

## 平成23年4月期 決算短信（REIT）

平成23年6月15日

不動産投資信託証券発行者名 ケネディクス不動産投資法人

コード番号 8972

代表者 執行役員 宮島大祐

資産運用会社名 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社

代表者 代表取締役社長 宮島大祐

問合せ先責任者 取締役財務企画部長 田島正彦

TEL. 03-3519-3491

有価証券報告書提出予定日 平成23年7月29日

分配金支払開始予定日 平成23年7月21日

上場取引所 東証

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

(百万円未満切り捨て)

## 1. 平成23年4月期の運用、資産の状況（平成22年11月1日～平成23年4月30日）

## (1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23年4月期	8,136	(△2.7)	3,709	(△3.3)	2,346	(△10.0)	2,309	(△11.4)
22年10月期	8,358	(3.6)	3,835	(2.6)	2,608	(1.5)	2,607	(1.5)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
23年4月期	9,890	1.7	0.9	28.8
22年10月期	11,162	1.9	1.0	31.2

## (2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
23年4月期	9,891	2,310	0	-	100.0	1.7
22年10月期	10,881	2,541	0	-	97.5	1.9

(注) 配当性向は、小数第1位未満を四捨五入して表示しています。

## (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
23年4月期	261,928	135,505	51.7	580,199
22年10月期	251,080	135,732	54.1	581,170

## (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
23年4月期	3,546	△13,701	7,607	12,820
22年10月期	6,664	△615	△2,966	15,367

## 2. 平成 23 年 10 月期の運用状況の予想 (平成 23 年 5 月 1 日～平成 23 年 10 月 31 日)

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり利益 超過分配金
	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	円	円
23 年 10 月期	8,647 (+6.3)	3,974 (+7.1)	2,571 (+9.6)	2,570 (+11.3)	9,900	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成 23 年 10 月期) 11,004 円 予想期末発行済投資口数 (平成 23 年 10 月期) 233,550 口

(注) 1口当たり分配金は、当期純利益から平成 23 年 10 月期に見込んでいた圧縮積立金の積立額 (257 百万円) を控除した残額を分配することを前提として計算しています。

## 3. その他

## (1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無  
② ①以外の変更 無

## (2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数 (自己投資口を含む) 平成 23 年 4 月期 233,550 口 平成 22 年 10 月期 233,550 口  
② 期末自己投資口数 平成 23 年 4 月期 0 口 平成 22 年 10 月期 0 口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、39 ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

## ※運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

運用状況の予想の前提条件については、13 ページ記載の「平成 23 年 10 月期 運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成23年1月28日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成23年1月28日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### A. 投資法人の主な推移

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

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

##### B. 投資環境と運用実績

#### (a) 投資環境

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

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

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

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

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

#### (b) 運用実績

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

<当期中に取得したオフィスビル4物件>

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

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

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

#### <第8期以降の資産規模の推移>

	第8期末 (平成21年4月30日)		第9期末 (平成21年10月31日)		第10期末 (平成22年4月30日)		第11期末 (平成22年10月31日)		当期末 (平成23年4月30日)		
	取得価格の 総額(百万円)	比率 (%)	取得価格の 総額(百万円)	比率 (%)	取得価格の 総額(百万円)	比率 (%)	取得価格の 総額(百万円)	比率 (%)	取得価格の 総額(百万円)	比率 (%)	
用途	オフィスビル	193,911	88.5	197,461	89.6	213,071	90.3	211,461	90.6	224,636	91.1
	都市型商業施設	12,379	5.6	12,379	5.6	12,379	5.2	12,379	5.3	12,379	5.0
	住宅	12,709	5.8	10,319	4.6	10,319	4.3	9,441	4.0	9,441	3.8
	合計	218,999	100.0	220,159	100.0	235,769	100.0	233,281	100.0	246,456	100.0
地域	東京経済圏	188,534	86.0	186,144	84.5	201,754	85.5	199,266	85.4	207,566	84.2
	地方経済圏	30,465	13.9	34,015	15.4	34,015	14.4	34,015	14.5	38,890	15.7
	合計	218,999	100.0	220,159	100.0	235,769	100.0	233,281	100.0	246,456	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23年4月30日）現在で71物件、取得価格の総額246,456百万円、稼働率94.6%と概ね安定的に稼働し、東京経済圏のオフィスビルを中心とした強固な資産（ポートフォリオ）基盤を構築しています。

本投資法人は、平成21年11月に不動産売買市場の本格的な回復に先駆けて公募増資による資金調達にてオフィスビル4物件を取得し、また、平成22年2月に新規借入れによる資金調達にてオフィスビル1物件を取得することで、中規模オフィスビル売買市場での存在感を高めてきました。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。また、第11期（平成22年10月期）にKDX新宿御苑ビル及びコート新御徒町を譲渡し（譲渡価格の総額2,500百万円）、資産の入替えに向けた資金確保を行いました。

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

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

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

本投資法人は、中規模オフィスビルを中心とした存在感ある資産（ポートフォリオ）基盤を持つ法人として、本資産運用会社に蓄積された中規模オフィスビルの運営ノウハウを活用しながら、継続的な外部成長を遂げています。

#### 既存物件の運営管理実績

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

#### テナント数及びテナント業種の分散による安定的な運用

本投資法人の保有するオフィスビルのエンドテナントの数は、当期末（平成23年4月30日）現在、691先です。ポートフォリオ全体に係る賃貸面積の合計に占めるオフィスビル最大のテナントの賃貸面積は1.9%、オフィスビルの上位3テナント合計でも5.1%と、テナント分散が図られています。また、本投資法人の保有に係るオフィスビル

には、様々な業種のテナントが入居しています。このため、本投資法人の収益は特定のエンドテナントの退去や、特定の業種における業績の低迷による影響を受けにくく、本投資法人は、安定した収益を継続して得ることができると考えています。

#### 賃貸市場環境を踏まえたリーシング運営

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

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

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

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

#### 稼働率の推移

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

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

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

(注) 稼働率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

#### C. 資金調達の概要

##### (a) 借入れの状況

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

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

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

## ＜当期中の借入一覧＞

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

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

これらの借入れのうち、当期末現在の変動金利による長期借入金残高19,800百万円のうち、10,000百万円について、金利上昇リスクに対応するため金利スワップの活用により実質金利を固定化しています。また、有利子負債全体について、長期負債比率(注2)は92.3%、長期固定化負債比率(注3)は83.6%となっています。

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

長期負債比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

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

なお、前期末及び当期末現在の金融機関別の借入金残高等は、以下の通りです。

(単位：百万円)

借入先	前期末 (平成22年10月31日)	当期末 (平成23年4月30日)	当期末比率 (%) (注4)
株式会社三井住友銀行	21,337.0	23,135.5	23.0
株式会社日本政策投資銀行	13,555.0	16,492.5	16.4

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

(注4) 比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(b) 担保設定の状況

本投資法人は、第11期末（平成22年10月31日）現在に担保設定をしていた44物件に加え、平成22年11月12日に3物件（KDX新横浜381ビル、共同ビル（銀座No.8）、共同ビル（本町1丁目））を追加で担保設定しました。なお、当期末（平成23年4月30日）現在の担保設定の状況は、以下の通りです。

(単位：百万円)

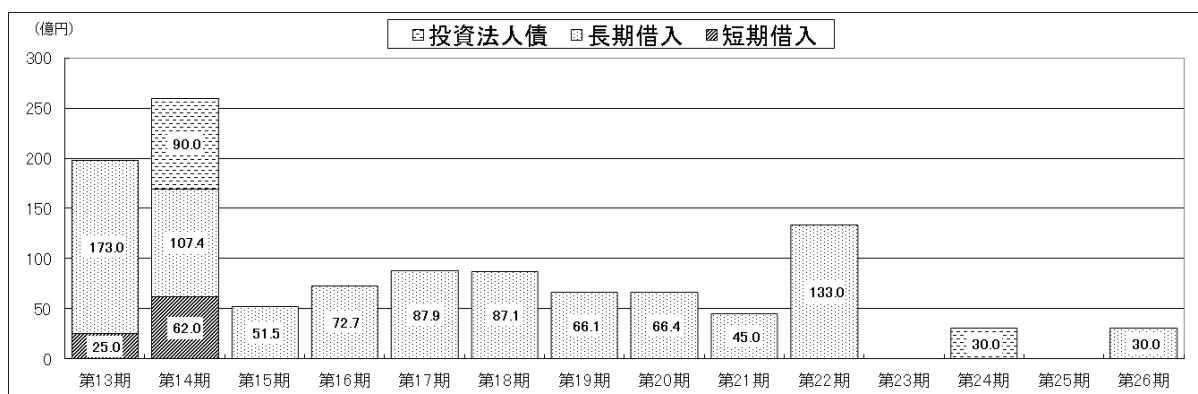
担保対象物件（有担保）		担保対象外物件（無担保）	
物件数	当期末評価額	物件数	当期末評価額
47 物件	169,200	24 物件	52,574

なお、当期末現在の被担保債権額は100,715.5百万円です。

(c) 返済期限別の有利子負債の状況

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

<本投資法人の決算期に基づく返済期限別の有利子負債残高（注）>



(注) 金額は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(d) 格付の状況

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

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

## (e) 発行登録の状況

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

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

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

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

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

なお、上記発行登録に基づく投資証券の募集又は売出しの実績はありません。

## D. 業績及び分配の概要

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

分配金については、租税特別措置法第67条の15の規定が適用されるように、当期未処分利益の概ね全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を9,891円としました。



## ② 次期の見通し

## A. 投資環境

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

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

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

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

## B. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

## (a) 新規物件の投資戦略及び売却方針

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

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

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

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

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

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

## (b) 既存物件の運用戦略

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

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

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

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

CS調査による顧客ニーズの把握

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

その一環として、本投資法人では、CS評価に関する国際的な調査機関である株式会社ジェイ・ディー・パワー アジア・パシフィックと協働し、オフィスビルの入居テナントを対象とする満足度調査 (建物や設備等のハード面及び管理運営等のソフト面について、多数の評価項目及び自由回答欄からなるアンケートを各テナントの総務担当者と従業員に対して依頼) を実施しています。これまでに、第2期 (平成18年4月期) 中に20物件を対象とした第1回調査、第5期 (平成19年10月期) 中に44物件を対象とした第2回調査及び第9期 (平成21年10月期) 中に58物件を対象とした第3回調査を実施しました。

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

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

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

物件競争力の維持・向上策の実施

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

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

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

市場環境に応じたリーシングマネジメント

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

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

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

ポートフォリオの規模を活かした管理内容及び費用の見直し

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

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

関連法規等への適切な対応

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

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。

平成23年夏の節電への取組み

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

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

## (c) 財務戦略（デットによる資金調達）

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

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

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

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

(d) 情報開示

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

(3) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## (4) 運用状況の見通し

平成23年10月期（第13期：平成23年5月1日～平成23年10月31日）の運用状況につきましては、以下の通り予想しています。運用状況の予想の前提条件につきましては、「平成23年10月期 運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

営業収益	8,647 百万円
営業利益	3,974 百万円
経常利益	2,571 百万円
当期純利益	2,570 百万円
1口当たり分配金	9,900 円
1口当たり利益超過分配金	0 円

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

## 平成23年10月期 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業期間：平成23年5月1日～平成23年10月31日（184日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成23年6月15日現在保有している不動産及び不動産信託受益権は71物件です。</li> <li>平成23年6月30日に譲渡を予定しているKDX平河町ビルを除き、平成23年10月期営業期間末までに運用資産の異動がないことを前提としています。</li> <li>実際には今後の運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収益は、これまでの運用資産の異動による稼働日数の差異の他、平成23年6月15日現在で有効な賃貸借契約等に基づき、過去の実績に基づく季節的要因等の変動要素や昨今の不動産市況の悪化等の賃貸の状況を考慮した上で算出しています。</li> <li>テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> <li>平成23年4月5日付で開示した「資産の譲渡に係る契約締結に関するお知らせ（KDX平河町ビル）」でお伝えした通り、平成23年6月30日付でKDX平河町ビルを譲渡することにより、535百万円の売却益が発生すると見込んでいます。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>減価償却費以外の賃貸事業費用は、これまでの運用資産の異動による稼働日数の差異や過去の実績値を基準として季節的要因を含む費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>管理委託費（建物管理費等）については、814百万円を想定しています。</li> <li>公租公課（固定資産税・都市計画税等）については、697百万円を想定しています。</li> <li>減価償却費については、1,400百万円を想定しています。</li> <li>修繕費については、189百万円を想定しています。</li> <li>修繕費に関しては、物件ごとに、本資産運用会社の修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入します。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>新投資口の追加発行及び投資口の売出しに係る費用は、定額法により3年間で償却することを前提としています。</li> <li>支払利息等（融資関連費用等を含む）は、1,373百万円を想定しています。</li> </ul>
特別損益	<ul style="list-style-type: none"> <li>特別損益については見込んでいません。</li> <li>なお、平成23年4月21日付で開示した「平成23年10月期（第13期）の運用状況の予想に関するお知らせ」において平成23年10月期の特別損失として見込んでいた費用のうち、35百万円については、平成23年4月期に特別損失として計上しています。</li> </ul>
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成23年6月15日現在、100,715.5百万円の借入金残高、及び12,000百万円の投資法人債発行残高があります。</li> <li>平成23年6月15日現在の借入金のうち、平成23年10月末までに返済期限が到来する借入金は19,801.5</li> </ul>

項目	前提条件
	百万円(短期借入金2,500百万円、長期借入金17,301.5百万円)ありますが、約定弁済301.5百万円を行う以外は全額借換えを行うことを前提としています。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成23年6月15日現在の発行済投資口数は233,550口であり、平成23年10月期営業期間末まで投資口の変動がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金(1口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。なお、「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)に基づき、KDX平河町ビルの売却益の見込額535百万円のうち、土地売却益の80%を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に定める導管性の要件に抵触しない範囲で圧縮積立金(想定値257百万円)を積み立てることを前提としています。</li> <li>1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

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

信託敷金及び保証金	-	124,361
長期前払費用	752,924	1,207,565
投資その他の資産合計	764,576	1,341,926
固定資産合計	234,489,684	247,529,306
繰延資産		
投資法人債発行費	27,987	22,205
投資口交付費	33,514	25,136
繰延資産合計	61,502	47,342
資産合計	251,080,057	261,928,899

(単位：千円)

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



## (2) 損益計算書

(単位：千円)

