A-40	虎ノ門東洋ビル	東京都港区虎ノ門一丁目4番2号	不動産信託受益権	6,339.73	10,700	9,921
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区神田駿河台二丁目9番地	不動産信託受益権	5,863.96	6,890	6,474
		A-1	KDX日本橋313ビル	東京都中央区日本橋三丁目13番5号	不動産信託受益権	5,901.12	7,630	6,338
		A-32	KDX芝大門ビル	東京都港区芝大門二丁目10番12号	不動産信託受益権	6,030.01	6,550	6,225
		A-13	KDX麹町ビル	東京都千代田区麹町三丁目3番地4	不動産信託受益権	3,809.74	6,400	5,892
		A-16	東伸24ビル	神奈川県横浜市西区南幸二丁目205号	不動産信託受益権	6,610.22	5,870	5,294
		A-2	KDX平河町ビル	東京都千代田区平河町一丁目4番12号	不動産信託受益権	4,447.07	5,780	5,189
		A-39	KDX虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門一丁目4番3号	不動産信託受益権	1,966.56	4,770	4,902
		A-17	恵比寿イースト438ビル	東京都渋谷区恵比寿四丁目3番8号	不動産信託受益権	3,079.74	5,990	4,639
		A-3	東茅場町有楽ビル	東京都中央区新川一丁目17番25号	不動産信託受益権	4,413.17	6,220	4,564
		A-30	KDX西五反田ビル	東京都品川区西五反田七丁目20番9号	不動産	3,875.43	4,840	4,347
		A-4	KDX八丁堀ビル	東京都中央区八丁堀四丁目5番8号	不動産信託受益権	3,325.04	3,950	3,593
		A-18	KDX大森ビル	東京都大田区大森北一丁目6番8号	不動産信託受益権	4,949.46	4,030	3,490
		A-19	KDX浜松町ビル	東京都港区浜松町二丁目7番19号	不動産信託受益権	2,727.68	3,890	3,431
		A-29	KDX東新宿ビル	東京都新宿区歌舞伎町二丁目4番10号	不動産信託受益権	5,953.91	3,350	3,037
		A-20	KDX茅場町ビル	東京都中央区日本橋茅場町三丁目4番2号	不動産信託受益権	3,019.94	3,200	2,864
		A-21	KDX新橋ビル	東京都港区新橋二丁目2番9号	不動産信託受益権	1,704.65	3,070	2,706
		A-22	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目3番8号	不動産信託受益権	4,810.87	3,070	2,539
		A-6	原宿FFビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目38番12号	不動産信託受益権	3,068.36	3,290	2,518
		A-5	KDX中野坂上ビル	東京都中野区本町三丁目30番4号	不動産信託受益権	4,391.37	2,680	2,492
		A-14	KDX船橋ビル	千葉県船橋市本町七丁目11番5号	不動産	3,885.53	2,540	2,446
		A-15	KDX浜町ビル	東京都中央区日本橋浜町二丁目17番8号	不動産信託受益権	3,102.43	3,060	2,408
		A-27	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番2	不動産信託受益権	2,562.32	2,500	2,407
		A-41	KDX新宿286ビル	東京都新宿区新宿二丁目8番6号	不動産信託受益権	2,447.80	2,530	2,350
		A-7	FIK南青山ビル	東京都港区南青山五丁目13番3号	不動産信託受益権	1,823.64	3,360	2,306
		A-33	KDX御徒町ビル	東京都台東区上野五丁目24番16号	不動産	1,792.54	2,010	2,091
		A-23	KDX四谷ビル	東京都新宿区四谷一丁目22番地5	不動産信託受益権	2,536.53	2,350	1,978
		A-8	神田木原ビル	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地8	不動産信託受益権	1,945.55	2,030	1,907
		A-9	KDX新宿御苑ビル	東京都新宿区新宿一丁目1番12号	不動産信託受益権	2,105.18	2,140	1,633
		A-26	KDX木場ビル	東京都江東区木場五丁目12番8号	不動産信託受益権	2,450.12	1,880	1,631
		A-38	KDX西新宿ビル	東京都新宿区西新宿七丁目22番45号	不動産	1,605.72	1,520	1,573
		A-31	KDX門前仲町ビル	東京都江東区牡丹一丁目14番1号	不動産	2,012.22	1,430	1,459
		A-34	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市中町四丁目9番18号	不動産信託受益権	2,747.27	1,320	1,341
		A-35	KDX八王子ビル	東京都八王子市旭町12番7号	不動産信託受益権	2,179.88	1,160	1,259
		A-28	KDX乃木坂ビル	東京都港区六本木七丁目2番29号	不動産	1,236.39	1,070	1,132
		A-10	KDX小石川ビル	東京都文京区小石川一丁目21番14号	不動産信託受益権	1,594.18	868	695
	地方 経済圏	A-12	ポルトス・センタービル	大阪府堺市堺区戎島町四丁45番地1	不動産信託受益権	11,520.47	5,690	5,355
		A-24	KDX南船場第1ビル	大阪府大阪市中央区南船場二丁目1番10号	不動産信託受益権	3,108.17	1,660	1,592
		A-25	KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市中央区南船場二丁目11番26号	不動産信託受益権	2,699.27	1,650	1,536
		A-11	博多駅前第2ビル	福岡県福岡市博多区博多駅東二丁目6番23号	不動産信託受益権	3,691.63	1,720	1,463
		A-36	KDX新潟ビル	新潟県新潟市中央区東大通二丁目5番1号	不動産信託受益権	4,085.26	1,220	1,437
		A-42	烏丸ビル	京都府京都市中京区三条通烏丸西入御倉町85番地1	不動産信託受益権	7,778.43	5,560	5,436
		A-43	KDX博多ビル	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目2番3号	不動産信託受益権	4,934.23	2,480	2,379
		A-44	KDX仙台ビル	宮城県仙台市青葉区本町一丁目2番20号	不動産信託受益権	3,955.02	2,130	2,120
オフィスビル 小 計						164,087.81	156,048	140,411

