

平成27年4月期 決算短信 (REIT)

平成27年6月12日

不動産投資信託証券発行者名 ケネディクス・オフィス投資法人 上場取引所 東
 コード番号 8972 U R L <http://www.kdx-reit.com/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 内田 直克

資産運用会社名 ケネディクス不動産投資顧問株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 本間 良輔
 問合せ先責任者 (役職名) オフィス・リート本部 企画部長 (氏名) 寺本 光
 T E L 03-5623-8979

有価証券報告書提出予定日 平成27年7月30日 分配金支払開始予定日 平成27年7月14日
 決算補足説明資料作成の有無 有
 決算説明会開催の有無 有 (機関投資家・アナリスト向け)

1. 平成27年4月期の運用、資産の状況 (平成26年11月1日～平成27年4月30日) (百万円未満切捨て)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年4月期	14,130	9.3	6,537	30.0	5,111	43.2	5,110	43.2
26年10月期	12,928	18.7	5,028	17.4	3,570	23.7	3,569	23.7

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
27年4月期	12,859	2.6	1.3	36.2
26年10月期	10,149	2.0	1.0	27.6

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
27年4月期	11,363	4,600	0	0	90.0	2.2
26年10月期	10,060	3,571	0	0	100.1	2.0

(注1) 平成26年10月期の1口当たり分配金は、未処分利益に圧縮積立金取崩額 (1百万円) を加算した金額を発行済投資口数で除して計算しています。また、1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の主な差異は、当該計算によるものです。

(注2) 平成27年4月期の1口当たり分配金は、未処分利益に圧縮積立金繰入額 (509百万円) を控除した金額を発行済投資口の総数で除して計算しています。また、1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の主な差異は、当該計算によるものです。

(注3) 平成26年10月期及び平成27年4月期は、期中に新投資口の発行を行っていることから、配当性向については次の方法によって算出しています。

$$\text{配当性向} = \text{分配金総額} \div \text{当期純利益} \times 100$$

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
27年4月期	407,799	211,951	52.0	523,484
26年10月期	388,169	180,844	46.6	509,407

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
27年4月期	15,341	△18,618	12,795	23,724
26年10月期	8,979	△39,303	26,992	14,206

2. 平成27年10月期の運用状況の予想（平成27年5月1日～平成27年10月31日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	(%)	百万円	(%)	百万円	(%)	百万円	(%)	円	円
27年10月期	13,050	△7.6	5,548	△15.1	4,172	△18.4	4,170	△18.4	10,300	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（平成27年10月期） 10,301円
 予想期末発行済投資口数（平成27年10月期） 404,885口
 予想期中平均投資口数（平成27年10月期） 404,885口

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- | | |
|----------------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | 無 |
| ② ①以外の会計方針の変更 | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更 | 無 |
| ④ 修正再表示 | 無 |

(2) 発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|----------|----------|-----------|----------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 平成27年4月期 | 404,885口 | 平成26年10月期 | 355,010口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成27年4月期 | 0口 | 平成26年10月期 | 0口 |

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、31ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続が実施中です。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

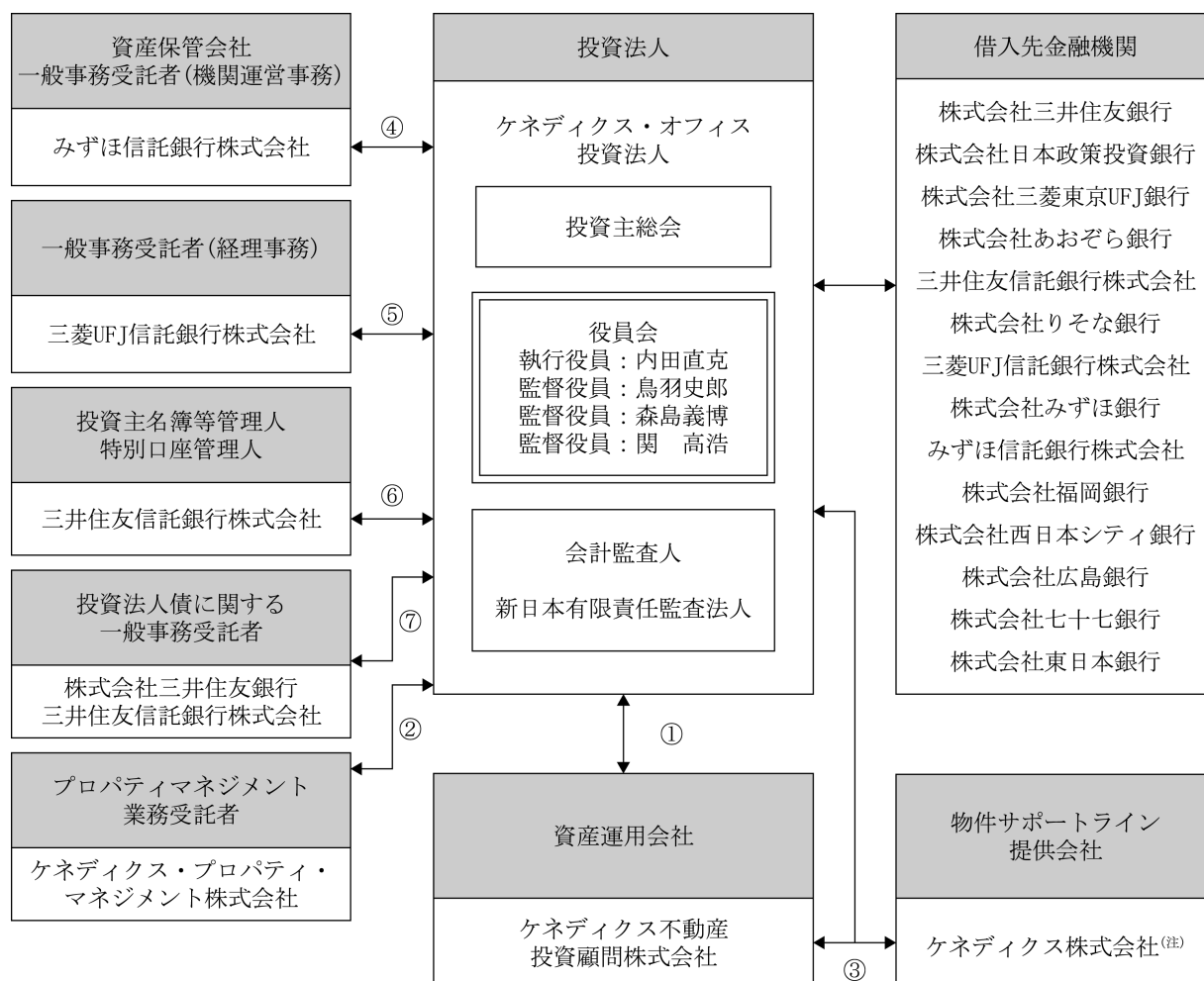
本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

