

平成22年4月期 決算短信 (REIT)

平成22年6月14日

上場取引所 東証

URL http://www.kdx_reit.com/

不動産投信発行者名 ケネディクス不動産投資法人
 コード番号 8972
 代表者 執行役員 宮島大祐
 資産運用会社名 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社
 代表者 代表取締役社長 宮島大祐
 問合せ先責任者 取締役財務企画部長 田島正彦
 TEL. 03-3519-3491

有価証券報告書提出予定日 平成22年7月27日

分配金支払開始予定日 平成22年7月13日

(百万円未満切り捨て)

1. 平成22年4月期の運用、資産の状況 (平成21年11月1日～平成22年4月30日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年4月期	8,067	(1.8)	3,738	(16.3)	2,568	(22.1)	2,567	(22.1)
21年10月期	7,921	(△3.4)	3,213	(△7.2)	2,103	(△13.6)	2,102	(△13.6)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
22年4月期	11,125	2.0	1.1	31.8
21年10月期	10,510	1.7	0.9	26.5

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
22年4月期	10,993	2,567	0	-	100.0	1.8
21年10月期	10,511	2,102	0	-	100.0	1.7

(注) 配当性向は、小数第1位未満を四捨五入して表示しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
22年4月期	251,566	135,689	53.9	580,987
21年10月期	236,320	127,067	53.8	635,335

(参考) 自己資本 平成22年4月期 135,689百万円 平成21年10月期 127,067百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
22年4月期	4,144	14,568	11,752	12,285
21年10月期	5,415	4,204	3,964	10,957

2. 平成22年10月期の運用状況の予想（平成22年5月1日～平成22年10月31日）

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり利益 超過分配額
	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	円	円
22年10月期	8,199 (+1.6)	3,679 (△1.6)	2,431 (△5.3)	2,430 (△5.3)	10,400	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成22年10月期) 10,400円

予想期末発行済投資口数 (平成22年10月期) 233,550口

3. その他

(1) 会計方針の変更

会計基準等の改正に伴う変更

無

①以外の変更

無

(2) 発行済投資口数

①期末発行済投資口数 (自己投資口を含む) 平成22年4月期 233,550口 平成21年10月期 200,000口

②期末自己投資口数 平成22年4月期 0口 平成21年10月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、33ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

運用状況の予想の前提条件については、14ページ記載の「平成22年10月期 運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

1. 投資法人の関係法人

直近の有価証券報告書（平成22年1月28日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

直近の有価証券報告書（平成22年1月28日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

当期の概況

A. 投資法人の主な推移

ケネディクス不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、平成17年5月6日に設立され、平成17年7月21日に発行済投資口の総口数75,400口で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8972）。その後、本投資法人は、2度の海外市場における募集を含む公募増資等を実施しています。また、平成21年11月16日に国内における公募増資により33,550口の投資口の追加発行を実施しました。これらにより、本投資法人の当期末（平成22年4月30日）現在での発行済投資口数は233,550口となっています。

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

B. 投資環境と運用実績

(a) 投資環境

当期（平成22年4月期）における我が国の経済は、消費者物価が、大幅な供給超過や前年度の原油価格高騰の反動等から4年ぶりに下落に転じる緩やかなデフレ状況にあり、また、失業率が高水準で推移するなど厳しい状況にありました。

不動産市況については、平成22年3月18日に国土交通省より発表された地価公示によると、経済環境の低迷を背景に、ほぼ全ての地点において年間で下落となりました。

年間平均変動率は、全国平均で商業地は6.1%、住宅地は△4.2%となり、全用途で下落幅が拡大しました。東京圏においては、商業地が7.3%、住宅地が4.9%、また、三大都市圏においては、商業地が7.1%、住宅地が4.5%となり、前回調査よりも下落幅が大きくなりました。

オフィス賃貸市況は、景気循環や企業業績に対して遅効性があるため依然として厳しい状況が続いています。一方で、不動産売買市場については、平成21年11月以降、上場不動産投資法人（J-REIT）の公募増資による物件取得の再開や、私募ファンドによる大型物件の取得といった不動産取引や資金調達環境の改善等により回復の兆しが見られています。

(b) 運用実績

本投資法人は、第9期末（平成21年10月31日）現在で合計65物件（取得価格の総額220,159百万円）を保有し、当期（平成22年4月期）においては、東京経済圏のオフィスビル5物件（取得価格の総額15,610百万円）を取得しました。

<当期中に取得したオフィスビル5物件>

物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)	取得日
A-62	小石川TGビル	東京都文京区	3,080	平成21年11月18日
A-63	五反田TGビル	東京都品川区	2,620	平成21年11月18日
A-64	KDX日本橋216ビル	東京都中央区	2,010	平成21年12月1日
A-65	KDX新横浜381ビル増築棟	神奈川県横浜市	1,100	平成21年11月18日
A-66	パシフィックマークス西新宿	東京都新宿区	6,800	平成22年2月18日

その結果、当期末（平成22年4月30日）現在のポートフォリオは合計70物件（取得価格の総額235,769百万円）となりました。取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル90.3%、都市型商業施設5.2%、住宅4.3%となっています。なお、当期末現在ポートフォリオの稼働率は94.4%であり、安定した運営管理を行っています。

<第6期以降の資産規模の推移>

		第6期末 (平成20年4月30日)		第7期末 (平成20年10月31日)		第8期末 (平成21年4月30日)		第9期末 (平成21年10月31日)		当期末 (平成22年4月30日)	
		取得価格の 総額(百万円)	比率 (%)	取得価格の 総額(百万円)	比率 (%)	取得価格の 総額(百万円)	比率 (%)	取得価格の 総額(百万円)	比率 (%)	取得価格の 総額(百万円)	比率 (%)
用途	オフィスビル	184,080	86.4	196,965	88.7	193,911	88.5	197,461	89.6	213,071	90.3
	都市型商業施設	16,059	7.5	12,379	5.5	12,379	5.6	12,379	5.6	12,379	5.2
	住宅	12,709	5.9	12,709	5.7	12,709	5.8	10,319	4.6	10,319	4.3
	合計	212,848	100.0	222,053	100.0	218,999	100.0	220,159	100.0	235,769	100.0
地域	東京経済圏	174,923	82.1	189,238	85.2	188,534	86.0	186,144	84.5	201,754	85.5
	地方経済圏	37,925	17.8	32,815	14.7	30,465	13.9	34,015	15.4	34,015	14.4
	合計	212,848	100.0	222,053	100.0	218,999	100.0	220,159	100.0	235,769	100.0

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

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

多様な物件取得の実績

本投資法人は、当期末（平成22年4月30日）現在で70物件、取得価格の総額235,769百万円、稼働率94.4%という安定的に稼働し、かつ分散された強固な資産（ポートフォリオ）基盤を構築しています。本投資法人は、このような資産基盤及び本資産運用会社に蓄積された中規模オフィスビルの運営ノウハウを活用することにより、多様な物件取得戦略に基づく物件取得を行ってきました。

具体的には、稼働率の低い物件であっても、短期間でリースアップを実現した事例（第4期（平成19年4月期）に取得したKDX西五反田ビル及びKDX虎ノ門ビル、第6期（平成20年4月期）に取得したKDX神保町ビル、並びに第9期（平成21年10月期）に建物部分を取得したKDX名古屋栄ビル）や、建物が未竣工段階での物件取得を決定した事例（第6期に土地を取得したKDX名古屋栄ビル）及び、ケネディクス株式会社が開発に関与した物件取得の事例（第7期（平成20年10月期）に取得したKDX晴海ビル）など、多様な物件取得を実現しています。

既存物件の運営管理実績

本投資法人は、当期末（平成22年4月30日）現在保有する全ての物件について、プロパティ・マネジメント業務を本資産運用会社に一括委託しています。これによって、物件運営管理における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、迅速かつ良質なサービス提供を図っています。当期末現在で保有している各資産は概ね良好な稼働状況で運営されており、ポートフォリオでは当期末現在で94.4%の稼働率を維持するなど、本資産運用会社のプロパティ・マネジメント業務は順調な成果を挙げています。

テナント数及びテナント業種の分散による安定的な運用

本投資法人の保有するオフィスビルのエンドテナントの数は、当期末（平成22年4月30日）現在、629先です。ポートフォリオ全体に係る賃貸面積の合計に占める各エンドテナントへの賃貸面積については、オフィスビルの最大のテナントで2.0%、オフィスビルの上位3テナント合計でも5.2%と、テナント数の分散が図られており、また、本投資法人の保有するオフィスビルには、サービス業や卸売業・小売業、製造業等の様々な業種のテナントが入居しています。そのため特定のエンドテナントが退去することや、特定の業種における景気後退による影響を受けにくく、安定したポートフォリオ運営を図ることができると本投資法人は考えています。

入退去実績

本投資法人の保有するオフィスビルは、中小規模のテナントが多く、また、テナント数及びテナント業種が分散していることから、賃貸市場の環境にかかわらず安定的に年間10%前後のテナントが退去する傾向にあり、平成20年秋以降の賃貸市場の急激な悪化局面においてもかかる傾向は継続しています。

また、本投資法人の保有するオフィスビルにおける新規入居状況は、上記の影響を受けたものの、継続的に一定水準の入居面積及び入居件数を実現しました。

＜本投資法人の保有するオフィスビルにおける入居及び退去の実績＞

		入居面積 (㎡) (注1)	退去面積 (㎡) (注2)	入居面積と 退去面積の差 (㎡)	入居 件数 (注3)	退去 件数 (注3)	入居件数と 退去件数の差
第6期	平成19年11月1日から 平成20年4月30日まで	6,244	7,200	956	34	35	1
第7期	平成20年5月1日から 平成20年10月31日まで	12,675	7,756	4,919	49	44	5
第8期	平成20年11月1日から 平成21年4月30日まで	10,192	9,990	202	51	47	4
第9期	平成21年5月1日から 平成21年10月31日まで	14,764	11,012	3,752	66	58	8
当期	平成21年11月1日から 平成22年4月30日まで	11,697	12,851	1,154	64	58	6

(注1) 入居面積は、平成19年11月以降に新たに賃貸借又は転貸借契約を開始した入居テナントに係る賃貸面積の合計を6か月毎に集計したものです。

(注2) 退去面積は、平成19年11月以降に賃貸借又は転貸借契約を終了した退去テナントに係る賃貸面積の合計を6か月毎に集計したものです。

(注3) 入居件数及び退去件数は、フロアを基準としており、同一テナントであっても異なるフロアで入居又は退去が発生した場合、フロア毎に1として算出しています。

賃貸市場環境を踏まえたリーシング運営

賃貸市場が軟化した局面においても、中規模オフィスビル市場においては、潜在的なテナント層が厚いため、館内増床ニーズに加え、高額賃料ビルからの企業の移転ニーズやリストラ移転ニーズ等、業種の分散も相まって多種多様な入居ニーズがあることから、入居件数も安定的に一定水準を維持する傾向があると本投資法人は考えています。中でも本投資法人が集中投資している「東京経済圏の中規模オフィスビル」は、東京経済圏の経済規模が大きく、テナントの対象となる中堅、中小企業の数が多いことから、需要層の最も厚いマーケットを有しています。

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

一方で、平成20年秋以降の景気の急激な落込み及びそれに伴う賃貸市場動向を踏まえて、本投資法人は、第8期（平成21年4月期）期初に今後の賃料交渉を行うに当たり、原則として賃料の増額交渉は行わずに稼働率の維持を優先する運営方針へ切り替えました。

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

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については、第8期（平成21年4月期）中、賃貸市場が大幅に悪化したものの、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、安定的に95%台を維持しました。第9期（平成21年10月期）においては、空室期間の長期化やKDX名古屋栄ビルを稼働率の低い状態で取得した影響（注1）等により、オフィスビル全体での平成21年7月31日現在の稼働率が91.7%まで低下したものの、当期末（平成22年4月30日）現在の稼働率はKDX名古屋栄ビル等における順調なリーシングを反映し、94.0%と平成21年7月31日現在に比べて2.3%上昇しています。また、当期末現在において、本投資法人の保有するオフィスビル63物件のうち、36物件で稼働率が100%となるなど、安定した稼働率を維持しています。

＜本投資法人の保有するオフィスビル全体及びポートフォリオ全体の稼働率(注2)の推移＞

	オフィスビル全体	ポートフォリオ全体
第6期末 (平成20年4月30日)	95.8%	95.9%
第7期末 (平成20年10月31日)	95.7%	95.6%

	オフィスビル全体	ポートフォリオ全体
第8期末 (平成21年4月30日)	95.6%	95.7%
第9期末 (平成21年10月31日)	94.4%	94.7%
当期末 (平成22年4月30日)	94.0%	94.4%

(注1) KDX名古屋栄ビルの稼働率は平成21年7月31日現在30.4%、第9期末現在72.3%、当期末現在90.3%です。

(注2) 稼働率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

平均賃料水準について

当期末（平成22年4月30日）現在の本投資法人の保有するオフィスビルの平均賃料水準は、第8期末（平成21年4月30日）現在で17,500円（注3）、第9期末（平成21年10月31日）現在で17,300円（注3）、当期末現在で16,800円（注3）であり、第8期末と比較して4.0%、第9期末と比較して2.8%低下しているものの、賃貸市場が軟化した局面においても安定的に推移していると本投資法人は考えています。

(注3) 平均賃料水準は、第7期末（平成20年10月31日）から当期末まで継続して保有している57物件（第9期に建物部分を取得したKDX名古屋栄ビル及び当期中に取得した5物件は含みません。）の1階及び店舗、倉庫、特殊用途等を除く主に2階以上の事務所を対象とし、物件毎に月額賃料（共益費込）の合計を賃貸面積の合計で除して得られた値を各物件の平均賃料水準とし、百円未満を切り捨てて記載しています。

C. 資金調達の概要

(a) 借入れの状況

本投資法人は、当期（平成22年4月期）において、物件の取得に際して長期借入金7,000百万円（注1）の借入れを行い、当期中に返済期日が到来した借入れの返済資金として8,500百万円（長期借入金4,700百万円、短期借入金3,800百万円（注1））の借入れを行いました。なお、当期中の借入れの状況は、以下の通りです。

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

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

<当期中の借入一覧>

借入先	区分	借入金額 (百万円)	借入日	最終 返済期日	借入期間
株式会社りそな銀行	シリーズ41	500	平成21年 12月8日	平成24年 12月10日	3年
中央三井信託銀行株式会社	シリーズ42	1,000	平成22年 1月13日	平成25年 1月15日	3年
三菱UFJ信託銀行株式会社	シリーズ43-A	1,300	平成22年 1月29日	平成23年 1月29日	1年
株式会社三井住友銀行	シリーズ43-B	1,200	平成22年 1月29日	平成27年 1月30日	5年 (注2)
株式会社あおぞら銀行	タームローン44-A	1,500	平成22年 2月18日	平成25年 2月18日	3年
株式会社三井住友銀行 株式会社日本政策投資銀行 中央三井信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行	タームローン44-B	5,500	平成22年 2月18日	平成27年 2月18日	5年 (注3)
株式会社三菱東京UFJ銀行	シリーズ45	500	平成22年 2月26日	平成23年 2月28日	1年
株式会社三井住友銀行	シリーズ46	2,000	平成22年 4月2日	平成27年 4月2日	5年 (注4)
株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社	シリーズ47	2,000	平成22年 4月30日	平成23年 4月28日	1年

- (注2) 元本返済方法：平成22年4月30日を初回とし、以後6か月毎の末日に24百万円返済し、平成27年1月30日に960百万円を返済します。
- (注3) 元本返済方法：平成22年2月26日を初回とし、以後6か月毎の末日に137.5百万円返済し、平成27年2月18日に4,125百万円を返済します。
- (注4) 元本返済方法：平成22年8月31日を初回とし、以後6か月毎の末日に50百万円返済し、平成27年4月2日に1,500百万円を返済します。

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

これらの借入れのうち、当期末現在の変動金利による長期借入金残高30,500百万円のうち、25,000百万円について、金利上昇リスクに対応するため金利スワップの活用により実質金利を固定化しています。また、有利子負債全体について、長期負債比率(注5)は91.5%、長期固定化負債比率(注6)は86.1%となっています。

(注5) 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6) 長期固定化負債比率＝（長期固定金利借入金残高＋投資法人債残高）÷（借入金残高＋投資法人債残高）

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

なお、当期末現在の金融機関別の借入金残高は、以下の通りです。

(単位：百万円)

借入先	当期末 (平成22年4月30日)	比率 (%)
株式会社三井住友銀行	21,588.5	23.7
中央三井信託銀行株式会社	15,475.0	17.0
株式会社あおぞら銀行	13,987.5	15.4
株式会社日本政策投資銀行	13,617.5	15.0
株式会社三菱東京UFJ銀行	9,800.0	10.8
三菱UFJ信託銀行株式会社	7,200.0	7.9
株式会社りそな銀行	4,300.0	4.7
農林中央金庫	4,000.0	4.4
三井住友海上火災保険株式会社	1,000.0	1.1
合計	90,968.5	-

(b) 担保設定の概況

本投資法人は、第9期末（平成21年10月31日）現在に担保設定をしていた40物件に加え、平成22年2月18日に4物件（小石川TGビル、五反田TGビル、KDX日本橋216ビル及びパシフィックマークス西新宿）を追加で担保設定しました。なお、当期末（平成22年4月30日）現在の担保設定の状況は、以下の通りです。

(単位：百万円)

