

# ケネディクス不動産投資法人

第6期 | 決算・運用状況のご報告  
(資産運用報告)

自平成19年11月1日 至平成20年4月30日



東京経済圏の中規模オフィスビルを中心とした投資で、

資産規模 **4,000** 億円の  
 中規模オフィス **NO.1** リートを目指します。



## 第6期 資産運用報告

### CONTENTS

■ 決算ハイライト／資産規模の推移	4
■ 投資主の皆様へ／トップインタビュー	6
■ ケネディクス投資法人 Q&A集	9
I. 投資法人の概要	12
II. 資産運用報告	28
III. 貸借対照表	52
IV. 損益計算書	54
V. 投資主資本等変動計算書	55
VI. 注記表	56
VII. 金銭の分配に係る計算書	62
VIII. 独立監査人の監査報告書	63
IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	64
X. 投資主インフォメーション	66



1口当たり分配金について

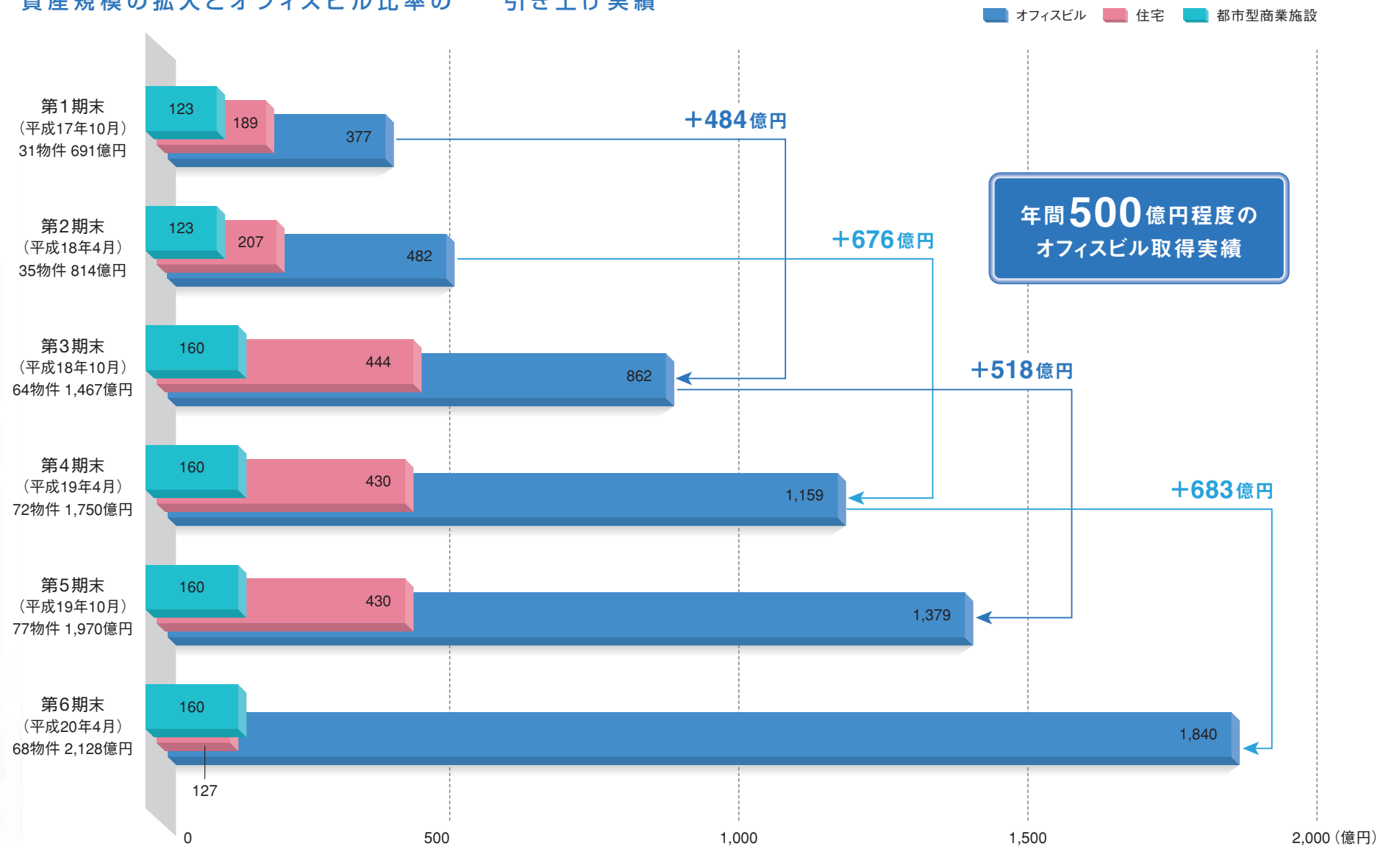
第6期（平成19年11月1日～平成20年4月30日）

1口当たり分配金 **16,711円**

\*第6期の営業期間は、平成19年11月1日～平成20年4月30日の182日間です。



資産規模の拡大とオフィスビル比率の引き上げ実績



(注1) 金額は億円未満を切り捨てて記載しています。  
 (注2) 第6期末の数値には、(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。

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

財務状況

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

## 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6期(平成20年4月期)の決算を迎えることができました。これもひとえに、投資主の皆様のご支援の賜物と心から感謝申し上げます。今後とも変らぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう何卒宜しくお願い申し上げます。

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



「資産規模4,000億円、中規模オフィスNo.1リート」をスローガンに、堅実な成長で資産規模を拡大するケネディクス不動産投資法人。第6期の総括をまじえながら、社長の宮島がその確かな運用力を支えるノウハウと今後の投資戦略について語りました。

### 東京経済圏、中規模オフィスビルへの 投資戦略をより鮮明に。

— まずは、ケネディクス不動産投資法人第6期の総括をお聞きしたいのですが。

第3期より実施しているオフィスビル中心の投資をさらに推し進め、かなり大胆にオフィスビルを取得し住宅を売却しました。具体的にはオフィスビルを14物件・約500億円取得する一方で、住宅を23物件・約300億円売却する取引を行い、着実に中規模オフィスビルにシフトした運用に変わってきています。

こういった入れ替えで、ポートフォリオに占める住宅の比率は6%を切るレベルにまで低下し、将来的に住宅は全部売却する方針でいます。市場に供給過剰感のある住宅への投資リスクを排除するスタンスです。また投資エリアでいうと、現在、東京経済圏への投資比率は約80%。基本的には東京経済圏に重点投資し、良質なビジネスエリアを持つ大阪、名古屋、福岡の政令指定都市でロケーションの良い優良物件へは今後も投資を行っていくつもりです。

— 分配金について教えていただけますか。

第6期は、1口当たり16,711円。住宅の売却損益を含んでこの金額ですが、含まないと約14.1千円となり、私たちはこの巡航ベースの1口当たり分配金を基準に運用しています。私たちの運用の基本は分配金の安定成長にあります。堅調なオフィスビルマーケット、それに伴う賃料引き上げなどの内部成長、さらに安定した財務体力による物件の取得によって、引き続きこのような安定したペースで成長が実現できると考えています。

### 熱いマーケットに内在する、 ケネディクスの強みと勝機。

— 中規模オフィスビルへの集中投資。その投資セグメントの理由と狙いは何でしょうか。

ケネディクス・グループが過去10年にわたって専門的に扱ってきたのが、実は中規模オフィスマーケット分野での投資なのです。

私たちが目指すリートは資産規模で4,000億円、一つのビルが平均40億円、これを100棟が謳い文句。賃貸

面積では1つのフロアが約100坪というのがケネディックスの最も得意とするところ。東京都が行ったアンケート調査で何人の従業員がオフィスで働いているか、という問いに、93%の回答が29名以下でした。これはすべて大規模ではなく中規模オフィスビルのお客さまであり、私たちの強みが発揮できる潜在需要があるのです。

このマーケットにおいて私たちには、物件の発掘・投資、バリューアップ、リーシング、売却に関する十分なノウハウと経験と実績が積みあがっており、さらにそれができる人材が揃っています。

また、特定のマーケットに絞り込んだ戦略は、グローバルな視点で見ると、特定マーケットへの集中投資を行う各リートに投資家サイドが自ら分散投資を行うという一つの流れに合ったものであると考えています。

### 迅速に価値を見極める、 物件取得の3つのポイント。

—— 次に物件取得のポイントについてお聞きしたいのですが。

それは3つあります。1つ目は将来性、多少キャッシュフローを生まない物件があってもポートフォリオ全

体で吸収できるようになりました。むしろ現在よりも将来価値が高くなる物件については、積極的に買いにいきます。2つ目はポテンシャル、空室の多いビルを買うときはその物件が持つポテンシャルを見極める目と採算性をチェックする能力が必要です。

3つ目はノウハウ、バリューアップするためにどんなお金をどういう目的とタイミングで使うか、今は坪15,000円の賃料がこうすれば17,000円、ここまでやれば20,000円、それでは投資採算をどこにおくのが一番効率的かという判断です。

住宅でも商業施設でも倉庫でもなく、私たちはそれを中規模オフィスビルに絞ったおかげで、この物件が買いたとすぐいえるようになりました。上場後3年かけてここまでのノウハウが蓄積できたのです。

### 集中戦略で生まれる、 スケールメリット。

—— 物件のマネージメントについてお聞きしたいのですが。

私たちは現在、オフィスビルを60棟持っています。ビル1つ1つの工事を個別に行くと、なかなかコストダウンになりませんが、複数のビルを同時に工事するこ



とで発注単位が大きくなります。すると、自然と競争原理が入り込み、より質の高い優れた工事業者に発注できるようになります。実際に第6期では、5つのビルの空調工事を一括入札することで工事金額合計も約4.4億円だったものが、約2.7億円にすることができました。このようなことは枚挙にいとまがありません。

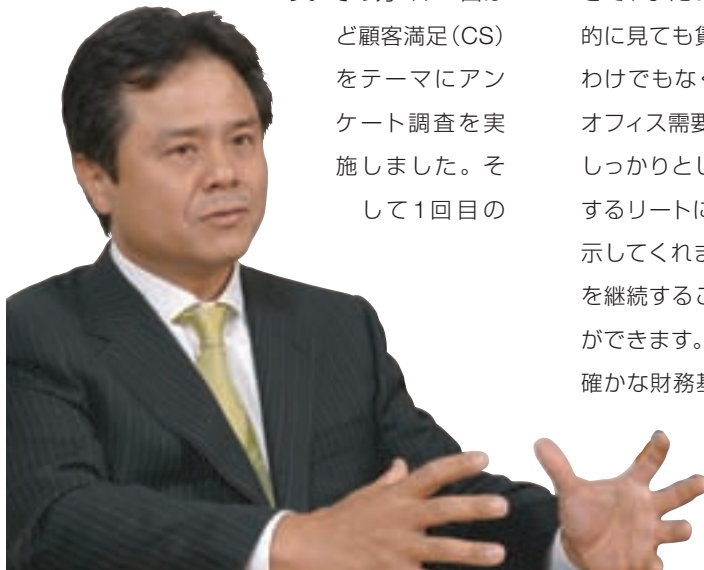
結果として、1つのビルを運営する方とは、比べものにならない競争力を手に入れられるのです。これまで大規模オフィスでしか実現できなかったスケールメリットを、本投資法人では、中規模オフィスビルに集中投資してポートフォリオにすることで、同じようにそのスケールメリットを享受できるようになりました。

### 顧客満足、それはテナントというお客さまとの関係強化。

— CS戦略の一環として顧客満足度調査を実施したようですが。

私たちの大切なお客さまには、投資主に加えて、オフィスビルに入居して下さるテナントもいま

す。その方々に2回ほど顧客満足(CS)をテーマにアンケート調査を実施しました。そして1回目の



調査に基づき、セキュリティの向上、水廻りのリニューアルなどの工事をを行いハード面での強化を図ったのですが、2回目の調査では1回目よりも明らかに満足度が向上していることを確認できました。

これは賃料交渉にも影響すると考えており、実際に第5期では約40%、第6期ではついに約50%を超えるテナントが賃料引上げに応諾してくれました。

またこれからはハード面だけではなくソフト面での取り組みも重要だと認識しています。

蛍光灯が切れそうなときすぐに対応できるか。ビルに入るとき清掃員はきちんと挨拶ができるか。このような積み重ねは、必ず調査結果に出てきます。賃料を上昇させつつ、空室率の低下させる大きなポイントになるわけです。

### これからも、中規模オフィスビル運用のエキスパートとして。

— 今後の取り組み、展望についてお聞かせください。

東京オフィス市場の賃料の回復が2005年から起きて、まだ3年程度しか経過していません。歴史的に見ても賃料水準がそれほど高いところにあるわけでもなく、加えて空室率の低い状態が続き、オフィス需要は引き続き好調です。

しっかりとした立地の優良なオフィスビルに投資するリートには金融機関も積極的な融資の姿勢を示してくれます。つまりご紹介した私たちの戦略を継続することで投資活動の拡大を実現することができます。

確かな財務基盤と不動産運用の高いノウハウ、そして市場を味方につけて、私たちは、一人でも多くの皆さまに実りある投資機会を提供していきたいと願っています。

## ■ 全般的なご質問

Q. 資産運用会社の特徴を教えてください。

- A. 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は、不動産投資運用業界のパイオニアであるケネディクス株式会社(東証1部上場会社)の100%出資子会社です。
- 本資産運用会社の主要メンバーには、不動産と金融の両分野において多様な経験と高い専門的能力を持つ人材が揃っています。その多くはケネディクス株式会社からの出向者または転籍者であり、本資産運用会社は、ケネディクス・グループのノウハウや経験を十分に引き継いでいます。
- これらのメンバーで構成される社内は、チームワークや意見の風通しが良く、意思決定や行動のスピードに特徴のある運用会社であると考えています。

## ■ 成長力

Q. 資産規模について今後の目標を教えてください。

- A. 本投資法人では、「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、中長期的に4,000億円の資産規模を目指しています。
- ただし、単純に資産規模を大きくすれば良いとの発想ではなく、用途、地域的な観点からの資産入替えも含め、クオリティ(立地、規模、仕様等)の向上をあわせて目指します。

Q. 物件取得の戦略を教えてください。

- A. 本資産運用会社の「独自ネットワーク」と、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」を通じて不動産情報を収集し、取得していくことを考えています。
- 本資産運用会社の「独自ネットワーク」に関しては、ケネディクスのアキュイジション部門において物件取得に携わってきた実績のある優秀な人材が本資産運用会社に所属しています。彼らが持つ、金融機関、建設会社、ディベロッパー、投資ファンド、事業会社、仲介会社、弁護士や会計士などの専門家とのネットワークは、今後の外部成長の大きな基盤になるはずです。
- また、「サポートライン」に関しては、ケネディクス・グループが取扱う仲介案件、年金ファンド、私募ファンド、開発案件に係る不動産情報の提供を受けるとともに、これらについて優先して購入を検討できる優先交渉権を確保しています。
- さらに、サポートラインの他の大きな特徴として、物件ウェアハウジング機能を設けています。



## ■ プロパティ・マネジメント

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

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

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

- ・ CS調査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

本投資法人は、物件のプロパティ・マネジメント業務を原則として本資産運用会社に一括して委託しています。

## ■ 財務戦略

Q. 有利子負債比率の目安及び財務戦略について教えてください。

A. 保守的な有利子負債比率（総資産に対する有利子負債の比率）の維持を財務戦略上の方針としており、現状30%台後半～50%程度を巡航速度として考えています。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。

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

A. 金利見通しは、今後穏やかな上昇が見込まれると考えています。重要な点は、金利上昇のスピードだと考えます。経済成長のスピードに沿って金利が上昇する場合は、不動産市場にとっても好ましい影響が期待できます。

例えば、金利が上昇する場合でも、経済も好調であれば、賃料水準も上昇することが期待されます。本投資法人は、テナント回転率が高い中規模オフィスビルを中心に投資しているため、保有物件の賃料水準がマーケット水準に追いつきやすい特徴があります。

本投資法人では、従来から金利上昇への対策として、金利の固定化により対応しています。原則として、変動金利による借入金については金利上昇リスクに対応するため金利スワップの活用等により金利を固定化しています。第6期末（平成20年4月末）時点の有利子負債残高897.5億円のうち93.5%（840億円）で金利固定化を完了しています。また、本投資法人は、格付機関のムーディーズ・インベスターズ・サービスよりA3、株式会社日本格付研究所（JCR）よりA+の格付を取得しており、期間が5年と10年の投資法人債（固定金利）を平成19年3月に発行しています。



# リニューアルされた新しいホームページにて より多くのQ&Aをご覧頂けます。

平成20年3月に本投資法人のホームページをリニューアルいたしました。「**④よくある質問**」ではより多くのQ&Aをご覧頂けます。それ以外にも機能を充実させて「使いやすさ」を追求したことにより、本投資法人のタイムリーな情報をより簡単に入手頂けるようになりました。

ホームページアドレス

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



## ■不動産ポートフォリオ

一覧表、マップ、構成比率や稼働率のデータをもとに、ポートフォリオ全体と所有物件の概要についてご覧頂けます。個別物件の情報ページでは所有物件の概要に加え、物件取得時のプレスリリースや物件の立地が詳細地図にてご確認頂けます。



## ①メニュー一覧

知りたい情報によりスムーズにアクセスできるようになりました。

## ②KRI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頂けます。

## ③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頂けます。



## ④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頂いています。

## ⑤最新情報

プレスリリースの追加他、最新の情報を掲載しています。

## ⑥English Site

We have renewed our English Website in May 2008.

