



第12期

決算・運用状況のご報告

(資産運用報告)

自 平成22年11月1日

至 平成23年4月30日

東京経済圏
中規模オフィス

8972

ケネディクス不動産投資法人

東京都港区新橋二丁目2番9号 <http://www.kdx-reit.com/>

数字で見る第12期(平成23年4月期)の概況

1口当たり分配金(詳しくはP3)

9,891円

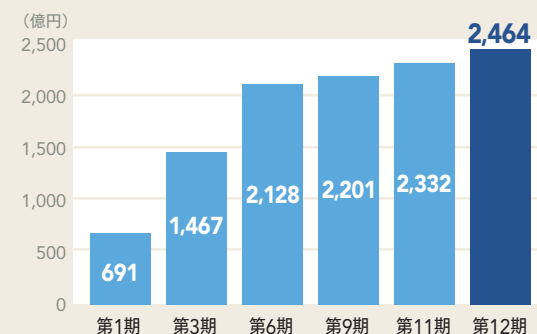
安定した分配金の実現



資産規模(詳しくはP5)

2,464億円

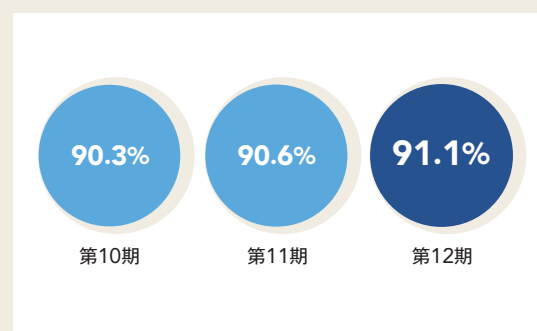
堅実な資産規模の成長



オフィスビル投資比率(詳しくはP4)

91.1%

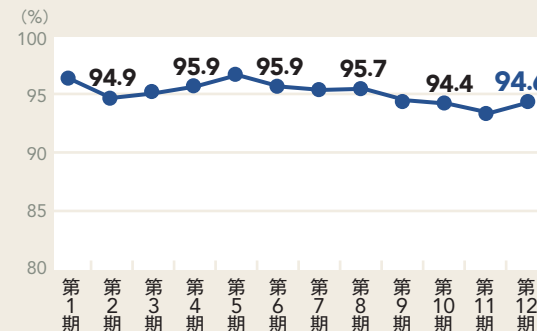
引き続き中規模オフィスビル中心へ



ポートフォリオ全体の稼働率(詳しくはP6、P11)

94.6%

安定的な稼働率を維持



(注) ケネディクス不動産投資法人を以下「本投資法人」、ケネディクス・リート・マネジメント株式会社を以下「本資産運用会社」といいます。

ごあいさつ

投資主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

また、平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震により被災された皆様にご挨拶を申し上げますとともに、皆様の安全と一日も早い復旧を心よりお祈り申し上げます。

本投資法人の第12期(平成23年4月期)における経済状況においては景気の持ち直しが見られたものの、東北地方太平洋沖地震の影響により、企業業績の一時的な落ち込みを受けて、我が国の経済はこのところ弱い動きとなっています。

オフィス賃貸市場については、東北地方太平洋沖地震の影響が懸念されましたが現時点においてその直接的な影響は限定的であり、都心部における新規賃料の低下や空室率の上昇については一服感が見られています。本投資法人ではプロパティ・マネジメント業務の内製化により管理面での差別化を図ることなどで、安定した稼働率を維持しています。一方で、不動産売買市場については、東北地方太平洋沖地震の影響により、売買取引が一時停滞していましたが、その後売買情報も増え、不動産取引の復調の兆しが見られるようになりました。本投資法人では第12期中に4物件を新たに取得しています。(取得価格合計:約131億円)

こうした活動の結果、本投資法人の第12期の営業収益は8,136百万円、営業利益は3,709百万円となり、1口当たり分配金は9,891円となりました。

今夏の電力不足に対する懸念については、節電メニューを早い段階から準備し、テナントへの協力依頼も含めて順次実施しています。(節電への取り組みの詳細についてはP11参照)

また金融危機の際に比べ、現在の金融市場は冷静であり、日本銀行によるJ-REIT買い入れ枠の増額といった好材料もあります。本投資法人では、市場で評価された東北地方太平洋沖地震後の適切かつ迅速な情報開示を継続しつつ、引き続きマーケット動向を的確に捉え、今後の成長に備える所存です。

投資主の皆様には今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

ケネディクス不動産投資法人 執行役員
ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 代表取締役社長

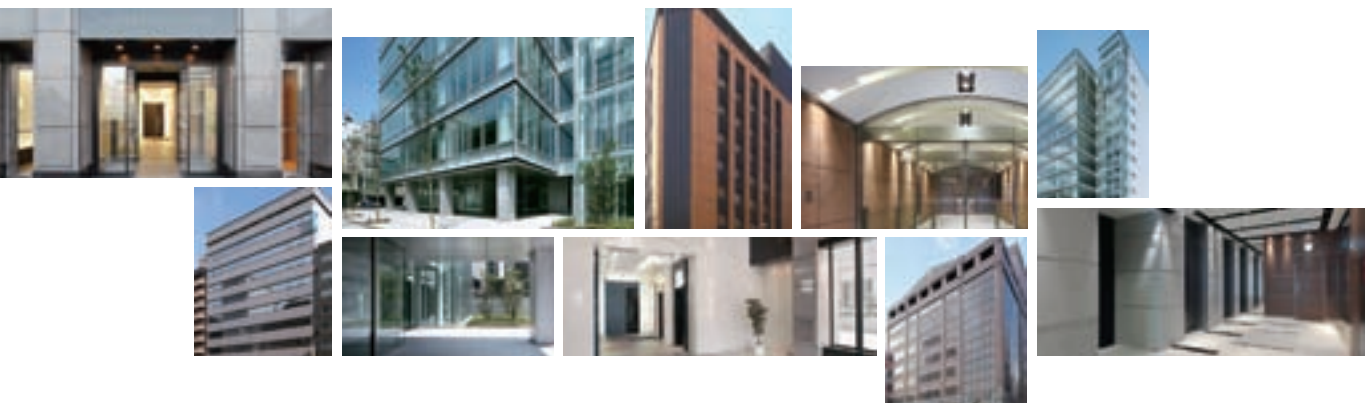
宮島 大祐

決算ハイライト

	第11期 平成22年10月期	第12期 平成23年4月期		第11期 平成22年10月期	第12期 平成23年4月期
営業収益(百万円)	8,358	8,136	総資産額(百万円)	251,080	261,928
営業利益(百万円)	3,835	3,709	純資産額(百万円)	135,732	135,505
経常利益(百万円)	2,608	2,346	自己資本比率(%)	54.1	51.7
当期純利益(百万円)	2,607	2,309	1口当たり純資産額(円)	581,170	580,199
1口当たり分配金(円)	10,881	9,891			

Contents

I. 投資法人の概要	既存物件の運営	10	V. 投資主資本等変動計算書	47
数字で見る第12期の概況	投資法人の概要/資産運用会社の概要	12	VI. 注記表	48
投資主の皆様へ	投資口・投資主情報	13	VII. 金銭の分配に係る計算書	59
外部成長への取り組み	II. 資産運用報告	14	VIII. 独立監査人の監査報告書	60
ポートフォリオ一覧	III. 貸借対照表	44	IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	61
ポートフォリオマップ	IV. 損益計算書	46	X. 投資主インフォメーション	63
財務運営				



堅実な外部成長の継続

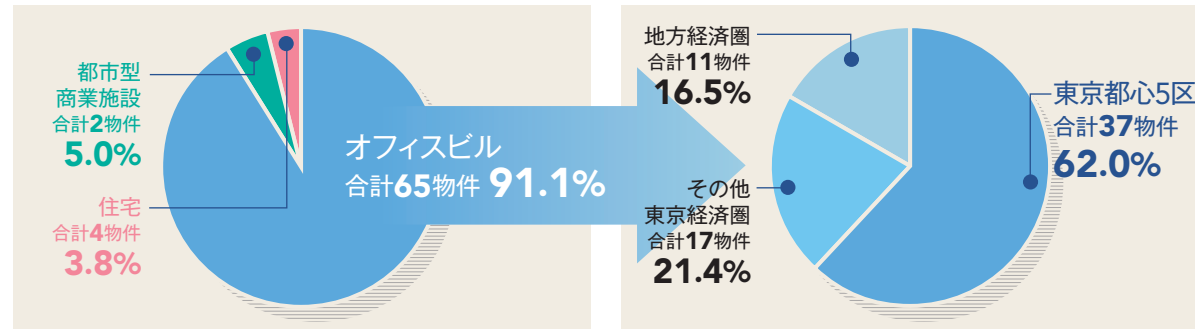
不動産売買市場については、資金調達環境の改善や不動産価格の調整が進むなか、J-REITを中心に取引件数の増加傾向が見られました。また、東北地方太平洋沖地震の影響により、売買取引が一時停滞していましたが、その後の不動産取引に復調の兆しが見られています。

本投資法人は、中規模オフィスビルを中心とした存在感ある資産(ポートフォリオ)基盤を持つ法人として、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しながら、継続的な外部成長を遂げています。

ポートフォリオの構成比率 (平成23年4月30日現在)

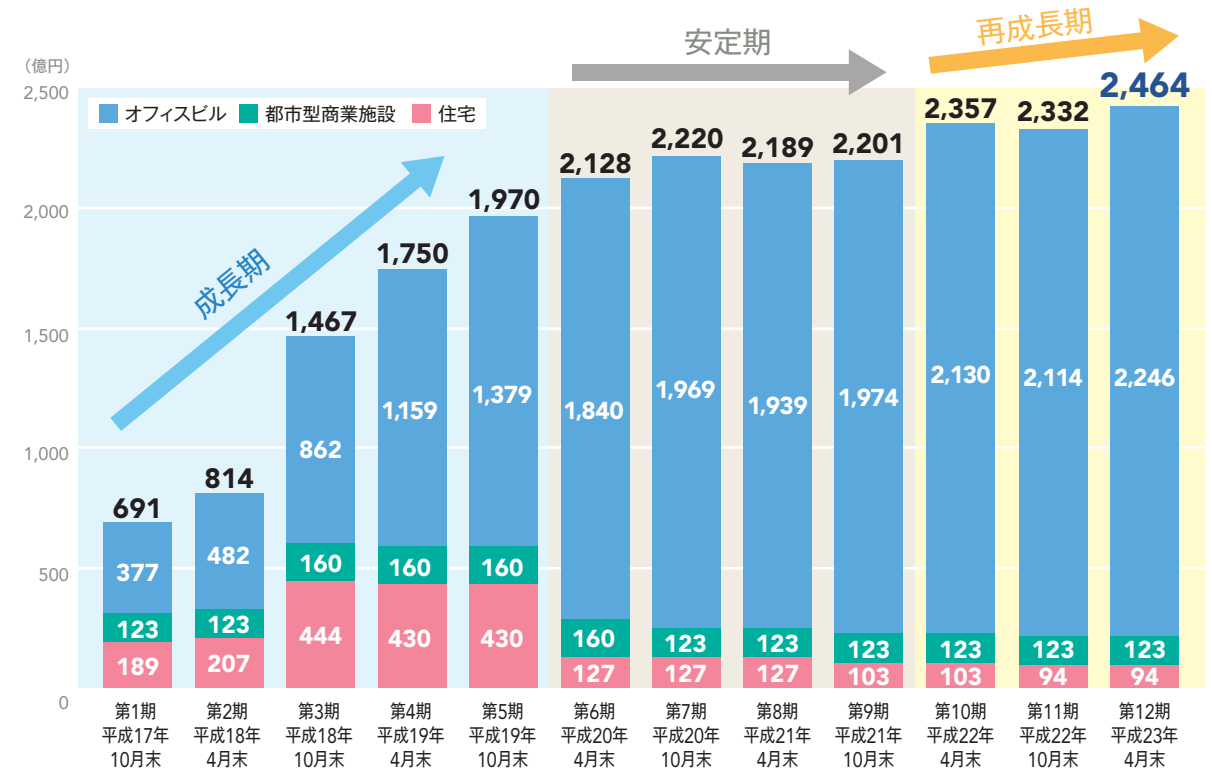
ポートフォリオ全体の用途別投資比率

オフィスビルの地域別投資比率



(注1) 比率は取得価格の総額に対する分類毎の資産の取得価格の総額の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。
 (注2) 東京都心5区とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区を指します。

資産規模の推移



(注) 金額は、億円未満を切り捨てて記載しています。

資産取得と売却の実績

第12期の取得物件 (取得価格合計 13,175百万円)

本投資法人は、平成22年11月に共同ビル(銀座No.8)及び共同ビル(本町1丁目)、平成22年12月にKDX小林道修町ビル、平成23年3月に北七条SIAビル、合計4物件(取得価格の総額13,175百万円)を取得し、中規模オフィスビル売買市場での存在感を高めてきました。

共同ビル(銀座No.8)



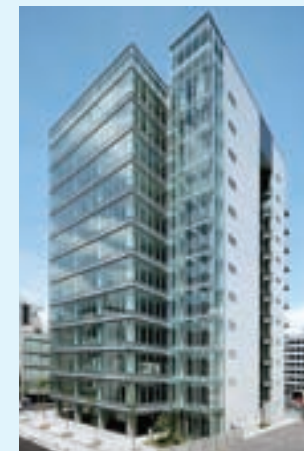
所在 東京都中央区
 取得価格 4,300百万円
 取得日 平成22年11月12日
 建築時期 平成3年11月

共同ビル(本町1丁目)



所在 東京都中央区
 取得価格 4,000百万円
 取得日 平成22年11月12日
 建築時期 昭和59年11月

KDX小林道修町ビル



所在 大阪府大阪市中央区
 取得価格 2,870百万円
 取得日 平成22年12月1日
 建築時期 平成21年7月

北七条SIAビル

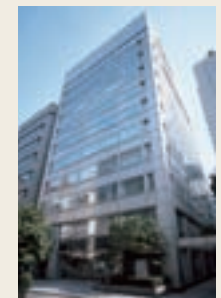


所在 北海道札幌市北区
 取得価格 2,005百万円
 取得日 平成23年3月25日
 建築時期 平成元年10月

売却物件

本投資法人は、平成23年6月30日付でKDX平河町ビルを譲渡しました。(譲渡価格5,800百万円)

KDX平河町ビル



所在 東京都千代田区
 当初取得価格 5,180百万円
 取得日 平成17年8月1日
 建築時期 昭和63年3月
 譲渡日 平成23年6月30日

第12期末(平成23年4月30日)保有資産(71物件)

□ 第12期取得資産 □ 売却資産 ◆ 担保設定対象資産

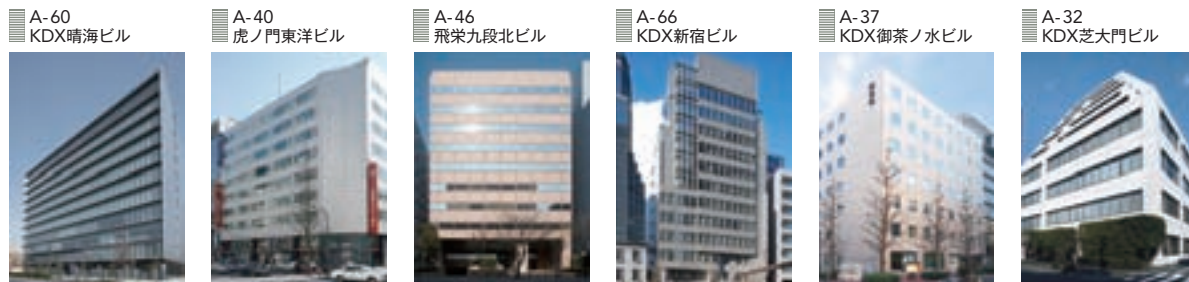
用途	地域	物件番号	担保	物件名称	所在	取得価格 (百万円) (注1)	建築時期(注2)	稼働率 (%) (注3)
オフィスビル	東京経済圏	A-60	◆	KDX晴海ビル	東京都中央区	10,250	平成20年 2月	98.2
		A-40	◆	虎ノ門東洋ビル	東京都港区	9,850	昭和37年 8月	100.0
		A-46	◆	飛栄九段北ビル	東京都千代田区	7,600	昭和63年 3月	95.9
		A-66	◆	KDX新宿ビル	東京都新宿区	6,800	平成5年 5月	100.0
		A-37	◆	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	昭和57年 8月	100.0
		A-32	◆	KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	昭和61年 7月	100.0
		A-13	—	KDX麴町ビル	東京都千代田区	5,950	平成6年 5月	100.0
		A-1	◆	KDX日本橋313ビル	東京都中央区	5,940	昭和49年 4月	71.8
		A-47	◆	KDX新横浜381ビル(注4)	神奈川県横浜市	5,800	昭和63年 3月	89.5
		A-16	◆	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	昭和59年 9月	84.7
		A-2	—	KDX平河町ビル(注5)	東京都千代田区	5,180	昭和63年 3月	100.0
		A-17	—	恵比寿イースト438ビル	東京都渋谷区	4,640	平成4年 1月	100.0
		A-3	◆	東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	昭和62年 1月	100.0
		A-39	◆	KDX虎ノ門ビル	東京都港区	4,400	昭和63年 4月	100.0
		A-67	◆	共同ビル(銀座No.8)	東京都中央区	4,300	平成3年 11月	100.0
		A-30	◆	KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	平成4年 11月	100.0
		A-68	◆	共同ビル(本町1丁目)	東京都中央区	4,000	昭和59年 1月	100.0
		A-48	◆	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市	3,760	昭和60年 2月	100.0
		A-4	—	KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	平成5年 6月	100.0
		A-18	◆	KDX大森ビル	東京都大田区	3,500	平成2年 10月	100.0
		A-19	◆	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	平成11年 9月	100.0
		A-45	—	KDX六本木228ビル	東京都港区	3,300	平成元年 4月	65.1
		A-62	◆	小石川TGビル	東京都文京区	3,080	平成元年 11月	100.0
		A-29	◆	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	平成2年 1月	100.0
		A-20	◆	KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	昭和62年 10月	100.0
		A-56	◆	KDX神保町ビル	東京都千代田区	2,760	平成6年 5月	74.8
		A-49	◆	日総第17ビル	神奈川県横浜市	2,710	平成3年 7月	86.4
		A-21	—	KDX新橋ビル	東京都港区	2,690	平成4年 2月	100.0
		A-63	◆	五反田TGビル	東京都品川区	2,620	昭和63年 4月	80.0
		A-5	◆	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	平成4年 8月	100.0
		A-22	◆	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	平成2年 9月	93.1
		A-6	◆	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	昭和60年 11月	100.0
		A-50	◆	池尻大橋ビルディング	東京都目黒区	2,400	昭和63年 9月	74.4
		A-27	◆	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	平成2年 3月	100.0
		A-51	◆	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区	2,310	昭和63年 9月	100.0
		A-15	◆	KDX浜町ビル	東京都中央区	2,300	平成5年 9月	100.0
		A-41	◆	KDX新宿286ビル	東京都新宿区	2,300	平成元年 8月	100.0
		A-7	—	FIK南青山ビル	東京都港区	2,270	昭和63年 11月	100.0
		A-14	◆	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	平成元年 4月	100.0
		A-61	—	KDX浜松町第2ビル	東京都港区	2,200	平成4年 4月	100.0
		A-55	◆	新都心丸善ビル	東京都新宿区	2,110	平成2年 7月	100.0
		A-64	◆	KDX日本橋216ビル	東京都中央区	2,010	平成18年 10月	100.0
		A-33	—	KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	昭和63年 6月	100.0
		A-57	—	KDX五番町ビル	東京都千代田区	1,951	平成12年 8月	100.0

