



第 **13** 期

決算・運用状況のご報告
(資産運用報告)

自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日

ケネディクス不動産投資法人

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

8 9 7 2

東京 経済 **圏**

中規模
オフィス



数字で見る第13期(平成23年10月期)の概況

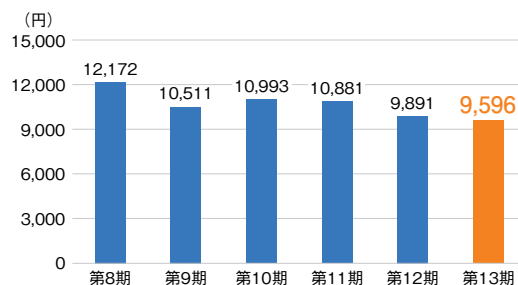
1口当たり分配金

詳しくはP3に

9,596円

第13期の1口当たり分配金は9,596円となりました。KDX平河町ビルの売却益の活用等により安定した分配を実現しました。

安定した分配金の実現



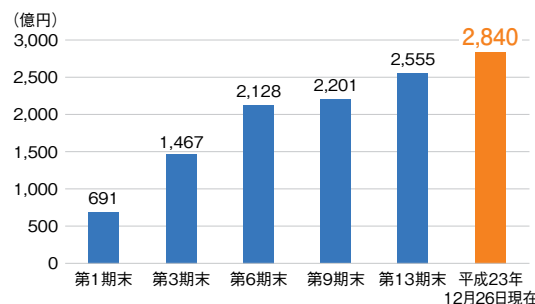
資産規模

詳しくはP10に

2,555億円

第13期に4物件の取得及び1物件の売却をしました。なお、第14期(平成24年4月期)に入り新たに8物件を取得した結果、平成23年12月26日現在の資産規模は2,840億円に増加しました。

継続的な外部成長の実現



オフィスビル投資比率

詳しくはP17に

91.4%

「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、ポートフォリオ全体のオフィスビル比率を高めています。第13期末現在のオフィスビル投資比率は91.4%ですが、第14期(平成24年4月期)に新たにオフィスビル7物件を取得し、平成23年12月26日現在では92.0%に上昇しています。

更なるオフィスビル中心のポートフォリオへ



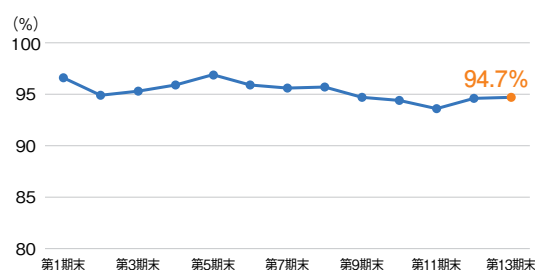
ポートフォリオ全体の稼働率

詳しくはP12に

94.7%

オフィスビル賃貸市場の軟調が続く中、本投資法人は稼働率の維持・向上を目指して積極的なリーシング活動及びテナント満足度の高いオフィス環境を提供することにより、安定した稼働率を維持しています。

安定的な稼働率の維持



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

ごあいさつ

投資主の皆様におかれましては、平素より、ケネディクス不動産投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。おかげさまで、本投資法人は、この度第13期(平成23年10月期)の決算を迎えることができました。これもひとえに、投資主の皆様のご支援の賜物と心から感謝申し上げます。今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

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



1口当たり分配金について

第13期 (平成23年5月1日～平成23年10月31日)	1口当たり分配金
	9,596円

* 第13期の営業期間は、平成23年5月1日～平成23年10月31日の184日間です。

決算ハイライト

	第9期 (平成21年10月期)	第10期 (平成22年4月期)	第11期 (平成22年10月期)	第12期 (平成23年4月期)	第13期 (平成23年10月期)
営業収益(百万円)	7,921	8,067	8,358	8,136	9,044
営業利益(百万円)	3,213	3,738	3,835	3,709	4,425
経常利益(百万円)	2,103	2,568	2,608	2,346	3,040
当期純利益(百万円)	2,102	2,567	2,607	2,309	3,052
1口当たり分配金(円)	10,511	10,993	10,881	9,891	9,596

財務状況

	第9期 (平成21年10月期)	第10期 (平成22年4月期)	第11期 (平成22年10月期)	第12期 (平成23年4月期)	第13期 (平成23年10月期)
総資産額(百万円)	236,320	251,566	251,080	261,928	274,973
純資産額(百万円)	127,067	135,689	135,732	135,505	150,272
自己資本比率(%)	53.8	53.9	54.1	51.7	54.6
1口当たり純資産額(円)	635,335	580,987	581,170	580,199	524,419

CONTENTS

第13期 決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

自 平成23年 5月 1日
至 平成23年10月31日

I. 投資法人の概要	2	ポートフォリオの状況	16
数字で見る第13期の概況	2	保有物件写真	18
投資主の皆様へ	3	投資法人の概要/資産運用会社の概要	20
第13期TOPICS	4	II. 資産運用報告	21
トップメッセージ	5	III. 貸借対照表	52
最新情報	9	IV. 損益計算書	54
新規物件取得実績の推移	10	V. 投資主資本等変動計算書	55
保有物件の運用実績	12	VI. 注記表	56
財務運営	14	VII. 金銭の分配に係る計算書	68
投資口・投資主情報	15	VIII. 独立監査人の監査報告書	69
		IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	70
		X. 投資主インフォメーション	72

公募増資の実施

平成23年7月に公募増資を実施。

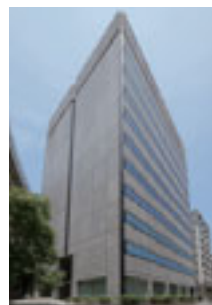
調達資金により、借入金の一部返済及びKDX飯田橋ビル、KDX東品川ビル、KDX箱崎ビル、KDX新日本橋ビルの計4物件、総額142.7億円のオフィスビルを取得しました。財務面での安定性を維持しつつ、ポートフォリオの規模の拡大を実現しています。



KDX飯田橋ビル



KDX東品川ビル



KDX箱崎ビル



KDX新日本橋ビル

担保設定の解除

公募増資の実施を契機に、一部の運用資産に対する担保権を全て解除。借入金は、全て無担保・無保証となりました。これにより、本投資法人の信用力と資金調達力を大きく改善・強化でき、財務戦略の柔軟性と機動性が向上しました。

投資法人債の発行

平成23年9月に15億円の投資法人債を発行。株式会社日本格付研究所より、債券格付け「A」を取得しました。今後も資金調達の多様化を進め、健全な財務基盤の再構築に向けた財務運営を推進していきます。

投資法人債の名称	投資法人債の総額	利率	年限	払込期日
第3回無担保投資法人債	15億円	年1.59%	2年	平成23年9月15日

第4回CS調査(顧客満足度調査)の実施

「顧客であるテナントが満足してこそ収益に結びつく」との考えのもと、第4回となるCS調査を実施。前回調査時にいただいたご意見を基に改善活動を展開したこともあり、大部分の項目で満足度が向上しました。また、回を重ねる毎に継続入居意向の数字が増加しており、今後もテナントの意見に耳を傾け、テナント満足度の維持・向上に努めます。

本投資法人の最新の情報はホームページでご覧いただけます。

詳しくはこちらから <http://www.kdx-reit.com/>

物件取得による 資産規模の拡大を推進 中長期的に安定した 収益確保の礎を築く

本投資法人は、第13期(平成23年10月期)に実施した公募増資により新たに4物件を取得し、着実に成長の歩みを進めています。中長期にわたり投資主利益を追求することを目的としたリートとして、その目標に向けて取り組んだ第13期の施策についてご説明させていただきます。

※平成23年11月28日の取材日時時点の内容となっています。



新規物件取得により ポートフォリオの質の向上を実現

Q 約1年9ヵ月ぶりとなる公募増資を行いました。その狙いは何でしょうか？

A 今回の公募増資には大きく3つの意義がありました。1つは、相対的に高い収益性を確保できる価格で新たに4物件の取得

ができたこと。2つ目は、平成21年4月に設定されたすべての担保権が解除され投資法人債の発行が可能になるなど、財務基盤が大幅に改善されたことで今後の財務戦略における柔軟性と機動性が増したこと。3つ目は、LTV(有利子負債比率)を43%から40.3%に引き下げることができ、約300~400億円の新たな物件の取得余力ができたことです。私どもはこれらの成果が今後の中長期的な成長に大きく寄与すると考えています。

公募増資の意義



Q 不動産売買マーケットは活性化しているのでしょうか？

A 現在、不動産売買マーケットでは、償還期限が到来するCMBS(商業不動産担保証券)やリファイナンス時期を迎える不動産私募ファンドがかなりあり、物件の取得機会が増えてきています。そのような状況の中、第10期(平成22年4月期)から再び成長へと舵をきり実際に物件を多数取得しているという実績によって、「中規模オフィスビルといえばケネディクス不動産投資法人」という認識が市場関係者の間で浸透してきています。それにより私どものもとには良質な物件情報が様々なルートから入ってきており、最近では仲介業者を介さずに売主から直接情報が入ってくることも多くなりました。結果として、私どもは中規模オフィスビル売買市場において有利な立場に立つことができ、数多くの物件情報の中から厳選して物件を取得することができています。第13期(平成23年10月期)に取得した4物件も、すべて第三者からの取得でした。今後もこのアドバンテージを活かし、積極的に物件を取得していきたいと考えています。



担保権解除により財務基盤を大幅に改善

Q 公募増資の2つ目の意義として担保権解除がありますが、どんな効果があるのでしょうか？

A 担保権解除は、私どもの財務運営に柔軟性と機動性をもたらすもので、非常に重要な意味を持っています。

もともと保有物件の担保権設定(平成21年4月)は、金融危機の際に資金調達を円滑に行うためのものでした。しかし、現状では金融市場の混乱が収まり、金融機関からの借入環境も正常化したことから、私どもが今回の公募増資で資本市場から資金調達ができることを証明したことをきっかけに、担保権が解除されることとなりました。

この担保権の解除により、発行に制限がかかっていた投資法人債を約4年半ぶりに15億円発行することができました。また、こうした財務基盤の強化により新規の金融機関からの借入れも実現し、調達手法の多様化がさらに進んだことで今まで以上に財務運営に機動性が確保されました。担保権が解除されたことで金融機関の同意を得ることなく機動的に物件売却ができるなど、ポートフォリオの入替えの自由度も増しています。

成長の源泉となる約300~400億円の取得余力を創出

Q 公募増資の3つ目の意義として挙げている取得余力の創出がもたらすものとは何でしょうか？

A 私どもは、安定した財務運営のため原則としてLTV(有利子負債比率)は40%台前半での運営を目指していますが、優良な物件取得等のための借入れであれば、一時的に40%台後半での運営もできることとしています。今回の公募増資でLTVが43.0%から40.3%に下がったことで、金融機関から新たに借りられる資金の余力を創出することができ、手元資金と合わせておおよそ300~400億円の物件取得が可能となりました。財務基盤が強化されたことにより資金調達のコストも低下しその調達資金を新たな物件取得に使うことによって規模の拡大をさらに推し進めていくことができると考えています。

また、投資口の発行に比べ金融機関からの借入れの方が機動的に資金調達を行いやすいため、優良物件が市場に出たタイミングを逃さず、迅速に物件を購入することができます。市場から優良物件を取得するためには、常に資金調達ができる態勢を保っておくことが重要であると考えています。

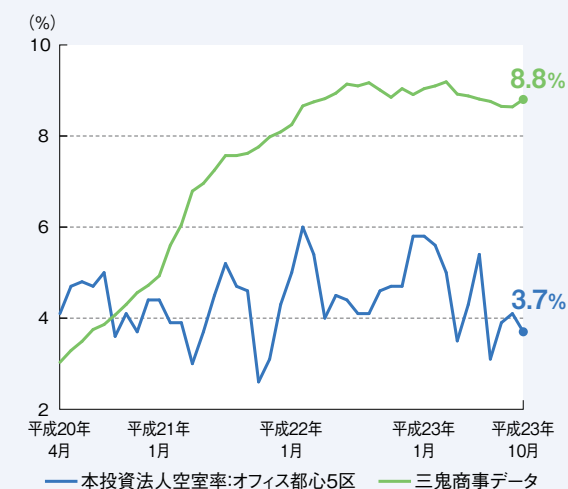
今回の公募増資により、今まで以上に有利な立場で物件を取得できる環境が整い、また今後の成長戦略を着実に進行できる財務基盤を整えることもできました。今後も継続的に物件取得を行うことで規模の拡大を実現し、中長期目標として100物件、資産総額4,000億円を目指していきたいと思っています。

CS戦略、リーシング力の強化、エコ対応の3本柱で稼働率を維持・向上

Q 現在のオフィスビルの賃貸市場について、どう捉えていますか？

A 東日本大震災直後は事務所の移転計画を一旦凍結したり物件探索を中断する傾向がありましたが、その後は震災による直接的な影響はほとんどありません。目下、都心5区のオフィスビルの空室率は8~9%前後で推移していますが、私どもの東京経済圏のオフィスビルの平均空室率は5%前後と市場の平均を下回っており、過去3年の平均稼働率も94%程度と高い水準で安定しています。安定的な稼働率を実現している背景には、顧客であるテナントに満足していただけるオフィス環境づくりへの取り組みがあります。

■マーケット空室率との比較



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

私どもはプロパティ・マネジメント業務を本資産運用会社内部で行っており、日ごろからテナントとの関係を深めることに努めています。具体的な取り組みの一つとして、定期的にCS(顧客満足度)調査を実施し、テナントの建物やサービスに対する要望を把握し対応することを継続して行っています。平成23年9月に行った第4回CS調査の結果では、ハード面、ソフト面

ともに前回に比べ「満足度が向上」という結果を得ることができました。実際にCS調査でいただいた要望に対して誠実に対応することで、継続して入居したいというテナントの割合も増えており、そのような取り組みが安定的な稼働率維持のベースになっていると考えています。またリーシング力がより強化されてきていることも私どもの強みの一つです。中規模オフィスビルのポートフォリオとして2,000億円を超える規模があり、賃貸物件を多く抱える私どもには、常日頃から情報を密に交換し合っている賃貸仲介会社が多数あります。これらの仲介会社は、もし私どもの物件に空室が生じた場合でも物件ごとに適したテナントを迅速に紹介してくれるので、それが空室期間の短縮につながっています。

Q 東日本大震災以降、オフィスビルの省エネ対応など環境に配慮した取り組みへの関心がますます高まっていますが、どのような取り組みを行っていますか？

A 私どもでは今夏の電力削減において政府のピークカット15%の削減目標に対し、大口需要家物件では30%台の削減を実現しました。

これは共用部の節電に加え、専用部分においてテナントの積極的な協力があつたおかげです。普段からテナントとの密なコミュニケーションを行っていることが、節電の実績にもつながりました。共用部における節電対策としては、空調や照明の調整等の他に、約1億円の工事予算を確保して避難誘導灯のLED化を行うなど、積極的な省エネ工事も進めています。

環境対応の点では、中規模オフィスビルマーケットは物件単位で個別オーナーに管理されているビルが多いため、まだまだ対応が進んでい

ないのが現状です。しかし、私どもは2,000億円以上の中規模オフィスビルのポートフォリオを保有していることから、個別物件単位ではなくポートフォリオ単位で規模のメリットを活かしながら、省エネやエコへの取り組みを率先して行っていける立場にあると思っています。環境に配慮した不動産への注目は今後より一層高まってくると考えられ、近い将来、環境対応がオフィスビルの競争力に大きな影響を与える可能性もあります。そこで私どもは平成23年11月に「環境方針」を制定することで意識を高め、その方針に基づく運用を心掛けていくこととしました。

また私どもの取り組みが形に表れた例として、保有する3物件について日本政策投資銀行(DBJ)による「DBJ Green Building認証」を平成23年6月にJリートとして初めて受けることができました。こうした環境への活動は、ホームページ「環境への取り組み」で紹介しています。

中規模オフィスビルのポテンシャルと経験に基づいた運用力を武器に

Q 10周年を迎えたJリート市場においてケネディクス不動産投資法人はどのようなポジションを目指していきますか？

A Jリートの中でも2,000億円以上の中規模オフィスビルを保有しているリートは私どもだけです。物件面、テナント面ともに幅広いストックを抱えるこのマーケットは、高いポテンシャルを持っていると考えています。リートの評価を決めるのは保有不動産のポートフォリオが生み出すキャッシュ・フローと資産運用会社の運用力に尽きます。私どもは中規模

オフィスビルのプロとして十分な経験と実績を持ち、物件取得、物件売却、管理、運用、リーシング、財務運営すべてにおいて、経験豊かな人材が自信を持って日々の運用を行っています。投資

主の皆様からこれまで以上に、信頼感、安心感のあるリートと感じていただけるよう、規模の拡大により信用力を高め、投資主の中長期的な収益の向上に貢献していきたいと思っております。

最新情報 (平成23年12月26日現在)

新規の借入れにより8物件を新たに取得

平成23年7月に行った公募増資で創出した取得余力を活かし、新たに借入金として290億円の資金調達を行い、平成23年12月26日に8物件(取得価格の総額285.5億円)を取得しました。

8物件のポートフォリオをまとめて取得

本件は、8物件のポートフォリオを一括で取得したものです。

8物件は、いずれも各都市におけるオフィス・商業街区の優良立地に所在し、国内大手証券会社を主要テナントとする中規模オフィスビル等であり、本投資法人の成長に大きく寄与するポートフォリオです。