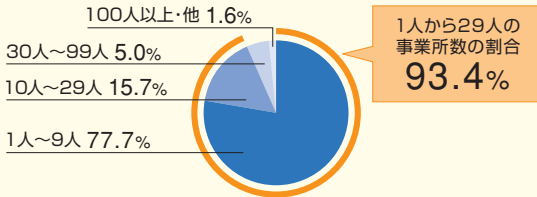




## オフィスビル市場環境

### 中規模オフィスビルへの高い需要

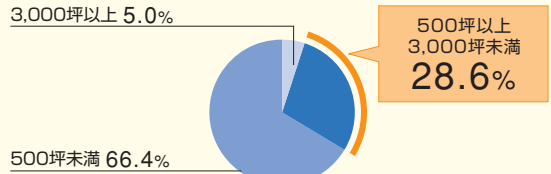
従業員規模別事業所数(東京都)



出所:平成18年東京都事業所・企業統計調査報告(速報)(東京都総務局統計部)を基に本資産運用会社作成

### 中規模オフィスビルの幅広いストック

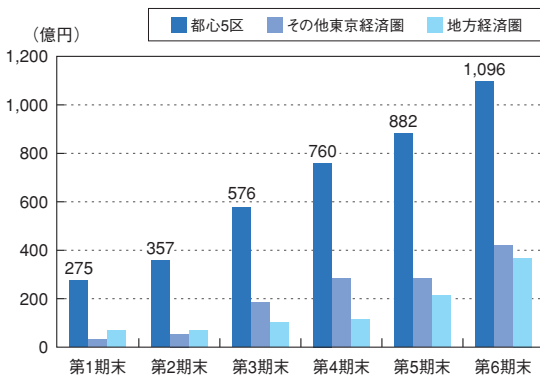
延床面積別棟数割合



出所:本投資法人の依頼に基づく株式会社生駒データサービスシステム(平成19年3月末日調査)「東京主要5区マクロマーケット調査」

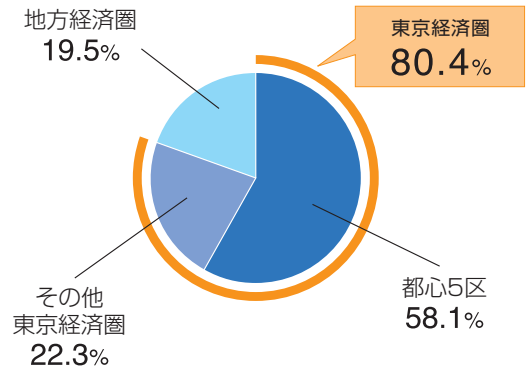
注:上記データは、東京都心5区に所在する賃貸オフィスビルのうち、調査対象として捕捉しているビルにおける割合であり、当該調査は必ずしも東京都心5区におけるすべての物件を網羅するものではありません。

## 地域別の資産規模拡大

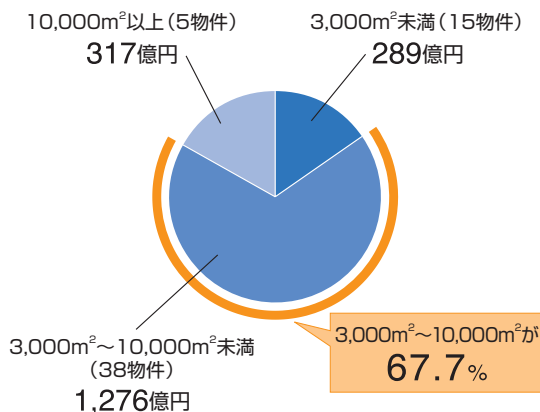


## 地域別の投資比率

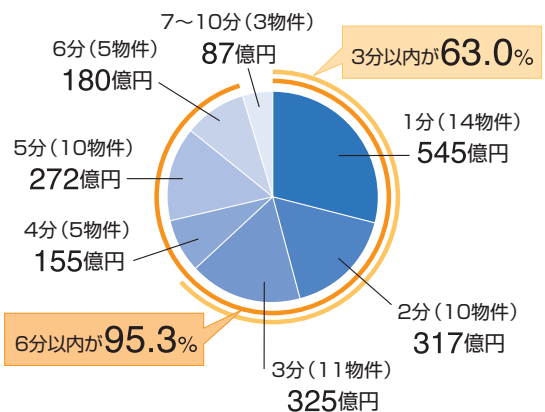
(取得価格ベース)



## 延床面積別の投資比率



## 最寄り駅からの徒歩所要時間



(注1) 上記グラフは第6期末時点のオフィスビルポートフォリオの数値になります。なお、(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。

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



# スポンサーサポートラインと独自のネットワークを活用した物件取得

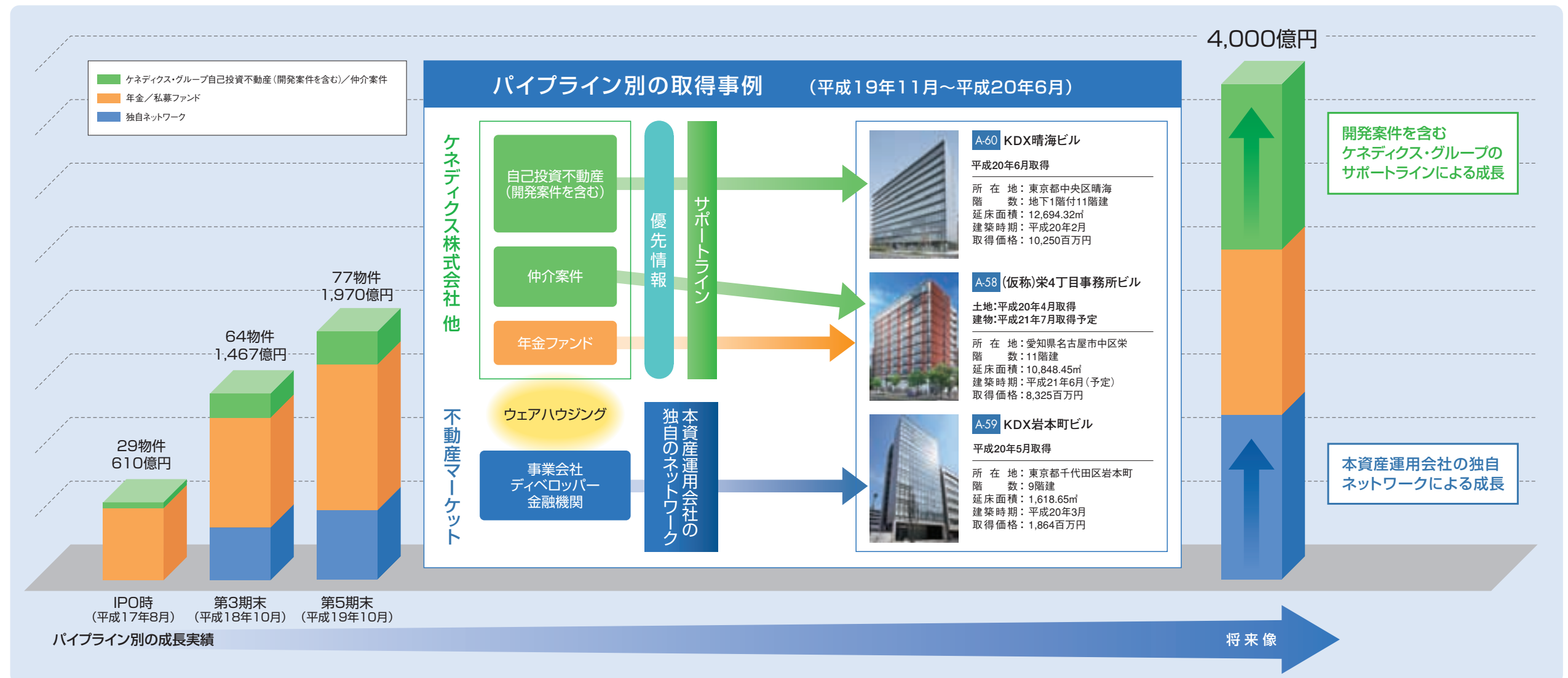
ケネディクス・グループのサポートラインにおいては、ケネディクスの開発案件を含む自己投資不動産を中心に物件の取得を推進していきます。そして、ケネディクス・グループのサポートラインと本資産運用会社の独自ネットワークの両輪で、資産規模約4,000億円の中規模オフィスNo.1リードを目指します。

## サポートライン覚書の見直し

平成19年4月に発表した「不動産情報提供等に関する覚書」の見直しにより、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。



## 取得パイプライン別の取得実績と今後の成長

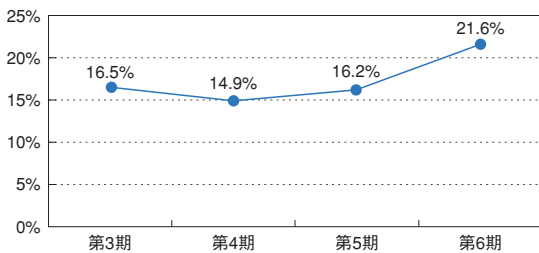


# ケネディクス・グループのノウハウを活用した既存物件の運営

都心オフィスビルマーケットの好調を背景に、顧客満足度向上による賃料の引上げやスケールメリットを活かした工事コストの削減など、「中規模オフィスビル」を得意とするケネディクス・グループのノウハウを十分に活用して収益の拡大を目指します。

## ■ 新規賃料の引上げ実績

上昇率平均の推移

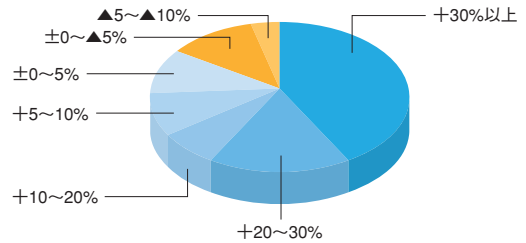


変動率(減賃分を含む)の平均値

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

(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6期の変動率分布(新規賃料)



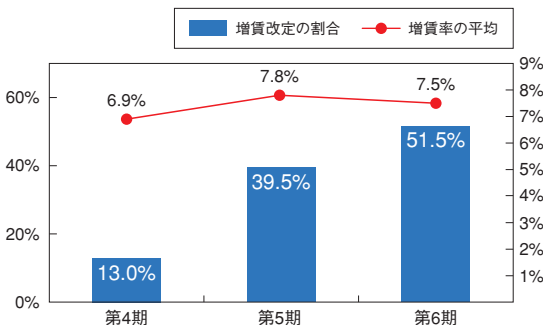
地域別の変動率平均(件数ベースの単純平均)

都心5区 : 35.5% (増賃7件、減賃0件)  
 その他東京経済圏 : 13.2% (増賃5件、減賃1件)  
 地方経済圏 : 8.3% (増賃9件、減賃4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

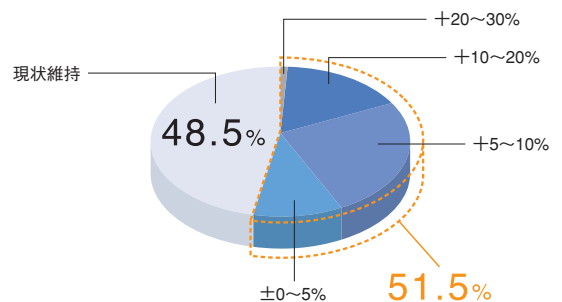
## ■ 継続賃料の引上げ実績

増賃改定の割合及び増賃率の平均の推移



(注) 増賃改定割合には、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賃面積ベース、増賃率の平均は賃料ベースの平均値。

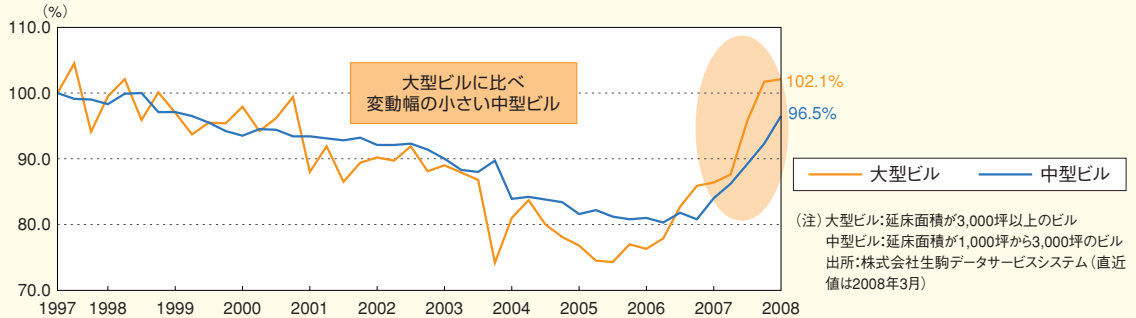
第6期の変動率分布(継続賃料)



## オフィスビル市場環境

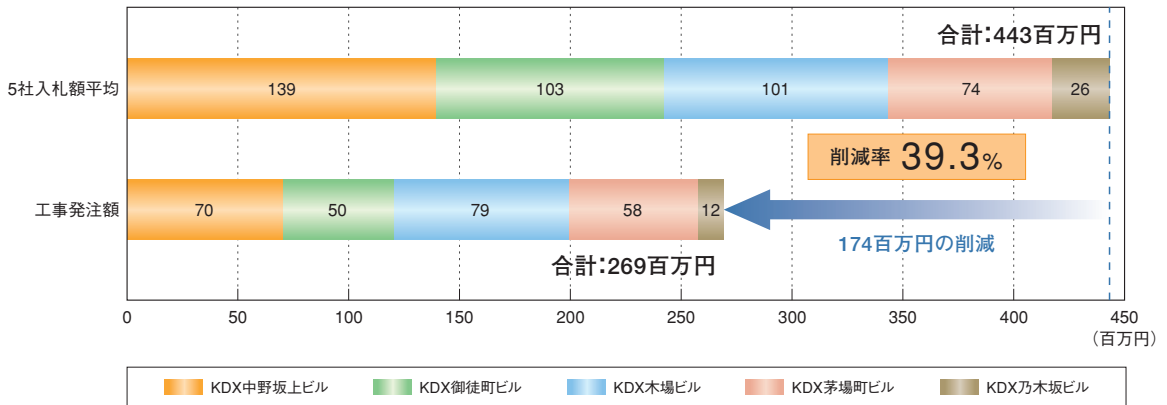
### 賃料水準の推移 (市場データ)

東京23区:大型ビル、中型ビルの賃料水準 (1997年6月=100)

