

各 位

平成 21 年 12 月 14 日

不動産投資信託証券発行者

ケネディクス不動産投資法人

代表者名 執行役員 宮島 大祐

(コード番号 8972)

資産運用会社

ケネディクス・リート・マネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 宮島 大祐

問合せ先 取締役財務企画部長 田島 正彦

TEL: 03-3519-3491

(訂正) 平成 21 年 10 月期 決算短信 (REIT)

ケネディクス不動産投資法人は、本日、15 時 30 分に開示しました決算短信の一部につきまして誤り (PDF 化ソフトウェア利用時における一部文字抜け) を確認しましたので、以下のページにつきましてページの差替えを行います。

記

- 訂正箇所：5. 参考情報 (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 (P37～P38)  
5. 参考情報 (2) 投資不動産物件③投資不動産及び信託不動産の内容 (P40～P48)  
5. 参考情報 (2) 投資不動産物件④投資資産の担保提供の状況 (P49～P50)

\*本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

\*本投資法人のホームページアドレス：<http://www.kdx-reit.com>

## (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	10,075	10,600	10,700	4.8	10,500	4.6	5.0	研	4.6
		A-40	虎ノ門東洋ビル	9,850	9,891	9,910	10,000	4.8	9,820	4.5	5.0	研	4.4
		A-46	飛柴九段北ビル	7,600	7,636	7,900	8,070	4.8	7,830	4.6	5.0	大	3.4
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,400	6,711	6,760	6,840	4.9	6,670	4.7	5.1	研	2.9
		A-32	KDX芝大門ビル	6,090	6,312	5,030	5,100	5.4	5,010	5.2	5.5	士	2.7
		A-13	KDX麴町ビル	5,950	5,773	4,420	4,420	5.0	4,420	4.8	5.1	士	2.7
		A-1	KDX日本橋313ビル	5,940	6,231	7,400	7,510	4.9	7,350	4.7	5.1	大	2.6
		A-16	東伸24ビル	5,300	5,203	4,970	5,020	5.7	4,910	5.5	5.9	研	2.4
		A-2	KDX平河町ビル	5,180	5,198	5,250	5,380	4.8	5,190	4.6	5.0	大	2.3
		A-47	KDX新横浜381ビル	4,700	4,868	3,050	3,060	5.9	3,030	5.6	6.1	研	2.1
		A-17	恵比寿イースト438ビル	4,640	4,543	4,280	4,310	5.2	4,250	4.9	5.4	研	2.1
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	4,466	5,560	5,620	5.1	5,490	4.9	5.3	研	2.0
		A-39	KDX虎ノ門ビル	4,400	4,855	3,620	3,650	4.6	3,580	4.4	4.8	研	1.9
		A-30	KDX西五反田ビル	4,200	4,178	3,710	3,670	5.4	3,720	5.2	5.5	士	1.9
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	3,760	3,900	3,320	3,320	6.3	3,320	5.9	6.5	研	1.7
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,680	3,458	3,440	3,500	5.1	3,420	4.9	5.3	大	1.6
		A-18	KDX大森ビル	3,500	3,452	3,900	3,930	5.4	3,860	5.2	5.6	研	1.5
		A-19	KDX浜松町ビル	3,460	3,344	3,510	3,610	4.8	3,470	4.6	5.0	大	1.5
		A-45	KDX六本木228ビル	3,300	3,452	2,240	2,280	4.9	2,200	4.7	5.1	研	1.4
		A-29	KDX東新宿ビル	2,950	3,199	3,240	3,320	5.3	3,200	5.1	5.5	大	1.3
		A-20	KDX茅場町ビル	2,780	2,877	2,870	2,840	5.4	2,880	5.2	5.5	士	1.2
		A-56	KDX神保町ビル	2,760	2,947	2,450	2,460	5.4	2,430	5.2	5.7	研	1.2
		A-49	日総第17ビル	2,710	2,690	1,720	1,730	5.8	1,700	5.6	6.0	研	1.2
		A-21	KDX新橋ビル	2,690	2,672	2,790	2,810	4.7	2,770	4.3	4.9	研	1.2
		A-5	KDX中野坂上ビル	2,533	2,488	2,400	2,410	5.5	2,400	5.3	5.7	大	1.1
		A-22	KDX新横浜ビル	2,520	2,470	2,550	2,560	5.9	2,530	5.7	6.1	研	1.1
		A-6	原宿F Fビル	2,450	2,476	2,920	2,940	5.7	2,890	5.5	5.9	研	1.1
		A-50	池尻大橋ビルディング	2,400	2,492	1,700	1,710	6.2	1,690	6.0	6.4	研	1.0
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,350	2,435	2,300	2,330	5.2	2,290	5.0	5.4	大	1.0
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,310	2,388	1,950	1,970	5.6	1,930	5.4	5.8	研	1.0
		A-15	KDX浜町ビル	2,300	2,276	2,220	2,240	5.5	2,220	5.3	5.6	士	1.0
