

平成 21 年 10 月期 決算短信 (REIT)

平成 21 年 12 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 1 月 28 日

分配金支払開始予定日 平成 22 年 1 月 19 日

(百万円未満切捨て)

1. 平成 21 年 10 月期の運用、資産の状況 (平成 21 年 5 月 1 日～平成 21 年 10 月 31 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 | % |
| 21 年 10 月期 | 7,921 | (△3.4) | 3,213 | (△7.2) | 2,103 | (△13.6) | 2,102 | (△13.6) |
| 21 年 4 月期 | 8,204 | (△3.0) | 3,463 | (△16.4) | 2,435 | (△22.1) | 2,434 | (△22.1) |

| | 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 | % | % | % |
| 21 年 10 月期 | 10,510 | 1.7 | 0.9 | 26.5 |
| 21 年 4 月期 | 12,171 | 1.9 | 1.0 | 29.7 |

(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 | % | % |
| 21 年 10 月期 | 10,511 | 2,102 | 0 | 0 | 100.0 | 1.7 |
| 21 年 4 月期 | 12,172 | 2,434 | 0 | 0 | 100.0 | 1.9 |

(注) 配当性向は、小数第 1 位未満を四捨五入して表示しています。

(3) 財政状態

| | 総資産 | 純資産 | 自己資本比率 | 1口当たり純資産 |
|------------|---------|---------|--------|----------|
| | 百万円 | 百万円 | % | 円 |
| 21 年 10 月期 | 236,320 | 127,067 | 53.8 | 635,335 |
| 21 年 4 月期 | 238,745 | 127,398 | 53.4 | 636,990 |

(参考) 自己資本 平成 21 年 10 月期 127,067 百万円 平成 21 年 4 月期 127,398 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 |
| 21 年 10 月期 | 5,415 | △ 4,204 | △ 3,964 | 10,957 |
| 21 年 4 月期 | 6,961 | △ 1,831 | △ 3,121 | 13,711 |

2. 平成22年4月期の運用状況の予想(平成21年11月1日～平成22年4月30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4月期 | 7,965 (+0.6) | 3,521 (+9.6) | 2,408 (+14.5) | 2,407 (+14.5) | 10,300 | 0 |

(参考) 1口当たり予想当期純利益(平成22年4月期) 10,300円

予想期末発行済投資口数(平成22年4月期) 233,550口

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
② ①以外の変更 無

(2) 発行済投資口数

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

② 期末自己投資口数 21年10月期 0口 21年4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、17ページ記載の「平成22年4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21年7月27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21年7月27日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

A. 投資法人の主な推移

ケネディクス不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、平成17年5月6日に設立され、平成17年7月21日に発行済投資口の総口数75,400口で株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場しました(銘柄コード8972)。その後、本投資法人は、2度の海外市場における募集を含む公募増資等を実施し、これらにより、本投資法人の当期末(平成21年10月31日)現在での発行済投資口数は200,000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

当期における我が国の経済は、世界的な金融市場の危機の影響を受け、雇用情勢が急速に悪化し、個人消費が減少するなど景気は厳しい状況にありましたが、在庫調整の一巡や経済対策の効果に加え、対外経済環境の改善により、一部に持ち直しの動きがみられました。

不動産市況については、平成21年7月1日時点の都道府県地価調査によると、平成20年7月以降の1年間の地価変動は、全国平均で商業地は $\Delta 5.9\%$ 、住宅地は $\Delta 4.0\%$ となり、全用途で下落幅が拡大しました。東京圏では平均で商業地は $\Delta 8.9\%$ 、住宅地は $\Delta 6.5\%$ と1年前の調査では上昇を示していましたが、ともに下落に転じました。また、三大都市圏においては、平均で商業地は $\Delta 8.2\%$ 、住宅地は $\Delta 5.6\%$ となり、平成17年以来4年ぶりに上昇からいずれも下落に転じました。

(b) 運用実績

本投資法人は、第8期末(平成21年4月30日)現在で合計67物件(取得価格の総額218,999百万円)を保有し、当期(平成21年10月期)においては、KDX名古屋栄ビル(地方経済圏のオフィスビル)の建物部分(取得価格3,550百万円)を取得しました。また、東京経済圏の住宅2物件(取得価格の総額2,390百万円)を譲渡しました。その結果、当期末(平成21年10月31日)現在のポートフォリオは合計65物件(取得価格の総額220,159百万円)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89.6%、都市型商業施設5.6%、住宅4.6%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94.7%であり、安定した運営管理を行っています。

また、本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、本投資法人の東京経済圏におけるオフィスビルの投資比率を高め、ポートフォリオ全体の運用バランスの拡充を図るために、平成21年10月29日に「小石川TGビル」、「五反田TGビル」、「KDX日本橋216ビル」、「KDX新横浜381ビル増築棟」(合計4物件、取得価格の総額8,810百万円)の取得を決定しました。

＜第5期以降の資産規模の推移＞

| | | 第5期末 (平成19年10月31日) | | 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) | | 当期末 (平成21年10月31日) | |
|----|-------------|-----------------------|-----------|----------------------|-----------|-----------------------|-----------|----------------------|-----------|----------------------|-----------|
| | | 取得価格の 総額 (百万円) | 比率 (%) | 取得価格の 総額 (百万円) | 比率 (%) | 取得価格の 総額 (百万円) | 比率 (%) | 取得価格の 総額 (百万円) | 比率 (%) | 取得価格の 総額 (百万円) | 比率 (%) |
| 用途 | オフィスビル | 137,979 | 70.0 | 184,080 | 86.4 | 196,965 | 88.7 | 193,911 | 88.5 | 197,461 | 89.6 |
| | 都市型 商業施設 | 16,059 | 8.1 | 16,059 | 7.5 | 12,379 | 5.5 | 12,379 | 5.6 | 12,379 | 5.6 |
| | 住宅 | 43,052 | 21.8 | 12,709 | 5.9 | 12,709 | 5.7 | 12,709 | 5.8 | 10,319 | 4.6 |
| | 合計 | 197,090 | 100.0 | 212,848 | 100.0 | 222,053 | 100.0 | 218,999 | 100.0 | 220,159 | 100.0 |
| 地域 | 東京経済圏 | 162,514 | 82.4 | 174,923 | 82.1 | 189,238 | 85.2 | 188,534 | 86.0 | 186,144 | 84.5 |
| | 地方経済圏 | 34,576 | 17.5 | 37,925 | 17.8 | 32,815 | 14.7 | 30,465 | 13.9 | 34,015 | 15.4 |
| | 合計 | 197,090 | 100.0 | 212,848 | 100.0 | 222,053 | 100.0 | 218,999 | 100.0 | 220,159 | 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を記載しています。

(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21年10月31日）現在で65物件、取得価格の総額220,159百万円、稼働率94.7%という安定稼働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期に取得したKDX西五反田ビル及びKDX虎ノ門ビル、並びに第6期に取得したKDX神保町ビル）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の取得（第7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。

物件譲渡の実績

本投資法人は、第3期に住宅2物件、第4期に住宅2物件、第6期に住宅23物件、第7期にオフィスビル1物件及び都市型商業施設1物件、第8期にオフィスビル2物件の譲渡を実現しています。また、当期（平成21年10月期）においては、東京経済圏の住宅2物件（取得価格の総額2,390百万円）を譲渡しました。

なお、本投資法人のこれまでの物件譲渡実績の詳細については、以下の通りです。

| | 譲渡物件 | | 取得価格の総額 (百万円) | 売却損益合計 (百万円) |
|-----|-------------------------------|-----------------------------|------------------|-----------------|
| | 用途 (物件数) | 地域 (物件数) | | |
| 第3期 | 住宅 (2物件) | 東京経済圏 (2物件) | 1,708 | 157 |
| 第4期 | 住宅 (2物件) | 東京経済圏 (2物件) | 1,407 | 130 |
| 第6期 | 住宅 (23物件) | 東京経済圏 (16物件) 地方経済圏 (7物件) | 30,343 | 512 |
| 第7期 | オフィスビル (1物件) 都市型商業施設 (1物件) | 地方経済圏 (2物件) | 5,110 | 299 |
| 第8期 | オフィスビル (2物件) | 東京経済圏 (1物件) 地方経済圏 (1物件) | 3,054 | △492 |
| 当期 | 住宅 (2物件) | 東京経済圏 (2物件) | 2,390 | △440 |

既存物件の運営管理実績

本投資法人は、当期末（平成21年10月31日）現在保有するすべての物件について、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94.7%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21年10月31日)現在、580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2.2%、オフィスビルの上位3テナント合計でも5.6%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、平成20年秋以降の賃貸市場の急激な悪化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1月31日まで | 2,652 | 2,443 | 210 | 18 | 13 | 5 |
| | 平成20年2月1日から 平成20年4月30日まで | 3,592 | 4,758 | △1,165 | 16 | 22 | △6 |
| 第7期 | 平成20年5月1日から 平成20年7月31日まで | 2,772 | 2,756 | 16 | 19 | 20 | △1 |
| | 平成20年8月1日から 平成20年10月31日まで | 9,903 | 5,000 | 4,903 | 30 | 24 | 6 |
| 第8期 | 平成20年11月1日から 平成21年1月31日まで | 3,670 | 4,429 | △760 | 17 | 18 | △1 |
| | 平成21年2月1日から 平成21年4月30日まで | 6,523 | 5,561 | 962 | 34 | 29 | 5 |
| 当期 | 平成21年5月1日から 平成21年7月31日まで | 4,208 | 6,238 | △2,030 | 23 | 33 | △10 |
| | 平成21年8月1日から 平成21年10月31日まで | 10,556 | 4,774 | 5,782 | 43 | 25 | 18 |

(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3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3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年の上場以来、市場賃料が契約賃料を大きく上回る場合には契約賃料を市場賃料の水準に合わせるべく、テナントとの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21年10月31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、94.4%と平成21年7月31日現在に比べて2.7%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58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% |
| 第8期末 (平成21年4月30日) | 95.6% | 95.7% |
| 当期末 (平成21年10月31日) | 94.4% | 94.7% |

(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%、当期末現在72.3%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21年10月31日)現在の本投資法人の保有するオフィスビルの平均賃料水準は、第8期末(平成21年4月30日)現在で17,500円(注3)、当期末現在で17,300円(注3)であり、第8期末と比較して1.2%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)現在本投資法人が保有していたオフィスビル60物件から第8期(平成21年4月期)以降に譲渡した2物件及び建物部分を取得したKDX名古屋栄ビルを除く57物件の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) リファイナンスの状況

本投資法人は、当期(平成21年10月期)において、当期中に返済期日が到来した借入れの返済資金として80億円(長期借入金30億円、短期借入金50億円(注1))の借入れを行いました。また、平成21年10月30日に期限が到来したシリーズ32-L(シティバンク銀行株式会社、15億円)は、手元資金にて返済しています。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。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 (億円) | 借入日 | 最終返済 期日 | 借入期間 |
|--------------------------------|----------|--------------|-----------------|-----------------|--------------|
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 | シリーズ39-A | 15 | 平成21年 10月26日 | 平成22年 10月26日 | 1.0年 |
| 株式会社三井住友銀行 | シリーズ39-B | 10 | 平成21年 10月26日 | 平成25年 10月26日 | 4.0年 (注2) |
| 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40-A | 35 | 平成21年 10月30日 | 平成22年 10月30日 | 1.0年 |

| 借入先 | 区分 | 借入金額 (億円) | 借入日 | 最終返済 期日 | 借入期間 |
|------------|----------|--------------|-----------------|-----------------|--------------|
| 株式会社三井住友銀行 | シリーズ40-B | 20 | 平成21年 10月30日 | 平成25年 10月30日 | 4.0年 (注3) |

(注2) 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20百万円返済し、平成25年10月26日に840百万円を返済します。

(注3) 元本返済方法：平成22年1月29日を初回とし、以後6か月毎の末日に40百万円返済し、平成25年10月30日に1,680百万円を返済します。

上記の結果、当期末(平成21年10月31日)現在の借入金残高は852.2億円(長期借入金752.2億円、短期借入金100億円)、投資法人債残高は120億円となり、有利子負債残高は972.2億円となっています。

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350億円のうち、295億円について、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4)は89.7%、長期固定化負債比率(注5)は84.1%となっています。

(注4) 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5) 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(平成21年10月31日)現在の金融機関別の借入金残高は、以下の通りです。

(単位：億円)

| 借入先 | 当期末 (平成21年10月31日) | 比率 (%) |
|----------------|----------------------|--------|
| 株式会社三井住友銀行 | 194.4 | 22.8 |
| 中央三井信託銀行株式会社 | 145.0 | 17.0 |
| 株式会社あおぞら銀行 | 120.0 | 14.1 |
| 株式会社日本政策投資銀行 | 119.8 | 14.1 |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 98.0 | 11.5 |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 72.0 | 8.4 |
| 株式会社りそな銀行 | 43.0 | 5.0 |
| 農林中央金庫 | 40.0 | 4.7 |
| シティバンク銀行株式会社 | 10.0 | 1.2 |
| 三井住友海上火災保険株式会社 | 10.0 | 1.2 |
| 合計 | 852.2 | - |

(b) 担保設定の概況

当期末(平成21年10月31日)現在の担保設定の状況は、以下の通りです。

(単位：百万円)

| 用途 | 担保対象物件(有担保) | | 担保対象外物件(無担保) | |
|---------|-------------|---------|--------------|--------|
| | 物件数 | 当期末評価額 | 物件数 | 当期末評価額 |
| オフィスビル | 37物件 | 132,020 | 21物件 | 51,197 |
| 都市型商業施設 | 1物件 | 10,300 | 1物件 | 1,940 |
| 住宅 | 2物件 | 5,790 | 3物件 | 2,689 |
| 合計 | 40物件 | 148,110 | 25物件 | 55,826 |

なお、当期末(平成21年10月31日)現在の被担保債権額は852.2億円です。

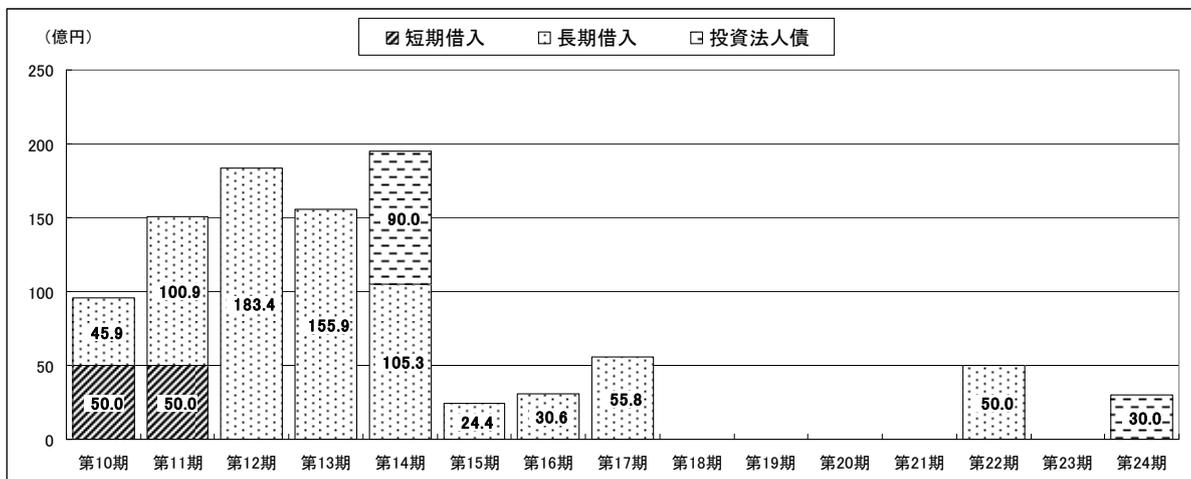
(注) 平成21年12月14日現在の被担保債権額は842.2億円です。

(c) 返済期限別の有利子負債の状況

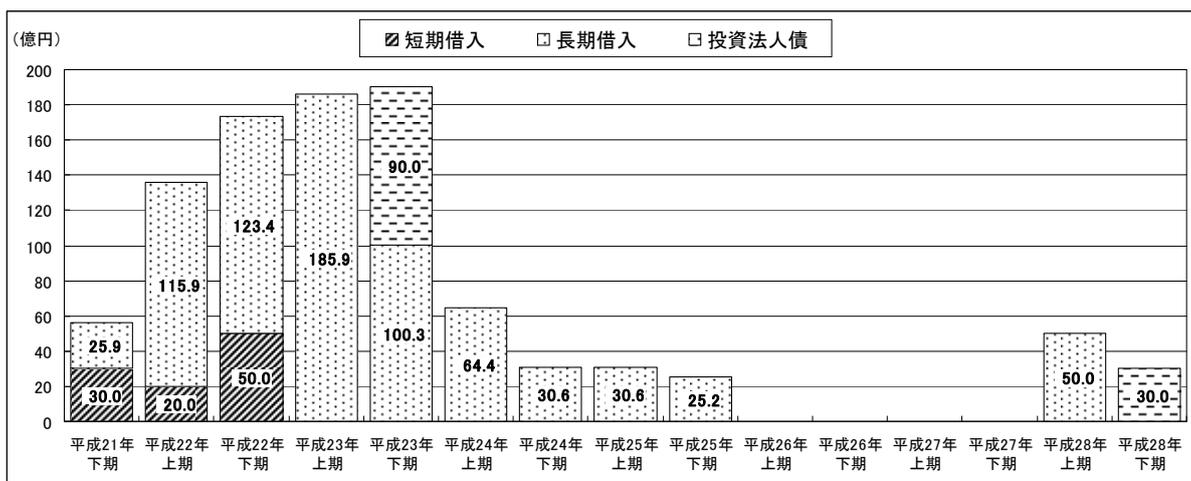
本投資法人は、借入れの返済期限を分散することにより、リファイナンスリスクを軽減することを目指しています。

なお、当期末（平成21年10月31日）現在における返済期限別有利子負債残高は、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>



< (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) 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21年下期は、平成21年10月1日から平成22年3月31日までとなります。)

(d) 格付の状況

本投資法人は、平成18年2月にムーディーズ・インバスターズ・サービス (Moody's) から、平成18年12月に株式会社日本格付研究所 (JCR) から格付を取得しています。