用途	地域	物件番号	担保	物件名称	所在	取得価格 (百万円) (注1)	建築時期(注2)	稼働率 (%) (注3)		
オフィスビル	東京経済圏	A-8	◆	神田木原ビル	東京都千代田区	1,950	平成5年 5月	93.5		
		A-23	—	KDX四谷ビル	東京都新宿区	1,950	平成元年 10月	100.0		
		A-59	—	KDX岩本町ビル	東京都千代田区	1,864	平成20年 3月	100.0		
		A-26	◆	KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	平成4年 10月	100.0		
		A-38	—	KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	平成4年 10月	87.6		
		A-31	◆	KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	昭和61年 9月	84.3		
		A-52	—	KDX神田三崎町ビル	東京都千代田区	1,380	平成4年 10月	86.9		
		A-34	◆	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	平成7年 5月	100.0		
		A-35	—	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	昭和60年 12月	100.0		
		A-28	—	KDX乃木坂ビル	東京都港区	1,065	平成3年 5月	56.2		
		A-58	—	KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋市	7,550	平成21年 4月	93.7		
		A-12	◆	ポルタス・センタービル	大阪府堺市	5,570	平成5年 9月	95.8		
		A-42	◆	烏丸ビル	京都府京都市	5,400	昭和57年 10月	94.2		
		A-53	◆	KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	昭和48年 6月	75.4		
		A-69	—	KDX小林道修町ビル	大阪府大阪市	2,870	平成21年 7月	91.0		
		A-54	—	KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	平成6年 7月	92.8		
		A-44	◆	KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	昭和59年 2月	99.1		
		A-70	—	北七条SIAビル	北海道札幌市	2,005	平成元年 10月	100.0		
		A-24	◆	KDX南船場第1ビル	大阪府大阪市	1,610	平成5年 3月	95.6		
		A-25	◆	KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市	1,560	平成5年 9月	100.0		
		A-36	—	KDX新潟ビル	新潟県新潟市	1,305	昭和58年 7月	66.7		
		オフィスビル(65物件)小計						224,636	平均21.4年	94.2
		商業施設	都市型	C-1	◆	フレーム神南坂	東京都渋谷区	9,900	平成17年 3月	100.0
				C-2	—	KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	平成3年 8月	100.0
		都市型商業施設(2物件)小計						12,379	平均8.8年	100.0
住宅	経済圏	B-19	◆	レジデンスシャルマン月島	東京都中央区	5,353	平成16年 1月	100.0		
		B-3	—	コート目白	東京都新宿区	1,250	平成9年 3月	91.3		
		B-34	—	グラディート川口	埼玉県川口市	1,038	平成18年 2月	100.0		
		B-18	◆	びなす ひばりが丘	北海道札幌市	1,800	平成元年 3月	96.7		
住宅(4物件)小計						9,441	平均10.8年	97.5		
71物件 合計						246,456	平均20.4年(注4)	94.6		

- (注1) 取得価格は、本投資法人が取得した各不動産又は各信託受益権の売買金額(取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まず、百万円未満は切り捨てています。)を記載しています。
- (注2) 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23年4月30日を基準として、取得価格で加重平均し、小数第2位以下を切り捨てた平均築年数を記載しています。
- (注3) 稼働率は、平成23年4月30日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、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4) 平成22年10月期末よりKDX新横浜381ビル(既存棟)とKDX新横浜381ビル増築棟を併せて1物件として表記しています。KDX新横浜381ビルの建築時期については、既存棟の建築時期を記載しています。平均築年数は、KDX新横浜381ビル増築棟の建築時期(平成21年4月)を考慮せずに算出し、記載しています。
- (注5) KDX平河町ビルは、平成23年6月30日に売却しました。



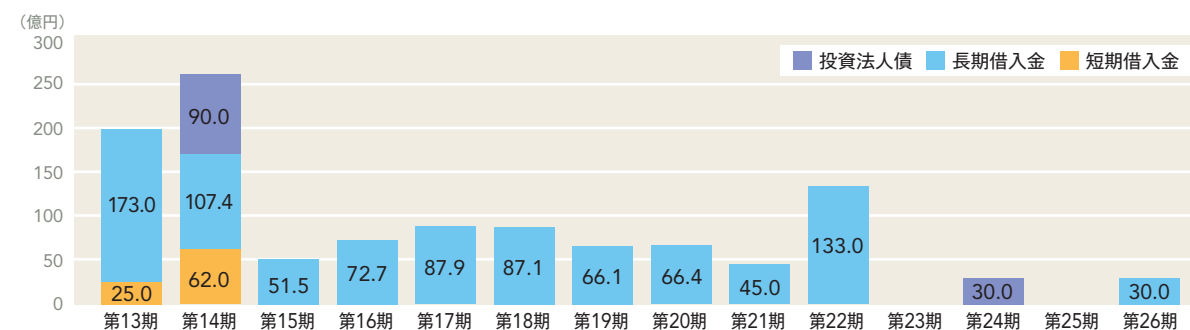
ポートフォリオマップ(東京都心5区) (平成23年6月30日現在)



安定的な財務運営の実施

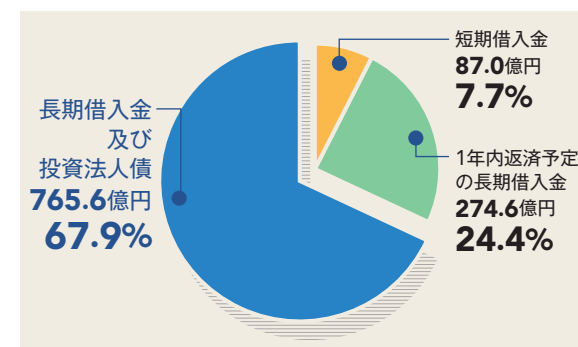
本投資法人は、借入れの返済期限を分散し、借入期間を長期化することにより、リファイナンスリスクを軽減することを目指しています。第12期(平成23年4月期)においては、物件の取得に際して115億円及び第12期中に返済期日が到来した借入れの返済資金として210億円の借入れを行いました。また、メガバンク、信託銀行や株式会社日本政策投資銀行を中心とする既存の金融機関との良好な関係に基づく安定的な調達を実施しています。

返済期限別の有利子負債残高 (平成23年4月30日現在)



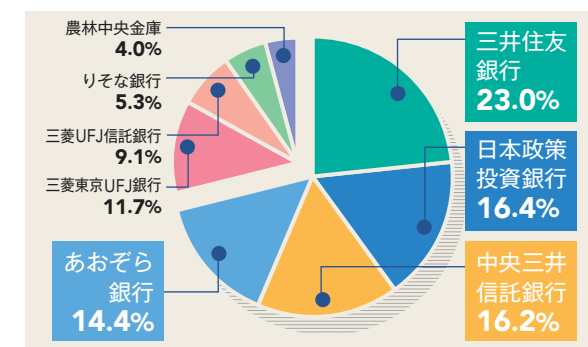
(注) 各期間に返済期限が到来する有利子負債残高を示しています。(契約に基づく分割返済の一部元本返済額も含まれます。金額は、小数第2位を四捨五入して記載しています。)

有利子負債の期間別残高(平成23年4月30日現在)



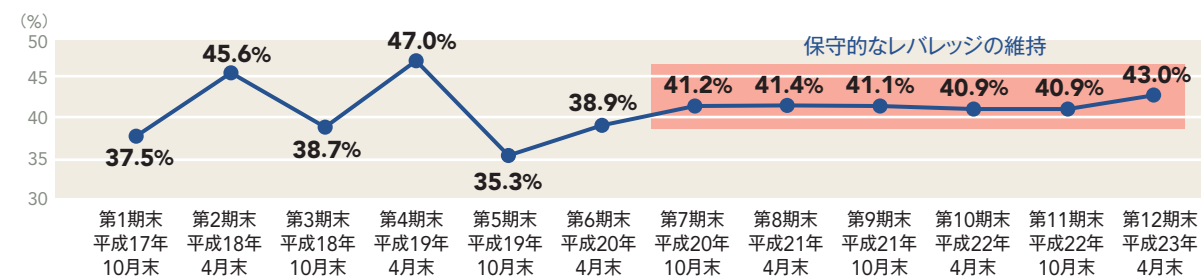
(注) 金額は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

借入金の調達先の分散(平成23年4月30日現在)



総資産有利子負債比率の推移

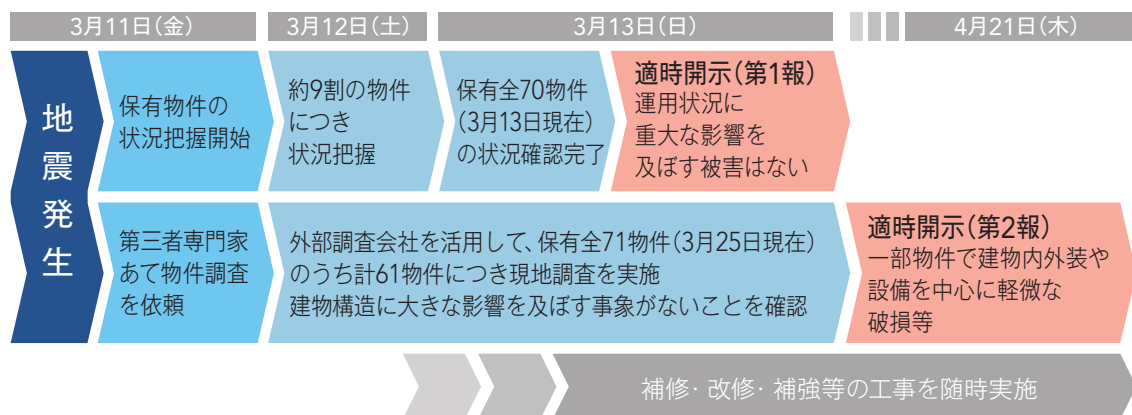
総資産有利子負債比率は原則として45%未満ですが、優良な物件取得等を目的とする資金調達により40%台後半での運営もありえます。



(注) 総資産有利子負債比率=期末有利子負債残高÷総資産

東北地方太平洋沖地震発生への迅速な対応

災害発生時の本資産運用会社ルールに則り、東北地方太平洋沖地震の発生直後より、保有物件の状況把握を開始し、2日後の3月13日(日曜日)には保有全物件の状況確認を完了し、適時開示(第1報)を行いました。



地震による主な影響

東北地方太平洋沖地震に伴う対応工事に関して累計110百万円程度を予算枠として見込んでいます。なおそのうち、第12期(平成23年4月期)に災害による損失35百万円を特別損失として計上しました。

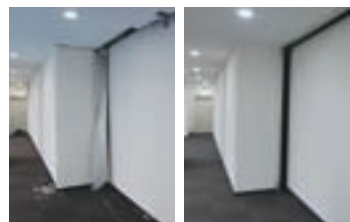
KDX仙台ビル



所在 宮城県仙台市青葉区
建築時期 昭和59年2月
階段手摺の破損と壁面クラック。エレベータや機械式駐車場は3月14日までに復旧しました。

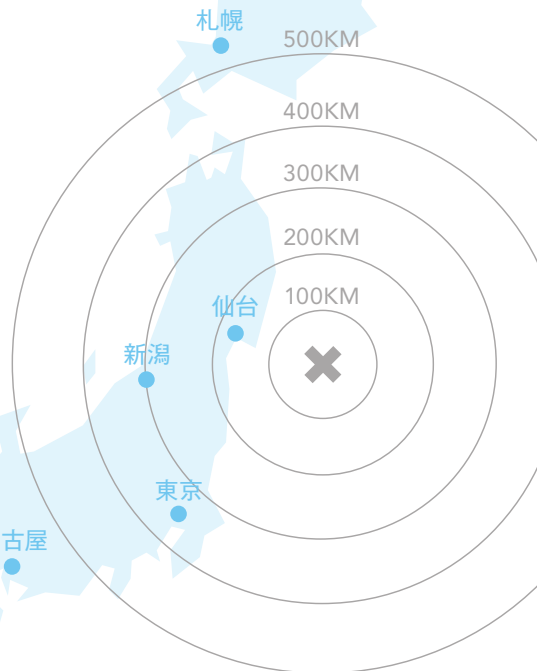
外部階段手摺(4階部分) 4月18日撮影

KDX新横浜381ビル



所在 神奈川県横浜市港北区
建築時期 昭和63年3月
エキスパンションジョイントの破損、トイレ壁面ボードの破損、壁面クラック。

改修前(6階部分) 改修後



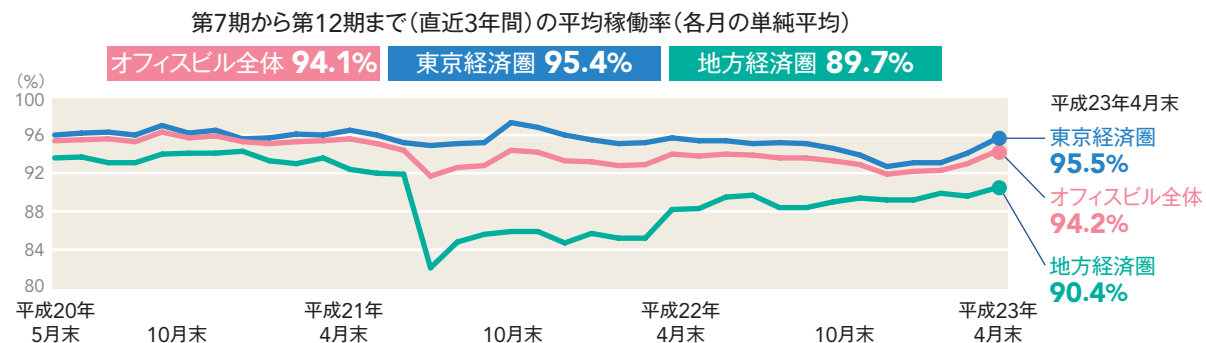
プロパティ・マネジメント業務の内製化による迅速な対応

本投資法人は、第12期末現在保有する全ての物件について、プロパティ・マネジメント業務を本資産運用会社に一括委託しています。これによって、物件運営管理における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、迅速かつ高質なサービスの提供を図っています。

安定した稼働率の維持向上

第12期(平成23年4月期)は依然として厳しいリーシング環境であり、空室期間の長期化等の影響を受けたものの、第12期末現在において、東京経済圏のオフィスビルの稼働率は95%台に回復し、オフィスビル全体では94.2%と前期末比で0.9%上昇しました。

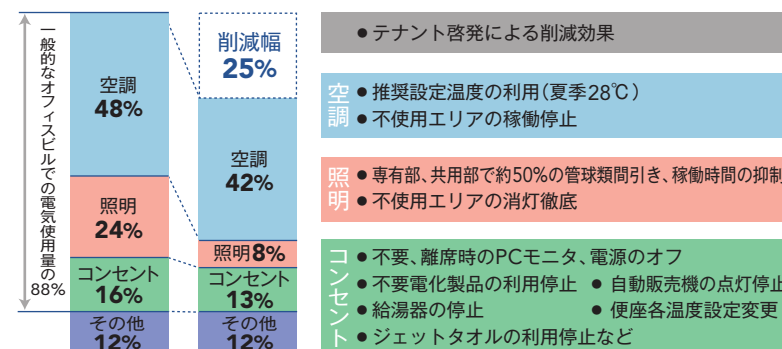
オフィスビル(地域別)稼働率の推移



オフィスビルでの緊急節電プログラム

最大△25%を想定する政府推奨メニューを基に、消費電力の80%超を占める空調、照明、コンセントの利用抑制を中心に、体系的な節電メニューを構成し、△15%の達成を図ります。

節電メニュー



(注) 資源エネルギー庁の資料を基に本資産運用会社にて作成

ピーク時電力削減に向けた設備投資

1. 誘導灯のLED化
2. ダウンライト等のLED化
3. 人感センサーの導入

啓発ポスター(環境省作成)



環境対応(外部評価の導入)

環境・社会への配慮がなされた不動産(Green Building)を対象に、株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が行う4段階の評価ランクに基づき、KDX晴海ビルとKDX名古屋栄ビルが「シルバー」の認証を取得しました。



(シルバー)
非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

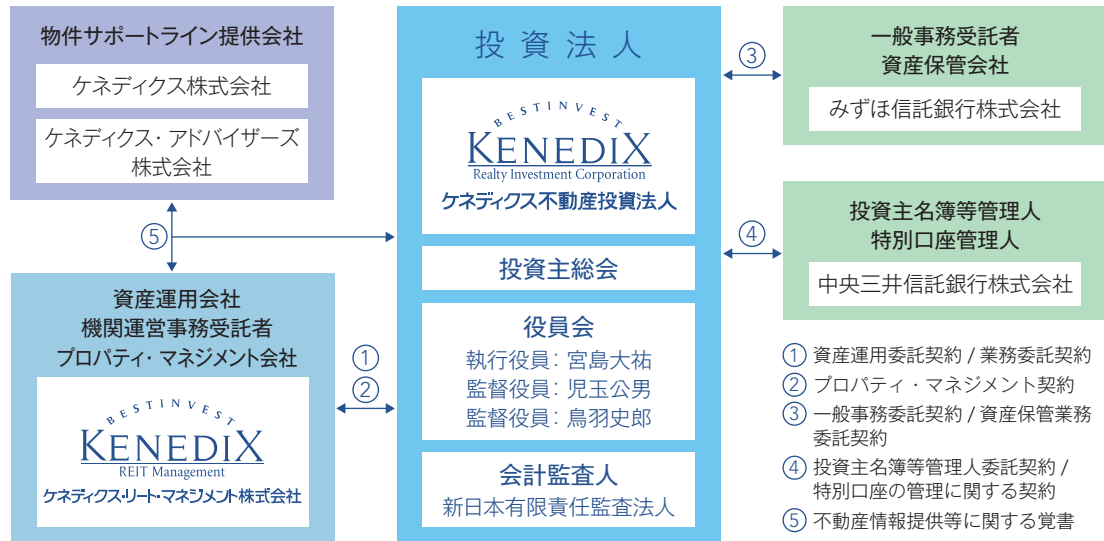


(ブロンズ)
優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル



投資法人の概要

投資法人の仕組み

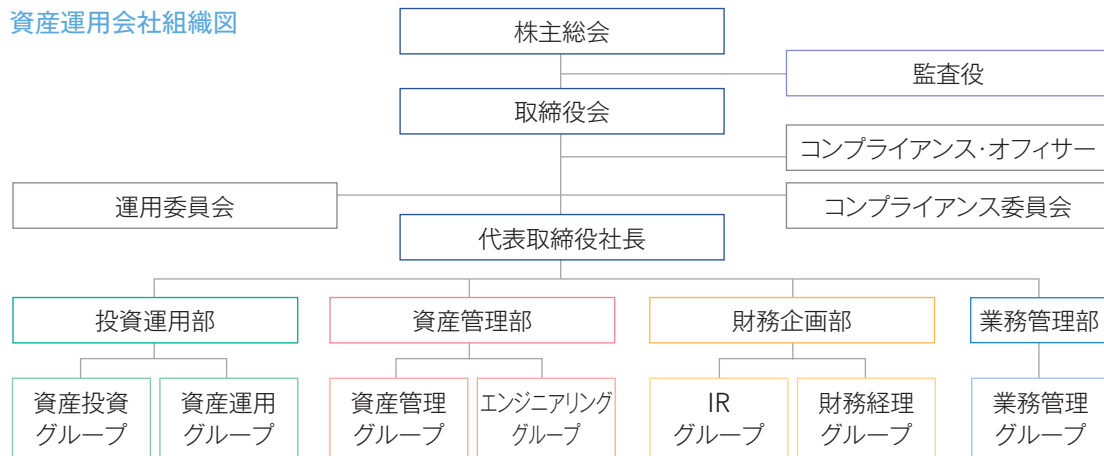


資産運用会社の概要

名称： ケネディクス・リート・マネジメント株式会社

資本の額： 200百万円

資産運用会社組織図



株主の状況(平成23年4月30日現在)

名称	住所	所有株式数(株)	比率(%) (注1)
ケネディクス・アセット・マネジメント株式会社(注2)	東京都港区新橋二丁目2番9号	5,805	90.0
伊藤忠商事株式会社	東京都港区北青山二丁目5番1号	645	10.0
合計		6,450	100.0

(注1) 比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

(注2) ケネディクス・アセット・マネジメント株式会社に対しては、ケネディクス株式会社が85%、株式会社マックスリアルティが15%の割合で出資しています。

投資口の状況

投資口価格の推移

本投資法人の投資証券が上場された平成17年7月21日から平成23年4月28日(第12期最終取引日)までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格及び売買高の推移は、以下の通りです。

■ 平成23年4月28日現在において

時価総額： 80,457百万円

上場来最高値(取引値)： 988,000円(平成19年5月31日)

上場来最安値(取引値)： 100,300円(平成20年10月20日)



