

平成21年4月期（平成20年11月1日～平成21年4月30日）決算短信

平成21年6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
 資産運用会社名 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
 問合せ先責任者 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7月27日

分配金支払開始予定日 平成21年7月14日

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年4月期の運用、資産の状況（平成20年11月1日～平成21年4月30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	%
21年4月期	8,204	(△3.0)	3,463	(△16.4)	2,435	(△22.1)
20年10月期	8,456	(△1.5)	4,144	(1.9)	3,124	(△6.6)

	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	%	%	%
21年4月期	2,434	(△22.1)	12,171	1.9	1.0	29.7
20年10月期	3,123	(△6.5)	15,618	2.4	1.3	36.9

(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	%	%
21年4月期	12,172	2,434	0	0	100.0	1.9
20年10月期	15,618	3,123	0	0	100.0	2.4

(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
21年4月期	238,745	127,398	53.4	636,990
20年10月期	239,648	128,087	53.4	640,437

(参考) 自己資本 平成21年4月期 127,398百万円 平成20年10月期 128,087百万円

(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
21年4月期	6,961	△ 1,831	△ 3,121	13,711
20年10月期	9,279	△ 14,377	5,659	11,703

2. 平成21年10月期の運用状況の予想（平成21年5月1日～平成21年10月31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10月期	7,898	(△3.2)	3,499	(1.0)	2,381	(△2.2)	2,380	(△2.2)	11,900	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成21年10月期) 11,900円

3. その他

(1) 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) 21年4月期 200,000口 20年10月期 200,000口
② 期末自己投資口数 21年4月期 0口 20年10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、32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通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。

実際の運用状況等に影響を与える可能性のある重要な要因には、以下の事項があります。なお、運用状況に影響を与える要因はこれらに限定されるものではありません。

- ・借入金の返済、手元資金の積み上げ、並びに資産の入替等を目的とした物件譲渡等に伴う売却損益の発生等（賃料の減少も含まれます。）

運用状況の予想の前提条件については、15ページ記載の「平成21年10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

直近の有価証券報告書（平成21年1月29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21年1月29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。ただし、「投資方針」については、後記の通り一部変更がありました。詳細は、後記47ページ「運用ガイドラインの変更」をご参照下さい。

(2) 運用状況

① 当期の概況

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日に発行済投資口の総口数75,400口で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8972）。その後、本投資法人は、2度の海外市場における募集を含む公募増資等を実施し、これらにより、本投資法人の当期末（平成21年4月末日）現在での発行済投資口数は200,000口となっています。

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

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、世界の金融市場の危機を契機に世界的な景気後退が見られる中で、外需面に加え国内需要も停滞し、雇用情勢が急速に悪化するとともに、企業の資金繰りも厳しい状況となるなど、景気は急速に悪化する下降局面にありました。

不動産市況については、平成21年1月1日時点の地価公示によると、平成20年1月以降の1年間の地価変動率は、全国平均で商業地は△4.7%、住宅地は△3.2%となり、ともに3年ぶりに上昇から下落に転じました。三大都市圏平均では、昨年まで商業地で3年連続、住宅地で2年連続の上昇を示していましたが、ともに下落に転じ地方圏を上回る下落となりました。また、東京圏では、平均で商業地は△6.1%、住宅地は△4.4%といずれも下落に転じました。

(b) 運用実績

本投資法人は、第7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）を保有し、当期（平成21年4月期）においては、東京経済圏のオフィスビル1物件（当初取得価格704百万円）及び地方経済圏のオフィスビル1物件（当初取得価格2,350百万円）を譲渡しました。その結果、当期末（平成21年4月末日）現在のポートフォリオは合計67物件（取得価格の総額218,999百万円）となりました。

なお、取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル88.5%、都市型商業施設5.6%、住宅5.8%となっています。また、ポートフォリオの稼働率は、第7期末時点で95.6%、当期末時点で95.7%となっており、安定した運営管理を行っています。

＜第4期以降の資産規模の推移＞

		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)		第7期末 (平成20年10月末日)		当期末 (平成21年4月末日)	
		取得価格の 総額 (百万円)	比率 (%)	取得価格の 総額 (百万円)	比率 (%)	取得価格の 総額 (百万円)	比率 (%)	取得価格の 総額 (百万円)	比率 (%)	取得価格の 総額 (百万円)	比率 (%)
用途	オフィスビル	115,979	66.2	137,979	70.0	184,080	86.4	196,965	88.7	193,911	88.5
	都市型 商業施設	16,059	9.1	16,059	8.1	16,059	7.5	12,379	5.5	12,379	5.6
	住宅	43,052	24.5	43,052	21.8	12,709	5.9	12,709	5.7	12,709	5.8
	合計	175,090	100.0	197,090	100.0	212,848	100.0	222,053	100.0	218,999	100.0
地域	東京経済圏	150,364	85.8	162,514	82.4	174,923	82.1	189,238	85.2	188,534	86.0
	地方経済圏	24,726	14.1	34,576	17.5	37,925	17.8	32,815	14.7	30,465	13.9
	合計	175,090	100.0	197,090	100.0	212,848	100.0	222,053	100.0	218,999	100.0

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

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

多様な物件取得の実績

本投資法人は、当期末（平成21年4月末日）現在で67物件、取得価格の総額218,999百万円、稼働率95.7%という安定稼働かつ分散された強固な資産（ポートフォリオ）基盤を構築しています。本投資法人は、このような資産基盤及び本資産運用会社に蓄積された中規模オフィスビルの運営ノウハウを活用することにより、多様な物件取得戦略に基づく物件取得を行ってきました。

具体的には、稼働率の低い物件であっても、短期間でリースアップを実現した事例（第4期に取得したKDX西五反田ビル及びKDX虎ノ門ビル、並びに第6期に取得したKDX神保町ビル）や、建物が未竣工段階での物件取得を決定した事例（第6期に土地を取得したKDX名古屋栄ビル（注））及び、ケネディクス株式会社が開発に関与した物件の取得（第7期に取得したKDX晴海ビル）など、多様な物件取得を実現しています。

（注）平成21年6月11日に「(仮称) 栄4丁目事務所ビル」の物件名称を「KDX名古屋栄ビル」に決定しました。以下、同じです。

物件譲渡の実績

本投資法人は、第3期に住宅2物件、第4期に住宅2物件、第6期に住宅23物件、第7期にオフィスビル1物件及び都市型商業施設1物件の譲渡を実現しています。また、当期（平成21年4月期）においては、東京経済圏のオフィスビル1物件（当初取得価格704百万円）及び地方経済圏のオフィスビル1物件（当初取得価格2,350百万円）を譲渡しました。

なお、本投資法人のこれまでの物件譲渡実績の詳細については、以下の通りです。

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

既存物件の運営管理実績

本投資法人は、当期末（平成21年4月末日）現在保有するすべての物件（KDX名古屋栄ビルを除きます。）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

の方針や仕様、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21年4月末日）現在で保有している各資産は概ね良好な稼働状況で運営されており、ポートフォリオでは第7期末（平成20年10月末日）時点で95.6%、当期末時点で95.7%の稼働率を維持するなど、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、規模のメリットとこれまでの運営で培ったノウハウを活かした運営コストの削減にも継続的に注力しています。例えば、建物管理会社の群管理への移行や業務集約による建物管理費の削減、工事発注時の入札による工事費の削減、電力購入元変更による電気料金の削減、信託事務の見直しによる報酬額の削減など、幅広い分野でコスト削減を達成しました。更に、工事予算を大幅に削減した上で、資本的支出及び修繕費の削減を実現しています。

入居テナントに対しては、適切なメンテナンス工事の実施、CS調査を踏まえた建物管理会社の変更、防災情報の提供等、ハード・ソフト両面の施策を通じテナント満足度の向上に努めています。

C. 資金調達の概要

(a) リファイナンスの概況

本投資法人は、当期（平成21年4月期）において、当期中に返済期日が到来した借入（期限前弁済をした借入を除きます。）の返済資金として180億円（長期借入金60億円、短期借入金120億円（注1））の借入を行いました。当該借入には、当期中にリファイナンス（株式会社三菱東京UFJ銀行：シリーズ37）を行い、再度返済期日が到来した借入を返済するための資金である短期借入金25億円（株式会社三菱東京UFJ銀行：シリーズ38-A）を含みます。また、上記以外に期限前弁済資金として長期借入金35億円（株式会社あおぞら銀行：シリーズ38-D）の借入を行いました。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年超の借入をいいます。以下同じです。

当期中の借入一覧

借入先	区分	借入金額 (億円)	借入日	最終返済 期日	借入期間
シティバンク銀行株式会社（注2）	シリーズ33-L	10	平成20年 11月4日	平成21年 11月2日	1.0年
株式会社あおぞら銀行（注3） 株式会社りそな銀行	シリーズ34	20	平成20年 12月8日	平成21年 12月8日	1.0年
中央三井信託銀行株式会社	シリーズ35	10	平成21年 1月13日	平成22年 1月13日	1.0年
株式会社あおぞら銀行（注3）	シリーズ36-A	5	平成21年 2月27日	平成21年 8月31日	6ヶ月
株式会社三菱東京UFJ銀行（注2）	シリーズ36-L	5	平成21年 2月27日	平成22年 2月26日	1.0年
株式会社三井住友銀行	シリーズ36-B	5	平成21年 2月27日	平成24年 2月29日	3.0年
株式会社日本政策投資銀行	シリーズ36-C	10	平成21年 2月27日	平成24年 8月31日	3.5年
株式会社三菱東京UFJ銀行（注4）	シリーズ37	25	平成21年 3月16日	平成21年 4月30日	1.5ヶ月
株式会社三菱東京UFJ銀行（注4）	シリーズ38-A	25	平成21年 4月30日	平成21年 10月30日	6ヶ月
株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社	シリーズ38-B	20	平成21年 4月30日	平成22年 4月30日	1.0年
中央三井信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行	シリーズ38-C	25	平成21年 4月30日	平成23年 4月28日	2.0年
株式会社あおぞら銀行（注3）	シリーズ38-D	35	平成21年 4月30日	平成23年 10月31日	2.5年

株式会社あおぞら銀行	シリーズ38-E	20	平成21年 4月30日	平成24年 4月27日	3.0年
------------	----------	----	----------------	----------------	------

(注2) コミットメントライン契約に基づく借入になります。

(注3) シリーズ38-Dの株式会社あおぞら銀行からの借入は、平成21年10月25日に期限が到来するシリーズ24の同行からの借入(15億円)、平成21年12月8日に期限が到来するシリーズ34の同行からの借入(15億円)及び平成21年8月31日に期限が到来するシリーズ36-Aの同行からの借入(5億円)の期限前弁済資金として充当しています。

(注4) シリーズ38-Aの株式会社三菱東京UFJ銀行からの借入は、平成21年3月16日に同行から借入を行い、平成21年4月30日に期限が到来したシリーズ37(25億円)の弁済資金として充当しています。

上記の結果、当期末(平成21年4月末日)現在の借入金残高は867.5億円(長期借入金767.5億円、短期借入金100億円)、投資法人債残高は120億円となり、有利子負債残高は987.5億円となっています。

これらの借入のうち、当期末現在の変動金利による長期借入金残高350億円のうち、295億円について、金利上昇リスクに対応するため金利スワップの活用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5)は89.8%、長期固定化負債比率(注6)は84.3%となっています。

(注5) 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6) 長期固定化負債比率 = (長期固定金利借入金残高 + 投資法人債残高) ÷ (借入金残高 + 投資法人債残高)

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

また、平成21年2月27日に期限が到来したシリーズ5-Bの一部(株式会社千葉銀行、8億円)及びシリーズ5-C(三井住友海上火災保険株式会社、7億円)の返済資金に充当するため、株式会社三井住友銀行より5億円(借入期間:3年)、株式会社日本政策投資銀行より10億円(借入期間:3.5年)の新規借入を行っています。

なお、当期末(平成21年4月末日)現在の金融機関別の借入金残高は以下の通りです。

(単位:億円)

借入先	第7期末 (平成20年10月末日)	当期末 (平成21年4月末日)	増減額
株式会社三井住友銀行	189.5	194.5	+5.0
中央三井信託銀行株式会社	145.0	145.0	-
株式会社日本政策投資銀行	110.0	120.0	+10.0
株式会社あおぞら銀行	120.0	120.0	-
株式会社三菱東京UFJ銀行	98.0	98.0	-
三菱UFJ信託銀行株式会社	72.0	72.0	-
株式会社りそな銀行	43.0	43.0	-
農林中央金庫	40.0	40.0	-
シティバンク銀行株式会社	25.0	25.0	-
三井住友海上火災保険株式会社	17.0	10.0	△7.0
株式会社千葉銀行	8.0	0.0	△8.0
合計	867.5	867.5	-

(b) 担保設定の概況

本投資法人では、有利子負債の返済期限を分散させてリファイナンスリスクを軽減することや、長期借入金での調達比率を一定水準以上とすること等により、安定的な財務運営を目指しています。

一方で、世界的な信用収縮の流れの中でJリートにおいても資金調達面が不安視されるなか、本投資法人においても、借入期間が短縮化し、長期借入金の比率が低下する傾向がありました。本投資法人では、運用資産の一部に担保設定することが円滑な資金調達を行うために有益であると判断し、本投資法人の借入金に係る全貸付人を担保権者として、本投資法人が保有する資産のうち、一定割合の資産に対して、不動産については根抵当権を、不動産を信託する信託の受益権(不動産信託受益権)については根質権をそれぞれ設定する契約を平成21年4月27日付で締結しました。当該根抵当権については、仮登記を行いました。

