

## ケネディクス不動産投資法人

第1期 | 決算・運用状況のご報告  
(資産運用報告書)

自平成17年5月6日 至平成17年10月31日



## 投資主の皆様へ

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。平素は、ケネディクス不動産投資法人に関しまして、格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、平成17年7月21日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、この度、第1期(平成17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より感謝申し上げます。

さて、ここに本投資法人の第1期の運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。当期は、上場時に取得を予定しておりました29物件(取得価格合計610.83億円)に加え、新たに2物件(同80.49億円)を取得いたしました。また、財務面では、上記物件の購入に際して行った借入において、将来的な金利上昇リスクを軽減させる目的から、長期固定金利による借入比率を高めることといたしました。これらの運用成果といたしまして、第1期は、営業収益1,196百万円、経常利益243百万円、当期純利益242百万円を計上し、分配金は、1口当たり3,052円となりました。

第2期以降につきましても、運用を委託しておりますケネディクス・リート・マネジメント株式会社と子ども、中長期的な安定成長を目指す所存でございます。投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

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**



## Contents

投資主の皆様へ	
Ⅰ. 投資法人の概要	1
Ⅱ. 資産運用報告書	23
Ⅲ. 貸借対照表	40
Ⅳ. 損益計算書	42
Ⅴ. 金銭の分配に係る計算書	47
Ⅵ. 独立監査法人の監査報告書	48
Ⅶ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	49
Ⅷ. 投資主インフォメーション	51

## 決算ハイライト

### 1口当たり分配金について

第1期(平成17年5月6日～平成17年10月31日)1口当たり分配金 3,052円

\*第1期の営業期間は、平成17年5月6日～平成17年10月31日の179日間です。

\*平成17年7月21日に本投資口を東京証券取引所に上場し、平成17年8月1日に当初取得資産(29物件)を取得しました。その後、平成17年9月21日に1物件、平成17年9月30日に1物件を追加取得しております。

\*当初取得資産を取得した平成17年8月1日から決算期日(平成17年10月31日)までは、92日間です。

### 決算ハイライト

	第1期(当初予想)	第1期(実績)	第2期(予想)
営業収益	1,072百万円	1,196百万円	2,814百万円
営業利益	—	589百万円	—
経常利益	—	243百万円	1,035百万円
当期純利益	219百万円	242百万円	1,034百万円
1口当たり分配金	2,759円	3,052円	13,000円

\*第1期(当初予想)の各項目の金額は、一定の前提条件の下に算出した平成17年7月21日時点でのものです。

\*第2期(予想)の各項目の金額は、一定の前提条件の下に算出した平成17年12月15日時点でのものです。テナントの異動等に伴う賃料収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により各項目の金額が変動する可能性があり、その金額を保証するものではありません。なお、各項目の金額は、平成17年12月15日付「平成17年10月期(平成17年5月6日～平成17年10月31日)決算短信」により公表した内容に基づき記載しております。(決算短信は本投資法人のホームページ等でもご覧頂けます。なお、ホームページにつきましては、52ページをご覧ください。)

### 財務状況

	第1期
総資産額	77,325百万円
純資産額	44,527百万円
純資産比率	57.6%
1口当たり純資産額	561,008円

## ケネディクス不動産投資法人 Q&A集

**Q.** ケネディクス不動産投資法人の特徴を教えてください。

**A.** ケネディクス不動産投資法人(本投資法人)は、投資対象をオフィスビル、住宅、商業施設・その他とする総合型REITであり、東京経済圏の中規模オフィスビルを中心に、人口集積エリアの住宅や都市型商業施設等も含めた投資運用を行います。  
資産運用は、ケネディクス・リート・マネジメント株式会社(資産運用会社)が担います。

**Q.** 資産運用会社の特徴を教えてください。

**A.** 資産運用会社であるケネディクス・リート・マネジメント株式会社は、東証1部上場会社であるケネディクス株式会社の100%出資子会社です。資産運用会社は、不動産投資運用業界のパイオニアであるケネディクス株式会社から、人材や情報等の様々なサポートを受ける体制を整えています。  
資産運用会社の主要メンバーには、不動産と金融の両分野において多様な経験と高い専門的能力を持つ人材が揃っています。その多くはケネディクス株式会社からの出向者であり、ケネディクス・グループのノウハウや経験を十分に引き継いでいます。  
また、資産運用会社には、「独立系不動産運用会社として投資家の立場に即した運用サービスを提供する」というケネディクス・グループの理念に共鳴し、REIT市場においてその理念の実現を志すメンバーが集まっています。  
これらのメンバーで構成される社内はチームワークや意見の風通しが良く、REIT業界ではまだ珍しい新卒採用実績もある等、全体的に若さと活気のある運用会社であると考えています。

## 基本方針

**Q.** 「ケネディクス・セレクション」とは何ですか？

**A.** 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、「用途、地域、規模」の3つの投資軸を重視した投資戦略に基づいて構築される、資産分散の図られたポートフォリオを「ケネディクス・セレクション」といいます。  
このような投資を行うためには、「市場や物件を見極める目利き能力」(トレンド)と、「意思決定や行動のスピード」(タイミング)が重要になります。

**Q.** 3つの投資軸とは何ですか？

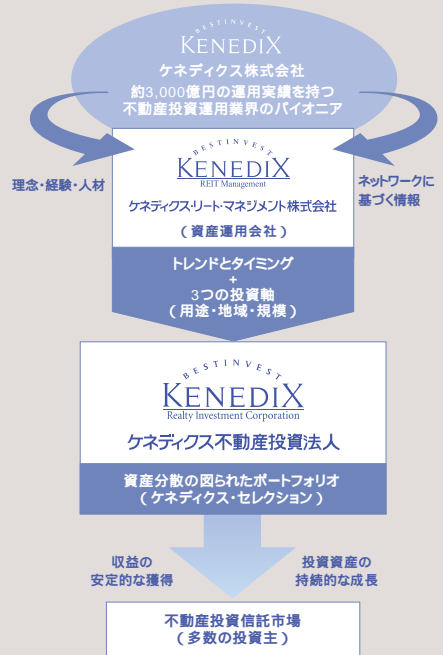
**A.** 個別の不動産を特徴づける3つの軸である、「用途」、「地域」、「規模」をいいます。投資判断においては、これらの3つの投資軸の視点から、個別不動産の状況及びポートフォリオ全体に与える影響を総合的に検証します。具体的な投資比率目標は、原則として以下のとおりです。

用途：オフィスビル50%以上、住宅20%以上、商業施設・その他30%以下

地域：東京経済圏70%以上、地方経済圏30%以下

規模：オフィスビル・商業施設は取得価格10億円以上、住宅は取得価格5億円以上  
 ポートフォリオ全体に占める1物件の割合は最大30%まで

ケネディクス不動産投資法人の基本戦略



**成長力**

**Q.** 物件取得の戦略を教えてください。

**A.** 資産運用会社の「独自ネットワーク」と、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」を通じて不動産情報を収集し、取得していくことを考えています。資産運用会社の「独自ネットワーク」に関しては、ケネディクスのアクイジション部門において物件取得に携わってきた実績のある優秀な人材が資産運用会社に所属しています。彼らが持つ、金融機関、建設会社、ディベロッパー、投資ファンド、事業会社、仲介会社、弁護士や会計士などの専門家とのネットワークは、今後の外部成長の大きな基盤になるはずで。また、「サポートライン」に関しては、ケネディクス・グループが取扱う年金ファンド、私募ファンド、開発案件に係る不動産情報の提供を受けるとともに、これらについて優先して購入を検討できる優先交渉権を確保しています。更に、サポートラインのもうひとつの大きな特徴である物件ウェアハウジング機能により、タイミングを逃さない機動的な物件確保を行うことができます。

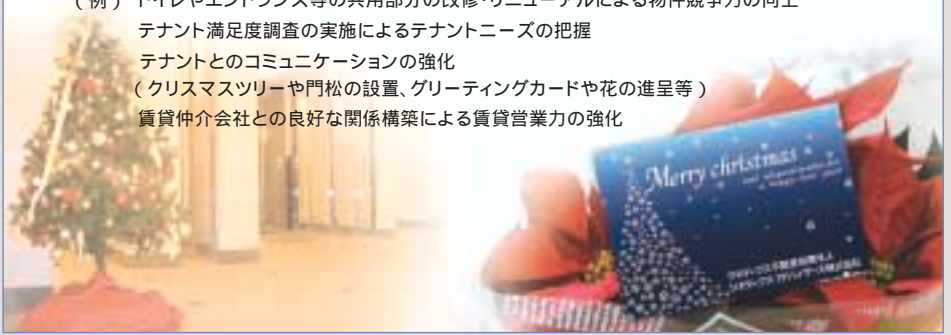
**Q.** 物件運営管理(プロパティ・マネジメント)の特徴について教えてください。

**A.** 本投資法人は、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ます。これによって、運営管理の考え方や仕様・手続き・窓口等を一元化することができ、迅速な対応や良質なサービス提供が可能となります。

また、建物管理業務の集約化や保険の一括発注、プロパティ・マネジメントの一元化による事務の軽減等により、運営コストの抑制が可能になると考えています。

なお、資産運用会社では、既存物件の運用において以下のような活動を重ね、賃料水準や稼働率の維持・向上を目指します。

- (例) トイレやエントランス等の共用部分の改修・リニューアルによる物件競争力の向上
- テナント満足度調査の実施によるテナントニーズの把握
- テナントとのコミュニケーションの強化
- (クリスマスツリーや門松の設置、グリーティングカードや花の進呈等)
- 賃貸仲介会社との良好な関係構築による賃貸営業力の強化



## 財務戦略

**Q.** 有利子負債比率の目安及び借入れの特徴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。

なお、本投資法人は、当初借入れ段階から無担保・無保証での借入れを実現しています。これは、投資物件の質や投資方針、資産運用会社の人材やマネジメントなどの点につき、各金融機関から厚いご信頼をいただけたことによるものと自負しています。

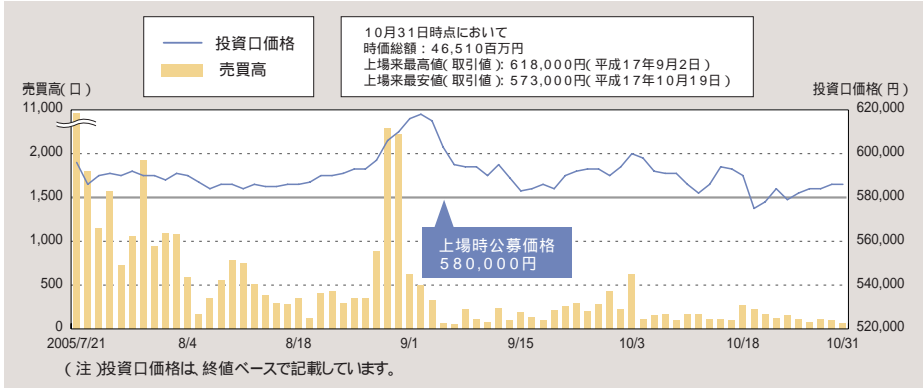
**Q.** 金利上昇に対しての対策について教えてください。

**A.** 原則として、長期借入金については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金利を固定化します。また、今後は投資法人債の発行により、長期固定金利での調達を行い、金利上昇リスクに対応することを目指します。

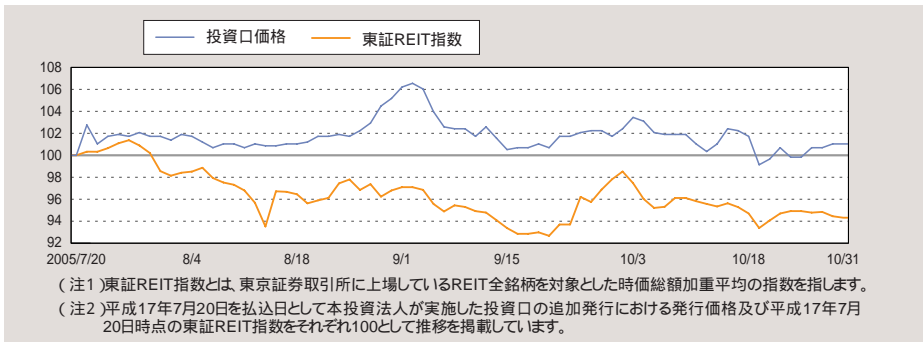
## ■ 投資口の状況

### 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17年10月31日(当期最終取引日)までの株式会社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。