なお、当期末（平成21年10月31日）現在における本投資法人の格付状況は、以下の通りです。

| 格付機関 | 格付内容 | |
|-------------------------------|-----------|-------|
| ムーディーズ・インバスターズ・サービス (Moody's) | 発行体格付 | Ba1 |
| | 無担保長期債務格付 | |
| | アウトルック | ネガティブ |
| 株式会社日本格付研究所 (JCR) | 長期優先債務格付 | A+ |
| | 格付の見通し | ネガティブ |

(e) 発行登録の状況

本投資法人は、平成19年2月に投資法人債に係る発行登録書を提出し、平成21年2月14日に発行予定期間の期限を迎え、再度発行登録書を平成21年2月6日に提出しています。その概要は、以下の通りです。

| | |
|--------|--|
| | 投資法人債 |
| 発行予定額 | 1,000億円 |
| 発行予定期間 | 平成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19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、平成21年5月6日に発行予定期間の期限を迎え、再度発行登録書を平成21年4月27日に提出しています。その概要は、以下の通りです。

| | | |
|--------|--|-----------------------------|
| | 投資証券 | |
| | 募集 | 売出し |
| 発行予定額 | 1,000億円 | 150億円 |
| 発行予定期間 | 平成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。

(f) コミットメントライン契約の状況

本投資法人の当期末(平成21年10月31日)現在におけるコミットメントラインの契約状況は、以下の通りです。

| | | |
|--------|----------------------------|---------------------------|
| 借入先 | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | シティバンク銀行株式会社 |
| 借入極度額 | 25億円(注1) | 25億円(注2) |
| 借入残高 | 25億円 | 10億円(注2) |
| 借入可能期間 | 平成20年3月21日から 平成21年3月19日 | 平成20年1月11日から 平成21年1月8日 |

(注1) 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、当該契約の契約期限は、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出来ません。

(注2) 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出来ません。

なお、当期末(平成21年10月31日)現在のコミットメントライン契約に基づく借入れは、以下の通りです。

| 区分 | 借入先 | 借入残高 | 借入日 | 返済期日 |
|----------------------|--------------|------|----------------|----------------|
| シリーズ33-L (短期)(注1) | シティバンク銀行株式会社 | 10億円 | 平成20年 11月4日 | 平成21年 11月2日 |

| 区分 | 借入先 | 借入残高 | 借入日 | 返済期日 |
|-----------------------|---------------|------|----------------|----------------|
| シリーズ36-L (短期) | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 5億円 | 平成21年 2月27日 | 平成22年 2月26日 |
| シリーズ31-L (長期) (注2) | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 20億円 | 平成20年 9月30日 | 平成23年 3月31日 |

(注1) シリーズ33-L (10億円) については、平成21年11月2日に手元資金で返済済みです。

(注2) シリーズ31-L (20億円) については、平成20年9月26日に覚書を締結し、契約期限を平成23年3月31日としています。

D. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は、当期の実績として営業収益7,921百万円、営業利益3,213百万円、経常利益2,103百万円、当期純利益2,102百万円を計上しました。

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、当期未処分利益の概ね全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を10,511円としました。

② 次期の見通し

A. 投資環境

我が国の景気は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、雇用情勢の悪化や海外景気の下振れ懸念、デフレや金融資本市場の変動の影響など、景気を下押しするリスクに留意する必要がある一方、在庫調整の一巡、経済対策の効果及び対外経済環境の改善などを背景に、景気を持ち直し傾向が続くことが期待されています。

不動産市況については、平成21年11月27日に国土交通省が発表した地価動向(調査対象期間は平成21年7月1日から10月1日まで)では、主要都市の高度利用地の地価は、景気の低迷を反映した低調な土地需要、オフィス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下落基調が続いていますが、一方で、景気を持ち直しへの期待、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ています。

オフィスビル賃貸市場については、賃料の下方調整が当面の間続くと考えられるものの、企業業績の悪化等による、オフィス需要の減少、オフィス縮小の動きは徐々に弱まりも見え、これまで続いたオフィスビルの空室率の上昇に歯止めがかかるとの見方も出てきたことから、底打ちへの期待が強まっています。

B. 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、「トレンド」と「タイミング」を逃さない柔軟かつ機動的な投資を行い、「3つの投資軸(用途、地域、規模)」を重視して分散の図られたポートフォリオを構築することを基本方針としています。この観点から、前記投資環境(我が国経済、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きましたが、今後は上場不動産投資法人(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。

不動産業者や不動産ファンドに対する金融機関の貸出姿勢は厳しい状況が続いており、市場では今後、ノンリコースローンやCMBSの担保物件の売却が増える可能性が見込まれます。また、国内不動産の購入機会を伺う投資家等は存在するものの、実際に物件取得を行った投資家は必ずしも多くなく、現在の環境は競合の点でも好機と考えられます。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、市場の回復に先んじて中規模オフィスビルの取得を再開するものです。

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、オフィスビルについても、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、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、本投資法人が所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
- ・工事予算の削減
- ・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と従業員に対して依頼)を実施しています。これまでに、第2期中に20物件を対象とした第1回、第5期中に44物件を対象とした第2回及び当期中(平成21年10月期)には58物件を対象にした第3回調査を実施しました。

第3回調査の概要

調査対象者: オフィスビル 57 物件、都市型商業施設 1 物件に入居しているテナントの総務担当者和び従業員
配布数・回収率: 総務担当者あて配布数 477 件、回収数 392 件(回収率 82%)

従業員あて配布数 2,950 件、回収数 2,449 件(回収率 83%)

質問項目例: 立地環境、外観、入居スペース(空調、照明、換気、OA 対応等)、共用部分(エレベーター等の設備)、プロパティ・マネージャー及びビルメンテナンス担当者の対応、清掃状態、セキュリティ、防災体制、期中実施の工事について等

総合満足度の第2回及び第3回調査結果は、以下の通りです。

<総合満足度>

| | 満足 | やや満足 | どちらともいえない | やや不満 | 不満 | 不明 |
|-----|-----|------|-----------|------|----|----|
| 第3回 | 19% | 49% | 22% | 6% | 1% | 3% |
| 第2回 | 16% | 48% | 25% | 9% | 1% | 1% |

(注1) 調査対象者は、入居テナントの総務担当者和び従業員です。

(注2) 比率は、小数第1位を四捨五入して記載しています。

本投資法人では平成17年12月の第1回、平成19年7月の第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。

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。今回の調査結果を受け、清掃をはじめとするソフト面での不満点を反映した改善策を中心にガイドラ

インを策定します。

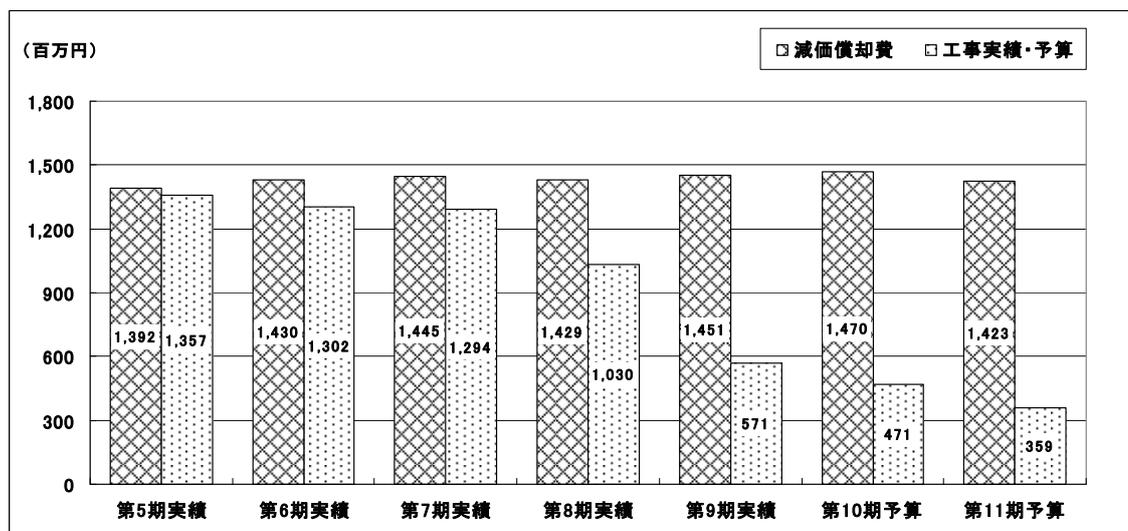
本投資法人は、引き続き顧客であるテナントの意見に耳を傾け、物件毎にハード面及びソフト面の双方で強みと課題を把握したうえで改善活動に努め、満足度の維持・向上を目指します。

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。

工事予算の削減

本投資法人では、これまでは良好なオフィスビルの賃貸市場を背景に、賃料水準及び資産価値の維持・向上を目的として、積極的にバリューアップ工事を実施してきましたが、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、第 8 期（平成 21 年 4 月期）より大規模なバリューアップ工事予算を削減しており、第 10 期以降についても引き続き工事支出を必要な範囲に留める方針にて運営を行っています。

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。



物件競争力の維持・向上策の実施

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

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

本投資法人は、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、適切なメンテナンス工事のほかにリースアップ上有益な改修工事を中心に実施することで工事予算の削減を図ります。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。

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、多数の物件を所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。これまでも、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も一部実現しています。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、継続して運営コストの見直しを行っていきます。

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。

本投資法人は、物件のプロパティ・マネジメント業務を原則として本資産運用会社に一括して委託する方針としており、当期末(平成21年10月31日)現在保有するすべての物件について、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。

(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、より一層安定的な財務運営のため、これまで原則として50%未満としていた有利子負債比率を、今後は原則、45%未満を目途として、物件取得に備えた保守的なレバレッジコントロールを行います。

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

本投資法人において、当期末（平成21年10月31日）以降に生じた重要な事実は、以下の通りです。

募集による新投資口発行について

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、以下の通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。

①一般募集による新投資口の発行

| | | |
|-----------------|---|-------------------|
| 発行新投資口数 | : | 33,550 口 |
| 発行価格 (募集価格) | : | 1 口当たり 252,000 円 |
| 発行価格 (募集価格) の総額 | : | 8,461,310,000 円 |
| 払込金額 (発行価額) | : | 1 口当たり 243,100 円 |
| 払込金額 (発行価額) の総額 | : | 8,156,005,000 円 |
| 払込期日 | : | 平成 21 年 11 月 16 日 |
| 分配金起算日 | : | 平成 21 年 11 月 1 日 |

②資金使途

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。

(参考情報)

①資産の取得について

本投資法人は、上記新投資口発行による調達資金及び自己資金により平成 21 年 11 月 18 日に小石川TGビル、五反田TGビル及びKDX新横浜 381 ビル増築棟を、平成 21 年 12 月 1 日にKDX日本橋 216 ビル (合計 4 物件、取得価格の総額 8,810 百万円) を取得しました。

| | |
|---------|-------------------------|
| 物件の名称 | 小石川TGビル (オフィスビル) |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 |
| 所在地 | 東京都文京区小石川一丁目 12 番 16 号 |
| 階数 | 地下 1 階付 8 階建 |
| 延床面積 | 5,862.02 m ² |
| 建築時期 | 平成元年 11 月 |
| 取得価格 | 3,080 百万円 |

| | |
|---------|-------------------------|
| 物件の名称 | 五反田TGビル (オフィスビル) |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 |
| 所在地 | 東京都品川区西五反田七丁目 9 番 2 号 |
| 階数 | 地下 1 階付 9 階建 |
| 延床面積 | 4,440.61 m ² |
| 建築時期 | 昭和 63 年 4 月 |
| 取得価格 | 2,620 百万円 |

| | |
|---------|-------------------------|
| 物件の名称 | KDX日本橋 216 ビル (オフィスビル) |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 |
| 所在地 | 東京都中央区日本橋二丁目 16 番 2 号 |
| 階数 | 9 階建 |
| 延床面積 | 1,871.62 m ² |
| 建築時期 | 平成 18 年 10 月 |
| 取得価格 | 2,010 百万円 |

| | |
|---------|------------------------------|
| 物件の名称 | KDX新横浜 381 ビル増築棟 (オフィスビル) |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 |
| 所在地 | 神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目 8 番 11 号 |
| 階数 | 地下 1 階付 10 階建 (注) |
| 延床面積 | 10,290.30 m ² (注) |
| 建築時期 | 平成 21 年 4 月 |
| 取得価格 | 1,100 百万円 |

(注) 一棟の建物は、合計5区画の専有部分と1区画の規約共用部分で構成されます。本物件は1階から9階の事務所・店舗部分 (専有部分1区画) に該当します。なお、一棟の建物全体に含まれる専有部分5区画の面積 (合計8,527.48m²) のうち、本物件の専有部分の面積は2,406.74m² (面積比率: 約28.223%) です。また、本物件に係る共用部分の共有持分は28.223%となります。

②資金の借入れについて

平成 21 年 12 月 8 日付で、以下の通り資金の借入れを行いました。

シリーズ 41 (注)

| | |
|--------|--------------------|
| 借入先 | : 株式会社りそな銀行 |
| 借入金額 | : 5 億円 |
| 金利等 | : 1.67125% (固定金利) |
| 元本弁済方法 | : 期日一括返済 |
| 元本弁済期日 | : 平成 24 年 12 月 8 日 |
| 担保の有無 | : 有担保・無保証 |

(注) 平成 21 年 12 月 8 日に弁済期日が到来した株式会社りそな銀行からの借入総額 5 億円 (シリーズ 34) の返済資金に充当しました。

③資金の返済について

平成21年11月2日付で、以下の借入れにつき、自己資金にて返済しました。

シリーズ33-L

| | |
|--------|----------------|
| 借入先 | : シティバンク銀行株式会社 |
| 借入金額 | : 10億円 |
| 借入実行日 | : 平成20年11月4日 |
| 元本弁済方法 | : 期日一括返済 |
| 元本弁済期日 | : 平成21年11月2日 |

(4) 運用状況の見通し

平成22年4月期(第10期:平成21年11月1日~平成22年4月30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4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 | 7,965百万円 |
| 営業利益 | 3,521百万円 |
| 経常利益 | 2,408百万円 |
| 当期純利益 | 2,407百万円 |
| 1口当たり分配金 | 10,300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4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21年11月1日~平成22年4月30日(181日) |
| 運用資産 | <ul style="list-style-type: none"> 平成21年12月14日現在保有している不動産及び不動産信託受益権69物件について、第10期営業期間末までに異動(当該資産の譲渡、新規物件の取得等)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"> 賃貸事業収益については、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おり、直近日現在で有効な賃貸借契約及び現所有者からの情報(リーシング状況等)をもとに、物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。 |
| 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。 建物管理費については、780百万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、637百万円を想定しています。 減価償却費については、1,470百万円を想定しています。 修繕費については、105百万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"> 今回の新投資口の発行及び売出しにかかる費用は45百万円を想定しています。 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、1,071百万円を想定しています。 |
| 借入金及び投資法人債 | <ul style="list-style-type: none"> 平成21年12月14日現在の842.2億円の借入金残高、及び120億円の投資法人債発行残高について、第10期営業期間末まで変動がないことを前提としています。また、第10期営業期間末までに返済期限が到来する借入金について全額借換えを行うことを前提条件としています。 |
| 発行済投資口数 | <ul style="list-style-type: none"> 平成21年12月14日現在の233,550口を前提としており、第10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4月30日) | 当期 (平成21年10月31日) |
|-----------------|--------------------|---------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 ※3 | 9,981,142 | 7,256,449 |
| 信託現金及び信託預金 ※3 | 5,626,942 | 5,613,980 |
| 営業未収入金 | 260,568 | 184,068 |
| 前払費用 | 59,595 | 91,624 |
| 未収消費税等 | - | 136,064 |
| その他 | 13,727 | 7,671 |
| 流動資産合計 | 15,941,976 | 13,289,859 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物 | 11,230,049 | 14,618,085 |
| 減価償却累計額 | △696,022 | △935,923 |
| 建物(純額) | 10,534,027 | 13,682,162 |
| 構築物 | 9,402 | 18,435 |
| 減価償却累計額 | △2,078 | △2,892 |
| 構築物(純額) | 7,323 | 15,542 |
| 機械及び装置 | 37,885 | 339,167 |
| 減価償却累計額 | △23,222 | △35,049 |
| 機械及び装置(純額) | 14,663 | 304,118 |
| 工具、器具及び備品 | 39,653 | 69,192 |
| 減価償却累計額 | △5,367 | △8,057 |
| 工具、器具及び備品(純額) | 34,286 | 61,134 |
| 土地 | 29,104,205 | 29,104,205 |
| 信託建物 | 62,890,727 | 62,107,732 |
| 減価償却累計額 | △6,378,641 | △7,195,211 |
| 信託建物(純額) | 56,512,085 | 54,912,521 |
| 信託構築物 | 198,761 | 186,000 |
| 減価償却累計額 | △56,034 | △57,274 |
| 信託構築物(純額) | 142,726 | 128,725 |
| 信託機械及び装置 | 863,259 | 888,915 |
| 減価償却累計額 | △267,320 | △306,257 |
| 信託機械及び装置(純額) | 595,938 | 582,658 |
| 信託工具、器具及び備品 | 340,194 | 258,519 |
| 減価償却累計額 | △115,256 | △109,553 |
| 信託工具、器具及び備品(純額) | 224,937 | 148,966 |
| 信託土地 | 124,725,632 | 123,222,811 |
| 有形固定資産合計 ※3 | 221,895,828 | 222,162,846 |
| 無形固定資産 | | |
| 借地権 | 285,350 | 285,350 |
| 信託水道施設利用権 ※3 | 1,382 | 1,264 |
| 無形固定資産合計 | 286,732 | 286,614 |
| 投資その他の資産 | | |

| | 前期 (平成21年4月30日) | 当期 (平成21年10月31日) |
|---------------------|--------------------|---------------------|
| 敷金及び保証金 | 11,982 | 11,982 |
| 長期前払費用 | 498,863 | 494,974 |
| 繰延税金資産 | 6,554 | 5,724 |
| 投資その他の資産合計 | 517,400 | 512,681 |
| 固定資産合計 | 222,699,960 | 222,962,141 |
| 繰延資産 | | |
| 創立費 | 10,179 | 5,089 |
| 投資法人債発行費 | 45,524 | 39,646 |
| 投資口交付費 | 47,368 | 23,684 |
| 繰延資産合計 | 103,072 | 68,420 |
| 資産合計 | 238,745,009 | 236,320,421 |
| | | (単位:千円) |
| | 前期 (平成21年4月30日) | 当期 (平成21年10月31日) |
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 304,660 | 288,251 |
| 短期借入金 ※2 ※3 | 10,000,000 | 10,000,000 |
| 1年内返済予定の長期借入金 ※3 | 9,000,000 | 14,500,000 |
| 未払金 | 310,173 | 181,652 |
| 未払費用 | 127,475 | 122,646 |
| 未払法人税等 | 649 | 752 |
| 未払消費税等 | 288,058 | 48,009 |
| 前受金 | 1,173,618 | 1,133,737 |
| 預り金 | 68,644 | 15,105 |
| 流動負債合計 | 21,273,278 | 26,290,155 |
| 固定負債 | | |
| 投資法人債 | 12,000,000 | 12,000,000 |
| 長期借入金 ※2 ※3 | 67,750,000 | 60,720,000 |
| 預り敷金及び保証金 | 1,536,640 | 1,624,183 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 8,770,327 | 8,604,358 |
| デリバティブ債務 | 16,665 | 14,554 |
| 固定負債合計 | 90,073,632 | 82,963,096 |
| 負債合計 | 111,346,911 | 109,253,252 |
| 純資産の部 | | |
| 投資主資本 | | |
| 出資総額 | 124,973,750 | 124,973,750 |
| 剰余金 | | |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 2,434,458 | 2,102,248 |
| 剰余金合計 | 2,434,458 | 2,102,248 |
| 投資主資本合計 | 127,408,208 | 127,075,999 |
| 評価・換算差額等 | | |
| 繰延ヘッジ損益 | △10,110 | △8,830 |
| 評価・換算差額等合計 | △10,110 | △8,830 |
| 純資産合計 ※1 | 127,398,097 | 127,067,169 |
| 負債純資産合計 | 238,745,009 | 236,320,421 |

