

ケネディクス不動産投資法人

第4期 | 決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日
東京都港区新橋二丁目2番9号



投資主の皆様へ

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



はじめに

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4期（平成19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。
ここに本投資法人第4期の運用状況と決算につきましてご報告申し上げます。

■ 1口当たり分配金 13,682円

当期は営業収益5,778百万円、経常利益2,148百万円となり、当期純利益2,148百万円を計上いたしました。この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり13,682円とさせていただきますことになりました。

■ 外部成長～中規模オフィスビルを中心とした投資

本投資法人は、オフィスビルへの投資シフトを行うため、平成18年12月11日にポートフォリオ構築方針の見直しを行いました。本投資法人は、それまでも東京経済圏の中規模オフィスビルに軸足を置いた投資を行っていましたが、昨今のオフィスビル賃貸市場の環境変化（賃料水準の上昇、空室率の低下等）に対応するために、オフィスビルを中心とした投資をさらに推し進めると共に、住宅への新規投資を当面行わないこととしました。
このポートフォリオ構築方針の見直しに基づき、第4期中にはオフィスビル10物件を取得し、住宅を2物件売却しました。また、次期である第5期中の平成19年6月1日には、新たにオフィスビルを5物件追加取得しました。

■ 内部成長～キャッシュフローを重視した運営

本投資法人では、これまでも新規賃料水準の引き上げ、継続賃料の引き上げ、費用の見直し等により、オフィスビルポートフォリオにつき、賃貸NOI利回り水準を引き上げてきました。今後も、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、引き続きキャッシュフローの増加を目指します。

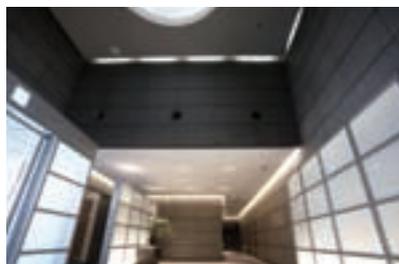


投資主の皆様へ／決算ハイライト

I. 投資法人の概要	4	VI. 注記表	54
II. 資産運用報告	26	VII. 金銭の分配に係る計算書	62
III. 貸借対照表	50	VIII. 独立監査法人の監査報告書	63
IV. 損益計算書	52	IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	64
V. 投資主資本等変動計算書	53	X. 投資主インフォメーション	66

■ 財務戦略～機動的な資金調達の実現と健全な財務運営

本投資法人は、平成17年の上場来、各金融機関から厚いご信頼を頂いています。この信頼関係の下、第4期中も物件取得のタイミングに合わせた借入が実現できています。また、第4期中には総額120億円の投資法人債の発行も行い、更なる資金調達手段の多様化を図っています。今後も資金調達手段の多様化を意識しながら、デットの返済期限を分散することによるリファイナンスリスクの軽減、負債の平均残存期間の長期化、金利上昇に対する対策としての金利の固定化を目指していきます。



■ 決算ハイライト

1口当たり分配金について

第4期

(平成18年11月1日～平成19年4月30日)

1口当たり分配金

13,682円

*第4期の営業期間は、平成18年11月1日～平成19年4月30日の181日間です。

■ 決算ハイライト

	第1期	第2期	第3期	第4期
営業収益	1,196百万円	2,871百万円	5,288百万円	5,778百万円
営業利益	589百万円	1,343百万円	2,565百万円	2,686百万円
経常利益	243百万円	1,103百万円	2,125百万円	2,148百万円
当期純利益	242百万円	1,101百万円	2,124百万円	2,148百万円
1口当たり分配金	3,052円	13,884円	13,529円	13,682円

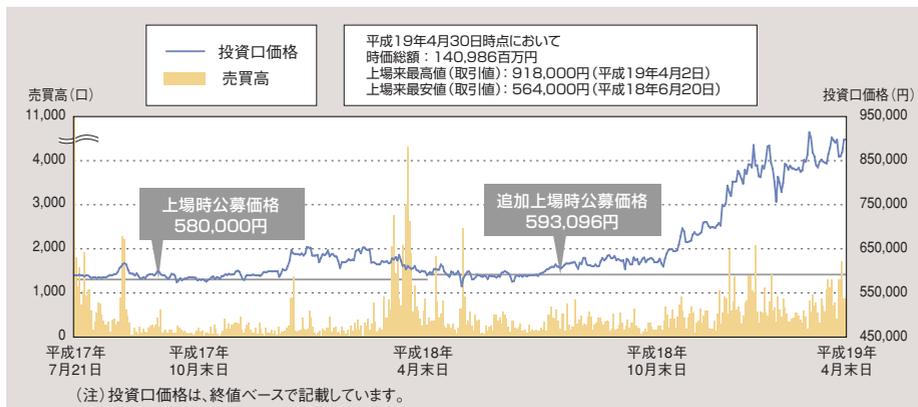
■ 財務状況

	第1期	第2期	第3期	第4期
総資産額	77,325百万円	92,053百万円	160,314百万円	188,400百万円
純資産額	44,527百万円	45,387百万円	90,933百万円	90,877百万円
純資産比率	57.6%	49.3%	56.7%	48.2%
1口当たり純資産額	561,008円	571,840円	579,192円	578,839円

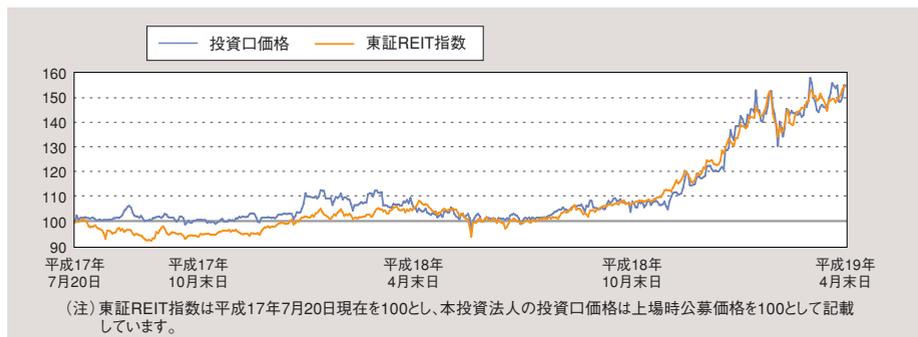
■ 投資口の状況

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19年4月27日(第4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。

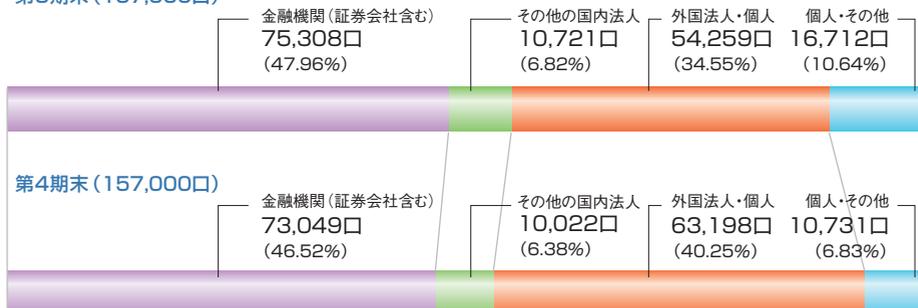


東証REIT指数との比較



投資主の構成(投資口数ベース)

第3期末(157,000口)



(注) 比率は、小数第3位以下を切捨てています。

ケネディクス不動産投資法人 Q&A集

■ 不動産情報提供等に関する覚書の変更

Q. 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」の見直しについて教えてください。

A. ケネディクス不動産投資法人(本投資法人)及び資産運用会社は、スポンサー会社であるケネディクス株式会社から、不動産情報や人材等の面で当初からサポートを受けています。これらのサポートと資産運用会社独自の活動によって、本投資法人は平成17年7月の上場以来成長を続けており、ケネディクス・グループ内における本投資法人の重要性が更に高まっています。これらの状況を踏まえ、ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社と新たに協議を行った結果、グループ内における不動産情報の流れを再整理し、本投資法人に対する情報提供の優先度を高めることで本投資法人の物件取得力をより強化することを目的として、覚書を見直しました。

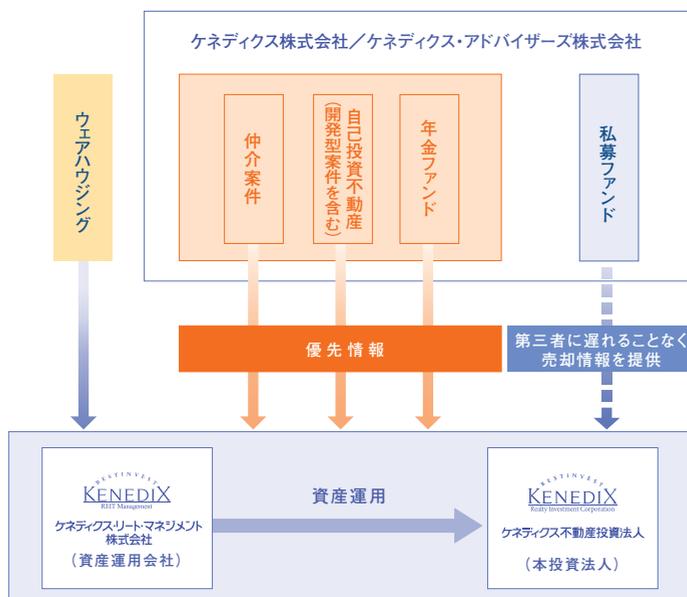
■ サポートライン覚書の見直しの概要

ケネディクス株式会社が入手した不動産等情報について、資産運用会社が優先的に受領
(見直し前は、年金ファンドに次ぐ第二優先)

開発型案件を含むケネディクス株式会社が自己投資する不動産の売却について、資産運用会社が優先交渉権を取得
(見直し前は、年金ファンドに次ぐ第二優先)

この見直しにより、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。

上記の流れで入手した不動産情報については、本投資法人の基準に従い個別に購入検討を行うこととなり、購入義務を負うものではありません。(以下「不動産情報提供等に関する覚書」の概要図で参照)



■ ポートフォリオ構築方針の変更

Q. 平成18年12月に発表したポートフォリオ構築方針見直し後の実績について教えてください。

- A. ケネディクス不動産投資法人(本投資法人)は、「トレンド」を捉え「タイミング」を逃さない柔軟かつ機動的な投資を行い、資産分散の図られたポートフォリオを構築することを基本方針としています。今回、この基本方針に基づき、オフィスビルへの投資シフトを行うため、ポートフォリオ構築方針を見直しました。具体的には、投資比率目標を以下の通り変更しています。

変更後

用途	オフィスビル	住宅	都市型商業施設	その他
投資比率目標	50%~100%	0%~30%	0%~20%	当面の間0%

新しい方針に基づき、第4期以降、オフィスビル15物件、約518億円の投資を実現しております。平成19年6月11日現在、オフィスビルは44物件、約1,379億円となり、オフィスビル比率は第3期末の58.7%から70.0%まで上昇しています。

Q. なぜ「オフィスビルを中心とした投資」を打ち出したのですか。

- A. 資産分散の図られたポートフォリオを構築することを基本方針とする本投資法人は、これまでに77物件、約1,970億円(取得価格の合計、平成19年6月11日時点)のポートフォリオを構築し、資産分散を実現しています。本投資法人では、これまで東京経済圏の中規模オフィスビルに軸足を置いた投資を行っていましたが、昨今のオフィス賃貸市場の環境(賃料水準の上昇、空室率の低下等)に対応するために、オフィスビルを中心とした投資を一層進めると共に、住宅への新規投資を行わないこととしました。

Q. 住宅への新規投資を行わないということですが、すでに保有している住宅への対応について教えてください。

- A. 安定的なキャッシュフローをもたらす住宅を一定割合保有することは、ポートフォリオとして一定のメリットがあると考えています。一方で、オフィスビルを中心とした投資を行うと共に、オフィスビルと住宅資産の入替を含め、ポートフォリオにおける住宅比率を更に低下させることを考えています。

■ 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. 第4期決算発表日である平成19年6月11日時点における資産規模は77物件、約1,970億円(取得価格ベース)となっており、「2007年末までに資産規模で2,000億円を上回る水準」という目標をほぼ達成しております。今後は、資産入替も含め、クオリティ(立地、規模、仕様等)の向上を目指すと共に、「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、中長期的に4,000億円の資産規模を目指します。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、本投資法人はあくまでもEPS(投資口1口当たり利益)の安定的な増加を図りつつ、ポートフォリオの拡大を目指します。

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、その維持又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、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ケネディクス・アドバイザーズ株式会社に一括委託する方針としています。

投資対象

Q. 中規模オフィスビルの特徴について教えてください。

- A. 中規模オフィスビルの特徴は、大規模オフィスビルに比べると物件数が非常に多く、売買価格・賃料水準とも手頃な範囲にあり、売買・賃貸どちらの観点からも流動性が高いこと、中小規模の法人も含めて非常に厚く幅広いテナント層が対象となることです。したがって、競争力のある物件を見極める能力と賃貸・管理面での運営能力が最も発揮できる投資対象であると考えます。また、テナント特性や競合物件の多さから入退去の回転率（ターンオーバー）も比較的高く、景気回復時には賃料水準を景気動向に連動させやすいという特徴もあります。

Q. 中規模オフィスビルを中心に投資するのはなぜですか？

- A. 中規模オフィスビルを中心に投資する理由は、ケネディクス・グループが長年にわたり様々なファンド運用を行ってきた中で、経験とノウハウを十分に蓄積し、実績を残している分野だからです。これらノウハウと実績を活かし、最近の好調な景気動向にあわせ、賃料水準の上昇を見込むことができると考えています。

Q. 今後の不動産市場・REIT市場についてどう考えていますか？

- A. 今後の不動産市場は、引き続き東京中心部では活発であり、優良な物件を適正な価格で購入することが容易くないと考えています。本投資法人の方針にもありますが、不動産市場にはその用途・地域・規模ごとにトレンドがあると考えます。一部の地域では活況でも他の地域では低迷していることはありますが、全国一律の地価上昇、不動産価格上昇ということは今後は起こり得ないと考えています。従って、不動産のトレンド（用途・地域・規模）の見極めがより重要になると考えます。日本のREIT市場については、現在41銘柄が上場され、時価総額は、6兆円を超えています。数年後には、50から70銘柄が上場され、上場投資口の時価総額が10兆円程度まで成長しても驚きません。また、REITの利回り水準と10年国債の利回りの差（イールドスプレッド）が1%程度となっており、海外のREIT市場の水準と比較し、健全な水準にあると考えています。