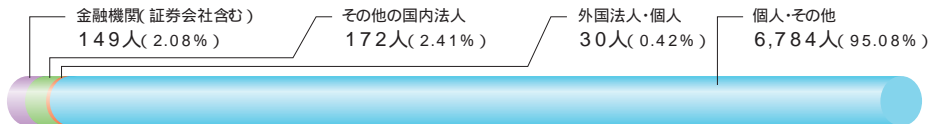


### 東証REIT指数との比較

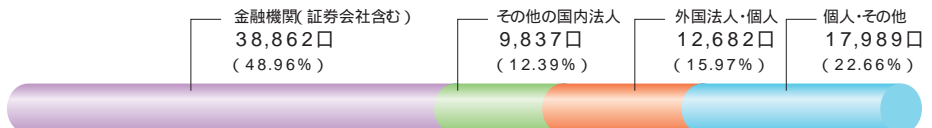


### 投資主の構成

投資主数ベース(7,135人)



投資口数ベース(79,370口)

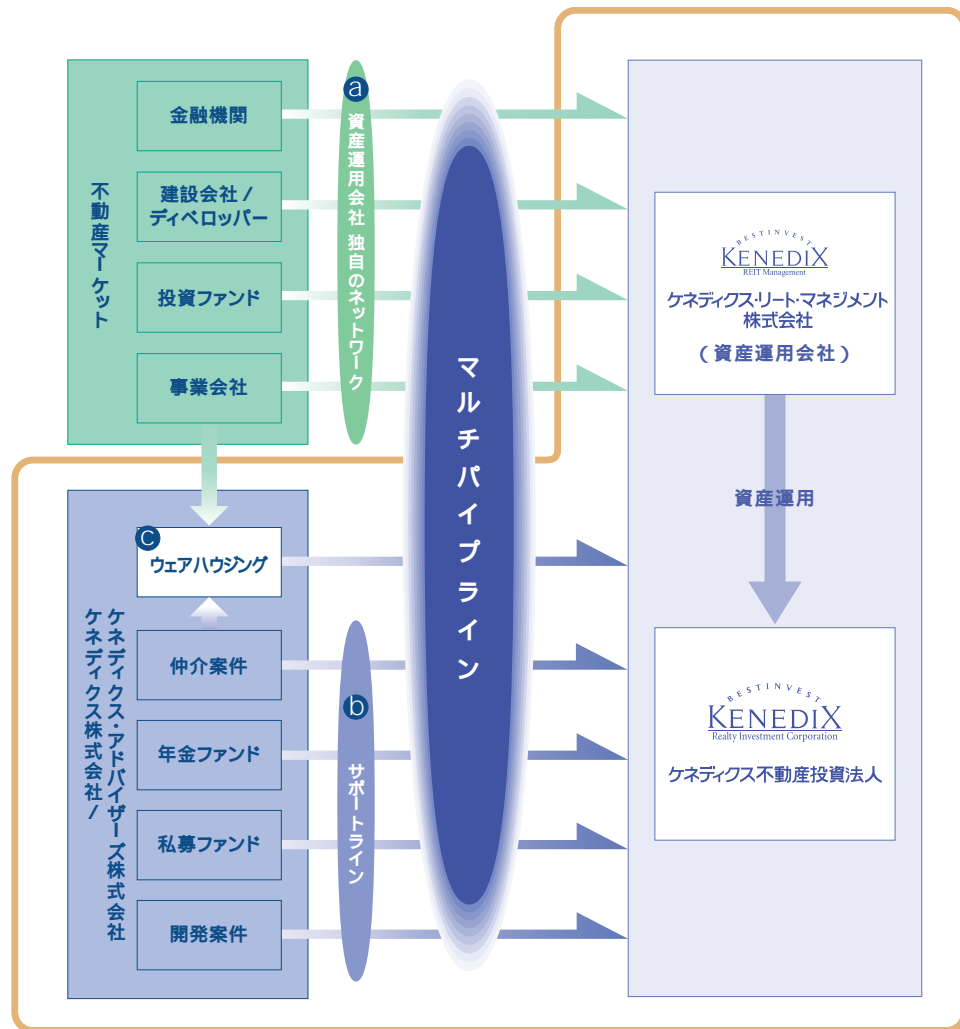


(注)比率は、小数点第2位未満を切捨てています。



## 外部成長戦略

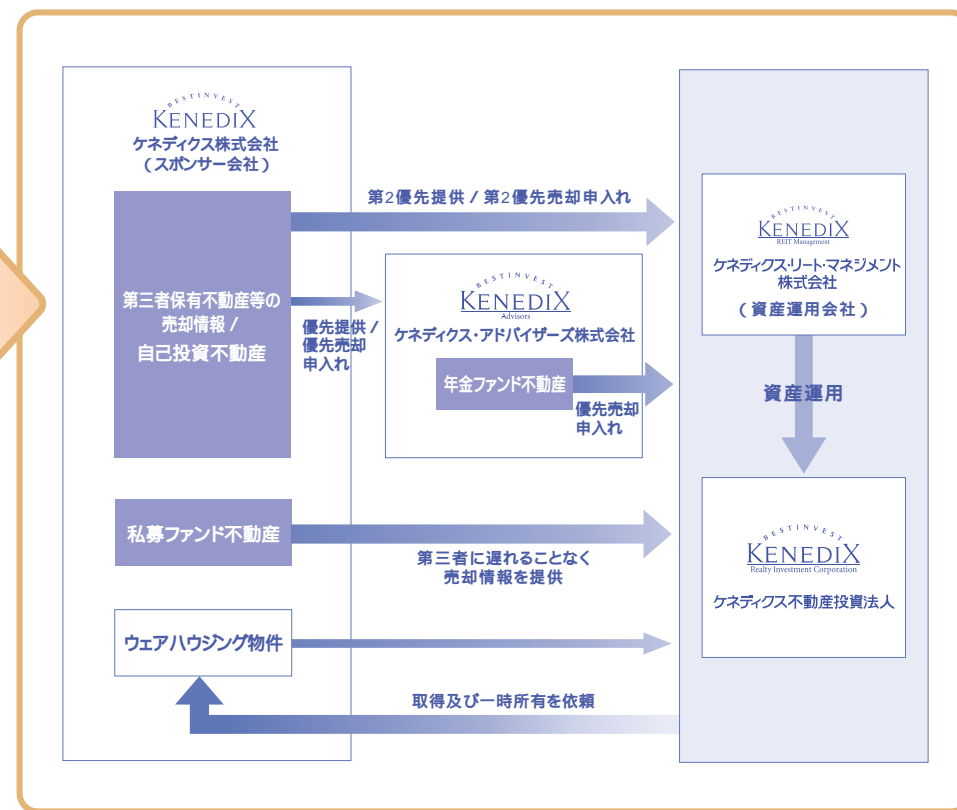
本投資法人は、物件取得ソースとなる複数のパイプライン(マルチパイプライン)を構築することにより、継続的な物件取得の機会を確保し、ポートフォリオの安定的な成長を目指します。



- ① 資産運用会社独自のネットワークによる投資物件取得
- ② ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社のサポートラインによる投資物件取得
- ③ ケネディクス株式会社のウェアハウジング機能による機動的な投資物件取得

ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社による外部成長サポート(不動産情報提供等に関する覚書)

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、ケネディクス株式会社及びその100%出資子会社であるケネディクス・アドバイザーズ株式会社との間で、「不動産情報提供等に関する覚書」を締結することにより、ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社から物件取得のサポートを得ることとしています。





## ケネディクス株式会社の概要

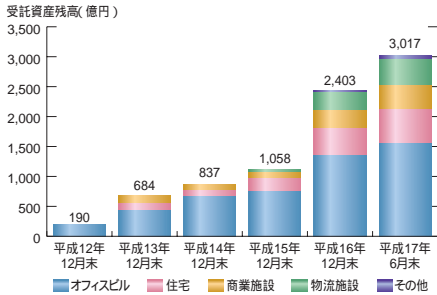
ケネディクス株式会社は、不動産及び不動産金融の専門家の立場で、以下の3事業を中心に活動しています。

- 「不動産投資アドバイザー事業」(不動産投資案件の発掘 / 企画 / コンサルティング等)
- 「アセットマネジメント事業」(不動産の運営 / 資産価値の維持向上等)
- 「債権投資マネジメント事業」(不動産担保付き債権の投資 / 回収等)

ケネディクス株式会社は、平成15年12月12日に東京証券取引所市場第二部に上場後、平成16年12月1日に東京証券取引所市場第一部指定となりました。なお、平成17年5月1日にケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社からケネディクス株式会社に社名変更を行っています。

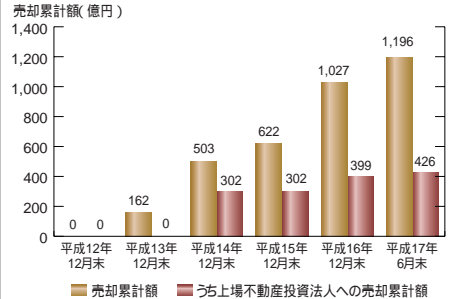
## ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社等の運用実績等

ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社等の  
アセットマネジメント受託資産残高の推移



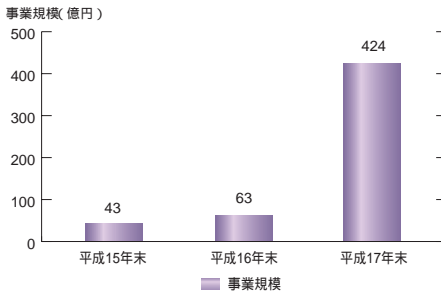
出典:ケネディクス株式会社 平成17年6月30日現在  
(注)ケネディクス株式会社の関係会社が資産運用を受託している日本ロジスティクスファンド投資法人が保有する物件も含まれます。

ケネディクス株式会社の  
アセットマネジメント受託資産売却累計額の推移



出典:ケネディクス株式会社 平成17年6月30日現在

ケネディクス株式会社の投資用不動産開発への取組み



出典:ケネディクス株式会社  
(注)事業規模とは、不動産開発案件の取得価格又は予定取得価格をいし、開発案件の竣工年に一括して計上しています。

ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社の  
年金ファンド組成実績

ファンド	物件内容	組成時期
1号	オフィスビル、住居系物件	平成15年11月
2号	オフィスビル	平成15年11月
3号	オフィスビル、住居系物件	平成16年4月
4号	住居系物件、オフィスビル	平成16年9月
5号	住居系物件、オフィスビル	平成17年3月
6号	住居系物件、オフィスビル	平成17年7月
7号	住居系物件、オフィスビル	平成17年8月

出典:ケネディクス株式会社  
(注)本投資法人は、平成17年8月1日に1号及び3号ファンドの資産を取得しました。

## ■ 内部成長戦略

本投資法人は、以下の運営・管理戦略に基づき、着実な内部成長を目指します。

### 1 収入の安定維持・向上

- (ア) テナントとのリレーション強化によるテナント満足度の向上
- (イ) テナントの個別動向や賃貸市場を見据えた機動的なリーシング活動
- (ウ) 計画的な修繕及び設備投資の実施による保有資産の価値や競争力の極大化

#### 第1期実施済の主な工事例

博多駅前第2ビル(リフレッシュルーム設置工事)



設置前



設置後

オフィスビル(温水洗浄トイレ設置工事)



オフィスビル9物件で197台の新規設置

### 2 運営・管理コストの低減

- (ア) 妥当な管理水準の定期的な検証
- (イ) 維持費・管理費・各種業者への支払経費等の低減

### 3 プロパティ・マネジメント業務の一括委託

- (ア) 資産運用会社の統括管理の下でのプロパティ・マネジメント業務の一括委託
- (イ) 運営管理における仕様・手続等の統一による事務の効率化
- (ウ) 不動産収入及び不動産営業収益(経費控除後)に連動させる報酬体系の導入