運用状況の予想の前提条件については、12ページ記載の「平成27年10月期（第21期）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

1. 投資法人の関係法人

本書の日付現在の「投資法人の仕組み」は、下記に記載の通りです。

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第117条第4号に規定する事務（機関運営に関する事務）に関して、みずほ信託銀行株式会社と平成27年5月7日付で一般事務委託契約書を締結し、平成27年5月8日より一般事務受託者を変更しています。また、ケネディクス不動産投資顧問株式会社との機関運営に関する事務の業務委託は、平成27年5月7日付で解約しました。



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

(注) 本投資法人の特定関係法人（特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に規定する特定関係法人をいいます。）は、ケネディクス株式会社です。ケネディクス株式会社は、本資産運用会社の親会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）第8条第3項に規定する親会社をいいます。）です。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

平成27年1月30日提出の有価証券報告書記載における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

A. 投資法人の主な推移

ケネディクス・オフィス投資法人（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（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）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、7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おり、当期末（平成27年4月30日）現在の発行済投資口数は404,885口となっています。

本投資法人は、ケネディクス不動産投資顧問株式会社（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」を捉え、「タイミング」を逃さない柔軟かつ機動的な投資を行い、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。

B. 投資環境と運用実績

(a) 投資環境

当期（平成27年4月期）における我が国の経済は、堅調に回復基調を継続しています。内閣府が公表した平成27年1-3月期のGDPは、2四半期連続のプラス成長となり、住宅投資や設備投資が底入れしたことや消費税率引き上げによる駆け込み需要の反動の影響は和らいでいることを示す結果となりました。海外の経済は、IMFの公表する世界経済見通しによれば、国・地域ごとにばらつきがあるものの、先進国の成長率は加速する一方、新興国は減速すると見られており、全体としては緩やかに景気が上向く見通しが維持されています。

オフィス賃貸市況については、新築ビルの供給が限定的に留まる一方で企業のオフィス需要は堅調であり、都心5区では企業活動の積極化に伴う拡張移転や立地改善により、平均空室率が平成27年4月において小幅に上昇するまで21か月連続で低下するなど空室の消化は着実に進みました。大規模ビルだけでなく、中規模ビルを含むマーケット全体で新規募集賃料の上昇、フリーレント等によるディスカウントの縮小が見られるようになりました。

オフィスビル売買市場については、上場不動産投資法人（J-REIT）や不動産会社等の国内投資家や海外投資家による旺盛な物件取得意欲から活発な取引が継続しています。賃貸市場の改善傾向や、将来的な取引価格の上昇期待から、利回りは低下しており、売買価格の上昇が鮮明になっています。

(b) 運用実績

本投資法人は、前期末（平成26年10月31日）時点で、合計94物件（取得価格の総額369,954百万円）の運用資産と優先出資証券（出資金額1,583百万円）、匿名組合出資持分（取得価格1,107百万円）を保有していました。当期（平成27年4月期）においては、オフィスビル7物件（横浜西口S I Aビル：取得価格2,750百万円、新横浜214ビル：取得価格2,200百万円、KDX南本町ビル：取得価格2,200百万円、ビュレックス虎ノ門：1,750百万円、KDX桜通ビル：取得価格5,900百万円、35山京ビル：取得価格3,600百万円、ぺんてるビル：取得価格3,350百万円）を取得し、KDX南船場第2ビル（当初取得価格1,560百万円）、KDX浜町ビル（当初取得価格2,300百万円）、びなす ひばりが丘（当初取得価格1,800百万円）、仙台日興ビル（当初取得価格950百万円）を譲渡しました（譲渡価格の総額6,792百万円）。また、優先出資証券（豊中プロパティ特定目的会社）が全額償還されました。

その結果、当期末（平成27年4月30日）現在のポートフォリオ（匿名組合出資持分を除きます。以下同じです。）は、合計97物件（取得価格の総額385,094百万円）となり、取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル92.1%、都市型商業施設5.8%、住宅1.4%、その他0.7%となっています。また、当期末（平成27年4月30日）現在のポートフォリオの稼働率は96.5%であり、概ね安定した運営管理を行っています。

保有資産の運営管理状況

本投資法人は、当期末（平成27年4月30日）現在保有する全ての物件（新宿6丁目ビル（底地）を除きます。）について、プロパティマネジメント業務（以下「PM業務」といいます。）をケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社に委託しています。これによって、物件運営管理における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、迅速かつ良質なサービスの提供を図ってきました。

