

平成19年10月期（平成19年5月1日～平成19年10月31日）決算短信

平成19年12月11日

上場取引所 東証

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

不動産投信発行者名 ケネディクス不動産投資法人

コード番号 8972

代表者 執行役員 宮島大祐

資産運用会社 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社

代表者 代表取締役 宮島大祐

問合せ責任者 取締役財務企画部長 田島正彦 TEL.03-3519-3491

有価証券報告書提出予定日 平成20年1月25日

分配金支払開始予定日 平成20年1月16日

(百万円未満切捨て)

1. 平成19年10月期の運用、資産の状況（平成19年5月1日～平成19年10月31日）

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

|         | 営業収益  |        | 営業利益  |        | 経常利益  |        |
|---------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|
|         | 百万円   | %      | 百万円   | %      | 百万円   | %      |
| 19年10月期 | 7,208 | (24.7) | 3,470 | (29.2) | 2,793 | (30.0) |
| 19年4月期  | 5,778 | (9.3)  | 2,686 | (4.7)  | 2,148 | (1.1)  |

|         | 当期純利益 |        | 1口当たり<br>当期純利益 | 自己資本<br>当期純利益率 | 総資産<br>経常利益率 | 営業収益<br>経常利益率 |
|---------|-------|--------|----------------|----------------|--------------|---------------|
|         | 百万円   | %      | 円              | %              | %            | %             |
| 19年10月期 | 2,792 | (30.0) | 14,334         | 2.6            | 1.4          | 38.7          |
| 19年4月期  | 2,148 | (1.1)  | 13,681         | 2.4            | 1.2          | 37.2          |

(2) 分配状況

|         | 1口当たり分配金<br>(利益超過分配金は含まない) | 分配金総額 | 1口当たり<br>利益超過分配金 | 利益超過<br>分配金総額 | 配当性向  | 純資産配当率 |
|---------|----------------------------|-------|------------------|---------------|-------|--------|
|         | 円                          | 百万円   | 円                | 百万円           | %     | %      |
| 19年10月期 | 13,960                     | 2,792 | —                | —             | 100.0 | 2.2    |
| 19年4月期  | 13,682                     | 2,148 | —                | —             | 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         |
| 19年10月期 | 213,763 | 127,761 | 59.8   | 638,809   |
| 19年4月期  | 188,400 | 90,877  | 48.2   | 578,839   |

(参考) 自己資本 平成19年10月期 127,761百万円 平成19年4月期 90,877百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

|         | 営業活動による<br>キャッシュ・フロー | 投資活動による<br>キャッシュ・フロー | 財務活動による<br>キャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物<br>期末残高 |
|---------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
|         | 百万円                  | 百万円                  | 百万円                  | 百万円               |
| 19年10月期 | 4,706                | △ 21,935             | 20,954               | 11,331            |
| 19年4月期  | 5,424                | △ 30,305             | 24,309               | 7,606             |

2. 平成20年4月期の運用状況の予想（平成19年11月1日～平成20年4月30日）

(%表示は対前期増減比)

|        | 営業収益  |        | 営業利益  |        | 経常利益  |        | 当期純利益 |        | 1口当たり分配金<br>(利益超過分配金は<br>含まない) | 1口当たり利益超<br>過分配金 |
|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|--------------------------------|------------------|
|        | 百万円   | %      | 百万円   | %      | 百万円   | %      | 百万円   | %      | 円                              | 円                |
| 20年4月期 | 7,935 | (10.1) | 3,974 | (14.5) | 3,288 | (17.7) | 3,287 | (17.7) | 16,400                         | —                |

(参考) 1口当たり予想当期純利益（平成20年4月期）16,400円

3. その他

(1) 重要な会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無  
② ①以外の変更 無

(2) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） 19年10月期 200,000口 19年4月期 157,000口

② 期末自己投資口数 19年10月期 0口 19年4月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、30ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見直し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、13ページ記載の「平成20年4月期 運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

## 1. 投資法人の関係法人の概況

直近の有価証券報告書（平成19年7月27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19年7月27日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の状況

##### A. 投資法人の主な推移

ケネディクス不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に基づき、平成17年5月6日に設立され、平成17年7月21日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場しました(銘柄コード8972)。その後、本投資法人は平成18年5月1日にグローバル・オフリングによる投資口の追加発行を実施しています。また、平成19年5月22日に2回目のグローバル・オフリングによる投資口の追加発行を実施しました。この結果、本投資法人の当期末(平成19年10月末日)時点での発行済投資口総数は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、企業収益が改善し、設備投資は増加するとともに、雇用情勢の改善に広がりが見られる一方で、個人消費の伸びは鈍化しているものの、景気は引き続き回復しました。

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

###### (b) 運用実績

本投資法人は、第4期末(平成19年4月末日)現在で合計72物件(取得価格の総額175,090百万円)を保有し、当期(平成19年10月期)においては、オフィスビル5物件(取得価格の総額22,000百万円)を取得しました。その結果、当期末(平成19年10月末日)現在で合計77物件(取得価格の総額197,090百万円)に至るまでポートフォリオを拡大してきました。

なお、取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル70.0%、住宅21.8%、都市型商業施設8.1%となっています。また、ポートフォリオの稼働率は、当期末(平成19年10月末日)時点で96.9%の水準であり、安定した運営管理を行っています。

<上場以降の資産規模の拡大状況>

|             |        | 第1期末<br>(平成17年10月末日) |           | 第2期末<br>(平成18年4月末日)  |           | 第3期末<br>(平成18年10月末日) |           | 第4期末<br>(平成19年4月末日)  |           | 当期末<br>(平成19年10月末日)  |           |
|-------------|--------|----------------------|-----------|----------------------|-----------|----------------------|-----------|----------------------|-----------|----------------------|-----------|
|             |        | 取得価格の<br>総額<br>(百万円) | 比率<br>(%) | 取得価格の<br>総額<br>(百万円) | 比率<br>(%) | 取得価格の<br>総額<br>(百万円) | 比率<br>(%) | 取得価格の<br>総額<br>(百万円) | 比率<br>(%) | 取得価格の<br>総額<br>(百万円) | 比率<br>(%) |
|             |        | 用途                   | オフィスビル    | 37,767               | 54.6      | 48,269               | 59.2      | 86,224               | 58.7      | 115,979              | 66.2      |
| 都市型<br>商業施設 | 12,379 |                      | 17.9      | 12,379               | 15.2      | 16,059               | 10.9      | 16,059               | 9.1       | 16,059               | 8.1       |
| 住宅          | 18,986 |                      | 27.4      | 20,786               | 25.5      | 44,459               | 30.2      | 43,052               | 24.5      | 43,052               | 21.8      |
| 合計          | 69,132 |                      | 100.0     | 81,434               | 100.0     | 146,742              | 100.0     | 175,090              | 100.0     | 197,090              | 100.0     |
| 地域          | 東京経済圏  | 61,281               | 88.6      | 71,783               | 88.1      | 123,321              | 84.0      | 150,364              | 85.8      | 162,514              | 82.4      |
|             | 地方経済圏  | 7,851                | 11.3      | 9,651                | 11.8      | 23,421               | 15.9      | 24,726               | 14.1      | 34,576               | 17.5      |
|             | 合計     | 69,132               | 100.0     | 81,434               | 100.0     | 146,742              | 100.0     | 175,090              | 100.0     | 197,090              | 100.0     |

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

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

既存物件の運営管理実績

本投資法人は、当期末(平成19年10月末日)現在保有するすべての物件について、プロパティ・マネジメント業務をケネディクス・アドバイザーズ株式会社に一括委託しています。これによって、物件運営管理における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、迅速かつ良質なサービス提供を図っています。当期末(平成19年10月末日)現在で保有している資産は概ね良好な稼働状況を維持しており、同社のプロパティ・マネジメント業務は現在までのところ期待通りの成果を挙げています。

これらのプロパティ・マネジメント業務と併せて、本投資法人は、当期末(平成19年10月末日)現在保有する大部分の物件についてケネディクス・アドバイザーズ株式会社に対して建物を一括賃貸(マスターリース)し、各テナントとの間で同社を通じた賃貸借関係を構築しています(レジデンスシャルマン月島、フレーム神南坂、ZARA 天神西通及び転貸未承諾のテナント分を除きます。)。ケネディクス・グループの同社が賃貸借に介在することによって、テナントにより密着した賃貸管理を行うことができるほか、テナントからの敷金・保証金を本投資法人が実質的に受け入れ、有効に資金活用することができます。

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

C. 資金調達の概要

本投資法人は、当期(平成19年10月期)において、新投資口の追加発行により、362億円を調達し、発行手取金の一部により、借入金130億円(うち短期借入金115億円、長期借入金15億円)を期限前返済し、有利子負債比率の低下及び借入余力の拡大を実現しました。

また、当期(平成19年10月期)中に期限が到来した借入金については、同額、同期間でのリファイナンスを行い、調達コスト(基準金利に対する上乗せスプレッド等)については、期限が到来した借入に比べて、すべて改善(低下)させることができました。その結果、当期末(平成19年10月末日)現在の借入金残高は635億円(長期借入金570億円、短期借入金65億円)、投資法人債残高は120億円となり、有利子負債残高は755億円となっています。

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のすべて(453億円)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2)は、91.4%で、長期固定化負債比率(注3)は、91.4%となっています。

本投資法人は、上場直後から当期末(平成19年10月末日)現在まで全額無担保・無保証での借入れを行い、機動的な資金調達を実現しています。本投資法人の投資方針や取得資産の内容に加え、本資産運用会社の人材・マネジメント等について、各金融機関から厚い信頼を得た結果と本投資法人は考えています。

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

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

(注3) 長期固定化負債比率=(長期固定金利借入残高+投資法人債残高)÷(借入金残高+投資法人債残高)

なお、長期固定金利借入残高には、長期借入金残高のうち、金利スワップ等の活用により金利を固定化している長期借入金残高を含みます。

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19年10月末日)時点における本投資法人の格付状況は以下の通りです。

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

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

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

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

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

#### D. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は、当期の実績として営業収益7,208百万円、営業利益3,470百万円、経常利益2,793百万円、当期純利益2,792百万円を計上しました。

分配金については、租税特別措置法第67条の15の規定が適用されるように、当期末処分利益の概ね全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を13,960円としました。

#### ② 次期の見通し

##### A. 投資環境

今後の我が国経済は、企業部門の好調さが持続し、これが家計部門へ波及し国内民間需要に支えられた景気回復が続くと見込まれています。企業収益は改善しており、設備投資は基調として増加しています。一方で、雇用情勢については、改善に足踏みが見られ、個人消費はおおむね横ばいとなっています。

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

不動産売買市場においては、各種不動産ファンドや国内外の各種資金による日本の収益不動産への投資の流れが継続し、取得競争も厳しい状況が続いています。このような資金の流れや、活発な不動産取引は、不動産市場に引き続き好影響をもたらすものと考えています。

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

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

(注) 東京経済圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の主要都市をいいます。

#### オフィスビル市況が上昇していること

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

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

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

#### ビジネス拠点が東京経済圏に集中する傾向が続いていること

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

(注) 上記比率については、国税庁の統計情報を基に本資産運用会社が計算した数値であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

#### 中規模オフィスビルの占める比率が高いこと

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

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

### B. 今後の運用方針及び対処すべき課題

#### (a) 既存物件の運用戦略(内部成長戦略)

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

かかる観点から、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及び改善活動の実施
- ・KDXスタンダードに基づく価値向上策の実施
- ・CS戦略に則ったリーシングマネジメント
- ・管理内容及び費用の見直し

### CS調査による顧客ニーズの把握及び改善活動の実施

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

その一環として、本資産運用会社は、CS 評価に関する国際的な調査機関である株式会社ジェイ・ディー・パワーアジア・パシフィックと協働し、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と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 2 回調査の概要

調査対象者: オフィスビル 43 物件、都市型商業施設 1 物件に入居しているテナントの総務担当者及びテナント従業員の方々

配布数・回収率: 総務担当者あて 446 件、回収数 391 件(回収率 88%)、テナント従業員 2,348 件、回収数 1,894 件(回収率 81%)

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

当該調査の結果、項目毎の満足度が 5 段階方式で集計され、物件毎に強みと課題を把握することができました。また、自由回答についても率直な意見が多数寄せられ、物件毎に注力すべき点や改善すべき点が明確になりました。

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

また、第 1 回調査の結果を受けて、CS 対応工事を実施した物件については、第 2 回調査においてその効果(満足度が向上したか)を検証しました。その結果、「外観・エントランス」や「トイレ」改修工事の効果が高いことを確認し、今後の改修工事における優先順位決定の参考とします。

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

### KDXスタンダードに基づく価値向上策の実施

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

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

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

<KDX スタンダードの例>

- ・ 防犯カメラの設置(エレベーター、エントランス等)

- ・ エレベーター仕様の統一(非常時自動着床、非常時通話装置等)
- ・ トイレ仕様の統一(洋式便座、温水洗浄便座)
- ・ 防災・避難マップの作成配布
- ・ 館内細則の作成配布

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

#### CS戦略に則ったリーシングマネジメント

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

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

#### 管理内容及び費用の見直し

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

本投資法人は、物件のプロパティ・マネジメント業務を原則としてケネディクス・アドバイザーズ株式会社に一括委託する方針としており、当期末(平成19年10月末日)現在保有するすべての物件について、プロパティ・マネジメント業務をケネディクス・アドバイザーズ株式会社に一括委託しています。これによって、物件運営管理における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、迅速かつ良質なサービス提供を図っています。

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

#### (b) 新規物件の投資戦略(外部成長戦略)

本投資法人では、引き続き東京経済圏の中規模オフィスビルに軸足を置いた投資方針を維持し、ポートフォリオにおけるオフィスビル比率を更に引き上げます。また、都市型商業施設については、オフィスビル投資の代替として繁華性の高い地域の商業施設に限定して投資を行います。なお、住宅については、新規投資を行わないことに加え、以下のとおり、オフィスビルとの資産入替等も実施していきます。これらの投資方針を実現するために、本投資法人は、本資産運用会社独自のネットワークに加え、ケネディクス・グループのサポートラインの両面からなる「マルチパイプライン」を活用した物件取得活動を今後も推進していきます。

#### 住宅とオフィスビルとの相互売買

本投資法人は、平成19年12月11日に、平成19年10月31日現在保有する住宅30物件(取得価格の合計43,052百万円)のうち、23物件(取得価格の合計30,343百万円)を平成20年2月1日付けで売却し、同日付で新たにオフィスビル9物件(取得価格の合計31,980百万円)を購入することを決定しています。

サポートラインにより、本資産運用会社は、ケネディクス・グループが取り扱う仲介案件、開発型案件を含む自己投資不動産、年金ファンド(注)案件等について、優先的に購入検討できる権利を確保しています。物件の取得競争が激化する中では、特にケネディクス・グループの開発型案件を中心とするサポートラインの活用が、本投資法人の今後の外部成長において大きな役割を果たすものと考えています。



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

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

本投資法人においては、資産入替も含め、クオリティ(立地、規模、仕様等)の向上を目指すとともに、「中規模オフィスビルを中心として構成される強固なポートフォリオを構築すること」を目標としています。また、本投資法人は、「スポンサー会社の実績・強みの活用」、「本資産運用会社の独自のネットワークの強化」、及び「多様な物件取得戦略の活用」により、着実に投資物件の取得を進め、今後も外部成長を続けていくことを目指します。

#### スポンサー会社の実績・強みの活用

本投資法人のスポンサー会社であるケネディクス株式会社は、従来より本投資法人及び本資産運用会社をサポートしてきました。同時に、ケネディクス株式会社における本投資法人の位置付けは以前にも増して重要になっているものと考えています。

平成19年4月には、本投資法人における物件取得実績の積み上がり状況や、物件取得能力を一層強化する必要性、ケネディクス・グループにおける不動産投資信託(J-REIT)の重要性の高まりを受け、上場時に本投資法人、本資産運用会社、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社及びケネディクス株式会社間で締結したサポートライン覚書を見直しました。

#### ■サポートライン覚書の見直しの概要

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

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

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

#### 本資産運用会社の独自のネットワークの強化

本資産運用会社は、幅広いネットワークを基に、本資産運用会社独自の情報収集を不動産市場で行うことにより、着実な外部成長を行ってきました。今後も、資産運用会社に蓄積されたノウハウや多様なネットワークを活用し、本資産運用会社の独自のネットワークによる投資物件取得の強化に努めます。

#### 多様な物件取得戦略の活用

本投資法人は、第5期末(平成19年10月末日)で77物件、取得価格の総額約1,970億円、稼働率96.9%という安定稼働かつ分散された強固な資産(ポートフォリオ)基盤を構築してきました。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を策定して物件取得を進めます。

また、本投資法人は、上記のような様々な物件取得戦略を実践しつつ、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、大規模オフィスビルに比べ相対的に有利な利回りを有する中規模オフィスビルを中心としてより一層積極的な投資物件の取得を行うことが可能と考えています。

(c) 財務戦略(デットによる資金調達)

本投資法人は、今後もこれまでと同様、無担保・無保証での借入れを行うとともに、金利動向に応じて借入金の金利固定化を適時実施していきます。

更に、本投資法人は、デットの返済期限を分散することにより、リファイナンスリスクを軽減することを目指します。また、本投資法人は、長期借入金での調達比率を一定水準以上とすることや投資法人債を発行することなどにより、負債の平均残存期間の長期化を目指します。

本投資法人は、今後も、有利子負債比率を一定の範囲内にとどめるなど適切なレバレッジ管理を行い、安定的な財務運営を継続します。

(d) 情報開示

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

**(3) 決算後に生じた重要な事実**

該当事項はありません。

(参考情報)

本投資法人は、平成19年12月11日に、平成20年2月1日付けで新たにオフィスビル9物件(取得価格の合計31,980百万円)を購入すること及び住宅23物件(取得価格の合計30,343百万円)を同日付で売却すること(相互売買)を決定しています。

(a) 相互売買の意義等

本投資法人は、「トレンド」を捉え、「タイミング」を逃さない柔軟かつ機動的な投資を行い、「3つの投資軸(用途、地域及び規模)」を重視して資産分散の図られたポートフォリオを構築することを基本方針としています。

本投資法人では、この基本方針に基づき、昨今のオフィス賃貸市場の環境(賃料水準の上昇、空室率の低下等)を受けて平成18年12月に本資産運用会社の運用ガイドラインを変更し、オフィスビルへの投資をより一層進めると共に、住宅への新規投資を当面行わないこととしております(以下「投資方針の変更」といいます。)

この投資方針の変更以降、本投資法人はオフィスビルへの重点投資を進め、ポートフォリオにおけるオフィスビル比率を引き上げて参りました。

こうした流れの中で、本投資法人は、スポンサーであるケネディクス株式会社(以下本ページにおいて「ケネディクス」といいます。)から、ケネディクスが保有する複数のオフィスビルの購入打診を受けました。その後、本投資法人が選択したオフィスビルについて、価格や条件面等の交渉を進める中で、住宅ファンドの組成を推進しているケネディクスから、本投資法人が保有する住宅の一部をケネディクスへ売却する相互売買の提案を受けました。

本資産運用会社で検討を重ねた結果、本相互売買は以下の点で本投資法人にとって有意義であると判断し、実施を決定するに至りました。

- ・中規模オフィスビルを中心とするポートフォリオの強化に寄与すること
- ・好調なオフィス賃貸市場を受けて、内部成長力の向上につながる
- ・特定資産への集中により、物件運営における専門性の強化につながる
- ・住宅との相互売買とすることにより、優良なオフィスビルを一括で取得できる
- ・本投資法人の資産規模および収益性を維持しながら、オフィスビル比率の引き上げが実現できる

(b) 平成20年2月1日付で取得を予定している資産の概要は以下の通りです。

飛栄九段北ビル（オフィスビル）

|      |                   |
|------|-------------------|
| 所在地  | 東京都千代田区九段北四丁目1番3号 |
| 階数   | 地下1階付11階建         |
| 延床面積 | 11,425.31㎡        |
| 建築時期 | 昭和63年3月           |
| 取得価格 | 7,600百万円          |

KDX 新横浜381ビル（オフィスビル）

|      |                       |
|------|-----------------------|
| 所在地  | 神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目8番11号 |
| 階数   | 地下1階付10階建             |
| 延床面積 | 7,673.67㎡             |
| 建築時期 | 昭和63年3月               |
| 取得価格 | 4,700百万円              |

KDX 川崎駅前本町ビル（オフィスビル）（注）

|      |                     |
|------|---------------------|
| 所在地  | 神奈川県川崎市川崎区駅前本町25番1号 |
| 階数   | 地下1階付9階建            |
| 延床面積 | 7,420.87㎡           |
| 建築時期 | 昭和60年2月             |
| 取得価格 | 3,760百万円            |

日総第17ビル（オフィスビル）

|      |                       |
|------|-----------------------|
| 所在地  | 神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目14番30 |
| 階数   | 地下1階付8階建              |
| 延床面積 | 4,016.61㎡             |
| 建築時期 | 平成3年7月                |
| 取得価格 | 2,710百万円              |

池尻大橋ビルディング（オフィスビル）

|      |                 |
|------|-----------------|
| 所在地  | 東京都目黒区大橋一丁目6番2号 |
| 階数   | 地下2階付9階建        |
| 延床面積 | 3,482.96㎡       |
| 建築時期 | 昭和63年9月         |
| 取得価格 | 2,400百万円        |

KDX 浜町中ノ橋ビル（オフィスビル）（注）

|      |                      |
|------|----------------------|
| 所在地  | 東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目14番5号 |
| 階数   | 9階建                  |
| 延床面積 | 3,280.41㎡            |
| 建築時期 | 昭和63年9月              |
| 取得価格 | 2,310百万円             |

KDX 神田三崎町ビル（オフィスビル）（注）

|      |                    |
|------|--------------------|
| 所在地  | 東京都千代田区三崎町三丁目6番12号 |
| 階数   | 地下1階付7階建           |
| 延床面積 | 1,536.60㎡          |
| 建築時期 | 平成4年10月            |
| 取得価格 | 1,380百万円           |

KDX 博多南ビル（オフィスビル）

|      |                       |
|------|-----------------------|
| 所在地  | 福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目3番11号 |
| 階数   | 地下1階付9階建              |
| 延床面積 | 13,238.16㎡            |
| 建築時期 | 昭和48年6月               |
| 取得価格 | 4,900百万円              |

KDX 北浜ビル（オフィスビル）（注）

|      |                      |
|------|----------------------|
| 所在地  | 大阪府大阪市中央区平野町二丁目1番14号 |
| 階数   | 10階建                 |
| 延床面積 | 4,652.96㎡            |
| 建築時期 | 平成6年7月               |
| 取得価格 | 2,220百万円             |

(注) 上記物件名称の本日現在の名称は、それぞれ、「KDX 川崎駅前本町ビル」は「第46興和ビル」、「KDX 浜町中ノ橋ビル」は「浜町中ノ橋ビル」、「KDX 神田三崎町ビル」は「三崎町 MMK ビル」、「KDX 北浜ビル」は「道修ビル」であり、本投資法人取得後に上記名称への変更手続きを進める予定です。