用途	担保対象物件（有担保）		担保対象外物件（無担保）	
	物件数	当期末評価額	物件数	当期末評価額
オフィスビル	41 物件	144,430	22 物件	50,335
都市型商業施設	1 物件	9,700	1 物件	1,970
住宅	2 物件	5,770	3 物件	2,695
合計	44 物件	159,900	26 物件	55,000

なお、当期末現在の被担保債権額は90,968.5百万円です。

(c) 返済期限別の有利子負債の状況

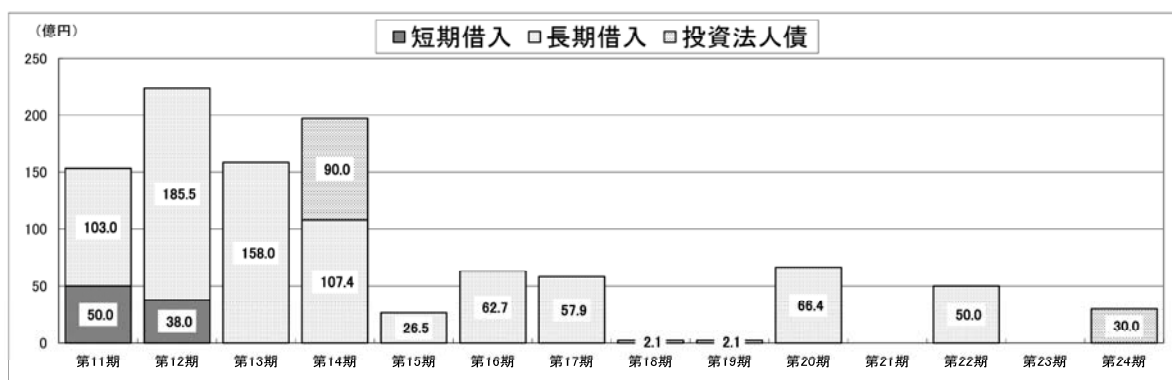
本投資法人は、借入れの返済期限を分散し、借入期間を長期化することにより、リファイナンスリスクを軽減することを目指しています。

なお、本投資法人が当期中（平成22年4月期）に実施した長期借入金の実績は、以下の通りです。

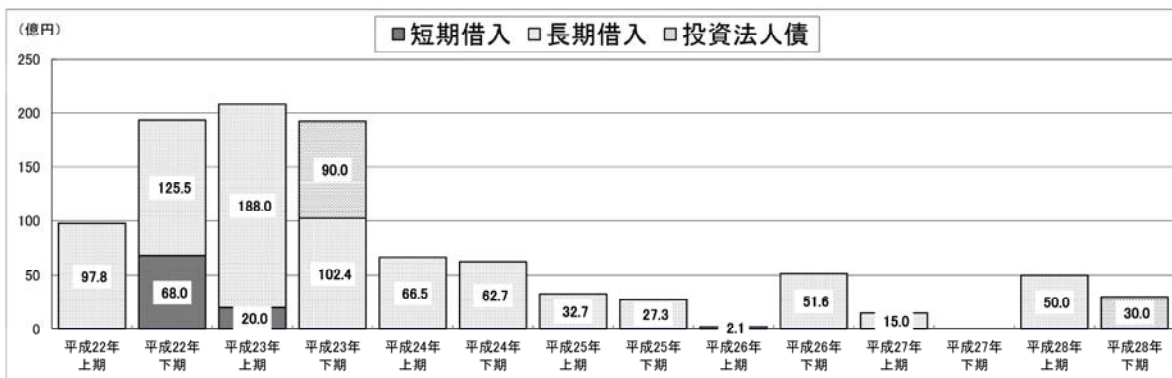
借入先	借入金額 (百万円)	リファイナンス 前の借入期間	借入期間
株式会社りそな銀行	500	1年	3年
中央三井信託銀行株式会社	1,000	1年	3年
株式会社三井住友銀行	1,200	1.5年	5年
株式会社あおぞら銀行	1,500	-	3年 (新規借入れ)
株式会社三井住友銀行 株式会社日本政策投資銀行 中央三井信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行	5,500	-	5年 (新規借入れ)
株式会社三井住友銀行	2,000	3年	5年

また、当期末（平成22年4月30日）現在における返済期限別の有利子負債残高は、以下の通りです。

<本投資法人の決算期に基づく返済期限別の有利子負債残高（注1）>



<（参考）3月・9月末を基準とした返済期限別の有利子負債残高（注1）（注2）>



(注1) 金額は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 上期は4月から9月末、下期は10月から翌年3月末であり、本投資法人の決算期とは一致しません。

(例：平成22年上期は、平成22年4月1日から平成22年9月30日までとなります。)

(d) 格付の状況

当期末（平成22年4月30日）現在における本投資法人の格付状況は、以下の通りです。

格付機関	格付内容	
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期優先債務格付	A（注1）
	格付の見直し	安定的

（注1）当期中の株式会社日本格付研究所からの格付見直し状況については、以下の通りです。

平成22年1月13日付で、「A+」から「A」へ、見直しについては「ネガティブ」から「安定的」へ鑑定評価額の下落傾向が依然として続いている等の理由で格付の変更の発表がありました。

格付機関（注2）	格付内容（注2）	
ムーディーズ・インベスターズ・サービス（Moody's）	発行体格付け 無担保長期債務格付け	Ba1
	アウトルック	ネガティブ

（注2）本投資法人は、ムーディーズ・インベスターズ・サービスからの上記格付け（発行体格付け及び無担保長期債務格付け）につき、平成22年6月14日付でムーディーズ・インベスターズ・サービスに取下げを依頼しました。

(e) 発行登録の状況

本投資法人は、平成21年2月に投資法人債に係る発行登録書を提出しています。その概要は、以下の通りです。

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

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

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

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

なお、上記発行登録に基づく投資証券の発行実績はありません。

D. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は、当期（平成22年4月期）の実績として営業収益8,067百万円、営業利益3,738百万円、経常利益2,568百万円、当期純利益2,567百万円を計上しました。

分配金については、租税特別措置法第67条の15の規定が適用されるように、当期末処分利益の概ね全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を10,993円としました。

次期の見通し

A. 投資環境

我が国の景気は、着実に持ち直してきてはいるものの、自律性は弱く、失業率が高水準にあるなど、依然として厳しい状況にあります。当面、雇用情勢に厳しさが残り、欧州を中心とした海外景気の下振れ懸念、金融資本市場の変動やデフレの影響など、景気を下押しするリスクがあるものの、企業収益の改善が続く中で、海外経済の改善や緊急経済対策をはじめとする政策の効果などを背景に、景気の持ち直し傾向が続くことが期待されます。

不動産市況については、平成22年5月27日に国土交通省が発表した主要都市の高度利用地地価動向報告（調査対象期間は平成22年1月1日から平成22年4月1日まで）では、景気は着実に持ち直してきているものの、なお自律性は厳しい状況にある中で、主要都市の高度利用地の地価は、低調な土地需要やオフィスビル等における空室率の上昇、賃料の下落による収益力の低下等を背景に依然として下落基調が続いていますが、一方で、値頃感の高まり、在庫・価格調整の進展等から、総じて下落幅の縮小傾向が見られるとともに、上昇、横ばいに転じる地区も散見されるようになってきています。

オフィスビル賃貸市場については、依然として空室率は上昇傾向、賃料は下落傾向にあります。一方で、賃料の下落が急激に進んだことにより、賃料に割安感の出たオフィスビルについては賃料が下げ止まる可能性があります。

ただし、テナントのオフィス需要は引き続き弱く、空室期間の長期化が考えられることから、賃料水準の変動についてはエリア・物件の競争力に応じて、下げ止まる物件と引き続き下落する物件に二極化していくものと考えられます。

B. 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、「トレンド」と「タイミング」を逃さない柔軟かつ機動的な投資を行い、「3つの投資軸（用途、地域、規模）」を重視して分散の図られたポートフォリオを構築することを基本方針としています。この観点から、前記投資環境（我が国の経済、地価動向、オフィスビルの賃貸市場等）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、「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、「中規模オフィスビルを中心として構成される強固なポートフォリオを構築すること」を目標としています。

本投資法人は、第8期（平成21年4月期）以降、世界的な信用収縮の影響を受けて財務体質の改善及び物件売却を優先的に行ってまいりましたが、今後はJ-REITの本来の姿である中長期的なポートフォリオの成長を目指す局面へ切り替えるタイミングであると考えています。

貸出基準金利の低下に加えて、不動産市場安定化ファンドの創設を受けたJ-REITの信用力回復、スポンサー企業の変更、J-REIT間の合併、公募増資や投資法人債の起債再開等の要因により、依然としてクレジット格差や金融機関の融資選別姿勢の厳しさは残るものの、J-REITの資金調達環境は改善の兆しが見られています。こうした中、不動産に対する投資家の投資意欲も回復基調を示しつつあり、不動産の取引価格にも回復の兆しが見られます。

このような環境下において、本投資法人は2,000億円を超える資産規模を持ち、中規模オフィスビルの投資運用実績を十分に有していることや、財務体質の改善に目途が付き財務面での安定性も確認できていること等から、中規模オフィスビル売買市場で優位な立場にあります。

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

また、物件取得にあたっては、物件の先行確保を図るため、本資産運用会社のスポンサーと共同での匿名組合出資型の投資等、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。

また、物件売却については、財務の健全化を図る必要性に応じて、又は物件取得を前提とした資産入れ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、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

イスビルについても、個別物件の特性や売却条件によっては売却対象から排除しません。なお、短期的にキャッシュ・フローの改善が見込み難い物件についても、売却対象から排除しません。

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

(b) 既存物件の運用戦略

本投資法人は、当期末(平成22年4月30日)現在保有する全ての物件について、プロパティ・マネジメント業務を本資産運用会社に一括委託しています。これによって、物件運営管理における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、迅速かつ良質なサービス提供を図っています。

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

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

- ・ CS 調査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

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回調査及び第9期（平成21年10月期）中に58物件を対象とした第3回調査を実施しました。本投資法人では第1回、第2回の調査結果を踏まえ、ハード面ではテナントニーズに即した形で物件毎にメンテナンス工事やCS調査対応工事（バリューアップ等の改修工事）を実施し、ソフト面では建物管理について満足度が低い物件の建物管理会社の変更や現場管理担当者へのアンケートのフィードバックによる個別の改善活動により顧客満足度の維持・向上を目指してきました。平成21年7月に実施した第3回調査では大部分の項目で満足度が向上し、これまでの改善活動を反映した結果となりました。

本投資法人では、第3回調査の結果を受け全ての物件を対象に、入居テナントからの意見と対応策について当期（平成22年4月期）中に各テナントへフィードバックを行いました。その後、個別の課題に対する具体的な対応を順次実施しています。また、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を反映した改善策を中心に新たなガイドラインを策定します。

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

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

物件競争力の維持・向上策の実施

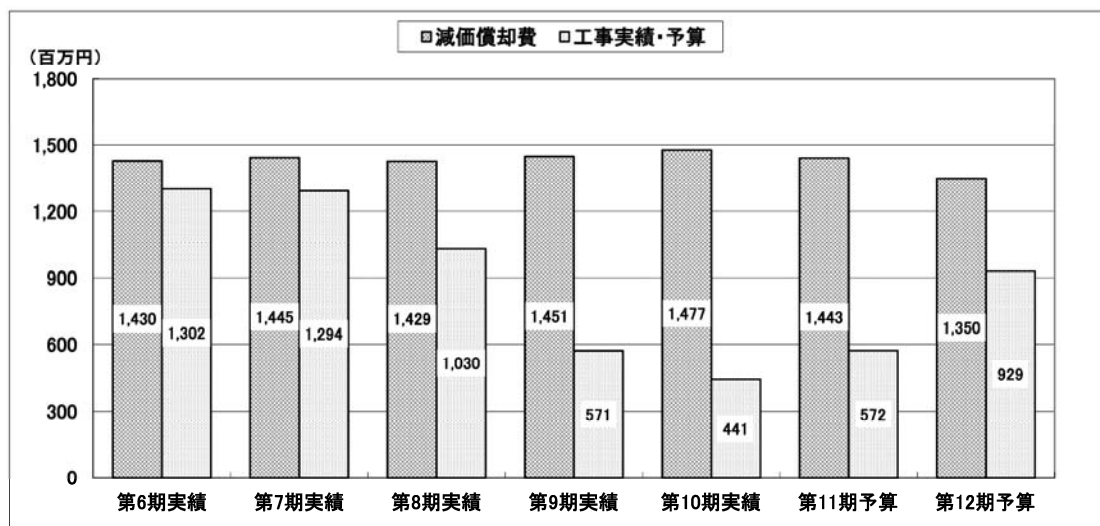
本投資法人は、管理状況や仕様の水準が多様な中規模オフィスビルにおいて、快適なオフィス環境を提供し、顧客満足度を高め、賃料水準及び資産価値の維持・向上を目指します。

第8期（平成21年4月期）から当期（平成22年4月期）までの1年間は、保有する多くの物件での工事対応が一段落したことから、大規模なバリューアップ工事予算を削減し工事支出を必要な範囲に留める方針にて運営を行ってきましたが、第11期（平成22年10月期）以降は適切なメンテナンス工事やリースアップをする上で必要な改修工事に加え、省エネ法等への対応を踏まえた改修工事を積極的に実施します。

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

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

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

市場環境に応じたリーシングマネジメント

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

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

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

ポートフォリオの規模を活かした管理内容及び費用の見直し

本投資法人は、多数の物件を保有する規模のメリットと運営実績に基づく交渉力を活かし、引き続き運営コストの削減に注力します。これまでに、建物管理内容を見直した結果オフィスビルを中心に建物管理費用の削減を実現し、信託報酬額の削減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。

(c) 財務戦略（デットによる資金調達）

本投資法人は、これまでと同様デットの返済期限を分散することにより、リファイナンスリスクを軽減することを目指します。また、本投資法人は、引き続き長期借入金での調達比率を一定水準以上とすること等により、安定的な財務運営を目指します。なお、既存借入金（主に1年以内に返済期限が到来する借入れ）についても、長期借入金での借換えによる期限前弁済を行うこと等により、デットの平均残存期間の長期化を目指します。

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

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

(d) 情報開示

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

(3) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(4) 運用状況の見通し

平成22年10月期（第11期：平成22年5月1日～平成22年10月31日）の運用状況につきましては、以下の通り予想しています。運用状況の予想の前提条件につきましては、「平成22年10月期 運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

営業収益	8,199 百万円
営業利益	3,679 百万円
経常利益	2,431 百万円
当期純利益	2,430 百万円
1口当たり分配金	10,400 円
1口当たり利益超過分配金	0 円

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

平成22年10月期 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 営業期間：平成22年5月1日～平成22年10月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成22年6月14日現在保有している不動産及び不動産信託受益権は70物件です。 第11期営業期間末までに運用資産の異動がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益は、過去の実績値を基準として賃貸の状況を考慮した上で算出しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費以外の賃貸事業費用は、過去の実績値を基準として費用の変動要素を反映して算出しています。なお、第10期(平成22年4月期)中に新たに取得した運用資産の通期稼働等により営業費用が第10期に比べて増加することを想定しています。 管理委託費(建物管理費等)については、798百万円を想定しています。 公租公課(固定資産税・都市計画税等)については、611百万円を想定しています。 減価償却費については、1,443百万円を想定しています。 修繕費については、147百万円を想定しています。 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入します。修繕費に関しては、物件ごとに、本資産運用会社の修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 新投資口の追加発行及び投資口の売出しにかかる費用は、定額法により3年間で償却することを前提としています。 支払利息等(融資関連費用等を含む)は、1,219百万円を想定しています。なお、平成22年2月に新たに借入れた借入金に係る支払利息が増加すること等により営業外費用が第10期に比べて増加することを想定しています。
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> 平成22年6月14日現在、90,968.5百万円の借入金残高、及び12,000百万円の投資法人債発行残高があります。 平成22年6月14日現在の借入金については、約定弁済301.5百万円を行う以外は全額借換を行うことを前提としています。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成22年6月14日現在の発行済投資口数は233,550口であり、第11期営業期間末まで投資口の変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金(1口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表など

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成21年10月31日)	当期 (平成22年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金 3	7,256,449	7,299,121
信託現金及び信託預金 3	5,613,980	5,998,669
営業未収入金	184,068	151,362
前払費用	91,624	67,532
未収消費税等	136,064	48,308
その他	7,671	15,607
流動資産合計	13,289,859	13,580,602
固定資産		
有形固定資産		
建物	14,618,085	14,695,921
減価償却累計額	935,923	1,192,499
建物（純額）	13,682,162	13,503,421
構築物	18,435	18,886
減価償却累計額	2,892	3,717
構築物（純額）	15,542	15,169
機械及び装置	339,167	341,317
減価償却累計額	35,049	48,923
機械及び装置（純額）	304,118	292,394
工具、器具及び備品	69,192	69,567
減価償却累計額	8,057	11,065
工具、器具及び備品（純額）	61,134	58,502
土地	29,104,205	29,104,205
信託建物	62,107,732	66,052,389
減価償却累計額	7,195,211	8,312,165
信託建物（純額）	54,912,521	57,740,224
信託構築物	186,000	191,517
減価償却累計額	57,274	64,313
信託構築物（純額）	128,725	127,203
信託機械及び装置	888,915	923,150
減価償却累計額	306,257	350,844
信託機械及び装置（純額）	582,658	572,306
信託工具、器具及び備品	258,519	271,202
減価償却累計額	109,553	125,468
信託工具、器具及び備品（純額）	148,966	145,733
信託土地	123,222,811	135,358,591
有形固定資産合計 3	222,162,846	236,917,754
無形固定資産		
借地権	285,350	285,350
信託水道施設利用権 3	1,264	1,145
無形固定資産合計	286,614	286,495
投資その他の資産		
敷金及び保証金	11,982	11,652

