

平成19年10月期（平成19年5月1日～平成19年10月31日）決算短信

平成19年12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 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1月25日

分配金支払開始予定日 平成20年1月16日

(百万円未満切捨て)

1. 平成19年10月期の運用、資産の状況（平成19年5月1日～平成19年10月31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	%
19年10月期	7,208	(24.7)	3,470	(29.2)	2,793	(30.0)
19年4月期	5,778	(9.3)	2,686	(4.7)	2,148	(1.1)

	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	%	%	%
19年10月期	2,792	(30.0)	14,334	2.6	1.4	38.7
19年4月期	2,148	(1.1)	13,681	2.4	1.2	37.2

(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	%	%
19年10月期	13,960	2,792	—	—	100.0	2.2
19年4月期	13,682	2,148	—	—	100.0	2.4

(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
19年10月期	213,763	127,761	59.8	638,809
19年4月期	188,400	90,877	48.2	578,839

(参考) 自己資本 平成19年10月期 127,761百万円 平成19年4月期 90,877百万円

(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
19年10月期	4,706	△ 21,935	20,954	11,331
19年4月期	5,424	△ 30,305	24,309	7,606

2. 平成20年4月期の運用状況の予想（平成19年11月1日～平成20年4月30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4月期	7,935	(10.1)	3,974	(14.5)	3,288	(17.7)	3,287	(17.7)	16,400	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益（平成20年4月期）16,400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） 19年10月期 200,000口 19年4月期 157,000口

② 期末自己投資口数 19年10月期 0口 19年4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、30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4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19年7月27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19年7月27日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(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(以下「投信法」といいます。)に基づき、平成17年5月6日に設立され、平成17年7月21日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場しました(銘柄コード8972)。その後、本投資法人は平成18年5月1日にグローバル・オフ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。この結果、本投資法人の当期末(平成19年10月末日)時点での発行済投資口総数は200,000口となっています。

本投資法人は、ケネディクス・リート・マネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)に資産運用業務を委託し、収益の安定的な獲得と投資資産の持続的な成長を図ることにより、投資主利益の極大化を目指し、「トレンド」と「タイミング」を逃さない柔軟かつ機動的な投資を行い、「3つの投資軸(用途、地域、規模)」を重視して資産分散の図られたポートフォリオ(ケネディクス・セレクション)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、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見られる一方で、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19年1月1日時点の地価公示によると、平成18年1月以降の1年間の地価変動率は、全国平均で商業地が2.3%、住宅地が0.1%上昇し、平成3年以来16年ぶりに上昇となりました。また、東京都では、平均で商業地が13.9%、住宅地が8.0%上昇し、商業地、住宅地ともに2年連続の上昇となりました。

(b) 運用実績

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

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

<上場以降の資産規模の拡大状況>

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

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

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

既存物件の運営管理実績

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

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

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

C. 資金調達の概要

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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19年3月に株式会社三菱東京UFJ銀行との間で25億円のコミットメントライン契約を締結しています。

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7,208百万円、営業利益3,470百万円、経常利益2,793百万円、当期純利益2,792百万円を計上しました。

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

② 次期の見通し

A. 投資環境

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

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

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

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

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

(注) 東京経済圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の主要都市をいいます。

オフィスビル市況が上昇していること

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

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

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

ビジネス拠点が東京経済圏に集中する傾向が続いていること

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

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

中規模オフィスビルの占める比率が高いこと

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

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

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や従業員に対して依頼)を実施しています。第2期中には、20物件を対象とした第1回調査を実施し、第5期中には44物件を対象とした第2回調査を実施しました。

第2回調査の概要

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

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

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

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

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

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

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

KDXスタンダードに基づく価値向上策の実施

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

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

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

<KDXスタンダードの例>

- ・ 防犯カメラの設置(エレベーター、エントランス等)

- ・ エレベーター仕様の統一(非常時自動着床、非常時通話装置等)
- ・ トイレ仕様の統一(洋式便座、温水洗浄便座)
- ・ 防災・避難マップの作成配布
- ・ 館内細則の作成配布

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

CS 戦略に則ったリーシングマネジメント

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

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

管理内容及び費用の見直し

本投資法人は、多数の物件を所有する規模のメリットと、ケネディクス・グループ(ケネディクス株式会社、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社及びその他ケネディクス株式会社の関連会社等を併せて以下「ケネディクス・グループ」といいます。)の交渉力を活かし、運営コストの削減にも注力しています。これまでも、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ケネディクス・アドバイザーズ株式会社に一括委託する方針としており、当期末(平成19年10月末日)現在保有するすべての物件について、プロパティ・マネジメント業務をケネディクス・アドバイザーズ株式会社に一括委託しています。これによって、物件運営管理における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、迅速かつ良質なサービス提供を図っています。

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

(b) 新規物件の投資戦略(外部成長戦略)

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

住宅とオフィスビルとの相互売買

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

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

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

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

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

スポンサー会社の実績・強みの活用

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

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

■サポートライン覚書の見直しの概要

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

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

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

本資産運用会社の独自のネットワークの強化

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

多様な物件取得戦略の活用

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

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

(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

該当事項はありません。

(参考情報)

本投資法人は、平成19年12月11日に、平成20年2月1日付けで新たにオフィスビル9物件(取得価格の合計31,980百万円)を購入すること及び住宅23物件(取得価格の合計30,343百万円)を同日付で売却すること(相互売買)を決定しています。

(a) 相互売買の意義等

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。

本投資法人では、この基本方針に基づき、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)を受けて平成18年12月に本資産運用会社の運用ガイドラインを変更し、オフィスビルへの投資をより一層進めると共に、住宅への新規投資を当面行わないこととしております(以下「投資方針の変更」といいます。)

この投資方針の変更以降、本投資法人はオフィスビルへの重点投資を進め、ポートフォリオにおけるオフィスビル比率を引き上げて参りました。

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

本資産運用会社で検討を重ねた結果、本相互売買は以下の点で本投資法人にとって有意義であると判断し、実施を決定するに至りました。

- ・中規模オフィスビルを中心とするポートフォリオの強化に寄与すること
- ・好調なオフィス賃貸市場を受けて、内部成長力の向上につながる
- ・特定資産への集中により、物件運営における専門性の強化につながる
- ・住宅との相互売買とすることにより、優良なオフィスビルを一括で取得できる
- ・本投資法人の資産規模および収益性を維持しながら、オフィスビル比率の引き上げが実現できる

(b) 平成20年2月1日付で取得を予定している資産の概要は以下の通りです。

飛栄九段北ビル（オフィスビル）

所在地	東京都千代田区九段北四丁目1番3号
階数	地下1階付11階建
延床面積	11,425.31㎡
建築時期	昭和63年3月
取得価格	7,600百万円

KDX 新横浜381ビル（オフィスビル）

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

KDX 川崎駅前本町ビル（オフィスビル）（注）

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

日総第17ビル（オフィスビル）

所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目14番30
階数	地下1階付8階建
延床面積	4,016.61㎡
建築時期	平成3年7月
取得価格	2,710百万円

池尻大橋ビルディング（オフィスビル）

所在地	東京都目黒区大橋一丁目6番2号
階数	地下2階付9階建
延床面積	3,482.96㎡
建築時期	昭和63年9月
取得価格	2,400百万円

KDX 浜町中ノ橋ビル（オフィスビル）（注）

所在地	東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目14番5号
階数	9階建
延床面積	3,280.41㎡
建築時期	昭和63年9月
取得価格	2,310百万円

KDX 神田三崎町ビル（オフィスビル）（注）

所在地	東京都千代田区三崎町三丁目6番12号
階数	地下1階付7階建
延床面積	1,536.60㎡
建築時期	平成4年10月
取得価格	1,380百万円

KDX 博多南ビル（オフィスビル）

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

KDX 北浜ビル（オフィスビル）（注）

所在地	大阪府大阪市中央区平野町二丁目1番14号
階数	10階建
延床面積	4,652.96㎡
建築時期	平成6年7月
取得価格	2,220百万円

(注) 上記物件名称の本日現在の名称は、それぞれ、「KDX 川崎駅前本町ビル」は「第46興和ビル」、「KDX 浜町中ノ橋ビル」は「浜町中ノ橋ビル」、「KDX 神田三崎町ビル」は「三崎町 MMK ビル」、「KDX 北浜ビル」は「道修ビル」であり、本投資法人取得後に上記名称への変更手続きを進める予定です。

(c) 平成20年2月1日付で売却を予定している資産の概要は以下の通りです。

用途	物件番号	物件名称	当初取得価格 (百万円)	売却予定価格 (百万円)
住宅	B-1	ストーリーア白金	3,150	3,370
	B-2	トレディカーサ南青山	2,460	2,680
	B-6	コート日本橋箱崎	1,130	1,220
	B-7	サイド田園調布	1,110	1,110
	B-8	エスコート横浜関内Ⅱ	945	1,020
	B-9	コート元浅草	880	943
	B-11	ブルーム表参道	875	962
	B-13	ヒューマンハイム御徒町	830	905
	B-16	アプレスト原	444	494
	B-17	アプレスト平針	407	457
	B-20	レガール御茶ノ水Ⅰ・Ⅱ	3,600	3,670
	B-21	レガール芝公園	2,260	2,280
	B-22	茅ヶ崎ソシエ式番館	1,160	1,140
	B-23	コート西新宿	1,130	1,160
	B-24	レガール駒沢公園	912	943
	B-26	プリモ・レガール神楽坂	762	770
	B-27	プリモ・レガール用賀	730	737
	B-28	コート下馬	638	644
	B-29	芦屋ロイヤルホームズ	2,330	2,420
	B-30	レガール茨木Ⅰ・Ⅱ	1,600	1,620
	B-31	コレクション東桜	1,264	1,150
	B-32	ルネッサンス21 平尾浄水町	900	964
	B-33	モンローレ西公園ベイコート	826	831
平成20年2月1日付売却予定資産 23 物件合計			30,343	31,490

(4) 運用状況の見通し

平成20年4月期（第6期：平成19年11月1日～平成20年4月30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4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	7,935百万円
経常利益	3,288百万円
当期純利益	3,287百万円
1口当たり分配金	16,400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4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"> 営業期間:平成19年11月1日～平成20年4月30日(182日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成20年1月31日までは平成19年12月11日現在保有する77物件を前提とし、平成20年2月1日以降は相互売買(オフィスビル9物件の新規購入及び住宅23物件の売却)による物件数の変動を考慮した63物件を前提としています。 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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 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。 平成20年2月1日に予定されている住宅23物件の売却により発生する不動産売却益は496百万円を想定しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 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。 固定資産税及び都市計画税に関しては、一般に不動産等の売買にあたり期間按分による計算を行い、取得時に前所有者と精算を行います。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。 修繕費に関しては、本資産運用会社の修繕計画をもとに、各物件ごとに各営業期間において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、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。 減価償却費に関しては、1,415百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息及び投資法人債利息は、587百万円を想定しています。
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> 借入金は、平成19年12月11日現在の残高63,500百万円に変動がないことを前提としています。 投資法人債は、平成19年12月11日日現在の残高12,000百万円に変動がないことを前提としています。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成19年12月11日現在の200,000口を前提としており、第6期営業期間未まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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末処分利益の全額を分配することを前提としています。 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。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。