(c) 平成20年2月1日付で売却を予定している資産の概要は以下の通りです。

| 用途                       | 物件番号 | 物件名称           | 当初取得価格<br>(百万円) | 売却予定価格<br>(百万円) |
|--------------------------|------|----------------|-----------------|-----------------|
| 住宅                       | B-1  | ストーリーア白金       | 3,150           | 3,370           |
|                          | B-2  | トレディカーサ南青山     | 2,460           | 2,680           |
|                          | B-6  | コート日本橋箱崎       | 1,130           | 1,220           |
|                          | B-7  | サイド田園調布        | 1,110           | 1,110           |
|                          | B-8  | エスコート横浜関内Ⅱ     | 945             | 1,020           |
|                          | B-9  | コート元浅草         | 880             | 943             |
|                          | B-11 | ブルーム表参道        | 875             | 962             |
|                          | B-13 | ヒューマンハイム御徒町    | 830             | 905             |
|                          | B-16 | アプレスト原         | 444             | 494             |
|                          | B-17 | アプレスト平針        | 407             | 457             |
|                          | B-20 | レガール御茶ノ水Ⅰ・Ⅱ    | 3,600           | 3,670           |
|                          | B-21 | レガール芝公園        | 2,260           | 2,280           |
|                          | B-22 | 茅ヶ崎ソシエ式番館      | 1,160           | 1,140           |
|                          | B-23 | コート西新宿         | 1,130           | 1,160           |
|                          | B-24 | レガール駒沢公園       | 912             | 943             |
|                          | B-26 | プリモ・レガール神楽坂    | 762             | 770             |
|                          | B-27 | プリモ・レガール用賀     | 730             | 737             |
|                          | B-28 | コート下馬          | 638             | 644             |
|                          | B-29 | 芦屋ロイヤルホームズ     | 2,330           | 2,420           |
|                          | B-30 | レガール茨木Ⅰ・Ⅱ      | 1,600           | 1,620           |
|                          | B-31 | コレクション東桜       | 1,264           | 1,150           |
|                          | B-32 | ルネッサンス21 平尾浄水町 | 900             | 964             |
|                          | B-33 | モントーレ西公園ベイコート  | 826             | 831             |
| 平成20年2月1日付売却予定資産 23 物件合計 |      |                | 30,343          | 31,490          |

(4) 運用状況の見通し

平成20年4月期（第6期：平成19年11月1日～平成20年4月30日）の運用状況につきましては、以下の通り予想しています。運用状況の予想の前提条件につきましては、「平成20年4月期 運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

|              |          |
|--------------|----------|
| 営業収益         | 7,935百万円 |
| 経常利益         | 3,288百万円 |
| 当期純利益        | 3,287百万円 |
| 1口当たり分配金     | 16,400円  |
| 1口当たり利益超過分配金 | 0円       |

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

平成20年4月期 運用状況の予想の前提条件

| 項目           | 前提条件   |
|--------------|--|
| 計算期間         | <ul style="list-style-type: none"> <li>営業期間:平成19年11月1日～平成20年4月30日(182日)</li> </ul>   |
| 運用資産         | <ul style="list-style-type: none"> <li>平成20年1月31日までは平成19年12月11日現在保有する77物件を前提とし、平成20年2月1日以降は相互売買(オフィスビル9物件の新規購入及び住宅23物件の売却)による物件数の変動を考慮した63物件を前提としています。</li> <li>実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>   |
| 営業収益         | <ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収益については、過去の実績値を基準として、物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。</li> <li>平成20年2月1日に予定されている住宅23物件の売却により発生する不動産売却益は496百万円を想定しています。</li> </ul>   |
| 営業費用         | <ul style="list-style-type: none"> <li>減価償却費以外の賃貸事業費用に関しては、過去の実績値を基準として、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>固定資産税及び都市計画税に関しては、一般に不動産等の売買にあたり期間按分による計算を行い、取得時に前所有者と精算を行います。本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入します。</li> <li>修繕費に関しては、本資産運用会社の修繕計画をもとに、各物件ごとに各営業期間において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、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。</li> <li>減価償却費に関しては、1,415百万円を想定しています。</li> </ul> |
| 営業外費用        | <ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息及び投資法人債利息は、587百万円を想定しています。</li> </ul>   |
| 借入金及び投資法人債   | <ul style="list-style-type: none"> <li>借入金は、平成19年12月11日現在の残高63,500百万円に変動がないことを前提としています。</li> <li>投資法人債は、平成19年12月11日日現在の残高12,000百万円に変動がないことを前提としています。</li> </ul>  |
| 発行済投資口数      | <ul style="list-style-type: none"> <li>平成19年12月11日現在の200,000口を前提としており、第6期営業期間未まで投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> </ul>   |
| 1口当たり分配金     | <ul style="list-style-type: none"> <li>投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することを前提としています。</li> <li>1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。</li> </ul>   |
| 1口当たり利益超過分配金 | <ul style="list-style-type: none"> <li>利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>  |
| その他          | <ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>   |

3. 財務諸表など

(1) 経理の状況

①貸借対照表

| 期 別<br>科 目   | 前 期<br>(平成19年4月30日現在) |       | 当 期<br>(平成19年10月31日現在) |       | 増 減        |        |
|--------------|-----------------------|-------|------------------------|-------|------------|--------|
|              | 金 額                   | 構 成 比 | 金 額                    | 構 成 比 | 金 額        | 前 期 比  |
| (資産の部)       | 千円                    | %     | 千円                     | %     | 千円         | %      |
| I. 流動資産      | 9,333,184             | 4.9   | 12,570,970             | 5.9   | 3,237,786  | 34.7   |
| 現金及び預金       | 3,740,550             |       | 6,561,025              |       | 2,820,474  |        |
| 信託現金及び信託預金   | 5,182,512             |       | 5,762,315              |       | 579,802    |        |
| 営業未収入金       | 75,124                |       | 141,910                |       | 66,785     |        |
| 前払費用         | 29,845                |       | 44,987                 |       | 15,141     |        |
| 未収消費税等       | 302,040               |       | 47,551                 |       | △ 254,488  |        |
| その他流動資産      | 3,111                 |       | 13,181                 |       | 10,069     |        |
| II. 固定資産     | 178,896,941           | 95.0  | 200,932,798            | 94.0  | 22,035,856 | 12.3   |
| 1. 有形固定資産 ※1 | 178,516,827           | 94.8  | 200,564,337            | 93.8  | 22,047,510 | 12.4   |
| 建物           | 4,818,319             |       | 4,815,619              |       | △ 2,700    |        |
| 構築物          | 52,061                |       | 49,270                 |       | △ 2,791    |        |
| 機械及び装置       | 28,741                |       | 24,413                 |       | △ 4,327    |        |
| 工具器具及び備品     | 3,500                 |       | 7,639                  |       | 4,139      |        |
| 土地           | 7,910,082             |       | 7,918,083              |       | 8,001      |        |
| 信託建物         | 59,002,008            |       | 62,666,733             |       | 3,664,725  |        |
| 信託構築物        | 236,337               |       | 241,537                |       | 5,200      |        |
| 信託機械及び装置     | 675,401               |       | 668,470                |       | △ 6,930    |        |
| 信託工具器具及び備品   | 513,193               |       | 543,466                |       | 30,272     |        |
| 信託土地         | 105,277,180           |       | 123,629,101            |       | 18,351,920 |        |
| 2. 無形固定資産    | 285,144               | 0.1   | 285,350                | 0.1   | 205        | 0.1    |
| 借地権          | 285,144               |       | 285,350                |       | 205        |        |
| 3. 投資その他の資産  | 94,969                | 0.1   | 83,110                 | 0.1   | △ 11,859   | △ 12.5 |
| 差入敷金保証金      | 11,649                |       | 12,411                 |       | 762        |        |
| 長期前払費用       | 83,320                |       | 68,165                 |       | △ 15,155   |        |
| 繰延税金資産       | -                     |       | 2,534                  |       | 2,534      |        |
| III. 繰延資産    | 170,551               | 0.1   | 260,220                | 0.1   | 89,668     | 52.6   |
| 創業費          | 30,538                |       | 25,448                 |       | △ 5,089    |        |
| 投資法人債発行費     | 68,875                |       | 62,997                 |       | △ 5,877    |        |
| 投資口交付費       | 71,138                |       | 171,774                |       | 100,635    |        |
| 資 産 合 計      | 188,400,678           | 100.0 | 213,763,989            | 100.0 | 25,363,311 | 13.5   |

## ケネディクス不動産投資法人（8972） 平成19年10月期決算短信

| 期 別<br>科 目    | 前 期<br>(平成19年4月30日現在) |       | 当 期<br>(平成19年10月31日現在) |       | 増 減          |        |
|---------------|-----------------------|-------|------------------------|-------|--------------|--------|
|               | 金 額                   | 構成比   | 金 額                    | 構成比   | 金 額          | 前期比    |
| (負債の部)        | 千円                    | %     | 千円                     | %     | 千円           | %      |
| I. 流動負債       | 21,444,151            | 11.4  | 21,245,911             | 9.9   | △ 198,240    | △ 0.9  |
| 営業未払金         | 275,299               |       | 358,328                |       | 83,029       |        |
| 短期借入金 ※3      | 18,500,000            |       | 6,500,000              |       | △ 12,000,000 |        |
| 一年以内返済予定長期借入金 | 1,500,000             |       | 13,000,000             |       | 11,500,000   |        |
| 未払金           | 138,451               |       | 168,666                |       | 30,214       |        |
| 未払費用          | 86,742                |       | 74,940                 |       | △ 11,801     |        |
| 未払法人税等        | 543                   |       | 658                    |       | 115          |        |
| 前受金           | 916,372               |       | 1,141,332              |       | 224,960      |        |
| 預り金           | 26,743                |       | 1,985                  |       | △ 24,758     |        |
| II. 固定負債      | 76,078,756            | 40.4  | 64,756,142             | 30.3  | △ 11,322,613 | △ 14.9 |
| 投資法人債         | 12,000,000            |       | 12,000,000             |       | -            |        |
| 長期借入金         | 56,500,000            |       | 44,000,000             |       | △ 12,500,000 |        |
| 預り敷金保証金       | 626,499               |       | 647,396                |       | 20,896       |        |
| 信託預り敷金保証金     | 6,952,256             |       | 8,102,312              |       | 1,150,055    |        |
| デリバティブ債務      | -                     |       | 6,434                  |       | 6,434        |        |
| 負債合計          | 97,522,908            | 51.8  | 86,002,054             | 40.2  | △ 11,520,853 | △ 11.8 |
| (純資産の部) ※2    |                       |       |                        |       |              |        |
| I. 投資主資本      | 90,877,769            | 48.2  | 127,765,834            | 59.8  | 36,888,064   | 40.6   |
| 1. 出資総額       | 88,729,652            | 47.1  | 124,973,750            | 58.5  | 36,244,098   | 40.8   |
| 2. 剰余金        | 2,148,117             | 1.1   | 2,792,084              | 1.3   | 643,966      | 30.0   |
| 当期未処分利益       | 2,148,117             |       | 2,792,084              |       | 643,966      |        |
| II. 評価・換算差額等  | -                     | -     | △ 3,899                | △ 0.0 | △ 3,899      | -      |
| 繰延ヘッジ損益       | -                     |       | △ 3,899                |       | △ 3,899      |        |
| 純資産合計         | 90,877,769            | 48.2  | 127,761,934            | 59.8  | 36,884,165   | 40.6   |
| 負債・純資産合計      | 188,400,678           | 100.0 | 213,763,989            | 100.0 | 25,363,311   | 13.5   |

②損益計算書

| 期 別          | 前 期                          |       | 当 期                          |       | 増 減       |      |
|--------------|------------------------------|-------|------------------------------|-------|-----------|------|
|              | 自 平成18年11月1日<br>至 平成19年4月30日 |       | 自 平成19年5月1日<br>至 平成19年10月31日 |       |           |      |
| 科 目          | 金 額                          | 百分比   | 金 額                          | 百分比   | 金 額       | 前期比  |
|              | 千円                           | %     | 千円                           | %     | 千円        | %    |
| 1. 営業収益      | 5,778,210                    | 100.0 | 7,208,246                    | 100.0 | 1,430,036 | 24.7 |
| 賃貸事業収入 ※1    | 4,965,303                    |       | 6,334,707                    |       | 1,369,404 |      |
| その他賃貸事業収入 ※1 | 682,158                      |       | 873,538                      |       | 191,379   |      |
| 不動産等売却益 ※2   | 130,748                      |       | -                            |       | △ 130,748 |      |
| 2. 営業費用      | 3,091,465                    | 53.5  | 3,737,320                    | 51.8  | 645,855   | 20.9 |
| 賃貸事業費用 ※1    | 2,607,389                    |       | 3,205,728                    |       | 598,338   |      |
| 資産運用報酬       | 306,965                      |       | 369,009                      |       | 62,043    |      |
| 役員報酬         | 5,400                        |       | 5,400                        |       | -         |      |
| 資産保管委託報酬     | 17,928                       |       | 20,456                       |       | 2,527     |      |
| 一般事務委託報酬     | 48,672                       |       | 52,108                       |       | 3,436     |      |
| 会計監査人報酬      | 7,800                        |       | 7,800                        |       | -         |      |
| その他営業費用      | 97,309                       |       | 76,818                       |       | △ 20,490  |      |
| 営業利益         | 2,686,744                    | 46.5  | 3,470,925                    | 48.2  | 784,180   | 29.2 |
| 3. 営業外収益     | 9,716                        | 0.2   | 11,934                       | 0.2   | 2,218     | 22.8 |
| 受取利息         | 2,137                        |       | 7,794                        |       | 5,657     |      |
| その他営業外収益     | 7,578                        |       | 4,140                        |       | △ 3,438   |      |
| 4. 営業外費用     | 547,581                      | 9.5   | 689,794                      | 9.6   | 142,213   | 26.0 |
| 支払利息         | 450,605                      |       | 481,855                      |       | 31,250    |      |
| 投資法人債利息      | 29,320                       |       | 113,304                      |       | 83,984    |      |
| 融資関連費用       | 20,595                       |       | 24,338                       |       | 3,743     |      |
| 投資法人債発行費償却   | 1,501                        |       | 5,877                        |       | 4,376     |      |
| 投資口交付費償却     | 17,784                       |       | 41,468                       |       | 23,684    |      |
| 創業費償却        | 5,089                        |       | 5,089                        |       | -         |      |
| その他営業外費用     | 22,685                       |       | 17,859                       |       | △ 4,825   |      |
| 経常利益         | 2,148,879                    | 37.2  | 2,793,065                    | 38.7  | 644,185   | 30.0 |
| 税引前当期純利益     | 2,148,879                    | 37.2  | 2,793,065                    | 38.7  | 644,185   | 30.0 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 816                          | 0.0   | 1,029                        | 0.0   | 213       | 26.1 |
| 法人税等調整額      | 4                            |       | △ 5                          |       | △ 10      |      |
| 当期純利益        | 2,148,058                    | 37.2  | 2,792,040                    | 38.7  | 643,982   | 30.0 |
| 前期繰越利益       | 59                           |       | 43                           |       | △ 15      |      |
| 当期末処分利益      | 2,148,117                    |       | 2,792,084                    |       | 643,966   |      |



③. 投資主資本等変動計算書

前期（自平成18年11月1日至平成19年4月30日）

（単位：千円）

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

当期（自平成19年5月1日至平成19年10月31日）

（単位：千円）

|         | 投資主資本       |            |             | 評価・換算差額等 |            | 純資産合計       |
|---------|-------------|------------|-------------|----------|------------|-------------|
|         | 出資総額※1      | 剰余金        | 投資主資本合計     | 繰延ヘッジ損益  | 評価・換算差額等合計 |             |
|         |             | 当期末処分利益    |             |          |            |             |
| 前期末残高   | 88,729,652  | 2,148,117  | 90,877,769  | -        | -          | 90,877,769  |
| 当期変動額   |             |            |             |          |            |             |
| 新投資口の発行 | 36,244,098  | -          | 36,244,098  | -        | -          | 36,244,098  |
| 剰余金の分配  | -           | △2,148,074 | △2,148,074  | -        | -          | △2,148,074  |
| 当期純利益   | -           | 2,792,040  | 2,792,040   | -        | -          | 2,792,040   |
| 金利スワップ  | -           | -          | -           | △3,899   | △3,899     | △3,899      |
| 当期変動額合計 | 36,244,098  | 643,966    | 36,888,064  | △3,899   | △3,899     | 36,884,165  |
| 当期末残高   | 124,973,750 | 2,792,084  | 127,765,834 | △3,899   | △3,899     | 127,761,934 |

④金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

| 期 別<br>項 目      | 前 期   | 当 期   |
|-----------------|---|---|
|                 | 自 平成18年11月1日<br>至 平成19年4月30日  | 自 平成19年5月1日<br>至 平成19年10月31日  |
| I 当期末処分利益       | 2,148,117,194   | 2,792,084,129   |
| II 分配金の額        | 2,148,074,000   | 2,792,000,000   |
| (投資口1口当たり分配金の額) | (13,682)  | (13,960)  |
| III 次期繰越利益      | 43,194  | 84,129  |
| 分配金の額の算出方法      | <p>本投資法人の規約第35条第1号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数157,000口の整数倍数の最大値となる2,148,074,000円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p> | <p>本投資法人の規約第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2,792,000,000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

| 科目                  | 前期           |              | 当期            |               | 増減<br>金額（千円） |
|---------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
|                     | 自 平成18年11月1日 | 自 平成19年5月1日  | 自 平成19年5月1日   | 自 平成19年10月31日 |              |
|                     | 至 平成19年4月30日 | 至 平成19年4月30日 | 至 平成19年10月31日 | 至 平成19年10月31日 |              |
|                     | 金額（千円）       |              | 金額（千円）        |               |              |
| 1. 営業活動によるキャッシュ・フロー |              |              |               |               |              |
| 税引前当期純利益            | 2,148,879    | 2,793,065    | 2,793,065     | 2,793,065     | 644,185      |
| 減価償却費               | 1,243,900    | 1,392,013    | 1,392,013     | 1,392,013     | 148,113      |
| 長期前払費用償却額           | 20,595       | 20,838       | 20,838        | 20,838        | 243          |
| 受取利息                | △ 2,137      | △ 7,794      | △ 7,794       | △ 7,794       | △ 5,657      |
| 支払利息                | 479,925      | 595,160      | 595,160       | 595,160       | 115,234      |
| 創業費償却               | 5,089        | 5,089        | 5,089         | 5,089         | -            |
| 投資口交付費償却            | 17,784       | 41,468       | 41,468        | 41,468        | 23,684       |
| 投資法人債発行費償却          | 1,501        | 5,877        | 5,877         | 5,877         | 4,376        |
| 営業未収入金の増加・減少額       | 8,249        | △ 66,785     | △ 66,785      | △ 66,785      | △ 75,035     |
| 未収消費税等の増加・減少額       | 297,445      | 254,488      | 254,488       | 254,488       | △ 42,956     |
| 前払費用の増加・減少額         | 13,289       | △ 16,889     | △ 16,889      | △ 16,889      | △ 30,179     |
| 営業未払金の増加・減少額        | △ 14,464     | 73,915       | 73,915        | 73,915        | 88,379       |
| 未払金の増加・減少額          | 17,791       | 29,583       | 29,583        | 29,583        | 11,791       |
| 前受金の増加・減少額          | 148,835      | 224,960      | 224,960       | 224,960       | 76,124       |
| 預り金の増加・減少額          | 24,995       | △ 24,758     | △ 24,758      | △ 24,758      | △ 49,753     |
| 信託有形固定資産の売却による減少額   | 1,433,570    | -            | -             | -             | △ 1,433,570  |
| 長期前払費用の支払額          | △ 22,970     | △ 3,935      | △ 3,935       | △ 3,935       | 19,034       |
| その他                 | 21,704       | △ 10,435     | △ 10,435      | △ 10,435      | △ 32,139     |
| 小計                  | 5,843,987    | 5,305,863    | 5,305,863     | 5,305,863     | △ 538,123    |
| 利息の受取額              | 2,137        | 7,794        | 7,794         | 7,794         | 5,657        |
| 利息の支払額              | △ 420,546    | △ 606,961    | △ 606,961     | △ 606,961     | △ 186,415    |
| 法人税等の支払額            | △ 923        | △ 543        | △ 543         | △ 543         | 380          |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー    | 5,424,654    | 4,706,152    | 4,706,152     | 4,706,152     | △ 718,502    |
| 2. 投資活動によるキャッシュ・フロー |              |              |               |               |              |
| 有形固定資産の取得による支出      | △ 9,363,990  | △ 97,782     | △ 97,782      | △ 97,782      | 9,266,207    |
| 信託有形固定資産の取得による支出    | △ 22,110,686 | △ 23,341,740 | △ 23,341,740  | △ 23,341,740  | △ 1,231,054  |
| 無形固定資産の取得による支出      | △ 285,144    | △ 205        | △ 205         | △ 205         | 284,939      |
| 差入敷金保証金の収入          | 6,800        | -            | -             | -             | △ 6,800      |
| 差入敷金保証金の支出          | △ 244        | △ 762        | △ 762         | △ 762         | △ 518        |
| 預り敷金保証金の支出          | -            | △ 16,641     | △ 16,641      | △ 16,641      | △ 16,641     |
| 預り敷金保証金の収入          | 442,100      | 37,538       | 37,538        | 37,538        | △ 404,562    |
| 信託預り敷金保証金の支出        | △ 455,486    | △ 582,956    | △ 582,956     | △ 582,956     | △ 127,469    |
| 信託預り敷金保証金の収入        | 1,467,248    | 1,742,125    | 1,742,125     | 1,742,125     | 274,876      |
| 使途制限付信託預金の預入による支出   | △ 361,622    | △ 111,083    | △ 111,083     | △ 111,083     | 250,539      |
| 使途制限付信託預金の払出による収入   | 355,864      | 435,530      | 435,530       | 435,530       | 79,666       |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー    | △ 30,305,162 | △ 21,935,977 | △ 21,935,977  | △ 21,935,977  | 8,369,185    |
| 3. 財務活動によるキャッシュ・フロー |              |              |               |               |              |
| 短期借入金の借入による収入       | 19,500,000   | 5,250,000    | 5,250,000     | 5,250,000     | △ 14,250,000 |
| 短期借入金の返済による支出       | △ 14,500,000 | △ 17,250,000 | △ 17,250,000  | △ 17,250,000  | △ 2,750,000  |
| 長期借入金の借入による収入       | 9,500,000    | 2,000,000    | 2,000,000     | 2,000,000     | △ 7,500,000  |
| 長期借入金の返済による支出       | -            | △ 3,000,000  | △ 3,000,000   | △ 3,000,000   | △ 3,000,000  |
| 投資口の発行による収入         | -            | 36,101,993   | 36,101,993    | 36,101,993    | 36,101,993   |
| 投資法人債の発行による収入       | 12,000,000   | -            | -             | -             | △ 12,000,000 |

ケネディクス不動産投資法人（8972） 平成19年10月期決算短信

| 科目                  | 前期                           | 当期                           | 増減          |
|---------------------|------------------------------|------------------------------|-------------|
|                     | 自 平成18年11月1日<br>至 平成19年4月30日 | 自 平成19年5月1日<br>至 平成19年10月31日 |             |
|                     | 金額 (千円)                      | 金額 (千円)                      | 金額 (千円)     |
| 投資法人債発行費の支出         | △ 70,376                     | -                            | 70,376      |
| 分配金の支払額             | △ 2,120,521                  | △ 2,147,443                  | △ 26,921    |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー    | 24,309,102                   | 20,954,549                   | △ 3,354,552 |
| 4. 現金及び現金同等物の増加・減少額 | △ 571,404                    | 3,724,724                    | 4,296,129   |
| 5. 現金及び現金同等物の期首残高   | 8,178,004                    | 7,606,600                    | △ 571,404   |
| 6. 現金及び現金同等物の期末残高 ※ | 7,606,600                    | 11,331,324                   | 3,724,724   |
|                     |                              |                              |             |