財務戦略

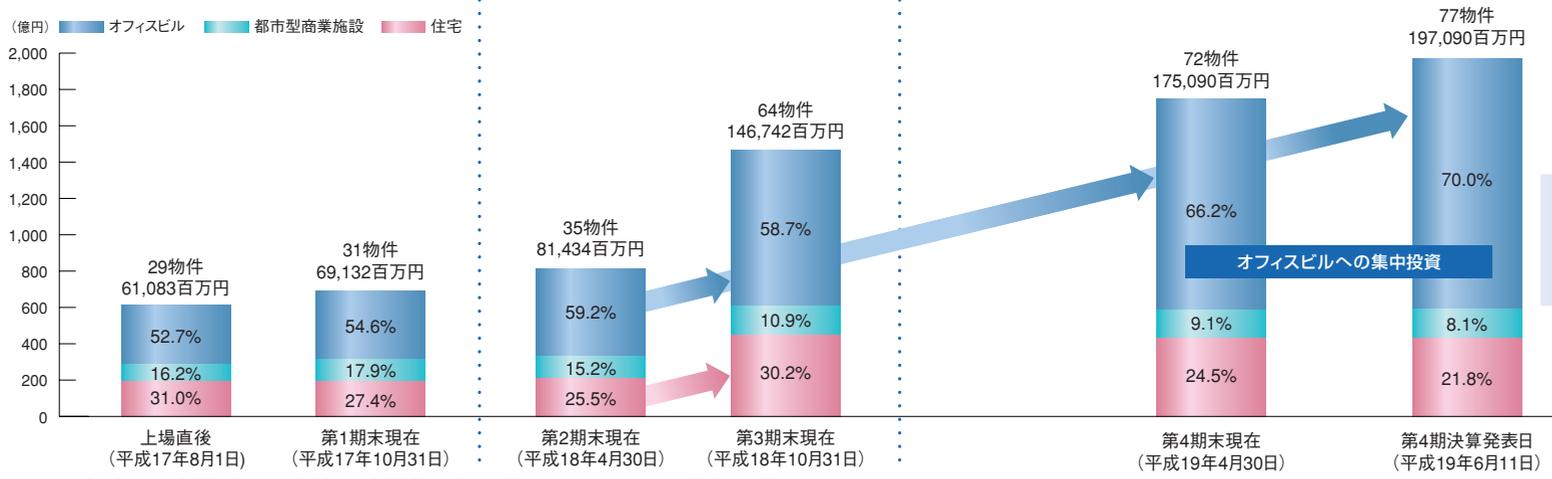
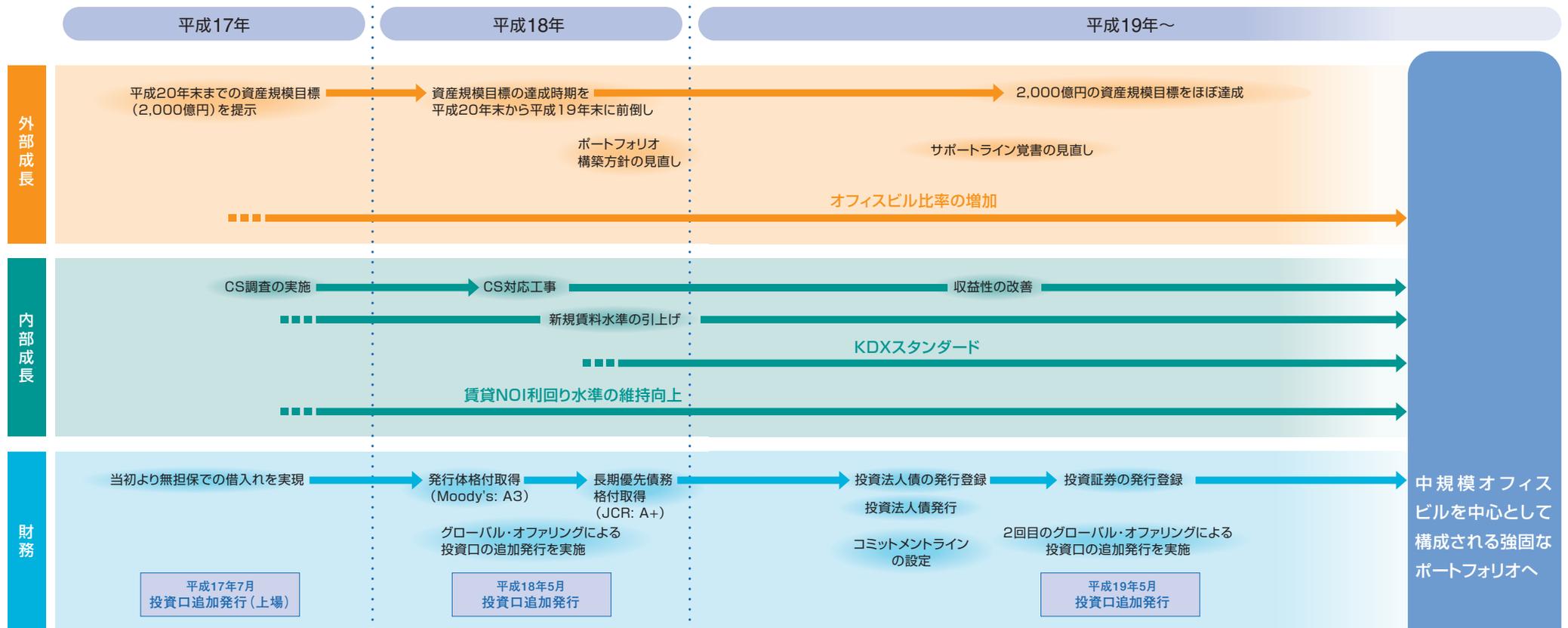
Q. 有利子負債比率の目安及び財務戦略について教えてください。

- A. 適切な有利子負債比率（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%程度まで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？金利上昇に対して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あ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。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。本投資法人は平成18年2月に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、平成18年12月に株式会社日本格付研究所（JCF）よりA+の格付を取得しております。また、5年と10年の投資法人債を平成19年3月に発行しました。

IPO以来の継続した実績

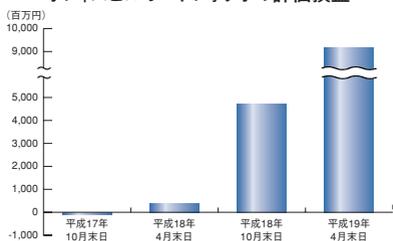


資産入替も含め、クオリティ (立地、規模、仕様等) の向上を目指します。

(注) 金額は、個々の物件の取得価格を足し合わせた取得価格の総額を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。

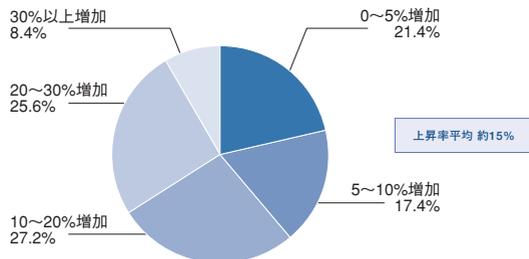
■ 本投資法人のオフィスビル運用の実績

オフィスビルポートフォリオの評価損益

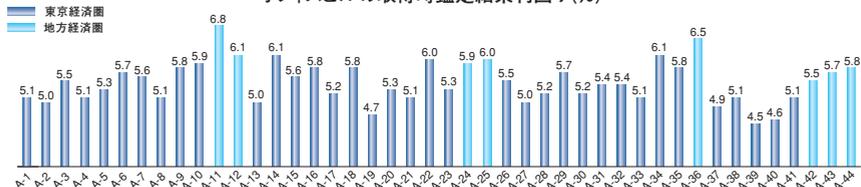


(注) 期末評価額合計から期末帳簿価額合計を差し引いた金額

第4期中の新規契約賃料の上昇率分布 (賃貸面積ベース)



オフィスビルの取得時鑑定結果利回り (%)



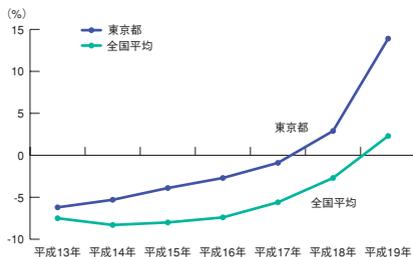
(注1) 取得時鑑定結果利回りとは、取得時点の不動産鑑定評価書における直接還元法上のネットキャッシュフロー (NCF) を取得時点の鑑定評価額で除して資産運用会社が計算したものであり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 上記グラフには、平成19年6月1日に取得した5物件が含まれます。

■ オフィスビル市場環境

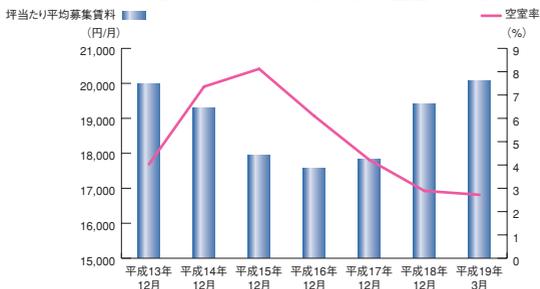
オフィスビル市況の上昇

商業地の地価変動率 (前年比)



出所：国土交通省「地価公示」

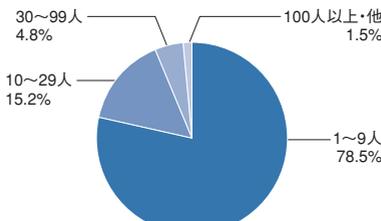
東京都心5区における募集賃料及び空室率の推移



出所：三鬼商事株式会社「東京 (都心5区) の最新オフィスビル市況」(平成19年4月)

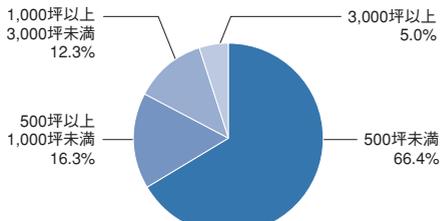
中規模オフィスビルの幅広いストック

従業者規模別の事業所数 (東京都)



出所：平成16年東京都事業所・企業統計調査報告 (東京都総務局統計部) を基に資産運用会社作成

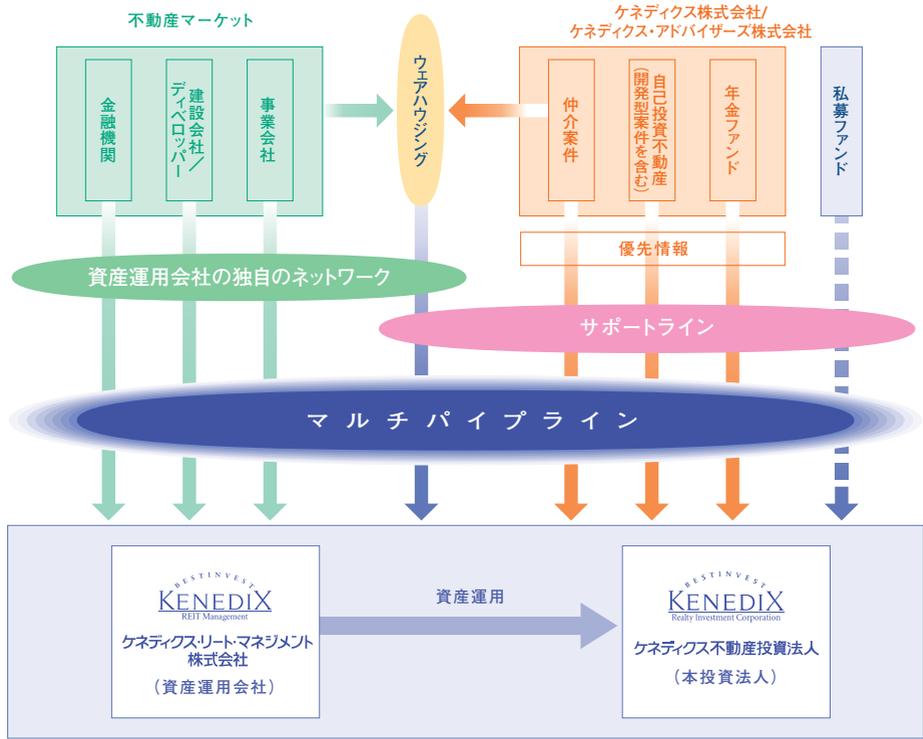
延床面積別棟数割合



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」

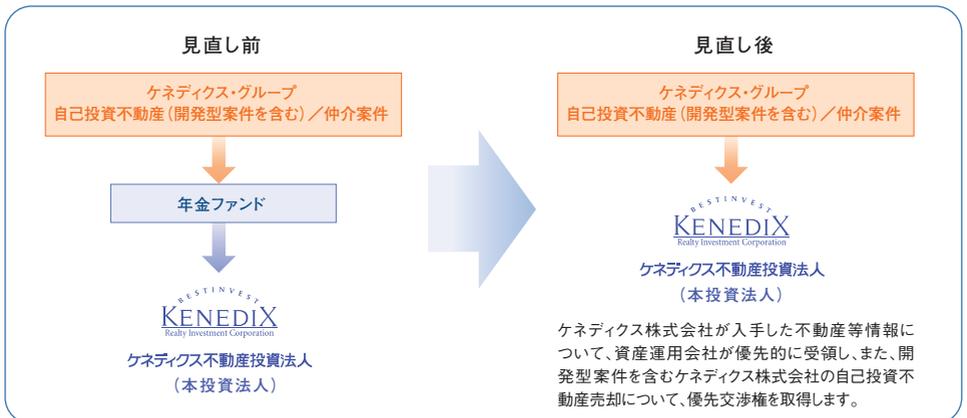
外部成長戦略

マルチパイプラインを活用した物件取得

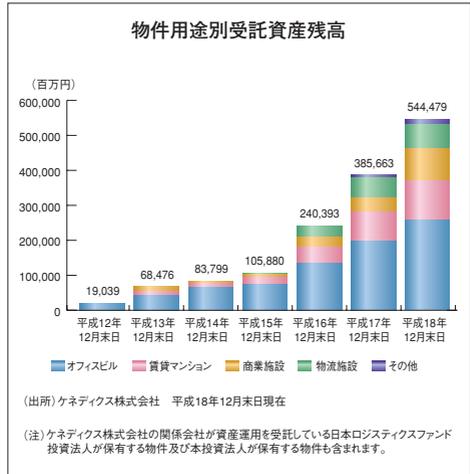
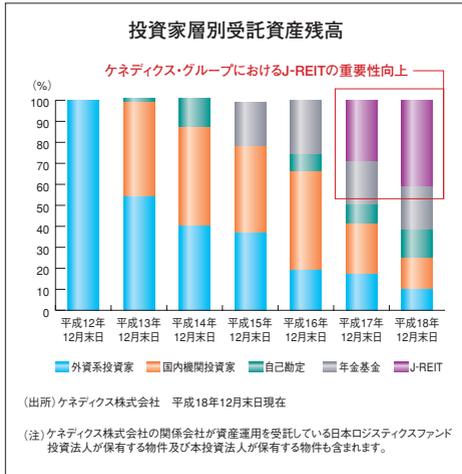


サポートライン覚書の見直しによる情報フローの改善

本投資法人の物件取得能力の強化、ケネディクス・グループにおけるJ-REITの重要性の高まりを受け、資産運用会社が優先的に物件情報を受領できるよう、平成19年4月にサポートライン覚書を見直しました。



ケネディクス・グループの実績



強固な資産（ポートフォリオ）基盤の構築と中規模オフィスビルの運営ノウハウを活用

KDX西五反田ビル

- 取得時点の稼働率21.0%（8フロア中6フロアが未稼働で取得）
 - ・ リースアップのためのエントランス/エレベーターホール等の改修を計画
- 取得時の想定賃料を上回る賃料水準での3フロア及び2フロアの賃貸借契約をそれぞれ締結
- 取得時の想定賃料を上回る賃料水準で1フロアと20台の駐車場の賃貸借契約を締結



エントランス



エレベーターホール

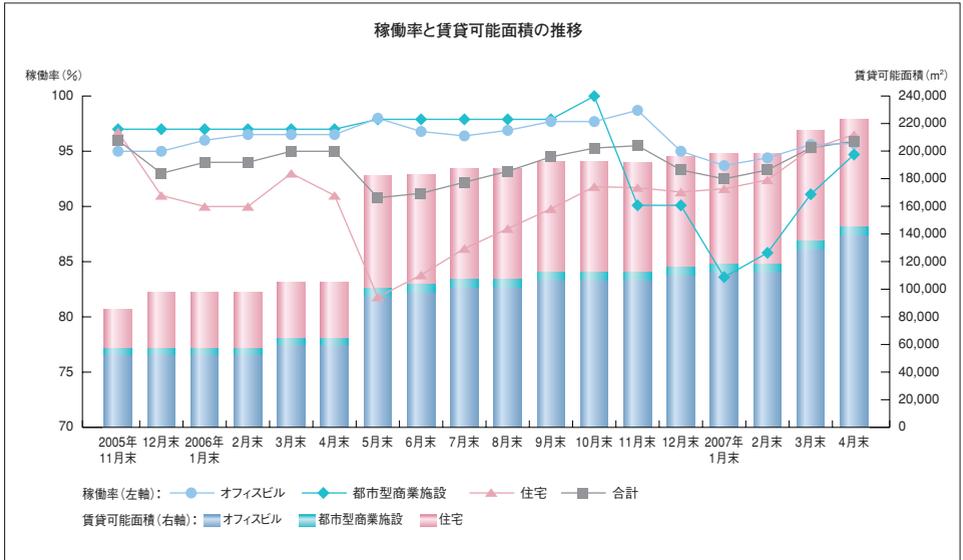


内部成長戦略

収益の極大化のために、賃料収入の維持向上及び運営・管理コストの低減を通じて着実な内部成長を目指します。

不動産収入の向上

●機動的なリーシング活動による物件取得後の稼働率の向上及び賃料水準の維持向上



賃貸NOI利回り水準の維持・向上

ポートフォリオ賃貸NOI利回り実績(年換算)

	第3期実績	第4期実績*	第4期実績 (固都税調整前)
オフィスビル	5.2%	5.3%	5.5%
都市型商業施設	4.7%	5.2%	5.2%
住宅	4.7%	5.4%	5.5%
合計	5.2%	5.3%	5.5%

(注1) 賃貸NOI利回り(四捨五入): 不動産営業収益(償却前) / 取得価格
(注2) 固定資産税・都市計画税を費用化した場合のNOI利回りを算出

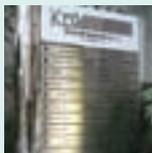
CS (顧客満足度) 戦略に基づくリーシングマネジメント

内部成長戦略においては、調査機関やテナントからのフィードバックを活用することで顧客満足度と物件競争力を高め、収益の維持向上を目指します。

快適なオフィス環境の提供 (KDXスタンダード)

