


第 9 期

決算・運用状況のご報告

(資産運用報告)

自平成21年5月1日 至平成21年10月31日



東京<sup>経済</sup>圏  
中規模  
オフィス 

ケネディクス不動産投資法人

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



## 数字で見る第9期の概況 (平成21年10月31日現在)

### 1口当たり分配金

詳しくはP5に

第9期の1口当たり分配金は10,511円となりました。引き続き収益に貢献できる優良な物件の取得や、市場動向を先取りし、市場の変化に迅速に対応した物件管理を行うことで、収益の維持・向上を目指します。

# 10,511円



### 資産規模

詳しくはP7に

本投資法人が保有する資産の取得価格の総額です。第9期中の住宅2物件の譲渡及びKDX名古屋栄ビルの取得により、第9期末現在では2,201億円となりました。平成21年12月現在の資産規模は2,289億円と、再成長に向けて順調に資産規模を拡大しています。

# 2,201億円



### オフィスビル投資比率

詳しくはP12に

ポートフォリオ全体におけるオフィスビルへの投資比率です。平成21年12月現在では、東京経済圏の中規模オフィスビル4物件取得により、90.0%に増加しています。今後も中規模オフィスビルを中心とした更なる優良なポートフォリオ構築を目指します。

# 89.6%

(注) ケネディクス不動産投資法人を以下「本投資法人」、ケネディクス・リート・マネジメント株式会社を以下「本資産運用会社」といいます。

## 有利子負債比率

詳しくはP17に

有利子負債比率は、総資産に対する有利子負債の比率です。本投資法人は、今後も有利子負債比率を一定の範囲にとどめることにより、物件取得に備えた保守的なレバレッジコントロールを行います。

# 41.1%

## ポートフォリオ全体の稼働率

詳しくはP9・14に

賃貸市場が軟化しているものの、市場動向に迅速に対応した柔軟なリーシング活動等により、第9期末現在では本投資法人の保有するオフィスビル58物件のうち、36物件で稼働率が100%となるなど、安定した稼働率を維持しています。

# 94.7%

## オフィスビルにおける入居テナント数

テナント数及び業種の分散が図られており、特定のテナントや業種に依存していないことから、テナントの退去等に伴うリスクが分散・抑制されているといえます。

# 580テナント

# 第9期

## 決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

自 平成21年 5月 1日  
至 平成21年10月31日

## CONTENTS

02	数字で見る第9期の概況
04	コンセプト
05	投資主の皆様へ
06	トップメッセージ
10	資産運用会社 部門紹介 【投資運用部】
14	I. 投資法人の概要
26	II. 資産運用報告
52	III. 貸借対照表
54	IV. 損益計算書
55	V. 投資主資本等変動計算書
56	VI. 注記表
62	VII. 金銭の分配に係る計算書
63	VIII. 独立監査人の監査報告書
64	IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
66	X. 投資主インフォメーション

# 東京経済圏の 中規模オフィスビルを中心とした投資

経済活動が高密度に集積し、  
高いテナント需要と幅広いストックがある  
東京経済圏の中規模オフィスビルへ。

中規模オフィスビルは、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ることから、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が特徴です。

東京経済圏は、平成18年の東京都の調査によると、「東京都にある事業所のうち93%が29名以下の事業所」という結果にあるように、中規模オフィスビルのテナントが非常に多い地域です。

本資産運用会社は、これまで東京経済圏の中規模オフィスビルにおける経験と実績を積み上げており、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を有しています。

日本経済を支える  
良質なビジネスエリア

厚いテナント層と  
業種分散

幅広いストックと  
優良物件

## 東京経済圏 中規模オフィスビル




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

## ごあいさつ

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9期（平成21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。

## 1口当たり分配金について

第9期  
(平成21年5月1日～平成21年10月31日)

1口当たり分配金 **10,511円**

\*第9期の営業期間は、平成21年5月1日～平成21年10月31日の184日間です。

## 決算ハイライト

	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
営業収益(百万円)	7,208	8,582	8,456	8,204	7,921
営業利益(百万円)	3,470	4,065	4,144	3,463	3,213
経常利益(百万円)	2,793	3,343	3,124	2,435	2,103
当期純利益(百万円)	2,792	3,342	3,123	2,434	2,102
1口当たり分配金(円)	13,960	16,711	15,618	12,172	10,511

## 財務状況

	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
総資産額(百万円)	213,763	230,520	239,648	238,745	236,320
純資産額(百万円)	127,761	128,314	128,087	127,398	127,067
自己資本比率(%)	59.8	55.7	53.4	53.4	53.8
1口当たり純資産額(円)	638,809	641,570	640,437	636,990	635,335

# 「守り」から「攻め」に 転じて中長期的な投資主利益の 拡大を目指します

金融危機後の混乱した不動産市場において、私どもは財務体質の強化を最優先課題に取り組んで参りました。しかし今、市場の潮目が変わりつつあります。その変化をいち早く察知し、公募増資による新規の物件取得を行い、成長の新たなステージに向け、大きく舵を切りました。私どもの今後の戦略や、投資主の皆様から寄せられるよくある質問についてお答えしていきたいと思えます。



## 金融危機後の財務面について

- ▶ 平成20年秋の“リーマンショック”の影響により、世界的な信用収縮が起こり、Jリートの財務面での不安もささやかれました。金融危機から1年を経た今、財務面での不安はないのでしょうか？

私どもは平成19年夏頃から、不動産市場を取り巻く環境の変化に気づき、上場以来の保守的な財務方針を一層徹底し、一貫して財務体質の強化を図ってきました。設立当初からの方針である、①借入金の返済期限を分散させること、②有利子負債の平均残存期間を長期化すること、③借入先の金融機関や調達手段を分散させることに加えて、④有利子負債比率を40%程度に抑えることを強く意識してきました。

そのような財務面での様々な取り組みにより、

金融危機の影響を可能な限り軽微にとどめることができたと考えています。強固な財務基盤をベースに、今後は新たなステージに向けた成長戦略に踏み出していきたいと考えています。

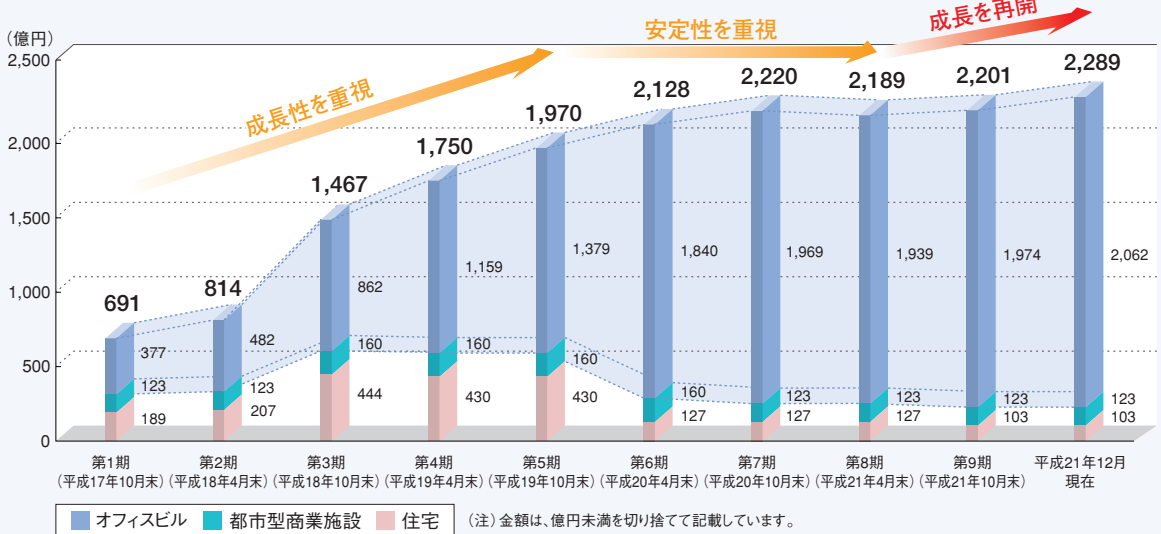
## 公募増資による物件取得について

- ▶ 投資主価値の希薄化を招く懸念のある公募増資に踏み切った理由を教えてください。

希薄化を招いてしまったことは事実であり、既存の投資主の皆様にはご迷惑をお掛けしました。それでもなお公募増資に踏み切ったのは、不動産を取り巻く環境が変化している中で、私どもの強みである「トレンド」と「タイミング」を捉えた機動的な投資を再開する絶好の時期と判断したからです。

まだ完全に回復とは言えない不動産売買市場

## オフィスビルを中心とした資産規模の拡大



において他者に先じて公募増資による物件取得を行ったことで、優良な物件情報が私どもに数多く集まるようになってきました。これにより今後の新規物件取得も優位な立場で進めることができ、これは新たな成長を実現していくうえで大きな意義があると思っています。

今回の公募増資は、中長期的に見れば投資主の皆様へのメリットになると考えており、ゆくゆくは投資主利益の最大化につながるとご理解いただければ幸いです。

▶ 当面の間は資産規模の拡大を目指さないという方針を転換し、新たな資金調達(公募増資)を行い、物件取得を始めた理由を教えてください。

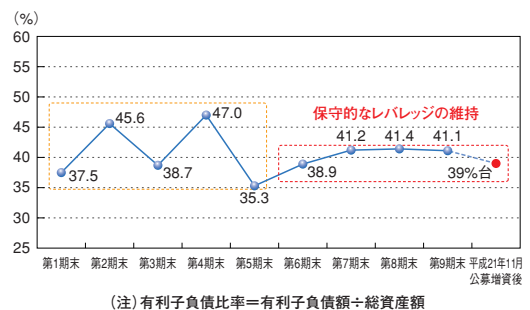
金融危機から1年が過ぎ、不動産を取り巻く環境に新たな変化の兆しが表れてきたからです。

1つは、優良な物件が買い手にとって有利な条件で市場に出始めてきていることです。金融危機で大きな影響を受けたプライベートファンドや企業等が、リファイナンスの目処が立たな

いことから物件の売却を始めています。私どもはそれを肌で感じ、今こそ新規物件を取得していくべきだと考えました。

更に、もう1つの変化として、新規物件取得のための資金調達環境が好転してきたことが挙げられます。ここ2、3年、財務体質の強化に取り組み、保守的なレバレッジに努めてきたおかげで、私どもは新たな資金調達を行う基盤が整ってきています。優良物件が市場に出始めてきた今の絶好のタイミングを逃さず、迅速に物件取得をしていくことが、中長期的な成長につながると判断しています。

## 有利子負債比率の推移



### ▶ 今後も物件取得を行っていきますか？

その予定でいます。今後2～3年は、優良な物件を有利な条件で取得できるチャンスと捉えているからです。

不動産証券化市場の規模は現在約20兆円とも言われており、そのうち半分程度は期限のあるファイナンスを利用したものと思われる。ファイナンスの期限到来に伴い、一部の不動産が徐々に売りに出てきています。その買い手として私どもが名乗りを上げることは、不動産売買市場全体の活性化にもつながります。

## 物件売却について

### ▶ 売却損による分配金の減少を招いてまで物件売却を行っていますが、それはなぜでしょうか？

何よりも財務体質の強化が最優先課題であったからです。第9期には、オフィスビル中心

のポートフォリオ構築方針のもとで、優先的に売却対象としてきた住宅を2物件売却し、売却損が発生しましたが、これにより手元資金を積み上げることができました。

これは私どもにとって非常に大きな意味を持ちました。手元資金を借入金の返済等にあて、財務の健全化

の総仕上げをしたことで、次のステージへ向けた新たな手を打つ選択肢が増えたからです。売却の結果として分配金の減少を招いたことについては申し訳なく思っていますが、これにより今後の成長に向けたスタートをいち早く切ることができたと考えています。

### ▶ 今後も売却損を出すような物件売却を行うのでしょうか？

財務体質の強化については、第9期で目処がつかしましたので、売却損を出すような物件売却は原則として想定していません。

物件を売却する理由は主に2つのケースがあります。1つ目はポートフォリオ戦略のための物件入れ替え。2つ目は財務体質の強化。売却損を出してまで売却したのは2つ目の理由のためでした。

しかし、財務体質の強化を優先させるステージはもう終わっています。今後、物件売却を行うとしたら、1つ目のポートフォリオ戦略のための物件入れ替えが主となるでしょう。「東京経済圏の中規模オフィスビル中心」を掲げるJリートとしての強みを更に増すために、ポートフォリオの入れ替えのための物件売却は今後も行う予定でいます。

## オフィスビルの賃貸市場について

### ▶ 金融危機の影響により、オフィスビルの賃貸市場も悪化しましたが、現状は大丈夫なのでしょうか？

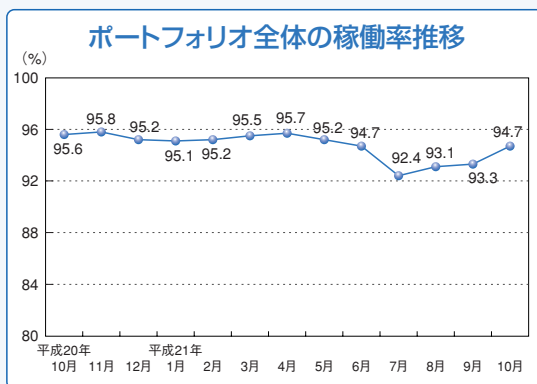
賃料相場については現状ではまだ弱含みの状態で、底打ちはもう少し先と考えています。



しかしながら、金融危機による急激な悪化傾向からは落ち着きを取り戻しており、回復の兆しも見られます。本投資法人の全体の稼働率は平成21年7月末現在で92.4%まで低下しましたが、その後数多くの新しいテナントに新規入居していただき、同年10月末現在では94.7%まで回復しています。特に東京経済圏のオフィスビルの稼働率は同年10月末現在で97.3%と高い水準を維持しています。

この結果については、私どもが第8期期初より取り組んできた「稼働率の維持」を重視した方針、すなわち無理な賃料増額交渉は行わず、場合によっては個別要望を受入れ、テナントに長く入居していただけるように努めてきたことが、良い影響を与えていると考えています。

オフィスビル賃貸市場の動きやテナントニーズを素早く察知し、早いタイミングで判断を行ったことで、良い結果が得られたと思っています。



### ▶ 中規模オフィスビルの賃貸市場に不安はないのでしょうか？

中規模オフィスビルは、もともと賃料水準がオフィスビルの賃料帯の中でも中位レベルの位置に集中している物件が多く、賃料の変動率が大规模オフィスビルと比べてそれほど高くはない

こと、またテナントの業種が様々に分散されているため、入退去の面で景気動向による極端な影響を受けにくい特性を持っていること等から、相対的に安定した市場であると考えています。

また、私どもはプロパティ・マネジメント業務を本資産運用会社の兼業業務としており、中規模オフィスビル運営について経験とノウハウを積み上げてきたことで、より競争力のある物件運営が行えると自負しています。中規模オフィスビルの持つ特性と私どもの強みとの相乗効果で、安定した収益の確保を目指していきます。

## 今後の展望について

### ▶ 今後のJリート市場の展望は？

サブプライムローン問題やリーマンショックに端を発した世界的な金融危機により急落したJリート市場ですが、現在は落ち着きを見せつつあります。世界の様々な証券化市場が混乱した理由には、①商品の流動性が不足していたこと、②商品が複雑な仕組みであったこと、③商品に透明性が乏しかったこと、の3つが挙げられます。

しかし、これらの点に関し、Jリートという商品は①上場されていることにより流動性が確保されていること、②仕組みがシンプルであること、③情報開示の透明性が極めて高いこと、という大きな特徴を持っています。Jリートが持つ3つの特徴は、今後の不動産市場の回復過程の中で大きな強みとなり、市場を活性化させる端緒になると思います。

私どもは、その中でも常に市場の半歩先を読み、「トレンド」と「タイミング」を捉えた投資を迅速に行うことで、投資主の皆様の利益に貢献していきたいと考えています。



# 今こそ新たな物件取得へ 物件取得の見極めを行う、実動部隊の 現場に迫る

いよいよ新規の物件取得に動き出したケネディクス不動産投資法人。  
どのような基準で物件を見極め、物件取得を行っているのか。  
不動産売買の担当部門、投資運用部の取り組みをご紹介します。

## トレンドとタイミングを捉えるためには、 スピーディーな投資判断が必要

投資運用部は、物件の売買を行う資産投資グループと、ポートフォリオ全体をマネジメントする資産運用グループの2つに分かれており、強固な資産ポートフォリオの構築を目指して日々活動しています。今回は資産投資グループの物件取得業務をご紹介します。

物件の取得を検討する場合、質・量とも充実した物件情報を入手できるかが鍵になります。

本資産運用会社の物件情報ルートとしては、金融機関、不動産仲介業者、不動産アセットマネジメント業者、デベロッパー、個人や法人の不動産オーナー等があります。件数として多いのは仲介業者やアセットマネジメント業者からの情報ですが、最近は金融機関からの情報も増えています。これは金融危機後の景気悪化に伴い、ローン返済目的で担保不動産を売却する動きが出始めているからだと思います。

入手した情報を見て取得に値しそうな物件は、すぐに現地の視察を行います。不動産は、地図や

写真で見ただけでなく、実際に現地を確認することで初めて気付く点が数多くあるからです。

現地には、原則として車を使わず、電車と足を使って出向くようにしています。物件を検証するうえでは、実際にその物件を利用される方々の目線に立つことが重要です。テナントの方々の多くは日々電車で通勤されますし、雨の日であれば傘をさしながら行き来されます。休憩中や就業後は周辺で食事や買物をされるかもしれません。駅の利便性や物件までの道のりはどうか、周辺の様子はどうか、実際に目を見た物件の印象はどうか等、様々な方面にアンテナを張りながら視察を行います。

現地を見て取得検討に値する物件だと判断した場合は、様々な情報をもとに価格を試算し、すぐに社内でミーティングを開いて対応を協議します。取得可否の判断はスピードが命。なぜなら、確度の高い判断を迅速に行うことは相手方の信頼につながり、それが競合先に対する競争力や差別化につながるからです。



**「仕上がった物件」だけでなく、  
「伸びしろのある物件」も探す**

私どもでは、立派な物件、高稼働の物件、管理の行き届いた物件等、いわば「仕上がった物件（完成された物件）」のみを選別するわけではありません。物件の潜在的な可能性がうまく活かされていない物件、つまり手を加えることで将来的に価値向上が見込める「伸びしろのある物

