

# ケネディクス不動産投資法人

第3期 | 決算・運用状況のご報告  
(資産運用報告)

自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日

東京都千代田区丸の内一丁目8番2号

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



KENEDIX Selection



## 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。お蔭さまをもちまして、本投資法人は、この度第3期(平成18年10月期)の決算を迎えることができました。これもひとえに、投資主の皆様のご支援の賜物と心から感謝申し上げます。

さて、ここに本投資法人第3期(平成18年10月期)の営業の概況と決算につきましてご報告申し上げます。当期は営業収益5,288百万円、経常利益2,125百万円となり、当期純利益2,124百万円を計上いたしました。この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり13,529円とさせていただきますことになりました。

また、第4期以降につきましても、平成18年12月11日に発表したポートフォリオ構築方針の変更にに基づき中規模オフィスビルを中心とした投資を行い、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宜しく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**



### 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>

## Contents

### 投資主の皆様へ

I. 投資法人の概要	1
II. 資産運用報告	24
III. 貸借対照表	44
IV. 損益計算書	46
V. 投資主資本等変動計算書	47
VI. 注記表	48
VII. 金銭の分配に係る計算書	56
VIII. 独立監査法人の監査報告書	57
IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	58
X. 投資主インフォメーション	60

## ■ 決算ハイライト

1口当たり分配金について

第3期（平成18年5月1日～平成18年10月31日）

1口当たり分配金 13,529円

\*第3期の営業期間は、平成18年5月1日～平成18年10月31日の184日間です。

### ■ 決算ハイライト

	第1期	第2期	第3期
営業収益	1,196百万円	2,871百万円	5,288百万円
営業利益	589百万円	1,343百万円	2,565百万円
経常利益	243百万円	1,103百万円	2,125百万円
当期純利益	242百万円	1,101百万円	2,124百万円
1口当たり分配金	3,052円	13,884円	13,529円

### ■ 財務状況

	第1期	第2期	第3期
総資産額	77,325百万円	92,053百万円	160,314百万円
純資産額	44,527百万円	45,387百万円	90,933百万円
純資産比率	57.6%	49.3%	56.7%
1口当たり純資産額	561,008円	571,840円	579,192円



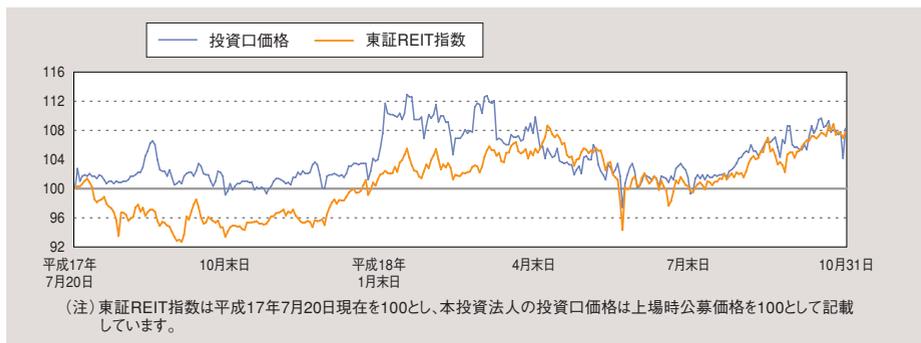
## 投資口の状況

### 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18年10月31日(第3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(投資口数ベース)

#### 第2期末(79,370口)

金融機関(証券会社含む) 37,279口 (46.96%)	その他の国内法人 6,756口 (8.51%)	外国法人・個人 22,990口 (28.96%)	個人・その他 12,345口 (15.55%)
-------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------------

#### 第3期末(157,000口)

金融機関(証券会社含む) 75,308口 (47.96%)	その他の国内法人 10,721口 (6.82%)	外国法人・個人 54,259口 (34.55%)	個人・その他 16,712口 (10.64%)
-------------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	-------------------------------

(注)比率は、小数第3位以下を切捨てています。

# ケネディクス不動産投資法人 Q&A集

## ■ ポートフォリオ構築方針の変更

**Q.** 2006年12月に発表したポートフォリオ構築方針の見直しについて教えてください。

**A.** ケネディクス不動産投資法人(本投資法人)は、「トレンド」を捉え「タイミング」を逃さない柔軟かつ機動的な投資を行い、資産分散の図られたポートフォリオを構築することを基本方針としています。今回、この基本方針に基づき、オフィスビルへの投資シフトを行うため、ポートフォリオ構築方針を見直しました。具体的には、投資比率目標を以下の通り変更しています。

変更前

用途	投資比率目標
オフィスビル	50%以上
住宅	20%以上
商業施設	30%以下
その他	

変更後

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

**Q.** なぜこのタイミングで「オフィスビルを中心とした投資」を打ち出したのですか。

**A.** 資産分散の図られたポートフォリオを構築することを基本方針とする本投資法人は、これまでに65物件、約1,509億円(取得価格の合計、平成18年12月11日時点)のポートフォリオを構築し、資産分散を実現しています。

本投資法人では、これまでも東京経済圏の中規模オフィスビルに軸足をおいた投資を行っていましたが、昨今のオフィス賃貸市場の環境(賃料水準の上昇、空室率の低下等)に対応するために、オフィスビルを中心とした投資を一層進めると共に、住宅への新規投資は当面行わないこととしました。

**Q.** 資産規模目標に変更はありますか。また、オフィスビルの取得だけで実現するのですか。

**A.** 2007年末までに2,000億円とする成長目標は変更しません。また、オフィスビルを中心とした投資を行います。オフィスビルの代替投資として都市型商業施設も対象とします。

**Q.** 住宅への新規投資を行わないということは、住宅の魅力が薄れてきているということでしょうか。

**A.** 安定的なキャッシュフローをもたらす住宅を一定割合保有することは、ポートフォリオとしてメリットがあると考えています。一方で、新規投資対象としては、オフィスビルを中心とすることが今後のキャッシュフローの引上げの観点から、本投資法人にとりメリットがより大きいと判断しました。

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

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

**Q.** 商業施設に関する投資方針に変更はありますか。

**A.** 投資方針に変更はありません。商業施設については、オフィスビルの代替投資として繁華性の高い立地にある都市型商業施設のみに投資を行ってきた実態を反映し、定義そのものを商業施設から都市型商業施設に明確化させました。

## ■ 成長力

### Q. 資産規模について今後の目標を教えてください。

- A. 第3期決算発表日である平成18年12月11日時点での資産規模は65物件約1,509億円(取得価格ベース)、となっています。これまで順調に物件取得が進んでおり、目標を「2007年末までに資産規模で2,000億円を上回る水準」としています。ただし、単純に資産規模を大きくすれば良いとの発想ではなく、本投資法人はあくまでもEPS(投資口1口当たり純利益)の安定的な増加を図りつつ、ポートフォリオの拡大を目指します。

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

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

上記の観点から、資産運用会社は、保有する物件の運用において以下のような活動を行います。

- ・CS(顧客満足度=Customer Satisfaction)調査の結果に基づく改善活動
- ・共用部分の改修や設備のリニューアル等による「顧客満足度」と「物件競争力」の向上
- ・不動産賃貸市場の動向やテナントの要望等を勘案しつつ行う、トレンドとタイミングを逃さず行うテナントの募集活動及び更新活動
- ・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
- ・管理の内容及び水準の見直し

本投資法人は、物件のプロパティ・マネジメント業務を原則としてケネディクス・アドバイザーズ株式会社に一括委託する方針としています。

## ■ 投資対象

### Q. 中規模オフィスビルの特徴について教えてください。

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

### Q. 中規模オフィスビルを中心に投資するのは何故ですか？

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

## Q. 賃貸住宅市場についてどのように考えていますか？

- A. 人口動態の変化に伴い、人口・世帯の増減について二極化が進む中、賃貸住宅については東京を中心に都心部で堅調な需要が維持されると考えています。  
 また、地方経済圏において中核都市で人口・世帯数が増加している都市もあり、札幌、名古屋、福岡などでは、今後賃貸住宅に対する需要も拡大すると考えています。

## Q. 今後の不動産市場・REIT市場についてどう考えていますか？

- A. 今後の不動産市場は、引き続き東京中心部では活発であり、優良な物件を適正な価格で購入することが容易でないと考えています。本投資法人の方針にもありますが、不動産市場にはその用途・地域・規模ごとにトレンドがあると考えます。一部の地域では活況でも他の地域では低迷していることはありますが、全国一律の地価上昇、不動産価格上昇ということは今後は起こり得ないと考えています。従って、不動産のトレンド(用途・地域・規模)の見極めがより重要になると考えます。日本のREIT市場については、現在40銘柄が上場され(平成18年12月11日現在)、上場投資口の時価総額は4兆円を超えています。数年後には、50から70銘柄が上場され、上場投資口の時価総額が1兆円程度まで成長しても驚きません。また、REITの利回り水準と10年国債の利回りの差(イールドスプレッド)が1%台後半となっており、海外のREIT市場の水準と比較し、健全な水準にあると考えています。

## 財務戦略

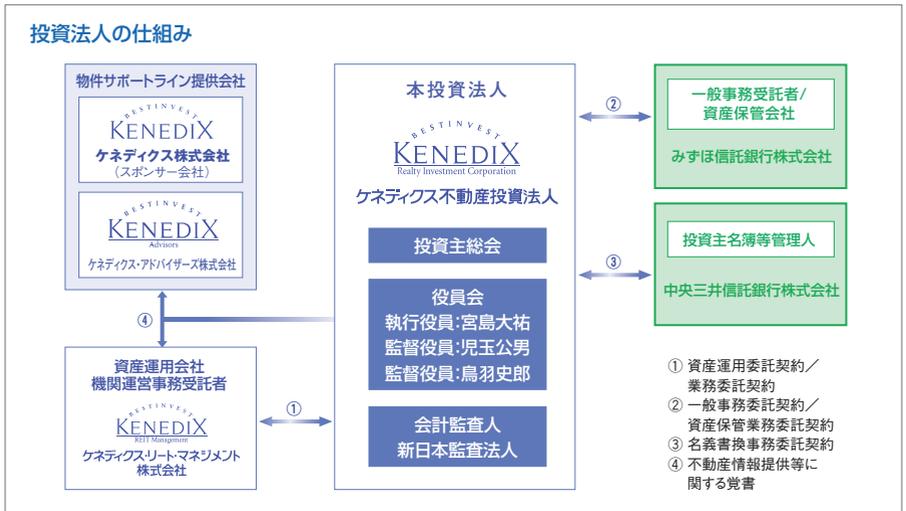
### Q. 有利子負債比率の目安及び借入れの特徴について教えてください。

- 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信頼をいただけたことによるものと自負しています。

### Q. 今後の金利動向についてどう考えていますか？金利上昇に対しての対策について教えてください。

- A. 金利見通しは、今後穏やかな上昇が見込まれると考えています。重要な点は、金利上昇のスピードだと考えます。経済成長のスピードにあって金利が上昇する場合は、不動産市場にとっても好ましい影響が期待できます。例えば、金利が上昇する場合でも、経済も好調であれば、賃料水準もいずれ上昇することが期待されます。本投資法人は、テナント回転率が高い中規模オフィスビルを中心に投資しているため、保有物件の賃料水準がマーケット水準に追いつきやすい特徴があります。金利上昇への対策として、金利の固定化により対応しています。原則として、変動金利による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ています。  
 また、本投資法人は平成18年2月に格付機関のムーディーズ・インベスターズ・サービスよりA3、平成18年12月に株式会社日本格付研究所(JCR)よりA+の格付を取得しました。今後は投資法人債の発行等による長期固定金利での調達も行い、金利上昇リスクに対応することを目指します。

## ■ 投資法人の概要

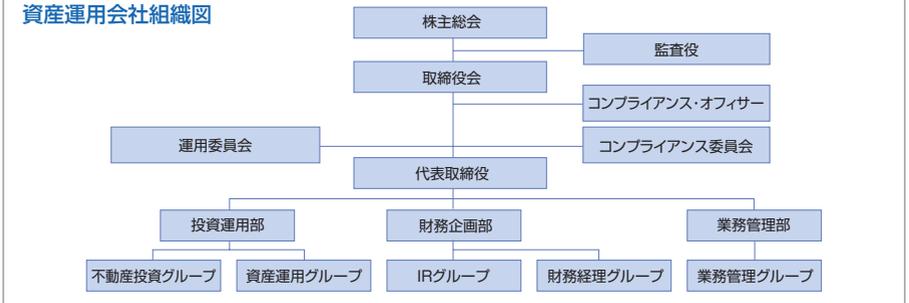


## ■ 資産運用会社の概要

- 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

### 資産運用会社組織図



### ■ 株主の状況

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

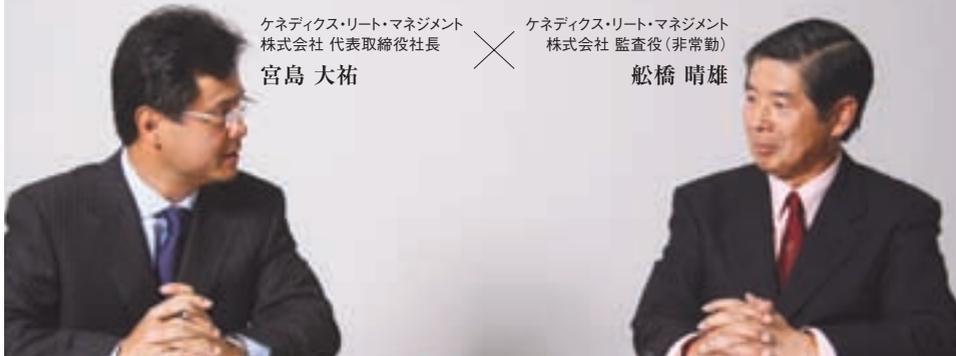
(注) 比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

## Special Issue

対談：  
資産運用会社の取り組み

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

ケネディクス・リート・マネジメント  
株式会社 監査役 (非常勤)  
船橋 晴雄



まず、ケネディクス・リート・マネジメント株式会社の  
コンプライアンス委員会での取り組みについて、率直な  
意見・感想をお聞かせください。

宮 島：最近、投資法人の不祥事に対して業務改善命令が  
出されるケースが見られますが、そうしたなかにおいて  
こそ、私たち自身も企業倫理やコーポレート・ガバ  
ナンスについて、いっそう真摯に向き合うべき局面を  
迎えていると思います。

船橋さんには、当社の監査役に就任いただく一方で、  
コンプライアンス委員会のメンバーとしてもご参画  
いただいておりますが、実際の運営についてどのように  
感じられていますか？

船 橋：簡潔に言えば、現状非常に良いと思っています。  
コンプライアンス委員会や取締役会が形式的ではなく、  
問題や課題をきちんとテーブルに乗せて議論する姿勢が  
できているのを感じています。企業倫理の考え方を示す  
言葉に「ディスクローズ (情報開示) & ディスカス (議論)」  
というのがありますが、それが実行できている点で  
評価をしています。

宮 島：議論のための情報提供は、まさに私たちが  
日々心がけていることです。コンプライアンス委員会  
には、外部委員として弁護士の方も1名迎え、スポ  
ンサーであるケネディクス株式会社からも監査役が

加わっています。直接当社の資産運用業務にタッチして  
いない方と正しい議論を持つために「今何が起って  
いるか」について、昨今の市場状況や動向など、できる  
だけ多くの情報を共有できるよう報告会の実施などに  
より情報の提供に努めています。

船 橋：そうですね。そうしたバックグラウンドは非常に  
大切なことです。マーケット状況についてもそうですし、  
金融庁や国土交通省といった官公庁の動きなど、活発な  
議論を交わす前提として、お互い十分な情報を共有  
することは不可欠でしょう。個別のコンプライアンスの  
論議はそのうえに生きてくるものだと思います。

投資主の利益保護についてはどのようにお考えですか？

宮 島：Jリートは、スポンサー企業が運用会社を設立し、  
その運用会社が投資法人を運営するという、いわゆる  
外部運用の形式をとっています。日本の市場に適した  
形で生まれたスキームではありますが、このような  
Jリートの資産運用で最も気をつけないといけない  
のが、「いかに投資主の利益を守るか」だと思って  
います。運用会社は、投資法人からの委託を受けて投資  
主の利益を守るべき存在でもありますが、スポンサー  
企業の関連会社でもあります。その点について、船橋  
さんはどのようにお考えでしょうか？

**船橋**：Jリートは不特定多数の投資主から多額の資金を預かり、その運用を通してはじめて成り立つものです。大切なのは何より投資主の立場になって考えることでしょう。私は、運用会社の立ち位置は投資主寄りだと思います。スポンサー企業を3、投資主を7と考えるぐらいでちょうどいいのではないのでしょうか。

**宮島**：なるほど……。私たちは投資主の利益を守りつつ、スポンサーとの公正で安定した取引を通して本投資法人を発展させていきたいと考えています。投資主の利益を守ることが本投資法人の需要を伸ばし、それが結果的にはスポンサーメリットにもつながるのだと信じています。