	前期 (平成21年10月31日)	当期 (平成22年4月30日)
長期前払費用	494,974	694,220
繰延税金資産	5,724	-
投資その他の資産合計	512,681	705,872
固定資産合計	222,962,141	237,910,122
繰延資産		
創立費	5,089	-
投資法人債発行費	39,646	33,865
投資口交付費	23,684	41,893
繰延資産合計	68,420	75,758
資産合計	236,320,421	251,566,484

(単位：千円)

	前期 (平成21年10月31日)	当期 (平成22年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	288,251	377,030
短期借入金 2 3	10,000,000	8,800,000
1年内返済予定の長期借入金 2 3	14,500,000	28,250,000
未払金	181,652	172,263
未払費用	122,646	148,773
未払法人税等	752	639
未払消費税等	48,009	17,330
前受金	1,133,737	1,245,402
預り金	15,105	17,053
デリバティブ債務	-	12,520
流動負債合計	26,290,155	39,041,014
固定負債		
投資法人債	12,000,000	12,000,000
長期借入金 2 3	60,720,000	53,918,500
預り敷金及び保証金	1,624,183	1,593,089
信託預り敷金及び保証金	8,604,358	9,324,241
デリバティブ債務	14,554	-
固定負債合計	82,963,096	76,835,830
負債合計	109,253,252	115,876,845
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	124,973,750	133,129,755
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,102,248	2,567,479
剰余金合計	2,102,248	2,567,479
投資主資本合計	127,075,999	135,697,235
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	8,830	7,596
評価・換算差額等合計	8,830	7,596
純資産合計 1	127,067,169	135,689,639
負債純資産合計	236,320,421	251,566,484

(2) 損益計算書

(単位：千円)

		前 期		当 期	
		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	
営業収益					
賃貸事業収入	1	6,906,124		7,150,115	
その他賃貸事業収入	1	1,015,736		917,332	
営業収益合計		7,921,861		8,067,447	
営業費用					
賃貸事業費用	1	3,652,104		3,714,417	
不動産等売却損	2	440,771		-	
資産運用報酬		423,182		433,914	
役員報酬		5,400		5,400	
資産保管手数料		24,018		23,860	
一般事務委託手数料		52,708		53,368	
会計監査人報酬		10,800		10,800	
その他営業費用		99,522		87,330	
営業費用合計		4,708,508		4,329,092	
営業利益		3,213,353		3,738,355	
営業外収益					
受取利息		2,697		10,865	
未払分配金除斥益		2,690		2,638	
その他		612		1,616	
営業外収益合計		5,999		15,121	
営業外費用					
支払利息		793,503		818,702	
投資法人債利息		114,321		113,378	
融資関連費用		147,898		210,090	
投資法人債発行費償却		5,877		5,781	
投資口交付費償却		23,684		32,062	
創立費償却		5,089		5,089	
その他		25,729		-	
営業外費用合計		1,116,104		1,185,105	
経常利益		2,103,248		2,568,370	
税引前当期純利益		2,103,248		2,568,370	
法人税、住民税及び事業税		1,255		884	
法人税等調整額		197		55	
法人税等合計		1,057		939	
当期純利益		2,102,190		2,567,430	
前期繰越利益		58		48	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,102,248		2,567,479	

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期	当期
	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
投資主資本		
出資総額※		
前期末残高	124,973,750	124,973,750
当期変動額		
新投資口の発行	-	8,156,005
当期変動額合計	-	8,156,005
当期末残高	124,973,750	133,129,755
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		
前期末残高	2,434,458	2,102,248
当期変動額		
剰余金の分配	2,434,400	2,102,200
当期純利益	2,102,190	2,567,430
当期変動額合計	332,209	465,230
当期末残高	2,102,248	2,567,479
投資主資本合計		
前期末残高	127,408,208	127,075,999
当期変動額		
新投資口の発行	-	8,156,005
剰余金の分配	2,434,400	2,102,200
当期純利益	2,102,190	2,567,430
当期変動額合計	332,209	8,621,235
当期末残高	127,075,999	135,697,235
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	10,110	8,830
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,280	1,234
当期変動額合計	1,280	1,234
当期末残高	8,830	7,596
評価・換算差額等合計		
前期末残高	10,110	8,830
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,280	1,234
当期変動額合計	1,280	1,234
当期末残高	8,830	7,596
純資産合計		
前期末残高	127,398,097	127,067,169
当期変動額		
新投資口の発行	-	8,156,005
剰余金の分配	2,434,400	2,102,200
当期純利益	2,102,190	2,567,430
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,280	1,234
当期変動額合計	330,928	8,622,470
当期末残高	127,067,169	135,689,639

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

期 別 項 目	前 期	当 期
	自 平成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
当期末処分利益	2,102,248,920	2,567,479,697
分配金の額	2,102,200,000	2,567,415,150
(投資口1口当たり分配金の額)	(10,511)	(10,993)
次期繰越利益	48,920	64,547
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200,000口の整数倍の最大値となる2,102,200,000円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数233,550口の整数倍の最大値となる2,567,415,150円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前 期	当 期
	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
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,103,248	2,568,370
減価償却費	1,451,832	1,477,409
長期前払費用償却額	127,148	152,340
受取利息	2,697	10,865
支払利息	907,825	932,080
創設費償却	5,089	5,089
投資口交付費償却	23,684	32,062
投資法人債発行費償却	5,877	5,781
営業未収入金の増減額 (△は増加)	76,500	32,705
未収消費税等の増減額 (△は増加)	136,064	87,756
前払費用の増減額 (△は増加)	17,239	15,240
営業未払金の増減額 (△は減少)	10,184	2,259
未払金の増減額 (△は減少)	126,228	7,040
未払消費税等の増減額 (△は減少)	240,048	30,679
前受金の増減額 (△は減少)	39,880	111,665
預り金の増減額 (△は減少)	53,538	1,948
固定資産除却損	23,394	12,537
信託有形固定資産の売却による減少額	2,348,605	-

	前期	当期
	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
長期前払費用の増減額（△は増加）	138,049	342,735
その他	16,671	5,950
小 計	6,325,947	5,039,976
利息の受取額	2,697	10,865
利息の支払額	912,655	905,953
法人税等の支払額	649	752
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,415,340	4,144,136
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	3,742,226	79,864
信託有形固定資産の取得による支出	368,340	16,161,537
敷金及び保証金の回収による収入	-	330
預り敷金及び保証金の返還による支出	97,127	110,816
預り敷金及び保証金の受入による収入	184,669	80,323
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	595,087	553,653
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	429,119	1,356,119
定期預金の払戻による収入	-	1,000,000
使途制限付信託預金の預入による支出	16,918	165,814
使途制限付信託預金の払出による収入	1,034	66,354
投資活動によるキャッシュ・フロー	4,204,877	14,568,558
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	5,000,000	3,800,000
短期借入金の返済による支出	5,000,000	5,000,000
長期借入れによる収入	3,000,000	11,700,000
長期借入金の返済による支出	4,530,000	4,751,500
投資口の発行による収入	-	8,105,732
分配金の支払額	2,434,002	2,101,909
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,964,002	11,752,323
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,753,538	1,327,900
現金及び現金同等物の期首残高	13,711,494	10,957,955
現金及び現金同等物の期末残高	10,957,955	12,285,856

(6) 注記表

【継続企業の前提に関する注記】

前 期 自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月 31日	当 期 自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月 30日
該当事項はありません。	同左

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

期 別 項 目	前 期 自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月 31日	当 期 自 平成21年 11月 1日 至 平成22年 4月 30日								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>2～49年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2～45年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>3～17年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>3～20年</td></tr> </table> <p>無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 水道施設利用権 6年</p> <p>長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	2～49年	構築物	2～45年	機械及び装置	3～17年	工具、器具及び備品	3～20年	<p>有形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <p>無形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <p>長期前払費用 同左</p>
建物	2～49年									
構築物	2～45年									
機械及び装置	3～17年									
工具、器具及び備品	3～20年									
2. 繰延資産の処理方法	<p>①創立費 5年間で均等額を償却しております。</p> <p>②投資口交付費 3年間で定額法により償却しております。</p>	<p>①創立費 同左</p> <p>②投資口交付費 同左</p> <p>なお、平成21年11月16日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」）によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。平成21年11月16日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は305,305千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という）による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来</p>								

期別 項目	前 期 自 平成21年 5月 1日 至 平成21年 10月 31日	当 期 自 平成21年 11月 1日 至 平成22年 4月 30日
	<p>③投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しております。</p>	<p>方式」に比べ、投資口交付費が254,420千円、投資口交付費償却が50,884千円各々少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は50,884千円多く計上されております。</p> <p>③投資法人債発行費 同左</p>
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に納付した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額はありませぬ。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額 5,536千円です。</p>
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっております。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎として判断しております。</p> <p>ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価は省略しております。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 同左 ヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>

期別 項目	前期 自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日	当期 自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託預金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	同左
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>信託現金及び信託預金 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 信託水道施設利用権 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しております。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>同左</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>同左</p>

【表示方法の変更に関する注記】

前期 自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日	当期 自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日
<p>前期まで営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「未払分配金除斥益」は、営業外収益の100分の10を超えたため、区分掲記しました。</p> <p>なお、前期における「未払分配金除斥益」の金額は1,041千円です。</p>	_____

【貸借対照表に関する注記】

前 期 (平成21年10月31日)	当 期 (平成22年4月30日)
1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円
2. コミットメントラインに係る借入金未使用枠残高等 本投資法人は取引銀行とコミットメントライン契約を締結しております。(注) コミットメントライン契約総額 5,000,000千円 借入実行残高 3,500,000 借入未実行残高 —	※2. コミットメントラインに係る借入金未使用枠残高等 本投資法人は取引銀行とコミットメントライン契約を締結しております。(注) コミットメントライン契約総額 2,000,000千円 借入実行残高 2,000,000 借入未実行残高 —
(注) 株式会社三菱東京UFJ銀行とのコミットメントライン契約(契約総額2,500,000千円)については借入可能期間が満了しています。また、当該契約の契約期間は、平成20年9月26日付の覚書により、平成23年3月31日としていますが、借入可能期間が満了しているため、新たな借入れを行うことはできません。 シティバンク銀行株式会社とのコミットメントライン契約(契約総額2,500,000千円)については、借入可能期間・契約期限共に満了しているため、新たな借入れを行うことはできません。	(注) 株式会社三菱東京UFJ銀行とのコミットメントライン契約(契約総額2,000,000千円)については借入可能期間が満了しています。また、当該契約の契約期間は、平成20年9月26日付の覚書により、平成23年3月31日としていますが、借入可能期間が満了しているため、新たな借入れを行うことはできません。
3. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産 (単位:千円) 現金及び預金 390,000 信託現金及び信託預金 4,425,093 建物 7,239,662 構築物 2,152 機械及び装置 17,402 工具、器具及び備品 6,191 土地 12,547,562 信託建物 41,810,670 信託構築物 98,360 信託機械及び装置 538,468 信託工具、器具及び備品 119,609 信託土地 93,412,175 信託水道施設利用権 1,264 合計 160,608,612 担保を付している債務 短期借入金 10,000,000 1年内返済予定の長期借入金 14,500,000 長期借入金 60,720,000 合計 85,220,000	3. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産 (単位:千円) 現金及び預金 390,000 信託現金及び信託預金 4,823,604 建物 7,149,192 構築物 2,379 機械及び装置 13,808 工具、器具及び備品 5,544 土地 12,547,562 信託建物 44,265,941 信託構築物 96,540 信託機械及び装置 530,278 信託工具、器具及び備品 116,435 信託土地 104,962,407 信託水道施設利用権 1,145 合計 174,904,840 担保を付している債務 短期借入金 8,800,000 1年内返済予定の長期借入金 28,250,000 長期借入金 53,918,500 合計 90,968,500

【損益計算書に関する注記】

前 期 自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月31日	当 期 自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 5,711,052	賃料収入 5,882,594
共益費収入 1,195,071	共益費収入 1,267,520
計 6,906,124	計 7,150,115
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
駐車場収入 231,982	駐車場収入 243,319
水道光熱費収入 617,328	水道光熱費収入 560,259
その他収入 166,426	その他収入 113,754
計 1,015,736	計 917,332
不動産賃貸事業収益合計 7,921,861	不動産賃貸事業収益合計 8,067,447
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
管理委託費 764,051	管理委託費 801,876
水道光熱費 529,105	水道光熱費 508,338
公租公課 536,723	公租公課 648,231
修繕費 171,074	修繕費 110,725
保険料 16,098	保険料 16,758
信託報酬 38,191	信託報酬 41,579
その他賃貸事業費用 121,632	その他賃貸事業費用 96,961
減価償却費 1,451,832	減価償却費 1,477,409
固定資産除却損 23,394	固定資産除却損 12,537
不動産賃貸事業費用合計 3,652,104	不動産賃貸事業費用合計 3,714,417
C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 4,269,756	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 4,353,030
2 不動産等売却損の内訳 (単位:千円)	
アパートメンツ元麻布	
不動産等売却収入 1,052,000	
不動産等売却原価 1,204,474	
その他売却費用 58,253	
不動産等売却損 210,727	
アパートメンツ若松河田	
不動産等売却収入 930,000	
不動産等売却原価 1,144,131	
その他売却費用 15,912	
不動産等売却損 230,043	

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

項目	期別	前期	当期
		自平成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
発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口総口数	2,000,000口	発行可能投資口総口数 2,000,000口
	発行済投資口数	200,000口	発行済投資口数 233,550口

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】

前期	当期
自平成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
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21年10月31日現在)	(単位：千円) (平成22年4月30日現在)
現金及び預金 7,256,449	現金及び預金 7,299,121
信託現金及び信託預金 5,613,980	信託現金及び信託預金 5,998,669
使途制限付信託預金(注1) 522,474	使途制限付信託預金(注1) 621,934
3ヶ月超定期預金(注2) 1,390,000	3ヶ月超定期預金(注2) 390,000
現金及び現金同等物 10,957,955	現金及び現金同等物 12,285,856
(注1)テナントから預かっている敷金保証金の返還の為に留保されている信託預金です。	(注1)テナントから預かっている敷金保証金の返還の為に留保されている信託預金です。
(注2)預入期間が3ヶ月を超える定期預金です。	(注2)預入期間が3ヶ月を超える定期預金です。

【リース取引に関する注記】

前期	当期
自平成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
オペレーティング・リース取引 (単位：千円) (貸主側)	オペレーティング・リース取引 (単位：千円) (貸主側)
未経過リース料	未経過リース料
1年内 1,059,032	1年内 1,285,413
1年超 7,538,785	1年超 7,940,846
合計 8,597,817	合計 9,226,259

【金融商品に関する注記】

当期（自平成21年11月1日 至平成22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を支払利息を固定化することにより、金利変動リスクをヘッジする取引を行っています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジの手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、「重要な会計方針に係る事項に関する注記 4.ヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

(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、定期的の手許資金残高を把握すること等を通じて流動性リスクを管理しています。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	7,299,121	7,299,121	-
(2) 信託現金及び信託預金	5,998,669	5,998,669	-
資産計	13,297,791	13,297,791	-
(1) 短期借入金	8,800,000	8,800,000	-
(2) 投資法人債	12,000,000	11,415,600	△584,400
(3) 長期借入金	82,168,500	81,417,950	△750,550
負債計	102,968,500	101,633,550	△1,334,950

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

資産

(1) 現金及び預金、信託現金及び信託預金

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

負債

(1) 短期借入金

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

(2) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

(3) 長期借入金

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

デリバティブ取引

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。

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	契約額（千円）		時価（千円）	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金	1,500,000	-	12,520	取引先金融機関から提示された金額によっている。
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	23,500,000	9,000,000		
合計			25,000,000	9,000,000	12,520	

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算定しています。

注2. 金銭債権の償還予定額

	1年以内（千円）
現金及び預金	7,299,121
信託現金及び預金	5,998,669
合計	13,297,791

注3. 投資法人債、借入金の償還、返済予定額

	1年以内 （千円）	1年超2年以内 （千円）	2年超3年以内 （千円）	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	8,800,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	9,000,000	-	-	-	3,000,000
長期借入金	28,250,000	25,980,000	8,460,000	5,940,000	8,538,500	5,000,000

（追加情報）

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

【有価証券に関する注記】

前 期 自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日	当 期 自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日
本投資法人は、有価証券取引を行っておりませんので該当事項はありません。	同左

【デリバティブ取引に関する注記】

前 期 自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月31日	当 期 自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月 30日
<p>(1) 取引の内容 本投資法人のデリバティブ取引は、金利スワップ取引です。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引の利用においてヘッジ会計を適用しております。 ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理を採用しております。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しております。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>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おります。</p> <p>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、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎として判断しております。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価は省略しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 本資産運用会社の管理手続きに基づき、リスク管理を行っております。</p>	<p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p>

【退職給付に関する注記】

前 期 自 平成21年 5月 1日 至 平成21年 10月 31日	当 期 自 平成21年 11月 1日 至 平成22年 4月 30日
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