なお、同一借入先より当期中に行った借入（コミットメントライン契約に基づく借入を除きます。）の期間を担保設定前と担保設定後で比較した実績は以下の通りです。また、担保設定後の借入の資金使途は、担保設定前の借入の弁済資金とは限りません。（注）

借入先	担保設定前		担保設定後	
	借入期間	区分	借入期間	区分
株式会社三菱東京UFJ銀行	1.5ヶ月(注)	シリーズ37	6ヶ月(注) 1年	シリーズ38-A、B
中央三井信託銀行株式会社	1年	シリーズ35	2年	シリーズ38-C
株式会社りそな銀行	1年	シリーズ34	2年	シリーズ38-C
株式会社あおぞら銀行	6ヶ月(注) 1年(注)	シリーズ36-A、34	2.5年(注) 3年	シリーズ38-D、E

(注) 担保設定後の借入のうち、当期中に行った担保設定前の借入の弁済資金に充当している借入は以下の通りです。

- ・株式会社三菱東京UFJ銀行からの借入シリーズ38-Aは、シリーズ37の借入の弁済資金に充当しています。
- ・株式会社あおぞら銀行からの借入シリーズ38-Dは、シリーズ34及びシリーズ36-Aの借入の弁済資金に充当しています。

また、平成21年4月27日付で担保を設定した資産は、以下の不動産及び不動産信託受益権、並びにそれらに付随する資産（火災保険金請求権等）です。

(単位：百万円)

用途	物件番号	担保対象物件の名称	地域	特定資産の種類	当期末評価額 (平成21年4月末日)
オフィスビル	A-1	KDX日本橋313ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	7,410
	A-3	東茅場町有楽ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	5,790
	A-5	KDX中野坂上ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	2,530
	A-6	原宿F Fビル	東京経済圏	不動産信託受益権	3,090
	A-8	神田木原ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	1,950
	A-12	ポルタス・センタービル	地方経済圏	不動産信託受益権	5,250
	A-14	KDX船橋ビル	東京経済圏	不動産	2,140
	A-15	KDX浜町ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	2,660
	A-16	東伸24ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	5,030
	A-18	KDX大森ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	3,980
	A-19	KDX浜松町ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	3,780
	A-20	KDX茅場町ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	3,030
	A-22	KDX新横浜ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	2,610
	A-24	KDX南船場第1ビル	地方経済圏	不動産信託受益権	1,310
	A-25	KDX南船場第2ビル	地方経済圏	不動産信託受益権	1,290
	A-26	KDX木場ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	1,630
	A-27	KDX鍛冶町ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	2,450
	A-29	KDX東新宿ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	3,360
	A-30	KDX西五反田ビル	東京経済圏	不動産	4,290
	A-31	KDX門前仲町ビル	東京経済圏	不動産	1,310
A-32	KDX芝大門ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	5,830	
A-34	KDX本厚木ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	1,100	
A-37	KDX御茶ノ水ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	7,010	
A-39	KDX虎ノ門ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	4,050	
A-40	虎ノ門東洋ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	10,100	

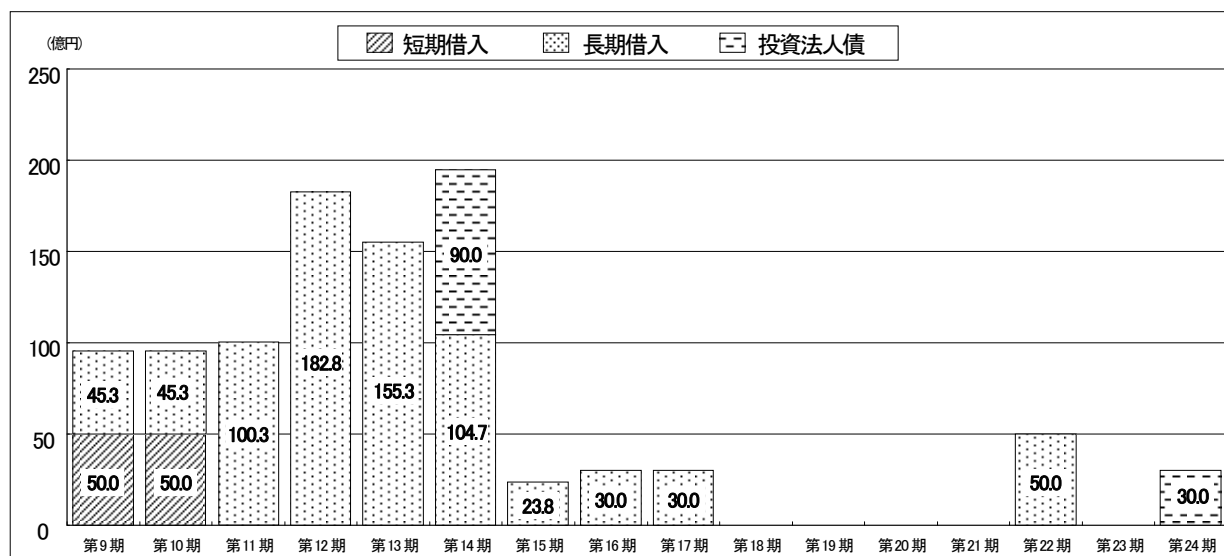
用途	物件番号	担保対象物件の名称	地域	特定資産の種類	当期末評価額 (平成21年4月末日)
オフィスビル	A-41	KDX新宿286ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	2,360
	A-42	烏丸ビル	地方経済圏	不動産信託受益権	5,680
	A-44	KDX仙台ビル	地方経済圏	不動産信託受益権	1,640
	A-46	飛栄九段北ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	8,030
	A-48	KDX川崎駅前本町ビル	東京経済圏	不動産	3,300
	A-49	日総第17ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	1,870
	A-50	池尻大橋ビルディング	東京経済圏	不動産信託受益権	1,850
	A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	2,010
	A-53	KDX博多南ビル	地方経済圏	不動産	4,490
	A-55	新都心丸善ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	1,920
	A-56	KDX神保町ビル	東京経済圏	不動産	2,510
	A-60	KDX晴海ビル	東京経済圏	不動産信託受益権	10,600
住宅	B-18	びなす ひばりが丘	地方経済圏	不動産信託受益権	1,510
	B-19	レジデンスシャルマン月島	東京経済圏	不動産信託受益権	4,720
都市型商業施設	C-1	フレーム神南坂	東京経済圏	不動産信託受益権	10,900
合計 (40 物件)			-	-	156,370

なお、当期末（平成21年4月末日）現在、担保が設定されていない資産は、オフィスビル21物件（当期末評価額53,055百万円）、住宅5物件（当期末評価額5,048百万円）及び都市型商業施設1物件（当期末評価額1,980百万円）の合計27物件（当期末評価額60,083百万円）になります。

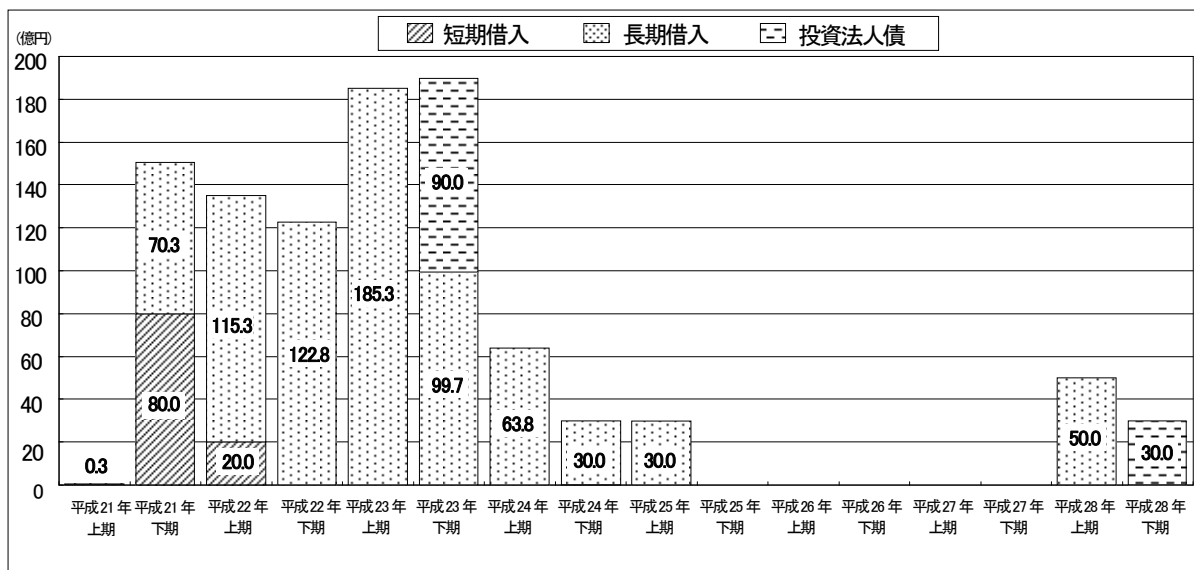
(c) 返済期限別の有利子負債の状況

本投資法人は、借入の返済期限を分散することにより、リファイナンスリスクを軽減することを目指しています。なお、当期末（平成21年4月末日）時点における返済期限別有利子負債残高は以下の通りです。

本投資法人の決算期に基づく返済期限別の有利子負債残高



(参考) 3月・9月末を基準とした返済期限別の有利子負債残高



(注) 上期は4月から9月末、下期は10月から翌年3月末であり、本投資法人の決算期とは一致しません。

(例：平成21年上期は、平成21年4月1日から平成21年9月30日まで)

(d) 格付の状況

本投資法人は、平成18年2月にムーディーズ・インベスターズ・サービス (Moody's) から、平成18年12月に株式会社日本格付研究所 (JCR) から格付を取得しています。なお、当期末 (平成21年4月末日) 時点における本投資法人の格付状況は以下の通りです。

格付機関	格付内容	
ムーディーズ・インベスターズ・サービス (Moody's)	発行体格付	Ba1
	無担保長期債務格付	
	アウトルック	ネガティブ
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期優先債務格付	A+
	格付の見通し	ネガティブ

また、当期中のムーディーズ・インベスターズ・サービスからの格付変更の推移等については、以下の通りです。

- 平成21年1月15日付で、「A3 安定的」から「Baa1 (格下げ方向で見直し)」に「金融市場の混乱と不動産市場における信用収縮の影響を受け、今後ケネディクス不動産投資法人の柔軟な財務運営にストレスがかかる可能性があるとのムーディーズの懸念を反映したものである。」との理由で格付の変更の発表がありました。
- 平成21年3月6日付で、「Baa1 (格下げ方向で見直し)」から「Baa2 (格下げ方向で見直し)」に「借入金を被担保債権として担保提供がなされた場合に、無担保債務は当該借入金に対し劣後することになり、ムーディーズは、ケネディクス不動産投資法人の発行体格付け及び無担保長期債務格付けにその劣後性を反映させる。」との理由で格付の変更の発表がありました。
- 平成21年4月21日付で、「Baa2 (格下げ方向で見直し)」から「Ba1 ネガティブ」に「不動産市場における信用収縮の状態に改善が見られない中、今後ケネディクス不動産投資法人の柔軟な財務運営にストレスがかかる可能性があるとのムーディーズの懸念を反映したものである。なお当該格付けには、格付け対象投資法人債の借入金に対する劣後性を反映している。」との理由で格付の変更の発表がありました。

更に、当期中の株式会社日本格付研究所からの格付見直し状況については、以下の通りです。

- 平成21年2月6日に見直しをした結果、「A+」に据え置き、見通しについては「安定的」から「ネガティブ」へ変更との発表がありました。
- 平成21年4月22日に見直しをした結果、「A+」、「ネガティブ」に据え置くとの発表がありました。

(e) 発行登録の状況

本投資法人は、平成19年2月に投資法人債に係る発行登録書を提出し、平成21年2月14日に発行予定期間の期限を迎え、再度発行登録書を平成21年2月6日に提出しています。その概要は、以下の通りです。

	投資法人債
発行予定額	1,000億円
発行予定期間	平成21年2月15日から 平成23年2月14日まで
資金使途	特定資産の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等

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

また、本投資法人は、平成19年4月に、エクイティによる機動的な資金調達手段を確保するため、投資証券の発行登録書を提出し、平成21年5月6日に発行予定期間の期限を迎え、再度発行登録書を平成21年4月27日に提出しています。その概要は、以下の通りです。

	投資証券	
	募集	売出し
発行予定額	1,000億円	150億円
発行予定期間	平成21年5月8日から 平成23年5月7日まで	平成21年5月14日から 平成23年5月7日まで
資金使途	特定資産の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等	該当事項ありません。

(f) コミットメントライン契約の状況

本投資法人の当期中のコミットメントラインによる契約状況は以下の通りです。

借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行	シティバンク銀行株式会社
借入極度額	25億円（注1）	25億円（注2）
借入残高	25億円	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	平成20年1月11日から 平成21年1月8日

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

なお、当期末（平成21年4月末日）現在のコミットメントライン契約に基づく借入は、以下の通りです。

区分	借入先	借入残高	借入日	返済期日
シリーズ32-L (短期)	シティバンク銀行株式会社	15億円	平成20年 10月31日	平成21年 10月30日
シリーズ33-L (短期)	シティバンク銀行株式会社	10億円	平成20年 11月4日	平成21年 11月2日

区分	借入先	借入残高	借入日	返済期日
シリーズ36-L (短期)	株式会社三菱東京UFJ銀行	5億円	平成21年 2月27日	平成22年 2月26日
シリーズ31-L (長期) (注)	株式会社三菱東京UFJ銀行	20億円	平成20年 9月30日	平成23年 3月31日

(注) 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. 投資主総会の開催

本投資法人は、平成21年1月22日に第4回投資主総会を開催しました。本総会においては、規約の一部変更及び執行役員、補欠執行役員、監督役員の選任について決議され、各議案につき全て原案通り承認可決されました。

