

## 平成20年10月期(平成20年5月1日～平成20年10月31日)決算短信

平成20年12月11日

上場取引所 東証

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

不動産投信発行者名 ケネディクス不動産投資法人  
 コード番号 8972  
 代表者 執行役員 宮島大祐  
 資産運用会社 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社  
 代表者 代表取締役社長 宮島大祐  
 問合せ責任者 取締役財務企画部長 田島正彦 TEL. 03-3519-3491

有価証券報告書提出予定日 平成21年1月29日

分配金支払開始予定日 平成21年1月16日

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成20年10月期の運用、資産の状況(平成20年5月1日～平成20年10月31日)

## (1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年10月期	8,456	(△1.5)	4,144	(1.9)	3,124	(△6.6)
20年4月期	8,582	(19.1)	4,065	(17.1)	3,343	(19.7)

	当期純利益		1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%
20年10月期	3,123	(△6.5)	15,618	2.4	1.3	36.9
20年4月期	3,342	(19.7)	16,711	2.6	1.5	39.0

## (2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
20年10月期	15,618	3,123	—	—	100.0	2.4
20年4月期	16,711	3,342	—	—	100.0	2.6

(注) 配当性向は、小数第1位未満を四捨五入して表示しています。

## (3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
20年10月期	239,648	128,087	53.4	640,437
20年4月期	230,520	128,314	55.7	641,570

(参考) 自己資本 平成20年10月期 128,087百万円 平成20年4月期 128,314百万円

## (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
20年10月期	9,279	△ 14,377	5,659	11,703
20年4月期	36,143	△ 47,793	11,460	11,141

## 2. 平成21年4月期の運用状況の予想(平成20年11月1日～平成21年4月30日)

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分 配金(利益超過 分配金は含ま ない)	1口当たり 利益超過分 配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
21年4月期	8,298	(△1.9)	3,941	(△4.9)	2,881	(△7.8)	2,880	(△7.8)	14,400	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益(平成21年4月期) 14,400円

## 3. その他

## (1) 重要な会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
- ② ①以外の変更 無

## (2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) 20年10月期 200,000口 20年4月期 200,000口
- ② 期末自己投資口数 20年10月期 0口 20年4月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、28ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

## ※運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見直し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、12ページ記載の「平成21年4月期 運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

## 1. 投資法人の関係法人の概況

直近の有価証券報告書(平成20年7月25日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

直近の有価証券報告書(平成20年7月25日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の状況

##### A. 投資法人の主な推移

ケネディクス不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、平成17年5月6日に設立され、平成17年7月21日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場しました(銘柄コード8972)。その後、本投資法人は、平成17年8月16日に第三者割当により3,970口並びに平成18年5月1日に国内における一般募集及び海外市場における募集により73,660口及び平成18年5月26日第三者割当により3,970口の投資口の追加発行を実施し、平成19年5月22日に国内における一般募集及び海外市場における募集により40,900口及び平成19年6月19日第三者割当により2,100口の投資口の追加発行を実施しています。これらにより、本投資法人の当期末(平成20年10月末日)時点での発行済投資口数は200,000口となっています。

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

##### B. 投資環境と運用実績

###### (a) 投資環境

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

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

###### (b) 運用実績

本投資法人は、第6期末(平成20年4月末日)現在で合計68物件(取得価格の総額212,848百万円)を保有し、当期(平成20年10月期)においては、都心5区のオフィスビル3物件(取得価格の総額14,314百万円)を取得しました。また、地方経済圏のオフィスビル1物件(当初取得価格1,430百万円)及び地方経済圏の都市型商業施設1物件(当初取得価格3,680百万円)を譲渡しました。その結果、当期末(平成20年10月末日)現在で合計69物件(取得価格の総額222,053百万円)に至るまでポートフォリオを拡大してきました。

なお、取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル $88.7\%$ 、都市型商業施設 $5.5\%$ 、住宅 $5.7\%$ となっています。また、ポートフォリオの稼働率は、当期末(平成20年10月末日)時点で $95.6\%$ の水準であり、安定した運営管理を行っています。

## ＜第3期以降の資産規模の拡大状況＞

		第3期末 (平成18年10月末日)		第4期末 (平成19年4月末日)		第5期末 (平成19年10月末日)		第6期末 (平成20年4月末日)		当期末 (平成20年10月末日)	
		取得価格の 総額 (百万円)	比率 (%)	取得価格の 総額 (百万円)	比率 (%)	取得価格の 総額 (百万円)	比率 (%)	取得価格の 総額 (百万円)	比率 (%)	取得価格の 総額 (百万円)	比率 (%)
		用途	オフィスビル	86,224	58.7	115,979	66.2	137,979	70.0	184,080	86.4
都市型 商業施設	16,059		10.9	16,059	9.1	16,059	8.1	16,059	7.5	12,379	5.5
住宅	44,459		30.2	43,052	24.5	43,052	21.8	12,709	5.9	12,709	5.7
合計	146,742		100.0	175,090	100.0	197,090	100.0	212,848	100.0	222,053	100.0
地域	東京経済圏	123,321	84.0	150,364	85.8	162,514	82.4	174,923	82.1	189,238	85.2
	地方経済圏	23,421	15.9	24,726	14.1	34,576	17.5	37,925	17.8	32,815	14.7
	合計	146,742	100.0	175,090	100.0	197,090	100.0	212,848	100.0	222,053	100.0

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

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

### 多様な物件取得の実績

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

具体的には、稼働率の低い物件であっても、取得後に適切にリニューアル工事を実施した上でリーシング活動を行い、短期間でリースアップ及び資産価値の向上を実現した事例（第4期に取得したKDX西五反田ビル及びKDX虎ノ門ビル）があります。また、優良物件を早期確保するために建物が未竣工段階での物件取得を行った事例（第6期に取得した（仮称）栄4丁目事務所ビル）に加えて、当期（平成20年10月期）においては、ケネディクス・グループ（ケネディクス株式会社、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社及びその他ケネディクス株式会社の関連会社等を併せて以下「ケネディクス・グループ」といいます。）が開発に関与する物件への優先交渉権を活用して、新築優良物件を取得した事例（KDX晴海ビル）など、多様な物件取得を実現しています。

### 物件譲渡の実績

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

### 既存物件の運営管理実績

本投資法人は、当期末（平成20年10月末日）現在保有するすべての物件について、プロパティ・マネジメント業務を本資産運用会社に一括委託しています。これによって、物件運営管理における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、迅速かつ良質なサービス提供を図っています。当期末（平成20年10月末日）現在で保有している資産は概ね良好な稼働状況を維持しており、同社のプロパティ・マネジメント業務は順調な成果を挙げています。

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

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

### C. 資金調達の概要

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

(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。

## 新規借入一覧

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

## リファイナンス一覧

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

(注2) コミットメントライン契約に基づく借入れになります。

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

これらの借入れのうち、当期末現在の変動金利による長期借入金のすべて(817.5億円)について、金利上昇リスクに対応するため金利スワップの活用等により実質金利を固定化しています。また、有利子負債全体について、長期負債比率(注3)は94.9%、長期固定化負債比率(注4)は94.9%となっています。

(注3) 長期負債比率 = (長期借入金残高 + 投資法人債残高) ÷ (借入金残高 + 投資法人債残高)

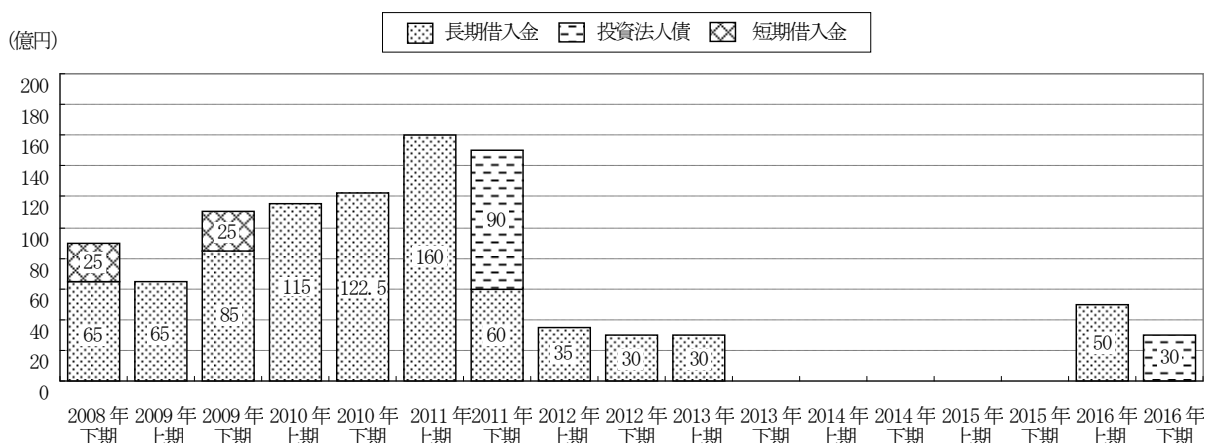
長期負債比率は、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注4) 長期固定化負債比率 = (長期固定金利借入残高 + 投資法人債残高) ÷ (借入金残高 + 投資法人債残高)

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

返済期限別の有利子負債の状況

本投資法人は、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ます。



(注5) 当期末（平成20年10月末日）時点

(注6) 各期間に返済期限が到来する有利子負債残高を示しています。

(注7) 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：2008年下期は、2008年10月1日から2009年3月31日まで)

本投資法人は、上場直後から当期末(平成20年10月末日)現在まで全額無担保・無保証での借入れを行い、機動的な資金調達を実現しています。本投資法人の投資方針や取得資産の内容に加え、本資産運用会社の人材・マネジメント等について、各金融機関から厚い信頼を得た結果と本投資法人は考えています。

本投資法人は、平成18年2月にムーディーズ・インベスターズ・サービス (Moody's) から、平成18年12月に株式会社日本格付研究所 (JCR) から格付を取得しています。なお、当期末 (平成20年10月末日) 時点における本投資法人の格付状況は以下の通りです。

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

本投資法人は、平成19年2月に投資法人債に係る発行登録書を提出し、平成19年4月には、エクイティによる機動的な資金調達手段を確保するため、投資証券の発行登録書を提出しています。その概要は、以下の通りです。

	投資法人債	投資証券
発行予定額	1,000億円*	1,000億円
発行予定期間	平成19年2月15日から 平成21年2月14日まで	平成19年5月7日から 平成21年5月6日まで
資金使途	特定資産の取得資金、借入金の返済資金、 投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返 還資金、修繕等の支払資金、運転資金等	特定資産の取得資金、借入金の返済資金、 投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返 還資金、修繕等の支払資金、運転資金等

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

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

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

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

#### D. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は、当期の実績として営業収益8,456百万円、営業利益4,144百万円、経常利益3,124百万円、当期純利益3,123百万円を計上しました。

分配金については、租税特別措置法第67条の15の規定が適用されるように、当期末処分利益の概ね全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を15,618円としました。

## ② 次期の見通し

## A. 投資環境

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

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

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

## B. 今後の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。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、既存物件の運用戦略、物件の投資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) 既存物件の運用戦略（内部成長戦略）

本投資法人は、運用資産の運営において、景気や不動産市場の動向を踏まえた迅速かつ柔軟なリーシングを行うと共に、「顧客であるテナントが満足してこそ収入に結びつく」との考えのもとで、顧客満足度の高いオフィス環境を提供することによりキャッシュ・フローの増加を目指します。

かかる観点から、本資産運用会社は、本投資法人が所有する物件の運用において以下のような活動を行います。

- ・CS 調査による顧客ニーズの把握
- ・KDX スタンドアードに基づく価値向上策の実施
- ・市場環境に応じたリーシングマネジメント
- ・ポートフォリオの規模を活かした管理内容及び費用の見直し

CS 調査による顧客ニーズの把握

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

その一環として、本投資法人では、CS 評価に関する国際的な調査機関である株式会社ジェイ・ディー・パワー アジア・パシフィックと協働し、オフィスビルの入居テナントを対象とする満足度調査（建物や設備等のハード面と、管理運営等のソフト面について、多数の評価項目及び自由回答欄からなるアンケートを各テナントの総務担当者や従業員に対して依頼）を実施しています。第2期中には、20物件を対象とした第1回調査を実施し、第5期中には44物件を対象とした第2回調査を実施しました。

本投資法人は、このような調査を継続的に行うことにより、顧客満足度の向上と共に物件の賃料水準・資産価値の維持向上、収益性の改善を図り、持続的な内部成長を目指しています。

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

プ工事予算を削減する方針です。

#### KDXスタンダードに基づく価値向上策の実施

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

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

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

＜KDXスタンダードの例＞

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

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

#### 市場環境に応じたリーシングマネジメント

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

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

一方で、景気やオフィスビルの賃貸市場の動向を踏まえ、更新期限の到来したテナントに対しても原則として、賃料増額交渉は行わず、現状維持を基本方針として運用を行います。

#### ポートフォリオの規模を活かした管理内容及び費用の見直し

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

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

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

## (b) 新規物件の投資戦略（外部成長戦略）

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

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

本投資法人においては、資産入替えも含め、クオリティ（立地、規模、仕様等）の向上を目指すとともに、引き続き「中規模オフィスビルを中心として構成される強固なポートフォリオを構築すること」を目標としています。

## (c) 財務戦略（デットによる資金調達）

本投資法人は、今後もこれまでと同様、無担保・無保証での借入れを行うとともに、金利動向に応じた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、引き続き長期借入金での調達比率を一定水準以上とすることなどにより、安定的な財務運営を目指します。

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

## (d) 情報開示

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

## (3) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## (参考情報)

## 資金の借入れ

平成20年11月4日付で、以下の通り資金の借入れを行いました。

## シリーズ33-L(注1)

借入先 : シティバンク銀行株式会社  
 借入金額 : 10億円  
 金利等 : 1.23833%(変動金利)(注2)  
 元本弁済期日 : 平成21年11月2日  
 担保の有無 : 無担保・無保証

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

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

平成20年12月8日付で、以下の通り資金の借入れを行いました。

## シリーズ34(注1)

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

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

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

## (4) 運用状況の見通し

平成21年4月期(第8期:平成20年11月1日~平成21年4月30日)の運用状況につきましては、以下の通り予想しています。運用状況の予想の前提条件につきましては、「平成21年4月期 運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

営業収益	8,298百万円
経常利益	2,881百万円
当期純利益	2,880百万円
1口当たり分配金	14,400円
1口当たり利益超過分配金	0円

(注)上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、実際の当期純利益、分配金は状況の変化により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

