



ケネディクス不動産投資法人

第2期 | 決算・運用状況のご報告
(資産運用報告書)

自 平成17年11月1日 至 平成18年4月30日

ケネディクス不動産投資法人
東京都千代田区丸の内一丁目8番2号
<http://www.kdx-reit.com>



投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。平素は、ケネディクス不動産投資法人に関しまして、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2期（平成18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。

さて、ここに本投資法人第2期（平成18年4月期）の営業の概況と決算につきましてご報告申し上げます。当期は営業収益2,871百万円、経常利益1,103百万円となり、当期純利益1,101百万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13,884円とさせていただきますことになりました。

第3期以降につきましても、運用を委託しておりますケネディクス・リート・マネジメント株式会社とども、中長期的な安定成長を目指す所存でございます。投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



ケネディクス不動産投資法人
 執行役員

ケネディクス・リート・マネジメント株式会社
 代表取締役社長

宮島 大祐



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。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>

Contents

投資主の皆様へ

I. 投資法人の概要	1
II. 資産運用報告書	27
III. 貸借対照表	48
IV. 損益計算書	50
V. 金銭の分配に係る計算書	56
VI. 独立監査法人の監査報告書	57
VII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	58
VIII. 投資主インフォメーション	60

■ 決算ハイライト

1口当たり分配金について

第2期（平成17年11月1日～平成18年4月30日）

1口当たり分配金 13,884円

*第2期の営業期間は、平成17年11月1日～平成18年4月30日の181日間です。

■ 決算ハイライト

	第1期	第2期
営業収益	1,196百万円	2,871百万円
営業利益	589百万円	1,343百万円
経常利益	243百万円	1,103百万円
当期純利益	242百万円	1,101百万円
1口当たり分配金	3,052円	13,884円

■ 財務状況

	第1期	第2期
総資産額	77,325百万円	92,053百万円
純資産額	44,527百万円	45,387百万円
純資産比率	57.6%	49.3%
1口当たり純資産額	561,008円	571,840円

ケネディクス不動産投資法人 Q&A集

Q. ケネディクス不動産投資法人の差別化戦略を教えてください。

A. ケネディクス不動産投資法人(本投資法人)は、オフィスビル、住宅、商業施設等を投資対象とする総合型REITであり、①東京経済圏の中規模オフィスビルへの重点投資を行い、②人口及び世帯数が増加している都市の住宅への選別投資を行います。また、③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)の主要メンバーには、不動産と金融の両分野において多様な経験と高い専門的能力を持つ人材が揃っています。その多くはケネディクス株式会社からの出向者であり、ケネディクス・グループのノウハウや経験を十分に引き継いでいます。

■ 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. 当期末(平成18年4月末)時点での資産規模は35物件約814億円(取得価格ベース)、第2期決算発表日である平成18年6月12日時点における資産規模は59物件約1,377億円(取得価格ベース)となっています。昨年7月の上場時に掲げた外部成長目標は「2008年末までに資産規模で2,000億円を上回る水準」でしたが、これまで順調に物件取得が進んでいることもあり新たな目標を「2007年末までに資産規模で2,000億円を上回る水準」とし、目標の達成時期を1年早めました。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、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ます。これによって、物件運営管理における考え方や仕様・手続き・窓口等を一元化することができ、迅速な対応や良質なサービス提供が可能となります。また、建物管理業務の集約化や保険の一括発注、プロパティ・マネジメントの一元化による不動産信託事務の軽減等により、運営コストの抑制が可能になると考えています。なお、本投資法人では、プロパティ・マネジメント業務において以下のような活動を重ね、賃料水準や稼働率の維持・向上を目指します。

(例)

- ・トイレやエントランス等の共用部分の改修・リニューアルによる物件競争力の向上
- ・テナント満足度調査の導入によるテナントニーズの把握
- ・定期的な情報発信によるテナントとのコミュニケーションの強化(季節の節目に花やカードを贈る等)
- ・賃貸仲介会社との良好な関係構築による賃貸営業力の強化

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何故ですか？



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. 何故、住宅への投資をするのですか？

A. 収益・キャッシュフローの安定確保、ポートフォリオの用途分散の観点から、相対的に賃料水準の安定している住宅への投資を一定割合で行うことが必要と考えています。なお、住宅への投資にあたっては、人口・世帯数が増加している都市にある競争力のある住宅への選別投資を心がけています。



Q. 賃貸住宅市場についてどのように考えていますか？

A. 人口動態の変化に伴い、人口・世帯の増減について二極化が進む中、賃貸住宅については東京を中心に都心部で堅調な需要が維持されると考えています。また、地方経済圏においても中核都市で人口・世帯数が増加している都市もあり、札幌、名古屋、福岡などでは、今後賃貸住宅に対する需要も拡大すると考えています。本投資法人では、これらの動向を見極め、開発物件や地方経済圏の物件も含めた住宅への投資を行っていく予定です。

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で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30銘柄以上が上場され、上場投資口の時価総額は3兆円を超えています。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%台後半となっており、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借入れの特徴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%までを巡航速度として考えています。なお、本投資法人は、当初借入れ段階から無担保・無保証での借入れを実現しています。これは、投資物件の質や投資方針、資産運用会社の人材やマネジメントなどの点につき、各金融機関から厚いご信頼をいただけたことによるものと自負しています。

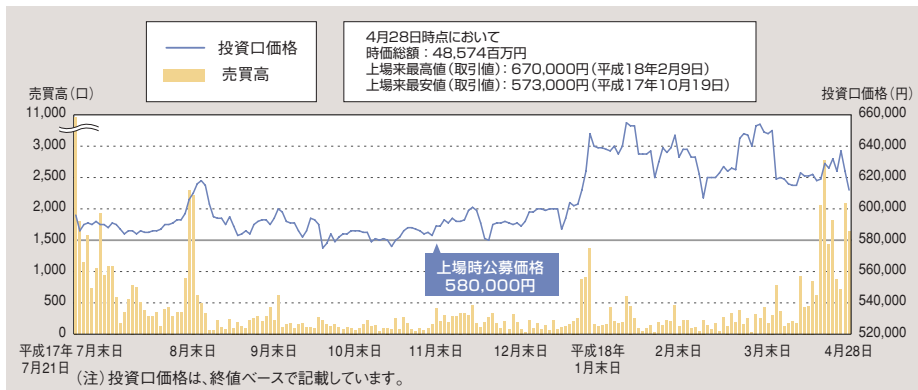
Q. 今後の金利動向についてどう考えていますか？ 金利上昇に対するの対策について教えてください。

A. 金利見通しは、日銀の量的緩和も解除され、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、賃料水準もいずれ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、変動金利による長期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。また、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の格付を取得しました。今後は投資法人債の発行等による長期固定金利での調達も行き、金利上昇リスクに対応することを目指します。

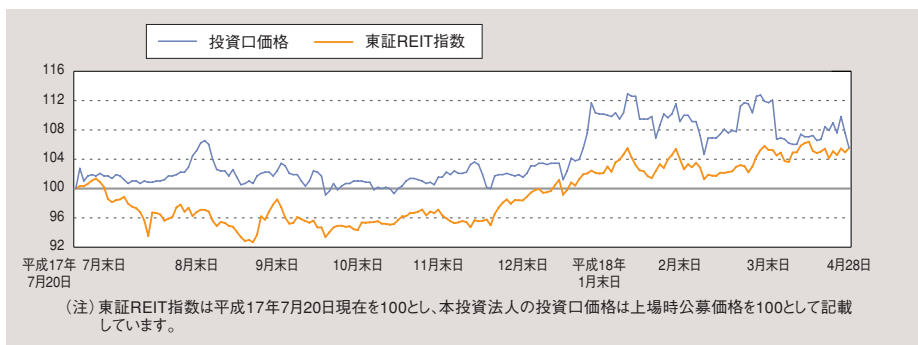
■ 投資口の状況

投資口価格の推移

本投資法人の投資証券が上場された平成17年7月21日から平成18年4月28日(当期最終取引日)までの株式会社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1期末(79,370口)

金融機関(証券会社含む)	その他の国内法人	外国法人・個人	個人・その他
38,862口 (48.96%)	9,837口 (12.39%)	12,682口 (15.97%)	17,989口 (22.66%)

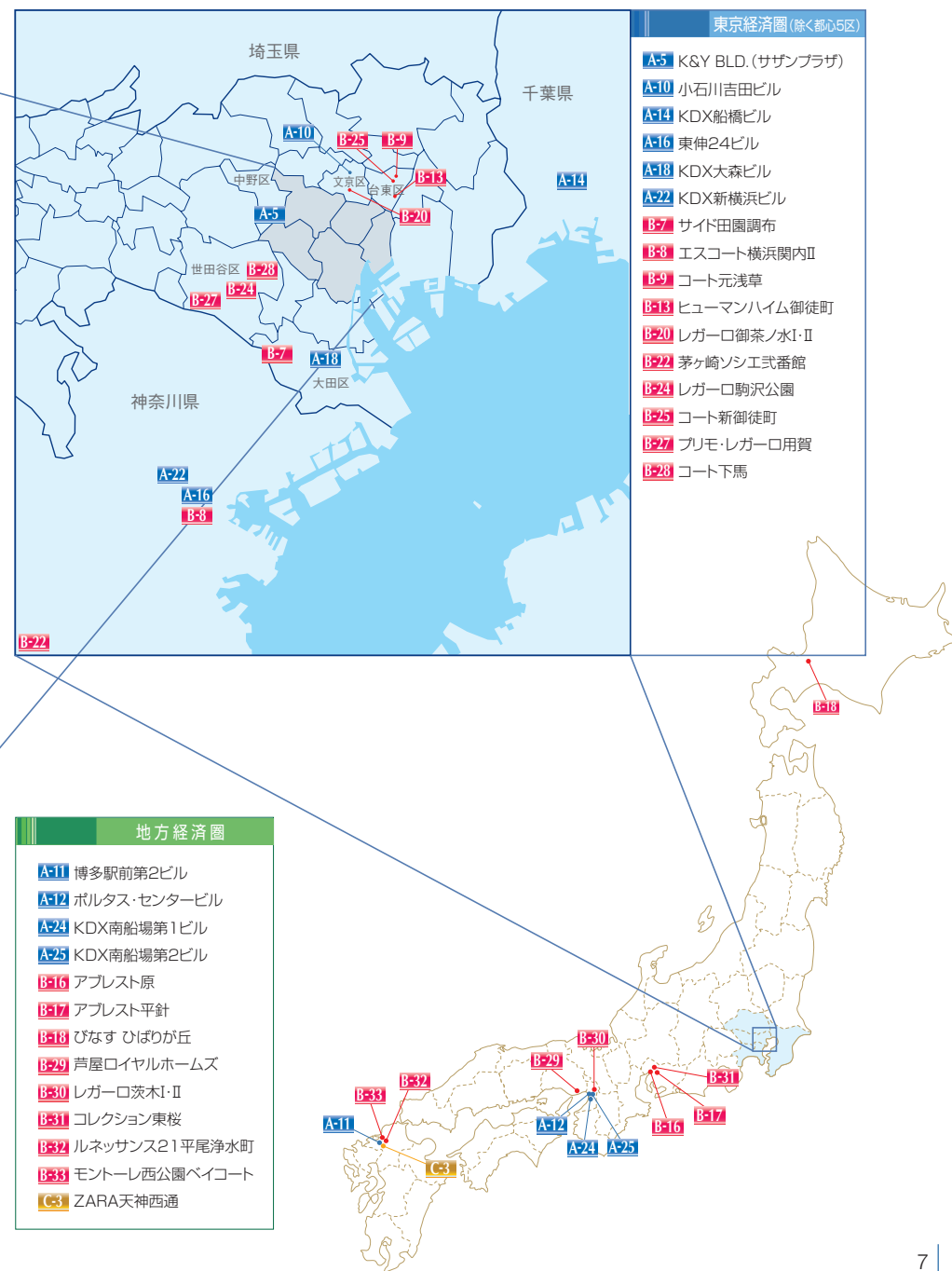
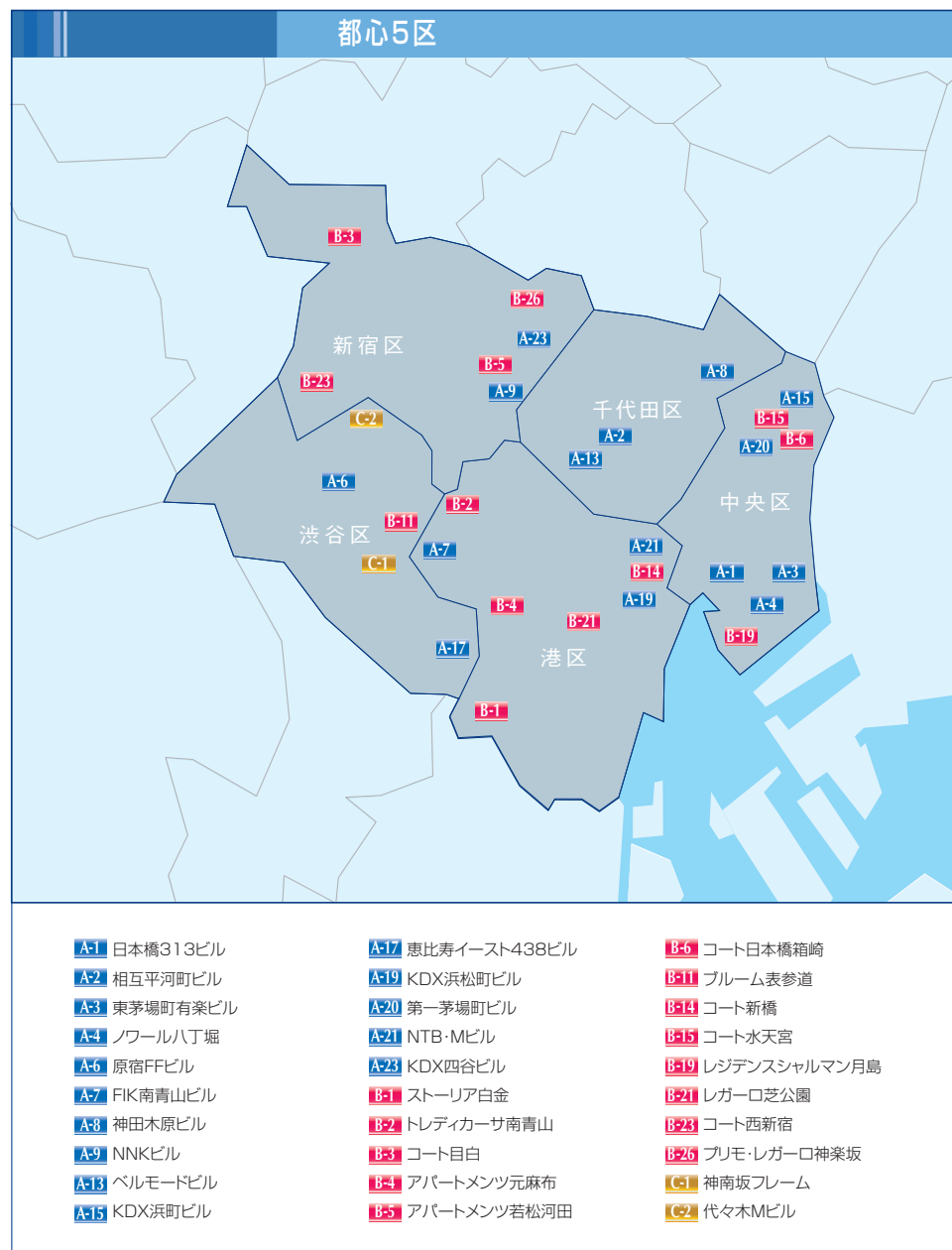
第2期末(79,370口)

