

# KENEDIX REIT

8972

## 第11期

決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日

対談

### 個人の資産運用における リートの役割

投資対象としてのリートの魅力と留意点を探る



BEST INVEST  
KENEDIX  
Realty Investment Corporation

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/>



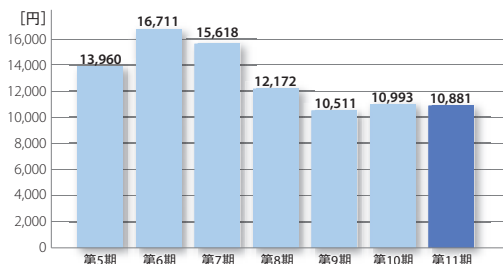
## 1口当たり分配金

詳しくは・……………▶P3

# 10,881円

第11期の1口当たり分配金は10,881円となりました。財務コストの増加により前期比で若干低下しましたが、第10期に取得したKDX新宿ビルが収益に貢献し安定した水準を維持しました。

### 安定した分配金の実現



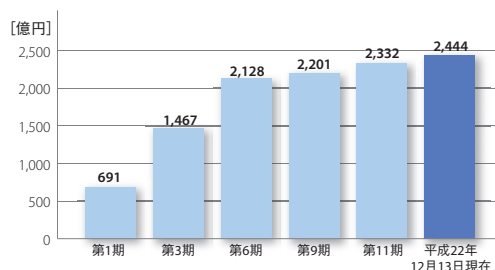
## 資産規模

詳しくは・……………▶P9

# 2,332億円

資産の入替えのため2物件を売却した結果、第11期末の保有資産の取得価格総額は2,332億円となりました。なお、第12期に入り新たに3物件を取得し、平成22年12月13日現在では2,444億円に増加しています。

### 目標とする資産規模へ前進



## 数字で見る 第11期の概況

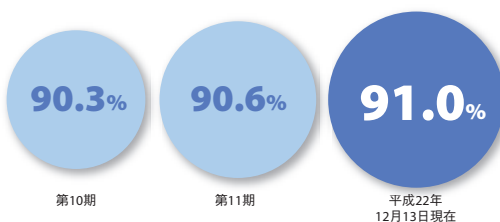
## オフィスビル投資比率

詳しくは・……………▶P9

# 90.6%

東京経済圏の中規模オフィスビルに軸足を置いた投資方針に基づき、ポートフォリオ全体におけるオフィスビルの比率を高めています。第11期末時点のオフィスビル投資比率は90.6%ですが、第12期に新たにオフィスビル3物件を取得した結果、平成22年12月13日現在では91.0%に上昇しています。

### さらに中規模オフィスビル中心へ



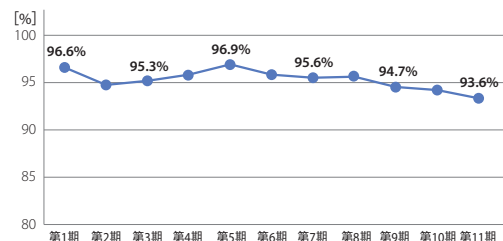
## ポートフォリオ全体の稼働率

詳しくは・……………▶P12

# 93.6%

オフィス賃貸市場は、依然として軟調が続いていますが、本投資法人は稼働率の維持・向上を目指して積極的にリーシング活動を展開した結果、安定した稼働率を維持しています。

### 安定的な稼働率を維持



注1 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。

注2 本投資法人は平成22年12月13日に第11期（平成22年10月期）の決算発表を行っています。

## ごあいさつ

投資主の皆様には益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。  
本投資法人は第11期（平成22年10月期）において、運用基盤と財務基盤の強化に取り組む一方、資産入替によるポートフォリオの質的向上を図り、また新規物件取得による成長に向けた準備を進めました。ここに当期の決算をご報告させていただきます。本投資法人に対する皆様からの格別のご高配に厚く御礼申し上げますとともに、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



## 1口当たり分配金について

### 第11期

(平成22年5月1日～平成22年10月31日)

1口当たり分配金

# 10,881円

注 第11期の営業期間は、平成22年5月1日～平成22年10月31日の184日間です。

## 決算ハイライト

	第7期 (平成20年10月期)	第8期 (平成21年4月期)	第9期 (平成21年10月期)	第10期 (平成22年4月期)	第11期 (平成22年10月期)
営業収益(百万円)	8,456	8,204	7,921	8,067	8,358
営業利益(百万円)	4,144	3,463	3,213	3,738	3,835
経常利益(百万円)	3,124	2,435	2,103	2,568	2,608
当期純利益(百万円)	3,123	2,434	2,102	2,567	2,607
1口当たり分配金(円)	15,618	12,172	10,511	10,993	10,881

## 財務状況

	第7期 (平成20年10月期)	第8期 (平成21年4月期)	第9期 (平成21年10月期)	第10期 (平成22年4月期)	第11期 (平成22年10月期)
総資産額(百万円)	239,648	238,745	236,320	251,566	251,080
純資産額(百万円)	128,087	127,398	127,067	135,689	135,732
自己資本比率(%)	53.4	53.4	53.8	53.9	54.1
1口当たり純資産額(円)	640,437	636,990	635,335	580,987	581,170

## Contents

### I. 投資法人の概要

数字で見る第11期の概況	2
投資主の皆様へ	3
トップメッセージ	4
対談 個人の資産運用におけるリートの役割	6
なぜ東京のオフィスビルに投資するのか	8
外部成長への取り組み	9

内部成長への取り組み	12
財務運営	13
ポートフォリオ一覧	14
投資法人の概要	16
資産運用会社の概要	16
投資口・投資主情報	17

II. 資産運用報告	18
III. 貸借対照表	46
IV. 損益計算書	48
V. 投資主資本等変動計算書	49
VI. 注記表	50
VII. 金銭の分配に係る計算書	63
VIII. 独立監査人の監査報告書	64
IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	65
X. 投資主インフォメーション	67

# 外部成長を進め確固たる基盤を築く

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**



投資主の皆様にはますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

本投資法人の第11期（平成22年10月期）の運用状況と今後の方向についてご報告します。

## 第11期の業績

当期は賃貸オフィス市場の軟調な状況が続ぎ、既存物件の賃料収入に引き続き減少傾向が見られましたが、平成22年2月（第10期）に取得したKDX新宿ビルが収益面で大きく貢献して既存物件の減収をカバーし、また空室率が比較的高かった物件のリースアップが進展したことや物件売却益の計上もあって前期比増収となりました。

損益面では、KDX新宿ビルの取得に際して調達した借入金の利息が通期にわたり影響したものの、経常利益・純利益ともに微増となりました。

一方で、1口当たり分配金は、物件（土地）売却益の一部を内部留保したことにより第10期（平成22年4月期）に比べ若干低下し10,881円となりましたが、収益予想の水準を上回ることができました。

新規物件

保有物件の  
収益低下

新規物件の  
収益により  
保有物件の  
収益低下をカバー

## 賃貸オフィス市場の状況と展望

オフィス市場全体では賃料や稼働率の状況が軟調ですが、本投資法人の主たる投資対象である中規模オフィスビルについては個々の事象で好ましい兆候が現れています。年10%を超えていたテナント退去率が第11期は通常の年8%程度に沈静化しているほか、入居理由も拡張移転とするテナントが増えてきました。

賃料は徐々に底に近づいており、今後の需給の改善によりフリーレント（賃料免除）期間やダウンタイム（テナントの退去から新規テナントの入居までの時間）が短縮すれば、賃料の低下が止まり賃貸収益も安定するものと考えます。

本投資法人のポートフォリオ全体の稼働率は第11期末で93.6%となりましたが、都心に立地し競合力の高い物件では平均稼働率が95%を超えており、相当数の物件で100%稼働となっています。優良物件については市場の悪化に歯止めがかかったと考えられ、こうした状況が続けば市場全体の底入れ感や賃料の底打ち感が出てくるものと思われます。

## 外部成長の推進

本資産運用会社では市場の潮目を敏感に感じ



取り、平成21年11月より積極的な物件取得へと舵を切って本投資法人の外部成長を推進してきました。現在も引き続き物件取得を進める好機と考えており、平成22年11月及び12月に中規模オフィスビル計3物件（取得価格の総額111億円）を新規取得しました。これにより、平成21年11月以降、8物件を取得したことになります。

私どもは中規模オフィス市場における物件の取得実績や資金調達力を裏づけとして、優良物件の情報をいち早く入手できるという点で有利な立場にいます。このためスポンサーからのサポートに加え、資産運用会社独自のネットワークによる直接取得が増えていることも最近の特徴です。

物件価格が相対的に低くなっている現在は、物件を取得するタイミングであると考え、将来の成長と確固たる基盤作りに向けて、今後とも積極的に物件を取得していく所存です。今後、不動産売買市場には、単体の物件ではなく複数の物件が一括で取引されるケースが増えてくるものと思われます。そうしたポートフォリオ（複数物件一括）案件で、東京経済圏の中規模オフィスビルが含まれるものへの投資を検討し、あるいはそうしたポートフォリオを持つファンドに対して、スポンサー会社と共同で出資を検討するなど、幅広い投資手法によって多くの投資機会を捉えていきたいと考えます。

また規模の拡大と並行して、「中規模オフィスビルを主体とする強力なポートフォリオの構築」の狙いから外れる住宅物件や、ポートフォリオが成長する中で規模のメリットが十分得られない小型オフィスビルは徐々に売却してい

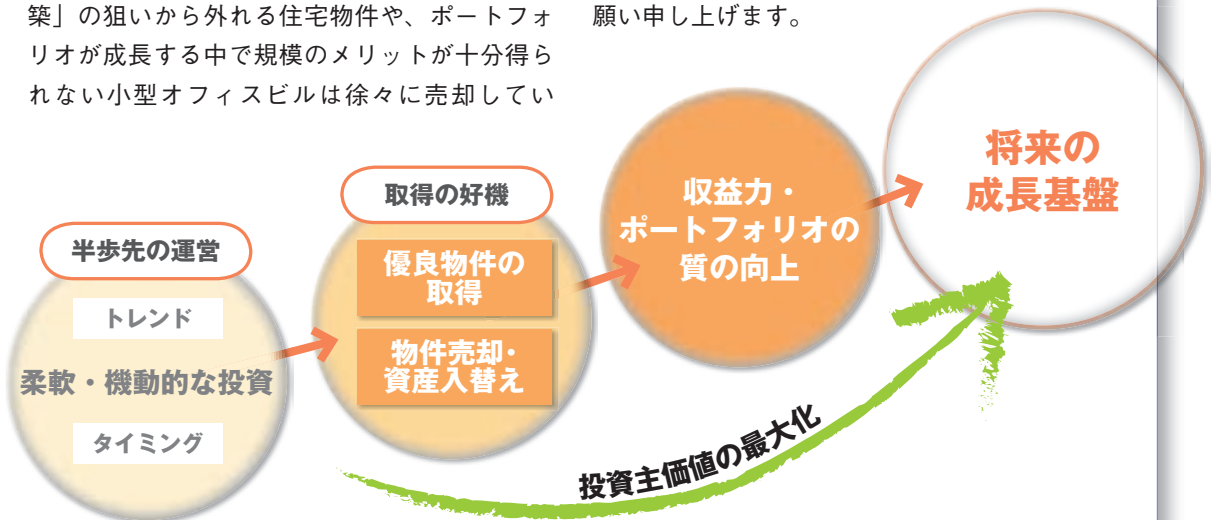
き、資産の入替えによりポートフォリオ全体の質を高めていきます。第11期には都心の住宅物件と小型オフィスビル（譲渡価格の総額25億円）を売却しました。

### 今後の見通し

賃貸オフィス市場の状況や賃貸借契約の条件（フリーレントなど）により、第12期（平成23年4月期）は第11期比で減収減益になるものと予想しています。しかし、第13期（平成23年10月期）以降は第12期に新規取得した物件が通期で収益に貢献することに加え、借入金の金利負担が徐々に低下することを予想しており、これらが利益水準の安定化に寄与するものと考えます。

私どもは、現在の市況にあって分配金を大きく下げることなく、可能な限り高い水準でかつ、安定的に維持していくことが重要だと考えています。新規物件取得による収益の維持・増大とともに、本資産運用会社の持つフリーシング力、仲介会社との強い信頼関係、徹底した顧客満足度調査に基づくテナントリレーションという強みを発揮して、きめ細かい運用を進めます。

「半歩先に行く運営」のモットーに従い、市場動向を注視しながら成長を図り、中長期的に安定した業績の達成を目指してまいりますので、投資主の皆様には引き続きご支援のほど宜しくお願い申し上げます。



# 個人の資産運用におけるリートの役割

投資対象としてのリートの魅力と留意点を探る



代替投資、分散投資の重要な一角を担うリートは、個人投資家のマネーライフにとってどんな意味を持つのか。このテーマを巡り、株式会社エフピーインテリジェンスの代表取締役でファイナンシャルプランナー（FP）の白根壽晴（しらね・としはる）氏と本資産運用会社の代表取締役社長である宮島が対談を行いました。

## 個人のマネープランの構築

**宮島** ● 不動産投資をされる方にとって、リートは投資口の流動性、シンプルな仕組み、優れた透明性を特徴とし、幅広い方々に投資機会を提供する有益な金融商品だと思いますが、FPの立場からはどのように考えておられますか。

**白根** ● 日本人のマネープランにリートを含めた投資型金融商品が入ってくるべき時代になったと思いますね。今後、経済社会環境が大きく変わり、日本人は様々な課題に直面します。それに対処するためのマネープランを作る上でリートが果たす役割は非常に大きい。

**宮島** ● 経済社会環境の大きな変化とは具体的にどんな点をお考えでしょうか。

**白根** ● まず、今後の日本は金融立国化を目指していかないと立ち行かなくなります。その中で一人ひとりが自分の知識と経験に基づいて資産運用をしていかなければならない。また、日本は人口減少という未体験ゾーンに入ってきています。成長の基盤である人口が減ることは経済社会に大きなインパクトを与えますが、まだ個人も社会もこの事態を本気で受け止めていな

い。人口減少社会で自分の資産を守るには相当の努力が必要です。

**宮島** ● 資産の伝統的なカテゴリとして預金、株式、債券という3つのクラスがありますが、個人投資家の方にとって4番目のカテゴリとして、リートをマネープランに組み入れていただければ、それぞれの利回りや値動きに対して一定の分散効果が得られますね。

**白根** ● 世界的な構造変化により証券市場が低迷し、株式や債券などの伝統的資産ではあまり成長性が見込めません。また財政の悪化により増税や社会保障の削減が懸念される中、貯蓄などの安全資産も十分に安全とは言えないのです。インフレには負けてしまいますから。少しでも有利に資産を運用する必要があります。その点で比較的安定した配当が見込めるリートの役割は重要だと思います。

## 分散投資をどのように進めるか

**宮島** ● 分散投資という意味では、個人投資家の資産構成においてどの程度の比率でリートなどを入れるのが適切だとお考えですか。機関投資家の多くは、伝統的な資産に対する代替投資商

品の組み入れ比率を10%～30%としていると聞いています。

**白根**●資産の構成でコア（中核部分）とサテライト（補完的部分）という分け方がありますが、例えばコア部分が70%～90%とすればサテライト部分に10%～30%を充当してリターンを求めるといったことを一般の人も勉強し始めています。個人投資家のマネーポートフォリオの中のサテライト部分としてリートや上場投資信託、コモディティ商品などが入る時代が間違いなく来ると思いますね。

