

第10期

決算・運用状況のご報告

(資産運用報告)

自平成21年11月1日 至平成22年4月30日

東京経済圏

中規模  
オフィス



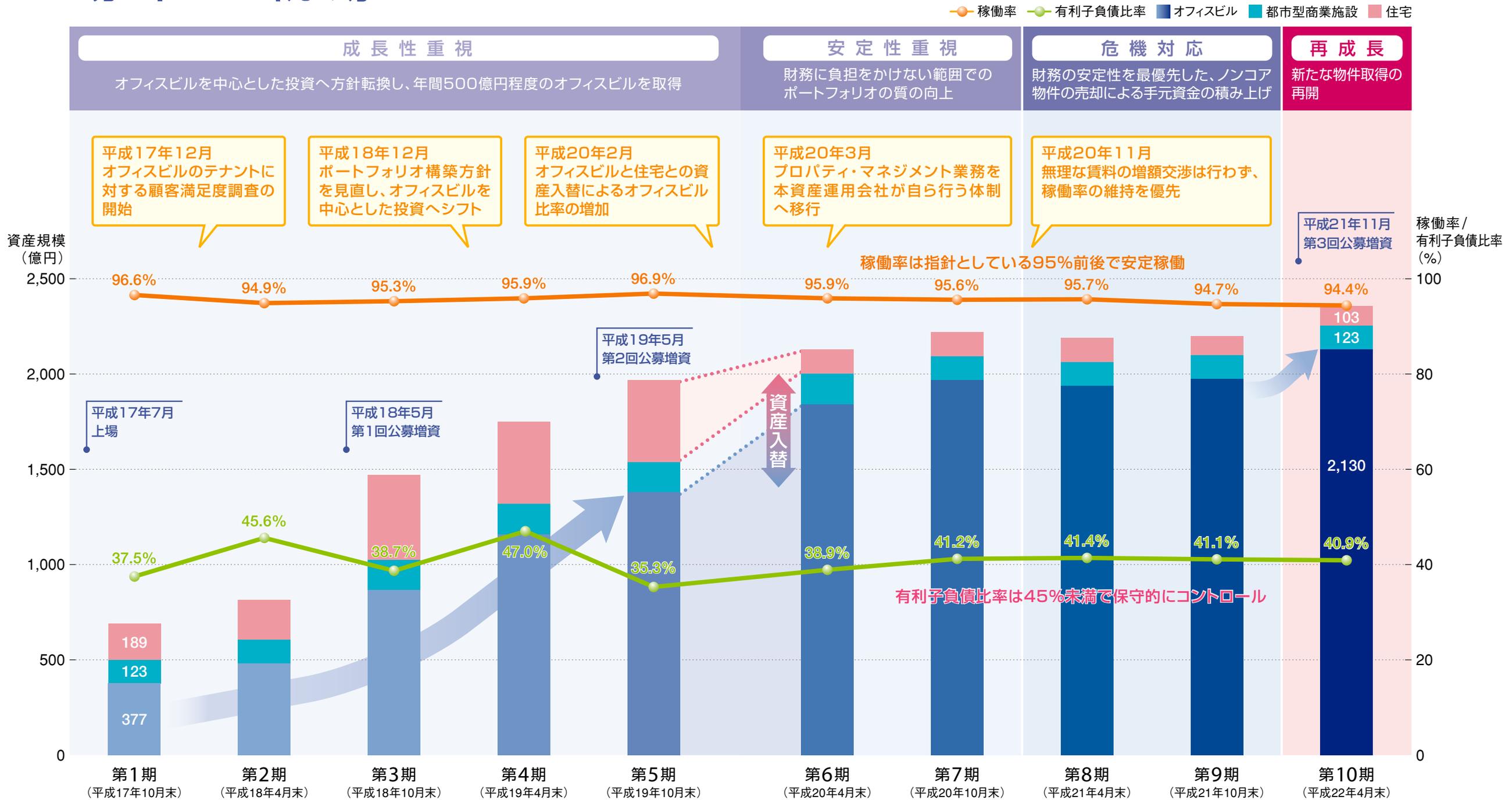
TOP MESSAGE

J-REITの真価が問われる時代へ  
第2の成長ステージを駆け上がる

ケネディクス不動産投資法人

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

# 上場来の軌跡



資産規模	691億円	814億円	1,467億円	1,750億円	1,970億円
物件数	31物件	35物件	64物件	72物件	77物件
1口当たり分配金	3,052円	13,884円	13,529円	13,682円	13,960円

資産規模	2,128億円	2,220億円	2,189億円	2,201億円	2,357億円
物件数	68物件	69物件	67物件	65物件	70物件
1口当たり分配金	16,711円	15,618円	12,172円	10,511円	10,993円

(注1) 資産規模の金額は、億円未満を切り捨てて記載しています。  
 (注2) ケネディクス不動産投資法人を以下「本投資法人」、ケネディクス・リート・マネジメント株式会社を以下「本資産運用会社」といいます。



# 数字で見る第10期の概況 (平成22年4月30日現在)

## 1口当たり分配金

詳しくはP5に

第10期の1口当たり分配金は10,993円となりました。賃貸市場の軟化が続く中、収益に貢献できる優良な物件を新たに取得することで、安定した分配を実現しました。

# 10,993円

## 資産規模

詳しくはP3に

本投資法人が保有する資産の取得価格の総額です。第10期中に東京経済圏の中規模オフィスビル5物件を新たに取得しました。更なる成長に向けて資産規模の拡大を目指します。

# 2,357億円

## オフィスビル投資比率

ポートフォリオ全体におけるオフィスビルへの投資比率です。平成18年12月(第4期)よりオフィスビルの比率を更に高める方針を進め、その結果、第10期末においてオフィスビル投資比率は90%を超えました。引き続き東京経済圏の中規模オフィスビルを中心とした優良なポートフォリオの構築を進めます。

# 90.3%

## ポートフォリオ全体の稼働率

詳しくはP9・16に

賃貸市場の軟化が続いているものの、稼働率の維持を最優先とした柔軟なリーシング活動等の成果により、安定した稼働率を維持しています。

# 94.4%

## ごあいさつ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

平素より、ケネディクス不動産投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。お蔭さまをもちまして、本投資法人は、この度第10期（平成22年4月期）の決算を迎えることができました。

これもひとえに、投資主の皆様のご支援の賜物と心から感謝申し上げます。今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

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

宮島 大祐



## 1口当たり分配金について

### 第10期

（平成21年11月1日～平成22年4月30日）

1口当たり分配金

10,993円

\*第10期の営業期間は、平成21年11月1日～平成22年4月30日の181日間です。

## 決算ハイライト

	第6期 (平成20年4月期)	第7期 (平成20年10月期)	第8期 (平成21年4月期)	第9期 (平成21年10月期)	第10期 (平成22年4月期)
営業収益(百万円)	8,582	8,456	8,204	7,921	8,067
営業利益(百万円)	4,065	4,144	3,463	3,213	3,738
経常利益(百万円)	3,343	3,124	2,435	2,103	2,568
当期純利益(百万円)	3,342	3,123	2,434	2,102	2,567
1口当たり分配金(円)	16,711	15,618	12,172	10,511	10,993

## 財務状況

	第6期 (平成20年4月期)	第7期 (平成20年10月期)	第8期 (平成21年4月期)	第9期 (平成21年10月期)	第10期 (平成22年4月期)
総資産額(百万円)	230,520	239,648	238,745	236,320	251,566
純資産額(百万円)	128,314	128,087	127,398	127,067	135,689
自己資本比率(%)	55.7	53.4	53.4	53.8	53.9
1口当たり純資産額(円)	641,570	640,437	636,990	635,335	580,987

# 第10期

## 決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

自 平成21年11月 1日  
至 平成22年 4月30日

## CONTENTS

- |                              |                             |
|------------------------------|-----------------------------|
| 02   ケネディクス不動産投資法人<br>上場来の軌跡 | 16   I. 投資法人の概要             |
| 04   数字で見る第10期の概況            | 22   II. 資産運用報告             |
| 05   投資主の皆様へ                 | 48   III. 貸借対照表             |
| 06   トップメッセージ                | 50   IV. 損益計算書              |
| 10   コンセプト                   | 51   V. 投資主資本等変動計算書         |
| 11   新規物件の取得再開               | 52   VI. 注記表                |
| 12   資産運用会社 部門紹介<br>【財務企画部】  | 62   VII. 金銭の分配に係る計算書       |
|                              | 63   VIII. 独立監査人の監査報告書      |
|                              | 64   IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報) |
|                              | 66   X. 投資主インフォメーション        |



# J-REITの真価が問われる時代へ 第2の成長ステージを駆け上がる



金融危機後の混乱した不動産市場は落ち着きを取り戻しつつあり、J-REIT市場も新たな局面を迎えています。

私どもはそれに先駆けて物件の取得を新たに開始し、成長の第2ステージを歩み始めました。第10期（平成22年4月期）を終え、この5年間で培った経験を十分に活かし、今後どのように投資主の皆様のご期待に添えていくのか、私どもの強みと成長戦略について詳しくご説明させていただきます。

## 上場5年で確立された存在意義

### ▶ 平成17年7月に上場してから約5年、その歩みの中で培われてきた強みとは？

5年という短い期間の中で、J-REITの絶頂期と混乱期の2つを経験しました。目まぐるしく変わる市場環境において、私どもは常に投資主利益の最大化を図るために、「トレンド」を捉えて「タイミング」を逃さない機動的な投資を行う基本方針を徹底してまいりました。

その時々状況を見極めてそれに先んじて戦略を取っていくことで、この5年間でJ-REITを運

用する力が磨かれ、それはこれまで以上に洗練されたものとなっています。その結果、私どもは東京経済圏の中規模オフィスビルに強みを持ったREITとして存在感を放ち、投資の有力な選択肢の一つになることができたと考えています。

## 次なる成長ステージに向けて

### ▶ J-REITの真価、新たな成長が問われる中で必要となるものとは？

“新たな物件をいかに取得できるか”今後の成長に必要なものは正にこの点です。賃貸市場

が弱含みのまま推移している現在の状況では、常に配金下落への圧力がかかっています。現在の配金水準をしっかりと守り、今後さらに配金の向上を目指していくには、収益力のある新たな物件の取得が欠かせません。

### ●安定配金を創出する外部成長



新規物件の収益により保有物件の収益低下をカバー

そこで私どもは物件購入のチャンスを一いち早く捉え、第10期（平成22年4月期）に5物件、合計約156億円の新規の物件取得を行いました。そのうちの4物件については、公募増資を行い、その資金で他社に先駆けて物件の取得を行いました。

この公募増資による物件取得には2つの意義があったと考えています。

1つ目は、物件取得を再開すべきタイミングであり、私どもが実際に物件を取得できる力があることを証明し、それが市場で認知されたことです。

物件を取得したいというプレイヤーは多くいましたが、実際に取得したプレイヤーはそう多くはいませんでした。この物件取得により、その後において有利な立場に立つことができました。

2つ目は、公募による新たな資金調達ができることを示したことにより、借入先の金融機関に安心感を与えたことです。また、有利子負債比率を引き下げることができたことにより、今後に備え、新たな借入れによる機動的な物件取得が行える環境を整えることができました。

平成22年2月に68億円で取得した「パシフィックマークス西新宿」は、他REITとの個別相対交渉を通じて魅力的な価格水準で合意した案件です。早い時期に物件取得を再開したからこそこうした交渉が可能となり、また、有利子負債比率を低く保っていたからこそ素早く金融機関からの借入れを行うことができ、チャンスを逃さずに取得ができたと考えています。

### ▶物件取得のために新たな借入れを行いました。が、財務面での心配は？

上場以来、健全な財務運営を基本方針に、特に①返済期限の分散化、②借入れの長期化、③金利の固定化、④調達手法の多様化に努め、安定した財務基盤を構築できたと自負しています。

今後は、引き続き②の借入れの長期化に取り組んでいきたいと考えています。J-REITとして永続的に運営していくにあたって、より安定的に財務運営を行うために、現在3～5年の期間が中心の長期借入金を7～10年程度のより長期の借入れにシフトしていくことが理想です。今後、現在の借入先の金融機関に加え、取引のない金融機関とも交渉を行っていくことを検討しています。

### ▶新規の物件取得を行う上で、今後の戦略は？

ケネディクス株式会社や伊藤忠商事株式会社等のスポンサー関係者、加えて私どもの独自のネットワークなど複数の物件取得ソースを最大

限に活用して優良物件を取得していくことです。

また、基本方針として東京経済圏の中規模オフィスビルを中心に投資していくことは変わりませんが、まとまった一定規模のポートフォリオの売却案件があった場合、他の用途や地域の物件がそれに含まれていたとしても、収益性の高い物件であると判断できれば、まとめて取得していくことも考えていこうと思います。

さらに、将来の優良物件取得に向けて、スポンサーと共同で、不動産ファンドへ出資することも検討していきます。このファンドで取得した物件に対し優先交渉権を得ることにより、物件取得ルートが多様化が期待でき、将来の成長への余力を見せることができると考えています。

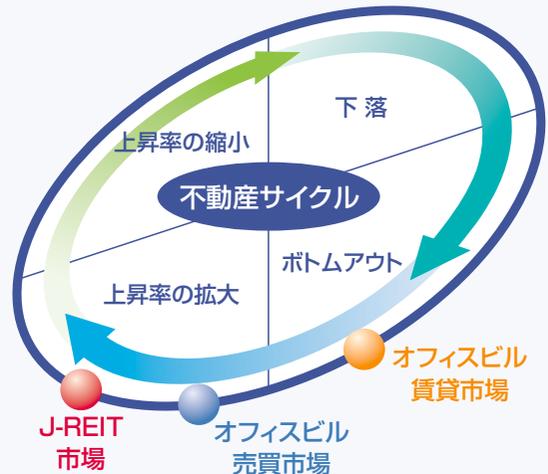
#### ▶ 物件取得を行うにあたり、現状の不動産市場をどう捉えるか？

最近の不動産市場はこれまでの伝統的な流れとは異なり、まず不動産証券化市場で動きがあり、次にその影響が不動産の現物市場に波及し、最後に不動産の賃貸市場に影響を及ぼすとい

う、これまでとは逆の順序で動いていると捉えています。私どもは、不動産証券化市場は平成21年3月頃に底を脱し、不動産の現物市場については平成21年秋頃が底であったと考えています。この流れで行けば、テナントの流動性も十分戻りつつあるので、不動産の賃貸市場もそう遠くない時期に夜明けを迎えるのではないかと考えています。

ただし、賃貸市場の回復を確認した後に物件取得に動いたのでは、いい条件で取得することは難しいと思います。そこで私どもはその兆しを見据えて、完全に回復することを待たずに物件の取得に動いたのです。

#### ●市場サイクル

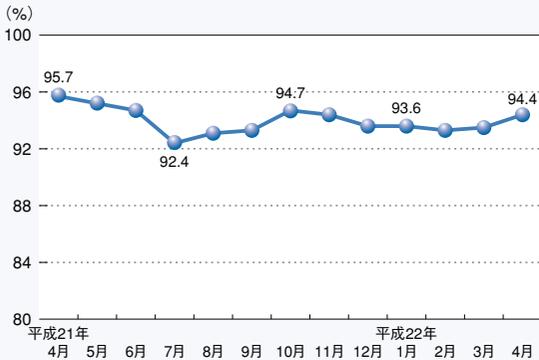


#### 既存物件の運営における新たな展開

#### ▶ 賃料が低下傾向にあり、オフィス空室率も上昇している中、既存物件の賃貸状況は？

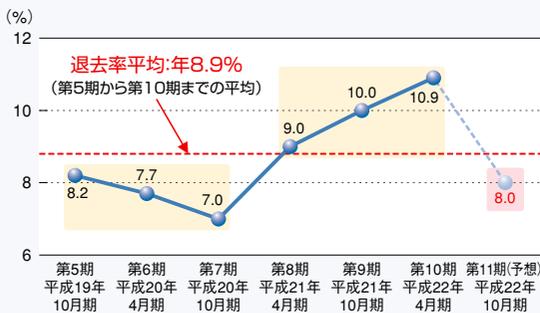
私どもは、上場以来テナントとのリレーションを重視し、賃料についてはテナントに理解していただいた上で改定を行ってまいりました。その考えに基づき平成20年11月からは賃料低下と空室率上昇局面に備えて、原則として賃料の増額交渉を行わないという方針をとり、稼働率の維持を何よりも優先してきました。この結果、新規テナントの誘致にも最大限取り組んだことにより、稼働率は平成22年4月末現在で94.4%と安定的に推移しています。