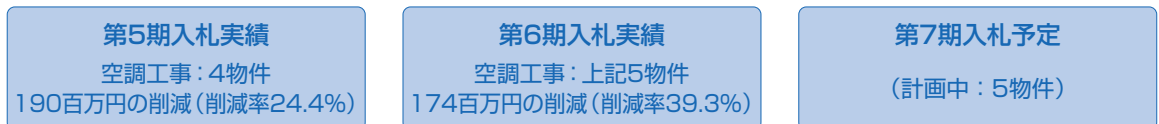


## ■ ポートフォリオ規模を活用したコストの削減

### 一括入札による空調工事代金の削除実績 (第6期)



## ■ 継続的な高額工事の入札実施

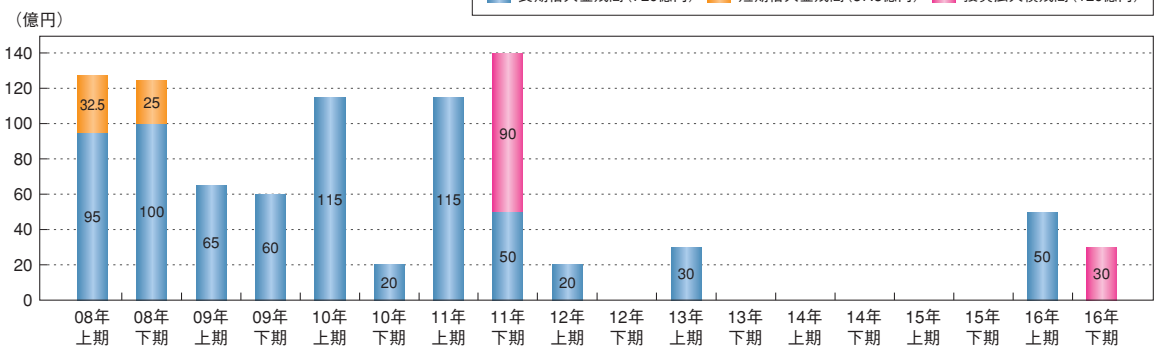




## 財務戦略

### ■ デットの返済期限の分散 ▶ リファイナンスリスクの軽減

返済期限別のデット残高 (2008年4月末時点)

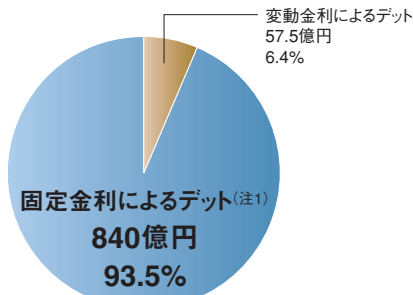


(注1) 各期間に返済期限が到来するデット金額を示しています。

(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:08年上期は、2008年4月1日から2008年9月30日まで)

### ■ デットの金利固定化 ▶ 金利上昇リスクの回避

変動金利・固定金利比率 (2008年4月末時点)

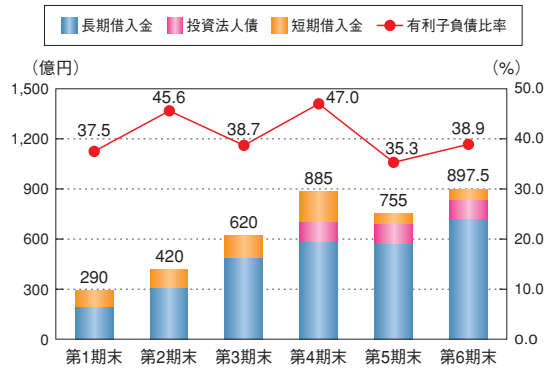


(注1) 「固定金利によるデット」には金利スワップの活用により金利を固定化している借入金及び投資法人債を含みます。

(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。

### ■ 有利子負債の推移 ▶ 長期借入金を中心とした保守的な運営

有利子負債残高と有利子負債比率



## ■ 投資法人債の発行による資金調達手段の多様化及びデットの平均残存期間の長期化

全額無担保・無保証での借入れ → 格付の取得 → 投資法人債の発行

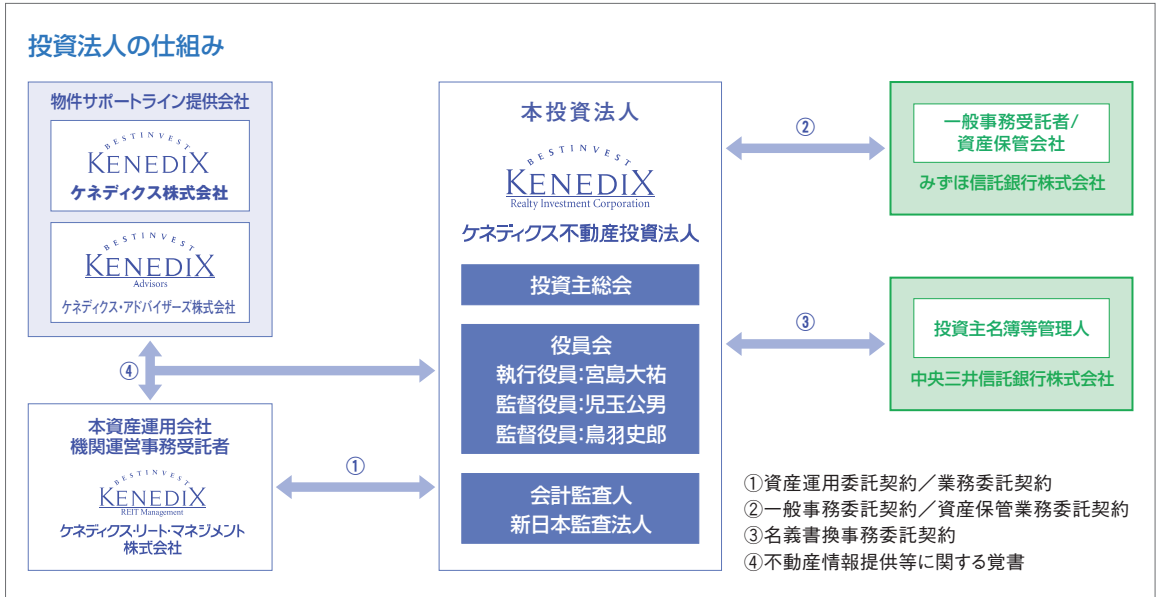
### ■ 格付の取得

格付機関	格付内容	格付取得日
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 (安定的)	平成18年 2月28日
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期優先債務格付 : A+ (安定的)	平成18年12月11日

### ■ 投資法人債の発行実績

投資法人債の名称	投資法人債の総額	利率	年限	払込期日
第1回無担保投資法人債	90億円	年1.74%	5年	平成19年3月15日
第2回無担保投資法人債	30億円	年2.37%	10年	平成19年3月15日

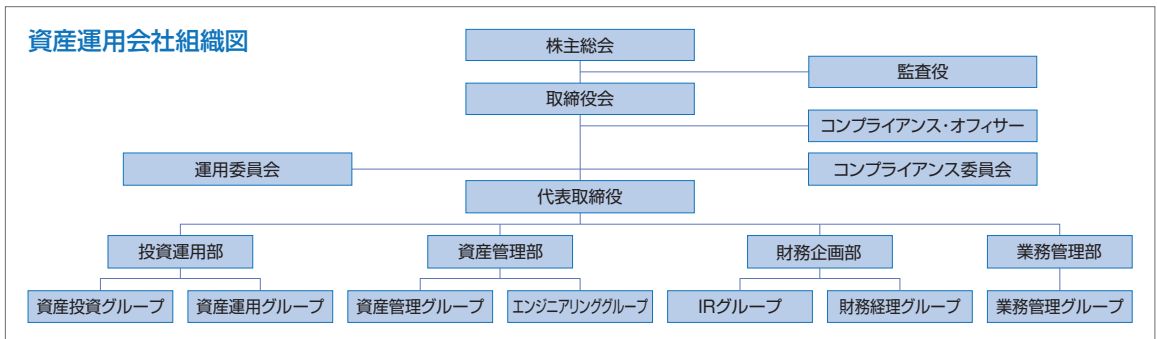
## 投資法人の概要



## 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
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 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



### 株主の状況

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

(注) 比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

KENEDIX PORTFOLIO





## 第6期取得資産(14物件)

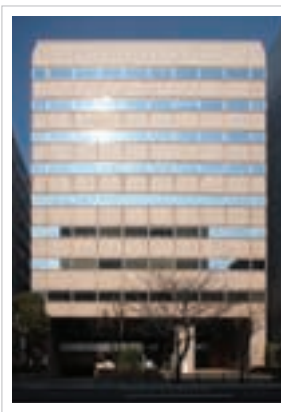
A-45 KDX六本木228ビル KDX Roppongi 228 Building



Office

- 所在地：東京都港区六本木二丁目2番8号
- 階数：地下1階付9階建
- 延床面積：2,235.30㎡
- 建築時期：平成元年4月
- 取得価格：3,300百万円

A-46 飛栄九段北ビル Hiei Kudan-Kita Building



Office

- 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

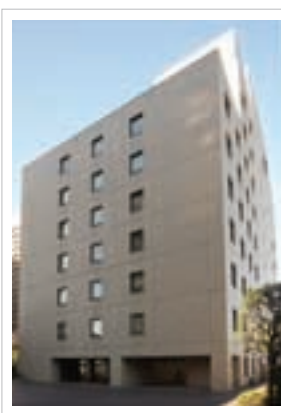
A-47 KDX新横浜381ビル KDX Shin-Yokohama 381 Building



Office

- 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

A-48 KDX川崎駅前本町ビル KDX Kawasaki-Ekimae Hon-cho Building



Office

- 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

A-49 日総第17ビル Nissou Dai-17 Building



Office

- 所在地：神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目14番30号
- 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

A-50 池尻大橋ビルディング Ikejiri-Oohashi Building



Office

- 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

A-51 KDX浜町中ノ橋ビル KDX Hamacho Nakanohashi Building



Office

- 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

A-52 KDX神田三崎町ビル KDX Kanda Misaki-cho Building



Office

- 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

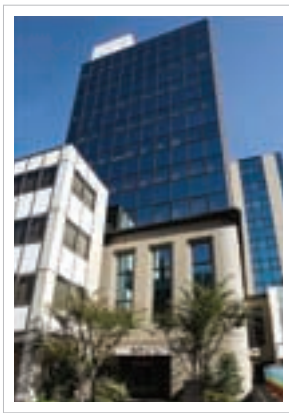
A-53 KDX博多南ビル KDX Hakata-Minami Building



Office

- 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

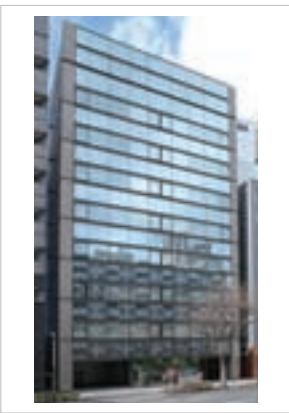
A-54 KDX北浜ビル KDX Kitahama Building



Office

- 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

A-55 新都心丸善ビル Shin-toshin Maruzen Building



Office

- 所在地：東京都新宿区西新宿  
三丁目8番3号
- 階数：地下1階付8階建
- 延床面積：3,439.37㎡
- 建築時期：平成2年7月
- 取得価格：2,110百万円

A-56 KDX神保町ビル KDX Jimbocho Building



Office

- 所在地：東京都千代田区神田  
神保町一丁目14番地1
- 階数：地下1階付8階建
- 延床面積：3,292.13㎡
- 建築時期：平成6年5月
- 取得価格：2,760百万円

A-57 KDX五番町ビル KDX Gobancho Building



Office

- 所在地：東京都千代田区  
五番町5番地5
- 階数：8階建
- 延床面積：1,893.11㎡
- 建築時期：平成12年8月
- 取得価格：1,951百万円

A-58 (仮称)栄4丁目事務所ビル Sakae 4-chome Office Building (Tentative Name)



Office

- 所在地：愛知県名古屋市中区  
(土地) 栄四丁目501番 他
- 階数：11階建
- 延床面積：10,848.45㎡
- 建築時期：平成21年6月(予定)
- 取得価格：8,325百万円  
土地：4,000百万円  
建物：4,325百万円
- 取得(予定)日  
土地：平成20年4月25日  
建物：平成21年7月1日(予定)

(外観イメージ図)

## 第7期取得(予定)資産(2物件)

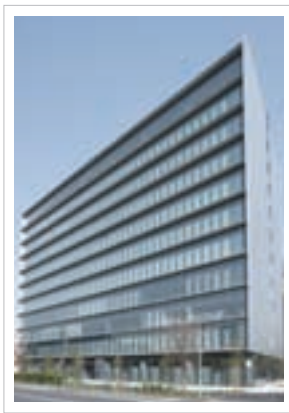
A-59 KDX岩本町ビル KDX Iwamoto-cho Building



Office

- 所在地：東京都千代田区岩本町  
三丁目11番9号
- 階数：9階建
- 延床面積：1,618.65㎡
- 建築時期：平成20年3月
- 取得価格：1,864百万円

A-60 KDX晴海ビル KDX Harumi Building



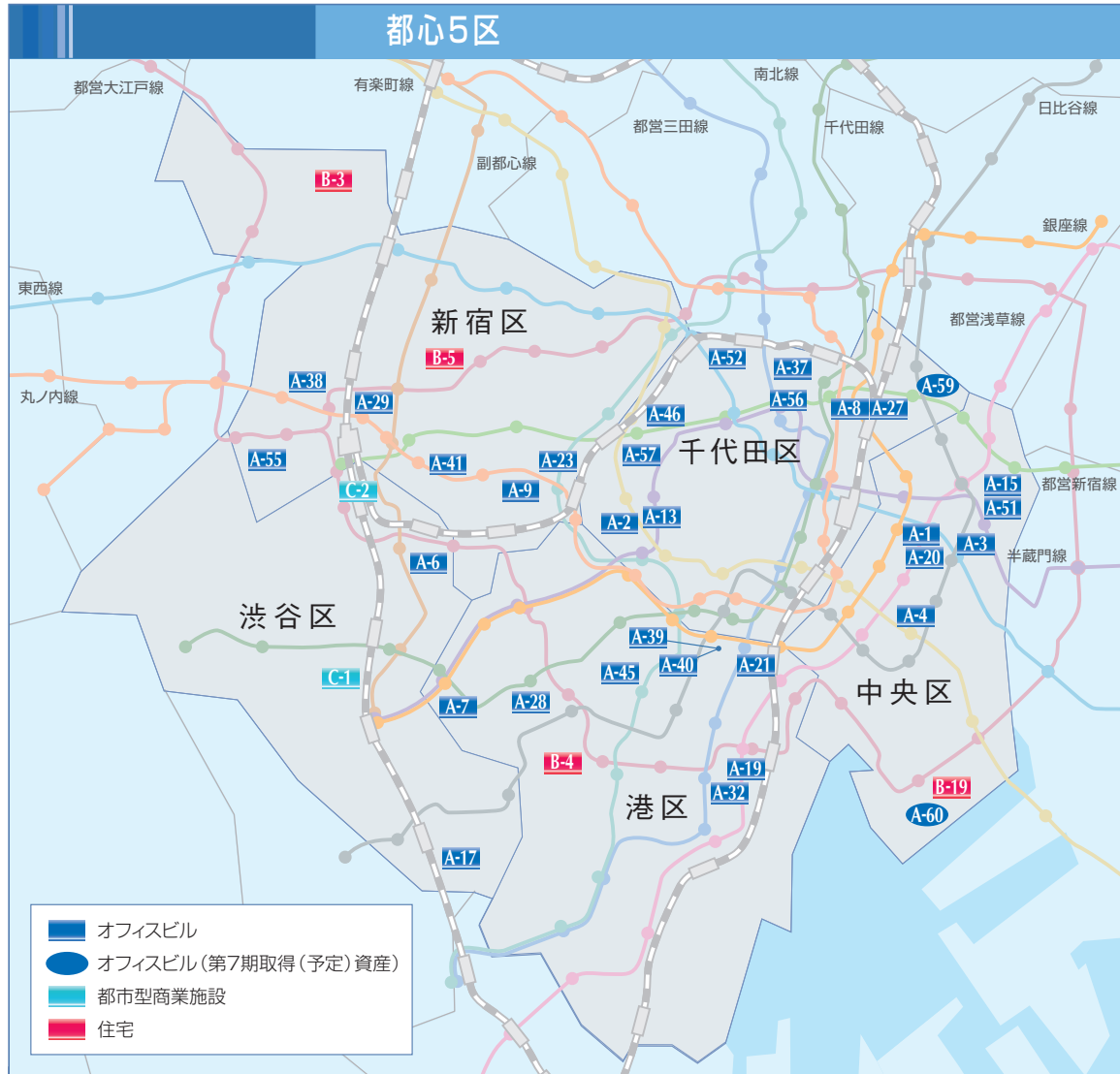
Office

- 所在地：東京都中央区晴海  
三丁目12番1号
- 階数：地下1階付11階建
- 延床面積：12,694.32㎡
- 建築時期：平成20年2月
- 取得価格：10,250百万円