今回の取得により、資産規模の大幅な拡大と、ポートフォリオの収益性の向上を実現しています。

オフィスビル							その他
							
兜町日興ビル	池袋日興ビル	兜町日興ビルII	立川駅前ビル	名古屋駅前 桜通ビル	名古屋 日興證券ビル	仙台日興ビル	金沢日興ビル

8物件取得後のポートフォリオ

資産規模 2,555億円 ▶ **2,840億円**

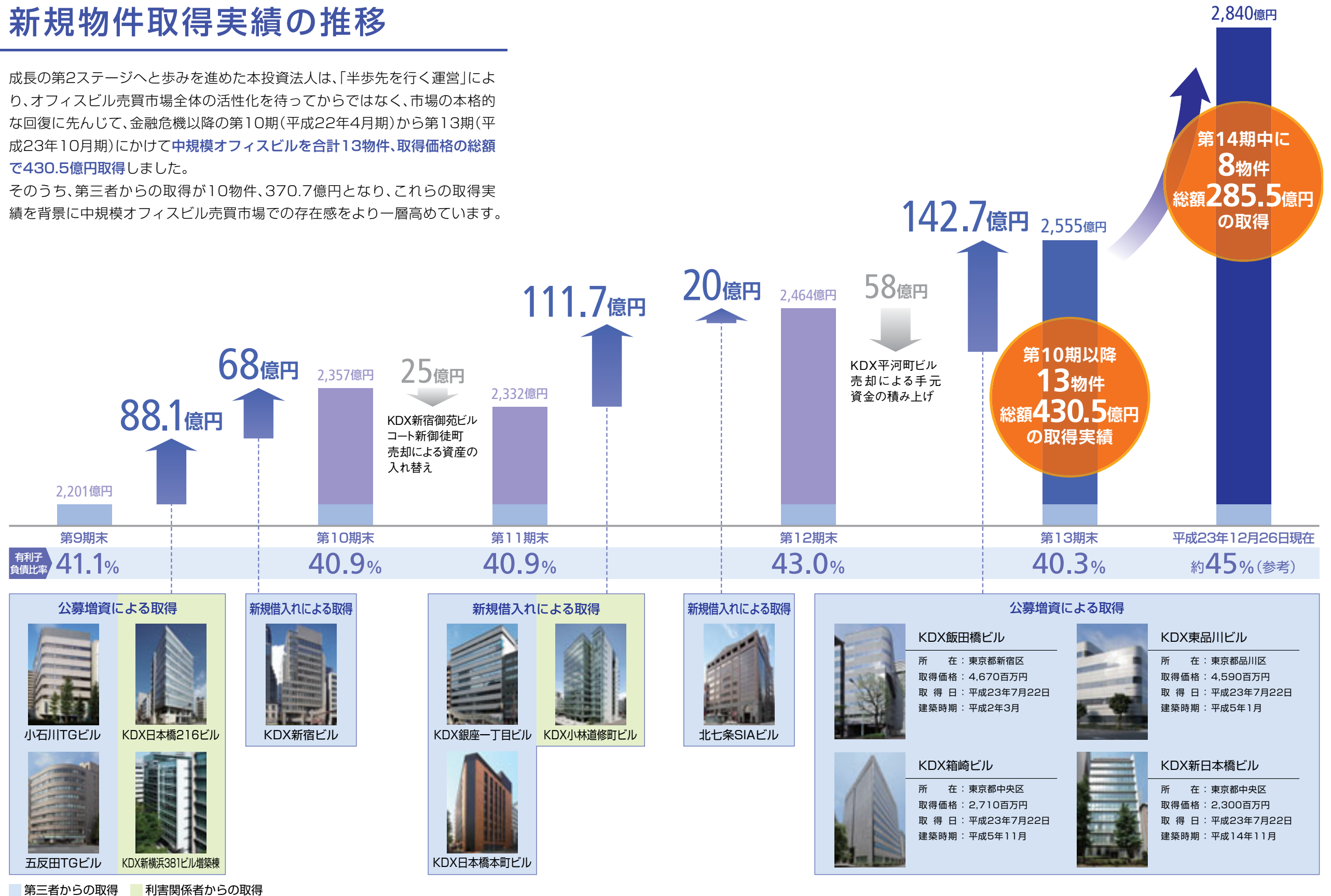
物件数 **82物件**

オフィスビル比率 **92.0%**

新規物件取得実績の推移

成長の第2ステージへと歩みを進めた本投資法人は、「半歩先を行く運営」により、オフィスビル売買市場全体の活性化を待ってからではなく、市場の本格的な回復に先んじて、金融危機以降の第10期(平成22年4月期)から第13期(平成23年10月期)にかけて中規模オフィスビルを合計13物件、取得価格の総額で430.5億円取得しました。

そのうち、第三者からの取得が10物件、370.7億円となり、これらの取得実績を背景に中規模オフィスビル売買市場での存在感をより一層高めています。



取得方法	物件名	所在地	取得価格 (百万円)	取得日	建築時期
公募増資による取得	小石川TGビル	東京都新宿区	4,670	平成23年7月22日	平成2年3月
	KDX日本橋216ビル	東京都品川区	4,590	平成23年7月22日	平成5年1月
	五反田TGビル	東京都中央区	2,710	平成23年7月22日	平成5年11月
	KDX新横浜381ビル増築棟	東京都中央区	2,300	平成23年7月22日	平成14年11月
新規借入れによる取得	KDX新宿ビル	東京都新宿区	-	-	-
	KDX日本橋本町ビル	東京都中央区	-	-	-
新規借入れによる取得	KDX銀座一丁目ビル	東京都中央区	-	-	-
	KDX小林道修町ビル	東京都中央区	-	-	-
新規借入れによる取得	北七条SIAビル	東京都中央区	-	-	-
公募増資による取得	KDX飯田橋ビル	東京都新宿区	4,670	平成23年7月22日	平成2年3月
	KDX東品川ビル	東京都品川区	4,590	平成23年7月22日	平成5年1月
公募増資による取得	KDX箱崎ビル	東京都中央区	2,710	平成23年7月22日	平成5年11月
	KDX新日本橋ビル	東京都中央区	2,300	平成23年7月22日	平成14年11月

■ 第三者からの取得 ■ 利害関係者からの取得

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・増加を目指す

第4回CS調査(顧客満足度調査)の実施

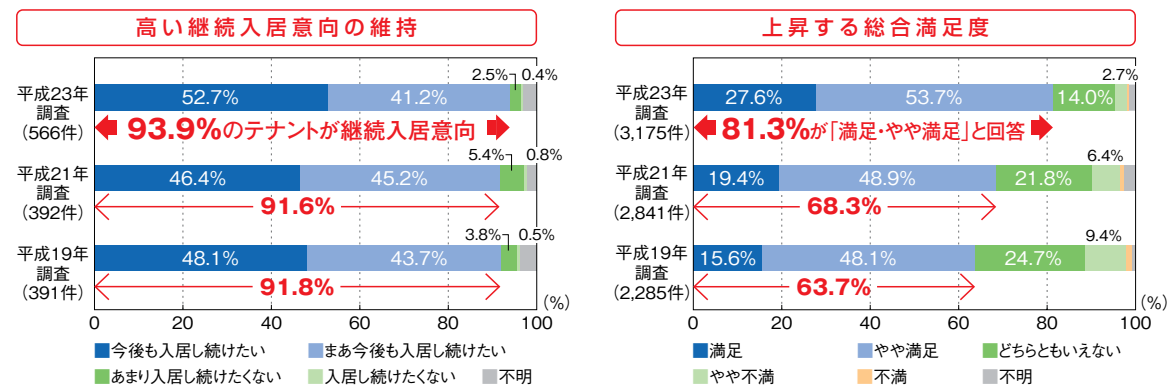
「顧客であるテナントが満足してこそ収益に結びつく」との考えのもと、平成23年9月に、保有するオフィスビル等(69物件)に入居するテナントに、第4回となるCS調査を行いました。調査の結果、大部分の項目で満足度が向上し、これまでの改善策に対するテナントからの一定の評価を確認しています。引き続き顧客であるテナントの意見に耳を傾け、物件毎にハード面及びソフト面の双方で強みと課題を把握したうえで改善活動に努め、顧客満足度の維持・向上を目指します。

継続入居意向の推移

調査対象:総務担当者

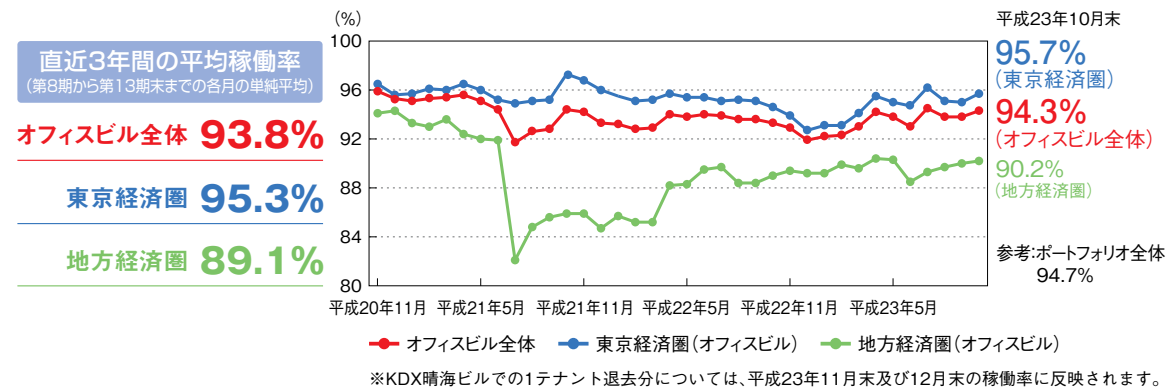
総合満足度の推移

調査対象:総務担当者及び従業員



積極的なリーシング活動

新規テナント誘致では、柔軟かつ機動的なリーシング活動を行い、既存テナントへは現状維持を基本として対応しています。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っています。



テナント分散による安定的な運用

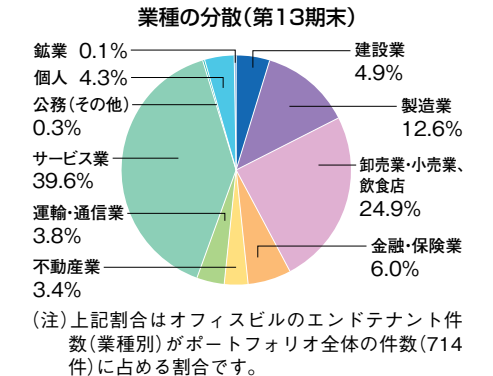
本投資法人のテナント層は、1テナントあたり200坪未満の賃貸面積をボリュームゾーンとしており、また、中規模オフィスビルはフロアの規模から見て中小の事業会社向きで、顧客層が厚く、特定の業種に偏ることもなく分散されていることから、安定したポートフォリオ運営を図ることができると考えています。

東京経済圏テナント契約分布(第13期末時点)

賃料単価	100坪未満	100坪以上 200坪未満	200坪以上 300坪未満	300坪以上 400坪未満	400坪以上 500坪未満	500坪以上 1,000坪未満	1,000坪以上
30,000円以上 40,000円未満	2	1	1	—	—	—	—
20,000円以上 30,000円未満	35	24	8	2	—	2	1
10,000円以上 20,000円未満	177	88	26	7	3	6	2
10,000円未満	37	4	2	2	—	—	—

(注) 東京経済圏オフィスビルの事務所テナント(店舗・倉庫等除く):430件の賃貸借契約における月額賃料単価(共益費込)と契約面積の分布を記載しています。

オフィスビルエンドテナントの状況



積極的な環境・省エネルギー対応

昨今環境に配慮した不動産への注目が高まっていますが、本投資法人は近い将来、環境への対応がオフィスビルの競争力に大きな影響を与える可能性があると考えており、平成23年11月に「環境方針」を策定しました。引き続き環境・省エネ対策やエネルギー利用の効率化について積極的に対応します。

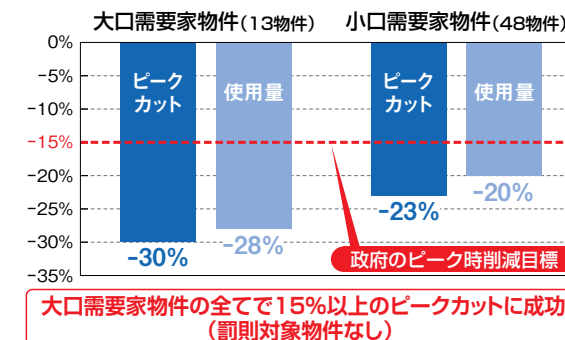
環境方針

1. 環境法令・規則の遵守
2. 省エネルギー対策の推進
3. 環境負荷の低減
4. 環境情報の公開
5. 環境教育・啓発活動

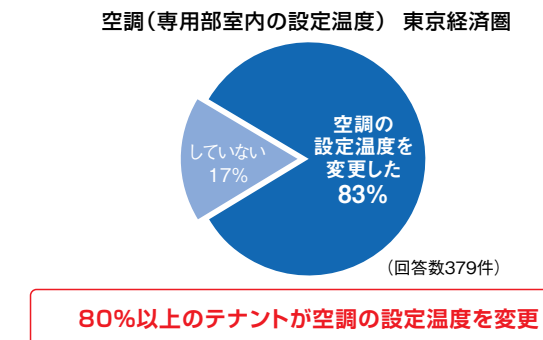
平成23年夏の電力供給不足への対応と結果

昨年夏の政府による消費ピーク電力15%削減要請に対し、共用部の節電に加え、専用部でのテナントによる空調及び照明を中心とした積極的な協力により、大口需要家物件で約30%の削減を達成しました。

昨年夏の節電実績



入居テナントの対応(第4回CS調査より)



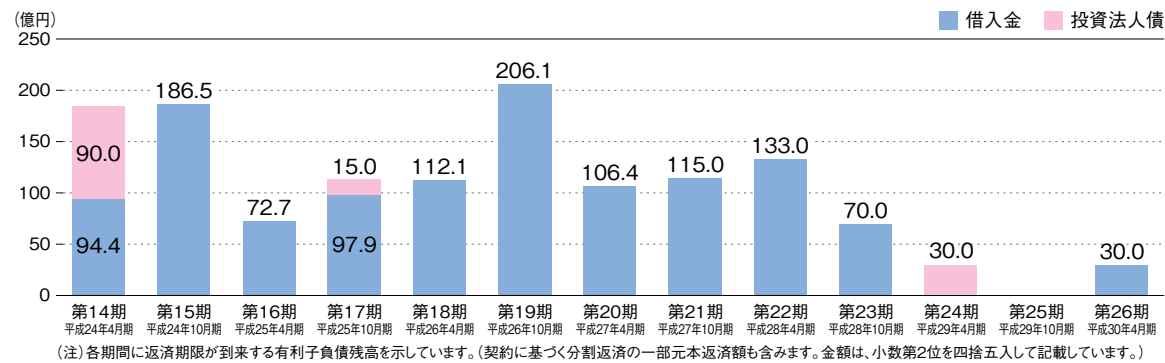
(注) 大口需要家物件とは契約電力500kw以上、小口需要家物件とは契約電力500kw未満のことをいいます。削減割合は平成23年7月～8月の2ヶ月間の平均値。ピークカットは政府の指定値に対する削減割合又は契約電力に対する削減割合で、使用量は対前年比です。

健全な財務基盤の再構築

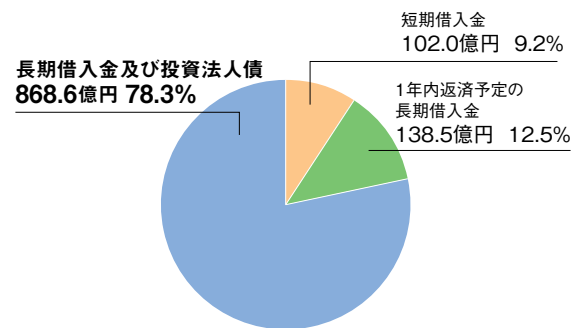
本投資法人は、安定的で健全な財務運営に取り組んでおり、第13期(平成23年10月期)において既存借入金全てに係る担保権の解除を実施し、全ての借入金を無担保・無保証とすることができました。担保権の解除により、本投資法人の信用力と資金調達力を大きく改善・強化でき、財務戦略の柔軟性と機動性が増しています。平成23年9月には投資法人債を発行し、今後も資金調達の多様化を進め、健全な財務基盤の再構築に向けた財務運営を推進していきます。

なお、第14期(平成24年4月期)に入って新規取得した8物件(本書9ページご参照)の取得資金として、平成23年12月26日に7行の金融機関から総額290億円の借入れを行いました。

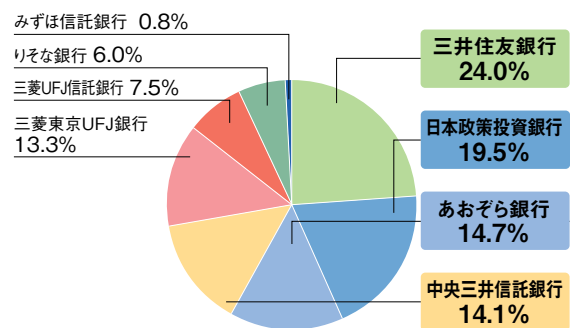
返済期限別の有利子負債残高(平成23年12月26日現在)



有利子負債の期間別残高(平成23年10月31日現在)

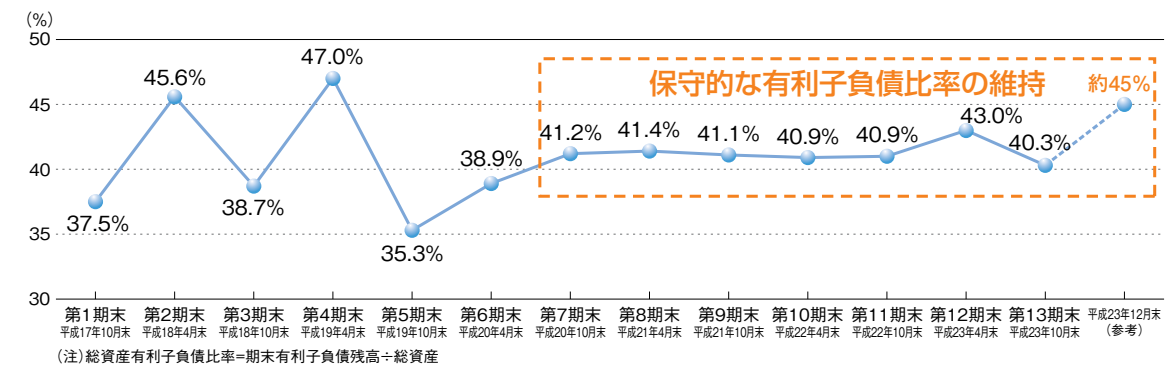


借入金の調達先の分布(平成23年12月26日現在)



総資産有利子負債比率の推移

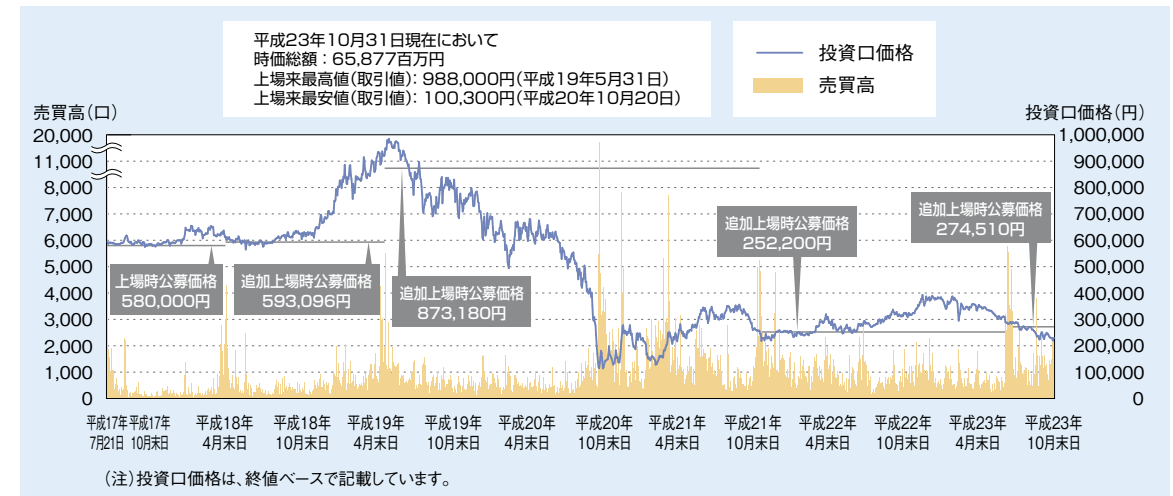
総資産有利子負債比率は原則として45%未満としています。優良な物件取得等を目的とする資金調達により40%台後半での運営も可能とします。