#### ケネディクス・アドバイザーズ株式会社による内部成長サポート

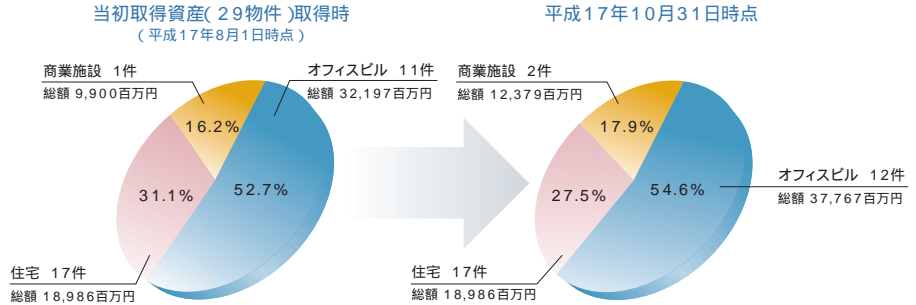
本投資法人は不動産運営管理の能力や経験、取得資産における実績等を勘案し、保有資産に関するプロパティ・マネジメント業務をケネディクス・アドバイザーズ株式会社へ一括委託します。

本投資法人は、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社をマスターリース会社とすることで、物件貸主兼管理者の立場でテナントに密着した貸室管理、物件価値の保全・向上を図ります。

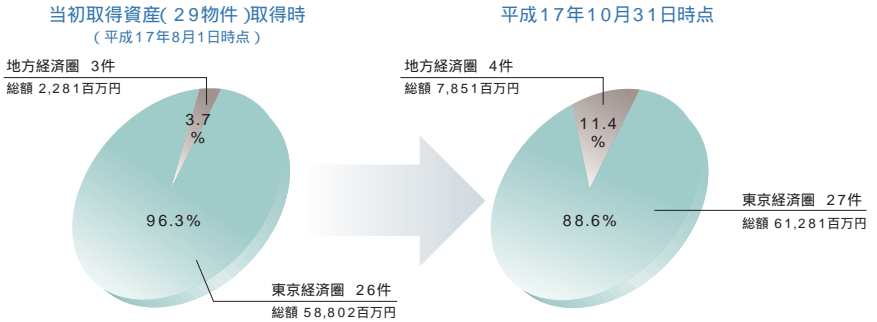
ケネディクス・リート・マネジメント株式会社は、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社のプロパティ・マネジメント業務内容及び報酬の水準について定期的に評価及び査定を行う等、本投資法人のために必要なモニタリングを行います。

## ■ ポートフォリオの構成

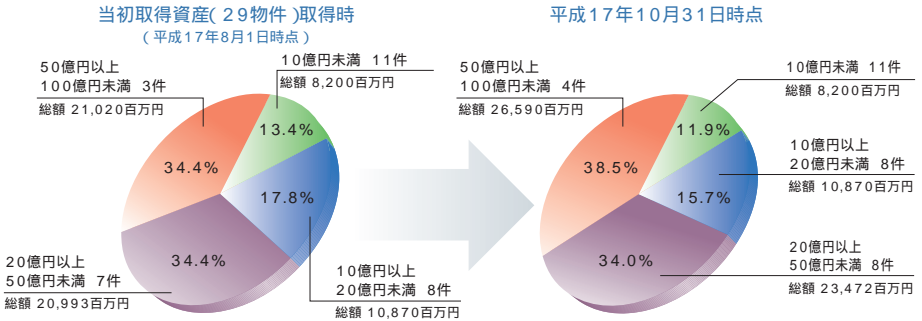
### ■ 用途 (Type)



### ■ 地域 (Area)



### ■ 規模 (Size)



(注)上記各円グラフ内の百分率(%)は、取得価格総額に対する当該取得価格の比率をいし、小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。

取得価格総額	69,132百万円	平均築年数(取得価格加重)	11.4年
物件数	31物件	期末稼働率	96.6%
ポートフォリオPML値	6.50%	賃貸可能面積	81,298.67㎡

## ■ ポートフォリオ構築方針

3つの投資軸(用途、地域及び規模)を重視し、リスク/リターンバランスのとれたポートフォリオを形成します。

### ■ 用 途 (Type)

#### 用途面での投資比率の目標

用 途		投資比率(注)	
区 分	オフィスビル	主たる用途が事務所である賃貸用オフィスビル	50%以上
	住 宅	主たる用途が住居である賃貸用住宅	20%以上
	商業施設	主として繁華性の高い立地に位置する都市型商業施設	30%以下
	そ の 他	アミューズメント、ビジネスホテル、パーキング、教育施設、医療・介護・健康関連施設、借地権が設定された土地(底地)等	

(注)投資比率とは、各区分の取得価格小計を全区分の取得価格総額で除したものです。

### ■ 地 域 (Area)

#### 地域面での投資比率の目標

地 域		投資比率(注)	
区 分	東京経済圏	東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県的主要都市	70%以上
	地方経済圏	政令指定都市をはじめとする地方中核都市	30%以下

(注)投資比率とは、各区分の取得価格小計を全区分の取得価格総額で除したものです。

### ■ 規 模 (Size)

#### 価格規模での最低投資規模及び最高投資規模の基準

区 分	取得価格	
最低投資規模	オフィスビル、商業施設、その他	1 投資物件当たり10億円以上
	住宅	1 投資物件当たり5億円以上
最高投資規模	当該投資物件取得後の投資総額に対する当該物件の投資額の比率について、30%を上限とする。	

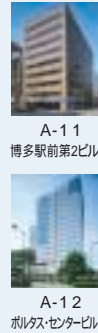
## ポートフォリオマップ

### Office オフィスビル

#### 東京経済圏



#### 地方経済圏



### Residential 住宅

#### 東京経済圏



#### 地方経済圏

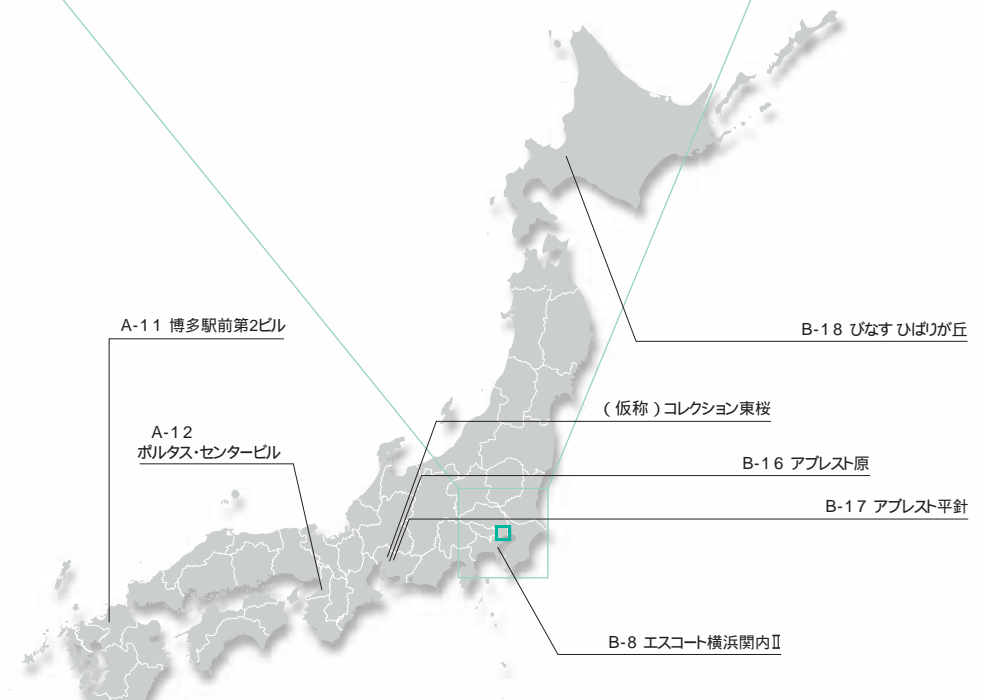
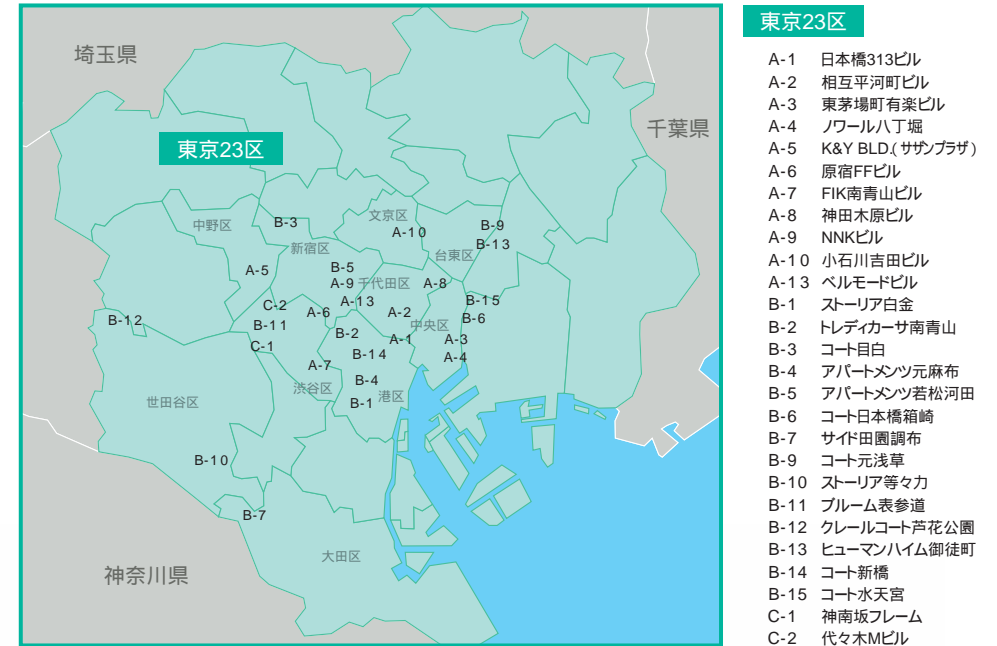


### Retail 商業施設

#### 東京経済圏



(注1) ベルモードビルは平成17年11月1日、びなすひばりが丘は平成17年12月8日に取得しました(第2期追加取得物件)。  
(注2) (仮称)コレクション東横は、原則として、平成18年5月20日までの期間のうち売主と本投資法人が別途合意する日に取得する予定です(第3期追加取得予定物件)。



## 保有資産の概要

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格(百万円) (注1)	比率(%) (注2)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	日本橋313ビル	東京都中央区	5,940	8.6
		A-2	相互平河町ビル	東京都千代田区	5,180	7.5
		A-3	東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	6.4
		A-4	ノワール八丁堀	東京都中央区	3,680	5.3
		A-5	K&Y BLD.(サザンプラザ)	東京都中野区	2,533	3.7
		A-6	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	3.5
		A-7	FIK南青山ビル	東京都港区	2,270	3.3
		A-8	神田木原ビル	東京都千代田区	1,950	2.8
		A-9	NNKビル	東京都新宿区	1,610	2.3
		A-10	小石川吉田ビル	東京都文京区	704	1.0
	地方経済圏	A-12	ボルタス・センタービル	大阪府堺市	5,570	8.1
A-11		博多駅前第2ビル	福岡県福岡市	1,430	2.1	
オフィスビル(計12物件)小計					37,767	54.6
住宅	東京経済圏	B-1	ストーリー白金	東京都港区	3,150	4.6
		B-2	トレディカーサ南青山	東京都港区	2,460	3.6
		B-3	コート目白	東京都新宿区	1,250	1.8
		B-4	アパートメンツ元麻布	東京都港区	1,210	1.8
		B-5	アパートメンツ若松河田	東京都新宿区	1,180	1.7
		B-6	コート日本橋箱崎	東京都中央区	1,130	1.6
		B-7	サイド田園調布	東京都大田区	1,110	1.6
		B-8	エスコート横浜関内	神奈川県横浜市	945	1.4
		B-9	コート元浅草	東京都台東区	880	1.3
		B-10	ストーリー等々力	東京都世田谷区	877	1.3
		B-11	ブルーム表参道	東京都渋谷区	875	1.3
		B-12	クレールコート芦花公園	東京都世田谷区	831	1.2
		B-13	ヒューマンハイム御徒町	東京都台東区	830	1.2
		B-14	コート新橋	東京都港区	748	1.1
		B-15	コート水天宮	東京都中央区	659	1.0
	地方経済圏	B-16	アプレスト原	愛知県名古屋市	444	0.6
B-17		アプレスト平針	愛知県名古屋市	407	0.6	
住宅(計17物件)小計					18,986	27.5
商業施設	東京経済圏	C-1	神南坂フレーム	東京都渋谷区	9,900	14.3
		C-2	代々木Mビル	東京都渋谷区	2,479	3.6
商業施設(計2物件)小計					12,379	17.9
31物件合計					69,132	100.0