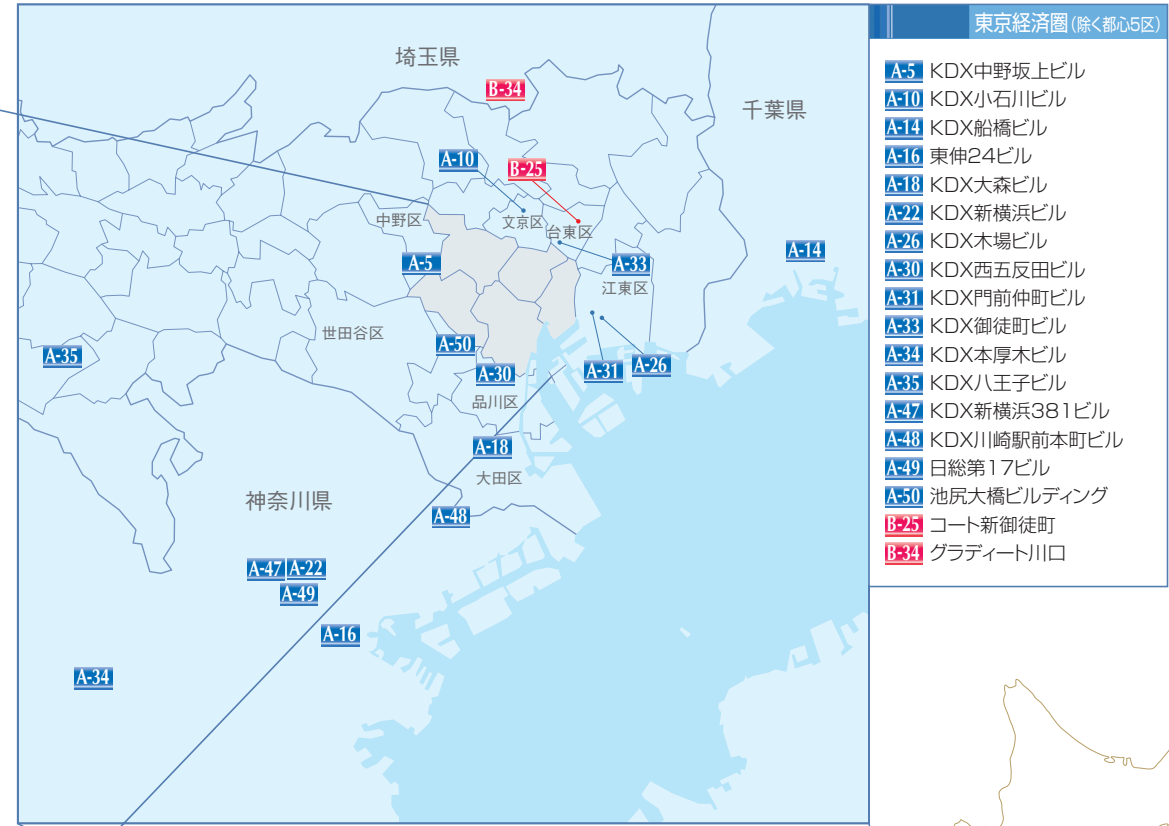


## ポートフォリオマップ

※本マップでは、平成20年6月11日（本投資法人の第6期決算発表日）現在、本投資法人が保有する69物件に平成20年6月30日取得のKDX晴海ビルを加えた合計70物件の位置を示しています。

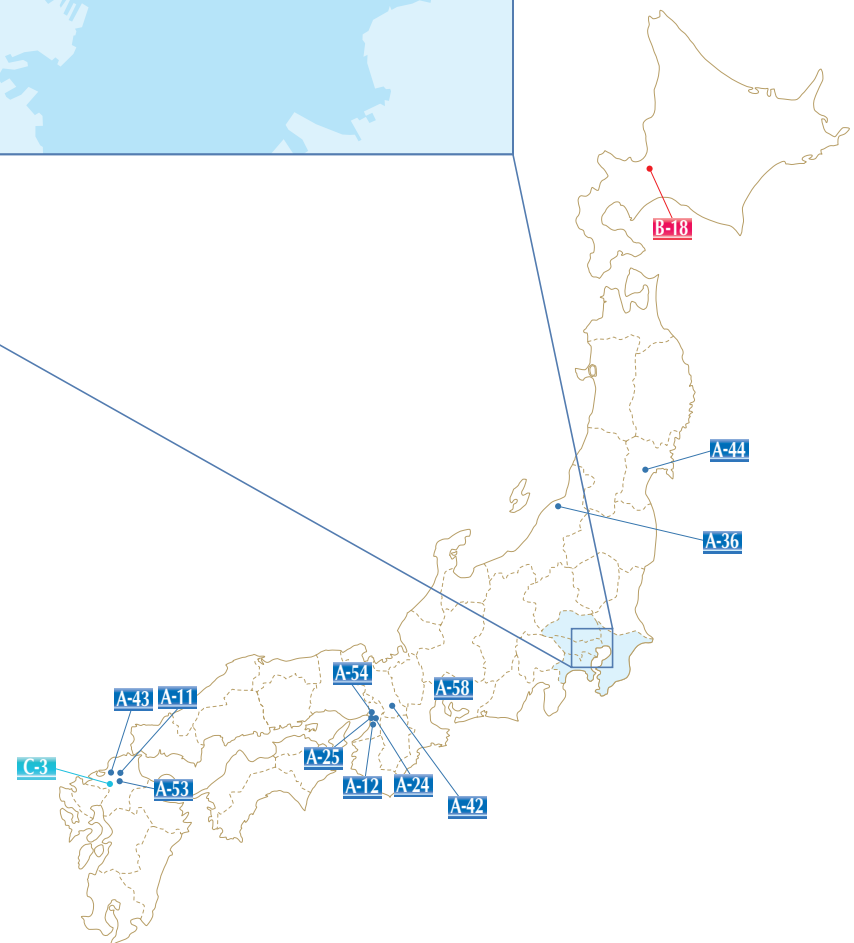


- |                          |                         |                          |
|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
| <b>A-1</b> KDX日本橋313ビル   | <b>A-21</b> KDX新橋ビル     | <b>A-51</b> KDX浜町中ノ橋ビル   |
| <b>A-2</b> KDX平河町ビル      | <b>A-23</b> KDX四谷ビル     | <b>A-52</b> KDX神田三崎町ビル   |
| <b>A-3</b> 東茅場町有楽ビル      | <b>A-27</b> KDX鍛冶町ビル    | <b>A-55</b> 新都心丸善ビル      |
| <b>A-4</b> KDX八丁堀ビル      | <b>A-28</b> KDX乃木坂ビル    | <b>A-56</b> KDX神保町ビル     |
| <b>A-6</b> 原宿FFビル        | <b>A-29</b> KDX東新宿ビル    | <b>A-57</b> KDX五番町ビル     |
| <b>A-7</b> FIK南青山ビル      | <b>A-32</b> KDX芝大門ビル    | <b>A-59</b> KDX岩本町ビル     |
| <b>A-8</b> 神田木原ビル        | <b>A-37</b> KDX御茶ノ水ビル   | <b>A-60</b> KDX晴海ビル      |
| <b>A-9</b> KDX新宿御苑ビル     | <b>A-38</b> KDX西新宿ビル    | <b>B-3</b> コート目白         |
| <b>A-13</b> KDX麹町ビル      | <b>A-39</b> KDX虎ノ門ビル    | <b>B-4</b> アパートメント元麻布    |
| <b>A-15</b> KDX浜町ビル      | <b>A-40</b> 虎ノ門東洋ビル     | <b>B-5</b> アパートメント若松河田   |
| <b>A-17</b> 恵比寿イースト438ビル | <b>A-41</b> KDX新宿286ビル  | <b>B-19</b> レジデンスシャルマン月島 |
| <b>A-19</b> KDX浜松町ビル     | <b>A-45</b> KDX六本木228ビル | <b>C-1</b> フレーム神南坂       |
| <b>A-20</b> KDX茅場町ビル     | <b>A-46</b> 飛栄九段北ビル     | <b>C-2</b> KDX代々木ビル      |



- 東京経済圏 (除く都心5区)
- A-5** KDX中野坂上ビル
  - A-10** KDX小石川ビル
  - A-14** KDX船橋ビル
  - A-16** 東伸24ビル
  - A-18** KDX大森ビル
  - A-22** KDX新横浜ビル
  - A-26** KDX木場ビル
  - A-30** KDX西五反田ビル
  - A-31** KDX門前仲町ビル
  - A-33** KDX御徒町ビル
  - A-34** KDX本厚木ビル
  - A-35** KDX八王子ビル
  - A-47** KDX新横浜381ビル
  - A-48** KDX川崎駅前本町ビル
  - A-49** 日総第17ビル
  - A-50** 池尻大橋ビルディング
  - B-25** コート新御徒町
  - B-34** グラディート川口

- 地方経済圏
- A-11** 博多駅前第2ビル
  - A-12** ボルタス・センタービル
  - A-24** KDX南船場第1ビル
  - A-25** KDX南船場第2ビル
  - A-36** KDX新潟ビル
  - A-42** 烏丸ビル
  - A-43** KDX博多ビル
  - A-44** KDX仙台ビル
  - A-53** KDX博多南ビル
  - A-54** KDX北浜ビル
  - A-58** (仮称) 栄4丁目事務所ビル
  - B-18** ひなす ひばりが丘
  - C-3** ZARA天神西通





## ポートフォリオ一覧

### 第6期末保有資産 (68物件)

●第6期取得資産

地域	物件名称	所在地	取得価格(百万円) (注1)	建築時期 (注2)	稼働率(%) (注3)
オフィスビル 東京経済圏	虎ノ門東洋ビル	東京都港区	9,850	昭和37年8月	99.1
	飛栄九段北ビル ●	東京都千代田区	7,600	昭和63年3月	100.0
	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	昭和57年8月	100.0
	KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	昭和61年7月	100.0
	KDX麹町ビル	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	94.6
	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	100.0
	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	100.0
	KDX六本木228ビル ●	東京都港区	3,300	平成元年4月	80.4
	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	平成2年1月	82.2
	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	0.0
	日総第17ビル ●	神奈川県横浜市	2,710	平成3年7月	100.0
	KDX新橋ビル	東京都港区	2,690	平成4年2月	100.0
	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	平成4年8月	100.0
	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	平成2年9月	100.0
	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	91.3
	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(注4) ●	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
	F I K南青山ビル	東京都港区	2,270	昭和63年11月	100.0
	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	平成元年4月	100.0
	新都心丸善ビル ●	東京都新宿区	2,110	平成2年7月	100.0
	KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	昭和63年6月	89.7
	KDX五番町ビル(注4) ●	東京都千代田区	1,951	平成12年8月	100.0
	神田木原ビル	東京都千代田区	1,950	平成5年5月	100.0
	KDX四谷ビル	東京都新宿区	1,950	平成元年10月	100.0
	KDX新宿御苑ビル	東京都新宿区	1,610	平成4年6月	100.0
	KDX本場ビル	東京都江東区	1,580	平成4年10月	88.0
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	86.9	
KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	平成7年5月	100.0	
KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	昭和60年12月	85.6	
KDX乃木坂ビル	東京都港区	1,065	平成3年5月	100.0	
KDX小石川ビル	東京都文京区	704	平成4年10月	100.0	



●第6期取得資産

	地域	物件名称	所在地	取得価格(百万円) (注1)	建築時期 (注2)	稼働率(%) (注3)
オフィスビル	地方経済圏	(仮称)栄4丁目事務所ビル(注5) ●	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	98.6
		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	93.7
		KDX南船場第1ビル	大阪府大阪市	1,610	平成5年3月	87.2
		KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市	1,560	平成5年9月	94.1
		博多駅前第2ビル	福岡県福岡市	1,430	昭和59年9月	99.3
		KDX新潟ビル	新潟県新潟市	1,305	昭和58年7月	61.0
オフィスビル(58物件)小計				188,405	平均21.0年	95.8
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	100.0
	地方経済圏	ZARA天神西通	福岡県福岡市	3,680	平成17年11月	100.0
都市型商業施設(3物件)小計				16,059	平均4.9年	98.7
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	95.1
		アパートメント元麻布	東京都港区	1,210	平成16年1月	90.5
		アパートメント若松河田	東京都新宿区	1,180	平成16年2月	92.0
		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	95.4
	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	93.0
住宅(7物件)小計				12,709	平均6.6年	95.4
68物件 合計				217,173	平均18.9年	95.9

■第7期取得(予定)資産(2物件)

	地域	物件名称	所在地	取得価格(百万円)	建築時期	稼働率(%)
オフィスビル	東京経済圏	KDX晴海ビル	東京都千代田区	10,250	平成20年2月	—
		KDX岩本町ビル	東京都千代田区	1,864	平成20年3月	—
オフィスビル(2物件)合計				12,114		

■第6期中売却資産

	物件名称	取得価格 (百万円)	売却価格 (百万円)	物件名称	取得価格 (百万円)	売却価格 (百万円)	物件名称	取得価格 (百万円)	売却価格 (百万円)		
住宅	レガー口御茶ノ水I・II	3,600	3,670	住宅	エスコート横浜関内 II	945	1,020	住宅	芦屋口イナルホームズ	2,330	2,420
	ストーリーア白金	3,150	3,370		レガー口駒沢公園	912	943		レガー口炭木I・II	1,600	1,620
	トレディカーサ南青山	2,460	2,680		コート元浅草	880	943		コレクション東桜	1,264	1,150
	レガー口芝公園	2,260	2,280		ブルーム表参道	875	962		ルネッサンス21平尾浄水町	900	964
	茅ヶ崎ソシエ式番館	1,160	1,140		ヒューマンハイム御徒町	830	905		モンテール西公園ベイコート	826	831
	コート日本橋箱崎	1,130	1,220		プリモ・レガー口神楽坂	762	770		アプレスト原	444	494
	コート西新宿	1,130	1,160		プリモ・レガー口用賀	730	737		アプレスト平針	407	457
	サイド田園調布	1,110	1,110		コート下馬	638	644		住宅(23物件)合計	30,343	31,490

- (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4月30日を基準として、取得価格で加重平均し、小数第2位以下を切り捨てた築年数を記載しています。なお、平均築年数の数値には、(仮称)栄4丁目事務所ビルは含まれていません。
- (注3) 第6期末保有資産(全67物件、(仮称)栄4丁目事務所ビルを除く)の稼働率は、平成20年4月30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) 平成20年6月11日現在の物件名称はそれぞれ以下の通りであり、今後上表の名称への変更手続きを進めます。  
「KDX浜町中ノ橋ビル」は「浜町中ノ橋ビル」、「KDX五番町ビル」は「オリケン五番町ビル」
- (注5) (仮称)栄4丁目事務所ビルについては、以下の通り記載しています。  
取得価格は、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。

