

平成22年10月期 決算短信 (REIT)

平成22年12月13日

不動産投資信託証券発行者名 ケネディクス不動産投資法人

コード番号 8972

代表者 執行役員 宮島大祐

資産運用会社名 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社

代表者 代表取締役社長 宮島大祐

問合せ先責任者 取締役財務企画部長 田島正彦

TEL. 03-3519-3491

有価証券報告書提出予定日 平成23年1月28日

分配金支払開始予定日 平成23年1月18日

上場取引所 東証

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

(百万円未満切り捨て)

1. 平成22年10月期の運用、資産の状況 (平成22年5月1日～平成22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	%
22年10月期	8,358	(3.6)	3,835	(2.6)	2,608	(1.5)	2,607	(1.5)
22年4月期	8,067	(1.8)	3,738	(16.3)	2,568	(22.1)	2,567	(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	%	%	%
22年10月期	11,162	1.9	1.0	31.2
22年4月期	11,125	2.0	1.1	31.8

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
22年10月期	10,881	2,541	0	-	97.5	1.9
22年4月期	10,993	2,567	0	-	100.0	1.8

(注) 配当性向は、小数第1位未満を四捨五入して表示しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
22年10月期	251,080	135,732	54.1	581,170
22年4月期	251,566	135,689	53.9	580,987

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
22年10月期	6,664	△ 615	△ 2,966	15,367
22年4月期	4,144	△ 14,568	11,752	12,285

2. 平成 23 年 4 月期の運用状況の予想 (平成 22 年 11 月 1 日～平成 23 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口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり利益 超過分配金
	百万円 (％)	百万円 (％)	百万円 (％)	百万円 (％)	円	円
23 年 4 月期	8,075 (△3.4%)	3,646 (△4.9%)	2,272 (△12.9%)	2,271 (△12.9%)	10,000	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成23年4月期) 9,724 円

予想期末発行済投資口数 (平成23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 有
② ①以外の変更 有

(注) 詳細については、27 ページ「会計方針の変更に関する注記」をご覧ください。

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数 (自己投資口を含む) 平成 22 年 10 月期 233,550 口 平成 22 年 4 月期 233,550 口
② 期末自己投資口数 平成 22 年 10 月期 0 口 平成 22 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、39 ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

運用状況の予想の前提条件については、15 ページ記載の「平成 23 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

最近の有価証券報告書（平成22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

最近の有価証券報告書（平成22年7月27日提出）及び臨時報告書（平成22年8月26日）における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

A. 投資法人の主な推移

ケネディクス不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、平成17年5月6日に設立され、平成17年7月21日に発行済投資口の総口数75,400口で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8972）。その後、本投資法人は、2度の海外市場における募集を含む公募増資等を実施しています。また、平成21年11月16日に国内における公募増資により33,550口の投資口の追加発行を実施しました。これらにより、本投資法人の当期末（平成22年10月31日）現在の発行済投資口数は233,550口となっています。

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

B. 投資環境と運用実績

(a) 投資環境

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

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

オフィス賃貸市況については、オフィス空室率の高止まり傾向が続いており、都心部における新規賃料の低下や空室率の上昇については一服感が見られつつあるものの、需給の調整が依然として続いています。

一方で、不動産売買市場については、金融環境に落ち着きが戻ってきたことや、不動産価格に値頃感が出てきたこと等から、市場に安心感が広がり、J-REITや私募ファンドによる不動産取引が徐々に活発となる兆しが見られています。

(b) 運用実績

本投資法人は、第10期末（平成22年4月30日）時点で、合計70物件（取得価格の総額235,769百万円）の運用資産を保有していたところ、当期（平成22年10月期）においては、東京経済圏のオフィスビル1物件（当初取得価格1,610百万円）及び住宅1物件（当初取得価格878百万円）を譲渡しました。

また、当期末より、A-47 KDX新横浜381ビル（取得価格4,700百万円）とA-65 KDX新横浜381ビル増築棟（取得価格1,100百万円）を併せて1物件として表記することとしました。

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

取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル90.6%、都市型商業施設5.3%、住宅4.0%となっています。また、当期末現在のポートフォリオの稼働率は93.6%であり、安定した運営管理を行っています。

＜第7期以降の資産規模の推移＞

		第7期末 (平成20年10月31日)		第8期末 (平成21年4月30日)		第9期末 (平成21年10月31日)		第10期末 (平成22年4月30日)		当期末 (平成22年10月31日)	
		取得価格の 総額(百万円)	比率 (%)	取得価格の 総額(百万円)	比率 (%)	取得価格の 総額(百万円)	比率 (%)	取得価格の 総額(百万円)	比率 (%)	取得価格の 総額(百万円)	比率 (%)
用途	オフィスビル	196,965	88.7	193,911	88.5	197,461	89.6	213,071	90.3	211,461	90.6
	都市型商業施設	12,379	5.5	12,379	5.6	12,379	5.6	12,379	5.2	12,379	5.3
	住宅	12,709	5.7	12,709	5.8	10,319	4.6	10,319	4.3	9,441	4.0
	合計	222,053	100.0	218,999	100.0	220,159	100.0	235,769	100.0	233,281	100.0
地域	東京経済圏	189,238	85.2	188,534	86.0	186,144	84.5	201,754	85.5	199,266	85.4
	地方経済圏	32,815	14.7	30,465	13.9	34,015	15.4	34,015	14.4	34,015	14.5
	合計	222,053	100.0	218,999	100.0	220,159	100.0	235,769	100.0	233,281	100.0

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

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

第10期（平成22年4月期）以降の物件売買の実績

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

本投資法人は、平成21年11月に不動産売買市場の本格的な回復に先駆けて公募増資による資金調達にてオフィスビル4物件を取得し、また、平成22年2月に新規借入れによる資金調達にてオフィスビル1物件を取得することで、中規模オフィスビル売買市場での存在感を高めてきました。具体的には、公募増資により外部の私募ファンド等から4物件（小石川TGビル、五反田TGビル、KDX日本橋216ビル、KDX新横浜381ビル増築棟）、新規借入れにより他のJ-REITとの個別相対取引で1物件（KDX新宿ビル）、合計5物件（取得価格の総額15,610百万円）を第10期（平成22年4月期）中に取得しました。

本投資法人では、物件取得をいち早く再開した先行メリットにより、私募ファンドや他のJ-REIT、金融機関、仲介業者等の独自情報ルートを拡大・深耕し、外部成長につなげています。

また、当期においては、一棟貸しのオフィスビル1物件と、新築後5年が経過した住宅1物件を譲渡し（譲渡価格の総額2,500百万円）、資産の入替えに向けた資金確保も行いました。

なお、本投資法人は、新規借入れによる調達資金及び自己資金により平成22年11月に共同ビル（銀座No.8）及び共同ビル（本町1丁目）を、平成22年12月にKDX小林道修町ビル、合計3物件（取得価格の総額11,170百万円）を取得しました。詳細については、後記12ページ記載の「（参考情報）①資産の取得について・②資金の借入れについて」をご参照下さい。

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

既存物件の運営管理実績

本投資法人は、当期末（平成22年10月31日）現在保有する全ての物件について、プロパティ・マネジメント業務を本資産運用会社に一括委託しています。これによって、物件運営管理における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、迅速かつ良質なサービスの提供を図っています。当期末現在で保有している各資産は概ね良好な稼働状況で運営されており、ポートフォリオでは当期末現在で93.6%の稼働率を維持するなど、本資産運用会社のプロパティ・マネジメント業務は順調な成果を挙げています。

テナント数及びテナント業種の分散による安定的な運用

本投資法人の保有するオフィスビルのエンドテナントの数は、当期末（平成22年10月31日）現在、633先です。ポートフォリオ全体に係る賃貸面積の合計に占める各エンドテナントへの賃貸面積については、オフィスビルの最大のテナントで2.1%、オフィスビルの上位3テナント合計でも5.5%と、テナント数の分散が図られており、また、本投資法人の保有するオフィスビルには、サービス業や卸売業・小売業、製造業等の様々な業種のテナントが入居しています。そのため特定のエンドテナントが退去することや、特定の業種における景気後退による影響を受けにくく、安定したポートフォリオ運営を図ることができるかと本投資法人は考えています。

賃貸市場環境を踏まえたリーシング運営

賃貸市場が軟化した局面においても、中規模オフィスビル市場においては、潜在的なテナント層が厚いため、館内

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

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

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

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

稼働率の推移

本投資法人の保有するオフィスビルの稼働率は、前記の市場動向に迅速に対応した柔軟なリーシング方針により、第7期末（平成20年10月期）から第10期末（平成22年4月期）までの間は東京経済圏で95%以上の稼働率を安定的に維持しました。当期（平成22年10月期）は依然として厳しいリーシング環境であり、空室期間の長期化等の影響を受けたものの当期末現在において、東京経済圏のオフィスビルの稼働率は94%台を維持し、オフィスビル全体では93.3%と前期末比で0.7%の低下に止まりました。なお、本投資法人の保有するオフィスビル61物件のうち、29物件で稼働率が100%となるなど、オフィスビル全体では概ね安定した稼働率を維持しています。

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

	オフィスビル			ポートフォリオ全体
	全体	東京経済圏	地方経済圏	
第7期末 (平成20年10月31日)	95.7%	96.2%	94.1%	95.6%
第8期末 (平成21年4月30日)	95.6%	96.5%	92.4%	95.7%
第9期末 (平成21年10月31日)	94.4%	97.3%	85.9%	94.7%
第10期末 (平成22年4月30日)	94.0%	95.7%	88.2%	94.4%
当期末 (平成22年10月31日)	93.3%	94.6%	89.0%	93.6%

(注) 稼働率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

平均賃料水準について

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

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

C. 資金調達の概要

(a) 借入れの状況

本投資法人は、当期（平成22年10月期）において、当期中に返済期日が到来した借入れの返済資金として14,900百万円（長期借入金12,400百万円、短期借入金2,500百万円（注1））の借入れを行いました。なお、当期中の借

入れの状況は、以下の通りです。

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

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

<当期中の借入一覧>

借入先	区分	借入金額（百万円）	借入日	最終返済期日	借入期間
三菱UFJ信託銀行株式会社	シリーズ48-A	1,500	平成22年 7月30日	平成23年 7月31日	1年
株式会社りそな銀行	シリーズ48-B	500	平成22年 7月30日	平成25年 7月31日	3年
中央三井信託銀行株式会社	シリーズ48-C	3,700	平成22年 7月30日	平成26年 1月31日	3.5年
株式会社三井住友銀行	シリーズ48-D	3,700	平成22年 7月30日	平成26年 7月31日	4年
株式会社三菱東京UFJ銀行	シリーズ49	1,500	平成22年 10月26日	平成23年 10月31日	1年6日
三菱UFJ信託銀行株式会社	シリーズ50-A	1,000	平成22年 10月29日	平成23年 10月31日	1年
株式会社三菱東京UFJ銀行	シリーズ50-B	2,500	平成22年 10月29日	平成24年 10月31日	2年
株式会社りそな銀行	シリーズ50-C	500	平成22年 10月29日	平成25年 10月31日	3年

本投資法人の借入金残高は、第10期末（平成22年4月30日）現在で90,968.5百万円（長期借入金82,168.5百万円、短期借入金8,800百万円）となっていたところ、上記の結果、当期末（平成22年10月31日）現在で借入金残高は90,567百万円（長期借入金84,267百万円、短期借入金6,300百万円）、投資法人債残高は12,000百万円となり、有利子負債残高は102,567百万円となっています。

これらの借入れのうち、当期末現在の変動金利による長期借入金残高22,500百万円のうち、15,500百万円について、金利上昇リスクに対応するため金利スワップの活用により実質金利を固定化しています。また、有利子負債全体について、長期負債比率（注2）は93.9%、長期固定化負債比率（注3）は87.0%となっています。

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

長期負債比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

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

なお、当期末現在の金融機関別の借入金残高は、以下の通りです。

（単位：百万円）

借入先	当期末 (平成22年10月31日)	比率 (%) (注4)
株式会社三井住友銀行	21,337	23.6
中央三井信託銀行株式会社	15,400	17.0
株式会社あおぞら銀行	13,975	15.4
株式会社日本政策投資銀行	13,555	15.0
株式会社三菱東京UFJ銀行	9,800	10.8
三菱UFJ信託銀行株式会社	7,200	7.9
株式会社りそな銀行	4,300	4.7
農林中央金庫	4,000	4.4
三井住友海上火災保険株式会社	1,000	1.1
合計	90,567	100.0

（注4）比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(b) 担保設定の状況

当期末（平成22年10月31日）現在の担保設定の状況は、以下の通りです。

（単位：百万円）

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

なお、当期末現在の被担保債権額は90,567百万円です。また、上記の担保対象物件44物件に加え、平成22年11月12日に3物件（KDX新横浜381ビル（注2）、共同ビル（銀座No.8）、共同ビル（本町1丁目））を追加で担保設定しました。詳細については、後記13ページ記載の「（参考情報）③追加担保設定について」をご参照下さい。

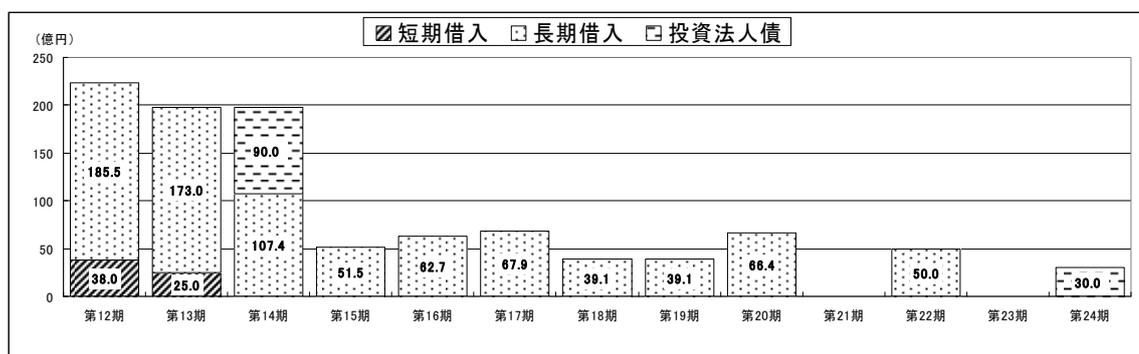
（注1）平成22年12月13日現在の被担保債権額は100,067百万円です。

（注2）当期末よりA-47KDX新横浜381ビルとA-65KDX新横浜381ビル増築棟は併せて1物件として表記しています。

(c) 返済期限別の有利子負債の状況

本投資法人は、借入れの返済期限を分散し、借入期間を長期化することにより、リファイナンスリスクを軽減することを目指しています。なお、当期末（平成22年10月31日）現在における返済期限別の有利子負債残高は、以下の通りです。

<本投資法人の決算期に基づく返済期限別の有利子負債残高（注）>



（注）金額は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(d) 格付の状況

当期末（平成22年10月31日）現在における本投資法人の格付状況は、以下の通りです。

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

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

(e) 発行登録の状況

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

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

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

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

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

なお、上記発行登録に基づく投資証券の募集又は売出しの実績はありません。

D. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は、当期（平成22年10月期）の実績として営業収益8,358百万円、営業利益3,835百万円、経常利益2,608百万円、当期純利益2,607百万円を計上しました。

分配金については、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（租税特別措置法第66条の2）を適用し、当期末処分利益の一部を圧縮積立金として内部留保することとしました。その上で、租税特別措置法第67条の15の規定が適用されるように、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2に定める圧縮積立金を控除した残額の概ね全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を10,881円としました。

② 次期の見通し

A. 投資環境

我が国の景気は、円高、政策効果の収束等により、輸出・生産はこのところ弱含んでおり、失業率が依然として高水準で推移するなど厳しい状況にあることから、景気は持ち直し傾向から足踏み状態となっています。

不動産市況については、平成22年11月26日に国土交通省が発表した高度利用地地価動向報告（調査対象期間：平成22年7月1日～平成22年10月1日）では、主要都市の高度利用地（商業系地区及び住宅系地区）の大半の地区（全150地区のうち58%にあたる87地区）で引き続き地価が下落となったものの、63地区（42%）が上昇・横ばいとなりました。また、前回報告で「6%以上」の下落となった地区が姿を消したのに続き、今回報告では「3%以上6%未満」の下落となった地区が前回の13地区から5地区に減少するなど、総じて前回に引き続き下落の鈍化傾向が確認できています。

オフィスビル賃貸市場については、オフィス市場動向研究会（財団法人日本不動産研究所と三鬼商事株式会社の共同研究会）によると、東京ビジネス地区（都心5区）の大・中型ビル（基準階面積100坪以上）の空室率のピークが平成22年、賃料の底は平成23年とされており、急速に冷え込んだ最悪期は脱しつつあると考えられます。ただし、企業のオフィス縮小の動きには歯止めがかかってきているものの、増床や移転によるオフィス拡張等に転じる動きは少なく需給の改善は依然として進んでいません。