(注1) 取得価格は、本投資法人が取得した各信託受益権の売買金額(税金を含まず、百万円未満は切り捨てています。左記載しています。  
(注2) 比率は、取得価格の合計に対する当該資産の取得価格の比率をいい、小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。  
(注3) 構造・階数は、登記簿上の記載に基づいています。構造・階数の記載に当たっては、以下の略称を用いています。SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造、RC:鉄骨コンクリート造、S:鉄骨造、B:地下階、F:地上階。例として、B2F9は地下2階付地上9階建を指します。  
(注4) 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しています。小計・合計欄の平均年数は、平成17年10月31日を基準とした取得価格に基づく金額加重平均築年数を記載しています。

構造・階数 (注3)	建築時期 (注4)	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> ) (注5)	賃貸可能戸数(戸) (注6)	稼働率(%) (注7)
SRC B2F9	昭和 49年 4月	5,901.12		100.0
SRC B3F10	昭和 63年 3月	4,440.06	4	100.0
SRC B1F9	昭和 62年 1月	4,413.17		86.5
SRC・RC B1F8	平成 5年 6月	3,325.04		93.1
SRC B1F11	平成 4年 8月	4,391.37	17	95.3
SRC F11	昭和 60年 11月	3,068.36		100.0
SRC B1F9	昭和 63年 11月	1,823.64		100.0
SRC・RC・S B1F8	平成 5年 5月	1,945.55		100.0
SRC・S F9	平成 4年 6月	2,105.18		100.0
SRC B1F9	平成 4年 10月	1,594.18		100.0
SRC・S B2F25	平成 5年 9月	11,520.47		100.0
SRC F9	昭和 59年 9月	3,691.63		88.0
平均18.0年		48,219.77	21	96.9
SRC・S B2F13	平成 15年 2月	3,617.32	46	95.1
RC B1F6	平成 16年 2月	1,680.79	18	95.3
RC B1F3	平成 9年 3月	2,046.79	20	100.0
RC F11	平成 16年 1月	1,350.74	22	94.2
RC F12	平成 16年 2月	1,607.43	33	97.8
SRC F12	平成 16年 2月	1,537.38	60	91.0
RC F6	平成 9年 2月	2,359.44	36	100.0
RC F11	平成 15年 3月	1,602.28	72	94.7
SRC F13	平成 17年 1月	1,314.91	44	100.0
RC B1F3	平成 14年 12月	1,434.86	29	87.9
RC B1F3	平成 15年 3月	705.30	6	82.8
RC F3	平成 10年 8月	1,621.06	29	100.0
SRC F14	平成 16年 12月	1,329.79	50	100.0
RC F6	平成 9年 12月	939.60	35	100.0
RC F7	平成 15年 7月	933.03	37	89.1
SRC F11	平成 12年 2月	1,436.33	36	91.3
RC F7	平成 12年 3月	1,701.68	34	96.9
平均3.5年		27,218.73	607	95.7
SRC・RC・S B2F7	平成 17年 3月	4,670.87		100.0
SRC F8	平成 3年 8月	1,189.30		87.1
平均3.4年		5,860.17		97.4
平均11.4年		81,298.67	628	96.6

(注5) 賃貸可能面積は、建物の賃貸可能な床面積(各物件に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸可能な床面積の合計)であり、土地(平面駐車場を含みます。)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書又は各物件の竣工図面に表示されているものを記載しています。  
(注6) 賃貸可能戸数は、建物の居宅部分を記載しています。  
(注7) 稼働率は、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おり、小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。

## 第1期追加取得物件

### A-12 ポルタス・センタービル Portus Center Building



Office

取得日：平成17年9月21日  
所在地：大阪府堺市戎島町四丁45番1号  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根  
階数：地下2階付25階建  
敷地面積：13,936.63m<sup>2</sup>  
延床面積：79,827.08m<sup>2</sup>  
建築時期：平成5年9月

(注)敷地権の対象となる土地全体の敷地面積及び区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の延床面積・構造・階数を記載しています。

### C-2 代々木Mビル

Yoyogi M Building



Retail

取得日：平成17年9月30日  
所在地：東京都渋谷区代々木一丁目38番5号  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数：8階建  
敷地面積：228.74m<sup>2</sup>  
延床面積：1,269.06m<sup>2</sup>  
建築時期：平成3年8月

## 第2期追加取得物件

### A-13 ヘルモードビル Bells Modes Building



Office

取得日：平成17年11月1日  
所在地：東京都千代田区麹町三丁目3番地4  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数：地下2階付9階建  
敷地面積：612.17m<sup>2</sup>  
延床面積：5,323.81m<sup>2</sup>  
建築時期：平成6年5月

### B-18 びなす ひばりが丘 Venus Hibarigaoka

Venus Hibarigaoka



Residential

Family ファミリータイプ

取得日：平成17年12月8日  
所在地：  
北海道札幌市厚別区厚別南二丁目24番1号  
北海道札幌市厚別区厚別南二丁目25番1号  
北海道札幌市厚別区厚別南二丁目26番1号  
構造：  
鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数：6階建 5階建 6階建  
敷地面積：8,595.00m<sup>2</sup>  
延床面積：14,976.25m<sup>2</sup>  
賃貸可能戸数：159戸  
建築時期：平成元年3月

## 第3期追加取得予定物件

### (仮称)コレクション東桜 Collection Higashisakura



Residential

Compact コンパクトタイプ

取得予定日：原則として、平成18年5月20日までの期間のうち売主と本投資法人が別途合意する日  
所在地：愛知県名古屋市長区東桜一丁目5番21号  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造(予定)  
階数：14階建(予定)  
敷地面積：462.52m<sup>2</sup>  
延床面積：3,284.54m<sup>2</sup>(予定)  
賃貸可能戸数：65戸(予定)  
竣工予定日：平成18年3月20日

(注)本図は設計図書等をもとに作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。



## ■ 上場直後取得物件(平成17年8月1日取得)

A-1 日本橋313ビル

Nihonbashi 313 Building



Office

所在地: 東京都中央区日本橋  
 三丁目13番5号  
 構造: 鉄骨鉄筋コンクリート  
 造陸屋根  
 階数: 地下2階付9階建  
 敷地面積: 1,047.72m<sup>2</sup>  
 延床面積: 8,613.09m<sup>2</sup>  
 建築時期: 昭和49年4月

A-2 相互平河町ビル

Sogo Hirakawacho Building



Office

所在地: 東京都千代田区  
 平河町一丁目4番12号  
 構造: 鉄骨鉄筋コンクリート  
 造陸屋根  
 階数: 地下3階付10階建  
 敷地面積: 1,013.85m<sup>2</sup>  
 延床面積: 8,002.97m<sup>2</sup>  
 建築時期: 昭和63年3月

A-3 東茅場町有楽ビル Higashi-Kayabacho Yuraku Building

Higashi-Kayabacho Yuraku Building



Office

所在地: 東京都中央区新川  
 一丁目17番25号  
 構造: 鉄骨鉄筋コンクリート  
 造陸屋根  
 階数: 地下1階付9階建  
 敷地面積: 773.43m<sup>2</sup>  
 延床面積: 5,916.48m<sup>2</sup>  
 建築時期: 昭和62年1月

A-4 ノワール八丁堀

Noir Hatchobori



Office

所在地: 東京都中央区八丁堀  
 四丁目5番8号  
 構造: 鉄骨鉄筋コンクリート造・  
 鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数: 地下1階付8階建  
 敷地面積: 992.20m<sup>2</sup>  
 延床面積: 4,800.43m<sup>2</sup>  
 建築時期: 平成5年6月

A-5 K&Y BLD.(サザンプラザ) K&Y Building (Southern Plaza)

K&Y Building (Southern Plaza)



Office

所在地: 東京都中野区本町  
 三丁目30番4号  
 構造: 鉄骨鉄筋コンクリート  
 造陸屋根  
 階数: 地下1階付11階建  
 敷地面積: 1,235.16m<sup>2</sup>  
 延床面積: 6,399.42m<sup>2</sup>  
 建築時期: 平成4年8月

A-6 原宿FFビル

Harajuku F.F. Building



Office

所在地: 東京都渋谷区千駄ヶ谷  
 三丁目38番12号  
 構造: 鉄骨鉄筋コンクリート  
 造陸屋根  
 階数: 11階建  
 敷地面積: 699.67m<sup>2</sup>  
 延床面積: 3,812.44m<sup>2</sup>  
 建築時期: 昭和60年11月

A-7 FIK南青山ビル

FIK Minami Aoyama



Office

所在地：東京都港区南青山  
五丁目13番3号  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート  
造陸屋根  
階数：地下1階付9階建  
敷地面積：369.47m<sup>2</sup>  
延床面積：1,926.98m<sup>2</sup>  
建築時期：昭和63年11月

A-8 神田木原ビル

Kanda Kihara Building



Office

所在地：東京都千代田区神田  
鍛冶町三丁目5番地8  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート  
鉄筋コンクリート  
鉄骨造陸屋根  
階数：地下1階付8階建  
敷地面積：410.18m<sup>2</sup>  
延床面積：2,393.94m<sup>2</sup>  
建築時期：平成5年5月

A-9 NNKビル

NNK Building



Office

所在地：東京都新宿区新宿  
一丁目1番12号  
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コン  
クリート造陸屋根  
階数：9階建  
敷地面積：383.63m<sup>2</sup>  
延床面積：2,594.88m<sup>2</sup>  
建築時期：平成4年6月

A-10 小石川吉田ビル

Koishikawa Yoshida Building



Office

所在地：東京都文京区小石川  
一丁目21番14号  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート  
造陸屋根  
階数：地下1階付9階建  
敷地面積：404.89m<sup>2</sup>  
延床面積：1,866.58m<sup>2</sup>  
建築時期：平成4年10月

A-11 博多駅前第2ビル

Hakata-Ekimae Dai-2 Building



Office

所在地：福岡県福岡市博多区  
博多駅東二丁目6番23号  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート  
造陸屋根  
階数：9階建  
敷地面積：866.00m<sup>2</sup>  
延床面積：4,846.01m<sup>2</sup>  
建築時期：昭和59年9月



B-3 コート目白

Court Mejiro



Residential

プレステージタイプ  
 Prestige

所在地：東京都新宿区下落合四丁目19番25号  
 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下1階付3階建  
 敷地面積：1,581.91m<sup>2</sup>  
 延床面積：3,326.07m<sup>2</sup>  
 賃貸可能戸数：20戸  
 建築時期：平成9年3月

B-11 ブルーム表参道

Bloom Omotesando



Residential

プレステージタイプ  
 Prestige

所在地：東京都渋谷区神宮前五丁目39番7号  
 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下1階付3階建  
 敷地面積：332.96m<sup>2</sup>  
 延床面積：699.14m<sup>2</sup>  
 賃貸可能戸数：6戸  
 建築時期：平成15年3月

B-4 アパートメント元麻布

Apartments Motoazabu



Residential

ファミリータイプ  
 Family

所在地：東京都港区元麻布二丁目1番19号  
 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：11階建  
 敷地面積：639.41m<sup>2</sup>  
 延床面積：1,685.14m<sup>2</sup>  
 賃貸可能戸数：22戸  
 建築時期：平成16年1月

B-7 サイド田園調布

Side Denenchofu



Residential

ファミリータイプ  
 Family

所在地：東京都大田区田園調布本町40番14号  
 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：6階建  
 敷地面積：1,326.57m<sup>2</sup>  
 延床面積：2,433.52m<sup>2</sup>  
 賃貸可能戸数：36戸  
 建築時期：平成9年2月

B-1 ストーリア白金

Storia Sirokane



Residential

コンパクトタイプ  
 Compact

所在地：東京都港区白金台四丁目7番8号  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根  
 階数：地下2階付13階建  
 敷地面積：1,197.13m<sup>2</sup>  
 延床面積：5,750.05m<sup>2</sup>  
 賃貸可能戸数：46戸  
 建築時期：平成15年2月