**宮島**●リート投資と言っても、昨今ではオフィスや住宅、商業施設、インフラ施設など、投資対象市場を特化していくリートが増えています。オフィスの中でも大規模オフィスを中心に投資しているリートもあれば、本投資法人のように中規模オフィスを中心にしているリートもあります。これらの不動産は価格や賃料などが経済局面によってそれぞれがやや異なった動きを示しますから、こうした特化型のリートを組み合わせるのも面白いと思います。各リーートの投資戦略や運用実績を調べることも重要でしょう。

**白根**●景気循環に合わせて強みを持つものを選ぶのは良いでしょうね。ただ個人投資家の場合、情報や知識の不足によりそうした判断がつかないこともあります。そのため購入時期を分散させ、いつ始めてもいいから少しずつ購入していくのが合っているのではないのでしょうか。価格が下がっている時なら多くの口数を買うことができ、値下がりにも恐怖心を持たなくて済みます。

**宮島**●取得時期の分散というのは非常に良いアドバイスですね。相対的に有利だと思う時に少しずつ取得する。これは実物不動産の取得でも同じです。本投資法人も平成21年11月から「物件取得の好機」と位置付けていますが、一度に買うのではなく徐々に取得をスタートさせるという考えで取り組んでいます。



### リートに望むもの

**宮島**●リート市場はリーマン・ショック後の嵐の時代を乗り越え、次の成長に向けて育っていくプロセスに入ったと思いますが、今後のリートに対してどのようなご要望をお持ちですか。

**白根**●消費者に対する金融経済教育の一環としてリーートの認知・普及を図っていただきたいですね。リートは内容が良く開示の努力もされているものの、まだ日本人にとって馴染み深いとは言えません。自分でマネープランを考えようという人たちが世代を超えて生まれつつあり、彼らにもっと注目されるような存在になって欲しいです。

**宮島**●リート全体の時価総額や個人投資主の比率から考えると、個人投資家への浸透度はもっと大きくなる余地がありますね。本投資法人も個人投資家向けセミナーへの参加やインターネットを活用したIRに取り組んでいますが、引き続きリーートの理解促進に向けた努力を続けていきたいと思っています。



白根 壽晴……しらね・としはる

大野・白根共同事務所 所長  
株式会社エフピーインテリジェンス 代表取締役  
1954年東京都生まれ。早稲田大学法学部卒業。  
住友電気工業株式会社を経て、大野高正共同事務所（現・大野・白根共同事務所）入社。  
1997年に有限会社エフピーインテリジェンス設立。  
2010年7月より日本FP協会副理事長。

なぜ東京のオフィスビルに投資するのか



# 活気に満ちた 世界最大の都市経済圏

東京の魅力、それは日本の政治・経済の中心、世界の金融拠点として活力とビジネスチャンスに満ちていることです。東京は世界最大の都市圏人口を持ち、総都市圏経済規模<sup>注1</sup>でも東京は世界最大となっています。

## 東京の活力

世界最大の都市圏人口

**3,520万人**<sup>注2</sup>

2025年の  
予測も1位

世界最大の  
総都市圏経済規模

**1兆4,790億ドル**<sup>注3</sup>

2025年の  
予測も1位

注1 行政区域ではなく居住地域が連続的に続いている都市的集積地域の推定人口と、購買力平価ベースの一人当たりGDP推定値を組み合わせ算出した都市の総生産

注2 Demographia World Urban Areas & Population Projectionsより東京・神奈川・千葉・埼玉等の平成22年の推定人口

注3 PricewaterhouseCoopers LLPより平成20年のGDP推定値

▶ 昼夜人口比率 (夜間人口=100)

2,047.3



489.4

昼 夜

港区  
出典 東京都

659.5

昼 夜

中央区

昼 夜

千代田区

## 成長の源である人口が増加

成長の源である人口も、日本全体で減少する中、東京都では毎年増加を続けています。東京都の昼間人口は1,500万人、夜間人口は1,242万人（平成17年国勢調査）で、いずれも過去最高となりました。特に都心3区の昼間人口は夜間人口を大きく引き離し、多くの労働人口を引きつけています。

## 事業所数でも他地域を圧倒

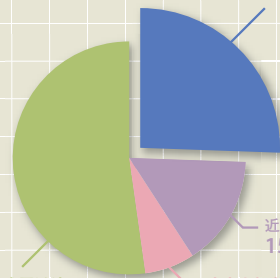
事業所の数でも、関東大都市圏<sup>注4</sup>は日本全体の約4分の1に当たる25.8%を占め、また東京都は全体の約11.8%と、2位の大阪府（約7.6%）を大きく引き離しています。

このように、東京を中心とする経済圏は経済規模、人口、事業所数などの面で日本の他地域を大きくリードしています。こうした事業所の大半が中小企業であり、従業員数が1～4人の事業所が日本全体の60.9%を占め、10人未満の事業所は全体の約8割に及んでいます（平成18年）。その旺盛なオフィス需要と不動産市場での豊富な物件を基盤に、本投資法人は「東京経済圏の中規模オフィスビル」を軸に投資を進めています。

注4 各大都市圏は、総務省の地域区分に基づき記載しています。

▶ 都市圏別事業所数の構成比<sup>注4</sup>

関東大都市圏  
25.8%

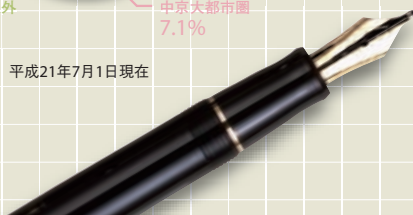


三大都市圏以外  
52.0%

中京大都市圏  
7.1%

近畿大都市圏  
15.1%

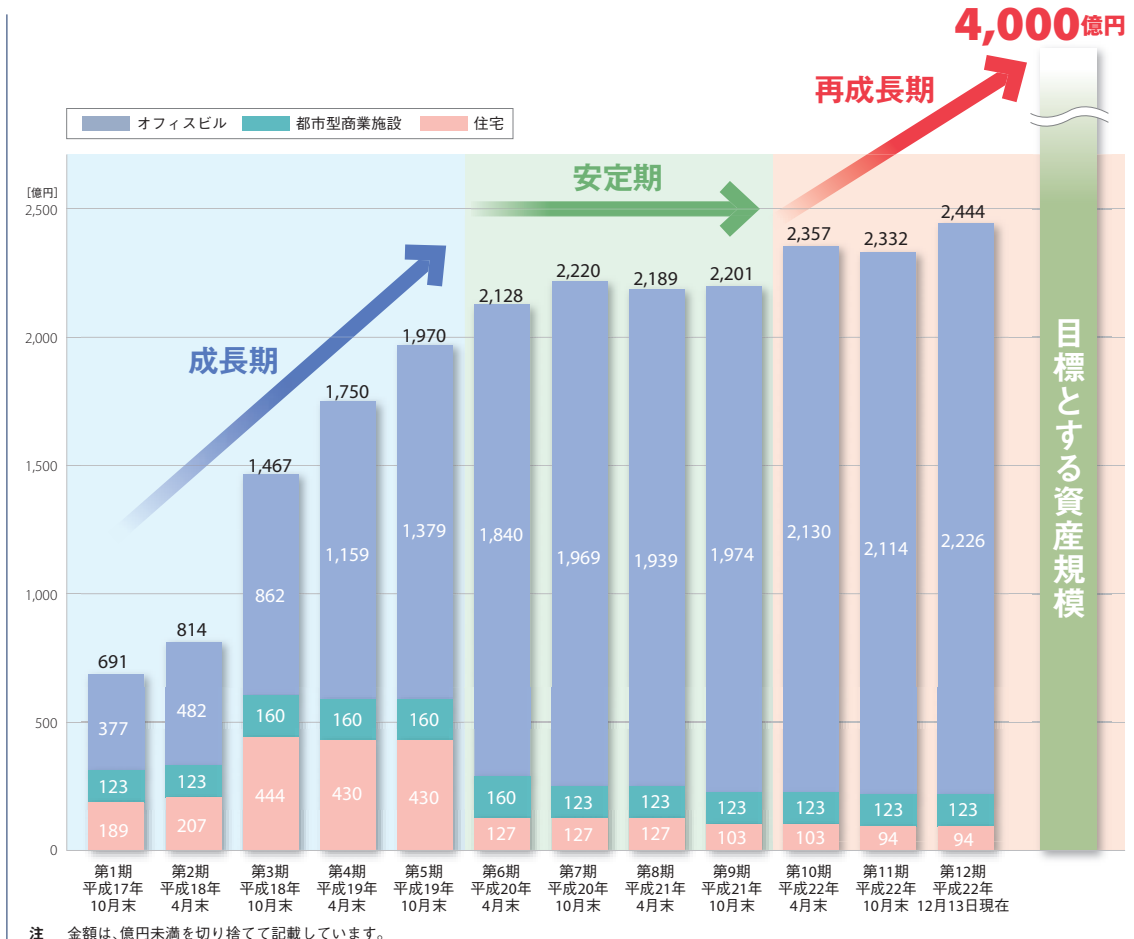
出典 総務省、平成21年7月1日現在





## 資産規模の推移

新たな物件取得を再開し、資産規模4,000億円に向けた**成長の第2ステージ**へ



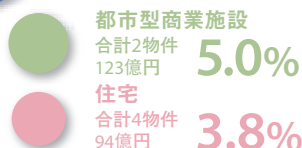
## ポートフォリオの構成比率 (平成22年12月13日現在)

東京経済圏の中規模オフィスビルを中心とした投資

### ポートフォリオ全体の用途別投資比率

91.0%

オフィスビル  
合計64物件  
2,226億円



### オフィスビルの地域別投資比率

東京経済圏

合計54物件  
1,875億円 **84.2%**

地方経済圏

合計10物件  
350億円 **15.7%**

注1 金額は、億円未満を切り捨てて記載しています。

注2 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。

## 新規物件取得の実績

本投資法人は「半歩先を行く運営」により、市場の本格的な回復に先んじて、第10期から第12期にかけて「東京経済圏の中規模オフィスビル」を中心に8物件取得しました。

この取得実績を背景に、本資産運用会社で入手する物件情報は量・質ともに向上しています。

取得価格合計  
**88.1**億円

取得価格**68**億円

取得価格合計**111.7**億円

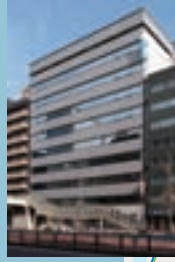
公募増資による4物件取得

### KDX新宿ビル



所在地 東京都新宿区  
取得価格 6,800百万円  
取得日 平成22年2月18日  
建築時期 平成5年5月

### 共同ビル(銀座No.8)



所在地 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  
平成20年～21年に大規模改修工事を実施



### 共同ビル(本町1丁目)



所在地 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1月  
平成20年に大規模改修工事を実施



本資産運用会社独自のネットワークを活用した取得

第10期

平成22年4月期

第11期

平成22年10月期

第12期

譲渡価格合計**25**億円

資産の入替えによるポートフォリオ強化の観点から、2物件を売却(平成22年9月、10月)。

KDX新宿御苑ビル



コート新御徒町



長期借入金

総額**70**億円  
平成22年2月

新規物件取得のための資金として

長期借入金

総額**95**億円  
平成22年11月、12月

新規物件取得のための資金として

## 目標とする資産規模4,000億円へ向けた取り組み

中規模オフィスビルを中心とした資産規模4,000億円のポートフォリオの形成を目標に、本資産運用会社独自のネットワークによる直接取得に注力しています。

また、取得のパイプラインを拡げることを目的に、不動産ファンドに対する出資なども検討していきます。

### 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



ケネディクス・グループの  
サポートラインを活用した取得

平成23年4月期

### 独自ネットワークの拡大・深耕

#### 金融機関

金融機関より、回収促進ニーズのある物件、ファンドの期日到来物件などの情報を収集

#### 私募ファンド

借入金の返済期限や償還期限の到来する不動産ファンドから物件情報を収集

#### J-REIT

他リートとの情報交換により、市場に流通していない潜在案件を顕在化

#### 事業会社

財務リストラやオフバランスに取り組み企業との情報交換による案件発掘

中規模オフィスビルを中心とした  
**4,000億円/100棟**の  
ポートフォリオ(目標)

### 投資手法の多様化

#### ▶ ウェアハウジングファンド



匿名組合出資型の投資等（スポンサーとの共同投資）

ウェアハウジングファンドを活用した複数物件の先行確保

### 資産の入替え

新規物件取得を視野に入れた物件の売却

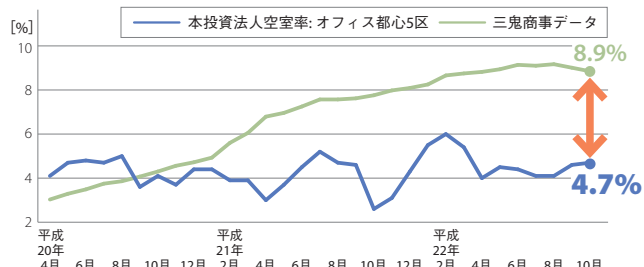
ポートフォリオの  
質的向上

## CS(顧客満足度)の視点を導入した物件運営

本投資法人は顧客満足度の高いオフィス環境構築のため、物件毎にハード面、ソフト面双方で強みと課題を把握し、継続的に改善活動を行っています。

顧客満足度を意識した物件運営により、賃料水準及び資産価値の維持・向上を目指します。

### ▶ オフィスビル(都心5区) 空室率の推移



注 三鬼商事の空室率は、東京ビジネス地区(都心5区)の平均  
既存ビル及び新築ビル双方を対象  
出所 三鬼商事のデータを基に本資産運用会社作成

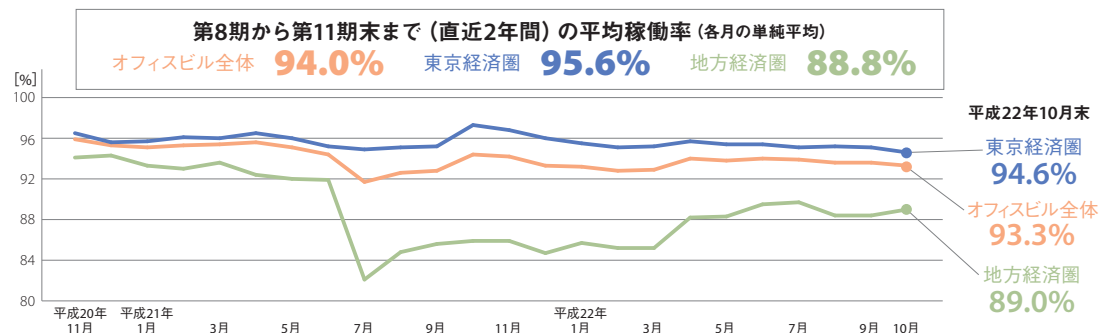
### CS戦略に基づく運営

- 物件競争力の維持・向上
- 入居継続意向の維持向上
- 適切な修繕工事の実施

## 市場環境に応じたリーシングマネジメント

現在の軟化過程にある賃貸マーケットでは、既存テナントは現状維持、新規テナントへは柔軟かつ機動的に対応し、安定した稼働率を維持しています。

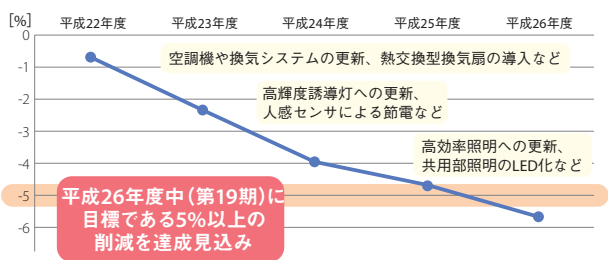
### ▶ オフィスビル(地域別) 稼働率の推移



## 中長期的な省エネへの取り組み

エネルギー使用量の約80%を占める空調及び照明設備を中心に、改正省エネ法での努力目標である1年で1%、5年間で5%以上の削減達成を見込んでおり、ポートフォリオ単位で省エネ対応を計画的に実施していきます。