リーシング面においては景気や不動産市場回復の動向を踏まえ、仲介業者との親密なリレーションを図り、潜在的な需要層の掘り起こしを行いました。また、オフィスビルの競争力維持・向上を図るべく、空調設備の更新や共用部の改修等を計画的に実施しました。

既存入居テナントへの対応においては、その移転要望を捉え、ポートフォリオ内の他のビルへの移転に成功した事例が数件ありました。

その結果、本投資法人の保有するオフィスビルの稼働率は、当期末（平成27年4月30日）現在において、東京経済圏のオフィスビルで96.4%となり、オフィスビル全体でも96.4%と前期末（平成26年10月31日）比で1.0ポイント上昇し高い水準を維持しました。

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27年4月30日）現在、1,133件（注1）（注2）であり、テナント分散が進んでいます。また、ポートフォリオ全体に係る賃貸面積の合計に占めるオフィスビル上位10エンドテナントの賃貸面積割合は12.1%（注3）です。さらに、本投資法人が保有するオフィスビルには、様々な業種のテナントが入居しています。このため、本投資法人の収益は特定のエンドテナントの退去や、特定の業種における業績の低迷による影響を受けにくく、安定した収益を継続して得ることができると考えています。

（注1）1テナントが複数の物件を賃借している場合には、1テナントとして数えてテナント数を記載しています。

（注2）ポートフォリオ全体のエンドテナントの数は、当期末（平成27年4月30日）現在、1,161件です。

（注3）スポンサー会社であるケネディクス株式会社の本投資法人が保有するポートフォリオ全体に対する賃貸面積割合の合計は3.4%（KDX日本橋兜町ビル0.6%、KDX武蔵小杉ビル2.4%、KDX豊洲グランスクエア0.3%）であり、ケネディクス株式会社は賃貸面積におけるオフィスビル最大のテナントです。入居している3物件のうち、KDX武蔵小杉ビルについては、平成27年12月31日付で定期借家契約が満了予定、KDX豊洲グランスクエアについては、平成27年9月30日付で解約予定となっています。なお、ケネディクス株式会社は、マスターリース会社となっている本投資法人から賃借している物件の一部について第三者に転貸するサブ・マスターリースを行っています。

C. 資金調達の概要

(a) 新投資口の発行について

本投資法人は、新規物件の取得資金及び借入金の返済資金の一部に充当することを目的として、海外市場における募集を含む公募増資により47,685口の投資口の追加発行を行い、平成26年11月27日に28,269百万円の資金を調達しました。また、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当することを目的として、第三者割当により2,190口の投資口の追加発行を行い、平成26年12月24日に1,298百万円の資金を調達しました。

(b) 借入れの状況

本投資法人は、有利子負債の返済期限を分散することにより、リファイナンスリスクを軽減することを目指しています。当期（平成27年4月期）においては、当期中に返済期日が到来した借入金15,635百万円の返済資金として15,250百万円の借入れを行いました。なお、当期中において前記（a）新投資口の発行について記載した新投資口の発行で調達した12,700百万円及び新規借入れによる1,700百万円を原資として、翌期（平成27年10月期）に返済期日が到来する短期借入金14,400百万円を期限前弁済しました。この結果、当期中の借入れ総額は16,950百万円（短期借入金1,500百万円、長期借入金15,450百万円（注1））となり、当期末（平成27年4月30日）現在で借入金残高は166,300百万円（短期借入金3,000百万円、長期借入金163,300百万円）、投資法人債残高は8,300百万円、有利子負債残高は174,600百万円、有利子負債比率（注2）は42.8%となっています。

なお、当期末（平成27年4月30日）現在の変動金利による長期借入金残高95,550百万円のうち、90,550百万円について、金利上昇リスクをヘッジするため金利スワップの活用により実質的に金利を固定化しています。有利子負債全体では、長期負債比率（注3）は98.3%、長期固定化負債比率（注4）は95.4%となっています。

また、本投資法人は、各期末時点の有利子負債残高にて加重平均して算出した本投資法人の有利子負債の平均残存年数（注5）について第16期（平成25年4月期）末時点の2.4年から当期（平成27年4月期）末時点の4.1年へと長期化を実現しつつ、同期間において、平均金利（注5）についても1.88%から1.45%へ低下させており、着実な金融コストの削減に成功しています。

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

（注2）有利子負債比率＝期末有利子負債残高÷期末総資産×100

（注3）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）×100
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4）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）×100

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が、金利キャップを購入した借入れは含みません。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。

（注5）平均金利及び平均残存年数は各期末時点のアップフロントフィーを含めた利率及び残存年数を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。平均金利は小数第3位を、平均残存年数は小数第2位を、それぞれ四捨五入して記載しています。

また、前期末及び当期末現在の金融機関別の借入金残高等は、以下の通りです。

(単位：百万円)

借入先	前期末 (平成26年10月31日)	当期末 (平成27年4月30日)	当期末比率 (%) (注6)
株式会社三井住友銀行	55,335.0	44,800.0	26.9%
株式会社日本政策投資銀行	29,075.0	29,050.0	17.5%
株式会社三菱東京UFJ銀行	24,200.0	22,800.0	13.7%
株式会社あおぞら銀行	21,325.0	21,100.0	12.7%
三井住友信託銀行株式会社	19,000.0	18,100.0	10.9%
株式会社りそな銀行	9,250.0	9,250.0	5.6%
三菱UFJ信託銀行株式会社	9,200.0	9,200.0	5.5%
株式会社みずほ銀行	4,200.0	4,200.0	2.5%
みずほ信託銀行株式会社	2,800.0	2,800.0	1.7%
株式会社福岡銀行	2,000.0	2,000.0	1.2%
株式会社西日本シティ銀行	1,200.0	1,200.0	0.7%
株式会社広島銀行	1,000.0	1,000.0	0.6%
株式会社七十七銀行	500.0	500.0	0.3%
株式会社東日本銀行	300.0	300.0	0.2%
合計	179,385.0	166,300.0	100.0