E. 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8,204百万円、営業利益3,463百万円、経常利益2,435百万円、当期純利益2,434百万円を計上しました。

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、当期未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12,172円としました。

② 次期の見通し

A. 投資環境

平成 20 年 9 月の米国における大手金融機関の破綻以降、金融危機は深刻化・長期化の様相を呈し、世界的な広がりを見せ始めました。我が国でも株価が大幅に下落し、急激な円高とともに企業や家計のマインドを一層冷え込ませて、景気後退は急速に厳しさが増えています。更に、大規模な雇用調整、国内金融面から実体経済への影響の顕在化、より一層の世界経済の情勢悪化等のリスクにより、景気後退が長期化する懸念もあります。

不動産市況については、平成 21 年 3 月に公示地価が発表されましたが、景気後退やそれに伴うオフィスビル等の空室率の上昇、分譲マンション等の販売不振による在庫の増加、不動産投資や不動産への融資減退を受けての需要減退等による不動産市況の冷え込みの影響により、昨年までの上昇傾向が一転し 3 年ぶりに下落に転じました。（三大都市圏商業地で 5.4%の下落。）

オフィスビル賃貸市場については、景気後退による影響により、オフィスビルの立地や設備水準よりも負担賃料が低いことを優先する傾向が明確になってきています。三大都市圏では、賃料水準の高い中心部から周辺部へ、高額の大規模オフィスビルから割安感のある中規模オフィスビルへとといった動きが見られ、空室率の上昇傾向と賃料の下方調整とのせめぎ合いが当面続くと考えられます。

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

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

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

- ・CS 調査による顧客ニーズの把握
- ・工事予算の削減
- ・物件競争力の維持・向上策の実施
- ・市場環境に応じたリーシングマネジメント
- ・ポートフォリオの規模を活かした管理内容及び費用の見直し

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。

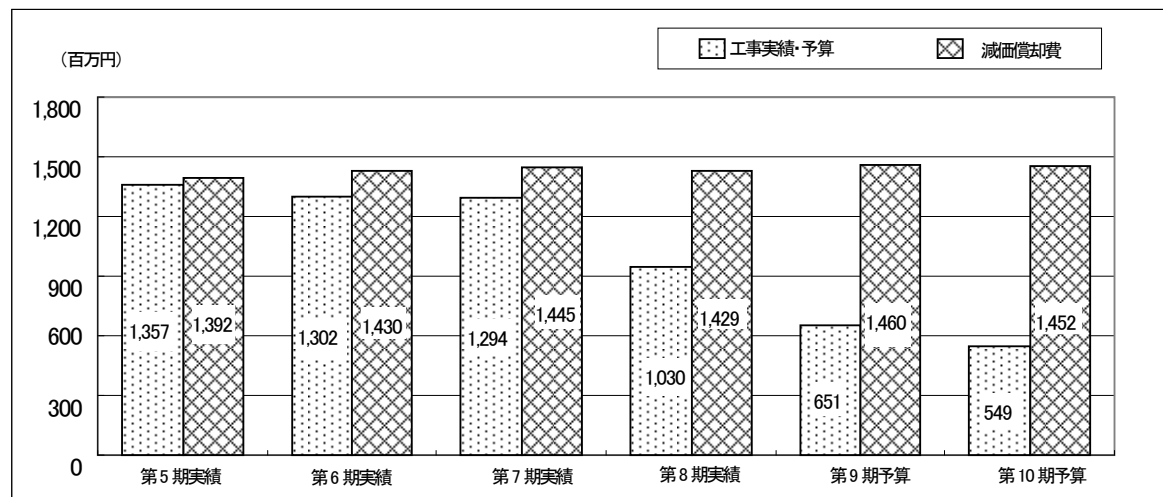
第 9 期中には 58 物件を対象にした第 3 回調査の実施を予定しています。

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

工事予算の削減

本投資法人では、これまでは良好なオフィスビルの賃貸市場を背景に、賃料水準及び資産価値の維持・向上を目的として、積極的にバリューアップ工事を実施してきましたが、保有する多くの物件での工事対応が一段落したことから、当期（平成21年4月期）より大規模なバリューアップ工事予算を削減しており、第9期以降についても引き続き工事支出を必要な範囲に留める方針にて運営を行っています。

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

物件競争力の維持・向上策の実施

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

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

本投資法人は、物件毎に個別差が見られる仕様やサービスに関して統一基準を設け、かかる統一基準に基づく運営管理による価値向上策を実施すると共に、適切なメンテナンス工事のほか、リースアップ上必要な改修工事を実施することにより、賃料水準及び資産価値の維持を目指します。

市場環境に応じたリーシングマネジメント

本投資法人の主な投資対象である中規模オフィスビルにおいては、一般的に中小規模テナントが多く、退去率が比較的高いことが特徴として挙げられます。そのため、リーシング面では、景気や不動産市場の動向を踏まえつつ、稼働率を維持することで中長期的な収益の最大化を図ることを基本方針とし、迅速かつ柔軟なリーシング活動を行います。

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

一方で、既存テナントへの対応については現状維持を基本方針とし、テナント満足度を高める運用管理に努めます。

ポートフォリオの規模を活かした管理内容及び費用の見直し

本投資法人は、多数の物件を所有する規模のメリットと、運営実績に基づく交渉力を活かし、引き続き運営コストの削減に注力します。これまでも、建物管理内容を見直した結果、オフィスビルを中心に建物管理費用の削減を実現し、信託報酬額の削減及び電気料金の削減も一部実現しています。また、

東京都内のオフィスビルでは、建物管理会社の集約による管理内容の効率化に加え費用削減も実現しています。

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

本投資法人は、物件のプロパティ・マネジメント業務を原則として本資産運用会社に一括して委託する方針としており、当期末(平成 21 年 4 月末日)現在保有するすべての物件（KDX名古屋栄ビルを除きます。）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及び売却方針

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、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しません。

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。なお、短期的にキャッシュ・フローの改善が見込まれない資産についても、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する強固なポートフォリオの構築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、これまでと同様デットの返済期限を分散することにより、リファイナンスリスクを軽減することを目指します。また、本投資法人は、引き続き長期借入金での調達比率を一定水準以上とすること等により、安定的な財務運営を目指します。また、既存借入金（主に 1 年以内に返済期限が到来する借入）についても、長期借入金での借換による期限前弁済を行うこと等により、デットの平均残存期間の長期化を目指します。

本投資法人は、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、物件売却等により有利子負債比率を低下させることも検討します。

更に、メガバンク、信託銀行や株式会社日本政策投資銀行を中心とする既存の金融機関との良好な関係に基づく安定的な調達を行うとともに、キャッシュポジションの積み上げ等によりこれまで以上に保守的な財務運営を目指します。

(d) 情報開示

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

(3) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(4) 運用状況の見通し

平成21年10月期（第9期：平成21年5月1日～平成21年10月31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10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	7,898百万円
経常利益	2,381百万円
当期純利益	2,380百万円
1口当たり分配金	11,900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。

実際の運用状況等に影響を与える可能性のある重要な要因には、以下の事項があります。なお、運用状況に影響を与える要因はこれらに限定されるものではありません。

- ・借入金の返済、手元資金の積み上げ、並びに資産の入替等を目的とした物件譲渡等に伴う売却損益の発生等（賃料の減少も含まれます。）

平成21年10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"> ・ 営業期間：平成21年5月1日～平成21年10月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成21年6月11日現在保有している67物件(以下「取得済資産」といいます。)について、下記物件の取得を除き、第9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。 <ul style="list-style-type: none"> ・ KDX名古屋栄ビル（旧称（仮称）栄4丁目事務所ビル） 取得予定日 平成21年7月1日 取得予定価格 3,550百万円（建物部分） ・ 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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 上記KDX名古屋栄ビルの賃貸事業収益については、平成21年6月11日付変更契約締結において、平成20年4月25日付不動産売買契約書における賃料保証型のマスターリース契約条項を削除したため、賃料保証がない前提で算出しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 公租公課(固定資産税・都市計画税等)については、548百万円を想定しています。 ・ 減価償却費に関しては、1,460百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 支払利息等（融資関連費用等を含む）は、1,063百万円を想定しています。
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> ・ 借入金は、平成21年6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。 ・ 投資法人債は、平成21年6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。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成21年6月11日現在の200,000口を前提としており、第9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。

項目	前提条件
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。 ● 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。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。 ● 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。

3. 財務諸表など

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成20年10月31日)	当期 (平成21年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金 ※3	6,799,392	9,981,142
信託現金及び信託預金 ※3	6,230,408	5,626,942
営業未収入金	187,278	260,568
前払費用	54,922	59,595
未収消費税等	180,365	-
その他	12,773	13,727
流動資産合計	13,465,140	15,941,976
固定資産		
有形固定資産		
建物	11,004,879	11,230,049
減価償却累計額	△494,742	△696,022
建物（純額）	10,510,137	10,534,027
構築物	9,395	9,402
減価償却累計額	△1,459	△2,078
構築物（純額）	7,936	7,323
機械及び装置	35,428	37,885
減価償却累計額	△18,174	△23,222
機械及び装置（純額）	17,254	14,663
工具、器具及び備品	39,052	39,653
減価償却累計額	△3,379	△5,367
工具、器具及び備品（純額）	35,673	34,286
土地	29,093,099	29,104,205
信託建物	63,333,891	62,890,727
減価償却累計額	△5,345,618	△6,378,641
信託建物（純額）	57,988,273	56,512,085
信託構築物	198,074	198,761
減価償却累計額	△48,445	△56,034
信託構築物（純額）	149,629	142,726
信託機械及び装置	870,276	863,259
減価償却累計額	△222,411	△267,320
信託機械及び装置（純額）	647,864	595,938
信託工具、器具及び備品	342,957	340,194
減価償却累計額	△96,131	△115,256
信託工具、器具及び備品（純額）	246,826	224,937
信託土地	126,813,694	124,725,632
有形固定資産合計 ※3	225,510,388	221,895,828
無形固定資産		
借地権	285,350	285,350
信託水道施設利用権 ※3	-	1,382
無形固定資産合計	285,350	286,732
投資その他の資産		

	前期 (平成20年10月31日)	当期 (平成21年4月30日)
敷金及び保証金	12,226	11,982
長期前払費用	213,679	498,863
繰延税金資産	6,399	6,554
投資その他の資産合計	232,306	517,400
固定資産合計	226,028,045	222,699,960
繰延資産		
創立費	15,269	10,179
投資法人債発行費	51,306	45,524
投資口交付費	88,837	47,368
繰延資産合計	155,412	103,072
資産合計	239,648,597	238,745,009

(単位：千円)

	前期 (平成20年10月31日)	当期 (平成21年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	407,070	304,660
短期借入金 ※2 ※3	5,000,000	10,000,000
1年内返済予定の長期借入金 ※3	19,000,000	9,000,000
未払金	321,639	310,173
未払費用	141,200	127,475
未払法人税等	605	649
未払消費税等	36,004	288,058
前受金	1,238,194	1,173,618
預り金	6,411	68,644
流動負債合計	26,151,125	21,273,278
固定負債		
投資法人債	12,000,000	12,000,000
長期借入金 ※2 ※3	62,750,000	67,750,000
預り敷金及び保証金	1,515,158	1,536,640
信託預り敷金及び保証金	9,128,464	8,770,327
デリバティブ債務	16,271	16,665
固定負債合計	85,409,894	90,073,632
負債合計	111,561,020	111,346,911
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(△)	3,123,698	2,434,458
剰余金合計	3,123,698	2,434,458
投資主資本合計	128,097,449	127,408,208
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△9,872	△10,110
評価・換算差額等合計	△9,872	△10,110
純資産合計 ※1	128,087,577	127,398,097
負債純資産合計	239,648,597	238,745,009

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日		自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日	
営業収益				
賃貸事業収入 ※1	7,111,092		7,232,621	
その他賃貸事業収入 ※1	1,045,424		971,500	
不動産等売却益 ※2	299,716		-	
営業収益合計	8,456,233		8,204,121	
営業費用				
賃貸事業費用 ※1	3,678,719		3,603,207	
不動産等売却損 ※3	-		492,462	
資産重用報酬	442,469		434,810	
役員報酬	5,400		5,400	
資産保管手数料	23,483		24,077	
一般事務委託手数料	50,791		54,354	
会計監査人報酬	9,300		10,800	
その他営業費用	101,330		115,822	
営業費用合計	4,311,495		4,740,935	
営業利益	4,144,738		3,463,186	
営業外収益				
受取利息	11,158		8,280	
その他	3,144		3,657	
営業外収益合計	14,303		11,938	
営業外費用				
支払利息	689,468		745,040	
投資法人債利息	114,321		113,378	
融資関連費用	145,680		107,827	
投資法人債発行費償却	5,877		5,781	
投資口交付費償却	41,468		41,468	
創立費償却	5,089		5,089	
その他	32,728		21,208	
営業外費用合計	1,034,635		1,039,795	
経常利益	3,124,406		2,435,329	
税引前当期純利益	3,124,406		2,435,329	
法人税、住民税及び事業税	605		959	
法人税等調整額	187		10	
法人税等合計	792		969	
当期純利益	3,123,613		2,434,359	
前期繰越利益	85		98	
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	3,123,698		2,434,458	