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

## (3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期	当 期
	自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日	自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日
投資主資本		
出資総額※		
前期末残高	133,129,755	133,129,755
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	133,129,755	133,129,755
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金		
前期末残高	-	-
当期変動額		
圧縮積立金の積立	-	65,795
当期変動額合計	-	65,795
当期末残高	-	65,795
任意積立金合計		
前期末残高	-	-
当期変動額		
圧縮積立金の積立		65,795
当期変動額合計	-	65,795
当期末残高	-	65,795
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		
前期末残高	2,567,479	2,607,121
当期変動額		
圧縮積立金の積立	-	△65,795
剰余金の配当	△2,567,415	△2,541,257
当期純利益	2,607,056	2,309,995
当期変動額合計	39,641	△297,058
当期末残高	2,607,121	2,310,063
剰余金合計		
前期末残高	2,567,479	2,607,121
当期変動額		
剰余金の配当	△2,567,415	△2,541,257
当期純利益	2,607,056	2,309,995
当期変動額合計	39,641	△231,262
当期末残高	2,607,121	2,375,859
投資主資本合計		
前期末残高	135,697,235	135,736,876
当期変動額		
剰余金の配当	△2,567,415	△2,541,257
当期純利益	2,607,056	2,309,995
当期変動額合計	39,641	△231,262
当期末残高	135,736,876	135,505,614
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△7,596	△4,502

	前 期	当 期
	自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日	自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,093	4,502
当期変動額合計	3,093	4,502
当期末残高	△4,502	-
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△7,596	△4,502
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,093	4,502
当期変動額合計	3,093	4,502
当期末残高	△4,502	-
純資産合計		
前期末残高	135,689,639	135,732,374
当期変動額		
剰余金の配当	△2,567,415	△2,541,257
当期純利益	2,607,056	2,309,995
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,093	4,502
当期変動額合計	42,735	△226,760
当期末残高	135,732,374	135,505,614

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

期 別 項 目	前 期	当 期
	自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日	自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日
I 当期末処分利益	2,607,121,406	2,310,063,344
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,541,257,550 (10,881)	2,310,043,050 (9,891)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	65,795,848	-
IV 次期繰越利益	68,008	20,294
分配金の額の算出方法	<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>	<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2,310,043,050円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

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

分配金の支払額	△2,565,441	△2,541,093
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,966,941	7,607,406
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	3,081,192	△2,547,022
現金及び現金同等物の期首残高	12,285,856	15,367,049
現金及び現金同等物の期末残高	※ 15,367,049	12,820,027

## (6) 注記表

## 【継続企業の前提に関する注記】

前 期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日	当 期 自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日
該当事項はありません。	同左

## 【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

期 別 項 目	前 期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日	当 期 自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>2～49年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2～45年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>3～17年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>3～20年</td></tr> </table> <p>② 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 水道施設利用権 6年</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	2～49年	構築物	2～45年	機械及び装置	3～17年	工具、器具及び備品	3～20年	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <p>② 無形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <p>借地権 定期借地権については、契約期間（48年9カ月）に基づく定額法を採用しております。</p> <p>③ 長期前払費用 同左</p>
建物	2～49年									
構築物	2～45年									
機械及び装置	3～17年									
工具、器具及び備品	3～20年									
2. 繰延資産の処理方法	<p>① 投資口交付費 3年間で定額法により償却しております。</p> <p>② 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しております。</p>	<p>① 投資口交付費 同左</p> <p>② 投資法人債発行費 同左</p>								
3. 引当金の計上基準	—	<p>災害損失引当金 東北地方太平洋沖地震により損傷した固定資産に関する修復費用等のうち、当期末において合理的に見積もることができる額を計上しております。</p>								

期別 項目	前 期 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年 10月 31日	当 期 自 平成22年 11月 1日 至 平成23年 4月 30日
4. 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おります。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税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おります。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は 52,547 千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>同左</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税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おります。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は 23,704 千円です。</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p>金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっております。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段 金利スワップ取引</p> <p>ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針</p> <p>本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎として判断しております。</p> <p>ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価は省略しております。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p>同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段 同左</p> <p>ヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針</p> <p>同左</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>同左</p>
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>手許現金及び信託預金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</p>	<p>同左</p>



期別 項目	前期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日	当期 自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</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おります。</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おります。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>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</li> <li>③ 信託水道施設利用権</li> <li>④ 信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <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、税抜方式によっております。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しております。</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> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 同左</li> <li>② 同左</li> <li>③ 信託借地権、信託水道施設利用権</li> <li>④ 信託敷金及び保証金</li> <li>⑤ 信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <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 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日	当 期 自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日
<p>①資産除去債務に関する会計基準 当期より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号平成20年3月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号平成20年3月31日）を適用しております。これによる損益に与える影響はありません。</p> <p>②固定資産税等の処理方法 従来は保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等について、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用していましたが、当期より、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法に変更致しました。 近年の不動産等の取得増加により固定資産税等の費用計上額の金額的重要性が増しており、このような状況が今後も継続すると見込まれることから、費用配分をより適切に行うために実施したものです。 この結果、従来の方法に比べ営業費用が67,895千円増加し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は同額減少しております。</p>	—————

## 【追加情報】

前 期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日	当 期 自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日										
—————	<p>本投資法人は、平成23年4月5日にKDX平河町ビルを平成23年6月30日付で譲渡する旨の譲渡契約を締結しました。</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>物件名称</td> <td>KDX平河町ビル</td> </tr> <tr> <td>特定資産の種類</td> <td>不動産信託受益権</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都千代田区平河町一丁目4番12号</td> </tr> <tr> <td>譲渡先</td> <td>三信株式会社</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定価格</td> <td>5,800,000千円</td> </tr> </table> <p>なお、上記譲渡予定価格には、譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等は含まれていません。 当該譲渡により、第13期決算において不動産等売却益535百万円を計上する見込みです。</p>	物件名称	KDX平河町ビル	特定資産の種類	不動産信託受益権	所在地	東京都千代田区平河町一丁目4番12号	譲渡先	三信株式会社	譲渡予定価格	5,800,000千円
物件名称	KDX平河町ビル										
特定資産の種類	不動産信託受益権										
所在地	東京都千代田区平河町一丁目4番12号										
譲渡先	三信株式会社										
譲渡予定価格	5,800,000千円										

## 【貸借対照表に関する注記】

前 期 (平成22年10月31日)	当 期 (平成23年4月30日)
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 同左
※2. コミットメントラインに係る借入金未使用枠残高等 本投資法人は取引銀行とコミットメントライン契約を締結しております。(注) コミットメントライン契約総額 2,000,000千円 借入実行残高 2,000,000 借入未実行残高 — (注) 株式会社三菱東京UFJ銀行とのコミットメントライン契約(契約総額2,000,000千円)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。	
※3. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産 (単位:千円) 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 担保を付している債務 (単位:千円) 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	※3. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産 (単位:千円) 現金及び預金 464,000 信託現金及び信託預金 4,626,463 建物 6,947,263 構築物 5,337 機械及び装置 14,164 工具、器具及び備品 7,507 土地 12,547,562 信託建物 47,260,160 信託構築物 97,080 信託機械及び装置 493,645 信託工具、器具及び備品 127,528 信託土地 115,133,177 信託水道施設利用権 908 合計 187,724,799 担保を付している債務 (単位:千円) 短期借入金 8,700,000 1年内返済予定の長期借入金 27,460,000 長期借入金 64,555,500 合計 100,715,500
	※4 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 信託建物 26,230千円

## 【損益計算書に関する注記】

前 期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日	当 期 自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日
※1. 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	※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 5,908,063 共益費収入 1,300,172 計 7,208,235 その他賃貸事業収入 駐車場収入 250,324 水道光熱費収入 583,965 その他収入 94,391 計 928,681 不動産賃貸事業収益合計 8,136,917 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 811,786 水道光熱費 561,061 公租公課 643,178 修繕費 123,949 保険料 16,209 信託報酬 42,317 その他賃貸事業費用 156,377 減価償却費 1,406,895 固定資産除却損 5,402 不動産賃貸事業費用合計 3,767,177 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 4,369,739
※2. 不動産等売却損益の内訳 ① KDX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	前期	当期
		自平成22年5月1日 至平成22年10月31日	自平成22年11月1日 至平成23年4月30日
※ 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

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】

前期	当期
自平成22年5月1日 至平成22年10月31日	自平成22年11月1日 至平成23年4月30日
※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(単位：千円) (平成22年10月31日現在)	(単位：千円) (平成23年4月30日現在)
現金及び預金 10,416,712	現金及び預金 7,925,308
信託現金及び信託預金 5,828,961	信託現金及び信託預金 5,869,654
使途制限付信託預金(注1) △488,624	使途制限付信託預金(注1) △510,936
3ヶ月超定期預金(注2) △390,000	3ヶ月超定期預金(注2) △464,000
現金及び現金同等物 15,367,049	現金及び現金同等物 12,820,027
(注1)テナントから預かっている敷金保証金の返還の為に留保されている信託預金です。	(注1)テナントから預かっている敷金保証金の返還の為に留保されている信託預金です。
(注2)預入期間が3ヶ月を超える定期預金です。	(注2)預入期間が3ヶ月を超える定期預金です。

【リース取引に関する注記】

前期	当期
自平成22年5月1日 至平成22年10月31日	自平成22年11月1日 至平成23年4月30日
オペレーティング・リース取引 (単位：千円) (貸主側)	オペレーティング・リース取引 (単位：千円) (貸主側)
未経過リース料	未経過リース料
1年内 1,178,139	1年内 1,008,045
1年超 7,068,297	1年超 5,892,331
合計 8,246,436	合計 6,900,376

## 【金融商品に関する注記】

前期（自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日）

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、主に不動産等の取得、債務の返済等の際し、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。

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

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

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

## (3) 金融商品に係るリスク管理体制

## ①市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

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

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

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

## (4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

平成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			
ヘッジ会計が適用されていないもの	-	-	-
ヘッジ会計が適用されているもの	△7,420	△7,420	-
デリバティブ取引計	△7,420	△7,420	-

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

## 資産

## (1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金

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

負債

## (1) 短期借入金

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

## (2) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

## (3) 長期借入金

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

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

## 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

当期 (自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

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

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

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

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

## (3) 金融商品に係るリスク管理体制

## ① 市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

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

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

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

## (4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

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

	貸借対照表計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
(1) 現金及び預金	7,925,308	7,925,308	-
(2) 信託現金及び信託預金	5,869,654	5,869,654	-
資産計	13,794,963	13,794,963	-
(1) 短期借入金	8,700,000	8,700,000	-
(2) 投資法人債	12,000,000	11,737,200	△262,800
(3) 長期借入金	92,015,500	91,186,358	△829,142
負債計	112,715,500	111,623,558	△1,091,942
デリバティブ取引	-	-	-

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

## 資産

## (1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金

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

## 負債

## (1) 短期借入金

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

## (2) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

## (3) 長期借入金

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

## デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。



## 注2. 金銭債権の償還予定額

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

## 注3. 投資法人債、借入金の償還、返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)
短期借入金	8,700,000	-	-
投資法人債	9,000,000	-	-
長期借入金	27,460,000	11,920,000	17,320,000

	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	14,515,500	17,800,000	3,000,000

## 【有価証券に関する注記】

前 期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日	当 期 自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日
本投資法人は、有価証券取引を行っておりませんので該当事項はありません。	同左

## 【デリバティブ取引に関する注記】

前期（自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日）

- (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る。

※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。

当期（自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日）

- (1) ヘッジ会計が適用されていないもの  
該当事項はありません。

- (2) ヘッジ会計が適用されているもの

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

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

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

## 【退職給付に関する注記】

前 期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日	当 期 自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

## 【資産除去債務に関する注記】

前 期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日	当 期 自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日
該当事項はありません。	同左

## 【セグメント情報等に関する注記】

前 期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日	当 期 自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日
<p>1. セグメント情報 本投資法人は、不動産賃貸事業の単一事業であり、開示対象となる報告セグメントがありませんので、記載を省略しております。</p> <p>2. 関連情報</p> <p>(1) 製品及びサービスごとの情報 単一の製品・サービス区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。</p> <p>(2) 地域ごとの情報</p> <p>① 売上高 本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。</p> <p>② 有形固定資産 本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。</p> <p>(3) 主要な顧客ごとの情報 単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しております。</p> <p>(追加情報) 当期より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報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20号 平成20年3月21日)」を適用しております。 なお、本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、当該会計基準等に準拠した場合の前期セグメント情報については、記載を省略しております。</p>	<p>1. セグメント情報 同左</p> <p>2. 関連情報</p> <p>(1) 製品及びサービスごとの情報 同左</p> <p>(2) 地域ごとの情報</p> <p>① 売上高 同左</p> <p>② 有形固定資産 同左</p> <p>(3) 主要な顧客ごとの情報 同左</p>

## 【税効果会計に関する注記】

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

## 【持分法損益等に関する注記】

前 期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日	当 期 自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日
本投資法人には関連会社は存在せず、該当事項はありません。	同左

## 【関連当事者との取引に関する注記】

前期(自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日)

1. 親会社及び法人主要株主等  
該当事項はありません。
2. 関連会社等  
該当事項はありません。
3. 兄弟会社等  
該当事項はありません。
4. 役員及び個人主要株主等

種類	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者	宮島 大祐	本投資法人執行役員兼ケネディクス・リート・マネジメント株式会社代表取締役社長	被所有 直接0.0%	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	470,533 (注2) (注4)	未払金	84,718 (注4)
同上	同上	同上	同上	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社への機関運営に関する業務委託報酬の支払(注3)	1,500 (注4)	—	—
同上	同上	同上	同上	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社へのプロパティ・マネジメント業務に関する報酬の支払(注5)	304,690 (注4)	営業 未払金	54,543 (注4)

(注1) 宮島大祐が第三者(ケネディクス・リート・マネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注2) 資産運用報酬には、売却経費として計上した売却物件に係る運用報酬12,500千円が含まれております。

(注3) 宮島大祐が第三者(ケネディクス・リート・マネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人とケネディクス・リート・マネジメント株式会社との間で契約した「業務委託契約書」に定められております。

(注4) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(注5) 宮島大祐が第三者(ケネディクス・リート・マネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人とケネディクス・リート・マネジメント株式会社との間で契約した「プロパティ・マネジメント契約書」に定められております。なお、プロパティ・マネジメント業務に関する報酬のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分が11,324千円、及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬3,800千円が含まれております。

当期(自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)

1. 親会社及び法人主要株主等  
該当事項はありません。
2. 関連会社等  
該当事項はありません。
3. 兄弟会社等  
該当事項はありません。
4. 役員及び個人主要株主等

種類	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者	宮島 大祐	本投資法人執行役員兼ケネディクス・リート・マネジメント株式会社代表取締役社長	被所有 直接0.0%	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	500,806 (注2) (注4)	未払金	75,060 (注4)
同上	同上	同上	同上	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社への機関運営に関する業務委託報酬の支払(注3)	6,500 (注4)	—	—

種類	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
同上	同上	同上	同上	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社へのプロパティ・マネジメント業務に関する報酬の支払(注5)	313,752 (注4)	営業 未払金	65,086 (注4)

(注1) 宮島大祐が第三者(ケネディクス・リート・マネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注2) 資産運用報酬には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分58,700千円が含まれております。

(注3) 宮島大祐が第三者(ケネディクス・リート・マネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人とケネディクス・リート・マネジメント株式会社との間で契約した「業務委託契約書」に定められております。