### ▶ 中長期計画書による5年間のエネルギー使用量削減計画



### ▶ 省エネ対応への評価

KDX新横浜ビルで実施の空調等改修工事(第12期完了予定)が、国土交通省の建築物省エネ改修推進事業として採択され、工事金額の約1/3相当額の補助金を受領予定です。



KDX新横浜ビル



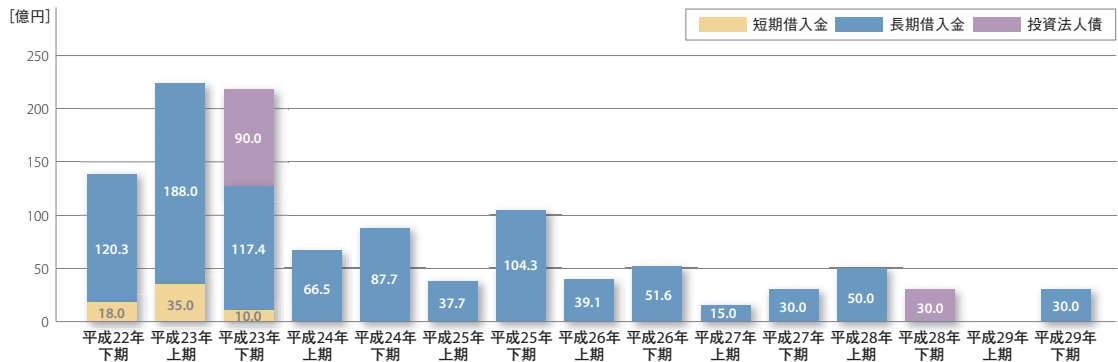
## 確実な財務運営により投資主価値を高める

本投資法人は投資家の皆様に安心してご投資いただけるよう、安定的で健全な財務運営に取り組んでおり、有利子負債の返済期限の分散化、借入金の長期化、金利の固定化、調達手法の多様化に注力しています。

当期（平成22年10月期）においては、当期中に返済期日が到来した借入れの返済資金として総額149億円の借入れを行いました。

なお、第12期（平成23年4月期）に入って新規取得した3物件（本書10、11ページご参照）の取得資金として、平成22年11月12日及び12月1日に複数の金融機関から期間3年、5年及び7年での新規の借入れ（総額95億円）を実施しました。

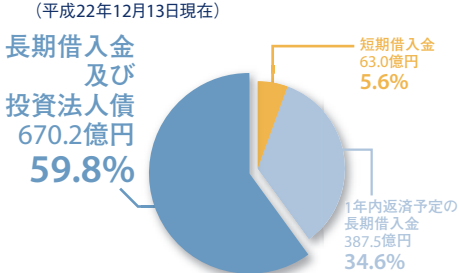
### ▶ 返済期限別の有利子負債残高（平成22年12月13日現在）



注1 3月・9月末を基準として、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。上期は4月から9月末、下期は10月から翌年3月末であり、本投資法人の決算期とは一致しません。（例：平成22年下期は、平成22年10月1日から平成23年3月31日までとなります。）

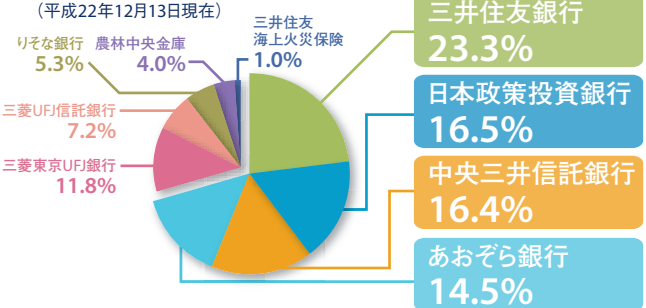
注2 金額は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

### ▶ 有利子負債の期間別残高（平成22年12月13日現在）



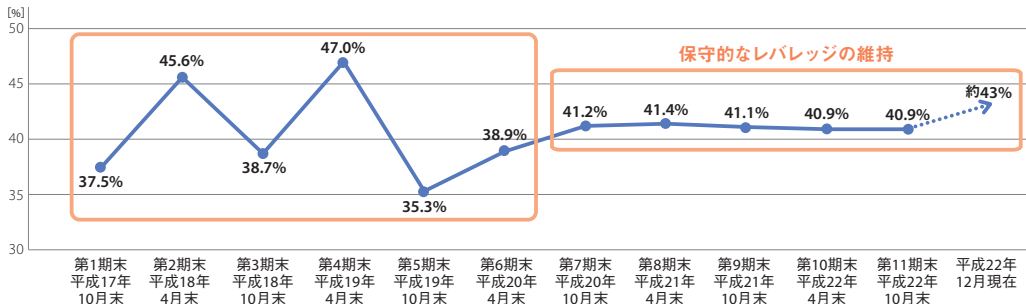
注 金額は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

### ▶ 借入金の調達先の分散（平成22年12月13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45%未満ですが、優良な物件取得等に伴う資金調達により40%台後半での運営も可能とします。



注 総資産有利子負債比率＝期末有利子負債残高÷総資産

平成22年12月13日（本投資法人第11期決算発表日）現在のポートフォリオ一覧です。

◆担保設定対象資産

第11期末（平成22年10月31日）保有資産（67物件）

地域	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	◆	KDX晴海ビル	東京都中央区	10,250	平成20年2月	98.2
	◆	虎ノ門東洋ビル	東京都港区	9,850	昭和37年8月	95.4
	◆	飛栄九段北ビル	東京都千代田区	7,600	昭和63年3月	85.3
	◆	KDX新宿ビル(注4)	東京都新宿区	6,800	平成5年5月	93.7
	◆	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	昭和57年8月	100.0
	◆	KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	昭和61年7月	100.0
	—	KDX麴町ビル	東京都千代田区	5,950	平成6年5月	91.9
	◆	KDX日本橋313ビル	東京都中央区	5,940	昭和49年4月	100.0
	◆	KDX新横浜381ビル(注5)	神奈川県横浜市	5,800	昭和63年3月(注6)	100.0
	◆	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	昭和59年9月	72.7
	—	KDX平河町ビル	東京都千代田区	5,180	昭和63年3月	100.0
	—	恵比寿イースト438ビル	東京都渋谷区	4,640	平成4年1月	83.4
	◆	東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	昭和62年1月	100.0
	◆	KDX虎ノ門ビル	東京都港区	4,400	昭和63年4月	100.0
	◆	KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	平成4年11月	100.0
	◆	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
	—	KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	平成5年6月	100.0
	◆	KDX大森ビル	東京都大田区	3,500	平成2年10月	100.0
	◆	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	平成11年9月	100.0
	—	KDX六本木228ビル	東京都港区	3,300	平成元年4月	65.1
	◆	小石川TGビル	東京都文京区	3,080	平成元年11月	100.0
	◆	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	平成2年1月	100.0
	◆	KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	昭和62年10月	100.0
	◆	KDX神保町ビル	東京都千代田区	2,760	平成6年5月	94.4
	◆	日総第17ビル	神奈川県横浜市	2,710	平成3年7月	94.9
	—	KDX新橋ビル	東京都港区	2,690	平成4年2月	100.0
	◆	五反田TGビル	東京都品川区	2,620	昭和63年4月	77.1
	◆	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	平成4年8月	96.5
	◆	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	平成2年9月	74.0
	◆	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	昭和60年11月	100.0
	◆	池尻大橋ビルディング	東京都目黒区	2,400	昭和63年9月	91.3
	◆	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	平成2年3月	84.2
	◆	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区	2,310	昭和63年9月	93.0
	◆	KDX浜町ビル	東京都中央区	2,300	平成5年9月	93.9
	◆	KDX新宿286ビル	東京都新宿区	2,300	平成元年8月	100.0
	—	FIK南青山ビル	東京都港区	2,270	昭和63年11月	100.0
	◆	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	平成元年4月	98.5
	—	KDX浜松町第2ビル	東京都港区	2,200	平成4年4月	100.0
	◆	新都心丸善ビル	東京都新宿区	2,110	平成2年7月	100.0
	◆	KDX日本橋216ビル	東京都中央区	2,010	平成18年10月	75.0
—	KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	昭和63年6月	100.0	
—	KDX五番町ビル	東京都千代田区	1,951	平成12年8月	85.7	
◆	神田木原ビル	東京都千代田区	1,950	平成5年5月	100.0	
—	KDX四谷ビル	東京都新宿区	1,950	平成元年10月	100.0	
—	KDX岩本町ビル	東京都千代田区	1,864	平成20年3月	100.0	
◆	KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	平成4年10月	100.0	
—	KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	平成4年10月	87.6	
◆	KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	昭和61年9月	100.0	
—	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	
◆	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	平成7年5月	100.0	
—	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	昭和60年12月	96.4	
—	KDX乃木坂ビル	東京都港区	1,065	平成3年5月	78.1	

	地域	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	地方経済圏	—	KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋市	7,550	平成21年4月	90.3
		◆	ポルタス・センタービル	大阪府堺市	5,570	平成5年9月	93.9
		◆	烏丸ビル	京都府京都市	5,400	昭和57年10月	93.2
		◆	KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	昭和48年6月	80.6
		—	KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	平成6年7月	96.4
		◆	KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	昭和59年2月	98.7
		◆	KDX南船場第1ビル	大阪府大阪市	1,610	平成5年3月	83.1
		◆	KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市	1,560	平成5年9月	100.0
		—	KDX新潟ビル	新潟県新潟市	1,305	昭和58年7月	65.4
オフィスビル(61物件)小計					211,461	平均21.1年 (注6)	93.3
都市型商業施設	東京経済圏	◆	フレーム神南坂	東京都渋谷区	9,900	平成17年3月	100.0
		—	KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	平成3年8月	94.8
		都市型商業施設(2物件)小計					12,379
住宅	東京経済圏	◆	レジデンスシャルマン月島	東京都中央区	5,353	平成16年1月	100.0
		—	コート目白	東京都新宿区	1,250	平成9年3月	95.2
		—	グラディート川口	埼玉県川口市	1,038	平成18年2月	100.0
	地方経済圏	◆	びなす ひばりが丘	北海道札幌市	1,800	平成元年3月	92.4
		住宅(4物件)小計					9,441
67物件 合計					233,281	平均20.0年 (注6)	93.6

## 第12期取得資産

	地域	担保	物件名称	所在	取得価格 (百万円) (注1)	建築時期	取得日
ビオフィース	東京経済圏	◆	共同ビル(銀座No.8)	東京都中央区	4,300	平成3年11月	平成22年11月12日
		◆	共同ビル(本町1丁目)	東京都中央区	4,000	昭和59年1月	平成22年11月12日
	地方経済圏	—	KDX小林道修町ビル	大阪府大阪市	2,870	平成21年7月	平成22年12月1日
3物件 合計					11,170	—	—

## 第11期売却資産

	地域	担保	物件名称	所在	取得価格 (百万円) (注1)	売却価格 (百万円)	売却日
ビオフィース	東京経済圏	—	KDX新宿御苑ビル	東京都新宿区	1,610	1,710	平成22年9月30日
住宅	東京経済圏	—	コート新御徒町	東京都台東区	878	790	平成22年10月27日
2物件 合計					2,488	2,500	—

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22年10月31日を基準として、取得価格で加重平均し、小数第2位以下を切り捨てた平均築年数を記載しています。

注3 稼働率は、平成22年10月31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。

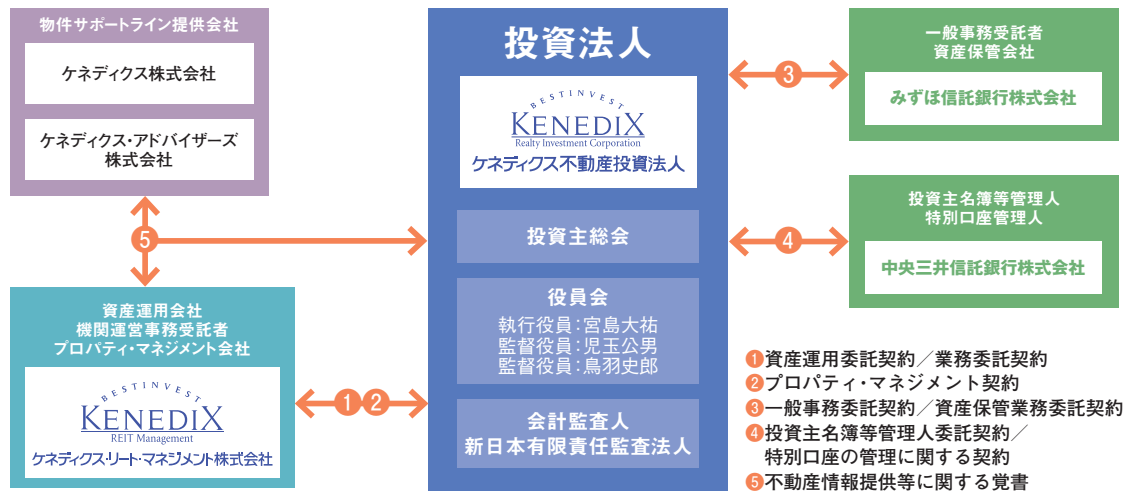
注4 KDX新宿ビル：平成22年8月1日付でパシフィックマークス西新宿より名称変更しています。

注5 第11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。

注6 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。

## 投資法人の概要

### ▶ 投資法人の仕組み

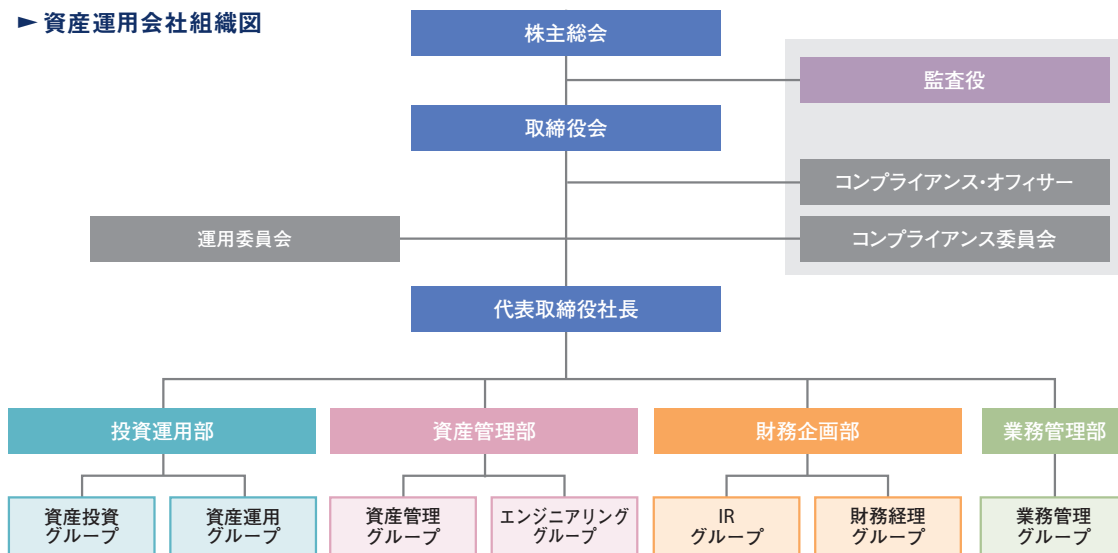


## 資産運用会社の概要

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22年10月31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。



