

第 **8** 期

決算・運用状況のご報告  
(資産運用報告)

自平成20年11月1日 至平成21年4月30日



東京 経済 圏  
中規模  
オフィス 

ケネディクス不動産投資法人

東京都港区新橋二丁目2番9号 <http://www.kdx-reit.com/>



# 数字で見る第8期の概況 (平成21年4月30日時点)

## 1口当たり分配金

# 12,172円

優良なポートフォリオを構築するための取得資金の確保を目的として、第8期中に行ったオフィスビル2物件の譲渡に伴い売却損が発生したことなどにより、1口当たり分配金は12,172円となりました。

## 資産規模

# 2,189億円

本投資法人が保有する資産の取得価格の総額です。本投資法人は、上場以来順調に資産規模を拡大してきました。現段階では財務面の安定性を考え無理な拡大は行わないこととしていますが、物件の入替を中心とした物件取得などによりポートフォリオの最適化を図ります。

## 東京経済圏の中規模オフィスビル中心

# 85.2%

オフィスビルにおける東京経済圏への投資比率です。東京経済圏の中規模オフィスビルを中心とした投資戦略で、今後も更なる優良なポートフォリオ構築を目指します。

(注) ケネディクス不動産投資法人を以下「本投資法人」、ケネディクス・リート・マネジメント株式会社を以下「本資産運用会社」といいます。

## 有利子負債比率

# 41.4%

有利子負債比率は、総資産に対する有利子負債の比率です。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ことにより、保守的なレバレッジ方針を堅持します。また、有利子負債比率を更に引き下げることも重要だと考えています。

## 稼働率

# 95.7%

第8期の早い段階から無理な増賃交渉を避け、テナントとのリレーションシップを重視した運用を行うなど、柔軟かつ機能的なリーシング活動に取り組むことにより、本投資法人は安定的な稼働率を維持しています。

## オフィスビルにおける入居テナント数

# 約600テナント

本投資法人の中規模オフィスビルを中心としたポートフォリオでは、中規模ならではのテナント特性により、テナント・業種の分散が図られており、少数のテナントや特定の業種に依存していないことから、テナントの退去・倒産等に伴うリスクが分散・抑制されているといえます。



# 東京経済圏の 中規模オフィスビルを中心とした投資

経済活動が高密度に集積し、  
高いテナント需要と幅広いストックがある  
東京経済圏の中規模オフィスビルへ。

中規模オフィスビルは、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水準にあることから、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が特徴です。

東京経済圏は、平成18年の東京都の調査によると、「東京都にある事業所のうち93%が29名以下の事業所」という結果にあるように、中規模オフィスビルのテナントが非常に多い地域です。

本資産運用会社は、これまで東京経済圏の中規模オフィスビルにおける経験と実績を積み上げており、競争力のある物件を見極める能力と賃貸・管理面での機敏な運営能力を有しています。

日本経済を支える  
良質なビジネスエリア

厚いテナント層と  
業種分散

幅広いストックと  
優良物件

東京経済圏  
中規模オフィスビル

# BESTINVEST KENEDIX REIT Management

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

## ごあいさつ

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。お蔭さまをもちまして、本投資法人は、この度第8期（平成21年4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。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。

## 決算ハイライト

	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
営業収益(百万円)	1,196	2,871	5,288	5,778	7,208	8,582	8,456	8,204
営業利益(百万円)	589	1,343	2,565	2,686	3,470	4,065	4,144	3,463
経常利益(百万円)	243	1,103	2,125	2,148	2,793	3,343	3,124	2,435
当期純利益(百万円)	242	1,101	2,124	2,148	2,792	3,342	3,123	2,434
1口当たり分配金(円)	3,052	13,884	13,529	13,682	13,960	16,711	15,618	12,172

## 財務状況

	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
総資産額(百万円)	77,325	92,053	160,314	188,400	213,763	230,520	239,648	238,745
純資産額(百万円)	44,527	45,387	90,933	90,877	127,761	128,314	128,087	127,398
自己資本比率(%)	57.6	49.3	56.7	48.2	59.8	55.7	53.4	53.4
1口当たり純資産額(円)	561,008	571,840	579,192	578,839	638,809	641,570	640,437	636,990

## CONTENTS

02 | 数字で見る第8期の概況

04 | コンセプト

05 | 投資主の皆様へ

06 | トップメッセージ

10 | 資産運用会社 部門紹介 資産管理部

14 I. 投資法人の概要

24 II. 資産運用報告

48 III. 貸借対照表

50 IV. 損益計算書

51 V. 投資主資本等変動計算書

52 VI. 注記表

58 VII. 金銭の分配に係る計算書

59 VIII. 独立監査人の監査報告書

60 IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

62 X. 投資主インフォメーション

# 変化する市場を先取りした着実な対応、堅実性を高めた運営で信頼感の獲得を目指します。



— 昨年の米国サブプライムローンの問題や昨年のいわゆるリーマンショックからくる金融市場の信用収縮を受けて日本経済も混乱し、Jリート市場においても投資口価格が大幅に下落するなど大きな影響を受けました。そのような状況の中、今期において私どもは2つの課題に集中的に対応しました。

1 金融市場や資本市場の大きな混乱により金融機関の融資姿勢に激しい変化があったことへの対応

2 昨年のリーマンショック以降、金融の混乱が実体経済にも大きく影を落とし、それに伴いオフィスの賃料にも潮目の変化が表れたことへの対応

## 円滑な資金調達のために、 運用資産の約7割に担保設定

1つ目として、昨年以來、金融市場の信用収縮への対応が大きな課題となっていますが、私どもが上場以來取り組んできた返済期日の分散や有利子負債の平均残存期間の長期化により、金融市場における変化の波の影響を最小限に抑えることができました。

更に、一部の運用資産を担保提供することにより、資金調達をより円滑に行えたと考えています。現在の状況下で担保設定することは、金融機関が不動産の価格に対する懸念を持っている中で、契約を通して貸出金保全についての確実性を金融機関に提供することとなり、それは金融取引において非常に重要な意味を持ちます。

一方で、担保設定を行うと物件の流動性が低下するのではないか、という懸念もありますが、基本的にはポートフォリオにおいて長期的に保有したいコアな物件を担保として提供しています。

また、その一方でノンコアとしている住宅や地方の物件、東京経済圏でも流動性の高い小型物件を優先的に担保の対象から外すことで流動性を確保しました。担保提供していない物件を売却する限りにおいては、金融機関の優先返済を要求されませんし、売却資金の用途についても制限を受けるものではありません。

本投資法人は、120億円の投資法人債を発行しており、平成23年以降にその償還期限が到来しますが、この対応策としても、担保提供していない物件が有効に活用できると考えています。現在の不動産マーケットでは、小型物件の

方が売買しやすく流動性が高い。すなわち投資運用の自由度をきちんと確保するためのポートフォリオの仕分けができたと考えています。

## ノンコア物件の売却と工事予算の抑制 財務の健全化を優先

今年7月のKDX名古屋栄ビルの取得資金を確保するために、今期中にポートフォリオの中で最小規模のオフィスビルであるKDX小石川ビルと地方経済圏のKDX博多ビルの2つのノンコア物件を売却しました。

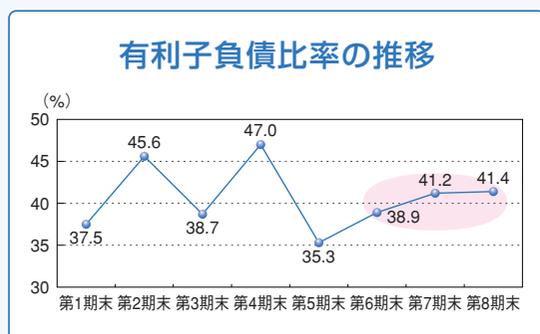
これにより売却損が発生し、結果として分配金にダメージを与えてしまいましたので大変申し訳ないと思っています。しかし、深く熟慮した結果、売却によりポートフォリオをより強化することができ、パフォーマンスが中長期的には向上するという点と、一時的に分配金が低下してしまうものの、財務の健全化につながるという点で今回の売却に踏み切りました。

また、保有物件のバリューアップ工事やメンテナンス工事等のために、上場以來、減価償却費のほぼ全額を物件に投下してきましたが、入札等の競争原理を取入れ工事予算をできるだけ有効に使ってきたことで、大規模な工事は概ね完了したため、今期からは工事予算を抑制し、キャッシュの内部留保の拡大を図りました。

更に第9期、第10期は工事予算を大幅に削減する予定です。これまで年間で約30億円程度の減価償却費がありましたが、工事予算を減価償却費の50%以下にすることで、年間で15億円近い手元資金が確保できます。

財務面においては長期化、分散化、多様化をキーワードに、有利子負債比率のコントロールに取り組んできており、これからもこの方針を継続します。

借入金のコストは、これまで上昇傾向にありましたが、今後も同様の傾向が続くと思われます。その様な状況下で投資主の皆様安心していただくためには、これまで以上に、より堅実な有利子負債比率のコントロールが必要だと考えます。この様な安定した財務運営が中長期的には、投資主の皆様の利益に結びつくと思信しています。



## 既存物件の約定賃料と マーケット賃料は同じ水準

次に、2つ目のオフィスビル賃料の下落による収益減やテナント退去リスクが顕在化したことへの対応についてですが、リーマンショック以降しばらくオフィスビルの賃貸マーケットも凍結状態で取引が起こらないという状況でした。

しかし、今年に入ってから賃料は下落基調ではあるものの、その賃料下落を好機としてオフィス移転や増床も含めて新しい取引が始まった

ことは、市場にとって良い動きになってきたと考えられ一つの安心感が生まれました。私どものポートフォリオについて申し上げますと、募集賃料が下落基調にあるとはいえ、既存物件の約定賃料とマーケット賃料はほぼ同じ水準になったと見ています。

賃料水準と稼働率のバランスを重視した機動的なリーシング活動を継続することによって、キャッシュ・フローを中長期的に安定させることができるという自信を深め、来期以降もその実績をお示しできると確信しています。

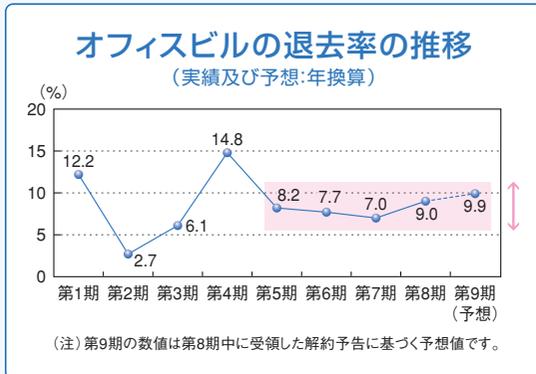
## ダウンタイムの短縮化による 稼働率の維持

中規模オフィスビルの退去率は、一般的に年間8~10%程度と考えていますが、私どものポートフォリオでは第8期の実績は9.0%となっており、第9期はもう少し上がるかもしれないものの、想定範囲に収まるものと考えています。

ただし、この様に一定の比率の退去が避けられない中で、私どもが最も気をつけて取り組んでいるのが、この退去したスペースに可能な限り短い時間で次のテナントを見つけること、いわゆるダウンタイム(空室期間)の短縮化です。

東京経済圏のオフィスビルでは、一般的に6ヶ月以内の空室期間を想定していますが、私どもはプロパティ・マネジメント業務を独自で行い、専任のリーシング担当者も備え、幅広い情報網へアクセスすることでこの空室期間の短縮化に積極的に取り組み、結果とし

て、今期においても空室期間を想定の範囲にとどめることができました。



現在、私どもが保有する中規模オフィスビルのテナントは約600先となり業種の分散も図られていますので、自然と景気動向に左右されにくいポートフォリオになっています。また、敷金等もしっかり確保していますのでテナントクレジットへの備えも万全です。

これらの中規模オフィスビルの特性に加えて、第8期の早い段階から無理な増賃交渉を避け、テナントとのリレーションシップを重視した運用を行っています。

これらのことから従来より指針としている95%の稼働率を今期においても実現しており、引き続き安定した賃貸業務ができると確信しています。

## 資産運用会社の マネジメントスタイル

今期、資産運用会社に伊藤忠商事株式会社が資本参加したことで、中長期的に開発案件のサ

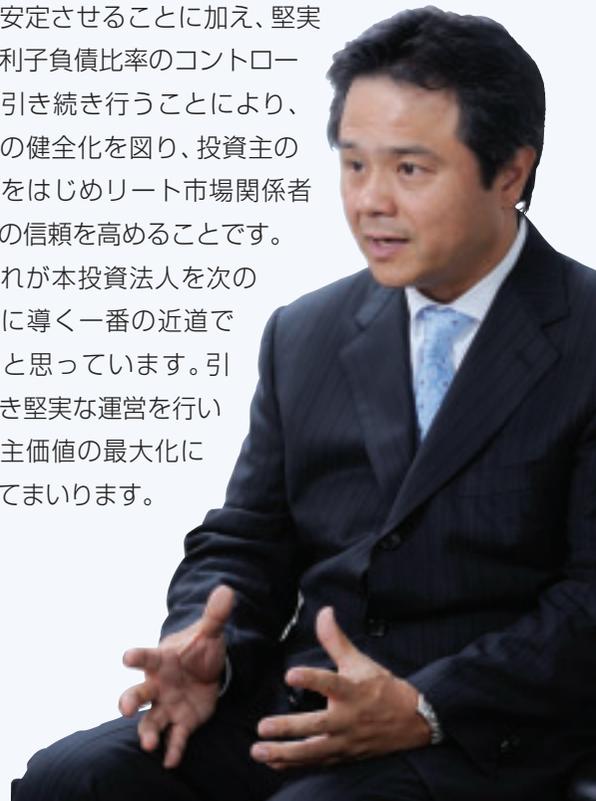
ポートラインやパイプライン契約の締結も視野に入れた、より良い物件調達ルートが確保ができ、今後の成長戦略がより安定的で強固なものとなります。

ただし、私どもが上場以来買っているケネディクス・グループのDNAを受け継いだ、投資主価値の最大化を重視する運用スタイルは、今後も変わることはありません。

ケネディクス株式会社の単独スポンサー体制から、分散された複数の株主体制になることにより、それぞれの株主からサポートを受けながらも、資産運用会社としては自立したマネジメントスタイルを目指していきたいと考えています。

繰り返しになりますが、投資法人の運営において今一番大切なことは、稼働率の維持を中心に中規模オフィスビルのキャッシュ・フローを中長期的に安定させることに加え、堅実な有利子負債比率のコントロールを引き続き行うことにより、財務の健全化を図り、投資主の皆様をはじめリート市場関係者からの信頼を高めることです。

それが本投資法人を次の成長に導く一番の近道であると思っています。引き続き堅実な運営を行い投資主価値の最大化に努めてまいります。





# テナントニーズを知る。 不動産管理のプロが動く。

ケネディクス不動産投資法人の強みの一つである、プロパティ・マネジメント。以前は本資産運用会社のグループ会社へ外部委託していた同業務を、資産運用会社内で行うため、平成20年3月に資産管理部を新設しました。今回は、プロパティ・マネジメント業務の取り組みについてご紹介させていただきます。

## プロパティ・マネジメント業務を 展開する2つのグループ

資産管理部は、保有物件の運営管理業務を行う専属部署です。2つのグループからなり、資産管理グループが8名、エンジニアリンググループが3名、両グループを統括する部長1名の合計12名で構成されています。

資産管理グループは、資産計画の策定やリースングをはじめとした賃貸管理、ビルメンテナンス会社に委託しての建物管理、入出金管理を

主な業務としています。一方、エンジニアリンググループはいわゆる技術集団で、メンテナンス工事に止まらず大規模修繕工事やリースアップ工事、バリューアップ工事といった、工事の企画から施工監理までを管轄し、資産価値の維持向上を支えています。



## ダイレクトだからすぐ伝わる それが内包化のメリット

まず何よりのメリットは、テナントや管理会社に対してダイレクトな運営管理ができ、リレーションが強化できることです。私たちがテナントであるお客様と会って話した内容や、現場で気づいたことについて直接判断することができ、それに基づいて策定した運営方針を直接管理会社に伝え対応する。また、現場で聞いた管理スタッフの意見に対しても、管理会社と一体となって改善していく。この臨場感が重要です。

現場はどうなっているのか？上手くいっているのか？現場に近い位置にいることで空気を肌で感じ、迅速に応えることで、より質の高い管理を行うことが可能となります。

### プロパティ・マネジメント内包の効果

既存テナントとのリレーション強化

管理クオリティ、サービス水準の向上

テナント満足度の引上げ

## お客様の声を受けとめ、それに応える テナント満足度のあくなき追求

今年の7月に、3回目の顧客満足度調査を実施します。オフィスビルを中心とした58物件に入居されているテナントの総務部と従業員の方々を対象にした大規模な調査で、客観性を持たせるために外部の調査機関に委託して行います。

内容としては、エレベータ、エントランス、空調設備やメンテナンスといったハード面での満

足度と、迅速な対応、苦情対応、設備の説明・案内などがしっかりできているかといったソフト面についての満足度の調査で、資産管理部がこれまで取り組んできた施策と建物自体について、テナントの方々から直接評価をいただきます。

調査結果を踏まえた対策をとり、再度それに対する満足度を伺う調査をして、その結果からまた次の対策をとる。このサイクルにより情報を蓄積、分析することで課題を明確化し、効果的に解決することができます。