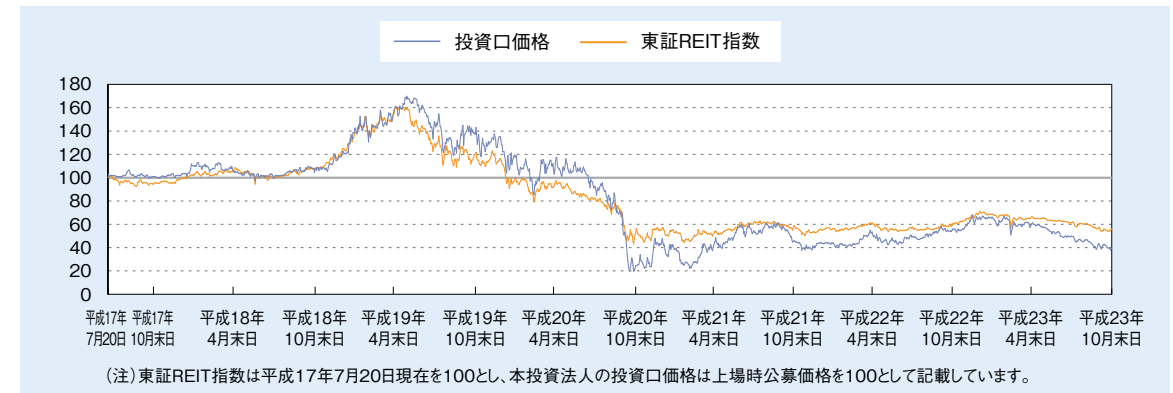
投資口の状況

投資口価格の推移

本投資法人の投資証券が上場された平成17年7月21日から平成23年10月31日(第13期最終取引日)までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格及び売買高の推移は、以下の通りです。

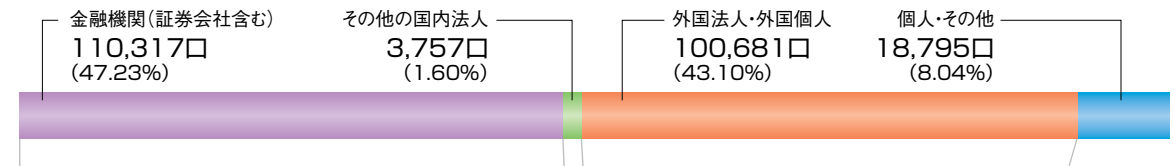


東証REIT指数との比較

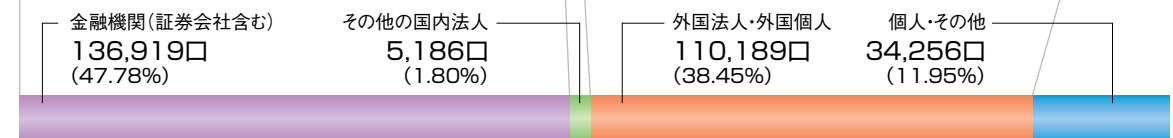


投資主の構成(投資口ベース)

第12期末(平成23年4月30日)：233,550口



第13期末(平成23年10月31日)：286,550口



(注) 比率は、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

■ ポートフォリオ一覧

第13期末(平成23年10月31日)保有資産(74物件)

■ 第13期取得資産

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格(百万円)(注1)	建築時期(注2)	稼働率(注3)
オフィスビル	東京経済圏	A-60	KDX晴海ビル	東京都中央区	10,250	平成20年2月	88.9
		A-40	虎ノ門東洋ビル	東京都港区	9,850	昭和37年8月	100.0
		A-46	飛栄九段北ビル	東京都千代田区	7,600	昭和63年3月	98.8
		A-66	KDX新宿ビル	東京都新宿区	6,800	平成5年5月	100.0
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	昭和57年8月	100.0
		A-32	KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	昭和61年7月	100.0
		A-13	KDX麹町ビル	東京都千代田区	5,950	平成6年5月	100.0
		A-1	KDX日本橋313ビル	東京都中央区	5,940	昭和49年4月	85.2
		A-47	KDX新横浜381ビル(注4)	神奈川県横浜市	5,800	昭和63年3月	93.0
		A-16	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	昭和59年9月	96.2
		A-71	KDX飯田橋ビル(注5)	東京都新宿区	4,670	平成2年3月	100.0
		A-17	KDX恵比寿ビル(注5)	東京都渋谷区	4,640	平成4年1月	100.0
		A-72	KDX東品川ビル(注5)	東京都品川区	4,590	平成5年1月	100.0
		A-3	東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	昭和62年1月	100.0
		A-39	KDX虎ノ門ビル	東京都港区	4,400	昭和63年4月	100.0
		A-67	KDX銀座一丁目ビル(注5)	東京都中央区	4,300	平成3年11月	100.0
		A-30	KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	平成4年11月	100.0
		A-68	KDX日本橋本町ビル(注5)	東京都中央区	4,000	昭和59年1月	100.0
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市	3,760	昭和60年2月	100.0
		A-4	KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	平成5年6月	100.0
		A-18	KDX大森ビル	東京都大田区	3,500	平成2年10月	100.0
		A-19	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	平成11年9月	100.0
		A-45	KDX六本木228ビル	東京都港区	3,300	平成元年4月	65.1
		A-62	小石川ITGビル	東京都文京区	3,080	平成元年11月	100.0
		A-29	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	平成2年1月	83.3
		A-20	KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	昭和62年10月	100.0
		A-56	KDX神保町ビル	東京都千代田区	2,760	平成6年5月	100.0
		A-49	日総第17ビル	神奈川県横浜市	2,710	平成3年7月	86.4
		A-73	KDX箱崎ビル(注5)	東京都中央区	2,710	平成5年11月	83.3
		A-21	KDX新橋ビル	東京都港区	2,690	平成4年2月	100.0
		A-63	五反田TGビル	東京都品川区	2,620	昭和63年4月	80.0
		A-5	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	平成4年8月	84.1
		A-22	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	平成2年9月	93.1
		A-6	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	昭和60年11月	100.0
		A-50	池尻大橋ビルディング	東京都目黒区	2,400	昭和63年9月	54.9
		A-27	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	平成2年3月	100.0
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区	2,310	昭和63年9月	100.0
		A-15	KDX浜町ビル	東京都中央区	2,300	平成5年9月	95.0
		A-41	KDX新宿286ビル	東京都新宿区	2,300	平成元年8月	100.0
		A-74	KDX新日本橋ビル(注5)	東京都中央区	2,300	平成14年11月	100.0
		A-7	FIK南青山ビル	東京都港区	2,270	昭和63年11月	100.0
		A-14	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	平成元年4月	98.7
		A-61	KDX浜松町第2ビル	東京都港区	2,200	平成4年4月	100.0
		A-55	新都心丸善ビル	東京都新宿区	2,110	平成2年7月	81.2
		A-64	KDX日本橋216ビル	東京都中央区	2,010	平成18年10月	100.0
		A-33	KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	昭和63年6月	100.0
		A-57	KDX五番町ビル	東京都千代田区	1,951	平成12年8月	100.0
		A-8	神田木原ビル	東京都千代田区	1,950	平成5年5月	100.0
		A-23	KDX四谷ビル	東京都新宿区	1,950	平成元年10月	100.0
		A-59	KDX岩本町ビル	東京都千代田区	1,864	平成20年3月	100.0
		A-26	KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	平成4年10月	100.0
		A-38	KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	平成4年10月	100.0
		A-31	KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	昭和61年9月	100.0
		A-52	KDX神田三崎町ビル	東京都千代田区	1,380	平成4年10月	100.0
		A-34	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	平成7年5月	100.0
		A-35	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	昭和60年12月	100.0
		A-28	KDX乃木坂ビル	東京都港区	1,065	平成3年5月	100.0

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格(百万円)(注1)	建築時期(注2)	稼働率(注3)		
オフィスビル	地方経済圏	A-58	KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋市	7,550	平成21年4月	100.0		
		A-12	ポルタス・センタービル	大阪府堺市	5,570	平成5年9月	90.1		
		A-42	烏丸ビル	京都府京都市	5,400	昭和57年10月	99.2		
		A-53	KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	昭和48年6月	79.3		
		A-69	KDX小林海道修町ビル	大阪府大阪市	2,870	平成21年7月	95.6		
		A-54	KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	平成6年7月	84.4		
		A-44	KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	昭和59年2月	87.4		
		A-70	北七条SIAビル	北海道札幌市	2,005	平成元年10月	100.0		
		A-24	KDX南船場第1ビル	大阪府大阪市	1,610	平成5年3月	94.7		
		A-25	KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市	1,560	平成5年9月	94.3		
		A-36	KDX新潟ビル	新潟県新潟市	1,305	昭和58年7月	64.6		
		オフィスビル(68物件)小計					233,726	平均21.6年	94.3
		都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フリューム神南坂	東京都渋谷区	9,900	平成17年3月	89.5
				C-2	KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	平成3年8月	100.0
		都市型商業施設(2物件)小計					12,379	平均9.3年	91.6
		住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	東京都中央区	5,353	平成16年1月	100.0
B-3	コート目白			東京都新宿区	1,250	平成9年3月	100.0		
B-34	グラディート川口			埼玉県川口市	1,038	平成18年2月	100.0		
B-18	びなすひばりが丘			北海道札幌市	1,800	平成元年3月	99.5		
住宅(4物件)小計					9,441	平均11.3年	99.7		
74物件 合計					255,546	平均20.6年(注4)	94.7		

第14期(平成24年4月期)取得資産

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格(百万円)(注1)	建築時期(注2)	取得日
オフィスビル	東京経済圏	A-75	兜町日興ビル	東京都中央区	11,270	平成10年11月	平成23年12月26日
		A-76	池袋日興ビル	東京都豊島区	1,653	昭和61年3月	平成23年12月26日
		A-77	兜町日興ビルⅡ	東京都中央区	1,280	平成13年10月	平成23年12月26日
		A-78	立川駅前ビル	東京都立川市	1,267	平成2年2月	平成23年12月26日
		A-79	名古屋駅前桜通ビル	愛知県名古屋市	7,327	昭和61年4月	平成23年12月26日
		A-80	名古屋日興證券ビル	愛知県名古屋市	4,158	昭和49年8月	平成23年12月26日
その他	地方経済圏	A-81	仙台日興ビル	宮城県仙台市	950	平成元年3月	平成23年12月26日
		D-1	金沢日興ビル	石川県金沢市	645	平成元年3月	平成23年12月26日
8物件 合計					28,550	—	—

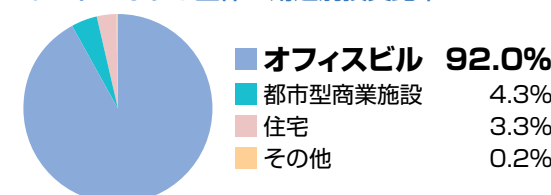
第13期(平成23年10月期)売却資産

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	当初取得価格(百万円)(注1)	売却価格(百万円)	売却日
オフィスビル	東京経済圏	A-2	KDX平河町ビル	東京都千代田区	5,180	5,800	平成23年6月30日

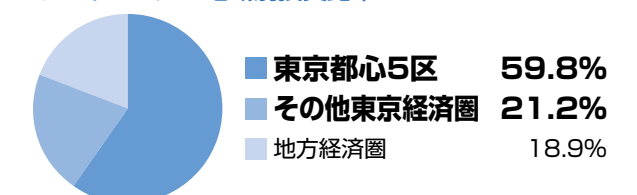
(注1) 取得価格は、本投資法人が取得した各不動産又は各信託受益権の売買金額(取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含み、百万円未満は切り捨てています。)を記載しています。
 (注2) 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しています。小計・合計欄には、平成23年10月31日を基準として、取得価格で加重平均し、小数第2位以下を切り捨てた平均築年数を記載しています。
 (注3) 稼働率は、平成23年10月31日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。小計欄及び合計欄には、各小計、合計欄に該当する物件の賃貸面積小計(合計)を賃貸可能面積小計(合計)で除して得られた数値を記載しています。
 (注4) 平成22年10月期末よりKDX新横浜381ビル(既存棟)とKDX新横浜381ビル増築棟を合わせて1物件として表記しています。KDX新横浜381ビルの建築時期については、既存棟の建築時期を記載しています。平均築年数は、KDX新横浜381ビル増築棟の建築時期(平成21年4月)を考慮せずに算出し、記載しています。
 (注5) 平成23年10月31日付で記載の通り運用資産の名称を変更しています。

■ ポートフォリオの構成比率(平成23年12月26日現在)

ポートフォリオ全体の用途別投資比率



オフィスビルの地域別投資比率



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

第13期末(平成23年10月31日)保有オフィスビル物件写真(全68物件)

東京経済圏
オフィスビル
57物件































地方経済圏
オフィスビル
11物件



































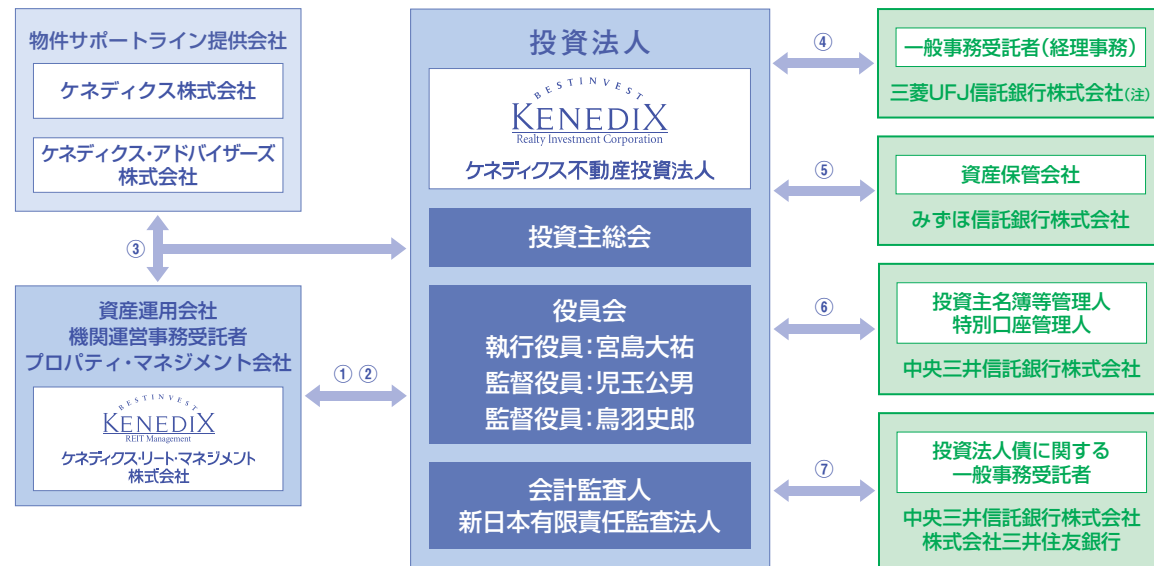






投資法人の概要

投資法人の仕組み



- ① 資産運用委託契約／業務委託契約
- ② プロパティ・マネジメント契約
- ③ 不動産情報提供等に関する覚書
- ④ 一般事務委託契約
- ⑤ 資産保管業務委託契約
- ⑥ 投資主名簿等管理人委託契約／特別口座の管理に関する契約
- ⑦ 財務代理契約

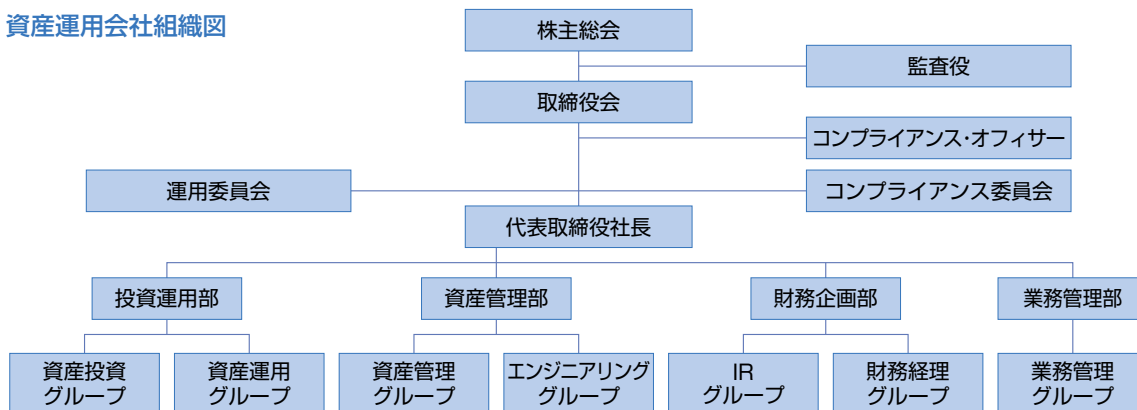
(注) 平成23年11月1日付で、一般事務受託者(経理事務)をみずほ信託銀行株式会社から三菱UFJ信託銀行株式会社へ変更しています。

資産運用会社の概要

名称：ケネディクス・リート・マネジメント株式会社

資本の額：200百万円

資産運用会社組織図



株主の状況 (平成23年10月31日現在)

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

(注1) 比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

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

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期	単位	第9期 平成21年10月	第10期 平成22年4月	第11期 平成22年10月	第12期 平成23年4月	第13期 平成23年10月
決算年月						
営業収益	百万円	7,921	8,067	8,358	8,136	9,044
(うち賃貸事業収益)	百万円	7,921	8,067	8,242	8,136	8,498
営業費用	百万円	4,708	4,329	4,522	4,427	4,618
(うち賃貸事業費用)	百万円	3,652	3,714	3,817	3,767	3,961
営業利益	百万円	3,213	3,738	3,835	3,709	4,425
経常利益	百万円	2,103	2,568	2,608	2,346	3,040
当期純利益	(a) 百万円	2,102	2,567	2,607	2,309	3,052
総資産額 (対前期比)	(b) 百万円 %	236,320 (△1.0)	251,566 (+6.5)	251,080 (△0.2)	261,928 (+4.3)	274,973 (+5.0)
有利子負債額 (対前期比)	(c) 百万円 %	97,220 (△1.5)	102,968 (+5.9)	102,567 (△0.4)	112,715 (+9.9)	110,914 (△1.6)
純資産額 (対前期比)	(d) 百万円 %	127,067 (△0.3)	135,689 (+6.8)	135,732 (+0.0)	135,505 (△0.2)	150,272 (+10.9)
出資総額 (対前期比)	百万円 %	124,973 (0.0)	133,129 (+6.5)	133,129 (0.0)	133,129 (0.0)	147,153 (+10.5)
発行済投資口数	(e) 口	200,000	233,550	233,550	233,550	286,550
1口当たり純資産額	(d)/(e) 円	635,335	580,987	581,170	580,199	524,419
分配総額	(f) 百万円	2,102	2,567	2,541	2,310	2,749
1口当たり分配金額	(f)/(e) 円	10,511	10,993	10,881	9,891	9,596
(うち1口当たり利益分配金)	円	10,511	10,993	10,881	9,891	9,596
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	—	—	—	—	—
総資産経常利益率(年換算)	(注1,注2) %	0.9(1.8)	1.1(2.1)	1.0(2.1)	0.9(1.8)	1.1(2.2)
自己資本利益率(年換算)	(注2,注3) %	1.7(3.3)	2.0(3.9)	1.9(3.8)	1.7(3.4)	2.1(4.2)
期末自己資本比率 (対前期比増減)	(d)/(b) %	53.8 (+0.4)	53.9 (+0.2)	54.1 (+0.1)	51.7 (△2.3)	54.6 (+2.9)
期末有利子負債比率 (対前期比増減)	(c)/(b) %	41.1 (△0.2)	40.9 (△0.2)	40.9 (△0.1)	43.0 (+2.2)	40.3 (△2.7)
配当性向(注4)	(f)/(a) %	100.0	99.9	97.4	100.0	90.0
【その他参考情報】						
投資物件数	(注5) 件	65	70	67	71	74
総賃貸可能面積	m ²	254,225.04	271,260.81	267,737.33	286,237.93	300,016.89
期末稼働率	%	94.7	94.4	93.6	94.6	94.7
当期減価償却費	百万円	1,451	1,477	1,440	1,406	1,442
当期資本的支出額	百万円	400	330	312	574	674
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注6) 百万円	5,721	5,830	5,864	5,776	5,980
FFO(Funds from Operation)	(注7) 百万円	3,994	4,044	3,995	3,716	3,950
1口当たりFFO	(注8) 円	19,973	17,318	17,106	15,914	13,786