**船橋**：そうですね。投資主に満足していただける結果が出せれば、Jリートへの投資を継続・拡大する方は増えます。それは運用会社にとってもプラスですし、中長期的にはスポンサーのためになります。Jリートはそのようにマクロな視点から考えるべきビジネスモデルでしょう。

**中規模オフィスビルを中心とした運用を展開するうえで、留意すべきことは？**

**船橋**：私がいつも思うのは、より環境の良いオフィスをよりリーズナブルに提供できるような挑戦し続けていきたいということですね。日本の多くの会社員を

取り巻く職場環境、オフィス環境は必ずしも高い水準のものではありません。できるだけ良い物件をできるだけリーズナブルに提供し、入居者の方に快適に仕事をしていただく。それを通して、「当社が資産運用を行う投資法人のオフィスに移ってこのように業績が上がった」などと言っていただけるのであれば、それはベストシナリオではないでしょうか。

**宮島**：それに付随して参考にしたいデータがあるのですが、現在東京にある事業所数の約94%は従業員数が29人以下の中小企業という調査結果が出ています。当社が資産運用を行う本投資法人のオフィスは各フロアの専有スペースが100坪程度、ちょうど10~30人の中小企業に適する広さです。つまり、殆どの企業が本投資法人のテナントとなり得ることがわかります。

だからこそ、船橋さんの言葉どおり、テナントの満足度は本当に大事だと考えています。2005年12月には、本投資法人が保有する全オフィスビルのテナントに対し、従業員の方を含めアンケートに答えていただき、CS（顧客満足度）調査を実施しています。この調査をふまえた工事等の対応の積み重ねで、より良いオフィス環境をつくっていきたいと思います。

**船橋**：それはとても大切なことですね。現在、日本経済の基盤を支えているのは無数の中小優良企業です。快適なオフィスの提供を通してそこで働く方々の活力とモチベーション向上に貢献できれば、それは間接的に日本経済にもプラス効果を生み出せると思います。

**タイムリー・ディスクロージャー（適時情報開示）について、どのようにお考えですか？**

**船橋**：Jリートにしても株式会社にしても、不特定多数から広く資金を集めている企業にとって、タイムリー・ディスクロージャー（適時情報開示）は必須です。Jリートの場合、主な投資対象が不動産となっている点で、サプライズが起きにくい分野ではありますが、しかし、開示すべき範囲とそのルールが明確に見えているからこそ、それをきちんと遂行しなければならないと思います。

**宮島**：問題となるのは、ルールを超えるような特殊な事象が起きた場合でしょうか。

**船橋**：そうですね。しかし、今の時代、情報開示すべきかどうかを迷うような場合であれば、ともかく開示すべき



だと私は考えます。良い情報もそうでないものも、「こんなことをやっているのか」と知っていただいた方が投資主は安心するし、後々の理解も得られます。

**宮 島**：確かにそうですね。迷ったら開示というのは、勇気があることではありますが、積極的な開示を心がけていきます。

**船 橋**：開示内容によっては一時的に投資口を手放す投資主が出るかもしれませんが、問い合わせが殺到する事態になるかもしれません。しかし、それらは一過性のものでしょう。投資主と長い信頼関係を築いていくためには、勇気を持って乗り越えていくべきものだと考えています。

**最後に、当社がめざすべき方向性についてお聞かせください。**

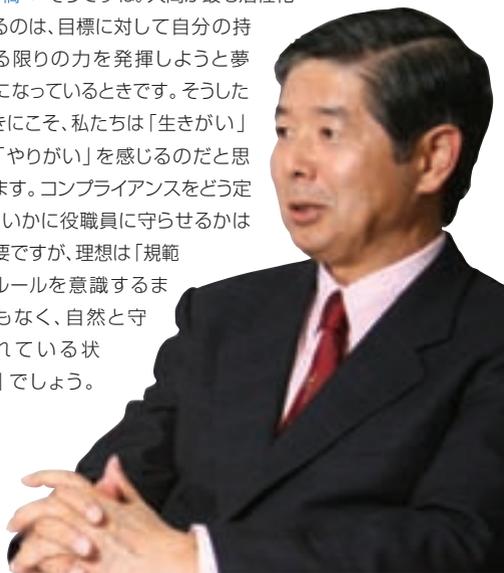
**船 橋**：Jリートのプロ集団としての気概を、社員のみなさん全てに共有してもらいたいですね。中規模オフィスについてはどこよりも当社が詳しい、全てのニーズを満たすだけのファシリティを持っているなど、そうした自負を持てるように頑張っていたきたい。「中規模オフィスについてはまずここに聞いてみよう」と市場から認識されるようになれば、そこにはさらに多くの情報が集まってきます。

特に当社はJリートの運用会社として、金融と不動産のそれぞれの知識を持った方が揃った組織です。それらの異なった分野の知識を良い形で融合させ、専門集団としてさらに高いレベルをめざしてほしいと願います。

**宮 島**：私も運用会社の社長として、社員には日々多くの

ことにチャレンジしてほしいと思っています。

**船 橋**：そうですね。人間が最も活性化するのは、目標に対して自分の持てる限りの力を発揮しようと夢中になっているときです。そうしたときにこそ、私たちは「生きがい」や「やりがい」を感じるのだと思います。コンプライアンスをどう定め、いかに役職員に守らせるかは重要ですが、理想は「規範やルールを意識するまでもなく、自然と守られている状態」でしょう。



そして、自分の仕事への充実感に満たされているとき、人はコンプライアンスを無視して間違った方向へは進まないものだと考えています。

**宮 島**：本当にその通りだと思います。

そうした環境をつくるのが会社の経営側の役目なのでしょう。従業員一人ひとりが仕事の楽しさを感じつつビジネスを飛躍させ、投資主の信頼を得ながらJリートを市場に広げていくのであれば、それはとても当社らしいのではないかと思います。



ケネディクス・リート・マネジメント株式会社  
監査役（非常勤）

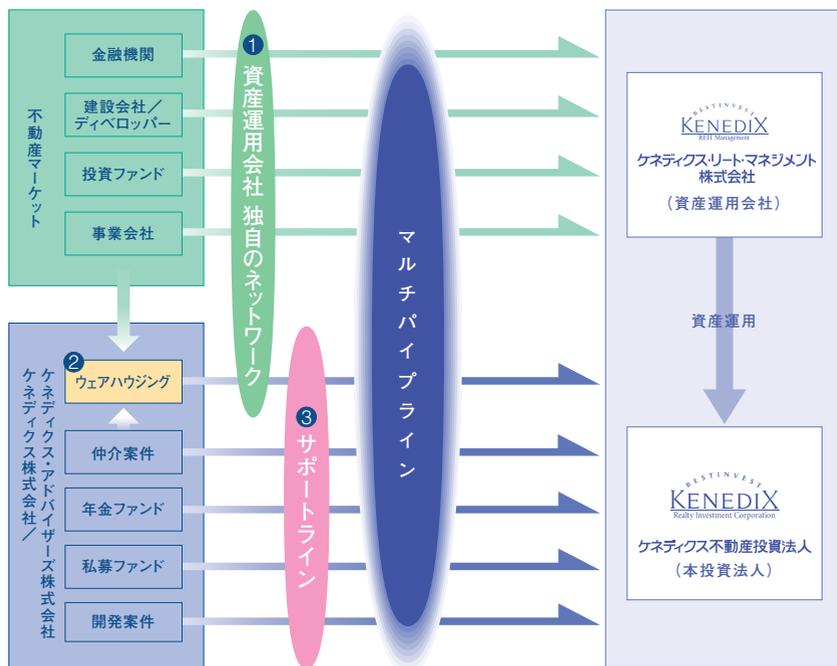
**船橋 晴雄**

平成 9年 7月 国税庁次長  
平成10年 6月 証券取引等監視委員会事務局長  
平成12年 6月 国土庁官房長  
平成13年 7月 国土交通省国土交通審議官  
平成15年 2月 シリウス・インスティテュート株式会社  
代表取締役就任（現在に至る）

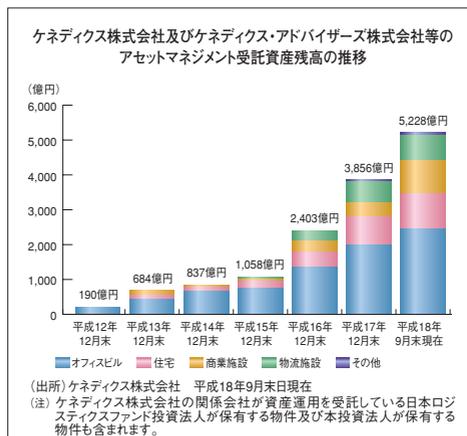
平成16年 5月 一橋大学大学院国際企業戦略研究科  
客員教授（現在に至る）  
平成16年10月 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社  
監査役（現在に至る）  
平成17年 3月 ケネディクス株式会社  
監査役（現在に至る）

## ■ 外部成長戦略

ケネディクス不動産投資法人は、投資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、継続的な投資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。



## 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

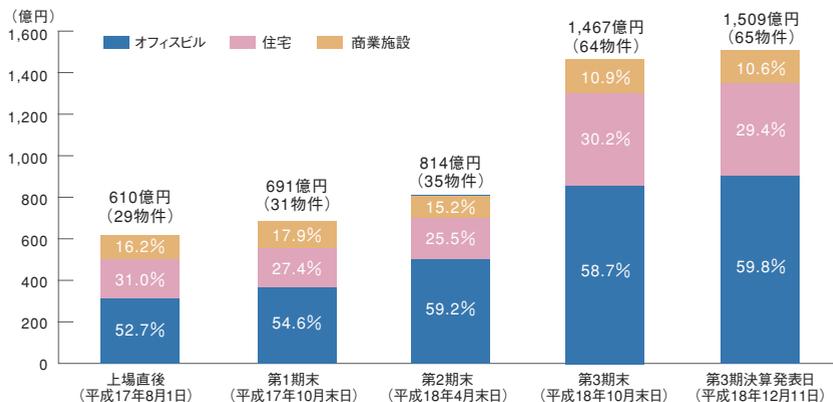


ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社の年金ファンド組成実績

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
8号	住居系物件、オフィスビル	平成18年8月

(出所) ケネディクス株式会社 平成18年11月末日現在  
 (注) 本投資法人は、平成17年8月1日に1号及び3号ファンドが保有していた全物件を取得し、平成18年5月1日に2号ファンドが保有していた全物件を取得しました。

## 資産規模の拡大状況 (取得価格ベース)



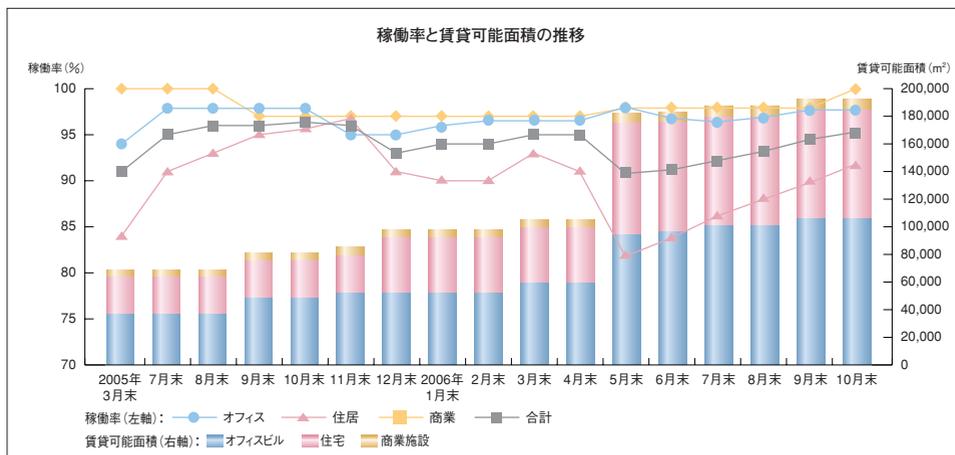
(注) 金額は億円未満を、比率は小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

## 内部成長戦略

収益の極大化のために、賃料収入の維持向上及び運営・管理コストの低減を通じて着実な内部成長を目指します。

## 不動産収入の向上

●機動的なリーシング活動による物件取得後の稼働率の向上及び賃料水準の維持向上



## 用途変更（コンバージョン）による収入の最大化

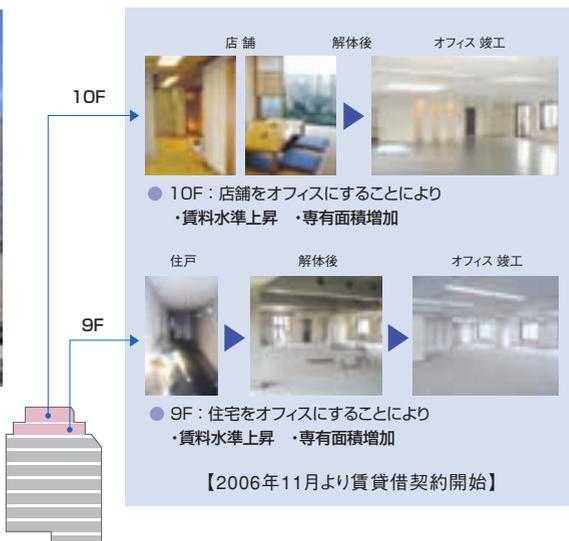
### A-15 KDX浜町ビル

KDX Hamacho Building



#### 取得時データ

- 所在地：東京都中央区日本橋浜町
- 賃貸可能面積：3,048.54m<sup>2</sup>
- 建築時期：平成5年9月
- 取得日：平成18年3月
- 取得価格：2,300百万円



#### ポイント

- オフィス需要の強さ
- ケネディクス (KDX) グループの中規模オフィスビル運営のノウハウ
- オフィスビルを中心とした方針にも合致
- コンバージョン期間の空室、コンバージョンコストを吸収できるポートフォリオ効果

#### (参考)稼働率の推移

3月(物件取得時) 87.3% ▶ 9月末(テナント退去) 65.3% ▶ 11月1日 8, 9, 10F 新規契約 88.7%

## オフィスビルの名称変更

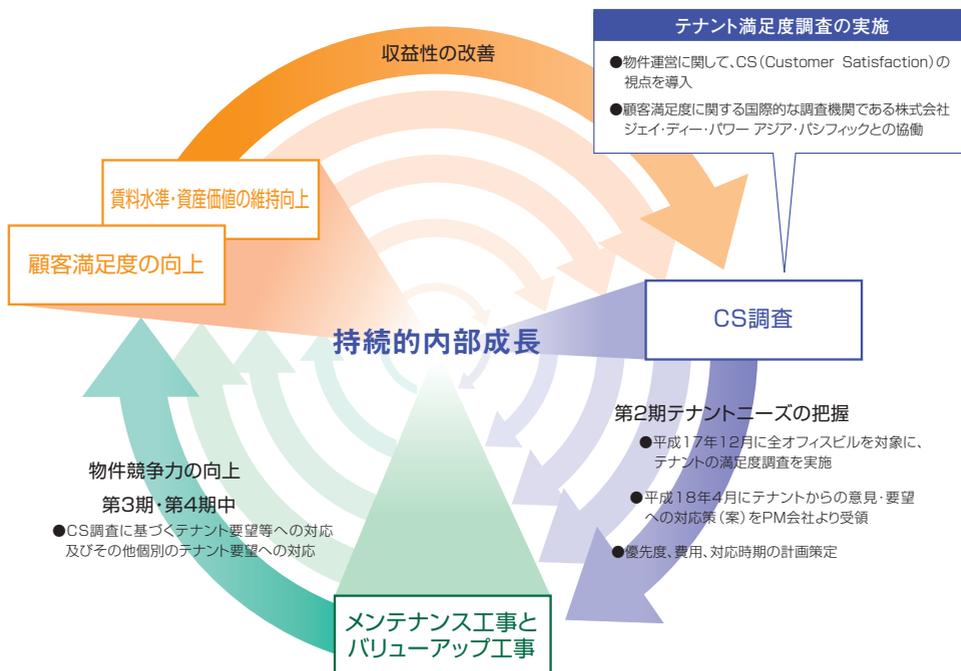
新物件名称	旧物件名称	変更時期
KDX浜町ビル	浜町花長ビル	平成18年 8月1日
KDX船橋ビル	レランドセンタービル	平成18年10月1日
KDX浜松町ビル	秀和第二浜松町ビル	平成18年10月1日
KDX南船場第1ビル	船場モンブランビル	平成18年10月1日
KDX南船場第2ビル	梨木ビル	平成18年10月1日
KDX乃木坂ビル	PRISMA・Nビル	平成18年10月1日

KDX NOGIZAKA

- リーシング会社、オフィス賃貸市場に対し、ケネディクス (KDX) グループが運営管理するビルであることを示す
- 一般的に、管理状況や仕様の水準が多様な中規模オフィスビル市場での差別化

