

## 平成20年4月期（平成19年11月1日～平成20年4月30日）決算短信

平成20年6月11日

上場取引所 東証

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

不動産投信発行者名 ケネディクス不動産投資法人  
 コード番号 8972  
 代表者 執行役員 宮島大祐  
 資産運用会社 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社  
 代表者 代表取締役社長 宮島大祐  
 問合せ責任者 取締役財務企画部長 田島正彦 TEL. 03-3519-3491

有価証券報告書提出予定日 平成20年7月25日

分配金支払開始予定日 平成20年7月10日

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成20年4月期の運用、資産の状況（平成19年11月1日～平成20年4月30日）

## (1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年4月期	8,582	(19.1)	4,065	(17.1)	3,343	(19.7)
19年10月期	7,208	(24.7)	3,470	(29.2)	2,793	(30.0)

	当期純利益		1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%
20年4月期	3,342	(19.7)	16,711	2.6	1.5	39.0
19年10月期	2,792	(30.0)	14,334	2.6	1.4	38.7

## (2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
20年4月期	16,711	3,342	—	—	100.0	2.6
19年10月期	13,960	2,792	—	—	100.0	2.2

(注) 配当性向は、小数第1位未満を四捨五入して表示しています。

## (3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
20年4月期	230,520	128,314	55.7	641,570
19年10月期	213,763	127,761	59.8	638,809

(参考) 自己資本 平成20年4月期 128,314百万円 平成19年10月期 127,761百万円

## (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
20年4月期	36,143	△ 47,793	11,460	11,141
19年10月期	4,706	△ 21,935	20,954	11,331

## 2. 平成20年10月期の運用状況の予想（平成20年5月1日～平成20年10月31日）

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分 配金(利益超過 分配金は含ま ない)	1口当たり 利益超過分 配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
20年10月期	8,174 (△4.8)	3,919 (△3.6)	3,003 (△10.2)	3,002 (△10.2)	15,000	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成20年10月期) 15,000円

## 3. その他

## (1) 重要な会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無  
② ①以外の変更 無

## (2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数 (自己投資口を含む) 20年4月期 200,000口 19年10月期 200,000口  
② 期末自己投資口数 20年4月期 0口 19年10月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、29ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

## ※運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見直し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、13ページ記載の「平成20年10月期 運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

## 1. 投資法人の関係法人の概況

直近の有価証券報告書（平成20年1月25日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

直近の有価証券報告書（平成20年1月25日提出）及び臨時報告書（平成20年2月6日）における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」から重要な変更がないため開示を省略します。ただし、「投資対象」については、後記のとおり一部変更がありました。詳細は、後記45ページ「運用ガイドラインの変更」をご参照下さい。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の状況

##### A. 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日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8972）。その後、本投資法人は平成18年5月1日にグローバル・オフリングによる投資口の追加発行を実施しています。また、平成19年5月22日に2回目のグローバル・オフリングによる投資口の追加発行を実施しました。これらにより、本投資法人の当期末（平成20年4月末日）時点での発行済投資口総数は200,000口となっています。

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

##### B. 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、改善が続いていた企業収益が弱含みとなり、基調として増加していた設備投資がおおむね横ばいとなるなど、景気はこれまでの回復基調から足踏み状態に変化しました。

不動産市況については、平成20年1月1日時点の地価公示によると、平成19年1月以降の1年間の地価変動率は、全国平均で商業地が3.8%、住宅地が1.3%上昇し、昨年に続き2年連続して上昇となりました。また、東京都では、平均で商業地が15.8%、住宅地が9.1%上昇し、商業地、住宅地ともに3年連続の上昇となりました。また、三大都市圏においては、平均で上昇幅が拡大したものの、都心部を中心に上昇幅が縮小した地点が現れました。

###### (b) 運用実績

本投資法人は、第5期末（平成19年10月末日）現在で合計77物件（取得価格の総額197,090百万円）を保有し、当期（平成20年4月期）においては、平成20年2月1日に本投資法人が保有していた住宅23物件（当初取得価格の合計30,343百万円）をケネディクス株式会社の100%出資子会社へ譲渡し、同時にケネディクス株式会社の100%出資子会社からオフィスビル9物件（取得価格の合計31,980百万円）を取得しました。その他当期中に、オフィスビル5物件（取得価格の総額14,121百万円）を取得し、その結果、当期末（平成20年4月末日）現在で合計68物件（取得価格の総額212,848百万円）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86.4%、都市型商業施設7.5%、住宅5.9%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20年4月末日）時点で95.9%の水準であり、安定した運営管理を行っています。

＜第2期以降の資産規模の拡大状況＞

		第2期末 (平成18年4月末日)		第3期末 (平成18年10月末日)		第4期末 (平成19年4月末日)		第5期末 (平成19年10月末日)		当期末 (平成20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	48,269	59.2	86,224	58.7	115,979	66.2	137,979	70.0
都市型 商業施設	12,379		15.2	16,059	10.9	16,059	9.1	16,059	8.1	16,059	7.5
住宅	20,786		25.5	44,459	30.2	43,052	24.5	43,052	21.8	12,709	5.9
合計	81,434		100.0	146,742	100.0	175,090	100.0	197,090	100.0	212,848	100.0
地域	東京経済圏	71,783	88.1	123,321	84.0	150,364	85.8	162,514	82.4	174,923	82.1
	地方経済圏	9,651	11.8	23,421	15.9	24,726	14.1	34,576	17.5	37,925	17.8
	合計	81,434	100.0	146,742	100.0	175,090	100.0	197,090	100.0	212,848	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20年4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本資産運用会社に一括委託しています。なお、平成20年2月1日付で保有していた物件については、プロパティ・マネジメント業務をケネディクス・アドバイザーズ株式会社より本資産運用会社へ変更しています。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20年4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。

◆プロパティ・マネジメント体制（物件運用管理体制）の変更

① プロパティ・マネジメント会社及びマスターリース会社の変更

本投資法人が保有する物件につき、物件の運営管理を担うプロパティ・マネジメント会社と、物件のマスターリース会社を、平成20年3月1日付で下表のとおり変更しました。

物件 番号	物件名称	プロパティ・マネジメント会社		マスターリース会社	
		現	新	現	新
不動産を信託する信託の受益権（計54物件）					
A-1	KDX日本橋313ビル	ケネディクス・ アドバイザーズ 株式会社 (以下、本表において「KDA」といいます。)	本資産運用会社	KDA	本投資法人
A-2	KDX平河町ビル				
A-3	東茅場町有楽ビル				
A-4	KDX八丁堀ビル				
A-5	KDX中野坂上ビル				
A-6	原宿FFビル				
A-7	F I K南青山ビル				
A-8	神田木原ビル				
A-9	KDX新宿御苑ビル				
A-10	KDX小石川ビル				
A-11	博多駅前第2ビル				
A-12	ポルトス・センタービル				
A-13	KDX麴町ビル				
A-15	KDX浜町ビル				
A-16	東伸24ビル				

物件 番号	物件名称	プロパティ・マネジメント会社		マスターリース会社							
		現	新	現	新						
A-17	恵比寿イースト 438 ビル	KDA	本資産運用会社	KDA	本投資法人						
A-18	KDX大森ビル										
A-19	KDX浜松町ビル										
A-20	KDX茅場町ビル										
A-21	KDX新橋ビル										
A-22	KDX新横浜ビル										
A-23	KDX四谷ビル										
A-24	KDX南船場第1ビル										
A-25	KDX南船場第2ビル										
A-26	KDX木場ビル										
A-27	KDX鍛冶町ビル										
A-29	KDX東新宿ビル										
A-32	KDX芝大門ビル										
A-34	KDX本厚木ビル										
A-35	KDX八王子ビル										
A-36	KDX新潟ビル										
A-37	KDX御茶ノ水ビル										
A-39	KDX虎ノ門ビル										
A-40	虎ノ門東洋ビル										
A-41	KDX新宿 286 ビル										
A-42	烏丸ビル										
A-43	KDX博多ビル										
A-44	KDX仙台ビル										
A-46	飛栄九段北ビル										
A-47	KDX新横浜 381 ビル										
A-49	日総第 17 ビル										
A-50	池尻大橋ビルディング										
A-51	KDX浜町中ノ橋ビル										
A-54	KDX北浜ビル										
B-3	コート目白					KDA	本資産運用会社	KDA	本投資法人		
B-4	アパートメンツ元麻布										
B-5	アパートメンツ若松河田										
B-18	びなす ひばりが丘										
B-25	コート新御徒町										
B-34	グラディート川口										
C-2	KDX代々木ビル	KDA	本資産運用会社	KDA	本投資法人						
B-19	レジデンスシャルマン月島									積和不動産 株式会社	積和不動産 株式会社
C-1	フレーム神南坂									－（注1）	－（注1）
C-3	ZARA 天神西通	KDA	本資産運用会社	KDA	本投資法人						
不動産（計 10 物件）											
A-14	KDX船橋ビル					KDA	本資産運用会社	KDA	－（注2）		
A-28	KDX乃木坂ビル										
A-30	KDX西五反田ビル										
A-31	KDX門前仲町ビル										
A-33	KDX御徒町ビル										

物件 番号	物件名称	プロパティ・マネジメント会社		マスターリース会社	
		現	新	現	新
A-38	KDX西新宿ビル	KDA	本資産運用会社	KDA	－ (注2)
A-45	KDX六本木228ビル				
A-48	KDX川崎駅前本町ビル				
A-52	KDX神田三崎町ビル				
A-53	KDX博多南ビル				

(注1) 信託受託者がエンドテナントに対して直接賃貸しています。

(注2) 当期末(平成20年4月末日)現在、本投資法人がエンドテナントに対して直接賃貸しています。

## ② 変更の理由

本投資法人では、これまで、保有物件のプロパティ・マネジメント業務(運営管理業務)について、本資産運用会社のスポンサーであるケネディクス株式会社の子会社であるケネディクス・アドバイザーズ株式会社に一括委託していましたが、以下の点を勘案して本資産運用会社が自ら行う体制へ移行することとしました。

- ・多数の投資物件の運営管理を迅速かつ統一的に行い、物件やテナントに密着した活動を進める上で、本資産運用会社自らが物件管理を一貫して担う体制がより望ましいと考えられること。
- ・金融商品取引法の施行を受け、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社の社内で事業内容の見直しが発生したこと。

また、上記の変更に合わせて、これまでケネディクス・アドバイザーズ株式会社が受けていたマスターリース(パススルー型の物件一括賃貸借)については、本投資法人が自ら行う体制へ移行しました。

本資産運用会社では、これらの変更にあたり、後記「③ 組織の変更」記載の組織変更を行っています。

なお、プロパティ・マネジメント業務にかかる業務委託報酬は、従来、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社との間で締結していたプロパティ・マネジメント契約における報酬と同様の報酬水準です。

## ③ 組織の変更

本投資法人が保有する物件のプロパティ・マネジメント業務について、本資産運用会社が自ら行う体制へ移行するために、本資産運用会社の組織を平成20年3月1日付で以下の通り変更しました。

- ・本投資法人の保有物件の運営管理業務を担う専属部署として、「資産管理部」を新設し、「資産管理部」に「資産管理グループ」及び「エンジニアリンググループ」を設置。
- ・各部のグループ名に統一性を持たせる観点から、「投資運用部」の「不動産投資グループ」を「資産投資グループ」に名称変更。

かかる組織の変更により設置された資産管理部には、本投資法人が保有する物件の運営管理にこれまで携わってきたケネディクス・アドバイザーズ株式会社の専任部署(REIT運用部)のメンバーの大半が着任しており、本資産運用会社を主体とする直接的な運営管理が可能となる体制となっています。

## C. 資金調達の概要

本投資法人は、当期(平成20年4月期)において、当期取得資産の取得に際して150億円及び既存借入のリファイナンスに際して15億円、総額165億円(長期借入金150億円、短期借入金15億円(注1))の借入れを行いました。

その結果、当期末(平成20年4月末日)現在の借入金残高は777.5億円(長期借入金720億円、短期借入金57.5億円)、投資法人債残高は120億円となり、有利子負債残高は897.5億円となっています。

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のすべて(453億円)について、金利上昇リスクに対応するため金利スワップの活用等により実質金利を固定化しています。また、有利子負債全体について、長期負債比率(注2)は93.5%、長期固定化負債比率(注3)は93.5%となっています。

本投資法人は、上場直後から当期末(平成20年4月末日)現在まで全額無担保・無保証での借入れを行い、機動的な資金調達を実現しています。本投資法人の投資方針や取得資産の内容に加え、本資産運用会社の人材・マネジメント等について、各金融機関から厚い信頼を得た結果と本投資法人は考えています。

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

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

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) 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。

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20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：A3
	アウトルック：安定的
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期優先債務格付：A+
	格付の見通し：安定的

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

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

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

なお、本投資法人は、効率的かつ機動的な資金調達手段の確保を目的として、平成20年1月にシティバンク銀行株式会社との間で25億円のコミットメントライン契約を新たに締結しました。また、株式会社三菱東京UFJ銀行との間で期限の到来した25億円のコミットメントライン契約を平成20年3月に再度締結しています。

#### D. 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8,582百万円、営業利益4,065百万円、経常利益3,343百万円、当期純利益3,342百万円を計上しました。

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16,711円としました。

## ② 次期の見通し

## A. 投資環境

今後の我が国経済は、輸出が増加基調で推移し、景気は緩やかに回復していくと期待されています。一方で足元では、企業収益は弱含みとなっており、設備投資はおおむね横ばいとなっています。また、雇用情勢については、改善に足踏みが見られ、個人消費はおおむね横ばいとなっています。

不動産市況については、平成20年3月に公表された地価公示では、引き続き東京・大阪・名古屋の三大都市圏における地価上昇が確認できましたが、地価動向の先行きについては、景気・金利動向、需給バランスの動向、国内外投資家の動向の影響などに留意する必要があります。

## B. 今後の運用方針及び対処すべき課題

## (a) 既存物件の運用戦略（内部成長戦略）

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

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

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

CS調査による顧客ニーズの把握及び改善活動の実施

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

その一環として、本資産運用会社は、CS評価に関する国際的な調査機関である株式会社ジェイ・ディー・パワー アジア・パシフィックと協働し、オフィスビルの入居テナントを対象とする満足度調査（建物や設備等のハード面と、管理運営等のソフト面について、多数の評価項目及び自由回答欄からなるアンケートを各テナントの総務担当者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。

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

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

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

KDXスタンダードに基づく価値向上策の実施

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

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

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

<KDXスタンダードの例>

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

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

CS戦略に則ったリーシングマネジメント

リーシング面では、景気や不動産市場の動向を踏まえた迅速かつ柔軟なリーシングを行うと共に、CS調査結果を活用し、潜在的なテナントのためにリースアップ工事を実施することによって、テナントの目線に立ったリーシング活動を行います。

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

管理内容及び費用の見直し

本投資法人は、多数の物件を所有する規模のメリットと、ケネディクス・グループ（ケネディクス株式会社、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社及びその他ケネディクス株式会社の関連会社等を併せて以下「ケネディクス・グループ」といいます。）の交渉力を活かし、運営コストの削減にも注力しています。これまでも、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、電気料金の削減や税務コンサルティング会社との提携による固定資産税の評価額の見直し（減額）も一部実現しています。本投資法人は、物件の運営管理水準を一定レベルで保ちつつ、継続して運営コストの見直しを行っていきます。

本投資法人は、物件のプロパティ・マネジメント業務を原則として本資産運用会社に一括委託する方針としており、当期末(平成 20 年 4 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（外部成長戦略）

本投資法人では、引き続き東京経済圏の中規模オフィスビルに軸足を置いた投資方針を維持し、ポートフォリオにおけるオフィスビル比率を更に引き上げます。また、都市型商業施設については、オフィスビル投資の代替として東京経済圏の繁华性の高い地域の商業施設に限定して投資を行います。なお、住宅については、新規投資を行いません。

また、現在保有する住宅については、市場環境、資産規模等を勘案しながら売却を図ります。更に、ポートフォリオにおける東京経済圏の比率を引上げ、物件規模の拡大化を図るために資産の入替え等も必要に応じて実施していきます。