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4月30日現在)		当 期 (平成19年10月31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	9,333,184	4.9	12,570,970	5.9	3,237,786	34.7
現金及び預金	3,740,550		6,561,025		2,820,474	
信託現金及び信託預金	5,182,512		5,762,315		579,802	
営業未収入金	75,124		141,910		66,785	
前払費用	29,845		44,987		15,141	
未収消費税等	302,040		47,551		△ 254,488	
その他流動資産	3,111		13,181		10,069	
II. 固定資産	178,896,941	95.0	200,932,798	94.0	22,035,856	12.3
1. 有形固定資産 ※1	178,516,827	94.8	200,564,337	93.8	22,047,510	12.4
建物	4,818,319		4,815,619		△ 2,700	
構築物	52,061		49,270		△ 2,791	
機械及び装置	28,741		24,413		△ 4,327	
工具器具及び備品	3,500		7,639		4,139	
土地	7,910,082		7,918,083		8,001	
信託建物	59,002,008		62,666,733		3,664,725	
信託構築物	236,337		241,537		5,200	
信託機械及び装置	675,401		668,470		△ 6,930	
信託工具器具及び備品	513,193		543,466		30,272	
信託土地	105,277,180		123,629,101		18,351,920	
2. 無形固定資産	285,144	0.1	285,350	0.1	205	0.1
借地権	285,144		285,350		205	
3. 投資その他の資産	94,969	0.1	83,110	0.1	△ 11,859	△ 12.5
差入敷金保証金	11,649		12,411		762	
長期前払費用	83,320		68,165		△ 15,155	
繰延税金資産	-		2,534		2,534	
III. 繰延資産	170,551	0.1	260,220	0.1	89,668	52.6
創業費	30,538		25,448		△ 5,089	
投資法人債発行費	68,875		62,997		△ 5,877	
投資口交付費	71,138		171,774		100,635	
資 産 合 計	188,400,678	100.0	213,763,989	100.0	25,363,311	13.5

ケネディクス不動産投資法人（8972） 平成19年10月期決算短信

期 別 科 目	前 期 (平成19年4月30日現在)		当 期 (平成19年10月31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	21,444,151	11.4	21,245,911	9.9	△ 198,240	△ 0.9
営業未払金	275,299		358,328		83,029	
短期借入金 ※3	18,500,000		6,500,000		△ 12,000,000	
一年以内返済予定長期借入金	1,500,000		13,000,000		11,500,000	
未払金	138,451		168,666		30,214	
未払費用	86,742		74,940		△ 11,801	
未払法人税等	543		658		115	
前受金	916,372		1,141,332		224,960	
預り金	26,743		1,985		△ 24,758	
II. 固定負債	76,078,756	40.4	64,756,142	30.3	△ 11,322,613	△ 14.9
投資法人債	12,000,000		12,000,000		-	
長期借入金	56,500,000		44,000,000		△ 12,500,000	
預り敷金保証金	626,499		647,396		20,896	
信託預り敷金保証金	6,952,256		8,102,312		1,150,055	
デリバティブ債務	-		6,434		6,434	
負債合計	97,522,908	51.8	86,002,054	40.2	△ 11,520,853	△ 11.8
(純資産の部) ※2						
I. 投資主資本	90,877,769	48.2	127,765,834	59.8	36,888,064	40.6
1. 出資総額	88,729,652	47.1	124,973,750	58.5	36,244,098	40.8
2. 剰余金	2,148,117	1.1	2,792,084	1.3	643,966	30.0
当期未処分利益	2,148,117		2,792,084		643,966	
II. 評価・換算差額等	-	-	△ 3,899	△ 0.0	△ 3,899	-
繰延ヘッジ損益	-		△ 3,899		△ 3,899	
純資産合計	90,877,769	48.2	127,761,934	59.8	36,884,165	40.6
負債・純資産合計	188,400,678	100.0	213,763,989	100.0	25,363,311	13.5

②損益計算書

期 別	前 期		当 期		増 減	
	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			
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	5,778,210	100.0	7,208,246	100.0	1,430,036	24.7
賃貸事業収入 ※1	4,965,303		6,334,707		1,369,404	
その他賃貸事業収入 ※1	682,158		873,538		191,379	
不動産等売却益 ※2	130,748		-		△ 130,748	
2. 営業費用	3,091,465	53.5	3,737,320	51.8	645,855	20.9
賃貸事業費用 ※1	2,607,389		3,205,728		598,338	
資産運用報酬	306,965		369,009		62,043	
役員報酬	5,400		5,400		-	
資産保管委託報酬	17,928		20,456		2,527	
一般事務委託報酬	48,672		52,108		3,436	
会計監査人報酬	7,800		7,800		-	
その他営業費用	97,309		76,818		△ 20,490	
営業利益	2,686,744	46.5	3,470,925	48.2	784,180	29.2
3. 営業外収益	9,716	0.2	11,934	0.2	2,218	22.8
受取利息	2,137		7,794		5,657	
その他営業外収益	7,578		4,140		△ 3,438	
4. 営業外費用	547,581	9.5	689,794	9.6	142,213	26.0
支払利息	450,605		481,855		31,250	
投資法人債利息	29,320		113,304		83,984	
融資関連費用	20,595		24,338		3,743	
投資法人債発行費償却	1,501		5,877		4,376	
投資口交付費償却	17,784		41,468		23,684	
創業費償却	5,089		5,089		-	
その他営業外費用	22,685		17,859		△ 4,825	
経常利益	2,148,879	37.2	2,793,065	38.7	644,185	30.0
税引前当期純利益	2,148,879	37.2	2,793,065	38.7	644,185	30.0
法人税、住民税及び事業税	816	0.0	1,029	0.0	213	26.1
法人税等調整額	4		△ 5		△ 10	
当期純利益	2,148,058	37.2	2,792,040	38.7	643,982	30.0
前期繰越利益	59		43		△ 15	
当期末処分利益	2,148,117		2,792,084		643,966	

③. 投資主資本等変動計算書

前期（自平成18年11月1日至平成19年4月30日）

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額※1	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	
		当期末処分利益				
前期末残高	88,729,652	2,124,112	90,853,764	79,532	79,532	90,933,297
当期変動額						
剰余金の分配	-	△2,124,053	△2,124,053	-	-	△2,124,053
当期純利益	-	2,148,058	2,148,058	-	-	2,148,058
金利スワップ	-	-	-	△79,532	△79,532	△79,532
当期変動額合計	-	24,005	24,005	△79,532	△79,532	△55,527
当期末残高	88,729,652	2,148,117	90,877,769	-	-	90,877,769

当期（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※1	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	
		当期末処分利益				
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

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
I 当期末処分利益	2,148,117,194	2,792,084,129
II 分配金の額	2,148,074,000	2,792,000,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(13,682)	(13,960)
III 次期繰越利益	43,194	84,129
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157,000口の整数倍数の最大値となる2,148,074,000円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<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>

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18年11月1日	自 平成19年5月1日	自 平成19年5月1日	自 平成19年10月31日	
	至 平成19年4月30日	至 平成19年4月30日	至 平成19年10月31日	至 平成19年10月31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	2,148,879	2,793,065	2,793,065	644,185	644,185
減価償却費	1,243,900	1,392,013	1,392,013	148,113	148,113
長期前払費用償却額	20,595	20,838	20,838	243	243
受取利息	△ 2,137	△ 7,794	△ 7,794	△ 5,657	△ 5,657
支払利息	479,925	595,160	595,160	115,234	115,234
創業費償却	5,089	5,089	5,089	-	-
投資口交付費償却	17,784	41,468	41,468	23,684	23,684
投資法人債発行費償却	1,501	5,877	5,877	4,376	4,376
営業未収入金の増加・減少額	8,249	△ 66,785	△ 66,785	△ 75,035	△ 75,035
未収消費税等の増加・減少額	297,445	254,488	254,488	△ 42,956	△ 42,956
前払費用の増加・減少額	13,289	△ 16,889	△ 16,889	△ 30,179	△ 30,179
営業未払金の増加・減少額	△ 14,464	73,915	73,915	88,379	88,379
未払金の増加・減少額	17,791	29,583	29,583	11,791	11,791
前受金の増加・減少額	148,835	224,960	224,960	76,124	76,124
預り金の増加・減少額	24,995	△ 24,758	△ 24,758	△ 49,753	△ 49,753
信託有形固定資産の売却による減少額	1,433,570	-	-	△ 1,433,570	△ 1,433,570
長期前払費用の支払額	△ 22,970	△ 3,935	△ 3,935	19,034	19,034
その他	21,704	△ 10,435	△ 10,435	△ 32,139	△ 32,139
小 計	5,843,987	5,305,863	5,305,863	△ 538,123	△ 538,123
利息の受取額	2,137	7,794	7,794	5,657	5,657
利息の支払額	△ 420,546	△ 606,961	△ 606,961	△ 186,415	△ 186,415
法人税等の支払額	△ 923	△ 543	△ 543	380	380
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,424,654	4,706,152	4,706,152	△ 718,502	△ 718,502
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	△ 9,363,990	△ 97,782	△ 97,782	9,266,207	9,266,207
信託有形固定資産の取得による支出	△ 22,110,686	△ 23,341,740	△ 23,341,740	△ 1,231,054	△ 1,231,054
無形固定資産の取得による支出	△ 285,144	△ 205	△ 205	284,939	284,939
差入敷金保証金の収入	6,800	-	-	△ 6,800	△ 6,800
差入敷金保証金の支出	△ 244	△ 762	△ 762	△ 518	△ 518
預り敷金保証金の支出	-	△ 16,641	△ 16,641	△ 16,641	△ 16,641
預り敷金保証金の収入	442,100	37,538	37,538	△ 404,562	△ 404,562
信託預り敷金保証金の支出	△ 455,486	△ 582,956	△ 582,956	△ 127,469	△ 127,469
信託預り敷金保証金の収入	1,467,248	1,742,125	1,742,125	274,876	274,876
使途制限付信託預金の預入による支出	△ 361,622	△ 111,083	△ 111,083	250,539	250,539
使途制限付信託預金の払出による収入	355,864	435,530	435,530	79,666	79,666
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 30,305,162	△ 21,935,977	△ 21,935,977	8,369,185	8,369,185
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	19,500,000	5,250,000	5,250,000	△ 14,250,000	△ 14,250,000
短期借入金の返済による支出	△ 14,500,000	△ 17,250,000	△ 17,250,000	△ 2,750,000	△ 2,750,000
長期借入金の借入による収入	9,500,000	2,000,000	2,000,000	△ 7,500,000	△ 7,500,000
長期借入金の返済による支出	-	△ 3,000,000	△ 3,000,000	△ 3,000,000	△ 3,000,000
投資口の発行による収入	-	36,101,993	36,101,993	36,101,993	36,101,993
投資法人債の発行による収入	12,000,000	-	-	△ 12,000,000	△ 12,000,000

ケネディクス不動産投資法人（8972） 平成19年10月期決算短信

科目	前期	当期	増減
	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	
	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
投資法人債発行費の支出	△ 70,376	-	70,376
分配金の支払額	△ 2,120,521	△ 2,147,443	△ 26,921
財務活動によるキャッシュ・フロー	24,309,102	20,954,549	△ 3,354,552
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	△ 571,404	3,724,724	4,296,129
5. 現金及び現金同等物の期首残高	8,178,004	7,606,600	△ 571,404
6. 現金及び現金同等物の期末残高 ※	7,606,600	11,331,324	3,724,724

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18年11月1日 至 平成19年4月30日	当期 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（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</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 同左</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
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	2～25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。</p> <p>③投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しております。</p>	<p>①創業費 同左</p> <p>②投資口交付費 同左</p> <p>③投資法人債発行費 同左</p>																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。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100,526千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>同左</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。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。</p>																

期別 項目	前 期 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日	当 期 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、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 金利スワップ取引は特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</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。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 同左 ヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 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。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>
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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。</p>	<p>同左</p>
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>(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>

ケネディクス不動産投資法人 (8972) 平成 19 年 10 月期決算短信

期 別	前 期 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日	当 期 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日
項 目		
	(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。	(2) 消費税等の処理方法 同左

【会計方針の変更に関する注記】

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

【貸借対照表に関する注記】

前 期 (平成19年4月30日現在)	当 期 (平成19年10月31日現在)
※1. 有形固定資産の減価償却累計額 3,230,845千円	※1. 有形固定資産の減価償却累計額 4,622,858千円
※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 2,500,000千円 借入実行残高 1,000,000 借入未実行残高 1,500,000	※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 2,500,000千円 借入実行残高 - 借入未実行残高 2,500,000

