

ケネディクス不動産投資法人

第7期 | 決算・運用状況のご報告
(資産運用報告)

自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日

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





第7期 資産運用報告

CONTENTS

04 投資主の皆様へ

- 投資主の皆様へ ●1口当たり分配金について
- 決算ハイライト・財務状況

05 トップメッセージ

「安定性重視の運用へ」シフトチェンジ
 厳しい環境下における、ケネディクス不動産投資法人の戦略と今後の展望

08 ケネディクス不動産投資法人Q&A集

現在の状況について投資主の皆様の質問に分かりやすくお答えするコンテンツ

10 I. 投資法人の概要

安定性を重視した、ケネディクス不動産投資法人の第7期の取り組みについて

24 II. 資産運用報告

48 III. 貸借対照表

50 IV. 損益計算書

51 V. 投資主資本等変動計算書

52 VI. 注記表

58 VII. 金銭の分配に係る計算書

59 VIII. 独立監査人の監査報告書

60 IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

62 X. 投資主インフォメーション

投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。
平素より、ケネディクス不動産投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。
お蔭さまをもちまして、本投資法人は、この度第7期（平成20年10月期）の決算を迎えることができました。

これもひとえに、投資主の皆様のご支援の賜物と心から感謝申し上げます。今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

ケネディクス不動産投資法人 執行役員
ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 代表取締役社長
宮島大祐



1口当たり分配金について

第7期
(平成20年5月1日～平成20年10月31日)

1口当たり分配金 **15,618円**

*第7期の営業期間は、平成20年5月1日～平成20年10月31日の184日間です。

決算ハイライト

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

財務状況

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

「安定性重視の運用へ」シフトチェンジ

今、マーケットは全世界同時レベルでの信用収縮によりかつて無いほどの厳しい環境に突入し、Jリートに対する不安も囁かれています。

このような中、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。）が資産運用を委託しているケネディクス・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。）代表取締役社長の宮島より、現在の状況における本投資法人の戦略や今後の展望についてご説明させていただきます。

Jリーートの投資口価格が不安定な状況が続いていますが、何故なのでしょう？

かつてのバブル崩壊は日本国内の出来事であったのに対し、今日の市場の混乱は、全世界レベルで金融市場の信用収縮が起こっているところが大きく異なる点です。

今回の金融危機において、Jリート市場も調整局面を迎え、特に秋以降は軟調な市場環境が続いています。これは、日本のリート市場の歴史が比較的浅く、一般の個人投資家の方々への浸透が十分でないことも、1つの要因として考えられます。

また、機関投資家や海外投資家が、Jリートにおいて中心的な投資家であったことから、そうした投資家からの一方通行の売りがJリーートの価格低下を助長する部分がありました。一方で、本投資法人の投資主分布をみると、上場以来個人投資家の方々の比率が低下していたものの、第7期末においては若干増加したことがわかりました。

そのような状況の中、個人投資家に対してどのように取り組まれるのでしょうか？

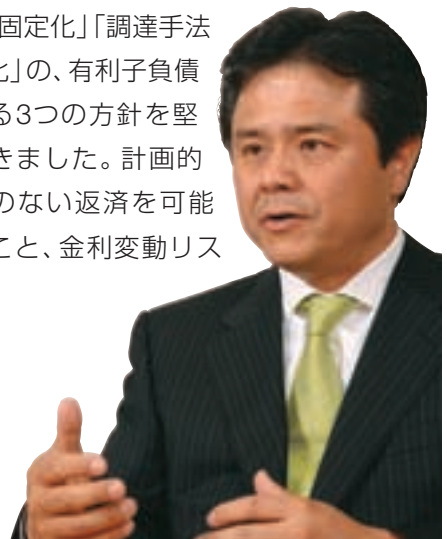
私どもは以前から、個人投資家の皆様に安定して保有していただくことの重要性を認識し、様々なことに取り組んで参りました。私ども

の運用方針や、中規模オフィスビルを中心としたポートフォリオの特徴、保守的な財務方針などを分かりやすく伝えることが重要なことだと考えています。

具体的には、資産運用報告などをより分かりやすく、読みやすい内容にしており、平成20年3月にはホームページを全面的にリニューアルして、より投資家目線での情報開示を心掛けています。今後も個人投資家向け説明会などを通じて個人投資家の皆様に直接ご説明する機会を積極的に作っていきたいと考えています。

今、Jリーートの資金調達面が不安視されていますが、ケネディクス不動産投資法人の財務面はどうなのでしょう？

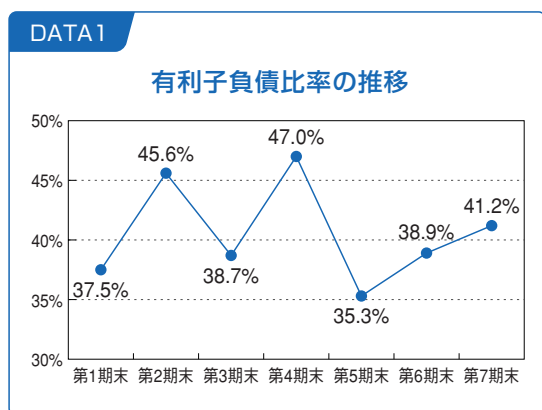
本投資法人は、上場以来、「返済期限の分散」「金利の固定化」「調達手法の多様化」の、有利子負債における3つの方針を堅持してきました。計画的で無理のない返済を可能とすること、金利変動リス



クを軽減すること、資金調達手法として多くの選択肢を持っておくことは、リート運営において大変重要なことです。実際、これらの方針に基づいた堅実な運営の成果が金融機関にも評価されています。

また、有利子負債比率についても、保守的なコントロールを行ってきました。一般的にJリートにおける有利子負債比率の標準的な水準は40%~50%と言われますが、平成20年10月末時点の本投資法人の有利子負債比率は41.2%と適正な水準にあることはもちろん、他社のリートと比較しても低いレベルにあるといえます [DATA1参照](#)。

また、投資方針を変更し中規模オフィスビル中心の運営にシフトする過程においても、平成20年2月に約315億円で住宅を売却し、約320億円でオフィスビルを取得するといった物件入替により、財務に負担をかけることなくポートフォリオの強化に努めました。このように、保守的な有利子負債比率を維持する方針で運用をしてきたことも、安定した財務運営のために功を奏しています。



また、本投資法人が取引している金融機関はJリートの仕組みを十分理解している邦銀が中心です。それにより海外金融機関の貸出戦略の変更に係る影響を最小化できたことに加

え、長期的な視野に基づいた取引関係の維持に繋がっているといえます。

また、過去2回の公募増資を成功させてきたことや、5年債に加え10年債といった長期の投資法人債の発行実績を積み上げてきたことも、金融機関から信頼され、良好な関係を維持できている理由の1つとなっています。

現在の景気後退局面においてはテナントの信用リスクや、退去リスクも心配されますが？

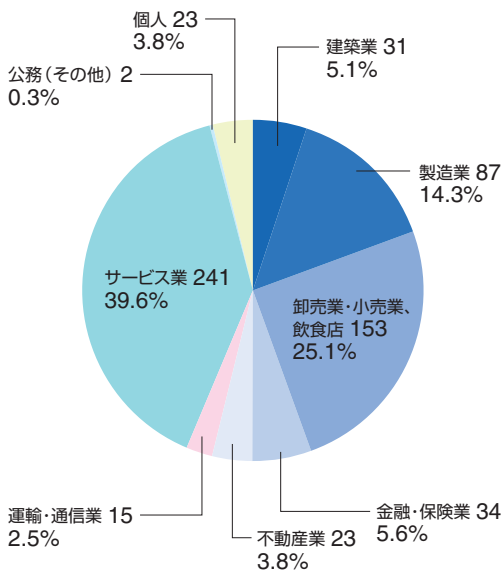
現在のような、世界的な景気悪化という状況の中で、私どもが投資対象としている中規模オフィスビル特有のテナントリスクを気にされている方がいらっしゃることは認識しています。しかし、本投資法人の中規模オフィスビル中心のポートフォリオでは、中規模ならではのテナント特性により、リスク分散が図られているといえます。

1つは、テナントの分散です。現在オフィスビルだけでも600以上のテナントにご利用いただいております。その上位3社がポートフォリオ全体に占める賃貸借面積の割合は5.4%程度に過ぎません。少数のテナントに依存しないことによって、テナントの退去、倒産等に伴うリスクを分散・抑制しています。

次に業種の分散です。製造業、卸売業・小売業、サービス業、金融業など、サービス・内需関連が中心の構成であるため、日本経済全体を反映しているといえます [DATA2参照](#)。1つのテナントに対し、大きな面積を賃貸する傾向にある大規模オフィスビルと比較し、業種分散の観点からは、極めて堅実であるといえるでしょう。加えて、一般的にテナントからは、賃料の12ヶ月分程度の敷金をお預かりしていますので、この点においてもリスク回避は十分に図られていると考えます。

DATA2

第7期末オフィスビルのエンドテナント業種分散



また、プロパティ・マネジメント業務を本資産運用会社が行っていることも、本投資法人の特徴の1つにあげられます。

プロパティ・マネジメント業務を行うことで、テナントの皆様のニーズを直接把握することができ、テナントの満足度を上げることが可能となっています。

また、東京都内については、エリアを3つに分け、エリア毎にビルメンテナンス会社を集約した管理体制に移行しました。

委託先毎に現場の責任者であるエリアマネジャーを指名し、点ではなく面で捉えた管理を行うことにより、意思決定の浸透率を高め、管理のクオリティや、テナントに対するサービス水準の向上を図っています。

これらの施策による付随効果としてコストの削減にも繋がり、スケールメリットを活かした運営を行っています。

今後の取り組み、展望についてお聞かせください。

現在は、市場参加者だけでなく、行政においても制度改革に関心が高まっています。Jリート再編の効果・必要性、自社株買いなどの柔軟な資本政策、Jリートの運用体制（内部運用と外部運用）など、現在いろいろなことが検討されていますが、それらは、Jリート市場の成長に中長期的には有効だと思います。競合相手でもある諸外国のリートと比較したとき、今後このような制度が強化されていけば、Jリートが十分に競争力を持つことができるでしょう。

本投資法人では、マーケット環境を鑑み、財務面はこれまで以上に、また物件の取得や運営方針についても、安全モードでの運用ヘシフトしていきます。当面は、安定性をより重視して保守的な運営を優先させる方針です。

具体的には、ポートフォリオ内の物件によっては、タイミングや条件等が合えば売却も想定しています。このような運用モードの柔軟な切替えが非常に重要な局面にあると考えており、短期的には、リファイナンスリスクを低減し、有利子負債比率を維持又は低下させることで、これまで以上に保守的な運用体制を作ることが重要だと考えています。

現状のリファイナンスリスクは潜在的なリスクとしては認識していますが、危機的な状況ではないものと考えています。借入金の返済期限の分散や、金利の固定化の観点からも十分な備えができており、また投資法人債の償還も3年以上先のため、現在の世界的規模での金融危機を十分に乗り越えられると考えます。

私どもは、潜在的なリスクに対し、それに立ち向かう長期的観点に基づいた運営方針と、運営ノウハウをもって、今後も引き続き投資主価値の最大化に努めて参ります。

■ 成長力

Q. 資金調達環境が厳しい状況下での今後の外部成長における方針は？

A. 外部成長つまり資産規模が拡大することで、信用力も増し、有利な資金調達やスケールメリットを活かした運営が可能となることから、外部成長による規模の拡大はJリートの大命題と考えます。ただ、現在のJリートが市場から求められている最優先課題は、財務体質の強化等による信用力の回復であると考えます。

よって、エクイティファイナンスを通じた資金調達が難しく、新規借入条件も悪化している環境下において、無理な外部成長は逆に安定性・信用力を毀損しかねないことから、本投資法人では、市場環境を注視しつつ当面の間は保守的な運用方針を採ることとしました。

具体的には、原則、新規借入による投資は行わず、以前からの方針である『東京経済圏の中規模オフィスビルを中心としたポートフォリオの構築』に従った物件入替のみを進めることで、更なる優良なポートフォリオ構築に注力したいと考えます。

Q. 物件売却についての考え方を教えてください。

A. 当面の間は、保守的な運用方針を採ることから、『東京経済圏の中規模オフィスビルを中心としたポートフォリオの構築』に当てはまらない物件（都市型商業施設、住宅、地方経済圏のオフィスビル）については優先的に売却対象とします。ただし、東京経済圏のオフィスビルについても条件次第で売却対象から排除しません。

Q. 中規模オフィスビルの特徴について教えてください。

A. 中規模オフィスビルの特徴は、大規模オフィスビルに比べると物件数が非常に多く、売買価格・賃料水準とも手頃な水準にあり、売買・賃貸どちらの観点からも流動性が高いこと、中小規模の法人も含めて非常に厚く幅広いテナント層が対象となることです。従って、競争力のある物件を見極める能力と賃貸・管理面での機敏な運営能力が最も発揮できる投資対象であると考えます。

■ 既存物件の運営

Q. KDX晴海ビルのリーシング状況について教えてください。

A. 晴海エリアのマーケットの特徴は、都心部から至近距離にあるにもかかわらず都心部に比べ賃料が比較的安いことから、大手企業のバックオフィスとしての需要が高いことです。全11フロアのうち、平成20年6月末の取得時点では5フロアのみでエンドテナントとの賃貸借契約を締結済みでしたが、積極的なリーシング活動の結果、第7期末（平成20年10月末）現在、全てのフロアで賃貸借契約を締結しています。

Q. 今後の物件工事、資本的支出について教えてください。

A. これまでは、年間28億円程度ある減価償却費を基準に、空調工事、エントランス・トイレなどのバリューアップ工事や、テナント満足度調査に基づく工事を積極的に行ってきました。その結果、多くの物件での大規模なバリューアップ工事が一段落したこともあり、今後は、この工事予算額を削減する方針です。もちろん、物件価値を維持するために必要な工事についてはこれまで通りの取り組みを行います。

■ 今後の課題

Q. 資産運用会社に伊藤忠商事株式会社が一部出資を行ったことについて教えてください。

A. 本資産運用会社では、本投資法人の今後の成長戦略をより安定的かつ強固なものとするため、ケネディクス株式会社による単独株主体制から、物件供給力を有するパートナーも加えた複数株主体制への移行を、ケネディクス株式会社と共に検討してきました。その結果、今般、伊藤忠商事株式会社が新たに本資産運用会社の株主として加わることとなったものです。新規株主の参画は、本資産運用会社の体制強化を通じ、本投資法人の発展に資するものと期待しています。

Q. Jリートの再編について今後どのように変わっていくと思われますか？

A. Jリートにおいては、資産規模を拡大することにより、運用面の安定化を図ることが重要だと考えていますが、今はエクイティファイナンスが実現困難な市場環境であり、今後の可能性としてJリートの統廃合や再編が進むと考えられます。多くの業種において、市場環境が悪い時は、統廃合が進んで会社の数が減り、良くなると新規の会社が出てくるという現象が起きています。日本のリートは歴史が浅いこともあり、これまでに再編の事例はありませんが、今後はそうしたことを繰り返しながら、投資法人、あるいは市場自体も成長していくのではないのでしょうか。

有利子負債の保守的なコントロールによる堅実な財務運営

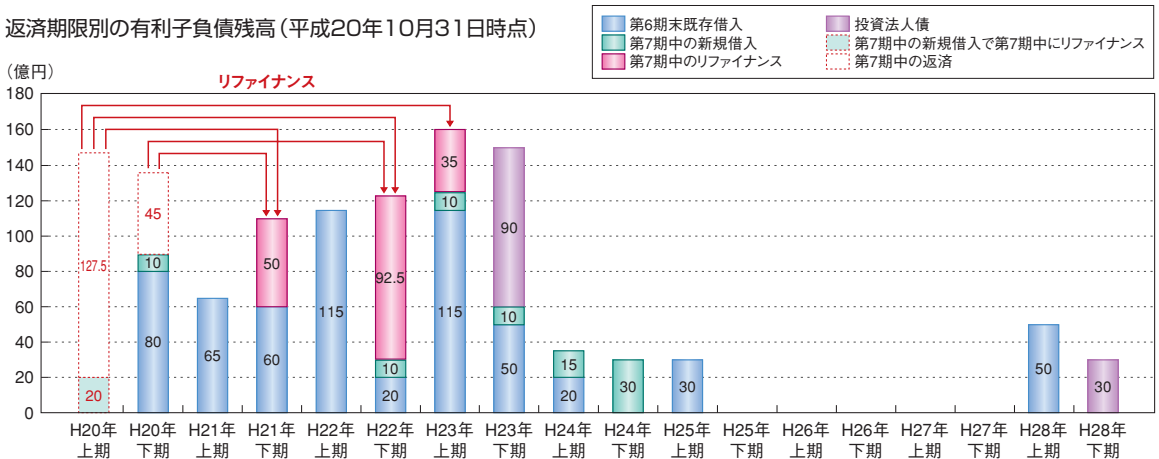
上場以来取り組んできた有利子負債における「返済期限の分散」「金利の固定化」「調達手法の多様化」の3つの方針を堅持し、リファイナンスリスクの低減に努めつつ、有利子負債比率についても一層保守的なコントロールを行っていきます。

有利子負債の返済期限の分散

現状のリファイナンスリスクを考えて、計画的で無理のない返済を可能とするために、有利子負債の返済期限を分散しています。また、第7期においても順調に新規の借入れ及びリファイナンスを行っており、引き続き金融機関との良好な関係を維持し、堅実な財務運営を行います。