## ●ポートフォリオ全体の稼働率推移



また、第8期（平成21年4月期）から第10期（平成22年4月期）にかけてオフィスの退去率が従来と比べ10%前後の高い水準となっていました。これは金融危機後に企業の部門閉鎖によるリストラなどの要因が加わった結果、上昇したものと考えています。しかし企業業績も回復しつつあり、第11期（平成22年10月期）のオフィス退去率は8%台に低下すると予想しています。

## ●オフィスの退去率（年換算）の推移（実績及び予想）



(注) 第11期(平成22年10月期)の数値は、平成22年5月末(第11期)までに受領した解約予告に基づく予想値です。

## ▶ 既存物件の運営方針についての考えは？

第8期（平成21年4月期）以降は、保有する多くの物件で大規模なバリューアップ工事等の対応が一段落したことから工事予算を大幅に削減

し、金融危機へ対応するためにキャッシュの積み上げによる内部留保の拡大を優先しました。しかし第11期からは設備面への投資を徐々に再開する予定です。空調、換気、水回りを中心に投資を行い、賃貸市場回復時に備えて物件競争力の向上を図っていききたいと思います。

また、改正省エネ法施行を機に高まっている環境対応も視野に入れ、自主的にエネルギー使用量の抑制やCO2（二酸化炭素）削減にも取り組み、これからもテナントから選ばれる物件であるように努めていきます。

## 半歩先行く運営で投資主価値を最大化

### ▶ 今後の展望と抱負について

投資法人間での合併や資産運用会社のスポンサー交代などの再編により競争が激しくなる中、各REITはこれまで培ってきた強みを武器に、いかに今後成長していけるか、その真価が問われる時代になったといえます。いかに資金を集め、いかに物件を買い、いかにパフォーマンスを上げるか、これからは本番なのです。

その中で私どもは、自立した運用会社として、スポンサーの意向だけで運営が行われることはなく、私ども自身が投資主価値最大化のために何をすべきか、自由な判断を素早く行うことができます。今後もこの姿勢を貫き、他社に先駆けした素早い動きと変化に柔軟に対応できる体制を整えていくことで、着実に実績を積み上げていきたいと思います。

半歩先を行く考えに基いた成長戦略を旗として掲げ、投資主の皆様の利益に貢献していきたいと考えています。

# 東京経済圏の 中規模オフィスビルを中心とした投資

経済活動が高密度に集積し、  
高いテナント需要と幅広いストックがある  
東京経済圏の中規模オフィスビル。

中規模オフィスビルは、大規模オフィスビルに比べると物件数が非常に多く、売買価格・賃料水準とも手頃な水準にあることから、売買・賃貸どちらの観点からも流動性が高いこと、中小規模の法人も含めて非常に厚く幅広いテナント層が対象となることが特徴です。

東京経済圏は、平成18年の東京都の調査によると、「東京都にある事業所のうち93%が29名以下の事業所」という結果にあるように、中規模オフィスビルのテナントが非常に多い地域です。

本資産運用会社は、これまで東京経済圏の中規模オフィスビルにおける経験と実績を積み上げており、競争力のある物件を見極める能力と賃貸・管理面での機敏な運営能力を有しています。

地方経済圏  
オフィスビル  
**15.1%**  
合計 9物件  
322億円

東京経済圏  
オフィスビル

**84.9%**

合計 54物件  
1,808億円

# 東京経済圏・中規模オフィスビルを5物件取得

## 公募増資による資金調達にて4物件取得

平成21年11~12月  
取得価格合計 **8,810**百万円



小石川TGビル

所 在：東京都文京区  
取得価格：3,080百万円  
取 得 日：平成21年11月18日



五反田TGビル

所 在：東京都品川区  
取得価格：2,620百万円  
取 得 日：平成21年11月18日



KDX日本橋216ビル

所 在：東京都中央区  
取得価格：2,010百万円  
取 得 日：平成21年12月1日



KDX新横浜381ビル  
増築棟

所 在：神奈川県横浜市  
取得価格：1,100百万円  
取 得 日：平成21年11月18日

マーケットの本格的な回復に先駆けて取得実績をあげることで、中規模オフィスビル売買マーケットでの存在感を高める

公募増資により有利子負債比率を下げ、財務における機動性を確保

## 新規借入れにて物件取得

平成22年2月  
取 得 価 格 **6,800**百万円

個別相対交渉を通じた売買合意による取得

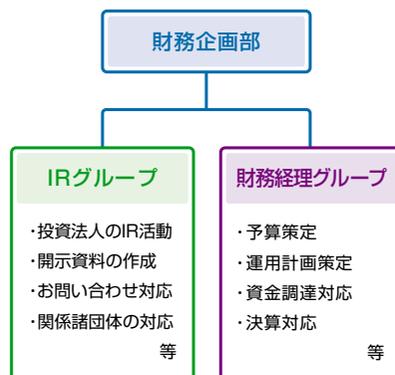
健全性の高い財務基盤を背景に、複数の金融機関からの新規借入れにて取得



パシフィックマークス西新宿

所 在：東京都新宿区  
取得価格：6,800百万円  
取 得 日：平成22年2月18日

新規物件の取得再開による、収益の維持・向上



## 正確で透明性の高いIR活動と安定的な財務運営を行っていきます。

投資法人として中長期的に安定した運用を行うためには、投資家の皆様をはじめ取引金融機関などの関係者からご支援をいただくことが必要不可欠です。本投資法人では健全な財務運営と関係者との積極的なコミュニケーションを行うことで、適切な評価と信頼をいただけるよう努めています。財務企画部は投資家の皆様をはじめとした本投資法人を取り巻く関係者とのコミュニケーションを行う「IRグループ」と、財務運営実務を行う「財務経理グループ」にて構成され、日々その活動にあっています。

### IR活動

#### 投資家、市場関係者とのコミュニケーションより深く広く理解していただくために

個人投資家、機関投資家を問わず、皆様からのお問い合わせ窓口として、また、関係省庁や関係機関との対応窓口として日々対応を行っています。各部署とも連携をとり、本投資法人の取り組みをすばやく、正確に、わかりやすくお伝えすることに努めています。

分配予想や借入情報、物件取得や稼働率など、最新の情報はホームページに開示していますので、ぜひ定期的にご覧ください。

また、一方的な情報の発信だけにとどまらず、アンケートなどを通じて皆様からのご意見を頂戴すると共に、個人投資家向けの説明会やフェアにも積極的に参加し、投資家の皆様とのコミュニケーションを大切にしたいと考えています。

これからも皆様に身近に感じていただける、“顔の見えるIR活動”を目指して取り組んでいきます。



## 資産運用報告は投資主の皆様へのお手紙です。

本投資法人の取り組みや実績、今後の戦略などについて投資主の皆様にはわかりやすくお伝えすることを第一に考え、資産運用報告を制作しています。

特に投資主の皆様へお伝えしたいことについては、代表者である宮島からのメッセージとして、その「想い」を生の声でお伝えさせていただいています。

資産運用報告の表紙はコンセプトである「東京経済圏の中規模オフィスビル」を表現した絵にしていますが、お気づきいただけましたでしょうか。



## 個人投資家向けIRイベントへの参加をお待ちしています。

本投資法人は、個人投資家向けの説明会やフェアにも継続して参加しており、今後も積極的に取り組みたいと考えています。ブース形式のイベントでは、財務企画部のメンバーが中心となりブースに立って直接お客様の対応をしていますので、お気軽にご質問、ご意見などをお申し付けください。皆様のご来場をお待ちしています。

### 2010年に出席・参加した主なイベント

- ・東証IRフェスタ2010（東京証券取引所主催）
- ・個人投資家のためのJリートフェア2010（社団法人不動産証券化協会主催）
- ・個人投資家向け会社説明会（日本証券アナリスト協会主催）
- ・J-REIT説明会（日本経済新聞社主催）



## 海外投資家へのタイムリーなIRを行っています。

海外投資家の方にも本投資法人の取り組みや「想い」が伝わるよう、英文ホームページやアニュアルレポートなどを通して積極的な情報開示を行っています。英文ホームページでは、日本語のホームページとほぼ同日に情報開示を行い、情報の遅れが出ないように注意しています。また、英語版の決算説明会動画では、私が英語での吹き替えを担当し、代表者である宮島からのメッセージをお届けしています。



## 第9期投資主アンケート結果

# アンケートにご協力いただきました 投資主の皆様へ、心より御礼申し上げます。

本投資法人では、投資主の皆様のご意見、ご要望を運用ならびにIR活動（投資家への広報活動）に反映させていただくことを目的に、投資主アンケートを実施させていただきました。

第9期投資主アンケートでは、計661名の投資主の皆様からご回答をいただきましたことを、深く御礼申し上げます。貴重なご意見を誠実に受け止め、できる限り今後の活動に反映させていきたいと考えています。その中から集計結果の一部を紹介させていただきます。

また、第10期につきましてもアンケートを実施させていただきたいと思っておりますので、ご協力いただける方は同封のアンケートハガキに忌憚の無いご意見をご回答いただき、切手を貼らずにそのまま郵便ポストにご投函ください。ご協力の程、宜しくお願い致します。

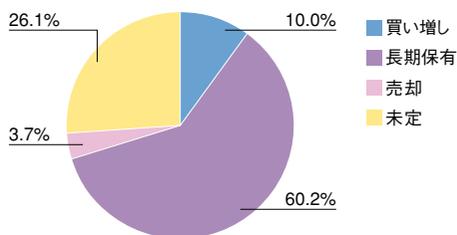
### 第9期投資主アンケートの概要

調査期間：平成22年1月19日～3月10日  
対象投資主数：第9期末現在個人投資主5,880名  
(総投資主数6,210名)

回答者数：661名  
回答率：11.2%  
男女比：男性74.8% 女性25.2%

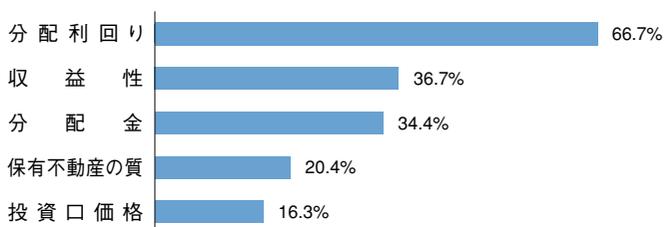
#### ■本投資法人の投資口に対する方針は

60%以上の方が「長期保有」とご回答いただいています。

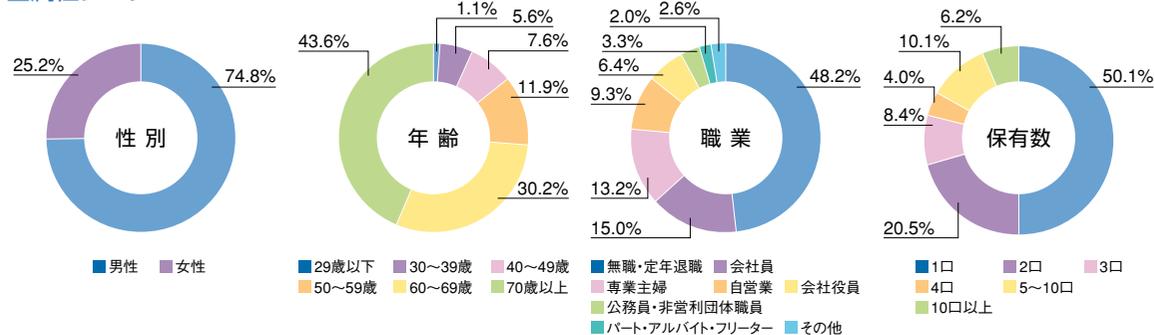


#### ■投資口に対する方針を決定する際、特に重視するものは (複数回答)上位5位

65%以上の方が、分配金など収益性の観点で投資方針を決定されています。



#### ■属性データ



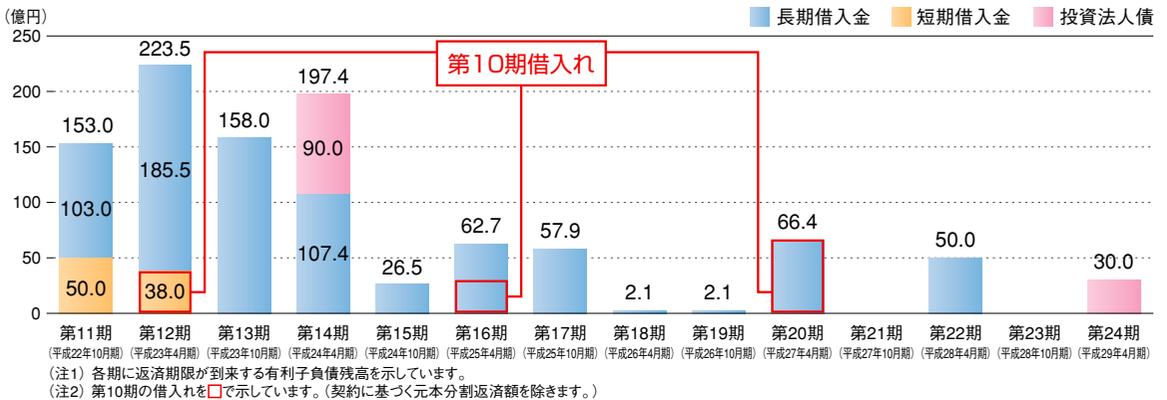
(注) 各数値は、無回答の方の数を除いて計算しています。

## 財務運営

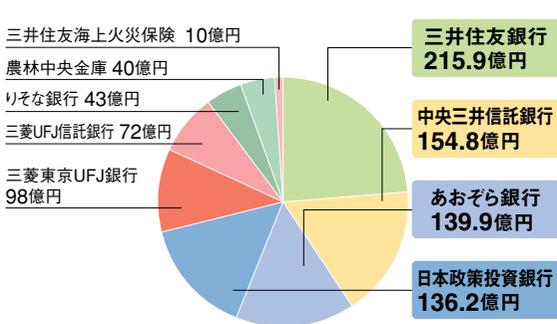
健全な財務運営を行い、投資家の皆様が安心して投資できる基盤をつくります。

密接なコミュニケーションをとることにより良好な関係を金融機関との間で構築し、上場以来、有利子負債の返済期限の分散、借入金の長期化、金利の固定化、調達手法の多様化を基本方針とし、リファイナンスリスクの軽減に努めてきました。また、今後の物件取得機会で機動的な資金調達を行えるように、引き続き有利子負債比率を保守的に保ち、安定的な財務運営に取り組んでいきます。今後も金融危機により悪化した借入条件の改善を図り、平均借入期間の長期化、借入金利水準の引き下げを実現できるよう引き続き金融機関とのコミュニケーションを続けていきます。

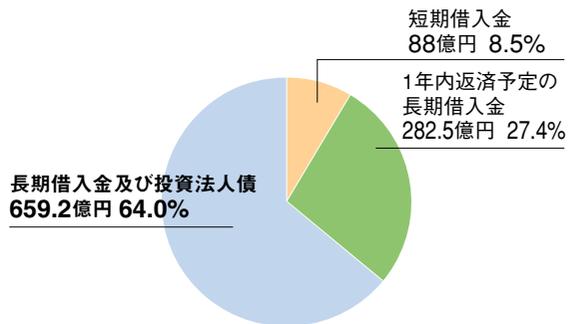
■返済期限別の有利子負債残高 (平成22年4月30日現在)



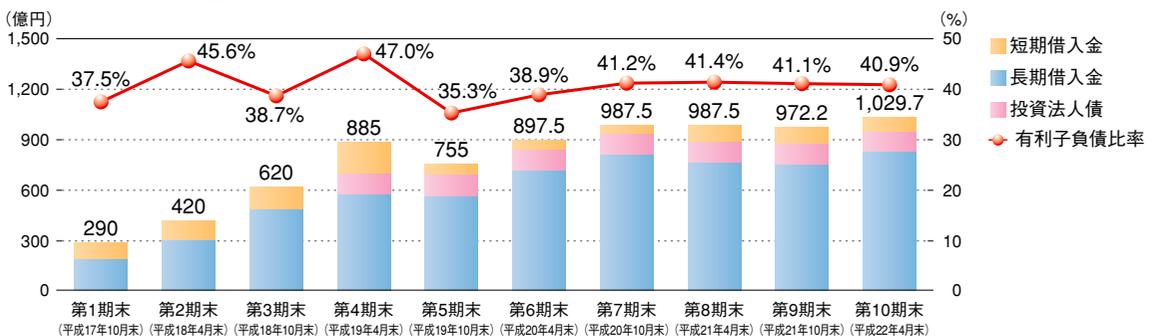
■借入金の調達先の分散 (平成22年4月30日現在)