【損益計算書に関する注記】

前 期 自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日	当 期 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31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 4,234,864	賃料収入 5,336,255
共益費収入 730,439	共益費収入 998,452
計 4,965,303	計 6,334,707
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
駐車場収入 182,047	駐車場収入 222,255
水道光熱費収入 274,748	水道光熱費収入 476,613
その他収入 225,363	その他収入 174,669
計 682,158	計 873,538
不動産賃貸事業収益合計 5,647,461	不動産賃貸事業収益合計 7,208,246
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 571,265	管理委託費 704,418
水道光熱費 275,900	水道光熱費 454,312
公租公課 206,871	公租公課 329,927
修繕費 89,963	修繕費 119,710
保険料 14,701	保険料 17,219
信託報酬 46,396	信託報酬 55,386
その他賃貸事業費用 158,390	その他賃貸事業費用 132,739
減価償却費 1,243,900	減価償却費 1,392,013
不動産賃貸事業費用合計 2,607,389	不動産賃貸事業費用合計 3,205,728
C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 3,040,072	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 4,002,517

ケネディクス不動産投資法人（8972） 平成19年10月期決算短信

前 期 自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日	当 期 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日
※2 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)	
コート新橋	
不動産等売却収入	895,000
不動産等売却原価	761,346
その他売却費用	21,282
不動産等売却益	112,370
コート水天宮	
不動産等売却収入	708,000
不動産等売却原価	672,223
その他売却費用	17,398
不動産等売却益	18,377

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

項 目	前 期		当 期	
	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	
※1 発行可能投資口の総数及び発行済投資口数	発行可能投資口の総数	2,000,000 口	発行可能投資口の総数	2,000,000 口
	発行済投資口数	157,000 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18年11月1日 至 平成19年4月30日	当 期 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日
※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(単位：千円) (平成19年4月30日)	(単位：千円) (平成19年10月31日)
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
(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。	(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。

【リース取引に関する注記】

前 期 自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日		当 期 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31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	1,266,446	1年内	1,561,805
1年超	9,741,832	1年超	10,516,248
合計	11,008,278	合計	12,078,054

【有価証券に関する注記】

前 期 自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日		当 期 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31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18年11月1日 至 平成19年4月30日	当 期 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31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、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 金利スワップ取引は特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</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 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 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 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 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18年11月1日 至 平成19年4月30日	当 期 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31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18年11月1日 至 平成19年4月30日	当 期 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日
<p>1.繰延税金資産の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>未払事業税損金不算入額 15</p> <p>繰延税金資産合計 <u>15</u></p>	<p>1.繰延税金資産の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>未払事業税損金不算入額 21</p> <p>繰延ヘッジ損失 2,534</p> <p>繰延税金資産合計 <u>2,555</u></p>
<p>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：%)</p> <p>法定実効税率 39.39</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 △39.38</p> <p>その他 0.03</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.04</u></p>	<p>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：%)</p> <p>法定実効税率 39.39</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 △39.37</p> <p>その他 0.01</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.03</u></p>

【持分法損益等に関する注記】

前 期 自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日	当 期 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31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18年11月1日 至 平成19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)	432,530 (注2) (注4)	未払金	69,818 (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)	6,500 (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 117,550 千円及び物件売却に係る譲渡報酬 8,015 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。

【1口当たり情報に関する注記】

前 期 自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日		当 期 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日	
1口当たり純資産額	578,839円	1口当たり純資産額	638,809円
1口当たり当期純利益	13,681円	1口当たり当期純利益	14,334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18年11月1日 至 平成19年4月30日	当 期 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日
当期純利益（千円）	2,148,058	2,792,040
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）	2,148,058	2,792,040
期中平均投資口数（口）	157,000口	194,772口

【重要な後発事象に関する注記】

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

前 期 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日	当 期 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日
<p>において、以下のとおり第三者割当による新投資口の発行を決議しています。</p> <p>(第三者割当による新投資口の発行条件等)</p> <p>発行新投資口数 : 2,100 口(上限)</p> <p>発行価額 : 1 口当たり 842,886 円</p> <p>発行価額の総額 : 1,770,060,600 円</p> <p>割当先 : 野村證券株式会社</p> <p>払込期日 : 平成 19 年 6 月 19 日</p> <p>投資証券交付日 : 平成 19 年 6 月 20 日</p> <p>分配金起算日 : 平成 19 年 5 月 1 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

本投資法人設立時の役員は以下の通りであり、当期中の役員の変動はありませんでした。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数(口)
執行役員	宮島 大祐	昭和60年4月 平成4年4月 平成9年4月 平成10年4月 平成16年10月 平成17年4月 平成17年5月	三菱UFJ信託銀行株式会社(当時三菱信託銀行株式会社) 同 ロスアンゼルス支店 株式会社宮島商会 ケネディクス株式会社(当時ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社) 不動産投資アドバイザー一部 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社(当時ケイダブリュー・リート・マネジメント株式会社)出向 代表取締役就任 同 代表取締役(転籍)(現在に至る) ケネディクス不動産投資法人 執行役員就任(現在に至る)	20
監督役員	児玉 公男	昭和38年4月 昭和41年4月 平成9年7月 平成10年4月 平成17年5月	弁護士登録(第一東京弁護士会) 半蔵門総合法律事務所(当時東和法律事務所)開設(現在に至る) 学校法人共立女子学園 理事(現在に至る) 財団法人公庫住宅融資保証協会 理事(現在に至る) ケネディクス不動産投資法人 監督役員就任(現在に至る)	0
監督役員	鳥羽 史郎	平成元年10月 平成5年3月 平成9年1月 平成14年5月 平成16年4月 平成17年1月 平成17年3月 平成17年5月 平成17年10月	みずず監査法人(当時中央新光監査法人) 公認会計士登録 鳥羽公認会計士事務所開設(現在に至る) 税理士登録 株式会社マジエスティック 取締役就任(現在に至る) 株式会社みのり会計 代表取締役就任(現在に至る) 株式会社BTKソリューション 取締役就任(現在に至る) ケネディクス不動産投資法人 監督役員就任(現在に至る) 株式会社MACC 取締役就任(現在に至る)	0

(注) 宮島大祐は、資産運用会社であるケネディクス・リート・マネジメント株式会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、証券取引法の一部を改正する法律(平成18年法律第65号)第5条の規定により改正される前の投信法(以下「旧投信法」といいます。)第13条に基づき、平成17年4月18日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

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

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

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

	前期 (平成19年4月30日現在)		当期 (平成19年10月31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	97,522	51.8	86,002	40.2
純資産額	90,877	48.2	127,761	59.8
資産総額	188,400	100.0	213,763	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 (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(%)		
オフィスビル	東京 経済圏	A-40	虎ノ門東洋ビル	9,850	9,921	10,700	10,800	4.4	10,500	4.1	4.6	A	4.9
		A-37	KDX 御茶ノ水ビル	6,400	6,474	6,890	7,010	4.7	6,770	4.5	4.9	A	3.2
		A-32	KDX 芝大門ビル	6,090	6,225	6,550	6,630	5.1	6,510	4.9	5.3	C	3.0
		A-13	KDX 麹町ビル	5,950	5,892	6,400	6,520	4.7	6,350	4.5	4.9	C	3.0
		A-1	KDX 日本橋313ビル	5,940	6,338	7,630	7,900	4.8	7,520	4.6	5.0	B	3.0
		A-16	東伸24ビル	5,300	5,294	5,870	5,930	5.0	5,810	4.8	5.2	A	2.6
		A-2	KDX 平河町ビル	5,180	5,189	5,780	5,970	4.7	5,700	4.5	4.9	B	2.6
		A-17	恵比寿イースト438ビル	4,640	4,639	5,990	6,000	4.6	5,970	4.2	4.7	A	2.3
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	4,564	6,220	6,330	4.8	6,110	4.6	5.0	A	2.2
		A-39	KDX 虎ノ門ビル	4,400	4,902	4,770	4,840	4.2	4,690	4.0	4.4	A	2.2
		A-30	KDX 西五反田ビル	4,200	4,347	4,840	4,840	5.1	4,840	4.9	5.3	C	2.1
		A-4	KDX 八丁堀ビル	3,680	3,593	3,950	4,050	4.8	3,910	4.6	5.0	B	1.8
		A-18	KDX 大森ビル	3,500	3,490	4,030	4,080	5.0	3,980	4.8	5.2	A	1.7
		A-19	KDX 浜松町ビル	3,460	3,431	3,890	4,020	4.6	3,830	4.4	4.8	B	1.7
		A-29	KDX 東新宿ビル	2,950	3,037	3,350	3,520	5.3	3,270	5.1	5.5	B	1.4
		A-20	KDX 茅場町ビル	2,780	2,864	3,200	3,210	5.1	3,200	4.9	5.3	C	1.4
		A-21	KDX 新橋ビル	2,690	2,706	3,070	3,100	4.4	3,040	4.0	4.6	A	1.3
		A-5	KDX 中野坂上ビル	2,533	2,492	2,680	2,710	5.1	2,660	4.9	5.3	B	1.2
		A-22	KDX 新横浜ビル	2,520	2,539	3,070	3,110	5.3	3,030	5.1	5.5	A	1.2
		A-6	原宿FFビル	2,450	2,518	3,290	3,320	5.3	3,250	5.1	5.5	A	1.2
		A-27	KDX 鍛冶町ビル	2,350	2,407	2,500	2,540	4.8	2,480	4.6	5.0	B	1.1
		A-15	KDX 浜町ビル	2,300	2,408	3,060	3,090	5.2	3,050	5.0	5.4	C	1.1
		A-41	KDX 新宿286ビル	2,300	2,350	2,530	2,560	4.7	2,490	4.5	4.9	A	1.1
		A-7	FIK 南青山ビル	2,270	2,306	3,360	3,420	4.4	3,300	4.2	4.6	A	1.1
		A-14	KDX 船橋ビル	2,252	2,446	2,540	2,580	5.7	2,520	5.4	5.9	C	1.1
		A-33	KDX 御徒町ビル	2,000	2,091	2,010	2,070	4.9	1,980	4.8	5.1	B	1.0
		A-8	神田木原ビル	1,950	1,907	2,030	2,070	4.8	2,010	4.6	5.0	B	0.9
		A-23	KDX 四谷ビル	1,950	1,978	2,350	2,370	5.2	2,320	5.0	5.4	A	0.9
		A-9	KDX 新宿御苑ビル	1,610	1,633	2,140	2,150	4.9	2,120	4.7	5.1	A	0.8
		A-26	KDX 木場ビル	1,580	1,631	1,880	1,890	5.4	1,870	5.2	5.6	C	0.8
		A-38	KDX 西新宿ビル	1,500	1,573	1,520	1,530	5.0	1,520	4.8	5.2	C	0.7
		A-31	KDX 門前仲町ビル	1,400	1,459	1,430	1,490	5.2	1,400	5.0	5.4	B	0.7
A-34	KDX 本厚木ビル	1,305	1,341	1,320	1,350	6.0	1,310	5.8	6.2	B	0.6		
A-35	KDX 八王子ビル	1,155	1,259	1,160	1,220	5.4	1,130	5.2	5.6	B	0.5		
A-28	KDX 乃木坂ビル	1,065	1,132	1,070	1,080	4.9	1,070	4.7	5.1	C	0.5		
A-10	KDX 小石川ビル	704	695	868	875	5.3	861	5.1	5.5	A	0.3		
地方 経済圏		A-12	ポルトラス・センタービル	5,570	5,355	5,690	5,790	5.8	5,650	5.6	6.0	B	2.8
		A-42	烏丸ビル(注6)	5,400	5,436	5,560	5,700	5.4	5,500	5.2	5.6	B	2.7
		A-43	KDX 博多ビル	2,350	2,379	2,480	2,490	5.3	2,460	5.1	5.5	A	1.1
		A-44	KDX 仙台ビル	2,100	2,120	2,130	2,160	5.6	2,110	5.4	5.8	B	1.0
		A-24	KDX 南船場第1ビル	1,610	1,592	1,660	1,760	5.4	1,620	4.7	5.1	C	0.8
A-25	KDX 南船場第2ビル	1,560	1,536	1,650	1,770	5.4	1,600	4.7	5.1	C	0.7		