(注4) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(注5) 宮島大祐が第三者(ケネディクス・リート・マネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人とケネディクス・リート・マネジメント株式会社との間で契約した「プロパティ・マネジメント契約書」に定められております。なお、プロパティ・マネジメント業務に関する報酬のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分28,522千円が含まれております。

#### 【賃貸等不動産に関する注記】

前期(自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日)

本投資法人では、主として東京経済圏において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸不動産を所有しています。

これら、賃貸不動産に関する当期の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下の通りです。

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

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

(注2) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額です。

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

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

当期(自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)

本投資法人では、主として東京経済圏において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸不動産を所有しています。

これら、賃貸不動産に関する当期の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下の通りです。

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

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

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

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

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

## 【1口当たり情報に関する注記】

前 期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日		当 期 自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日	
1口当たり純資産額	581,170円	1口当たり純資産額	580,199円
1口当たり当期純利益	11,162円	1口当たり当期純利益	9,890円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。		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金額については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。	

(注)1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りです。

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

## 【重要な後発事象に関する注記】

前 期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日	当 期 自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日
該当事項はありません。	同左

## (7) 発行済投資口数の増減

当期並びに前期以前の出資総額及び発行済投資口数の異動は以下の通りです。

払込年月日	摘要	発行済投資口数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成 17 年 5 月 6 日	私募設立	400	400	200	200	(注 1)
平成 17 年 7 月 20 日	公募増資	75,000	75,400	41,868	42,068	(注 2)
平成 17 年 8 月 16 日	第三者割当増資	3,970	79,370	2,216	44,285	(注 3)
平成 18 年 5 月 1 日	公募増資	73,660	153,030	42,171	86,456	(注 4)
平成 18 年 5 月 26 日	第三者割当増資	3,970	157,000	2,272	88,729	(注 5)
平成 19 年 5 月 22 日	公募増資	40,900	197,900	34,474	123,203	(注 6)
平成 19 年 6 月 19 日	第三者割当増資	2,100	200,000	1,770	124,973	(注 7)
平成 21 年 11 月 16 日	公募増資	33,550	233,550	8,156	133,129	(注 8)

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

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

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

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

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

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

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

(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。

## 4. 役員の異動

該当事項はありません。



5. 参考情報  
(1) 投資状況

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

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

(注2) 対総資産比率は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

	前期 (平成22年10月31日現在)		当期 (平成23年4月30日現在)	
	金額 (百万円)	総資産に対する比率 (%)	金額 (百万円)	総資産に対する比率 (%)
負債総額	115,347	45.9	126,423	48.3
純資産額	135,732	54.1	135,505	51.7
資産総額	251,080	100.0	261,928	100.0

(2) 投資不動産物件

①投資不動産物件の価格及び投資比率

(単位：百万円)

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (注1)	貸借 対照表 計上額 (注2)	期末評価額					鑑評 価会 社定 (注4)	比率 (%) (注5)	
						(注3)	直接還元法		DCF法				
							価格	還元 利回り (%)	価格	割引率 (%)			最終 還元 利回り (%)
オフィスビル	東京経済圏	A-60	KDX晴海ビル	10,250	9,845	10,000	10,200	4.9	9,800	4.6	5.0	研	4.1
		A-40	虎ノ門東洋ビル	9,850	9,867	9,690	9,890	4.7	9,480	4.5	5.0	研	3.9
		A-46	飛栄九段北ビル	7,600	7,594	7,560	7,890	4.8	7,420	4.6	5.0	大	3.0
		A-66	KDX新宿ビル	6,800	6,872	6,560	6,620	4.7	6,500	4.5	4.9	研	2.7
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,400	6,690	6,460	6,550	4.9	6,360	4.7	5.1	研	2.5
		A-32	KDX芝大門ビル	6,090	6,234	4,880	4,910	5.1	4,850	4.9	5.3	研	2.4
		A-13	KDX麹町ビル	5,950	5,665	4,230	4,270	4.6	4,190	4.4	4.8	研	2.4
		A-1	KDX日本橋313ビル	5,940	6,147	7,170	7,340	4.9	7,090	4.7	5.1	大	2.4
		A-47	KDX新横浜381ビル(注6)	5,800	5,899	4,210	4,240	5.8	4,170	5.6	6.0	研	2.3
		A-16	東伸24ビル	5,300	5,148	4,240	4,300	5.7	4,180	5.5	5.9	研	2.1
		A-2	KDX平河町ビル(注7)	5,180	5,130	4,910	5,090	4.8	4,830	4.6	5.0	大	2.1
		A-17	恵比寿イースト438ビル	4,640	4,564	4,150	4,170	5.2	4,130	4.9	5.4	研	1.8
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	4,399	5,180	5,240	5.1	5,110	4.9	5.3	研	1.8
		A-39	KDX虎ノ門ビル	4,400	4,816	3,540	3,570	4.5	3,500	4.3	4.7	研	1.7
		A-67	共同ビル(銀座№8)	4,300	4,323	4,590	4,700	4.6	4,540	4.4	4.8	大	1.7
		A-30	KDX西五反田ビル	4,200	4,092	3,750	3,780	5.2	3,710	5.1	5.5	研	1.7
		A-68	共同ビル(本町1丁目)	4,000	4,024	4,330	4,380	4.9	4,310	4.7	5.1	大	1.6
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	3,760	3,843	3,410	3,410	6.3	3,410	5.9	6.5	研	1.5
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,680	3,371	3,380	3,400	5.1	3,370	4.9	5.3	大	1.4
		A-18	KDX大森ビル	3,500	3,393	3,650	3,680	5.5	3,620	5.3	5.7	研	1.4
		A-19	KDX浜松町ビル	3,460	3,285	3,180	3,290	4.8	3,130	4.6	5.0	大	1.4
		A-45	KDX六本木228ビル	3,300	3,440	2,130	2,160	4.9	2,100	4.6	5.0	研	1.3
		A-62	小石川TGビル	3,080	3,153	3,200	3,230	5.2	3,170	5.0	5.4	研	1.2
		A-29	KDX東新宿ビル	2,950	3,175	3,320	3,400	5.3	3,290	5.1	5.5	大	1.1
		A-20	KDX茅場町ビル	2,780	2,838	3,180	3,180	5.4	3,170	5.1	5.6	研	1.1
		A-56	KDX神保町ビル	2,760	2,914	1,790	1,800	5.6	1,770	5.2	5.7	研	1.1
		A-49	日総第17ビル	2,710	2,645	1,600	1,620	5.8	1,570	5.6	6.0	研	1.0
		A-21	KDX新橋ビル	2,690	2,657	2,840	2,850	4.7	2,820	4.3	4.9	研	1.0
		A-63	五反田TGビル	2,620	2,812	2,520	2,530	5.5	2,500	5.2	5.6	研	1.0
		A-5	KDX中野坂上ビル	2,533	2,451	2,350	2,370	5.5	2,340	5.3	5.7	大	1.0
A-22	KDX新横浜ビル	2,520	2,483	2,340	2,360	5.9	2,310	5.7	6.1	研	1.0		
A-6	原宿FFビル	2,450	2,446	2,910	2,930	5.7	2,880	5.5	5.9	研	0.9		
A-50	池尻大橋ビルディング	2,400	2,471	1,620	1,640	6.0	1,600	5.8	6.2	研	0.9		
A-27	KDX鍛冶町ビル	2,350	2,403	2,280	2,340	5.2	2,260	5.0	5.4	大	0.9		
A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,310	2,365	1,680	1,700	5.5	1,660	5.3	5.7	研	0.9		
A-15	KDX浜町ビル	2,300	2,273	2,390	2,400	5.4	2,370	5.2	5.6	研	0.9		
A-41	KDX新宿286ビル	2,300	2,340	2,100	2,120	5.2	2,070	5.0	5.4	研	0.9		
A-7	F I K南青山ビル	2,270	2,257	2,110	2,140	4.9	2,080	4.7	5.1	研	0.9		
A-14	KDX船橋ビル	2,252	2,430	1,980	1,980	6.1	1,970	5.9	6.3	研	0.9		

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (注1)	貸借 対照表 計上額 (注2)	期末評価額					鑑評 価会 社定 (注4)	比率 (%) (注5)	
						(注3)	直接還元法		DCF法				
							価格	還元 利回り (%)	価格	割引率 (%)			最終 還元 利回り (%)
オフィスビル	東京経済圏	A-61	KDX浜松町第2ビル	2,200	2,261	1,920	1,960	4.7	1,900	4.5	4.9	大	0.8
		A-55	新都心丸善ビル	2,110	2,160	1,570	1,570	5.5	1,560	5.1	5.7	研	0.8
		A-64	KDX日本橋216ビル	2,010	1,992	1,850	1,870	4.9	1,820	4.7	5.1	研	0.8
		A-33	KDX御徒町ビル	2,000	2,134	1,790	1,830	5.2	1,770	5.1	5.4	大	0.8
		A-57	KDX五番町ビル	1,951	1,997	1,480	1,500	5.1	1,460	4.9	5.3	研	0.7
		A-8	神田木原ビル	1,950	1,863	1,870	1,910	5.1	1,850	4.9	5.3	大	0.7
		A-23	KDX四谷ビル	1,950	1,998	2,360	2,380	5.5	2,340	5.3	5.7	研	0.7
		A-59	KDX岩本町ビル	1,864	1,821	1,330	1,340	5.5	1,320	5.3	5.7	研	0.7
		A-26	KDX木場ビル	1,580	1,580	1,550	1,560	5.8	1,540	5.6	6.0	研	0.6
		A-38	KDX西新宿ビル	1,500	1,530	1,220	1,230	5.3	1,210	5.1	5.5	研	0.6
		A-31	KDX門前仲町ビル	1,400	1,420	1,270	1,300	5.6	1,260	5.4	5.8	大	0.5
		A-52	KDX神田三崎町ビル	1,380	1,381	990	1,000	5.4	980	5.2	5.6	研	0.5
		A-34	KDX本厚木ビル	1,305	1,202	1,070	1,060	6.3	1,070	6.1	6.5	大	0.5
		A-35	KDX八王子ビル	1,155	1,294	821	821	5.9	821	5.7	6.1	大	0.4
	A-28	KDX乃木坂ビル	1,065	1,125	833	841	5.5	825	5.3	5.7	研	0.4	
	地方経済圏	A-58	KDX名古屋栄ビル	7,550	7,630	4,710	4,840	5.2	4,660	5.0	5.4	大	3.0
		A-12	ボルタス・センタービル	5,570	4,682	4,590	4,600	6.4	4,580	6.2	6.6	大	2.2
		A-42	烏丸ビル	5,400	5,431	5,020	5,120	5.6	4,970	5.4	5.8	大	2.1
		A-53	KDX博多南ビル	4,900	4,819	3,690	3,730	6.5	3,650	6.3	6.7	研	1.9
		A-69	KDX小林道修町ビル	2,870	2,847	2,970	3,000	6.9	2,940	5.3	7.3	研	1.1
		A-54	KDX北浜ビル	2,220	2,224	1,670	1,670	6.0	1,670	5.6	6.2	研	0.9
		A-44	KDX仙台ビル	2,100	2,167	1,440	1,430	6.1	1,450	6.1	6.3	大	0.8
		A-70	北七条S I Aビル	2,005	2,034	2,050	2,100	5.8	2,030	5.6	6.0	大	0.8
		A-24	KDX南船場第1ビル	1,610	1,476	1,060	1,060	5.8	1,050	5.6	6.0	研	0.6
A-25		KDX南船場第2ビル	1,560	1,379	1,130	1,140	5.8	1,120	5.6	6.0	研	0.6	
A-36	KDX新町ビル	1,305	1,455	872	885	7.3	859	7.1	7.5	研	0.5		
オフィスビル (65 物件) 小計				224,636	224,688	202,536	205,417	-	200,335	-	-	-	91.1
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	5,353	5,064	4,480	4,520	5.3	4,440	5.1	5.5	研	2.1
		B-3	コート目白	1,250	1,182	951	955	5.5	946	5.3	5.7	研	0.5
		B-34	グラデイト川口	1,038	1,014	937	944	5.8	929	5.6	6.0	研	0.4
	地方経済圏	B-18	びなす ひばりが丘	1,800	1,852	1,400	1,400	7.1	1,400	6.9	7.3	研	0.7
住宅 (4 物件) 小計				9,441	9,114	7,768	7,819	-	7,715	-	-	-	3.8
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	9,900	9,853	9,550	9,600	4.7	9,490	4.4	4.8	研	4.0
		C-2	KDX代々木ビル	2,479	2,530	1,920	1,920	5.3	1,910	4.9	5.5	研	1.0
都市型商業施設 (2 物件) 小計				12,379	12,383	11,470	11,520	-	11,400	-	-	-	5.0
全71 物件 合計				246,456	246,187	221,774	224,756	-	219,450	-	-	-	100.0

- (注1) 取得価格は、本投資法人が取得した各不動産又は各信託受益権の売買金額(取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まず、百万円未満は切り捨てています。)を記載しています。
- (注2) 貸借対照表計上額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 期末評価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、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4) 各物件の鑑定評価は、財団法人日本不動産研究所(平成23年5月2日より一般財団法人日本不動産研究所に名称変更)及び大和不動産鑑定株式会社の2社に委託しています。それぞれ表中では、財団法人日本不動産研究所は(研)、大和不動産鑑定株式会社は(大)と表示しています。
- (注5) 比率は、取得価格の合計に対する当該資産の取得価格の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。小計欄及び合計欄には、各小計・合計欄に該当する物件の取得価格小計(合計)を全資産(71物件)の取得価格の合計で除して得られた数値を記載しています。
- (注6) KDX新横浜381ビル:平成22年10月期末よりA-47KDX新横浜381ビル(取得価格:4,700百万円)及びA-65KDX新横浜381ビル増築棟(取得価格:1,100百万円)を1物件としての数値を記載しています。以下、同じです。
- (注7) 平成23年6月30日にKDX平河町ビルを売却する予定です。以下、同じです。

## ② ポートフォリオの分散

## 用途別分散

用途	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
オフィスビル	65	224,636	91.1
住宅	4	9,441	3.8
都市型商業施設	2	12,379	5.0
合計	71	246,456	100.0

## 地域別分散

地域	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
東京経済圏	59	207,566	84.2
地方経済圏	12	38,890	15.7
合計	71	246,456	100.0

## 規模別分散

規模	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
1,000百万円未満	-	-	-
1,000百万円以上2,500百万円未満	33	61,420	24.9
2,500百万円以上5,000百万円未満	22	76,103	30.8
5,000百万円以上7,500百万円未満	11	63,783	25.8
7,500百万円以上10,000百万円未満	4	34,900	14.1
10,000百万円以上12,500百万円未満	1	10,250	4.1
合計	71	246,456	100.0

(注) 比率は、取得価格の総額に対する当該分類毎の取得価格の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