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

注2. 第9期は184日、第10期は181日、第11期は184日、第12期は181日、第13期は184日により年換算値を算出しています。

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

注4. 配当性向については小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

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

注6. 賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費

注7. FFO＝当期純利益＋当期減価償却費－不動産等売却益＋不動産等売却損

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

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

ケネディクス不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、平成17年5月6日に設立され、平成17年7月21日に発行済投資口の総口数75,400口で株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場しました(銘柄コード8972)。その後、本投資法人は、3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。直近では、本投資法人は平成23年7月20日に海外市場における募集を含む公募増資等により51,400口及び平成23年8月8日に第三者割当により1,600口の投資口の追加発行を実施しました。この結果、本投資法人の当期末(平成23年10月31日)現在の発行済投資口数は286,550口となっています。

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

(2) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

当期(平成23年10月期)における我が国の経済は、東日本大震災の影響により、景気は依然として厳しい状況にあるなかで、サプライチェーンの立て直しや各種の政策効果などを背景に、引き続き持ち直しているものの、そのテンポは緩やかになっています。

不動産市況については、平成23年7月1日時点の都道府県地価調査によると、平成22年7月以降の1年間の地価は、全国的に依然として下落を示したものの、下落率は縮小し、上昇・横ばいの地点も増加しています。平成22年7月以降の年間平均変動率は、全国平均で商業地が△4.0%、住宅地が△3.2%となり、東京圏においては商業地が△2.3%、住宅地が△1.9%、また、三大都市圏においては商業地が△2.2%、住宅地が△1.7%となり、いずれも前回調査よりも下落幅が小さくなりました。

オフィス賃貸市況については、三鬼商事が公表した都心5区のオフィス空室率が、平成23年3月に過去最高の9.19%から6ヶ月連続で低下し、その後10月に前月比0.14%上昇の8.78%となりましたが、総じて都心部における空室率には頭打ち感がみられます。一方で、新規賃料については、引き続き弱含む市況が続いています。

オフィスビル売買市場については、東日本大震災の影響により一時的に取引数が減少しましたが、地震後の国内の経済活動が正常化し始めたこと、デット調達環境が回復してきたことを背景に、主として上場不動産投資法人(J-REIT)による不動産取引が徐々に活発となる兆しが見られています。

b. 運用実績

本投資法人は、第12期末(平成23年4月30日)時点で、合計71物件(取得価格の総額246,456百万円)の運用資産を保有していました。当期(平成23年10月期)においては、東京経済圏のオフィスビル4物件(取得価格の総額14,270百万円)を取得し、東京経済圏のオフィスビル1物件(当初取得価格5,180百万円)を譲渡しました(譲渡価格5,800百万円)。

<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(注)	所在	取得価格(百万円)	取得日
A-71	KDX飯田橋ビル	東京都新宿区	4,670	平成23年7月22日
A-72	KDX東品川ビル	東京都品川区	4,590	平成23年7月22日
A-73	KDX箱崎ビル	東京都中央区	2,710	平成23年7月22日
A-74	KDX新日本橋ビル	東京都中央区	2,300	平成23年7月22日

注. 平成23年10月31日付で上記物件名称に変更しており、それぞれの旧名称は「KDX飯田橋ビル」は「共同ビル(飯田橋)」、「KDX東品川ビル」は「P's 東品川ビル」、「KDX箱崎ビル」は「日本橋第二ビル」、「KDX新日本橋ビル」は「共同ビル(新日本橋)」です。

その結果、当期末現在のポートフォリオは、合計74物件(取得価格の総額255,546百万円)となりました。

取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル91.4%、都市型商業施設4.8%、住宅3.6%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94.7%であり、概ね安定した運営管理を行っています。

<第9期以降の資産規模の推移>

		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)		第12期末 (平成23年4月30日)		当期末 (平成23年10月31日)	
		取得価格の総額 (百万円)	比率 (%)	取得価格の総額 (百万円)	比率 (%)	取得価格の総額 (百万円)	比率 (%)	取得価格の総額 (百万円)	比率 (%)	取得価格の総額 (百万円)	比率 (%)
用途	オフィスビル	197,461	89.6	213,071	90.3	211,461	90.6	224,636	91.1	233,726	91.4
	都市型商業施設	12,379	5.6	12,379	5.2	12,379	5.3	12,379	5.0	12,379	4.8
	住宅	10,319	4.6	10,319	4.3	9,441	4.0	9,441	3.8	9,441	3.6
	合計	220,159	100.0	235,769	100.0	233,281	100.0	246,456	100.0	255,546	100.0
地域	東京経済圏	186,144	84.5	201,754	85.5	199,266	85.4	207,566	84.2	216,656	84.7
	地方経済圏	34,015	15.4	34,015	14.4	34,015	14.5	38,890	15.7	38,890	15.2
	合計	220,159	100.0	235,769	100.0	233,281	100.0	246,456	100.0	255,546	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10月31日)現在で74物件、取得価格の総額255,546百万円、稼働率94.7%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月及び12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(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)を取得しました。更に、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(KDX新宿ビル)、平成22年11月、12月及び平成23年3月に新規借入れによる調達資金及び自己資金により4物件(KDX銀座一丁目ビル、KDX日本橋本町ビル、KDX小林道修町ビル、北七条SIAビル)を取得しました。本投資法人は、これら合計9物件(取得価格の総額28,785百万円)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。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。

当期においては、公募増資等にて、平成23年7月22日にKDX飯田橋ビル、KDX東品川ビル、KDX箱崎ビル及びKDX新日本橋ビルの合計4物件(取得価格の総額14,270百万円)を取得しました。また、平成23年6月30日付でKDX平河町ビルを譲渡(譲渡価格5,800百万円)しています。

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

既存物件の運営管理実績

本投資法人は、当期末(平成23年10月31日)現在保有する全ての物件について、プロパティ・マネジメント業務を本資産運用会社に一括委託しています。これによって、物件運営管理における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、迅速かつ良質なサービスの提供を図っています。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94.7%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上げています。

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10月31日)現在、714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1.8%、オフィスビルの上位3テナント合計でも4.8%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、稼働率の維持を優先する運営方針へと切り替えており、市場の動向を捉えた中長期的な収益の維持を目指した運営を行っています。

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ことができます。

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10月期)は依然として厳しいリーシング環境であり、空室期間の長期化等の影響を受けたものの当期末現在において、東京経済圏のオフィスビルの稼働率は95%台を維持し、オフィスビル全体では94.3%と前期末比で0.1%上昇しました。なお、本投資法人の保有するオフィスビル68物件のうち、43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。

※平成23年4月27日付でKDX晴海ビルに入居する主要エンドテナントより解約通知を受領していますが、当該解約は①平成23年10月31日付解約分(2,584.56㎡)については平成23年11月末以降の稼働率に影響し、②平成23年11月30日付解約分(1,723.04㎡)については平成23年12月末以降の稼働率に影響します。なお、当期末時点の全賃貸面積に占める割合は①が0.9%、②が0.6%です。

＜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%
第12期末(平成23年4月30日)	94.2%	95.5%	90.4%	94.6%
当期末(平成23年10月31日)	94.3%	95.7%	90.2%	94.7%

注. 稼働率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

昨年夏の節電対応について

本投資法人は、東京電力株式会社及び東北電力株式会社管内に保有する物件について、消費(ピーク)電力を15%削減する施策を実施しました。専有部における各入居テナントの協力並びに共用部での節電施策等により、大口需要家に該当する13物件で約△30%、小口需要家に該当する物件で約△23%とそれぞれ15%を超える削減を達成しており、電気事業法第27条に伴う大口需要家に対する電気使用制限に抵触する物件はありませんでした。

(3)資金調達概要

a. 公募増資について

本投資法人は、新たな物件取得資金及び借入金の返済に充当するための資金調達を目的として、海外市場における募集を含む公募増資により51,400口及び第三者割当により1,600口の投資口の追加発行をし、それぞれ平成23年7月20日に13,600百万円、平成23年8月8日に423百万円の資金を調達しました。平成23年7月20日に調達した資金は物件取得資金の一部に充当した他、平成23年7月22日に期限前弁済した短期借入金2,000百万円の返済資金の一部に充当しました。なお、平成23年8月8日に調達した資金については、平成23年11月末日までに長期借入金の約定返済に充当しました。

b. 投資法人債について

本投資法人は、平成23年9月15日に第3回無担保投資法人債(発行総額1,500百万円、期間2年)を発行し、長期借入金1,000百万円の返済に充当しました。結果として、当期末(平成23年10月31日)現在における投資法人債残高は13,500百万円となりました。

c. 借入れの状況

本投資法人は、当期(平成23年10月期)において、当期中に返済期日が到来した借入れの返済資金として20,000百万円(長期借入金14,000百万円、短期借入金6,000百万円(注1))の借入れを行いました。また、公募増資による資金調達等により短期借入金2,000百万円を期限前返済し、投資法人債の発行により長期借入金1,000百万円を期限前返済しました。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たことにより、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
三菱UFJ信託銀行株式会社	シリーズ59	1,000	平成23年7月13日	平成26年7月14日
三菱UFJ信託銀行株式会社	シリーズ60-A	1,500	平成23年7月29日	平成24年7月31日
株式会社三井住友銀行	シリーズ60-B	2,200	平成23年7月29日	平成26年7月31日
中央三井信託銀行株式会社		1,000		
株式会社りそな銀行		300		
株式会社三菱東京UFJ銀行	シリーズ61	1,500	平成23年8月31日	平成27年2月27日
中央三井信託銀行株式会社	シリーズ62	1,000	平成23年9月1日	平成26年8月29日
株式会社三菱東京UFJ銀行	シリーズ63-A	1,000	平成23年9月30日	平成25年9月30日
中央三井信託銀行株式会社	シリーズ63-B	2,500	平成23年9月30日	平成26年3月31日
みずほ信託銀行株式会社	シリーズ63-C	1,000	平成23年9月30日	平成26年9月30日
株式会社三井住友銀行	シリーズ63-D	2,500	平成23年9月30日	平成27年3月31日
株式会社あおぞら銀行	シリーズ64	3,500	平成23年10月31日	平成24年10月31日
三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000		
合計	-	20,000	-	-

本投資法人の借入金残高は、第12期末(平成23年4月30日)現在で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)となっていたところ、上記の結果、当期末(平成23年10月31日)現在で借入金残高は97,414百万円(長期借入金87,214百万円、短期借入金10,200百万円)、投資法人債残高は13,500百万円となり、有利子負債残高は110,914百万円となっています。

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15,500百万円のうち、6,500百万円について、金利上昇リスクに対応するため金利スワップの活用により実質金利を固定化しています。また、有利子負債全体について、長期負債比率(注2)は90.8%、長期固定化負債比率(注3)は82.7%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。

借入先	前期末 (平成23年4月30日)	当期末 (平成23年10月31日)	当期末比率(%) (注4)
株式会社三井住友銀行	23,135.5	22,434.0	23.0
株式会社日本政策投資銀行	16,492.5	16,430.0	16.9
中央三井信託銀行株式会社	16,325.0	15,800.0	16.2
株式会社あおぞら銀行	14,462.5	13,950.0	14.3
株式会社三菱東京UFJ銀行	11,800.0	11,300.0	11.6
三菱UFJ信託銀行株式会社	9,200.0	7,200.0	7.4
株式会社りそな銀行	5,300.0	5,300.0	5.4
農林中央金庫	4,000.0	4,000.0	4.1
みずほ信託銀行株式会社	-	1,000.0	1.0
合計	100,715.5	97,414.0	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。

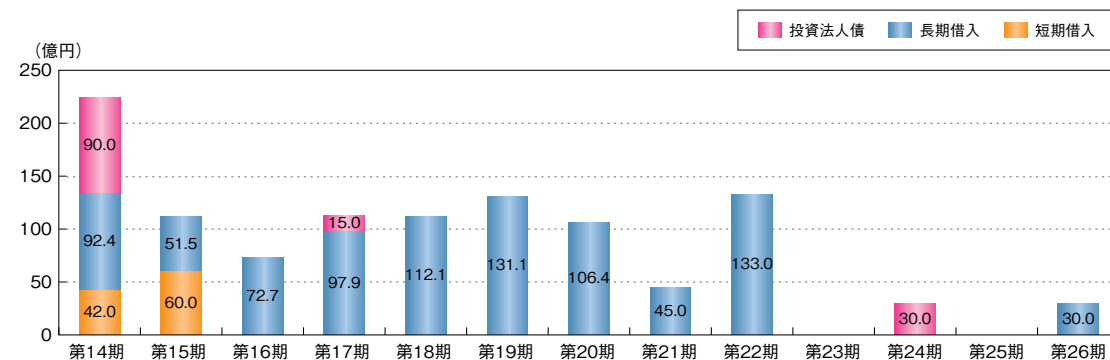
d. 担保の状況

本投資法人は、第12期末(平成23年4月30日)現在に担保設定をしていた47物件について、平成23年7月20日付で担保権が解除されました。これにより本投資法人の借入金は、全て無担保無保証となりました。

e. 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10月31日)現在における返済期限別の有利子負債残高は、以下の通りです。

<本投資法人の決算期に基づく返済期限別の有利子負債残高(注)>



注. 金額は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

f. 格付の状況

当期末(平成23年10月31日)現在における本投資法人の格付状況は、以下の通りです。

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	A
	債券格付	
	発行登録予備格付	
	格付の見通し	安定的

g. 発行登録の状況

本投資法人は、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。また、第3回無担保投資法人債15億円を平成23年2月の発行登録に基づき平成23年9月に発行しています。

本投資法人は、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、投資証券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	該当事項はありません。

なお、上記発行登録に基づく投資証券の募集又は売出しの実績はありません。

(4)業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は、当期(平成23年10月期)の実績として営業収益9,044百万円、営業利益4,425百万円、経常利益3,040百万円、当期純利益3,052百万円を計上しました。

分配金については、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」(租税特別措置法第66条の2)を適用し、当期末処分利益の一部を圧縮積立金として内部留保することとしました。その上で、当期純利益から租税特別措置法第66条の2に定める圧縮限度額のうち、租税特別措置法第67条の15の規定が適用される範囲内である303百万円を圧縮積立金繰入額として控除した残額の概ね全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を9,596円としました。

3. 増資等の状況

当期並びに前期以前の発行済投資口数及び出資総額の異動は以下の通りです。

払込年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年5月6日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成17年7月20日	公募増資	75,000	75,400	41,868	42,068	(注2)
平成17年8月16日	第三者割当増資	3,970	79,370	2,216	44,285	(注3)
平成18年5月1日	公募増資	73,660	153,030	42,171	86,456	(注4)
平成18年5月26日	第三者割当増資	3,970	157,000	2,272	88,729	(注5)
平成19年5月22日	公募増資	40,900	197,900	34,474	123,203	(注6)
平成19年6月19日	第三者割当増資	2,100	200,000	1,770	124,973	(注7)
平成21年11月16日	公募増資	33,550	233,550	8,156	133,129	(注8)
平成23年7月20日	公募増資	51,400	284,950	13,600	146,730	(注9)
平成23年8月8日	第三者割当増資	1,600	286,550	423	147,153	(注10)

- 注1. 本投資法人が設立に際して、1口当たり発行価格500,000円にて投資口を発行しました。
 注2. 1口当たり発行価格580,000円(発行価額558,250円)にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。
 注3. 1口当たり発行価額558,250円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として第三者割当により投資口を追加発行しました。
 注4. 1口当たり発行価格593,096円(発行価額572,519円)にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。
 注5. 1口当たり発行価額572,519円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として第三者割当により投資口を追加発行しました。
 注6. 1口当たり発行価格873,180円(発行価額842,886円)にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済資金等の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。
 注7. 1口当たり発行価額842,886円にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済資金等の調達を目的として第三者割当により投資口を追加発行しました。
 注8. 1口当たり発行価格252,200円(発行価額243,100円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。
 注9. 1口当たり発行価格274,510円(発行価額264,605円)にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済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。
 注10. 1口当たり発行価額264,605円にて、借入金の返済資金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。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

(単位:円)					
期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
決算年月	平成21年10月	平成22年4月	平成22年10月	平成23年4月	平成23年10月
最高	356,000	321,000	355,000	399,500	355,500
最低	226,000	210,100	239,100	256,500	217,600

4. 分配金等の実績

当期(第13期)の分配金は1口当たり9,596円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例(租税特別措置法第67条の15)及び「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」(租税特別措置法第66条の2)の適用を企図しており、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2に定める圧縮限度額のうち、租税特別措置法第67条の15の規定が適用される範囲内である303百万円を圧縮積立金として控除した残額の概ね全額を分配することとしています。

期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
計算期間	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	自平成23年5月1日 至平成23年10月31日
当期末処分利益総額	2,102,248千円	2,567,479千円	2,607,121千円	2,310,063千円	3,052,837千円
利益留保額	48千円	64千円	65,863千円	20千円	303,103千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	2,102,200千円 (10,511円)	2,567,415千円 (10,993円)	2,541,257千円 (10,881円)	2,310,043千円 (9,891円)	2,749,733千円 (9,596円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	2,102,200千円 (10,511円)	2,567,415千円 (10,993円)	2,541,257千円 (10,881円)	2,310,043千円 (9,891円)	2,749,733千円 (9,596円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1)投資環境

日本銀行によると、日本経済の先行きについては、当面、海外経済の減速や円高、タイの洪水の影響を受けるものの、その後は、新興国・資源国に牽引される形で海外経済の成長率が再び高まることや、震災復興関連の需要が徐々に顕在化していくことなどから、緩やかな回復経路に復していくと考えられます。一方、欧州ソブリン問題をはじめとした海外金融情勢を巡る不確実性が、日本経済に与える影響について引き続き注視していく必要があるとされています。

不動産市場については、平成23年11月22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7月1日～平成23年10月1日)では、主要都市の高度利用地(商業系地区及び住宅系地区の150地区)のうち、上昇地区は11(前回7)、横ばい地区は61(前回53)、下落地区は78(前回86)となり、下落地区が引き続き全体の52%と最も多くなったものの、上昇または横ばいを示す地区が前回の41%から48%に増加しました。

オフィスビル賃貸市場については、依然として賃料の下方調整が続くと考えられるものの、その下げ幅は縮小傾向にあり、一部のオフィスビルにおいては反転の兆しが見られています。また、空室率については、平成24年度に供給されるオフィスビルの影響を受け、急速な改善は期待できないものの、震災の復興需要等でオフィス需要が回復することで、空室が徐々に解消されていくものと考えられます。

オフィスビル売買市場については、今後の復興に伴いマクロ経済の回復が期待されること、引き続きデット調達環境が堅調であることを受け、直近ではJ-REITを中心とした物件売買も再開されており、時間の経過と共にオフィスビルの売買件数が増加すると考えています。