■ 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2期	第3期	第4期	第5期	第6期
		平成18年4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
営業収益	百万円	2,871	5,288	5,778	7,208	8,582
(うち賃貸事業収益)	百万円	2,871	5,131	5,647	7,208	7,630
営業費用	百万円	1,527	2,723	3,091	3,737	4,517
(うち賃貸事業費用)	百万円	1,265	2,397	2,607	3,205	3,447
営業利益	百万円	1,343	2,565	2,686	3,470	4,065
経常利益	百万円	1,103	2,125	2,148	2,793	3,343
当期純利益 (a)	百万円	1,101	2,124	2,148	2,792	3,342
総資産額 (b)	百万円	92,053	160,314	188,400	213,763	230,520
有利子負債額 (c)	百万円	42,000	62,000	88,500	75,500	89,750
純資産額 (d)	百万円	45,387	90,933	90,877	127,761	128,314
出資総額	百万円	44,285	88,729	88,729	124,973	124,973
発行済投資口数 (e)	口	79,370	157,000	157,000	200,000	200,000
1口当たり純資産額 (d) / (e)	円	571,840	579,192	578,839	638,809	641,570
分配総額 (f)	百万円	1,101	2,124	2,148	2,792	3,342
1口当たり分配金額 (f) / (e)	円	13,884	13,529	13,682	13,960	16,711
(うち1口当たり利益分配金)	円	13,884	13,529	13,682	13,960	16,711
(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)	%	1.3 (2.6)	1.7 (3.3)	1.2 (2.5)	1.4 (2.8)	1.5 (3.0)
自己資本利益率(年換算) (注2, 注3)	%	2.5 (4.9)	3.1 (6.2)	2.4 (4.8)	2.6 (5.1)	2.6 (5.2)
期末自己資本比率 (d) / (b)	%	49.3	56.7	48.2	59.8	55.7
期末有利子負債比率 (c) / (b)	%	45.6	38.7	47.0	35.3	38.9
配当性向(注4) (f) / (a)	%	99.9	99.9	100.0	99.9	99.9
<b>【その他参考情報】</b>						
投資物件数	件	35	64	72	77	68
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	104,868.65	192,085.34	223,322.77	248,653.07	248,625.52
期末稼働率	%	94.9	95.3	95.9	96.9	95.9
当期減価償却費	百万円	650	1,135	1,243	1,392	1,430
当期資本的支出額	百万円	510	655	1,132	1,238	1,152
賃貸NOI (Net Operating Income) (注5)	百万円	2,256	3,869	4,283	5,394	5,612
FFO (Funds from Operation) (注6)	百万円	1,752	3,102	3,261	4,184	4,259
1口当たりFFO (注7)	円	22,076	19,759	20,772	20,920	21,297

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2期は運用日数181日、第3期は184日、第4期は181日、第5期は184日、第6期は182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（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・オフア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・オフアリングによる投資口の追加発行を実施しました。これらにより、本投資法人の当期末（平成20年4月末日）時点での発行済投資口総数は200,000口となっています。

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

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

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

#### b. 運用実績

本投資法人は、第5期末（平成19年10月末日）現在で合計77物件（取得価格の総額197,090百万円）を保有し、当期（平成20年4月期）においては、平成20年2月1日に本投資法人が保有していた住宅23物件（当初取得価格の合計30,343百万円）をケネディクス株式会社の100%出資子会社へ譲渡し、同時にケネディクス株式会社の100%出資子会社からオフィスビル9物件（取得価格の合計31,980百万円）を取得しました。その他当期中に、オフィスビル5物件（取得価格の総額14,121百万円）を取得し、その結果、当期末（平成20年4月末日）現在で合計68物件（取得価格の総額212,848百万円）に至るまでポートフォリオを拡大してきました。

なお、取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル86.4%、都市型商業施設7.5%、住宅5.9%となっています。また、ポートフォリオの稼働率は、当期末（平成20年4月末日）時点で95.9%の水準であり、安定した運営管理を行っています。

#### <第2期以降の資産規模の拡大状況>

		第2期末 (平成18年4月末日)		第3期末 (平成18年10月末日)		第4期末 (平成19年4月末日)		第5期末 (平成19年10月末日)		当期末 (平成20年4月末日)	
		取得価格 の総額 (百万円)	比率 (%)	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	48,269	59.2	86,224	58.7	115,979	66.2	137,979	70.0	184,080	86.4
	都市型商業施設	12,379	15.2	16,059	10.9	16,059	9.1	16,059	8.1	16,059	7.5
	住宅	20,786	25.5	44,459	30.2	43,052	24.5	43,052	21.8	12,709	5.9
	合計	81,434	100.0	146,742	100.0	175,090	100.0	197,090	100.0	212,848	100.0
地域	東京経済圏	71,783	88.1	123,321	84.0	150,364	85.8	162,514	82.4	174,923	82.1
	地方経済圏	9,651	11.8	23,421	15.9	24,726	14.1	34,576	17.5	37,925	17.8
	合計	81,434	100.0	146,742	100.0	175,090	100.0	197,090	100.0	212,848	100.0

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

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

### 既存物件の運営管理実績

本投資法人は、当期末（平成20年4月末日）現在保有するすべての物件について、プロパティ・マネジメント業務を本資産運用会社に一括委託しています。なお、平成20年2月1日付で保有していた物件については、プロパティ・マネジメント業務をケネディクス・アドバイザーズ株式会社より本資産運用会社へ変更しています。これによって、物件運営管理における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、迅速かつ良質なサービス提供を図っています。当期末（平成20年4月末日）現在で保有している資産は概ね良好な稼働状況を維持しており、同社のプロパティ・マネジメント業務は現在までのところ順調な成果を挙げています。

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

### ◆プロパティ・マネジメント体制（物件運用管理体制）の変更

#### ①プロパティ・マネジメント会社及びマスターリース会社の変更

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

物件番号	物件名称	プロパティ・マネジメント会社		マスターリース会社	
		現	新	現	新
不動産を信託する信託の受益権（計54物件）					
A-1	KDX日本橋313ビル	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 （以下本表において「KDA」といいます。）	本資産運用会社	KDA	本投資法人
A-2	KDX平河町ビル				
A-3	東茅場町有楽ビル				
A-4	KDX八丁堀ビル				
A-5	KDX中野坂上ビル				
A-6	原宿FFビル				
A-7	F I K南青山ビル				
A-8	神田木原ビル				
A-9	KDX新宿御苑ビル				
A-10	KDX小石川ビル				
A-11	博多駅前第2ビル				
A-12	ポルトス・センタービル				
A-13	KDX麴町ビル				
A-15	KDX浜町ビル				
A-16	東伸24ビル				
A-17	恵比寿イースト438ビル				
A-18	KDX大森ビル				
A-19	KDX浜松町ビル				
A-20	KDX茅場町ビル				
A-21	KDX新橋ビル				
A-22	KDX新横浜ビル				
A-23	KDX四谷ビル				
A-24	KDX南船場第1ビル				
A-25	KDX南船場第2ビル				
A-26	KDX木場ビル				
A-27	KDX鍛冶町ビル				
A-29	KDX東新宿ビル				
A-32	KDX芝大門ビル				
A-34	KDX本厚木ビル				
A-35	KDX八王子ビル				
A-36	KDX新潟ビル				

物件番号	物件名称	PM会社		ML会社	
		現	新	現	新
A-37	KDX御茶ノ水ビル	KDA	本資産運用会社	KDA	本投資法人
A-39	KDX虎ノ門ビル				
A-40	虎ノ門東洋ビル				
A-41	KDX新宿286ビル				
A-42	烏丸ビル				
A-43	KDX博多ビル				
A-44	KDX仙台ビル				
A-46	飛栄九段北ビル				
A-47	KDX新横浜381ビル				
A-49	日総第17ビル				
A-50	池尻大橋ビルディング				
A-51	KDX浜町中ノ橋ビル				
A-54	KDX北浜ビル				
B-3	コート目白				
B-4	アパートメンツ元麻布				
B-5	アパートメンツ若松河田				
B-18	びなす ひばりが丘				
B-25	コート新御徒町				
B-34	グラディート川口				
C-2	KDX代々木ビル				
B-19	レジデンスシャルマン月島	KDA	本資産運用会社	積和不動産株式会社	積和不動産株式会社
C-1	フレーム神南坂	KDA	本資産運用会社	- ※1	- ※1
C-3	ZARA天神西通			- ※1	- ※1
不動産（計10物件）					
A-14	KDX船橋ビル	KDA	本資産運用会社	KDA	- ※2
A-28	KDX乃木坂ビル				
A-30	KDX西五反田ビル				
A-31	KDX門前仲町ビル				
A-33	KDX御徒町ビル				
A-38	KDX西新宿ビル				
A-45	KDX六本木228ビル				
A-48	KDX川崎駅前本町ビル				
A-52	KDX神田三崎町ビル				
A-53	KDX博多南ビル				

※1. 信託受託者がエンドテナントに対して直接賃貸しています。

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

## ②変更の理由

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

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

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

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



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

### ③組織の変更

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

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

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

### (3) 資金調達の概要

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

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

これらの借入のうち、当期末現在の変動金利による長期借入金のすべて（453億円）について、金利上昇リスクに対応するため金利スワップの活用等により実質金利を固定化しています。また、有利子負債全体について、長期負債比率（注2）は93.5%、長期固定化負債比率（注3）は93.5%となっています。

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

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

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

長期負債比率は、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

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

なお、長期固定金利借入金残高には、長期借入金残高のうち、金利スワップ等の活用により金利を固定化している長期借入金残高を含みます。長期固定化負債比率は、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

本投資法人は、平成18年2月にムーディーズ・インベスターズ・サービス（Moody's）から、平成18年12月に株式会社日本格付研究所（JCR）から格付を取得しています。なお、当期末（平成20年4月末日）時点における本投資法人の格付状況は以下のとおりです。

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・保証金の返済資金、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・保証金の返済資金、修繕等の支払資金、運転資金等

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

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

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

分配金については、租税特別措置法第67条の15の規定が適用されるように、当期末処分利益の概ね全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を16,711円としました。

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

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

注7. 1口当たり発行価額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2期	第3期	第4期	第5期	第6期
決算年月	平成18年4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
最高	670,000円	636,000円	918,000円	988,000円	835,000円
最低	574,000円	564,000円	607,000円	659,000円	460,000円

### 4. 分配金等の実績

当期（第6期）の分配金は、1口当たり16,711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2期	第3期	第4期	第5期	第6期
計算期間	(自平成17年11月1日 至平成18年4月30日)	(自平成18年5月1日 至平成18年10月31日)	(自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)	(自平成19年5月1日 至平成19年10月31日)	(自平成19年11月1日 至平成20年4月30日)
当期末処分利益総額	1,102,013千円	2,124,112千円	2,148,117千円	2,792,084千円	3,342,285千円
利益留保額	40千円	59千円	43千円	84千円	85千円
金銭の分配金総額	1,101,973千円	2,124,053千円	2,148,074千円	2,792,000千円	3,342,200千円
(1口当たり分配金)	(13,884円)	(13,529円)	(13,682円)	(13,960円)	(16,711円)
うち利益分配金総額	1,101,937千円	2,124,053千円	2,148,074千円	2,792,000千円	3,342,200千円
(1口当たり利益分配金)	(13,884円)	(13,529円)	(13,682円)	(13,960円)	(16,711円)
うち出資払戻総額	－千円	－千円	－千円	－千円	－千円
(1口当たり出資払戻額)	(－円)	(－円)	(－円)	(－円)	(－円)

### 5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

#### (1) 投資環境

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

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

#### (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。

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

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

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

##### KDXスタンダードに基づく価値向上策の実施

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

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

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

<KDXスタンダードの例>

- ・ 防犯カメラの設置（エレベーター、エントランス等）
- ・ エレベーター仕様の統一（非常時自動着床、非常時通話装置等）
- ・ トイレ仕様の統一（洋式便座、温水洗浄便座）

- ・防災・避難マップの作成配布
- ・館内細則の作成配布

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

### CS戦略に則ったリーシングマネジメント

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

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

### 管理内容及び費用の見直し

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

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

### b. 新規物件の投資戦略（外部成長戦略）

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

また、現在保有する住宅については、市場環境、資産規模等を勘案しながら売却を図ります。更にポートフォリオにおける東京経済圏の比率を引き上げ、物件規模の拡大化を図るために資産の入替え等も必要に応じて実施していきます。これらの投資方針を実現するために、本投資法人は、本資産運用会社独自のネットワークに加え、ケネディクス・グループのサポートラインの両面からなる「マルチパイプライン」を活用した物件取得活動を今後も推進していきます。

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

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

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

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

### スポンサー会社の実績・強みの活用

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

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

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

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

### 本資産運用会社の独自のネットワークの強化

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

### 多様な物件取得戦略の活用

本投資法人は、第6期末（平成20年4月末日）時点で68物件、取得価格の総額約2,128億円、稼働率95.9%という安定稼働かつ分散された強固な資産（ポートフォリオ）基盤を構築しています。本投資法人は、このような資産基盤及び本資産運用会社に蓄積された中規模オフィスビルの運営ノウハウを活用することにより、多様な物件取得戦略を策定して物件取得を進めます。

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

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

#### c. 財務戦略（デットによる資金調達）

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

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

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

#### d. 情報開示

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



## 6. 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、当期末（平成20年4月末日）以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。

### 物件の取得

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

物件の名称	KDX晴海ビル（オフィスビル）
特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地（住居表示）	東京都中央区晴海三丁目12番1号
取得価格	10,250,000,000円（ただし、取得経費・固定資産税・都市計画税及び消費税等を除きます。）
売買契約締結日	平成20年5月15日
売主	有限会社ケイダブリュー・プロパティ・イレブン
用途	事務所、店舗
延床面積	12,694.32㎡
建築時期	平成20年2月22日

（参考情報）

### ①物件の取得

平成20年5月1日付で、以下の資産を取得しました。

物件の名称	KDX岩本町ビル（オフィスビル）
特定資産の種類	不動産
所在地（住居表示）	東京都千代田区岩本町三丁目11番9号
取得価格	1,864,802,000円（ただし、取得経費・固定資産税・都市計画税及び消費税等を除きます。）
売買契約締結日	平成20年5月1日
売主	有限会社北の丸インベストメント
用途	事務所、共同住宅
延床面積	1,618.65㎡
建築時期	平成20年3月18日

### ②資金の借入れ

平成20年5月1日付で、以下のとおり資金の借入れを行いました。

#### シリーズ25-L

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

注. 平成20年5月1日から平成20年8月1日までの金利になります。以降の金利につきましては、3ヶ月円TIBOR+0.35%の計算式に従い算出します。

#### シリーズ25-A

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

## 投資法人の概況

### 1. 出資の状況

期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
決算年月	平成18年4月30日現在	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
発行可能投資口の総数	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	79,370口	157,000口	157,000口	200,000口	200,000口
出資総額	44,285百万円	88,729百万円	88,729百万円	124,973百万円	124,973百万円
投資主数	5,070人	7,239人	5,008人	5,638人	5,388人

### 2. 投資口に関する事項

平成20年4月30日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数(口)	発行済投資口に対する所有投資口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	17,069	8.53
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	15,224	7.61
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	14,797	7.39
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	14,450	7.22
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	10,694	5.34
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	9,094	4.54
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
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	7,040	3.52
ザバンクオブニューヨークトリートリ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	5,619	2.80
ユービーエスエージーロンドンアジアエクイティーズ	東京都千代田区大手町一丁目5番1号 常任代理人 UBS証券会社	3,406	1.70
ジェービーモルガンチェースゴールドマンサックストラストジャスデックレンディングアカウント	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	3,406	1.70
合計		108,649	54.32