## 平成21年4月期 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業期間:平成20年11月1日~平成21年4月30日(181日)</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成20年12月11日現在保有している69物件(以下「取得済資産」といいます。)について、第8期営業期間末までに異動(当該資産の譲渡、新規物件の取得等)がないことを前提としています。</li> <li>実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収益については、過去の実績値を基準として、物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>減価償却費以外の賃貸事業費用に関しては、過去の実績値を基準として、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算いたしますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入します。</li> <li>修繕費に関しては、物件ごとに、本資産運用会社の修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。但し、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>減価償却費に関しては、1,428百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>新投資口の追加発行及び投資口の売出しにかかる費用は、定額法により3年間で償却しています。</li> <li>支払利息等(融資関連費用を含む)は、1,007百万円を想定しています。</li> </ul>
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> <li>借入金は、平成20年12月11日現在の残高86,750百万円に変動がないことを前提としています。</li> <li>投資法人債は、平成20年12月11日現在の残高12,000百万円に変動がないことを前提としています。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成20年12月11日現在の200,000口を前提としており、第8期営業期間末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することを前提としています。</li> <li>1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

## 3. 財務諸表など

## (1) 経理の状況

## ①貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (平成20年4月30日)	当期 (平成20年10月31日)	増減
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	6,379,367	6,799,392	420,025
信託現金及び信託預金	6,813,393	6,230,408	△582,984
営業未収入金	159,003	187,278	28,274
前払費用	34,209	54,922	20,713
未収消費税等	-	180,365	180,365
その他	11,053	12,773	1,719
流動資産合計	13,397,027	13,465,140	68,113
固定資産			
有形固定資産			
建物	9,782,177	11,004,879	1,222,702
減価償却累計額	△301,382	△494,742	△193,360
建物(純額)	9,480,794	10,510,137	1,029,342
構築物	7,886	9,395	1,508
減価償却累計額	△839	△1,459	△619
構築物(純額)	7,046	7,936	889
機械及び装置	34,023	35,428	1,404
減価償却累計額	△13,269	△18,174	△4,904
機械及び装置(純額)	20,754	17,254	△3,499
工具、器具及び備品	13,670	39,052	25,382
減価償却累計額	△1,454	△3,379	△1,924
工具、器具及び備品(純額)	12,215	35,673	23,457
土地	25,928,590	29,093,099	3,164,509
信託建物	59,721,096	63,333,891	3,612,794
減価償却累計額	△4,333,013	△5,345,618	△1,012,604
信託建物(純額)	55,388,083	57,988,273	2,600,190
信託構築物	152,506	198,074	45,568
減価償却累計額	△42,510	△48,445	△5,934
信託構築物(純額)	109,995	149,629	39,633
信託機械及び装置	753,629	870,276	116,646
減価償却累計額	△185,011	△222,411	△37,400
信託機械及び装置(純額)	568,618	647,864	79,245
信託工具、器具及び備品	301,196	342,957	41,761
減価償却累計額	△75,948	△96,131	△20,182
信託工具、器具及び備品(純額)	225,247	246,826	21,578
信託土地	124,742,605	126,813,694	2,071,089
有形固定資産合計	216,483,952	225,510,388	9,026,436
無形固定資産			
借地権	285,350	285,350	-
無形固定資産合計	285,350	285,350	-
投資その他の資産			
差入敷金及び保証金	23,326	12,226	△11,100

	前期 (平成20年4月30日)	当期 (平成20年10月31日)	増減
長期前払費用	121,520	213,679	92,159
繰延税金資産	1,217	6,399	5,181
投資その他の資産合計	146,065	232,306	86,240
固定資産合計	216,915,367	226,028,045	9,112,677
繰延資産			
創立費	20,358	15,269	△5,089
投資法人債発行費	57,183	51,306	△5,877
投資口交付費	130,305	88,837	△41,468
繰延資産合計	207,848	155,412	△52,435
資産合計	230,520,243	239,648,597	9,128,354

(単位：千円)

	前期 (平成20年4月30日)	当期 (平成20年10月31日)	増減
負債の部			
流動負債			
営業未払金	441,418	407,070	△34,347
短期借入金 ※2	5,750,000	5,000,000	△750,000
1年内返済予定の長期借入金	26,000,000	19,000,000	△7,000,000
未払金	351,588	321,639	△29,948
未払費用	89,201	141,200	51,999
未払法人税等	769	605	△164
未払消費税等	215,992	36,004	△179,988
前受金	1,172,674	1,238,194	65,520
預り金	4,503	6,411	1,907
流動負債合計	34,026,147	26,151,125	△7,875,021
固定負債			
投資法人債	12,000,000	12,000,000	-
長期借入金 ※2	46,000,000	62,750,000	16,750,000
預り敷金及び保証金	1,271,027	1,515,158	244,130
信託預り敷金及び保証金	8,905,814	9,128,464	222,649
デリバティブ債務	3,091	16,271	13,179
固定負債合計	68,179,934	85,409,894	17,229,960
負債合計	102,206,081	111,561,020	9,354,939
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	124,973,750	124,973,750	-
剰余金			
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,342,285	3,123,698	△218,586
剰余金合計	3,342,285	3,123,698	△218,586
投資主資本合計	128,316,035	128,097,449	△218,586
評価・換算差額等			
繰延ヘッジ損益	△1,873	△9,872	△7,998
評価・換算差額等合計	△1,873	△9,872	△7,998
純資産合計 ※1	128,314,161	128,087,577	△226,584
負債純資産合計	230,520,243	239,648,597	9,128,354

## ②損益計算書

(単位:千円)

	前 期		当 期		増 減
	自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日		自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日		
営業収益					
賃貸事業収入 ※1	6,770,710		7,111,092		340,382
その他賃貸事業収入 ※1	859,754		1,045,424		185,669
不動産等売却益 ※2	952,230		299,716		△652,513
営業収益合計	8,582,695		8,456,233		△126,461
営業費用					
賃貸事業費用 ※1	3,447,634		3,678,719		231,085
不動産等売却損 ※3	439,333		-		△439,333
資産運用報酬	424,141		442,469		18,327
役員報酬	5,400		5,400		-
資産保管手数料	22,463		23,483		1,020
一般事務委託手数料	52,684		50,791		△1,892
会計監査人報酬	9,300		9,300		-
その他	116,083		101,330		△14,753
営業費用合計	4,517,040		4,311,495		△205,545
営業利益	4,065,654		4,144,738		79,083
営業外収益					
受取利息	8,261		11,158		2,897
その他	451		3,144		2,693
営業外収益合計	8,712		14,303		5,591
営業外費用					
支払利息	504,589		689,468		184,879
投資法人債利息	113,537		114,321		784
融資関連費用	28,471		145,680		117,208
投資法人債発行費償却	5,813		5,877		63
投資口交付費償却	41,468		41,468		-
創立費償却	5,089		5,089		-
その他	31,640		32,728		1,088
営業外費用合計	730,610		1,034,635		304,025
経常利益	3,343,757		3,124,406		△219,350
税引前当期純利益	3,343,757		3,124,406		△219,350
法人税、住民税及び事業税	1,773		605		△1,168
法人税等調整額	△217		187		405
法人税等合計	1,555		792		△763
当期純利益	3,342,201		3,123,613		△218,587
前期繰越利益	84		85		1
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,342,285		3,123,698		△218,586

## ③. 投資主資本等変動計算書

(単位:千円)

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

## ④金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

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

## ⑤キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

科目	前期		当期		増減
	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5月1日 至 平成20年10月31日	自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日	
営業活動によるキャッシュ・フロー					
税引前当期純利益	3,343,757	3,124,406	3,124,406	3,124,406	△219,350
減価償却費	1,430,125	1,445,266	1,445,266	1,445,266	15,141
長期前払費用償却額	27,400	38,292	38,292	38,292	10,892
受取利息	△8,261	△11,158	△11,158	△11,158	△2,897
支払利息	618,126	803,790	803,790	803,790	185,664
創立費償却	5,089	5,089	5,089	5,089	-
投資口交付費償却	41,468	41,468	41,468	41,468	-
投資法人債発行費償却	5,813	5,877	5,877	5,877	63
営業未収入金の増減額(△は増加)	△17,093	△28,274	△28,274	△28,274	△11,181
未収消費税等の増減額(△は増加)	47,551	△180,365	△180,365	△180,365	△227,916
前払費用の増減額(△は増加)	8,642	△17,755	△17,755	△17,755	△26,398
営業未払金の増減額(△は減少)	83,089	△34,347	△34,347	△34,347	△117,437
未払金の増減額(△は減少)	180,830	△32,132	△32,132	△32,132	△212,962
未払消費税等の増減額(△は減少)	215,992	△179,988	△179,988	△179,988	△395,980
前受金の増減額(△は減少)	31,342	65,520	65,520	65,520	34,177
預り金の増減額(△は減少)	2,518	1,907	1,907	1,907	△610
固定資産除却損	45,288	7,852	7,852	7,852	△37,435
信託有形固定資産の売却による減少額	30,755,697	5,100,280	5,100,280	5,100,280	△25,655,417
長期前払費用の取得による支出	△78,620	△133,409	△133,409	△133,409	△54,788
その他	1,341	△1,907	△1,907	△1,907	△3,248
小計	36,740,101	10,020,414	10,020,414	10,020,414	△26,719,687
利息の受取額	8,261	11,158	11,158	11,158	2,897
利息の支払額	△603,866	△751,791	△751,791	△751,791	△147,925
法人税等の支払額	△658	△769	△769	△769	△110
営業活動によるキャッシュ・フロー	36,143,837	9,279,012	9,279,012	9,279,012	△26,864,824
投資活動によるキャッシュ・フロー					
有形固定資産の取得による支出	△22,817,847	△4,418,444	△4,418,444	△4,418,444	18,399,403
信託有形固定資産の取得による支出	△25,332,879	△11,161,392	△11,161,392	△11,161,392	14,171,487
差入敷金及び保証金の回収による収入	184	11,100	11,100	11,100	10,915
差入敷金及び保証金の差入による支出	△11,100	-	-	-	11,100
預り敷金及び保証金の返還による支出	△19,216	△41,251	△41,251	△41,251	△22,035
預り敷金及び保証金の受入による収入	642,847	285,381	285,381	285,381	△357,465
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△685,950	△639,474	△639,474	△639,474	46,476
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,489,452	862,124	862,124	862,124	△627,328
用途制限付信託預金の預入による支出	△1,130,321	△574,468	△574,468	△574,468	555,853
用途制限付信託預金の払出による収入	71,434	1,299,218	1,299,218	1,299,218	1,227,784
投資活動によるキャッシュ・フロー	△47,793,395	△14,377,205	△14,377,205	△14,377,205	33,416,189
財務活動によるキャッシュ・フロー					
短期借入れによる収入	1,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	4,000,000
短期借入金の返済による支出	△2,250,000	△6,250,000	△6,250,000	△6,250,000	△4,000,000
長期借入れによる収入	15,000,000	22,750,000	22,750,000	22,750,000	7,750,000
長期借入金の返済による支出	-	△13,000,000	△13,000,000	△13,000,000	△13,000,000
分配金の支払額	△2,789,908	△3,340,016	△3,340,016	△3,340,016	△550,107
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,460,091	5,659,983	5,659,983	5,659,983	△5,800,107

科目	前期		当期		増減
	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		
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△189,466		561,790	751,257
現金及び現金同等物の期首残高		11,331,324		11,141,858	△189,466
現金及び現金同等物の期末残高	※	11,141,858		11,703,649	561,790

## ⑥注記表

## 【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

項目	期別	当期																
	前期 自平成19年11月1日 至平成20年4月30日	自平成20年5月1日 至平成20年10月31日																
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> <tr> <td>建物</td> <td>2～46年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～25年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>②長期前払費用 定額法を採用しております。</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	3～20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> <tr> <td>建物</td> <td>2～49年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>②長期前払費用 同左</p>	建物	2～49年	構築物	2～45年	機械及び装置	3～17年	工具、器具及び備品	3～20年
建物	2～46年																	
構築物	2～25年																	
機械及び装置	3～17年																	
工具、器具及び備品	3～20年																	
建物	2～49年																	
構築物	2～45年																	
機械及び装置	3～17年																	
工具、器具及び備品	3～20年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>①創立費 5年間で均等額を償却しております。</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創立費 同左</p> <p>②投資口交付費 同左</p> <p>③投資法人債発行費 同左</p>																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に納付した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は173,954千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>同左</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は10,840千円です。</p>																
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっております。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しております。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</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>																

期別 項目	前 期 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日	当 期 自 平成20年 5月1日 至 平成20年10月31日
	<p>(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として判断しております。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価は省略しております。</p>	<p>(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>
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>手許現金及び信託預金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</p>	<p>同左</p>
<p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。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 同左</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 同左</p>

## 【貸借対照表に関する注記】

前 期 (平成20年4月30日)		当 期 (平成20年10月31日)	
※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	50,000千円	※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	50,000千円
※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。		※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	5,000,000千円	コミットメントライン契約総額	5,000,000千円
借入実行残高	500,000	借入実行残高	5,000,000
借入未実行残高	4,500,000	借入未実行残高	—

## 【損益計算書に関する注記】

前 期 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日		当 期 自 平成20年 5月1日 至 平成20年10月31日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	5,626,514	賃料収入	5,847,509
共益費収入	1,144,195	共益費収入	1,263,582
計	6,770,710	計	7,111,092
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
駐車場収入	240,631	駐車場収入	250,005
水道光熱費収入	458,128	水道光熱費収入	668,718
その他収入	160,994	その他収入	126,699
計	859,754	計	1,045,424
不動産賃貸事業収益合計	7,630,464	不動産賃貸事業収益合計	8,156,516
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
管理委託費	750,333	管理委託費	792,076
水道光熱費	450,236	水道光熱費	611,721
公租公課	395,277	公租公課	406,438
修繕費	149,230	修繕費	188,400
保険料	16,806	保険料	17,035
信託報酬	57,312	信託報酬	46,904
その他賃貸事業費用	149,083	その他賃貸事業費用	163,023
減価償却費	1,430,125	減価償却費	1,445,266
固定資産除却損	49,228	固定資産除却損	7,852
不動産賃貸事業費用合計	3,447,634	不動産賃貸事業費用合計	3,678,719
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	4,182,830	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	4,477,796