有利子負債の返済期限の分散 ▶ リファイナンスリスクの軽減

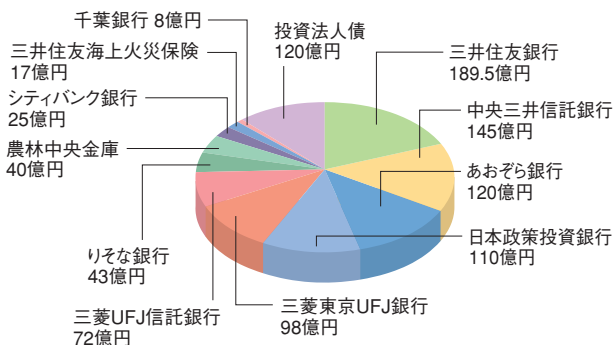
返済期限別の有利子負債残高 (平成20年10月31日時点)



(注1) 各期間に返済期限が到来する有利子負債残高を示しています。
 (注2) 上期は4月から9月末、下期は10月から翌年3月末であり、本投資法人の決算期とは一致しません。(例:H20年上期は、平成20年4月1日から平成20年9月30日まで)

有利子負債の調達先の分散

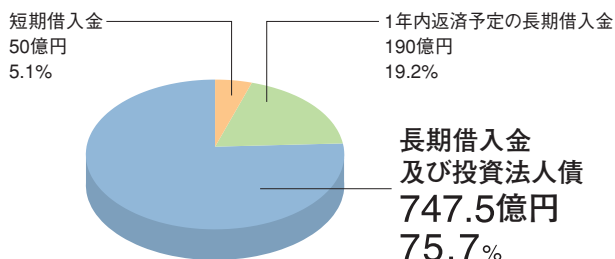
有利子負債の調達先の分布 (平成20年10月31日時点)



本投資法人は、株式会社三井住友銀行及び中央三井信託銀行株式会社を中心として、11の借入調達先(投資法人債を除きます。)より資金調達を実現しています。

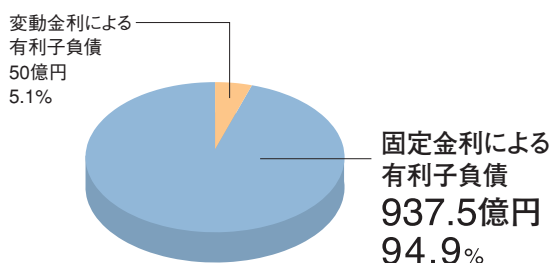
金利変動リスクの低減

有利子負債の期間別残高(平成20年10月31日時点)



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。

変動金利・固定金利比率(平成20年10月31日時点)

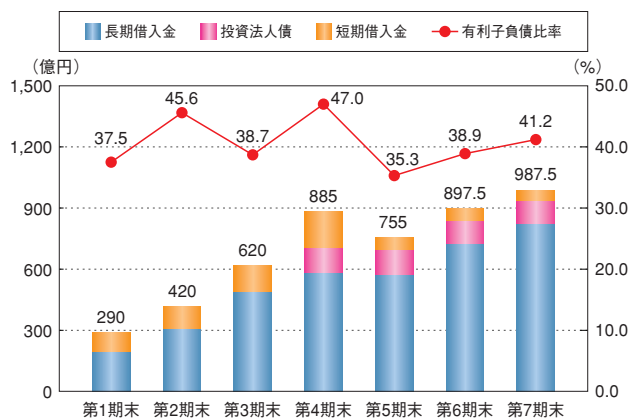


変動金利による長期借入金の全額について、金利上昇リスクに対応するため金利スワップの活用等により実質金利を固定化しています。

(注1)「固定金利による有利子負債」には金利スワップの活用により金利を固定化している借入金及び投資法人債を含みます。
(注2)比率は小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

有利子負債比率の保守的なコントロール

有利子負債残高と有利子負債比率



本投資法人では、従来から保守的な有利子負債比率の維持を財務戦略の方針としており、これまでは、30%台後半～50%程度を巡航速度として考えてきました。今後においては新規物件の取得は、物件入替の範囲内とするなど、保守的なレバレッジ方針でキャッシュポジションを積み上げ、有利子負債比率を更に引下げることが重要だと考えています。

借入金の無担保比率

本投資法人は、上場直後から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。

機動的な物件売却を用いた財務に負担をかけないポートフォリオの最適化

これまで、新規物件の取得の一方で重要度の低い物件の売却を行うことで、財務に負担をかけずにポートフォリオを強化してきました。今後は外部成長の優先順位を引下げ、新規取得は物件入替の範囲内とすることで、有利子負債比率の保守的なコントロールを行っていきます。

第7期取得資産における取得資金の内訳

今後の取得方針

- ・ オフィスビルの取得は原則として資産の入替えの範囲内とします。

取得

第7期 取得資産 (取得価格の合計143.1億円)



A-59 KDX岩本町ビル

取得日：平成20年5月1日
用途：オフィスビル
所在地：東京都千代田区
取得価格：18.6億円
建築時期：平成20年3月



A-60 KDX晴海ビル

取得日：平成20年6月30日
用途：オフィスビル
所在地：東京都中央区
取得価格：102.5億円
建築時期：平成20年2月



A-61 KDX浜松町第2ビル

取得日：平成20年9月1日
用途：オフィスビル
所在地：東京都港区
取得価格：22.0億円
建築時期：平成4年4月

今後の売却方針

- ・ 都市型商業施設、住宅、地方オフィスビルを優先的に売却対象とします。
- ・ また、オフィスビルについても条件次第で売却対象とします。
- ・ 売却にあたっては、これまで同様、簿価水準を重視しますが、市場環境好転後の再成長に向けた備えを優先させます。

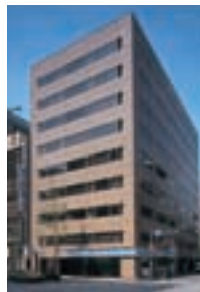
売却

第7期 売却資産 (当初取得価格の合計51.1億円)



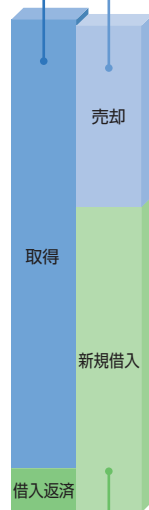
C-3 ZARA天神西通

売却日：平成20年6月25日
用途：都市型商業施設
地域：地方経済圏
当初取得価格：36.8億円
売却価格：41.0億円
建築時期：平成17年11月



A-11 博多駅前第2ビル

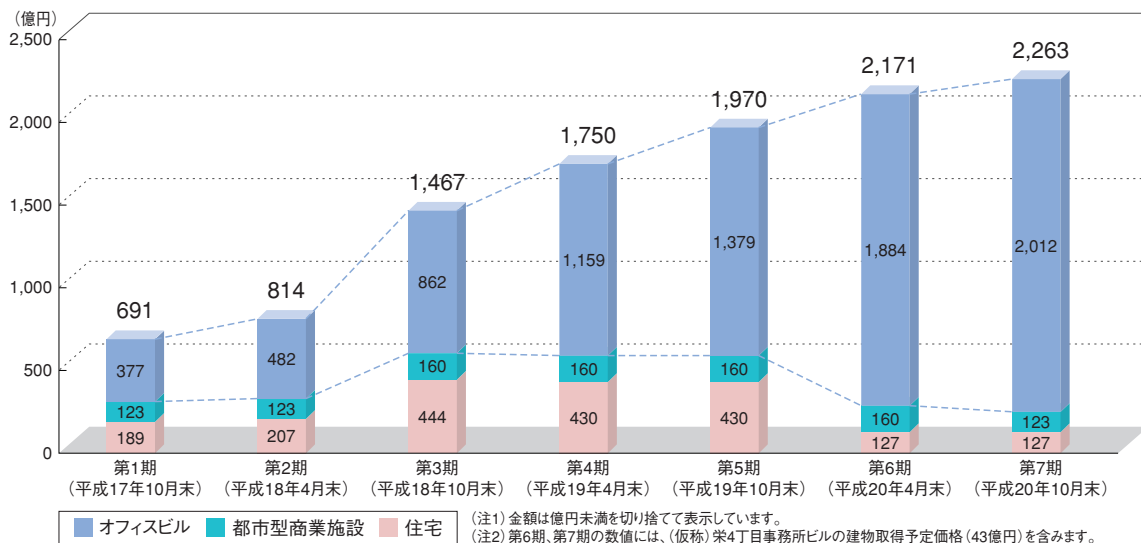
売却日：平成20年7月30日
用途：オフィスビル
地域：地方経済圏
当初取得価格：14.3億円
売却価格：14.7億円
建築時期：昭和59年9月



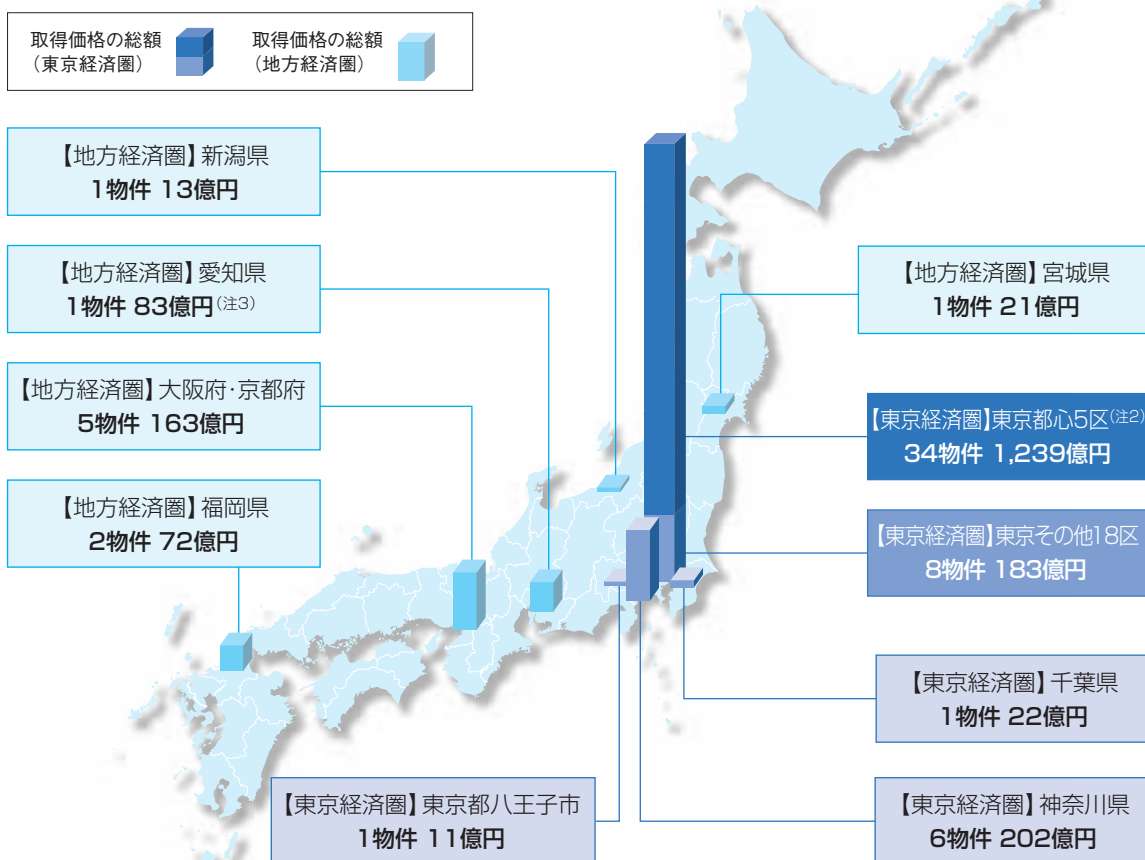
借入 第7期 新規借入金額(合計105.0億円)

保守的な有利子負債比率の維持
第6期末 38.9% ▶ 第7期末 41.2%

■ オフィスビルを中心とした資産規模の拡大



■ オフィスビルポートフォリオの分布 (平成20年10月31日時点)



(注1) 金額は、億円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 都心5区とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区を指します。

(注3) 価格83億円((仮称)栄4丁目事務所ビル)には、平成20年4月25日取得の土地(40億円)及び平成21年7月1日取得予定の建物(43億円)の合計取得価格を記載しています。

既存物件の安定稼働と管理のクオリティ向上

第7期は下記実績の通り賃料増額改定を行いました。ただし今後は、景気後退によるテナント退去リスクに対応するため、賃料増額のための賃料改定交渉は原則として行わず、現状維持を基本方針とします。

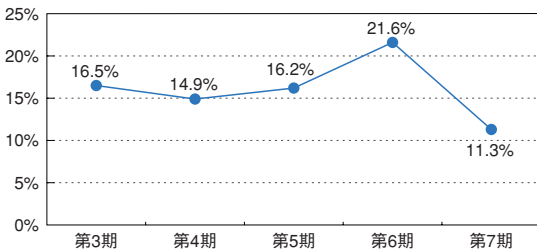
また、管理のクオリティ向上や、柔軟かつ機動的なリーシングに取り組むことにより、空室期間の短縮と高稼働率の維持に努めます。

新規賃料の引上げ実績

今後の方針

市場環境と将来動向を見極め、入居検討企業等の要望に対し、柔軟に対応することにより、空室期間の短縮と稼働率の向上に努めます。

上昇率平均の推移 (新規賃料)

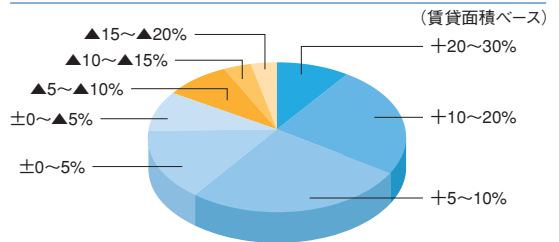


変動率(減賃分を含む)の平均値

第3期: 7.0% 第5期: 11.4%
 第4期: 14.0% 第6期: 16.7% 第7期: 3.9%

(注) 上記数値は、新規契約に係る上昇率、変動率の件数ベースの単純平均値

第7期の変動率分布 (新規賃料)



地域別の変動率平均 (件数ベースの単純平均)

都心5区 : 13.5% (増賃8件、減賃0件)
 その他東京経済圏 : 5.8% (増賃5件、減賃2件)
 地方経済圏 : -5.1% (増賃3件、減賃7件)

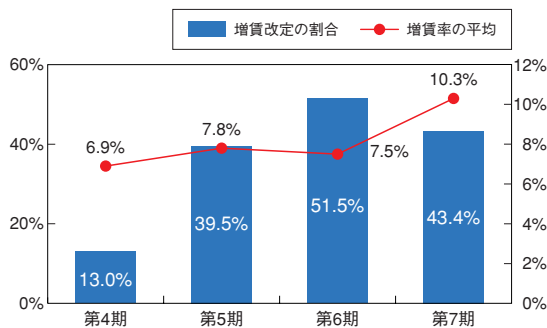
(注) 上記上昇率、変動率は、新規契約に係る当該オフィスビル(2F以上の事務所)の平均賃料水準との比較

継続賃料の引上げ実績

今後の方針

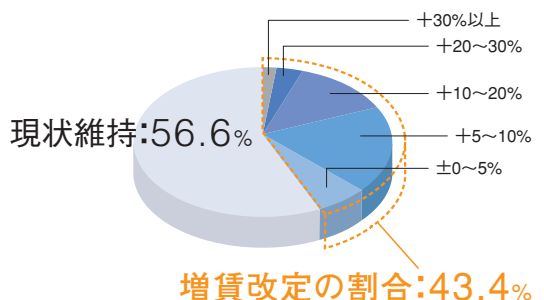
景気後退による退去リスクも踏まえ、原則として賃料増額のための賃料改定交渉は行わず、稼働率の維持を優先させます。

増賃改定の割合及び増賃率の平均の推移



(注) 増賃改定の割合には、更新期限にかかわらず、増賃交渉により増賃改定を期中に実現した割合を含みます。
 賃料改定の割合は賃貸面積ベース、増賃率の平均は賃料ベースの平均値。

第7期の変動率分布 (継続賃料)



増賃改定の割合: 43.4%

管理のクオリティとサービス水準の向上

東京都内のエリアを3つに分け、エリア毎にビルメンテナンス会社（建物管理会社）を集約し、管理のクオリティ及びテナントに対するサービス水準の向上を図っています。これらの施策による付随効果として、コストの削減にも繋がり、スケールメリットを活かした運営を行っています。