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期	当期
	自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日	自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日
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	3,342,285	3,123,698
当期変動額		
剰余金の分配	△3,342,200	△3,123,600
当期純利益	3,123,613	2,434,359
当期変動額合計	△218,586	△689,240
当期末残高	3,123,698	2,434,458
投資主資本合計		
前期末残高	128,316,035	128,097,449
当期変動額		
剰余金の分配	△3,342,200	△3,123,600
当期純利益	3,123,613	2,434,359
当期変動額合計	△218,586	△689,240
当期末残高	128,097,449	127,408,208
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△1,873	△9,872
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△7,998	△238
当期変動額合計	△7,998	△238
当期末残高	△9,872	△10,110
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△1,873	△9,872
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△7,998	△238
当期変動額合計	△7,998	△238
当期末残高	△9,872	△10,110
純資産合計		
前期末残高	128,314,161	128,087,577
当期変動額		
剰余金の分配	△3,342,200	△3,123,600
当期純利益	3,123,613	2,434,359
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△7,998	△238
当期変動額合計	△226,584	△689,479
当期末残高	128,087,577	127,398,097

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

期 別 項 目	前 期	当 期
	自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日	自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日
I 当期末処分利益	3,123,698,986	2,434,458,226
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,123,600,000 (15,618)	2,434,400,000 (12,172)
III 次期繰越利益	98,986	58,226
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3,123,600,000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>	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数200,000口の整数倍数の最大値となる2,434,400,000円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期	当期
	自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日	自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,124,406	2,435,329
減価償却費	1,445,266	1,429,328
長期前払費用償却額	38,292	90,327
受取利息	△11,158	△8,280
支払利息	803,790	858,418
創立費償却	5,089	5,089
投資口交付費償却	41,468	41,468
投資法人債発行費償却	5,877	5,781
営業未収入金の増減額（△は増加）	△28,274	△73,289
未収消費税等の増減額（△は増加）	△180,365	180,365
前払費用の増減額（△は増加）	△17,755	21,185
営業未払金の増減額（△は減少）	△34,347	△102,410
未払金の増減額（△は減少）	△32,132	△12,573
未払消費税等の増減額（△は減少）	△179,988	252,054
前受金の増減額（△は減少）	65,520	△64,576
預り金の増減額（△は減少）	1,907	62,233
固定資産除却損	7,852	-
信託有形固定資産の売却による減少額	5,100,280	3,108,889
長期前払費用の増減額（△は増加）	△133,409	△401,369
その他	△1,907	△2,317
小 計	10,020,414	7,825,654
利息の受取額	11,158	8,280
利息の支払額	△751,791	△872,143
法人税等の支払額	△769	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,279,012	6,961,186
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	△4,418,444	△239,340
信託有形固定資産の取得による支出	△11,161,392	△684,277
信託無形固定資産の取得による支出	-	△1,422
敷金及び保証金の回収による収入	11,100	244
預り敷金及び保証金の返還による支出	△41,251	△58,660
預り敷金及び保証金の受入による収入	285,381	80,142
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△639,474	△719,185
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	862,124	361,048
定期預金の預入による支出	-	△1,390,000
使途制限付信託預金の預入による支出	△574,468	△562
使途制限付信託預金の払出による収入	1,299,218	820,124
投資活動によるキャッシュ・フロー	△14,377,205	△1,831,889
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	5,500,000	12,000,000
短期借入金の返済による支出	△6,250,000	△7,000,000
長期借入れによる収入	22,750,000	9,500,000
長期借入金の返済による支出	△13,000,000	△14,500,000

	前期	当期
	自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日	自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日
分配金の支払額	△3,340,016	△3,121,450
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,659,983	△3,121,450
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	561,790	2,007,845
現金及び現金同等物の期首残高	11,141,858	11,703,649
現金及び現金同等物の期末残高	※ 11,703,649	13,711,494

(6) 注記表

【継続企業の前提に関する注記】

前 期 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月 31日	当 期 自 平成20年11月 1日 至 平成21年4月 30日
該当事項はありません。	同左

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

期 別 項 目	前 期 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月 31日	当 期 自 平成20年11月 1日 至 平成21年4月 30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通りです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <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 定額法を採用しております。</p>	建物	2～49年	構築物	2～45年	機械及び装置	3～17年	工具、器具及び備品	3～20年	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <p>② 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 水道施設利用権 6年</p> <p>③ 長期前払費用 同左</p>
建物	2～49年									
構築物	2～45年									
機械及び装置	3～17年									
工具、器具及び備品	3～20年									
2. 繰延資産の処理方法	<p>① 創立費 5年間で均等額を償却しております。</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10,840千円です。</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ありません。</p>								

期 別 項 目	前 期 自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、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>(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>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 同左 ヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<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>	同左
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>(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。</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 信託預り敷金及び保証金</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>① 同左 ② 同左 ③ 信託水道施設利用権 ④ 信託預り敷金及び保証金</p>

項目	期別	前 期	当 期
		自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日	自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日
		(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。	(2) 消費税等の処理方法 同左

【貸借対照表に関する注記】

前 期 (平成 20 年 10 月 31 日)		当 期 (平成 21 年 4 月 30 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。(注)	
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	5,000,000	借入実行残高	5,000,000
借入未実行残高	—	借入未実行残高	—
		(注) 株式会社三菱東京 UFJ 銀行とのコミットメントライン契約 (契約総額 2,500,000 千円) については借入可能期間が満了しています。また、当該契約の契約期間は、平成 20 年 9 月 26 日付の覚書により、平成 23 年 3 月 31 日としていますが、借入可能期間が満了しているため、新たな借入を行うことはできません。 シティバンク銀行株式会社とのコミットメントライン契約 (契約総額 2,500,000 千円) については、借入可能期間・契約期限共に満了しています。また契約の更新は行っていません。	
		※3. 担保に供している資産及び担保を付している債務	
		担保に供している資産	
		現金及び預金	390,000 千円
		信託現金及び信託預金	4,431,045 千円
		建物	7,387,644 千円
		構築物	2,412 千円
		機械及び装置	14,201 千円
		工具、器具及び備品	6,939 千円
		土地	12,547,562 千円
		信託建物	42,420,405 千円
		信託構築物	103,259 千円
		信託機械及び装置	534,194 千円
		信託工具、器具及び備品	131,686 千円
		信託土地	93,412,175 千円
		信託水道施設利用権	1,382 千円
		合計	161,382,910 千円
		担保を付している債務	
		短期借入金	10,000,000 千円
		1 年内返済予定の長期借入金	9,000,000 千円
		長期借入金	67,750,000 千円

合計

86,750,000千円

【損益計算書に関する注記】

前 期 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日	当 期 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30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 5,847,509	賃料収入 5,985,835
共益費収入 1,263,582	共益費収入 1,246,786
計 7,111,092	計 7,232,621
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
駐車場収入 250,005	駐車場収入 241,961
水道光熱費収入 668,718	水道光熱費収入 559,130
その他収入 126,699	その他収入 170,408
計 1,045,424	計 971,500
不動産賃貸事業収益合計 8,156,516	不動産賃貸事業収益合計 8,204,121
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 792,076	管理委託費 799,004
水道光熱費 611,721	水道光熱費 578,388
公租公課 406,438	公租公課 494,866
修繕費 188,400	修繕費 138,370
保険料 17,035	保険料 16,532
信託報酬 46,904	信託報酬 45,274
その他賃貸事業費用 163,023	その他賃貸事業費用 101,440
減価償却費 1,445,266	減価償却費 1,429,328
固定資産除却損 7,852	不動産賃貸事業費用合計 3,603,207
不動産賃貸事業費用合計 3,678,719	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 4,600,914
C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 4,477,796	
※2 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)	※3 不動産等売却損の内訳 (単位：千円)
博多駅前第2ビル	KDX小石川ビル
不動産等売却収入 1,470,000	不動産等売却収入 670,000
不動産等売却原価 1,434,889	不動産等売却原価 678,062
その他売却費用 28,101	その他売却費用 16,368
不動産等売却益 7,008	不動産等売却損 24,431
ZARA天神西通	KDX博多ビル
不動産等売却収入 4,108,810	不動産等売却収入 2,000,000
不動産等売却原価 3,665,390	不動産等売却原価 2,430,829
その他売却費用 150,711	その他売却費用 37,202
不動産等売却益 292,708	不動産等売却損 468,031

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

項目	期別	前期	当期
		自平成20年5月1日 至平成20年10月31日	自平成20年11月1日 至平成21年4月30日
※ 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 発行済投資口数 200,000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

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】

前期	当期
自平成20年5月1日 至平成20年10月31日	自平成20年11月1日 至平成21年4月30日
※ 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) (平成20年10月31日現在)	(単位：千円) (平成21年4月30日現在)
現金及び預金 6,799,392	現金及び預金 9,981,142
信託現金及び信託預金 6,230,408	信託現金及び信託預金 5,626,942
使途制限付信託預金(注) △1,326,152	使途制限付信託預金(注1) △506,590
現金及び現金同等物 11,703,649	3ヶ月超定期預金(注2) △1,390,000
	現金及び現金同等物 13,711,494
(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1)テナントから預かっている敷金保証金の返還の為に留保されている信託預金です。 (注2) 預入期間が3ヶ月を超える定期預金です。

【リース取引に関する注記】

前期	当期
自平成20年5月1日 至平成20年10月31日	自平成20年11月1日 至平成21年4月30日
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 1,493,056	1年内 1,314,069
1年超 8,487,580	1年超 7,930,499
合計 9,980,636	合計 9,244,568

【有価証券に関する注記】

前期	当期
自平成20年5月1日 至平成20年10月31日	自平成20年11月1日 至平成21年4月30日
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20年 5月 1日 至 平成20年10月 31日	当 期 自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月 30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20年 5月 1日 至 平成20年10月31日	当 期 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30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20年 5月 1日 至 平成20年10月31日	当 期 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日
<p>1. 繰延税金資産の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>貸倒損失 50</p> <p>繰越ヘッジ損失 6,399</p> <p>繰延税金資産合計 <u>6,449</u></p>	<p>1. 繰延税金資産の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>未払事業税損金不算入額 17</p> <p>貸倒損失 22</p> <p>繰越ヘッジ損失 6,554</p> <p>繰延税金資産合計 <u>6,594</u></p>
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別内訳 (単位：%)</p> <p>法定実効税率 39.39</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 Δ39.38</p> <p>その他 0.02</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.03</u></p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別内訳 (単位：%)</p> <p>法定実効税率 39.33</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 Δ39.31</p> <p>その他 0.02</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.04</u></p>
<p>3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額</p> <p>修正「地方法人特別税等に関する暫定措置法」(平成20年法律第25号)が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.33%に変更されました。</p> <p>この税率による影響額は軽微です。</p>	

【持分法損益等に関する注記】

前 期 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日	当 期 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30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。

当期（自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30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)	448,160 (注2) (注4)	未払金	82,622 (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)	6,500 (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)	323,675	営業 未払金	75,069

- (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 13,350 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。

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20年 5月 1日		自 平成20年11月 1日	
至 平成20年10月 31日		至 平成21年 4月 30日	
1口当たり純資産額	640,437 円	1口当たり純資産額	636,990 円
1口当たり当期純利益	15,618 円	1口当たり当期純利益	12,171 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、以下の通りであります。

	前 期	当 期
	自 平成20年 5月 1日	自 平成20年11月 1日
	至 平成20年10月 31日	至 平成21年 4月 30日
当期純利益 (千円)	3,123,613	2,434,359
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)	3,123,613	2,434,359
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20年 5月 1日	自 平成20年11月 1日
至 平成20年10月 31日	至 平成21年 4月 30日
該当事項はありません。	同左

(7) 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通りです。

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

(注1) 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

該当事項はありません。

なお、平成21年1月22日に開催された本投資法人の第4回投資主総会において、以下の役員が再任されました。各役員の任期は平成21年2月1日より2年間です。

執行役員 宮島大祐
 監督役員 児玉公男
 監督役員 鳥羽史郎

あわせて、本投資法人の役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備えて、以下の補欠執行役員が選任されました。