■有利子負債の期間別残高 (平成22年4月30日現在)



■有利子負債残高と有利子負債比率

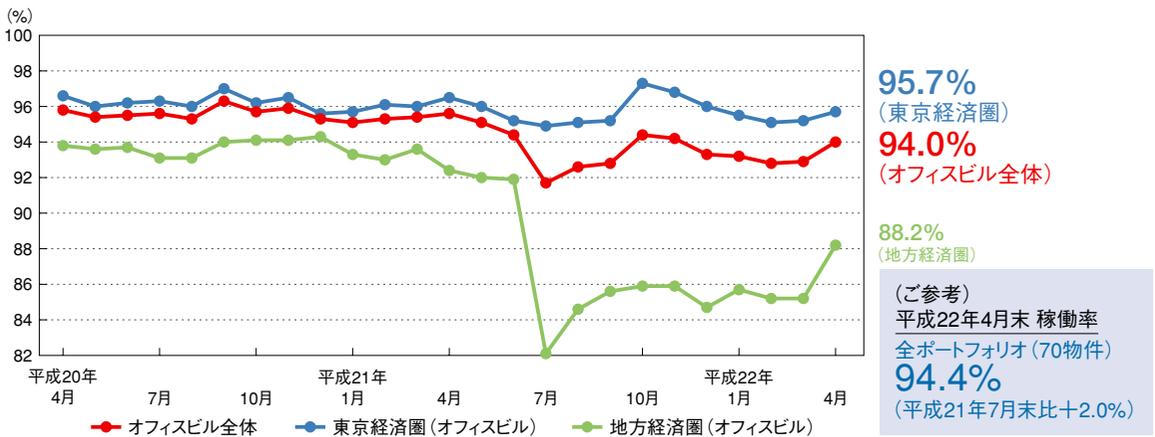


# テナント満足度を重視した運営で稼働率の維持・向上に努め、収益の最大化を図る

## 稼働率の維持を優先した運営

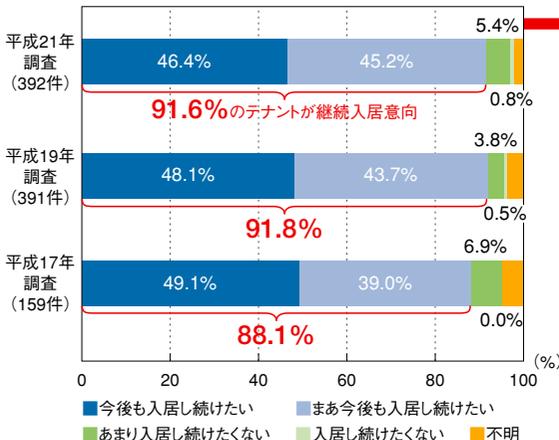
本投資法人では、上場以来テナントとのリレーションを重視し、特に第8期（平成21年4月期）からは稼働率の維持を最優先してきました。また、新規テナントの誘致にも最大限に取り組んだことにより、賃貸市場が低迷する中でも稼働率は平成22年4月末現在で94.4%と安定的に推移しています。

### オフィスビル（地域別）稼働率の推移

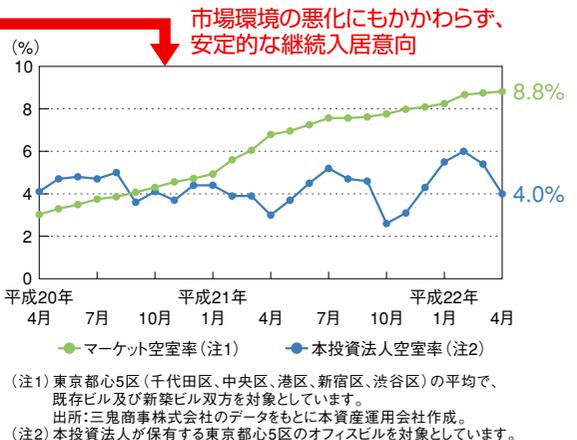


本投資法人では、顧客満足度調査（CS調査）を通じてテナントの意見を収集し、物件毎にハード面及びソフト面の双方での強みと課題を把握したうえで改善活動に努め、満足度の維持・向上を目指しています。これまでのCS調査における継続入居意向も高水準を維持しており、安定的な稼働率の維持・向上に貢献しています。

### CS調査における継続入居意向の推移



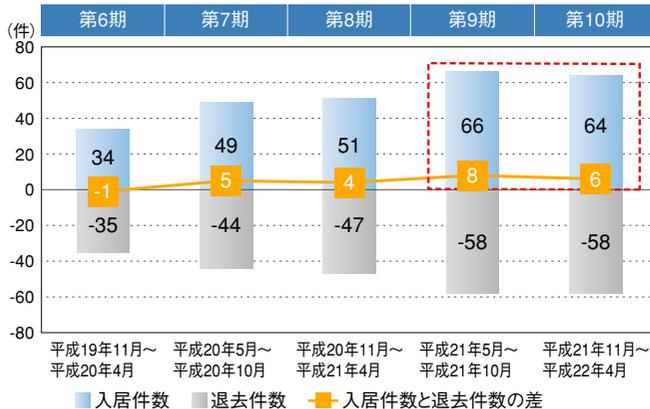
### マーケット空室率との比較



## 市場環境に応じたテナント誘致活動

本投資法人の保有する中規模オフィスビルは、幅広い業種で層の厚いテナントを対象とするマーケットを有しています。賃貸市場が軟化した局面においても、拡張移転や縮小移転など多種多様な入居ニーズを捉え、市場の変化を踏まえつつ、迅速かつ柔軟なテナント誘致活動を進めていきます。

### オフィスビルの入居・退去実績



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

### (参考) オフィスビルの主な入居理由の推移

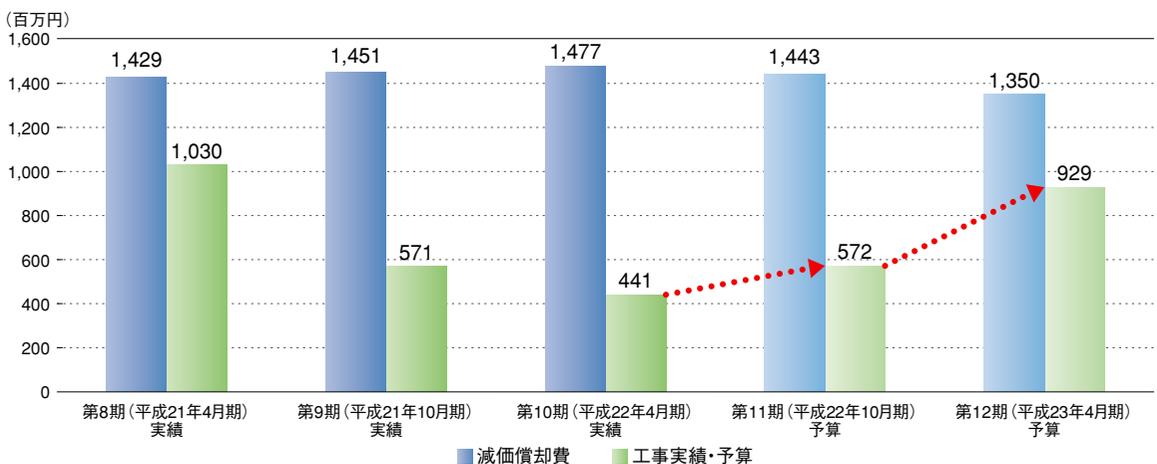
	第6期 平成20年 4月期	第7期 平成20年 10月期	第8期 平成21年 4月期	第9期 平成21年 10月期	第10期 平成22年 4月期
拡張移転	16件	15件	19件	26件	40件
縮小移転	2件	3件	12件	17件	14件
その他/不明	8件	7件	2件	12件	3件

(注) 主に2F以上の事務所フロアを対象としています。  
出所: 本資産運用会社の調査に基づき集計。

## 物件競争力の維持・向上策の実施

第8期(平成21年4月期)以降、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工事予算を大幅に削減してきましたが、賃料水準及び資産価値の維持・向上を目指し第11期(平成22年10月期)より、テナントニーズの高い空調やトイレの改修を中心とした設備面への投資を積極的に実施します。また、改正省エネ法施行を機に高まっている環境対応も視野に入れ、適宜必要な対応を図っていきます。

### 工事实績・予算の推移(平成22年4月30日現在)





KDX晴海ビル

虎ノ門東洋ビル

飛栄九段北ビル

KDX名古屋栄ビル

KDX御茶ノ水ビル

KDX芝大門ビル

## ポートフォリオ一覧

■第10期末(平成22年4月30日)保有資産(70物件)

● 第10期取得資産  
◆ 担保設定対象資産

	地域	担保	物件名称	所在	取得価格(百万円) <sup>(注1)</sup>	建築時期 <sup>(注2)</sup>	稼働率(%) <sup>(注3)</sup>
オフィスビル	東京経済圏	◆	KDX晴海ビル	東京都中央区	10,250	平成20年2月	98.2
		◆	虎ノ門東洋ビル	東京都港区	9,850	昭和37年8月	93.9
		◆	飛栄九段北ビル	東京都千代田区	7,600	昭和63年3月	91.9
		◆	パシフィックマークス西新宿 ●	東京都新宿区	6,800	平成5年5月	93.8
		◆	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	昭和57年8月	100.0
		◆	KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	昭和61年7月	97.3
		—	KDX麴町ビル	東京都千代田区	5,950	平成6年5月	97.1
		◆	KDX日本橋313ビル	東京都中央区	5,940	昭和49年4月	100.0
		◆	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	昭和59年9月	84.1
		—	KDX平河町ビル	東京都千代田区	5,180	昭和63年3月	100.0
		—	KDX新横浜381ビル <sup>(注4)</sup>	神奈川県横浜市	4,700	昭和63年3月	100.0
		—	KDX新横浜381ビル増築棟 <sup>(注4)</sup> ●	神奈川県横浜市	1,100	平成21年4月	100.0
		—	恵比寿イースト438ビル	東京都渋谷区	4,640	平成4年1月	100.0
		◆	東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	昭和62年1月	100.0
		◆	KDX虎ノ門ビル	東京都港区	4,400	昭和63年4月	100.0
		◆	KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	平成4年11月	100.0
		◆	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市	3,760	昭和60年2月	100.0
		—	KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	平成5年6月	100.0
		◆	KDX大森ビル	東京都大田区	3,500	平成2年10月	100.0
		◆	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	平成11年9月	100.0
		—	KDX六本木228ビル	東京都港区	3,300	平成元年4月	65.1
		◆	小石川TGビル ●	東京都文京区	3,080	平成元年11月	100.0
		◆	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	平成2年1月	100.0
		◆	KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	昭和62年10月	100.0
		◆	KDX神保町ビル	東京都千代田区	2,760	平成6年5月	85.0
		◆	日総第17ビル	神奈川県横浜市	2,710	平成3年7月	94.9
		—	KDX新橋ビル	東京都港区	2,690	平成4年2月	100.0
		◆	五反田TGビル ●	東京都品川区	2,620	昭和63年4月	57.8
		◆	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	平成4年8月	100.0
		◆	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	平成2年9月	86.3
		◆	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	昭和60年11月	100.0
		◆	池尻大橋ビルディング	東京都目黒区	2,400	昭和63年9月	100.0
		◆	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	平成2年3月	75.1
		◆	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区	2,310	昭和63年9月	100.0
		◆	KDX浜町ビル	東京都中央区	2,300	平成5年9月	100.0
		◆	KDX新宿286ビル	東京都新宿区	2,300	平成元年8月	100.0
		—	F I K南青山ビル	東京都港区	2,270	昭和63年11月	77.1
		◆	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	平成元年4月	100.0
		—	KDX浜松町第2ビル	東京都港区	2,200	平成4年4月	87.5
		◆	新都心丸善ビル	東京都新宿区	2,110	平成2年7月	100.0
◆	KDX日本橋216ビル ●	東京都中央区	2,010	平成18年10月	87.5		



KDX麹町ビル

KDX日本橋313ビル

ポルタス・センタービル

烏丸ビル

KDX平河町ビル

恵比寿イースト438ビル

	地域	担保	物件名称	所在	取得価格(百万円) <sup>(注1)</sup>	建築時期 <sup>(注2)</sup>	稼働率(%) <sup>(注3)</sup>
オフィスビル	東京経済圏	—	KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	昭和63年6月	100.0
		—	KDX五番町ビル	東京都千代田区	1,951	平成12年8月	85.7
		◆	神田木原ビル	東京都千代田区	1,950	平成5年5月	100.0
		—	KDX四谷ビル	東京都新宿区	1,950	平成元年10月	100.0
		—	KDX岩本町ビル	東京都千代田区	1,864	平成20年3月	100.0
		—	KDX新宿御苑ビル	東京都新宿区	1,610	平成4年6月	100.0
		◆	KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	平成4年10月	100.0
		—	KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	平成4年10月	100.0
		◆	KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	昭和61年9月	100.0
		—	KDX神田三崎町ビル	東京都千代田区	1,380	平成4年10月	100.0
		◆	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	平成7年5月	100.0
		—	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	昭和60年12月	100.0
	—	KDX乃木坂ビル	東京都港区	1,065	平成3年5月	78.1	
	地方経済圏	—	KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋市	7,550	平成21年4月	90.3
		◆	ポルタス・センタービル	大阪府堺市	5,570	平成5年9月	88.5
		◆	烏丸ビル	京都府京都市	5,400	昭和57年10月	93.9
		◆	KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	昭和48年6月	86.2
		—	KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	平成6年7月	96.4
		◆	KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	昭和59年2月	92.8
		◆	KDX南船場第1ビル	大阪府大阪市	1,610	平成5年3月	83.1
◆		KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市	1,560	平成5年9月	94.1	
—	KDX新潟ビル	新潟県新潟市	1,305	昭和58年7月	64.3		
オフィスビル(63物件)小計					213,071	平均20.5年	94.0
都市型商業施設	東京経済圏	◆	フレーム神南坂	東京都渋谷区	9,900	平成17年3月	100.0
		—	KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	平成3年8月	87.2
	都市型商業施設(2物件)小計					12,379	平均7.8年
住宅	東京経済圏	◆	レジデンスシャルマン月島	東京都中央区	5,353	平成16年1月	100.0
		—	コート目白	東京都新宿区	1,250	平成9年3月	95.2
		—	グラディート川口	埼玉県川口市	1,038	平成18年2月	100.0
		—	コート新御徒町	東京都台東区	878	平成17年10月	93.0
	地方経済圏	◆	びなす ひばりが丘	北海道札幌市	1,800	平成元年3月	96.3
住宅(5物件)小計					10,319	平均9.3年	97.4
70物件 合計					235,769	平均19.3年	94.4

(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。

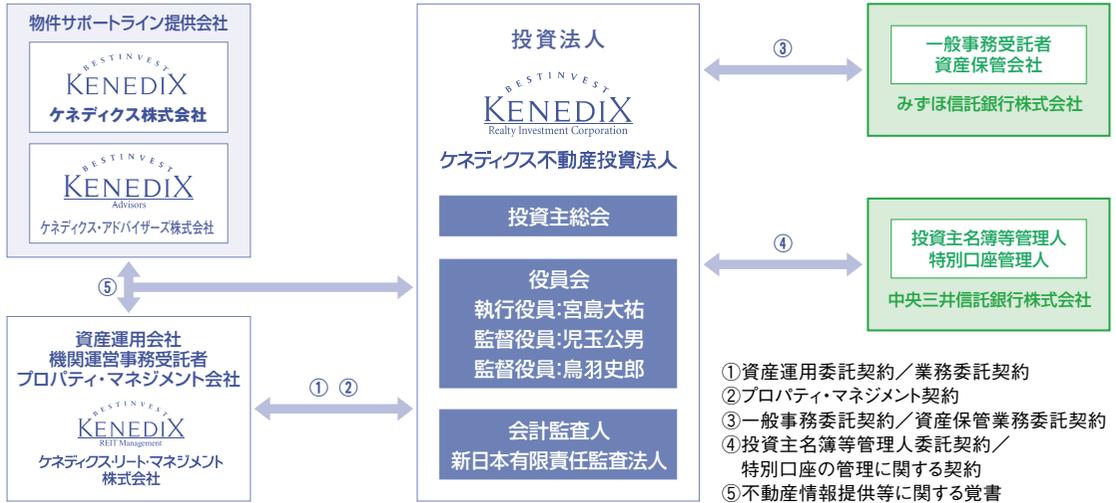
(注2) 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しています。小計・合計欄には、平成22年4月30日を基準として、取得価格で加重平均し、小数第2位以下を切り捨てた平均築年数を記載しています。