都心物件を3エリアにグループ分けし、各エリア毎にビルメンテナンス会社を集約

エリアA（東部） 11物件：9社 ▶ A社

エリアB（南部） 7物件：5社 ▶ B社

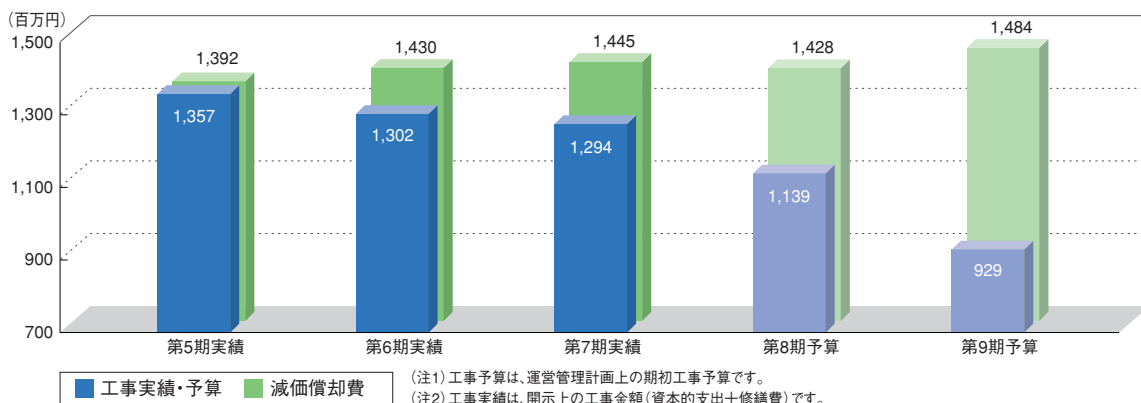
エリアC（西部） 7物件：7社 ▶ C社

3社に集約

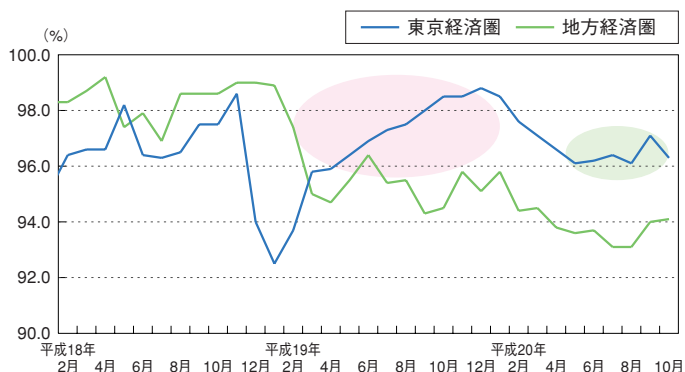


減価償却費と工事实績・予算の推移

保有する物件の多くでCS（顧客満足）対応やバリューアップを実施済みのため、CS対応工事やバリューアップ工事（空調工事を含む）を削減する方針です。

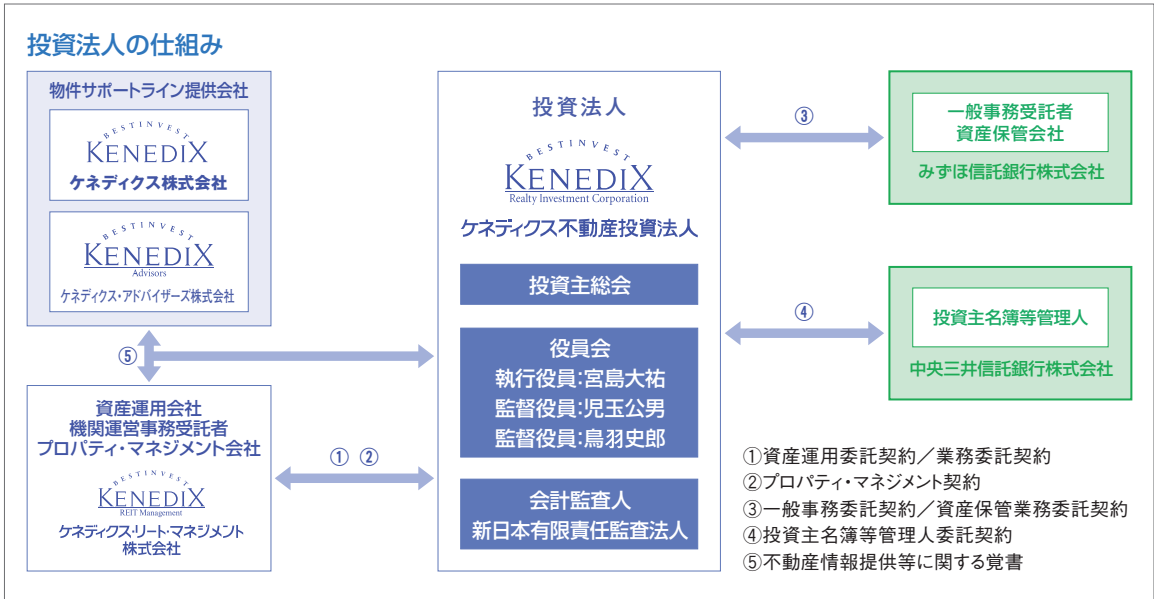


オフィスビル稼働率の推移（地域別）



平成19年以降、堅調なオフィスビル賃貸市場を背景に積極的な新規賃料及び継続賃料の引上げを実現しつつ、安定的な高稼働率を維持してきました。今後は、景気後退によるテナント退去リスクも踏まえ、現状維持、安定性重視の物件運営管理を行い、空室期間の短縮と高稼働率の維持に努めます。

投資法人の概要

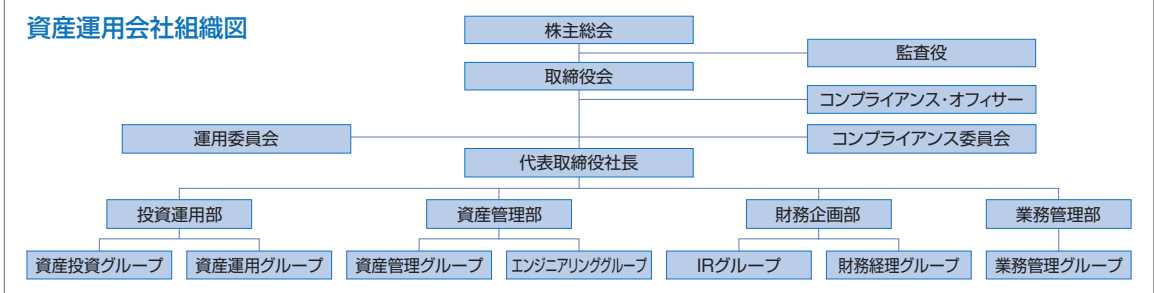


資産運用会社の概要

- 名称：ケネディクス・リート・マネジメント株式会社
- 資本の額：200百万円
- 沿革：

平成15年 11月 28日	ケイダブリュー・リート・マネジメント株式会社設立
平成16年 7月 2日	宅地建物取引業の免許取得(免許証番号 東京都知事(1)第83303号)
平成16年 11月 9日	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社に商号変更
平成17年 2月 28日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号 国土交通大臣認可第33号)
平成17年 4月 18日	投信法上の投資法人資産運用業の認可取得(認可番号 内閣総理大臣第44号)
平成17年 4月 26日	投資法人の機関運営に関する事務の兼業承認取得
平成19年 9月 30日	金融商品取引法上の投資運用業の登録(登録番号 関東財務局長(金商)第323号)
平成20年 2月 1日	不動産の管理業務及び宅地若しくは建物の賃貸に係る業務の届出
平成20年 3月 1日	プロパティ・マネジメント業務を所管する資産管理部の新設

資産運用会社組織図



株主の状況(平成20年12月31日現在)

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

(注1) 比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。
 (注2) 平成20年12月19日付でケネディクス株式会社から、伊藤忠商事株式会社へ株式の譲渡が行われました。

KENEDIX PORTFOLIO



第7期取得資産(オフィスビル 3物件)

A-60 KDX晴海ビル

KDX Harumi Building



- 所在地：東京都中央区晴海三丁目12番1号
- 取得価格：10.250百万円
- 階数：地下1階付11階建
- 取得日：平成20年6月30日

A-59 KDX岩本町ビル KDX Iwamoto-cho Building

A-61 KDX浜松町第2ビル KDX Hamamatsucho Dai-2 Building



- 所在地：東京都千代田区
岩本町三丁目11番9号
- 取得価格：1,864百万円
- 階数：9階建
- 取得日：平成20年5月1日



- 所在地：東京都港区
芝大門二丁目4番7号
- 取得価格：2,200百万円
- 階数：地下1階付8階建
- 取得日：平成20年9月1日

■ その他主要物件(オフィスビル 9物件)

A-1 KDX日本橋313ビル



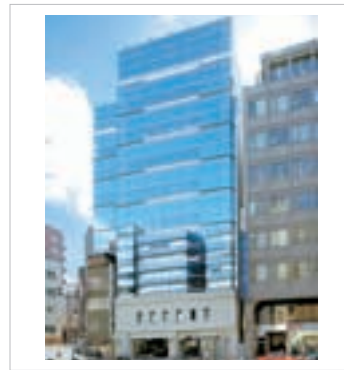
- 所 在：東京都中央区
- 取得価格：5,940百万円
- 階 数：地下2階付9階建

A-2 KDX平河町ビル



- 所 在：東京都千代田区
- 取得価格：5,180百万円
- 階 数：地下3階付10階建

A-13 KDX麹町ビル



- 所 在：東京都千代田区
- 取得価格：5,950百万円
- 階 数：地下2階付9階建

A-17 恵比寿イースト438ビル



- 所 在：東京都渋谷区
- 取得価格：4,640百万円
- 階 数：地下1階付7階建

A-32 KDX芝大門ビル



- 所 在：東京都港区
- 取得価格：6,090百万円
- 階 数：地下1階付9階建

A-37 KDX御茶ノ水ビル



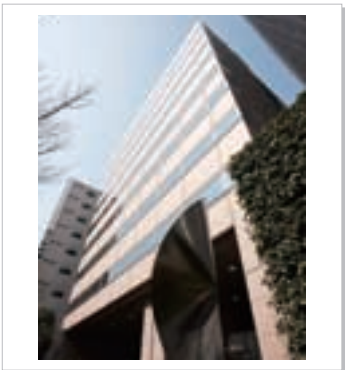
- 所 在：東京都千代田区
- 取得価格：6,400百万円
- 階 数：地下1階付7階建

A-40 虎ノ門東洋ビル



- 所 在：東京都港区
- 取得価格：9,850百万円
- 階 数：地下2階付9階建

A-46 飛栄九段北ビル



- 所 在：東京都千代田区
- 取得価格：7,600百万円
- 階 数：地下1階付11階建

A-47 KDX新横浜381ビル



- 所 在：神奈川県横浜市
- 取得価格：4,700百万円
- 階 数：地下1階付10階建

■ ポートフォリオ一覧

平成20年12月11日(本投資法人第7期決算発表日)現在のポートフォリオ一覧になります。

■ 第7期末保有資産 (69物件)

● 第7期取得資産

地域	物件名称	所在	取得価格(百万円)(注1)	建築時期(注2)	稼働率(%) (注3)
オフィスビル 東京経済圏	KDX晴海ビル ●	東京都中央区	10,250	平成20年2月	100.0
	虎ノ門東洋ビル	東京都港区	9,850	昭和37年8月	100.0
	飛栄九段北ビル	東京都千代田区	7,600	昭和63年3月	100.0
	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	昭和57年8月	90.2
	KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	昭和61年7月	100.0
	KDX麴町ビル	東京都千代田区	5,950	平成6年5月	98.2
	KDX日本橋313ビル	東京都中央区	5,940	昭和49年4月	100.0
	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	昭和59年9月	100.0
	KDX平河町ビル	東京都千代田区	5,180	昭和63年3月	100.0
	KDX新横浜381ビル	神奈川県横浜市	4,700	昭和63年3月	97.5
	恵比寿イースト438ビル	東京都渋谷区	4,640	平成4年1月	100.0
	東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	昭和62年1月	100.0
	KDX虎ノ門ビル	東京都港区	4,400	昭和63年4月	78.6
	KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	平成4年11月	100.0
	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市	3,760	昭和60年2月	100.0
	KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	平成5年6月	100.0
	KDX大森ビル	東京都大田区	3,500	平成2年10月	100.0
	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	平成11年9月	75.4
	KDX六本木228ビル	東京都港区	3,300	平成元年4月	78.0
	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	平成2年1月	86.2
	KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	昭和62年10月	100.0
	KDX神保町ビル	東京都千代田区	2,760	平成6年5月	59.8
	日総第17ビル	神奈川県横浜市	2,710	平成3年7月	100.0
	KDX新橋ビル	東京都港区	2,690	平成4年2月	100.0
	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	平成4年8月	96.5
	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	平成2年9月	83.2
	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	昭和60年11月	100.0
	池尻大橋ビルディング	東京都目黒区	2,400	昭和63年9月	100.0
	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	平成2年3月	100.0
	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区	2,310	昭和63年9月	100.0
	KDX浜町ビル	東京都中央区	2,300	平成5年9月	100.0
	KDX新宿286ビル	東京都新宿区	2,300	平成元年8月	100.0
	F1K南青山ビル	東京都港区	2,270	昭和63年11月	100.0
	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	平成元年4月	98.4
	KDX浜松町第2ビル ●	東京都港区	2,200	平成4年4月	100.0
	新都心丸善ビル	東京都新宿区	2,110	平成2年7月	80.9
KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	昭和63年6月	100.0	
KDX五番町ビル	東京都千代田区	1,951	平成12年8月	85.7	
神田木原ビル	東京都千代田区	1,950	平成5年5月	100.0	
KDX四谷ビル	東京都新宿区	1,950	平成元年10月	100.0	
KDX岩本町ビル ●	東京都千代田区	1,864	平成20年3月	92.7	
KDX新宿御苑ビル	東京都新宿区	1,610	平成4年6月	100.0	
KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	平成4年10月	100.0	
KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	平成4年10月	100.0	
KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	昭和61年9月	100.0	
KDX神田三崎町ビル	東京都千代田区	1,380	平成4年10月	100.0	
KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	平成7年5月	88.6	
KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	昭和60年12月	85.6	
KDX乃木坂ビル	東京都港区	1,065	平成3年5月	100.0	
KDX小石川ビル	東京都文京区	704	平成4年10月	100.0	

	地域	物件名称	所在	取得価格(百万円) ^(注1)	建築時期 ^(注2)	稼働率(%) ^(注3)
オフィスビル	地方経済圏	(仮称)栄4丁目事務所ビル ^(注4)	愛知県名古屋市	8,325	平成21年6月	—
		ポルトス・センタービル	大阪府堺市	5,570	平成5年9月	100.0
		烏丸ビル	京都府京都市	5,400	昭和57年10月	98.1
		KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	昭和48年6月	95.4
		KDX博多ビル	福岡県福岡市	2,350	昭和57年7月	100.0
		KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	平成6年7月	88.1
		KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	昭和59年2月	86.2
		KDX南船場第1ビル	大阪府大阪市	1,610	平成5年3月	91.6
		KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市	1,560	平成5年9月	91.2
		KDX新潟ビル	新潟県新潟市	1,305	昭和58年7月	76.2
	オフィスビル(60物件)小計			201,290	平均20.1年	95.7
都市型商業施設	東京経済圏	フレーム神南坂	東京都渋谷区	9,900	平成17年3月	97.9
		KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	平成3年8月	91.7
	都市型商業施設(2物件)小計			12,379	平均6.2年	96.7
住宅	東京経済圏	レジデンスシャルマン月島	東京都中央区	5,353	平成16年1月	100.0
		コート目白	東京都新宿区	1,250	平成9年3月	100.0
		アパートメンツ元麻布	東京都港区	1,210	平成16年1月	94.6
		アパートメンツ若松河田	東京都新宿区	1,180	平成16年2月	100.0
		グラディート川口	埼玉県川口市	1,038	平成18年2月	100.0
		コート新御徒町	東京都台東区	878	平成17年10月	100.0
	地方経済圏	びなす ひばりが丘	北海道札幌市	1,800	平成元年3月	88.7
	住宅(7物件)小計			12,709	平均7.2年	94.7
69物件 合計				226,378	平均18.6年	95.6

■第7期中売却資産

	地域	物件名	所在	取得価格(百万円)	売却価格(百万円)	売却時期
	地方経済圏	博多駅前第2ビル	福岡県福岡市	1,430	1,470	平成20年7月
	地方経済圏	ZARA天神西通	福岡県福岡市	3,680	4,108	平成20年6月
	2物件 合計			5,110	5,578	

(注1) 取得価格は、本投資法人が保有する各不動産又は各信託受益権の売買金額(税金を含まず、百万円未満を切り捨てています。)を記載しています。

(注2) 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しています。小計・合計欄には、平成20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位以下を切り捨てた築年数を記載しています。なお、平均築年数の数値には、(仮称)栄4丁目事務所ビルは含まれていません。

(注3) 第7期末保有資産(全68物件、(仮称)栄4丁目事務所ビルを除きます。)の稼働率は、平成20年10月31日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しています。稼働率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。小計欄及び合計欄には、平均稼働率を記載しています。

(注4) (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。

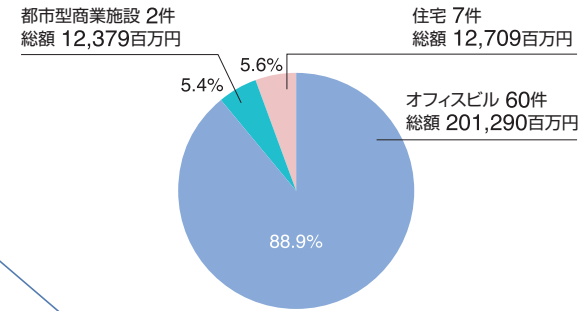
取得価格は、平成20年4月25日取得の土地(4,000百万円)及び平成21年7月1日取得予定の建物(4,325百万円)の合計取得価格を記載しています。建築時期は、工事請負契約書に記載の竣工予定日を記載しています。

ポートフォリオマップ

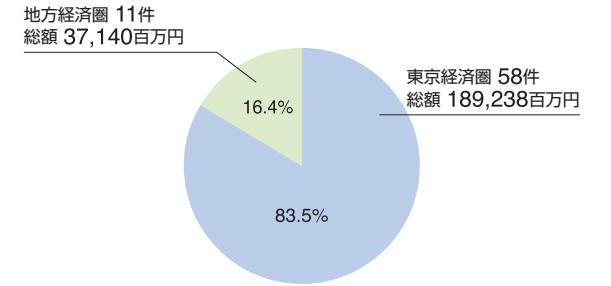
平成20年12月11日(本投資法人の第7期決算発表日)現在、本投資法人が保有する69物件の位置を示しています。