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

B. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

(a) 新規物件の投資戦略及び売却方針

本投資法人は、「中規模オフィスビルのNo.1 REIT」としての位置付けを確立することを念頭に、中長期的に資産規模4,000億円程度を目指します。

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

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

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

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

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

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

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

等の要素を勘案し、ポートフォリオにおける当該物件の存在意義を踏まえて個別に判断します。

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

(b) 既存物件の運用戦略

本投資法人は、当期末(平成22年10月31日)現在保有する全ての物件について、プロパティ・マネジメント業務を本資産運用会社に一括委託しています。これによって、物件運営管理における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、迅速かつ良質なサービスの提供を図っています。

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

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

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

CS調査による顧客ニーズの把握

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

その一環として、本投資法人では、CS評価に関する国際的な調査機関である株式会社ジェイ・ディー・パワー アジア・パシフィックと協働し、オフィスビルの入居テナントを対象とする満足度調査（建物や設備等のハード面及び管理運営等のソフト面について、多数の評価項目及び自由回答欄からなるアンケートを各テナントの総務担当者や従業員に対して依頼）を実施しています。これまでに、第2期（平成18年4月期）中に20物件を対象とした第1回調査、第5期（平成19年10月期）中に44物件を対象とした第2回調査及び第9期（平成21年10月期）中に58物件を対象とした第3回調査を実施しました。本投資法人では第1回、第2回の調査結果を踏まえ、ハード面ではテナントニーズに即した形で物件毎にメンテナンス工事やCS調査対応工事（バリューアップ等の改修工事）を実施し、ソフト面では建物管理について満足度が低い物件の建物管理会社の変更や現場管理担当者へのアンケートのフィードバックによる個別の改善活動により顧客満足度の維持・向上を目指してきました。平成21年7月に実施した第3回調査では大部分の項目で満足度が向上し、これまでの改善活動を反映した結果となりました。

本投資法人では、第3回調査の結果を受け全ての物件を対象に、入居テナントからの意見と対応策について第10期（平成22年4月期）中に各テナントへフィードバックを行いました。その後、個別の課題に対する具体的な対応を順次実施しました。また、第3回調査までのテナントからの意見を基にポートフォリオでのサービス品質の統一化及びレベルの向上を目的として、清掃及びテナント対応等のソフト面での不満点を反映した改善策を中心に管理対応に関するガイドラインを策定し、第12期（平成23年4月期）よりルール化しています。

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

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

物件競争力の維持・向上策の実施

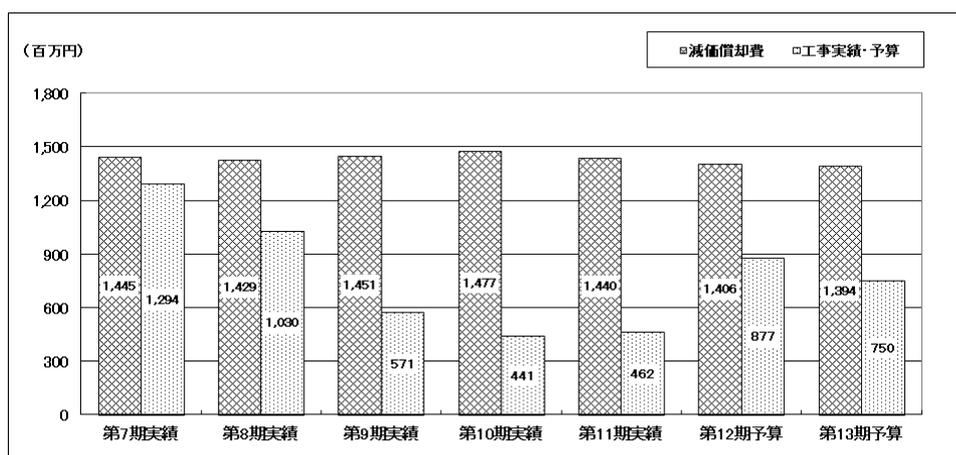
本投資法人は、管理状況や仕様の水準が多様な中規模オフィスビルにおいて、快適なオフィス環境を提供し、顧客満足度を高め、賃料水準及び資産価値の維持・向上を目指します。

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

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

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

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

市場環境に応じたリーシングマネジメント

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

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

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

ポートフォリオの規模を活かした管理内容及び費用の見直し

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

物管理会社の集約による管理内容の効率化に加え費用削減も実現しています。

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

関連法規等への適切な対応

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

積極的な環境対応

本投資法人は、平成22年10月1日付でエネルギーの使用の合理化に関する法律に基づく特定事業者として指定されています。投資利益と社会的利益の両立を目指し、中規模オフィスビルにおける省エネルギーと環境配慮について研究し、省エネルギーに関する中長期的な計画及び削減目標を策定し、ハード、ソフト両面での積極的な対策を講じていきます。

(c) 財務戦略（デットによる資金調達）

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

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

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

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

(d) 情報開示

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

(3) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

①資産の取得について

本投資法人は、下記②新規借入れによる調達資金及び自己資金により平成22年11月12日に共同ビル（銀座No.8）及び共同ビル（本町1丁目）を、平成22年12月1日にKDX小林道修町ビル、（合計3物件、取得価格の総額11,170百万円）を取得しました。

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

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

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

②資金の借入れについて

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

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

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

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

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

③追加担保設定について

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

(単位:百万円)

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

- (注1) KDX新横浜381ビルは、平成20年2月1日取得のKDX新横浜381ビル(既存棟)と平成21年11月18日取得のKDX新横浜381ビル増築棟を併せて表記していますが、追加担保設定の対象となる資産は、既存棟と増築棟の不動産信託受益権各1件、合計2件です。
- (注2) KDX新横浜381ビルは、平成22年10月31日時点の鑑定評価額を、共同ビル(銀座No.8)及び共同ビル(本町1丁目)は、平成22年10月1日時点の鑑定評価額をそれぞれ記載しています。

(4) 運用状況の見通し

平成23年4月期(第12期:平成22年11月1日~平成23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23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	8,075百万円
営業利益	3,646百万円
経常利益	2,272百万円
当期純利益	2,271百万円
1口当たり分配金	10,000円
1口当たり利益超過分配金	0円

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

平成23年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22年11月1日~平成23年4月30日(181日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成22年12月13日現在保有している不動産及び不動産信託受益権は70物件です。 なお、上記物件数の算定にあたり、KDX新横浜381ビルとKDX新横浜381ビル増築棟については、併せて1物件として取り扱っています。 第12期営業期間末までに運用資産の異動がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益は、平成22年12月13日現在で有効な賃貸借契約等をもとに、過去の実績に基づく季節的要因等の変動要素や昨今の不動産市況の悪化等の賃貸の状況を考慮した上で算出しています。 平成22年11月に2物件(共同ビル(銀座No.8)、共同ビル(本町1丁目))、及び平成22年12月に1物件(KDX小林道修町ビル)を新たに取得し、これら3物件の営業収益を含めて算出しています。 テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
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季節的要因を含む費用の変動要素を反映して算出しています。 平成22年11月に2物件(共同ビル(銀座No.8)、共同ビル(本町1丁目))、及び平成22年12月に1物件(KDX小林道修町ビル)を新たに取得し、これら3物件の営業費用を含めて算出しています。 管理委託費(建物管理費等)については、809百万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、649百万円を想定しています。 減価償却費については、1,406百万円を想定しています。 修繕費については、123百万円を想定しています。 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入します。修繕費に関しては、物件ごとに、本資産運用会社の修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 新投資口の追加発行及び投資口の売出しに係る費用は、定額法により3年間で償却することを前提としています。 支払利息等(融資関連費用等を含む)は、1,359百万円を想定しています。なお、平成22年11月及び12月に新たに借入れた借入金合計9,500百万円に係る支払利息が増加すること等により営業外費用が第11期(平成22年10月期)に比べて増加することを想定しています。
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> 平成22年12月13日現在、100,067百万円の借入金残高、及び12,000百万円の投資法人債発行残高があります。 平成22年12月13日現在の借入金のうち、第12期中に返済期限が到来する借入金は22,351.5百万円(短期借入金3,800百万円、長期借入金18,551.5百万円)ありますが、約定弁済301.5百万円を行う以外は全額借換えを行うことを前提としています。

項目	前提条件
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成22年12月13日現在の発行済投資口数は233,550口であり、第12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。なお、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」(租税特別措置法第66条の2)に基づき第11期(平成22年10月期)に積立てた圧縮積立金65百万円を取崩して分配することを前提としています。 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事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
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

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

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

投資その他の資産合計	705,872	764,576
固定資産合計	237,910,122	234,489,684
繰延資産		
投資法人債発行費	33,865	27,987
投資口交付費	41,893	33,514
繰延資産合計	75,758	61,502
資産合計	251,566,484	251,080,057

(単位:千円)

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

(2) 損益計算書

(単位：千円)

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

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

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

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

期 別 項 目	前 期	当 期
	自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日	自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日
I 当期末処分利益	2,567,479,697	2,607,121,406
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,567,415,150 (10,993)	2,541,257,550 (10,881)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	-	65,795,848
IV 次期繰越利益	64,547	68,008
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数233,550口の整数倍の最大値となる2,567,415,150円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2で定める圧縮積立金を控除し、その残額のうち発行済投資口数233,550口の整数倍の最大値となる2,541,257,550円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期	当期
	自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日	自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,568,370	2,608,055
減価償却費	1,477,409	1,440,311
長期前払費用償却額	152,340	191,122
受取利息	△10,865	△1,916
支払利息	932,080	993,950
創立費償却	5,089	-
投資口交付費償却	32,062	8,378
投資法人債発行費償却	5,781	5,877
営業未収入金の増減額（△は増加）	32,705	△57,116
未収消費税等の増減額（△は増加）	87,756	48,308
前払費用の増減額（△は増加）	15,240	△14,437
営業未払金の増減額（△は減少）	2,259	37,913
未払金の増減額（△は減少）	△7,040	35,586
未払消費税等の増減額（△は減少）	△30,679	264,790
前受金の増減額（△は減少）	111,665	△78,506
預り金の増減額（△は減少）	1,948	△9,894
固定資産除却損	12,537	1,143
信託有形固定資産の売却による減少額	-	2,406,185
長期前払費用の増減額（△は増加）	△342,735	△234,386
その他	△5,950	4,702
小 計	5,039,976	7,650,069
利息の受取額	10,865	1,916
利息の支払額	△905,953	△987,325
法人税等の支払額	△752	△639
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,144,136	6,664,020
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△79,864	△55,081
信託有形固定資産の取得による支出	△16,161,537	△311,836
敷金及び保証金の回収による収入	330	-
預り敷金及び保証金の返還による支出	△110,816	△108,141
預り敷金及び保証金の受入による収入	80,323	73,207
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△553,653	△611,265
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,356,119	263,920
定期預金の払戻による収入	1,000,000	-
使途制限付信託預金の預入による支出	△165,814	△13,667
使途制限付信託預金の払出による収入	66,354	146,977
投資活動によるキャッシュ・フロー	△14,568,558	△615,886
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	3,800,000	2,500,000
短期借入金の返済による支出	△5,000,000	△5,000,000
長期借入れによる収入	11,700,000	12,400,000
長期借入金の返済による支出	△4,751,500	△10,301,500
投資口の発行による収入	8,105,732	-
分配金の支払額	△2,101,909	△2,565,441
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,752,323	△2,966,941

	前期	当期
	自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日	自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,327,900	3,081,192
現金及び現金同等物の期首残高	10,957,955	12,285,856
現金及び現金同等物の期末残高	※ 12,285,856	15,367,049

(6) 注記表

【継続企業の前提に関する注記】

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

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

期 別 項 目	前 期 自 平成21年 11月 1日 至 平成22年 4月 30日	当 期 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年 10月 31日								
1. 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。 なお、平成21年11月16日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」）によっております。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。平成21年11月16日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は305,305千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という）による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、投資口交付費が254,420千円、投</p>	<p>①投資口交付費 3年間で定額法により償却しております。</p>								

期別 項目	前期 自平成21年11月1日 至平成22年4月30日	当期 自平成22年5月1日 至平成22年10月31日
	<p>資口交付費償却が50,884千円各々少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は50,884千円多く計上されております。</p> <p>③投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しております。</p>	<p>②投資法人債発行費 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等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は5,536千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は52,547千円です。</p>
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっております。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎として判断しております。</p> <p>ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価は省略してまいります。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 同左 ヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>

期別 項目	前期 自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日	当期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託預金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	同左
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しております。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>同左</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>同左</p>

【会計方針の変更に関する注記】

前 期 自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日	当 期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日
	<p>①資産除去債務に関する会計基準 当期より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年3月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日）を適用しております。これによる損益に与える影響はありません。</p> <p>②固定資産税等の処理方法 従来は保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等について、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用していましたが、当期より、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法に変更致しました。</p> <p>近年の不動産等の取得増加により固定資産税等の費用計上額の金額的重要性が増しており、このような状況が今後も継続すると見込まれることから、費用配分をより適切に行うために実施したものです。</p> <p>この結果、従来の方法に比べ営業費用が67,895千円増加し、営業利益、経常利益及び当期純利益は同額減少しております。</p>

【貸借対照表に関する注記】

前 期 (平成22年4月30日)	当 期 (平成22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 2,000,000千円 借入実行残高 2,000,000 借入未実行残高 — (注) 株式会社三菱東京UFJ銀行とのコミットメントライン契約(契約総額2,000,000千円)については借入可能期間が満了しています。また、当該契約の契約期間は、平成20年9月26日付の覚書により、平成23年3月31日としていますが、借入可能期間が満了しているため、新たな借入れを行うことはできません。	※2. コミットメントラインに係る借入金未使用枠残高等 本投資法人は取引銀行とコミットメントライン契約を締結しております。(注) コミットメントライン契約総額 2,000,000千円 借入実行残高 2,000,000 借入未実行残高 — (注) 株式会社三菱東京UFJ銀行とのコミットメントライン契約(契約総額2,000,000千円)については借入可能期間が満了しています。また、当該契約の契約期間は、平成20年9月26日付の覚書により、平成23年3月31日としていますが、借入可能期間が満了しているため、新たな借入れを行うことはできません。
※3. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産 (単位:千円) 現金及び預金 390,000 信託現金及び信託預金 4,823,604 建物 7,149,192 構築物 2,379 機械及び装置 13,808 工具、器具及び備品 5,544 土地 12,547,562 信託建物 44,265,941 信託構築物 96,540 信託機械及び装置 530,278 信託工具、器具及び備品 116,435 信託土地 104,962,407 信託水道施設利用権 1,145 合計 174,904,840 担保を付している債務 (単位:千円) 短期借入金 8,800,000 1年内返済予定の長期借入金 28,250,000 長期借入金 53,918,500 合計 90,968,500	※3. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産 (単位:千円) 現金及び預金 390,000 信託現金及び信託預金 4,694,003 建物 7,040,275 構築物 2,288 機械及び装置 12,160 工具、器具及び備品 7,891 土地 12,547,562 信託建物 43,638,595 信託構築物 91,714 信託機械及び装置 506,717 信託工具、器具及び備品 124,371 信託土地 104,993,667 信託水道施設利用権 1,027 合計 174,050,274 担保を付している債務 (単位:千円) 短期借入金 6,300,000 1年内返済予定の長期借入金 35,250,000 長期借入金 49,017,000 合計 90,567,000

【損益計算書に関する注記】

前 期 自 平成21年 11月 1日 至 平成22年 4月 30日	当 期 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年 10月 31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 5,882,594 共益費収入 1,267,520 計 7,150,115 その他賃貸事業収入 駐車場収入 243,319 水道光熱費収入 560,259 その他収入 113,754 計 917,332 不動産賃貸事業収益合計 8,067,447 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 801,876 水道光熱費 508,338 公租公課 648,231 修繕費 110,725 保険料 16,758 信託報酬 41,579 その他賃貸事業費用 96,961 減価償却費 1,477,409 固定資産除却損 12,537 不動産賃貸事業費用合計 3,714,417 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 4,353,030	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 5,861,093 共益費収入 1,298,267 計 7,159,361 その他賃貸事業収入 駐車場収入 242,536 水道光熱費収入 742,082 その他収入 98,219 計 1,082,839 不動産賃貸事業収益合計 8,242,200 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 804,754 水道光熱費 634,220 公租公課 648,652 修繕費 149,673 保険料 16,134 信託報酬 41,817 その他賃貸事業費用 81,042 減価償却費 1,440,311 固定資産除却損 1,143 不動産賃貸事業費用合計 3,817,751 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 4,424,448 ※2. 不動産等売却損益の内訳 ①KDX新宿御苑ビル (単位：千円) 不動産等売却収入 1,710,000 不動産等売却原価 1,569,750 その他売却費用 23,852 不動産等売却益 116,396 ②コート新御徒町 (単位：千円) 不動産等売却収入 790,000 不動産等売却原価 836,434 その他売却費用 17,914 不動産等売却損 64,348