## CS (顧客満足度) 戦略に基づくリーシングマネジメント

内部成長戦略においては、調査機関やテナントからのフィードバックを活用することで顧客満足度と物件競争力を高め、収益の維持向上を目指します。



### 物件競争力の向上

費用対効果を考慮しつつ物件毎に適したメンテナンス工事、バリューアップ工事等の改修工事を実施し、物件の賃料水準・資産価値の維持向上を図っています。

#### 芦屋ロイヤルホームズ(キッチン)



#### 代々木Mビル(ビジョン設置)



■ ポートフォリオ一覧

■ 第3期末保有資産 (64物件)

■ 第3期初 (平成18年5月1日) 取得資産 ■ 第3期中取得資産

地域	取得時期	物件名称	所在地	取得価格(百万円) (注1)	建築時期 (注2)	稼働率 (%) (注3)
オフィスビル		ベルモートビル	東京都千代田区	5,950	平成 6年 5月	97.1
		日本橋313ビル	東京都中央区	5,940	昭和49年 4月	100.0
		東仲24ビル	神奈川県横浜市	5,300	昭和59年 9月	100.0
		相互平河町ビル	東京都千代田区	5,180	昭和63年 3月	100.0
		恵比寿イースト438ビル	東京都渋谷区	4,640	平成 4年 1月	100.0
		東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	昭和62年 1月	100.0
		ノワールハ丁堀	東京都中央区	3,680	平成 5年 6月	100.0
		KDX大森ビル	東京都大田区	3,500	平成 2年10月	100.0
		KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	平成11年 9月	100.0
		KDX東新宿ビル(注6)	東京都新宿区	2,950	平成 2年 1月	100.0
		第一茅場町ビル	東京都中央区	2,780	昭和62年10月	100.0
		NTB・Mビル	東京都港区	2,690	平成 4年 2月	100.0
		K&Y BLD.(サザンプラザ)	東京都中野区	2,533	平成 4年 8月	97.0
		KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	平成 2年 9月	99.6
		原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	昭和60年11月	100.0
		KDX鍛冶町ビル(注7)	東京都千代田区	2,350	平成 2年 3月	100.0
		KDX浜町ビル	東京都中央区	2,300	平成 5年 9月	65.3
		FIK南青山ビル	東京都港区	2,270	昭和63年11月	100.0
		KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	平成 元年 4月	97.9
		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	
	NNKビル	東京都新宿区	1,610	平成 4年 6月	100.0	
	木場オーシャンビル	東京都江東区	1,580	平成 4年10月	69.1	
	KDX乃木坂ビル	東京都港区	1,065	平成 3年 5月	100.0	
	小石川吉田ビル	東京都文京区	704	平成 4年10月	100.0	
地方経済圏		ポルトラス・センタービル	大阪府堺市	5,570	平成 5年 9月	100.0
		KDX南船場第1ビル	大阪府大阪市	1,610	平成 5年 3月	100.0
		KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市	1,560	平成 5年 9月	90.0
		博多駅前第2ビル	福岡県福岡市	1,430	昭和59年 9月	99.2
オフィスビル (29物件) 小 計				86,224	17.0	97.7
商業施設	東京経済圏	神南坂フレーム	東京都渋谷区	9,900	平成17年 3月	100.0
		代々木Mビル	東京都渋谷区	2,479	平成 3年 8月	100.0
	地方経済圏	ZARA天神西通	福岡県福岡市	3,680	平成17年11月	100.0
商業施設 (3物件) 小 計				16,059	3.5	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等の売買金額(税金を含まず、百万円未満は切り捨てています。)を記載しています。  
(注2) 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しています。小計・合計欄の平均年数は、平成18年10月31日を基準として、取得価格で加重平均した築年数を記載しています。  
(注3) 稼働率は、平成18年10月31日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、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) 平成18年12月11日現在本投資法人が保有する65物件の取得価格の合計を記載しています。  
(注5) 平成18年12月11日現在本投資法人が保有する65物件の平均築年数を記載しています(基準は平成18年12月1日)。  
(注6) 平成18年12月11日現在の名称は、「日石・住生新宿ビル」であり、平成19年1月1日(予定)で上記の名称に変更されます。  
(注7) 平成18年12月11日現在の名称は、「JP鍛冶町ビル」であり、平成19年1月1日(予定)で上記の名称に変更されます。  
(注8) 平成18年12月11日現在の名称は、「FSDビル」であり、平成19年4月1日(予定)で上記の名称に変更されます。

■ 第3期初(平成18年5月1日)取得資産 ■ 第3期中取得資産

地域	取得時期	物件名称	所在地	取得価格(百万円) (注1)	建築時期 (注2)	稼働率(%) (注3)
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
	■	レガーロ御茶ノ水 I・II	東京都文京区	3,600	I:平成18年 1月 II:平成18年 2月	93.8
		スーリア白金	東京都港区	3,150	平成15年 2月	92.9
		トレディカーサ南青山	東京都港区	2,460	平成16年 2月	100.0
	■	レガーロ芝公園	東京都港区	2,260	平成17年11月	100.0
		コート目白	東京都新宿区	1,250	平成 9年 3月	100.0
		アパートメンツ元麻布	東京都港区	1,210	平成16年 1月	94.6
		アパートメンツ若松河田	東京都新宿区	1,180	平成16年 2月	96.3
	■	茅ヶ崎ソシエタ番館	神奈川県茅ヶ崎市	1,160	平成 3年 1月	91.3
		コート日本橋箱崎	東京都中央区	1,130	平成16年 2月	97.2
	■	コート西新宿	東京都新宿区	1,130	平成17年10月	93.0
		サイド田園調布	東京都大田区	1,110	平成 9年 2月	97.2
	■	グラディート川口	埼玉県川口市	1,038	平成18年 2月	100.0
		エスコート横浜潤内 II	神奈川県横浜市	945	平成15年 3月	100.0
	■	レガーロ駒沢公園	東京都世田谷区	912	平成18年 2月	100.0
		コート元浅草	東京都台東区	880	平成17年 1月	100.0
	■	コート新御徒町	東京都台東区	878	平成17年10月	100.0
		ブルーム表参道	東京都渋谷区	875	平成15年 3月	100.0
		ヒューマンハイム御徒町	東京都台東区	830	平成16年12月	100.0
	■	プリモ・レガーロ神楽坂	東京都新宿区	762	平成18年 1月	96.0
		コート新橋	東京都港区	748	平成 9年12月	100.0
	■	プリモ・レガーロ用賀	東京都世田谷区	730	平成17年12月	100.0
		コート水天宮	東京都中央区	659	平成15年 7月	90.0
	■	コート下馬	東京都世田谷区	638	平成17年10月	100.0
地方経済圏	■	芦屋ロイヤルホームズ	兵庫県芦屋市	2,330	平成 3年 6月	80.3
		ひなす ひばりが丘	北海道札幌市	1,800	平成 元年 3月	84.6
	■	レガーロ茨木 I・II	大阪府茨木市	1,600	I:平成 3年 5月 II:平成 5年 3月	67.1
	■	コレクション東桜	愛知県名古屋市	1,264	平成18年 3月	94.0
	■	ルネッサンス21平尾浄水町	福岡県福岡市	900	平成17年10月	91.9
	■	モンロー西公園ベイコート	福岡県福岡市	826	平成18年 2月	84.1
		アプレスト原	愛知県名古屋市	444	平成12年 2月	100.0
		アプレスト平針	愛知県名古屋市	407	平成12年 3月	90.8
住 宅(32物件) 小計				44,459	4.7	91.8
64物件 合計				146,742	11.8	95.3

■ 第4期取得資産

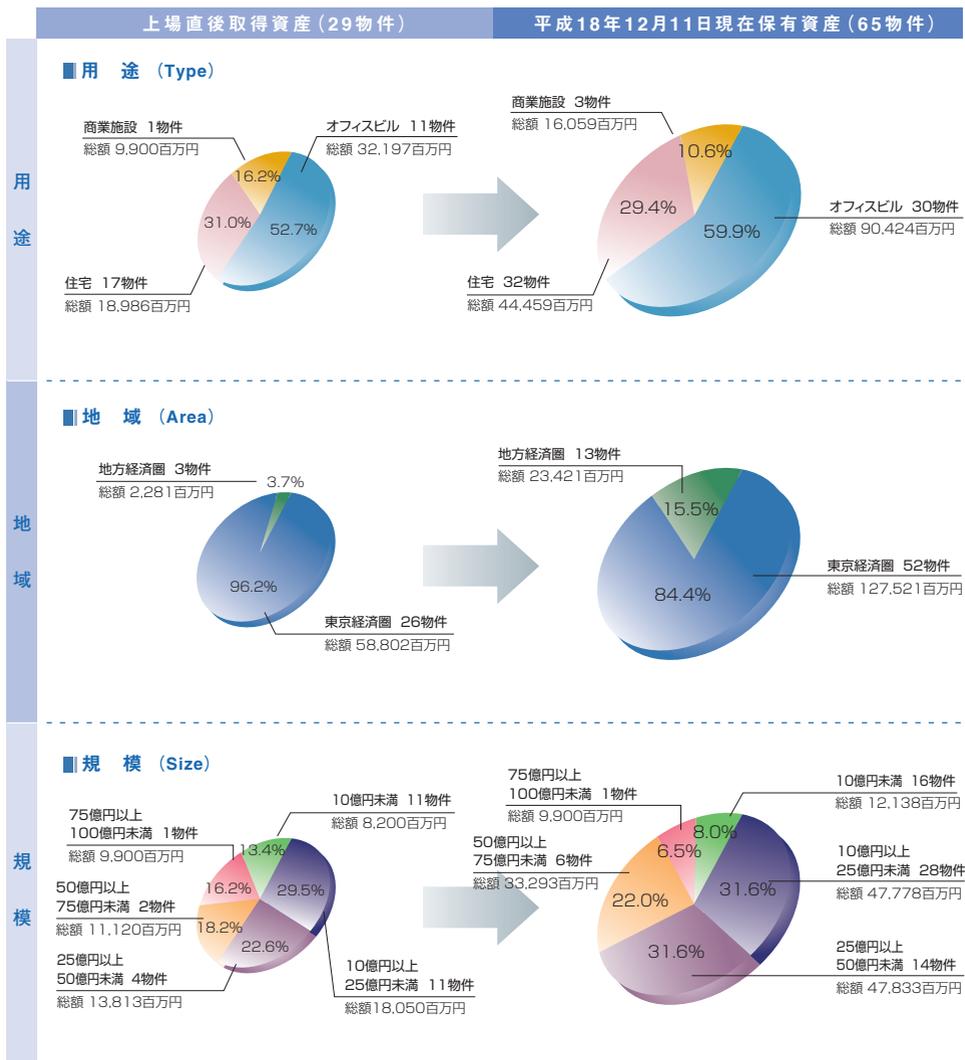
地域	取得時期	物件名称	所在地	取得価格(百万円)	建築時期	稼働率(%)
東京経済圏	●	KDX西五反田ビル(注8)	東京都品川区	4,200	平成 4年11月	-
65物件 合計				150,942(注4)	12.0(注5)	-

■ 第3期売却資産

地域	取得時期	物件名称	所在地	取得価格(百万円)	建築時期	稼働率(%)
東京経済圏	▲	スーリア等々力	東京都世田谷区	877	平成14年12月	
	▲	クレールコート芦花公園	東京都世田谷区	831	平成10年 8月	

## ■ ポートフォリオの構成

3つの投資軸（用途・地域・規模）を重視した分散投資を実現しています。



(注) 上記各円グラフ内の百分率(%)は、取得価格の総額に対する当該分類毎の資産の取得価格の総額の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

取得価格総額	610億円	➔	取得価格総額	1,509億円
物件数	29物件		物件数	65物件
平均築年数	11.7年		平均築年数(注)	12.0年

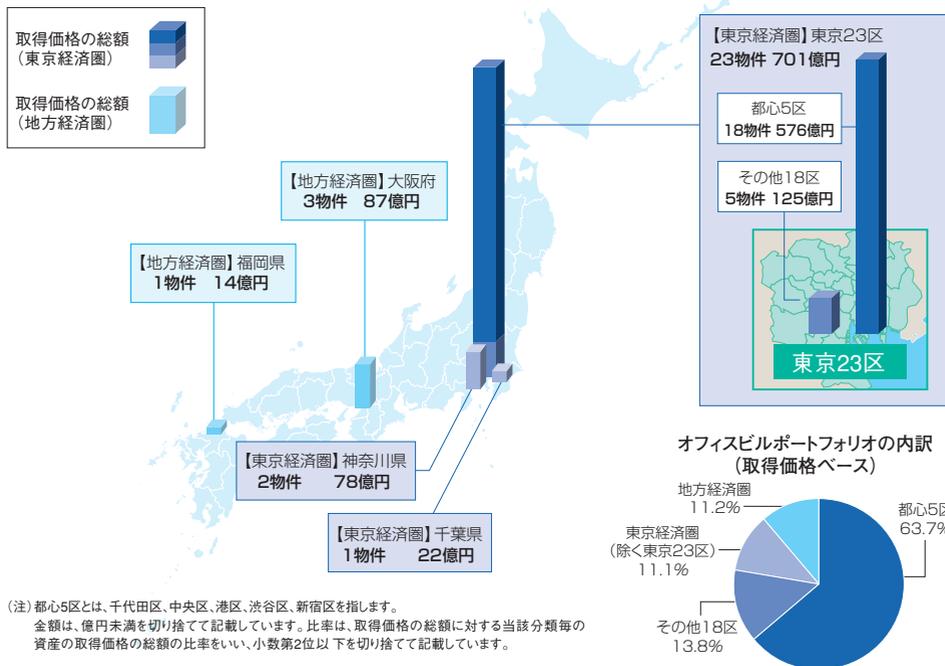
(注) 平均築年数は、平成18年12月1日を基準とした、取得価格に基づく加重平均築年数を記載しています。

# KENEDIX Selection

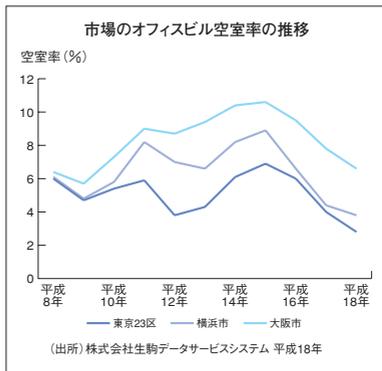
## Office オフィスビル (30物件)

### 東京経済圏の中規模オフィスビルに重点投資をしています。

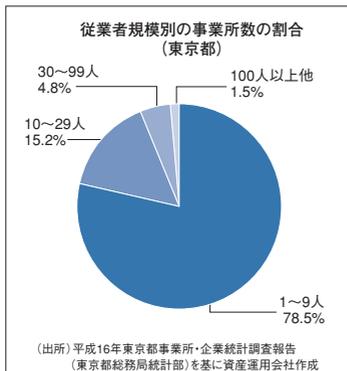
※下記データは、平成18年12月11日(本投資法人の第3期決算発表日)現在、本投資法人が保有するオフィスビル30物件(第3期末時点で保有する29物件及び第4期中既に取得した1物件)に基づき作成しています。また、同日現在本投資法人は、オフィスビル以外に住宅(32物件)及び商業施設(3物件)を保有しています。