B-2 トレディカーサ南青山

Tre di Casa Minami Aoyama



Residential

コンパクトタイプ  
 Compact

所在地：東京都港区南青山三丁目4番8号  
 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下1階付6階建  
 敷地面積：767.70m<sup>2</sup>  
 延床面積：1,986.44m<sup>2</sup>  
 賃貸可能戸数：18戸  
 建築時期：平成16年2月

B-5 アパートメント若松河田 Apartments Wakamatsu-Kawada



Residential  
コンパクトタイプ  
Compact

所在地：東京都新宿区  
余丁町9番4号  
構造：鉄筋コンクリート造  
陸屋根  
階数：12階建  
敷地面積：412.42m<sup>2</sup>  
延床面積：1,858.51m<sup>2</sup>  
賃貸可能戸数：33戸  
建築時期：平成16年2月

B-9 コート元浅草 Court Motoasakusa



Residential  
コンパクトタイプ  
Compact

所在地：東京都台東区元浅草  
四丁目8番10号  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数：13階建  
敷地面積：201.24m<sup>2</sup>  
延床面積：1,585.65m<sup>2</sup>  
賃貸可能戸数：44戸  
建築時期：平成17年1月

B-10 ストーリア等々力 Storia Todoroki



Residential  
コンパクトタイプ  
Compact

所在地：東京都世田谷区等々力五丁目30番16号  
構造：鉄筋コンクリート造アルミニウム板葺  
階数：地下1階付3階建  
敷地面積：999.98m<sup>2</sup>  
延床面積：1,437.35m<sup>2</sup>  
賃貸可能戸数：29戸  
建築時期：平成14年12月

B-12 クレールコート芦花公園 Clair Court Rokakouen



Residential  
コンパクトタイプ  
Compact

所在地：東京都世田谷区北烏山一丁目7番17号  
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数：3階建  
敷地面積：1,749.87m<sup>2</sup>  
延床面積：1,727.48m<sup>2</sup>  
賃貸可能戸数：29戸  
建築時期：平成10年8月

B-16 アブレスト原 Abreast Hara



Residential  
コンパクトタイプ  
Compact

所在地：愛知県名古屋市天白区  
原一丁目520番地1  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数：11階建  
敷地面積：397.17m<sup>2</sup>  
延床面積：1,563.47m<sup>2</sup>  
賃貸可能戸数：36戸  
建築時期：平成12年2月

B-17 アブレスト平針 Abreast Hirabari



Residential  
コンパクトタイプ  
Compact

所在地：愛知県名古屋市天白区  
平針四丁目1601番地  
構造：鉄筋コンクリート造  
陸屋根  
階数：7階建  
敷地面積：889.15m<sup>2</sup>  
延床面積：1,867.75m<sup>2</sup>  
賃貸可能戸数：34戸  
建築時期：平成12年3月



B-6 コート日本橋箱崎

Court Nihonbashi-Hakozaki



Residential

シングルタイプ  
Single

所在地：東京都中央区日本橋箱崎町38番1号  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：12階建  
 敷地面積：260.85m<sup>2</sup>  
 延床面積：1,727.96m<sup>2</sup>  
 賃貸可能戸数：60戸  
 建築時期：平成16年2月

B-8 エスコート横浜関内

S-court Yokohama-Kannai



Residential

シングルタイプ  
Single

所在地：神奈川県横浜市中区万代町三丁目5番地9  
 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：11階建  
 敷地面積：366.83m<sup>2</sup>  
 延床面積：1,738.71m<sup>2</sup>  
 賃貸可能戸数：72戸  
 建築時期：平成15年3月

B-13 ヒューマンハイム御徒町

Human Heim Okachimachi



Residential

シングルタイプ  
Single

所在地：東京都台東区台東二丁目28番4号  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：14階建  
 敷地面積：174.44m<sup>2</sup>  
 延床面積：1,444.25m<sup>2</sup>  
 賃貸可能戸数：50戸  
 建築時期：平成16年12月

B-14 コート新橋

Court Shinbashi



Residential

シングルタイプ  
Single

所在地：東京都港区新橋五丁目33番7号  
 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：6階建  
 敷地面積：303.58m<sup>2</sup>  
 延床面積：1,212.74m<sup>2</sup>  
 賃貸可能戸数：35戸  
 建築時期：平成9年12月

B-15 コート水天宮

Court Suitengu



Residential

シングルタイプ  
Single

所在地：東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目11番4号  
 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：7階建  
 敷地面積：243.79m<sup>2</sup>  
 延床面積：1,091.82m<sup>2</sup>  
 賃貸可能戸数：37戸  
 建築時期：平成15年7月

C-1 神南坂フレーム

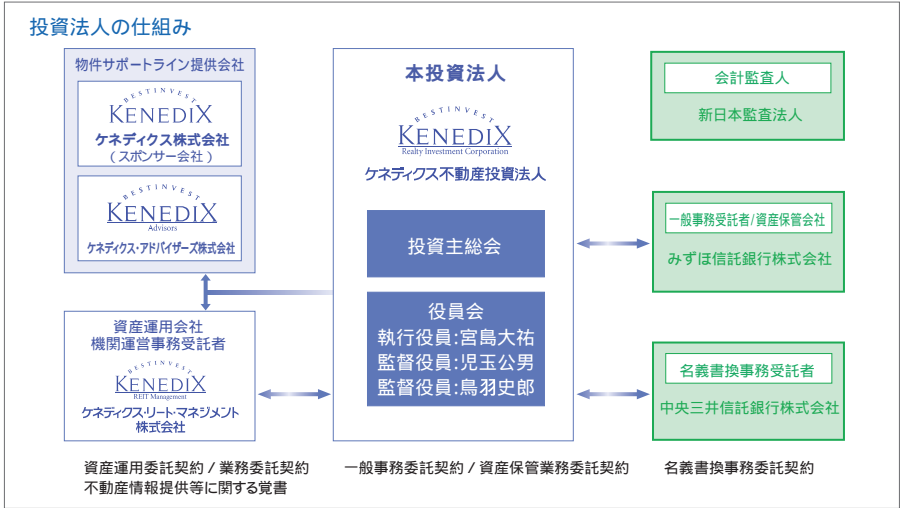
Jinnan-zaka Frame



Retail

所在地：東京都渋谷区神南一丁目18番2号  
 構造：鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下2階付7階建  
 敷地面積：1,240.51m<sup>2</sup>  
 延床面積：6,302.58m<sup>2</sup>  
 建築時期：平成17年3月

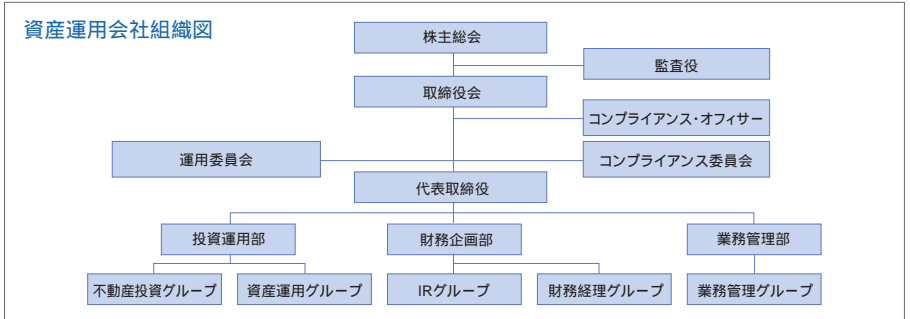
## ■ 投資法人の概要



## ■ 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



### ■ 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。

## 資産運用の概況

## 1. 投資法人の運用状況等の推移

期	単位	第1期
決算年月		平成17年10月
営業収益	百万円	1,196
(うち賃貸事業収益)	百万円	1,196
営業費用	百万円	606
(うち賃貸事業費用)	百万円	518
営業利益	百万円	589
経常利益	百万円	243
当期純利益 (a)	百万円	242
総資産額 (b)	百万円	77,325
有利子負債額 (c)	百万円	29,000
純資産額 (d)	百万円	44,527
出資総額	百万円	44,285
発行済投資口数 (e)	口	79,370
1口当たり純資産額 (d)/(e)	円	561,008
分配総額 (f)	百万円	242
1口当たり分配金額 (f)/(e)	円	3,052
(うち1口当たり利益分配金)	円	3,052
(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、2)	%	0.3(1.3)
自己資本利益率(年換算) (注2、3)	%	0.6(2.2)
期末自己資本比率 (d)/(b)	%	57.6
期末有利子負債比率 (c)/(b)	%	37.5
配当性向(注4)	(f)/(a)	99.9
<b>【その他参考情報】</b>		
投資物件数	件	31
総賃貸可能面積	㎡	81,298.67
期末稼働率	%	96.6
当期減価償却費	百万円	268
当期資本的支出額	百万円	47
賃貸NOI(Net Operating Income) (注5)	百万円	945
FFO(Funds from Operation) (注6)	百万円	510
1口当たりFFO (注7)	円	6,430

注1. 総資産経常利益率 = 経常利益 / 総資産額 × 100

なお、総資産額には第1期の実質的な運用開始日である平成17年8月1日と期末日時時点の平均値を用いています。

注2. 第1期の実質的な運用日数である92日(自平成17年8月1日 至平成17年10月31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 / 自己資本額 × 100

なお、自己資本額には第1期の実質的な運用開始日である平成17年8月1日と期末日時時点の平均値を用いています。

注4. 配当性向については小数点第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

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、ケネディクス・リート・マネジメント株式会社を設立企画人として、平成17年5月6日に出資金2億円（400口）で設立され、平成17年6月6日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長 第36号）。その後、本投資法人は、平成17年7月20日に公募による投資口の追加発行（75,000口）を実施し、翌日、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）。また、本投資法人は、平成17年8月16日に第三者割当による新投資口発行（3,970口）を実施しました。これらにより、当期末時点での発行済投資口数は79,370口となっています。

本投資法人は、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・セレクション）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経済は、企業収益の改善や設備投資の増加、個人消費の緩やかな増加が見られ、景気の踊り場を脱却し、回復が継続しました。

不動産市況については、平成17年7月1日時点の都道府県地価調査によると、全国平均では引き続き下落している地価も、住宅地、商業地ともに下落幅は縮小し、東京都区部においては、平成2年以来15年ぶりに全体で上昇となっているなど、下げ止まりの傾向が明らかになっています。この傾向は、東京都区部の近接地域にも広がり、大阪圏・名古屋圏の一部でも上昇や横ばいの地点が現れ、あるいは増加しました。

#### b. 運用実績

本投資法人は、新投資口発行及び投資口売出局目論見書（平成17年6月）に「取得予定資産」と記載された29物件（以下「当初取得資産」という。いずれも不動産信託の信託受益権。取得価格の合計61,083百万円）を平成17年8月1日に取得し、実質的な運用を開始しました。その後、2物件（取得価格の合計8,049百万円）を取得し、当期末現在で、合計31物件（取得価格の合計69,132百万円）を運用しています。なお、取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル54.6%、住宅27.5%、商業施設17.9%となっています。また、ポートフォリオの稼働率は、当期末時点で96.6%の水準であり、安定した運営管理を行っています。

本投資法人は、全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・手続き・窓口等を一元化することができ、迅速な対応や良質なサービス提供を図っています。

### (3) 資金調達の概要

本投資法人は、平成17年7月20日の公募による投資口の追加発行（75,000口）により、41,868百万円の資金を調達しました。また、平成17年8月1日に複数の適格機関投資家から総額230億円の借入を行い、同日当初取得資産29物件を取得しました。当該借入は、いずれも無担保・無保証での借入であり、本投資法人の投資方針や取得資産の内容に加え、資産運用会社の人材・マネジメントなどの点につき、各適格機関投資家から厚い信頼をいただけた結果と考えています。その後、本投資法人は、平成17年8月16日の第三者割当による新投資口発行（3,970口）により2,216百万円の資金を調達しました。また、追加物件取得にあたり60億円の借入を行っており、当期末時点での借入金残高は290億円（うち長期借入金190億円、短期借入金100億円）となっています。これらの借入のうち、長期借入金190億円については、今後の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。

#### (4) 業績及び分配の概要

前記の運用の結果、本投資法人は、第1期の実績として営業収益1,196百万円、営業利益589百万円、経常利益243百万円、当期純利益242百万円を計上しました。

分配金については、法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）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3,052円としました。

### 3. 増資等の状況

当期における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）

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（引受価額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第1期の最高・最低価格（取引値）は右記のとおりです。