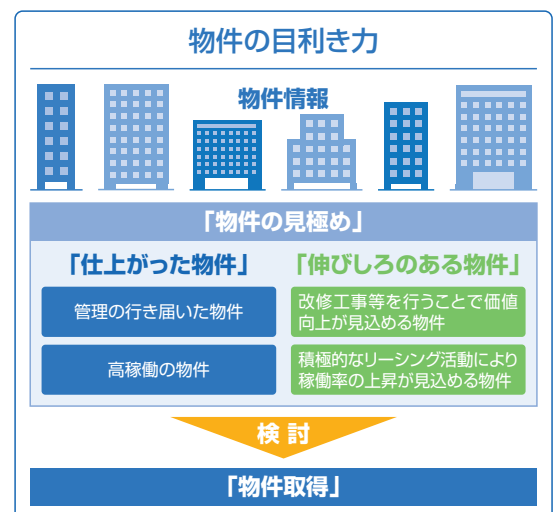
件」も、積極的に選別対象に含めています。

例としては、現状の設備（空調・トイレ・給湯等）に不足や機能的な衰えが見られる物件が挙げられます。これらの設備が旧式のものであったり、老朽化が進んでいたりする場合、改修やメンテナンス工事を行うことで見違えるように物件が生まれ変わるケースがあります。

また、現状の稼働率が低い場合でも、リーシング活動をしっかり行うことで稼働率が上がる見込みのある物件も挙げられます。

本投資法人は、平成21年12月現在、69物件で2,289億円の資産を有しています。また、第9期末現在でポートフォリオ全体の稼働率は94.7%、オフィスビルのテナント総数は580件となっています。物件数やテナント数でこれだけ分散されていると、稼働率の低い状態にある物件を取得したとしても、全体に与える影響を小さく抑えられます。稼働率が高い物件でなくても他者に先駆けて取得できる余地があることは、物件取得における私どもの強みといえるでしょう。

今後も、物件の目利きとしての力を活かすことで、投資主の皆様への収益に貢献し得る物件を取得していきたいと考えています。



## 中規模オフィスビル市場における 確かな存在感

中規模オフィスビル市場は、大手不動産会社の参入があまり多く見られない市場です。取得の点から見た中規模オフィスビルの競合先としては、大きく2つの属性に分けられます。①私募ファンドをはじめとする不動産投資ファンドと、②中小規模の不動産会社や個人・事業会社等を主体とする個別オーナーです。

このうち①については、リーマンショック以降、既存のファンドが資金調達や財務整理の点で苦労しており、新規の物件取得やファンド組成を手がけにくい環境にあります。②については、個々の保有物件が少ないため、新規に入手できる物件情報の量は少なくなりがちです。また、リーシングや建物管理等の面で必ずしも効率的な運営がなされないケースも見られます。

この点、私どもは財務の整理がほぼ一段落した状態にあること、また、資産規模2,200億円を超えるポートフォリオを有し中規模オフィスビル市場で大きな存在感を持っていること、運営面で確かなトラックレコードを積んでおり物件の収益性を極大化し得る力を備えていることから、物件の取得において有利な立場にあります。

## 新規物件取得の発表により、 様々な物件情報が集まる

ここ数年は、物件取得に関して目まぐるしい環境変化が続いてます。平成20年中頃までは不動産の買い手も多く、取得競争の激しい売り手市場の状態でした。一方、平成20年9月のリーマンショック以降は世界的な金融危機の影響もあり、一転して不動産取引が激減しました。しかし、ここ最近になって、物件の売却情報が徐々に始めており、少しずつですが不動産売買取引の成約が見られるようになっていきます。

私どもは、日本における不動産ローン等の返済・償還期限が多く到来すると思われる平成22年から平成23年にかけて、不動産売却の動きが活発になると想定しています。

今後、物件取得の好機が増えていくと思われる中、私どもの投資方針に見合う物件を良い条件でタイミングよく取得するためには、不動産の買い手としての存在感を市場で更に高め、優位な立場を固めておく必要があります。

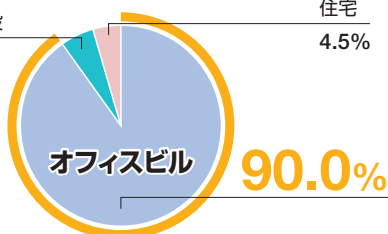
この点で、平成21年10月に発表した新規4物件の取得は今後の取得活動を進める第一歩として大きな反響がありました。現在の不動産市場において、物件を「購入したい」と考えている

### ポートフォリオの構成比率 (平成21年12月現在)

#### ■用途別投資比率

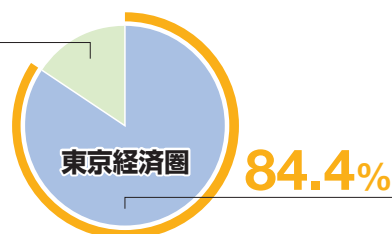
都市型商業施設  
5.4%

住宅  
4.5%



#### ■オフィスビルの地域別投資比率

地方経済圏  
15.6%



(注) 比率は取得価格の総額に対する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。

プレーヤーは数多く存在すると思います。しかし、資金調達力や信用力等の点から見て、実際に「購入できる」主体となるとまだそう多くないはずです。こうした中、実際に物件を取得した実績をいち早く示したことで、私どもの元に物件情報が続々と持ち込まれるようになっていきます。

「中規模オフィスビルの売却物件があったら、まずはケネディクス不動産投資法人に相談してみよう」。そんな流れができれば、私どもは数多くの選択肢の中から物件を選別することができます。

## 物件取得において心がける留意点

物件取得活動のうえで、私どもが心がけていることは4つあります。

1つ目は、「熱い心とクールな頭のバランスを保つこと」。投資においては熱意が必要である一方、感情のコントロールも大切になってきます。特に不動産の場合は、一件ごとの調査や検証に手間と時間がかかりますので、労力をかければかける程、個別物件に対する愛着を抱きがちです。そのような中で、最終的にクールな頭で判断できるかどうか。この辺りは、メンバー間で意見交換を欠かさず冷静な判断ができるように心がけています。

2つ目は、「わかった気にならないこと」。日本では、阿吽(あうん)の呼吸で進めるとか、空気で読み取る等の風潮があり、不動産の世界もその傾向が強い気がします。曖昧な認識で進めて足元をすくわれないよう、いつも初心に戻って、「本当か？これでいいのか？」と一つずつ確認していく姿勢を大切にしています。

3つ目は、「手間を惜しまないこと」。調べるべ

きものはきちんと調べ、作業すべきことは手を抜かずにこなす。当然のようで、なかなか簡単ではない点です。

そして最後に、「相手の立場を理解すること」。物件の売り手には、それぞれ様々な事情があります。相手の立場を量らず、一方的に買い手の理屈のみを押し付けても協議は上手く進みません。また、強引な姿勢をとれば業界内ですぐ悪い評判になり、次の取引につながっていきません。誠意をもった姿勢で取引に臨むことが、中長期的な発展につながるポイントだと捉えています。

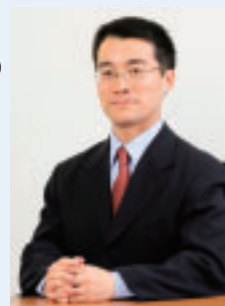
以上のような点を踏まえて、当たり前かもしれないことを着実に進めることが、投資主の皆様のために活動する私どもの責務だと考えています。

不動産市場は、これからも大きな変化を繰り返していくと考えられます。東京経済圏の中規模オフィスビルに軸足を置くJリートとして、より存在感を高め、成長を遂げていくために、今後もタイミングを捉えた優良物件の取得に励んでいきたいと思っております。

投資運用部長

**小松 浩樹** (こまつ こうじゅ)

不動産鑑定士  
社団法人日本証券アナリスト協会  
検定会員



### 略歴

平成 8年 4月 中央三井信託銀行株式会社  
不動産営業部、不動産投資顧問部、資産金融部

平成15年12月 シティラスト信託銀行株式会社 不動産部

平成17年 4月 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 投資運用部

平成19年 6月 同社 コンプライアンス・オフィサー

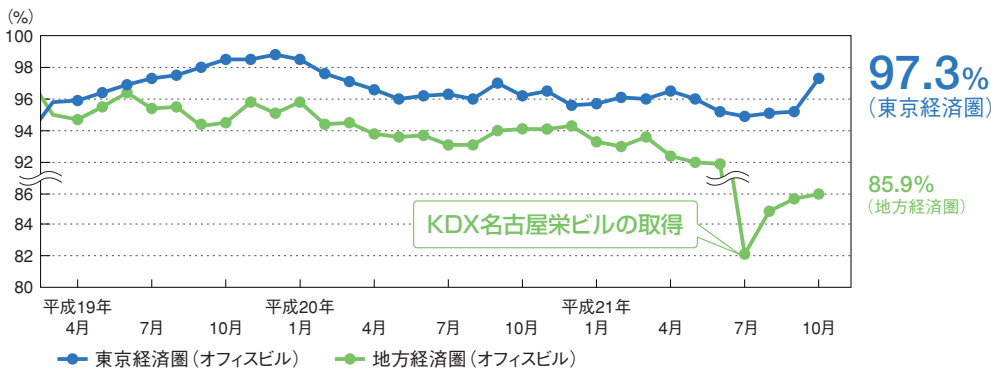
平成21年 9月 同社 投資運用部長

# 稼働率の維持を優先し キャッシュ・フローの安定に努める

## ■ 稼働率の維持を優先した運営

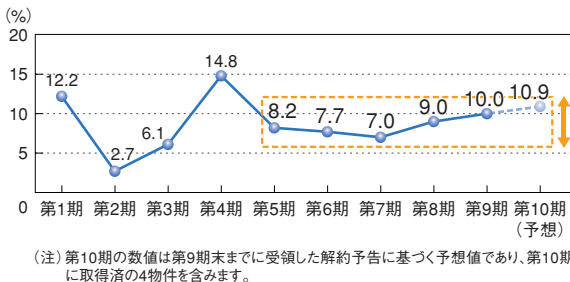
本投資法人では賃貸市場動向を先取りし、景気後退によるテナント退去リスクに対応するため、第8期（平成21年4月期）期初より「稼働率の維持」を優先する運営方針をとり、原則として賃料の増額交渉は行わずに、キャッシュ・フローの安定に努めてきました。このようにオフィスビル賃貸市場の動きやテナントニーズを素早く察知し、早いタイミングで判断を行った結果、賃貸市場が低迷する中でもポートフォリオ全体で94.7%と安定した稼働率を維持しています。

### ■ オフィスビル（地域別）稼働率の推移（平成21年10月31日現在）



本投資法人が保有する中規模オフィスビルでは、中小規模のテナントが多く、またテナント数やテナント業種が分散されていることから、賃貸市場の環境にかかわらず安定的に年間10%前後のテナントが退去する傾向にあります。今後もキャッシュ・フロー安定のため、空室期間の短縮化を図り、積極的なリーシングによる稼働率の維持を目指します。

### ■ オフィスビルの退去率の推移（実績及び予想・年換算）



（注）第10期の数値は第9期末までに受領した解約予告に基づく予想値であり、第10期に取得済の4物件を含みます。

### ■ 第9期末時点で保有のオフィスビルの平均賃料水準

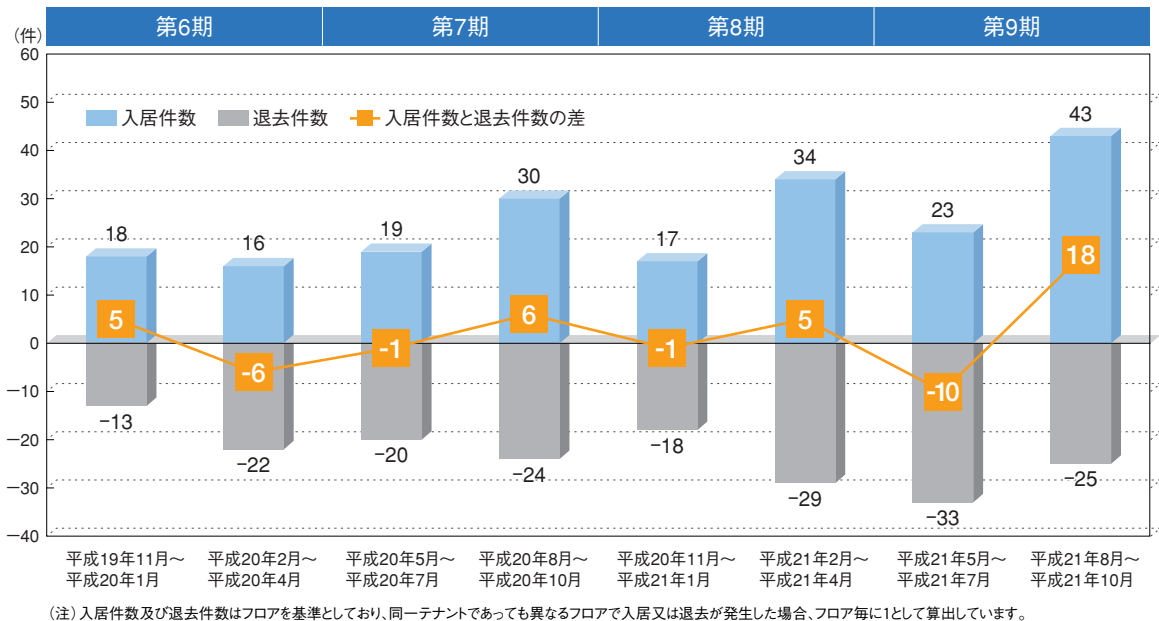
（坪あたり月額）	第8期	第9期	変動率
都心5区	20,400円	20,200円	△1.0%
その他東京経済圏	14,300円	14,100円	△1.2%
地方経済圏	11,000円	10,700円	△2.9%
オフィスビル全体	17,500円	17,300円	△1.2%

（注）第8期売却物件及びKDX名古屋栄ビルを除く57物件の2F以上の事務所を対象とした平均賃料水準。物件毎に月額賃料の合計を賃貸面積の合計で除して得られた値を各物件の平均賃料水準とし、百円未満を切り捨てて記載しています。

## 積極的なリーシング活動

オフィスビル賃貸市場については、空室率の上昇に歯止めがかかるとの見方も出てきており、底打ちへの期待が強まっています。本投資法人は、中規模オフィスビル特有の「テナント層の厚さ」を活かし、拡張移転や縮小移転など業種の分散に伴う多種多様な入居ニーズを捉え、迅速かつ柔軟なリーシング活動を進めていきます。

### オフィスビルの入居・退去実績

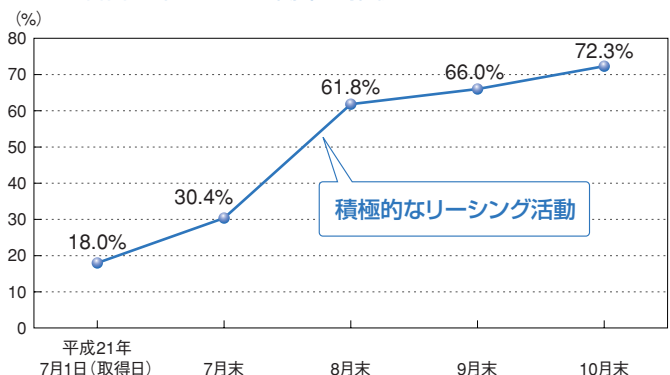


## KDX名古屋栄ビルのリースアップ事例

KDX名古屋栄ビルは、優れたロケーションと免震構造で設計された最新の設備を備える新築物件であり、非常に競争力の高い物件です。また、積極的なリーシングを行うことにより、平成21年7月の取得時に18.0%であった稼働率を同年10月末現在で72.3%まで引き上げることができました。安定稼働に向け引き続きリーシング活動に取り組みます。



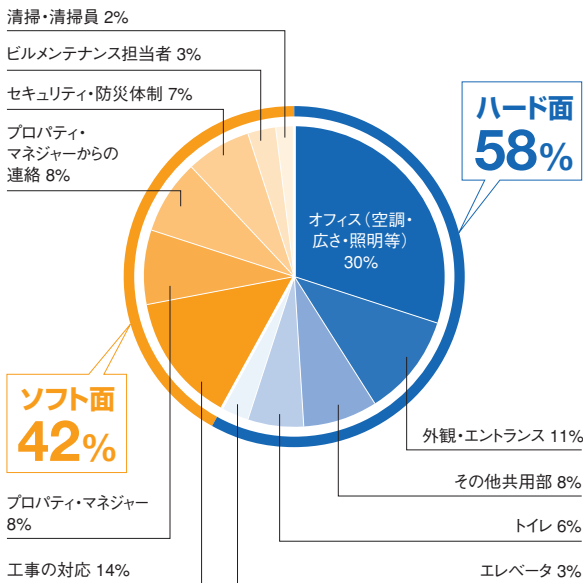
### KDX名古屋栄ビルの稼働率の推移



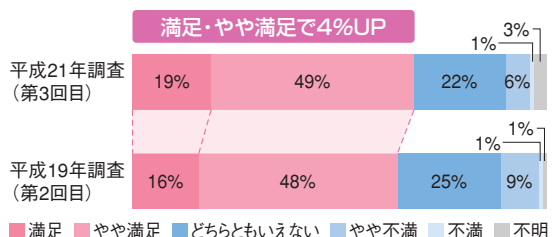
### ■ 第3回CS調査(顧客満足度調査)の実施

「顧客であるテナントが満足してこそ収益に結びつく」との考えのもと、第3回目となるCS調査を行いました。その調査の結果、大部分の項目で満足度が向上し、これまでの改善活動を反映した結果となりました。本投資法人は、引き続き顧客であるテナントの意見に耳を傾け、物件毎にハード面及びソフト面の双方で強みと課題を把握したうえで改善活動に努め、満足度の維持・向上を目指します。