		A-41	KDX新宿286ビル	2,300	2,356	2,050	2,070	5.3	2,020	5.1	5.5	研	1.0
		A-7	F I K南青山ビル	2,270	2,272	2,780	2,810	5.0	2,750	4.8	5.2	研	1.0
A-14	KDX船橋ビル	2,252	2,453	1,890	1,900	6.2	1,890	6.0	6.4	士	1.0		
A-61	KDX浜松町第2ビル	2,200	2,269	2,010	2,060	4.7	1,990	4.5	4.9	大	0.9		
A-55	新都心丸善ビル	2,110	2,174	1,680	1,690	5.5	1,670	5.1	5.7	研	0.9		
A-33	KDX御徒町ビル	2,000	2,140	1,830	1,880	5.2	1,810	5.1	5.4	大	0.9		
A-57	KDX五番町ビル	1,951	2,017	1,510	1,520	5.2	1,490	5.0	5.4	研	0.8		
A-8	神田木原ビル	1,950	1,863	1,870	1,900	5.1	1,850	4.9	5.3	大	0.8		
A-23	KDX四谷ビル	1,950	1,963	2,370	2,390	5.6	2,350	5.4	5.8	研	0.8		
A-59	KDX岩本町ビル	1,864	1,860	1,470	1,480	5.7	1,460	5.5	5.9	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)	
						(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-9	KDX新宿御苑ビル	1,610	1,581	2,030	2,050	5.2	2,010	5.0	5.4	研	0.7
		A-26	KDX木場ビル	1,580	1,623	1,450	1,440	5.7	1,450	5.5	5.8	土	0.7
		A-38	KDX西新宿ビル	1,500	1,550	1,330	1,330	5.3	1,330	5.1	5.4	土	0.6
		A-31	KDX門前仲町ビル	1,400	1,443	1,280	1,290	5.6	1,270	5.4	5.8	大	0.6
		A-52	KDX神田三崎町ビル	1,380	1,392	1,040	1,050	5.5	1,020	5.3	5.7	研	0.6
		A-34	KDX本厚木ビル	1,305	1,266	1,090	1,070	6.3	1,100	6.1	6.5	大	0.5
		A-35	KDX八王子ビル	1,155	1,321	821	836	5.9	814	5.7	6.1	大	0.5
		A-28	KDX乃木坂ビル	1,065	1,133	872	882	5.2	869	5.0	5.3	土	0.4
	地方経済圏	A-58	KDX名古屋栄ビル	7,550	7,822	5,100	5,330	5.2	5,000	5.0	5.4	大	3.4
		A-12	ポルトス・センタービル	5,570	4,941	4,860	4,920	6.4	4,840	6.2	6.6	大	2.5
		A-42	烏丸ビル	5,400	5,499	5,400	5,510	5.6	5,350	5.4	5.8	大	2.4
		A-53	KDX博多南ビル	4,900	4,888	4,180	4,200	6.5	4,150	6.3	6.7	研	2.2
		A-54	KDX北浜ビル	2,220	2,219	1,740	1,740	6.0	1,730	5.6	6.2	研	1.0
		A-44	KDX仙台ビル	2,100	2,216	1,510	1,460	6.1	1,530	5.9	6.3	大	0.9
		A-24	KDX南船場第1ビル	1,610	1,518	1,110	1,150	5.6	1,100	5.4	5.8	土	0.7
		A-25	KDX南船場第2ビル	1,560	1,424	1,140	1,210	5.6	1,120	5.4	5.8	土	0.7
		A-36	KDX新潟ビル	1,305	1,486	824	836	7.3	812	7.1	7.5	研	0.5
		オフィスビル(58物件)小計				197,461	199,675	183,217	185,314	-	181,745	-	-
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシヤルマン月島	5,353	5,201	4,420	4,480	5.5	4,410	5.3	5.7	土	2.4
		B-3	コート目白	1,250	1,216	962	970	5.6	954	5.4	5.8	研	0.5
		B-34	グラディート川口	1,038	1,044	951	969	5.8	947	5.5	6.1	土	0.4
		B-25	コート新御徒町	878	855	776	790	5.6	770	5.4	5.8	大	0.3
	地方経済圏	B-18	ひなす ひばりが丘	1,800	1,899	1,370	1,370	6.7	1,370	6.3	6.9	土	0.8
住宅(5物件)小計				10,319	10,216	8,479	8,579	-	8,451	-	-	-	4.6
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	9,900	10,017	10,300	10,300	4.7	10,200	4.4	4.8	研	4.4
		C-2	KDX代々木ビル	2,479	2,539	1,940	1,970	5.1	1,930	4.9	5.2	土	1.1
都市型商業施設(2物件)小計				12,379	12,557	12,240	12,270	-	12,130	-	-	-	5.6
全65物件合計				220,159	222,449	203,936	206,163	-	202,326	-	-	-	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の売買金額(取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まず、百万円未満は切り捨てています。)を記載しています。
- (注2) 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。小計欄及び合計欄には、各小計・合計欄に該当する物件の取得価格小計(合計)を全資産(65物件)の取得価格の合計で除して得られた数値を記載しています。