## ③ 投資不動産及び信託不動産の内容

## A. 投資不動産物件及び信託不動産の概要

用途	地域	物件 番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%) (注6)
オフィスビル	東京経済圏	A-60	KDX晴海ビル	2,230.69	事務所, 店舗	12,694.32	S・SRC B1F11	平成20年2月	5.60
		A-40	虎ノ門東洋ビル	869.01	銀行, 事務所 店舗, 倉庫	8,346.83	RC B2F9	昭和37年8月	13.06
		A-46	飛栄九段北ビル	1,844.83	店舗, 事務室, 駐車場 倉庫, 事務所	11,425.31	SRC・S B1F11	昭和63年3月	3.14
		A-66	KDX新宿ビル	1,118.12	事務所, 店舗 駐車場	10,348.02	SRC B4F11	平成5年5月	1.78
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	1,515.28	事務所, 倉庫, 店舗 駐車場, 機械室	7,720.08	SRC B1F7	昭和57年8月	2.97
		A-32	KDX芝大門ビル	1,188.28	事務所	7,824.03	SRC B1F9	昭和61年7月	7.60
		A-13	KDX麹町ビル	612.17	事務所, 店舗	5,323.81	SRC B2F9	平成6年5月	3.60
		A-1	KDX日本橋313ビル	1,047.72	事務所	8,613.09	SRC B2F9	昭和49年4月	9.50
		A-47	KDX新横浜381ビル(注7)	1,229.24	事務所, 店舗 ゴミ置場, 駐車場	10,290.30	SRC・RC B1F10	昭和63年3月 (注8)	12.02
		A-16	東伸24ビル	1,287.16	事務所, 店舗 駐車場	8,483.17	SRC B1F8	昭和59年9月	8.75
		A-2	KDX平河町ビル	1,013.85	事務所, 店舗 共同住宅	8,002.97	SRC B3F10	昭和63年3月	7.25
		A-17	恵比寿イースト438ビル	724.22	事務所, 店舗	4,394.58	SRC B1F7	平成4年1月	4.16
		A-3	東茅場町有楽ビル	773.43	事務所	5,916.48	SRC B1F9	昭和62年1月	7.01
		A-39	KDX虎ノ門ビル	288.20	事務所, 店舗	2,277.38	SRC B1F9	昭和63年4月	8.07
		A-67	共同ビル(銀座No8)	678.24	事務所・銀行	4,724.62	SRC F9	平成3年11月	8.41
		A-30	KDX西五反田ビル	684.41	事務所, 駐車場	5,192.87	SRC B1F8	平成4年11月	8.28
		A-68	共同ビル(本町1丁目)	583.40	事務所, 駐車場	5,110.45	SRC B1F9	昭和59年1月	7.92
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	1,968.13	事務所	7,420.87	SRC B1F9	昭和60年2月	8.34
		A-4	KDX八丁堀ビル	992.20	事務所	4,800.43	SRC・RC B1F8	平成5年6月	6.42
		A-18	KDX大森ビル	1,123.93	事務所, 店舗 駐車場	7,334.77	RC・SRC B1F9	平成2年10月	0.71
A-19	KDX浜松町ビル	504.26	事務所, 店舗 駐車場	3,592.38	S F9	平成11年9月	6.13		
A-45	KDX六本木228ビル	408.86	事務所, 店舗	2,235.30	SRC B1F9	平成元年4月	8.95		
A-62	小石川TGビル	1,250.42	事務所, 駐車場	5,862.02	SRC B1F8	平成元年11月	7.54		

用途	地域	物件 番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML 値 (%) (注6)
オフィスビル	東京経済圏	A-29	KDX東新宿ビル	1,340.97	事務所, 倉庫 駐車場	7,885.40	SRC B1F9	平成2年1月	3.63
		A-20	KDX茅場町ビル	617.17	事務所, 駐車場	3,804.86	SRC F8	昭和62年10月	7.90
		A-56	KDX神保町ビル	465.92	事務所	3,292.13	SRC B1F8	平成6年5月	7.25
		A-49	日総第17ビル	629.00	事務所, 駐車場	4,016.61	SRC B1F8	平成3年7月	13.23
		A-21	KDX新橋ビル	536.11	事務所, 店舗 駐車場	3,960.22	SRC・S B1F8	平成4年2月	6.84
		A-63	五反田TGビル	582.90	事務所, 車庫	4,440.61	SRC B1F9	昭和63年4月	8.37
		A-5	KDX中野坂上ビル	1,235.16	事務所, 店舗 居宅, 車庫, 倉庫	6,399.42	SRC B1F11	平成4年8月	5.20
		A-22	KDX新横浜ビル	705.00	事務所, 店舗 駐車場	6,180.51	S B1F9	平成2年9月	10.36
		A-6	原宿FFビル	699.67	店舗, 事務所 駐車場	3,812.44	SRC F11	昭和60年11月	5.66
		A-50	池尻大橋ビルディング	834.79	事務所	3,482.96	RC B2F9	昭和63年9月	3.02
		A-27	KDX鍛冶町ビル	526.43	事務所, 店舗	3,147.70	SRC B1F8	平成2年3月	6.05
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	462.29	事務所	3,280.41	SRC F9	昭和63年9月	6.17
		A-15	KDX浜町ビル	554.80	店舗, 事務所 駐車場	4,133.47	SRC B2F10	平成5年9月	6.76
		A-41	KDX新宿286ビル	421.70	事務所, 駐車場	3,432.04	SRC・RC B1F9	平成元年8月	8.71
		A-7	F I K南青山ビル	369.47	事務所, 店舗 居宅	1,926.98	SRC B1F9	昭和63年11月	4.92
		A-14	KDX船橋ビル	1,180.41	事務所, 店舗	5,970.12	SRC B1F8	平成元年4月	2.76
		A-61	KDX浜松町第2ビル	368.28	事務所	2,478.90	S・SRC B1F8	平成4年4月	2.01
		A-55	新都心丸善ビル	457.64	事務所, 店舗 駐車場	3,439.37	SRC B1F8	平成2年7月	4.87
		A-64	KDX日本橋216ビル	307.77	事務所	1,871.62	SRC F9	平成18年10月	6.99
		A-33	KDX御徒町ビル	239.72	事務所	1,882.00	S F10	昭和63年6月	2.23
A-57	KDX五番町ビル	335.70	事務所, 駐車場	1,893.11	S F8	平成12年8月	9.06		
A-8	神田木原ビル	410.18	事務所	2,393.94	SRC・RC・S B1F8	平成5年5月	7.77		
A-23	KDX四谷ビル	996.65	事務所, 店舗 駐車場	3,329.68	RC B2F4	平成元年10月	9.79		

用途	地域	物件 番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML 値 (%) (注6)
オフィスビル	東京経済圏	A-59	KDX岩本町ビル	266.86	事務所, 共同住宅	1,618.65	S F9	平成20年3月	7.15
		A-26	KDX木場ビル	922.77	事務所, 駐車場	2,820.64	RC F5	平成4年10月	7.79
		A-38	KDX西新宿ビル	626.06	事務所, 駐車場	2,017.63	RC F5	平成4年10月	9.02
		A-31	KDX門前仲町ビル	580.99	事務所, 店舗	2,668.91	SRC F8	昭和61年9月	5.72
		A-52	KDX神田三崎町ビル	314.54	事務所	1,536.60	SRC B1F7	平成4年10月	9.41
		A-34	KDX本厚木ビル	724.62	事務所, 店舗	3,603.63	SRC F8	平成7年5月	11.12
		A-35	KDX八王子ビル	460.62	事務所, 駐車場 店舗	2,821.21	SRC F9	昭和60年12月	13.00
		A-28	KDX乃木坂ビル	409.36	事務所, 店舗 居宅	1,695.07	RC B1F5	平成3年5月	9.48
	A-58	KDX名古屋栄ビル	1,192.22	事務所, 店舗	9,594.00	S F11	平成21年4月	2.87	
	A-12	ポルトス・センタービル	13,936.63	事務所, 店舗 倉庫, 駐車場	79,827.08	SRC・S B2F25	平成5年9月	3.48	
	A-42	鳥丸ビル	1,788.67	事務所	12,632.68	SRC B1F8	昭和57年10月	8.37	
	A-53	KDX博多南ビル	1,826.25	事務所, 店舗, 駐車場	13,238.16	SRC B1F9	昭和48年6月	1.48	
	A-69	KDX小林道修町ビル (注9)	1,561.04	事務所・車庫・店舗	10,723.83	S・SRC B1F12	平成21年7月	13.79	
	A-54	KDX北浜ビル	751.92	事務所, 倉庫 駐車場	4,652.96	S F10	平成6年7月	9.79	
	A-44	KDX仙台ビル	987.78	事務所	5,918.30	SRC B1F10	昭和59年2月	1.93	
	A-70	北七条S I Aビル	819.44	事務所	5,503.90	SRC B1F9	平成元年10月	0.51	
	A-24	KDX南船場第1ビル	715.44	事務所, 駐車場	4,236.59	SRC・RC・S B1F9	平成5年3月	9.04	
	A-25	KDX南船場第2ビル	606.45	車庫, 店舗, 事務所 居宅	3,315.93	SRC・S B1F9	平成5年9月	10.59	
	A-36	KDX新潟ビル	1,110.56	事務所, 店舗	6,810.29	RC B2F13	昭和58年7月	4.39	
	オフィスビル (65 物件) 小計				-	-	-	-	平均21.4年 (注8)

用途	地域	物件番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML 値 (%) (注6)
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	4,252.86	共同住宅, 事務所	18,115.39	SRC B1F10	平成16年1月	9.88
		B-3	コート目白	1,581.91	共同住宅	3,326.07	RC B1F3	平成9年3月	7.11
		B-34	グラディート川口	423.94	共同住宅, 店舗	1,705.38	RC F12	平成18年2月	6.46
	地方経済圏	B-18	びなす ひばりが丘	8,595.00	共同住宅	14,976.25	①RC F6 ②RC F5 ③RC F6	平成元年3月	5.20
住宅(4物件)小計				-	-	-	-	平均10.8年	-
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	1,240.51	店舗	6,302.58	S・RC・SRC B2F7	平成17年3月	8.02
		C-2	KDX代々木ビル	228.74	店舗, 事務所	1,269.06	SRC F8	平成3年8月	8.17
都市型商業施設(2物件)小計				-	-	-	-	平均8.8年	-
全71物件 合計				-	-	-	-	平均20.4年 (注8)	5.15 (注6)

- (注1) 地積は、登記簿上の記載(借地権がある場合には借地面積を含みます。)に基づいており、現況とは一致しない場合があります。なお、区分所有建物については、敷地権の対象となる土地全体の地積を記載しています。
- (注2) 建物用途は、登記簿上の建物種別を記載しています。なお、区分所有建物については、専有部分の種別を記載しています。
- (注3) 延床面積は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物は含まれていません。なお、区分所有建物については、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。
- (注4) 構造・階数は、登記簿上の記載に基づいています。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。  
構造・階数の記載に当たっては、下記の略称を用いています。  
SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、B：地下階、F：地上階  
(例) B2F9は地下2階付地上9階建
- (注5) 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しています。小計・合計欄には、平成23年4月30日を基準として、取得価格で加重平均し、小数第2位以下を切り捨てた平均築年数を記載しています。
- (注6) PML値は、NKSJリスクマネジメント株式会社の調査による平成23年2月時点での数値です。合計欄は、全71物件のポートフォリオPML値を記載しています。
- (注7) KDX新横浜381ビルは、一棟の建物に存在する2件の区分所有建物であり、両者を併せることで一棟の建物全体が形成される物件です。(所有割合合計：100%)
- (注8) KDX新横浜381ビルの建築時期については、既存棟の建築時期を記載しています。平均築年数は、KDX新横浜381ビル増築棟の建築時期(平成21年4月)を考慮せずに算出し、記載しています。
- (注9) KDX小林道修町ビルは、建物譲渡特約付定期借地権及び建物から構成されています。また、借地契約上、底地所有者(小林製薬株式会社)への支払地代は期間毎に定められており、平成26年8月末までは、年80,700千円となっています。



## B. 運用資産の資本的支出

## (a) 資本的支出の予定について

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

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

## (b) 期中に行った資本的支出について

当期(平成23年4月期)中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、以下の通りです。当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で574百万円であり、当期費用に区分された修繕費123百万円と合わせ、合計698百万円の工事を実施しています。

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

(注) 資本的支出の金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

## (c) 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

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

(単位：百万円)

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

## C. テナント等の概要

(平成23年4月30日現在)

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (注3)	賃貸戸数 (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業収入 (千円) (注7)	敷金保証金 (千円) (注8)
オフィスビル	東京経済圏	A-60	KDX晴海ビル	9,294.00	9,122.60	-	-	6	98.2	352,822	496,959
		A-40	虎ノ門東洋ビル	6,362.78	6,362.78	-	-	12	100.0	301,171	534,705
		A-46	飛栄九段北ビル	6,903.94	6,622.37	-	-	14	95.9	238,101	330,638
		A-66	KDX新宿ビル	5,887.37	5,887.37	-	-	22	100.0	264,048	365,009
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	5,880.88	5,880.88	-	-	5	100.0	211,315	242,639
		A-32	KDX芝大門ビル	5,984.71	5,984.71	-	-	9	100.0	196,310	256,990
		A-13	KDX麹町ビル	3,792.64	3,792.64	-	-	10	100.0	140,911	231,525
		A-1	KDX日本橋313ビル	5,899.56	4,233.77	-	-	8	71.8	196,910	224,481
		A-47	KDX新横浜381ビル	8,131.94	7,281.74	-	-	35	89.5	158,218	242,894
		A-16	東伸24ビル	6,618.37	5,607.45	-	-	15	84.7	154,708	227,542
		A-2	KDX平河町ビル	4,457.97	4,457.97	4	4	18	100.0	167,316	207,610
		A-17	恵比寿イースト438ビル	3,077.61	3,077.61	-	-	7	100.0	132,781	243,015
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,413.17	4,413.17	-	-	7	100.0	173,778	246,519
		A-39	KDX虎ノ門ビル	1,966.56	1,966.56	-	-	7	100.0	109,725	183,786
		A-67	共同ビル(銀座No8)	3,573.59	3,573.59	-	-	5	100.0	57,471	182,026
		A-30	KDX西五反田ビル	3,881.58	3,881.58	-	-	5	100.0	153,837	211,542
		A-68	共同ビル(本町1丁目)	3,998.39	3,998.39	-	-	6	100.0	124,104	160,331
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	5,124.98	5,124.98	-	-	1	100.0	165,491	155,091
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,323.83	3,323.83	-	-	6	100.0	136,137	148,343
		A-18	KDX大森ビル	4,945.03	4,945.03	-	-	10	100.0	164,556	227,454
		A-19	KDX浜松町ビル	2,724.35	2,724.35	-	-	8	100.0	101,171	137,148
		A-45	KDX六本木228ビル	1,909.08	1,242.01	-	-	6	65.1	41,580	58,188
		A-62	小石川TGビル	3,944.26	3,944.26	-	-	5	100.0	135,979	165,511
		A-29	KDX東新宿ビル	5,927.09	5,927.09	-	-	8	100.0	144,365	162,535
		A-20	KDX茅場町ビル	3,019.95	3,019.95	-	-	5	100.0	121,654	190,438
		A-56	KDX神保町ビル	2,321.10	1,735.26	-	-	2	74.8	60,710	76,050
		A-49	日総第17ビル	2,739.62	2,366.99	-	-	5	86.4	65,179	65,318
		A-21	KDX新橋ビル	1,696.62	1,696.62	-	-	6	100.0	97,627	129,117
		A-63	五反田TGビル	3,169.57	2,535.34	-	-	8	80.0	68,978	119,027
		A-5	KDX中野坂上ビル	4,389.65	4,389.65	18	18	25	100.0	100,946	98,765
		A-22	KDX新横浜ビル	4,802.64	4,472.68	-	-	18	93.1	80,334	154,064
		A-6	原宿FFビル	3,068.36	3,068.36	-	-	3	100.0	112,771	169,103
		A-50	池尻大橋ビルディング	2,449.11	1,821.51	-	-	6	74.4	80,142	81,271
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,564.11	2,564.11	-	-	10	100.0	74,680	100,026
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,240.08	2,240.08	-	-	9	100.0	52,259	80,006
		A-15	KDX浜町ビル	3,106.00	3,106.00	-	-	9	100.0	94,142	137,548
		A-41	KDX新宿286ビル	2,447.80	2,447.80	-	-	9	100.0	86,888	104,287
		A-7	F I K南青山ビル	1,814.56	1,814.56	-	-	8	100.0	71,439	109,093
		A-14	KDX船橋ビル	3,861.69	3,861.69	-	-	19	100.0	105,303	127,312
		A-61	KDX浜松町第2ビル	1,953.50	1,953.50	-	-	8	100.0	64,382	99,097
A-55	新都心丸善ビル	1,922.79	1,922.79	-	-	5	100.0	64,276	92,798		
A-64	KDX日本橋216ビル	1,615.20	1,615.20	-	-	7	100.0	56,749	115,142		
A-33	KDX御徒町ビル	1,792.54	1,792.54	-	-	4	100.0	69,031	109,239		
A-57	KDX五番町ビル	1,650.58	1,650.58	-	-	7	100.0	41,895	54,598		
A-8	神田木原ビル	1,946.89	1,820.25	-	-	8	93.5	68,941	136,064		