(注3) 稼働率は、平成22年4月30日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。小計欄及び合計欄には、各小計、合計欄に該当する物件の賃貸面積小計(合計)を賃貸可能面積小計(合計)で除して得られた数値を記載しています。

(注4) KDX新横浜381ビル増築棟は、KDX新横浜381ビルの増築部分であり、本投資法人は区分所有建物の一棟全体を保有しています。

## 投資法人の概要

### 投資法人の仕組み

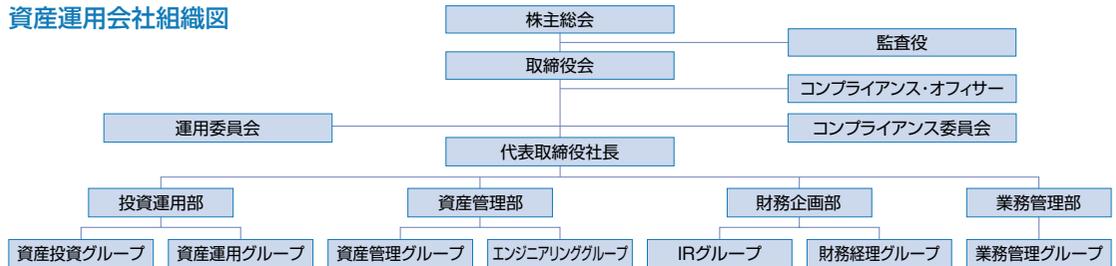


## 資産運用会社の概要

- 名称：ケネディクス・リート・マネジメント株式会社
- 資本の額：200百万円
- 沿革：

平成15年 11月 28日	ケイダブリュー・リート・マネジメント株式会社設立
平成16年 7月 2日	宅地建物取引業の免許取得（免許証番号 東京都知事(1)第83303号）
平成16年 11月 9日	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社に商号変更
平成17年 2月 28日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得（認可番号 国土交通大臣認可第33号）
平成17年 4月 18日	旧投信法上の投資法人資産運用業の認可取得（認可番号 内閣総理大臣第44号）
平成17年 4月 26日	投資法人の機関運営に関する事務の兼業承認取得
平成19年 9月 30日	金融商品取引法上の投資運用業の登録（登録番号 関東財務局長(金商)第323号）
平成20年 2月 1日	不動産の管理業務及び宅地若しくは建物の賃貸に係る業務の届出
平成20年 3月 1日	プロパティ・マネジメント業務を所管する資産管理部の新設
平成21年 7月 2日	宅地建物取引業の免許更新（免許証番号 東京都知事(2)第83303号）

### 資産運用会社組織図



## 株主の状況 (平成22年4月30日現在)

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

(注1) 比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

(注2) ケネディクス・アセット・マネジメント株式会社は、平成21年12月22日付で、ケネディクス株式会社より本資産運用会社の発行済株式総数の90%に相当する5,805株を譲り受けました。

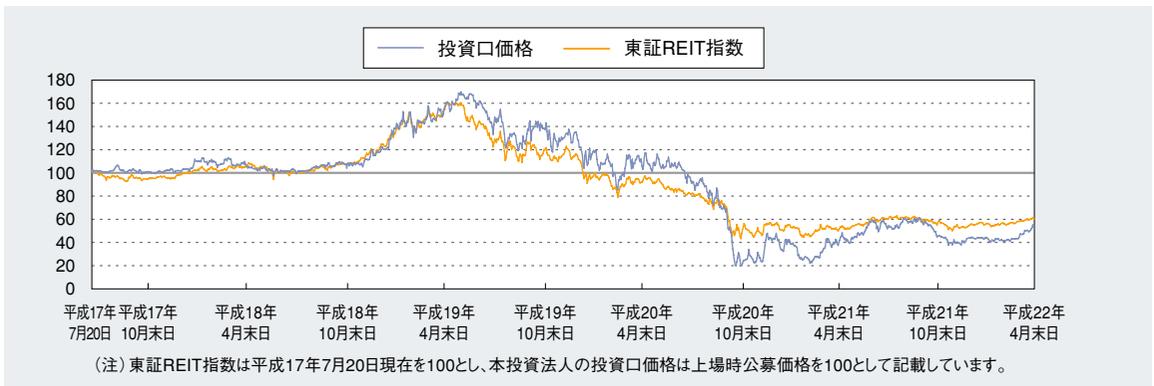
## 投資口の状況

### 投資口価格の推移

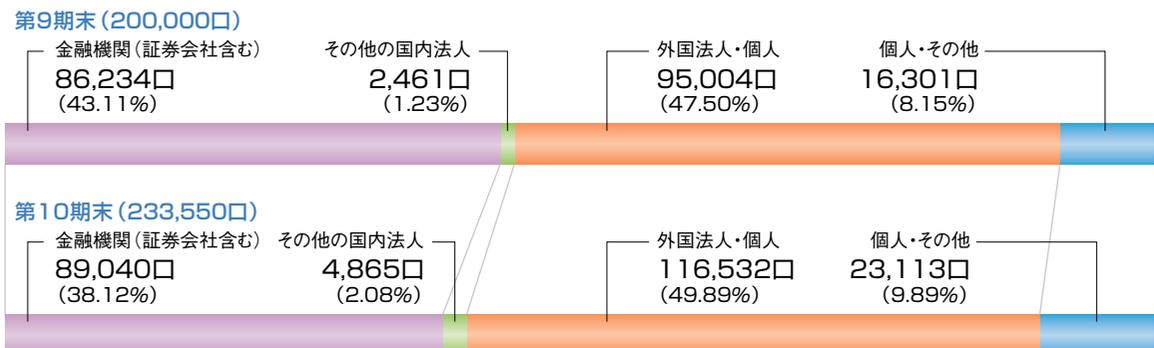
本投資法人の投資証券が上場された平成17年7月21日から平成22年4月30日（第10期最終取引日）までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格及び売買高の推移は、以下の通りです。



### 東証REIT指数との比較



### 投資主の構成（投資口数ベース）



(注) 比率は、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

## ■ 資産運用の概況

### 1. 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
		平成20年4月	平成20年10月	平成21年4月	平成21年10月	平成22年4月
営業収益	百万円	8,582	8,456	8,204	7,921	8,067
(うち賃貸事業収益)	百万円	7,630	8,156	8,204	7,921	8,067
営業費用	百万円	4,517	4,311	4,740	4,708	4,329
(うち賃貸事業費用)	百万円	3,447	3,678	3,603	3,652	3,714
営業利益	百万円	4,065	4,144	3,463	3,213	3,738
経常利益	百万円	3,343	3,124	2,435	2,103	2,568
当期純利益 (a)	百万円	3,342	3,123	2,434	2,102	2,567
総資産額 (対前期比)	百万円 %	230,520 (+7.8)	239,648 (+4.0)	238,745 (Δ0.4)	236,320 (Δ1.0)	251,566 (+6.5)
有利子負債額 (対前期比)	百万円 %	89,750 (+18.9)	98,750 (+10.0)	98,750 (0.0)	97,220 (Δ1.5)	102,968 (+5.9)
純資産額 (対前期比)	百万円 %	128,314 (+0.4)	128,087 (Δ0.2)	127,398 (Δ0.5)	127,067 (Δ0.3)	135,689 (+6.8)
出資総額 (対前期比)	百万円 %	124,973 (0.0)	124,973 (0.0)	124,973 (0.0)	124,973 (0.0)	133,129 (+6.5)
発行済投資口数 (e)	口	200,000	200,000	200,000	200,000	233,550
1口当たり純資産額 (d) / (e)	円	641,570	640,437	636,990	635,335	580,987
分配総額 (f)	百万円	3,342	3,123	2,434	2,102	2,567
1口当たり分配金額 (f) / (e)	円	16,711	15,618	12,172	10,511	10,993
(うち1口当たり利益分配金)	円	16,711	15,618	12,172	10,511	10,993
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	-	-	-	-	-
総資産経常利益率 (年換算) (注1,注2)	%	1.5 (3.0)	1.3 (2.6)	1.0 (2.1)	0.9 (1.8)	1.1 (2.1)
自己資本利益率 (年換算) (注2,注3)	%	2.6 (5.2)	2.4 (4.8)	1.9 (3.8)	1.7 (3.3)	2.0 (3.9)
期末自己資本比率 (対前期比増減)	%	55.7 (Δ4.1)	53.4 (Δ2.2)	53.4 (Δ0.1)	53.8 (+0.4)	53.9 (+0.2)
期末有利子負債比率 (対前期比増減)	%	38.9 (+3.6)	41.2 (+2.3)	41.4 (+0.2)	41.1 (Δ0.2)	40.9 (Δ0.2)
配当性向 (注4)	%	99.9	99.9	100.0	100.0	99.9
<b>【その他参考情報】</b>						
投資物件数	件	68	69	67	65	70
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	248,625.52	256,214.30	250,364.42	254,225.04	271,260.81
期末稼働率	%	95.9	95.6	95.7	94.7	94.4
当期減価償却費	百万円	1,430	1,445	1,429	1,451	1,477
当期資本的支出額	百万円	1,152	1,105	891	400	330
賃貸NOI (Net Operating Income) (注5)	百万円	5,612	5,923	6,030	5,721	5,830
FFO (Funds from Operation) (注6)	百万円	4,259	4,269	4,356	3,994	4,044
1口当たりFFO (注7)	円	21,297	21,345	21,780	19,973	17,318

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

注2. 第6期は182日、第7期は184日、第8期は181日、第9期は184日、第10期は181日により年換算値を算出してあります。

注3. 自己資本利益率＝当期純利益 / (期首自己資本額＋期末自己資本額) ÷ 2 × 100

注4. 配当性向については小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

注5. 賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費

注6. FFO＝当期純利益＋当期減価償却費－不動産等売却益＋不動産等売却損

注7. 1口当たりFFO＝FFO / 発行済投資口数 (円未満を切り捨てて記載しています。)

## 2. 当期の資産の運用の経過

### (1) 投資法人の主な推移

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

### (2) 投資環境と運用実績

#### a. 投資環境

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

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

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

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

#### b. 運用実績

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

#### <当期中に取得したオフィスビル5物件>

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

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

<第6期以降の資産規模の推移>

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

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

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

多様な物件取得の実績

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

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

既存物件の運営管理実績

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

テナント数及びテナント業種の分散による安定的な運用

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

入退去実績

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

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

### <本投資法人の保有するオフィスビルにおける入居及び退去の実績>

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

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

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

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

### 賃貸市場環境を踏まえたリーシング運営

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

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

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

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

### 稼働率の推移

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

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

	オフィスビル全体	ポートフォリオ全体
第6期末（平成20年4月30日）	95.8%	95.9%
第7期末（平成20年10月31日）	95.7%	95.6%
第8期末（平成21年4月30日）	95.6%	95.7%
第9期末（平成21年10月31日）	94.4%	94.7%
当期末（平成22年4月30日）	94.0%	94.4%

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

注2. 稼働率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

平均賃料水準について

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

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

(3) 資金調達の概要

a. 借入れの状況

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

注1. 短期借入金とは借入日から返済期日までが1年以下の借入れをいいます。ただし、借入日から1年後の応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、短期借入金に含みます。  
長期借入金とは借入日から返済期日までが1年超の借入れをいいます。以下同じです。

<当期中の借入一覧>

借入先	区分	借入金額 (百万円)	借入日	最終返済期日	借入期間
株式会社りそな銀行	シリーズ41	500	平成21年12月8日	平成24年12月10日	3年
中央三井信託銀行株式会社	シリーズ42	1,000	平成22年1月13日	平成25年1月15日	3年
三菱UFJ信託銀行株式会社	シリーズ43-A	1,300	平成22年1月29日	平成23年1月31日	1年
株式会社三井住友銀行	シリーズ43-B	1,200	平成22年1月29日	平成27年1月30日	5年 (注2)
株式会社あおぞら銀行	タームローン44-A	1,500	平成22年2月18日	平成25年2月18日	3年
株式会社三井住友銀行 株式会社日本政策投資銀行 中央三井信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行	タームローン44-B	5,500	平成22年2月18日	平成27年2月18日	5年 (注3)
株式会社三菱東京UFJ銀行	シリーズ45	500	平成22年2月26日	平成23年2月28日	1年
株式会社三井住友銀行	シリーズ46	2,000	平成22年4月2日	平成27年4月2日	5年 (注4)
株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社	シリーズ47	2,000	平成22年4月30日	平成23年4月28日	1年

注2. 元本返済方法：平成22年4月30日を初回とし、以後6か月毎の末日に24百万円返済し、平成27年1月30日に960百万円を返済します。

注3. 元本返済方法：平成22年2月26日を初回とし、以後6か月毎の末日に137.5百万円返済し、平成27年2月18日に4,125百万円を返済します。

注4. 元本返済方法：平成22年8月31日を初回とし、以後6か月毎の末日に50百万円返済し、平成27年4月2日に1,500百万円を返済します。

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

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

注5. 長期負債比率＝（長期借入金残高＋投資法人債残高）÷（借入金残高＋投資法人債残高）

長期負債比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

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

なお、当期末現在の金融機関別の借入金残高は、以下の通りです。

借入先	当期末 (平成22年4月30日)	比率 (%)
株式会社三井住友銀行	21,588.5	23.7
中央三井信託銀行株式会社	15,475.0	17.0
株式会社あおぞら銀行	13,987.5	15.4
株式会社日本政策投資銀行	13,617.5	15.0
株式会社三菱東京UFJ銀行	9,800.0	10.8
三菱UFJ信託銀行株式会社	7,200.0	7.9
株式会社りそな銀行	4,300.0	4.7
農林中央金庫	4,000.0	4.4
三井住友海上火災保険株式会社	1,000.0	1.1
合 計	90,968.5	100.0

#### b. 担保設定の概況

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

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

なお、当期末現在の被担保債権額は90,968.5百万円です。

#### c. 返済期限別の有利子負債の状況

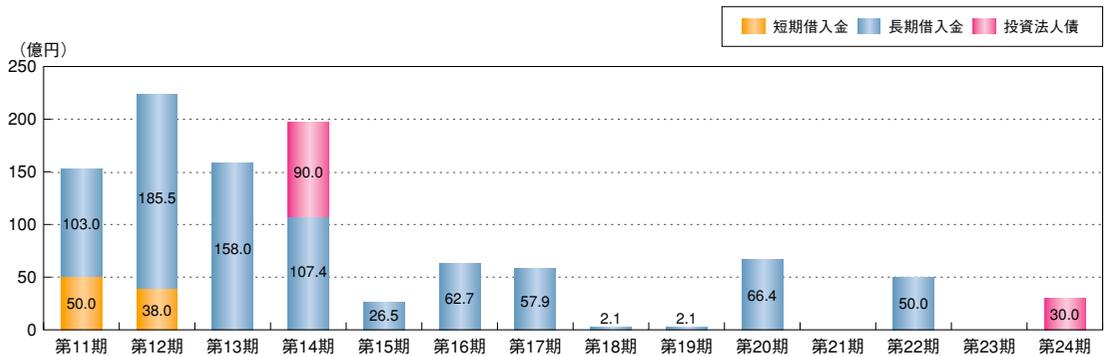
本投資法人は、借入れの返済期限を分散し、借入期間を長期化することにより、リファイナンスリスクを軽減することを目指しています。