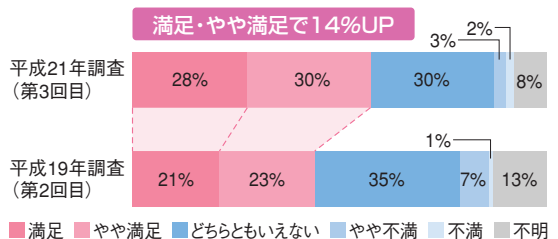
#### ■ 満足度結果に占める各項目割合 調査対象者:総務担当者



#### ■ 総合満足度の推移 調査対象者:総務担当者及び従業員

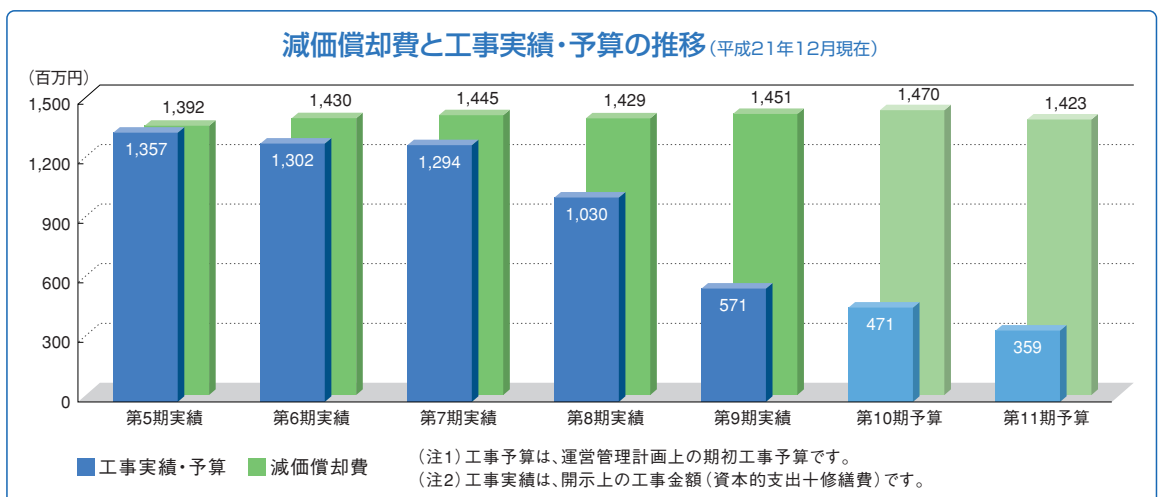


#### ■ 「プロパティ・マネジャー」の対応についての満足度の推移 調査対象者:総務担当者



### ■ 工事实績・予算の推移と今後の対応

物件のバリューアップ工事やメンテナンス工事等のために、上場以来、減価償却費のほぼ全額を物件に投下してきましたが、大規模な工事は概ね完了したため、第8期からは工事予算を抑制し、キャッシュの内部留保の拡大を図りました。第10期以降についても引き続き工事支出を必要な範囲に留める方針にて運営を行っています。また、第12期以降は改正省エネ法等への対策工事を開始する予定です。



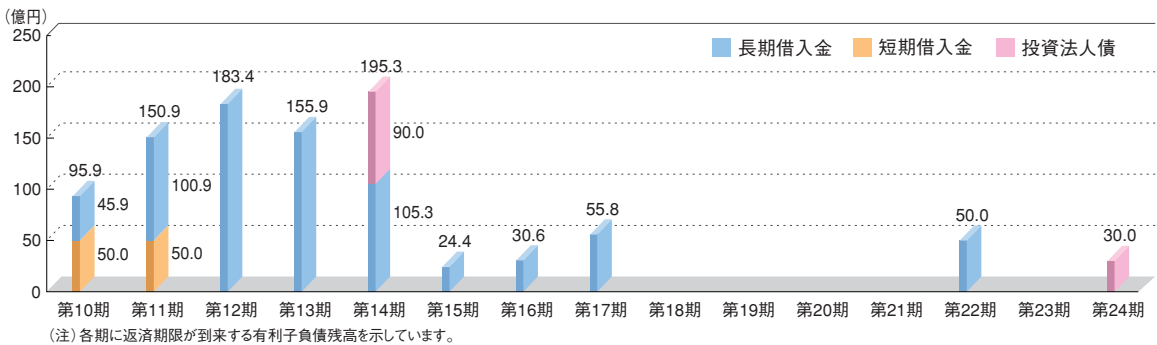


# 機動的な資金調達の実現と 保守的な財務運営

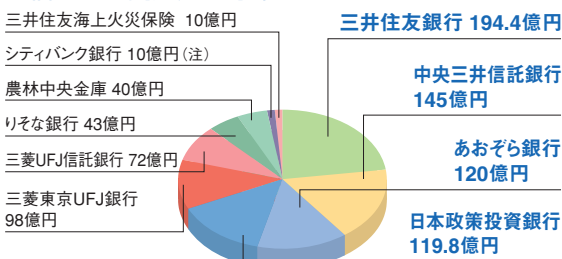
## ■ 安定的な財務運営への取り組み

本投資法人は、資金調達手段の多様化を意識しながら、有利子負債の返済期限の分散、借入金の調達先の分散、有利子負債の平均残存期間の長期化によるリファイナンスリスクの軽減に努めています。また、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、これまで原則として50%未満としていた有利子負債比率を、今後は原則、45%未満を目途として、物件取得に備えた保守的なレバレッジコントロールを行います。

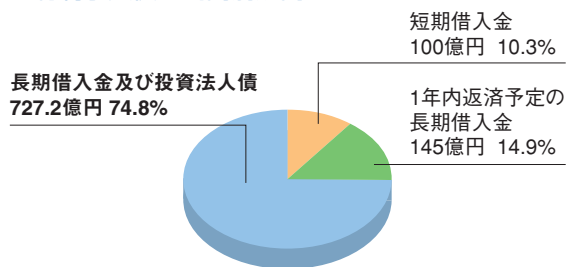
## ■ 返済期限別の有利子負債残高 (平成21年10月31日現在)



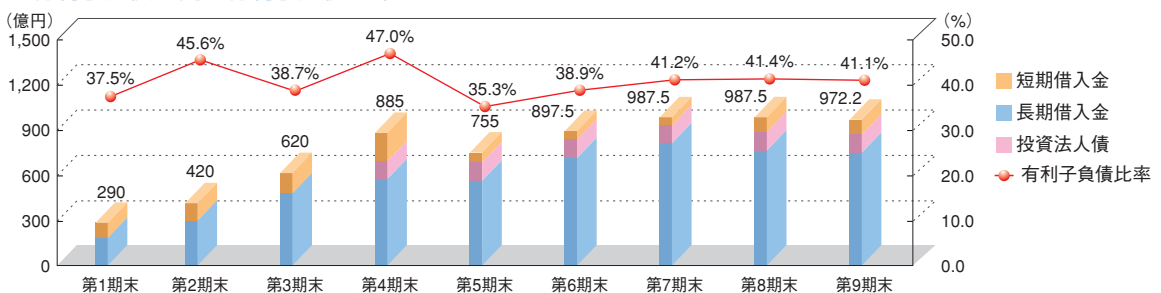
## ■ 借入金の調達先の分布 (平成21年10月31日現在)



## ■ 有利子負債の期間別残高 (平成21年10月31日現在)



## ■ 有利子負債残高と有利子負債比率



## 第9期取得資産(オフィスビル 1物件)

### A-58 KDX名古屋栄ビル



所 在：愛知県名古屋市中区  
 取得価格：(土地) 4,000百万円  
 (建物) 3,550百万円  
 取得日：(土地) 平成20年4月25日  
 (建物) 平成21年7月1日

## 第10期取得資産(オフィスビル 4物件)

### A-62 小石川TGビル



所 在：東京都文京区  
 取得価格：3,080百万円  
 取得日：平成21年11月18日

### A-63 五反田TGビル



所 在：東京都品川区  
 取得価格：2,620百万円  
 取得日：平成21年11月18日

### A-64 KDX日本橋216ビル



所 在：東京都中央区  
 取得価格：2,010百万円  
 取得日：平成21年12月1日

### A-65 KDX新横浜381ビル増築棟



所 在：神奈川県横浜市  
 取得価格：1,100百万円  
 取得日：平成21年11月18日

(注) 本物件は写真中央の物件です。

## ■ その他主要物件(オフィスビル 9物件)

A-60 KDX晴海ビル



A-46 飛栄九段北ビル



A-40 虎ノ門東洋ビル



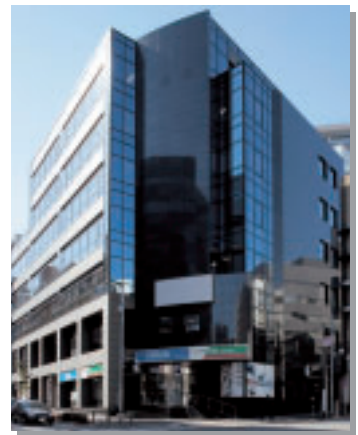
A-37 KDX御茶ノ水ビル



A-32 KDX芝大門ビル



A-17 恵比寿イースト438ビル



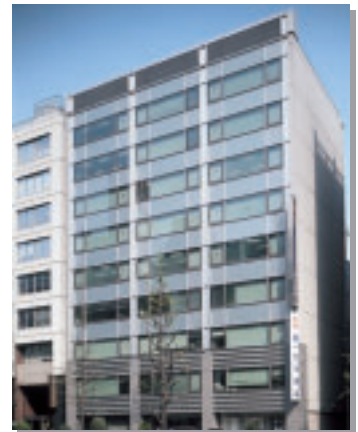
A-13 KDX麹町ビル



A-2 KDX平河町ビル



A-1 KDX日本橋313ビル





東茅場町有楽ビル



KDX八丁堀ビル



ポルタス・センタービル



東伸24ビル



KDX大森ビル



KDX浜松町ビル

## ■ ポートフォリオ一覧

平成21年12月14日(本投資法人第9期決算発表日)現在のポートフォリオ一覧です。

### ■ 第9期末保有資産(65物件)

	地域	物件名称	所在	取得価格(百万円) <sup>(注1)</sup>	建築時期 <sup>(注2)</sup>	稼働率(%) <sup>(注3)</sup>
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	95.4
		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	86.7
		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	93.3
		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	100.0
		恵比寿イースト438ビル	東京都渋谷区	4,640	平成4年1月	100.0
		東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	昭和62年1月	100.0
		KDX虎ノ門ビル	東京都港区	4,400	昭和63年4月	89.3
		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	93.1
		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	52.4
		KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	平成2年1月	100.0
		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	100.0
		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	91.3
		KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	平成2年9月	93.1
		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	94.3
		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	100.0		
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	100.0		
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	75.0		
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新橋ビル

KDX西五反田ビル

KDX虎ノ門ビル

烏丸ビル

KDX六本木228ビル

KDX新横浜381ビル

	地域	物件名称	所在	取得価格(百万円) <sup>(注1)</sup>	建築時期 <sup>(注2)</sup>	稼働率(%) <sup>(注3)</sup>
オフィスビル	東京経済圏	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	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
	地方経済圏	KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋市	7,550	平成21年4月	72.3
		ポルトス・センタービル	大阪府堺市	5,570	平成5年9月	88.5
		烏丸ビル	京都府京都市	5,400	昭和57年10月	86.1
		KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	昭和48年6月	94.4
		KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	平成6年7月	96.4
		KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	昭和59年2月	96.6
		KDX南船場第1ビル	大阪府大阪市	1,610	平成5年3月	84.4
		KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市	1,560	平成5年9月	82.1
		KDX新潟ビル	新潟県新潟市	1,305	昭和58年7月	62.2
		オフィスビル(58物件)小計			197,461	平均20.3年
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	93.6
		KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	平成3年8月	100.0
	都市型商業施設(2物件)小計			12,379	平均7.3年	94.9
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	85.3
		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	88.5
	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	96.5
	住宅(5物件)小計			10,319	平均8.8年	96.4
65物件 合計			220,159	平均19.1年	94.7	

## ■第10期取得済資産

	地域	物件名称	所在	取得価格(百万円) <sup>(注1)</sup>	建築時期 <sup>(注2)</sup>	取得日
オフィスビル	東京経済圏	小石川TGビル	東京都文京区	3,080	平成元年11月	平成21年11月18日
		五反田TGビル	東京都品川区	2,620	昭和63年4月	平成21年11月18日
		KDX日本橋216ビル	東京都中央区	2,010	平成18年10月	平成21年12月1日
		KDX新横浜381ビル増築棟	神奈川県横浜市	1,100	平成21年4月	平成21年11月18日
4物件 合計			8,810	—	—	

## ■第9期売却済資産

	地域	物件名称	所在	取得価格(百万円) <sup>(注1)</sup>	売却価格(百万円)	売却時期
住宅	東京経済圏	アパートメンツ元麻布	東京都港区	1,210	1,052	平成21年6月
		アパートメンツ若松河田	東京都新宿区	1,180	930	平成21年8月
2物件 合計			2,390	1,982	—	

(注1) 取得価格は、本投資法人が取得した各不動産又は各信託受益権の売買金額(取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まず、百万円未満は切り捨てています。)を記載しています。

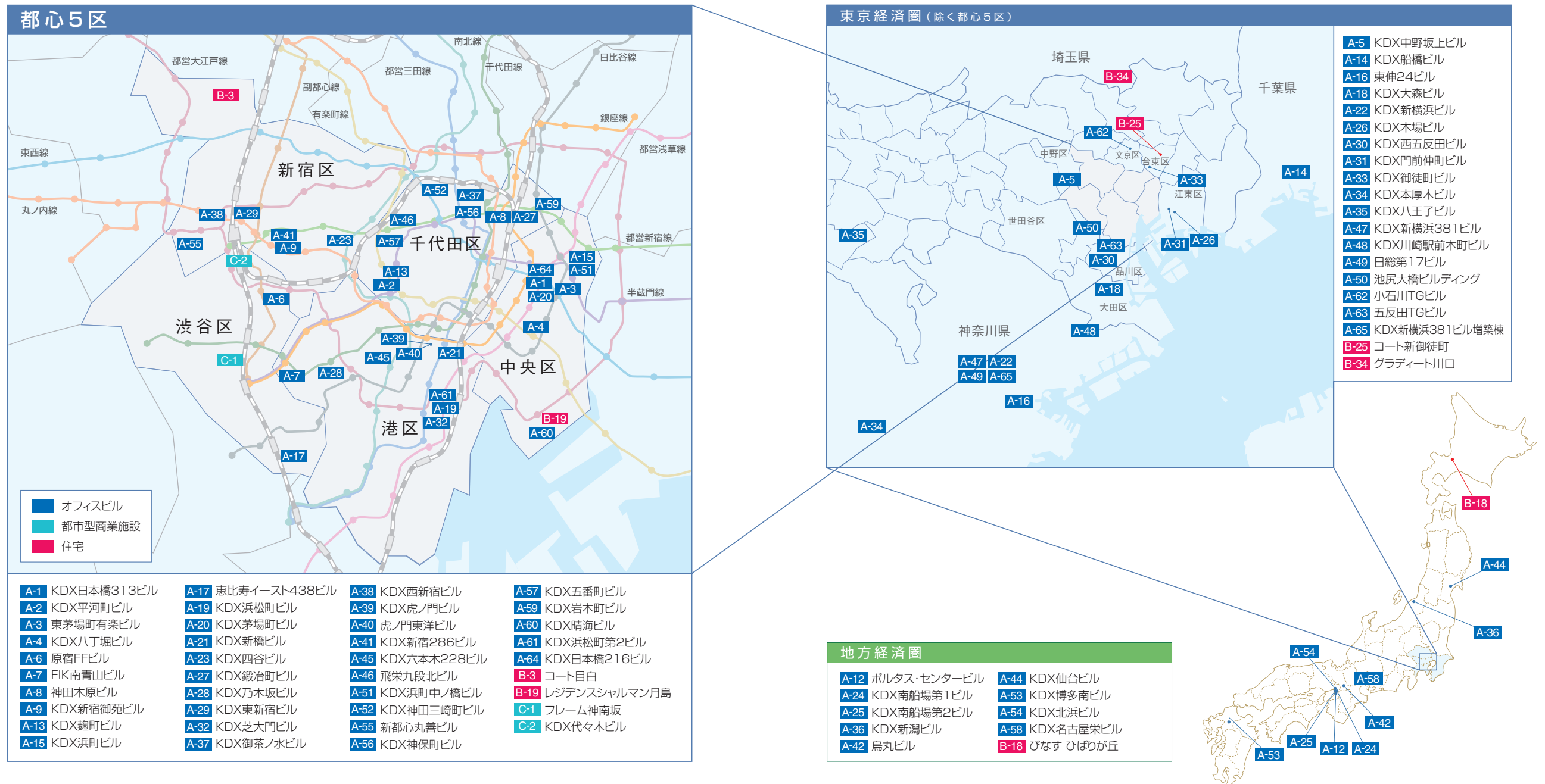
(注2) 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しています。小計・合計欄には、平成21年10月31日を基準として、取得価格で加重平均し、小数第2位以下を切り捨てた平均築年数を記載しています。

(注3) 稼働率は、平成21年10月31日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。小計欄及び合計欄には、各小計、合計欄に該当する物件の賃貸面積小計(合計)を賃貸可能面積小計(合計)で除して得られた数値を記載しています。