(2) 損益計算書

(単位:千円)

| | 前 期 | | 当 期 | |
|---------------------|------------------------------|--|------------------------------|--|
| | 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日 | | 自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日 | |
| 営業収益 | | | | |
| 賃貸事業収入 ※1 | 7,232,621 | | 6,906,124 | |
| その他賃貸事業収入 ※1 | 971,500 | | 1,015,736 | |
| 営業収益合計 | 8,204,121 | | 7,921,861 | |
| 営業費用 | | | | |
| 賃貸事業費用 ※1 | 3,603,207 | | 3,652,104 | |
| 不動産等売却損 ※2 | 492,462 | | 440,771 | |
| 資産運用報酬 | 434,810 | | 423,182 | |
| 役員報酬 | 5,400 | | 5,400 | |
| 資産保管手数料 | 24,077 | | 24,018 | |
| 一般事務委託手数料 | 54,354 | | 52,708 | |
| 会計監査人報酬 | 10,800 | | 10,800 | |
| その他営業費用 | 115,822 | | 99,522 | |
| 営業費用合計 | 4,740,935 | | 4,708,508 | |
| 営業利益 | 3,463,186 | | 3,213,353 | |
| 営業外収益 | | | | |
| 受取利息 | 8,280 | | 2,697 | |
| 未払分配金除斥益 | - | | 2,690 | |
| その他 | 3,657 | | 612 | |
| 営業外収益合計 | 11,938 | | 5,999 | |
| 営業外費用 | | | | |
| 支払利息 | 745,040 | | 793,503 | |
| 投資法人債利息 | 113,378 | | 114,321 | |
| 融資関連費用 | 107,827 | | 147,898 | |
| 投資法人債発行費償却 | 5,781 | | 5,877 | |
| 投資口交付費償却 | 41,468 | | 23,684 | |
| 創立費償却 | 5,089 | | 5,089 | |
| その他 | 21,208 | | 25,729 | |
| 営業外費用合計 | 1,039,795 | | 1,116,104 | |
| 経常利益 | 2,435,329 | | 2,103,248 | |
| 税引前当期純利益 | 2,435,329 | | 2,103,248 | |
| 法人税、住民税及び事業税 | 959 | | 1,255 | |
| 法人税等調整額 | 10 | | △197 | |
| 法人税等合計 | 969 | | 1,057 | |
| 当期純利益 | 2,434,359 | | 2,102,190 | |
| 前期繰越利益 | 98 | | 58 | |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 2,434,458 | | 2,102,248 | |

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位:千円)

| | 前期 | | 当期 | |
|----------------------|------------------------------|-------------|------------------------------|-------------|
| | 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日 | | 自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日 | |
| 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 | | | | |
| 当期変動額合計 | | - | | - |
| 当期末残高 | | 124,973,750 | | 124,973,750 |
| 剰余金 | | | | |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | | | | |
| 前期末残高 | | 3,123,698 | | 2,434,458 |
| 当期変動額 | | | | |
| 剰余金の分配 | | △3,123,600 | | △2,434,400 |
| 当期純利益 | | 2,434,359 | | 2,102,190 |
| 当期変動額合計 | | △689,240 | | △332,209 |
| 当期末残高 | | 2,434,458 | | 2,102,248 |
| 投資主資本合計 | | | | |
| 前期末残高 | | 128,097,449 | | 127,408,208 |
| 当期変動額 | | | | |
| 剰余金の分配 | | △3,123,600 | | △2,434,400 |
| 当期純利益 | | 2,434,359 | | 2,102,190 |
| 当期変動額合計 | | △689,240 | | △332,209 |
| 当期末残高 | | 127,408,208 | | 127,075,999 |
| 評価・換算差額等 | | | | |
| 繰延ヘッジ損益 | | | | |
| 前期末残高 | | △9,872 | | △10,110 |
| 当期変動額 | | | | |
| 投資主資本以外の項目の当期変動額(純額) | | △238 | | 1,280 |
| 当期変動額合計 | | △238 | | 1,280 |
| 当期末残高 | | △10,110 | | △8,830 |
| 評価・換算差額等合計 | | | | |
| 前期末残高 | | △9,872 | | △10,110 |
| 当期変動額 | | | | |
| 投資主資本以外の項目の当期変動額(純額) | | △238 | | 1,280 |
| 当期変動額合計 | | △238 | | 1,280 |
| 当期末残高 | | △10,110 | | △8,830 |
| 純資産合計 | | | | |
| 前期末残高 | | 128,087,577 | | 127,398,097 |
| 当期変動額 | | | | |
| 剰余金の分配 | | △3,123,600 | | △2,434,400 |
| 当期純利益 | | 2,434,359 | | 2,102,190 |
| 投資主資本以外の項目の当期変動額(純額) | | △238 | | 1,280 |
| 当期変動額合計 | | △689,479 | | △330,928 |
| 当期末残高 | | 127,398,097 | | 127,067,169 |

(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 |
| I 当期末処分利益 | 2,434,458,226 | 2,102,248,920 |
| II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額) | 2,434,400,000 (12,172) | 2,102,200,000 (10,511) |
| III 次期繰越利益 | 58,226 | 48,920 |
| 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「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所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数200,000口の整数倍数の最大値となる2,434,400,000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> |

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

| | 前期 | 当期 |
|-------------------|----------------------------|----------------------------|
| | 自平成20年11月1日 至平成21年4月30日 | 自平成21年5月1日 至平成21年10月31日 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 税引前当期純利益 | 2,435,329 | 2,103,248 |
| 減価償却費 | 1,429,328 | 1,451,832 |
| 長期前払費用償却額 | 90,327 | 127,148 |
| 受取利息 | △8,280 | △2,697 |
| 支払利息 | 858,418 | 907,825 |
| 創立費償却 | 5,089 | 5,089 |
| 投資口交付費償却 | 41,468 | 23,684 |
| 投資法人債発行費償却 | 5,781 | 5,877 |
| 営業未収入金の増減額(△は増加) | △73,289 | 76,500 |
| 未収消費税等の増減額(△は増加) | 180,365 | △136,064 |
| 前払費用の増減額(△は増加) | 21,185 | △17,239 |
| 営業未払金の増減額(△は減少) | △102,410 | △10,184 |
| 未払金の増減額(△は減少) | △12,573 | △126,228 |
| 未払消費税等の増減額(△は減少) | 252,054 | △240,048 |
| 前受金の増減額(△は減少) | △64,576 | △39,880 |
| 預り金の増減額(△は減少) | 62,233 | △53,538 |
| 固定資産除却損 | - | 23,394 |
| 信託有形固定資産の売却による減少額 | 3,108,889 | 2,348,605 |
| 長期前払費用の増減額(△は増加) | △401,369 | △138,049 |

| | 前期 | | 当期 | |
|---------------------|------------------------------|-------------|------------------------------|------------|
| | 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日 | | 自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日 | |
| その他 | | △2,317 | | 16,671 |
| 小計 | | 7,825,654 | | 6,325,947 |
| 利息の受取額 | | 8,280 | | 2,697 |
| 利息の支払額 | | △872,143 | | △912,655 |
| 法人税等の支払額 | | △605 | | △649 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | 6,961,186 | | 5,415,340 |
| 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 | | △239,340 | | △3,742,226 |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | | △684,277 | | △368,340 |
| 信託無形固定資産の取得による支出 | | △1,422 | | - |
| 敷金及び保証金の回収による収入 | | 244 | | - |
| 預り敷金及び保証金の返還による支出 | | △58,660 | | △97,127 |
| 預り敷金及び保証金の受入による収入 | | 80,142 | | 184,669 |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 | | △719,185 | | △595,087 |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | | 361,048 | | 429,119 |
| 定期預金の預入による支出 | | △1,390,000 | | - |
| 使途制限付信託預金の預入による支出 | | △562 | | △16,918 |
| 使途制限付信託預金の払出による収入 | | 820,124 | | 1,034 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | △1,831,889 | | △4,204,877 |
| 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 | | 12,000,000 | | 5,000,000 |
| 短期借入金の返済による支出 | | △7,000,000 | | △5,000,000 |
| 長期借入れによる収入 | | 9,500,000 | | 3,000,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | | △14,500,000 | | △4,530,000 |
| 分配金の支払額 | | △3,121,450 | | △2,434,002 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | △3,121,450 | | △3,964,002 |
| 現金及び現金同等物の増減額(△は減少) | | 2,007,845 | | △2,753,538 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | | 11,703,649 | | 13,711,494 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | ※ | 13,711,494 | | 10,957,955 |

(6) 注記表

【継続企業の前提に関する注記】

| 前 期 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日 | 当 期 自 平成21年 5月1日 至 平成21年10月31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20年11月1日 至 平成21年4月30日 | 当 期 自 平成21年 5月1日 至 平成21年10月31日 | | | | | | | | |
|-----------------|---|--|-------|-----|-------|--------|-------|-----------|-------|--|
| 1. 固定資産の減価償却の方法 | <p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>2～49年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2～45年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>3～17年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>3～20年</td></tr> </table> <p>② 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 水道施設利用権 6年</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しております。</p> | 建物 | 2～49年 | 構築物 | 2～45年 | 機械及び装置 | 3～17年 | 工具、器具及び備品 | 3～20年 | <p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <p>② 無形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <p>③ 長期前払費用 同左</p> |
| 建物 | 2～49年 | | | | | | | | | |
| 構築物 | 2～45年 | | | | | | | | | |
| 機械及び装置 | 3～17年 | | | | | | | | | |
| 工具、器具及び備品 | 3～20年 | | | | | | | | | |
| 2. 繰延資産の処理方法 | <p>①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>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>①創立費 同左</p> <p>②投資口交付費 同左</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</p> <p>保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に納付した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</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はありません。</p> | <p>固定資産税等の処理方法 同左</p> | | | | | | | | |

| 期別 項目 | 前 期 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日 | 当 期 自 平成21年 5月1日 至 平成21年10月31日 |
|----------------------------|---|--|
| 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。 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> |
| 5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 | <p>手許現金及び信託預金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</p> | 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 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。 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>① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③ 信託水道施設利用権 ④ 信託預り敷金及び保証金</p> | <p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左</p> |

| 項目 | 期別 | 前期 | 当期 |
|----|----|--|----------------------------|
| | | 自平成20年11月1日 至平成21年4月30日 | 自平成21年5月1日 至平成21年10月31日 |
| | | (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。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。 | (2) 消費税等の処理方法 同左 |

【表示方法の変更に関する注記】

| 前期 | 当期 |
|----------------------------|--|
| 自平成20年11月1日 至平成21年4月30日 | 自平成21年5月1日 至平成21年10月31日 |
| | 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。 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。 |

【貸借対照表に関する注記】

| 前期 (平成21年4月30日) | 当期 (平成21年10月31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 5,000,000 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 5,000,000千円 借入実行残高 3,500,000 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ます。また、契約の更新は行っていません。 | (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2,500,000千円)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。 |
| ※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 4,431,045 建物 7,387,644 構築物 2,412 機械及び装置 14,201 工具、器具及び備品 6,939 土地 12,547,562 信託建物 42,420,405 信託構築物 103,259 信託機械及び装置 534,194 信託工具、器具及び備品 131,686 信託土地 93,412,175 | ※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 |

| 前 期 (平成21年4月30日) | 当 期 (平成21年10月31日) | | |
|---------------------|----------------------|---------------|-------------|
| 信託水道施設利用権 | 1,382 | 信託水道施設利用権 | 1,264 |
| 合計 | 161,382,910 | 合計 | 160,608,612 |
| 担保を付している債務 | | 担保を付している債務 | |
| 短期借入金 | 10,000,000 | 短期借入金 | 10,000,000 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 9,000,000 | 1年内返済予定の長期借入金 | 14,500,000 |
| 長期借入金 | 67,750,000 | 長期借入金 | 60,720,000 |
| 合計 | 86,750,000 | 合計 | 85,220,000 |

【損益計算書に関する注記】

| 前 期 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日 | 当 期 自 平成21年 5月1日 至 平成21年10月31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 | 5,985,835 | 賃料収入 | 5,711,052 |
| 共益費収入 | 1,246,786 | 共益費収入 | 1,195,071 |
| 計 | 7,232,621 | 計 | 6,906,124 |
| その他賃貸事業収入 | その他賃貸事業収入 | その他賃貸事業収入 | その他賃貸事業収入 |
| 駐車場収入 | 241,961 | 駐車場収入 | 231,982 |
| 水道光熱費収入 | 559,130 | 水道光熱費収入 | 617,328 |
| その他収入 | 170,408 | その他収入 | 166,426 |
| 計 | 971,500 | 計 | 1,015,736 |
| 不動産賃貸事業収益合計 | 8,204,121 | 不動産賃貸事業収益合計 | 7,921,861 |
| 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 | 799,004 | 管理委託費 | 764,051 |
| 水道光熱費 | 578,388 | 水道光熱費 | 529,105 |
| 公租公課 | 494,866 | 公租公課 | 536,723 |
| 修繕費 | 138,370 | 修繕費 | 171,074 |
| 保険料 | 16,532 | 保険料 | 16,098 |
| 信託報酬 | 45,274 | 信託報酬 | 38,191 |
| その他賃貸事業費用 | 101,440 | その他賃貸事業費用 | 121,632 |
| 減価償却費 | 1,429,328 | 減価償却費 | 1,451,832 |
| 不動産賃貸事業費用合計 | 3,603,207 | 固定資産除去損 | 23,394 |
| C. 不動産賃貸事業損益(A-B) | 4,600,914 | 不動産賃貸事業費用合計 | 3,652,104 |
| | | C. 不動産賃貸事業損益(A-B) | 4,269,756 |
| ※2 不動産等売却損の内訳 (単位：千円) | ※2 不動産等売却損の内訳 (単位：千円) | | |
| KDX小石川ビル | アパートメンツ元麻布 | | |
| 不動産等売却収入 | 670,000 | 不動産等売却収入 | 1,052,000 |
| 不動産等売却原価 | 678,062 | 不動産等売却原価 | 1,204,474 |
| その他売却費用 | 16,368 | その他売却費用 | 58,253 |
| 不動産等売却損 | 24,431 | 不動産等売却損 | 210,727 |

| 前 期 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日 | | 当 期 自 平成21年 5月1日 至 平成21年10月31日 | |
|-------------------------------------|-----------|--------------------------------------|-----------|
| KDX博多ビル | | アパートメント若松河田 | |
| 不動産等売却収入 | 2,000,000 | 不動産等売却収入 | 930,000 |
| 不動産等売却原価 | 2,430,829 | 不動産等売却原価 | 1,144,131 |
| その他売却費用 | 37,202 | その他売却費用 | 15,912 |
| 不動産等売却損 | 468,031 | 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 |
| ※ 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 発行済投資口数 200,000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 |

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】

| 前期 | 当期 |
|---|---|
| 自平成20年11月1日 至平成21年4月30日 | 自平成21年5月1日 至平成21年10月31日 |
| ※ 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4月30日現在) | (単位：千円) (平成21年10月31日現在) |
| 現金及び預金 9,981,142 | 現金及び預金 7,256,449 |
| 信託現金及び信託預金 5,626,942 | 信託現金及び信託預金 5,613,980 |
| 使途制限付信託預金(注1) △506,590 | 使途制限付信託預金(注1) △522,474 |
| 3ヶ月超定期預金(注2) △1,390,000 | 3ヶ月超定期預金(注2) △1,390,000 |
| 現金及び現金同等物 13,711,494 | 現金及び現金同等物 10,957,955 |
| (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 |
| 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 1,314,069 | 1年内 1,059,032 |
| 1年超 7,930,499 | 1年超 7,538,785 |
| 合計 9,244,568 | 合計 8,597,817 |

【有価証券に関する注記】

| 前期 | 当期 |
|-------------------------------------|----------------------------|
| 自平成20年11月1日 至平成21年4月30日 | 自平成21年5月1日 至平成21年10月31日 |
| 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20年11月1日 至 平成21年4月30日 | 当 期 自 平成21年 5月1日 至 平成21年10月31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。</p> <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>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、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。 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>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 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> <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20年11月1日 至 平成21年4月30日 | 当 期 自 平成21年 5月1日 至 平成21年10月31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20年11月1日 至 平成21年4月30日 | 当 期 自 平成21年 5月1日 至 平成21年10月31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 17 貸倒損失 22 繰越ヘッジ損失 6,554 繰延税金資産合計 <u>6,594</u> | 1. 繰延税金資産の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税等損金不算入額 31 貸倒損失 246 繰越ヘッジ損失 5,724 繰延税金資産小計 <u>6,002</u> 評価性引当額 <u>△40</u> 繰延税金資産合計 <u>5,962</u> |
| 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別内訳 (単位：%) 法定実効税率 39.33 (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.31 その他 0.02 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.04</u> | 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別内訳 (単位：%) 法定実効税率 39.33 (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.31 その他 0.03 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.05</u> |