## 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	1,188.28	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	1,229.24 (注6)	事務所, 店舗, ゴミ 置き場, 駐車場	10,290.30	SRC・RC B1F10	昭和63年3月	11.64
		A-17	恵比寿イースト438ビル	724.22	事務所, 店舗	4,394.58	SRC B1F7	平成4年1月	4.16
		A-3	東茅場町有楽ビル	773.43	事務所	5,916.48	SRC B1F9	昭和62年1月	7.01
		A-39	KDX虎ノ門ビル	288.20	店舗, 事務所	2,277.38	SRC B1F9	昭和63年4月	8.07
		A-30	KDX西五反田ビル	684.41	事務所, 駐車場	5,192.87	SRC B1F8	平成4年11月	8.28
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	1,968.13	事務所	7,420.87	SRC B1F9	昭和60年2月	8.34
		A-4	KDX八丁堀ビル	992.20	事務所	4,800.43	SRC・RC B1F8	平成5年6月	6.42
		A-18	KDX大森ビル	1,123.93	事務所, 店舗 駐車場	7,334.77	RC・SRC B1F9	平成2年10月	0.71
		A-19	KDX浜松町ビル	504.26	事務所, 店舗 駐車場	3,592.38	S F9	平成11年9月	6.13
		A-45	KDX六本木228ビル	408.86	事務所, 店舗	2,235.30	SRC B1F9	平成元年4月	8.95
		A-29	KDX東新宿ビル	1,340.97	事務所, 倉庫 駐車場	7,885.40	SRC B1F9	平成2年1月	3.63
A-20	KDX茅場町ビル	617.17	事務所, 駐車場	3,804.86	SRC F8	昭和62年10月	7.90		
A-56	KDX神保町ビル	465.92	事務所	3,292.13	SRC B1F8	平成6年5月	7.25		