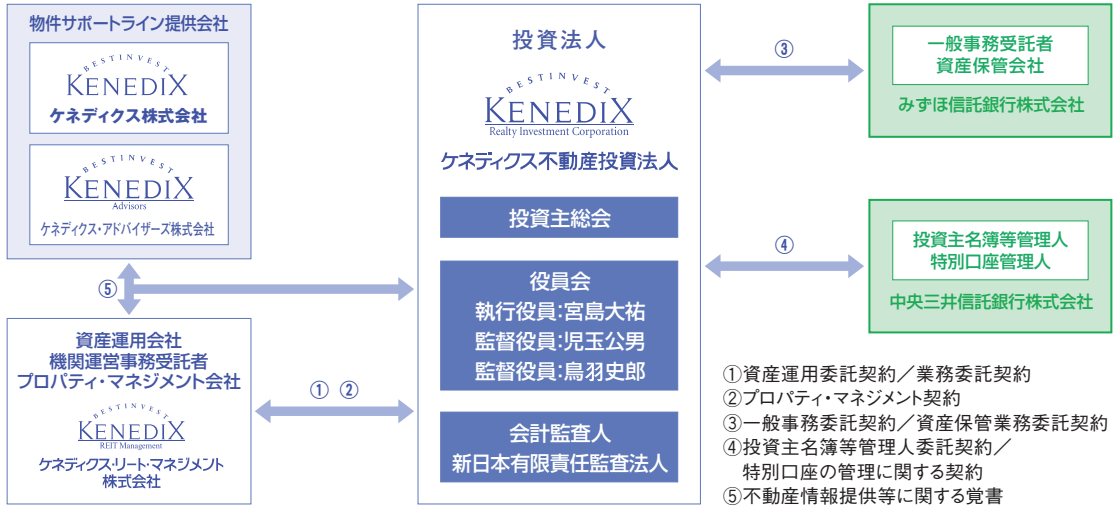
## ポートフォリオマップ

平成21年12月14日(本投資法人の第9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。



## 投資法人の概要

### 投資法人の仕組み

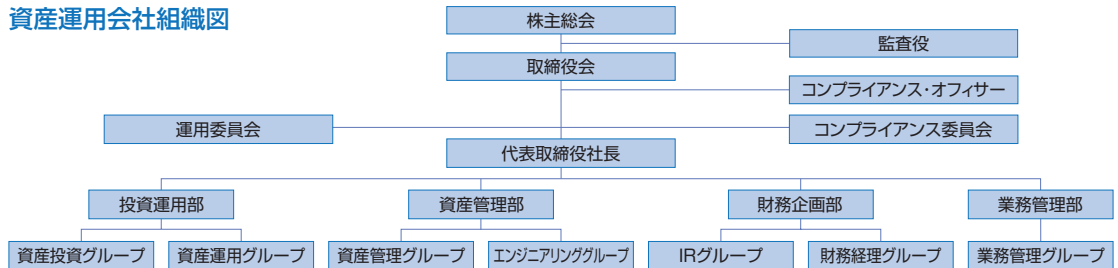


## 資産運用会社の概要

- 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	旧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	プロバティ・マネジメント業務を所管する資産管理部の新設
平成21年 7月 2日	宅地建物取引業の免許更新(免許証番号 東京都知事(2)第83303号)

### 資産運用会社組織図



## 株主の状況 (平成21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・アセット・マネジメント株式会社	東京都港区新橋二丁目2番9号	5,805 (注2)	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	10.0
合計		6,450	100.0

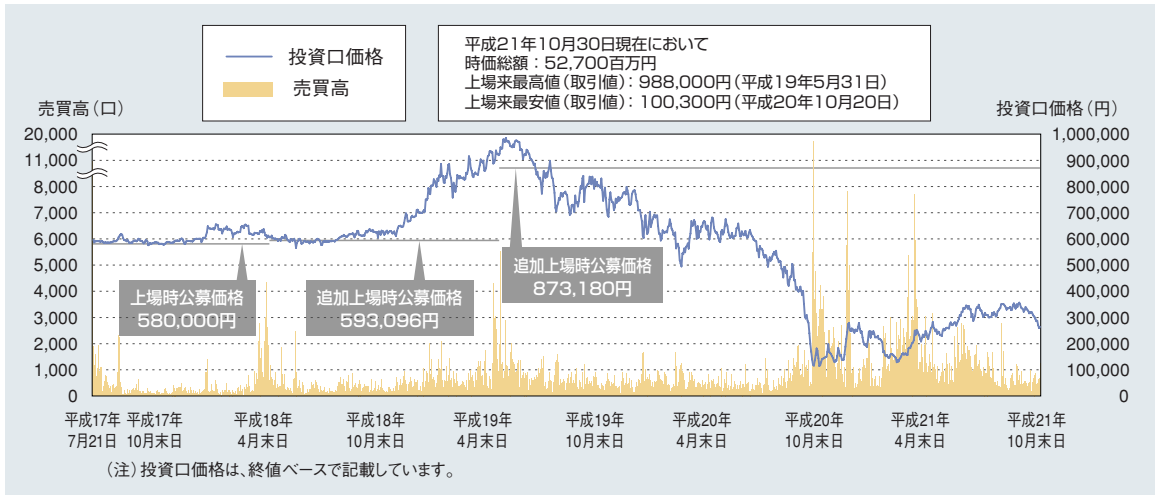
(注1) 比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

(注2) ケネディクス・アセット・マネジメント株式会社は、平成21年12月22日付で、ケネディクス株式会社より本資産運用会社の発行済株式総数の90%に相当する5,805株を譲り受けました。

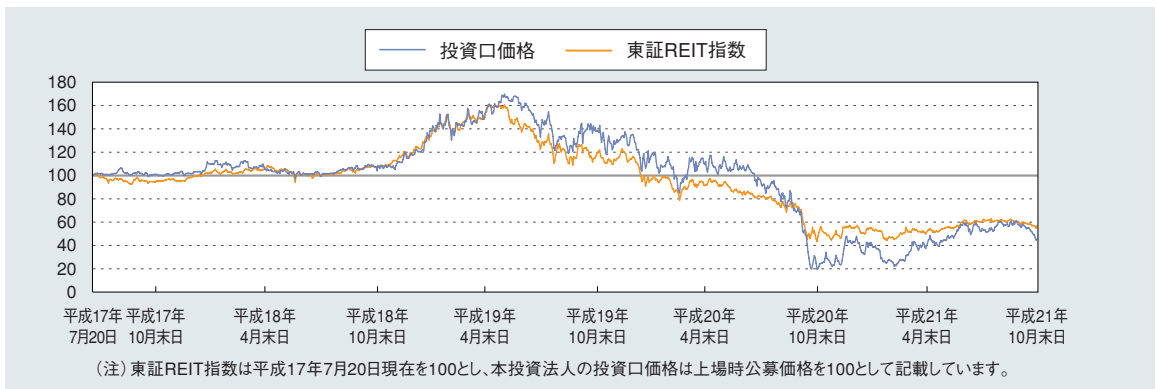
## 投資口の状況

### 投資口価格の推移

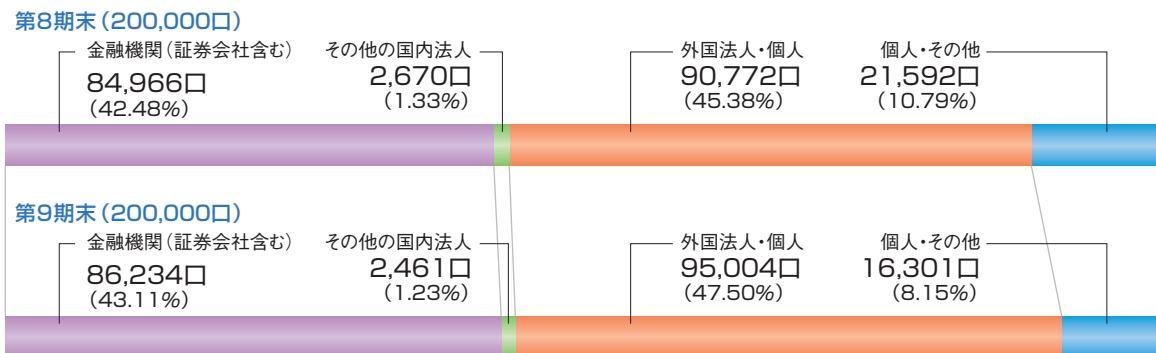
本投資法人の投資証券が上場された平成17年7月21日から平成21年10月30日（第9期最終取引日）までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格及び売買高の推移は以下の通りです。



### 東証REIT指数との比較



### 投資主の構成(投資口数ベース)



(注) 比率は、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。



## ■ 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5期	第6期	第7期	第8期	第9期
		平成19年10月	平成20年4月	平成20年10月	平成21年4月	平成21年10月
営業収益	百万円	7,208	8,582	8,456	8,204	7,921
(うち賃貸事業収益)	百万円	7,208	7,630	8,156	8,204	7,921
営業費用	百万円	3,737	4,517	4,311	4,740	4,708
(うち賃貸事業費用)	百万円	3,205	3,447	3,678	3,603	3,652
営業利益	百万円	3,470	4,065	4,144	3,463	3,213
経常利益	百万円	2,793	3,343	3,124	2,435	2,103
当期純利益 (a)	百万円	2,792	3,342	3,123	2,434	2,102
総資産額 (対前期比)	百万円 %	213,763 (+13.5)	230,520 (+7.8)	239,648 (+4.0)	238,745 (△0.4)	236,320 (△1.0)
有利子負債額 (対前期比)	百万円 %	75,500 (△14.7)	89,750 (+18.9)	98,750 (+10.0)	98,750 (0.0)	97,220 (△1.5)
純資産額 (対前期比)	百万円 %	127,761 (+40.6)	128,314 (+0.4)	128,087 (△0.2)	127,398 (△0.5)	127,067 (△0.3)
出資総額 (対前期比)	百万円 %	124,973 (+40.8)	124,973 (0.0)	124,973 (0.0)	124,973 (0.0)	124,973 (0.0)
発行済投資口数 (e)	口	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000
1口当たり純資産額 (d) / (e)	円	638,809	641,570	640,437	636,990	635,335
分配総額 (f)	百万円	2,792	3,342	3,123	2,434	2,102
1口当たり分配金額 (f) / (e)	円	13,960	16,711	15,618	12,172	10,511
(うち1口当たり利益分配金)	円	13,960	16,711	15,618	12,172	10,511
(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)	%	1.4 (2.8)	1.5 (3.0)	1.3 (2.6)	1.0 (2.1)	0.9 (1.8)
自己資本利益率 (年換算) (注2,注3)	%	2.6 (5.1)	2.6 (5.2)	2.4 (4.8)	1.9 (3.8)	1.7 (3.3)
期末自己資本比率 (対前期比増減)	%	59.8 (+11.5)	55.7 (△4.1)	53.4 (△2.2)	53.4 (△0.1)	53.8 (+0.4)
期末有利子負債比率 (対前期比増減)	%	35.3 (△11.7)	38.9 (+3.6)	41.2 (+2.3)	41.4 (+0.2)	41.1 (△0.2)
配当性向 (注4)	%	99.9	99.9	99.9	100.0	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数	件	77	68	69	67	65
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	248,653.07	248,625.52	256,214.30	250,364.42	254,225.04
期末稼働率	%	96.9	95.9	95.6	95.7	94.7
当期減価償却費	百万円	1,392	1,430	1,445	1,429	1,451
当期資本的支出額	百万円	1,238	1,152	1,105	891	400
賃貸NOI (Net Operating Income) (注5)	百万円	5,394	5,612	5,923	6,030	5,721
FFO (Funds from Operation) (注6)	百万円	4,184	4,259	4,269	4,356	3,994
1口当たりFFO (注7)	円	20,920	21,297	21,345	21,780	19,973

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5期は184日、第6期は182日、第7期は184日、第8期は181日、第9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日に発行済投資口の総口数75,400口で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、2度の海外市場における募集を含む公募増資等を実施し、これらにより、本投資法人の当期末（平成21年10月31日）現在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、世界的な金融市場の危機の影響を受け、雇用情勢が急速に悪化、個人消費が減少するなど景気は厳しい状況にありましたが、在庫調整の一巡や経済対策の効果に加え、対外経済環境の改善により、一部に持ち直しの動きがみられました。

不動産市況については、平成21年7月1日時点の都道府県地価調査によると、平成20年7月以降の1年間の地価変動は、全国平均で商業地は△5.9%、住宅地は△4.0%となり、全用途で下落幅が拡大しました。東京圏では平均で商業地は△8.9%、住宅地は△6.5%と1年前の調査では上昇を示していましたが、ともに下落に転じました。また、三大都市圏においては、平均で商業地は△8.2%、住宅地は△5.6%となり、平成17年以来4年ぶりに上昇からいずれも下落に転じました。

#### b. 運用実績

本投資法人は、第8期末（平成21年4月30日）現在で合計67物件（取得価格の総額218,999百万円）を保有し、当期（平成21年10月期）においては、KDX名古屋栄ビル（地方経済圏のオフィスビル）の建物部分（取得価格3,550百万円）を取得しました。また、東京経済圏の住宅2物件（取得価格の総額2,390百万円）を譲渡しました。その結果、当期末（平成21年10月31日）現在のポートフォリオは合計65物件（取得価格の総額220,159百万円）となりました。

取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル89.6%、都市型商業施設5.6%、住宅4.6%となっています。なお、当期末現在ポートフォリオの稼働率は94.7%であり、安定した運営管理を行っています。

また、本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、本投資法人の東京経済圏におけるオフィスビルの投資比率を高め、ポートフォリオ全体の運用バランスの拡充を図るために、平成21年10月29日に「小石川TGビル」、「五反田TGビル」、「KDX日本橋216ビル」、「KDX新横浜381ビル増築棟」（合計4物件、取得価格の総額8,810百万円）の取得を決定しました。

### <第5期以降の資産規模の推移>

		第5期末 (平成19年10月末日)		第6期末 (平成20年4月末日)		第7期末 (平成20年10月末日)		第8期末 (平成21年4月末日)		当期末 (平成21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	137,979	70.0	184,080	86.4	196,965	88.7	193,911	88.5	197,461	89.6
	都市型商業施設	16,059	8.1	16,059	7.5	12,379	5.5	12,379	5.6	12,379	5.6
	住宅	43,052	21.8	12,709	5.9	12,709	5.7	12,709	5.8	10,319	4.6
	合計	197,090	100.0	212,848	100.0	222,053	100.0	218,999	100.0	220,159	100.0
地域	東京経済圏	162,514	82.4	174,923	82.1	189,238	85.2	188,534	86.0	186,144	84.5
	地方経済圏	34,576	17.5	37,925	17.8	32,815	14.7	30,465	13.9	34,015	15.4
	合計	197,090	100.0	212,848	100.0	222,053	100.0	218,999	100.0	220,159	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21年10月31日）現在で65物件、取得価格の総額220,159百万円、稼働率94.7%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、短期間でリースアップを実現した事例（第4期に取得したKDX西五反田ビル及びKDX虎ノ門ビル、並びに第6期に取得したKDX神保町ビル）や、建物が未竣工段階での物件取得を決定した事例（第6期に土地を取得したKDX名古屋栄ビル）及び、ケネディクス株式会社が開発に関与した物件の取得（第7期に取得した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3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、第7期にオフィスビル1物件及び都市型商業施設1物件、第8期にオフィスビル2物件の譲渡を実現しています。また、当期（平成21年10月期）においては、東京経済圏の住宅2物件（取得価格の総額2,390百万円）を譲渡しました。

なお、本投資法人のこれまでの物件譲渡実績の詳細については、以下の通りです。

	譲渡対象物件		取得価格の総額 (百万円)	売却損益合計 (百万円)
	用途（物件数）	地域（物件数）		
第3期	住宅（2物件）	東京経済圏（2物件）	1,708	157
第4期	住宅（2物件）	東京経済圏（2物件）	1,407	130
第6期	住宅（23物件）	東京経済圏（16物件） 地方経済圏（7物件）	30,343	512
第7期	オフィスビル（1物件） 都市型商業施設（1物件）	地方経済圏（2物件）	5,110	299
第8期	オフィスビル（2物件）	東京経済圏（1物件） 地方経済圏（1物件）	3,054	△492
当 期	住宅（2物件）	東京経済圏（2物件）	2,390	△440

### 既存物件の運営管理実績

本投資法人は、当期末（平成21年10月31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。当期末現在で保有している各資産は概ね良好な稼働状況で運営されており、ポートフォリオでは当期末現在で94.7%の稼働率を維持するなど、本資産運用会社のプロパティ・マネジメント業務は順調な成果を上げています。

### テナント数及びテナント業種の分散による安定的な運用

本投資法人の保有するオフィスビルのエンドテナントの数は、当期末（平成21年10月31日）現在、580先です。ポートフォリオ全体に係る賃貸面積の合計に占める各エンドテナントへの賃貸面積については、オフィスビルの最大のテナントで2.2%、オフィスビルの上位3テナント合計でも5.6%と、テナント数の分散が図られており、また、本投資法人の保有するオフィスビルには、サービス業や卸売業・小売業、製造業等の様々な業種のテナントが入居しています。そのため特定のエンドテナントが退去することや、特定の業種における景気後退による影響を受けにくく、安定したポートフォリオ運営を図ることができると本投資法人は考えています。

### 入退去実績

本投資法人の保有するオフィスビルは、中小規模のテナントが多く、また、テナント数及びテナント業種が分散していることから、賃貸市場の環境にかかわらず安定的に年間10%前後のテナントが退去する傾向にあり、平成20年秋以降の賃貸市場の急激な悪化局面においてももかかる傾向は継続しています。

また、本投資法人の保有するオフィスビルにおける新規入居状況は、平成20年秋以降の賃貸市場の急激な悪化の影響を受けたものの、継続的に一定水準の入居面積及び入居件数を実現しました。

### <本投資法人の保有するオフィスビルにおける入居及び退去の実績>

		入居面積 (㎡)(注1)	退去面積 (㎡)(注2)	入居面積と 退去面積の差 (㎡)	入居件数 (注3)	退去件数 (注3)	入居件数と 退去件数の差
第6期	平成19年11月1日から 平成20年1月31日まで	2,652	2,443	210	18	13	5
	平成20年2月1日から 平成20年4月30日まで	3,592	4,758	△1,165	16	22	△6
第7期	平成20年5月1日から 平成20年7月31日まで	2,772	2,756	16	19	20	△1
	平成20年8月1日から 平成20年10月31日まで	9,903	5,000	4,903	30	24	6
第8期	平成20年11月1日から 平成21年1月31日まで	3,670	4,429	△760	17	18	△1
	平成21年2月1日から 平成21年4月30日まで	6,523	5,561	962	34	29	5
当期	平成21年5月1日から 平成21年7月31日まで	4,208	6,238	△2,030	23	33	△10
	平成21年8月1日から 平成21年10月31日まで	10,556	4,774	5,782	43	25	18

注1. 入居面積は、平成19年11月以降に新たに賃貸借又は転貸借契約を開始した入居テナントに係る賃貸面積の合計を3か月毎に集計したものです。

注2. 退去面積は、平成19年11月以降に賃貸借又は転貸借契約を終了した退去テナントに係る賃貸面積の合計を3か月毎に集計したものです。

注3. 入居件数及び退去件数は、フロアを基準としており、同一テナントであっても異なるフロアで入居又は退去が発生した場合、フロア毎に1として算出しています。

### 賃貸市場環境を踏まえたリーシング運営

賃貸市場が軟化した局面においても、中規模オフィスビル市場においては、潜在的なテナント層が厚いため、館内増床ニーズに加え、高額賃料ビルからの企業の移転ニーズやリストラ移転ニーズ等、業種の分散も相まって多種多様な入居ニーズがあることから、入居件数も安定的に一定水準を維持する傾向があると本投資法人は考えています。中でも本投資法人が集中投資している「東京経済圏の中規模オフィスビル」は、東京経済圏の経済規模が大きく、テナントの対象となる中堅、中小企業の数が多いことから、需要層の最も厚いマーケットを有しています。