【税効果会計に関する注記】

前 期 自 平成21年 5月 1日 至 平成21年 10月 31日	当 期 自 平成21年 11月 1日 至 平成22年 4月 30日
1. 繰延税金資産の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税等損金不算入額 31 貸倒損失 246 繰越ヘッジ損失 5,724 繰延税金資産小計 6,002 評価性引当額 40 繰延税金資産合計 5,962	1. 繰延税金資産の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税等損金不算入額 13 貸倒損失 169 繰越ヘッジ損失 4,924 繰延税金資産合計 5,106
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 0.03 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05	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 39.32 その他 0.03 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04

【持分法損益等に関する注記】

前 期 自 平成21年 5月 1日 至 平成21年 10月 31日	当 期 自 平成21年 11月 1日 至 平成22年 4月 30日
本投資法人には関連会社は存在せず、該当事項はありません。	同左

【関連当事者との取引に関する注記】

前期（自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日）

1. 親会社及び法人主要株主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要株主等

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者	宮島 大祐	本投資法人執行役員兼ケネディクス・リート・マネジメント株式会社代表取締役社長	被所有 直接0.0%	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社への資産運用報酬の支払 (注1)	450,842 (注2) (注4)	未払金	68,318 (注4)
同上	同上	同上	同上	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社への機関運営に関する業務委託報酬の支払 (注3)	1,500 (注4)	—	—
同上	同上	同上	同上	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社へのプロパティ・マネジメント業務に関する報酬の支払 (注5)	298,666	営業 未払金	56,225

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

(注2) 資産運用報酬額には、物件売却に係る譲渡報酬9,910千円及び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17,750千円が含まれております。

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

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

(注5) 宮島大祐が第三者(ケネディクス・リート・マネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人とケネディクス・リート・マネジメント株式会社との間で契約した「プロパティ・マネジメント契約書」に定められております。

なお、プロパティ・マネジメント業務に関する報酬のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分が14,676千円含まれております。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

当期（自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日）

1. 親会社及び法人主要株主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要株主等

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者	宮島 大祐	本投資法人執行役員兼ケネディクス・リート・マネジメント株式会社代表取締役社長	被所有 直接0.0%	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社への資産運用報酬の支払 (注1)	504,189 (注2) (注4)	未払金	83,405 (注4)
同上	同上	同上	同上	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社への機関運営に関する業務委託報酬の支払 (注3)	1,500 (注4)	—	—
同上	同上	同上	同上	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社へのプロパティ・マネジメント業務に関する報酬の支払 (注5)	304,894	営業 未払金	76,759

- (注1) 宮島大祐が第三者(ケネディクス・リート・マネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。
- (注2) 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬 70,275 千円が含まれております。
- (注3) 宮島大祐が第三者(ケネディクス・リート・マネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人とケネディクス・リート・マネジメント株式会社との間で契約した「業務委託契約書」に定められております。
- (注4) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。
- (注5) 宮島大祐が第三者(ケネディクス・リート・マネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人とケネディクス・リート・マネジメント株式会社との間で契約した「プロパティ・マネジメント契約書」に定められております。なお、プロパティ・マネジメント業務に関する報酬のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分が21,206 千円含まれております。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

【賃貸等不動産に関する注記】

当期（自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日）

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

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

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価 （千円）
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
222,449,460	14,754,789	237,204,249	214,900,000

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

(注2) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額または調査価額です。

(注3) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、増加額の主な要因は不動産信託受益権5物件の取得 15,893,389 千円であり、減少額の主な要因は不動産信託受益権2物件に係る資産の一部除却 12,537 千円です。

なお、賃貸等不動産に関する平成22年4月期における損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載の通りです。

(追加情報)

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

【1口当たり情報に関する注記】

前 期 自 平成21年 5月 1日 至 平成21年 10月 31日		当 期 自 平成21年 11月 1日 至 平成22年 4月 30日	
1口当たり純資産額	635,335円	1口当たり純資産額	580,987円
1口当たり当期純利益	10,510円	1口当たり当期純利益	11,125円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。	

(注)1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前 期 自 平成21年 5月 1日 至 平成21年 10月 31日	当 期 自 平成21年 11月 1日 至 平成22年 4月 30日
当期純利益（千円）	2,102,190	2,567,430
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）	2,102,190	2,567,430
期中平均投資口数（口）	200,000	230,770

【重要な後発事象に関する注記】

前 期 自 平成21年 5月 1日 至 平成21年 10月 31日	当 期 自 平成21年 11月 1日 至 平成22年 4月 30日
<p>募集による新投資口発行について</p> <p>平成21年10月29日及び平成21年11月9日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、一般募集（公募）による新投資口について平成21年11月16日に払込が完了しました。これにより、平成21年11月16日付で出資総額は133,129,755,470円、発行済投資口の総数は233,550口となっています。</p> <p>(1)一般募集による新投資口の発行</p> <p>発行新投資口数：33,550口</p> <p>発行価格（募集価格）：1口当たり252,200円</p> <p>発行価格（募集価格）の総額：8,461,310,000円</p> <p>払込金額（発行価額）：1口当たり243,100円</p> <p>払込金額（発行価額）の総額：8,156,005,000円</p> <p>払込期日：平成21年11月16日</p> <p>分配金起算日：平成21年11月1日</p> <p>(2)資金使途</p> <p>一般募集による調達資金は、物件の取得資金に充当しました。</p>	該当事項はありません。

(7)発行済投資口数の増減

当期並びに前期以前の出資総額及び発行済投資口数の異動は以下の通りです。

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

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

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

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

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

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

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

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

(注8) 1口当たり発行価格252,200円（発行価額243,100円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

4. 役員の異動

該当事項はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (平成21年10月31日現在)		当期 (平成22年4月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産	オフィスビル	東京経済圏	30,741	13.0	30,623	12.2
		地方経済圏	12,711	5.4	12,635	5.0
不動産合計			43,452	18.4	43,259	17.2
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	136,915	57.9	152,170	60.5
		地方経済圏	19,307	8.2	19,150	7.6
	オフィスビル 小計		156,223	66.1	171,320	68.1
	住宅	東京経済圏	8,317	3.5	8,241	3.3
		地方経済圏	1,899	0.8	1,876	0.7
	住宅 小計		10,216	4.3	10,117	4.0
都市型商業施設	東京経済圏	12,557	5.3	12,506	5.0	
信託不動産合計			178,996	75.7	193,945	77.1
預金・その他の資産			13,870	5.9	14,362	5.7
資産総額			236,320	100.0	251,566	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) 比率は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

	前期 (平成21年10月31日現在)		当期 (平成22年4月30日現在)	
	金額 (百万円)	総資産に対する比率 (%)	金額 (百万円)	総資産に対する比率 (%)
負債総額	109,253	46.2	115,876	46.1
純資産額	127,067	53.8	135,689	53.9
資産総額	236,320	100.0	251,566	100.0

(2) 投資不動産物件

投資不動産物件の価格及び投資比率

(単位：百万円)

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (注1)	貸借対照表計上額 (注2)	期末評価額					鑑定評価会社 (注4)	比率 (%) (注5)	
						(注3)	直接還元法		DCF法				
							価格	還元利回り (%)	価格	割引率 (%)			最終還元利回り (%)
オフィスビル	東京都	A-60	KDX晴海ビル	10,250	9,998	10,500	10,600	4.8	10,300	4.6	5.0	研	4.3
		A-40	虎ノ門東洋ビル	9,850	9,880	9,810	10,000	4.7	9,610	4.5	5.0	研	4.1
		A-46	飛栄九段北ビル	7,600	7,622	7,810	8,010	4.8	7,730	4.6	5.0	大	3.2
		A-66	パシフィックマークス西新宿	6,800	6,838	7,420	7,560	4.6	7,270	4.5	4.9	研	2.8
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,400	6,735	6,760	6,840	4.9	6,670	4.7	5.1	研	2.7
		A-32	KDX芝大門ビル	6,090	6,289	4,630	4,650	5.4	4,630	5.2	5.5	土	2.5
		A-13	KDX麴町ビル	5,950	5,734	3,960	4,110	5.0	3,920	4.8	5.1	土	2.5
		A-1	KDX日本橋313ビル	5,940	6,203	7,360	7,480	4.9	7,310	4.7	5.1	大	2.5
		A-16	東伸24ビル	5,300	5,177	4,580	4,660	5.7	4,500	5.5	5.9	研	2.2
		A-2	KDX平河町ビル	5,180	5,177	5,050	5,220	4.8	4,970	4.6	5.0	大	2.1
		A-47	KDX新横浜381ビル(注6)	4,700	4,863	3,010	3,020	5.9	3,000	5.6	6.1	研	1.9
		A-65	KDX新横浜381ビル増築棟(注6)	1,100	1,104	1,230	1,230	6.0	1,220	5.5	6.2	研	0.4
		A-17	恵比寿イースト438ビル	4,640	4,527	4,200	4,230	5.2	4,170	4.9	5.4	研	1.9
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	4,444	5,460	5,520	5.1	5,400	4.9	5.3	研	1.8
		A-39	KDX虎ノ門ビル	4,400	4,842	3,500	3,530	4.6	3,460	4.4	4.8	研	1.8
		A-30	KDX西五反田ビル	4,200	4,145	3,680	3,650	5.4	3,690	5.2	5.5	土	1.7
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	3,760	3,883	3,320	3,320	6.3	3,320	5.9	6.5	研	1.5
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,680	3,421	3,360	3,390	5.1	3,340	4.9	5.3	大	1.5
		A-18	KDX大森ビル	3,500	3,428	3,780	3,800	5.4	3,760	5.2	5.6	研	1.4
		A-19	KDX浜松町ビル	3,460	3,324	3,390	3,490	4.8	3,350	4.6	5.0	大	1.4
		A-45	KDX六本木228ビル	3,300	3,449	2,200	2,220	5.0	2,170	4.7	5.1	研	1.3
		A-62	小石川TGビル	3,080	3,179	3,250	3,280	5.2	3,220	5.0	5.4	研	1.3
		A-29	KDX東新宿ビル	2,950	3,183	3,240	3,320	5.3	3,210	5.1	5.5	大	1.2
		A-20	KDX茅場町ビル	2,780	2,861	2,880	2,850	5.4	2,890	5.2	5.5	土	1.1
		A-56	KDX神保町ビル	2,760	2,937	2,300	2,320	5.4	2,280	5.2	5.7	研	1.1
		A-49	日総第17ビル	2,710	2,674	1,650	1,660	5.8	1,630	5.6	6.0	研	1.1
		A-21	KDX新橋ビル	2,690	2,666	2,790	2,800	4.7	2,770	4.3	4.9	研	1.1
		A-63	五反田TGビル	2,620	2,709	2,730	2,760	5.5	2,700	5.2	5.6	研	1.1
		A-5	KDX中野坂上ビル	2,533	2,475	2,350	2,350	5.5	2,350	5.3	5.7	大	1.0
		A-22	KDX新横浜ビル	2,520	2,449	2,480	2,510	5.9	2,450	5.7	6.1	研	1.0
		A-6	原宿FFビル	2,450	2,465	2,920	2,940	5.7	2,890	5.5	5.9	研	1.0
		A-50	池尻大橋ビルディング	2,400	2,484	1,620	1,630	6.2	1,610	6.0	6.4	研	1.0
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,350	2,423	2,230	2,300	5.2	2,200	5.0	5.4	大	0.9
A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,310	2,383	1,810	1,830	5.6	1,780	5.4	5.8	研	0.9		
A-15	KDX浜町ビル	2,300	2,239	2,210	2,230	5.5	2,210	5.3	5.6	土	0.9		
A-41	KDX新宿286ビル	2,300	2,349	2,050	2,070	5.3	2,020	5.1	5.5	研	0.9		
A-7	F I K南青山ビル	2,270	2,269	2,390	2,420	5.0	2,350	4.8	5.2	研	0.9		
A-14	KDX船橋ビル	2,252	2,450	1,900	1,910	6.2	1,900	6.0	6.4	土	0.9		
A-61	KDX浜松町第2ビル	2,200	2,266	1,940	1,990	4.7	1,920	4.5	4.9	大	0.9		
A-55	新都心丸善ビル	2,110	2,167	1,640	1,640	5.5	1,630	5.1	5.7	研	0.8		

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (注1)	貸借対照表計上額 (注2)	期末評価額					鑑定評価会社 (注4)	比率 (%) (注5)	
						(注3)	直接還元法		DCF法				
							価格	還元利回り (%)	価格	割引率 (%)			最終還元利回り (%)
オフィスビル	東京経済圏	A-64	KDX日本橋216ビル	2,010	2,014	2,090	2,120	5.0	2,050	4.9	5.3	研	0.8
		A-33	KDX御徒町ビル	2,000	2,136	1,790	1,830	5.2	1,770	5.1	5.4	大	0.8
		A-57	KDX五番町ビル	1,951	2,007	1,510	1,530	5.2	1,490	5.0	5.4	研	0.8
		A-8	神田木原ビル	1,950	1,858	1,870	1,900	5.1	1,850	4.9	5.3	大	0.8
		A-23	KDX四谷ビル	1,950	1,962	2,380	2,400	5.6	2,360	5.4	5.8	研	0.8
		A-59	KDX岩本町ビル	1,864	1,847	1,380	1,380	5.7	1,370	5.5	5.9	研	0.7
		A-9	KDX新宿御苑ビル	1,610	1,574	2,040	2,060	5.2	2,010	5.0	5.4	研	0.6
		A-26	KDX木場ビル	1,580	1,605	1,460	1,450	5.7	1,460	5.5	5.8	土	0.6
		A-38	KDX西新宿ビル	1,500	1,541	1,240	1,270	5.3	1,230	5.1	5.4	土	0.6
		A-31	KDX門前仲町ビル	1,400	1,438	1,270	1,290	5.6	1,260	5.4	5.8	大	0.5
		A-52	KDX神田三崎町ビル	1,380	1,388	988	1,000	5.5	976	5.3	5.7	研	0.5
		A-34	KDX本厚木ビル	1,305	1,243	1,070	1,070	6.3	1,070	6.1	6.5	大	0.5
		A-35	KDX八王子ビル	1,155	1,312	821	829	5.9	818	5.7	6.1	大	0.4
	A-28	KDX乃木坂ビル	1,065	1,130	842	846	5.2	841	5.0	5.3	土	0.4	
	地方経済圏	A-58	KDX名古屋栄ビル	7,550	7,772	4,710	4,870	5.2	4,640	5.0	5.4	大	3.2
		A-12	ポルタス・センタービル	5,570	4,837	4,650	4,730	6.4	4,620	6.2	6.6	大	2.3
		A-42	烏丸ビル	5,400	5,473	5,140	5,270	5.6	5,080	5.4	5.8	大	2.2
		A-53	KDX博多南ビル	4,900	4,862	3,950	3,980	6.5	3,920	6.3	6.7	研	2.0
		A-54	KDX北浜ビル	2,220	2,254	1,680	1,680	6.0	1,680	5.6	6.2	研	0.9
		A-44	KDX仙台ビル	2,100	2,198	1,470	1,430	6.1	1,480	6.1	6.3	大	0.8
A-24		KDX南船場第1ビル	1,610	1,504	1,080	1,160	5.6	1,060	5.4	5.8	土	0.6	
A-25		KDX南船場第2ビル	1,560	1,403	1,120	1,220	5.6	1,100	5.4	5.8	土	0.6	
A-36	KDX新潟ビル	1,305	1,477	824	836	7.3	811	7.1	7.5	研	0.5		
オフィスビル (63物件)小計				213,071	214,579	194,765	197,491	-	192,746	-	-	-	90.3
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	5,353	5,155	4,400	4,460	5.5	4,380	5.3	5.7	土	2.2
		B-3	コート目白	1,250	1,205	967	971	5.6	962	5.4	5.8	研	0.5
		B-34	グラディート川口	1,038	1,034	953	971	5.8	949	5.5	6.1	土	0.4
		B-25	コート新宿御徒町	878	845	775	788	5.6	769	5.4	5.8	大	0.3
	地方経済圏	B-18	びなす ひばりが丘	1,800	1,876	1,370	1,370	6.7	1,370	6.3	6.9	土	0.7
住宅 (5物件)小計				10,319	10,117	8,465	8,560	-	8,430	-	-	-	4.3
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	9,900	9,966	9,700	9,740	4.7	9,660	4.4	4.8	研	4.1
		C-2	KDX代々木ビル	2,479	2,539	1,970	1,990	5.1	1,960	4.9	5.2	土	1.0
都市型商業施設 (2物件)小計				12,379	12,506	11,670	11,730	-	11,620	-	-	-	5.2
全70物件 合計				235,769	237,204	214,900	217,781	-	212,796	-	-	-	100.0

- (注1) 取得価格は、本投資法人が取得した各不動産又は各信託受益権の売買金額（取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まず、百万円未満は切り捨てています。）を記載しています。
- (注2) 貸借対照表計上額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 期末評価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は、不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定価格を記載しています。
- (注4) 各物件の鑑定評価会社は、財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及び日本土地建物株式会社です。それぞれ表中では、財団法人日本不動産研究所は（研）、大和不動産鑑定株式会社は（大）、日本土地建物株式会社は（土）と表示しています。
- (注5) 比率は、取得価格の合計に対する当該資産の取得価格の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。小計欄及び合計欄には、各小計・合計欄に該当する物件の取得価格小計（合計）を全資産（70物件）の取得価格の合計で除して得られた数値を記載しています。
- (注6) A-65KDX新横浜381ビル増築棟は、A-47KDX新横浜381ビルの増築部分であり、本投資法人は区分所有建物の一棟全体を保有しています。期末評価は、それぞれ一体としての運用を前提とした鑑定評価を行っています。