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

用途	地域	物件 番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML 値 (%)
オフィスビル	東京経済圏	A-52	KDX神田三崎町ビル	314.54	事務所	1,536.60	SRC B1F7	平成4年10月	9.41
		A-34	KDX本厚木ビル	724.62	事務所, 店舗	3,603.63	SRC F8	平成7年5月	11.12
		A-35	KDX八王子ビル	460.62	事務所, 駐車場 店舗	2,821.21	SRC F9	昭和60年12月	13.00
		A-28	KDX乃木坂ビル	409.36	事務所, 店舗 居宅	1,695.07	RC B1F5	平成3年5月	9.48
	地方経済圏	A-58	KDX名古屋栄ビル	1,192.22	事務所, 店舗	9,594.00	S F11	平成21年4月	2.87
		A-12	ポルトス・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-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				-	-	-	-
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-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 (5 物件) 小計				-	-	-	-	平均8.8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
都市型商業施設 (2 物件) 小計				-	-	-	-	平均7.3年	-
全資産 (65 物件) 合計				-	-	-	-	平均19.1年	5.24 (注7)

- (注1) 地積は、登記簿上の記載(借地権がある場合には借地面積を含みます。)に基づいており、現況とは一致しない場合があります。なお、区分所有建物については、敷地権の対象となる土地全体の地積を記載しています。
- (注2) 建物用途は、登記簿上の建物種別を記載しています。なお、区分所有建物については、専有部分の種別を記載しています。
- (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、区分所有建物が含まれる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10月31日を基準として、取得価格で加重平均し、小数第2位以下を切り捨てた平均築年数を記載しています。
- (注6) 平成21年11月18日に取得したA-65 KDX新横浜381ビル増築棟と併せた一棟の建物が存する敷地全体の面積を記載しています。
- (注7) 合計欄は、全65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8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22年4月期に計画されている主要な物件の改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は、以下の通りです。なお、資本的支出の予定金額のうち、工事の内容等に従い会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

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

## (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400百万円であり、当期費用に区分された修繕費171百万円と合わせ、合計571百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	資本的支出の金額 (百万円)
KDX御茶ノ水ビル (東京都千代田区)	空調改修工事等	自 平成21年5月 至 平成21年10月	117
びなす ひばりが丘 (北海道札幌市)	屋上防水工事	同上	44
KDX新潟ビル (新潟県新潟市)	OAフロア工事	同上	17
その他			220
ポートフォリオ全体			400

(注) 資本的支出の金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。



## (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います。

(単位：百万円)

営業期間	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	自平成19年5月1日 至平成19年10月31日	自平成19年11月1日 至平成20年4月30日	自平成20年5月1日 至平成20年10月31日	自平成20年11月1日 至平成21年4月30日	自平成21年5月1日 至平成21年10月31日
前期末積立金残高	406	777	432	552	477
当期積立額	370	14	128	93	71
当期積立金取崩額	-	359	8	167	79
次期繰越額	777	432	552	477	469