用途	地域	物件 番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定 価額 (注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
住宅	東京 経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	東京都中央区月島三丁目26番8号	不動産信託受益権	7,711.14	5,460	5,383
		B-20	レガーロ御茶ノ水Ⅰ・Ⅱ	東京都文京区本郷二丁目3番19号(Ⅰ号館) 東京都文京区本郷二丁目3番18号(Ⅱ号館)	不動産信託受益権	4,280.92	3,670	3,634
		B-1	ストーリーア白金	東京都港区白金台四丁目7番8号	不動産信託受益権	3,617.32	3,370	3,163
		B-2	トレディカーサ南青山	東京都港区南青山三丁目4番8号	不動産信託受益権	1,680.79	2,680	2,475
		B-21	レガーロ芝公園	東京都港区芝三丁目4番16号	不動産信託受益権	2,507.52	2,280	2,280
		B-3	コート目白	東京都新宿区下落合四丁目19番25号	不動産信託受益権	2,046.79	1,190	1,258
		B-4	アパートメントソ元麻布	東京都港区元麻布二丁目1番19号	不動産信託受益権	1,350.74	1,300	1,226
		B-5	アパートメント若松河田	東京都新宿区余丁町9番4号	不動産信託受益権	1,607.43	1,250	1,186
		B-22	茅ヶ崎ソシエテ番館	神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎二丁目1番38号	不動産信託受益権	3,544.18	1,140	1,238
		B-6	コート日本橋箱崎	東京都中央区日本橋箱崎町38番1号	不動産信託受益権	1,537.38	1,220	1,129
		B-23	コート西新宿	東京都新宿区西新宿七丁目18番15号	不動産信託受益権	1,345.92	1,160	1,145
		B-7	サイド田園調布	東京都大田区田園調布本町40番14号	不動産信託受益権	2,359.44	1,110	1,142
		B-34	グラディート川口	埼玉県川口市栄町三丁目3番7号	不動産信託受益権	1,619.34	1,070	1,084
		B-8	エスコート横浜関内Ⅱ	神奈川県横浜市中区万代町三丁目5番地9	不動産信託受益権	1,602.28	1,020	941
		B-24	レガーロ駒沢公園	東京都世田谷区駒沢五丁目21番6号	不動産信託受益権	1,020.18	943	923
		B-9	コート元浅草	東京都台東区元浅草四丁目8番10号	不動産信託受益権	1,314.91	943	889
		B-25	コート新御徒町	東京都台東区元浅草一丁目10番6号	不動産信託受益権	1,377.87	888	893
		B-11	ブルーム表参道	東京都渋谷区神宮前五丁目39番7号	不動産信託受益権	705.30	962	887
		B-13	ヒューマンハイム御徒町	東京都台東区台東二丁目28番4号	不動産信託受益権	1,329.79	905	840
		B-26	プリモ・レガーロ神楽坂	東京都新宿区築地町8番地10	不動産信託受益権	890.93	770	778
		B-27	プリモ・レガーロ用賀	東京都世田谷区瀬田五丁目34番21号	不動産信託受益権	1,012.80	737	742
		B-28	コート下馬	東京都世田谷区下馬一丁目21番8号	不動産信託受益権	829.05	644	650
	地方 経済圏	B-29	芦屋ロイヤルホームズ	兵庫県芦屋市大原町20番10号	不動産信託受益権	3,999.01	2,420	2,482
		B-18	びなすひばりが丘	①北海道札幌市厚別区厚別南二丁目24番1号 ②北海道札幌市厚別区厚別南二丁目25番1号 ③北海道札幌市厚別区厚別南二丁目26番1号	不動産信託受益権	12,829.64	1,710	1,943
		B-30	レガーロ茨木Ⅰ・Ⅱ	大阪府茨木市竹橋町9番11号(Ⅰ号館) 大阪府茨木市竹橋町9番12号(Ⅱ号館)	不動産信託受益権	4,701.87	1,620	1,632
		B-31	コレクション東桜	愛知県名古屋市東区東桜一丁目5番10号	不動産信託受益権	2,655.31	1,150	1,327
		B-32	ルネッサンス21平尾浄水町	福岡県福岡市中央区平尾浄水町55番地	不動産信託受益権	2,098.68	964	921
		B-33	モンテ・レ西公園ベイコート	福岡県福岡市中央区港三丁目5番7号	不動産信託受益権	2,522.16	831	842
		B-16	アプレスト原	愛知県名古屋市天白区原一丁目520番地1	不動産信託受益権	1,436.33	494	439
		B-17	アプレスト平針	愛知県名古屋市天白区平針四丁目1601番地	不動産信託受益権	1,701.68	457	408
	住宅 小 計						77,236.70	44,358
都市型商業施設	東京 経済圏	C-1	フレーム神南坂	東京都渋谷区神南一丁目18番2号	不動産信託受益権	4,655.71	11,900	10,241
		C-2	KDX代々木ビル	東京都渋谷区代々木一丁目38番5号	不動産及び不動産信託受益権	1,175.38	2,540	2,621
		C-3	ZARA天神西通	福岡県福岡市中央区大名一丁目12番64号	不動産信託受益権	1,497.47	3,810	3,678
	都市型商業施設 小 計						7,328.56	18,250
合 計						248,653.07	218,656	200,849

Ⅱ. 資産運用報告

本投資法人が投資する各物件の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

用途	地域	物件 番号	不動産等の名称	第4期 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)				第5期 (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)			
				テナント 総数 期末時点 (注2) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (注2) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)
オフィスビル	東京 経済圏	A-40	虎ノ門東洋ビル	—	—	—	—	12	97.5	256	3.6
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	7	100.0	35	0.6	6	100.0	211	2.9
		A-1	KDX日本橋313ビル	9	98.9	227	4.0	9	100.0	252	3.5
		A-32	KDX芝大門ビル	8	93.0	53	1.0	9	100.0	206	2.9
		A-13	KDX麹町ビル	9	97.1	176	3.1	9	97.1	186	2.6
		A-16	東仲24ビル	14	100.0	208	3.7	14	100.0	213	3.0
		A-2	KDX平河町ビル	19	100.0	177	3.1	19	100.0	189	2.6
		A-39	KDX虎ノ門ビル	—	—	—	—	6	100.0	17	0.2
		A-17	恵比寿イースト438ビル	7	100.0	153	2.7	7	100.0	162	2.3
		A-3	東茅場町有楽ビル	6	89.1	144	2.6	8	100.0	169	2.4
		A-30	KDX西五反田ビル	4	73.7	32	0.6	5	100.0	150	2.1
		A-4	KDX八丁堀ビル	6	100.0	132	2.4	6	100.0	138	1.9
		A-18	KDX大森ビル	12	100.0	162	2.9	11	100.0	164	2.3
		A-19	KDX浜松町ビル	7	100.0	110	2.0	8	100.0	116	1.6
		A-29	KDX東新宿ビル	10	100.0	109	1.9	9	92.6	129	1.8
		A-20	KDX茅場町ビル	5	84.9	112	2.0	6	100.0	107	1.5
		A-21	KDX新橋ビル	4	100.0	90	1.6	4	100.0	91	1.3
		A-22	KDX新横浜ビル	20	100.0	113	2.0	20	99.6	118	1.6
		A-6	原宿FFビル	3	100.0	114	2.0	3	100.0	117	1.6
		A-5	KDX中野坂上ビル	24	100.0	104	1.9	25	100.0	107	1.5
		A-14	KDX船橋ビル	18	100.0	106	1.9	17	100.0	107	1.5
		A-15	KDX浜町ビル	8	100.0	93	1.7	8	100.0	106	1.5
		A-27	KDX鍛冶町ビル	7	100.0	69	1.2	8	85.8	75	1.0
		A-41	KDX新宿286ビル	—	—	—	—	9	100.0	75	1.0
		A-7	FK南青山ビル	5	100.0	87	1.5	5	100.0	91	1.3
		A-33	KDX御徒町ビル	5	100.0	29	0.5	5	100.0	70	1.0
		A-23	KDX四谷ビル	3	100.0	93	1.7	3	100.0	95	1.3
		A-8	神田木原ビル	9	100.0	68	1.2	9	100.0	70	1.0
		A-9	KDX新宿御苑ビル	1	100.0	72	1.3	1	100.0	73	1.0
		A-26	KDX木場ビル	7	100.0	54	1.0	7	100.0	69	1.0
		A-38	KDX西新宿ビル	9	100.0	7	0.1	9	100.0	55	0.8
		A-31	KDX門前仲町ビル	5	100.0	27	0.5	4	84.4	47	0.7
		A-34	KDX本厚木ビル	10	100.0	23	0.4	10	100.0	67	0.9
		A-35	KDX八王子ビル	6	96.4	16	0.3	6	85.6	49	0.7
		A-28	KDX乃木坂ビル	5	100.0	37	0.7	4	87.7	36	0.5
		A-10	KDX小石川ビル	5	100.0	36	0.6	5	100.0	37	0.5
	地方 経済圏	A-12	ポルタス・センタービル	32	97.1	309	5.5	29	94.6	317	4.4
		A-24	KDX南船場第1ビル	9	100.0	68	1.2	9	100.0	70	1.0
		A-25	KDX南船場第2ビル	22	93.6	60	1.1	22	93.6	63	0.9
		A-11	博多駅前第2ビル	38	95.8	84	1.5	38	94.4	82	1.1
		A-36	KDX新潟ビル	22	83.9	26	0.5	22	71.2	83	1.2
		A-42	烏丸ビル	—	—	—	—	30	100.0	187	2.6
		A-43	KDX博多ビル	—	—	—	—	33	100.0	92	1.3
		A-44	KDX仙台ビル	—	—	—	—	27	97.1	83	1.2
	オフィスビル 小 計			400	95.7	3,636	64.4	516	97.5	5,219	72.4