(注6) 比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(c) 格付の状況

当期末(平成27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。

信用格付業者	格付対象	格付
株式会社日本格付研究所(JCR)	長期発行体格付	A+ (見通し：安定的)
	債券格付 発行登録債予備格付	A+

(d) 発行登録の状況

本投資法人は、投資法人債に係る発行登録書を平成27年2月6日に提出しています。その概要は、以下の通りです。

	投資法人債
発行予定額	1,000億円
発行予定期間	平成27年2月15日から平成29年2月14日まで
手取金の使途	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

D. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は、当期（平成27年4月期）の実績として営業収益14,130百万円、営業利益6,537百万円、経常利益5,111百万円、当期純利益5,110百万円を計上しました。

分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15の規定が適用されるように分配することとしています。これに加え、当期は「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（租税特別措置法第66条の2）を適用し、当期末処分利益の一部を圧縮積立金として内部留保することとしました。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第67条の15及び第66条の2の両規定が適用される範囲内である509百万円を圧縮積立金繰入額として控除した金額の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11,363円としました。

② 次期の見通し

A. 投資環境

日本経済の先行きについては、平成27年1-3月期のGDPが2四半期連続のプラス成長を継続し、その後は賃上げの影響による消費の拡大、企業による設備投資の増加等が焦点となりますが、引き続きプラス成長が継続するものと考えられます。海外経済は、全体的には回復の基調を辿っていますが、地政学的リスクが高まる可能性や、金融市場の大幅な変動等の問題などの世界経済を下振れさせるリスクについては注意が必要とされています。

オフィスビル賃貸市場については、三鬼商事株式会社が公表した平成27年4月末時点の東京都心5区の平均空室率は5.34%で、前年比で1.30ポイント低下しました。また、前期末（平成26年10月31日）との比較では0.26ポイント低下しており、平均空室率の改善はやや鈍化したものの引き続き継続しています。また、東京都心5区の平均賃料（新築を含む）は、小幅ではあるものの1年以上連続で上昇しており、本格的な賃料上昇の機運が高まりつつあります。マクロの経済環境は回復基調が持続し、企業活動は概して積極的な状況にあり、オフィスの賃貸需要は今後も堅調と見られることから、賃貸市場の更なる改善が期待されます。

オフィスビル売買市場については、賃貸市場の本格的な回復期待、良好な資金調達環境を背景として、投資資産としてのオフィスビルの需要は依然として高い状態にあり、引き続き上場不動産投資法人（J-REIT）、国内不動産会社や海外投資家等といった主要な投資家による活発な取引が見込まれます。一方で競争激化が進み、取得価格が更に高騰する懸念があります。

B. 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、「トレンド」を捉え、「タイミング」を逃さない柔軟かつ機動的な投資を行い、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A.投資環境（日本経済、オフィスビル賃貸市場、オフィスビル売買市場等）や金融環境等を踏まえ、以下の通り、物件の投資戦略、既存物件の運用戦略及び財務戦略を柔軟かつ機動的に策定しています。

(a) 新規物件の投資戦略及び売却方針

本投資法人は、「中規模オフィスビルを中心とした強固なポートフォリオを構築すること」を目標として、「中規模オフィスビルのNo.1 J-REIT」となるべく、更なる資産規模の拡大を目指しています。本投資法人は、東京経済圏の中規模オフィスビルへの投資を中心としつつ、都市型商業施設については、オフィスビルの代替投資として希少性及び繁華性の高い地域に位置する、一定のオフィス床を持つものに限定して投資を行います。また、一定の地方分散も図る投資戦略を継続することが、優良なポートフォリオの構築を実現し、本投資法人の優位性及び他の事業者との差別化を図る上での基盤になると考えています。

資産の取得にあたっては、マルチパイプラインを構築し、本資産運用会社独自のネットワークとスポンサー会社のサポートラインの活用によって、継続的な物件取得機会と柔軟性のある取得手法を確保し、ポートフォリオの安定的な成長を目指します。また、将来本投資法人による取得機会が得られることを前提に、スポンサー会社等と共同で匿名組合等に対する出資等を行うことも検討します。更に、スポンサー会社とも連携しながら、ウェアハウジングを目的とした匿名組合出資等を行う等、資金調達の時期や投資基準との整合性を考慮しつつ機動的な物件確保を図るため、取得手法の多様化（直接取得、エクイティ出資及びスポンサー会社との協働取得等）に努めます。

資産の売却については、新規の物件取得やファンド型投資を前提とした資産入替えの余地に応じて、個別に検討します。このうち、住宅については、原則として新規投資を行わないだけでなく、市場環境や資産規

模等を勘案しながら優先的に売却対象とします。オフィスビル及び都市型商業施設の売却については、現状における収益性、将来的なマーケット動向を踏まえた収益見通し、築年数、エリア、規模等の要素を勘案し、ポートフォリオにおける当該資産の存在意義を踏まえて個別に判断します。

(b) 既存物件の運用戦略

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

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、「選ばれる中規模オフィスビル」となることを目指し、以下のような活動を行います。

- ・物件競争力の維持・向上策の実施
- ・市場環境に応じたリーシングマネジメント
- ・ポートフォリオの規模を活かした管理内容及び費用の見直し
- ・関連法規等への適切な対応
- ・積極的な環境対応