前 期 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日		当 期 自 平成20年 5月1日 至 平成20年10月31日	
※2 不動産等売却益の内訳 (売却住宅13物件)	(単位:千円)	※2 不動産等売却益の内訳	(単位:千円)
不動産等売却収入	18,788,000	博多駅前第2ビル	
不動産等売却原価	17,705,425	不動産等売却収入	1,470,000
その他売却費用	130,344	不動産等売却原価	1,434,889
不動産等売却益	952,230	その他売却費用	28,101
		不動産等売却益	7,008
※3 不動産等売却損の内訳 (売却住宅10物件)	(単位:千円)	ZARA天神西通	
不動産等売却収入	12,702,000	不動産等売却収入	4,108,810
不動産等売却原価	13,050,272	不動産等売却原価	3,665,390
その他売却費用	91,061	その他売却費用	150,711
不動産等売却損	439,333	不動産等売却益	292,708

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

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

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】

前 期 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日		当 期 自 平成20年 5月1日 至 平成20年10月31日	
※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		※ 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)		(単位:千円)
	(平成20年4月30日現在)		(平成20年10月31日現在)
現金及び預金	6,379,367	現金及び預金	6,799,392
信託現金及び信託預金	6,813,393	信託現金及び信託預金	6,230,408
使途制限付信託預金(注)	△2,050,902	使途制限付信託預金(注)	△1,326,152
現金及び現金同等物	11,141,858	現金及び現金同等物	11,703,649
(注)テナントから預かっている敷金保証金の返還の為に留保されている信託預金です。		(注)テナントから預かっている敷金保証金の返還の為に留保されている信託預金です。	

## 【リース取引に関する注記】

前 期 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日		当 期 自 平成20年 5月1日 至 平成20年10月31日	
オペレーティング・リース取引 (貸主側)	(単位：千円)	オペレーティング・リース取引 (貸主側)	(単位：千円)
未経過リース料		未経過リース料	
1年内	1,689,845	1年内	1,493,056
1年超	9,711,097	1年超	8,487,580
合計	11,400,942	合計	9,980,636

## 【有価証券に関する注記】

前 期 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日	当 期 自 平成20年 5月1日 至 平成20年10月31日
本投資法人は、有価証券取引を行っておりませんので該当事項はありません。	同左

## 【デリバティブ取引に関する注記】

前 期 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日	当 期 自 平成20年 5月1日 至 平成20年10月31日
<p>(1) 取引の内容 本投資法人のデリバティブ取引は、金利スワップ取引です。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引の利用においてヘッジ会計を適用しております。</p> <p>① ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理を採用しております。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しております。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 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、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価は省略しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 本資産運用会社の管理手続きに基づき、リスク管理を行っております。</p>	<p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p> <p>④ ヘッジの有効性評価の方法 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p>

## 【退職給付に関する注記】

前 期 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日	当 期 自 平成20年 5月1日 至 平成20年10月31日
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

## 【税効果会計に関する注記】

前 期 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日	当 期 自 平成20年 5月1日 至 平成20年10月31日
1. 繰延税金資産の発生的主要原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 64 貸倒損失 500 繰延ヘッジ損失 1,217 繰延税金資産小計 1,782 評価性引当額 △326 繰延税金資産合計 1,456	1. 繰延税金資産の発生的主要原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 貸倒損失 50 繰越ヘッジ損失 6,399 繰延税金資産合計 6,449
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別内訳 (単位：%) 法定実効税率 39.39 (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.37 その他 0.03 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別内訳 (単位：%) 法定実効税率 39.39 (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.38 その他 0.02 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03

## 【持分法損益等に関する注記】

前 期 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日	当 期 自 平成20年 5月1日 至 平成20年10月31日
本投資法人には関連会社は存在せず、該当事項はありません。	同左

## 【関連当事者との取引に関する注記】

前期(自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)

- 親会社及び法人主要株主等  
該当事項はありません。

## 2. 役員及び個人主要株主等

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者	宮島 大祐	本投資法人執行役員兼 ケネディクス・リート・ マネジメント株式会社 代表取締役社長	被所有 直接0.0%	ケネディクス・リート・マネ ジメント株式会社への資産 運用報酬の支払(注1)	732,146 (注2) (注4)	未払金	128,549 (注4)
同上	同上	同上	同上	ケネディクス・リート・マネ ジメント株式会社への機関 運営に関する業務委託報酬 の支払(注3)	1,500 (注4)	—	—
同上	同上	同上	同上	ケネディクス・リート・マネ ジメント株式会社へのプロ パティ・マネジメント業務 に関する報酬の支払(注5)	129,756	営業 未払金	65,116

(注1) 宮島大祐が第三者(ケネディクス・リート・マネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注2) 資産運用報酬額には、物件売却に係る譲渡報酬 157,450 千円及び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 150,555 千円が含まれております。

(注3) 宮島大祐が第三者(ケネディクス・リート・マネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人とケネディクス・リート・マネジメント株式会社との間で契約した「業務委託契約書」に定められております。

(注4) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(注5) 宮島大祐が第三者(ケネディクス・リート・マネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人とケネディクス・リート・マネジメント株式会社との間で契約した「プロパティ・マネジメント契約書」に定められております。

なお、プロパティ・マネジメント業務に関する報酬のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分が 39,675 千円含まれております。

## 3. 子会社等

該当事項はありません。

## 4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

当期(自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日)

## 1. 親会社及び法人主要株主等

該当事項はありません。

## 2. 役員及び個人主要株主等

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者	宮島 大祐	本投資法人執行役員兼 ケネディクス・リート・ マネジメント株式会社 代表取締役社長	被所有 直接0.0%	ケネディクス・リート・マネ ジメント株式会社への資産 運用報酬の支払(注1)	516,312 (注2) (注4)	未払金	101,523 (注4)
同上	同上	同上	同上	ケネディクス・リート・マネ ジメント株式会社への機関 運営に関する業務委託報酬 の支払(注3)	1,500 (注4)	—	—
同上	同上	同上	同上	ケネディクス・リート・マネ ジメント株式会社へのプロ パティ・マネジメント業務 に関する報酬の支払(注5)	338,918	営業 未払金	89,284

- (注1) 宮島大祐が第三者(ケネディクス・リート・マネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。
- (注2) 資産運用報酬額には、物件売却に係る譲渡報酬27,894千円及び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45,949千円が含まれております。
- (注3) 宮島大祐が第三者(ケネディクス・リート・マネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人とケネディクス・リート・マネジメント株式会社との間で契約した「業務委託契約書」に定められております。
- (注4) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。
- (注5) 宮島大祐が第三者(ケネディクス・リート・マネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人とケネディクス・リート・マネジメント株式会社との間で契約した「プロパティ・マネジメント契約書」に定められております。
- なお、プロパティ・マネジメント業務に関する報酬のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分が44,425千円含まれております。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

【1口当たり情報に関する注記】

前 期		当 期	
自 平成19年11月1日		自 平成20年 5月1日	
至 平成20年4月30日		至 平成20年10月31日	
1口当たり純資産額	641,570円	1口当たり純資産額	640,437円
1口当たり当期純利益	16,711円	1口当たり当期純利益	15,618円
なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。		なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。	

(注)1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

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

【重要な後発事象に関する注記】

前 期	当 期
自 平成19年11月1日	自 平成20年 5月1日
至 平成20年4月30日	至 平成20年10月31日
<p>物件取得</p> <p>平成20年5月15日開催の本資産運用会社取締役会において、以下の資産を平成20年6月30日付で取得することを決議しています。</p> <p>なお、下記取得価格には、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等は含まれていません。</p> <p>物件の名称：KDX晴海ビル(オフィスビル)</p> <p>特定資産の種類：不動産を信託する信託の受益権</p> <p>所在地(住居表示)：東京都中央区晴海三丁目12番1号</p> <p>取得価格：10,250,000,000円</p> <p>売買契約締結日：平成20年5月15日</p>	<p>該当事項はありません。</p>

前 期 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日	当 期 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日
売主：有限会社ケイダブリュー・プロパティ・イレブン 用途：事務所、店舗 延床面積：12,694.32㎡ 建築時期：平成20年2月22日	

## (2) 発行済投資口数の増減

当期並びに前期以前の出資総額及び発行済投資口数の異動は以下のとおりです。

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

(注1) 本投資法人が設立に際して、1口当たり発行価格500,000円にて投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価格580,000円(発行価額558,250円)にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注3) 1口当たり発行価額558,250円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として第三者割当により投資口を追加発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格593,096円(発行価額572,519円)にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注5) 1口当たり発行価額572,519円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として第三者割当により投資口を追加発行しました。

(注6) 1口当たり発行価格873,180円(発行価額842,886円)にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済等の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注7) 1口当たり発行価額842,886円にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済等の調達を目的として第三者割当により投資口を追加発行しました。

## 4. 役員の異動

当期中の役員の異動はありませんでした。

## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (平成20年4月30日現在)		当期 (平成20年10月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
			不動産	オフィスビル	東京経済圏	26,628
		地方経済圏	9,105	4.0	9,103	3.8
不動産合計			35,734	15.5	39,949	16.7
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	128,221	55.6	138,290	57.7
		地方経済圏	23,537	10.2	22,133	9.2
	オフィスビル 小計		151,758	65.8	160,423	66.9
	住宅	東京経済圏	10,939	4.7	10,844	4.5
		地方経済圏	1,921	0.8	1,898	0.8
	住宅 小計		12,860	5.6	12,742	5.3
	都市型商業施設	東京経済圏	12,746	5.5	12,679	5.3
		地方経済圏	3,668	1.6	-	-
都市型商業施設 小計		16,415	7.1	12,679	5.3	
信託不動産合計			181,034	78.5	185,846	77.5
預金・その他の資産			13,750	6.0	13,852	5.8
資産総額			230,520	100.0	239,648	100.0

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

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

	前期 (平成20年4月30日現在)		当期 (平成20年10月31日現在)	
	金額 (百万円)	総資産に対する比率 (%)	金額 (百万円)	総資産に対する比率 (%)
	負債総額	102,206	44.3	111,561
純資産額	128,314	55.7	128,087	53.4
資産総額	230,520	100.0	239,648	100.0

## (2) 投資不動産物件

## ①投資不動産物件の価格及び投資比率

(単位:百万円)

用途	地域	物件 番号	物件名称	取得 価格 (注1)	貸借対 照表計 上額 (注2)	期末評価額					鑑定 評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)	
						(注3)	直接還元法		DCF法				
							価格	還元 利回 り(%)	価格	割引率 (%)			最終還 元利回 り(%)
オフィスビル	東京経済圏	A-60	KDX晴海ビル	10,250	10,228	10,700	10,800	4.6	10,500	4.4	4.8	研	4.6
		A-40	虎ノ門東洋ビル	9,850	9,912	11,100	11,200	4.5	10,900	4.2	4.7	研	4.4
		A-46	飛柴九段北ビル	7,600	7,650	8,150	8,350	4.6	8,060	4.4	4.8	大	3.4
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,400	6,522	7,320	7,410	4.6	7,230	4.4	4.8	研	2.8
		A-32	KDX芝大門ビル	6,090	6,350	6,770	6,910	5.2	6,710	5.0	5.3	土	2.7
		A-13	KDX麹町ビル	5,950	5,844	6,400	6,480	4.8	6,360	4.6	4.9	土	2.6
		A-1	KDX日本橋313ビル	5,940	6,281	7,680	7,900	4.8	7,590	4.6	5.0	大	2.6
		A-16	東伸24ビル	5,300	5,255	5,440	5,490	5.4	5,390	5.2	5.6	研	2.3
		A-2	KDX平河町ビル	5,180	5,235	5,780	5,950	4.6	5,700	4.4	4.8	大	2.3
		A-47	KDX新横浜381ビル	4,700	4,704	4,100	4,150	5.4	4,040	5.2	5.6	研	2.1
		A-17	恵比寿イースト438ビル	4,640	4,586	5,380	5,420	4.9	5,340	4.6	5.1	研	2.0
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	4,497	6,380	6,480	4.8	6,280	4.6	5.0	研	2.0
		A-39	KDX虎ノ門ビル	4,400	4,877	4,640	4,710	4.4	4,570	4.2	4.6	研	1.9
		A-30	KDX西五反田ビル	4,200	4,253	4,920	4,960	5.2	4,900	5.0	5.3	土	1.8
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	3,760	3,780	3,480	3,480	5.8	3,470	5.4	6.0	研	1.6
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,680	3,527	3,980	4,080	4.8	3,930	4.6	5.0	大	1.6
		A-18	KDX大森ビル	3,500	3,499	4,090	4,120	5.1	4,050	4.9	5.3	研	1.5
		A-19	KDX浜松町ビル	3,460	3,386	3,950	4,060	4.6	3,900	4.4	4.8	大	1.5
		A-45	KDX六本木228ビル	3,300	3,451	2,800	2,850	4.8	2,750	4.6	5.0	研	1.4
		A-29	KDX東新宿ビル	2,950	3,195	3,370	3,500	5.3	3,310	5.1	5.5	大	1.3
		A-20	KDX茅場町ビル	2,780	2,903	3,220	3,240	5.2	3,210	5.0	5.3	土	1.2
		A-56	KDX神保町ビル	2,760	2,982	2,660	2,660	5.3	2,650	5.0	5.5	研	1.2
		A-49	日総第17ビル	2,710	2,720	2,090	2,100	5.4	2,070	5.2	5.6	研	1.2
		A-21	KDX新橋ビル	2,690	2,690	3,020	3,040	4.5	3,000	4.1	4.7	研	1.2
		A-5	KDX中野坂上ビル	2,533	2,553	2,680	2,690	5.1	2,670	4.9	5.3	大	1.1
		A-22	KDX新横浜ビル	2,520	2,509	2,790	2,830	5.5	2,750	5.3	5.7	研	1.1
		A-6	原宿FFビル	2,450	2,498	3,260	3,290	5.4	3,220	5.2	5.6	研	1.1
		A-50	池尻大橋ビルディング	2,400	2,457	2,180	2,180	5.7	2,170	5.4	5.8	研	1.0
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,350	2,397	2,550	2,560	4.8	2,540	4.6	5.0	大	1.0
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,310	2,370	2,140	2,160	5.2	2,120	5.0	5.4	研	1.0
		A-15	KDX浜町ビル	2,300	2,350	3,010	3,060	5.3	2,990	5.1	5.4	土	1.0
		A-41	KDX新宿286ビル	2,300	2,346	2,500	2,520	4.9	2,470	4.7	5.1	研	1.0
		A-7	F I K南青山ビル	2,270	2,285	3,140	3,190	4.7	3,090	4.5	4.9	研	1.0
A-14	KDX船橋ビル	2,252	2,488	2,390	2,420	5.7	2,370	5.5	5.9	土	1.0		
A-61	KDX浜松町第2ビル	2,200	2,259	2,240	2,320	4.5	2,200	4.3	4.7	大	0.9		
A-55	新都心丸善ビル	2,110	2,185	2,060	2,070	5.1	2,040	4.7	5.3	研	0.9		
A-33	KDX御徒町ビル	2,000	2,149	2,010	2,060	4.8	1,990	4.7	5.0	大	0.9		
A-57	KDX五番町ビル	1,951	2,036	1,870	1,880	5.0	1,850	4.7	5.1	研	0.8		
A-8	神田木原ビル	1,950	1,882	2,030	2,060	4.8	2,010	4.6	5.0	大	0.8		