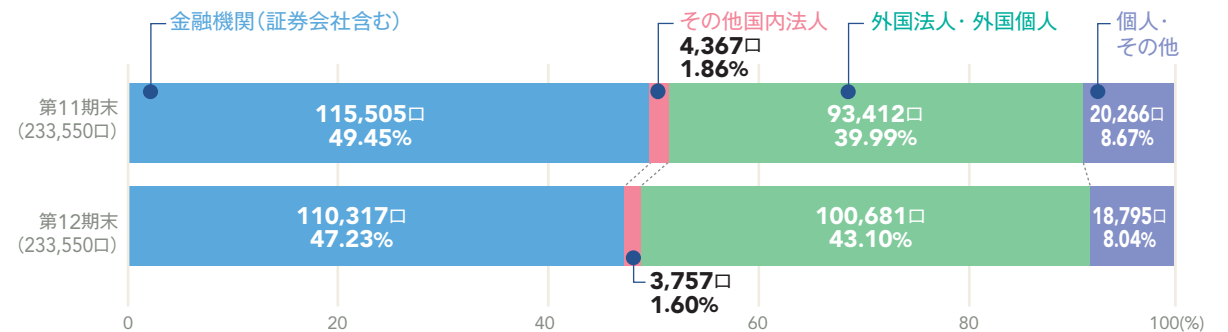
(注) 投資口価格は、終値ベースで記載しています。

東証REIT指数との比較



(注) 東証REIT指数は平成17年7月20日現在を100とし、本投資法人の投資口価格は上場時公募価格を100として記載しています。

投資主の構成(投資口数ベース)



(注) 比率は、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第8期 平成21年4月	第9期 平成21年10月	第10期 平成22年4月	第11期 平成22年10月	第12期 平成23年4月
営業収益	百万円	8,204	7,921	8,067	8,358	8,136
(うち賃貸事業収益)	百万円	8,204	7,921	8,067	8,242	8,136
営業費用	百万円	4,740	4,708	4,329	4,522	4,427
(うち賃貸事業費用)	百万円	3,603	3,652	3,714	3,817	3,767
営業利益	百万円	3,463	3,213	3,738	3,835	3,709
経常利益	百万円	2,435	2,103	2,568	2,608	2,346
当期純利益 (a)	百万円	2,434	2,102	2,567	2,607	2,309
総資産額	百万円	238,745	236,320	251,566	251,080	261,928
(対前期比) (b)	%	(△0.4)	(△1.0)	(+6.5)	(△0.2)	(+4.3)
有利子負債額	百万円	98,750	97,220	102,968	102,567	112,715
(対前期比) (c)	%	(0.0)	(△1.5)	(+5.9)	(△0.4)	(+9.9)
純資産額	百万円	127,398	127,067	135,689	135,732	135,505
(対前期比) (d)	%	(△0.5)	(△0.3)	(+6.8)	(+0.0)	(△0.2)
出資総額	百万円	124,973	124,973	133,129	133,129	133,129
(対前期比)	%	(0.0)	(0.0)	(+6.5)	(0.0)	(0.0)
発行済投資口数 (e)	口	200,000	200,000	233,550	233,550	233,550
1口当たり純資産額 (d)/(e)	円	636,990	635,335	580,987	581,170	580,199
分配総額 (f)	百万円	2,434	2,102	2,567	2,541	2,310
1口当たり分配金額 (f)/(e)	円	12,172	10,511	10,993	10,881	9,891
(うち1口当たり利益分配金)	円	12,172	10,511	10,993	10,881	9,891
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	—	—	—	—	—
総資産経常利益率(年換算) (注1,注2)	%	1.0(2.1)	0.9(1.8)	1.1(2.1)	1.0(2.1)	0.9(1.8)
自己資本利益率(年換算) (注2,注3)	%	1.9(3.8)	1.7(3.3)	2.0(3.9)	1.9(3.8)	1.7(3.4)
期末自己資本比率 (d)/(b)	%	53.4	53.8	53.9	54.1	51.7
(対前期比増減)		(△0.1)	(+0.4)	(+0.2)	(+0.1)	(△2.3)
期末有利子負債比率 (c)/(b)	%	41.4	41.1	40.9	40.9	43.0
(対前期比増減)		(+0.2)	(△0.2)	(△0.2)	(△0.1)	(+2.2)
配当性向(注4) (f)/(a)	%	100.0	100.0	99.9	97.4	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数 (注5)	件	67	65	70	67	71
総賃貸可能面積	m	250,364.42	254,225.04	271,260.81	267,737.33	286,237.93
期末稼働率	%	95.7	94.7	94.4	93.6	94.6
当期減価償却費	百万円	1,429	1,451	1,477	1,440	1,406
当期資本的支出額	百万円	891	400	330	312	574
賃貸NOI(Net Operating Income) (注6)	百万円	6,030	5,721	5,830	5,864	5,776
FFO(Funds from Operation) (注7)	百万円	4,356	3,994	4,044	3,995	3,716
1口当たりFFO (注8)	円	21,780	19,973	17,318	17,106	15,914

注1. 総資産経常利益率＝経常利益/(期首総資産額＋期末総資産額)÷2×100

注2. 第8期は181日、第9期は184日、第10期は181日、第11期は184日、第12期は181日により年換算値を算出してあります。

注3. 自己資本利益率＝当期純利益/(期首純資産額＋期末純資産額)÷2×100

注4. 配当性向については小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

注5. 第11期よりA-47KDX新横浜381ビルとA-65KDX新横浜381増築棟を併せて1物件として表記しています。

注6. 賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費

注7. FFO＝当期純利益＋当期減価償却費－不動産等売却益＋不動産等売却損

注8. 1口当たりFFO＝FFO/発行済投資口数(円未満を切り捨てて記載しています。)

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

ケネディクス不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、平成17年5月6日に設立され、平成17年7月21日に発行済投資口の総口数75,400口で株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場しました(銘柄コード8972)。その後、本投資法人は、2度の海外市場における募集を含む公募増資等を実施しています。また、平成21年11月16日に国内における公募増資により33,550口の投資口の追加発行を実施しました。これらにより、本投資法人の当期末(平成23年4月30日)現在の発行済投資口数は233,550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)を構築していくことを基本方針としています。

(2) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

当期(平成23年4月期)における我が国の経済は、景気の持ち直しが見られたものの、東北地方太平洋沖地震の影響により、サプライチェーン(供給網)の寸断や、消費・投資マインドの悪化、企業業績の一時的な落ち込みを受けて、東北地方太平洋沖地震後は、弱い動きとなりました。

不動産市況については、平成23年3月17日に国土交通省より発表された地価公示(平成23年1月1日時点)によると、平成22年の1年間の地価は全国的には依然として下落基調が続きましたが、下落幅は全国的に縮小する傾向が見られます。

年間平均変動率は、全国平均で商業地が△3.8%、住宅地が△2.7%となり、東京圏においては商業地が△2.5%、住宅地が△1.7%、また、三大都市圏においては商業地が△2.5%、住宅地が△1.8%となり、いずれも前回調査よりも下落率が縮小し、下落基調から転換の動きが見られました。

オフィス賃貸市況については、東北地方太平洋沖地震の影響が懸念されましたが、現時点においてその直接的な影響は限定的であり、都心部における新規賃料の低下や空室率の上昇については一服感が見られています。

一方で、不動産売買市場については、資金調達環境の改善や不動産価格が調整されるなか、上場不動産投資法人(J-REIT)を中心に取引件数の増加傾向が見られました。また、東北地方太平洋沖地震の影響により、売買取引が一時停滞していましたが、その後不動産取引の復調の兆しが見られています。

b. 運用実績

本投資法人は、第11期末(平成22年10月31日)時点で、合計67物件(取得価格の総額233,281百万円)の運用資産を保有していました。当期(平成23年4月期)においては、東京経済圏のオフィスビル2物件(取得価格の総額8,300百万円)及び地方経済圏のオフィスビル2物件(取得価格の総額4,875百万円)を取得しました。

< 当期中に取得したオフィスビル4物件 >

物件番号	物件名称	所在	取得価格(百万円)	取得日
A-67	共同ビル(銀座No.8)	東京都中央区	4,300	平成22年11月12日
A-68	共同ビル(本町1丁目)	東京都中央区	4,000	平成22年11月12日
A-69	KDX小林道修町ビル	大阪府大阪市	2,870	平成22年12月1日
A-70	北七条SIAビル	北海道札幌市	2,005	平成23年3月25日

その結果、当期末現在のポートフォリオは、合計71物件(取得価格の総額246,456百万円)となりました。なお、平成23年4月5日にKDX平河町ビル(当初取得価格5,180百万円)の譲渡を決定しています。

取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル91.1%、都市型商業施設5.0%、住宅3.8%となっています。また、当期末現在のポートフォリオの稼働率は94.6%であり、概ね安定した運営管理を行っています。

＜第8期以降の資産規模の推移＞

	第8期末 (平成21年4月30日)		第9期末 (平成21年10月31日)		第10期末 (平成22年4月30日)		第11期末 (平成22年10月31日)		当期末 (平成23年4月30日)	
	取得価格 の総額 (百万円)	比率(%)	取得価格 の総額 (百万円)	比率(%)	取得価格 の総額 (百万円)	比率(%)	取得価格 の総額 (百万円)	比率(%)	取得価格 の総額 (百万円)	比率(%)
用	193,911	88.5	197,461	89.6	213,071	90.3	211,461	90.6	224,636	91.1
都市型商業施設	12,379	5.6	12,379	5.6	12,379	5.2	12,379	5.3	12,379	5.0
住宅	12,709	5.8	10,319	4.6	10,319	4.3	9,441	4.0	9,441	3.8
合計	218,999	100.0	220,159	100.0	235,769	100.0	233,281	100.0	246,456	100.0
地	188,534	86.0	186,144	84.5	201,754	85.5	199,266	85.4	207,566	84.2
東京経済圏	30,465	13.9	34,015	15.4	34,015	14.4	34,015	14.5	38,890	15.7
地方経済圏	218,999	100.0	220,159	100.0	235,769	100.0	233,281	100.0	246,456	100.0
合計										

(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です。

(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。

第10期(平成22年4月期)以降の物件売買の実績

本投資法人は、当期末(平成23年4月30日)現在で71物件、取得価格の総額246,456百万円、稼働率94.6%と概ね安定的に稼働し、東京経済圏のオフィスビルを中心とした強固な資産(ポートフォリオ)基盤を構築しています。

本投資法人は、平成21年11月に不動産売買市場の本格的な回復に先駆けて公募増資による資金調達にてオフィスビル4物件を取得し、また、平成22年2月に新規借入れによる資金調達にてオフィスビル1物件を取得することで、中規模オフィスビル売買市場での存在感を高めました。具体的には、公募増資により外部の私募ファンド等から4物件(小石川TGビル、五反田TGビル、KDX日本橋216ビル、KDX新横浜381ビル増築棟)、新規借入れにより他のJ-REITとの個別相対取引で1物件(KDX新宿ビル)、合計5物件(取得価格の総額15,610百万円)を第10期(平成22年4月期)中に取得しました。また、第11期(平成22年10月期)にKDX新宿御苑ビル及びコート新御徒町を譲渡し(譲渡価格の総額2,500百万円)、資産の入替えに向けた資金確保を行いました。

本投資法人は、物件取得をいち早く再開した先行メリットにより、私募ファンドや他のJ-REIT、金融機関、仲介業者等の独自情報ルートを拡大・深耕しており、外部成長に繋げることを企図しています。

当期においては、新規借入れによる調達資金及び自己資金により平成22年11月に共同ビル(銀座No.8)及び共同ビル(本町1丁目)を、平成22年12月にKDX小林道修町ビルを取得しました。また、平成23年3月に北七条SIAビルを主に新規借入れにより取得し、合計4物件(取得価格の総額13,175百万円)を取得し、中規模オフィスビル売買市場での存在感をより高めました。

なお、本投資法人は、平成23年6月30日付でKDX平河町ビルを譲渡する契約を、平成23年4月に締結(譲渡予定価格5,800百万円)しました。

本投資法人は、中規模オフィスビルを中心とした存在感ある資産(ポートフォリオ)基盤を持つ法人として、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しながら、継続的な外部成長を遂げています。

既存物件の運営管理実績

本投資法人は、当期末(平成23年4月30日)現在保有する全ての物件について、プロパティ・マネジメント業務を本資産運用会社に一括委託しています。これによって、物件運営管理における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、迅速かつ良質なサービスの提供を図っています。本投資法人が当期末現在で保有している各資産は、ポートフォリオ全体で94.6%の稼働率を維持するなど、概ね良好な稼働状況で運営されており、本資産運用会社のプロパティ・マネジメント業務は順調な成果を挙げています。

テナント数及びテナント業種の分散による安定的な運用

本投資法人の保有するオフィスビルのエンドテナントの数は、当期末(平成23年4月30日)現在、691先です。ポートフォリオ全体に係る賃貸面積の合計に占めるオフィスビル最大のテナントの賃貸面積は1.9%、オフィスビルの上位3テナント合計でも5.1%と、テナント分散が図られています。また、本投資法人の保有に係るオフィスビルには、様々な業種のテナントが入居しています。このため、本投資法人の収益は特定のエンドテナントの退去や、特定の業種における業績の低迷による影響を受けにくく、本投資法人は、安定した収益を継続して得ることができると考えています。

賃貸市場環境を踏まえたリーシング運営

本投資法人は、中規模オフィスビル賃貸市場においては、賃貸市場が軟化した局面においても、潜在的なテナント層が厚く、多種多様な入居ニーズがあることから、入居件数は一定の水準を維持する傾向があると考えています。中でも本投資法人が集中投資している「東京経済圏の中規模オフィスビル」は、東京経済圏の経済規模が大きく、テナントの対象となる中堅・中小企業の数が多いことから、需要層の最も厚いマーケットであると考えています。

本投資法人は、平成17年の上場以来、市場賃料が契約賃料を大きく上回る場合には契約賃料を市場賃料の水準に合わせるべく、テナントとの関係を維持しながら賃料の増額交渉を行い、賃料収入の増加を実現してきました。

一方で、本投資法人は、平成20年秋以降の景気の急激な落込み及びそれに伴う賃貸市場動向を踏まえ、第8期(平成21年4月期)以降の賃料交渉においては、原則として賃料の増額交渉は行わず、稼働率の維持を優先する運営方針へと切り替えています。

このような迅速な方針変更を実現できた一因として、本投資法人が、プロパティ・マネジメント業務を本資産運用会社に一括委託しており、賃貸市場動向を先取りし、市場の変化に迅速に対応できる体制が整備されていることを挙げるができます。

稼働率の推移

本投資法人の保有するオフィスビルの稼働率は、前記の市場動向に迅速に対応した柔軟なリーシング方針により、第7期末(平成20年10月期)から第10期末(平成22年4月期)までの間は東京経済圏のオフィスビルで95%以上の稼働率を安定的に維持しました。当期(平成23年4月期)は依然として厳しいリーシング環境であり、空室期間の長期化等の影響を受けたものの当期末現在において、東京経済圏のオフィスビルの稼働率は95%台に回復し、オフィスビル全体では94.2%と前期末比で0.9%上昇しました。なお、本投資法人の保有するオフィスビル65物件のうち、40物件で稼働率が100%となるなど、オフィスビル全体では概ね安定した稼働率を維持しています。

＜本投資法人の保有するオフィスビル全体、東京経済圏、地方経済圏及びポートフォリオ全体の稼働率(注)の推移＞

	オフィスビル			ポートフォリオ全体
	全体	東京経済圏	地方経済圏	
第8期末 (平成21年4月30日)	95.6%	96.5%	92.4%	95.7%
第9期末 (平成21年10月31日)	94.4%	97.3%	85.9%	94.7%
第10期末 (平成22年4月30日)	94.0%	95.7%	88.2%	94.4%
第11期末 (平成22年10月31日)	93.3%	94.6%	89.0%	93.6%
当期末 (平成23年4月30日)	94.2%	95.5%	90.4%	94.6%

(注) 稼働率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(3) 資金調達概要

(a) 借入れの状況

本投資法人は、当期(平成23年4月期)において、物件の取得に際して11,500百万円(長期借入金9,500百万円、短期借入金2,000百万円(注1))及び当期中に返済期日が到来した借入れの返済資金として21,000百万円(長期借入金16,800百万円、短期借入金4,200百万円(注1))の借入れを行いました。なお、当期中の借入れの状況は、以下の通りです。

(注1) 短期借入金とは借入日から返済期日までが1年以下の借入れをいいます。ただし、借入日から1年後の応当日が営業日以外の日に該当した場合で返済期日を当該営業日とし、1年超となった借入れは、短期借入金に含みます。

長期借入金とは借入日から返済期日までが1年超の借入れをいいます。以下同じです。

<当期中の借入一覧>

借入先	区分	借入金額(百万円)	借入日	最終返済期日
株式会社三菱東京UFJ銀行	タームローン51-A	1,500	平成22年11月12日	平成25年11月12日
中央三井信託銀行株式会社		800		
株式会社あおぞら銀行		400		
株式会社三井住友銀行	タームローン51-C	1,200	平成22年11月12日	平成27年11月12日
株式会社りそな銀行		800		
株式会社日本政策投資銀行	タームローン51-E	2,300	平成22年11月12日	平成29年11月12日
株式会社三菱東京UFJ銀行		500		
中央三井信託銀行株式会社	タームローン51-B	200	平成22年12月1日	平成25年11月12日
株式会社あおぞら銀行		100		
株式会社三井住友銀行	タームローン51-D	800	平成22年12月1日	平成27年11月12日
株式会社りそな銀行		200		
株式会社日本政策投資銀行	タームローン51-F	700	平成22年12月1日	平成29年11月12日
三菱UFJ信託銀行株式会社		シリーズ52-A		
株式会社三井住友銀行	シリーズ52-B	1,300	平成23年1月31日	平成26年1月31日
株式会社三菱東京UFJ銀行	シリーズ52-C	800	平成23年1月31日	平成28年1月29日
株式会社三菱東京UFJ銀行	シリーズ52-D	500	平成23年2月28日	平成28年1月29日
株式会社あおぞら銀行	シリーズ53-A	3,000	平成23年2月28日	平成27年8月31日
中央三井信託銀行株式会社	シリーズ54	2,700	平成23年3月22日	平成26年9月22日
三菱UFJ信託銀行株式会社	シリーズ55-T	2,000	平成23年3月25日	平成24年3月23日
株式会社三菱東京UFJ銀行	シリーズ52-E	2,000	平成23年3月31日	平成28年1月29日
株式会社あおぞら銀行	シリーズ53-B	2,000	平成23年3月31日	平成25年9月30日
株式会社りそな銀行	シリーズ56	1,000	平成23年3月31日	平成28年3月31日
農林中央金庫	シリーズ57	1,500	平成23年4月18日	平成23年11月30日
株式会社三菱東京UFJ銀行	シリーズ52-F	1,000	平成23年4月28日	平成28年1月29日
株式会社あおぞら銀行	シリーズ53-C	1,500	平成23年4月28日	平成27年10月31日
三菱UFJ信託銀行株式会社	シリーズ58	1,000	平成23年4月28日	平成25年4月30日
合計	—	32,500	—	—

本投資法人の借入金残高は、第11期末(平成22年10月31日)現在で90,567百万円(長期借入金84,267百万円、短期借入金6,300百万円)となっていたところ、上記の結果、当期末(平成23年4月30日)現在で借入金残高は100,715.5百万円(長期借入金92,015.5百万円、短期借入金8,700百万円)、投資法人債残高は12,000百万円となり、有利子負債残高は112,715.5百万円となっています。

これらの借入れのうち、当期末現在の変動金利による長期借入金残高19,800百万円のうち、10,000百万円について、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92.3%、長期固定化負債比率(注3)は83.6%となっています。

(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)

長期負債比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

なお、長期固定金利借入金残高には、長期借入金残高のうち、金利スワップの活用により金利を固定化している長期借入金残高を含みます。長期固定化負債比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

なお、前期末及び当期末現在の金融機関別の借入金残高は、以下の通りです。

(単位:百万円)

借入先	前期末 (平成22年10月31日)	当期末 (平成23年4月30日)	当期末比率(%) (注4)
株式会社三井住友銀行	21,337.0	23,135.5	23.0
株式会社日本政策投資銀行	13,555.0	16,492.5	16.4
中央三井信託銀行株式会社	15,400.0	16,325.0	16.2
株式会社あおぞら銀行	13,975.0	14,462.5	14.4
株式会社三菱東京UFJ銀行	9,800.0	11,800.0	11.7
三菱UFJ信託銀行株式会社	7,200.0	9,200.0	9.1
株式会社りそな銀行	4,300.0	5,300.0	5.3
農林中央金庫	4,000.0	4,000.0	4.0
三井住友海上火災保険株式会社	1,000.0	—	—
合計	90,567.0	100,715.5	100.0