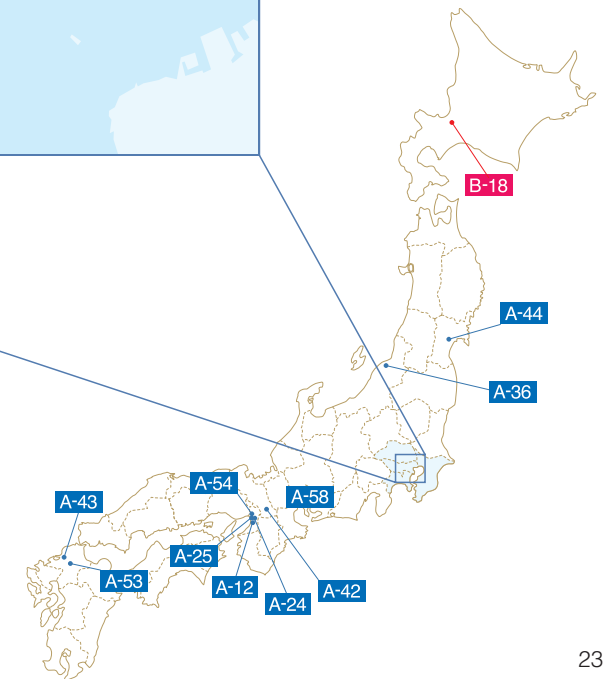
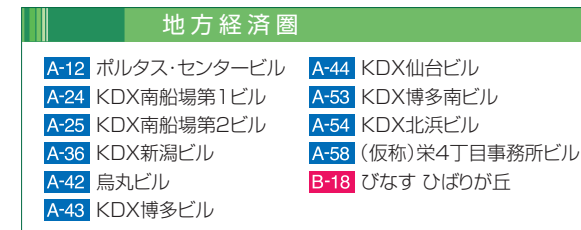
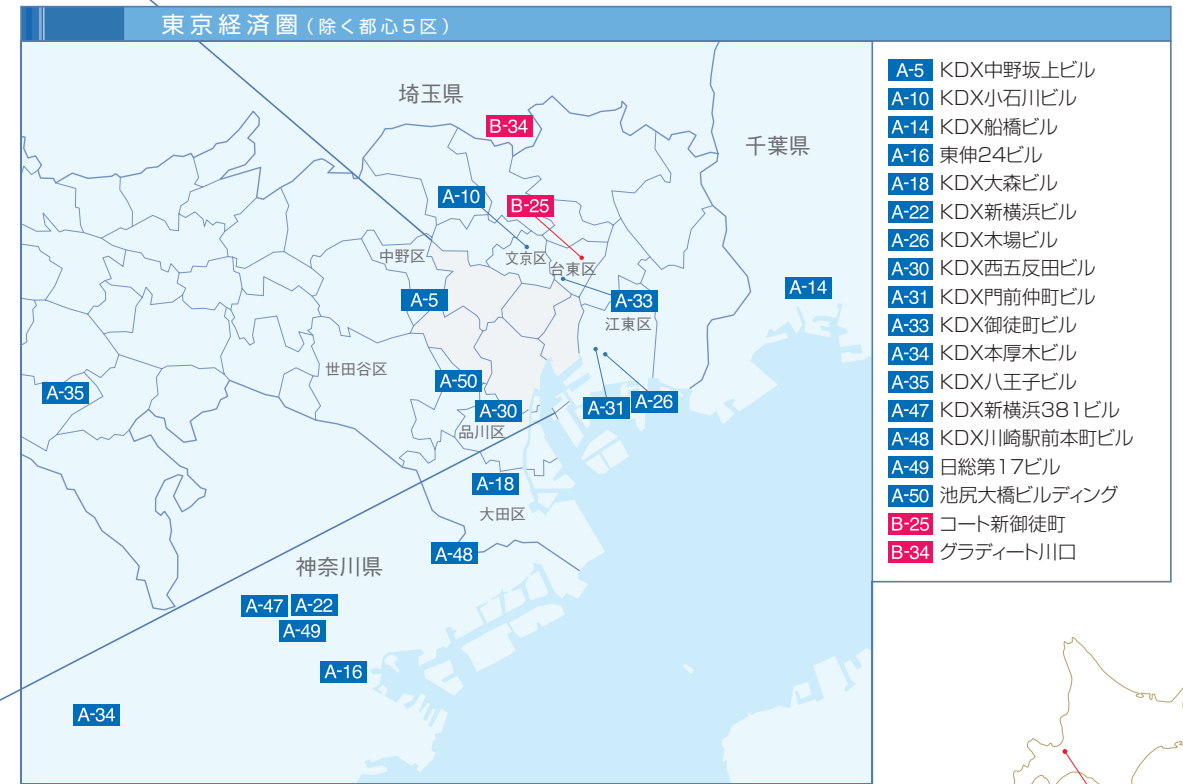
用途



地域



(注1) 上記円グラフの比率(%)は取得価格の総額に対する当該分類毎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2) 上記数値には、(仮称)栄4丁目事務所ビルの建物取得予定価格(4,325百万円)を含みます。



■ 資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
		平成18年10月	平成19年4月	平成19年10月	平成20年4月	平成20年10月
営業収益	百万円	5,288	5,778	7,208	8,582	8,456
(うち賃貸事業収益)	百万円	5,131	5,647	7,208	7,630	8,156
営業費用	百万円	2,723	3,091	3,737	4,517	4,311
(うち賃貸事業費用)	百万円	2,397	2,607	3,205	3,447	3,678
営業利益	百万円	2,565	2,686	3,470	4,065	4,144
経常利益	百万円	2,125	2,148	2,793	3,343	3,124
当期純利益 (a)	百万円	2,124	2,148	2,792	3,342	3,123
総資産額 (b)	百万円	160,314	188,400	213,763	230,520	239,648
有利子負債額 (c)	百万円	62,000	88,500	75,500	89,750	98,750
純資産額 (d)	百万円	90,933	90,877	127,761	128,314	128,087
出資総額	百万円	88,729	88,729	124,973	124,973	124,973
発行済投資口数 (e)	口	157,000	157,000	200,000	200,000	200,000
1口当たり純資産額 (d) / (e)	円	579,192	578,839	638,809	641,570	640,437
分配総額 (f)	百万円	2,124	2,148	2,792	3,342	3,123
1口当たり分配金額 (f) / (e)	円	13,529	13,682	13,960	16,711	15,618
(うち1口当たり利益分配金)	円	13,529	13,682	13,960	16,711	15,618
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	-	-	-	-	-
総資産経常利益率(年換算) (注1, 注2)	%	1.7 (3.3)	1.2 (2.5)	1.4 (2.8)	1.5 (3.0)	1.3 (2.6)
自己資本利益率(年換算) (注2, 注3)	%	3.1 (6.2)	2.4 (4.8)	2.6 (5.1)	2.6 (5.2)	2.4 (4.8)
期末自己資本比率 (d) / (b)	%	56.7	48.2	59.8	55.7	53.4
期末有利子負債比率 (c) / (b)	%	38.7	47.0	35.3	38.9	41.2
配当性向(注4)	(f) / (a)	99.9	100.0	99.9	99.9	99.9
【その他参考情報】						
投資物件数	件	64	72	77	68	69
総賃貸可能面積	m ²	192,085.34	223,322.77	248,653.07	248,625.52	256,214.30
期末稼働率	%	95.3	95.9	96.9	95.9	95.6
当期減価償却費	百万円	1,135	1,243	1,392	1,430	1,445
当期資本的支出額	百万円	655	1,132	1,238	1,152	1,105
賃貸NOI (Net Operating Income) (注5)	百万円	3,869	4,283	5,394	5,612	5,923
FFO (Funds from Operation) (注6)	百万円	3,102	3,261	4,184	4,259	4,269
1口当たりFFO (注7)	円	19,759	20,772	20,920	21,297	21,345

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

注2. 第3期は184日、第4期は181日、第5期は184日、第6期は182日、第7期は184日により年換算値を算出しています。

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

注4. 配当性向については小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

注5. 賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費

注6. FFO＝当期純利益＋当期減価償却費－不動産等売却益 (＋不動産等売却損)

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

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

ケネディクス不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、平成17年5月6日に設立され、平成17年7月21日に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17年8月16日に第三者割当により3,970口並びに平成18年5月1日に国内における一般募集及び海外市場における募集により73,660口及び平成18年5月26日第三者割当により3,970口の投資口の追加発行を実施し、平成19年5月22日に国内における一般募集及び海外市場における募集により40,900口及び平成19年6月19日第三者割当により2,100口の投資口の追加発行を実施しています。これらにより、本投資法人の当期末（平成20年10月末日）時点での発行済投資口数は200,000口となっています。

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

(2) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

当期における我が国の経済は、サブプライム問題に端を発した米欧金融機関の損失拡大懸念や、米国経済の先行きに対する懸念等を背景に世界経済が減速するなか、交易条件の悪化による企業収益の減少、設備投資の弱含みなど、景気の先行きに対する不透明感が増してきました。

不動産市況については、平成20年7月1日時点の都道府県地価調査によると、平成19年7月以降の地価変動率は、全国平均で商業地は△0.8%と上昇から下落に転じ、住宅地は△1.2%とわずかに下落幅が拡大しました。東京圏では、平均で商業地が4.0%、住宅地が1.6%上昇しましたが、商業地、住宅地ともに上昇幅は大幅に縮小しました。また、三大都市圏においては、平均で3年連続の上昇となったものの、上昇幅が大幅に縮小した地点が多く見られました。

b. 運用実績

本投資法人は、第6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）を保有し、当期（平成20年10月期）においては、都心5区のオフィスビル3物件（取得価格の総額14,314百万円）を取得しました。また、地方経済圏のオフィスビル1物件（当初取得価格1,430百万円）及び地方経済圏の都市型商業施設1物件（当初取得価格3,680百万円）を譲渡しました。その結果、当期末（平成20年10月末日）現在で合計69物件（取得価格の総額222,053百万円）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88.7%、都市型商業施設5.5%、住宅5.7%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10月末日）時点で95.6%の水準であり、安定した運営管理を行っています。

<第3期以降の資産規模の拡大状況>

		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)		第6期末 (平成20年4月末日)		当期末 (平成20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	86,224	58.7	115,979	66.2	137,979	70.0	184,080	86.4	196,965	88.7
	都市型商業施設	16,059	10.9	16,059	9.1	16,059	8.1	16,059	7.5	12,379	5.5
	住宅	44,459	30.2	43,052	24.5	43,052	21.8	12,709	5.9	12,709	5.7
	合計	146,742	100.0	175,090	100.0	197,090	100.0	212,848	100.0	225,053	100.0
地域	東京経済圏	123,321	84.0	150,364	85.8	162,514	82.4	174,923	82.1	189,238	85.2
	地方経済圏	23,421	15.9	24,726	14.1	34,576	17.5	37,925	17.8	32,815	14.7
	合計	146,742	100.0	175,090	100.0	197,090	100.0	212,848	100.0	222,053	100.0

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

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

多様な物件取得の実績

本投資法人は、当期末（平成20年10月末日）時点で69物件、取得価格の総額222,053百万円、稼働率95.6%という安定稼働かつ分散された強固な資産（ポートフォリオ）基盤を構築しています。本投資法人は、このような資産基盤及び本資産運用会社に蓄積された中規模オフィスビルの運営ノウハウを活用することにより、多様な物件取得戦略に基づく物件取得を行ってきました。

具体的には、稼働率の低い物件であっても、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（第4期に取得したKDX西五反田ビル及びKDX虎ノ門ビル）があります。また、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（第6期に取得した（仮称）栄4丁目事務所ビル）に加えて、当期（平成20年10月期）においては、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。）が開発に関与する物件への優先交渉権を活用して、新築優良物件を取得した事例（KDX晴海ビル）など、多様な物件取得を実現しています。

物件譲渡の実績

本投資法人は、第2期に住宅2物件、第4期に住宅2物件、第6期に住宅23物件の譲渡を実現しています。また、当期（平成20年10月期）においては、地方経済圏のオフィスビル1物件（当初取得価格1,430百万円）及び地方経済圏の都市型商業施設1物件（当初取得価格3,680百万円）を譲渡しました。

既存物件の運営管理実績

本投資法人は、当期末（平成20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本資産運用会社に一括委託しています。これによって、物件運営管理における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、迅速かつ良質なサービス提供を図っています。当期末（平成20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。

更に、本投資法人は、当期（平成20年10月期）中に、東京都内にあるオフィスビル25棟につき、建物管理会社を18社から3社へ集約することを実現しました。建物管理業務のクオリティとサービスの向上及び業務の効率化を図るため、東京都内を3つの地域に分け、各地域毎、原則として1つの建物管理会社に集約したものです。

(3) 資金調達の詳細

本投資法人は、当期（平成20年10月期）において、当期取得資産の取得に際して105億円及び既存借入のリファイナンスに際して177.5億円、総額282.5億円（長期借入金227.5億円、短期借入金55億円（注1））の借入れを行いました。なお、概要は以下のとおりです。

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

新規借入一覧

区分	借入額 (億円)	借入日	返済期日	借入期間 (年)
シリーズ25-A	10	平成20年 5 月 1 日	平成23年11月 1 日	3.5
シリーズ25-L（注2）	10	平成20年 5 月 1 日	平成20年11月 1 日	0.5
シリーズ26-A	10	平成20年 6 月30日	平成23年 2 月28日	2.7
シリーズ26-B	15	平成20年 6 月30日	平成24年 6 月30日	4.0
シリーズ26-C	30	平成20年 6 月30日	平成24年12月28日	4.5
シリーズ26-L（注2）	20	平成20年 6 月30日	平成20年 9 月30日	0.3
シリーズ29	10	平成20年 9 月 1 日	平成23年 9 月 1 日	3.0
合 計	105	—	—	—

リファイナンス一覧

区分	借入額 (億円)	借入日	返済期日	借入期間 (年)
シリーズ27	20	平成20年 7月15日	平成23年 3月31日	2.7
タームローン28-A	25	平成20年 7月31日	平成22年 1月31日	1.5
タームローン28-B	35	平成20年 7月31日	平成23年 1月31日	2.5
タームローン28-C	35	平成20年 7月31日	平成23年 7月31日	3.0
シリーズ30	12.5	平成20年 9月22日	平成23年 3月22日	2.5
シリーズ31-L (注2)	20	平成20年 9月30日	平成23年 3月31日	2.5
シリーズ32-A	10	平成20年10月31日	平成21年10月31日	1.0
シリーズ32-B	5	平成20年10月31日	平成22年10月31日	2.0
シリーズ32-L (注2)	15	平成20年10月31日	平成21年10月30日	1.0
合計	177.5	-	-	-

注2.コミットメントライン契約に基づく借入れになります。

上記の結果、当期末（平成20年10月末日）現在の借入金残高は867.5億円（長期借入金817.5億円、短期借入金50億円）、投資法人債残高は120億円となり、有利子負債残高は987.5億円となっています。

これらの借入れのうち、当期末現在の変動金利による長期借入金のすべて（817.5億円）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3）は94.9%、長期固定化負債比率（注4）は94.9%となっています。

注3.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）

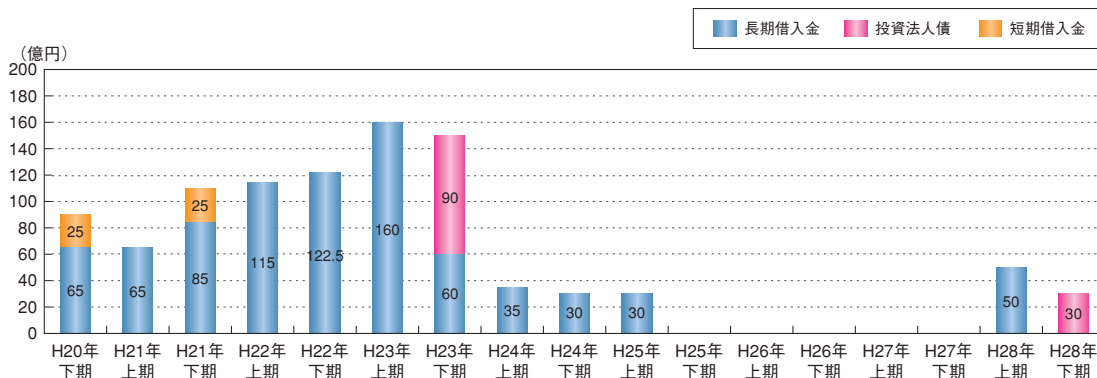
長期負債比率は、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

注4.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。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。

返済期限別の有利子負債の状況

本投資法人は、有利子負債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。



注5.当期末（平成20年10月末日）時点

注6.各期間に返済期限が到来する有利子負債残高を示しています。

注7.各期は4月から9月末、下期は10月から翌年3月末であり、本投資法人の決算期とは一致しません。

（例：H20年下期は、平成20年10月1日から平成21年3月31日まで）

本投資法人は、上場直後から当期末（平成20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。

II. 資産運用報告

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10月末日) 時点における本投資法人の格付状況は以下のとおりです。

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、以下のとおりです。

	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、当期末 (平成20年10月末日) 時点における本投資法人のコミットメントラインの契約状況等は以下のとおりです。

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

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

(4) 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8,456百万円、営業利益4,144百万円、経常利益3,124百万円、当期純利益3,123百万円を計上しました。

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15,618円としました。

3. 増資等の状況

当期及び前期以前の発行済投資口数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

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

注1. 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

注2. 1口当たり発行価格580,000円 (発行価額558,250円) にて、新規物件の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注3. 1口当たり発行価額558,250円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

注4. 1口当たり発行価格593,096円 (発行価額572,519円) にて、新規物件の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注5. 1口当たり発行価格572,519円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

注6. 1口当たり発行価格873,180円 (発行価額842,886円) にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済等の調達を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注7. 1口当たり発行価格842,886円にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済等の調達を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