金融機関(証券会社含む)	その他の国内法人	外国法人・個人	個人・その他
37,279口 (46.96%)	6,756口 (8.51%)	22,990口 (28.96%)	12,345口 (15.55%)

(注) 比率は、小数第2位未満を切捨てています。

■ ポートフォリオマップ(本投資法人の役員会開催日^(注)平成18年6月12日現在)

※本マップでは、平成18年6月12日現在、本投資法人が保有する59物件(第2期末時点で保有する33物件(平成18年5月10日に売却した2物件は含んでいません)及び第3期中既に取得した26物件)の位置を示しています。



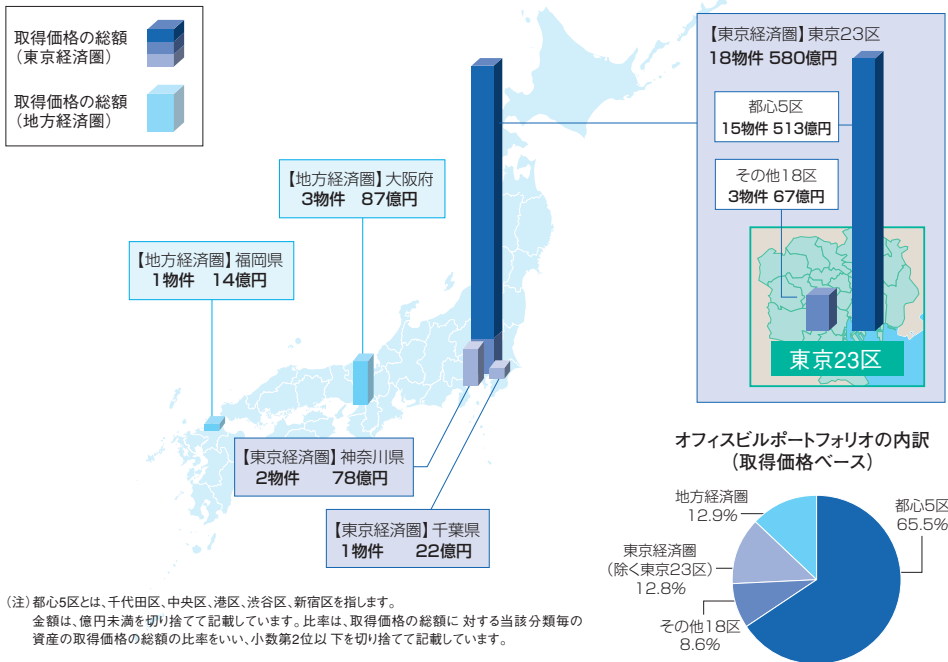
(注) 平成18年6月12日に、投信法第131条第2項に基づき第2期の計算書類等の承認に係る本投資法人の役員会が開催されました。

KENEDIX Selection (平成18年6月12日現在)^(注)

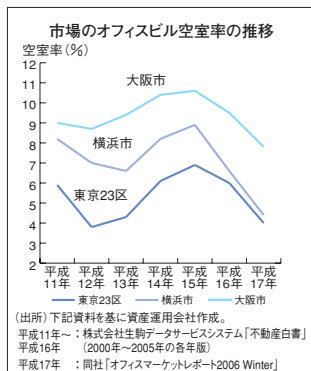
Office オフィスビル(25物件)

東京経済圏の中規模オフィスビルに重点投資をしています。

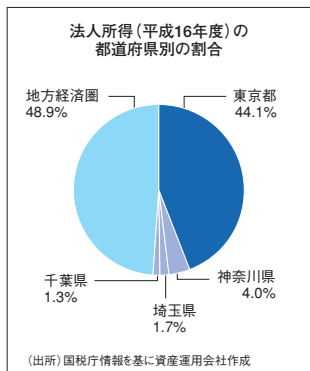
※下記データは、平成18年6月12日現在、本投資法人が保有するオフィスビル25物件(第2期末時点で保有する15物件及び第3期中既に取得した10物件)に基づき作成しています。



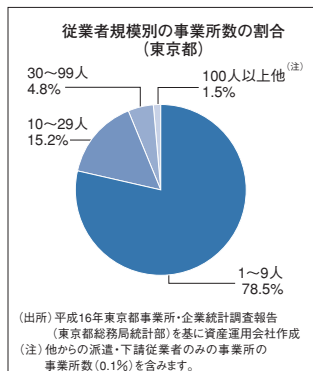
オフィスビル市況の改善傾向



ビジネス拠点の東京経済圏への集中



高い中規模事業所比率

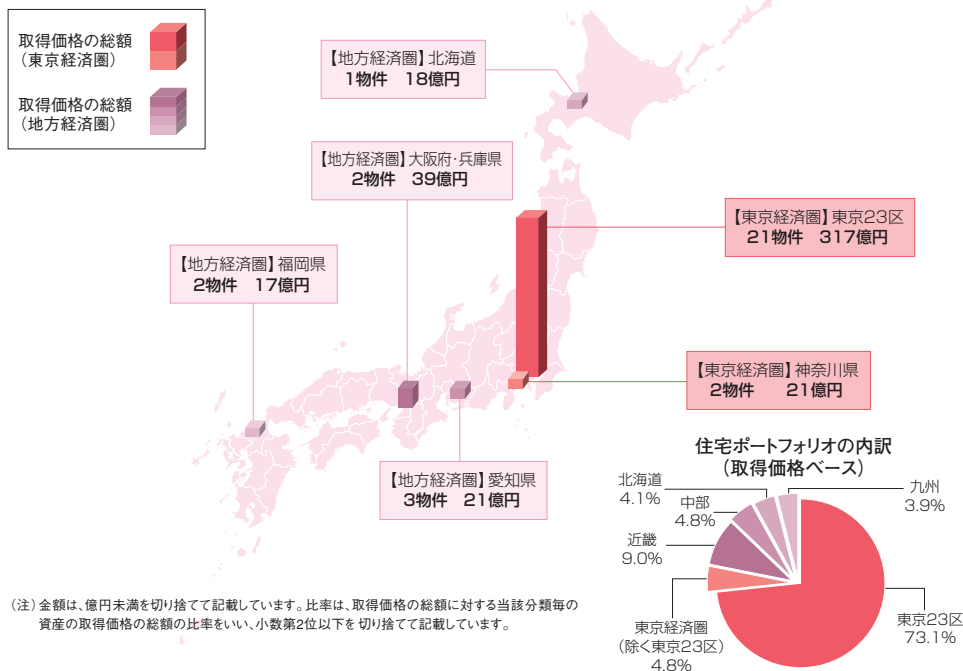


(注) 平成18年6月12日現在、本投資法人が保有する資産としては、オフィスビル及び住宅以外に、商業施設(3物件)があります。

Residential 住宅 (31物件)

人口および世帯数が増加している都市の住宅への選別投資をしています。

※下記データは、平成18年6月12日現在、本投資法人が保有する住宅31物件（第2期末時点で保有する16物件（平成18年5月10日に売却した2物件は含んでいません）及び第3期中既に取得した15物件）に基づき作成しています。

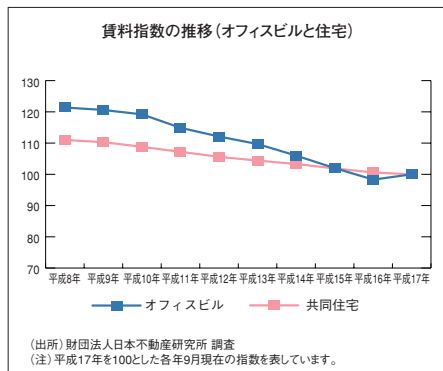


主要都市における人口増加

都市	平成17年の人口 (千人) (注1)	平成12年からの人口増加率
1 東京23区	8,483	4.3%
2 横浜市	3,579	4.4%
3 大阪市	2,628	1.2%
4 名古屋市	2,215	2.0%
5 札幌市	1,880	3.2%
6 神戸市	1,525	2.1%
7 京都市	1,474	0.0%
8 福岡市	1,400	4.4%
9 川崎市	1,327	6.2%
10 さいたま市	1,176	3.8%
11 広島市	1,154	1.8%
12 仙台市	1,024	1.7%
全国	127,756	0.7%

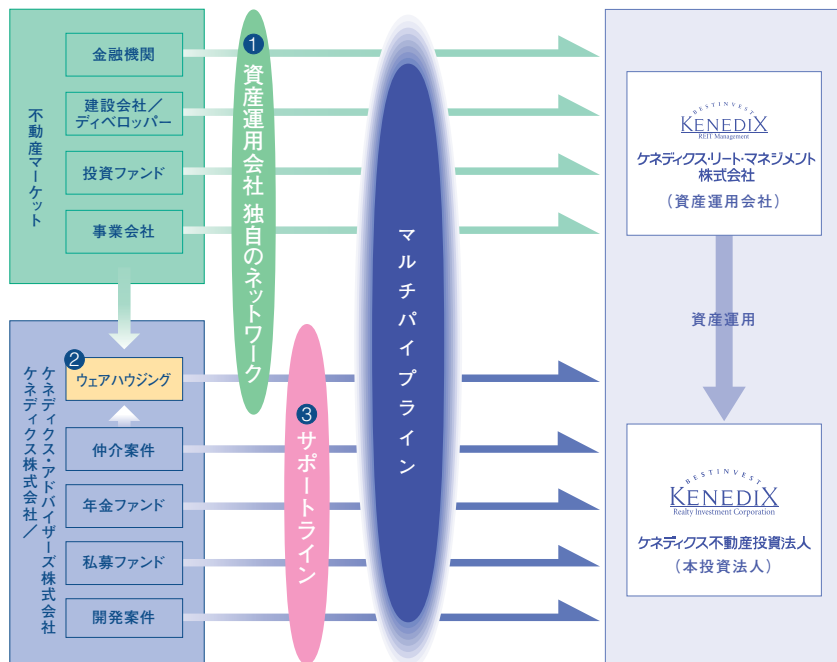
(出所) 平成17年国勢調査の速報値 (総務省統計局) を基に資産運用会社作成
 (注1) 千人未満を切り捨てて記載しています。
 (注2) 平成18年6月12日現在、本投資法人が保有する資産が所在している都市をハイライトしています。

賃料水準の相対的安定性

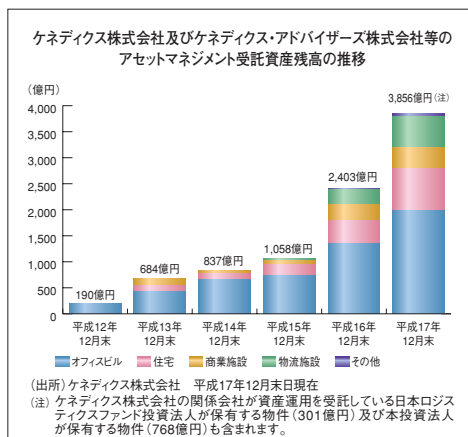


外部成長戦略

ケネディクス不動産投資法人は、投資物件取得ソースとなる複数のパイプライン（マルチパイプライン）を構築することにより、継続的な投資物件取得の機会を確保し、ポートフォリオの安定的な成長を目指します。



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等の運用実績等



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の年金ファンド組成実績

ファンド	物件内容	組成時期
1号	オフィスビル、住居系物件	平成15年11月
2号	オフィスビル	平成15年11月
3号	オフィスビル、住居系物件	平成16年4月
4号	住居系物件、オフィスビル	平成16年9月
5号	住居系物件、オフィスビル	平成17年3月
6号	住居系物件、オフィスビル	平成17年7月
7号	住居系物件、オフィスビル	平成17年8月

(出所) ケネディクス株式会社 平成18年2月末日現在
 (注) 本投資法人は、平成17年8月1日に1号及び3号ファンドが保有していた全物件を取得しており、また、平成18年5月1日に2号ファンドが保有していた全物件を取得しました。

(平成18年6月12日現在)

第2期中及び第3期中に取得した資産の事例

直接取得

資産運用会社のメンバーが持つ多様な経験と高い専門性、不動産と金融の両分野での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います。



■ KDX船橋ビル
(東京経済圏・オフィスビル)



■ KDX浜町ビル
(東京経済圏・オフィスビル)



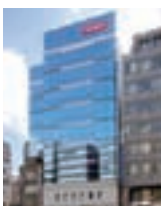
■ びなす ひばりが丘
(地方経済圏・住宅)



■ コレクション東桜
(地方経済圏・住宅)

② ウェアハウジング

資産運用会社は、取得及び一時的な所有をケネディクス株式会社に依頼することができます。



■ ベルモードビル
(東京経済圏・オフィスビル)



■ KDX浜松町ビル
(東京経済圏・オフィスビル)



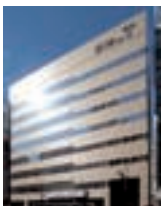
■ KDX南船場第1ビル
(地方経済圏・オフィスビル)



■ ZARA天神西通
(地方経済圏・商業施設)

③ サポートライン

資産運用会社は、ケネディクス株式会社又はケネディクス・アドバイザーズ株式会社が取り扱う不動産について、ケネディクス株式会社及びその子会社以外の第三者に優先して購入を検討できます。



■ 東伸24ビル
(東京経済圏・オフィスビル)



■ KDX大森ビル
(東京経済圏・オフィスビル)

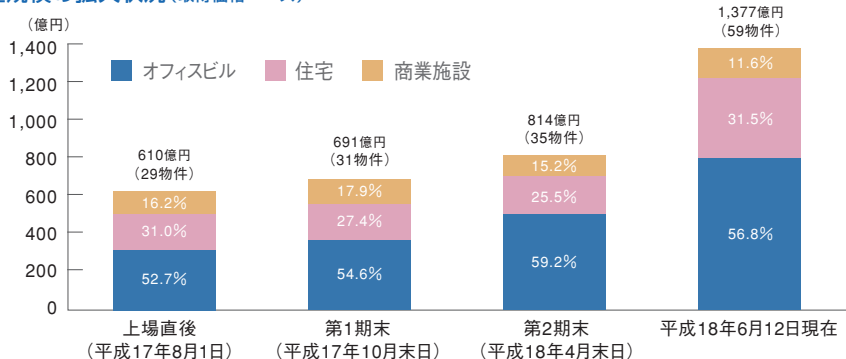


■ レジデンスシャルマン月島
(東京経済圏・住宅)



■ レガール口駒沢公園
(東京経済圏・住宅)

資産規模の拡大状況 (取得価格ベース)