用途	地域	物件 番号	物件名称	取得 価格 (注1)	貸借対 照表計 上額 (注2)	期末評価額					鑑定 評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)	
						(注3)	直接還元法		DCF法				
							価格	還元 利回 り(%)	価格	割引率 (%)			最終還 元利回 り(%)
オフィスビル	東京経済圏	A-23	KDX四谷ビル	1,950	1,972	2,440	2,470	5.2	2,410	5.0	5.4	研	0.8
		A-59	KDX岩本町ビル	1,864	1,882	1,810	1,830	5.3	1,790	5.1	5.5	研	0.8
		A-9	KDX新宿御苑ビル	1,610	1,608	2,140	2,160	4.9	2,120	4.7	5.1	研	0.7
		A-26	KDX木場ビル	1,580	1,672	1,800	1,830	5.5	1,790	5.3	5.6	土	0.7
		A-38	KDX西新宿ビル	1,500	1,564	1,540	1,550	5.1	1,530	4.9	5.2	土	0.6
		A-31	KDX門前仲町ビル	1,400	1,462	1,430	1,460	5.2	1,410	5.0	5.4	大	0.6
		A-52	KDX神田三崎町ビル	1,380	1,400	1,160	1,170	5.2	1,140	5.0	5.4	研	0.6
		A-34	KDX本厚木ビル	1,305	1,310	1,220	1,210	6.0	1,220	5.8	6.2	大	0.5
		A-35	KDX八王子ビル	1,155	1,341	1,010	1,060	5.5	993	5.3	5.7	大	0.5
		A-28	KDX乃木坂ビル	1,065	1,134	1,060	1,080	5.0	1,050	4.8	5.1	土	0.4
	A-10	KDX小石川ビル	704	676	795	798	6.0	792	5.8	6.2	研	0.3	
	地方経済圏	A-12	ポルトス・センタービル	5,570	5,147	5,500	5,570	6.0	5,470	5.8	6.2	大	2.5
		A-42	烏丸ビル	5,400	5,541	5,820	5,920	5.3	5,780	5.1	5.5	大	2.4
		A-53	KDX博多南ビル	4,900	4,938	4,720	4,750	6.3	4,680	6.1	6.5	研	2.2
		A-58	(仮称) 栄4丁目事務所ビル (注6)	4,000	4,165	4,180	-	-	-	-	-	大	1.8
		A-43	KDX博多ビル	2,350	2,441	2,200	2,200	6.1	2,190	5.9	6.3	研	1.0
		A-54	KDX北浜ビル	2,220	2,256	2,020	2,020	5.7	2,010	5.3	5.9	研	0.9
		A-44	KDX仙台ビル	2,100	2,218	1,910	1,900	5.7	1,910	5.5	5.9	大	0.9
		A-24	KDX南船場第1ビル	1,610	1,559	1,540	1,570	5.5	1,520	4.8	5.2	土	0.7
		A-25	KDX南船場第2ビル	1,560	1,478	1,570	1,640	5.5	1,540	4.8	5.2	土	0.7
A-36		KDX新潟ビル	1,305	1,489	971	975	7.0	966	6.8	7.2	研	0.5	
オフィスビル (60物件)小計				196,965	200,372	211,106	209,793 (注7)	-	204,701 (注7)	-	-	-	88.7
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	5,353	5,292	4,970	5,050	5.2	4,930	5.0	5.4	土	2.4
		B-3	コート目白	1,250	1,236	1,110	1,110	5.2	1,100	5.0	5.4	研	0.5
		B-4	アパートメンツ元麻布	1,210	1,213	1,250	1,260	4.9	1,240	4.7	5.1	研	0.5
		B-5	アパートメンツ若松河田	1,180	1,163	1,200	1,210	5.0	1,190	4.8	5.2	研	0.5
		B-34	グラディート川口	1,038	1,064	1,030	1,040	5.4	1,020	5.1	5.7	土	0.4
		B-25	コート新御徒町	878	874	870	884	5.0	864	4.8	5.2	大	0.3
	地方経済圏	B-18	びなす ひばりが丘	1,800	1,898	1,660	1,670	6.1	1,660	5.7	6.3	土	0.8
住宅 (7物件)小計				12,709	12,742	12,090	12,224	-	12,004	-	-	-	5.7
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	9,900	10,128	11,800	11,800	4.3	11,700	4.0	4.4	研	4.4
		C-2	KDX代々木ビル	2,479	2,550	2,410	2,440	4.9	2,400	4.7	5.0	土	1.1
都市型商業施設 (2物件)小計				12,379	12,679	14,210	14,240	-	14,100	-	-	-	5.5
全69物件 合計				222,053	225,795	237,406	236,257 (注7)	-	230,805 (注7)	-	-	-	100.0

- (注1) 取得価格は、本投資法人が取得した各不動産又は各信託受益権等の売買金額（税金を含まず、百万円未満は切り捨てています。）を記載しています。
- (注2) 貸借対照表計上額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 期末評価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びにこの投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は、不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定価格又は調査報告書（不動産価格調査書）の調査価格を記載しています。
- (注4) 各物件の鑑定評価会社は、財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及び日本土地建物株式会社です。それぞれ表中では、財団法人日本不動産研究所は（研）、大和不動産鑑定株式会社は（大）、日本土地建物株式会社は（土）と表示しています。
- (注5) 比率は、取得価格の合計に対する当該資産の取得価格の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。
- (注6) （仮称）栄4丁目事務所ビルについては、以下の通り記載しています。  
「取得価格」、「貸借対照表計上額」、「期末評価額」：土地のみの価格を記載しています。  
「直接還元法」の価格等、及び「DCF法」の価格等は、建物が未竣工であるため、「-」としています。
- (注7) 直接還元法価格及びDCF法価格のオフィスビル（60物件）小計欄及び全69物件合計欄には、（仮称）栄4丁目事務所ビルを含まないため、オフィスビル59物件の小計及び68物件合計の数値を記載しています。

② ポートフォリオの分散

用途別分散

用途	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
オフィスビル	60	196,965	88.7
住宅	7	12,709	5.7
都市型商業施設	2	12,379	5.5
その他	-	-	
合計	69	222,053	100.0

地域別分散

地域	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
東京経済圏	58	189,238	85.2
地方経済圏	11	32,815	14.7
合計	69	222,053	100.0

規模別分散

規模	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
1,000百万円未満	2	1,582	0.7
1,000百万円以上2,500百万円未満	35	63,755	28.7
2,500百万円以上5,000百万円未満	19	67,933	30.5
5,000百万円以上7,500百万円未満	9	51,183	23.0
7,500百万円以上10,000百万円未満	3	27,350	12.3
10,000百万円以上12,500百万円未満	1	10,250	4.6
合計	69	222,053	100.0

(注) 比率は、取得価格の合計に対する当該資産の取得価格の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

③ 投資不動産及び信託不動産の内容  
投資不動産物件及び信託不動産の概要

用途	地域	物件 番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%)
オフィスビル	東京経済圏	A-60	KDX晴海ビル	2,230.69	事務所, 店舗	12,694.32	S・SRC B1F11	平成20年2月	5.60
		A-40	虎ノ門東洋ビル	869.01	銀行, 事務所 店舗, 倉庫	8,346.83	RC B2F9	昭和37年8月	13.06
		A-46	飛栄九段北ビル	1,844.83	店舗, 事務室 駐車場, 倉庫, 事務所	11,425.31	SRC・S B1F11	昭和63年3月	3.14
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	1,515.28	事務所, 倉庫, 店舗 駐車場, 機械室	7,720.08	SRC B1F7	昭和57年8月	2.97
		A-32	KDX芝大門ビル	1,182.40	事務所	7,824.03	SRC B1F9	昭和61年7月	7.60
		A-13	KDX麹町ビル	612.17	事務所, 店舗	5,323.81	SRC B2F9	平成6年5月	3.60
		A-1	KDX日本橋313ビル	1,047.72	事務所	8,613.09	SRC B2F9	昭和49年4月	9.50
		A-16	東伸24ビル	1,287.16	事務所, 店舗 駐車場	8,483.17	SRC B1F8	昭和59年9月	8.75
		A-2	KDX平河町ビル	1,013.85	事務所, 店舗 共同住宅	8,002.97	SRC B3F10	昭和63年3月	7.25
		A-47	KDX新横浜381ビル	911.24	事務所, 駐車場 店舗	7,673.67	SRC B1F10	昭和63年3月	11.64
		A-17	恵比寿イースト438ビル	724.22	事務所, 店舗	4,394.58	SRC B1F7	平成4年1月	4.16
		A-3	東茅場町有楽ビル	773.43	事務所	5,916.48	SRC B1F9	昭和62年1月	7.01
		A-39	KDX虎ノ門ビル	288.20	店舗, 事務所	2,277.38	SRC B1F9	昭和63年4月	8.07
		A-30	KDX西五反田ビル	684.41	事務所, 駐車場	5,192.87	SRC B1F8	平成4年11月	8.28
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	1,968.13	事務所	7,420.87	SRC B1F9	昭和60年2月	8.34
		A-4	KDX八丁堀ビル	992.20	事務所	4,800.43	SRC・RC B1F8	平成5年6月	6.42
		A-18	KDX大森ビル	1,123.93	事務所, 店舗 駐車場	7,334.77	RC・SRC B1F9	平成2年10月	0.71
		A-19	KDX浜松町ビル	504.26	事務所, 店舗 駐車場	3,592.38	S F9	平成11年9月	6.13
		A-45	KDX六本木228ビル	408.86	事務所, 店舗	2,235.30	SRC B1F9	平成元年4月	8.95
		A-29	KDX東新宿ビル	1,340.97	事務所, 倉庫 駐車場	7,885.40	SRC B1F9	平成2年1月	3.63
A-20	KDX茅場町ビル	617.17	事務所, 駐車場	3,804.86	SRC F8	昭和62年10月	7.90		
A-56	KDX神保町ビル	465.92	事務所	3,292.13	SRC B1F8	平成6年5月	7.25		

用途	地域	物件 番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%)
オフィスビル	東京経済圏	A-49	日総第17ビル	629.00	事務所, 駐車場	4,016.61	SRC B1F8	平成3年7月	13.23
		A-21	KDX新橋ビル	536.11	事務所, 店舗 駐車場	3,960.22	SRC・S B1F8	平成4年2月	6.84
		A-5	KDX中野坂上ビル	1,235.16	店舗, 事務所 居宅, 車庫, 倉庫	6,399.42	SRC B1F11	平成4年8月	5.20
		A-22	KDX新横浜ビル	705.00	事務所, 店舗 駐車場	6,180.51	S B1F9	平成2年9月	10.36
		A-6	原宿F Fビル	699.67	店舗, 事務所 駐車場	3,812.44	SRC F11	昭和60年11月	5.66
		A-50	池尻大橋ビルディング	834.79	事務所	3,482.96	RC B2F9	昭和63年9月	3.02
		A-27	KDX鍛冶町ビル	526.43	事務所, 店舗	3,147.70	SRC B1F8	平成2年3月	6.05
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	462.29	事務所	3,280.41	SRC F9	昭和63年9月	6.17
		A-15	KDX浜町ビル	554.80	店舗, 事務所 駐車場	4,133.47	SRC B2F10	平成5年9月	6.76
		A-41	KDX新宿286ビル	421.70	事務所, 駐車場	3,432.04	SRC・RC B1F9	平成元年8月	8.71
		A-7	F I K南青山ビル	369.47	事務所, 店舗 居宅	1,926.98	SRC B1F9	昭和63年11月	4.92
		A-14	KDX船橋ビル	1,180.41	事務所, 店舗	5,970.12	SRC B1F8	平成元年4月	2.76
		A-61	KDX浜松町第2ビル	368.28	事務所	2,478.90	S・SRC B1F8	平成4年4月	2.01
		A-55	新都心丸善ビル	457.64	事務所, 店舗 駐車場	3,439.37	SRC B1F8	平成2年7月	4.87
		A-33	KDX御徒町ビル	239.72	事務所	1,882.00	S F10	昭和63年6月	2.23
		A-57	KDX五番町ビル	335.70	事務所, 駐車場	1,893.11	S F8	平成12年8月	9.06
		A-8	神田木原ビル	410.18	事務所	2,393.94	SRC・RC・S B1F8	平成5年5月	7.77
		A-23	KDX四谷ビル	996.65	事務所, 店舗 駐車場	3,329.68	RC B2F4	平成元年10月	9.79
		A-59	KDX岩本町ビル	266.86	事務所 共同住宅	1,618.65	S F9	平成20年3月	7.15
		A-9	KDX新宿御苑ビル	383.63	事務所, 店舗 居宅	2,594.88	S・SRC F9	平成4年6月	6.05
		A-26	KDX木場ビル	922.77	事務所, 駐車場	2,820.64	RC F5	平成4年10月	7.79
		A-38	KDX西新宿ビル	626.06	事務所, 駐車場	2,017.63	RC F5	平成4年10月	9.02
		A-31	KDX門前仲町ビル	580.99	事務所, 店舗	2,668.91	SRC F8	昭和61年9月	5.72