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (注3)	賃貸戸数 (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業収入 (千円) (注7)	敷金保証金 (千円) (注8)
オフィスビル	東京経済圏	A-23	KDX四谷ビル	2,530.71	2,530.71	-	-	4	100.0	93,289	142,123
		A-59	KDX岩本町ビル	1,524.68	1,524.68	3	3	9	100.0	57,256	66,687
		A-26	KDX木場ビル	2,450.90	2,450.90	-	-	7	100.0	67,811	80,731
		A-38	KDX西新宿ビル	1,599.71	1,401.10	-	-	6	87.6	43,841	55,738
		A-31	KDX門前仲町ビル	2,010.55	1,695.65	-	-	4	84.3	51,666	58,559
		A-52	KDX神田三崎町ビル	1,339.46	1,164.27	-	-	7	86.9	34,266	41,567
		A-34	KDX本厚木ビル	2,747.28	2,747.28	-	-	10	100.0	60,990	87,259
		A-35	KDX八王子ビル	2,178.61	2,178.61	-	-	8	100.0	48,595	47,383
		A-28	KDX乃木坂ビル	1,250.12	702.52	1	1	4	56.2	28,903	25,177
	地方経済圏	A-58	KDX名古屋栄ビル	6,923.12	6,485.98	-	-	14	93.7	163,313	203,511
		A-12	ポルタス・センタービル	11,569.15	11,082.10	-	-	27	95.8	290,351	374,814
		A-42	烏丸ビル	8,736.10	8,229.62	-	-	38	94.2	204,408	270,068
		A-53	KDX博多南ビル	10,062.83	7,584.72	-	-	43	75.4	159,151	179,399
		A-69	KDX小林道修町ビル	7,071.53	6,438.47	-	-	10	91.0	143,858	234,477
		A-54	KDX北浜ビル	3,993.67	3,706.88	-	-	8	92.8	80,281	80,642
		A-44	KDX仙台ビル	3,957.62	3,921.90	-	-	30	99.1	92,180	190,659
		A-70	北七条S I Aビル	3,788.73	3,788.73	-	-	20	100.0	20,304	109,314
		A-24	KDX南船場第1ビル	3,108.17	2,971.84	-	-	11	95.6	54,592	74,090
		A-25	KDX南船場第2ビル	2,693.72	2,693.72	-	-	24	100.0	57,374	46,372
A-36	KDX新潟ビル	4,060.47	2,708.19	-	-	20	66.7	51,365	51,600		
オフィスビル (65 物件) 小計				256,193.17	241,280.06	26	26	720	94.2	7,464,961	10,411,047
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	7,711.14	7,711.14	140	140	1 (注9)	100.0	157,198	50,580
		B-3	コート目白	2,046.79	1,868.74	20	18	18	91.3	40,588	16,491
		B-34	グラディート川口	1,619.34	1,619.34	66	66	2 (注10)	100.0	32,889	10,028
	地方経済圏	B-18	ひなす ひばりが丘	12,829.64	12,406.81	159	154	120	96.7	93,184	26,490
住宅 (4 物件) 小計				24,206.91	23,606.03	385	378	141	97.5	323,861	103,590
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	4,655.71	4,655.71	-	-	11	100.0	283,774	302,794
		C-2	KDX代々木ビル	1,182.14	1,182.14	-	-	11	100.0	64,320	108,150
都市型商業施設 (2 物件) 小計				5,837.85	5,837.85	-	-	22	100.0	348,094	410,944
全71 物件 合計				286,237.93	270,723.94	411	404	883 (注11)	94.6	8,136,917	10,925,582
最近5年の稼働率推移											
				平成18年10月31日	95.3%						
				平成19年4月30日	95.9%						
				平成19年10月31日	96.9%						
				平成20年4月30日	95.9%						
				平成20年10月31日	95.6%						
				平成21年4月30日	95.7%						
				平成21年10月31日	94.7%						
				平成22年4月30日	94.4%						
				平成22年10月31日	93.6%						
				平成23年4月30日	94.6%						

- (注1) 賃貸可能面積は、建物の賃貸が可能な床面積（各物件に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な床面積の合計）であり、土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書又は各物件の竣工図面に表示されているものを記載しています。
- (注2) 賃貸面積は、エンドテナントとの賃貸借契約又は転貸借契約に表示された面積を記載しています。
- (注3) 賃貸可能戸数は、建物の賃貸が可能な居宅の戸数を記載しています。
- (注4) 賃貸戸数は、賃貸可能戸数のうちエンドテナントとの賃貸借契約又は転貸借契約が締結されている居宅の戸数を記載しています。
- (注5) テナント総数は、物件毎のエンドテナントの数を記載しています。レジデンスシャルマン月島については下記（注9）を、グラディート川口については下記（注10）をご参照下さい。
- (注6) 稼働率は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。小計欄及び合計欄には、各小計、合計欄に該当する物件の賃貸面積小計（合計）を賃貸可能面積小計（合計）で除して得られた数値を記載しています。
- (注7) 総賃貸事業収入は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に当該物件から生じた全ての収入をいい千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注8) 敷金保証金は、賃貸借契約又は転貸借契約に規定する敷金（敷引がある場合には敷引後の金額）及び保証金の残高の合計額の千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注9) レジデンスシャルマン月島：本物件の信託受託者とマスターリース会社である積和不動産株式会社との間で賃料保証（賃料固定期間：平成26年1月30日まで）の定期建物賃貸借契約（契約期間：平成41年1月30日まで）が締結されているため、テナント総数は1と表示しています。
- (注10) グラディート川口：住戸部分（1階店舗を除きます。）につき、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24年3月31日まで）の建物賃貸借契約が締結されているため、テナント総数は2と表示しています。
- (注11) 複数の物件に重複するエンドテナントを調整する前の数値を記載しています。

D. 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人が保有する不動産の各物件につき、当期（平成23年4月期）における総賃貸事業収入の10%以上を占める物件はありません。

E. 主要テナントに関する情報

- (a) 賃貸面積がポートフォリオ全体の10%以上を占めるテナント：該当ありません。
- (b) 参考：上位エンドテナント

(平成23年4月30日現在)

	エンドテナントの名称	物件名称	賃貸面積	面積比率（注1）
1	積和不動産株式会社	レジデンスシャルマン月島	7,711.14 m <sup>2</sup>	2.8%
2	株式会社エヌ・ティ・ティ・データ (注2)	KDX晴海ビル、KDX東新宿ビル	5,185.96 m <sup>2</sup> (注2)	1.9%
3	非開示（注3）	KDX川崎駅前本町ビル	5,124.98 m <sup>2</sup>	1.9%
4	株式会社三菱東京UFJ銀行	虎ノ門東洋ビル、原宿FFビル、KDX代々木ビル	3,419.54 m <sup>2</sup>	1.3%
5	コダック株式会社	KDX門前仲町ビル、KDX御茶ノ水ビル	3,121.83 m <sup>2</sup>	1.2%
	小計		24,563.45 m <sup>2</sup>	9.1%
	ポートフォリオ全体		270,723.94 m <sup>2</sup>	100.0%

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

(注2) 5,185.96 m<sup>2</sup>のうちKDX晴海ビル（4,307.60 m<sup>2</sup>）については、平成23年4月27日付で「賃貸借契約解約通知」を受領しています。

(注3) テナントから開示の了承を得られていないため、記載を省略しています。

## ④ 投資資産の担保提供の状況

物件 番号	物件名称	担保状況 (有担保・無担保)		担保種類	期末評価額 (百万円)	
					担保対象	担保対象外
A-60	KDX晴海ビル	有担保		根質権	10,000	-
A-40	虎ノ門東洋ビル	有担保		根質権	9,690	-
A-46	飛栄九段北ビル	有担保		根質権	7,560	-
A-66	KDX新宿ビル	有担保		根質権	6,560	-
A-37	KDX御茶ノ水ビル	有担保		根質権	6,460	-
A-32	KDX芝大門ビル	有担保		根質権	4,880	-
A-13	KDX麴町ビル		無担保	-	-	4,230
A-1	KDX日本橋313ビル	有担保		根質権	7,170	-
A-47	KDX新横浜381ビル(注1)	有担保		根質権	4,210	-
A-16	東伸24ビル	有担保		根質権	4,240	-
A-2	KDX平河町ビル		無担保	-	-	4,910
A-17	恵比寿イースト438ビル		無担保	-	-	4,150
A-3	東茅場町有楽ビル	有担保		根質権	5,180	-
A-39	KDX虎ノ門ビル	有担保		根質権	3,540	-
A-67	共同ビル(銀座No.8)	有担保		根質権	4,590	-
A-30	KDX西五反田ビル	有担保		根抵当権	3,750	-
A-68	共同ビル(本町1丁目)	有担保		根質権	4,330	-
A-48	KDX川崎駅前本町ビル	有担保		根抵当権	3,410	-
A-4	KDX八丁堀ビル		無担保	-	-	3,380
A-18	KDX大森ビル	有担保		根質権	3,650	-
A-19	KDX浜松町ビル	有担保		根質権	3,180	-
A-45	KDX六本木228ビル		無担保	-	-	2,130
A-62	小石川TGビル	有担保		根質権	3,200	-
A-29	KDX東新宿ビル	有担保		根質権	3,320	-
A-20	KDX茅場町ビル	有担保		根質権	3,180	-
A-56	KDX神保町ビル	有担保		根抵当権	1,790	-
A-49	日総第17ビル	有担保		根質権	1,600	-
A-21	KDX新橋ビル		無担保	-	-	2,840
A-63	五反田TGビル	有担保		根質権	2,520	-
A-5	KDX中野坂上ビル	有担保		根質権	2,350	-
A-22	KDX新横浜ビル	有担保		根質権	2,340	-
A-6	原宿FFビル	有担保		根質権	2,910	-
A-50	池尻大橋ビルディング	有担保		根質権	1,620	-
A-27	KDX鍛冶町ビル	有担保		根質権	2,280	-
A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	有担保		根質権	1,680	-
A-15	KDX浜町ビル	有担保		根質権	2,390	-
A-41	KDX新宿286ビル	有担保		根質権	2,100	-
A-7	F I K南青山ビル		無担保	-	-	2,110
A-14	KDX船橋ビル	有担保		根抵当権	1,980	-
A-61	KDX浜松町第2ビル		無担保	-	-	1,920
A-55	新都心丸善ビル	有担保		根質権	1,570	-
A-64	KDX日本橋216ビル	有担保		根質権	1,850	-
A-33	KDX御徒町ビル		無担保	-	-	1,790
A-57	KDX五番町ビル		無担保	-	-	1,480
A-8	神田木原ビル	有担保		根質権	1,870	-

物件 番号	物件名称	担保状況 (有担保・無担保)		担保種類	期末評価額 (百万円)	
					担保対象	担保対象外
A-23	KDX四谷ビル		無担保	-	-	2,360
A-59	KDX岩本町ビル		無担保	-	-	1,330
A-26	KDX木場ビル	有担保		根質権	1,550	-
A-38	KDX西新宿ビル		無担保	-	-	1,220
A-31	KDX門前仲町ビル	有担保		根抵当権	1,270	-
A-52	KDX神田三崎町ビル		無担保	-	-	990
A-34	KDX本厚木ビル	有担保		根質権	1,070	-
A-35	KDX八王子ビル		無担保	-	-	821
A-28	KDX乃木坂ビル		無担保	-	-	833
A-58	KDX名古屋栄ビル		無担保	-	-	4,710
A-12	ポルトス・センタービル	有担保		根質権	4,590	-
A-42	烏丸ビル	有担保		根質権	5,020	-
A-53	KDX博多南ビル	有担保		根抵当権	3,690	-
A-69	KDX小林道修町ビル		無担保	-	-	2,970
A-54	KDX北浜ビル		無担保	-	-	1,670
A-44	KDX仙台ビル	有担保		根質権	1,440	-
A-70	北七条S I Aビル		無担保	-	-	2,050
A-24	KDX南船場第1ビル	有担保		根質権	1,060	-
A-25	KDX南船場第2ビル	有担保		根質権	1,130	-
A-36	KDX新鷺ビル		無担保	-	-	872
B-19	レジデンスシャルマン月島	有担保		根質権	4,480	-
B-3	コート目白		無担保	-	-	951
B-34	グラディート川口		無担保	-	-	937
B-18	びなす ひばりが丘	有担保		根質権	1,400	-
C-1	フレーム神南坂	有担保		根質権	9,550	-
C-2	KDX代々木ビル		無担保	-	-	1,920
合計					169,200	52,574

(注1) 平成22年10月期末よりA-47 KDX新横浜381ビル(既存棟)とA-65 KDX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) 全ての有担保物件に係る担保権者(根質権者及び根抵当権者を含みます。)は、以下の通りです。