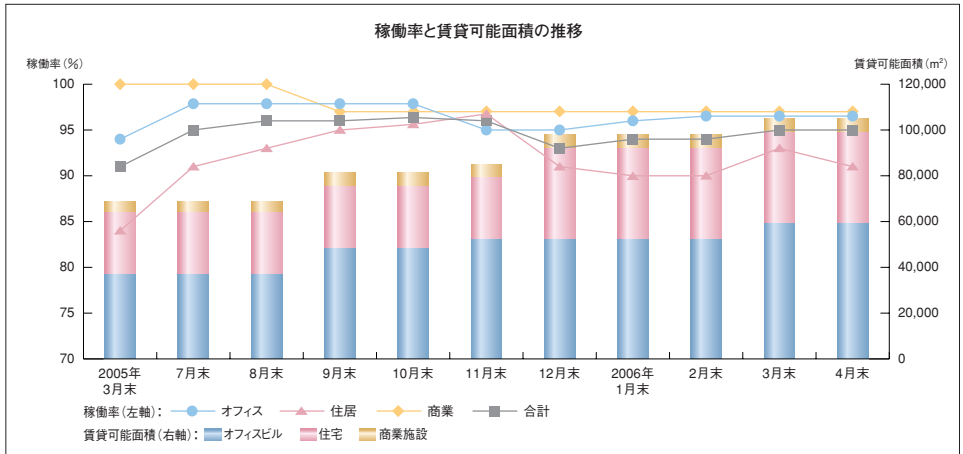
(注) 金額は億円未満を、比率は小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

内部成長戦略

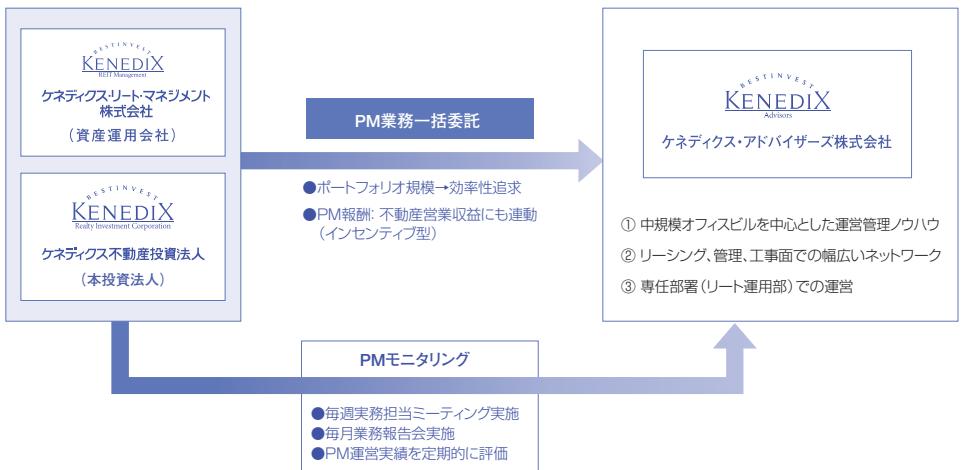
収益の極大化のために、賃料収入の維持向上及び運営・管理コストの低減を通じて着実な内部成長を目指します。

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



●プロパティ・マネジメント (PM) 業務の一括委託

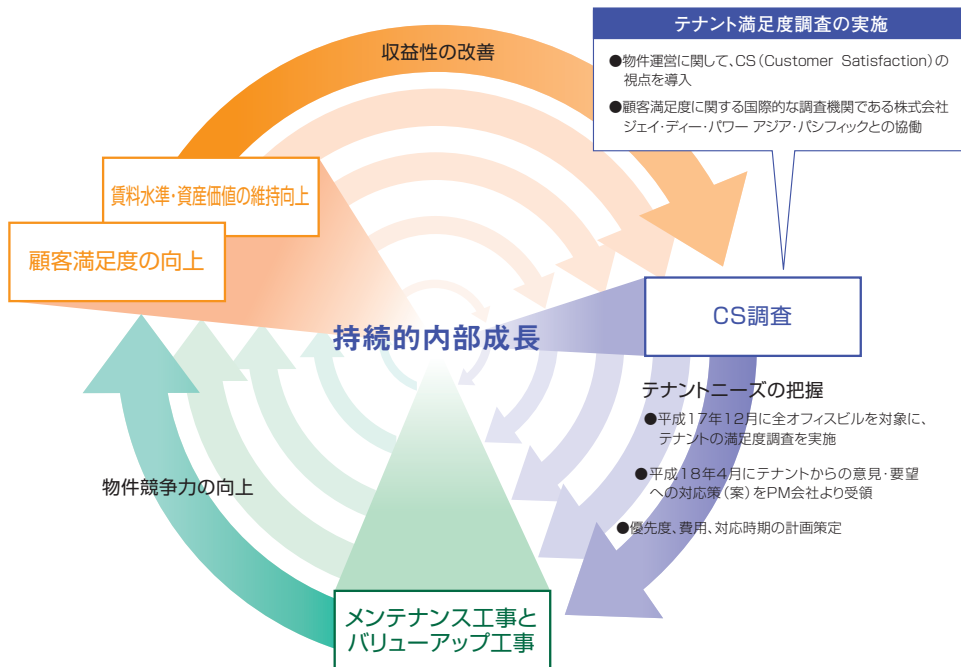


運営コストの削減

●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コスト削減 (保険料、不動産信託報酬、建物管理報酬等)

CS (顧客満足度) 戦略に基づくリーシングマネジメント

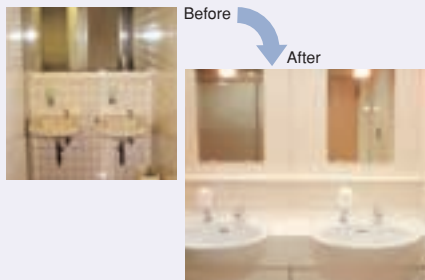
内部成長戦略においては、調査機関やテナントからのフィードバックを活用することで顧客満足度と物件競争力を高め、収益の維持向上を目指します。



物件競争力の向上

費用対効果を考慮しつつ物件毎に適したメンテナンス工事、バリューアップ工事等の改修工事を実施し、物件の賃料水準・資産価値の維持向上を図っています。

博多駅前第2ビル (洗面所)



代々木Mビル (エントランス)



■ ポートフォリオ一覧

■ 第2期末保有資産 (35物件)

用途	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	ベルモードビル	東京都千代田区	5,950	平成 6年 5月	80.5
		日本橋313ビル	東京都中央区	5,940	昭和 49年 4月	100.0
		相互平河町ビル	東京都千代田区	5,180	昭和 63年 3月	100.0
		東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	昭和 62年 1月	100.0
		ノワールハ丁堀	東京都中央区	3,680	平成 5年 6月	100.0
		K&Y BLD.(サザンプラザ)	東京都中野区	2,533	平成 4年 8月	98.8
		原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	昭和 60年 11月	100.0
		KDX浜町ビル	東京都中央区	2,300	平成 5年 9月	87.3
		FIK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	91.9
		神田木原ビル	東京都千代田区	1,950	平成 5年 5月	100.0
	NNKビル	東京都新宿区	1,610	平成 4年 6月	100.0	
	小石川吉田ビル	東京都文京区	704	平成 4年 10月	100.0	
	地方経済圏	ポルトス・センタービル	大阪府堺市	5,570	平成 5年 9月	100.0
		博多駅前第2ビル	福岡県福岡市	1,430	昭和 59年 9月	96.7
オフィスビル(15物件)小計				48,269	17.4年	97.3
住宅	東京経済圏	ストーリー白金	東京都港区	3,150	平成 15年 2月	92.5
		トレディカー・サ南青山	東京都港区	2,460	平成 16年 2月	100.0
		コート目白	東京都新宿区	1,250	平成 9年 3月	85.1
		アパートメント元麻布	東京都港区	1,210	平成 16年 1月	97.1
		アパートメント若松河田	東京都新宿区	1,180	平成 16年 2月	97.8
		コート日本橋箱崎	東京都中央区	1,130	平成 16年 2月	94.3
		サイド田園調布	東京都大田区	1,110	平成 9年 2月	94.4
		エスコート横浜関内II	神奈川県横浜市	945	平成 15年 3月	100.0
		コート元浅草	東京都台東区	880	平成 17年 1月	82.3
		ストーリー等々力	東京都世田谷区	877	平成 14年 12月	100.0
		ブルーム表参道	東京都渋谷区	875	平成 15年 3月	85.2
		クレールコート芦花公園	東京都世田谷区	831	平成 10年 8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
		コート新橋	東京都港区	748	平成 9年 12月	95.2
	コート水天宮	東京都中央区	659	平成 15年 7月	94.9	
	地方経済圏	びなす ひばりが丘	北海道札幌市	1,800	平成 元年 3月	82.7
		アプレスト原	愛知県名古屋市中区	444	平成 12年 2月	100.0
		アプレスト平針	愛知県名古屋市中区	407	平成 12年 3月	97.5
住宅(18物件)小計				20,786	5.2年	91.1
商業施設	東京経済圏	神南坂フレーム	東京都渋谷区	9,900	平成 17年 3月	100.0
		代々木Mビル	東京都渋谷区	2,479	平成 3年 8月	87.1
	商業施設(2物件)小計				12,379	3.9年
35物件合計				81,434	12.3年	94.9

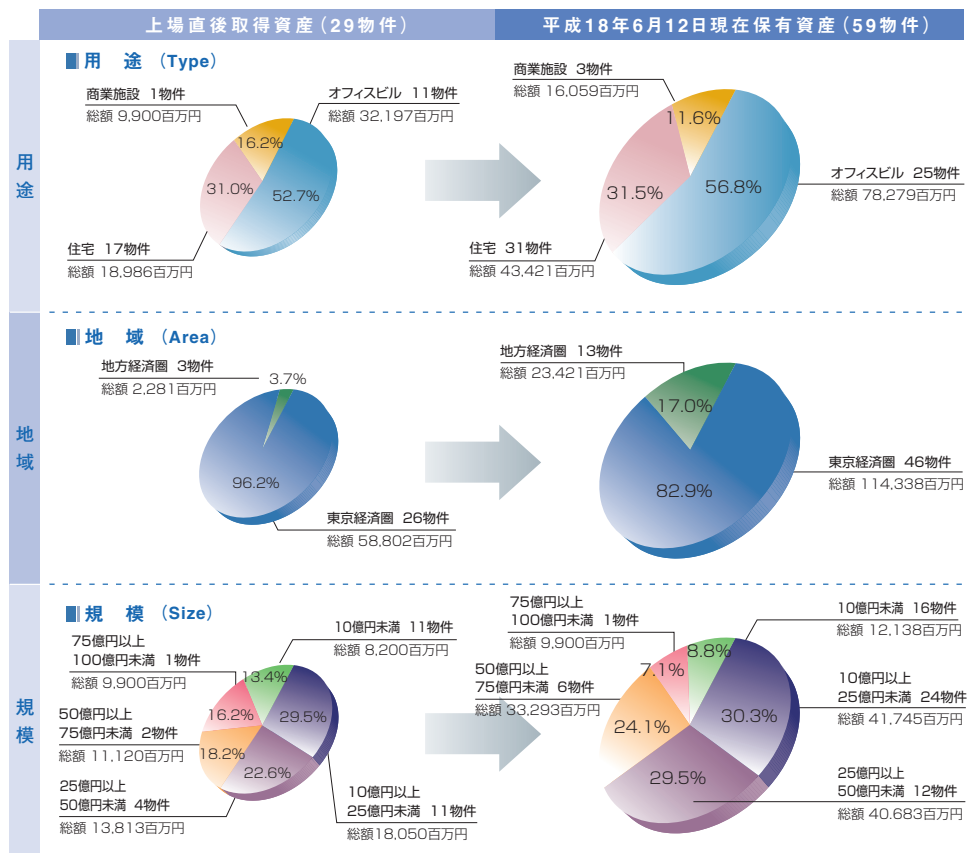
■第3期取得資産(26物件)(平成18年6月12日現在)

用途	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	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	昭和 59年 9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
		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
		第一茅場町ビル	東京都中央区	2,780	昭和 62年10月	100.0
		NTB・Mビル	東京都港区	2,690	平成 4年 2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
	KDX四谷ビル	東京都新宿区	1,950	平成 元年10月	100.0	
	地方経済圏	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	86.0
オフィスビル(10物件)小計				30,010	-	-
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
		レガーロ御茶ノ水1-II	東京都文京区	3,600	I:平成 18年 1月 II:平成 18年 2月	58.2
		レガーロ芝公園	東京都港区	2,260	平成 17年11月	74.4
		茅ヶ崎ソシエス番館	神奈川県茅ヶ崎市	1,160	平成 3年 1月	91.3
		コート西新宿	東京都新宿区	1,130	平成 17年10月	96.3
		レガーロ駒沢公園	東京都世田谷区	912	平成 18年 2月	95.6
		コート新御徒町	東京都台東区	878	平成 17年10月	97.0
		プリモ・レガーロ神楽坂	東京都新宿区	762	平成 18年 1月	93.2
		プリモ・レガーロ用賀	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	100.0
	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	78.5
		レガーロ茨木・II	大阪府茨木市	1,600	I:平成 3年 5月 II:平成 5年 3月	31.1
		コレクション東桜	愛知県名古屋市	1,264	平成 18年 3月	22.4
		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	58.0
		モンローレ西公園ベイコート	福岡県福岡市	826	平成 18年 2月	61.0
住宅(15物件)小計				24,343	-	-
商業施設	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
		商業施設(1物件)小計				3,680
26物件合計				63,992	-	-
59物件合計				137,759(注4)	11.1年(注5)	90.8(注6)

(注1) 取得価格は、本投資法人が取得済みの各不動産又は各信託受益権の売買金額(税を含まず、百万円未満は切り捨てています。)を記載しています。
(注2) 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しています。小計・合計欄には、平成18年4月末日を基準とした取得価格で加重平均した築年数を記載しています。
(注3) 稼働率は、平成18年4月末日(第3期取得資産(26物件)については平成18年5月末日)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であり、小数第2位以下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18年6月12日現在本投資法人が保有する59物件の取得価格の合計を記載しています。
(注5) 平成18年6月12日現在本投資法人が保有する59物件の平均築年数を記載しています(基準は平成18年4月末日)。
(注6) 平成18年6月12日現在本投資法人が保有する59物件の平成18年5月末日現在における平均稼働率を記載しています。

■ 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しています。



(注) 上記各円グラフ内の百分率(%)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い、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

取得価格総額	610億円	取得価格総額	1,377億円
物件数	29物件	物件数	59物件
平均築年数(注)	11.7年	平均築年数(注)	11.1年

(注) 平均築年数は、平成18年4月末日を基準とした、取得価格に基づく加重平均築年数を記載しています。

ポートフォリオ構築方針

用途	区分	投資比率 ^(注)	区分	投資比率 ^(注)	
用途	オフィスビル	50%以上	地域	東京経済圏	70%以上
	住宅	20%以上		地方経済圏	30%以下
	商業施設	30%以下			
	その他				

(注) 投資比率とは、各区分の取得価格小計を全区分の取得価格総額で除したものをいいます。

第2期取得資産

A-13 ベルモードビル

Bells Modes Building

Office



- 所在地: 東京都千代田区麹町三丁目3番地4
- 階数: 地下2階付9階建
- 敷地面積: 612.17m²
- 延床面積: 5,323.81m²
- 建築時期: 平成6年5月17日
- 取得日: 平成17年11月1日

A-14 KDX船橋ビル

KDX Funabashi Building

Office

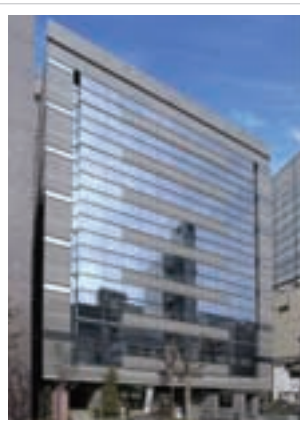


- 所在地: 千葉県船橋市本町七丁目11番5号
- 階数: 地下1階付8階建
- 敷地面積: 1,180.41m²
- 延床面積: 5,970.12m²
- 建築時期: 平成元年4月13日
- 取得日: 平成18年3月1日