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

項目	期別	前期	当期
		自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日	自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日
※ 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口総口数	2,000,000口	発行可能投資口総口数 2,000,000口
	発行済投資口数	233,550口	発行済投資口数 233,550口

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】

前期	当期
自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日	自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日
※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(単位：千円) (平成22年4月30日現在)	(単位：千円) (平成22年10月31日現在)
現金及び預金 7,299,121	現金及び預金 10,416,712
信託現金及び信託預金 5,998,669	信託現金及び信託預金 5,828,961
使途制限付信託預金(注1) △621,934	使途制限付信託預金(注1) △488,624
3ヶ月超定期預金(注2) △390,000	3ヶ月超定期預金(注2) △390,000
現金及び現金同等物 12,285,856	現金及び現金同等物 15,367,049
(注1)テナントから預かっている敷金保証金の返還の為に留保されている信託預金です。	(注1)テナントから預かっている敷金保証金の返還の為に留保されている信託預金です。
(注2)預入期間が3ヶ月を超える定期預金です。	(注2)預入期間が3ヶ月を超える定期預金です。

【リース取引に関する注記】

前期	当期
自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日	自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日
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 1,285,413	1年内 1,178,139
1年超 7,940,846	1年超 7,068,297
合計 9,226,259	合計 8,246,436

【金融商品に関する注記】

前 期 自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日	当 期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>本投資法人は、主に不動産等の取得、債務の返済等の際し、銀行借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等により必要な資金を調達しております。デリバティブ取引は、金利変動リスクのヘッジ及び支払金利の軽減を主眼とし、投機的な取引は行わない方針です。</p> <p>余資の運用は、安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に考慮した上で慎重に行っております。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク</p> <p>借入金及び投資法人債は、主に物件の取得に必要な資金の調達を目的としたものであり、償還日は最長で決算日後7年です。このうち、一部は変動金利であり、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引（金利スワップ）を利用してヘッジしております。</p> <p>デリバティブ取引は、金利スワップです。金利スワップについては、変動金利による資金調達の支払利息を固定化することにより、金利変動リスクをヘッジする取引を行っております。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジの手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、「重要な会計方針に係る事項に関する注記 4. ヘッジ会計の方法」をご参照下さい。</p> <p>(3) 金融商品に係るリスク管理体制</p> <p>① 市場リスク（金利等の変動リスク）の管理</p> <p>本投資法人は、借入金に係る支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引を利用しております。</p> <p>② 資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払を実行できなくなるリスク）の管理</p> <p>借入金等の債務は流動性リスクに晒されていますが、返済期限の分散及び資金調達手段の多様化を図ることでリスクを低減し、定期的に手許資金残高を把握すること等を通じて流動性リスクを管理しております。</p> <p>(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>金融商品の時価には、市場価格に基づく価格のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。</p>	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>同左</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク</p> <p>借入金及び投資法人債は、主に物件の取得に必要な資金の調達を目的としたものであり、償還日は最長で決算日後6年です。このうち、一部は変動金利であり、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引（金利スワップ）を利用してヘッジしております。</p> <p>同左</p> <p>(3) 金融商品に係るリスク管理体制</p> <p>① 市場リスク（金利等の変動リスク）の管理</p> <p>同左</p> <p>② 資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払を実行できなくなるリスク）の管理</p> <p>同左</p> <p>(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>同左</p>

前 期 自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日				当 期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日																																																																																																			
2. 金融商品の時価等に関する事項 平成22年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。				2. 金融商品の時価等に関する事項 平成22年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。																																																																																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額 (千円)</th> <th>時価 (千円)</th> <th>差額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 現金及び預金</td> <td>7,299,121</td> <td>7,299,121</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び信託預金</td> <td>5,998,669</td> <td>5,998,669</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>資産計</td> <td>13,297,791</td> <td>13,297,791</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>(1) 短期借入金</td> <td>8,800,000</td> <td>8,800,000</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>(2) 投資法人債</td> <td>12,000,000</td> <td>11,415,600</td> <td>△584,400</td> </tr> <tr> <td>(3) 長期借入金</td> <td>82,168,500</td> <td>81,417,950</td> <td>△750,550</td> </tr> <tr> <td>負債計</td> <td>102,968,500</td> <td>101,633,550</td> <td>△1,334,950</td> </tr> <tr> <td colspan="4">デリバティブ取引</td> </tr> <tr> <td>ヘッジ会計が適用されていないもの</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>ヘッジ会計が適用されているもの</td> <td>△12,520</td> <td>△12,520</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>デリバティブ取引計</td> <td>△12,520</td> <td>△12,520</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>		貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)	(1) 現金及び預金	7,299,121	7,299,121	-	(2) 信託現金及び信託預金	5,998,669	5,998,669	-	資産計	13,297,791	13,297,791	-	(1) 短期借入金	8,800,000	8,800,000	-	(2) 投資法人債	12,000,000	11,415,600	△584,400	(3) 長期借入金	82,168,500	81,417,950	△750,550	負債計	102,968,500	101,633,550	△1,334,950	デリバティブ取引				ヘッジ会計が適用されていないもの	-	-	-	ヘッジ会計が適用されているもの	△12,520	△12,520	-	デリバティブ取引計	△12,520	△12,520	-				<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額 (千円)</th> <th>時価 (千円)</th> <th>差額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 現金及び預金</td> <td>10,416,712</td> <td>10,416,712</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び信託預金</td> <td>5,828,961</td> <td>5,828,961</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>資産計</td> <td>16,245,673</td> <td>16,245,673</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>(1) 短期借入金</td> <td>6,300,000</td> <td>6,300,000</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>(2) 投資法人債</td> <td>12,000,000</td> <td>11,700,300</td> <td>△299,700</td> </tr> <tr> <td>(3) 長期借入金</td> <td>84,267,000</td> <td>83,766,880</td> <td>△500,120</td> </tr> <tr> <td>負債計</td> <td>102,567,000</td> <td>101,767,180</td> <td>△799,820</td> </tr> <tr> <td colspan="4">デリバティブ取引</td> </tr> <tr> <td>ヘッジ会計が適用されていないもの</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>ヘッジ会計が適用されているもの</td> <td>△7,420</td> <td>△7,420</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>デリバティブ取引計</td> <td>△7,420</td> <td>△7,420</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>		貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)	(1) 現金及び預金	10,416,712	10,416,712	-	(2) 信託現金及び信託預金	5,828,961	5,828,961	-	資産計	16,245,673	16,245,673	-	(1) 短期借入金	6,300,000	6,300,000	-	(2) 投資法人債	12,000,000	11,700,300	△299,700	(3) 長期借入金	84,267,000	83,766,880	△500,120	負債計	102,567,000	101,767,180	△799,820	デリバティブ取引				ヘッジ会計が適用されていないもの	-	-	-	ヘッジ会計が適用されているもの	△7,420	△7,420	-	デリバティブ取引計	△7,420	△7,420	-			
	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)																																																																																																				
(1) 現金及び預金	7,299,121	7,299,121	-																																																																																																				
(2) 信託現金及び信託預金	5,998,669	5,998,669	-																																																																																																				
資産計	13,297,791	13,297,791	-																																																																																																				
(1) 短期借入金	8,800,000	8,800,000	-																																																																																																				
(2) 投資法人債	12,000,000	11,415,600	△584,400																																																																																																				
(3) 長期借入金	82,168,500	81,417,950	△750,550																																																																																																				
負債計	102,968,500	101,633,550	△1,334,950																																																																																																				
デリバティブ取引																																																																																																							
ヘッジ会計が適用されていないもの	-	-	-																																																																																																				
ヘッジ会計が適用されているもの	△12,520	△12,520	-																																																																																																				
デリバティブ取引計	△12,520	△12,520	-																																																																																																				
	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)																																																																																																				
(1) 現金及び預金	10,416,712	10,416,712	-																																																																																																				
(2) 信託現金及び信託預金	5,828,961	5,828,961	-																																																																																																				
資産計	16,245,673	16,245,673	-																																																																																																				
(1) 短期借入金	6,300,000	6,300,000	-																																																																																																				
(2) 投資法人債	12,000,000	11,700,300	△299,700																																																																																																				
(3) 長期借入金	84,267,000	83,766,880	△500,120																																																																																																				
負債計	102,567,000	101,767,180	△799,820																																																																																																				
デリバティブ取引																																																																																																							
ヘッジ会計が適用されていないもの	-	-	-																																																																																																				
ヘッジ会計が適用されているもの	△7,420	△7,420	-																																																																																																				
デリバティブ取引計	△7,420	△7,420	-																																																																																																				
注 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項				注 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項																																																																																																			
<u>資産</u>				<u>資産</u>																																																																																																			
(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金 これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。				(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金 これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。																																																																																																			
<u>負債</u>				<u>負債</u>																																																																																																			
(1) 短期借入金 これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。				(1) 短期借入金 これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。																																																																																																			
(2) 投資法人債 これらの時価は市場価格によっております。				(2) 投資法人債 これらの時価は市場価格によっております。																																																																																																			
(3) 長期借入金 長期借入金の時価は、元利金の合計額を、新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。変動金利による長期借入金のうち、金利スワップにより金利を固定化し、金利スワップの特例処理の対象とされている長期借入金については、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっております。				(3) 長期借入金 長期借入金の時価は、元利金の合計額を、新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。変動金利による長期借入金のうち、金利スワップにより金利を固定化し、金利スワップの特例処理の対象とされている長期借入金については、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっております。																																																																																																			
<u>デリバティブ取引</u> 後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。				<u>デリバティブ取引</u> 同左																																																																																																			

前 期 自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日				当 期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日			
注2. 金銭債権の償還予定額				注2. 金銭債権の償還予定額			
	1年以内 (千円)				1年以内 (千円)		
現金及び預金	7,299,121			現金及び預金	10,416,712		
信託現金及び預金	5,998,669			信託現金及び預金	5,828,961		
合計	13,297,791			合計	16,245,673		
注3. 投資法人債、借入金の償還、返済予定額				注3. 投資法人債、借入金の償還、返済予定額			
	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)		1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)
短期借入金	8,800,000	-	-	短期借入金	6,300,000	-	-
投資法人債	-	9,000,000	-	投資法人債	-	9,000,000	-
長期借入金	28,250,000	25,980,000	8,460,000	長期借入金	35,250,000	15,410,000	12,880,000
	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)	5年超 (千円)		3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	-	-	-	短期借入金	-	-	-
投資法人債	-	-	3,000,000	投資法人債	-	-	3,000,000
長期借入金	5,940,000	8,538,500	5,000,000	長期借入金	7,400,000	8,327,000	5,000,000
(追加情報) 当期より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。							

【有価証券に関する注記】

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

【デリバティブ取引に関する注記】

前 期 自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日				当 期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日					
(1) ヘッジ会計が適用されていないもの 該当事項はありません。				(1) ヘッジ会計が適用されていないもの 同左					
(2) ヘッジ会計が適用されているもの				(2) ヘッジ会計が適用されているもの					
ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象		ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象			
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金		原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金			
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金		金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金			
ヘッジ会計の方法	契約額 (千円)		時価 (千円)	当該時価の算定方法	ヘッジ会計の方法	契約額 (千円)		時価 (千円)	当該時価の算定方法
原則的処理方法	1,500,000	うち1年超 -	△12,520	※1	原則的処理方法	1,500,000	うち1年超 -	△7,420	※1
金利スワップの特例処理	23,500,000	9,000,000	※2		金利スワップの特例処理	14,000,000	4,500,000	※2	
合計	25,000,000	9,000,000	△12,520		合計	15,500,000	4,500,000	△7,420	
※1 取引先金融機関から提示された価格等によっております。				※1 取引先金融機関から提示された価格等によっております。					
※2 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しております。				※2 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しております。					

【退職給付に関する注記】

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

【資産除去債務に関する注記】

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

【セグメント情報等に関する注記】

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

【税効果会計に関する注記】

前 期 自 平成21年 11月 1日 至 平成22年 4月 30日	当 期 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年 10月 31日
1. 繰延税金資産の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税等損金不算入額 13 貸倒損失 169 繰越ヘッジ損失 4,924 繰延税金資産合計 5,106	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 10 繰延ヘッジ損失 2,918 繰延税金資産合計 2,929
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別内訳 (単位：%) 法定実効税率 39.33 (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.32 その他 0.03 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別内訳 (単位：%) 法定実効税率 39.33 (調整) 支払分配金の損金算入額 △38.32 その他 △0.97 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04

【持分法損益等に関する注記】

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

【関連当事者との取引に関する注記】

前期（自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日）

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

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

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

(注2) 資産運用報酬には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬70,275千円が含まれております。

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

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

(注5) 宮島大祐が第三者(ケネディクス・リート・マネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人とケネディクス・リート・マネジメント株式会社との間で契約した「プロパティ・マネジメント契約書」に定められております。なお、プロパティ・マネジメント業務に関する報酬のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分が21,206千円含まれております。

当期（自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日）

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

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）	470,533 (注2) (注4)	未払金	84,718 (注4)
同上	同上	同上	同上	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社への機関運営に関する業務委託報酬の支払（注3）	1,500 (注4)	—	—

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)
同上	同上	同上	同上	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社へのプロパティ・マネジメント業務に関する報酬の支払 (注5)	304,690	営業 未払金	54,543

- (注1) 宮島大祐が第三者(ケネディクス・リート・マネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。
- (注2) 資産運用報酬には、売却経費として計上した売却物件に係る運用報酬12,500千円が含まれております。
- (注3) 宮島大祐が第三者(ケネディクス・リート・マネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人とケネディクス・リート・マネジメント株式会社との間で契約した「業務委託契約書」に定められております。
- (注4) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。
- (注5) 宮島大祐が第三者(ケネディクス・リート・マネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人とケネディクス・リート・マネジメント株式会社との間で契約した「プロパティ・マネジメント契約書」に定められております。なお、プロパティ・マネジメント業務に関する報酬のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分が11,324千円、及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬3,800千円が含まれております。

【賃貸等不動産に関する注記】

前 期 自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日	当 期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日																						
<p>本投資法人では、主として東京経済圏において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸等不動産を所有しております。</p> <p>これら、賃貸等不動産に関する当期の貸借対照表計上額、及び時価は、次の通りです。</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th colspan="3">貸借対照表計上額 (千円)</th> <th rowspan="2">当期末の時価 (千円)</th> </tr> <tr> <th>前期末 残高</th> <th>当期 増減額</th> <th>当期末 残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: right;">222,449,460</td> <td style="text-align: right;">14,754,789</td> <td style="text-align: right;">237,204,249</td> <td style="text-align: right;">214,900,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。</p> <p>(注2) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額です。</p> <p>(注3) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、増加額の主な要因は不動産信託受益権5物件の取得15,893,389千円であり、減少額の主な要因は不動産信託受益権2物件に係る資産の一部除却12,537千円及び減価償却費1,477,409千円です。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する平成22年4月期における損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載の通りです。</p> <p>(追加情報) 当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日)を適用しております。</p>	貸借対照表計上額 (千円)			当期末の時価 (千円)	前期末 残高	当期 増減額	当期末 残高	222,449,460	14,754,789	237,204,249	214,900,000	<p>同左</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th colspan="3">貸借対照表計上額 (千円)</th> <th rowspan="2">当期末の時価 (千円)</th> </tr> <tr> <th>前期末 残高</th> <th>当期 増減額</th> <th>当期末 残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: right;">237,204,249</td> <td style="text-align: right;">△3,479,142</td> <td style="text-align: right;">233,725,107</td> <td style="text-align: right;">209,597,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。</p> <p>(注2) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額です。</p> <p>(注3) 賃貸等不動産の当期増減額のうち減少額の主な要因は不動産信託受益権2物件の売却2,406,185千円及び減価償却費1,440,311千円です。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する平成22年10月期における損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載の通りです。</p>	貸借対照表計上額 (千円)			当期末の時価 (千円)	前期末 残高	当期 増減額	当期末 残高	237,204,249	△3,479,142	233,725,107	209,597,000
貸借対照表計上額 (千円)			当期末の時価 (千円)																				
前期末 残高	当期 増減額	当期末 残高																					
222,449,460	14,754,789	237,204,249	214,900,000																				
貸借対照表計上額 (千円)			当期末の時価 (千円)																				
前期末 残高	当期 増減額	当期末 残高																					
237,204,249	△3,479,142	233,725,107	209,597,000																				