KDXスタンダードの例

- 防犯カメラ設置
- エレベーター仕様の統一
- トイレ仕様の統一
- 防災・避難マップの作成配布
- 館内細則の作成配布
- 建物名サイン(看板)の設置

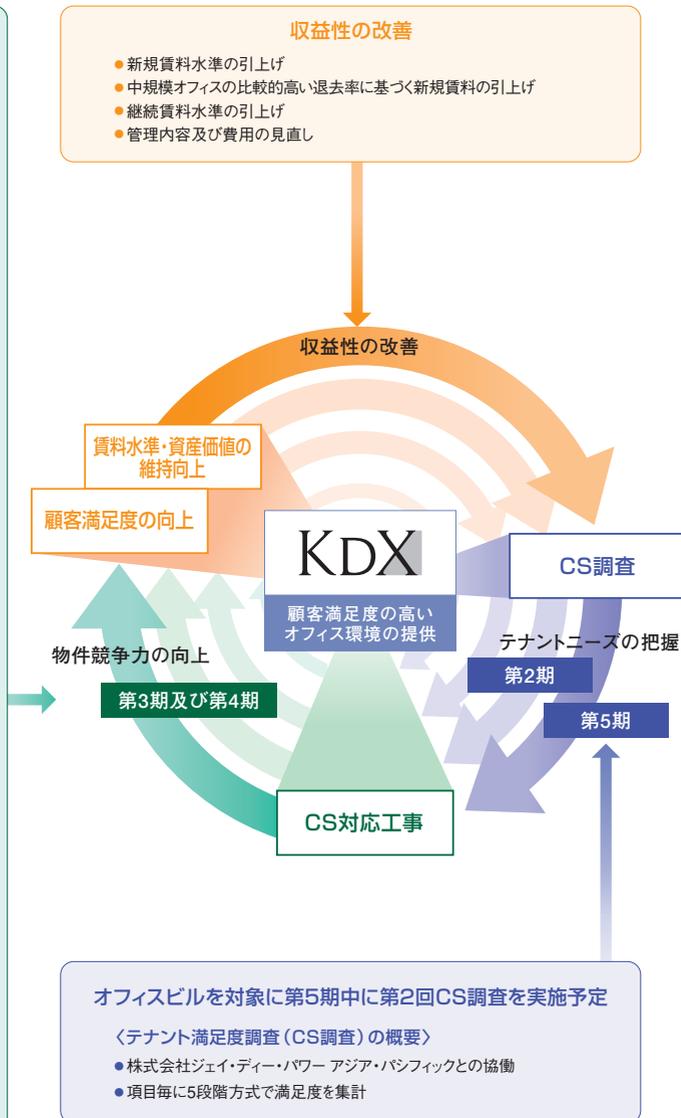


物件名称の変更例 (KDX～)

新物件名称	旧物件名称
KDX日本橋313ビル	日本橋313ビル
KDX平河町ビル	相互平河町ビル
KDX八丁堀ビル	ノワール八丁堀
KDX中野坂上ビル	K&Y BLD. (サザンプラザ)
KDX新宿御苑ビル	NNKビル
KDX小石川ビル	小石川吉田ビル
KDX麹町ビル	ベルモードビル
KDX新橋ビル	NTB・Mビル
KDX木場ビル	木場オーシャンビル
KDX西五反田ビル	FSDビル
KDX門前仲町ビル	東急門前仲町ビル
KDX新淵ビル	住友生命新淵東大通ビル
KDX代々木ビル	代々木Mビル

メンテナンス工事 (KDX平河町ビル)

床・壁・天井の内装改修、照明増設、サイン新設等

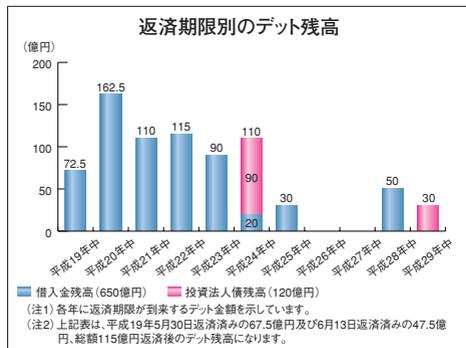


■ 財務戦略

安定的な財務運営を継続します。

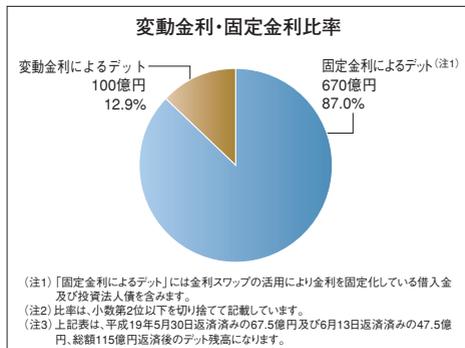
■ デットの返済期限の分散

リファイナンスリスクの軽減



■ デットの金利固定化

金利上昇リスクの回避



■ 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

投資法人債の名称	投資法人債の総額	利率	年限	払込期日	取得格付
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	A+ (JCR) A3 (Moody's)
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	A+ (JCR) A3 (Moody's)

J-REITとしては、新規上場後最短期間での10年債発行

■ 機動的な資金調達手段の確保

■ 発行登録の概要

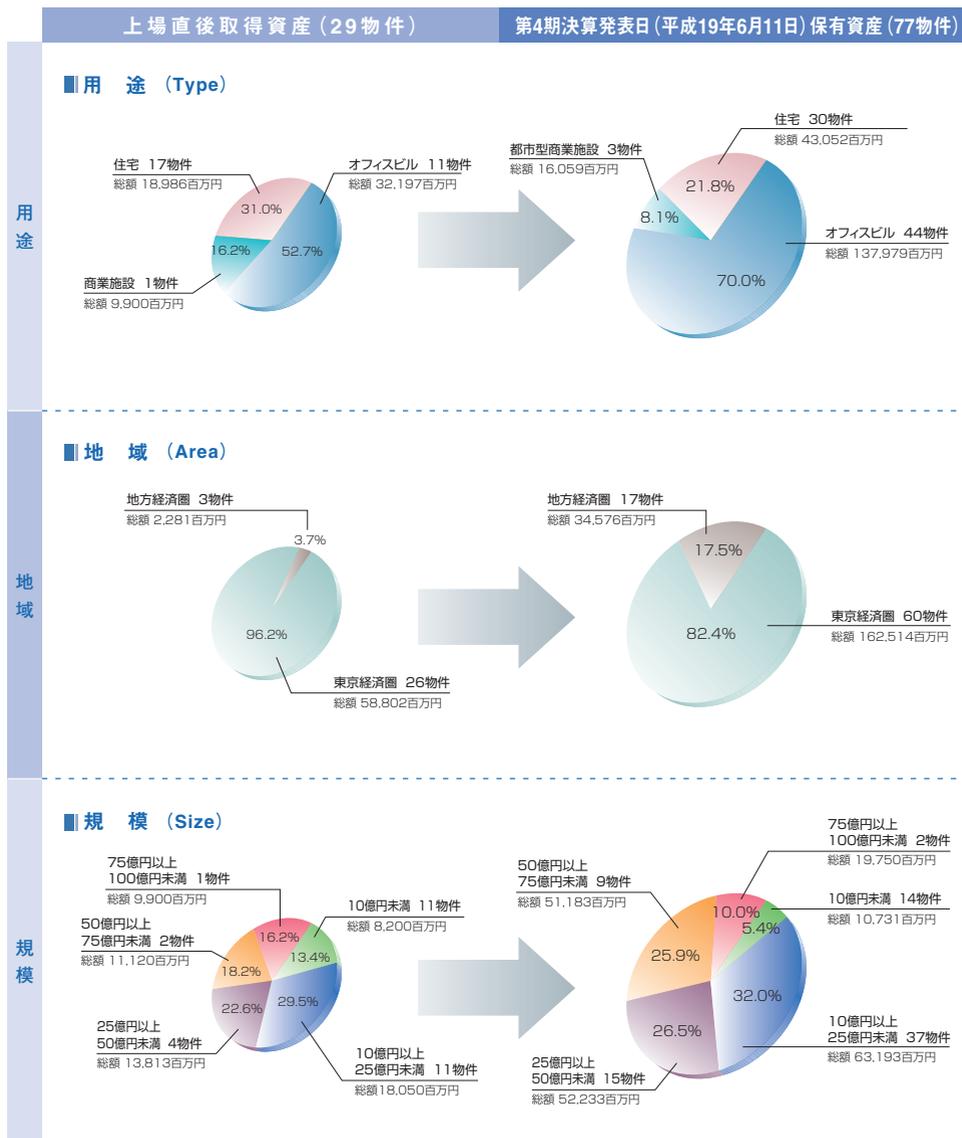
種類	発行額	決議の有効期間及び発行期間
投資法人債	1,000億円	平成19年2月15日から平成21年2月14日まで
投資証券	1,000億円	平成19年5月 7日から平成21年5月 6日まで

■ コミットメントライン契約の内容

借入先	借入極度額	借入可能期間
株式会社三菱東京UFJ銀行	25億円	平成19年3月23日から平成20年3月19日の期間

■ ポートフォリオの構成

3つの投資軸（用途・地域・規模）を重視した分散投資を実現



(注1) 第4期決算発表日（平成19年6月11日）保有資産（77物件）には、売却済資産4物件を含みません。

(注2) 総額とは、個々の物件の取得価格を用途・地域又は規模ごとに足し合わせた総額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 上記各円グラフ内の比率(%)は、取得価格の総額に対する当該分類毎の取得価格の総額の比率をいひ、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

取得価格の総額	610億円	➡	取得価格の総額	1,970億円
物件数	29物件		物件数	77物件

■ ポートフォリオ一覧

■ 第4期末保有資産（72物件）

● 第4期取得資産

地域	物件名称	所在地	取得価格(百万円)	建築時期	稼働率(%)
			(注1)	(注2)	(注3)
オフィスビル	KDX御茶ノ水ビル (注5) ●	東京都千代田区	6,400	昭和57年 8月	100.0
	KDX芝大門ビル (注6) ●	東京都港区	6,090	昭和61年 7月	93.0
	KDX麴町ビル	東京都千代田区	5,950	平成 6年 5月	97.1
	KDX日本橋313ビル	東京都中央区	5,940	昭和49年 4月	98.9
	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
	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	89.1
	KDX虎ノ門ビル ●	東京都港区	4,400	昭和63年 4月	0.0
	KDX西五反田ビル ●	東京都品川区	4,200	平成 4年11月	73.7
	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東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	平成 2年 1月	100.0
	第一茅場町ビル	東京都中央区	2,780	昭和62年10月	84.9
	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
	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	平成 2年 3月	100.0
	KDX浜町ビル	東京都中央区	2,300	平成 5年 9月	100.0
	FK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御徒町ビル ●	東京都台東区	2,000	昭和63年 6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 (注7) ●	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	96.4	
KDX乃木坂ビル	東京都港区	1,065	平成 3年 5月	100.0	
KDX小石川ビル	東京都文京区	704	平成 4年10月	100.0	
地方経済圏	ホルタス・センタービル	大阪府堺市	5,570	平成 5年 9月	97.1
	KDX南船場第1ビル	大阪府大阪市	1,610	平成 5年 3月	100.0
	KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市	1,560	平成 5年 9月	93.6
	博多駅前第2ビル	福岡県福岡市	1,430	昭和59年 9月	95.8
	KDX新潟ビル ●	新潟県新潟市	1,305	昭和58年 7月	83.9
オフィスビル（39物件）小計			115,979	18.1	95.7

(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価金額（税金を含み、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・合計欄の平均年数は、平成19年4月30日を基準として、取得価格で加重平均した築年数を記載しています。

(注3) 第4期末保有資産（72物件）の稼働率は、平成19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。また、第5期取得資産（5物件）の稼働率は、平成18年12月31日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しています。稼働率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。小計欄及び合計欄には、平均稼働率を記載しています。

(注4) 平成19年6月11日現在本投資法人が保有する77物件の取得価格の合計を記載しています。

(注5) 「KDX御茶ノ水ビル」の平成19年6月11日現在の名称は、「研究社ビル」であり、平成19年10月1日付（予定）で上表の名称に変更されます。

(注6) 「KDX芝大門ビル」の平成19年6月11日現在の名称は、「秀和第三芝パークビル」であり、平成19年9月1日付（予定）で上表の名称に変更されます。

(注7) 平成19年6月11日現在の物件名称はそれぞれ「KDX新宿286ビル」は「アクシスビル」、「KDX西新宿ビル」は、「N.S.EXCELビル」、「KDX京都烏丸ビル」は「烏丸ビル」、「KDX博多ビル」は「博多駅前ビル」、「KDX仙台ビル」は「仙台本町パークビル」であり、今後上表の名称への変更手続きを進めます。

	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)
都市型商業施設	東京経済圏	フリューム神南坂	東京都渋谷区	9,900	平成17年 3月	91.7
		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	4.0	94.7
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
		レガール御茶ノ水Ⅰ・Ⅱ	東京都文京区	3,600	Ⅰ：平成18年1月 Ⅱ：平成18年2月	96.0
		ストーリア白金	東京都港区	3,150	平成15年 2月	88.6
		トレディカーサ南青山	東京都港区	2,460	平成16年 2月	92.5
		レガール芝公園	東京都港区	2,260	平成17年11月	100.0
		コート目白	東京都新宿区	1,250	平成 9年 3月	95.0
		アパートメンツ元麻布	東京都港区	1,210	平成16年 1月	91.7
		アパートメンツ若松河田	東京都新宿区	1,180	平成16年 2月	97.8
		茅ヶ崎ソシエツ番館	神奈川県茅ヶ崎市	1,160	平成 3年 1月	96.1
		コート日本橋箱崎	東京都中央区	1,130	平成16年 2月	98.4
		コート西新宿	東京都新宿区	1,130	平成17年10月	90.9
		サイト田園調布	東京都大田区	1,110	平成 9年 2月	97.2
		グラディート川口	埼玉県川口市	1,038	平成18年 2月	100.0
		エスコート横浜関内Ⅱ	神奈川県横浜市	945	平成15年 3月	97.4
		レガール駒沢公園	東京都世田谷区	912	平成18年 2月	95.6
	コート元浅草	東京都台東区	880	平成17年 1月	97.5	
	コート新御徒町	東京都台東区	878	平成17年10月	91.6	
	ブルーム表参道	東京都渋谷区	875	平成15年 3月	100.0	
	ヒューマンハイム御徒町	東京都台東区	830	平成16年12月	100.0	
	プリモ・レガール神楽坂	東京都新宿区	762	平成18年 1月	100.0	
	プリモ・レガール用賀	東京都世田谷区	730	平成17年12月	100.0	
	コート下馬	東京都世田谷区	638	平成17年10月	96.7	
	地方経済圏	芦屋ロイヤルホームズ	兵庫県芦屋市	2,330	平成 3年 6月	89.0
		びなす ひばりが丘	北海道札幌市	1,800	平成 元年 3月	98.7
		レガール茨木Ⅰ・Ⅱ	大阪府茨木市	1,600	Ⅰ：平成 3年 5月 Ⅱ：平成 5年 3月	95.0
		コレクション東桜	愛知県名古屋市	1,264	平成18年 3月	98.5
		ルネッサンス21平尾浄水町	福岡県福岡市	900	平成17年10月	91.6
モンターレ西公園ベイコート		福岡県福岡市	826	平成18年 2月	97.2	
アプレスト原		愛知県名古屋市	444	平成12年 2月	97.8	
アプレスト平針	愛知県名古屋市	407	平成12年 3月	100.0		
	住宅(30物件)小計			43,052	5.2	96.5
	72物件 合計			175,090	13.6	95.9

■第5期取得資産(5物件)

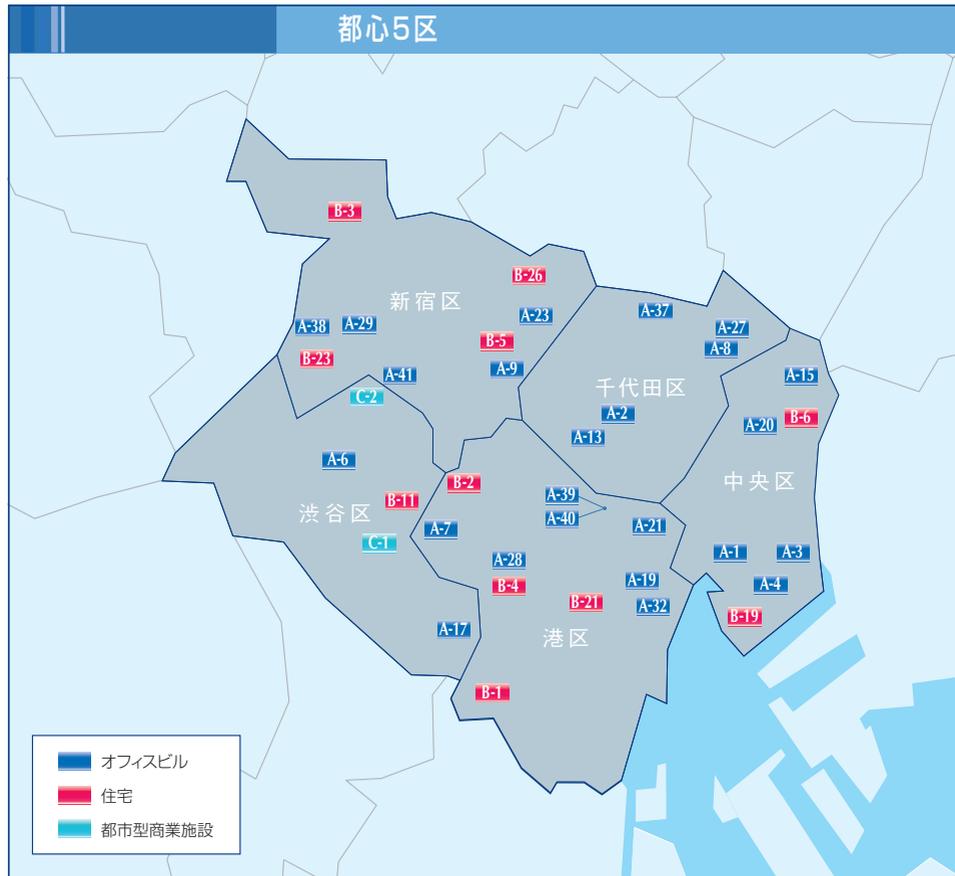
	地域	物件名称	所在地	取得価格(百万円) (注1)	建築時期 (注2)	稼働率(%) (注3)
オフィスビル	東京経済圏	虎ノ門東洋ビル	東京都港区	9,850	昭和37年 8月	100.0
		KDX新宿286ビル(注7)	東京都新宿区	2,300	平成 元年 8月	100.0
	地方経済圏	KDX京都烏丸ビル(注7)	京都府京都市	5,400	昭和57年10月	97.1
		KDX博多ビル(注7)	福岡県福岡市	2,350	昭和57年 7月	96.9
		KDX仙台ビル(注7)	宮城県仙台市	2,100	昭和59年 2月	97.7
	77物件 合計			197,090(注4)	-	-