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	新日本監査法人	-	9,300

注1. 執行役員は、平成20年4月30日時点で、本投資法人の投資口20口を自己名義で所有しています。

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

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

### 4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成20年4月30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	第5期 (平成19年10月31日現在)		第6期 (平成20年4月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産	オフィスビル	東京経済圏	13,052	6.1	26,628	11.6
		地方経済圏	-	-	9,105	4.0
	オフィスビル 小計		13,052	6.1	35,734	15.5
	都市型商業施設	東京経済圏	47	0.0	-	-
不動産合計			13,100	6.1	35,734	15.5
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	106,035	49.6	128,221	55.6
		地方経済圏	21,323	10.0	23,537	10.2
	オフィスビル 小計		127,358	59.6	151,758	65.8
	住宅	東京経済圏	33,898	15.9	10,939	4.7
		地方経済圏	9,997	4.7	1,921	0.8
	住宅 小計		43,896	20.5	12,860	5.6
	都市型商業施設	東京経済圏	12,815	6.0	12,746	5.5
		地方経済圏	3,678	1.7	3,668	1.6
	都市型商業施設 小計		16,493	7.7	16,415	7.1
	信託不動産合計			187,749	87.8	181,034
預金・その他の資産			12,914	6.0	13,750	6.0
資産総額			213,763	100.0	230,520	100.0

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

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

### 2. 主要な保有資産

平成20年4月30日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸事業収入比率 (%)	主たる用途
C-1	フレーム神南坂	10,185	4,655.71	4,558.23	97.9	3.8	都市型商業施設
A-40	虎ノ門東洋ビル	9,920	6,339.73	6,283.07	99.1	4.0	オフィスビル
A-46	飛栄九段北ビル	7,665	6,902.72	6,902.72	100.0	1.8	オフィスビル
A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,475	5,863.96	5,863.96	100.0	2.8	オフィスビル
A-32	KDX芝大門ビル	6,352	6,030.01	6,030.01	100.0	2.8	オフィスビル
A-1	KDX日本橋313ビル	6,307	5,901.12	5,901.12	100.0	3.4	オフィスビル
A-13	KDX麹町ビル	5,863	3,809.74	3,739.88	98.2	2.5	オフィスビル
A-42	烏丸ビル	5,438	7,778.43	7,671.58	98.6	3.0	オフィスビル
B-19	レジデンスシャルマン月島	5,337	7,711.14	7,711.14	100.0	2.2	住宅
A-16	東伸24ビル	5,277	6,610.22	6,610.22	100.0	2.8	オフィスビル
合計		68,824	61,602.78	61,271.93	99.5	29.2	-

3. 組入資産明細

平成20年4月30日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。

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-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	11,200	9,920
		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	8,060	7,665
		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	5,863.96	7,170	6,475
		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	6,900	6,352
		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	6,530	5,863
		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	6,307
		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	5,940	5,277
		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	4,447.07	5,780	5,265
		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	4,700	4,729
		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	6,100	4,613
		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	6,510	4,524
		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	4,870	4,890
		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	5,030	4,302
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市川崎駅前本町25番1号	不動産	5,124.98	3,760	3,794
		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	3,563
		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	4,130	3,518
		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	3,409
		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	1,918.57	3,330	3,455
		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	5,953.91	3,360	3,197
		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	3,270	2,866
		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	2,790	2,876
		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	2,300	2,728
		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	3,080	2,696
		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	2,510
		A-22	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目3番8号	不動産信託受益権	4,810.87	3,130	2,521
		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	3,360	2,511
		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	2,610	2,421
		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	2,406
		A-51	KDX浜町ノ橋ビル(注2)	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	2,380	2,329
		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	3,080	2,380
		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	2,610	2,345
		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	3,420	2,295
		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	2,550	2,454
		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	2,150	2,143
		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	2,148
		A-57	KDX五番町ビル(注2)	東京都千代田区五番町5番地5	不動産	1,651.72	2,020	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	1,897
		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	1,978
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	1,622		
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	2,450.12	1,930	1,628		
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	1,565		

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-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	1,458	
		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	1,390	1,397	
		A-34	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市中町四丁目9番18号	不動産信託受益権	2,747.27	1,320	1,321	
		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	1,120	1,351	
		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	1,080	1,139	
		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	921	686	
	地方経済圏	A-12	ポルトス・センタービル	大阪府堺市堺区戎島町四丁45番地1	不動産信託受益権	11,569.19	5,700	5,251	
		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	5,660	5,438	
		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	4,920	4,944	
		A-58	(仮称)栄4丁目事務所ビル(注3)	愛知県名古屋市中区栄四丁目501番他	不動産	-	4,180	4,161	
		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	4,934.23	2,510	2,437	
		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	2,220	2,235	
		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	2,130	2,184	
		A-24	KDX南船場第1ビル	大阪府大阪市中央区南船場二丁目1番10号	不動産信託受益権	3,108.17	1,650	1,582	
		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	1,640	1,507	
		A-11	博多駅前第2ビル	福岡県福岡市博多区博多駅東二丁目6番23号	不動産信託受益権	3,685.87	1,720	1,445	
	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	1,120	1,454		
	オフィスビル 小計						212,754.01	205,761	187,493
	住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	東京都中央区月島三丁目26番8号	不動産信託受益権	7,711.14	5,400	5,337
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	1,190	1,247	
B-4			アパートメント元麻布	東京都港区元麻布二丁目1番19号	不動産信託受益権	1,350.74	1,300	1,219	
B-5			アパートメント若松河田	東京都新宿区余丁町9番4号	不動産信託受益権	1,607.43	1,230	1,174	
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	1,070	1,074	
B-25			コート新御徒町	東京都台東区元浅草一丁目10番6号	不動産信託受益権	1,377.87	888	883	
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	1,700	1,921	
住宅 小計						28,542.95	12,778	12,860	
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	12,000	10,185	
		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	2,470	2,561	
	地方経済圏	C-3	ZARA天神西通	福岡県福岡市中央区大名一丁目12番64号	不動産信託受益権	1,497.47	3,810	3,668	
都市型商業施設 小計						7,328.56	18,280	16,415	
合計						248,625.52	236,819	216,769	



## 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5期 (平成19年5月1日～平成19年10月31日)				第6期 (平成19年11月1日～平成20年4月30日)			
				テナント 総数 期末時点 (注4) (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4) (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-40	虎ノ門東洋ビル	12	97.5	256	3.6	13	99.1	308	4.0
		A-46	飛栄九段北ビル	-	-	-	-	16	100.0	141	1.8
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	6	100.0	211	2.9	6	100.0	215	2.8
		A-32	KDX芝大門ビル	9	100.0	206	2.9	9	100.0	210	2.8
		A-13	KDX麹町ビル	9	97.1	186	2.6	9	98.2	192	2.5
		A-1	KDX日本橋313ビル	9	100.0	252	3.5	9	100.0	260	3.4
		A-16	東伸24ビル	14	100.0	213	3.0	14	100.0	213	2.8
		A-2	KDX平河町ビル	19	100.0	189	2.6	19	100.0	190	2.5
		A-47	KDX新横浜381ビル	-	-	-	-	22	94.6	79	1.0
		A-17	恵比寿イースト438ビル	7	100.0	162	2.3	7	100.0	161	2.1
		A-3	東茅場町有楽ビル	8	100.0	169	2.4	8	100.0	184	2.4
		A-39	KDX虎ノ門ビル	6	100.0	17	0.2	6	100.0	128	1.7
		A-30	KDX西五反田ビル	5	100.0	150	2.1	5	100.0	166	2.2
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	-	-	-	-	1	100.0	94	1.2
		A-4	KDX八丁堀ビル	6	100.0	138	1.9	6	100.0	134	1.8
		A-18	KDX大森ビル	11	100.0	164	2.3	11	100.0	166	2.2
		A-19	KDX浜松町ビル	8	100.0	116	1.6	9	100.0	121	1.6
		A-45	KDX六本木228ビル	-	-	-	-	7	80.4	44	0.6
		A-29	KDX東新宿ビル	9	92.6	129	1.8	8	82.2	118	1.6
		A-20	KDX茅場町ビル	6	100.0	107	1.5	6	100.0	109	1.4
		A-56	KDX神保町ビル	-	-	-	-	-	0.0	-	-
		A-49	日総第17ビル	-	-	-	-	7	100.0	41	0.5
		A-21	KDX新橋ビル	4	100.0	91	1.3	4	100.0	91	1.2
		A-5	KDX中野坂上ビル	25	100.0	107	1.5	25	100.0	105	1.4
		A-22	KDX新横浜ビル	20	99.6	118	1.6	20	100.0	120	1.6
		A-6	原宿FFビル	3	100.0	117	1.6	3	100.0	115	1.5
		A-50	池尻大橋ビルディング	-	-	-	-	7	91.3	36	0.5
		A-27	KDX鍛冶町ビル	8	85.8	75	1.0	9	100.0	86	1.1
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル(注2)	-	-	-	-	8	100.0	37	0.5
		A-15	KDX浜町ビル	8	100.0	106	1.5	8	100.0	104	1.4
		A-41	KDX新宿286ビル	9	100.0	75	1.0	9	100.0	87	1.1
		A-7	F1K南青山ビル	5	100.0	91	1.3	5	100.0	94	1.2
		A-14	KDX船橋ビル	17	100.0	107	1.5	17	100.0	108	1.4
		A-55	新都心丸善ビル	-	-	-	-	6	100.0	24	0.3
		A-33	KDX御徒町ビル	5	100.0	70	1.0	4	89.7	65	0.9
		A-57	KDX五番町ビル(注2)	-	-	-	-	7	100.0	9	0.1
		A-8	神田木原ビル	9	100.0	70	1.0	8	100.0	72	0.9
		A-23	KDX四谷ビル	3	100.0	95	1.3	3	100.0	95	1.3
		A-9	KDX新宿御苑ビル	1	100.0	73	1.0	1	100.0	74	1.0
		A-26	KDX木場ビル	7	100.0	69	1.0	6	88.0	69	0.9
A-38	KDX西新宿ビル	9	100.0	55	0.8	9	100.0	54	0.7		
A-31	KDX門前仲町ビル	4	84.4	47	0.7	5	100.0	44	0.6		
A-52	KDX神田三崎町ビル	-	-	-	-	7	86.9	18	0.2		
A-34	KDX本厚木ビル	10	100.0	67	0.9	10	100.0	62	0.8		
A-35	KDX八王子ビル	6	85.6	49	0.7	6	85.6	50	0.7		
A-28	KDX乃木坂ビル	4	87.7	36	0.5	4	100.0	40	0.5		
A-10	KDX小石川ビル	5	100.0	37	0.5	4	100.0	37	0.5		
地方 経済圏	A-12	ポルトス・センタービル	29	94.6	317	4.4	30	100.0	312	4.1	
	A-42	烏丸ビル	30	100.0	187	2.6	29	98.6	229	3.0	
	A-53	KDX博多南ビル	-	-	-	-	43	95.4	109	1.4	

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第5期 (平成19年5月1日～平成19年10月31日)				第6期 (平成19年11月1日～平成20年4月30日)			
				テナント 総数 期末時点 (注4) (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4) (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	地方 経済圏	A-58	(仮称)栄4丁目事務所ビル(注3)	-	-	-	-	-	-	1	-
		A-43	KDX博多ビル	33	100.0	92	1.3	33	100.0	112	1.5
		A-54	KDX北浜ビル	-	-	-	-	9	88.1	41	0.5
		A-44	KDX仙台ビル	27	97.1	83	1.2	26	93.7	99	1.3
		A-24	KDX南船場第1ビル	9	100.0	70	1.0	9	87.2	63	0.8
		A-25	KDX南船場第2ビル	22	93.6	63	0.9	23	94.1	60	0.8
		A-11	博多駅前第2ビル	38	94.4	82	1.1	39	99.3	83	1.1
		A-36	KDX新潟ビル	22	71.2	83	1.2	22	61.0	73	1.0
		オフィスビル 小 計	516	97.5	5,219	72.4	656	95.8	6,177	81.0	
住宅	東京 経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	-	100.0	169	2.4	1 (注5)	100.0	169	2.2
		B-20	レガーロ御茶ノ水 I・II	135	97.2	107	1.5	-	-	54	0.7
		B-1	ストーリーア白金	44	93.5	109	1.5	-	-	57	0.8
		B-2	トレディカーサ南青山	18	94.8	73	1.0	-	-	37	0.5
		B-21	レガーロ芝公園	59	94.9	66	0.9	-	-	33	0.4
		B-3	コート目白	20	100.0	43	0.6	19	95.1	43	0.6
		B-4	アパートメンツ元麻布	20	97.4	38	0.5	19	90.5	38	0.5
		B-5	アパートメンツ若松河田	31	94.6	37	0.5	30	92.0	38	0.5
		B-22	茅ヶ崎ソシエツ番館	45	89.6	44	0.6	-	-	21	0.3
		B-6	コート日本橋箱崎	57	96.7	39	0.5	-	-	18	0.2
		B-23	コート西新宿	54	100.0	34	0.5	-	-	18	0.2
		B-7	サイド田園調布	33	97.2	38	0.5	-	-	19	0.2
		B-34	グラティート川口	2	100.0	32	0.5	2 (注6)	100.0	32	0.4
		B-8	エスコート横浜関内II	68	97.4	38	0.5	-	-	18	0.2
		B-24	レガーロ駒沢公園	31	97.8	27	0.4	-	-	13	0.2
		B-9	コート元浅草	38	88.3	31	0.4	-	-	14	0.2
		B-25	コート新御徒町	38	90.7	28	0.4	39	95.4	31	0.4
	B-11	ブルーム表参道	5	82.8	25	0.3	-	-	12	0.2	
	B-13	ヒューマンハイム御徒町	9	100.0	29	0.4	-	-	15	0.2	
	B-26	プリモ・レガーロ神楽坂	32	97.2	23	0.3	-	-	11	0.2	
	B-27	プリモ・レガーロ用賀	17	100.0	23	0.3	-	-	11	0.1	
	B-28	コート下馬	28	96.9	20	0.3	-	-	11	0.2	
	地方 経済圏	B-29	芦屋ロイヤルホームズ	20	100.0	87	1.2	-	-	42	0.6
		B-18	びなす ひばりが丘	90	94.4	94	1.3	99	93.0	94	1.2
		B-30	レガーロ茨木 I・II	50	90.1	55	0.8	-	-	37	0.5
		B-31	コレクション東桜	54	85.1	38	0.5	-	-	18	0.2
		B-32	ルネッサンス21平尾浄水町	22	95.8	32	0.4	-	-	15	0.2
		B-33	モンテ・レ西公園ベイコート	33	97.2	33	0.5	-	-	15	0.2
B-16		アプレスト原	35	97.8	22	0.3	-	-	17	0.2	
B-17		アプレスト平針	32	100.0	20	0.3	-	-	9	0.1	
		住宅 小 計	1,120	95.5	1,469	20.4	209	95.4	975	12.8	
都市型 商業施設	東京 経済圏	C-1	フレーム神南坂	15	100.0	333	4.6	14	97.9	293	3.8
		C-2	KDX代々木ビル	10	100.0	78	1.1	10	100.0	76	1.0
	地方 経済圏	C-3	ZARA天神西通	1	100.0	108	1.5	1	100.0	108	1.4
			都市型商業施設 小 計	26	100.0	519	7.2	25	98.7	478	6.3
	合 計	1,662	96.9	7,208	100.0	890	95.9	7,630	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. 平成20年6月11日現在の物件名称はそれぞれ以下のとおりであり、今後上表の名称への変更手続きを進めます。

・「KDX浜町中ノ橋ビル」は「浜町中ノ橋ビル」 ・「KDX五番町ビル」は「オリケン五番町ビル」

## II. 資産運用報告

注3. (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4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4. テナント総数は、各物件のエンドテナントの数を記載しています。ただし、レジデンスシャルマン月島については(注5)、グラディート川口については(注6)をご参照下さい。

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

### 4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成20年4月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

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	45,300	20,000	△3
合 計		45,300	20,000	△3

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4月30日現在、前記3. 組入資産明細に記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