投資証券の取引所価格の推移

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（取引値）は以下のとおりです。

期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
決算年月	平成18年10月	平成19年4月	平成19年10月	平成20年4月	平成20年10月
最高	636,000円	918,000円	988,000円	835,000円	681,000円
最低	564,000円	607,000円	659,000円	460,000円	114,000円

4. 分配金等の実績

当期（第7期）の分配金は、1口当たり15,618円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。

期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
計算期間	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19年11月1日 至平成20年4月30日	自平成20年5月1日 至平成20年10月31日
当期末処分利益総額	2,124,112千円	2,148,117千円	2,792,084千円	3,342,285千円	3,123,698千円
利益留保額	59千円	43千円	84千円	85千円	98千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	2,124,053千円 (13,529円)	2,148,074千円 (13,682円)	2,792,000千円 (13,960円)	3,342,200千円 (16,711円)	3,123,600千円 (15,618円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	2,124,053千円 (13,529円)	2,148,074千円 (13,682円)	2,792,000千円 (13,960円)	3,342,200千円 (16,711円)	3,123,600千円 (15,618円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 投資環境

今後の我が国経済は、輸出、生産、企業収益が減少しており、当面弱い動きが続くとみられます。また、雇用情勢についても悪化しつつあり、個人消費は概ね横ばいとなっていますが、足元で弱い動きも見られます。世界的な金融危機の深刻化や世界景気の一層の下振れ懸念、株式・為替市場の大幅な変動などから、雇用情勢などを含め、景気の状態がさらに厳しいものとなるリスクがあります。

不動産市況についても、平成20年7月1日時点の都道府県地価調査で明らかになった傾向（東京・大阪・名古屋の三大都市圏においては上昇の鈍化、地方圏においては引続き下落）から一段と悪化する状況にあると考えられます。

オフィスの賃貸市場については、全国的に空室率が上昇傾向にあります。東京中心部の空室率は比較的低い水準で推移していましたが、景気減速・金融資本市場等の影響を受け上昇に転じており、募集賃料についても、伸び率が鈍化する傾向にあります。一方、地方都市では地域によりばらつきがあるものの、供給過剰感が見られ、立地・環境・規模・設備等による物件の選別がより鮮明になるものと考えられます。

(2) 運用方針及び対処すべき課題

a. 既存物件の運用戦略（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
- ・KDXスタンダードに基づく価値向上策の実施
- ・市場環境に応じたリーシングマネジメント
- ・ポートフォリオの規模を活かした管理内容及び費用の見直し

CS調査による顧客ニーズの把握

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

その一環として、本投資法人では、CS評価に関する国際的な調査機関である株式会社ジェイ・ディー・パワー

アジア・パシフィックと協働し、オフィスビルの入居テナントを対象とする満足度調査（建物や設備等のハード面と、管理運営等のソフト面について、多数の評価項目及び自由回答欄からなるアンケートを各テナントの総務担当者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。

本投資法人は、このような調査を継続的に行うことにより、顧客満足度の向上と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。

なお、本投資法人では、これまでは良好なオフィスビルの賃貸市場を背景に、賃料水準・資産価値の維持向上を目的として、積極的にCS対応工事やバリューアップ工事を実施してきました。保有する多くの物件での工事対応が一段落したことなどから、今後については、CS対応工事や大規模なバリューアップ工事予算を削減する方針です。

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）

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。

市場環境に応じたリーシングマネジメント

本投資法人の主な投資対象である中規模オフィスビルにおいては、一般的に中小規模テナントが多く、退去率が比較的高いことが特徴としてあげられます。そのため、リーシング面では、景気や不動産市場の動向を踏まえ迅速かつ柔軟なリーシング活動を行います。

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

一方で、景気やオフィスビルの賃貸市場の動向を踏まえ、更新期限の到来したテナントに対しても原則として、賃料増額交渉は行わず、稼働率の維持を優先させます。

ポートフォリオの規模を活かした管理内容及び費用の見直し

本投資法人は、多数の物件を所有する規模のメリットと、ケネディクス・グループの交渉力を活かし、運営コストの削減にも引き続き注力します。これまでも、建物管理内容を見直した結果、オフィスビルを中心に建物管理費用の削減を実現し、電気料金の削減も一部実現しています。また、東京都内のオフィスビルの建物管理会社の集約も実現しています。

本投資法人は、物件の運営管理水準を一定レベルで保ちつつ、継続して運営コストの見直しを行っていきます。

本投資法人は、物件のプロパティ・マネジメント業務を原則として本資産運用会社に一括委託する方針としており、当期末（平成20年10月末日）現在保有するすべての物件（（仮称）栄4丁目事務所ビルを除きます。）について、プロパティ・マネジメント業務を本資産運用会社に一括委託しています。これによって、物件運営管理における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、迅速かつ良質なサービス提供を図っています。

b. 新規物件の投資戦略（外部成長戦略）

本投資法人では、これまでは、投資口価格と分配金からなる分配金利回り水準及びデットの調達コスト並びに有利子負債比率に基づく加重平均資本コスト（Weighted Average Cost of Capital）を考慮し、投資物件の取得を行ってきました。今後については、昨今の不透明な市場環境等を踏まえ、当面の間、資産規模の拡大を目標とせず、オフ

イスビルの取得も原則として資産の入替えの範囲内とします。

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

本投資法人においては、資産入替えも含め、クオリティ（立地、規模、仕様等）の向上を目指すとともに、引き続き「中規模オフィスビルを中心と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。

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、有利子負債の返済期限を分散することにより、リファイナンスリスクを軽減することを目指します。また、本投資法人は、引き続き長期借入金での調達比率を一定水準以上とすることなどにより、安定的な財務運営を目指します。

本投資法人は、今後も、有利子負債比率を一定の範囲内にとどめることにより、保守的なレバレッジ方針を堅持します。また、既存の金融機関との良好な関係に基づく安定的な調達を行うとともに、キャッシュポジションの積み上げ等によるこれまで以上に保守的な財務運営も目指します。

d. 情報開示

本投資法人は、積極的なIR活動により、投資家及び関係者に対して幅広く情報提供を行うこと、及び可能な限り迅速かつ正確な情報開示に努めることを情報開示の基本方針としています。具体的には、東京証券取引所の適時開示（TDnet登録及びプレスリリース）に加えて、本投資法人のホームページ（<http://www.kdx-reit.com/>）を通じた積極的な情報開示を行います。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（参考情報）

資金の借入れ

平成20年11月4日付で、以下のとおり資金の借入れを行いました。

シリーズ33-L（注1）

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	: 1.23833%（変動金利）（注2）
元本弁済期日	: 平成21年11月2日
担保の有無	: 無担保・無保証

注1. 平成20年11月4日に弁済期日が到来したシティバンク銀行株式会社からの借入れ10億円（シリーズ25-L）の返済資金に充当しました。

注2. 平成20年11月4日から平成21年2月4日までの金利になります。以降の金利につきましては、3ヶ月月TIBOR+0.35%の計算式に従い算出します。

平成20年12月8日付で、以下のとおり資金の借入れを行いました。

シリーズ34（注1）

借入先	: ①株式会社あおぞら銀行	②株式会社りそな銀行
借入金額	: ①15億円	②5億円
金利等	: 1.59346%（変動金利）（注2）	
元本弁済期日	: 平成21年12月8日	
担保の有無	: 無担保・無保証	

注1. 平成20年12月8日に弁済期日が到来した株式会社あおぞら銀行及び株式会社りそな銀行からの借入れ総額20億円（シリーズ4）の返済資金に充当しました。

注2. 平成20年12月8日から平成21年2月27日までの金利になります。以降の金利につきましては、3ヶ月月TIBOR+0.70%の計算式に従い算出します。

■ 投資法人の概況

1. 出資の状況

期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
決算年月	平成18年10月31日現在	平成19年4月30日現在	平成19年10月31日現在	平成20年4月30日現在	平成20年10月31日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	157,000口	157,000口	200,000口	200,000口	200,000口
出資総額	88,729百万円	88,729百万円	124,973百万円	124,973百万円	124,973百万円
投資主数	7,239人	5,008人	5,638人	5,388人	5,964人

2. 投資口に関する事項

平成20年10月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数(口)	発行済投資口に対する所有投資口数の割合(%)
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	東京都品川区東品川二丁目3番14号	17,903	8.95
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	15,597	7.79
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	13,076	6.53
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	東京都港区六本木六丁目10番1号 常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社	12,025	6.01
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	11,478	5.73
ケネディクス株式会社	東京都港区新橋二丁目2番9号	7,850	3.92
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	7,147	3.57
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニーレギュラーアカウント	東京都港区六本木六丁目10番1号 常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社	6,512	3.25
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	東京都中央区日本橋兜町6番7号 常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行兜町証券決済業務室	5,763	2.88
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデック アカウント	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号 常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行決済事業部	4,384	2.19
合計		101,735	50.86

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

3. 役員等に関する事項

区分	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役員等ごとの報酬の総額(千円)
執行役員	宮島大祐	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 代表取締役社長	2,100
監督役員	児玉公男	半蔵門総合法律事務所 弁護士	1,800
	鳥羽史郎	株式会社みのり会計 代表取締役 鳥羽公認会計士事務所 公認会計士	1,500
会計監査人	新日本有限責任監査法人	-	9,300

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

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

注3. 会計監査人との監査契約は、会計期間毎に更新しています。会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成20年10月31日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(名義書換等)	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者(経理事務等)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関の運営)	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	中央三井信託銀行株式会社

■ 投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	前期 (平成20年4月30日現在)		当期 (平成20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	26,628	11.6	30,845	12.9
		地方経済圏	9,105	4.0	9,103	3.8
不動産合計			35,734	15.5	39,949	16.7
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	128,221	55.6	138,290	57.7
		地方経済圏	23,537	10.2	22,133	9.2
	オフィスビル 小計		151,758	65.8	160,423	66.9
	住宅	東京経済圏	10,939	4.7	10,844	4.5
		地方経済圏	1,921	0.8	1,898	0.8
	住宅 小計		12,860	5.6	12,742	5.3
	都市型商業施設	東京経済圏	12,746	5.5	12,679	5.3
		地方経済圏	3,668	1.6	-	-
都市型商業施設 小計		16,415	7.1	12,679	5.3	
信託不動産合計			181,034	78.5	185,846	77.5
預金・その他の資産			13,750	6.0	13,852	5.8
資産総額			230,520	100.0	239,648	100.0

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

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

2. 主要な保有資産

平成20年10月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸事業収入比率 (%)	主たる用途
A-60	KDX晴海ビル	10,228	9,294.00	9,294.00	100.0	2.1	オフィスビル
C-1	フレーム神南坂	10,128	4,655.71	4,558.23	97.9	3.7	都市型商業施設
A-40	虎ノ門東洋ビル	9,912	6,339.73	6,339.73	100.0	4.0	オフィスビル
A-46	飛栄九段北ビル	7,650	6,902.72	6,902.72	100.0	3.7	オフィスビル
A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,522	5,875.88	5,297.71	90.2	2.5	オフィスビル
A-32	KDX芝大門ビル	6,350	6,030.01	6,030.01	100.0	2.7	オフィスビル
A-1	KDX日本橋313ビル	6,281	5,901.12	5,901.12	100.0	3.3	オフィスビル
A-13	KDX麹町ビル	5,844	3,809.74	3,739.88	98.2	2.5	オフィスビル
A-42	烏丸ビル	5,541	7,778.43	7,628.18	98.1	2.7	オフィスビル
B-19	レジデンスシャルマン月島	5,292	7,711.14	7,711.14	100.0	2.1	住宅
合計		73,754	64,298.48	63,402.72	98.6	29.4	-

3. 組入資産明細

平成20年10月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
オフィスビル	東京経済圏	A-60	KDX晴海ビル	東京都中央区晴海三丁目12番1号	不動産信託受益権	9,294.00	10,700	10,228
		A-40	虎ノ門東洋ビル	東京都港区虎ノ門一丁目4番2号	不動産信託受益権	6,339.73	11,100	9,912
		A-46	飛栄九段北ビル	東京都千代田区九段北四丁目1番3号	不動産信託受益権	6,902.72	8,150	7,650
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区神田駿河台二丁目9番地	不動産信託受益権	5,875.88	7,320	6,522
		A-32	KDX芝大門ビル	東京都港区芝大門二丁目10番12号	不動産信託受益権	6,030.01	6,770	6,350
		A-13	KDX麴町ビル	東京都千代田区麴町三丁目3番地4	不動産信託受益権	3,809.74	6,400	5,844
		A-1	KDX日本橋313ビル	東京都中央区日本橋三丁目13番5号	不動産信託受益権	5,901.12	7,680	6,281
		A-16	東伸24ビル	神奈川県横浜市西区南幸二丁目20番5号	不動産信託受益権	6,610.22	5,440	5,255
		A-2	KDX平河町ビル	東京都千代田区平河町一丁目4番12号	不動産信託受益権	4,447.08	5,780	5,235
		A-47	KDX新横浜381ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目8番11号	不動産信託受益権	5,793.44	4,100	4,704
		A-17	恵比寿イースト438ビル	東京都渋谷区恵比寿四丁目3番8号	不動産信託受益権	3,079.74	5,380	4,586
		A-3	東茅場町有楽ビル	東京都中央区新川一丁目17番25号	不動産信託受益権	4,413.17	6,380	4,497
		A-39	KDX虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門一丁目4番3号	不動産信託受益権	1,966.56	4,640	4,877
		A-30	KDX西五反田ビル	東京都品川区西五反田七丁目20番9号	不動産	3,881.90	4,920	4,253
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町25番1号	不動産	5,124.98	3,480	3,780
		A-4	KDX八丁堀ビル	東京都中央区八丁堀四丁目5番8号	不動産信託受益権	3,325.04	3,980	3,527
		A-18	KDX大森ビル	東京都大田区大森北一丁目6番8号	不動産信託受益権	4,949.46	4,090	3,499
		A-19	KDX浜松町ビル	東京都港区浜松町二丁目7番19号	不動産信託受益権	2,727.68	3,950	3,386
		A-45	KDX六本木228ビル	東京都港区六本木二丁目2番8号	不動産	1,910.95	2,800	3,451
		A-29	KDX東新宿ビル	東京都新宿区歌舞伎町二丁目4番10号	不動産信託受益権	5,950.36	3,370	3,195
		A-20	KDX茅場町ビル	東京都中央区日本橋茅場町三丁目4番2号	不動産信託受益権	3,019.94	3,220	2,903
		A-56	KDX神保町ビル	東京都千代田区神田神保町一丁目14番地1	不動産	2,320.69	2,660	2,982
		A-49	日総第17ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目14番30号	不動産信託受益権	2,740.07	2,090	2,720
		A-21	KDX新橋ビル	東京都港区新橋二丁目2番9号	不動産信託受益権	1,704.65	3,020	2,690
		A-5	KDX中野坂上ビル	東京都中野区本町三丁目30番4号	不動産信託受益権	4,391.37	2,680	2,553
		A-22	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目3番8号	不動産信託受益権	4,810.89	2,790	2,509
		A-6	原宿FFビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目38番12号	不動産信託受益権	3,068.36	3,260	2,498
		A-50	池尻大橋ビルディング	東京都目黒区大橋一丁目6番2号	不動産信託受益権	2,449.11	2,180	2,457
		A-27	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地2	不動産信託受益権	2,562.32	2,550	2,397
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目14番5号	不動産信託受益権	2,245.69	2,140	2,370
		A-15	KDX浜町ビル	東京都中央区日本橋浜町二丁目17番8号	不動産信託受益権	3,102.43	3,010	2,350
		A-41	KDX新宿286ビル	東京都新宿区新宿二丁目8番6号	不動産信託受益権	2,447.80	2,500	2,346
		A-7	F I K南青山ビル	東京都港区南青山五丁目13番3号	不動産信託受益権	1,823.64	3,140	2,285
		A-14	KDX船橋ビル	千葉県船橋市本町七丁目11番5号	不動産	3,885.53	2,390	2,488
A-61	KDX浜松町第2ビル	東京都港区芝大門二丁目4番7号	不動産	1,953.50	2,240	2,259		
A-55	新都心丸善ビル	東京都新宿区西新宿三丁目8番3号	不動産信託受益権	1,949.62	2,060	2,185		
A-33	KDX御徒町ビル	東京都台東区上野五丁目24番16号	不動産	1,792.54	2,010	2,149		
A-57	KDX五番町ビル	東京都千代田区五番町5番地5	不動産	1,651.72	1,870	2,036		
A-8	神田木原ビル	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地8	不動産信託受益権	1,945.55	2,030	1,882		
A-23	KDX四谷ビル	東京都新宿区四谷一丁目22番地5	不動産信託受益権	2,536.53	2,440	1,972		
A-59	KDX岩本町ビル	東京都千代田区岩本町三丁目11番9号	不動産	1,524.68	1,810	1,882		