期	第1期
決算年月	平成17年10月
最高	618,000円
最低	573,000円

### 4. 分配金等の実績

当期（第1期）の分配金は、1口当たり3,052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おります。

期	第1期
計算期間	自平成17年5月6日 至 平成17年10月31日
当期末処分利益総額	242,251千円
利益留保額	14千円
金銭の分配金総額	242,237千円
（1口当たり分配金）	（3,052円）
うち利益分配金総額	242,237千円
（1口当たり利益分配金）	（3,052円）
うち出資戻戻総額	千円
（1口当たり出資戻戻額）	（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、企業収益の改善や設備投資の増加に加え、個人消費の着実な回復を前提に、息の長い成長を続ける見込みがあるといわれています。一方で、原油価格の動向や海外経済の動向などの不透明な要因がある点に留意が必要であり、若干のプラス基調が予想される物価動向についても各種要因により下振れる可能性もあります。

このような経済環境における不動産市況は、平成17年度に観測された地価の下げ止まりや地価の上昇地点の増加などの傾向が継続するものと見込まれます。特に東京経済圏や人口集積の見込まれる地方中核都市においては、各種不動産ファンドによる積極的な物件取得の動きが継続し、物件取得競争が過度に激化する恐れがある反面、不動産取引がより一層活発化するメリットもあると考えられます。

#### (2) 運用方針及び対処すべき課題

##### a. 既存物件の運用戦略

本投資法人は、原則として、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する方針です。なお、資産運用会社では、既存物件の運用において以下のような活動を重ね、賃料水準や稼働率の維持・向上を目指します。

- ・ トイレやエントランス等の共用部分の改修・リニューアルによる物件競争力の向上
- ・ テナント満足度調査の導入によるテナントニーズの把握
- ・ 定期的な情報発信によるテナントとのコミュニケーションの強化
- ・ 賃貸仲介会社との良好な関係構築による賃貸営業力の強化

##### b. 新規物件の投資戦略

上記のような状況の中、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おいた投資方針を維持すると同時に、人口集積や世帯数の増加が見込める地域の住宅や、繁華性の高い地域の商業施設を中心とした投資を行います。これらの投資を実現するために、資産運用会社独自のネットワークに加え、ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社（以下その他ケネディクス株式会社の関連会社等と併せて「ケネディクス・グループ」といいます。）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推進していきます。

サポートラインにより、資産運用会社は、ケネディクス・グループが取扱う仲介案件、年金ファンド、私募ファンド、開発案件に係る不動産情報の提供を受けるとともに、これらについて優先的にまたは第三者に遅れることなく購入を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、このサポートラインの活用が、資産運用会社の物件取得活動において大きな役割を果たすものと考えています。

また、サポートラインのもうひとつの役割として、物件ウェアハウジング機能があります。これにより、資産運用会社の独自ネットワークに基づき取得を検討する物件が、本投資法人の投資基準との整合性や資金調達タイミング等の理由で売上の売却条件どおりには直ちに取得できない場合に、ケネディクス・グループに一時的に取得してもらうことができます。これらのウェアハウジング物件については、本投資法人にとって必要な処置や手続きが完了した段階で、ケネディクス・グループから本投資法人が優先的に購入できることになっています。

#### (3) 財務戦略

本投資法人は、今後の金利上昇に備え、長期借入金については引き続き金利ヘッジ等により金利の固定化を行います。また、リファイナンスリスクを低減するために返済期日を分散するとともに、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ます。

また、本投資法人は、将来的に投資法人債の発行により長期固定金利による資金調達を拡大するために、格付けの取得を検討します。

#### (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。

#### (参考情報)...売買契約締結資産概要

(a) 平成17年11月1日付で、以下の資産を取得しており、同日時点の概要は以下のとおりです。

物件の名称	ベルモードビル（オフィスビル）	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
所在地（住居表示）	東京都千代田区麹町三丁目3番地4	
用途	事務所、店舗	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建	
面積	土地	612.17㎡
	建物	5,323.81㎡
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期	平成6年5月17日	
施工会社	清水建設株式会社	
地震PML値	4.94%（株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント）	
取得価格	5,950,000,000円	

(b) 平成17年12月8日付で、以下の資産を取得しており、同日時点の概要は以下の通りです。

物件の名称	びなす ひばりが丘（住宅）	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
所在地（住居表示）	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	
用途	共同住宅	
物件タイプ	ファミリータイプ	
構造	①鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 ②鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 ③鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	
面積	土地	8,595.00㎡
	建物	14,976.25㎡
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期	平成元年3月13日	
施工会社	清水建設株式会社	
地震PML値	6.48%（株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント）	
取得価格	1,800,000,000円	

(c) 平成17年12月9日付で、以下の資産の取得に関して契約を締結しており、平成18年5月20日を期限とした取得を予定しております。契約締結日現在における取得予定物件の概要は以下の通りです。

物件の名称	(仮称)コレクション東桜(住宅)	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市東区東桜一丁目5番21号	
用途	住居、店舗	
物件タイプ	コンパクトタイプ	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造14階建	
面積	土地	462.52㎡
	建物	3,284.54㎡
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工予定日	平成18年3月20日	
施工会社	佐藤工業株式会社	
建築確認(建物)	平成16年12月10日 H16確認サービス第S423-1491号	
地震PML値	12.20%(株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント)	
取得予定価格	1,264,000,000円	

## 投資法人の概況

### 1. 出資の状況

期	第1期
決算年月	平成17年10月31日現在
発行する投資口の総数	2,000,000口
発行済投資口の総数	79,370口
出資総額	44,285百万円
投資主数	7,135人

## 2. 主要な投資主

平成17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	10,495	13.22
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	5,678	7.15
ケネディクス株式会社	東京都港区新橋二丁目2番9号	3,970	5.00
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	2,705	3.40
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	2,665	3.35
ルクセンブルグオフショアジャスディック レンディング アカウト	東京都中央区日本橋兜町6番7号	2,249	2.83
宗教法人妙道会教団	大阪府大阪市天王寺区松ヶ鼻町4-34	2,000	2.51
株式会社南都銀行	奈良県奈良市橋本町16番地	1,963	2.47
エアアイーインシュアランスカンパニー オーアルディー4 レンディング	東京都品川区東品川二丁目3番14号	1,500	1.88
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	1,485	1.87
合計		34,710	43.73

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

## 3. 執行役員及び監督役員

平成17年10月31日現在における執行役員及び監督役員は以下のとおりです。

区分	氏名	主な兼職等
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
	児玉公男	半蔵門総合法律事務所 弁護士
監督役員	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

注1. 執行役員は、平成17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. 宮島大祐は、資産運用会社であるケネディクス・リート・マネジメント株式会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼任していますが、投信法第13条に基づき、平成17年4月18日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

## 4. 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

平成17年10月31日現在における委託業者等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
投資信託委託業者(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
一般事務受託会社(名義書換等)	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託会社(経理事務等)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託会社(機関の運営)	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社

## 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1期 (平成17年10月31日現在)	
			保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	31,237	40.4
		地方経済圏	7,207	9.3
	オフィスビル 小計		38,444	49.7
	住宅	東京経済圏	18,832	24.4
		地方経済圏	899	1.2
	住宅 小計		19,732	25.5
	商業施設	東京経済圏	12,734	16.5
		商業施設 小計	12,734	16.5
信託不動産合計			70,911	91.7
預金・その他の資産			6,413	8.3
資産総額			77,325	100.0

注. 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっております。

### 2. 主要な保有資産

平成17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	神南坂フレーム	10,160	4,670.87	4,670.87	100.0	13.9	商業施設
A-1	日本橋313ビル	6,025	5,901.12	5,901.12	100.0	10.1	オフィスビル
A-12	ポルタス・センタービル	5,744	11,520.47	11,520.47	100.0	6.1	オフィスビル
A-2	相互平河町ビル	5,260	4,440.06	4,440.06	100.0	7.5	オフィスビル
A-3	東茅場町有楽ビル	4,527	4,413.17	3,817.27	86.5	7.1	オフィスビル
A-4	ノワール八丁堀	3,722	3,325.04	3,096.28	93.1	5.0	オフィスビル
B-1	ストーリーア白金	3,242	3,617.32	3,440.13	95.1	4.5	住宅
C-2	代々木Mビル	2,574	1,189.30	1,035.60	87.1	0.8	商業施設
A-5	K&Y BLD.(サザンプラザ)	2,561	4,391.37	4,183.98	95.3	4.0	オフィスビル
B-2	トレディカーサ南青山	2,521	1,680.79	1,602.49	95.3	2.3	住宅
合計		46,339	45,149.51	43,708.27	96.8	61.3	-



### 3. 不動産等組入資産明細

平成17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-1	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	5,960	6,025
		A-2	相互平河町ビル	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	4,440.06	5,210	5,260
		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	4,600	4,527
		A-4	ノワール八丁堀	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	3,680	3,722
		A-5	K&Y BLD(サザンプラザ)	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	2,570	2,561
		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	2,500	2,501
		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	2,450	2,314
		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	1,950	1,959
		A-9	NNK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	1,690	1,645
		A-10	小石川吉田ビル	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	718	720
	地方経済圏	A-12	ポルトス・センタービル	大阪府堺市戎島町四丁45番1号	不動産信託受益権	11,520.47	5,570	5,744
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	1,470	1,462	
オフィスビル 小計						48,219.77	38,368	38,444
住宅	東京経済圏	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	3,250	3,242
		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	2,460	2,521
		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	1,260	1,301
		B-4	アパートメント元麻布	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	1,210	1,251
		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	1,190	1,230
		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	1,170	1,189
		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	1,090	1,156
		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	947	997
		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	869	927
		B-10	ストーリーア等々力	東京都世田谷区等々力五丁目30番16号	不動産信託受益権	1,434.86	840	909
		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	878	905
		B-12	クレールコート芦花公園	東京都世田谷区北鳥山一丁目7番17号	不動産信託受益権	1,621.06	839	862
		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	839	868
		B-14	コート新橋	東京都港区新橋五丁目33番7号	不動産信託受益権	939.60	752	774
		地方経済圏	B-15	コート水天宮	東京都中央区日本橋蛸船町二丁目11番4号	不動産信託受益権	933.03	654
	B-16		アプレスト原	愛知県名古屋市中区天白区原一丁目520番地1	不動産信託受益権	1,436.33	451	468
			B-17	アプレスト平針	愛知県名古屋市中区天白区平針四丁目1601番地	不動産信託受益権	1,701.68	414
住宅 小計						27,218.73	19,113	19,732
商業施設	東京経済圏	C-1	神南坂フレーム	東京都渋谷区神南一丁目18番2号	不動産信託受益権	4,670.87	10,800	10,160
		C-2	代々木Mビル	東京都渋谷区代々木一丁目38番5号	不動産信託受益権	1,189.30	2,480	2,574
	商業施設 小計						5,860.17	13,280
合計						81,298.67	70,761	70,911

## II. 資産運用報告書

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1期(自平成17年5月6日 至平成17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 (%)
オフィスビル	東京 経済圏	A-1	日本橋313ビル	7	100.0	120	10.1
		A-2	相互平河町ビル	21	100.0	89	7.5
		A-3	東茅場町有楽ビル	5	86.5	84	7.1
		A-4	ノワール八丁堀	5	93.1	59	5.0
		A-5	K&Y BLD.(サザンプラザ)	22	95.3	48	4.0
		A-6	原宿FFビル	3	100.0	58	4.9
		A-7	FIK南青山ビル	5	100.0	43	3.6
		A-8	神田木原ビル	9	100.0	36	3.0
		A-9	NNKビル	1	100.0	36	3.0
		A-10	小石川吉田ビル	5	100.0	18	1.6
	地方 経済圏	A-12	ボルタス・センタービル	36	100.0	72	6.1
A-11		博多駅前第2ビル	36	88.0	37	3.2	
		オフィスビル 小計	154	96.9	705	59.0	
住宅	東京 経済圏	B-1	ストーリーア白金	45	95.1	53	4.5
		B-2	トレディカーサ南青山	18	95.3	28	2.3
		B-3	コート目白	19	100.0	22	1.9
		B-4	アパートメンツ元麻布	20	94.2	18	1.5
		B-5	アパートメンツ若松河田	31	97.8	18	1.6
		B-6	コート日本橋箱崎	52	91.0	19	1.6
		B-7	サイド田園調布	32	100.0	19	1.7
		B-8	エスコート横浜関内Ⅱ	67	94.7	19	1.7
		B-9	コート元浅草	42	100.0	14	1.2
		B-10	ストーリー等々力	26	87.9	12	1.0
		B-11	ブルーム表参道	5	82.8	11	1.0
		B-12	クレールコート芦花公園	29	100.0	15	1.3
		B-13	ヒューマンハイム御徒町	9	100.0	14	1.2
		B-14	コート新橋	2	100.0	13	1.1
		B-15	コート水天宮	34	89.1	11	1.0
	地方 経済圏	B-16	アプレスト原	31	91.3	11	0.9
		B-17	アプレスト平針	32	96.9	10	0.8
		住宅 小計	488	95.7	314	26.3	
商業施設	東京 経済圏	C-1	神南坂フレーム	11	100.0	166	13.9
		C-2	代々木Mビル	9	87.1	9	0.8
			商業施設 小計	20	97.4	176	14.7
		合計	656	96.6	1,196	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、株式会社谷澤総合鑑定所、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調査報告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。小計欄及び合計欄には、複数の物件に重複するエンドテナントを調整した後の数を記載しています。