■第4期中売却済資産

	地域	物件名称	所在地	取得価格(百万円) (注1)	売却価格(百万円)	建築時期 (注2)
住宅	東京経済圏	コート新橋	東京都港区	748	895	平成 9年12月
		コート水天宮	東京都中央区	659	708	平成15年 7月
	住宅(2物件)合計			1,407	1,603	-

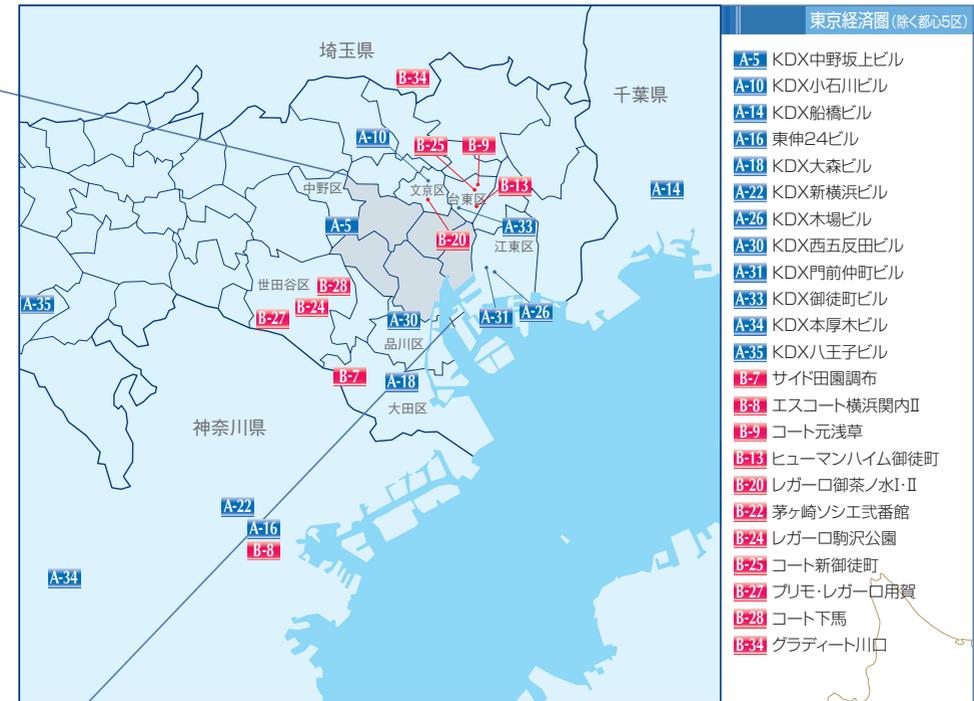
ポートフォリオマップ

※本マップでは、平成19年6月11日(本投資法人の第4期決算発表日)現在、本投資法人が保有する77物件(第4期末時点で保有する72物件及び第5期中既に取得した5物件)の位置を示しています。



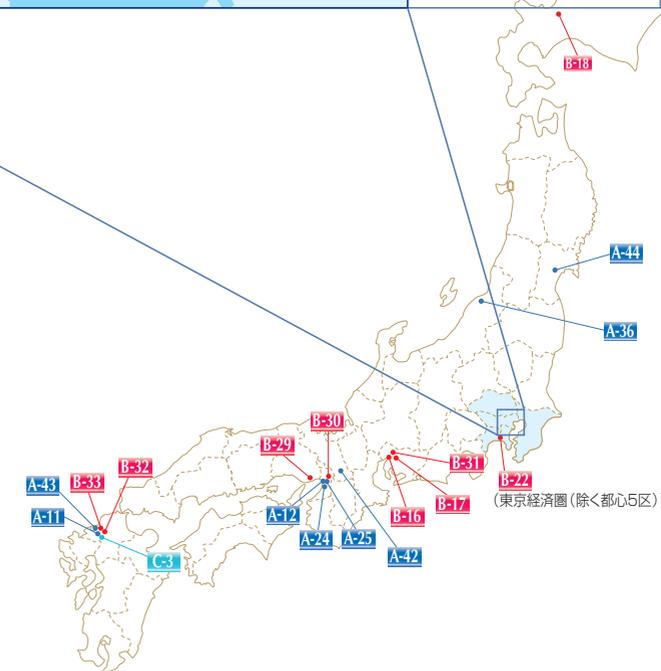
- オフィスビル
- 住宅
- 都市型商業施設

- | | | |
|--------------------------|------------------------|--------------------------|
| A-1 KDX日本橋313ビル | A-21 KDX新橋ビル | B-3 コート目白 |
| A-2 KDX平河町ビル | A-23 KDX四谷ビル | B-4 アパートメンツ元麻布 |
| A-3 東茅場町有楽ビル | A-27 KDX鍛冶町ビル | B-5 アパートメンツ若松河田 |
| A-4 KDX八丁堀ビル | A-28 KDX乃木坂ビル | B-6 コート日本橋箱崎 |
| A-6 原宿FFビル | A-29 KDX東新宿ビル | B-11 フレーム表参道 |
| A-7 FIK南青山ビル | A-32 KDX芝大門ビル | B-19 レジデンスシャルマン月島 |
| A-8 神田木原ビル | A-37 KDX御茶ノ水ビル | B-21 レガーロ芝公園 |
| A-9 KDX新宿御苑ビル | A-38 KDX西新宿ビル | B-23 コート西新宿 |
| A-13 KDX麹町ビル | A-39 KDX虎ノ門ビル | B-26 プリモ・レガーロ神楽坂 |
| A-15 KDX浜町ビル | A-40 虎ノ門東洋ビル | C-1 フレーム神南坂 |
| A-17 恵比寿イースト438ビル | A-41 KDX新宿286ビル | C-2 KDX代々木ビル |
| A-19 KDX浜松町ビル | B-1 ストリア白金 | |
| A-20 第一茅場町ビル | B-2 トレディカーサ南青山 | |



- 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
 - B-7** サイド田園調布
 - B-8** エスコート横浜関内II
 - B-9** コート元浅草
 - B-13** ヒューマンハイム御徒町
 - B-20** レガーロ御茶ノ水I-II
 - B-22** 茅ヶ崎ソシエツ番館
 - B-24** レガーロ駒沢公園
 - B-25** コート新御徒町
 - B-27** プリモ・レガーロ角質
 - B-28** コート下馬
 - 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** ポルタス・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** KDX京都烏丸ビル
 - A-43** KDX博多ビル
 - A-44** KDX仙台ビル
 - B-16** アブレスト原
 - B-17** アブレスト平針
 - B-18** ひなす ひばりが丘
 - B-29** 芦屋ロイヤルホームズ
 - B-30** レガーロ茨木I-II
 - B-31** コレクション東桜
 - B-32** ルネッサンス21平尾浄水町
 - B-33** モントーレ西公園ベイコート
 - C-3** ZARA天神西通



第4期取得資産

A-30 KDX西五反田ビル KDX Nishi-Gotanda Building



Office

- 所在地: 東京都品川区
西五反田七丁目
20番9号
- 階数: 地下1階付8階建
- 延床面積: 5,192.87㎡
- 建築時期: 平成4年11月20日

A-31 KDX門前仲町ビル KDX Monzen-Nakacho Building



Office

- 所在地: 東京都江東区牡丹
一丁目14番1号
- 階数: 8階建
- 延床面積: 2,668.91㎡
- 建築時期: 昭和61年9月18日

A-32 KDX芝大門ビル KDX Shiba-Daimon Building



Office

- 所在地: 東京都港区芝大門
二丁目10番12号
- 階数: 地下1階付9階建
- 延床面積: 7,824.03㎡
- 建築時期: 昭和61年7月31日

A-33 KDX御徒町ビル KDX Okachimachi Building



Office

- 所在地: 東京都台東区上野
五丁目24番16号
- 階数: 10階建
- 延床面積: 1,882.00㎡
- 建築時期: 昭和63年6月2日

A-34 KDX本厚木ビル KDX Hon-Atsugi Building



Office

- 所在地: 神奈川県厚木市中町
四丁目9番18号
- 階数: 8階建
- 延床面積: 3,603.63㎡
- 建築時期: 平成7年5月31日

A-35 KDX八王子ビル KDX Hachioji Building



Office

- 所在地: 東京都八王子市
旭町12番7号
- 階数: 9階建
- 延床面積: 2,821.21㎡
- 建築時期: 昭和60年12月20日

A-36 KDX新潟ビル KDX Niigata Building



Office

- 所在地：新潟県新潟市中央区
東大通二丁目5番1号
- 階数：地下2階付13階建
- 延床面積：6,810.29㎡
- 建築時期：昭和58年7月13日

A-37 KDX御茶ノ水ビル KDX Ochanomizu Building



Office

- 所在地：東京都千代田区神田
駿河台二丁目9番地
- 階数：地下1階付7階建
- 延床面積：7,720.08㎡
- 建築時期：昭和57年8月20日

A-38 KDX西新宿ビル KDX Nishi-Shinjuku Building



Office

- 所在地：東京都新宿区西新宿
七丁目22番45号
- 階数：5階建
- 延床面積：2,017.63㎡
- 建築時期：平成4年10月5日

A-39 KDX虎ノ門ビル KDX Toranomon Building



Office

- 所在地：東京都港区虎ノ門
一丁目4番3号
- 階数：地下1階付9階建
- 延床面積：2,277.38㎡
- 建築時期：昭和63年4月28日

第5期取得資産

A-40 虎ノ門東洋ビル Toranomon Toyo Building



Office

- 所在地：東京都港区虎ノ門
一丁目4番2号
- 階数：地下2階付9階建
- 敷地面積：869.01㎡
- 延床面積：8,346.83㎡
- 建築時期：昭和37年8月23日

A-41 KDX新宿286ビル KDX Shinjuku 286 Building



Office

- 所在地：東京都新宿区新宿
二丁目8番6号
- 階数：地下1階付9階建
- 敷地面積：421.70㎡
- 延床面積：3,432.04㎡
- 建築時期：平成元年8月31日

A-42 KDX京都烏丸ビル KDX Kyoto Karasuma Building



Office

- 所在地: 京都府京都市中京区
三条通烏丸西入御倉町
85番地1
- 階数: 地下1階付8階建
- 敷地面積: 1,788.67㎡
- 延床面積: 12,632.68㎡
- 建築時期: 昭和57年10月20日

A-43 KDX博多ビル KDX Hakata Building



Office

- 所在地: 福岡県福岡市博多区
博多駅南一丁目2番3号
- 階数: 9階建
- 敷地面積: 1,130.86㎡
- 延床面積: 6,537.33㎡
- 建築時期: 昭和57年7月16日

A-44 KDX仙台ビル KDX Sendai Building



Office

- 所在地: 宮城県仙台市青葉区本町
一丁目2番20号
- 階数: 地下1階付10階建
- 敷地面積: 987.78㎡
- 延床面積: 5,918.30㎡
- 建築時期: 昭和59年2月24日

A-1 KDX日本橋313ビル KDX Nihonbashi 313 Building



Office

- 所在地: 東京都中央区日本橋
三丁目13番5号
- 階数: 地下2階付9階建
- 延床面積: 8,613.09㎡
- 建築時期: 昭和49年4月16日

その他主要資産

B-19 レジデンスシャルマン月島 Residence Charmante Tsukishima



Residential

- 所在地: 東京都中央区月島
三丁目26番8号
- 階数: 地下1階付10階建
- 延床面積: 18,115.39㎡
- 賃貸可能戸数: 140戸
- 建築時期: 平成16年1月15日

C-1 フレーム神南坂 Frame Jinnan-zaka

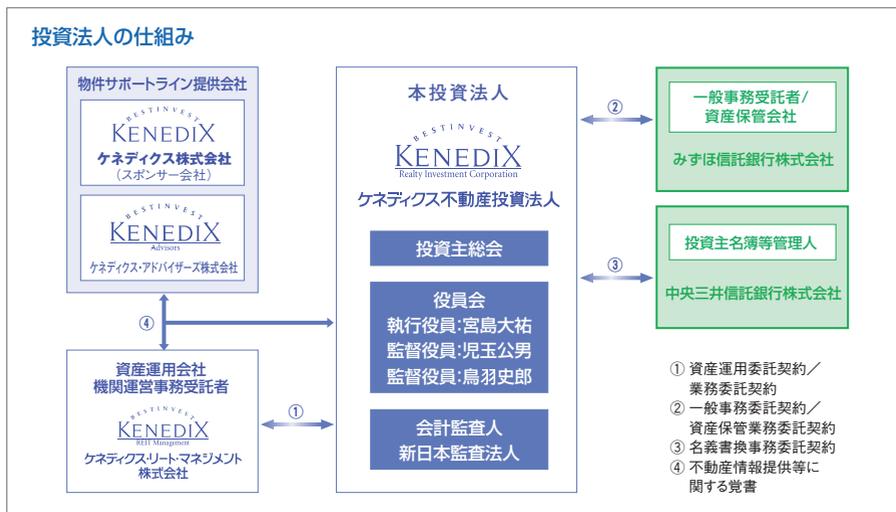


Retail

- 所在地: 東京都渋谷区神南
一丁目18番2号
- 階数: 地下2階付7階建
- 延床面積: 6,302.58㎡
- 建築時期: 平成17年3月31日

(注) 区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の階数、延床面積を記載しています。

■ 投資法人の概要

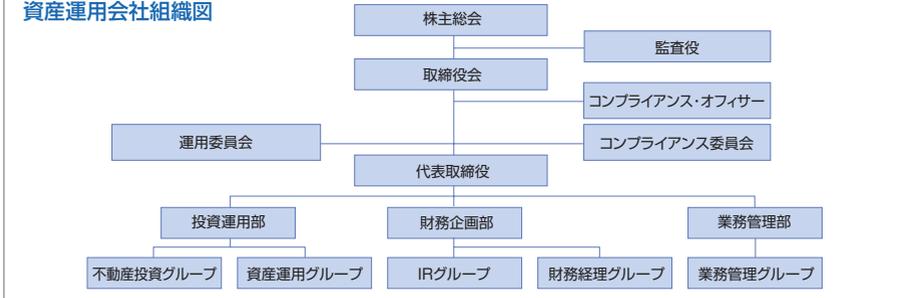


■ 資産運用会社の概要

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

平成15年 11月 28日	ケイダブリー・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

資産運用会社組織図



■ 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。

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1期	第2期	第3期	第4期
		平成17年10月	平成18年4月	平成18年10月	平成19年4月
営業収益	百万円	1,196	2,871	5,288	5,778
(うち賃貸事業収益)	百万円	1,196	2,871	5,131	5,647
営業費用	百万円	606	1,527	2,723	3,091
(うち賃貸事業費用)	百万円	518	1,265	2,397	2,607
営業利益	百万円	589	1,343	2,565	2,686
経常利益	百万円	243	1,103	2,125	2,148
当期純利益	(a) 百万円	242	1,101	2,124	2,148
総資産額	(b) 百万円	77,325	92,053	160,314	188,400
有利子負債額	(c) 百万円	29,000	42,000	62,000	88,500
純資産額	(d) 百万円	44,527	45,387	90,933	90,877
出資総額	百万円	44,285	44,285	88,729	88,729
発行済投資口数	(e) 口	79,370	79,370	157,000	157,000
1口当たり純資産額	(d)／(e) 円	561,008	571,840	579,192	578,839
分配総額	(f) 百万円	242	1,101	2,124	2,148
1口当たり分配金額	(f)／(e) 円	3,052	13,884	13,529	13,682
(うち1口当たり利益分配金)	円	3,052	13,884	13,529	13,682
(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、2)	%	0.3(1.3)	1.3(2.6)	1.7(3.3)	1.2(2.5)
自己資本利益率(年換算) (注2、3)	%	0.6(2.2)	2.5(4.9)	3.1(6.2)	2.4(4.8)
期末自己資本比率 (d)／(b)	%	57.6	49.3	56.7	48.2
期末有利子負債比率 (c)／(b)	%	37.5	45.6	38.7	47.0
配当性向(注4)	(f)／(a) %	99.9	99.9	99.9	100.0
【その他参考情報】					
投資物件数	件	31	35	64	72
総賃貸可能面積	m ²	81,298.67	104,868.65	192,085.34	223,322.77
期末稼働率	%	96.6	94.9	95.3	95.9
当期減価償却費	百万円	268	650	1,135	1,243
当期資本的支出額	百万円	47	510	655	1,132
賃貸NOI(Net Operating Income)(注5)	百万円	945	2,256	3,869	4,283
FFO(Funds from Operation)(注6)	百万円	510	1,752	3,102	3,261
1口当たりFFO (注7)	円	6,430	22,076	19,759	20,772

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

なお、第1期の期首総資産額には実質的な運用開始日である平成17年8月1日時点の総資産額を用いています。

注2. 第2期は運用日数181日、第3期は184日、第4期は181日により年換算値を算出しております。なお、第1期は実質的な運用日数である92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