【1口当たり情報に関する注記】

前 期 自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日		当 期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日	
1口当たり純資産額	580,987円	1口当たり純資産額	581,170円
1口当たり当期純利益	11,125円	1口当たり当期純利益	11,162円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。	

(注)1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前 期 自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日	当 期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日
当期純利益（千円）	2,567,430	2,607,056
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,567,430	2,607,056
期中平均投資口数（口）	230,770	233,550

【重要な後発事象に関する注記】

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

(7) 発行済投資口数の増減

当期並びに前期以前の出資総額及び発行済投資口数の異動は以下の通りです。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. 役員の異動

該当事項はありません。

5. 参考情報
 (1) 投資状況

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

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

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

	前期 (平成22年4月30日現在)		当期 (平成22年10月31日現在)	
	金額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%)	金額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%)
負債総額	115,876	46.1	115,347	45.9
純資産額	135,689	53.9	135,732	54.1
資産総額	251,566	100.0	251,080	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 (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-60	KDX晴海ビル	10,250	9,922	10,600	10,700	4.8	10,400	4.6	5.0	研	4.3
		A-40	虎ノ門東洋ビル	9,850	9,873	9,770	9,980	4.7	9,560	4.5	5.0	研	4.2
		A-46	飛柴九段北ビル	7,600	7,607	7,640	7,860	4.8	7,540	4.6	5.0	大	3.2
		A-66	KDX新宿ビル	6,800	6,880	7,010	7,130	4.6	6,890	4.5	4.9	研	2.9
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,400	6,716	6,530	6,610	4.9	6,450	4.7	5.1	研	2.7
		A-32	KDX芝大門ビル	6,090	6,262	4,840	4,860	5.2	4,820	5.0	5.4	研	2.6
		A-13	KDX麹町ビル	5,950	5,696	4,250	4,280	4.6	4,210	4.4	4.8	研	2.5
		A-1	KDX日本橋313ビル	5,940	6,175	7,170	7,360	4.9	7,090	4.7	5.1	大	2.5
		A-47	KDX新横浜381ビル(注6)	5,800	5,927	4,250	4,250	5.9	4,240	5.6	6.0	研	2.4
		A-16	東伸24ビル	5,300	5,170	4,320	4,380	5.7	4,260	5.5	5.9	研	2.2
		A-2	KDX平河町ビル	5,180	5,153	4,910	5,080	4.8	4,840	4.6	5.0	大	2.2
		A-17	恵比寿イースト438ビル	4,640	4,511	4,210	4,240	5.2	4,170	4.9	5.4	研	1.9
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	4,425	5,190	5,250	5.1	5,120	4.9	5.3	研	1.9
		A-39	KDX虎ノ門ビル	4,400	4,829	3,420	3,460	4.6	3,380	4.4	4.8	研	1.8
		A-30	KDX西五反田ビル	4,200	4,119	3,640	3,670	5.2	3,610	5.1	5.5	研	1.8
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	3,760	3,854	3,410	3,410	6.3	3,410	5.9	6.5	研	1.6
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,680	3,385	3,380	3,390	5.1	3,370	4.9	5.3	大	1.5
		A-18	KDX大森ビル	3,500	3,410	3,640	3,660	5.5	3,610	5.3	5.7	研	1.5
		A-19	KDX浜松町ビル	3,460	3,307	3,180	3,290	4.8	3,130	4.6	5.0	大	1.4
		A-45	KDX六本木228ビル	3,300	3,445	2,160	2,180	5.0	2,130	4.7	5.1	研	1.4
		A-62	小石川TGビル	3,080	3,165	3,240	3,270	5.2	3,210	5.0	5.4	研	1.3
		A-29	KDX東新宿ビル	2,950	3,194	3,240	3,320	5.3	3,210	5.1	5.5	大	1.2
		A-20	KDX茅場町ビル	2,780	2,853	3,070	3,080	5.5	3,060	5.2	5.7	研	1.1
		A-56	KDX神保町ビル	2,760	2,926	2,080	2,090	5.6	2,060	5.3	5.8	研	1.1
		A-49	日総第17ビル	2,710	2,659	1,640	1,660	5.8	1,620	5.6	6.0	研	1.1
		A-21	KDX新橋ビル	2,690	2,662	2,790	2,800	4.7	2,770	4.3	4.9	研	1.1
		A-63	五反田TGビル	2,620	2,714	2,570	2,590	5.5	2,550	5.2	5.6	研	1.1
		A-5	KDX中野坂上ビル	2,533	2,459	2,350	2,370	5.5	2,340	5.3	5.7	大	1.0
		A-22	KDX新横浜ビル	2,520	2,433	2,430	2,450	6.0	2,400	5.7	6.1	研	1.0
		A-6	原宿FFビル	2,450	2,456	2,860	2,890	5.8	2,830	5.6	6.0	研	1.0
		A-50	池尻大橋ビルディング	2,400	2,475	1,600	1,610	6.2	1,590	6.0	6.4	研	1.0
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,350	2,415	2,230	2,290	5.2	2,210	5.0	5.4	大	1.0
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,310	2,377	1,690	1,710	5.6	1,670	5.4	5.8	研	0.9
		A-15	KDX浜町ビル	2,300	2,230	2,320	2,330	5.5	2,300	5.3	5.7	研	0.9
A-41	KDX新宿286ビル	2,300	2,344	2,050	2,070	5.3	2,020	5.1	5.5	研	0.9		
A-7	F1K南青山ビル	2,270	2,264	2,210	2,240	5.0	2,180	4.8	5.2	研	0.9		
A-14	KDX船橋ビル	2,252	2,444	1,990	1,990	6.1	1,990	5.9	6.3	研	0.9		
A-61	KDX浜松町第2ビル	2,200	2,265	1,920	1,970	4.7	1,900	4.5	4.9	大	0.9		
A-55	新都心丸善ビル	2,110	2,161	1,560	1,560	5.6	1,560	5.2	5.8	研	0.9		
A-64	KDX日本橋216ビル	2,010	2,003	1,990	2,020	5.0	1,950	4.9	5.3	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-33	KDX御徒町ビル	2,000	2,141	1,790	1,830	5.2	1,770	5.1	5.4	大	0.8
		A-57	KDX五番町ビル	1,951	2,000	1,480	1,500	5.2	1,460	5.0	5.4	研	0.8
		A-8	神田木原ビル	1,950	1,871	1,870	1,910	5.1	1,850	4.9	5.3	大	0.8
		A-23	KDX四谷ビル	1,950	1,955	2,280	2,300	5.6	2,260	5.4	5.8	研	0.8
		A-59	KDX岩本町ビル	1,864	1,834	1,310	1,310	5.7	1,310	5.5	5.9	研	0.7
		A-26	KDX木場ビル	1,580	1,590	1,470	1,480	6.0	1,460	5.8	6.2	研	0.6
		A-38	KDX西新宿ビル	1,500	1,536	1,210	1,220	5.4	1,190	5.2	5.6	研	0.6
		A-31	KDX門前仲町ビル	1,400	1,428	1,270	1,290	5.6	1,260	5.4	5.8	大	0.6
		A-52	KDX神田三崎町ビル	1,380	1,385	980	991	5.5	969	5.3	5.7	研	0.5
		A-34	KDX本厚木ビル	1,305	1,225	1,070	1,070	6.3	1,070	6.1	6.5	大	0.5
		A-35	KDX八王子ビル	1,155	1,303	821	828	5.9	818	5.7	6.1	大	0.4
		A-28	KDX乃木坂ビル	1,065	1,129	829	837	5.5	820	5.3	5.7	研	0.4
	地方経済圏	A-58	KDX名古屋栄ビル	7,550	7,702	4,710	4,850	5.2	4,650	5.0	5.4	大	3.2
		A-12	ポルタス・センタービル	5,570	4,740	4,590	4,600	6.4	4,580	6.2	6.6	大	2.3
		A-42	烏丸ビル	5,400	5,451	5,020	5,120	5.6	4,980	5.4	5.8	大	2.3
		A-53	KDX博多南ビル	4,900	4,837	3,840	3,870	6.5	3,800	6.3	6.7	研	2.1
		A-54	KDX北浜ビル	2,220	2,239	1,670	1,670	6.0	1,670	5.6	6.2	研	0.9
		A-44	KDX仙台ビル	2,100	2,182	1,470	1,440	6.1	1,480	6.1	6.3	大	0.9
		A-24	KDX南船場第1ビル	1,610	1,487	1,090	1,090	5.8	1,080	5.6	6.0	研	0.6
		A-25	KDX南船場第2ビル	1,560	1,384	1,150	1,160	5.8	1,140	5.6	6.0	研	0.6
		A-36	KDX新潟ビル	1,305	1,465	868	881	7.3	854	7.1	7.5	研	0.5
オフィスビル (61物件) 小計				211,461	212,077	190,138	192,597	-	188,121	-	-	-	90.6
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	5,353	5,110	4,480	4,500	6.1	4,450	5.4	5.8	研	2.2
		B-3	コート目白	1,250	1,194	950	955	5.6	945	5.4	5.8	研	0.5
		B-34	グラディート川口	1,038	1,024	959	967	5.8	950	5.6	6.0	研	0.4
	地方経済圏	B-18	びなす ひばりが丘	1,800	1,875	1,420	1,420	7.1	1,410	6.9	7.3	研	0.7
住宅 (4物件) 小計				9,441	9,204	7,809	7,842	-	7,755	-	-	-	4.0
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	9,900	9,910	9,750	9,780	4.7	9,710	4.4	4.8	研	4.2
		C-2	KDX代々木ビル	2,479	2,533	1,900	1,900	5.3	1,890	4.9	5.5	研	1.0
都市型商業施設 (2物件) 小計				12,379	12,443	11,650	11,680	-	11,600	-	-	-	5.3
全67物件 合計				233,281	233,725	209,597	212,119	-	207,476	-	-	-	100.0

- (注1) 取得価格は、本投資法人が取得した各不動産又は各信託受益権の売買金額（取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まず、百万円未満は切り捨てています。）を記載しています。
- (注2) 貸借対照表計上額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 期末評価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定価格を記載しています。
- (注4) 各物件の鑑定評価は、当期より財団法人日本不動産研究所及び大和不動産鑑定株式会社の2社に委託しています。それぞれ表中では、財団法人日本不動産研究所は（研）、大和不動産鑑定株式会社は（大）と表示しています。
- (注5) 比率は、取得価格の合計に対する当該資産の取得価格の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

小計欄及び合計欄には、各小計・合計欄に該当する物件の取得価格小計(合計)を全資産(67物件)の取得価格の合計で除して得られた数値を記載しています。

- (注6) KDX新横浜381ビル:当期末よりA-47KDX新横浜381ビル(既存棟)及びA-65KDX新横浜381ビル増築棟を1物件としての数値を記載しています。また、鑑定会社による期末評価については、当期末より一棟全体で取得しています。なお、既存棟及び増築棟それぞれの「取得価格」・「貸借対照表計上額」は以下の通りとなります。

(単位:百万円)

物件名称	取得価格	貸借対照表計上額
A-47KDX新横浜381ビル	4,700	4,830
A-65KDX新横浜381ビル増築棟	1,100	1,097

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2) (%)
オフィスビル	61(注1)	211,461	90.6
住宅	4	9,441	4.0
都市型商業施設	2	12,379	5.3
合計	67(注1)	233,281	100.0

地域別分散

地域	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注2) (%)
東京経済圏	57(注1)	199,266	85.4
地方経済圏	10	34,015	14.5
合計	67(注1)	233,281	100.0

規模別分散

規模	物件数 (注1)	取得価格 (百万円)	比率(注2) (%)
1,000百万円未満	-	-	-
1,000百万円以上2,500百万円未満	32	59,415	25.4
2,500百万円以上5,000百万円未満	19	64,933	27.8
5,000百万円以上7,500百万円未満	11	63,783	27.3
7,500百万円以上10,000百万円未満	4	34,900	14.9
10,000百万円以上12,500百万円未満	1	10,250	4.3
合計	67	233,281	100.0

(注1) 当期末よりA-47KDX新横浜381ビル(取得価格:4,700百万円)とA-65KDX新横浜381ビル増築棟(取得価格:1,100百万円)は併せて1物件として表記しています。

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

③ 投資不動産及び信託不動産の内容

A. 投資不動産物件及び信託不動産の概要

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

用途	地域	物件 番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%) (注6)
オフィスビル	東京経済圏	A-20	KDX茅場町ビル	617.17	事務所, 駐車場	3,804.86	SRC F8	昭和62年10月	7.90
		A-56	KDX神保町ビル	465.92	事務所	3,292.13	SRC B1F8	平成6年5月	7.25
		A-49	日総第17ビル	629.00	事務所, 駐車場	4,016.61	SRC B1F8	平成3年7月	13.23
		A-21	KDX新橋ビル	536.11	事務所, 店舗 駐車場	3,960.22	SRC・S B1F8	平成4年2月	6.84
		A-63	五反田TGビル	582.90	事務所, 車庫	4,440.61	SRC B1F9	昭和63年4月	8.37
		A-5	KDX中野坂上ビル	1,235.16	事務所, 店舗 居宅, 車庫, 倉庫	6,399.42	SRC B1F11	平成4年8月	5.20
		A-22	KDX新横浜ビル	705.00	事務所, 店舗 駐車場	6,180.51	S B1F9	平成2年9月	10.36
		A-6	原宿FFビル	699.67	店舗, 事務所 駐車場	3,812.44	SRC F11	昭和60年11月	5.66
		A-50	池尻大橋ビルディング	834.79	事務所	3,482.96	RC B2F9	昭和63年9月	3.02
		A-27	KDX鍛冶町ビル	526.43	事務所, 店舗	3,147.70	SRC B1F8	平成2年3月	6.05
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	462.29	事務所	3,280.41	SRC F9	昭和63年9月	6.17
		A-15	KDX浜町ビル	554.80	店舗, 事務所 駐車場	4,133.47	SRC B2F10	平成5年9月	6.76
		A-41	KDX新宿286ビル	421.70	事務所, 駐車場	3,432.04	SRC・RC B1F9	平成元年8月	8.71
		A-7	F I K南青山ビル	369.47	事務所, 店舗 居宅	1,926.98	SRC B1F9	昭和63年11月	4.92
		A-14	KDX船橋ビル	1,180.41	事務所, 店舗	5,970.12	SRC B1F8	平成元年4月	2.76
		A-61	KDX浜松町第2ビル	368.28	事務所	2,478.90	S・SRC B1F8	平成4年4月	2.01
		A-55	新都心丸善ビル	457.64	事務所, 店舗 駐車場	3,439.37	SRC B1F8	平成2年7月	4.87
		A-64	KDX日本橋216ビル	307.77	事務所	1,871.62	SRC F9	平成18年10月	6.99
		A-33	KDX御徒町ビル	239.72	事務所	1,882.00	S F10	昭和63年6月	2.23
		A-57	KDX五番町ビル	335.70	事務所, 駐車場	1,893.11	S F8	平成12年8月	9.06
		A-8	神田木原ビル	410.18	事務所	2,393.94	SRC・RC・S B1F8	平成5年5月	7.77
		A-23	KDX四谷ビル	996.65	事務所, 店舗 駐車場	3,329.68	RC B2F4	平成元年10月	9.79
		A-59	KDX岩本町ビル	266.86	事務所, 共同住宅	1,618.65	S F9	平成20年3月	7.15