プロとしてのオフィスビル運営管理の経験則から、こういう風にしていくべきだということも重要ですが、調査をすることによってテナントの方々ほどの様な不満を感じているか、あるいはどの様なニーズがあるかをしっかりと把握し、それに応える努力をすることこそがより重要で、それがテナントの満足を得ることもつながってきます。

テナントによっても地域によっても考え方や評価が違います。改修工事なども「なんとなく流行を取り入れればいい」、「ただ最新設備にすればいい」というのではなく、どういうお客様が何を望みどういう使い方をするのかまでイメージして取り組むことが大切だと考えています。

### CS調査＝顧客満足度 (Customer Satisfaction) 調査

■(株)J.D.Power Asia Pacificと協働し、顧客＝テナントに対し、アンケート調査を実施

■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からなるアンケート

	第1回	第2回	第3回
実施時期	平成17年12月 (第2期)	平成19年7月 (第5期)	平成21年7月予定 (第9期)
対象物件数(注)	20物件	44物件	58物件
配布数	総務 190件 従業員 950件	総務 446件 従業員 2,348件	—
回収率	総務 84% 従業員 78%	総務 88% 従業員 81%	—

(注)都市型商業施設1物件を含みます。

## ポートフォリオの規模を活用した運営

私どもは常に管理のクオリティ向上やコスト削減に目を向けて管理業務を行っています。

ポートフォリオのスケールメリットを活用し群管理の手法を取り入れたのもその一つです。本投資法人のポートフォリオは都心部での密度が高いという特徴があることから、都心物件を3エリアに分割し、エリアごとにビルメンテナンス会社を一つに集約することで運営コストを削減することができました。

そして、更に重要なのが各エリアのメンテナンス会社に、エリア専任のマネジャーを配置してもらい一元管理を行うことで、管理のクオリティを向上させたことです。そのエリア専任のマネジャーが直接テナントに出向き、お客様の色々な声を吸収することでリレーションが強化され、それがサービス水準を平準化し、更には向上させることにもつながりました。

工事の発注においても計画的に工事時期を集中させ、一括の入札形式にすることで工事予算の絞りこみを行っています。入札の際も現在数十社ある取引業者のそれぞれの強みや専門性を把握し、案件ごとに適した業者を選定することで効率化や品質の向上にもつなげています。

この様な取り組みを通じ、第8期における工事予算と工事実績との対比では、約1億円の削減ができました。

また、個別空調化や外壁の改修など大規模工事が一段落したことから、第9期の予算についても第7期と比較しますと約50%削減しています。

今後は、OAフロア敷設などのリースアップ工事なども一部継続しつつ、メンテナンスに係わる工事を中心にを行います。

### 不動産賃貸事業費用の削減

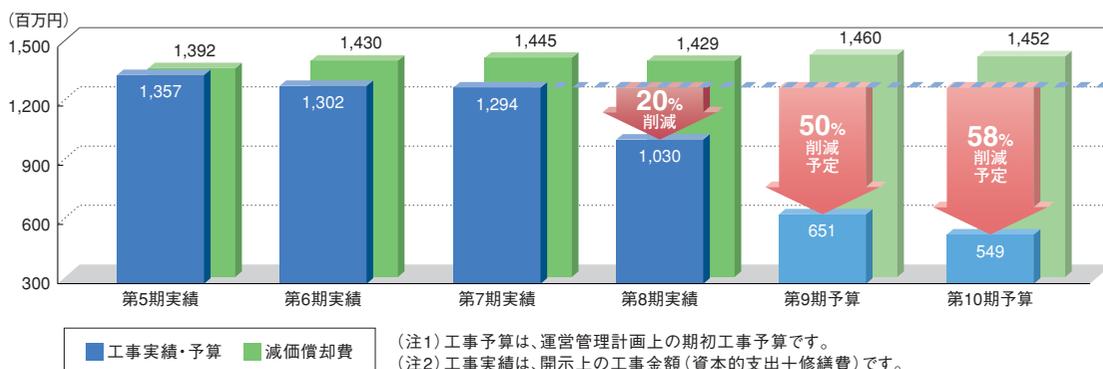
#### 第8期中の主な取り組み

建物管理会社の集約による  
建物管理費用の削減

電気需給契約先  
変更による費用削減

信託報酬額の削減

### 減価償却費と工事実績・予算の推移



## 柔軟で機動的なリーシング活動

リーシング活動においては、仲介業者とのリレーションが大切になってきます。これが一番効率的かつ確実に効果が上がるものでもあるので、いち早い情報提供はもとより、月に一回、定期的に情報交換をするなど、普段から緊密な付き合いを心がけています。

特に、現在のような厳しいマーケット環境においては、周辺状況をよく認識し、交渉も迅速に進めることが大切です。物件の特徴やアピールポイントを整理し、きめ細かな内覧会の実施などを行っていますが、効果が上がらない空室に対しては、物件周辺エリアをローラー作戦で営業することや、移転しても電話番号が変わらないエリアについてDMを送付するなどの対策も行い、テナントの誘致に努めています。

また、1階や店舗区画については、明確なテナントイメージを持ちながら進めていくことが、一番重要なことではないかと考えています。イメージ通りのお客様にご入居いただけたときの喜びはひとしおです。

## 稼働率95%の維持 それは現場目線がなせるわざ

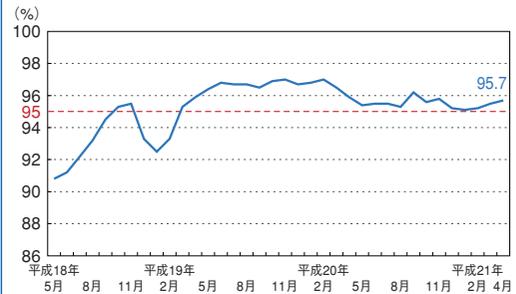
今期、オフィス賃貸市場の空室率の上昇に伴い、新規募集の賃料水準が下落基調となりました。

私どもでは、前期末の時点でマーケットの変化を見極め、これまでの賃料上昇に注力してきた運営方針から、稼働率及び賃料水準の維持を目標とした方針へと舵を切替え、守りに徹した運営を行ってきました。

この様なマーケットを見据えた現場目線の判断と、ビル運営管理における一つ一つの対応

が積み重なり、この景気後退局面においても稼働率95%という高い水準を維持することができました。

### ポートフォリオ全体の稼働率推移



私どもの業務において、必要な情報は常に現場にあります。担当のビルを自分のもののように思い、オーナー目線で少しでも綺麗に、清掃も丁寧にできているかなど、常に現場で状況を把握することが大切です。現場に行かないと見えないことがたくさんあると考えます。

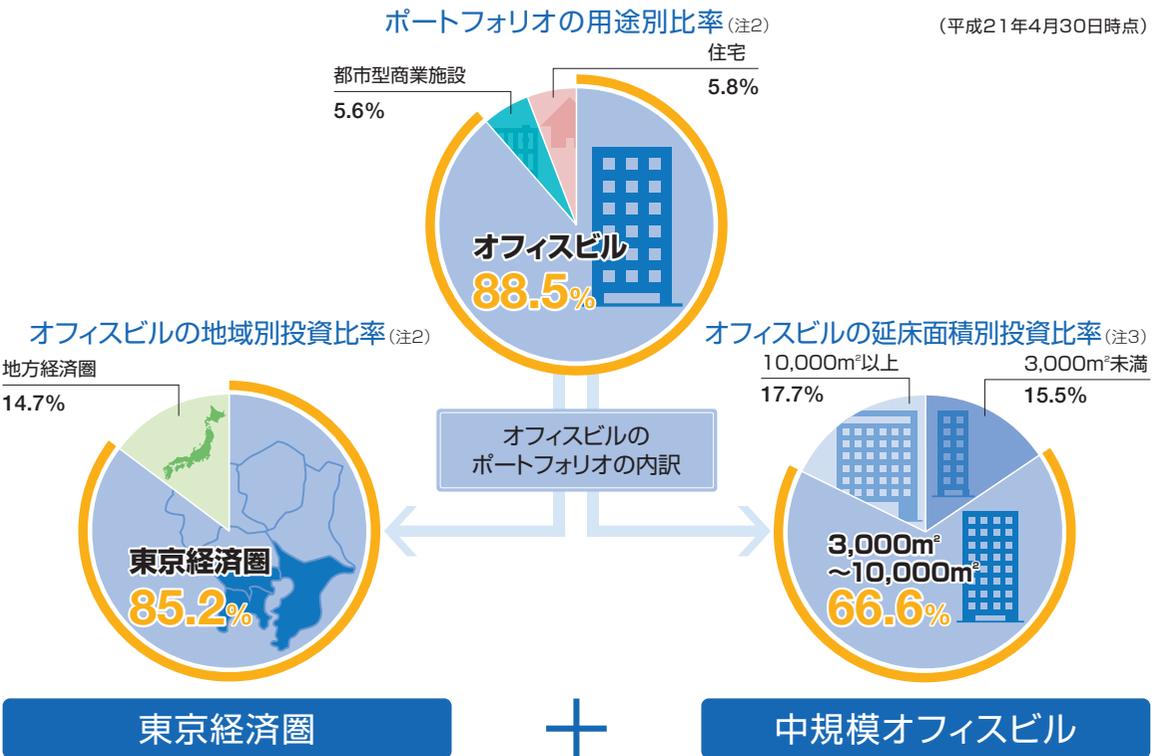
これからも常に現場の目線を持ち続け、お客様であるテナントから長く入居いただけるように評価され、また数あるビルから私どものビルを選んでいただけるように取り組んでいきます。



# 東京経済圏 中規模オフィスビルへ集中

資産の入替を中心としたポートフォリオの最適化

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うという方針のもと、東京経済圏の中規模オフィスビル中心の投資を進めてきました。リートを取り巻く市場環境を踏まえ、財務基盤の維持・強化を目指すとともに、資産の入替を中心とした中規模オフィスビルへの投資を行い、更なる優良なポートフォリオ構築に注力します。



(注1) 比率は取得価格の総額に対する分類毎の資産の取得価格の総額の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注2) KDX名古屋栄ビル(土地)を含みます。

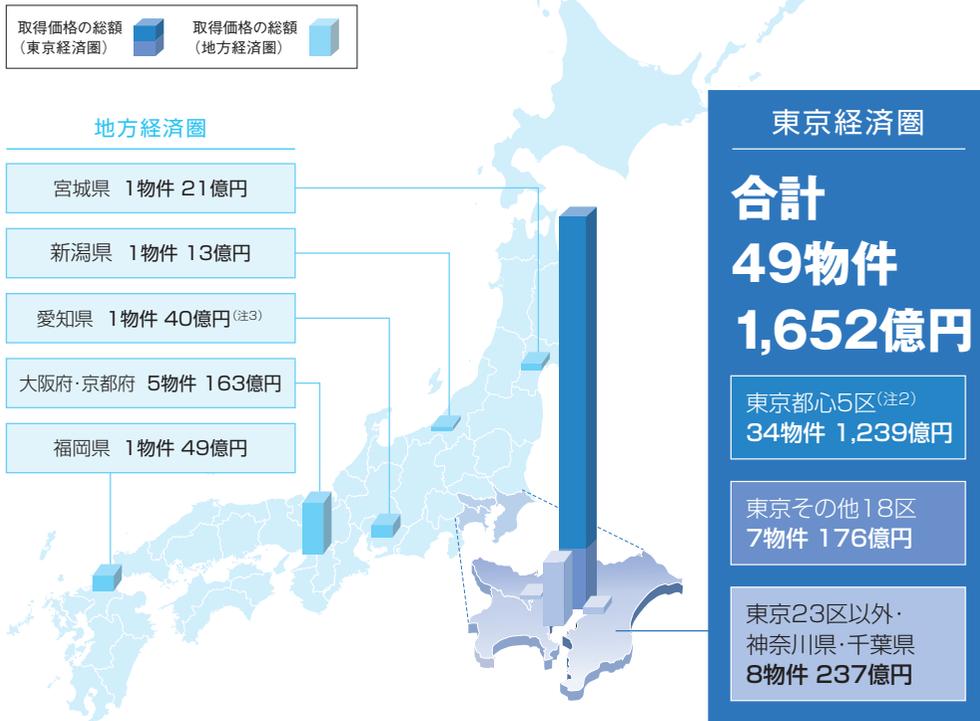
(注3) KDX名古屋栄ビルを除くオフィスビル57物件を対象としています。

## 物件の売却における 今後の方針

当面の間は、「東京経済圏の中規模オフィスビル中心」の方針に当てはまらない物件については優先的に売却対象とし、財務基盤の維持・強化及びポートフォリオの最適化を図ります。

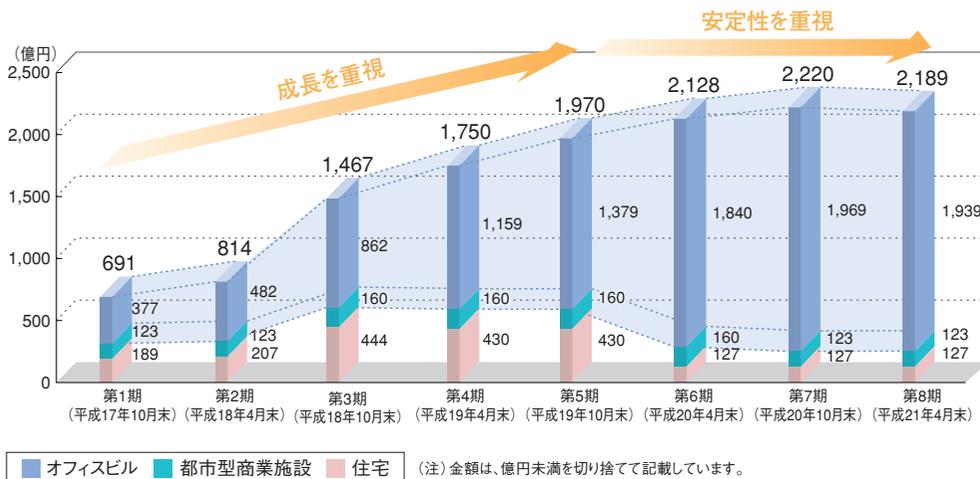
- ➡ 住宅、都市型商業施設、オフィスビル(地方・小規模)を優先的に売却対象とします。
- ➡ 売却にあたっては、これまで同様、簿価水準を重視しますが、市場環境好転後の再成長に向けた備えを優先させます。

## ■ オフィスビルポートフォリオの分布 (平成21年4月30日時点)



(注1) 金額は、億円未満を切り捨てて記載しています。  
 (注2) 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。  
 (注3) 平成20年4月25日取得のKDX名古屋栄ビルの土地の取得価格を記載しています。

## ■ オフィスビルを中心とした資産規模の拡大





# 堅実な財務運営が更に 円滑な資金調達を実現する

## 安定的な財務運営への取り組み

上場以来、分散、長期化、多様化をキーワードに有利子負債について保守的なコントロールを行っており、第8期についても返済期日の分散や平均残存期間の長期化を中心にリファイナンスリスクの軽減に取り組み、堅実な財務運営に努めました。

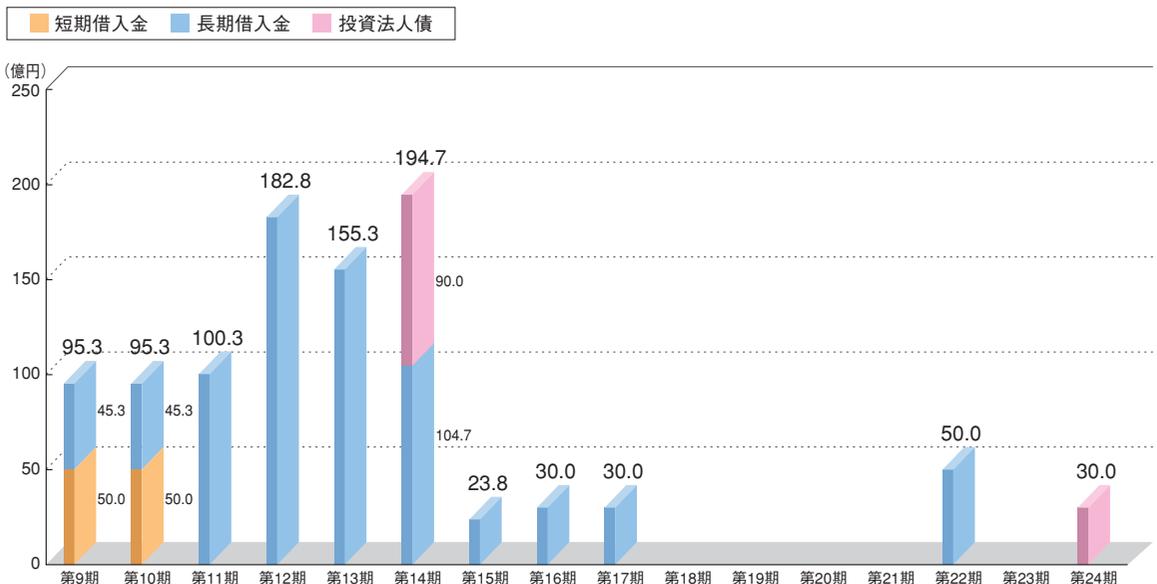
また、物件の売却による手元資金の積み上げを通じた有利子負債比率の低減も視野に入れ、より堅実な有利子負債のコントロールを行ってまいります。

### 有利子負債の 返済期限の分散

本投資法人では、上場以来リファイナンスリスクの軽減のために、有利子負債の返済期限を分散しています。

➔ 第8期においても堅実なリファイナンスを行っており、引き続き金融機関との良好な関係を維持し、安定的な財務運営を行います。

■返済期限別の有利子負債残高(平成21年4月30日時点)