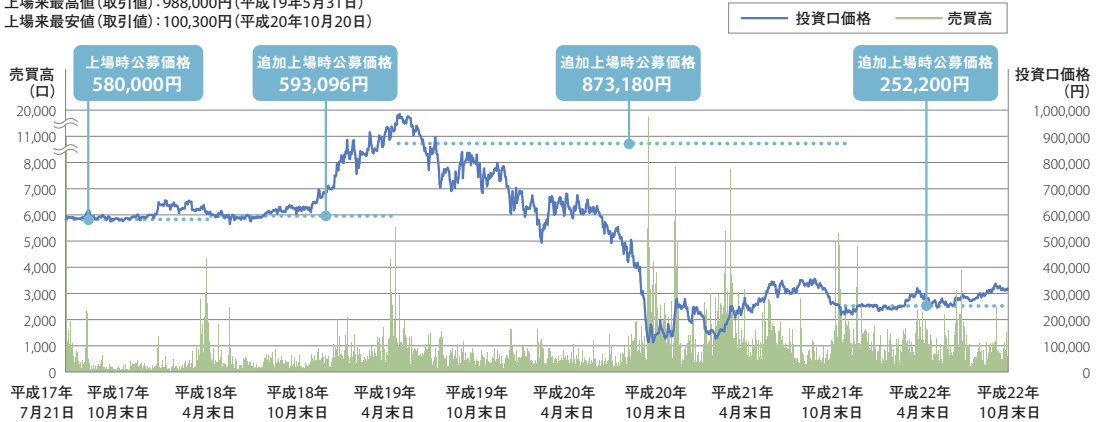
## 投資口の状況

### ▶ 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22年10月29日（第11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。

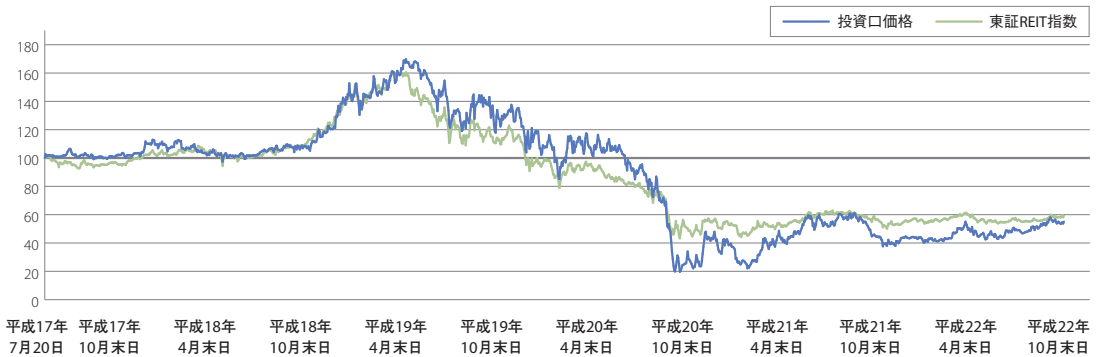
平成22年10月29日現在において

時価総額：74,619百万円  
 上場来最高値（取引値）：988,000円（平成19年5月31日）  
 上場来最低値（取引値）：100,300円（平成20年10月20日）



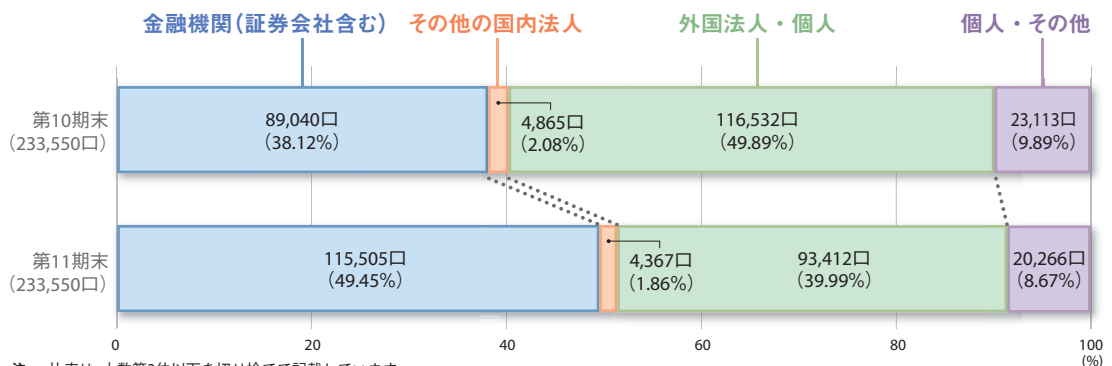
注 投資口価格は、終値ベースで記載しています。

### ▶ 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7期 平成20年10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
営業収益	百万円	8,456	8,204	7,921	8,067	8,358
(うち賃貸事業収益)	百万円	8,156	8,204	7,921	8,067	8,242
営業費用	百万円	4,311	4,740	4,708	4,329	4,522
(うち賃貸事業費用)	百万円	3,678	3,603	3,652	3,714	3,817
営業利益	百万円	4,144	3,463	3,213	3,738	3,835
経常利益	百万円	3,124	2,435	2,103	2,568	2,608
当期純利益	(a) 百万円	3,123	2,434	2,102	2,567	2,607
総資産額 (対前期比)	(b) 百万円 %	239,648 (+4.0)	238,745 (△0.4)	236,320 (△1.0)	251,566 (+6.5)	251,080 (△0.2)
有利子負債額 (対前期比)	(c) 百万円 %	98,750 (+10.0)	98,750 (0.0)	97,220 (△1.5)	102,968 (+5.9)	102,567 (△0.4)
純資産額 (対前期比)	(d) 百万円 %	128,087 (△0.2)	127,398 (△0.5)	127,067 (△0.3)	135,689 (+6.8)	135,732 (△0.0)
出資総額 (対前期比)	百万円 %	124,973 (0.0)	124,973 (0.0)	124,973 (0.0)	133,129 (+6.5)	133,129 (0.0)
発行済投資口数	(e) 口	200,000	200,000	200,000	233,550	233,550
1口当たり純資産額	(d) / (e) 円	640,437	636,990	635,335	580,987	581,170
分配総額	(f) 百万円	3,123	2,434	2,102	2,567	2,541
1口当たり分配金額	(f) / (e) 円	15,618	12,172	10,511	10,993	10,881
(うち1口当たり利益分配金)	円	15,618	12,172	10,511	10,993	10,881
(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) %	1.3 (2.6)	1.0 (2.1)	0.9 (1.8)	1.1 (2.1)	1.0 (2.1)
自己資本利益率(年換算)	(注2,注3) %	2.4 (4.8)	1.9 (3.8)	1.7 (3.3)	2.0 (3.9)	1.9 (3.8)
期末自己資本比率 (対前期比増減)	(d) / (b) %	53.4 (△2.2)	53.4 (△0.1)	53.8 (+0.4)	53.9 (+0.2)	54.1 (+0.1)
期末有利子負債比率 (対前期比増減)	(c) / (b) %	41.2 (+2.3)	41.4 (+0.2)	41.1 (△0.2)	40.9 (△0.2)	40.9 (△0.1)
配当性向(注4)	(f) / (a) %	99.9	100.0	100.0	99.9	97.4

#### その他参考情報

投資物件数	(注5) 件	69	67	65	70	67
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	256,214.30	250,364.42	254,225.04	271,260.81	267,737.33
期末稼働率	%	95.6	95.7	94.7	94.4	93.6
当期減価償却費	百万円	1,445	1,429	1,451	1,477	1,440
当期資本的支出額	百万円	1,105	891	400	330	312
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注6) 百万円	5,923	6,030	5,721	5,830	5,864
FFO (Funds from Operation)	(注7) 百万円	4,269	4,356	3,994	4,044	3,995
1口当たりFFO	(注8) 円	21,345	21,780	19,973	17,318	17,106

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7期は184日、第8期は181日、第9期は184日、第10期は181日、第11期は184日により年換算値を算出しております。

注3 自己資本利益率=当期純利益/(期首自己資本額+期末自己資本額)÷2×100

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期末よりA-47KDX新横浜381ビルとA-65KDX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。

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22年10月31日）現在で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・セクション）を構築しています。

### (2) 投資環境と運用実績

#### a. 投資環境

当期（平成22年10月期）における我が国の経済は、我が国経済を牽引してきた外需の牽引力にかげりが見え始めたことに加え、自律的な回復力に乏しい内需が失速にいたったことで、踊り場局面入りが見え懸念されるとともに、先行き不透明感が強まりつつある状況にありました。

不動産市況については、平成22年7月1日時点の都道府県地価調査によると、経済環境の低迷を背景に地価の下落が続いているものの、下落幅は縮小する傾向が見られています。平成21年7月以降の年間平均変動率は、全国平均で商業地が△4.6%、住宅地が△3.4%となり、東京圏においては商業地が△4.1%、住宅地が△3.0%、また、三大都市圏においては商業地が△4.2%、住宅地が△2.9%となり、いずれも前回調査よりも下落幅が小さくなりました。

オフィス賃貸市況については、オフィス空室率の高止まり傾向が続いており、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つつあるものの、需給の調整が依然として続いています。一方で、不動産売買市場については、金融環境に落ち着きが戻ってきたことや、不動産価格に値頃感が出てきたこと等から、市場に安心感が広がり、J-REITや私募ファンドによる不動産取引が徐々に活発となる兆しが見られています。

#### b. 運用実績

本投資法人は、第10期末（平成22年4月30日）時点で、合計70物件（取得価格の総額235,769百万円）の運用資産を保有していたところ、当期（平成22年10月期）においては、東京経済圏のオフィスビル1物件（当初取得価格1,610百万円）及び住宅1物件（当初取得価格878百万円）を譲渡しました。また、当期末より、A-47 KDX新横浜381ビル（取得価格4,700百万円）とA-65 KDX新横浜381ビル増築棟（取得価格1,100百万円）を併せて1物件として表記することとしました。

その結果、当期末現在のポートフォリオは、合計67物件（取得価格の総額233,281百万円）となりました。

取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル90.6%、都市型商業施設5.3%、住宅4.0%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93.6%であり、安定した運営管理を行っています。

## 〈第7期以降の資産規模の推移〉

	第7期末 (平成20年10月31日)		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)		当期末 (平成22年10月31日)		
	取得価格 の総額 (百万円)	比率 (%)	取得価格 の総額 (百万円)	比率 (%)	取得価格 の総額 (百万円)	比率 (%)	取得価格 の総額 (百万円)	比率 (%)	取得価格 の総額 (百万円)	比率 (%)	
用途	オフィスビル	196,965	88.7	193,911	88.5	197,461	89.6	213,071	90.3	211,461	90.6
	都市型商業施設	12,379	5.5	12,379	5.6	12,379	5.6	12,379	5.2	12,379	5.3
	住宅	12,709	5.7	12,709	5.8	10,319	4.6	10,319	4.3	9,441	4.0
	合計	222,053	100.0	218,999	100.0	220,159	100.0	235,769	100.0	233,281	100.0
地域	東京経済圏	189,238	85.2	188,534	86.0	186,144	84.5	201,754	85.5	199,266	85.4
	地方経済圏	32,815	14.7	30,465	13.9	34,015	15.4	34,015	14.4	34,015	14.5
	合計	222,053	100.0	218,999	100.0	220,159	100.0	235,769	100.0	233,281	100.0

注1 取得価格の総額とは、個々の物件の取得価格を用途毎又は地域毎に足し合わせたものです。

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22年10月31日）現在で67物件、取得価格の総額233,281百万円、稼働率93.6%と安定的に稼働し、かつ分散された強固な資産（ポートフォリオ）基盤を構築しています。

本投資法人は、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てきました。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。

本投資法人では、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、外部成長につなげています。

また、当期においては、一棟貸しのオフィスビル1物件と、新築後5年が経過した住宅1物件を譲渡し（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も行いました。

なお、本投資法人は、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、合計3物件（取得価格の総額11,170百万円）を取得しました。詳細については、後記29ページ記載の「（参考情報）①資産の取得について ②資金の借入れについて」をご参照下さい。

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22年10月31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。当期末現在で保有している各資産は概ね良好な稼働状況で運営されており、ポートフォリオでは当期末現在で93.6%の稼働率を維持するなど、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22年10月31日）現在、633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各エンドテナントへの賃貸面積については、オフィスビルの最大のテナントで2.1%、オフィスビルの上位3テナント合計でも5.5%と、テナント数の分散が図られており、また、本投資法人の保有するオフィスビルには、サービス業や卸売業・小売業、製造業等の様々な業種のテナントが入



居しています。そのため特定のエンドテナントが退去することや、特定の業種における景気後退による影響を受けにくく、安定したポートフォリオ運営を図ることができると本投資法人は考えています。

### 賃貸市場環境を踏まえたリーシング運営

賃貸市場が軟化した局面においても、中規模オフィスビル市場においては、潜在的なテナント層が厚いため、館内増床ニーズに加え、高額賃料ビルからの企業の移転ニーズやリストラ移転ニーズ等、業種の分散も相まって多種多様な入居ニーズがあることから、入居件数も安定的に一定水準を維持する傾向があると本投資法人は考えています。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を有しています。

本投資法人は、平成17年に上場して以来、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、テナントとの良好な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、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て、本投資法人は、第8期（平成21年4月期）期初に今後の賃料交渉を行うに当たり、原則として賃料の増額交渉は行わずに稼働率の維持を優先する運営方針へ切り替えました。

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で95%以上の稼働率を安定的に維持しました。当期（平成22年10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94%台を維持し、オフィスビル全体では93.3%と前期末比で0.7%の低下に止まりました。なお、本投資法人の保有するオフィスビル61物件のうち、29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7期末 (平成20年10月31日)	95.7%	96.2%	94.1%	95.6%
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%
当期末 (平成22年10月31日)	93.3%	94.6%	89.0%	93.6%

注 稼働率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

### 平均賃料水準について

当期末（平成22年10月31日）現在の本投資法人の保有するオフィスビルの平均賃料水準は、第9期末（平成21年10月31日）現在で17,200円（注）、第10期末（平成22年4月30日）現在で16,700円（注）、当期末現在で16,300円（注）であり、第9期末と比較して5.1%、第10期末と比較して2.3%低下しているものの低下傾向は弱まってきており、賃貸市場が軟化した局面においても安定的に推移していると本投資法人は考えています。

注 平均賃料水準は、第7期末（平成20年10月31日）から当期末まで継続して保有している56物件（第9期に建物部分を取得したKDX名古屋栄ビル、第10期中に取得した5物件及び第11期中に売却したKDX新宿御苑ビルは含まず、KDX新横浜381ビルは当期末より増築棟を含み1物件として算出しています。）の1階及び店舗、倉庫、特殊用途等を除く主に2階以上の事務所を対象とし、物件毎に月額賃料（共益費込）の合計を賃貸面積の合計で除して得られた値を各物件の平均賃料水準とし、百円未満を切り捨てて記載しています。