用途	地域	物件 番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%) (注6)	
オフィスビル	東京経済圏	A-26	KDX木場ビル	922.77	事務所, 駐車場	2,820.64	RC F5	平成4年10月	7.79	
		A-38	KDX西新宿ビル	626.06	事務所, 駐車場	2,017.63	RC F5	平成4年10月	9.02	
		A-31	KDX門前仲町ビル	580.99	事務所, 店舗	2,668.91	SRC F8	昭和61年9月	5.72	
		A-52	KDX神田三崎町ビル	314.54	事務所	1,536.60	SRC B1F7	平成4年10月	9.41	
		A-34	KDX本厚木ビル	724.62	事務所, 店舗	3,603.63	SRC F8	平成7年5月	11.12	
		A-35	KDX八王子ビル	460.62	事務所, 駐車場 店舗	2,821.21	SRC F9	昭和60年12月	13.00	
		A-28	KDX乃木坂ビル	409.36	事務所, 店舗 居宅	1,695.07	RC B1F5	平成3年5月	9.48	
	地方経済圏	A-58	KDX名古屋栄ビル	1,192.22	事務所, 店舗	9,594.00	S F11	平成21年4月	2.87	
		A-12	ポルトラス・センタービル	13,936.63	事務所, 店舗 倉庫, 駐車場	79,827.08	SRC・S B2F25	平成5年9月	3.48	
		A-42	烏丸ビル	1,788.67	事務所	12,632.68	SRC B1F8	昭和57年10月	8.37	
		A-53	KDX博多南ビル	1,826.25	事務所, 店舗, 駐車場	13,238.16	SRC B1F9	昭和48年6月	1.48	
		A-54	KDX北浜ビル	751.92	事務所, 倉庫 駐車場	4,652.96	S F10	平成6年7月	9.79	
		A-44	KDX仙台ビル	987.78	事務所	5,918.30	SRC B1F10	昭和59年2月	1.93	
		A-24	KDX南船場第1ビル	715.44	事務所, 駐車場	4,236.59	SRC・RC・S B1F9	平成5年3月	9.04	
		A-25	KDX南船場第2ビル	606.45	車庫, 店舗, 事務所, 居宅	3,315.93	SRC・S B1F9	平成5年9月	10.59	
		A-36	KDX新潟ビル	1,110.56	事務所, 店舗	6,810.29	RC B2F13	昭和58年7月	4.39	
	オフィスビル (61 物件)小計				-	-	-	-	平均21.1年 (注8)	-
	住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	4,252.86	共同住宅, 事務所	18,115.39	SRC B1F10	平成16年1月	9.88
B-3			コート目白	1,581.91	共同住宅	3,326.07	RC B1F3	平成9年3月	7.11	
B-34			グラディート川口	423.94	共同住宅, 店舗	1,705.38	RC F12	平成18年2月	6.46	
地方経済圏		B-18	びなす ひばりが丘	8,595.00	共同住宅	14,976.25	①RC F6 ②RC F5 ③RC F6	平成元年3月	5.20	
住宅 (4 物件)小計				-	-	-	-	平均10.3年	-	

用途	地域	物件番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%) (注6)
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	1,240.51	店舗	6,302.58	S・RC・SRC B2F7	平成17年3月	8.02
		C-2	KDX代々木ビル	228.74	店舗, 事務所	1,269.06	SRC F8	平成3年8月	8.17
都市型商業施設 (2物件) 小計				-	-	-	-	平均8.3年	-
全67物件 合計				-	-	-	-	平均20.0年 (注8)	5.24 (注6)

- (注1) 地積は、登記簿上の記載(借地権がある場合には借地面積を含みます。)に基づいており、現況とは一致しない場合があります。なお、区分所有建物については、敷地権の対象となる土地全体の地積を記載しています。
- (注2) 建物用途は、登記簿上の建物種別を記載しています。なお、区分所有建物については、専有部分の種別を記載しています。
- (注3) 延床面積は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物は含まれていません。なお、区分所有建物については、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。
- (注4) 構造・階数は、登記簿上の記載に基づいています。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。
構造・階数の記載に当たっては、下記の略称を用いています。
SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、B：地下階、F：地上階
(例) B2F9は地下2階付地上9階建
- (注5) 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しています。小計・合計欄には、平成22年10月31日を基準として、取得価格で加重平均し、小数第2位以下を切り捨てた平均築年数を記載しています。
- (注6) PML値は、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント(エヌ・ケイ・リスクコンサルティング株式会社との事業統合により、平成22年11月1日よりNKSJリスクマネジメント株式会社に社名変更)の調査による平成22年9月時点での数値です。合計欄は、全67物件のポートフォリオPML値を記載しています。
- (注7) KDX新横浜381ビル：
当期末よりA-47KDX新横浜381ビル(既存棟)、A-65KDX新横浜381ビル増築棟を併せて1物件として表記しています。本物件は、一棟の建物に存在する2件の区分所有建物であり、両者を併せることで一棟の建物全体が形成される物件です。(所有割合合計：100%)
- (注8) KDX新横浜381ビルの建築時期については、既存棟の建築時期を記載しています。平均築年数は、KDX新横浜381ビル増築棟の建築時期(平成21年4月)を考慮せずに算出し、記載しています。

B. 運用資産の資本的支出

(a) 資本的支出の予定について

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

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

(b) 期中に行った資本的支出について

当期（平成22年10月期）中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、以下の通りです。当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で312百万円であり、当期費用に区分された修繕費149百万円と合わせ、合計462百万円の工事を実施しています。

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

(注) 資本的支出の金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(c) 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

(単位：百万円)

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

C. テナント等の概要

(平成22年10月31日現在)

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (注3)	賃貸戸数 (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業収入 (千円) (注7)	敷金保証金 (千円) (注8)
オフィスビル	東京経済圏	A-60	KDX晴海ビル	9,294.00	9,122.60	-	-	6	98.2	375,363	554,203
		A-40	虎ノ門東洋ビル	6,392.26	6,101.31	-	-	11	95.4	301,819	518,404
		A-46	飛栄九段北ビル	6,902.72	5,891.30	-	-	13	85.3	266,179	361,603
		A-66	KDX新宿ビル	5,893.41	5,523.33	-	-	21	93.7	273,992	358,930
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	5,880.88	5,880.88	-	-	5	100.0	229,902	250,999
		A-32	KDX芝大門ビル	5,984.71	5,984.71	-	-	9	100.0	200,995	257,125
		A-13	KDX麹町ビル	3,809.74	3,499.49	-	-	9	91.9	136,347	211,886
		A-1	KDX日本橋313ビル	5,899.56	5,899.56	-	-	9	100.0	266,847	352,783
		A-47	KDX新橋兵381ビル(注9)	8,132.21	8,132.21	-	-	32	100.0	188,442	237,524
		A-16	東伸24ビル	6,611.23	4,803.49	-	-	12	72.7	181,610	234,612
		A-2	KDX平河町ビル	4,457.97	4,457.97	4	4	18	100.0	161,507	216,995
		A-17	恵比寿イースト438ビル	3,079.74	2,567.94	-	-	6	83.4	150,951	225,132
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,413.17	4,413.17	-	-	7	100.0	181,868	246,519
		A-39	KDX虎ノ門ビル	1,966.56	1,966.56	-	-	7	100.0	112,598	183,786
		A-30	KDX西五反田ビル	3,881.58	3,881.58	-	-	5	100.0	154,893	211,542
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	5,124.98	5,124.98	-	-	1	100.0	171,309	155,091
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,324.82	3,324.82	-	-	6	100.0	140,746	148,343
		A-18	KDX大森ビル	4,945.03	4,945.03	-	-	10	100.0	164,611	227,514
		A-19	KDX浜松町ビル	2,725.33	2,725.33	-	-	8	100.0	108,922	149,371
		A-45	KDX六本木228ビル	1,909.08	1,242.01	-	-	6	65.1	42,560	58,188
		A-62	小石川TGビル	3,944.26	3,944.26	-	-	5	100.0	137,623	165,764
		A-29	KDX東新宿ビル	5,927.09	5,927.09	-	-	7	100.0	146,798	162,535
		A-20	KDX茅場町ビル	3,019.95	3,019.95	-	-	5	100.0	123,752	190,438
		A-56	KDX神保町ビル	2,321.10	2,192.10	-	-	3	94.4	77,791	100,099
		A-49	日総第17ビル	2,739.62	2,600.04	-	-	6	94.9	74,004	71,370
		A-21	KDX新橋ビル	1,696.62	1,696.62	-	-	6	100.0	98,323	129,117
		A-63	五反田TGビル	3,169.57	2,443.77	-	-	7	77.1	78,965	126,373
		A-5	KDX中野坂上ビル	4,389.65	4,237.07	18	16	24	96.5	103,792	98,820
		A-22	KDX新橋兵ビル	4,810.97	3,559.26	-	-	17	74.0	93,303	137,244
		A-6	原宿FFビル	3,068.36	3,068.36	-	-	3	100.0	113,313	169,103
		A-50	池尻大橋ビルディング	2,449.11	2,236.55	-	-	7	91.3	80,049	105,617
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,563.63	2,157.71	-	-	9	84.2	66,090	88,225
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,241.42	2,085.16	-	-	8	93.0	73,065	79,638
		A-15	KDX浜町ビル	3,105.63	2,915.30	-	-	9	93.9	93,480	129,588
		A-41	KDX新宿286ビル	2,447.80	2,447.80	-	-	9	100.0	89,465	104,603
		A-7	F I K南青山ビル	1,814.56	1,814.56	-	-	8	100.0	66,937	104,652
		A-14	KDX船橋ビル	3,863.94	3,807.23	-	-	19	98.5	105,830	125,739
		A-61	KDX浜松町第2ビル	1,953.50	1,953.50	-	-	8	100.0	64,910	99,247
		A-55	新都心丸善ビル	1,938.10	1,938.10	-	-	5	100.0	66,680	92,798
		A-64	KDX日本橋216ビル	1,615.20	1,211.40	-	-	5	75.0	68,502	101,706
A-33	KDX御徒町ビル	1,792.54	1,792.54	-	-	4	100.0	67,537	109,239		
A-57	KDX五番町ビル	1,651.48	1,415.52	-	-	6	85.7	48,763	49,299		
A-8	神田木原ビル	1,946.89	1,946.89	-	-	8	100.0	67,703	136,064		
A-23	KDX四谷ビル	2,536.53	2,536.53	-	-	3	100.0	98,112	154,666		
A-59	KDX岩本町ビル	1,524.68	1,524.68	3	3	9	100.0	54,588	52,162		
A-26	KDX木場ビル	2,450.90	2,450.90	-	-	7	100.0	69,081	80,731		

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (注3)	賃貸戸数 (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業収入 (千円) (注7)	敷金保証金 (千円) (注8)
オフィスビル	東京経済圏	A-38	KDX西新宿ビル	1,601.15	1,402.54	-	-	6	87.6	46,716	56,527
		A-31	KDX門前仲町ビル	2,010.55	2,010.55	-	-	5	100.0	54,620	58,559
		A-52	KDX神田三崎町ビル	1,339.46	1,164.27	-	-	7	86.9	34,604	41,567
		A-34	KDX本厚木ビル	2,747.28	2,747.28	-	-	10	100.0	63,048	87,259
		A-35	KDX八王子ビル	2,177.79	2,099.06	-	-	7	96.4	52,214	50,874
		A-28	KDX乃木坂ビル	1,250.12	976.64	1	1	5	78.1	29,731	36,421
	地方経済圏	A-58	KDX名古屋栄ビル	6,923.12	6,251.45	-	-	14	90.3	150,586	194,022
		A-12	ポルクス・センタービル	11,569.21	10,867.51	-	-	27	93.9	288,752	375,124
		A-42	烏丸ビル	8,555.73	7,978.03	-	-	36	93.2	205,476	262,253
		A-53	KDX博多南ビル	10,094.83	8,134.70	-	-	42	80.6	171,725	199,323
		A-54	KDX北浜ビル	3,993.81	3,850.54	-	-	8	96.4	86,545	83,180
		A-44	KDX仙台ビル	3,957.56	3,907.85	-	-	29	98.7	89,157	190,353
		A-24	KDX南船場第1ビル	3,108.16	2,584.32	-	-	9	83.1	53,168	65,442
		A-25	KDX南船場第2ビル	2,693.72	2,693.72	-	-	24	100.0	57,219	46,407
A-36	KDX新潟ビル	4,058.00	2,655.32	-	-	20	65.4	51,513	51,600		
オフィスビル (61 物件) 小計				237,692.57	221,734.94	26	24	657	93.3	7,475,021	9,924,330
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	7,711.14	7,711.14	140	140	1 (注10)	100.0	166,441	50,580
		B-3	コート目白	2,046.79	1,948.31	20	19	19	95.2	40,536	15,403
		B-34	グラディート川口	1,619.34	1,619.34	66	66	2 (注11)	100.0	32,936	10,028
	地方経済圏	B-18	ひなす ひばりが丘	12,829.64	11,851.42	159	147	114	92.4	89,429	25,901
住宅 (4 物件) 小計				24,206.91	23,130.21	385	372	136	95.6	329,344	101,912
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	4,655.71	4,655.71	-	-	11	100.0	290,095	302,794
		C-2	KDX代々木ビル	1,182.14	1,120.30	-	-	10	94.8	63,813	120,532
都市型商業施設 (2 物件) 小計				5,837.85	5,776.01	-	-	21	98.9	353,908	423,326
全67 物件 合計				267,737.33	250,641.16	411	396	814 (注12)	93.6	8,158,273	10,449,569
最近5年の稼働率推移											
				平成18年4月30日	94.9%						
				平成18年10月31日	95.3%						
				平成19年4月30日	95.9%						
				平成19年10月31日	96.9%						
				平成20年4月30日	95.9%						
				平成20年10月31日	95.6%						
				平成21年4月30日	95.7%						
				平成21年10月31日	94.7%						
				平成22年4月30日	94.4%						
				平成22年10月31日	93.6%						

(注1) 賃貸可能面積は、建物の賃貸が可能な床面積（各物件に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な床面積の合計）であり、土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書又は各物件の竣工図面に表示されているものを記載しています。

(注2) 賃貸面積は、エンドテナントとの賃貸借契約又は転貸借契約に表示された面積を記載しています。

(注3) 賃貸可能戸数は、建物の賃貸が可能な居宅の戸数を記載しています。

(注4) 賃貸戸数は、賃貸可能戸数のうちエンドテナントとの賃貸借契約又は転貸借契約が締結されている居宅の戸数を記載しています。

(注5) テナント総数は、物件毎のエンドテナントの数を記載しています。KDX新横浜381ビルについては下記（注9）を、レ

レジデンスシャルマン月島については下記(注10)を、グラディート川口については下記(注11)をご参照下さい。

- (注6) 稼働率は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。小計欄及び合計欄には、各小計、合計欄に該当する物件の賃貸面積小計(合計)を賃貸可能面積小計(合計)で除して得られた数値を記載しています。
- (注7) 総賃貸事業収入は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に当該物件から生じた全ての収入をいい千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注8) 敷金保証金は、賃貸借契約又は転貸借契約に規定する敷金(敷引がある場合には敷引後の金額)及び保証金の残高の合計額の千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注9) 当期末よりA-47KDX新横浜381ビルとA-65KDX新横浜381ビル増築棟は併せて1物件として表記しています。また、KDX新横浜381ビル増築棟のテナント総数については、当期末時点において1階及び2階に1テナント入居のほか、3階から9階部分につき、本投資法人と有限会社KRF11との間で賃料固定型の定期建物賃貸借契約(契約期間:平成22年11月17日まで)が締結されていたため、下表中に2と表示しています。

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

物件番号	物件	賃貸可能面積(m ²)	賃貸面積(m ²)	テナント総数	稼働率(%)	総賃貸事業収入(千円)	敷金保証金(千円)
A-47	KDX新横浜381ビル	5,684.84	5,684.84	30	100.0	135,790	208,675
A-65	KDX新横浜381ビル増築棟	2,447.37	2,447.37	※2	100.0	52,652	28,849

- (注10) レジデンスシャルマン月島:本物件の信託受託者とマスターリース会社である積和不動産株式会社との間で賃料保証(賃料固定期間:平成23年1月30日まで)の定期建物賃貸借契約(契約期間:平成41年1月30日まで)が締結されているため、テナント総数は1と表示しています。
- (注11) グラディート川口:住戸部分(1階店舗を除きます。)につき、本投資法人と株式会社長谷工ライブネットとの間で賃料保証(賃料固定期間:平成23年3月31日まで)の建物賃貸借契約が締結されているため、テナント総数は2と表示しています。
- (注12) 複数の物件に重複するエンドテナントを調整する前の数値を記載しています。

(参考情報)

当期中に売却したオフィスビル及び住宅の当期総賃貸事業収入

物件番号	物件名称	総賃貸事業収入(千円)
A-9	KDX新宿御苑ビル	57,616
B-25	コート新御徒町	26,310
合計		83,926

D. 主要な不動産の物件に関する情報

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

E. 主要テナントに関する情報

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

(平成22年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	3.1%
2	株式会社エヌ・ティ・ティ・データ	KDX晴海ビル、KDX東新宿ビル	5,185.96 m ²	2.1%
3	非開示(注2)	KDX川崎駅前本町ビル	5,124.98 m ²	2.0%
4	株式会社三菱東京UFJ銀行	虎ノ門東洋ビル、原宿FFビル、KDX代々木ビル	3,447.80 m ²	1.4%
5	コダック株式会社	KDX門前仲町ビル、KDX御茶ノ水ビル	3,121.83 m ²	1.3%
小計			24,591.71 m ²	9.8%
ポートフォリオ全体			250,641.16 m ²	100.0%