用途	地域	物件 番号	不動産等の名称	第4期 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)				第5期 (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)			
				テナント 総数 期末時点 (注2) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (注2) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)
住宅	東京 経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	－	100.0	168	3.0	－	100.0	169	2.4
		B-20	レガーロ御茶ノ水Ⅰ・Ⅱ	131	96.0	109	1.9	135	97.2	107	1.5
		B-1	ストーリーア白金	39	88.6	106	1.9	44	93.5	109	1.5
		B-2	トレディカーサ南青山	18	92.5	73	1.3	18	94.8	73	1.0
		B-21	レガーロ芝公園	62	100.0	66	1.2	59	94.9	66	0.9
		B-3	コート目白	19	95.0	44	0.8	20	100.0	43	0.6
		B-4	アパートメンツ元麻布	19	91.7	39	0.7	20	97.4	38	0.5
		B-5	アパートメンツ若松河田	32	97.8	39	0.7	31	94.6	37	0.5
		B-22	茅ヶ崎ソシエ式番館	49	96.1	45	0.8	45	89.6	44	0.6
		B-6	コート日本橋箱崎	55	98.4	39	0.7	57	96.7	39	0.5
		B-23	コート西新宿	50	90.9	34	0.6	54	100.0	34	0.5
		B-7	サイド田園調布	30	97.2	39	0.7	33	97.2	38	0.5
		B-34	グラディート川口	2	100.0	32	0.6	2	100.0	32	0.5
		B-8	エスコート横浜関内Ⅱ	68	97.4	37	0.7	68	97.4	38	0.5
		B-24	レガーロ駒沢公園	30	95.6	27	0.5	31	97.8	27	0.4
		B-9	コート元浅草	43	97.5	32	0.6	38	88.3	31	0.4
		B-25	コート新御徒町	37	91.6	28	0.5	38	90.7	28	0.4
		B-11	ブルーム表参道	6	100.0	27	0.5	5	82.8	25	0.3
		B-13	ヒューマンハイム御徒町	9	100.0	34	0.6	9	100.0	29	0.4
		B-26	プリモ・レガーロ神楽坂	32	100.0	23	0.4	32	97.2	23	0.3
	B-27	プリモ・レガーロ用賀	19	100.0	22	0.4	17	100.0	23	0.3	
	B-28	コート下馬	28	96.7	19	0.3	28	96.9	20	0.3	
	地方 経済圏	B-29	芦屋ロイヤルホームズ	18	89.0	76	1.4	20	100.0	87	1.2
		B-18	びなすひばりが丘	91	98.7	90	1.6	90	94.4	94	1.3
		B-30	レガーロ茨木Ⅰ・Ⅱ	52	96.0	50	0.9	50	90.1	55	0.8
		B-31	コレクション東桜	64	98.5	40	0.7	54	85.1	38	0.5
		B-32	ルネサンス21平尾浄水町	20	91.6	37	0.7	22	95.8	32	0.4
		B-33	モントーレ西公園ベイコート	33	97.2	41	0.7	33	97.2	33	0.5
		B-16	アプレスト原	36	97.8	22	0.4	35	97.8	22	0.3
		B-17	アプレスト平針	32	100.0	20	0.4	32	100.0	20	0.3
	住宅 小 計			1,124	96.5	1,516	26.9	1,120	95.5	1,469	20.4
都市型商業施設	東京 経済圏	C-1	フレーム神南坂	11	91.7	301	5.3	15	100.0	333	4.6
	地方経済圏	C-2	KDX代々木ビル	10	100.0	84	1.5	10	100.0	78	1.1
		C-3	ZARA天神西通	1	100.0	108	1.9	1	100.0	108	1.5
	都市型商業施設 小 計			25	94.7	494	8.8	26	100.0	519	7.2
合 計			1,549	95.9	5,647	100.0	1,662	96.9	7,208	100.0	

注1. 期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社並びに日本土地建物株式会社の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定価格又は調査報告書（不動産価格調査書）の調査価格を記載しています。

注2. テナント総数は、各物件のエンドテナントの数を記載しています。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成19年10月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等（百万円）（注1）		時価（百万円） （注2）
			うち、1年超（注1）	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	45,300	32,300	△6
合 計		45,300	32,300	△6

注1. 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

注2. 当該取引のうち、金融商品に係る会計基準上の特例処理の要件を満たしているものについては、時価の記載は省略しています。

5. その他資産の状況

平成19年10月31日現在、前記3. 組入資産明細に記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

本投資法人が保有している不動産及び不動産信託受益権に係わる信託不動産に関し、平成20年4月期に計画されている物件のうち主要な物件及び当該物件の改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は以下のとおりです。なお、資本的支出の予定金額のうち、工事の内容等に従い会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産等の名称 (所在)	目 的	予定期間	資本的支出の予定金額 (百万円)		
			総 額	当期支払額	既支払総額
KDX東新宿ビル (東京都新宿区)	空調設備工事等	自 平成19年11月 至 平成20年 4 月	181	—	—
KDX芝大門ビル (東京都港区)	空調設備工事等	同上	164	—	—
KDX平河町ビル (東京都千代田区)	空調設備工事等	同上	110	—	—
KDX八王子ビル (東京都八王子市)	空調設備工事等	同上	100	—	—
KDX御徒町ビル (東京都台東区)	空調設備工事等	同上	95	—	—
KDX仙台ビル (宮城県仙台市)	トイレ改修工事等	同上	70	—	—
KDX大森ビル (東京都大田区)	外壁改修工事等	同上	51	—	—

2. 期中の資本的支出

当期中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は以下のとおりです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で1,238百万円であり、当期費用に区分された修繕費119百万円と合わせ、合計1,357百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目 的	期 間	基本的支出の金額 (百万円)
KDX虎ノ門ビル (東京都港区)	全フロア改修工事	自 平成19年 5 月 至 平成19年10月	330
KDX芝大門ビル (東京都港区)	外壁改修工事及び空調設備工事等	同上	82
芦屋ロイヤルホームズ (兵庫県芦屋市)	室内設備工事等	同上	82
KDX新潟ビル (新潟県新潟市)	共用部リニューアル工事及び空調設備工事等	同上	69
KDX八王子ビル (東京都八王子市)	空調設備工事等	同上	54
KDX東新宿ビル (東京都新宿区)	空調設備工事等	同上	50
KDX船橋ビル (千葉県船橋市)	外壁改修工事等	同上	46
KDX鍛冶町ビル (東京都千代田区)	外壁改修工事等	同上	45
KDX浜町ビル (東京都中央区)	外壁改修工事等	同上	31
KDX新宿286ビル (東京都新宿区)	トイレバリューアップ工事及びセキュリティシステム更新工事等	同上	28
KDX南船場第1ビル (大阪府大阪市)	外壁改修工事	同上	27
KDX木場ビル (東京都江東区)	外壁改修工事等	同上	17
KDX乃木坂ビル (東京都港区)	空調設備工事等	同上	13
KDX小石川ビル (東京都文京区)	空調設備工事等	同上	7
その他			351
ポートフォリオ全体			1,238