用途	地域	物件 番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%)	
オフィスビル	東京経済圏	A-52	KDX神田三崎町ビル	314.54	事務所	1,536.60	SRC B1F7	平成4年10月	9.41	
		A-34	KDX本厚木ビル	724.62	事務所, 店舗	3,603.63	SRC F8	平成7年5月	11.12	
		A-35	KDX八王子ビル	460.62	事務所, 駐車場 店舗	2,821.21	SRC F9	昭和60年12月	13.00	
		A-28	KDX乃木坂ビル	409.36	事務所, 店舗 居宅	1,695.07	RC B1F5	平成3年5月	9.48	
		A-10	KDX小石川ビル	404.89	店舗, 事務所	1,866.58	SRC B1F9	平成4年10月	9.32	
	地方経済圏	A-12	ポルタス・センタービル	13,936.63	倉庫, 駐車場 店舗, 事務所	79,827.08	SRC・S B2F25	平成5年9月	3.48	
		A-42	烏丸ビル	1,788.67	事務所	12,632.68	SRC B1F8	昭和57年10月	8.37	
		A-53	KDX博多南ビル	1,826.25	事務所, 店舗 駐車場	13,238.16	SRC B1F9	昭和48年6月	1.48	
		A-58	(仮称) 栄4丁目事務所ビル(注6)	1,192.22	事務所, 店舗 (飲食店)	10,848.45	S一部RC F11	平成21年6月	3.39	
		A-43	KDX博多ビル	1,130.86	事務所, 機械室 立体駐車場	6,537.33	SRC F9	昭和57年7月	1.84	
		A-54	KDX北浜ビル	751.92	事務所, 倉庫 駐車場	4,652.96	S F10	平成6年7月	9.79	
		A-44	KDX仙台ビル	987.78	事務所	5,918.30	SRC B1F10	昭和59年2月	1.93	
		A-24	KDX南船場第1ビル	715.44	事務所, 駐車場	4,236.59	SRC・RC・S B1F9	平成5年3月	9.04	
		A-25	KDX南船場第2ビル	606.45	車庫, 店舗 事務所, 居宅	3,315.93	SRC・S B1F9	平成5年9月	10.59	
		A-36	KDX新潟ビル	1,110.56	事務所, 店舗	6,810.29	RC B2F13	昭和58年7月	4.39	
	オフィスビル (60物件)小計				62,510.17	-	380,676.18	-	平均20.1年	-
	住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	4,252.86	共同住宅, 事務所	18,115.39	SRC B1F10	平成16年1月	9.88
			B-3	コート目白	1,581.91	共同住宅	3,326.07	RC B1F3	平成9年3月	7.11
			B-4	アパートメント元麻布	639.41	共同住宅	1,685.14	RC F11	平成16年1月	8.84
B-5			アパートメント若松河田	412.42	共同住宅	1,858.51	RC F12	平成16年2月	7.61	
B-34			グラディート川口	423.94	共同住宅, 店舗	1,705.38	RC F12	平成18年2月	6.46	
B-25			コート新御徒町	311.22	共同住宅	1,494.55	RC F11	平成17年10月	4.09	
地方経済圏		B-18	びなす ひばりが丘	8,595.00	共同住宅	14,976.25	①RC F6 ②RC F5 ③RC F6	平成元年3月	5.20	
住宅 (7物件)小計				16,216.76	-	43,161.29	-	平均7.2年	-	

用途	地域	物件 番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%)
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	1,240.51	店舗	6,302.58	S・RC・SRC B2F7	平成17年3月	8.02
		C-2	KDX代々木ビル	228.74	事務所, 店舗	1,269.06	SRC F8	平成3年8月	8.17
都市型商業施設 (2物件)小計				1,469.25	-	7,571.64	-	平均6.2年	-
全69物件 合計				80,196.18	-	431,409.11	-	平均18.6年	5.3 (注7)

(注1) 地積は、登記簿上の記載に基づいており(借地権を除きます。)、現況とは一致しない場合があります。なお、借地権については、借地部分の土地面積も含めて記載しています。また、区分所有建物については、一棟の建物の敷地全体の面積(他の所有者の持分又は所有地を含みます。)を記載しています。

(注2) 建物用途は、登記簿上の建物種別を記載しており、登記簿上に複数の記載がある場合は、すべて記載しています。

(注3) 延床面積は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物は含まれていません。なお、区分所有建物については、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。

(注4) 構造・階数は、登記簿上の記載に基づいています。なお、区分所有建物については、一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。

構造・階数の記載に当たっては、下記の略称を用いています。

SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、B：地下階、F：地上階

(例) B2F9は地下2階付地上9階建

(注5) 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しています。小計・合計欄には、平成20年10月31日を基準として、取得価格で加重平均し、小数第2位以下を切り捨てた平均築年数を記載しています。なお、平均築年数の数値には、(仮称)栄4丁目事務所ビルは含まれていません。

(注6) (仮称)栄4丁目事務所ビルについては、以下のとおり記載しています。

「建物用途」、「延床面積」、「構造・階数」：建物が未竣工・未登記であるため、建築基準法第6条の2第1項の規定による確認済証の内容に基づき記載しています。なお、当該内容については、工事の状況等に応じて将来変更される可能性があります。

「建築時期」：工事請負契約書に記載の竣工予定日を記載しています。

「PML値」：平成20年4月の設計及び仕様に基づく数値を記載しています。

(注7) 合計欄は、(仮称)栄4丁目事務所ビルを除いた全68物件のポートフォリオPML値を記載しています。PML値は、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントの調査による平成20年6月時点での数値です。

## A. 運用資産の資本的支出

## (a) 資本的支出の予定について

本投資法人が保有している不動産及び不動産信託受益権に係わる信託不動産に関し、平成21年4月期に計画されている物件のうち主要な物件及び当該物件の改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は以下の通りです。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新横浜381ビル (神奈川県横浜市)	トイレ改修工事等	自 平成20年11月 至 平成21年4月	214	-	-
KDX川崎駅前本町ビル (神奈川県川崎市)	空調改修工事等	同上	190	-	-
KDX御茶ノ水ビル (東京都千代田区)	空調改修工事等	同上	113	-	-
KDX鍛冶町ビル (東京都千代田区)	空調改修工事等	同上	82	-	-
池尻大橋ビルディング (東京都目黒区)	空調改修工事(4~9階部分)等	同上	54	-	-

## (b) 期中に行った資本的支出について

当期中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は以下の通りです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で1,105百万円であり、当期費用に区分された修繕費188百万円と合わせ、合計1,294百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	資本的支出の金額 (百万円)
鳥丸ビル (京都府京都市)	8階全面リニューアル工事等	自 平成20年5月 至 平成20年10月	130
KDX神保町ビル (東京都千代田区)	全フロアリニューアル工事等	同上	113
KDX中野坂上ビル (東京都中野区)	空調改修工事、11階住居フルリノベーション工事等	同上	76
KDX木場ビル (東京都江東区)	空調改修工事等	同上	66
KDX御茶ノ水ビル (東京都千代田区)	トイレ改修工事等	同上	65
KDX茅場町ビル (東京都中央区)	空調改修工事等	同上	52
KDX船橋ビル (千葉県船橋市)	空調改修工事等	同上	51
KDX仙台ビル (宮城県仙台市)	エレベーター改修工事等	同上	51
その他			498
ポートフォリオ全体			1,105

(注) 資本的支出の金額は百万円未満を切り捨てて記載しております。

## (c) 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

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

(単位：百万円)

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

(平成20年10月31日現在)

## C. テナント等の概要

用途	地域	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (注3)	賃貸 戸数 (注4)	テナント 総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業 収入 (千円) (注7)	敷金保証金 (千円) (注8)	
オフィスビル	東京経済圏	A-60	KDX晴海ビル	9,294.00	9,294.00	-	-	6 (注9)	100.0	172,904	574,468
		A-40	虎ノ門東洋ビル	6,339.73	6,339.73	-	-	13	100.0	324,782	526,206
		A-46	飛栄九段北ビル	6,902.72	6,902.72	-	-	16	100.0	305,494	435,676
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	5,875.88	5,297.71	-	-	4	90.2	206,233	221,705
		A-32	KDX芝大門ビル	6,030.01	6,030.01	-	-	9	100.0	223,871	276,414
		A-13	KDX麴町ビル	3,809.74	3,739.88	-	-	9	98.2	200,707	301,179
		A-1	KDX日本橋313ビル	5,901.12	5,901.12	-	-	9	100.0	265,635	345,354
		A-16	東伸24ビル	6,610.22	6,610.22	-	-	14	100.0	219,072	259,948
		A-2	KDX平河町ビル	4,447.08	4,447.08	4	4	19	100.0	184,032	252,308
		A-47	KDX新横浜381ビル	5,793.44	5,647.32	-	-	23	97.5	161,054	244,812
		A-17	恵比寿イースト438ビル	3,079.74	3,079.74	-	-	7	100.0	166,715	271,557
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,413.17	4,413.17	-	-	7	100.0	185,322	246,519
		A-39	KDX虎ノ門ビル	1,966.56	1,545.30	-	-	5	78.6	129,438	225,844
		A-30	KDX西五反田ビル	3,881.90	3,881.90	-	-	5	100.0	173,814	241,461
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	5,124.98	5,124.98	-	-	1	100.0	193,323	155,091
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,325.04	3,325.04	-	-	6	100.0	139,087	151,562
		A-18	KDX大森ビル	4,949.46	4,949.46	-	-	11	100.0	175,233	228,727
		A-19	KDX浜松町ビル	2,727.68	2,057.47	-	-	7	75.4	122,752	193,575
		A-45	KDX六本木228ビル	1,910.95	1,489.86	-	-	7	78.0	67,359	76,920
		A-29	KDX東新宿ビル	5,950.36	5,131.15	-	-	8	86.2	139,088	146,843
		A-20	KDX茅場町ビル	3,019.94	3,019.94	-	-	6	100.0	115,820	218,471
		A-56	KDX神保町ビル	2,320.69	1,387.88	-	-	1	59.8	9,235	93,082
		A-49	日総第17ビル	2,740.07	2,740.07	-	-	7	100.0	85,955	86,698
		A-21	KDX新橋ビル	1,704.65	1,704.65	-	-	4	100.0	97,074	127,604
		A-5	KDX中野坂上ビル	4,391.37	4,238.85	17	16	25	96.5	103,729	99,553
		A-22	KDX新横浜ビル	4,810.89	4,003.51	-	-	18	83.2	116,363	163,760
		A-6	原宿Fビル	3,068.36	3,068.36	-	-	3	100.0	116,347	169,223
		A-50	池尻大橋ビルディング	2,449.11	2,449.11	-	-	8	100.0	87,354	117,767
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,562.32	2,562.32	-	-	9	100.0	94,161	121,379
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,245.69	2,245.69	-	-	7	100.0	84,252	100,798
		A-15	KDX浜町ビル	3,102.43	3,102.43	-	-	8	100.0	107,429	137,651
		A-41	KDX新宿286ビル	2,447.80	2,447.80	-	-	9	100.0	91,489	108,838
		A-7	F I K南青山ビル	1,823.64	1,823.64	-	-	5	100.0	91,813	114,502
		A-14	KDX船橋ビル	3,885.53	3,822.53	-	-	17	98.4	109,945	137,602
		A-61	KDX浜松町第2ビル	1,953.50	1,953.50	-	-	8	100.0	26,037	105,524
		A-55	新都心丸善ビル	1,949.62	1,577.40	-	-	5	80.9	65,546	97,064
		A-33	KDX御徒町ビル	1,792.54	1,792.54	-	-	4	100.0	72,351	114,836
		A-57	KDX五番町ビル	1,651.72	1,415.76	-	-	6	85.7	49,005	50,316
A-8	神田木原ビル	1,945.55	1,945.55	-	-	8	100.0	72,208	137,482		
A-23	KDX四谷ビル	2,536.53	2,536.53	-	-	3	100.0	98,444	147,548		
A-59	KDX岩本町ビル	1,524.68	1,413.96	3	3	8	92.7	53,702	61,085		
A-9	KDX新宿御苑ビル	2,105.18	2,105.18	-	-	1	100.0	74,940	109,676		
A-26	KDX木場ビル	2,448.97	2,448.97	-	-	7	100.0	62,218	80,358		
A-38	KDX西新宿ビル	1,605.72	1,605.72	-	-	9	100.0	55,571	68,584		

用途	地域	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (注3)	賃貸 戸数 (注4)	テナント 総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業 収入 (千円) (注7)	敷金保証金 (千円) (注8)		
オフィスビル	東京経済圏	A-31	KDX門前仲町ビル	2,012.22	2,012.22	-	-	5	100.0	54,361	57,045	
		A-52	KDX神田三崎町ビル	1,339.46	1,339.46	-	-	8	100.0	37,912	48,985	
		A-34	KDX本厚木ビル	2,747.27	2,434.43	-	-	8	88.6	65,862	87,542	
		A-35	KDX八王子ビル	2,179.88	1,866.07	-	-	6	85.6	46,562	43,392	
		A-28	KDX乃木坂ビル	1,236.39	1,236.39	1	1	4	100.0	42,045	50,550	
		A-10	KDX小石川ビル	1,594.18	1,594.18	-	-	4	100.0	39,790	52,604	
	地方経済圏	A-12	ポルトス・センタービル	11,569.19	11,569.19	-	-	30	100.0	334,993	425,658	
		A-42	烏丸ビル	7,778.43	7,628.18	-	-	28	98.1	219,432	247,153	
		A-53	KDX博多南ビル	10,187.70	9,723.97	-	-	43	95.4	206,724	254,072	
		A-58	(仮称) 栄4丁目事務所ビル	-	-	-	-	-	-	49,998	-	
		A-43	KDX博多ビル	4,934.53	4,934.53	-	-	33	100.0	112,596	134,229	
		A-54	KDX北浜ビル	3,993.00	3,516.40	-	-	9	88.1	88,370	77,692	
		A-44	KDX仙台ビル	3,955.02	3,409.95	-	-	24	86.2	95,405	224,144	
		A-24	KDX南船場第1ビル	3,108.18	2,847.25	-	-	9	91.6	64,108	83,254	
		A-25	KDX南船場第2ビル	2,699.27	2,461.82	-	-	22	91.2	60,907	43,185	
		A-36	KDX新島ビル	4,085.26	3,112.92	-	-	25	76.2	57,371	70,463	
	オフィスビル (60 物件) 小計			221,840.26	212,306.71	25	24	630	95.7	7,273,365	10,045,564	
	住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	7,711.14	7,711.14	140	140	1 (注10)	100.0	167,586	50,580
			B-3	コート目白	2,046.79	2,046.79	20	20	20	100.0	44,561	17,522
B-4			アパートメンツ元麻布	1,350.74	1,277.15	22	21	21	94.6	37,136	12,817	
B-5			アパートメンツ若松河田	1,607.43	1,607.43	33	33	33	100.0	38,522	12,665	
B-34			グラディート川口	1,619.34	1,619.34	66	66	2 (注11)	100.0	32,968	10,028	
B-25			コート新御徒町	1,377.87	1,377.87	41	41	41	100.0	28,808	9,446	
経済圏 地方		B-18	びなす ひばりが丘	12,829.64	11,383.55	159	141	99	88.7	88,301	24,462	
住宅 (7 物件) 小計			28,542.95	27,023.27	481	462	217	94.7	437,885	137,520		
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	4,655.71	4,558.23	-	-	14	97.9	299,978	343,772	
		C-2	KDX代々木ビル	1,175.38	1,078.26	-	-	9	91.7	69,768	116,765	
都市型商業施設 (2 物件) 小計			5,831.09	5,636.49	-	-	23	96.7	369,746	460,538		
全69物件 合計			256,214.30	244,966.47	506	486	870 (注12)	95.6	8,080,997	10,643,623		
最近5年の稼働率推移			平成17年10月31日 96.6% 平成18年4月30日 94.9% 平成18年10月31日 95.3% 平成19年4月30日 95.9% 平成19年10月31日 96.9% 平成20年4月30日 95.9% 平成20年10月31日 95.6%									