⑥注記表

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

| 期別<br>項目        | 前期<br>自 平成18年11月1日<br>至 平成19年4月30日  | 当期<br>自 平成19年5月1日<br>至 平成19年10月31日   |       |     |       |        |       |          |       |   |    |       |     |       |        |       |          |       |
|-----------------|---|--|-------|-----|-------|--------|-------|----------|-------|---|----|-------|-----|-------|--------|-------|----------|-------|
| 1. 固定資産の減価償却の方法 | <p>① 有形固定資産（信託財産を含む）<br/>定額法を採用しております。<br/>なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～46年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～25年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～17年</td> </tr> <tr> <td>工具器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>② 長期前払費用<br/>定額法を採用しております。</p> | 建物   | 2～46年 | 構築物 | 2～25年 | 機械及び装置 | 3～17年 | 工具器具及び備品 | 3～15年 | <p>① 有形固定資産（信託財産を含む）<br/>同左</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～46年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～25年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～17年</td> </tr> <tr> <td>工具器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>② 長期前払費用<br/>同左</p> | 建物 | 2～46年 | 構築物 | 2～25年 | 機械及び装置 | 3～17年 | 工具器具及び備品 | 3～15年 |
| 建物              | 2～46年   |  |       |     |       |        |       |          |       |   |    |       |     |       |        |       |          |       |
| 構築物             | 2～25年   |  |       |     |       |        |       |          |       |   |    |       |     |       |        |       |          |       |
| 機械及び装置          | 3～17年   |  |       |     |       |        |       |          |       |   |    |       |     |       |        |       |          |       |
| 工具器具及び備品        | 3～15年   |  |       |     |       |        |       |          |       |   |    |       |     |       |        |       |          |       |
| 建物              | 2～46年   |  |       |     |       |        |       |          |       |   |    |       |     |       |        |       |          |       |
| 構築物             | 2～25年   |  |       |     |       |        |       |          |       |   |    |       |     |       |        |       |          |       |
| 機械及び装置          | 3～17年   |  |       |     |       |        |       |          |       |   |    |       |     |       |        |       |          |       |
| 工具器具及び備品        | 3～15年   |  |       |     |       |        |       |          |       |   |    |       |     |       |        |       |          |       |
| 2. 繰延資産の処理方法    | <p>①創業費<br/>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<br/>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<br/>償還期間にわたり定額法により償却しております。</p>   | <p>①創業費<br/>同左</p> <p>②投資口交付費<br/>同左</p> <p>③投資法人債発行費<br/>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100,526千円です。</p>  | <p>固定資産税等の処理方法</p> <p>同左</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は81,513千円です。</p> |       |     |       |        |       |          |       |   |    |       |     |       |        |       |          |       |

| 期別<br>項目                   | 前 期<br>自 平成 18 年 11 月 1 日<br>至 平成 19 年 4 月 30 日  | 当 期<br>自 平成 19 年 5 月 1 日<br>至 平成 19 年 10 月 31 日  |
|----------------------------|--|--|
| 4. ヘッジ会計の方法                | <p>(1) ヘッジ会計の方法<br/>金利スワップ取引については、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象<br/>ヘッジ手段<br/>金利スワップ取引<br/>ヘッジ対象<br/>借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針<br/>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<br/>金利スワップ取引は特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</p>                     | <p>(1) ヘッジ会計の方法<br/>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<br/>ヘッジ手段<br/>同左<br/>ヘッジ対象<br/>同左</p> <p>(3) ヘッジ方針<br/>同左</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法<br/>ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。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> |
| 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>  | <p>同左</p>  |
| 6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項 | <p>(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<br/>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。<br/>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。<br/>① 信託現金及び信託預金<br/>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<br/>③ 信託預り敷金保証金</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<br/>同左</p>  |

ケネディクス不動産投資法人 (8972) 平成 19 年 10 月期決算短信

| 期別<br>項目 | 前 期<br>自 平成 18 年 11 月 1 日<br>至 平成 19 年 4 月 30 日  | 当 期<br>自 平成 19 年 5 月 1 日<br>至 平成 19 年 10 月 31 日 |
|----------|--|---|
|          | (2) 消費税等の処理方法<br>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<br>同左                             |

【会計方針の変更に関する注記】

| 期別<br>項目 | 前 期<br>自 平成 18 年 11 月 1 日<br>至 平成 19 年 4 月 30 日  | 当 期<br>自 平成 19 年 5 月 1 日<br>至 平成 19 年 10 月 31 日 |
|----------|--|---|
| ヘッジ会計の方法 | 金利スワップについては、これまでヘッジ会計を適用し繰延ヘッジ処理を採用していましたが、「投資信託及び投資法人に関する法律」の改正及び規約の変更により、当期より特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しております。これにより、従来の方法によった場合と比較して純資産合計は59,286千円減少し、また損益に与える影響はありません。 | _____   |

【貸借対照表に関する注記】

| 前 期<br>(平成19年4月30日現在)   | 当 期<br>(平成19年10月31日現在)  |
|---|---|
| ※1. 有形固定資産の減価償却累計額<br>3,230,845千円   | ※1. 有形固定資産の減価償却累計額<br>4,622,858千円   |
| ※2. 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<br>50,000千円   | ※2. 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<br>50,000千円   |
| ※3. コミットメントラインに係る借入金未使用枠残高等<br>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。<br><br>コミットメントライン契約総額 2,500,000千円<br>借入実行残高 1,000,000<br>借入未実行残高 1,500,000 | ※3. コミットメントラインに係る借入金未使用枠残高等<br>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。<br><br>コミットメントライン契約総額 2,500,000千円<br>借入実行残高 -<br>借入未実行残高 2,500,000 |

【損益計算書に関する注記】

| 前 期<br>自 平成18年11月1日<br>至 平成19年4月30日 | 当 期<br>自 平成19年5月1日<br>至 平成19年10月31日 |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)            | ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)            |
| A. 不動産賃貸事業収益                        | A. 不動産賃貸事業収益                        |
| 賃貸事業収入                              | 賃貸事業収入                              |
| 賃料収入 4,234,864                      | 賃料収入 5,336,255                      |
| 共益費収入 730,439                       | 共益費収入 998,452                       |
| 計 4,965,303                         | 計 6,334,707                         |
| その他賃貸事業収入                           | その他賃貸事業収入                           |
| 駐車場収入 182,047                       | 駐車場収入 222,255                       |
| 水道光熱費収入 274,748                     | 水道光熱費収入 476,613                     |
| その他収入 225,363                       | その他収入 174,669                       |
| 計 682,158                           | 計 873,538                           |
| 不動産賃貸事業収益合計 5,647,461               | 不動産賃貸事業収益合計 7,208,246               |
| 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 571,265                       | 管理委託費 704,418                       |
| 水道光熱費 275,900                       | 水道光熱費 454,312                       |
| 公租公課 206,871                        | 公租公課 329,927                        |
| 修繕費 89,963                          | 修繕費 119,710                         |
| 保険料 14,701                          | 保険料 17,219                          |
| 信託報酬 46,396                         | 信託報酬 55,386                         |
| その他賃貸事業費用 158,390                   | その他賃貸事業費用 132,739                   |
| 減価償却費 1,243,900                     | 減価償却費 1,392,013                     |
| 不動産賃貸事業費用合計 2,607,389               | 不動産賃貸事業費用合計 3,205,728               |
| C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 3,040,072         | C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 4,002,517         |



ケネディクス不動産投資法人 (8972) 平成 19 年 10 月期決算短信

| 前 期<br>自 平成 18 年 11 月 1 日<br>至 平成 19 年 4 月 30 日   | 当 期<br>自 平成 19 年 5 月 1 日<br>至 平成 19 年 10 月 31 日 |
|---|---|
| ※2 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)<br>コート新橋<br>不動産等売却収入 895,000<br>不動産等売却原価 761,346<br>その他売却費用 21,282<br>不動産等売却益 112,370<br>コート水天宮<br>不動産等売却収入 708,000<br>不動産等売却原価 672,223<br>その他売却費用 17,398<br>不動産等売却益 18,377 | _____   |

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

| 項 目                    | 前 期                                      |             | 当 期                                      |             |
|------------------------|--|-------------|--|-------------|
|                        | 自 平成 18 年 11 月 1 日<br>至 平成 19 年 4 月 30 日 |             | 自 平成 19 年 5 月 1 日<br>至 平成 19 年 10 月 31 日 |             |
| ※1 発行可能投資口の総数及び発行済投資口数 | 発行可能投資口の総数                               | 2,000,000 口 | 発行可能投資口の総数                               | 2,000,000 口 |
|                        | 発行済投資口数                                  | 157,000 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<br>自 平成 18 年 11 月 1 日<br>至 平成 19 年 4 月 30 日  | 当 期<br>自 平成 19 年 5 月 1 日<br>至 平成 19 年 10 月 31 日  |
|--|--|
| ※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係<br>(単位：千円)<br>(平成 19 年 4 月 30 日)<br>現金及び預金 3,740,550<br>信託現金及び信託預金 5,182,512<br>使途制限付信託預金(注) △1,316,462<br>現金及び現金同等物 7,606,600 | ※ 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<br>(単位：千円)<br>(平成 19 年 10 月 31 日)<br>現金及び預金 6,561,025<br>信託現金及び信託預金 5,762,315<br>使途制限付信託預金(注) △992,015<br>現金及び現金同等物 11,331,324 |
| (注)テナントから預かっている敷金保証金の返還の為に留保されている信託預金です。   | (注)テナントから預かっている敷金保証金の返還の為に留保されている信託預金です。   |

【リース取引に関する注記】

| 前 期<br>自 平成18年11月1日<br>至 平成19年4月30日 | 当 期<br>自 平成19年5月1日<br>至 平成19年10月31日 |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| オペレーティング・リース取引<br>(貸主側)<br>未経過リース料  | オペレーティング・リース取引<br>(貸主側)<br>未経過リース料  |
| (単位：千円)                             | (単位：千円)                             |
| 1年内 1,266,446                       | 1年内 1,561,805                       |
| 1年超 9,741,832                       | 1年超 10,516,248                      |
| 合計 11,008,278                       | 合計 12,078,054                       |

【有価証券に関する注記】

| 前 期<br>自 平成18年11月1日<br>至 平成19年4月30日 | 当 期<br>自 平成19年5月1日<br>至 平成19年10月31日 |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 本投資法人は、有価証券取引を行っておりませんので該当事項はありません。 | 同左                                  |

【デリバティブ取引に関する注記】

| 前 期<br>自 平成18年11月1日<br>至 平成19年4月30日   | 当 期<br>自 平成19年5月1日<br>至 平成19年10月31日   |
|---|---|
| <p>(1) 取引の内容<br/>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<br/>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<br/>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。<br/>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<br/>金利スワップ取引については、特例処理を採用しております。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象<br/>ヘッジ手段<br/>金利スワップ取引<br/>ヘッジ対象<br/>借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針<br/>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<br/>金利スワップ取引は特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容<br/>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<br/>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<br/>同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針<br/>同左</p> <p>(3) 取引の利用目的<br/>同左</p> <p>① ヘッジ会計の方法<br/>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<br/>同左</p> <p>③ ヘッジ方針<br/>同左</p> <p>④ ヘッジの有効性評価の方法<br/>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。<br/>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<br/>同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制<br/>同左</p> |

【退職給付に関する注記】

| 前 期<br>自 平成18年11月1日<br>至 平成19年4月30日 | 当 期<br>自 平成19年5月1日<br>至 平成19年10月31日 |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。   | 同左                                  |

【税効果会計に関する注記】

| 前 期<br>自 平成18年11月1日<br>至 平成19年4月30日  | 当 期<br>自 平成19年5月1日<br>至 平成19年10月31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>未払事業税損金不算入額 15</p> <p>繰延税金資産合計 <u>15</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 21</p> <p>繰延ヘッジ損失 2,534</p> <p>繰延税金資産合計 <u>2,555</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 △39.38</p> <p>その他 0.03</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.04</u></p> | <p>2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別内訳 (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 △39.37</p> <p>その他 0.01</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.03</u></p> |

【持分法損益等に関する注記】

| 前 期<br>自 平成18年11月1日<br>至 平成19年4月30日 | 当 期<br>自 平成19年5月1日<br>至 平成19年10月31日 |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 本投資法人には関連会社は存在せず、該当事項はありません。        | 同左                                  |

【関連当事者との取引に関する注記】

前期（自 平成18年11月1日 至 平成19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<br>(被所有 割合%) | 取引の内容   | 取引金額<br>(千円)            | 科目  | 期末残高<br>(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<br>ケネディクス・リート・<br>マネジメント株式会社<br>代表取締役 | 被所有 直接0.0%           | ケネディクス・リート・マネ<br>ジメント株式会社への資産<br>運用報酬の支払 (注1)             | 432,530<br>(注2)<br>(注4) | 未払金 | 69,818<br>(注4) |
| 同上        | 同上    | 同上   | 同上                   | ケネディクス・リート・マネ<br>ジメント株式会社への機関<br>運営に関する業務委託報酬<br>の支払 (注3) | 6,500<br>(注4)           | —   | —              |

(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、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 117,550 千円及び物件売却に係る譲渡報酬 8,015 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。

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19年5月1日 至 平成19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<br>(被所有 割合%) | 取引の内容   | 取引金額<br>(千円)            | 科目  | 期末残高<br>(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<br>ケネディクス・リート・<br>マネジメント株式会社<br>代表取締役 | 被所有 直接0.0%           | ケネディクス・リート・マネ<br>ジメント株式会社への資産<br>運用報酬の支払 (注1)             | 424,009<br>(注2)<br>(注4) | 未払金 | 90,728<br>(注4) |
| 同上        | 同上    | 同上   | 同上                   | ケネディクス・リート・マネ<br>ジメント株式会社への機関<br>運営に関する業務委託報酬<br>の支払 (注3) | 1,500<br>(注4)           | —   | —              |

(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、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 55,000 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。

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<br>自 平成18年11月1日<br>至 平成19年4月30日                  |          | 当 期<br>自 平成19年5月1日<br>至 平成19年10月31日                  |          |
|--|----------|--|----------|
| 1口当たり純資産額  | 578,839円 | 1口当たり純資産額  | 638,809円 |
| 1口当たり当期純利益   | 13,681円  | 1口当たり当期純利益   | 14,334円  |
| なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。 |          | なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。 |          |

(注)1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

|                   | 前 期<br>自 平成18年11月1日<br>至 平成19年4月30日 | 当 期<br>自 平成19年5月1日<br>至 平成19年10月31日 |
|-------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 当期純利益（千円）         | 2,148,058                           | 2,792,040                           |
| 普通投資主に帰属しない金額（千円） | —                                   | —                                   |
| 普通投資口に係る当期純利益（千円） | 2,148,058                           | 2,792,040                           |
| 期中平均投資口数（口）       | 157,000口                            | 194,772口                            |

【重要な後発事象に関する注記】

| 前 期<br>自 平成18年11月1日<br>至 平成19年4月30日   | 当 期<br>自 平成19年5月1日<br>至 平成19年10月31日 |
|---|-------------------------------------|
| <p>本投資法人において、当期末（平成19年4月末日）以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。</p> <p>①公募による新投資口発行について<br/>平成19年4月26日及び平成19年5月14日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成19年5月22日に払込が完了しました。これにより、平成19年5月22日付で出資総額は123,203,689,870円、発行済投資口の総数は197,900口となっています。</p> <p>(公募による新投資口の発行条件等)</p> <p>発行新投資口数 : 40,900口<br/>(国内26,710口、海外14,190口)</p> <p>発行価格（募集価格） : 1口当たり873,180円</p> <p>発行価格の総額 : 35,713,062,000円</p> <p>発行価額（引受価額） : 1口当たり842,886円</p> <p>発行価額の総額 : 34,474,037,400円</p> <p>払込期日 : 平成19年5月22日</p> <p>投資証券交付日 : 平成19年5月23日</p> <p>分配金起算日 : 平成19年5月1日</p> <p>②第三者割当による新投資口の発行について<br/>平成19年4月26日及び平成19年5月14日開催の役員会</p> | <p>該当事項はありません。</p>                  |

| 前 期<br>自 平成18年11月1日<br>至 平成19年4月30日   | 当 期<br>自 平成19年5月1日<br>至 平成19年10月31日 |
|---|-------------------------------------|
| <p>において、以下のとおり第三者割当による新投資口の発行を決議しています。</p> <p>(第三者割当による新投資口の発行条件等)</p> <p>発行新投資口数 : 2,100口(上限)</p> <p>発行価額 : 1口当たり842,886円</p> <p>発行価額の総額 : 1,770,060,600円</p> <p>割当先 : 野村証券株式会社</p> <p>払込期日 : 平成19年6月19日</p> <p>投資証券交付日 : 平成19年6月20日</p> <p>分配金起算日 : 平成19年5月1日</p> |                                     |

## (2) 発行済投資口数の増減

当期並びに前期以前の出資総額及び発行済投資口数の異動は以下のとおりです。

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

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

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

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

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

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

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

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

4. 役員の変動

本投資法人設立時の役員は以下の通りであり、当期中の役員の変動はありませんでした。

| 役職名  | 氏名    | 主要略歴   |   | 所有投資口数(口) |
|------|-------|--|---|-----------|
| 執行役員 | 宮島 大祐 | 昭和60年4月<br>平成4年4月<br>平成9年4月<br>平成10年4月<br>平成16年10月<br>平成17年4月<br>平成17年5月                       | 三菱UFJ信託銀行株式会社(当時三菱信託銀行株式会社)<br>同 ロスアンゼルス支店<br>株式会社宮島商会<br>ケネディクス株式会社(当時ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社) 不動産投資アドバイザー一部<br>ケネディクス・リート・マネジメント株式会社(当時ケイダブリュー・リート・マネジメント株式会社)出向 代表取締役就任<br>同 代表取締役(転籍)(現在に至る)<br>ケネディクス不動産投資法人 執行役員就任(現在に至る) | 20        |
| 監督役員 | 児玉 公男 | 昭和38年4月<br>昭和41年4月<br>平成9年7月<br>平成10年4月<br>平成17年5月   | 弁護士登録(第一東京弁護士会)<br>半蔵門総合法律事務所(当時東和法律事務所)開設(現在に至る)<br>学校法人共立女子学園 理事(現在に至る)<br>財団法人公庫住宅融資保証協会 理事(現在に至る)<br>ケネディクス不動産投資法人 監督役員就任(現在に至る)  | 0         |
| 監督役員 | 鳥羽 史郎 | 平成元年10月<br>平成5年3月<br>平成9年1月<br>平成14年5月<br>平成16年4月<br>平成17年1月<br>平成17年3月<br>平成17年5月<br>平成17年10月 | みすず監査法人(当時中央新光監査法人)<br>公認会計士登録<br>鳥羽公認会計士事務所開設(現在に至る)<br>税理士登録<br>株式会社マジエスティック 取締役就任(現在に至る)<br>株式会社みのり会計 代表取締役就任(現在に至る)<br>株式会社BTKソリューション 取締役就任(現在に至る)<br>ケネディクス不動産投資法人 監督役員就任(現在に至る)<br>株式会社MACC 取締役就任(現在に至る)              | 0         |

(注) 宮島大祐は、資産運用会社であるケネディクス・リート・マネジメント株式会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、証券取引法の一部を改正する法律(平成18年法律第65号)第5条の規定により改正される前の投信法(以下「旧投信法」といいます。)第13条に基づき、平成17年4月18日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。