注. 資本的支出の金額は百万円未満を切り捨てて記載しております。

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、将来の中長期的な大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、期中のキャッシュ・フローの中から、以下のとおり積み立てております。

(単位：百万円)

営業期間	第1期 (自 平成17年 5 月 6 日 至 平成17年10月31日)	第2期 (自 平成17年11月 1 日 至 平成18年 4 月30日)	第3期 (自 平成18年 5 月 1 日 至 平成18年10月31日)	第4期 (自 平成18年11月 1 日 至 平成19年 4 月30日)	第5期 (自 平成19年 5 月 1 日 至 平成19年10月31日)
前期末積立金残高	—	92	165	288	406
当期積立額	92	130	148	118	370
当期積立金取崩額	—	57	26	0	—
次期繰越額	92	165	288	406	777

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)		
項 目	第4期	第5期
(a) 資産運用報酬	306,965	369,009
(b) 資産保管委託報酬	17,928	20,456
(c) 一般事務委託報酬	48,672	52,108
(d) 役員報酬	5,400	5,400
(e) 会計監査人報酬	7,800	7,800
(f) その他営業費用	97,309	76,818
合 計	484,075	531,592

注. 資産運用報酬には、上記記載金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が第4期117,550千円、第5期55,000千円あります。

2. 借入状況

平成19年10月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

	区 分	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成18年7月31日	2,000	－	0.883	平成19年7月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000	－					
	株式会社りそな銀行		500	－					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500	－					
	中央三井信託銀行株式会社	平成18年9月20日	3,000	－	0.910	平成19年9月20日			
	株式会社りそな銀行		1,000	－					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年10月31日	1,000	－	0.959	平成19年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成18年12月1日	500	－	0.970	平成19年11月30日			
	株式会社りそな銀行	平成19年1月19日	500	－	0.910	平成20年1月18日			
	株式会社千葉銀行		500	－					
	中央三井信託銀行株式会社	平成19年3月1日	250	－	1.020	平成20年2月29日			
	株式会社三井住友銀行		1,750	750					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		500	500					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000	－					
	株式会社あおぞら銀行	平成19年4月2日	2,000	－	0.945	平成19年10月2日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500	－	0.965	平成20年4月2日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000	－	1.015				
	株式会社あおぞら銀行	平成19年7月31日	－	2,000	1.045	平成20年7月31日			
株式会社三菱東京UFJ銀行	－	1,000	1.015						
中央三井信託銀行株式会社	平成19年9月20日	－	1,250	1.035	平成20年9月20日				
三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年10月31日	－	1,000	1.100	平成20年10月31日				
小 計			18,500	6,500					
一年以上返済予定長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成17年11月1日	1,500	－	0.769	平成19年10月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社(注3)	平成17年8月1日	2,700	2,700	0.869	平成20年7月31日			
	農林中央金庫(注3)		2,500	2,500					
	株式会社千葉銀行(注3)		1,200	1,200					
	中央三井信託銀行株式会社(注3)		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行(注3)	1,000	1,000	1.090	平成20年10月31日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注3)	800	800						
	株式会社りそな銀行(注3)	300	300						
	農林中央金庫(注3)	3,000	3,000						
	株式会社りそな銀行(注3)	平成17年11月1日	500	500					
	小 計			14,500	13,000				

Ⅱ. 資産運用報告

	区 分	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要				
	借入先												
長期借入金	中央三井信託銀行株式会社	平成17年8月1日	3,750	3,750	1.288	平成22年7月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証				
	株式会社三井住友銀行		3,750	3,750									
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500	1,500									
	株式会社りそな銀行		500	500									
	株式会社あおぞら銀行	平成17年12月8日	1,500	1,500	1.098	平成20年12月7日							
	株式会社りそな銀行		500	500									
	株式会社千葉銀行		800	800									
	株式会社あおぞら銀行	平成18年3月1日	500	500	1.449	平成21年2月28日							
	三井住友海上火災保険株式会社		700	700									
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成18年3月16日	2,500	2,500	1.476	平成21年3月16日							
	株式会社あおぞら銀行		2,000	2,000									
	中央三井信託銀行株式会社	平成18年5月1日	1,500	1,500	1.629	平成21年4月30日							
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000	1,000									
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000	1,000									
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000									
	株式会社あおぞら銀行		1,500	1,500	2.199	平成23年4月30日							
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000	1,000									
	日本政策投資銀行		5,000	5,000									
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000	1,000									
	日本政策投資銀行	平成18年7月14日	1,000	1,000	2.149	平成23年7月13日							
	日本政策投資銀行	平成18年9月1日	3,000	3,000	2.124	平成25年8月31日							
	農林中央金庫	平成18年12月1日	2,500	2,500	1.964	平成23年11月30日							
	株式会社三井住友銀行	平成19年4月2日	2,000	2,000	1.574	平成22年4月2日							
	中央三井信託銀行株式会社		2,000	2,000	1.875	平成24年4月2日							
	農林中央金庫	平成19年4月17日	3,000	1,500	1.264	平成23年4月16日							
	株式会社三井住友銀行	平成19年10月31日	－	2,000	1.339	平成21年10月31日							
		小 計		43,500	44,000								
		合 計		76,500	63,500								

注1. 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。また金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

注2. 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金及び借入金の返済資金等です。

注3. 当期より一年以内返済予定長期借入金の区分に記載されることとなった借入金であり、前期は長期借入金の区分に記載されています。

3. 投資法人債

平成19年10月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘 柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	平成19年3月15日	9,000	9,000	1.74	平成24年3月15日	期限一括	(注1)	(注2)
第2回無担保投資法人債	平成19年3月15日	3,000	3,000	2.37	平成29年3月15日	期限一括	(注1)	(注2)
合 計		12,000	12,000					

注1. 資金使途は借入金の返済資金です。

注2. 適格機関投資家限定及び投資法人債間同順位特約が付されています。

■ 期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

用途	地域	物件 番号	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
				取得年月日	取得価額 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
オフィスビル	東京 経済圏	A-40	虎ノ門東洋ビル	平成19年6月1日	9,850	—	—	—	—
		A-41	KDX新宿286ビル	平成19年6月1日	2,300	—	—	—	—
	地方 経済圏	A-42	烏丸ビル	平成19年6月1日	5,400	—	—	—	—
		A-43	KDX博多ビル	平成19年6月1日	2,350	—	—	—	—
		A-44	KDX仙台ビル	平成19年6月1日	2,100	—	—	—	—
合 計					22,000	—	—	—	—