ポートフォリオの分散

用途別分散

用途	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
オフィスビル	63	213,071	90.3
住宅	5	10,319	4.3
都市型商業施設	2	12,379	5.2
合計	70	235,769	100.0

地域別分散

地域	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
東京経済圏	60	201,754	85.5
地方経済圏	10	34,015	14.4
合計	70	235,769	100.0

規模別分散

規模	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
1,000百万円未満	1	878	0.3
1,000百万円以上2,500百万円未満	34	62,125	26.3
2,500百万円以上5,000百万円未満	20	69,633	29.5
5,000百万円以上7,500百万円未満	10	57,983	24.5
7,500百万円以上10,000百万円未満	4	34,900	14.8
10,000百万円以上12,500百万円未満	1	10,250	4.3
合計	70	235,769	100.0

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

投資不動産及び信託不動産の内容

A. 投資不動産物件及び信託不動産の概要

用途	地域	物件番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%)
オフィスビル	東京経済圏	A-60	KDX晴海ビル	2,230.69	事務所, 店舗	12,694.32	S・SRC B1F11	平成20年2月	5.60
		A-40	虎ノ門東洋ビル	869.01	銀行, 事務所 店舗, 倉庫	8,346.83	RC B2F9	昭和37年8月	13.06
		A-46	飛栄九段北ビル	1,844.83	店舗, 事務室, 駐車場 倉庫, 事務所	11,425.31	SRC・S B1F11	昭和63年3月	3.14
		A-66	パシフィックマークス西新宿	1,118.12	事務所, 店舗 駐車場	10,348.02	SRC B4F11	平成5年5月	1.78
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	1,515.28	事務所, 倉庫, 店舗 駐車場, 機械室	7,720.08	SRC B1F7	昭和57年8月	2.97
		A-32	KDX芝大門ビル	1,188.28	事務所	7,824.03	SRC B1F9	昭和61年7月	7.60
		A-13	KDX麹町ビル	612.17	事務所, 店舗	5,323.81	SRC B2F9	平成6年5月	3.60
		A-1	KDX日本橋313ビル	1,047.72	事務所	8,613.09	SRC B2F9	昭和49年4月	9.50
		A-16	東伸24ビル	1,287.16	事務所, 店舗 駐車場	8,483.17	SRC B1F8	昭和59年9月	8.75
		A-2	KDX平河町ビル	1,013.85	事務所, 店舗 共同住宅	8,002.97	SRC B3F10	昭和63年3月	7.25
		A-47	KDX新横浜381ビル(注6)	1,229.24	事務所, 店舗 ゴミ置場, 駐車場	10,290.30	SRC・RC B1F10	昭和63年3月	11.64
		A-65	KDX新横浜381ビル増築棟(注6)	1,229.24	事務所, 店舗 ゴミ置場, 駐車場	10,290.30	SRC・RC B1F10	平成21年4月	13.42
		A-17	恵比寿イースト438ビル	724.22	事務所, 店舗	4,394.58	SRC B1F7	平成4年1月	4.16
		A-3	東茅場町有楽ビル	773.43	事務所	5,916.48	SRC B1F9	昭和62年1月	7.01
		A-39	KDX虎ノ門ビル	288.20	事務所, 店舗	2,277.38	SRC B1F9	昭和63年4月	8.07
		A-30	KDX西五反田ビル	684.41	事務所, 駐車場	5,192.87	SRC B1F8	平成4年11月	8.28
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	1,968.13	事務所	7,420.87	SRC B1F9	昭和60年2月	8.34
		A-4	KDX八丁堀ビル	992.20	事務所	4,800.43	SRC・RC B1F8	平成5年6月	6.42
		A-18	KDX大森ビル	1,123.93	事務所, 店舗 駐車場	7,334.77	RC・SRC B1F9	平成2年10月	0.71
		A-19	KDX浜松町ビル	504.26	事務所, 店舗 駐車場	3,592.38	S F9	平成11年9月	6.13
A-45	KDX六本木228ビル	408.86	事務所, 店舗	2,235.30	SRC B1F9	平成元年4月	8.95		
A-62	小石川TGビル	1,250.42	事務所, 駐車場	5,862.02	SRC B1F8	平成元年11月	7.54		

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

用途	地域	物件 番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML 値 (%)
オフィスビル	東京経済圏	A-59	KDX岩本町ビル	266.86	事務所,共同住宅	1,618.65	S F9	平成20年3月	7.15
		A-9	KDX新宿御苑ビル	383.63	事務所,店舗 居宅	2,594.88	S・SRC F9	平成4年6月	6.05
		A-26	KDX木場ビル	922.77	事務所,駐車場	2,820.64	RC F5	平成4年10月	7.79
		A-38	KDX西新宿ビル	626.06	事務所,駐車場	2,017.63	RC F5	平成4年10月	9.02
		A-31	KDX門前仲町ビル	580.99	事務所,店舗	2,668.91	SRC F8	昭和61年9月	5.72
		A-52	KDX神田三崎町ビル	314.54	事務所	1,536.60	SRC B1F7	平成4年10月	9.41
		A-34	KDX本厚木ビル	724.62	事務所,店舗	3,603.63	SRC F8	平成7年5月	11.12
		A-35	KDX八王子ビル	460.62	事務所,駐車場 店舗	2,821.21	SRC F9	昭和60年12月	13.00
		A-28	KDX乃木坂ビル	409.36	事務所,店舗 居宅	1,695.07	RC B1F5	平成3年5月	9.48
	地方経済圏	A-58	KDX名古屋栄ビル	1,192.22	事務所,店舗	9,594.00	S F11	平成21年4月	2.87
		A-12	ポルタス・センタービル	13,936.63	事務所,店舗 倉庫,駐車場	79,827.08	SRC・S B2F25	平成5年9月	3.48
		A-42	烏丸ビル	1,788.67	事務所	12,632.68	SRC B1F8	昭和57年10月	8.37
		A-53	KDX博多南ビル	1,826.25	事務所,店舗,駐車場	13,238.16	SRC B1F9	昭和48年6月	1.48
		A-54	KDX北浜ビル	751.92	事務所,倉庫 駐車場	4,652.96	S F10	平成6年7月	9.79
		A-44	KDX仙台ビル	987.78	事務所	5,918.30	SRC B1F10	昭和59年2月	1.93
		A-24	KDX南船場第1ビル	715.44	事務所,駐車場	4,236.59	SRC・RC・S B1F9	平成5年3月	9.04
		A-25	KDX南船場第2ビル	606.45	車庫,店舗,事務所, 居宅	3,315.93	SRC・S B1F9	平成5年9月	10.59
		A-36	KDX新潟ビル	1,110.56	事務所,店舗	6,810.29	RC B2F13	昭和58年7月	4.39
	オフィスビル (63物件)小計				-	-	-	-	平均20.5年
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	4,252.86	共同住宅,事務所	18,115.39	SRC B1F10	平成16年1月	9.88
		B-3	コート目白	1,581.91	共同住宅	3,326.07	RC B1F3	平成9年3月	7.11
		B-34	グラディート川口	423.94	共同住宅,店舗	1,705.38	RC F12	平成18年2月	6.46
		B-25	コート新御徒町	311.22	共同住宅	1,494.55	RC F11	平成17年10月	4.09

用途	地域	物件番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML 値 (%)
住宅	地方経済圏	B-18	ひなす ひばりが丘	8,595.00	共同住宅	14,976.25	RC F6	平成元年3月	5.20
							RC F5		
住宅(5物件)小計				-	-	-	-	平均9.3年	-
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	1,240.51	店舗	6,302.58	S・RC・SRC	平成17年3月	8.02
							B2F7		
都市型商業施設	東京経済圏	C-2	KDX代々木ビル	228.74	店舗,事務所	1,269.06	SRC	平成3年8月	8.17
							F8		
都市型商業施設(2物件)小計				-	-	-	-	平均7.8年	-
全70物件 合計				-	-	-	-	平均19.3年	5.24 (注7)

(注1) 地積は、登記簿上の記載(借地権がある場合には借地面積を含みます。)に基づいており、現況とは一致しない場合があります。なお、区分所有建物については、敷地権の対象となる土地全体の地積を記載しています。

(注2) 建物用途は、登記簿上の建物種別を記載しています。なお、区分所有建物については、専有部分の種別を記載しています。

(注3) 延床面積は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物は含まれていません。なお、区分所有建物については、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。

(注4) 構造・階数は、登記簿上の記載に基づいています。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。

構造・階数の記載に当たっては、下記の略称を用いています。

SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、B：地下階、F：地上階

(例) B2F9は地下2階付地上9階建

(注5) 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しています。小計・合計欄には、平成22年4月30日を基準として、取得価格で加重平均し、小数第2位以下を切り捨てた平均築年数を記載しています。

(注6) A-65KDX新横浜381ビル増築棟は、A-47KDX新横浜381ビルの増築部分であり、本投資法人は区分所有建物の一棟全体を保有しています。

(注7) 合計欄は、全70物件のポートフォリオPML値を記載しています。PML値は、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントの調査による平成22年1月時点での数値です。

B. 運用資産の資本的支出

(a) 資本的支出の予定について

本投資法人が保有している不動産及び不動産信託受益権に係わる信託不動産に関し、平成22年10月期に計画されている主要な物件の改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は、以下の通りです。なお、資本的支出の予定金額のうち、工事の内容等に従い会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払額
KDX東新宿ビル (東京都新宿区)	外壁改修工事等	自 平成22年5月 至 平成22年10月	52	-	-
びなす ひばりが丘 (北海道札幌市)	外壁改修工事等	同上	51	-	-
神田木原ビル (東京都千代田区)	空調設備工事等	同上	34	-	-
KDX御徒町ビル (東京都台東区)	外壁改修工事等	同上	20	-	-

(b) 期中に行った資本的支出について

当期中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、以下の通りです。
当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で330百万円であり、当期費用に区分された修繕費110百万円と合わせ、合計441百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	資本的支出の金額 (百万円)
KDX北浜ビル (大阪府大阪市)	空調設備工事等	自 平成21年11月 至 平成22年4月	67
KDX御茶ノ水ビル (東京都千代田区)	外壁工事等	同上	49
その他			213
ポートフォリオ全体			330

(注) 資本的支出の金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(c) 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

(単位：百万円)

営業期間	第6期	第7期	第8期	第9期	当期
	自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日	自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日	自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日	自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日	自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日
前期末積立金残高	777	432	552	477	469
当期積立額	14	128	93	71	29
当期積立金取崩額	359	8	167	79	54
次期繰越額	432	552	477	469	444

C. テナント等の概要

(平成22年4月30日現在)

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (注3)	賃貸戸数 (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業収入 (千円) (注7)	敷金保証金 (千円) (注8)
オフィスビル	東京圏	A-60	KDX晴海ビル	9,294.00	9,122.60	-	-	6	98.2	368,008	554,023
		A-40	虎ノ門東洋ビル	6,338.80	5,954.17	-	-	11	93.9	295,492	496,751
		A-46	飛菜九段北ビル	6,902.72	6,345.80	-	-	15	91.9	285,723	415,988
		A-66	パシフィックマークス西新宿	5,924.13	5,554.05	-	-	21	93.8	110,309	379,902
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	5,880.88	5,880.88	-	-	5	100.0	229,578	250,939
		A-32	KDX芝大門ビル	6,029.29	5,865.96	-	-	8	97.3	189,812	257,767
		A-13	KDX麹町ビル	3,809.74	3,697.84	-	-	10	97.1	130,805	235,886
		A-1	KDX日本橋313ビル	5,899.56	5,899.56	-	-	9	100.0	265,076	352,783
		A-16	東伸24ビル	6,610.22	5,561.62	-	-	11	84.1	197,713	244,524
		A-2	KDX平河町ビル	4,453.55	4,453.55	4	4	18	100.0	180,471	247,926
		A-47	KDX新横浜381ビル	5,684.84	5,684.84	-	-	30	100.0	137,726	207,465
		A-65	KDX新横浜381ビル増築棟	2,447.37	2,447.37	-	-	2 (注9)	100.0	44,802	32,449
		A-17	恵比寿イースト438ビル	3,079.74	3,079.74	-	-	7	100.0	143,013	257,644
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,413.17	4,413.17	-	-	7	100.0	183,601	246,519
		A-39	KDX虎ノ門ビル	1,966.56	1,966.56	-	-	7	100.0	107,734	196,951
		A-30	KDX西五反田ビル	3,881.28	3,881.28	-	-	5	100.0	164,965	214,688
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	5,124.98	5,124.98	-	-	1	100.0	167,237	155,091
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,324.82	3,324.82	-	-	6	100.0	127,269	148,208
		A-18	KDX大森ビル	4,945.03	4,945.03	-	-	10	100.0	162,707	255,217
		A-19	KDX浜松町ビル	2,725.33	2,725.33	-	-	8	100.0	95,305	146,279
		A-45	KDX六本木228ビル	1,909.08	1,242.01	-	-	6	65.1	40,243	62,483
		A-62	小石川TGビル	3,944.26	3,944.26	-	-	5	100.0	123,238	165,764
		A-29	KDX東新宿ビル	5,926.75	5,926.75	-	-	8	100.0	141,083	173,852
		A-20	KDX茅場町ビル	3,019.95	3,019.95	-	-	5	100.0	120,000	190,503
		A-56	KDX神保町ビル	2,320.69	1,973.72	-	-	3	85.0	105,492	131,798
		A-49	日総第17ビル	2,739.62	2,600.04	-	-	6	94.9	75,696	76,198
		A-21	KDX新橋ビル	1,696.62	1,696.62	-	-	6	100.0	96,072	129,117
		A-63	五反田TGビル	3,188.52	1,841.43	-	-	5	57.8	99,268	144,649
		A-5	KDX中野坂上ビル	4,389.65	4,389.65	18	18	26	100.0	100,549	99,523
		A-22	KDX新横浜ビル	4,810.97	4,151.05	-	-	20	86.3	111,110	161,774
		A-6	原宿FFビル	3,068.36	3,068.36	-	-	3	100.0	112,225	169,103
		A-50	池尻大橋ビルディング	2,449.11	2,449.11	-	-	8	100.0	79,537	116,539
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,568.84	1,929.98	-	-	8	75.1	71,478	110,438
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,245.69	2,245.69	-	-	7	100.0	80,893	100,723
		A-15	KDX浜町ビル	3,105.63	3,105.63	-	-	9	100.0	96,193	129,588
		A-41	KDX新宿286ビル	2,447.80	2,447.80	-	-	9	100.0	85,939	105,019
		A-7	F1K南青山ビル	1,820.83	1,404.18	-	-	5	77.1	86,382	92,493
		A-14	KDX船橋ビル	3,871.07	3,871.07	-	-	18	100.0	106,664	138,305
		A-61	KDX浜松町第2ビル	1,953.50	1,709.57	-	-	7	87.5	69,787	90,762
		A-55	新都心丸善ビル	1,938.10	1,938.10	-	-	5	100.0	58,323	92,798
A-64	KDX日本橋216ビル	1,615.20	1,413.30	-	-	6	87.5	58,165	128,577		
A-33	KDX御徒町ビル	1,792.54	1,792.54	-	-	4	100.0	66,053	109,239		
A-57	KDX五番町ビル	1,651.48	1,415.52	-	-	6	85.7	48,570	49,299		
A-8	神田木原ビル	1,945.55	1,945.55	-	-	8	100.0	70,019	137,482		
A-23	KDX四谷ビル	2,536.53	2,536.53	-	-	3	100.0	96,344	147,498		