### オフィスビル市況の改善傾向

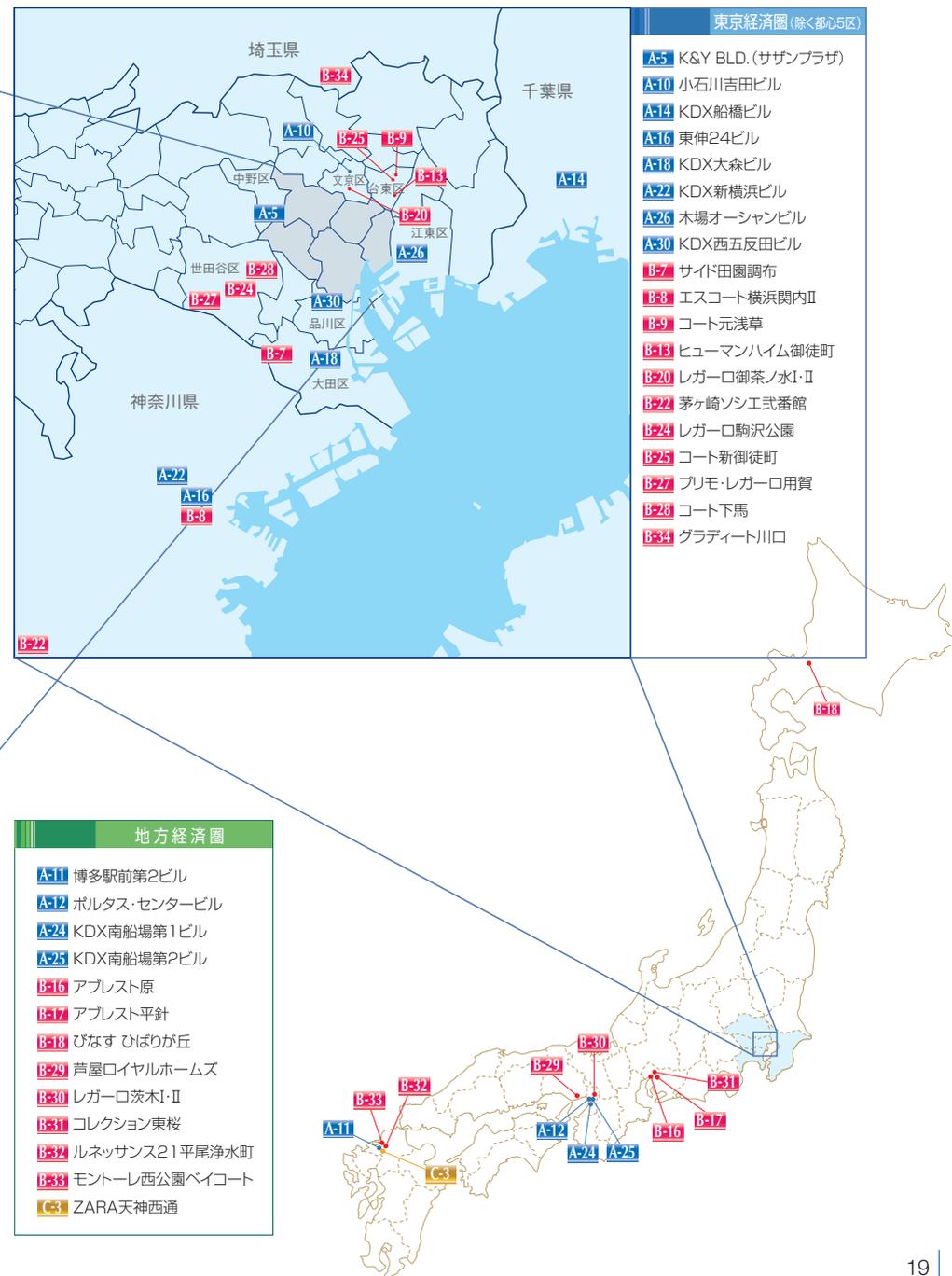
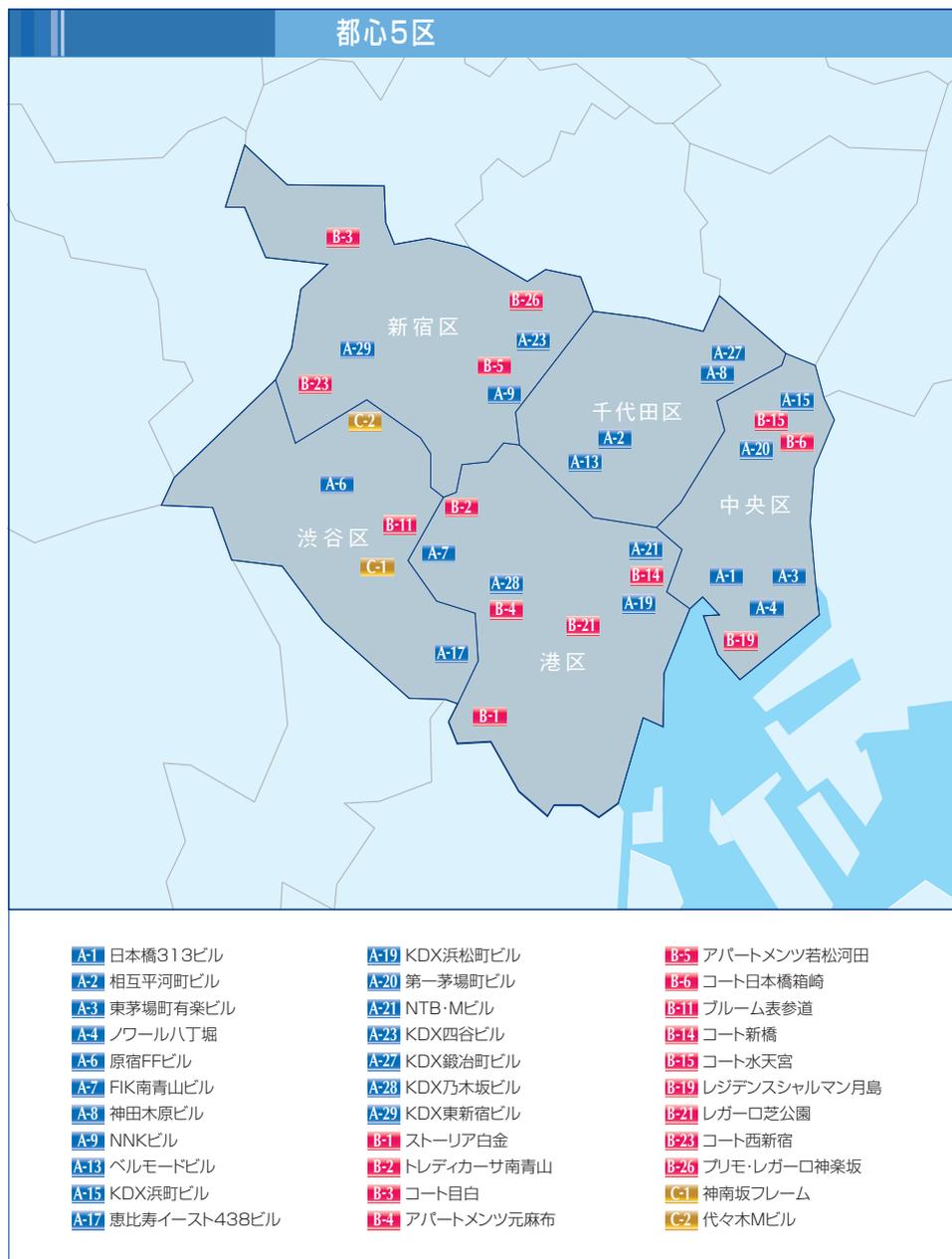


### 高い中規模事業所比率



## ■ ポートフォリオマップ

※本マップでは、平成18年12月11日(本投資法人の第3期決算発表日)現在、本投資法人が保有する65物件(第3期末時点で保有する64物件及び第4期中既に取得した1物件)の位置を示しています。



## ■ 第3期中取得資産

A-26 木場オーシャンビル Kiba Ocean Building

Office



- 所在地: 東京都江東区木場五丁目12番8号
- 階数: 5階建
- 敷地面積: 922.77m<sup>2</sup>
- 延床面積: 2,820.64m<sup>2</sup>
- 建築時期: 平成4年10月
- 取得日: 平成18年6月20日

A-27 KDX鍛冶町ビル KDX Kajicho Building

Office



- 所在地: 東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番2.5番7
- 階数: 地下1階付8階建
- 敷地面積: 526.43m<sup>2</sup>
- 延床面積: 3,147.70m<sup>2</sup>
- 建築時期: 平成2年3月
- 取得日: 平成18年7月3日
- 平成18年12月11日現在の名称は、「JP鍛冶町ビル」であり、平成19年1月1日(予定)で上記の名称に変更されます。

A-28 KDX乃木坂ビル KDX Nogizaka Building

Office



- 所在地: 東京都港区六本木七丁目2番29号
- 階数: 地下1階付5階建
- 敷地面積: 409.36m<sup>2</sup> (私道部分を除く)
- 延床面積: 1,695.07m<sup>2</sup>
- 建築時期: 平成3年5月
- 取得日: 平成18年7月14日

A-29 KDX東新宿ビル KDX Higashi-Shinjuku Building

Office



- 所在地: 東京都新宿区歌舞伎町二丁目4番10号
- 階数: 地下1階付9階建
- 敷地面積: 1,340.97m<sup>2</sup>
- 延床面積: 7,885.40m<sup>2</sup>
- 建築時期: 平成2年1月
- 取得日: 平成18年9月1日
- 平成18年12月11日現在の名称は、「白石・住生新宿ビル」であり、平成19年1月1日(予定)で上記の名称に変更されます。

## 第4期取得資産

B-34 グラディート川口 Gradito Kawaguchi

Residential



- 所在地:埼玉県川口市栄町三丁目3番7号
- 階数:12階建
- 敷地面積:423.94㎡
- 延床面積:1,705.38㎡
- 建築時期:平成18年2月
- 取得日:平成18年6月30日

A-30 KDX西五反田ビル KDX Nishi-Gotanda Building

Office



- 所在地:東京都品川区西五反田七丁目20番9号
- 階数:地下1階付8階建
- 敷地面積:684.41㎡
- 延床面積:5,192.87㎡
- 建築時期:平成4年11月
- 取得日:平成18年12月1日
- 平成18年12月11日現在の名称は、「FSDビル」であり、平成19年4月1日(予定)で上記の名称に変更されます。

## 第3期初(2006年5月1日)取得資産

A-16 東伸24ビル  
Toshin 24 Building

Office



A-17 恵比寿イースト438ビル  
Ebisu East 438 Building

Office



A-18 KDX大森ビル  
KDX Omori Building

Office



A-19 KDX浜松町ビル  
KDX Hamamatsucho Building

Office



■ 第3期初（2006年5月1日）取得資産（つづき）

A-20 第一茅場町ビル  
Dai-ichi Kayabacho Building

Office



A-21 NTB・Mビル  
NTB-M Building

Office



A-22 KDX新横浜ビル  
KDX Shin-Yokohama Building

Office



A-23 KDX四谷ビル  
KDX Yotsuya Building

Office



A-24 KDX南船場第1ビル  
KDX Minami Sembai Dai-1 Building

Office



A-25 KDX南船場第2ビル  
KDX Minami Sembai Dai-2 Building

Office



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

Residential コンパクトタイプ Compact



B-20 レガロ御茶ノ水Ⅰ・Ⅱ  
Regalo Ochanomizu I・II

Residential シングルタイプ Single



B-21 レガロ芝公園  
Regalo Shiba-Kouen

Residential コンパクトタイプ Compact



B-22 茅ヶ崎ソシエ番館  
Chigasaki Socie Ni-bankan

Residential コンパクトタイプ Compact



B-23 コート西新宿  
Court Nishi-Shinjuku

Residential シングルタイプ Single



B-24 レガロ駒沢公園  
Regalo Komazawa-Kouen

Residential シングルタイプ Single



B-25 コート新御徒町  
 Court Shin-Okachimachi

Residential || コンパクトタイプ Compact



B-26 プリモ・レガール神楽坂  
 Primo Regalo Kagurazaka

Residential || シングルタイプ Single



B-27 プリモ・レガール用賀  
 Primo Regalo Youga

Residential || シングルタイプ Single



B-28 コート下馬  
 Court Shimoura

Residential || シングルタイプ Single



B-29 芦屋ロイヤルホームズ  
 Ashiya Royal Homes

Residential || プレステージタイプ Prestige



B-30 レガール茨木 I・II  
 Regalo Ibaraki I・II

Residential || プレステージタイプ Prestige



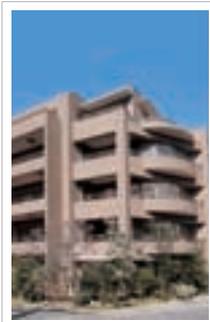
B-31 コレクション東桜  
 Collection Higashi-Sakura

Residential || コンパクトタイプ Compact



B-32 ルネッサンス21平尾浄水町  
 Renaissance 21 Hirao Jousui-machi

Residential || ファミリータイプ Family



B-33 モントレー西公園ベイコート  
 Montore Nishikouen Bay Court

Residential || ファミリータイプ Family



C-3 ZARA天神西通  
 ZARA Tenjin Nishi-dori

Retail ||



## 資産運用の概況

### 1. 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第1期	第2期	第3期
		平成17年10月	平成18年4月	平成18年10月
営業収益	百万円	1,196	2,871	5,288
(うち賃貸事業収益)	百万円	1,196	2,871	5,131
営業費用	百万円	606	1,527	2,723
(うち賃貸事業費用)	百万円	518	1,265	2,397
営業利益	百万円	589	1,343	2,565
経常利益	百万円	243	1,103	2,125
当期純利益	(a) 百万円	242	1,101	2,124
総資産額	(b) 百万円	77,325	92,053	160,314
有利子負債額	(c) 百万円	29,000	42,000	62,000
純資産額	(d) 百万円	44,527	45,387	90,933
出資総額	百万円	44,285	44,285	88,729
発行済投資口数	(e) 口	79,370	79,370	157,000
1口当たり純資産額	(d)／(e) 円	561,008	571,840	579,192
分配総額	(f) 百万円	242	1,101	2,124
1口当たり分配金額	(f)／(e) 円	3,052	13,884	13,529
(うち1口当たり利益分配金)	円	3,052	13,884	13,529
(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)	1.3(2.6)	1.7(3.3)
自己資本利益率(年換算)	(注2、3) %	0.6(2.2)	2.5(4.9)	3.1(6.2)
期末自己資本比率	(d)／(b) %	57.6	49.3	56.7
期末有利子負債比率	(c)／(b) %	37.5	45.6	38.7
配当性向(注4)	(f)／(a) %	99.9	99.9	99.9
<b>【その他参考情報】</b>				
投資物件数	件	31	35	64
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	81,298.67	104,868.65	192,085.34
期末稼働率	%	96.6	94.9	95.3
当期減価償却費	百万円	268	650	1,135
当期資本的支出額	百万円	47	510	655
賃貸NOI(Net Operating Income)(注5)	百万円	945	2,256	3,869
FFO(Funds from Operation)(注6)	百万円	510	1,752	3,102
1口当たりFFO	(注7) 円	6,430	22,076	19,759

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

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

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

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

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

注4. 配当性向については小数第1位未満を切り捨てて記載しています。

注5. 賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費

注6. FFO＝当期純利益＋当期減価償却費－不動産等売却益

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

## 2. 当期の資産の運用の経過

### (1) 投資法人の主な推移

ケネディクス不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成17年5月6日に設立され、平成17年7月21日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8972）。なお、本投資法人の当期末（平成18年10月末日）時点での発行済投資口総数は157,000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「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、企業収益が改善し、設備投資は増加するとともに、雇用情勢の改善に広がりがみられる一方で、個人消費の伸びは鈍化しているものの、景気は引き続き回復しました。

不動産市況については、平成18年7月1日時点の都道府県地価調査（基準地価）によると、三大都市圏では、商業地、住宅地ともに16年ぶりに上昇に転じました。東京都都区部、大阪市、京都市及び名古屋市のいった各圏域の中心都市の都心部においては、上昇傾向を強め、より高い上昇率を示す地点も見られました。都道府県別の平均（商業地）では、東京都が上昇傾向を強め、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府等で上昇に転じました。このように、地価動向においては、三大都市圏及び地方ブロックの中心都市の都心部を中心に、平成18年地価公示で見られた地価の持ち直し傾向がより鮮明になっています。

#### b. 運用実績

本投資法人は、第2期末（平成18年4月末日）現在で合計35物件（取得価格の総額81,434百万円）を保有し、当期（平成18年10月期）においては、期初（平成18年5月1日）に合計26物件（取得価格の総額58,033百万円）を取得しました。また、ポートフォリオ構成の見直しの観点から平成18年5月10日に住宅2物件（取得価格の総額1,708百万円）を売却しました。更に、その後、資産運用会社の独自のネットワークを活かし、東京経済圏のオフィスビル4物件及び住宅1物件の合計5物件（取得価格の総額8,983百万円）を取得し、当期末（平成18年10月末日）現在で合計64物件（取得価格の総額146,742百万円）に至るまでポートフォリオを拡大してきました。なお、取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル58.7%、住宅30.2%、商業施設10.9%となっています。また、ポートフォリオの稼働率は、当期末（平成18年10月末日）時点で95.3%の水準であり、安定的な運営管理を行っています。

#### <上場以降の資産規模の拡大状況>

		上場直後 (平成17年8月1日)		第1期末 (平成17年10月末日)		第2期末 (平成18年4月末日)		当期末 (平成18年10月末日)	
		取得価格 の総額 (百万円)	比 率 (%)						
用 途	オフィスビル	32,197	52.7	37,767	54.6	48,269	59.2	86,224	58.7
	住宅	18,986	31.0	18,986	27.4	20,786	25.5	44,459	30.2
	商業施設	9,900	16.2	12,379	17.9	12,379	15.2	16,059	10.9
	合 計	61,083	100.0	69,132	100.0	81,434	100.0	146,742	100.0
地 域	東京経済圏	58,802	96.2	61,281	88.6	71,783	88.1	123,321	84.0
	地方経済圏	2,281	3.7	7,851	11.3	9,651	11.8	23,421	15.9
	合 計	61,083	100.0	69,132	100.0	81,434	100.0	146,742	100.0