ケネディクス不動産投資法人(8972) 平成19年10月期決算短信

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(%)				
		A-11	博多駅前第2ビル	1,430	1,463	1,720	1,720	5.4	1,710	5.2	5.6	A	0.7	
		A-36	KDX 新鷺ビル	1,305	1,437	1,220	1,230	6.4	1,200	6.2	6.6	A	0.6	
オフィスビル (計44 物件) 小計				137,979	140,411	156,048	158,795	-	154,221	-	-	-	70.0	
住宅	東京 経済圏	B-19	レジデンスシヤルマン 月島	5,353	5,383	5,460	5,510	5.1	5,440	4.9	5.4	C	2.7	
		B-20	レガール御茶ノ水I・II	3,600	3,634	3,670	3,740	4.8	3,630	4.6	5.0	B	1.8	
		B-1	ストーリー白金	3,150	3,163	3,370	3,410	4.8	3,330	4.6	5.0	A	1.5	
		B-2	トレディカーサ南青山	2,460	2,475	2,680	2,720	4.5	2,630	4.3	4.7	A	1.2	
		B-21	レガール芝公園	2,260	2,280	2,280	2,320	4.7	2,260	4.5	4.9	B	1.1	
		B-3	コート目白	1,250	1,258	1,190	1,190	4.9	1,180	4.7	5.1	A	0.6	
		B-4	アパートメンツ元麻布	1,210	1,226	1,300	1,310	4.7	1,290	4.5	4.9	A	0.6	
		B-5	アパートメンツ若松河田	1,180	1,186	1,250	1,260	4.8	1,240	4.6	5.0	A	0.5	
		B-22	茅ヶ崎ソシエツ番館	1,160	1,238	1,140	1,150	5.5	1,130	5.3	5.7	B	0.5	
		B-6	コート日本橋箱崎	1,130	1,129	1,220	1,230	5.0	1,200	4.8	5.2	A	0.5	
		B-23	コート西新宿	1,130	1,145	1,160	1,180	4.8	1,150	4.6	5.0	B	0.5	
		B-7	サイド田園調布	1,110	1,142	1,110	1,120	5.2	1,090	5.0	5.4	A	0.5	
		B-34	グラデイト川口	1,038	1,084	1,070	1,090	5.2	1,060	4.9	5.5	C	0.5	
		B-8	エスコート横浜関内II	945	941	1,020	1,030	5.2	1,010	5.0	5.4	A	0.4	
		B-24	レガール駒沢公園	912	923	943	962	4.7	935	4.5	4.9	B	0.4	
		B-9	コート元浅草	880	889	943	952	5.0	934	4.8	5.2	A	0.4	
		B-25	コート新御徒町	878	893	888	903	4.9	881	4.7	5.1	B	0.4	
		B-11	ブルーム表参道	875	887	962	975	4.7	949	4.5	4.9	A	0.4	
	B-13	ヒューマンハイム御徒町	830	840	905	912	5.0	898	4.8	5.2	A	0.4		
	B-26	プリモ・レガール神楽坂	762	778	770	784	4.7	764	4.5	4.9	B	0.3		
	B-27	プリモ・レガール用賀	730	742	737	750	4.8	732	4.6	5.0	B	0.3		
	B-28	コート下馬	638	650	644	653	4.8	640	4.6	5.0	B	0.3		
		地方 経済圏	B-29	芦屋ロイヤルホームズ	2,330	2,482	2,420	2,470	5.2	2,400	4.9	5.5	C	1.1
			B-18	びなすていばりが丘	1,800	1,943	1,710	1,720	5.8	1,700	5.4	6.0	C	0.9
			B-30	レガール茨木I・II	1,600	1,632	1,620	1,650	5.4	1,610	5.1	5.7	C	0.8
			B-31	コレクション東桜	1,264	1,327	1,150	1,160	5.1	1,130	4.9	5.3	A	0.6
			B-32	ルネッサンス21 平尾浄水町	900	921	964	992	5.3	952	5.1	5.7	C	0.4
			B-33	モンレー西公園 ベイコート	826	842	831	841	5.7	827	5.5	5.9	B	0.4
	B-16		アプレスト原	444	439	494	495	5.7	492	5.5	6.0	A	0.2	
	B-17		アプレスト平針	407	408	457	463	5.7	451	5.5	6.0	A	0.2	
住宅 (計30 物件) 小計				43,052	43,896	44,358	44,942	-	43,935	-	-	-	21.8	
都市型商業施設	東京 経済圏	C-1	フレーム神南坂	9,900	10,241	11,900	12,000	4.2	11,800	3.9	4.3	A	5.0	
		C-2	KDX 代々木ビル	2,479	2,621	2,540	2,540	4.9	2,540	4.7	5.1	C	1.2	
	地方 経済圏	C-3	ZARA 天神西通	3,680	3,678	3,810	3,830	4.9	3,800	4.7	5.1	B	1.8	
都市型商業施設 (計3 物件) 小計				16,059	16,541	18,250	18,370	-	18,140	-	-	-	8.1	
全77 物件 合計				197,090	200,849	218,656	222,107	-	216,296	-	-	-	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おります。
- (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（A）、大和不動産鑑定株式会社（B）及び日本土地建物株式会社（C）です。
- (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) 「烏丸ビル」の名称を「KDX 京都烏丸ビル」へ変更する予定でしたが、現在のビル名称の認知度が高いため、名称変更手続きを取りやめております。

② ポートフォリオの分散

A. 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	44	137,979	70.0
住宅	30	43,052	21.8
都市型商業施設	3	16,059	8.1
その他	—	—	
合計	77	197,090	100.0

B. 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	60	162,514	82.4
地方経済圏	17	34,576	17.5
合計	77	197,090	100.0

C. 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	14	10,731	5.4
1,000 百万円以上 2,500 百万円未満	37	63,193	32.0
2,500 百万円以上 5,000 百万円未満	15	52,233	26.5
5,000 百万円以上 7,500 百万円未満	9	51,183	25.9
7,500 百万円以上 10,000 百万円未満	2	19,750	10.0
合計	77	197,090	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-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-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-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-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-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	事務所 店舗、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		

ケネディクス不動産投資法人（8972） 平成19年10月期決算短信

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-6	原宿FF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-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-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	FIK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-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-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-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
		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
	地方 経済圏	A-12	ポルトラス・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-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-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

ケネディクス不動産投資法人(8972) 平成19年10月期決算短信

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-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 新潟ビル	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(計44物件)小計				48,107.01	—	290,294.41	—	平均20.8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-20	レガール御茶ノ水I・II	1,205.65	共同住宅	4,843.27	①RC B1F10 ②RC F11	①平成18年1月 ②平成18年2月	8.30
		B-1	ストーリーア白金	1,197.13	店舗 共同住宅	5,750.05	SRC・S B2F13	平成15年2月	4.74
		B-2	トレディカーサ南青山	767.70	共同住宅 店舗	1,986.44	RC B1F6	平成16年2月	8.49
		B-21	レガール芝公園	530.45	共同住宅	2,786.98	RC F13	平成17年11月	6.97
		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-22	茅ヶ崎ノシエ 式番館	2,191.21	事務所 共同住宅	3,821.74	RC F8	平成3年1月	14.52
		B-6	コート日本橋箱崎	260.85	共同住宅	1,727.96	SRC F12	平成16年2月	7.34
		B-23	コート西新宿	408.16	共同住宅	1,669.33	RC F8	平成17年10月	5.74
		B-7	サイド田園調布	1,326.57	共同住宅	2,433.52	RC F6	平成9年2月	8.86
		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-8	エスコート横浜 関内II	366.83	共同住宅	1,738.71	RC F11	平成15年3月	13.60
		B-24	レガール駒沢公園	363.08	共同住宅 店舗	1,262.00	RC F8	平成18年2月	5.43
		B-9	コート元浅草	201.24	共同住宅	1,585.65	SRC F13	平成17年1月	6.01
		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
		B-11	ブルーム表参道	332.96	共同住宅	699.14	RC B1F3	平成15年3月	8.47
B-13	ヒューマンハイム 御徒町	174.44	共同住宅 店舗	1,444.25	SRC F14	平成16年12月	6.01		
B-26	プリモ・レガール 神楽坂	320.16	共同住宅 店舗	1,007.54	RC F8	平成18年1月	4.83		

ケネディクス不動産投資法人（8972） 平成19年10月期決算短信

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 (%)
		B-27	プリモ・レガール 用賀	603.00	共同住宅	1,213.20	RC F8	平成17年12月	8.41
		B-28	コート下馬	376.62	共同住宅	880.18	RC F6	平成17年10月	9.70
	地方 経済圏	B-29	芦屋ロイヤル ホームズ	2,685.08	共同住宅	5,015.67	RC F5	平成3年6月	11.56
		B-18	ひなすひばりが丘	8,595.00	共同住宅	14,976.25	①RC F6 ②RC F5 ③RC F6	平成元年3月	5.19
		B-30	レガール茨木I・II	3,390.22	共同住宅	6,445.92	①RC F4 ②RC B1F7	①平成3年5月 ②平成5年3月	8.26
		B-31	コレクション東桜	462.52	共同住宅 倉庫	2,931.65	SRC F14	平成18年3月	10.73
		B-32	ルネッサンス21 平尾浄水町	1,438.01	共同住宅 駐車場	2,643.36	RC F5	平成17年10月	2.69
		B-33	モンテレー西公園 ベイコート	1,315.36	共同住宅	2,772.49	RC F10	平成18年2月	4.41
		B-16	アプレスト原	397.17	共同住宅 店舗、事務所	1,563.47	SRC F11	平成12年2月	13.57
		B-17	アプレスト平針	889.15	共同住宅	1,867.75	RC F7	平成12年3月	14.12
住宅(計30物件)小計				37,420.32	—	101,251.56	—	平均5.6年	—
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(計3物件)小計				2,064.77	—	9,016.66	—	平均4.4年	—
全77物件 合計				85,592.10	—	400,562.63	—	平均16.2年	5.26 (注6)

(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19年10月31日を基準として、取得価格で加重平均し、小数第2位を切り捨てた平均築年数を記載しています。

(注6) 合計欄は、全77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19年9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19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	既支払総額
KDX東新宿ビル (東京都新宿区)	空調設備工事等	自 平成19年11月 至 平成20年4月	181	—	—
KDX芝大門ビル (東京都港区)	空調設備工事等	同上	164	—	—
KDX平河町ビル (東京都千代田区)	空調設備工事等	同上	110	—	—
KDX八王子ビル (東京都八王子市)	空調設備工事等	同上	100	—	—
KDX御徒町ビル (東京都台東区)	空調設備工事等	同上	95	—	—
KDX仙台ビル (宮城県仙台市)	トイレ改修工事等	同上	70	—	—
KDX大森ビル (東京都大田区)	外壁改修工事等	同上	51	—	—

(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1,238百万円であり、当期費用に区分された修繕費119百万円と合わせ、合計1,357百万円の工事を実施しています。

(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。

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虎ノ門ビル (東京都港区)	全フロア改修工事	自 平成19年5月 至 平成19年10月	330
KDX芝大門ビル (東京都港区)	外壁改修工事及び空調設備工事等	同上	82
芦屋ロイヤルホームズ (兵庫県芦屋市)	室内設備工事等	同上	82
KDX新潟ビル (新潟県新潟市)	共用部リニューアル工事 及び空調設備工事等	同上	69
KDX八王子ビル (東京都八王子市)	空調設備工事等	同上	54
KDX東新宿ビル (東京都新宿区)	空調設備工事等	同上	50
KDX船橋ビル (千葉県船橋市)	外壁改修工事等	同上	46
KDX鍛冶町ビル (東京都千代田区)	外壁改修工事等	同上	45