【持分法損益等に関する注記】

| 前 期 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日 | 当 期 自 平成21年 5月1日 至 平成21年10月31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20年11月1日 至 平成21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) | 448,160 (注2) (注4) | 未払金 | 82,622 (注4) |
| 同上 | 同上 | 同上 | 同上 | ケネディクス・リート・マネジメント株式会社への機関運営に関する業務委託報酬の支払(注3) | 6,500 (注4) | — | — |
| 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) | 323,675 | 営業 未払金 | 75,069 |

(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13,350千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29,712千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。

【1口当たり情報に関する注記】

| 前 期 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日 | | 当 期 自 平成21年 5月1日 至 平成21年10月31日 | |
|--|-----------|--|-----------|
| 1口当たり純資産額 | 636,990 円 | 1口当たり純資産額 | 635,335 円 |
| 1口当たり当期純利益 | 12,171 円 | 1口当たり当期純利益 | 10,510 円 |
| 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。 | | 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、以下の通りであります。

| | 前 期 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日 | 当 期 自 平成21年 5月1日 至 平成21年10月31日 |
|--------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| 当期純利益 (千円) | 2,434,359 | 2,102,190 |
| 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) | 2,434,359 | 2,102,190 |
| 期中平均投資口数 (口) | 200,000 | 200,000 |

【重要な後発事象に関する注記】

| 前 期 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日 | 当 期 自 平成21年 5月1日 至 平成21年10月31日 |
|-------------------------------------|--|
| 該当事項はありません。 | <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 252,000 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> |

| 前 期 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日 | 当 期 自 平成21年 5月1日 至 平成21年10月31日 |
|-------------------------------------|---|
| | 払込金額(発行価額)の総額: 8,156,005,000円 払込期日: 平成21年11月16日 分配金起算日: 平成21年11月1日 (2)資金使途 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。 |

(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) |

(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。

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4月30日現在) | | 当期 (平成21年10月31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 | 30,897 | 12.9 | 30,741 | 13.0 |
| | | 地方経済圏 | 9,082 | 3.8 | 12,711 | 5.4 |
| 不動産合計 | | | 39,979 | 16.7 | 43,452 | 18.4 |
| 信託不動産 | オフィスビル | 東京経済圏 | 137,456 | 57.6 | 136,915 | 57.9 |
| | | 地方経済圏 | 19,498 | 8.2 | 19,307 | 8.2 |
| | オフィスビル 小計 | | 156,955 | 65.7 | 156,223 | 66.1 |
| | 住宅 | 東京経済圏 | 10,750 | 4.5 | 8,317 | 3.5 |
| | | 地方経済圏 | 1,876 | 0.8 | 1,899 | 0.8 |
| | 住宅 小計 | | 12,627 | 5.3 | 10,216 | 4.3 |
| 都市型商業施設 | 東京経済圏 | 12,620 | 5.3 | 12,557 | 5.3 | |
| 信託不動産合計 | | | 182,202 | 76.3 | 178,996 | 75.7 |
| 預金・その他の資産 | | | 16,562 | 6.9 | 13,870 | 5.9 |
| 資産総額 | | | 238,745 | 100.0 | 236,320 | 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4月30日現在) | | 当期 (平成21年10月31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 | 111,346 | 46.6 | 109,253 | 46.2 |
| 純資産額 | 127,398 | 53.4 | 127,067 | 53.8 |
| 資産総額 | 238,745 | 100.0 | 236,320 | 100.0 |

(2) 投資不動産物件

①投資不動産物件の価格及び投資比率

(単位:百万円)

| 用途 | 地域 | 物件 番号 | 物件名称 | 取得価格 (注1) | 貸借対照 表計上額 (注2) | 期末評価額 | | | | | 鑑定 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-60 | KDX晴海ビル | 10,250 | 10,075 | 10,600 | 10,700 | 4.8 | 10,500 | 4.6 | 5.0 | 研 | 4.6 |
| | | A-40 | 虎ノ門東洋ビル | 9,850 | 9,891 | 9,910 | 10,000 | 4.8 | 9,820 | 4.5 | 5.0 | 研 | 4.4 |
| | | A-46 | 飛柴九段北ビル | 7,600 | 7,636 | 7,900 | 8,070 | 4.8 | 7,830 | 4.6 | 5.0 | 大 | 3.4 |
| | | A-37 | KDX御茶ノ水ビル | 6,400 | 6,711 | 6,760 | 6,840 | 4.9 | 6,670 | 4.7 | 5.1 | 研 | 2.9 |
| | | A-32 | KDX芝大門ビル | 6,090 | 6,312 | 5,030 | 5,100 | 5.4 | 5,010 | 5.2 | 5.5 | 士 | 2.7 |
| | | A-13 | KDX麴町ビル | 5,950 | 5,773 | 4,420 | 4,420 | 5.0 | 4,420 | 4.8 | 5.1 | 士 | 2.7 |
| | | A-1 | KDX日本橋313ビル | 5,940 | 6,231 | 7,400 | 7,510 | 4.9 | 7,350 | 4.7 | 5.1 | 大 | 2.6 |
| | | A-16 | 東伸24ビル | 5,300 | 5,203 | 4,970 | 5,020 | 5.7 | 4,910 | 5.5 | 5.9 | 研 | 2.4 |
| | | A-2 | KDX平河町ビル | 5,180 | 5,198 | 5,250 | 5,380 | 4.8 | 5,190 | 4.6 | 5.0 | 大 | 2.3 |
| | | A-47 | KDX新横浜381ビル | 4,700 | 4,868 | 3,050 | 3,060 | 5.9 | 3,030 | 5.6 | 6.1 | 研 | 2.1 |
| | | A-17 | 恵比寿イースト438ビル | 4,640 | 4,543 | 4,280 | 4,310 | 5.2 | 4,250 | 4.9 | 5.4 | 研 | 2.1 |
| | | A-3 | 東茅場町有楽ビル | 4,450 | 4,466 | 5,560 | 5,620 | 5.1 | 5,490 | 4.9 | 5.3 | 研 | 2.0 |
| | | A-39 | KDX虎ノ門ビル | 4,400 | 4,855 | 3,620 | 3,650 | 4.6 | 3,580 | 4.4 | 4.8 | 研 | 1.9 |
| | | A-30 | KDX西五反田ビル | 4,200 | 4,178 | 3,710 | 3,670 | 5.4 | 3,720 | 5.2 | 5.5 | 士 | 1.9 |
| | | A-48 | KDX川崎駅前本町ビル | 3,760 | 3,900 | 3,320 | 3,320 | 6.3 | 3,320 | 5.9 | 6.5 | 研 | 1.7 |
| | | A-4 | KDX八丁堀ビル | 3,680 | 3,458 | 3,440 | 3,500 | 5.1 | 3,420 | 4.9 | 5.3 | 大 | 1.6 |
| | | A-18 | KDX大森ビル | 3,500 | 3,452 | 3,900 | 3,930 | 5.4 | 3,860 | 5.2 | 5.6 | 研 | 1.5 |
| | | A-19 | KDX浜松町ビル | 3,460 | 3,344 | 3,510 | 3,610 | 4.8 | 3,470 | 4.6 | 5.0 | 大 | 1.5 |
| | | A-45 | KDX六本木228ビル | 3,300 | 3,452 | 2,240 | 2,280 | 4.9 | 2,200 | 4.7 | 5.1 | 研 | 1.4 |
| | | A-29 | KDX東新宿ビル | 2,950 | 3,199 | 3,240 | 3,320 | 5.3 | 3,200 | 5.1 | 5.5 | 大 | 1.3 |
| | | A-20 | KDX茅場町ビル | 2,780 | 2,877 | 2,870 | 2,840 | 5.4 | 2,880 | 5.2 | 5.5 | 士 | 1.2 |
| | | A-56 | KDX神保町ビル | 2,760 | 2,947 | 2,450 | 2,460 | 5.4 | 2,430 | 5.2 | 5.7 | 研 | 1.2 |
| | | A-49 | 日総第17ビル | 2,710 | 2,690 | 1,720 | 1,730 | 5.8 | 1,700 | 5.6 | 6.0 | 研 | 1.2 |
| | | A-21 | KDX新橋ビル | 2,690 | 2,672 | 2,790 | 2,810 | 4.7 | 2,770 | 4.3 | 4.9 | 研 | 1.2 |
| | | A-5 | KDX中野坂上ビル | 2,533 | 2,488 | 2,400 | 2,410 | 5.5 | 2,400 | 5.3 | 5.7 | 大 | 1.1 |
| | | A-22 | KDX新横浜ビル | 2,520 | 2,470 | 2,550 | 2,560 | 5.9 | 2,530 | 5.7 | 6.1 | 研 | 1.1 |
| | | A-6 | 原宿F Fビル | 2,450 | 2,476 | 2,920 | 2,940 | 5.7 | 2,890 | 5.5 | 5.9 | 研 | 1.1 |
| | | A-50 | 池尻大橋ビルディング | 2,400 | 2,492 | 1,700 | 1,710 | 6.2 | 1,690 | 6.0 | 6.4 | 研 | 1.0 |
| | | A-27 | KDX鍛冶町ビル | 2,350 | 2,435 | 2,300 | 2,330 | 5.2 | 2,290 | 5.0 | 5.4 | 大 | 1.0 |
| | | A-51 | KDX浜町中ノ橋ビル | 2,310 | 2,388 | 1,950 | 1,970 | 5.6 | 1,930 | 5.4 | 5.8 | 研 | 1.0 |
| | | A-15 | KDX浜町ビル | 2,300 | 2,276 | 2,220 | 2,240 | 5.5 | 2,220 | 5.3 | 5.6 | 士 | 1.0 |
| | | A-41 | KDX新宿286ビル | 2,300 | 2,356 | 2,050 | 2,070 | 5.3 | 2,020 | 5.1 | 5.5 | 研 | 1.0 |
| | | A-7 | F I K南青山ビル | 2,270 | 2,272 | 2,780 | 2,810 | 5.0 | 2,750 | 4.8 | 5.2 | 研 | 1.0 |
| A-14 | KDX船橋ビル | 2,252 | 2,453 | 1,890 | 1,900 | 6.2 | 1,890 | 6.0 | 6.4 | 士 | 1.0 | | |
| A-61 | KDX浜松町第2ビル | 2,200 | 2,269 | 2,010 | 2,060 | 4.7 | 1,990 | 4.5 | 4.9 | 大 | 0.9 | | |
| A-55 | 新都心丸善ビル | 2,110 | 2,174 | 1,680 | 1,690 | 5.5 | 1,670 | 5.1 | 5.7 | 研 | 0.9 | | |
| A-33 | KDX御徒町ビル | 2,000 | 2,140 | 1,830 | 1,880 | 5.2 | 1,810 | 5.1 | 5.4 | 大 | 0.9 | | |
| A-57 | KDX五番町ビル | 1,951 | 2,017 | 1,510 | 1,520 | 5.2 | 1,490 | 5.0 | 5.4 | 研 | 0.8 | | |
| A-8 | 神田木原ビル | 1,950 | 1,863 | 1,870 | 1,900 | 5.1 | 1,850 | 4.9 | 5.3 | 大 | 0.8 | | |
| A-23 | KDX四谷ビル | 1,950 | 1,963 | 2,370 | 2,390 | 5.6 | 2,350 | 5.4 | 5.8 | 研 | 0.8 | | |
| A-59 | KDX本町ビル | 1,864 | 1,860 | 1,470 | 1,480 | 5.7 | 1,460 | 5.5 | 5.9 | 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 (注3) | 直接還元法 | | | | | 鑑定 評価 会社 (注4) | 比率 (%) (注5) |
|----------------|-------|----------------|--------------|--------------|----------------------|---------------|---------|--------------|---------|------------|----------------|------------------------|-------------------|
| | | | | | | | 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-9 | KDX新宿御ビル | 1,610 | 1,581 | 2,030 | 2,050 | 5.2 | 2,010 | 5.0 | 5.4 | 研 | 0.7 |
| | | A-26 | KDX木場ビル | 1,580 | 1,623 | 1,450 | 1,440 | 5.7 | 1,450 | 5.5 | 5.8 | 土 | 0.7 |
| | | A-38 | KDX西新宿ビル | 1,500 | 1,550 | 1,330 | 1,330 | 5.3 | 1,330 | 5.1 | 5.4 | 土 | 0.6 |
| | | A-31 | KDX門前仲町ビル | 1,400 | 1,443 | 1,280 | 1,290 | 5.6 | 1,270 | 5.4 | 5.8 | 大 | 0.6 |
| | | A-52 | KDX神田三崎町ビル | 1,380 | 1,392 | 1,040 | 1,050 | 5.5 | 1,020 | 5.3 | 5.7 | 研 | 0.6 |
| | | A-34 | KDX本厚木ビル | 1,305 | 1,266 | 1,090 | 1,070 | 6.3 | 1,100 | 6.1 | 6.5 | 大 | 0.5 |
| | | A-35 | KDX八子ビル | 1,155 | 1,321 | 821 | 836 | 5.9 | 814 | 5.7 | 6.1 | 大 | 0.5 |
| | | A-28 | KDX木坂ビル | 1,065 | 1,133 | 872 | 882 | 5.2 | 869 | 5.0 | 5.3 | 土 | 0.4 |
| | 地方経済圏 | A-58 | KDX名古屋栄ビル | 7,550 | 7,822 | 5,100 | 5,330 | 5.2 | 5,000 | 5.0 | 5.4 | 大 | 3.4 |
| | | A-12 | ポルトス・センタービル | 5,570 | 4,941 | 4,860 | 4,920 | 6.4 | 4,840 | 6.2 | 6.6 | 大 | 2.5 |
| | | A-42 | 丸ビル | 5,400 | 5,499 | 5,400 | 5,510 | 5.6 | 5,350 | 5.4 | 5.8 | 大 | 2.4 |
| | | A-53 | KDX博多南ビル | 4,900 | 4,888 | 4,180 | 4,200 | 6.5 | 4,150 | 6.3 | 6.7 | 研 | 2.2 |
| | | A-54 | KDX北浜ビル | 2,220 | 2,219 | 1,740 | 1,740 | 6.0 | 1,730 | 5.6 | 6.2 | 研 | 1.0 |
| | | A-44 | KDX台ビル | 2,100 | 2,216 | 1,510 | 1,460 | 6.1 | 1,530 | 5.9 | 6.3 | 大 | 0.9 |
| | | A-24 | KDX南船場第1ビル | 1,610 | 1,518 | 1,110 | 1,150 | 5.6 | 1,100 | 5.4 | 5.8 | 土 | 0.7 |
| | | A-25 | KDX南船場第2ビル | 1,560 | 1,424 | 1,140 | 1,210 | 5.6 | 1,120 | 5.4 | 5.8 | 土 | 0.7 |
| | | A-36 | KDX新ビル | 1,305 | 1,486 | 824 | 836 | 7.3 | 812 | 7.1 | 7.5 | 研 | 0.5 |
| | | オフィスビル(58物件)小計 | | | | 197,461 | 199,675 | 183,217 | 185,314 | - | 181,745 | - | - |
| 住宅 | 東京経済圏 | B-19 | レジデンスシヤルマン月島 | 5,353 | 5,201 | 4,420 | 4,480 | 5.5 | 4,410 | 5.3 | 5.7 | 土 | 2.4 |
| | | B-3 | コート目 | 1,250 | 1,216 | 962 | 970 | 5.6 | 954 | 5.4 | 5.8 | 研 | 0.5 |
| | | B-34 | グラディート川口 | 1,038 | 1,044 | 951 | 969 | 5.8 | 947 | 5.5 | 6.1 | 土 | 0.4 |
| | | B-25 | コート新御徒町 | 878 | 855 | 776 | 790 | 5.6 | 770 | 5.4 | 5.8 | 大 | 0.3 |
| | 地方経済圏 | B-18 | びなす ぼりが | 1,800 | 1,899 | 1,370 | 1,370 | 6.7 | 1,370 | 6.3 | 6.9 | 土 | 0.8 |
| 住宅(5物件)小計 | | | | 10,319 | 10,216 | 8,479 | 8,579 | - | 8,451 | - | - | - | 4.6 |
| 都市型商業施設 | 東京経済圏 | C-1 | フレーム神南坂 | 9,900 | 10,017 | 10,300 | 10,300 | 4.7 | 10,200 | 4.4 | 4.8 | 研 | 4.4 |
| | | C-2 | KDX代々木ビル | 2,479 | 2,539 | 1,940 | 1,970 | 5.1 | 1,930 | 4.9 | 5.2 | 土 | 1.1 |
| 都市型商業施設(2物件)小計 | | | | 12,379 | 12,557 | 12,240 | 12,270 | - | 12,130 | - | - | - | 5.6 |
| 全65物件合計 | | | | 220,159 | 222,449 | 203,936 | 206,163 | - | 202,326 | - | - | - | 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、不動産鑑定が作成した不動産鑑定評価書の鑑定価格又は調査報告書(不動産価格調査書)の調査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(65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。

② ポートフォリオの分散

用途別分散

| 用途 | 物件数 | 取得価格 (百万円) | 比率(注) (%) |
|---------|-----|---------------|--------------|
| オフィスビル | 58 | 197,461 | 89.6 |
| 住宅 | 5 | 10,319 | 4.6 |
| 都市型商業施設 | 2 | 12,379 | 5.6 |
| 合計 | 65 | 220,159 | 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 | 55 | 186,144 | 84.5 |
| 地方経済圏 | 10 | 34,015 | 15.4 |
| 合計 | 65 | 220,159 | 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 | 32 | 59,015 | 26.8 |
| 2,500百万円以上5,000百万円未満 | 18 | 63,933 | 29.0 |
| 5,000百万円以上7,500百万円未満 | 9 | 51,183 | 23.2 |
| 7,500百万円以上10,000百万円未満 | 4 | 34,900 | 15.8 |
| 10,000百万円以上12,500百万円未満 | 1 | 10,250 | 4.6 |
| 合計 | 65 | 220,159 | 100.0 |