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

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

### 既存物件の運営管理実績

本投資法人は、当期末（平成18年10月末日）現在保有するすべての物件について、プロパティ・マネジメント業務をケネディクス・アドバイザーズ株式会社に一括委託しています。これによって、物件運営管理における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、迅速かつ良質なサービス提供を図っています。当期末（平成18年10月末日）現在で保有している資産は概ね良好な稼働状況を維持しており、同社のプロパティ・マネジメント業務は現在までのところ期待通りの成果を挙げています。

これらのプロパティ・マネジメント業務と併せて、本投資法人は、当期末（平成18年10月末日）現在保有する大部分の物件についてケネディクス・アドバイザーズ株式会社に対して建物を一括賃貸（マスターリース）し、各テナントとの間で同社を通じて賃貸借関係を構築しています（レジデンスシャルマン月島、神南坂フレーム、ZARA天神西通及び転賃未承諾のテナント分を除きます。）。ケネディクス・グループの同社が賃貸借に介在することによって、テナントにより密着した賃貸管理を行うことができるほか、テナントからの敷金・保証金を本投資法人が実質的に受け入れ、有効に資金活用することができます。

なお、本投資法人は、規模のメリットとケネディクス・グループの交渉力を活かした運営コストの削減にも注力し、オフィスビルを中心に建物管理費用の削減を実現しています。

### CS戦略に基づくリーシングマネジメント

本投資法人は、各物件のテナントを重要な「顧客」として位置づけ、物件運営にCS（顧客満足度＝Customer Satisfaction）の視点を導入し、顧客満足度と物件競争力を高めることで、収益の維持向上を目指します。その一環として、資産運用会社は、CS評価に関する国際的な調査機関である株式会社ジェイ・ディー・パワー アジア・パシフィックと協働し、オフィスビルの入居テナントを対象とする満足度調査を実施しました。この調査では、建物・設備のハード面や管理・運営のソフト面について、多数の項目（立地環境、外観、エントランス、貸室部分の空調、照明、OA対応等）、エレベーター、トイレ、給湯室、喫煙スペース、駐車場等の共用部分、管理会社の対応、清掃状態、セキュリティ、防災体制及び自由回答欄等）からなるアンケートを各テナントの総務担当者として従業員に対して依頼しました。

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

本投資法人は、これらのフィードバックをもとに、費用対効果を考慮しつつ物件毎に適切なメンテナンス工事、バリューアップ工事等の改修工事（CS対応工事）を実施しています。本投資法人は、これらの施策を効率的に行うことにより、物件の賃料水準・資産価値の維持向上を図り、収益性を改善し、持続的な内部成長を目指しています。

### (3) 資金調達概要

本投資法人は、第2期末（平成18年4月末日）現在の借入金残高は420億円（長期借入金305億円、短期借入金115億円）であり、当期（平成18年10月期）においては、当期取得資産の取得に際して総額200億円（長期借入金180億円、短期借入金20億円）の借入れを行い、その結果、当期末（平成18年10月末日）現在の借入金残高は620億円（長期借入金485億円、短期借入金135億円）となっています。

これらの借入のうち、当期末（平成18年10月末日）現在の変動金利による長期借入金全額（373億円）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。

本投資法人は、上場直後から当期末（平成18年10月末日）現在まで全額無担保・無保証での借入れを行い、機動的な資金調達を実現しています。本投資法人の投資方針や取得資産の内容に加え、資産運用会社の人材・マネジメント等については、各金融機関から厚い信頼を得た結果と本投資法人は考えています。更に、本投資法人は、借入金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とともに、長期借入金での調達比重を高めることで借入金の平均残存期間の長期化を目指しています。

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

### (4) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は、当期の実績として営業収益5,288百万円、営業利益2,565百万円、経常利益2,125百万円、当期純利益2,124百万円を計上しました。

分配金については、租税特別措置法第67条の15の規定が適用されるように、当期末処分利益の概ね全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を13,529円としました。

### 3. 増資等の状況

当期及び前期以前の発行済投資口数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減数	残高	増減数	残高	
平成17年5月6日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成17年7月20日	公募増資	75,000	75,400	41,868	42,068	(注2)
平成17年8月16日	第三者割当増資	3,970	79,370	2,216	44,285	(注3)
平成18年5月1日	公募増資	73,660	153,030	42,171	86,456	(注4)
平成18年5月26日	第三者割当増資	3,970	157,000	2,272	88,729	(注5)

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。

#### 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)は下記のとおりです。

期	第1期	第2期	第3期
決算年月	平成17年10月	平成18年4月	平成18年10月
最高	618,000円	670,000円	636,000円
最低	573,000円	574,000円	564,000円

### 4. 分配金等の実績

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

## 5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

### (1) 投資環境

今後の我が国経済は、企業部門の好調さが家計部門へ波及しており、国内民間需要に支えられた景気回復が続くと見込まれています。個人消費については、雇用情勢の改善が家計の所得改善につながっていることから、増加基調が続くことが期待され、設備投資についても企業収益の改善が続いていることから、増加傾向で推移する見込みであり、住宅建設についても雇用情勢の改善に加え、家計の所得環境などの回復が続いていけば底堅く推移していくことが期待されています。

このような経済環境における不動産市況は、平成18年3月に公表された地価公示及び平成18年9月に公表された都道府県地価調査でも明らかになった傾向（東京・大阪・名古屋の三大都市圏の都心部における顕著な地価上昇、地方経済圏の地方中核都市における地価上昇地点の増加）が継続していくと考えます。ただし、全国一律の地価上昇ではなく、地域による地価の二極化の流れが継続すると考えます。全国レベルでは、経済・金融等のビジネス面での東京経済圏（特に東京都心部）への集中が引き続き進み、地方経済圏では、人口集積の見込まれる地方中核都市（北海道における札幌市や九州における福岡市など）への集中が進んでいくものと考えられます。

不動産売買市場においては、各種不動産ファンドや国内外の各種資金による日本の収益不動産への投資の流れが継続し、取得競争も厳しくなっています。この状況は今後も変わらないものと考えられますが、このような資金の流れや、不動産取引の活発化は、不動産市場に好影響をもたらすものと考えています。

### (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、収益の源泉となる不動産賃貸収入の構成要素である「賃料水準」と「稼働率」を重視し、その維持又は向上を目指します。物件の運営においては、景気や不動産市場の動向を踏まえた迅速かつ柔軟なリレーシングを行うと共に、「顧客であるテナントが満足してこそ収入に結びつく」との考えのもとでテナントの目線に立った活動を行います。

上記の観点から、資産運用会社は、保有する物件の運用において以下のような活動を行います。

- ・ CS調査の結果に基づく改善活動
- ・ 共用部分の改修や設備のリニューアル等による「顧客満足度」と「物件競争力」の向上
- ・ 不動産賃貸市場の動向やテナントの要望等を勘案しつつ行う、トレンドとタイミングを逃さず行うテナントの募集活動及び更新活動
- ・ 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
- ・ 管理の内容及び水準の見直し

本投資法人は、物件のプロパティ・マネジメント業務を原則としてケネディクス・アドバイザーズ株式会社を一括委託する方針としています。

#### b. 新規物件の投資戦略

本投資法人では、引き続き東京経済圏の中規模オフィスビルに軸足をおいた投資方針を維持します。また、商業施設については、オフィスビル投資の代替として繁華性の高い地域の都市型商業施設への個別投資を行います。なお、住宅については当面の間新規投資を行いません。これらの投資を実現するために、本投資法人は、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今後も推進していきます。

サポートラインにより、資産運用会社は、ケネディクス・グループが取り扱う年金ファンド（注）及び私募ファンドが所有する不動産等の不動産情報について優先的に又は第三者に遅れることなく提供を受け、その購入を検討できる権利を確保しています。また、ケネディクス・グループが取り扱う仲介案件（資産運用会社独自のネットワークに基づく案件を除きます。）及び自己投資案件については、年金ファンドに次いで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、本投資法人の外部成長において大きな役割を果たすものと考えています。

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

また、サポートラインのもう一つの役割として、ウェアハウジング機能があります。この機能により、本投資法人は、資産運用会社独自のネットワークに基づく取得検討物件について、本投資法人の投資基準との整合性や資金調達タイミング等の理由で売主の希望条件通りには直ちに取得できない場合であっても、ケネディクス・グループで一時的に取得してもらうことにより時機を逃さず投資物件を確保することができます。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ようになっています。ただし、本投資法人は、購入する法的義務を負っていません。

### (3) 財務戦略（デットによる資金調達）

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

更に、本投資法人は、借入金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とともに、長期借入金での調達比率を一定水準以上とすることや投資法人債を発行することなどにより負債の平均残存期間の長期化を目指します。

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

### (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）

#### ①物件の取得

平成18年12月1日付で、以下の資産を取得しています。

物件の名称	KDX西五反田ビル（オフィスビル）（注）	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	東京都品川区西五反田七丁目20番9号	
用途	事務所、駐車場	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建	
面積	土地	684.41㎡
	建物	5,192.87㎡
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期	平成4年11月20日	
施工会社	株式会社富士工	
地震PML値	8.23%（株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント）	
取得価格	4,200,000,000円	

注。「KDX西五反田ビル」の現在の名称は「FSDビル」であり、平成19年4月1日付（予定）で上記の名称に変更されます。

#### ②資金の借入れ

平成18年12月1日付で、以下のとおり資金の借入れを行いました。

シリーズ13-A

借入先	株式会社三井住友銀行
借入金額	15億円
金利等	変動金利借入 年率0.75182%（注）
元本弁済期日	平成19年11月末日
担保の有無	無担保・無保証

注.平成18年12月1日から平成19年2月28日までの金利になります。以降の金利につきましては、3ヶ月円TIBOR + 0.25%の計算式に従い算出します。

シリーズ13-B

借入先	農林中央金庫
借入金額	25億円
金利等	変動金利借入 年率1.00182%（注）
元本弁済期日	平成23年11月末日
担保の有無	無担保・無保証

注.平成18年12月1日から平成19年2月28日までの金利になります。以降の金利につきましては、3ヶ月円TIBOR + 0.5%の計算式に従い算出します。なお、本借入れについては、金利スワップにより金利を固定化しており、平成23年11月末日まで1.96375%となります。

③格付け取得

本投資法人は、投資法人債の発行による資金調達手段の多様化と負債の平均残存期間の長期化を実現すべく、平成18年12月11日に株式会社日本格付研究所（JCR）より長期優先債務格付A+（格付けの見直し：安定的）を新規に取得しました。本投資法人の投資方針や個別の取得資産及び不動産ポートフォリオのクオリティに加え、上場以来の全額無担保・無保証による借入れ、資産運用会社の人材、ケネディクス・グループによるサポート等が評価されました。本格付は、平成18年2月28日にムーディーズ・インベスターズ・サービスより取得した発行体格付け（A3）に続き、2つめの格付となります。

<格付>

格付機関	格付内容
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期優先債務格付：A+ 格付けの見直し：安定的

④ポートフォリオ構築方針の見直し

A.概要

本投資法人は、「トレンド」を捉え「タイミング」を逃さない柔軟かつ機動的な投資を行い、「3つの投資軸（用途、地域及び規模）」を重視して資産分散の図られたポートフォリオを構築することを基本方針としています。今回、この基本方針に基づき、オフィスビルへの投資シフトを行うため、ポートフォリオ構築方針の見直しを行うこととし、資産運用会社の運用ガイドラインを変更しました。

B.運用ガイドラインの主な変更箇所

不動産ポートフォリオ構築方針

変更後	変更前
不動産マーケットにおける流通性や取引市場規模、不動産マーケット情報の整備度合い、用途面の分散確保、テナント層の分散確保、ケネディクスグループの実績等を勘案し、オフィスビルを中心とした投資を行い、都市型商業施設・住宅・その他にも投資することができる。	不動産マーケットにおける流通性や取引市場規模、不動産マーケット情報の整備度合い、用途面の分散確保、テナント層の分散確保、ケネディクスグループの実績等を勘案し、オフィスビル・住宅・商業施設・その他を中心とした分散投資を行う。
「都市型商業施設」の区分は、繁華性の高い立地に位置し、テナント代替性の高い商業施設を対象とする。	「商業施設」の区分は、主として繁華性の高い立地に位置する都市型商業施設を対象とする。

C.変更内容の説明

「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、「3つの投資軸（用途、地域及び規模）」を重視して資産分散の図られたポートフォリオを構築することを基本方針とする本投資法人は、これまでに65物件、約1,509億円（取得価格の合計、12月11日時点）のポートフォリオを構築し、資産分散を実現しています。

本投資法人では、これまで東京経済圏の中規模オフィスビルに軸足を置いた投資を行っていましたが、昨今のオフィス賃貸市場の環境（賃料水準の上昇、空室率の低下等）に対応するために、オフィスビルを中心とした投資を一層進めると共に、住宅への新規投資は当面行わないこととしました。また、商業施設については、オフィスビルの代替投資として繁華性の高い立地にある都市型商業施設のみに投資を行ってきた実態を反映し、定義そのものを商業施設から都市型商業施設に明確化させました。

D.変更内容（投資比率目標）

変更後

		目標ポートフォリオ	投資比率目標
A・用途	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%から100%
	住宅	主たる用途が住居である賃貸用住宅	0%から30%
	都市型商業施設	繁華性の高い立地に位置する商業施設	0%から20%
	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	当面の間0%
B・地域	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
C・価格規模	最低投資規模	オフィスビル、都市型商業施設、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。	

※投資比率＝各区分の取得価額小計／全区分の取得価額総額

※取得価額＝不動産取得に係る購入価格のみを指し、諸税、取得費用等を含まない金額。

変更前

		目標ポートフォリオ	投資比率目標
A・用途	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	
B・地域	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
C・価格規模	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。	

※投資比率＝各区分の取得価額小計／全区分の取得価額総額

※取得価額＝不動産取得に係る購入価格のみを指し、諸税、取得費用等を含まない金額。

## 投資法人の概況

### 1. 出資の状況

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

### 2. 投資口に関する事項

平成18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	13,675	8.71
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	12,055	7.67
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	8,945	5.69
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	8,145	5.18
ケネディクス株式会社	東京都港区新橋二丁目2番9号	7,850	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	7,029	4.47
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー株式会社りそな銀行	東京都中央区日本橋兜町6番7号	4,018	2.55
株式会社常陽銀行	大阪府大阪市中央区備後町二丁目2番1号	3,260	2.07
株式会社三井住友銀行	東京都港区浜松町二丁目11番3号	3,183	2.02
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	2,542	1.61
合 計		70,702	45.03

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

### 3. 役員等に関する事項

区分	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役員等 ごとの報酬の総額(千円)
執行役員	宮島大祐	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 代表取締役	2,100
監督役員	児玉公男	半蔵門総合法律事務所 弁護士	1,800
	鳥羽史郎	株式会社みのり会計 代表取締役 鳥羽公認会計士事務所 公認会計士	1,500
会計監査人	新日本監査法人	—	32,400

注1. 執行役員は、平成18年10月31日時点で、本投資法人の投資口20口を自己名義で所有しています。

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

注3. 会計監査人への報酬額の内、25,000千円は非監査業務(コンフォートレター等)に係る報酬であります。

### 4. 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

平成18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2期 (平成18年4月30日現在)		第3期 (平成18年10月31日現在)	
			保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産	オフィスビル	東京経済圏	2,338	2.5	3,466	2.2
	商業施設	東京経済圏	55	0.1	52	0.0
不動産合計			2,393	2.6	3,519	2.2
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	39,679	43.1	73,733	46.0
		地方経済圏	7,126	7.7	10,225	6.4
	オフィスビル 小計		46,806	50.8	83,958	52.4
	住宅	東京経済圏	18,707	20.3	35,858	22.4
		地方経済圏	2,826	3.1	10,039	6.3
	住宅 小計		21,534	23.4	45,898	28.6
	商業施設	東京経済圏	12,700	13.8	12,645	7.9
		地方経済圏	—	—	3,698	2.3
商業施設 小計		12,700	13.8	16,343	10.2	
信託不動産合計			81,040	88.0	146,200	91.2
預金・その他の資産			8,618	9.4	10,594	6.6
資産総額			92,053	100.0	160,314	100.0

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

### 2. 主要な保有資産

平成18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	10,061	4,670.87	4,670.87	100.0	5.8	商業施設
A-1	日本橋313ビル	6,251	5,901.12	5,901.12	100.0	4.7	オフィスビル
A-13	ベルモードビル	5,951	3,816.35	3,706.68	97.1	3.1	オフィスビル
A-12	ポルトス・センタービル	5,551	11,520.47	11,520.47	100.0	6.3	オフィスビル
B-19	レジデンスシャルマン月島	5,471	7,711.14	7,711.14	100.0	3.3	住宅
A-16	東伸24ビル	5,332	6,610.22	6,610.22	100.0	4.1	オフィスビル
A-2	相互平河町ビル	5,198	4,447.07	4,447.07	100.0	3.6	オフィスビル
A-17	恵比寿イースト438ビル	4,684	3,079.74	3,079.74	100.0	3.0	オフィスビル
A-3	東茅場町有楽ビル	4,481	4,413.17	4,413.17	100.0	3.5	オフィスビル
C-3	ZARA天神西通	3,698	1,497.47	1,497.47	100.0	2.1	商業施設
合計		56,682	53,667.62	53,557.95	99.8	39.6	—