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

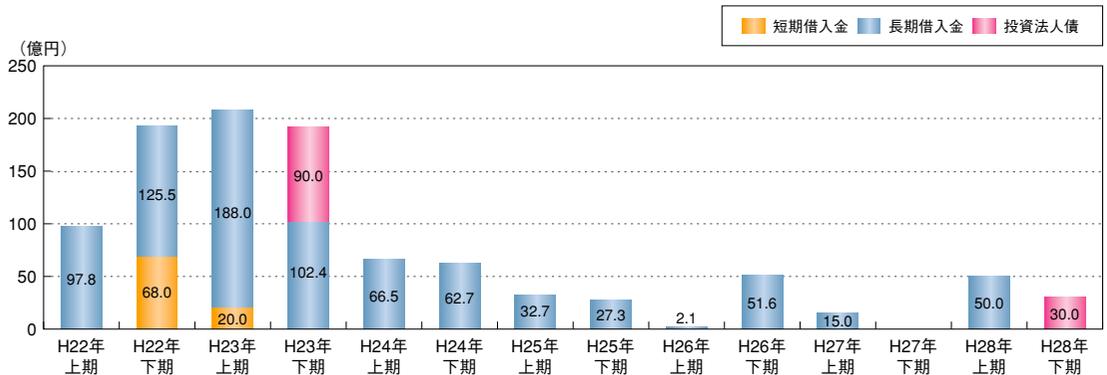
借入先	借入金額 (百万円)	リファイナンス 前の借入期間	借入期間
株式会社りそな銀行	500	1年	3年
中央三井信託銀行株式会社	1,000	1年	3年
株式会社三井住友銀行	1,200	1.5年	5年
株式会社あおぞら銀行	1,500	-	3年 (新規借入れ)
株式会社三井住友銀行 株式会社日本政策投資銀行 中央三井信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行	5,500	-	5年 (新規借入れ)
株式会社三井住友銀行	2,000	3年	5年

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

<本投資法人の決算期に基づく返済期限別の有利子負債残高（注1）>



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



注1. 金額は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

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

d. 格付の状況

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

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

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

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

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

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

## e. 発行登録の状況

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

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

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

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

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

なお、上記発行登録に基づく投資証券の発行実績はありません。

## (4) 業績及び分配の概要

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

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

## 3. 増資等の状況

当期並びに前期以前の発行済投資口数及び出資総額の異動は以下の通りです。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**【投資証券の取引所価格の推移】**

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

期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
決算年月	平成20年4月	平成20年10月	平成21年4月	平成21年10月	平成22年4月
最高	835,000円	690,000円	291,900円	356,000円	321,000円
最低	460,000円	100,300円	125,200円	226,000円	210,100円

**4. 分配金等の実績**

当期（第10期）の分配金は1口当たり10,993円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。

期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
計算期間	自平成19年11月1日 至平成20年4月30日	自平成20年5月1日 至平成20年10月31日	自平成20年11月1日 至平成21年4月30日	自平成21年5月1日 至平成21年10月31日	自平成21年11月1日 至平成22年4月30日
当期末処分利益総額	3,342,285千円	3,123,698千円	2,434,458千円	2,102,248千円	2,567,479千円
利益留保額	85千円	98千円	58千円	48千円	64千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	3,342,200千円 (16,711円)	3,123,600千円 (15,618円)	2,434,400千円 (12,172円)	2,102,200千円 (10,511円)	2,567,415千円 (10,993円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	3,342,200千円 (16,711円)	3,123,600千円 (15,618円)	2,434,400千円 (12,172円)	2,102,200千円 (10,511円)	2,567,415千円 (10,993円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)

**5. 今後の運用方針及び対処すべき課題**

**(1) 投資環境**

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

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

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

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

**(2) 運用方針及び対処すべき課題**

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

#### a. 新規物件の投資戦略及び売却方針

本投資法人は、「トレンド」と「タイミング」を逃さない柔軟かつ機動的な投資を行い、「中規模オフィスビルを中心として構成される強固なポートフォリオを構築すること」を目標としています。

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

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

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

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

また、物件取得にあたっては、物件の先行確保を図るため、本資産運用会社のスポンサーと共同での匿名組合出資型の投資等、資金調達のバランスにも配慮した投資手段の多様化に努めます。

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

また、物件売却については、財務の健全化を図る必要性に応じて、又は物件取得を前提とした資産入れ替えの余地に応じて、個別に検討します。このうち、都市型商業施設及び住宅については、新規投資を行わないだけでなく、市場環境や資産規模等を勘案しながら優先的に売却対象とします。一方、オフィスビルについても、個別物件の特性や売却条件によっては売却対象から排除しません。なお、短期的にキャッシュ・フローの改善が見込み難い物件についても、売却対象から排除しません。

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

#### b. 既存物件の運用戦略

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

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

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

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

#### CS調査による顧客ニーズの把握

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

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

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

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

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

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

### 物件競争力の維持・向上策の実施

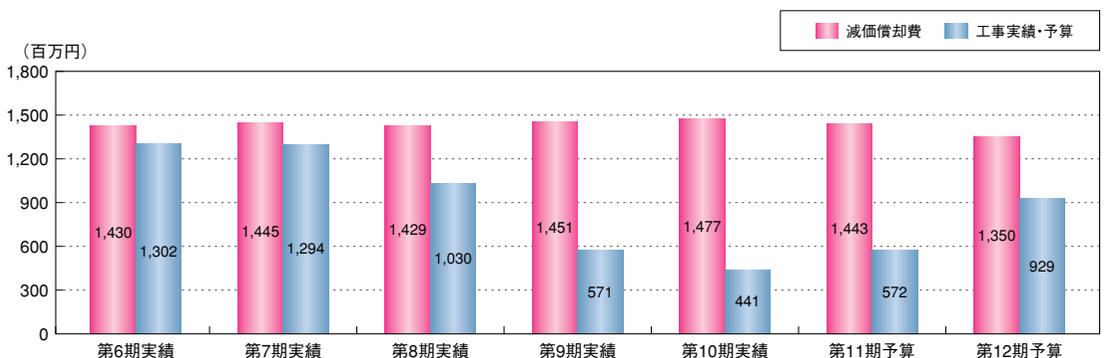
本投資法人は、管理状況や仕様の水準が多様な中規模オフィスビルにおいて、快適なオフィス環境を提供し、顧客満足度を高め、賃料水準及び資産価値の維持・向上を目指します。

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

本投資法人が主として投資を行う中規模オフィスビルは、一般的に管理運営の内容や水準が物件所有者の属性等により大きく異なります。例えば、1棟又は少数の物件のみを所有する個人や中小企業が運営する物件においては、建物管理が十分でなく、メンテナンスに係る資金投下も不足しているケースが見られます。また、大企業が所有する物件においては、所有者側の事情で管理の体制や内容が決定されることも多く、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上で現場に密着した管理運営を実現し、管理品質とサービスの更なる向上を図ります。また、物件毎に個別差が見られる仕様やサービスに関して統一基準を設け、かかる統一基準に基づく運営管理による価値向上策を実施することにより、賃料水準及び資産価値の維持を目指します。

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



### 市場環境に応じたリーシングマネジメント

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

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

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

#### ポर्टフォリオの規模を活かした管理内容及び費用の見直し

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

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

#### 関連法規等への適切な対応

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

#### c. 財務戦略（デットによる資金調達）

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

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

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

#### d. 情報開示

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

## 6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## ■ 投資法人の概況

### 1. 出資の状況

期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
決算年月	平成20年4月30日現在	平成20年10月31日現在	平成21年4月30日現在	平成21年10月31日現在	平成22年4月30日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	200,000口	200,000口	200,000口	200,000口	233,550口
出資総額	124,973百万円	124,973百万円	124,973百万円	124,973百万円	133,129百万円
投資主数	5,388人	5,964人	6,668人	6,210人	7,770人

### 2. 投資口に関する事項

平成22年4月30日現在における主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口に対する所有投資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	20,401	8.73
NCT信託銀行株式会社(投信口)	東京都品川区東品川二丁目3番14号	17,950	7.68
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海トリトンスクエアタワーZ	16,030	6.86
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	12,564	5.37
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	11,937	5.11
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティージャスデック アカウント	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号 常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行	9,250	3.96
ステート ストリート バンク アンド トラストカンパニー 505025	東京都中央区月島四丁目16番13号 常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行 決済営業部	8,314	3.55
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG / JASDEC/ HENDERSON HHF SICAV	東京都中央区日本橋三丁目11番1号 常任代理人 香港上海銀行東京支店	7,800	3.33
ステート ストリート バンク アンド トラストカンパニー	東京都中央区日本橋三丁目11番1号 常任代理人 香港上海銀行東京支店	6,808	2.91
ステート ストリート バンク アンド トラストカンパニー 505223	東京都中央区月島四丁目16番13号 常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行 決済営業部	4,675	2.00
合 計		115,729	49.55

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

### 3. 役員等に関する事項

区分	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役員等 ごとの報酬の総額(千円)
執行役員	宮島大祐	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 代表取締役社長	2,100
監督役員	児玉公男	半蔵門総合法律事務所 弁護士	1,800
	鳥羽史郎	株式会社みのり会計 代表取締役 鳥羽公認会計士事務所 公認会計士	1,500
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	13,800

注1. 執行役員は、平成22年4月30日時点で、本投資法人の投資口20口を自己名義で所有しています。

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

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

注4. 会計監査人への報酬のうち、3,000千円はコンフォートレターに係る報酬です。

#### 4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成22年4月30日現在における資産運用会社等は以下の通りです。

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

## 投資法人の運用資産の状況

### 1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	前期 (平成21年10月31日現在)		当期 (平成22年4月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産	オフィスビル	東京経済圏	30,741	13.0	30,623	12.2
		地方経済圏	12,711	5.4	12,635	5.0
不動産合計			43,452	18.4	43,259	17.2
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	136,915	57.9	152,170	60.5
		地方経済圏	19,307	8.2	19,150	7.6
	オフィスビル 小計		156,223	66.1	171,320	68.1
	住宅	東京経済圏	8,317	3.5	8,241	3.3
		地方経済圏	1,899	0.8	1,876	0.7
	住宅 小計		10,216	4.3	10,117	4.0
都市型商業施設		東京経済圏	12,557	5.3	12,506	5.0
信託不動産合計			178,996	75.7	193,945	77.1
預金・その他の資産			13,870	5.9	14,362	5.7
資産総額			236,320	100.0	251,566	100.0

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

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

### 2. 主要な保有資産

平成22年4月30日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下の通りです。

物件番号	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸事業収入比率 (%)	主たる用途
A-60	KDX晴海ビル	9,998	9,294.00	9,122.60	98.2	4.6	オフィスビル
C-1	フレーム神南坂	9,966	4,655.71	4,655.71	100.0	3.5	都市型商業施設
A-40	虎ノ門東洋ビル	9,880	6,338.80	5,954.17	93.9	3.7	オフィスビル
A-58	KDX名古屋栄ビル	7,772	6,923.12	6,251.45	90.3	1.2	オフィスビル
A-46	飛栄九段北ビル	7,622	6,902.72	6,345.80	91.9	3.5	オフィスビル
A-66	パシフィックマークス西新宿	6,838	5,924.13	5,554.05	93.8	1.4	オフィスビル
A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,735	5,880.88	5,880.88	100.0	2.8	オフィスビル
A-32	KDX芝大門ビル	6,289	6,029.29	5,865.96	97.3	2.4	オフィスビル
A-1	KDX日本橋313ビル	6,203	5,899.56	5,899.56	100.0	3.3	オフィスビル
A-13	KDX麹町ビル	5,734	3,809.74	3,697.84	97.1	1.6	オフィスビル
合計		77,042	61,657.95	59,228.02	96.1	28.0	

3. 組入資産明細

平成22年4月30日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下の通りです。

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態 (注1)	賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定 価額 (注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	担保 設定 (注3)
オフィスビル	東京経済圏	A-60	KDX晴海ビル	東京都中央区晴海三丁目12番1号	信託受益権	9,294.00	10,500	9,998	◆
		A-40	虎ノ門東洋ビル	東京都港区虎ノ門一丁目4番2号	信託受益権	6,338.80	9,810	9,880	◆
		A-46	飛栄九段北ビル	東京都千代田区九段北四丁目1番3号	信託受益権	6,902.72	7,810	7,622	◆
		A-66	パシフィックマークス西新宿	東京都新宿区西新宿三丁目2番7号	信託受益権	5,924.13	7,420	6,838	◆
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区神田駿河台二丁目9番地	信託受益権	5,880.88	6,760	6,735	◆
		A-32	KDX芝大門ビル	東京都港区芝大門二丁目10番12号	信託受益権	6,029.29	4,630	6,289	◆
		A-13	KDX麹町ビル	東京都千代田区麹町三丁目3番地4	信託受益権	3,809.74	3,960	5,734	—
		A-1	KDX日本橋313ビル	東京都中央区日本橋三丁目13番5号	信託受益権	5,899.56	7,360	6,203	◆
		A-16	東伸24ビル	神奈川県横浜市西区南幸二丁目20番5号	信託受益権	6,610.22	4,580	5,177	◆
		A-2	KDX平河町ビル	東京都千代田区平河町一丁目4番12号	信託受益権	4,453.55	5,050	5,177	—
		A-47	KDX新横浜381ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目8番11号	信託受益権	5,684.84	3,010	4,863	—
		A-65	KDX新横浜381ビル増築棟	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目8番11号	信託受益権	2,447.37	1,230	1,104	—
		A-17	恵比寿イースト438ビル	東京都渋谷区恵比寿四丁目3番8号	信託受益権	3,079.74	4,200	4,527	—
		A-3	東茅場町有楽ビル	東京都中央区新川一丁目17番25号	信託受益権	4,413.17	5,460	4,444	◆
		A-39	KDX虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門一丁目4番3号	信託受益権	1,966.56	3,500	4,842	◆
		A-30	KDX西五反田ビル	東京都品川区西五反田七丁目20番9号	不動産	3,881.28	3,680	4,145	◆
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町25番1号	不動産	5,124.98	3,320	3,883	◆
		A-4	KDX八丁堀ビル	東京都中央区八丁堀四丁目5番8号	信託受益権	3,324.82	3,360	3,421	—
		A-18	KDX大森ビル	東京都大田区大森北一丁目6番8号	信託受益権	4,945.03	3,780	3,428	◆
		A-19	KDX浜松町ビル	東京都港区浜松町二丁目7番19号	信託受益権	2,725.33	3,390	3,324	◆
		A-45	KDX六本木228ビル	東京都港区六本木二丁目2番8号	不動産	1,909.08	2,200	3,449	—
		A-62	小石川ITGビル	東京都文京区小石川一丁目12番16号	信託受益権	3,944.26	3,250	3,179	◆
		A-29	KDX東新宿ビル	東京都新宿区歌舞伎町二丁目4番10号	信託受益権	5,926.75	3,240	3,183	◆
		A-20	KDX茅場町ビル	東京都中央区日本橋茅場町三丁目4番2号	信託受益権	3,019.95	2,880	2,861	◆
		A-56	KDX神保町ビル	東京都千代田区神田神保町一丁目14番地1	不動産	2,320.69	2,300	2,937	◆
		A-49	日総第17ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目14番30号	信託受益権	2,739.62	1,650	2,674	◆
		A-21	KDX新橋ビル	東京都港区新橋二丁目2番9号	信託受益権	1,696.62	2,790	2,666	—
		A-63	五反田TGビル	東京都品川区西五反田七丁目9番2号	信託受益権	3,188.52	2,730	2,709	◆
		A-5	KDX中野坂上ビル	東京都中野区本町三丁目30番4号	信託受益権	4,389.65	2,350	2,475	◆
		A-22	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目3番8号	信託受益権	4,810.97	2,480	2,449	◆
		A-6	原宿FFビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目38番12号	信託受益権	3,068.36	2,920	2,465	◆
		A-50	池尻大橋ビルディング	東京都目黒区大橋一丁目6番2号	信託受益権	2,449.11	1,620	2,484	◆
		A-27	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地2	信託受益権	2,568.84	2,230	2,423	◆
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区日本橋蛸薬町二丁目14番5号	信託受益権	2,245.69	1,810	2,383	◆
		A-15	KDX浜町ビル	東京都中央区日本橋浜町二丁目17番8号	信託受益権	3,105.63	2,210	2,239	◆
		A-41	KDX新宿286ビル	東京都新宿区新宿二丁目8番6号	信託受益権	2,447.80	2,050	2,349	◆
		A-7	FIK南青山ビル	東京都港区南青山五丁目13番3号	信託受益権	1,820.83	2,390	2,269	—
		A-14	KDX船橋ビル	千葉県船橋市本町七丁目11番5号	不動産	3,871.07	1,900	2,450	◆
		A-61	KDX浜松町第2ビル	東京都港区芝大門二丁目4番7号	不動産	1,953.50	1,940	2,266	—
		A-55	新都心丸善ビル	東京都新宿区西新宿三丁目8番3号	信託受益権	1,938.10	1,640	2,167	◆
A-64	KDX日本橋216ビル	東京都中央区日本橋二丁目16番2号	信託受益権	1,615.20	2,090	2,014	◆		