補欠執行役員 野崎輝男

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10月31日現在)		当期 (平成21年4月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産	オフィスビル	東京経済圏	30,845	12.9	30,897	12.9
		地方経済圏	9,103	3.8	9,082	3.8
不動産合計			39,949	16.7	39,979	16.7
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	138,290	57.7	137,456	57.6
		地方経済圏	22,133	9.2	19,498	8.2
	オフィスビル 小計		160,423	66.9	156,955	65.7
	住宅	東京経済圏	10,844	4.5	10,750	4.5
		地方経済圏	1,898	0.8	1,876	0.8
	住宅 小計		12,742	5.3	12,627	5.3
都市型商業施設	東京経済圏	12,679	5.3	12,620	5.3	
信託不動産合計			185,846	77.5	182,202	76.3
預金・その他の資産			13,852	5.8	16,562	6.9
資産総額			239,648	100.0	238,745	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10月31日)		当期 (平成21年4月30日)	
	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	111,561	46.6	111,346	46.6
純資産額	128,087	53.4	127,398	53.4
資産総額	239,648	100.0	238,745	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	10,152	10,600	10,700	4.7	10,500	4.5	4.9	研	4.6
		A-40	虎ノ門東洋ビル	9,850	9,902	10,100	10,200	4.7	10,000	4.4	4.9	研	4.4
		A-46	飛栄九段北ビル	7,600	7,636	8,030	8,200	4.8	7,950	4.6	5.0	大	3.4
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,400	6,619	7,010	7,100	4.8	6,920	4.6	5.0	研	2.9
		A-32	KDX芝大門ビル	6,090	6,339	5,830	6,070	5.4	5,770	5.2	5.5	土	2.7
		A-13	KDX麹町ビル	5,950	5,807	5,190	5,330	5.0	5,150	4.8	5.1	土	2.7
		A-1	KDX日本橋313ビル	5,940	6,254	7,410	7,560	4.9	7,350	4.7	5.1	大	2.7
		A-16	東伸24ビル	5,300	5,223	5,030	5,080	5.6	4,970	5.4	5.8	研	2.4
		A-2	KDX平河町ビル	5,180	5,224	5,340	5,470	4.8	5,280	4.6	5.0	大	2.3
		A-47	KDX新横浜381ビル	4,700	4,891	3,420	3,450	5.6	3,380	5.4	5.8	研	2.1
		A-17	恵比寿イースト438ビル	4,640	4,559	4,790	4,830	5.1	4,750	4.8	5.3	研	2.1
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	4,483	5,790	5,870	5.0	5,710	4.8	5.2	研	2.0
		A-39	KDX虎ノ門ビル	4,400	4,864	4,050	4,100	4.6	3,990	4.4	4.8	研	2.0
		A-30	KDX西五反田ビル	4,200	4,220	4,290	4,290	5.4	4,290	5.2	5.5	土	1.9
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	3,760	3,929	3,300	3,300	6.1	3,300	5.7	6.3	研	1.7
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,680	3,496	3,810	3,870	5.0	3,790	4.8	5.2	大	1.6
		A-18	KDX大森ビル	3,500	3,477	3,980	4,010	5.2	3,940	5.0	5.4	研	1.5
		A-19	KDX浜松町ビル	3,460	3,365	3,780	3,870	4.8	3,740	4.6	5.0	大	1.5
		A-45	KDX六本木228ビル	3,300	3,454	2,410	2,450	4.9	2,360	4.7	5.1	研	1.5
		A-29	KDX東新宿ビル	2,950	3,206	3,360	3,470	5.3	3,310	5.1	5.5	大	1.3
		A-20	KDX茅場町ビル	2,780	2,890	3,030	3,010	5.4	3,030	5.2	5.5	土	1.2
		A-56	KDX神保町ビル	2,760	2,967	2,510	2,530	5.3	2,480	5.1	5.6	研	1.2
		A-49	日総第17ビル	2,710	2,706	1,870	1,880	5.6	1,850	5.4	5.8	研	1.2
		A-21	KDX新橋ビル	2,690	2,679	2,830	2,840	4.6	2,810	4.2	4.8	研	1.2
		A-5	KDX中野坂上ビル	2,533	2,522	2,530	2,530	5.4	2,530	5.2	5.6	大	1.1
		A-22	KDX新横浜ビル	2,520	2,490	2,610	2,620	5.7	2,590	5.5	5.9	研	1.1
		A-6	原宿F Fビル	2,450	2,486	3,090	3,120	5.6	3,060	5.4	5.8	研	1.1
		A-50	池尻大橋ビルディング	2,400	2,499	1,850	1,870	6.0	1,830	5.8	6.2	研	1.0
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,350	2,448	2,450	2,470	5.0	2,440	4.8	5.2	大	1.0
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,310	2,396	2,010	2,030	5.5	1,990	5.3	5.7	研	1.0
		A-15	KDX浜町ビル	2,300	2,313	2,660	2,760	5.5	2,640	5.3	5.6	土	1.0
		A-41	KDX新宿286ビル	2,300	2,361	2,360	2,380	5.1	2,330	4.9	5.3	研	1.0
		A-7	F I K南青山ビル	2,270	2,280	2,910	2,940	4.9	2,870	4.7	5.1	研	1.0
A-14	KDX船橋ビル	2,252	2,469	2,140	2,220	6.2	2,120	6.0	6.4	土	1.0		
A-61	KDX浜松町第2ビル	2,200	2,268	2,130	2,210	4.7	2,100	4.5	4.9	大	1.0		
A-55	新都心丸善ビル	2,110	2,178	1,920	1,940	5.4	1,900	5.0	5.6	研	0.9		
A-33	KDX御徒町ビル	2,000	2,146	1,910	1,950	5.0	1,890	4.9	5.2	大	0.9		
A-57	KDX五番町ビル	1,951	2,026	1,630	1,640	5.2	1,620	4.9	5.3	研	0.8		
A-8	神田木原ビル	1,950	1,866	1,950	1,980	5.0	1,930	4.8	5.2	大	0.8		
A-23	KDX四谷ビル	1,950	1,963	2,370	2,390	5.4	2,350	5.2	5.6	研	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)	
						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-59	KDX岩本町ビル	1,864	1,873	1,650	1,660	5.6	1,630	5.4	5.8	研	0.8
		A-9	KDX新宿御苑ビル	1,610	1,594	2,090	2,100	5.1	2,070	4.9	5.3	研	0.7
		A-26	KDX木場ビル	1,580	1,651	1,630	1,670	5.7	1,620	5.5	5.8	土	0.7
		A-38	KDX西新宿ビル	1,500	1,557	1,450	1,480	5.3	1,440	5.1	5.4	土	0.6
		A-31	KDX門前仲町ビル	1,400	1,453	1,310	1,320	5.4	1,300	5.2	5.6	大	0.6
		A-52	KDX神田三崎町ビル	1,380	1,397	1,090	1,100	5.4	1,070	5.2	5.6	研	0.6
		A-34	KDX本厚木ビル	1,305	1,287	1,100	1,090	6.2	1,110	6.0	6.4	大	0.5
		A-35	KDX八王子ビル	1,155	1,331	881	908	5.8	870	5.6	6.0	大	0.5
		A-28	KDX乃木坂ビル	1,065	1,130	970	986	5.2	966	5.0	5.3	土	0.4
	地方経済圏	A-12	ボルタス・センタービル	5,570	5,046	5,250	5,310	6.3	5,230	6.1	6.5	大	2.5
		A-42	烏丸ビル	5,400	5,526	5,680	5,780	5.5	5,630	5.3	5.7	大	2.4
		A-53	KDX博多南ビル	4,900	4,917	4,490	4,520	6.3	4,460	6.1	6.5	研	2.2
		A-58	KDX名古屋栄ビル(注6)(注7)	4,000	4,165	3,530	-	-	-	-	-	大	1.8
		A-54	KDX北浜ビル	2,220	2,239	1,810	1,810	5.8	1,810	5.4	6.0	研	1.0
		A-44	KDX仙台ビル	2,100	2,221	1,640	1,600	6.0	1,660	5.8	6.2	大	0.9
		A-24	KDX南船場第1ビル	1,610	1,535	1,310	1,420	5.6	1,280	5.4	5.8	土	0.7
		A-25	KDX南船場第2ビル	1,560	1,448	1,290	1,420	5.6	1,260	5.4	5.8	土	0.7
		A-36	KDX新潟ビル	1,305	1,480	844	854	7.2	833	7.0	7.4	研	0.5
	オフィスビル (58 物件) 小計				193,911	196,934	192,295	191,558 (注8)	-	187,049 (注8)	-	-	-
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	5,353	5,246	4,720	4,780	5.5	4,700	5.3	5.7	土	2.4
		B-3	コート目白	1,250	1,225	1,040	1,040	5.5	1,030	5.3	5.7	研	0.5
		B-4	アパートメンツ元麻布	1,210	1,206	1,120	1,130	5.4	1,110	5.2	5.6	研	0.5
		B-5	アパートメンツ若松河田	1,180	1,151	1,120	1,130	5.4	1,100	5.2	5.6	研	0.5
		B-34	グラディート川口	1,038	1,054	949	967	5.8	945	5.5	6.1	土	0.4
		B-25	コート新御徒町	878	864	819	833	5.3	813	5.1	5.5	大	0.4
	地方経済圏	B-18	ひなす ひばりが丘	1,800	1,876	1,510	1,520	6.7	1,510	6.3	6.9	土	0.8
住宅 (7 物件) 小計				12,709	12,627	11,278	11,400	-	11,208	-	-	-	5.8
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	9,900	10,073	10,900	10,900	4.5	10,800	4.2	4.6	研	4.5
		C-2	KDX代々木ビル	2,479	2,546	1,980	2,030	5.1	1,970	4.9	5.2	土	1.1
都市型商業施設 (2 物件) 小計				12,379	12,620	12,880	12,930	-	12,770	-	-	-	5.6
全 67 物件 合計				218,999	222,182	216,453	215,888 (注8)	-	211,027 (注8)	-	-	-	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を記載しています（取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まず、百万円未満は切り捨てています。）。

(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、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) KDX名古屋栄ビルについては、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、当期末価格調査の時点（平成21年4月30日）において、建物が未取得であるため、「-」としています。

(注7) KDX名古屋栄ビルについて、平成21年4月30日時点において建物を含めた調査価格は、6,010百万円となっています。調査価格の内訳は下記の通りです。

調査価格	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
6,010	6,160	5.0%	5,950	4.8%	5.2%

なお、建物部分については、平成21年7月1日に3,550百万円で取得する予定です。

（土地部分については、平成20年4月25日に4,000百万円で取得済です。）

(注8) 直接還元法価格及びDCF法価格のオフィスビル（58物件）小計欄及び全67物件合計欄には、KDX名古屋栄ビルを含まないため、オフィスビル57物件の小計及び66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	58	193,911	88.5
住宅	7	12,709	5.8
都市型商業施設	2	12,379	5.6
合計	67	218,999	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	57	188,534	86.0
地方経済圏	10	30,465	13.9
合計	67	218,999	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	1	878	0.4
1,000百万円以上2,500百万円未満	34	61,405	28.0
2,500百万円以上5,000百万円未満	19	67,933	31.0
5,000百万円以上7,500百万円未満	9	51,183	23.3
7,500百万円以上10,000百万円未満	3	27,350	12.4
10,000百万円以上12,500百万円未満	1	10,250	4.6
合計	67	218,999	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

A. 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FF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
	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	KDX名古屋栄ビル (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4月	3.39
		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 (58 物件) 小計				60,974.42	-	372,272.27	-	平均20.5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	アパートメンツ元麻布	639.41	共同住宅	1,685.14	RC F11	平成16年1月	8.84
		B-5	アパートメンツ若松河田	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	ひなす 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7.6年	-
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

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 (%) (注7)
都市型商業施設(2物件)小計				1,469.25	-	7,571.64	-	平均6.7年	-
全67物件合計				78,660.43	-	423,005.20	-	平均19.0年	5.39

(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21年4月30日を基準として、取得価格で加重平均し、小数第2位以下を切り捨てた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、KDX名古屋栄ビルは含まれていません。

(注6) KDX名古屋栄ビルについては、以下の通り記載しています。

「建物用途」、「延床面積」、「構造・階数」、「建築時期」：建物が未登記であるため、建築基準法第6条第1項の規定による検査済証の内容に基づき記載しています。

「PML値」：平成20年4月時点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、KDX名古屋栄ビルを除いた全66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21年4月時点での数値です。

B. 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10月期に計画されている主要な物件の改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は以下の通りです。なお、資本的支出の予定金額のうち、工事の内容等に従い会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額 (百万円)		
			総額	当期支払額	既支払額
KDX御茶ノ水ビル (東京都千代田区)	空調改修工事	自 平成21年5月 至 平成21年10月	120	-	-
びなす ひばりが丘 (北海道札幌市)	屋上防水工事等	同上	58	-	-

(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891百万円であり、当期費用に区分された修繕費138百万円と合わせ、合計1,030百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	資本的支出の金額 (百万円)
KDX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	217
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	175
KDX御茶ノ水ビル (東京都千代田区)	空調改修工事・トイレ改修工事等	同上	118
KDX鍛冶町ビル (東京都千代田区)	空調改修工事等	同上	62
池尻大橋ビルディング (東京都目黒区)	空調改修工事等	同上	52
その他			264
ポートフォリオ全体			891

(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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	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	自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日
前期末積立金 残高	288	406	777	432	552
当期積立額	118	370	14	128	93
当期積立金取 崩額	0	-	359	8	167
次期繰越額	406	777	432	552	477