これらの投資方針を実現するために、本投資法人は、本資産運用会社独自のネットワークに加え、ケネディクス・グループのサポートラインの両面からなる「マルチパイプライン」を活用した物件取得活動を今後も推進していきます。

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

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

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

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

スポンサー会社の実績・強みの活用

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

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

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

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

本資産運用会社の独自のネットワークの強化

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

多様な物件取得戦略の活用

本投資法人は、第6期末（平成20年4月末日）時点で68物件、取得価格の総額約2,128億円、稼働率95.9%という安定稼働かつ分散された強固な資産（ポートフォリオ）基盤を構築しています。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を策定して物件取得を進めます。

これまでも本投資法人では、低稼働物件の取得後に適切なリニューアル工事を実施した上でリーシング活動を行い、短期間でリースアップ及び資産価値の向上を実現した事例（KDX西五反田ビル、KDX虎ノ門ビル）や、優良物件を早期確保するために建物が未竣工段階での物件取得を行った事例（(仮称)栄4丁目事務所ビル）など、多様な物件取得戦略に基づき資産規模の拡大を実現しています。

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

## (c) 財務戦略（デットによる資金調達）

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

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

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

## (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。

## (3) 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、当期末（平成20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。

## 物件の取得

平成20年5月15日開催の本資産運用会社取締役会において、以下の資産を平成20年6月30日付で取得することを決議しています。

物件の名称	KDX晴海ビル（オフィスビル）
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権
所在地（住居表示）	東京都中央区晴海三丁目12番1号
取得価格	10,250,000,000円 (但し、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除きます。)
売買契約締結日	平成20年5月15日
売主	有限会社ケイダブリュー・プロパティ・イレブン
用途	事務所、店舗
延床面積	12,694.32 m <sup>2</sup>
建築時期	平成20年2月22日

## (参考情報)

## ① 物件の取得

平成20年5月1日付で、以下の資産を取得しました。

物件の名称	KDX岩本町ビル（オフィスビル）
特定資産の種類	不動産
所在地（住居表示）	東京都千代田区岩本町三丁目11番9号
取得価格	1,864,802,000円 (但し、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除きます。)
売買契約締結日	平成20年5月1日
売主	有限会社北の丸インベストメント
用途	事務所、共同住宅
延床面積	1,618.65 m <sup>2</sup>
建築時期	平成20年3月18日

## ② 資金の借入れ

平成20年5月1日付で、以下の通り資金の借入れを行いました。

## シリーズ25-L

借入先 : シティバンク銀行株式会社  
 借入金額 : 10億円  
 金利等 : 変動金利借入 1.18833% (注)  
 元本弁済期日 : 平成20年11月1日  
 担保の有無 : 無担保・無保証

(注) 平成20年5月1日から平成20年8月1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 + 0.35%の計算式に従い算出します。

## シリーズ25-A

借入先 : 中央三井信託銀行株式会社  
 借入金額 : 10億円  
 金利等 : 固定金利借入 1.90542%  
 元本弁済期日 : 平成23年11月1日  
 担保の有無 : 無担保・無保証

## (4) 運用状況の見通し

平成20年10月期（第7期：平成20年5月1日～平成20年10月31日）の運用状況につきましては、以下の通り予想しています。運用状況の予想の前提条件につきましては、「平成20年10月期 運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

営業収益	8,174 百万円
経常利益	3,003 百万円
当期純利益	3,002 百万円
1口当たり分配金	15,000 円
1口当たり利益超過分配金	0 円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、実際の当期純利益、分配金は状況の変化により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

## 平成20年10月期 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業期間：平成20年5月1日～平成20年10月31日（184日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在保有している69物件（以下「取得済資産」といいます。）に、平成20年5月15日付で公表した平成20年6月30日取得予定のKDX 晴海ビルを加えた70物件について、第7期営業期間末までに異動（当該資産の譲渡、新規物件の取得等）がないことを前提としています。</li> <li>実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収益については、過去の実績値を基準として、物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>減価償却費以外の賃貸事業費用に関しては、過去の実績値を基準として、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い取得時ご精算いたしますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入します。</li> <li>修繕費に関しては、物件ごとに、本資産運用会社の修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。但し、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>減価償却費に関しては、1,449百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>新投資口の追加発行及び投資口の売出しにかかる費用は、定額法により3年間で償却しています。</li> <li>支払利息及び投資法人債利息は、822百万円を想定しています。</li> </ul>
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> <li>KDX 晴海ビル取得にあたり100億円の借入を行うことを前提としています。ただし、手元資金の活用により、必要となる借入金額は、減少する可能性があります。</li> <li>平成20年6月11日現在の借入金残高は797.5億円です。上記KDX 晴海ビル取得のための借入金100億円を加え、その後借入金残高に変動がないことを前提としています。</li> <li>投資法人債は、平成20年6月11日現在の残高120億円に変動がないことを前提としています。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成20年6月11日現在の200,000口を前提としており、第7期営業期間末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することを前提としています。</li> <li>1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

## 3. 財務諸表など

## (1) 経理の状況

## ①貸借対照表

期 別 科 目	前 期 (平成19年10月31日現在)		当 期 (平成20年4月30日現在)		増 減	
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比	金 額	前 期 比
(資産の部)	千円	%	千円	%	千円	%
I. 流動資産	12,570,970	5.9	13,397,027	5.8	826,056	6.6
現金及び預金	6,561,025		6,379,367		△181,657	
信託現金及び信託預金	5,762,315		6,813,393		1,051,078	
営業未収入金	141,910		159,003		17,093	
前払費用	44,987		34,209		△10,777	
未収消費税等	47,551		-		△47,551	
その他流動資産	13,181		11,053		△2,127	
II. 固定資産	200,932,798	94.0	216,915,367	94.1	15,982,569	8.0
1. 有形固定資産 ※1	200,564,337	93.8	216,483,952	93.9	15,919,615	7.9
建物	4,815,619		9,480,794		4,665,175	
構築物	49,270		7,046		△42,223	
機械及び装置	24,413		20,754		△3,659	
工具器具及び備品	7,639		12,215		4,576	
土地	7,918,083		25,928,590		18,010,506	
信託建物	62,666,733		55,388,083		△7,278,650	
信託構築物	241,537		109,995		△131,542	
信託機械及び装置	668,470		568,618		△99,852	
信託工具器具及び備品	543,466		225,247		△318,218	
信託土地	123,629,101		124,742,605		1,113,504	
2. 無形固定資産	285,350	0.1	285,350	0.1	-	-
借地権	285,350		285,350		-	
3. 投資その他の資産	83,110	0.1	146,065	0.1	62,954	75.7
差入敷金保証金	12,411		23,326		10,915	
長期前払費用	68,165		121,520		53,355	
繰延税金資産	2,534		1,217		△1,316	
III. 繰延資産	260,220	0.1	207,848	0.1	△52,372	△20.1
創業費	25,448		20,358		△5,089	
投資法人債発行費	62,997		57,183		△5,813	
投資口交付費	171,774		130,305		△41,468	
資産合計	213,763,989	100.0	230,520,243	100.0	16,756,253	7.8

期 別 科 目	前 期 (平成19年10月31日現在)		当 期 (平成20年4月30日現在)		増 減	
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比	金 額	前 期 比
(負債の部)	千円	%	千円	%	千円	%
I. 流動負債	21,245,911	9.9	34,026,147	14.8	12,780,235	60.2
営業未払金	358,328		441,418		83,089	
短期借入金 ※3	6,500,000		5,750,000		△750,000	
一年以内返済予定長期借入金	13,000,000		26,000,000		13,000,000	
未払金	168,666		351,588		182,922	
未払費用	74,940		89,201		14,260	
未払法人税等	658		769		110	
未払消費税等	-		215,992		215,992	
前受金	1,141,332		1,172,674		31,342	
預り金	1,985		4,503		2,518	
II. 固定負債	64,756,142	30.3	68,179,934	29.6	3,423,791	5.3
投資法人債	12,000,000		12,000,000		-	
長期借入金	44,000,000		46,000,000		2,000,000	
預り敷金保証金	647,396		1,271,027		623,631	
信託預り敷金保証金	8,102,312		8,905,814		803,502	
デリバティブ債務	6,434		3,091		△3,342	
負債合計	86,002,054	40.2	102,206,081	44.3	16,204,026	18.8
(純資産の部) ※2						
I. 投資主資本	127,765,834	59.8	128,316,035	55.7	550,201	0.4
1. 出資総額	124,973,750	58.5	124,973,750	54.2	-	-
2. 剰余金	2,792,084	1.3	3,342,285	1.4	550,201	19.7
当期末処分利益	2,792,084		3,342,285		550,201	
II. 評価・換算差額等	△3,899	△0.0	△1,873	△0.0	2,025	-
繰延ヘッジ損益	△3,899		△1,873		2,025	-
純資産合計	127,761,934	59.8	128,314,161	55.7	552,226	0.4
負債・純資産合計	213,763,989	100.0	230,520,243	100.0	16,756,253	7.8

## ②損益計算書

期別	前期		当期		増減	
	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			
科目	金額	百分比	金額	百分比	金額	前期比
	千円	%	千円	%	千円	%
1. 営業収益	7,208,246	100.0	8,582,695	100.0	1,374,449	19.1
貸貸事業収入 ※1	6,334,707		6,770,710		436,002	
その他貸貸事業収入 ※1	873,538		859,754		△13,783	
不動産等売却益 ※2	-		952,230		952,230	
2. 営業費用	3,737,320	51.8	4,517,040	52.6	779,720	20.9
貸貸事業費用 ※1	3,205,728		3,447,634		241,906	
不動産等売却損 ※3	-		439,333		439,333	
資産運用報酬	369,009		424,141		55,132	
役員報酬	5,400		5,400		-	
資産保管委託報酬	20,456		22,463		2,007	
一般事務委託報酬	52,108		52,684		575	
会計監査人報酬	7,800		9,300		1,500	
その他営業費用	76,818		116,083		39,264	
営業利益	3,470,925	48.2	4,065,654	47.4	594,729	17.1
3. 営業外収益	11,934	0.2	8,712	0.1	△3,221	△27.0
受取利息	7,794		8,261		467	
その他営業外収益	4,140		451		△3,689	
4. 営業外費用	689,794	9.6	730,610	8.5	40,815	5.9
支払利息	481,855		504,589		22,733	
投資法人債利息	113,304		113,537		232	
融資関連費用	24,338		28,471		4,132	
投資法人債発行費償却	5,877		5,813		△63	
投資口交付費償却	41,468		41,468		-	
創業費償却	5,089		5,089		-	
その他営業外費用	17,859		31,640		13,780	
経常利益	2,793,065	38.7	3,343,757	39.0	550,692	19.7
税引前当期純利益	2,793,065	38.7	3,343,757	39.0	550,692	19.7
法人税、住民税及び事業税	1,029	0.0	1,773	0.0	743	72.2
法人税等調整額	△5		△217		△211	
当期純利益	2,792,040	38.7	3,342,201	38.9	550,160	19.7
前期繰越利益	43		84		40	
当期末処分利益	2,792,084		3,342,285		550,201	

## ③. 投資主資本等変動計算書

前期（自平成19年5月1日至平成19年10月31日）

（単位：千円）

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

当期（自平成19年11月1日至平成20年4月30日）

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額※	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等 等合計	
		当期未処分利益				
前期末残高	124,973,750	2,792,084	127,765,834	△3,899	△3,899	127,761,934
当期変動額						
剰余金の分配	-	△2,792,000	△2,792,000	-	-	△2,792,000
当期純利益	-	3,342,201	3,342,201	-	-	3,342,201
金利スワップ	-	-	-	2,025	2,025	2,025
当期変動額合計	-	550,201	550,201	2,025	2,025	552,226
当期末残高	124,973,750	3,342,285	128,316,035	△1,873	△1,873	128,314,161

## ④金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

期 別 項 目	前 期	当 期
	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
I 当期末処分利益	2,792,084,129	3,342,285,404
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,792,000,000 (13,960)	3,342,200,000 (16,711)
III 次期繰越利益	84,129	85,404
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数200,000口の整数倍数の最大値となる2,792,000,000円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数200,000口の整数倍数の最大値となる3,342,200,000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>

## ⑤キャッシュ・フロー計算書

科目	前期	当期	増減 金額（千円）
	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	
	金額（千円）	金額（千円）	
1. 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	2,793,065	3,343,757	550,692
減価償却費	1,392,013	1,430,125	38,112
長期前払費用償却額	20,838	27,400	6,561
受取利息	△7,794	△8,261	△467
支払利息	595,160	618,126	22,965
創業費償却	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	5,813	△63
営業未収入金の増加・減少額	△66,785	△17,093	49,692
未収消費税等の増加・減少額	254,488	47,551	△206,937
前払費用の増加・減少額	△16,889	8,642	25,532
営業未払金の増加・減少額	73,915	83,089	9,174
未払金の増加・減少額	29,583	180,830	151,246
未払消費税等の増加・減少額	-	215,992	215,992
前受金の増加・減少額	224,960	31,342	△193,618
預り金の増加・減少額	△24,758	2,518	27,276
固定資産除去損	-	45,288	45,288
信託有形固定資産の売却による減少額	-	30,755,697	30,755,697
長期前払費用の支払額	△3,935	△78,620	△74,684
その他	△10,435	1,341	11,776
小計	5,305,863	36,740,101	31,434,237
利息の受取額	7,794	8,261	467
利息の支払額	△606,961	△603,866	3,095
法人税等の支払額	△543	△658	△115
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,706,152	36,143,837	31,437,685
2. 投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出	△97,782	△22,817,847	△22,720,065
信託有形固定資産の取得による支出	△23,341,740	△25,332,879	△1,991,138
無形固定資産の取得による支出	△205	-	205
差入敷金保証金の収入	-	184	184
差入敷金保証金の支出	△762	△11,100	△10,338
預り敷金保証金の支出	△16,641	△19,216	△2,574
預り敷金保証金の収入	37,538	642,847	605,309
信託預り敷金保証金の支出	△582,956	△685,950	△102,994
信託預り敷金保証金の収入	1,742,125	1,489,452	△252,672
使途制限付信託預金の預入による支出	△111,083	△1,130,321	△1,019,237
使途制限付信託預金の払出による収入	435,530	71,434	△364,095
投資活動によるキャッシュ・フロー	△21,935,977	△47,793,395	△25,857,417
3. 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入	5,250,000	1,500,000	△3,750,000
短期借入金の返済による支出	△17,250,000	△2,250,000	15,000,000
長期借入金の借入による収入	2,000,000	15,000,000	13,000,000
長期借入金の返済による支出	△3,000,000	-	3,000,000

科目	前期	当期	増減
	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	
	金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)
投資口の発行による収入	36,101,993	-	△36,101,993
分配金の支払額	△2,147,443	△2,789,908	△642,464
財務活動によるキャッシュ・フロー	20,954,549	11,460,091	△9,494,458
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	3,724,724	△189,466	△3,914,190
5. 現金及び現金同等物の期首残高	7,606,600	11,331,324	3,724,724
6. 現金及び現金同等物の期末残高 ※	11,331,324	11,141,858	△189,466

## ⑥注記表

## 【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

期別 項目	前 期 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日	当 期 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日
1. 固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 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。 建物 2～46年 構築物 2～25年 機械及び装置 3～17年 工具器具及び備品 3～15年  ② 長期前払費用 定額法を採用しております。	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。 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 3～20年  ② 長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	①創業費 5年間で均等額を償却しております。  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。  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おります。	①創業費 同左  ②投資口交付費 同左  ③投資法人債発行費 同左
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に納付した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 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81,513千円です。	固定資産税等の処理方法 同左  なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。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173,954千円です。
4. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっております。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おります。  (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利	(1) ヘッジ会計の方法 同左  (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

期別 項目	前期 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日	当期 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日
	<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として判断しております。 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おります。</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. 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
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具及び備品、信託土地 ③ 信託預り敷金保証金</p> <p>(2) 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>