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
オフィスビル	東京経済圏	A-9	KDX新宿御苑ビル	東京都新宿区新宿一丁目1番12号	不動産信託受益権	2,105.18	2,140	1,608
		A-26	KDX木場ビル	東京都江東区木場五丁目12番8号	不動産信託受益権	2,448.97	1,800	1,672
		A-38	KDX西新宿ビル	東京都新宿区西新宿七丁目22番45号	不動産	1,605.72	1,540	1,564
		A-31	KDX門前仲町ビル	東京都江東区牡丹一丁目14番1号	不動産	2,012.22	1,430	1,462
		A-52	KDX神田三崎町ビル	東京都千代田区三崎町三丁目6番12号	不動産	1,339.46	1,160	1,400
		A-34	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市中町四丁目9番18号	不動産信託受益権	2,747.27	1,220	1,310
		A-35	KDX八王子ビル	東京都八王子市旭町12番7号	不動産信託受益権	2,179.88	1,010	1,341
		A-28	KDX乃木坂ビル	東京都港区六本木七丁目2番29号	不動産	1,236.39	1,060	1,134
	地方経済圏	A-10	KDX小石川ビル	東京都文京区小石川一丁目21番14号	不動産信託受益権	1,594.18	795	676
		A-12	ポルタス・センタービル	大阪府堺市堺区戎島町四丁45番地1	不動産信託受益権	11,569.19	5,500	5,147
		A-42	烏丸ビル	京都府京都市中京区三条通烏丸西入御倉町85番地1	不動産信託受益権	7,778.43	5,820	5,541
		A-53	KDX博多南ビル	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目3番11号	不動産	10,187.70	4,720	4,938
		A-58	(仮称)栄4丁目事務所ビル(注2)	愛知県名古屋市中区栄四丁目501番他	不動産	-	4,180	4,165
		A-43	KDX博多ビル	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目2番3号	不動産信託受益権	4,934.53	2,200	2,441
		A-54	KDX北浜ビル	大阪府大阪市中央区平野町二丁目1番14号	不動産信託受益権	3,993.00	2,020	2,256
		A-44	KDX仙台ビル	宮城県仙台市青葉区本町一丁目2番20号	不動産信託受益権	3,955.02	1,910	2,218
		A-24	KDX南船場第1ビル	大阪府大阪市中央区南船場二丁目1番10号	不動産信託受益権	3,108.18	1,540	1,559
		A-25	KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市中央区南船場二丁目11番26号	不動産信託受益権	2,699.27	1,570	1,478
		A-36	KDX新潟ビル	新潟県新潟市中央区東大通二丁目5番1号	不動産信託受益権	4,085.26	971	1,489
		オフィスビル 小計						221,840.26
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	東京都中央区月島三丁目26番8号	不動産信託受益権	7,711.14	4,970	5,292
		B-3	コート目白	東京都新宿区下落合四丁目19番25号	不動産信託受益権	2,046.79	1,110	1,236
		B-4	アパートメンツ元麻布	東京都港区元麻布二丁目1番19号	不動産信託受益権	1,350.74	1,250	1,213
		B-5	アパートメンツ若松河田	東京都新宿区余丁町9番4号	不動産信託受益権	1,607.43	1,200	1,163
		B-34	グラディート川口	埼玉県川口市栄町三丁目3番7号	不動産信託受益権	1,619.34	1,030	1,064
	B-25	コート新御徒町	東京都台東区元浅草一丁目10番6号	不動産信託受益権	1,377.87	870	874	
	地方経済圏	B-18	びなす ひばりが丘	①北海道札幌市厚別区厚別南二丁目24番1号 ②北海道札幌市厚別区厚別南二丁目25番1号 ③北海道札幌市厚別区厚別南二丁目26番1号	不動産信託受益権	12,829.64	1,660	1,898
住宅 小計						28,542.95	12,090	12,742
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	東京都渋谷区神南一丁目18番2号	不動産信託受益権	4,655.71	11,800	10,128
		C-2	KDX代々木ビル	東京都渋谷区代々木一丁目38番5号	不動産信託受益権	1,175.38	2,410	2,550
	都市型商業施設 小計						5,831.09	14,210
合計						256,214.30	237,406	225,795

II. 資産運用報告

本投資法人が投資する各物件の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第6期 (平成19年11月1日～平成20年4月30日)				第7期 (平成20年5月1日～平成20年10月31日)			
				テナント 総数 期末時点 (注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)
オフィスビル	東京 経済圏	A-60	KDX晴海ビル	-	-	-	-	6 (注4)	100.0	172	2.1
		A-40	虎ノ門東洋ビル	13	99.1	308	4.0	13	100.0	324	4.0
		A-46	飛栄九段北ビル	16	100.0	141	1.8	16	100.0	305	3.7
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	6	100.0	215	2.8	4	90.2	206	2.5
		A-32	KDX芝大門ビル	9	100.0	210	2.8	9	100.0	223	2.7
		A-13	KDX麹町ビル	9	98.2	192	2.5	9	98.2	200	2.5
		A-1	KDX日本橋313ビル	9	100.0	260	3.4	9	100.0	265	3.3
		A-16	東伸24ビル	14	100.0	213	2.8	14	100.0	219	2.7
		A-2	KDX平河町ビル	19	100.0	190	2.5	19	100.0	184	2.3
		A-47	KDX新横浜381ビル	22	94.6	79	1.0	23	97.5	161	2.0
		A-17	恵比寿イースト438ビル	7	100.0	161	2.1	7	100.0	166	2.0
		A-3	東茅場町有楽ビル	8	100.0	184	2.4	7	100.0	185	2.3
		A-39	KDX虎ノ門ビル	6	100.0	128	1.7	5	78.6	129	1.6
		A-30	KDX西五反田ビル	5	100.0	166	2.2	5	100.0	173	2.1
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	1	100.0	94	1.2	1	100.0	193	2.4
		A-4	KDX八丁堀ビル	6	100.0	134	1.8	6	100.0	139	1.7
		A-18	KDX大森ビル	11	100.0	166	2.2	11	100.0	175	2.1
		A-19	KDX浜松町ビル	9	100.0	121	1.6	7	75.4	122	1.5
		A-45	KDX六本木228ビル	7	80.4	44	0.6	7	78.0	67	0.8
		A-29	KDX東新宿ビル	8	82.2	118	1.6	8	86.2	139	1.7
		A-20	KDX茅場町ビル	6	100.0	109	1.4	6	100.0	115	1.4
		A-56	KDX神保町ビル	-	0.0	-	-	1	59.8	9	0.1
		A-49	日総第17ビル	7	100.0	41	0.5	7	100.0	85	1.1
		A-21	KDX新橋ビル	4	100.0	91	1.2	4	100.0	97	1.2
		A-5	KDX中野坂上ビル	25	100.0	105	1.4	25	96.5	103	1.3
		A-22	KDX新横浜ビル	20	100.0	120	1.6	18	83.2	116	1.4
		A-6	原宿FFビル	3	100.0	115	1.5	3	100.0	116	1.4
		A-50	池尻大橋ビルディング	7	91.3	36	0.5	8	100.0	87	1.1
		A-27	KDX鍛冶町ビル	9	100.0	86	1.1	9	100.0	94	1.2
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	8	100.0	37	0.5	7	100.0	84	1.0
		A-15	KDX浜町ビル	8	100.0	104	1.4	8	100.0	107	1.3
		A-41	KDX新宿286ビル	9	100.0	87	1.1	9	100.0	91	1.1
		A-7	F1K南青山ビル	5	100.0	94	1.2	5	100.0	91	1.1
		A-14	KDX船橋ビル	17	100.0	108	1.4	17	98.4	109	1.3
		A-61	KDX浜松町第2ビル	-	-	-	-	8	100.0	26	0.3
		A-55	新都心丸善ビル	6	100.0	24	0.3	5	80.9	65	0.8
A-33	KDX御徒町ビル	4	89.7	65	0.9	4	100.0	72	0.9		
A-57	KDX五番町ビル	7	100.0	9	0.1	6	85.7	49	0.6		
A-8	神田木原ビル	8	100.0	72	0.9	8	100.0	72	0.9		
A-23	KDX四谷ビル	3	100.0	95	1.3	3	100.0	98	1.2		
A-59	KDX岩本町ビル	-	-	-	-	8	92.7	53	0.7		

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第6期 (平成19年11月1日～平成20年4月30日)				第7期 (平成20年5月1日～平成20年10月31日)			
				テナント 総数 期末時点 (注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)
オフィスビル	東京 経済圏	A-9	KDX新宿御苑ビル	1	100.0	74	1.0	1	100.0	74	0.9
		A-26	KDX木場ビル	6	88.0	69	0.9	7	100.0	62	0.8
		A-38	KDX西新宿ビル	9	100.0	54	0.7	9	100.0	55	0.7
		A-31	KDX門前仲町ビル	5	100.0	44	0.6	5	100.0	54	0.7
		A-52	KDX神田三崎町ビル	7	86.9	18	0.2	8	100.0	37	0.5
		A-34	KDX本厚木ビル	10	100.0	62	0.8	8	88.6	65	0.8
		A-35	KDX八王子ビル	6	85.6	50	0.7	6	85.6	46	0.6
		A-28	KDX乃木坂ビル	4	100.0	40	0.5	4	100.0	42	0.5
		A-10	KDX小石川ビル	4	100.0	37	0.5	4	100.0	39	0.5
	地方 経済圏	A-12	ポルトス・センタービル	30	100.0	312	4.1	30	100.0	334	4.1
		A-42	烏丸ビル	29	98.6	229	3.0	28	98.1	219	2.7
		A-53	KDX博多南ビル	43	95.4	109	1.4	43	95.4	206	2.5
		A-58	(仮称)栄4丁目事務所ビル(注2)	-	-	1	-	-	-	49	0.6
		A-43	KDX博多ビル	33	100.0	112	1.5	33	100.0	112	1.4
		A-54	KDX北浜ビル	9	88.1	41	0.5	9	88.1	88	1.1
		A-44	KDX仙台ビル	26	93.7	99	1.3	24	86.2	95	1.2
		A-24	KDX南船場第1ビル	9	87.2	63	0.8	9	91.6	64	0.8
		A-25	KDX南船場第2ビル	23	94.1	60	0.8	22	91.2	60	0.7
		A-11	博多駅前第2ビル	39	99.3	83	1.1	-	-	43	0.5
		A-36	KDX新潟ビル	22	61.0	73	1.0	25	76.2	57	0.7
		オフィスビル 小計	656	95.8	6,177	81.0	630	95.7	7,316	89.7	
住宅	東京 経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	1	100.0	169	2.2	1 (注5)	100.0	167	2.1
		B-20	レガーロ御茶ノ水 I・II	-	-	54	0.7	-	-	-	-
		B-1	ストーリーア白金	-	-	57	0.8	-	-	-	-
		B-2	トレディカーサ南青山	-	-	37	0.5	-	-	-	-
		B-21	レガーロ芝公園	-	-	33	0.4	-	-	-	-
		B-3	コート目白	19	95.1	43	0.6	20	100.0	44	0.5
		B-4	アパートメンツ元麻布	19	90.5	38	0.5	21	94.6	37	0.5
		B-5	アパートメンツ若松河田	30	92.0	38	0.5	33	100.0	38	0.5
		B-22	茅ヶ崎ソシエツ番館	-	-	21	0.3	-	-	-	-
		B-6	コート日本橋箱崎	-	-	18	0.2	-	-	-	-
		B-23	コート西新宿	-	-	18	0.2	-	-	-	-
		B-7	サイド田園調布	-	-	19	0.2	-	-	-	-
		B-34	グラディート川口	2	100.0	32	0.4	2 (注6)	100.0	32	0.4
		B-8	エスコート横浜関内II	-	-	18	0.2	-	-	-	-
		B-24	レガーロ駒沢公園	-	-	13	0.2	-	-	-	-
		B-9	コート元浅草	-	-	14	0.2	-	-	-	-
		B-25	コート新御徒町	39	95.4	31	0.4	41	100.0	28	0.4
		B-11	ブルーム表参道	-	-	12	0.2	-	-	-	-
B-13	ヒューマンハイム御徒町	-	-	15	0.2	-	-	-	-		
B-26	プリモ・レガーロ神楽坂	-	-	11	0.2	-	-	-	-		

Ⅱ. 資産運用報告

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第6期 (平成19年11月1日～平成20年4月30日)				第7期 (平成20年5月1日～平成20年10月31日)			
				テナント 総数 期末時点 (注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)
住宅	東京 経済圏	B-27	プリモ・レガーロ用賀	-	-	11	0.1	-	-	-	-
		B-28	コート下馬	-	-	11	0.2	-	-	-	-
	地方 経済圏	B-29	芦屋ロイヤルホームズ	-	-	42	0.6	-	-	-	-
		B-18	びなす ひばりが丘	99	93.0	94	1.2	99	88.7	88	1.1
		B-30	レガーロ茨木Ⅰ・Ⅱ	-	-	37	0.5	-	-	-	-
		B-31	コレクション東桜	-	-	18	0.2	-	-	-	-
		B-32	ルネッサンス21平尾浄水町	-	-	15	0.2	-	-	-	-
		B-33	モンテ・レ西公園ベイコート	-	-	15	0.2	-	-	-	-
		B-16	アプレスト原	-	-	17	0.2	-	-	-	-
		B-17	アプレスト平針	-	-	9	0.1	-	-	-	-
住宅 小計				209	95.4	975	12.8	217	94.7	437	5.4
都市型 商業施設	東京 経済圏	C-1	フレーム神南坂	14	97.9	293	3.8	14	97.9	299	3.7
		C-2	KDX代々木ビル	10	100.0	76	1.0	9	91.7	69	0.9
	地方経済圏	C-3	ZARA天神西通	1	100.0	108	1.4	-	-	32	0.4
	都市型商業施設 小計				25	98.7	478	6.3	23	96.7	402
合計				890	95.9	7,630	100.0	870(注7)	95.6	8,156	100.0

注1. 期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社並びに日本土地建物株式会社の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定価格又は調査報告書（不動産価格調査書）の調査価格を記載しています。

注2. (仮称) 栄4丁目事務所ビルは、建物の竣工予定が平成21年6月となっており、平成20年10月末時点で建物を取得していないため、賃貸可能面積、テナント総数、稼働率について記載を省略しています。なお、期末算定価額、帳簿価額、総賃貸事業収入については土地のみの金額を記載しています。

注3. テナント総数は、各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5）、グラディート川口については（注6）をご参照下さい。

注4. 本物件の信託受託者とマスターリース会社であるケネディクス株式会社との間で一部固定賃料を採用したパススルー型（賃料固定期間：平成21年6月末日まで）のマスターリース契約が締結されているため、エンドテナント総数を記載しています。

注5. 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との間で賃料保証（賃料固定期間：平成21年1月30日まで）の定期建物賃貸借契約（契約期間：平成41年1月末まで）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6. 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7. 複数の物件に重複するエンドテナントを調整する前の数値を記載しています。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成20年10月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等（百万円）(注1)		時価（百万円） (注2)
			うち、1年超(注1)	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	41,800	29,500	△16,271
合計		41,800	29,500	△16,271

注1. 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

注2. 当該取引のうち、金融商品に係る会計基準上の特例処理の要件を満たしているものについては時価の記載は省略しています。

5. その他資産の状況

平成20年10月31日現在、前記3.組入資産明細に記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

■ 保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

本投資法人が保有している不動産及び不動産信託受益権に係わる信託不動産に関し、平成21年4月期に計画されている物件のうち主要な物件及び当該物件の改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は以下のとおりです。なお、資本的支出の予定金額のうち、工事の内容等に従い会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額 (百万円)		
			総額	当期支払額	既支払額
KDX新横浜381ビル (神奈川県横浜市)	トイレ改修工事等	自 平成20年11月 至 平成21年 4月	214	-	-
KDX川崎駅前本町ビル (神奈川県川崎市)	空調改修工事等	同上	190	-	-
KDX御茶ノ水ビル (東京都千代田区)	空調改修工事等	同上	113	-	-
KDX鍛冶町ビル (東京都千代田区)	空調改修工事等	同上	82	-	-
池尻大橋ビルディング (東京都目黒区)	空調改修工事 (4~9階部分) 等	同上	54	-	-

2. 期中の資本的支出

当期中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は以下のとおりです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で1,105百万円であり、当期費用に区分された修繕費188百万円と合わせ、合計1,294百万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)
烏丸ビル (京都府京都市)	8階全面リニューアル工事等	自 平成20年 5月 至 平成20年10月	130
KDX神保町ビル (東京都千代田区)	全フロアリニューアル工事等	同上	113
KDX中野坂上ビル (東京都中野区)	空調改修工事、11階住居フルリノベーション工事等	同上	76
KDX木場ビル (東京都江東区)	空調改修工事等	同上	66
KDX御茶ノ水ビル (東京都千代田区)	トイレ改修工事等	同上	65
KDX茅場町ビル (東京都中央区)	空調改修工事等	同上	52
KDX船橋ビル (千葉県船橋市)	空調改修工事等	同上	51
KDX仙台ビル (宮城県仙台市)	エレベーター改修工事等	同上	51
その他			498
ポートフォリオ全体			1,105

注. 資本的支出の金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、将来の中長期的な大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、期中のキャッシュ・フローの中から以下のとおり積み立てています。

(単位：百万円)

営業期間	第3期 (自平成18年5月1日 至平成18年10月31日)	第4期 (自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)	第5期 (自平成19年5月1日 至平成19年10月31日)	第6期 (自平成19年11月1日 至平成20年4月30日)	第7期 (自平成20年5月1日 至平成20年10月31日)
前期末積立金残高	165	288	406	777	432
当期積立額	148	118	370	14	128
当期積立金取崩額	26	0	－	359	8
次期繰越額	288	406	777	432	552

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)		
項目	第6期	第7期
(a) 資産運用報酬(注)	424,141	442,469
(b) 資産保管手数料	22,463	23,483
(c) 一般事務委託手数料	52,684	50,791
(d) 役員報酬	5,400	5,400
(e) 会計監査人報酬	9,300	9,300
(f) その他営業費用	116,083	101,330
合計	630,073	632,775

注. 資産運用報酬には、上記記載金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が第6期150,555千円、第7期45,949千円があります。