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

③ 投資不動産及び信託不動産の内容

A. 投資不動産物件及び信託不動産の概要

| 用途 | 地域 | 物件 番号 | 物件名称 | 地積 (㎡) (注1) | 建物用途 (注2) | 延床面積 (㎡) (注3) | 構造・階数 (注4) | 建築時期 (注5) | ML値 (%) |
|--------|----------|----------|--------------|------------------|-------------------------|------------------|-----------------|--------------|------------|
| オフィスビル | 東京圏 | 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-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 | 1,229.24 (注6) | 事務所, 店舗, ミ 置き場, 駐車場 | 10,290.30 | SRC・RC B1F10 | 昭和63年3月 | 11.64 |
| | | 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 | 店舗, 事務所 | 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-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 | | |

| 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) | ML値 (%) |
|--------|-----------|----------|------------|----------------|-----------------------|------------------|------------------|--------------|------------|
| オフィスビル | 東京経済圏 | 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-5 | KDX中野坂上ビル | 1,235.16 | 店舗, 事務所 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F F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-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 |
| | | A-59 | KDX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 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 | | |

| 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) | ML値 (%) |
|------------------|-------|------------------|--------------|----------------|--------------------|------------------|----------------------------|--------------|--------------|
| オフィスビル | 東京経済圏 | 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 | ポルトス・センタービル | 13,936.63 | 倉庫, 駐車場 店舗, 事務所 | 79,827.08 | SRC・S B2F25 | 平成5年9月 | 3.48 |
| | | A-42 | 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 (58物件) 小計 | | | | - | - | - | - |
| 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 | 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 |
| | 地方経済圏 | B-18 | ひなす ぱりが | 8,595.00 | 共同住宅 | 14,976.25 | ①RC F6 ②RC F5 ③RC F6 | 平成元年3月 | 5.20 |
| 住宅 (5物件) 小計 | | | | - | - | - | - | 平均8.8年 | - |
| 都市型商業施設 | 東京経済圏 | C-1 | フレーム神南坂 | 1,240.51 | 店舗 | 6,302.58 | S・RC・SRC B2F7 | 平成17年3月 | 8.02 |
| | | C-2 | KDX代々木ビル | 228.74 | 事務所, 店舗 | 1,269.06 | SRC F8 | 平成3年8月 | 8.17 |
| 都市型商業施設 (2物件) 小計 | | | | - | - | - | - | 平均7.3年 | - |
| 全資産 (65物件) 合計 | | | | - | - | - | - | 平均19.1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、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: コンクリート造、RC: コンクリート造、S: 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21年10月31日を基準として、取得価格で加重平均し、小数第2位以下を切り捨てた平均築年数を記載しています。
- (注6) 平成21年11月18日に取得したA-65 KDX新横浜381ビル増築棟と せた一棟の建物が存する敷地全体の面積を記載しています。
- (注7) 合計欄は、全65物件のポートフォリオ ML値を記載しています。ML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21年8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 4 月期に計画されている主要な物件の改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は、以下の通りです。なお、資本的支出の予定金額のうち、工事の内容等に従い会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

| 不動産等の名称 (所在) | 目的 | 予定期間 | 資本的支出の予定金額 (百万円) | | |
|------------------------|--------|---------------------------------|------------------|-------|------|
| | | | 総額 | 当期支払額 | 既支払額 |
| KDX御茶ノ水ビル (東京都千代田区) | 外 改修工事 | 自 平成 21 年 11 月 至 平成 22 年 4 月 | 68 | - | - |
| KDX北浜ビル (大 府大 市) | 空調設備工事 | 同上 | 65 | - | - |

(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 400 百万円であり、当期費用に区分された修繕費 171 百万円と合わせ、合計 571 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御茶ノ水ビル (東京都千代田区) | 空調改修工事等 | 自 平成 21 年 5 月 至 平成 21 年 10 月 | 117 |
| びなす ばりが (北海道 市) | 屋上 水工事 | 同上 | 44 |
| KDX新 ビル (新 県新 市) | 0A フロア工事 | 同上 | 17 |
| その他 | | | 220 |
| ポートフォリオ全体 | | | 400 |

(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5期 | 第6期 | 第7期 | 第8期 | 第9期 |
|----------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | 自平成19年5月1日 至平成19年10月31日 | 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 |
| 前期末積立金残高 | 406 | 777 | 432 | 552 | 477 |
| 当期積立額 | 370 | 14 | 128 | 93 | 71 |
| 当期積立金取 額 | - | 359 | 8 | 167 | 79 |
| 次期繰越額 | 777 | 432 | 552 | 477 | 469 |

C. テナント等の概要

| 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) | 賃貸可能数 (注3) | 賃貸数 (注4) | テナント総数 (注5) | 稼働率 (%) (注6) | 総賃貸事業収入 (千円) (注7) | 敷金保証金 (千円) (注8) |
|--------|------------|----------|--------------|--------------------|------------------|---------------|-------------|----------------|-----------------|----------------------|--------------------|
| オフィスビル | 東京経済圏 | A-60 | KDX晴海ビル | 9,294.00 | 9,294.00 | - | - | 6 | 100.0 | 409,772 | 574,468 |
| | | A-40 | 虎ノ門東洋ビル | 6,339.73 | 6,048.78 | - | - | 12 | 95.4 | 316,404 | 509,487 |
| | | A-46 | 飛米九段北ビル | 6,902.72 | 6,902.72 | - | - | 16 | 100.0 | 303,694 | 442,507 |
| | | A-37 | KDX御茶ノ水ビル | 5,880.88 | 5,880.88 | - | - | 5 | 100.0 | 215,426 | 251,079 |
| | | A-32 | KDX芝大門ビル | 6,028.34 | 6,028.34 | - | - | 8 | 100.0 | 201,548 | 247,877 |
| | | A-13 | KDX麹町ビル | 3,809.74 | 3,302.07 | - | - | 9 | 86.7 | 151,019 | 283,500 |
| | | A-1 | KDX日本橋313ビル | 5,899.56 | 5,899.56 | - | - | 9 | 100.0 | 266,876 | 356,566 |
| | | A-16 | 東伸24ビル | 6,610.22 | 6,165.92 | - | - | 12 | 93.3 | 210,692 | 244,524 |
| | | A-2 | KDX平河町ビル | 4,447.08 | 4,447.08 | 4 | 4 | 18 | 100.0 | 182,583 | 243,279 |
| | | A-47 | KDX新横兵381ビル | 5,727.46 | 5,727.46 | - | - | 27 | 100.0 | 130,131 | 213,572 |
| | | A-17 | 恵比寿イースト438ビル | 3,079.74 | 3,079.74 | - | - | 7 | 100.0 | 138,837 | 270,030 |
| | | A-3 | 東茅場町有楽ビル | 4,413.17 | 4,413.17 | - | - | 7 | 100.0 | 187,061 | 246,519 |
| | | A-39 | KDX虎ノ門ビル | 1,966.56 | 1,755.93 | - | - | 6 | 89.3 | 102,772 | 188,287 |
| | | A-30 | KDX西五反田ビル | 3,881.28 | 3,881.28 | - | - | 5 | 100.0 | 159,784 | 214,823 |
| | | A-48 | KDX川崎駅前本町ビル | 5,124.98 | 5,124.98 | - | - | 1 | 100.0 | 171,306 | 155,091 |
| | | A-4 | KDX八丁堀ビル | 3,325.04 | 3,096.28 | - | - | 5 | 93.1 | 135,599 | 141,595 |
| | | A-18 | KDX大森ビル | 4,948.63 | 4,948.63 | - | - | 11 | 100.0 | 162,296 | 227,505 |
| | | A-19 | KDX浜松町ビル | 2,726.77 | 2,726.77 | - | - | 8 | 100.0 | 108,855 | 160,995 |
| | | A-45 | KDX六本木228ビル | 1,914.60 | 1,003.01 | - | - | 5 | 52.4 | 62,125 | 55,254 |
| | | A-29 | KDX東新宿ビル | 5,926.75 | 5,926.75 | - | - | 8 | 100.0 | 149,082 | 165,798 |
| | | A-20 | KDX茅場町ビル | 3,019.95 | 3,019.95 | - | - | 5 | 100.0 | 120,966 | 190,503 |
| | | A-56 | KDX神保町ビル | 2,320.69 | 2,320.69 | - | - | 4 | 100.0 | 94,463 | 141,319 |
| | | A-49 | 日総第17ビル | 2,739.62 | 2,739.62 | - | - | 7 | 100.0 | 79,163 | 76,348 |
| | | A-21 | KDX新橋ビル | 1,704.65 | 1,704.65 | - | - | 5 | 100.0 | 93,822 | 128,028 |
| | | A-5 | KDX中野坂上ビル | 4,389.65 | 4,008.26 | 18 | 14 | 23 | 91.3 | 99,464 | 97,949 |
| | | A-22 | KDX新横兵ビル | 4,810.89 | 4,480.93 | - | - | 19 | 93.1 | 114,912 | 169,597 |
| | | A-6 | 原宿FFビル | 3,068.36 | 3,068.36 | - | - | 3 | 100.0 | 115,560 | 169,103 |
| | | A-50 | 池尻大橋ビルディング | 2,449.11 | 2,236.55 | - | - | 7 | 91.3 | 78,715 | 110,692 |
| | | A-27 | KDX鍛冶町ビル | 2,562.32 | 2,417.15 | - | - | 8 | 94.3 | 86,415 | 115,629 |
| | | A-51 | KDX浜町中ノ橋ビル | 2,245.69 | 2,245.69 | - | - | 7 | 100.0 | 80,517 | 100,723 |
| | | A-15 | KDX浜町ビル | 3,102.43 | 3,102.43 | - | - | 9 | 100.0 | 100,478 | 133,969 |
| A-41 | KDX新宿286ビル | 2,447.80 | 2,447.80 | - | - | 9 | 100.0 | 84,992 | 105,335 | | |
| A-7 | F I K南青山ビル | 1,823.64 | 1,823.64 | - | - | 5 | 100.0 | 103,286 | 115,141 | | |
| A-14 | KDX船橋ビル | 3,874.21 | 3,874.21 | - | - | 18 | 100.0 | 108,848 | 144,557 | | |
| A-61 | KDX浜松町第2ビル | 1,953.50 | 1,953.50 | - | - | 8 | 100.0 | 73,048 | 105,524 | | |
| A-55 | 新都心丸善ビル | 1,938.10 | 1,938.10 | - | - | 5 | 100.0 | 48,273 | 92,798 | | |
| A-33 | KDX御徒町ビル | 1,792.54 | 1,792.54 | - | - | 4 | 100.0 | 72,543 | 114,836 | | |
| A-57 | KDX五番町ビル | 1,651.48 | 1,415.52 | - | - | 6 | 85.7 | 47,039 | 49,299 | | |
| A-8 | 神田木原ビル | 1,945.55 | 1,945.55 | - | - | 8 | 100.0 | 71,988 | 137,482 | | |
| A-23 | KDX四谷ビル | 2,536.53 | 2,536.53 | - | - | 3 | 100.0 | 97,025 | 147,498 | | |
| A-59 | KDX本町ビル | 1,524.68 | 1,143.32 | 3 | 3 | 7 | 75.0 | 57,735 | 40,683 | | |
| A-9 | KDX新宿御ビル | 2,105.18 | 2,105.18 | - | - | 1 | 100.0 | 73,066 | 109,676 | | |
| A-26 | KDX木場ビル | 2,450.90 | 2,450.90 | - | - | 7 | 100.0 | 67,678 | 80,358 | | |
| A-38 | KDX西新宿ビル | 1,605.72 | 1,605.72 | - | - | 8 | 100.0 | 57,315 | 69,412 | | |
| A-31 | KDX門前仲町ビル | 2,010.62 | 2,010.62 | - | - | 5 | 100.0 | 57,849 | 65,930 | | |

| 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) | 賃貸可能数 (注3) | 賃貸数 (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-52 | KDX神田三崎町ビル | 1,339.46 | 1,339.46 | - | - | 8 | 100.0 | 40,599 | 48,985 |
| | | A-34 | KDX本厚木ビル | 2,747.28 | 2,747.28 | - | - | 10 | 100.0 | 65,857 | 87,259 |
| | | A-35 | KDX八子ビル | 2,179.88 | 1,866.07 | - | - | 6 | 85.6 | 45,972 | 43,392 |
| | | A-28 | KDX木坂ビル | 1,250.12 | 1,250.12 | 1 | 1 | 6 | 100.0 | 36,283 | 43,719 |
| | 地方経済圏 | A-58 | KDX名古屋栄ビル | 6,923.12 | 5,008.86 | - | - | 12 | 72.3 | 36,540 | 129,201 |
| | | A-12 | ポルトス・センタービル | 11,569.19 | 10,243.02 | - | - | 27 | 88.5 | 292,351 | 353,542 |
| | | A-42 | 丸ビル | 8,551.97 | 7,363.41 | - | - | 30 | 86.1 | 211,921 | 249,800 |
| | | A-53 | KDX博多南ビル | 10,123.99 | 9,555.00 | - | - | 43 | 94.4 | 207,077 | 245,543 |
| | | A-54 | KDX北浜ビル | 3,993.81 | 3,850.54 | - | - | 8 | 96.4 | 91,082 | 83,420 |
| | | A-44 | KDX台ビル | 3,955.44 | 3,821.44 | - | - | 28 | 96.6 | 96,479 | 209,663 |
| | | A-24 | KDX南船場第1ビル | 3,108.16 | 2,622.96 | - | - | 9 | 84.4 | 64,812 | 68,070 |
| | | A-25 | KDX南船場第2ビル | 2,699.27 | 2,214.81 | - | - | 21 | 82.1 | 56,107 | 41,504 |
| | | A-36 | KDX新ビル | 4,046.42 | 2,516.45 | - | - | 19 | 62.2 | 67,189 | 55,002 |
| オフィスビル (58 物件) 小計 | | | | 222,809.17 | 210,440.18 | 26 | 22 | 603 | 94.4 | 7,163,317 | 9,664,275 |
| 住宅 | 東京経済圏 | B-19 | レジデンスシャルマン月島 | 7,711.14 | 7,711.14 | 140 | 140 | 1 (注9) | 100.0 | 167,762 | 50,580 |
| | | B-3 | コート目 | 2,046.79 | 1,745.62 | 20 | 17 | 17 | 85.3 | 39,437 | 15,377 |
| | | B-34 | グラディート川口 | 1,619.34 | 1,619.34 | 66 | 66 | 2 (注10) | 100.0 | 32,927 | 10,028 |
| | | B-25 | コート新御徒町 | 1,377.87 | 1,219.18 | 41 | 36 | 36 | 88.5 | 27,821 | 8,289 |
| | 地方経済圏 | B-18 | びなす ばりが | 12,829.64 | 12,376.91 | 159 | 153 | 114 | 96.5 | 94,480 | 26,596 |
| 住宅 (5 物件) 小計 | | | | 25,584.78 | 24,672.19 | 426 | 412 | 170 | 96.4 | 362,428 | 110,870 |
| 都市型商業施設 | 東京経済圏 | C-1 | フレーム神南坂 | 4,655.71 | 4,356.61 | - | - | 11 | 93.6 | 299,292 | 329,893 |
| | | C-2 | KDX代々木ビル | 1,175.38 | 1,175.38 | - | - | 10 | 100.0 | 64,347 | 123,502 |
| 都市型商業施設 (2 物件) 小計 | | | | 5,831.09 | 5,531.99 | - | - | 21 | 94.9 | 363,640 | 453,396 |
| 全65 物件 合計 | | | | 254,225.04 | 240,644.36 | 452 | 434 | 794 (注11) | 94.7 | 7,889,386 | 10,228,541 |
| 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% | | | | | | |

(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 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 数は、建物の賃貸が可能な居室の 数を記載しています。

(注4) 賃貸 数は、賃貸可能 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室の 数を記載しています。

(注5) テナント総数は、物件毎のエンドテナントの数を記載しています。レジデンスシャルマン月島については、下記（注9）を、グラディート川口については、下記（注10）をご参照下さい。

- (注6) 稼働率は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。小計欄及び合計欄には、各小計、合計欄に該当する物件の賃貸面積小計(合計)を賃貸可能面積小計(合計)で除して得られた数値を記載しています。
- (注7) 総賃貸事業収入は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に当該物件から生じた全ての収入をいい千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注8) 敷金保証金は、賃貸借契約又は転貸借契約に規定する敷金(敷引がある場合には敷引後の金額)及び保証金の残高の合計額の千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注9) レジデンスシャルマン月島:本物件の信託受託者とマスターリース会社である積和不動産株式会社との間で賃料保証(賃料固定期間:平成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10) グラディート川口:住 部分(1階店舗を除きます。)につき、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22年3月31日まで)の建物賃貸借契約が締結されているため、テナント総数は2と表示しています。
- (注11) 数の物件に重な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。

(参考情報)

当期中に売却した住宅の第9期総賃貸事業収入

(単位:千円)

| 物件番号 | 物件名称 | 総賃貸事業収入 |
|------|-------------|---------|
| B-4 | アパートメント元麻布 | 10,488 |
| B-5 | アパートメント若松河田 | 21,986 |
| 合計 | | 32,474 |

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、第9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21年10月31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 | 3.2 |
| 2 | 株式会社エ・ティ・ティ・データ | KDX晴海ビル、 KDX東新宿ビル | 5,185.96 m ² | 2.2 |
| 3 | 開示(注2) | KDX川崎駅前本町ビル | 5,124.98 m ² | 2.1 |
| 4 | コック株式会社 | KDX門前仲町ビル、KDX御茶ノ水ビル | 3,121.83 m ² | 1.3 |
| 5 | 株式会社ファイブフォックス | 原宿FFビル | 2,855.05 m ² | 1.2 |
| 小計 | | | 23,998.96 m ² | 10.0 |
| ポートフォリオ全体 | | | 240,644.36 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を得られていないため、記載を省略しています。