株式会社三井住友銀行、株式会社日本政策投資銀行、中央三井信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、農林中央金庫、三井住友海上火災保険株式会社

(注3) 当期末現在の被担保債権額は100,715.5百万円です。

## 【参考情報】

個別物件の収益状況 第12期 (平成22年11月1日～平成23年4月30日) : 181日間 ※平成23年4月30日現在

用途	オフィスビル																
地域区分	東京経済圏																
物件名	KDX 晴海ビル	虎ノ門東洋ビル	飛業九段北ビル	KDX新宿ビル	KDX 御茶ノ水ビル	KDX 芝大門ビル	KDX 麹町ビル	KDX 日本橋313ビル	KDX 新横浜381ビル	東伸24ビル	KDX 平河町ビル	恵比寿イースト 438ビル	東茅場町 有楽ビル	KDX 虎ノ門ビル	共同ビル (銀座No.8)	KDX 西五反田ビル	
取得年月日	平成20年6月30日	平成19年6月1日	平成20年2月1日	平成22年2月18日	平成19年4月2日	平成19年3月1日	平成17年11月1日	平成17年8月1日	平成20年2月1日	平成18年5月1日	平成17年8月1日	平成18年5月1日	平成17年8月1日	平成19年4月17日	平成22年11月12日	平成18年12月1日	
価格情報	取得価格 (百万円)	10,250	9,850	7,600	6,800	6,400	6,090	5,950	5,940	5,800	5,300	5,180	4,640	4,450	4,400	4,300	4,200
	構成比率	4.2%	4.0%	3.1%	2.8%	2.6%	2.5%	2.4%	2.4%	2.4%	2.2%	2.1%	1.9%	1.8%	1.7%	1.7%	
	貸借対照表計上額 (百万円)	9,845	9,867	7,594	6,872	6,690	6,234	5,665	6,147	5,899	5,148	5,130	4,564	4,399	4,816	4,323	4,092
	期末評価額 (百万円)	10,000	9,690	7,560	6,560	6,460	4,880	4,230	7,170	4,210	4,240	4,910	4,150	5,180	3,540	4,590	3,750
貸借借情報	構成比率	4.5%	4.4%	3.4%	3.0%	2.9%	2.2%	1.9%	3.2%	1.9%	2.2%	1.9%	2.3%	1.6%	2.1%	1.7%	
	テナント総数	6	12	14	22	5	9	10	8	35	15	18	7	7	7	5	5
	貸借可能面積 (㎡)	9,294.00	6,362.78	6,903.94	5,887.37	5,880.88	5,984.71	3,792.64	5,899.56	8,131.94	6,618.37	4,457.97	3,077.61	4,413.17	1,966.56	3,573.59	3,881.58
	貸借面積 (㎡)	9,122.60	6,362.78	6,622.37	5,887.37	5,880.88	5,984.71	3,792.64	4,233.77	7,281.74	5,607.45	4,457.97	3,077.61	4,413.17	1,966.56	3,573.59	3,881.58
	稼働率																
	平成23年4月末	98.2%	100.0%	95.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	71.8%	89.5%	84.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成22年10月末	98.2%	95.4%	85.3%	93.7%	100.0%	100.0%	91.9%	100.0%	100.0%	72.7%	100.0%	83.4%	100.0%	100.0%	-	100.0%
	平成22年4月末	98.2%	93.9%	91.9%	93.8%	100.0%	100.0%	97.3%	100.0%	100.0%	84.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%
	平成21年10月末	100.0%	95.4%	100.0%	-	100.0%	100.0%	86.7%	100.0%	100.0%	93.3%	100.0%	100.0%	100.0%	89.3%	-	100.0%
	平成21年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%	88.6%	100.0%	100.0%	92.1%	100.0%	83.4%	100.0%	78.6%	-	91.9%
平成20年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	-	90.2%	100.0%	98.2%	100.0%	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	78.6%	-	100.0%	
平成20年4月末	-	99.1%	100.0%	-	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	94.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	
平成19年10月末	-	97.5%	-	-	100.0%	100.0%	97.1%	100.0%	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	
平成19年4月末	-	-	-	-	100.0%	93.0%	97.1%	98.9%	-	100.0%	100.0%	100.0%	89.1%	0.0%	-	73.7%	
平成18年10月末	-	-	-	-	-	-	97.1%	100.0%	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	
損益情報 (第12期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	170日	181日	
	①総貸貸事業収入合計 (千円)	352,822	301,171	238,101	264,048	211,315	196,310	140,911	196,910	158,218	154,708	167,316	132,781	173,778	109,725	57,471	153,837
	貸貸収入	313,473	287,140	216,685	229,693	203,230	180,736	121,442	185,126	132,804	133,181	150,484	114,864	157,613	102,923	46,911	131,910
	その他収入	39,349	14,031	21,416	34,355	8,085	15,573	19,469	11,784	25,414	21,526	16,832	17,916	16,165	6,802	10,560	21,926
	②貸貸事業費用合計 (千円)	93,911	71,123	90,271	50,402	41,442	44,561	41,694	49,577	46,406	51,963	47,356	38,587	33,653	23,187	17,802	31,832
	管理委託費	38,353	20,899	29,638	24,117	12,881	16,224	10,257	16,083	13,238	17,580	16,247	9,999	13,594	6,637	6,229	12,135
	公租公課	19,857	31,377	26,422	1	16,038	12,075	17,905	19,880	13,819	12,893	15,782	10,900	9,807	10,579	6	9,568
	水道光熱費	28,627	13,904	15,702	19,057	10,130	12,782	9,342	10,888	14,057	12,947	11,606	9,560	7,982	4,122	7,485	8,226
	修繕費	3,705	1,322	5,078	1,575	445	1,795	493	1,119	1,392	2,683	1,270	1,105	407	459	25	1,347
	保険料	498	329	450	415	305	270	218	322	369	336	293	170	219	92	167	204
信託報酬・その他	2,868	3,289	12,978	5,236	1,641	1,413	3,477	1,283	3,528	5,521	2,156	6,851	1,642	1,296	3,888	351	
③NOI (=①-②) (千円)	258,910	230,048	147,830	213,645	169,872	151,748	99,217	147,333	111,812	102,744	119,960	94,193	140,125	86,538	39,669	122,004	
④減価償却費 (千円)	76,974	11,988	14,784	14,780	26,725	28,655	31,701	28,562	46,027	34,402	24,515	17,856	27,146	13,176	11,237	29,409	
⑤貸貸事業利益 (=③-④) (千円)	181,936	218,060	133,045	198,865	143,147	123,092	67,516	118,770	65,785	68,342	95,445	76,337	112,979	73,361	28,431	92,594	
⑥資本的支出 (千円)	-	5,845	1,575	6,743	-	140	550	1,016	17,377	13,233	1,365	71,469	1,090	-	-	3,045	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	258,910	224,202	146,255	206,902	169,872	151,608	98,667	146,317	94,435	89,511	118,595	22,724	139,135	86,538	39,669	118,959	
参考情報	経費率 (=②/①)	26.6%	23.6%	37.9%	19.1%	19.6%	22.7%	29.6%	25.2%	29.3%	33.6%	28.3%	29.1%	19.4%	21.1%	31.0%	20.7%
	平成23年度又は平成22年度固定資産税等年額 (千円)	39,715	62,754	52,845	60,504	32,076	24,147	35,809	39,760	27,165	25,731	31,565	21,800	19,624	21,158	26,274	19,139
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	12,646	10,841	7,767	9,748	7,779	7,163	4,900	7,025	5,510	5,307	5,862	4,632	6,406	4,005	1,982	5,629
	参考: 総貸貸事業収入比	3.58%	3.60%	3.31%	3.69%	3.68%	3.65%	3.48%	3.57%	3.48%	3.43%	3.50%	3.49%	3.69%	3.65%	3.45%	3.66%
	長期修繕工事																
取得後12年間の見積累計額 (千円)	110,320	260,050	296,707	362,230	323,470	169,180	180,970	214,470	216,990	217,670	210,660	147,940	107,050	70,400	80,690	133,200	
参考: 上記年平均額	9,193	21,670	24,725	30,185	26,955	14,098	15,080	17,872	18,082	18,139	17,555	12,328	8,920	5,866	6,724	11,100	
担保対象 (◆の場合は担保設定対象資産)	◆	◆	◆	◆	◆	◆	-	◆	◆	◆	-	-	◆	◆	◆	◆	



## 【参考情報】

個別物件の収益状況 第12期 (平成22年11月1日～平成23年4月30日) : 181日間 ※平成23年4月30日現在

用途	オフィスビル																
地域区分	東京経済圏																
物件名	共同ビル (本町一丁目)	KDX川崎駅前 本町ビル	KDX 八丁堀ビル	KDX 大森ビル	KDX 浜松町ビル	KDX 六本木228ビル	小石川TGビル	KDX 東新宿ビル	KDX 茅場町ビル	KDX 神保町ビル	日総第17ビル	KDX 新橋ビル	五反田TGビル	KDX 中野坂上ビル	KDX 新横浜ビル	原宿FFビル	
取得年月日	平成22年11月12日	平成20年2月1日	平成17年8月1日	平成18年5月1日	平成18年5月1日	平成20年1月10日	平成21年11月18日	平成18年9月1日	平成18年5月1日	平成20年3月31日	平成20年2月1日	平成18年5月1日	平成21年11月18日	平成17年8月1日	平成18年5月1日	平成17年8月1日	
価格情報	取得価格 (百万円)	4,000	3,760	3,680	3,500	3,460	3,300	3,080	2,950	2,780	2,760	2,690	2,620	2,533	2,520	2,450	
	構成比率	1.6%	1.5%	1.5%	1.4%	1.4%	1.3%	1.2%	1.2%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%	1.0%	1.0%	1.0%	
貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額	4,024	3,843	3,371	3,393	3,285	3,440	3,153	3,175	2,838	2,914	2,645	2,657	2,812	2,451	2,446	
	期末評価額 (百万円)	4,330	3,410	3,380	3,650	3,180	2,130	3,200	3,320	3,180	1,790	1,600	2,840	2,520	2,350	2,910	
貸借借情報	構成比率	2.0%	1.5%	1.5%	1.6%	1.4%	1.0%	1.4%	1.5%	1.4%	0.8%	0.7%	1.3%	1.1%	1.1%	1.3%	
	テナント総数	6	1	6	10	8	6	5	8	5	2	5	6	8	25	18	3
貸借借情報	賃貸可能面積 (㎡)	3,998.39	5,124.98	3,323.83	4,945.03	2,724.35	1,909.08	3,944.26	5,927.09	3,019.95	2,321.10	2,739.62	1,696.62	3,169.57	4,389.65	4,802.64	3,068.36
	賃貸面積 (㎡)	3,998.39	5,124.98	3,323.83	4,945.03	2,724.35	1,242.01	3,944.26	5,927.09	3,019.95	1,735.26	2,366.99	1,696.62	2,535.34	4,389.65	4,472.68	3,068.36
	稼働率																
	平成23年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	65.1%	100.0%	100.0%	100.0%	74.8%	86.4%	100.0%	80.0%	100.0%	93.1%	100.0%
	平成22年10月末	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	65.1%	100.0%	100.0%	100.0%	94.4%	94.9%	100.0%	77.1%	96.5%	74.0%	100.0%
	平成22年4月末	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	65.1%	100.0%	100.0%	100.0%	85.0%	94.9%	100.0%	57.8%	100.0%	86.3%	100.0%
	平成21年10月末	-	100.0%	93.1%	100.0%	100.0%	52.4%	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	91.3%	93.1%	100.0%
	平成21年4月末	-	100.0%	100.0%	94.5%	87.7%	65.2%	-	97.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	92.3%	93.1%	100.0%
	平成20年10月末	-	100.0%	100.0%	100.0%	75.4%	78.0%	-	86.2%	100.0%	59.8%	100.0%	100.0%	-	96.5%	83.2%	100.0%
	平成20年4月末	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	80.4%	-	82.2%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%	100.0%
平成19年10月末	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	92.6%	100.0%	-	-	100.0%	-	100.0%	100.0%	100.0%	
平成19年4月末	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	100.0%	84.9%	-	-	100.0%	-	100.0%	100.0%	100.0%	
平成18年10月末	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	100.0%	100.0%	-	-	100.0%	-	97.0%	99.6%	100.0%	
損益情報 (第12期)	運用日数	170日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	124,104	165,491	136,137	164,556	101,171	41,580	135,979	144,365	121,654	60,710	65,179	97,627	68,978	100,946	80,334	112,771
	賃貸収入	118,078	134,066	118,680	145,572	92,456	37,816	119,121	128,765	110,804	52,561	57,266	90,476	63,421	88,423	71,466	102,214
	その他収入	6,026	31,425	17,457	18,983	8,715	3,763	16,857	15,599	10,850	8,148	7,912	7,150	5,557	12,522	8,868	10,556
	②賃貸事業費用合計 (千円)	14,565	61,022	36,381	48,979	26,249	16,832	38,699	45,115	23,392	17,302	21,476	25,138	33,227	29,732	36,738	28,091
	管理委託費	9,306	14,725	12,655	16,948	7,532	4,765	15,199	13,999	9,042	5,081	7,706	7,157	10,584	9,748	11,933	10,015
	公租公課	1	7,745	9,503	12,810	9,486	7,493	10,684	14,748	7,004	7,427	5,544	11,428	8,768	8,145	7,060	8,394
	水道光熱費	4,050	22,545	8,616	15,370	5,393	4,140	10,887	13,438	6,151	4,126	5,636	5,235	5,904	6,388	6,164	6,300
	修繕費	240	15,036	4,187	2,720	1,377	198	420	1,045	91	398	1,128	345	1,779	3,247	4,280	951
	保険料	176	244	195	290	129	83	234	304	148	111	154	114	177	245	215	148
信託報酬・その他	791	724	1,222	840	2,330	791	1,273	1,578	954	157	1,305	856	6,013	1,956	7,083	2,282	
③NOI (=①-②) (千円)	109,539	104,469	99,756	115,576	74,922	24,747	97,279	99,250	98,262	43,407	43,703	72,489	35,751	71,213	43,596	84,679	
④減価償却費 (千円)	9,093	30,311	18,125	25,140	22,492	4,895	14,024	18,896	16,113	13,302	15,898	5,940	10,461	17,431	21,086	10,779	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	100,446	74,157	81,630	90,435	52,429	19,852	83,255	80,353	82,148	30,104	27,804	66,548	25,289	53,782	22,509	73,899	
⑥資本的支出 (千円)	-	19,495	3,835	7,772	200	-	2,170	-	1,475	2,100	2,211	-	108,508	8,932	71,519	560	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	109,539	84,973	95,921	107,804	74,722	24,747	95,109	99,250	96,787	41,307	41,492	72,489	△72,757	62,280	△27,923	84,119	
参考情報	経費率 (=②/①)	11.7%	36.9%	26.7%	29.8%	25.9%	40.5%	28.5%	31.3%	19.2%	28.5%	32.9%	25.7%	48.2%	29.5%	45.7%	24.9%
	平成23年度又は平成22年度固定資産税等年額 (千円)	28,778	15,469	19,006	25,619	18,935	14,989	21,230	29,494	14,016	14,856	11,103	22,859	17,604	16,291	14,114	16,788
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	4,768	6,028	4,896	5,717	3,593	1,353	4,760	4,896	4,488	2,124	2,222	3,471	2,175	3,635	2,680	4,029
	参考: 総賃貸事業収入比	3.84%	3.64%	3.60%	3.47%	3.55%	3.26%	3.50%	3.44%	3.69%	3.50%	3.41%	3.56%	3.15%	3.60%	3.34%	3.57%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 (千円)	82,180	446,967	158,190	317,870	135,060	54,680	230,330	149,280	120,000	98,399	88,480	111,266	207,750	141,400	152,030	160,510
参考: 上記年平均額	6,848	37,247	13,182	26,489	11,255	4,556	19,194	12,440	10,000	8,199	7,373	9,272	17,312	11,783	12,669	13,375	
担保対象 (◆の場合は担保設定対象資産)	◆	◆	-	◆	◆	-	◆	◆	◆	◆	◆	-	◆	◆	◆	◆	