5. 参考情報  
(1) 投資状況

| 資産の種類      | 用途        | 地域     | 前期<br>(平成19年4月30日現在)  |                       | 当期<br>(平成19年10月31日現在) |                       |
|------------|-----------|--------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|            |           |        | 保有総額<br>(百万円)<br>(注1) | 対総資産比率<br>(%)<br>(注2) | 保有総額<br>(百万円)<br>(注1) | 対総資産比率<br>(%)<br>(注2) |
| 不動産        | オフィスビル    | 東京経済圏  | 13,047                | 6.9                   | 13,052                | 6.1                   |
|            | 都市型商業施設   | 東京経済圏  | 50                    | 0.0                   | 47                    | 0.0                   |
| 不動産合計      |           |        | 13,097                | 6.9                   | 13,100                | 6.1                   |
| 信託不動産      | オフィスビル    | 東京経済圏  | 93,525                | 49.6                  | 106,035               | 49.6                  |
|            |           | 地方経済圏  | 11,456                | 6.1                   | 21,323                | 10.0                  |
|            | オフィスビル 小計 |        | 104,981               | 55.7                  | 127,358               | 59.6                  |
|            | 住宅        | 東京経済圏  | 34,158                | 18.1                  | 33,898                | 15.9                  |
|            |           | 地方経済圏  | 10,008                | 5.3                   | 9,997                 | 4.7                   |
|            | 住宅 小計     |        | 44,166                | 23.4                  | 43,896                | 20.5                  |
|            | 都市型商業施設   | 東京経済圏  | 12,867                | 6.8                   | 12,815                | 6.0                   |
|            |           | 地方経済圏  | 3,688                 | 2.0                   | 3,678                 | 1.7                   |
| 都市型商業施設 小計 |           | 16,556 | 8.8                   | 16,493                | 7.7                   |                       |
| 信託不動産合計    |           |        | 165,704               | 88.0                  | 187,749               | 87.8                  |
| 預金・その他の資産  |           |        | 9,598                 | 5.1                   | 12,914                | 6.0                   |
| 資産総額       |           |        | 188,400               | 100.0                 | 213,763               | 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)によってお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<br>(平成19年4月30日現在) |               | 当期<br>(平成19年10月31日現在) |               |
|------|----------------------|---------------|-----------------------|---------------|
|      | 金額<br>(百万円)          | 総資産に対する比率 (%) | 金額<br>(百万円)           | 総資産に対する比率 (%) |
| 負債総額 | 97,522               | 51.8          | 86,002                | 40.2          |
| 純資産額 | 90,877               | 48.2          | 127,761               | 59.8          |
| 資産総額 | 188,400              | 100.0         | 213,763               | 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<br>番号 | 物件名称         | 取得<br>価格<br>(注1) | 貸借対照表<br>計上額<br>(注2) | 期末評価額<br>(注3) | 直接還元法  |              |        |            |                | 鑑定<br>評価<br>会社<br>(注4) | 比率<br>(%)<br>(注5) |
|-----------|-------------|----------|--------------|------------------|----------------------|---------------|--------|--------------|--------|------------|----------------|------------------------|-------------------|
|           |             |          |              |                  |                      |               | 直接還元法  |              | DCF法   |            |                |                        |                   |
|           |             |          |              |                  |                      |               | 価格     | 還元<br>利回り(%) | 価格     | 割引率<br>(%) | 最終還元<br>利回り(%) |                        |                   |
| オフィスビル    | 東京<br>経済圏   | A-40     | 虎ノ門東洋ビル      | 9,850            | 9,921                | 10,700        | 10,800 | 4.4          | 10,500 | 4.1        | 4.6            | A                      | 4.9               |
|           |             | A-37     | KDX 御茶ノ水ビル   | 6,400            | 6,474                | 6,890         | 7,010  | 4.7          | 6,770  | 4.5        | 4.9            | A                      | 3.2               |
|           |             | A-32     | KDX 芝大門ビル    | 6,090            | 6,225                | 6,550         | 6,630  | 5.1          | 6,510  | 4.9        | 5.3            | C                      | 3.0               |
|           |             | A-13     | KDX 麹町ビル     | 5,950            | 5,892                | 6,400         | 6,520  | 4.7          | 6,350  | 4.5        | 4.9            | C                      | 3.0               |
|           |             | A-1      | KDX 日本橋313ビル | 5,940            | 6,338                | 7,630         | 7,900  | 4.8          | 7,520  | 4.6        | 5.0            | B                      | 3.0               |
|           |             | A-16     | 東伸24ビル       | 5,300            | 5,294                | 5,870         | 5,930  | 5.0          | 5,810  | 4.8        | 5.2            | A                      | 2.6               |
|           |             | A-2      | KDX 平河町ビル    | 5,180            | 5,189                | 5,780         | 5,970  | 4.7          | 5,700  | 4.5        | 4.9            | B                      | 2.6               |
|           |             | A-17     | 恵比寿イースト438ビル | 4,640            | 4,639                | 5,990         | 6,000  | 4.6          | 5,970  | 4.2        | 4.7            | A                      | 2.3               |
|           |             | A-3      | 東茅場町有楽ビル     | 4,450            | 4,564                | 6,220         | 6,330  | 4.8          | 6,110  | 4.6        | 5.0            | A                      | 2.2               |
|           |             | A-39     | KDX 虎ノ門ビル    | 4,400            | 4,902                | 4,770         | 4,840  | 4.2          | 4,690  | 4.0        | 4.4            | A                      | 2.2               |
|           |             | A-30     | KDX 西五反田ビル   | 4,200            | 4,347                | 4,840         | 4,840  | 5.1          | 4,840  | 4.9        | 5.3            | C                      | 2.1               |
|           |             | A-4      | KDX 八丁堀ビル    | 3,680            | 3,593                | 3,950         | 4,050  | 4.8          | 3,910  | 4.6        | 5.0            | B                      | 1.8               |
|           |             | A-18     | KDX 大森ビル     | 3,500            | 3,490                | 4,030         | 4,080  | 5.0          | 3,980  | 4.8        | 5.2            | A                      | 1.7               |
|           |             | A-19     | KDX 浜松町ビル    | 3,460            | 3,431                | 3,890         | 4,020  | 4.6          | 3,830  | 4.4        | 4.8            | B                      | 1.7               |
|           |             | A-29     | KDX 東新宿ビル    | 2,950            | 3,037                | 3,350         | 3,520  | 5.3          | 3,270  | 5.1        | 5.5            | B                      | 1.4               |
|           |             | A-20     | KDX 茅場町ビル    | 2,780            | 2,864                | 3,200         | 3,210  | 5.1          | 3,200  | 4.9        | 5.3            | C                      | 1.4               |
|           |             | A-21     | KDX 新橋ビル     | 2,690            | 2,706                | 3,070         | 3,100  | 4.4          | 3,040  | 4.0        | 4.6            | A                      | 1.3               |
|           |             | A-5      | KDX 中野坂上ビル   | 2,533            | 2,492                | 2,680         | 2,710  | 5.1          | 2,660  | 4.9        | 5.3            | B                      | 1.2               |
|           |             | A-22     | KDX 新横浜ビル    | 2,520            | 2,539                | 3,070         | 3,110  | 5.3          | 3,030  | 5.1        | 5.5            | A                      | 1.2               |
|           |             | A-6      | 原宿FFビル       | 2,450            | 2,518                | 3,290         | 3,320  | 5.3          | 3,250  | 5.1        | 5.5            | A                      | 1.2               |
|           |             | A-27     | KDX 鍛冶町ビル    | 2,350            | 2,407                | 2,500         | 2,540  | 4.8          | 2,480  | 4.6        | 5.0            | B                      | 1.1               |
|           |             | A-15     | KDX 浜町ビル     | 2,300            | 2,408                | 3,060         | 3,090  | 5.2          | 3,050  | 5.0        | 5.4            | C                      | 1.1               |
|           |             | A-41     | KDX 新宿286ビル  | 2,300            | 2,350                | 2,530         | 2,560  | 4.7          | 2,490  | 4.5        | 4.9            | A                      | 1.1               |
|           |             | A-7      | FIK 南青山ビル    | 2,270            | 2,306                | 3,360         | 3,420  | 4.4          | 3,300  | 4.2        | 4.6            | A                      | 1.1               |
|           |             | A-14     | KDX 船橋ビル     | 2,252            | 2,446                | 2,540         | 2,580  | 5.7          | 2,520  | 5.4        | 5.9            | C                      | 1.1               |
|           |             | A-33     | KDX 御徒町ビル    | 2,000            | 2,091                | 2,010         | 2,070  | 4.9          | 1,980  | 4.8        | 5.1            | B                      | 1.0               |
|           |             | A-8      | 神田木原ビル       | 1,950            | 1,907                | 2,030         | 2,070  | 4.8          | 2,010  | 4.6        | 5.0            | B                      | 0.9               |
|           |             | A-23     | KDX 四谷ビル     | 1,950            | 1,978                | 2,350         | 2,370  | 5.2          | 2,320  | 5.0        | 5.4            | A                      | 0.9               |
|           |             | A-9      | KDX 新宿御苑ビル   | 1,610            | 1,633                | 2,140         | 2,150  | 4.9          | 2,120  | 4.7        | 5.1            | A                      | 0.8               |
|           |             | A-26     | KDX 木場ビル     | 1,580            | 1,631                | 1,880         | 1,890  | 5.4          | 1,870  | 5.2        | 5.6            | C                      | 0.8               |
| A-38      | KDX 西新宿ビル   | 1,500    | 1,573        | 1,520            | 1,530                | 5.0           | 1,520  | 4.8          | 5.2    | C          | 0.7            |                        |                   |
| A-31      | KDX 門前仲町ビル  | 1,400    | 1,459        | 1,430            | 1,490                | 5.2           | 1,400  | 5.0          | 5.4    | B          | 0.7            |                        |                   |
| A-34      | KDX 本厚木ビル   | 1,305    | 1,341        | 1,320            | 1,350                | 6.0           | 1,310  | 5.8          | 6.2    | B          | 0.6            |                        |                   |
| A-35      | KDX 八王子ビル   | 1,155    | 1,259        | 1,160            | 1,220                | 5.4           | 1,130  | 5.2          | 5.6    | B          | 0.5            |                        |                   |
| A-28      | KDX 乃木坂ビル   | 1,065    | 1,132        | 1,070            | 1,080                | 4.9           | 1,070  | 4.7          | 5.1    | C          | 0.5            |                        |                   |
| A-10      | KDX 小石川ビル   | 704      | 695          | 868              | 875                  | 5.3           | 861    | 5.1          | 5.5    | A          | 0.3            |                        |                   |
| 地方<br>経済圏 |             | A-12     | ポルトラス・センタービル | 5,570            | 5,355                | 5,690         | 5,790  | 5.8          | 5,650  | 5.6        | 6.0            | B                      | 2.8               |
|           |             | A-42     | 烏丸ビル(注6)     | 5,400            | 5,436                | 5,560         | 5,700  | 5.4          | 5,500  | 5.2        | 5.6            | B                      | 2.7               |
|           |             | A-43     | KDX 博多ビル     | 2,350            | 2,379                | 2,480         | 2,490  | 5.3          | 2,460  | 5.1        | 5.5            | A                      | 1.1               |
|           |             | A-44     | KDX 仙台ビル     | 2,100            | 2,120                | 2,130         | 2,160  | 5.6          | 2,110  | 5.4        | 5.8            | B                      | 1.0               |
|           |             | A-24     | KDX 南船場第1ビル  | 1,610            | 1,592                | 1,660         | 1,760  | 5.4          | 1,620  | 4.7        | 5.1            | C                      | 0.8               |
| A-25      | KDX 南船場第2ビル | 1,560    | 1,536        | 1,650            | 1,770                | 5.4           | 1,600  | 4.7          | 5.1    | C          | 0.7            |                        |                   |

ケネディクス不動産投資法人(8972) 平成19年10月期決算短信

| 用途                 | 地域        | 物件<br>番号    | 物件名称             | 取得<br>価格<br>(注1)  | 貸借対照表<br>計上額<br>(注2) | 期末評価額<br>(注3) | 直接還元法   |              |         |                              | 鑑定<br>評価<br>会社<br>(注4) | 比率<br>(%)<br>(注5) |       |     |
|--------------------|-----------|-------------|------------------|-------------------|----------------------|---------------|---------|--------------|---------|------------------------------|------------------------|-------------------|-------|-----|
|                    |           |             |                  |                   |                      |               | 直接還元法   |              | DCF法    |                              |                        |                   |       |     |
|                    |           |             |                  |                   |                      |               | 価格      | 還元<br>利回り(%) | 価格      | 割引率<br>(%)<br>最終還元<br>利回り(%) |                        |                   |       |     |
|                    |           | A-11        | 博多駅前第2ビル         | 1,430             | 1,463                | 1,720         | 1,720   | 5.4          | 1,710   | 5.2                          | 5.6                    | A                 | 0.7   |     |
|                    |           | A-36        | KDX 新鷗ビル         | 1,305             | 1,437                | 1,220         | 1,230   | 6.4          | 1,200   | 6.2                          | 6.6                    | A                 | 0.6   |     |
| オフィスビル (計44 物件) 小計 |           |             |                  | 137,979           | 140,411              | 156,048       | 158,795 | -            | 154,221 | -                            | -                      | -                 | 70.0  |     |
| 住宅                 | 東京<br>経済圏 | B-19        | レジデンスシヤルマン<br>月島 | 5,353             | 5,383                | 5,460         | 5,510   | 5.1          | 5,440   | 4.9                          | 5.4                    | C                 | 2.7   |     |
|                    |           | B-20        | レガール御茶ノ水I・II     | 3,600             | 3,634                | 3,670         | 3,740   | 4.8          | 3,630   | 4.6                          | 5.0                    | B                 | 1.8   |     |
|                    |           | B-1         | ストーリー白金          | 3,150             | 3,163                | 3,370         | 3,410   | 4.8          | 3,330   | 4.6                          | 5.0                    | A                 | 1.5   |     |
|                    |           | B-2         | トレディカーサ南青山       | 2,460             | 2,475                | 2,680         | 2,720   | 4.5          | 2,630   | 4.3                          | 4.7                    | A                 | 1.2   |     |
|                    |           | B-21        | レガール芝公園          | 2,260             | 2,280                | 2,280         | 2,320   | 4.7          | 2,260   | 4.5                          | 4.9                    | B                 | 1.1   |     |
|                    |           | B-3         | コート目白            | 1,250             | 1,258                | 1,190         | 1,190   | 4.9          | 1,180   | 4.7                          | 5.1                    | A                 | 0.6   |     |
|                    |           | B-4         | アパートメント元麻布       | 1,210             | 1,226                | 1,300         | 1,310   | 4.7          | 1,290   | 4.5                          | 4.9                    | A                 | 0.6   |     |
|                    |           | B-5         | アパートメント若松河田      | 1,180             | 1,186                | 1,250         | 1,260   | 4.8          | 1,240   | 4.6                          | 5.0                    | A                 | 0.5   |     |
|                    |           | B-22        | 茅ヶ崎ソシエツ番館        | 1,160             | 1,238                | 1,140         | 1,150   | 5.5          | 1,130   | 5.3                          | 5.7                    | B                 | 0.5   |     |
|                    |           | B-6         | コート日本橋箱崎         | 1,130             | 1,129                | 1,220         | 1,230   | 5.0          | 1,200   | 4.8                          | 5.2                    | A                 | 0.5   |     |
|                    |           | B-23        | コート西新宿           | 1,130             | 1,145                | 1,160         | 1,180   | 4.8          | 1,150   | 4.6                          | 5.0                    | B                 | 0.5   |     |
|                    |           | B-7         | サイド田園調布          | 1,110             | 1,142                | 1,110         | 1,120   | 5.2          | 1,090   | 5.0                          | 5.4                    | A                 | 0.5   |     |
|                    |           | B-34        | グラデイト川口          | 1,038             | 1,084                | 1,070         | 1,090   | 5.2          | 1,060   | 4.9                          | 5.5                    | C                 | 0.5   |     |
|                    |           | B-8         | エスコート横浜関内II      | 945               | 941                  | 1,020         | 1,030   | 5.2          | 1,010   | 5.0                          | 5.4                    | A                 | 0.4   |     |
|                    |           | B-24        | レガール駒沢公園         | 912               | 923                  | 943           | 962     | 4.7          | 935     | 4.5                          | 4.9                    | B                 | 0.4   |     |
|                    |           | B-9         | コート元浅草           | 880               | 889                  | 943           | 952     | 5.0          | 934     | 4.8                          | 5.2                    | A                 | 0.4   |     |
|                    |           | B-25        | コート新御徒町          | 878               | 893                  | 888           | 903     | 4.9          | 881     | 4.7                          | 5.1                    | B                 | 0.4   |     |
|                    |           | B-11        | ブルーム表参道          | 875               | 887                  | 962           | 975     | 4.7          | 949     | 4.5                          | 4.9                    | A                 | 0.4   |     |
|                    |           | B-13        | ヒューマンハイム御徒町      | 830               | 840                  | 905           | 912     | 5.0          | 898     | 4.8                          | 5.2                    | A                 | 0.4   |     |
|                    | B-26      | プリモ・レガール神楽坂 | 762              | 778               | 770                  | 784           | 4.7     | 764          | 4.5     | 4.9                          | B                      | 0.3               |       |     |
|                    | B-27      | プリモ・レガール用賀  | 730              | 742               | 737                  | 750           | 4.8     | 732          | 4.6     | 5.0                          | B                      | 0.3               |       |     |
|                    | B-28      | コート下馬       | 638              | 650               | 644                  | 653           | 4.8     | 640          | 4.6     | 5.0                          | B                      | 0.3               |       |     |
|                    |           | 地方<br>経済圏   | B-29             | 芦屋ロイヤルホームズ        | 2,330                | 2,482         | 2,420   | 2,470        | 5.2     | 2,400                        | 4.9                    | 5.5               | C     | 1.1 |
|                    |           |             | B-18             | びなすていばりが丘         | 1,800                | 1,943         | 1,710   | 1,720        | 5.8     | 1,700                        | 5.4                    | 6.0               | C     | 0.9 |
|                    |           |             | B-30             | レガール茨木I・II        | 1,600                | 1,632         | 1,620   | 1,650        | 5.4     | 1,610                        | 5.1                    | 5.7               | C     | 0.8 |
|                    |           |             | B-31             | コレクション東桜          | 1,264                | 1,327         | 1,150   | 1,160        | 5.1     | 1,130                        | 4.9                    | 5.3               | A     | 0.6 |
|                    |           |             | B-32             | ルネッサンス21<br>平尾浄水町 | 900                  | 921           | 964     | 992          | 5.3     | 952                          | 5.1                    | 5.7               | C     | 0.4 |
|                    |           |             | B-33             | モンレー西公園<br>ベイコート  | 826                  | 842           | 831     | 841          | 5.7     | 827                          | 5.5                    | 5.9               | B     | 0.4 |
|                    | B-16      |             | アプレスト原           | 444               | 439                  | 494           | 495     | 5.7          | 492     | 5.5                          | 6.0                    | A                 | 0.2   |     |
|                    | B-17      |             | アプレスト平針          | 407               | 408                  | 457           | 463     | 5.7          | 451     | 5.5                          | 6.0                    | A                 | 0.2   |     |
| 住宅 (計30 物件) 小計     |           |             |                  | 43,052            | 43,896               | 44,358        | 44,942  | -            | 43,935  | -                            | -                      | -                 | 21.8  |     |
| 都市型商業施設            | 東京<br>経済圏 | C-1         | フレーム神南坂          | 9,900             | 10,241               | 11,900        | 12,000  | 4.2          | 11,800  | 3.9                          | 4.3                    | A                 | 5.0   |     |
|                    |           | C-2         | KDX 代々木ビル        | 2,479             | 2,621                | 2,540         | 2,540   | 4.9          | 2,540   | 4.7                          | 5.1                    | C                 | 1.2   |     |
|                    | 地方<br>経済圏 | C-3         | ZARA 天神西通        | 3,680             | 3,678                | 3,810         | 3,830   | 4.9          | 3,800   | 4.7                          | 5.1                    | B                 | 1.8   |     |
| 都市型商業施設 (計3 物件) 小計 |           |             |                  | 16,059            | 16,541               | 18,250        | 18,370  | -            | 18,140  | -                            | -                      | -                 | 8.1   |     |
| 全77 物件 合計          |           |             |                  | 197,090           | 200,849              | 218,656       | 222,107 | -            | 216,296 | -                            | -                      | -                 | 100.0 |     |

- (注1) 取得価格は、本投資法人が取得した各不動産又は各信託受益権等の売買金額（税金を含まず、百万円未満は切り捨てています。）を記載しています。
- (注2) 貸借対照表計上額は、百万円未満を切り捨てて記載しております。
- (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（A）、大和不動産鑑定株式会社（B）及び日本土地建物株式会社（C）です。
- (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) 「烏丸ビル」の名称を「KDX 京都烏丸ビル」へ変更する予定でしたが、現在のビル名称の認知度が高いため、名称変更手続きを取りやめております。

② ポートフォリオの分散

A. 用途別分散

| 用途      | 物件数 | 取得価格<br>(百万円) | 比率(注)<br>(%) |
|---------|-----|---------------|--------------|
| オフィスビル  | 44  | 137,979       | 70.0         |
| 住宅      | 30  | 43,052        | 21.8         |
| 都市型商業施設 | 3   | 16,059        | 8.1          |
| その他     | —   | —             |              |
| 合計      | 77  | 197,090       | 100.0        |

B. 地域別分散

| 地域    | 物件数 | 取得価格<br>(百万円) | 比率(注)<br>(%) |
|-------|-----|---------------|--------------|
| 東京経済圏 | 60  | 162,514       | 82.4         |
| 地方経済圏 | 17  | 34,576        | 17.5         |
| 合計    | 77  | 197,090       | 100.0        |

C. 規模別分散

| 規模                       | 物件数 | 取得価格<br>(百万円) | 比率(注)<br>(%) |
|--------------------------|-----|---------------|--------------|
| 1,000 百万円未満              | 14  | 10,731        | 5.4          |
| 1,000 百万円以上 2,500 百万円未満  | 37  | 63,193        | 32.0         |
| 2,500 百万円以上 5,000 百万円未満  | 15  | 52,233        | 26.5         |
| 5,000 百万円以上 7,500 百万円未満  | 9   | 51,183        | 25.9         |
| 7,500 百万円以上 10,000 百万円未満 | 2   | 19,750        | 10.0         |
| 合計                       | 77  | 197,090       | 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<br>番号 | 物件名称             | 地積<br>(㎡)(注1) | 建物用途<br>(注2)            | 延床面積<br>(㎡)(注3) | 構造・階数<br>(注4)  | 建築時期<br>(注5) | PML 値<br>(%) |
|--------|-----------|----------|------------------|---------------|-------------------------|-----------------|----------------|--------------|--------------|
| オフィスビル | 東京<br>経済圏 | A-40     | 虎ノ門東洋ビル          | 869.01        | 銀行、事務所<br>店舗、倉庫         | 8,346.83        | RC<br>B2F9     | 昭和37年8月      | 13.06        |
|        |           | A-37     | KDX 御茶ノ水ビル       | 1,515.28      | 事務所、倉庫<br>店舗、駐車場<br>機械室 | 7,720.08        | SRC<br>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<br>B1F9    | 昭和61年7月      | 7.60         |
|        |           | A-13     | KDX 麴町ビル         | 612.17        | 事務所<br>店舗               | 5,323.81        | SRC<br>B2F9    | 平成6年5月       | 3.60         |
|        |           | A-1      | KDX 日本橋313<br>ビル | 1,047.72      | 事務所                     | 8,613.09        | SRC<br>B2F9    | 昭和49年4月      | 9.50         |
|        |           | A-16     | 東伸24ビル           | 1,287.16      | 事務所、店舗<br>駐車場           | 8,483.17        | SRC<br>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<br>共同住宅          | 8,002.97        | SRC<br>B3F10   | 昭和63年3月      | 7.25         |
|        |           | A-17     | 恵比寿イースト<br>438ビル | 724.22        | 事務所<br>店舗               | 4,394.58        | SRC<br>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<br>B1F9    | 昭和62年1月      | 7.01         |
|        |           | A-39     | KDX 虎ノ門ビル        | 288.20        | 遊技場<br>事務所              | 2,277.38        | SRC<br>B1F9    | 昭和63年4月      | 8.07         |
|        |           | A-30     | KDX 西五反田ビル       | 684.41        | 事務所<br>駐車場              | 5,192.87        | SRC<br>B1F8    | 平成4年11月      | 8.28         |
|        |           | A-4      | KDX 八丁堀ビル        | 992.20        | 事務所                     | 4,800.43        | SRC・RC<br>B1F8 | 平成5年6月       | 6.42         |
|        |           | A-18     | KDX 大森ビル         | 1,123.93      | 事務所、店舗<br>駐車場           | 7,334.77        | RC・SRC<br>B1F9 | 平成2年10月      | 0.71         |
|        |           | A-19     | KDX 浜松町ビル        | 504.26        | 事務所、店舗<br>駐車場           | 3,592.38        | S<br>F9        | 平成11年9月      | 6.13         |
|        |           | A-29     | KDX 東新宿ビル        | 1,340.97      | 事務所、倉庫<br>駐車場           | 7,885.40        | SRC<br>B1F9    | 平成2年1月       | 3.63         |
|        |           | A-20     | KDX 茅場町ビル        | 617.17        | 事務所<br>駐車場              | 3,804.86        | SRC<br>F8      | 昭和62年10月     | 7.90         |
|        |           | A-21     | KDX 新橋ビル         | 536.11        | 事務所、店舗<br>駐車場           | 3,960.22        | SRC・S<br>B1F8  | 平成4年2月       | 6.84         |
|        |           | A-5      | KDX 中野坂上ビル       | 1,235.16      | 事務所<br>店舗、居宅<br>車庫、倉庫   | 6,399.42        | SRC<br>B1F11   | 平成4年8月       | 5.20         |
| A-22   | KDX 新横浜ビル | 705.00   | 事務所、店舗<br>駐車場    | 6,180.51      | S<br>B1F9               | 平成2年9月          | 10.36          |              |              |