#### 4. 特定取引の契約額等及び時価

平成17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	22,500	22,500	108
合 計		22,500	22,500	108

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. 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

#### 5. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記3.不動産等組入資産明細に一括して記載しており、平成17年10月31日現在同欄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信託受益権に係わる信託不動産に関し、平成18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
日本橋313ビル （東京都中央区）	個別空調化工事ほか 共用部更新・改修等	自平成17年11月 至平成18年4月	229	-	-
博多駅前第2ビル （福岡県福岡市）	トイレ改修工事ほか 共用部更新・改修等	同上	37	-	-
代々木Mビル （東京都渋谷区）	外部塗装、防水工事ほか 共用部更新・補修等	同上	28	-	-
神南坂フレーム （東京都渋谷区）	エントランスリニュー アルほか共用部更新等	同上	26	-	-
相互平河町ビル （東京都千代田区）	外壁メンテナンス・コイル 交換ほか共用部改修等	同上	18	-	-
サイド田園調布 （東京都大田区）	エントランスリニュー アルほか共用部改修等	同上	18	-	-
東茅場町有楽ビル （東京都中央区）	内外装・設備更新ほか 共用部更新等	同上	17	-	-

## 2. 期中の資本的支出

当期中に行った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47百万円であり、当期費用に区分された修繕費21百万円と合わせ、合計68百万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	資本的支出の金額 (百万円)
相互平河町ビル (東京都千代田区)	監視カメラ設置、メールボックス 改修、温水洗浄トイレ設置工事等	自平成17年9月 至平成17年10月	9
博多駅前第2ビル (福岡県福岡市)	基準階共用部改修、 リフレッシュルーム設置工事等	自平成17年9月 至平成17年10月	7
K&Y BLD(サザンプラザ) (東京都中野区)	専有部改修、 エントランス案内板設置工事等	自平成17年9月 至平成17年10月	5
その他			24
ポートフォリオ全体			47

## 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
前期末積立金残高	-
当期積立額	92
当期積立金取崩額	-
次期繰越額	92

## 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1期
(a) 資産運用報酬	56,239
(b) 資産保管委託報酬	1,272
(c) 一般事務委託報酬	11,109
(d) 役員報酬	5,352
(e) その他営業費用	13,318
合計	87,291

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1期179,030千円あります。

### 2. 借入状況

平成17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	借入先	借入日	前期末	当期末	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要
			残高 (百万円)	残高 (百万円)					
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成17年8月1日	-	2,000	0.39000	平成18年7月31日	期限一括 (注2)	無担保 無保証	
	株式会社東京三菱銀行		-	1,000					
	株式会社りそな銀行		-	500					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年9月21日	-	500	0.32266	平成18年9月20日			
	中央三井信託銀行株式会社		-	3,000					
	株式会社三井住友銀行		-	1,000					
	株式会社あおぞら銀行		-	1,000					
株式会社りそな銀行	-	1,000							
小計		-	10,000						
長期借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年8月1日	-	2,700	0.86875	平成20年7月31日	期限一括 (注2)	無担保 無保証	
	農林中央金庫		-	2,500					
	株式会社千葉銀行		-	1,200					
	中央三井信託銀行株式会社		-	1,000					
	株式会社三井住友銀行		-	1,000					
	株式会社東京三菱銀行	平成17年8月1日	-	800	1.28750	平成22年7月31日			
	株式会社りそな銀行		-	300					
	中央三井信託銀行株式会社		-	3,750					
	株式会社三井住友銀行		-	3,750					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		-	1,500					
株式会社りそな銀行	-	500							
小計		-	19,000						
合計		-	29,000						

注1. 平均利率は、期中加重平均金利を表示しております。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おります。

注2. 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金等です。

### 3. 投資法人債

平成17年10月31日現在において、本投資法人が発行する投資法人債はありません。

## ■ 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-1	日本橋313ビル	平成17年8月1日	5,940	-	-	-	-
		A-2	相互平河町ビル	平成17年8月1日	5,180	-	-	-	-
		A-3	東茅場町有楽ビル	平成17年8月1日	4,450	-	-	-	-
		A-4	ノワール八丁堀	平成17年8月1日	3,680	-	-	-	-
		A-5	K&Y BLD(サザンプラザ)	平成17年8月1日	2,533	-	-	-	-
		A-6	原宿FFビル	平成17年8月1日	2,450	-	-	-	-
		A-7	FIK南青山ビル	平成17年8月1日	2,270	-	-	-	-
		A-8	神田木原ビル	平成17年8月1日	1,950	-	-	-	-
		A-9	NNKビル	平成17年8月1日	1,610	-	-	-	-
		A-10	小石川吉田ビル	平成17年8月1日	704	-	-	-	-
	地方経済圏	A-12	ポルタス・センタービル	平成17年9月21日	5,570	-	-	-	-
A-11		博多駅前第2ビル	平成17年8月1日	1,430	-	-	-	-	
			オフィスビル 小計		37,767	-	-	-	-
住宅	東京経済圏	B-1	ストーリーア白金	平成17年8月1日	3,150	-	-	-	-
		B-2	トレディカーサ南青山	平成17年8月1日	2,460	-	-	-	-
		B-3	コート目白	平成17年8月1日	1,250	-	-	-	-
		B-4	アパートメンツ元麻布	平成17年8月1日	1,210	-	-	-	-
		B-5	アパートメンツ若松河田	平成17年8月1日	1,180	-	-	-	-
		B-6	コート日本橋箱崎	平成17年8月1日	1,130	-	-	-	-
		B-7	サイド田園調布	平成17年8月1日	1,110	-	-	-	-
		B-8	エスコート横浜関内Ⅱ	平成17年8月1日	945	-	-	-	-
		B-9	コート元浅草	平成17年8月1日	880	-	-	-	-
		B-10	ストーリー等々力	平成17年8月1日	877	-	-	-	-
		B-11	ブルーム表参道	平成17年8月1日	875	-	-	-	-
		B-12	クレールコート芦花公園	平成17年8月1日	831	-	-	-	-
		B-13	ヒューマンハイム御徒町	平成17年8月1日	830	-	-	-	-
		B-14	コート新橋	平成17年8月1日	748	-	-	-	-
		B-15	コート水天宮	平成17年8月1日	659	-	-	-	-
	地方経済圏	B-16	アプレスト原	平成17年8月1日	444	-	-	-	-
		B-17	アプレスト平針	平成17年8月1日	407	-	-	-	-
			住宅 小計		18,986	-	-	-	-
商業施設	東京経済圏	C-1	神南坂フレーム	平成17年8月1日	9,900	-	-	-	-
		C-2	代々木Mビル	平成17年9月30日	2,479	-	-	-	-
			商業施設 小計		12,379	-	-	-	-
			合計		69,132	-	-	-	-

注. 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（信託受益権譲渡契約書等に記載された譲渡金額）を記載しています。

### 2. その他の資産の売買状況等

前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あります。

### 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			
				資産の種類	取得年月日	取得価額 (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-1	日本橋313ビル	不動産信託受益権	平成17年8月1日	5,940	5,960
		A-2	相互平河町ビル	不動産信託受益権	平成17年8月1日	5,180	5,180
		A-3	東茅場町有楽ビル	不動産信託受益権	平成17年8月1日	4,450	4,450
		A-4	ノワール八丁堀	不動産信託受益権	平成17年8月1日	3,680	3,680
		A-5	K&Y BLD(サザンプラザ)	不動産信託受益権	平成17年8月1日	2,533	2,600
		A-6	原宿FFビル	不動産信託受益権	平成17年8月1日	2,450	2,450
		A-7	FIK南青山ビル	不動産信託受益権	平成17年8月1日	2,270	2,270
		A-8	神田木原ビル	不動産信託受益権	平成17年8月1日	1,950	1,900
		A-9	NNKビル	不動産信託受益権	平成17年8月1日	1,610	1,610
	地方 経済圏	A-10	小石川吉田ビル	不動産信託受益権	平成17年8月1日	704	704
		A-12	ポルトス・センタービル	不動産信託受益権	平成17年9月21日	5,570	5,570
		A-11	博多駅前第2ビル	不動産信託受益権	平成17年8月1日	1,430	1,430
		オフィスビル 小計				37,767	37,804
住宅	東京 経済圏	B-1	ストーリーア白金	不動産信託受益権	平成17年8月1日	3,150	3,150
		B-2	トレディカーサ南青山	不動産信託受益権	平成17年8月1日	2,460	2,460
		B-3	コート目白	不動産信託受益権	平成17年8月1日	1,250	1,250
		B-4	アパートメンツ元麻布	不動産信託受益権	平成17年8月1日	1,210	1,210
		B-5	アパートメンツ若松河田	不動産信託受益権	平成17年8月1日	1,180	1,180
		B-6	コート日本橋箱崎	不動産信託受益権	平成17年8月1日	1,130	1,130
		B-7	サイド田園調布	不動産信託受益権	平成17年8月1日	1,110	1,110
		B-8	エスコート横浜関内Ⅱ	不動産信託受益権	平成17年8月1日	945	945
		B-9	コート元浅草	不動産信託受益権	平成17年8月1日	880	880
		B-10	ストーリー等々力	不動産信託受益権	平成17年8月1日	877	877
		B-11	ブルーム表参道	不動産信託受益権	平成17年8月1日	875	875
		B-12	クレールコート芦花公園	不動産信託受益権	平成17年8月1日	831	831
		B-13	ヒューマンハイム御徒町	不動産信託受益権	平成17年8月1日	830	830
		B-14	コート新橋	不動産信託受益権	平成17年8月1日	748	748
	地方 経済圏	B-15	コート水天宮	不動産信託受益権	平成17年8月1日	659	659
		B-16	アプレスト原	不動産信託受益権	平成17年8月1日	444	444
		B-17	アプレスト平針	不動産信託受益権	平成17年8月1日	407	407
		住宅 小計				18,986	18,986
商業施設	東京 経済圏	C-1	神南坂フレーム	不動産信託受益権	平成17年8月1日	9,900	10,300
		C-2	代々木Mビル	不動産信託受益権	平成17年9月30日	2,479	2,480
		商業施設 小計				12,379	12,780
		合計				69,132	69,570

注1. 上記の特定資産の価格調査は、資産の取得時に、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（信託受益権譲渡契約書等に記載された譲渡金額）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、前記「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17年5月6日から平成17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4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ことについて調査を委託しています。

## 4. 利害関係人等との取引状況等

### (1) 取引状況

区 分	売買金額等	
	買付額等 (百万円)	売付額等 (百万円)
総 額	69,132	-
	うち利害関係人等からの買付額	うち利害関係人等への売付額
	4,483	-
利害関係人等との取引状況の内訳		
有限会社ケイディーエクス・ワン	4,483	-

### (2) 支払手数料等

支払手数料総額	1,219,326千円
うち利害関係人等への支払手数料等の金額	894,936千円(73.4%)
利害関係人等への支払手数料等の内訳	
【ケネディクス株式会社】	
信託受益権購入媒介手数料	786,890千円(64.5%)
小 計	786,890千円(64.5%)
【ケネディクス・アドバイザーズ株式会社】	
賃貸管理業務報酬	43,711千円 (3.6%)
管理移管報酬	62,000千円 (5.1%)
工事監理報酬	2,334千円 (0.2%)
小 計	108,046千円 (8.9%)
合 計	894,936千円(73.4%)