注. 取得価額は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	取得 又は 譲渡	資産の種類	譲渡又は 取得年月日	取得価額又は 譲渡価額 (百万円)	特定資産の 調査価格 (百万円)
オフィスビル	東京 経済圏	A-40	虎ノ門東洋ビル	取得	不動産信託受益権	平成19年6月1日	9,850	9,870
		A-41	KDX新宿286ビル	取得	不動産信託受益権	平成19年6月1日	2,300	2,340
		A-42	烏丸ビル	取得	不動産信託受益権	平成19年6月1日	5,400	5,440
	地方 経済圏	A-43	KDX博多ビル	取得	不動産信託受益権	平成19年6月1日	2,350	2,370
		A-44	KDX仙台ビル	取得	不動産信託受益権	平成19年6月1日	2,100	2,130

注1. 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得又は譲渡時に、新日本監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づいて行っています。また上記の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産等を特定する為に必要な事項について調査報告書を受領しています。

注2. 取得価額は、当該不動産の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。

(2) その他

本投資法人において行った取引で、投信法第34条の4の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「(1) 不動産等」に記載されている取引以外の取引については、新日本監査法人にその調査を委託しています。

平成19年5月1日から平成19年10月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引11件であり、当該取引については新日本監査法人から調査報告書を受領しています。なお、当該調査に際しては、金利スワップ取引についての取引の相手方の名称、通貨の種類、約定金利、取引期間その他、当該金利スワップ取引の内容に関する事について調査を委託しています。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

(1) 取引状況

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総 額	22,000,000千円	－千円
	うち利害関係人等からの買付額 22,000,000千円（100%）	うち利害関係人等への売付額等 －千円（－%）
利害関係人等との取引状況の内訳		
有限会社ケイダブリューオー・フォース	22,000,000千円（100%）	－千円（－%）

(2) 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		総額に対する割合 (B/A) %
		支払先	支払金額 (B)	
賃貸管理業務報酬	256,842千円	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	256,842千円	100.0
管理移管報酬	10,800千円	同上	10,800千円	100.0
工事監理報酬	40,197千円	同上	40,197千円	100.0

注. 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいい、当期に取引実績又は支払実績のある有限会社ケイダブリューオー・フォース及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社について、上記の通り記載しています。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社（ケネディクス・リート・マネジメント株式会社）は、金融商品取引法上の第一種金融商品取引業及び第二種金融商品取引業（もしくは旧証券取引法上の証券業）、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

■ 経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

資産、負債、元本及び損益の状況につきましては、Ⅲ. 貸借対照表、Ⅳ. 損益計算書、Ⅴ. 投資主資本等変動計算書、Ⅵ. 注記表及びⅦ. 金銭の分配に係る計算書をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

■ その他

1. お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項 目	概 要
平成19年5月14日	新投資口発行契約に係る新投資口引受契約証書承認の件	平成19年5月14日開催の役員会において承認された投資口の追加発行について、引受会社（野村證券株式会社他5社（注1））に本投資口の募集に関する事務を委託しました。
	新投資口発行契約に係るInternational Purchase Agreement承認の件	平成19年5月14日開催の役員会において承認された投資口の追加発行について、引受会社（ユービーエス・リミテッド他2社（注2））に本投資口の募集に関する事務を委託しました。

注1. UBS証券会社、大和証券エスエムビーシー株式会社、日興シティグループ証券株式会社、三菱UFJ証券株式会社、みずほ証券株式会社。

注2. ノムラ・インターナショナル・ビーエルシー、ドイツ銀行。

2. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

Ⅲ. 貸借対照表

期 別 科 目	第5期 (平成19年10月31日現在)		第4期 (ご参考) (平成19年4月30日現在)	
	金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)
資産の部				
Ⅰ 流動資産				
現金及び預金	6,561,025		3,740,550	
信託現金及び信託預金	5,762,315		5,182,512	
営業未収入金	141,910		75,124	
前払費用	44,987		29,845	
未収消費税等	47,551		302,040	
その他流動資産	13,181		3,111	
流動資産合計	12,570,970	5.9	9,333,184	4.9
Ⅱ 固定資産				
1. 有形固定資産				
建物	4,987,123		4,902,256	
減価償却累計額	171,503	4,815,619	83,936	4,818,319
構築物	57,669		57,663	
減価償却累計額	8,399	49,270	5,601	52,061
機械及び装置	32,911		32,541	
減価償却累計額	8,497	24,413	3,799	28,741
工具器具及び備品	8,452		3,914	
減価償却累計額	812	7,639	414	3,500
土地		7,918,083		7,910,082
信託建物	66,758,915		61,891,823	
減価償却累計額	4,092,181	62,666,733	2,889,815	59,002,008
信託構築物	304,397		283,072	
減価償却累計額	62,859	241,537	46,734	236,337
信託機械及び装置	828,899		790,467	
減価償却累計額	160,428	668,470	115,066	675,401
信託工具器具及び備品	661,642		598,670	
減価償却累計額	118,176	543,466	85,477	513,193
信託土地		123,629,101		105,277,180
有形固定資産合計	200,564,337	93.8	178,516,827	94.8
2. 無形固定資産				
借地権	285,350		285,144	
無形固定資産合計	285,350	0.1	285,144	0.1
3. 投資その他の資産				
差入敷金保証金	12,411		11,649	
長期前払費用	68,165		83,320	
繰延税金資産	2,534		-	
投資その他の資産合計	83,110	0.1	94,969	0.1
固定資産合計	200,932,798	94.0	178,896,941	95.0
Ⅲ 繰延資産				
創業費	25,448		30,538	
投資法人債発行費	62,997		68,875	
投資口交付費	171,774		71,138	
繰延資産合計	260,220	0.1	170,551	0.1
資産合計	213,763,989	100.0	188,400,678	100.0

期 別 科 目	第5期 (平成19年10月31日現在)		第4期 (ご参考) (平成19年4月30日現在)	
	金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)
負債の部				
I 流動負債				
営業未払金	358,328		275,299	
短期借入金 ※2	6,500,000		18,500,000	
一年以内返済予定長期借入金	13,000,000		1,500,000	
未払金	168,666		138,451	
未払費用	74,940		86,742	
未払法人税等	658		543	
前受金	1,141,332		916,372	
預り金	1,985		26,743	
流動負債合計	21,245,911	9.9	21,444,151	11.4
II 固定負債				
投資法人債	12,000,000		12,000,000	
長期借入金	44,000,000		56,500,000	
預り敷金保証金	647,396		626,499	
信託預り敷金保証金	8,102,312		6,952,256	
デリバティブ債務	6,434		—	
固定負債合計	64,756,142	30.3	76,078,756	40.4
負債合計	86,002,054	40.2	97,522,908	51.8
純資産の部 ※1				
I 投資主資本				
1. 出資総額	124,973,750		88,729,652	
2. 剰余金				
当期末処分利益	2,792,084		2,148,117	
投資主資本合計	127,765,834	59.8	90,877,769	48.2
II 評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益	△3,899		—	
評価・換算差額等合計	△3,899	△0.0	—	—
純資産合計	127,761,934	59.8	90,877,769	48.2
負債・純資産合計	213,763,989	100.0	188,400,678	100.0