3. 組入資産明細

平成18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-13	ベルモードビル	東京都千代田区麹町三丁目3番地4	不動産信託受益権	3,816.35	6,150	5,951
		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	6,910	6,251
		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	不動産信託受益権	6,610.22	5,470	5,332
		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	4,447.07	5,410	5,198
		A-17	恵比寿イースト438ビル	東京都渋谷区恵比寿四丁目3番8号	不動産信託受益権	3,079.74	5,040	4,684
		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	5,420	4,481
		A-4	ノール八丁堀	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	3,760	3,658
		A-18	KDX大森ビル	東京都大田区大森北一丁目6番8号	不動産信託受益権	4,949.46	6,330	3,520
		A-19	KDX浜松町ビル	東京都港区浜松町二丁目7番19号	不動産信託受益権	2,727.68	3,480	3,470
		A-29	KDX東新宿ビル	東京都新宿区歌舞伎町二丁目4番10号	不動産信託受益権	5,134.70	3,020	2,995
		A-20	第一茅場町ビル	東京都中央区日本橋茅場町三丁目4番2号	不動産信託受益権	3,019.94	2,830	2,842
		A-21	NTB・Mビル	東京都港区新橋二丁目2番9号	不動産信託受益権	1,704.65	2,820	2,713
		A-5	K&Y BLD.(サンプラザ)	東京都中央区本町三丁目30番4号	不動産信託受益権	4,391.37	2,610	2,523
		A-22	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目3番8号	不動産信託受益権	4,810.87	2,610	2,557
		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	2,820	2,518
		A-27	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番2	不動産信託受益権	2,562.32	2,350	2,370
		A-15	KDX浜町ビル	東京都中央区日本橋浜町二丁目17番8号	不動産信託受益権	3,048.54	2,620	2,440
		A-7	FIK南青山ビル	東京都港区南青山五丁目13番3号	不動産信託受益権	1,823.64	3,140	2,312
		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	3,883.54	2,310	2,347
		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	1,960	1,937
A-23	KDX四谷ビル	東京都新宿区四谷一丁目22番地5	不動産信託受益権	2,536.53	2,020	1,970		
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	1,950	1,656		
A-26	木場オーシャンビル	東京都江東区木場五丁目12番8号	不動産信託受益権	2,450.12	1,610	1,641		
A-28	KDX乃木坂ビル	東京都港区六本木七丁目2番29号	不動産	1,236.39	1,060	1,119		
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	777	704		
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目45番地1	不動産信託受益権	11,520.47	5,620	5,551
		A-24	KDX南船場第1ビル	大阪府大阪市中央区南船場二丁目1番10号	不動産信託受益権	3,108.17	1,620	1,610
		A-25	KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市中央区南船場二丁目11番26号	不動産信託受益権	2,699.27	1,620	1,578
		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	1,520	1,485
オフィスビル 小計						105,605.27	92,157	87,424
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	東京都中央区月島三丁目26番8号	不動産信託受益権	7,711.14	5,430	5,471
		B-20	レガロ御茶ノ水I・II	東京都文京区本郷二丁目3番19号(1号棟) 東京都文京区本郷二丁目3番18号(II号棟)	不動産信託受益権	4,280.92	3,670	3,693
		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	3,360	3,202
		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	2,610	2,498
		B-21	レガロロ芝公園	東京都港区芝三丁目4番16号	不動産信託受益権	2,507.52	2,280	2,307
		B-3	コート白白	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	1,120	1,280
		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	1,260	1,239
		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	1,210	1,208
		B-22	茅ヶ崎ソシエテ番館	神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎二丁目1番38号	不動産信託受益権	3,544.18	1,160	1,250
		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	1,190	1,159
		B-23	コート西新宿	東京都新宿区西新宿七丁目18番15号	不動産信託受益権	1,345.92	1,160	1,160

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	
住宅	東京経済圏	B-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	1,100	1,159	
		B-34	グラディート川口	埼玉県川口市栄町三丁目3番7号	不動産信託受益権	1,619.34	1,050	1,103	
		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	984	969	
		B-24	レガール駒沢公園	東京都世田谷区駒沢五丁目21番6号	不動産信託受益権	1,020.18	943	937	
		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	909	908	
		B-25	コート新御徒町	東京都台東区元浅草一丁目10番6号	不動産信託受益権	1,377.87	888	911	
		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	947	896	
		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	873	854	
		B-26	プリモ・レガール神楽坂	東京都新宿区築地町8番地10	不動産信託受益権	890.93	770	790	
		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	800	765	
		B-27	プリモ・レガール用賀	東京都世田谷区瀬田五丁目34番21号	不動産信託受益権	1,012.80	735	751	
		B-15	コート水天宮	東京都中央区日本橋蛸殻二丁目11番4号	不動産信託受益権	933.03	671	679	
		B-28	コート下馬	東京都世田谷区下馬一丁目21番8号	不動産信託受益権	829.05	644	659	
		B-29	芦屋ロイヤルホームズ	兵庫県芦屋市大原町20番10号	不動産信託受益権	3,999.01	2,440	2,387	
	地方経済圏	B-18	びなすびぱりが丘	①北海道札幌市厚別区厚別南二丁目24番1号 ②北海道札幌市厚別区厚別南二丁目25番1号 ③北海道札幌市厚別区厚別南二丁目26番1号	不動産信託受益権	12,829.64	1,710	1,972	
		B-30	レガール茨木Ⅰ・Ⅱ	大阪府茨木市竹橋町9番11号(Ⅰ号棟) 大阪府茨木市竹橋町9番12号(Ⅱ号棟)	不動産信託受益権	4,701.87	1,670	1,651	
		B-31	コレクション東桜	愛知県名古屋市中区東桜一丁目5番10号	不動産信託受益権	2,655.31	1,253	1,356	
		B-32	ルネッサンス21平尾浄水町	福岡県福岡市中央区平尾浄水町55番地	不動産信託受益権	2,098.68	926	935	
		B-33	モンテ・レ西公園ベイコート	福岡県福岡市中央区港三丁目5番7号	不動産信託受益権	2,522.16	826	861	
		B-16	アプレスト原	愛知県名古屋市中白区原一丁目520番地1	不動産信託受益権	1,436.33	493	454	
		B-17	アプレスト平針	愛知県名古屋市中白区平針四丁目1601番地	不動産信託受益権	1,701.68	454	419	
		住宅 小計					79,109.33	45,536	45,898
	商業施設	東京経済圏 地方経済圏	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	11,400	10,061
			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	1,202.40	2,460	2,636
			C-3	ZARA天神西通	福岡県福岡市中央区大名一丁目12番64号	不動産信託受益権	1,497.47	3,760	3,698
	商業施設 小計					7,370.74	17,620	16,396	
	合計						192,085.34	155,313	149,719

## II. 資産運用報告

本投資法人が投資する各物件の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第2期 (自 平成17年11月1日 至 平成18年4月30日)				第3期 (自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日)			
				テナント 総数 期末時点 (注2) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (注2) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)
オフィスビル	東京 経済圏	A-13	ベルモードビル	7	80.5	118	4.1	9	97.1	161	3.1
		A-1	日本橋313ビル	7	100.0	238	8.3	7	100.0	240	4.7
		A-16	東伸24ビル	-	-	-	-	14	100.0	209	4.1
		A-2	相互平河町ビル	21	100.0	186	6.5	21	100.0	186	3.6
		A-17	恵比寿イースト438ビル	-	-	-	-	7	100.0	151	3.0
		A-3	東茅場町有楽ビル	6	100.0	167	5.8	6	100.0	180	3.5
		A-4	ノワール八丁堀	6	100.0	128	4.5	6	100.0	137	2.7
		A-18	KDX大森ビル	-	-	-	-	12	100.0	153	3.0
		A-19	KDX浜松町ビル	-	-	-	-	7	100.0	100	2.0
		A-29	KDX東新宿ビル	-	-	-	-	9	100.0	39	0.8
		A-20	第一茅場町ビル	-	-	-	-	6	100.0	96	1.9
		A-21	NTB・Mビル	-	-	-	-	5	100.0	89	1.7
		A-5	K&Y BLD.(サザンプラザ)	24	98.8	103	3.6	23	97.0	105	2.1
		A-22	KDX新横浜ビル	-	-	-	-	20	99.6	115	2.3
		A-6	原宿FFビル	3	100.0	115	4.0	3	100.0	116	2.3
		A-27	KDX鍛冶町ビル	-	-	-	-	6	100.0	47	0.9
		A-15	KDX浜町ビル	5	87.3	22	0.8	6	65.3	85	1.7
		A-7	FIK南青山ビル	5	100.0	83	2.9	5	100.0	98	1.9
		A-14	KDX船橋ビル	17	91.9	33	1.2	17	97.9	102	2.0
		A-8	神田木原ビル	9	100.0	68	2.4	9	100.0	70	1.4
	A-23	KDX四谷ビル	-	-	-	-	3	100.0	94	1.8	
	A-9	NNKビル	1	100.0	71	2.5	1	100.0	71	1.4	
	A-26	木場オーシャンビル	-	-	-	-	5	69.1	28	0.6	
	A-28	KDX乃木坂ビル	-	-	-	-	5	100.0	22	0.4	
	A-10	小石川吉田ビル	5	100.0	36	1.3	5	100.0	36	0.7	
	地方 経済圏	A-12	ポルトス・センタービル	35	100.0	318	11.1	35	100.0	322	6.3
		A-24	KDX南船場第1ビル	-	-	-	-	9	100.0	67	1.3
A-25		KDX南船場第2ビル	-	-	-	-	21	90.0	57	1.1	
A-11		博多駅前第2ビル	38	96.7	80	2.8	40	99.2	84	1.7	
		オフィスビル 小計	189	97.3	1,772	61.7	322	97.7	3,276	63.8	
住宅	東京 経済圏	B-19	レジデンシャルマン月島	-	-	-	-	-	100.0	170	3.3
		B-20	レガーロ御茶ノ水1-II	-	-	-	-	129	93.8	79	1.6
		B-1	ストーリーア白金	42	92.5	103	3.6	43	92.9	103	2.0
		B-2	トレディカーサ南青山	20	100.0	74	2.6	20	100.0	73	1.4
		B-21	レガーロ芝公園	-	-	-	-	62	100.0	52	1.0
		B-3	コート目白	16	85.1	44	1.6	19	100.0	42	0.8
		B-4	アパートメンツ元麻布	21	97.1	39	1.4	21	94.6	39	0.8
		B-5	アパートメンツ若松河田	31	97.8	39	1.4	31	96.3	37	0.7
		B-22	茅ヶ崎ソシエツ番館	-	-	-	-	46	91.3	43	0.8

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第2期 (自平成17年11月1日 至 平成18年4月30日)				第3期 (自平成18年5月1日 至 平成18年10月31日)			
				テナント 総数 期末時点 (注2) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (注2) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)
				住宅	東京 経済圏	B-6	コート日本橋箱崎	53	94.3	41	1.5
B-23	コート西新宿	-	-			-	-	49	93.0	34	0.7
B-7	サイド田園調布	29	94.4			37	1.3	31	97.2	37	0.7
B-34	グラディート川口	-	-			-	-	2	100.0	21	0.4
B-8	エスコート横浜関内Ⅱ	70	100.0			36	1.3	70	100.0	37	0.7
B-24	レガールコート駒沢公園	-	-			-	-	32	100.0	27	0.5
B-9	コート元浅草	37	82.3			31	1.1	44	100.0	29	0.6
B-10	ストーリー等々力	29	100.0			28	1.0	-	-	1	0.0
B-25	コート新御徒町	-	-			-	-	41	100.0	28	0.5
B-11	ブルーム表参道	5	85.2			26	0.9	6	100.0	27	0.5
B-12	クレールコート芦花公園	29	100.0			30	1.1	-	-	1	0.0
B-13	ヒューマンハイム御徒町	9	100.0			29	1.0	9	100.0	29	0.6
B-26	プリモ・レガール口神楽坂	-	-			-	-	30	96.0	22	0.4
B-14	コート新橋	3	95.2		26	0.9	5	100.0	26	0.5	
B-27	プリモ・レガール口用賀	-	-		-	-	19	100.0	22	0.4	
B-15	コート水天宮	35	94.9		22	0.8	32	90.0	21	0.4	
B-28	コート下馬	-	-		-	-	29	100.0	19	0.4	
地方 経済圏	B-29	芦屋ロイヤルホームズ	-		-	-	-	14	80.3	75	1.5
	B-18	びなすびばりが丘	56		82.7	49	1.7	63	84.6	78	1.5
	B-30	レガール茨木Ⅰ・Ⅱ	-		-	-	-	39	67.1	32	0.6
	B-31	コレクション東桜	-	-	-	-	61	94.0	21	0.4	
	B-32	ルネッサンス21平尾浄水町	-	-	-	-	20	91.9	34	0.7	
	B-33	モンテレー西公園ベイコート	-	-	-	-	30	84.1	28	0.5	
	B-16	アプレスト原	37	100.0	22	0.8	38	100.0	22	0.4	
B-17	アプレスト平針	29	97.5	20	0.7	26	90.8	19	0.4		
			住宅 小計	551	91.1	705	24.6	1,116	91.8	1,381	27.0
商業 施設	東京 経済圏	C-1	神南坂フレーム	11	100.0	331	11.6	11	100.0	297	5.8
		C-2	代々木Mビル	9	87.1	61	2.1	10	100.0	64	1.3
	地方経済圏	C-3	ZARA天神西通	-	-	-	-	1	100.0	108	2.1
			商業施設 小計	20	97.4	393	13.7	22	100.0	470	9.2
			合計	760	94.9	2,871	100.0	1,460	95.3	5,131	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、株式会社中央不動産鑑定所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。

注3. ストーリア等々力 (B-10) 及びクレールコート芦花公園 (B-12) の2物件については平成18年5月10日付で売却しています。

#### 4. 特定取引の契約額等及び時価

平成18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	37,300	37,300	131
合 計		37,300	37,300	131

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

平成18年10月31日現在、前記3.組入資産明細に記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

### 保有不動産の資本的支出

#### 1. 資本的支出の予定

本投資法人が保有している不動産及び不動産信託受益権に係わる信託不動産に関し、平成19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)	給排水設備工事及び内 装工事等	自 平成18年11月 至 平成19年4月	161	12	12
神南坂フレーム (東京都渋谷区)	全体リニューアル工事等	同上	127	4	4
KDX船橋ビル (千葉県船橋市)	空調設備工事等	同上	87	1	1
芦屋ロイヤルホームズ (兵庫県芦屋市)	室内設備工事及び駐車 設備工事等	同上	63	—	—
東茅場町有楽ビル (東京都中央区)	個別空調化工事等	同上	47	—	—

## 2. 期中の資本的支出

当期中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は以下のとおりです。当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で655百万円であり、当期費用に区分された修繕費62百万円と合わせ、合計718百万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浜町ビル (東京都中央区)	専有部コンバージョン及び共用 部内装リニューアル工事等	自平成18年5月 至平成18年10月	81
茅ヶ崎ソシエツ番館 (神奈川県茅ヶ崎市)	大規模改修工事等	自平成18年5月 至平成18年10月	57
びなすひばりが丘 (北海道札幌市)	インターホンリニューアル及び 外構工事等	自平成18年5月 至平成18年10月	52
その他			464
ポートフォリオ全体			655

## 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	第2期	第3期
前期末積立金残高	—	92	165
当期積立額	92	130	148
当期積立金取崩額	—	57	26
次期繰越額	92	165	288

## 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2期	第3期
(a) 資産運用報酬	150,113	203,841
(b) 資産保管委託報酬	10,232	11,705
(c) 一般事務委託報酬	27,544	35,022
(d) 役員報酬	5,400	5,400
(e) 会計監査人報酬	4,000	5,900
(f) その他営業費用	64,963	64,569
合計	262,253	326,439

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2期46,636千円、第3期193,157千円あります。