本投資法人は、平成17年の上場以来、市場賃料が契約賃料を大きく上回る場合には契約賃料を市場賃料の水準に合わせるべく、テナントとの良好な関係を維持しながら賃料の増額交渉を行い、賃料収入の増加を実現してきました。

一方で、平成20年秋以降の景気の急激な落込み及びそれに伴う賃貸市場動向を踏まえて、本投資法人は、第8期(平成21年4月期)期初に今後の賃料交渉を行うに当たり、原則として賃料の増額交渉は行わずに稼働率の維持を優先する運営方針へ切り替えました。

このような迅速な方針変更を実現できた一因として、本投資法人が、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おり、賃貸市場動向を先取りし、市場の変化に迅速に対応できる体制が整備されていることを挙げることができます。

### 稼働率の推移

本投資法人の保有するオフィスビルの稼働率については、第8期(平成21年4月期)中、賃貸市場が大幅に悪化したものの、前記の市場動向に迅速に対応した柔軟なリーシング方針により、安定的に95%台を維持しました。第9期(平成21年10月期)においては、空室期間の長期化やKDX名古屋栄ビルを稼働率の低い状態で取得した影響(注1)等により、オフィスビル全体での平成21年7月31日現在の稼働率が91.7%まで低下したものの、当期末(平成21年10月31日)現在の稼働率はKDX名古屋栄ビル等における順調なリーシングを反映し、94.4%と平成21年7月31日現在に比べて2.7%上昇しています。また、当期末現在において、本投資法人の保有するオフィスビル58物件のうち、36物件で稼働率が100%となるなど、安定した稼働率を維持しています。

＜本投資法人の保有するオフィスビル全体及びポートフォリオ全体の稼働率（注2）の推移＞

	オフィスビル全体	ポートフォリオ全体
第6期末 (平成20年4月30日)	95.8%	95.9%
第7期末 (平成20年10月31日)	95.7%	95.6%
第8期末 (平成21年4月30日)	95.6%	95.7%
当期末 (平成21年10月31日)	94.4%	94.7%

注1. KDX名古屋栄ビルの稼働率は平成21年7月31日現在30.4%、当期末現在72.3%です。

注2. 稼働率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

平均賃料水準について

当期末（平成21年10月31日）現在の本投資法人の保有するオフィスビルの平均賃料水準は、第8期末（平成21年4月30日）現在で17,500円（注3）、当期末現在で17,300円（注3）であり、第8期末と比較して1.2%低下しているものの、賃貸市場が軟化した局面においても安定的に推移していると本投資法人は考えています。

注3. 平均賃料水準は、第7期末（平成20年10月31日）現在本投資法人が保有していたオフィスビル60物件から第8期（平成21年4月期）以降に譲渡した2物件及び建物部分を取得したKDX名古屋栄ビルを除く57物件の1階及び店舗、倉庫、特殊用途等を除く主に2階以上の事務所を対象とし、物件毎に月額賃料（共益費込）の合計を賃貸面積の合計で除して得られた値を各物件の平均賃料水準とし、百円未満を切り捨てて記載しています。

(3) 資金調達概要

a. リファイナンスの概況

本投資法人は、当期（平成21年10月期）において、当期中に返済期日が到来した借入れの返済資金として80億円（長期借入金30億円、短期借入金50億円（注1））の借入れを行いました。また、平成21年10月30日に期限が到来したシリーズ32-L（シティバンク銀行株式会社、15億円）は、手元資金にて返済しています。なお、当期中の借入れの状況は、以下の通りです。

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。

当期中の借入一覧

借入先	区分	借入金額 (億円)	借入日	最終返済期日	借入期間
株式会社三菱東京UFJ銀行	シリーズ39-A	15	平成21年10月26日	平成22年10月26日	1.0年
株式会社三井住友銀行	シリーズ39-B	10	平成21年10月26日	平成25年10月26日	4.0年 (注2)
株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社	シリーズ40-A	35	平成21年10月30日	平成22年10月30日	1.0年
株式会社三井住友銀行	シリーズ40-B	20	平成21年10月30日	平成25年10月30日	4.0年 (注3)

注2. 元本返済方法：平成22年2月26日を初回とし、以後6か月毎の末日に200万円返済し、平成25年10月26日に840万円を返済します。

注3. 元本返済方法：平成22年1月29日を初回とし、以後6か月毎の末日に400万円返済し、平成25年10月30日に1,680万円を返済します。

上記の結果、当期末（平成21年10月31日）現在の借入金残高は852.2億円（長期借入金752.2億円、短期借入金100億円）、投資法人債残高は120億円となり、有利子負債残高は972.2億円となっています。

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残高350億円のうち、295億円について、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4）は89.7%、長期固定化負債比率（注5）は84.1%となっています。

注4. 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位を四捨五入して記載しています。

注5. 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位を四捨五入して記載しています。

なお、当期末（平成21年10月31日）現在の金融機関別の借入金残高は、以下の通りです。

借入先	当期末 (平成21年10月31日)	比率 (%)
株式会社三井住友銀行	194.4	22.8
中央三井信託銀行株式会社	145.0	17.0
株式会社あおぞら銀行	120.0	14.1
株式会社日本政策投資銀行	119.8	14.1
株式会社三菱東京UFJ銀行	98.0	11.5
三菱UFJ信託銀行株式会社	72.0	8.4
株式会社りそな銀行	43.0	5.0
農林中央金庫	40.0	4.7
シティバンク銀行株式会社	10.0	1.2
三井住友海上火災保険株式会社	10.0	1.2
合 計	852.2	-

#### b. 担保設定の概況

当期末（平成21年10月31日）現在の担保設定の状況は、以下の通りです。

用 途	担保対象物件（有担保）		担保対象外物件（無担保）	
	物件数	当期末評価額	物件数	当期末評価額
オフィスビル	37物件	132,020	21物件	51,197
都市型商業施設	1物件	10,300	1物件	1,940
住宅	2物件	5,790	3物件	2,689
合 計	40物件	148,110	25物件	55,826

なお、当期末（平成21年10月31日）現在の被担保債権額は852.2億円です。

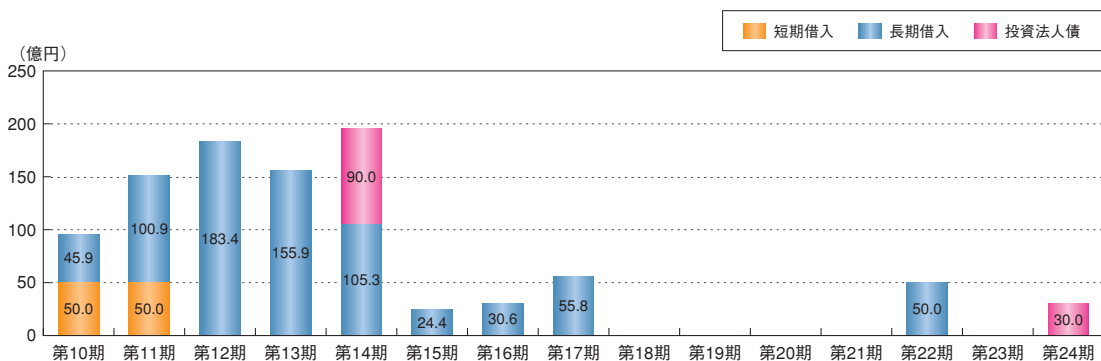
注. 平成21年12月14日現在の被担保債権額は842.2億円です。

#### c. 返済期限別の有利子負債の状況

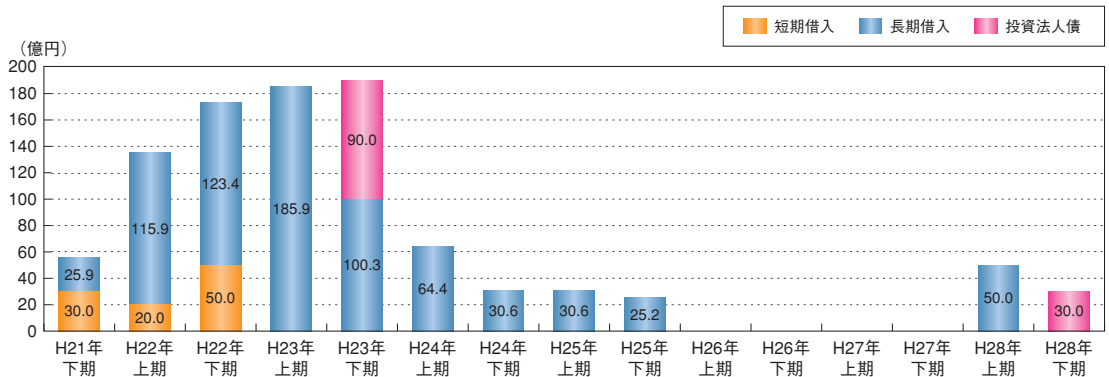
本投資法人は、借入れの返済期限を分散することにより、リファイナンスリスクを軽減することを目指しています。

なお、当期末（平成21年10月31日）現在における返済期限別有利子負債残高は、以下の通りです。

#### 本投資法人の決算期に基づく返済期限別の有利子負債残高



(参考) 3月・9月末を基準とした返済期限別の有利子負債残高



注. 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：平成21年下期は、平成21年10月1日から平成22年3月31日までとなります。)

d. 格付の状況

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21年10月31日) 現在における本投資法人の格付状況は、以下の通りです。

格付機関	格付内容	
ムーディーズ・インベスターズ・サービス (Moody's)	発行体格付	Ba1
	無担保長期債務格付	
	アウトルック	ネガティブ
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	ネガティブ

e. 発行登録の状況

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21年2月14日に発行予定期間の期限を迎え、再度発行登録書を平成21年2月6日に提出しています。その概要は、以下の通りです。

投資法人債	
発行予定額	1,000億円
発行予定期間	平成21年2月15日から平成23年2月14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

なお、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30億円を平成19年2月の発行登録に基づき平成19年3月に発行しています。

また、本投資法人は、平成19年4月に、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、平成21年5月6日に発行予定期間の期限を迎え、再度発行登録書を平成21年4月27日に提出しています。その概要は、以下の通りです。

投資証券		
	募集	売出し
発行予定額	1,000億円	150億円
発行予定期間	平成21年5月8日から平成23年5月7日まで	平成21年5月14日から平成23年5月7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	該当事項はありません。

なお、上記発行登録に基づく投資証券の発行実績はありません。

## f. コミットメントライン契約の状況

本投資法人の当期末（平成21年10月31日）現在におけるコミットメントラインの契約状況は、以下の通りです。

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（注1）	25億円（注2）
借入残高	25億円	10億円（注2）
借入可能期間	平成20年3月21日から平成21年3月19日まで	平成20年1月11日から平成21年1月8日まで

注1. 株式会社三菱東京UFJ銀行とのコミットメントライン契約については借入可能期間が満了しています。また、当該契約の契約期限は、平成20年9月26日付の覚書により、平成23年3月31日としていますが、借入可能期間が満了しているため、新たな借入れを行うことは出来ません。  
注2. シティバンク銀行株式会社とのコミットメントライン契約については借入可能期間・契約期限共に満了しているため、新たな借入れを行うことは出来ません。

なお、当期末（平成21年10月31日）現在のコミットメントライン契約に基づく借入れは、以下の通りです。

区分	借入先	借入残高	借入日	返済期日
シリーズ33-L (短期)（注1）	シティバンク銀行株式会社	10億円	平成20年11月4日	平成21年11月2日
シリーズ36-L (短期)	株式会社三菱東京UFJ銀行	5億円	平成21年2月27日	平成22年2月26日
シリーズ31-L (長期)（注2）	株式会社三菱東京UFJ銀行	20億円	平成20年9月30日	平成23年3月31日

注1. シリーズ33-L（10億円）については、平成21年11月2日に手元資金で返済済みです。

注2. 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7,921百万円、営業利益3,213百万円、経常利益2,103百万円、当期純利益2,102百万円を計上しました。

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10,511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、以下の通りです。

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）は以下の通りです。

期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
決算年月	平成19年10月	平成20年4月	平成20年10月	平成21年4月	平成21年10月
最高	988,000円	835,000円	690,000円	291,900円	356,000円
最低	659,000円	460,000円	100,300円	125,200円	226,000円

**4. 分配金等の実績**

当期（第9期）の分配金は、1口当たり10,511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5期	第6期	第7期	第8期	第9期
計算期間	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	自平成20年11月1日 至平成21年4月30日	自平成21年5月1日 至平成21年10月31日
当期末処分利益総額	2,792,084千円	3,342,285千円	3,123,698千円	2,434,458千円	2,102,248千円
利益留保額	84千円	85千円	98千円	58千円	48千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	2,792,000千円 (13,960円)	3,342,200千円 (16,711円)	3,123,600千円 (15,618円)	2,434,400千円 (12,172円)	2,102,200千円 (10,511円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	2,792,000千円 (13,960円)	3,342,200千円 (16,711円)	3,123,600千円 (15,618円)	2,434,400千円 (12,172円)	2,102,200千円 (10,511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**

我が国の景気は失業率が高水準にあるなど、依然として厳しい状況にあります。当面、雇用情勢の悪化や海外景気の下振れ懸念、デフレや金融資本市場の変動の影響など、景気を下押しするリスクに留意する必要がある一方、在庫調整の一巡、経済対策の効果及び対外経済環境の改善などを背景に、景気の持ち直し傾向が続くことが期待されています。

不動産市況については、平成21年11月27日に国土交通省が発表した地価動向（調査対象期間は平成21年7月1日から平成21年10月1日まで）では、主要都市の高度利用地の地価は、景気の低迷を反映した低調な土地需要、オフィス等における空室率の上昇、賃料の下落による収益力の低下等を背景に下落基調が続いていますが、一方で、景気の持ち直しへの期待、在庫・価格調整の進展等から、総じて下落幅の縮小傾向が見られています。

オフィスビル賃貸市場については、賃料の下方調整が当面の間続くと考えられるものの、企業業績の悪化等による、オフィス需要の減少、オフィス縮小の動きは徐々に弱まりも見え、これまで続いたオフィスビルの空室率の上昇に歯止めがかかるとの見方も出てきたことから、底打ちへの期待が強まっています。

**(2) 運用方針及び対処すべき課題**

本投資法人は、「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）」を重視して分散の図られたポートフォリオを構築することを基本方針としています。この観点から、前記投資環境（我が国経済、地価動向、オフィスビルの賃貸市場等）や金融環境等を踏まえ、以下の通り、物件の投資戦略、既存物件の運用戦略及び財務戦略を柔軟かつ機動的に策定しています。

**a. 新規物件の投資戦略及び売却方針**

本投資法人は、「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、「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。

本投資法人は、第8期（平成21年4月期）以降、世界的な信用収縮の影響を受けて財務体質の改善及び物件売却を

優先的に行ってきましたが、今後は上場不動産投資法人（J-REIT）の本来の姿である中長期的なポートフォリオの成長を目指す局面へ切り替えるタイミングであると考えています。

不動産業者や不動産ファンドに対する金融機関の貸出姿勢は厳しい状況が続いており、市場では今後、ノンリコースローンやCMBSの担保物件の売却が増える可能性が見込まれます。また、国内不動産の購入機会を何う投資家等は存在するものの、実際に物件取得を行った投資家は必ずしも多くなく、現在の環境は競合の点でも好機と考えられます。このような環境下において、本投資法人は2,000億円を超える資産規模を持ち、中規模オフィスビルの投資運用実績を十分に有していることや、財務体質の改善に目途が付き財務面での安定性も確認できていること等から、中規模オフィスビル売買市場で優位な立場にあります。

かかる中、本投資法人は現在の環境を「新たな中規模オフィスビル取得によるポートフォリオの安定成長を図る好機の到来」と捉えており、オフィスビル売買市場全体の取引の活性化を待ってからではなく、市場の回復に先んじて中規模オフィスビルの取得を再開するものです。

本投資法人は、保有するポートフォリオの賃貸NOI利回り（注）や加重平均コスト、成長戦略上の意義や影響を十分に勘案しながら、ポートフォリオの収益力向上に資する物件の取得を目指します。

また、物件売却については、財務の健全化を図る必要性に応じて、又は物件取得を前提とした資産入れ替えの余地に応じて、個別に検討します。このうち、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、市場環境や資産規模等を勘案しながら優先的に売却対象とします。一方、オフィスビルについても、個別物件の特性や売却条件によっては売却対象から排除しません。なお、短期的にキャッシュ・フローの改善が見込み難い物件についても、売却対象から排除しません。

注. 賃貸NOI利回りとは、取得価格に対する賃貸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）の利回り（年換算）を、物件毎の運用日数に応じて加重平均したものをいいます。

#### b. 既存物件の運用戦略

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・フローの維持・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
- ・ 工事予算の削減
- ・ 物件競争力の維持・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
- ・ 関連法規等への適切な対応

#### 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及び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。これまでに、第2期中に20物件を対象とした第1回、第5期中に44物件を対象とした第2回及び当期中（平成21年10月期）には58物件を対象にした第3回調査を実施しました。

#### 第3回調査の概要

調査対象者：オフィスビル57物件、都市型商業施設1物件に入居しているテナントの総務担当者及び従業員

配布数・回収率：総務担当者あて配布数477件、回収数392件（回収率82%）

従業員あて配布数2,950件、回収数2,449件（回収率83%）

質問項目例：立地環境、外観、入居スペース（空調、照明、換気、OA対応等）、共用部分（エレベーター等の設備）、プロパティ・マネージャー及びビルメンテナンス担当者の対応、清掃状態、セキュリティ、防災体制、期中実施の工事について等