物件競争力の維持・向上策の実施

本投資法人は、現場に密着した管理運営の実現と、管理水準の更なる向上を図ります。その具体的な例として、事業継続計画（BCP）及び企業の社会的責任（CSR）の観点から、公衆無線LANサービスの導入及びAEDの設置等が挙げられます。

更に、各物件のテナントを重要な「顧客」として位置付け、物件運営に顧客満足度（CS）の視点を導入しています。CS評価に関する国際的な調査機関である株式会社ジェイ・ディー・パワー アジア・パシフィックと協働し、オフィスビルの入居テナントを対象とする満足度調査（建物や設備等のハード面及び管理運営等のソフト面について、多数の評価項目及び自由回答欄からなるアンケートを各テナントの総務担当者と従業員に対して依頼）をこれまでに5回実施しています。平成25年8月に実施した第5回の総合満足度の調査結果は、以下の通りです。「満足」、「やや満足」と回答した割合は、平成23年9月に実施した第4回調査時と比較して2.0ポイント増加しています。

<総合満足度>

	満足	やや満足	どちらとも いえない	やや不満	不満	不明
第5回調査	26%	51%	18%	4%	1%	1%
第4回調査	23%	52%	19%	5%	1%	1%

(注1) 調査対象者は入居テナントの総務担当者と従業員です。

(注2) 比率は、小数第1位を四捨五入して記載しています。

このような調査を継続的に行い、テナントニーズを取り入れていくことにより、顧客満足度の向上と共に物件の競争力及び資産価値の維持・向上を目指します。

市場環境に応じたリーシングマネジメント

本投資法人の主な投資対象である中規模オフィスビルにおいては、テナントの入替えが比較的多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て、稼働率を維持しつつ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、今後のマーケットの状況と変化のタイミングを見極めつつ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維持・向上に努めます。

ポートフォリオの規模を活かした管理内容及び費用の見直し

本投資法人は、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、ポートフォリオの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、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）等の関連法規のみならず、今後の改正についても速やかに情報収集を行い、遵法性に配慮しつつ必要な対応を適宜行っていきます。

積極的な環境対応

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

(c) 財務戦略（デットによる資金調達）

本投資法人は、良好な有利子負債調達環境が継続していることから、引き続き既存借入金の借入条件等の改善に努めます。

また、以下の施策等を講じることで安定的な財務運営を目指します。

- ・有利子負債の返済期限を分散することによるリファイナンスリスクの軽減
- ・一定水準以上の長期固定化負債比率の維持
- ・有利子負債比率（注）の保守的なコントロール（有利子負債比率は原則として45%未満の水準を目標とします。但し、資金調達環境等を鑑みたくえで、優良な物件取得等を目的とする有利子負債の調達により40%台後半水準での運営を行うこともありえます。）

さらに、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資金調達により保守的な財務運営を目指します。また、取引各行のシェアバランスに留意するとともに、既存取引行との条件対比をもとに新規取引行の導入についても適宜検討していきます。

（注）有利子負債比率＝期末有利子負債残高÷期末総資産×100

(d) 情報開示

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

(3) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(4) 投資リスク

平成27年1月30日提出の有価証券報告書に記載の「投資リスク」より重要な変更はありません。

(5) 運用状況の見通し

平成27年10月期（第21期：平成27年5月1日～平成27年10月31日）の運用状況については、営業収益13,050百万円、営業利益5,548百万円、経常利益4,172百万円、当期純利益4,170百万円、1口当たり分配金10,300円を予想しています。

なお、平成27年4月期からの主な増減要因は以下の通りです。

（営業収益）

- ・平成27年4月期に譲渡したKDX浜町ビル、びなす ひばりが丘及び仙台日興ビルの売却益709百万円の減少
- ・豊中プロパティ―特別目的会社の最終配当金521百万円の減少
- ・平成27年4月期の取得物件及び譲渡物件に係る賃料共益費収入92百万円の純増加

（営業費用）

- ・平成27年4月期に譲渡したKDX南船場第2ビルの売却損287百万円の減少
- ・修繕費160百万円の減少
- ・固定資産税等の公租公課152百万円の増加
- ・平成27年4月期の取得物件及び譲渡物件に係る管理委託費35百万円の純増加

（その他）

- ・圧縮積立金繰入額509百万円の減少

また、運用状況の予想の前提条件については、下記「平成27年10月期（第21期）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

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

平成27年10月期（第21期）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	・第21期営業期間：平成27年5月1日～平成27年10月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・平成27年6月12日現在保有している不動産及び不動産信託受益権は、97物件です。 ・上記以外に、第21期営業期間末までに運用資産の異動（保有資産の譲渡、新規物件の取得等）がないことを前提としています。 ・上記以外に匿名組合出資持分を1銘柄を保有しています。第21期営業期間末までに、当該匿名組合出資持分の償還がないことを前提としています。 ・実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業収益は、運用資産の項目に記載した運用資産の異動による稼働日数の差異の他、平成27年6月12日現在で有効な賃貸借契約をもとに、過去の実績に基づく季節的要因等の変動要素や昨今の不動産市況を考慮した上で算出しています。 ・受取配当金については、52百万円を想定しています。 ・テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・減価償却費以外の賃貸事業費用は、過去の実績値を基準として季節的要因を含む費用の変動要素を反映して算出しています。 ・管理委託費（建物管理費等）については、1,274百万円を想定しています。 ・公租公課（固定資産税・都市計画税等）については、1,110百万円を想定しています。 ・減価償却費については、2,220百万円を想定しています。 ・修繕費については、277百万円を想定しています。なお、修繕費に関しては、物件ごとに、本資産運用会社の修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入します。