A-15 KDX浜町ビル

KDX Hamacho Building

Office



- 所在地: 東京都中央区日本橋浜町二丁目17番8号
- 階数: 地下2階付10階建
- 敷地面積: 554.80m²
- 延床面積: 4,133.47m²
- 建築時期: 平成5年9月30日
- 取得日: 平成18年3月16日

B-18 びなす ひばりが丘

Venus Hibarigaoka

Residential

ファミリータイプ
 Family

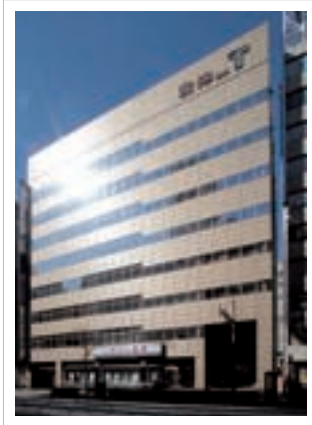


- 所在地: ①北海道札幌市厚別区厚別南二丁目24番1号
 ②北海道札幌市厚別区厚別南二丁目25番1号
 ③北海道札幌市厚別区厚別南二丁目26番1号
- 階数: ①6階建 ②5階建 ③6階建
- 敷地面積: 8,595.00m² (3棟合計)
- 延床面積: 14,976.25m² (3棟合計)
- 賃貸可能戸数: 159戸 (3棟合計)
- 建築時期: 平成元年3月13日
- 取得日: 平成17年12月8日

第3期取得資産（平成18年6月12日現在）

A-16 東伸24ビル

Toshin 24 Building



Office

- 所在地: 神奈川県横浜市西区南幸二丁目20番5号
- 階数: 地下1階付8階建
- 敷地面積: 1,287.16m²
- 延床面積: 8,483.17m²
- 建築時期: 昭和59年9月18日
- 取得日: 平成18年5月1日

A-17 恵比寿イースト438ビル

Ebisu East 438 Building



Office

- 所在地: 東京都渋谷区恵比寿四丁目3番8号
- 階数: 地下1階付7階建
- 敷地面積: 724.22m²
- 延床面積: 4,394.58m²
- 建築時期: 平成4年1月22日
- 取得日: 平成18年5月1日

A-18 KDX大森ビル

KDX Omori Building

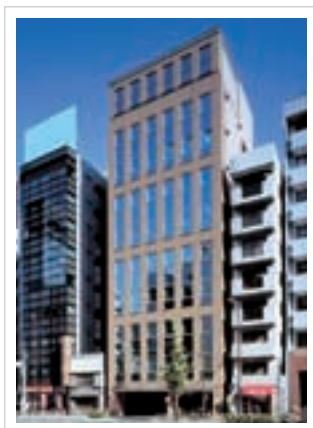


Office

- 所在地: 東京都大田区大森一丁目6番8号
- 階数: 地下1階付9階建
- 敷地面積: 1,123.93m²
- 延床面積: 7,334.77m²
- 建築時期: 平成2年10月23日
- 取得日: 平成18年5月1日

A-19 KDX浜松町ビル

KDX Hamamatsucho Building



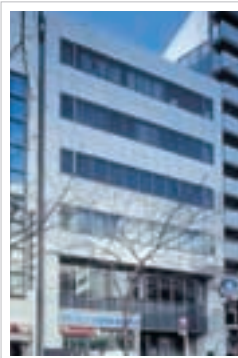
Office

- 所在地: 東京都港区浜松町二丁目7番19号
- 階数: 9階建
- 敷地面積: 504.26m²
- 延床面積: 3,592.38m²
- 建築時期: 平成11年9月30日
- 取得日: 平成18年5月1日

A-20 第一茅場町ビル

Dai-ichi Kayabacho Building

Office



- 所在地: 東京都中央区
日本橋茅場町
三丁目4番2号
- 階数: 8階建
- 敷地面積: 617.17m²
- 延床面積: 3,804.86m²
- 建築時期: 昭和62年10月31日
- 取得日: 平成18年5月1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。

A-21 NTB・Mビル

NTB-M Building

Office

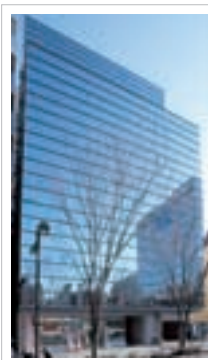


- 所在地: 東京都港区
新橋二丁目2番9号
- 階数: 地下1階付8階建
- 敷地面積: 536.11m²
- 延床面積: 3,960.22m²
- 建築時期: 平成4年2月5日
- 取得日: 平成18年5月1日

A-22 KDX新横浜ビル

KDX Shin-Yokohama Building

Office

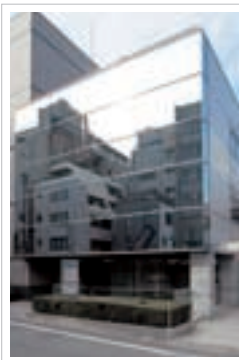


- 所在地: 神奈川県横浜市
港北区新横浜
二丁目3番8号
- 階数: 地下1階付9階建
- 敷地面積: 705.00m²
- 延床面積: 6,180.51m²
- 建築時期: 平成2年9月25日
- 取得日: 平成18年5月1日

A-23 KDX四谷ビル

KDX Yotsuya Building

Office



- 所在地: 東京都新宿区
四谷一丁目22番地5
- 階数: 地下2階付4階建
- 敷地面積: 996.65m²
- 延床面積: 3,329.68m²
- 建築時期: 平成元年10月5日
- 取得日: 平成18年5月1日

A-24 KDX南船場第1ビル

KDX Minami Semb Dai-1 Building

Office

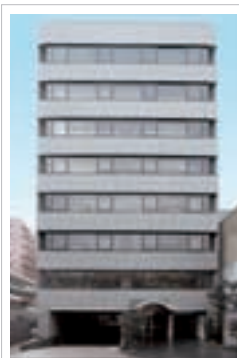


- 所在地: 大阪府大阪市
中央区南船場
二丁目1番10号
- 階数: 地下1階付9階建
- 敷地面積: 715.44m²
- 延床面積: 4,236.59m²
- 建築時期: 平成5年3月25日
- 取得日: 平成18年5月1日

A-25 KDX南船場第2ビル

KDX Minami Semb Dai-2 Building

Office



- 所在地: 大阪府大阪市中央区
南船場二丁目11番26号
- 階数: 地下1階付9階建
- 敷地面積: 606.45m²
- 延床面積: 3,315.93m²
- 建築時期: 平成5年9月9日
- 取得日: 平成18年5月1日

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



Residential
コンパクトタイプ
Compact

- 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
- 敷地面積:4,252.86m²
- 延床面積:18,115.39m²
- 賃貸可能戸数:140戸
- 建築時期:平成16年1月15日
- 取得日:平成18年5月1日

B-20 レガーロ御茶ノ水Ⅰ・Ⅱ Regalo OchanomizuⅠ・Ⅱ



Residential
シングルタイプ
Single

- 所在地:Ⅰ.東京都文京区本郷二丁目3番19号
Ⅱ.東京都文京区本郷二丁目3番18号
- 階数:Ⅰ.地下1階付10階建 Ⅱ.11階建
- 敷地面積:1,205.65m²(2棟合計)
- 延床面積:4,843.27m²(2棟合計)
- 賃貸可能戸数:147戸
- 建築時期:Ⅰ.平成18年1月30日
Ⅱ.平成18年2月26日
- 取得日:平成18年5月1日

B-21 レガーロ芝公園 Regalo Shiba-Kouen



Residential
コンパクトタイプ
Compact

- 所在地:東京都港区芝三丁目4番16号
- 階数:13階建
- 敷地面積:530.45m²
- 延床面積:2,786.98m²
- 賃貸可能戸数:64戸
- 建築時期:平成17年11月18日
- 取得日:平成18年5月1日

B-22 茅ヶ崎ソシエツ番館 Chigasaki Socie Ni-bankan



Residential
コンパクトタイプ
Compact

- 所在地:神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎二丁目1番38号
- 階数:8階建
- 敷地面積:2,191.21m²
- 延床面積:3,821.74m²
- 賃貸可能戸数:49戸
- 建築時期:平成3年1月29日
- 取得日:平成18年5月1日

B-23 コート西新宿

Court Nishi-Shinjuku



Residential

シングルタイプ

Single

- 所在地:東京都新宿区西新宿
七丁目18番15号
- 階数:8階建
- 敷地面積:408.16m²
- 延床面積:1,669.33m²
- 賃貸可能戸数:54戸
- 建築時期:平成17年10月7日
- 取得日:平成18年5月1日

B-24 レガロ駒沢公園

Regalo Komazawa-Kouen



Residential

シングルタイプ

Single

- 所在地:東京都世田谷区
駒沢五丁目21番6号
- 階数:8階建
- 敷地面積:363.08m²
- 延床面積:1,262.00m²
- 賃貸可能戸数:31戸
- 建築時期:平成18年2月6日
- 取得日:平成18年5月1日

B-25 コート新御徒町

Court Shin-Okachimachi



Residential

コンパクトタイプ

Compact

- 所在地:東京都台東区元浅草
一丁目10番6号
- 階数:11階建
- 敷地面積:311.22m²
- 延床面積:1,494.55m²
- 賃貸可能戸数:41戸
- 建築時期:平成17年10月7日
- 取得日:平成18年5月1日

B-26 プリモ・レガロ口神楽坂

Primo Regalo Kagurazaka



Residential

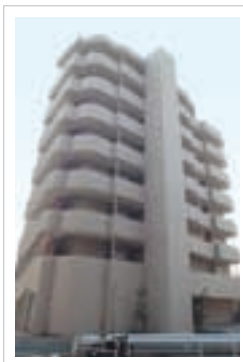
シングルタイプ

Single

- 所在地:東京都新宿区
築地町8番地10
- 階数:8階建
- 敷地面積:320.16m²
- 延床面積:1,007.54m²
- 賃貸可能戸数:33戸
- 建築時期:平成18年11月17日
- 取得日:平成18年5月1日

B-27 プリモ・レガロ口用賀

Primo Regalo Youga



Residential

シングルタイプ

Single

- 所在地:東京都世田谷区
瀬田五丁目34番21号
- 階数:8階建
- 敷地面積:603.00m²
- 延床面積:1,213.20m²
- 賃貸可能戸数:38戸
- 建築時期:平成17年12月20日
- 取得日:平成18年5月1日

B-28 コート下馬

Court Shimouma



Residential

シングルタイプ

Single

- 所在地:東京都世田谷区
下馬一丁目21番8号
- 階数:6階建
- 敷地面積:376.62m²
- 延床面積:880.18m²
- 賃貸可能戸数:29戸
- 建築時期:平成17年10月13日
- 取得日:平成18年5月1日

B-29 芦屋ロイヤルホームズ Ashiya Royal Homes



Residential
プレステージタイプ
Prestige

- 所在地:兵庫県芦屋市 大原町20番10号
- 階数:5階建
- 敷地面積:2,685.08m²
- 延床面積:5,015.67m²
- 賃貸可能戸数:21戸
- 建築時期:平成3年6月5日
- 取得日:平成18年5月1日

B-30 レガール茨木 I・II Regalo Ibaraki I・II



Residential
プレステージタイプ
Prestige

- 所在地: I.大阪府茨木市竹橋町9番11号
II.大阪府茨木市竹橋町9番12号
- 階数: I.4階建 II.地下1階付7階建
- 敷地面積:3,390.22m² (2棟合計)
- 延床面積:6,445.92m² (2棟合計)
- 賃貸可能戸数:61戸
- 建築時期: I.平成3年5月27日
II.平成5年3月17日
- 取得日:平成18年5月1日

B-31 コレクション東桜 Collection Higashi-Sakura



Residential
コンパクトタイプ
Compact

- 所在地:愛知県名古屋市東区 東桜一丁目5番10号
- 階数:14階建
- 敷地面積:462.52m²
- 延床面積:2,931.65m²
- 賃貸可能戸数:66戸
- 建築時期:平成18年3月10日
- 取得日:平成18年5月1日

B-32 ルネッサンス21平尾浄水町 Renaissance 21 Hirao Jousui-machi



Residential
ファミリータイプ
Family

- 所在地:福岡県福岡市中央区 平尾浄水町55番地
- 階数:5階建
- 敷地面積:1,438.01m²
- 延床面積:2,643.36m²
- 賃貸可能戸数:24戸
- 建築時期:平成17年10月18日
- 取得日:平成18年5月1日

B-33 モントレー西公園ベイコート Montore Nishikouen Bay Court



Residential
ファミリータイプ
Family

- 所在地:福岡県福岡市中央区 港三丁目5番7号
- 階数:10階建
- 敷地面積:1,315.36m²
- 延床面積:2,772.49m²
- 賃貸可能戸数:36戸
- 建築時期:平成18年2月2日
- 取得日:平成18年5月1日

C-3 ZARA天神西通 ZARA Tenjin Nishi-dori



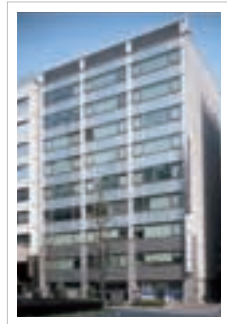
Retail

- 所在地:福岡県福岡市中央区 大名一丁目12番64号
- 階数:4階建
- 敷地面積:595.52m²
- 延床面積:1,445.02m²
- 建築時期:平成17年11月30日
- 取得日:平成18年5月1日

第2期末時点保有資産

A-1 日本橋313ビル
 Nihonbashi 313 Building

Office



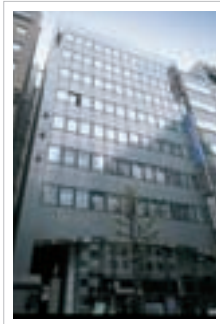
A-2 相互平河町ビル
 Sogo Hirakawacho Building

Office



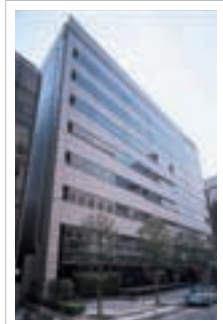
A-3 東茅場町有楽ビル
 Higashi-Kojabacho Yuraku Building

Office



A-4 ノール八丁堀
 Noir Hatchobori

Office



A-5 K&Y BLD. (サザンプラザ)
 K&Y Building (Southern Plaza)

Office



A-6 原宿FFビル
 Harajuku F.F. Building

Office



A-7 FIK南青山ビル
 FIK Minami Aoyama

Office



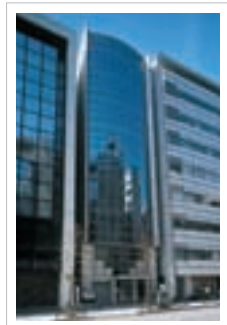
A-8 神田木原ビル
 Kanda Kihara Building

Office



A-9 NNKビル
 NNK Building

Office



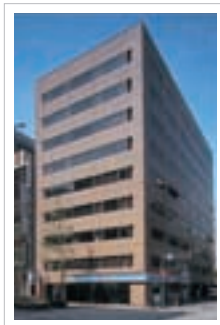
A-10 小石川吉田ビル
 Koishikawa Yoshida Building