(注4) 比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(b) 担保設定の概況

本投資法人は、第11期末(平成22年10月31日)現在に担保設定をしていた44物件に加え、平成22年11月12日に3物件(KDX新横浜381ビル、共同ビル(銀座No.8)、共同ビル(本町1丁目))を追加で担保設定しました。

なお、当期末(平成23年4月30日)現在の担保設定の状況は、以下の通りです。

(単位:百万円)

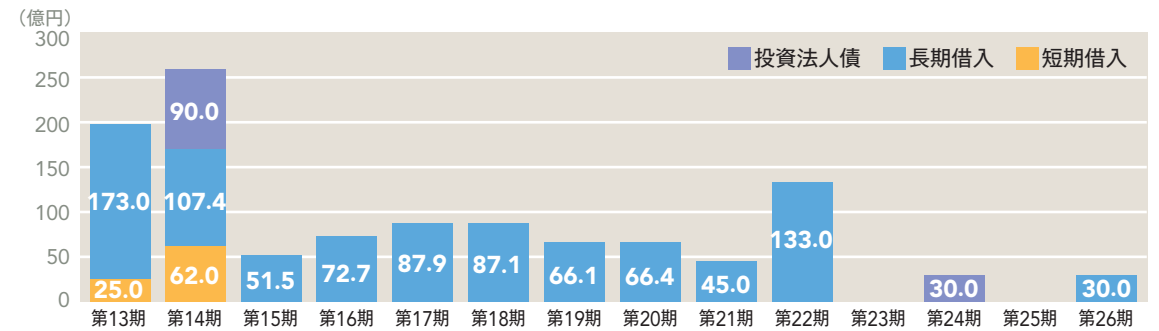
担保対象物件(有担保)		担保対象外物件(無担保)	
物件数	当期末評価額	物件数	当期末評価額
47物件	169,200	24物件	52,574

なお、当期末現在の被担保債権額は100,715.5百万円です。

(c) 返済期限別の有利子負債の状況

本投資法人は、借入れの返済期限を分散し、借入期間を長期化することにより、リファイナンスリスクを軽減することを目指しています。なお、当期末(平成23年4月30日)現在における返済期限別の有利子負債残高は、以下の通りです。

<本投資法人の決算期に基づく返済期限別の有利子負債残高(注)>



(注) 金額は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(d) 格付の状況

当期末(平成23年4月30日)現在における本投資法人の格付状況は、以下の通りです。

信用格付業者	格付内容	
株式会社日本格付研究所(JCR)	長期優先債務格付 債券格付 発行登録予備格付	A
	格付の見直し	安定的

(e) 発行登録の状況

本投資法人は、平成21年2月に投資法人債に係る発行登録書を提出しましたが、平成23年2月14日にその発行予定期間の期限が到来するため、再度投資法人債に係る発行登録書を平成23年2月4日に提出しています。その概要は、以下の通りです。

投資法人債	
発行予定額	1,000億円
発行予定期間	平成23年2月15日から平成25年2月14日まで
資金使途	特定資産の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等

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

本投資法人は、平成21年4月に提出した投資証券の発行登録書(発行予定期間の期限:平成23年5月7日)に係る取届届出書を平成23年2月4日に提出しました。その後、エクイティによる機動的な資金調達手段を引き続き確保するため、再度発行登録書を平成23年2月4日に提出しています。その概要は、以下の通りです。

	投資証券	
	募集	売出し
発行予定額	1,000億円	150億円
発行予定期間	平成23年2月15日から平成25年2月14日まで	平成23年2月15日から平成25年2月14日まで
資金使途	特定資産の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等	該当事項ありません。

なお、上記発行登録に基づく投資証券の募集又は売出しの実績はありません。

(4) 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(平成23年4月期)の実績として営業収益8,136百万円、営業利益3,709百万円、経常利益2,346百万円、当期純利益2,309百万円を計上しました。なお、東北地方太平洋沖地震に伴い、災害による損失35百万円を特別損失として計上しています。

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9,891円としました。

3. 増資等の状況

当期並びに前期以前の発行済投資口数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

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	残高	増減	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)
平成21年11月16日	公募増資	33,550	233,550	8,156	133,129	(注8)

- 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8. 1口当たり発行価格252,200円(発行価額243,100円)にて、新規物件の取得資金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。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(取引値)は以下のとおりです。

(単位:円)

期 決算年月	第8期 平成21年4月	第9期 平成21年10月	第10期 平成22年4月	第11期 平成22年10月	第12期 平成23年4月
最高	291,900	356,000	321,000	355,000	399,500
最低	125,200	226,000	210,100	239,100	256,500

4. 分配金等の実績

当期(第12期)の分配金は1口当たり9,891円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。

期 計算期間	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	自平成20年11月1日 至平成21年4月30日	自平成21年5月1日 至平成21年10月31日	自平成21年11月1日 至平成22年4月30日	自平成22年5月1日 至平成22年10月31日	自平成22年11月1日 至平成23年4月30日
当期末処分利益総額	2,434,458千円	2,102,248千円	2,567,479千円	2,607,121千円	2,310,063千円
利益留保額	58千円	48千円	64千円	65,843千円	20千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	2,434,400千円 (12,172円)	2,102,200千円 (10,511円)	2,567,415千円 (10,993円)	2,541,257千円 (10,881円)	2,310,043千円 (9,891円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	2,434,400千円 (12,172円)	2,102,200千円 (10,511円)	2,567,415千円 (10,993円)	2,541,257千円 (10,881円)	2,310,043千円 (9,891円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 投資環境

我が国の景気は、当面は東北地方太平洋沖地震の影響から、電力供給の制約やサプライチェーン立て直しの遅れ、原子力発電所の事故及び原油価格上昇の影響等により、景気が下振れするリスクがあるものの、その後、生産活動の回復に伴い、海外経済の改善や各種の政策効果などが見込める場合には、景気が持ち直していくことが期待されています。

不動産市況については、平成23年5月27日に国土交通省が発表した高度利用地地価動向報告(調査対象期間:平成23年1月1日～平成23年4月1日)では、主要都市の高度利用地(商業系地区及び住宅系地区)の大半の地区(全146地区のうち67%にあたる98地区)が下落、48地区(33%)が上昇・横ばいとなり、前回に比べて下落地区が増加しました。

オフィスビル賃貸市場については、三鬼商事株式会社によると、東京ビジネス地区(都心5区)の大・中型ビル(基準階面積100坪以上)の平成23年4月末時点の平均空室率は、前月比0.27ポイント下げるなど、テナント企業の前向きな動きがあり、統合移転や拡張移転などが見られました。また、移転に関する相談や引き合いなども増えてきており、引き続き移転の動きが多く出てくると考えています。

不動産売買市場については、東北地方太平洋沖地震の影響により、一時的に取引が中断しました。しかしながら、今回の局面は、地震後の国内の経済活動が正常化し始めたことや、今後の復興に伴うマクロ経済の回復期待があること、また、世界的な金融危機の時とは異なり資金流動性については影響が小さいことなどを特徴としています。直近ではJ-REITによる物件売買も再開しており、本投資法人は、時間の経過と共にオフィスビルの売買件数が増加すると考えています。

(2) 運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、「トレンド」と「タイミング」を逃さない柔軟かつ機動的な投資を行い、「3つの投資軸(用途、地域、規模)」を重視して分散の図られたポートフォリオを構築することを基本方針としています。この観点から、前記投資環境(我が国の経済、地価動向、オフィスビル賃貸市場、不動産売買市場等)や金融環境等を踏まえ、以下の通り、物件の投資戦略、既存物件の運用戦略及び財務戦略を柔軟かつ機動的に策定しています。

(a) 新規物件の投資戦略及び売却方針

本投資法人は、「中規模オフィスビルを中心とした強固なポートフォリオを構築すること」を目標として、「中規模オフィスビルのNo.1 J-REIT」となるべく、更なる資産規模の拡大を目指しています。本投資法人は、東京経済圏のオフィスビルへの投資を中心としつつ、一定の地方分散も図る投資戦略を継続することが、優良なポートフォリオの構築を実現し、本投資法人の優位性及び他の事業者との差別化を図る基盤になると考えています。

本投資法人は、平成21年11月以降、他の不動産取得者に先駆けて外部成長に向けて舵を切り、公募増資及び新規借入れにより物件取得を再開したこと、2,000億円を超える資産規模を持ち中規模オフィスビルの投資運用実績を十分に有していること、財務面での安定性も認識されるに至ったことを背景に、他の不動産取得者と比較して競争優位性を有していると考えています。

また、物件取得にあたっては、物件の先行確保を図るため、匿名組合出資によるファンド型投資等、資金調達のバランスにも配慮した投資手段の多様化に努めると共に、ポートフォリオ案件の情報収集も強化しています。

なお、本投資法人は、保有するポートフォリオの賃貸NOI利回り^(注)や加重平均コスト、成長戦略上の意義や影響を十分に勘案しながら、ポートフォリオの収益力向上に資する物件の取得を目指します。

物件売却については、物件取得やファンド型投資を前提とした資産入替えの余地に応じて、個別に検討します。このうち、都市型商業施設及び住宅については、原則として新規投資を行わないだけでなく、市場環境や資産規模等を勘案しながら優先的に売却対象とします。一方、オフィスビルの売却については、現状における収益性、将来的なマーケット動向を踏まえた収益見通し、築年数、エリア、物件規模等の要素を勘案し、ポートフォリオにおける当該物件の存在意義を踏まえて個別に判断します。

(注)賃貸NOI利回りとは、取得価格に対する賃貸NOI(=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+当期減価償却費)の利回り(年換算)を、物件毎の運用日数に応じて加重平均したものをいいます。

(b) 既存物件の運用戦略

本投資法人は、当期末(平成23年4月30日)現在保有する全ての物件について、プロパティ・マネジメント業務を本資産運用会社に一括委託しています。これによって、物件運営管理における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、迅速かつ良質なサービスの提供を図っています。

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

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

- ・CS調査(Customer Satisfaction=顧客満足度)による顧客ニーズの把握
- ・物件競争力の維持・向上策の実施
- ・市場環境に応じたリーシングマネジメント
- ・ポートフォリオの規模を活かした管理内容及び費用の見直し
- ・関連法規等への適切な対応
- ・積極的な環境対応
- ・平成23年夏の節電への取組み

CS調査による顧客ニーズの把握

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

その一環として、本投資法人では、CS評価に関する国際的な調査機関である株式会社ジェイ・ディー・パワー アジア・パシフィックと協働し、オフィスビルの入居テナントを対象とする満足度調査(建物や設備等のハード面及び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。これまでに、第2期(平成18年4月期)中に20物件を対象とした第1回調査、第5期(平成19年10月期)中に44物件を対象とした第2回調査及び第9期(平成21年10月期)中に58物件を対象とした第3回調査を実施しました。

第3回調査までのテナントからの意見を基にポートフォリオでのサービス品質の統一化及びレベルの向上を目的として、清掃及びテナント対応等のソフト面での不満点等を反映した改善策を中心に管理対応に関するガイドラインを策定し、第12期(平成23年4月期)よりルール化しています。

本投資法人は、引き続き顧客であるテナントの意見に耳を傾け、物件毎にハード面及びソフト面の双方で強みと課題を把握したうえで改善活動に努め、満足度の維持・向上を目指します。

また、このような調査を継続的に行うことにより、顧客満足度の向上と共に物件の賃料水準及び資産価値の維持・向上、収益性の改善を図り、キャッシュ・フローの維持・増加を目指します。

物件競争力の維持・向上策の実施

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

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

本投資法人は、ポートフォリオの規模を最大限に活かし、建物管理会社の集約を行ったうえで現場に密着した管理運営を実現し、管理の質とサービス内容の更なる向上を図ります。また、物件毎に個別差が見られる仕様やサービス内容に関して統一基準を設け、かかる統一基準に基づく運営管理による価値向上策を実施することにより、賃料水準の維持及び資産価値の維持・向上を目指します。

市場環境に応じたリーシングマネジメント

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

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

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

ポートフォリオの規模を活かした管理内容及び費用の見直し

本投資法人は、多数の物件を保有する規模のメリットと運営実績に基づく交渉力を活かし、引き続き運営コストの削減に注力します。これまでに、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、信託報酬額及び電気料金の削減を実現しています。また、東京都内のオフィスビルでは、建物管理会社の集約による管理内容の効率化に加え費用削減も実現しています。

本投資法人は、物件の運営管理水準を一定レベルで保ちつつ、継続して建物管理費や工事発注時の入札等において、規模を活かした運営コストの削減を図ります。

関連法規等への適切な対応

本投資法人は、現在の法令のほか省エネ法等の改正法規についても速やかに情報収集を行い、必要な対応を適宜行っていく予定です。

積極的な環境対応

本投資法人は、平成22年10月1日付でエネルギーの使用の合理化に関する法律に基づく特定事業者として指定されています。投資利益と社会的利益の両立を目指し、中規模オフィスビルにおける省エネルギーと環境配慮について研究し、省エネルギーに関する中長期的な計画及び削減目標を策定し、ハード、ソフト両面での積極的な対策を講じていきます。

平成23年夏の節電への取り組み

本投資法人は、オフィスビルオーナーとして東京電力株式会社管内並びに東北電力株式会社管内に保有する物件について、消費電力を15%削減すべく各種施策を実施していきます。

なお、電力消費量を削減した場合に本投資法人の水道光熱費収入が減少することが見込まれます。

(c)財務戦略(デットによる資金調達)

本投資法人は、これまでと同様デットの返済期限を分散することにより、リファイナンスリスクを軽減することを目指します。また、本投資法人は、引き続き長期借入金での調達比率を一定水準以上とすること等により、安定的な財務運営を目指します。

なお、本投資法人では平成17年8月の当初借入れ以来、全ての借入れを無担保・無保証で行っていましたが、平成21年4月に円滑な資金調達を目的として、一定割合の運用資産について担保を設定しました。本投資法人では、平成22年以降資金調達環境の改善が継続していることから、現状の借入条件の改善を目指します。

本投資法人は、安定的な財務運営のため、これまで通り有利子負債比率は原則として45%未満としますが、優良な物件取得等を目的とするデット調達により40%台後半での運営もありえます。本投資法人は、引き続き有利子負債比率を保守的にコントロールします。

更に、メガバンク、信託銀行や株式会社日本政策投資銀行を中心とする既存の金融機関との良好な関係に基づく安定的な調達により保守的な財務運営を目指します。

(d)情報開示

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

6.決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
決算年月	平成21年4月30日現在	平成21年10月31日現在	平成22年4月30日現在	平成22年10月31日現在	平成23年4月30日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	200,000口	200,000口	233,550口	233,550口	233,550口
出資総額	124,973百万円	124,973百万円	133,129百万円	133,129百万円	133,129百万円
投資主数	6,668人	6,210人	7,770人	7,043人	6,636人

2. 投資口に関する事項

平成23年4月30日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口数に 対する所有投資 口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	40,952	17.53%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟	28,880	12.36%
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	23,230	9.94%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	8,181	3.50%
ノムラバンクグループエスエー	東京都千代田区大手町一丁目2番3号 常任代理人 株式会社三井住友銀行	7,098	3.03%
ザ バンク オブ ニューヨーク トリートイー ジャスデック アカウント	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号 常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行	7,012	3.00%
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/HENDERSON HHF SICAV	東京都中央区日本橋三丁目11番1号 常任代理人 香港上海銀行東京支店	5,900	2.52%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223	東京都中央区月島四丁目16番13号 常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行決済営業部	3,785	1.62%
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES SINGAPORE/BP2S SYDNEY/JASDEC/ AUSTRALIAN RESIDENTS	東京都中央区日本橋三丁目11番1号 常任代理人 香港上海銀行東京支店	3,708	1.58%
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン エス エル オムニバス アカウント	東京都中央区月島四丁目16番13号 常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行決済営業部	3,076	1.31%
合計		131,822	56.44%

注. 発行済投資口数に対する所有投資口数の割合は、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

3. 役員等に関する事項

区分	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役員 等ごとの報酬の総額(千円)
執行役員	宮島大祐	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 代表取締役社長	2,100
監督役員	児玉公男	半蔵門総合法律事務所 弁護士	1,950
	鳥羽史郎	株式会社みのり会計 代表取締役 鳥羽公認会計士事務所 公認会計士	1,800
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	10,800

注1. 執行役員は、平成23年4月30日時点で、本投資法人の投資口20口を自己名義で所有しています。

注2. 監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

注3. 会計監査人との監査契約は、会計期間毎に更新しています。会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成23年4月30日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理人、特別口座管理人)	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者(経理事務等)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関の運営)	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	中央三井信託銀行株式会社

投資法人の運用資産の状況

1. 不動産投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	前期 (平成22年10月31日)		当期 (平成23年4月30日)	
			保有総額(百万円) (注1)	対総資産比率(%) (注2)	保有総額(百万円) (注1)	対総資産比率(%) (注2)
不動産	オフィスビル	東京経済圏	30,510	12.2	30,394	11.6
		地方経済圏	12,539	5.0	12,450	4.8
	オフィスビル 小計	43,050	17.1	42,845	16.4	
不動産合計			43,050	17.1	42,845	16.4
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	150,075	59.8	158,143	60.4
		地方経済圏	18,950	7.5	23,700	9.0
	オフィスビル 小計	169,026	67.3	181,843	69.4	
	住宅	東京経済圏	7,329	2.9	7,262	2.8
		地方経済圏	1,875	0.7	1,852	0.7
	住宅 小計	9,204	3.7	9,114	3.5	
	都市型商業施設	東京経済圏	12,443	5.0	12,383	4.7
都市型商業施設 小計	12,443	5.0	12,383	4.7		
信託不動産合計			190,674	75.9	203,341	77.6
預金・その他の資産			17,354	6.9	15,741	6.0
資産総額			251,080	100.0	261,928	100.0

(注1) 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)であり、百万円未満を切り捨てて記載しています。
 (注2) 対総資産比率は、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。

2. 主要な保有資産

平成23年4月30日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
A-40	虎ノ門東洋ビル	9,867	6,392.26	6,101.31	95.4	3.7	オフィスビル
C-1	フレーム神南坂	9,853	4,655.71	4,655.71	100.0	3.5	都市型商業施設
A-60	KDX晴海ビル	9,845	9,294.00	9,122.60	98.2	4.3	オフィスビル
A-58	KDX名古屋栄ビル	7,630	6,923.12	6,251.45	90.3	2.0	オフィスビル
A-46	飛栄九段北ビル	7,594	6,902.72	5,891.30	85.3	2.9	オフィスビル
A-66	KDX新宿ビル	6,872	5,893.41	5,523.33	93.7	3.2	オフィスビル
A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,690	5,880.88	5,880.88	100.0	2.6	オフィスビル
A-32	KDX芝大門ビル	6,234	5,984.71	5,984.71	100.0	2.4	オフィスビル
A-1	KDX日本橋313ビル	6,147	5,899.56	5,899.56	100.0	2.4	オフィスビル
A-47	KDX新横浜381ビル(注4)	5,899	8,132.21	8,132.21	100.0	1.9	オフィスビル
	合計	76,634	65,958.58	63,443.06	96.2	29.1	

3. 組入資産明細

平成23年4月30日現在、本投資法人が保有する資産(不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等)の明細は以下のとおりです。