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態 (注1)	賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定 価額 (注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	担保 設定 (注3)	
オフィスビル	東京経済圏	A-33	KDX御徒町ビル	東京都台東区上野五丁目24番16号	不動産	1,792.54	1,790	2,136	—	
		A-57	KDX五番町ビル	東京都千代田区五番町5番地5	不動産	1,651.48	1,510	2,007	—	
		A-8	神田木原ビル	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地8	信託受益権	1,945.55	1,870	1,858	◆	
		A-23	KDX四谷ビル	東京都新宿区四谷一丁目22番地5	信託受益権	2,536.53	2,380	1,962	—	
		A-59	KDX岩本町ビル	東京都千代田区岩本町三丁目11番9号	不動産	1,524.68	1,380	1,847	—	
		A-9	KDX新宿御苑ビル	東京都新宿区新宿一丁目1番12号	信託受益権	2,105.18	2,040	1,574	—	
		A-26	KDX木場ビル	東京都江東区木場五丁目12番8号	信託受益権	2,450.90	1,460	1,605	◆	
		A-38	KDX西新宿ビル	東京都新宿区西新宿七丁目22番45号	不動産	1,602.76	1,240	1,541	—	
		A-31	KDX門前仲町ビル	東京都江東区牡丹一丁目14番1号	不動産	2,010.62	1,270	1,438	◆	
		A-52	KDX神田三崎町ビル	東京都千代田区三崎町三丁目6番12号	不動産	1,339.46	988	1,388	—	
	A-34	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市中町四丁目9番18号	信託受益権	2,747.28	1,070	1,243	◆		
	A-35	KDX八王子ビル	東京都八王子市旭町12番7号	信託受益権	2,177.79	821	1,312	—		
	A-28	KDX乃木坂ビル	東京都港区六本木七丁目2番29号	不動産	1,250.12	842	1,130	—		
	A-58	KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋市中区栄四丁目5番3号	不動産	6,923.12	4,710	7,772	—		
	A-12	ポルタス・センタービル	大阪府堺市堺区戎島町四丁目45番地の1	信託受益権	11,569.19	4,650	4,837	◆		
	A-42	烏丸ビル	京都府京都市中京区三条通烏丸西入御倉町85番地1	信託受益権	8,552.05	5,140	5,473	◆		
	A-53	KDX博多南ビル	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目3番11号	不動産	10,100.81	3,950	4,862	◆		
	A-54	KDX北浜ビル	大阪府大阪市中央区平野町二丁目1番14号	信託受益権	3,993.81	1,680	2,254	—		
	A-44	KDX仙台ビル	宮城県仙台市青葉区本町一丁目2番20号	信託受益権	3,955.56	1,470	2,198	◆		
	A-24	KDX南船場第1ビル	大阪府大阪市中央区南船場二丁目1番10号	信託受益権	3,108.16	1,080	1,504	◆		
	A-25	KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市中央区南船場二丁目11番26号	信託受益権	2,694.68	1,120	1,403	◆		
	A-36	KDX新潟ビル	新潟県新潟市中央区東大通二丁目5番1号	信託受益権	4,046.42	824	1,477	—		
	オフィスビル 小計						239,844.94	194,765	214,579	
	住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	東京都中央区月島三丁目26番8号	信託受益権	7,711.14	4,400	5,155	◆
			B-3	コート目白	東京都新宿区下落合四丁目19番25号	信託受益権	2,046.79	967	1,205	—
			B-34	グラディート川口	埼玉県川口市栄町三丁目3番7号	信託受益権	1,619.34	953	1,034	—
B-25			コート新御徒町	東京都台東区元浅草一丁目10番6号	信託受益権	1,377.87	775	845	—	
地方経済圏		B-18	びなす ひばりが丘	①北海道札幌市厚別区厚別南二丁目24番1号 ②北海道札幌市厚別区厚別南二丁目25番1号 ③北海道札幌市厚別区厚別南二丁目26番1号	信託受益権	12,829.64	1,370	1,876	◆	
住宅 小計						25,584.78	8,465	10,117		
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	東京都渋谷区神南一丁目18番2号	信託受益権	4,655.71	9,700	9,966	◆	
		C-2	KDX代々木ビル	東京都渋谷区代々木一丁目38番5号	信託受益権	1,175.38	1,970	2,539	—	
		都市型商業施設 小計						5,831.09	11,670	12,506
合計						271,260.81	214,900	237,204		

本投資法人が保有する各物件の賃貸事業の推移は以下の通りです。

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第9期 (平成21年5月1日～平成21年10月31日)				第10期 (平成21年11月1日～平成22年4月30日)			
				テナント 総数 期末時点 (注4) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (注4) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)
オフィスビル	東京 経済圏	A-60	KDX晴海ビル	6	100.0	409	5.2	6	98.2	368	4.6
		A-40	虎ノ門東洋ビル	12	95.4	316	4.0	11	93.9	295	3.7
		A-46	飛栄九段北ビル	16	100.0	303	3.8	15	91.9	285	3.5
		A-66	パシフィックマークス西新宿	-	-	-	-	21	93.8	110	1.4
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	5	100.0	215	2.7	5	100.0	229	2.8
		A-32	KDX芝大門ビル	8	100.0	201	2.5	8	97.3	189	2.4
		A-13	KDX麹町ビル	9	86.7	151	1.9	10	97.1	130	1.6
		A-1	KDX日本橋313ビル	9	100.0	266	3.4	9	100.0	265	3.3
		A-16	東伸24ビル	12	93.3	210	2.7	11	84.1	197	2.5
		A-2	KDX平河町ビル	18	100.0	182	2.3	18	100.0	180	2.2
		A-47	KDX新横浜381ビル	27	100.0	130	1.6	30	100.0	137	1.7
		A-65	KDX新横浜381ビル増築棟	-	-	-	-	2(注5)	100.0	44	0.6
		A-17	恵比寿イースト438ビル	7	100.0	138	1.8	7	100.0	143	1.8
		A-3	東茅場町有楽ビル	7	100.0	187	2.4	7	100.0	183	2.3
		A-39	KDX虎ノ門ビル	6	89.3	102	1.3	7	100.0	107	1.3
		A-30	KDX西五反田ビル	5	100.0	159	2.0	5	100.0	164	2.0
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	1	100.0	171	2.2	1	100.0	167	2.1
		A-4	KDX八丁堀ビル	5	93.1	135	1.7	6	100.0	127	1.6
		A-18	KDX大森ビル	11	100.0	162	2.0	10	100.0	162	2.0
		A-19	KDX浜松町ビル	8	100.0	108	1.4	8	100.0	95	1.2
		A-45	KDX六本木228ビル	5	52.4	62	0.8	6	65.1	40	0.5
		A-62	小石川ITGビル	-	-	-	-	5	100.0	123	1.5
		A-29	KDX東新宿ビル	8	100.0	149	1.9	8	100.0	141	1.7
		A-20	KDX茅場町ビル	5	100.0	120	1.5	5	100.0	120	1.5
		A-56	KDX神保町ビル	4	100.0	94	1.2	3	85.0	105	1.3
		A-49	日総第17ビル	7	100.0	79	1.0	6	94.9	75	0.9
		A-21	KDX新橋ビル	5	100.0	93	1.2	6	100.0	96	1.2
		A-63	五反田TGビル	-	-	-	-	5	57.8	99	1.2
		A-5	KDX中野坂上ビル	23	91.3	99	1.3	26	100.0	100	1.2
		A-22	KDX新横浜ビル	19	93.1	114	1.5	20	86.3	111	1.4
		A-6	原宿FFビル	3	100.0	115	1.5	3	100.0	112	1.4
		A-50	池尻大橋ビルディング	7	91.3	78	1.0	8	100.0	79	1.0
		A-27	KDX鍛冶町ビル	8	94.3	86	1.1	8	75.1	71	0.9
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	7	100.0	80	1.0	7	100.0	80	1.0
		A-15	KDX浜町ビル	9	100.0	100	1.3	9	100.0	96	1.2
		A-41	KDX新宿286ビル	9	100.0	84	1.1	9	100.0	85	1.1
		A-7	FIK南青山ビル	5	100.0	103	1.3	5	77.1	86	1.1
		A-14	KDX船橋ビル	18	100.0	108	1.4	18	100.0	106	1.3
		A-61	KDX浜松町第2ビル	8	100.0	73	0.9	7	87.5	69	0.9
		A-55	新都心丸善ビル	5	100.0	48	0.6	5	100.0	58	0.7
A-64	KDX日本橋216ビル	-	-	-	-	6	87.5	58	0.7		
A-33	KDX御徒町ビル	4	100.0	72	0.9	4	100.0	66	0.8		
A-57	KDX五番町ビル	6	85.7	47	0.6	6	85.7	48	0.6		
A-8	神田木原ビル	8	100.0	71	0.9	8	100.0	70	0.9		

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第9期 (平成21年5月1日～平成21年10月31日)				第10期 (平成21年11月1日～平成22年4月30日)			
				テナント 総数 期末時点 (注4) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (注4) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)
オフィスビル	東京 経済圏	A-23	KDX四谷ビル	3	100.0	97	1.2	3	100.0	96	1.2
		A-59	KDX岩本町ビル	7	75.0	57	0.7	9	100.0	47	0.6
		A-9	KDX新宿御苑ビル	1	100.0	73	0.9	1	100.0	73	0.9
		A-26	KDX木場ビル	7	100.0	67	0.9	7	100.0	67	0.8
		A-38	KDX西新宿ビル	8	100.0	57	0.7	6	100.0	48	0.6
		A-31	KDX門前仲町ビル	5	100.0	57	0.7	5	100.0	51	0.6
		A-52	KDX神田三崎町ビル	8	100.0	40	0.5	8	100.0	40	0.5
		A-34	KDX本厚木ビル	10	100.0	65	0.8	10	100.0	62	0.8
		A-35	KDX八王子ビル	6	85.6	45	0.6	7	100.0	50	0.6
		A-28	KDX乃木坂ビル	6	100.0	36	0.5	5	78.1	27	0.3
	地方 経済圏	A-58	KDX名古屋栄ビル	12	72.3	36	0.5	14	90.3	96	1.2
		A-12	ポルトス・センタービル	27	88.5	292	3.7	26	88.5	278	3.5
		A-42	烏丸ビル	30	86.1	211	2.7	35	93.9	197	2.4
		A-53	KDX博多南ビル	43	94.4	207	2.6	42	86.2	186	2.3
		A-54	KDX北浜ビル	8	96.4	91	1.1	8	96.4	82	1.0
		A-44	KDX仙台ビル	28	96.6	96	1.2	28	92.8	92	1.1
		A-24	KDX南船場第1ビル	9	84.4	64	0.8	9	83.1	52	0.7
		A-25	KDX南船場第2ビル	21	82.1	56	0.7	23	94.1	59	0.7
		A-36	KDX新潟ビル	19	62.2	67	0.8	20	64.3	53	0.7
				オフィスビル 小計	603	94.4	7,163	90.4	656	94.0	7,354
住宅	東京 経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	1(注6)	100.0	167	2.1	1(注6)	100.0	167	2.1
		B-3	コート目白	17	85.3	39	0.5	19	95.2	37	0.5
		B-4	アパートメンツ元麻布	-	-	10	0.1	-	-	-	-
		B-5	アパートメンツ若松河田	-	-	21	0.3	-	-	-	-
		B-34	グラディート川口	2(注7)	100.0	32	0.4	2(注7)	100.0	32	0.4
		B-25	コート新御徒町	36	88.5	27	0.4	39	93.0	27	0.3
	地方 経済圏	B-18	びなす ひばりが丘	114	96.5	94	1.2	118	96.3	94	1.2
			住宅 小計	170	96.4	394	5.0	179	97.4	359	4.5
都市型 商業施設	東京 経済圏	C-1	フレーム神南坂	11	93.6	299	3.8	11	100.0	285	3.5
		C-2	KDX代々木ビル	10	100.0	64	0.8	9	87.2	68	0.8
			都市型商業施設 小計	21	94.9	363	4.6	20	97.4	353	4.4
		合計	794(注8)	94.7	7,921	100.0	855(注8)	94.4	8,067	100.0	

注1. 不動産信託受益権については、信託受益権と表示しています。

注2. 期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社並びに日本土地建物株式会社の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定価格及び調査報告書（不動産価格調査書）の調査価格を記載しています。

注3. 担保設定欄で「◆」と表示されている資産は担保に供している資産です。

注4. テナント総数は、各物件のエンドテナントの数を記載しています。KDX新横浜381ビル増築棟については（注5）、レジデンスシャルマン月島については（注6）、グラディート川口については（注7）をご参照下さい。

注5. KDX新横浜381ビル増築棟：1階及び2階に1テナント入居のほか、3階から9階部分につき、本投資法人と有限会社KRF11との間で賃料固定型の定期建物賃貸借契約（契約期間：平成22年11月17日まで）が締結されているため、テナント総数は2と表示しています。

注6. 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7. 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ヴ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8. 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。

#### 4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成22年4月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下の通りです。

区 分	種 類	契約額等 (百万円) (注1)		時価 (百万円) (注2)
			うち、1年超(注1)	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	25,000	9,000	△12
	合 計	25,000	9,000	△12

注1. 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

注2. 当該取引のうち、金融商品に係る会計基準上の特例処理の要件を満たしているものについては時価の記載は省略しています。なお、時価の算定は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。

#### 5. その他資産の状況

平成22年4月30日現在、前記3. 組入資産明細の記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

## 保有不動産の資本的支出

### 1. 資本的支出の予定

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

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

### 2. 期中の資本的支出

当期中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、以下の通りです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で330百万円であり、当期費用に区分された修繕費110百万円と合わせ、合計441百万円の工事を実施しています。

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

注. 資本的支出の金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

### 3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：百万円)

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

## 費用・負債の状況

### 1. 運用等に係る費用明細

項目	第9期	第10期
(a) 資産運用報酬(注)	423,182	433,914
(b) 資産保管手数料	24,018	23,860
(c) 一般事務手数料	52,708	53,368
(d) 役員報酬	5,400	5,400
(e) 会計監査人報酬	10,800	10,800
(f) その他営業費用	99,522	87,330
合計	615,632	614,674

注. 資産運用報酬には、上記記載金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が第9期17,750千円、第10期70,275千円、及び物件売却に係る譲渡報酬が第9期9,910千円あります。

### 2. 借入状況

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

区分	借入先	借入日	前期末 残高 (千円)	当期末 残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	最終返済期限	返済 方法	使途	摘要
短期借入金	シティバンク銀行株式会社	平成20年11月4日	1,000,000	-	0.907	平成21年11月2日	期限一括	(注2)	有担保 無保証
	株式会社りそな銀行	平成20年12月8日	500,000	-	1.175	平成21年12月8日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成21年1月13日	1,000,000	-	1.167	平成22年1月13日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年2月27日	500,000	-	0.931	平成22年2月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年4月30日	1,000,000	-	1.795	平成22年4月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成21年4月30日	1,000,000	-	-	-			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年10月26日	1,500,000	1,500,000	1.793	平成22年10月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年10月30日	2,500,000	2,500,000	1.795	平成22年10月29日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成21年10月30日	1,000,000	1,000,000	-	-			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成22年1月29日	-	1,300,000	1.355	平成23年1月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年2月26日	-	500,000	1.646	平成23年2月28日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年4月30日	-	1,000,000	1.403	平成23年4月28日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成22年4月30日	-	1,000,000	-	-			
小計			10,000,000	8,800,000					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成19年4月2日	2,000,000	-	1.574	平成22年4月2日	期限一括	(注2)	有担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成20年7月31日	1,200,000	-	1.681	平成22年1月29日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,300,000	-	-	-			
	中央三井信託銀行株式会社		3,750,000	3,750,000	-	-			
	株式会社三井住友銀行	平成17年8月1日	3,750,000	3,750,000	1.288	平成22年7月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000	-	-			
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000	-	-			
	株式会社りそな銀行	平成20年10月31日	500,000	500,000	1.565	平成22年10月29日			
	株式会社三井住友銀行(注3)		1,300,000	1,300,000	-	-			
	三菱UFJ信託銀行株式会社(注3)	平成20年7月31日	1,400,000	1,400,000	1.870	平成23年1月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注3)		800,000	800,000	-	-			
	株式会社あおぞら銀行(注3)	平成20年2月29日	2,000,000	2,000,000	1.366	平成23年2月28日			
	株式会社あおぞら銀行(注3)	平成20年6月30日	1,000,000	1,000,000	1.987	平成23年2月28日			
	中央三井信託銀行株式会社(注3)	平成20年9月22日	1,250,000	1,250,000	1.713	平成23年3月22日			
	株式会社あおぞら銀行(注3)	平成20年7月15日	2,000,000	2,000,000	1.867	平成23年3月31日			
株式会社三菱東京UFJ銀行(注3)	平成20年9月30日	2,000,000	2,000,000	1.818	平成23年3月31日				