④ 投資資産の担保提供の状況

| 物件 番号 | 物件名称 | 担保状況 (有担保・無担保) | | 担保種類 | 期末評価額 (百万円) | |
|----------|--------------|-------------------|-----|------|----------------|-------|
| | | | | | 担保対象 | 担保対象外 |
| A-60 | KDX晴海ビル | 有担保 | | 質権 | 10,600 | - |
| A-40 | 虎ノ門東洋ビル | 有担保 | | 質権 | 9,910 | - |
| A-46 | 飛栄九段北ビル | 有担保 | | 質権 | 7,900 | - |
| A-37 | KDX御茶ノ水ビル | 有担保 | | 質権 | 6,760 | - |
| A-32 | KDX芝大門ビル | 有担保 | | 質権 | 5,030 | - |
| A-13 | KDX麹町ビル | | 無担保 | - | - | 4,420 |
| A-1 | KDX日本橋313ビル | 有担保 | | 質権 | 7,400 | - |
| A-16 | 東伸24ビル | 有担保 | | 質権 | 4,970 | - |
| A-2 | KDX平河町ビル | | 無担保 | - | - | 5,250 |
| A-47 | KDX新横浜381ビル | | 無担保 | - | - | 3,050 |
| A-17 | 恵比寿イースト438ビル | | 無担保 | - | - | 4,280 |
| A-3 | 東茅場町有楽ビル | 有担保 | | 質権 | 5,560 | - |
| A-39 | KDX虎ノ門ビル | 有担保 | | 質権 | 3,620 | - |
| A-30 | KDX西五反田ビル | 有担保 | | 当権 | 3,710 | - |
| A-48 | KDX川崎駅前本町ビル | 有担保 | | 当権 | 3,320 | - |
| A-4 | KDX八丁堀ビル | | 無担保 | - | - | 3,440 |
| A-18 | KDX大森ビル | 有担保 | | 質権 | 3,900 | - |
| A-19 | KDX浜松町ビル | 有担保 | | 質権 | 3,510 | - |
| A-45 | KDX六本木228ビル | | 無担保 | - | - | 2,240 |
| A-29 | KDX東新宿ビル | 有担保 | | 質権 | 3,240 | - |
| A-20 | KDX茅場町ビル | 有担保 | | 質権 | 2,870 | - |
| A-56 | KDX神保町ビル | 有担保 | | 当権 | 2,450 | - |
| A-49 | 日総第17ビル | 有担保 | | 質権 | 1,720 | - |
| A-21 | KDX新橋ビル | | 無担保 | - | - | 2,790 |
| A-5 | KDX中野坂上ビル | 有担保 | | 質権 | 2,400 | - |
| A-22 | KDX新横浜ビル | 有担保 | | 質権 | 2,550 | - |
| A-6 | 原宿FFビル | 有担保 | | 質権 | 2,920 | - |
| A-50 | 池尻大橋ビルディング | 有担保 | | 質権 | 1,700 | - |
| A-27 | KDX鍛冶町ビル | 有担保 | | 質権 | 2,300 | - |
| A-51 | KDX浜町中ノ橋ビル | 有担保 | | 質権 | 1,950 | - |
| A-15 | KDX浜町ビル | 有担保 | | 質権 | 2,220 | - |
| A-41 | KDX新宿286ビル | 有担保 | | 質権 | 2,050 | - |
| A-7 | F I K南青山ビル | | 無担保 | - | - | 2,780 |
| A-14 | KDX船橋ビル | 有担保 | | 当権 | 1,890 | - |
| A-61 | KDX浜松町第2ビル | | 無担保 | - | - | 2,010 |
| A-55 | 新都心丸善ビル | 有担保 | | 質権 | 1,680 | - |
| A-33 | KDX御徒町ビル | | 無担保 | - | - | 1,830 |
| A-57 | KDX五番町ビル | | 無担保 | - | - | 1,510 |
| A-8 | 神田木原ビル | 有担保 | | 質権 | 1,870 | - |
| A-23 | KDX四谷ビル | | 無担保 | - | - | 2,370 |
| A-59 | KDX本町ビル | | 無担保 | - | - | 1,470 |
| A-9 | KDX新宿御ビル | | 無担保 | - | - | 2,030 |
| A-26 | KDX木場ビル | 有担保 | | 質権 | 1,450 | - |
| A-38 | KDX西新宿ビル | | 無担保 | - | - | 1,330 |
| A-31 | KDX門前仲町ビル | 有担保 | | 当権 | 1,280 | - |

| 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-52 | KDX神田三崎町ビル | | 無担保 | - | - | 1,040 |
| A-34 | KDX本厚木ビル | 有担保 | | 質権 | 1,090 | - |
| A-35 | KDX八子ビル | | 無担保 | - | - | 821 |
| A-28 | KDX木坂ビル | | 無担保 | - | - | 872 |
| A-58 | KDX名古屋栄ビル | | 無担保 | - | - | 5,100 |
| A-12 | ポルタス・センタービル | 有担保 | | 質権 | 4,860 | - |
| A-42 | 丸ビル | 有担保 | | 質権 | 5,400 | - |
| A-53 | KDX博多南ビル | 有担保 | | 当権 | 4,180 | - |
| A-54 | KDX北浜ビル | | 無担保 | - | - | 1,740 |
| A-44 | KDX台ビル | 有担保 | | 質権 | 1,510 | - |
| A-24 | KDX南船場第1ビル | 有担保 | | 質権 | 1,110 | - |
| A-25 | KDX南船場第2ビル | 有担保 | | 質権 | 1,140 | - |
| A-36 | KDX新ビル | | 無担保 | - | - | 824 |
| B-19 | レジデンスシャルマン月島 | 有担保 | | 質権 | 4,420 | - |
| B-3 | コート目 | | 無担保 | - | - | 962 |
| B-34 | グラディート川口 | | 無担保 | - | - | 951 |
| B-25 | コート新御徒町 | | 無担保 | - | - | 776 |
| B-18 | びなす ばりが | 有担保 | | 質権 | 1,370 | - |
| C-1 | フレーム神南坂 | 有担保 | | 質権 | 10,300 | - |
| C-2 | KDX代々木ビル | | 無担保 | - | - | 1,940 |
| 合計 | | | | | 148,110 | 55,826 |

(注1) すべての有担保物件に係る担保権者(質権者及び当権者を含みます。)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、シティバンク銀行株式会社、三井住友海上火災保険株式会社

(注2) 当期末(平成21年10月31日)現在の被担保債権額は852.2億円、平成21年12月14日現在の被担保債権額は842.2億円です。

【参考情報】 個別物件の収益状況 第9期 (平成21年5月1日～平成21年10月31日) : 184日間 ※平成21年10月31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 | 飛茶九段北ビル | KDX 御茶ノ水ビル | KDX 芝大門ビル | KDX 麹町ビル | KDX 日本橋313ビル | 東伸24ビル | KDX 平河町ビル | KDX 新横浜381ビル | 恵比寿イースト 438ビル | 東茅場町 有楽ビル | KDX 虎ノ門ビル | 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 | 6,400 | 6,090 | 5,950 | 5,940 | 5,300 | 5,180 | 4,700 | 4,640 | 4,450 | 4,400 | 4,200 |
| | 構成比率 | 4.7% | 4.5% | 3.5% | 2.9% | 2.8% | 2.7% | 2.7% | 2.4% | 2.4% | 2.1% | 2.1% | 2.0% | 2.0% | 1.9% |
| | 貸借対照表計上額 (百万円) | 10,075 | 9,891 | 7,636 | 6,711 | 6,312 | 5,773 | 6,231 | 5,203 | 5,198 | 4,868 | 4,543 | 4,466 | 4,855 | 4,178 |
| | 期末評価額 (百万円) | 10,600 | 9,910 | 7,900 | 6,760 | 5,030 | 4,420 | 7,400 | 4,970 | 5,250 | 3,050 | 4,280 | 5,560 | 3,620 | 3,710 |
| 貸借借情報 | 構成比率 | 5.2% | 4.9% | 3.9% | 3.3% | 2.5% | 2.2% | 3.6% | 2.4% | 2.6% | 1.5% | 2.1% | 2.7% | 1.8% | 1.8% |
| | エンドテナント総数 | 6 | 12 | 16 | 5 | 8 | 9 | 9 | 12 | 18 | 27 | 7 | 7 | 6 | 5 |
| | 賃貸可能面積 (㎡) | 9,294.00 | 6,339.73 | 6,902.72 | 5,880.88 | 6,028.34 | 3,809.74 | 5,899.56 | 6,610.22 | 4,447.08 | 5,727.46 | 3,079.74 | 4,413.17 | 1,966.56 | 3,881.28 |
| | 賃貸面積 (㎡) | 9,294.00 | 6,048.78 | 6,902.72 | 5,880.88 | 6,028.34 | 3,302.07 | 5,899.56 | 6,165.92 | 4,447.08 | 5,727.46 | 3,079.74 | 4,413.17 | 1,755.93 | 3,881.28 |
| | 稼働率 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 平成21年10月末 | 100% | 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% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 88.6% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 92.1% | 83.4% | 100.0% | 78.6% | 91.9% |
| | 平成20年10月末 | 100% | 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% | - | 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9期) | 運用日数 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 |
| | ①総賃貸事業収入合計 (千円) | 409,772 | 316,404 | 303,694 | 215,426 | 201,548 | 151,019 | 266,876 | 210,692 | 182,583 | 130,131 | 138,837 | 187,061 | 102,772 | 159,784 |
| | 賃貸収入 | 352,148 | 296,460 | 275,768 | 201,055 | 179,860 | 120,817 | 250,768 | 181,658 | 163,435 | 107,884 | 123,405 | 168,571 | 96,405 | 135,432 |
| | その他収入 | 57,624 | 19,943 | 27,925 | 14,371 | 21,687 | 30,201 | 16,108 | 29,033 | 19,147 | 22,247 | 15,431 | 18,490 | 6,366 | 24,351 |
| | ②賃貸事業費用合計 (千円) | 101,601 | 72,045 | 90,755 | 46,765 | 47,945 | 44,256 | 54,409 | 45,224 | 48,413 | 35,320 | 37,870 | 38,209 | 32,142 | 33,190 |
| | 管理委託費 | 40,834 | 21,449 | 32,231 | 13,003 | 17,164 | 10,634 | 18,943 | 21,305 | 17,076 | 10,977 | 11,113 | 14,838 | 6,135 | 12,475 |
| | 公租公課 | 19,672 | 30,444 | 24,708 | 15,583 | 11,671 | 16,876 | 18,509 | 6,231 | 15,352 | 5,048 | 10,498 | 9,528 | 10,265 | 9,172 |
| | 水道光熱費 | 38,006 | 16,727 | 20,466 | 11,174 | 13,666 | 8,998 | 12,682 | 15,441 | 10,540 | 10,354 | 8,375 | 9,045 | 3,575 | 8,407 |
| | 修繕費 | 643 | 412 | 4,926 | 1,403 | 820 | 6,637 | 1,021 | 852 | 977 | 2,643 | 807 | 1,259 | 9,386 | 1,554 |
| | 保険料 | 552 | 400 | 502 | 332 | 303 | 248 | 362 | 377 | 325 | 319 | 194 | 245 | 107 | 227 |
| 信託報酬・その他 | 1,892 | 2,611 | 7,921 | 5,267 | 4,319 | 860 | 2,891 | 1,015 | 4,143 | 5,976 | 6,880 | 3,292 | 2,672 | 1,353 | |
| ③NOI (=①-②) (千円) | 308,170 | 244,359 | 212,938 | 168,661 | 153,602 | 106,763 | 212,467 | 165,467 | 134,169 | 94,811 | 100,966 | 148,852 | 70,629 | 126,594 | |
| ④減価償却費 (千円) | 76,970 | 11,743 | 14,397 | 25,764 | 28,477 | 40,256 | 28,750 | 32,903 | 25,384 | 34,945 | 20,872 | 26,989 | 13,134 | 50,466 | |
| ⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円) | 231,199 | 232,615 | 198,540 | 142,897 | 125,125 | 66,506 | 183,716 | 132,563 | 108,784 | 59,866 | 80,093 | 121,862 | 57,495 | 76,128 | |
| ⑥資本的支出 (千円) | - | 1,358 | 14,913 | 117,279 | 1,155 | 6,616 | 7,486 | 12,319 | 2,635 | 11,950 | 4,867 | 11,995 | 700 | 8,578 | |
| ⑦NCF (=⑤-⑥) (千円) | 308,170 | 243,001 | 198,024 | 51,381 | 152,447 | 100,147 | 204,981 | 153,148 | 131,533 | 82,860 | 96,099 | 136,857 | 69,929 | 118,016 | |
| 参考情報 | 経費率 (=②/①) | 24.8% | 22.8% | 29.9% | 21.7% | 23.8% | 29.3% | 20.4% | 21.5% | 26.5% | 27.1% | 27.3% | 20.4% | 31.3% | 20.8% |
| | 平成21年度固定資産税等年額 (千円) | 39,343 | 60,888 | 49,415 | 31,031 | 23,339 | 33,753 | 37,018 | 24,921 | 30,703 | 20,168 | 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) | 14,651 | 11,444 | 10,543 | 7,838 | 7,247 | 5,260 | 9,782 | 7,676 | 6,464 | 4,590 | 4,893 | 6,855 | 3,538 | 5,844 |
| | 参考: 総賃貸事業収入比 | 3.58% | 3.62% | 3.47% | 3.64% | 3.60% | 3.48% | 3.67% | 3.64% | 3.54% | 3.53% | 3.52% | 3.66% | 3.44% | 3.66% |
| | 長期修繕工事 1年目から12年目の見積累計額 (千円) | 110,320 | 260,050 | 347,270 | 323,470 | 242,590 | 180,970 | 214,340 | 176,760 | 210,660 | 192,390 | 144,400 | 107,050 | 70,400 | 136,230 |
| 参考: 上記年平均額 | 9,193 | 21,670 | 28,939 | 26,955 | 20,215 | 15,080 | 17,861 | 14,730 | 17,555 | 16,032 | 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9期 (平成21年5月1日～平成21年10月31日) : 184日間 ※平成21年10月31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 | 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 | 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 | 2,950 | 2,780 | 2,760 | 2,710 | 2,690 | 2,533 | 2,520 | 2,450 | 2,400 |
| | 構成比率 | 1.7% | 1.7% | 1.6% | 1.6% | 1.5% | 1.3% | 1.3% | 1.3% | 1.2% | 1.2% | 1.2% | 1.1% | 1.1% | 1.1% |
| | 貸借対照表計上額 (百万円) | 3,900 | 3,458 | 3,452 | 3,344 | 3,452 | 3,199 | 2,877 | 2,947 | 2,690 | 2,672 | 2,488 | 2,470 | 2,476 | 2,492 |
| | 期末評価額 (百万円) | 3,320 | 3,440 | 3,900 | 3,510 | 2,240 | 3,240 | 2,870 | 2,450 | 1,720 | 2,790 | 2,400 | 2,550 | 2,920 | 1,700 |
| 貸借借情報 | エンドテナント総数 | 1 | 5 | 11 | 8 | 5 | 8 | 5 | 4 | 7 | 5 | 23 | 19 | 3 | 7 |
| | 賃貸可能面積 (㎡) | 5,124.98 | 3,325.04 | 4,948.63 | 2,726.77 | 1,914.60 | 5,926.75 | 3,019.95 | 2,320.69 | 2,739.62 | 1,704.65 | 4,389.65 | 4,810.89 | 3,068.36 | 2,449.11 |
| | 賃貸面積 (㎡) | 5,124.98 | 3,096.28 | 4,948.63 | 2,726.77 | 1,003.01 | 5,926.75 | 3,019.95 | 2,320.69 | 2,739.62 | 1,704.65 | 4,008.26 | 4,480.93 | 3,068.36 | 2,236.55 |
| | 稼働率 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 平成21年10月末 | 100.0% | 93.1% | 100.0% | 100.0% | 52.4% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 91.3% | 93.1% | 100.0% | 91.3% |
| | 平成21年4月末 | 100.0% | 100.0% | 94.5% | 87.7% | 65.2% | 97.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 92.3% | 93.1% | 100.0% | 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% | 100.0% | 83.2% | 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% | 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9期) | 運用日数 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 |
| | ①総賃貸事業収入合計 (千円) | 171,306 | 135,599 | 162,296 | 108,855 | 62,125 | 149,082 | 120,966 | 94,463 | 79,163 | 93,822 | 99,464 | 114,912 | 115,560 | 78,715 |
| | 賃貸収入 | 134,066 | 112,203 | 142,237 | 93,063 | 39,597 | 124,965 | 109,760 | 87,493 | 69,825 | 87,449 | 86,439 | 101,764 | 104,287 | 65,189 |
| | その他収入 | 37,240 | 23,396 | 20,058 | 15,792 | 22,527 | 24,117 | 11,205 | 6,969 | 9,338 | 6,372 | 13,024 | 13,147 | 11,273 | 13,526 |
| | ②賃貸事業費用合計 (千円) | 51,704 | 37,352 | 49,138 | 34,997 | 29,691 | 48,218 | 25,919 | 19,324 | 20,842 | 24,208 | 35,819 | 27,436 | 28,247 | 19,827 |
| | 管理委託費 | 21,315 | 13,012 | 17,074 | 7,888 | 5,405 | 14,187 | 9,340 | 6,454 | 8,613 | 7,181 | 9,719 | 13,599 | 10,036 | 6,677 |
| | 公租公課 | 3,828 | 9,254 | 12,452 | 8,964 | 7,077 | 14,263 | 7,185 | 7,285 | 2,788 | 10,686 | 8,065 | 3,527 | 7,932 | 6,152 |
| | 水道光熱費 | 25,137 | 9,386 | 16,149 | 5,598 | 4,594 | 14,178 | 5,960 | 4,123 | 6,732 | 4,175 | 5,362 | 7,911 | 6,591 | 4,264 |
| | 修繕費 | 785 | 3,082 | 403 | 6,289 | 11,890 | 3,228 | 378 | 1,198 | 1,537 | 358 | 3,371 | 1,370 | 814 | 426 |
| | 保険料 | 268 | 215 | 320 | 148 | 97 | 330 | 163 | 118 | 170 | 125 | 282 | 239 | 163 | 146 |
| 信託報酬・その他 | 368 | 2,401 | 2,739 | 6,108 | 626 | 2,030 | 2,891 | 145 | 1,000 | 1,680 | 9,018 | 789 | 2,710 | 2,160 | |
| ③NOI (=①-②) (千円) | 119,602 | 98,247 | 113,157 | 73,858 | 32,433 | 100,863 | 95,046 | 75,138 | 58,321 | 69,613 | 63,644 | 87,475 | 87,313 | 58,887 | |
| ④減価償却費 (千円) | 29,834 | 37,322 | 25,991 | 22,046 | 4,811 | 18,439 | 15,705 | 14,513 | 15,937 | 7,759 | 31,867 | 21,387 | 11,700 | 10,630 | |
| ⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円) | 89,767 | 60,924 | 87,166 | 51,811 | 27,621 | 82,423 | 79,341 | 60,625 | 42,384 | 61,853 | 31,777 | 66,088 | 75,612 | 48,256 | |
| ⑥資本的支出 (千円) | 360 | - | 600 | 643 | 2,492 | 12,293 | 4,133 | 697 | - | - | 4,323 | 1,470 | 1,740 | 3,475 | |
| ⑦NC F (=⑤-⑥) (千円) | 119,242 | 98,247 | 112,557 | 73,215 | 29,941 | 88,570 | 90,913 | 74,441 | 58,321 | 69,613 | 59,320 | 86,005 | 85,573 | 55,412 | |
| 参考情報 | 経費率 (=②/①) | 30.2% | 27.5% | 30.3% | 32.2% | 47.8% | 32.3% | 21.4% | 20.5% | 26.3% | 25.8% | 36.0% | 23.9% | 24.4% | 25.2% |
| | 平成21年度固定資産税等年額 (千円) | 15,298 | 18,509 | 24,902 | 17,927 | 14,142 | 28,525 | 14,369 | 14,410 | 11,149 | 21,375 | 16,129 | 14,109 | 15,864 | 12,302 |
| | ②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬) (千円) | 5,936 | 4,772 | 5,621 | 3,728 | 1,929 | 5,100 | 4,408 | 3,461 | 2,805 | 3,335 | 3,328 | 4,130 | 4,140 | 2,808 |
| | 参考: 総賃貸事業収入比 | 3.47% | 3.52% | 3.46% | 3.43% | 3.11% | 3.42% | 3.64% | 3.66% | 3.54% | 3.56% | 3.35% | 3.59% | 3.58% | 3.57% |
| | 長期修繕工事 1年目から12年目の見積累計額 (千円) | 446,967 | 158,190 | 276,530 | 68,180 | 54,680 | 200,740 | 114,840 | 112,870 | 88,480 | 102,789 | 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 | 16,728 | 9,570 | 9,405 | 7,373 | 8,565 | 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9期 (平成21年5月1日～平成21年10月31日) : 184日間 ※平成21年10月31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 | FIK 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 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 |
| 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 |
| 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 | 2,000 | 1,951 | 1,950 | 1,950 | 1,864 | 1,610 |
| | 構成比率 | 1.1% | 1.0% | 1.0% | 1.0% | 1.0% | 1.0% | 1.0% | 1.0% | 0.9% | 0.9% | 0.9% | 0.9% | 0.8% | 0.7% |
| | 貸借対照表計上額 (百万円) | 2,435 | 2,388 | 2,276 | 2,356 | 2,272 | 2,453 | 2,269 | 2,174 | 2,140 | 2,017 | 1,863 | 1,963 | 1,860 | 1,581 |
| | 期末評価額 (百万円) | 2,300 | 1,950 | 2,220 | 2,050 | 2,780 | 1,890 | 2,010 | 1,680 | 1,830 | 1,510 | 1,870 | 2,370 | 1,470 | 2,030 |
| 貸借借情報 | 構成比率 | 1.1% | 1.0% | 1.1% | 1.0% | 1.4% | 0.9% | 1.0% | 0.8% | 0.9% | 0.7% | 0.9% | 1.2% | 0.7% | 1.0% |
| | エンドテナント総数 | 8 | 7 | 9 | 9 | 5 | 18 | 8 | 5 | 4 | 6 | 8 | 3 | 7 | 1 |
| | 賃貸可能面積 (㎡) | 2,562.32 | 2,245.69 | 3,102.43 | 2,447.80 | 1,823.64 | 3,874.21 | 1,953.50 | 1,938.10 | 1,792.54 | 1,651.48 | 1,945.55 | 2,536.53 | 1,524.68 | 2,105.18 |
| | 賃貸面積 (㎡) | 2,417.15 | 2,245.69 | 3,102.43 | 2,447.80 | 1,823.64 | 3,874.21 | 1,953.50 | 1,938.10 | 1,792.54 | 1,415.52 | 1,945.55 | 2,536.53 | 1,143.32 | 2,105.18 |
| | 稼働率 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 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% |
| | 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% |
| | 平成20年10月末 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 98.4% | 100.0% | 80.9% | 100.0% | 85.7% | 100.0% | 100.0% | 92.7% | 100.0% |
| | 平成20年4月末 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | - | 100.0% | 89.7% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | - | 100.0% |
| | 平成19年10月末 | 85.8% | - | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | - | - | 100.0% | - | 100.0% | 100.0% | - | 100.0% |
| 平成19年4月末 | 100.0% | - | 100.0% | - | 100.0% | 100.0% | - | - | 100.0% | - | 100.0% | 100.0% | - | 100.0% | |
| 平成18年10月末 | 100.0% | - | 65.3% | - | 100.0% | 97.9% | - | - | - | - | 100.0% | 100.0% | - | 100.0% | |
| 平成18年4月末 | - | - | 87.3% | - | 100.0% | 91.9% | - | - | - | - | 100.0% | - | - | 100.0% | |
| 損益情報 (第9期) | 運用日数 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 |
| | ①総賃貸事業収入合計 (千円) | 86,415 | 80,517 | 100,478 | 84,992 | 103,286 | 108,848 | 73,048 | 48,273 | 72,543 | 47,039 | 71,988 | 97,025 | 57,735 | 73,066 |
| | 賃貸収入 | 79,553 | 69,328 | 89,505 | 65,553 | 86,547 | 93,347 | 65,531 | 39,231 | 63,463 | 42,114 | 65,908 | 88,617 | 54,678 | 67,277 |
| | その他収入 | 6,862 | 11,189 | 10,973 | 19,438 | 16,738 | 15,500 | 7,516 | 9,041 | 9,080 | 4,924 | 6,079 | 8,408 | 3,056 | 5,788 |
| | ②賃貸事業費用合計 (千円) | 21,538 | 19,346 | 25,969 | 30,198 | 24,591 | 32,393 | 17,865 | 17,708 | 15,246 | 11,982 | 19,700 | 23,325 | 9,665 | 16,028 |
| | 管理委託費 | 7,295 | 7,656 | 9,465 | 7,144 | 6,456 | 13,470 | 5,267 | 5,695 | 6,032 | 4,698 | 6,316 | 9,424 | 4,233 | 5,424 |
| | 公租公課 | 5,696 | 5,525 | 7,289 | 8,841 | 5,418 | 3,916 | 7,948 | 4,872 | 3,217 | 4,203 | 4,389 | 6,502 | 3,141 | 6,017 |
| | 水道光熱費 | 4,173 | 4,420 | 6,073 | 6,791 | 4,314 | 8,019 | 4,318 | 3,690 | 3,852 | 2,565 | 4,799 | 5,428 | 2,114 | 3,534 |
| | 修繕費 | 330 | 885 | 1,310 | 5,176 | 384 | 4,611 | 76 | 525 | 536 | 410 | 1,702 | 1,034 | - | 382 |
| | 保険料 | 133 | 151 | 187 | 155 | 93 | 234 | 100 | 105 | 80 | 79 | 97 | 139 | 71 | 107 |
| 信託報酬・その他 | 3,907 | 707 | 1,643 | 2,088 | 7,924 | 2,141 | 155 | 2,818 | 1,526 | 24 | 2,396 | 796 | 104 | 563 | |
| ③NOI (=①-②) (千円) | 64,877 | 61,171 | 74,509 | 54,793 | 78,695 | 76,455 | 55,182 | 30,564 | 57,296 | 35,057 | 52,287 | 73,700 | 48,069 | 57,037 | |
| ④減価償却費 (千円) | 12,634 | 11,655 | 38,449 | 7,426 | 7,172 | 18,708 | 4,129 | 7,293 | 7,604 | 9,873 | 16,116 | 8,451 | 13,071 | 13,411 | |
| ⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円) | 52,242 | 49,516 | 36,060 | 47,367 | 71,522 | 57,747 | 51,053 | 23,270 | 49,692 | 25,183 | 36,171 | 65,249 | 34,997 | 43,626 | |
| ⑥資本的支出 (千円) | 1,341 | 4,069 | 1,611 | 1,911 | - | 3,047 | 4,970 | 3,344 | 695 | 590 | 14,570 | 7,746 | - | 350 | |
| ⑦NCF (=⑤-⑥) (千円) | 63,536 | 57,102 | 72,898 | 52,882 | 78,695 | 73,407 | 50,212 | 27,219 | 56,601 | 34,467 | 37,717 | 65,954 | 48,069 | 56,687 | |
| 参考情報 | 経費率 (=②/①) | 24.9% | 24.0% | 25.8% | 35.5% | 23.8% | 29.8% | 24.5% | 36.7% | 21.0% | 25.5% | 27.4% | 24.0% | 16.7% | 21.9% |
| | 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 | 15,664 | 15,895 | 12,842 | 6,431 | 8,214 | 8,778 | 12,982 | 5,823 | 12,034 |
| | ②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬) (千円) | 3,087 | 2,891 | 3,571 | 2,852 | 3,713 | 3,781 | 2,616 | 1,608 | 2,649 | 1,675 | 2,536 | 3,484 | 2,159 | 2,655 |
| | 参考: 総賃貸事業収入比 | 3.57% | 3.59% | 3.55% | 3.36% | 3.60% | 3.47% | 3.58% | 3.33% | 3.65% | 3.56% | 3.52% | 3.59% | 3.74% | 3.63% |
| | 長期修繕工事 | | | | | | | | | | | | | | |
| 1年目から12年目の見積累計額 (千円) | 96,450 | 130,030 | 133,950 | 169,080 | 71,790 | 173,340 | 81,710 | 98,710 | 64,400 | 55,230 | 80,430 | 106,330 | 19,680 | 105,730 | |
| 参考: 上記年平均額 | 8,037 | 10,835 | 11,162 | 14,090 | 5,982 | 14,445 | 6,809 | 8,225 | 5,366 | 4,602 | 6,702 | 8,860 | 1,640 | 8,810 | |
| 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9期 (平成21年5月1日～平成21年10月31日) : 184日間 ※平成21年10月31日現在