## 【貸借対照表に関する注記】

前 期 (平成19年10月31日現在)	当 期 (平成20年4月30日現在)
※1. 有形固定資産の減価償却累計額 4,622,858千円	※1. 有形固定資産の減価償却累計額 4,953,430千円
※2. 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	※2. 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. 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おります。  コミットメントライン契約総額 借入実行残高 借入未実行残高	※3. 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おります。  コミットメントライン契約総額 借入実行残高 借入未実行残高
2,500,000千円 - 2,500,000	5,000,000千円 500,000 4,500,000

## 【損益計算書に関する注記】

前 期 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日	当 期 自 平成19年11月1日 至 平成20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 共益費収入 計	賃料収入 共益費収入 計
5,336,255 998,452 6,334,707	5,626,514 1,144,195 6,770,710
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
駐車場収入 水道光熱費収入 その他収入 計	駐車場収入 水道光熱費収入 その他収入 計
222,255 476,613 174,669 873,538	240,631 458,128 160,994 859,754
不動産賃貸事業収益合計	不動産賃貸事業収益合計
7,208,246	7,630,464
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 水道光熱費 公租公課 修繕費 保険料 信託報酬 その他賃貸事業費用 減価償却費	管理委託費 水道光熱費 公租公課 修繕費 保険料 信託報酬 その他賃貸事業費用 減価償却費 固定資産除却損
704,418 454,312 329,927 119,710 17,219 55,386 132,739 1,392,013	750,333 450,236 395,277 149,230 16,806 57,312 149,083 1,430,125 49,228
不動産賃貸事業費用合計	不動産賃貸事業費用合計
3,205,728	3,447,634
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)
4,002,517	4,182,830

前 期 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日	当 期 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日																														
該当事項はありません。	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">※2 不動産等売却益の内訳（売却住宅 13 物件）</td> <td style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">不動産等売却収入</td> <td style="text-align: right;">18,788,000</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">不動産等売却原価</td> <td style="text-align: right;">17,705,425</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他売却費用</td> <td style="text-align: right;">130,344</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">不動産等売却益</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">952,230</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">※3 不動産等売却損の内訳（売却住宅 10 物件）</td> <td style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">不動産等売却収入</td> <td style="text-align: right;">12,702,000</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">不動産等売却原価</td> <td style="text-align: right;">13,050,272</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他売却費用</td> <td style="text-align: right;">91,061</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">不動産等売却損</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">439,333</td> <td></td> </tr> </table>	※2 不動産等売却益の内訳（売却住宅 13 物件）		(単位：千円)	不動産等売却収入	18,788,000		不動産等売却原価	17,705,425		その他売却費用	130,344		不動産等売却益	952,230		※3 不動産等売却損の内訳（売却住宅 10 物件）		(単位：千円)	不動産等売却収入	12,702,000		不動産等売却原価	13,050,272		その他売却費用	91,061		不動産等売却損	439,333	
※2 不動産等売却益の内訳（売却住宅 13 物件）		(単位：千円)																													
不動産等売却収入	18,788,000																														
不動産等売却原価	17,705,425																														
その他売却費用	130,344																														
不動産等売却益	952,230																														
※3 不動産等売却損の内訳（売却住宅 10 物件）		(単位：千円)																													
不動産等売却収入	12,702,000																														
不動産等売却原価	13,050,272																														
その他売却費用	91,061																														
不動産等売却損	439,333																														

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

期 別 項 目	前 期 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日	当 期 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日
	※ 発行可能投資口の総数及び発行済投資口数	発行可能投資口の総数 2,000,000 口 発行済投資口数 200,000 口

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】

前 期 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日	当 期 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日																
<p>※ 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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円) (平成19年10月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">6,561,025</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">5,762,315</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">使途制限付信託預金(注)</td> <td style="text-align: right;">△992,015</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">11,331,324</td> </tr> </table> <p>(注)テナントから預かっている敷金保証金の返還の為に留保されている信託預金です。</p>	現金及び預金	6,561,025	信託現金及び信託預金	5,762,315	使途制限付信託預金(注)	△992,015	現金及び現金同等物	11,331,324	<p>※ 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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円) (平成20年4月30日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">6,379,367</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">6,813,393</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">使途制限付信託預金(注)</td> <td style="text-align: right;">△2,050,902</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">11,141,858</td> </tr> </table> <p>(注)テナントから預かっている敷金保証金の返還の為に留保されている信託預金です。</p>	現金及び預金	6,379,367	信託現金及び信託預金	6,813,393	使途制限付信託預金(注)	△2,050,902	現金及び現金同等物	11,141,858
現金及び預金	6,561,025																
信託現金及び信託預金	5,762,315																
使途制限付信託預金(注)	△992,015																
現金及び現金同等物	11,331,324																
現金及び預金	6,379,367																
信託現金及び信託預金	6,813,393																
使途制限付信託預金(注)	△2,050,902																
現金及び現金同等物	11,141,858																

【リース取引に関する注記】

前 期 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日		当 期 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日	
オペレーティング・リース取引 (貸主側)	(単位：千円)	オペレーティング・リース取引 (貸主側)	(単位：千円)
未経過リース料		未経過リース料	
1年内	1,561,805	1年内	1,689,845
1年超	10,516,248	1年超	9,711,097
合計	12,078,054	合計	11,400,942

【有価証券に関する注記】

前 期 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日	当 期 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日
本投資法人は、有価証券取引を行っておりませんので該当事項はありません。	同左

## 【デリバティブ取引に関する注記】

前 期 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日	当 期 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日
<p>(1) 取引の内容 本投資法人のデリバティブ取引は、金利スワップ取引です。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引の利用においてヘッジ会計を適用しております。</p> <p>① ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理を採用しております。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、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。 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おります。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 本資産運用会社の管理手続きに基づき、リスク管理を行っております。</p>	<p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</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> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p>

## 【退職給付に関する注記】

前 期 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日	当 期 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

## 【税効果会計に関する注記】

前 期 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日	当 期 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日
1. 繰延税金資産の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 21 繰延ヘッジ損失 2,534 繰延税金資産合計 <u>2,555</u>	1. 繰延税金資産の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 64 貸倒損失 500 繰延ヘッジ損失 1,217 繰延税金資産小計 1,782 評価性引当額 <u>△326</u> 繰延税金資産合計 <u>1,456</u>
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別内訳 (単位：%) 法定実効税率 39.39 (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.37 その他 0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.03</u>	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別内訳 (単位：%) 法定実効税率 39.39 (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.37 その他 0.03 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.05</u>

## 【持分法損益等に関する注記】

前 期 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日	当 期 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日
本投資法人には関連会社は存在せず、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（自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日）

## 1. 親会社及び法人主要株主等

該当事項はありません。

## 2. 役員及び個人主要株主等

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者	宮島 大祐	本投資法人執行役員兼 ケネディクス・リート・ マネジメント株式会社 代表取締役	被所有 直接0.0%	ケネディクス・リート・マネ ジメント株式会社への資産 運用報酬の支払(注1)	424,009 (注2) (注4)	未払金	90,728 (注4)
同上	同上	同上	同上	ケネディクス・リート・マネ ジメント株式会社への機関 運営に関する業務委託報酬 の支払(注3)	1,500 (注4)	—	—

(注1) 宮島大祐が第三者(ケネディクス・リート・マネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注2) 資産運用報酬額には、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55,000千円が含まれております。

(注3) 宮島大祐が第三者(ケネディクス・リート・マネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人とケネディクス・リート・マネジメント株式会社との間で契約した「業務委託契約書」に定められております。

(注4) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

## 3. 子会社等

該当事項はありません。

## 4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

当期（自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日）

## 1. 親会社及び法人主要株主等

該当事項はありません。

## 2. 役員及び個人主要株主等

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者	宮島 大祐	本投資法人執行役員兼 ケネディクス・リート・ マネジメント株式会社 代表取締役	被所有 直接0.0%	ケネディクス・リート・マネ ジメント株式会社への資産 運用報酬の支払(注1)	732,146 (注2) (注4)	未払金	128,549 (注4)
同上	同上	同上	同上	ケネディクス・リート・マネ ジメント株式会社への機関 運営に関する業務委託報酬 の支払(注3)	1,500 (注4)	—	—
同上	同上	同上	同上	ケネディクス・リート・マネ ジメント株式会社へのプロ パティ・マネジメント業務 に関する報酬の支払(注5)	129,756	未払金	65,116

(注1) 宮島大祐が第三者(ケネディクス・リート・マネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注2) 資産運用報酬額には、物件売却に係る譲渡報酬157,450千円及び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150,555千円が含まれております。

(注3) 宮島大祐が第三者(ケネディクス・リート・マネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人とケネディクス・リート・マネジメント株式会社との間で契約した「業務委託契約書」に定められております。

(注4) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(注5) 宮島大祐が第三者(ケネディクス・リート・マネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人とケネディクス・リート・マネジメント株式会社との間で契約した「プロパティ・マネジメント契約書」に定められております。

なお、プロパティ・マネジメント業務に関する報酬のうち、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39,675千円含まれております。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

【1口当たり情報に関する注記】

前 期 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日		当 期 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日	
1口当たり純資産額	638,809円	1口当たり純資産額	641,570円
1口当たり当期純利益	14,334円	1口当たり当期純利益	16,711円
なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。		なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。	

(注)1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前 期 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日	当 期 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日
当期純利益 (千円)	2,792,040	3,342,201
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	2,792,040	3,342,201
期中平均投資口数 (口)	194,772口	200,000口

【重要な後発事象に関する注記】

前 期 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日	当 期 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日
該当事項はありません。	<p>物件取得</p> <p>平成20年5月15日開催の本資産運用会社取締役会において、以下の資産を平成20年6月30日付で取得することを決議しています。</p> <p>なお、下記取得価格には、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等は含まれていません。</p> <p>物件の名称：KDX晴海ビル（オフィスビル）</p> <p>特定資産の種類：不動産を信託する信託の受益権</p> <p>所在地（住居表示）：東京都中央区晴海三丁目12番1号</p> <p>取得価格：10,250,000,000円</p> <p>売買契約締結日：平成20年5月15日</p> <p>売主：有限会社ケイダブリュー・プロパティ・イレブン</p> <p>用途：事務所、店舗</p> <p>延床面積：12,694.32㎡</p> <p>建築時期：平成20年2月22日</p>

**(2) 発行済投資口数の増減**

当期並びに前期以前の出資総額及び発行済投資口数の異動は以下のとおりです。

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

(注1) 本投資法人が設立に際して、1口当たり発行価格500,000円にて投資口を発行しました。

(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して公募により投資口を追加発行しました。

(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して第三者割当により投資口を追加発行しました。

(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して公募により投資口を追加発行しました。

(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して第三者割当により投資口を追加発行しました。

(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して公募により投資口を追加発行しました。

(注7) 1口当たり発行価額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して第三者割当により投資口を追加発行しました。

**4. 役員の変動**

当期中の役員の変動はありませんでした。

## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (平成19年10月31日現在)		当期 (平成20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	13,052	6.1	26,628	11.6
		地方経済圏	-	-	9,105	4.0
	オフィスビル小計		13,052	6.1	35,734	15.5
	都市型商業施設	東京経済圏	47	0.0	-	-
不動産合計			13,100	6.1	35,734	15.5
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	106,035	49.6	128,221	55.6
		地方経済圏	21,323	10.0	23,537	10.2
	オフィスビル 小計		127,358	59.6	151,758	65.8
	住宅	東京経済圏	33,898	15.9	10,939	4.7
		地方経済圏	9,997	4.7	1,921	0.8
	住宅 小計		43,896	20.5	12,860	5.6
	都市型商業施設	東京経済圏	12,815	6.0	12,746	5.5
		地方経済圏	3,678	1.7	3,668	1.6
都市型商業施設 小計		16,493	7.7	16,415	7.1	
信託不動産合計			187,749	87.8	181,034	78.5
預金・その他の資産			12,914	6.0	13,750	6.0
資産総額			213,763	100.0	230,520	100.0

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

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

	前期 (平成19年10月31日現在)		当期 (平成20年4月30日現在)	
	金額 (百万円)	総資産に対する比率 (%)	金額 (百万円)	総資産に対する比率 (%)
負債総額	86,002	40.2	102,206	44.3
純資産額	127,761	59.8	128,314	55.7
資産総額	213,763	100.0	230,520	100.0

(2) 投資不動産物件

①投資不動産物件の価格及び投資比率

単位：百万円

用途	地域	物件 番号	物件名称	取得 価格 (注1)	貸借対照 表計上額 (注2)	期末評価額					鑑 定 評 価 会 社 (注4)	比率 (%) (注5)	
						(注3)	直接還元法		DCF法				
							価格	還元 利回 り(%)	価格	割引 率 (%)			最終 還元 利回 り(%)
オフィスビル	東京経済圏	A-40	虎ノ門東洋ビル	9,850	9,920	11,200	11,300	4.3	11,000	4.0	4.5	研	4.6
		A-46	飛栄九段北ビル	7,600	7,665	8,060	8,340	4.6	7,940	4.4	4.8	大	3.5
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,400	6,475	7,170	7,270	4.6	7,070	4.4	4.8	研	3.0
		A-32	KDX芝大門ビル	6,090	6,352	6,900	7,050	5.1	6,840	4.9	5.2	士	2.8
		A-13	KDX麹町ビル	5,950	5,863	6,530	6,630	4.7	6,490	4.5	4.8	士	2.7
		A-1	KDX日本橋313ビル	5,940	6,307	7,680	7,900	4.8	7,580	4.6	5.0	大	2.7
		A-16	東伸24ビル	5,300	5,277	5,940	6,000	5.0	5,880	4.8	5.2	研	2.4
		A-2	KDX平河町ビル	5,180	5,265	5,780	5,970	4.6	5,700	4.4	4.8	大	2.4
		A-47	KDX新横浜381ビル	4,700	4,729	4,700	4,750	5.0	4,650	4.8	5.2	研	2.2
		A-17	恵比寿イースト438ビル	4,640	4,613	6,100	6,110	4.6	6,080	4.2	4.7	研	2.1
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	4,524	6,510	6,610	4.7	6,400	4.5	4.9	研	2.0
		A-39	KDX虎ノ門ビル	4,400	4,890	4,870	4,950	4.1	4,790	3.9	4.3	研	2.0
		A-30	KDX西五反田ビル	4,200	4,302	5,030	5,080	5.1	5,010	4.9	5.2	士	1.9
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	3,760	3,794	3,760	3,770	5.4	3,750	5.0	5.6	研	1.7
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,680	3,563	3,980	4,080	4.8	3,940	4.6	5.0	大	1.7
		A-18	KDX大森ビル	3,500	3,518	4,130	4,160	5.0	4,090	4.8	5.2	研	1.6
		A-19	KDX浜松町ビル	3,460	3,409	3,950	4,050	4.6	3,900	4.4	4.8	大	1.6
		A-45	KDX六本木228ビル	3,300	3,455	3,330	3,400	4.1	3,260	3.9	4.3	研	1.5
		A-29	KDX東新宿ビル	2,950	3,197	3,360	3,490	5.3	3,300	5.1	5.5	大	1.3
		A-20	KDX茅場町ビル	2,780	2,866	3,270	3,290	5.1	3,260	4.9	5.2	士	1.3
		A-56	KDX神保町ビル	2,760	2,876	2,790	2,810	4.7	2,760	4.2	4.7	研	1.2
		A-49	日総第17ビル	2,710	2,728	2,300	2,310	5.0	2,280	4.8	5.2	研	1.2
		A-21	KDX新橋ビル	2,690	2,696	3,080	3,100	4.4	3,050	4.0	4.6	研	1.2
		A-5	KDX中野坂上ビル	2,533	2,510	2,680	2,710	5.1	2,670	4.9	5.3	大	1.1
		A-22	KDX新横浜ビル	2,520	2,521	3,130	3,170	5.2	3,090	5.0	5.4	研	1.1
		A-6	原宿FFビル	2,450	2,511	3,360	3,390	5.2	3,320	5.0	5.4	研	1.1
		A-50	池尻大橋ビルディング	2,400	2,421	2,610	2,620	4.8	2,590	4.5	4.9	研	1.1
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,350	2,406	2,550	2,560	4.8	2,540	4.6	5.0	大	1.1
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル(注6)	2,310	2,329	2,380	2,410	4.6	2,340	4.4	4.8	研	1.0
		A-15	KDX浜町ビル	2,300	2,380	3,080	3,130	5.2	3,060	5.0	5.3	士	1.0
		A-41	KDX新宿286ビル	2,300	2,345	2,610	2,640	4.7	2,570	4.5	4.9	研	1.0
		A-7	F I K南青山ビル	2,270	2,295	3,420	3,480	4.4	3,350	4.2	4.6	研	1.0
A-14	KDX船橋ビル	2,252	2,454	2,550	2,600	5.6	2,530	5.4	5.8	士	1.0		
A-55	新都心丸善ビル	2,110	2,143	2,150	2,180	4.8	2,120	4.4	5.0	研	0.9		
A-33	KDX御徒町ビル	2,000	2,148	2,010	2,060	4.8	1,990	4.7	5.0	大	0.9		
A-57	KDX五番町ビル(注6)	1,951	2,036	2,020	2,040	4.6	2,000	4.3	4.7	研	0.9		
A-8	神田木原ビル	1,950	1,897	2,030	2,070	4.8	2,010	4.6	5.0	大	0.9		
A-23	KDX四谷ビル	1,950	1,978	2,440	2,470	5.2	2,410	5.0	5.4	研	0.9		