(注1) 賃貸可能面積は、建物の賃貸が可能な床面積（各物件に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な床面積の合計）であり、土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書又は各物件の竣工図面に表示されているものを記載しています。

(注2) 賃貸面積は、エンドテナントとの賃貸借契約又は転貸借契約に表示された面積を記載しています。

(注3) 賃貸可能戸数は、建物の賃貸が可能な居宅の戸数を記載しています。

(注4) 賃貸戸数は、賃貸可能戸数のうちエンドテナントとの賃貸借契約又は転貸借契約が締結されている居宅の戸数を記

載しています。

- (注5) テナント総数は、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10)、グラディート川口については、(注11)をご参照下さい。
- (注6) 稼働率は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。小計欄及び合計欄には、各小計、合計欄に該当する物件の賃貸面積小計（合計）を賃貸可能面積小計（合計）で除して得られた数値を記載しています。
- (注7) 総賃貸事業収入は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に当該物件から生じた全ての収入をいい千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注8) 敷金・保証金は、賃貸借契約に規定する敷金（敷引がある場合には敷引後の金額）及び保証金の残高の合計額の千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注9) 本物件の信託受託者とマスターリース会社であるケネディクス株式会社との間で一部固定賃料を採用したパススルー型（賃料固定期間：平成21年6月末日まで）のマスターリース契約が締結されているため、エンドテナント総数を記載しています。
- (注10) 本物件の信託受託者とマスターリース会社である積和不動産株式会社との間で賃料保証（賃料固定期間：平成21年1月30日まで）の定期建物賃貸借契約（契約期間：平成41年1月末日まで）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11) 住戸部分（1階店舗を除きます。）につき、株式会社長谷工ライブネットとの間で賃料保証（賃料固定期間：平成22年3月末日まで）の建物賃貸借契約が締結されているため、テナント総数は2と表示しています。
- (注12) 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。

(参考情報)

売却したオフィスビル及び都市型商業施設の第7期総賃貸事業収入

(単位：千円)

A-11	博多駅前第2ビル	43,119	C-3	ZARA天神西通	32,400	合計	75,519
------	----------	--------	-----	----------	--------	----	--------

D. 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人が保有する不動産の各物件につき、第7期における総賃貸事業収入の10%以上を占める物件はありません。

E. 主要テナントに関する情報

(a) 賃貸面積がポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるテナント：  
該当ありません。

(b) 参考：上位エンドテナント

(平成20年10月31日現在)

	エンドテナントの名称	物件名称	賃貸面積	面積比率 (注1)
1	積和不動産株式会社	レジデンスシャルマン月島	7,711.14 m <sup>2</sup>	3.2%
2	株式会社エヌ・ティ・ティ・データ	KDX晴海ビル、 KDX東新宿ビル	5,185.96 m <sup>2</sup>	2.1%
3	非開示 (注2)	KDX川崎駅前本町ビル	5,124.98 m <sup>2</sup>	2.1%
4	株式会社ファイブフォックス	原宿FFビル	2,855.05 m <sup>2</sup>	1.2%
5	株式会社三菱東京UFJ銀行	虎ノ門東洋ビル、原宿FFビル、 KDX代々木ビル	2,768.80 m <sup>2</sup>	1.1%
	小計		23,645.93 m <sup>2</sup>	9.7%
	ポートフォリオ全体		244,966.47 m <sup>2</sup>	100.0%

(注1) 面積比率は、ポートフォリオ全体の賃貸面積の合計に占める各上位エンドテナントの賃貸面積の割合をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) テナントから開示の了承を得られていないため、記載を省略しています。

## 【参考情報】

## 個別物件の収益状況 第7期 (平成20年5月1日～平成20年10月31日) : 184日間 ※平成20年10月31日現在

用途		オフィスビル													
地域区分		東京経済圏													
物件名		KDX晴海ビル	虎ノ門東洋ビル	飛栄九段北ビル	KDX御茶ノ水ビル	KDX芝大門ビル	KDX麹町ビル	KDX日本橋313ビル	東伸24ビル	KDX平河町ビル	KDX新横浜381ビル	恵比寿イースト438ビル	東茅場町有楽ビル	KDX虎ノ門ビル	KDX西五反田ビル
取得年月日		平成20年6月30日	平成19年6月1日	平成20年2月1日	平成19年4月2日	平成19年3月1日	平成17年11月1日	平成17年8月1日	平成18年5月1日	平成17年8月1日	平成20年2月1日	平成18年5月1日	平成17年8月1日	平成19年4月17日	平成18年12月1日
価格情報	取得価格(百万円)	10,250	9,850	7,600	6,400	6,090	5,950	5,940	5,300	5,180	4,700	4,640	4,450	4,400	4,200
	構成比率	4.6%	4.4%	3.4%	2.9%	2.7%	2.7%	2.7%	2.4%	2.3%	2.1%	2.1%	2.0%	2.0%	1.9%
	貸借対照表計上額(百万円)	10,228	9,912	7,650	6,522	6,350	5,844	6,281	5,255	5,235	4,704	4,586	4,497	4,877	4,253
	期末評価額(百万円)	10,700	11,100	8,150	7,320	6,770	6,400	7,680	5,440	5,780	4,100	5,380	6,380	4,640	4,920
	構成比率	4.5%	4.7%	3.4%	3.1%	2.9%	2.7%	3.2%	2.3%	2.4%	1.7%	2.3%	2.7%	2.0%	2.1%
貸借借情報	エンドテナント総数	6	13	16	4	9	9	9	14	19	23	7	7	5	5
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	9,294.00	6,339.73	6,902.72	5,875.88	6,030.01	3,809.74	5,901.12	6,610.22	4,447.08	5,793.44	3,079.74	4,413.17	1,966.56	3,881.90
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	9,294.00	6,339.73	6,902.72	5,297.71	6,030.01	3,739.88	5,901.12	6,610.22	4,447.08	5,647.32	3,079.74	4,413.17	1,545.30	3,881.90
	稼働率														
	平成20年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	90.2%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%	100.0%	100.0%	78.6%	100.0%
	平成20年4月末	-	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	94.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成19年10月末	-	97.5%	-	100.0%	100.0%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
平成19年4月末	-	-	-	100.0%	93.0%	97.1%	98.9%	100.0%	100.0%	-	100.0%	89.1%	-	73.7%	
平成18年10月末	-	-	-	-	-	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%	-	-	
平成18年4月末	-	-	-	-	-	80.5%	100.0%	-	-	-	-	100.0%	-	-	
損益情報(第7期)	運用日数	124日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	①総賃貸事業収入合計(千円)	172,904	324,782	305,494	206,233	223,871	200,707	265,635	219,072	184,032	161,054	166,715	185,322	129,438	173,814
	賃貸収入	152,500	305,073	267,131	190,915	202,508	176,796	247,339	188,171	163,546	131,746	146,303	166,580	121,627	146,460
	その他収入	20,404	19,708	38,362	15,317	21,362	23,910	18,295	30,900	20,485	29,307	20,411	18,741	7,810	27,354
	②賃貸事業費用合計(千円)	73,606	73,263	77,677	49,771	52,521	62,998	60,443	50,200	54,658	30,168	39,442	39,851	23,309	37,475
	管理委託費	22,718	21,789	32,547	12,837	18,210	12,383	20,307	22,327	17,364	12,677	12,455	14,789	7,425	13,546
	公租公課	-	27,943	-	14,665	11,286	15,912	17,246	5,953	14,740	-	10,151	9,161	9,583	9,452
	水道光熱費	19,170	19,917	24,348	13,455	16,032	12,058	15,932	17,322	12,431	15,497	11,058	10,210	4,309	10,508
	修繕費	50	480	4,766	1,474	3,405	21,363	5,186	3,078	5,716	858	3,011	2,958	88	1,908
	保険料	383	417	534	342	325	269	383	402	346	348	208	261	107	241
信託報酬・その他	31,283	2,715	15,481	6,995	3,261	1,012	1,386	1,116	4,058	785	2,557	2,469	1,795	1,817	
③NOI(=①-②)(千円)	99,298	251,519	227,816	156,461	171,349	137,708	205,191	168,872	129,373	130,885	127,272	145,470	106,129	136,339	
④減価償却費(千円)	64,037	11,607	14,320	17,596	27,567	39,870	35,042	32,715	34,159	29,315	27,389	40,701	13,101	49,568	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	35,261	239,911	213,496	138,864	143,782	97,837	170,149	136,156	95,214	101,569	99,882	104,769	93,027	86,771	
⑥資本的支出(千円)	1,260	3,500	-	65,191	25,985	20,925	8,557	10,192	5,302	5,188	500	13,385	250	2,193	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	98,038	248,019	227,816	91,269	145,364	116,783	196,634	158,679	124,071	125,696	126,772	132,085	105,879	134,146	
参考情報	経費率(=②/①)	42.6%	22.6%	25.4%	24.1%	23.5%	31.4%	22.8%	22.9%	29.7%	18.7%	23.7%	21.5%	18.0%	21.6%
	平成20年度(又は19年度)固定資産税等年額(千円)	9,041	55,874	46,662	29,100	22,475	31,720	35,106	23,660	29,391	19,663	20,218	18,277	19,084	17,503
	②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬)(千円)	5,555	11,761	10,883	7,401	8,208	6,906	9,828	8,047	6,646	5,957	5,999	6,750	4,807	6,329
	参考: 総賃貸事業収入比	3.21%	3.62%	3.56%	3.59%	3.67%	3.44%	3.70%	3.67%	3.61%	3.70%	3.60%	3.64%	3.71%	3.64%
長期修繕工事	取得後12年間の見積累計額(千円)	110,320	260,050	347,270	323,470	242,590	117,280	292,110	176,760	203,540	192,390	144,400	157,780	70,400	136,230
	参考: 上記年平均額	9,193	21,670	28,939	26,955	20,215	9,773	24,342	14,730	16,961	16,032	12,033	13,148	5,866	11,352

【参考情報】 個別物件の収益状況 第7期 (平成20年5月1日～平成20年10月31日) : 184日間 ※平成20年10月31日現在

用途		オフィスビル													
地域区分		東京経済圏													
物件名		KDX川崎駅前 本町ビル	KDX 八丁堀ビル	KDX大森ビル	KDX 浜松町ビル	KDX 六本木228ビル	KDX 東新宿ビル	KDX 茅場町ビル	KDX 神保町ビル	日総第17ビル	KDX新橋ビル	KDX 中野坂上ビル	KDX 新横浜ビル	原宿FFビル	池尻大橋 ビルディング
取得年月日		平成20年2月1日	平成17年8月1日	平成18年5月1日	平成18年5月1日	平成20年1月10日	平成18年9月1日	平成18年5月1日	平成20年3月31日	平成20年2月1日	平成18年5月1日	平成17年8月1日	平成18年5月1日	平成17年8月1日	平成20年2月1日
価格情報	取得価格(百万円)	3,760	3,680	3,500	3,460	3,300	2,950	2,780	2,760	2,710	2,690	2,533	2,520	2,450	2,400
	構成比率	1.7%	1.7%	1.6%	1.6%	1.5%	1.3%	1.3%	1.2%	1.2%	1.2%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%
	貸借対照表計上額(百万円)	3,780	3,527	3,499	3,386	3,451	3,195	2,903	2,982	2,720	2,690	2,553	2,509	2,498	2,457
	期末評価額(百万円)	3,480	3,980	4,090	3,950	2,800	3,370	3,220	2,660	2,090	3,020	2,680	2,790	3,260	2,180
貸借借情報	エンドテナント総数	1	6	11	7	7	8	6	1	7	4	25	18	3	8
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	5,124.98	3,325.04	4,949.46	2,727.68	1,910.95	5,950.36	3,019.94	2,320.69	2,740.07	1,704.65	4,391.37	4,810.89	3,068.36	2,449.11
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	5,124.98	3,325.04	4,949.46	2,057.47	1,489.86	5,131.15	3,019.94	1,387.88	2,740.07	1,704.65	4,238.85	4,003.51	3,068.36	2,449.11
	稼働率														
	平成20年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	75.4%	78.0%	86.2%	100.0%	59.8%	100.0%	100.0%	96.5%	83.2%	100.0%	100.0%
	平成20年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	80.4%	82.2%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	91.3%
	平成19年10月末	-	100.0%	100.0%	100.0%	-	92.6%	100.0%	-	100.0%	100.0%	100.0%	99.6%	100.0%	-
	平成19年4月末	-	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	84.9%	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-
平成18年10月末	-	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%	-	-	100.0%	97.0%	99.6%	100.0%	-	
平成18年4月末	-	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	98.8%	-	-	-	
損益情報(第7期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	①総賃貸事業収入合計(千円)	193,323	139,087	175,233	122,752	67,359	139,088	115,820	9,235	85,955	97,074	103,729	116,363	116,347	87,354
	賃貸収入	134,066	117,915	150,236	110,796	59,921	99,452	103,364	9,235	72,483	89,957	90,789	102,369	104,287	72,077
	その他収入	59,257	21,172	24,996	11,955	7,438	39,635	12,455	-	13,471	7,116	12,940	13,993	12,060	15,276
	②賃貸事業費用合計(千円)	65,814	36,123	53,892	35,541	17,880	45,420	31,737	52,733	19,528	26,476	34,545	30,197	30,087	15,961
	管理委託費	28,248	13,179	18,018	8,570	6,020	13,858	9,212	1,661	8,176	7,277	10,766	14,033	10,253	7,412
	公租公課	-	9,013	12,170	8,602	-	13,688	6,848	-	-	10,037	7,897	3,461	7,539	-
	水道光熱費	36,257	10,692	19,249	7,090	7,314	12,936	7,324	2,427	9,323	5,135	6,980	9,656	8,533	6,267
	修繕費	351	1,969	2,794	2,237	2,857	2,030	1,341	39,267	545	798	4,516	1,574	877	165
	保険料	288	229	340	158	104	350	171	121	182	132	299	254	173	157
信託報酬・その他	668	1,038	1,318	8,881	1,584	2,556	6,839	9,255	1,300	3,095	4,086	1,218	2,710	1,959	
③NOI(=①-②)(千円)	127,509	102,964	121,340	87,210	49,479	93,668	84,082	△43,497	66,426	70,597	69,184	86,166	86,260	71,393	
④減価償却費(千円)	24,474	36,988	25,670	22,062	4,719	17,543	15,287	13,728	15,813	10,218	32,316	21,160	17,377	7,958	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	103,034	65,975	95,669	65,148	44,759	76,124	68,795	△57,225	50,612	60,378	36,867	65,006	68,882	63,434	
⑥資本的支出(千円)	1,060	674	6,255	650	1,250	15,571	52,569	113,096	7,291	3,654	76,721	8,568	4,402	43,493	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	126,449	102,299	115,085	86,560	48,229	78,096	31,513	△156,594	59,134	66,942	△7,537	77,598	81,857	27,899	
参考情報	経費率(=②/①)	34.0%	26.0%	30.8%	29.0%	26.5%	32.7%	27.4%	571.0%	22.7%	27.3%	33.3%	26.0%	25.9%	18.3%
	平成20年度(又は19年度)固定資産税等年額(千円)	15,153	17,975	24,197	17,088	13,435	27,378	13,550	9,367	29,878	20,035	15,445	13,811	15,799	11,751
	②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬)(千円)	6,547	4,939	6,052	4,284	2,455	4,750	4,079	184	3,109	3,421	3,659	4,133	4,134	3,239
	参考: 総賃貸事業収入比	3.39%	3.55%	3.45%	3.49%	3.65%	3.42%	3.52%	2.00%	3.62%	3.53%	3.53%	3.55%	3.55%	3.71%
長期修繕工事	取得後12年間の見積累計額(千円)	446,967	88,490	276,530	68,180	54,680	200,740	114,840	112,870	88,480	102,789	128,140	194,390	123,270	158,270
	参考: 上記年平均額	37,247	7,374	23,044	5,681	4,556	16,728	9,570	9,405	7,373	8,565	10,678	16,199	10,272	13,189