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (注3)	賃貸戸数 (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業収入 (千円) (注7)	敷金保証金 (千円) (注8)
オフィスビル	東京経済圏	A-59	KDX岩本町ビル	1,524.68	1,524.68	3	3	9	100.0	47,506	52,162
		A-9	KDX新宿御苑ビル	2,105.18	2,105.18	-	-	1	100.0	73,480	109,676
		A-26	KDX木場ビル	2,450.90	2,450.90	-	-	7	100.0	67,025	80,463
		A-38	KDX西新宿ビル	1,602.76	1,602.76	-	-	6	100.0	48,441	58,903
		A-31	KDX門前仲町ビル	2,010.62	2,010.62	-	-	5	100.0	51,518	59,703
		A-52	KDX神田三崎町ビル	1,339.46	1,339.46	-	-	8	100.0	40,119	48,985
		A-34	KDX本厚木ビル	2,747.28	2,747.28	-	-	10	100.0	62,920	87,259
		A-35	KDX八王子ビル	2,177.79	2,177.79	-	-	7	100.0	50,506	52,105
		A-28	KDX乃木坂ビル	1,250.12	976.64	1	1	5	78.1	27,066	36,421
	地方経済圏	A-58	KDX名古屋栄ビル	6,923.12	6,251.45	-	-	14	90.3	96,274	166,465
		A-12	パルタス・センタービル	11,569.19	10,243.02	-	-	26	88.5	278,737	358,197
		A-42	烏丸ビル	8,552.05	8,028.88	-	-	35	93.9	197,225	264,505
		A-53	KDX博多南ビル	10,100.81	8,707.18	-	-	42	86.2	186,047	218,778
		A-54	KDX北浜ビル	3,993.81	3,850.54	-	-	8	96.4	82,758	83,180
		A-44	KDX仙台ビル	3,955.56	3,670.54	-	-	28	92.8	92,585	198,405
		A-24	KDX南船場第1ビル	3,108.16	2,584.32	-	-	9	83.1	52,990	65,208
		A-25	KDX南船場第2ビル	2,694.68	2,534.58	-	-	23	94.1	59,841	43,305
		A-36	KDX新潟ビル	4,046.42	2,601.53	-	-	20	64.3	53,148	53,494
オフィスビル (63 物件)小計				239,844.94	225,394.91	26	26	656	94.0	7,354,888	10,387,772
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	7,711.14	7,711.14	140	140	1 (注10)	100.0	167,212	50,580
		B-3	コート目白	2,046.79	1,948.31	20	19	19	95.2	37,814	15,403
		B-34	グラディート川口	1,619.34	1,619.34	66	66	2 (注11)	100.0	32,934	10,028
		B-25	コート新御徒町	1,377.87	1,281.93	41	39	39	93.0	27,261	8,767
	地方経済圏	B-18	びなす ひばりが丘	12,829.64	12,359.79	159	153	118	96.3	94,105	26,642
住宅 (5 物件)小計				25,584.78	24,920.51	426	417	179	97.4	359,328	111,420
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	4,655.71	4,655.71	-	-	11	100.0	285,130	302,794
		C-2	KDX代々木ビル	1,175.38	1,024.98	-	-	9	87.2	68,100	115,342
都市型商業施設 (2 物件)小計				5,831.09	5,680.69	-	-	20	97.4	353,230	418,137
全70 物件 合計				271,260.81	255,996.11	452	443	855 (注12)	94.4	8,067,447	10,917,330
最近5年の稼働率推移											
				平成17年10月31日	96.6%						
				平成18年4月30日	94.9%						
				平成18年10月31日	95.3%						
				平成19年4月30日	95.9%						
				平成19年10月31日	96.9%						
				平成20年4月30日	95.9%						
				平成20年10月31日	95.6%						
				平成21年4月30日	95.7%						
				平成21年10月31日	94.7%						
				平成22年4月30日	94.4%						

- (注1) 賃貸可能面積は、建物の賃貸が可能な床面積（各物件に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な床面積の合計）であり、土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書又は各物件の竣工図面に表示されているものを記載しています。
- (注2) 賃貸面積は、エンドテナントとの賃貸借契約又は転貸借契約に表示された面積を記載しています。
- (注3) 賃貸可能戸数は、建物の賃貸が可能な居宅の戸数を記載しています。
- (注4) 賃貸戸数は、賃貸可能戸数のうちエンドテナントとの賃貸借契約又は転貸借契約が締結されている居宅の戸数を記載しています。
- (注5) テナント総数は、物件毎のエンドテナントの数を記載しています。KDX新横浜381ビル増築棟については、下記（注9）、レジデンスシャルマン月島については、下記（注10）を、グラディート川口については、下記（注11）をご参照下さい。
- (注6) 稼働率は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。小計欄及び合計欄には、各小計、合計欄に該当する物件の賃貸面積小計（合計）を賃貸可能面積小計（合計）で除して得られた数値を記載しています。
- (注7) 総賃貸事業収入は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に当該物件から生じた全ての収入をいい千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注8) 敷金保証金は、賃貸借契約又は転貸借契約に規定する敷金（敷引がある場合には敷引後の金額）及び保証金の残高の合計額の千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注9) KDX新横浜381ビル増築棟：1階及び2階に1テナント入居のほか、3階から9階部分につき、本投資法人と有限会社KRF11との間で賃料固定型の定期建物賃貸借契約（契約期間：平成22年11月17日まで）が締結されているため、テナント総数は2と表示しています。
- (注10) レジデンスシャルマン月島：本物件の信託受託者とマスターリース会社である積和不動産株式会社との間で賃料保証（賃料固定期間：平成23年1月30日まで）の定期建物賃貸借契約（契約期間：平成41年1月30日まで）が締結されているため、テナント総数は1と表示しています。
- (注11) グラディート川口：住戸部分（1階店舗を除きます。）につき、本投資法人と株式会社長谷工ライブネットとの間で賃料保証（賃料固定期間：平成23年3月31日まで）の建物賃貸借契約が締結されているため、テナント総数は2と表示しています。
- (注12) 複数の物件に重複するエンドテナントを調整する前の数値を記載しています。

D. 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人が保有する不動産の各物件につき、当期（平成22年4月期）における総賃貸事業収入の10%以上を占める物件はありません。

E. 主要テナントに関する情報

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

(b) 参考：上位エンドテナント

(平成22年4月30日現在)

	エンドテナントの名称	物件名称	賃貸面積	面積比率(注1)
1	積和不動産株式会社	レジデンスシャルマン月島	7,711.14 m ²	3.0%
2	株式会社エヌ・ティ・ティ・データ	KDX晴海ビル、 KDX東新宿ビル	5,185.96 m ²	2.0%
3	非開示（注2）	KDX川崎駅前本町ビル	5,124.98 m ²	2.0%
4	コダック株式会社	KDX門前仲町ビル、 KDX御茶ノ水ビル	3,121.83 m ²	1.2%
5	株式会社ファイブフォックス	原宿FFビル	2,855.05 m ²	1.1%
	小計		23,998.96 m ²	9.4%
	ポートフォリオ全体		255,996.11 m ²	100.0%

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

(注2) テナントから開示の了承を得られていないため、記載を省略しています。

投資資産の担保提供の状況

物件 番号	物件名称	担保状況 (有担保・無担保)		担保種類	期末評価額 (百万円)	
					担保対象	担保対象外
A-60	KDX晴海ビル	有担保		根質権	10,500	-
A-40	虎ノ門東洋ビル	有担保		根質権	9,810	-
A-46	飛栄九段北ビル	有担保		根質権	7,810	-
A-66	パシフィックマークス西新宿	有担保		根質権	7,420	-
A-37	KDX御茶ノ水ビル	有担保		根質権	6,760	-
A-32	KDX芝大門ビル	有担保		根質権	4,630	-
A-13	KDX麴町ビル		無担保	-	-	3,960
A-1	KDX日本橋313ビル	有担保		根質権	7,360	-
A-16	東伸24ビル	有担保		根質権	4,580	-
A-2	KDX平河町ビル		無担保	-	-	5,050
A-47	KDX新横浜381ビル		無担保	-	-	3,010
A-65	KDX新横浜381ビル増築棟		無担保	-	-	1,230
A-17	恵比寿イースト438ビル		無担保	-	-	4,200
A-3	東茅場町有楽ビル	有担保		根質権	5,460	-
A-39	KDX虎ノ門ビル	有担保		根質権	3,500	-
A-30	KDX西五反田ビル	有担保		根抵当権	3,680	-
A-48	KDX川崎駅前本町ビル	有担保		根抵当権	3,320	-
A-4	KDX八丁堀ビル		無担保	-	-	3,360
A-18	KDX大森ビル	有担保		根質権	3,780	-
A-19	KDX浜松町ビル	有担保		根質権	3,390	-
A-45	KDX六本木228ビル		無担保	-	-	2,200
A-62	小石川TGビル	有担保		根質権	3,250	-
A-29	KDX東新宿ビル	有担保		根質権	3,240	-
A-20	KDX茅場町ビル	有担保		根質権	2,880	-
A-56	KDX神保町ビル	有担保		根抵当権	2,300	-
A-49	日総第17ビル	有担保		根質権	1,650	-
A-21	KDX新橋ビル		無担保	-	-	2,790
A-63	五反田TGビル	有担保		根質権	2,730	-
A-5	KDX中野坂上ビル	有担保		根質権	2,350	-
A-22	KDX新横浜ビル	有担保		根質権	2,480	-
A-6	原宿FFビル	有担保		根質権	2,920	-
A-50	池尻大橋ビルディング	有担保		根質権	1,620	-
A-27	KDX鍛冶町ビル	有担保		根質権	2,230	-
A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	有担保		根質権	1,810	-
A-15	KDX浜町ビル	有担保		根質権	2,210	-
A-41	KDX新宿286ビル	有担保		根質権	2,050	-
A-7	FIK南青山ビル		無担保	-	-	2,390
A-14	KDX船橋ビル	有担保		根抵当権	1,900	-
A-61	KDX浜松町第2ビル		無担保	-	-	1,940
A-55	新都心丸善ビル	有担保		根質権	1,640	-
A-64	KDX日本橋216ビル	有担保		根質権	2,090	-
A-33	KDX御徒町ビル		無担保	-	-	1,790
A-57	KDX五番町ビル		無担保	-	-	1,510
A-8	神田木原ビル	有担保		根質権	1,870	-
A-23	KDX四谷ビル		無担保	-	-	2,380

物件 番号	物件名称	担保状況 (有担保・無担保)		担保種類	期末評価額 (百万円)	
					担保対象	担保対象外
A-59	KDX岩本町ビル		無担保	-	-	1,380
A-9	KDX新宿御苑ビル		無担保	-	-	2,040
A-26	KDX木場ビル	有担保		根質権	1,460	-
A-38	KDX西新宿ビル		無担保	-	-	1,240
A-31	KDX門前仲町ビル	有担保		根抵当権	1,270	-
A-52	KDX神田三崎町ビル		無担保	-	-	988
A-34	KDX本厚木ビル	有担保		根質権	1,070	-
A-35	KDX八王子ビル		無担保	-	-	821
A-28	KDX乃木坂ビル		無担保	-	-	842
A-58	KDX名古屋栄ビル		無担保	-	-	4,710
A-12	ポルタス・センタービル	有担保		根質権	4,650	-
A-42	烏丸ビル	有担保		根質権	5,140	-
A-53	KDX博多南ビル	有担保		根抵当権	3,950	-
A-54	KDX北浜ビル		無担保	-	-	1,680
A-44	KDX仙台ビル	有担保		根質権	1,470	-
A-24	KDX南船場第1ビル	有担保		根質権	1,080	-
A-25	KDX南船場第2ビル	有担保		根質権	1,120	-
A-36	KDX新潟ビル		無担保	-	-	824
B-19	レジデンスシャルマン月島	有担保		根質権	4,400	-
B-3	コート目白		無担保	-	-	967
B-34	グラディート川口		無担保	-	-	953
B-25	コート新御徒町		無担保	-	-	775
B-18	びなす ひばりが丘	有担保		根質権	1,370	-
C-1	フレーム神南坂	有担保		根質権	9,700	-
C-2	KDX代々木ビル		無担保	-	-	1,970
合計					159,900	55,000

(注1) 全ての有担保物件に係る担保権者(根質権者及び根抵当権者を含みます。)は、以下の通りです。

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

(注2) 当期末(平成22年4月30日)現在の被担保債権額は90,968.5百万円です。

【参考情報】

個別物件の収益状況 第10期 (平成21年11月1日～平成22年4月30日) : 181日間 ※平成22年4月30日現在

用途	オフィスビル																
地域区分	東京経済圏																
物件名	KDX 晴海ビル	虎ノ門東洋ビル	飛楽九段北ビル	パシフィック マークス西新宿	KDX 御茶ノ水ビル	KDX 芝大門ビル	KDX 麹町ビル	KDX 日本橋313ビル	東伸24ビル	KDX 平河町ビル	KDX 新横浜381ビル	KDX 新横浜381ビル 増築棟	恵比寿イースト 438ビル	東茅場町 有楽ビル	KDX 虎ノ門ビル	KDX 西五反田ビル	
取得年月日	平成20年6月30日	平成19年6月1日	平成20年2月1日	平成22年2月18日	平成19年4月2日	平成19年3月1日	平成17年11月1日	平成17年8月1日	平成18年5月1日	平成17年8月1日	平成20年2月1日	平成21年11月18日	平成18年5月1日	平成17年8月1日	平成19年4月17日	平成18年12月1日	
価格情報	取得価格(百万円)	10,250	9,850	7,600	6,800	6,400	6,090	5,950	5,940	5,300	5,180	4,700	1,100	4,640	4,400	4,200	
	構成比率	4.3%	4.2%	3.2%	2.9%	2.7%	2.6%	2.5%	2.5%	2.2%	2.2%	2.0%	0.5%	2.0%	1.9%	1.8%	
	貸借対照表計上額(百万円)	9,998	9,880	7,622	6,838	6,735	6,289	5,734	6,203	5,177	5,177	4,863	1,104	4,527	4,444	4,842	4,145
	期末評価額(百万円)	10,500	9,810	7,810	7,420	6,760	4,630	3,960	7,360	4,580	5,050	3,010	1,230	4,200	5,460	3,500	3,680
	構成比率	4.9%	4.6%	3.6%	3.5%	3.1%	2.2%	1.8%	3.4%	2.1%	2.3%	1.4%	0.6%	2.0%	2.5%	1.6%	1.7%
貸借借情報	テナント総数	6	11	15	21	5	8	10	9	11	18	30	2	7	7	5	
	賃貸可能面積(m ²)	9,294.00	6,338.80	6,902.72	5,924.13	5,880.88	6,029.29	3,809.74	5,899.56	6,610.22	4,453.55	5,684.84	2,447.37	3,079.74	4,413.17	1,966.56	3,881.28
	賃貸面積(m ²)	9,122.60	5,954.17	6,345.80	5,554.05	5,880.88	5,865.96	3,697.84	5,899.56	5,561.62	4,453.55	5,684.84	2,447.37	3,079.74	4,413.17	1,966.56	3,881.28
	稼働率																
	平成22年4月末	98.2%	93.9%	91.9%	93.8%	100.0%	97.3%	97.1%	100.0%	84.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成21年10月末	100.0%	95.4%	100.0%	-	100.0%	100.0%	86.7%	100.0%	93.3%	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%	89.3%	100.0%
	平成21年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%	88.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	83.4%	100.0%	78.6%	91.9%
	平成20年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	-	90.2%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%	-	100.0%	100.0%	78.6%	100.0%
	平成20年4月末	-	99.1%	100.0%	-	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	94.6%	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成19年10月末	-	97.5%	-	-	100.0%	100.0%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
平成19年4月末	-	-	-	-	100.0%	93.0%	97.1%	98.9%	100.0%	100.0%	-	-	100.0%	89.1%	0.0%	73.7%	
平成18年10月末	-	-	-	-	-	-	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	100.0%	100.0%	-	-	
平成18年4月末	-	-	-	-	-	-	80.5%	100.0%	-	100.0%	-	-	-	100.0%	-	-	
損益情報(第10期)	運用日数	181日	181日	181日	72日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	164日	181日	181日	181日	
	①総賃貸事業収入合計(千円)	368,008	295,492	285,723	110,309	229,578	189,812	130,805	265,076	197,713	180,471	137,726	44,802	143,013	183,601	107,734	164,965
	賃貸収入	329,284	280,052	262,301	95,594	216,565	172,670	114,618	249,759	172,719	159,537	107,960	41,584	125,643	166,758	101,368	138,700
	その他収入	38,723	15,439	23,422	14,714	13,013	17,142	16,187	15,316	24,994	20,933	29,765	3,218	17,369	16,843	6,366	26,264
	②賃貸事業費用合計(千円)	94,016	68,854	84,998	18,012	52,654	46,907	49,653	52,397	54,738	46,774	42,601	8,705	32,224	33,830	23,581	32,198
	管理委託費	39,637	20,671	31,689	9,814	13,966	16,831	9,583	19,155	20,256	17,225	10,408	3,642	11,399	14,765	6,689	12,692
	公租公課	19,671	30,444	24,707	0	15,516	11,668	16,877	18,509	18,894	15,352	15,080	1,933	10,498	9,528	10,265	9,166
	水道光熱費	29,926	14,095	16,869	7,499	10,559	12,865	7,521	12,322	13,616	9,739	9,803	2,363	8,746	8,114	3,569	7,480
	修繕費	-	331	4,981	-	10,930	4,378	5,846	674	572	716	6,142	96	320	59	224	2,452
	保険料	554	399	494	246	327	297	238	356	369	318	295	121	190	240	104	223
信託報酬・その他	4,227	2,912	6,255	450	1,354	866	9,586	1,380	1,029	3,422	870	548	1,069	1,122	2,729	183	
③NOI(=①-②)(千円)	273,991	226,637	200,725	92,296	176,924	142,905	81,152	212,678	142,975	133,697	95,125	36,096	110,789	149,771	84,153	132,767	
④減価償却費(千円)	76,970	11,786	14,763	7,150	26,023	28,535	40,433	28,705	33,200	24,580	35,679	10,006	17,378	26,626	13,176	39,912	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	197,020	214,851	185,962	85,146	150,900	114,369	40,718	183,972	109,774	109,117	59,446	26,090	93,410	123,145	70,976	92,854	
⑥資本的支出(千円)	-	568	-	-	49,998	5,322	1,330	290	7,821	3,454	30,981	311	1,498	5,246	-	6,588	
⑦NC F(=⑤-⑥)(千円)	273,991	226,069	200,725	92,296	126,925	137,582	79,821	212,388	135,154	130,242	64,143	35,785	109,291	144,524	84,153	126,178	
参考情報	経費率(=⑥/①)	25.5%	23.3%	29.7%	16.3%	22.9%	24.7%	38.0%	19.8%	27.7%	25.9%	30.9%	19.4%	19.8%	18.4%	21.9%	19.5%
	平成22年度又は平成21年度固定資産税等年額(千円)	39,343	60,888	49,415	80,568	31,031	23,339	33,753	37,018	25,731	30,703	19,979	7,732	20,995	19,056	20,530	18,337
	②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬)(千円)	13,102	10,655	9,927	4,134	8,634	6,794	4,325	9,750	6,952	6,411	4,817	1,651	5,179	6,803	3,916	6,076
	参考: 総賃貸事業収入比	3.56%	3.61%	3.47%	3.75%	3.76%	3.58%	3.31%	3.68%	3.52%	3.55%	3.50%	3.69%	3.62%	3.71%	3.63%	3.68%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額(千円)	110,320	260,050	347,270	362,230	323,470	242,590	180,970	214,470	176,760	210,660	188,500	28,490	144,400	107,050	70,400	136,230
参考: 上記年平均額	9,193	21,670	28,939	30,185	26,955	20,215	15,080	17,872	14,730	17,555	15,708	2,374	12,033	8,920	5,866	11,352	
担保対象(◆の場合は担保設定対象資産)																	