なお、第1期の期首自己資本額には実質的な運用開始日である平成17年8月1日時点の自己資本額を用いています。

注4. 配当性向については小数第1位未満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

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・オフリングによる投資口の追加発行を実施しています。なお、本投資法人の当期末（平成19年4月末日）時点での発行済投資口総数は157,000口となっております。

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

(2) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

当期における我が国の経済は、企業収益が改善し、設備投資は増加するとともに、雇用情勢の改善に広がりがみられる一方で、個人消費の伸びは鈍化しているものの、景気は引き続き回復しました。

不動産市況については、平成19年1月1日時点の地価公示によると、平成18年1月以降の1年間の地価変動率は、全国平均で商業地が2.3%、住宅地が0.1%上昇し、平成3年以来16年ぶりに上昇となりました。また、東京都では、平均で商業地が13.9%、住宅地が8.0%上昇し、商業地、住宅地ともに2年連続の上昇となりました。

b. 運用実績

本投資法人は、第3期末（平成18年10月末日）現在で合計64物件（取得価格の総額146,742百万円）を保有し、当期（平成19年4月期）においては、オフィスビル10物件（取得価格の総額29,755百万円）を取得し、ポートフォリオ構成の見直しの観点から平成19年4月20日に住宅2物件（取得価格の総額1,407百万円）を売却しました。その結果、当期末（平成19年4月末日）現在で合計72物件（取得価格の総額175,090百万円）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66.2%、住宅24.5%、都市型商業施設9.1%となっております。また、ポートフォリオの稼働率は、当期末（平成19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。

<上場以降の資産規模の拡大状況>

		上場直後 (平成17年8月1日)		第1期末 (平成17年10月末日)		第2期末 (平成18年4月末日)		第3期末 (平成18年10月末日)		当期末 (平成19年4月末日)	
		取得価格 の総額 (百万円)	比率 (%)								
用途	オフィスビル	32,197	52.7	37,767	54.6	48,269	59.2	86,224	58.7	115,979	66.2
	住宅	18,986	31.0	18,986	27.4	20,786	25.5	44,459	30.2	43,052	24.5
	都市型商業施設	9,900	16.2	12,379	17.9	12,379	15.2	16,059	10.9	16,059	9.1
	合計	61,083	100.0	69,132	100.0	81,434	100.0	146,742	100.0	175,090	100.0
地域	東京経済圏	58,802	96.2	61,281	88.6	71,783	88.1	123,321	84.0	150,364	85.8
	地方経済圏	2,281	3.7	7,851	11.3	9,651	11.8	23,421	15.9	24,726	14.1
	合計	61,083	100.0	69,132	100.0	81,434	100.0	146,742	100.0	175,090	100.0

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

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

既存物件の運営管理実績

本投資法人は、当期末（平成19年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ケネディクス・アドバイザーズ株式会社に一括委託しています。これによって、物件運営管理における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、迅速かつ良質なサービス提供を図っています。当期末（平成19年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期待通りの成果を挙げています。

これらのプロパティ・マネジメント業務と併せて、本投資法人は、当期末（平成19年4月末日）現在保有する大部分の物件についてケネディクス・アドバイザーズ株式会社に対して建物を一括賃貸（マスターリース）し、各テナントとの間で会社を通じた賃貸借関係を構築しています（レジデンスシャルマン月島、フレーム神南坂、ZARA天神西通及び転貸未承諾のテナント分を除きます。）。ケネディクス・グループの同社が賃貸借に介入することによって、テナントにより密着した賃貸管理を行うことができるほか、テナントからの敷金・保証金を本投資法人が実質的に受け入れ、有効に資金活用することができます。

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

(3) 資金調達概要

本投資法人は、当期（平成19年4月期）において、当期取得資産の取得に際して総額290億円（長期借入金95億円、短期借入金195億円（注1））の借入れを行い、投資法人債合計120億円を発行し、投資法人債の発行手取金により短期借入金120億円を期限前返済しました。

その結果、当期末（平成19年4月末日）現在の借入金残高は765億円（長期借入金580億円、短期借入金185億円）、投資法人債残高は120億円となり、有利子負債残高は885億円となっています。また、有利子負債全体について、長期負債比率（注2）は、79.1%で、長期固定化負債比率（注3）は、75.7%となっています。

これらの借入のうち、当期末（平成19年4月末日）現在の変動金利による長期借入金の大部分（468億円の内、438億円）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。

本投資法人は、上場直後から当期末（平成19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、資産運用会社の人材・マネジメント等について、各金融機関から厚い信頼を得た結果と本投資法人は考えています。

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

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

注3. 長期固定化負債比率＝（長期固定金利借入金残高＋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。

本投資法人は、平成18年2月のムーディーズ・インベスターズ・サービス（Moody's）からの格付取得に続き、平成18年12月11日に株式会社日本格付研究所（JCR）より長期優先債務格付A+を取得しました。なお、当期末（平成19年4月末日）時点における本投資法人の格付状況は以下の通りです。

格付機関	格付内容
ムーディーズ・インベスターズ・サービス（Moody's）	発行体格付：A3
	アウトルック：安定的
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期優先債務格付：A+
	格付の見通し：安定的

また、本投資法人は、平成19年2月7日に募集投資法人債を引き受ける者の募集に関する事項に係る決議（以下「包括決議」といいます。）を行い、投資法人債に係る発行登録書を提出しました。その概要は、以下の通りです。

募集投資法人債の総額の上限及び発行登録の発行予定額	それぞれ1,000億円
決議の有効期間及び発行予定期間	平成19年2月15日から平成21年2月14日まで
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

本投資法人は、資金調達手法の多様化、デットの返済期限の分散、デットの平均残存期間の長期化などを目的に、包括決議に基づき、以下の通り、公募投資法人債の発行を行いました。なお、第2回債は、J-REITとしては、新規上場後最短期間での10年債発行となります。これによって、返済期限の分散及び平均残存期間の長期化を実現しています。

投資法人債の名称	第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）
投資法人債の総額	90億円	30億円
利率	年1.74%	年2.37%
年限	5年	10年
払込期日	平成19年3月15日	（同左）
償還期限	平成24年3月15日	平成29年3月15日

また、本投資法人は、効率的かつ機動的な資金調達手段の確保を目的として、平成19年3月に株式会社三菱東京UFJ銀行との間で25億円のコミットメントライン契約を締結しました。

更に、本投資法人は、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、平成19年4月26日付で投資証券の発行登録書を関東財務局長に提出しています。その概要は、以下の通りです。

発行予定額	1,000億円
発行登録書提出日	平成19年4月26日
発行予定期間	平成19年5月7日から平成21年5月6日まで
資金使途	特定資産の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等

(4) 投資主総会の開催

本投資法人は、平成19年1月25日に第3回投資主総会を開催しました。本総会においては、規約の一部変更及び執行役員、補欠執行役員、監督役員の選任について決議され、全て原案通り承認可決されました。

(5) 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5,778百万円、営業利益2,686百万円、経常利益2,148百万円、当期純利益2,148百万円を計上しました。

分配金については、法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）が適用されるように、当期末処分利益の概ね全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を13,682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)

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。

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）は下記のとおりです。

期	第1期	第2期	第3期	第4期
決算年月	平成17年10月	平成18年4月	平成18年10月	平成19年4月
最高	618,000円	670,000円	636,000円	918,000円
最低	573,000円	574,000円	564,000円	607,000円

4. 分配金等の実績

当期(第4期)の分配金は、1口当たり13,682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おります。

期	第1期	第2期	第3期	第4期
計算期間	(自平成17年5月6日 至平成17年10月31日)	(自平成17年11月1日 至平成18年4月30日)	(自平成18年5月1日 至平成18年10月31日)	(自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)
当期末処分利益総額	242,251千円	1,102,013千円	2,124,112千円	2,148,117千円
利益留保額	14千円	40千円	59千円	43千円
金銭の分配金総額	242,237千円	1,101,973千円	2,124,053千円	2,148,074千円
(1口当たり分配金)	(3,052円)	(13,884円)	(13,529円)	(13,682円)
うち利益分配金総額	242,237千円	1,101,937千円	2,124,053千円	2,148,074千円
(1口当たり利益分配金)	(3,052円)	(13,884円)	(13,529円)	(13,682円)
うち出資払戻総額	－千円	－千円	－千円	－千円
(1口当たり出資払戻額)	(－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、企業部門の好調さが持続し、これが家計部門へ波及し国内民間需要に支えられた景気回復が続くと見込まれています。個人消費については、雇用情勢が改善していることから、所得の伸びが改善すれば増加していくものと期待され、設備投資についても企業収益の改善が続いていることから、増加傾向で推移する見込みであり、住宅建設についても雇用情勢が改善していることに加え、家計の所得環境などの回復が続いていけば、底堅く推移していくことが期待されています。

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

不動産売買市場においては、各種不動産ファンドや国内外の各種資金による日本の収益不動産への投資の流れが継続し、取得競争も厳しくなっています。この状況は今後も変わらないものと考えられますが、このような資金の流れや、不動産取引の活発化は、不動産市場に好影響をもたらすものと考えています。

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

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

注. 東京経済圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県的主要都市をいいます。

オフィスビル市況が上昇していること

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

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

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

ビジネス拠点が東京経済圏に集中する傾向が続いていること

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

注. 上記比率については、国税庁の統計情報を基に資産運用会社が計算した数値であり、小数第1位を四捨五入して記載しています。

中規模オフィスビルの占める比率が高いこと

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

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

(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、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、資産運用会社は、第2期中に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、20物件（オフィスビル19物件及び都市型商業施設1物件）の入居テナントを対象とする第1回満足度調査（建物や設備等のハード面と、管理運営等のソフト面について、多数の評価項目及び自由回答欄からなるアンケートを各テナントの総務担当者と従業員に対して依頼）を実施しました。当該調査の結果、項目毎の満足度が5段階方式で集計され、物件毎に強みと課題を把握することができました。また、自由回答についても率直な意見が多数寄せられ、物件毎に注力すべき点や改善すべき点が明確になりました。

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

本投資法人は、第5期中にオフィスビルのテナントを対象とした第2回満足度調査を実施する予定です。

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

KDXスタンダードに基づく価値向上策の実施

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

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

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

<KDXスタンダードの例>

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

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

CS戦略に則ったリーシングマネジメント

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

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

管理内容及び費用の見直し

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

本投資法人は、物件のプロパティ・マネジメント業務を原則としてケネディクス・アドバイザーズ株式会社に一括委託する方針としており、当期末（平成19年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ケネディクス・アドバイザーズ株式会社に一括委託しています。これによって、物件運営管理における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、迅速かつ良質なサービス提供を図っています。

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

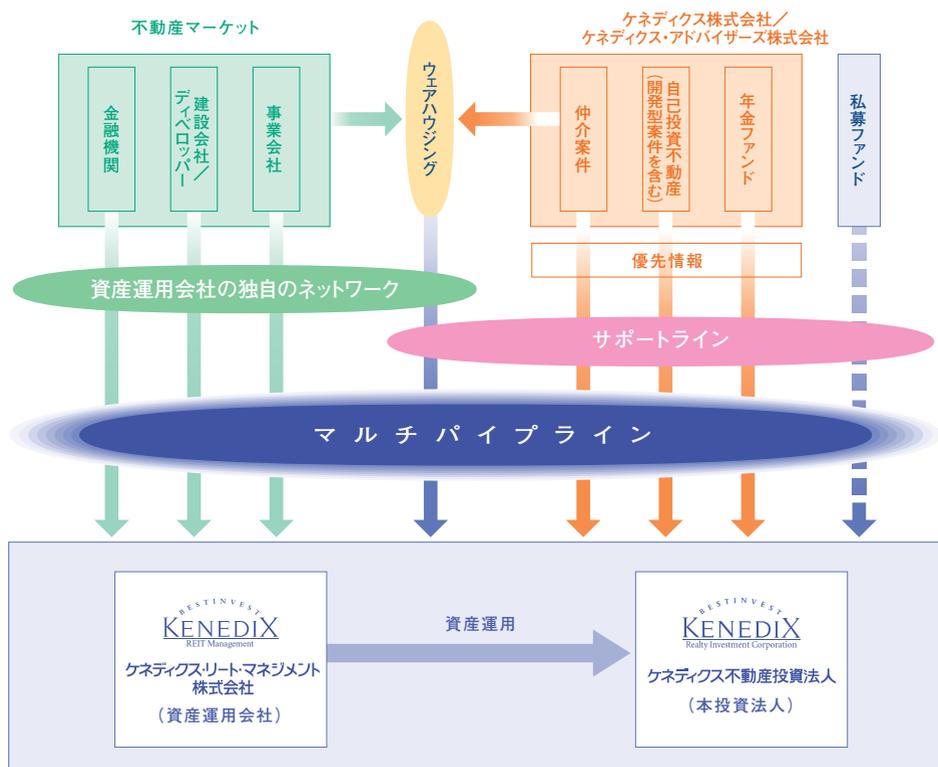
b. 新規物件の投資戦略（外部成長戦略）

本投資法人では、引き続き東京経済圏の中規模オフィスビルに軸足を置いた投資方針を維持し、ポートフォリオにおけるオフィスビル比率を更に引き上げます。また、都市型商業施設については、オフィスビル投資の代替として繁華性の高い地域の商業施設に限定して投資を行います。なお、住宅については、当面の間新規投資を行わず、オフィスビルとの資産入替え等も検討していきます。これらの投資方針を実現するために、本投資法人は、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、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、このサポートラインの活用が、本投資法人の外部成長において大きな役割を果たすものと考えています。

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

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



本投資法人においては、資産入替えも含め、クオリティ（立地、規模、仕様等）の向上を目指すとともに、「中規模オフィスビルを中心として構成される強固なポートフォリオを構築すること」を目標としています。また、本投資法人は、「スポンサー会社の実績・強みの活用」、「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、資産運用会社、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社及びケネディクス株式会社間で締結したサポートライン覚書を見直しました。

■サポートライン覚書の見直しの概要

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

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

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

資産運用会社の独自のネットワークの強化

資産運用会社は、幅広いネットワークを基に、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、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4期末（平成19年4月末日）で72物件、取得価格の総額1,750億円、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）基盤を構築してきています。本投資法人は、このような資産基盤及び資産運用会社に蓄積された中規模オフィスビルの運営ノウハウを活用することにより、多様な物件取得戦略を策定して物件取得を進めます。

また、本投資法人は、投資口価格が堅調に推移する等、一定の外部環境が整っている場合には、上記のような様々な物件取得戦略を実践しつつ、より一層積極的な投資物件の取得を行うことが可能と考えています。

(3) 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。

(4) 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19年4月末日）以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。

(1) 公募による新投資口発行について

平成19年4月26日及び平成19年5月14日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成19年5月22日に払込が完了しました。これにより、平成19年5月22日付で出資総額は123,203,689,870円、発行済投資口の総数は197,900口となっています。

（公募による新投資口の発行条件等）

発行新投資口数	: 40,900口（国内26,710口、海外14,190口）
発行価格（募集価格）	: 1口当たり873,180円
発行価格の総額	: 35,713,062,000円
発行価額（引受価額）	: 1口当たり842,886円
発行価額の総額	: 34,474,037,400円
払込期日	: 平成19年5月22日
投資証券交付日	: 平成19年5月23日
分配金起算日	: 平成19年5月1日

(2) 第三者割当による新投資口の発行について

平成19年4月26日及び平成19年5月14日開催の役員会において、以下のとおり第三者割当による新投資口の発行を決議しています。

（第三者割当による新投資口の発行条件等）

発行新投資口数	: 2,100口（上限）
発行価額	: 1口当たり842,886円
発行価額の総額	: 1,770,060,600円
割当先	: 野村證券株式会社
払込期日	: 平成19年6月19日
投資証券交付日	: 平成19年6月20日
分配金起算日	: 平成19年5月1日

（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により平成19年6月1日に不動産信託の信託受益権（5物件、取得価格の総額22,000百万円）を取得しました。

物件の名称	虎ノ門東洋ビル（オフィスビル）
所在地	東京都港区虎ノ門一丁目4番2号
階数	地下2階付9階建
延床面積	8,346.83㎡
建築時期	昭和37年8月
取得価格	9,850百万円

物件の名称	KDX新宿286ビル（オフィスビル）（注1）
所在地	東京都新宿区新宿二丁目8番6号
階数	地下1階付9階建
延床面積	3,432.04㎡
建築時期	平成元年8月
取得価格	2,300百万円

物件の名称	KDX京都烏丸ビル (オフィスビル) (注2)
所在地	京都府京都市中京区三条通 烏丸西入御倉町85番地1
階数	地下1階付8階建
延床面積	12,632.68㎡
建築時期	昭和57年10月
取得価格	5,400百万円

物件の名称	KDX博多ビル (オフィスビル) (注3)
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅南 一丁目2番3号
階数	9階建
延床面積	6,537.33㎡
建築時期	昭和57年7月
取得価格	2,350百万円

物件の名称	KDX仙台ビル (オフィスビル) (注4)
所在地	宮城県仙台市青葉区本町 一丁目2番20号
階数	地下1階付10階建
延床面積	5,918.30㎡ (注5)
建築時期	昭和59年2月
取得価格	2,100百万円