(2)運用方針及び対処すべき課題

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

a. 新規物件の投資戦略及び売却方針

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

本投資法人は、平成21年11月以降、他の不動産取得者に先駆けて外部成長に向けて舵を切り、公募増資及び新規借入れにより物件取得を再開したこと、2,500億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10月31日)現在保有する全ての物件について、プロパティ・マネジメント業務を本資産運用会社に一括委託しています。これによって、物件運営管理における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、迅速かつ良質なサービスの提供を図っています。

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

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

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

CS調査による顧客ニーズの把握

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

その一環として、本投資法人では、CS評価に関する国際的な調査機関である株式会社ジェイ・ディー・パワー アジア・パシフィックと協働し、オフィスビルの入居テナントを対象とする満足度調査(建物や設備等のハード面及び管理運営等のソフト面)について、多数の評価項目及び自由回答欄からなるアンケートを各テナントの総務担当者や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、第9期(平成21年10月期)中に58物件を対象とした第3回調査及び第13期(平成23年10月期)中に69物件を対象とした第4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、改善策を実施しています。この結果、第4回CS調査では、総合満足度及び継続入居意向の両面で前回結果を上回る評価を得ており、改善策に対するテナントからの一定の評価を確認しています。

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た上で、ハード、ソフト両面での積極的な対策を講じていきます。なお、平成23年11月より環境方針を本投資法人ホームページ上で開示し環境への取り組み姿勢を明確化しています。

c. 財務戦略(デットによる資金調達)

本投資法人は、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、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。

本投資法人では、平成22年以降デット調達環境の改善が継続していることから、借入条件の改善に引き続き努めます。

本投資法人は、安定的な財務運営のため、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。本投資法人では、これまで通り有利子負債比率を保守的にコントロールします。

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

d. 情報開示

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

6. 決算後に生じた重要な事実

①資産の取得について

本投資法人は平成23年12月19日に、下記②新規借入れによる調達資金等により、以下8物件(取得予定価格の総額28,550百万円)を平成23年12月26日付で取得することを決定しました。
 なお、取得予定価格には、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等は含まれていません。

本件取得に共通の諸条件

売買契約締結日	平成23年12月19日
売主	AIGエジソン生命保険株式会社
取得予定日	平成23年12月26日

用途	特定資産の種類	物件名称	取得予定価格(百万円)	所在地	階数	建築時期
オフィスビル	不動産を信託する信託の受益権	兜町日興ビル	11,270	東京都中央区日本橋兜町6番5号	地下1階付8階建	平成10年11月
		池袋日興ビル	1,653	東京都豊島区南池袋一丁目20番8号	地下1階付8階建	昭和61年3月
		兜町日興ビルⅡ	1,280	東京都中央区日本橋兜町8番1号	8階建	平成13年10月
		立川駅前ビル	1,267	東京都立川市曙町二丁目12番18号	地下1階付8階建	平成2年2月
		名古屋駅前桜通ビル	7,327	愛知県名古屋市中村区名駅三丁目26番8号	地下2階付15階建	昭和61年4月
		名古屋日興證券ビル	4,158	愛知県名古屋市中区栄三丁目2番3号	地下3階付11階建	昭和49年8月
その他		仙台日興ビル	950	宮城県仙台市青葉区中央三丁目2番21号	地下1階付8階建	平成元年3月
		金沢日興ビル	645	石川県金沢市南町4番65号	地下1階付7階建	平成元年3月

②資金の借入れについて

平成23年12月19日付で、上記8物件取得資金として、以下の通り株式会社三井住友銀行をアレンジャー兼エージェン、株式会社日本政策投資銀行をコ・アレンジャーとするシンジケートローンによる資金の借入れ(借入総額290億円)の契約を締結しました。

	短期借入金(タームローン65-A)	長期借入金(タームローン65-B)	長期借入金(タームローン65-C)
借入金額	75億円	50億円(注1)	25億円
借入先	株式会社あおぞら銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社	株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行	株式会社日本政策投資銀行
金利等	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)+0.55%(注2)	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)+0.65%(注2)	固定金利
元本返済期日	平成24年10月31日	平成26年10月31日	平成26年10月31日
	長期借入金(タームローン65-D)	長期借入金(タームローン65-E)	長期借入金(タームローン65-F)
借入金額	45億円(注1)	25億円	45億円(注1)
借入先	株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行	株式会社日本政策投資銀行	株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行
金利等	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)+0.70%(注2)	固定金利	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)+0.75%(注2)
元本返済期日	平成27年10月31日	平成27年10月31日	平成28年10月31日
	長期借入金(タームローン65-G)		
借入金額	25億円		
借入先	株式会社日本政策投資銀行		
金利等	固定金利		
元本返済期日	平成28年10月31日		

本件借入れに共通の諸条件

借入日	平成23年12月26日
利払期日	平成24年3月31日を初回として、以後3ヶ月毎の末日(末日が営業日でない場合はその直前の営業日)。最終回は各元本返済期日。
元本返済方法	上記記載の各元本返済期日にそれぞれ一括返済する。
担保の有無	無担保・無保証

注1. 変動金利の条件で行う長期借入れ(タームローン65-B、65-D、65-F)について金利上昇リスクをヘッジするために別途金利スワップ契約を締結する予定です。
 注2. 平成23年12月26日から平成24年3月31日までの基準金利は、平成23年12月21日に公表される全銀協4ヶ月日本円TIBORとなります。以降の基準金利につきましては、各利払期日の2営業日前に全国銀行協会が公表する3ヶ月日本円TIBORです。なお、最終回の金利期間に係る基準金利は、1ヶ月日本円TIBORとなります。

(参考情報)

①資金の借入れについて

平成24年3月15日に償還期限が到来する第1回無担保投資法人債(総額90億円)の償還資金に対応するため、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保することを目的として、コミットメント型タームローンに係る契約を平成23年12月19日に締結しました。

個別貸付契約書 (タームローン66-L)

借入先	: 株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社日本政策投資銀行、中央三井信託銀行株式会社
金利等	: 基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)+0.70%
借入極度額	: 総額70億円
借入可能期間	: 平成23年12月19日から平成24年3月15日
借入方法	: 株式会社三井住友銀行をエージェンとするシンジケートローンによる借入れ
返済方法	: 借入日より2年後の応当日に期限一括返済する
担保の有無	: 無担保・無保証

②借入金の返済について

平成23年11月30日付で、以下の借入れにつき、手元資金等にて返済しました。

シリーズ13-B

借入先	: 農林中央金庫
借入金額	: 25億円
借入実行日	: 平成18年12月1日
元本弁済方法	: 期日一括返済
元本弁済期日	: 平成23年11月30日

シリーズ57

借入先	: 農林中央金庫
借入金額	: 15億円
借入実行日	: 平成23年4月18日
元本弁済方法	: 期日一括返済
元本弁済期日	: 平成23年11月30日

投資法人の概況

1. 出資の状況

期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
決算年月	平成21年10月31日現在	平成22年4月30日現在	平成22年10月31日現在	平成23年4月30日現在	平成23年10月31日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	200,000口	233,550口	233,550口	233,550口	286,550口
出資総額	124,973百万円	133,129百万円	133,129百万円	133,129百万円	147,153百万円
投資主数	6,210人	7,770人	7,043人	6,636人	9,082人

2. 投資口に関する事項

平成23年10月31日現在における主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数(口)	発行済投資口数に対する所有投資口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	57,799	20.17
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟	29,841	10.41
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	26,102	9.10
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	東京都千代田区大手町一丁目2番3号 常任代理人 株式会社三井住友銀行	9,620	3.35
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	9,535	3.32
ゴールドマン・サックスインターナショナル	東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー 常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社	6,763	2.36
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデック アカウント	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号 常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行	5,452	1.90
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223	東京都中央区月島四丁目16番13号 常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行決済営業部	4,430	1.54
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/ JASDEC/HENDERSON HHF SICAV	東京都中央区日本橋三丁目11番1号 常任代理人 香港上海銀行東京支店 カストディ業務部	3,787	1.32
ゴールドマン・サックス・アンド・ カンパニーレギュラーアカウント	東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー 常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社	3,733	1.30
合計		157,062	54.81

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

3. 役員等に関する事項

区分	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役員等ごとの報酬の総額(千円)
執行役員	宮島大祐	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 代表取締役社長	2,100
監督役員	児玉公男	半蔵門総合法律事務所 弁護士	2,100
	鳥羽史郎	株式会社みのり会計 代表取締役 鳥羽公認会計士事務所 公認会計士	2,100
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	31,800

注1. 執行役員は、平成23年10月31日時点で、本投資法人の投資口20口を自己名義で所有しています。

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

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

注4. 会計監査人への報酬のうち、21,000千円は投資口の追加発行及び投資法人債の発行に伴うコンフォートレター等に係る報酬であり、公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬(3,000千円)が含まれています。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成23年10月31日現在における資産運用会社等は以下の通りです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理人、特別口座管理人)	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者(経理事務等) (注1)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関の運営)	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務) (注2)	中央三井信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行

注1. 一般事務受託者(経理事務等)は平成23年11月1日より三菱UFJ信託銀行株式会社へ変更しています。

注2. 一般事務受託者(投資法人債に関する事務)は第1回及び第2回投資法人債の発行において中央三井信託銀行株式会社に委託し、平成23年9月15日付で発行した第3回投資法人債において株式会社三井住友銀行に委託しています。

投資法人の運用資産の状況

1. 不動産投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	前期 (平成23年4月30日)		当期 (平成23年10月31日)	
			保有総額 (百万円)(注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円)(注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産	オフィスビル	東京経済圏	30,394	11.6	30,275	11.0
		地方経済圏	12,450	4.8	12,362	4.5
	オフィスビル 小計		42,845	16.4	42,637	15.5
不動産合計			42,845	16.4	42,637	15.5
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	158,143	60.4	167,283	60.8
		地方経済圏	23,700	9.0	23,584	8.6
	オフィスビル 小計		181,843	69.4	190,868	69.4
	住宅	東京経済圏	7,262	2.8	7,198	2.6
		地方経済圏	1,852	0.7	1,830	0.7
	住宅 小計		9,114	3.5	9,028	3.3
	都市型商業施設	東京経済圏	12,383	4.7	12,386	4.5
都市型商業施設 小計		12,383	4.7	12,386	4.5	
信託不動産合計			203,341	77.6	212,283	77.2
預金・その他の資産			15,741	6.0	20,051	7.3
資産総額			261,928	100.0	274,973	100.0

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

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

2. 主要な保有資産

平成23年10月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下の通りです。

物件番号	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
C-1	フレーム神南坂	9,864	4,655.96	4,164.88	89.5	3.0	都市型商業施設
A-40	虎ノ門東洋ビル	9,859	6,421.29	6,421.29	100.0	3.5	オフィスビル
A-60	KDX晴海ビル	9,778	9,294.00	8,261.08	88.9	3.6	オフィスビル
A-46	飛栄九段北ビル	7,579	6,900.33	6,819.56	98.8	2.9	オフィスビル
A-58	KDX名古屋栄ビル	7,564	6,923.12	6,923.12	100.0	2.0	オフィスビル
A-66	KDX新宿ビル	6,887	5,887.35	5,887.35	100.0	3.0	オフィスビル
A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,663	5,881.47	5,881.47	100.0	2.4	オフィスビル
A-32	KDX芝大門ビル	6,221	5,984.71	5,984.71	100.0	2.2	オフィスビル
A-1	KDX日本橋313ビル	6,130	5,893.90	5,021.44	85.2	2.3	オフィスビル
A-47	KDX新横浜381ビル	5,888	8,131.94	7,565.14	93.0	1.9	オフィスビル
合計		76,438	65,974.07	62,930.04	95.4	26.9	

3. 組入資産明細

平成23年10月31日現在、本投資法人が保有する資産(不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等)の明細は以下の通りです。

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態 (注1)	賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定 価額 (注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
オフィスビル	東京経済圏	A-60	KDX晴海ビル	東京都中央区晴海三丁目12番1号	信託受益権	9,294.00	8,450	9,778
		A-40	虎ノ門東洋ビル	東京都港区虎ノ門一丁目4番2号	信託受益権	6,421.29	10,100	9,859
		A-46	飛栄九段北ビル	東京都千代田区九段北四丁目1番3号	信託受益権	6,900.33	7,530	7,579
		A-66	KDX新宿ビル	東京都新宿区西新宿三丁目2番7号	信託受益権	5,887.35	6,620	6,887
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区神田駿河台二丁目9番地	信託受益権	5,881.47	6,400	6,663
		A-32	KDX芝大門ビル	東京都港区芝大門二丁目10番12号	信託受益権	5,984.71	5,010	6,221
		A-13	KDX麹町ビル	東京都千代田区麹町三丁目3番地4	信託受益権	3,792.64	4,410	5,646
		A-1	KDX日本橋313ビル	東京都中央区日本橋三丁目13番5号	信託受益権	5,893.90	6,920	6,130
		A-47	KDX新横浜381ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目8番11号	信託受益権	8,131.94	4,140	5,888
		A-16	東伸24ビル	神奈川県横浜市西区南幸二丁目20番5号	信託受益権	6,618.81	4,200	5,156
		A-71	KDX飯田橋ビル(注7)	東京都新宿区下宮比町2番26号	信託受益権	4,429.22	4,830	4,706
		A-17	KDX恵比寿ビル(注7)	東京都渋谷区恵比寿四丁目3番8号	信託受益権	3,077.61	4,260	4,576
		A-72	KDX東品川ビル(注7)	東京都品川区東品川四丁目10番13号	信託受益権	7,107.50	4,800	4,763
		A-3	東茅場町有楽ビル	東京都中央区新川一丁目17番25号	信託受益権	4,413.17	5,220	4,373
		A-39	KDX虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門一丁目4番3号	信託受益権	1,966.56	3,640	4,804
		A-67	KDX銀座一丁目ビル(注7)	東京都中央区銀座一丁目20番14号	信託受益権	3,573.59	4,740	4,312
		A-30	KDX西五反田ビル	東京都品川区西五反田七丁目20番9号	不動産	3,881.58	3,800	4,073
		A-68	KDX日本橋本町ビル(注7)	東京都中央区日本橋本町一丁目5番9号	信託受益権	3,998.39	4,330	4,016
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町25番1号	不動産	5,124.98	3,410	3,817
		A-4	KDX八丁堀ビル	東京都中央区八丁堀四丁目5番8号	信託受益権	3,323.83	3,420	3,357
		A-18	KDX大森ビル	東京都大田区大森北一丁目6番8号	信託受益権	4,945.03	3,790	3,385
		A-19	KDX浜松町ビル	東京都港区浜松町二丁目7番19号	信託受益権	2,724.35	3,180	3,263
		A-45	KDX六本木228ビル	東京都港区六本木二丁目2番8号	不動産	1,909.08	2,160	3,436
		A-62	小石川ITGビル	東京都文京区小石川一丁目12番16号	信託受益権	3,944.26	3,330	3,147
		A-29	KDX東新宿ビル	東京都新宿区歌舞伎町二丁目4番10号	信託受益権	5,928.76	3,320	3,208
		A-20	KDX茅場町ビル	東京都中央区日本橋茅場町三丁目4番2号	信託受益権	3,019.95	2,880	2,829
		A-56	KDX神保町ビル	東京都千代田区神田神保町一丁目14番地1	不動産	2,321.80	1,860	2,910
		A-49	日総第17ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目14番30号	信託受益権	2,739.62	1,590	2,632
		A-73	KDX箱崎ビル(注7)	東京都中央区日本橋箱崎町41番12号	信託受益権	3,992.60	2,850	2,825
		A-21	KDX新橋ビル	東京都港区新橋二丁目2番9号	信託受益権	1,696.62	2,850	2,651
A-63	五反田TGビル	東京都品川区西五反田七丁目9番2号	信託受益権	3,169.57	2,660	2,823		
A-5	KDX中野坂上ビル	東京都中野区本町三丁目30番4号	信託受益権	4,389.65	2,330	2,457		
A-22	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目3番8号	信託受益権	4,802.64	2,280	2,467		
A-6	原宿FFビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目38番12号	信託受益権	3,068.36	2,950	2,451		
A-50	池尻大橋ビルディング	東京都目黒区大橋一丁目6番2号	信託受益権	2,449.11	1,570	2,462		
A-27	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地2	信託受益権	2,564.11	2,320	2,398		
A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区日本橋蛸薬町二丁目14番5号	信託受益権	2,240.08	1,700	2,357		
A-15	KDX浜町ビル	東京都中央区日本橋浜町二丁目17番8号	信託受益権	3,106.00	2,360	2,260		
A-41	KDX新宿286ビル	東京都新宿区新宿二丁目8番6号	信託受益権	2,444.43	2,120	2,333		

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態(注1)	賃貸可能面積(m)	期末算定価額(注2)(百万円)	帳簿価額(百万円)		
オフィスビル	東京経済圏	A-74	KDX新日本橋ビル(注7)	東京都中央区日本橋本町一丁目1番8号	信託受益権	2,658.79	2,480	2,315		
		A-7	FIK南青山ビル	東京都港区南青山五丁目13番3号	信託受益権	1,814.56	2,150	2,252		
		A-14	KDX船橋ビル	千葉県船橋市本町七丁目11番5号	不動産	3,867.34	1,950	2,416		
		A-61	KDX浜松町第2ビル	東京都港区芝大門二丁目4番7号	不動産	1,953.50	1,850	2,257		
		A-55	新都心丸善ビル	東京都新宿区西新宿三丁目8番3号	信託受益権	1,922.79	1,610	2,161		
		A-64	KDX日本橋216ビル	東京都中央区日本橋二丁目16番2号	信託受益権	1,615.20	1,930	1,981		
		A-33	KDX御徒町ビル	東京都台東区上野五丁目24番16号	不動産	1,792.54	1,830	2,126		
		A-57	KDX五番町ビル	東京都千代田区五番町5番地5	不動産	1,650.58	1,530	1,987		
		A-8	神田木原ビル	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地8	信託受益権	1,947.40	1,870	1,856		
		A-23	KDX四谷ビル	東京都新宿区四谷一丁目22番地5	信託受益権	2,530.71	2,460	1,989		
		A-59	KDX岩本町ビル	東京都千代田区岩本町三丁目11番9号	不動産	1,524.44	1,340	1,808		
		A-26	KDX木場ビル	東京都江東区木場五丁目12番8号	信託受益権	2,450.90	1,580	1,572		
		A-38	KDX西新宿ビル	東京都新宿区西新宿七丁目22番45号	不動産	1,598.06	1,170	1,526		
		A-31	KDX門前仲町ビル	東京都江東区牡丹一丁目14番1号	不動産	2,010.48	1,260	1,412		
		A-52	KDX神田三崎町ビル	東京都千代田区三崎町三丁目6番12号	不動産	1,334.76	976	1,377		
		A-34	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市中町四丁目9番18号	信託受益権	2,747.28	1,070	1,183		
		A-35	KDX八王子ビル	東京都八王子市旭町12番7号	信託受益権	2,178.61	821	1,289		
		A-28	KDX乃木坂ビル	東京都港区六本木七丁目2番29号	不動産	1,250.76	718	1,123		
	地方経済圏	A-58	KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋市中区栄四丁目5番3号	不動産	6,923.12	4,730	7,564		
		A-12	ポルトス・センタービル	大阪府堺市堺区戎島町四丁目45番地1	信託受益権	11,581.93	4,590	4,638		
		A-42	烏丸ビル	京都府京都市中京区三条通烏丸西入御倉町85番地1	信託受益権	8,744.97	5,020	5,410		
		A-53	KDX博多南ビル	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目3番11号	不動産	10,038.54	3,490	4,798		
		A-69	KDX小林道修町ビル	大阪府大阪市中央区道修町四丁目4番10号	信託受益権	7,072.24	2,920	2,795		
		A-54	KDX北浜ビル	大阪府大阪市中央区平野町二丁目1番14号	信託受益権	3,993.67	1,510	2,207		
		A-44	KDX仙台ビル	宮城県仙台市青葉区本町一丁目2番20号	信託受益権	3,957.61	1,440	2,172		
		A-70	北七条SIAビル	北海道札幌市北区北七条西四丁目1番地2	信託受益権	3,788.73	2,050	2,073		
		A-24	KDX南船場第1ビル	大阪府大阪市中央区南船場二丁目1番10号	信託受益権	3,108.16	1,010	1,464		
		A-25	KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市中央区南船場二丁目11番26号	信託受益権	2,693.37	1,070	1,375		
		A-36	KDX新潟ビル	新潟県新潟市中央区東大通二丁目5番1号	信託受益権	4,061.95	899	1,446		
		オフィスビル 小計						269,971.88	211,654	233,506
		住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	東京都中央区月島三丁目26番8号	信託受益権	7,711.14	4,480	5,019
				B-3	コート目白	東京都新宿区下落合四丁目19番25号	信託受益権	2,046.79	952	1,173
				B-34	グラディート川口	埼玉県川口市栄町三丁目3番7号	信託受益権	1,619.34	971	1,005
			地方経済圏	B-18	びなす ひばりが丘	①北海道札幌市厚別区厚別南二丁目24番1号	信託受益権	12,829.64	1,470	1,830
						②北海道札幌市厚別区厚別南二丁目25番1号				
		住宅 小計						24,206.91	7,873	9,028
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	東京都渋谷区神南一丁目18番2号	信託受益権	4,655.96	9,280	9,864		
		C-2	KDX代々木ビル	東京都渋谷区代々木一丁目38番5号	信託受益権	1,182.14	1,910	2,522		
		都市型商業施設 小計						5,838.10	11,190	12,386
合計						300,016.89	230,717	254,921		