(注) 各期に返済期限が到来する有利子負債残高を示しています。

### 借入金の有担保化

本投資法人では、円滑な資金調達を行い、安定的な財務運営を行うために一定割合の資産を担保提供しました。

## 借入期間の長期化

長期借入金(注1)での調達比率を一定水準以上とすることなどにより、有利子負債の平均残存期間の長期化を目指します。

➔ 第8期末時点の有利子負債全体に対する長期負債比率(注2)は89.8%となっています。

## 第8期中の長期借入金

借入先	借入金額(億円)	借入日	最終返済期日	借入期間
日本政策投資銀行	10	平成21年2月27日	平成24年8月31日(注3)	3.5年
三井住友銀行	5	平成21年2月27日	平成24年2月29日(注4)	3.0年
中央三井信託銀行	15	平成21年4月30日	平成23年4月28日	2.0年
りそな銀行	10			
あおぞら銀行	35	平成21年4月30日	平成23年10月31日	2.5年
あおぞら銀行	20	平成21年4月30日	平成24年4月27日	3.0年

(注1) 長期借入金とは借入日から返済期日までが1年超の借入をいいます。

(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)。長期負債比率は、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

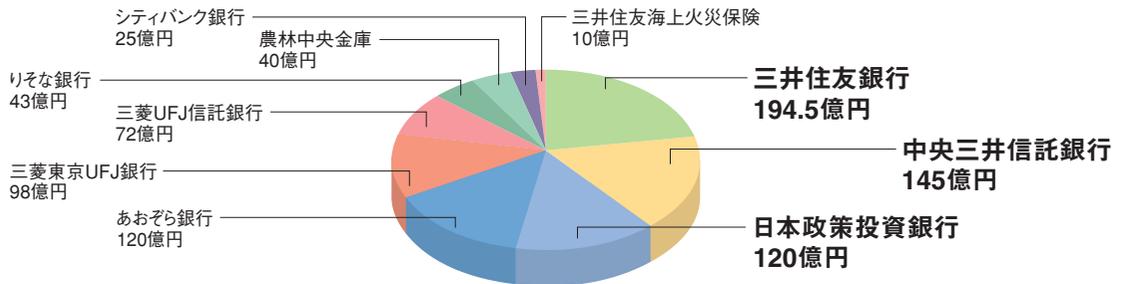
(注3) 元本返済方法:平成21年8月31日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に20百万円返済し、平成24年8月31日に880百万円を返済します。

(注4) 元本返済方法:平成21年8月31日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に10百万円返済し、平成24年2月29日に450百万円を返済します。

借入金の  
調達先の分散

(平成21年4月30日時点)

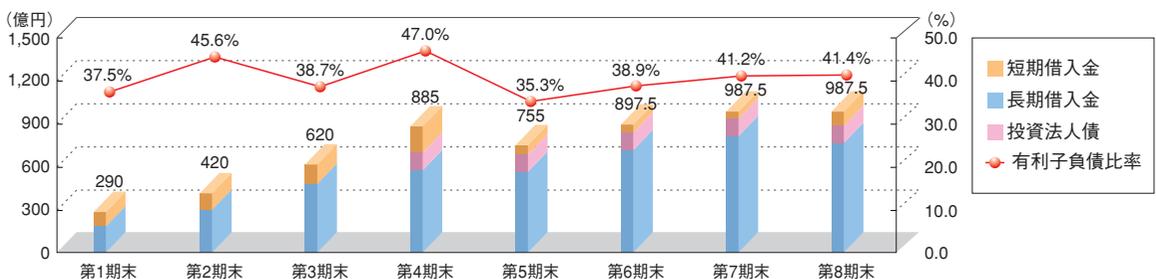
メガバンクや信託銀行、日本政策投資銀行を中心とする、金融機関との良好な関係に基づく安定的な資金調達を目指します。

有利子負債比率に  
おける今後の方針

今後も、有利子負債比率の維持・低減を目指すとともに、手元資金の積み上げ等により、一層保守的な財務運営を目指します。

➔ 第8期末時点の有利子負債比率は、41.4%と保守的な水準を維持しています。

## 有利子負債残高と有利子負債比率





KDX日本橋313ビル

KDX平河町ビル

KDX麴町ビル

恵比寿イースト438ビル

KDX大森ビル

KDX芝大門ビル

## ■ ポートフォリオ一覧

平成21年6月11日(本投資法人第8期決算発表日)現在のポートフォリオ一覧になります。

### ■ 第8期末保有資産 (67物件)

	地域	物件名称	所在	取得価格(百万円) <sup>(注1)</sup>	建築時期 <sup>(注2)</sup>	稼働率(%) <sup>(注3)</sup>
オフィスビル	東京経済圏	KDX晴海ビル	東京都中央区	10,250	平成20年2月	100.0
		虎ノ門東洋ビル	東京都港区	9,850	昭和37年8月	100.0
		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麴町ビル	東京都千代田区	5,950	平成6年5月	88.6
		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
		KDX新横浜381ビル	神奈川県横浜市	4,700	昭和63年3月	92.1
		恵比寿イースト438ビル	東京都渋谷区	4,640	平成4年1月	83.4
		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	78.6
		KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	平成4年11月	91.9
		KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市	3,760	昭和60年2月	100.0
		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	94.5
		KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	平成11年9月	87.7
		KDX六本木228ビル	東京都港区	3,300	平成元年4月	65.2
		KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	平成2年1月	97.0
		KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	昭和62年10月	100.0
		KDX神保町ビル	東京都千代田区	2,760	平成6年5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
		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	92.3
		KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	平成2年9月	93.1
		原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	昭和60年11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	82.6
		KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	平成2年3月	100.0
		KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区	2,310	昭和63年9月	100.0
		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
		F1K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浜松町第2ビル	東京都港区	2,200	平成4年4月	100.0		
新都心丸善ビル	東京都新宿区	2,110	平成2年7月	64.3		
KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	昭和63年6月	100.0		
KDX五番町ビル	東京都千代田区	1,951	平成12年8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岩本町ビル	東京都千代田区	1,864	平成20年3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	100.0		



KDX御茶ノ水ビル



虎ノ門東洋ビル



KDX六本木228ビル



飛栄九段北ビル



KDX新横浜381ビル



KDX川崎駅前本町ビル

	地域	物件名称	所在	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	KDX神田三崎町ビル	東京都千代田区	1,380	平成4年10月	100.0
		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
	地方経済圏	ポルタス・センタービル	大阪府堺市	5,570	平成5年9月	93.4
		烏丸ビル	京都府京都市	5,400	昭和57年10月	93.0
		KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	昭和48年6月	95.8
		KDX名古屋栄ビル(土地)(注4)	愛知県名古屋市	4,000	—	—
		KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	平成6年7月	100.0
		KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	昭和59年2月	91.2
		KDX南船場第1ビル	大阪府大阪市	1,610	平成5年3月	96.9
		KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市	1,560	平成5年9月	88.1
		KDX新潟ビル	新潟県新潟市	1,305	昭和58年7月	73.2
		オフィスビル(58物件)小計				193,911
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	96.0
		KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	平成3年8月	75.9
	都市型商業施設(2物件)小計				12,379	平均6.7年
住宅	東京経済圏	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
		コート目白	東京都新宿区	1,250	平成9年3月	96.1
		アパートメント元麻布	東京都港区	1,210	平成16年1月	84.6
		アパートメント若松河田	東京都新宿区	1,180	平成16年2月	85.1
		グラディート川口	埼玉県川口市	1,038	平成18年2月	100.0
		コート新御徒町	東京都台東区	878	平成17年10月	96.5
	地方経済圏	びなす ひばりが丘	北海道札幌市	1,800	平成元年3月	98.9
	住宅(7物件)小計				12,709	平均7.6年
67物件 合計				218,999	平均19.0年	95.7

## ■第9期取得資産

	地域	物件名称	所在	取得価格(百万円)	建築時期(注5)	稼働率(%)
	地方経済圏	KDX名古屋栄ビル(建物)	愛知県名古屋市	3,550	平成21年4月	—

## ■第8期中売却資産

	地域	物件名称	所在	当初取得価格(百万円)	売却価格(百万円)	売却時期
	東京経済圏	KDX小石川ビル	東京都文京区	704	670	平成21年4月
	地方経済圏	KDX博多ビル	福岡県福岡市	2,350	2,000	平成21年4月
	2物件 合計			3,054	2,670	

(注1) 取得価格は、本投資法人が取得した各不動産又は各信託受益権等の売買金額を記載しています(取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まず、百万円未満は切り捨てています。)

(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21年4月30日を基準として、取得価格で加重平均し、小数第2位以下を切り捨てた築年数を記載しています。なお、平均築年数の数値には、KDX名古屋栄ビルは含まれていません。

(注3) 第8期末保有資産(全66物件、KDX名古屋栄ビルを除きます。)の稼働率は、平成21年4月30日現在における賃貸可能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。

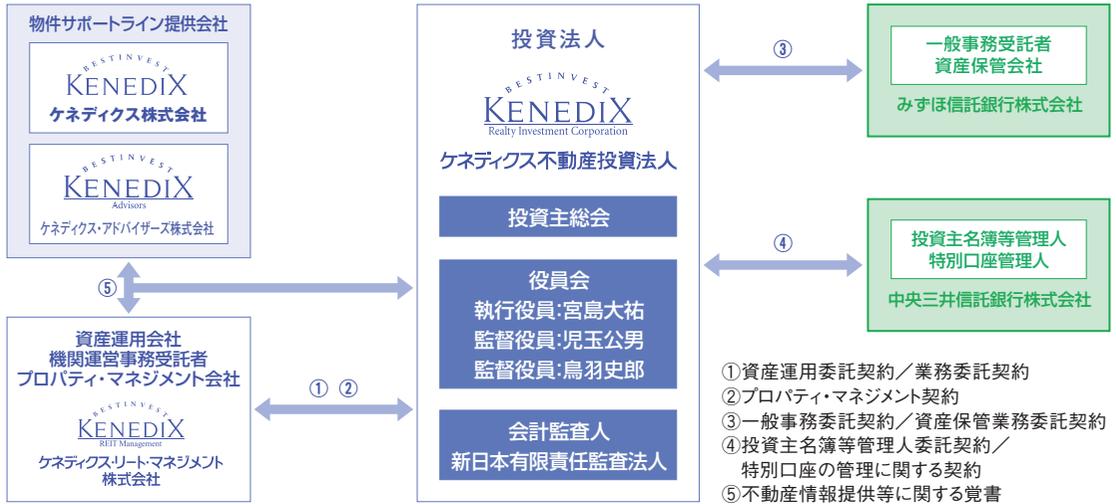
(注4) 取得価格は、平成20年4月25日取得の土地のみの売買金額を記載しています。

(注5) 平成21年6月11日時点で建物が未登記であるため、検査済証の内容に基づき記載しています。



## 投資法人の概要

### 投資法人の仕組み



## 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取得
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 関東財務局長（金商）第323号）
平成20年 2月 1日	不動産の管理業務及び宅地若しくは建物の賃貸に係る業務の届出
平成20年 3月 1日	プロパティ・マネジメント業務を所管する資産管理部の新設

### 資産運用会社組織図



### 株主の状況（平成21年4月30日現在）

名称	住所	所有株式数(株)	比率(%) (注1)
ケネディクス株式会社	東京都港区新橋二丁目2番9号	5,805	90.0
伊藤忠商事株式会社	東京都港区北青山二丁目5番1号	645(注2)	10.0
合計		6,450	100.0

(注1) 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。

(注2) 伊藤忠商事株式会社は、平成20年12月19日付で、ケネディクス株式会社より本資産運用会社の発行済株式総数の10%に相当する645株を譲り受けました。

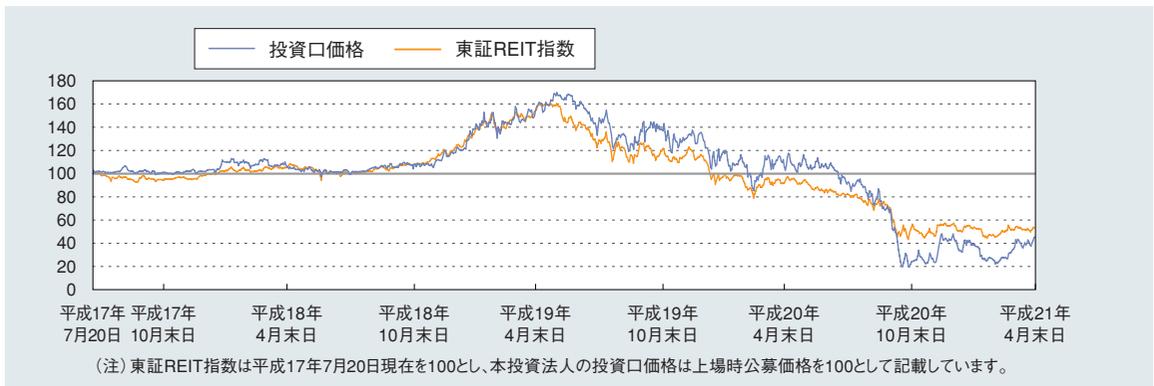
## 投資口の状況

### 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21年4月30日（第8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通りです。

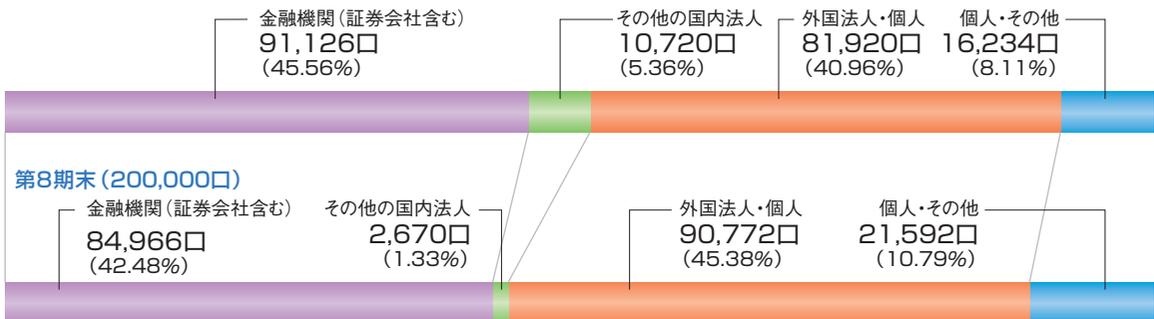


### 東証REIT指数との比較



### 投資主の構成（投資口数ベース）

#### 第7期末（200,000口）



(注) 比率は、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

## ■ 資産運用の概況

## 1. 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
		平成19年4月	平成19年10月	平成20年4月	平成20年10月	平成21年4月
営業収益	百万円	5,778	7,208	8,582	8,456	8,204
(うち賃貸事業収益)	百万円	5,647	7,208	7,630	8,156	8,204
営業費用	百万円	3,091	3,737	4,517	4,311	4,740
(うち賃貸事業費用)	百万円	2,607	3,205	3,447	3,678	3,603
営業利益	百万円	2,686	3,470	4,065	4,144	3,463
経常利益	百万円	2,148	2,793	3,343	3,124	2,435
当期純利益 (a)	百万円	2,148	2,792	3,342	3,123	2,434
総資産額 (対前期比)	(b) 百万円 %	188,400 (+17.5)	213,763 (+13.5)	230,520 (+7.8)	239,648 (+4.0)	238,745 (△0.4)
有利子負債額 (対前期比)	(c) 百万円 %	88,500 (+42.7)	75,500 (△14.7)	89,750 (+18.9)	98,750 (+10.0)	98,750 (0.0)
純資産額 (対前期比)	(d) 百万円 %	90,877 (△0.1)	127,761 (+40.6)	128,314 (+0.4)	128,087 (△0.2)	127,398 (△0.5)
出資総額 (対前期比)	百万円 %	88,729 (0.0)	124,973 (+40.8)	124,973 (0.0)	124,973 (0.0)	124,973 (0.0)
発行済投資口数 (e)	口	157,000	200,000	200,000	200,000	200,000
1口当たり純資産額 (d) / (e)	円	578.839	638.809	641.570	640.437	636.990
分配総額 (f)	百万円	2,148	2,792	3,342	3,123	2,434
1口当たり分配金額 (f) / (e)	円	13,682	13,960	16,711	15,618	12,172
(うち1口当たり利益分配金)	円	13,682	13,960	16,711	15,618	12,172
(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)	%	1.2 (2.5)	1.4 (2.8)	1.5 (3.0)	1.3 (2.6)	1.0 (2.1)
自己資本利益率(年換算) (注2, 注3)	%	2.4 (4.8)	2.6 (5.1)	2.6 (5.2)	2.4 (4.8)	1.9 (3.8)
期末自己資本比率 (対前期比増減)	(d) / (b) %	48.2 (△8.5)	59.8 (+11.5)	55.7 (△4.1)	53.4 (△2.2)	53.4 (△0.1)
期末有利子負債比率 (対前期比増減)	(c) / (b) %	47.0 (+8.3)	35.3 (△11.7)	38.9 (+3.6)	41.2 (+2.3)	41.4 (+0.2)
配当性向(注4)	(f) / (a) %	100.0	99.9	99.9	99.9	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数	件	72	77	68	69	67
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	223,322.77	248,653.07	248,625.52	256,214.30	250,364.42
期末稼働率	%	95.9	96.9	95.9	95.6	95.7
当期減価償却費	百万円	1,243	1,392	1,430	1,445	1,429
当期資本的支出額	百万円	1,132	1,238	1,152	1,105	891
賃貸NOI (Net Operating Income) (注5)	百万円	4,283	5,394	5,612	5,923	6,030
FFO (Funds from Operation) (注6)	百万円	3,261	4,184	4,259	4,269	4,356
1口当たりFFO (注7)	円	20,772	20,920	21,297	21,345	21,780