科 目	期 別	第5期 (自 平成19年 5 月 1 日) (至 平成19年10月31日)			第4期 (ご参考) (自 平成18年11月 1 日) (至 平成19年 4 月30日)		
		金 額 (千円)		百分比 (%)	金 額 (千円)		百分比 (%)
1. 営業収益							
賃貸事業収入	※1	6,334,707			4,965,303		
その他賃貸事業収入	※1	873,538			682,158		
不動産等売却益	※2	—	7,208,246	100.0	130,748	5,778,210	100.0
2. 営業費用							
賃貸事業費用	※1	3,205,728			2,607,389		
資産運用報酬		369,009			306,965		
役員報酬		5,400			5,400		
資産保管委託報酬		20,456			17,928		
一般事務委託報酬		52,108			48,672		
会計監査人報酬		7,800			7,800		
その他営業費用		76,818	3,737,320	51.8	97,309	3,091,465	53.5
営業利益			3,470,925	48.2		2,686,744	46.5
3. 営業外収益							
受取利息		7,794			2,137		
その他営業外収益		4,140	11,934	0.2	7,578	9,716	0.2
4. 営業外費用							
支払利息		481,855			450,605		
投資法人債利息		113,304			29,320		
融資関連費用		24,338			20,595		
投資法人債発行費償却		5,877			1,501		
投資口交付費償却		41,468			17,784		
創業費償却		5,089			5,089		
その他営業外費用		17,859	689,794	9.6	22,685	547,581	9.5
経常利益			2,793,065	38.7		2,148,879	37.2
税引前当期純利益			2,793,065	38.7		2,148,879	37.2
法人税、住民税及び事業税		1,029			816		
法人税等調整額		△5	1,024	0.0	4	821	0.0
当期純利益			2,792,040	38.7		2,148,058	37.2
前期繰越利益			43			59	
当期末処分利益			2,792,084			2,148,117	

第5期（自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額 ※	剰余金 当期末処分利益	投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
前期末残高	88,729,652	2,148,117	90,877,769	－	－	90,877,769
当期変動額						
新投資口の発行	36,244,098	－	36,244,098	－	－	36,244,098
剰余金の分配	－	△2,148,074	△2,148,074	－	－	△2,148,074
当期純利益	－	2,792,040	2,792,040	－	－	2,792,040
金利スワップ	－	－	－	△3,899	△3,899	△3,899
当期変動額合計	36,244,098	643,966	36,888,064	△3,899	△3,899	36,884,165
当期末残高	124,973,750	2,792,084	127,765,834	△3,899	△3,899	127,761,934

第4期（ご参考）（自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日）

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額 ※	剰余金 当期末処分利益	投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
前期末残高	88,729,652	2,124,112	90,853,764	79,532	79,532	90,933,297
当期変動額						
剰余金の分配	－	△2,124,053	△2,124,053	－	－	△2,124,053
当期純利益	－	2,148,058	2,148,058	－	－	2,148,058
金利スワップ	－	－	－	△79,532	△79,532	△79,532
当期変動額合計	－	24,005	24,005	△79,532	△79,532	△55,527
当期末残高	88,729,652	2,148,117	90,877,769	－	－	90,877,769

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別 項 目	第5期 (自 平成19年 5 月 1 日) (至 平成19年10月31日)	第4期 (ご参考) (自 平成18年11月 1 日) (至 平成19年 4 月30日)
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～46年 構築物 2～25年 機械及び装置 3～17年 工具器具及び備品 3～15年 ②長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産（信託財産を含む） 同左 建物 2～46年 構築物 2～25年 機械及び装置 3～17年 工具器具及び備品 3～15年 ②長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	①創業費 5年間で均等額を償却しています。 ②投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 ③投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。	①創業費 同左 ②投資口交付費 同左 ③投資法人債発行費 同左
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に納付した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は81,513千円です。	固定資産税等の処理方法 同左 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は100,526千円です。
4. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価は省略しています。	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 同左 ヘッジ対象 同左 (3) ヘッジ方針 同左 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップ取引は特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。

期 別 項 目	第5期 (自 平成19年 5 月 1 日) (至 平成19年10月31日)	第4期 (ご参考) (自 平成18年11月 1 日) (至 平成19年 4 月30日)
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>同左</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>同左</p>

〔会計方針の変更に関する注記〕

期 別 項 目	第5期 (自 平成19年 5 月 1 日) (至 平成19年10月31日)	第4期 (ご参考) (自 平成18年11月 1 日) (至 平成19年 4 月30日)
ヘッジ会計の方法	—	<p>金利スワップについては、これまでヘッジ会計を適用し繰延ヘッジ処理を採用しておりましたが、「投資信託及び投資法人に関する法律」の改正及び規約の変更により、当期より特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>これにより、従来の方策によった場合と比較して純資産合計は59,286千円減少し、また損益に与える影響はありません。</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

第5期 (平成19年10月31日現在)	第4期 (ご参考) (平成19年4月30日現在)												
<p>※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>												
<p>※2. コミットメントラインに係る借入金未使用枠残高等</p> <p>本投資法人は取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。</p> <table> <tr> <td>コミットメントライン契約総額</td><td style="text-align: right;">2,500,000千円</td></tr> <tr> <td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">—</td></tr> <tr> <td>借入未実行残高</td><td style="text-align: right;">2,500,000</td></tr> </table>	コミットメントライン契約総額	2,500,000千円	借入実行残高	—	借入未実行残高	2,500,000	<p>※2. コミットメントラインに係る借入金未使用枠残高等</p> <p>本投資法人は取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。</p> <table> <tr> <td>コミットメントライン契約総額</td><td style="text-align: right;">2,500,000千円</td></tr> <tr> <td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">1,000,000</td></tr> <tr> <td>借入未実行残高</td><td style="text-align: right;">1,500,000</td></tr> </table>	コミットメントライン契約総額	2,500,000千円	借入実行残高	1,000,000	借入未実行残高	1,500,000
コミットメントライン契約総額	2,500,000千円												
借入実行残高	—												
借入未実行残高	2,500,000												
コミットメントライン契約総額	2,500,000千円												
借入実行残高	1,000,000												
借入未実行残高	1,500,000												

(損益計算書に関する注記)

第5期 (自 平成19年 5 月 1 日 至 平成19年10月31日)		第4期 (ご参考) (自 平成18年11月 1 日 至 平成19年 4 月30日)	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	5,336,255	賃料収入	4,234,864
共益費収入	998,452	共益費収入	730,439
計	6,334,707	計	4,965,303
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
駐車場収入	222,255	駐車場収入	182,047
水道光熱費収入	476,613	水道光熱費収入	274,748
その他収入	174,669	その他収入	225,363
計	873,538	計	682,158
不動産賃貸事業収益合計	7,208,246	不動産賃貸事業収益合計	5,647,461
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
管理委託費	704,418	管理委託費	571,265
水道光熱費	454,312	水道光熱費	275,900
公租公課	329,927	公租公課	206,871
修繕費	119,710	修繕費	89,963
保険料	17,219	保険料	14,701
信託報酬	55,386	信託報酬	46,396
その他賃貸事業費用	132,739	その他賃貸事業費用	158,390
減価償却費	1,392,013	減価償却費	1,243,900
不動産賃貸事業費用合計	3,205,728	不動産賃貸事業費用合計	2,607,389
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	4,002,517	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	3,040,072
		※2. 不動産等売却益の内訳	(単位：千円)
		コート新橋	
		不動産等売却収入	895,000
		不動産等売却原価	761,346
		その他売却費用	21,282
		不動産等売却益	112,370
		コート水天宮	
		不動産等売却収入	708,000
		不動産等売却原価	672,223
		その他売却費用	17,398
		不動産等売却益	18,377