【参考情報】 個別物件の収益状況 第7期 (平成20年5月1日～平成20年10月31日) : 184日間 ※平成20年10月31日現在

用途		オフィスビル													
地域区分		東京経済圏													
物件名		KDX 鍛冶町ビル	KDX 浜町中ノ橋ビル	KDX 浜町ビル	KDX 新宿286ビル	F I K 南青山ビル	KDX 船橋ビル	KDX 浜松町第2ビル	新都市丸善ビル	KDX 御徒町ビル	KDX 五番町ビル	神田木原ビル	KDX 四谷ビル	KDX 岩本町ビル	KDX 新宿御苑ビル
取得年月日		平成18年7月3日	平成20年2月1日	平成18年3月16日	平成19年6月1日	平成17年8月1日	平成18年3月1日	平成20年9月1日	平成20年2月29日	平成19年3月1日	平成20年3月31日	平成17年8月1日	平成18年5月1日	平成20年5月1日	平成17年8月1日
価格情報	取得価格 (百万円)	2,350	2,310	2,300	2,300	2,270	2,252	2,200	2,110	2,000	1,951	1,950	1,950	1,864	1,610
	構成比率	1.1%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.8%	0.7%
	貸借対照表計上額 (百万円)	2,397	2,370	2,350	2,346	2,285	2,488	2,259	2,185	2,149	2,036	1,882	1,972	1,882	1,608
	期末評価額 (百万円)	2,550	2,140	3,010	2,500	3,140	2,390	2,240	2,060	2,010	1,870	2,030	2,440	1,810	2,140
貸借借情報	エンドテナント総数	9	7	8	9	5	17	8	5	4	6	8	3	8	1
	賃貸可能面積 (㎡)	2,562.32	2,245.69	3,102.43	2,447.80	1,823.64	3,885.53	1,953.50	1,949.62	1,792.54	1,651.72	1,945.55	2,536.53	1,524.68	2,105.18
	賃貸面積 (㎡)	2,562.32	2,245.69	3,102.43	2,447.80	1,823.64	3,822.53	1,953.50	1,577.40	1,792.54	1,415.76	1,945.55	2,536.53	1,413.96	2,105.18
	稼働率														
損益情報 (第7期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	61日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	94,161	84,252	107,429	91,489	91,813	109,945	26,037	65,546	72,351	49,005	72,208	98,444	53,702	74,940
	賃貸収入	85,502	66,048	95,372	75,331	83,677	94,611	21,843	53,916	62,987	43,690	65,908	88,774	50,960	69,028
	その他収入	8,659	18,204	12,056	16,157	8,135	15,334	4,193	11,630	9,363	5,315	6,299	9,669	2,741	5,912
	②賃貸事業費用合計 (千円)	20,561	18,005	27,721	26,161	19,855	29,703	3,624	28,474	16,349	8,387	18,469	23,645	18,873	17,234
	管理委託費	7,418	7,942	9,754	7,570	6,338	13,917	1,855	6,180	6,149	5,133	6,718	9,835	3,810	5,639
公租公課	5,511	-	7,118	8,430	5,142	3,802	-	-	3,155	-	4,274	6,168	-	5,784	
水道光熱費	5,262	5,364	7,421	7,949	4,991	10,132	1,622	5,535	4,685	2,947	5,590	6,249	2,135	4,055	
修繕費	162	889	1,619	845	100	593	80	366	676	220	951	436	36	1,028	
保険料	141	160	200	165	98	249	34	113	86	85	103	147	74	113	
信託報酬・その他	2,065	3,648	1,605	1,200	3,184	1,008	32	16,278	1,597	1	830	808	12,816	613	
③NOI (=①-②) (千円)	73,600	66,246	79,708	65,327	71,958	80,241	22,412	37,072	56,002	40,618	53,738	74,798	34,829	57,706	
④減価償却費 (千円)	10,947	9,293	37,808	6,929	10,960	17,719	1,220	6,295	7,400	9,762	15,910	8,897	13,011	13,748	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	62,652	56,952	41,900	58,397	60,997	62,522	21,191	30,776	48,601	30,855	37,828	65,900	21,817	43,958	
⑥資本的支出 (千円)	1,861	49,869	7,515	8,104	1,096	51,969	-	48,275	4,725	5,310	1,350	3,081	3,938	-	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	71,739	16,376	72,193	57,223	70,862	28,272	22,412	△11,202	51,277	35,308	52,388	71,717	30,890	57,706	
参考情報	経費率 (=②/①)	21.8%	21.4%	25.8%	28.6%	21.6%	27.0%	13.9%	43.4%	22.6%	17.1%	25.6%	24.0%	35.1%	23.0%
	平成20年度 (又は19年度) 固定資産税等年額 (千円)	11,033	10,585	14,584	16,813	10,631	16,806	15,411	9,319	5,697	8,052	8,509	12,315	1,133	11,531
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬) (千円)	3,423	3,071	3,819	3,200	3,342	3,881	988	2,094	2,619	1,829	2,570	3,535	1,806	2,707
	参考: 総賃貸事業収入比	3.64%	3.65%	3.56%	3.50%	3.64%	3.53%	3.80%	3.20%	3.62%	3.73%	3.56%	3.59%	3.36%	3.61%
長期修繕工事															
取得後12年間の見積累計額 (千円)	96,450	130,030	133,950	169,080	66,770	173,340	81,710	98,710	64,400	55,230	58,870	106,330	19,680	110,680	
参考: 上記 年平均額	8,037	10,835	11,162	14,090	5,564	14,445	6,809	8,225	5,366	4,602	4,905	8,860	1,640	9,223	

【参考情報】 個別物件の収益状況 第7期 (平成20年5月1日～平成20年10月31日) : 184日間 ※平成20年10月31日現在

用途		オフィスビル													
地域区分		東京経済圏										地方経済圏			
物件名		KDX木場ビル	KDX西新宿ビル	KDX門前仲町ビル	KDX神田三崎町ビル	KDX本厚木ビル	KDX八王子ビル	KDX乃木坂ビル	KDX小石川ビル	ボルタス・センタービル	鳥丸ビル	KDX博多南ビル	(仮称) 栄4丁目事務所ビル	KDX博多ビル	KDX北浜ビル
取得年月日		平成18年6月20日	平成19年4月2日	平成19年1月19日	平成20年2月1日	平成19年3月1日	平成19年3月1日	平成18年7月14日	平成17年8月1日	平成17年9月21日	平成19年6月1日	平成20年2月1日	平成20年4月25日	平成19年6月1日	平成20年2月1日
価格情報	取得価格 (百万円)	1,580	1,500	1,400	1,380	1,305	1,155	1,065	704	5,570	5,400	4,900	4,000	2,350	2,220
	構成比率	0.7%	0.7%	0.6%	0.6%	0.6%	0.5%	0.5%	0.3%	2.5%	2.4%	2.2%	1.8%	1.1%	1.0%
	貸借対照表計上額 (百万円)	1,672	1,564	1,462	1,400	1,310	1,341	1,134	676	5,147	5,541	4,938	4,165	2,441	2,256
	期末評価額 (百万円)	1,800	1,540	1,430	1,160	1,220	1,010	1,060	795	5,500	5,820	4,720	4,180	2,200	2,020
	構成比率	0.8%	0.6%	0.6%	0.5%	0.5%	0.4%	0.4%	0.3%	2.3%	2.5%	2.0%	1.8%	0.9%	0.9%
貸借借情報	エンドテナント総数	7	9	5	8	8	6	4	4	30	28	43	-	33	9
	賃貸可能面積 (㎡)	2,448.97	1,605.72	2,012.22	1,339.46	2,747.27	2,179.88	1,236.39	1,594.18	11,569.19	7,778.43	10,187.70	-	4,934.53	3,993.00
	賃貸面積 (㎡)	2,448.97	1,605.72	2,012.22	1,339.46	2,434.43	1,866.07	1,236.39	1,594.18	11,569.19	7,628.18	9,723.97	-	4,934.53	3,516.40
	稼働率														
	平成20年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.6%	85.6%	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%	95.4%	-	100.0%	88.1%
	平成20年4月末	88.0%	100.0%	100.0%	86.9%	100.0%	85.6%	100.0%	100.0%	100.0%	98.6%	95.4%	-	100.0%	88.1%
	平成19年10月末	100.0%	100.0%	84.4%	-	100.0%	85.6%	87.7%	100.0%	94.6%	100.0%	-	-	100.0%	-
平成19年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%	97.1%	-	-	-	-	-	
平成18年10月末	69.1%	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	
平成18年4月末	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	-	-	-	-	-	
損益情報 (第7期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	62,218	55,571	54,361	37,912	65,862	46,562	42,045	39,790	334,993	219,432	206,724	49,998	112,596	88,370
	賃貸収入	54,718	49,766	45,984	34,831	57,486	39,313	36,095	34,378	269,012	183,109	179,363	49,998	101,211	67,975
	その他収入	7,499	5,805	8,377	3,080	8,376	7,248	5,949	5,411	65,980	36,322	27,360	-	11,384	20,394
	②賃貸事業費用合計 (千円)	19,059	16,544	15,794	8,402	19,270	20,259	12,540	17,345	137,673	59,778	44,480	2	29,336	28,363
	管理委託費	6,030	5,134	5,470	3,984	6,767	10,059	4,220	4,018	77,492	23,042	18,891	-	12,474	8,165
	公租公課	4,938	4,412	3,157	-	4,018	4,110	3,160	3,331	26,151	9,720	15	-	3,294	-
	水道光熱費	4,920	4,048	5,485	2,746	5,257	4,183	4,440	4,919	25,470	20,952	23,245	-	8,977	11,739
	修繕費	1,490	2,416	1,442	678	1,667	786	570	3,305	4,796	1,848	811	-	2,874	2,199
	保険料	128	96	123	74	172	118	74	87	2,516	497	549	2	277	209
信託報酬・その他	1,551	436	114	919	1,386	1,001	74	1,682	1,245	3,716	966	-	1,438	6,048	
③NOI (=①-②) (千円)	43,158	39,026	38,567	29,509	46,591	26,302	29,504	22,444	197,319	159,654	162,244	49,995	83,259	60,007	
④減価償却費 (千円)	21,754	8,723	9,207	4,254	23,646	9,994	6,009	9,822	104,445	26,795	31,979	-	12,866	18,788	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	21,404	30,302	29,359	25,254	22,945	16,308	23,495	12,622	92,874	132,858	130,264	49,995	70,392	41,218	
⑥資本的支出 (千円)	66,055	7,799	13,016	4,270	11,893	-	1,083	-	950	130,574	25,596	-	16,280	39,881	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	△22,896	31,226	25,551	25,239	34,698	26,302	28,421	22,444	196,369	29,079	136,647	49,995	66,979	20,125	
参考情報	経費率 (=②/①)	30.6%	29.8%	29.1%	22.2%	29.3%	43.5%	29.8%	43.6%	41.1%	27.2%	21.5%	0.0%	26.1%	32.1%
	平成20年度 (又は19年度) 固定資産税等年額 (千円)	9,707	8,570	6,676	5,114	7,736	7,956	6,320	6,610	52,195	38,842	18,922	8,979	13,200	10,402
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬) (千円)	2,150	1,934	1,896	1,375	2,304	1,487	1,460	1,270	10,863	7,777	7,539	-	4,114	3,071
	参考: 総賃貸事業収入比	3.46%	3.48%	3.49%	3.63%	3.50%	3.19%	3.47%	3.19%	3.24%	3.54%	3.65%	-	3.65%	3.48%
長期修繕工事	取得後12年間の見積累計額 (千円)	85,850	69,950	61,470	46,140	141,590	109,860	50,870	43,550	343,420	229,180	140,450	-	158,710	167,760
	参考: 上記年平均額	7,154	5,829	5,122	3,845	11,799	9,155	4,239	3,629	28,618	19,098	11,704	-	13,225	13,980