総合満足度の第2回及び第3回調査結果は、以下の通りです。

〈総合満足度〉

	満足	やや満足	どちらとも いえない	やや不満	不満	不明
第3回	19%	49%	22%	6%	1%	3%
第2回	16%	48%	25%	9%	1%	1%

注1. 調査対象者は、入居テナントの総務担当者と従業員です。

注2. 比率は、小数第1位を四捨五入して記載しています。

本投資法人では平成17年12月の第1回、平成19年7月の第2回の調査結果を踏まえ、ハード面ではテナントニーズに即した形で物件毎にメンテナンス工事やCS調査対応工事（バリューアップ等の改修工事）を実施し、ソフト面では建物管理について満足度が低い物件の建物管理会社の変更や現場管理担当者へのアンケートのフィードバックによる個別の改善活動により顧客満足度の維持・向上を目指してきました。

第3回調査では大部分の項目で満足度が向上し、これまでの改善活動を反映した結果となりました。今回の調査結果を受け、清掃をはじめとするソフト面での不満点等を反映した改善策を中心にガイドラインを策定します。

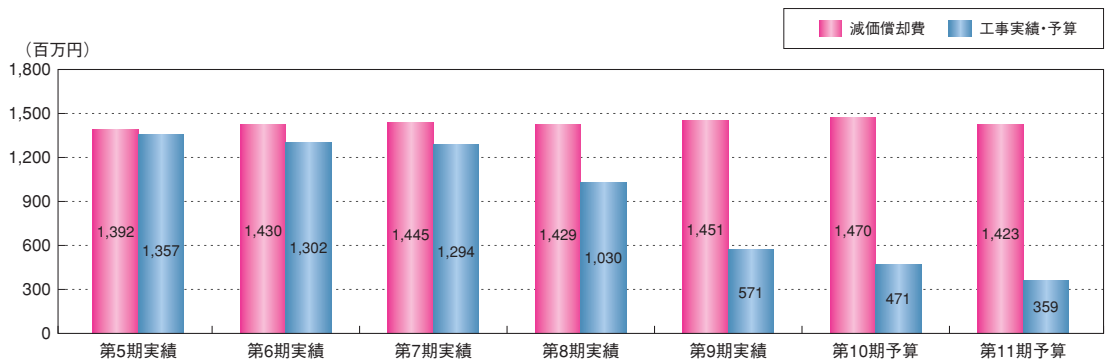
本投資法人は、引き続き顧客であるテナントの意見に耳を傾け、物件毎にハード面及びソフト面の双方で強みと課題を把握したうえで改善活動に努め、満足度の維持・向上を目指します。

また、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及び資産価値の維持・向上、収益性の改善を図り、キャッシュ・フローの維持・増加を目指します。

### 工事予算の削減

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、賃料水準及び資産価値の維持・向上を目的として、積極的にバリューアップ工事を実施してきましたが、保有する多くの物件での工事対応が一段落したことから、第8期（平成21年4月期）より大規模なバリューアップ工事予算を削減しており、第10期以降についても引き続き工事支出を必要な範囲に留める方針にて運営を行っています。

なお、修繕計画（工事予算）の実績及び予算、並びに減価償却費の推移については、以下の通りです。



### 物件競争力の維持・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、CS調査の結果を踏まえポートフォリオの規模を最大限に活かした建物管理会社の集約を行ったうえで現場に密着した管理運営を実現し、管理品質とサービスの更なる向上を図ります。また、適切なメンテナンス工事のほかリースアップ上有益な改修工事を中心に実施することで工事予算の削減を図ります。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することにより、賃料水準及び資産価値の維持を目指します。

### 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挙げられます。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つつ、稼働率を維持することで中長期的な収益の最大化を図ることを基本方針とし、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、既存テナントへの対応については現状維持を基本方針とし、テナント満足度を高める運用管理に努めます。

### 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運営実績に基づく交渉力を活かし、引き続き運営コストの削減に注力します。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、信託報酬額の削減及び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では、建物管理会社の集約による管理内容の効率化に加え費用削減も実現しています。

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まいります。

### 関連法規等への適切な対応

本投資法人は、現在の法令のほか省エネ法等の改正法規についても速やかに情報収集を行い、必要な対応を適宜行っています。

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して委託する方針としており、当期末（平成21年10月31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。

### c. 財務戦略（デットによる資金調達）

本投資法人は、これまでと同様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、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等により、安定的な財務運営を目指します。なお、既存借入金（主に1年以内に返済期限が到来する借入れ）についても、長期借入金での借換えによる期限前弁済を行うこと等により、デットの平均残存期間の長期化を目指します。

本投資法人は、より一層安定的な財務運営のため、これまで原則として50%未満としていた有利子負債比率を、今後は原則、45%未満を目途として、物件取得に備えた保守的なレバレッジコントロールを行います。

更に、メガバンク、信託銀行や株式会社日本政策投資銀行を中心とする既存の金融機関との良好な関係に基づく安定的な調達により保守的な財務運営を目指します。

### 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

本投資法人において、当期末（平成21年10月31日）以降に生じた重要な事実は、以下の通りです。

### 募集による新投資口発行について

平成21年10月29日及び平成21年11月9日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、一般募集（公募）による新投資口については平成21年11月16日に払込が完了しました。これにより、平成21年11月16日付で出資総額は133,129,755,470円、発行済投資口の総数は233,550口となっています。

#### ①一般募集による新投資口の発行

発行新投資口数	: 33,550口
発行価格（募集価格）	: 1口当たり252,200円
発行価格（募集価格）の総額	: 8,461,310,000円
払込金額（発行価額）	: 1口当たり243,100円
払込金額（発行価額）の総額	: 8,156,005,000円
払込期日	: 平成21年11月16日
分配金起算日	: 平成21年11月1日

#### ②資金使途

一般募集による調達資金は、物件の取得資金に充当しました。

### （参考情報）

#### ①資産の取得について

本投資法人は、上記新投資口発行による調達資金及び自己資金により平成21年11月18日に小石川TGビル、五反田TGビル及びKDX新横浜381ビル増築棟を、平成21年12月1日にKDX日本橋216ビル（合計4物件、取得価格の総額8,810百万円）を取得しました。

物件の名称	小石川TG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	東京都文京区小石川一丁目12番16号
階数	地下1階付8階建
延床面積	5,862.02㎡
建築時期	平成元年11月
取得価格	3,080百万円

物件の名称	五反田TG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	東京都品川区西五反田七丁目9番2号
階数	地下1階付9階建
延床面積	4,440.61㎡
建築時期	昭和63年4月
取得価格	2,620百万円

物件の名称	KDX日本橋216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	東京都中央区日本橋二丁目16番2号
階数	9階建
延床面積	1,871.62㎡
建築時期	平成18年10月
取得価格	2,010百万円

物件の名称	KDX新横浜381ビル増築棟（オフィスビル）
特定資産の種類	不動産信託受益権
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（注）
延床面積	10,290.30㎡（注）
建築時期	平成21年4月
取得価格	1,100百万円

注. 一棟の建物は、合計5区画の専有部分と1区画の規約共用部分で構成されます。本物件は1階から9階の事務所・店舗部分（専有部分1区画）に該当します。なお、一棟の建物全体に含まれる専有部分5区画の面積（合計8,527.48㎡）のうち、本物件の専有部分の面積は2,406.74㎡（面積比率：約28.223%）です。また、本物件に係る共用部分の共有持分は28.223%となります。

## ②資金の借入れについて

平成21年12月8日付で、以下の通り資金の借入れを行いました。

シリーズ41（注）

借入先 : 株式会社りそな銀行  
借入金額 : 5億円  
金利等 : 1.67125%（固定金利）  
元本弁済方法 : 期日一括返済  
元本弁済期日 : 平成24年12月8日  
担保の有無 : 有担保・無保証

注. 平成21年12月8日に弁済期日が到来した株式会社りそな銀行からの借入総額5億円（シリーズ34）の返済資金に充当しました。

## ③借入金の返済について

平成21年11月2日付で、以下の借入れにつき、自己資金にて返済しました。

シリーズ33-L

借入先 : シティバンク銀行株式会社  
借入金額 : 10億円  
借入実行日 : 平成20年11月4日  
元本弁済方法 : 期日一括返済  
元本弁済期日 : 平成21年11月2日

## ■ 投資法人の概況

### 1. 出資の状況

期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
決算年月	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	平成21年4月30日現在	平成21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	200,000口	200,000口	200,000口	200,000口	200,000口
出資総額	124,973百万円	124,973百万円	124,973百万円	124,973百万円	124,973百万円
投資主数	5,638人	5,388人	5,964人	6,668人	6,210人

### 2. 投資口に関する事項

平成21年10月31日現在における主要な投資主は以下の通りです。

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	16,569	8.28
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	15,834	7.91
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	14,382	7.19
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	13,881	6.94
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	10,271	5.13
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	9,510	4.75
メリルリンチ日本証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目4番1号	6,502	3.25
モルガンスタンレーアンドカンパニーインク	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号 常任代理人 モルガン・スタンレー証券株式会社	5,258	2.62
ジェーピーモルガンチェース オppenハイマー 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	5,000	2.50
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティ 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	4,188	2.09
合計		101,395	50.69

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記載しています。

### 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	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	-	10,800

注1. 執行役員は、平成21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21年10月31日現在における資産運用会社等は以下の通りです。

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(投資主名簿等管理人、特別口座管理人)	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21年4月30日現在)		当期 (平成21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	30,897	12.9	30,741	13.0
		地方経済圏	9,082	3.8	12,711	5.4
不動産合計			39,979	16.7	43,452	18.4
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	137,456	57.6	136,915	57.9
		地方経済圏	19,498	8.2	19,307	8.2
	オフィスビル 小計		156,955	65.7	156,223	66.1
	住宅	東京経済圏	10,750	4.5	8,317	3.5
		地方経済圏	1,876	0.8	1,899	0.8
	住宅 小計		12,627	5.3	10,216	4.3
都市型商業施設	東京経済圏	12,620	5.3	12,557	5.3	
信託不動産合計			182,202	76.3	178,996	75.7
預金・その他の資産			16,562	6.9	13,870	5.9
資産総額			238,745	100.0	236,320	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21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）の概要は以下の通りです。

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	10,075	9,294.00	9,294.00	100.0	5.2	オフィスビル
C-1	フレーム神南坂	10,017	4,655.71	4,356.61	93.6	3.8	都市型商業施設
A-40	虎ノ門東洋ビル	9,891	6,339.73	6,048.78	95.4	4.0	オフィスビル
A-58	KDX名古屋栄ビル	7,822	6,923.12	5,008.86	72.3	0.5	オフィスビル
A-46	飛栄九段北ビル	7,636	6,902.72	6,902.72	100.0	3.8	オフィスビル
A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,711	5,880.88	5,880.88	100.0	2.7	オフィスビル
A-32	KDX芝大門ビル	6,312	6,028.34	6,028.34	100.0	2.5	オフィスビル
A-1	KDX日本橋313ビル	6,231	5,899.56	5,899.56	100.0	3.4	オフィスビル
A-13	KDX麹町ビル	5,773	3,809.74	3,302.07	86.7	1.9	オフィスビル
A-42	烏丸ビル	5,499	8,551.97	7,363.41	86.1	2.7	オフィスビル
合計		75,973	64,285.77	60,085.23	93.5	30.5	



3. 組入資産明細

平成21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）の明細は以下の通りです。

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態 (注1)	賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定 価額 (注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	担保 設定 (注3)
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	信託受益権	9,294.00	10,600	10,075	◆
		A-40	虎ノ門東洋ビル	東京都港区虎ノ門一丁目4番2号	信託受益権	6,339.73	9,910	9,891	◆
		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	信託受益権	6,902.72	7,900	7,636	◆
		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	信託受益権	5,880.88	6,760	6,711	◆
		A-32	KDX芝大門ビル	東京都港区芝大門二丁目10番12号	信託受益権	6,028.34	5,030	6,312	◆
		A-13	KDX麹町ビル	東京都千代田区麹町三丁目3番地4	信託受益権	3,809.74	4,420	5,773	—
		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	信託受益権	5,899.56	7,400	6,231	◆
		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	信託受益権	6,610.22	4,970	5,203	◆
		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	信託受益権	4,447.08	5,250	5,198	—
		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	信託受益権	5,727.46	3,050	4,868	—
		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	信託受益権	3,079.74	4,280	4,543	—
		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	信託受益権	4,413.17	5,560	4,466	◆
		A-39	KDX虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門一丁目4番3号	信託受益権	1,966.56	3,620	4,855	◆
		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	3,881.28	3,710	4,178	◆
		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	3,320	3,900	◆
		A-4	KDX八丁堀ビル	東京都中央区八丁堀四丁目5番8号	信託受益権	3,325.04	3,440	3,458	—
		A-18	KDX大森ビル	東京都大田区大森北一丁目6番8号	信託受益権	4,948.63	3,900	3,452	◆
		A-19	KDX浜松町ビル	東京都港区浜松町二丁目7番19号	信託受益権	2,726.77	3,510	3,344	◆
		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	1,914.60	2,240	3,452	—
		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	信託受益権	5,926.75	3,240	3,199	◆
		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	信託受益権	3,019.95	2,870	2,877	◆
		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	2,450	2,947	◆
		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	信託受益権	2,739.62	1,720	2,690	◆
		A-21	KDX新橋ビル	東京都港区新橋二丁目2番9号	信託受益権	1,704.65	2,790	2,672	—
		A-5	KDX中野坂上ビル	東京都中野区本町三丁目30番4号	信託受益権	4,389.65	2,400	2,488	◆
		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	信託受益権	4,810.89	2,550	2,470	◆
		A-6	原宿FFビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目38番12号	信託受益権	3,068.36	2,920	2,476	◆
		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	信託受益権	2,449.11	1,700	2,492	◆
		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	信託受益権	2,562.32	2,300	2,435	◆
		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	信託受益権	2,245.69	1,950	2,388	◆
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	信託受益権	3,102.43	2,220	2,276	◆		
A-41	KDX新宿286ビル	東京都新宿区新宿二丁目8番6号	信託受益権	2,447.80	2,050	2,356	◆		
A-7	FIK南青山ビル	東京都港区南青山五丁目13番3号	信託受益権	1,823.64	2,780	2,272	—		
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	3,874.21	1,890	2,453	◆		
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	2,010	2,269	—		
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	信託受益権	1,938.10	1,680	2,174	◆		
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	1,830	2,140	—		
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	1,651.48	1,510	2,017	—		
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	信託受益権	1,945.55	1,870	1,863	◆		
A-23	KDX四谷ビル	東京都新宿区四谷一丁目22番地5	信託受益権	2,536.53	2,370	1,963	—		
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	1,470	1,860	—		

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態 (注1)	賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定 価額 (注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	担保 設定 (注3)
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	信託受益権	2,105.18	2,030	1,581	-
		A-26	KDX木場ビル	東京都江東区木場五丁目12番8号	信託受益権	2,450.90	1,450	1,623	◆
		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	1,330	1,550	-
		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	2,010.62	1,280	1,443	◆
		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	1,040	1,392	-
		A-34	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市中町四丁目9番18号	信託受益権	2,747.28	1,090	1,266	◆
		A-35	KDX八王子ビル	東京都八王子市旭町12番7号	信託受益権	2,179.88	821	1,321	-
	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	1,250.12	872	1,133	-	
	A-58	KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋市中区栄四丁目5番3号	不動産	6,923.12	5,100	7,822	-	
	A-12	ポルタス・センタービル	大阪府堺市堺区戎島町四丁目45番地1	信託受益権	11,569.19	4,860	4,941	◆	
	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	信託受益権	8,551.97	5,400	5,499	◆	
	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	10,123.99	4,180	4,888	◆	
	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	信託受益権	3,993.81	1,740	2,219	-	
	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	信託受益権	3,955.44	1,510	2,216	◆	
	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	信託受益権	3,108.16	1,110	1,518	◆	
	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	信託受益権	2,699.27	1,140	1,424	◆	
	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	信託受益権	4,046.42	824	1,486	-	
	オフィスビル 小計						222,809.17	183,217	199,675
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	信託受益権	7,711.14	4,420	5,201	◆
		B-3	コート目白	東京都新宿区下落合四丁目19番25号	信託受益権	2,046.79	962	1,216	-
		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	信託受益権	1,619.34	951	1,044	-
		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	信託受益権	1,377.87	776	855	-
	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	信託受益権	12,829.64	1,370	1,899	◆
住宅 小計						25,584.78	8,479	10,216	
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	信託受益権	4,655.71	10,300	10,017	◆
		C-2	KDX代々木ビル	東京都渋谷区代々木一丁目38番5号	信託受益権	1,175.38	1,940	2,539	-
		都市型商業施設 小計						5,831.09	12,240
合計						254,225.04	203,936	222,449	