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

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

④ 投資資産の担保提供の状況

物件 番号	物件名称	担保状況 (有担保・無担保)		担保種類	期末評価額 (百万円)	
					担保対象	担保対象外
A-60	KDX晴海ビル	有担保		根質権	10,600	-
A-40	虎ノ門東洋ビル	有担保		根質権	9,770	-
A-46	飛栄九段北ビル	有担保		根質権	7,640	-
A-66	KDX新宿ビル	有担保		根質権	7,010	-
A-37	KDX御茶ノ水ビル	有担保		根質権	6,530	-
A-32	KDX芝大門ビル	有担保		根質権	4,840	-
A-13	KDX麴町ビル		無担保	-	-	4,250
A-1	KDX日本橋313ビル	有担保		根質権	7,170	-
A-47	KDX新横浜381ビル(注1)		無担保	-	-	4,250
A-16	東伸24ビル	有担保		根質権	4,320	-
A-2	KDX平河町ビル		無担保	-	-	4,910
A-17	恵比寿イースト438ビル		無担保	-	-	4,210
A-3	東茅場町有楽ビル	有担保		根質権	5,190	-
A-39	KDX虎ノ門ビル	有担保		根質権	3,420	-
A-30	KDX西五反田ビル	有担保		根抵当権	3,640	-
A-48	KDX川崎駅前本町ビル	有担保		根抵当権	3,410	-
A-4	KDX八丁堀ビル		無担保	-	-	3,380
A-18	KDX大森ビル	有担保		根質権	3,640	-
A-19	KDX浜松町ビル	有担保		根質権	3,180	-
A-45	KDX六本木228ビル		無担保	-	-	2,160
A-62	小石川TGビル	有担保		根質権	3,240	-
A-29	KDX東新宿ビル	有担保		根質権	3,240	-
A-20	KDX茅場町ビル	有担保		根質権	3,070	-
A-56	KDX神保町ビル	有担保		根抵当権	2,080	-
A-49	日総第17ビル	有担保		根質権	1,640	-
A-21	KDX新橋ビル		無担保	-	-	2,790
A-63	五反田TGビル	有担保		根質権	2,570	-
A-5	KDX中野坂上ビル	有担保		根質権	2,350	-
A-22	KDX新横浜ビル	有担保		根質権	2,430	-
A-6	原宿FFビル	有担保		根質権	2,860	-
A-50	池尻大橋ビルディング	有担保		根質権	1,600	-
A-27	KDX鍛冶町ビル	有担保		根質権	2,230	-
A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	有担保		根質権	1,690	-
A-15	KDX浜町ビル	有担保		根質権	2,320	-
A-41	KDX新宿286ビル	有担保		根質権	2,050	-
A-7	FIK南青山ビル		無担保	-	-	2,210
A-14	KDX船橋ビル	有担保		根抵当権	1,990	-
A-61	KDX浜松町第2ビル		無担保	-	-	1,920
A-55	新都心丸善ビル	有担保		根質権	1,560	-
A-64	KDX日本橋216ビル	有担保		根質権	1,990	-
A-33	KDX御徒町ビル		無担保	-	-	1,790
A-57	KDX五番町ビル		無担保	-	-	1,480
A-8	神田木原ビル	有担保		根質権	1,870	-
A-23	KDX四谷ビル		無担保	-	-	2,280
A-59	KDX岩本町ビル		無担保	-	-	1,310

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-26	KDX木場ビル	有担保		根質権	1,470	-
A-38	KDX西新宿ビル		無担保	-	-	1,210
A-31	KDX門前仲町ビル	有担保		根抵当権	1,270	-
A-52	KDX神田三崎町ビル		無担保	-	-	980
A-34	KDX本厚木ビル	有担保		根質権	1,070	-
A-35	KDX八王子ビル		無担保	-	-	821
A-28	KDX乃木坂ビル		無担保	-	-	829
A-58	KDX名古屋栄ビル		無担保	-	-	4,710
A-12	ポルトラス・センタービル	有担保		根質権	4,590	-
A-42	烏丸ビル	有担保		根質権	5,020	-
A-53	KDX博多南ビル	有担保		根抵当権	3,840	-
A-54	KDX北浜ビル		無担保	-	-	1,670
A-44	KDX仙台ビル	有担保		根質権	1,470	-
A-24	KDX南船場第1ビル	有担保		根質権	1,090	-
A-25	KDX南船場第2ビル	有担保		根質権	1,150	-
A-36	KDX新潟ビル		無担保	-	-	868
B-19	レジデンスシャルマン月島	有担保		根質権	4,480	-
B-3	コート目白		無担保	-	-	950
B-34	グラディート川口		無担保	-	-	959
B-18	びなす ひばりが丘	有担保		根質権	1,420	-
C-1	フレーム神南坂	有担保		根質権	9,750	-
C-2	KDX代々木ビル		無担保	-	-	1,900
合計					157,760	51,837

(注1) 当期末(平成22年10月31日)現在、担保対象外物件であったKDX新横浜381ビルの他2物件を平成22年11月12日に追加で担保設定しました。詳細については、前記13ページ記載の「(参考情報)③追加担保設定について」をご参照下さい。また、当期末よりA-47 KDX新横浜381ビル(既存棟)とA-65 KDX新横浜381ビル増築棟は併せて1物件として表記していますが、追加担保設定の対象となる資産は、既存棟と増築棟の不動産信託受益権各1件、合計2件です。

(注2) 全ての有担保物件に係る担保権者(根質権者及び根抵当権者を含みます。)は、以下の通りです。
株式会社三井住友銀行、中央三井信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社日本政策投資銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、農林中央金庫、三井住友海上火災保険株式会社

(注3) 当期末現在の被担保債権額は90,567百万円、平成22年12月13日現在の被担保債権額は100,067百万円です。

【参考情報】 個別物件の収益状況 第11期 (平成22年5月1日～平成22年10月31日) : 184日間 ※平成22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	飛築九段北ビル	KDX新宿ビル	KDX 御茶ノ水ビル	KDX 芝大門ビル	KDX 麹町ビル	KDX 日本橋313ビル	KDX 新横浜381ビル (注)	東伸24ビル	KDX 平河町ビル	恵比寿イースト 438ビル	東茅場町 有楽ビル	KDX 虎ノ門ビル
取得年月日		平成20年6月30日	平成19年6月1日	平成20年2月1日	平成22年2月18日	平成19年4月2日	平成19年3月1日	平成17年11月1日	平成17年8月1日	平成20年2月1日	平成18年5月1日	平成17年8月1日	平成18年5月1日	平成17年8月1日	平成19年4月17日
価格情報	取得価格(百万円)	10,250	9,850	7,600	6,800	6,400	6,090	5,950	5,940	5,800	5,300	5,180	4,640	4,450	4,400
	構成比率	4.4%	4.2%	3.3%	2.9%	2.7%	2.6%	2.6%	2.5%	2.5%	2.3%	2.2%	2.0%	1.9%	1.9%
	貸借対照表計上額(百万円)	9,922	9,873	7,607	6,880	6,716	6,262	5,696	6,175	5,927	5,170	5,153	4,511	4,425	4,829
	期末評価額(百万円)	10,600	9,770	7,640	7,010	6,530	4,840	4,250	7,170	4,250	4,320	4,910	4,210	5,190	3,420
	構成比率	5.1%	4.7%	3.6%	3.3%	3.1%	2.3%	2.0%	3.4%	2.0%	2.1%	2.3%	2.0%	2.5%	1.6%
貸借借情報	テナント総数	6	11	13	21	5	9	9	9	32	12	18	6	7	7
	賃貸可能面積(㎡)	9,294.00	6,392.26	6,902.72	5,893.41	5,880.88	5,984.71	3,809.74	5,899.56	8,132.21	6,611.23	4,457.97	3,079.74	4,413.17	1,966.56
	賃貸面積(㎡)	9,122.60	6,101.31	5,891.30	5,523.33	5,880.88	5,984.71	3,499.49	5,899.56	8,132.21	4,803.49	4,457.97	2,567.94	4,413.17	1,966.56
	稼働率														
	平成22年10月末	98.2%	95.4%	85.3%	93.7%	100.0%	100.0%	91.9%	100.0%	100.0%	72.7%	100.0%	83.4%	100.0%	100.0%
	平成22年4月末	98.2%	93.9%	91.9%	93.8%	100.0%	97.3%	97.1%	100.0%	100.0%	84.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成21年10月末	100.0%	95.4%	100.0%	-	100.0%	100.0%	86.7%	100.0%	100.0%	93.3%	100.0%	100.0%	100.0%	89.3%
	平成21年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%	88.6%	100.0%	92.1%	100.0%	100.0%	83.4%	100.0%	78.6%
	平成20年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	-	90.2%	100.0%	98.2%	100.0%	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	78.6%
	平成20年4月末	-	99.1%	100.0%	-	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	94.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
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%	
平成19年4月末	-	-	-	-	100.0%	93.0%	97.1%	98.9%	-	100.0%	100.0%	100.0%	89.1%	0.0%	
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11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)	375,363	301,819	266,179	273,992	229,902	200,995	136,347	266,847	188,442	181,610	161,507	150,951	181,868	112,598
	賃貸収入	312,559	284,918	238,991	234,174	215,653	177,911	112,038	249,255	157,849	153,214	143,291	126,952	162,311	104,575
	その他収入	62,803	16,901	27,188	39,818	14,248	23,083	24,309	17,591	30,593	28,395	18,216	23,999	19,557	8,023
	②賃貸事業費用合計(千円)	102,921	74,537	91,016	56,251	44,889	46,920	45,569	61,178	46,940	53,878	47,965	36,516	36,986	23,891
	管理委託費	39,021	20,746	30,852	24,306	13,454	16,439	10,201	19,069	14,461	19,616	15,870	11,649	14,124	6,708
	公租公課	19,862	31,377	26,423	13	16,042	12,072	17,905	19,880	13,966	12,866	15,783	10,900	9,821	10,579
	水道光熱費	40,826	16,768	20,075	24,508	11,734	15,394	11,155	13,969	15,109	16,407	11,292	11,038	10,341	4,368
	修繕費	-	1,501	7,096	1,789	1,691	1,121	5,095	6,462	1,337	807	1,468	1,604	879	166
	保険料	526	364	472	371	316	284	228	339	373	352	305	180	230	98
信託報酬・その他	2,683	3,779	6,097	5,261	1,649	1,608	982	1,456	1,692	3,828	3,244	1,143	1,588	1,970	
③NOI(=①-②)(千円)	272,441	227,281	175,162	217,741	185,013	154,074	90,778	205,669	141,502	127,731	113,542	114,434	144,882	88,706	
④減価償却費(千円)	76,973	11,857	14,763	14,580	26,610	28,628	40,560	28,614	45,781	33,589	24,709	17,173	26,946	13,176	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	195,468	215,424	160,399	203,160	158,402	125,445	50,217	177,054	95,720	94,142	88,832	97,260	117,935	75,530	
⑥資本的支出(千円)	390	4,480	-	3,791	8,311	2,146	2,793	548	2,813	26,002	702	1,600	7,982	-	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	272,051	222,801	175,162	213,950	176,702	151,928	87,985	205,121	138,688	101,729	112,839	112,834	136,899	88,706	
参考情報	経費率(=②/①)	27.4%	24.7%	34.2%	20.5%	19.5%	23.3%	33.4%	22.9%	24.9%	29.7%	29.7%	24.2%	20.3%	21.2%
	平成22年度固定資産税等年額(千円)	39,715	62,754	52,845	60,504	32,076	24,147	35,809	39,760	27,820	25,731	31,565	21,800	19,624	21,158
	②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等)(千円)	13,220	10,797	9,090	10,035	8,467	7,246	4,834	9,930	6,733	6,313	5,613	5,416	6,668	4,108
	参考: 総賃貸事業収入比	3.52%	3.58%	3.42%	3.66%	3.68%	3.61%	3.55%	3.72%	3.57%	3.48%	3.48%	3.59%	3.67%	3.65%
	長期修繕工事														
取得後12年間の見積累計額(千円)	110,320	260,050	296,707	362,230	323,470	169,180	180,970	214,470	217,420	217,670	210,660	147,940	107,050	70,400	
参考: 上記年平均額	9,193	21,670	24,725	30,185	26,955	14,098	15,080	17,872	18,118	18,139	17,555	12,328	8,920	5,866	
担保対象(◆の場合は担保設定対象資産)	◆	◆	◆	◆	◆	◆	-	◆	-	◆	-	-	◆	◆	

(注) 第11期末よりA-47KDX新横浜381ビルとA-65KDX新横浜381増築棟を併せて1物件として表記しています。内訳については62ページをご参照下さい。