本投資法人が投資する各物件の賃貸事業の推移は以下の通りです。

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第12期 (平成22年11月1日～平成23年4月30日)				第13期 (平成23年5月1日～平成23年10月31日)			
				テナント総数 期末時点 (注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)
オフィスビル	東京経済圏	A-60	KDX晴海ビル	6	98.2	352	4.3	5	88.9	308	3.6
		A-40	虎ノ門東洋ビル	12	100.0	301	3.7	12	100.0	299	3.5
		A-46	飛栄九段北ビル	14	95.9	238	2.9	14	98.8	245	2.9
		A-66	KDX新宿ビル	22	100.0	264	3.2	23	100.0	259	3.0
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	5	100.0	211	2.6	6	100.0	201	2.4
		A-32	KDX芝大門ビル	9	100.0	196	2.4	9	100.0	187	2.2
		A-13	KDX麹町ビル	10	100.0	140	1.7	10	100.0	155	1.8
		A-1	KDX日本橋313ビル	8	71.8	196	2.4	9	85.2	194	2.3
		A-47	KDX新横浜381ビル	35	89.5	158	1.9	35	93.0	161	1.9
		A-16	東伸24ビル	15	84.7	154	1.9	18	96.2	174	2.0
		A-2	KDX平河町ビル	18	100.0	167	2.1	-	-	53	0.6
		A-71	KDX飯田橋ビル(注7)	-	-	-	-	7	100.0	102	1.2
		A-17	KDX恵比寿ビル(注7)	7	100.0	132	1.6	7	100.0	148	1.8
		A-72	KDX東品川ビル(注7)	-	-	-	-	7	100.0	110	1.3
		A-3	東茅場町有楽ビル	7	100.0	173	2.1	7	100.0	168	2.0
		A-39	KDX虎ノ門ビル	7	100.0	109	1.3	7	100.0	109	1.3
		A-67	KDX銀座一丁目ビル(注7)	5	100.0	57	0.7	5	100.0	147	1.7
		A-30	KDX西五反田ビル	5	100.0	153	1.9	5	100.0	155	1.8
		A-68	KDX日本橋本町ビル(注7)	6	100.0	124	1.5	7	100.0	160	1.9
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	1	100.0	165	2.0	1	100.0	146	1.7
		A-4	KDX八丁堀ビル	6	100.0	136	1.7	6	100.0	136	1.6
		A-18	KDX大森ビル	10	100.0	164	2.0	10	100.0	164	1.9
		A-19	KDX浜松町ビル	8	100.0	101	1.2	8	100.0	108	1.3
		A-45	KDX六本木228ビル	6	65.1	41	0.5	6	65.1	42	0.5
		A-62	小石川TGビル	5	100.0	135	1.7	5	100.0	134	1.6
		A-29	KDX東新宿ビル	8	100.0	144	1.8	6	83.3	139	1.6
		A-20	KDX茅場町ビル	5	100.0	121	1.5	5	100.0	121	1.4
		A-56	KDX神保町ビル	2	74.8	60	0.7	3	100.0	62	0.7
		A-49	日総第17ビル	5	86.4	65	0.8	5	86.4	58	0.7
		A-73	KDX箱崎ビル(注7)	-	-	-	-	6	83.3	58	0.7
		A-21	KDX新橋ビル	6	100.0	97	1.2	6	100.0	98	1.2
		A-63	五反田TGビル	8	80.0	68	0.8	8	80.0	71	0.8
		A-5	KDX中野坂上ビル	25	100.0	100	1.2	23	84.1	95	1.1
		A-22	KDX新横浜ビル	18	93.1	80	1.0	18	93.1	84	1.0
		A-6	原宿FFビル	3	100.0	112	1.4	3	100.0	111	1.3
		A-50	池尻大橋ビルディング	6	74.4	80	1.0	5	54.9	53	0.6
A-27	KDX鍛冶町ビル	10	100.0	74	0.9	10	100.0	82	1.0		
A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	9	100.0	52	0.6	9	100.0	69	0.8		
A-15	KDX浜町ビル	9	100.0	94	1.2	8	95.0	92	1.1		

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第12期 (平成22年11月1日～平成23年4月30日)				第13期 (平成23年5月1日～平成23年10月31日)				
				テナント 総数 期末時点 (注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)	
オフィスビル	東京 経済圏	A-41	KDX新宿286ビル	9	100.0	86	1.1	9	100.0	85	1.0	
		A-74	KDX新日本橋ビル(注7)	-	-	-	-	10	100.0	47	0.6	
		A-7	FIK南青山ビル	8	100.0	71	0.9	9	100.0	65	0.8	
		A-14	KDX船橋ビル	19	100.0	105	1.3	20	98.7	102	1.2	
		A-61	KDX浜松町第2ビル	8	100.0	64	0.8	8	100.0	69	0.8	
		A-55	新都心丸善ビル	5	100.0	64	0.8	4	81.2	55	0.7	
		A-64	KDX日本橋216ビル	7	100.0	56	0.7	8	100.0	53	0.6	
		A-33	KDX御徒町ビル	4	100.0	69	0.8	4	100.0	69	0.8	
		A-57	KDX五番町ビル	7	100.0	41	0.5	7	100.0	45	0.5	
		A-8	神田木原ビル	8	93.5	68	0.8	9	100.0	66	0.8	
		A-23	KDX四谷ビル	4	100.0	93	1.1	4	100.0	93	1.1	
		A-59	KDX岩本町ビル	9	100.0	57	0.7	10	100.0	47	0.6	
		A-26	KDX木場ビル	7	100.0	67	0.8	7	100.0	67	0.8	
		A-38	KDX西新宿ビル	6	87.6	43	0.5	7	100.0	46	0.6	
	A-31	KDX門前仲町ビル	4	84.3	51	0.6	5	100.0	46	0.5		
	A-52	KDX神田三崎町ビル	7	86.9	34	0.4	8	100.0	34	0.4		
	A-34	KDX本厚木ビル	10	100.0	60	0.7	10	100.0	61	0.7		
	A-35	KDX八王子ビル	8	100.0	48	0.6	8	100.0	48	0.6		
	A-28	KDX乃木坂ビル	4	56.2	28	0.4	6	100.0	21	0.2		
	A-58	KDX名古屋栄ビル	14	93.7	163	2.0	16	100.0	174	2.0		
	A-12	ポルトラス・センタービル	27	95.8	290	3.6	26	90.1	301	3.6		
	A-42	烏丸ビル	38	94.2	204	2.5	40	99.2	214	2.5		
	A-53	KDX博多南ビル	43	75.4	159	2.0	45	79.3	140	1.6		
	A-69	KDX小林道修町ビル	10	91.0	143	1.8	12	95.6	185	2.2		
	A-54	KDX北浜ビル	8	92.8	80	1.0	8	84.4	78	0.9		
	A-44	KDX仙台ビル	30	99.1	92	1.1	27	87.4	91	1.1		
	A-70	北七条SIAビル	20	100.0	20	0.2	19	100.0	99	1.2		
	A-24	KDX南船場第1ビル	11	95.6	54	0.7	11	94.7	58	0.7		
	A-25	KDX南船場第2ビル	24	100.0	57	0.7	22	94.3	53	0.6		
	A-36	KDX新潟ビル	20	66.7	51	0.6	19	64.6	49	0.6		
	オフィスビル 小計				720	94.2	7,464	91.7	742	94.3	7,857	92.5
	住宅	東京 経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	1(注4)	100.0	157	1.9	1(注4)	100.0	148	1.7
			B-3	コート目白	18	91.3	40	0.5	20	100.0	40	0.5
		B-34	グラディート川口	2(注5)	100.0	32	0.4	2(注5)	100.0	32	0.4	
		地方 経済圏	B-18	びなす ひばりが丘	120	96.7	93	1.1	124	99.5	93	1.1
	住宅 小計				141	97.5	323	4.0	147	99.7	315	3.7
都市型商業施設	東京 経済圏	C-1	フレーム神南坂	11	100.0	283	3.5	12	89.5	258	3.0	
		C-2	KDX代々木ビル	11	100.0	64	0.8	11	100.0	67	0.8	
	都市型商業施設 小計				22	100.0	348	4.3	23	91.6	326	3.8
合計				883(注6)	94.6	8,136	100.0	912(注6)	94.7	8,498	100.0	

注1. 不動産信託受益権については、信託受益権と表示しています。
 注2. 期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定価格を記載しています。
 注3. テナント総数は、各物件のエンドテナントの数を記載しています。ただし、レジデンスシャルマン月島については(注4)、グラディート川口については(注5)をご参照下さい。
 注4. 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5. 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6. 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。
 注7. 平成23年10月31日付で下記の通り運用資産の名称を変更しています。以下、同じです。

物件番号	新物件名称	旧物件名称
A-17	KDX恵比寿ビル	恵比寿イースト438ビル
A-67	KDX銀座一丁目ビル	共同ビル(銀座No.8)
A-68	KDX日本橋本町ビル	共同ビル(本町1丁目)
A-71	KDX飯田橋ビル	共同ビル(飯田橋)
A-72	KDX東品川ビル	P's 東品川ビル
A-73	KDX箱崎ビル	日本橋第二ビル
A-74	KDX新日本橋ビル	共同ビル(新日本橋)

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成23年10月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下の通りです。

区分	種類	契約額等(百万円)(注1)		時価(百万円)(注2)
			うち1年超(注1)	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払			
		6,500	2,000	-
合計		6,500	2,000	-

注1. 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
 注2. 当該取引のうち、金融商品に関する会計基準上の特例処理の要件を満たしているものについては時価の記載は省略しています。

5. その他資産の状況

平成23年10月31日現在、前記3.組入資産明細に記載しているもの以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

6. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

本投資法人が保有している不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第14期(平成24年4月期)に計画されている主要な物件の改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は以下の通りです。なお、資本的支出の予定金額のうち、工事の内容等に従い会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産等の名称(所在地)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払額
KDX箱崎ビル (東京都中央区)	空調改修等	自 平成23年11月 至 平成24年 4 月	101	-	-
飛栄九段北ビル (東京都千代田区)	空調改修等	同上	90	-	-
KDX東品川ビル (東京都品川区)	共用部リニューアル工事等	同上	73	-	-
KDX新宿286ビル (東京都新宿区)	空調改修等	同上	67	-	-
KDX新橋ビル (東京都港区)	空調改修等	同上	64	-	-
KDX茅場町ビル (東京都中央区)	共用部リニューアル工事等	同上	53	-	-
KDX本厚木ビル (神奈川県厚木市)	外壁改修等	同上	47	-	-
KDX浜松町第2ビル (東京都港区)	空調改修等	同上	38	-	-
北七条SIAビル (北海道札幌市)	立体駐車場改修等	同上	32	-	-
KDX西新宿ビル (東京都新宿区)	外壁改修等	同上	28	-	-
KDX新潟ビル (新潟県新潟市)	エレベーター改修等	同上	23	-	-
コート目白 (東京都新宿区)	屋上防水等	同上	13	-	-

2. 期中の資本的支出

当期(平成23年10月期)中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は以下の通りです。

期中の資本的支出はポートフォリオ全体で674百万円であり、当期費用に区分された修繕費152百万円と合わせ、合計826百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	資本的支出の金額 (百万円)
フレーム神南坂 (東京都渋谷区)	4・5階リニューアル工事等	自 平成23年 5 月 至 平成23年10月	54
北七条SIAビル (北海道札幌市)	空調改修等	同上	53
KDX東新宿ビル (東京都新宿区)	共用部リニューアル工事等	同上	51
KDX箱崎ビル (東京都中央区)	共用部リニューアル工事等	同上	44
KDX仙台ビル (宮城県仙台市)	火災受信機更新・外壁改修等	同上	23
その他			447
ポートフォリオ全体			674

注. 資本的支出の金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

営業期間	(単位: 百万円)				
	第9期 (自 平成21年 5 月 1 日 至 平成21年10月31日)	第10期 (自 平成21年11月 1 日 至 平成22年 4 月30日)	第11期 (自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日)	第12期 (自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日)	第13期 (自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日)
当期首積立金残高	477	469	444	430	440
当期積立額	71	29	-	10	96
当期積立金取崩額	79	54	14	-	19
次期繰越額	469	444	430	440	517

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)		
項目	第12期	第13期
(a)資産運用報酬(注)	448,106	487,405
(b)資産保管手数料	24,820	25,525
(c)一般事務委託手数料	54,771	56,326
(d)役員報酬	5,850	6,300
(e)会計監査人報酬	10,800	10,800
(f)その他営業費用	115,482	70,938
合計	659,830	657,296

注. 資産運用報酬には、上記記載金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が第13期に71,350千円、第12期に58,700千円及び物件売却に係る譲渡報酬が第13期に29,000千円あります。

2. 借入状況

平成23年10月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下の通りです。

区分	借入先	借入日	当期首残高(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7月30日	1,500,000	-	1.140	平成23年7月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成22年10月29日	1,000,000	-	1.140	平成23年10月31日							
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年1月31日	2,700,000	2,700,000	1.090	平成24年1月31日							
	三菱UFJ信託銀行株式会社(注3)	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	1,500,000	1.380	平成23年11月30日							
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年7月29日	-	1,500,000	1.040	平成24年7月31日							
	株式会社あおぞら銀行	平成23年10月31日	-	3,500,000	0.986	平成24年10月31日							
	三菱UFJ信託銀行株式会社		-	1,000,000	0.986								
	小計			8,700,000	10,200,000								
	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18年7月14日	1,000,000	-	2.149				平成23年7月13日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
株式会社三菱東京UFJ銀行		平成20年2月29日	1,500,000	-	1.429	平成23年8月31日							
株式会社三井住友銀行		平成20年3月31日	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	-	1.559								
株式会社三井住友銀行		平成20年7月31日	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	-	1.992								
株式会社りそな銀行		平成20年9月1日	300,000	-	1.992	平成23年9月1日							
中央三井信託銀行株式会社			1,000,000	-	1.775								
株式会社あおぞら銀行		平成21年4月30日	3,500,000	-	2.240	平成23年10月31日							
株式会社三菱東京UFJ銀行(注4)		平成22年10月26日	1,500,000	-	1.240	平成23年11月1日							
中央三井信託銀行株式会社(注4)		平成20年5月1日	1,000,000	-	1.905								
農林中央金庫		平成18年12月1日	2,500,000	2,500,000	1.964	平成23年11月30日							
株式会社三井住友銀行		平成20年1月10日	2,500,000	2,500,000	1.503	平成24年1月10日							
株式会社三井住友銀行		平成21年2月27日	460,000	450,000	2.071	平成24年2月29日	(注5)						
中央三井信託銀行株式会社		平成19年4月2日	2,000,000	2,000,000	1.875	平成24年4月2日	期限一括						
株式会社あおぞら銀行(注6)		平成21年4月30日	2,000,000	1,500,000	2.240	平成24年4月27日							

区分	借入先	借入日	当期首残高(千円)	当期末残高(千円)	平均利率(%) (注1)	最終返済期限	返済方法	使途	摘要		
1年内返済予定の長期借入金	株式会社りそな銀行(注7)	平成20年6月30日	1,500,000	1,500,000	2.150	平成24年6月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証		
	株式会社日本政策投資銀行(注7)	平成21年2月27日	920,000	900,000	2.040	平成24年8月31日					
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注7)	平成22年10月29日	2,500,000	2,500,000	1.450	平成24年10月31日					
小計			32,380,000	13,850,000							
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	平成18年5月1日	5,000,000	5,000,000	2.731	平成28年4月30日	期限一括	(注2)	無担保 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					
	株式会社日本政策投資銀行	平成20年6月30日	3,000,000	3,000,000	2.263	平成24年12月28日					
	株式会社三井住友銀行	平成21年10月26日	940,000	920,000	2.424	平成25年10月26日				(注9)	
	株式会社三井住友銀行	平成21年10月30日	1,880,000	1,840,000	2.445	平成25年10月30日				(注10)	
	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	1,128,000	1,104,000	2.173	平成27年1月30日				(注11)	
	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		2,127,500	2,070,000	2.190	平成27年2月18日					(注12)
	株式会社日本政策投資銀行		1,572,500	1,530,000	2.190						
	中央三井信託銀行株式会社	925,000	900,000	2.190							
	株式会社あおぞら銀行	平成22年4月2日	462,500	450,000	2.190	平成27年4月2日				(注13)	
	株式会社三井住友銀行		1,900,000	1,850,000	2.220						
	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					
	株式会社りそな銀行	平成22年10月29日	500,000	500,000	1.463	平成25年10月31日				(注2)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年11月12日	1,500,000	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	800,000	1.584						
	株式会社あおぞら銀行		400,000	400,000	1.584						
	株式会社三井住友銀行	平成22年11月12日	1,200,000	1,200,000	1.789	平成27年11月12日				期限一括	
	株式会社りそな銀行		800,000	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	2,300,000	2.023	平成29年11月12日						
株式会社三菱東京UFJ銀行		500,000	500,000	1.450	平成25年11月12日						
中央三井信託銀行株式会社		200,000	200,000	1.450							
株式会社あおぞら銀行	100,000	100,000	1.450								
株式会社三井住友銀行	平成23年1月31日	800,000	800,000	1.550	平成27年11月12日	期限一括					
株式会社りそな銀行		200,000	200,000	1.550							
株式会社日本政策投資銀行	平成23年1月31日	700,000	700,000	2.206	平成29年11月12日						
株式会社三井住友銀行		1,300,000	1,300,000	1.570	平成26年1月31日						
株式会社三菱東京UFJ銀行		800,000	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	3,000,000	1.912	平成27年8月31日	期限一括					
株式会社三菱東京UFJ銀行	500,000	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	2,700,000	1.630	平成26年9月22日						