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

注2. 第4期は181日、第5期は184日、第6期は182日、第7期は184日、第8期は181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

注4. 配当性向については小数第2位以下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＋不動産等売却損

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日に発行済投資口の総口数75,400口で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、2度の海外市場における募集を含む公募増資等を実施し、これらにより、本投資法人の当期末（平成21年4月末日）現在での発行済投資口数は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の経済は、世界の金融市場の危機を契機に世界的な景気後退が見られる中で、外需面に加え国内需要も停滞し、雇用情勢が急速に悪化するとともに、企業の資金繰りも厳しい状況となるなど、景気は急速に悪化する下降局面にありました。

不動産市況については、平成21年1月1日時点の地価公示によると、平成20年1月以降の1年間の地価変動率は、全国平均で商業地は△4.7%、住宅地は△3.2%となり、ともに3年ぶりに上昇から下落に転じました。三大都市圏平均では、昨年まで商業地で3年連続、住宅地で2年連続の上昇を示していましたが、ともに下落に転じ地方圏を上回る下落となりました。また、東京圏では、平均で商業地は△6.1%、住宅は△4.4%といずれも下落に転じました。

#### b. 運用実績

本投資法人は、第7期末（平成20年10月末日）現在で合計69物件（取得価格の総額222,053百万円）を保有し、当期（平成21年4月期）においては、東京経済圏のオフィスビル1物件（当初取得価格704百万円）及び地方経済圏のオフィスビル1物件（当初取得価格2,350百万円）を譲渡しました。その結果、当期末（平成21年4月末日）現在のポートフォリオは合計67物件（取得価格の総額218,999百万円）となりました。

なお、取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル88.5%、都市型商業施設5.6%、住宅5.8%となっています。また、ポートフォリオの稼働率は、第7期末時点で95.6%、当期末時点で95.7%となっており、安定した運営管理を行っています。

### <第4期以降の資産規模の推移>

		第4期末 (平成19年4月末日)		第5期末 (平成19年10月末日)		第6期末 (平成20年4月末日)		第7期末 (平成20年10月末日)		当期末 (平成21年4月末日)	
		取得価格 の総額 (百万円)	比率 (%)								
用途	オフィスビル	115,979	66.2	137,979	70.0	184,080	86.4	196,965	88.7	193,911	88.5
	都市型商業施設	16,059	9.1	16,059	8.1	16,059	7.5	12,379	5.5	12,379	5.6
	住宅	43,052	24.5	43,052	21.8	12,709	5.9	12,709	5.7	12,709	5.8
	合計	175,090	100.0	197,090	100.0	212,848	100.0	222,053	100.0	218,999	100.0
地域	東京経済圏	150,364	85.8	162,514	82.4	174,923	82.1	189,238	85.2	188,534	86.0
	地方経済圏	24,726	14.1	34,576	17.5	37,925	17.8	32,815	14.7	30,465	13.9
	合計	175,090	100.0	197,090	100.0	212,848	100.0	222,053	100.0	218,999	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。

**多様な物件取得の実績**

本投資法人は、当期末（平成21年4月末日）現在で67物件、取得価格の総額218,999百万円、稼働率95.7%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）基盤を構築しています。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に基づく物件取得を行ってきました。

具体的には、稼働率の低い物件であっても、短期間でリースアップを実現した事例（第4期に取得したKDX西五反田ビル及びKDX虎ノ門ビル、並びに第6期に取得したKDX神保町ビル）や、建物が未竣工段階での物件取得を決定した事例（第6期に土地を取得したKDX名古屋栄ビル（注））及び、ケネディクス株式会社が開発に関与した物件の取得（第7期に取得したKDX晴海ビル）など、多様な物件取得を実現しています。

注. 平成21年6月11日に「(仮称) 栄4丁目事務所ビル」の物件名称を「KDX名古屋栄ビル」に決定しました。以下、同じです。

**物件譲渡の実績**

本投資法人は、第3期に住宅2物件、第4期に住宅2物件、第6期に住宅23物件、第7期にオフィスビル1物件及び都市型商業施設1物件の譲渡を実現しています。また、当期（平成21年4月期）においては、東京経済圏のオフィスビル1物件（当初取得価格704百万円）及び地方経済圏のオフィスビル1物件（当初取得価格2,350百万円）を譲渡しました。

なお、本投資法人のこれまでの物件譲渡実績の詳細については、以下の通りです。

	譲渡対象物件		当初取得価格合計 (百万円)	売却損益合計 (百万円)
	用途（物件数）	地域（物件数）		
第3期	住宅（2物件）	東京経済圏（2物件）	1,708	157
第4期	住宅（2物件）	東京経済圏（2物件）	1,407	130
第6期	住宅（23物件）	東京経済圏（16物件） 地方経済圏（7物件）	30,343	512
第7期	都市型商業施設（1物件） オフィスビル（1物件）	地方経済圏（2物件）	5,110	299
当期	オフィスビル（1物件） オフィスビル（1物件）	東京経済圏（1物件） 地方経済圏（1物件）	3,054	△492

**既存物件の運営管理実績**

本投資法人は、当期末（平成21年4月末日）現在保有するすべての物件（KDX名古屋栄ビルを除きます。）について、プロパティ・マネジメント業務を本資産運用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21年4月末日）現在で保有している各資産は概ね良好な稼働状況で運営されており、ポートフォリオでは第7期末（平成20年10月末日）時点で95.6%、当期末時点で95.7%の稼働率を維持するなど、同社のプロパティ・マネジメント業務は順調な成果を挙げています。

なお、本投資法人は、規模のメリットとこれまでの運営で培ったノウハウを活かした運営コストの削減にも継続的に注力しています。

例えば、建物管理会社の群管理への移行や業務集約による建物管理費の削減、工事発注時の入札による工事費の削減、電力購入元変更による電気料金の削減、信託事務の見直しによる報酬額の削減など、幅広い分野でコスト削減を達成しました。更に、工事予算を大幅に削減した上で、資本的支出及び修繕費の削減を実現しています。

入居テナントに対しては、適切なメンテナンス工事の実施、CS調査を踏まえた建物管理会社の変更、防災情報の提供等、ハード・ソフト両面の施策を通じテナント満足度の向上に努めています。

### (3) 資金調達概要

#### a. リファイナンスの概況

本投資法人は、当期（平成21年4月期）において、当期中に返済期日が到来した借入（期限前弁済をした借入を除きます。）の返済資金として180億円（長期借入金60億円、短期借入金120億円（注1））の借入を行いました。当該借入には、当期中にリファイナンス（株式会社三菱東京UFJ銀行：シリーズ37）を行い、再度返済期日が到来した借入を返済するための資金である短期借入金25億円（株式会社三菱東京UFJ銀行：シリーズ38-A）を含みます。また、上記以外に期限前弁済資金として長期借入金35億円（株式会社あおぞら銀行：シリーズ38-D）の借入を行いました。なお、概要は以下の通りです。

注1. 短期借入金とは借入日から返済期日までが1年以下の借入をいいます。長期借入金とは借入日から返済期日までが1年超の借入をいいます。以下、同じです。

#### 当期中の借入一覧

借入先	区分	借入金額 (億円)	借入日	最終返済期日	借入期間
シティバンク銀行株式会社（注2）	シリーズ33-L	10	平成20年11月4日	平成21年11月2日	1.0年
株式会社あおぞら銀行（注3） 株式会社りそな銀行	シリーズ34	20	平成20年12月8日	平成21年12月8日	1.0年
中央三井信託銀行株式会社	シリーズ35	10	平成21年1月13日	平成22年1月13日	1.0年
株式会社あおぞら銀行（注3）	シリーズ36-A	5	平成21年2月27日	平成21年8月31日	6ヶ月
株式会社三菱東京UFJ銀行（注2）	シリーズ36-L	5	平成21年2月27日	平成22年2月26日	1.0年
株式会社三井住友銀行	シリーズ36-B	5	平成21年2月27日	平成24年2月29日	3.0年
株式会社日本政策投資銀行	シリーズ36-C	10	平成21年2月27日	平成24年8月31日	3.5年
株式会社三菱東京UFJ銀行（注4）	シリーズ37	25	平成21年3月16日	平成21年4月30日	1.5ヶ月
株式会社三菱東京UFJ銀行（注4）	シリーズ38-A	25	平成21年4月30日	平成21年10月30日	6ヶ月
株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社	シリーズ38-B	20	平成21年4月30日	平成22年4月30日	1.0年
中央三井信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行	シリーズ38-C	25	平成21年4月30日	平成23年4月28日	2.0年
株式会社あおぞら銀行（注3）	シリーズ38-D	35	平成21年4月30日	平成23年10月31日	2.5年
株式会社あおぞら銀行	シリーズ38-E	20	平成21年4月30日	平成24年4月27日	3.0年

注2. コミットメントライン契約に基づく借入になります。

注3. シリーズ38-Dの株式会社あおぞら銀行からの借入は、平成21年10月25日に期限が到来するシリーズ24の同行からの借入（15億円）、平成21年12月8日に期限が到来するシリーズ34の同行からの借入（15億円）及び平成21年8月31日に期限が到来するシリーズ36-Aの同行からの借入（5億円）の期限前弁済資金として充当しています。

注4. シリーズ38-Aの株式会社三菱東京UFJ銀行からの借入は、平成21年3月16日に同行から借入を行い、平成21年4月30日に期限が到来したシリーズ37（25億円）の弁済資金として充当しています。

上記の結果、当期末（平成21年4月末日）現在の借入金残高は867.5億円（長期借入金767.5億円、短期借入金100億円）、投資法人債残高は120億円となり、有利子負債残高は987.5億円となっています。

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残高の350億円のうち、295億円について、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5）は89.8%、長期固定化負債比率（注6）は84.3%となっています。

注5. 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）

長期負債比率は、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

注6. 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。長期固定化負債比率は、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

また、平成21年2月27日に期限が到来したシリーズ5-Bの一部（株式会社千葉銀行、8億円）及びシリーズ5-C（三井住友海上火災保険株式会社、7億円）の返済資金に充当するため、株式会社三井住友銀行より5億円（借入期間：3年）、株式会社日本政策投資銀行より10億円（借入期間：3.5年）の新規借入を行っています。

なお、当期末（平成21年4月末日）現在の金融機関別の借入金残高は以下の通りです。

借入先	第7期末 (平成20年10月末日)	当期末 (平成21年4月末日)	増減額
株式会社三井住友銀行	189.5	194.5	+5.0
中央三井信託銀行株式会社	145.0	145.0	-
株式会社日本政策投資銀行	110.0	120.0	+10.0
株式会社あおぞら銀行	120.0	120.0	-
株式会社三菱東京UFJ銀行	98.0	98.0	-
三菱UFJ信託銀行株式会社	72.0	72.0	-
株式会社りそな銀行	43.0	43.0	-
農林中央金庫	40.0	40.0	-
シティバンク銀行株式会社	25.0	25.0	-
三井住友海上火災保険株式会社	17.0	10.0	△7.0
株式会社千葉銀行	8.0	-	△8.0
合計	867.5	867.5	-

b. 担保設定の概況

本投資法人では、有利子負債の返済期限を分散させてリファイナンスリスクを軽減することや、長期借入金での調達比率を一定水準以上とすること等により、安定的な財務運営を目指しています。

一方で、世界的な信用収縮の流れの中でJリートにおいても資金調達面が不安視されるなか、本投資法人においても、借入期間が短縮化し、長期借入金の比率が低下する傾向がありました。本投資法人では、運用資産の一部に担保設定することが円滑な資金調達を行うために有益であると判断し、本投資法人の借入金に係る全貸付人を担保権者として、本投資法人が保有する資産のうち、一定割合の資産に対して、不動産については根抵当権を、不動産を信託する信託の受益権（不動産信託受益権）については根質権をそれぞれ設定する契約を平成21年4月27日付で締結しました。当該根抵当権については、仮登記を行いました。

なお、同一借入先より当期中に行った借入（コミットメントライン契約に基づく借入を除きます。）の期間を担保設定前と担保設定後で比較した実績は以下の通りです。また、担保設定後の借入の資金使途は、担保設定前の借入の弁済資金とは限りません。（注）

借入先	担保設定前		担保設定後	
	借入期間	区分	借入期間	区分
株式会社三菱東京UFJ銀行	1.5ヶ月（注）	シリーズ37	6ヶ月（注） 1年	シリーズ38-A、B
中央三井信託銀行株式会社	1年	シリーズ35	2年	シリーズ38-C
株式会社りそな銀行	1年	シリーズ34	2年	シリーズ38-C
株式会社あおぞら銀行	6ヶ月（注） 1年（注）	シリーズ36-A、34	2.5年（注） 3年	シリーズ38-D、E

注. 担保設定後の借入のうち、当期中に行った担保設定前の借入の弁済資金に充当している借入は以下の通りです。

- ・株式会社三菱東京UFJ銀行からの借入シリーズ38-Aは、シリーズ37の借入の弁済資金に充当しています。
- ・株式会社あおぞら銀行からの借入シリーズ38-Dは、シリーズ34及びシリーズ36-Aの借入の弁済資金に充当しています。

また、平成21年4月27日付で担保を設定した資産は、以下の不動産及び不動産信託受益権、並びにそれらに付随する資産（火災保険金請求権等）です。

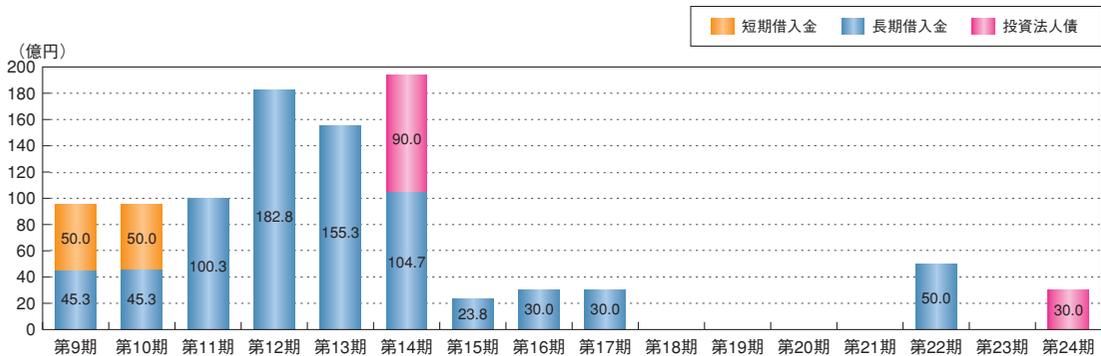
(単位：百万円)					
用途	物件番号	担保対象物件の名称	地域	特定資産の種類	当期末評価額 (平成21年4月末日)
オフィスビル	A-1	KDX日本橋313ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	7,410
	A-3	東茅場町有楽ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	5,790
	A-5	KDX中野坂上ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	2,530
	A-6	原宿FFビル	東京経済圏	不動産信託受益権	3,090
	A-8	神田木原ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	1,950
	A-12	ポルタス・センタービル	地方経済圏	不動産信託受益権	5,250
	A-14	KDX船橋ビル	東京経済圏	不動産	2,140
	A-15	KDX浜町ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	2,660
	A-16	東伸24ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	5,030
	A-18	KDX大森ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	3,980
	A-19	KDX浜松町ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	3,780
	A-20	KDX茅場町ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	3,030
	A-22	KDX新横浜ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	2,610
	A-24	KDX南船場第1ビル	地方経済圏	不動産信託受益権	1,310
	A-25	KDX南船場第2ビル	地方経済圏	不動産信託受益権	1,290
	A-26	KDX木場ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	1,630
	A-27	KDX鍛冶町ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	2,450
	A-29	KDX東新宿ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	3,360
	A-30	KDX西五反田ビル	東京経済圏	不動産	4,290
	A-31	KDX門前仲町ビル	東京経済圏	不動産	1,310
	A-32	KDX芝大門ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	5,830
	A-34	KDX本厚木ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	1,100
	A-37	KDX御茶ノ水ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	7,010
	A-39	KDX虎ノ門ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	4,050
	A-40	虎ノ門東洋ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	10,100
	A-41	KDX新宿286ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	2,360
	A-42	烏丸ビル	地方経済圏	不動産信託受益権	5,680
	A-44	KDX仙台ビル	地方経済圏	不動産信託受益権	1,640
	A-46	飛栄九段北ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	8,030
	A-48	KDX川崎駅前本町ビル	東京経済圏	不動産	3,300
	A-49	日総第17ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	1,870
	A-50	池尻大橋ビルディング	東京経済圏	不動産信託受益権	1,850
A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	2,010	
A-53	KDX博多南ビル	地方経済圏	不動産	4,490	
A-55	新都心丸善ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	1,920	
A-56	KDX神保町ビル	東京経済圏	不動産	2,510	
A-60	KDX晴海ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	10,600	
住宅	B-18	びなす ひばりが丘	地方経済圏	不動産信託受益権	1,510
	B-19	レジデンスシャルマン月島	東京経済圏	不動産信託受益権	4,720
都市型商業施設	C-1	フレーム神南坂	東京経済圏	不動産信託受益権	10,900
合計 (40物件)			—	—	156,370