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・新投資口の発行及び投資口売出しにかかる費用は、定額法により3年間で償却することを前提としています。 ・支払利息等（融資関連費用等を含みます。）は、1,300百万円を想定しています。
特別損益	<ul style="list-style-type: none"> ・特別損益については見込んでいません。
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> ・平成27年6月12日現在において、165,800百万円の借入金残高及び8,300百万円の投資法人債発行残高があります。 ・平成27年6月12日現在の借入金のうち、第21期中に返済期限が到来する借入金は15,500百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。 ・第21期中に償還期限の到来する投資法人債はないことを前提としています。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> ・発行済投資口数については、平成27年4月30日現在の発行済投資口数404,885口を前提としています。 ・第21期営業期間末まで変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・分配金(1口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成26年10月31日)	当期 (平成27年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,618,979	15,273,980
信託現金及び信託預金	9,850,930	9,327,176
営業未収入金	293,160	321,915
前払費用	67,307	50,447
未収消費税等	752,671	-
その他	334,708	125,552
流動資産合計	17,917,757	25,099,072
固定資産		
有形固定資産		
建物	18,412,066	19,131,851
減価償却累計額	△3,446,065	△3,756,280
建物(純額)	14,966,000	15,375,570
構築物	23,371	25,437
減価償却累計額	△9,980	△10,756
構築物(純額)	13,390	14,680
機械及び装置	365,530	365,530
減価償却累計額	△148,227	△158,575
機械及び装置(純額)	217,303	206,955
工具、器具及び備品	81,665	83,641
減価償却累計額	△40,445	△43,576
工具、器具及び備品(純額)	41,220	40,065
土地	36,127,661	37,227,497
信託建物	※2 109,693,031	※2 111,996,581
減価償却累計額	△17,894,099	△18,595,374
信託建物(純額)	91,798,931	93,401,207
信託構築物	388,628	369,543
減価償却累計額	△122,722	△124,556
信託構築物(純額)	265,905	244,987
信託機械及び装置	1,593,819	1,525,202
減価償却累計額	△672,196	△617,976
信託機械及び装置(純額)	921,623	907,225
信託工具、器具及び備品	426,041	400,703
減価償却累計額	△220,554	△199,832
信託工具、器具及び備品(純額)	205,486	200,870
信託土地	220,922,709	231,930,958
信託建設仮勘定	-	1,785
有形固定資産合計	365,480,232	379,551,804
無形固定資産		
借地権	285,350	285,350
信託借地権	69,432	68,658
信託水道施設利用権	79	-
無形固定資産合計	354,862	354,008

(単位：千円)

	前期 (平成26年10月31日)	当期 (平成27年4月30日)
投資その他の資産		
投資有価証券	2,679,138	1,076,656
敷金及び保証金	10,000	10,000
信託敷金及び保証金	123,825	122,889
長期前払費用	1,377,453	1,308,235
その他	17,303	13,402
投資その他の資産合計	4,207,721	2,531,184
固定資産合計	370,042,816	382,436,997
繰延資産		
投資法人債発行費	44,638	39,413
投資口交付費	164,420	223,603
繰延資産合計	209,059	263,017
資産合計	388,169,633	407,799,087
負債の部		
流動負債		
営業未払金	743,307	1,123,209
短期借入金	15,900,000	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	30,135,000	32,800,000
未払金	256,974	267,688
未払費用	133,059	106,203
未払法人税等	747	775
未払消費税等	-	248,360
前受金	1,868,868	2,108,000
預り金	15,695	57,471
流動負債合計	49,053,652	39,711,708
固定負債		
投資法人債	8,300,000	8,300,000
長期借入金	133,350,000	130,500,000
預り敷金及び保証金	2,183,348	2,206,468
信託預り敷金及び保証金	14,437,870	15,129,761
固定負債合計	158,271,219	156,136,230
負債合計	207,324,872	195,847,938
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	176,632,549	206,199,945
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	642,566	640,810
任意積立金合計	642,566	640,810
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,569,644	5,110,392
剰余金合計	4,212,211	5,751,203
投資主資本合計	180,844,760	211,951,148
純資産合計	※1 180,844,760	※1 211,951,148
負債純資産合計	388,169,633	407,799,087

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日)	当期 (自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 9,799,462	※1 11,059,042
その他貸貸事業収入	※1 1,495,944	※1 1,777,764
不動産等売却益	-	※2 709,632
受取配当金	1,632,716	583,909
営業収益合計	12,928,123	14,130,349
営業費用		
貸貸事業費用	※1 5,557,659	※1 6,377,604
不動産等売却損	※2 1,524,517	※2 287,719
資産運用報酬	643,210	740,453
役員報酬	8,400	8,400
資産保管手数料	20,430	21,585
一般事務委託手数料	52,105	54,941
会計監査人報酬	10,800	10,800
その他営業費用	82,300	91,641
営業費用合計	7,899,424	7,593,147
営業利益	5,028,698	6,537,201
営業外収益		
受取利息	650	772
未払分配金除斥益	739	1,088
還付加算金	872	589
営業外収益合計	2,262	2,450
営業外費用		
支払利息	1,048,853	1,015,443
投資法人債利息	66,162	71,026
融資関連費用	288,413	244,331
投資法人債発行費償却	4,888	5,224
投資口交付費償却	37,204	56,481
その他	14,781	35,429
営業外費用合計	1,460,303	1,427,936
経常利益	3,570,656	5,111,715
税引前当期純利益	3,570,656	5,111,715
法人税、住民税及び事業税	1,210	1,326
法人税等調整額	4	△3
法人税等合計	1,214	1,322
当期純利益	3,569,442	5,110,392
前期繰越利益	202	-
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,569,644	5,110,392