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態 (注1)	賃貸可能 面積(㎡)	期末算定 価額(注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	担保 設定 (注3)
オフィスビル	東京経済圏	A-60	KDX晴海ビル	東京都中央区晴海三丁目12番1号	信託受益権	9,294.00	10,000	9,845	◆
		A-40	虎ノ門東洋ビル	東京都港区虎ノ門一丁目4番2号	信託受益権	6,362.78	9,690	9,867	◆
		A-46	飛栄九段北ビル	東京都千代田区九段北四丁目1番3号	信託受益権	6,903.94	7,560	7,594	◆
		A-66	KDX新宿ビル	東京都新宿区西新宿三丁目2番7号	信託受益権	5,887.37	6,560	6,872	◆
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区神田駿河台二丁目9番地	信託受益権	5,880.88	6,460	6,690	◆
		A-32	KDX芝大門ビル	東京都港区芝大門二丁目10番12号	信託受益権	5,984.71	4,880	6,234	◆
		A-13	KDX麹町ビル	東京都千代田区麹町三丁目3番地4	信託受益権	3,792.64	4,230	5,665	—
		A-1	KDX日本橋313ビル	東京都中央区日本橋三丁目13番5号	信託受益権	5,899.56	7,170	6,147	◆
		A-47	KDX新横浜381ビル(注4)	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目8番11号	信託受益権	8,131.94	4,210	5,899	◆
		A-16	東伸24ビル	神奈川県横浜市西区南幸二丁目20番5号	信託受益権	6,618.37	4,240	5,148	◆
		A-2	KDX平河町ビル	東京都千代田区平河町一丁目4番12号	信託受益権	4,457.97	4,910	5,130	—
		A-17	恵比寿イースト438ビル	東京都渋谷区恵比寿四丁目3番8号	信託受益権	3,077.61	4,150	4,564	—
		A-3	東茅場町有楽ビル	東京都中央区新川一丁目17番25号	信託受益権	4,413.17	5,180	4,399	◆
		A-39	KDX虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門一丁目4番3号	信託受益権	1,966.56	3,540	4,816	◆
		A-67	共同ビル(銀座No8)	東京都中央区銀座一丁目20番14号	信託受益権	3,573.59	4,590	4,323	◆
		A-30	KDX西五反田ビル	東京都品川区西五反田七丁目20番9号	不動産	3,881.58	3,750	4,092	◆
		A-68	共同ビル(本町1丁目)	東京都中央区日本橋本町一丁目5番9号	信託受益権	3,998.39	4,330	4,024	◆
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町25番1号	不動産	5,124.98	3,410	3,843	◆
		A-4	KDX八丁堀ビル	東京都中央区八丁堀四丁目5番8号	信託受益権	3,323.83	3,380	3,371	—
		A-18	KDX大森ビル	東京都大田区大森北一丁目6番8号	信託受益権	4,945.03	3,650	3,393	◆
		A-19	KDX浜松町ビル	東京都港区浜松町二丁目7番19号	信託受益権	2,724.35	3,180	3,285	◆
		A-45	KDX六本木228ビル	東京都港区六本木二丁目2番8号	不動産	1,909.08	2,130	3,440	—
		A-62	小石川TGビル	東京都文京区小石川一丁目12番16号	信託受益権	3,944.26	3,200	3,153	◆
		A-29	KDX東新宿ビル	東京都新宿区歌舞伎町二丁目4番10号	信託受益権	5,927.09	3,320	3,175	◆
		A-20	KDX茅場町ビル	東京都中央区日本橋茅場町三丁目4番2号	信託受益権	3,019.95	3,180	2,838	◆
		A-56	KDX神保町ビル	東京都千代田区神田神保町一丁目14番地1	不動産	2,321.10	1,790	2,914	◆
		A-49	日総第17ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目14番30号	信託受益権	2,739.62	1,600	2,645	◆
		A-21	KDX新橋ビル	東京都港区新橋二丁目2番9号	信託受益権	1,696.62	2,840	2,657	—
		A-63	五反田TGビル	東京都品川区西五反田七丁目9番2号	信託受益権	3,169.57	2,520	2,812	◆
		A-5	KDX中野坂上ビル	東京都中野区本町三丁目30番4号	信託受益権	4,389.65	2,350	2,451	◆
		A-22	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目3番8号	信託受益権	4,802.64	2,340	2,483	◆
		A-6	原宿FFビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目38番12号	信託受益権	3,068.36	2,910	2,446	◆
		A-50	池尻大橋ビルディング	東京都目黒区大橋一丁目6番2号	信託受益権	2,449.11	1,620	2,471	◆
		A-27	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地2	信託受益権	2,564.11	2,280	2,403	◆
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目14番5号	信託受益権	2,240.08	1,680	2,365	◆
		A-15	KDX浜町ビル	東京都中央区日本橋浜町二丁目17番8号	信託受益権	3,106.00	2,390	2,273	◆
		A-41	KDX新宿286ビル	東京都新宿区新宿二丁目8番6号	信託受益権	2,447.80	2,100	2,340	◆
		A-7	FIK南青山ビル	東京都港区南青山五丁目13番3号	信託受益権	1,814.56	2,110	2,257	—
A-14	KDX船橋ビル	千葉県船橋市本町七丁目11番5号	不動産	3,861.69	1,980	2,430	◆		
A-61	KDX浜松町第2ビル	東京都港区芝大門二丁目4番7号	不動産	1,953.50	1,920	2,261	—		
A-55	新都心丸善ビル	東京都新宿区西新宿三丁目8番3号	信託受益権	1,922.79	1,570	2,160	◆		
A-64	KDX日本橋216ビル	東京都中央区日本橋二丁目16番2号	信託受益権	1,615.20	1,850	1,992	◆		
A-33	KDX御徒町ビル	東京都台東区上野五丁目24番16号	不動産	1,792.54	1,790	2,134	—		
A-57	KDX五番町ビル	東京都千代田区五番町5番地5	不動産	1,650.58	1,480	1,997	—		
A-8	神田木原ビル	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地8	信託受益権	1,946.89	1,870	1,863	◆		
A-23	KDX四谷ビル	東京都新宿区四谷一丁目22番地5	信託受益権	2,530.71	2,360	1,998	—		
A-59	KDX岩本町ビル	東京都千代田区岩本町三丁目11番9号	不動産	1,524.68	1,330	1,821	—		
A-26	KDX木場ビル	東京都江東区木場五丁目12番8号	信託受益権	2,450.90	1,550	1,580	◆		
A-38	KDX西新宿ビル	東京都新宿区西新宿七丁目22番45号	不動産	1,599.71	1,220	1,530	—		

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態 (注1)	賃貸可能 面積(m ²)	期末算定 価額(注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	担保 設定 (注3)	
オフィスビル	東京経済圏	A-31	KDX門前仲町ビル	東京都江東区牡丹一丁目14番1号	不動産	2,010.55	1,270	1,420	◆	
		A-52	KDX神田三崎町ビル	東京都千代田区三崎町三丁目6番12号	不動産	1,339.46	990	1,381	—	
		A-34	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市中町四丁目9番18号	信託受益権	2,747.28	1,070	1,202	◆	
		A-35	KDX八王子ビル	東京都八王子市旭町12番7号	信託受益権	2,178.61	821	1,294	—	
		A-28	KDX乃木坂ビル	東京都港区六本木七丁目2番29号	不動産	1,250.12	833	1,125	—	
	A-58	KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋市中区栄四丁目5番3号	不動産	6,923.12	4,710	7,630	—		
	A-12	ポルトス・センタービル	大阪府堺市堺区戎島町四丁45番地1	信託受益権	11,569.15	4,590	4,682	◆		
	A-42	烏丸ビル	京都府京都市中京区三条通烏丸西入御倉町85番地1	信託受益権	8,736.10	5,020	5,431	◆		
	A-53	KDX博多南ビル	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目3番11号	不動産	10,062.83	3,690	4,819	◆		
	A-69	KDX小林道修町ビル	大阪府大阪市中央区道修町四丁目4番10号	信託受益権	7,071.53	2,970	2,847	—		
	A-54	KDX北浜ビル	大阪府大阪市中央区平野町二丁目1番14号	信託受益権	3,993.67	1,670	2,224	—		
	A-44	KDX仙台ビル	宮城県仙台市青葉区本町一丁目2番20号	信託受益権	3,957.62	1,440	2,167	◆		
	A-70	北七条SIAビル	北海道札幌市北区北七条西四丁目1番地2	信託受益権	3,788.73	2,050	2,034	—		
	A-24	KDX南船場第1ビル	大阪府大阪市中央区南船場二丁目1番10号	信託受益権	3,108.17	1,060	1,476	◆		
	A-25	KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市中央区南船場二丁目11番26号	信託受益権	2,693.72	1,130	1,379	◆		
	A-36	KDX新潟ビル	新潟県新潟市中央区東大通二丁目5番1号	信託受益権	4,060.47	872	1,455	—		
	オフィスビル 小計						256,193.17	202,536	224,688	
	住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	東京都中央区月島三丁目26番8号	信託受益権	7,711.14	4,480	5,064	◆
B-3			コート目白	東京都新宿区下落合四丁目19番25号	信託受益権	2,046.79	951	1,182	—	
B-34			グラディート川口	埼玉県川口市栄町三丁目3番7号	信託受益権	1,619.34	937	1,014	—	
B-18		びなす ひばりが丘	①北海道札幌市厚別区厚別南二丁目24番1号 ②北海道札幌市厚別区厚別南二丁目25番1号 ③北海道札幌市厚別区厚別南二丁目26番1号	信託受益権	12,829.64	1,400	1,852	◆		
住宅 小計						24,206.91	7,768	9,114		
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	東京都渋谷区神南一丁目18番2号	信託受益権	4,655.71	9,550	9,853	◆	
		C-2	KDX代々木ビル	東京都渋谷区代々木一丁目38番5号	信託受益権	1,182.14	1,920	2,530	—	
都市型商業施設 小計						5,837.85	11,470	12,383		
合計						286,237.93	221,774	246,187		

本投資法人が投資する各物件の賃貸事業の推移は以下の通りです。

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第11期 (平成22年5月1日～平成22年10月31日)				第12期 (平成22年11月1日～平成23年4月30日)			
				テナント 総数期末 時点 (注5)(件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率(%)	テナント 総数期末 時点 (注5)(件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率(%)
オフィスビル	東京経済圏	A-60	KDX晴海ビル	6	98.2	375	4.6	6	98.2	352	4.3
		A-40	虎ノ門東洋ビル	11	95.4	301	3.7	12	100.0	301	3.7
		A-46	飛栄九段北ビル	13	85.3	266	3.2	14	95.9	238	2.9
		A-66	KDX新宿ビル	21	93.7	273	3.3	22	100.0	264	3.2
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	5	100.0	229	2.8	5	100.0	211	2.6
		A-32	KDX芝大門ビル	9	100.0	200	2.4	9	100.0	196	2.4
		A-13	KDX麹町ビル	9	91.9	136	1.7	10	100.0	140	1.7
		A-1	KDX日本橋313ビル	9	100.0	266	3.2	8	71.8	196	2.4
		A-47	KDX新横浜381ビル(注4)	32	100.0	188	2.3	35	89.5	158	1.9
		A-16	東伸24ビル	12	72.7	181	2.2	15	84.7	154	1.9
		A-2	KDX平河町ビル	18	100.0	161	2.0	18	100.0	167	2.1
		A-17	恵比寿イースト438ビル	6	83.4	150	1.8	7	100.0	132	1.6
		A-3	東茅場町有楽ビル	7	100.0	181	2.2	7	100.0	173	2.1
		A-39	KDX虎ノ門ビル	7	100.0	112	1.4	7	100.0	109	1.3
		A-67	共同ビル(銀座No.8)	—	—	—	—	5	100.0	57	0.7
		A-30	KDX西五反田ビル	5	100.0	154	1.9	5	100.0	153	1.9
		A-68	共同ビル(本町1丁目)	—	—	—	—	6	100.0	124	1.5
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	1	100.0	171	2.1	1	100.0	165	2.0
		A-4	KDX八丁堀ビル	6	100.0	140	1.7	6	100.0	136	1.7
		A-18	KDX大森ビル	10	100.0	164	2.0	10	100.0	164	2.0
		A-19	KDX浜松町ビル	8	100.0	108	1.3	8	100.0	101	1.2
		A-45	KDX六本木228ビル	6	65.1	42	0.5	6	65.1	41	0.5
		A-62	小石川TGビル	5	100.0	137	1.7	5	100.0	135	1.7
		A-29	KDX東新宿ビル	7	100.0	146	1.8	8	100.0	144	1.8
		A-20	KDX茅場町ビル	5	100.0	123	1.5	5	100.0	121	1.5
		A-56	KDX神保町ビル	3	94.4	77	0.9	2	74.8	60	0.7
		A-49	日総第17ビル	6	94.9	74	0.9	5	86.4	65	0.8
		A-21	KDX新橋ビル	6	100.0	98	1.2	6	100.0	97	1.2
		A-63	五反田TGビル	7	77.1	78	1.0	8	80.0	68	0.8
		A-5	KDX中野坂上ビル	24	96.5	103	1.3	25	100.0	100	1.2
		A-22	KDX新横浜ビル	17	74.0	93	1.1	18	93.1	80	1.0
		A-6	原宿FFビル	3	100.0	113	1.4	3	100.0	112	1.4
		A-50	池尻大橋ビルディング	7	91.3	80	1.0	6	74.4	80	1.0
		A-27	KDX鍛冶町ビル	9	84.2	66	0.8	10	100.0	74	0.9
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	8	93.0	73	0.9	9	100.0	52	0.6
		A-15	KDX浜町ビル	9	93.9	93	1.1	9	100.0	94	1.2
		A-41	KDX新宿286ビル	9	100.0	89	1.1	9	100.0	86	1.1
		A-7	FIK南青山ビル	8	100.0	66	0.8	8	100.0	71	0.9
		A-14	KDX船橋ビル	19	98.5	105	1.3	19	100.0	105	1.3
		A-61	KDX浜松町第2ビル	8	100.0	64	0.8	8	100.0	64	0.8
A-55	新都心丸善ビル	5	100.0	66	0.8	5	100.0	64	0.8		
A-64	KDX日本橋216ビル	5	75.0	68	0.8	7	100.0	56	0.7		
A-33	KDX御徒町ビル	4	100.0	67	0.8	4	100.0	69	0.8		
A-57	KDX五番町ビル	6	85.7	48	0.6	7	100.0	41	0.5		
A-8	神田木原ビル	8	100.0	67	0.8	8	93.5	68	0.8		
A-23	KDX四谷ビル	3	100.0	98	1.2	4	100.0	93	1.1		
A-59	KDX岩本町ビル	9	100.0	54	0.7	9	100.0	57	0.7		
A-9	KDX新宿御苑ビル	—	—	57	0.7	—	—	—	—		

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第11期 (平成22年5月1日～平成22年10月31日)				第12期 (平成22年11月1日～平成23年4月30日)			
				テナント 総数期末 時点 (注5) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率(%)	テナント 総数期末 時点 (注5) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率(%)
オフィスビル	東京経済圏	A-26	KDX木場ビル	7	100.0	69	0.8	7	100.0	67	0.8
		A-38	KDX西新宿ビル	6	87.6	46	0.6	6	87.6	43	0.5
		A-31	KDX門前仲町ビル	5	100.0	54	0.7	4	84.3	51	0.6
		A-52	KDX神田三崎町ビル	7	86.9	34	0.4	7	86.9	34	0.4
		A-34	KDX本厚木ビル	10	100.0	63	0.8	10	100.0	60	0.7
		A-35	KDX八王子ビル	7	96.4	52	0.6	8	100.0	48	0.6
		A-28	KDX乃木坂ビル	5	78.1	29	0.4	4	56.2	28	0.4
		A-58	KDX名古屋栄ビル	14	90.3	150	1.8	14	93.7	163	2.0
	地方経済圏	A-12	ポルタス・センタービル	27	93.9	288	3.5	27	95.8	290	3.6
		A-42	烏丸ビル	36	93.2	205	2.5	38	94.2	204	2.5
		A-53	KDX博多南ビル	42	80.6	171	2.1	43	75.4	159	2.0
		A-69	KDX小林道修町ビル	—	—	—	—	10	91.0	143	1.8
		A-54	KDX北浜ビル	8	96.4	86	1.1	8	92.8	80	1.0
		A-44	KDX仙台ビル	29	98.7	89	1.1	30	99.1	92	1.1
		A-70	北七条SIAビル	—	—	—	—	20	100.0	20	0.2
		A-24	KDX南船場第1ビル	9	83.1	53	0.6	11	95.6	54	0.7
		A-25	KDX南船場第2ビル	24	100.0	57	0.7	24	100.0	57	0.7
		A-36	KDX新潟ビル	20	65.4	51	0.6	20	66.7	51	0.6
		オフィスビル 小計				657	93.3	7,532	91.4	720	94.2
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	1 (注6)	100.0	166	2.0	1 (注6)	100.0	157	1.9
		B-3	コート目白	19	95.2	40	0.5	18	91.3	40	0.5
		B-34	グラディート川口	2 (注7)	100.0	32	0.4	2 (注7)	100.0	32	0.4
		B-25	コート新御徒町	—	—	26	0.3	—	—	—	—
	地方経済圏	B-18	びなす ひばりが丘	114	92.4	89	1.1	120	96.7	93	1.1
住宅 小計				136	95.6	355	4.3	141	97.5	323	4.0
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	11	100.0	290	3.5	11	100.0	283	3.5
		C-2	KDX代々木ビル	10	94.8	63	0.8	11	100.0	64	0.8
	都市型商業施設 小計				21	98.9	353	4.3	22	100.0	348
合計				814 (注8)	93.6	8,242	100.0	883 (注8)	94.6	8,136	100.0

- 注1. 不動産信託受益権については、信託受益権と表示しています。
- 注2. 期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、財団法人日本不動産研究所(平成23年5月2日より一般財団法人日本不動産研究所に名称変更)、大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定価格を記載しています。
- 注3. 担保設定欄で「◆」と表示されている資産は担保に供している資産です。
- 注4. 前期末よりA-47KDX新横浜381ビルとA-65KDX新横浜381ビル増築棟は併せて1物件として表記しています。
- 注5. テナント総数は、物件毎のエンドテナントの数を記載しています。ただし、レジデンスシャルマン月島については(注6)、グラディート川口については(注7)をご参照下さい。
- 注6. 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26年1月30日まで)の定期建物賃貸借契約(契約期間:平成41年1月30日まで)が締結されているため、テナント総数は1と表示しています。
- 注7. 住戸部分(1階店舗を除きます)につき、本投資法人と株式会社長谷エライブネットとの間で賃料保証(賃料固定期間:平成24年3月31日まで)の建物賃貸借契約が締結されているため、テナント総数は2と表示しています。
- 注8. 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。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成23年4月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(百万円) (注1)		時価(百万円) (注2)
		うち、1年超(注1)		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引			
	変動受取・固定支払	10,000	1,000	—
合計		10,000	1,000	—

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 当該取引のうち、金融商品に関する会計基準上の特例処理の要件を満たしているものについては時価の記載は省略しています。

5. その他資産の状況

平成23年4月30日現在、前記3.組入資産明細に記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入はありません。

6. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

本投資法人が保有している不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第13期(平成23年10月期)に計画されている主要な物件の改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は、以下の通りです。なお、資本的支出の予定金額のうち、工事の内容等に従い会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産等の名称(所在地)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払額
KDX東新宿ビル (東京都新宿区)	トイレ・共用部リニューアル工事等	自 平成23年 5月 至 平成23年10月	78	—	—
北七条SIAビル (北海道札幌市)	空調改修等	同上	59	—	—
KDX中野坂上ビル (東京都中野区)	外壁改修等	同上	58	—	—
原宿FFビル (東京都渋谷区)	外壁改修等	同上	48	—	—
新都心丸善ビル (東京都新宿区)	外壁改修等	同上	34	—	—

2. 期中の資本的支出

当期(平成23年4月期)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574百万円であり、当期費用に区分された修繕費123百万円と合わせ、合計698百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称(所在地)	目的	期間	資本的支出の金額(百万円)
五反田TGビル (東京都品川区)	空調改修工事、トイレ・共用部 リニューアル工事等	自 平成22年11月 至 平成23年 4月	108
KDX新横浜ビル (神奈川県横浜市)	空調改修工事等	同上	71
恵比寿イースト438ビル (東京都渋谷区)	空調改修工事等	同上	71
KDX浜町ビル (東京都中央区)	空調改修工事等	同上	66
KDX四谷ビル (東京都新宿区)	空調改修工事等	同上	52
その他			205
ポートフォリオ全体			574

注. 資本的支出の金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位:百万円)

営業期間	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日	自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月31日	自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30日	自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日	自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日
前期末積立金残高	552	477	469	444	430
当期積立額	93	71	29	—	10
当期積立金取崩額	167	79	54	14	—
次期繰越額	477	469	444	430	440

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項目	第11期	第12期
(a)資産運用報酬(注)	458,033	448,106
(b)資産保管手数料	24,851	24,820
(c)一般事務委託手数料	55,209	54,771
(d)役員報酬	5,400	5,850
(e)会計監査人報酬	10,800	10,800
(f)その他営業費用	86,547	115,482
合計	640,842	659,830

注. 資産運用報酬には、上記記載金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が第12期に58,700千円、及び物件売却に係る譲渡報酬分が第11期に12,500千円あります。