C. テナント等の概要

用途	地域	物件 番号	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	東京圏	A-60	KDX晴海ビル	9,294.00	9,294.00	-	-	6 (注9)	100.0	355,161	574,468
		A-40	虎ノ門東洋ビル	6,339.73	6,339.73	-	-	13	100.0	321,557	526,206
		A-46	飛栄九段北ビル	6,902.72	6,902.72	-	-	16	100.0	300,710	436,271
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	5,877.59	5,877.59	-	-	5	100.0	208,986	255,173
		A-32	KDX芝大門ビル	6,030.01	6,030.01	-	-	8	100.0	222,476	287,068
		A-13	KDX麴町ビル	3,809.74	3,373.98	-	-	10	88.6	172,291	321,881
		A-1	KDX日本橋313ビル	5,899.56	5,899.56	-	-	9	100.0	260,848	356,566
		A-16	東伸24ビル	6,610.22	6,610.22	-	-	13	100.0	217,299	263,695
		A-2	KDX平河町ビル	4,447.08	4,447.08	4	4	18	100.0	185,483	243,969
		A-47	KDX新横浜381ビル	5,276.81	5,276.61	-	-	22	92.1	151,623	203,646
		A-17	恵比寿イースト438ビル	3,079.74	2,567.94	-	-	6	83.4	153,937	239,739
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,413.17	4,413.17	-	-	7	100.0	186,330	246,519
		A-39	KDX虎ノ門ビル	1,966.56	1,545.30	-	-	5	78.6	146,877	175,385
		A-30	KDX西五反田ビル	3,881.90	3,567.65	-	-	4	91.9	161,226	204,388
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	5,124.98	5,124.98	-	-	1	100.0	176,299	155,091
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,325.04	3,325.04	-	-	6	100.0	134,445	151,562
		A-18	KDX大森ビル	4,949.46	4,679.67	-	-	10	94.5	168,450	234,164
		A-19	KDX浜松町ビル	2,727.75	2,391.39	-	-	7	87.7	125,212	145,219
		A-45	KDX六本木228ビル	1,914.60	1,247.53	-	-	6	65.2	63,927	76,920
		A-29	KDX東新宿ビル	5,926.75	5,751.01	-	-	8	97.0	126,542	169,507
		A-20	KDX茅場町ビル	3,019.95	3,019.95	-	-	5	100.0	116,535	190,368
		A-56	KDX神保町ビル	2,320.69	2,320.69	-	-	4	100.0	69,708	141,188
		A-49	日総第17ビル	2,739.62	2,739.62	-	-	7	100.0	82,915	86,608
		A-21	KDX新橋ビル	1,704.65	1,704.65	-	-	4	100.0	95,793	127,604
		A-5	KDX中野坂上ビル	4,389.61	4,050.55	18	17	25	92.3	107,512	100,037
		A-22	KDX新横浜ビル	4,810.89	4,480.93	-	-	19	93.1	108,524	169,567
		A-6	原宿Fビル	3,068.36	3,068.36	-	-	3	100.0	115,682	169,223
		A-50	池尻大橋ビルディング	2,449.11	2,023.99	-	-	6	82.6	79,047	101,819
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,562.32	2,562.32	-	-	9	100.0	93,087	120,989
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,245.69	2,245.69	-	-	7	100.0	80,284	100,803
		A-15	KDX浜町ビル	3,102.43	3,102.43	-	-	8	100.0	105,112	137,651
		A-41	KDX新宿286ビル	2,447.80	2,447.80	-	-	9	100.0	87,633	104,475
		A-7	F I K南青山ビル	1,823.64	1,823.64	-	-	5	100.0	90,212	115,173
		A-14	KDX船橋ビル	3,884.65	3,884.65	-	-	19	100.0	109,037	132,673
		A-61	KDX浜松町第2ビル	1,953.50	1,953.50	-	-	8	100.0	69,674	105,524
		A-55	新都心丸善ビル	1,949.62	1,254.22	-	-	4	64.3	49,142	72,111
		A-33	KDX御徒町ビル	1,792.54	1,792.54	-	-	4	100.0	71,810	114,836
		A-57	KDX五番町ビル	1,651.48	1,651.48	-	-	7	100.0	48,418	57,731
		A-8	神田木原ビル	1,945.55	1,945.55	-	-	8	100.0	71,154	137,482
		A-23	KDX四谷ビル	2,536.53	2,536.53	-	-	3	100.0	98,213	147,548
A-59	KDX岩本町ビル	1,524.68	1,524.68	3	3	9	100.0	60,060	65,774		
A-9	KDX新宿御苑ビル	2,105.18	2,105.18	-	-	1	100.0	74,669	109,676		
A-26	KDX木場ビル	2,450.90	2,450.90	-	-	7	100.0	66,744	80,358		
A-38	KDX西新宿ビル	1,605.72	1,605.72	-	-	8	100.0	59,498	69,412		

用途	地域	物件番号	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	56,902	59,492
		A-52	KDX神田三崎町ビル	1,339.46	1,339.46	-	-	8	100.0	40,294	48,985
		A-34	KDX本厚木ビル	2,747.77	2,747.77	-	-	10	100.0	61,066	87,515
		A-35	KDX八王子ビル	2,179.88	1,866.07	-	-	6	85.6	46,794	43,392
		A-28	KDX乃木坂ビル	1,236.39	1,084.55	1	0	4	87.7	40,416	50,550
	地方経済圏	A-12	ポルダス・センタービル	11,569.19	10,804.15	-	-	28	93.4	317,134	399,340
		A-42	烏丸ビル	8,551.97	7,949.62	-	-	30	93.0	211,019	268,101
		A-53	KDX博多南ビル	10,179.27	9,756.26	-	-	44	95.8	212,909	254,072
		A-58	KDX名古屋栄ビル	-	-	-	-	-	-	49,998	-
		A-54	KDX北浜ビル	3,993.57	3,993.57	-	-	9	100.0	84,443	82,192
		A-44	KDX仙台ビル	3,955.45	3,608.44	-	-	26	91.2	99,807	207,765
		A-24	KDX南船場第1ビル	3,108.16	3,010.47	-	-	10	96.9	63,782	87,054
		A-25	KDX南船場第2ビル	2,699.27	2,379.07	-	-	22	88.1	56,467	41,776
		A-36	KDX新島ビル	4,085.26	2,989.66	-	-	24	73.2	66,742	67,778
オフィスビル (58 物件) 小計				215,990.38	206,502.06	26	24	595	95.6	7,257,942	9,724,101
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	168,753	50,580
		B-3	コート目白	2,046.79	1,967.66	20	19	19	96.1	43,302	17,522
		B-4	アパートメンツ元麻布	1,350.74	1,142.14	22	19	19	84.6	37,156	12,033
		B-5	アパートメンツ若松河田	1,607.43	1,367.98	33	28	28	85.1	37,782	12,331
		B-34	グラディート川口	1,619.34	1,619.34	66	66	2 (注11)	100.0	32,916	10,028
		B-25	コート新御徒町	1,377.87	1,329.90	41	40	40	96.5	29,009	9,446
	地方経済圏	B-18	ひびなす ひびりが丘	12,829.64	12,692.64	159	157	117	98.9	91,072	28,918
住宅 (7 物件) 小計				28,542.95	27,830.80	481	469	226	97.5	439,994	140,858
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	4,655.71	4,467.44	-	-	13	96.0	301,853	338,005
		C-2	KDX代々木ビル	1,175.38	892.15	-	-	8	75.9	57,681	104,002
都市型商業施設 (2 物件) 小計				5,831.09	5,359.59	-	-	21	91.9	359,535	442,008
全67 物件 合計				250,364.42	239,692.45	507	493	842 (注12)	95.7	8,057,472	10,306,967
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%						
				平成21年4月30日	95.7%						

(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ケネディクス株式会社との間で(平成20年6月30日から)同社をマスターリース会社とし、一部固定賃料を採用したパススルー型のマスターリース契約を締結していましたが、本物件のリースアップに伴い、平成21年2月27日付で合意解約されています。
- (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23年1月30日まで）の定期建物賃貸借契約（契約期間：平成41年1月30日まで）が締結されているため、テナント総数は1と表示しています。
- (注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)

当期中に売却したオフィスビルの第8期総賃貸事業収入

(単位：千円)

物件番号	物件名称	総賃貸事業収入
A-10	KDX小石川ビル	39,241
A-43	KDX博多ビル	107,407
合計		146,649

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8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21年4月30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 ²	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 ²	2.2%
3	非開示(注2)	KDX川崎駅前本町ビル	5,124.98 m ²	2.1%
4	株式会社ファイブフォックス	原宿F Fビル	2,855.05 m ²	1.2%
5	株式会社三菱東京UFJ銀行	虎ノ門東洋ビル、原宿F Fビル、 KDX代々木ビル	2,768.80 m ²	1.2%
小計			23,645.93 m ²	9.9%
ポートフォリオ全体			239,692.45 m ²	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。

運用ガイドラインの変更（「2. 運用方針及び運用状況」「(1) 運用方針」の参照資料）

◆ 変更の理由

本投資法人のデット環境が非常に厳しい中、円滑な資金調達を目的として、借入金融機関に対する資産の担保提供を行う可能性があることを明確にするため、平成21年2月26日付で、社内規程である運用ガイドラインを変更しました。

◆ 運用ガイドラインの主な変更箇所

運用ガイドラインの主な変更箇所は、以下の通りです。（なお、変更があった箇所は下線で示しています。）

変更前	変更後
第33条（資金調達：デット） 1. 資金の借入れは、以下の方針に基づき適切に行う。 (1) ～ (5) (省略) (6) 借入に際しては、無担保・無保証を原則とする。 以下省略	第33条（資金調達：デット） 1. 資金の借入れは、以下の方針に基づき適切に行う。 (1) ～ (5) (省略) (6) 借入に際しては、無担保・無保証を原則とする <u>が、円滑な資金調達を目的として運用資産を担保として提供する場合があります。</u> 以下省略

【参考情報】 個別物件の収益状況 第8期 (平成20年11月1日～平成21年4月30日) : 181日間 ※平成21年4月30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	飛茶九段北ビル	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	4.7%	4.5%	3.5%	2.9%	2.8%	2.7%	2.7%	2.4%	2.4%	2.1%	2.1%	2.0%	2.0%	1.9%
	貸借対照表計上額 (百万円)	10,152	9,902	7,636	6,619	6,339	5,807	6,254	5,223	5,224	4,891	4,559	4,483	4,864	4,220
	期末評価額 (百万円)	10,600	10,100	8,030	7,010	5,830	5,190	7,410	5,030	5,340	3,420	4,790	5,790	4,050	4,290
	構成比率	4.9%	4.7%	3.7%	3.2%	2.7%	2.4%	3.4%	2.3%	2.5%	1.6%	2.2%	2.7%	1.9%	2.0%
貸借借情報	エンドテナント総数	6	13	16	5	8	10	9	13	18	22	6	7	5	4
	賃貸可能面積 (㎡)	9,294.00	6,339.73	6,902.72	5,877.59	6,030.01	3,809.74	5,899.56	6,610.22	4,447.08	5,726.81	3,079.74	4,413.17	1,966.56	3,881.90
	賃貸面積 (㎡)	9,294.00	6,339.73	6,902.72	5,877.59	6,030.01	3,373.98	5,899.56	6,610.22	4,447.08	5,276.61	2,567.94	4,413.17	1,545.30	3,567.65
	稼働率														
	平成21年4月末	100%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.6%	100.0%	100.0%	100.0%	92.1%	83.4%	100.0%	78.6%	91.9%
	平成20年10月末	100%	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%	-	-	100.0%	-	-	
損益情報 (第8期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	355,161	321,557	300,710	208,986	222,476	172,291	260,848	217,299	185,483	151,623	153,937	186,330	146,877	161,226
	賃貸収入	309,840	305,313	272,673	196,898	202,779	154,988	246,055	187,828	166,481	121,313	140,245	170,124	100,323	140,266
	その他収入	45,320	16,243	28,036	12,087	19,696	17,302	14,793	29,470	19,002	30,310	13,692	16,206	46,554	20,960
	②賃貸事業費用合計 (千円)	80,457	71,124	66,210	47,882	52,937	43,910	56,479	60,416	50,830	35,615	33,717	35,425	27,797	35,499
	管理委託費	39,757	21,841	32,586	14,357	17,958	11,736	18,918	21,916	17,359	11,912	11,809	14,938	8,231	12,637
	公租公課	6	27,943	-	14,667	11,282	15,913	17,246	18,664	14,740	5,042	10,154	9,161	9,581	8,944
	水道光熱費	37,369	17,409	21,661	12,292	15,768	10,091	14,994	16,921	11,845	12,331	9,680	9,870	4,140	8,960
	修繕費	168	1,083	5,026	2,235	3,083	256	823	712	4,487	3,882	824	51	4,330	4,512
	保険料	550	402	510	337	309	258	368	386	332	335	199	249	109	232
信託報酬・その他	2,605	2,445	6,425	3,992	4,533	5,653	4,129	1,815	2,066	2,111	1,050	1,153	1,404	212	
③NOI (=①-②) (千円)	274,703	250,433	234,499	161,103	169,539	128,381	204,369	156,883	134,652	116,008	120,220	150,905	119,080	125,726	
④減価償却費 (千円)	76,891	11,670	14,320	21,709	28,463	40,126	28,777	32,815	25,942	30,994	27,357	27,389	13,105	49,615	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	197,812	238,762	220,178	139,394	141,075	88,254	175,592	124,068	108,710	85,014	92,862	123,516	105,974	76,111	
⑥資本的支出 (千円)	-	1,025	-	118,837	17,130	2,991	1,880	1,193	14,424	217,628	490	13,216	-	17,031	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	274,703	249,408	234,499	42,265	152,409	125,390	202,489	155,689	120,228	△101,619	119,730	137,689	119,080	108,695	
参考情報	経費率 (=②/①)	22.7%	22.1%	22.0%	22.9%	23.8%	25.5%	21.7%	27.8%	27.4%	23.5%	21.9%	19.0%	18.9%	22.0%
	平成21年度(又は20年度)固定資産税等年額 (千円)	35,649	55,862	51,671	29,101	22,475	31,721	34,439	23,378	29,392	20,083	20,278	18,277	19,084	17,710
	②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬) (千円)	12,854	11,673	10,922	7,552	8,000	6,136	9,494	7,636	6,533	5,461	5,595	6,882	5,427	5,856
	参考: 総賃貸事業収入比	3.62%	3.63%	3.63%	3.61%	3.60%	3.56%	3.64%	3.51%	3.52%	3.60%	3.63%	3.69%	3.70%	3.63%
	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	
担保対象 (●の場合は担保設定対象資産)	●	●	●	●	●	-	●	●	-	-	-	●	●	●	