なお、当期末（平成21年4月末日）現在、担保が設定されていない資産は、オフィスビル21物件（当期末評価額53,055百万円）、住宅5物件（当期末評価額5,048百万円）及び都市型商業施設1物件（当期末評価額1,980百万円）の合計27物件（当期末評価額60,083百万円）になります。

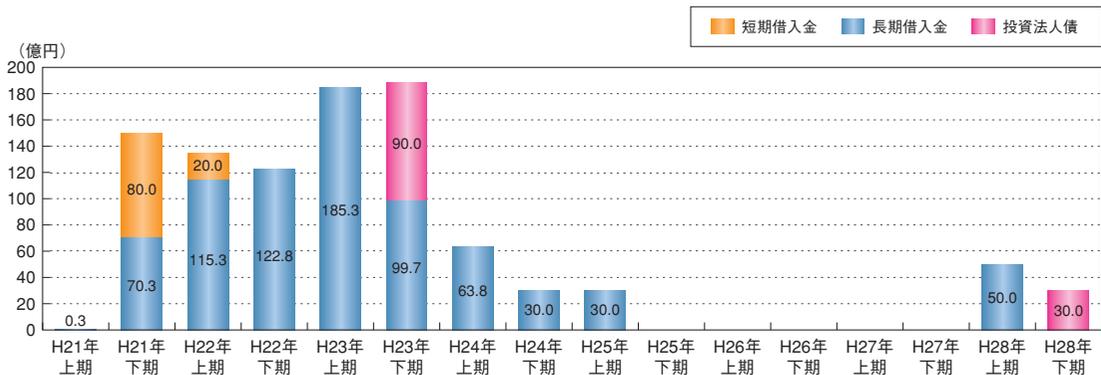
c. 返済期限別の有利子負債の状況

本投資法人は、借入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。なお、当期末（平成21年4月末日）時点における返済期限別有利子負債残高は以下の通りです。

本投資法人の決算期に基づく返済期限別の有利子負債残高



(参考) 3月・9月末を基準とした返済期限別の有利子負債残高



注. 上期は4月から9月末、下期は10月から翌年3月末であり、本投資法人の決算期とは一致しません。  
(例：H21年上期は、平成21年4月1日から平成21年9月30日まで)

d. 格付の状況

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21年4月末日）時点における本投資法人の格付状況は以下の通りです。

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	Ba1
	無担保長期債務格付	ネガティブ
株式会社日本格付研究所 (JCR)	アウトルック	ネガティブ
	長期優先債務格付	A+
	格付の見通し	ネガティブ

また、当期中のムーディーズ・インベスターズ・サービスからの格付変更の推移等については、以下の通りです。

- ・平成21年1月15日付で、「A3安定的」から「Baa1（格下げ方向で見直し）」に「金融市場の混乱と不動産市場における信用収縮の影響を受け、今後ケネディクス不動産投資法人の柔軟な財務運営にストレスがかかる可能性があるとのムーディーズの懸念を反映したものである。」との理由で格付の変更の発表がありました。
- ・平成21年3月6日付で、「Baa1（格下げ方向で見直し）」から「Baa2（格下げ方向で見直し）」に「借入金を被担保債権として担保提供がなされた場合に、無担保債務は当該借入金に対し劣後することになり、ムーディーズは、ケネディクス不動産投資法人の発行体格付け及び無担保長期債務格付けにその劣後性を反映させる。」との理由で格付の変更の発表がありました。
- ・平成21年4月21日付で、「Baa2（格下げ方向で見直し）」から「Ba1ネガティブ」に「不動産市場における信用収縮の状態に改善が見られない中、今後ケネディクス不動産投資法人の柔軟な財務運営にストレスがかかる可能性があるとのムーディーズの懸念を反映したものである。なお当該格付けには、格付け対象投資法人債の借入金に対する劣後性を反映している。」との理由で格付の変更の発表がありました。

更に、当期中の株式会社日本格付研究所からの格付見直し状況については、以下の通りです。

- ・平成21年2月6日に見直しをした結果、「A+」に据え置き、見直しについては「安定的」から「ネガティブ」へ変更との発表がありました。
- ・平成21年4月22日に見直しをした結果、「A+」、「ネガティブ」に据え置くとの発表がありました。

#### e. 発行登録の状況

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21年2月14日に発行予定期間の期限を迎え、再度発行登録書を平成21年2月6日に提出しています。その概要は、以下の通りです。

投資法人債	
発行予定額	1,000億円
発行予定期間	平成21年2月15日から平成23年2月14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

なお、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30億円を平成19年2月の発行登録に基づき平成19年3月に発行しています。

また、本投資法人は、平成19年4月に、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、平成21年5月6日に発行予定期間の期限を迎え、再度発行登録書を平成21年4月27日に提出しています。その概要は、以下の通りです。

投資証券		
	募集	売出し
発行予定額	1,000億円	150億円
発行予定期間	平成21年5月8日から平成23年5月7日まで	平成21年5月14日から平成23年5月7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	該当事項はありません。

#### f. コミットメントライン契約の状況

本投資法人の当期中のコミットメントラインによる契約状況は以下の通りです。

借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行	シティバンク銀行株式会社
借入極度額	25億円（注1）	25億円（注2）
借入残高	25億円	25億円
借入可能期間	平成20年3月21日から平成21年3月19日まで	平成20年1月11日から平成21年1月8日まで

注1. 株式会社三菱東京UFJ銀行とのコミットメントライン契約については借入可能期間が満了しています。また、当該契約の契約期限は、平成20年9月26日付の覚書により、平成23年3月31日としていますが、借入可能期間が満了しているため、新たな借入を行うことは出来ません。

注2. シティバンク銀行株式会社とのコミットメントライン契約については借入可能期間・契約期限共に満了しています。また、契約の更新は行っていない。

なお、当期末（平成21年4月末日）現在のコミットメントライン契約に基づく借入は、以下の通りです。

区分	借入先	借入残高	借入日	返済期日
シリーズ32-L (短期)	シティバンク銀行株式会社	15億円	平成20年10月31日	平成21年10月30日
シリーズ33-L (短期)	シティバンク銀行株式会社	10億円	平成20年11月4日	平成21年11月2日
シリーズ36-L (短期)	株式会社三菱東京UFJ銀行	5億円	平成21年2月27日	平成22年2月26日
シリーズ31-L (長期) (注)	株式会社三菱東京UFJ銀行	20億円	平成20年9月30日	平成23年3月31日

注. シリーズ31-L (20億円) については、平成20年9月26日に覚書を締結し、契約期限を平成23年3月31日としています。

#### (4) 投資主総会の開催

本投資法人は、平成21年1月22日に第4回投資主総会を開催しました。本総会においては、規約の一部変更及び執行役員、補欠執行役員、監督役員の選任について決議され、各議案につき全て原案通り承認可決されました。

#### (5) 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8,204百万円、営業利益3,463百万円、経常利益2,435百万円、当期純利益2,434百万円を計上しました。

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12,172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通りです。

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。

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）は以下の通りです。

期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
決算年月	平成19年4月	平成19年10月	平成20年4月	平成20年10月	平成21年4月
最高	918,000円	988,000円	835,000円	690,000円	291,900円
最低	607,000円	659,000円	460,000円	100,300円	125,200円

#### 4. 分配金等の実績

当期（第8期）の分配金は、1口当たり12,172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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
計算期間	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	自平成19年11月1日 至平成20年4月30日	自平成20年5月1日 至平成20年10月31日	自平成20年11月1日 至平成21年4月30日
当期末処分利益総額	2,148,117千円	2,792,084千円	3,342,285千円	3,123,698千円	2,434,458千円
利益留保額	43千円	84千円	85千円	98千円	58千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	2,148,074千円 (13,682円)	2,792,000千円 (13,960円)	3,342,200千円 (16,711円)	3,123,600千円 (15,618円)	2,434,400千円 (12,172円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	2,148,074千円 (13,682円)	2,792,000千円 (13,960円)	3,342,200千円 (16,711円)	3,123,600千円 (15,618円)	2,434,400千円 (12,172円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)

#### 5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

##### (1) 投資環境

平成20年9月の米国における大手金融機関の破綻以降、金融危機は深刻化・長期化の様相を呈し、世界的な広がりを見せ始めました。我が国でも株価が大幅に下落し、急激な円高とともに企業や家計のマインドを一層冷え込ませて、景気後退は急速に厳しさが増えています。更に、大規模な雇用調整、国内金融面から実体経済への影響の顕在化、より一層の世界経済の情勢悪化等のリスクにより、景気後退が長期化する懸念もあります。

不動産市況については、平成21年3月に公示地価が発表されましたが、景気後退やそれに伴うオフィスビル等の空室率の上昇、分譲マンション等の販売不振による在庫の増加、不動産投資や不動産への融資減退を受けての需要減退等による不動産市況の冷え込みの影響により、昨年までの上昇傾向が一転し3年ぶりに下落に転じました（三大都市圏商業地で5.4%の下落。）。

オフィスビル賃貸市場については、景気後退による影響により、オフィスビルの立地や設備水準よりも負担賃料が低いことを優先する傾向が明確になってきています。三大都市圏では、賃料水準の高い中心部から周辺部へ、高額の大規模オフィスビルから割安感のある中規模オフィスビルへとといった動きが見られ、空室率の上昇傾向と賃料の下方調整とのせめぎ合いが当面続くと考えられます。

##### (2) 運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、「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。この観点から、前記投資環境（我が国経済、地価動向、オフィスビルの賃貸市場等）や金融環境等を踏まえ、以下の通り、既存物件の運用戦略、物件の投資戦略及び財務戦略を柔軟かつ機動的に策定しています。

###### a. 既存物件の運用戦略

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ともに、「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・フローの維持・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
- ・工事予算の削減
- ・物件競争力の維持・向上策の実施
- ・市場環境に応じたリーシングマネジメント
- ・ポートフォリオの規模を活かした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

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、本投資法人では、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と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。

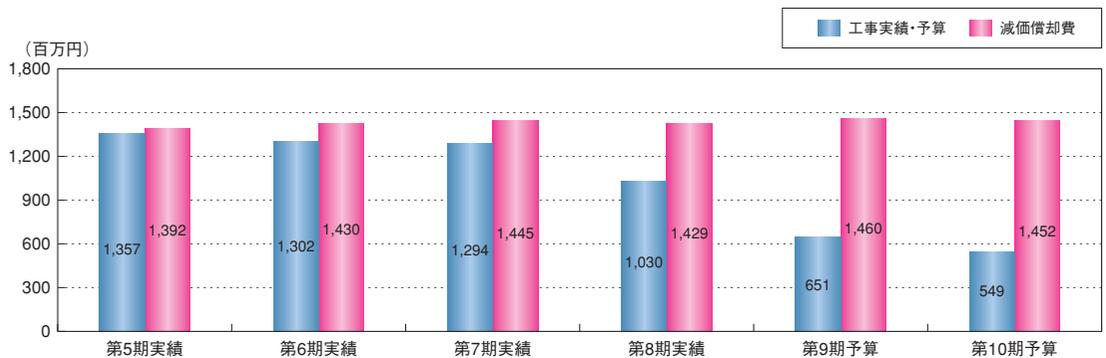
第9期中には58物件を対象にした第3回調査の実施を予定しています。

本投資法人は、このような調査を継続的に行うことにより、顧客満足度の向上とともに物件の賃料水準及び資産価値の維持・向上、収益性の改善を図り、キャッシュ・フローの維持・増加を目指します。

### 工事予算の削減

本投資法人では、これまでは良好なオフィスビルの賃貸市場を背景に、賃料水準及び資産価値の維持・向上を目的として、積極的にバリューアップ工事を実施してきましたが、保有する多くの物件での工事対応が一段落したことから、当期（平成21年4月期）より大規模なバリューアップ工事予算を削減しており、第9期以降についても引き続き工事支出を必要範囲に留める方針にて運営を行っています。

なお、修繕計画（工事予算）の実績及び予算、並びに減価償却費の推移については以下の通りです。



### 物件競争力の維持・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ことも多く、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、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するとともに、適切なメンテナンス工事のほか、リースアップ上必要な改修工事を実施することにより、賃料水準及び資産価値の維持を目指します。

### 市場環境に応じたリーシングマネジメント

本投資法人の主な投資対象である中規模オフィスビルにおいては、一般的に中小規模テナントが多く、退去率が比較的高いことが特徴として挙げられます。そのため、リーシング面では、景気や不動産市場の動向を踏まえつつ、稼働率を維持することで中長期的な収益の最大化を図ることを基本方針とし、迅速かつ柔軟なリーシング活動を行います。

新規テナントの誘致については、大手仲介業者との緊密な情報交換、内覧会の開催、企業への直接営業、保証会社の活用等、柔軟かつ機動的なリーシング活動により、空室期間の短縮と稼働率の向上に努めます。

一方で、既存テナントへの対応については現状維持を基本方針とし、テナント満足度を高める運用管理に努めます。

### ポートフォリオの規模を活かした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、運営実績に基づく交渉力を活かし、引き続き運営コストの削減に注力します。これまでも、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、信託報酬額の削減及び電気料金の削減も一部実現しています。また、東京都内のオフィスビルでは、建物管理会社の集約による管理内容の効率化に加え費用削減も実現しています。

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本資産運用会社に一括して委託する方針としており、当期末（平成21年4月末日）現在保有するすべての物件（KDX名古屋栄ビルを除きます。）について、プロパティ・マネジメント業務を本資産運用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。

### b. 新規物件の投資戦略及び売却方針

本投資法人では、これまでは、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、物件の取得を行ってきました。今後については、昨今の不透明な市場環境等を踏まえ、当面の間、資産規模の拡大を目標としません。

従って、都市型商業施設及び住宅については、新規投資を行わないだけでなく、市場環境、資産規模等を勘案しながら優先的に売却対象とします。また、オフィスビルについても、個別物件の地域、規模を踏まえて、売却条件によっては潜在的な売却対象から排除しません。

なお、短期的にキャッシュ・フローの改善が見込まれない資産についても、売却対象から排除しません。

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、引き続き、中規模オフィスビルを中心とする強固なポートフォリオの構築を目標としています。

### c. 財務戦略（デットによる資金調達）

本投資法人は、これまでと同様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、引き続き長期借入金での調達比率を一定水準以上とすること等により、安定的な財務運営を目指します。また、既存借入金（主に1年以内に返済期限が到来する借入）についても、長期借入金での借換による期限前弁済を行うこと等により、デット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ことにより、保守的なレバレッジ方針を堅持します。また、物件売却等により有利子負債比率を低下させることも検討します。

更に、メガバンク、信託銀行や株式会社日本政策投資銀行を中心とする既存の金融機関との良好な関係に基づく安定的な調達を行うとともに、キャッシュポジションの積み上げ等によりこれまで以上に保守的な財務運営を目指します。

### d. 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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
決算年月	平成19年4月30日現在	平成19年10月31日現在	平成20年4月30日現在	平成20年10月31日現在	平成21年4月30日現在
発行可能投資口総口数	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	157,000口	200,000口	200,000口	200,000口	200,000口
出資総額	88,729百万円	124,973百万円	124,973百万円	124,973百万円	124,973百万円
投資主数	5,008人	5,638人	5,388人	5,964人	6,668人

### 2. 投資口に関する事項

平成21年4月30日現在における主要な投資主は以下の通りです。

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(%)
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 常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社	25,317	12.65
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	17,023	8.51
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	15,769	7.88
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	15,386	7.69
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	10,698	5.34
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	9,344	4.67
ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ビービーノントリティー クライアンツ 613	東京都千代田区永田町二丁目11番1号 常任代理人 ドイツ証券株式会社	8,431	4.21
モルガンスタンレーアンドカンパニーインク	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号 常任代理人 モルガン・スタンレー証券株式会社	5,339	2.66
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイロンドン エス エル オムニバス アカウント株式会社三井住友銀行	東京都中央区日本橋兜町6番7号 常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行兜町証券決済業務室 東京都千代田区有楽町一丁目1番2号	3,388	1.69
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区有楽町一丁目1番2号	3,002	1.50
合計		113,697	56.84

注. 発行済投資口に対する所有投資口数の割合は、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

### 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	新日本有限責任監査法人	-	10,800

注1. 執行役員は、平成21年4月30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。

### 4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成21年4月30日現在における資産運用会社等は以下の通りです。

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(投資主名簿等管理人、特別口座管理人)	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	前期 (平成20年10月31日現在)		当期 (平成21年4月30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	30,845	12.9	30,897	12.9
		地方経済圏	9,103	3.8	9,082	3.8
不動産合計			39,949	16.7	39,979	16.7
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	138,290	57.7	137,456	57.6
		地方経済圏	22,133	9.2	19,498	8.2
	オフィスビル 小計		160,423	66.9	156,955	65.7
	住宅	東京経済圏	10,844	4.5	10,750	4.5
		地方経済圏	1,898	0.8	1,876	0.8
	住宅 小計		12,742	5.3	12,627	5.3
都市型商業施設	東京経済圏	12,679	5.3	12,620	5.3	
信託不動産合計			185,846	77.5	182,202	76.3
預金・その他の資産			13,852	5.8	16,562	6.9
資産総額			239,648	100.0	238,745	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）であり、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21年4月30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）の概要は以下の通りです。