【参考情報】

個別物件の収益状況 第10期 (平成21年11月1日～平成22年4月30日) : 181日間 ※平成22年4月30日現在

用途	オフィスビル																
地域区分	東京経済圏																
物件名	KDX川崎駅前本町ビル	KDX八丁堀ビル	KDX大森ビル	KDX浜松町ビル	KDX六本木228ビル	小石川T Gビル	KDX東新宿ビル	KDX茅場町ビル	KDX神保町ビル	日総第17ビル	KDX新橋ビル	五反田T Gビル	KDX中野坂上ビル	KDX新横浜ビル	原宿F Fビル	池尻大橋ビルディング	
取得年月日	平成20年2月1日	平成17年8月1日	平成18年5月1日	平成18年5月1日	平成20年1月10日	平成21年11月18日	平成18年9月1日	平成18年5月1日	平成20年3月31日	平成20年2月1日	平成18年5月1日	平成21年11月18日	平成17年8月1日	平成18年5月1日	平成17年8月1日	平成20年2月1日	
価格情報	取得価格(百万円)	3,760	3,680	3,500	3,460	3,300	3,080	2,950	2,780	2,760	2,710	2,690	2,620	2,533	2,450	2,400	
	構成比率	1.6%	1.6%	1.5%	1.5%	1.4%	1.3%	1.3%	1.2%	1.2%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%	1.0%	1.0%	
	貸借対照表計上額(百万円)	3,883	3,421	3,428	3,324	3,449	3,179	3,183	2,861	2,937	2,674	2,666	2,709	2,475	2,449	2,465	2,484
	期末詳価額(百万円)	3,320	3,360	3,780	3,390	2,200	3,250	3,240	2,880	2,300	1,650	2,790	2,730	2,350	2,480	2,920	1,620
	構成比率	1.5%	1.6%	1.8%	1.6%	1.0%	1.5%	1.5%	1.3%	1.1%	0.8%	1.3%	1.3%	1.1%	1.2%	1.4%	0.8%
貸借借情報	テナント総数	1	6	10	8	6	5	8	5	3	6	6	5	26	20	3	8
	賃貸可能面積(m ²)	5,124.98	3,324.82	4,945.03	2,725.33	1,909.08	3,944.26	5,926.75	3,019.95	2,320.69	2,739.62	1,696.62	3,188.52	4,389.65	4,810.97	3,068.36	2,449.11
	賃貸面積(m ²)	5,124.98	3,324.82	4,945.03	2,725.33	1,242.01	3,944.26	5,926.75	3,019.95	1,973.72	2,600.04	1,696.62	1,841.43	4,389.65	4,151.05	3,068.36	2,449.11
	稼働率																
		平成22年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	65.1%	100.0%	100.0%	85.0%	94.9%	100.0%	57.8%	100.0%	86.3%	100.0%	100.0%
		平成21年10月末	100.0%	93.1%	100.0%	100.0%	52.4%	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	91.3%	93.1%	100.0%	91.3%
		平成21年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	65.2%	-	97.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	92.3%	93.1%	100.0%	82.6%
		平成20年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	75.4%	78.0%	-	86.2%	100.0%	59.8%	100.0%	-	96.5%	83.2%	100.0%	100.0%
		平成20年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	80.4%	-	82.2%	100.0%	0.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%	100.0%	91.3%
		平成19年10月末	-	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	92.6%	100.0%	-	100.0%	-	100.0%	99.6%	100.0%	-
	平成19年4月末	-	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	100.0%	84.9%	-	100.0%	-	100.0%	100.0%	100.0%	-	
	平成18年10月末	-	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	100.0%	100.0%	-	100.0%	-	97.0%	99.6%	100.0%	-	
	平成18年4月末	-	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	98.8%	-	100.0%	-	
損益情報(第10期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	164日	181日	181日	181日	181日	181日	164日	181日	181日	181日	
	①総賃貸事業収入合計(千円)	167,237	127,269	162,707	95,305	40,243	123,238	141,083	120,000	105,492	75,696	96,072	99,268	100,549	111,110	112,225	79,537
	賃貸収入	134,066	112,257	144,171	88,142	37,034	108,294	126,514	108,867	87,339	68,974	90,240	88,949	86,375	97,177	102,214	65,923
	その他収入	33,171	15,012	18,535	7,163	3,208	14,944	14,569	11,133	18,153	6,721	5,832	10,319	14,174	13,932	10,010	13,614
	②賃貸事業費用合計(千円)	53,810	33,517	47,502	31,106	17,124	26,706	44,827	25,254	18,942	24,249	26,585	18,881	31,195	33,665	26,794	20,339
	管理委託費	18,295	12,750	16,868	7,520	4,767	14,329	13,771	9,206	6,895	8,402	7,319	11,985	9,958	13,101	10,248	6,710
	公租公課	11,526	9,254	12,450	8,963	7,077	0	14,262	7,184	7,276	8,351	10,689	-	8,061	10,584	7,931	6,151
	水道光熱費	23,178	7,842	14,761	4,811	3,814	9,775	13,071	6,105	4,188	5,726	3,841	5,242	6,373	7,068	5,751	4,480
	修繕費	145	980	1,193	3,130	218	1,293	1,197	565	321	535	1,076	208	3,273	1,667	680	964
	保険料	261	210	313	145	93	274	325	163	121	165	124	212	276	235	160	141
信託報酬・その他	404	2,479	1,913	6,534	1,153	1,033	2,199	2,031	138	1,067	3,535	1,233	3,252	1,007	2,021	1,891	
③NOI(=①-②)(千円)	113,426	93,751	115,205	64,198	23,118	96,532	96,256	94,745	86,549	51,447	69,486	80,386	69,354	77,445	85,430	59,197	
④減価償却費(千円)	30,018	37,270	26,027	22,156	4,844	13,942	18,290	15,676	12,872	15,940	6,555	9,011	17,048	21,420	11,022	10,729	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	83,408	56,481	89,177	42,042	18,274	82,590	77,965	79,068	73,677	35,506	62,930	71,374	52,305	56,025	74,408	48,468	
⑥資本的支出(千円)	13,637	-	2,423	2,492	1,343	370	2,200	-	3,191	650	578	2,163	4,141	603	700	3,350	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	99,789	93,751	112,781	61,706	21,775	96,162	94,056	94,745	83,358	50,797	68,908	78,223	65,212	76,842	84,730	55,847	
参考情報	経費率(=②/①)	32.2%	26.3%	29.2%	32.6%	42.6%	21.7%	31.8%	21.0%	18.0%	32.0%	27.7%	19.0%	31.0%	30.3%	23.9%	25.6%
	平成22年度又は平成21年度固定資産税等年額(千円)	15,500	18,509	24,902	17,927	14,142	20,625	28,525	14,369	14,410	11,103	21,375	16,618	16,129	14,114	15,864	12,302
	②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬)(千円)	5,727	4,510	5,671	3,336	1,293	4,485	4,843	4,382	3,919	2,594	3,378	3,666	3,519	3,848	4,033	2,831
	参考: 総賃貸事業収入比	3.42%	3.54%	3.49%	3.50%	3.21%	3.64%	3.43%	3.65%	3.72%	3.43%	3.52%	3.69%	3.50%	3.46%	3.59%	3.56%
長期修繕工事																	
取得後12年間の見積累計額(千円)	446,967	158,190	276,530	68,180	54,680	230,330	200,740	114,840	112,870	88,480	102,789	207,750	141,400	194,390	160,510	158,270	
参考: 上記年平均額	37,247	13,182	23,044	5,681	4,556	19,194	16,728	9,570	9,405	7,373	8,565	17,312	11,783	16,199	13,375	13,189	
担保対象(◆の場合は担保設定対象資産)		-															

【参考情報】

個別物件の収益状況 第10期 (平成21年11月1日～平成22年4月30日) : 181日間 ※平成22年4月30日現在

用途	オフィスビル																
地域区分	東京経済圏																
物件名	KDX 鍛冶町ビル	KDX 浜町中ノ橋ビル	KDX 浜町ビル	KDX 新宿286ビル	F I K 南青山ビル	KDX 船橋ビル	KDX 浜松町第2ビル	新都心丸善ビル	KDX 日本橋216ビル	KDX 御徒町ビル	KDX 五番町ビル	神田木原ビル	KDX 四谷ビル	KDX 岩本町ビル	KDX 新宿御苑ビル	KDX 木場ビル	
取得年月日	平成18年7月3日	平成20年2月1日	平成18年3月16日	平成19年6月1日	平成17年8月1日	平成18年3月1日	平成20年9月1日	平成20年2月29日	平成21年12月1日	平成19年3月1日	平成20年3月31日	平成17年8月1日	平成18年5月1日	平成20年5月1日	平成17年8月1日	平成18年6月20日	
価格情報	取得価格 (百万円)	2,350	2,310	2,300	2,300	2,270	2,252	2,200	2,110	2,010	2,000	1,951	1,950	1,950	1,864	1,610	1,580
	構成比率	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	0.9%	0.9%	0.9%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.7%	0.7%
	貸借対照表計上額 (百万円)	2,423	2,383	2,239	2,349	2,269	2,450	2,266	2,167	2,014	2,136	2,007	1,858	1,962	1,847	1,574	1,605
	期末詳価額 (百万円)	2,230	1,810	2,210	2,050	2,390	1,900	1,940	1,640	2,090	1,790	1,510	1,870	2,380	1,380	2,040	1,460
	構成比率	1.0%	0.8%	1.0%	1.0%	1.1%	0.9%	0.9%	1.0%	0.8%	0.7%	0.9%	1.1%	0.6%	0.9%	0.9%	0.7%
貸借借情報	テナント総数	8	7	9	9	5	18	7	5	6	4	6	8	3	9	1	7
	賃貸可能面積 (㎡)	2,568.84	2,245.69	3,105.63	2,447.80	1,820.83	3,871.07	1,953.50	1,938.10	1,615.20	1,792.54	1,651.48	1,945.55	2,536.53	1,524.68	2,105.18	2,450.90
	賃貸面積 (㎡)	1,929.98	2,245.69	3,105.63	2,447.80	1,404.18	3,871.07	1,709.57	1,938.10	1,413.30	1,792.54	1,415.52	1,945.55	2,536.53	1,524.68	2,105.18	2,450.90
	稼働率																
	平成22年4月末	75.1%	100.0%	100.0%	100.0%	77.1%	100.0%	87.5%	100.0%	87.5%	100.0%	85.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成21年10月末	94.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	85.7%	100.0%	100.0%	75.0%	100.0%	100.0%
	平成21年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	64.3%	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成20年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%	100.0%	-	100.0%	85.7%	100.0%	100.0%	92.7%	100.0%	100.0%
	平成20年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	89.7%	100.0%	100.0%	-	100.0%	88.0%
	平成19年10月末	85.8%	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	100.0%	-	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%
平成19年4月末	100.0%	-	100.0%	-	100.0%	100.0%	-	-	-	100.0%	-	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%	
平成18年10月末	100.0%	-	65.3%	-	100.0%	97.9%	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	-	100.0%	69.1%	
平成18年4月末	-	-	87.3%	-	100.0%	91.9%	-	-	-	-	-	100.0%	-	-	100.0%	-	
損益情報 (第10期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	151日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	71,478	80,893	96,193	85,939	86,382	106,664	69,787	58,323	58,165	66,053	48,570	70,019	96,344	47,506	73,480	67,025
	賃貸収入	65,189	69,328	84,480	71,736	78,936	92,742	63,426	47,265	53,436	58,443	43,682	64,685	88,617	44,485	67,569	60,242
	その他収入	6,289	11,564	11,713	14,203	7,446	13,921	6,360	11,058	4,729	7,609	4,888	5,333	7,727	3,021	5,911	6,782
	②賃貸事業費用合計 (千円)	19,623	20,960	27,093	24,122	18,632	35,247	17,755	15,788	8,551	14,938	11,591	17,477	22,508	10,624	15,900	16,278
	管理委託費	6,708	7,850	9,258	7,307	5,931	13,309	5,180	6,198	4,999	5,762	4,683	6,269	9,233	3,805	5,563	6,096
	公租公課	5,697	5,525	7,289	8,841	5,417	11,759	7,947	4,870	0	3,214	4,202	4,389	6,490	3,141	6,017	5,040
	水道光熱費	3,617	4,463	5,307	6,347	3,781	7,923	3,816	3,360	2,411	3,345	2,465	4,315	4,888	2,040	3,521	3,951
	修繕費	768	2,196	1,826	446	1,435	1,442	585	427	164	655	162	702	966	-	80	349
	保険料	131	147	183	150	92	230	96	102	79	79	77	96	137	69	106	119
信託報酬・その他	2,700	776	3,228	1,029	1,974	582	128	830	896	1,882	-	1,704	793	1,567	611	721	
③NOI (=①-②) (千円)	51,855	59,932	69,100	61,817	67,750	71,416	52,031	42,534	49,614	51,114	36,979	52,542	73,836	36,882	57,579	50,747	
④減価償却費 (千円)	12,135	11,768	38,518	7,436	6,935	18,837	4,258	7,333	9,353	7,674	9,894	15,733	8,320	13,074	6,957	18,880	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	39,720	48,163	30,582	54,381	60,814	52,578	47,773	35,201	40,261	43,439	27,084	36,808	65,516	23,808	50,622	31,867	
⑥資本的支出 (千円)	600	6,233	1,340	540	3,899	15,171	1,751	-	-	3,780	480	12,510	7,946	110	-	196	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	51,255	53,698	67,760	61,277	63,850	56,245	50,280	42,534	49,614	47,334	36,499	40,032	65,890	36,772	57,579	50,551	
参考情報	経費率 (=②/①)	27.5%	25.9%	28.2%	28.1%	21.6%	33.0%	25.4%	27.1%	14.7%	22.6%	23.9%	25.0%	23.4%	22.4%	21.6%	24.3%
	平成22年度又は平成21年度固定資産税等年額 (千円)	11,393	11,051	14,578	17,682	10,835	15,694	15,895	12,842	9,682	6,431	8,214	8,778	12,982	5,823	12,034	10,081
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬) (千円)	2,517	2,955	3,373	3,015	3,198	3,634	2,491	2,058	2,199	2,391	1,745	2,501	3,473	1,722	2,674	2,403
	参考: 総賃貸事業収入比	3.52%	3.65%	3.51%	3.51%	3.70%	3.41%	3.57%	3.53%	3.78%	3.62%	3.59%	3.57%	3.60%	3.63%	3.64%	3.59%
長期修繕工事																	
取得後12年間の見積累計額 (千円)	96,450	130,030	133,950	169,080	71,790	173,340	81,710	98,710	31,190	64,400	55,230	80,430	106,330	19,680	105,730	85,850	
参考: 上記年平均額	8,037	10,835	11,162	14,090	5,982	14,445	6,809	8,225	2,599	5,366	4,602	6,702	8,860	1,640	8,810	7,154	
担保対象 (●の場合は担保設定対象資産)					-												