【参考情報】 個別物件の収益状況 第11期 (平成22年5月1日～平成22年10月31日) : 184日間 ※平成22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 西五反田ビル	KDX川崎駅前 本町ビル	KDX 八丁堀ビル	KDX 大森ビル	KDX 浜松町ビル	KDX 六本木228ビル	小石川TGビル	KDX 東新宿ビル	KDX 茅場町ビル	KDX 神保町ビル	日総第17ビル	KDX 新橋ビル	五反田TGビル	KDX 中野坂上ビル	
取得年月日		平成18年12月1日	平成20年2月1日	平成17年8月1日	平成18年5月1日	平成18年5月1日	平成20年1月10日	平成21年11月18日	平成18年9月1日	平成18年5月1日	平成20年3月31日	平成20年2月1日	平成18年5月1日	平成21年11月18日	平成17年8月1日	
価格情報	取得価格(百万円)	4,200	3,760	3,680	3,500	3,460	3,300	3,080	2,950	2,780	2,760	2,710	2,690	2,620	2,533	
	構成比率	1.8%	1.6%	1.6%	1.5%	1.5%	1.4%	1.3%	1.3%	1.2%	1.2%	1.2%	1.2%	1.1%	1.1%	
	貸借対照表計上額(百万円)	4,119	3,854	3,385	3,410	3,307	3,445	3,165	3,194	2,853	2,926	2,659	2,662	2,714	2,459	
	期末評価額(百万円)	3,640	3,410	3,380	3,640	3,180	2,160	3,240	3,240	3,070	2,080	1,640	2,790	2,570	2,350	
	構成比率	1.7%	1.6%	1.6%	1.7%	1.5%	1.0%	1.5%	1.5%	1.5%	1.0%	0.8%	1.3%	1.2%	1.1%	
貸借借情報	テナント総数	5	1	6	10	8	6	5	7	5	3	6	6	7	24	
	賃貸可能面積(㎡)	3,881.58	5,124.98	3,324.82	4,945.03	2,725.33	1,909.08	3,944.26	5,927.09	3,019.95	2,321.10	2,739.62	1,696.62	3,169.57	4,389.65	
	賃貸面積(㎡)	3,881.58	5,124.98	3,324.82	4,945.03	2,725.33	1,242.01	3,944.26	5,927.09	3,019.95	2,192.10	2,600.04	1,696.62	2,443.77	4,237.07	
	稼働率															
		平成22年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	65.1%	100.0%	100.0%	100.0%	94.4%	94.9%	100.0%	77.1%	96.5%
		平成22年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	65.1%	100.0%	100.0%	100.0%	85.0%	94.9%	100.0%	57.8%	100.0%
		平成21年10月末	100.0%	100.0%	93.1%	100.0%	100.0%	52.4%	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	91.3%
		平成21年4月末	91.9%	100.0%	100.0%	100.0%	87.7%	65.2%	97.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	92.3%
		平成20年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	75.4%	78.0%	-	86.2%	100.0%	59.8%	100.0%	100.0%	-	96.5%
		平成20年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	80.4%	-	82.2%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%
	平成19年10月末	100.0%	-	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	92.6%	100.0%	-	-	100.0%	-	100.0%	
	平成19年4月末	73.7%	-	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	100.0%	84.9%	-	-	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%	
	平成18年4月末	-	-	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	98.8%	
損益情報(第11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)	154,893	171,309	140,746	164,611	108,922	42,560	137,623	146,798	123,752	77,791	74,004	98,323	78,965	103,792	
	賃貸収入	129,909	134,066	119,420	140,414	93,085	37,662	119,375	127,710	110,804	65,129	65,214	90,476	70,198	90,046	
	その他収入	24,983	37,243	21,326	24,197	15,836	4,898	18,248	19,088	12,947	12,662	8,789	7,847	8,767	13,746	
	②賃貸事業費用合計(千円)	32,827	51,884	36,042	51,631	28,765	18,058	43,750	62,707	26,822	20,933	22,265	26,207	41,161	28,382	
	管理委託費	12,152	14,687	12,925	16,862	7,796	4,791	15,355	14,290	9,139	5,689	8,050	7,205	11,800	10,097	
	公租公課	9,572	7,748	9,503	12,810	9,472	7,495	10,694	14,746	7,012	7,429	5,552	11,430	9,169	8,146	
	水道光熱費	9,758	27,757	10,342	19,034	6,186	4,932	12,571	15,666	6,661	4,728	6,942	5,977	5,929	6,808	
	修繕費	499	672	1,951	1,773	185	289	3,815	16,031	2,986	1,081	171	495	8,825	1,527	
	保険料	213	252	203	301	137	88	208	314	156	116	159	119	159	260	
信託報酬・その他	631	765	1,116	849	4,987	461	1,104	1,657	867	1,888	1,388	979	5,277	1,542		
③NOI(=①-②)(千円)	122,066	119,424	104,704	112,979	80,156	24,501	93,873	84,090	96,929	56,858	51,739	72,116	37,804	75,410		
④減価償却費(千円)	29,302	30,197	37,357	25,446	22,308	4,879	13,962	18,441	15,827	13,217	15,967	6,268	9,123	17,177		
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	92,763	89,227	67,346	87,533	57,848	19,622	79,911	65,648	81,102	43,641	35,771	65,848	28,680	58,232		
⑥資本的支出(千円)	2,700	720	1,350	7,520	5,305	950	264	29,507	7,987	1,255	490	3,093	13,874	1,495		
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	119,366	118,704	103,354	105,459	74,851	23,551	93,609	54,582	88,942	55,603	51,249	69,022	23,929	73,915		
経費率(=②/①)	21.2%	30.3%	25.6%	31.4%	26.4%	42.4%	31.8%	42.7%	21.7%	26.9%	30.1%	26.7%	52.1%	27.3%		
平成22年度固定資産税等年額(千円)	19,139	15,500	19,006	25,619	18,935	14,989	21,230	29,494	14,016	14,856	11,103	22,859	17,604	16,291		
②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等)(千円)	5,652	5,933	5,009	5,665	3,858	1,368	4,877	5,247	4,575	2,801	2,566	3,478	2,791	3,657		
参考: 総賃貸事業収入比	3.65%	3.46%	3.56%	3.44%	3.54%	3.22%	3.54%	3.57%	3.70%	3.60%	3.47%	3.54%	3.54%	3.52%		
長期修繕工事																
取得後12年間の見積累計額(千円)	136,230	446,967	158,190	317,870	135,060	54,680	230,330	200,740	120,000	98,399	88,480	111,266	207,750	141,400		
参考: 上記年平均額	11,352	37,247	13,182	26,489	11,255	4,556	19,194	16,728	10,000	8,199	7,373	9,272	17,312	11,783		
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11期 (平成22年5月1日～平成22年10月31日) : 184日間 ※平成22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 新横浜ビル	原宿FFビル	池尻大橋 ビルディング	KDX 鍛冶町ビル	KDX 浜町中ノ橋ビル	KDX 浜町ビル	KDX 新宿286ビル	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 日本橋216ビル	KDX 御徒町ビル	KDX 五番町ビル
取得年月日		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7月3日	平成20年2月1日	平成18年3月16日	平成19年6月1日	平成17年8月1日	平成18年3月1日	平成20年9月1日	平成20年2月29日	平成21年12月1日	平成19年3月1日	平成20年3月31日
価格情報	取得価格(百万円)	2,520	2,450	2,400	2,350	2,310	2,300	2,300	2,270	2,252	2,200	2,110	2,010	2,000	1,951
	構成比率	1.1%	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%
	貸借対照表計上額(百万円)	2,433	2,456	2,475	2,415	2,377	2,230	2,344	2,264	2,444	2,265	2,161	2,003	2,141	2,000
	期末評価額(百万円)	2,430	2,860	1,600	2,230	1,690	2,320	2,050	2,210	1,990	1,920	1,560	1,990	1,790	1,480
	構成比率	1.2%	1.4%	0.8%	1.1%	0.8%	1.1%	1.0%	1.1%	0.9%	0.9%	0.7%	0.9%	0.9%	0.7%
貸借借情報	テナント総数	17	3	7	9	8	9	9	8	19	8	5	5	4	6
	賃貸可能面積(㎡)	4,810.97	3,068.36	2,449.11	2,563.63	2,241.42	3,105.63	2,447.80	1,814.56	3,863.94	1,953.50	1,938.10	1,615.20	1,792.54	1,651.48
	賃貸面積(㎡)	3,559.26	3,068.36	2,236.55	2,157.71	2,085.16	2,915.30	2,447.80	1,814.56	3,807.23	1,953.50	1,938.10	1,211.40	1,792.54	1,415.52
	稼働率														
	平成22年10月末	74.0%	100.0%	91.3%	84.2%	93.0%	93.9%	100.0%	100.0%	98.5%	100.0%	100.0%	75.0%	100.0%	85.7%
	平成22年4月末	86.3%	100.0%	100.0%	75.1%	100.0%	100.0%	100.0%	77.1%	100.0%	87.5%	100.0%	87.5%	100.0%	85.7%
	平成21年10月末	93.1%	100.0%	91.3%	94.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	85.7%
	平成21年4月末	93.1%	100.0%	82.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	64.3%	-	100.0%	100.0%
	平成20年10月末	83.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%	100.0%	80.9%	-	100.0%	85.7%
	平成20年4月末	100.0%	100.0%	91.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	-	89.7%	100.0%
平成19年10月末	99.6%	100.0%	-	85.8%	-	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%	-
平成18年10月末	99.6%	100.0%	-	100.0%	-	65.3%	-	100.0%	97.9%	-	-	-	-	-	-
平成18年4月末	-	100.0%	-	-	-	87.3%	-	100.0%	91.9%	-	-	-	-	-	-
損益情報(第11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)	93,303	113,313	80,049	66,090	73,065	93,480	89,465	66,937	105,830	64,910	66,680	68,502	67,537	48,763
	賃貸収入	80,274	102,214	64,923	56,946	61,865	81,908	72,783	60,387	88,314	56,950	53,471	61,436	58,190	43,682
	その他収入	13,029	11,099	15,126	9,144	11,200	11,572	16,681	6,549	17,516	7,960	13,209	7,065	9,347	5,081
	②賃貸事業費用合計(千円)	31,010	29,855	19,442	19,229	21,117	25,629	26,150	19,769	31,843	20,406	16,867	15,712	24,542	12,160
	管理委託費	12,489	9,973	6,643	6,523	7,334	8,992	7,401	5,139	13,043	4,825	6,463	5,858	5,901	4,504
	公租公課	7,056	8,394	6,429	5,826	5,786	7,446	8,871	5,757	7,844	8,432	4,884	5,027	3,326	4,317
	水道光熱費	7,466	7,102	5,258	4,870	4,669	6,473	7,634	4,216	8,523	4,664	4,603	3,363	4,516	2,789
	修繕費	2,792	1,904	88	929	846	1,198	987	862	1,475	1,387	65	217	9,250	409
	保険料	225	154	136	125	140	172	145	86	222	93	99	88	75	74
信託報酬・その他	980	2,327	886	953	2,340	1,345	1,109	3,708	733	1,003	750	1,156	1,472	65	
③NOI(=①-②)(千円)	62,293	83,457	60,606	46,861	51,948	67,850	63,315	47,167	73,987	44,504	49,813	52,789	42,994	36,602	
④減価償却費(千円)	20,705	10,984	10,774	12,174	11,857	22,204	7,485	6,813	19,079	4,351	7,347	11,224	7,800	9,949	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	41,587	72,473	49,831	34,686	40,090	45,646	55,829	40,354	54,907	40,153	42,465	41,565	35,194	26,653	
⑥資本的支出(千円)	4,118	1,370	1,150	3,480	6,048	13,790	2,681	1,238	13,335	2,552	1,094	-	13,236	2,979	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	58,175	82,087	59,456	43,380	45,899	54,060	60,634	45,929	60,651	41,951	48,718	52,789	29,758	33,623	
経費率(=②/①)	33.2%	26.3%	24.3%	29.1%	28.9%	27.4%	29.2%	29.5%	30.1%	31.4%	25.3%	22.9%	36.3%	24.9%	
平成22年度固定資産税等年額(千円)	14,114	16,788	12,858	11,652	11,573	14,893	17,743	11,514	15,694	16,843	10,386	10,053	6,648	8,634	
②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等)(千円)	3,236	4,015	2,870	2,305	2,551	3,292	3,117	2,328	3,682	2,232	2,377	2,475	2,616	1,742	
参考: 総賃貸事業収入比	3.47%	3.54%	3.59%	3.49%	3.49%	3.52%	3.49%	3.48%	3.48%	3.44%	3.57%	3.61%	3.87%	3.57%	
長期修繕工事															
取得後12年間の見積累計額(千円)	194,390	160,510	158,270	96,450	130,030	134,170	169,080	71,790	160,670	81,710	70,900	31,190	64,400	55,230	
参考: 上記年平均額	16,199	13,375	13,189	8,037	10,835	11,180	14,090	5,982	13,389	6,809	5,908	2,599	5,366	4,602	
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11期 (平成22年5月1日～平成22年10月31日) : 184日間 ※平成22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		神田木原ビル	KDX 四谷ビル	KDX 岩本町ビル	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	ポルクス・ センタービル	烏丸ビル	KDX 博多南ビル
取得年月日		平成17年8月1日	平成18年5月1日	平成20年5月1日	平成18年6月20日	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
価格情報	取得価格(百万円)	1,950	1,950	1,864	1,580	1,500	1,400	1,380	1,305	1,155	1,065	7,550	5,570	5,400	4,900
	構成比率	0.8%	0.8%	0.8%	0.7%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.5%	0.5%	3.2%	2.4%	2.3%	2.1%
	貸借対照表計上額(百万円)	1,871	1,955	1,834	1,590	1,536	1,428	1,385	1,225	1,303	1,129	7,702	4,740	5,451	4,837
	期末評価額(百万円)	1,870	2,280	1,310	1,470	1,210	1,270	980	1,070	821	829	4,710	4,590	5,020	3,840
	構成比率	0.9%	1.1%	0.6%	0.7%	0.6%	0.6%	0.5%	0.5%	0.4%	0.4%	2.2%	2.2%	2.4%	1.8%
貸借借情報	テナント総数	8	3	9	7	6	5	7	10	7	5	14	27	36	42
	賃貸可能面積(㎡)	1,946.89	2,536.53	1,524.68	2,450.90	1,601.15	2,010.55	1,339.46	2,747.28	2,177.79	1,250.12	6,923.12	11,569.21	8,555.73	10,094.83
	賃貸面積(㎡)	1,946.89	2,536.53	1,524.68	2,450.90	1,402.54	2,010.55	1,164.27	2,747.28	2,099.06	976.64	6,251.45	10,867.51	7,978.03	8,134.70
	稼働率														
	平成22年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	87.6%	100.0%	86.9%	100.0%	96.4%	78.1%	90.3%	93.9%	93.2%	80.6%
	平成22年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	78.1%	90.3%	88.5%	93.9%	86.2%
	平成21年10月末	100.0%	100.0%	75.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.6%	100.0%	72.3%	88.5%	86.1%	94.4%
	平成21年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.6%	87.7%	-	93.4%	93.0%	95.8%
	平成20年10月末	100.0%	100.0%	92.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.6%	85.6%	100.0%	-	100.0%	98.1%	95.4%
	平成20年4月末	100.0%	100.0%	-	88.0%	100.0%	100.0%	86.9%	100.0%	85.6%	100.0%	-	100.0%	98.6%	95.4%
平成19年10月末	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%	84.4%	-	100.0%	85.6%	87.7%	-	94.6%	100.0%	-	
平成19年4月末	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%	-	-	100.0%	96.4%	100.0%	-	97.1%	-	-	
平成18年10月末	100.0%	100.0%	-	69.1%	-	-	-	-	-	100.0%	-	100.0%	-	-	
平成18年4月末	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	-	-	
損益情報(第11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)	67,703	98,112	54,588	69,081	46,716	54,620	34,604	63,048	52,214	29,731	150,586	288,752	205,476	171,725
	賃貸収入	61,556	88,617	50,122	60,242	40,192	46,241	31,950	53,663	44,952	25,436	126,965	228,444	174,096	148,185
	その他収入	6,146	9,495	4,465	8,838	6,524	8,379	2,654	9,384	7,262	4,295	23,620	60,307	31,379	23,540
	②賃貸事業費用合計(千円)	18,692	25,315	10,453	18,799	14,952	13,786	9,293	18,188	21,891	14,878	56,703	135,034	66,409	51,744
	管理委託費	6,097	9,247	4,082	5,912	4,611	4,911	3,731	6,491	11,497	3,582	16,109	74,887	20,643	15,639
	公租公課	4,498	6,594	3,177	5,030	4,727	3,319	2,756	3,950	4,246	3,378	22,940	25,521	21,169	10,054
	水道光熱費	5,055	6,190	2,816	4,624	3,481	5,148	2,306	5,646	4,634	3,174	16,883	23,686	19,373	20,873
	修繕費	914	934	45	2,270	2,022	257	272	1,022	575	4,568	114	3,685	1,949	3,261
	保険料	92	131	66	114	85	109	66	151	103	65	380	2,401	446	476
信託報酬・その他	2,034	2,214	266	846	24	41	160	925	835	110	275	4,850	2,827	1,440	
③NOI(=①-②)(千円)	49,010	72,797	44,134	50,281	31,763	40,833	25,311	44,859	30,322	14,853	93,883	153,717	139,066	119,981	
④減価償却費(千円)	15,552	8,533	13,076	16,764	6,792	9,447	4,407	24,331	9,953	6,275	71,226	104,609	29,051	32,738	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	33,457	64,264	31,057	33,517	24,971	31,386	20,904	20,528	20,369	8,577	22,656	49,108	110,015	87,242	
⑥資本的支出(千円)	28,703	1,310	-	2,512	1,340	-	1,295	6,241	1,481	5,266	650	7,957	7,112	7,662	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	20,306	71,487	44,134	47,769	30,423	40,833	24,016	38,618	28,841	9,587	93,233	145,759	131,954	112,319	
経費率(=②/①)	27.6%	25.8%	19.2%	27.2%	32.0%	25.2%	26.9%	28.8%	41.9%	50.0%	37.7%	46.8%	32.3%	30.1%	
平成22年度固定資産税等年額(千円)	8,995	13,188	6,353	10,061	9,444	6,633	5,511	7,892	8,484	6,754	45,881	51,041	42,279	20,112	
②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等)(千円)	2,381	3,487	2,014	2,504	1,601	1,948	1,222	2,202	1,684	1,093	4,989	9,029	7,031	5,953	
参考: 総賃貸事業収入比	3.52%	3.56%	3.69%	3.63%	3.43%	3.57%	3.53%	3.49%	3.23%	3.68%	3.31%	3.13%	3.42%	3.47%	
長期修繕工事															
取得後12年間の見積累計額(千円)	80,430	106,330	19,680	85,850	69,950	61,470	46,140	141,590	109,860	50,870	94,270	527,651	229,180	140,450	
参考: 上記年平均額	6,702	8,860	1,640	7,154	5,829	5,122	3,845	11,799	9,155	4,239	7,855	43,970	19,098	11,704	
担保対象(◆の場合は担保設定対象資産)	◆	-	-	◆	-	◆	-	◆	-	-	-	◆	◆	◆	◆