区分	借入先	借入日	当期首残高 (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	株式会社あおぞら銀行		2,000,000	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	2,000,000	1.905	平成28年 1月29日			
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000	1.389	平成28年 3月31日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000	1.496	平成25年 4月30日			
	株式会社あおぞら銀行	平成23年 4月28日	1,500,000	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	1,000,000	1.886	平成28年 1月29日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年 7月13日	-	1,000,000	1.535	平成26年 7月14日			
	株式会社三井住友銀行		-	2,200,000	1.140		期限一括	(注2)	無担保 無保証
	中央三井信託銀行株式会社	平成23年 7月29日	-	1,000,000	1.140	平成26年 7月31日			
	株式会社りそな銀行		-	300,000	1.398				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 8月31日	-	1,500,000	1.086	平成27年 2月27日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成23年 9月 1日	-	1,000,000	1.149	平成26年 8月29日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		-	1,000,000	1.151	平成25年 9月30日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成23年 9月30日	-	2,500,000	1.161	平成26年 3月31日			
	みずほ信託銀行株式会社		-	1,000,000	1.270	平成26年 9月30日			
	株式会社三井住友銀行		-	2,500,000	1.289	平成27年 3月31日			
小 計			59,635,500	73,364,000					
合 計			100,715,500	97,414,000					

- 注1. 平均利率は、期中加重平均金利を小数第4位を四捨五入して表示しています。また金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。
- 注2. 資金使途は、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7月25日に期限前弁済をしています。
- 注4. 平成23年9月30日に期限前弁済をしています。
- 注5. 平成21年8月31日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に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6. 平成23年10月11日に一部期限前弁済をしています。
- 注7. 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8. 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9. 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10. 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11. 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12. 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13. 平成22年8月31日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に50,000千円返済し、平成27年4月2日に1,500,000千円を返済します。

3. 投資法人債

平成23年10月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下の通りです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	平成19年3月15日	9,000	9,000	1.74	平成24年3月15日 (注3)	期限一括	(注1)	(注2)
第2回無担保投資法人債	平成19年3月15日	3,000	3,000	2.37	平成29年3月15日	期限一括	(注1)	(注2)
第3回無担保投資法人債	平成23年9月15日	-	1,500	1.59	平成25年9月13日	期限一括	(注1)	(注2)
合 計		12,000	13,500					

- 注1. 資金使途は借入金の返済資金です。
- 注2. 適格機関投資家限定及び投資法人債間同順位特約が付されています。
- 注3. 当期末において、貸借対照表上、1年内償還予定の投資法人債として流動負債に計上しています。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

■ 期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
				取得年月日	取得価額 (注)(百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
オフィスビル	東京経済圏	A-71	KDX飯田橋ビル	平成23年7月22日	4,670	—	—	—	—
		A-72	KDX東品川ビル	平成23年7月22日	4,590	—	—	—	—
		A-73	KDX箱崎ビル	平成23年7月22日	2,710	—	—	—	—
		A-74	KDX新日本橋ビル	平成23年7月22日	2,300	—	—	—	—
	A-2	KDX平河町ビル	—	—	平成23年6月30日	5,800	5,122	545	
合計					14,270		5,800	5,122	545

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

2. その他の資産の売買状況等

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

3. 特定資産の価格等の調査

(1)不動産等

用途	地域	取得又は譲渡	物件番号	不動産等の名称	取得又は譲渡年月日	資産の種類	取得価額又は譲渡価額 (百万円)	特定資産の調査価格 (百万円)
オフィスビル	東京経済圏	取得	A-71	KDX飯田橋ビル	平成23年7月22日	不動産信託受益権	4,670	4,750
			A-72	KDX東品川ビル	平成23年7月22日		4,590	4,770
			A-73	KDX箱崎ビル	平成23年7月22日		2,710	2,850
			A-74	KDX新日本橋ビル	平成23年7月22日		2,300	2,480
	譲渡	A-2	KDX平河町ビル	平成23年6月30日	5,800	4,910		

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

(2)その他

本投資法人において行った取引で、投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「(1)不動産等」に記載されている取引以外の取引については、新日本有限責任監査法人にその調査を委託しています。平成23年5月1日から平成23年10月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ1件であり、当該取引について新日本有限責任監査法人から調査報告書を受領しています。なお、当該調査に際しては、金利スワップ取引について取引の相手方の名称、通貨の種類、約定金利、取引期間その他、当該金利スワップ取引の内容に関することについて調査を委託しています。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

(1)取引状況

該当事項はありません。

(2)支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額(A)	利害関係人等及び主要株主(注1)との取引内訳		総額に対する割合
		支払先	支払金額(B)	(B/A)
媒介手数料	287,700千円	ケネディクス株式会社	187,700千円(注2)	65.2%

注1. 主要株主とは、金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいい、利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

注2. 平成23年7月22日にKDX東品川ビル、KDX箱崎ビルの取得に伴い支払ったものであり、個々の不動産等の帳簿価格に算入しています。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

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

(1)取得等の状況

取得年月日	投資口数(口)	処分口数(口)	保有口数(口)
平成17年5月6日	98	—	98
平成18年5月1日	100	—	198
平成19年5月22日	52	—	250
平成21年11月16日	1,200	—	1,450
平成23年7月20日	150	—	1,600
累計	1,600	—	1,600

(2)保有等の状況

	期末保有口数(口)	期末保有総額(注)(百万円)	総発行済口数に対する比率(%)
第1期 自平成17年5月6日 至平成17年10月31日	98	49	0.1
第2期 自平成17年11月1日 至平成18年4月30日	98	49	0.1
第3期 自平成18年5月1日 至平成18年10月31日	198	108	0.1
第4期 自平成18年11月1日 至平成19年4月30日	198	108	0.1
第5期 自平成19年5月1日 至平成19年10月31日	250	153	0.1
第6期 自平成19年11月1日 至平成20年4月30日	250	153	0.1
第7期 自平成20年5月1日 至平成20年10月31日	250	153	0.1
第8期 自平成20年11月1日 至平成21年4月30日	250	153	0.1
第9期 自平成21年5月1日 至平成21年10月31日	250	153	0.1
第10期 自平成21年11月1日 至平成22年4月30日	1,450	456	0.6
第11期 自平成22年5月1日 至平成22年10月31日	1,450	456	0.6
第12期 自平成22年11月1日 至平成23年4月30日	1,450	456	0.6
第13期 自平成23年5月1日 至平成23年10月31日	1,600	497	0.6

注. 期末保有総額は、取得価格を記載しています。

その他

1. お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更のうち主な概要は以下の通りです。

承認日	項目	概要
平成23年7月12日	新投資口発行契約に係る新投資口引受契約締結	平成23年7月12日開催の役員会において、投資口の追加発行の引受会社(野村證券株式会社、UBS証券会社)に本投資口の募集に関する事務を委託しました。
平成23年10月27日	一般事務受託者(経理事務)の変更	平成23年10月27日開催の役員会において、平成23年11月1日より一般事務受託者(経理事務)について、みずほ信託銀行株式会社から三菱UFJ信託銀行株式会社に変更しました。
平成23年10月27日	資産保管業務契約変更	平成23年10月27日開催の役員会において、資産保管業務契約の記載文言及び報酬覚書について一部変更しました。

2. その他

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

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成23年4月30日）	当期 （平成23年10月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※2 7,925,308	12,349,209
信託現金及び信託預金	※2 5,869,654	5,989,325
営業未収入金	186,412	173,772
前払費用	54,913	74,204
未収消費税等	310,485	-
その他	5,475	3,359
流動資産合計	14,352,250	18,589,872
固定資産		
有形固定資産		
建物	14,792,636	14,835,908
減価償却累計額	△1,686,763	△1,932,075
建物(純額)	13,105,873	12,903,832
構築物	22,260	22,461
減価償却累計額	△5,055	△5,745
構築物(純額)	17,204	16,715
機械及び装置	345,675	354,877
減価償却累計額	△72,198	△83,859
機械及び装置(純額)	273,476	271,017
工具、器具及び備品	77,350	78,185
減価償却累計額	△17,888	△21,378
工具、器具及び備品(純額)	59,461	56,807
土地	29,104,205	29,104,205
信託建物	※3 70,624,524	74,239,182
減価償却累計額	△10,215,088	△11,002,737
信託建物(純額)	60,409,436	63,236,445
信託構築物	218,908	232,442
減価償却累計額	△75,935	△80,745
信託構築物(純額)	142,972	151,696
信託機械及び装置	963,183	999,616
減価償却累計額	△425,123	△456,979
信託機械及び装置(純額)	538,060	542,637
信託工具、器具及び備品	324,187	327,986
減価償却累計額	△155,485	△168,348
信託工具、器具及び備品(純額)	168,701	159,638
信託土地	142,006,875	148,116,665
信託建設仮勘定	-	1,874
有形固定資産合計	※2 245,826,267	254,561,536
無形固定資産		
借地権	285,350	285,350
信託借地権	74,853	74,079
信託水道施設利用権	※2 908	790
無形固定資産合計	361,112	360,219
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,000	10,000
信託敷金及び保証金	124,361	123,692
長期前払費用	1,207,565	1,185,942
投資その他の資産合計	1,341,926	1,319,635
固定資産合計	247,529,306	256,241,390
繰延資産		
投資法人債発行費	22,205	30,906
投資口交付費	25,136	111,272
繰延資産合計	47,342	142,178
資産合計	261,928,899	274,973,440

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成23年4月30日）	当期 （平成23年10月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	409,413	556,104
短期借入金	※2 8,700,000	10,200,000
1年内償還予定の投資法人債	9,000,000	9,000,000
1年内返済予定の長期借入金	※2 27,460,000	13,850,000
未払金	208,083	246,331
未払費用	192,370	191,325
未払法人税等	1,171	1,352
未払消費税等	51,280	80,236
前受金	1,872,708	1,281,806
預り金	16,243	2,814
災害損失引当金	30,932	2,333
流動負債合計	47,942,202	35,412,305
固定負債		
投資法人債	3,000,000	4,500,000
長期借入金	※2 64,555,500	73,364,000
預り敷金及び保証金	1,521,762	1,556,321
信託預り敷金及び保証金	9,403,820	9,868,360
固定負債合計	78,481,082	89,288,681
負債合計	126,423,284	124,700,986
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	133,129,755	147,153,820
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	65,795	65,795
任意積立金合計	65,795	65,795
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,310,063	3,052,837
剰余金合計	2,375,859	3,118,633
投資主資本合計	135,505,614	150,272,453
純資産合計	※1 135,505,614	150,272,453
負債純資産合計	261,928,899	274,973,440

(単位：千円)

		前期 (ご参考)	当期
		(自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)	(自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	7,208,235	7,475,270
その他賃貸事業収入	※1	928,681	1,023,679
不動産等売却益	※2	-	545,281
営業収益合計		8,136,917	9,044,231
営業費用			
賃貸事業費用	※1	3,767,177	3,961,611
資産運用報酬		448,106	487,405
役員報酬		5,850	6,300
資産保管手数料		24,820	25,525
一般事務委託手数料		54,771	56,326
会計監査人報酬		10,800	10,800
その他営業費用		115,482	70,938
営業費用合計		4,427,007	4,618,908
営業利益		3,709,909	4,425,323
営業外収益			
受取利息		1,205	1,063
未払分配金除斥益		1,143	1,176
還付加算金		-	3,512
その他		999	-
営業外収益合計		3,348	5,753
営業外費用			
支払利息		935,345	919,211
投資法人債利息		113,378	117,176
融資関連費用		303,479	298,043
投資法人債発行費償却		5,781	6,880
投資口交付費償却		8,378	27,281
その他		155	22,075
営業外費用合計		1,366,519	1,390,668
経常利益		2,346,738	3,040,407
特別利益			
補助金収入		26,230	-
固定資産受贈益		-	13,970
特別利益合計		26,230	13,970
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		2,311,378	3,054,377
法人税、住民税及び事業税		1,412	1,570
法人税等調整額		△28	△10
法人税等合計		1,383	1,560
当期純利益		2,309,995	3,052,817
前期繰越利益		68	20
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,310,063	3,052,837

(単位：千円)

	前期 (ご参考)	当期
	(自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)	(自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)
投資主資本		
出資総額※		
当期首残高	133,129,755	133,129,755
当期変動額		
新投資口の発行	-	14,024,065
当期変動額合計	-	14,024,065
当期末残高	133,129,755	147,153,820
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金		
当期首残高	-	65,795
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	65,795
任意積立金合計		
当期首残高	-	65,795
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	65,795
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
当期首残高	2,607,121	2,310,063
当期変動額		
圧縮積立金の積立	△65,795	-
剰余金の配当	△2,541,257	△2,310,043
当期純利益	2,309,995	3,052,817
当期変動額合計	△297,058	742,774
当期末残高	2,310,063	3,052,837
剰余金合計		
当期首残高	2,607,121	2,375,859
当期変動額		
剰余金の配当	△2,541,257	△2,310,043
当期純利益	2,309,995	3,052,817
当期変動額合計	△231,262	742,774
当期末残高	2,375,859	3,118,633
投資主資本合計		
当期首残高	135,736,876	135,505,614
当期変動額		
新投資口の発行	-	14,024,065
剰余金の配当	△2,541,257	△2,310,043
当期純利益	2,309,995	3,052,817
当期変動額合計	△231,262	14,766,839
当期末残高	135,505,614	150,272,453
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	△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)	4,502	-
当期変動額合計	4,502	-
当期末残高	-	-
評価・換算差額等合計		
当期首残高	△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)	4,502	-
当期変動額合計	4,502	-
当期末残高	-	-
純資産合計		
当期首残高	135,732,374	135,505,614
当期変動額		
新投資口の発行	-	14,024,065
剰余金の配当	△2,541,257	△2,310,043
当期純利益	2,309,995	3,052,817
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	4,502	-
当期変動額合計	△226,760	14,766,839
当期末残高	135,505,614	150,272,453

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

期 別 項 目	前期(ご参考) (自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)	当期 (自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 建物 2~49年 構築物 2~45年 機械及び装置 3~17年 工具、器具及び備品 3~20年 ②無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 水道施設利用権 6年 借地権 定期借地権については、契約期間(48年9カ月)に基づく定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 建物 2~49年 構築物 2~45年 機械及び装置 3~17年 工具、器具及び備品 3~20年 ②無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 水道施設利用権 6年 借地権 定期借地権については、契約期間(48年9カ月)に基づく定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	①投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 ②投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。	①投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 ②投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。
3. 引当金の計上基準	災害損失引当金 東日本大震災により損傷した固定資産に関する修復費用等のうち、当期末において合理的に見積もることができる額を計上しています。	災害損失引当金 東日本大震災により損傷した固定資産に関する修復費用等のうち、当期末において合理的に見積もることができる額を計上しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は23,704千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は44,438千円です。

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

【追加情報】

前期(ご参考) (自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)	当期 (自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)										
<p>本投資法人は、平成23年4月5日にKDX平河町ビルを平成23年6月30日付で譲渡する旨の譲渡契約を締結しました。</p> <table border="1"> <tr><td>物件の名称</td><td>KDX平河町ビル</td></tr> <tr><td>特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>東京都千代田区平河町一丁目4番12号</td></tr> <tr><td>譲渡先</td><td>三信株式会社</td></tr> <tr><td>譲渡予定価格</td><td>5,800,000千円</td></tr> </table> <p>なお、上記譲渡予定価格には、譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等は含まれていません。 当該譲渡により、第13期(平成23年10月期)決算において不動産等売却益535百万円を計上する見込みです。</p>	物件の名称	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	<p>会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準 当会計期間の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しています。</p>
物件の名称	KDX平河町ビル										
特定資産の種類	不動産信託受益権										
所在地	東京都千代田区平河町一丁目4番12号										
譲渡先	三信株式会社										
譲渡予定価格	5,800,000千円										

【貸借対照表に関する注記】

前期(ご参考) (平成23年4月30日)	当期 (平成23年10月31日)																																								
<p>※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>																																								
<p>※2. 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <table border="1"> <tr><td>担保に供している資産 (単位:千円)</td><td></td></tr> <tr><td>現金及び預金</td><td>464,000</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>4,626,463</td></tr> <tr><td>建物</td><td>6,947,263</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>5,337</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>14,164</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>7,507</td></tr> <tr><td>土地</td><td>12,547,562</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>47,260,160</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>97,080</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>493,645</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>127,528</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>115,133,177</td></tr> <tr><td>信託水道施設利用権</td><td>908</td></tr> <tr><td>合計</td><td><u>187,724,799</u></td></tr> <tr><td>担保を付している債務 (単位:千円)</td><td></td></tr> <tr><td>短期借入金</td><td>8,700,000</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>27,460,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>64,555,500</td></tr> <tr><td>合計</td><td><u>100,715,500</u></td></tr> </table>	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	<u>187,724,799</u>	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	<u>100,715,500</u>	—
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	<u>187,724,799</u>																																								
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	<u>100,715,500</u>																																								
<p>※3. 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</p> <table border="1"> <tr><td>信託建物</td><td>26,230千円</td></tr> </table>	信託建物	26,230千円	<p>※3. 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</p> <table border="1"> <tr><td>信託建物</td><td>26,230千円</td></tr> </table>	信託建物	26,230千円																																				
信託建物	26,230千円																																								
信託建物	26,230千円																																								