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (注1)	貸借対照表計上額 (注2)	期末評価額 (注3)	直接還元法					鑑定評価会社 (注4)	比率 (%) (注5)
							直接還元法		DCF法				
							価格	還元利回り(%)	価格	割引率(%)	最終還元利回り(%)		
住宅	地方経済圏	A-9	KDX新宿御苑ビル	1,610	1,622	2,140	2,160	4.9	2,110	4.7	5.1	研	0.7
		A-26	KDX木場ビル	1,580	1,628	1,930	1,960	5.4	1,920	5.2	5.5	士	0.7
		A-38	KDX西新宿ビル	1,500	1,565	1,540	1,560	5.0	1,530	4.8	5.1	士	0.7
		A-31	KDX門前仲町ビル	1,400	1,458	1,430	1,470	5.2	1,410	5.0	5.4	大	0.6
		A-52	KDX神田三崎町ビル	1,380	1,397	1,390	1,420	4.5	1,360	4.3	4.7	研	0.6
		A-34	KDX本厚木ビル	1,305	1,321	1,320	1,340	6.0	1,310	5.8	6.2	大	0.6
		A-35	KDX八王子ビル	1,155	1,351	1,120	1,180	5.4	1,090	5.2	5.6	大	0.5
		A-28	KDX乃木坂ビル	1,065	1,139	1,080	1,090	4.9	1,070	4.7	5.0	士	0.5
		A-10	KDX小石川ビル	704	686	921	927	5.3	914	5.1	5.5	研	0.3
	A-12	ボルタス・センタービル	5,570	5,251	5,700	5,800	5.8	5,660	5.6	6.0	大	2.6	
	A-42	烏丸ビル	5,400	5,438	5,660	5,810	5.3	5,600	5.1	5.5	大	2.5	
	A-53	KDX博多南ビル	4,900	4,944	4,920	4,950	5.5	4,880	5.3	5.7	研	2.3	
	A-58	(仮称) 栄4丁目事務所ビル (注7)	4,000	4,161	4,180	-	-	-	-	-	大	1.8	
	A-43	KDX博多ビル	2,350	2,437	2,510	2,520	5.3	2,490	5.1	5.5	研	1.1	
	A-54	KDX北浜ビル	2,220	2,235	2,220	2,230	5.3	2,210	4.9	5.5	研	1.0	
	A-44	KDX仙台ビル	2,100	2,184	2,130	2,160	5.6	2,110	5.4	5.8	大	0.9	
	A-24	KDX南船場第1ビル	1,610	1,582	1,650	1,730	5.4	1,610	4.7	5.1	士	0.7	
	A-25	KDX南船場第2ビル	1,560	1,507	1,640	1,760	5.4	1,590	4.7	5.1	士	0.7	
	A-11	博多駅前第2ビル	1,430	1,445	1,720	1,720	5.4	1,710	5.2	5.6	研	0.6	
A-36	KDX新潟ビル	1,305	1,454	1,120	1,130	6.4	1,110	6.2	6.6	研	0.6		
オフィスビル (58 物件) 小計				184,080	187,493	205,761	204,867 (注8)	-	199,294 (注8)	-	-	-	86.4
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	5,353	5,337	5,400	5,500	5.1	5,360	4.9	5.3	士	2.5
		B-3	コート目白	1,250	1,247	1,190	1,190	4.9	1,180	4.7	5.1	研	0.5
		B-4	アパートメンツ元麻布	1,210	1,219	1,300	1,310	4.7	1,290	4.5	4.9	研	0.5
		B-5	アパートメンツ若松河田	1,180	1,174	1,230	1,240	4.8	1,220	4.6	5.0	研	0.5
		B-34	グラディート川口	1,038	1,074	1,070	1,090	5.2	1,060	4.9	5.5	士	0.4
		B-25	コート新御徒町	878	883	888	903	4.9	881	4.7	5.1	大	0.4
	地方経済圏	B-18	びなす ひばりが丘	1,800	1,921	1,700	1,710	5.8	1,690	5.4	6.0	士	0.8
住宅 (7 物件) 小計				12,709	12,860	12,778	12,943	-	12,681	-	-	-	5.9
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	9,900	10,185	12,000	12,000	4.2	11,900	3.9	4.3	研	4.6
		C-2	KDX代々木ビル	2,479	2,561	2,470	2,500	4.8	2,450	4.6	4.9	士	1.1
	地方経済圏	C-3	ZARA 天神西通	3,680	3,668	3,810	3,820	4.9	3,800	4.7	5.1	大	1.7
都市型商業施設 (3 物件) 小計				16,059	16,415	18,280	18,320	-	18,150	-	-	-	7.5
全68 物件 合計				212,848	216,769	236,819	236,130 (注8)	-	230,125 (注8)	-	-	-	100.0

- (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（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) 貸借対照表計上額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 期末評価額は、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、不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定価格又は調査報告書（不動産価格調査書）の調査価格を記載しています。
- (注4) 各物件の鑑定評価会社は、財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及び日本土地建物株式会社です。それぞれ表中では、財団法人日本不動産研究所は（研）、大和不動産鑑定株式会社は（大）、日本土地建物株式会社は（土）と表示しています。
- (注5) 比率は、取得価格の合計に対する当該資産の取得価格の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。
- (注6) 平成20年6月11日現在の物件名称はそれぞれ以下の通りであり、今後上表の名称への変更手続きを進めます。  
「KDX 浜町中ノ橋ビル」は「浜町中ノ橋ビル」  
「KDX 五番町ビル」は「オリケン五番町ビル」
- (注7) (仮称) 栄4丁目事務所ビルについては、以下の通り記載しています。  
「取得価格」、「貸借対照表計上額」、「期末評価額」：土地のみの価格を記載しています。  
「直接還元法」の価格等、及び「DCF法」の価格等は、建物が未竣工であるため、「-」としています。
- (注8) 直接還元法価格及びDCF法価格のオフィスビル（58物件）小計欄及び全68物件合計欄には、(仮称) 栄4丁目事務所ビルを含まないため、オフィスビル57物件の小計及び67物件合計の数値を記載しています。

② ポートフォリオの分散

用途別分散

用途	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
オフィスビル	58	184,080	86.4
住宅	7	12,709	5.9
都市型商業施設	3	16,059	7.5
その他	-	-	
合計	68	212,848	100.0

地域別分散

地域	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
東京経済圏	55	174,923	82.1
地方経済圏	13	37,925	17.8
合計	68	212,848	100.0

規模別分散

規模	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
1,000百万円未満	2	1,582	0.7
1,000百万円以上2,500百万円未満	34	61,120	28.7
2,500百万円以上5,000百万円未満	20	71,613	33.6
5,000百万円以上7,500百万円未満	9	51,183	24.0
7,500百万円以上10,000百万円未満	3	27,350	12.8
合計	68	212,848	100.0

(注) 比率は、取得価格の合計に対する当該資産の取得価格の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

## ③ 投資不動産及び信託不動産の内容

## A. 投資不動産物件及び信託不動産の概要

用途	地域	物件 番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML 値 (%)
オフィスビル	東京経済圏	A-40	虎ノ門東洋ビル	869.01	銀行, 事務所, 店舗, 倉庫	8,346.83	RC B2F9	昭和37年8月	13.06
		A-46	飛栄九段北ビル	1,844.83	店舗, 事務室, 駐車 場, 倉庫, 事務所	11,425.31	SRC・S B1F11	昭和63年3月	3.14
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	1,515.28	事務所, 倉庫, 店舗, 駐車場, 機械室	7,720.08	SRC B1F7	昭和57年8月	2.97
		A-32	KDX芝大門ビル	1,182.40	事務所	7,824.03	SRC B1F9	昭和61年7月	7.60
		A-13	KDX麴町ビル	612.17	事務所, 店舗	5,323.81	SRC B2F9	平成6年5月	3.60
		A-1	KDX日本橋313ビル	1,047.72	事務所	8,613.09	SRC B2F9	昭和49年4月	9.50
		A-16	東伸24ビル	1,287.16	事務所, 店舗, 駐車場	8,483.17	SRC B1F8	昭和59年9月	8.75
		A-2	KDX平河町ビル	1,013.85	事務所, 店舗, 共同住宅	8,002.97	SRC B3F10	昭和63年3月	7.25
		A-47	KDX新横浜381ビル	911.24	事務所, 駐車場, 店舗	7,673.67	SRC B1F10	昭和63年3月	11.64
		A-17	恵比寿イースト438ビル	724.22	事務所, 店舗	4,394.58	SRC B1F7	平成4年1月	4.16
		A-3	東茅場町有楽ビル	773.43	事務所	5,916.48	SRC B1F9	昭和62年1月	7.01
		A-39	KDX虎ノ門ビル	288.20	遊技場, 事務所	2,277.38	SRC B1F9	昭和63年4月	8.07
		A-30	KDX西五反田ビル	684.41	事務所, 駐車場	5,192.87	SRC B1F8	平成4年11月	8.28
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	1,968.13	事務所	7,420.87	SRC B1F9	昭和60年2月	8.34
		A-4	KDX八丁堀ビル	992.20	事務所	4,800.43	SRC・RC B1F8	平成5年6月	6.42
		A-18	KDX大森ビル	1,123.93	事務所, 店舗, 駐車場	7,334.77	RC・SRC B1F9	平成2年10月	0.71
		A-19	KDX浜松町ビル	504.26	事務所, 店舗, 駐車場	3,592.38	S F9	平成11年9月	6.13
		A-45	KDX六本木228ビル	408.86	事務所, 店舗	2,235.30	SRC B1F9	平成元年4月	8.95
		A-29	KDX東新宿ビル	1,340.97	事務所, 倉庫, 駐車場	7,885.40	SRC B1F9	平成2年1月	3.63
		A-20	KDX茅場町ビル	617.17	事務所, 駐車場	3,804.86	SRC F8	昭和62年10月	7.90
A-56	KDX神保町ビル	465.92	事務所	3,292.13	SRC B1F8	平成6年5月	7.25		

用途	地域	物件 番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML 値 (%)
		A-49	日総第17ビル	629.00	事務所, 駐車場	4,016.61	SRC B1F8	平成3年7月	13.23
		A-21	KDX新橋ビル	536.11	事務所, 店舗, 駐車場	3,960.22	SRC・S B1F8	平成4年2月	6.84
		A-5	KDX中野坂上ビル	1,235.16	店舗, 事務所, 居宅, 車庫, 倉庫	6,399.42	SRC B1F11	平成4年8月	5.20
		A-22	KDX新横浜ビル	705.00	事務所, 店舗, 駐車場	6,180.51	S B1F9	平成2年9月	10.36
		A-6	原宿F Fビル	699.67	店舗, 事務所, 駐車場	3,812.44	SRC F11	昭和60年11月	5.66
		A-50	池尻大橋ビルディング	834.79	事務所	3,482.96	RC B2F9	昭和63年9月	3.02
		A-27	KDX鍛冶町ビル	526.43	事務所, 店舗	3,147.70	SRC B1F8	平成2年3月	6.05
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	462.29	事務所	3,280.41	SRC F9	昭和63年9月	6.17
		A-15	KDX浜町ビル	554.80	店舗, 事務所, 居宅, 駐車場	4,133.47	SRC B2F10	平成5年9月	6.76
		A-41	KDX新宿286ビル	421.70	事務所, 駐車場	3,432.04	SRC・RC B1F9	平成元年8月	8.71
		A-7	F I K南青山ビル	369.47	事務所, 店舗, 居宅	1,926.98	SRC B1F9	昭和63年11月	4.92
		A-14	KDX船橋ビル	1,180.41	事務所, 店舗	5,970.12	SRC B1F8	平成元年4月	2.76
		A-55	新都心丸善ビル	457.64	事務所, 店舗, 駐車場	3,439.37	SRC B1F8	平成2年7月	4.87
		A-33	KDX御徒町ビル	239.72	事務所	1,882.00	S F10	昭和63年6月	2.23
		A-57	KDX五番町ビル	335.70	事務所, 駐車場	1,893.11	S F8	平成12年8月	9.06
		A-8	神田木原ビル	410.18	事務所	2,393.94	SRC・RC・S B1F8	平成5年5月	7.77
		A-23	KDX四谷ビル	996.65	事務所, 店舗, 駐車場	3,329.68	RC B2F4	平成元年10月	9.79
		A-9	KDX新宿御苑ビル	383.63	事務所, 店舗, 居宅	2,594.88	S・SRC F9	平成4年6月	6.05
		A-26	KDX木場ビル	922.77	事務所, 駐車場	2,820.64	RC F5	平成4年10月	7.79
		A-38	KDX西新宿ビル	626.06	事務所, 駐車場	2,017.63	RC F5	平成4年10月	9.02
		A-31	KDX門前仲町ビル	580.99	事務所, 店舗	2,668.91	SRC F8	昭和61年9月	5.72
		A-52	KDX神田三崎町ビル	314.54	事務所	1,536.60	SRC B1F7	平成4年10月	9.41
		A-34	KDX本厚木ビル	724.62	事務所, 店舗	3,603.63	SRC F8	平成7年5月	11.12