ケネディクス不動産投資法人（8972） 平成19年10月期決算短信

| 用途 | 地域        | 物件<br>番号 | 物件名称             | 地積<br>(㎡)(注1) | 建物用途<br>(注2)     | 延床面積<br>(㎡)(注3) | 構造・階数<br>(注4)    | 建築時期<br>(注5) | PML 値<br>(%) |
|----|-----------|----------|------------------|---------------|------------------|-----------------|------------------|--------------|--------------|
|    |           | A-6      | 原宿FFビル           | 699.67        | 店舗、事務所<br>駐車場    | 3,812.44        | SRC<br>F11       | 昭和60年11月     | 5.66         |
|    |           | A-27     | KDX 鍛冶町ビル        | 526.43        | 事務所<br>店舗        | 3,147.70        | SRC<br>B1F8      | 平成2年3月       | 6.05         |
|    |           | A-15     | KDX 浜町ビル         | 554.80        | 店舗、事務所<br>居宅、駐車場 | 4,133.47        | SRC<br>B2F10     | 平成5年9月       | 6.76         |
|    |           | A-41     | KDX 新宿286ビル      | 421.70        | 事務所<br>駐車場       | 3,432.04        | SRC・RC<br>B1F9   | 平成元年8月       | 8.71         |
|    |           | A-7      | FIK南青山ビル         | 369.47        | 事務所<br>店舗、居宅     | 1,926.98        | SRC<br>B1F9      | 昭和63年11月     | 4.92         |
|    |           | A-14     | KDX 船橋ビル         | 1,180.41      | 事務所<br>店舗        | 5,970.12        | SRC<br>B1F8      | 平成元年4月       | 2.76         |
|    |           | A-33     | KDX 御徒町ビル        | 239.72        | 事務所              | 1,882.00        | S<br>F10         | 昭和63年6月      | 2.23         |
|    |           | A-8      | 神田木原ビル           | 410.18        | 事務所              | 2,393.94        | SRC・RC・S<br>B1F8 | 平成5年5月       | 7.77         |
|    |           | A-23     | KDX 四谷ビル         | 996.65        | 事務所、店舗<br>駐車場    | 3,329.68        | RC<br>B2F4       | 平成元年10月      | 9.79         |
|    |           | A-9      | KDX 新宿御苑ビル       | 383.63        | 事務所<br>店舗、居宅     | 2,594.88        | S・SRC<br>F9      | 平成4年6月       | 6.05         |
|    |           | A-26     | KDX 木場ビル         | 922.77        | 事務所<br>駐車場       | 2,820.64        | RC<br>F5         | 平成4年10月      | 7.79         |
|    |           | A-38     | KDX 西新宿ビル        | 626.06        | 事務所<br>駐車場       | 2,017.63        | RC<br>F5         | 平成4年10月      | 9.02         |
|    |           | A-31     | KDX 門前仲町ビル       | 580.99        | 事務所<br>店舗        | 2,668.91        | SRC<br>F8        | 昭和61年9月      | 5.72         |
|    |           | A-34     | KDX 本厚木ビル        | 724.62        | 事務所<br>店舗        | 3,603.63        | SRC<br>F8        | 平成7年5月       | 11.12        |
|    |           | A-35     | KDX 八王子ビル        | 460.62        | 事務所<br>駐車場、店舗    | 2,821.21        | SRC<br>F9        | 昭和60年12月     | 13.00        |
|    |           | A-28     | KDX 乃木坂ビル        | 409.36        | 事務所<br>店舗、居宅     | 1,695.07        | RC<br>B1F5       | 平成3年5月       | 9.48         |
|    |           | A-10     | KDX 小石川ビル        | 404.89        | 店舗<br>事務所        | 1,866.58        | SRC<br>B1F9      | 平成4年10月      | 9.32         |
|    | 地方<br>経済圏 | A-12     | ポルトラス・センター<br>ビル | 13,936.63     | 倉庫、駐車場<br>店舗、事務所 | 79,827.08       | SRC・S<br>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<br>B1F8      | 昭和57年10月     | 8.37         |
|    |           | A-43     | KDX 博多ビル         | 1,130.86      | 事務所、機械室<br>立体駐車場 | 6,537.33        | SRC<br>F9        | 昭和57年7月      | 1.84         |
|    |           | A-44     | KDX 仙台ビル         | 987.78        | 事務所              | 5,918.30        | SRC<br>B1F10     | 昭和59年2月      | 1.93         |
|    |           | A-24     | KDX 南船場<br>第1ビル  | 715.44        | 事務所<br>駐車場       | 4,236.59        | SRC・RC・S<br>B1F9 | 平成5年3月       | 9.04         |
|    |           | A-25     | KDX 南船場<br>第2ビル  | 606.45        | 車庫/店舗<br>事務所、居宅  | 3,315.93        | SRC・S<br>B1F9    | 平成5年9月       | 10.59        |

ケネディクス不動産投資法人(8972) 平成19年10月期決算短信

| 用途              | 地域              | 物件<br>番号 | 物件名称             | 地積<br>(㎡)(注1) | 建物用途<br>(注2) | 延床面積<br>(㎡)(注3) | 構造・階数<br>(注4)        | 建築時期<br>(注5)         | PML 値<br>(%) |
|-----------------|-----------------|----------|------------------|---------------|--------------|-----------------|----------------------|----------------------|--------------|
|                 |                 | A-11     | 博多駅前第2ビル         | 866.00        | 事務所          | 4,846.01        | SRC<br>F9            | 昭和59年9月              | 1.06         |
|                 |                 | A-36     | KDX 新潟ビル         | 1,110.56      | 事務所<br>店舗    | 6,810.29        | RC<br>B2F13          | 昭和58年7月              | 4.39         |
| オフィスビル(計44物件)小計 |                 |          |                  | 48,107.01     | —            | 290,294.41      | —                    | 平均20.8年              | —            |
| 住宅              | 東京<br>経済圏       | B-19     | レジデンス<br>シャルマン月島 | 4,252.86      | 共同住宅<br>事務所  | 18,115.39       | SRC<br>B1F10         | 平成16年1月              | 9.88         |
|                 |                 | B-20     | レガール御茶ノ水I・II     | 1,205.65      | 共同住宅         | 4,843.27        | ①RC B1F10<br>②RC F11 | ①平成18年1月<br>②平成18年2月 | 8.30         |
|                 |                 | B-1      | ストーリーア白金         | 1,197.13      | 店舗<br>共同住宅   | 5,750.05        | SRC・S<br>B2F13       | 平成15年2月              | 4.74         |
|                 |                 | B-2      | トレディカーサ南青山       | 767.70        | 共同住宅<br>店舗   | 1,986.44        | RC<br>B1F6           | 平成16年2月              | 8.49         |
|                 |                 | B-21     | レガール芝公園          | 530.45        | 共同住宅         | 2,786.98        | RC<br>F13            | 平成17年11月             | 6.97         |
|                 |                 | B-3      | コート目白            | 1,581.91      | 共同住宅         | 3,326.07        | RC<br>B1F3           | 平成9年3月               | 7.11         |
|                 |                 | B-4      | アパートメンツ<br>元麻布   | 639.41        | 共同住宅         | 1,685.14        | RC<br>F11            | 平成16年1月              | 8.84         |
|                 |                 | B-5      | アパートメンツ<br>若松河田  | 412.42        | 共同住宅         | 1,858.51        | RC<br>F12            | 平成16年2月              | 7.61         |
|                 |                 | B-22     | 茅ヶ崎ノシエ<br>式番館    | 2,191.21      | 事務所<br>共同住宅  | 3,821.74        | RC<br>F8             | 平成3年1月               | 14.52        |
|                 |                 | B-6      | コート日本橋箱崎         | 260.85        | 共同住宅         | 1,727.96        | SRC<br>F12           | 平成16年2月              | 7.34         |
|                 |                 | B-23     | コート西新宿           | 408.16        | 共同住宅         | 1,669.33        | RC<br>F8             | 平成17年10月             | 5.74         |
|                 |                 | B-7      | サイド田園調布          | 1,326.57      | 共同住宅         | 2,433.52        | RC<br>F6             | 平成9年2月               | 8.86         |
|                 |                 | B-34     | グラディート川口         | 423.94        | 共同住宅<br>店舗   | 1,705.38        | RC<br>F12            | 平成18年2月              | 6.46         |
|                 |                 | B-8      | エスコート横浜<br>関内II  | 366.83        | 共同住宅         | 1,738.71        | RC<br>F11            | 平成15年3月              | 13.60        |
|                 |                 | B-24     | レガール駒沢公園         | 363.08        | 共同住宅<br>店舗   | 1,262.00        | RC<br>F8             | 平成18年2月              | 5.43         |
|                 |                 | B-9      | コート元浅草           | 201.24        | 共同住宅         | 1,585.65        | SRC<br>F13           | 平成17年1月              | 6.01         |
|                 |                 | B-25     | コート新御徒町          | 311.22        | 共同住宅         | 1,494.55        | RC<br>F11            | 平成17年10月             | 4.09         |
|                 |                 | B-11     | ブルーム表参道          | 332.96        | 共同住宅         | 699.14          | RC<br>B1F3           | 平成15年3月              | 8.47         |
|                 |                 | B-13     | ヒューマンハイム<br>御徒町  | 174.44        | 共同住宅<br>店舗   | 1,444.25        | SRC<br>F14           | 平成16年12月             | 6.01         |
| B-26            | プリモ・レガール<br>神楽坂 | 320.16   | 共同住宅<br>店舗       | 1,007.54      | RC<br>F8     | 平成18年1月         | 4.83                 |                      |              |

ケネディクス不動産投資法人（8972） 平成19年10月期決算短信

| 用途              | 地域        | 物件番号 | 物件名称              | 地積<br>(㎡)(注1) | 建物用途<br>(注2)   | 延床面積<br>(㎡)(注3) | 構造・階数<br>(注4)              | 建築時期<br>(注5)       | PML 値<br>(%) |
|-----------------|-----------|------|-------------------|---------------|----------------|-----------------|----------------------------|--------------------|--------------|
|                 |           | B-27 | プリモ・レガール<br>用賀    | 603.00        | 共同住宅           | 1,213.20        | RC<br>F8                   | 平成17年12月           | 8.41         |
|                 |           | B-28 | コート下馬             | 376.62        | 共同住宅           | 880.18          | RC<br>F6                   | 平成17年10月           | 9.70         |
|                 | 地方<br>経済圏 | B-29 | 芦屋ロイヤル<br>ホームズ    | 2,685.08      | 共同住宅           | 5,015.67        | RC<br>F5                   | 平成3年6月             | 11.56        |
|                 |           | B-18 | ひなすひばりが丘          | 8,595.00      | 共同住宅           | 14,976.25       | ①RC F6<br>②RC F5<br>③RC F6 | 平成元年3月             | 5.19         |
|                 |           | B-30 | レガール茨木I・II        | 3,390.22      | 共同住宅           | 6,445.92        | ①RC F4<br>②RC B1F7         | ①平成3年5月<br>②平成5年3月 | 8.26         |
|                 |           | B-31 | コレクション東桜          | 462.52        | 共同住宅<br>倉庫     | 2,931.65        | SRC<br>F14                 | 平成18年3月            | 10.73        |
|                 |           | B-32 | ルネッサンス21<br>平尾浄水町 | 1,438.01      | 共同住宅<br>駐車場    | 2,643.36        | RC<br>F5                   | 平成17年10月           | 2.69         |
|                 |           | B-33 | モンテレー西公園<br>ベイコート | 1,315.36      | 共同住宅           | 2,772.49        | RC<br>F10                  | 平成18年2月            | 4.41         |
|                 |           | B-16 | アprest原           | 397.17        | 共同住宅<br>店舗、事務所 | 1,563.47        | SRC<br>F11                 | 平成12年2月            | 13.57        |
|                 |           | B-17 | アprest平針          | 889.15        | 共同住宅           | 1,867.75        | RC<br>F7                   | 平成12年3月            | 14.12        |
| 住宅(計30物件)小計     |           |      |                   | 37,420.32     | —              | 101,251.56      | —                          | 平均5.6年             | —            |
| 都市型<br>商業施設     | 東京<br>経済圏 | C-1  | フレーム神南坂           | 1,240.51      | 店舗             | 6,302.58        | S・RC・SRC<br>B2F7           | 平成17年3月            | 8.02         |
|                 |           | C-2  | KDX代々木ビル          | 228.74        | 事務所<br>店舗      | 1,269.06        | SRC<br>F8                  | 平成3年8月             | 8.17         |
|                 | 地方<br>経済圏 | C-3  | ZARA 天神西通         | 595.52        | 店舗             | 1,445.02        | S<br>F4                    | 平成17年11月           | 2.12         |
| 都市型商業施設(計3物件)小計 |           |      |                   | 2,064.77      | —              | 9,016.66        | —                          | 平均4.4年             | —            |
| 全77物件 合計        |           |      |                   | 85,592.10     | —              | 400,562.63      | —                          | 平均16.2年            | 5.26<br>(注6) |

(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19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位を切り捨てた平均築年数を記載しています。

(注6) 合計欄は、全77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19年9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20年4月期に計画されている物件のうち主要な物件及び当該物件の改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は以下の通りです。なお、資本的支出の予定金額のうち、工事の内容等に従い会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

| 不動産等の名称<br>(所在)       | 目的       | 予定期間                    | 資本的支出の予定金額 (百万円) |       |       |
|-----------------------|----------|-------------------------|------------------|-------|-------|
|                       |          |                         | 総額               | 当期支払額 | 既支払総額 |
| KDX東新宿ビル<br>(東京都新宿区)  | 空調設備工事等  | 自 平成19年11月<br>至 平成20年4月 | 181              | —     | —     |
| KDX芝大門ビル<br>(東京都港区)   | 空調設備工事等  | 同上                      | 164              | —     | —     |
| KDX平河町ビル<br>(東京都千代田区) | 空調設備工事等  | 同上                      | 110              | —     | —     |
| KDX八王子ビル<br>(東京都八王子市) | 空調設備工事等  | 同上                      | 100              | —     | —     |
| KDX御徒町ビル<br>(東京都台東区)  | 空調設備工事等  | 同上                      | 95               | —     | —     |
| KDX仙台ビル<br>(宮城県仙台市)   | トイレ改修工事等 | 同上                      | 70               | —     | —     |
| KDX大森ビル<br>(東京都大田区)   | 外壁改修工事等  | 同上                      | 51               | —     | —     |

(b) 期中に行った資本的支出について

当期中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は以下の通りです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で1,238百万円であり、当期費用に区分された修繕費119百万円と合わせ、合計1,357百万円の工事を実施しています。

(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。

| 不動産等の名称<br>(所在)        | 目的                       | 期間                      | 資本的支出の金額<br>(百万円) |
|------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------|
| KDX虎ノ門ビル<br>(東京都港区)    | 全フロア改修工事                 | 自 平成19年5月<br>至 平成19年10月 | 330               |
| KDX芝大門ビル<br>(東京都港区)    | 外壁改修工事及び空調設備工事等          | 同上                      | 82                |
| 芦屋ロイヤルホームズ<br>(兵庫県芦屋市) | 室内設備工事等                  | 同上                      | 82                |
| KDX新潟ビル<br>(新潟県新潟市)    | 共用部リニューアル工事<br>及び空調設備工事等 | 同上                      | 69                |
| KDX八王子ビル<br>(東京都八王子市)  | 空調設備工事等                  | 同上                      | 54                |
| KDX東新宿ビル<br>(東京都新宿区)   | 空調設備工事等                  | 同上                      | 50                |
| KDX船橋ビル<br>(千葉県船橋市)    | 外壁改修工事等                  | 同上                      | 46                |
| KDX鍛冶町ビル<br>(東京都千代田区)  | 外壁改修工事等                  | 同上                      | 45                |

ケネディクス不動産投資法人（8972） 平成19年10月期決算短信

| 不動産等の名称<br>(所在)        | 目的                                    | 期間 | 資本的支出の金額<br>(百万円) |
|------------------------|---------------------------------------|----|-------------------|
| KDX浜町ビル<br>(東京都中央区)    | 外壁改修工事等                               | 同上 | 31                |
| KDX新宿286ビル<br>(東京都新宿区) | トイレバリューアップ工<br>事及びセキュリティシス<br>テム更新工事等 | 同上 | 28                |
| KDX南船場第1ビル<br>(大阪府大阪市) | 外壁改修工事                                | 同上 | 27                |
| KDX木場ビル<br>(東京都江東区)    | 外壁改修工事等                               | 同上 | 17                |
| KDX乃木坂ビル<br>(東京都港区)    | 空調設備工事等                               | 同上 | 13                |
| KDX小石川ビル<br>(東京都文京区)   | 空調設備工事等                               | 同上 | 7                 |
| その他                    |                                       |    | 351               |
| ポートフォリオ全体              |                                       |    | 1,238             |

(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1期                        | 第2期                        | 第3期                        | 第4期                        | 第5期                        |
|--------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|              | 自平成17年5月6日<br>至平成17年10月31日 | 自平成17年11月1日<br>至平成18年4月30日 | 自平成18年5月1日<br>至平成18年10月31日 | 自平成18年11月1日<br>至平成19年4月30日 | 自平成19年5月1日<br>至平成19年10月31日 |
| 前期末積立<br>金残高 | 一百万円                       | 92百万円                      | 165百万円                     | 288百万円                     | 406百万円                     |
| 当期積立額        | 92百万円                      | 130百万円                     | 148百万円                     | 118百万円                     | 370百万円                     |
| 当期積立金<br>取崩額 | 一百万円                       | 57百万円                      | 26百万円                      | 0百万円                       | 一百万円                       |
| 次期繰越額        | 92百万円                      | 165百万円                     | 288百万円                     | 406百万円                     | 777百万円                     |

C. テナント等の概要

（平成19年10月31日現在）

| 用途        | 地域        | 物件番号        | 物件名称         | 賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )<br>(注1) | 賃貸面積(m <sup>2</sup> )<br>(注2) | 賃貸可能戸数<br>(注3) | 賃貸戸数<br>(注4) | テナント総数<br>(注5) | 稼働率(%)<br>(注6) | 総賃貸事業収入(千円)<br>(注7) | 敷金保証金(千円)<br>(注8) |
|-----------|-----------|-------------|--------------|---------------------------------|-------------------------------|----------------|--------------|----------------|----------------|---------------------|-------------------|
| オフィスビル    | 東京<br>経済圏 | A-40        | 虎ノ門東洋ビル      | 6,339.73                        | 6,183.57                      | -              | -            | 1(12)          | 97.5           | 256,122             | 517,006           |
|           |           | A-37        | KDX 御茶ノ水ビル   | 5,863.96                        | 5,863.96                      | -              | -            | 1(6)           | 100.0          | 211,189             | 273,332           |
|           |           | A-32        | KDX 芝大門ビル    | 6,030.01                        | 6,030.01                      | -              | -            | 1(9)           | 100.0          | 206,082             | 254,871           |
|           |           | A-13        | KDX 麹町ビル     | 3,809.74                        | 3,699.89                      | -              | -            | 1(9)           | 97.1           | 186,444             | 298,251           |
|           |           | A-1         | KDX 日本橋313ビル | 5,901.12                        | 5,901.12                      | -              | -            | 1(9)           | 100.0          | 252,272             | 335,003           |
|           |           | A-16        | 東伸24ビル       | 6,610.22                        | 6,610.22                      | -              | -            | 1(14)          | 100.0          | 213,964             | 254,928           |
|           |           | A-2         | KDX 平河町ビル    | 4,447.07                        | 4,447.07                      | 4              | 4            | 1(19)          | 100.0          | 189,934             | 245,569           |
|           |           | A-17        | 恵比寿イースト438ビル | 3,079.74                        | 3,079.74                      | -              | -            | 1(7)           | 100.0          | 162,668             | 263,895           |
|           |           | A-3         | 東茅場町有楽ビル     | 4,413.17                        | 4,413.17                      | -              | -            | 1(8)           | 100.0          | 169,827             | 261,999           |
|           |           | A-39        | KDX 虎ノ門ビル    | 1,966.56                        | 1,966.56                      | -              | -            | 1(6)           | 100.0          | 17,560              | 225,844           |
|           |           | A-30        | KDX 西五反田ビル   | 3,875.43                        | 3,875.43                      | -              | -            | 1(5)           | 100.0          | 150,880             | 224,593           |
|           |           | A-4         | KDX 八丁堀ビル    | 3,325.04                        | 3,325.04                      | -              | -            | 1(6)           | 100.0          | 138,500             | 151,352           |
|           |           | A-18        | KDX 大森ビル     | 4,949.46                        | 4,949.46                      | -              | -            | 1(11)          | 100.0          | 164,805             | 222,967           |
|           |           | A-19        | KDX 浜松町ビル    | 2,727.68                        | 2,727.68                      | -              | -            | 1(8)           | 100.0          | 116,613             | 186,292           |
|           |           | A-29        | KDX 東新宿ビル    | 5,953.91                        | 5,512.39                      | -              | -            | 1(9)           | 92.6           | 129,811             | 176,625           |
|           |           | A-20        | KDX 茅場町ビル    | 3,019.94                        | 3,019.94                      | -              | -            | 1(6)           | 100.0          | 107,990             | 190,830           |
|           |           | A-21        | KDX 新橋ビル     | 1,704.65                        | 1,704.65                      | -              | -            | 1(4)           | 100.0          | 91,695              | 127,798           |
|           |           | A-5         | KDX 中野坂上ビル   | 4,391.37                        | 4,391.37                      | 17             | 17           | 1(25)          | 100.0          | 107,119             | 96,239            |
|           |           | A-22        | KDX 新横浜ビル    | 4,810.87                        | 4,789.78                      | -              | -            | 1(20)          | 99.6           | 118,041             | 168,820           |
|           |           | A-6         | 原宿FFビル       | 3,068.36                        | 3,068.36                      | -              | -            | 1(3)           | 100.0          | 117,087             | 169,273           |
|           |           | A-27        | KDX 鍛冶町ビル    | 2,562.32                        | 2,198.09                      | -              | -            | 1(8)           | 85.8           | 75,140              | 98,516            |
|           |           | A-15        | KDX 浜町ビル     | 3,102.43                        | 3,102.43                      | -              | -            | 1(8)           | 100.0          | 106,660             | 137,118           |
|           |           | A-41        | KDX 新宿286ビル  | 2,447.80                        | 2,447.80                      | -              | -            | 1(9)           | 100.0          | 75,293              | 105,944           |
|           |           | A-7         | FIK南青山ビル     | 1,823.64                        | 1,823.64                      | -              | -            | 1(5)           | 100.0          | 91,089              | 114,662           |
|           |           | A-14        | KDX 船橋ビル     | 3,885.53                        | 3,885.53                      | -              | -            | 1(17)          | 100.0          | 107,656             | 140,700           |
|           |           | A-33        | KDX 御徒町ビル    | 1,792.54                        | 1,792.54                      | -              | -            | 1(5)           | 100.0          | 70,839              | 114,652           |
|           |           | A-8         | 神田木原ビル       | 1,945.55                        | 1,945.55                      | -              | -            | 1(9)           | 100.0          | 70,847              | 155,065           |
|           |           | A-23        | KDX 四谷ビル     | 2,536.53                        | 2,536.53                      | -              | -            | 1(3)           | 100.0          | 95,397              | 144,914           |
|           |           | A-9         | KDX 新宿御苑ビル   | 2,105.18                        | 2,105.18                      | -              | -            | 1(1)           | 100.0          | 73,336              | 107,575           |
|           |           | A-26        | KDX 木場ビル     | 2,450.12                        | 2,450.12                      | -              | -            | 1(7)           | 100.0          | 69,815              | 77,395            |
|           | A-38      | KDX 西新宿ビル   | 1,605.72     | 1,605.72                        | -                             | -              | 1(9)         | 100.0          | 55,354         | 68,368              |                   |
|           | A-31      | KDX 門前仲町ビル  | 2,012.22     | 1,697.32                        | -                             | -              | 1(4)         | 84.4           | 47,835         | 49,330              |                   |
|           | A-34      | KDX 本厚木ビル   | 2,747.27     | 2,747.27                        | -                             | -              | 1(10)        | 100.0          | 67,755         | 90,267              |                   |
|           | A-35      | KDX 八王子ビル   | 2,179.88     | 1,866.07                        | -                             | -              | 1(6)         | 85.6           | 49,177         | 43,392              |                   |
|           | A-28      | KDX 乃木坂ビル   | 1,236.39     | 1,084.55                        | 1                             | 0              | 1(4)         | 87.7           | 36,368         | 49,750              |                   |
|           | A-10      | KDX 小石川ビル   | 1,594.18     | 1,594.18                        | -                             | -              | 1(5)         | 100.0          | 37,667         | 44,169              |                   |
| 地方<br>経済圏 | A-12      | ポルタス・センタービル | 11,520.47    | 10,896.00                       | -                             | -              | 1(29)        | 94.6           | 317,361        | 420,751             |                   |
|           | A-42      | 鳥丸ビル        | 7,778.43     | 7,778.43                        | -                             | -              | 1(30)        | 100.0          | 187,797        | 253,507             |                   |
|           | A-43      | KDX 博多ビル    | 4,934.23     | 4,934.23                        | -                             | -              | 1(33)        | 100.0          | 92,873         | 133,084             |                   |
|           | A-44      | KDX 仙台ビル    | 3,955.02     | 3,838.56                        | -                             | -              | 1(27)        | 97.1           | 83,677         | 219,115             |                   |
|           | A-24      | KDX 南船場第1ビル | 3,108.17     | 3,108.17                        | -                             | -              | 1(9)         | 100.0          | 70,055         | 86,698              |                   |
|           | A-25      | KDX 南船場第2ビル | 2,699.27     | 2,525.25                        | -                             | -              | 1(22)        | 93.6           | 63,038         | 49,548              |                   |
|           | A-11      | 博多駅前第2ビル    | 3,691.63     | 3,486.67                        | -                             | -              | 1(38)        | 94.4           | 82,592         | 77,229              |                   |
|           | A-36      | KDX 新潟ビル    | 4,085.26     | 2,908.49                        | -                             | -              | 1(22)        | 71.2           | 83,053         | 58,902              |                   |