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	
1年内返済予定の長期借入金	農林中央金庫 (注3)	平成19年4月17日	1,500,000	1,500,000	1.646	平成23年4月18日	期限 一括	(注2)	有担保 無保証	
	株式会社あおぞら銀行(注3)	平成18年5月1日	1,500,000	1,500,000	2.199	平成23年4月28日				
	三井住友海上火災保険株式会社(注3)		1,000,000	1,000,000						
	中央三井信託銀行株式会社(注3)	平成21年4月30日	1,500,000	1,500,000	2.225	平成23年4月28日				
	株式会社りそな銀行 (注3)		1,000,000	1,000,000	2.230					
小 計		32,750,000	28,250,000							
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	平成18年5月1日	5,000,000	5,000,000	2.731	平成28年4月28日	期限 一括	(注2)	有担保 無保証	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年7月14日	1,000,000	1,000,000	2.149	平成23年7月13日				
	株式会社日本政策投資銀行	平成18年9月1日	3,000,000	3,000,000	2.124	平成25年8月30日				
	農林中央金庫	平成18年12月1日	2,500,000	2,500,000	1.964	平成23年11月30日				
	中央三井信託銀行株式会社	平成19年4月2日	2,000,000	2,000,000	1.875	平成24年4月2日				
	株式会社三井住友銀行	平成20年1月10日	2,500,000	2,500,000	1.503	平成24年1月10日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年2月29日	1,500,000	1,500,000	1.429	平成23年8月31日				
	株式会社三井住友銀行	平成20年3月31日	3,000,000	3,000,000	1.609	平成23年9月30日				
	中央三井信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000	1.559					
	中央三井信託銀行株式会社	平成20年5月1日	1,000,000	1,000,000	1.905	平成23年11月1日				
	株式会社りそな銀行	平成20年6月30日	1,500,000	1,500,000	2.150	平成24年6月29日				
	株式会社日本政策投資銀行		3,000,000	3,000,000	2.263	平成24年12月28日				
	株式会社三井住友銀行	平成20年7月31日	2,200,000	2,200,000	1.992	平成23年7月29日				
	中央三井信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000						
	株式会社りそな銀行	平成20年9月1日	300,000	300,000	1.775	平成23年9月1日				
	中央三井信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000						
	株式会社三井住友銀行	平成21年2月27日	490,000	480,000	2.071	平成24年2月29日				(注4)
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年4月30日	980,000	960,000	2.040	平成24年8月31日				(注5)
	株式会社あおぞら銀行		3,500,000	3,500,000	2.395	平成23年10月31日				期限 一括
	株式会社あおぞら銀行	平成21年10月26日	2,000,000	2,000,000	2.395	平成24年4月27日				(注6)
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	980,000	2.424	平成25年10月28日				
	株式会社三井住友銀行	平成21年10月30日	2,000,000	1,960,000	2.445	平成25年10月30日				(注7)
	株式会社りそな銀行	平成21年12月8日	-	500,000	1.671	平成24年12月10日				期限 一括
	中央三井信託銀行株式会社	平成22年1月13日	-	1,000,000	1.901	平成25年1月15日				(注8)
株式会社三井住友銀行	平成22年1月29日	-	1,176,000	2.173	平成27年1月30日					
株式会社あおぞら銀行	平成22年2月18日	-	1,500,000	1.899	平成25年2月18日	期限 一括				
株式会社三井住友銀行	平成22年2月18日	-	2,242,500	2.190	平成27年2月18日	(注9)				
株式会社日本政策投資銀行		-	1,657,500							
中央三井信託銀行株式会社		-	975,000							
株式会社あおぞら銀行		-	487,500							
株式会社三井住友銀行		平成22年4月2日	-				2,000,000	2.220	平成27年4月2日	(注10)
小 計		42,470,000	53,918,500							
合 計		85,220,000	90,968,500							

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

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

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

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

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

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

注6. 平成22年2月26日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に20,000千円返済し、平成25年10月28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。

### 3. 投資法人債

平成22年4月30日現在における発行済投資法人債の状況は、以下の通りです。

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	用途	摘要
第1回 無担保投資法人債	平成19年3月15日	9,000	9,000	1.74	平成24年3月15日	期限一括	(注1)	(注2)
第2回 無担保投資法人債	平成19年3月15日	3,000	3,000	2.37	平成29年3月15日	期限一括	(注1)	(注2)
合計		12,000	12,000					

注1. 資金用途は借入金の返済資金です。

注2. 適格機関投資家限定及び投資法人債間順位特約が付されています。

## ■ 期中の売買状況

### 1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
				取得年月日	取得価額 (注)(百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
オフィスビル	東京 経済圏	A-62	小石川TGビル	平成21年11月18日	3,080	-	-	-	-
		A-63	五反田TGビル	平成21年11月18日	2,620	-	-	-	-
		A-64	KDX日本橋216ビル	平成21年12月1日	2,010	-	-	-	-
		A-65	KDX新横浜381ビル 増築棟	平成21年11月18日	1,100	-	-	-	-
		A-66	パシフィックマークス 西新宿	平成22年2月18日	6,800	-	-	-	-
		合 計					15,610	-	-

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

### 2. その他の資産の売買状況等

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

### 3. 特定資産の価格等の調査

#### (1) 不動産等

用途	地域	取得 又は 譲渡	物件 番号	不動産等の名称	取得又は譲渡年月日	資産の 種類	取得価額又 は譲渡価額 (百万円)	特定資産の 調査価格 (百万円)
オフィスビル	東京 経済圏	取得	A-62	小石川TGビル	平成21年11月18日	不動産 信託受 益権	3,080	3,260
			A-63	五反田TGビル	平成21年11月18日		2,620	2,830
			A-64	KDX日本橋216ビル	平成21年12月1日		2,010	2,110
			A-65	KDX新横浜381ビル増築棟	平成21年11月18日		1,100	1,210
			A-66	パシフィックマークス西新宿	平成22年2月18日		6,800	7,420

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

#### (2) その他

該当事項はありません。

## 4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

## (1) 取引状況

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総 額	15,610,000千円	－千円
	うち利害関係人等からの買付額 1,100,000千円 (7.0%)	うち利害関係人等への売付額 －千円 (－%)
利害関係人等との取引状況の内訳		
有限会社KRF11	1,100,000千円 (7.0%)	－千円 (－%)
合 計	1,100,000千円 (7.0%)	－千円 (－%)

## (2) 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等及び主要株主 (注1) との取引内訳		総額に対する割合
		支払先	支払金額 (B)	(B/A) %
媒介手数料 (注2)	159,600千円	ケネディクス株式会社	159,600千円	100.0

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

注2. 媒介手数料は、平成21年11月18日に取得した小石川TGビル、五反田TGビルの取得に伴い支払ったものです。当該媒介手数料については建物部分の取得原価として計上しています。

## 5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

## ■ 経理の状況

### 1. 資産、負債、元本及び損益の状況

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

### 2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### 3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

### 4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

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

#### (1) 取得等の状況

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

#### (2) 保有等の状況

	期末保有口数（口）	期末保有総額(注)(百万円)	総発行済口数に対する比率(%)
第1期 自平成17年5月6日 至平成17年10月31日	98	49	0.1
第2期 自平成17年11月1日 至平成18年4月30日	198	108	0.2
第3期 自平成18年5月1日 至平成18年10月31日	198	108	0.1
第4期 自平成18年11月1日 至平成19年4月30日	198	108	0.1
第5期 自平成19年5月1日 至平成19年10月31日	250	153	0.1
第6期 自平成19年11月1日 至平成20年4月30日	250	153	0.1
第7期 自平成20年5月1日 至平成20年10月31日	250	153	0.1
第8期 自平成20年11月1日 至平成21年4月30日	250	153	0.1
第9期 自平成21年5月1日 至平成21年10月31日	250	153	0.1
第10期 自平成21年11月1日 至平成22年4月30日	1,450	456	0.6

注. 期末保有総額は、取得価格を記載しています。

## ■ その他

### 1. お知らせ

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

承認日	項目	概要
平成21年11月9日	新投資口発行契約に係る新投資口引受契約締結の件	平成21年11月9日開催の役員会において承認された投資口の追加発行について、引受会社（野村證券株式会社）に本投資口の募集に関する事務を委託しました。

### 2. その他

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

(単位：千円)

		前期（ご参考） (平成21年10月31日)	当期 (平成22年4月30日)
<b>資産の部</b>			
<b>流動資産</b>			
現金及び預金	※3	7,256,449	7,299,121
信託現金及び信託預金	※3	5,613,980	5,998,669
営業未収入金		184,068	151,362
前払費用		91,624	67,532
未収消費税等		136,064	48,308
その他		7,671	15,607
<b>流動資産合計</b>		<b>13,289,859</b>	<b>13,580,602</b>
<b>固定資産</b>			
<b>有形固定資産</b>			
建物		14,618,085	14,695,921
減価償却累計額		△935,923	△1,192,499
建物（純額）		13,682,162	13,503,421
構築物		18,435	18,886
減価償却累計額		△2,892	△3,717
構築物（純額）		15,542	15,169
機械及び装置		339,167	341,317
減価償却累計額		△35,049	△48,923
機械及び装置（純額）		304,118	292,394
工具、器具及び備品		69,192	69,567
減価償却累計額		△8,057	△11,065
工具、器具及び備品（純額）		61,134	58,502
土地		29,104,205	29,104,205
信託建物		62,107,732	66,052,389
減価償却累計額		△7,195,211	△8,312,165
信託建物（純額）		54,912,521	57,740,224
信託構築物		186,000	191,517
減価償却累計額		△57,274	△64,313
信託構築物（純額）		128,725	127,203
信託機械及び装置		888,915	923,150
減価償却累計額		△306,257	△350,844
信託機械及び装置（純額）		582,658	572,306
信託工具、器具及び備品		258,519	271,202
減価償却累計額		△109,553	△125,468
信託工具、器具及び備品（純額）		148,966	145,733
信託土地		123,222,811	135,358,591
<b>有形固定資産合計</b>	※3	<b>222,162,846</b>	<b>236,917,754</b>
<b>無形固定資産</b>			
借地権		285,350	285,350
信託水道施設利用権	※3	1,264	1,145
<b>無形固定資産合計</b>		<b>286,614</b>	<b>286,495</b>
<b>投資その他の資産</b>			
敷金及び保証金		11,982	11,652
長期前払費用		494,974	694,220
繰延税金資産		5,724	-
<b>投資その他の資産合計</b>		<b>512,681</b>	<b>705,872</b>
<b>固定資産合計</b>		<b>222,962,141</b>	<b>237,910,122</b>
<b>繰延資産</b>			
創立費		5,089	-
投資法人債発行費		39,646	33,865
投資口交付費		23,684	41,893
<b>繰延資産合計</b>		<b>68,420</b>	<b>75,758</b>
<b>資産合計</b>		<b>236,320,421</b>	<b>251,566,484</b>

(単位：千円)

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

(単位：千円)

		前期 (ご参考)	
		(自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)	当期 (自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	6,906,124	7,150,115
その他賃貸事業収入	※1	1,015,736	917,332
営業収益合計		7,921,861	8,067,447
営業費用			
賃貸事業費用	※1	3,652,104	3,714,417
不動産等売却損	※2	440,771	-
資産運用報酬		423,182	433,914
役員報酬		5,400	5,400
資産保管手数料		24,018	23,860
一般事務委託手数料		52,708	53,368
会計監査人報酬		10,800	10,800
その他営業費用		99,522	87,330
営業費用合計		4,708,508	4,329,092
営業利益		3,213,353	3,738,355
営業外収益			
受取利息		2,697	10,865
未払分配金除斥益		2,690	2,638
その他		612	1,616
営業外収益合計		5,999	15,121
営業外費用			
支払利息		793,503	818,702
投資法人債利息		114,321	113,378
融資関連費用		147,898	210,090
投資法人債発行費償却		5,877	5,781
投資口交付費償却		23,684	32,062
創立費償却		5,089	5,089
その他		25,729	-
営業外費用合計		1,116,104	1,185,105
経常利益		2,103,248	2,568,370
税引前当期純利益		2,103,248	2,568,370
法人税、住民税及び事業税		1,255	884
法人税等調整額		△197	55
法人税等合計		1,057	939
当期純利益		2,102,190	2,567,430
前期繰越利益		58	48
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,102,248	2,567,479

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月31日)	当期 (自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30日)
<b>投資主資本</b>		
出資総額※		
前期末残高	124,973,750	124,973,750
当期変動額		
新投資口の発行	—	8,156,005
当期変動額合計	—	8,156,005
当期末残高	124,973,750	133,129,755
<b>剰余金</b>		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
前期末残高	2,434,458	2,102,248
当期変動額		
剰余金の分配	△2,434,400	△2,102,200
当期純利益	2,102,190	2,567,430
当期変動額合計	△332,209	465,230
当期末残高	2,102,248	2,567,479
<b>投資主資本合計</b>		
前期末残高	127,408,208	127,075,999
当期変動額		
新投資口の発行	—	8,156,005
剰余金の分配	△2,434,400	△2,102,200
当期純利益	2,102,190	2,567,430
当期変動額合計	△332,209	8,621,235
当期末残高	127,075,999	135,697,235
<b>評価・換算差額等</b>		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△10,110	△8,830
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	1,280	1,234
当期変動額合計	1,280	1,234
当期末残高	△8,830	△7,596
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	△10,110	△8,830
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	1,280	1,234
当期変動額合計	1,280	1,234
当期末残高	△8,830	△7,596
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	127,398,097	127,067,169
当期変動額		
新投資口の発行	—	8,156,005
剰余金の分配	△2,434,400	△2,102,200
当期純利益	2,102,190	2,567,430
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	1,280	1,234
当期変動額合計	△330,928	8,622,470
当期末残高	127,067,169	135,689,639

## (重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別 項 目	前期 (ご参考) (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)	当期 (自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日)								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0"> <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） 定額法を採用しています。 水道施設利用権 6年</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</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います。</p> <p>②投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</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います。</p>	<p>①創立費 同左</p> <p>②投資口交付費 同左 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」）によっています。 「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います。</p> <p>③投資法人債発行費 同左</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に納付した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額はありませぬ。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は5,536千円です。</p>								

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 平成21年 5 月 1 日) (至 平成21年10月31日)	当 期 (自 平成21年11月 1 日) (至 平成22年 4 月30日)
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います。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</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います。</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にして判断しています。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価は省略しています。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 同左 ヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託水道施設利用権 ④信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 同左</p>