## 保有不動産の資本的支出

### 1. 資本的支出の予定

本投資法人が保有している不動産及び不動産信託受益権に係わる信託不動産に関し、平成20年10月期に計画されている物件のうち主要な物件及び当該物件の改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は以下のとおりです。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
烏丸ビル (京都府京都市)	事務所改修工事等	自 平成20年 5 月 至 平成20年10月	131	—	—
KDX浜町中ノ橋ビル (東京都中央区)	空調設備工事等	同上	89	—	—
KDX神保町ビル (東京都千代田区)	全フロア改修工事等	同上	89	—	—
池尻大橋ビルディング (東京都目黒区)	空調設備工事等	同上	85	—	—
KDX御茶ノ水ビル (東京都千代田区)	トイレ改修工事等	同上	72	—	—
KDX木場ビル (東京都江東区)	空調設備工事等	同上	68	—	—
KDX仙台ビル (宮城県仙台市)	エレベーター改修工事等	同上	59	—	—
KDX茅場町ビル (東京都中央区)	空調設備工事等	同上	52	—	—
KDX新潟ビル (新潟県新潟市)	フロア改修工事	同上	51	—	—
KDX船橋ビル (千葉県船橋市)	空調設備工事等	同上	50	—	—

## 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1,152百万円であり、当期費用に区分された修繕費149百万円と合わせ、合計1,302百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	資本的支出の金額 (百万円)
KDX東新宿ビル (東京都新宿区)	空調設備工事等	自 平成19年11月 至 平成20年 4 月	174
KDX芝大門ビル (東京都港区)	空調設備工事等	同上	151
KDX平河町ビル (東京都千代田区)	空調設備工事等	同上	109
KDX八王子ビル (東京都八王子市)	空調設備工事等	同上	100
KDX仙台ビル (宮城県仙台市)	トイレバリューアップ工事等	同上	77
KDX博多ビル (福岡県福岡市)	トイレバリューアップ工事等	同上	69
KDX御徒町ビル (東京都台東区)	空調設備工事等	同上	62
KDX大森ビル (東京都大田区)	外壁改修工事等	同上	53
KDX中野坂上ビル (東京都中野区)	空調設備工事等	同上	48
KDX新潟ビル (新潟県新潟市)	中央監視装置更新工事等	同上	27
KDX船橋ビル (千葉県船橋市)	トイレバリューアップ工事等	同上	24
KDX木場ビル (東京都江東区)	空調設備工事等	同上	16
KDX乃木坂ビル (東京都港区)	空調設備工事等	同上	12
その他			224
ポートフォリオ全体			1,152

注. 資本的支出の金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

## 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2期 (自平成17年11月1日 至平成18年4月30日)	第3期 (自平成18年5月1日 至平成18年10月31日)	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)
前期末積立金残高	92	165	288	406	777
当期積立額	130	148	118	370	14
当期積立金取崩額	57	26	0	-	359
次期繰越額	165	288	406	777	432

## 費用・負債の状況

### 1. 運用等に係る費用明細

項目	第5期	第6期
(a) 資産運用報酬	369,009	424,141
(b) 資産保管委託報酬	20,456	22,463
(c) 一般事務委託報酬	52,108	52,684
(d) 役員報酬	5,400	5,400
(e) 会計監査人報酬	7,800	9,300
(f) その他営業費用	76,818	116,083
合計	531,592	630,073

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5期55,000千円、第6期150,555千円あります。

### 2. 借入状況

平成20年4月30日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	平成19年3月1日	750	—	1.154	平成20年2月29日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		500	—					
	株式会社あおぞら銀行	平成19年7月31日	2,000	2,000	1.131	平成20年7月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000	—					
	中央三井信託銀行株式会社	平成19年9月20日	1,250	1,250	1.131	平成20年9月20日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年10月31日	1,000	1,000	1.101	平成20年10月31日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成20年1月10日	—	1,000	1.149	平成21年1月10日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年2月29日	—	500	1.202	平成21年2月28日			
小計		6,500	5,750						
一年以上返済予定長期借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年8月1日	2,700	2,700	0.869	平成20年7月31日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	農林中央金庫		2,500	2,500					
	株式会社千葉銀行		1,200	1,200					
	中央三井信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行		1,000	1,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		800	800					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	農林中央金庫	平成17年11月1日	3,000	3,000	1.090	平成20年10月31日			
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社あおぞら銀行(注3)	平成17年12月8日	1,500	1,500	1.098	平成20年12月7日			
	株式会社りそな銀行(注3)		500	500					
	株式会社千葉銀行(注3)	平成18年3月1日	800	800	1.449	平成21年2月28日			
	株式会社あおぞら銀行(注3)		500	500					
	三井住友海上火災保険株式会社(注3)		700	700					
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注3)	平成18年3月16日	2,500	2,500	1.476	平成21年3月16日			
	株式会社あおぞら銀行(注3)	平成18年5月1日	2,000	2,000	1.629	平成21年4月30日			
	中央三井信託銀行株式会社(注3)		1,500	1,500					
株式会社三菱東京UFJ銀行(注3)	1,000		1,000						
三菱UFJ信託銀行株式会社(注3)	1,000		1,000						
株式会社りそな銀行(注3)	1,000		1,000						
小計		26,000	26,000						



区分	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	
									借入先
長期借入金	中央三井信託銀行株式会社	平成17年8月1日	3,750	3,750	1.288	平成22年7月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		3,750	3,750					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500	1,500					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社あおぞら銀行	平成18年5月1日	1,500	1,500	2.199	平成23年4月30日			
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000	1,000					
	日本政策投資銀行		5,000	5,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年7月14日	1,000	1,000	2.149	平成23年7月13日			
	日本政策投資銀行	平成18年9月1日	3,000	3,000	2.124	平成25年8月31日			
	農林中央金庫	平成18年12月1日	2,500	2,500	1.964	平成23年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	平成19年4月2日	2,000	2,000	1.574	平成22年4月2日			
	中央三井信託銀行株式会社		2,000	2,000	1.875	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19年10月31日	2,000	2,000	1.339	平成21年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成20年1月10日	-	2,500	1.503	平成24年1月10日			
	株式会社あおぞら銀行	平成20年2月29日	-	2,000	1.366	平成23年2月28日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		-	1,500	1.429	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	1.609	平成23年9月30日			
	中央三井信託銀行株式会社		-	2,000	1.559				
	株式会社三井住友銀行	平成20年4月25日	-	1,000	1.563	平成21年10月25日			
株式会社あおぞら銀行	-		1,500	1.463					
株式会社三菱東京UFJ銀行	-		1,500						
小計		31,000	46,000						
合計		63,500	77,750						

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

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

注3. 当期より一年以内返済予定長期借入金の区分に記載されることとなった借入金であり、前年度は長期借入金の区分に記載されております。

### 3. 投資法人債

平成20年4月30日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

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	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	平成19年3月15日	9,000	9,000	1.74	平成24年3月15日	期限一括	(注1)	(注2)
第2回無担保投資法人債	平成19年3月15日	3,000	3,000	2.37	平成29年3月15日	期限一括	(注1)	(注2)
合計		12,000	12,000					

注1. 資金使途は借入金の返済資金です。

注2. 適格機関投資家限定及び投資法人債間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-45	KDX六本木228ビル	平成20年1月10日	3,300	—	—	—	—
		A-46	飛栄九段北ビル	平成20年2月1日	7,600	—	—	—	—
		A-47	KDX新横浜381ビル	平成20年2月1日	4,700	—	—	—	—
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	平成20年2月1日	3,760	—	—	—	—
		A-49	日総第17ビル	平成20年2月1日	2,710	—	—	—	—
		A-50	池尻大橋ビルディング	平成20年2月1日	2,400	—	—	—	—
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	平成20年2月1日	2,310	—	—	—	—
		A-52	KDX神田三崎町ビル	平成20年2月1日	1,380	—	—	—	—
		A-55	新都心丸善ビル	平成20年2月29日	2,110	—	—	—	—
		A-56	KDX神保町ビル	平成20年3月31日	2,760	—	—	—	—
	A-57	KDX五番町ビル	平成20年3月31日	1,951	—	—	—	—	
	地方経済圏	A-53	KDX博多南ビル	平成20年2月1日	4,900	—	—	—	—
		A-54	KDX北浜ビル	平成20年2月1日	2,220	—	—	—	—
A-58		(仮称)栄4丁目事務所ビル(注2)	平成20年4月25日	4,000	—	—	—	—	
住宅	東京経済圏	B-1	ストーリーア白金	—	—	平成20年2月1日	3,370	3,149	200
		B-2	トレディカーサ南青山	—	—	平成20年2月1日	2,680	2,468	195
		B-6	コート日本橋箱崎	—	—	平成20年2月1日	1,220	1,119	91
		B-7	サイド田園調布	—	—	平成20年2月1日	1,110	1,137	△36
		B-8	エスコート横浜関内Ⅱ	—	—	平成20年2月1日	1,020	931	80
		B-9	コート元浅草	—	—	平成20年2月1日	943	883	52
		B-11	ブルーム表参道	—	—	平成20年2月1日	962	883	70
		B-13	ヒューマンハイム御徒町	—	—	平成20年2月1日	905	835	61
		B-20	レガーロ御茶ノ水Ⅰ・Ⅱ	—	—	平成20年2月1日	3,670	3,615	33
		B-21	レガーロ芝公園	—	—	平成20年2月1日	2,280	2,271	△5
		B-22	茅ヶ崎ソシエ式番館	—	—	平成20年2月1日	1,140	1,232	△100
		B-23	コート西新宿	—	—	平成20年2月1日	1,160	1,141	10
		B-24	レガーロ駒沢公園	—	—	平成20年2月1日	943	919	16
	B-26	プリモ・レガーロ神楽坂	—	—	平成20年2月1日	770	774	△10	
	B-27	プリモ・レガーロ用賀	—	—	平成20年2月1日	737	739	△8	
	B-28	コート下馬	—	—	平成20年2月1日	644	647	△9	
	地方経済圏	B-16	アプレスト原	—	—	平成20年2月1日	494	435	53
		B-17	アプレスト平針	—	—	平成20年2月1日	457	406	45
		B-29	芦屋ロイヤルホームズ	—	—	平成20年2月1日	2,420	2,471	△66
B-30		レガーロ茨木Ⅰ・Ⅱ	—	—	平成20年2月1日	1,620	1,622	△14	
B-31		コレクション東桜	—	—	平成20年2月1日	1,150	1,317	△176	
B-32		ルネッサンス21平尾浄水町	—	—	平成20年2月1日	964	916	40	
B-33	モンテ・レ西公園ベイコート	—	—	平成20年2月1日	831	835	△11		
合計					46,101	—	31,490	30,755	512

注1. 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等に記載された売買金額）を記載しています。

注2. (仮称) 栄4丁目事務所ビルは、平成20年6月11日現在建物が未竣工であるため、取得価額は土地のみの価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	物件番号	不動産等の名称	取得又は譲渡	資産の種類	取得又は譲渡年月日	取得価額(注2)又は譲渡価額(百万円)	特定資産の調査価格(百万円)
オフィスビル	東京経済圏	A-45	KDX六本木228ビル	取得	不動産	平成20年1月10日	3,300	3,330
		A-46	飛栄九段北ビル	取得	不動産信託受益権	平成20年2月1日	7,600	7,910
		A-47	KDX新横浜381ビル	取得	不動産信託受益権	平成20年2月1日	4,700	4,700
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	取得	不動産	平成20年2月1日	3,760	3,760
		A-49	日総第17ビル	取得	不動産信託受益権	平成20年2月1日	2,710	2,300
		A-50	池尻大橋ビルディング	取得	不動産信託受益権	平成20年2月1日	2,400	2,450
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	取得	不動産信託受益権	平成20年2月1日	2,310	2,360
		A-52	KDX神田三崎町ビル	取得	不動産	平成20年2月1日	1,380	1,380
		A-55	新都心丸善ビル	取得	不動産信託受益権	平成20年2月29日	2,110	2,130
		A-56	KDX神保町ビル	取得	不動産	平成20年3月31日	2,760	2,770
	A-57	KDX五番町ビル	取得	不動産	平成20年3月31日	1,951	1,970	
	地方経済圏	A-53	KDX博多南ビル	取得	不動産	平成20年2月1日	4,900	4,900
		A-54	KDX北浜ビル	取得	不動産信託受益権	平成20年2月1日	2,220	2,220
A-58		(仮称) 栄4丁目事務所ビル(注3)	取得	不動産	平成20年4月25日	4,000	4,180	
住宅	東京経済圏	B-1	ストーリー白金	譲渡	不動産信託受益権	平成20年2月1日	3,370	3,370
		B-2	トレディカーサ南青山	譲渡	不動産信託受益権	平成20年2月1日	2,680	2,680
		B-6	コート日本橋箱崎	譲渡	不動産信託受益権	平成20年2月1日	1,220	1,220
		B-7	サイド田園調布	譲渡	不動産信託受益権	平成20年2月1日	1,110	1,110
		B-8	エスコート横浜関内Ⅱ	譲渡	不動産信託受益権	平成20年2月1日	1,020	1,020
		B-9	コート元浅草	譲渡	不動産信託受益権	平成20年2月1日	943	943
		B-11	ブルーム表参道	譲渡	不動産信託受益権	平成20年2月1日	962	962
		B-13	ヒューマンハイム御徒町	譲渡	不動産信託受益権	平成20年2月1日	905	905
		B-20	レガーロ御茶ノ水Ⅰ・Ⅱ	譲渡	不動産信託受益権	平成20年2月1日	3,670	3,670
		B-21	レガーロ芝公園	譲渡	不動産信託受益権	平成20年2月1日	2,280	2,280
		B-22	茅ヶ崎ソシエツ番館	譲渡	不動産信託受益権	平成20年2月1日	1,140	1,140
		B-23	コート西新宿	譲渡	不動産信託受益権	平成20年2月1日	1,160	1,160
		B-24	レガーロ駒沢公園	譲渡	不動産信託受益権	平成20年2月1日	943	943
	B-26	プリモ・レガーロ神楽坂	譲渡	不動産信託受益権	平成20年2月1日	770	770	
	B-27	プリモ・レガーロ用賀	譲渡	不動産信託受益権	平成20年2月1日	737	737	
	B-28	コート下馬	譲渡	不動産信託受益権	平成20年2月1日	644	644	
	地方経済圏	B-16	アプレスト原	譲渡	不動産信託受益権	平成20年2月1日	494	494
		B-17	アプレスト平針	譲渡	不動産信託受益権	平成20年2月1日	457	457
		B-29	芦屋ロイヤルホームズ	譲渡	不動産信託受益権	平成20年2月1日	2,420	2,420
		B-30	レガーロ茨木Ⅰ・Ⅱ	譲渡	不動産信託受益権	平成20年2月1日	1,620	1,620
B-31		コレクション東桜	譲渡	不動産信託受益権	平成20年2月1日	1,150	1,150	
B-32		ルネッサンス21平尾浄水町	譲渡	不動産信託受益権	平成20年2月1日	964	964	
B-33		モンテール西公園ベイコート	譲渡	不動産信託受益権	平成20年2月1日	831	831	

注1. 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得又は譲渡時に新日本監査法人が日本公認会計士協会業種別委員会報告第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。

注3. (仮称) 栄4丁目事務所ビルは、平成20年6月11日現在建物が未竣工であるため、取得価額は土地のみの価額を記載しています。

#### (2) その他

該当事項はありません。

#### 4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

##### (1) 取引状況

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総 額	46,101,000千円	31,490,000千円
	うち利害関係人等からの買付額 31,980,000千円 (69.4%)	うち利害関係人等への売付額 31,490,000千円 (100%)
利害関係人等との取引状況の内訳		
有限会社KRF11	17,260,000千円 (54.0%)	－千円 (－%)
有限会社ケイダブリューオー・フォース	7,600,000千円 (23.8%)	－千円 (－%)
有限会社シスタン・キャピタル	4,900,000千円 (15.3%)	－千円 (－%)
有限会社KRF1	2,220,000千円 (6.9%)	－千円 (－%)
合同会社KRF20	－千円 (－%)	31,490,000千円 (100%)
合 計	31,980,000千円 (100%)	31,490,000千円 (100%)

##### (2) 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等及び主要株主(注1) との取引内訳		総額に対する割合 (B/A) %
		支払先	支払金額 (B)	
仲介手数料 (注2)	120,000千円	ケネディクス株式会社	120,000千円	100.0
賃貸管理業務報酬	269,220千円	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	183,364千円	68.1
管理移管報酬 (注3)	72,553千円	同上	65,400千円	90.1
工事監理報酬 (注4)	40,346千円	同上	3,600千円	8.9