用途	地域	物件番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML 値 (%)
地方経済圏		A-35	KDX八王子ビル	460.62	事務所, 駐車場, 店舗	2,821.21	SRC F9	昭和60年12月	13.00
		A-28	KDX乃木坂ビル	409.36	事務所, 店舗, 居宅	1,695.07	RC B1F5	平成3年5月	9.48
		A-10	KDX小石川ビル	404.89	店舗, 事務所	1,866.58	SRC B1F9	平成4年10月	9.32
		A-12	ポルトス・センタービル	13,936.63	倉庫, 駐車場, 店舗, 事務所	79,827.08	SRC・S B2F25	平成5年9月	3.48
		A-42	烏丸ビル	1,788.67	事務所	12,632.68	SRC B1F8	昭和57年10月	8.37
		A-53	KDX博多南ビル	1,826.25	事務所, 店舗, 駐車場	13,238.16	SRC B1F9	昭和48年6月	1.48
		A-58	(仮称) 栄4丁目事務所ビル (注6)	1,192.22	事務所, 店舗 (飲食店)	10,848.45	S一部RC F11	平成21年6月	3.39
		A-43	KDX博多ビル	1,130.86	事務所, 機械室, 立体駐車場	6,537.33	SRC F9	昭和57年7月	1.84
		A-54	KDX北浜ビル	751.92	事務所, 倉庫, 駐車場	4,652.96	S F10	平成6年7月	9.79
		A-44	KDX仙台ビル	987.78	事務所	5,918.30	SRC B1F10	昭和59年2月	1.93
		A-24	KDX南船場第1ビル	715.44	事務所, 駐車場	4,236.59	SRC・RC・S B1F9	平成5年3月	9.04
		A-25	KDX南船場第2ビル	606.45	車庫, 店舗, 事務所, 居宅	3,315.93	SRC・S B1F9	平成5年9月	10.59
		A-11	博多駅前第2ビル	866.00	事務所	4,846.01	SRC F9	昭和59年9月	1.06
A-36	KDX新島ビル	1,110.56	事務所, 店舗	6,810.29	RC B2F13	昭和58年7月	4.39		
オフィスビル (58 物件) 小計				60,510.34	-	368,730.32	-	平均21.0年	-
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	4,252.86	共同住宅, 事務所	18,115.39	SRC B1F10	平成16年1月	9.88
		B-3	コート目白	1,581.91	共同住宅	3,326.07	RC B1F3	平成9年3月	7.11
		B-4	アパートメンツ元麻布	639.41	共同住宅	1,685.14	RC F11	平成16年1月	8.84
		B-5	アパートメンツ若松河田	412.42	共同住宅	1,858.51	RC F12	平成16年2月	7.61
		B-34	グラディート川口	423.94	共同住宅, 店舗	1,705.38	RC F12	平成18年2月	6.46
		B-25	コート新御徒町	311.22	共同住宅	1,494.55	RC F11	平成17年10月	4.09
	地方経済圏	B-18	びなす ひばりが丘	8,595.00	共同住宅	14,976.25	①RC F6 ②RC F5 ③RC F6	平成元年3月	5.20
住宅 (7 物件) 小計				16,216.76	-	43,161.29	-	平均6.6年	-

用途	地域	物件番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML 値 (%)
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	1,240.51	店舗	6,302.58	S・RC・SRC B2F7	平成17年3月	8.02
		C-2	KDX代々木ビル	228.74	事務所, 店舗	1,269.06	SRC F8	平成3年8月	8.17
	地方経済圏	C-3	ZARA 天神西通	595.52	店舗	1,445.02	S F4	平成17年11月	2.12
都市型商業施設 (3物件) 小計				2,064.77	-	9,016.66	-	平均4.9年	-
全68物件 合計				78,791.87	-	420,908.27	-	平均18.9年	5.28 (注7)

- (注1) 地積は、登記簿上の記載に基づいており（借地権を除きます。）、現況とは一致しない場合があります。なお、借地権については、借地部分の土地面積も含めて記載しています。また、区分所有建物については、一棟の建物の敷地全体の面積（他の所有者の持分又は所有地を含みます。）を記載しています。
- (注2) 建物用途は、登記簿上の建物種別を記載しており、登記簿上に複数の記載がある場合は、すべて記載しています。
- (注3) 延床面積は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物は含まれていません。なお、区分所有建物については、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。
- (注4) 構造・階数は、登記簿上の記載に基づいています。なお、区分所有建物については、一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。  
構造・階数の記載に当たっては、下記の略称を用いています。  
SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、B：地下階、F：地上階  
(例) B2F9は地下2階付地上9階建
- (注5) 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20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平均築年数を記載しています。なお、平均築年数の数値には、(仮称) 栄4丁目事務所ビルは含まれていません。
- (注6) (仮称) 栄4丁目事務所ビルについては、以下のとおり記載しています。  
「建物用途」、「延床面積」、「構造・階数」：建物が未竣工・未登記であるため、建築基準法第6条の2第1項の規定による確認済証の内容に基づき記載しています。なお、当該内容については、工事の状況等に応じて将来変更される可能性があります。  
「建築時期」：工事請負契約書に記載の竣工予定日を記載しています。  
「PML 値」：平成20年4月の設計及び仕様に基づく数値を記載しています。
- (注7) 合計欄は、(仮称) 栄4丁目事務所ビルを除いた全67物件のポートフォリオPML 値を記載しています。PML 値は、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントの調査による平成20年3月時点での数値です。

## B. 運用資産の資本的支出

## (a) 資本的支出の予定について

本投資法人が保有している不動産及び不動産信託受益権に係わる信託不動産に関し、平成20年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
烏丸ビル (京都府京都市)	事務所改修工事等	自 平成20年5月 至 平成20年10月	131	-	-
KDX浜町中ノ橋ビル (東京都中央区)	空調設備工事等	同上	89	-	-
KDX神保町ビル (東京都千代田区)	全フロア改修工事等	同上	89	-	-
池尻大橋ビルディング (東京都目黒区)	空調設備工事等	同上	85	-	-
KDX御茶ノ水ビル (東京都千代田区)	トイレ改修工事等	同上	72	-	-
KDX木場ビル (東京都江東区)	空調設備工事等	同上	68	-	-
KDX仙台ビル (宮城県仙台市)	エレベーター改修工事等	同上	59	-	-
KDX茅場町ビル (東京都中央区)	空調設備工事等	同上	52	-	-
KDX新潟ビル (新潟県新潟市)	フロア改修工事	同上	51	-	-
KDX船橋ビル (千葉県船橋市)	空調設備工事等	同上	50	-	-

## (b) 期中に行った資本的支出について

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1,152百万円であり、当期費用に区分された修繕費149百万円と合わせ、合計1,302百万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東新宿ビル (東京都新宿区)	空調設備工事等	自 平成19年11月 至 平成20年4月	174
KDX芝大門ビル (東京都港区)	空調設備工事等	同上	151
KDX平河町ビル (東京都千代田区)	空調設備工事等	同上	109
KDX八王子ビル (東京都八王子市)	空調設備工事等	同上	100
KDX仙台ビル (宮城県仙台市)	トイレリニューアル工事等	同上	77
KDX博多ビル (福岡県福岡市)	トイレリニューアル工事等	同上	69

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御徒町ビル (東京都台東区)	空調設備工事等	同上	62
KDX大森ビル (東京都大田区)	外壁改修工事等	同上	53
KDX中野坂上ビル (東京都中野区)	空調設備工事等	同上	48
KDX新潟ビル (新潟県新潟市)	中央監視装置更新工事等	同上	27
KDX船橋ビル (千葉県船橋市)	トイレバリューアップ工事等	同上	24
KDX木場ビル (東京都江東区)	空調設備工事等	同上	16
KDX乃木坂ビル (東京都港区)	空調設備工事等	同上	12
その他			224
ポートフォリオ全体			1,152

(注) 資本的支出の金額は百万円未満を切り捨てて記載しております。

(c) 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

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おります。

(単位：百万円)

営業期間	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	自 平成17年11月1日 至 平成18年4月30日	自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日	自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日	自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日	自 平成20年11月1日 至 平成20年4月30日
前期末積立金残高	92 百万円	165 百万円	288 百万円	406 百万円	777 百万円
当期積立額	130 百万円	148 百万円	118 百万円	370 百万円	14 百万円
当期積立金取崩額	57 百万円	26 百万円	0 百万円	- 百万円	359 百万円
次期繰越額	165 百万円	288 百万円	406 百万円	777 百万円	432 百万円

## C. テナント等の概要

(平成20年4月30日現在)

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (注3)	賃貸戸数 (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業収入 (千円) (注7)	敷金保証金 (千円) (注8)
オフィスビル	東京経済圏	A-40	虎ノ門東洋ビル	6,339.73	6,283.07	-	-	13	99.1	308,024	525,486
		A-46	飛栄九段北ビル	6,902.72	6,902.72	-	-	16	100.0	141,043	439,602
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	5,863.96	5,863.96	-	-	6	100.0	215,370	276,560
		A-32	KDX芝大門ビル	6,030.01	6,030.01	-	-	9	100.0	210,278	276,414
		A-13	KDX麹町ビル	3,809.74	3,739.88	-	-	9	98.2	192,604	299,861
		A-1	KDX日本橋313ビル	5,901.12	5,901.12	-	-	9	100.0	260,255	345,654
		A-16	東伸24ビル	6,610.22	6,610.22	-	-	14	100.0	213,211	259,948
		A-2	KDX平河町ビル	4,447.07	4,447.07	4	4	19	100.0	190,337	246,906
		A-47	KDX新横浜381ビル	5,793.44	5,480.38	-	-	22	94.6	79,461	242,841
		A-17	恵比寿イースト438ビル	3,079.74	3,079.74	-	-	7	100.0	161,058	270,208
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,413.17	4,413.17	-	-	8	100.0	184,689	261,999
		A-39	KDX虎ノ門ビル	1,966.56	1,966.56	-	-	6	100.0	128,319	225,844
		A-30	KDX西五反田ビル	3,881.90	3,881.90	-	-	5	100.0	166,012	255,838
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	5,124.98	5,124.98	-	-	1	100.0	94,192	155,091
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,325.04	3,325.04	-	-	6	100.0	134,003	151,562
		A-18	KDX大森ビル	4,949.46	4,949.46	-	-	11	100.0	166,218	228,667
		A-19	KDX浜松町ビル	2,727.68	2,727.68	-	-	9	100.0	121,930	193,923
		A-45	KDX六本木228ビル	1,918.57	1,542.10	-	-	7	80.4	44,976	75,129
		A-29	KDX東新宿ビル	5,953.91	4,893.58	-	-	8	82.2	118,518	182,224
		A-20	KDX茅場町ビル	3,019.94	3,019.94	-	-	6	100.0	109,599	199,965
		A-56	KDX神保町ビル	2,320.69	-	-	-	-	0.0	-	-
		A-49	日総第17ビル	2,740.07	2,740.07	-	-	7	100.0	41,886	87,484
		A-21	KDX新橋ビル	1,704.65	1,704.65	-	-	4	100.0	91,563	127,798
		A-5	KDX中野坂上ビル	4,391.37	4,391.37	17	17	25	100.0	105,618	96,875
		A-22	KDX新横浜ビル	4,810.87	4,810.87	-	-	20	100.0	120,471	171,015
		A-6	原宿F Fビル	3,068.36	3,068.36	-	-	3	100.0	115,606	169,273
		A-50	池尻大橋ビルディング	2,449.11	2,236.55	-	-	7	91.3	36,654	106,377
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,562.32	2,562.32	-	-	9	100.0	86,743	120,325
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,245.69	2,245.69	-	-	8	100.0	37,688	99,763
		A-15	KDX浜町ビル	3,102.43	3,102.43	-	-	8	100.0	104,779	137,118
		A-41	KDX新宿286ビル	2,447.80	2,447.80	-	-	9	100.0	87,147	114,849
		A-7	F I K南青山ビル	1,823.64	1,823.64	-	-	5	100.0	94,583	114,502
		A-14	KDX船橋ビル	3,885.53	3,885.53	-	-	17	100.0	108,737	140,168
		A-55	新都心丸善ビル	1,949.62	1,949.62	-	-	6	100.0	24,449	97,304
A-33	KDX御徒町ビル	1,792.54	1,607.10	-	-	4	89.7	65,758	114,836		
A-57	KDX五番町ビル	1,651.72	1,651.72	-	-	7	100.0	9,222	63,166		
A-8	神田木原ビル	1,945.55	1,945.55	-	-	8	100.0	72,073	137,482		
A-23	KDX四谷ビル	2,536.53	2,536.53	-	-	3	100.0	95,734	146,920		
A-9	KDX新宿御苑ビル	2,105.18	2,105.18	-	-	1	100.0	74,193	109,676		
A-26	KDX木場ビル	2,450.12	2,156.07	-	-	6	88.0	69,104	70,045		
A-38	KDX西新宿ビル	1,605.72	1,605.72	-	-	9	100.0	54,007	68,476		
A-31	KDX門前仲町ビル	2,012.22	2,012.22	-	-	5	100.0	44,103	57,045		

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (注3)	賃貸戸数 (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業収入 (千円) (注7)	敷金保証金 (千円) (注8)		
地方経済圏		A-52	KDX神田三崎町ビル	1,339.46	1,164.27	-	-	7	86.9	18,423	39,500		
		A-34	KDX本厚木ビル	2,747.27	2,747.27	-	-	10	100.0	62,392	89,614		
		A-35	KDX八王子ビル	2,179.88	1,866.07	-	-	6	85.6	50,104	43,392		
		A-28	KDX乃木坂ビル	1,236.39	1,236.39	1	1	4	100.0	40,112	50,550		
		A-10	KDX小石川ビル	1,594.18	1,594.18	-	-	4	100.0	37,275	46,949		
		A-12	ボルタス・センタービル	11,569.19	11,569.19	-	-	30	100.0	312,767	425,844		
		A-42	烏丸ビル	7,778.43	7,671.58	-	-	29	98.6	229,981	249,501		
		A-53	KDX博多南ビル	10,187.70	9,723.97	-	-	43	95.4	109,403	251,224		
		A-58	(仮称) 栄4丁目事務所ビル	-	-	-	-	-	-	1,666	-		
		A-43	KDX博多ビル	4,934.23	4,934.23	-	-	33	100.0	112,981	131,660		
		A-54	KDX北浜ビル	3,993.00	3,516.40	-	-	9	88.1	41,897	77,812		
		A-44	KDX仙台ビル	3,955.02	3,704.99	-	-	26	93.7	99,674	215,877		
		A-24	KDX南船場第1ビル	3,108.17	2,710.92	-	-	9	87.2	63,134	77,692		
		A-25	KDX南船場第2ビル	2,699.27	2,539.17	-	-	23	94.1	60,083	44,718		
		A-11	博多駅前第2ビル	3,685.87	3,661.77	-	-	39	99.3	83,311	83,330		
		A-36	KDX新潟ビル	4,085.26	2,491.12	-	-	22	61.0	73,609	56,277		
		オフィスビル (58 物件) 小計				212,754.01	203,903.09	22	22	656	95.8	6,177,056	9,348,187
		住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	7,711.14	7,711.14	140	140	1 (注9)	100.0	169,648	50,580
				B-3	コート目白	2,046.79	1,947.50	20	19	19	95.1	43,759	16,667
B-4	アパートメンツ元麻布			1,350.74	1,222.37	22	20	19	90.5	38,347	12,447		
B-5	アパートメンツ若松河田			1,607.43	1,479.49	33	30	30	92.0	38,937	11,702		
B-34	グラディート川口			1,619.34	1,619.34	66	66	2 (注10)	100.0	32,881	10,028		
B-25	コート新御徒町			1,377.87	1,314.18	41	39	39	95.4	31,269	9,004		
地方経済圏	B-18		ひなす ひばりが丘	12,829.64	11,935.81	159	148	99	93.0	94,118	26,435		
住宅 (7 物件) 小計				28,542.95	27,229.83	481	462	209	95.4	448,962	136,863		
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	4,655.71	4,558.23	-	-	14	97.9	293,770	350,972		
		C-2	KDX代々木ビル	1,175.38	1,175.38	-	-	10	100.0	76,414	124,819		
	地方経済圏	C-3	ZARA 天神西通	1,497.47	1,497.47	-	-	1	100.0	108,000	216,000		
都市型商業施設 (3 物件) 小計				7,328.56	7,231.08	-	-	25	98.7	478,184	691,791		
全68 物件 合計				248,625.52	238,364.00	503	484	890 (注11)	95.9	7,104,202	10,176,842		
最近5年の稼働率推移													
平成17年10月31日				96.6%									
平成18年4月30日				94.9%									
平成18年10月31日				95.3%									
平成19年4月30日				95.9%									
平成19年10月31日				96.7%									
平成20年4月30日				95.9%									

- (注1) 賃貸可能面積は、建物の賃貸が可能な床面積（各物件に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な床面積の合計）であり、土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書又は各物件の竣工図面に表示されているものを記載しています。
- (注2) 賃貸面積は、エンドテナントとの賃貸借契約又は転貸借契約に表示された面積を記載しています。
- (注3) 賃貸可能戸数は、建物の賃貸が可能な居宅の戸数を記載しています。
- (注4) 賃貸戸数は、賃貸可能戸数のうちエンドテナントとの賃貸借契約又は転貸借契約が締結されている居宅の戸数を記載しています。
- (注5) テナント総数は、物件毎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9)、グラディート川口については、(注10)をご参照下さい。
- (注6) 稼働率は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第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、各小計、合計欄に該当する物件の賃貸面積小計（合計）を賃貸可能面積小計（合計）で除して得られた数値を記載しています。
- (注7) 総賃貸事業収入は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に当該物件から生じた全ての収入をいい千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注8) 敷金・保証金は、賃貸借契約に規定する敷金（敷引がある場合には敷引後の金額）及び保証金の残高の合計額の千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注9) 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 月末日まで）の定期建物賃貸借契約（契約期間：平成 41 年 1 月末日まで）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10) 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 月末日まで）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11) 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。