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
A-60	KDX晴海ビル	10,152	9,294.00	9,294.00	100.0	4.3	オフィスビル
C-1	フレーム神南坂	10,073	4,655.71	4,467.44	96.0	3.7	都市型商業施設
A-40	虎ノ門東洋ビル	9,902	6,339.73	6,339.73	100.0	3.9	オフィスビル
A-46	飛栄九段北ビル	7,636	6,902.72	6,902.72	100.0	3.7	オフィスビル
A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,619	5,877.59	5,877.59	100.0	2.5	オフィスビル
A-32	KDX芝大門ビル	6,339	6,030.01	6,030.01	100.0	2.7	オフィスビル
A-1	KDX日本橋313ビル	6,254	5,899.56	5,899.56	100.0	3.2	オフィスビル
A-13	KDX麹町ビル	5,807	3,809.74	3,373.98	88.6	2.1	オフィスビル
A-42	鳥丸ビル	5,526	8,551.97	7,949.62	93.0	2.6	オフィスビル
B-19	レジデンスシャルマン月島	5,246	7,711.14	7,711.14	100.0	2.1	住宅
合計		73,559	65,072.17	63,845.79	98.1	30.8	

3. 組入資産明細

平成21年4月30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）の明細は以下の通りです。

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態 (注1)	賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定 価額 (注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	担保 設定 (注3)
オフィスビル	東京経済圏	A-60	KDX晴海ビル	東京都中央区晴海三丁目12番1号	信託受益権	9,294.00	10,600	10,152	●
		A-40	虎ノ門東洋ビル	東京都港区虎ノ門一丁目4番2号	信託受益権	6,339.73	10,100	9,902	●
		A-46	飛栄九段北ビル	東京都千代田区九段北四丁目1番3号	信託受益権	6,902.72	8,030	7,636	●
		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	信託受益権	5,877.59	7,010	6,619	●
		A-32	KDX芝大門ビル	東京都港区芝大門二丁目10番12号	信託受益権	6,030.01	5,830	6,339	●
		A-13	KDX麹町ビル	東京都千代田区麹町三丁目3番地4	信託受益権	3,809.74	5,190	5,807	—
		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	信託受益権	5,899.56	7,410	6,254	●
		A-16	東伸24ビル	神奈川県横浜市西区南幸二丁目20番5号	信託受益権	6,610.22	5,030	5,223	●
		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	信託受益権	4,447.08	5,340	5,224	—
		A-47	KDX新横浜381ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目8番11号	信託受益権	5,726.81	3,420	4,891	—
		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	信託受益権	3,079.74	4,790	4,559	—
		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	信託受益権	4,413.17	5,790	4,483	●
		A-39	KDX虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門一丁目4番3号	信託受益権	1,966.56	4,050	4,864	●
		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	3,881.90	4,290	4,220	●
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町25番1号	不動産	5,124.98	3,300	3,929	●
		A-4	KDX八丁堀ビル	東京都中央区八丁堀四丁目5番8号	信託受益権	3,325.04	3,810	3,496	—
		A-18	KDX大森ビル	東京都大田区大森北一丁目6番8号	信託受益権	4,949.46	3,980	3,477	●
		A-19	KDX浜松町ビル	東京都港区浜松町二丁目7番19号	信託受益権	2,727.75	3,780	3,365	●
		A-45	KDX六本木228ビル	東京都港区六本木二丁目2番8号	不動産	1,914.60	2,410	3,454	—
		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	信託受益権	5,926.75	3,360	3,206	●
		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	信託受益権	3,019.95	3,030	2,890	●
		A-56	KDX神保町ビル	東京都千代田区神田神保町一丁目14番地1	不動産	2,320.69	2,510	2,967	●
		A-49	日総第17ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目14番30号	信託受益権	2,739.62	1,870	2,706	●
		A-21	KDX新橋ビル	東京都港区新橋二丁目2番9号	信託受益権	1,704.65	2,830	2,679	—
		A-5	KDX中野坂上ビル	東京都中野区本町三丁目30番4号	信託受益権	4,389.61	2,530	2,522	●
		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	信託受益権	4,810.89	2,610	2,490	●
		A-6	原宿FFビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目38番12号	信託受益権	3,068.36	3,090	2,486	●
		A-50	池尻大橋ビルディング	東京都目黒区大橋一丁目6番2号	信託受益権	2,449.11	1,850	2,499	●
		A-27	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地2	信託受益権	2,562.32	2,450	2,448	●
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区日本橋蛸薬町二丁目14番5号	信託受益権	2,245.69	2,010	2,396	●
		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	信託受益権	3,102.43	2,660	2,313	●
		A-41	KDX新宿286ビル	東京都新宿区新宿二丁目8番6号	信託受益権	2,447.80	2,360	2,361	●
A-7	FIK南青山ビル	東京都港区南青山五丁目13番3号	信託受益権	1,823.64	2,910	2,280	—		
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	3,884.65	2,140	2,469	●		
A-61	KDX浜松町第2ビル	東京都港区芝大門二丁目4番7号	不動産	1,953.50	2,130	2,268	—		
A-55	新都心丸善ビル	東京都新宿区西新宿三丁目8番3号	信託受益権	1,949.62	1,920	2,178	●		
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	1,910	2,146	—		
A-57	KDX五番町ビル	東京都千代田区五番町5番地5	不動産	1,651.48	1,630	2,026	—		
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	信託受益権	1,945.55	1,950	1,866	●		
A-23	KDX四谷ビル	東京都新宿区四谷一丁目22番地5	信託受益権	2,536.53	2,370	1,963	—		
A-59	KDX岩本町ビル	東京都千代田区岩本町三丁目11番9号	不動産	1,524.68	1,650	1,873	—		

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態 (注1)	賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定 価額 (注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	担保 設定 (注3)
オフィスビル	東京経済圏	A-9	KDX新宿御苑ビル	東京都新宿区新宿一丁目1番12号	信託受益権	2,105.18	2,090	1,594	—
		A-26	KDX木場ビル	東京都江東区木場五丁目12番8号	信託受益権	2,450.90	1,630	1,651	●
		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	1,450	1,557	—
		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	1,310	1,453	●
		A-52	KDX神田三崎町ビル	東京都千代田区三崎町三丁目6番12号	不動産	1,339.46	1,090	1,397	—
		A-34	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市中町四丁目9番18号	信託受益権	2,747.77	1,100	1,287	●
		A-35	KDX八王子ビル	東京都八王子市旭町12番7号	信託受益権	2,179.88	881	1,331	—
		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	970	1,130	—
	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	信託受益権	11,569.19	5,250	5,046	●
		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	信託受益権	8,551.97	5,680	5,526	●
		A-53	KDX博多南ビル	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目3番11号	不動産	10,179.27	4,490	4,917	●
		A-58	KDX名古屋栄ビル(注4)	愛知県名古屋市中区栄四丁目5番3号	不動産	—	3,530	4,165	—
		A-54	KDX北浜ビル	大阪府大阪市中央区平野町二丁目1番14号	信託受益権	3,993.57	1,810	2,239	—
		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	信託受益権	3,955.45	1,640	2,221	●
		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	信託受益権	3,108.16	1,310	1,535	●
		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	信託受益権	2,699.27	1,290	1,448	●
	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	信託受益権	4,085.26	844	1,480	—	
	オフィスビル 小計						215,990.38	192,295	196,934
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	信託受益権	7,711.14	4,720	5,246	●
		B-3	コート目白	東京都新宿区下落合四丁目19番25号	信託受益権	2,046.79	1,040	1,225	—
		B-4	アパートメンツ元麻布	東京都港区元麻布二丁目1番19号	信託受益権	1,350.74	1,120	1,206	—
		B-5	アパートメンツ若松河田	東京都新宿区余丁町9番4号	信託受益権	1,607.43	1,120	1,151	—
		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	信託受益権	1,619.34	949	1,054	—
		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	信託受益権	1,377.87	819	864	—
	地方経済圏	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	信託受益権	12,829.64	1,510	1,876	●
住宅 小計						28,542.95	11,278	12,627	
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	信託受益権	4,655.71	10,900	10,073	●
		C-2	KDX代々木ビル	東京都渋谷区代々木一丁目38番5号	信託受益権	1,175.38	1,980	2,546	—
		都市型商業施設 小計						5,831.09	12,880
合計						250,364.42	216,453	222,182	

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通りです。

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第7期 (平成20年5月1日～平成20年10月31日)				第8期 (平成20年11月1日～平成21年4月30日)			
				テナント 総数 期末時点 (注5) (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5) (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-60	KDX晴海ビル	6(注6)	100.0	172	2.1	6(注6)	100.0	355	4.3
		A-40	虎ノ門東洋ビル	13	100.0	324	4.0	13	100.0	321	3.9
		A-46	飛栄九段北ビル	16	100.0	305	3.7	16	100.0	300	3.7
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	4	90.2	206	2.5	5	100.0	208	2.5
		A-32	KDX芝大門ビル	9	100.0	223	2.7	8	100.0	222	2.7
		A-13	KDX麹町ビル	9	98.2	200	2.5	10	88.6	172	2.1
		A-1	KDX日本橋313ビル	9	100.0	265	3.3	9	100.0	260	3.2
		A-16	東伸24ビル	14	100.0	219	2.7	13	100.0	217	2.6
		A-2	KDX平河町ビル	19	100.0	184	2.3	18	100.0	185	2.3
		A-47	KDX新横浜381ビル	23	97.5	161	2.0	22	92.1	151	1.8
		A-17	恵比寿イースト438ビル	7	100.0	166	2.0	6	83.4	153	1.9
		A-3	東茅場町有楽ビル	7	100.0	185	2.3	7	100.0	186	2.3
		A-39	KDX虎ノ門ビル	5	78.6	129	1.6	5	78.6	146	1.8
		A-30	KDX西五反田ビル	5	100.0	173	2.1	4	91.9	161	2.0
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	1	100.0	193	2.4	1	100.0	176	2.1
		A-4	KDX八丁堀ビル	6	100.0	139	1.7	6	100.0	134	1.6
		A-18	KDX大森ビル	11	100.0	175	2.1	10	94.5	168	2.1
		A-19	KDX浜松町ビル	7	75.4	122	1.5	7	87.7	125	1.5
		A-45	KDX六本木228ビル	7	78.0	67	0.8	6	65.2	63	0.8
		A-29	KDX東新宿ビル	8	86.2	139	1.7	8	97.0	126	1.5
		A-20	KDX茅場町ビル	6	100.0	115	1.4	5	100.0	116	1.4
		A-56	KDX神保町ビル	1	59.8	9	0.1	4	100.0	69	0.8
		A-49	日総第17ビル	7	100.0	85	1.1	7	100.0	82	1.0
		A-21	KDX新橋ビル	4	100.0	97	1.2	4	100.0	95	1.2
		A-5	KDX中野坂上ビル	25	96.5	103	1.3	25	92.3	107	1.3
		A-22	KDX新横浜ビル	18	83.2	116	1.4	19	93.1	108	1.3
		A-6	原宿FFビル	3	100.0	116	1.4	3	100.0	115	1.4
		A-50	池尻大橋ビルディング	8	100.0	87	1.1	6	82.6	79	1.0
		A-27	KDX鍛冶町ビル	9	100.0	94	1.2	9	100.0	93	1.1
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	7	100.0	84	1.0	7	100.0	80	1.0
		A-15	KDX浜町ビル	8	100.0	107	1.3	8	100.0	105	1.3
		A-41	KDX新宿286ビル	9	100.0	91	1.1	9	100.0	87	1.1
		A-7	FIK南青山ビル	5	100.0	91	1.1	5	100.0	90	1.1
		A-14	KDX船橋ビル	17	98.4	109	1.3	19	100.0	109	1.3
A-61	KDX浜松町第2ビル	8	100.0	26	0.3	8	100.0	69	0.8		
A-55	新都心丸善ビル	5	80.9	65	0.8	4	64.3	49	0.6		
A-33	KDX御徒町ビル	4	100.0	72	0.9	4	100.0	71	0.9		
A-57	KDX五番町ビル	6	85.7	49	0.6	7	100.0	48	0.6		
A-8	神田木原ビル	8	100.0	72	0.9	8	100.0	71	0.9		
A-23	KDX四谷ビル	3	100.0	98	1.2	3	100.0	98	1.2		
A-59	KDX岩本町ビル	8	92.7	53	0.7	9	100.0	60	0.7		

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第7期 (平成20年5月1日～平成20年10月31日)				第8期 (平成20年11月1日～平成21年4月30日)			
				テナント 総数 期末時点 (注5) (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5) (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-9	KDX新宿御苑ビル	1	100.0	74	0.9	1	100.0	74	0.9
		A-26	KDX木場ビル	7	100.0	62	0.8	7	100.0	66	0.8
		A-38	KDX西新宿ビル	9	100.0	55	0.7	8	100.0	59	0.7
		A-31	KDX門前仲町ビル	5	100.0	54	0.7	5	100.0	56	0.7
		A-52	KDX神田三崎町ビル	8	100.0	37	0.5	8	100.0	40	0.5
		A-34	KDX本厚木ビル	8	88.6	65	0.8	10	100.0	61	0.7
		A-35	KDX八王子ビル	6	85.6	46	0.6	6	85.6	46	0.6
		A-28	KDX乃木坂ビル	4	100.0	42	0.5	4	87.7	40	0.5
		A-10	KDX小石川ビル	4	100.0	39	0.5	-	-	39	0.5
	地方 経済圏	A-12	ポルトラス・センタービル	30	100.0	334	4.1	28	93.4	317	3.9
		A-42	烏丸ビル	28	98.1	219	2.7	30	93.0	211	2.6
		A-53	KDX博多南ビル	43	95.4	206	2.5	44	95.8	212	2.6
		A-58	KDX名古屋栄ビル(注4)	-	-	49	0.6	-	-	49	0.6
		A-43	KDX博多ビル	33	100.0	112	1.4	-	-	107	1.3
		A-54	KDX北浜ビル	9	88.1	88	1.1	9	100.0	84	1.0
		A-44	KDX仙台ビル	24	86.2	95	1.2	26	91.2	99	1.2
		A-24	KDX南船場第1ビル	9	91.6	64	0.8	10	96.9	63	0.8
		A-25	KDX南船場第2ビル	22	91.2	60	0.7	22	88.1	56	0.7
		A-11	博多駅前第2ビル	-	-	43	0.5	-	-	-	-
		A-36	KDX新潟ビル	25	76.2	57	0.7	24	73.2	66	0.8
オフィスビル 小計				630	95.7	7,316	89.7	595	95.6	7,404	90.3
住宅	東京 経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	1(注7)	100.0	167	2.1	1(注7)	100.0	168	2.1
		B-3	コート目白	20	100.0	44	0.5	19	96.1	43	0.5
		B-4	アパートメント元麻布	21	94.6	37	0.5	19	84.6	37	0.5
		B-5	アパートメント若松河田	33	100.0	38	0.5	28	85.1	37	0.5
		B-34	グラディート川口	2(注8)	100.0	32	0.4	2(注8)	100.0	32	0.4
		B-25	コート新御徒町	41	100.0	28	0.4	40	96.5	29	0.4
	地方 経済圏	B-18	びなす ひばりが丘	99	88.7	88	1.1	117	98.9	91	1.1
住宅 小計				217	94.7	437	5.4	226	97.5	439	5.4
都市型 商業施設	東京 経済圏	C-1	フレーム神南坂	14	97.9	299	3.7	13	96.0	301	3.7
		C-2	KDX代々木ビル	9	91.7	69	0.9	8	75.9	57	0.7
	地方 経済圏	C-3	ZARA天神西通	-	-	32	0.4	-	-	-	-
都市型商業施設 小計				23	96.7	402	4.9	21	91.9	359	4.4
合計				870(注9)	95.6	8,156	100.0	842(注9)	95.7	8,204	100.0

注1. 不動産信託受益権については、信託受益権と表示しています。

注2. 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及び調査報告書（不動産価格調査書）の調査価格を記載しています。

注3. 担保が設定されている資産は「●」と表示しています。

注4. KDX名古屋栄ビルについては、以下の通り記載しています。

「帳簿価額」、「期末算定価額」は、平成21年4月30日時点において建物が未取得であるため、土地のみの価格を記載しています。

建物を含めた鑑定評価額（価格時点：平成21年6月11日）は、6,000百万円です。

なお、土地部分については、平成20年4月25日に4,000百万円で取得し、建物部分については、平成21年7月1日に3,550百万円で取得しました。

注5.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。ただし、レジデンスシャルマン月島については（注7）、グラディート川口については（注8）をご参照下さい。

注6.本物件の信託受託者とケネディクス株式会社との間で平成20年6月30日から同社をマスターリース会社とし、一部固定賃料を採用したバススルー型のマスターリース契約を締結していましたが、本物件のリースアップに伴い、平成21年2月27日付で合意解約されています。

注7.本物件の信託受託者とマスターリース会社である積和不動産株式会社との間で賃料保証（賃料固定期間：平成21年1月30日まで）の定期建物賃貸借契約（契約期間：平成41年1月30日まで）が締結されているため、テナント総数は1と表示しています。

注8.住戸部分（1階店舗を除きます）につき、株式会社長谷工ライブネットとの間で賃料保証（賃料固定期間：平成22年3月末まで）の建物賃貸借契約が締結されているため、テナント総数は2と表示しています。

注9.複数の物件に重複するエンドテナントを調整する前の数値を記載しています。

#### 4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成21年4月30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、以下の通りです。

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	29,500	25,000	△16
合 計		29,500	25,000	△16

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21年4月30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21年10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通りです。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	既支払額
KDX御茶ノ水ビル （東京都千代田区）	空調改修工事	自 平成21年5月 至 平成21年10月	120	-	-
びなす ひばりが丘 （北海道札幌市）	屋上防水工事等	同上	58	-	-