- 注1.「KDX新宿286ビル」の平成19年6月11日現在の名称は「アクシスビル」であり、今後上表の名称への変更手続きを進めます。
 注2.「KDX京都烏丸ビル」の平成19年6月11日現在の名称は「烏丸ビル」であり、今後上表の名称への変更手続きを進めます。
 注3.「KDX博多ビル」の平成19年6月11日現在の名称は「博多駅前ビル」であり、今後上表の名称への変更手続きを進めます。
 注4.「KDX仙台ビル」の平成19年6月11日現在の名称は「仙台本町パークビル」であり、今後上表の名称への変更手続きを進めます。
 注5.本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれません。
 建物種類：車庫、建物構造：鉄骨造鋼板葺平家建、床面積：35.20㎡
 建物種類：塵芥室、建物構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：7.40㎡
 建物種類：ガス貯蔵室、建物構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：5.40㎡

②借入金の期限前弁済について

平成19年5月22日に払込が完了している新投資口発行の手取金を充当し、短期借入金を平成19年5月30日に67.5億円を返済し、平成19年6月13日に47.5億円の返済を行いました。115億円返済後の借入残高は以下のとおりとなります。

<期限前弁済実行後の借入金及び投資法人債の状況>

(単位：億円)				
	区 分	本件返済前	本件返済後	増減額
	短期借入金	185	70	-115
	長期借入金	580	580	+0
	借入金合計	765	650	-115
	投資法人債	120	120	+0
借入金及び投資法人債の合計		885	770	-115

投資法人の概況

1. 出資の状況

期	第1期	第2期	第3期	第4期
決算年月	平成17年10月31日現在	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
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
発行済投資口の総数	79,370口	79,370口	157,000口	157,000口
出資総額	44,285百万円	44,285百万円	88,729百万円	88,729百万円
投資主数	7,135人	5,070人	7,239人	5,008人

2. 投資口に関する事項

平成19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	14,239	9.06
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	9,909	6.31
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	9,819	6.25
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	9,385	5.97
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	5.00
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	7,636	4.86
シージーエムエル・ロンドン エクイティ	東京都品川区東品川二丁目3番14号	6,243	3.97
ザバンクオブニューヨークトリス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	5,175	3.29
ユービーエスエイ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	3,853	2.45
ジラルタ生命保険株式会社(一般勘定その他口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	3,599	2.29
合 計		77,708	49.49

注. 発行済投資口に対する所有投資口数の割合は、小数第2位未満を切り捨てて表示しております。

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	新日本監査法人	—	7,800

注1. 執行役員は、平成19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。更新の際には、役員会において再任、不再任につき決定します。

4. 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

平成19年4月30日現在における委託業者等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
投資信託委託業者(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
一般事務受託会社(名義書換等)	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託会社(経理事務等)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託会社(機関の運営)	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社

■ 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3期 (平成18年10月31日現在)		第4期 (平成19年4月30日現在)	
			保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産	オフィスビル	東京経済圏	3,466	2.2	13,047	6.9
	都市型商業施設	東京経済圏	52	0.0	50	0.0
不動産合計			3,519	2.2	13,097	6.9
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	73,733	46.0	93,525	49.6
		地方経済圏	10,225	6.4	11,456	6.1
	オフィスビル 小計		83,958	52.4	104,981	55.7
	住宅	東京経済圏	35,858	22.4	34,158	18.1
		地方経済圏	10,039	6.3	10,008	5.3
	住宅 小計		45,898	28.6	44,166	23.4
	都市型商業施設	東京経済圏	12,645	7.9	12,867	6.8
		地方経済圏	3,698	2.3	3,688	2.0
	都市型商業施設 小計		16,343	10.2	16,556	8.8
信託不動産合計			146,200	91.2	165,704	88.0
預金・その他の資産			10,594	6.6	9,598	5.1
資産総額			160,314	100.0	188,400	100.0

注. 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）によっております。

2. 主要な保有資産

平成19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	10,295	4,655.71	4,269.12	91.7	5.3	都市型商業施設
A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,447	5,863.96	5,863.96	100.0	0.6	オフィスビル
A-1	KDX日本橋313ビル	6,373	5,901.12	5,835.01	98.9	4.0	オフィスビル
A-32	KDX芝大門ビル	6,164	6,030.01	5,604.99	93.0	1.0	オフィスビル
A-13	KDX麹町ビル	5,923	3,809.74	3,699.89	97.1	3.1	オフィスビル
A-12	ポルタス・センタービル	5,454	11,520.47	11,181.82	97.1	5.5	オフィスビル
B-19	レジデンスシャルマン月島	5,427	7,711.14	7,711.14	100.0	3.0	住宅
A-16	東伸24ビル	5,313	6,610.22	6,610.22	100.0	3.7	オフィスビル
A-2	KDX平河町ビル	5,196	4,447.07	4,447.07	100.0	3.1	オフィスビル
A-17	恵比寿イースト438ビル	4,666	3,079.74	3,079.74	100.0	2.7	オフィスビル
合計		61,262	59,629.18	58,302.96	97.8	32.1	-

3. 組入資産明細

平成19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-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	6,640	6,447
		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	6,340	6,164
		A-13	KDX麹町ビル	東京都千代田区麹町三丁目3番地4	不動産信託受益権	3,809.74	6,220	5,923
		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	7,530	6,373
		A-16	東伸24ビル	神奈川県横浜市西区南幸二丁目205号	不動産信託受益権	6,610.22	5,860	5,313
		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	5,660	5,196
		A-17	恵比寿イースト438ビル	東京都渋谷区恵比寿四丁目3番8号	不動産信託受益権	3,079.74	5,600	4,666
		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	5,760	4,577
		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	2,064.45	4,020	4,580
		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	3,875.43	4,700	4,391
		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	3,920	3,627
		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	3,860	3,506
		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	3,730	3,453
		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	3,100	2,997
		A-20	第一茅場町ビル	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	3,030	2,857
		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	3,050	2,711
		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	2,496
		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	2,680	2,553
		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	2,600	2,531
		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	2,410	2,372
		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	2,890	2,413
		A-7	FIK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	3,340	2,307
		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	2,360	2,415
		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	2,084
		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	1,990	1,923
		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	2,110	1,981
		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	1,970	1,645
		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	1,690	1,633
		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	1,500	1,569
		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	1,461
		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	1,360
		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	1,160	1,211
		A-28	KDX乃木坂ビル	東京都港区六本木七丁目2番29号	不動産	1,236.39	1,060	1,125
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	827	698		
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	11,520.47	5,620	5,454		
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	1,640	1,589		
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	1,620	1,553		
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	3,691.63	1,600	1,483		
A-36	KDX新潟ビル	新潟県新潟市中央区大通二丁目5番1号	不動産信託受益権	4,085.26	1,200	1,376		
オフィスビル 小計						138,730.49	127,187	118,029

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)		
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	5,460	5,427		
		B-20	レガール御茶ノ水Ⅰ・Ⅱ	東京都文京区本郷二丁目3番19号(Ⅰ号棟) 東京都文京区本郷二丁目3番18号(Ⅱ号棟)	不動産信託受益権	4,280.92	3,670	3,664		
		B-1	ストーリーア白金	東京都港区白金台四丁目7番8号	不動産信託受益権	3,617.32	3,370	3,181		
		B-2	トレディカーサ南青山	東京都港区南青山三丁目4番8号	不動産信託受益権	1,680.79	2,660	2,487		
		B-21	レガール芝公園	東京都港区芝三丁目4番16号	不動産信託受益権	2,507.52	2,280	2,293		
		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	1,140	1,269		
		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	1,233		
		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	1,240	1,197		
		B-22	茅ヶ崎ソシエツ番館	神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎二丁目1番38号	不動産信託受益権	3,544.18	1,160	1,242		
		B-6	コート日本橋箱崎	東京都中央区日本橋箱崎町38番1号	不動産信託受益権	1,537.38	1,220	1,145		
		B-23	コート西新宿	東京都新宿区西新宿七丁目18番15号	不動産信託受益権	1,345.92	1,160	1,153		
		B-7	サイド田園調布	東京都大田区田園調布本町40番14号	不動産信託受益権	2,359.44	1,100	1,151		
		B-34	クラディート川口	埼玉県川口市米町三丁目3番7号	不動産信託受益権	1,619.34	1,060	1,093		
		B-8	エスコート横浜内Ⅱ	神奈川県横浜市中区万代町三丁目5番地9	不動産信託受益権	1,602.28	1,000	955		
		B-24	レガール駒沢公園	東京都世田谷区駒沢五丁目21番6号	不動産信託受益権	1,020.18	943	930		
		B-9	コート元浅草	東京都台東区元浅草四丁目8番10号	不動産信託受益権	1,314.91	925	899		
		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	902		
		B-11	ブルーム表参道	東京都渋谷区神宮前五丁目39番7号	不動産信託受益権	705.30	955	891		
		B-13	ヒューマンハイム御徒町	東京都台東区台東二丁目28番4号	不動産信託受益権	1,329.79	890	848		
		B-26	プリモ・レガール神楽坂	東京都新宿区築地町8番地10	不動産信託受益権	890.93	770	786		
		B-27	プリモ・レガール用賀	東京都世田谷区瀬田五丁目34番21号	不動産信託受益権	1,012.80	735	747		
		B-28	コート下馬	東京都世田谷区下馬一丁目21番8号	不動産信託受益権	829.05	644	655		
		B-29	芦屋ロイヤルホームズ	兵庫県芦屋市大原町20番10号	不動産信託受益権	3,999.01	2,440	2,415		
		地方経済圏	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	1,770	1,961
				B-30	レガール茨木Ⅰ・Ⅱ	大阪府茨木市竹橋町9番11号(Ⅰ号棟) 大阪府茨木市竹橋町9番12号(Ⅱ号棟)	不動産信託受益権	4,701.87	1,670	1,646
				B-31	コレクション東桜	愛知県名古屋市中区東桜一丁目5番10号	不動産信託受益権	2,655.31	1,274	1,341
				B-32	ルネッサンス21平尾浄水町	福岡県福岡市中央区平尾浄水町55番地	不動産信託受益権	2,098.68	962	928
				B-33	モンテ・ルネッサンスコート	福岡県福岡市中央区港三丁目5番7号	不動産信託受益権	2,522.16	831	851
				B-16	アプレスト原	愛知県名古屋市中区天白区原一丁目520番地1	不動産信託受益権	1,436.33	494	447
B-17	アプレスト平針			愛知県名古屋市中区天白区平針四丁目1601番地	不動産信託受益権	1,701.68	457	414		
住宅 小計						77,236.70	44,468	44,166		
都市型商業施設	東京経済圏 地方経済圏	C-1	フレーム神南坂	東京都渋谷区神南一丁目18番2号	不動産信託受益権	4,655.71	11,800	10,295		
		C-2	KDX代々木ビル	東京都渋谷区代々木一丁目38番5号	不動産及び不動産信託受益権	1,202.40	2,490	2,622		
		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	3,760	3,688		
		都市型商業施設 小計						7,355.58	18,050	16,606
合計						223,322.77	189,705	178,801		

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)			
				テナント 総数 期末時点 (注2) (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2) (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-37	KDX御茶ノ水ビル	-	-	-	-	7	100.0	35	0.6
		A-32	KDX芝大門ビル	-	-	-	-	8	93.0	53	1.0
		A-13	KDX麴町ビル	9	97.1	161	3.1	9	97.1	176	3.1
		A-1	KDX日本橋313ビル	7	100.0	240	4.7	9	98.9	227	4.0
		A-16	東伸24ビル	14	100.0	209	4.1	14	100.0	208	3.7
		A-2	KDX平河町ビル	21	100.0	186	3.6	19	100.0	177	3.1
		A-17	恵比寿イースト438ビル	7	100.0	151	3.0	7	100.0	153	2.7
		A-3	東茅場町有楽ビル	6	100.0	180	3.5	6	89.1	144	2.6
		A-39	KDX虎ノ門ビル	-	-	-	-	0	0.0	-	-
		A-30	KDX西五反田ビル	-	-	-	-	4	73.7	32	0.6
		A-4	KDX八丁堀ビル	6	100.0	137	2.7	6	100.0	132	2.4
		A-18	KDX大森ビル	12	100.0	153	3.0	12	100.0	162	2.9
		A-19	KDX浜松町ビル	7	100.0	100	2.0	7	100.0	110	2.0
		A-29	KDX東新宿ビル	9	100.0	39	0.8	10	100.0	109	1.9
		A-20	第一茅場町ビル	6	100.0	96	1.9	5	84.9	112	2.0
		A-21	KDX新橋ビル	5	100.0	89	1.7	4	100.0	90	1.6
		A-5	KDX中野坂上ビル	23	97.0	105	2.1	24	100.0	104	1.9
		A-22	KDX新横浜ビル	20	99.6	115	2.3	20	100.0	113	2.0
		A-6	原宿FFビル	3	100.0	116	2.3	3	100.0	114	2.0
		A-27	KDX鍛冶町ビル	6	100.0	47	0.9	7	100.0	69	1.2
		A-15	KDX浜町ビル	6	65.3	85	1.7	8	100.0	93	1.7
		A-7	FIK南青山ビル	5	100.0	98	1.9	5	100.0	87	1.5
		A-14	KDX船橋ビル	17	97.9	102	2.0	18	100.0	106	1.9
		A-33	KDX御徒町ビル	-	-	-	-	5	100.0	29	0.5
		A-8	神田木原ビル	9	100.0	70	1.4	9	100.0	68	1.2
		A-23	KDX四谷ビル	3	100.0	94	1.8	3	100.0	93	1.7
		A-9	KDX新宿御苑ビル	1	100.0	71	1.4	1	100.0	72	1.3
		A-26	KDX木場ビル	5	69.1	28	0.6	7	100.0	54	1.0
		A-38	KDX西新宿ビル	-	-	-	-	9	100.0	7	0.1
		A-31	KDX門前仲町ビル	-	-	-	-	5	100.0	27	0.5
		A-34	KDX本厚木ビル	-	-	-	-	10	100.0	23	0.4
		A-35	KDX八王子ビル	-	-	-	-	6	96.4	16	0.3
		A-28	KDX乃木坂ビル	5	100.0	22	0.4	5	100.0	37	0.7
		A-10	KDX小石川ビル	5	100.0	36	0.7	5	100.0	36	0.6
		A-12	ポルタス・センタービル	35	100.0	322	6.3	32	97.1	309	5.5
		A-24	KDX南船場第1ビル	9	100.0	67	1.3	9	100.0	68	1.2
A-25	KDX南船場第2ビル	21	90.0	57	1.1	22	93.6	60	1.1		
A-11	博多駅前第2ビル	40	99.2	84	1.7	38	95.8	84	1.5		
A-36	KDX新潟ビル	-	-	-	-	22	83.9	26	0.5		
オフィスビル 小計				322	97.7	3,276	63.8	400	95.7	3,636	64.4

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	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)			
				テナント 総数 期末時点 (注2) (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2) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)
				住宅	東京 経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	-	100.0	170	3.3
B-20	レガール御茶ノ水Ⅰ・Ⅱ	129	93.8			79	1.6	131	96.0	109	1.9
B-1	ストーリーア白金	43	92.9			103	2.0	39	88.6	106	1.9
B-2	トレディカーサ南青山	20	100.0			73	1.4	18	92.5	73	1.3
B-21	レガール芝公園	62	100.0			52	1.0	62	100.0	66	1.2
B-3	コート目白	19	100.0			42	0.8	19	95.0	44	0.8
B-4	アパートメンツ元麻布	21	94.6			39	0.8	19	91.7	39	0.7
B-5	アパートメンツ若松河田	31	96.3			37	0.7	32	97.8	39	0.7
B-22	茅ヶ崎ソシエテ番館	46	91.3			43	0.8	49	96.1	45	0.8
B-6	コート日本橋箱崎	55	97.2			38	0.7	55	98.4	39	0.7
B-23	コート西新宿	49	93.0			34	0.7	50	90.9	34	0.6
B-7	サイド田園調布	31	97.2			37	0.7	30	97.2	39	0.7
B-34	グラディート川口	2	100.0			21	0.4	2	100.0	32	0.6
B-8	エスコート横浜関内Ⅱ	70	100.0			37	0.7	68	97.4	37	0.7
B-24	レガール駒沢公園	32	100.0			27	0.5	30	95.6	27	0.5
B-9	コート元浅草	44	100.0			29	0.6	43	97.5	32	0.6
B-10	ストーリーア等々力	-	-			1	0.0	-	-	-	-
B-25	コート新御徒町	41	100.0		28	0.5	37	91.6	28	0.5	
B-11	ブルーム表参道	6	100.0		27	0.5	6	100.0	27	0.5	
B-12	クレールコート芦花公園	-	-		1	0.0	-	-	-	-	
B-13	ヒューマンハイム御徒町	9	100.0		29	0.6	9	100.0	34	0.6	
B-26	プリモ・レガール神楽坂	30	96.0		22	0.4	32	100.0	23	0.4	
B-14	コート新橋	5	100.0		26	0.5	-	-	25	0.4	
B-27	プリモ・レガール口用賀	19	100.0		22	0.4	19	100.0	22	0.4	
B-15	コート水天宮	32	90.0		21	0.4	-	-	20	0.4	
B-28	コート下馬	29	100.0		19	0.4	28	96.7	19	0.3	
B-29	芦屋ロイヤルホームズ	14	80.3		75	1.5	18	89.0	76	1.4	
B-18	びなすひばりが丘	63	84.6		78	1.5	91	98.7	90	1.6	
B-30	レガール茨木Ⅰ・Ⅱ	39	67.1		32	0.6	52	95.0	50	0.9	
B-31	コレクション東桜	61	94.0	21	0.4	64	98.5	40	0.7		
B-32	ルネッサンス21平尾浄水町	20	91.9	34	0.7	20	91.6	37	0.7		
B-33	モンテレー西公園ベイコート	30	84.1	28	0.5	33	97.2	41	0.7		
B-16	アプレスト原	38	100.0	22	0.4	36	97.8	22	0.4		
B-17	アプレスト平針	26	90.8	19	0.4	32	100.0	20	0.4		
住宅 小計				1,116	91.8	1,381	27.0	1,124	96.5	1,516	26.9
都市型商業施設	東京 経済圏	C-1	フレーム神南坂	11	100.0	297	5.8	14	91.7	301	5.3
		C-2	KDX代々木ビル	10	100.0	64	1.3	10	100.0	84	1.5
	地方 経済圏	C-3	ZARA天神西通	1	100.0	108	2.1	1	100.0	108	1.9
		都市型商業施設 小計			22	100.0	470	9.2	25	94.7	494
合計				1,460	95.3	5,131	100.0	1,549	95.9	5,647	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、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所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調査報告書の調査価格を記載しています。