## 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	東京経済圏	A-60	KDX晴海ビル	9,294.00	9,294.00	-	-	6	100.0	409,772	574,468
		A-40	虎ノ門東洋ビル	6,339.73	6,048.78	-	-	12	95.4	316,404	509,487
		A-46	飛米九段北ビル	6,902.72	6,902.72	-	-	16	100.0	303,694	442,507
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	5,880.88	5,880.88	-	-	5	100.0	215,426	251,079
		A-32	KDX芝大門ビル	6,028.34	6,028.34	-	-	8	100.0	201,548	247,877
		A-13	KDX麹町ビル	3,809.74	3,302.07	-	-	9	86.7	151,019	283,500
		A-1	KDX日本橋313ビル	5,899.56	5,899.56	-	-	9	100.0	266,876	356,566
		A-16	東伸24ビル	6,610.22	6,165.92	-	-	12	93.3	210,692	244,524
		A-2	KDX平河町ビル	4,447.08	4,447.08	4	4	18	100.0	182,583	243,279
		A-47	KDX新横兵381ビル	5,727.46	5,727.46	-	-	27	100.0	130,131	213,572
		A-17	恵比寿イースト438ビル	3,079.74	3,079.74	-	-	7	100.0	138,837	270,030
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,413.17	4,413.17	-	-	7	100.0	187,061	246,519
		A-39	KDX虎ノ門ビル	1,966.56	1,755.93	-	-	6	89.3	102,772	188,287
		A-30	KDX西五反田ビル	3,881.28	3,881.28	-	-	5	100.0	159,784	214,823
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	5,124.98	5,124.98	-	-	1	100.0	171,306	155,091
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,325.04	3,096.28	-	-	5	93.1	135,599	141,595
		A-18	KDX大森ビル	4,948.63	4,948.63	-	-	11	100.0	162,296	227,505
		A-19	KDX浜松町ビル	2,726.77	2,726.77	-	-	8	100.0	108,855	160,995
		A-45	KDX六本木228ビル	1,914.60	1,003.01	-	-	5	52.4	62,125	55,254
		A-29	KDX東新宿ビル	5,926.75	5,926.75	-	-	8	100.0	149,082	165,798
		A-20	KDX茅場町ビル	3,019.95	3,019.95	-	-	5	100.0	120,966	190,503
		A-56	KDX神保町ビル	2,320.69	2,320.69	-	-	4	100.0	94,463	141,319
		A-49	日総第17ビル	2,739.62	2,739.62	-	-	7	100.0	79,163	76,348
		A-21	KDX新橋ビル	1,704.65	1,704.65	-	-	5	100.0	93,822	128,028
		A-5	KDX中野坂上ビル	4,389.65	4,008.26	18	14	23	91.3	99,464	97,949
		A-22	KDX新横兵ビル	4,810.89	4,480.93	-	-	19	93.1	114,912	169,597
		A-6	原宿FFビル	3,068.36	3,068.36	-	-	3	100.0	115,560	169,103
		A-50	池尻大橋ビルディング	2,449.11	2,236.55	-	-	7	91.3	78,715	110,692
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,562.32	2,417.15	-	-	8	94.3	86,415	115,629
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,245.69	2,245.69	-	-	7	100.0	80,517	100,723
		A-15	KDX浜町ビル	3,102.43	3,102.43	-	-	9	100.0	100,478	133,969
A-41	KDX新宿286ビル	2,447.80	2,447.80	-	-	9	100.0	84,992	105,335		
A-7	F I K南青山ビル	1,823.64	1,823.64	-	-	5	100.0	103,286	115,141		
A-14	KDX船橋ビル	3,874.21	3,874.21	-	-	18	100.0	108,848	144,557		
A-61	KDX浜松町第2ビル	1,953.50	1,953.50	-	-	8	100.0	73,048	105,524		
A-55	新都心丸善ビル	1,938.10	1,938.10	-	-	5	100.0	48,273	92,798		
A-33	KDX御徒町ビル	1,792.54	1,792.54	-	-	4	100.0	72,543	114,836		
A-57	KDX五番町ビル	1,651.48	1,415.52	-	-	6	85.7	47,039	49,299		
A-8	神田木原ビル	1,945.55	1,945.55	-	-	8	100.0	71,988	137,482		
A-23	KDX四谷ビル	2,536.53	2,536.53	-	-	3	100.0	97,025	147,498		
A-59	KDX岩本町ビル	1,524.68	1,143.32	3	3	7	75.0	57,735	40,683		
A-9	KDX新宿御苑ビル	2,105.18	2,105.18	-	-	1	100.0	73,066	109,676		
A-26	KDX木場ビル	2,450.90	2,450.90	-	-	7	100.0	67,678	80,358		
A-38	KDX西新宿ビル	1,605.72	1,605.72	-	-	8	100.0	57,315	69,412		
A-31	KDX門前仲町ビル	2,010.62	2,010.62	-	-	5	100.0	57,849	65,930		