2. 借入状況

平成18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	使途	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	-	0.434	平成18年7月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000	-								
	株式会社りそな銀行		500	-								
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500	-								
	中央三井信託銀行株式会社	平成17年9月21日	3,000	-	0.471	平成18年9月20日						
	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	-								
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年11月1日	1,000	-	0.538	平成18年10月31日						
	株式会社三井住友銀行	平成18年3月1日	500	500	0.541	平成19年2月28日						
	株式会社三井住友銀行	平成18年5月1日	-	1,000	0.520	平成19年4月30日						
	株式会社三菱東京UFJ銀行		-	1,000								
	株式会社あおぞら銀行	平成18年7月31日	-	2,000	0.670	平成19年7月31日						
	株式会社三菱東京UFJ銀行		-	1,000								
	株式会社りそな銀行		-	500								
	三菱UFJ信託銀行株式会社		-	500								
中央三井信託銀行株式会社	平成18年9月20日	-	3,000	0.645	平成19年9月20日							
株式会社あおぞら銀行		-	2,000									
株式会社りそな銀行		-	1,000									
三菱UFJ信託銀行株式会社		平成18年10月31日	-			1,000	0.701	平成19年10月31日				
小計			11,500	13,500								
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	2,700	0.869	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	2,500								
	株式会社千葉銀行		1,200	1,200								
	株式会社三井住友銀行		1,000	1,000								
	中央三井信託銀行株式会社		1,000	1,000								
	株式会社三菱東京UFJ銀行		800	800								
	株式会社りそな銀行		300	300								
	株式会社三井住友銀行		3,750	3,750								
	中央三井信託銀行株式会社		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								
	株式会社三井住友銀行		1,500	1,500								
	農林中央金庫		平成17年11月1日	3,000						3,000	1.090	平成20年10月31日
	株式会社りそな銀行		平成17年12月8日	500						500	1.098	平成20年12月7日
	株式会社あおぞら銀行			1,500						1,500		
	株式会社りそな銀行			500						500		
	株式会社千葉銀行	800		800								
	株式会社あおぞら銀行	平成18年3月1日	500	500	1.449	平成21年2月28日						
	三井住友海上火災保険株式会社		700	700								
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成18年3月16日	2,500	2,500	1.476	平成21年3月16日						
	株式会社あおぞら銀行	平成18年5月1日	-	2,000	1.629	平成21年4月30日						
	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		-	1,000								
三菱UFJ信託銀行株式会社	-		1,000									
株式会社りそな銀行	-		1,000									
株式会社あおぞら銀行	-		1,500									
三井住友海上火災保険株式会社	-		1,000									
日本政策投資銀行	-		5,000									
三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年7月14日		-	1,000			2.149	平成23年7月13日				
日本政策投資銀行	平成18年9月1日		-	3,000			2.124	平成25年8月31日				
小計			30,500	48,500								
合計			42,000	62,000								

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을 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、不動産信託受益権又は不動産の購入資金等です。

### 3. 投資法人債

平成18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-16	東伸24ビル	平成18年5月1日	5,300	—	—	—	—
		A-17	恵比寿イースト438ビル	平成18年5月1日	4,640	—	—	—	—
		A-18	KDX大森ビル	平成18年5月1日	3,500	—	—	—	—
		A-19	KDX浜松町ビル	平成18年5月1日	3,460	—	—	—	—
		A-29	KDX東新宿ビル	平成18年9月1日	2,950	—	—	—	—
		A-20	第一茅場町ビル	平成18年5月1日	2,780	—	—	—	—
		A-21	NTB・Mビル	平成18年5月1日	2,690	—	—	—	—
		A-22	KDX新横浜ビル	平成18年5月1日	2,520	—	—	—	—
		A-27	KDX鍛冶町ビル	平成18年7月3日	2,350	—	—	—	—
		A-23	KDX四谷ビル	平成18年5月1日	1,950	—	—	—	—
	A-26	木場オーシャンビル	平成18年6月20日	1,580	—	—	—	—	
	A-28	KDX乃木坂ビル	平成18年7月14日	1,065	—	—	—	—	
	地方経済圏	A-24	KDX南船場第1ビル	平成18年5月1日	1,610	—	—	—	—
A-25		KDX南船場第2ビル	平成18年5月1日	1,560	—	—	—	—	
オフィスビル 小計					37,955	—	—	—	
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	平成18年5月1日	5,353	—	—	—	—
		B-20	レガーロ御茶ノ水 I・II	平成18年5月1日	3,600	—	—	—	—
		B-21	レガーロ芝公園	平成18年5月1日	2,260	—	—	—	—
		B-22	茅ヶ崎ソシエ式番館	平成18年5月1日	1,160	—	—	—	—
		B-23	コート西新宿	平成18年5月1日	1,130	—	—	—	—
		B-34	グラディート川口	平成18年6月30日	1,038	—	—	—	—
		B-24	レガーロ駒沢公園	平成18年5月1日	912	—	—	—	—
		B-25	コート新御徒町	平成18年5月1日	878	—	—	—	—
		B-26	プリモ・レガーロ神楽坂	平成18年5月1日	762	—	—	—	—
		B-27	プリモ・レガーロ用賀	平成18年5月1日	730	—	—	—	—
	B-28	コート下馬	平成18年5月1日	638	—	—	—	—	
	B-10	ストーリー等々力	—	—	平成18年5月10日	1,015	902	72	
	B-12	クレールコート芦花公園	—	—	平成18年5月10日	985	861	84	
	地方経済圏	B-29	芦屋ロイヤルホームズ	平成18年5月1日	2,330	—	—	—	—
		B-30	レガーロ茨木 I・II	平成18年5月1日	1,600	—	—	—	—
		B-31	コレクション東桜	平成18年5月1日	1,264	—	—	—	—
		B-32	ルネッサンス21平尾浄水町	平成18年5月1日	900	—	—	—	—
B-33		モントレー西公園ベイコート	平成18年5月1日	826	—	—	—	—	
住宅 小計					25,381	2,000	1,763	157	
商業施設	地方経済圏	C-3	ZARA天神西通	平成18年5月1日	3,680	—	—	—	—
		商業施設 小計					3,680	—	—
合計					67,016	2,000	1,763	157	

注1. 取得価額及び譲渡価額は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。

注2. 売却損益は譲渡価額から帳簿価額及びその他売却費用を控除して記載しています。

### 2. その他の資産の売買状況等

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

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	取得又は譲渡	資産の種類	譲渡又は取得年月日	取得価額又は譲渡価額(百万円)	特定資産の調査価格(百万円)
オフィスビル	東京経済圏	A-16	東伸24ビル	取得	不動産信託受益権	平成18年5月1日	5,300	5,300
		A-17	恵比寿イースト438ビル	取得	不動産信託受益権	平成18年5月1日	4,640	4,640
		A-18	KDX大森ビル	取得	不動産信託受益権	平成18年5月1日	3,500	3,500
		A-19	KDX浜松町ビル	取得	不動産信託受益権	平成18年5月1日	3,460	3,430
		A-29	KDX東新宿ビル	取得	不動産信託受益権	平成18年9月1日	2,950	3,020
		A-20	第一茅場町ビル	取得	不動産信託受益権	平成18年5月1日	2,780	2,800
		A-21	NTB・Mビル	取得	不動産信託受益権	平成18年5月1日	2,690	2,690
		A-22	KDX新横浜ビル	取得	不動産信託受益権	平成18年5月1日	2,520	2,520
		A-27	KDX鍛冶町ビル	取得	不動産信託受益権	平成18年7月3日	2,350	2,350
		A-23	KDX四谷ビル	取得	不動産信託受益権	平成18年5月1日	1,950	1,950
	A-26	木場オーシャンビル	取得	不動産信託受益権	平成18年6月20日	1,580	1,590	
	A-28	KDX乃木坂ビル	取得	不動産	平成18年7月14日	1,065	1,070	
地方経済圏	A-24	KDX南船場第1ビル	取得	不動産信託受益権	平成18年5月1日	1,610	1,590	
	A-25	KDX南船場第2ビル	取得	不動産信託受益権	平成18年5月1日	1,560	1,560	
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	取得	不動産信託受益権	平成18年5月1日	5,353	5,420
		B-20	レガーロ御茶ノ水Ⅰ・Ⅱ	取得	不動産信託受益権	平成18年5月1日	3,600	3,620
		B-21	レガーロ芝公園	取得	不動産信託受益権	平成18年5月1日	2,260	2,310
		B-22	茅ヶ崎ソシエツ番館	取得	不動産信託受益権	平成18年5月1日	1,160	1,140
		B-23	コート西新宿	取得	不動産信託受益権	平成18年5月1日	1,130	1,160
		B-34	グラディート川口	取得	不動産信託受益権	平成18年6月30日	1,038	1,050
		B-24	レガーロ駒沢公園	取得	不動産信託受益権	平成18年5月1日	912	919
		B-25	コート新御徒町	取得	不動産信託受益権	平成18年5月1日	878	864
		B-26	プリモ・レガーロ神楽坂	取得	不動産信託受益権	平成18年5月1日	762	761
		B-27	プリモ・レガーロ用賀	取得	不動産信託受益権	平成18年5月1日	730	716
		B-28	コート下馬	取得	不動産信託受益権	平成18年5月1日	638	661
		B-10	ストーリー等々力	譲渡	不動産信託受益権	平成18年5月10日	1,015	850
	B-12	クレールコート芦花公園	譲渡	不動産信託受益権	平成18年5月10日	985	817	
	地方経済圏	B-29	芦屋ロイヤルホームズ	取得	不動産信託受益権	平成18年5月1日	2,330	2,250
		B-30	レガーロ茨木Ⅰ・Ⅱ	取得	不動産信託受益権	平成18年5月1日	1,600	1,540
B-31		コレクション東桜	取得	不動産信託受益権	平成18年5月1日	1,264	1,274	
B-32		ルネッサンス21平尾浄水町	取得	不動産信託受益権	平成18年5月1日	900	901	
B-33		モンテレー西公園ベイコート	取得	不動産信託受益権	平成18年5月1日	826	836	
商業施設	地方経済圏	C-3	ZARA天神西通	取得	不動産信託受益権	平成18年5月1日	3,680	3,870

注1. 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得又は譲渡時に、新日本監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づいて行っています。また上記の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産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. 取得価額又は譲渡価額は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。

②その他

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

平成18年5月1日から平成18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3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. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

### (1) 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等 (百万円)	売付額等 (百万円)
総額	67,016	—
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 30,816 (46.0%)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 —
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ックス・ツー	8,300 (12.4%)	—
有限会社ランプサム・インベストメント	7,100 (10.6%)	—
有限会社ケイダブリュー・プロパティ・テン	4,426 (6.6%)	—
有限会社ケイダブリュー・プロパティ・ファイブ	7,310 (10.9%)	—
有限会社ケイディーエックス・スリー	3,680 (5.5%)	—

### (2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		総額に対する割合 (B/A) %
		支払先	支払金額 (B)	
賃貸管理業務報酬	183,464千円	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	183,464千円	100.0
管理移管報酬	66,200千円	同上	66,200千円	100.0
工事監理報酬	24,537千円	同上	24,537千円	100.0

注. 利害関係人等及び主要株主とは、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・アドバイザーズ株式会社、有限会社ケイディーエックス・ツー、有限会社ランプサム・インベストメント、有限会社ケイダブリュー・プロパティ・テン、有限会社ケイダブリュー・プロパティ・ファイブ、有限会社ケイディーエックス・スリーについて、上記の通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、元本及び損益の状況等

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

### 2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### 3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## ■ その他

### 1. お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等に係る事項はありません。

### 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	第3期 (平成18年10月31日現在)		第2期 (ご参考) (平成18年4月30日現在)	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
資産の部				
Ⅰ 流動資産				
現金及び預金	4,709,666		4,897,035	
信託現金及び信託預金	4,779,041		2,946,056	
営業未収入金	83,374		47,703	
前払費用	47,206		23,925	
未収消費税等	599,486		138,322	
その他流動資産	25,093		66,244	
流動資産合計	10,243,869	6.4	8,119,288	8.8
Ⅱ 固定資産				
1. 有形固定資産				
建物	1,333,654		997,103	
減価償却累計額	20,195	1,313,459	4,187	992,915
構築物	55,740		55,740	
減価償却累計額	2,926	52,813	418	55,321
機械及び装置	1,908		-	
減価償却累計額	28	1,879	-	-
工具器具及び備品	2,862		-	
減価償却累計額	102	2,760	-	-
土地		2,148,301		1,345,661
信託建物	57,016,778		29,778,113	
減価償却累計額	1,843,543	55,173,235	824,099	28,954,013
信託構築物	278,132		149,808	
減価償却累計額	31,043	247,088	17,846	131,961
信託機械及び装置	739,752		442,540	
減価償却累計額	72,460	667,292	32,402	410,137
信託工具器具及び備品	610,065		600,118	
減価償却累計額	63,203	546,862	39,398	560,719
信託土地		89,565,928		50,984,005
有形固定資産合計	149,719,621	93.4	83,434,736	90.6
2. 投資その他の資産				
差入敷金保証金	18,205		17,488	
長期前払費用	76,874		43,020	
デリバティブ資産	131,220		397,786	
投資その他の資産合計	226,300	0.1	458,295	0.5
固定資産合計	149,945,921	93.5	83,893,031	91.1
Ⅲ 繰延資産				
創業費	35,627		40,717	
投資口交付費	88,923		-	
繰延資産合計	124,550	0.1	40,717	0.1
資産合計	160,314,341	100.0	92,053,037	100.0

科 目	期 別		第3期 (平成18年10月31日現在)		第2期 (ご参考) (平成18年4月30日現在)	
	金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)
負債の部						
I 流動負債						
営業未払金	289,763		106,410			
短期借入金	13,500,000		11,500,000			
一年以内返済予定長期借入金	1,500,000		-			
未払金	117,128		82,546			
未払費用	27,362		15,557			
未払法人税等	923		1,015			
前受金	767,536		529,894			
預り金	1,748		4,462			
流動負債合計	16,204,462	10.1	12,239,887	13.3		
II 固定負債						
長期借入金	47,000,000		30,500,000			
預り敷金保証金	184,398		131,646			
信託預り敷金保証金	5,940,494		3,396,700			
繰延ヘッジ利益	-		397,786			
繰延税金負債	51,687		-			
固定負債合計	53,176,581	33.2	34,426,133	37.4		
負債合計	69,381,044	43.3	46,666,021	50.7		
純資産の部						
I 投資主資本						
1. 出資総額	88,729,652		-			
2. 剰余金						
当期末処分利益	2,124,112		-			
投資主資本合計	90,853,764	56.6	-	-		
II 評価・換算差額等						
繰延ヘッジ損益	79,532		-			
評価・換算差額等合計	79,532	0.1	-	-		
純資産合計	90,933,297	56.7	-	-		
負債・純資産合計	160,314,341	100.0	-	-		
出資の部						
I 出資総額						
出資総額	-	-	44,285,002	48.1		
II 剰余金						
当期末処分利益	-	-	1,102,013			
剰余金合計	-	-	1,102,013	1.2		
出資合計	-	-	45,387,015	49.3		
負債・出資合計	-	-	92,053,037	100.0		

科 目	期 別	第3期 (自平成18年5月1日 至平成18年10月31日)			第2期 (ご参考) (自平成17年11月1日 至平成18年4月30日)		
		金 額 (千円)		百分比 (%)	金 額 (千円)		百分比 (%)
1. 営業収益							
賃貸事業収入	※1	4,549,456			2,574,667		
その他賃貸事業収入	※1	582,043			297,122		
不動産等売却益	※2	157,334	5,288,833	100.0	-	2,871,789	100.0
2. 営業費用							
賃貸事業費用	※1	2,397,201			1,265,551		
資産運用報酬		203,841			150,113		
役員報酬		5,400			5,400		
資産保管委託報酬		11,705			10,232		
一般事務委託報酬		35,022			27,544		
会計監査人報酬		5,900			4,000		
その他営業費用		64,569	2,723,641	51.5	64,963	1,527,805	53.2
営業利益			2,565,192	48.5		1,343,983	46.8
3. 営業外収益							
受取利息		461			11		
その他営業外収益		1,927	2,389	0.1	5,187	5,198	0.2
4. 営業外費用							
支払利息		375,765			164,606		
融資関連費用		20,904			11,743		
投資口交付費償却		17,784			55,118		
創業費償却		5,089			5,089		
その他営業外費用		22,956	442,500	8.4	9,610	246,168	8.6
経常利益			2,125,081	40.2		1,103,014	38.4
税引前当期純利益			2,125,081	40.2		1,103,014	38.4
法人税、住民税及び事業税		1,009			1,017		
法人税等調整額		0	1,009	0.0	△2	1,014	0.0
当期純利益			2,124,071	40.2		1,101,999	38.4
前期繰越利益			40			14	
当期末処分利益			2,124,112			1,102,013	

第3期（自平成18年5月1日 至平成18年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額 ※1	剰余金 当期末処分 利益	投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
前期末残高	44,285,002	1,102,013	45,387,015	-	-	45,387,015
当期変動額						
新投資口の発行	44,444,649	-	44,444,649	-	-	44,444,649
剰余金の分配	-	△1,101,973	△1,101,973	-	-	△1,101,973
当期純利益	-	2,124,071	2,124,071	-	-	2,124,071
金利スワップ	-	-	-	79,532	79,532	79,532
当期変動額合計	44,444,649	1,022,098	45,466,748	79,532	79,532	45,546,281
当期末残高	88,729,652	2,124,112	90,853,764	79,532	79,532	90,933,297