2. 借入状況

平成23年4月30日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下の通りです。

区分	借入先	借入日	前期末残高(千円)	当期末残高(千円)	平均利率(%) (注1)	最終返済期限	返済方法	用途	摘要
短期借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成22年 1月29日	1,300,000	—	1.240	平成23年 1月29日	期限一括	(注2)	有担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年 2月26日	500,000	—	1.548	平成23年 2月28日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年 4月30日	1,000,000	—	1.340	平成23年 4月28日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	—	1.340	平成23年 4月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成22年 7月30日	1,500,000	1,500,000	1.140	平成23年 7月31日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成22年10月29日	1,000,000	1,000,000	1.140	平成23年10月31日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年 1月31日	—	2,700,000	1.090	平成24年 1月31日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年 3月25日	—	2,000,000	1.430	平成24年 3月23日			
	農林中央金庫	平成23年 4月18日	—	1,500,000	1.380	平成23年11月30日			
	小計		6,300,000	8,700,000					
1年内返済予定の長期借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年 7月31日	1,400,000	—	1.870	平成23年 1月31日	期限一括	(注2)	有担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,300,000	—	1.870				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		800,000	—	1.870				
	株式会社あおぞら銀行	平成20年 2月29日	2,000,000	—	1.366	平成23年 2月28日			
	株式会社あおぞら銀行	平成20年 6月30日	1,000,000	—	1.987				
	中央三井信託銀行株式会社	平成20年 9月22日	1,250,000	—	1.713	平成23年 3月22日			
	株式会社あおぞら銀行	平成20年 7月15日	2,000,000	—	1.867	平成23年 3月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 9月30日	2,000,000	—	1.818	平成23年 3月31日			
	農林中央金庫	平成19年 4月17日	1,500,000	—	1.646	平成23年 4月16日			
	中央三井信託銀行株式会社(注3)	平成21年 4月30日	1,500,000	—	2.225	平成23年 4月28日			
	株式会社あおぞら銀行	平成18年 5月 1日	1,500,000	—	2.199	平成23年 4月30日			
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000,000	—	2.199				
	株式会社りそな銀行(注4)	平成21年 4月30日	1,000,000	—	2.230				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年 7月14日	1,000,000	1,000,000	2.149	平成23年 7月13日			
	株式会社三井住友銀行	平成20年 7月31日	2,200,000	2,200,000	1.992	平成23年 7月31日			
	中央三井信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000	1.992				
	株式会社りそな銀行		300,000	300,000	1.992				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 2月29日	1,500,000	1,500,000	1.429	平成23年 8月31日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成20年 9月1日	1,000,000	1,000,000	1.775	平成23年 9月 1日			
	株式会社三井住友銀行	平成20年 3月31日	3,000,000	3,000,000	1.609	平成23年 9月30日			
中央三井信託銀行株式会社	2,000,000		2,000,000	1.559					

区分	借入先	借入日	前期末残高(千円)	当期末残高(千円)	平均利率(%) (注1)	最終返済期限	返済方法	用途	摘要		
1年内返済予定の長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成21年 4月30日	3,500,000	3,500,000	2.240	平成23年10月31日	期限一括	(注2)	有担保 無保証		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年10月26日	1,500,000	1,500,000	1.243						
	中央三井信託銀行株式会社(注5)	平成20年 5月 1日	1,000,000	1,000,000	1.905					平成23年11月 1日	
	農林中央金庫(注5)	平成18年12月 1日	2,500,000	2,500,000	1.964					平成23年11月30日	
	株式会社三井住友銀行(注5)	平成20年 1月10日	2,500,000	2,500,000	1.503					平成24年 1月10日	
	株式会社三井住友銀行(注5)	平成21年 2月27日	470,000	460,000	2.071					平成24年 2月29日	
	中央三井信託銀行株式会社(注5)	平成19年 4月 2日	2,000,000	2,000,000	1.875					平成24年 4月 2日	
	株式会社あおぞら銀行(注5)	平成21年 4月30日	2,000,000	2,000,000	2.240					平成24年 4月27日	
	小計		45,720,000	27,460,000							
	長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	平成18年 5月 1日	5,000,000	5,000,000					2.731	平成28年 4月30日
株式会社日本政策投資銀行		平成18年 9月 1日	3,000,000	3,000,000	2.124	平成25年 8月31日					
株式会社りそな銀行		平成20年 6月30日	1,500,000	1,500,000	2.150	平成24年 6月30日					
株式会社日本政策投資銀行			3,000,000	3,000,000	2.263	平成24年12月28日					
株式会社日本政策投資銀行		平成21年 2月27日	940,000	920,000	2.040	平成24年 8月31日					
株式会社三井住友銀行		平成21年10月26日	960,000	940,000	2.424	平成25年10月26日					
株式会社三井住友銀行		平成21年10月30日	1,920,000	1,880,000	2.445	平成25年10月30日					
株式会社りそな銀行		平成21年12月 8日	500,000	500,000	1.671	平成24年12月 8日					
中央三井信託銀行株式会社		平成22年 1月13日	1,000,000	1,000,000	1.901	平成25年 1月15日					
株式会社三井住友銀行		平成22年 1月29日	1,152,000	1,128,000	2.173	平成27年 1月30日					
株式会社あおぞら銀行		平成22年 2月18日	1,500,000	1,500,000	1.899	平成25年 2月18日					
株式会社三井住友銀行			2,185,000	2,127,500	2.190	平成27年 2月18日					
株式会社日本政策投資銀行			1,615,000	1,572,500	2.190						
中央三井信託銀行株式会社			950,000	925,000	2.190						
株式会社あおぞら銀行			475,000	462,500	2.190						
株式会社三井住友銀行		平成22年 4月 2日	1,950,000	1,900,000	2.220		平成27年 4月 2日				
株式会社りそな銀行		平成22年 7月30日	500,000	500,000	1.488	平成25年 7月31日					
中央三井信託銀行株式会社			3,700,000	3,700,000	1.660	平成26年 1月31日					
株式会社三井住友銀行			3,700,000	3,700,000	1.731	平成26年 7月31日					
株式会社三菱東京UFJ銀行		平成22年10月29日	2,500,000	2,500,000	1.450	平成24年10月31日					
株式会社りそな銀行			500,000	500,000	1.463	平成25年10月31日					
株式会社三菱東京UFJ銀行		平成22年11月12日	—	1,500,000	1.584	平成25年11月12日					
中央三井信託銀行株式会社			—	800,000	1.584						
株式会社あおぞら銀行			—	400,000	1.584						
株式会社三井住友銀行			—	1,200,000	1.789						
株式会社りそな銀行			—	800,000	1.789						
株式会社日本政策投資銀行			—	2,300,000	2.023		平成29年11月12日				
株式会社三菱東京UFJ銀行			平成22年12月 1日	—	500,000		1.372	平成25年11月12日			
中央三井信託銀行株式会社				—	200,000		1.372				
株式会社あおぞら銀行				—	100,000		1.372				
株式会社三井住友銀行	—			800,000	1.472						
株式会社りそな銀行	平成22年12月 1日	—	200,000	1.472	平成27年11月12日						
株式会社日本政策投資銀行		—	700,000	2.206							
株式会社三井住友銀行	平成23年 1月31日	—	1,300,000	1.570	平成26年 1月31日						
株式会社三菱東京UFJ銀行		—	800,000	1.939	平成28年 1月29日						
株式会社あおぞら銀行	平成23年 2月28日	—	3,000,000	1.912	平成27年 8月31日						
株式会社三菱東京UFJ銀行		—	500,000	1.952	平成28年 1月29日						
中央三井信託銀行株式会社	平成23年 3月22日	—	2,700,000	1.630	平成26年 9月22日						
株式会社あおぞら銀行	平成23年 3月31日	—	2,000,000	1.525	平成25年 9月30日						
株式会社三菱東京UFJ銀行		—	2,000,000	1.905	平成28年 1月29日						
株式会社りそな銀行		—	1,000,000	1.390	平成28年 3月31日						

区分	借入先	借入日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	最終返済期限	返済 方法	用途	摘要
長期 借入 金	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年 4月28日	—	1,000,000	1.496	平成25年 4月30日	期限 一括	(注2)	有担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		—	1,500,000	1.859	平成27年10月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	1,000,000	1.886	平成28年 1月29日			
	小計	38,547,000	64,555,500						
	合計		90,567,000	100,715,500					

(注1) 平均利率は、期中加重平均金利を小数第4位を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) 資金用途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金及びリファイナンス資金等です。

(注3) 平成23年3月22日に期限前弁済をしています。

(注4) 平成23年3月31日に期限前弁済をしています。

(注5) 当期より1年内返済予定の長期借入金の区分に記載されることとなった借入金であり、前期は長期借入金の区分に記載しています。

(注6) 平成21年8月31日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に10,000千円返済し、平成24年2月29日に450,000千円を返済します。

(注7) 平成21年8月31日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に20,000千円返済し、平成24年8月31日に880,000千円を返済します。

(注8) 平成22年2月26日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に20,000千円返済し、平成25年10月26日に840,000千円を返済します。

(注9) 平成22年1月29日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に40,000千円返済し、平成25年10月30日に1,680,000千円を返済します。

(注10) 平成22年4月30日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に24,000千円返済し、平成27年1月30日に960,000千円を返済します。

(注11) 平成22年2月26日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に137,500千円返済し、平成27年2月18日に4,125,000千円を返済します。

(注12) 平成22年8月31日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に50,000千円返済し、平成27年4月2日に1,500,000千円を返済します。

3. 投資法人債

平成23年4月30日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	用途	摘要
第1回 無担保投資法人債	平成19年3月15日	9,000	9,000	1.74	平成24年3月15日 (注3)	期限一括	(注1)	(注2)
第2回 無担保投資法人債	平成19年3月15日	3,000	3,000	2.37	平成29年3月15日	期限一括	(注1)	(注2)
合計		12,000	12,000					

(注1) 資金用途は借入金の返済資金です。

(注2) 適格機関投資家限定及び投資法人債間順位特約が付されています。

(注3) 当期末において、貸借対照表上、1年内償還予定の投資法人債として流動負債に計上しています。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

用途	地域	物件 番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
				取得年月日	取得価額(注) (百万円)	譲渡 年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
オフィスビル	東京 経済圏	A-67	共同ビル(銀座No.8)	平成22年11月12日	4,300	—	—	—	—
		A-68	共同ビル(本町1丁目)	平成22年11月12日	4,000	—	—	—	—
	地方 経済圏	A-69	KDX小林道修町ビル	平成22年12月 1日	2,870	—	—	—	—
		A-70	北七条SIAビル	平成23年 3月25日	2,005	—	—	—	—
合計					13,175	—	—	—	—

(注) 取得価額は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された売買金額)を記載しています。

2. その他の資産の売買状況等

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

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

用途	地域	取得又は 譲渡	物件 番号	不動産等の名称	取得又は 譲渡年月日	資産の種類	取得価額又は 譲渡価額 (百万円)	特定資産の 調査価格 (百万円)
オフィスビル	東京 経済圏	取得	A-67	共同ビル(銀座No.8)	平成22年11月12日	不動産信託 受益権	4,300	4,520
			A-68	共同ビル(本町1丁目)	平成22年11月12日		4,000	4,330
	A-69		KDX小林道修町ビル	平成22年12月 1日	2,870		2,970	
	A-70		北七条SIAビル	平成23年 3月25日	2,005		2,050	

(注) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得又は譲渡時に新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づいて行っています。また上記の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産等を特定する為に必要な事項について調査報告書を受領しています。

(2) その他

本投資法人において行った取引で、投信法201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「(1) 不動産等」に記載されている取引以外の取引については、新日本有限責任監査法人にその調査を委託しています。平成22年11月1日から平成23年4月30日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ1件であり、当該取引について新日本有限責任監査法人から調査報告書を受領しています。なお、当該調査に際しては、金利スワップ取引について取引の相手方の名称、通貨の種類、約定金利、取引期間その他、当該金利スワップ取引の内容に関することについて調査を委託しています。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

(1) 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	13,175,000千円	一千円
	うち利害関係人等からの買付額 2,870,000千円 (21.8%)	うち利害関係人等への売付額 一千円 (—%)
利害関係人等との取引状況の内訳		
合同会社KRF15	2,870,000千円 (21.8%)	一千円 (—%)
合計	2,870,000千円 (21.8%)	一千円 (—%)

注. 主要株主とは、金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいい、利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいい、当期に取引実績のある合同会社KRF15について、上記の通り記載しています。

(2) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社(ケネディクス・リート・マネジメント株式会社)は、金融商品取引法上の第一種金融商品取引業及び第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

資産、負債、元本及び損益の状況につきましては、Ⅲ. 貸借対照表、Ⅳ. 損益計算書、Ⅴ. 投資主資本等変動計算書、Ⅵ. 注記表及びⅦ. 金銭の分配に係る計算書をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

本投資法人の資産運用会社(ケネディクス・リート・マネジメント株式会社)が保有している本投資法人の投資口の状況は以下の通りです。

(1) 取得等の状況

取得年月日	投資口数(口)	処分口数(口)	保有口数(口)
平成17年 5月 6日	98	—	98
平成18年 5月 1日	100	—	198
平成19年 5月22日	52	—	250
平成21年11月16日	1,200	—	1,450
累計	1,450	—	1,450

(2) 保有等の状況

	期末保有口数(口)	期末保有総額 (注)(百万円)	総発行済口数に 対する比率(%)
第1期 自 平成17年 5月 6日 至 平成17年10月31日	98	49	0.1
第2期 自 平成17年11月 1日 至 平成18年 4月30日	98	49	0.1
第3期 自 平成18年 5月 1日 至 平成18年10月31日	198	108	0.1
第4期 自 平成18年11月 1日 至 平成19年 4月30日	198	108	0.1
第5期 自 平成19年 5月 1日 至 平成19年10月31日	250	153	0.1
第6期 自 平成19年11月 1日 至 平成20年 4月30日	250	153	0.1
第7期 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日	250	153	0.1
第8期 自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日	250	153	0.1
第9期 自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月31日	250	153	0.1
第10期 自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30日	1,450	456	0.6
第11期 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日	1,450	456	0.6
第12期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	1,450	456	0.6

(注) 期末保有総額は、取得価格を記載しています。

その他

1. お知らせ

平成23年1月20日に、本投資法人の第5回投資主総会を開催しました。

投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議案	概要
第1号議案 規約一部変更の件(1)	原案のとおり以下の事項について規約を変更しました。 ・租税特別措置法の改正に伴う、必要な字句等の修正、規定の新設 ・地球温暖化対策の推進に関する法律その他の法令に基づく排出権等への投資を投資対象に含めるため、必要な規定の新設 ・その他、上記変更に伴う表現の統一、法令改正に対応した条文番号の変更、用語の修正その他の必要な字句等の修正
第2号議案 規約一部変更の件(2)	租税特別措置法の投資法人の配当等の額を損金の額に算入する要件のうち、国内50%超募集要件について、投資口の募集ごとに発行価額の100分の50を超える割合を国内で募集することを必要とせず、発行済の投資口の発行価額と当該募集において新たに発行する投資口の発行価額を合算してその100分の50を超える割合が国内で募集されていることをもって国内50%超募集要件を満たすものとする趣旨の税制改正が将来実施された場合において、当該税制改正後の国内50%超募集要件を満たす態様での投資口の募集を行うことを可能とするため、読替規定の新設を行いました。
第3号議案 執行役員1名選任の件	原案のとおり、執行役員に宮島大祐が選任されました。なお、任期は、平成23年2月1日より2年間となります。
第4号議案 補欠執行役員1名選任の件	原案のとおり、補欠執行役員に十河義寛が選任されました。
第5号議案 監督役員2名選任の件	原案のとおり、監督役員に児玉公男、鳥羽史郎が選任されました。なお、任期は平成23年2月1日より2年間となります。

2. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

(単位:千円)

	前期(ご参考) (平成22年10月31日)	当期 (平成23年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金 ※3	10,416,712	7,925,308
信託現金及び信託預金 ※3	5,828,961	5,869,654
営業未収入金	208,479	186,412
前払費用	66,530	54,913
未収消費税等	—	310,485
その他	8,187	5,475
流動資産合計	16,528,870	14,352,250
固定資産		
有形固定資産		
建物	14,743,175	14,792,636
減価償却累計額	△1,439,687	△1,686,763
建物(純額)	13,303,487	13,105,873
構築物	19,086	22,260
減価償却累計額	△4,379	△5,055
構築物(純額)	14,707	17,204
機械及び装置	341,632	345,675
減価償却累計額	△60,538	△72,198
機械及び装置(純額)	281,094	273,476
工具、器具及び備品	75,740	77,350
減価償却累計額	△14,341	△17,888
工具、器具及び備品(純額)	61,399	59,461
土地	29,104,205	29,104,205
信託建物 ※4	65,118,690	70,624,524
減価償却累計額	△9,200,374	△10,215,088
信託建物(純額)	55,918,316	60,409,436
信託構築物	186,595	218,908
減価償却累計額	△69,189	△75,935
信託構築物(純額)	117,406	142,972
信託機械及び装置	934,428	963,183
減価償却累計額	△391,706	△425,123
信託機械及び装置(純額)	542,721	538,060
信託工具、器具及び備品	290,955	324,187
減価償却累計額	△138,638	△155,485
信託工具、器具及び備品(純額)	152,316	168,701
信託土地	133,943,076	142,006,875
有形固定資産合計 ※3	233,438,730	245,826,267
無形固定資産		
借地権	285,350	285,350
信託借地権	—	74,853
信託水道施設利用権 ※3	1,027	908
無形固定資産合計	286,377	361,112
投資その他の資産		
敷金及び保証金	11,652	10,000
信託敷金及び保証金	—	124,361
長期前払費用	752,924	1,207,565
投資その他の資産合計	764,576	1,341,926
固定資産合計	234,489,684	247,529,306
繰延資産		
投資法人債発行費	27,987	22,205
投資口交付費	33,514	25,136
繰延資産合計	61,502	47,342
資産合計	251,080,057	261,928,899

(単位:千円)

	前期(ご参考) (平成22年10月31日)	当期 (平成23年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	499,242	409,413
短期借入金 ※3	6,300,000	8,700,000
1年内償還予定の投資法人債	—	9,000,000
1年内返済予定の長期借入金 ※2 ※3	35,250,000	27,460,000
未払金	212,243	208,083
未払費用	155,398	192,370
未払法人税等	632	1,171
未払消費税等	282,121	51,280
前受金	1,166,896	1,872,708
預り金	7,158	16,243
デリバティブ債務	7,420	—
災害損失引当金	—	30,932
流動負債合計	43,881,112	47,942,202
固定負債		
投資法人債	12,000,000	3,000,000
長期借入金 ※3	49,017,000	64,555,500
預り敷金及び保証金	1,547,030	1,521,762
信託預り敷金及び保証金	8,902,539	9,403,820
固定負債合計	71,466,569	78,481,082
負債合計	115,347,682	126,423,284
純資産の部 ※1		
投資主資本		
出資総額	133,129,755	133,129,755
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	—	65,795
任意積立金合計	—	65,795
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,607,121	2,310,063
剰余金合計	2,607,121	2,375,859
投資主資本合計	135,736,876	135,505,614
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△4,502	—
評価・換算差額等合計	△4,502	—
純資産合計	135,732,374	135,505,614
負債純資産合計	251,080,057	261,928,899

(単位:千円)

	前期(ご参考) (自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日)	当期 (自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日)
営業収益		
賃貸事業収入 ※1	7,159,361	7,208,235
その他賃貸事業収入 ※1	1,082,839	928,681
不動産等売却益 ※2	116,396	—
営業収益合計	8,358,596	8,136,917
営業費用		
賃貸事業費用 ※1	3,817,751	3,767,177
不動産等売却損 ※2	64,348	—
資産運用報酬	458,033	448,106
役員報酬	5,400	5,850
資産保管手数料	24,851	24,820
一般事務委託手数料	55,209	54,771
会計監査人報酬	10,800	10,800
その他営業費用	86,547	115,482
営業費用合計	4,522,943	4,427,007
営業利益	3,835,653	3,709,909
営業外収益		
受取利息	1,916	1,205
未払分配金除斥益	346	1,143
その他	1,812	999
営業外収益合計	4,075	3,348
営業外費用		
支払利息	879,628	935,345
投資法人債利息	114,321	113,378
融資関連費用	211,796	303,479
投資法人債発行費償却	5,877	5,781
投資口交付費償却	8,378	8,378
その他	11,671	155
営業外費用合計	1,231,673	1,366,519
経常利益	2,608,055	2,346,738
特別利益		
補助金収入	—	26,230
特別利益合計	—	26,230
特別損失		
災害による損失	—	35,360
固定資産圧縮損	—	26,230
特別損失合計	—	61,590
税引前当期純利益	2,608,055	2,311,378
法人税、住民税及び事業税	826	1,412
法人税等調整額	171	△28
法人税等合計	998	1,383
当期純利益	2,607,056	2,309,995
前期繰越利益	64	68
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,607,121	2,310,063