注2. 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。

注3. コート新橋（B-14）及びコート水天宮（B-15）の2物件については平成19年4月20日付で売却しております。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成19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	43,800	43,800	—
合 計		43,800	43,800	—

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. 当該取引は、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ますので、時価の記載は省略しております。

5. その他資産の状況

平成19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19年10月期に計画されている物件のうち主要な物件及び当該物件の改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は以下のとおりです。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	既支払総額
KDX虎ノ門ビル (東京都港区)	全フロア改修工事	自平成19年5月 至平成19年10月	330	—	—
KDX新潟ビル (新潟県新潟市)	共用部リニューアル工 事及び空調設備工事等	同上	110	—	—
芦屋ロイヤルホームズ (兵庫県芦屋市)	室内設備工事等	同上	95	—	—
KDX芝大門ビル (東京都港区)	外壁改修工事及び空調 設備工事等	同上	72	—	—
KDX船橋ビル (千葉県船橋市)	外壁改修工事等	同上	55	—	—

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1,132百万円であり、当期費用に区分された修繕費89百万円と合わせ、合計1,222百万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)
フレーム神南坂 (東京都渋谷区)	全体リニューアル工事等	自平成18年11月 至平成19年4月	287
KDX日本橋313ビル (東京都中央区)	給排水設備工事及び内装工事等	同上	159
東茅場町有楽ビル (東京都中央区)	個別空調化工事等	同上	136
KDX船橋ビル (千葉県船橋市)	空調設備工事等	同上	82
KDX西五反田ビル (東京都品川区)	エントランス改修工事等	同上	48
芦屋ロイヤルホームズ (兵庫県芦屋市)	室内設備工事及び 駐車設備工事等	同上	41
原宿FFビル (東京都渋谷区)	空調設備工事等	同上	28
博多駅前第2ビル (福岡県博多市)	外壁改修工事等	同上	18
その他			328
ポートフォリオ全体			1,132

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おります。

営業期間	(単位：百万円)			
	第1期	第2期	第3期	第4期
前期末積立金残高	－	92	165	288
当期積立額	92	130	148	118
当期積立金取崩額	－	57	26	0
次期繰越額	92	165	288	406

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3期	第4期
(a) 資産運用報酬	203,841	306,965
(b) 資産保管委託報酬	11,705	17,928
(c) 一般事務委託報酬	35,022	48,672
(d) 役員報酬	5,400	5,400
(e) 会計監査人報酬	5,900	7,800
(f) その他営業費用	64,569	97,309
合計	326,439	484,075

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3期193,157千円、第4期117,550千円あります。

2. 借入状況

平成19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18年3月1日	500	-	0.732	平成19年2月28日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,000	-					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成18年5月1日	1,000	-	0.725	平成19年4月30日			
	株式会社あおぞら銀行		2,000	2,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成18年7月31日	1,000	1,000	0.725	平成19年7月31日			
	株式会社りそな銀行		500	500					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500	500					
	中央三井信託銀行株式会社		3,000	3,000					
	株式会社あおぞら銀行	平成18年9月20日	2,000	-	0.745	平成19年9月20日			
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年10月31日	1,000	1,000	0.745	平成19年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成18年12月1日	-	500	0.816	平成19年11月30日			
	株式会社りそな銀行	平成19年1月19日	-	500	0.837	平成20年1月18日			
	株式会社千葉銀行		-	500					
	中央三井信託銀行株式会社		-	250					
	株式会社三井住友銀行	平成19年3月1日	-	1,750	0.961	平成20年2月29日			
株式会社三菱東京UFJ銀行		-	500						
三菱UFJ信託銀行株式会社		-	1,000						
株式会社あおぞら銀行	平成19年4月2日	-	2,000	0.945	平成19年10月2日				
三菱UFJ信託銀行株式会社		-	1,500	0.965	平成20年4月2日				
株式会社三菱東京UFJ銀行		-	1,000	1.015	平成20年4月2日				
小計			13,500	18,500					
一年以内返済予定 長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成17年11月1日	1,500	1,500	0.769	平成19年10月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	小計		1,500	1,500					
長期借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社		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					
	株式会社三井住友銀行		1,000	1,000					
	中央三井信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成17年8月1日	800	800					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	株式会社三井住友銀行		3,750	3,750					
	中央三井信託銀行株式会社		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					
	農林中央金庫	平成17年11月1日	3,000	3,000	1.090	平成20年10月31日			
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社あおぞら銀行	平成17年12月8日	1,500	1,500	1.098	平成20年12月7日			
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社千葉銀行		800	800					
	株式会社あおぞら銀行	平成18年3月1日	500	500	1.449	平成21年2月28日			
	三井住友海上火災保険株式会社		700	700					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成18年3月16日	2,500	2,500	1.476	平成21年3月16日			
	株式会社あおぞら銀行		2,000	2,000					
	中央三井信託銀行株式会社		1,500	1,500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000	1,000	1.629	平成21年4月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年5月1日	1,000	1,000					
株式会社りそな銀行		1,000	1,000						
株式会社あおぞら銀行		1,500	1,500	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	2.731	平成28年4月30日				
三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年7月14日	1,000	1,000	2.149	平成23年7月13日				
日本政策投資銀行	平成18年9月1日	3,000	3,000	2.124	平成25年8月31日				
農林中央金庫	平成18年12月1日	-	2,500	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	1.574	平成22年4月2日				
中央三井信託銀行株式会社		-	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	-	3,000	1.043	平成23年4月16日				
小計			47,000	56,500					
合計			62,000	76,500					

注1. 平均利率は、期中加重平均金利を表示しております。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も勘案した加重平均利率を記載しております。

注2. 資金使途は、不動産信託受益権又は不動産の購入資金等です。

3. 投資法人債

平成19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	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	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	2.37	平成29年 3月15日	期限一括	(注1)	(注2)
合計		—	12,000					

注1. 資金用途は借入金の返済資金であります。

注2. 特定投資法人債間限定同順位特約が付されております。

■ 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 (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-37	KDX御茶ノ水ビル	平成19年4月2日	6,400	—	—	—	—
		A-32	KDX芝大門ビル	平成19年3月1日	6,090	—	—	—	—
		A-39	KDX虎ノ門ビル	平成19年4月17日	4,400	—	—	—	—
		A-30	KDX西五反田ビル	平成18年12月1日	4,200	—	—	—	—
		A-33	KDX御徒町ビル	平成19年3月1日	2,000	—	—	—	—
		A-38	KDX西新宿ビル	平成19年4月2日	1,500	—	—	—	—
		A-31	KDX門前仲町ビル	平成19年1月19日	1,400	—	—	—	—
		A-34	KDX本厚木ビル	平成19年3月1日	1,305	—	—	—	—
		A-35	KDX八王子ビル	平成19年3月1日	1,155	—	—	—	—
	地方経済圏	A-36	KDX新潟ビル	平成19年3月1日	1,305	—	—	—	—
			オフィスビル 小計		29,755	—	—	—	—
住宅	東京 経済圏	B-14	コート新橋	—	—	平成19年4月20日	895	761	112
		B-15	コート水天宮	—	—	平成19年4月20日	708	672	18
			住宅 小計		—	—	1,603	1,433	130
			合計		29,755	—	1,603	1,433	130

注1. 取得価額及び譲渡価額は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（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. 売却損益は譲渡価額から帳簿価額及びその他売却費用を控除して記載しています。

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あります。

3. 特定資産の価格等の調査

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	譲渡又は取得年月日	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)
オフィスビル	東京経済圏	A-30	KDX西五反田ビル	取得	不動産	平成18年12月1日	4,200	4,210
		A-31	KDX門前仲町ビル	取得	不動産	平成19年1月19日	1,400	1,410
		A-32	KDX芝大門ビル	取得	不動産信託受益権	平成19年3月1日	6,090	6,270
		A-33	KDX御徒町ビル	取得	不動産	平成19年3月1日	2,000	2,000
		A-34	KDX本厚木ビル	取得	不動産信託受益権	平成19年3月1日	1,305	1,310
		A-35	KDX八王子ビル	取得	不動産信託受益権	平成19年3月1日	1,155	1,160
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	取得	不動産信託受益権	平成19年4月2日	6,400	6,640
		A-38	KDX西新宿ビル	取得	不動産	平成19年4月2日	1,500	1,510
		A-39	KDX虎ノ門ビル	取得	不動産信託受益権	平成19年4月17日	4,400	4,020
	地方経済圏	A-36	KDX新潟ビル	取得	不動産信託受益権	平成19年3月1日	1,305	1,200
住宅	東京経済圏	B-14	コート新橋	譲渡	不動産信託受益権	平成19年4月20日	895	800
		B-15	コート水天宮	譲渡	不動産信託受益権	平成19年4月20日	708	671

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監査委員会報告第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. 取得価額又は譲渡価額は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。

②その他

本投資法人において行った取引で、投信法第34条の4の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記①(不動産等)に記載されている取引以外の取引については、新日本監査法人にその調査を委託しています。平成18年11月1日から平成19年4月30日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引4件であり、当該取引については新日本監査法人から調査報告書を受領しています。

なお、当該調査に際しては、金利スワップ取引についての取引の相手方の名称、通貨の種類、約定金利、取引期間その他、当該金利スワップ取引の内容に関することについて調査を委託しています。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

(1) 取引状況

該当する取引はありません。

(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との取引内訳		総額に対する割合(B/A) %
		支払先	支払金額(B)	
賃貸管理業務報酬	202,279千円	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	202,279千円	100.0
管理移管報酬	21,200千円	同上	21,200千円	100.0
工事監理報酬	37,431千円	同上	37,431千円	100.0

注. 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20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投資信託委託業者の利害関係人等をいい、当期に支払手数料等の支払実績のあるケネディクス・アドバイザーズ株式会社について、上記の通り記載しております。

5. 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

資産運用会社は、証券業、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

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等に係る事項はありません。

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おります。

Ⅲ. 貸借対照表

期 別 科 目	第4期 (平成19年4月30日現在)		第3期 (ご参考) (平成18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	3,740,550		4,709,666	
信託現金及び信託預金	5,182,512		4,779,041	
営業未収入金	75,124		83,374	
前払費用	29,845		47,206	
未収消費税等	302,040		599,486	
その他流動資産	3,111		25,093	
流動資産合計	9,333,184	4.9	10,243,869	6.4
Ⅱ 固定資産				
1. 有形固定資産				
建物	4,902,256		1,333,654	
減価償却累計額	83,936	4,818,319	20,195	1,313,459
構築物	57,663		55,740	
減価償却累計額	5,601	52,061	2,926	52,813
機械及び装置	32,541		1,908	
減価償却累計額	3,799	28,741	28	1,879
工具器具及び備品	3,914		2,862	
減価償却累計額	414	3,500	102	2,760
土地		7,910,082		2,148,301
信託建物	61,891,823		57,016,778	
減価償却累計額	2,889,815	59,002,008	1,843,543	55,173,235
信託構築物	283,072		278,132	
減価償却累計額	46,734	236,337	31,043	247,088
信託機械及び装置	790,467		739,752	
減価償却累計額	115,066	675,401	72,460	667,292
信託工具器具及び備品	598,670		610,065	
減価償却累計額	85,477	513,193	63,203	546,862
信託土地		105,277,180		89,565,928
有形固定資産合計		178,516,827		149,719,621
2. 無形固定資産				
借地権	285,144		-	
無形固定資産合計	285,144	0.1	-	-
3. 投資その他の資産				
差入敷金保証金	11,649		18,205	
長期前払費用	83,320		76,874	
デリバティブ資産	-		131,220	
投資その他の資産合計	94,969	0.1	226,300	0.1
固定資産合計	178,896,941	95.0	149,945,921	93.5
Ⅲ 繰延資産				
創業費	30,538		35,627	
投資法人債発行費	68,875		-	
投資口交付費	71,138		88,923	
繰延資産合計	170,551	0.1	124,550	0.1
資産合計	188,400,678	100.0	160,314,341	100.0

科 目	期 別		第4期 (平成19年4月30日現在)		第3期 (ご参考) (平成18年10月31日現在)	
	金 額 (千円)	構成比 (%)	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	275,299		289,763			
短期借入金 ※2	18,500,000		13,500,000			
一年以内返済予定長期借入金	1,500,000		1,500,000			
未払金	138,451		117,128			
未払費用	86,742		27,362			
未払法人税等	543		923			
前受金	916,372		767,536			
預り金	26,743		1,748			
流動負債合計	21,444,151	11.4	16,204,462	10.1		
Ⅱ 固定負債						
投資法人債	12,000,000					
長期借入金	56,500,000		47,000,000			
預り敷金保証金	626,499		184,398			
信託預り敷金保証金	6,952,256		5,940,494			
繰延税金負債	-		51,687			
固定負債合計	76,078,756	40.4	53,176,581	33.2		
負債合計	97,522,908	51.8	69,381,044	43.3		
純資産の部 ※1						
Ⅰ 投資主資本						
1. 出資総額	88,729,652		88,729,652			
2. 剰余金						
当期末処分利益	2,148,117		2,124,112			
投資主資本合計	90,877,769	48.2	90,853,764	56.6		
Ⅱ 評価・換算差額等						
繰延ヘッジ損益	-		79,532			
評価・換算差額等合計	-	-	79,532	0.1		
純資産合計	90,877,769	48.2	90,933,297	56.7		
負債・純資産合計	188,400,678	100.0	160,314,341	100.0		

科 目	期 別	第4期 (自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)			第3期(ご参考) (自平成18年5月1日 至平成18年10月31日)		
		金 額 (千円)		百分比 (%)	金 額 (千円)		百分比 (%)
1. 営業収益							
貸貨事業収入	※1	4,965,303			4,549,456		
その他貸貨事業収入	※1	682,158			582,043		
不動産等売却益	※2	130,748	5,778,210	100.0	157,334	5,288,833	100.0
2. 営業費用							
貸貨事業費用	※1	2,607,389			2,397,201		
資産運用報酬		306,965			203,841		
役員報酬		5,400			5,400		
資産保管委託報酬		17,928			11,705		
一般事務委託報酬		48,672			35,022		
会計監査人報酬		7,800			5,900		
その他営業費用		97,309	3,091,465	53.5	64,569	2,723,641	51.5
営業利益			2,686,744	46.5		2,565,192	48.5
3. 営業外収益							
受取利息		2,137			461		
その他営業外収益		7,578	9,716	0.2	1,927	2,389	0.1
4. 営業外費用							
支払利息		450,605			375,765		
投資法人債利息		29,320			-		
融資関連費用		20,595			20,904		
投資法人債発行費償却		1,501			-		
投資口交付費償却		17,784			17,784		
創業費償却		5,089			5,089		
その他営業外費用		22,685	547,581	9.5	22,956	442,500	8.4
経常利益			2,148,879	37.2		2,125,081	40.2
税引前当期純利益			2,148,879	37.2		2,125,081	40.2
法人税、住民税及び事業税		816			1,009		
法人税等調整額		4	821	0.0	0	1,009	0.0
当期純利益			2,148,058	37.2		2,124,071	40.2
前期繰越利益			59			40	
当期末処分利益			2,148,117			2,124,112	

第4期 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)

(単位：千円)

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

第3期 (ご参考) (自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日)

(単位：千円)

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額 ※1	剰余金 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	44,285,002	1,102,013	45,387,015	-	-	45,387,015
当期変動額						
新投資口の発行	44,444,649	-	44,444,649	-	-	44,444,649
剰余金の分配	-	△1,101,973	△1,101,973	-	-	△1,101,973
当期純利益	-	2,124,071	2,124,071	-	-	2,124,071
金利スワップ	-	-	-	79,532	79,532	79,532
当期変動額合計	44,444,649	1,022,098	45,466,748	79,532	79,532	45,546,281
当期末残高	88,729,652	2,124,112	90,853,764	79,532	79,532	90,933,297