| 用途 | | オフィスビル | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------|--------------------------------|-------------|--------------|---------------|----------------|--------------|--------------|--------------|---------------|-----------------|-----------|--------------|-------------|-------------|----------------|
| 地域区分 | | 東京経済圏 | | | | | | | 地方経済圏 | | | | | | |
| 物件名 | | KDX 木場ビル | 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 | 鳥丸ビル | KDX 博多南ビル | KDX 北浜ビル | KDX 仙台ビル | KDX 南船場第1ビル |
| 取得年月日 | | 平成18年6月20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 |
| 価格情報 | 取得価格 (百万円) | 1,580 | 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 |
| | 構成比率 | 0.7% | 0.7% | 0.6% | 0.6% | 0.6% | 0.5% | 0.5% | 3.4% | 2.5% | 2.5% | 2.2% | 1.0% | 1.0% | 0.7% |
| | 貸借対照表計上額 (百万円) | 1,623 | 1,550 | 1,443 | 1,392 | 1,266 | 1,321 | 1,133 | 7,822 | 4,941 | 5,499 | 4,888 | 2,219 | 2,216 | 1,518 |
| | 期末評価額 (百万円) | 1,450 | 1,330 | 1,280 | 1,040 | 1,090 | 821 | 872 | 5,100 | 4,860 | 5,400 | 4,180 | 1,740 | 1,510 | 1,110 |
| 貸借借情報 | エンドテナント総数 | 7 | 8 | 5 | 8 | 10 | 6 | 6 | 12 | 27 | 30 | 43 | 8 | 28 | 9 |
| | 賃貸可能面積 (㎡) | 2,450.90 | 1,605.72 | 2,010.62 | 1,339.46 | 2,747.28 | 2,179.88 | 1,250.12 | 6,923.12 | 11,569.19 | 8,551.97 | 10,123.99 | 3,993.81 | 3,955.44 | 3,108.16 |
| | 賃貸面積 (㎡) | 2,450.90 | 1,605.72 | 2,010.62 | 1,339.46 | 2,747.28 | 1,866.07 | 1,250.12 | 5,008.86 | 10,243.02 | 7,363.41 | 9,555.00 | 3,850.54 | 3,821.44 | 2,622.96 |
| | 稼働率 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 平成21年10月末 | 100.0% | 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% |
| | 平成21年4月末 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 85.6% | 87.7% | - | 93.4% | 93.0% | 95.8% | 100.0% | 91.2% | 96.9% |
| | 平成20年10月末 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 88.6% | 85.6% | 100.0% | - | 100.0% | 98.1% | 98.1% | 95.4% | 88.1% | 91.6% |
| | 平成20年4月末 | 88.0% | 100.0% | 100.0% | 86.9% | 100.0% | 85.6% | 100.0% | - | 100.0% | 98.6% | 95.4% | 88.1% | 93.7% | 87.2% |
| | 平成19年10月末 | 100.0% | 100.0% | 84.4% | - | 100.0% | 85.6% | 87.7% | - | 94.6% | 100.0% | - | - | 97.1% | 100.0% |
| | 平成19年4月末 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | - | 100.0% | 96.4% | 100.0% | - | 97.1% | - | - | - | - | 100.0% |
| 平成18年10月末 | 69.1% | - | - | - | - | - | 100.0% | - | 100.0% | - | - | - | - | 100.0% | |
| 平成18年4月末 | - | - | - | - | - | - | - | - | 100.0% | - | - | - | - | - | |
| 損益情報 (第9期) | 運用日数 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 123日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 |
| | ①総貸貸事業収入合計 (千円) | 67,678 | 57,315 | 57,849 | 40,599 | 65,857 | 45,972 | 36,283 | 36,540 | 292,351 | 211,921 | 207,077 | 91,082 | 96,479 | 64,812 |
| | 貸貸収入 | 60,242 | 50,988 | 46,999 | 37,454 | 55,841 | 39,313 | 29,025 | 31,390 | 239,735 | 179,692 | 179,860 | 71,604 | 82,125 | 51,000 |
| | その他収入 | 7,435 | 6,327 | 10,850 | 3,144 | 10,015 | 6,659 | 7,258 | 5,149 | 52,616 | 32,228 | 27,216 | 19,477 | 14,354 | 13,811 |
| | ②貸貸事業費用合計 (千円) | 17,359 | 17,883 | 14,587 | 12,173 | 18,363 | 19,614 | 14,026 | 40,673 | 136,397 | 56,792 | 53,422 | 29,685 | 49,248 | 21,643 |
| | 管理委託費 | 6,158 | 4,984 | 5,162 | 4,025 | 6,636 | 10,137 | 3,827 | 4,814 | 75,778 | 21,618 | 17,598 | 8,203 | 11,872 | 7,288 |
| | 公租公課 | 5,040 | 4,642 | 3,317 | 2,816 | 3,989 | 4,257 | 3,255 | 3,421 | 25,433 | 10,117 | 10,082 | 2,618 | 7,452 | 3,538 |
| | 水道光熱費 | 4,072 | 3,428 | 4,806 | 2,279 | 4,827 | 3,793 | 2,617 | 6,300 | 20,454 | 18,991 | 21,607 | 10,705 | 8,222 | 7,068 |
| | 修繕費 | 371 | 4,737 | 114 | 2,895 | 1,476 | 524 | 2,722 | 2,408 | 10,984 | 2,619 | 1,774 | 2,104 | 19,530 | 1,384 |
| | 保険料 | 120 | 90 | 115 | 70 | 161 | 108 | 69 | 271 | 2,476 | 470 | 513 | 195 | 233 | 177 |
| 信託報酬・その他 | 1,595 | - | 1,070 | 86 | 1,271 | 792 | 1,532 | 23,456 | 1,269 | 2,975 | 1,847 | 5,857 | 1,936 | 2,184 | |
| ③NOI (=①-②) (千円) | 50,318 | 39,432 | 43,262 | 28,426 | 47,493 | 26,358 | 22,257 | △4,133 | 155,954 | 155,128 | 153,654 | 61,397 | 47,230 | 43,169 | |
| ④減価償却費 (千円) | 22,213 | 9,098 | 9,364 | 4,376 | 24,046 | 9,994 | 6,310 | 47,209 | 104,524 | 28,775 | 32,309 | 19,555 | 17,893 | 25,087 | |
| ⑤貸貸事業利益 (=③-④) (千円) | 28,105 | 30,333 | 33,898 | 24,049 | 23,446 | 16,364 | 15,946 | △51,342 | 51,429 | 126,353 | 121,345 | 41,841 | 29,337 | 18,081 | |
| ⑥資本的支出 (千円) | 1,417 | 2,275 | - | - | 3,129 | - | 8,962 | 5,890 | - | 1,724 | 3,472 | 340 | 13,272 | 9,281 | |
| ⑦NCF (=⑤-⑥) (千円) | 48,900 | 37,157 | 43,262 | 28,426 | 44,364 | 26,358 | 13,295 | △10,023 | 155,954 | 153,404 | 150,182 | 61,057 | 33,958 | 33,887 | |
| 参考情報 | 経費率 (=②/①) | 25.7% | 31.2% | 25.2% | 30.0% | 27.9% | 42.7% | 38.7% | 111.3% | 46.7% | 26.8% | 25.8% | 32.6% | 51.0% | 33.4% |
| | 平成21年度固定資産税等年額 (千円) | 10,081 | 9,281 | 6,631 | 5,585 | 7,979 | 8,514 | 6,495 | 13,670 | 50,863 | 40,454 | 20,160 | 10,472 | 14,629 | 14,154 |
| | ②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬) (千円) | 2,408 | 1,974 | 2,063 | 1,408 | 2,313 | 1,476 | 1,194 | 730 | 9,149 | 7,490 | 7,361 | 3,111 | 2,932 | 2,203 |
| | 参考: 総貸貸事業収入比 | 3.56% | 3.44% | 3.57% | 3.47% | 3.51% | 3.21% | 3.29% | 2.00% | 3.13% | 3.53% | 3.56% | 3.42% | 3.04% | 3.40% |
| | 長期修繕工事 1年目から12年目の見積累計額 (千円) | 85,850 | 69,950 | 61,470 | 46,140 | 141,590 | 109,860 | 50,870 | 94,270 | 527,650 | 229,180 | 140,450 | 167,760 | 192,400 | 139,600 |
| 参考: 上記年平均額 | 7,154 | 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 | |
| 担保対象 (◆の場合は担保設定対象資産) | ◆ | - | ◆ | - | ◆ | - | - | - | ◆ | ◆ | ◆ | - | ◆ | ◆ | |