### (3) 資金調達概要

#### (a) 借入れの状況

本投資法人は、当期（平成22年10月期）において、当期中に返済期日が到来した借入れの返済資金として14,900百万円（長期借入金12,400百万円、短期借入金2,500百万円（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翌営業日とし、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	借入期間
三菱UFJ信託銀行株式会社	シリーズ48-A	1,500	平成22年7月30日	平成23年7月31日	1年
株式会社りそな銀行	シリーズ48-B	500	平成22年7月30日	平成25年7月31日	3年
中央三井信託銀行株式会社	シリーズ48-C	3,700	平成22年7月30日	平成26年1月31日	3.5年
株式会社三井住友銀行	シリーズ48-D	3,700	平成22年7月30日	平成26年7月31日	4年
株式会社三菱東京UFJ銀行	シリーズ49	1,500	平成22年10月26日	平成23年10月31日	1年6日
三菱UFJ信託銀行株式会社	シリーズ50-A	1,000	平成22年10月29日	平成23年10月31日	1年
株式会社三菱東京UFJ銀行	シリーズ50-B	2,500	平成22年10月29日	平成24年10月31日	2年
株式会社りそな銀行	シリーズ50-C	500	平成22年10月29日	平成25年10月31日	3年

本投資法人の借入金残高は、第10期末（平成22年4月30日）現在で90,968.5百万円（長期借入金82,168.5百万円、短期借入金8,800百万円）となっていたところ、上記の結果、当期末（平成22年10月31日）現在で借入金残高は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）、投資法人債残高は12,000百万円となり、有利子負債残高は102,567百万円となっています。

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22,500百万円のうち、15,500百万円について、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93.9%、長期固定化負債比率（注3）は87.0%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、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	当期末（平成22年10月31日）	比率（%）（注4）
株式会社三井住友銀行	21,337	23.6
中央三井信託銀行株式会社	15,400	17.0
株式会社あおぞら銀行	13,975	15.4
株式会社日本政策投資銀行	13,555	15.0
株式会社三菱東京UFJ銀行	9,800	10.8
三菱UFJ信託銀行株式会社	7,200	7.9
株式会社りそな銀行	4,300	4.7
農林中央金庫	4,000	4.4
三井住友海上火災保険株式会社	1,000	1.1
合計	90,567	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) 担保設定の状況

当期末（平成22年10月31日）現在の担保設定の状況は、以下の通りです。

（単位：百万円）

用途	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（注2）	当期末評価額
オフィスビル	41物件	142,110	20物件	48,028
都市型商業施設	1物件	9,750	1物件	1,900
住宅	2物件	5,900	2物件	1,909
合計	44物件	157,760	23物件	51,837

なお、当期末現在の被担保債権額は90,567百万円です。また、上記の担保対象物件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（注2）、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。詳細については、後記30ページ記載の「（参考情報）③追加担保設定について」をご参照下さい。

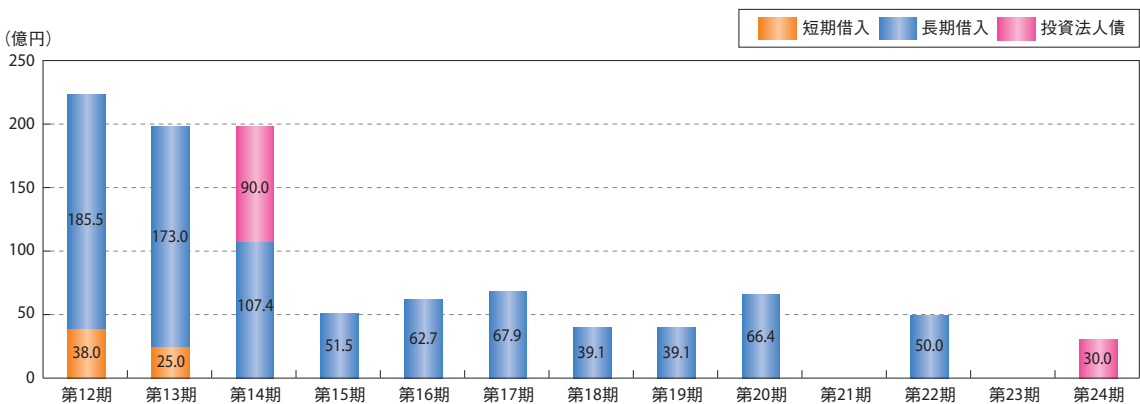
注1 平成22年12月13日現在の被担保債権額は100,067百万円です。

注2 当期末より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。

## (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22年10月31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22年10月31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。

格付機関	格付内容	
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期優先債務格付	A
	債券格付	
	発行登録予備格付	
	格付の見通し	安定的

なお、本投資法人は、ムーディーズ・インベスターズ・サービスから取得していた発行体格付け「Ba1（ネガティブ）」及び無担保長期債務格付け「Ba1（ネガティブ）」につき、平成22年6月14日付でムーディーズ・インベスターズ・サービスに取下げを依頼し、ムーディーズ・インベスターズ・サービスは平成22年6月18日付で発行体格付けを取り下げています。

#### (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ています。その概要は、以下の通りです。

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

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

また、本投資法人は、平成21年4月に、エクイティによる機動的な資金調達手段を確保するため、投資証券の発行登録書を提出しています。その概要は、以下の通りです。

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

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22年10月期）の実績として営業収益8,358百万円、営業利益3,835百万円、経常利益2,608百万円、当期純利益2,607百万円を計上しました。

分配金については、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（租税特別措置法第66条の2）を適用し、当期末処分利益の一部を圧積積立金として内部留保することとしました。その上で、租税特別措置法第67条の15の規定が適用されるように、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2に定める圧積積立金を控除した残額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10,881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通りです。

払込年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	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口当たり発行価格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口当たり発行価格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口当たり発行価格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）は以下の通りです。

（単位：円）

期 決算年月	第7期 平成20年10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
最 高	690,000	291,900	356,000	321,000	355,000
最 低	100,300	125,200	226,000	210,100	239,100

## 4. 分配金等の実績

当期（第11期）の分配金は1口当たり10,881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）、及び「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（租税特別措置法第66条の2）の適用を企図しており、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2に定める圧縮積立金を控除した残額の概ね全額を分配することとしています。

期 計算期間	第7期 自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日	第8期 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日	第9期 自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日	第10期 自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日	第11期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日
当期末処分利益総額	3,123,698千円	2,434,458千円	2,102,248千円	2,567,479千円	2,607,121千円
利益留保額	98千円	58千円	48千円	64千円	65,863千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	3,123,600千円 (15,618円)	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)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	3,123,600千円 (15,618円)	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)
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、円高、政策効果の収束等により、輸出・生産はこのところ弱含んでおり、失業率が依然として高水準で推移するなど厳しい状況にあることから、景気は持ち直し傾向から足踏み状態となっています。

不動産市況については、平成22年11月26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22年7月1日～平成22年10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150地区のうち58%にあたる87地区）で引き続き地価が下落となったものの、63地区（42%）が上昇・横ばいとなりました。また、前回報告で「6%以上」の下落となった地区が姿を消したのに続き、今回報告では「3%以上6%未満」の下落となった地区が前回の13地区から5地区に減少するなど、総じて前回に引き続き下落の鈍化傾向が確認できています。

オフィスビル賃貸市場については、オフィス市場動向研究会（財団法人日本不動産研究所と三鬼商事株式会社の共同研究会）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）の空室率のピークが平成22年、賃料の底は平成23年とされており、急速に冷え込んだ最悪期は脱しつつあると考えられます。ただし、企業のオフィス縮小の動きには歯止めがかかってきているものの、増床や移転によるオフィス拡張等に転じる動きは少なく需給の改善は依然として進んでいません。

不動産売買市場については、資金調達環境が大幅に好転してきたことや、不動産価格に値頃感が出てきたこと、世界的な金融緩和の影響でアジアを中心とする投資マネーが不動産に向かいつつあること等から、売買取引が徐々に活発化する兆しが見られています。



## (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のNo.1 REIT」としての位置付けを確立することを念頭に、中長期的に資産規模4,000億円程度を目指します。

本投資法人は、第8期（平成21年4月期）から第9期（平成21年10月期）までの間は、世界的な信用収縮の影響を受けて財務体質の改善及び物件売却を優先的に行ってきましたが、現在はJ-REITの本来の姿である中長期的なポートフォリオの成長を再び目指すステージにあると考えています。

貸出基準金利の低下に加えて、不動産市場安定化ファンドの創設を受けたJ-REITの信用力回復、スポンサー企業の変更、J-REIT間の合併、公募増資や投資法人債の起債再開等の要因により、J-REITの資金調達環境は改善しています。こうした中、不動産に対する投資家の投資意欲も回復基調を示しつつあり、不動産の取引価格にも回復の兆しが見られます。

このような環境下において、本投資法人は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や、財務面での安定性も確認できていること等から、中規模オフィスビル売買市場で優位な立場にあります。

かかる中、本投資法人は現在の環境を「新たな中規模オフィスビル取得によるポートフォリオの安定成長を図る好機」と捉えており、オフィスビル売買市場全体の取引の活性化を待ってからではなく、市場の本格的な回復に先んじて中規模オフィスビルの取得を促進させます。

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22年10月31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（Customer Satisfaction＝顧客満足度）調査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

## 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。

本投資法人では第1回、第2回の調査結果を踏まえ、ハード面ではテナントニーズに即した形で物件毎にメンテナンス工事やCS調査対応工事（バリューアップ等の改修工事）を実施し、ソフト面では建物管理について満足度が低い物件の建物管理会社の変更や現場管理担当者へのアンケートのフィードバックによる個別の改善活動により顧客満足度の維持・向上を目指してきました。平成21年7月に実施した第3回調査では大部分の項目で満足度が向上し、これまでの改善活動を反映した結果となりました。

本投資法人では、第3回調査の結果を受け全ての物件を対象に、入居テナントからの意見と対応策について第10期（平成22年4月期）中に各テナントへフィードバックを行いました。その後、個別の課題に対する具体的な対応を順次実施しました。また、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

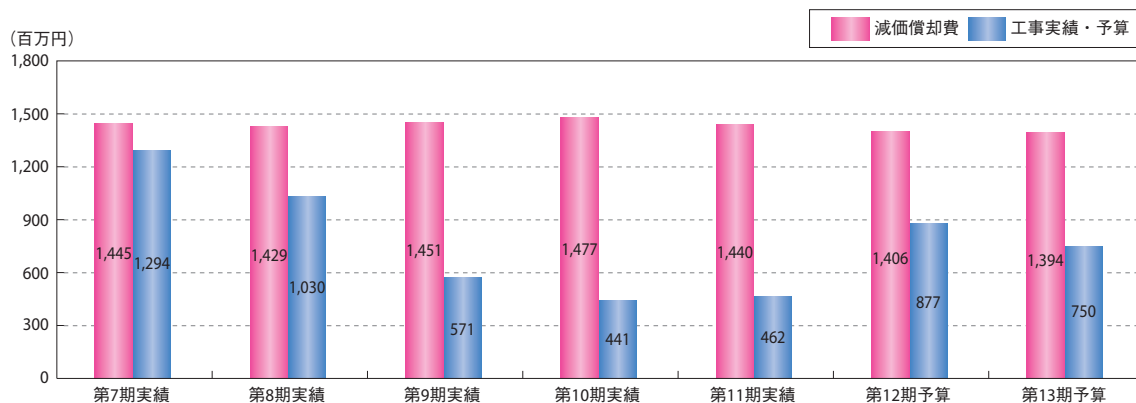
本投資法人は、管理状況や仕様の水準が多様な中規模オフィスビルにおいて、快適なオフィス環境を提供し、顧客満足度を高め、賃料水準及び資産価値の維持・向上を目指します。

第8期（平成21年4月期）から第10期（平成22年4月期）までの間は、保有する多くの物件での工事対応が一段落したことから、大規模なバリューアップ工事予算を削減し工事支出を必要な範囲に留める方針にて運営を行っていましたが、当期（平成22年10月期）以降は適切なメンテナンス工事やリースアップをする上で必要な改修工事に加え、資産価値の維持・向上や収益の安定化を図るため、積極的に実施します。

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、CS調査の結果を踏まえポートフォリオの規模を最大限に活かした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、管理品質とサービス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。

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



### 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きます。

### 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。

### (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%台後半での運営も可能とします。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。

#### (参考情報)

##### ①資産の取得について

本投資法人は、下記②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12日に共同ビル（銀座No.8）及び共同ビル（本町1丁目）を、平成22年12月1日にKDX小林道修町ビル、（合計3物件、取得価格の総額11,170百万円）を取得しました。

物件名称	共同ビル（銀座No.8）（オフィスビル）
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権
所在地	東京都中央区銀座一丁目20番14号
階数	9階建
延床面積	4,724.62㎡
建築時期	平成3年11月29日
取得価格	4,300百万円

物件名称	共同ビル（本町1丁目）（オフィスビル）
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権
所在地	東京都中央区日本橋本町一丁目5番9号
階数	地下1階付9階建
延床面積	5,110.45㎡
建築時期	昭和59年1月31日
取得価格	4,000百万円

物件名称	KDX小林道修町ビル（オフィスビル）
特定資産の種類	不動産（建物譲渡特約付定期借地権及び建物）を信託する信託の受益権
所在地	大阪府大阪市中央区道修町四丁目4番10号
階数	地下1階付12階建
延床面積	10,723.83㎡
建築時期	平成21年7月28日
取得価格	2,870百万円

## ②資金の借入れについて

平成22年11月12日及び平成22年12月1日付で、上記3物件の取得資金として、以下の通り株式会社三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローンによる資金の借入れを行いました。

	タームローン51-A	タームローン51-B	タームローン51-C
借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行 中央三井信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行		株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行
借入金額	27億円	8億円	20億円
金利等	1.58375% (固定金利)	1.25742% (変動金利) (注1)	1.78875% (固定金利)
各元本返済期日にそれぞれ一括返済する。			
借入日	平成22年11月12日	平成22年12月1日	平成22年11月12日
元本返済期日	平成25年11月12日	平成25年11月12日	平成27年11月12日
担保の有無	有担保・無保証		

	タームローン51-D	タームローン51-E	タームローン51-F
借入先	株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行	株式会社日本政策投資銀行	
借入金額	10億円	23億円	7億円
金利等	1.35742% (変動金利) (注2)	2.0225% (固定金利)	2.20625% (固定金利)
各元本返済期日にそれぞれ一括返済する。			
借入日	平成22年12月1日	平成22年11月12日	平成22年12月1日
元本返済期日	平成27年11月12日	平成29年11月12日	平成29年11月12日
担保の有無	有担保・無保証		

注1 平成22年12月1日から平成23年1月31日までの金利になります。以降の金利につきましては、6ヶ月円TIBOR+1.00%の計算式に従い算出し、決定した時点でお知らせします。

注2 平成22年12月1日から平成23年1月31日までの金利になります。以降の金利につきましては、6ヶ月円TIBOR+1.10%の計算式に従い算出し、決定した時点でお知らせします。

## ③追加担保設定について

平成22年11月12日に以下3物件を追加で担保設定しました。なお、担保設定をした資産は、以下の不動産信託受益権並びにそれらに付随する資産（火災保険金請求権等）です。

(単位:百万円)