ケネディクス不動産投資法人(8972) 平成19年10月期決算短信

| 用途              | 地域        | 物件番号        | 物件名称             | 賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )<br>(注1) | 賃貸面積(m <sup>2</sup> )<br>(注2) | 賃貸可能戸数<br>(注3) | 賃貸戸数<br>(注4) | テナント総数<br>(注5)     | 稼働率(%)<br>(注6) | 総賃貸事業収入(千円)<br>(注7) | 敷金保証金(千円)<br>(注8) |
|-----------------|-----------|-------------|------------------|---------------------------------|-------------------------------|----------------|--------------|--------------------|----------------|---------------------|-------------------|
| オフィスビル(計44物件)小計 |           |             |                  | 164,087.81                      | 159,917.73                    | 22             | 21           | 39(516)            | 97.5           | 5,219,300           | 7,486,159         |
| 住宅              | 東京<br>経済圏 | B-19        | レジデンスシャルマン月島(注9) | 7,711.14                        | 7,711.14                      | 140            | 140          | 1(-)               | 100.0          | 169,520             | 50,580            |
|                 |           | B-20        | レガール御茶ノ水I・II     | 4,280.92                        | 4,161.78                      | 147            | 143          | 1(135)             | 97.2           | 107,524             | 34,634            |
|                 |           | B-1         | ストーリー白金          | 3,617.32                        | 3,381.89                      | 46             | 41           | 1(44)              | 93.5           | 109,990             | 82,836            |
|                 |           | B-2         | トレディカーサ南青山       | 1,680.79                        | 1,593.80                      | 18             | 16           | 1(18)              | 94.8           | 73,644              | 62,832            |
|                 |           | B-21        | レガール芝公園          | 2,507.52                        | 2,379.12                      | 64             | 61           | 1(59)              | 94.9           | 66,756              | 20,447            |
|                 |           | B-3         | コート目白            | 2,046.79                        | 2,046.79                      | 20             | 20           | 1(20)              | 100.0          | 43,864              | 17,837            |
|                 |           | B-4         | アパートメンツ元麻布       | 1,350.74                        | 1,316.20                      | 22             | 21           | 1(20)              | 97.4           | 38,878              | 12,933            |
|                 |           | B-5         | アパートメンツ若松河田      | 1,607.43                        | 1,520.00                      | 33             | 31           | 1(31)              | 94.6           | 37,407              | 12,297            |
|                 |           | B-22        | 茅ヶ崎ソシエツ番館        | 3,544.18                        | 3,175.05                      | 49             | 43           | 1(45)              | 89.6           | 44,282              | 18,942            |
|                 |           | B-6         | コート日本橋箱崎         | 1,537.38                        | 1,486.10                      | 60             | 59           | 1(57)              | 96.7           | 39,014              | 11,530            |
|                 |           | B-23        | コート西新宿           | 1,345.92                        | 1,345.92                      | 54             | 54           | 1(54)              | 100.0          | 34,307              | 12,154            |
|                 |           | B-7         | サイド田園調布          | 2,359.44                        | 2,293.90                      | 36             | 35           | 1(33)              | 97.2           | 38,714              | 12,412            |
|                 |           | B-34        | グラデイト川口(注10)     | 1,619.34                        | 1,619.34                      | 66             | 66           | 1(2)               | 100.0          | 32,844              | 10,028            |
|                 |           | B-8         | エスコート横浜関内II      | 1,602.28                        | 1,560.70                      | 72             | 70           | 1(68)              | 97.4           | 38,092              | 11,715            |
|                 |           | B-24        | レガール駒沢公園         | 1,020.18                        | 997.81                        | 31             | 30           | 1(31)              | 97.8           | 27,709              | 19,703            |
|                 |           | B-9         | コート元浅草           | 1,314.91                        | 1,160.54                      | 44             | 39           | 1(38)              | 88.3           | 31,946              | 9,485             |
|                 |           | B-25        | コート新御徒町          | 1,377.87                        | 1,250.14                      | 41             | 38           | 1(38)              | 90.7           | 28,399              | 9,166             |
|                 |           | B-11        | ブルーム表参道          | 705.30                          | 584.02                        | 6              | 5            | 1(5)               | 82.8           | 25,658              | 14,540            |
|                 |           | B-13        | ヒューマンハイム御徒町      | 1,329.79                        | 1,329.79                      | 50             | 50           | 1(9)               | 100.0          | 29,999              | 4,088             |
|                 |           | B-26        | プリモ・レガール口神楽坂     | 890.93                          | 865.97                        | 33             | 32           | 1(32)              | 97.2           | 23,169              | 8,387             |
|                 | B-27      | プリモ・レガール口用賀 | 1,012.80         | 1,012.80                        | 38                            | 38             | 1(17)        | 100.0              | 23,105         | 7,205               |                   |
|                 | B-28      | コート下馬       | 829.05           | 803.71                          | 29                            | 28             | 1(28)        | 96.9               | 20,104         | 6,448               |                   |
|                 | 地方<br>経済圏 | B-29        | 芦屋ロイヤルホームズ       | 3,999.01                        | 3,999.01                      | 21             | 21           | 1(20)              | 100.0          | 87,293              | 38,640            |
|                 |           | B-18        | びなすびなりが丘         | 12,829.64                       | 12,104.99                     | 159            | 150          | 1(90)              | 94.4           | 94,143              | 25,491            |
|                 |           | B-30        | レガール茨木I・II       | 4,701.87                        | 4,237.01                      | 61             | 55           | 1(50)              | 90.1           | 55,076              | 9,962             |
|                 |           | B-31        | コレクション東桜         | 2,655.31                        | 2,258.41                      | 65             | 55           | 1(54)              | 85.1           | 38,258              | 12,073            |
|                 |           | B-32        | ルネッサンス21 平尾浄水町   | 2,098.68                        | 2,010.36                      | 24             | 23           | 1(22)              | 95.8           | 32,732              | 897               |
|                 |           | B-33        | モンテレー西公園ベイコート    | 2,522.16                        | 2,451.22                      | 36             | 35           | 1(33)              | 97.2           | 33,293              | 5,520             |
| B-16            |           | アプレスト原      | 1,436.33         | 1,405.01                        | 36                            | 35             | 1(35)        | 97.8               | 22,398         | 20,118              |                   |
| B-17            |           | アプレスト平針     | 1,701.68         | 1,701.68                        | 34                            | 34             | 1(32)        | 100.0              | 20,792         | 8,850               |                   |
| 住宅(計30物件)小計     |           |             |                  | 77,236.70                       | 73,764.20                     | 1535           | 1468         | 30(1,120)          | 95.5           | 1,469,023           | 571,757           |
| 都市型商業施設         | 東京<br>経済圏 | C-1         | フレーム神楽坂          | 4,655.71                        | 4,655.71                      | -              | -            | 15(15)             | 100.0          | 333,423             | 350,972           |
|                 |           | C-2         | KDX代々木ビル         | 1,175.38                        | 1,175.38                      | -              | -            | 1(10)              | 100.0          | 78,497              | 124,819           |
|                 | 地方<br>経済圏 | C-3         | ZARA天神西通         | 1,497.47                        | 1,497.47                      | -              | -            | 1(1)               | 100.0          | 108,000             | 216,000           |
| 都市型商業施設(計3物件)小計 |           |             |                  | 7,328.56                        | 7,328.56                      | -              | -            | 17(26)             | 100.0          | 519,921             | 691,791           |
| 全77物件 合計        |           |             |                  | 248,653.07                      | 241,010.49                    | 1,557          | 1,489        | 86(1,662)<br>(注11) | 96.9           | 7,208,246           | 8,749,708         |
| 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%                           |                               |                |              |                    |                |                     |                   |

- (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、マスターリース契約が締結されている場合、「1」とし、物件毎のエンドテナントの数を括弧内に記載しています。
- (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千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注8) 敷金・保証金は、賃貸借契約に規定する敷金（敷引がある場合には敷引後の金額）及び保証金の残高の合計額の千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注9) 本物件の信託受託者とマスターリース会社である積和不動産株式会社との間で賃料保証（賃料固定期間：平成21年1月末日まで）の定期建物賃貸借契約（契約期間：平成41年1月末日まで）が締結されているため、テナント総数は1、エンドテナント総数は（－）と表示しています。
- (注10) 住戸部分（1階店舗を除く）につき、マスターリース会社であるケネディクス・アドバイザーズ株式会社と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20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1、エンドテナント総数は（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。

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5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) 主要テナント：マスターリース会社

保有資産の主要テナント及び主要テナント毎の賃貸面積等は下表のとおりです。ここで「主要テナント」とは、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるテナントをいいます。

平成19年10月31日現在、本投資法人は、レジデンスシャルマン月島、フレーム神南坂及びZARA天神西通の3物件を除き、すべての物件についてケネディクス・アドバイザーズ株式会社をマスターリース会社とするマスターリース契約を締結しています。

(平成19年10月31日現在)

|         |  |
|---------|--|
| テナント名   | ケネディクス・アドバイザーズ株式会社   |
| 対象物件    | 本投資法人の保有資産のうち、レジデンスシャルマン月島、フレーム神南坂及びZARA天神西通の3物件を除く74物件  |
| 賃貸借の種別  | マスターリース(パススルー型)  |
| 年間賃料    | エンドテナントからのパススルー  |
| 賃貸面積    | 227,146.17 m <sup>2</sup>  |
| 契約期間    | 開始日:各物件のマスターリース契約締結日<br>終了日:平成27年8月1日  |
| 契約更改の方法 | 信託受託者とケネディクス・アドバイザーズ株式会社との協議により契約期間を延長することが可能です。また、信託受託者、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社及び信託受益者(本投資法人)の書面による合意をもって、契約を変更又は修正することが可能です。  |
| その他特記事項 | <ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人は、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社がマスターリースを行う不動産信託受益権に係る信託不動産に関して、エンドテナントから同社に預託又は引渡された敷金・保証金等について、その返還債務を本投資法人が同社と共に併存的に引き受けています。当該債務引受の対価(条件)として、当該敷金・保証金等に相当する金銭全額が同社から本投資法人に引き渡されます。</li> <li>上記賃貸面積には、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社から転貸を受けることを承諾していないエンドテナントが賃借している部分を含みます。</li> </ul> |

(b) 参考：上位エンドテナント

(平成19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<br>(注) |
|---|---------------|-------------------------|---------------------------|-------------|
| 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 | 北海道電力株式会社     | びなすひばりが丘                | 2,922.93 m <sup>2</sup>   | 1.2%        |
| 3 | 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%        |
| 4 | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 原宿FFビル、虎ノ門東洋ビル、KDX代々木ビル | 2,768.80 m <sup>2</sup>   | 1.2%        |
| 5 | 太平工業株式会社      | KDX東新宿ビル、KDX博多ビル        | 2,437.54 m <sup>2</sup>   | 1.0%        |
|   | 小計            |                         | 18,695.46 m <sup>2</sup>  | 7.8%        |
|   | ポートフォリオ全体     |                         | 241,010.49 m <sup>2</sup> | 100.0%      |

(注) 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ひ、小数第2位を四捨五入して記載しています。

【参考情報】

個別物件の収益状況 第5期 (平成19年5月1日～平成19年10月31日) : 184日間 ※平成19年10月31日現在

| 用途                      | オフィスビル      |           |            |             |           |           |              |           |           |            |           |           |           |           |           |
|-------------------------|-------------|-----------|------------|-------------|-----------|-----------|--------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 地域区分                    | 東京経済圏       |           |            |             |           |           |              |           |           |            |           |           |           |           |           |
| 物件名                     | KDX(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  | 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  | KDX八丁堀ビル  | KDX大森ビル   | KDX浜松町ビル  | KDX東新橋ビル  | KDX茅場町ビル  |
| 取得年月日                   | 平成19年6月1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18年5月1日    | 平成17年8月1日 | 平成19年4月1日 | 平成18年12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18年9月1日 | 平成18年5月1日 |
| 取得価格(百万円)               | 9,850       | 6,400     | 6,090      | 5,950       | 5,940     | 5,180     | 4,640        | 4,450     | 4,400     | 4,200      | 3,680     | 3,500     | 3,460     | 2,950     | 2,780     |
| 構成比率                    | 4.9%        | 3.2%      | 3.0%       | 3.0%        | 2.6%      | 2.6%      | 2.3%         | 1.8%      | 1.7%      | 2.1%       | 1.8%      | 1.7%      | 1.7%      | 1.4%      | 1.4%      |
| 貸借対照表計上額(百万円)           | 9,921       | 6,474     | 5,892      | 5,892       | 5,294     | 4,902     | 4,639        | 4,564     | 4,902     | 4,347      | 3,593     | 3,490     | 3,431     | 3,037     | 2,864     |
| 期末評価額(百万円)              | 10,700      | 6,890     | 6,350      | 6,400       | 5,870     | 5,780     | 5,990        | 6,220     | 4,770     | 4,840      | 3,950     | 4,030     | 3,890     | 3,350     | 3,200     |
| 構成比率                    | 4.8%        | 3.1%      | 2.9%       | 2.9%        | 2.6%      | 2.6%      | 2.7%         | 2.8%      | 2.1%      | 2.2%       | 1.8%      | 1.8%      | 1.7%      | 1.5%      | 1.4%      |
| エントランス総数                | 12          | 6         | 9          | 9           | 9         | 14        | 7            | 8         | 6         | 5          | 6         | 11        | 8         | 9         | 6         |
| 賃貸可能面積(m <sup>2</sup> ) | 6,339.73    | 5,863.96  | 6,030.01   | 3,809.74    | 5,901.12  | 4,447.07  | 3,079.74     | 4,413.17  | 1,966.56  | 3,875.43   | 3,325.04  | 4,949.46  | 2,727.68  | 5,953.91  | 3,019.94  |
| 賃貸面積(m <sup>2</sup> )   | 6,183.57    | 5,863.96  | 6,030.01   | 3,699.89    | 5,901.12  | 4,447.07  | 3,079.74     | 4,413.17  | 1,966.56  | 3,875.43   | 3,325.04  | 4,949.46  | 2,727.68  | 5,512.39  | 3,019.94  |
| 稼働率                     | 97.5%       | 100.0%    | 100.0%     | 97.1%       | 100.0%    | 100.0%    | 100.0%       | 100.0%    | 100.0%    | 100.0%     | 100.0%    | 100.0%    | 100.0%    | 92.6%     | 100.0%    |
| 賃借料                     | -           | -         | 93.0%      | 97.1%       | 98.9%     | 100.0%    | 100.0%       | 89.1%     | 100.0%    | 73.7%      | 100.0%    | 100.0%    | 100.0%    | 100.0%    | 84.9%     |
| 賃借料                     | -           | -         | -          | 80.5%       | 100.0%    | 100.0%    | 100.0%       | 100.0%    | 100.0%    | -          | 100.0%    | 100.0%    | 100.0%    | 100.0%    | 100.0%    |
| 運用日数                    | 153日        | 184日      | 184日       | 184日        | 184日      | 184日      | 184日         | 184日      | 184日      | 184日       | 184日      | 184日      | 184日      | 184日      | 184日      |
| ①賃貸事業収入合計(千円)           | 256,122     | 211,189   | 206,082    | 186,444     | 252,272   | 189,934   | 162,668      | 169,827   | 17,560    | 150,880    | 138,500   | 164,805   | 116,613   | 129,811   | 107,990   |
| 賃借料収入                   | 239,054     | 195,220   | 182,570    | 162,842     | 237,128   | 163,678   | 140,940      | 155,420   | 17,471    | 123,737    | 117,120   | 140,757   | 104,495   | 118,148   | 95,332    |
| その他収入                   | 17,068      | 15,969    | 23,512     | 23,602      | 15,143    | 26,256    | 21,728       | 14,406    | 89        | 27,143     | 21,380    | 24,048    | 12,117    | 11,662    | 12,658    |
| ②賃貸事業費用合計(千円)           | 39,348      | 34,719    | 39,304     | 47,005      | 55,660    | 47,141    | 36,223       | 37,935    | 19,726    | 33,499     | 35,763    | 52,722    | 27,640    | 53,494    | 32,341    |
| 管理委託費                   | 17,994      | 14,697    | 21,061     | 12,335      | 19,525    | 22,051    | 12,849       | 13,747    | 1,706     | 12,464     | 12,907    | 17,616    | 8,366     | 18,918    | 9,386     |
| 公租公課                    | -           | -         | -          | 15,867      | 17,226    | 5,915     | 10,143       | 9,161     | 10        | 8,855      | 8,991     | 12,167    | 8,607     | 13,687    | 6,836     |
| 水道光熱費                   | 15,742      | 15,508    | 15,842     | 11,986      | 15,109    | 12,175    | 10,174       | 9,060     | 1,485     | 9,785      | 11,429    | 18,470    | 6,979     | 11,956    | 7,973     |
| 修繕費                     | 1,574       | 2,614     | 736        | 1,988       | 639       | 1,214     | 660          | 190       | 631       | 917        | 1,179     | 1,916     | 840       | 422       | 4,723     |
| 保険料                     | 374         | 376       | 355        | 285         | 406       | 371       | 221          | 280       | 97        | 255        | 247       | 364       | 168       | 374       | 183       |
| 信託報酬・その他                | 3,662       | 1,522     | 1,307      | 4,642       | 2,753     | 1,142     | 2,172        | 5,496     | 15,796    | 1,221      | 1,008     | 2,187     | 2,676     | 8,134     | 3,237     |
| ③NOI(=①-②)(千円)          | 216,773     | 176,469   | 166,778    | 139,439     | 196,611   | 139,616   | 126,445      | 131,891   | -2,166    | 117,380    | 102,737   | 112,083   | 88,973    | 76,316    | 75,648    |
| ④減価償却費(千円)              | 8,969       | 15,658    | 21,350     | 39,132      | 39,500    | 38,719    | 27,202       | 43,113    | 8,303     | 49,073     | 36,794    | 24,689    | 22,026    | 11,124    | 13,518    |
| ⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)       | 207,804     | 160,811   | 145,428    | 100,306     | 157,110   | 134,982   | 99,243       | 88,778    | -10,469   | 68,307     | 65,943    | 87,393    | 66,947    | 65,191    | 62,130    |
| ⑥資本的支出(千円)              | 9,098       | 42,119    | 82,622     | 8,080       | 4,025     | 31,986    | 370          | 29,655    | 330,640   | 4,907      | 2,272     | 8,706     | -         | 50,896    | 21,200    |
| ⑦NGF(=⑤-⑥)(千円)          | 207,675     | 134,350   | 84,156     | 131,359     | 192,586   | 154,459   | 126,075      | 102,236   | -332,807  | 112,473    | 100,465   | 103,376   | 88,973    | 25,420    | 54,448    |
| 経費率(=⑥/①)               | 15.4%       | 16.4%     | 19.1%      | 25.2%       | 22.1%     | 22.0%     | 22.3%        | 22.3%     | -         | 22.2%      | 25.8%     | 32.0%     | 23.7%     | 41.2%     | 29.9%     |
| 平成19年度又は18年度固定資産除年額(千円) | 55,874      | 29,100    | 22,475     | 31,720      | 35,106    | 29,391    | 20,218       | 18,277    | 19,084    | 17,503     | 17,975    | 24,197    | 17,088    | 27,378    | 13,550    |
| ②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬)(千円)  | 9,650       | 7,911     | 7,609      | 6,717       | 9,160     | 6,725     | 5,900        | 6,157     | 351       | 5,474      | 4,960     | 5,650     | 4,195     | 4,218     | 3,960     |
| 参考:総賃貸事業収入比             | 3.77%       | 3.75%     | 3.69%      | 3.60%       | 3.63%     | 3.54%     | 3.63%        | 3.63%     | -         | 3.63%      | 3.58%     | 3.43%     | 3.60%     | 3.25%     | 3.67%     |
| 長期修繕工事                  |             |           |            |             |           |           |              |           |           |            |           |           |           |           |           |
| 取得後12年間の見積累計額(千円)       | 260,050     | 323,470   | 242,590    | 117,280     | 292,110   | 203,540   | 144,400      | 157,780   | 70,400    | 136,230    | 88,490    | 276,530   | 68,180    | 200,740   | 114,840   |
| 参考:上記年平均額               | 21,671      | 26,956    | 20,216     | 9,773       | 24,343    | 16,962    | 12,033       | 13,148    | 5,867     | 11,353     | 7,374     | 23,044    | 5,682     | 16,728    | 9,570     |

(注)平成19年4月20日付で売却したコート新橋及びコート水天宮の2物件について、第5期中に賃料や原状回復費の精算分等が総賃貸事業収入に96千円、賃貸事業費用合計に1,413千円に含まれております。