KDX名古屋栄ビルの土地部分の取得年月日は平成20年4月25日です。

【参考情報】 個別物件の収益状況 第11期 (平成22年5月1日～平成22年10月31日) : 184日間 ※平成22年10月31日現在

用途	オフィスビル					住宅					都市型商業施設		67物件合計
地域区分	地方経済圏					東京経済圏		地方経済圏	東京経済圏				
物件名	KDX 北浜ビル	KDX 仙台ビル	KDX 南船場第1ビル	KDX 南船場第2ビル	KDX 新潟ビル	レジデンス シャルマン月島	コート目白	グラディート 川口	びなす ひばりが丘	フレーム神南坂	KDX 代々木ビル		
取得年月日	平成20年2月1日	平成19年6月1日	平成18年5月1日	平成18年5月1日	平成19年3月1日	平成18年5月1日	平成17年8月1日	平成18年6月30日	平成17年12月8日	平成17年8月1日	平成17年9月30日		
価格情報	取得価格 (百万円)	2,220	2,100	1,610	1,560	1,305	5,353	1,250	1,038	1,800	9,900	2,479	233,281
	構成比率	1.0%	0.9%	0.7%	0.7%	0.6%	2.3%	0.5%	0.4%	0.8%	4.2%	1.1%	100.0%
	貸借対照表計上額 (百万円)	2,239	2,182	1,487	1,384	1,465	5,110	1,194	1,024	1,875	9,910	2,533	233,725
	期末評価額 (百万円)	1,670	1,470	1,090	1,150	868	4,480	950	959	1,420	9,750	1,900	209,597
	構成比率	0.8%	0.7%	0.5%	0.5%	0.4%	2.1%	0.5%	0.5%	0.7%	4.7%	0.9%	100.0%
貸借借情報	テナント総数	8	29	9	24	20	1	19	2	114	11	10	814
	賃貸可能面積 (㎡)	3,993.81	3,957.56	3,108.16	2,693.72	4,058.00	7,711.14	2,046.79	1,619.34	12,829.64	4,655.71	1,182.14	267,737.33
	賃貸面積 (㎡)	3,850.54	3,907.85	2,584.32	2,693.72	2,655.32	7,711.14	1,948.31	1,619.34	11,851.42	4,655.71	1,120.30	250,641.16
	稼働率												
	平成22年10月末	96.4%	98.7%	83.1%	100.0%	65.4%	100.0%	95.2%	100.0%	92.4%	100.0%	94.8%	93.6%
	平成22年4月末	96.4%	92.8%	83.1%	94.1%	64.3%	100.0%	95.2%	100.0%	96.3%	100.0%	87.2%	94.4%
	平成21年10月末	96.4%	96.6%	84.4%	82.1%	62.2%	100.0%	85.3%	100.0%	96.5%	93.6%	100.0%	94.7%
	平成21年4月末	100.0%	91.2%	96.9%	88.1%	73.2%	100.0%	96.1%	100.0%	98.9%	96.0%	100.0%	95.7%
	平成20年10月末	88.1%	86.2%	91.6%	91.2%	76.2%	100.0%	100.0%	100.0%	88.7%	97.9%	91.7%	95.6%
	平成20年4月末	88.1%	93.7%	87.2%	94.1%	61.0%	100.0%	95.1%	100.0%	93.0%	97.9%	100.0%	95.9%
平成19年10月末	-	97.1%	100.0%	93.6%	71.2%	100.0%	100.0%	100.0%	94.4%	100.0%	100.0%	96.9%	
平成19年4月末	-	-	100.0%	93.6%	83.9%	100.0%	95.0%	100.0%	98.7%	91.7%	100.0%	95.9%	
平成18年10月末	-	-	100.0%	90.0%	-	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%	
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
損益情報 (第11期)	①総賃貸事業収入合計 (千円)	86,545	89,157	53,168	57,219	51,513	166,441	40,536	32,936	89,429	290,095	63,813	8,158,273
	賃貸収入	68,432	75,923	41,042	42,780	44,786	146,882	37,089	32,809	80,484	262,159	55,501	7,079,120
	その他収入	18,112	13,233	12,126	14,438	6,727	19,558	3,447	127	8,944	27,935	8,311	1,079,153
	②賃貸事業費用合計 (千円)	30,541	29,881	22,214	21,411	27,469	35,149	9,041	6,383	47,299	58,565	14,556	2,353,302
	管理委託費	8,007	11,908	6,756	5,749	11,577	17,132	2,888	2,427	8,421	19,429	4,293	798,500
	公租公課	5,241	7,480	7,145	5,850	8,564	10,775	3,144	1,578	8,360	15,913	4,351	637,452
	水道光熱費	10,229	7,353	6,995	5,999	5,091	1,326	768	373	1,920	21,083	3,856	631,337
	修繕費	1,080	529	349	2,281	915	4,194	581	1,112	20,805	33	400	147,911
	保険料	182	220	167	147	250	430	100	66	458	242	57	15,995
	信託報酬・その他	5,799	2,390	799	1,381	1,071	1,289	1,558	825	7,332	1,863	1,596	122,103
③NOI (=①-②) (千円)	56,003	59,275	30,954	35,808	24,043	131,292	31,495	26,552	42,130	231,529	49,256	5,804,971	
④減価償却費 (千円)	19,377	18,019	19,301	21,408	12,348	45,522	11,310	10,026	22,886	56,917	9,249	1,425,327	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	36,625	41,255	11,652	14,400	11,694	85,770	20,184	16,525	19,243	174,612	40,007	4,379,644	
⑥資本的支出 (千円)	4,181	1,907	2,088	1,752	-	-	330	-	22,022	-	3,165	312,127	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	51,821	57,367	28,866	34,055	24,043	131,292	31,164	26,552	20,107	231,529	46,091	5,492,843	
経費率 (=②/①)	35.3%	33.5%	41.8%	37.4%	53.3%	21.1%	22.3%	19.4%	52.9%	20.2%	22.8%	28.8%	
平成22年度固定資産税等年額 (千円)	10,482	14,953	14,293	11,701	16,674	21,551	6,288	3,156	16,725	31,822	8,701	1,334,354	
②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	2,925	3,029	1,716	1,898	1,541	5,277	1,470	1,214	3,242	10,645	2,307	287,220	
参考: 総賃貸事業収入比	3.38%	3.40%	3.23%	3.32%	2.99%	3.17%	3.63%	3.69%	3.63%	3.67%	3.62%	3.52%	
長期修繕工事													
取得後12年間の見積累計額 (千円)	167,760	192,400	140,130	122,820	249,590	126,753	74,650	24,690	339,440	82,330	39,160	10,238,133	
参考: 上記年平均額	13,980	16,033	11,677	10,235	20,799	10,562	6,220	2,057	28,286	6,860	3,263	853,177	
担保対象 (◆の場合は担保設定対象資産)	-	◆	◆	◆	-	◆	-	-	◆	◆	-	-	

※合計: 取得金額加重平均運用日数

【参考情報】 個別物件の収益状況 第11期 (平成22年5月1日～平成22年10月31日) : 184日間 ※平成22年10月31日現在

用途		オフィスビル	住宅	売却2物件 合計	69物件合計	
地域区分		東京経済圏				
物件名		KDX 新宿御苑ビル	コート新御徒町			
取得年月日		平成17年8月1日	平成18年5月1日			
価格情報	取得価格 (百万円)	1,610	878	2,488	-	
	構成比率	64.7%	35.3%	100.0%	-	
	不動産等売却収入 (百万円)	1,710	790	2,500	-	
	不動産等売却原価 (百万円)	1,569	836	2,406	-	
	不動産等売却損益 (百万円)	116	△64	52	-	
貸借情報	テナント総数	-	-	-	-	
	賃貸可能面積 (㎡)	-	-	-	-	
	賃貸面積 (㎡)	-	-	-	-	
	稼働率	平成22年10月末	-	-	-	-
		平成22年4月末	100.0%	93.0%	-	-
		平成21年10月末	100.0%	88.5%	-	-
		平成21年4月末	100.0%	96.5%	-	-
		平成20年10月末	100.0%	100.0%	-	-
		平成20年4月末	100.0%	95.4%	-	-
		平成19年10月末	100.0%	90.7%	-	-
平成19年4月末		100.0%	91.6%	-	-	
平成18年10月末	100.0%	100.0%	-	-		
平成18年4月末	100.0%	-	-	-		
損益情報 (第11期)	運用日数	153日	180日	162日	184日	
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	57,616	26,310	83,926	8,242,200	
	賃貸収入	54,723	25,516	80,240	7,159,361	
	その他収入	2,892	793	3,685	1,082,839	
	②賃貸事業費用合計 (千円)	17,188	6,948	24,137	2,377,439	
	管理委託費	4,323	1,930	6,254	804,754	
	公租公課	9,374	1,825	11,200	648,652	
	水道光熱費	2,523	359	2,883	634,220	
	修繕費	355	1,405	1,761	149,673	
	保険料	84	54	139	16,134	
信託報酬・その他	526	1,372	1,899	124,003		
③NOI (=①-②) (千円)	40,427	19,361	59,788	5,864,760		
④減価償却費 (千円)	5,552	9,431	14,984	1,440,311		
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	34,874	9,929	44,804	4,424,448		
⑥資本的支出 (千円)	390	-	390	312,517		
⑦NCF (=③-⑥) (千円)	40,037	19,361	59,398	5,552,242		
経費率 (=②/①)	29.8%	26.4%	28.8%	28.8%		
平成22年度固定資産税等年額 (千円)	-	-	-	-		
②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	2,000	932	2,932	290,153		
参考: 総賃貸事業収入比	3.47%	3.54%	3.49%	3.52%		
長期修繕工事						
取得後12年間の見積累計額 (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) KDX新宿御苑ビルは平成22年9月30日に、コート新御徒町は平成22年10月27日に売却済みです。

【参考情報】KDX新横浜381ビル内訳

個別物件の収益状況 第11期 (平成22年5月1日～平成22年10月31日) : 184日間

※平成22年10月31日現在

用途	オフィスビル			KDX 新横浜381ビル 合計
地域区分	東京経済圏			
物件名	KDX 新横浜381ビル	KDX 新横浜381ビル 増築棟		
取得年月日	平成20年2月1日	平成21年11月18日		
価格情報	取得価格 (百万円)	4,700	1,100	5,800
	貸借対照表計上額 (百万円)	4,830	1,097	5,927
	期末評価額 (百万円)	-	-	4,250
貸借借情報	テナント総数	30	2	32
	賃貸可能面積 (㎡)	5,684.84	2,447.37	8,132.21
	賃貸面積 (㎡)	5,684.84	2,447.37	8,132.21
	稼働率			
	平成22年10月末	100.0%	100.0%	100.0%
	平成22年4月末	100.0%	100.0%	100.0%
	平成21年10月末	100.0%	-	100.0%
	平成21年4月末	92.1%	-	92.1%
	平成20年10月末	97.5%	-	97.5%
	平成20年4月末	94.6%	-	94.6%
平成19年10月末	-	-	-	
平成19年4月末	-	-	-	
平成18年10月末	-	-	-	
平成18年4月末	-	-	-	
損益情報 (第11期)	運用日数	184日	184日	184日
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	135,790	52,652	188,442
	賃貸収入	111,286	46,562	157,849
	その他収入	24,503	6,090	30,593
	②賃貸事業費用合計 (千円)	34,242	12,697	46,940
	管理委託費	10,390	4,071	14,461
	公租公課	10,099	3,866	13,966
	水道光熱費	11,434	3,675	15,109
	修繕費	889	447	1,337
	保険料	293	79	373
信託報酬・その他	1,135	557	1,692	
③NOI (=①-②) (千円)	101,547	39,955	141,502	
④減価償却費 (千円)	35,764	10,016	45,781	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	65,782	29,938	95,720	
⑥資本的支出 (千円)	2,322	491	2,813	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	99,224	39,464	138,688	
経費率 (=②/①)	25.2%	24.1%	24.9%	
平成22年度固定資産税等年額 (千円)	20,088	7,732	27,820	
②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	4,843	1,889	6,733	
参考: 総賃貸事業収入比	3.57%	3.59%	3.57%	
長期修繕工事				
取得後12年間の見積累計額 (千円)	188,930	28,490	217,420	
参考: 上記年平均額	15,744	2,374	18,118	
担保対象 (◆の場合は担保設定対象資産)	-	-	-	

第11期末よりA-47KDX新横浜381ビルとA-65KDX新横浜381増築棟を併せて1物件として表記しています。

【参考情報】 借入金の状況

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

区分	借入先	借入日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	最終返済期限	返済 方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年10月26日	1,500,000	-	1.691	平成22年10月26日	期限一括	(注2)	有担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年10月30日	2,500,000	-	1.691	平成22年10月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	-					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成22年1月29日	1,300,000	1,300,000	1.291	平成23年1月29日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年2月26日	500,000	500,000	1.593	平成23年2月28日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年4月30日	1,000,000	1,000,000	1.391	平成23年4月28日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000		平成23年4月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成22年7月30日	-	1,500,000	1.179	平成23年7月31日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成22年10月29日	-	1,000,000	1.140	平成23年10月31日			
	小計		8,800,000	6,300,000					
1年内返済予定の長期借入金	中央三井信託銀行株式会社	平成17年8月1日	3,750,000	-	1.288	平成22年7月31日	期限一括	(注2)	有担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		3,750,000	-					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500,000	-					
	株式会社りそな銀行		500,000	-					
	株式会社りそな銀行	平成20年10月31日	500,000	-	1.565	平成22年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成20年7月31日	1,300,000	1,300,000	1.870	平成23年1月31日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,400,000	1,400,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		800,000	800,000					
	株式会社あおぞら銀行	平成20年2月29日	2,000,000	2,000,000	1.366	平成23年2月28日			
	株式会社あおぞら銀行	平成20年6月30日	1,000,000	1,000,000	1.987	平成23年2月28日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成20年9月22日	1,250,000	1,250,000	1.713	平成23年3月22日			
	株式会社あおぞら銀行	平成20年7月15日	2,000,000	2,000,000	1.867	平成23年3月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年9月30日	2,000,000	2,000,000	1.818	平成23年3月31日			
	農林中央金庫	平成19年4月17日	1,500,000	1,500,000	1.646	平成23年4月16日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成21年4月30日	1,500,000	1,500,000	2.225	平成23年4月28日			
	株式会社あおぞら銀行	平成18年5月1日	1,500,000	1,500,000	2.199	平成23年4月30日			
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社りそな銀行	平成21年4月30日	1,000,000	1,000,000	2.230	平成23年4月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注3)	平成18年7月14日	1,000,000	1,000,000	2.149	平成23年7月13日			
	株式会社三井住友銀行 (注3)	平成20年7月31日	2,200,000	2,200,000	1.992	平成23年7月31日			
	中央三井信託銀行株式会社 (注3)		1,000,000	1,000,000					
	株式会社りそな銀行 (注3)		300,000	300,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行 (注3)	平成20年2月29日	1,500,000	1,500,000	1.429	平成23年8月31日			
	中央三井信託銀行株式会社 (注3)	平成20年9月1日	1,000,000	1,000,000	1.775	平成23年9月1日			
	株式会社三井住友銀行 (注3)	平成20年3月31日	3,000,000	3,000,000	1.609	平成23年9月30日			
	中央三井信託銀行株式会社 (注3)		2,000,000	2,000,000	1.559				
株式会社あおぞら銀行 (注3)	平成21年4月30日	3,500,000	3,500,000	2.291	平成23年10月31日				
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年10月26日	-	1,500,000	1.246	平成23年10月31日				
	小計		43,750,000	35,250,000					
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	平成18年5月1日	5,000,000	5,000,000	2.731	平成28年4月30日	期限一括	(注2)	有担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成18年9月1日	3,000,000	3,000,000	2.124	平成25年8月31日			
	農林中央金庫	平成18年12月1日	2,500,000	2,500,000	1.964	平成23年11月30日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成19年4月2日	2,000,000	2,000,000	1.875	平成24年4月2日			
	株式会社三井住友銀行	平成20年1月10日	2,500,000	2,500,000	1.503	平成24年1月10日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成20年5月1日	1,000,000	1,000,000	1.905	平成23年11月1日			
	株式会社りそな銀行	平成20年6月30日	1,500,000	1,500,000	2.150	平成24年6月30日			
	株式会社日本政策投資銀行		3,000,000	3,000,000	2.263	平成24年12月28日			
	株式会社三井住友銀行	平成21年2月27日	480,000	470,000	2.071	平成24年2月29日			
	株式会社日本政策投資銀行		960,000	940,000	2.040	平成24年8月31日			
	株式会社あおぞら銀行	平成21年4月30日	2,000,000	2,000,000	2.291	平成24年4月27日			
	株式会社三井住友銀行	平成21年10月26日	980,000	960,000	2.424	平成25年10月26日			
	株式会社三井住友銀行	平成21年10月30日	1,960,000	1,920,000	2.445	平成25年10月30日			
	株式会社りそな銀行	平成21年12月8日	500,000	500,000	1.671	平成24年12月8日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成22年1月13日	1,000,000	1,000,000	1.901	平成25年1月15日			
	株式会社三井住友銀行	平成22年1月29日	1,176,000	1,152,000	2.173	平成27年1月30日			
	株式会社あおぞら銀行	平成22年2月18日	1,500,000	1,500,000	1.899	平成25年2月18日			
	株式会社三井住友銀行	平成22年2月18日	2,242,500	2,185,000	2.190	平成27年2月18日			
	株式会社日本政策投資銀行		1,657,500	1,615,000					
	中央三井信託銀行株式会社		975,000	950,000					
	株式会社あおぞら銀行		487,500	475,000					
株式会社三井住友銀行	平成22年4月2日	2,000,000	1,950,000	2.220	平成27年4月2日				
株式会社りそな銀行	平成22年7月30日	-	500,000	1.488	平成25年7月31日				
中央三井信託銀行株式会社		-	3,700,000	1.660	平成26年1月31日				
株式会社三井住友銀行		-	3,700,000	1.731	平成26年7月31日				
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年10月29日	-	2,500,000	1.450	平成24年10月31日				
株式会社りそな銀行		-	500,000	1.463	平成25年10月31日				
	小計		38,418,500	49,017,000					
	合計		90,968,500	90,567,000					

(注1) 平均利率は、期中加重平均金利を小数第4位を四捨五入して表示しています。また金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果勘案した加重平均利率を記載しています。

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

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

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

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

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

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

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

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

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