(参考情報)

売却した住宅 23 物件の第 6 期総賃貸事業収入

(単位：千円)

B-1	ストーリーア白金	57,325	B-2	トレディカーサ南青山	37,148	B-6	コート日本橋箱崎	18,460
B-7	サイド田園調布	19,059	B-8	エスコート横浜関内Ⅱ	18,015	B-9	コート元浅草	14,983
B-11	ブルーム表参道	12,951	B-13	ヒューマンハイム御徒町	15,048	B-16	アプレスト原	17,013
B-17	アプレスト平針	9,912	B-20	レガール御茶ノ水Ⅰ・Ⅱ	54,053	B-21	レガール芝公園	33,404
B-22	茅ヶ崎ソシエテ番館	21,312	B-23	コート西新宿	18,690	B-24	レガール駒沢公園	13,919
B-26	ブリモ・レガール神楽坂	11,736	B-27	ブリモ・レガール用賀	11,374	B-28	コート下馬	11,488
B-29	芦屋ロイヤルホームズ	42,961	B-30	レガール茨木Ⅰ・Ⅱ	37,813	B-31	コレクション東桜	18,569
B-32	ルネッサンス 21 平尾浄水町	15,138	B-33	モンロー西公園ベイコート	15,883		合計	526,262

D. 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人が保有する不動産の各物件につき、第 6 期における総賃貸事業収入の 10%以上を占める物件はありません。

## E. 主要テナントに関する情報

(a) 賃貸面積がポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるテナント：

該当ありません。

(b) 参考：上位エンドテナント

(平成20年4月30日現在)

	エンドテナントの名称	物件名称	賃貸面積	面積比率 (注1)
1	積和不動産株式会社	レジデンスシャルマン月島	7,711.14 m <sup>2</sup>	3.2%
2	非開示(注2)	KDX川崎駅前本町ビル	5,124.98 m <sup>2</sup>	2.2%
3	株式会社ファイブフォックス	原宿FFビル	2,855.05 m <sup>2</sup>	1.2%
4	株式会社三菱東京UFJ銀行	原宿FFビル、KDX代々木ビル、虎ノ門東洋ビル	2,768.80 m <sup>2</sup>	1.2%
5	北海道電力株式会社	ひなす ひばりが丘	2,758.11 m <sup>2</sup>	1.2%
小計			21,218.08 m <sup>2</sup>	8.9%
ポートフォリオ全体			238,364.00 m <sup>2</sup>	100.0%

(注1) 面積比率は、ポートフォリオ全体の賃貸面積の合計に占める各上位エンドテナントの賃貸面積の割合をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) テナントから開示の了承を得られていないため、記載を省略しています。

運用ガイドラインの変更（「2. 運用方針及び運用状況」「(1) 運用方針」の参照資料）

◆ 変更の理由

本資産運用会社は、優良な物件を有利な条件で取得する手法として、開発段階の案件においても諸リスクを低減した上で本投資法人の投資対象とすることを明確にするため、平成20年3月27日付で、社内規程である運用ガイドラインを変更しました。

◆ 運用ガイドラインの主な変更箇所

運用ガイドラインの主な変更箇所は、以下の通りです。（なお、変更があった箇所は下線で示しています。）

変更前	変更後
<p>第24条（開発案件）</p> <p>1. 原則として、安定的な賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている若しくは生じる見込みがある物件を投資対象とする。</p> <p>2. 前項に係わらず、<u>第三者が開発中又は建築中である物件について、賃貸マーケットの状況又は賃貸予約契約等により竣工後のテナントの確保が十分可能であり、建物完工と引渡しのリスクが極小化されている場合には、当該建物竣工前においても投資対象とすることができる。</u></p> <p>3. <u>本投資法人自らが土地を取得し、開発又は建物の建築を行う開発案件へは投資しない。</u></p>	<p>第24条（開発案件）</p> <p>1. 原則として、安定的な賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている若しくは生じる見込みがある物件を投資対象とする。</p> <p>2. 前項に係わらず、<u>建築前又は建築中である土地建物について、建物の許認可リスクや完工リスクが低減され、賃貸マーケットの状況や賃貸借予約契約の存在等により竣工後のテナントの確保が十分可能であり、ポートフォリオ全体に過大な影響を与えない場合には、当該建物の竣工前においても投資対象とすることができる。この場合、本投資法人が建物の建築に係る請負契約の注文者になることもできる。</u></p> <p>3. <u>本投資法人が、宅地の造成又は建物の建築に係る工事を自ら実行することとなる取引は行わない。</u></p>

【参考情報】 個別物件の収益状況 第6期 (平成19年11月1日～平成20年4月30日) : 182日間 ※平成20年4月30日現在

用途		オフィスビル													
地域区分		東京経済圏													
物件名		虎ノ門東洋ビル	飛栄九段北ビル	KDX 御茶ノ水ビル	KDX 芝大門ビル	KDX 麹町ビル	KDX日本橋 313ビル	東伸24ビル	KDX 平河町ビル	KDX 新横浜 381ビル	恵比寿イースト 438ビル	東茅場町 有楽ビル	KDX 虎ノ門ビル	KDX 西五反田ビル	KDX 川崎駅前 本町ビル
取得年月日		平成19年6月1日	平成20年2月1日	平成19年4月2日	平成19年3月1日	平成17年11月1日	平成17年8月1日	平成18年5月1日	平成17年8月1日	平成20年2月1日	平成18年5月1日	平成17年8月1日	平成19年4月17日	平成18年12月1日	平成20年2月1日
価格情報	取得価格 (百万円)	9,850	7,600	6,400	6,090	5,950	5,940	5,300	5,180	4,700	4,640	4,450	4,400	4,200	3,760
	構成比率	4.6%	3.5%	3.0%	2.8%	2.7%	2.7%	2.4%	2.4%	2.2%	2.1%	2.0%	2.0%	1.9%	1.7%
	貸借対照表計上額 (百万円)	9,920	7,665	6,475	6,352	5,863	6,307	5,277	5,265	4,729	4,613	4,524	4,890	4,302	3,794
	期末評価額 (百万円)	11,200	8,060	7,170	6,900	6,530	7,680	5,940	5,780	4,700	6,100	6,510	4,870	5,030	3,760
	構成比率	4.7%	3.4%	3.0%	2.9%	2.8%	3.2%	2.5%	2.4%	2.0%	2.6%	2.7%	2.1%	2.1%	1.6%
貸借借情報	エンドテナント総数	13	16	6	9	9	9	14	19	22	7	8	6	5	1
	賃貸可能面積 (㎡)	6,339.73	6,902.72	5,863.96	6,030.01	3,809.74	5,901.12	6,610.22	4,447.07	5,793.44	3,079.74	4,413.17	1,966.56	3,881.90	5,124.98
	賃貸面積 (㎡)	6,283.07	6,902.72	5,863.96	6,030.01	3,739.88	5,901.12	6,610.22	4,447.07	5,480.38	3,079.74	4,413.17	1,966.56	3,881.90	5,124.98
	稼働率														
	平成20年4月末	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成19年10月末	97.5%	-	100.0%	100.0%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%	100.0%	-
平成19年4月末	-	-	100.0%	93.0%	97.1%	98.9%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	89.1%	0.0%	73.7%	
平成18年10月末	-	-	-	-	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%	-	-	
平成18年4月末	-	-	-	-	80.5%	100.0%	-	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%	-	-	
損益情報 (第6期)	運用日数	182日	90日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	90日	182日	182日	182日	182日	90日
	①総貸貸事業収入合計 (千円)	308,024	141,043	215,370	210,278	192,604	260,255	213,211	190,337	79,461	161,058	184,689	128,319	166,012	94,192
	貸貸収入	292,273	129,123	202,444	192,997	171,507	244,408	186,196	167,113	65,059	143,052	168,575	121,627	143,608	67,033
	その他収入	15,750	11,919	12,926	17,280	21,097	15,846	27,015	23,223	14,402	18,006	16,113	6,692	22,404	27,159
	②貸貸事業費用合計 (千円)	49,608	30,595	37,116	41,103	49,362	60,552	62,755	54,508	13,472	37,400	35,584	17,424	33,859	28,981
	管理委託費	21,588	15,964	13,594	20,709	12,526	19,838	21,711	17,476	6,324	12,606	15,008	7,445	13,451	14,038
	公租公課	-	-	-	-	15,867	17,226	17,782	14,727	-	10,144	9,161	-	8,854	-
	水道光熱費	15,646	8,598	12,483	14,408	10,546	14,526	14,642	11,584	5,724	9,416	8,621	3,603	8,367	14,534
	修繕費	1,175	2,341	2,027	809	908	554	3,133	4,949	765	2,407	488	270	75	-
	保険料	428	278	342	337	276	393	413	356	180	214	269	103	247	150
信託報酬・その他	10,769	3,412	8,668	4,837	9,236	8,011	5,070	5,413	477	2,610	2,034	6,001	2,862	257	
③NOI (=①-②) (千円)	258,416	110,447	178,254	169,174	143,241	199,703	150,456	135,828	65,988	123,658	149,105	110,895	132,153	65,211	
④減価償却費 (千円)	11,284	7,160	16,748	24,386	39,539	35,734	32,372	33,763	14,635	27,267	43,390	13,082	49,375	12,202	
⑤貸貸事業利益 (=③-④) (千円)	247,131	103,286	161,506	144,788	103,702	163,969	118,083	102,064	51,353	96,390	105,714	97,812	82,778	53,008	
⑥資本的支出 (千円)	10,869	-	18,056	151,202	10,318	5,576	15,977	109,192	4,263	1,189	3,980	640	4,220	-	
⑦NC F (=⑤-⑥) (千円)	247,546	110,447	160,198	17,972	132,923	194,127	134,479	26,635	61,725	122,468	145,125	110,255	127,933	65,211	
参考情報	経費率 (=⑥/①)	16.1%	21.7%	17.2%	19.5%	25.6%	23.3%	29.4%	28.6%	17.0%	23.2%	19.3%	13.6%	20.4%	30.8%
	平成20年度(又は19年度) 固定資産税等年額 (千円)	55,874	46,662	29,100	22,475	31,720	35,106	23,660	29,391	19,663	20,218	18,277	19,084	17,503	15,153
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬) (千円)	11,560	5,132	8,033	7,743	6,854	9,386	7,421	6,656	2,968	5,810	6,812	4,881	6,085	3,253
	参考: 総貸貸事業収入比	3.75%	3.64%	3.73%	3.68%	3.56%	3.61%	3.48%	3.50%	3.74%	3.61%	3.69%	3.80%	3.67%	3.45%
長期修繕工事	取得後12年間の見積累計額 (千円)	260,050	347,270	323,470	242,590	117,280	292,110	176,760	203,540	192,390	144,400	157,780	70,400	136,230	446,967
	参考: 上記年平均額	21,670	28,939	26,955	20,215	9,773	24,342	14,730	16,961	16,032	12,033	13,148	5,866	11,352	37,247

【参考情報】 個別物件の収益状況 第6期 (平成19年11月1日～平成20年4月30日) : 182日間 ※平成20年4月30日現在

用途															
地域区分															
物件名		KDX 八丁堀ビル	KDX大森ビル	KDX 浜松町ビル	KDX六本木 228ビル	KDX 東新宿ビル	KDX 茅場町ビル	KDX 神保町ビル	日総第17ビル	KDX新橋ビル	KDX 中野坂上ビル	KDX 新横浜ビル	原宿FFビル	池尻大橋 ビルディング	KDX 鍛冶町ビル
取得年月日		平成17年8月1日	平成18年5月1日	平成18年5月1日	平成20年1月10日	平成18年9月1日	平成18年5月1日	平成20年3月31日	平成20年2月1日	平成18年5月1日	平成17年8月1日	平成18年5月1日	平成17年8月1日	平成20年2月1日	平成18年7月3日
価格情報	取得価格(百万円)	3,680	3,500	3,460	3,300	2,950	2,780	2,760	2,710	2,690	2,533	2,520	2,450	2,400	2,350
	構成比率	1.7%	1.6%	1.6%	1.5%	1.3%	1.3%	1.2%	1.2%	1.2%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%
	貸借対照表計上額(百万円)	3,563	3,518	3,409	3,455	3,197	2,866	2,876	2,728	2,696	2,510	2,521	2,511	2,421	2,406
	期末評価額(百万円)	3,980	4,130	3,950	3,330	3,360	3,270	2,790	2,300	3,080	2,680	3,130	3,360	2,610	2,550
貸借借情報	エンドテナント総数	6	11	9	7	8	6	-	7	4	25	20	3	7	9
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	3,325.04	4,949.46	2,727.68	1,918.57	5,953.91	3,019.94	2,320.69	2,740.07	1,704.65	4,391.37	4,810.87	3,068.36	2,449.11	2,562.32
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	3,325.04	4,949.46	2,727.68	1,542.10	4,893.58	3,019.94	-	2,740.07	1,704.65	4,391.37	4,810.87	3,068.36	2,236.55	2,562.32
	稼働率														
	平成20年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	80.4%	82.2%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	91.3%	100.0%
	平成19年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	-	92.6%	100.0%	-	-	100.0%	100.0%	99.6%	100.0%	-	85.8%
	平成19年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	84.9%	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%
平成18年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%	-	-	100.0%	97.0%	99.6%	100.0%	-	100.0%	
平成18年4月末	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	98.8%	-	100.0%	-	-	
損益情報(第6期)	運用日数	182日	182日	182日	112日	182日	182日	31日	90日	182日	182日	182日	182日	90日	182日
	①総賃貸事業収入合計(千円)	134,003	166,218	121,930	44,976	118,518	109,599	-	41,886	91,563	105,618	120,471	115,606	36,654	86,743
	賃貸収入	117,783	146,408	112,012	40,877	109,793	98,047	-	35,959	85,195	92,219	106,715	104,459	30,958	79,957
	その他収入	16,220	19,810	9,917	4,099	8,725	11,551	-	5,927	6,367	13,399	13,755	11,147	5,696	6,786
	②賃貸事業費用合計(千円)	40,354	54,049	35,209	8,793	58,130	26,938	939	8,034	22,808	31,141	35,420	29,513	6,350	24,008
	管理委託費	12,885	17,657	8,443	4,622	18,481	9,018	38	4,758	7,233	10,904	14,104	10,450	3,358	6,751
	公租公課	8,990	12,170	8,607	-	13,690	6,838	-	-	10,016	7,926	10,368	7,527	-	5,493
	水道光熱費	8,776	16,350	6,346	4,048	10,458	7,003	507	2,533	4,008	6,697	8,631	7,549	2,295	4,457
	修繕費	7,261	569	6,012	30	10,359	1,842	-	-	610	1,529	445	1,674	100	3,387
	保険料	236	350	163	71	362	177	25	94	136	307	262	180	81	144
信託報酬・その他	2,202	6,951	5,635	21	4,777	2,059	368	647	803	3,776	1,608	2,130	515	3,773	
③NOI(=①-②)(千円)	93,648	112,169	86,720	36,183	60,388	82,660	△939	33,852	68,754	74,476	85,050	86,093	30,303	62,735	
④減価償却費(千円)	36,696	24,936	22,036	3,129	13,882	13,725	3,815	7,804	10,149	30,199	21,023	17,079	3,872	10,743	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	56,951	87,233	64,684	33,053	46,505	68,934	△4,755	26,048	58,604	44,277	64,026	69,014	26,431	51,992	
⑥資本的支出(千円)	7,247	53,125	400	-	174,202	14,966	-	-	900	48,897	3,905	10,660	-	9,501	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	86,401	59,044	86,320	36,183	△113,814	67,694	△939	33,852	67,854	25,579	81,145	75,433	30,303	53,234	
参考情報	経費率(=②/①)	30.1%	32.5%	28.9%	19.6%	49.0%	24.6%	-	19.2%	24.9%	29.5%	29.4%	25.5%	17.3%	27.7%
	平成20年度(又は19年度)固定資産税等年額(千円)	17,975	24,197	17,088	13,435	27,378	13,550	9,367	29,878	20,035	15,445	13,811	15,799	11,751	11,033
	②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬)(千円)	4,645	5,681	4,258	1,656	3,651	3,923	-	1,545	3,271	3,746	4,194	4,116	1,366	3,050
	参考:総賃貸事業収入比	3.47%	3.42%	3.49%	3.68%	3.08%	3.58%	-	3.69%	3.57%	3.55%	3.48%	3.56%	3.73%	3.52%
長期修繕工事															
取得後12年間の見積累計額(千円)	88,490	276,530	68,180	54,680	200,740	114,840	112,870	88,480	102,789	128,140	194,390	123,270	158,270	96,450	
参考:上記年平均額	7,374	23,044	5,681	4,556	16,728	9,570	9,405	7,373	8,565	10,678	16,199	10,272	13,189	8,037	