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

項 目	第5期 (自 平成19年 5 月 1 日 至 平成19年10月31日)		第4期 (ご参考) (自 平成18年11月 1 日 至 平成19年 4 月30日)	
※. 発行可能投資口の総数及び発行済投資口数	発行可能投資口の総数	2,000,000口	発行可能投資口の総数	2,000,000口
	発行済投資口数	200,000口	発行済投資口数	157,000口

〔税効果会計に関する注記〕

第5期 (自 平成19年 5 月 1 日) (至 平成19年10月31日)	第4期 (ご参考) (自 平成18年11月 1 日) (至 平成19年 4 月30日)
1. 繰延税金資産の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 21 繰延ヘッジ損失 2,534 繰延税金資産合計 <u>2,555</u>	1. 繰延税金資産の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 15 繰延税金資産合計 <u>15</u>
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別内訳 (単位：%) 法定実効税率 39.39 (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.37 その他 0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.03</u>	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別内訳 (単位：%) 法定実効税率 39.39 (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.38 その他 0.03 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.04</u>

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

第5期 (自 平成19年 5 月 1 日) (至 平成19年10月31日)	第4期 (ご参考) (自 平成18年11月 1 日) (至 平成19年 4 月30日)
該当事項はありません。	同左

〔関連当事者との取引に関する注記〕

第5期 (自 平成19年 5 月 1 日) (至 平成19年10月31日)	第4期 (ご参考) (自 平成18年11月 1 日) (至 平成19年 4 月30日)
開示すべき取引はありません。	同左

(1口当たり情報に関する注記)

第5期 (自 平成19年 5 月 1 日) (至 平成19年10月31日)		第4期 (ご参考) (自 平成18年11月 1 日) (至 平成19年 4 月30日)	
1口当たり純資産額	638,809円	1口当たり純資産額	578,839円
1口当たり当期純利益	14,334円	1口当たり当期純利益	13,681円
<p>1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載していません。</p>		<p>1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載していません。</p>	

注. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

第5期 (自 平成19年 5 月 1 日) (至 平成19年10月31日)		第4期 (ご参考) (自 平成18年11月 1 日) (至 平成19年 4 月30日)	
当期純利益 (千円)	2,792,040	当期純利益 (千円)	2,148,058
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	2,792,040	普通投資口に係る当期純利益 (千円)	2,148,058
期中平均投資口数 (口)	194,772	期中平均投資口数 (口)	157,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

第5期 (自 平成19年 5 月 1 日) (至 平成19年10月31日)	第4期 (ご参考) (自 平成18年11月 1 日) (至 平成19年 4 月30日)																														
該当事項はありません。	<p>①公募による新投資口発行について</p> <p>平成19年4月26日及び平成19年5月14日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成19年5月22日に払込が完了しました。これにより、平成19年5月22日付で出資総額は123,203,689,870円、発行済投資口の総数は197,900口となっています。</p> <p>(公募による新投資口の発行条件等)</p> <table> <tr> <td>発行新投資口数</td><td>40,900口 (国内26,710口、海外14,190口)</td></tr> <tr> <td>発行価格(募集価格)</td><td>1口当たり873,180円</td></tr> <tr> <td>発行価格の総額</td><td>35,713,062,000円</td></tr> <tr> <td>発行価額(引受価額)</td><td>1口当たり842,886円</td></tr> <tr> <td>発行価額の総額</td><td>34,474,037,400円</td></tr> <tr> <td>払込期日</td><td>平成19年5月22日</td></tr> <tr> <td>投資証券交付日</td><td>平成19年5月23日</td></tr> <tr> <td>分配金起算日</td><td>平成19年5月1日</td></tr> </table> <p>②第三者割当による新投資口の発行について</p> <p>平成19年4月26日及び平成19年5月14日開催の役員会において、以下のとおり第三者割当による新投資口の発行を決議しています。</p> <p>(第三者割当による新投資口の発行条件等)</p> <table> <tr> <td>発行新投資口数</td><td>2,100口 (上限)</td></tr> <tr> <td>発行価額</td><td>1口当たり842,886円</td></tr> <tr> <td>発行価額の総額</td><td>1,770,060,600円</td></tr> <tr> <td>割当先</td><td>野村證券株式会社</td></tr> <tr> <td>払込期日</td><td>平成19年6月19日</td></tr> <tr> <td>投資証券交付日</td><td>平成19年6月20日</td></tr> <tr> <td>分配金起算日</td><td>平成19年5月1日</td></tr> </table>	発行新投資口数	40,900口 (国内26,710口、海外14,190口)	発行価格(募集価格)	1口当たり873,180円	発行価格の総額	35,713,062,000円	発行価額(引受価額)	1口当たり842,886円	発行価額の総額	34,474,037,400円	払込期日	平成19年5月22日	投資証券交付日	平成19年5月23日	分配金起算日	平成19年5月1日	発行新投資口数	2,100口 (上限)	発行価額	1口当たり842,886円	発行価額の総額	1,770,060,600円	割当先	野村證券株式会社	払込期日	平成19年6月19日	投資証券交付日	平成19年6月20日	分配金起算日	平成19年5月1日
発行新投資口数	40,900口 (国内26,710口、海外14,190口)																														
発行価格(募集価格)	1口当たり873,180円																														
発行価格の総額	35,713,062,000円																														
発行価額(引受価額)	1口当たり842,886円																														
発行価額の総額	34,474,037,400円																														
払込期日	平成19年5月22日																														
投資証券交付日	平成19年5月23日																														
分配金起算日	平成19年5月1日																														
発行新投資口数	2,100口 (上限)																														
発行価額	1口当たり842,886円																														
発行価額の総額	1,770,060,600円																														
割当先	野村證券株式会社																														
払込期日	平成19年6月19日																														
投資証券交付日	平成19年6月20日																														
分配金起算日	平成19年5月1日																														

(単位：円)		
期 別	第5期	第4期 (ご参考)
項 目	(自 平成19年 5 月 1 日 至 平成19年10月31日)	(自 平成18年11月 1 日 至 平成19年 4 月30日)
I 当期末処分利益	2,792,084,129	2,148,117,194
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,792,000,000 (13,960)	2,148,074,000 (13,682)
III 次期繰越利益	84,129	43,194
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数200,000口の整数倍数の最大値となる2,792,000,000円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数157,000口の整数倍数の最大値となる2,148,074,000円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>


独立監査人の監査報告書

平成19年12月7日

 ケネディクス不動産投資法人
 役員会 御中

新日本監査法人

 指定社員 公認会計士
 業務執行社員

 斉藤一昭 

 指定社員 公認会計士
 業務執行社員

 原田昌平 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ケネディクス不動産投資法人の平成19年5月1日から平成19年10月31日までの第5期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示していることを認める。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