ケネディクス不動産投資法人（8972） 平成19年10月期決算短信

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)	外壁改修工事等	同上	31
KDX新宿286ビル (東京都新宿区)	トイレバリューアップ工 事及びセキュリティシス テム更新工事等	同上	28
KDX南船場第1ビル (大阪府大阪市)	外壁改修工事	同上	27
KDX木場ビル (東京都江東区)	外壁改修工事等	同上	17
KDX乃木坂ビル (東京都港区)	空調設備工事等	同上	13
KDX小石川ビル (東京都文京区)	空調設備工事等	同上	7
その他			351
ポートフォリオ全体			1,238

(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1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	自平成17年5月6日 至平成17年10月31日	自平成17年11月1日 至平成18年4月30日	自平成18年5月1日 至平成18年10月31日	自平成18年11月1日 至平成19年4月30日	自平成19年5月1日 至平成19年10月31日
前期末積立 金残高	一百万円	92百万円	165百万円	288百万円	406百万円
当期積立額	92百万円	130百万円	148百万円	118百万円	370百万円
当期積立金 取崩額	一百万円	57百万円	26百万円	0百万円	一百万円
次期繰越額	92百万円	165百万円	288百万円	406百万円	777百万円

C. テナント等の概要

（平成19年10月31日現在）

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積(m ²) (注1)	賃貸面積(m ²) (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	6,183.57	-	-	1(12)	97.5	256,122	517,006
		A-37	KDX 御茶ノ水ビル	5,863.96	5,863.96	-	-	1(6)	100.0	211,189	273,332
		A-32	KDX 芝大門ビル	6,030.01	6,030.01	-	-	1(9)	100.0	206,082	254,871
		A-13	KDX 麹町ビル	3,809.74	3,699.89	-	-	1(9)	97.1	186,444	298,251
		A-1	KDX 日本橋313ビル	5,901.12	5,901.12	-	-	1(9)	100.0	252,272	335,003
		A-16	東伸24ビル	6,610.22	6,610.22	-	-	1(14)	100.0	213,964	254,928
		A-2	KDX 平河町ビル	4,447.07	4,447.07	4	4	1(19)	100.0	189,934	245,569
		A-17	恵比寿イースト438ビル	3,079.74	3,079.74	-	-	1(7)	100.0	162,668	263,895
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,413.17	4,413.17	-	-	1(8)	100.0	169,827	261,999
		A-39	KDX 虎ノ門ビル	1,966.56	1,966.56	-	-	1(6)	100.0	17,560	225,844
		A-30	KDX 西五反田ビル	3,875.43	3,875.43	-	-	1(5)	100.0	150,880	224,593
		A-4	KDX 八丁堀ビル	3,325.04	3,325.04	-	-	1(6)	100.0	138,500	151,352
		A-18	KDX 大森ビル	4,949.46	4,949.46	-	-	1(11)	100.0	164,805	222,967
		A-19	KDX 浜松町ビル	2,727.68	2,727.68	-	-	1(8)	100.0	116,613	186,292
		A-29	KDX 東新宿ビル	5,953.91	5,512.39	-	-	1(9)	92.6	129,811	176,625
		A-20	KDX 茅場町ビル	3,019.94	3,019.94	-	-	1(6)	100.0	107,990	190,830
		A-21	KDX 新橋ビル	1,704.65	1,704.65	-	-	1(4)	100.0	91,695	127,798
		A-5	KDX 中野坂上ビル	4,391.37	4,391.37	17	17	1(25)	100.0	107,119	96,239
		A-22	KDX 新横浜ビル	4,810.87	4,789.78	-	-	1(20)	99.6	118,041	168,820
		A-6	原宿FFビル	3,068.36	3,068.36	-	-	1(3)	100.0	117,087	169,273
		A-27	KDX 鍛冶町ビル	2,562.32	2,198.09	-	-	1(8)	85.8	75,140	98,516
		A-15	KDX 浜町ビル	3,102.43	3,102.43	-	-	1(8)	100.0	106,660	137,118
		A-41	KDX 新宿286ビル	2,447.80	2,447.80	-	-	1(9)	100.0	75,293	105,944
		A-7	FIK南青山ビル	1,823.64	1,823.64	-	-	1(5)	100.0	91,089	114,662
		A-14	KDX 船橋ビル	3,885.53	3,885.53	-	-	1(17)	100.0	107,656	140,700
		A-33	KDX 御徒町ビル	1,792.54	1,792.54	-	-	1(5)	100.0	70,839	114,652
		A-8	神田木原ビル	1,945.55	1,945.55	-	-	1(9)	100.0	70,847	155,065
		A-23	KDX 四谷ビル	2,536.53	2,536.53	-	-	1(3)	100.0	95,397	144,914
		A-9	KDX 新宿御苑ビル	2,105.18	2,105.18	-	-	1(1)	100.0	73,336	107,575
		A-26	KDX 木場ビル	2,450.12	2,450.12	-	-	1(7)	100.0	69,815	77,395
	A-38	KDX 西新宿ビル	1,605.72	1,605.72	-	-	1(9)	100.0	55,354	68,368	
	A-31	KDX 門前仲町ビル	2,012.22	1,697.32	-	-	1(4)	84.4	47,835	49,330	
	A-34	KDX 本厚木ビル	2,747.27	2,747.27	-	-	1(10)	100.0	67,755	90,267	
	A-35	KDX 八王子ビル	2,179.88	1,866.07	-	-	1(6)	85.6	49,177	43,392	
	A-28	KDX 乃木坂ビル	1,236.39	1,084.55	1	0	1(4)	87.7	36,368	49,750	
	A-10	KDX 小石川ビル	1,594.18	1,594.18	-	-	1(5)	100.0	37,667	44,169	
地方 経済圏	A-12	ポルタス・センタービル	11,520.47	10,896.00	-	-	1(29)	94.6	317,361	420,751	
	A-42	鳥丸ビル	7,778.43	7,778.43	-	-	1(30)	100.0	187,797	253,507	
	A-43	KDX 博多ビル	4,934.23	4,934.23	-	-	1(33)	100.0	92,873	133,084	
	A-44	KDX 仙台ビル	3,955.02	3,838.56	-	-	1(27)	97.1	83,677	219,115	
	A-24	KDX 南船場第1ビル	3,108.17	3,108.17	-	-	1(9)	100.0	70,055	86,698	
	A-25	KDX 南船場第2ビル	2,699.27	2,525.25	-	-	1(22)	93.6	63,038	49,548	
	A-11	博多駅前第2ビル	3,691.63	3,486.67	-	-	1(38)	94.4	82,592	77,229	
	A-36	KDX 新潟ビル	4,085.26	2,908.49	-	-	1(22)	71.2	83,053	58,902	

ケネディクス不動産投資法人(8972) 平成19年10月期決算短信

用途	地域	物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積(m ²) (注1)	賃貸面積 (m ²) (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(計44物件)小計				164,087.81	159,917.73	22	21	39(516)	97.5	5,219,300	7,486,159
住宅	東京 経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島(注9)	7,711.14	7,711.14	140	140	1(-)	100.0	169,520	50,580
		B-20	レガール御茶ノ水I・II	4,280.92	4,161.78	147	143	1(135)	97.2	107,524	34,634
		B-1	ストーリー白金	3,617.32	3,381.89	46	41	1(44)	93.5	109,990	82,836
		B-2	トレディカーサ南青山	1,680.79	1,593.80	18	16	1(18)	94.8	73,644	62,832
		B-21	レガール芝公園	2,507.52	2,379.12	64	61	1(59)	94.9	66,756	20,447
		B-3	コート目白	2,046.79	2,046.79	20	20	1(20)	100.0	43,864	17,837
		B-4	アパートメンツ元麻布	1,350.74	1,316.20	22	21	1(20)	97.4	38,878	12,933
		B-5	アパートメンツ若松河田	1,607.43	1,520.00	33	31	1(31)	94.6	37,407	12,297
		B-22	茅ヶ崎ソシエツ番館	3,544.18	3,175.05	49	43	1(45)	89.6	44,282	18,942
		B-6	コート日本橋箱崎	1,537.38	1,486.10	60	59	1(57)	96.7	39,014	11,530
		B-23	コート西新宿	1,345.92	1,345.92	54	54	1(54)	100.0	34,307	12,154
		B-7	サイド田園調布	2,359.44	2,293.90	36	35	1(33)	97.2	38,714	12,412
		B-34	グラディート川口(注10)	1,619.34	1,619.34	66	66	1(2)	100.0	32,844	10,028
		B-8	エスコート横浜関内II	1,602.28	1,560.70	72	70	1(68)	97.4	38,092	11,715
		B-24	レガール駒沢公園	1,020.18	997.81	31	30	1(31)	97.8	27,709	19,703
		B-9	コート元浅草	1,314.91	1,160.54	44	39	1(38)	88.3	31,946	9,485
		B-25	コート新御徒町	1,377.87	1,250.14	41	38	1(38)	90.7	28,399	9,166
		B-11	ブルーム表参道	705.30	584.02	6	5	1(5)	82.8	25,658	14,540
		B-13	ヒューマンハイム御徒町	1,329.79	1,329.79	50	50	1(9)	100.0	29,999	4,088
		B-26	プリモ・レガール神楽坂	890.93	865.97	33	32	1(32)	97.2	23,169	8,387
	B-27	プリモ・レガール用賀	1,012.80	1,012.80	38	38	1(17)	100.0	23,105	7,205	
	B-28	コート下馬	829.05	803.71	29	28	1(28)	96.9	20,104	6,448	
	地方 経済圏	B-29	芦屋ロイヤルホームズ	3,999.01	3,999.01	21	21	1(20)	100.0	87,293	38,640
		B-18	びなすびなりが丘	12,829.64	12,104.99	159	150	1(90)	94.4	94,143	25,491
		B-30	レガール茨木I・II	4,701.87	4,237.01	61	55	1(50)	90.1	55,076	9,962
		B-31	コレクション東桜	2,655.31	2,258.41	65	55	1(54)	85.1	38,258	12,073
		B-32	ルネッサンス21 平尾浄水町	2,098.68	2,010.36	24	23	1(22)	95.8	32,732	897
		B-33	モンテレー西公園ベイコート	2,522.16	2,451.22	36	35	1(33)	97.2	33,293	5,520
B-16		アプレスト原	1,436.33	1,405.01	36	35	1(35)	97.8	22,398	20,118	
B-17		アプレスト平針	1,701.68	1,701.68	34	34	1(32)	100.0	20,792	8,850	
住宅(計30物件)小計				77,236.70	73,764.20	1535	1468	30(1,120)	95.5	1,469,023	571,757
都市型商業施設	東京 経済圏	C-1	フレーム神楽坂	4,655.71	4,655.71	-	-	15(15)	100.0	333,423	350,972
		C-2	KDX代々木ビル	1,175.38	1,175.38	-	-	1(10)	100.0	78,497	124,819
	地方 経済圏	C-3	ZARA 天神西通	1,497.47	1,497.47	-	-	1(1)	100.0	108,000	216,000
都市型商業施設(計3物件)小計				7,328.56	7,328.56	-	-	17(26)	100.0	519,921	691,791
全77物件 合計				248,653.07	241,010.49	1,557	1,489	86(1,662) (注11)	96.9	7,208,246	8,749,708
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				96.9%							

- (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、マスターリース契約が締結されている場合、「1」とし、物件毎のエンドテナントの数を括弧内に記載しています。
- (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、エンドテナント総数は（－）と表示しています。
- (注10) 住戸部分（1階店舗を除く）につき、マスターリース会社であるケネディクス・アドバイザーズ株式会社と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20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1、エンドテナント総数は（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。

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5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) 主要テナント：マスターリース会社

保有資産の主要テナント及び主要テナント毎の賃貸面積等は下表のとおりです。ここで「主要テナント」とは、当該テナントへの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をいいます。