【参考情報】

個別物件の収益状況 第10期 (平成21年11月1日～平成22年4月30日) : 181日間 ※平成22年4月30日現在

用途	オフィスビル															住宅	
地域区分	東京経済圏							地方経済圏							東京経済圏		
物件名	KDX 西新宿ビル	KDX 門前仲町ビル	KDX 神田三崎町ビル	KDX 本厚木ビル	KDX 八王子ビル	KDX 乃木坂ビル	KDX 名古屋栄ビル	ポルタス・ センタービル	烏丸ビル	KDX 博多南ビル	KDX 北浜ビル	KDX 仙台ビル	KDX 南船場第1ビル	KDX 南船場第2ビル	KDX 新潟ビル	レジデンス シャルマン月島	
取得年月日	平成19年4月2日	平成19年1月19日	平成20年2月1日	平成19年3月1日	平成19年3月1日	平成18年7月14日	平成21年7月1日	平成17年9月21日	平成19年6月1日	平成20年2月1日	平成20年2月1日	平成19年6月1日	平成18年5月1日	平成18年5月1日	平成19年3月1日	平成18年5月1日	
価格情報	取得価格 (百万円)	1,500	1,400	1,380	1,305	1,155	1,065	7,550	5,570	5,400	4,900	2,220	2,100	1,610	1,560	1,305	5,353
	構成比率	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.5%	0.5%	3.2%	2.4%	2.3%	2.1%	0.9%	0.9%	0.7%	0.7%	0.6%	2.3%
貸借対照表計上額 (百万円)	1,541	1,438	1,388	1,243	1,312	1,130	7,772	4,837	5,473	4,862	2,254	2,198	1,504	1,403	1,477	5,155	
	期末詳価額 (百万円)	1,240	1,270	988	1,070	821	842	4,710	4,650	5,140	3,950	1,680	1,470	1,080	1,120	824	4,400
貸借比率	0.6%	0.6%	0.5%	0.5%	0.4%	0.4%	2.2%	2.2%	2.4%	1.8%	0.8%	0.7%	0.5%	0.5%	0.4%	2.0%	
	テナント総数	6	5	8	10	7	5	14	26	35	42	8	28	9	23	20	1
貸借可能面積 (㎡)	1,602.76	2,010.62	1,339.46	2,747.28	2,177.79	1,250.12	6,923.12	11,569.19	8,552.05	10,100.81	3,993.81	3,955.56	3,108.16	2,694.68	4,046.42	7,711.14	
	貸貸面積 (㎡)	1,602.76	2,010.62	1,339.46	2,747.28	2,177.79	976.64	6,251.45	10,243.02	8,028.88	8,707.18	3,850.54	3,670.54	2,584.32	2,534.58	2,601.53	7,711.14
稼働率	平成22年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	78.1%	90.3%	88.5%	93.9%	86.2%	96.4%	92.8%	83.1%	94.1%	64.3%	100.0%
	平成21年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.6%	100.0%	72.3%	88.5%	86.1%	94.4%	96.4%	96.6%	84.4%	82.1%	62.2%	100.0%
	平成21年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.6%	87.7%	-	93.4%	93.0%	95.8%	100.0%	91.2%	96.9%	88.1%	73.2%	100.0%
	平成20年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	88.6%	85.6%	100.0%	-	100.0%	98.1%	95.4%	88.1%	86.2%	91.6%	91.2%	76.2%	100.0%
	平成20年4月末	100.0%	100.0%	86.6%	100.0%	85.6%	100.0%	-	100.0%	98.6%	95.4%	88.1%	93.7%	87.2%	94.1%	61.0%	100.0%
	平成19年10月末	100.0%	84.4%	-	100.0%	85.6%	87.7%	-	94.6%	100.0%	-	-	97.1%	100.0%	93.6%	71.2%	100.0%
	平成19年4月末	100.0%	100.0%	-	100.0%	96.4%	100.0%	-	97.1%	-	-	-	-	100.0%	93.6%	83.9%	100.0%
	平成18年10月末	-	-	-	-	-	100.0%	-	100.0%	-	-	-	-	100.0%	90.0%	-	100.0%
	平成18年4月末	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-
	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
損益情報 (第10期)	①総貸貸事業収入合計 (千円)	48,441	51,518	40,119	62,920	50,506	27,066	96,274	278,737	197,225	186,047	82,758	92,585	52,990	59,841	53,148	167,212
	貸貸収入	43,467	44,125	37,216	56,162	43,677	23,721	78,453	233,089	172,499	158,548	68,708	79,995	42,790	39,023	45,761	146,882
	その他収入	4,973	7,392	2,903	6,757	6,828	3,344	17,821	45,648	24,725	27,498	14,050	12,589	10,199	20,817	7,386	20,329
	②貸貸事業費用合計 (千円)	13,208	13,742	9,840	18,299	21,287	18,299	48,921	127,417	72,361	58,258	42,536	29,594	24,590	22,329	34,592	33,214
	管理委託費	4,772	5,086	4,081	7,116	10,338	3,414	13,387	75,725	20,798	16,761	7,703	12,205	6,846	6,078	11,668	17,634
	公租公課	4,638	3,314	2,815	3,989	4,257	3,255	18,305	25,426	30,784	15,109	7,856	7,464	10,653	8,704	12,811	7,364
	水道光熱費	2,807	4,399	2,113	4,715	3,866	2,580	13,038	16,770	14,491	19,630	8,480	7,201	5,445	4,622	7,003	1,223
	修繕費	261	819	696	1,357	1,136	949	137	3,826	1,973	4,864	1,115	947	247	1,148	1,536	5,140
	保険料	89	112	68	157	106	68	391	2,431	460	499	189	228	172	152	255	442
	信託報酬・その他	640	10	63	962	1,581	158	3,661	3,237	3,853	1,393	17,190	1,546	1,225	1,621	1,316	1,409
③NOI (=①-②) (千円)	35,232	37,775	30,279	44,621	29,219	16,640	47,352	151,319	124,863	127,788	40,222	62,991	28,400	37,511	18,556	133,997	
④減価償却費 (千円)	9,289	9,410	4,376	24,161	10,004	6,402	71,014	4,376	28,830	32,401	21,287	17,972	25,453	30,268	12,290	45,522	
⑤貸貸事業利益 (=③-④) (千円)	25,943	28,364	25,902	20,459	19,214	10,237	23,661	46,795	96,032	95,387	18,935	45,018	2,946	7,243	6,265	88,475	
⑥資本的支出 (千円)	200	3,822	-	550	710	3,284	-	-	2,460	6,561	67,230	-	11,403	9,344	3,716	-	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	35,032	33,953	30,279	44,071	28,509	13,355	47,352	151,319	122,403	121,227	27,007	62,991	16,997	28,167	14,839	133,997	
参考情報	経費率 (=②/①)	27.3%	26.7%	24.5%	29.1%	42.1%	38.5%	50.8%	45.7%	36.7%	31.3%	51.4%	32.0%	46.4%	37.3%	65.1%	19.9%
	平成22年度又は平成21年度固定資産税等年額 (千円)	9,281	6,631	5,585	7,892	8,484	6,495	45,881	51,041	42,220	20,112	10,482	14,953	14,293	11,701	17,060	14,727
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬) (千円)	1,707	1,822	1,436	2,194	1,627	891	2,931	8,776	6,573	6,410	2,509	3,175	1,661	1,986	1,467	5,317
	参考: 総貸貸事業収入比	3.53%	3.54%	3.58%	3.49%	3.22%	3.30%	3.04%	3.15%	3.33%	3.45%	3.03%	3.43%	3.13%	3.32%	2.76%	3.18%
長期修繕工事																	
取得後12年間の見積累計額 (千円)	69,950	61,470	46,140	141,590	109,860	50,870	94,270	527,651	229,180	140,450	167,760	192,400	139,600	104,160	249,590	126,753	
参考: 上記年平均額	5,829	5,122	3,845	11,799	9,155	4,239	7,855	43,970	19,098	11,704	13,980	16,033	11,633	8,680	20,799	10,562	
担保対象 (●の場合は担保設定対象資産)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

KDX名古屋栄ビルの土地部分の取得年月日は平成20年4月25日です。

【参考情報】

個別物件の収益状況 第10期 (平成21年11月1日～平成22年4月30日) : 181日間 ※平成22年4月30日現在

用途	住宅				都市型商業施設			70物件合計
地域区分	東京経済圏			地方経済圏	東京経済圏			
物件名	コート目白	グラデイト 川口	コート新御徒町	びなす ひばりが丘	フレーム神南坂	KDX 代々木ビル		
取得年月日	平成17年8月1日	平成18年6月30日	平成18年5月1日	平成17年12月8日	平成17年8月1日	平成17年9月30日		
価格情報	取得価格 (百万円)	1,250	1,038	878	1,800	9,900	2,479	235,769
	構成比率	0.5%	0.4%	0.4%	0.8%	4.2%	1.1%	100.0%
	貸借対照表計上額 (百万円)	1,205	1,034	845	1,876	9,966	2,539	237,204
	期末評価額 (百万円)	967	953	775	1,370	9,700	1,970	214,900
	構成比率	0.4%	0.4%	0.4%	0.6%	4.5%	0.9%	100.0%
貸借借情報	テナント総数	19	2	39	118	11	9	855
	賃貸可能面積 (㎡)	2,046.79	1,619.34	1,377.87	12,829.64	4,655.71	1,175.38	271,260.81
	賃貸面積 (㎡)	1,948.31	1,619.34	1,281.93	12,359.79	4,655.71	1,024.98	255,996.11
	稼働率							
	平成22年4月末	95.2%	100.0%	93.0%	96.3%	100.0%	87.2%	94.4%
	平成21年10月末	85.3%	100.0%	88.5%	96.5%	93.6%	100.0%	94.7%
	平成21年4月末	96.1%	100.0%	96.5%	98.9%	96.0%	75.9%	95.7%
	平成20年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	88.7%	97.9%	91.7%	95.6%
	平成20年4月末	95.1%	100.0%	95.4%	93.0%	97.9%	100.0%	95.9%
	平成19年10月末	100.0%	100.0%	90.7%	94.4%	100.0%	100.0%	96.9%
平成19年4月末	95.0%	100.0%	91.6%	98.7%	91.7%	100.0%	95.9%	
平成18年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	84.6%	100.0%	100.0%	95.3%	
平成18年4月末	85.1%	-	-	82.7%	100.0%	87.1%	94.9%	
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	177日	
損益情報 (第10期)	①総賃貸事業収入合計 (千円)	37,814	32,934	27,261	94,105	285,130	68,100	8,067,447
	賃貸収入	34,795	32,809	24,129	84,035	264,573	59,710	7,150,115
	その他収入	3,018	125	3,132	10,070	20,556	8,389	917,332
	②賃貸事業費用合計 (千円)	12,423	5,561	7,468	34,942	60,381	15,858	2,237,007
	管理委託費	2,809	2,534	1,986	8,301	19,302	4,601	801,876
	公租公課	3,134	1,570	1,118	8,409	15,470	4,051	648,231
	水道光熱費	762	376	368	2,116	16,188	3,445	508,338
	修繕費	2,764	171	1,294	7,042	3,340	2,576	110,725
	保険料	103	69	57	468	265	62	16,758
	信託報酬・その他	2,847	839	2,643	8,602	5,814	1,121	151,078
	③NOI (=①-②) (千円)	25,390	27,373	19,793	59,163	224,749	52,241	5,830,439
	④減価償却費 (千円)	11,288	10,026	9,431	22,780	56,839	8,963	1,477,409
	⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	14,102	17,346	10,361	36,382	167,910	43,277	4,353,030
⑥資本的支出 (千円)	288	-	-	-	6,339	8,734	330,454	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	25,102	27,373	19,793	59,163	218,409	43,507	5,499,985	
経費率 (=②/①)	32.9%	16.9%	27.4%	37.1%	21.2%	23.3%	27.7%	
平成22年度又は平成21年度固定資産税等年額 (千円)	6,270	3,156	2,236	16,725	30,940	8,102	1,333,129	
②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬) (千円)	1,289	1,230	960	3,127	10,488	2,570	283,687	
参考: 総賃貸事業収入比	3.41%	3.74%	3.52%	3.32%	3.68%	3.77%	3.52%	
長期修繕工事								
取得後12年間の見積累計額 (千円)	74,650	24,690	22,120	339,440	82,330	39,160	10,358,760	
参考: 上記年平均額	6,220	2,057	1,843	28,286	6,860	3,263	863,230	
担保対象 (◆の場合は担保設定対象資産)	-	-	-	-	-	-	-	

※合計:
取得金額加重平均運用日数

【参考情報】 借入金の状況

平成22年4月30日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下の通りです。

区分	借入先	借入日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	最終返済期限	返済 方法	使途	摘要
短期借入金	シティバンク銀行株式会社	平成20年11月4日	1,000,000	-	0.907	平成21年11月2日	期限一括	(注2)	有担保 無保証
	株式会社りそな銀行	平成20年12月8日	500,000	-	1.175	平成21年12月8日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成21年1月13日	1,000,000	-	1.167	平成22年1月13日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年2月27日	500,000	-	0.931	平成22年2月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年4月30日	1,000,000	-	1.795	平成22年4月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	-	-				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年10月26日	1,500,000	1,500,000	1.793	平成22年10月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年10月30日	2,500,000	2,500,000	1.795	平成22年10月29日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000	-				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成22年1月29日	-	1,300,000	1.355	平成23年1月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年2月26日	-	500,000	1.646	平成23年2月28日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年4月30日	-	1,000,000	1.403	平成23年4月28日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		-	1,000,000	-				
小計		10,000,000	8,800,000						
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成19年4月2日	2,000,000	-	1.574	平成22年4月2日	期限一括	(注2)	有担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成20年7月31日	1,200,000	-	1.681	平成22年1月29日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,300,000	-	-				
	中央三井信託銀行株式会社	平成17年8月1日	3,750,000	3,750,000	1.288	平成22年7月30日			
	株式会社三井住友銀行		3,750,000	3,750,000	-				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000	-				
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000	-				
	株式会社りそな銀行	平成20年10月31日	500,000	500,000	1.565	平成22年10月29日			
	株式会社三井住友銀行 (注3)	平成20年7月31日	1,300,000	1,300,000	1.870	平成23年1月31日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注3)		1,400,000	1,400,000	-				
	株式会社三菱東京UFJ銀行 (注3)		800,000	800,000	-				
	株式会社あおぞら銀行 (注3)	平成20年2月29日	2,000,000	2,000,000	1.366	平成23年2月28日			
	株式会社あおぞら銀行 (注3)	平成20年6月30日	1,000,000	1,000,000	1.987	平成23年2月28日			
	中央三井信託銀行株式会社 (注3)	平成20年9月22日	1,250,000	1,250,000	1.713	平成23年3月22日			
	株式会社あおぞら銀行 (注3)	平成20年7月15日	2,000,000	2,000,000	1.867	平成23年3月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行 (注3)	平成20年9月30日	2,000,000	2,000,000	1.818	平成23年3月31日			
	農林中央金庫 (注3)	平成19年4月17日	1,500,000	1,500,000	1.646	平成23年4月18日			
株式会社あおぞら銀行 (注3)	平成18年5月1日	1,500,000	1,500,000	2.199	平成23年4月28日				
三井住友海上火災保険株式会社 (注3)		1,000,000	1,000,000	-					
中央三井信託銀行株式会社 (注3)	平成21年4月30日	1,500,000	1,500,000	2.225	平成23年4月28日				
株式会社りそな銀行 (注3)		1,000,000	1,000,000	2.230					
小計		32,750,000	28,250,000						
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	平成18年5月1日	5,000,000	5,000,000	2.731	平成28年4月28日	期限一括	(注2)	有担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年7月14日	1,000,000	1,000,000	2.149	平成23年7月13日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成18年9月1日	3,000,000	3,000,000	2.124	平成25年8月30日			
	農林中央金庫	平成18年12月1日	2,500,000	2,500,000	1.964	平成23年11月30日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成19年4月2日	2,000,000	2,000,000	1.875	平成24年4月2日			
	株式会社三井住友銀行	平成20年1月10日	2,500,000	2,500,000	1.503	平成24年1月10日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年2月29日	1,500,000	1,500,000	1.429	平成23年8月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成20年3月31日	3,000,000	3,000,000	1.609	平成23年9月30日			
	中央三井信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000	1.559				
	中央三井信託銀行株式会社	平成20年5月1日	1,000,000	1,000,000	1.905	平成23年11月1日			
	株式会社りそな銀行	平成20年6月30日	1,500,000	1,500,000	2.150	平成24年6月29日			
	株式会社日本政策投資銀行		3,000,000	3,000,000	2.263	平成24年12月28日			
	株式会社三井住友銀行	平成20年7月31日	2,200,000	2,200,000	1.992	平成23年7月29日			
	中央三井信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000	-				
	株式会社りそな銀行		300,000	300,000	-				
	中央三井信託銀行株式会社	平成20年9月1日	1,000,000	1,000,000	1.775	平成23年9月1日			
	株式会社三井住友銀行	平成21年2月27日	490,000	480,000	2.071	平成24年2月29日			
	株式会社日本政策投資銀行		980,000	960,000	2.040	平成24年8月31日			
	株式会社あおぞら銀行	平成21年4月30日	3,500,000	3,500,000	2.395	平成23年10月31日			
	株式会社あおぞら銀行		2,000,000	2,000,000	2.395	平成24年4月27日			
	株式会社三井住友銀行	平成21年10月26日	1,000,000	980,000	2.424	平成25年10月28日			
	株式会社三井住友銀行	平成21年10月30日	2,000,000	1,960,000	2.445	平成25年10月30日			
	株式会社りそな銀行	平成21年12月8日	-	500,000	1.671	平成24年12月10日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成22年1月13日	-	1,000,000	1.901	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	-	1,176,000	2.173	平成27年1月30日			
	株式会社あおぞら銀行	平成22年2月18日	-	1,500,000	1.899	平成25年2月18日			
	株式会社三井住友銀行	平成22年2月18日	-	2,242,500	2.190	平成27年2月18日			
株式会社日本政策投資銀行		-	1,657,500	-					
中央三井信託銀行株式会社		-	975,000	-					
株式会社あおぞら銀行		-	487,500	-					
株式会社三井住友銀行	平成22年4月2日	-	2,000,000	2.220	平成27年4月2日				
小計		42,470,000	53,918,500						
合計		85,220,000	90,968,500						

(注1) 平均利率は、期中加重平均金利を小数第4位を四捨五入して表示しています。

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

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

(注3) 当期より1年内返済予定の長期借入金の区分に記載されることとなった借入金であり、前期は長期借入金の区分に記載しています。

(注4) 平成21年8月31日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に10,000千円返済し、平成24年2月29日に450,000千円を返済します。

(注5) 平成21年8月31日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に20,000千円返済し、平成24年8月31日に880,000千円を返済します。

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

(注7) 平成22年1月29日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に40,000千円返済し、平成25年10月30日に1,680,000千円を返済します。

(注8) 平成22年4月30日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に24,000千円返済し、平成27年1月30日に960,000千円を返済します。

(注9) 平成22年2月26日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に137,500千円返済し、平成27年2月18日に4,125,000千円を返済します。

(注10) 平成22年8月31日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に50,000千円返済し、平成27年4月2日に1,500,000千円を返済します。