2. 借入状況

平成20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19年7月31日	2,000	—	1.117	平成20年7月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証			
	中央三井信託銀行株式会社	平成19年9月20日	1,250	—	1.075	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	—	1.096	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	1,000	1.146	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	500	1.198	平成21年2月28日						
	シティバンク銀行株式会社	平成20年5月1日	—	1,000	1.196	平成20年11月1日						
	シティバンク銀行株式会社	平成20年10月31日	—	1,500	1.236	平成21年10月30日						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年10月31日	—	1,000	1.518	平成21年10月31日						
小計			5,750	5,000								
1年内返済予定の長期借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年8月1日	2,700	—	0.869	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	—								
	株式会社千葉銀行		1,200	—								
	中央三井信託銀行株式会社		1,000	—								
	株式会社三井住友銀行		1,000	—								
	株式会社三菱東京UFJ銀行		800	—								
	株式会社りそな銀行		300	—								
	小計											
	農林中央金庫	平成17年11月1日	3,000	—	1.090	平成20年10月31日						
	株式会社りそな銀行		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		500	500								
	株式会社千葉銀行	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		500	500								
	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		2,500	2,500								
株式会社あおぞら銀行	平成18年3月16日	2,000	2,000	1.476	平成21年3月16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									
株式会社りそな銀行		1,000	1,000									

II. 資産運用報告

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		
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行(注3)	平成19年10月31日	2,000	2,000	1.339	平成21年10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(注3)		1,000	1,000	1.563						
	株式会社あおぞら銀行(注3)	平成20年4月25日	1,500	1,500	1.463	平成21年10月25日					
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注3)		1,500	1,500							
小計			32,000	19,000							
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							
	株式会社日本政策投資銀行(注4)		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					
	株式会社日本政策投資銀行(注4)	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	平成24年4月2日					
	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20年1月10日	2,500	2,500	1.503	平成24年1月10日					
	株式会社あおぞら銀行	平成20年2月29日	2,000	2,000	1.366	平成23年2月28日					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,500	1,500	1.429	平成23年8月31日					
	株式会社三井住友銀行	平成20年3月31日	3,000	3,000	1.609	平成23年9月30日					
	中央三井信託銀行株式会社		2,000	2,000	1.559						
	中央三井信託銀行株式会社	平成20年5月1日	-	1,000	1.905	平成23年11月1日					
	株式会社あおぞら銀行	平成20年6月30日	-	1,000	1.987	平成23年2月28日					
	株式会社りそな銀行		-	1,500	2.150	平成24年6月30日					
	株式会社日本政策投資銀行(注4)	平成20年7月15日	-	3,000	2.263	平成24年12月28日					
	株式会社あおぞら銀行		-	2,000	1.867	平成23年3月31日					
	株式会社三井住友銀行	平成20年7月31日	-	1,200	1.681	平成22年1月31日					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		-	1,300							
	株式会社三井住友銀行		-	1,300	1.870	平成23年1月31日					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		-	1,400							
	株式会社三菱東京UFJ銀行		-	800							
	株式会社三井住友銀行		-	2,200							
	中央三井信託銀行株式会社		-	1,000						1.992	平成23年7月31日
	株式会社りそな銀行		-	300							
	中央三井信託銀行株式会社		平成20年9月1日	-						1,000	1.775
中央三井信託銀行株式会社	平成20年9月22日		-	1,250			1.713	平成23年3月22日			
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年9月30日	-	2,000	1.818	平成23年3月31日						
株式会社りそな銀行	平成20年10月31日	-	500	1.565	平成22年10月31日						
小計			40,000	62,750							
合計			77,750	86,750							

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

注2. 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金及びファイナンス資金等です。

注3. 当期より1年内返済予定の長期借入金の区分に記載されることとなった借入金であり、前年度は長期借入金の区分に記載されています。

注4. 日本政策投資銀行は、平成20年10月1日付で民営化されたことに伴い、社名を株式会社日本政策投資銀行へ変更しています。

3. 投資法人債

平成20年10月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	用途	摘要
第1回無担保投資法人債	平成19年3月15日	9,000	9,000	1.74	平成24年3月15日	期限一括	(注1)	(注2)
第2回無担保投資法人債	平成19年3月15日	3,000	3,000	2.37	平成29年3月15日	期限一括	(注1)	(注2)
合計		12,000	12,000					

注1. 資金用途は借入金の返済資金です。

注2. 適格機関投資家限定及び投資法人債間同順位特約が付されています。

■ 期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
				取得年月日	取得価額 (注1) (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
オフィスビル	東京 経済圏	A-59	KDX岩本町ビル	平成20年5月1日	1,864	-	-	-	-
		A-60	KDX晴海ビル	平成20年6月30日	10,250	-	-	-	-
		A-61	KDX浜松町第2ビル	平成20年9月1日	2,200	-	-	-	-
地方 経済圏	A-11	博多駅前第2ビル	-	-	平成20年7月30日	1,470	1,434	7	
都市型商業施設	地方 経済圏	C-3	ZARA天神西通	-	-	平成20年6月25日	4,108	3,665	292
合計					14,314	-	5,578	5,100	299

注. 取得価額は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された売買金額）を記載しています。

2. その他の資産の売買状況等

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

3. 特定資産の価格等の調査（注1）

(1) 不動産等

用途	地域	取得 又は 譲渡	物件 番号	不動産等の名称	取得又は 譲渡年月日	資産の 種類	所在、地番その他	取得価額又 は譲渡価額 (百万円)	特定資産の 調査価格 (百万円)	調査者の 氏名又は 名称
オフィスビル	東京 経済圏	取得	A-59	KDX岩本町ビル	平成20年 5月1日	不動産	東京都千代田区岩本町 三丁目11番9号	1,864	1,900	新日本有 限責任監 査法人
		取得	A-60	KDX晴海ビル	平成20年 6月30日	不動産 信託受 益権	東京都中央区晴海 三丁目12番1号	10,250	10,500	新日本有 限責任監 査法人
		取得	A-61	KDX浜松町第2ビル	平成20年 9月1日	不動産	東京都港区芝大門 二丁目4番7号	2,200	2,230	新日本有 限責任監 査法人
地方 経済圏	譲渡	A-11	博多駅前第2ビル	平成20年 7月30日	不動産 信託受 益権	福岡県福岡市博多区 博多駅東 二丁目6番23号	1,470	1,720	新日本有 限責任監 査法人	
都市型商業施設	地方 経済圏	譲渡	C-3	ZARA天神西通	平成20年 6月25日	不動産 信託受 益権	福岡県福岡市中央区 大名一丁目12番64号	4,108	3,810	新日本有 限責任監 査法人

注1. 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得又は譲渡時に新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づいて行っています。また上記の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産等を特定する為に必要な事項について調査報告書を受領しています。

注2. 取得価額は、当該不動産の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。

(2) その他

本投資法人において行った取引で、投信法第34条の4の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「(1) 不動産等」に記載されている取引以外の取引については、新日本有限責任監査法人にその調査を委託しています。平成20年5月1日から平成20年10月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ3件であり、当該取引について新日本有限責任監査法人から調査報告書を受領しています。なお、当該調査に際しては、金利スワップ取引について取引の相手方の名称、通貨の種類、約定金利、取引期間その他、当該金利スワップ取引の内容に関することについて調査を委託しています。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

(1) 取引状況

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総 額	14,314,000千円	5,578,810千円
	うち利害関係人等からの買付額 10,250,000千円 (71.6%)	うち利害関係人等への売付額 - (-%)
利害関係人等との取引状況の内訳		
有限会社ケイダブリュー・プロパティ・イレブン	10,250,000千円 (71.6%)	- (-%)

(2) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

注. 主要株主とは、金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいい、利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社（ケネディクス・リート・マネジメント株式会社）は、金融商品取引法上の第一種金融商品取引業及び第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

■ 経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

■ その他

1. お知らせ

該当事項はありません。

2. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載していません。

Ⅲ. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） (平成20年4月30日)	当期 (平成20年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,379,367	6,799,392
信託現金及び信託預金	6,813,393	6,230,408
営業未収入金	159,003	187,278
前払費用	34,209	54,922
未収消費税等	—	180,365
その他	11,053	12,773
流動資産合計	13,397,027	13,465,140
固定資産		
有形固定資産		
建物	9,782,177	11,004,879
減価償却累計額	△301,382	△494,742
建物（純額）	9,480,794	10,510,137
構築物	7,886	9,395
減価償却累計額	△839	△1,459
構築物（純額）	7,046	7,936
機械及び装置	34,023	35,428
減価償却累計額	△13,269	△18,174
機械及び装置（純額）	20,754	17,254
工具、器具及び備品	13,670	39,052
減価償却累計額	△1,454	△3,379
工具、器具及び備品（純額）	12,215	35,673
土地	25,928,590	29,093,099
信託建物	59,721,096	63,333,891
減価償却累計額	△4,333,013	△5,345,618
信託建物（純額）	55,388,083	57,988,273
信託構築物	152,506	198,074
減価償却累計額	△42,510	△48,445
信託構築物（純額）	109,995	149,629
信託機械及び装置	753,629	870,276
減価償却累計額	△185,011	△222,411
信託機械及び装置（純額）	568,618	647,864
信託工具、器具及び備品	301,196	342,957
減価償却累計額	△75,948	△96,131
信託工具、器具及び備品（純額）	225,247	246,826
信託土地	124,742,605	126,813,694
有形固定資産合計	216,483,952	225,510,388
無形固定資産		
借地権	285,350	285,350
無形固定資産合計	285,350	285,350
投資その他の資産		
敷金及び保証金	23,326	12,226
長期前払費用	121,520	213,679
繰延税金資産	1,217	6,399
投資その他の資産合計	146,065	232,306
固定資産合計	216,915,367	226,028,045
繰延資産		
創立費	20,358	15,269
投資法人債発行費	57,183	51,306
投資口交付費	130,305	88,837
繰延資産合計	207,848	155,412
資産合計	230,520,243	239,648,597

(単位：千円)

	前期（ご参考） (平成20年4月30日)	当期 (平成20年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	441,418	407,070
短期借入金	※2 5,750,000	※2 5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	26,000,000	19,000,000
未払金	351,588	321,639
未払費用	89,201	141,200
未払法人税等	769	605
未払消費税等	215,992	36,004
前受金	1,172,674	1,238,194
預り金	4,503	6,411
流動負債合計	34,026,147	26,151,125
固定負債		
投資法人債	12,000,000	12,000,000
長期借入金	46,000,000	※2 62,750,000
預り敷金及び保証金	1,271,027	1,515,158
信託預り敷金及び保証金	8,905,814	9,128,464
デリバティブ債務	3,091	16,271
固定負債合計	68,179,934	85,409,894
負債合計	102,206,081	111,561,020
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	124,973,750	124,973,750
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	3,342,285	3,123,698
剰余金合計	3,342,285	3,123,698
投資主資本合計	128,316,035	128,097,449
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△1,873	△9,872
評価・換算差額等合計	△1,873	△9,872
純資産合計	※1 128,314,161	※1 128,087,577
負債純資産合計	230,520,243	239,648,597

(単位：千円)

	前期（ご参考）		当期	
	自 平成19年11月1日	至 平成20年4月30日	自 平成20年5月1日	至 平成20年10月31日
営業収益				
賃貸事業収入	※1	6,770,710	※1	7,111,092
その他賃貸事業収入	※1	859,754	※1	1,045,424
不動産等売却益	※2	952,230	※2	299,716
営業収益合計		8,582,695		8,456,233
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,447,634	※1	3,678,719
不動産等売却損	※3	439,333		-
資産運用報酬		424,141		442,469
役員報酬		5,400		5,400
資産保管手数料		22,463		23,483
一般事務委託手数料		52,684		50,791
会計監査人報酬		9,300		9,300
その他営業費用		116,083		101,330
営業費用合計		4,517,040		4,311,495
営業利益		4,065,654		4,144,738
営業外収益				
受取利息		8,261		11,158
その他		451		3,144
営業外収益合計		8,712		14,303
営業外費用				
支払利息		504,589		689,468
投資法人債利息		113,537		114,321
融資関連費用		28,471		145,680
投資法人債発行費償却		5,813		5,877
投資口交付費償却		41,468		41,468
創立費償却		5,089		5,089
その他		31,640		32,728
営業外費用合計		730,610		1,034,635
経常利益		3,343,757		3,124,406
税引前当期純利益		3,343,757		3,124,406
法人税、住民税及び事業税		1,773		605
法人税等調整額		△217		187
法人税等合計		1,555		792
当期純利益		3,342,201		3,123,613
前期繰越利益		84		85
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		3,342,285		3,123,698

(単位：千円)

	前期（ご参考）		当期	
	（自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日）		（自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日）	
投資主資本				
出資総額	※			
前期末残高		124,973,750		124,973,750
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		124,973,750		124,973,750
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）				
前期末残高		2,792,084		3,342,285
当期変動額				
剰余金の分配		△2,792,000		△3,342,200
当期純利益		3,342,201		3,123,613
当期変動額合計		550,201		△218,586
当期末残高		3,342,285		3,123,698
投資主資本合計				
前期末残高		127,765,834		128,316,035
当期変動額				
剰余金の分配		△2,792,000		△3,342,200
当期純利益		3,342,201		3,123,613
当期変動額合計		550,201		△218,586
当期末残高		128,316,035		128,097,449
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
前期末残高		△3,899		△1,873
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		2,025		△7,998
当期変動額合計		2,025		△7,998
当期末残高		△1,873		△9,872
評価・換算差額等合計				
前期末残高		△3,899		△1,873
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		2,025		△7,998
当期変動額合計		2,025		△7,998
当期末残高		△1,873		△9,872
純資産合計				
前期末残高		127,761,934		128,314,161
当期変動額				
剰余金の分配		△2,792,000		△3,342,200
当期純利益		3,342,201		3,123,613
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		2,025		△7,998
当期変動額合計		552,226		△226,584
当期末残高		128,314,161		128,087,577

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期 別 項 目	前期（ご参考） （自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日）	当期 （自 平成20年5月1日 至 平成20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）定額法を採用しています。</p> <p>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>3～20年</td> </tr> </table> <p>②長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～46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	<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>2～49年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>②長期前払費用 同左</p>	建物	2～49年	構築物	2～45年	機械及び装置	3～17年	工具、器具及び備品	3～20年
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																	
建物	2～49年																	
構築物	2～45年																	
機械及び装置	3～17年																	
工具、器具及び備品	3～20年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>①創立費 5年間で均等額を償却しています。</p> <p>②投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>③投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>	<p>①創立費 同左</p> <p>②投資口交付費 同左</p> <p>③投資法人債発行費 同左</p>																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</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います。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は173,954千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は10,840千円です。</p>																
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。</p> <p>ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価は省略しています。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 同左 ヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>																

期 別 項 目	前期（ご参考） （自 平成19年11月1日） （至 平成20年4月30日）	当期 （自 平成20年5月1日） （至 平成20年10月31日）
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 同左</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） （平成20年4月30日）	当期 （平成20年10月31日）												
<p>※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>												
<p>※2. コミットメントラインに係る借入金未使用枠残高等 本投資法人は取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">コミットメントライン契約総額</td> <td style="text-align: right;">5,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">500,000</td> </tr> <tr> <td>借入未実行残高</td> <td style="text-align: right;"><u>4,500,000</u></td> </tr> </table>	コミットメントライン契約総額	5,000,000千円	借入実行残高	500,000	借入未実行残高	<u>4,500,000</u>	<p>※2. コミットメントラインに係る借入金未使用枠残高等 本投資法人は取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">コミットメントライン契約総額</td> <td style="text-align: right;">5,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">5,000,000</td> </tr> <tr> <td>借入未実行残高</td> <td style="text-align: right;"><u>—</u></td> </tr> </table>	コミットメントライン契約総額	5,000,000千円	借入実行残高	5,000,000	借入未実行残高	<u>—</u>
コミットメントライン契約総額	5,000,000千円												
借入実行残高	500,000												
借入未実行残高	<u>4,500,000</u>												
コミットメントライン契約総額	5,000,000千円												
借入実行残高	5,000,000												
借入未実行残高	<u>—</u>												

(損益計算書に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)		当期 (自 平成20年5月1日 至 平成20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	5,626,514	賃料収入	5,847,509
共益費収入	1,144,195	共益費収入	1,263,582
計	6,770,710	計	7,111,092
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
駐車場収入	240,631	駐車場収入	250,005
水道光熱費収入	458,128	水道光熱費収入	668,718
その他収入	160,994	その他収入	126,699
計	859,754	計	1,045,424
不動産賃貸事業収益合計	7,630,464	不動産賃貸事業収益合計	8,156,516
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	750,333	管理委託費	792,076
水道光熱費	450,236	水道光熱費	611,721
公租公課	395,277	公租公課	406,438
修繕費	149,230	修繕費	188,400
保険料	16,806	保険料	17,035
信託報酬	57,312	信託報酬	46,904
その他賃貸事業費用	149,083	その他賃貸事業費用	163,023
減価償却費	1,430,125	減価償却費	1,445,266
固定資産除却損	49,228	固定資産除却損	7,852
不動産賃貸事業費用合計	3,447,634	不動産賃貸事業費用合計	3,678,719
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,182,830	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,477,796
※2. 不動産等売却益の内訳 (売却住宅13物件) (単位：千円)		※2. 不動産等売却益の内訳	
不動産等売却収入	18,788,000	①博多駅前第2ビル (単位：千円)	
不動産等売却原価	17,705,425	不動産等売却収入	1,470,000
その他売却費用	130,344	不動産等売却原価	1,434,889
不動産等売却益	952,230	その他売却費用	28,101
		不動産等売却益	7,008
※3. 不動産等売却損の内訳 (売却住宅10物件) (単位：千円)		②ZARA天神西通 (単位：千円)	
不動産等売却収入	12,702,000	不動産等売却収入	4,108,810
不動産等売却原価	13,050,272	不動産等売却原価	3,665,390
その他売却費用	91,061	その他売却費用	150,711
不動産等売却損	439,333	不動産等売却益	292,708