用途	物件番号	担保対象物件の名称	地域	特定資産の種類	直近の鑑定評価額 (参考) (注2)
オフィスビル	A-47	KDX新横浜381ビル	東京経済圏	不動産信託受益権 (注1)	4,250
	A-67	共同ビル (銀座No.8)	東京経済圏	不動産信託受益権	4,520
	A-68	共同ビル (本町1丁目)	東京経済圏	不動産信託受益権	4,330

注1 KDX新横浜381ビルは、平成20年2月1日取得のKDX新横浜381ビル (既存棟) と平成21年11月18日取得のKDX新横浜381ビル増築棟を併せて表記していますが、追加担保設定の対象となる資産は、既存棟と増築棟の不動産信託受益権各1件、合計2件です。

注2 KDX新横浜381ビルは、平成22年10月31日時点の鑑定評価額を、共同ビル (銀座No.8) 及び共同ビル (本町1丁目) は、平成22年10月1日時点の鑑定評価額をそれぞれ記載しています。



## 投資法人の概況

### 1. 出資の状況

期 決算年月	第7期 平成20年10月31日現在	第8期 平成21年4月30日現在	第9期 平成21年10月31日現在	第10期 平成22年4月30日現在	第11期 平成22年10月31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	200,000口	233,550口	233,550口
出資総額	124,973百万円	124,973百万円	124,973百万円	133,129百万円	133,129百万円
投資主数	5,964人	6,668人	6,210人	7,770人	7,043人

### 2. 投資口に関する事項

平成22年10月31日現在における主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口総数 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	35,464	15.18
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	27,132	11.61
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	26,951	11.53
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	11,679	5.00
ザバンク オブ ニューヨークトリティー ジャスデック アカウト	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	7,934	3.39
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	6,700	2.86
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505025	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	4,305	1.84
ドイツ証券株式会社	東京都千代田区永田町二丁目11番1号 山王パークタワー	3,598	1.54
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	3,439	1.47
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	3,115	1.33
合 計		130,317	55.79

注 発行済投資口総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職毎の報酬の総額（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	1,800
	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	1,500
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22年10月31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22年10月31日現在における資産運用会社等は以下の通りです。

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4月30日）		当期（平成22年10月31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	30,623	12.2	30,510	12.2
		地方経済圏	12,635	5.0	12,539	5.0
	オフィスビル 小計		43,259	17.2	43,050	17.1
	不動産 合計		43,259	17.2	43,050	17.1
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	152,170	60.5	150,075	59.8
		地方経済圏	19,150	7.6	18,950	7.5
	オフィスビル 小計		171,320	68.1	169,026	67.3
	住宅	東京経済圏	8,241	3.3	7,329	2.9
		地方経済圏	1,876	0.7	1,875	0.7
	住宅 小計		10,117	4.0	9,204	3.7
	都市型商業施設	東京経済圏	12,506	5.0	12,443	5.0
	都市型商業施設 小計		12,506	5.0	12,443	5.0
信託不動産 合計		193,945	77.1	190,674	75.9	
預金・その他の資産			14,362	5.7	17,354	6.9
資産総額			251,566	100.0	251,080	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22年10月31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）の概要は以下の通りです。

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-60	KDX晴海ビル	9,922	9,294.00	9,122.60	98.2	4.6	オフィスビル
C-1	フレーム神南坂	9,910	4,655.71	4,655.71	100.0	3.5	都市型商業施設
A-40	虎ノ門東洋ビル	9,873	6,392.26	6,101.31	95.4	3.7	オフィスビル
A-58	KDX名古屋栄ビル	7,702	6,923.12	6,251.45	90.3	1.8	オフィスビル
A-46	飛栄九段北ビル	7,607	6,902.72	5,891.30	85.3	3.2	オフィスビル
A-66	KDX新宿ビル	6,880	5,893.41	5,523.33	93.7	3.3	オフィスビル
A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,716	5,880.88	5,880.88	100.0	2.8	オフィスビル
A-32	KDX芝大門ビル	6,262	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	6,175	5,899.56	5,899.56	100.0	3.2	オフィスビル
A-47	KDX新横浜381ビル	5,927	8,132.21	8,132.21	100.0	2.3	オフィスビル
合計		76,978	65,958.58	63,443.06	96.2	30.9	

### 3. 組入資産明細

平成22年10月31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）の明細は以下の通りです。

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	10,600	9,922	◆
		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	6,392.26	9,770	9,873	◆
		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	6,902.72	7,640	7,607	◆
		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	5,893.41	7,010	6,880	◆
		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	6,530	6,716	◆
		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	4,840	6,262	◆
		A-13	KDX麴町ビル	東京都千代田区麴町三丁目3番地4	信託受益権	3,809.74	4,250	5,696	—
		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	6,175	◆
		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	8,132.21	4,250	5,927	—
		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	6,611.23	4,320	5,170	◆
		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	5,153	—
		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	3,079.74	4,210	4,511	—
		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	5,190	4,425	◆
		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	3,420	4,829	◆
		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	3,640	4,119	◆
		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	3,854	◆
		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	3,324.82	3,380	3,385	—
		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	3,640	3,410	◆
		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	2,725.33	3,180	3,307	◆
		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	2,160	3,445	—
		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	3,240	3,165	◆
		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	3,240	3,194	◆
		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	3,070	2,853	◆
		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	2,080	2,926	◆
		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	1,640	2,659	◆
		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	2,790	2,662	—
		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	2,570	2,714	◆
		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	2,459	◆
		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	4,810.97	2,430	2,433	◆
		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	2,860	2,456	◆
		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	1,600	2,475	◆
		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	2,563.63	2,230	2,415	◆
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	2,241.42	1,690	2,377	◆		
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	3,105.63	2,320	2,230	◆		
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	2,050	2,344	◆		
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	2,210	2,264	—		
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	3,863.94	1,990	2,444	◆		
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	2,265	—		

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-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	1,938.10	1,560	2,161	◆	
		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	1,990	2,003	◆	
		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	2,141	—	
		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	1,651.48	1,480	2,000	—	
		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	1,871	◆	
		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	2,536.53	2,280	1,955	—	
		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	1,310	1,834	—	
		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	1,470	1,590	◆	
		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	1,601.15	1,210	1,536	—	
		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	1,428	◆	
		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	980	1,385	—	
		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	1,225	◆	
		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	2,177.79	821	1,303	—	
		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	829	1,129	—	
	地方経済圏	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	7,702	—	
		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	11,569.21	4,590	4,740	◆	
		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	8,555.73	5,020	5,451	◆	
		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	10,094.83	3,840	4,837	◆	
		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	3,993.81	1,670	2,239	—	
		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	3,957.56	1,470	2,182	◆	
		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	3,108.16	1,090	1,487	◆	
		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	1,150	1,384	◆	
	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	4,058.00	868	1,465	—		
	オフィスビル 小計						237,692.57	190,138	212,077	
	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	5,110	◆
			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	950	1,194	—
		地方経済圏	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	959	1,024	—
			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	1,420	1,875	◆
住宅 小計						24,206.91	7,809	9,204		
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	9,750	9,910	◆	
		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	1,900	2,533	—	
	都市型商業施設 小計						5,837.85	11,650	12,443	
合計						267,737.33	209,597	233,725		



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10期（平成21年11月1日～平成22年4月30日）				第11期（平成22年5月1日～平成22年10月31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	368	4.6	6	98.2	375	4.6
		A-40	虎ノ門東洋ビル	11	93.9	295	3.7	11	95.4	301	3.7
		A-46	飛栄九段北ビル	15	91.9	285	3.5	13	85.3	266	3.2
		A-66	KDX新宿ビル	21	93.8	110	1.4	21	93.7	273	3.3
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	5	100.0	229	2.8	5	100.0	229	2.8
		A-32	KDX芝大門ビル	8	97.3	189	2.4	9	100.0	200	2.4
		A-13	KDX麹町ビル	10	97.1	130	1.6	9	91.9	136	1.7
		A-1	KDX日本橋313ビル	9	100.0	265	3.3	9	100.0	266	3.2
		A-47	KDX新横浜381ビル（注4）	32	100.0	182	2.3	32	100.0	188	2.3
		A-16	東伸24ビル	11	84.1	197	2.5	12	72.7	181	2.2
		A-2	KDX平河町ビル	18	100.0	180	2.2	18	100.0	161	2.0
		A-17	恵比寿イースト438ビル	7	100.0	143	1.8	6	83.4	150	1.8
		A-3	東茅場町有楽ビル	7	100.0	183	2.3	7	100.0	181	2.2
		A-39	KDX虎ノ門ビル	7	100.0	107	1.3	7	100.0	112	1.4
		A-30	KDX西五反田ビル	5	100.0	164	2.0	5	100.0	154	1.9
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	1	100.0	167	2.1	1	100.0	171	2.1
		A-4	KDX八丁堀ビル	6	100.0	127	1.6	6	100.0	140	1.7
		A-18	KDX大森ビル	10	100.0	162	2.0	10	100.0	164	2.0
		A-19	KDX浜松町ビル	8	100.0	95	1.2	8	100.0	108	1.3
		A-45	KDX六本木228ビル	6	65.1	40	0.5	6	65.1	42	0.5
		A-62	小石川TGビル	5	100.0	123	1.5	5	100.0	137	1.7
		A-29	KDX東新宿ビル	8	100.0	141	1.7	7	100.0	146	1.8
		A-20	KDX茅場町ビル	5	100.0	120	1.5	5	100.0	123	1.5
		A-56	KDX神保町ビル	3	85.0	105	1.3	3	94.4	77	0.9
		A-49	日総第17ビル	6	94.9	75	0.9	6	94.9	74	0.9
		A-21	KDX新橋ビル	6	100.0	96	1.2	6	100.0	98	1.2
		A-63	五反田TGビル	5	57.8	99	1.2	7	77.1	78	1.0
		A-5	KDX中野坂上ビル	26	100.0	100	1.2	24	96.5	103	1.3
		A-22	KDX新横浜ビル	20	86.3	111	1.4	17	74.0	93	1.1
		A-6	原宿FFビル	3	100.0	112	1.4	3	100.0	113	1.4
		A-50	池尻大橋ビルディング	8	100.0	79	1.0	7	91.3	80	1.0
		A-27	KDX鍛冶町ビル	8	75.1	71	0.9	9	84.2	66	0.8
A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	7	100.0	80	1.0	8	93.0	73	0.9		
A-15	KDX浜町ビル	9	100.0	96	1.2	9	93.9	93	1.1		
A-41	KDX新宿286ビル	9	100.0	85	1.1	9	100.0	89	1.1		
A-7	FIK南青山ビル	5	77.1	86	1.1	8	100.0	66	0.8		
A-14	KDX船橋ビル	18	100.0	106	1.3	19	98.5	105	1.3		
A-61	KDX浜松町第2ビル	7	87.5	69	0.9	8	100.0	64	0.8		
A-55	新都心丸善ビル	5	100.0	58	0.7	5	100.0	66	0.8		

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第10期（平成21年11月1日～平成22年4月30日）				第11期（平成22年5月1日～平成22年10月31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-64	KDX日本橋216ビル	6	87.5	58	0.7	5	75.0	68	0.8	
		A-33	KDX御徒町ビル	4	100.0	66	0.8	4	100.0	67	0.8	
		A-57	KDX五番町ビル	6	85.7	48	0.6	6	85.7	48	0.6	
		A-8	神田木原ビル	8	100.0	70	0.9	8	100.0	67	0.8	
		A-23	KDX四谷ビル	3	100.0	96	1.2	3	100.0	98	1.2	
		A-59	KDX岩本町ビル	9	100.0	47	0.6	9	100.0	54	0.7	
		A-9	KDX新宿御苑ビル	1	100.0	73	0.9	—	—	57	0.7	
		A-26	KDX木場ビル	7	100.0	67	0.8	7	100.0	69	0.8	
		A-38	KDX西新宿ビル	6	100.0	48	0.6	6	87.6	46	0.6	
		A-31	KDX門前仲町ビル	5	100.0	51	0.6	5	100.0	54	0.7	
	地方経済圏	A-52	KDX神田三崎町ビル	8	100.0	40	0.5	7	86.9	34	0.4	
		A-34	KDX本厚木ビル	10	100.0	62	0.8	10	100.0	63	0.8	
		A-35	KDX八王子ビル	7	100.0	50	0.6	7	96.4	52	0.6	
		A-28	KDX乃木坂ビル	5	78.1	27	0.3	5	78.1	29	0.4	
		A-58	KDX名古屋栄ビル	14	90.3	96	1.2	14	90.3	150	1.8	
		A-12	ボルタス・センタービル	26	88.5	278	3.5	27	93.9	288	3.5	
		A-42	烏丸ビル	35	93.9	197	2.4	36	93.2	205	2.5	
		A-53	KDX博多南ビル	42	86.2	186	2.3	42	80.6	171	2.1	
		A-54	KDX北浜ビル	8	96.4	82	1.0	8	96.4	86	1.1	
		A-44	KDX仙台ビル	28	92.8	92	1.1	29	98.7	89	1.1	
住宅	東京経済圏	A-24	KDX南船場第1ビル	9	83.1	52	0.7	9	83.1	53	0.6	
		A-25	KDX南船場第2ビル	23	94.1	59	0.7	24	100.0	57	0.7	
		A-36	KDX新潟ビル	20	64.3	53	0.7	20	65.4	51	0.6	
		オフィスビル 小計			656	94.0	7,354	91.2	657	93.3	7,532	91.4
		地方経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	1 (注6)	100.0	167	2.1	1 (注6)	100.0	166	2.0
		B-3	コート目白	19	95.2	37	0.5	19	95.2	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	39	93.0	27	0.3	—	—	26	0.3		
住宅 小計			179	97.4	359	4.5	136	95.6	355	4.3		
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	11	100.0	285	3.5	11	100.0	290	3.5	
		C-2	KDX代々木ビル	9	87.2	68	0.8	10	94.8	63	0.8	
	都市型商業施設 小計			20	97.4	353	4.4	21	98.9	353	4.3	
合計				855 (注8)	94.4	8,067	100.0	814 (注8)	93.6	8,242	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、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 当期末より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。

(参考情報)

KDX新横浜381ビル及びKDX新横浜381ビル増築棟の詳細については、以下の通りです。

物件番号	物件	賃貸可能面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	テナント総数	稼働率 (%)	総賃貸事業収入 (百万円)
A-47	KDX新横浜381ビル	5,684.84	4,830	30	100.0	135
A-65	KDX新横浜381ビル増築棟	2,447.37	1,097	※2	100.0	52

※KDX新横浜381ビル増築棟：1階及び2階に1テナント入居のほか、3階から9階部分につき、本投資法人と有限会社KRF11との間で賃料固定型の定期建物賃貸借契約（契約期間：平成22年11月17日まで）が締結されていたため、テナント総数は2と表示しています。

- 注5 テナント総数は、各物件のエンドテナントの数を記載しています。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23年1月30日まで）の定期建物賃貸借契約（契約期間：平成41年1月30日まで）が締結されているため、テナント総数は1と表示しています。
- 注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工ライブネットとの間で賃料保証（賃料固定期間：平成23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22年10月31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、以下の通りです。

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	15,500	4,500	△7
合 計		15,500	4,500	△7

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、金融商品に係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。なお、時価の算定は取引先金融機関から提示された価格等によっています。

#### 5. その他資産の状況

平成22年10月31日現在、前記3. 組入資産明細に記載しているもの以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