## 【参考情報】

個別物件の収益状況 第12期 (平成22年11月1日～平成23年4月30日) : 181日間 ※平成23年4月30日現在

用途	オフィスビル																
地域区分	東京経済圏																
物件名	池尻大橋ビルディング	KDX 鍛冶町ビル	KDX 浜町中ノ橋ビル	KDX 浜町ビル	KDX 新宿286ビル	F I K 南青山ビル	KDX 船橋ビル	KDX 浜松町第2ビル	新都心丸善ビル	KDX 日本橋216ビル	KDX 御徒町ビル	KDX 五番町ビル	神田木原ビル	KDX 四谷ビル	KDX 岩本町ビル	KDX 木場ビル	
取得年月日	平成20年2月1日	平成18年7月3日	平成20年2月1日	平成18年3月16日	平成19年6月1日	平成17年8月1日	平成18年3月1日	平成20年9月1日	平成20年2月29日	平成21年12月1日	平成19年3月1日	平成20年3月31日	平成17年8月1日	平成18年5月1日	平成20年5月1日	平成18年6月20日	
価格情報	取得価格 (百万円)	2,400	2,350	2,310	2,300	2,300	2,270	2,252	2,200	2,110	2,010	2,000	1,951	1,950	1,950	1,864	1,580
	構成比率	1.0%	1.0%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.6%
	貸借対照表計上額 (百万円)	2,471	2,403	2,365	2,273	2,340	2,257	2,430	2,261	2,160	1,992	2,134	1,997	1,863	1,998	1,821	1,580
	期末評価額 (百万円)	1,620	2,280	1,680	2,390	2,100	2,110	1,980	1,920	1,570	1,850	1,790	1,480	1,870	2,360	1,330	1,550
貸借借情報	構成比率	0.7%	1.0%	0.8%	1.1%	0.9%	1.0%	0.9%	0.7%	0.8%	0.8%	0.7%	0.8%	0.7%	1.1%	0.6%	0.7%
	テナント総数	6	10	9	9	9	8	19	8	5	7	4	7	8	4	9	7
	貸借可能面積 (㎡)	2,449.11	2,564.11	2,240.08	3,106.00	2,447.80	1,814.56	3,861.69	1,953.50	1,922.79	1,615.20	1,792.54	1,650.58	1,946.89	2,530.71	1,524.68	2,450.90
	貸借面積 (㎡)	1,821.51	2,564.11	2,240.08	3,106.00	2,447.80	1,814.56	3,861.69	1,953.50	1,922.79	1,615.20	1,792.54	1,650.58	1,820.25	2,530.71	1,524.68	2,450.90
	稼働率																
	平成23年4月末	74.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.5%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成22年10月末	91.3%	84.2%	93.0%	93.9%	100.0%	100.0%	98.5%	100.0%	100.0%	75.0%	100.0%	85.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成22年4月末	100.0%	75.1%	100.0%	100.0%	100.0%	77.1%	100.0%	87.5%	100.0%	87.5%	100.0%	85.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成21年10月末	91.3%	94.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	85.7%	100.0%	100.0%	75.0%	100.0%
	平成21年4月末	82.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	64.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成20年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%	100.0%	80.9%	-	100.0%	85.7%	100.0%	100.0%	92.7%	100.0%
平成20年4月末	91.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	89.7%	100.0%	100.0%	100.0%	-	88.0%	
平成19年10月末	-	85.8%	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	100.0%	-	100.0%	100.0%	-	100.0%	
平成19年4月末	-	100.0%	-	100.0%	-	100.0%	100.0%	-	-	-	100.0%	-	100.0%	100.0%	-	100.0%	
平成18年10月末	-	100.0%	-	65.3%	-	100.0%	97.9%	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	-	69.1%	
損益情報 (第12期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	①総貸貸事業収入合計 (千円)	80,142	74,680	52,259	94,142	86,888	71,439	105,303	64,382	64,276	56,749	69,031	41,895	68,941	93,289	57,256	67,811
	貸貸収入	57,289	66,752	42,660	84,575	72,783	61,641	90,782	58,295	53,321	52,022	61,107	38,048	63,905	85,496	53,262	60,268
	その他収入	22,852	7,927	9,599	9,567	14,104	9,797	14,520	6,087	10,955	4,727	7,924	3,847	5,035	7,793	3,994	7,543
	②貸貸事業費用合計 (千円)	36,166	22,564	20,022	27,655	24,185	17,732	32,420	17,959	15,962	17,655	15,906	16,644	17,250	23,197	14,272	16,323
	管理委託費	6,936	7,145	6,392	8,988	7,342	5,276	13,193	4,797	6,438	5,505	5,929	4,164	6,330	9,152	4,163	5,937
	公租公課	6,429	5,826	5,787	7,446	8,871	5,757	7,864	8,410	4,883	5,027	3,322	4,317	4,497	6,594	3,176	5,030
	水道光熱費	4,276	4,468	3,815	5,690	6,626	3,986	8,069	4,239	3,651	2,740	3,509	2,304	4,545	5,036	2,624	4,415
	修繕費	17,591	1,150	1,877	660	108	741	2,734	184	143	391	1,545	1,815	1,078	1,497	40	63
	保険料	131	119	134	162	140	80	215	90	96	81	71	71	87	126	62	110
信託報酬・その他	799	3,853	2,016	4,707	1,095	1,891	343	236	750	3,910	1,527	3,971	711	790	4,205	765	
③NO I (=①-②) (千円)	43,975	52,115	32,237	66,486	62,703	53,706	72,882	46,423	48,313	39,094	53,125	25,250	51,690	70,092	42,984	51,488	
④減価償却費 (千円)	10,835	12,433	11,934	20,186	7,667	6,398	19,249	4,397	7,453	11,225	7,944	10,160	9,541	9,177	13,076	13,209	
⑤貸貸事業利益 (=③-④) (千円)	33,140	39,681	20,303	46,300	55,035	47,308	53,633	42,026	40,860	27,868	45,180	15,090	42,149	60,914	29,907	38,278	
⑥資本的支出 (千円)	7,446	1,110	180	66,083	3,465	200	5,240	945	6,756	-	600	6,744	1,475	52,003	-	2,996	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	36,529	51,005	32,057	403	59,238	53,506	67,642	45,478	41,557	39,094	52,525	18,506	50,215	18,088	42,984	48,492	
参考情報	経費率 (=②/①)	45.1%	30.2%	38.3%	29.4%	27.8%	24.8%	30.8%	27.9%	24.8%	31.1%	23.0%	39.7%	25.0%	24.9%	24.9%	24.1%
	平成23年度又は平成22年度固定資産税等年額 (千円)	12,858	11,652	11,573	14,893	17,743	11,514	15,709	16,843	10,386	10,053	6,648	8,634	8,995	13,188	6,353	10,061
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	3,138	2,587	1,724	3,278	3,052	2,553	3,636	2,261	2,297	1,955	2,470	1,370	2,365	2,045	2,434	2,434
	参考: 総貸貸事業収入比	3.92%	3.47%	3.30%	3.48%	3.51%	3.58%	3.45%	3.51%	3.57%	3.45%	3.61%	3.27%	3.58%	3.61%	3.57%	3.59%
	長期修繕工事																
取得後12年間の見積累計額 (千円)	158,270	87,590	130,030	134,170	169,080	71,790	160,670	81,710	70,900	31,190	64,400	55,230	80,430	90,020	19,680	93,650	
参考: 上記年平均額	13,189	7,299	10,835	11,180	14,090	5,982	13,389	6,809	5,908	2,599	5,366	4,602	6,702	7,501	1,640	7,804	
担保対象 (◆の場合は担保設定対象資産)	◆	◆	◆	◆	◆	-	◆	-	◆	◆	-	-	◆	-	-	◆	

## 【参考情報】

個別物件の収益状況 第12期 (平成22年11月1日～平成23年4月30日) : 181日間 ※平成23年4月30日現在

用途	オフィスビル																
地域区分	東京経済圏								地方経済圏								
物件名	KDX 西新宿ビル	KDX 門前仲町ビル	KDX 神田三崎町ビル	KDX 本厚木ビル	KDX 八王子ビル	KDX 乃木坂ビル	KDX 名古屋栄ビル	ポルタス・ センタービル	烏丸ビル	KDX 博多南ビル	KDX 小林道修町ビル	KDX 北浜ビル	KDX 仙台ビル	北七条 S I Aビル	KDX 南船場第1ビル	KDX 南船場第2ビル	
取得年月日	平成19年4月2日	平成19年1月19日	平成20年2月1日	平成19年3月1日	平成19年3月1日	平成18年7月14日	平成21年7月1日	平成17年9月21日	平成19年6月1日	平成20年2月1日	平成22年12月1日	平成20年2月1日	平成19年6月1日	平成23年3月25日	平成18年5月1日	平成18年5月1日	
価格情報	取得価格 (百万円)	1,500	1,400	1,380	1,305	1,155	1,065	7,550	5,570	5,400	4,900	2,870	2,220	2,100	2,005	1,610	1,560
	構成比率	0.6%	0.6%	0.6%	0.5%	0.5%	0.4%	3.1%	2.3%	2.2%	2.0%	1.2%	0.9%	0.9%	0.8%	0.7%	0.6%
	貸借対照表計上額 (百万円)	1,530	1,420	1,381	1,202	1,294	1,125	7,630	4,682	5,431	4,819	2,847	2,224	2,167	2,034	1,476	1,379
	期末評価額 (百万円)	1,220	1,270	990	1,070	821	833	4,710	4,590	5,020	3,690	2,970	1,670	1,440	2,050	1,060	1,130
	構成比率	0.6%	0.6%	0.4%	0.5%	0.4%	2.1%	2.1%	2.3%	1.7%	1.3%	0.8%	0.6%	0.9%	0.5%	0.5%	0.5%
貸借借情報	テナント総数	6	4	7	10	8	4	14	27	38	43	10	8	30	20	11	24
	貸借可能面積 (㎡)	1,599.71	2,010.55	1,339.46	2,747.28	2,178.61	1,250.12	6,923.12	11,569.15	8,736.10	10,062.83	7,071.53	3,993.67	3,957.62	3,788.73	3,108.17	2,693.72
	貸貸面積 (㎡)	1,401.10	1,695.65	1,164.27	2,747.28	2,178.61	702.52	6,485.98	11,082.10	8,229.62	7,584.72	6,438.47	3,706.88	3,921.90	3,788.73	2,971.84	2,693.72
	稼働率																
	平成23年4月末	87.6%	84.3%	86.9%	100.0%	100.0%	56.2%	93.7%	95.8%	94.2%	75.4%	91.0%	92.8%	99.1%	100.0%	95.6%	100.0%
	平成22年10月末	87.6%	100.0%	86.9%	100.0%	96.4%	78.1%	90.3%	93.9%	93.2%	80.6%	-	96.4%	98.7%	-	83.1%	100.0%
	平成22年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	78.1%	90.3%	88.5%	93.9%	86.2%	-	96.4%	92.8%	-	83.1%	94.1%
	平成21年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.6%	100.0%	72.3%	88.5%	86.1%	94.4%	-	96.4%	96.6%	-	84.4%	82.1%
	平成21年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.6%	87.7%	-	93.4%	93.0%	95.8%	-	100.0%	91.2%	-	96.9%	88.1%
	平成20年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	88.6%	85.6%	100.0%	-	100.0%	98.1%	95.4%	-	88.1%	86.2%	-	91.6%	91.2%
平成20年4月末	100.0%	100.0%	86.9%	100.0%	85.6%	100.0%	-	100.0%	98.6%	95.4%	-	88.1%	93.7%	-	87.2%	94.1%	
平成19年10月末	100.0%	84.4%	-	100.0%	85.6%	87.7%	-	94.6%	100.0%	-	-	-	97.1%	-	100.0%	93.6%	
平成19年4月末	100.0%	100.0%	-	100.0%	96.4%	100.0%	-	97.1%	-	-	-	-	-	-	100.0%	93.6%	
平成18年10月末	-	-	-	-	-	100.0%	-	100.0%	-	-	-	-	-	-	100.0%	90.0%	
損益情報 (第12期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	151日	181日	181日	37日	181日	181日	
	①総貸貸事業収入合計 (千円)	43,841	51,666	34,266	60,990	48,595	28,903	163,313	290,351	204,408	159,151	143,858	80,281	92,180	20,304	54,592	57,374
	貸貸収入	38,796	43,804	31,811	53,663	41,756	19,217	144,025	241,402	178,597	135,141	129,836	68,050	79,925	17,255	43,019	43,966
	その他収入	5,045	7,861	2,455	7,326	6,839	9,685	19,288	48,948	25,811	24,009	14,021	12,231	12,255	3,048	11,573	13,407
	②貸貸事業費用合計 (千円)	13,270	13,220	8,776	19,657	20,592	10,273	54,788	127,083	64,400	50,658	65,449	27,665	32,483	4,698	23,848	18,324
	管理委託費	4,650	4,943	3,767	6,714	10,118	3,351	16,937	74,432	20,801	15,191	13,142	7,894	12,069	2,112	6,881	5,890
	公租公課	4,720	3,314	2,755	3,946	4,242	3,375	22,746	25,518	21,443	10,065	6,363	5,234	7,476	-	7,150	5,850
	水道光熱費	3,265	4,550	1,903	4,879	4,173	2,274	13,204	18,696	15,831	20,603	11,121	7,974	10,484	2,339	6,353	5,193
	修繕費	263	307	177	2,104	578	1,112	242	3,060	3,045	1,261	-	574	878	30	552	378
	保険料	81	105	63	146	100	62	370	2,372	431	453	323	175	212	40	161	142
信託報酬・その他	289	-	109	1,866	1,378	96	1,287	3,004	2,846	3,083	34,499	5,811	1,361	175	2,749	868	
③NO I (=①-②) (千円)	30,570	38,445	25,490	41,332	28,002	18,629	108,525	163,267	140,008	108,492	78,408	52,616	59,697	15,606	30,743	39,050	
④減価償却費 (千円)	6,268	9,457	4,485	24,492	9,843	5,624	71,233	65,283	29,246	33,143	44,027	19,478	18,110	4,557	13,652	13,365	
⑤貸貸事業利益 (=③-④) (千円)	24,301	28,988	21,004	16,840	18,159	13,005	37,292	97,983	110,761	75,349	34,381	33,137	41,587	11,048	17,091	25,684	
⑥資本的支出 (千円)	1,000	970	560	1,833	300	1,907	-	6,920	9,397	15,680	-	5,029	2,795	-	2,656	9,182	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	29,570	37,475	24,930	39,499	27,702	16,722	108,525	156,347	130,611	92,812	78,408	47,587	56,902	15,606	28,087	29,867	
参考情報	経費率 (=②/①)	30.3%	25.6%	25.6%	32.2%	42.4%	35.5%	33.5%	43.8%	31.5%	31.8%	45.5%	34.5%	35.2%	23.1%	43.7%	31.9%
	平成23年度又は平成22年度固定資産税等年額 (千円)	9,444	6,633	5,511	7,892	8,484	6,754	45,095	51,041	43,638	20,143	33,742	10,458	14,953	18,097	14,265	11,676
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	1,518	1,839	1,219	2,164	1,563	994	5,547	9,257	7,090	4,536	5,471	4,536	3,099	732	1,741	1,967
	参考: 総貸貸事業収入比	3.46%	3.56%	3.56%	3.55%	3.22%	3.44%	3.40%	3.19%	3.47%	3.44%	3.15%	3.38%	3.36%	3.61%	3.19%	3.43%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 (千円)	69,950	61,470	46,140	141,590	109,860	49,950	94,270	527,651	229,180	140,450	87,340	167,760	192,400	202,790	140,130	122,820
参考: 上記年平均額	5,829	5,122	3,845	11,799	9,155	4,162	7,855	43,970	19,098	11,704	7,278	13,980	16,033	16,899	11,677	10,235	
担保対象 (◆の場合は担保設定対象資産)	-	◆	-	◆	-	-	-	◆	◆	◆	-	-	◆	-	◆	◆	