【参考情報】 個別物件の収益状況 第8期 (平成20年11月1日～平成21年4月30日) : 181日間 ※平成21年4月30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F F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%	1.3%	1.2%	1.2%	1.2%	1.2%	1.1%	1.1%
	貸借対照表計上額 (百万円)	3,929	3,496	3,477	3,365	3,454	3,206	2,890	2,967	2,706	2,679	2,522	2,490	2,486	2,499
	期末評価額 (百万円)	3,300	3,810	3,980	3,780	2,410	3,360	3,030	2,510	1,870	2,830	2,530	2,610	3,090	1,850
	構成比率	1.5%	1.8%	1.8%	1.7%	1.1%	1.6%	1.4%	1.2%	0.9%	1.3%	1.2%	1.2%	1.4%	0.9%
貸借借情報	エンドテナント総数	1	6	10	7	6	8	5	4	7	4	25	19	3	6
	賃貸可能面積 (㎡)	5,124.98	3,325.04	4,949.46	2,727.75	1,914.60	5,926.75	3,019.95	2,320.69	2,739.62	1,704.65	4,389.61	4,810.89	3,068.36	2,449.11
	賃貸面積 (㎡)	5,124.98	3,325.04	4,679.67	2,391.39	1,247.53	5,751.01	3,019.95	2,320.69	2,739.62	1,704.65	4,050.55	4,480.93	3,068.36	2,023.99
	稼働率														
	平成21年4月末	100.0%	100.0%	94.5%	87.7%	65.2%	97.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.3%	93.1%	100.0%	82.6%
	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%	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%	100.0%	99.6%	100.0%	-	
平成18年4月末	-	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	98.8%	-	100.0%	-	
損益情報 (第8期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	176,299	134,445	168,450	125,212	63,927	126,542	116,535	69,708	82,915	95,793	107,512	108,524	115,682	79,047
	賃貸収入	134,066	117,915	147,240	101,509	57,679	111,214	102,452	65,353	73,186	89,580	93,307	96,887	104,287	67,300
	その他収入	42,233	16,530	21,210	23,703	6,247	15,328	14,083	4,354	9,729	6,213	14,204	11,636	11,395	11,746
	②賃貸事業費用合計 (千円)	62,062	34,437	50,347	26,854	15,374	47,211	27,830	20,537	22,242	24,448	28,425	37,073	29,507	13,581
	管理委託費	27,927	13,024	17,813	8,812	5,850	13,736	9,278	5,371	8,792	7,293	10,716	13,572	10,212	6,870
	公租公課	3,826	9,013	12,174	8,602	-	13,690	6,850	-	2,786	10,038	7,896	11,545	7,539	-
	水道光熱費	29,651	10,420	17,143	6,147	5,694	13,857	6,895	3,875	7,473	4,770	6,899	8,595	8,218	5,351
	修繕費	-	916	574	395	3,325	705	1,661	1,482	487	365	800	536	1,202	169
	保険料	276	219	326	152	101	334	163	114	175	126	288	243	165	152
信託報酬・その他	380	841	2,314	2,744	402	4,886	2,980	9,693	2,526	1,853	1,824	2,579	2,168	1,037	
③NOI (=①-②) (千円)	114,236	100,008	118,102	98,358	48,552	79,331	88,704	49,170	60,673	71,345	79,086	71,450	86,174	65,465	
④減価償却費 (千円)	26,386	37,147	25,919	22,001	4,759	17,897	15,642	14,504	15,905	10,309	32,910	21,326	12,259	10,064	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	87,850	62,861	92,183	76,357	43,792	61,433	73,062	34,666	44,768	61,035	46,176	50,124	73,915	55,401	
⑥資本的支出 (千円)	175,755	5,637	4,337	1,160	250	28,325	3,139	-	1,661	-	1,586	2,433	500	52,179	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	△61,518	94,371	113,764	97,198	48,302	51,005	85,565	49,170	59,011	71,345	77,499	69,016	85,674	13,286	
参考情報	経費率 (=②/①)	35.2%	25.6%	29.9%	21.4%	24.1%	37.3%	23.9%	29.5%	26.8%	25.5%	26.4%	34.2%	25.5%	17.2%
	平成21年度 (又は20年度) 固定資産税等年額 (千円)	15,299	17,975	24,310	17,089	13,436	27,378	13,647	9,368	10,951	20,035	15,445	13,878	15,029	11,711
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬) (千円)	5,929	4,784	5,848	4,562	2,295	4,201	4,188	2,426	2,930	3,410	3,808	3,672	4,119	2,949
	参考: 総賃貸事業収入比	3.36%	3.56%	3.47%	3.64%	3.59%	3.32%	3.59%	3.48%	3.53%	3.56%	3.54%	3.38%	3.56%	3.73%
	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	
担保対象 (●の場合は担保設定対象資産)	●	-	●	●	-	●	●	●	●	-	●	●	●	●	

【参考情報】 個別物件の収益状況 第8期 (平成20年11月1日～平成21年4月30日) : 181日間 ※平成21年4月30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	FIK 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%	1.1%	1.1%	1.1%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.7%
	貸借対照表計上額 (百万円)	2,448	2,396	2,313	2,361	2,280	2,469	2,268	2,178	2,146	2,026	1,866	1,963	1,873	1,594
	期末評価額 (百万円)	2,450	2,010	2,660	2,360	2,910	2,140	2,130	1,920	1,910	1,630	1,950	2,370	1,650	2,090
	構成比率	1.1%	0.9%	1.2%	1.1%	1.3%	1.0%	1.0%	0.9%	0.9%	0.8%	0.9%	1.1%	0.8%	1.0%
貸借情報	エンドテナント総数	9	7	8	9	5	19	8	4	4	7	8	3	9	1
	賃貸可能面積 (㎡)	2,562.32	2,245.69	3,102.43	2,447.80	1,823.64	3,884.65	1,953.50	1,949.62	1,792.54	1,651.48	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	3,884.65	1,953.50	1,254.22	1,792.54	1,651.48	1,945.55	2,536.53	1,524.68	2,105.18
	稼働率														
	平成21年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	64.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成20年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%	100.0%	80.9%	100.0%	85.7%	100.0%	100.0%	92.7%	100.0%
	平成20年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	89.7%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%
	平成19年10月末	85.8%	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	100.0%	-	100.0%	100.0%	-	100.0%
	平成19年4月末	100.0%	-	100.0%	-	100.0%	100.0%	-	-	100.0%	-	100.0%	100.0%	-	100.0%
平成18年10月末	100.0%	-	65.3%	-	100.0%	97.9%	-	-	-	-	100.0%	100.0%	-	100.0%	
平成18年4月末	-	-	87.3%	-	100.0%	91.9%	-	-	-	-	100.0%	-	-	100.0%	
損益情報 (第8期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	93,087	80,284	105,112	87,633	90,212	109,037	69,674	49,142	71,810	48,418	71,154	98,213	60,060	74,669
	賃貸収入	85,960	69,328	95,638	72,870	83,650	94,671	65,531	40,758	63,463	43,976	65,908	89,088	56,865	68,736
	その他収入	7,126	10,956	9,473	14,762	6,561	14,365	4,143	8,384	8,347	4,442	5,245	9,125	3,194	5,932
	②賃貸事業費用合計 (千円)	19,769	14,693	26,740	30,956	18,916	37,087	11,630	11,020	14,892	9,236	17,515	23,109	8,079	18,539
	管理委託費	7,642	7,823	9,739	7,276	6,474	13,857	5,361	5,921	6,006	4,808	6,351	9,857	4,350	5,433
	公租公課	5,511	0	7,116	8,430	5,141	11,523	0	-	3,150	-	4,273	6,168	0	5,784
	水道光熱費	5,068	5,077	6,837	7,160	4,819	9,886	5,053	3,766	4,228	2,803	5,470	5,819	2,399	4,242
	修繕費	489	442	1,656	6,132	1,002	1,112	930	341	-	398	255	350	-	504
	保険料	136	154	192	159	94	239	104	109	81	82	98	142	72	109
信託報酬・その他	922	1,195	1,199	1,796	1,384	467	180	882	1,426	1,143	1,065	771	1,256	2,465	
③NOI (=①-②) (千円)	73,317	65,591	78,371	56,676	71,295	71,949	58,044	38,122	56,917	39,182	53,638	75,104	51,980	56,130	
④減価償却費 (千円)	11,297	11,242	38,330	7,192	7,310	18,672	3,789	7,248	7,497	9,868	15,900	8,962	13,051	13,748	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	62,019	54,348	40,040	49,483	63,985	53,277	54,255	30,874	49,419	29,313	37,738	66,142	38,928	42,382	
⑥資本的支出 (千円)	62,795	37,132	960	22,337	1,972	400	3,622	680	5,145	-	-	700	-	-	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	10,522	28,458	77,411	34,339	69,323	71,549	54,422	37,441	51,772	39,182	53,638	74,404	51,980	56,130	
参考情報	経費率 (=②/①)	21.2%	18.3%	25.4%	35.3%	21.0%	34.0%	16.7%	22.4%	20.7%	19.1%	24.6%	23.5%	13.5%	24.8%
	平成21年度(又は20年度)固定資産税等年額 (千円)	10,987	10,527	13,831	16,761	10,237	15,102	15,350	11,820	6,241	7,942	8,509	12,315	5,724	11,532
	②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬) (千円)	3,396	2,977	3,744	2,945	3,296	3,693	2,606	1,780	2,627	1,787	2,546	3,537	2,286	2,669
	参考: 総賃貸事業収入比	3.65%	3.71%	3.56%	3.36%	3.65%	3.39%	3.74%	3.62%	3.66%	3.69%	3.58%	3.60%	3.81%	3.57%
	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	
担保対象 (●の場合は担保設定対象資産)	●	●	●	●	-	●	-	●	-	-	●	-	-	-	

【参考情報】 個別物件の収益状況 第8期 (平成20年11月1日～平成21年4月30日) : 181日間 ※平成21年4月30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	ボルタス・ センタービル	烏丸ビル	KDX 博多南ビル	KDX 名古屋栄ビル	KDX 北浜ビル	KDX 仙台ビル	KDX 南船場第1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20年2月1日	平成19年6月1日	平成18年5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	5,570	5,400	4,900	4,000	2,220	2,100	1,610
	構成比率	0.7%	0.7%	0.6%	0.6%	0.6%	0.5%	0.5%	2.5%	2.5%	2.2%	1.8%	1.0%	1.0%	0.7%
	貸借対照表計上額 (百万円)	1,651	1,557	1,453	1,397	1,287	1,331	1,130	5,046	5,526	4,917	4,165	2,239	2,221	1,535
	期末評価額 (百万円)	1,630	1,450	1,310	1,090	1,100	881	970	5,250	5,680	4,490	3,530	1,810	1,640	1,310
	構成比率	0.8%	0.7%	0.6%	0.5%	0.5%	0.4%	0.4%	2.4%	2.6%	2.1%	1.6%	0.8%	0.8%	0.6%
貸借情報	エンドテナント総数	7	8	5	8	10	6	4	28	30	44	-	9	26	10
	賃貸可能面積 (㎡)	2,450.90	1,605.72	2,012.22	1,339.46	2,747.77	2,179.88	1,236.39	11,569.19	8,551.97	10,179.27	-	3,993.57	3,955.45	3,108.16
	賃貸面積 (㎡)	2,450.90	1,605.72	2,012.22	1,339.46	2,747.77	1,866.07	1,084.55	10,804.15	7,949.62	9,756.26	-	3,993.57	3,608.44	3,010.47
	稼働率														
	平成21年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.6%	87.7%	93.4%	93.0%	95.8%	-	100.0%	91.2%	96.9%
	平成20年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.6%	85.6%	100.0%	100.0%	98.1%	95.4%	-	88.1%	86.2%	91.6%
	平成20年4月末	88.0%	100.0%	100.0%	86.9%	100.0%	85.6%	100.0%	100.0%	98.6%	95.4%	-	88.1%	93.7%	87.2%
	平成19年10月末	100.0%	100.0%	84.4%	-	100.0%	85.6%	87.7%	94.6%	100.0%	-	-	-	97.1%	100.0%
平成19年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	96.4%	100.0%	97.1%	-	-	-	-	-	100.0%	
平成18年10月末	69.1%	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	-	-	-	-	100.0%	
平成18年4月末	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	-	-	-	-	-	-	
損益情報 (第8期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	66,744	59,498	56,902	40,294	61,066	46,794	40,416	317,134	211,019	212,909	49,998	84,443	99,807	63,782
	賃貸収入	60,242	49,352	47,912	37,454	53,108	39,313	35,770	261,078	184,659	185,151	49,998	70,290	81,081	51,087
	その他収入	6,501	10,145	8,989	2,839	7,957	7,481	4,646	56,055	26,360	27,757	-	14,152	18,726	12,695
	②賃貸事業費用合計 (千円)	20,997	15,065	15,893	6,976	20,477	19,069	11,350	132,103	75,169	43,270	3,425	28,431	34,601	27,639
	管理委託費	6,068	5,204	5,425	4,164	6,948	9,121	4,167	76,877	21,306	18,153	-	8,058	12,398	7,224
	公租公課	4,938	4,408	3,154	0	4,018	4,109	3,160	26,144	29,556	0	3,419	2,618	7,394	10,472
	水道光熱費	4,531	4,026	5,730	2,555	5,103	4,505	3,602	20,974	16,368	21,826	-	9,196	7,344	6,673
修繕費	4,413	521	445	86	1,814	422	272	4,167	2,986	1,487	-	1,958	5,879	2,107	
保険料	122	92	118	71	165	110	71	2,475	479	527	5	201	238	182	
信託報酬・その他	923	812	1,019	98	2,427	799	76	1,464	4,471	1,276	-	6,397	1,345	978	
③NOI (=①-②) (千円)	45,746	44,433	41,008	33,317	40,588	27,724	29,066	185,030	135,850	169,638	46,572	56,012	65,205	36,143	
④減価償却費 (千円)	22,117	8,881	9,359	4,359	23,953	9,994	6,049	104,510	28,645	32,138	-	19,515	17,362	24,923	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	23,629	35,551	31,649	28,958	16,635	17,730	23,016	80,520	107,205	137,499	46,572	36,497	47,843	11,220	
⑥資本的支出 (千円)	1,365	1,949	310	1,155	1,522	-	1,901	3,149	13,677	-	-	2,175	20,162	970	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	44,381	42,483	40,698	32,162	39,066	27,724	27,165	181,881	122,173	169,638	46,572	53,837	45,042	35,173	
参考情報	経費率 (=⑥/①)	31.5%	25.3%	27.9%	17.3%	33.5%	40.8%	28.1%	41.7%	35.6%	20.3%	6.9%	33.7%	34.7%	43.3%
	平成21年度 (又は20年度) 固定資産税等年額 (千円)	9,707	8,779	6,312	5,390	7,653	8,220	6,320	67,666	38,842	18,922	31,110	10,223	14,550	13,902
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬) (千円)	2,295	2,121	1,998	1,502	2,074	1,520	1,418	10,248	7,078	7,807	-	2,866	3,367	2,039
	参考: 総賃貸事業収入比	3.44%	3.56%	3.51%	3.73%	3.40%	3.25%	3.51%	3.23%	3.35%	3.67%	-	3.39%	3.37%	3.20%
	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	343,420	229,180	140,450	-	167,760	192,400	139,600	
参考: 上記年平均額	7,154	5,829	5,122	3,845	11,799	9,155	4,239	28,618	19,098	11,704	-	13,980	16,033	11,633	
担保対象 (●の場合は担保設定対象資産)	●	-	●	-	●	-	-	●	●	●	-	-	●	●	