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

期 別 項 目	第4期 (自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)	第3期(ご参考) (自平成18年5月1日 至平成18年10月31日)																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含む）定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～46年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～25年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～17年</td> </tr> <tr> <td>工具器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>②長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	2～46年	構築物	2～25年	機械及び装置	3～17年	工具器具及び備品	3～15年	<p>①有形固定資産（信託財産を含む）定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～46年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～25年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～17年</td> </tr> <tr> <td>工具器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>②長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	2～46年	構築物	2～25年	機械及び装置	3～17年	工具器具及び備品	3～15年
建物	2～46年																	
構築物	2～25年																	
機械及び装置	3～17年																	
工具器具及び備品	3～15年																	
建物	2～46年																	
構築物	2～25年																	
機械及び装置	3～17年																	
工具器具及び備品	3～15年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>①創業費 5年間で均等額を償却しております。</p> <p>②投資口交付費 3年間で定額法により償却しております。</p> <p>③投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しております。</p>	<p>①創業費 5年間で均等額を償却しております。</p> <p>②投資口交付費 3年間で定額法により償却しております。 なお、平成18年5月1日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成18年5月1日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、1,515,701千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、投資口交付費が1,263,084千円、投資口交付費償却が252,616千円各々少なくて計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は252,616千円多く計上されております。</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おります。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は100,526千円です。</p>	<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おります。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は181,936千円です。</p>																

期 別 項 目	第4期 (自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)	第3期 (ご参考) (自平成18年5月1日 至平成18年10月31日)
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップ取引は特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。</p>
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おります。</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おります。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具及び備品、信託土地 (3) 信託預り敷金保証金</p> <p>②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しております。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</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おります。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具及び備品、信託土地 (3) 信託預り敷金保証金</p> <p>②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しております。</p>

〔会計方針の変更に関する注記〕

期 別 項 目	第4期 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)	第3期 (ご参考) (自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日)
ヘッジ会計の方法	<p>金利スワップについては、これまでヘッジ会計を適用し繰延ヘッジ処理を採用していましたが、「投資信託及び投資法人に関する法律」の改正及び規約の変更により、当期より特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しております。</p> <p>これにより、従来の方法によった場合と比較して純資産合計は59,286千円減少し、また損益に与える影響はありません。</p>	—
貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準	—	<p>当期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号平成17年12月9日)を適用しています。</p> <p>なお、従来の方法による「出資の部」の合計に相当する金額は90,853,764千円です。</p>
投資口交付費の処理方法	—	<p>投資口交付費については、支出時に全額費用処理する方法から3年で定額法により償却する方法に変更しております。</p> <p>この変更は、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」(平成12年総理府令第134号)の改正により、当期より繰延資産として計上することが適当であると認められるものについては繰延資産計上が可能となったこと、及び投資口発行による資金調達効果が当期のみならず翌期以降にもわたると考えられることから、資金調達コストをより合理的に配分し、期間損益の平準化を図るためであります。また、当期より「繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い」(実務対応報告第19号)を適用し、定額法により償却するとともに、「新投資口発行費」は「投資口交付費」として表示しております。</p> <p>この変更により、従来の方法によった場合と比較して営業外費用が88,923千円減少し、経常利益及び税引前当期純利益が同額増加しております。</p>

(貸借対照表に関する注記)

第4期 (平成19年4月30日現在)	第3期 (ご参考) (平成18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 <div style="text-align: right;">50,000千円</div>	※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 <div style="text-align: right;">50,000千円</div>
※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 ン契約を締結しております。 コミットメントライン契約総額 <div style="text-align: right;">2,500,000千円</div> 借入実行残高 <u>1,000,000</u> 借入未実行残高 <u>1,500,000</u>	2. _____

(損益計算書に関する注記)

第4期 (自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)	第3期(ご参考) (自平成18年5月1日 至平成18年10月31日)
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p> 賃貸事業収入</p> <p> 賃料収入 4,234,864</p> <p> 共益費収入 730,439</p> <p> 計 4,965,303</p> <p> その他賃貸事業収入</p> <p> 駐車場収入 182,047</p> <p> 水道光熱費収入 274,748</p> <p> その他収入 225,363</p> <p> 計 682,158</p> <p> 不動産賃貸事業収益合計 5,647,461</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p> 賃貸事業費用</p> <p> 管理委託費 571,265</p> <p> 水道光熱費 275,900</p> <p> 公租公課 206,871</p> <p> 修繕費 89,963</p> <p> 保険料 14,701</p> <p> 信託報酬 46,396</p> <p> その他賃貸事業費用 158,390</p> <p> 減価償却費 1,243,900</p> <p> 不動産賃貸事業費用合計 2,607,389</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 3,040,072</p>	<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p> 賃貸事業収入</p> <p> 賃料収入 3,908,749</p> <p> 共益費収入 640,706</p> <p> 計 4,549,456</p> <p> その他賃貸事業収入</p> <p> 駐車場収入 175,387</p> <p> 水道光熱費収入 314,355</p> <p> その他収入 92,300</p> <p> 計 582,043</p> <p> 不動産賃貸事業収益合計 5,131,499</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p> 賃貸事業費用</p> <p> 管理委託費 529,334</p> <p> 水道光熱費 296,833</p> <p> 公租公課 179,543</p> <p> 修繕費 62,666</p> <p> 保険料 13,978</p> <p> 信託報酬 43,760</p> <p> その他賃貸事業費用 135,526</p> <p> 減価償却費 1,135,559</p> <p> 不動産賃貸事業費用合計 2,397,201</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 2,734,297</p>
<p>※2. 不動産等売却益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>コート新橋</p> <p> 不動産等売却収入 895,000</p> <p> 不動産等売却原価 761,346</p> <p> その他売却費用 21,282</p> <p> 不動産等売却益 112,370</p> <p>コート水天宮</p> <p> 不動産等売却収入 708,000</p> <p> 不動産等売却原価 672,223</p> <p> その他売却費用 17,398</p> <p> 不動産等売却益 18,377</p>	<p>※2. 不動産等売却益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>ストーリー等々力</p> <p> 不動産等売却収入 1,015,000</p> <p> 不動産等売却原価 902,400</p> <p> その他売却費用 40,105</p> <p> 不動産等売却益 72,494</p> <p>クレールコート芦花公園</p> <p> 不動産等売却収入 985,000</p> <p> 不動産等売却原価 861,269</p> <p> その他売却費用 38,890</p> <p> 不動産等売却益 84,839</p>

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

期 別	第4期 (自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)	第3期 (ご参考) (自平成18年5月1日 至平成18年10月31日)
※1. 発行可能投資口の総数 及び発行済投資口数	2,000,000口	2,000,000口
発行可能投資口の総数 発行済投資口数	157,000口	157,000口

(税効果会計に関する注記)

第4期 (自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)	第3期 (ご参考) (自平成18年5月1日 至平成18年10月31日)
<p>1. 繰延税金資産の発生の主な原因別内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>未払事業税損金不算入額 <u>15</u></p> <p>繰延税金資産合計 <u>15</u></p>	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>未払事業税損金不算入額 <u>20</u></p> <p>繰延税金資産合計 <u>20</u></p> <p>(繰延税金負債)</p> <p>繰延ヘッジ利益 <u>51,687</u></p> <p>繰延税金負債合計 <u>51,687</u></p>
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <p>法定実効税率 39.39</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 <u>△39.38</u></p> <p>その他 <u>0.03</u></p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.04</u></p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <p>法定実効税率 39.39</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 <u>△39.37</u></p> <p>その他 <u>0.03</u></p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.05</u></p>

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

第4期 (自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)	第3期 (ご参考) (自平成18年5月1日 至平成18年10月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

第4期 (自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)	第3期 (ご参考) (自平成18年5月1日 至平成18年10月31日)
開示すべき取引はありません。	—————

(1口当たり情報に関する注記)

第4期 (自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)	第3期 (ご参考) (自平成18年5月1日 至平成18年10月31日)
1口当たり純資産額 578,839円	1口当たり純資産額 579,192円
1口当たり当期純利益 13,681円	1口当たり当期純利益 13,575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。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為、記載しておりません。	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。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為、記載しておりません。

注. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

第4期 (自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)	第3期 (ご参考) (自平成18年5月1日 至平成18年10月31日)
当期純利益(千円) 2,148,058	当期純利益(千円) 2,124,071
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) 2,148,058	普通投資口に係る当期純利益(千円) 2,124,071
期中平均投資口数(口) 157,000	期中平均投資口数(口) 156,460

(重要な後発事象に関する注記)

第4期 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)	第3期 (ご参考) (自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日)																														
<p>①公募による新投資口発行について 平成19年4月26日及び平成19年5月14日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成19年5月22日に払込が完了しました。これにより、平成19年5月22日付で出資総額は123,203,689,870円、発行済投資口の総数は197,900口となっています。 (公募による新投資口の発行条件等)</p> <table border="1"> <tr><td>発行新投資口数</td><td>40,900口 (国内26,710口、海外14,190口)</td></tr> <tr><td>発行価格(募集価格)</td><td>1口当たり873,180円</td></tr> <tr><td>発行価格の総額</td><td>35,713,062,000円</td></tr> <tr><td>発行価額(引受価額)</td><td>1口当たり842,886円</td></tr> <tr><td>発行価額の総額</td><td>34,474,037,400円</td></tr> <tr><td>払込期日</td><td>平成19年5月22日</td></tr> <tr><td>投資証券交付日</td><td>平成19年5月23日</td></tr> <tr><td>分配金起算日</td><td>平成19年5月1日</td></tr> </table> <p>②第三者割当による新投資口の発行について 平成19年4月26日及び平成19年5月14日開催の役員会において、以下のとおり第三者割当による新投資口の発行を決議しています。 (第三者割当による新投資口の発行条件等)</p> <table border="1"> <tr><td>発行新投資口数</td><td>2,100口 (上限)</td></tr> <tr><td>発行価額</td><td>1口当たり842,886円</td></tr> <tr><td>発行価額の総額</td><td>1,770,060,600円</td></tr> <tr><td>割当先</td><td>野村證券株式会社</td></tr> <tr><td>払込期日</td><td>平成19年6月19日</td></tr> <tr><td>投資証券交付日</td><td>平成19年6月20日</td></tr> <tr><td>分配金起算日</td><td>平成19年5月1日</td></tr> </table>	発行新投資口数	40,900口 (国内26,710口、海外14,190口)	発行価格(募集価格)	1口当たり873,180円	発行価格の総額	35,713,062,000円	発行価額(引受価額)	1口当たり842,886円	発行価額の総額	34,474,037,400円	払込期日	平成19年5月22日	投資証券交付日	平成19年5月23日	分配金起算日	平成19年5月1日	発行新投資口数	2,100口 (上限)	発行価額	1口当たり842,886円	発行価額の総額	1,770,060,600円	割当先	野村證券株式会社	払込期日	平成19年6月19日	投資証券交付日	平成19年6月20日	分配金起算日	平成19年5月1日	<p>該当事項はありません。</p>
発行新投資口数	40,900口 (国内26,710口、海外14,190口)																														
発行価格(募集価格)	1口当たり873,180円																														
発行価格の総額	35,713,062,000円																														
発行価額(引受価額)	1口当たり842,886円																														
発行価額の総額	34,474,037,400円																														
払込期日	平成19年5月22日																														
投資証券交付日	平成19年5月23日																														
分配金起算日	平成19年5月1日																														
発行新投資口数	2,100口 (上限)																														
発行価額	1口当たり842,886円																														
発行価額の総額	1,770,060,600円																														
割当先	野村證券株式会社																														
払込期日	平成19年6月19日																														
投資証券交付日	平成19年6月20日																														
分配金起算日	平成19年5月1日																														

(単位：円)

期 別 項 目	第4期 (自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)	第3期 (ご参考) (自平成18年5月1日 至平成18年10月31日)
I 当期末処分利益	2,148,117,194	2,124,112,014
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,148,074,000 (13,682)	2,124,053,000 (13,529)
III 次期繰越利益	43,194	59,014
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数157,000口の整数倍数の最大値となる2,148,074,000円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第32条第1号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数157,000口の整数倍数の最大値となる2,124,053,000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32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19年6月8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 公認会計士
業務執行社員

斎藤 一 昭 

指定社員 公認会計士
業務執行社員

原田 昌平 

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18年11月1日から平成19年4月30日までの第4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

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

科 目	第4期 (自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)	第3期（ご参考） (自平成18年5月1日 至平成18年10月31日)
	金 額（千円）	金 額（千円）
1. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,148,879	2,125,081
減価償却費	1,243,900	1,135,559
長期前払費用償却額	20,595	10,894
受取利息	△2,137	△461
支払利息	479,925	375,765
創業費償却	5,089	5,089
投資口交付費償却	17,784	17,784
投資法人債発行費償却	1,501	－
営業未収入金の増加・減少額	8,249	△35,670
未収消費税等の増加・減少額	297,445	△461,163
前払費用の増加・減少額	13,289	△23,280
営業未払金の増加・減少額	△14,464	183,353
未払金の増加・減少額	17,791	31,270
前受金の増加・減少額	148,835	237,641
預り金の増加・減少額	24,995	△2,714
信託有形固定資産の売却による減少額	1,433,570	1,763,670
長期前払費用の支払額	△22,970	△44,748
その他	21,704	△65,643
小 計	5,843,987	5,252,426
利息の受取額	2,137	461
利息の支払額	△420,546	△363,960
法人税等の支払額	△923	△1,015
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,424,654	4,887,912
2. 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△9,363,990	△1,143,962
信託有形固定資産の取得による支出	△22,110,686	△68,040,151
無形固定資産の取得による支出	△285,144	－
差入敷金保証金の収入	6,800	－
差入敷金保証金の支出	△244	△716
預り敷金保証金の支出	－	△4,600
預り敷金保証金の収入	442,100	57,351
信託預り敷金保証金の支出	△455,486	△251,697
信託預り敷金保証金の収入	1,467,248	2,795,490
使途制限付信託預金の預入による支出	△361,622	△750,424
使途制限付信託預金の払出による収入	355,864	225,669
投資活動によるキャッシュ・フロー	△30,305,162	△67,113,039
3. 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	19,500,000	13,000,000
短期借入金の返済による支出	△14,500,000	△11,000,000
長期借入金の借入による収入	9,500,000	18,000,000
投資口の発行による収入	－	44,444,649
投資法人債の発行による収入	12,000,000	－
投資法人債発行費の支出	△70,376	－
分配金の支払額	△2,120,521	△1,098,660
財務活動によるキャッシュ・フロー	24,309,102	63,345,989
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	△571,404	1,120,861
5. 現金及び現金同等物の期首残高	8,178,004	7,057,143
6. 現金及び現金同等物の期末残高	7,606,600 ※	8,178,004

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

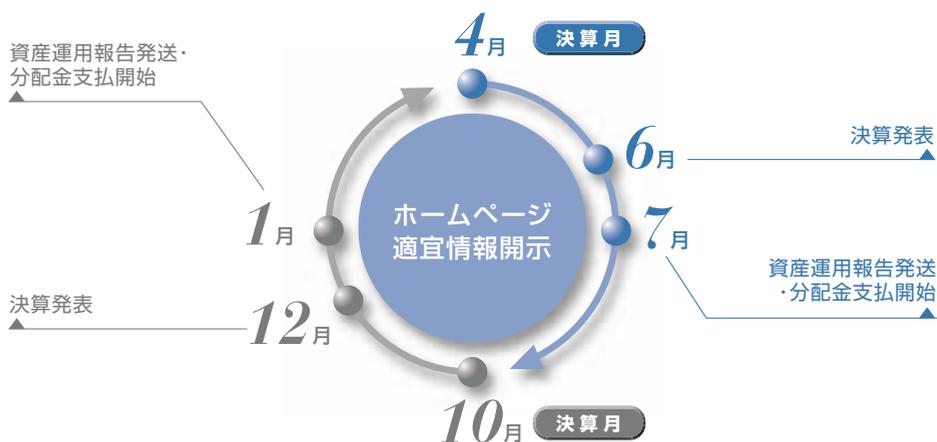
期 別	第4期 (自 平成18年11月 1 日) (至 平成19年 4 月30日)	第3期 (ご参考) (自 平成18年 5 月 1 日) (至 平成18年10月31日)
項目		
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託預金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3カ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

第4期 (自 平成18年11月 1 日) (至 平成19年 4 月30日)	第3期 (ご参考) (自 平成18年 5 月 1 日) (至 平成18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 (平成19年4月30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 (平成18年10月31日)
現金及び預金 3,740,550千円	現金及び預金 4,709,666千円
信託現金及び信託預金 5,182,512	信託現金及び信託預金 4,779,041
使途制限付信託預金 (注) △1,316,462	使途制限付信託預金 (注) △1,310,703
現金及び現金同等物 <u>7,606,600千円</u>	現金及び現金同等物 <u>8,178,004千円</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あります。

■ 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15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 証 券 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)
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「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことでお受けいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」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けください。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。

■ ホームページによる情報提供について

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。また海外投資家向けの英文ホームページにより海外の投資家の皆様にも国内の投資家の皆様とほぼ同じタイミングでの情報提供を行っております。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>

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おります。



不動産ポートフォリオ

ポートフォリオの一覧・マップから個別物件の概要を、またポートフォリオの構成比率等もご覧頂けます。



English

As an additional service, we have prepared an English Website.





HOUSTON
KENEDIX
COMMERCIAL REAL ESTATE

HOUSTON
KENEDIX
COMMERCIAL REAL ESTATE