注1. 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。

注2. 仲介手数料は全て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です。

注3. 管理移管報酬のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分が28,353千円あります。

注4. 工事監理報酬のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した報酬分が37,588千円あります。

#### 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、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。



### Ⅲ. 貸借対照表

期 別 科 目	第6期 (平成20年4月30日現在)		第5期 (ご参考) (平成19年10月31日現在)	
	金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)
資産の部				
I 流動資産				
現金及び預金	6,379,367		6,561,025	
信託現金及び信託預金	6,813,393		5,762,315	
営業未収入金	159,003		141,910	
前払費用	34,209		44,987	
未収消費税等	-		47,551	
その他流動資産	11,053		13,181	
流動資産合計	13,397,027	5.8	12,570,970	5.9
II 固定資産				
1. 有形固定資産				
建物	9,782,177		4,987,123	
減価償却累計額	301,382	9,480,794	171,503	4,815,619
構築物	7,886		57,669	
減価償却累計額	839	7,046	8,399	49,270
機械及び装置	34,023		32,911	
減価償却累計額	13,269	20,754	8,497	24,413
工具器具及び備品	13,670		8,452	
減価償却累計額	1,454	12,215	812	7,639
土地		25,928,590		7,918,083
信託建物	59,721,096		66,758,915	
減価償却累計額	4,333,013	55,388,083	4,092,181	62,666,733
信託構築物	152,506		304,397	
減価償却累計額	42,510	109,995	62,859	241,537
信託機械及び装置	753,629		828,899	
減価償却累計額	185,011	568,618	160,428	668,470
信託工具器具及び備品	301,196		661,642	
減価償却累計額	75,948	225,247	118,176	543,466
信託土地		124,742,605		123,629,101
有形固定資産合計	216,483,952	93.9	200,564,337	93.8
2. 無形固定資産				
借地権	285,350		285,350	
無形固定資産合計	285,350	0.1	285,350	0.1
3. 投資その他の資産				
差入敷金保証金	23,326		12,411	
長期前払費用	121,520		68,165	
繰延税金資産	1,217		2,534	
投資その他の資産合計	146,065	0.1	83,110	0.1
固定資産合計	216,915,367	94.1	200,932,798	94.0
III 繰延資産				
創業費	20,358		25,448	
投資法人債発行費	57,183		62,997	
投資口交付費	130,305		171,774	
繰延資産合計	207,848	0.1	260,220	0.1
資産合計	230,520,243	100.0	213,763,989	100.0

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

科 目	期 別	第6期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)		第5期 (ご参考) (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)	
		金 額 (千円)	百分比 (%)	金 額 (千円)	百分比 (%)
1. 営業収益					
賃貸事業収入	※1	6,770,710		6,334,707	
その他賃貸事業収入	※1	859,754		873,538	
不動産等売却益	※2	952,230	8,582,695	–	7,208,246
			100.0		100.0
2. 営業費用					
賃貸事業費用	※1	3,447,634		3,205,728	
不動産等売却損	※3	439,333		–	
資産運用報酬		424,141		369,009	
役員報酬		5,400		5,400	
資産保管委託報酬		22,463		20,456	
一般事務委託報酬		52,684		52,108	
会計監査人報酬		9,300		7,800	
その他営業費用		116,083	4,517,040	76,818	3,737,320
営業利益			4,065,654		3,470,925
			47.4		48.2
3. 営業外収益					
受取利息		8,261		7,794	
その他営業外収益		451	8,712	4,140	11,934
			0.1		0.2
4. 営業外費用					
支払利息		504,589		481,855	
投資法人債利息		113,537		113,304	
融資関連費用		28,471		24,338	
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	
創業費償却		5,089		5,089	
その他営業外費用		31,640	730,610	17,859	689,794
			8.5		9.6
経常利益			3,343,757		2,793,065
			39.0		38.7
税引前当期純利益			3,343,757		2,793,065
			39.0		38.7
法人税、住民税及び事業税		1,773		1,029	
法人税等調整額		△217	1,555	△5	1,024
			0.0		0.0
当期純利益			3,342,201		2,792,040
			38.9		38.7
前期繰越利益			84		43
当期末処分利益			3,342,285		2,792,084

第6期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)

(単位：千円)

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

第5期 (ご参考) (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)

(単位：千円)

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額 ※	剰余金 当期末処分利益	投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
前期末残高	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

## 〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期 別 項 目	第6期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)	第5期 (ご参考) (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）定額法を採用しています。 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> <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> <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	3～20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	3～15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 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81,513千円です。</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	第6期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)	第5期 (ご参考) (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</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〕

第6期 (平成20年4月30日現在)	第5期 (ご参考) (平成19年10月31日現在)												
<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: 60%;">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; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">4,500,000</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	4,500,000	<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: 60%;">コミットメントライン契約総額</td> <td style="text-align: right;">2,500,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>借入未実行残高</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">2,500,000</td> </tr> </table>	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
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	4,500,000												
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〕

第6期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)		第5期 (ご参考) (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	5,626,514	賃料収入	5,336,255
共益費収入	1,144,195	共益費収入	998,452
計	6,770,710	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	240,631	駐車場収入	222,255
水道光熱費収入	458,128	水道光熱費収入	476,613
その他収入	160,994	その他収入	174,669
計	859,754	計	873,538
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	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	750,333	管理委託費	704,418
水道光熱費	450,236	水道光熱費	454,312
公租公課	395,277	公租公課	329,927
修繕費	149,230	修繕費	119,710
保険料	16,806	保険料	17,219
信託報酬	57,312	信託報酬	55,386
その他賃貸事業費用	149,083	その他賃貸事業費用	132,739
減価償却費	1,430,125	減価償却費	1,392,013
固定資産除却損	49,228		
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	3,205,728
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)	4,002,517
※2. 不動産等売却益の内訳	(単位：千円)		-
不動産等売却収入	18,788,000		
不動産等売却原価	17,705,425		
その他売却費用	130,344		
不動産等売却益	952,230		
※3. 不動産等売却損の内訳	(単位：千円)		-
不動産等売却収入	12,702,000		
不動産等売却原価	13,050,272		
その他売却費用	91,061		
不動産等売却損	439,333		

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

期 別 項 目	第6期 (自 平成19年11月1日) (至 平成20年4月30日)		第5期 (ご参考) (自 平成19年5月1日) (至 平成19年10月31日)	
	※. 発行可能投資口の総数及 び発行済投資口数	発行可能投資口の総数	2,000,000口	発行可能投資口の総数
	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〕

第6期 (自 平成19年11月1日) (至 平成20年4月30日)		第5期 (ご参考) (自 平成19年5月1日) (至 平成19年10月31日)	
1. 繰延税金資産の発生の主原因別内訳 (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	未払事業税損金不算入額	21
貸倒損失	500	繰延ヘッジ損失	2,534
繰延ヘッジ損失	1,217	繰延税金資産合計	2,555
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	(単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との 差異の原因となった主要な項目別内訳	(単位：%)
法定実効税率	39.39	法定実効税率	39.39
(調整)		(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	△39.37
その他	0.03	その他	0.01
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

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

第6期 (自 平成19年11月1日) (至 平成20年4月30日)	第5期 (ご参考) (自 平成19年5月1日) (至 平成19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〕

第6期（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報酬分が39百万円あります。

第5期（ご参考）（自平成19年5月1日 至平成19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	22,000	—	—

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

第6期 (自平成19年11月1日 至平成20年4月30日)		第5期（ご参考） (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	641,570円	1口当たり純資産額	638,809円
1口当たり当期純利益	16,711円	1口当たり当期純利益	14,334円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 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いません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載していません。	

注. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

第6期 (自平成19年11月1日 至平成20年4月30日)		第5期（ご参考） (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)	3,342,201	当期純利益 (千円)	2,792,040
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)	2,792,040
期中平均投資口数 (口)	200,000	期中平均投資口数 (口)	194,772

**〔重要な後発事象に関する注記〕**

第6期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)	第5期 (ご参考) (自 平成19年5月1日 至 平成19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%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white;">物件の名称</td> <td>KDX晴海ビル (オフィスビル)</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white;">特定資産の種類</td> <td>不動産信託受益権</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white;">取得価格</td> <td>10,250,000,000円</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white;">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 style="background-color: #0056b3; color: white;">売買契約締結日</td> <td>平成20年5月15日</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white;">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 style="background-color: #0056b3; color: white;">用途</td> <td>事務所、店舗</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white;">延床面積</td> <td>12,694.32㎡</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white;">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	第6期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)	第5期 (ご参考) (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)
項 目		
I 当期末処分利益	3,342,285,404	2,792,084,129
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)	2,792,000,000 (13,960)
III 次期繰越利益	85,404	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>


## 独立監査人の監査報告書

平成20年6月10日


ケネディクス不動産投資法人  
 役員会御中

## 新日本監査法人

指定社員  
 業務執行社員 公認会計士

赤塚 一昭 

指定社員  
 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19年11月1日から平成20年4月30日までの第6期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

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

以上

## Ⅸ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

科 目	第6期	第5期（ご参考）
	（自 平成19年11月1日） （至 平成20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）
1. 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	2,793,065
減価償却費	1,430,125	1,392,013
長期前払費用償却額	27,400	20,838
受取利息	△8,261	△7,794
支払利息	618,126	595,160
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
営業未収入金の増加・減少額	△17,093	△66,785
未収消費税等の増加・減少額	47,551	254,488
前払費用の増加・減少額	8,642	△16,889
営業未払金の増加・減少額	83,089	73,915
未払金の増加・減少額	180,830	29,583
未払消費税等の増加・減少額	215,992	-
前受金の増加・減少額	31,342	224,960
預り金の増加・減少額	2,518	△24,758
固定資産除却損	45,288	-
信託有形固定資産の売却による減少額	30,755,697	-
長期前払費用の支払額	△78,620	△3,935
その他	1,341	△10,435
小 計	36,740,101	5,305,863
利息の受取額	8,261	7,794
利息の支払額	△603,866	△606,961
法人税等の支払額	△658	△543
営業活動によるキャッシュ・フロー	36,143,837	4,706,152
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	△22,817,847	△97,782
信託有形固定資産の取得による支出	△25,332,879	△23,341,740
無形固定資産の取得による支出	-	△205
差入敷金保証金の収入	184	-
差入敷金保証金の支出	△11,100	△762
預り敷金保証金の支出	△19,216	△16,641
預り敷金保証金の収入	642,847	37,538
信託預り敷金保証金の支出	△685,950	△582,956
信託預り敷金保証金の収入	1,489,452	1,742,125
使途制限付信託預金の預入による支出	△1,130,321	△111,083
使途制限付信託預金の払出による収入	71,434	435,530
投資活動によるキャッシュ・フロー	△47,793,395	△21,935,977
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	1,500,000	5,250,000
短期借入金の返済による支出	△2,250,000	△17,250,000
長期借入金の借入による収入	15,000,000	2,000,000
長期借入金の返済による支出	-	△3,000,000
投資口の発行による収入	-	36,101,993
分配金の支払額	△2,789,908	△2,147,443
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,460,091	20,954,549
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	△189,466	3,724,724
5. 現金及び現金同等物の期首残高	11,331,324	7,606,600
6. 現金及び現金同等物の期末残高 ※	11,141,858	11,331,324

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】（参考情報）

期 別	第6期 (自 平成19年11月1日) (至 平成20年4月30日)	第5期 (ご参考) (自 平成19年5月1日) (至 平成19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）

第6期 (自 平成19年11月1日) (至 平成20年4月30日)	第5期 (ご参考) (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 (単位：千円) (平成20年4月30日) 現金及び預金 6,379,367 信託現金及び信託預金 6,813,393 使途制限付信託預金 (注) <u>△2,050,902</u> 現金及び現金同等物 <u>11,141,858</u>	※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) <u>△992,015</u> 現金及び現金同等物 <u>11,331,324</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。

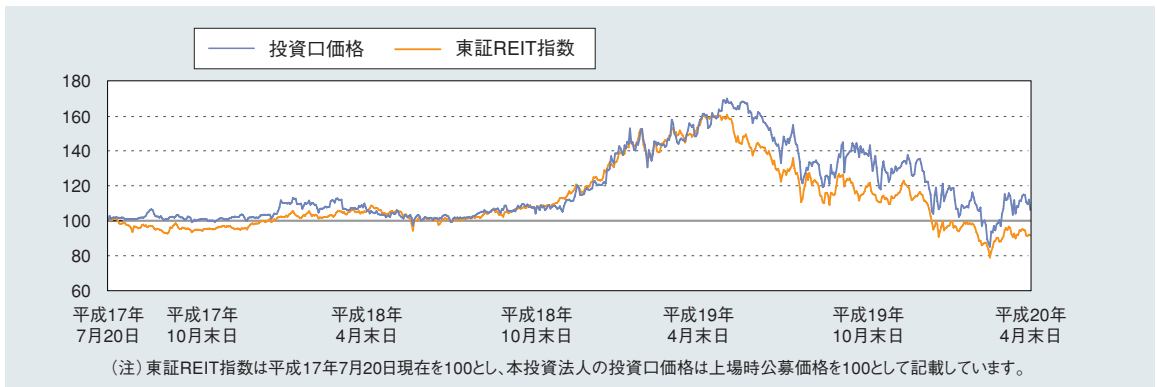
## 投資口の状況

### 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4月30日（第6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5期末（200,000口）

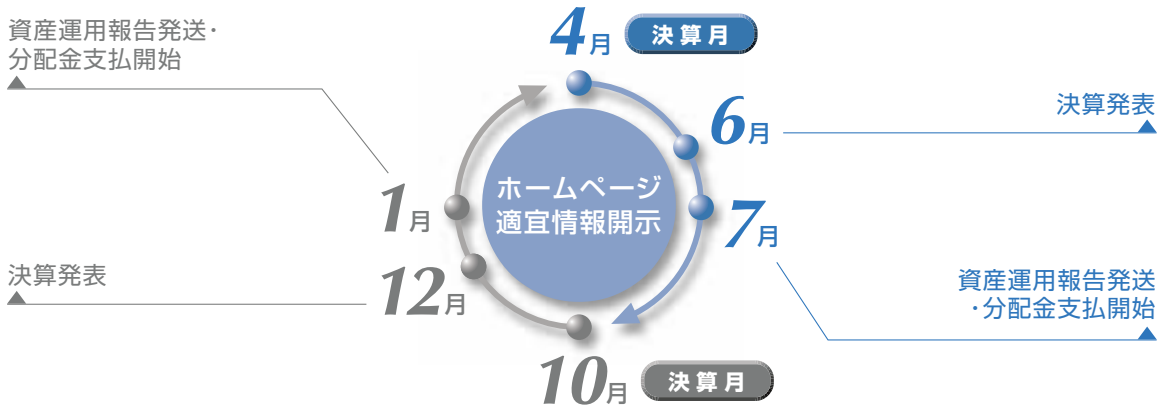
金融機関（証券会社含む）	その他の国内法人	外国法人・個人	個人・その他
96,845口 (48.42%)	10,189口 (5.09%)	81,602口 (40.80%)	11,364口 (5.68%)

#### 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%)

(注) 比率は、小数第3位以下を切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）
同取次所	中央三井信託銀行株式会社全国各支店、日本証券代行株式会社本店及び全国各支店

### 住所等の変更手続きについて

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

### 分配金について

「分配金」は「分配金領収書」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ちいただくことでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収書」裏面に受取方法を指定し、中央三井信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等のお手続きをご希望の方は、中央三井信託銀行証券代行部へご連絡ください。



### ホームページをリニューアルしました。

本投資法人では、ホームページを通じて迅速かつ正確な情報開示に努めております。投資法人の概要、投資戦略、ポートフォリオの概要などに加え、プレスリリース、決算情報、分配金に関する情報、各種ディスクロージャー資料を掲載しております。

今後も内容を充実させ、透明性のあるタイムリーな情報提供を続けてまいります。

ホームページアドレス

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