【参考情報】 個別物件の収益状況 第5期（平成19年5月1日～平成19年10月31日）：184日間 ※平成19年10月31日現在

| 用途                | 地域区分 | 物件名                        | KDX新橋ビル<br>平成18年5月1日 | KDX中野<br>坂上ビル<br>平成17年8月1日 | KDX新橋浜<br>ビル<br>平成18年5月1日 | 原宿Pビル<br>平成17年8月1日 | KDX鶴沼町<br>ビル<br>平成18年7月3日 | KDX浜町ビル<br>平成18年3月16日 | KDX新橋<br>286ビル<br>平成19年6月1日 | PIK南青山ビル<br>平成17年8月1日 | KDX船橋ビル<br>平成18年3月1日 | KDX御徒町ビル<br>平成19年3月1日 | 神田木原ビル<br>平成17年8月1日 | KDX四谷ビル<br>平成18年5月1日 | KDX新橋<br>御苑ビル<br>平成17年8月1日 | KDX木場ビル<br>平成18年6月20日 | KDX西新橋ビル<br>平成19年4月2日 | KDX西前<br>仲町ビル<br>平成19年1月19日 |
|-------------------|------|----------------------------|----------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|
| 取得年               |      | 取得価格(百万円)                  | 2,690                | 2,533                      | 2,520                     | 2,450              | 2,350                     | 2,300                 | 2,300                       | 2,270                 | 2,252                | 2,000                 | 1,950               | 1,950                | 1,610                      | 1,580                 | 1,500                 | 1,400                       |
| 価格                |      | 構成比率                       | 1.2%                 | 1.1%                       | 1.1%                      | 1.1%               | 1.1%                      | 1.1%                  | 1.1%                        | 1.1%                  | 1.1%                 | 1.1%                  | 0.9%                | 0.9%                 | 0.8%                       | 0.8%                  | 0.7%                  | 0.7%                        |
| 情報                |      | 貸借対照表計上額(百万円)              | 2,706                | 2,492                      | 2,539                     | 2,518              | 2,407                     | 2,408                 | 2,350                       | 2,306                 | 2,446                | 2,091                 | 1,907               | 1,978                | 1,633                      | 1,631                 | 1,573                 | 1,459                       |
|                   |      | 期末評価額(百万円)                 | 3,070                | 2,680                      | 3,070                     | 3,290              | 2,500                     | 3,060                 | 2,530                       | 3,360                 | 2,540                | 2,010                 | 2,030               | 2,350                | 2,140                      | 1,880                 | 1,520                 | 1,430                       |
|                   |      | 構成比率                       | 1.4%                 | 1.2%                       | 1.4%                      | 1.5%               | 1.1%                      | 1.3%                  | 1.1%                        | 1.5%                  | 1.1%                 | 0.9%                  | 0.9%                | 1.0%                 | 0.9%                       | 0.8%                  | 0.6%                  | 0.6%                        |
|                   |      | エンドテナント総数                  | 4                    | 25                         | 20                        | 3                  | 8                         | 8                     | 9                           | 5                     | 17                   | 5                     | 9                   | 3                    | 1                          | 7                     | 9                     | 4                           |
| 賃貸                |      | 賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )    | 1,704.65             | 4,391.37                   | 4,810.87                  | 3,088.36           | 2,562.32                  | 3,102.43              | 2,447.80                    | 1,823.64              | 3,885.53             | 1,792.54              | 1,945.55            | 2,536.53             | 2,105.18                   | 2,450.12              | 1,605.72              | 2,012.22                    |
| 借                 |      | 賃率                         | 100.0%               | 100.0%                     | 99.6%                     | 100.0%             | 85.8%                     | 100.0%                | 100.0%                      | 100.0%                | 100.0%               | 100.0%                | 100.0%              | 100.0%               | 100.0%                     | 100.0%                | 100.0%                | 100.0%                      |
| 報                 |      | 平成19年10月末                  | 100.0%               | 100.0%                     | 100.0%                    | 100.0%             | 100.0%                    | 100.0%                | 100.0%                      | 100.0%                | 100.0%               | 100.0%                | 100.0%              | 100.0%               | 100.0%                     | 100.0%                | 100.0%                | 84.4%                       |
|                   |      | 平成19年4月末                   | 100.0%               | 100.0%                     | 100.0%                    | 100.0%             | 100.0%                    | 100.0%                | 100.0%                      | 100.0%                | 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%               | 97.0%                      | 99.6%                     | 100.0%             | 100.0%                    | 65.3%                 | -                           | 100.0%                | 97.9%                | -                     | 100.0%              | 100.0%               | 100.0%                     | 69.1%                 | -                     | -                           |
|                   |      | 平成18年4月末                   | -                    | 98.8%                      | -                         | 100.0%             | -                         | 87.3%                 | -                           | 100.0%                | 91.9%                | -                     | 100.0%              | -                    | 100.0%                     | -                     | -                     | -                           |
| 運用日数              |      |                            | 184日                 | 184日                       | 184日                      | 184日               | 184日                      | 184日                  | 153日                        | 184日                  | 184日                 | 184日                  | 184日                | 184日                 | 184日                       | 184日                  | 184日                  | 184日                        |
| ①総賃貸事業収入合計(千円)    |      |                            | 91,695               | 107,119                    | 118,041                   | 117,087            | 75,140                    | 106,660               | 75,293                      | 91,089                | 107,656              | 70,839                | 70,847              | 95,397               | 73,336                     | 69,815                | 55,354                | 47,855                      |
| 賃貸収入              |      |                            | 84,816               | 92,760                     | 102,196                   | 104,546            | 67,995                    | 95,319                | 61,933                      | 82,009                | 93,302               | 61,118                | 64,282              | 85,669               | 67,277                     | 59,155                | 48,686                | 38,021                      |
| その他収入             |      |                            | 6,878                | 14,358                     | 15,845                    | 12,541             | 7,145                     | 13,360                | 13,360                      | 9,080                 | 14,353               | 9,720                 | 6,565               | 9,727                | 6,058                      | 10,659                | 6,668                 | 9,813                       |
| ②賃貸事業費用合計(千円)     |      |                            | 24,442               | 35,667                     | 38,040                    | 29,344             | 21,996                    | 31,349                | 15,712                      | 22,037                | 32,752               | 12,778                | 18,574              | 25,351               | 16,642                     | 18,408                | 11,088                | 11,265                      |
| 管理委託費             |      |                            | 7,086                | 11,129                     | 14,197                    | 10,694             | 6,309                     | 9,992                 | 6,992                       | 6,581                 | 13,841               | 5,890                 | 6,747               | 9,716                | 5,825                      | 6,125                 | 5,796                 | 5,063                       |
| 公租公課              |      |                            | 10,017               | 7,926                      | 3,453                     | 7,527              | 5,493                     | 7,115                 | -                           | 5,118                 | 3,786                | -                     | 4,269               | 6,161                | 5,765                      | 4,926                 | -                     | -                           |
| 水道光熱費             |      |                            | 4,731                | 7,346                      | 9,952                     | 8,268              | 4,440                     | 6,859                 | 6,109                       | 4,915                 | 9,721                | 3,829                 | 5,345               | 5,983                | 3,792                      | 6,034                 | 4,066                 | 4,487                       |
| 修繕費               |      |                            | 1,506                | 7,891                      | 6,057                     | 642                | 895                       | 5,210                 | 1,112                       | 1,979                 | 4,021                | 1,650                 | 736                 | 1,455                | 541                        | 353                   | 1,120                 | 1,569                       |
| 保険料               |      |                            | 141                  | 333                        | 273                       | 187                | 151                       | 207                   | 148                         | 104                   | 267                  | 94                    | 111                 | 158                  | 121                        | 135                   | 105                   | 135                         |
| 信託報酬・その他          |      |                            | 960                  | 1,039                      | 4,106                     | 2,024              | 4,705                     | 1,964                 | 1,349                       | 3,338                 | 1,114                | 1,314                 | 1,363               | 1,876                | 595                        | 833                   | -                     | 10                          |
| ③NOI(=①-②)(千円)    |      |                            | 67,253               | 71,452                     | 80,001                    | 87,743             | 53,144                    | 75,311                | 59,581                      | 69,051                | 74,904               | 58,060                | 52,272              | 70,045               | 56,694                     | 51,406                | 44,266                | 36,569                      |
| ④減価償却費(千円)        |      |                            | 9,791                | 28,703                     | 20,589                    | 16,609             | 10,120                    | 35,999                | 5,004                       | 11,244                | 16,072               | 5,273                 | 15,650              | 8,549                | 13,519                     | 19,432                | 8,462                 | 8,681                       |
| ⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円) |      |                            | 57,462               | 42,748                     | 59,412                    | 71,134             | 43,023                    | 39,312                | 54,576                      | 57,806                | 58,831               | 52,786                | 36,622              | 61,496               | 43,174                     | 31,974                | 35,804                | 27,887                      |
| ⑥資本的支出(千円)        |      |                            | 3,890                | 24,546                     | 6,250                     | 3,610              | 45,189                    | 31,000                | 28,271                      | 10,290                | 46,963               | 12,834                | 375                 | 5,374                | 1,999                      | 17,547                | 13,212                | 6,966                       |
| ⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)    |      |                            | 63,363               | 46,906                     | 73,751                    | 84,132             | 7,955                     | 44,311                | 31,309                      | 58,761                | 27,941               | 45,226                | 51,897              | 64,671               | 54,695                     | 33,859                | 31,054                | 29,603                      |
| 経費率(=⑥/①)         |      |                            | 26.7%                | 33.3%                      | 32.2%                     | 25.1%              | 29.3%                     | 29.4%                 | 20.9%                       | 24.2%                 | 30.4%                | 18.0%                 | 26.2%               | 26.6%                | 22.7%                      | 26.4%                 | 20.0%                 | 23.5%                       |
| 参考情報              |      | 平成19年度又は18年度(固定資産除価償却費等)千円 | 20,035               | 15,445                     | 13,811                    | 15,799             | 11,033                    | 14,584                | 16,813                      | 10,631                | 16,806               | 5,697                 | 8,509               | 12,315               | 11,531                     | 9,707                 | 8,570                 | 6,676                       |
|                   |      | ②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬)千円       | 3,243                | 3,972                      | 4,297                     | 4,180              | 2,618                     | 3,963                 | 2,752                       | 3,268                 | 3,817                | 2,666                 | 2,512               | 3,416                | 2,668                      | 2,473                 | 2,033                 | 1,722                       |
|                   |      | 参考：総賃貸事業収入比                | 3.54%                | 3.71%                      | 3.64%                     | 3.57%              | 3.48%                     | 3.72%                 | 3.66%                       | 3.59%                 | 3.55%                | 3.76%                 | 3.55%               | 3.58%                | 3.64%                      | 3.54%                 | 3.67%                 | 3.60%                       |
|                   |      | 長期修繕工事                     |                      |                            |                           |                    |                           |                       |                             |                       |                      |                       |                     |                      |                            |                       |                       |                             |
|                   |      | 取得後12年間の見積累計額(千円)          | 102,789              | 128,140                    | 194,390                   | 125,270            | 96,450                    | 133,950               | 169,080                     | 66,770                | 173,340              | 64,400                | 58,870              | 106,330              | 110,680                    | 85,850                | 69,950                | 61,470                      |
|                   |      | 参考：上記年平均額                  | 8,566                | 10,678                     | 16,199                    | 10,273             | 8,038                     | 11,163                | 14,090                      | 5,564                 | 14,445               | 5,367                 | 4,906               | 8,861                | 9,223                      | 7,154                 | 5,829                 | 5,123                       |



【参考情報】 個別物件の収益状況 第5期（平成19年5月1日～平成19年10月31日）：184日間 ※平成19年10月31日現在

| 用途                          | 地方経済圏     |           |            |           |            |           |           |           |            |            |           | 東京経済圏     |              |             |           |            |  |  |  |  |  |  |
|-----------------------------|-----------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|-----------|-----------|--------------|-------------|-----------|------------|--|--|--|--|--|--|
|                             | KDX木更木ビル  | KDX八王子ビル  | KDX乃木坂ビル   | KDX小石川ビル  | ポルタ・センタービル | 鳥丸ビル      | KDX博多ビル   | KDX仙台ビル   | KDX南船場第1ビル | KDX南船場第2ビル | 博多駅前第2ビル  | KDX新潟ビル   | レジデンスシャルマン月島 | レガロ御菜ノ水I・II | ストーリー白金   | トレディカース南青山 |  |  |  |  |  |  |
| 取得年月日                       | 平成19年3月1日 | 平成19年3月1日 | 平成18年7月14日 | 平成17年8月1日 | 平成19年9月21日 | 平成19年6月1日 | 平成19年6月1日 | 平成19年6月1日 | 平成18年5月1日  | 平成18年5月1日  | 平成17年8月1日 | 平成19年3月1日 | 平成18年5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  |  |  |  |  |  |  |
| 取得価格(百万円)                   | 1,305     | 1,155     | 1,065      | 704       | 5,570      | 5,400     | 2,350     | 2,100     | 1,610      | 1,560      | 1,430     | 1,305     | 5,353        | 3,600       | 3,150     | 2,460      |  |  |  |  |  |  |
| 構成比率                        | 0.6%      | 0.5%      | 0.5%       | 0.3%      | 2.8%       | 2.7%      | 1.0%      | 1.0%      | 0.8%       | 0.7%       | 0.7%      | 0.6%      | 2.7%         | 1.8%        | 1.2%      | 1.2%       |  |  |  |  |  |  |
| 貸借対当表計上額(百万円)               | 1,341     | 1,259     | 1,132      | 695       | 5,355      | 5,436     | 2,379     | 2,120     | 1,592      | 1,536      | 1,463     | 1,437     | 5,383        | 3,634       | 3,163     | 2,475      |  |  |  |  |  |  |
| 期末評価額(百万円)                  | 1,320     | 1,160     | 1,070      | 868       | 5,690      | 5,560     | 2,480     | 2,130     | 1,660      | 1,650      | 1,720     | 1,220     | 5,460        | 3,670       | 3,370     | 2,680      |  |  |  |  |  |  |
| 構成比率                        | 0.6%      | 0.5%      | 0.4%       | 0.3%      | 2.6%       | 2.5%      | 1.1%      | 0.9%      | 0.7%       | 0.7%       | 0.7%      | 0.5%      | 2.4%         | 1.6%        | 1.5%      | 1.2%       |  |  |  |  |  |  |
| エンドテナント総数                   | 10        | 6         | 4          | 5         | 29         | 30        | 33        | 27        | 9          | 22         | 38        | 22        | —            | 135         | 44        | 18         |  |  |  |  |  |  |
| 賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )     | 2,747.27  | 2,179.88  | 1,236.39   | 1,594.18  | 11,520.47  | 7,778.43  | 3,955.02  | 3,108.17  | 3,108.17   | 2,699.27   | 3,481.63  | 4,085.26  | 7,711.14     | 4,280.92    | 3,617.32  | 1,680.79   |  |  |  |  |  |  |
| 賃貸面積(m <sup>2</sup> )       | 2,747.27  | 1,866.07  | 1,084.55   | 1,594.18  | 10,896.00  | 7,778.43  | 4,934.23  | 3,838.56  | 3,108.17   | 2,525.25   | 3,486.67  | 2,908.49  | 7,711.14     | 4,161.78    | 3,381.89  | 1,593.80   |  |  |  |  |  |  |
| 稼働率                         | 100.0%    | 85.6%     | 87.7%      | 100.0%    | 94.6%      | 100.0%    | 100.0%    | 97.1%     | 100.0%     | 93.6%      | 94.4%     | 71.2%     | 100.0%       | 97.2%       | 93.5%     | 94.8%      |  |  |  |  |  |  |
| 平成19年10月末                   | 100.0%    | 96.4%     | 100.0%     | 100.0%    | 97.1%      | —         | —         | —         | 100.0%     | 93.6%      | 94.4%     | 71.2%     | 100.0%       | 96.0%       | 93.5%     | 94.8%      |  |  |  |  |  |  |
| 平成19年4月末                    | 100.0%    | —         | 100.0%     | 100.0%    | 100.0%     | —         | —         | —         | 100.0%     | 93.6%      | 94.4%     | 71.2%     | 100.0%       | 96.0%       | 93.5%     | 94.8%      |  |  |  |  |  |  |
| 平成18年10月末                   | —         | —         | 100.0%     | 100.0%    | 100.0%     | —         | —         | —         | 100.0%     | 90.0%      | 99.2%     | —         | 100.0%       | 93.8%       | 92.9%     | 100.0%     |  |  |  |  |  |  |
| 平成18年4月末                    | —         | —         | —          | 100.0%    | 100.0%     | —         | —         | —         | —          | —          | 96.7%     | —         | —            | —           | 92.5%     | 100.0%     |  |  |  |  |  |  |
| 運用日数                        | 184日      | 184日      | 184日       | 184日      | 184日       | 153日      | 153日      | 184日      | 184日       | 184日       | 184日      | 184日      | 184日         | 184日        | 184日      | 184日       |  |  |  |  |  |  |
| ①総賃貸事業収入合計(千円)              | 67,755    | 49,177    | 36,368     | 37,667    | 317,361    | 187,797   | 92,873    | 83,677    | 70,055     | 63,038     | 82,592    | 83,053    | 169,520      | 107,524     | 109,990   | 73,644     |  |  |  |  |  |  |
| 賃貸収入                        | 58,048    | 41,741    | 31,620     | 32,594    | 254,261    | 150,863   | 85,001    | 71,118    | 55,813     | 45,414     | 73,234    | 63,236    | 146,882      | 102,970     | 90,425    | 70,292     |  |  |  |  |  |  |
| その他収入                       | 9,707     | 7,435     | 4,748      | 5,073     | 63,100     | 36,934    | 7,871     | 12,558    | 14,241     | 17,624     | 9,358     | 19,816    | 22,638       | 4,554       | 19,565    | 3,352      |  |  |  |  |  |  |
| ②賃貸事業費用合計(千円)               | 16,405    | 19,850    | 15,004     | 13,296    | 137,994    | 47,991    | 21,125    | 20,210    | 23,952     | 15,966     | 22,632    | 22,642    | 26,378       | 18,521      | 37,572    | 13,593     |  |  |  |  |  |  |
| 管理委託費                       | 9,306     | 11,442    | 3,963      | 3,802     | 76,766     | 20,850    | 11,761    | 11,321    | 7,410      | 6,109      | 10,869    | 14,182    | 17,882       | 6,776       | 8,287     | 4,849      |  |  |  |  |  |  |
| 公租公課                        | —         | —         | 3,160      | 3,322     | 26,073     | 1         | —         | —         | 6,952      | 2,862      | 2,530     | —         | 2,678        | 2,871       | 5,363     | 2,004      |  |  |  |  |  |  |
| 水道光熱費                       | 5,437     | 5,356     | 4,414      | 4,417     | 24,397     | 18,021    | 7,790     | 7,212     | 8,394      | 5,798      | 7,105     | 6,907     | 1,548        | 911         | 14,760    | 2,174      |  |  |  |  |  |  |
| 修繕費                         | 469       | 1,763     | 2,779      | 361       | 4,218      | 5,807     | 313       | 154       | 82         | 173        | 455       | 69        | 1,702        | 1,573       | 4,418     | 1,085      |  |  |  |  |  |  |
| 保険料                         | 189       | 131       | 80         | 97        | 2,604      | 445       | 247       | 222       | 203        | 181        | 232       | 222       | 760          | 218         | 232       | 91         |  |  |  |  |  |  |
| 信託報酬・その他                    | 1,002     | 1,156     | 605        | 1,294     | 3,934      | 2,865     | 1,012     | 1,300     | 908        | 841        | 1,448     | 1,161     | 1,805        | 6,170       | 4,510     | 3,387      |  |  |  |  |  |  |
| ③NOI (=①-②)(千円)             | 51,350    | 29,326    | 21,364     | 24,371    | 179,367    | 139,805   | 71,747    | 63,466    | 46,102     | 47,072     | 59,960    | 60,411    | 143,142      | 89,002      | 72,418    | 60,051     |  |  |  |  |  |  |
| ④減価償却費(千円)                  | 23,206    | 6,145     | 5,388      | 9,309     | 105,493    | 20,047    | 8,801     | 11,142    | 23,697     | 28,690     | 21,161    | 8,810     | 45,492       | 29,584      | 20,758    | 11,754     |  |  |  |  |  |  |
| ⑤賃貸事業利益 (=③-④)(千円)          | 28,143    | 23,181    | 15,976     | 15,061    | 73,873     | 119,757   | 62,945    | 52,324    | 22,404     | 18,381     | 38,798    | 51,600    | 97,650       | 59,418      | 51,660    | 48,297     |  |  |  |  |  |  |
| ⑥資本的支出(千円)                  | 3,730     | 54,322    | 13,104     | 7,140     | 6,957      | 6,717     | 10,902    | 5,585     | 27,445     | 12,440     | 1,686     | 69,732    | 1,825        | —           | 2,321     | —          |  |  |  |  |  |  |
| ⑦NCF (=⑤-⑥)(千円)             | 47,620    | -24,995   | 8,260      | 17,231    | 172,409    | 133,087   | 60,844    | 57,881    | 18,657     | 34,632     | 58,274    | -9,321    | 141,317      | 89,002      | 70,096    | 60,051     |  |  |  |  |  |  |
| 経費率 (=⑥/①)                  | 24.2%     | 40.4%     | 41.3%      | 35.3%     | 43.5%      | 25.6%     | 22.7%     | 24.2%     | 34.2%      | 25.3%      | 27.4%     | 27.3%     | 15.6%        | 17.2%       | 34.2%     | 18.5%      |  |  |  |  |  |  |
| 平成19年度又は18年度(固定資産原価等)年額(千円) | 7,736     | 7,956     | 6,320      | 6,610     | 52,195     | 38,842    | 13,200    | 14,300    | 13,609     | 11,323     | 9,858     | 16,813    | 7,765        | 5,142       | 7,506     | 4,043      |  |  |  |  |  |  |
| ②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬)(千円)      | 2,430     | 1,646     | 1,234      | 1,266     | 10,137     | 6,839     | 3,359     | 3,018     | 2,247      | 2,247      | 2,909     | 2,927     | 5,918        | 4,010       | 3,917     | 2,728      |  |  |  |  |  |  |
| 参考：総賃貸事業収入比                 | 3.59%     | 3.35%     | 3.39%      | 3.36%     | 3.19%      | 3.64%     | 3.62%     | 3.61%     | 3.38%      | 3.56%      | 3.52%     | 3.52%     | 3.49%        | 3.73%       | 3.56%     | 3.70%      |  |  |  |  |  |  |
| 長期修繕工事                      |           |           |            |           |            |           |           |           |            |            |           |           |              |             |           |            |  |  |  |  |  |  |
| 取得後12年間の見積累計額(千円)           | 141,590   | 109,860   | 50,870     | 43,550    | 343,420    | 229,180   | 158,710   | 192,400   | 139,600    | 104,160    | 100,450   | 249,590   | 126,753      | 58,390      | 47,300    | 22,490     |  |  |  |  |  |  |
| 参考：上記年平均額                   | 11,799    | 9,155     | 4,239      | 3,629     | 28,618     | 19,098    | 13,226    | 16,033    | 11,633     | 8,680      | 8,371     | 20,799    | 10,563       | 4,866       | 3,942     | 1,874      |  |  |  |  |  |  |