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

項 目	期 別	前 期（ご参考） （自 平成19年11月 1 日） 至 平成20年 4 月30日）		当 期 （自 平成20年 5 月 1 日） 至 平成20年10月31日）	
		※. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数		発行可能投資口総口数	2,000,000口
		発行済投資口数	200,000口	発行済投資口数	200,000口

〔税効果会計に関する注記〕

前 期（ご参考） （自 平成19年11月 1 日） 至 平成20年 4 月30日）		当 期 （自 平成20年 5 月 1 日） 至 平成20年10月31日）	
1. 繰延税金資産の発生の主な原因別内訳 （繰延税金資産）	（単位：千円）	1. 繰延税金資産の発生の主な原因別内訳 （繰延税金資産）	（単位：千円）
未払事業税損金不算入額	64	貸倒損失	50
貸倒損失	500	繰延ヘッジ損失	6,399
繰延ヘッジ損失	1,217	繰延税金資産合計	6,449
繰延税金資産小計	1,782		
評価性引当額	△326		
繰延税金資産合計	1,456		
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別内訳 （調整）	（単位：％） 39.39	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	支払分配金の損金算入額	△39.38
その他	0.03	その他	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03
—		3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額修正「地方法人特別税等に関する暫定措置法」（平成20年法律第25号）が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39％から39.33％に変更されました。 この税率の変更による影響額は軽微です。	

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前 期（ご参考） （自 平成19年11月 1 日） 至 平成20年 4 月30日）	当 期 （自 平成20年 5 月 1 日） 至 平成20年10月31日）
該当事項はありません。	同左

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（ご参考）（自平成19年11月1日 至 平成20年4月30日）

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合 (%)	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
利害関係人等	有限会社KRF11	信託受益権及び不動産の取得、管理及び処分等	—	不動産信託受益権及び不動産の購入	17,260	—	—
利害関係人等	有限会社ケイダブリューオー・フォース	信託受益権の取得、管理及び処分等	—	不動産信託受益権の購入	7,600	—	—
利害関係人等	有限会社シスタン・キャピタル	信託受益権及び不動産の取得、管理及び処分等	—	不動産の購入	4,900	—	—
利害関係人等	有限会社KRF1	信託受益権及び不動産の取得、管理及び処分等	—	不動産の購入	2,220	—	—
利害関係人等	合同会社KRF20	信託受益権及び不動産の取得、管理及び処分等	—	不動産信託受益権の売却	31,490	—	—
資産運用会社	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社	投資運用業	0.1	プロパティ・マネジメント業務に係る報酬の支払（注）	129	営業未払金	65

注. プロパティ・マネジメント業務に係る報酬の支払金額のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分が39百万円含まれています。

当期（自平成20年5月1日 至 平成20年10月31日）

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

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

注2. 取引条件については、市場の実勢に基づき、価格交渉の上、決定しております。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)		当期 (自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日)	
1口当たり純資産額	641,570円	1口当たり純資産額	640,437円
1口当たり当期純利益	16,711円	1口当たり当期純利益	15,618円
<p>1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。</p>		<p>1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。</p>	

注. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期（ご参考） (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)		当期 (自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日)	
当期純利益（千円）	3,342,201	当期純利益（千円）	3,123,613
普通投資主に帰属しない金額（千円）	-	普通投資主に帰属しない金額（千円）	-
普通投資口に係る当期純利益（千円）	3,342,201	普通投資口に係る当期純利益（千円）	3,123,613
期中平均投資口数（口）	200,000	期中平均投資口数（口）	200,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考） (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)		当期 (自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日)																			
<p>物件の取得</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> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>物件の名称</td> <td>KDX晴海ビル（オフィスビル）</td> </tr> <tr> <td>特定資産の種類</td> <td>不動産信託受益権</td> </tr> <tr> <td>取得価格</td> <td>10,250,000,000円</td> </tr> <tr> <td>売主</td> <td>有限会社ケイダブリュー・プロパティ・イレブン</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結日</td> <td>平成20年5月15日</td> </tr> <tr> <td>所在地（住居表示）</td> <td>東京都中央区晴海三丁目12番1号</td> </tr> <tr> <td>用途</td> <td>事務所、店舗</td> </tr> <tr> <td>延床面積</td> <td>12,694.32㎡</td> </tr> <tr> <td>建築時期</td> <td>平成20年2月22日</td> </tr> </table>		物件の名称	KDX晴海ビル（オフィスビル）	特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	10,250,000,000円	売主	有限会社ケイダブリュー・プロパティ・イレブン	売買契約締結日	平成20年5月15日	所在地（住居表示）	東京都中央区晴海三丁目12番1号	用途	事務所、店舗	延床面積	12,694.32㎡	建築時期	平成20年2月22日	<p>該当事項はありません。</p>	
物件の名称	KDX晴海ビル（オフィスビル）																				
特定資産の種類	不動産信託受益権																				
取得価格	10,250,000,000円																				
売主	有限会社ケイダブリュー・プロパティ・イレブン																				
売買契約締結日	平成20年5月15日																				
所在地（住居表示）	東京都中央区晴海三丁目12番1号																				
用途	事務所、店舗																				
延床面積	12,694.32㎡																				
建築時期	平成20年2月22日																				

(単位：円)		
期 別	前期 (ご参考) (自 平成19年11月 1 日 至 平成20年 4 月30日)	当期 (自 平成20年 5 月 1 日 至 平成20年10月31日)
項 目		
I 当期末処分利益	3,342,285,404	3,123,698,986
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,342,200,000 (16,711)	3,123,600,000 (15,618)
III 次期繰越利益	85,404	98,986
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数200,000口の整数倍数の最大値となる3,342,200,000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>	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数200,000口の整数倍数の最大値となる3,123,600,000円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>


独立監査人の監査報告書

平成20年12月8日


ケネディクス不動産投資法人
 役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
 業務執行社員 公認会計士

斎藤 一 昭 

指定有限責任社員
 業務執行社員 公認会計士

牧野 明 弘 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ケネディクス不動産投資法人の平成20年5月1日から平成20年10月31日までの第7期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以 上

IX. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前期（ご参考）	当期
	（自 平成19年11月1日） （至 平成20年4月30日）	（自 平成20年5月1日） （至 平成20年10月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,343,757	3,124,406
減価償却費	1,430,125	1,445,266
長期前払費用償却額	27,400	38,292
受取利息	△8,261	△11,158
支払利息	618,126	803,790
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	5,813	5,877
営業未収入金の増減額（△は増加）	△17,093	△28,274
未収消費税等の増減額（△は増加）	47,551	△180,365
前払費用の増減額（△は増加）	8,642	△17,755
営業未払金の増減額（△は減少）	83,089	△34,347
未払金の増減額（△は減少）	180,830	△32,132
未払消費税等の増減額（△は減少）	215,992	△179,988
前受金の増減額（△は減少）	31,342	65,520
預り金の増減額（△は減少）	2,518	1,907
固定資産除却損	45,288	7,852
信託有形固定資産の売却による減少額	30,755,697	5,100,280
長期前払費用の取得による支出	△78,620	△133,409
その他	1,341	△1,907
小 計	36,740,101	10,020,414
利息の受取額	8,261	11,158
利息の支払額	△603,866	△751,791
法人税等の支払額	△658	△769
営業活動によるキャッシュ・フロー	36,143,837	9,279,012
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	△22,817,847	△4,418,444
信託有形固定資産の取得による支出	△25,332,879	△11,161,392
敷金及び保証金の回収による収入	184	11,100
敷金及び保証金の差入による支出	△11,100	-
預り敷金及び保証金の返還による支出	△19,216	△41,251
預り敷金及び保証金の受入による収入	642,847	285,381
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△685,950	△639,474
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,489,452	862,124
使途制限付信託預金の預入による支出	△1,130,321	△574,468
使途制限付信託預金の払出による収入	71,434	1,299,218
投資活動によるキャッシュ・フロー	△47,793,395	△14,377,205
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,500,000	5,500,000
短期借入金の返済による支出	△2,250,000	△6,250,000
長期借入れによる収入	15,000,000	22,750,000
長期借入金の返済による支出	-	△13,000,000
分配金の支払額	△2,789,908	△3,340,016
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,460,091	5,659,983
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△189,466	561,790
現金及び現金同等物の期首残高	11,331,324	11,141,858
現金及び現金同等物の期末残高	※ 11,141,858	※ 11,703,649

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】（参考情報）

期 別	前期（ご参考） （自 平成19年11月1日） （至 平成20年4月30日）	当期 （自 平成20年5月1日） （至 平成20年10月31日）
項 目		
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託預金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	同左

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】（参考情報）

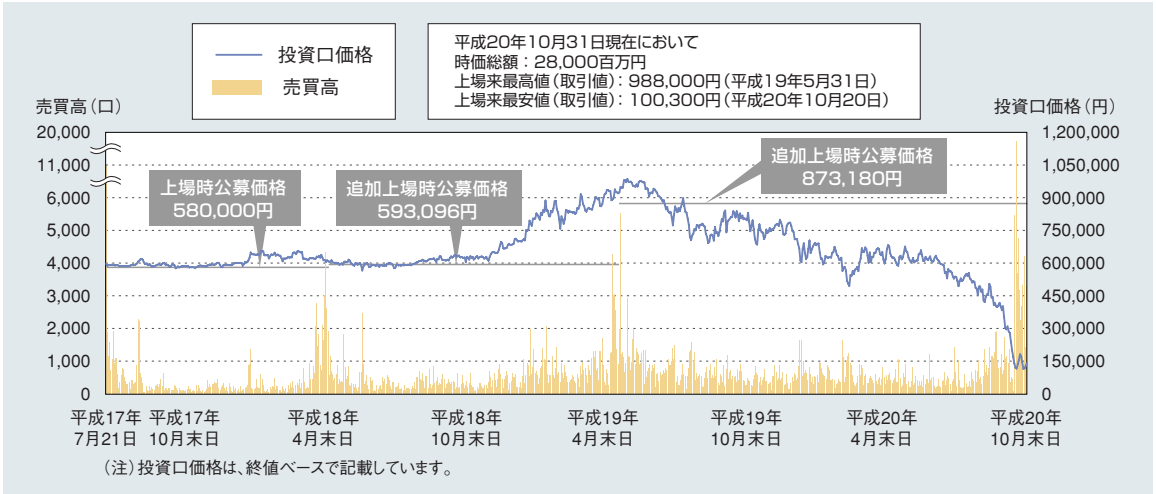
前期（ご参考） （自 平成19年11月1日） （至 平成20年4月30日）	当期 （自 平成20年5月1日） （至 平成20年10月31日）
※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円) (平成20年4月30日現在)	※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円) (平成20年10月31日現在)
現金及び預金 6,379,367	現金及び預金 6,799,392
信託現金及び信託預金 6,813,393	信託現金及び信託預金 6,230,408
使途制限付信託預金（注） <u>△2,050,902</u>	使途制限付信託預金（注） <u>△1,326,152</u>
現金及び現金同等物 <u>11,141,858</u>	現金及び現金同等物 <u>11,703,649</u>

注. テナントから預かっている敷金保証金の返還の為に留保されている信託預金です。

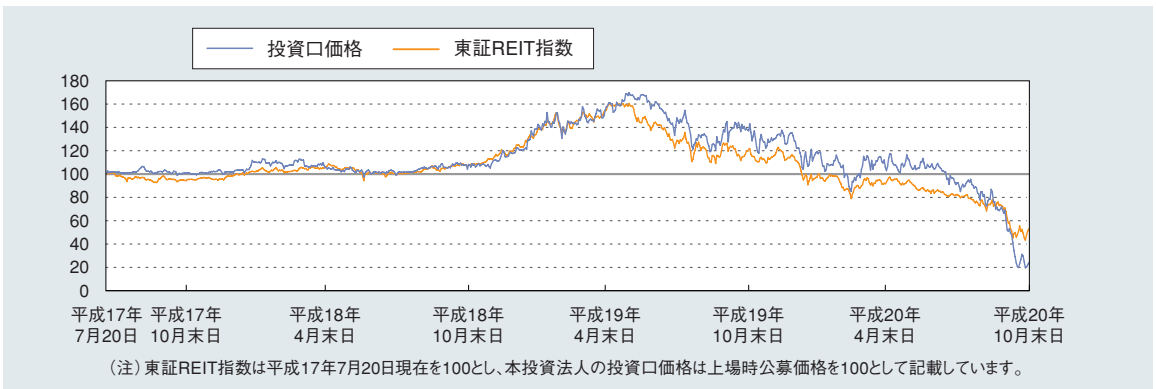
投資口の状況

投資口価格の推移

本投資法人の投資証券が上場された平成17年7月21日から平成20年10月31日（第7期最終取引日）までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格及び売買高の推移は以下のとおりです。



東証REIT指数との比較



投資主の構成 (投資口数ベース)

第6期末 (200,000口)

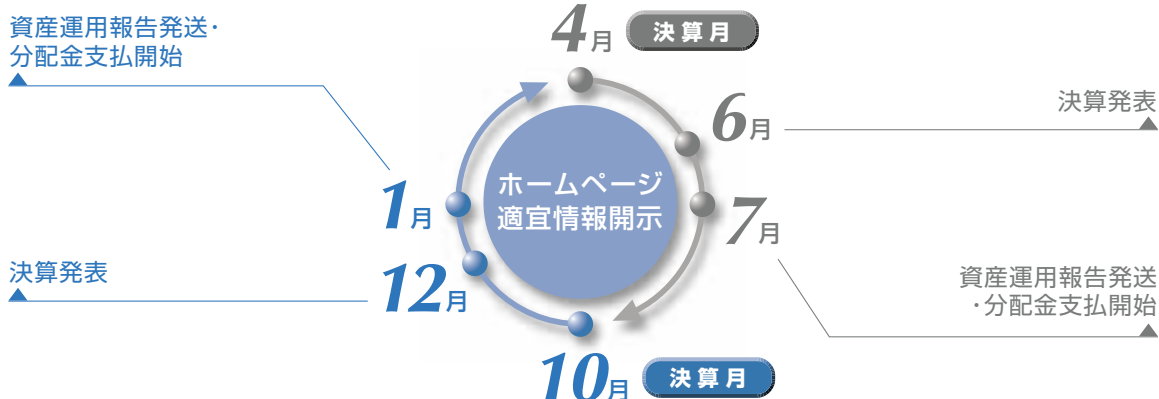
金融機関 (証券会社含む)	その他の国内法人	外国法人・個人	個人・その他
98,863口 (49.43%)	9,968口 (4.98%)	80,314口 (40.15%)	10,855口 (5.42%)

第7期末 (200,000口)

金融機関 (証券会社含む)	その他の国内法人	外国法人・個人	個人・その他
91,126口 (45.56%)	10,720口 (5.36%)	81,920口 (40.96%)	16,234口 (8.11%)

(注) 比率は、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

■ 年間スケジュール（予定）



■ 投資主メモ

決算期日	毎年4月末日・10月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	規約第16条に定める日
分配金支払確定基準日	毎年4月末日・10月末日（分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払します。）
上場金融商品取引所	東京証券取引所（銘柄コード：8972）
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
同事務取扱所	東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部
（郵便物送付先及び電話照会先）	電話0120(78)2031（フリーダイヤル）
取次窓口	中央三井信託銀行株式会社全国各支店、日本証券代行株式会社本店及び全国各支店
特別口座を開設する口座管理機関	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社

■ 分配金のお受け取りについて

1. 受取期間内の場合
「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店および出張所ならびに郵便局（銀行代理業者）にお持ちいただくことで、お受け取りいただくことができます。
2. 受取期間を過ぎた場合
「分配金領収証」裏面に受け取り方法を指定し、中央三井信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。
3. 今後の分配金のお受け取り方法について
今後の分配金について振込先指定などの手続きをご希望の方は、下記のとおりご連絡ください。
 (1) 投資証券電子化までに、投資証券をほふりに預託されている方
お取引の証券会社へお申し出ください。
 (2) 投資証券電子化までに、投資証券をほふりに預託されなかった方
中央三井信託銀行株式会社 証券代行部へお申し出ください。電話0120-78-2031（フリーダイヤル）
4. 除外について
本投資法人規約の規定により、分配金支払開始の日から満3年を経過しますと、分配金をお受け取りいただくことができなくなります。なお、第2期（平成18年4月期）については平成18年7月14日に分配金のお支払いを開始しています。

■ 住所、氏名、届出印などの変更手続きについて

1. 投資証券電子化までに、投資証券をほふりに預託されている方
お取引の証券会社へお申し出ください。
2. 投資証券電子化までに、投資証券をほふりに預託されなかった方
中央三井信託銀行株式会社 証券代行部へお申し出ください。電話0120-78-2031（フリーダイヤル）

最新のIR情報はホームページをご覧ください。

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

ホームページアドレス

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

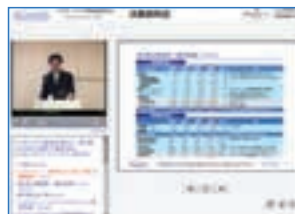


① KRI最新データ

本投資法人の最新データのサマリーが一目でご確認いただけます。

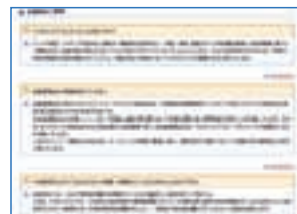
② 最新決算関連情報

最新の決算関連書類に加え、決算説明会の様子を動画でご覧いただけます。



③ よくある質問

投資家の皆様からよく頂くご質問についてお答えさせていただいています。



④ 不動産ポートフォリオ

一覧やマップ、稼働率や個別物件の情報もご覧いただけます。



⑤ 英文サイト

平成20年5月にリニューアルしました。