#### 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わる信託不動産に関し、第12期（平成23年4月期）に計画されている主要な物件の改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は以下の通りです。なお、資本的支出の予定金額のうち、工事の内容等に従い会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額 (百万円)		
			総額	当期支払額	既支払額
五反田TGビル (東京都品川区)	空調設備工事、 トイレ改修工事等	自 平成22年11月 至 平成23年4月	131	—	—
KDX新横浜ビル (神奈川県横浜市)	空調設備工事、 給排気ファン工事等	同上	100	—	—
恵比寿イースト438ビル (東京都渋谷区)	空調設備工事、 トイレ改修工事等	同上	85	—	—
KDX四谷ビル (東京都新宿区)	空調設備工事、 給排気ファン工事等	同上	65	—	—
KDX浜町ビル (東京都中央区)	空調設備工事等	同上	63	—	—
KDX川崎駅前本町ビル (神奈川県川崎市)	外壁改修工事等	同上	40	—	—
池尻大橋ビルディング (東京都目黒区)	外壁改修工事等	同上	28	—	—

### 2. 期中の資本的支出

当期（平成22年10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312百万円であり、当期費用に区分された修繕費149百万円と合わせ、合計462百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	資本的支出の金額 (百万円)
KDX東新宿ビル (東京都新宿区)	外壁改修工事等	自 平成22年5月 至 平成22年10月	29
神田木原ビル (東京都千代田区)	空調設備工事等	同上	28
びなす ひばりが丘 (北海道札幌市)	外壁改修工事等	同上	22
その他			232
ポートフォリオ全体			312

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通り積み立てています。

(単位：百万円)

営業期間	第7期 自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日	第8期 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日	第9期 自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日	第10期 自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日	第11期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日
前期末積立金残高	432	552	477	469	444
当期積立額	128	93	71	29	—
当期積立金取崩額	8	167	79	54	14
次期繰越額	552	477	469	444	430

## 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10期	第11期
(a) 資産運用報酬 (注)	433,914	458,033
(b) 資産保管手数料	23,860	24,851
(c) 一般事務委託手数料	53,368	55,209
(d) 役員報酬	5,400	5,400
(e) 会計監査人報酬	10,800	10,800
(f) その他営業費用	87,330	86,547
合計	614,674	640,842

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10期に70,275千円、及び物件売却に係る譲渡報酬が第11期に12,500千円あります。

### 2. 借入状況

平成22年10月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は、以下の通りです。

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	使途	摘要
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年10月26日	1,500,000	—	1.691	平成22年10月26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21年10月30日	2,500,000	—	1.691	平成22年10月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	—					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成22年1月29日	1,300,000	1,300,000	1.291	平成23年1月29日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年2月26日	500,000	500,000	1.593	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	1,000,000	1.391	平成23年4月28日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000		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	1.179	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	1.140	平成23年10月31日			
小計			8,800,000	6,300,000					
1年内返済予定の長期借入金	中央三井信託銀行株式会社	平成17年8月1日	3,750,000	—	1.288	平成22年7月31日	期限一括	(注2)	有担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		3,750,000	—					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500,000	—					
	株式会社りそな銀行		500,000	—					
	株式会社りそな銀行	平成20年10月31日	500,000	—	1.565	平成22年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成20年7月31日	1,300,000	1,300,000	1.870	平成23年1月31日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,400,000	1,400,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		800,000	800,000					
	株式会社あおぞら銀行	平成20年2月29日	2,000,000	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	1,000,000	1.987	平成23年2月28日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成20年9月22日	1,250,000	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	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	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	1,500,000	1.646	平成23年4月16日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成21年4月30日	1,500,000	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	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		1,000,000						
株式会社りそな銀行	平成21年4月30日	1,000,000	1,000,000	2.230	平成23年4月30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	使途	摘要	
1年内返済予定の長期借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注3)	平成18年7月14日	1,000,000	1,000,000	2.149	平成23年7月13日	期限一括	(注2)	有担保 無保証	
	株式会社三井住友銀行 (注3)		2,200,000	2,200,000						
	中央三井信託銀行株式会社 (注3)	平成20年7月31日	1,000,000	1,000,000	1.992	平成23年7月31日				
	株式会社りそな銀行 (注3)		300,000	300,000						
	株式会社三菱東京UFJ銀行 (注3)	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 (注3)	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 (注3)	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 (注3)		2,000,000	2,000,000	1.559					
	株式会社あおぞら銀行 (注3)	平成21年4月30日	3,500,000	3,500,000	2.291	平成23年10月31日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年10月26日	—	1,500,000	1.246	平成23年10月31日				
小計		43,750,000	35,250,000							
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	期限一括	(注2)	有担保 無保証	
	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				
	農林中央金庫	平成18年12月1日	2,500,000	2,500,000	1.964	平成23年11月30日				
	中央三井信託銀行株式会社	平成19年4月2日	2,000,000	2,000,000	1.875	平成24年4月2日				
	株式会社三井住友銀行	平成20年1月10日	2,500,000	2,500,000	1.503	平成24年1月10日				
	中央三井信託銀行株式会社	平成20年5月1日	1,000,000	1,000,000	1.905	平成23年11月1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				
	株式会社三井住友銀行	平成21年2月27日	480,000	470,000	2.071	平成24年2月29日				(注4)
	株式会社日本政策投資銀行		960,000	940,000	2.040	平成24年8月31日				(注5)
	株式会社あおぞら銀行	平成21年4月30日	2,000,000	2,000,000	2.291	平成24年4月27日	期限一括			
	株式会社三井住友銀行	平成21年10月26日	980,000	960,000	2.424	平成25年10月26日	(注6)			
	株式会社三井住友銀行	平成21年10月30日	1,960,000	1,920,000	2.445	平成25年10月30日	(注7)			
	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	期限一括			
	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	期限一括			
	株式会社三井住友銀行	平成22年1月29日	1,176,000	1,152,000	2.173	平成27年1月30日	(注8)			
	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	期限一括			
	株式会社三井住友銀行	平成22年2月18日	2,242,500	2,185,000	2.190	平成27年2月18日	(注9)			
	株式会社日本政策投資銀行		1,657,500	1,615,000						
	中央三井信託銀行株式会社		975,000	950,000						
	株式会社あおぞら銀行		487,500	475,000						
	株式会社三井住友銀行	平成22年4月2日	2,000,000	1,950,000	2.220	平成27年4月2日	(注10)			
	株式会社りそな銀行	平成22年7月30日	—	500,000	1.488	平成25年7月31日	期限一括			
	中央三井信託銀行株式会社		—	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	1.731	平成26年7月31日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	2,500,000	1.450	平成24年10月31日				
株式会社りそな銀行	—		500,000	1.463	平成25年10月31日					
小計		38,418,500	49,017,000							
合計		90,968,500	90,567,000							

注1 平均利率は、期中加重平均金利を小数第4位で四捨五入して表示しています。

また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

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

注3 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4 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5 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6 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7 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8 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9 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10 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22年10月31日現在における発行済投資法人債の状況は、以下の通りです。

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	使途	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	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 資金使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同順位特約が付されています。

### 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 (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-9	KDX新宿御苑ビル	—	—	平成22年9月30日	1,710	1,569	116
住宅		B-25	コート新御徒町	—	—	平成22年10月27日	790	836	△64
合 計					—		2,500	2,406	52

### 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	譲渡	A-9	KDX新宿御苑ビル	平成22年9月30日	不動産信託 受益権	1,710	1,810
住宅			B-25	コート新御徒町	平成22年10月27日		790	775

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監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づいて行っています。また上記の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産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

該当事項はありません。

### 4. 利害関係人等及び主要株主(注)との取引状況等

#### (1) 取引状況

該当事項はありません。

#### (2) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

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ます。

### 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	198	108	0.2
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

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

該当事項はありません。

### 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。

### Ⅲ. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成22年4月30日）	当期 （平成22年10月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金 ※3	7,299,121	10,416,712
信託現金及び信託預金 ※3	5,998,669	5,828,961
営業未収入金	151,362	208,479
前払費用	67,532	66,530
未収消費税等	48,308	—
その他	15,607	8,187
流動資産合計	13,580,602	16,528,870
固定資産		
有形固定資産		
建物	14,695,921	14,743,175
減価償却累計額	△1,192,499	△1,439,687
建物（純額）	13,503,421	13,303,487
構築物	18,886	19,086
減価償却累計額	△3,717	△4,379
構築物（純額）	15,169	14,707
機械及び装置	341,317	341,632
減価償却累計額	△48,923	△60,538
機械及び装置（純額）	292,394	281,094
工具、器具及び備品	69,567	75,740
減価償却累計額	△11,065	△14,341
工具、器具及び備品（純額）	58,502	61,399
土地	29,104,205	29,104,205
信託建物	66,052,389	65,118,690
減価償却累計額	△8,312,165	△9,200,374
信託建物（純額）	57,740,224	55,918,316
信託構築物	191,517	186,595
減価償却累計額	△64,313	△69,189
信託構築物（純額）	127,203	117,406
信託機械及び装置	923,150	934,428
減価償却累計額	△350,844	△391,706
信託機械及び装置（純額）	572,306	542,721
信託工具、器具及び備品	271,202	290,955
減価償却累計額	△125,468	△138,638
信託工具、器具及び備品（純額）	145,733	152,316
信託土地	135,358,591	133,943,076
有形固定資産合計 ※3	236,917,754	233,438,730
無形固定資産		
借地権	285,350	285,350
信託水道施設利用権 ※3	1,145	1,027
無形固定資産合計	286,495	286,377
投資その他の資産		
敷金及び保証金	11,652	11,652
長期前払費用	694,220	752,924
投資その他の資産合計	705,872	764,576
固定資産合計	237,910,122	234,489,684
繰延資産		
投資法人債発行費	33,865	27,987
投資口交付費	41,893	33,514
繰延資産合計	75,758	61,502
資産合計	251,566,484	251,080,057



(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成22年4月30日)	当期 (平成22年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	377,030	499,242
短期借入金 ※3	8,800,000	6,300,000
1年内返済予定の長期借入金 ※2 ※3	28,250,000	35,250,000
未払金	172,263	212,243
未払費用	148,773	155,398
未払法人税等	639	632
未払消費税等	17,330	282,121
前受金	1,245,402	1,166,896
預り金	17,053	7,158
デリバティブ債務	12,520	7,420
流動負債合計	39,041,014	43,881,112
固定負債		
投資法人債	12,000,000	12,000,000
長期借入金 ※3	53,918,500	49,017,000
預り敷金及び保証金	1,593,089	1,547,030
信託預り敷金及び保証金	9,324,241	8,902,539
固定負債合計	76,835,830	71,466,569
負債合計	115,876,845	115,347,682
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	133,129,755	133,129,755
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,567,479	2,607,121
剰余金合計	2,567,479	2,607,121
投資主資本合計	135,697,235	135,736,876
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△7,596	△4,502
評価・換算差額等合計	△7,596	△4,502
純資産合計 ※1	135,689,639	135,732,374
負債純資産合計	251,566,484	251,080,057

(単位：千円)

		前期 (ご参考) 自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日	当期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日
営業収益			
賃貸事業収入	※1	7,150,115	7,159,361
その他賃貸事業収入	※1	917,332	1,082,839
不動産等売却益	※2	—	116,396
営業収益合計		8,067,447	8,358,596
営業費用			
賃貸事業費用	※1	3,714,417	3,817,751
不動産等売却損	※2	—	64,348
資産運用報酬		433,914	458,033
役員報酬		5,400	5,400
資産保管手数料		23,860	24,851
一般事務委託手数料		53,368	55,209
会計監査人報酬		10,800	10,800
その他営業費用		87,330	86,547
営業費用合計		4,329,092	4,522,943
営業利益		3,738,355	3,835,653
営業外収益			
受取利息		10,865	1,916
未払分配金除斥益		2,638	346
その他		1,616	1,812
営業外収益合計		15,121	4,075
営業外費用			
支払利息		818,702	879,628
投資法人債利息		113,378	114,321
融資関連費用		210,090	211,796
投資法人債発行費償却		5,781	5,877
投資口交付費償却		32,062	8,378
創立費償却		5,089	—
その他		—	11,671
営業外費用合計		1,185,105	1,231,673
経常利益		2,568,370	2,608,055
税引前当期純利益		2,568,370	2,608,055
法人税、住民税及び事業税		884	826
法人税等調整額		55	171
法人税等合計		939	998
当期純利益		2,567,430	2,607,056
前期繰越利益		48	64
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,567,479	2,607,121

(単位：千円)

	前期（ご参考） 自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日	当期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日
投資主資本		
出資総額 ※		
前期末残高	124,973,750	133,129,755
当期変動額		
新投資口の発行	8,156,005	—
当期変動額合計	8,156,005	—
当期末残高	133,129,755	133,129,755
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		
前期末残高	2,102,248	2,567,479
当期変動額		
剰余金の分配	△2,102,200	△2,567,415
当期純利益	2,567,430	2,607,056
当期変動額合計	465,230	39,641
当期末残高	2,567,479	2,607,121
投資主資本合計		
前期末残高	127,075,999	135,697,235
当期変動額		
新投資口の発行	8,156,005	—
剰余金の分配	△2,102,200	△2,567,415
当期純利益	2,567,430	2,607,056
当期変動額合計	8,621,235	39,641
当期末残高	135,697,235	135,736,876
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△8,830	△7,596
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,234	3,093
当期変動額合計	1,234	3,093
当期末残高	△7,596	△4,502
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△8,830	△7,596
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,234	3,093
当期変動額合計	1,234	3,093
当期末残高	△7,596	△4,502
純資産合計		
前期末残高	127,067,169	135,689,639
当期変動額		
新投資口の発行	8,156,005	—
剰余金の分配	△2,102,200	△2,567,415
当期純利益	2,567,430	2,607,056
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,234	3,093
当期変動額合計	8,622,470	42,735
当期末残高	135,689,639	135,732,374

## 【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

項 目	期 別	当期
	前期（ご参考） 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
1. 固定資産の減価償却の方法	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通りです。 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	①有形固定資産（信託財産を含む） 同左
	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	②無形固定資産（信託財産を含む） 同左
	③長期前払費用 定額法を採用しています。	③長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	①創立費 5年間で均等額を償却しています。	
	②投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 なお、平成21年11月16日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」）によっています。「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。平成21年11月16日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は305,305千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という）による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、投資口交付費が254,420千円、投資口交付費償却が50,884千円各々少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は50,884千円多く計上されています。	①投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。
	③投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。	②投資法人債発行費 同左

期 別	前期（ご参考） 自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日	当期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に納付した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税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5,536千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に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。</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52,547千円です。</p>
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。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>

項 目	期 別	当期
	前期（ご参考） 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
5. 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</p> <p>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。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託水道施設利用権 ④信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>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</p> <p>同左</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>同左</p>



## 【会計方針の変更に関する注記】

前期（ご参考） 自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日	当期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31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、経常利益及び当期純利益は同額減少しています。</p>