【参考情報】 個別物件の収益状況 第6期 (平成19年11月1日～平成20年4月30日) : 182日間 ※平成20年4月30日現在

用途															
地域区分															
物件名		KDX浜町 中ノ橋ビル	KDX浜町ビル	KDX新宿 286ビル	F I K 南青山ビル	KDX船橋ビル	新都心丸善ビル	KDX 御徒町ビル	KDX 五番町ビル	神田木原ビル	KDX四谷ビル	KDX 新宿御苑ビル	KDX木場ビル	KDX 西新宿ビル	KDX 門前仲町ビル
取得年月日		平成20年2月1日	平成18年3月16日	平成19年6月1日	平成17年8月1日	平成18年3月1日	平成20年2月29日	平成19年3月1日	平成20年3月31日	平成17年8月1日	平成18年5月1日	平成17年8月1日	平成18年6月20日	平成19年4月2日	平成19年1月19日
価格情報	取得価格 (百万円)	2,310	2,300	2,300	2,270	2,252	2,110	2,000	1,951	1,950	1,950	1,610	1,580	1,500	1,400
	構成比率	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.6%
	貸借対照表計上額 (百万円)	2,329	2,380	2,345	2,295	2,454	2,143	2,148	2,036	1,897	1,978	1,622	1,628	1,565	1,458
	期末評価額 (百万円)	2,380	3,080	2,610	3,420	2,550	2,150	2,010	2,020	2,030	2,440	2,140	1,930	1,540	1,430
貸借借情報	構成比率	1.0%	1.3%	1.1%	1.4%	1.1%	0.9%	0.8%	0.9%	0.9%	1.0%	0.9%	0.8%	0.7%	0.6%
	エンドテナント総数	8	8	9	5	17	6	4	7	8	3	1	6	9	5
	賃貸可能面積 (㎡)	2,245.69	3,102.43	2,447.80	1,823.64	3,885.53	1,949.62	1,792.54	1,651.72	1,945.55	2,536.53	2,105.18	2,450.12	1,605.72	2,012.22
	賃貸面積 (㎡)	2,245.69	3,102.43	2,447.80	1,823.64	3,885.53	1,949.62	1,607.10	1,651.72	1,945.55	2,536.53	2,105.18	2,156.07	1,605.72	2,012.22
	稼働率														
	平成20年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	89.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.0%	100.0%	100.0%
	平成19年10月末	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	84.4%
平成19年4月末	-	100.0%	-	100.0%	100.0%	-	100.0%	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
平成18年10月末	-	65.3%	-	100.0%	97.9%	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	69.1%	-	-	
平成18年4月末	-	87.3%	-	100.0%	91.9%	-	-	-	100.0%	-	100.0%	-	-	-	
損益情報 (第6期)	運用日数	90日	182日	182日	182日	182日	62日	182日	31日	182日	182日	182日	182日	182日	182日
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	37,688	104,779	87,147	94,583	108,737	24,449	65,758	9,222	72,073	95,734	74,193	69,104	54,007	44,103
	賃貸収入	32,477	95,319	74,319	83,026	94,435	19,109	57,998	9,056	66,818	87,226	68,445	58,212	48,758	37,118
	その他収入	5,211	9,460	12,827	11,556	14,301	5,339	7,759	165	5,255	8,508	5,748	10,891	5,248	6,985
	②賃貸事業費用合計 (千円)	6,988	26,775	21,754	20,258	37,230	3,872	13,586	1,291	17,944	24,615	16,208	18,950	10,470	10,585
	管理委託費	3,825	9,809	7,498	6,569	13,890	1,599	5,620	884	6,889	9,705	5,701	6,094	5,322	4,788
	公租公課	-	7,115	-	5,118	11,376	-	-	-	4,268	6,162	5,765	4,926	-	-
	水道光熱費	2,421	6,139	5,345	4,560	8,920	1,556	4,240	385	5,126	5,477	3,741	5,058	3,614	4,239
	修繕費	150	1,956	6,270	1,028	2,059	7	958	-	558	1,015	213	1,319	1,399	59
	保険料	83	206	169	100	257	39	89	14	107	151	116	132	98	127
	信託報酬・その他	507	1,548	2,470	2,881	725	668	2,677	6	994	2,103	669	1,419	36	1,369
③NOI (=①-②) (千円)	30,700	78,004	65,392	74,324	71,507	20,576	52,172	7,930	54,129	71,119	57,985	50,154	43,536	33,518	
④減価償却費 (千円)	4,523	36,813	6,788	11,608	16,818	2,900	6,066	3,224	15,561	8,738	13,674	19,675	8,657	8,876	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	26,176	41,191	58,604	62,716	54,689	17,676	46,106	4,706	38,567	62,380	44,311	30,478	34,878	24,641	
⑥資本的支出 (千円)	240	9,373	1,701	1,088	24,866	2,765	62,428	-	5,185	8,395	2,344	16,655	-	7,730	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	30,460	68,631	63,691	73,236	46,641	17,811	△10,256	7,930	48,944	62,723	55,641	33,499	43,536	25,787	
参考情報	経費率 (=②/①)	18.5%	25.6%	25.0%	21.4%	34.2%	15.8%	20.7%	14.0%	24.9%	25.7%	21.8%	27.4%	19.4%	24.0%
	平成20年度(又は19年度) 固定資産税等年額 (千円)	11,034	14,584	16,813	10,631	16,806	9,319	5,697	8,051	8,509	12,315	11,531	9,707	8,570	6,676
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬) (千円)	1,395	3,730	3,113	3,447	3,678	918	2,406	350	2,575	3,405	2,697	2,433	1,990	1,505
	参考: 総賃貸事業収入比	3.70%	3.56%	3.57%	3.64%	3.38%	3.76%	3.66%	3.80%	3.57%	3.56%	3.64%	3.52%	3.69%	3.41%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 (千円)	130,030	133,950	169,080	66,770	173,340	98,710	64,400	55,230	58,870	106,330	110,680	85,850	69,950	61,470
参考: 上記年平均額	10,835	11,162	14,090	5,564	14,445	8,225	5,366	4,602	4,905	8,860	9,223	7,154	5,829	5,122	

【参考情報】 個別物件の収益状況 第6期 (平成19年11月1日～平成20年4月30日) : 182日間 ※平成20年4月30日現在

用途		地方経済圏													
地域区分		地方経済圏													
物件名		KDX神田三崎町ビル	KDX本厚木ビル	KDX八王子ビル	KDX乃木坂ビル	KDX小石川ビル	ポルトス・センタービル	烏丸ビル	KDX博多南ビル	(仮称)栄4丁目事務所ビル	KDX博多ビル	KDX北浜ビル	KDX仙台ビル	KDX南船場第1ビル	KDX南船場第2ビル
取得年月日		平成20年2月1日	平成19年3月1日	平成19年3月1日	平成18年7月14日	平成17年8月1日	平成17年9月21日	平成19年6月1日	平成20年2月1日	平成20年4月25日	平成19年6月1日	平成20年2月1日	平成19年6月1日	平成18年5月1日	平成18年5月1日
価格情報	取得価格(百万円)	1,380	1,305	1,155	1,065	704	5,570	5,400	4,900	4,000	2,350	2,220	2,100	1,610	1,560
	構成比率	0.6%	0.6%	0.5%	0.5%	0.3%	2.6%	2.3%	2.3%	1.8%	1.1%	1.0%	0.9%	0.7%	0.7%
	貸借対照表計上額(百万円)	1,397	1,321	1,351	1,139	686	5,251	5,438	4,944	4,161	2,437	2,235	2,184	1,582	1,507
	期末評価額(百万円)	1,390	1,320	1,120	1,080	921	5,700	5,660	4,920	4,180	2,510	2,220	2,130	1,650	1,640
貸借借情報	構成比率	0.6%	0.6%	0.5%	0.5%	0.4%	2.4%	2.4%	2.1%	1.8%	1.1%	0.9%	0.9%	0.7%	0.7%
	エンドテナント総数	7	10	6	4	4	30	29	43	-	33	9	26	9	23
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,339.46	2,747.27	2,179.88	1,236.39	1,594.18	11,569.19	7,778.43	10,187.70	-	4,934.23	3,993.00	3,955.02	3,108.17	2,699.27
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	1,164.27	2,747.27	1,866.07	1,236.39	1,594.18	11,569.19	7,671.58	9,723.97	-	4,934.23	3,516.40	3,704.99	2,710.92	2,539.17
	稼働率														
	平成20年4月末	86.9%	100.0%	85.6%	100.0%	100.0%	100.0%	98.6%	95.4%	-	100.0%	88.1%	93.7%	87.2%	94.1%
	平成19年10月末	-	100.0%	85.6%	87.7%	100.0%	94.6%	100.0%	-	-	100.0%	-	97.1%	100.0%	93.6%
平成19年4月末	-	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%	97.1%	-	-	-	-	-	-	100.0%	93.6%	
平成18年10月末	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	100.0%	90.0%	
平成18年4月末	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	
運用日数	90日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	90日	6日	182日	90日	182日	182日	182日
損益情報(第6期)	①総賃貸事業収入合計(千円)	18,423	62,392	50,104	40,112	37,275	312,767	229,981	109,403	1,666	112,981	41,897	99,674	63,134	60,083
	賃貸収入	17,045	54,720	39,313	34,965	33,172	264,625	185,662	94,701	1,666	102,510	33,987	85,734	51,517	44,002
	その他収入	1,378	7,671	10,790	5,147	4,102	48,141	44,319	14,701	-	10,470	7,909	13,940	11,616	16,081
	②賃貸事業費用合計(千円)	3,231	16,005	16,075	13,755	12,698	132,035	57,041	27,083	-	28,173	12,135	27,340	27,849	24,883
	管理委託費	1,989	7,061	10,486	4,085	3,804	76,700	26,134	12,625	-	14,293	3,982	13,093	7,146	6,089
	公租公課	-	-	-	3,160	3,331	26,068	9,722	-	-	3,295	-	3,588	10,420	8,584
	水道光熱費	1,172	4,819	3,635	3,638	4,168	18,769	15,761	10,959	-	7,766	2,577	7,971	6,523	6,335
	修繕費	-	2,236	678	1,214	67	3,863	2,013	2,853	-	915	75	1,100	2,463	1,717
	保険料	38	178	125	76	90	2,537	509	286	-	283	108	252	196	174
	信託報酬・その他	30	1,710	1,148	1,580	1,237	4,095	2,900	358	-	1,618	5,390	1,333	1,100	1,982
	③NOI(=①-②)(千円)	15,192	46,386	34,028	26,357	24,576	180,731	172,940	82,320	1,666	84,807	29,762	72,334	35,284	35,199
	④減価償却費(千円)	2,096	23,375	8,054	5,740	9,803	104,424	24,627	15,673	-	11,453	9,165	14,368	24,062	29,396
	⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	13,096	23,011	25,974	20,617	14,773	76,307	148,312	66,646	1,666	73,354	20,597	57,966	11,222	5,803
⑥資本的支出(千円)	-	3,966	100,257	12,586	753	-	26,533	3,800	-	69,974	348	77,947	13,620	-	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	15,192	42,419	△66,228	13,770	23,823	180,731	146,406	78,519	1,666	14,833	29,414	△5,612	21,664	35,199	
経費率(=⑥/①)	17.5%	25.7%	32.1%	34.3%	34.1%	42.2%	24.8%	24.8%	-	24.9%	29.0%	27.4%	44.1%	41.4%	
平成20年度(又は19年度)固定資産税等年額(千円)	5,113	7,736	7,956	6,320	6,610	52,195	38,842	18,921	8,979	13,200	10,401	14,300	13,609	11,323	
②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬)(千円)	686	2,219	1,717	1,356	1,262	10,071	8,222	3,912	-	4,036	1,462	3,510	2,008	1,944	
参考:総賃貸事業収入比	3.72%	3.56%	3.43%	3.38%	3.39%	3.22%	3.58%	3.58%	-	3.57%	3.49%	3.52%	3.18%	3.24%	
長期修繕工事															
取得後12年間の見積累計額(千円)	46,140	141,590	109,860	50,870	43,550	343,420	229,180	140,450	-	158,710	167,760	192,400	139,600	104,160	
参考:上記年平均額	3,845	11,799	9,155	4,239	3,629	28,618	19,098	11,704	-	13,225	13,980	16,033	11,633	8,680	