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日)

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	166,261,745	961,750	961,750	2,886,039	3,847,789	170,109,535	170,109,535
当期変動額							
新投資口の発行	10,370,803					10,370,803	10,370,803
圧縮積立金の取崩		△319,183	△319,183	319,183	-	-	-
剰余金の配当				△3,205,020	△3,205,020	△3,205,020	△3,205,020
当期純利益				3,569,442	3,569,442	3,569,442	3,569,442
当期変動額合計	10,370,803	△319,183	△319,183	683,605	364,421	10,735,225	10,735,225
当期末残高	※ 176,632,549	642,566	642,566	3,569,644	4,212,211	180,844,760	180,844,760

当期 (自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日)

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	176,632,549	642,566	642,566	3,569,644	4,212,211	180,844,760	180,844,760
当期変動額							
新投資口の発行	29,567,396					29,567,396	29,567,396
圧縮積立金の取崩		△1,755	△1,755	1,755	-	-	-
剰余金の配当				△3,571,400	△3,571,400	△3,571,400	△3,571,400
当期純利益				5,110,392	5,110,392	5,110,392	5,110,392
当期変動額合計	29,567,396	△1,755	△1,755	1,540,747	1,538,991	31,106,387	31,106,387
当期末残高	※ 206,199,945	640,810	640,810	5,110,392	5,751,203	211,951,148	211,951,148

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項 目	期 別	
	前期 自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日	当期 自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日
I 当期末処分利益	3,569,644,611	5,110,392,299
II 任意積立金 (取崩)		
圧縮積立金取崩額	1,755,989	-
III 分配金の額	3,571,400,600	4,600,708,255
(投資口1口当たり分配金の額)	(10,060)	(11,363)
IV 任意積立金 (繰入)		
圧縮積立金繰入額	-	509,684,044
V 次期繰越利益	-	-
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、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した合計金額を基に、発行済投資口数355,010口の整数倍の最大値となる3,571,400,600円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2で定める圧縮積立金繰入額を控除し、その残額のうち発行済投資口数404,885口の整数倍の最大値となる4,600,708,255円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日		自 平成26年11月1日 至 平成27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	3,570,656		5,111,715	
減価償却費	2,022,380		2,221,037	
長期前払費用償却額	276,014		238,217	
受取利息	△650		△772	
支払利息	1,115,015		1,086,470	
投資口交付費償却	37,204		56,481	
投資法人債発行費償却	4,888		5,224	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△40,603		△28,754	
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△533,224		752,671	
前払費用の増減額 (△は増加)	△6,556		16,859	
営業未払金の増減額 (△は減少)	141,993		174,993	
未払金の増減額 (△は減少)	27,782		48,603	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△24,356		248,360	
前受金の増減額 (△は減少)	76,620		239,132	
預り金の増減額 (△は減少)	△13,376		41,776	
信託有形固定資産の売却による減少額	4,037,459		6,200,424	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△272,419		△169,000	
その他	△322,247		207,711	
小計	10,096,580		16,451,152	
利息の受取額	650		772	
利息の支払額	△1,116,993		△1,109,425	
法人税等の支払額	△809		△904	
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,979,427		15,341,594	
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	△3,410,974		△1,829,030	
信託有形固定資産の取得による支出	△35,614,513		△20,716,346	
投資有価証券の取得による支出	△1,592,392		-	
投資有価証券の払戻による収入	919,814		1,602,482	
預り敷金及び保証金の返還による支出	△110,421		△68,964	
預り敷金及び保証金の受入による収入	227,242		84,293	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△813,709		△594,151	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	2,837,301		1,514,835	
使途制限付信託預金の預入による支出	△1,834,659		△88,482	
使途制限付信託預金の払出による収入	88,375		1,475,886	
その他	-		936	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△39,303,937		△18,618,541	
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	17,900,000		1,500,000	
短期借入金の返済による支出	△8,000,000		△14,400,000	
長期借入れによる収入	28,650,000		15,450,000	
長期借入金の返済による支出	△20,611,500		△15,635,000	
投資法人債の発行による収入	1,981,800		-	
投資口の発行による収入	10,277,173		29,451,732	
分配金の支払額	△3,204,771		△3,571,135	
財務活動によるキャッシュ・フロー	26,992,703		12,795,597	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△3,331,806		9,518,650	
現金及び現金同等物の期首残高	17,537,840		14,206,033	
現金及び現金同等物の期末残高	※ 14,206,033		※ 23,724,684	

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 資産の評価基準及び評価方法</p>	<p>有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。 匿名組合出資については匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しております。</p>
<p>2. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 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> <p>② 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 水道施設利用権 6年 借地権 定期借地権については、契約期間（48年9カ月）に基づく定額法を採用しております。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>
<p>3. 繰延資産の処理方法</p>	<p>① 投資口交付費 3年間で定額法により償却しております。</p> <p>② 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しております。</p>
<p>4. 収益及び費用の計上基準</p>	<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対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は前期87,637千円、当期116,100千円です。</p>

<p>5. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引等については、繰延ヘッジ処理によっております。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ等については特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ等については、有効性の評価は省略しております。</p>
<p>6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</p>
<p>7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</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 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権、信託水道施設利用権 ④ 信託敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金 <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、税抜方式によっております。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しております。</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※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 (単位：千円)

	前期 (平成26年10月31日)	当期 (平成27年4月30日)
	50,000	50,000

※2. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円)