平成19年10月31日現在、本投資法人は、レジデンスシャルマン月島、フレーム神南坂及びZARA天神西通の3物件を除き、すべての物件についてケネディクス・アドバイザーズ株式会社をマスターリース会社とするマスターリース契約を締結しています。

(平成19年10月31日現在)

テナント名	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
対象物件	本投資法人の保有資産のうち、レジデンスシャルマン月島、フレーム神南坂及びZARA天神西通の3物件を除く74物件
賃貸借の種別	マスターリース(パススルー型)
年間賃料	エンドテナントからのパススルー
賃貸面積	227,146.17 m ²
契約期間	開始日:各物件のマスターリース契約締結日 終了日:平成27年8月1日
契約更改の方法	信託受託者とケネディクス・アドバイザーズ株式会社との協議により契約期間を延長することが可能です。また、信託受託者、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社及び信託受益者(本投資法人)の書面による合意をもって、契約を変更又は修正することが可能です。
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社がマスターリースを行う不動産信託受益権に係る信託不動産に関して、エンドテナントから同社に預託又は引渡された敷金・保証金等について、その返還債務を本投資法人が同社と共に併存的に引き受けています。当該債務引受の対価(条件)として、当該敷金・保証金等に相当する金銭全額が同社から本投資法人に引き渡されます。 上記賃貸面積には、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社から転賃を受けることを承諾していないエンドテナントが賃借している部分を含みます。

(b) 参考：上位エンドテナント

(平成19年10月31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	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 ²	3.2%
2	北海道電力株式会社	びなすひばりが丘	2,922.93 m ²	1.2%
3	株式会社ファイブフォックス	原宿FFビル	2,855.05 m ²	1.2%
4	株式会社三菱東京UFJ銀行	原宿FFビル、虎ノ門東洋ビル、KDX代々木ビル	2,768.80 m ²	1.2%
5	太平工業株式会社	KDX東新宿ビル、KDX博多ビル	2,437.54 m ²	1.0%
	小計		18,695.46 m ²	7.8%
	ポートフォリオ全体		241,010.49 m ²	100.0%

(注) 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ひ、小数第2位を四捨五入して記載しています。

【参考情報】

個別物件の収益状況 第5期（平成19年5月1日～平成19年10月31日）：184日間 ※平成19年10月31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	KDX御茶ノ水ビル	KDX芝大門ビル	KDX麴町ビル	KDX日本橋313ビル	東伸24ビル	KDX平河町ビル	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八丁堀ビル	KDX大森ビル	KDX浜松町ビル	KDX東新宿ビル	KDX茅場町ビル	
取得年月日	平成19年6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17年8月1日	平成18年5月1日	平成18年5月1日	平成18年9月1日	平成18年5月1日	
価格情報	取得価格(百万円)	9,850	6,400	6,090	5,950	5,940	5,300	5,180	4,640	4,450	4,400	4,200	3,680	3,500	3,460	2,950	2,780
	構成比率	4.9%	3.2%	3.0%	3.0%	3.0%	2.6%	2.6%	2.3%	2.2%	2.1%	1.8%	1.7%	1.7%	1.4%	1.4%	
	貸借対照表計上額(百万円)	9,921	6,474	6,225	5,892	6,338	5,294	5,189	4,639	4,564	4,902	4,347	3,593	3,490	3,431	3,037	2,864
	期末評価額(百万円)	10,700	6,890	6,550	6,400	7,630	5,870	5,780	5,990	6,220	4,770	4,840	3,950	4,030	3,890	3,350	3,200
	構成比率	4.8%	3.1%	2.9%	2.9%	3.4%	2.6%	2.6%	2.7%	2.8%	2.1%	2.2%	1.8%	1.8%	1.7%	1.5%	1.4%
貸借借情報	エンドテナント総数	12	6	9	9	9	14	19	7	8	6	5	6	11	8	9	6
	賃貸可能面積(m ²)	6,339.73	5,863.96	6,030.01	3,809.74	5,901.12	6,610.22	4,447.07	3,079.74	4,413.17	1,966.56	3,875.43	3,325.04	4,949.46	2,727.68	5,953.91	3,019.94
	賃貸面積(m ²)	6,183.57	5,863.96	6,030.01	3,699.89	5,901.12	6,610.22	4,447.07	3,079.74	4,413.17	1,966.56	3,875.43	3,325.04	4,949.46	2,727.68	5,512.39	3,019.94
	稼働率																
		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%	100.0%	100.0%	100.0%	92.6%
	平成19年4月末	-	100.0%	93.0%	97.1%	98.9%	100.0%	100.0%	100.0%	89.1%	0.0%	73.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	84.9%
	平成18年10月末	-	-	-	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	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%	-	-	-	-
損益情報(第5期)	運用日数	153日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	①総賃貸事業収入合計(千円)	256,122	211,189	206,082	186,444	252,272	213,964	189,934	162,668	169,827	17,560	150,880	138,500	164,805	116,613	129,811	107,990
	賃貸収入	239,054	195,220	182,570	162,842	237,128	183,749	163,678	140,940	155,420	17,471	123,737	117,120	140,757	104,495	118,148	95,332
	その他収入	17,068	15,969	23,512	15,143	15,143	30,214	26,256	21,728	14,406	89	27,143	21,380	24,048	12,117	11,662	12,658
	②賃貸事業費用合計(千円)	39,348	34,719	39,304	47,005	55,660	47,141	50,318	36,223	37,935	19,726	33,499	35,763	52,722	27,640	53,494	32,341
	管理委託費	17,994	14,697	21,061	12,335	19,525	22,051	17,350	12,849	13,747	1,706	12,464	12,907	17,616	8,366	18,918	9,386
	公租公課	-	-	-	15,867	17,226	5,915	14,727	10,143	9,161	10	8,855	8,991	12,167	8,607	13,687	6,836
	水道光熱費	15,742	15,508	15,842	11,886	15,109	15,784	12,175	10,174	9,060	1,485	9,785	11,429	18,470	6,979	11,956	7,973
	修繕費	1,574	2,614	736	1,988	639	1,816	1,214	660	190	631	917	1,179	1,916	840	422	4,723
	保険料	374	376	355	285	406	432	371	221	280	97	255	247	364	168	374	183
信託報酬・その他	3,662	1,522	1,307	4,642	2,753	1,142	4,478	2,172	5,496	15,796	1,221	1,008	2,187	2,676	8,134	3,237	
③NOI(=①-②)(千円)	216,773	176,469	166,778	139,439	196,611	166,822	139,616	126,445	131,891	-2,166	117,380	102,737	112,083	88,973	76,316	75,648	
④減価償却費(千円)	8,969	15,658	21,350	39,132	39,500	31,840	38,719	27,202	43,113	8,303	49,073	36,794	24,689	22,026	11,124	13,518	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	207,804	160,811	145,428	100,306	157,110	134,982	100,897	99,243	88,778	-10,469	68,307	65,943	87,393	66,947	65,191	62,130	
⑥資本的支出(千円)	9,098	42,119	82,622	8,080	4,025	12,363	31,986	370	29,655	330,640	4,907	2,272	8,706	-	50,896	21,200	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	207,675	134,350	84,156	131,359	192,586	154,459	107,630	126,075	102,236	-332,807	112,473	100,465	103,376	88,973	25,420	54,448	
参考情報	経費率(=⑥/①)	15.4%	16.4%	19.1%	25.2%	22.1%	22.0%	26.5%	22.3%	22.3%	-	22.2%	25.8%	32.0%	23.7%	41.2%	29.9%
	平成19年度(又は18年度)固定資産税等年額(千円)	55,874	29,100	22,475	31,720	35,106	23,660	29,391	20,218	18,277	19,084	17,503	17,975	24,197	17,088	27,378	13,550
	②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬)(千円)	9,650	7,911	7,609	6,717	9,160	7,771	6,725	5,900	6,157	351	5,474	4,960	5,650	4,195	4,218	3,960
	参考:総賃貸事業収入比	3.77%	3.75%	3.69%	3.60%	3.63%	3.63%	3.54%	3.63%	3.63%	-	3.63%	3.58%	3.43%	3.60%	3.25%	3.67%
長期修繕工事	取得後12年間の見積累計額(千円)	260,050	323,470	242,590	117,280	292,110	176,760	203,540	144,400	157,780	70,400	136,230	88,490	276,530	68,180	200,740	114,840
	参考:上記年平均額	21,671	26,956	20,216	9,773	24,343	14,730	16,962	12,033	13,148	5,867	11,353	7,374	23,044	5,682	16,728	9,570

(注)平成19年4月20日付で売却したコート新橋及びコート水天宮の2物件について、第5期中に賃料や原状回復費の精算分等が総賃貸事業収入に96千円、賃貸事業費用合計に1,413千円に含まれております。

【参考情報】

個別物件の収益状況 第5期（平成19年5月1日～平成19年10月31日）：184日間 ※平成19年10月31日現在

用途																	
地域区分																	
物件名	KDX新橋ビル	KDX中野坂上ビル	KDX新横浜ビル	原宿FPビル	KDX鍛冶町ビル	KDX浜町ビル	KDX新宿286ビル	FIK南青山ビル	KDX船橋ビル	KDX御徒町ビル	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18年7月3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19年3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)	2,690	2,533	2,520	2,450	2,350	2,300	2,300	2,270	2,252	2,000	1,950	1,610	1,580	1,500	1,400	
	構成比率	1.3%	1.2%	1.2%	1.2%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%	1.0%	0.9%	0.8%	0.8%	0.7%	0.7%	
	貸借対照表計上額(百万円)	2,706	2,492	2,539	2,518	2,407	2,408	2,350	2,306	2,446	2,091	1,907	1,978	1,633	1,631	1,573	1,459
	期末評価額(百万円)	3,070	2,680	3,070	3,290	2,500	3,060	2,530	3,360	2,540	2,010	2,030	2,350	2,140	1,880	1,520	1,430
	構成比率	1.4%	1.2%	1.4%	1.5%	1.1%	1.3%	1.1%	1.5%	1.1%	0.9%	1.0%	0.9%	0.8%	0.6%	0.6%	
賃貸借情報	エンドテナント総数	4	25	20	3	8	8	9	5	17	5	9	3	1	7	9	4
	賃貸可能面積(m ²)	1,704.65	4,391.37	4,810.87	3,068.36	2,562.32	3,102.43	2,447.80	1,823.64	3,885.53	1,792.54	1,945.55	2,536.53	2,105.18	2,450.12	1,605.72	2,012.22
	賃貸面積(m ²)	1,704.65	4,391.37	4,789.78	3,068.36	2,198.09	3,102.43	2,447.80	1,823.64	3,885.53	1,792.54	1,945.55	2,536.53	2,105.18	2,450.12	1,605.72	1,697.32
	稼働率																
		平成19年10月末	100.0%	100.0%	99.6%	100.0%	85.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	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%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成18年10月末	100.0%	97.0%	99.6%	100.0%	100.0%	65.3%	100.0%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	69.1%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成18年4月末	-	98.8%	-	100.0%	-	87.3%	-	100.0%	-	100.0%	-	100.0%	-	-	-	-
損益情報(第5期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	153日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	
	①総賃貸事業収入合計(千円)	91,695	107,119	118,041	117,087	75,140	106,660	75,293	91,089	107,656	70,839	70,847	95,397	73,336	69,815	55,354	47,835
	賃貸収入	84,816	92,760	102,196	104,546	67,995	95,319	61,933	82,009	93,302	61,118	64,282	85,669	67,277	59,155	48,686	38,021
	その他収入	6,878	14,358	15,845	12,541	7,145	11,341	13,360	9,080	14,353	7,145	6,565	9,727	6,058	10,659	6,668	9,813
	②賃貸事業費用合計(千円)	24,442	35,667	38,040	29,344	21,996	31,349	15,712	22,037	32,752	12,778	18,574	25,351	16,642	18,408	11,088	11,265
	管理委託費	7,086	11,129	14,197	10,694	6,309	9,992	6,992	6,581	13,841	5,890	6,747	9,716	5,825	6,125	5,796	5,063
	公租公課	10,017	7,926	3,453	7,527	5,493	7,115	-	5,118	3,786	-	4,269	6,161	5,765	4,926	-	-
	水道光熱費	4,731	7,346	9,952	8,268	4,440	6,859	6,109	4,915	9,721	3,829	5,345	5,983	3,792	6,034	4,066	4,487
	修繕費	1,506	7,891	6,057	642	895	5,210	1,112	1,979	4,021	1,650	736	1,455	541	353	1,120	1,569
	保険料	141	333	273	187	151	207	148	104	267	94	111	158	121	135	105	135
	信託報酬・その他	960	1,039	4,106	2,024	4,705	1,964	1,349	3,338	1,114	1,314	1,363	1,876	595	833	-	10
③NOI(=①-②)(千円)	67,253	71,452	80,001	87,743	53,144	75,311	59,581	69,051	74,904	58,060	52,272	70,045	56,694	51,406	44,266	36,569	
④減価償却費(千円)	9,791	28,703	20,589	16,609	10,120	35,999	5,004	11,244	16,072	5,273	15,650	8,549	13,519	19,432	8,462	8,681	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	57,461	42,748	59,412	71,134	43,023	39,312	54,576	57,806	58,831	52,786	36,622	61,496	43,174	31,974	35,804	27,887	
⑥資本的支出(千円)	3,890	24,546	6,250	3,610	45,189	31,000	28,271	10,290	46,963	12,834	375	5,374	1,999	17,547	13,212	6,966	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	63,363	46,906	73,751	84,132	7,955	44,311	31,309	58,761	27,941	45,226	51,897	64,671	54,695	33,859	31,054	29,603	
参考情報	経費率(=②/①)	26.7%	33.3%	32.2%	25.1%	29.3%	29.4%	20.9%	24.2%	30.4%	18.0%	26.2%	22.7%	26.4%	20.0%	23.5%	
	平成19年度(又は18年度)固定資産税等年額(千円)	20,035	15,445	13,811	15,799	11,033	14,584	16,813	10,631	16,806	5,697	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)	3,243	3,972	4,297	4,180	2,618	3,963	2,752	3,268	3,817	2,666	2,512	3,416	2,668	2,473	2,033	1,722
	参考:総賃貸事業収入比	3.54%	3.71%	3.64%	3.57%	3.48%	3.72%	3.66%	3.59%	3.55%	3.76%	3.55%	3.58%	3.64%	3.54%	3.67%	3.60%
長期修繕工事																	
取得後12年間の見積累計額(千円)	102,789	128,140	194,390	123,270	96,450	133,950	169,080	66,770	173,340	64,400	58,870	106,330	110,680	85,850	69,950	61,470	
参考:上記年平均額	8,566	10,678	16,199	10,273	8,038	11,163	14,090	5,564	14,445	5,367	4,906	8,861	9,223	7,154	5,829	5,123	