## 〔表示方法の変更に関する注記〕

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

## 〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） （平成21年10月31日現在）	当期 （平成22年4月30日現在）																																																																																
<p>※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>																																																																																
<p>※2. 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います。</p> <p>コミットメントライン契約総額（※） 5,000,000千円 借入実行残高 3,500,000 借入未実行残高 —</p> <p>（※）株式会社三菱東京UFJ銀行とのコミットメントライン契約（契約総額2,500,000千円）については借入可能期間が満了しています。また、当該契約の契約期間は、平成20年9月26日付の覚書により、平成23年3月31日としていますが、借入可能期間が満了しているため、新たな借入を行うことはできません。</p> <p>シティバンク銀行株式会社とのコミットメントライン契約（契約総額2,500,000千円）については、借入可能期間・契約期限共に満了しているため、新たな借入れを行うことはできません。</p>	<p>※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います。</p> <p>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 —</p> <p>（※）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。</p>																																																																																
<p>※3. 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">担保に供している資産</td> <td style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">390,000</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">4,425,093</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">7,239,662</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">2,152</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">17,402</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">6,191</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">12,547,562</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">41,810,670</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">98,360</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">538,468</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">119,609</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">93,412,175</td> </tr> <tr> <td>信託水道施設利用権</td> <td style="text-align: right;">1,264</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合計</td> <td style="text-align: right;"><u>160,608,612</u></td> </tr> </table> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">担保を付している債務</td> <td style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">10,000,000</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">14,500,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">60,720,000</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合計</td> <td style="text-align: right;"><u>85,220,000</u></td> </tr> </table>	担保に供している資産	(単位：千円)	現金及び預金	390,000	信託現金及び信託預金	4,425,093	建物	7,239,662	構築物	2,152	機械及び装置	17,402	工具、器具及び備品	6,191	土地	12,547,562	信託建物	41,810,670	信託構築物	98,360	信託機械及び装置	538,468	信託工具、器具及び備品	119,609	信託土地	93,412,175	信託水道施設利用権	1,264	合計	<u>160,608,612</u>	担保を付している債務	(単位：千円)	短期借入金	10,000,000	1年内返済予定の長期借入金	14,500,000	長期借入金	60,720,000	合計	<u>85,220,000</u>	<p>※3. 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">担保に供している資産</td> <td style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">390,000</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">4,823,604</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">7,149,192</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">2,379</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">13,808</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">5,544</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">12,547,562</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">44,265,941</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">96,540</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">530,278</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">116,435</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">104,962,407</td> </tr> <tr> <td>信託水道施設利用権</td> <td style="text-align: right;">1,145</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合計</td> <td style="text-align: right;"><u>174,904,840</u></td> </tr> </table> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">担保を付している債務</td> <td style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">8,800,000</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">28,250,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">53,918,500</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合計</td> <td style="text-align: right;"><u>90,968,500</u></td> </tr> </table>	担保に供している資産	(単位：千円)	現金及び預金	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	<u>174,904,840</u>	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	<u>90,968,500</u>
担保に供している資産	(単位：千円)																																																																																
現金及び預金	390,000																																																																																
信託現金及び信託預金	4,425,093																																																																																
建物	7,239,662																																																																																
構築物	2,152																																																																																
機械及び装置	17,402																																																																																
工具、器具及び備品	6,191																																																																																
土地	12,547,562																																																																																
信託建物	41,810,670																																																																																
信託構築物	98,360																																																																																
信託機械及び装置	538,468																																																																																
信託工具、器具及び備品	119,609																																																																																
信託土地	93,412,175																																																																																
信託水道施設利用権	1,264																																																																																
合計	<u>160,608,612</u>																																																																																
担保を付している債務	(単位：千円)																																																																																
短期借入金	10,000,000																																																																																
1年内返済予定の長期借入金	14,500,000																																																																																
長期借入金	60,720,000																																																																																
合計	<u>85,220,000</u>																																																																																
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	<u>174,904,840</u>																																																																																
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	<u>90,968,500</u>																																																																																

## (損益計算書に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月31日)	当期 (自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 5,711,052 共益費収入 1,195,071 計 6,906,124 その他賃貸事業収入 駐車場収入 231,982 水道光熱費収入 617,328 その他収入 166,426 計 1,015,736 不動産賃貸事業収益合計 7,921,861  B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 764,051 水道光熱費 529,105 公租公課 536,723 修繕費 171,074 保険料 16,098 信託報酬 38,191 その他賃貸事業費用 121,632 減価償却費 1,451,832 固定資産除却損 23,394 不動産賃貸事業費用合計 3,652,104 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 4,269,756	※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
※2. 不動産等売却損の内訳 ①アパートメント元麻布 (単位：千円) 不動産等売却収入 1,052,000 不動産等売却原価 1,204,474 その他売却費用 58,253 不動産等売却損 210,727  ②アパートメント若松河田 不動産等売却収入 930,000 不動産等売却原価 1,144,131 その他売却費用 15,912 不動産等売却損 230,043	—

## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

項目	期 別	前期（ご参考） （自 平成21年 5 月 1 日 至 平成21年10月31日）		当期 （自 平成21年11月 1 日 至 平成22年 4 月30日）	
※ 発行可能投資口総口数及 び発行済投資口数		発行可能投資口総口数	2,000,000口	発行可能投資口総口数	2,000,000口
		発行済投資口数	200,000口	発行済投資口数	233,550口

## 〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） （自 平成21年 5 月 1 日 至 平成21年10月31日）		当期 （自 平成21年11月 1 日 至 平成22年 4 月30日）	
1. 繰延税金資産の発生の主な原因別内訳 （繰延税金資産）	（単位：千円）	1. 繰延税金資産の発生の主な原因別内訳 （繰延税金資産）	（単位：千円）
未払事業税等損金不算入額	31	未払事業税等損金不算入額	13
貸倒損失	246	貸倒損失	169
繰延ヘッジ損失	5,724	繰延ヘッジ損失	4,924
繰延税金資産小計	6,002	繰延税金資産合計	5,106
評価性引当額	△40		
繰延税金資産合計	5,962		
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：％）	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	法定実効税率	39.33
（調整）		（調整）	
支払分配金の損金算入額	△39.31	支払分配金の損金算入額	△39.32
その他	0.03	その他	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04

## 〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期（ご参考） （自 平成21年 5 月 1 日 至 平成21年10月31日）	当期 （自 平成21年11月 1 日 至 平成22年 4 月30日）
該当事項はありません。	同左

## 〔金融商品に関する注記〕

当期（自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日）

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

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

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

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

デリバティブ取引は、金利スワップです。金利スワップについては、変動金利による資金調達の支払利息を固定化することにより、金利変動リスクをヘッジする取引を行っています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジの手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、「重要な会計方針に係る事項に関する注記 4.ヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

## (3) 金融商品に係るリスク管理体制

## ①市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

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

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

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

## (4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

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

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

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

## 資産

## (1) 現金及び預金、信託現金及び信託預金

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

## 負債

## (1) 短期借入金

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

## (2) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

## (3) 長期借入金

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

## デリバティブ取引

## ①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

## ②ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額 (千円)		時価 (千円)	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金	1,500,000	—	△12,520	取引先金融機関から提示された価格等によっている。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金	23,500,000	9,000,000	※	
合 計			25,000,000	9,000,000	△12,520	

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

## 注2. 金銭債権の償還予定額

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

## 注3. 投資法人債、借入金の償還、返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	8,800,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	9,000,000	—	—	—	3,000,000
長期借入金	28,250,000	25,980,000	8,460,000	5,940,000	8,538,500	5,000,000

## (追加情報)

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

## 〔賃貸等不動産に関する注記〕

## 当期（自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日）

本投資法人では、主として東京経済圏において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸不動産を所有しています。これら、賃貸不動産に関する当期の貸借対照表計上額、及び時価は、次の通りです。

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

注1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

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

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

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

## 〔追加情報〕

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

## 【関連当事者との取引に関する注記】

前期（ご参考）（自平成21年5月1日 至平成21年10月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合 (%)	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
資産運用会社	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社	投資運用業	0.1	プロパティ・マネジメント業務に係る報酬の支払（注1）	298	営業未払金	56

注1. プロパティ・マネジメント業務に係る報酬の支払金額のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分が14百万円含まれています。

注2. 取引条件については、プロパティ・マネジメント契約、及び利害関係取引規程に基づき決定しています。

当期（自平成21年11月1日 至平成22年4月30日）

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合 (%)	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
資産運用会社	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社	投資運用業	0.6	プロパティ・マネジメント業務に係る報酬の支払（注1）	304	営業未払金	76

注1. プロパティ・マネジメント業務に係る報酬の支払金額のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分が21百万円含まれています。

注2. 取引条件については、プロパティ・マネジメント契約、及び利害関係取引規程に基づき決定しています。

## 【1口当たり情報に関する注記】

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

注. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

前期（ご参考） （自平成21年5月1日 至平成21年10月31日）		当期 （自平成21年11月1日 至平成22年4月30日）	
当期純利益（千円）	2,102,190	当期純利益（千円）	2,567,430
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	普通投資主に帰属しない金額（千円）	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,102,190	普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,567,430
期中平均投資口数（口）	200,000	期中平均投資口数（口）	230,770

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

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

(単位：円)		
期 別 項 目	前期 (ご参考) (自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月31日)	当期 (自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30日)
I 当期末処分利益	2,102,248,920	2,567,479,697
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,102,200,000 (10,511)	2,567,415,150 (10,993)
III 次期繰越利益	48,920	64,547
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数200,000口の整数倍の最大値となる2,102,200,000円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数233,550口の整数倍の最大値となる2,567,415,150円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## 独立監査人の監査報告書

平成22年6月10日

ケネディクス不動産投資法人  
役員会 御中

## 新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

板野明弘

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

竹内和徳



当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ケネディクス不動産投資法人の平成21年11月1日から平成22年4月30日までの第10期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以 上

（単位：千円）

	前期（ご参考）	当期
	（自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日）	（自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,103,248	2,568,370
減価償却費	1,451,832	1,477,409
長期前払費用償却額	127,148	152,340
受取利息	△2,697	△10,865
支払利息	907,825	932,080
創立費償却	5,089	5,089
投資口交付費償却	23,684	32,062
投資法人債発行費償却	5,877	5,781
営業未収入金の増減額（△は増加）	76,500	32,705
未収消費税等の増減額（△は増加）	△136,064	87,756
前払費用の増減額（△は増加）	△17,239	15,240
営業未払金の増減額（△は減少）	△10,184	2,259
未払金の増減額（△は減少）	△126,228	△7,040
未払消費税等の増減額（△は減少）	△240,048	△30,679
前受金の増減額（△は減少）	△39,880	111,665
預り金の増減額（△は減少）	△53,538	1,948
固定資産除却損	23,394	12,537
信託有形固定資産の売却による減少額	2,348,605	—
長期前払費用の増減額（△は増加）	△138,049	△342,735
その他	16,671	△5,950
小 計	6,325,947	5,039,976
利息の受取額	2,697	10,865
利息の支払額	△912,655	△905,953
法人税等の支払額	△649	△752
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,415,340	4,144,136
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△3,742,226	△79,864
信託有形固定資産の取得による支出	△368,340	△16,161,537
敷金及び保証金の回収による収入	—	330
預り敷金及び保証金の返還による支出	△97,127	△110,816
預り敷金及び保証金の受入による収入	184,669	80,323
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△595,087	△553,653
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	429,119	1,356,119
定期預金の払戻による収入	—	1,000,000
使途制限付信託預金の預入による支出	△16,918	△165,814
使途制限付信託預金の払出による収入	1,034	66,354
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,204,877	△14,568,558
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	5,000,000	3,800,000
短期借入金の返済による支出	△5,000,000	△5,000,000
長期借入れによる収入	3,000,000	11,700,000
長期借入金の返済による支出	△4,530,000	△4,751,500
投資口の発行による収入	—	8,105,732
分配金の支払額	△2,434,002	△2,101,909
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,964,002	11,752,323
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△2,753,538	1,327,900
現金及び現金同等物の期首残高	13,711,494	10,957,955
現金及び現金同等物の期末残高	※ 10,957,955	12,285,856

## 〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

期 別	前期（ご参考） （自 平成21年 5月 1日） （至 平成21年10月31日）	当期 （自 平成21年11月 1日） （至 平成22年 4月30日）
項目		
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託預金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	同左

## 〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

前期（ご参考） （自 平成21年 5月 1日） （至 平成21年10月31日）	当期 （自 平成21年11月 1日） （至 平成22年 4月30日）
※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係  (単位：千円) (平成21年10月31日現在)	※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)
現金及び預金 7,256,449	現金及び預金 7,299,121
信託現金及び信託預金 5,613,980	信託現金及び信託預金 5,998,669
使途制限付信託預金（注1） △522,474	使途制限付信託預金（注1） △621,934
3ヶ月超定期預金（注2） △1,390,000	3ヶ月超定期預金（注2） △390,000
現金及び現金同等物 <u>10,957,955</u>	現金及び現金同等物 <u>12,285,856</u>

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

注2. 預入期間が3ヶ月を超える定期預金です。

## 年間スケジュール（予定）



## 投資主メモ

決 算 期 日	毎年4月末日・10月末日
投 資 主 総 会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	規約第16条に定める日
分配金支払確定基準日	毎年4月末日・10月末日（分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払します。）
上場金融商品取引所	東京証券取引所（銘柄コード：8972）
公 告 掲 載 新 聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
同 事 務 取 扱 所 （郵便物送付先及び 電話照会先）	東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部 電話0120(78)2031（フリーダイヤル）
取 次 窓 口	中央三井信託銀行株式会社全国各支店、日本証券代行株式会社本店及び 全国各支店
特別口座を開設する 口座管理機関	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社

## ■分配金のお受け取りについて

---

### 1. 受取期間内の場合

「分配金領収証」をお近くの株式会社ゆうちょ銀行全国本支店および出張所ならびに郵便局（銀行代理業者）にお持ちいただくことで、お受け取りいただくことができます。

### 2. 受取期間を過ぎた場合

「分配金領収証」裏面に受け取り方法を指定し、中央三井信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。

### 3. 今後の分配金のお受け取り方法について

今後の分配金について振込先指定などの手続きをご希望の方は、原則としてお取引の証券会社へご連絡ください。

なお、証券会社に口座がないため特別口座が開設されました投資主様は、特別口座の口座管理機関である中央三井信託銀行株式会社にお申し出ください。

### 4. 分配金お受け取り方法のお取扱いについて

第9期（平成21年10月期）の分配金から、銀行口座に加え、郵便貯金口座（通常貯金口座）へのお振込によるお受け取りができるようになりました。

また、投資証券電子化により、従来の分配金振込口座のご指定方法に加えて、あらかじめ登録した一つの預金口座で投資主様の保有しているすべての銘柄の分配金及び配当金のお受け取りや、証券会社の口座でも分配金及び配当金のお受け取りが可能となりました。

詳しくは、お取引の証券会社等にお問い合わせください。

### 5. 除斥について

本投資法人規約の規定により、分配金支払開始の日から満3年を経過しますと、分配金をお受け取りいただくことができなくなります。なお、第5期（平成19年10月期）については平成20年1月16日に分配金のお支払いを開始しています。

## ■住所、氏名などの変更手続きについて

住所、氏名などの変更のお手続きにつきましては、原則としてお取引の証券会社へご連絡ください。

なお、証券会社に口座がないため特別口座が開設されました投資主様は、特別口座の口座管理機関である中央三井信託銀行株式会社にお申し出ください。

## ■上場株式配当等の支払いに関する通知書について

分配金支払の際送付している「分配金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねています。確定申告を行う際は、その添付資料としてご使用いただくことができます。

なお、「分配金領収証」にて分配金をお受取りの投資主様につきましても、「分配金計算書」を同封させていただきます。確定申告をなされる投資主様は、大切に保管ください。

ただし、株式数比例配分方式をご指定いただいています投資主様におかれましては、お取引の証券会社等へご確認ください。

# ケネディクス不動産投資法人ホームページ

## 「個人投資家の皆様へ」ページをリニューアルしました。

初めての方にも一目で「わかりやすい」ページ、また個人投資家の皆様の「知りたい」に応え、私たちの「伝えたい」を届けるコミュニケーションページを開設しました。



ケネディクス不動産投資法人 ホームページアドレス <http://www.kdx-reit.com/>

### よくある質問

投資家の皆様からよくいただく質問についてお答えさせていただきます。

### トップメッセージを読む

代表の宮島からのメッセージをご覧ください。

### 私たちの特徴と戦略

本投資法人の特徴と戦略についてご覧ください。

### ポートフォリオ情報

一覧やマップ、稼働率や個別物件情報もご覧ください。

### J-REITとは

J-REITの仕組みについてご確認いただけます。



### 決算説明会動画を見る

決算説明会を動画でご覧いただけます。

### 数字で見る第10期の概況

第10期の概況を数字を使ってご説明しています。

### 最新決算情報

分配金や最新の決算情報、IRに関するスケジュールなどをご覧ください。

### IRフェア／説明会参加実績

本投資法人が出席・参加するIRイベント情報や過去の参加実績についてご案内しています。