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-52	KDX神田三崎町ビル	1,339.46	1,339.46	-	-	8	100.0	40,599	48,985
		A-34	KDX本厚木ビル	2,747.28	2,747.28	-	-	10	100.0	65,857	87,259
		A-35	KDX八王子ビル	2,179.88	1,866.07	-	-	6	85.6	45,972	43,392
		A-28	KDX乃木坂ビル	1,250.12	1,250.12	1	1	6	100.0	36,283	43,719
	地方経済圏	A-58	KDX名古屋栄ビル	6,923.12	5,008.86	-	-	12	72.3	36,540	129,201
		A-12	ポルトス・センタービル	11,569.19	10,243.02	-	-	27	88.5	292,351	353,542
		A-42	鳥丸ビル	8,551.97	7,363.41	-	-	30	86.1	211,921	249,800
		A-53	KDX博多南ビル	10,123.99	9,555.00	-	-	43	94.4	207,077	245,543
		A-54	KDX北浜ビル	3,993.81	3,850.54	-	-	8	96.4	91,082	83,420
		A-44	KDX仙台ビル	3,955.44	3,821.44	-	-	28	96.6	96,479	209,663
		A-24	KDX南船場第1ビル	3,108.16	2,622.96	-	-	9	84.4	64,812	68,070
		A-25	KDX南船場第2ビル	2,699.27	2,214.81	-	-	21	82.1	56,107	41,504
		A-36	KDX新島ビル	4,046.42	2,516.45	-	-	19	62.2	67,189	55,002
オフィスビル (58 物件) 小計				222,809.17	210,440.18	26	22	603	94.4	7,163,317	9,664,275
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9)	100.0	167,762	50,580
		B-3	コート目白	2,046.79	1,745.62	20	17	17	85.3	39,437	15,377
		B-34	グラディート川口	1,619.34	1,619.34	66	66	2 (注10)	100.0	32,927	10,028
		B-25	コート新御徒町	1,377.87	1,219.18	41	36	36	88.5	27,821	8,289
	地方経済圏	B-18	びなす ひばりが丘	12,829.64	12,376.91	159	153	114	96.5	94,480	26,596
住宅 (5 物件) 小計				25,584.78	24,672.19	426	412	170	96.4	362,428	110,870
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	4,655.71	4,356.61	-	-	11	93.6	299,292	329,893
		C-2	KDX代々木ビル	1,175.38	1,175.38	-	-	10	100.0	64,347	123,502
都市型商業施設 (2 物件) 小計				5,831.09	5,531.99	-	-	21	94.9	363,640	453,396
全65 物件 合計				254,225.04	240,644.36	452	434	794 (注11)	94.7	7,889,386	10,228,541
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%						
				平成21年10月31日	94.7%						

(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、下記（注9）を、グラディート川口については、下記（注10）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、賃貸借契約又は転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) レジデンスシャルマン月島:本物件の信託受託者とマスターリース会社である積和不動産株式会社との間で賃料保証(賃料固定期間:平成23年1月30日まで)の定期建物賃貸借契約(契約期間:平成41年1月30日まで)が締結されているため、テナント総数は1と表示しています。
- (注10) グラディート川口:住戸部分(1階店舗を除きます。)につき、株式会社長谷工ライブネットとの間で賃料保証(賃料固定期間:平成22年3月31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11) 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)

当期中に売却した住宅の第9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
B-4	アパートメント元麻布	10,488
B-5	アパートメント若松河田	21,986
合計		32,474