【参考情報】 個別物件の収益状況 第5期（平成19年5月1日～平成19年10月31日）：184日間 ※平成19年10月31日現在

| 用途                            | 地域区分 | 物件名       | レガロ芝公園   | コート目白    | アバートメント<br>元麻布 | アバートメント<br>若松河田 | 茅ヶ崎ソラシエ<br>武番館 | コート<br>日本橋種崎 | コート西新倉   | サイド<br>田園調布 | グラデイト<br>川口 | エヌコート<br>横浜関内II | レガロ<br>駒沢公園 | コート<br>元浅草 | コート新御徒町  | ブルーム<br>表参道 | ヒューマン<br>ハイム御徒町 | プリモ・レガロ<br>神楽坂 |
|-------------------------------|------|-----------|----------|----------|----------------|-----------------|----------------|--------------|----------|-------------|-------------|-----------------|-------------|------------|----------|-------------|-----------------|----------------|
| 取得年月日                         |      | 取得価格(百万円) | 2,260    | 1,250    | 1,210          | 1,180           | 1,160          | 1,130        | 1,130    | 1,110       | 1,088       | 945             | 912         | 880        | 878      | 875         | 880             | 762            |
| 価格<br>構成比率                    |      | 1.1%      | 0.6%     | 0.6%     | 0.5%           | 0.5%            | 0.5%           | 0.5%         | 0.5%     | 0.5%        | 0.5%        | 0.4%            | 0.4%        | 0.4%       | 0.4%     | 0.4%        | 0.4%            | 0.3%           |
| 賃借<br>情報                      |      | 2,280     | 1,190    | 1,226    | 1,186          | 1,238           | 1,129          | 1,145        | 923      | 893         | 899         | 887             | 888         | 962        | 905      | 840         | 840             | 778            |
|                               |      | 1.0%      | 0.5%     | 0.5%     | 0.5%           | 0.5%            | 0.5%           | 0.5%         | 0.5%     | 0.5%        | 0.4%        | 0.4%            | 0.4%        | 0.4%       | 0.4%     | 0.4%        | 0.4%            | 0.3%           |
| 貸借<br>情報                      |      | 59        | 20       | 20       | 31             | 45              | 57             | 54           | 33       | 33          | 2           | 68              | 31          | 38         | 5        | 9           | 9               | 32             |
|                               |      | 2,507.52  | 2,046.79 | 1,350.74 | 1,607.43       | 3,544.18        | 1,537.38       | 1,345.92     | 1,345.92 | 2,359.44    | 1,619.34    | 1,602.28        | 1,020.18    | 1,314.91   | 1,377.87 | 705.30      | 1,329.79        | 890.93         |
|                               |      | 2,379.12  | 2,046.79 | 1,316.20 | 1,520.00       | 3,175.05        | 1,486.10       | 1,345.92     | 1,345.92 | 2,293.90    | 1,619.34    | 1,560.70        | 997.81      | 1,160.54   | 1,250.14 | 584.02      | 1,329.79        | 865.97         |
|                               |      | 94.9%     | 100.0%   | 97.4%    | 94.6%          | 89.6%           | 96.7%          | 100.0%       | 100.0%   | 97.2%       | 100.0%      | 97.4%           | 97.8%       | 88.3%      | 90.7%    | 82.8%       | 100.0%          | 97.2%          |
|                               |      | 100.0%    | 91.7%    | 91.7%    | 97.8%          | 96.1%           | 98.4%          | 90.9%        | 90.9%    | 97.2%       | 100.0%      | 97.4%           | 95.6%       | 100.0%     | 91.6%    | 100.0%      | 100.0%          | 100.0%         |
|                               |      | 100.0%    | 100.0%   | 94.6%    | 96.3%          | 91.3%           | 97.2%          | 93.0%        | 93.0%    | 97.2%       | 100.0%      | 100.0%          | 100.0%      | 100.0%     | 100.0%   | 85.2%       | 100.0%          | 96.0%          |
|                               |      | -         | 85.1%    | 97.1%    | 97.8%          | -               | 94.3%          | -            | -        | 94.4%       | -           | 100.0%          | -           | 82.3%      | -        | -           | 100.0%          | -              |
| 運用日数                          |      | 184日      | 184日     | 184日     | 184日           | 184日            | 184日           | 184日         | 184日     | 184日        | 184日        | 184日            | 184日        | 184日       | 184日     | 184日        | 184日            | 184日           |
| ①総賃貸事業収入合計(千円)                |      | 66,756    | 43,864   | 38,878   | 37,407         | 44,282          | 39,014         | 34,307       | 33,940   | 38,714      | 32,844      | 38,092          | 27,709      | 31,946     | 28,399   | 25,658      | 29,999          | 23,169         |
| 賃貸収入                          |      | 62,539    | 41,420   | 37,530   | 34,697         | 40,674          | 36,832         | 33,940       | 33,940   | 34,479      | 32,760      | 32,878          | 26,627      | 28,602     | 26,977   | 23,455      | 29,177          | 22,776         |
| その他収入                         |      | 4,216     | 2,444    | 1,348    | 2,710          | 3,608           | 2,181          | 367          | 367      | 4,235       | 83          | 5,214           | 1,082       | 3,344      | 1,421    | 2,203       | 1,099           | 392            |
| ②賃貸事業費用合計(千円)                 |      | 9,498     | 11,812   | 5,822    | 5,736          | 12,967          | 7,259          | 5,788        | 5,788    | 9,039       | 5,626       | 9,213           | 5,210       | 6,720      | 4,611    | 4,631       | 5,078           | 4,488          |
| 管理委託費                         |      | 3,778     | 3,060    | 2,958    | 2,986          | 4,422           | 2,884          | 2,416        | 2,416    | 3,017       | 2,439       | 3,070           | 2,098       | 2,427      | 2,091    | 1,492       | 2,289           | 1,855          |
| 公租公課                          |      | 704       | 3,098    | 710      | 463            | 2,885           | 917            | 1,131        | 1,131    | 1,990       | 1,707       | 871             | 607         | 646        | 410      | 567         | 1,099           | 674            |
| 水道光熱費                         |      | 640       | 795      | 539      | 374            | 494             | 412            | 397          | 397      | 573         | 448         | 764             | 282         | 505        | 368      | 59          | 313             | 279            |
| 修繕費                           |      | 1,195     | 3,187    | 233      | 523            | 3,817           | 889            | 109          | 109      | 1,634       | 132         | 1,309           | 406         | 1,029      | 218      | 638         | 723             | 279            |
| 保険料                           |      | 123       | 126      | 78       | 83             | 149             | 81             | 71           | 71       | 95          | 79          | 94              | 55          | 37         | 67       | 37          | 74              | 56             |
| 信託報酬・その他                      |      | 3,055     | 1,544    | 1,301    | 1,304          | 1,197           | 2,073          | 1,662        | 1,662    | 1,727       | 818         | 3,102           | 1,760       | 2,028      | 1,456    | 1,837       | 578             | 1,343          |
| ③NOI(=①-②)(千円)                |      | 57,257    | 32,052   | 33,055   | 31,671         | 31,314          | 31,755         | 28,519       | 28,519   | 29,675      | 27,217      | 28,879          | 22,499      | 25,225     | 23,787   | 21,027      | 24,921          | 18,681         |
| ④減価償却費(千円)                    |      | 13,409    | 11,215   | 6,651    | 11,537         | 10,009          | 15,278         | 7,208        | 7,208    | 9,639       | 10,026      | 14,450          | 6,857       | 9,836      | 9,431    | 4,925       | 7,514           | 7,102          |
| ⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)             |      | 43,848    | 20,836   | 26,404   | 20,134         | 21,305          | 16,476         | 21,311       | 21,311   | 20,035      | 17,190      | 14,428          | 15,642      | 15,389     | 14,355   | 16,101      | 17,406          | 11,578         |
| ⑥資本的支出(千円)                    |      | -         | 894      | -        | -              | 6,116           | -              | -            | -        | -           | -           | -               | -           | -          | -        | -           | -               | -              |
| ⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)                |      | 57,257    | 31,157   | 33,055   | 31,671         | 25,198          | 31,755         | 28,519       | 28,519   | 29,675      | 27,217      | 28,879          | 22,499      | 25,225     | 23,787   | 21,027      | 24,921          | 18,681         |
| 経費率(=②/①)                     |      | 14.2%     | 26.9%    | 15.0%    | 15.3%          | 29.3%           | 18.6%          | 16.9%        | 16.9%    | 23.3%       | 17.1%       | 24.2%           | 18.8%       | 21.0%      | 16.2%    | 18.1%       | 16.9%           | 19.4%          |
| 平成19年度又は18年度(固定資産除価償却等)年額(千円) |      | 1,322     | 6,201    | 1,503    | 1,060          | 5,790           | 1,908          | 2,205        | 2,205    | 3,824       | 949         | 3,487           | 1,442       | 1,045      | 756      | 557         | 2,003           | 1,151          |
| ②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬)(千円)        |      | 2,530     | 1,641    | 1,468    | 1,409          | 1,542           | 1,444          | 1,282        | 1,282    | 1,395       | 1,225       | 1,366           | 1,024       | 1,166      | 1,065    | 952         | 1,120           | 854            |
| 参考：総賃貸事業収入比                   |      | 3.79%     | 3.74%    | 3.78%    | 3.77%          | 3.48%           | 3.70%          | 3.74%        | 3.74%    | 3.60%       | 3.73%       | 3.59%           | 3.70%       | 3.65%      | 3.75%    | 3.71%       | 3.73%           | 3.69%          |
| 長期修繕工事                        |      |           |          |          |                |                 |                |              |          |             |             |                 |             |            |          |             |                 |                |
| 取得後12年間の見積算計額(千円)             |      | 32,590    | 44,180   | 23,570   | 27,500         | 90,580          | 24,630         | 20,420       | 20,420   | 34,920      | 24,690      | 26,950          | 17,410      | 21,643     | 22,120   | 7,680       | 20,795          | 21,561         |
| 参考：上記年平均額                     |      | 2,716     | 3,682    | 1,964    | 2,292          | 7,548           | 2,053          | 1,702        | 1,702    | 2,910       | 2,058       | 2,246           | 1,451       | 1,804      | 1,843    | 640         | 1,733           | 1,797          |

【参考情報】 個別物件の収益状況 第5期（平成19年5月1日～平成19年10月31日）：184日間 ※平成19年10月31日現在

| 用途                          | 都市型商業施設  |          |          |          |               |          |          |           |            |          |            |          |          |          | 77物件合計     |
|-----------------------------|----------|----------|----------|----------|---------------|----------|----------|-----------|------------|----------|------------|----------|----------|----------|------------|
|                             | 東京経済圏    |          |          |          |               |          |          |           |            |          |            |          |          |          |            |
|                             | 地方経済圏    | アプレスト平針  | アプレスト原   | アプレスト西公園 | ルネッサンス21平尾浄水町 | コレクション東横 | レガロ茨木11  | びなたすひばりが丘 | 芦屋ロイヤルホームズ | コート下馬    | プリモ・レガロ用賀  | モントレー西公園 | フレーム神南坂  | KDX代々木ビル |            |
| 取得年月日                       | 730      | 1,800    | 1,600    | 1,264    | 900           | 826      | 444      | 407       | 2,479      | 3,680    | 197,090    | 9,900    | 2,479    | 3,680    | 197,090    |
| 価格構成比率                      | 0.3%     | 0.9%     | 0.8%     | 0.6%     | 0.4%          | 0.4%     | 0.2%     | 0.2%      | 5.0%       | 1.2%     | 100.0%     | 5.0%     | 1.2%     | 1.8%     | 100.0%     |
| 貸借対当表計上額(百万円)               | 742      | 1,943    | 1,632    | 1,327    | 921           | 842      | 439      | 408       | 10,241     | 2,621    | 200,849    | 10,241   | 2,621    | 3,678    | 200,849    |
| 期末貸借対当表計上額(百万円)             | 737      | 1,710    | 1,620    | 1,150    | 964           | 831      | 494      | 457       | 11,900     | 2,540    | 218,656    | 11,900   | 2,540    | 3,810    | 218,656    |
| 構成比率                        | 0.3%     | 0.7%     | 0.7%     | 0.5%     | 0.4%          | 0.3%     | 0.2%     | 0.2%      | 5.4%       | 1.1%     | 100.0%     | 5.4%     | 1.1%     | 1.7%     | 100.0%     |
| エンドテナント総数                   | 17       | 20       | 50       | 54       | 22            | 33       | 35       | 32        | 15         | 10       | 1,662      | 15       | 10       | 1        | 1,662      |
| 賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )     | 1,012.80 | 3,999.01 | 4,701.87 | 2,655.31 | 2,098.68      | 2,522.16 | 1,436.33 | 1,701.68  | 4,655.71   | 1,175.38 | 248,653.07 | 4,655.71 | 1,175.38 | 1,497.47 | 248,653.07 |
| 賃貸面積(m <sup>2</sup> )       | 1,012.80 | 3,999.01 | 4,237.01 | 2,258.41 | 2,010.36      | 2,451.22 | 1,405.01 | 1,701.68  | 4,655.71   | 1,175.38 | 241,010.49 | 4,655.71 | 1,175.38 | 1,497.47 | 241,010.49 |
| 稼働率                         | 100.0%   | 100.0%   | 90.1%    | 85.1%    | 95.8%         | 97.2%    | 97.8%    | 100.0%    | 100.0%     | 100.0%   | 96.9%      | 100.0%   | 100.0%   | 100.0%   | 96.9%      |
| 平成19年10月末                   | 100.0%   | 89.0%    | 95.0%    | 98.5%    | 91.6%         | 97.2%    | 97.8%    | 100.0%    | 100.0%     | 100.0%   | 95.9%      | 100.0%   | 100.0%   | 100.0%   | 95.9%      |
| 平成19年4月末                    | 100.0%   | 80.3%    | 67.1%    | 94.0%    | 91.9%         | 84.1%    | 100.0%   | 90.8%     | 100.0%     | 100.0%   | 95.3%      | 100.0%   | 100.0%   | 100.0%   | 95.3%      |
| 平成18年10月末                   | —        | —        | —        | —        | —             | —        | —        | —         | —          | —        | —          | —        | —        | —        | —          |
| 平成18年4月末                    | —        | —        | —        | —        | —             | —        | —        | —         | —          | —        | —          | —        | —        | —        | —          |
| 運用日数                        | 184日     | 184日     | 184日     | 184日     | 184日          | 184日     | 184日     | 184日      | 184日       | 184日     | 173日       | 184日     | 184日     | 184日     | 173日       |
| ①総賃貸事業収入合計(千円)              | 23,105   | 87,293   | 55,076   | 38,258   | 32,732        | 33,293   | 22,398   | 20,792    | 333,423    | 78,497   | 7,208,246  | 333,423  | 78,497   | 108,000  | 7,208,246  |
| 賃貸収入                        | 21,482   | 85,540   | 51,210   | 35,564   | 27,051        | 29,914   | 20,613   | 18,806    | 264,250    | 62,401   | 6,334,707  | 264,250  | 62,401   | 108,000  | 6,334,707  |
| その他収入                       | 1,622    | 1,753    | 3,866    | 2,693    | 5,681         | 3,379    | 1,785    | 1,986     | 69,173     | 16,096   | 873,538    | 69,173   | 16,096   | —        | 873,538    |
| ②賃貸事業費用合計(千円)               | 3,851    | 24,090   | 13,803   | 8,100    | 10,056        | 5,283    | 6,696    | 7,574     | 75,652     | 19,538   | 1,813,714  | 75,652   | 19,538   | 8,380    | 1,813,714  |
| 管理委託費                       | 1,768    | 9,201    | 3,478    | 2,920    | 2,827         | 2,628    | 2,574    | 2,254     | 20,953     | 6,783    | 704,418    | 20,953   | 6,783    | 4,347    | 704,418    |
| 公租公課                        | 789      | 4,875    | 7,239    | 846      | 793           | 861      | 801      | 750       | 15,321     | 4,143    | 329,927    | 15,321   | 4,143    | 2,725    | 329,927    |
| 水道光熱費                       | 248      | 1,563    | 1,999    | 461      | 402           | 487      | 432      | 324       | 24,443     | 5,329    | 454,312    | 24,443   | 5,329    | —        | 454,312    |
| 修繕費                         | 229      | 3,234    | 377      | 964      | 4,230         | 195      | 1,227    | 2,808     | 82         | 1,087    | 119,710    | 82       | 1,087    | —        | 119,710    |
| 保険料                         | 53       | 42       | 232      | 132      | 96            | 115      | 82       | 73        | 337        | 91       | 17,219     | 337      | 91       | 108      | 17,219     |
| 信託報酬・その他                    | 762      | 4,988    | 6,199    | 2,775    | 1,705         | 996      | 1,577    | 1,364     | 14,314     | 2,103    | 188,125    | 14,314   | 2,103    | 1,200    | 188,125    |
| ③NOI(=①-②)(千円)              | 19,253   | 63,202   | 41,272   | 30,158   | 22,676        | 28,010   | 15,702   | 13,217    | 257,770    | 58,959   | 5,394,531  | 257,770  | 58,959   | 99,619   | 5,394,531  |
| ④減価償却費(千円)                  | 4,907    | 15,448   | 14,539   | 14,664   | 8,517         | 9,580    | 8,209    | 6,122     | 56,608     | 16,902   | 1,392,013  | 56,608   | 16,902   | 9,855    | 1,392,013  |
| ⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)           | 14,346   | 47,753   | 26,733   | 15,494   | 14,158        | 18,429   | 7,493    | 7,095     | 201,162    | 42,056   | 4,002,517  | 201,162  | 42,056   | 89,763   | 4,002,517  |
| ⑥資本的支出(千円)                  | —        | 82,097   | 352      | —        | 1,575         | —        | 365      | 348       | 2,392      | 16,202   | —          | 2,392    | 16,202   | —        | —          |
| ⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)              | 19,253   | -18,895  | 57,614   | 30,158   | 21,101        | 28,010   | 15,337   | 12,869    | 255,378    | 42,757   | 4,156,453  | 255,378  | 42,757   | 99,619   | 4,156,453  |
| 経費率(=②/①)                   | 16.7%    | 27.6%    | 25.1%    | 21.2%    | 30.7%         | 15.9%    | 29.9%    | 36.4%     | 22.7%      | 24.9%    | 25.2%      | 22.7%    | 24.9%    | 7.8%     | 25.2%      |
| 平成19年度又は18年度(固定資産除却等)年額(千円) | 1,466    | 9,590    | 9,644    | 1,657    | 2,970         | 1,421    | 3,206    | 3,002     | 31,599     | 7,598    | 960,626    | 31,599   | 7,598    | 10,841   | 960,626    |
| ②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬)(千円)      | 864      | 3,152    | 1,966    | 1,396    | 1,245         | 1,251    | 777      | 762       | 12,065     | 2,805    | 258,963    | 12,065   | 2,805    | 4,237    | 258,963    |
| 参考：総賃貸事業収入比                 | 3.74%    | 3.61%    | 3.57%    | 3.65%    | 3.80%         | 3.76%    | 3.47%    | 3.66%     | 3.62%      | 3.57%    | 3.59%      | 3.62%    | 3.57%    | 3.92%    | 3.59%      |
| 長期修繕工事                      | —        | —        | —        | —        | —             | —        | —        | —         | —          | —        | —          | —        | —        | —        | —          |
| 取得後12年間の見積累計額(千円)           | 15,880   | 106,770  | 75,200   | 39,250   | 17,470        | 27,680   | 32,340   | 30,070    | 53,890     | 43,450   | 7,656,551  | 53,890   | 43,450   | 16,330   | 7,656,551  |
| 参考：上記年平均額                   | 1,323    | 8,898    | 6,267    | 3,271    | 1,456         | 2,307    | 2,695    | 2,506     | 4,491      | 3,621    | 638,046    | 4,491    | 3,621    | 1,361    | 638,046    |

※合計：  
取得金額加重平均運用日数

【参考情報】借入金の状況

平成19年10月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

| 区分            | 借入先            | 借入日         | 前期末残高<br>(百万円) | 当期末残高<br>(百万円) | 平均利率<br>(注1) | 返済期限        | 返済方法       | 使途   | 摘要         |
|---------------|----------------|-------------|----------------|----------------|--------------|-------------|------------|------|------------|
| 短期借入金         | 株式会社あおぞら銀行     | 平成18年7月31日  | 2,000          | -              | 0.883        | 平成19年7月31日  | 期限一括       | (注2) | 無担保<br>無保証 |
|               | 株式会社三菱東京UFJ銀行  |             | 1,000          | -              |              |             |            |      |            |
|               | 株式会社りそな銀行      |             | 500            | -              |              |             |            |      |            |
|               | 三菱UFJ信託銀行株式会社  |             | 500            | -              |              |             |            |      |            |
|               | 中央三井信託銀行株式会社   | 平成18年9月20日  | 3,000          | -              | 0.910        | 平成19年9月20日  |            |      |            |
|               | 株式会社りそな銀行      |             | 1,000          | -              |              |             |            |      |            |
|               | 三菱UFJ信託銀行株式会社  | 平成18年10月31日 | 1,000          | -              | 0.959        | 平成19年10月31日 |            |      |            |
|               | 株式会社三井住友銀行     | 平成18年12月1日  | 500            | -              | 0.970        | 平成19年11月30日 |            |      |            |
|               | 株式会社りそな銀行      | 平成19年1月19日  | 500            | -              | 0.910        | 平成20年1月18日  |            |      |            |
|               | 株式会社千葉銀行       |             | 500            | -              |              |             |            |      |            |
|               | 中央三井信託銀行株式会社   | 平成19年3月1日   | 250            | -              | 1.020        | 平成20年2月29日  |            |      |            |
|               | 株式会社三井住友銀行     |             | 1,750          | 750            |              |             |            |      |            |
|               | 株式会社三菱東京UFJ銀行  |             | 500            | 500            |              |             |            |      |            |
|               | 三菱UFJ信託銀行株式会社  |             | 1,000          | -              |              |             |            |      |            |
|               | 株式会社あおぞら銀行     | 平成19年4月2日   | 2,000          | -              | 0.945        | 平成19年10月2日  |            |      |            |
|               | 三菱UFJ信託銀行株式会社  |             | 1,500          | -              |              | 0.965       |            |      |            |
|               | 株式会社三菱東京UFJ銀行  | 平成19年7月31日  | 1,000          | -              | 1.015        | 平成20年7月31日  |            |      |            |
|               | 株式会社あおぞら銀行     |             | -              | 2,000          | 1.045        |             |            |      |            |
|               | 株式会社三菱東京UFJ銀行  | 平成19年9月20日  | -              | 1,000          | 1.015        | 平成20年9月20日  |            |      |            |
|               | 中央三井信託銀行株式会社   |             | -              | 1,250          | 1.035        |             |            |      |            |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 平成19年10月31日    | -           | 1,000          | 1.100          | 平成20年10月31日  |             |            |      |            |
| 小計            |                |             | 18,500         | 6,500          |              |             |            |      |            |
| 長期借入金         | 三菱UFJ信託銀行株式会社  | 平成17年8月1日   | 2,700          | 2,700          | 0.869        | 平成20年7月31日  | 期限一括       | (注2) | 無担保<br>無保証 |
|               | 農林中央金庫         |             | 2,500          | 2,500          |              |             |            |      |            |
|               | 株式会社千葉銀行       |             | 1,200          | 1,200          |              |             |            |      |            |
|               | 中央三井信託銀行株式会社   |             | 1,000          | 1,000          |              |             |            |      |            |
|               | 株式会社三井住友銀行     |             | 1,000          | 1,000          |              |             |            |      |            |
|               | 株式会社三菱東京UFJ銀行  |             | 800            | 800            |              |             |            |      |            |
|               | 株式会社りそな銀行      |             | 300            | 300            |              |             |            |      |            |
|               | 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  |            |      |            |
|               | 株式会社三井住友銀行     |             | 3,750          | 3,750          |              |             |            |      |            |
|               | 三菱UFJ信託銀行株式会社  |             | 1,500          | 1,500          |              |             |            |      |            |
|               | 株式会社りそな銀行      |             | 500            | 500            |              |             |            |      |            |
|               | 株式会社三井住友銀行     | 平成17年11月1日  | 1,500          | -              | 0.769        | 平成19年10月31日 |            |      |            |
|               | 農林中央金庫         | 平成17年11月1日  | 3,000          | 3,000          | 1.090        | 平成20年10月31日 |            |      |            |
|               | 株式会社りそな銀行      |             | 500            | 500            |              |             |            |      |            |
|               | 株式会社あおぞら銀行     | 平成17年12月8日  | 1,500          | 1,500          | 1.098        | 平成20年12月7日  |            |      |            |
|               | 株式会社りそな銀行      | 平成18年3月1日   | 500            | 500            | 1.449        | 平成21年2月28日  |            |      |            |
|               | 株式会社千葉銀行       |             | 800            | 800            |              |             |            |      |            |
|               | 株式会社あおぞら銀行     | 平成18年3月16日  | 500            | 500            | 1.476        | 平成21年3月16日  |            |      |            |
|               | 三井住友海上火災保険株式会社 |             | 700            | 700            |              |             |            |      |            |
|               | 株式会社三菱東京UFJ銀行  | 平成18年5月1日   | 2,500          | 2,500          | 1.629        | 平成21年4月30日  |            |      |            |
|               | 株式会社あおぞら銀行     |             | 2,000          | 2,000          |              |             |            |      |            |
|               | 中央三井信託銀行株式会社   |             | 1,500          | 1,500          |              |             |            |      |            |
|               | 株式会社三菱東京UFJ銀行  |             | 1,000          | 1,000          |              |             |            |      |            |
|               | 三菱UFJ信託銀行株式会社  |             | 1,000          | 1,000          |              |             |            |      |            |
|               | 株式会社りそな銀行      |             | 1,000          | 1,000          |              |             |            |      |            |
|               | 株式会社あおぞら銀行     |             | 1,500          | 1,500          |              |             |            |      |            |
|               | 三井住友海上火災保険株式会社 | 平成18年7月14日  | 1,000          | 1,000          | 2.199        | 平成23年4月30日  |            |      |            |
|               | 三井住友海上火災保険株式会社 |             | 1,000          | 1,000          |              |             |            |      |            |
|               | 日本政策投資銀行       | 平成18年9月1日   | 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9月1日   | 1,000          | 1,000          | 2.149        | 平成23年7月13日  |            |      |            |
|               | 日本政策投資銀行       | 平成18年12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19年4月2日   | 2,500          | 2,500          | 1.964        | 平成23年11月30日 |            |      |            |
| 株式会社三井住友銀行    | 2,000          |             | 2,000          |                |              |             |            |      |            |
| 中央三井信託銀行株式会社  | 平成19年4月17日     | 2,000       | 2,000          | 1.875          | 平成24年4月2日    |             |            |      |            |
| 農林中央金庫        |                | 3,000       | 1,500          |                |              | 1.264       | 平成23年4月16日 |      |            |
| 株式会社三井住友銀行    | 平成19年10月31日    | -           | 2,000          | 1.339          | 平成21年10月31日  |             |            |      |            |
| 小計            |                |             | 58,000         | 57,000         |              |             |            |      |            |
| 合計            |                |             | 76,500         | 63,500         |              |             |            |      |            |

(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等です。