【参考情報】 個別物件の収益状況 第6期 (平成19年11月1日～平成20年4月30日) : 182日間 ※平成20年4月30日現在

用途		住宅											都市型商業施設		68物件合計
地域区分		東京経済圏							地方経済圏		東京経済圏		地方経済圏		
物件名		博多駅前 第2ビル	KDX新潟ビル	レジデンス シャルマン月島	コート目白	アパートメンツ 元麻布	アパートメンツ 若松河田	グラディート 川口	コート新御徒町	びなす ひばりが丘	フレーム神南坂	KDX 代々木ビル	ZARA 天神西通		
取得年月日		平成17年8月1日	平成19年3月1日	平成18年5月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成18年6月30日	平成18年5月1日	平成17年12月8日	平成17年8月1日	平成17年9月30日	平成18年5月1日		
価格情報	取得価格 (百万円)	1,430	1,305	5,353	1,250	1,210	1,180	1,038	878	1,800	9,900	2,479	3,680	212,848	
	構成比率	0.6%	0.6%	2.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.4%	0.4%	0.8%	4.6%	1.1%	1.7%	100.0%	
	貸借対照表計上額 (百万円)	1,445	1,454	5,337	1,247	1,219	1,174	1,074	883	1,921	10,185	2,561	3,668	216,769	
	期末評価額 (百万円)	1,720	1,120	5,400	1,190	1,300	1,230	1,070	888	1,700	12,000	2,470	3,810	236,819	
	構成比率	0.7%	0.5%	2.3%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.4%	0.7%	5.1%	1.0%	1.6%	100.0%	
貸借借情報	エンドテナント総数	39	22	1	19	19	30	2	39	99	14	10	1	890	
	賃貸可能面積 (㎡)	3,685.87	4,085.26	7,711.14	2,046.79	1,350.74	1,607.43	1,619.34	1,377.87	12,829.64	4,655.71	1,175.38	1,497.47	248,625.52	
	賃貸面積 (㎡)	3,661.77	2,491.12	7,711.14	1,947.50	1,222.37	1,479.49	1,619.34	1,314.18	11,935.81	4,558.23	1,175.38	1,497.47	238,364.00	
	稼働率														
	平成20年4月末	99.3%	61.0%	100.0%	95.1%	90.5%	92.0%	100.0%	95.4%	93.0%	97.9%	100.0%	100.0%	95.9%	
	平成19年10月末	94.4%	71.2%	100.0%	100.0%	97.4%	94.6%	100.0%	90.7%	94.4%	100.0%	100.0%	100.0%	96.9%	
平成19年4月末	95.8%	83.9%	100.0%	95.0%	91.7%	97.8%	100.0%	91.6%	98.7%	100.0%	100.0%	100.0%	95.9%		
平成18年10月末	99.2%	-	100.0%	100.0%	94.6%	96.3%	100.0%	100.0%	84.6%	100.0%	100.0%	100.0%	95.3%		
平成18年4月末	96.7%	-	-	85.1%	97.1%	97.8%	-	-	82.7%	100.0%	87.1%	-	94.9%		
損益情報 (第6期)	運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	159日	
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	83,311	73,609	169,648	43,759	38,347	38,937	32,881	31,269	94,118	293,770	76,414	108,000	7,104,202	
	賃貸収入	73,792	52,487	146,882	40,374	36,957	34,030	32,760	26,335	83,083	271,572	63,142	108,000	6,300,777	
	その他収入	9,518	21,122	22,765	3,385	1,390	4,907	121	4,933	11,035	22,197	13,271	-	803,425	
	②賃貸事業費用合計 (千円)	26,379	45,036	25,256	10,672	5,937	6,211	5,670	5,815	40,865	56,616	64,438	13,741	1,869,502	
	管理委託費	10,949	13,369	17,512	3,088	2,934	2,927	2,440	2,183	9,314	19,699	5,181	4,127	710,414	
	公租公課	7,584	4,218	2,680	3,098	710	463	1,707	410	8,632	15,265	4,143	8,160	355,371	
	水道光熱費	5,544	6,417	1,140	704	554	375	420	371	2,206	18,358	4,324	-	437,717	
	修繕費	184	18,317	2,015	2,098	618	268	49	485	10,835	905	5	-	125,714	
	保険料	213	312	494	121	75	80	76	64	522	292	89	103	15,591	
	信託報酬・その他	1,902	2,401	1,413	1,561	1,044	2,096	975	2,300	9,353	2,096	50,693	1,350	224,693	
③NOI (=①-②) (千円)	56,931	28,573	144,391	33,086	32,409	32,726	27,211	25,454	53,253	237,153	11,975	94,258	5,234,699		
④減価償却費 (千円)	21,150	10,228	45,522	11,220	6,651	11,537	10,026	9,431	22,973	56,703	16,961	9,855	1,258,467		
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	35,781	18,344	98,869	21,865	25,757	21,189	17,184	16,022	30,279	180,449	△4,985	84,402	3,976,232		
⑥資本的支出 (千円)	3,098	27,146	-	-	-	-	-	-	802	684	1,785	-	1,145,365		
⑦NC F (=⑤-⑥) (千円)	53,833	1,426	144,391	33,086	32,409	32,726	27,211	25,454	52,450	236,469	10,190	94,258	4,089,334		
参考情報	経費率 (=⑥/①)	31.7%	61.2%	14.9%	24.4%	15.5%	16.0%	17.2%	18.6%	43.4%	19.3%	84.3%	12.7%	26.3%	
	平成20年度(又は19年度) 固定資産税等年額 (千円)	9,858	16,813	7,765	6,201	1,503	1,060	949	756	17,659	31,599	7,598	10,841	1,102,978	
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬) (千円)	2,862	2,085	5,479	1,568	1,444	1,462	1,226	1,157	3,007	10,835	1,803	4,127	250,828	
	参考: 総賃貸事業収入比	3.44%	2.83%	3.23%	3.58%	3.77%	3.76%	3.73%	3.70%	3.20%	3.69%	2.36%	3.82%	3.53%	
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 (千円)	100,450	249,590	126,753	44,180	23,570	27,500	24,690	22,120	247,200	53,890	43,450	16,330	9,151,429	
参考: 上記年平均額	8,370	20,799	10,562	3,681	1,964	2,291	2,057	1,843	20,600	4,490	3,620	1,360	762,619		

## 【参考情報】

個別物件の収益状況 第6期 (平成19年11月1日～平成20年4月30日) : 182日間 ※平成20年4月30日現在

用途	住宅 (売却)														
地域区分	東京経済圏														
物件名	レガロ 御茶ノ水I・II	ストーリー白金	トレディカーサ 南青山	レガロ芝公園	茅ヶ崎ソシエ 式番館	コート 日本橋箱崎	コート西新宿	サイド田園調布	エスコート 横浜関内II	レガロ 駒沢公園	コート元浅草	ブルーム表参道	ヒューマンハイム 御徒町	プリモ・レガロ 神楽坂	
取得年月日	平成18年5月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成18年5月1日	平成18年5月1日	平成17年8月1日	平成18年5月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成18年5月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成18年5月1日	
価格情報	取得価格 (百万円)	3,600	3,150	2,460	2,260	1,160	1,130	1,130	1,110	945	912	880	875	830	762
	構成比率	11.8%	10.3%	8.1%	7.4%	3.8%	3.7%	3.7%	3.6%	3.1%	3.0%	2.9%	2.8%	2.7%	2.5%
	不動産等売却収入	3,670	3,370	2,680	2,280	1,140	1,220	1,160	1,110	1,020	943	943	962	905	770
	不動産等売却原価	3,615	3,149	2,468	2,271	1,232	1,119	1,141	1,137	931	919	883	883	835	774
不動産等売却損益	33	200	195	△5	△100	91	10	△36	80	16	52	70	61	△10	
賃貸借情報	エンドテナント総数	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	賃貸可能面積 (㎡)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	賃貸面積 (㎡)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	稼働率	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	平成20年4月末	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	平成19年10月末	97.2%	93.5%	94.8%	94.9%	89.6%	96.7%	100.0%	97.2%	97.4%	97.8%	88.3%	82.8%	100.0%	97.2%
平成19年4月末	96.0%	88.6%	92.5%	100.0%	96.1%	98.4%	90.9%	97.2%	97.4%	95.6%	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	
平成18年10月末	93.8%	92.9%	100.0%	100.0%	91.3%	97.2%	93.0%	97.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.0%	
平成18年4月末	-	92.5%	100.0%	-	-	94.3%	-	94.4%	100.0%	-	82.3%	85.2%	100.0%	-	
損益情報 (第6期)	運用日数	93日	93日	93日	93日	93日	93日	93日	93日	93日	93日	93日	93日	93日	93日
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	54,053	57,325	37,148	33,404	21,312	18,460	18,690	19,059	18,015	13,919	14,983	12,951	15,048	11,736
	賃貸収入	52,082	48,241	35,448	30,515	19,534	17,794	16,660	17,522	16,670	13,468	13,338	11,848	14,766	11,591
	その他収入	1,971	9,084	1,700	2,888	1,777	665	2,029	1,536	1,344	450	1,644	1,103	282	144
	②賃貸事業費用合計 (千円)	10,883	24,647	7,047	6,665	8,037	3,878	4,404	4,804	4,897	2,771	3,817	3,797	2,734	2,543
	管理委託費	3,501	4,426	2,528	2,059	2,145	1,394	1,239	1,420	1,487	1,048	1,105	721	1,142	927
	公租公課	2,865	5,363	2,004	704	2,884	917	1,131	1,990	1,746	607	646	567	1,099	674
	水道光熱費	655	6,099	820	293	351	207	201	200	368	147	224	33	164	140
	修繕費	842	4,530	233	1,240	1,802	463	579	787	295	303	1,007	1,378	-	91
	保険料	104	112	44	59	72	38	34	45	45	26	40	18	36	27
	信託報酬・その他	2,913	4,115	1,415	2,308	780	856	1,218	359	954	637	794	1,079	291	683
	③NOI (=①-②) (千円)	43,169	32,678	30,101	26,738	13,274	14,581	14,285	14,254	13,117	11,147	11,165	9,154	12,314	9,192
④減価償却費 (千円)	19,722	13,921	7,836	8,939	6,959	10,185	4,805	6,459	9,633	4,571	6,557	3,283	5,009	4,735	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	23,447	18,756	22,265	17,799	6,315	4,395	9,479	7,795	3,483	6,575	4,608	5,870	7,304	4,457	
⑥資本的支出 (千円)	-	319	-	-	557	-	-	2,205	-	-	-	-	-	-	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	43,169	32,358	30,101	26,738	12,716	14,581	14,285	12,049	13,117	11,147	11,165	9,154	12,314	9,192	
経費率 (=⑥/①)	20.1%	43.0%	19.0%	20.0%	37.7%	21.0%	23.6%	25.2%	27.2%	19.9%	25.5%	29.3%	18.2%	21.7%	
参考情報	平成20年度(又は19年度) 固定資産税等年額 (千円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬) (千円)	1,984	1,989	1,372	1,227	705	674	672	679	635	511	475	451	558	427
	参考: 総賃貸事業収入比	3.67%	3.47%	3.69%	3.67%	3.31%	3.65%	3.60%	3.57%	3.53%	3.68%	3.17%	3.48%	3.71%	3.64%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 (千円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
参考: 上記年平均額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

(注) 上記住宅 (売却) は、すべて2008年2月1日に売却しています。

## 【参考情報】

個別物件の収益状況 第6期 (平成19年11月1日～平成20年4月30日) : 182日間 ※平成20年4月30日現在

用途		地方経済圏									売却23物件 合計	売却物件を 含む91物件合計
地域区分		プリモ・レガーロ 用賀	コート下馬	芦屋ロイヤル ホームズ	レガーロ 茨木Ⅰ・Ⅱ	コレクション 東桜	ルネッサンス21 平尾浄水町	モンテレー西公園 ベイコート	アプレスト原	アプレスト平針		
物件名												
取得年月日		平成18年5月1日	平成18年5月1日	平成18年5月1日	平成18年5月1日	平成18年5月1日	平成18年5月1日	平成18年5月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日		
価格情報	取得価格 (百万円)	730	638	2,330	1,600	1,264	900	826	444	407	30,343	-
	構成比率	2.4%	2.1%	7.6%	5.2%	4.1%	2.9%	2.7%	1.4%	1.3%	100.0%	-
	不動産等売却収入	737	644	2,420	1,620	1,150	964	831	494	457	31,490	-
	不動産等売却原価	739	647	2,471	1,622	1,317	916	835	435	406	30,755	-
	不動産等売却損益	△8	△9	△66	△14	△176	40	△11	53	45	512	-
賃貸借情報	エンドテナント総数	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	賃貸可能面積 (㎡)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	賃貸面積 (㎡)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	稼働率	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	平成20年4月末	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	平成19年10月末	100.0%	96.9%	100.0%	90.1%	85.1%	95.8%	97.2%	97.8%	100.0%	-	-
平成19年4月末	100.0%	96.7%	89.0%	95.0%	98.5%	91.6%	97.2%	97.8%	100.0%	-	-	
平成18年10月末	100.0%	100.0%	80.3%	67.1%	94.0%	91.9%	84.1%	100.0%	90.8%	-	-	
平成18年4月末	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	97.5%	-	-	
損益情報 (第6期)	運用日数	93日	93日	93日	93日	93日	93日	93日	93日	93日	93日	151日
	①総貸事業収入合計 (千円)	11,374	11,488	42,961	37,813	18,569	15,138	15,883	17,013	9,912	526,262	7,630,464
	賃貸収入	10,800	9,156	42,828	24,417	17,566	12,987	14,120	9,832	8,735	469,932	6,770,710
	その他収入	574	2,331	132	13,395	1,003	2,150	1,762	7,180	1,176	56,329	859,754
	②賃貸事業費用合計 (千円)	2,268	2,876	11,968	10,436	4,902	5,848	4,992	7,703	6,076	148,005	2,017,508
	管理委託費	949	678	4,568	2,086	1,419	1,298	1,304	1,435	1,026	39,918	750,333
	公租公課	789	526	4,870	2,411	1,693	1,586	1,722	1,603	1,501	39,905	395,277
	水道光熱費	146	126	700	492	248	202	311	214	166	12,519	450,236
	修繕費	56	247	560	788	86	1,474	1,149	3,777	1,821	23,516	149,230
	保険料	25	20	108	112	63	46	55	39	35	1,214	16,806
	信託報酬・その他	300	1,278	1,161	4,546	1,390	1,238	448	632	1,525	30,930	255,624
③NOI (=①-②) (千円)	9,106	8,611	30,992	27,376	13,666	9,290	10,890	9,309	3,835	378,256	5,612,956	
④減価償却費 (千円)	3,271	3,026	11,545	9,693	9,776	5,713	6,387	5,507	4,115	171,658	1,430,125	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	5,834	5,585	19,446	17,683	3,890	3,577	4,503	3,801	△280	206,598	4,182,830	
⑥資本的支出 (千円)	-	-	611	-	-	420	-	1,705	1,676	7,495	1,152,861	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	9,106	8,611	30,380	27,376	13,666	8,870	10,890	7,603	2,159	370,760	4,460,094	
経費率 (=⑥/①)	19.9%	25.0%	27.9%	27.6%	26.4%	38.6%	31.4%	45.3%	61.3%	28.1%	26.4%	
平成20年度(又は19年度) 固定資産税等年額 (千円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬) (千円)	417	410	1,509	1,330	657	498	546	537	280	18,554	266,129	
参考: 総賃貸事業収入比	3.67%	3.57%	3.51%	3.52%	3.54%	3.29%	3.44%	3.16%	2.83%	3.53%	3.49%	
長期修繕工事	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
取得後12年間の見積累計額 (千円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
参考: 上記年平均額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

※合計:  
取得金額加重平均運用日数

(注) 上記住宅(売却)は、すべて2008年2月1日に売却しています。

【参考情報】 借入金の状況

平成20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とおりです。

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)	返済期限	返済 方法	使途	摘 要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	平成19年3月1日	750	-	1.154	平成20年2月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		500	-					
	株式会社あおぞら銀行	平成19年7月31日	2,000	2,000	1.131	平成20年7月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000	-	1.100				
	中央三井信託銀行株式会社	平成19年9月20日	1,250	1,250	1.131	平成20年9月20日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年10月31日	1,000	1,000	1.101	平成20年10月31日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成20年1月10日	-	1,000	1.149	平成21年1月10日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年2月29日	-	500	1.202	平成21年2月28日			
	小計		6,500	5,750					
一年以内返済予定長期借入金	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					
	中央三井信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行		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					
	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		500	500					
	株式会社あおぞら銀行 (注3)	平成17年12月8日	1,500	1,500	1.098	平成20年12月7日			
	株式会社りそな銀行 (注3)		500	500					
	株式会社千葉銀行 (注3)	平成18年3月1日	800	800	1.449	平成21年2月28日			
	株式会社あおぞら銀行 (注3)		500	500					
	三井住友海上火災保険株式会社 (注3)		700	700					
	株式会社三菱東京UFJ銀行 (注3)	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 (注3)	平成18年5月1日	2,000	2,000	1.629	平成21年4月30日			
	中央三井信託銀行株式会社 (注3)		1,500	1,500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行 (注3)		1,000	1,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注3)		1,000	1,000					
株式会社りそな銀行 (注3)	1,000		1,000						
小計			26,000	26,000					
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)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		3,750	3,750					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500	1,500					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社あおぞら銀行	平成18年5月1日	1,500	1,500	2.199	平成23年4月30日			
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000	1,000					
	日本政策投資銀行		5,000	5,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年7月14日	1,000	1,000	2.149	平成23年7月13日			
	日本政策投資銀行	平成18年9月1日	3,000	3,000	2.124	平成25年8月31日			
	農林中央金庫	平成18年12月1日	2,500	2,500	1.964	平成23年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	平成19年4月2日	2,000	2,000	1.574	平成22年4月2日			
	中央三井信託銀行株式会社		2,000	2,000	1.875				
	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			
	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	平成20年1月10日	-	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	1.366	平成23年2月28日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		-	1,500	1.429				
	株式会社三井住友銀行	平成20年3月31日	-	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	1.559				
	株式会社三井住友銀行	平成20年4月25日	-	1,000	1.563	平成21年10月25日			
	株式会社あおぞら銀行		-	1,500	1.463				
株式会社三菱東京UFJ銀行	-		1,500						
小計		31,000	46,000						
合計		63,500	77,750						

(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) 当期より一年以内返済予定長期借入金の区分に記載されることとなった借入金であり、前年度は長期借入金の区分に記載されております。