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通りです。

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第8期 (平成20年11月1日～平成21年4月30日)				第9期 (平成21年5月1日～平成21年10月31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-60	KDX晴海ビル	6	100.0	355	4.3	6	100.0	409	5.2
		A-40	虎ノ門東洋ビル	13	100.0	321	3.9	12	95.4	316	4.0
		A-46	飛栄九段北ビル	16	100.0	300	3.7	16	100.0	303	3.8
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	5	100.0	208	2.5	5	100.0	215	2.7
		A-32	KDX芝大門ビル	8	100.0	222	2.7	8	100.0	201	2.5
		A-13	KDX麹町ビル	10	88.6	172	2.1	9	86.7	151	1.9
		A-1	KDX日本橋313ビル	9	100.0	260	3.2	9	100.0	266	3.4
		A-16	東伸24ビル	13	100.0	217	2.6	12	93.3	210	2.7
		A-2	KDX平河町ビル	18	100.0	185	2.3	18	100.0	182	2.3
		A-47	KDX新横浜381ビル	22	92.1	151	1.8	27	100.0	130	1.6
		A-17	恵比寿イースト438ビル	6	83.4	153	1.9	7	100.0	138	1.8
		A-3	東茅場町有楽ビル	7	100.0	186	2.3	7	100.0	187	2.4
		A-39	KDX虎ノ門ビル	5	78.6	146	1.8	6	89.3	102	1.3
		A-30	KDX西五反田ビル	4	91.9	161	2.0	5	100.0	159	2.0
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	1	100.0	176	2.1	1	100.0	171	2.2
		A-4	KDX八丁堀ビル	6	100.0	134	1.6	5	93.1	135	1.7
		A-18	KDX大森ビル	10	94.5	168	2.1	11	100.0	162	2.0
		A-19	KDX浜松町ビル	7	87.7	125	1.5	8	100.0	108	1.4
		A-45	KDX六本木228ビル	6	65.2	63	0.8	5	52.4	62	0.8
		A-29	KDX東新宿ビル	8	97.0	126	1.5	8	100.0	149	1.9
		A-20	KDX茅場町ビル	5	100.0	116	1.4	5	100.0	120	1.5
		A-56	KDX神保町ビル	4	100.0	69	0.8	4	100.0	94	1.2
		A-49	日総第17ビル	7	100.0	82	1.0	7	100.0	79	1.0
		A-21	KDX新橋ビル	4	100.0	95	1.2	5	100.0	93	1.2
		A-5	KDX中野坂上ビル	25	92.3	107	1.3	23	91.3	99	1.3
		A-22	KDX新横浜ビル	19	93.1	108	1.3	19	93.1	114	1.5
		A-6	原宿FFビル	3	100.0	115	1.4	3	100.0	115	1.5
		A-50	池尻大橋ビルディング	6	82.6	79	1.0	7	91.3	78	1.0
		A-27	KDX鍛冶町ビル	9	100.0	93	1.1	8	94.3	86	1.1
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	7	100.0	80	1.0	7	100.0	80	1.0
		A-15	KDX浜町ビル	8	100.0	105	1.3	9	100.0	100	1.3
		A-41	KDX新宿286ビル	9	100.0	87	1.1	9	100.0	84	1.1
		A-7	FIK南青山ビル	5	100.0	90	1.1	5	100.0	103	1.3
		A-14	KDX船橋ビル	19	100.0	109	1.3	18	100.0	108	1.4
A-61	KDX浜松町第2ビル	8	100.0	69	0.8	8	100.0	73	0.9		
A-55	新都心丸善ビル	4	64.3	49	0.6	5	100.0	48	0.6		
A-33	KDX御徒町ビル	4	100.0	71	0.9	4	100.0	72	0.9		
A-57	KDX五番町ビル	7	100.0	48	0.6	6	85.7	47	0.6		
A-8	神田木原ビル	8	100.0	71	0.9	8	100.0	71	0.9		
A-23	KDX四谷ビル	3	100.0	98	1.2	3	100.0	97	1.2		
A-59	KDX岩本町ビル	9	100.0	60	0.7	7	75.0	57	0.7		

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第8期 (平成20年11月1日～平成21年4月30日)				第9期 (平成21年5月1日～平成21年10月31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-9	KDX新宿御苑ビル	1	100.0	74	0.9	1	100.0	73	0.9
		A-26	KDX木場ビル	7	100.0	66	0.8	7	100.0	67	0.9
		A-38	KDX西新宿ビル	8	100.0	59	0.7	8	100.0	57	0.7
		A-31	KDX門前仲町ビル	5	100.0	56	0.7	5	100.0	57	0.7
		A-52	KDX神田三崎町ビル	8	100.0	40	0.5	8	100.0	40	0.5
		A-34	KDX本厚木ビル	10	100.0	61	0.7	10	100.0	65	0.8
		A-35	KDX八王子ビル	6	85.6	46	0.6	6	85.6	45	0.6
		A-28	KDX乃木坂ビル	4	87.7	40	0.5	6	100.0	36	0.5
		A-10	KDX小石川ビル	-	-	39	0.5	-	-	-	-
	地方 経済圏	A-58	KDX名古屋栄ビル	-	-	49	0.6	12	72.3	36	0.5
		A-12	ポルトス・センタービル	28	93.4	317	3.9	27	88.5	292	3.7
		A-42	烏丸ビル	30	93.0	211	2.6	30	86.1	211	2.7
		A-53	KDX博多南ビル	44	95.8	212	2.6	43	94.4	207	2.6
		A-43	KDX博多ビル	-	-	107	1.3	-	-	-	-
		A-54	KDX北浜ビル	9	100.0	84	1.0	8	96.4	91	1.1
		A-44	KDX仙台ビル	26	91.2	99	1.2	28	96.6	96	1.2
		A-24	KDX南船場第1ビル	10	96.9	63	0.8	9	84.4	64	0.8
		A-25	KDX南船場第2ビル	22	88.1	56	0.7	21	82.1	56	0.7
		A-36	KDX新潟ビル	24	73.2	66	0.8	19	62.2	67	0.8
		オフィスビル 小計	595	95.6	7,404	90.3	603	94.4	7,163	90.4	
住宅	東京 経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	1(注5)	100.0	168	2.1	1(注5)	100.0	167	2.1
		B-3	コート目白	19	96.1	43	0.5	17	85.3	39	0.5
		B-4	アパートメンツ元麻布	19	84.6	37	0.5	-	-	10	0.1
		B-5	アパートメンツ若松河田	28	85.1	37	0.5	-	-	21	0.3
		B-34	グラディート川口	2(注6)	100.0	32	0.4	2(注6)	100.0	32	0.4
		B-25	コート新御徒町	40	96.5	29	0.4	36	88.5	27	0.4
	地方 経済圏	B-18	びなす ひばりが丘	117	98.9	91	1.1	114	96.5	94	1.2
		住宅 小計	226	97.5	439	5.4	170	96.4	394	5.0	
都市型商業施設	東京 経済圏	C-1	フレーム神南坂	13	96.0	301	3.7	11	93.6	299	3.8
		C-2	KDX代々木ビル	8	75.9	57	0.7	10	100.0	64	0.8
			都市型商業施設 小計	21	91.9	359	4.4	21	94.9	363	4.6
		合計	842(注7)	95.7	8,204	100.0	794(注7)	94.7	7,921	100.0	

注1. 不動産信託受益権については、信託受益権と表示しています。

注2. 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及び調査報告書（不動産価格調査書）の調査価格を記載しています。

注3. 担保設定欄で「◆」と表示されている資産は担保に供している資産です。

注4. テナント総数は、物件毎のエンドテナントの数を記載しています。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. レジデンスシャルマン月島：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23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30日まで）が締結されているため、テナント総数は1と表示しています。

注6. グラディート川口：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21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、以下の通りです。

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	29,500	15,500	△14
合 計		29,500	15,500	△14

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21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22年4月期に計画されている主要な物件の改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は以下の通りです。なお、資本的支出の予定金額のうち、工事の内容等に従い会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産等の名称 (所在)	目 的	予定期間	資本的支出の予定金額 (百万円)		
			総 額	当期支払額	既支払額
KDX御茶ノ水ビル (東京都千代田区)	外壁改修工事	自 平成21年11月 至 平成22年 4 月	68	-	-
KDX北浜ビル (大阪府大阪市)	空調改修工事	同上	65	-	-

#### 2. 期中に行った資本的支出

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通りです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で400百万円であり、当期費用に区分された修繕費171百万円と合わせ、合計571百万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御茶ノ水ビル (東京都千代田区)	空調改修工事等	自 平成21年 5 月 至 平成21年10月	117
びなす ひばりが丘 (北海道札幌市)	屋上防水工事	同上	44
KDX新潟ビル (新潟県新潟市)	OAフロア工事	同上	17
その他			220
ポートフォリオ全体			400

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（修繕積立金）

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

(単位：百万円)

営業期間	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)	第8期 (自平成20年11月1日 至平成21年4月30日)	第9期 (自平成21年5月1日 至平成21年10月31日)
前期末積立金残高	406	777	432	552	477
当期積立額	370	14	128	93	71
当期積立金取崩額	-	359	8	167	79
次期繰越額	777	432	552	477	469

## 費用・負債の状況

### 1. 運用等に係る費用明細

項目	(単位：千円)	
	第8期	第9期
(a) 資産運用報酬（注）	434,810	423,182
(b) 資産保管手数料	24,077	24,018
(c) 一般事務委託手数料	54,354	52,708
(d) 役員報酬	5,400	5,400
(e) 会計監査人報酬	10,800	10,800
(f) その他営業費用	115,822	99,522
合計	645,265	615,632

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9期17,750千円、及び物件売却に係る譲渡報酬が第8期13,350千円、第9期9,910千円あります。

2. 借入状況

平成21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、以下の通りです。

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)	最終返済期限	返済 方法	使途	摘要
短期借入金	シティバンク銀行株式会社	平成20年10月31日	1,500	-	0.936	平成21年10月30日	期限 一括	(注2)	有担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年10月31日	1,000	-	1.309	平成21年10月31日			
	シティバンク銀行株式会社	平成20年11月4日	1,000	1,000	0.937	平成21年11月2日			
	株式会社りそな銀行	平成20年12月8日	500	500	1.293	平成21年12月8日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成21年1月13日	1,000	1,000	1.285	平成22年1月13日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年2月27日	500	500	0.993	平成22年2月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年4月30日	2,500	-	1.886	平成21年10月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年4月30日	1,000	1,000	1.885	平成22年4月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年10月26日	-	1,500	1.836	平成22年10月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年10月30日	-	2,500	1.835	平成22年10月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		-	1,000					
	小計			10,000	10,000				
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成19年10月31日	2,000	-	1.339	平成21年10月31日	期限 一括	(注2)	有担保 無保証
	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			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,500	-	1.463				
	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			
	株式会社三井住友銀行	平成20年7月31日	1,200	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	1,300					
	中央三井信託銀行株式会社(注3)	平成17年8月1日	3,750	3,750	1.288	平成22年7月31日			
	株式会社三井住友銀行(注3)		3,750	3,750					
	三菱UFJ信託銀行株式会社(注3)		1,500	1,500					
	株式会社りそな銀行(注3)		500	500					
	株式会社りそな銀行(注3)	平成20年10月31日	500	500	1.565	平成22年10月31日			
小計			19,000	14,500					
長期借入金	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	期限 一括	(注2)	有担保 無保証
	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		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	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			
	中央三井信託銀行株式会社	平成19年4月2日	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	1,000	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	1,000	1.987	平成23年2月28日			
	株式会社りそな銀行		1,500	1,500	2.150	平成24年6月30日			
	株式会社日本政策投資銀行		3,000	3,000	2.263	平成24年12月28日			
株式会社あおぞら銀行	平成20年7月15日	2,000	2,000	1.867	平成23年3月31日				

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)	最終返済期限	返済 方法	用途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成20年7月31日	1,300	1,300	1.870	平成23年1月31日	期限一括	(注2)	有担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,400	1,400					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		800	800					
	株式会社三井住友銀行		2,200	2,200					
	中央三井信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	中央三井信託銀行株式会社	平成20年9月1日	1,000	1,000	1.775	平成23年9月1日	(注4)	(注5)	
	中央三井信託銀行株式会社	平成20年9月22日	1,250	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	2,000	1.818	平成23年3月31日	期限一括	(注6)	(注7)
	株式会社三井住友銀行	平成21年2月27日	500	490	2.071	平成24年2月29日			
	株式会社日本政策投資銀行		1,000	980	2.040	平成24年8月31日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成21年4月30日	1,500	1,500	2.225	平成23年4月28日			
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000	2.230	平成23年10月31日			
	株式会社あおぞら銀行		3,500	3,500	2.458	平成23年10月31日			
	株式会社あおぞら銀行		2,000	2,000	2.458	平成24年4月27日			
	株式会社三井住友銀行	平成21年10月26日	-	1,000	2.424	平成25年10月26日			
	株式会社三井住友銀行	平成21年10月30日	-	2,000	2.445	平成25年10月30日			
	小計		57,750	60,720					
	合計		86,750	85,220					

注1. 平均利率は、期中加重平均金利を小数第4位で四捨五入して記載しています。

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. 資金用途は、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、前期は長期借入金の区分に記載しています。

注4. 平成21年8月31日を初回とし、以後6か月毎の末日に10百万円返済し、平成24年2月29日に450百万円を返済します。

注5. 平成21年8月31日を初回とし、以後6か月毎の末日に20百万円返済し、平成24年8月31日に880百万円を返済します。

注6. 平成22年2月26日を初回とし、以後6か月毎の末日に20百万円返済し、平成25年10月26日に840百万円を返済します。

注7. 平成22年1月29日を初回とし、以後6か月毎の末日に40百万円返済し、平成25年10月30日に1,680百万円を返済します。

### 3. 投資法人債

平成21年10月31日現在における発行済投資法人債の状況は、以下の通りです。

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	取得価額 (注) (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	地方経済圏	A-58	KDX名古屋栄ビル (建物部分)	平成21年7月1日	3,550	-	-	-	-
住宅	東京経済圏	B-4	アパートメント元麻布	-	-	平成21年6月23日	1,052	1,204	△210
		B-5	アパートメント若松河田	-	-	平成21年8月27日	930	1,144	△230
合計					3,550		1,982	2,348	△440

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

#### (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	地方経済圏	取得	A-58	KDX名古屋栄ビル (建物部分)	平成21年7月1日	不動産	愛知県名古屋市中区栄四丁目5番3号	3,550	2,676	新日本有限責任監査法人
住宅	東京経済圏	譲渡	B-4	アパートメント元麻布	平成21年6月23日	不動産 (注2)	東京都港区元麻布二丁目1番19号	1,052	1,120	新日本有限責任監査法人
		譲渡	B-5	アパートメント若松河田	平成21年8月27日	不動産 信託受益権	東京都新宿区余丁町9番4号	930	1,120	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. アパートメント元麻布は譲渡時に信託契約を解除し、不動産信託受益権から不動産に変更しています。

#### (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

該当事項はありません。

#### (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
		支払先	支払金額 (B)	(B/A) %
仲介手数料 (注2)	106,500千円	ケネディクス株式会社	106,500千円	100.0

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、平成21年7月1日に取得したKDX名古屋栄ビル（建物部分）の取得に伴い支払ったものです。当該仲介手数料については建物部分の取得原価として計上しています。

## 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。

### 4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

本投資法人の資産運用会社（ケネディクス・リート・マネジメント株式会社）が保有している本投資法人の投資口の状況は以下の通りです。

#### (1) 取得等の状況

取得年月日	投資口数（口）	処分口数（口）	保有口数（口）
平成17年5月6日	98	—	98
平成18年5月1日	100	—	198
平成19年5月22日	52	—	250
累計	250	—	250

#### (2) 保有等の状況

	期末保有口数（口）	期末保有総額（注1）(百万円)	総発行済口数に対する比率（%）
第1期 自平成17年5月6日 至平成17年10月31日	98	49	0.1
第2期 自平成17年11月1日 至平成18年4月30日	198	108	0.2
第3期 自平成18年5月1日 至平成18年10月31日	198	108	0.1
第4期 自平成18年11月1日 至平成19年4月30日	198	108	0.1
第5期 自平成19年5月1日 至平成19年10月31日	250	153	0.1
第6期 自平成19年11月1日 至平成20年4月30日	250	153	0.1
第7期 自平成20年5月1日 至平成20年10月31日	250	153	0.1
第8期 自平成20年11月1日 至平成21年4月30日	250	153	0.1
第9期 自平成21年5月1日 至平成21年10月31日	250	153	0.1

注1. 期末保有総額は、取得価格を記載しています。

注2. 本投資法人の新投資口の発行（資産運用の概況 6.決算後に生じた重要な事実参照）に際し、本資産運用会社は平成21年11月17日付で投資口1,200口を302百万円で新たに取得し、総発行済口数に対する比率は0.6%になりました。

## ■ 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。

(単位：千円)

		前期（ご参考） (平成21年4月30日)	当期 (平成21年10月31日)
<b>資産の部</b>			
<b>流動資産</b>			
現金及び預金	※3	9,981,142	7,256,449
信託現金及び信託預金	※3	5,626,942	5,613,980
営業未収入金		260,568	184,068
前払費用		59,595	91,624
未収消費税等		—	136,064
その他		13,727	7,671
<b>流動資産合計</b>		<b>15,941,976</b>	<b>13,289,859</b>
<b>固定資産</b>			
<b>有形固定資産</b>			
建物		11,230,049	14,618,085
減価償却累計額		△696,022	△935,923
建物（純額）		10,534,027	13,682,162
構築物		9,402	18,435
減価償却累計額		△2,078	△2,892
構築物（純額）		7,323	15,542
機械及び装置		37,885	339,167
減価償却累計額		△23,222	△35,049
機械及び装置（純額）		14,663	304,118
工具、器具及び備品		39,653	69,192
減価償却累計額		△5,367	△8,057
工具、器具及び備品（純額）		34,286	61,134
土地		29,104,205	29,104,205
信託建物		62,890,727	62,107,732
減価償却累計額		△6,378,641	△7,195,211
信託建物（純額）		56,512,085	54,912,521
信託構築物		198,761	186,000
減価償却累計額		△56,034	△57,274
信託構築物（純額）		142,726	128,725
信託機械及び装置		863,259	888,915
減価償却累計額		△267,320	△306,257
信託機械及び装置（純額）		595,938	582,658
信託工具、器具及び備品		340,194	258,519
減価償却累計額		△115,256	△109,553
信託工具、器具及び備品（純額）		224,937	148,966
信託土地		124,725,632	123,222,811
<b>有形固定資産合計</b>	※3	<b>221,895,828</b>	<b>222,162,846</b>
<b>無形固定資産</b>			
借地権		285,350	285,350
信託水道施設利用権	※3	1,382	1,264
<b>無形固定資産合計</b>		<b>286,732</b>	<b>286,614</b>
<b>投資その他の資産</b>			
敷金及び保証金		11,982	11,982
長期前払費用		498,863	494,974
繰延税金資産		6,554	5,724
<b>投資その他の資産合計</b>		<b>517,400</b>	<b>512,681</b>
<b>固定資産合計</b>		<b>222,699,960</b>	<b>222,962,141</b>
<b>繰延資産</b>			
創立費		10,179	5,089
投資法人債発行費		45,524	39,646
投資口交付費		47,368	23,684
<b>繰延資産合計</b>		<b>103,072</b>	<b>68,420</b>
<b>資産合計</b>		<b>238,745,009</b>	<b>236,320,421</b>

(単位：千円)