Office



A-11 博多駅前第2ビル
 Hakata-Ekimae Dai-2 Building

Office



A-12 ポルタス・センタービル
 Portus Center Building

Office



B-1 ストーリア白金
Storia Sirokane

Residential ||| コンパクトタイプ Compact



B-2 トレディカーサ南青山
Tre di Casa Minami Aoyama

Residential ||| コンパクトタイプ Compact



B-3 コート目白
Court Mejiro

Residential ||| プレステージタイプ Prestige



B-4 アパートメンツ元麻布
Apartments Motoazabu

Residential ||| ファミリータイプ Family



B-5 アパートメンツ若松河田
Apartments Wakamatsu-Kawada

Residential ||| コンパクトタイプ Compact



B-6 コート日本橋箱崎
Court Nihonbashi-Hakozaki

Residential ||| シングルタイプ Single



B-7 サイド田園調布
Side Denenchofu

Residential ||| ファミリータイプ Family



B-8 エスコート横浜関内II
S-court Yokohama-Kanai II

Residential ||| シングルタイプ Single



B-9 コート元浅草
Court Motoasakusa

Residential ||| コンパクトタイプ Compact



B-11 ブルーム表参道
Bloom Omotesando

Residential ||| プレステージタイプ Prestige



B-13 ヒューマンハイム御徒町
Human Heim Okachimachi

Residential ||| シングルタイプ Single



B-14 コート新橋
Court Shinbashi

Residential ||| シングルタイプ Single



B-15 コート水天宮
 Court Suitengu
 Residential || シングルタイプ Single



B-16 アブレスト原
 Abreast Hara
 Residential || コンパクトタイプ Compact



B-17 アブレスト平針
 Abreast Hirabari
 Residential || コンパクトタイプ Compact



C-1 神南坂フレーム
 Jinnan-zaka Frame
 Retail ||



C-2 代々木Mビル
 Yoyogi M Building
 Retail ||



■ 第3期中売却資産 (平成18年5月10日付で売却)

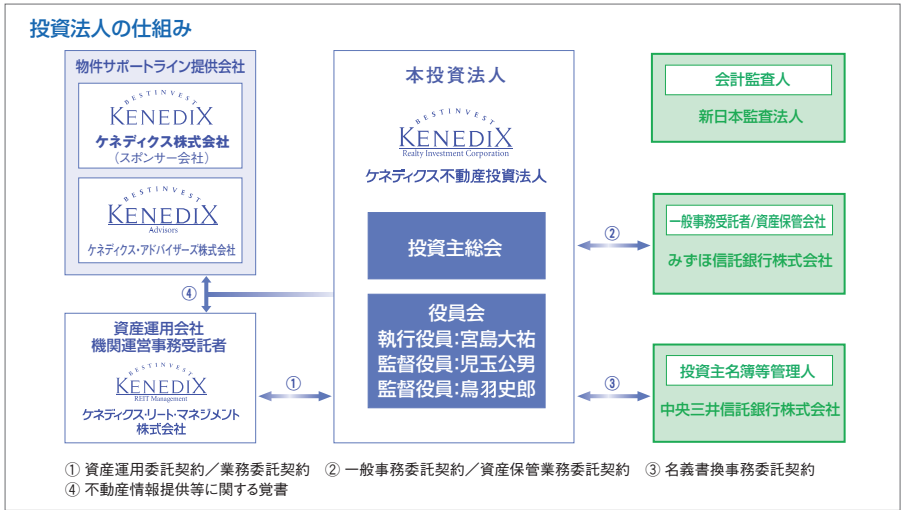
B-10 ストーリア等々カ
 Storia Todoroki
 Residential || コンパクトタイプ Compact



B-12 クレールコート芦花公園
 Clair Court Rokakouen
 Residential || コンパクトタイプ Compact



投資法人の概要



資産運用会社の概要

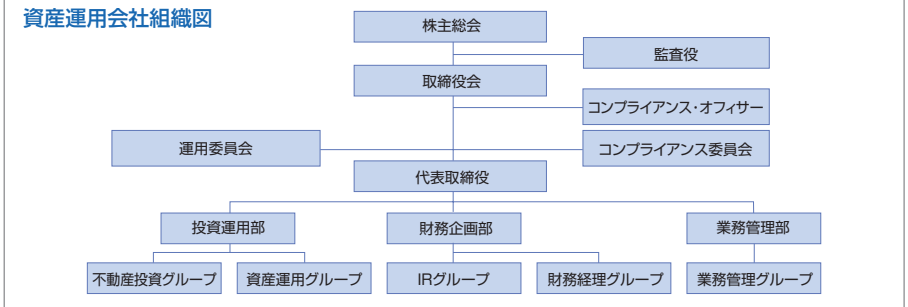
■ 名 称: ケネディクス・リート・マネジメント株式会社

■ 資本の額: 200百万円

■ 沿 革:

平成15年 11月 28日	ケイダブリュー・リート・マネジメント株式会社設立
平成16年 7月 2日	宅地建物取引業の免許取得(免許証番号 東京都知事(1)第83303号)
平成16年 11月 9日	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社に商号変更
平成17年 2月 28日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号 国土交通大臣認可第33号)
平成17年 4月 18日	投信法上の投資法人資産運用業の認可取得(認可番号 内閣総理大臣第44号)
平成17年 4月 26日	投資法人の機関運営に関する事務の兼業承認

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	単位	第1期	第2期
決算年月		平成17年10月	平成18年4月
営業収益	百万円	1,196	2,871
(うち賃貸事業収益)	百万円	1,196	2,871
営業費用	百万円	606	1,527
(うち賃貸事業費用)	百万円	518	1,265
営業利益	百万円	589	1,343
経常利益	百万円	243	1,103
当期純利益	(a) 百万円	242	1,101
総資産額	(b) 百万円	77,325	92,053
有利子負債額	(c) 百万円	29,000	42,000
純資産額	(d) 百万円	44,527	45,387
出資総額	百万円	44,285	44,285
発行済投資口数	(e) 口	79,370	79,370
1口当たり純資産額	(d)／(e) 円	561.008	571.840
分配総額	(f) 百万円	242	1,101
1口当たり分配金額	(f)／(e) 円	3,052	13,884
(うち1口当たり利益分配金)	円	3,052	13,884
(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)
自己資本利益率(年換算)	(注2、3) %	0.6(2.2)	2.5(4.9)
期末自己資本比率	(d)／(b) %	57.6	49.3
期末有利子負債比率	(c)／(b) %	37.5	45.6
配当性向(注4)	(f)／(a) %	99.9	99.9
【その他参考情報】			
投資物件数	件	31	35
総賃貸可能面積	m ²	81,298.67	104,868.65
期末稼働率	%	96.6	94.9
当期減価償却費	百万円	268	650
当期資本的支出額	百万円	47	510
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注5) 百万円	945	2,256
FFO(Funds from Operation)	(注6) 百万円	510	1,752
1口当たりFFO	(注7) 円	6,430	22,076

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. 運用日数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点第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

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17年10月に設立後初めての決算を行っています。なお、本投資法人の当期末（平成18年4月末日）時点での発行済投資口総数は79,370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に資産運用業務を委託し、収益の安定的な獲得と投資資産の持続的な成長を図ることにより、投資主利益の極大化を目指し、「トレンド」と「タイミング」を逃さない柔軟かつ機動的な投資を行い、「3つの投資軸（用途、地域、規模）」を重視して資産分散の図られたポートフォリオ（ケネディクス・セレクション）を構築しています。

(2) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

当期における我が国の経済は、企業収益が改善し、設備投資は増加するとともに、個人消費も緩やかに増加し、雇用情勢においても改善に広がりが見られるなど、景気は緩やかな回復段階から着実な回復へと推移しました。

日本銀行は、平成18年3月9日に、平成13年3月以降継続してきた量的緩和政策を解除し、金融市場調節方針を日本銀行当座預金残高から無担保コールレートに変更することを発表しました。その中で、日本銀行は、先行きの金融政策運営として、無担保コールレートを概ねゼロ%とする期間を経た後、経済・物価情勢の変化に応じて、徐々に調整を行うことになるとしています。

不動産市況については、平成18年1月1日時点の地価公示によると、三大都市圏では、東京都区部、大阪市、京都市及び名古屋市といった各圏域の中心都市の都心部においては、ほぼすべての地点が上昇又は横ばいとなりました。また、地方圏では、住宅地、商業地とも下落幅が縮小し、地方ブロックの中心都市では上昇地点が現れ、又は増加しました。

b. 運用実績

本投資法人は、第1期末（平成17年10月末日）現在で合計31物件（取得価格の総額69,132百万円）を保有し、当期（平成18年4月期）においては、資産運用会社の独自のネットワークを活かし、東京経済圏のオフィスビル3物件及び地方経済圏の住宅1物件の合計4物件（取得価格の総額12,302百万円）を取得し、当期末（平成18年4月末日）現在で合計35物件（取得価格の総額81,434百万円）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59.2%、住宅25.5%、商業施設15.2%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18年4月末日）時点で94.9%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)		当期末 (平成18年4月末日)	
		取得価格の総額 (百万円)	比率 (%)	取得価格の総額 (百万円)	比率 (%)	取得価格の総額 (百万円)	比率 (%)
用途	オフィスビル	32,197	52.7	37,767	54.6	48,269	59.2
	住宅	18,986	31.0	18,986	27.4	20,786	25.5
	商業施設	9,900	16.2	12,379	17.9	12,379	15.2
	合計	61,083	100.0	69,132	100.0	81,434	100.0
地域	東京経済圏	58,802	96.2	61,281	88.6	71,783	88.1
	地方経済圏	2,281	3.7	7,851	11.3	9,651	11.8
	合計	61,083	100.0	69,132	100.0	81,434	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18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

18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18年4月末日)現在保有するすべて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社を通じた賃貸借関係を構築しています(ただし、神南坂フレーム及び転賃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。

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ています。例として、火災保険等については、保険ブローカーの活用により付保内容を向上させながら保険料水準を低下させることに成功しています。また、期中の不動産信託報酬については、運営スキームの省力化や諸契約の定型化等の工夫により極小化を実現しています。更に、建物管理内容とコストの見直しにも着手しています。

CS戦略に基づくリーシングマネジメント

本投資法人は、各物件のテナントを重要な「顧客」として位置づけ、物件運営にCS(顧客満足度=Customer Satisfaction)の視点を導入し、顧客満足度と物件競争力を高めることで、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、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、平成17年12月に保有するすべてのオフィスビルについて入居テナントを対象とする満足度調査を実施しました。この調査では、建物・設備のハード面や管理・運営のソフト面について、約40項目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しました。

<アンケートの質問項目例>

- 立地環境、外観、エントランス(デザイン、開閉時間、照明等)、貸室部分(空調、照明、換気、OA対応等)、共用部分(エレベーター、トイレ、給湯室、喫煙スペース、駐車場等)、管理会社の対応、清掃状態、セキュリティ、防災体制
- 自由回答欄

上記調査の結果、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、今後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もとに、費用対効果を考慮しつつ物件毎に適切なメンテナンス工事、リニューアルアップ工事等の改修工事を実施していきます。本投資法人は、これらの施策を効率的に行うことにより、物件の賃料水準・資産価値の維持向上を図り、収益性を改善し、持続的な内部成長を目指していきます。

(3) 資金調達概要及び格付け取得

本投資法人は、第1期末(平成17年10月末日)現在の借入金残高は290億円(長期借入金190億円、短期借入金100億円)であり、当期(平成18年4月期)においては、当期取得資産の取得に際して総額130億円(長期借入金115億円、短期借入金15億円)の借入れを行い、その結果、当期末(平成18年4月末日)現在の借入金残高は420億円(長期借入金305億円、短期借入金115億円)となっています。これらの借入のうち、当期末(平成18年4月末日)現在の変動金利による長期借入金全額(283億円)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18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。更に、本投資法人は、借入金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とともに、長期借入金での調達比重を高めることで借入金の平均残存期間の長期化を目指しています。

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

本投資法人は、投資法人債の発行による資金調達手段の多様化と負債の平均残存期間の長期化を実現すべく、平成18年2月28日にムーディーズ・インベスターズ・サービスより発行体格付A3(アウトルック:安定的)を取得しました。本投資法人の投資方針や個別の取得資産及び不動産ポートフォリオのクオリティに加え、上場以来の全額無担保・無保証による借入れ、資産運用会社の人材、ケネディクス・グループによるサポートへの評価等を基に、上場後早期の格付取得を実現しました。

<格付>

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	発行体格付: A3
	アウトルック: 安定的

(4) 業績及び分配の概要

前記の運用の結果、本投資法人は、当期の実績として営業収益2,871百万円、営業利益1,343百万円、経常利益1,103百万円、当期純利益1,101百万円を計上しました。

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13,884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。（注4）

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)

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（引受価額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. 当期末以降、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しました（払込年月日：平成18年5月1日）。また、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（払込年月日：平成18年5月26日）。これにより、平成18年5月26日付で出資総額は88,729百万円、発行済投資口の総数は157,000口となっています。

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
決算年月	平成17年10月	平成18年4月
最高	618,000円	670,000円
最低	573,000円	574,000円

4. 分配金等の実績

当期（第2期）の分配金は、1口当たり13,884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
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
当期末処分利益総額	242,251千円	1,102,013千円
利益留保額	14千円	40千円
金銭の分配金総額	242,237千円	1,101,973千円
（1口当たり分配金）	（3,052円）	（13,884円）
うち利益分配金総額	242,237千円	1,101,937千円
（1口当たり利益分配金）	（3,052円）	（13,884円）
うち出資払戻総額	－千円	－千円
（1口当たり出資払戻額）	（－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家計部門へ波及しており、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、雇用情勢の改善が家計の所得改善につながることから、増加が続くことが期待され、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の改善に加え、家計の所得環境などの回復から、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18年3月に公表された地価公示でも明らかになったように、東京・大阪・名古屋の三大都市圏の都心部においては、地価上昇が顕著になるとともに、地方経済圏においても、地方中核都市においては地価の上昇地点が増加しています。一方で、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進行すると考えます。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（北海道における札幌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。

(2) 運用方針及び対処すべき課題

a. 既存物件の運用戦略

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レ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調査の実施によるテナントニーズの把握及びその改善活動
- ・共用部分の改修や設備のリニューアル等による「顧客満足度」と「物件競争力」の向上
- ・不動産賃貸市場の動向やテナントの要望等を勘案しつつ行う、トレンドとタイミングを逃さず行うテナントの募集活動及び更新活動
- ・賃貸仲介会社との良好な関係構築による賃貸営業力の強化
- ・管理の内容及び水準の見直し

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。

b. 新規物件の投資戦略

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すると同時に、人口集積や世帯数増加が見込める地域の住宅への選別投資を行います。また、商業施設・その他については、オフィスビル投資の代替として繁華性の高い地域の都市型商業施設への個別投資を行います。これらの投資を実現するために、本投資法人は、資産運用会社独自のネットワークに加え、ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社（以下その他ケネディクス株式会社の関連会社等と併せて「ケネディクス・グループ」といいます。）のサポートラインの両面からなる「マルチバイブライン」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年金ファンド（注）及び私募基金ファンドが所有する不動産等の不動産情報について優先的に又は第三者に遅れることなく提供を受け、その購入を検討できる権利を確保しています。また、ケネディクス・グループが取り扱う仲介案件（資産運用会社独自のネットワークに基づく案件を除きます。）及び自己投資案件については、年金ファンドに次いで購入を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、資産運用会社独自のネットワークに基づく取得検討物件について、本投資法人の投資基準との整合性や資金調達タイミング等の理由で売主の希望条件通りには直ちに取得できない場合であっても、ケネディクス・グループで一時的に取得してもらうことにより時機を逃さず投資物件を確保することができます。これらのウェアハウジング物件については、本投資法人にとって必要な処置や手続が完了した段階で、ケネディクス・グループから本投資法人が優先的に購入できることになっています。ただし、本投資法人は、購入する法的義務を負っていません。