## 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通りです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で891百万円であり、当期費用に区分された修繕費138百万円と合わせ、合計1,030百万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)
KDX新横浜381ビル (神奈川県横浜市)	トイレ改修工事等	自 平成20年11月 至 平成21年 4月	217
KDX川崎駅前本町ビル (神奈川県川崎市)	空調改修工事等	同上	175
KDX御茶ノ水ビル (東京都千代田区)	空調改修工事・トイレ改修工事等	同上	118
KDX鍛冶町ビル (東京都千代田区)	空調改修工事等	同上	62
池尻大橋ビルディング (東京都目黒区)	空調改修工事等	同上	52
その他			264
ポートフォリオ全体			891

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います。

## 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通り積み立てています。

(単位：百万円)

営業期間	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)	第6期 (自平成19年11月1日 至平成20年4月30日)	第7期 (自平成20年5月1日 至平成20年10月31日)	第8期 (自平成20年11月1日 至平成21年4月30日)
前期末積立金残高	288	406	777	432	552
当期積立額	118	370	14	128	93
当期積立金取崩額	0	-	359	8	167
次期繰越額	406	777	432	552	477

## 費用・負債の状況

### 1. 運用等に係る費用明細

項目	第7期	第8期
(a) 資産運用報酬(注)	442,469	434,810
(b) 資産保管手数料	23,483	24,077
(c) 一般事務委託手数料	50,791	54,354
(d) 役員報酬	5,400	5,400
(e) 会計監査人報酬	9,300	10,800
(f) その他営業費用	101,330	115,822
合計	632,775	645,265

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7期45,949千円、及び物件売却に係る譲渡報酬が第7期27,894千円、第8期13,350千円あります。

2. 借入状況

平成21年4月30日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下の通りです。

区分	借入先	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)	最終返済期限	返済 方法	使途	摘要 (注7)
短期借入金	中央三井信託銀行株式会社	平成20年1月10日	1,000	-	1.147	平成21年1月10日	期限一括	(注2)	有担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年2月29日	500	-	1.206	平成21年2月28日			
	シティバンク銀行株式会社	平成20年5月1日	1,000	-	1.203	平成20年11月1日			
	シティバンク銀行株式会社	平成20年10月31日	1,500	1,500	1.160	平成21年10月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年10月31日	1,000	1,000	1.518	平成21年10月31日			
	シティバンク銀行株式会社	平成20年11月4日	-	1,000	1.163	平成21年11月2日			
	株式会社りそな銀行	平成20年12月8日	-	500	1.516	平成21年12月8日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成21年1月13日	-	1,000	1.377	平成22年1月13日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年2月27日	-	500	1.116	平成22年2月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年4月30日	-	2,500	1.911	平成21年10月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年4月30日	-	1,000	1.911	平成22年4月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成21年4月30日	-	1,000	1.911	平成22年4月30日			
小計			5,000	10,000					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成17年12月8日	1,500	-	1.098	平成20年12月7日	期限一括	(注2)	有担保 無保証
	株式会社りそな銀行		500	-					
	株式会社千葉銀行		800	-					
	株式会社あおぞら銀行	平成18年3月1日	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	-					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成18年3月16日	2,500	-	1.476	平成21年3月16日			
	株式会社あおぞら銀行		2,000	-					
	中央三井信託銀行株式会社		1,500	-					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成18年5月1日	1,000	-	1.629	平成21年4月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000	-					
	株式会社りそな銀行		1,000	-					
	株式会社三井住友銀行	平成19年10月31日	2,000	2,000	1.339	平成21年10月31日			
	株式会社三井住友銀行		1,000	1,000	1.563				
	株式会社あおぞら銀行(注3)	平成20年4月25日	1,500	-	1.463	平成21年10月25日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,500	1,500					
株式会社三井住友銀行(注4)	平成19年4月2日	2,000	2,000	1.574	平成22年4月2日				
株式会社三井住友銀行(注4)	平成20年7月31日	1,200	1,200	1.681	平成22年1月31日				
三菱UFJ信託銀行株式会社(注4)		1,300	1,300						
小計			23,500	9,000					
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)	有担保 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		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	平成18年5月1日	1,000	1,000					
	株式会社日本政策投資銀行		5,000	5,000	2.731	平成28年4月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年7月14日	1,000	1,000	2.149	平成23年7月13日			
	株式会社日本政策投資銀行	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			
中央三井信託銀行株式会社	平成19年4月2日	2,000	2,000	1.875	平成24年4月2日				

区分	借入先	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)	最終返済期限	返済 方法	使途	摘要 (注7)	
長期借入金	農林中央金庫	平成19年4月17日	1,500	1,500	1.646	平成23年4月16日	期限 一括	(注2)	有担保 無保証	
	株式会社三井住友銀行	平成20年1月10日	2,500	2,500	1.503	平成24年1月10日				
	株式会社あおぞら銀行	平成20年2月29日	2,000	2,000	1.366	平成23年2月28日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,500	1,500	1.429	平成23年8月31日				
	株式会社三井住友銀行	平成20年3月31日	3,000	3,000	1.609	平成23年9月30日				
	中央三井信託銀行株式会社		2,000	2,000	1.559					
	中央三井信託銀行株式会社	平成20年5月1日	1,000	1,000	1.905	平成23年11月1日				
	株式会社あおぞら銀行	平成20年6月30日	1,000	1,000	1.987	平成23年2月28日				
	株式会社りそな銀行		1,500	1,500	2.150	平成24年6月30日				
	株式会社日本政策投資銀行		3,000	3,000	2.263	平成24年12月28日				
	株式会社あおぞら銀行	平成20年7月15日	2,000	2,000	1.867	平成23年3月31日				
	株式会社三井住友銀行	平成20年7月31日	1,300	1,300	1.870	平成23年1月31日				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,400	1,400						
	株式会社三菱東京UFJ銀行		800	800						
	株式会社三井住友銀行		2,200	2,200						
	中央三井信託銀行株式会社		1,000	1,000						1.992
	株式会社りそな銀行		300	300						
	中央三井信託銀行株式会社	平成20年9月1日	1,000	1,000	1.775	平成23年9月1日				
	中央三井信託銀行株式会社	平成20年9月22日	1,250	1,250	1.713	平成23年3月22日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年9月30日	2,000	2,000	1.818	平成23年3月31日				
	株式会社りそな銀行	平成20年10月31日	500	500	1.565	平成22年10月31日				
	株式会社三井住友銀行	平成21年2月27日	-	500	2.071	平成24年2月29日				(注5)
	株式会社日本政策投資銀行		-	1,000	2.040	平成24年8月31日				(注6)
中央三井信託銀行株式会社	平成21年4月30日	-	1,500	2.225	平成23年4月28日					
株式会社りそな銀行		-	1,000	2.230						
株式会社あおぞら銀行		-	3,500	2.511		平成23年10月31日				
株式会社あおぞら銀行		-	2,000	2.511		平成24年4月27日				
	小計		58,250	67,750						
	合計		86,750	86,750						

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リファイナンス資金等です。

注3. 平成21年4月30日に期限前弁済をしています。

注4. 当期より1年内返済予定の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しています。

注5. 平成21年8月31日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に10百万円返済し、平成24年2月29日に450百万円を返済します。

注6. 平成21年8月31日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に20百万円返済し、平成24年8月31日に880百万円を返済します。

注7. 担保に提供した資産の一覧については、投資法人の運用資産の状況 3.組入資産明細をご参照下さい。

### 3. 投資法人債

平成21年4月30日現在における発行済投資法人債の状況は以下の通りです。

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	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-10	KDX小石川ビル	-	-	平成21年4月30日	670	678	△24
	地方経済圏	A-43	KDX博多ビル	-	-	平成21年4月22日	2,000	2,430	△468
合計				-	-		2,670	3,108	△492

### 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	取得又は譲渡	物件番号	不動産等の名称	取得又は譲渡年月日	資産の種類	所在、地番その他	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)	調査者の氏名又は名称
オフィスビル	東京経済圏	譲渡	A-10	KDX小石川ビル	平成21年4月30日	不動産信託受益権	東京都文京区小石川一丁目21番14号	670	711	新日本有限責任監査法人
	地方経済圏	譲渡	A-43	KDX博多ビル	平成21年4月22日	不動産信託受益権	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目2番3号	2,000	2,060	新日本有限責任監査法人

注. 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有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別委員会報告第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。

#### (2) その他

該当事項はありません。

### 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

該当事項はありません。

#### (2) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

注. 主要株主とは、金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいい、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、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。

### 4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

本投資法人の資産運用会社（ケネディクス・リート・マネジメント株式会社）が保有している本投資法人の投資口の状況は以下の通りです。

#### (1) 取得等の状況

取得年月日	取得口数（口）	処分口数（口）	保有口数（口）
平成17年5月6日	98	－	98
平成18年5月1日	100	－	198
平成19年5月22日	52	－	250
累計	250	－	250

#### (2) 保有等の状況

	期末保有口数（口）	期末保有総額（注）（百万円）	総発行済口数に対する比率（%）
第1期 自平成17年5月6日 至 平成17年10月31日	98	49	0.1
第2期 自平成17年11月1日 至 平成18年4月30日	198	108	0.2
第3期 自平成18年5月1日 至 平成18年10月31日	198	108	0.1
第4期 自平成18年11月1日 至 平成19年4月30日	198	108	0.1
第5期 自平成19年5月1日 至 平成19年10月31日	250	153	0.1
第6期 自平成19年11月1日 至 平成20年4月30日	250	153	0.1
第7期 自平成20年5月1日 至 平成20年10月31日	250	153	0.1
第8期 自平成20年11月1日 至 平成21年4月30日	250	153	0.1

注. 期末保有総額は、取得価格を記載しています。

## ■ 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通りです。

承認日	項目	概要
平成20年12月11日	投資主名簿等管理人委託契約及び名義書換事務委託契約の終了に関する覚書等の締結	平成21年1月5日施行の株券電子化制度に伴い、平成17年5月6日付で締結した「名義書換事務委託契約」を終了し、あらたに「投資主名簿等管理人委託契約」及び「特別口座の管理に関する契約書」を締結しました。

### 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、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

(単位：千円)

		前期（ご参考） (平成20年10月31日)	当期 (平成21年4月30日)
<b>資産の部</b>			
<b>流動資産</b>			
現金及び預金	※3	6,799,392	9,981,142
信託現金及び信託預金	※3	6,230,408	5,626,942
営業未収入金		187,278	260,568
前払費用		54,922	59,595
未収消費税等		180,365	-
その他		12,773	13,727
<b>流動資産合計</b>		<b>13,465,140</b>	<b>15,941,976</b>
<b>固定資産</b>			
<b>有形固定資産</b>			
建物	※3	11,004,879	11,230,049
減価償却累計額		△494,742	△696,022
建物（純額）		10,510,137	10,534,027
構築物		9,395	9,402
減価償却累計額		△1,459	△2,078
構築物（純額）		7,936	7,323
機械及び装置		35,428	37,885
減価償却累計額		△18,174	△23,222
機械及び装置（純額）		17,254	14,663
工具、器具及び備品		39,052	39,653
減価償却累計額		△3,379	△5,367
工具、器具及び備品（純額）		35,673	34,286
土地		29,093,099	29,104,205
信託建物		63,333,891	62,890,727
減価償却累計額		△5,345,618	△6,378,641
信託建物（純額）		57,988,273	56,512,085
信託構築物		198,074	198,761
減価償却累計額		△48,445	△56,034
信託構築物（純額）		149,629	142,726
信託機械及び装置		870,276	863,259
減価償却累計額		△222,411	△267,320
信託機械及び装置（純額）		647,864	595,938
信託工具、器具及び備品		342,957	340,194
減価償却累計額		△96,131	△115,256
信託工具、器具及び備品（純額）		246,826	224,937
信託土地		126,813,694	124,725,632
<b>有形固定資産合計</b>		<b>225,510,388</b>	<b>221,895,828</b>
<b>無形固定資産</b>			
借地権		285,350	285,350
信託水道施設利用権	※3	-	1,382
<b>無形固定資産合計</b>		<b>285,350</b>	<b>286,732</b>
<b>投資その他の資産</b>			
敷金及び保証金		12,226	11,982
長期前払費用		213,679	498,863
繰延税金資産		6,399	6,554
<b>投資その他の資産合計</b>		<b>232,306</b>	<b>517,400</b>
<b>固定資産合計</b>		<b>226,028,045</b>	<b>222,699,960</b>
<b>繰延資産</b>			
創立費		15,269	10,179
投資法人債発行費		51,306	45,524
投資口交付費		88,837	47,368
<b>繰延資産合計</b>		<b>155,412</b>	<b>103,072</b>
<b>資産合計</b>		<b>239,648,597</b>	<b>238,745,009</b>

(単位：千円)

	前期（ご参考） (平成20年10月31日)	当期 (平成21年4月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	407,070	304,660
短期借入金	※2 ※3 5,000,000	10,000,000
1年内返済予定の長期借入金	※3 19,000,000	9,000,000
未払金	321,639	310,173
未払費用	141,200	127,475
未払法人税等	605	649
未払消費税等	36,004	288,058
前受金	1,238,194	1,173,618
預り金	6,411	68,644
<b>流動負債合計</b>	<b>26,151,125</b>	<b>21,273,278</b>
固定負債		
投資法人債	12,000,000	12,000,000
長期借入金	※2 ※3 62,750,000	67,750,000
預り敷金及び保証金	1,515,158	1,536,640
信託預り敷金及び保証金	9,128,464	8,770,327
デリバティブ債務	16,271	16,665
<b>固定負債合計</b>	<b>85,409,894</b>	<b>90,073,632</b>
<b>負債合計</b>	<b>111,561,020</b>	<b>111,346,911</b>
<b>純資産の部</b> ※1		
投資主資本		
出資総額	124,973,750	124,973,750
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,123,698	2,434,458
剰余金合計	3,123,698	2,434,458
<b>投資主資本合計</b>	<b>128,097,449</b>	<b>127,408,208</b>
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△9,872	△10,110
評価・換算差額等合計	△9,872	△10,110
<b>純資産合計</b>	<b>128,087,577</b>	<b>127,398,097</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>239,648,597</b>	<b>238,745,009</b>

(単位：千円)

		前期 (ご参考)	当期
		(自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日)	(自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	7,111,092	7,232,621
その他賃貸事業収入	※1	1,045,424	971,500
不動産等売却益	※2	299,716	—
営業収益合計		8,456,233	8,204,121
営業費用			
賃貸事業費用	※1	3,678,719	3,603,207
不動産等売却損	※3	—	492,462
資産運用報酬		442,469	434,810
役員報酬		5,400	5,400
資産保管手数料		23,483	24,077
一般事務委託手数料		50,791	54,354
会計監査人報酬		9,300	10,800
その他営業費用		101,330	115,822
営業費用合計		4,311,495	4,740,935
営業利益		4,144,738	3,463,186
営業外収益			
受取利息		11,158	8,280
その他		3,144	3,657
営業外収益合計		14,303	11,938
営業外費用			
支払利息		689,468	745,040
投資法人債利息		114,321	113,378
融資関連費用		145,680	107,827
投資法人債発行費償却		5,877	5,781
投資口交付費償却		41,468	41,468
創立費償却		5,089	5,089
その他		32,728	21,208
営業外費用合計		1,034,635	1,039,795
経常利益		3,124,406	2,435,329
税引前当期純利益		3,124,406	2,435,329
法人税、住民税及び事業税		605	959
法人税等調整額		187	10
法人税等合計		792	969
当期純利益		3,123,613	2,434,359
前期繰越利益		85	98
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		3,123,698	2,434,458

(単位：千円)

	前期 (ご参考)	当期
	(自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日)	(自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)
<b>投資主資本</b>		
出資総額※		
前期末残高	124,973,750	124,973,750
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	124,973,750	124,973,750
<b>剰余金</b>		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
前期末残高	3,342,285	3,123,698
当期変動額		
剰余金の分配	△3,342,200	△3,123,600
当期純利益	3,123,613	2,434,359
当期変動額合計	△218,586	△689,240
当期末残高	3,123,698	2,434,458
<b>投資主資本合計</b>		
前期末残高	128,316,035	128,097,449
当期変動額		
剰余金の分配	△3,342,200	△3,123,600
当期純利益	3,123,613	2,434,359
当期変動額合計	△218,586	△689,240
当期末残高	128,097,449	127,408,208
<b>評価・換算差額等</b>		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△1,873	△9,872
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△7,998	△238
当期変動額合計	△7,998	△238
当期末残高	△9,872	△10,110
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	△1,873	△9,872
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△7,998	△238
当期変動額合計	△7,998	△238
当期末残高	△9,872	△10,110
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	128,314,161	128,087,577
当期変動額		
剰余金の分配	△3,342,200	△3,123,600
当期純利益	3,123,613	2,434,359
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△7,998	△238
当期変動額合計	△226,584	△689,479
当期末残高	128,087,577	127,398,097

## (重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別 項 目	前期 (ご参考) (自 平成20年 5 月 1 日 至 平成20年10月31日)	当期 (自 平成20年11月 1 日 至 平成21年 4 月30日)								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>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通りです。</p> <table> <tr> <td>建物</td> <td>2～49年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>②長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～49年	構築物	2～45年	機械及び装置	3～17年	工具、器具及び備品	3～20年	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 水道施設利用権 6年</p> <p>③長期前払費用 同左</p>
建物	2～49年									
構築物	2～45年									
機械及び装置	3～17年									
工具、器具及び備品	3～20年									
2. 繰延資産の処理方法	<p>①創立費 5年間で均等額を償却しています。</p> <p>②投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>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。</p>	<p>①創立費 同左</p> <p>②投資口交付費 同左</p> <p>③投資法人債発行費 同左</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います。</p> <p>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10,840千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p> <p>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ありません。</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>(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。</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います。</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。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(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</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>								