## 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9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10月31日現在)

	エンドテナントの名称	物件名称	賃貸面積	面積比率(注1)
1	積和不動産株式会社	レジデンスシャルマン月島	7,711.14 m <sup>2</sup>	3.2
2	株式会社エヌ・ティ・ティ・データ	KDX晴海ビル、 KDX東新宿ビル	5,185.96 m <sup>2</sup>	2.2
3	非開示(注2)	KDX川崎駅前本町ビル	5,124.98 m <sup>2</sup>	2.1
4	コダック株式会社	KDX門前仲町ビル、KDX御茶ノ水ビル	3,121.83 m <sup>2</sup>	1.3
5	株式会社ファイブフォックス	原宿FFビル	2,855.05 m <sup>2</sup>	1.2
小計			23,998.96 m <sup>2</sup>	10.0
ポートフォリオ全体			240,644.36 m <sup>2</sup>	100.0%

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

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

## ④ 投資資産の担保提供の状況

物件 番号	物件名称	担保状況 (有担保・無担保)		担保種類	期末評価額 (百万円)	
					担保対象	担保対象外
A-60	KDX晴海ビル	有担保		根質権	10,600	-
A-40	虎ノ門東洋ビル	有担保		根質権	9,910	-
A-46	飛栄九段北ビル	有担保		根質権	7,900	-
A-37	KDX御茶ノ水ビル	有担保		根質権	6,760	-
A-32	KDX芝大門ビル	有担保		根質権	5,030	-
A-13	KDX麹町ビル		無担保	-	-	4,420
A-1	KDX日本橋313ビル	有担保		根質権	7,400	-
A-16	東伸24ビル	有担保		根質権	4,970	-
A-2	KDX平河町ビル		無担保	-	-	5,250
A-47	KDX新横浜381ビル		無担保	-	-	3,050
A-17	恵比寿イースト438ビル		無担保	-	-	4,280
A-3	東茅場町有楽ビル	有担保		根質権	5,560	-
A-39	KDX虎ノ門ビル	有担保		根質権	3,620	-
A-30	KDX西五反田ビル	有担保		根抵当権	3,710	-
A-48	KDX川崎駅前本町ビル	有担保		根抵当権	3,320	-
A-4	KDX八丁堀ビル		無担保	-	-	3,440
A-18	KDX大森ビル	有担保		根質権	3,900	-
A-19	KDX浜松町ビル	有担保		根質権	3,510	-
A-45	KDX六本木228ビル		無担保	-	-	2,240
A-29	KDX東新宿ビル	有担保		根質権	3,240	-
A-20	KDX茅場町ビル	有担保		根質権	2,870	-
A-56	KDX神保町ビル	有担保		根抵当権	2,450	-
A-49	日総第17ビル	有担保		根質権	1,720	-
A-21	KDX新橋ビル		無担保	-	-	2,790
A-5	KDX中野坂上ビル	有担保		根質権	2,400	-
A-22	KDX新横浜ビル	有担保		根質権	2,550	-
A-6	原宿FFビル	有担保		根質権	2,920	-
A-50	池尻大橋ビルディング	有担保		根質権	1,700	-
A-27	KDX鍛冶町ビル	有担保		根質権	2,300	-
A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	有担保		根質権	1,950	-
A-15	KDX浜町ビル	有担保		根質権	2,220	-
A-41	KDX新宿286ビル	有担保		根質権	2,050	-
A-7	F I K南青山ビル		無担保	-	-	2,780
A-14	KDX船橋ビル	有担保		根抵当権	1,890	-
A-61	KDX浜松町第2ビル		無担保	-	-	2,010
A-55	新都心丸善ビル	有担保		根質権	1,680	-
A-33	KDX御徒町ビル		無担保	-	-	1,830
A-57	KDX五番町ビル		無担保	-	-	1,510
A-8	神田木原ビル	有担保		根質権	1,870	-
A-23	KDX四谷ビル		無担保	-	-	2,370
A-59	KDX岩本町ビル		無担保	-	-	1,470
A-9	KDX新宿御苑ビル		無担保	-	-	2,030
A-26	KDX木場ビル	有担保		根質権	1,450	-
A-38	KDX西新宿ビル		無担保	-	-	1,330
A-31	KDX門前仲町ビル	有担保		根抵当権	1,280	-