IX. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

科 目	第5期 (自 平成19年 5 月 1 日) (至 平成19年10月31日)	第4期（ご参考） (自 平成18年11月 1 日) (至 平成19年 4 月30日)
	金 額（千円）	金 額（千円）
1. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,793,065	2,148,879
減価償却費	1,392,013	1,243,900
長期前払費用償却額	20,838	20,595
受取利息	△7,794	△2,137
支払利息	595,160	479,925
創業費償却	5,089	5,089
投資口交付費償却	41,468	17,784
投資法人債発行費償却	5,877	1,501
営業未収入金の増加・減少額	△66,785	8,249
未収消費税等の増加・減少額	254,488	297,445
前払費用の増加・減少額	△16,889	13,289
営業未払金の増加・減少額	73,915	△14,464
未払金の増加・減少額	29,583	17,791
前受金の増加・減少額	224,960	148,835
預り金の増加・減少額	△24,758	24,995
信託有形固定資産の売却による減少額	—	1,433,570
長期前払費用の支払額	△3,935	△22,970
その他	△10,435	21,704
小 計	5,305,863	5,843,987
利息の受取額	7,794	2,137
利息の支払額	△606,961	△420,546
法人税等の支払額	△543	△923
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,706,152	5,424,654
2. 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△97,782	△9,363,990
信託有形固定資産の取得による支出	△23,341,740	△22,110,686
無形固定資産の取得による支出	△205	△285,144
差入敷金保証金の収入	—	6,800
差入敷金保証金の支出	△762	△244
預り敷金保証金の支出	△16,641	—
預り敷金保証金の収入	37,538	442,100
信託預り敷金保証金の支出	△582,956	△455,486
信託預り敷金保証金の収入	1,742,125	1,467,248
使途制限付信託預金の預入による支出	△111,083	△361,622
使途制限付信託預金の払出による収入	435,530	355,864
投資活動によるキャッシュ・フロー	△21,935,977	△30,305,161
3. 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	5,250,000	19,500,000
短期借入金の返済による支出	△17,250,000	△14,500,000
長期借入金の借入による収入	2,000,000	9,500,000
長期借入金の返済による支出	△3,000,000	—
投資口の発行による収入	36,101,993	—
投資法人債の発行による収入	—	12,000,000
投資法人債発行費の支出	—	△70,376
分配金の支払額	△2,147,443	△2,120,521
財務活動によるキャッシュ・フロー	20,954,549	24,309,102
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	3,724,724	△571,404
5. 現金及び現金同等物の期首残高	7,606,600	8,178,004
6. 現金及び現金同等物の期末残高 ※	11,331,324	7,606,600

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

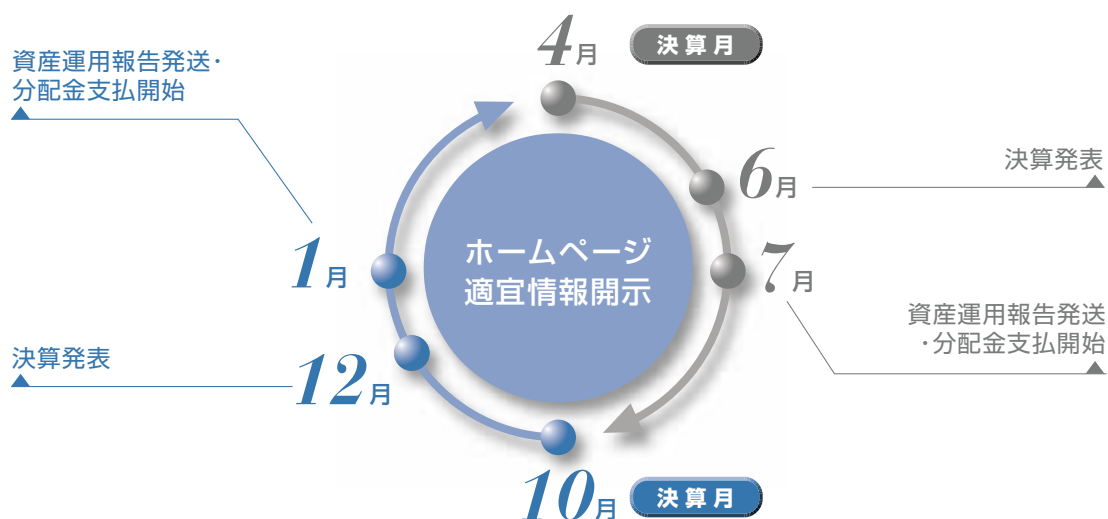
期 別 項 目	第5期 (自 平成19年 5 月 1 日) (至 平成19年10月31日)	第4期 (ご参考) (自 平成18年11月 1 日) (至 平成19年 4 月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託預金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

第5期 (自 平成19年 5 月 1 日) (至 平成19年10月31日)	第4期 (ご参考) (自 平成18年11月 1 日) (至 平成19年 4 月30日)
※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円) (平成19年10月31日)	※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円) (平成19年4月30日)
現金及び預金 6,561,025	現金及び預金 3,740,550
信託現金及び信託預金 5,762,315	信託現金及び信託預金 5,182,512
使途制限付信託預金（注） △992,015	使途制限付信託預金（注） △1,316,462
現金及び現金同等物 11,331,324	現金及び現金同等物 7,606,600

注. テナントから預かっている敷金保証金の返還の為に留保されている信託預金です。

■ 年間スケジュール（予定）



■ 投資主メモ

決 算 期 日	毎年4月末日・10月末日
投 資 主 総 会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	規約第16条に定める日
分配金支払確定基準日	毎年4月末日・10月末日（分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払します。）
上場金融商品取引所	東京証券取引所（銘柄コード:8972）
公 告 掲 載 新 聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
同 事 務 取 扱 所 （郵便物送付先及び 電話照会先）	東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部 電話0120(78)2031（フリーダイヤル）
同 取 次 所	中央三井信託銀行株式会社全国各支店、日本証券代行株式会社本店及び全国各支店

■ 住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、保管振替制度等を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出ください。お手元に投資証券をお持ちの方は、中央三井信託銀行証券代行部へご連絡ください。

■ 分配金について

「分配金」は「分配金領収書」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ちいただくことでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収書」裏面に受取方法を指定し、中央三井信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等のお手続きをご希望の方は、中央三井信託銀行証券代行部へご連絡ください。

■ ホームページによる情報提供について

本投資法人では、ホームページを通じて迅速かつ正確な情報開示に努めております。

投資法人の概要、投資戦略、ポートフォリオの概要などに加え、プレスリリース、決算情報、分配金に関する情報、各種ディスクロージャー資料を掲載しております。また海外投資家向けの英文ホームページにより海外の投資家の皆様にも国内の投資家の皆様とほぼ同じタイミングでの情報提供を行っております。

今後も内容を充実させ、透明性のあるタイムリーな情報提供を続けてまいります。

ホームページアドレス

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

最新情報

プレスリリースの追加他、最新の情報を掲載しております。



発表日	内容
2024年12月14日	「本投資法人の決算、および、本投資法人の決算に関するお知らせ」
2024年12月14日	「2024年12月14日、本投資法人は、本投資法人の決算に関するお知らせ」
2024年12月14日	「2024年12月14日、本投資法人は、本投資法人の決算に関するお知らせ」
2024年12月14日	「2024年12月14日、本投資法人は、本投資法人の決算に関するお知らせ」
2024年12月14日	「2024年12月14日、本投資法人は、本投資法人の決算に関するお知らせ」
2024年12月14日	「2024年12月14日、本投資法人は、本投資法人の決算に関するお知らせ」
2024年12月14日	「2024年12月14日、本投資法人は、本投資法人の決算に関するお知らせ」
2024年12月14日	「2024年12月14日、本投資法人は、本投資法人の決算に関するお知らせ」

不動産ポートフォリオ

ポートフォリオの一覧・マップから個別物件の概要を、またポートフォリオの構成比率等もご覧頂けます。



English

As an additional service, we have prepared an English Website.