(3) 財務戦略

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、借入金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とともに、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目指します。

(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18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新投資口の発行

平成18年4月3日及び平成18年4月19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18年5月1日、第三者割当による新投資口については平成18年5月26日に、それぞれ、払込が完了しました。これにより、平成18年5月26日付で出資総額は88,729,652,470円、発行済投資口の総数は157,000口となっています。

(1)公募による新投資口発行

発行新投資口数	73,660口 (国内50,370口、海外23,290口)
発行価格(募集価格)	1口当たり593,096円
発行価格の総額	43,687,451,360円
発行価額(引受価額)	1口当たり572,519円
発行価額の総額	42,171,749,540円
払込期日	平成18年5月1日
投資証券交付日	平成18年5月2日
分配金起算日	平成18年5月1日

(2)第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数	3,970口
発行価額	1口当たり572,519円
発行価額の総額	2,272,900,430円
払込期日	平成18年5月26日
投資証券交付日	平成18年5月26日
分配金起算日	平成18年5月1日

②資金の借入について

以下のとおり平成18年5月1日に資金の借入れを行いました。

(1)シリーズ7-A

借入先	株式会社三井住友銀行、 株式会社三菱東京UFJ銀行
借入金額	20億円
金利等	変動金利借入年率0.36909% (注)
元本弁済期日	平成19年4月末日
担保の有無	無担保・無保証

注. 平成18年5月1日から平成18年7月31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+0.23%の計算式に従い算出します。

(2)シリーズ7-B

借入先	中央三井信託銀行株式会社、 株式会社あおぞら銀行、 株式会社三菱東京UFJ銀行、 三菱UFJ信託銀行株式会社、 株式会社りそな銀行
借入金額	65億円
金利等	変動金利借入年率0.53909% (注)
元本弁済期日	平成21年4月末日
担保の有無	無担保・無保証

注. 平成18年5月1日から平成18年7月31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+0.40%の計算式に従い算出します。なお、変動金利借入れについては、金利スワップ取引により金利を固定化しており、平成21年4月末日日まで1.62875%となります。

(3) シリーズ7-C

借入先	株式会社あおぞら銀行、 三井住友海上火災保険株式会社
借入金額	25億円
金利等	変動金利借入年率0.63909% ^(注) 固定金利借入2.19875%
元本弁済期日	平成23年4月末日
担保の有無	無担保・無保証

注. 平成18年5月1日から平成18年7月31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+0.50%の計算式に従い算出します。なお、変動金利借入れについては、金利スワップ取引により金利を固定化しており、平成23年4月末日まで2.19875%となります。

(参考情報)

本投資法人は、上記新投資口発行による調達資金、借入金及び一部自己資金により平成18年5月1日に不動産信託の信託受益権（26物件、取得価格の総額58,033百万円）を取得し、またポートフォリオ構成の見直しの観点から平成18年5月10日に住宅2物件（取得価格の総額1,708百万円）を売却しました。

物件の名称	東伸24ビル (オフィスビル)
所在地	神奈川県横浜市西区 南幸二丁目20番5号
階数	地下1階付8階建
延床面積	8,483.17㎡
建築時期	昭和59年9月
取得価格	5,300百万円

(4) シリーズ7-D

借入先	日本政策投資銀行
借入金額	50億円
金利等	固定金利借入年率2.73125%
元本弁済期日	平成28年4月末日
担保の有無	無担保・無保証

物件の名称	恵比寿イースト438ビル (オフィスビル)
所在地	東京都渋谷区 恵比寿四丁目3番8号
階数	地下1階付7階建
延床面積	4,394.58㎡
建築時期	平成4年1月
取得価格	4,640百万円

物件の名称	KDX大森ビル (オフィスビル)
所在地	東京都大田区 大森北一丁目6番8号
階数	地下1階付9階建
延床面積	7,334.77㎡
建築時期	平成2年10月
取得価格	3,500百万円

物件の名称	KDX浜松町ビル (オフィスビル) ^(注2)
所在地	東京都港区 浜松町二丁目7番19号
階数	9階建
延床面積	3,592.38㎡
建築時期	平成11年9月
取得価格	3,460百万円

物件の名称	第一茅場町ビル (オフィスビル)
所在地	東京都中央区 日本橋茅場町三丁目4番2号
階数	8階建 ^(注1)
延床面積	3,804.86㎡ ^(注1)
建築時期	昭和62年10月
取得価格	2,780百万円

物件の名称	NTB・Mビル (オフィスビル)
所在地	東京都港区 新橋二丁目2番9号
階数	地下1階付8階建 ^(注1)
延床面積	3,960.22㎡ ^(注1)
建築時期	平成4年2月
取得価格	2,690百万円

物件の名称	KDX新横浜ビル (オフィスビル)
所在地	神奈川県横浜市港北区 新横浜二丁目3番8号
階数	地下1階付9階建
延床面積	6,180.51㎡
建築時期	平成2年9月
取得価格	2,520百万円

物件の名称	KDX四谷ビル (オフィスビル)
所在地	東京都新宿区 四合一丁目22番地5
階数	地下2階付4階建
延床面積	3,329.68㎡
建築時期	平成元年10月
取得価格	1,950百万円

物件の名称	KDX南船場第1ビル (オフィスビル) (注3)
所在地	大阪府大阪市中央区 南船場二丁目1番10号
階数	地下1階付9階建
延床面積	4,236.59㎡
建築時期	平成5年3月
取得価格	1,610百万円

物件の名称	KDX南船場第2ビル (オフィスビル) (注4)
所在地	大阪府大阪市中央区 南船場二丁目11番26号
階数	地下1階付9階建
延床面積	3,315.93㎡
建築時期	平成5年9月
取得価格	1,560百万円

物件の名称	レジデンスシャルマン月島 (住宅)
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 (注1)
延床面積	18,115.39㎡ (注1)
建築時期	平成16年1月
取得価格	5,353百万円

物件の名称	レガロ御茶ノ水Ⅰ・Ⅱ (住宅)
所在地	①東京都文京区本郷二丁目3番19号 (Ⅰ号棟) ②東京都文京区本郷二丁目3番18号 (Ⅱ号棟)
階数	①地下1階付10階建 (Ⅰ号棟) ②11階建 (Ⅱ号棟)
延床面積	4,843.27㎡ (2棟合計)
建築時期	①平成18年1月 ②平成18年2月
取得価格	3,600百万円

物件の名称	レガロ芝公園 (住宅)
所在地	東京都港区 芝三丁目4番16号
階数	13階建
延床面積	2,786.98㎡
建築時期	平成17年11月
取得価格	2,260百万円

物件の名称	茅ヶ崎ソシエ式番館 (住宅)
所在地	神奈川県茅ヶ崎市 茅ヶ崎二丁目1番38号
階数	8階建
延床面積	3,821.74㎡
建築時期	平成3年1月
取得価格	1,160百万円

物件の名称	コート西新宿 (住宅)
所在地	東京都新宿区 西新宿七丁目18番15号
階数	8階建
延床面積	1,669.33㎡
建築時期	平成17年10月
取得価格	1,130百万円

物件の名称	レガート駒沢公園 (住宅)
所在地	東京都世田谷区 駒沢五丁目21番6号
階数	8階建
延床面積	1,262.00㎡
建築時期	平成18年2月
取得価格	912百万円

物件の名称	コート新御徒町 (住宅)
所在地	東京都台東区 元浅草一丁目10番6号
階数	11階建
延床面積	1,494.55㎡
建築時期	平成17年10月
取得価格	878百万円

物件の名称	プリモ・レガート神楽坂 (住宅)
所在地	東京都新宿区 築地町8番地10
階数	8階建
延床面積	1,007.54㎡
建築時期	平成18年1月
取得価格	762百万円

物件の名称	プリモ・レガート用賀 (住宅)
所在地	東京都世田谷区 瀬田五丁目34番21号
階数	8階建
延床面積	1,213.20㎡
建築時期	平成17年12月
取得価格	730百万円

物件の名称	コート下馬 (住宅)
所在地	東京都世田谷区 下馬一丁目21番8号
階数	6階建
延床面積	880.18㎡
建築時期	平成17年10月
取得価格	638百万円

物件の名称	芦屋ロイヤルホームズ (住宅)
所在地	兵庫県芦屋市 大原町20番10号
階数	5階建
延床面積	5,015.67㎡
建築時期	平成3年6月
取得価格	2,330百万円

物件の名称	レガート茨木Ⅰ・Ⅱ (住宅)
所在地	①大阪府茨木市竹橋町9番11号 (Ⅰ号棟) ②大阪府茨木市竹橋町9番12号 (Ⅱ号棟)
階数	①4階建 ②地下1階付7階建
延床面積	6,445.92㎡(2棟合計)
建築時期	①平成3年5月 ②平成5年3月
取得価格	1,600百万円

物件の名称	コレクション東桜 (住宅)
所在地	愛知県名古屋市中区 東桜一丁目5番10号
階数	14階建
延床面積	2,931.65㎡
建築時期	平成18年3月
取得価格	1,264百万円

物件の名称	ルネッサンス21平尾浄水町 (住宅)
所在地	福岡県福岡市中央区 平尾浄水町55番地
階数	5階建
延床面積	2,643.36㎡
建築時期	平成17年10月
取得価格	900百万円

物件の名称	モンロー西公園ベイコート (住宅)
所在地	福岡県福岡市中央区 港三丁目5番7号
階数	10階建
延床面積	2,772.49㎡
建築時期	平成18年2月
取得価格	826百万円

物件の名称	ZARA天神西通 (商業施設)
所在地	福岡県福岡市中央区 大名一丁目12番64号
階数	4階建
延床面積	1,445.02㎡
建築時期	平成17年11月
取得価格	3,680百万円

- 注1. 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。
- 注2. KDX浜松町ビルの平成18年6月12日現在の名称は「秀和第二浜松町ビル」であり、平成19年1月1日付（予定）でKDX浜松町ビルに名称変更されます。
- 注3. KDX南船場第1ビルの平成18年6月12日現在の名称は「船場モンブランビル」であり、平成18年10月1日付（予定）でKDX南船場第1ビルに名称変更されます。
- 注4. KDX南船場第2ビルの平成18年6月12日現在の名称は「梨木ビル」であり、平成18年10月1日付（予定）でKDX南船場第2ビルに名称変更されます。

又、平成18年5月10日付でストーリー等々力及びクレールコート芦花公園を売却しました。

物件の名称	ストーリー等々力 (住宅)
所在地	東京都世田谷区 等々力五丁目30番16号
階数	地下1階付3階建
延床面積	1,437.35㎡
建築時期	平成14年12月
取得価格	877百万円
売却価格	1,015百万円

物件の名称	クレールコート芦花公園 (住宅)
所在地	東京都世田谷区 北鳥山一丁目7番17号
階数	3階建
延床面積	1,727.48㎡
建築時期	平成10年8月
取得価格	831百万円
売却価格	985百万円

■ 投資法人の概況

1. 出資の状況

期	第1期	第2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
発行する投資口の総数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	79,370口	79,370口
出資総額	44,285百万円	44,285百万円
投資主数	7,135人	5,070人

2. 主要な投資主

平成18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 (%)
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	東京都港区六本木六丁目10番1号	8,559	10.78
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	5,160	6.50
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	4,970	6.26
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	4,580	5.77
ケネディクス株式会社	東京都港区新橋二丁目2番9号	3,970	5.00
株式会社南都銀行	奈良県奈良市橋本町16番地	1,963	2.47
エアローインシュアランスカンパニー オールティ-4 レンディング	東京都品川区東品川二丁目3番14号	1,575	1.98
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	1,390	1.75
株式会社広島銀行	広島県広島市中区紙屋町一丁目3番8号	1,273	1.60
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	1,175	1.48
合 計	-	34,615	43.61

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位未満を切捨てて表示しております。

3. 執行役員及び監督役員

平成18年4月30日現在における執行役員及び監督役員は以下のとおりです。

区分	氏名	主な兼職等
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
監督役員	児玉公男	半蔵門総合法律事務所 弁護士
	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

注1. 執行役員は、平成18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. 宮島大祐は、資産運用会社であるケネディクス・リート・マネジメント株式会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼任していますが、投信法第13条に基づき、平成17年4月18日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

4. 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

平成18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1期 (平成17年10月31日現在)		第2期 (平成18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	-	-	2,338	2.5
	商業施設	東京経済圏	-	-	55	0.1
不動産合計			-	-	2,393	2.6
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	31,237	40.4	39,679	43.1
		地方経済圏	7,207	9.3	7,126	7.7
	オフィスビル 小計		38,444	49.7	46,806	50.8
	住宅	東京経済圏	18,832	24.4	18,707	20.3
		地方経済圏	899	1.2	2,826	3.1
	住宅 小計		19,732	25.5	21,534	23.4
	商業施設	東京経済圏	12,734	16.5	12,700	13.8
	商業施設 小計		12,734	16.5	12,700	13.8
信託不動産合計			70,911	91.7	81,040	88.0
預金・その他の資産			6,413	8.3	8,618	9.4
資産総額			77,325	100.0	92,053	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18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	神南坂フレーム	10,111	4,670.87	4,670.87	100.0	11.6	商業施設
A-1	日本橋313ビル	6,267	5,901.12	5,901.12	100.0	8.3	オフィスビル
A-13	ベルモードビル	5,960	3,816.35	3,072.57	80.5	4.1	オフィスビル
A-12	ポルタス・センタービル	5,646	11,520.47	11,520.47	100.0	11.1	オフィスビル
A-2	相互平河町ビル	5,228	4,440.06	4,440.06	100.0	6.5	オフィスビル
A-3	東茅場町有楽ビル	4,502	4,413.17	4,413.17	100.0	5.8	オフィスビル
A-4	ノワール八丁堀	3,687	3,325.04	3,325.04	100.0	4.5	オフィスビル
B-1	ストーリーア白金	3,221	3,617.32	3,344.28	92.5	3.6	住宅
C-2	代々木Mビル	2,644	1,189.30	1,035.60	87.1	2.1	商業施設
A-5	K&Y BLD. (サザンプラザ)	2,538	4,391.37	4,336.56	98.8	3.6	オフィスビル
合計		49,809	47,285.07	46,059.74	97.4	61.2	-