【参考情報】

個別物件の収益状況 第5期（平成19年5月1日～平成19年10月31日）：184日間 ※平成19年10月31日現在

用途	地方経済圏												東京経済圏				
地域区分	地方経済圏												東京経済圏				
物件名	KDX本厚木ビル	KDX八王子ビル	KDX乃木坂ビル	KDX小石川ビル	ボルタス・センタービル	鳥丸ビル	KDX博多ビル	KDX仙台ビル	KDX南船場第1ビル	KDX南船場第2ビル	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	レガロ 御茶ノ水 I・II	ストーリーア白金	トレディカーサ 南青山	
取得年月日	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19年6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	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)	1,305	1,155	1,065	704	5,570	5,400	2,350	2,100	1,610	1,560	1,430	1,305	5,353	3,600	3,150	2,460
	構成比率	0.6%	0.5%	0.5%	0.3%	2.8%	2.7%	1.1%	1.0%	0.8%	0.7%	0.6%	0.7%	1.8%	1.5%	1.2%	
	貸借対照表計上額(百万円)	1,341	1,259	1,132	695	5,355	5,436	2,379	2,120	1,592	1,536	1,463	1,437	5,383	3,634	3,163	2,475
	期末評価額(百万円)	1,320	1,160	1,070	868	5,690	5,560	2,480	2,130	1,660	1,650	1,720	1,220	5,460	3,670	3,370	2,680
	構成比率	0.6%	0.5%	0.4%	0.3%	2.6%	2.5%	1.1%	0.9%	0.7%	0.7%	0.5%	2.4%	1.6%	1.5%	1.2%	
貸借借情報	エンドテナント総数	10	6	4	5	29	30	33	27	9	22	38	22	-	135	44	18
	賃貸可能面積(m ²)	2,747.27	2,179.88	1,236.39	1,594.18	11,520.47	7,778.43	4,934.23	3,955.02	3,108.17	2,699.27	3,691.63	4,085.26	7,711.14	4,280.92	3,617.32	1,680.79
	賃貸面積(m ²)	2,747.27	1,866.07	1,084.55	1,594.18	10,896.00	7,778.43	4,934.23	3,838.56	3,108.17	2,525.25	3,486.67	2,908.49	7,711.14	4,161.78	3,381.89	1,593.80
	稼働率																
		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%	94.4%	71.2%	100.0%	97.2%	93.5%
	平成19年4月末	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%	97.1%	-	-	-	100.0%	93.6%	95.8%	83.9%	100.0%	96.0%	88.6%	92.5%
	平成18年10月末	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	100.0%	90.0%	99.2%	-	100.0%	93.8%	92.9%	100.0%
	平成18年4月末	-	-	-	100.0%	100.0%	-	-	-	-	96.7%	-	-	-	-	92.5%	100.0%
損益情報(第5期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	153日	153日	153日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	①総賃貸事業収入合計(千円)	67,755	49,177	36,368	37,667	317,361	187,797	92,873	83,677	70,055	63,038	82,592	83,053	169,520	107,524	109,990	73,644
	賃貸収入	58,048	41,741	31,620	32,594	254,261	150,863	85,001	71,118	55,813	45,414	73,234	63,236	146,882	102,970	90,425	70,292
	その他収入	9,707	7,435	4,748	5,073	63,100	36,934	7,871	12,558	14,241	17,624	9,358	19,816	22,638	4,554	19,565	3,352
	②賃貸事業費用合計(千円)	16,405	19,850	15,004	13,296	137,994	47,991	21,125	20,210	23,952	15,966	22,632	22,642	26,378	18,521	37,572	13,593
	管理委託費	9,306	11,442	3,963	3,802	76,766	20,850	11,761	11,321	7,410	6,109	10,869	14,182	17,882	6,776	8,287	4,849
	公租公課	-	-	3,160	3,322	26,073	1	-	-	6,952	2,862	2,530	-	2,678	2,871	5,363	2,004
	水道光熱費	5,437	5,356	4,414	4,417	24,397	18,021	7,790	7,212	8,394	5,798	7,105	6,907	1,548	911	14,760	2,174
	修繕費	469	1,763	2,779	361	4,218	5,807	313	154	82	173	455	69	1,702	1,573	4,418	1,085
	保険料	189	131	80	97	2,604	445	247	222	203	181	222	321	760	218	232	91
信託報酬・その他	1,002	1,156	605	1,294	3,934	2,865	1,012	1,300	908	841	1,448	1,161	1,805	6,170	4,510	3,387	
③NOI(=①-②)(千円)	51,350	29,326	21,364	24,371	179,367	139,805	71,747	63,466	46,102	47,072	59,960	60,411	143,142	89,002	72,418	60,051	
④減価償却費(千円)	23,206	6,145	5,388	9,309	105,493	20,047	8,801	11,142	23,697	28,690	21,161	8,810	45,492	29,584	20,758	11,754	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	28,143	23,181	15,976	15,061	73,873	119,757	62,945	52,324	22,404	18,381	38,798	51,600	97,650	59,418	51,660	48,297	
⑥資本的支出(千円)	3,730	54,322	13,104	7,140	6,957	6,717	10,902	5,585	27,445	12,440	1,686	69,732	1,825	-	2,321	-	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	47,620	-24,995	8,260	17,231	172,409	133,087	60,844	57,881	18,657	34,632	58,274	-9,321	141,317	89,002	70,096	60,051	
参考情報	経費率(=②/①)	24.2%	40.4%	41.3%	35.3%	43.5%	25.6%	22.7%	24.2%	34.2%	25.3%	27.4%	27.3%	15.6%	17.2%	34.2%	18.5%
	平成19年度(又は18年度)固定資産税等年額(千円)	7,736	7,956	6,320	6,610	52,195	38,842	13,200	14,300	13,609	11,323	9,858	16,813	7,765	5,142	7,506	4,043
	②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬)(千円)	2,430	1,646	1,234	1,266	10,137	6,839	3,359	3,018	2,370	2,247	2,909	2,927	5,918	4,010	3,917	2,728
	参考:総賃貸事業収入比	3.59%	3.35%	3.39%	3.36%	3.19%	3.64%	3.62%	3.61%	3.38%	3.56%	3.52%	3.52%	3.49%	3.73%	3.56%	3.70%
長期修繕工事																	
取得後12年間の見積累計額(千円)	141,590	109,860	50,870	43,550	343,420	229,180	158,710	192,400	139,600	104,160	100,450	249,590	126,753	58,390	47,300	22,490	
参考:上記年平均額	11,799	9,155	4,239	3,629	28,618	19,098	13,226	16,033	11,633	8,680	8,371	20,799	10,563	4,866	3,942	1,874	