	前期（ご参考） (平成21年4月30日)	当期 (平成21年10月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	304,660	288,251
短期借入金	※2 ※3 10,000,000	10,000,000
1年内返済予定の長期借入金	※3 9,000,000	14,500,000
未払金	310,173	181,652
未払費用	127,475	122,646
未払法人税等	649	752
未払消費税等	288,058	48,009
前受金	1,173,618	1,133,737
預り金	68,644	15,105
<b>流動負債合計</b>	<b>21,273,278</b>	<b>26,290,155</b>
固定負債		
投資法人債	12,000,000	12,000,000
長期借入金	※2 ※3 67,750,000	60,720,000
預り敷金及び保証金	1,536,640	1,624,183
信託預り敷金及び保証金	8,770,327	8,604,358
デリバティブ債務	16,665	14,554
<b>固定負債合計</b>	<b>90,073,632</b>	<b>82,963,096</b>
<b>負債合計</b>	<b>111,346,911</b>	<b>109,253,252</b>
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	124,973,750	124,973,750
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,434,458	2,102,248
剰余金合計	2,434,458	2,102,248
投資主資本合計	127,408,208	127,075,999
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△10,110	△8,830
評価・換算差額等合計	△10,110	△8,830
<b>純資産合計</b>	<b>127,398,097</b>	<b>127,067,169</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>238,745,009</b>	<b>236,320,421</b>

(単位：千円)

		前期 (ご参考)		当期	
		(自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)		(自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)	
営業収益					
賃貸事業収入	※1	7,232,621		6,906,124	
その他賃貸事業収入	※1	971,500		1,015,736	
<b>営業収益合計</b>		<b>8,204,121</b>		<b>7,921,861</b>	
営業費用					
賃貸事業費用	※1	3,603,207		3,652,104	
不動産等売却損	※2	492,462		440,771	
資産運用報酬		434,810		423,182	
役員報酬		5,400		5,400	
資産保管手数料		24,077		24,018	
一般事務委託手数料		54,354		52,708	
会計監査人報酬		10,800		10,800	
その他営業費用		115,822		99,522	
<b>営業費用合計</b>		<b>4,740,935</b>		<b>4,708,508</b>	
営業利益		3,463,186		3,213,353	
営業外収益					
受取利息		8,280		2,697	
未払分配金除斥益		-		2,690	
その他		3,657		612	
<b>営業外収益合計</b>		<b>11,938</b>		<b>5,999</b>	
営業外費用					
支払利息		745,040		793,503	
投資法人債利息		113,378		114,321	
融資関連費用		107,827		147,898	
投資法人債発行費償却		5,781		5,877	
投資口交付費償却		41,468		23,684	
創立費償却		5,089		5,089	
その他		21,208		25,729	
<b>営業外費用合計</b>		<b>1,039,795</b>		<b>1,116,104</b>	
経常利益		2,435,329		2,103,248	
税引前当期純利益		2,435,329		2,103,248	
法人税、住民税及び事業税		959		1,255	
法人税等調整額		10		△197	
法人税等合計		969		1,057	
当期純利益		2,434,359		2,102,190	
前期繰越利益		98		58	
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,434,458		2,102,248	

(単位：千円)

	前期（ご参考）	
	（自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日）	（自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日）
<b>投資主資本</b>		
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
<b>剰余金</b>		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		
前期末残高	3,123,698	2,434,458
当期変動額		
剰余金の分配	△3,123,600	△2,434,400
当期純利益	2,434,359	2,102,190
当期変動額合計	△689,240	△332,209
当期末残高	2,434,458	2,102,248
<b>投資主資本合計</b>		
前期末残高	128,097,449	127,408,208
当期変動額		
剰余金の分配	△3,123,600	△2,434,400
当期純利益	2,434,359	2,102,190
当期変動額合計	△689,240	△332,209
当期末残高	127,408,208	127,075,999
<b>評価・換算差額等</b>		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△9,872	△10,110
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△238	1,280
当期変動額合計	△238	1,280
当期末残高	△10,110	△8,830
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	△9,872	△10,110
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△238	1,280
当期変動額合計	△238	1,280
当期末残高	△10,110	△8,830
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	128,087,577	127,398,097
当期変動額		
剰余金の分配	△3,123,600	△2,434,400
当期純利益	2,434,359	2,102,190
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△238	1,280
当期変動額合計	△689,479	△330,928
当期末残高	127,398,097	127,067,169

## (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20年11月1日 至 平成21年4月30日)	当期 (自 平成21年5月1日 至 平成21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通りです。</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無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 水道施設利用権 6年</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</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	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <p>③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									
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 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ありません。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</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。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20年11月1日 至 平成21年4月30日）	当期 （自 平成21年5月1日 至 平成21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</p> <p>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信託水道施設利用権 ④信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>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</p> <p>同左</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>同左</p>

## 〔表示方法の変更に関する注記〕

前期（ご参考） （自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日）	当期 （自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日）
—	<p>前期まで営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「未払分配金除斥益」は、営業外収益の100分の10を超えたため、区分掲記しました。</p> <p>なお、前期における「未払分配金除斥益」の金額は1,041千円です。</p>



## 〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） （平成21年4月30日現在）	当期 （平成21年10月31日現在）
※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 style="text-align: right;">50,000千円</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 style="text-align: right;">50,000千円</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。（※） 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 -	※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。（※） 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 3,500,000 借入未実行残高 -
（※）株式会社三菱東京UFJ銀行とのコミットメントライン契約（契約総額2,500,000千円）については借入可能期間が満了しています。また、当該契約の契約期間は、平成20年9月26日付の覚書により、平成23年3月31日としていますが、借入可能期間が満了しているため、新たな借入れを行うことはできません。 シティバンク銀行株式会社とのコミットメントライン契約（契約総額2,500,000千円）については、借入可能期間・契約期限共に満了しています。また契約の更新は行っていません。	（※）株式会社三菱東京UFJ銀行とのコミットメントライン契約（契約総額2,500,000千円）については借入可能期間が満了しています。また、当該契約の契約期間は、平成20年9月26日付の覚書により、平成23年3月31日としていますが、借入可能期間が満了しているため、新たな借入れを行うことはできません。 シティバンク銀行株式会社とのコミットメントライン契約（契約総額2,500,000千円）については、借入可能期間・契約期限共に満了しているため、新たな借入れを行うことはできません。
※3. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産（単位：千円） 現金及び預金 390,000 信託現金及び信託預金 4,431,045 建物 7,387,644 構築物 2,412 機械及び装置 14,201 工具、器具及び備品 6,939 土地 12,547,562 信託建物 42,420,405 信託構築物 103,259 信託機械及び装置 534,194 信託工具、器具及び備品 131,686 信託土地 93,412,175 信託水道施設利用権 1,382 合計 161,382,910  担保を付している債務（単位：千円） 短期借入金 10,000,000 1年内返済予定の長期借入金 9,000,000 長期借入金 67,750,000 合計 86,750,000	※3. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産（単位：千円） 現金及び預金 390,000 信託現金及び信託預金 4,425,093 建物 7,239,662 構築物 2,152 機械及び装置 17,402 工具、器具及び備品 6,191 土地 12,547,562 信託建物 41,810,670 信託構築物 98,360 信託機械及び装置 538,468 信託工具、器具及び備品 119,609 信託土地 93,412,175 信託水道施設利用権 1,264 合計 160,608,612  担保を付している債務（単位：千円） 短期借入金 10,000,000 1年内返済予定の長期借入金 14,500,000 長期借入金 60,720,000 合計 85,220,000

## (損益計算書に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成20年11月1日 至 平成20年4月30日)		当期 (自 平成21年5月1日 至 平成21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	5,985,835	賃料収入	5,711,052
共益費収入	1,246,786	共益費収入	1,195,071
計	7,232,621	計	6,906,124
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
駐車場収入	241,961	駐車場収入	231,982
水道光熱費収入	559,130	水道光熱費収入	617,328
その他収入	170,408	その他収入	166,426
計	971,500	計	1,015,736
不動産賃貸事業収益合計	8,204,121	不動産賃貸事業収益合計	7,921,861
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	799,004	管理委託費	764,051
水道光熱費	578,388	水道光熱費	529,105
公租公課	494,866	公租公課	536,723
修繕費	138,370	修繕費	171,074
保険料	16,532	保険料	16,098
信託報酬	45,274	信託報酬	38,191
その他賃貸事業費用	101,440	その他賃貸事業費用	121,632
減価償却費	1,429,328	減価償却費	1,451,832
不動産賃貸事業費用合計	3,603,207	不動産賃貸事業費用合計	3,652,104
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,600,914	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,269,756
※2. 不動産等売却損の内訳		※2. 不動産等売却損の内訳	
①KDX小石川ビル	(単位：千円)	①アパートメント元麻布	(単位：千円)
不動産等売却収入	670,000	不動産等売却収入	1,052,000
不動産等売却原価	678,062	不動産等売却原価	1,204,474
その他売却費用	16,368	その他売却費用	58,253
不動産等売却損	24,431	不動産等売却損	210,727
②KDX博多ビル	(単位：千円)	②アパートメント若松河田	(単位：千円)
不動産等売却収入	2,000,000	不動産等売却収入	930,000
不動産等売却原価	2,430,829	不動産等売却原価	1,144,131
その他売却費用	37,202	その他売却費用	15,912
不動産等売却損	468,031	不動産等売却損	230,043

## 〔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20年11月1日 至 平成21年4月30日）		当期 （自 平成21年5月1日 至 平成21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 発行済投資口数	2,000,000口 200,000口	発行可能投資口総口数 発行済投資口数

## 〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） （自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日）		当期 （自 平成21年5月1日 至 平成21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）
未払事業税等損金不算入額	17	未払事業税等損金不算入額	31
貸倒損失	22	貸倒損失	246
繰延ヘッジ損失	6,554	繰延ヘッジ損失	5,724
繰延税金資産合計	<u>6,594</u>	繰延税金資産小計	<u>6,002</u>
		評価性引当額	<u>△40</u>
		繰延税金資産合計	<u>5,962</u>
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別内訳 （調整）	（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 （調整）	（単位：%）
法定実効税率	39.33	法定実効税率	39.33
支払分配金の損金算入額	△39.31	支払分配金の損金算入額	△39.31
その他	0.02	その他	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>0.04</u>	税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>0.05</u>

## 〔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20年11月1日 至 平成21年4月30日）	当期 （自 平成21年5月1日 至 平成21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20年11月1日 至 平成21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）
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）	323	営業未払金	75

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29百万円含まれています。

注2. 取引条件については、プロパティ・マネジメント契約、及び利害関係取引規程に基づき決定しています。

## 当期（自平成21年5月1日 至平成21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)
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）	298	営業未払金	56

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14百万円含まれています。

注2. 取引条件については、プロパティ・マネジメント契約、及び利害関係取引規程に基づき決定しています。

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成20年11月1日 至平成21年4月30日）		当期 （自平成21年5月1日 至平成21年10月31日）	
1口当たり純資産額	636,990円	1口当たり純資産額	635,335円
1口当たり当期純利益	12,171円	1口当たり当期純利益	10,510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いません。</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いません。</p>	

注. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

前期（ご参考） （自平成20年11月1日 至平成21年4月30日）		当期 （自平成21年5月1日 至平成21年10月31日）	
当期純利益（千円）	2,434,359	当期純利益（千円）	2,102,190
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）	2,434,359	普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,102,190
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20年11月1日 至平成21年4月30日）	当期 （自平成21年5月1日 至平成21年10月31日）
該当事項はありません。	<p>募集による新投資口発行について</p> <p>平成21年10月29日及び平成21年11月9日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、一般募集（公募）による新投資口について平成21年11月16日に払込が完了しました。これにより、平成21年11月16日付で出資総額は133,129,755,470円、発行済投資口の総数は233,550口となっています。</p> <p>(1) 一般募集による新投資口の発行 発行新投資口数：33,550口 発行価格（募集価格）：1口当たり 252,200円 発行価格（募集価格）の総額：8,461,310,000円 払込金額（発行価額）：1口当たり 243,100円 払込金額（発行価額）の総額：8,156,005,000円 払込期日：平成21年11月16日 分配金起算日：平成21年11月1日</p> <p>(2) 資金使途 一般募集による調達資金は、物件の取得資金に充当しました。</p>



(単位：円)		
期 別 項 目	前期 (ご参考) (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)	当期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)
I 当期末処分利益	2,434,458,226	2,102,248,920
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,434,400,000 (12,172)	2,102,200,000 (10,511)
III 次期繰越利益	58,226	48,920
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数200,000口の整数倍数の最大値となる2,434,400,000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号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数200,000口の整数倍の最大値となる2,102,200,000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>

## 独立監査人の監査報告書

平成21年12月11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	叔野明弘	
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	竹之内和徳	

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21年5月1日から平成21年10月31日までの第9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ものと認める。

## 追記情報

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は新投資口を発行している。

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

（単位：千円）

	前期（ご参考）	当期
	（自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日）	（自 平成21年5月1日 至 平成21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	2,435,329	2,103,248
減価償却費	1,429,328	1,451,832
長期前払費用償却額	90,327	127,148
受取利息	△8,280	△2,697
支払利息	858,418	907,825
創立費償却	5,089	5,089
投資口交付費償却	41,468	23,684
投資法人債発行費償却	5,781	5,877
営業未収入金の増減額（△は増加）	△73,289	76,500
未収消費税等の増減額（△は増加）	180,365	△136,064
前払費用の増減額（△は増加）	21,185	△17,239
営業未払金の増減額（△は減少）	△102,410	△10,084
未払金の増減額（△は減少）	△12,573	△126,228
未払消費税等の増減額（△は減少）	252,054	△240,048
前受金の増減額（△は減少）	△64,576	△39,880
預り金の増減額（△は減少）	62,233	△53,538
固定資産除却損	—	23,394
信託有形固定資産の売却による減少額	3,108,889	2,348,605
長期前払費用の増減額（△は増加）	△401,369	△138,049
その他	△2,317	16,671
小 計	7,825,654	6,325,947
利息の受取額	8,280	2,697
利息の支払額	△872,143	△912,655
法人税等の支払額	△605	△649
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,961,186	5,415,340
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	△239,340	△3,742,226
信託有形固定資産の取得による支出	△684,277	△368,440
信託無形固定資産の取得による支出	△1,422	—
敷金及び保証金の回収による収入	244	—
預り敷金及び保証金の返還による支出	△58,660	△97,127
預り敷金及び保証金の受入による収入	80,142	184,669
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△719,185	△595,087
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	361,048	429,119
定期預金の預入による支出	△1,390,000	—
使途制限付信託預金の預入による支出	△562	△16,918
使途制限付信託預金の払出による収入	820,124	1,034
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,831,889	△4,204,877
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	12,000,000	5,000,000
短期借入金の返済による支出	△7,000,000	△5,000,000
長期借入れによる収入	9,500,000	3,000,000
長期借入金の返済による支出	△14,500,000	△4,530,000
分配金の支払額	△3,121,450	△2,434,002
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,121,450	△3,964,002
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,007,845	△2,753,538
現金及び現金同等物の期首残高	11,703,649	13,711,494
現金及び現金同等物の期末残高	※ 13,711,494	10,957,955

## 〔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20年11月1日） （至 平成21年4月30日）	当期 （自 平成21年5月1日） （至 平成21年10月31日）
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託預金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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20年11月1日） （至 平成21年4月30日）	当期 （自 平成21年5月1日） （至 平成21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21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21年10月31日現在)
現金及び預金	現金及び預金
9,981,142	7,256,449
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
5,626,942	5,613,980
使途制限付信託預金（注1）	使途制限付信託預金（注1）
△506,590	△522,474
3ヶ月超定期預金（注2）	3ヶ月超定期預金（注2）
△1,390,000	△1,390,000
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
<u>13,711,494</u>	<u>10,957,955</u>

注1. テナントから預かっている敷金保証金の返還の為に留保されている信託預金です。

注2. 預入期間が3ヶ月を超える定期預金です。



## 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 （郵便物送付先及び 電話照会先）	東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部 電話0120(78)2031（フリーダイヤル）
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」をお近くの株式会社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、原則としてお取引の証券会社へご連絡ください。

なお、証券会社に口座がないため特別口座が開設されました投資主様は、特別口座の口座管理機関である中央三井信託銀行株式会社にお申し出ください。

### 4. 分配金お受け取り方法のお取扱いについて

第9期（平成21年10月期）の分配金から、銀行口座に加え、郵便貯金口座（通常貯金口座）へのお振込によるお受け取りができるようになりました。

また、投資証券電子化により、従来の分配金振込口座のご指定方法に加えて、あらかじめ登録した一つの預金口座で投資主様の保有しているすべての銘柄の分配金及び配当金のお受け取りや、証券会社の口座でも分配金及び配当金のお受け取りが可能となりました。

詳しくは、お取引の証券会社等にお問い合わせください。

### 5. 除斥について

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4期（平成19年4月期）については平成19年7月10日に分配金のお支払いを開始しています。

## ■住所、氏名などの変更手続きについて

住所、氏名などの変更のお手続きにつきましては、原則としてお取引の証券会社へご連絡ください。

なお、証券会社に口座がないため特別口座が開設されました投資主様は、特別口座の口座管理機関である中央三井信託銀行株式会社にお申し出ください。

## ■上場株式配当等の支払いに関する通知書について

租税特別措置法の平成20年改正（平成20年4月30日法律第23号）により、平成21年1月以降にお支払いする分配金について投資主様あてに分配金額や源泉徴収税額等を記載した「支払通知書」を送付することが義務づけられました。

分配金支払の際送付している「分配金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねています。確定申告を行う際は、その添付資料としてご使用いただくことができます。

なお、「分配金領収証」にて分配金をお受け取りの投資主様につきましても、第9期より「分配金領収証」を送付する際には、「分配金計算書」を同封させていただいています。

確定申告をなされる投資主様は、大切に保管ください。

## ■投資主様のご住所・お名前に使用する文字に関してのご案内

投資証券電子化実施に伴い、投資主様のご住所・お名前の文字に、株式会社証券保管振替機構（ほふり）が振替制度で指定していない漢字等が含まれている場合は、その全部または一部をほふりが指定した文字またはカタカナに変換して、投資主名簿にご登録しています。このため、投資主様にご送付する通知物の宛先が、ほふりが指定した文字に置換えられる場合がありますのでご了承ください。投資主様のご住所・お名前として登録されている文字については、お取引の証券会社等にお問い合わせください。

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。



ケネディクス不動産投資法人 ホームページアドレス <http://www.kdx-reit.com/>



### 英文ホームページ

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



### 資産運用会社ホームページ

<http://www.kenedix-rm.com/>

### 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。

### IR情報

プレスリリースなどの開示資料や、分配金情報をご覧いただけます。

### 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。



### よくある質問

投資家の皆様からよくいただくご質問についてお答えさせていただきます。



### 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。