3. 不動産等組入資産明細

平成18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-13	ベルモードビル	東京都千代田区麹町三丁目3番地4	不動産信託受益権	3,816.35	6,040	5,960
		A-1	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	6,000	6,267
		A-2	相互平河町ビル	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	4,440.06	5,230	5,228
		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	4,720	4,502
		A-4	ノワール八丁堀	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	3,690	3,687
		A-5	K&Y BLD.(サザンプラザ)	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	2,590	2,538
		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	2,500	2,492
		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	3,048.54	2,380	2,393
		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	2,590	2,314
		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	3,875.45	2,270	2,338
	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	1,950	1,944	
	A-9	NNK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	1,700	1,637	
A-10	小石川吉田ビル	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	762	712		
地方経済圏	A-12	ポルトラス・センタービル	大阪府堺市堺区戎島町四丁目45番地01	不動産信託受益権	11,520.47	5,590	5,646	
	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	1,490	1,480	
オフィスビル 小計						58,960.11	49,502	49,144
住宅	東京経済圏	B-1	ストーリー白金	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	3,300	3,221
		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	2,510	2,509
		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	1,170	1,290
		B-4	アパートメンツ元麻布	東京都港区元麻布二丁目1番19号	不動産信託受益権	1,350.74	1,240	1,245
		B-5	アパートメンツ若松河田	東京都新宿区余丁町9番4号	不動産信託受益権	1,607.43	1,200	1,219
		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	1,190	1,174
		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	1,090	1,165
		B-8	エスコート横浜関内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	968	982
		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	892	917
		B-10	ストーリー等々力	東京都世田谷区等々力五丁目30番16号	不動産信託受益権	1,434.86	851	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	925	900
		B-12	クレールコート芦花公園	東京都世田谷区北烏山一丁目7番17号	不動産信託受益権	1,621.06	822	861
		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	856	861
		B-14	コート新橋	東京都港区新橋五丁目33番7号	不動産信託受益権	939.60	758	769
		B-15	コート水天宮	東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目11番4号	不動産信託受益権	933.03	666	685
	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	1,730	1,941
		B-16	アプレスト原	愛知県名古屋市長天白区原一丁目520番地1	不動産信託受益権	1,436.33	483	460
B-17	アプレスト平針	愛知県名古屋市長天白区平針四丁目1601番地	不動産信託受益権	1,701.68	447	424		
住宅 小計						40,048.37	21,098	21,534
商業施設	東京経済圏	C-1	神南坂フレーム	東京都渋谷区神南一丁目18番2号	不動産信託受益権	4,670.87	11,000	10,111
		C-2	代々木M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	1,189.30	2,500	2,644
商業施設 小計						5,860.17	13,500	12,755
合計						104,868.65	84,100	83,434

II. 資産運用報告書

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1期 (自平成17年5月6日 至 平成17年10月31日)				第2期 (自平成17年11月1日 至 平成18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-13	ベルモードビル	-	-	-	-	7	80.5	118	4.1
		A-1	日本橋313ビル	7	100.0	120	10.1	7	100.0	238	8.3
		A-2	相互平河町ビル	21	100.0	89	7.5	21	100.0	186	6.5
		A-3	東茅場町有楽ビル	5	86.5	84	7.1	6	100.0	167	5.8
		A-4	ノワール八丁堀	5	93.1	59	5.0	6	100.0	128	4.5
		A-5	K&Y BLD. (サンプラザ)	22	95.3	48	4.0	24	98.8	103	3.6
		A-6	原宿FFビル	3	100.0	58	4.9	3	100.0	115	4.0
		A-15	KDX浜町ビル	-	-	-	-	5	87.3	22	0.8
		A-7	FIK南青山ビル	5	100.0	43	3.6	5	100.0	83	2.9
		A-14	KDX船橋ビル	-	-	-	-	17	91.9	33	1.2
	A-8	神田木原ビル	9	100.0	36	3.0	9	100.0	68	2.4	
	A-9	NNKビル	1	100.0	36	3.0	1	100.0	71	2.5	
A-10	小石川吉田ビル	5	100.0	18	1.6	5	100.0	36	1.3		
地方 経済圏	A-12	ポルトス・センタービル	36	100.0	72	6.1	35	100.0	318	11.1	
	A-11	博多駅前第2ビル	36	88.0	37	3.2	38	96.7	80	2.8	
		オフィスビル 小計	155	96.9	705	59.0	189	97.3	1,772	61.7	
住宅	東京 経済圏	B-1	ストーリーア白金	45	95.1	53	4.5	42	92.5	103	3.6
		B-2	トレディカーサ南青山	18	95.3	28	2.3	20	100.0	74	2.6
		B-3	コート目白	19	100.0	22	1.9	16	85.1	44	1.6
		B-4	アパートメンツ元麻布	20	94.2	18	1.5	21	97.1	39	1.4
		B-5	アパートメンツ若松河田	31	97.8	18	1.6	31	97.8	39	1.4
		B-6	コート日本橋箱崎	52	91.0	19	1.6	53	94.3	41	1.5
		B-7	サイド田園調布	32	100.0	19	1.7	29	94.4	37	1.3
		B-8	エスコート横浜関内Ⅱ	67	94.7	19	1.7	70	100.0	36	1.3
		B-9	コート元浅草	42	100.0	14	1.2	37	82.3	31	1.1
		B-10	ストーリー等々力	26	87.9	12	1.0	29	100.0	28	1.0
		B-11	ブルーム表参道	5	82.8	11	1.0	5	85.2	26	0.9
		B-12	クレールコート芦花公園	29	100.0	15	1.3	29	100.0	30	1.1
		B-13	ヒューマンハイム御徒町	9	100.0	14	1.2	9	100.0	29	1.0
		B-14	コート新橋	2	100.0	13	1.1	3	95.2	26	0.9
		B-15	コート水天宮	34	89.1	11	1.0	35	94.9	22	0.8
	地方 経済圏	B-18	びなす ひばりが丘	-	-	-	-	56	82.7	49	1.7
		B-16	アプレスト原	31	91.3	11	0.9	37	100.0	22	0.8
B-17		アプレスト平針	32	96.9	10	0.8	29	97.5	20	0.7	
		住宅 小計	494	95.7	314	26.3	551	91.1	705	24.6	
商業施設	東京 経済圏	C-1	神南坂フレーム	11	100.0	166	13.9	11	100.0	331	11.6
		C-2	代々木Mビル	9	87.1	9	0.8	9	87.1	61	2.1
			商業施設 小計	20	97.4	176	14.7	20	97.4	393	13.7
		合計	669	96.6	1,196	100.0	760	94.9	2,871	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。

4. 特定取引の契約額等及び時価

平成18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	36,300	36,300	397
合 計		36,300	36,300	397

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. 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

5. その他資産の状況

平成18年4月30日現在、前記3.不動産等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18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浜町ビル (東京都中央区)	専有部コンバージョン及び共用部内装リニューアル工事等	自平成18年5月 至平成18年10月	79	-	-
茅ヶ崎ソニエ式番館 (神奈川県茅ヶ崎市)	大規模改修工事等	同上	54	-	-
びなす ひばりが丘 (北海道札幌市)	インターホンリニューアル及び外構工事等	同上	45	-	-
第一茅場町ビル (東京都中央区)	外壁及び空調設備リニューアル工事等	同上	44	-	-
KDX新横浜ビル (神奈川県横浜市)	外壁改修工事等	同上	43	-	-

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510百万円であり、当期費用に区分された修繕費55百万円と合わせ、合計565百万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)
日本橋313ビル (東京都中央区)	個別空調化工事等	自平成17年11月 至平成18年4月	271
代々木Mビル (東京都渋谷区)	ビジョン設置工事、エントランス改修工事等	自平成17年11月 至平成18年4月	83
博多駅前第2ビル (福岡県福岡市)	トイレ改修工事、エントランス改修工事等	自平成17年11月 至平成18年4月	36
その他			117
ポートフォリオ全体			510

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
前期末積立金残高	-	92
当期積立額	92	130
当期積立金取崩額	-	57
次期繰越額	92	165

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第1期	第2期
(a) 資産運用報酬	56,239	150,113
(b) 資産保管委託報酬	1,272	10,232
(c) 一般事務委託報酬	11,109	27,544
(d) 役員報酬	5,352	5,400
(e) 会計監査人報酬	-	4,000
(f) その他営業費用	13,318	64,963
合計	87,291	262,253

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1期179,030千円、第2期46,636千円あります。

2. 借入状況

平成18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	当期末	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要		
			残高 (百万円)	残高 (百万円)							
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成17年8月1日	2,000	2,000	0.397	平成18年7月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証		
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000	1,000							
	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	平成17年9月21日	3,000	3,000	0.347	平成18年9月20日					
	株式会社三井住友銀行		1,000	1,000							
	株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000							
	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17年11月1日	-						1,000	0.347
株式会社三井住友銀行	平成18年3月1日	-	500	0.361	平成19年2月28日						
小計			10,000	11,500							
長期借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年8月1日	2,700	2,700	0.86875	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		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						1.28750	平成22年7月31日
	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							
株式会社三井住友銀行	平成17年11月1日	-	1,500	0.76875	平成19年10月31日						

区分	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要	
									借入先
長期 借入 金	農林中央金庫	平成17年11月1日	-	3,000	1.09	平成20年10月31日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	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	1.0975	平成20年12月7日			
	株式会社りそな銀行		-	500					
	株式会社千葉銀行		-	800					
	株式会社あおぞら銀行	平成18年3月1日	-	500	1.44875	平成21年2月28日			
	三井住友海上火災保険株式会社		-	700		平成21年2月28日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成18年3月16日	-	2,500	1.47625	平成21年3月16日			
小計		19,000	30,500						
合計		29,000	42,000						

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を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18年4月30日現在において、本投資法人が発行する投資法人債はありません。

■ 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-13	ベルモードビル	平成17年11月1日	5,950	-	-	-	-
		A-14	KDX船橋ビル	平成18年3月1日	2,252	-	-	-	-
		A-15	KDX浜町ビル	平成18年3月16日	2,300	-	-	-	-
			オフィスビル 小計		10,502	-	-	-	-
住宅	地方経済圏	B-18	びなす ひばりが丘	平成17年12月8日	1,800	-	-	-	-
				住宅 小計		1,800	-	-	-
合計					12,302	-	-	-	-

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

2. その他の資産の売買状況等

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

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			
				資産の種類	取得年月日	取得価額 (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-13	ベルモードビル	不動産信託受益権	平成17年11月1日	5,950	5,910
		A-14	KDX船橋ビル	不動産	平成18年3月1日	2,252	2,260
		A-15	KDX浜町ビル	不動産信託受益権	平成18年3月16日	2,300	2,330
			オフィスビル 小計			10,502	10,500
住宅	地方経済圏	B-18	びなす ひばりが丘	不動産信託受益権	平成17年12月8日	1,800	1,800
				住宅 小計		1,800	1,800
合計						12,302	12,300

注1. 上記の特定資産の価格調査は、資産の取得時に、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. 取得価額は、当該不動産の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権譲渡契約書等に記載された譲渡金額）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17年11月1日から平成18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16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. 利害関係人等との取引状況等

(1) 取引状況

区 分	売買金額等	
	買付額等 (百万円)	売付額等 (百万円)
総 額	12,302	—
	うち利害関係人等からの買付額	うち利害関係人等への売付額
	5,950	—
利害関係人等との取引状況の内訳		
有限会社ケイディーエックス・ワン	5,950	—

(2) 支払手数料等

支払手数料総額	129,159千円
うち利害関係人等への支払手数料等の金額	129,159千円 (100.0%)
利害関係人等への支払手数料等の内訳	
【ケネディクス・アドバイザーズ株式会社】	
賃貸管理業務報酬	104,453千円 (80.9%)
管理移管報酬	8,400千円 (6.5%)
工事監理報酬	16,305千円 (12.6%)
小 計	129,159千円 (100.0%)
合 計	129,159千円 (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、当期に取引実績又は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、有限会社ケイディーエックス・ワンについて、上記のとお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（出資）及び損益の状況等

資産、負債、元本（出資）及び損益の状況につきましては、Ⅲ. 貸借対照表及びⅣ. 損益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・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
平成18年4月19日	新投資口引受契約に係る新投資口買取契約証書承認の件	平成18年4月19日開催の役員会において承認された投資口の追加発行について、引受会社（野村證券株式会社他6社（注1））に本投資口の募集に関する事務を委託しました。
	新投資口引受契約に係るInternational Purchase Agreement承認の件	平成18年4月19日開催の役員会において承認された投資口の追加発行について、引受会社（ユービーエス・リミテッド他2社（注2））に本投資口の募集に関する事務を委託しました。

注1. UBS証券会社、大和証券エスエムビーシー株式会社、日興シティグループ証券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱UFJ証券株式会社、水戸証券株式会社

注2. ノムラ・インターナショナル・ビーエルシー、ドイツ銀行

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

科 目	期 別		第2期 (平成18年4月30日現在)		第1期 (ご参考) (平成17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 (%)
資産の部						
Ⅰ 流動資産						
現金及び預金	4,897,035		692,405			
信託現金及び信託預金	2,946,056		4,483,344			
営業未収入金	47,703		94,432			
前払費用	23,925		30,881			
未収消費税等	138,322		910,190			
その他流動資産	66,244		3,855			
流動資産合計	8,119,288	8.8	6,215,109	8.0		
Ⅱ 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物	997,103		-			
減価償却累計額	4,187	992,915	-	-		
構築物	55,740		-			
減価償却累計額	418	55,321	-	-		
土地		1,345,661				
信託建物	29,778,113		25,336,498			
減価償却累計額	824,099	28,954,013	240,043	25,096,454		
信託構築物	149,808		146,613			
減価償却累計額	17,846	131,961	5,725	140,887		
信託機械及び装置	442,540		373,722			
減価償却累計額	32,402	410,137	9,545	364,177		
信託工具器具及び備品	600,118		592,487			
減価償却累計額	39,398	560,719	12,845	579,642		
信託土地		50,984,005		44,730,357		
有形固定資産合計	83,434,736	90.6	70,911,519	91.7		
2. 投資その他の資産						
差入敷金保証金	17,488		10,000			
長期前払費用	43,020		34,498			
デリバティブ資産	397,786		108,540			
投資その他の資産合計	458,295	0.5	153,039	0.2		
固定資産合計	83,893,031	91.1	71,064,559	91.9		
Ⅲ 繰延資産						
創業費	40,717		45,807			
繰延資産合計	40,717	0.1	45,807	0.1		
資産合計	92,053,037	100.0	77,325,476	100.0		

科 目	期 別		第2期 (平成18年4月30日現在)		第1期 (ご参考) (平成17年10月31日現在)	
	金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)		
負債の部						
I 流動負債						
営業未払金	106,410		192,993			
短期借入金	11,500,000		10,000,000			
未払金	82,546		67,406			
未払費用	15,557		659			
未払法人税等	1,015		854			
前受金	529,894		380,244			
預り金	4,462		71,142			
流動負債合計	12,239,887	13.3	10,713,301	13.8		
II 固定負債						
長期借入金	30,500,000		19,000,000			
預り敷金保証金	131,646		-			
信託預り敷金保証金	3,396,700		2,976,380			
繰延ヘッジ利益	397,786		108,540			
固定負債合計	34,426,133	37.4	22,084,921	28.6		
負債合計	46,666,021	50.7	32,798,222	42.4		
出資の部						
I 出資総額		※3				
出資総額	44,285,002	※1	44,285,002	57.3		
II 剰余金						
当期末処分利益	1,102,013		242,251			
剰余金合計	1,102,013	1.2	242,251	0.3		
出資合計	45,387,015	49.3	44,527,253	57.6		
負債・出資合計	92,053,037	100.0	77,325,476	100.0		