期 別 項 目	前期（ご参考） （自 平成20年 5 月 1 日） （至 平成20年10月31日）	当期 （自 平成20年11月 1 日） （至 平成21年 4 月30日）
5. その他計算書類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信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 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 同左</p> <p>①同左 ②同左 ③信託水道施設利用権 ④信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 同左</p>

## 〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） （平成20年10月31日）	当期 （平成21年4月30日）
※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 <div style="text-align: right;">50,000千円</div>	※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 <div style="text-align: right;">50,000千円</div>
※2. コミットメントラインに係る借入金未使用枠残高等 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。 コミットメントライン契約総額 <span style="float: right;">5,000,000千円</span> 借入実行残高 <span style="float: right;">5,000,000</span> 借入未実行残高 <span style="float: right;">-</span>	※2. コミットメントラインに係る借入金未使用枠残高等 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。 コミットメントライン契約総額（※） <span style="float: right;">5,000,000千円</span> 借入実行残高 <span style="float: right;">5,000,000</span> 借入未実行残高 <span style="float: right;">-</span> （※）株式会社三菱東京UFJ銀行とのコミットメントライン契約（契約総額2,500,000千円）については借入可能期間が満了しています。また、当該契約の契約期間は、平成20年9月26日付の覚書により、平成23年3月31日としていますが、借入可能期間が満了しているため、新たな借入を行うことはできません。 シティバンク銀行株式会社とのコミットメントライン契約（契約総額2,500,000千円）については、借入可能期間・契約期限共に満了しています。また契約の更新は行っていません。
-	※3 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産 現金及び預金 <span style="float: right;">390,000千円</span> 信託現金及び信託預金 <span style="float: right;">4,431,045千円</span> 建物 <span style="float: right;">7,387,644千円</span> 構築物 <span style="float: right;">2,412千円</span> 機械及び装置 <span style="float: right;">14,201千円</span> 工具、器具及び備品 <span style="float: right;">6,939千円</span> 土地 <span style="float: right;">12,547,562千円</span> 信託建物 <span style="float: right;">42,420,405千円</span> 信託構築物 <span style="float: right;">103,259千円</span> 信託機械及び装置 <span style="float: right;">534,194千円</span> 信託工具、器具及び備品 <span style="float: right;">131,686千円</span> 信託土地 <span style="float: right;">93,412,175千円</span> 信託水道施設利用権 <span style="float: right;">1,382千円</span> 合 計 <span style="float: right;">161,382,910千円</span> 担保を付している債務 短期借入金 <span style="float: right;">10,000,000千円</span> 1年内返済予定の長期借入金 <span style="float: right;">9,000,000千円</span> 長期借入金 <span style="float: right;">67,750,000千円</span> 合 計 <span style="float: right;">86,750,000千円</span>

## (損益計算書に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日)		当期 (自 平成20年11月1日 至 平成21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	5,847,509	賃料収入	5,985,835
共益費収入	1,263,582	共益費収入	1,246,786
計	7,111,092	計	7,232,621
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
駐車場収入	250,005	駐車場収入	241,961
水道光熱費収入	668,718	水道光熱費収入	559,130
その他収入	126,699	その他収入	170,408
計	1,045,424	計	971,500
不動産賃貸事業収益合計	8,156,516	不動産賃貸事業収益合計	8,204,121
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	792,076	管理委託費	799,004
水道光熱費	611,721	水道光熱費	578,388
公租公課	406,438	公租公課	494,866
修繕費	188,400	修繕費	138,370
保険料	17,035	保険料	16,532
信託報酬	46,904	信託報酬	45,274
その他賃貸事業費用	163,023	その他賃貸事業費用	101,440
減価償却費	1,445,266	減価償却費	1,429,328
固定資産除却損	7,852	不動産賃貸事業費用合計	3,603,207
不動産賃貸事業費用合計	3,678,719	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,600,914
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,477,796		
※2. 不動産等売却益の内訳		※3. 不動産等売却損の内訳	
①博多駅前第2ビル	(単位：千円)	①KDX小石川ビル	(単位：千円)
不動産等売却収入	1,470,000	不動産等売却収入	670,000
不動産等売却原価	1,434,889	不動産等売却原価	678,062
その他売却費用	28,101	その他売却費用	16,368
不動産等売却益	7,008	不動産等売却損	24,431
②ZARA天神西通	(単位：千円)	②KDX博多ビル	(単位：千円)
不動産等売却収入	4,108,810	不動産等売却収入	2,000,000
不動産等売却原価	3,665,390	不動産等売却原価	2,430,829
その他売却費用	150,711	その他売却費用	37,202
不動産等売却益	292,708	不動産等売却損	468,031

## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

項目	期別	前期（ご参考） （自 平成20年 5月 1日） （至 平成20年 10月 31日）		当期 （自 平成20年 11月 1日） （至 平成21年 4月 30日）	
		※ 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数		発行可能投資口総口数	2,000,000口
		発行済投資口数	200,000口	発行済投資口数	200,000口

## 〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） （自 平成20年 5月 1日） （至 平成20年 10月 31日）		当期 （自 平成20年 11月 1日） （至 平成21年 4月 30日）	
1. 繰延税金資産の発生の主な原因別内訳 （繰延税金資産）	（単位：千円）	1. 繰延税金資産の発生の主な原因別内訳 （繰延税金資産）	（単位：千円）
貸倒損失	50	未払事業税損金不算入額	17
繰延ヘッジ損失	6,399	貸倒損失	22
繰延税金資産合計	6,449	繰延ヘッジ損失	6,554
		繰延税金資産合計	6,594
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 （調整）	（単位：％）	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 （調整）	（単位：％）
法定実効税率	39.39	法定実効税率	39.33
支払分配金の損金算入額	△39.38	支払分配金の損金算入額	△39.31
その他	0.02	その他	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04
3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額修正「地方法人特別税等に関する暫定措置法」（平成20年法律第25号）が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39％から39.33％に変更されました。 この税率の変更による影響額は軽微です。		—	

## 〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期（ご参考） （自 平成20年 5月 1日） （至 平成20年 10月 31日）	当期 （自 平成20年 11月 1日） （至 平成21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〕

前期（ご参考）（自平成20年5月1日 至平成20年10月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合 (%)	取引の内容	取引金額 (百万円) (注2)	科目	期末残高 (百万円)
利害関係人等	有限会社ケイダブリュー・プロパティ・イレブン	信託受益権及び不動産の取得、管理及び処分等	—	不動産信託受益権の購入	10,250	—	—
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	投資運用業	0.1	プロパティ・マネジメント業務に係る報酬の支払 (注1)	338	営業未払金	89

注1. プロパティ・マネジメント業務に係る報酬の支払金額のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分が44百万円含まれています。

注2. 取引条件については、市場の実勢に基づき、価格交渉の上、決定するか、もしくはプロパティ・マネジメント契約、及び利害関係取引規程に基づき決定しています。

当期（自平成20年11月1日 至平成21年4月30日）

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合 (%)	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
資産運用会社	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社	投資運用業	0.1	プロパティ・マネジメント業務に係る報酬の支払 (注)	323	営業未払金	75

注. 取引条件については、プロパティ・マネジメント契約、及び利害関係取引規程に基づき決定しています。

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成20年5月1日 至平成20年10月31日）		当期 （自平成20年11月1日 至平成21年4月30日）	
1口当たり純資産額	640,437円	1口当たり純資産額	636,990円
1口当たり当期純利益	15,618円	1口当たり当期純利益	12,171円
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。		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。	
なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。		なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。	

注. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

前期（ご参考） （自平成20年5月1日 至平成20年10月31日）		当期 （自平成20年11月1日 至平成21年4月30日）	
当期純利益（千円）	3,123,613	当期純利益（千円）	2,434,359
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）	3,123,613	普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,434,359
期中平均投資口数（口）	200,000	期中平均投資口数（口）	200,000

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成20年5月1日 至平成20年10月31日）	当期 （自平成20年11月1日 至平成21年4月30日）
該当事項はありません。	同左

(単位：円)		
期 別 項 目	前期 (ご参考) (自 平成20年 5 月 1 日 至 平成20年10月31日)	当期 (自 平成20年11月 1 日 至 平成21年 4 月30日)
I 当期末処分利益	3,123,698,986	2,434,458,226
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,123,600,000 (15,618)	2,434,400,000 (12,172)
III 次期繰越利益	98,986	58,226
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3,123,600,000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200,000口の整数倍数の最大値となる2,434,400,000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21年6月10日

ケネディクス不動産投資法人  
役員会 御中

## 新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

叔野明弘 

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

竹之内和徳 

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20年1月1日から平成21年4月30日までの第8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ものと認める。

投資法人与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

（単位：千円）

	前期（ご参考）	当期
	（自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日）	（自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,124,406	2,435,329
減価償却費	1,445,266	1,429,328
長期前払費用償却額	38,292	90,327
受取利息	△11,158	△8,280
支払利息	803,790	858,418
創立費償却	5,089	5,089
投資口交付費償却	41,468	41,468
投資法人債発行費償却	5,877	5,781
営業未収入金の増減額（△は増加）	△28,274	△73,289
未収消費税等の増減額（△は増加）	△180,365	180,365
前払費用の増減額（△は増加）	△17,755	21,185
営業未払金の増減額（△は減少）	△34,347	△102,410
未払金の増減額（△は減少）	△32,132	△12,573
未払消費税等の増減額（△は減少）	△179,988	252,054
前受金の増減額（△は減少）	65,520	△64,576
預り金の増減額（△は減少）	1,907	62,233
固定資産除却損	7,852	-
信託有形固定資産の売却による減少額	5,100,280	3,108,889
長期前払費用の増減額（△は増加）	△133,409	△401,369
その他	△1,907	△2,317
小 計	10,020,414	7,825,654
利息の受取額	11,158	8,280
利息の支払額	△751,791	△872,143
法人税等の支払額	△769	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,279,012	6,961,186
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	△4,418,444	△239,340
信託有形固定資産の取得による支出	△11,161,392	△684,277
信託無形固定資産の取得による支出	-	△1,422
敷金及び保証金の回収による収入	11,100	244
預り敷金及び保証金の返還による支出	△41,251	△58,660
預り敷金及び保証金の受入による収入	285,381	80,142
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△639,474	△719,185
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	862,124	361,048
定期預金の預入による支出	-	△1,390,000
使途制限付信託預金の預入による支出	△574,468	△562
使途制限付信託預金の払出による収入	1,299,218	820,124
投資活動によるキャッシュ・フロー	△14,377,205	△1,831,889
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	5,500,000	12,000,000
短期借入金の返済による支出	△6,250,000	△7,000,000
長期借入れによる収入	22,750,000	9,500,000
長期借入金の返済による支出	△13,000,000	△14,500,000
分配金の支払額	△3,340,016	△3,121,450
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,659,983	△3,121,450
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	561,790	2,007,845
現金及び現金同等物の期首残高	11,141,858	11,703,649
現金及び現金同等物の期末残高 ※	11,703,649	13,711,494

## 〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

期 別	前期（ご参考） （自 平成20年 5 月 1 日） （至 平成20年10月31日）	当期 （自 平成20年11月 1 日） （至 平成21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

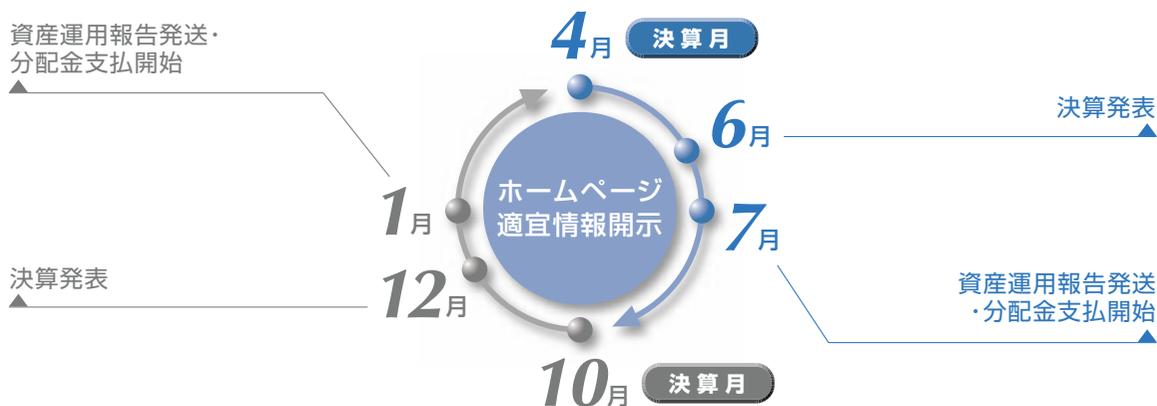
## 〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

前期（ご参考） （自 平成20年 5 月 1 日） （至 平成20年10月31日）	当期 （自 平成20年11月 1 日） （至 平成21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20年10月31日現在)	※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21年4月30日現在)
現金及び預金 6,799,392	現金及び預金 9,981,142
信託現金及び信託預金 6,230,408	信託現金及び信託預金 5,626,942
使途制限付信託預金（注1） △1,326,152	使途制限付信託預金（注1） △506,590
現金及び現金同等物 <u>11,703,649</u>	3ヶ月超定期預金（注2） △1,390,000
	現金及び現金同等物 <u>13,711,494</u>

注1. 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。

注2. 預入期間が3ヶ月を超える定期預金です。

## 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）
取 次 窓 口	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
特別口座を開設する 口座管理機関	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

## ■分配金のお受け取りについて

### 1. 受取期間内の場合

「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所ならびに郵便局（銀行代理業者）にお持ちいただくことで、お受け取りいただくことができます。

### 2. 受取期間を過ぎた場合

「分配金領収証」裏面に受け取り方法を指定し、中央三井信託銀行株式会社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け取りください。

### 3. 今後の分配金のお受け取り方法について

今後の分配金について振込先指定などの手続きをご希望の方は、原則としてお取引の証券会社へご連絡ください。

なお、証券会社に口座がないため特別口座が開設されました投資主様は、特別口座の口座管理機関である中央三井信託銀行株式会社にお申し出ください。

### 4. 分配金お受け取り方法のお取扱いについて

第9期（平成21年10月期）の分配金から、銀行口座に加え、郵便貯金口座（通常貯金口座）へのお振込によるお受け取りができるようになる予定です。

また、投資証券電子化により、従来の分配金振込口座のご指定方法に加えて、あらかじめ登録した一つの預金口座で投資主様の保有しているすべての銘柄の分配金及び配当金のお受け取りや、証券会社の口座でも分配金及び配当金のお受け取りが可能となりました。

詳しくは、お取引の証券会社等にお問い合わせください。

### 5. 除外について

本投資法人規約の規定により、分配金支払開始の日から満3年を経過しますと、分配金をお受け取りいただくことができなくなります。なお、第3期（平成18年10月期）については平成19年1月15日に分配金のお支払いを開始しています。

## ■住所、氏名などの変更手続きについて

住所、氏名などの変更のお手続きにつきましては、原則としてお取引の証券会社へご連絡ください。

なお、証券会社に口座がないため特別口座が開設されました投資主様は、特別口座の口座管理機関である中央三井信託銀行株式会社にお申し出ください。

## ■上場株式配当等の支払いに関する通知書について

租税特別措置法の平成20年改正（平成20年4月30日法律第23号）により、平成21年1月以降にお支払いする分配金について投資主様あてに分配金額や源泉徴収税額等を記載した「支払通知書」を送付することが義務づけられました。

分配金領収証にて分配金をお受け取りの投資主様には平成21年末または平成22年初に「支払通知書」を送付いたします。また、口座振込を指定されている投資主様は分配金支払いの際送付している「分配金計算書」が「支払通知書」となります。なお、両書類は確定申告を行う際に添付資料としてご使用いただくことができます。

## ■投資主様のご住所・お名前に使用する文字に関してのご案内

投資証券電子化実施に伴い、投資主様のご住所・お名前の文字に、株式会社証券保管振替機構（ほふり）が振替制度で指定していない漢字等が含まれている場合は、その全部または一部をほふりが指定した文字またはカタカナに変換して、投資主名簿にご登録しています。このため、投資主様にご送付する通知物の宛先が、ほふりが指定した文字に置換えられる場合がありますのでご了承ください。投資主様のご住所・お名前として登録されている文字については、お取引の証券会社等にお問い合わせください。



ケネディクス不動産投資法人 ホームページアドレス

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

本投資法人では透明性の高い運営を目指し、ホームページで迅速かつ正確な情報提供を行っています。



**英文ホームページ**

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

**資産運用会社ホームページ**

<http://www.kenedix-rm.com/>

**KRI最新データ**

本投資法人の最新データのサマリーが一目でご確認いただけます。

**IR情報**

プレスリリースなどの開示資料や、分配金情報をご覧いただけます。

**不動産ポートフォリオ**

一覧やマップ、稼働率や個別物件の情報もご覧いただけます。

**最新決算関連情報**

最新の決算関連書類に加え、決算説明会の様子を動画でご覧いただけます。



**よくある質問**

投資家の皆様からよく頂くご質問についてお答えさせていただいています。