【参考情報】

個別物件の収益状況 第8期 (平成20年11月1日～平成21年4月30日) : 181日間 ※平成21年4月30日現在

用途		オフィスビル		住宅					住宅		都市型商業施設		67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 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	フレーム神南坂	KDX 代々木ビル	
取得年月日		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)	1,560	1,305	5,353	1,250	1,210	1,180	1,038	878	1,800	9,900	2,479	218,999
	構成比率	0.7%	0.6%	2.4%	0.6%	0.6%	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)	1,448	1,480	5,246	1,225	1,206	1,151	1,054	864	1,876	10,073	2,546	222,182
	期末評価額 (百万円)	1,290	844	4,720	1,040	1,120	1,120	949	819	1,510	10,900	1,980	216,453
	構成比率	0.6%	0.4%	2.2%	0.5%	0.5%	0.5%	0.4%	0.4%	0.7%	5.0%	0.9%	100.0%
貸借情報	エンドテナント総数	22	24	1	19	19	28	2	40	117	13	8	842
	賃貸可能面積 (㎡)	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	250,364.42
	賃貸面積 (㎡)	2,379.07	2,989.66	7,711.14	1,967.66	1,142.14	1,367.98	1,619.34	1,329.90	12,692.64	4,467.44	892.15	239,692.45
	稼働率												
	平成21年4月末	88.1%	73.2%	100.0%	96.1%	84.6%	85.1%	100.0%	96.5%	98.9%	96.0%	75.9%	95.7%
	平成20年10月末	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	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	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	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	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8期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	56,467	66,742	168,753	43,302	37,156	37,782	32,916	29,009	91,072	301,853	57,681	8,057,472
	賃貸収入	42,578	57,057	146,882	40,558	35,741	33,529	32,809	26,980	80,092	273,319	51,786	7,101,403
	その他収入	13,889	9,685	21,871	2,744	1,415	4,253	107	2,028	10,979	28,534	5,895	956,069
	②賃貸事業費用合計 (千円)	22,548	34,398	31,915	9,468	6,515	7,273	5,887	5,047	47,247	57,857	14,308	2,097,367
	管理委託費	5,826	13,437	17,392	3,094	2,874	2,905	2,544	2,107	7,926	19,955	4,093	783,417
	公租公課	8,608	8,428	7,748	3,101	1,651	1,420	1,701	407	8,515	15,285	4,086	478,765
	水道光熱費	5,583	9,362	1,502	831	593	422	424	397	2,202	16,636	3,998	565,360
修繕費	1,145	1,723	2,677	1,376	515	520	301	897	13,626	989	386	108,431	
保険料	162	267	468	109	71	76	71	60	495	268	64	16,181	
信託報酬・その他	1,222	1,179	2,126	955	810	1,928	843	1,176	14,480	4,722	1,678	145,210	
③NOI (=①-②) (千円)	33,919	32,343	136,837	33,833	30,641	30,509	27,029	23,962	43,824	243,996	43,373	5,960,105	
④減価償却費 (千円)	29,396	11,881	45,522	11,235	6,651	11,537	10,026	9,431	22,651	56,758	9,167	1,406,395	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	4,523	20,462	91,315	22,598	23,989	18,971	17,002	14,530	21,172	187,238	34,206	4,553,709	
⑥資本的支出 (千円)	-	2,625	-	577	-	-	-	-	837	1,400	5,040	877,379	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	33,919	29,718	136,837	33,256	30,641	30,509	27,029	23,962	42,986	242,596	38,333	5,082,726	
参考情報	経費率 (=②/①)	39.9%	51.5%	18.9%	21.9%	17.5%	19.3%	17.9%	17.4%	51.9%	19.2%	24.8%	26.0%
	平成21年度 (又は20年度) 固定資産税等年額 (千円)	10,983	16,641	14,523	6,187	2,979	2,462	3,326	756	16,078	26,862	7,598	1,147,544
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬) (千円)	1,844	2,022	5,343	1,574	1,383	1,393	1,223	1,081	2,752	11,139	2,062	283,209
	参考: 総賃貸事業収入比	3.27%	3.03%	3.17%	3.64%	3.72%	3.69%	3.72%	3.73%	3.02%	3.69%	3.58%	3.51%
	長期修繕工事												
取得後12年間の見積累計額 (千円)	104,160	249,590	126,753	44,180	23,570	27,500	24,690	22,120	247,200	53,890	43,450	9,044,099	
参考: 上記年平均額	8,680	20,799	10,562	3,681	1,964	2,291	2,057	1,843	20,600	4,490	3,620	753,674	
担保対象 (●の場合は担保設定対象資産)	●	-	●	-	-	-	-	-	●	●	-	-	

【参考情報】

個別物件の収益状況 第8期 (平成20年11月1日～平成21年4月30日) : 181日間 ※平成21年4月30日現在

用途		オフィスビル (売却)		売却2物件 合計	売却物件を含む 69物件合計
地域区分		東京経済圏	地方経済圏		
物件名		KDX 小石川ビル	KDX 博多ビル		
取得年月日		平成17年8月1日	平成19年6月1日		
価格情報	取得価格 (百万円)	704	2,350	3,054	-
	構成比率	23.1%	76.9%	100.0%	-
	不動産等売却収入 (百万円)	670	2,000	2,670	-
	不動産等売却原価 (百万円)	678	2,430	3,108	-
	不動産等売却損益 (百万円)	△24	△468	△492	-
賃貸借情報	エンドテナント総数	-	-	-	-
	賃貸可能面積 (㎡)	-	-	-	-
	賃貸面積 (㎡)	-	-	-	-
	稼働率				
	平成21年4月末	-	-	-	-
	平成20年10月末	100.0%	100.0%	-	-
	平成20年4月末	100.0%	100.0%	-	-
平成19年10月末	100.0%	100.0%	-	-	
平成19年4月末	100.0%	-	-	-	
平成18年10月末	100.0%	-	-	-	
平成18年4月末	100.0%	-	-	-	
損益情報 (第8期)	運用日数	180日	172日	176日	181日
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	39,241	107,407	146,649	8,204,121
	賃貸収入	34,173	97,044	131,218	7,232,621
	その他収入	5,067	10,363	15,430	971,500
	②賃貸事業費用合計 (千円)	44,797	31,714	76,511	2,173,878
	管理委託費	3,801	11,785	15,586	799,004
	公租公課	5,503	10,597	16,101	494,866
	水道光熱費	5,048	7,979	13,028	578,388
	修繕費	29,744	195	29,939	138,370
	保険料	83	267	351	16,532
信託報酬・その他	615	889	1,505	146,715	
③NOI (=①-②) (千円)	△5,555	75,693	70,137	6,030,242	
④減価償却費 (千円)	9,781	13,151	22,932	1,429,328	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	△15,337	62,541	47,204	4,600,914	
⑥資本的支出 (千円)	11,722	2,870	14,592	891,971	
⑦NCF (=③-⑥) (千円)	△17,278	72,823	55,544	5,138,271	
経費率 (=②/①)	114.2%	29.5%	52.2%	26.5%	
平成21年度(又は20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)	784	3,736	4,521	287,731	
参考: 総賃貸事業収入比	2.00%	3.48%	3.08%	3.51%	
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	-	-	-	-	
担保対象 (●の場合は担保設定対象資産)	-	-	-	-	

※合計: 取得金額加重平均運用日数

(注) KDX小石川ビルは平成21年4月30日に、KDX博多ビルは平成21年4月22日にそれぞれ売却済みです。

【参考情報】 借入金の状況

平成21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通りです。

区分	借入先	借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	最終返済期限	返済 方法	使途	摘要		
短期借入金	中央三井信託銀行株式会社	平成20年1月10日	1,000	-	1.147	平成21年1月10日	期限一括	(注2)	有担保 無保証		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年2月29日	500	-	1.206	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	-	1.203	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	1,500	1.160	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	1,000	1.518	平成21年10月31日					
	シティバンク銀行株式会社	平成20年11月4日	-	1,000	1.163	平成21年11月2日					
	株式会社りそな銀行	平成20年12月8日	-	500	1.516	平成21年12月8日					
	中央三井信託銀行株式会社	平成21年1月13日	-	1,000	1.377	平成22年1月13日					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年2月27日	-	500	1.116	平成22年2月26日					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年4月30日	-	2,500	1.911	平成21年10月30日					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年4月30日	-	1,000	1.911	平成22年4月30日					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成21年4月30日	-	1,000	1.911	平成22年4月30日					
小計			5,000	10,000							
1年内返済予定の長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成17年12月8日	1,500	-	1.098	平成20年12月7日	期限一括	(注2)	有担保 無保証		
	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	-	1.449	平成21年2月28日					
	三井住友海上火災保険株式会社		700	-							
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成18年3月16日	2,500	-	1.476	平成21年3月16日					
	株式会社あおぞら銀行		2,000	-							
	中央三井信託銀行株式会社		1,500	-							
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成18年5月1日	1,000	-	1.629	平成21年4月30日					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000	-							
	株式会社りそな銀行		1,000	-							
	株式会社三井住友銀行	平成19年10月31日	2,000	2,000	1.339	平成21年10月31日					
	株式会社三井住友銀行		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	-	1.463	平成21年10月25日					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,500	1,500							
株式会社三井住友銀行 (注4)	平成19年4月2日	2,000	2,000	1.574	平成22年4月2日						
株式会社三井住友銀行 (注4)		1,200	1,200								
三菱UFJ信託銀行株式会社 (注4)	平成20年7月31日	1,300	1,300	1.681	平成22年1月31日						
小計			23,500	9,000							
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)	有担保 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	2.199	平成23年4月30日						
	株式会社あおぞら銀行	1,500	1,500								
	三井住友海上火災保険株式会社	平成18年5月1日	1,000			1,000					
	株式会社日本政策投資銀行		5,000	5,000	2.731	平成28年4月30日					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年7月14日	1,000	1,000	2.149	平成23年7月13日					
	株式会社日本政策投資銀行	平成18年9月1日	3,000	3,000	2.124	平成25年8月31日					
	農林中央金庫	平成18年12月1日	2,500	2,500	1.964	平成23年11月30日					
	中央三井信託銀行株式会社	平成19年4月2日	2,000	2,000	1.875	平成24年4月2日					
	農林中央金庫	平成19年4月17日	1,500	1,500	1.646	平成23年4月16日					
	株式会社三井住友銀行	平成20年1月10日	2,500	2,500	1.503	平成24年1月10日					
	株式会社あおぞら銀行	平成20年2月29日	2,000	2,000	1.366	平成23年2月28日					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,500	1,500	1.429	平成23年8月31日					
	株式会社三井住友銀行	平成20年3月31日	3,000	3,000	1.609	平成23年9月30日					
	中央三井信託銀行株式会社		2,000	2,000	1.559						
	中央三井信託銀行株式会社	平成20年5月1日	1,000	1,000	1.905	平成23年11月1日					
	株式会社あおぞら銀行	平成20年6月30日	1,000	1,000	1.987	平成23年2月28日					
	株式会社りそな銀行		1,500	1,500	2.150	平成24年6月30日					
	株式会社日本政策投資銀行		3,000	3,000	2.263	平成24年12月28日					
	株式会社あおぞら銀行	平成20年7月15日	2,000	2,000	1.867	平成23年3月31日					
	株式会社三井住友銀行	平成20年7月31日	1,300	1,300	1.870	平成23年1月31日					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,400	1,400							
	株式会社三菱東京UFJ銀行		800	800							
	株式会社三井住友銀行		2,200	2,200							
	中央三井信託銀行株式会社		1,000	1,000						1.992	平成23年7月31日
	株式会社りそな銀行		300	300							
	中央三井信託銀行株式会社	平成20年9月1日	1,000	1,000	1.775	平成23年9月1日					
	中央三井信託銀行株式会社	平成20年9月22日	1,250	1,250	1.713	平成23年3月22日					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年9月30日	2,000	2,000	1.818	平成23年3月31日					
	株式会社りそな銀行	平成20年10月31日	500	500	1.565	平成22年10月31日					
	株式会社三井住友銀行	平成21年2月27日	-	500	2.071	平成24年2月29日				(注5)	
	株式会社日本政策投資銀行		-	1,000	2.040	平成24年8月31日				(注6)	
	中央三井信託銀行株式会社	平成21年4月30日	-	1,500	2.225	平成23年4月28日					
株式会社りそな銀行	-		1,000	2.230							
株式会社あおぞら銀行	-		3,500	2.511	平成23年10月31日						
株式会社あおぞら銀行	-		2,000	2.511			平成24年4月27日				
小計			58,250	67,750							
合計			86,750	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を勘案した加重平均利率を記載しています。

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

(注3) 平成21年4月30日に期限前弁済をしています。

(注4) 当期より1年内返済予定の長期借入金の区分に記載されることとなった借入金であり、前期は長期借入金の区分に記載しています。

(注5) 平成21年8月31日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に10百万円返済し、平成24年2月29日に450百万円を返済します。

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