【参考情報】 個別物件の収益状況 第7期 (平成20年5月1日～平成20年10月31日) : 184日間 ※平成20年10月31日現在

用途	オフィスビル				住宅							都市型商業施設			69物件合計
地域区分	地方経済圏				東京経済圏							地方経済圏		東京経済圏	
物件名	KDX仙台ビル	KDX南船場第1ビル	KDX南船場第2ビル	KDX新潟ビル	レジデンスシャルマン月島	コート目白	アパートメンツ元麻布	アパートメンツ若松河田	グラディート川口	コート新御徒町	びなすひばりが丘	フレイム神南坂	KDX代々木ビル		
取得年月日	平成19年6月1日	平成18年5月1日	平成18年5月1日	平成19年3月1日	平成18年5月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成18年6月30日	平成18年5月1日	平成17年12月8日	平成17年8月1日	平成17年9月30日		
価格情報	取得価格(百万円)	2,100	1,610	1,560	1,305	5,353	1,250	1,210	1,180	1,038	878	1,800	9,900	2,479	222,053
	構成比率	0.9%	0.7%	0.7%	0.6%	2.4%	0.6%	0.5%	0.5%	0.5%	0.4%	0.8%	4.5%	1.1%	100.0%
	貸借対照表計上額(百万円)	2,218	1,559	1,478	1,489	5,292	1,236	1,213	1,163	1,064	874	1,898	10,128	2,550	225,795
	期末評価額(百万円)	1,910	1,540	1,570	971	4,970	1,110	1,250	1,200	1,030	870	1,660	11,800	2,410	237,406
	構成比率	0.8%	0.6%	0.7%	0.4%	2.1%	0.5%	0.5%	0.5%	0.4%	0.4%	0.7%	5.0%	1.0%	100.0%
賃貸借情報	エンドテナント総数	24	9	22	25	1	20	21	33	2	41	99	14	9	865
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	3,955.02	3,108.18	2,699.27	4,085.26	7,711.14	2,046.79	1,350.74	1,607.43	1,619.34	1,377.87	12,829.64	4,655.71	1,175.38	256,214.30
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	3,409.95	2,847.25	2,461.82	3,112.92	7,711.14	2,046.79	1,277.15	1,607.43	1,619.34	1,377.87	11,383.55	4,558.23	1,078.26	244,966.47
	稼働率														
	平成20年10月末	86.2%	91.6%	91.2%	76.2%	100.0%	100.0%	94.6%	100.0%	100.0%	100.0%	88.7%	97.9%	91.7%	95.6%
	平成20年4月末	93.7%	87.2%	94.1%	61.0%	100.0%	95.1%	90.5%	92.0%	100.0%	95.4%	93.0%	97.9%	100.0%	95.9%
	平成19年10月末	97.1%	100.0%	93.6%	71.2%	100.0%	100.0%	97.4%	94.6%	100.0%	90.7%	94.4%	100.0%	100.0%	96.9%
平成19年4月末	-	100.0%	93.6%	83.9%	100.0%	95.0%	91.7%	97.8%	100.0%	91.6%	98.7%	91.7%	100.0%	95.9%	
平成18年10月末	-	100.0%	90.0%	-	100.0%	100.0%	94.6%	96.3%	100.0%	100.0%	84.6%	100.0%	100.0%	95.3%	
平成18年4月末	-	-	-	-	-	85.1%	97.1%	97.8%	-	-	82.7%	100.0%	87.1%	94.9%	
損益情報(第7期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	180日
	①総賃貸事業収入合計(千円)	95,405	64,108	60,907	57,371	167,586	44,561	37,136	38,522	32,968	28,808	88,301	299,978	69,768	8,080,997
	賃貸収入	83,064	49,067	44,421	49,719	146,882	40,396	35,751	34,487	32,817	26,832	78,889	272,749	60,820	7,040,454
	その他収入	12,340	15,041	16,486	7,652	20,703	4,165	1,384	4,035	151	1,976	9,412	27,228	8,948	1,040,542
	②賃貸事業費用合計(千円)	41,392	21,145	18,779	28,151	31,373	10,058	7,545	7,798	5,937	4,778	37,729	60,613	16,142	2,218,695
	管理委託費	12,901	7,273	6,066	13,067	17,340	3,056	2,852	2,877	2,438	2,179	8,797	20,029	4,446	785,415
	公租公課	7,176	3,466	2,862	4,214	7,746	3,101	1,651	1,420	1,701	408	8,576	15,475	4,087	402,944
	水道光熱費	7,295	7,756	6,277	5,451	1,561	771	542	388	398	372	2,067	19,113	4,757	608,525
	修繕費	11,012	1,045	2,041	2,292	2,824	598	745	1,075	499	303	10,972	3,900	1,558	187,430
	保険料	246	190	169	291	484	116	74	78	74	62	512	282	74	16,898
信託報酬・その他	2,759	1,412	1,362	2,833	1,417	2,415	1,679	1,957	826	1,452	6,805	1,813	1,218	217,480	
③NOI(=①-②)(千円)	54,012	42,963	42,128	29,220	136,212	34,503	29,590	30,724	27,030	24,029	50,571	239,364	53,626	5,862,302	
④減価償却費(千円)	16,855	24,878	29,396	10,998	45,522	11,220	6,651	11,537	10,026	9,431	22,973	56,739	14,518	1,431,262	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	37,157	18,085	12,732	18,221	90,690	23,282	22,939	19,187	17,003	14,597	27,598	182,625	39,107	4,431,039	
⑥資本的支出(千円)	51,055	2,030	-	45,929	-	-	-	-	-	-	-	300	4,170	1,105,668	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	2,957	40,933	42,128	△16,708	136,212	34,503	29,590	30,724	27,030	24,029	50,571	239,064	49,456	4,756,633	
参考情報	経費率(=②/①)	43.4%	33.0%	30.8%	49.1%	22.6%	20.3%	20.2%	20.2%	18.0%	16.6%	42.7%	20.2%	23.1%	27.5%
	平成20年度(又は19年度)固定資産税等年額(千円)	14,300	13,609	11,323	16,813	7,765	6,201	1,503	1,060	949	756	17,659	31,599	7,598	1,107,419
	②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬)(千円)	3,518	2,185	2,102	1,767	5,354	1,613	1,361	1,413	1,224	1,078	3,247	11,170	2,518	284,769
	参考: 総賃貸事業収入比	3.69%	3.41%	3.45%	3.08%	3.20%	3.62%	3.67%	3.67%	3.71%	3.74%	3.68%	3.72%	3.61%	3.52%
長期修繕工事	取得後12年間の見積累計額(千円)	192,400	139,600	104,160	249,590	126,753	44,180	23,570	27,500	24,690	22,120	247,200	53,890	43,450	9,246,359
	参考: 上記年平均額	16,033	11,633	8,680	20,799	10,562	3,681	1,964	2,291	2,057	1,843	20,600	4,490	3,620	770,529

## 【参考情報】

個別物件の収益状況 第7期 (平成20年5月1日～平成20年10月31日) : 184日間 ※平成20年10月31日現在

用途	オフィスビル (売却)	都市型商業施設 (売却)				
地域区分	地方経済圏	地方経済圏	売却2物件 合計	売却物件を 含む71物件合計		
物件名	博多駅前第2ビル	ZARA天神西通				
取得年月日	平成17年8月1日	平成18年5月1日				
価格情報	取得価格(百万円)	1,430	3,680	5,110	-	
	構成比率	28.0%	72.0%	100.0%	-	
	不動産等売却収入(百万円)	1,470	4,108	5,578	-	
	不動産等売却原価(百万円)	1,434	3,665	5,100	-	
	不動産等売却損益(百万円)	7	292	299	-	
賃貸借情報	エンドテナント総数	-	-	-	-	
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	-	-	-	-	
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	-	-	-	-	
	稼働率	平成20年10月末	-	-	-	-
		平成20年4月末	99.3%	100.0%	-	-
		平成19年10月末	94.4%	100.0%	-	-
		平成19年4月末	95.8%	100.0%	-	-
平成18年10月末		99.2%	100.0%	-	-	
平成18年4月末	96.7%	-	-	-		
損益情報 (第7期)	運用日数	90日	55日	65日	177日	
	①総賃貸事業収入合計(千円)	43,119	32,400	75,519	8,156,516	
	賃貸収入	38,237	32,400	70,637	7,111,092	
	その他収入	4,881	-	4,881	1,045,424	
	②賃貸事業費用合計(千円)	13,430	1,326	14,757	2,233,452	
	管理委託費	5,365	1,295	6,661	792,076	
	公租公課	3,493	-	3,493	406,438	
	水道光熱費	3,195	-	3,195	611,721	
	修繕費	970	-	970	188,400	
	保険料	105	31	137	17,035	
信託報酬・その他	299	-	299	217,780		
③NOI(=①-②)(千円)	29,688	31,073	60,761	5,923,064		
④減価償却費(千円)	10,718	3,285	14,004	1,445,266		
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	18,969	27,788	46,757	4,477,797		
⑥資本的支出(千円)	-	-	-	1,105,668		
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	29,688	31,073	60,761	4,817,395		
参考情報	経費率(=②/①)	31.1%	4.1%	19.5%	27.4%	
	平成20年度(又は19年度)固定資産税等年額(千円)			-	-	
	②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬)(千円)	1,485	1,295	2,781	287,550	
	参考:総賃貸事業収入比	3.45%	4.00%	3.68%	3.53%	
長期修繕工事						
取得後12年間の見積累計額(千円)	-	-	-	-		
参考:上記年平均額	-	-	-	-		

※合計:  
取得金額加重平均運用日数

(注)博多駅前第2ビルは平成20年7月30日に、ZARA天神西通は平成20年6月25日に売却済です。

【参考情報】 借入金の状況

平成20年10月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要			
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成19年7月31日	2,000	-	1.117	平成20年7月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証			
	中央三井信託銀行株式会社	平成19年9月20日	1,250	-	1.075	平成20年9月20日						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年10月31日	1,000	-	1.096	平成20年10月31日						
	中央三井信託銀行株式会社	平成20年1月10日	1,000	1,000	1.146	平成21年1月10日						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年2月29日	500	500	1.198	平成21年2月28日						
	シティバンク銀行株式会社	平成20年5月1日	-	1,000	1.196	平成20年11月1日						
	シティバンク銀行株式会社	平成20年10月31日	-	1,500	1.236	平成21年10月30日						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年10月31日	-	1,000	1.518	平成21年10月31日						
	小計		5,750	5,000								
1年内返済予定の長期借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年8月1日	2,700	-	0.869	平成20年7月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証			
	農林中央金庫		2,500	-								
	株式会社千葉銀行		1,200	-								
	中央三井信託銀行株式会社		1,000	-								
	株式会社三井住友銀行		1,000	-								
	株式会社三菱東京UFJ銀行		800	-								
	株式会社りそな銀行		300	-								
	農林中央金庫	平成17年11月1日	3,000	-	1.090	平成20年10月31日						
	株式会社りそな銀行		500	-								
	株式会社あおぞら銀行	平成17年12月8日	1,500	1,500	1.098	平成20年12月7日						
	株式会社りそな銀行		500	500								
	株式会社千葉銀行	平成18年3月1日	800	800	1.449	平成21年2月28日						
	株式会社あおぞら銀行		500	500								
	三井住友海上火災保険株式会社		700	700								
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成18年3月16日	2,500	2,500	1.476	平成21年3月16日						
	株式会社あおぞら銀行	平成18年5月1日	2,000	2,000	1.629	平成21年4月30日						
	中央三井信託銀行株式会社		1,500	1,500								
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000	1,000								
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000	1,000								
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000								
株式会社三井住友銀行 (注3)	平成19年10月31日	2,000	2,000	1.339	平成21年10月31日							
株式会社三井住友銀行 (注3)		1,000	1,000	1.563								
株式会社あおぞら銀行 (注3)	平成20年4月25日	1,500	1,500	1.463	平成21年10月25日							
株式会社三菱東京UFJ銀行 (注3)		1,500	1,500									
小計		32,000	19,000									
長期借入金	中央三井信託銀行株式会社	平成17年8月1日	3,750	3,750	1.288	平成22年7月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証			
	株式会社三井住友銀行		3,750	3,750								
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500	1,500								
	株式会社りそな銀行		500	500								
	株式会社あおぞら銀行	平成18年5月1日	1,500	1,500	2.199	平成23年4月30日						
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000	1,000								
	株式会社日本政策投資銀行 (注4)		5,000	5,000						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						
	株式会社日本政策投資銀行 (注4)	平成18年9月1日	3,000	3,000	2.124	平成25年8月31日						
	農林中央金庫	平成18年12月1日	2,500	2,500	1.964	平成23年11月30日						
	株式会社三井住友銀行	平成19年4月2日	2,000	2,000	1.574	平成22年4月2日						
	中央三井信託銀行株式会社		2,000	2,000	1.875	平成24年4月2日						
	農林中央金庫	平成19年4月17日	1,500	1,500	1.646	平成23年4月16日						
	株式会社三井住友銀行	平成20年1月10日	2,500	2,500	1.503	平成24年1月10日						
	株式会社あおぞら銀行	平成20年2月29日	2,000	2,000	1.366	平成23年2月28日						
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,500	1,500	1.429	平成23年8月31日						
	株式会社三井住友銀行	平成20年3月31日	3,000	3,000	1.609	平成23年9月30日						
	中央三井信託銀行株式会社		2,000	2,000	1.559							
	中央三井信託銀行株式会社	平成20年5月1日	-	1,000	1.905	平成23年11月1日						
	株式会社あおぞら銀行	平成20年6月30日	-	1,000	1.987	平成23年2月28日						
	株式会社りそな銀行		-	1,500	2.150	平成24年6月30日						
	株式会社日本政策投資銀行 (注4)		-	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	1.867	平成23年3月31日						
	株式会社三井住友銀行	平成20年7月31日	-	1,200	1.681	平成22年1月31日						
	三菱UFJ信託銀行株式会社		-	1,300								
	株式会社三井住友銀行		-	1,300								
	三菱UFJ信託銀行株式会社		-	1,400								
	株式会社三菱東京UFJ銀行		-	800								
	株式会社三井住友銀行		-	2,200								
	中央三井信託銀行株式会社		-	1,000						1.992	平成23年7月31日	
	株式会社りそな銀行		-	300								
	中央三井信託銀行株式会社		平成20年9月1日	-						1,000	1.775	平成23年9月1日
	中央三井信託銀行株式会社		平成20年9月22日	-						1,250	1.713	平成23年3月22日
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年9月30日	-	2,000	1.818	平成23年3月31日							
株式会社りそな銀行	平成20年10月31日	-	500	1.565	平成22年10月31日							
小計		40,000	62,750									
合計		77,750	86,750									

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

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

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

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