【損益計算書に関する注記】

前期(ご参考) (自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)	当期 (自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)																																																																																						
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <table border="1"> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>賃料収入</td><td>5,908,063</td></tr> <tr><td>共益費収入</td><td><u>1,300,172</u></td></tr> <tr><td>計</td><td>7,208,235</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>駐車場収入</td><td>250,324</td></tr> <tr><td>水道光熱費収入</td><td>583,965</td></tr> <tr><td>その他収入</td><td><u>94,391</u></td></tr> <tr><td>計</td><td><u>928,681</u></td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td><u>8,136,917</u></td></tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <table border="1"> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>管理委託費</td><td>811,786</td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td>561,061</td></tr> <tr><td>公租公課</td><td>643,178</td></tr> <tr><td>修繕費</td><td>123,949</td></tr> <tr><td>保険料</td><td>16,209</td></tr> <tr><td>信託報酬</td><td>42,317</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td>156,377</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>1,406,895</td></tr> <tr><td>固定資産除却損</td><td><u>5,402</u></td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td><u>3,767,177</u></td></tr> <tr><td>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</td><td><u>4,369,739</u></td></tr> </table>	賃貸事業収入		賃料収入	5,908,063	共益費収入	<u>1,300,172</u>	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	<u>94,391</u>	計	<u>928,681</u>	不動産賃貸事業収益合計	<u>8,136,917</u>	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	<u>5,402</u>	不動産賃貸事業費用合計	<u>3,767,177</u>	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	<u>4,369,739</u>	<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <table border="1"> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>賃料収入</td><td>6,121,318</td></tr> <tr><td>共益費収入</td><td><u>1,353,951</u></td></tr> <tr><td>計</td><td>7,475,270</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>駐車場収入</td><td>249,514</td></tr> <tr><td>水道光熱費収入</td><td>633,844</td></tr> <tr><td>その他収入</td><td><u>140,320</u></td></tr> <tr><td>計</td><td><u>1,023,679</u></td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td><u>8,498,949</u></td></tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <table border="1"> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>管理委託費</td><td>832,724</td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td>617,943</td></tr> <tr><td>公租公課</td><td>703,542</td></tr> <tr><td>修繕費</td><td>152,452</td></tr> <tr><td>保険料</td><td>14,654</td></tr> <tr><td>信託報酬</td><td>43,614</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td>153,743</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td><u>1,442,935</u></td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td><u>3,961,611</u></td></tr> <tr><td>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</td><td><u>4,537,337</u></td></tr> </table>	賃貸事業収入		賃料収入	6,121,318	共益費収入	<u>1,353,951</u>	計	7,475,270	その他賃貸事業収入		駐車場収入	249,514	水道光熱費収入	633,844	その他収入	<u>140,320</u>	計	<u>1,023,679</u>	不動産賃貸事業収益合計	<u>8,498,949</u>	賃貸事業費用		管理委託費	832,724	水道光熱費	617,943	公租公課	703,542	修繕費	152,452	保険料	14,654	信託報酬	43,614	その他賃貸事業費用	153,743	減価償却費	<u>1,442,935</u>	不動産賃貸事業費用合計	<u>3,961,611</u>	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	<u>4,537,337</u>
賃貸事業収入																																																																																							
賃料収入	5,908,063																																																																																						
共益費収入	<u>1,300,172</u>																																																																																						
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	<u>94,391</u>																																																																																						
計	<u>928,681</u>																																																																																						
不動産賃貸事業収益合計	<u>8,136,917</u>																																																																																						
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	<u>5,402</u>																																																																																						
不動産賃貸事業費用合計	<u>3,767,177</u>																																																																																						
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	<u>4,369,739</u>																																																																																						
賃貸事業収入																																																																																							
賃料収入	6,121,318																																																																																						
共益費収入	<u>1,353,951</u>																																																																																						
計	7,475,270																																																																																						
その他賃貸事業収入																																																																																							
駐車場収入	249,514																																																																																						
水道光熱費収入	633,844																																																																																						
その他収入	<u>140,320</u>																																																																																						
計	<u>1,023,679</u>																																																																																						
不動産賃貸事業収益合計	<u>8,498,949</u>																																																																																						
賃貸事業費用																																																																																							
管理委託費	832,724																																																																																						
水道光熱費	617,943																																																																																						
公租公課	703,542																																																																																						
修繕費	152,452																																																																																						
保険料	14,654																																																																																						
信託報酬	43,614																																																																																						
その他賃貸事業費用	153,743																																																																																						
減価償却費	<u>1,442,935</u>																																																																																						
不動産賃貸事業費用合計	<u>3,961,611</u>																																																																																						
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	<u>4,537,337</u>																																																																																						
—	<p>※2. 不動産等売却損益の内訳</p> <table border="1"> <tr><td>KDX平河町ビル (単位:千円)</td><td></td></tr> <tr><td>不動産等売却収入</td><td>5,800,000</td></tr> <tr><td>不動産等売却原価</td><td>5,122,100</td></tr> <tr><td>その他売却費用</td><td><u>132,618</u></td></tr> <tr><td>不動産等売却益</td><td><u>545,281</u></td></tr> </table>	KDX平河町ビル (単位:千円)		不動産等売却収入	5,800,000	不動産等売却原価	5,122,100	その他売却費用	<u>132,618</u>	不動産等売却益	<u>545,281</u>																																																																												
KDX平河町ビル (単位:千円)																																																																																							
不動産等売却収入	5,800,000																																																																																						
不動産等売却原価	5,122,100																																																																																						
その他売却費用	<u>132,618</u>																																																																																						
不動産等売却益	<u>545,281</u>																																																																																						

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

期別	前期(ご参考) (自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)	当期 (自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)
※発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口総口数 発行済投資口数	発行可能投資口総口数 発行済投資口数
	2,000,000口 233,550口	2,000,000口 286,550口

【税効果会計に関する注記】

前期(ご参考) (自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)	当期 (自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円) (繰延税金資産) 未払事業税等 39 信託借地権償却額 253 繰延税金資産小計 293 評価性引当額 △253 繰延税金資産合計 39	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円) (繰延税金資産) 未払事業税等 49 信託借地権償却額 558 繰延税金資産小計 607 評価性引当額 △558 繰延税金資産合計 49
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 0.06	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 △35.41 圧縮積立金繰入額 △3.90 その他 0.03 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05
—	3. 決算日後の税率変更 「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が平成23年12月2日に公布されました。これに伴い、平成24年4月1日以後開始する会計期間において解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は36.59%に、平成27年4月1日以後開始する会計期間において解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は34.16%にそれぞれ変更されます。 なお、当該変更による影響はありません。

【リースにより使用する固定資産に関する注記】

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

【金融商品に関する注記】

前期(ご参考) (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しています。

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

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

注1. 金融商品の時価の算定方法及び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引いて算定する方法によっています。

デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

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

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

注2. 金銭債権の償還予定額

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

注3. 投資法人債、借入金の償還、返済予定額

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

当期(自平成23年5月1日 至平成23年10月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

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

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

(2)金融商品の内容及びそのリスク

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

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

(3)金融商品に係るリスク管理体制

①市場リスク(金利等の変動リスク)の管理

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

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	12,349,209	12,349,209	-
(2)信託現金及び信託預金	5,989,325	5,989,325	-
資産計	18,338,535	18,338,535	-
(1)短期借入金	10,200,000	10,200,000	-
(2)投資法人債	13,500,000	13,324,050	△175,950
(3)長期借入金	87,214,000	86,587,303	△626,696
負債計	110,914,000	110,111,353	△802,646
デリバティブ取引	-	-	-

注1. 金融商品の時価の算定方法及び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引いて算定する方法によっています。

デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

ヘッジ会計の方法	契約額(千円)		時価(千円)	当該時価の算定方法
		うち1年超		
金利スワップの特例処理	6,500,000	2,000,000	※	
合計	6,500,000	2,000,000		

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

注2. 金銭債権の償還予定額

	1年以内(千円)
現金及び預金	12,349,209
信託現金及び信託預金	5,989,325
合計	18,338,535

注3. 投資法人債、借入金の償還、返済予定額

	1年以内(千円)	1年超2年以内(千円)	2年超3年以内(千円)	3年超4年以内(千円)	4年超5年以内(千円)	5年超(千円)
短期借入金	10,200,000	—	—	—	—	—
投資法人債	9,000,000	1,500,000	—	—	—	3,000,000
長期借入金	13,850,000	17,606,000	24,323,000	15,135,000	13,300,000	3,000,000

【賃貸等不動産に関する注記】

前期(ご参考)(自平成22年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等不動産を所有しています。これら、賃貸等不動産に関する当期の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次の通りです。

貸借対照表計上額(千円)			当期末の時価(千円)
当期首残高	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。

当期(自平成23年5月1日 至平成23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等不動産を所有しています。これら、賃貸等不動産に関する当期の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次の通りです。

貸借対照表計上額(千円)			当期末の時価(千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
246,187,379	8,734,375	254,921,755	230,717,000

注1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

注2. 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額です。

注3. 賃貸等不動産の当期増減額のうち増減額の主な要因は不動産信託受益権4物件の取得14,609,501千円、不動産信託受益権1物件の売却5,122,100千円及び減価償却費1,442,935千円です。

なお、賃貸等不動産に関する平成23年10月期における損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載の通りです。

【関連当事者との取引に関する注記】

前期(ご参考)(自平成22年11月1日 至平成23年4月30日)

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合(%)	取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
資産運用会社	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社	投資運用業	0.6	プロパティ・マネジメント業務に係る報酬の支払(注1)	313(注2)(注3)	営業未払金	65(注3)
利害関係人等	合同会社KRF15	信託受益権及び不動産の取得、管理及び処分等	—	不動産信託受益権の購入	2,870(注3)	—	—

注1. 取引条件については、プロパティ・マネジメント契約及び利害関係取引規程に基づき決定しています。

注2. プロパティ・マネジメント業務に係る報酬の支払金額のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分が28百万円含まれています。

注3. 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います。

当期(自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合(%)	取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
資産運用会社	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社	投資運用業	0.6	プロパティ・マネジメント業務に係る報酬の支払(注1)	332 (注2) (注3)	営業未払金	82 (注3)

注1. 取引条件については、プロパティ・マネジメント契約及び利害関係取引規程に基づき決定しています。

注2. プロパティ・マネジメント業務に係る報酬の支払金額のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分31百万円及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬分2百万円が含まれています。

注3. 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います。

【1口当たり情報に関する注記】

前期(ご参考) (自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)		当期 (自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)	
1口当たり純資産額	580,199円	1口当たり純資産額	524,419円
1口当たり当期純利益	9,890円	1口当たり当期純利益	11,592円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。	

注. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

前期(ご参考) (自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)		当期 (自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)	
当期純利益(千円)	2,309,995	当期純利益(千円)	3,052,817
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	普通投資主に帰属しない金額(千円)	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	2,309,995	普通投資口に係る当期純利益(千円)	3,052,817
期中平均投資口数(口)	233,550	期中平均投資口数(口)	263,341

【重要な後発事象に関する注記】

前期(ご参考)(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。

当期(自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)

①資産の取得について

本投資法人は平成23年12月19日に、下記②新規借入れによる調達資金等により、以下8物件(取得予定価格の総額28,550百万円)を平成23年12月26日付で取得することを決定しました。

なお、取得予定価格には、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等は含まれていません。

本件取得に共通の諸条件

売買契約締結日	平成23年12月19日
売主	AIGエジソン生命保険株式会社
取得予定日	平成23年12月26日

用途	特定資産の種類	物件名称	取得予定価格(百万円)	所在地	階数	建築時期
オフィスビル	不動産を信託する信託の受益権	兜町日興ビル	11,270	東京都中央区日本橋兜町6番5号	地下1階付8階建	平成10年11月
		池袋日興ビル	1,653	東京都豊島区南池袋一丁目20番8号	地下1階付8階建	昭和61年3月
		兜町日興ビルⅡ	1,280	東京都中央区日本橋兜町8番1号	8階建	平成13年10月
		立川駅前ビル	1,267	東京都立川市曙町二丁目12番18号	地下1階付8階建	平成2年2月
		名古屋駅前桜通ビル	7,327	愛知県名古屋市中村区名駅三丁目26番8号	地下2階付15階建	昭和61年4月
		名古屋日興證券ビル	4,158	愛知県名古屋市中区栄三丁目2番3号	地下3階付11階建	昭和49年8月
		仙台日興ビル	950	宮城県仙台市青葉区中央三丁目2番21号	地下1階付8階建	平成元年3月
その他		金沢日興ビル	645	石川県金沢市南町4番65号	地下1階付7階建	平成元年3月

②資金の借入れについて

平成23年12月19日付で、上記8物件取得資金として、以下の通り株式会社三井住友銀行をアレンジャー兼エージェント、株式会社日本政策投資銀行をコ・アレンジャーとするシンジケートローンによる資金の借入れの契約を締結しました。

	短期借入金(タームローン65-A)	長期借入金(タームローン65-B)	長期借入金(タームローン65-C)
借入金額	75億円	50億円(注1)	25億円
借入先	株式会社あおぞら銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社	株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行	株式会社日本政策投資銀行
金利等	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)+0.55%(注2)	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)+0.65%(注2)	固定金利
元本返済期日	平成24年10月31日	平成26年10月31日	平成26年10月31日
	長期借入金(タームローン65-D)	長期借入金(タームローン65-E)	長期借入金(タームローン65-F)
借入金額	45億円(注1)	25億円	45億円(注1)
借入先	株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行	株式会社日本政策投資銀行	株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行
金利等	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)+0.70%(注2)	固定金利	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)+0.75%(注2)
元本返済期日	平成27年10月31日	平成27年10月31日	平成28年10月31日
	長期借入金(タームローン65-G)		
借入金額	25億円		
借入先	株式会社日本政策投資銀行		
金利等	固定金利		
元本返済期日	平成28年10月31日		

本件借入れに共通の諸条件

借入日	平成23年12月26日
利払期日	平成24年3月31日を初回として、以後3ヶ月毎の末日(末日が営業日でない場合はその直前の営業日)。最終回は各元本返済期日。
元本返済方法	上記記載の各元本返済期日にそれぞれ一括返済する。
担保の有無	無担保・無保証

注1. 変動金利の条件で行う長期借入れ(タームローン65-B、65-D、65-F)について金利上昇リスクをヘッジするために別途金利スワップ契約を締結する予定です。

注2. 平成23年12月26日から平成24年3月31日までの基準金利は、平成23年12月21日に公表される全銀協4ヶ月日本円TIBORとなります。以降の基準金利につきましては、各利払期日の2営業日前に全国銀行協会が公表する3ヶ月日本円TIBORです。なお、最終回の金利期間に係る基準金利は、1ヶ月日本円TIBORとなります。

期 別 項 目	(単位：円)	
	前期(ご参考) (自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)	当期 (自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)
I 当期末処分利益	2,310,063,344	3,052,837,677
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,310,043,050 (9,891)	2,749,733,800 (9,596)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	-	303,000,000
IV 次期繰越利益	20,294	103,877
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数233,550口の整数倍の最大値となる2,310,043,050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>	<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286,550口の整数倍の最大値となる2,749,733,800円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>


独立監査人の監査報告書

平成23年12月19日


ケネディクス不動産投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

原田 昌平 

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

河野 志保 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ケネディクス不動産投資法人の平成23年5月1日から平成23年10月31日までの第13期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任
経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任
当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見
当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項
資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産を取得することを決定し、資金の借入れの契約を締結している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

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

以上

(単位：千円)

	前期(ご参考)	当期
	(自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)	(自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,311,378	3,054,377
減価償却費	1,406,895	1,442,935
長期前払費用償却額	213,368	247,729
受取利息	△1,205	△1,063
支払利息	1,048,723	1,036,387
投資口交付費償却	8,378	27,281
投資法人債発行費償却	5,781	6,880
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	-
固定資産受贈益	-	△13,970
営業未収入金の増減額(△は増加)	22,066	12,639
未収消費税等の増減額(△は増加)	△310,485	310,485
前払費用の増減額(△は増加)	11,616	△19,290
営業未払金の増減額(△は減少)	△12,251	65,851
未払金の増減額(△は減少)	△21,496	8,563
未払消費税等の増減額(△は減少)	△230,840	28,955
前受金の増減額(△は減少)	705,811	△590,901
預り金の増減額(△は減少)	9,084	△13,429
固定資産除却損	5,402	-
信託有形固定資産の売却による減少額	-	5,122,100
長期前払費用の増減額(△は増加)	△668,009	△226,107
その他	18,596	731
小計	4,558,174	10,500,158
利息の受取額	1,205	1,063
利息の支払額	△1,011,751	△1,037,432
災害損失の支払額	-	△28,598
法人税等の支払額	△632	△1,171
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,546,997	9,434,020
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△57,818	△53,346
信託有形固定資産の取得による支出	△13,745,779	△15,177,128
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	-
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	-	669
預り敷金及び保証金の返還による支出	△85,045	△40,773
預り敷金及び保証金の受入による収入	51,353	87,177
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△530,111	△643,261
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	960,494	1,123,447
定期預金の預入による支出	△74,000	-
定期預金の払戻による収入	-	464,000
使途制限付信託預金の預入による支出	△134,899	-
使途制限付信託預金の払出による収入	112,587	100,403
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,701,425	△14,138,812
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	6,200,000	6,000,000
短期借入金の返済による支出	△3,800,000	△4,500,000
長期借入れによる収入	26,300,000	14,000,000
長期借入金の返済による支出	△18,551,500	△18,801,500
投資口の発行による収入	-	13,938,968
投資法人債の発行による収入	-	1,485,336
分配金の支払額	△2,541,093	△2,310,038
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,607,406	9,812,767
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△2,547,022	5,107,976
現金及び現金同等物の期首残高	15,367,049	12,820,027
現金及び現金同等物の期末残高	※ 12,820,027	17,928,003

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】(参考情報)

期別	前期(ご参考)	当期
項目	(自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)	(自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託預金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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。	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。

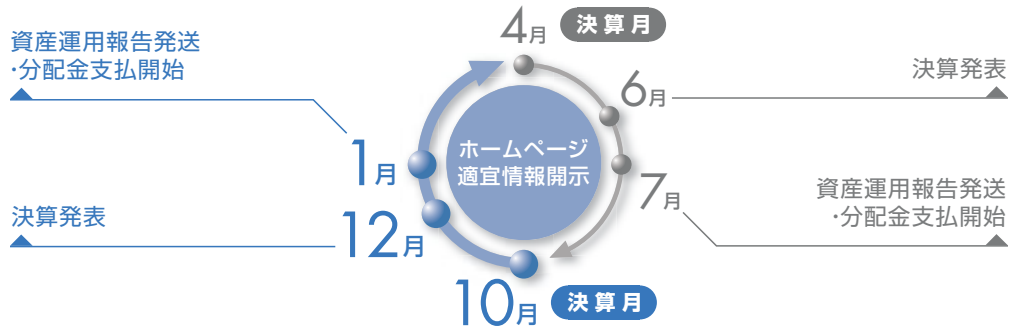
【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】(参考情報)

前期(ご参考)	当期
(自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)	(自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)
※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(単位：千円) (平成23年4月30日現在)	(単位：千円) (平成23年10月31日現在)
現金及び預金	現金及び預金
7,925,308	12,349,209
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
5,869,654	5,989,325
使途制限付信託預金(注1)	使途制限付信託預金(注1)
△510,936	△410,532
3ヶ月超定期預金(注2)	現金及び現金同等物
△464,000	17,928,003
現金及び現金同等物	
12,820,027	

注1. テナントから預かっている敷金保証金の返還の為に留保されている信託預金です。

注2. 預入期間が3ヶ月を超える定期預金です。

年間スケジュール(予定)



投資主メモ

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

分配金のお受け取りについて

受取期間内の場合	「分配金領収証」をお近くの株式会社ゆうちょ銀行全国本支店及び出張所ならびに郵便局(銀行代理業者)にお持ちください。
受取期間を過ぎた場合	「分配金領収証」裏面に受け取り方法を指定し、中央三井信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。
今後の分配金のお受け取り方法	分配金は銀行口座、郵便貯金口座(通常貯金口座)へのお振込によるお受け取りが可能です。振込先指定などの手続きをご希望の方は、原則としてお取引の証券会社へご連絡ください。なお、証券会社に口座がなく特別口座が開設された投資主様は、特別口座の口座管理機関である中央三井信託銀行株式会社にお申し出ください。
除外について	本投資法人規約の規定により、分配金支払開始の日から満3年を経過後は分配金をお受け取りいただけなくなります。なお、第8期(平成21年4月期)については平成21年7月14日に分配金のお支払いを開始しています。

お知らせ

(※1) 本投資法人の投資主名簿等管理人及び特別口座の口座管理機関である中央三井信託銀行株式会社は、関係当局の許認可を前提に、住友信託銀行株式会社、中央三井アセット信託銀行株式会社と平成24年4月1日をもって合併し、「三井住友信託銀行株式会社」となります。なお、平成24年4月1日(日)は、投資主名簿等管理人の休業日につき、実際のお取扱いは、平成24年4月2日(月)からとなります。

投資主名簿等管理人及び特別口座の口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
郵便物送付先・電話照会先	三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 (住所、電話番号の変更はありません)

(※2) 日本証券代行株式会社による取次事務につきましては、平成24年3月末をもって終了します。