KDX名古屋栄ビルの土地部分の取得年月日は平成20年4月25日です。

## 【参考情報】

個別物件の収益状況 第12期 (平成22年11月1日～平成23年4月30日) : 181日間 ※平成23年4月30日現在

用途	オフィスビル		住宅		都市型商業施設			71物件合計		
地域区分	地方経済圏		東京経済圏		地方経済圏	東京経済圏				
物件名	KDX 新潟ビル	レジデンス シャルマン月島	コート目白	グラデイート 川口	びなす ひばりが丘	フレーム神南坂	KDX 代々木ビル			
取得年月日	平成19年3月1日	平成18年5月1日	平成17年8月1日	平成18年6月30日	平成17年12月8日	平成17年8月1日	平成17年9月30日			
価格情報	取得価格 (百万円)	1,305	5,353	1,250	1,038	1,800	9,900	2,479	246,456	
	構成比率	0.5%	2.2%	0.5%	0.4%	0.7%	4.0%	1.0%	100.0%	
	貸借対照表計上額 (百万円)	1,455	5,064	1,182	1,014	1,852	9,853	2,530	246,187	
	期末評価額 (百万円)	872	4,480	951	937	1,400	9,550	1,920	221,774	
	構成比率	0.4%	2.0%	0.4%	0.4%	0.6%	4.3%	0.9%	100.0%	
貸貸借情報	テナント総数	20	1	18	2	120	11	11	883	
	賃貸可能面積 (㎡)	4,060.47	7,711.14	2,046.79	1,619.34	12,829.64	4,655.71	1,182.14	286,237.93	
	賃貸面積 (㎡)	2,708.19	7,711.14	1,868.74	1,619.34	12,406.81	4,655.71	1,182.14	270,723.94	
	稼働率									
	平成23年4月末	66.7%	100.0%	91.3%	100.0%	96.7%	100.0%	100.0%	94.6%	
	平成22年10月末	65.4%	100.0%	95.2%	100.0%	92.4%	100.0%	94.8%	93.6%	
	平成22年4月末	64.3%	100.0%	95.2%	100.0%	96.3%	100.0%	87.2%	94.4%	
	平成21年10月末	62.2%	100.0%	85.3%	100.0%	96.5%	93.6%	100.0%	94.7%	
	平成21年4月末	73.2%	100.0%	96.1%	100.0%	98.9%	96.0%	75.9%	95.7%	
	平成20年10月末	76.2%	100.0%	100.0%	100.0%	88.7%	97.9%	91.7%	95.6%	
平成20年4月末	61.0%	100.0%	95.1%	100.0%	93.0%	97.9%	100.0%	95.9%		
平成19年10月末	71.2%	100.0%	100.0%	100.0%	94.4%	100.0%	100.0%	96.9%		
平成19年4月末	83.9%	100.0%	95.0%	100.0%	98.7%	91.7%	100.0%	95.9%		
平成18年10月末	-	100.0%	100.0%	100.0%	84.6%	100.0%	100.0%	95.3%		
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	179日	※合計 :	
損益情報 (第12期)	①総賃貸事業収入合計 (千円)	51,365	157,198	40,588	32,889	93,184	283,774	64,320	8,136,917	取得金額加重平均運用日数
	賃貸収入	44,677	139,393	37,628	32,759	82,208	262,186	57,482	7,208,235	
	その他収入	6,687	17,804	2,959	130	10,976	21,587	6,837	928,681	
	②賃貸事業費用合計 (千円)	28,249	41,982	10,777	6,599	36,052	54,166	14,621	2,360,282	
	管理委託費	10,954	16,796	2,921	2,473	8,204	19,008	4,312	811,786	
	公租公課	8,479	10,776	3,144	1,577	8,331	15,909	4,351	643,178	
	水道光熱費	7,035	1,228	734	376	2,085	16,460	3,513	561,061	
	修繕費	574	4,890	1,410	1,289	6,664	836	421	123,949	
	保険料	244	417	96	63	448	218	52	16,209	
	信託報酬・その他	960	7,872	2,470	818	10,318	1,732	1,970	204,097	
	③NOI (=①-②) (千円)	23,116	115,215	29,810	26,290	57,132	229,607	49,699	5,776,634	
	④減価償却費 (千円)	12,374	45,522	11,206	10,026	23,097	56,919	8,646	1,406,895	
	⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	10,741	69,693	18,604	16,263	34,034	172,688	41,053	4,369,739	
	⑥資本的支出 (千円)	3,036	-	-	-	-	600	5,458	574,700	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	20,080	115,215	29,810	26,290	57,132	229,007	44,241	5,201,934		
経費率 (=②/①)	55.0%	26.7%	26.6%	20.1%	38.7%	19.1%	22.7%	29.0%		
平成23年度又は平成22年度固定資産税等年額 (千円)	16,501	21,551	6,288	3,176	16,725	31,822	8,701	1,440,950		
②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	1,520	4,832	1,436	1,207	3,067	10,477	2,326	285,230		
参考: 総賃貸事業収入比	2.96%	3.07%	3.54%	3.67%	3.29%	3.69%	3.62%	3.51%		
長期修繕工事										
取得後12年間の見積累計額 (千円)	249,590	170,810	74,650	30,480	339,440	82,330	39,160	10,625,410		
参考: 上記年平均額	20,799	14,234	6,220	2,540	28,286	6,860	3,263	885,451		
担保対象 (◆の場合は担保設定対象資産)	-	◆	-	-	◆	◆	-	-		

## 【参考情報】 借入金の状況

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

区分	借入先	借入日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	最終返済期限	返済 方法	使途	摘要	
短期借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成22年1月29日	1,300,000	-	1.240	平成23年1月29日	期限一括	(注2)	有担保 無保証	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年2月26日	500,000	-	1.548	平成23年2月28日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年4月30日	1,000,000	-	1.340	平成23年4月28日				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	-	1.340	平成23年4月30日				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成22年7月30日	1,500,000	1,500,000	1.140	平成23年7月31日				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成22年10月29日	1,000,000	1,000,000	1.140	平成23年10月31日				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年1月31日	-	2,700,000	1.090	平成24年1月31日				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年3月25日	-	2,000,000	1.430	平成24年3月23日				
	農林中央金庫	平成23年4月18日	-	1,500,000	1.380	平成23年11月30日				
	小計			6,300,000	8,700,000					
1年内返済予定の長期借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年7月31日	1,400,000	-	1.870	平成23年1月31日	期限一括	(注2)	有担保 無保証	
	株式会社三井住友銀行		1,300,000	-	1.870					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		800,000	-	1.870					
	株式会社あおぞら銀行	平成20年2月29日	2,000,000	-	1.366	平成23年2月28日				
	株式会社あおぞら銀行	平成20年6月30日	1,000,000	-	1.987					
	中央三井信託銀行株式会社	平成20年9月22日	1,250,000	-	1.713	平成23年3月22日				
	株式会社あおぞら銀行	平成20年7月15日	2,000,000	-	1.867	平成23年3月31日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年9月30日	2,000,000	-	1.818	平成23年3月31日				
	農林中央金庫	平成19年4月17日	1,500,000	-	1.646	平成23年4月16日				
	中央三井信託銀行株式会社 (注3)	平成21年4月30日	1,500,000	-	2.225	平成23年4月28日				
	株式会社あおぞら銀行	平成18年5月1日	1,500,000	-	2.199	平成23年4月30日				
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000,000	-	2.199					
	株式会社りそな銀行 (注4)	平成21年4月30日	1,000,000	-	2.230					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年7月14日	1,000,000	1,000,000	2.149	平成23年7月13日				
	株式会社三井住友銀行	平成20年7月31日	2,200,000	2,200,000	1.992	平成23年7月31日				
	中央三井信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000	1.992					
	株式会社りそな銀行		300,000	300,000	1.992					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年2月29日	1,500,000	1,500,000	1.429	平成23年8月31日				
	中央三井信託銀行株式会社	平成20年9月1日	1,000,000	1,000,000	1.775	平成23年9月1日				
	株式会社三井住友銀行	平成20年3月31日	3,000,000	3,000,000	1.609	平成23年9月30日				
	中央三井信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000	1.559					
	株式会社あおぞら銀行	平成21年4月30日	3,500,000	3,500,000	2.240	平成23年10月31日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年10月26日	1,500,000	1,500,000	1.243					
	中央三井信託銀行株式会社 (注5)	平成20年5月1日	1,000,000	1,000,000	1.905	平成23年11月1日				
	農林中央金庫 (注5)	平成18年12月1日	2,500,000	2,500,000	1.964	平成23年11月30日				
	株式会社三井住友銀行 (注5)	平成20年1月10日	2,500,000	2,500,000	1.503	平成24年1月10日				
	株式会社三井住友銀行 (注5)	平成21年2月27日	470,000	460,000	2.071	平成24年2月29日				(注6)
	中央三井信託銀行株式会社 (注5)	平成19年4月2日	2,000,000	2,000,000	1.875	平成24年4月2日				期限一括
	株式会社あおぞら銀行 (注5)	平成21年4月30日	2,000,000	2,000,000	2.240	平成24年4月27日				
	小計			45,720,000	27,460,000					

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
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			
	株式会社りそな銀行	平成20年6月30日	1,500,000	1,500,000	2.150	平成24年6月30日			
	株式会社日本政策投資銀行		3,000,000	3,000,000	2.263	平成24年12月28日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年2月27日	940,000	920,000	2.040	平成24年8月31日	(注7)		
	株式会社三井住友銀行	平成21年10月26日	960,000	940,000	2.424	平成25年10月26日	(注8)		
	株式会社三井住友銀行	平成21年10月30日	1,920,000	1,880,000	2.445	平成25年10月30日	(注9)		
	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			
	株式会社三井住友銀行	平成22年1月29日	1,152,000	1,128,000	2.173	平成27年1月30日	(注10)		
	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		2,185,000	2,127,500	2.190	平成27年2月18日			
	株式会社日本政策投資銀行		1,615,000	1,572,500	2.190		(注11)		
	中央三井信託銀行株式会社		950,000	925,000	2.190				
	株式会社あおぞら銀行		475,000	462,500	2.190				
	株式会社三井住友銀行	平成22年4月2日	1,950,000	1,900,000	2.220	平成27年4月2日	(注12)		
	株式会社りそな銀行	平成22年7月30日	500,000	500,000	1.488	平成25年7月31日	期限 一括		
	中央三井信託銀行株式会社		3,700,000	3,700,000	1.660	平成26年1月31日			
	株式会社三井住友銀行		3,700,000	3,700,000	1.731	平成26年7月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年10月29日	2,500,000	2,500,000	1.450	平成24年10月31日			
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000	1.463	平成25年10月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年11月12日	-	1,500,000	1.584	平成25年11月12日			
	中央三井信託銀行株式会社		-	800,000	1.584				
	株式会社あおぞら銀行		-	400,000	1.584				
	株式会社三井住友銀行		-	1,200,000	1.789	平成27年11月12日			
	株式会社りそな銀行		-	800,000	1.789				
	株式会社日本政策投資銀行	平成22年12月1日	-	2,300,000	2.023	平成29年11月12日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		-	500,000	1.372	平成25年11月12日			
	中央三井信託銀行株式会社		-	200,000	1.372				
	株式会社あおぞら銀行		-	100,000	1.372				
	株式会社三井住友銀行		-	800,000	1.472				
	株式会社りそな銀行		-	200,000	1.472				
	株式会社日本政策投資銀行		-	700,000	2.206	平成29年11月12日			
	株式会社三井住友銀行		平成23年1月31日	-	1,300,000	1.570			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	800,000	1.939	平成28年1月29日				
	株式会社あおぞら銀行	平成23年2月28日	-	3,000,000	1.912	平成27年8月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	500,000	1.952	平成28年1月29日				
	中央三井信託銀行株式会社	平成23年3月22日	-	2,700,000	1.630	平成26年9月22日			
	株式会社あおぞら銀行	平成23年3月31日	-	2,000,000	1.525	平成25年9月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年3月31日	-	2,000,000	1.905	平成28年1月29日			
株式会社りそな銀行	平成23年3月31日	-	1,000,000	1.390	平成28年3月31日				
三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年4月28日	-	1,000,000	1.496	平成25年4月30日				
株式会社あおぞら銀行		-	1,500,000	1.859	平成27年10月31日				
株式会社三菱東京UFJ銀行		-	1,000,000	1.886	平成28年1月29日				
小計		38,547,000	64,555,500						
合計		90,567,000	100,715,500						

(注1) 平均利率は、期中加重平均金利を小数第4位を四捨五入して表示しています。また金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金について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) 平成23年3月22日に期限前弁済をしています。

(注4) 平成23年3月31日に期限前弁済をしています。

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

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

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

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

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

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

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

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