科 目	期 別	第2期 (自平成17年11月1日 至平成18年4月30日)			第1期 (ご参考) (自平成17年5月6日 至平成17年10月31日)		
		金 額 (千円)		百分比 (%)	金 額 (千円)		百分比 (%)
経常損益の部							
I 営業損益の部							
1. 営業収益							
賃貸事業収入	※1	2,574,667			1,067,649		
その他賃貸事業収入	※1	297,122	2,871,789	100.0	128,378	1,196,027	100.0
2. 営業費用							
賃貸事業費用	※1	1,265,551			518,874		
資産運用報酬		150,113			56,239		
役員報酬		5,400			5,352		
資産保管委託報酬		10,232			1,272		
一般事務委託報酬		27,544			11,109		
会計監査人報酬		4,000			-		
その他営業費用		64,963	1,527,805	53.2	13,318	606,166	50.7
営業利益			1,343,983	46.8		589,860	49.3
II 営業外損益の部							
1. 営業外収益							
受取利息		11			17		
その他営業外収益		5,187	5,198	0.2	-	17	0.0
2. 営業外費用							
支払利息		164,606			57,741		
融資関連費用		11,743			85,495		
新投資口発行費		55,118			66,675		
投資口公開関連費用		-			124,977		
創業費償却		5,089			5,089		
その他営業外費用		9,610	246,168	8.6	6,806	346,786	29.0
経常利益			1,103,014	38.4		243,091	20.3
税引前当期純利益			1,103,014	38.4		243,091	20.3
法人税、住民税及び事業税		1,017			857		
法人税等調整額		△2	1,014	0.0	△17	840	0.1
当期純利益			1,101,999	38.4		242,251	20.2
前期繰越利益			14			-	
当期末処分利益			1,102,013			242,251	

〔重要な会計方針〕

期 別 項 目	第2期 (自 平成17年11月1日 至 平成18年4月30日)	第1期 (ご参考) (自 平成17年5月6日 至 平成17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 style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>2～46年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2～13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	2～13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） 同左 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 style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>2～46年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2～13年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>3～15年</td></tr> <tr><td>工具器具及び備品</td><td>3～15年</td></tr> </table> <p>②長期前払費用 同左</p>	建物	2～46年	構築物	2～13年	機械及び装置	3～15年	工具器具及び備品	3～15年
建物	2～46年																	
構築物	2～13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	2～13年																	
機械及び装置	3～15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新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p>	<p>①創業費 同左</p> <p>②新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>なお、平成17年7月20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17年7月20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、1,631,250千円であり、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、新投資口発行費として処理されていたものです。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、1,631,250千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額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。</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31,992千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。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121,190千円です。</p>																

期 別 項 目	第2期 (自平成17年11月1日 至平成18年4月30日)	第1期 (ご参考) (自平成17年5月6日 至平成17年10月31日)
4. ヘッジ会計の方法	<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>	<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>
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 同左</p> <p>②固定資産の減損に係る会計基準 固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書（企業会計審議会（平成14年8月9日））及び固定資産の減損に係る会計基準の適用指針（企業会計基準適用指針第6号（平成15年10月31日））が平成17年4月1日以後開始する事業年度から適用されることに伴い、これを適用しております。これによる損益に与える影響はありません。</p> <p>③消費税等の処理方法 同左</p>

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

第2期 (平成18年4月30日現在)	第1期 (ご参考) (平成17年10月31日現在)
※1. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口数 79,370口	※1. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口数 79,370口
2. 投資口1口当たりの純資産額 571,840円	2. 投資口1口当たりの純資産額 561,008円
※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額 50,000千円	※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額 50,000千円

(損益計算書関係)

第2期 (自平成17年11月1日 至平成18年4月30日)	第1期 (ご参考) (自平成17年5月6日 至平成17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 2,220,814	賃料収入 930,805
共益費収入 353,853	共益費収入 136,843
計 2,574,667	計 1,067,649
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
駐車場収入 86,129	駐車場収入 30,728
水道光熱費収入 152,652	水道光熱費収入 76,388
その他収入 58,340	その他収入 21,261
計 297,122	計 128,378
不動産賃貸事業収益合計 2,871,789	不動産賃貸事業収益合計 1,196,027
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 322,415	管理委託費 124,552
水道光熱費 146,889	水道光熱費 68,783
公租公課 9,327	公租公課 -
修繕費 55,117	修繕費 21,806
保険料 8,621	保険料 2,602
信託報酬 21,337	信託報酬 9,321
その他賃貸事業費用 51,649	その他賃貸事業費用 23,645
減価償却費 650,193	減価償却費 268,160
不動産賃貸事業費用合計 1,265,551	不動産賃貸事業費用合計 518,874
C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,606,237	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 677,152

(税効果会計関係)

第2期 (自平成17年11月1日 至平成18年4月30日)	第1期 (ご参考) (自平成17年5月6日 至平成17年10月31日)
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 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 <u>20</u> 繰延税金資産合計 <u>20</u>	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 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 <u>17</u> 繰延税金資産合計 <u>17</u>
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別内訳 (単位：%) 法定実効税率 39.39 (調整) 支払分配金の損金算入額 $\Delta 39.35$ その他 <u>0.05</u> 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.09</u>	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別内訳 (単位：%) 法定実効税率 39.39 (調整) 支払分配金の損金算入額 $\Delta 39.25$ その他 <u>0.20</u> 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.34</u>

(重要な後発事象)

第2期 (自平成17年11月1日 至平成18年4月30日)	第1期 (ご参考) (自平成17年5月6日 至平成17年10月31日)																
<p>本投資法人において、当期末（平成18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。</p> <p>①新投資口の発行 平成18年4月3日及び平成18年4月19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18年5月1日、第三者割当による新投資口については平成18年5月26日に、それぞれ、払込が完了しました。これにより、平成18年5月26日付で出資総額は88,729,652,470円、発行済投資口の総数は157,000口となっています。</p> <p>(1)公募による新投資口発行</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white;">発行新投資口数</td> <td>73,660口 (国内50,370口、海外23,290口)</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white;">発行価格(募集価格)</td> <td>1口当たり593,096円</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white;">発行価格の総額</td> <td>43,687,451,360円</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white;">発行価額(引受価額)</td> <td>1口当たり572,519円</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white;">発行価額の総額</td> <td>42,171,749,540円</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white;">払込期日</td> <td>平成18年5月1日</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white;">投資証券交付日</td> <td>平成18年5月2日</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white;">分配金起算日</td> <td>平成18年5月1日</td> </tr> </table>	発行新投資口数	73,660口 (国内50,370口、海外23,290口)	発行価格(募集価格)	1口当たり593,096円	発行価格の総額	43,687,451,360円	発行価額(引受価額)	1口当たり572,519円	発行価額の総額	42,171,749,540円	払込期日	平成18年5月1日	投資証券交付日	平成18年5月2日	分配金起算日	平成18年5月1日	該当事項はありません。
発行新投資口数	73,660口 (国内50,370口、海外23,290口)																
発行価格(募集価格)	1口当たり593,096円																
発行価格の総額	43,687,451,360円																
発行価額(引受価額)	1口当たり572,519円																
発行価額の総額	42,171,749,540円																
払込期日	平成18年5月1日																
投資証券交付日	平成18年5月2日																
分配金起算日	平成18年5月1日																

第2期
 (自平成17年11月1日
 至平成18年4月30日)

第1期 (ご参考)
 (自平成17年5月6日
 至平成17年10月31日)

(2)第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数	3,970口
発行価額	1口当たり572,519円
発行価額の総額	2,272,900,430円
払込期日	平成18年5月26日
投資証券交付日	平成18年5月26日
分配金起算日	平成18年5月1日

②資金の借入について

以下のとおり平成18年5月1日に資金の借入れを行いました。

(1)シリーズ7-A

借入先	株式会社三井住友銀行、 株式会社三菱東京UFJ銀行
借入金額	20億円
金利等	変動金利借入年率0.36909% (注)
元本弁済期日	平成19年4月末日
担保の有無	無担保・無保証

注. 平成18年5月1日から平成18年7月31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+0.23%の計算式に従い算出します。

(2)シリーズ7-B

借入先	中央三井信託銀行株式会社、 株式会社あおぞら銀行、 株式会社三菱東京UFJ銀行、 三菱UFJ信託銀行株式会社、 株式会社りそな銀行
借入金額	65億円
金利等	変動金利借入年率0.53909% (注)
元本弁済期日	平成21年4月末日
担保の有無	無担保・無保証

注. 平成18年5月1日から平成18年7月31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+0.40%の計算式に従い算出します。なお、変動金利借入れについては、金利スワップ取引により金利を固定化しており、平成21年4月末日まで1.62875%となります。

第2期 (自平成17年11月1日 至平成18年4月30日)		第1期 (ご参考) (自平成17年5月6日 至平成17年10月31日)	
(3)シリーズ7-C			
借入先	株式会社あおぞら銀行、 三井住友海上火災保険株式会社		
借入金額	25億円		
金利等	変動金利借入年率0.63909% (注) 固定金利借入2.19875%		
元本弁済期日	平成23年4月末日		
担保の有無	無担保・無保証		
注. 平成18年5月1日から平成18年7月31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+0.50%の計算式に従い算出します。なお、変動金利借入れについては、金利スワップ取引により金利を固定化しており、平成23年4月末日まで2.19875%となります。			
(4)シリーズ7-D			
借入先	日本政策投資銀行		
借入金額	50億円		
金利等	固定金利借入年率2.73125%		
元本弁済期日	平成28年4月末日		
担保の有無	無担保・無保証		

V. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

期別	第2期 (自平成17年11月1日 至平成18年4月30日)	第1期 (ご参考) (自平成17年5月6日 至平成17年10月31日)
項目		
I 当期末処分利益	1,102,013,492	242,251,377
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,101,973,080 (13,884)	242,237,240 (3,052)
III 次期繰越利益	40,412	14,137
分配金の額の算出方法	<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79,370口の整数倍数の最大値となる1,101,973,080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>	<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79,370口の整数倍数の最大値となる242,237,240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18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 郎 

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129条第4項の規定に基づき、ケネディクス不動産投資法人の平成17年11月1日から平成18年4月30日までの第2期決算期の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告書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、資産運用報告書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。この計算書類及び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及び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及び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及び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。

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

- (1) 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び規約に従い投資法人の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認める。
- (2) 資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）は、法令及び規約に従い投資法人の状況を正しく示しているものと認める。
- (3) 金銭の分配に係る計算書は、法令及び規約に適合しているものと認める。
- (4) 附属明細書（会計に関する部分に限る。）について、投資信託及び投資法人に関する法律の規定により指摘すべき事項はない。

また、新投資口の発行及び資金の借入に関する後発事象が資産運用報告書の「決算後に生じた重要な事実」及び貸借対照表及び損益計算書の注記事項の「重要な後発事象」に記載されている。

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

以 上

Ⅶ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

科 目	第2期 (自平成17年11月1日 至平成18年4月30日)	第1期（ご参考） (自平成17年5月6日 至平成17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	1,103,014	243,091
減価償却費	650,193	268,160
長期前払費用償却額	6,641	2,181
受取利息	△11	△17
支払利息	164,606	57,741
創業費償却	5,089	5,089
営業未収入金の増加・減少額	46,728	△94,432
未収消費税等の増加・減少額	771,867	△910,190
前払費用の増加・減少額	6,956	△30,881
営業未払金の増加・減少額	△86,583	192,993
未払金の増加・減少額	12,872	67,406
前受金の増加・減少額	149,650	380,244
預り金の増加・減少額	△66,679	71,142
創業費の支払額	－	△50,896
長期前払費用の支払額	△15,163	△36,680
その他	△62,387	△3,841
小 計	2,686,794	161,111
利息の受取額	11	17
利息の支払額	△149,708	△57,081
法人税等の支払額	△854	－
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,536,243	104,047
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	△2,398,504	－
信託有形固定資産の取得による支出	△10,774,905	△71,179,680
差入敷金保証金の支出	△7,488	△10,000
預り敷金保証金の支出	△11,503	－
預り敷金保証金の収入	143,150	－
信託預り敷金保証金の支出	△208,757	△31,862
信託預り敷金保証金の収入	629,077	3,008,243
使途制限付信託預金の預入による支出	△82,013	△884,939
使途制限付信託預金の払出による収入	181,003	－
投資活動によるキャッシュ・フロー	△12,529,940	△69,098,239
3. 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金による収入	1,500,000	10,000,000
長期借入金による収入	11,500,000	19,000,000
投資口の発行による収入	－	44,285,002
分配金の支払額	△239,969	－
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,760,030	73,285,002
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	2,766,333	4,290,810
5. 現金及び現金同等物の期首残高	4,290,810	－
6. 現金及び現金同等物の期末残高 ※	7,057,143	4,290,810

【重要な会計方針】（参考情報）

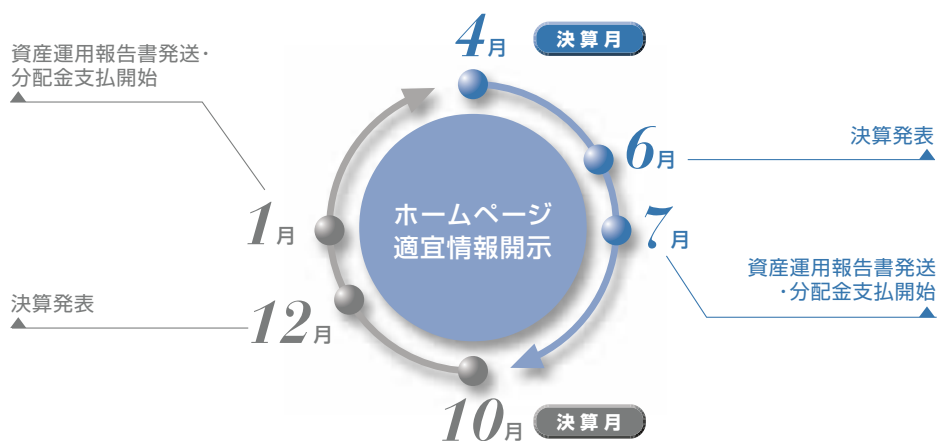
期 別 項 目	第2期 (自平成17年11月1日 至平成18年4月30日)	第1期（ご参考） (自平成17年5月6日 至平成17年10月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託預金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3カ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	同左

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項）（参考情報）

第2期 (自平成17年11月1日 至平成18年4月30日)	第1期（ご参考） (自平成17年5月6日 至平成17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18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17年10月31日)
現金及び預金 4,897,035千円	現金及び預金 692,405千円
信託現金及び信託預金 2,946,056	信託現金及び信託預金 4,483,344
使途制限付信託預金（注） △785,948	使途制限付信託預金（注） △884,939
現金及び現金同等物 <u>7,057,143千円</u>	現金及び現金同等物 <u>4,290,810千円</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	あらかじめ公告して定めた日
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。

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。

2009.10.10	「2009年9月決算報告書」を公表しました。
2009.10.10	「2009年9月決算報告書」に関するお知らせです。
2009.10.10	「2009年9月決算報告書」に関するお知らせです。
2009.10.10	「2009年9月決算報告書」に関するお知らせです。
2009.10.10	「2009年9月決算報告書」に関するお知らせです。
2009.10.10	「2009年9月決算報告書」に関するお知らせです。
2009.10.10	「2009年9月決算報告書」に関するお知らせです。
2009.10.10	「2009年9月決算報告書」に関するお知らせです。
2009.10.10	「2009年9月決算報告書」に関するお知らせです。
2009.10.10	「2009年9月決算報告書」に関するお知らせです。

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

英語ページもご用意しております。
 As an additional service, we have prepared an English Website.