物件 番号	物件名称	担保状況 (有担保・無担保)		担保種類	期末評価額 (百万円)	
					担保対象	担保対象外
A-52	KDX神田三崎町ビル		無担保	-	-	1,040
A-34	KDX本厚木ビル	有担保		根質権	1,090	-
A-35	KDX八王子ビル		無担保	-	-	821
A-28	KDX乃木坂ビル		無担保	-	-	872
A-58	KDX名古屋栄ビル		無担保	-	-	5,100
A-12	ポルタス・センタービル	有担保		根質権	4,860	-
A-42	烏丸ビル	有担保		根質権	5,400	-
A-53	KDX博多南ビル	有担保		根抵当権	4,180	-
A-54	KDX北浜ビル		無担保	-	-	1,740
A-44	KDX仙台ビル	有担保		根質権	1,510	-
A-24	KDX南船場第1ビル	有担保		根質権	1,110	-
A-25	KDX南船場第2ビル	有担保		根質権	1,140	-
A-36	KDX新潟ビル		無担保	-	-	824
B-19	レジデンスシャルマン月島	有担保		根質権	4,420	-
B-3	コート目白		無担保	-	-	962
B-34	グラディート川口		無担保	-	-	951
B-25	コート新御徒町		無担保	-	-	776
B-18	びなす ひばりが丘	有担保		根質権	1,370	-
C-1	フレーム神南坂	有担保		根質権	10,300	-
C-2	KDX代々木ビル		無担保	-	-	1,940
合計					148,110	55,826

(注1) すべての有担保物件に係る担保権者(根質権者及び根抵当権者を含みます。)は、以下の通りです。

株式会社三井住友銀行、中央三井信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社日本政策投資銀行、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、農林中央金庫、シティバンク銀行株式会社、三井住友海上火災保険株式会社

(注2) 当期末(平成21年10月31日)現在の被担保債権額は852.2億円、平成21年12月14日現在の被担保債権額は842.2億円です。

各 位

平成 21 年 12 月 17 日

不動産投資信託証券発行者  
 ケネディクス不動産投資法人  
 代表者名 執行役員 宮島 大祐  
 (コード番号 8972)

資産運用会社  
 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社  
 代表者名 代表取締役社長 宮島 大祐  
 問合せ先 取締役財務企画部長 田島 正彦  
 TEL: 03-3519-3491

(訂正) 平成 21 年 10 月期 決算短信 (REIT)

ケネディクス不動産投資法人は、平成 21 年 12 月 14 日公表の「平成 21 年 10 月期 決算短信 (REIT)」の内容の一部を下記の通り訂正いたします。

記

訂正箇所①：15 ページ 「2. 運用方針及び運用状況 (3) 決算後に生じた重要な事実」の下線部分

【訂正前】

①一般募集による新投資口の発行  
 発行新投資口数 : 33,550 口  
 発行価格 (募集価格) : 1 口当たり 252,000 円

【訂正後】

①一般募集による新投資口の発行  
 発行新投資口数 : 33,550 口  
 発行価格 (募集価格) : 1 口当たり 252,200 円

訂正箇所②：33 ページ 「3. 財務諸表など (6) 注記表【重要な後発事象に関する注記】」の下線部分

【重要な後発事象に関する注記】

訂正前	訂正後
当期 自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 年 10 月 31 日	当期 自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 年 10 月 31 日
(省略) (1)一般募集による新投資口の発行 発行新投資口数 : 33,550 口 発行価格 (募集価格) : 1 口当たり <u>252,000</u> 円 (省略)	(省略) (1)一般募集による新投資口の発行 発行新投資口数 : 33,550 口 発行価格 (募集価格) : 1 口当たり <u>252,200</u> 円 (省略)

以 上

\*本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

\*本投資法人のホームページアドレス：<http://www.kdx-reit.com>