(単位:千円)

	前期(ご参考) (自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日)	当期 (自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日)
投資主資本		
出資総額 ※		
前期末残高	133,129,755	133,129,755
当期変動額	—	—
当期変動額合計	—	—
当期末残高	133,129,755	133,129,755
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金		
前期末残高	—	—
当期変動額	—	65,795
圧縮積立金の積立	—	65,795
当期変動額合計	—	65,795
当期末残高	—	65,795
任意積立金合計	—	—
前期末残高	—	—
当期変動額	—	65,795
圧縮積立金の積立	—	65,795
当期変動額合計	—	65,795
当期末残高	—	65,795
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
前期末残高	2,567,479	2,607,121
当期変動額	—	△65,795
圧縮積立金の積立	—	△65,795
剰余金の配当	△2,567,415	△2,541,257
当期純利益	2,607,056	2,309,995
当期変動額合計	39,641	△297,058
当期末残高	2,607,121	2,310,063
剰余金合計		
前期末残高	2,567,479	2,607,121
当期変動額	—	△2,541,257
剰余金の配当	△2,567,415	△2,541,257
当期純利益	2,607,056	2,309,995
当期変動額合計	39,641	△231,262
当期末残高	2,607,121	2,375,859
投資主資本合計		
前期末残高	135,697,235	135,736,876
当期変動額	—	—
剰余金の配当	△2,567,415	△2,541,257
当期純利益	2,607,056	2,309,995
当期変動額合計	39,641	△231,262
当期末残高	135,736,876	135,505,614
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△7,596	△4,502
当期変動額	—	—
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	3,093	4,502
当期変動額合計	3,093	4,502
当期末残高	△4,502	—
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△7,596	△4,502
当期変動額	—	—
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	3,093	4,502
当期変動額合計	3,093	4,502
当期末残高	△4,502	—
純資産合計		
前期末残高	135,689,639	135,732,374
当期変動額	—	—
剰余金の配当	△2,567,415	△2,541,257
当期純利益	2,607,056	2,309,995
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	3,093	4,502
当期変動額合計	42,735	△226,760
当期末残高	135,732,374	135,505,614

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

期 別	前期(ご参考) 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日	当期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～49年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 水道施設利用権 6年</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～49年	構築物	2～45年	機械及び装置	3～17年	工具、器具及び備品	3～20年	<p>①有形固定資産(信託財産を含む) 同左</p> <p>②無形固定資産(信託財産を含む) 同左 借地権 定期借地権については、契約期間(48年9カ月)に基づく定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 同左</p>
建物	2～49年									
構築物	2～45年									
機械及び装置	3～17年									
工具、器具及び備品	3～20年									
2. 繰延資産の処理方法	<p>①投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>②投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>	<p>①投資口交付費 同左</p> <p>②投資法人債発行費 同左</p>								
3. 引当金の計上基準		<p>災害損失引当金 東北地方太平洋沖地震により損傷した固定資産に関する修復費用等のうち、当期末において合理的に見積もることができる額を計上しています。</p>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 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等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。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等相当額は52,547千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。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等相当額は23,704千円です。</p>								

期 別	前期(ご参考) 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日	当期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。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います。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3)ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4)ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。 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います。</p>	<p>(1)ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 同左 ヘッジ対象 同左</p> <p>(3)ヘッジ方針 同左</p> <p>(4)ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託水道施設利用権 ④信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。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います。</p>	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左</p> <p>①同左 ②同左 ③信託借地権、信託水道施設利用権 ④信託敷金及び保証金 ⑤信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2)消費税等の処理方法 同左</p>

【会計方針の変更に関する注記】

前期(ご参考) 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日	当期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日
<p>①資産除去債務に関する会計基準 当期より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しています。これによる損益に与える影響はありません。</p> <p>②固定資産税等の処理方法 従来は保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等について、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用していましたが、当期より、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法に変更致しました。 近年の不動産等の取得増加により固定資産税等の費用計上額の金額的重要性が増しており、このような状況が今後も継続すると見込まれることから、費用配分をより適切に行うために実施したものです。 この結果、従来の方法に比べ営業費用が67,895千円増加し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は同額減少しています。</p>	

【追加情報】

前期(ご参考) 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日	当期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日										
	<p>本投資法人は、平成23年4月5日にKDX平河町ビルを平成23年6月30日付で譲渡する旨の譲渡契約を締結しました。</p> <table border="1"> <tr> <td>物件名称</td> <td>KDX平河町ビル</td> </tr> <tr> <td>特定資産の種類</td> <td>不動産信託受益権</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都千代田区平河町一丁目4番12号</td> </tr> <tr> <td>譲渡先</td> <td>三信株式会社</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定価格</td> <td>5,800,000千円</td> </tr> </table> <p>なお、上記譲渡予定価格には、譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等は含まれていません。 当該譲渡により、第13期(平成23年10月期)決算において不動産等売却益535百万円を計上する見込みです。</p>	物件名称	KDX平河町ビル	特定資産の種類	不動産信託受益権	所在地	東京都千代田区平河町一丁目4番12号	譲渡先	三信株式会社	譲渡予定価格	5,800,000千円
物件名称	KDX平河町ビル										
特定資産の種類	不動産信託受益権										
所在地	東京都千代田区平河町一丁目4番12号										
譲渡先	三信株式会社										
譲渡予定価格	5,800,000千円										

【貸借対照表に関する注記】

前期(ご参考) (平成22年10月31日)	当期 (平成23年4月30日)
<p>※1.投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円</p>	<p>※1.投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 同左</p>
<p>※2.コミットメントラインに係る借入金未使用枠残高等 本投資法人は取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約総額(※) 2,000,000千円 借入実行残高 2,000,000 借入未実行残高 —</p> <p>(※)株式会社三菱東京UFJ銀行とのコミットメントライン契約(契約総額2,000,000千円)については借入可能期間が満了しています。また、当該契約の契約期間は、平成20年9月26日付の覚書により、平成23年3月31日とされていますが、借入可能期間が満了しているため、新たな借入を行うことはできません。</p>	

前期(ご参考) (平成22年10月31日)	当期 (平成23年4月30日)																																																																																																																																																								
<p>※3.担保に供している資産及び担保を付している債務 (単位:千円)</p> <table border="1"> <tr> <td>担保に供している資産</td> <td></td> <td>担保に供している資産</td> <td></td> </tr> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>390,000</td> <td>現金及び預金</td> <td>464,000</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>4,694,003</td> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>4,626,463</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td>7,040,275</td> <td>建物</td> <td>6,947,263</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2,288</td> <td>構築物</td> <td>5,337</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>12,160</td> <td>機械及び装置</td> <td>14,164</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>7,891</td> <td>工具、器具及び備品</td> <td>7,507</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>12,547,562</td> <td>土地</td> <td>12,547,562</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>43,638,595</td> <td>信託建物</td> <td>47,260,160</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>91,714</td> <td>信託構築物</td> <td>97,080</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>506,717</td> <td>信託機械及び装置</td> <td>493,645</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>124,371</td> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>127,528</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td>104,993,667</td> <td>信託土地</td> <td>115,133,177</td> </tr> <tr> <td>信託水道施設利用権</td> <td>1,027</td> <td>信託水道施設利用権</td> <td>908</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>174,050,274</td> <td>合計</td> <td>187,724,799</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務 (単位:千円)</p> <table border="1"> <tr> <td>短期借入金</td> <td>6,300,000</td> <td>短期借入金</td> <td>8,700,000</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td>35,250,000</td> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td>27,460,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>49,017,000</td> <td>長期借入金</td> <td>64,555,500</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>90,567,000</td> <td>合計</td> <td>100,715,500</td> </tr> </table>	担保に供している資産		担保に供している資産		現金及び預金	390,000	現金及び預金	464,000	信託現金及び信託預金	4,694,003	信託現金及び信託預金	4,626,463	建物	7,040,275	建物	6,947,263	構築物	2,288	構築物	5,337	機械及び装置	12,160	機械及び装置	14,164	工具、器具及び備品	7,891	工具、器具及び備品	7,507	土地	12,547,562	土地	12,547,562	信託建物	43,638,595	信託建物	47,260,160	信託構築物	91,714	信託構築物	97,080	信託機械及び装置	506,717	信託機械及び装置	493,645	信託工具、器具及び備品	124,371	信託工具、器具及び備品	127,528	信託土地	104,993,667	信託土地	115,133,177	信託水道施設利用権	1,027	信託水道施設利用権	908	合計	174,050,274	合計	187,724,799	短期借入金	6,300,000	短期借入金	8,700,000	1年内返済予定の長期借入金	35,250,000	1年内返済予定の長期借入金	27,460,000	長期借入金	49,017,000	長期借入金	64,555,500	合計	90,567,000	合計	100,715,500	<p>※3.担保に供している資産及び担保を付している債務 (単位:千円)</p> <table border="1"> <tr> <td>担保に供している資産</td> <td></td> <td>担保に供している資産</td> <td></td> </tr> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>464,000</td> <td>現金及び預金</td> <td>464,000</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>4,626,463</td> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>4,626,463</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td>6,947,263</td> <td>建物</td> <td>6,947,263</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>5,337</td> <td>構築物</td> <td>5,337</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>14,164</td> <td>機械及び装置</td> <td>14,164</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>7,507</td> <td>工具、器具及び備品</td> <td>7,507</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>12,547,562</td> <td>土地</td> <td>12,547,562</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>47,260,160</td> <td>信託建物</td> <td>47,260,160</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>97,080</td> <td>信託構築物</td> <td>97,080</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>493,645</td> <td>信託機械及び装置</td> <td>493,645</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>127,528</td> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>127,528</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td>115,133,177</td> <td>信託土地</td> <td>115,133,177</td> </tr> <tr> <td>信託水道施設利用権</td> <td>908</td> <td>信託水道施設利用権</td> <td>908</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>187,724,799</td> <td>合計</td> <td>187,724,799</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務 (単位:千円)</p> <table border="1"> <tr> <td>短期借入金</td> <td>8,700,000</td> <td>短期借入金</td> <td>8,700,000</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td>27,460,000</td> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td>27,460,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>64,555,500</td> <td>長期借入金</td> <td>64,555,500</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>100,715,500</td> <td>合計</td> <td>100,715,500</td> </tr> </table> <p>※4.国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 信託建物 26,230千円</p>	担保に供している資産		担保に供している資産		現金及び預金	464,000	現金及び預金	464,000	信託現金及び信託預金	4,626,463	信託現金及び信託預金	4,626,463	建物	6,947,263	建物	6,947,263	構築物	5,337	構築物	5,337	機械及び装置	14,164	機械及び装置	14,164	工具、器具及び備品	7,507	工具、器具及び備品	7,507	土地	12,547,562	土地	12,547,562	信託建物	47,260,160	信託建物	47,260,160	信託構築物	97,080	信託構築物	97,080	信託機械及び装置	493,645	信託機械及び装置	493,645	信託工具、器具及び備品	127,528	信託工具、器具及び備品	127,528	信託土地	115,133,177	信託土地	115,133,177	信託水道施設利用権	908	信託水道施設利用権	908	合計	187,724,799	合計	187,724,799	短期借入金	8,700,000	短期借入金	8,700,000	1年内返済予定の長期借入金	27,460,000	1年内返済予定の長期借入金	27,460,000	長期借入金	64,555,500	長期借入金	64,555,500	合計	100,715,500	合計	100,715,500
担保に供している資産		担保に供している資産																																																																																																																																																							
現金及び預金	390,000	現金及び預金	464,000																																																																																																																																																						
信託現金及び信託預金	4,694,003	信託現金及び信託預金	4,626,463																																																																																																																																																						
建物	7,040,275	建物	6,947,263																																																																																																																																																						
構築物	2,288	構築物	5,337																																																																																																																																																						
機械及び装置	12,160	機械及び装置	14,164																																																																																																																																																						
工具、器具及び備品	7,891	工具、器具及び備品	7,507																																																																																																																																																						
土地	12,547,562	土地	12,547,562																																																																																																																																																						
信託建物	43,638,595	信託建物	47,260,160																																																																																																																																																						
信託構築物	91,714	信託構築物	97,080																																																																																																																																																						
信託機械及び装置	506,717	信託機械及び装置	493,645																																																																																																																																																						
信託工具、器具及び備品	124,371	信託工具、器具及び備品	127,528																																																																																																																																																						
信託土地	104,993,667	信託土地	115,133,177																																																																																																																																																						
信託水道施設利用権	1,027	信託水道施設利用権	908																																																																																																																																																						
合計	174,050,274	合計	187,724,799																																																																																																																																																						
短期借入金	6,300,000	短期借入金	8,700,000																																																																																																																																																						
1年内返済予定の長期借入金	35,250,000	1年内返済予定の長期借入金	27,460,000																																																																																																																																																						
長期借入金	49,017,000	長期借入金	64,555,500																																																																																																																																																						
合計	90,567,000	合計	100,715,500																																																																																																																																																						
担保に供している資産		担保に供している資産																																																																																																																																																							
現金及び預金	464,000	現金及び預金	464,000																																																																																																																																																						
信託現金及び信託預金	4,626,463	信託現金及び信託預金	4,626,463																																																																																																																																																						
建物	6,947,263	建物	6,947,263																																																																																																																																																						
構築物	5,337	構築物	5,337																																																																																																																																																						
機械及び装置	14,164	機械及び装置	14,164																																																																																																																																																						
工具、器具及び備品	7,507	工具、器具及び備品	7,507																																																																																																																																																						
土地	12,547,562	土地	12,547,562																																																																																																																																																						
信託建物	47,260,160	信託建物	47,260,160																																																																																																																																																						
信託構築物	97,080	信託構築物	97,080																																																																																																																																																						
信託機械及び装置	493,645	信託機械及び装置	493,645																																																																																																																																																						
信託工具、器具及び備品	127,528	信託工具、器具及び備品	127,528																																																																																																																																																						
信託土地	115,133,177	信託土地	115,133,177																																																																																																																																																						
信託水道施設利用権	908	信託水道施設利用権	908																																																																																																																																																						
合計	187,724,799	合計	187,724,799																																																																																																																																																						
短期借入金	8,700,000	短期借入金	8,700,000																																																																																																																																																						
1年内返済予定の長期借入金	27,460,000	1年内返済予定の長期借入金	27,460,000																																																																																																																																																						
長期借入金	64,555,500	長期借入金	64,555,500																																																																																																																																																						
合計	100,715,500	合計	100,715,500																																																																																																																																																						

【損益計算書に関する注記】

前期(ご参考) 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日	当期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日																																																																																																																																																								
<p>※1.不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)</p> <p>A.不動産賃貸事業収益</p> <table border="1"> <tr> <td>賃貸事業収入</td> <td></td> <td>賃貸事業収入</td> <td></td> </tr> <tr> <td>賃料収入</td> <td>5,861,093</td> <td>賃料収入</td> <td>5,908,063</td> </tr> <tr> <td>共益費収入</td> <td>1,298,267</td> <td>共益費収入</td> <td>1,300,172</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>7,159,361</td> <td>計</td> <td>7,208,235</td> </tr> </table> <p>その他賃貸事業収入</p> <table border="1"> <tr> <td>駐車場収入</td> <td>242,536</td> <td>駐車場収入</td> <td>250,324</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費収入</td> <td>742,082</td> <td>水道光熱費収入</td> <td>583,965</td> </tr> <tr> <td>その他収入</td> <td>98,219</td> <td>その他収入</td> <td>94,391</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>1,082,839</td> <td>計</td> <td>928,681</td> </tr> </table> <p>不動産賃貸事業収益合計 8,242,200</p> <p>B.不動産賃貸事業費用</p> <table border="1"> <tr> <td>賃貸事業費用</td> <td></td> <td>賃貸事業費用</td> <td></td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>804,754</td> <td>管理委託費</td> <td>811,786</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td>634,220</td> <td>水道光熱費</td> <td>561,061</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>648,652</td> <td>公租公課</td> <td>643,178</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>149,673</td> <td>修繕費</td> <td>123,949</td> </tr> <tr> <td>保険料</td> <td>16,134</td> <td>保険料</td> <td>16,209</td> </tr> <tr> <td>信託報酬</td> <td>41,817</td> <td>信託報酬</td> <td>42,317</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用</td> <td>81,042</td> <td>その他賃貸事業費用</td> <td>156,377</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>1,440,311</td> <td>減価償却費</td> <td>1,406,895</td> </tr> <tr> <td>固定資産除却損</td> <td>1,143</td> <td>固定資産除却損</td> <td>5,402</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業費用合計</td> <td>3,817,751</td> <td>不動産賃貸事業費用合計</td> <td>3,767,177</td> </tr> </table> <p>C.不動産賃貸事業損益(A-B) 4,424,448</p>	賃貸事業収入		賃貸事業収入		賃料収入	5,861,093	賃料収入	5,908,063	共益費収入	1,298,267	共益費収入	1,300,172	計	7,159,361	計	7,208,235	駐車場収入	242,536	駐車場収入	250,324	水道光熱費収入	742,082	水道光熱費収入	583,965	その他収入	98,219	その他収入	94,391	計	1,082,839	計	928,681	賃貸事業費用		賃貸事業費用		管理委託費	804,754	管理委託費	811,786	水道光熱費	634,220	水道光熱費	561,061	公租公課	648,652	公租公課	643,178	修繕費	149,673	修繕費	123,949	保険料	16,134	保険料	16,209	信託報酬	41,817	信託報酬	42,317	その他賃貸事業費用	81,042	その他賃貸事業費用	156,377	減価償却費	1,440,311	減価償却費	1,406,895	固定資産除却損	1,143	固定資産除却損	5,402	不動産賃貸事業費用合計	3,817,751	不動産賃貸事業費用合計	3,767,177	<p>※1.不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)</p> <p>A.不動産賃貸事業収益</p> <table border="1"> <tr> <td>賃貸事業収入</td> <td></td> <td>賃貸事業収入</td> <td></td> </tr> <tr> <td>賃料収入</td> <td>5,908,063</td> <td>賃料収入</td> <td>5,908,063</td> </tr> <tr> <td>共益費収入</td> <td>1,300,172</td> <td>共益費収入</td> <td>1,300,172</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>7,208,235</td> <td>計</td> <td>7,208,235</td> </tr> </table> <p>その他賃貸事業収入</p> <table border="1"> <tr> <td>駐車場収入</td> <td>250,324</td> <td>駐車場収入</td> <td>250,324</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費収入</td> <td>583,965</td> <td>水道光熱費収入</td> <td>583,965</td> </tr> <tr> <td>その他収入</td> <td>94,391</td> <td>その他収入</td> <td>94,391</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>928,681</td> <td>計</td> <td>928,681</td> </tr> </table> <p>不動産賃貸事業収益合計 8,136,917</p> <p>B.不動産賃貸事業費用</p> <table border="1"> <tr> <td>賃貸事業費用</td> <td></td> <td>賃貸事業費用</td> <td></td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>811,786</td> <td>管理委託費</td> <td>811,786</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td>561,061</td> <td>水道光熱費</td> <td>561,061</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>643,178</td> <td>公租公課</td> <td>643,178</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>123,949</td> <td>修繕費</td> <td>123,949</td> </tr> <tr> <td>保険料</td> <td>16,209</td> <td>保険料</td> <td>16,209</td> </tr> <tr> <td>信託報酬</td> <td>42,317</td> <td>信託報酬</td> <td>42,317</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用</td> <td>156,377</td> <td>その他賃貸事業費用</td> <td>156,377</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>1,406,895</td> <td>減価償却費</td> <td>1,406,895</td> </tr> <tr> <td>固定資産除却損</td> <td>5,402</td> <td>固定資産除却損</td> <td>5,402</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業費用合計</td> <td>3,767,177</td> <td>不動産賃貸事業費用合計</td> <td>3,767,177</td> </tr> </table> <p>C.不動産賃貸事業損益(A-B) 4,369,739</p>	賃貸事業収入		賃貸事業収入		賃料収入	5,908,063	賃料収入	5,908,063	共益費収入	1,300,172	共益費収入	1,300,172	計	7,208,235	計	7,208,235	駐車場収入	250,324	駐車場収入	250,324	水道光熱費収入	583,965	水道光熱費収入	583,965	その他収入	94,391	その他収入	94,391	計	928,681	計	928,681	賃貸事業費用		賃貸事業費用		管理委託費	811,786	管理委託費	811,786	水道光熱費	561,061	水道光熱費	561,061	公租公課	643,178	公租公課	643,178	修繕費	123,949	修繕費	123,949	保険料	16,209	保険料	16,209	信託報酬	42,317	信託報酬	42,317	その他賃貸事業費用	156,377	その他賃貸事業費用	156,377	減価償却費	1,406,895	減価償却費	1,406,895	固定資産除却損	5,402	固定資産除却損	5,402	不動産賃貸事業費用合計	3,767,177	不動産賃貸事業費用合計	3,767,177
賃貸事業収入		賃貸事業収入																																																																																																																																																							
賃料収入	5,861,093	賃料収入	5,908,063																																																																																																																																																						
共益費収入	1,298,267	共益費収入	1,300,172																																																																																																																																																						
計	7,159,361	計	7,208,235																																																																																																																																																						
駐車場収入	242,536	駐車場収入	250,324																																																																																																																																																						
水道光熱費収入	742,082	水道光熱費収入	583,965																																																																																																																																																						
その他収入	98,219	その他収入	94,391																																																																																																																																																						
計	1,082,839	計	928,681																																																																																																																																																						
賃貸事業費用		賃貸事業費用																																																																																																																																																							
管理委託費	804,754	管理委託費	811,786																																																																																																																																																						
水道光熱費	634,220	水道光熱費	561,061																																																																																																																																																						
公租公課	648,652	公租公課	643,178																																																																																																																																																						
修繕費	149,673	修繕費	123,949																																																																																																																																																						
保険料	16,134	保険料	16,209																																																																																																																																																						
信託報酬	41,817	信託報酬	42,317																																																																																																																																																						
その他賃貸事業費用	81,042	その他賃貸事業費用	156,377																																																																																																																																																						
減価償却費	1,440,311	減価償却費	1,406,895																																																																																																																																																						
固定資産除却損	1,143	固定資産除却損	5,402																																																																																																																																																						
不動産賃貸事業費用合計	3,817,751	不動産賃貸事業費用合計	3,767,177																																																																																																																																																						
賃貸事業収入		賃貸事業収入																																																																																																																																																							
賃料収入	5,908,063	賃料収入	5,908,063																																																																																																																																																						
共益費収入	1,300,172	共益費収入	1,300,172																																																																																																																																																						
計	7,208,235	計	7,208,235																																																																																																																																																						
駐車場収入	250,324	駐車場収入	250,324																																																																																																																																																						
水道光熱費収入	583,965	水道光熱費収入	583,965																																																																																																																																																						
その他収入	94,391	その他収入	94,391																																																																																																																																																						
計	928,681	計	928,681																																																																																																																																																						
賃貸事業費用		賃貸事業費用																																																																																																																																																							
管理委託費	811,786	管理委託費	811,786																																																																																																																																																						
水道光熱費	561,061	水道光熱費	561,061																																																																																																																																																						
公租公課	643,178	公租公課	643,178																																																																																																																																																						
修繕費	123,949	修繕費	123,949																																																																																																																																																						
保険料	16,209	保険料	16,209																																																																																																																																																						
信託報酬	42,317	信託報酬	42,317																																																																																																																																																						
その他賃貸事業費用	156,377	その他賃貸事業費用	156,377																																																																																																																																																						
減価償却費	1,406,895	減価償却費	1,406,895																																																																																																																																																						
固定資産除却損	5,402	固定資産除却損	5,402																																																																																																																																																						
不動産賃貸事業費用合計	3,767,177	不動産賃貸事業費用合計	3,767,177																																																																																																																																																						