【貸借対照表に関する注記】

前期（ご参考） 平成22年4月30日現在	当期 平成22年10月31日現在																																																																								
<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</p> <p style="text-align: right;">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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</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</p> <p>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。（※）</p> <p>コミットメントライン契約総額</p> <p style="text-align: right;">2,000,000千円</p> <p>借入実行残高</p> <p style="text-align: right;">2,000,000</p> <p>借入未実行残高</p> <p style="text-align: right;">—</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</p> <p>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。（※）</p> <p>コミットメントライン契約総額</p> <p style="text-align: right;">2,000,000千円</p> <p>借入実行残高</p> <p style="text-align: right;">2,000,000</p> <p>借入未実行残高</p> <p style="text-align: right;">—</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日としていますが、借入可能期間が満了しているため、新たな借入れを行うことはできません。</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日としていますが、借入可能期間が満了しているため、新たな借入れを行うことはできません。</p>																																																																								
<p>※3. 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>担保に供している資産（単位：千円）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">390,000</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">4,823,604</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">7,149,192</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">2,379</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">13,808</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">5,544</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">12,547,562</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">44,265,941</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">96,540</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">530,278</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">116,435</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">104,962,407</td></tr> <tr><td>信託水道施設利用権</td><td style="text-align: right;">1,145</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">174,904,840</td></tr> </table> <p>担保を付している債務（単位：千円）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">8,800,000</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">28,250,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">53,918,500</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">90,968,500</td></tr> </table>	現金及び預金	390,000	信託現金及び信託預金	4,823,604	建物	7,149,192	構築物	2,379	機械及び装置	13,808	工具、器具及び備品	5,544	土地	12,547,562	信託建物	44,265,941	信託構築物	96,540	信託機械及び装置	530,278	信託工具、器具及び備品	116,435	信託土地	104,962,407	信託水道施設利用権	1,145	合計	174,904,840	短期借入金	8,800,000	1年内返済予定の長期借入金	28,250,000	長期借入金	53,918,500	合計	90,968,500	<p>※3. 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>担保に供している資産（単位：千円）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">390,000</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">4,694,003</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">7,040,275</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">2,288</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">12,160</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">7,891</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">12,547,562</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">43,638,595</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">91,714</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">506,717</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">124,371</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">104,993,667</td></tr> <tr><td>信託水道施設利用権</td><td style="text-align: right;">1,027</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">174,050,274</td></tr> </table> <p>担保を付している債務（単位：千円）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">6,300,000</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">35,250,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">49,017,000</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">90,567,000</td></tr> </table>	現金及び預金	390,000	信託現金及び信託預金	4,694,003	建物	7,040,275	構築物	2,288	機械及び装置	12,160	工具、器具及び備品	7,891	土地	12,547,562	信託建物	43,638,595	信託構築物	91,714	信託機械及び装置	506,717	信託工具、器具及び備品	124,371	信託土地	104,993,667	信託水道施設利用権	1,027	合計	174,050,274	短期借入金	6,300,000	1年内返済予定の長期借入金	35,250,000	長期借入金	49,017,000	合計	90,567,000
現金及び預金	390,000																																																																								
信託現金及び信託預金	4,823,604																																																																								
建物	7,149,192																																																																								
構築物	2,379																																																																								
機械及び装置	13,808																																																																								
工具、器具及び備品	5,544																																																																								
土地	12,547,562																																																																								
信託建物	44,265,941																																																																								
信託構築物	96,540																																																																								
信託機械及び装置	530,278																																																																								
信託工具、器具及び備品	116,435																																																																								
信託土地	104,962,407																																																																								
信託水道施設利用権	1,145																																																																								
合計	174,904,840																																																																								
短期借入金	8,800,000																																																																								
1年内返済予定の長期借入金	28,250,000																																																																								
長期借入金	53,918,500																																																																								
合計	90,968,500																																																																								
現金及び預金	390,000																																																																								
信託現金及び信託預金	4,694,003																																																																								
建物	7,040,275																																																																								
構築物	2,288																																																																								
機械及び装置	12,160																																																																								
工具、器具及び備品	7,891																																																																								
土地	12,547,562																																																																								
信託建物	43,638,595																																																																								
信託構築物	91,714																																																																								
信託機械及び装置	506,717																																																																								
信託工具、器具及び備品	124,371																																																																								
信託土地	104,993,667																																																																								
信託水道施設利用権	1,027																																																																								
合計	174,050,274																																																																								
短期借入金	6,300,000																																																																								
1年内返済予定の長期借入金	35,250,000																																																																								
長期借入金	49,017,000																																																																								
合計	90,567,000																																																																								

## 【損益計算書に関する注記】

前期 (ご参考) 自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日	当期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 5,882,594 共益費収入 1,267,520 計 7,150,115 その他賃貸事業収入 駐車場収入 243,319 水道光熱費収入 560,259 その他収入 113,754 計 917,332 不動産賃貸事業収益合計 8,067,447  B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 801,876 水道光熱費 508,338 公租公課 648,231 修繕費 110,725 保険料 16,758 信託報酬 41,579 その他賃貸事業費用 96,961 減価償却費 1,477,409 固定資産除却損 12,537 不動産賃貸事業費用合計 3,714,417 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 4,353,030	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 5,861,093 共益費収入 1,298,267 計 7,159,361 その他賃貸事業収入 駐車場収入 242,536 水道光熱費収入 742,082 その他収入 98,219 計 1,082,839 不動産賃貸事業収益合計 8,242,200  B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 804,754 水道光熱費 634,220 公租公課 648,652 修繕費 149,673 保険料 16,134 信託報酬 41,817 その他賃貸事業費用 81,042 減価償却費 1,440,311 固定資産除却損 1,143 不動産賃貸事業費用合計 3,817,751 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 4,424,448  ※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

## 【投資主資本等変動計算書に関する注記】

項 目	期 別		当期	
	前期 (ご参考) 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	
※発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口総口数	2,000,000口	発行可能投資口総口数	2,000,000口
	発行済投資口数	233,550口	発行済投資口数	233,550口

## 【税効果会計に関する注記】

前期（ご参考） 自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日	当期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日																				
<p>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)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税等損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">13</td> </tr> <tr> <td>貸倒損失</td> <td style="text-align: right;">169</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損失</td> <td style="text-align: right;">4,924</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">5,106</td> </tr> </table>	未払事業税等損金不算入額	13	貸倒損失	169	繰延ヘッジ損失	4,924	繰延税金資産合計	5,106	<p>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)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税等損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">10</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損失</td> <td style="text-align: right;">2,918</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">2,929</td> </tr> </table>	未払事業税等損金不算入額	10	繰延ヘッジ損失	2,918	繰延税金資産合計	2,929						
未払事業税等損金不算入額	13																				
貸倒損失	169																				
繰延ヘッジ損失	4,924																				
繰延税金資産合計	5,106																				
未払事業税等損金不算入額	10																				
繰延ヘッジ損失	2,918																				
繰延税金資産合計	2,929																				
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別内訳 (単位：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.33</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.32</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.03</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">0.04</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.33	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.32	その他	0.03	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別内訳 (単位：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.33</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△38.32</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">△0.97</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">0.04</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.33	(調整)		支払分配金の損金算入額	△38.32	その他	△0.97	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04
法定実効税率	39.33																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	△39.32																				
その他	0.03																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04																				
法定実効税率	39.33																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	△38.32																				
その他	△0.97																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04																				

## 【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21年11月1日 至 平成22年4月30日	当期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31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21年11月1日 至 平成22年4月30日	当期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>本投資法人は、主に不動産等の取得、債務の返済等の際し、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。</p> <p>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。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク</p> <p>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。</p> <p>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4.ヘッジ会計の方法」をご参照下さい。</p> <p>(3) 金融商品に係るリスク管理体制</p> <p>①市場リスク（金利等の変動リスク）の管理</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>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等を通して流動性リスクを管理しています。</p> <p>(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>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。</p>	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>同左</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク</p> <p>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6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。</p> <p>同左</p> <p>(3) 金融商品に係るリスク管理体制</p> <p>①市場リスク（金利等の変動リスク）の管理</p> <p>同左</p> <p>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</p> <p>同左</p> <p>(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>同左</p>

前期（ご参考）  
自 平成21年11月1日  
至 平成22年4月30日

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22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	7,299,121	7,299,121	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,998,669	5,998,669	—
資産計	13,297,791	13,297,791	—
(1) 短期借入金	8,800,000	8,800,000	—
(2) 投資法人債	12,000,000	11,415,600	△584,400
(3) 長期借入金	82,168,500	81,417,950	△750,550
負債計	102,968,500	101,633,550	△1,334,950
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	△12,520	△12,520	—
デリバティブ取引計	△12,520	△12,520	—

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。

当期  
自 平成22年5月1日  
至 平成22年10月31日

## 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。



## 前期（ご参考）

自 平成21年11月1日  
至 平成22年4月30日

## 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	—	△12,520	※1
金利スワップの特例処理	23,500,000	9,000,000	※2	
合計	25,000,000	9,000,000	△12,520	

※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	7,299,121
信託現金及び預金	5,998,669
合計	13,297,791

## 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）
短期借入金	8,800,000	—	—
投資法人債	—	9,000,000	—
長期借入金	28,250,000	25,980,000	8,460,000

	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	—	—	—
投資法人債	—	—	3,000,000
長期借入金	5,940,000	8,538,500	5,000,000

## (追加情報)

当期より、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 平成20年3月10日）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日）を適用しています。

## 当期

自 平成22年5月1日  
至 平成22年10月31日

## 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）
短期借入金	6,300,000	—	—
投資法人債	—	9,000,000	—
長期借入金	35,250,000	15,410,000	12,880,000

	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	—	—	—
投資法人債	—	—	3,000,000
長期借入金	7,400,000	8,327,000	5,000,000

**【賃貸等不動産に関する注記】**

前期（ご参考）

自 平成21年11月1日  
至 平成22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等不動産を所有しています。これら、賃貸等不動産に関する当期の貸借対照表計上額、及び時価は、次の通りです。

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	
222,449,460	14,754,789	237,204,249	214,900,000

- 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、増加額の主な要因は不動産信託受益権5物件の取得15,893,389千円であり、減少額の主な要因は不動産信託受益権2物件に係る資産の一部除却12,537千円及び減価償却費1,477,409千円です。

なお、賃貸等不動産に関する平成22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」に記載の通りです。

（追加情報）

当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号 平成20年11月28日）及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日）を適用しています。

当期

自 平成22年5月1日  
至 平成22年10月31日

同左

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」に記載の通りです。

## 【関連当事者との取引に関する注記】

前期（ご参考）（自 平成21年11月1日 至 平成22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）	304	営業未払金	76

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21百万円含まれています。

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います。

当期（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います。

## 【1口当たり情報に関する注記】

前期（ご参考） 自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日		当期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日	
1口当たり純資産額	580,987円	1口当たり純資産額	581,170円
1口当たり当期純利益	11,125円	1口当たり当期純利益	11,162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いません。		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いません。	

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21年11月1日 至 平成22年4月30日		当期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日	
当期純利益（千円）	2,567,430	当期純利益（千円）	2,607,056
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）	2,567,430	普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,607,056
期中平均投資口数（口）	230,770	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21年11月1日 至 平成22年4月30日	当期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日
該当事項はありません。	同左

(単位：円)

項 目	期 別	当期
	前期 (ご参考) 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
I 当期末処分利益	2,567,479,697	2,607,121,406
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,567,415,150 (10,993)	2,541,257,550 (10,881)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	—	65,795,848
IV 次期繰越利益	64,547	68,008
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、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2,567,415,150円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、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。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## 独立監査人の監査報告書

平成22年12月8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  
業務執行社員 公認会計士

原田昌平 

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

牧野明弘 

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5月1日から平成22年10月31日までの第11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であり、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
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,568,370	2,608,055
減価償却費	1,477,409	1,440,311
長期前払費用償却額	152,340	191,122
受取利息	△10,865	△1,916
支払利息	932,080	993,950
創立費償却	5,089	—
投資口交付費償却	32,062	8,378
投資法人債発行費償却	5,781	5,877
営業未収入金の増減額 (△は増加)	32,705	△57,116
未収消費税等の増減額 (△は増加)	87,756	48,308
前払費用の増減額 (△は増加)	15,240	△14,437
営業未払金の増減額 (△は減少)	2,259	37,913
未払金の増減額 (△は減少)	△7,040	35,586
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△30,679	264,790
前受金の増減額 (△は減少)	111,665	△78,506
預り金の増減額 (△は減少)	1,948	△9,894
固定資産除却損	12,537	1,143
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)	△342,735	△234,386
その他	△5,950	4,702
小 計	5,039,976	7,650,069
利息の受取額	10,865	1,916
利息の支払額	△905,953	△987,325
法人税等の支払額	△752	△639
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,144,136	6,664,020
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	△79,864	△55,081
信託有形固定資産の取得による支出	△16,161,537	△311,836
敷金及び保証金の回収による収入	330	—
預り敷金及び保証金の返還による支出	△110,816	△108,141
預り敷金及び保証金の受入による収入	80,323	73,207
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△553,653	△611,265
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,356,119	263,920
定期預金の払戻による収入	1,000,000	—
使途制限付信託預金の預入による支出	△165,814	△13,667
使途制限付信託預金の払出による収入	66,354	146,977
投資活動によるキャッシュ・フロー	△14,568,558	△615,886
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	3,800,000	2,500,000
短期借入金の返済による支出	△5,000,000	△5,000,000
長期借入れによる収入	11,700,000	12,400,000
長期借入金の返済による支出	△4,751,500	△10,301,500
投資口の発行による収入	8,105,732	—
分配金の支払額	△2,101,909	△2,565,441
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,752,323	△2,966,941
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,327,900	3,081,192
現金及び現金同等物の期首残高	10,957,955	12,285,856
現金及び現金同等物の期末残高	※ 12,285,856	15,367,049

注 キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象でないため、会計監査人の監査はを受けていません。

【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
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）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ヶ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21年11月1日 至 平成22年4月30日	当期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日
※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※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4月30日現在)	(単位：千円) (平成22年10月31日現在)
現金及び預金 7,299,121	現金及び預金 10,416,712
信託現金及び信託預金 5,998,669	信託現金及び信託預金 5,828,961
使途制限付信託預金（注1） △621,934	使途制限付信託預金（注1） △488,624
3ヶ月超定期預金（注2） △390,000	3ヶ月超定期預金（注2） △390,000
現金及び現金同等物 <u>12,285,856</u>	現金及び現金同等物 <u>15,367,049</u>

注1 テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のため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)

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

## 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およ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6期(平成20年4月期)については平成20年7月10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。



2010  
日興アイ・アール  
総合ランキング

# ケネディクス不動産投資法人 ホームページ

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

本投資法人のホームページは、日興アイ・アール株式会社の「2010年度全上場企業ホームページ充実度ランキング調査総合ランキング優良企業ホームページ」に選ばれました。



初めての方にも分かりやすいコミュニケーションページとして、「個人投資家の皆様へ」を開設しています。



### IRメール配信登録

プレスリリース発表時にご登録者様宛にメールを配信いたします。ぜひご活用ください。

### よくある質問

本投資法人に対する「よくある質問」として、成長戦略やポートフォリオの運営、財務などに関するQ&A集をまとめています。

### 日経新聞電子版のJリート特集

「これからはじめるJリート」に、協賛企業として本投資法人の特徴や運用方針などの紹介を掲載しています。

## J リート フェア 情報

大阪  
開催

### Jリートフェアin大阪

開催日 平成**23**年**1**月**29**日(土)

10:00~17:00(予定)

会場 大阪ビジネスパーク  
松下IMPホール他

主催 東京証券取引所

参加費 無料

東京  
開催

### 個人投資家のための Jリートフェア2011

開催日 平成**23**年**3**月**11**日(金)

9:30~19:30(予定)

平成**23**年**3**月**12**日(土)

9:30~18:00(予定)

会場 東京国際フォーラム  
ガラス棟 ロビーギャラリー他

主催 社団法人 不動産証券化協会

参加費 無料

URL <http://www.ares.or.jp/fair2011/>

皆さまのご来場をお待ちしております!