【参考情報】 個別物件の収益状況 第5期（平成19年5月1日～平成19年10月31日）：184日間 ※平成19年10月31日現在

用途																	
地域区分																	
物件名	レガール芝公園	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	茅ヶ崎ソシエ 武番館	コート 日本橋箱崎	コート西新宿	サイド 田園調布	グラデイト 川口	エスコート 横浜関内Ⅱ	レガール 駒沢公園	コート 元浅草	コート新御徒町	ブルーム 表参道	ヒューマン ハイム御徒町	プリモ・レガール 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5月1日	平成17年8月1日	平成18年6月30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	
価格情報	取得価格(百万円)	2,260	1,250	1,210	1,180	1,160	1,130	1,130	1,110	1,038	945	912	880	878	875	830	762
	構成比率	1.1%	0.6%	0.6%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.3%
	貸借対照表計上額(百万円)	2,280	1,258	1,226	1,186	1,238	1,129	1,145	1,142	1,084	941	923	899	893	887	840	778
	期末評価額(百万円)	2,280	1,190	1,300	1,250	1,140	1,220	1,160	1,100	1,070	1,020	943	943	888	962	905	770
賃貸借情報	エンドテナント総数	59	20	20	31	45	57	54	33	2	68	31	38	38	5	9	32
	賃貸可能面積(m ²)	2,507.52	2,046.79	1,350.74	1,607.43	3,544.18	1,537.38	1,345.92	2,359.44	1,619.34	1,602.28	1,020.18	1,314.91	1,377.87	705.30	1,329.79	890.93
	賃貸面積(m ²)	2,379.12	2,046.79	1,316.20	1,520.00	3,175.05	1,486.10	1,345.92	2,293.90	1,619.34	1,560.70	997.81	1,160.54	1,250.14	584.02	1,329.79	865.97
	稼働率																
	平成19年10月末	94.9%	100.0%	97.4%	94.6%	89.6%	96.7%	100.0%	97.2%	100.0%	97.4%	97.8%	88.3%	90.7%	82.8%	100.0%	97.2%
平成19年4月末	100.0%	95.0%	91.7%	97.8%	96.1%	98.4%	90.9%	97.2%	100.0%	97.4%	95.6%	97.5%	91.6%	100.0%	100.0%	100.0%	
平成18年10月末	100.0%	100.0%	94.6%	96.3%	91.3%	97.2%	93.0%	97.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.0%	
平成18年4月末	-	85.1%	97.1%	97.8%	-	94.3%	-	94.4%	-	100.0%	-	82.3%	-	85.2%	100.0%	-	
損益情報(第5期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	①総賃貸事業収入合計(千円)	66,756	43,864	38,878	37,407	44,282	39,014	34,307	38,714	32,844	38,092	27,709	31,946	28,399	25,658	29,999	23,169
	賃貸収入	62,539	41,420	37,530	34,697	40,674	36,832	33,940	34,479	32,760	32,878	26,627	28,602	26,977	23,455	29,177	22,776
	その他収入	4,216	2,444	1,348	2,710	3,608	2,181	367	4,235	83	5,214	1,082	3,344	1,421	2,203	822	392
	②賃貸事業費用合計(千円)	9,498	11,812	5,822	5,736	12,967	7,259	5,788	9,039	5,626	9,213	5,210	6,720	4,611	4,631	5,078	4,488
	管理委託費	3,778	3,060	2,958	2,986	4,422	2,884	2,416	3,017	2,439	3,070	2,098	2,427	2,091	1,492	2,289	1,855
	公租公課	704	3,098	710	463	2,885	917	1,131	1,990	1,707	871	607	646	410	567	1,099	674
	水道光熱費	640	795	539	374	494	412	397	573	448	764	282	505	368	59	313	279
	修繕費	1,195	3,187	233	523	3,817	889	109	1,634	132	1,309	406	1,029	218	638	723	279
	保険料	123	126	78	83	149	81	71	95	79	94	55	83	67	37	74	56
信託報酬・その他	3,055	1,544	1,301	1,304	1,197	2,073	1,662	1,727	818	3,102	1,760	2,028	1,456	1,837	578	1,343	
③NOI(=①-②)(千円)	57,257	32,052	33,055	31,671	31,314	31,755	28,519	29,675	27,217	28,879	22,499	25,225	23,787	21,027	24,921	18,681	
④減価償却費(千円)	13,409	11,215	6,651	11,537	10,009	15,278	7,208	9,639	10,026	14,450	6,857	9,836	9,431	4,925	7,514	7,102	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	43,848	20,836	26,404	20,134	21,305	16,476	21,311	20,035	17,190	14,428	15,642	15,389	14,355	16,101	17,406	11,578	
⑥資本的支出(千円)	-	894	-	-	6,116	-	-	-	1,567	-	-	-	-	-	-	-	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	57,257	31,157	33,055	31,671	25,198	31,755	28,519	29,675	25,650	28,879	22,499	25,225	23,787	21,027	24,921	18,681	
参考情報	経費率(=②/①)	14.2%	26.9%	15.0%	15.3%	29.3%	18.6%	16.9%	23.3%	17.1%	24.2%	18.8%	21.0%	16.2%	18.1%	16.9%	19.4%
	平成19年度(又は18年度)固定資産税等年額(千円)	1,322	6,201	1,503	1,060	5,790	1,908	2,205	3,824	949	3,487	1,442	1,045	756	557	2,003	1,151
	②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬)(千円)	2,530	1,641	1,468	1,409	1,542	1,444	1,282	1,395	1,225	1,366	1,024	1,166	1,065	952	1,120	854
	参考:総賃貸事業収入比	3.79%	3.74%	3.78%	3.77%	3.48%	3.70%	3.74%	3.60%	3.73%	3.59%	3.70%	3.65%	3.75%	3.71%	3.73%	3.69%
長期修繕工事																	
取得後12年間の見積累計額(千円)	32,590	44,180	23,570	27,500	90,580	24,630	20,420	34,920	24,690	26,950	17,410	21,643	22,120	7,680	20,795	21,561	
参考:上記年平均額	2,716	3,682	1,964	2,292	7,548	2,053	1,702	2,910	2,058	2,246	1,451	1,804	1,843	640	1,733	1,797	

【参考情報】

個別物件の収益状況 第5期（平成19年5月1日～平成19年10月31日）：184日間 ※平成19年10月31日現在

用途	住宅											都市型商業施設			77物件合計	
	地方経済圏											東京経済圏		地方経済圏		
地域区分	地方経済圏											東京経済圏		地方経済圏		
物件名	プリモ・レガール用賀	コート下馬	芦屋ロイヤルホームズ	びなすひばりが丘	レガール茨木・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prest原	アprest平針	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12月8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	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)	730	638	2,330	1,800	1,600	1,264	900	826	444	407	9,900	2,479	3,680	197,090	
	構成比率	0.3%	0.3%	1.1%	0.9%	0.8%	0.6%	0.4%	0.4%	0.2%	0.2%	5.0%	1.2%	1.8%	100.0%	
	貸借対照表計上額(百万円)	742	650	2,482	1,943	1,632	1,632	921	842	439	408	10,241	2,621	3,678	200,849	
	期末評価額(百万円)	737	644	2,420	1,710	1,620	1,150	964	831	494	457	11,900	2,540	3,810	218,656	
	構成比率	0.3%	0.2%	1.1%	0.7%	0.7%	0.5%	0.4%	0.3%	0.2%	0.2%	5.4%	1.1%	1.7%	100.0%	
貸借情報	エンドテナント総数	17	28	20	90	50	54	22	33	35	32	15	10	1	1,662	
	賃貸可能面積(m ²)	1,012.80	829.05	3,999.01	12,829.64	4,701.87	2,655.31	2,098.68	2,522.16	1,436.33	1,701.68	4,655.71	1,175.38	1,497.47	248,653.07	
	賃貸面積(m ²)	1,012.80	803.71	3,999.01	12,104.99	4,237.01	2,258.41	2,010.36	2,451.22	1,405.01	1,701.68	4,655.71	1,175.38	1,497.47	241,010.49	
	稼働率															
		平成19年10月末	100.0%	96.9%	100.0%	94.4%	90.1%	85.1%	95.8%	97.2%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.9%
	平成19年4月末	100.0%	96.7%	89.0%	98.7%	95.0%	98.5%	91.6%	97.2%	97.8%	100.0%	91.7%	100.0%	100.0%	95.9%	
	平成18年10月末	100.0%	100.0%	80.3%	84.6%	67.1%	94.0%	91.9%	84.1%	100.0%	90.8%	100.0%	100.0%	100.0%	95.3%	
	平成18年4月末	-	-	-	82.7%	-	-	-	-	100.0%	97.5%	100.0%	87.1%	-	94.9%	
損益情報(第5期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	173日	※合計:
	①総賃貸事業収入合計(千円)	23,105	20,104	87,293	94,143	55,076	38,258	32,732	33,293	22,398	20,792	333,423	78,497	108,000	7,208,246	取得金額加重平均運用日数
	賃貸収入	21,482	19,087	85,540	85,383	51,210	35,564	27,051	29,914	20,613	18,806	264,250	62,401	108,000	6,334,707	
	その他収入	1,622	1,017	1,753	8,759	3,866	2,693	5,681	3,379	1,785	1,986	69,173	16,096	-	873,538	
	②賃貸事業費用合計(千円)	3,851	2,791	24,090	31,538	13,803	8,100	10,056	5,283	6,696	7,574	75,652	19,538	8,380	1,813,714	
	管理委託費	1,768	1,299	9,201	9,541	3,478	2,920	2,827	2,628	2,574	2,254	20,953	6,783	4,347	704,418	
	公租公課	789	526	4,875	8,676	7,239	846	793	861	801	750	15,521	4,143	2,725	329,927	
	水道光熱費	248	259	1,563	1,999	1,207	461	402	487	432	324	24,443	5,329	-	454,312	
	修繕費	229	41	3,234	4,577	377	964	4,230	195	1,227	2,808	82	1,087	-	119,710	
	保険料	53	42	227	544	232	132	96	115	82	73	337	91	108	17,219	
信託報酬・その他	762	621	4,988	6,199	1,268	2,775	1,705	996	1,577	1,364	14,314	2,103	1,200	188,125		
③NOI(=①-②)(千円)	19,253	17,312	63,202	62,604	41,272	30,158	22,676	28,010	15,702	13,217	257,770	58,959	99,619	5,394,531		
④減価償却費(千円)	4,907	4,539	15,448	22,815	14,539	14,664	8,517	9,580	8,209	6,122	56,608	16,902	9,855	1,392,013		
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	14,346	12,772	47,753	39,788	26,733	15,494	14,158	18,429	7,493	7,095	201,162	42,056	89,763	4,002,517		
⑥資本的支出(千円)	-	-	82,097	4,989	352	-	1,575	-	365	348	2,392	16,202	-	1,238,077		
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	19,253	17,312	-18,895	57,614	40,920	30,158	21,101	28,010	15,337	12,869	255,378	42,757	99,619	4,156,453		
参考情報	経費率(=②/①)	16.7%	13.9%	27.6%	33.5%	25.1%	21.2%	30.7%	15.9%	29.9%	36.4%	22.7%	24.9%	7.8%	25.2%	
	平成19年度(又は18年度)固定資産税等年額(千円)	1,466	994	9,590	17,659	9,644	1,657	2,970	1,421	3,206	3,002	31,599	7,598	10,841	960,626	
	②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬)(千円)	864	763	3,152	3,198	1,966	1,396	1,245	1,251	777	762	12,065	2,805	4,237	258,963	
	参考:総賃貸事業収入比	3.74%	3.80%	3.61%	3.40%	3.57%	3.65%	3.80%	3.76%	3.47%	3.66%	3.62%	3.57%	3.92%	3.59%	
長期修繕工事																
取得後12年間の見積累計額(千円)	15,880	12,400	106,770	247,200	75,200	39,250	17,470	27,680	32,340	30,070	53,890	43,450	16,330	7,656,551		
参考:上記年平均額	1,323	1,033	8,898	20,600	6,267	3,271	1,456	2,307	2,695	2,506	4,491	3,621	1,361	638,046		

【参考情報】借入金の状況

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

区分	借入先	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	株式会社あおぞら銀行	平成18年7月31日	2,000	-	0.883	平成19年7月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000	-					
	株式会社りそな銀行		500	-					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500	-					
	中央三井信託銀行株式会社	平成18年9月20日	3,000	-	0.910	平成19年9月20日			
	株式会社りそな銀行		1,000	-					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年10月31日	1,000	-	0.959	平成19年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成18年12月1日	500	-	0.970	平成19年11月30日			
	株式会社りそな銀行	平成19年1月19日	500	-	0.910	平成20年1月18日			
	株式会社千葉銀行		500	-					
	中央三井信託銀行株式会社	平成19年3月1日	250	-	1.020	平成20年2月29日			
	株式会社三井住友銀行		1,750	750					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		500	500					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000	-					
	株式会社あおぞら銀行	平成19年4月2日	2,000	-	0.945	平成19年10月2日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500	-					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年7月31日	1,000	-	1.015	平成20年4月2日			
	株式会社あおぞら銀行		-	2,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年7月31日	-	2,000	1.045	平成20年7月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		-	1,000					
中央三井信託銀行株式会社	平成19年9月20日	-	1,250	1.035	平成20年9月20日				
三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年10月31日	-	1,000	1.100	平成20年10月31日				
小計			18,500	6,500					
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					
	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			
	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					
	株式会社三井住友銀行	平成17年11月1日	1,500	-	0.769	平成19年10月31日			
	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	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	平成18年3月1日	500	500	1.449	平成21年2月28日			
	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	1.476	平成21年3月16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	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	1,500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000	1,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000					
	株式会社あおぞら銀行		1,500	1,500					
	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	2.731	平成28年4月30日				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年7月14日	1,000	1,000	2.149	平成23年7月13日			
	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					
農林中央金庫	平成19年4月17日	3,000	1,500	1.264	平成23年4月16日				
株式会社三井住友銀行	平成19年10月31日	-	2,000	1.339	平成21年10月31日				
小計			58,000	57,000					
合計			76,500	63,500					

(注1) 平均利率は、期中加重平均金利を小数第4位で四捨五入して表示しています。また金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注2) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金等です。