前期(ご参考) 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日		当期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	
※2. 不動産等売却損益の内訳			
①KDX新宿御苑ビル (単位:千円)			
不動産等売却収入	1,710,000		
不動産等売却原価	1,569,750		
その他売却費用	23,852		
不動産等売却益	116,396		
②コート新御徒町 (単位:千円)			
不動産等売却収入	790,000		
不動産等売却原価	836,434		
その他売却費用	17,914		
不動産等売却損	64,348		

【投資資本等変動計算書に関する注記】

項目	期別	前期(ご参考)		当期	
		自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日	自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日	自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日
※発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口総口数 発行済投資口数	2,000,000口 233,550口	発行可能投資口総口数 発行済投資口数	2,000,000口 233,550口	

【税効果会計に関する注記】

前期(ご参考) 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日		当期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円) (繰延税金資産)		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円) (繰延税金資産)	
未払事業税等	10	未払事業税等	39
繰延ヘッジ損失	2,918	信託借地権償却額	253
繰延税金資産合計	2,929	繰延税金資産小計	293
		評価性引当額	△253
		繰延税金資産合計	39
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:%)		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別内訳 (単位:%)	
法定実効税率	39.33	法定実効税率	39.33
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△38.32	支払分配金の損金算入額	△39.31
その他	△0.97	その他	0.04
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06

【リースにより使用する固定資産に関する注記】

前期(ご参考) 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日		当期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	
該当事項はありません。		同左	

【金融商品に関する注記】

前期(ご参考)(自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、主に不動産等の取得、債務の返済等に際し、銀行借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等により必要な資金を調達しています。デリバティブ取引は、金利変動リスクのヘッジ及び支払金利の軽減を主眼とし、投機的な取引は行わない方針です。

余資の運用は、安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に考慮した上で慎重に行っています。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

借入金及び投資法人債は、主に物件の取得に必要な資金の調達を目的としたものであり、償還日は最長で決算日後7年です。このうち、一部は変動金利であり、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引(金利スワップ)を利用してヘッジしています。

デリバティブ取引は、金利スワップです。金利スワップについては、変動金利による資金調達の支払利息を固定化することにより、金利変動リスクをヘッジする取引を行っています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジの手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、「重要な会計方針に係る事項に関する注記 5.ヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①市場リスク(金利等の変動リスク)の管理

本投資法人は、借入金に係る支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引を利用してしています。

②資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払を実行できなくなるリスク)の管理

借入金等の債務は流動性リスクに晒されていますが、返済期限の分散及び資金調達手段の多様化を図ることでリスクを低減し、定期的に手許資金残高を把握すること等を通じて流動性リスクを管理しています。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価格のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。

	貸借対照表計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1)現金及び預金	10,416,712	10,416,712	—
(2)信託現金及び信託預金	5,828,961	5,828,961	—
資産計	16,245,673	16,245,673	—
(1)短期借入金	6,300,000	6,300,000	—
(2)投資法人債	12,000,000	11,700,300	△299,700
(3)長期借入金	84,267,000	83,766,880	△500,120
負債計	102,567,000	101,767,180	△799,820
デリバティブ取引			
①ヘッジ会計が適用されていないもの	—	—	—
②ヘッジ会計が適用されているもの	△7,420	△7,420	—
デリバティブ取引計	△7,420	△7,420	—

注1.金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1)現金及び預金(2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

負債

(1)短期借入金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

(2)投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

(3)長期借入金

長期借入金の時価は、元利金の合計額を、新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。変動金利による長期借入金のうち、金利スワップにより金利を固定化し、金利スワップの特例処理の対象とされている長期借入金については、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金

ヘッジ会計の方法	契約額(千円)		時価(千円)	当該時価の算定方法
		うち1年超		
原則的処理方法	1,500,000	—	△7,420	*1
金利スワップの特例処理	14,000,000	4,500,000		*2
合計	15,500,000	4,500,000	△7,420	

*1 取引先金融機関から提示された価格等によっています。

*2 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています。

注2.金銭債権の償還予定額

	1年以内(千円)
現金及び預金	10,416,712
信託現金及び信託預金	5,828,961
合計	16,245,673

注3.投資法人債、借入金の償還、返済予定額

	1年以内(千円)	1年超2年以内(千円)	2年超3年以内(千円)	3年超4年以内(千円)	4年超5年以内(千円)	5年超(千円)
短期借入金	6,300,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	9,000,000	—	—	—	3,000,000
長期借入金	35,250,000	15,410,000	12,880,000	7,400,000	8,327,000	5,000,000

当期(自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)

1.金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

本投資法人は、主に不動産等の取得、債務の返済等に際し、銀行借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等により必要な資金を調達しています。デリバティブ取引は、金利変動リスクのヘッジ及び支払金利の軽減を主眼とし、投機的な取引は行わない方針です。

余資の運用は、安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に考慮した上で慎重に行っています。

(2)金融商品の内容及びそのリスク

借入金及び投資法人債は、主に物件の取得に必要な資金の調達を目的としたものであり、償還日は最長で決算日後7年です。このうち、一部は変動金利であり、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引(金利スワップ)を利用してヘッジしています。

デリバティブ取引は、金利スワップです。金利スワップについては、変動金利による資金調達の支払利息を固定化することにより、金利変動リスクをヘッジする取引を行っています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジの手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、「重要な会計方針に係る事項に関する注記 5.ヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

(3)金融商品に係るリスク管理体制

①市場リスク(金利等の変動リスク)の管理

本投資法人は、借入金に係る支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引を利用しています。

②資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払を実行できなくなるリスク)の管理

借入金等の債務は流動性リスクに晒されていますが、返済期限の分散及び資金調達手段の多様化を図ることでリスクを低減し、定期的に手許資金残高を把握すること等を通じて流動性リスクを管理しています。

(4)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価格のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2.金融商品の時価等に関する事項

平成23年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。

	貸借対照表計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1)現金及び預金	7,925,308	7,925,308	—
(2)信託現金及び信託預金	5,869,654	5,869,654	—
資産計	13,794,962	13,794,962	—
(1)短期借入金	8,700,000	8,700,000	—
(2)投資法人債	12,000,000	11,737,200	△262,800
(3)長期借入金	92,015,500	91,186,358	△829,142
負債計	112,715,500	111,623,558	△1,091,942
デリバティブ取引	—	—	—

注1.金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1)現金及び預金(2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

負債

(1)短期借入金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

(2)投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

(3)長期借入金

長期借入金の時価は、元利金の合計額を、新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。変動金利による長期借入金のうち、金利スワップにより金利を固定化し、金利スワップの特例処理の対象とされている長期借入金については、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金

ヘッジ会計の方法	契約額(千円)		時価(千円)	当該時価の算定方法
		うち1年超		
金利スワップの特例処理	10,000,000	1,000,000	*	
合計	10,000,000	1,000,000		

* 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています。

注2.金銭債権の償還予定額

	1年以内(千円)
現金及び預金	7,925,308
信託現金及び信託預金	5,869,654
合計	13,794,962

注3.投資法人債、借入金の償還、返済予定額

	1年以内(千円)	1年超2年以内(千円)	2年超3年以内(千円)	3年超4年以内(千円)	4年超5年以内(千円)	5年超(千円)
短期借入金	8,700,000	—	—	—	—	—
投資法人債	9,000,000	—	—	—	—	3,000,000
長期借入金	27,460,000	11,920,000	17,320,000	14,515,500	17,800,000	3,000,000

【賃貸等不動産に関する注記】

前期(ご参考)(自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日)

本投資法人では、主として東京経済圏において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸不動産を所有しています。これら、賃貸不動産に関する当期の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下の通りです。

貸借対照表計上額(千円)			当期末の時価(千円)
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
237,204,249	△3,479,142	233,725,107	209,597,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額です。

(注3) 賃貸等不動産の当期増減額のうち減少額の主な要因は不動産信託受益権2物件の売却2,406,185千円及び減価償却費1,440,311千円です。

なお、賃貸等不動産に関する平成22年10月期における損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期(自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)

本投資法人では、主として東京経済圏において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸不動産を所有しています。これら、賃貸不動産に関する当期の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下の通りです。

貸借対照表計上額(千円)			当期末の時価(千円)
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
233,725,107	12,462,272	246,187,379	222,664,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額です。なお、KDX平河町ビルにつきましては平成23年4月5日付の売買契約における譲渡予定価格(5,800,000千円)に基づき計算しています。

(注3) 賃貸等不動産の当期増減額のうち増減額の主な要因は不動産信託受益権4物件の取得13,298,226千円及び減価償却費1,406,895千円です。

なお、賃貸等不動産に関する平成23年4月期における損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

【関連当事者との取引に関する注記】

前期(ご参考)(自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合 (%)	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
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	投資運用業	0.6	プロパティ・マネジメント 業務に係る報酬の支払(注1)	304	営業未払金	54

注1. プロパティ・マネジメント業務に係る報酬の支払金額のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分が11百万円含まれています。

注2. 取引条件については、プロパティ・マネジメント契約及び利害関係取引規程に基づき決定しております。

当期(自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合 (%)	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
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	投資運用業	0.6	プロパティ・マネジメント 業務に係る報酬の支払(注1)	313	営業未払金	65
利害関係人等	合同会社KRF15	信託受益権 及び不動産 の取得、管 理及び処分 等	—	不動産信託受益権の購入	2,870	—	—

注1. プロパティ・マネジメント業務に係る報酬の支払金額のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分が28百万円含まれています。

注2. 取引条件については、プロパティ・マネジメント契約及び利害関係取引規程に基づき決定しております。

【1口当たり情報に関する注記】

前期(ご参考) 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日		当期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	
1口当たり純資産額	581,170円	1口当たり純資産額	580,199円
1口当たり当期純利益	11,162円	1口当たり当期純利益	9,890円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、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の算定上の基礎は、以下の通りです。

前期(ご参考) 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日		当期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	
当期純利益(千円)	2,607,056	当期純利益(千円)	2,309,995
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	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)	2,607,056	普通投資口に係る当期純利益(千円)	2,309,995
期中平均投資口数(口)	233,550	期中平均投資口数(口)	233,550

【重要な後発事象に関する注記】

前期(ご参考) 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日		当期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	
該当事項はありません。		同左	

(単位:円)

期 別	前期(ご参考) (自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日)	当期 (自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日)
Ⅰ 当期末処分利益	2,607,121,406	2,310,063,344
Ⅱ 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,541,257,550 (10,881)	2,310,043,050 (9,891)
Ⅲ 任意積立金 圧縮積立金繰入額	65,795,848	—
Ⅳ 次期繰越利益	68,008	20,294
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2で定められている圧縮積立金を控除し、その残額のうち発行済投資口数233,550口の整数倍の最大値となる2,541,257,550円を利益分配金として分配することといたしました。 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。	本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数233,550口の整数倍の最大値となる2,310,043,050円を利益分配金として分配することといたしました。 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。

独立監査人の監査報告書

平成23年6月14日

ケネディクス不動産投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 原田昌平
業務執行社員
指定有限責任社員 公認会計士 牧野明弘
業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ケネディクス不動産投資法人の平成22年11月1日から平成23年4月30日までの第12期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以上

(単位:千円)

	前期	当期
	自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日	自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,608,055	2,311,378
減価償却費	1,440,311	1,406,895
長期前払費用償却額	191,122	213,368
受取利息	△1,916	△1,205
支払利息	993,950	1,048,723
投資口交付費償却	8,378	8,378
投資法人債発行費償却	5,877	5,781
災害による損失	—	35,360
補助金収入	—	△26,230
固定資産圧縮損	—	26,230
営業未収入金の増減額(△は増加)	△57,116	22,066
未収消費税等の増減額(△は増加)	48,308	△310,485
前払費用の増減額(△は増加)	△14,437	11,616
営業未払金の増減額(△は減少)	37,913	△12,251
未払金の増減額(△は減少)	35,586	△21,496
未払消費税等の増減額(△は減少)	264,790	△230,840
前受金の増減額(△は減少)	△78,506	705,811
預り金の増減額(△は減少)	△9,894	9,084
固定資産除却損	1,143	5,402
信託有形固定資産の売却による減少額	2,406,185	—
長期前払費用の増減額(△は増加)	△234,386	△668,009
その他	4,702	18,596
小 計	7,650,069	4,558,174
利息の受取額	1,916	1,205
利息の支払額	△987,325	△1,011,751
法人税等の支払額	△639	△632
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,664,020	3,546,997
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	△55,081	△57,818
信託有形固定資産の取得による支出	△311,836	△13,745,779
信託無形固定資産の取得による支出	—	△75,498
信託差入敷金及び保証金の支出	—	△122,709
預り敷金及び保証金の返還による支出	△108,141	△85,045
預り敷金及び保証金の受入による収入	73,207	51,353
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△611,265	△530,111
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	263,920	960,494
定期預金の預入による支出	—	△74,000
使途制限付信託預金の預入による支出	△13,667	△134,899
使途制限付信託預金の払出による収入	146,977	112,587
投資活動によるキャッシュ・フロー	△615,886	△13,701,425
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	2,500,000	6,200,000
短期借入金の返済による支出	△5,000,000	△3,800,000
長期借入れによる収入	12,400,000	26,300,000
長期借入金の返済による支出	△10,301,500	△18,551,500
分配金の支払額	△2,565,441	△2,541,093
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,966,941	7,607,406
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	3,081,192	△2,547,022
現金及び現金同等物の期首残高	12,285,856	15,367,049
現金及び現金同等物の期末残高	※ 15,367,049	12,820,027

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】(参考情報)

項目	期別	当期
	前期(ご参考) 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日	自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託預金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	同左

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】(参考情報)

前期(ご参考) 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日	当期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日
※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(単位:千円) (平成22年10月31日現在)	(単位:千円) (平成23年4月30日現在)
現金及び預金 10,416,712	現金及び預金 7,925,308
信託現金及び信託預金 5,828,961	信託現金及び信託預金 5,869,654
使途制限付信託預金(注1) △488,624	使途制限付信託預金(注1) △510,936
3ヶ月超定期預金(注2) △390,000	3ヶ月超定期預金(注2) △464,000
現金及び現金同等物 15,367,049	現金及び現金同等物 12,820,027

(注1) テナントから預かっている敷金保証金の返還の為に留保されている信託預金です。
(注2) 預入期間が3ヶ月を超える定期預金です。

年間スケジュール(予定)

4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
ホームページ適宜情報開示											
● 決算月		● 決算発表	● 資産運用報告書発送	● 分配金支払開始			● 決算月		● 決算発表	● 資産運用報告書発送	● 分配金支払開始

投資主メモ

決算期日	毎年4月末日・10月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	規約第16条に定める日
分配金支払確定基準日	毎年4月末日・10月末日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8972)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
同事務取扱所	(郵便物送付先及び電話照会先) 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部 電話0120(78)2031(フリーダイヤル)
取次窓口	中央三井信託銀行株式会社全国各支店、日本証券代行株式会社本店及び全国各支店
特別口座を開設する口座管理機関	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社

分配金のお受け取りについて

受取期間内の場合	「分配金領収証」をお近くの株式会社ゆうちょ銀行全国本支店及び出張所ならびに郵便局(銀行代理業者)にお持ちください。
受取期間を過ぎた場合	「分配金領収証」裏面に受け取り方法を指定し、中央三井信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。
今後の分配金のお受け取り方法	分配金は銀行口座、郵便貯金口座(通常貯金口座)へのお振込によるお受け取りが可能です。振込先指定などの手続きをご希望の方は、原則としてお取引の証券会社へご連絡ください。なお、証券会社に口座がなく特別口座が開設された投資主様は、特別口座の口座管理機関である中央三井信託銀行株式会社にお申し出ください。
除外について	本投資法人規約の規定により、分配金支払開始の日から満3年を経過後は分配金をお受け取りいただけなくなります。なお、第7期(平成20年10月期)については平成21年1月16日に分配金のお支払いを開始しています。

住所、氏名などの変更手続きについて

住所、氏名などの変更のお手続きにつきましては、原則としてお取引の証券会社へご連絡ください。なお、証券会社に口座がないため特別口座が開設された投資主様は、特別口座の口座管理機関である中央三井信託銀行株式会社にお申し出ください。

分配金計算書について

分配金支払の際送付される「分配金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねています。確定申告を行う際にその添付資料としてご使用いただけます。なお、「分配金領収証」にて分配金をお受取りの投資主様にも「分配金計算書」を同封しておりますので、確定申告をされる場合は大切に保管ください。ただし、株式数比例配分方式をご指定いただいている投資主様は、お取引の証券会社等へご確認ください。



平成 23 年 3 月 11 日に発生した
東北地方太平洋沖地震により被災された皆様に
謹んでお見舞いを申し上げますとともに、
皆様の安全と一日も早い復旧を
心よりお祈り申し上げます。