(注) 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。また、賃貸収入には売主から収受した2か月分の地代16,666千円が含まれています。

【参考情報】

個別物件の収益状況 第9期 (平成21年5月1日～平成21年10月31日) : 184日間 ※平成21年10月31日現在

| 用途 | | オフィスビル | | 住宅 | | | | | 都市型商業施設 | | | 65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 | | 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 | コート目白 | グラディート 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18年5月1日 | 平成19年3月1日 | 平成18年5月1日 | 平成17年8月1日 | 平成18年6月30日 | 平成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) | 1,560 | 1,305 | 5,353 | 1,250 | 1,038 | 878 | 1,800 | 9,900 | 2,479 | 220,159 | |
| | 構成比率 | 0.7% | 0.6% | 2.4% | 0.6% | 0.5% | 0.4% | 0.8% | 4.5% | 1.1% | 100.0% | |
| | 貸借対照表計上額 (百万円) | 1,424 | 1,486 | 5,201 | 1,216 | 1,044 | 855 | 1,899 | 10,017 | 2,539 | 222,449 | |
| | 期末評価額 (百万円) | 1,140 | 824 | 4,420 | 962 | 951 | 776 | 1,370 | 10,300 | 1,940 | 203,936 | |
| | 構成比率 | 0.6% | 0.4% | 2.2% | 0.5% | 0.5% | 0.4% | 0.7% | 5.1% | 1.0% | 100.0% | |
| 貸借借情報 | エンドテナント総数 | 21 | 19 | 1 | 17 | 2 | 36 | 114 | 11 | 10 | 794 | |
| | 賃貸可能面積 (㎡) | 2,699.27 | 4,046.42 | 7,711.14 | 2,046.79 | 1,619.34 | 1,377.87 | 12,829.64 | 4,655.71 | 1,175.38 | 254,225.04 | |
| | 賃貸面積 (㎡) | 2,214.81 | 2,516.45 | 7,711.14 | 1,745.62 | 1,619.34 | 1,219.18 | 12,376.91 | 4,356.61 | 1,175.38 | 240,644.36 | |
| | 稼働率 | | | | | | | | | | | |
| | 平成21年10月末 | 82.1% | 62.2% | 100.0% | 85.3% | 100.0% | 88.5% | 96.5% | 93.6% | 100.0% | 94.7% | |
| | 平成21年4月末 | 88.1% | 73.2% | 100.0% | 96.1% | 100.0% | 96.5% | 98.9% | 96.0% | 75.9% | 95.7% | |
| | 平成20年10月末 | 91.2% | 76.2% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 88.7% | 97.9% | 91.7% | 95.6% | |
| | 平成20年4月末 | 94.1% | 61.0% | 100.0% | 95.1% | 100.0% | 95.4% | 93.0% | 97.9% | 100.0% | 95.9% | |
| | 平成19年10月末 | 93.6% | 71.2% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 90.7% | 94.4% | 100.0% | 100.0% | 96.9% | |
| | 平成19年4月末 | 93.6% | 83.9% | 100.0% | 95.0% | 100.0% | 91.6% | 98.7% | 100.0% | 100.0% | 95.9% | |
| 平成18年10月末 | 90.0% | - | 100.0% | 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% | | |
| 損益情報 (第9期) | 運用日数 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 182日 | |
| | ①総賃貸事業収入合計 (千円) | 56,107 | 67,189 | 167,762 | 39,437 | 32,927 | 27,821 | 94,480 | 299,292 | 64,347 | 7,889,386 | |
| | 賃貸収入 | 41,246 | 50,455 | 146,882 | 36,397 | 32,809 | 26,316 | 84,789 | 263,441 | 55,906 | 6,876,196 | |
| | その他収入 | 14,860 | 16,733 | 20,879 | 3,039 | 117 | 1,504 | 9,691 | 35,851 | 8,441 | 1,013,190 | |
| | ②賃貸事業費用合計 (千円) | 16,523 | 29,901 | 33,372 | 12,151 | 5,778 | 5,451 | 42,850 | 57,734 | 17,287 | 2,189,363 | |
| | 管理委託費 | 5,834 | 13,366 | 17,173 | 2,780 | 2,439 | 2,125 | 8,200 | 19,844 | 4,304 | 761,449 | |
| | 公租公課 | 2,889 | 8,546 | 7,363 | 3,135 | 1,571 | 1,118 | 8,448 | 15,645 | 4,051 | 532,759 | |
| | 水道光熱費 | 5,626 | 4,988 | 1,138 | 806 | 355 | 347 | 1,922 | 18,844 | 3,837 | 528,772 | |
| | 修繕費 | 1,047 | 1,317 | 4,738 | 2,132 | 523 | 612 | 16,460 | 1,213 | 2,143 | 169,675 | |
| | 保険料 | 157 | 261 | 455 | 106 | 70 | 59 | 482 | 267 | 63 | 16,029 | |
| 信託報酬・その他 | 968 | 1,420 | 2,503 | 3,190 | 818 | 1,188 | 7,336 | 1,919 | 2,887 | 180,677 | | |
| ③NOI (=①-②) (千円) | 39,584 | 37,288 | 134,389 | 27,286 | 27,148 | 22,369 | 51,630 | 241,558 | 47,060 | 5,700,022 | | |
| ④減価償却費 (千円) | 29,591 | 12,180 | 45,522 | 11,253 | 10,026 | 9,431 | 22,339 | 56,797 | 9,016 | 1,441,923 | | |
| ⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円) | 9,992 | 25,108 | 88,867 | 16,032 | 17,121 | 12,937 | 29,291 | 184,760 | 38,043 | 4,258,099 | | |
| ⑥資本的支出 (千円) | 5,393 | 17,934 | - | 1,462 | - | - | 44,952 | 600 | 1,970 | 400,404 | | |
| ⑦NCF (=⑤-⑥) (千円) | 34,191 | 19,354 | 134,389 | 25,823 | 27,148 | 22,369 | 6,678 | 240,958 | 45,090 | 5,299,618 | | |
| 参考情報 | 経費率 (=②/①) | 29.4% | 44.5% | 19.9% | 30.8% | 17.5% | 19.6% | 45.4% | 19.3% | 26.9% | 27.8% | |
| | 平成21年度固定資産税等年額 (千円) | 11,556 | 17,093 | 14,727 | 6,270 | 3,076 | 2,236 | 16,899 | 30,940 | 8,102 | 1,162,607 | |
| | ②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬) (千円) | 1,952 | 2,132 | 5,314 | 1,361 | 1,226 | 1,024 | 2,981 | 11,037 | 2,273 | 276,552 | |
| | 参考: 総賃貸事業収入比 | 3.48% | 3.17% | 3.17% | 3.45% | 3.72% | 3.68% | 3.16% | 3.69% | 3.53% | 3.51% | |
| | 長期修繕工事 | | | | | | | | | | | |
| 1年目から12年目の見積累計額 (千円) | 104,160 | 249,590 | 126,753 | 74,650 | 24,690 | 22,120 | 339,440 | 82,330 | 39,160 | 9,502,529 | | |
| 参考: 上記年平均額 | 8,680 | 20,799 | 10,562 | 6,220 | 2,057 | 1,843 | 28,286 | 6,860 | 3,263 | 791,877 | | |
| 担保対象 (◆の場合は担保設定対象資産) | ◆ | - | ◆ | - | - | - | ◆ | ◆ | - | - | | |

※構成比率: 小数第2位を四捨五入

【参考情報】

個別物件の収益状況 第9期 (平成21年5月1日～平成21年10月31日) : 184日間 ※平成21年10月31日現在

| 用途 | | 住宅 (売却) | | 売却2物件 合計 | 67物件合計 |
|--------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-------------|-----------|
| 地域区分 | | 東京経済圏 | | | |
| 物件名 | | アパートメンツ 元麻布 | アパートメンツ 若松河田 | 合計 | |
| 取得年月日 | | 平成17年8月1日 | 平成17年8月1日 | | |
| 価格情報 | 取得価格 (百万円) | 1,210 | 1,180 | 2,390 | - |
| | 構成比率 | 50.6% | 49.4% | 100.0% | - |
| | 不動産等売却収入 (百万円) | 1,052 | 930 | 1,982 | - |
| | 不動産等売却原価 (百万円) | 1,204 | 1,144 | 2,348 | - |
| 不動産等売却損 (百万円) | | 210 | 230 | 440 | - |
| 賃貸借情報 | エンドテナント総数 | - | - | - | - |
| | 賃貸可能面積 (㎡) | - | - | - | - |
| | 賃貸面積 (㎡) | - | - | - | - |
| | 稼働率 | | | | |
| | 平成21年10月末 | - | - | - | - |
| | 平成21年4月末 | 84.6% | 85.1% | - | - |
| | 平成20年10月末 | 94.6% | 100.0% | - | - |
| | 平成20年4月末 | 90.5% | 92.0% | - | - |
| | 平成19年10月末 | 97.4% | 94.6% | - | - |
| | 平成19年4月末 | 91.7% | 97.8% | - | - |
| 平成18年10月末 | 94.6% | 96.3% | - | - | |
| 平成18年4月末 | 97.1% | 97.8% | - | - | |
| 損益情報 (第9期) | 運用日数 | 53日 | 119日 | 86日 | 180日 |
| | ①総賃貸事業収入合計 (千円) | 10,488 | 21,986 | 32,474 | 7,921,861 |
| | 賃貸収入 | 9,311 | 20,617 | 29,928 | 6,906,124 |
| | その他収入 | 1,177 | 1,369 | 2,546 | 1,015,736 |
| | ②賃貸事業費用合計 (千円) | 3,316 | 7,592 | 10,908 | 2,200,272 |
| | 管理委託費 | 923 | 1,679 | 2,602 | 764,051 |
| | 公租公課 | 1,530 | 2,433 | 3,963 | 536,723 |
| | 水道光熱費 | 123 | 210 | 333 | 529,105 |
| | 修繕費 | 479 | 919 | 1,398 | 171,074 |
| | 保険料 | 20 | 48 | 68 | 16,098 |
| 信託報酬・その他 | 239 | 2,301 | 2,541 | 183,218 | |
| ③NOI (=①-②) (千円) | 7,172 | 14,393 | 21,566 | 5,721,589 | |
| ④減価償却費 (千円) | 2,217 | 7,691 | 9,908 | 1,451,832 | |
| ⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円) | 4,955 | 6,702 | 11,657 | 4,269,756 | |
| ⑥資本的支出 (千円) | - | - | - | 400,404 | |
| ⑦NCF (=⑤-⑥) (千円) | 7,172 | 14,393 | 21,566 | 5,321,184 | |
| 経費率 (=②/①) | 31.6% | 34.5% | 33.6% | 27.8% | |
| 平成21年度固定資産税等年額 (千円) | - | - | - | - | |
| ②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬) (千円) | 360 | 742 | 1,102 | 277,654 | |
| 参考: 総賃貸事業収入比 | 3.44% | 3.38% | 3.40% | 3.50% | |
| 長期修繕工事 | | | | | |
| 1年目から12年目の見積累計額 (千円) | - | - | - | - | |
| 参考: 上記年平均額 | - | - | - | - | |
| 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

(注) アパートメンツ元麻布は平成21年6月23日に、アパートメンツ若松河田は平成21年8月27日にそれぞれ売却済みです。

【参考情報】 借入金の状況

平成21年10月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下の通りです。

| 区分 | 借入先 | 借入日 | 前期末残高 (百万円) | 当期末残高 (百万円) | 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10月31日 | 1,500 | - | 0.936 | 平成21年10月30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20年10月31日 | 1,000 | - | 1.309 | 平成21年10月31日 | | | | | | |
| | シティバンク銀行株式会社 | 平成20年11月4日 | 1,000 | 1,000 | 0.937 | 平成21年11月2日 | | | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | 平成20年12月8日 | 500 | 500 | 1.293 | 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 | 1,000 | 1.285 | 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 | 500 | 0.993 | 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 | 2,500 | - | 1.886 | 平成21年10月30日 | | | | | | |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 平成21年4月30日 | 1,000 | 1,000 | 1.885 | 平成22年4月30日 | | | | | | |
| | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 平成21年10月26日 | - | 1,500 | 1.836 | 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 | 1.835 | 平成22年10月30日 | | | | | | |
| | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | | - | 1,000 | | | | | | | | |
| 小計 | | | 10,000 | 10,000 | | | | | | | | |
| 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10月31日 | 2,000 | - | 1.339 | 平成21年10月31日 | 期限一括 | (注2) | 有担保 無保証 | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 平成20年4月25日 | 1,000 | - | 1.563 | 平成21年10月25日 | | | | | | |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | | 1,500 | - | 1.463 | | | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 平成19年4月2日 | 2,000 | 2,000 | 1.574 | 平成22年4月2日 | | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 平成20年7月31日 | 1,200 | 1,200 | 1.681 | 平成22年1月31日 | | | | | | |
| | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | | 1,300 | 1,300 | | | | | | | | |
| | 中央三井信託銀行株式会社 (注3) | 平成17年8月1日 | 3,750 | 3,750 | 1.288 | 平成22年7月31日 | | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 (注3) | | 3,750 | 3,750 | | | | | | | | |
| | 三菱UFJ信託銀行株式会社 (注3) | | 1,500 | 1,500 | | | | | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 (注3) | | 500 | 500 | | | | | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 (注3) | | 平成20年10月31日 | 500 | | | | | | 500 | 1.565 | 平成22年10月31日 |
| 小計 | | | 19,000 | 14,500 | | | | | | | | |
| 長期借入金 | 株式会社あおぞら銀行 | 平成18年5月1日 | 1,500 | 1,500 | 2.199 | 平成23年4月30日 | 期限一括 | (注2) | 有担保 無保証 | | | |
| | 三井住友海上火災保険株式会社 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | |
| | 株式会社日本政策投資銀行 | | 5,000 | 5,000 | 2.731 | 平成28年4月30日 | | | | | | |
| | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 平成18年7月14日 | 1,000 | 1,000 | 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 | 3,000 | 2.124 | 平成25年8月31日 | | | | | | |
| | 農林中央金庫 | 平成18年12月1日 | 2,500 | 2,500 | 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 | 2,000 | 1.875 | 平成24年4月2日 | | | | | | |
| | 農林中央金庫 | 平成19年4月17日 | 1,500 | 1,500 | 1.646 | 平成23年4月16日 | | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 平成20年1月10日 | 2,500 | 2,500 | 1.503 | 平成24年1月10日 | | | | | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | 平成20年2月29日 | 2,000 | 2,000 | 1.366 | 平成23年2月28日 | | | | | | |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | | 1,500 | 1,500 | 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 | 3,000 | 1.609 | 平成23年9月30日 | | | | | | |
| | 中央三井信託銀行株式会社 | | 2,000 | 2,000 | 1.559 | | | | | | | |
| | 中央三井信託銀行株式会社 | 平成20年5月1日 | 1,000 | 1,000 | 1.905 | 平成23年11月1日 | | | | | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | 平成20年6月30日 | 1,000 | 1,000 | 1.987 | 平成23年2月28日 | | | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | | 1,500 | 1,500 | 2.150 | 平成24年6月30日 | | | | | | |
| | 株式会社日本政策投資銀行 | 平成20年7月15日 | 3,000 | 3,000 | 2.263 | 平成24年12月28日 | | | | | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | | 2,000 | 2,000 | 1.867 | 平成23年3月31日 | | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 平成20年7月31日 | 1,300 | 1,300 | 1.870 | 平成23年1月31日 | | | | | | |
| | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | | 1,400 | 1,400 | | | | | | | | |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | | 800 | 800 | | | | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | | 2,200 | 2,200 | | | | | | | | |
| | 中央三井信託銀行株式会社 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | 1.992 | 平成23年7月31日 | |
| | 株式会社りそな銀行 | | 300 | 300 | | | | | | | | |
| | 中央三井信託銀行株式会社 | | 平成20年9月1日 | 1,000 | | | | | | 1,000 | 1.775 | 平成23年9月1日 |
| | 中央三井信託銀行株式会社 | | 平成20年9月22日 | 1,250 | | | | | | 1,250 | 1.713 | 平成23年3月22日 |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 平成20年9月30日 | 2,000 | 2,000 | 1.818 | 平成23年3月31日 | | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 平成21年2月27日 | 500 | 490 | 2.071 | 平成24年2月29日 | | | | | | |
| | 株式会社日本政策投資銀行 | | 1,000 | 980 | 2.040 | 平成24年8月31日 | | | | | | |
| | 中央三井信託銀行株式会社 | 平成21年4月30日 | 1,500 | 1,500 | 2.225 | 平成23年4月28日 | | | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | | 1,000 | 1,000 | 2.230 | 平成23年10月31日 | | | | | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | 3,500 | 3,500 | 2.458 | 平成23年10月31日 | | | | | | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | 平成21年10月26日 | 2,000 | 2,000 | 2.458 | 平成24年4月27日 | | | | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | - | | 1,000 | 2.424 | 平成25年10月26日 | | | | | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | 平成21年10月30日 | - | 2,000 | 2.445 | 平成25年10月30日 | | | | | | | |
| 小計 | | | 57,750 | 60,720 | | | | | | | | |
| 合計 | | | 86,750 | 85,220 | | | | | | | | |

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

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

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

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

(注4)平成21年8月31日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に10百万円返済し、平成24年2月29日に450百万円を返済します。

(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20百万円返済し、平成24年8月31日に880百万円を返済します。

(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20百万円返済し、平成25年10月26日に840百万円を返済します。

(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40百万円返済し、平成25年10月30日に1,680百万円を返済します。