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20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投資信託委託業者の利害関係人等をいい、当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある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、有限会社ケイディーエクス・ワンについて、上記のとおり記載しております。

## 5. 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

資産運用会社は、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（出資）及び損益の状況等

資産、負債、元本（出資）及び損益の状況につきましては、Ⅲ. 貸借対照表及びⅣ. 損益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17年5月6日	資産運用委託契約締結の件	本投資法人の資産運用を、ケネディクス・リート・マネジメント株式会社に委託しました。
	一般事務委託契約締結の件	本投資法人の経理等に係る事務を、みずほ信託銀行株式会社に委託しました。
	名義書換事務委託契約締結の件	本投資法人の名義書換等に係る事務を、中央三井信託銀行株式会社に委託しました。
	資産保管業務委託契約締結の件	本投資法人の資産保管に係る業務を、みずほ信託銀行株式会社に委託しました。
	業務委託契約締結の件	本投資法人の機関の運営に関する事務を、ケネディクス・リート・マネジメント株式会社に委託しました。
平成17年6月10日	資産運用委託契約一部変更の件	平成17年5月6日に締結された資産運用委託契約につき、字句の訂正を行いました。
平成17年7月11日	新投資口引受契約に係る新投資口買取契約証書承認の件	平成17年6月20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（UBS証券会社他6社（注））に本投資口の募集に関する事務を委託しました。

注. 野村證券株式会社、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、みずほ証券株式会社、三菱証券株式会社、水戸証券株式会社

### 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おります。

### Ⅲ. 貸借対照表

科 目	期 別	当 期 (平成17年10月31日現在)	
		金 額 (千円)	構成比 (%)
資産の部			
Ⅰ 流動資産			
現金及び預金		692,405	
信託現金及び信託預金		4,483,344	
営業未収入金		94,432	
前払費用		30,881	
未収消費税等		910,190	
その他流動資産		3,855	
流動資産合計		6,215,109	8.0
Ⅱ 固定資産			
1. 有形固定資産			
信託建物	25,336,498		
減価償却累計額	240,043	25,096,454	
信託構築物	146,613		
減価償却累計額	5,725	140,887	
信託機械及び装置	373,722		
減価償却累計額	9,545	364,177	
信託工具器具及び備品	592,487		
減価償却累計額	12,845	579,642	
信託土地		44,730,357	
有形固定資産合計		70,911,519	91.7
2. 投資その他の資産			
差入敷金保証金		10,000	
長期前払費用		34,498	
デリバティブ資産		108,540	
投資その他の資産合計		153,039	0.2
固定資産合計		71,064,559	91.9
Ⅲ 繰延資産			
創業費		45,807	
繰延資産合計		45,807	0.1
資産合計		77,325,476	100.0

科 目	期 別	当 期 (平成17年10月31日現在)	
		金 額 (千円)	構 成 比 (%)
負債の部			
Ⅰ 流動負債			
営業未払金		192,993	
短期借入金		10,000,000	
未払金		67,406	
未払費用		659	
未払法人税等		854	
前受金		380,244	
預り金		71,142	
流動負債合計		10,713,301	13.8
Ⅱ 固定負債			
長期借入金		19,000,000	
信託預り敷金保証金		2,976,380	
繰延ヘッジ利益		108,540	
固定負債合計		22,084,921	28.6
負債合計		32,798,222	42.4
出資の部	3		
Ⅰ 出資総額			
出資総額	1	44,285,002	57.3
Ⅱ 剰余金			
当期末処分利益		242,251	
剰余金合計		242,251	0.3
出資合計		44,527,253	57.6
負債・出資合計		77,325,476	100.0

科 目	期 別	当 期 (自平成17年5月6日 至平成17年10月31日)	
		金 額 (千円)	百分比 (%)
経常損益の部			
Ⅰ 営業損益の部			
1. 営業収益			
賃貸事業収入	1	1,067,649	
その他賃貸事業収入	1	128,378	
			100.0
2. 営業費用			
賃貸事業費用	1	518,874	
資産運用報酬		56,239	
役員報酬		5,352	
資産保管委託報酬		1,272	
一般事務委託報酬		11,109	
その他営業費用		13,318	
			50.7
営業利益			49.3
589,860			
Ⅱ 営業外損益の部			
1. 営業外収益			
受取利息		17	
			0.0
2. 営業外費用			
支払利息		57,741	
融資関連費用		85,495	
新投資口発行費		66,675	
投資口公開関連費用		124,977	
創業費償却		5,089	
その他営業外費用		6,806	
			29.0
346,786			
経常利益			20.3
243,091			
税引前当期純利益			20.3
243,091			
法人税、住民税及び事業税		857	
法人税等調整額		17	0.1
840			
当期純利益			20.2
242,251			
前期繰越利益			-
242,251			
当期末処分利益			

〔重要な会計方針〕

期 別	当 期 (自平成17年5月6日 至平成17年10月31日)								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産 定額法を採用しております。 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。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～46年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2～13年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3～15年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>②長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	信託建物	2～46年	信託構築物	2～13年	信託機械及び装置	3～15年	信託工具器具及び備品	3～15年
信託建物	2～46年								
信託構築物	2～13年								
信託機械及び装置	3～15年								
信託工具器具及び備品	3～15年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>①創業費 5年間で均等額を償却しております。</p> <p>②新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成17年7月20日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」という。)によっております。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成17年7月20日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、1,631,250千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「従来方式」という。)による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、1,631,250千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>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おります。 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おります。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121,190千円です。</p>								

期 別 項 目	当 期 (自平成17年5月6日) (至平成17年10月31日)
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>(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</p> <p>(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おります。</p> <p>(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おります。</p>
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 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おります。 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おります。</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固定資産の減損に係る会計基準 固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書(企業会計審議会(平成14年8月9日))及び固定資産の減損に係る会計基準の適用指針(企業会計基準適用指針第6号(平成15年10月31日))が平成17年4月1日以後開始する事業年度から適用されることに伴い、これを適用しております。これによる損益に与える影響はありません。</p> <p>③消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。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おります。</p>

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

当 期 (平成17年10月31日現在)	
1. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	
発行する投資口の総数	2,000,000口
発行済投資口数	79,370口
2. 投資口1口当たりの純資産額	561,008円
3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額	50,000千円

(損益計算書関係)

当 期 (自平成17年5月6日 至平成17年10月31日)	
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	
賃貸事業収入	
賃料収入	930,805
共益費収入	136,843
計	<u>1,067,649</u>
その他賃貸事業収入	
駐車場収入	30,728
水道光熱費収入	76,388
その他収入	21,261
計	<u>128,378</u>
不動産賃貸事業収益合計	<u>1,196,027</u>
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理委託費	124,552
水道光熱費	68,783
修繕費	21,806
保険料	2,602
信託報酬	9,321
その他賃貸事業費用	23,645
減価償却費	268,160
不動産賃貸事業費用合計	<u>518,874</u>
C. 不動産賃貸事業損益(A - B)	<u>677,152</u>



( 税効果会計関係 )

当 期  
( 自平成17年5月6日 )  
( 至平成17年10月31日 )

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債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

17

繰延税金資産合計

17

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

39.25

その他

0.20

税効果会計適用後の法人税等の負担率

0.34

( 重要な後発事象 )

当 期  
( 自平成17年5月6日 )  
( 至平成17年10月31日 )

該当事項はありません。

(単位：円)

期 別	当 期
項 目	(自平成17年5月6日 至平成17年10月31日)
I 当期末処分利益	242,251,377
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	242,237,240 (3,052)
III 次期繰越利益	14,137
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第32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79,370口の整数倍数の最大値となる242,237,240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32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17年12月14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  
業務執行社員 公認会計士

斎藤一昭 

指定社員  
業務執行社員 公認会計士

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129条第4項の規定に基づき、ケネディクス不動産投資法人の平成17年5月6日から平成17年10月31日までの第1期決算期の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告書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、資産運用報告書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。この計算書類及び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及び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及び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及び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。

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

- (1) 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び規約に従い投資法人の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認める。
- (2) 資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）は、法令及び規約に従い投資法人の状況を正しく示しているものと認める。
- (3) 金銭の分配に係る計算書は、法令及び規約に適合しているものと認める。
- (4) 附属明細書（会計に関する部分に限る。）について、投資信託及び投資法人に関する法律の規定により指摘すべき事項はない。

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

科 目	当 期
	(自平成17年5月6日 至平成17年10月31日)
	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	243,091
減価償却費	268,160
長期前払費用償却額	2,181
受取利息	17
支払利息	57,741
創業費償却	5,089
営業未収入金の増加・減少額	94,432
未収消費税等の増加・減少額	910,190
前払費用の増加・減少額	30,881
営業未払金の増加・減少額	192,993
未払金の増加・減少額	67,406
前受金の増加・減少額	380,244
預り金の増加・減少額	71,142
創業費の支払額	50,896
長期前払費用の支払額	36,680
その他	3,841
小 計	161,111
利息の受取額	17
利息の支払額	57,081
営業活動によるキャッシュ・フロー	104,047
2. 投資活動によるキャッシュ・フロー	
信託有形固定資産の取得による支出	71,179,680
差入敷金保証金の支出	10,000
信託預り敷金保証金の支出	31,862
信託預り敷金保証金の収入	3,008,243
使途制限付信託預金の預入による支出	884,939
投資活動によるキャッシュ・フロー	69,098,239
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	10,000,000
長期借入金の借入による収入	19,000,000
投資口の発行による収入	44,285,002
財務活動によるキャッシュ・フロー	73,285,002
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	4,290,810
5. 現金及び現金同等物の期首残高	-
6. 現金及び現金同等物の期末残高	4,290,810

(重要な会計方針)(参考情報)

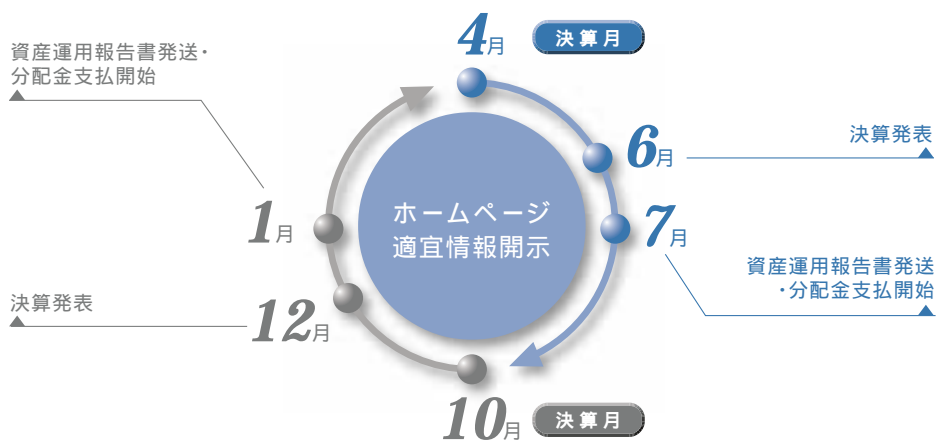
期 別	当 期 (自平成17年5月6日 至平成17年10月31日)
項 目	
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託預金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3カ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項)(参考情報)

当 期 (自平成17年5月6日 至平成17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	(平成17年10月31日)
現金及び預金	692,405千円
信託現金及び信託預金	4,483,344
使途制限付信託預金(注)	884,939
現金及び現金同等物	<u>4,290,810千円</u>

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あります。

## 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	あらかじめ公告して定めた日
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。)
上場証券取引所	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
名義書換事務受託者	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「郵便振替支払通知書」をお近くの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、「郵便振替支払通知書」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。

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。

日付	内容
2024.03.29	新築分譲物件の概要
2024.03.29	新築分譲物件の概要
2024.03.29	新築分譲物件の概要
2024.03.29	新築分譲物件の概要
2024.03.29	新築分譲物件の概要
2024.03.29	新築分譲物件の概要
2024.03.29	新築分譲物件の概要
2024.03.29	新築分譲物件の概要
2024.03.29	新築分譲物件の概要
2024.03.29	新築分譲物件の概要

### 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

▲ 英語ページもご用意しております。  
 As an additional service, we have prepared an English Website.





# Memo

---

A series of horizontal dotted lines for writing.