注. 当期より「投資法人の計算に関する規則」（平成18年4月20日内閣府令第47号）に基づき、投資主資本等変動計算書を作成しております。

## 〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期 別 項 目	第3期 (自平成18年5月1日 至平成18年10月31日)	第2期 (ご参考) (自平成17年11月1日 至平成18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 border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～46年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～25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>3～15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>	建物	2～46年	構築物	2～25年	機械及び装置	3～17年	工具器具及び備品	3～15年	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 同左 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 border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～46年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～13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>3～15年</td> </tr> </table> <p>②長期前払費用 同左</p>	建物	2～46年	構築物	2～13年	機械及び装置	3～17年	工具器具及び備品	3～15年
建物	2～46年																	
構築物	2～25年																	
機械及び装置	3～17年																	
工具器具及び備品	3～15年																	
建物	2～46年																	
構築物	2～13年																	
機械及び装置	3～17年																	
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投資口交付費 3年間で定額法により償却しております。 なお、平成18年5月1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18年5月1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、1,515,701千円であり、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、投資口交付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、投資口交付費が1,263,084千円、投資口交付費償却が252,616千円各々少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は252,616千円多く計上されております。</p>	<p>①創業費 同左</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。</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181,936千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。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31,992千円です。</p>																

期 別 項 目	第3期 (自平成18年5月1日 至平成18年10月31日)	第2期 (ご参考) (自平成17年11月1日 至平成18年4月30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>	<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 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>
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。</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>	<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>②消費税等の処理方法 同左</p>

〔会計方針の変更に関する注記〕

期 別 項 目	第3期 (自平成18年5月1日 至平成18年10月31日)	第2期 (ご参考) (自平成17年11月1日 至平成18年4月30日)
貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準	<p>当期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号平成17年12月9日)を適用しています。</p> <p>なお、従来の方による「出資の部」の合計に相当する金額は90,853,764千円です。</p>	—————
投資口交付費の処理方法	<p>投資口交付費については、支出時に全額費用処理する方法から3年で定額法により償却する方法に変更しております。</p> <p>この変更は、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」(平成12年総理府令第134号)の改正により、当期より繰延資産として計上することが適当であると認められるものについては繰延資産計上が可能となったこと、及び投資口発行による資金調達の効果当期のみならず翌期以降にもわたると考えられることから、資金調達コストをより合理的に配分し、期間損益の平準化を図るためであります。また、当期より「繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い」(実務対応報告第19号)を適用し、定額法により償却するとともに、「新投資口発行費」は「投資口交付費」として表示しております。</p> <p>この変更により、従来の方による場合と比較して営業外費用が88,923千円減少し、経常利益及び税引前当期純利益が同額増加しております。</p>	—————

〔貸借対照表に関する注記〕

	第3期 (平成18年10月31日現在)	第2期 (ご参考) (平成18年4月30日現在)
1.	—————	※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.	—————	2. 投資口1口当たりの純資産額 571,840円
※3. 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	50,000千円	※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

(損益計算書に関する注記)

第3期 (自平成18年5月1日 至平成18年10月31日)	第2期 (ご参考) (自平成17年11月1日 至平成18年4月30日)
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 3,908,749</p> <p>共益費収入 640,706</p> <p>計 4,549,456</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>駐車場収入 175,387</p> <p>水道光熱費収入 314,355</p> <p>その他収入 92,300</p> <p>計 582,043</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 5,131,499</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理委託費 529,334</p> <p>水道光熱費 296,833</p> <p>公租公課 179,543</p> <p>修繕費 62,666</p> <p>保険料 13,978</p> <p>信託報酬 43,760</p> <p>その他賃貸事業費用 135,526</p> <p>減価償却費 1,135,559</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 2,397,201</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 2,734,297</p>	<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 2,220,814</p> <p>共益費収入 353,853</p> <p>計 2,574,667</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>駐車場収入 86,129</p> <p>水道光熱費収入 152,652</p> <p>その他収入 58,340</p> <p>計 297,122</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 2,871,789</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理委託費 322,415</p> <p>水道光熱費 146,889</p> <p>公租公課 9,327</p> <p>修繕費 55,117</p> <p>保険料 8,621</p> <p>信託報酬 21,337</p> <p>その他賃貸事業費用 51,649</p> <p>減価償却費 650,193</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 1,265,551</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,606,237</p>
<p>※2. 不動産等売却益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>ストーリーア等々力</p> <p>不動産等売却収入 1,015,000</p> <p>不動産等売却原価 902,400</p> <p>その他売却費用 40,105</p> <p>不動産等売却益 72,494</p> <p>クレールコート芦花公園</p> <p>不動産等売却収入 985,000</p> <p>不動産等売却原価 861,269</p> <p>その他売却費用 38,890</p> <p>不動産等売却益 84,839</p>	<p>※2. _____</p>



### (1口当たり情報に関する注記)

第3期 (自平成18年5月1日 至平成18年10月31日)	第2期 (ご参考) (自平成17年11月1日 至平成18年4月30日)
1口当たり純資産額 579,192円	—————
1口当たり当期純利益 13,575円	—————
<p>1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しない為、記載しておりません。</p>	

注. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

第3期 (自平成18年5月1日 至平成18年10月31日)	第2期 (ご参考) (自平成17年11月1日 至平成18年4月30日)
当期純利益(千円) 2,124,071	—————
普通投資主に帰属しない金額(千円) —	—————
普通投資口に係る当期純利益(千円) 2,124,071	—————
期中平均投資口数(口) 156,460	—————

### (重要な後発事象に関する注記)

第3期 (自平成18年5月1日 至平成18年10月31日)	第2期 (ご参考) (自平成17年11月1日 至平成18年4月30日)																
該当事項はありません。	<p>本投資法人において、当期末(平成18年4月末日)以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。</p> <p>①新投資口の発行</p> <p>平成18年4月3日及び平成18年4月19日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成18年5月1日、第三者割当による新投資口については平成18年5月26日に、それぞれ、払込が完了しました。これにより、平成18年5月26日付で出資総額は88,729,652,470円、発行済投資口の総数は157,000口となっています。</p> <p>(1)公募による新投資口発行</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white;">発行新投資口数</td> <td>73,660口 (国内50,370口、海外23,290口)</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white;">発行価格(募集価格)</td> <td>1口当たり593,096円</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white;">発行価格の総額</td> <td>43,687,451,360円</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white;">発行価額(引受価額)</td> <td>1口当たり572,519円</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white;">発行価額の総額</td> <td>42,171,749,540円</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white;">払込期日</td> <td>平成18年5月1日</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white;">投資証券交付日</td> <td>平成18年5月2日</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white;">分配金起算日</td> <td>平成18年5月1日</td> </tr> </table>	発行新投資口数	73,660口 (国内50,370口、海外23,290口)	発行価格(募集価格)	1口当たり593,096円	発行価格の総額	43,687,451,360円	発行価額(引受価額)	1口当たり572,519円	発行価額の総額	42,171,749,540円	払込期日	平成18年5月1日	投資証券交付日	平成18年5月2日	分配金起算日	平成18年5月1日
発行新投資口数	73,660口 (国内50,370口、海外23,290口)																
発行価格(募集価格)	1口当たり593,096円																
発行価格の総額	43,687,451,360円																
発行価額(引受価額)	1口当たり572,519円																
発行価額の総額	42,171,749,540円																
払込期日	平成18年5月1日																
投資証券交付日	平成18年5月2日																
分配金起算日	平成18年5月1日																

第3期  
(自平成18年5月1日  
至平成18年10月31日)

第2期 (ご参考)  
(自平成17年11月1日  
至平成18年4月30日)

(2)第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数	3,970口
発行価額	1口当たり572,519円
発行価額の総額	2,272,900,430円
払込期日	平成18年5月26日
投資証券交付日	平成18年5月26日
分配金起算日	平成18年5月1日

②資金の借入について

以下のとおり平成18年5月1日に資金の借入れを行いました。

(1)シリーズ7-A

借入先	株式会社三井住友銀行、 株式会社三菱東京UFJ銀行
借入金額	20億円
金利等	変動金利借入年率0.36909% (注)
元本弁済期日	平成19年4月末日
担保の有無	無担保・無保証

注. 平成18年5月1日から平成18年7月31日までの金利になります。以降の金利につきましては、3ヶ月円TIBOR+0.23%の計算式に従い算出します。

(2)シリーズ7-B

借入先	中央三井信託銀行株式会社、 株式会社あおぞら銀行、 株式会社三菱東京UFJ銀行、 三菱UFJ信託銀行株式会社、 株式会社りそな銀行
借入金額	65億円
金利等	変動金利借入年率0.53909% (注)
元本弁済期日	平成21年4月末日
担保の有無	無担保・無保証

注. 平成18年5月1日から平成18年7月31日までの金利になります。以降の金利につきましては、3ヶ月円TIBOR+0.40%の計算式に従い算出します。なお、変動金利借入れについては、金利スワップ取引により金利を固定化しており、平成21年4月末日まで1.62875%となります。

第3期 (自 平成18年 5月 1日) (至 平成18年10月31日)	第2期 (ご参考) (自 平成17年11月 1日) (至 平成18年 4月30日)
	(3)シリーズ7-C
	借入先 株式会社あおぞら銀行、 三井住友海上火災保険株式会社
	借入金額 25億円
	金利等 変動金利借入年率0.63909% (注) 固定金利借入2.19875%
	元本弁済期日 平成23年4月末日
	担保の有無 無担保・無保証
	注. 平成18年5月1日から平成18年7月31日までの金利になります。以降の金利につきましては、3ヶ月円TIBOR+0.50%の計算式に従い算出します。なお、変動金利借入れについては、金利スワップ取引により金利を固定化しており、平成23年4月末日まで2.19875%となります。
	(4)シリーズ7-D
	借入先 日本政策投資銀行
	借入金額 50億円
	金利等 固定金利借入年率2.73125%
	元本弁済期日 平成28年4月末日
	担保の有無 無担保・無保証

(単位：円)

期 別 項 目	第3期 (自平成18年5月1日 至平成18年10月31日)	第2期(ご参考) (自平成17年11月1日 至平成18年4月30日)
I 当期末処分利益	2,124,112,014	1,102,013,492
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,124,053,000 (13,529)	1,101,973,080 (13,884)
III 次期繰越利益	59,014	40,412
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157,000口の整数倍数の最大値となる2,124,053,000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>	<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1,101,973,080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18年12月7日

ケネディクス不動産投資法人  
役員会 御中

## 新日本監査法人

指定社員 公認会計士  
業務執行社員斎藤 一 昭 指定社員 公認会計士  
業務執行社員原田 昌平 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ケネディクス不動産投資法人の平成18年5月1日から平成18年10月31日までの第3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と認める。

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

以 上

## Ⅹ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

科 目	第3期 (自平成18年5月1日 至平成18年10月31日)	第2期（ご参考） (自平成17年11月1日 至平成18年4月30日)
	金 額（千円）	金 額（千円）
1. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,125,081	1,103,014
減価償却費	1,135,559	650,193
長期前払費用償却額	10,894	6,641
受取利息	△461	△11
支払利息	375,765	164,606
創業費償却	5,089	5,089
投資口交付費償却	17,784	－
営業未収入金の増加・減少額	△35,670	46,728
未収消費税等の増加・減少額	△461,163	771,867
前払費用の増加・減少額	△23,280	6,956
営業未払金の増加・減少額	183,353	△86,583
未払金の増加・減少額	31,270	12,872
前受金の増加・減少額	237,641	149,650
預り金の増加・減少額	△2,714	△66,679
信託有形固定資産の売却による減少額	1,763,670	－
長期前払費用の支払額	△44,748	△15,163
その他	△65,643	△62,387
小 計	5,252,426	2,686,794
利息の受取額	461	11
利息の支払額	△363,960	△149,708
法人税等の支払額	△1,015	△854
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,887,912	2,536,243
2. 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△1,143,962	△2,398,504
信託有形固定資産の取得による支出	△68,040,151	△10,774,905
差入敷金保証金の支出	△716	△7,488
預り敷金保証金の支出	△4,600	△11,503
預り敷金保証金の収入	57,351	143,150
信託預り敷金保証金の支出	△251,697	△208,757
信託預り敷金保証金の収入	2,795,490	629,077
使途制限付信託預金の預入による支出	△750,424	△82,013
使途制限付信託預金の払出による収入	225,669	181,003
投資活動によるキャッシュ・フロー	△67,113,039	△12,529,940
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	13,000,000	1,500,000
短期借入金の返済による支出	△11,000,000	－
長期借入金の借入による収入	18,000,000	11,500,000
投資口の発行による収入	44,444,649	－
分配金の支払額	△1,098,660	△239,969
財務活動によるキャッシュ・フロー	63,345,989	12,760,030
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	1,120,861	2,766,333
5. 現金及び現金同等物の期首残高	7,057,143	4,290,810
6. 現金及び現金同等物の期末残高	8,178,004	7,057,143

※

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】（参考情報）

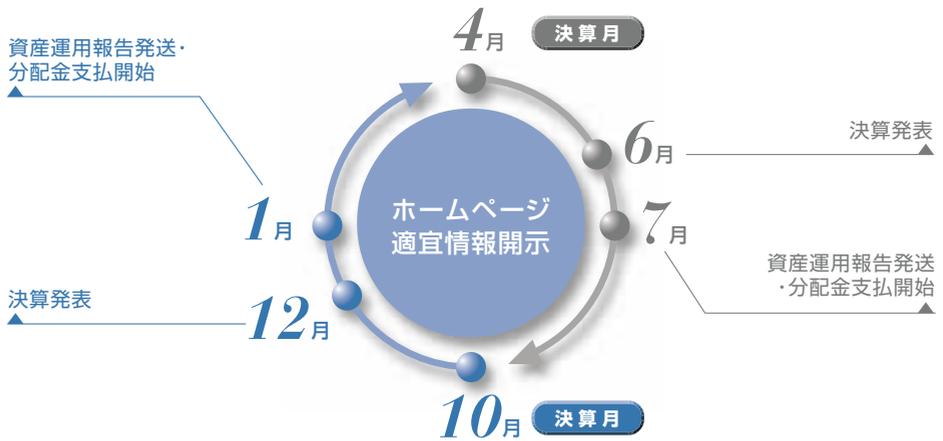
期 別 項 目	第3期 (自平成18年5月1日 至平成18年10月31日)	第2期（ご参考） (自平成17年11月1日 至平成18年4月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託預金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3カ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	同左

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】（参考情報）

第3期 (自平成18年5月1日 至平成18年10月31日)	第2期（ご参考） (自平成17年11月1日 至平成18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 (平成18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18年4月30日)
現金及び預金 4,709,666千円	現金及び預金 4,897,035千円
信託現金及び信託預金 4,779,041	信託現金及び信託預金 2,946,056
使途制限付信託預金（注）△1,310,703	使途制限付信託預金（注）△785,948
現金及び現金同等物 <u>8,178,004千円</u>	現金及び現金同等物 <u>7,057,143千円</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	規約第15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 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
投資主名簿等管理人	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
同 事 務 取 扱 所 (郵便物送付先及び 電話照会先)	東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部 電話0120(78)2031(フリーダイヤル)
同 取 次 所	中央三井信託銀行株式会社全国各支店、日本証券代行株式会社本店及び全国各支店

### ■ 住所等の変更手続きについて

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

### ■ 分配金について

「分配金」は「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。また第3期中には、英文のホームページも大幅にリニューアルしました。これにより海外の投資家の皆様にも国内の投資家の皆様とほぼ同じタイミングでの情報提供が可能となりました。

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。



### 不動産ポートフォリオ

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



### English

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



ODW

- Alibonshi 117 Building
- Super Hizaemachi Building
- Higashi-Kyushicho Yards Building
- Nor Hanchover
- Ko Y Building
- Higashi 1st Building
- JIK Mitsui Arson
- Kashi Kibara Building
- ANK Building
- Kashiyasu Yashiki Building
- Hakata Elanor Dai-2 Building
- Petera Center Building
- Bella Madre Building
- KDY Himehata Building
- KDY Hamaoka Building
- Shiba 24 Building
- Ebisu Line 4th Building
- KDY Oover Building
- KDY Hamaemachi Building
- Dai-ichi Kyushicho Building
- NTB-M Building
- KDY Shin-Yokohama Building
- KDY Yonoya Building
- KDY Mitsui Sento Dai-1 Building
- KDY Mitsui Sento Dai-2 Building
- KDY Oover Building
- KDY Kashi Building
- KDY Nagasaki Building
- KDY Higashi-Shimoda Building
- KDY Nishi-Gomaba Building



**KENEDIX**  
Construction



**KENEDIX**  
Construction