	前期 (平成26年10月31日)	当期 (平成27年4月30日)
信託建物	26,230	26,230

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)

	前期 自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日	当期 自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	8,101,029	9,075,125
共益費収入	1,698,433	1,983,917
計	9,799,462	11,059,042
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	350,221	471,151
水道光熱費収入	976,930	1,019,054
その他収入	168,792	287,557
計	1,495,944	1,777,764
不動産賃貸事業収益合計	11,295,406	12,836,807
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	1,074,236	1,241,711
水道光熱費	1,103,866	1,208,552
公租公課	916,289	957,213
修繕費	174,511	437,405
保険料	15,840	18,294
信託報酬	45,445	45,464
その他賃貸事業費用	205,089	247,926
減価償却費	2,022,380	2,221,037
不動産賃貸事業費用合計	5,557,659	6,377,604
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	5,737,746	6,459,202

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期 (自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日)

(単位：千円)

①KDX南船場第1ビル

不動産等売却収入	950,000
不動産等売却原価	1,480,365
その他売却費用	26,795
不動産等売却損	557,160

(単位：千円)

②日総第17ビル

不動産等売却収入	1,650,000
不動産等売却原価	2,557,093
その他売却費用	60,263
不動産等売却損	967,356

当期 (自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日)

(単位：千円)

①KDX南船場第2ビル

不動産等売却収入	1,050,000
不動産等売却原価	1,308,262
その他売却費用	29,456
不動産等売却損	287,719

(単位：千円)

②KDX浜町ビル

不動産等売却収入	2,430,000
不動産等売却原価	2,169,182
その他売却費用	16,090
不動産等売却益	244,727

(単位：千円)

③びなす ひばりが丘

不動産等売却収入	1,892,169
不動産等売却原価	1,687,152
その他売却費用	70,695
不動産等売却益	134,320

(単位：千円)

④仙台日興ビル

不動産等売却収入	1,420,000
不動産等売却原価	1,035,826
その他売却費用	53,588
不動産等売却益	330,585

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

※ 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数

	前期		当期	
	自	平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日	自	平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日
発行可能投資口総口数		2,000,000口		2,000,000口
発行済投資口数		355,010口		404,885口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※ 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)

	前期		当期	
	自	平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日	自	平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日
現金及び預金		6,618,979		15,273,980
信託現金及び信託預金		9,850,930		9,327,176
使途制限付信託預金(注)		△2,263,876		△876,472
現金及び現金同等物		14,206,033		23,724,684

(注) テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金です。

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引

(貸主側)

(単位：千円)

	前期		当期	
	(平成26年10月31日)		(平成27年4月30日)	
未経過リース料				
1年内		2,138,972		2,246,301
1年超		9,346,089		10,202,935
合計		11,485,061		12,449,237

(金融商品に関する注記)

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おります。デリバティブ取引は、金利変動リスクのヘッジ及び支払金利の軽減を主眼とし、投機的な取引は行わない方針です。

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

投資有価証券は、資産流動化法に基づく特定目的会社に対する優先出資証券及び匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク及び不動産等の価値の変動リスクに晒されています。

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約10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（金利スワップ等）を利用してヘッジしております。

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

本投資法人は、借入金に係る支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引等を利用しております。投資有価証券については、定期的に不動産等の価値及び発行体の財務状況等を把握します。

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

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

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません（注2参照）。

前期（平成26年10月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	6,618,979	6,618,979	-
(2) 信託現金及び信託預金	9,850,930	9,850,930	-
資産計	16,469,910	16,469,910	-
(1) 短期借入金	15,900,000	15,900,000	-
(2) 投資法人債	8,300,000	8,522,510	222,510
(3) 長期借入金	163,485,000	164,117,408	632,408
負債計	187,685,000	188,539,918	854,918
デリバティブ取引	-	-	-

当期（平成27年4月30日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	15,273,980	15,273,980	-
(2) 信託現金及び信託預金	9,327,176	9,327,176	-
資産計	24,601,156	24,601,156	-
(1) 短期借入金	3,000,000	3,000,000	-
(2) 投資法人債	8,300,000	8,500,380	200,380
(3) 長期借入金	163,300,000	163,418,890	118,890
負債計	174,600,000	174,919,270	319,270
デリバティブ取引	-	-	-

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 (2) 信託現金及び信託預金

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

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おります。

(2) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっております。

(3) 長期借入金

長期借入金の時価は、元利金の合計額を、新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割引いた現在価値により算定しております。変動金利による長期借入金のうち、金利スワップ又は金利キャ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、当該金利スワップ又は金利キャップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっております。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

注2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 (単位：千円)

区分	前期 (平成26年10月31日)	当期 (平成27年4月30日)
投資有価証券※	2,679,138	1,076,656

※優先出資証券及び匿名組合出資に関しては市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

注3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (平成26年10月31日) (単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	6,618,979	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	9,850,930	-	-	-	-	-
合計	16,469,910	-	-	-	-	-

当期 (平成27年4月30日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	15,273,980	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	9,327,176	-	-	-	-	-
合計	24,601,156	-	-	-	-	-

注4. 投資法人債、借入金の決算日後の償還、返済予定額

前期 (平成26年10月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	15,900,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	4,500,000	1,800,000	-	2,000,000
長期借入金	30,135,000	30,800,000	16,200,000	16,750,000	12,750,000	56,850,000

当期 (平成27年4月30日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	3,000,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	3,000,000	1,500,000	1,800,000	-	2,000,000
長期借入金	32,800,000	17,700,000	19,250,000	15,050,000	14,700,000	63,800,000

(有価証券に関する注記)

前期（平成26年10月31日）及び当期（平成27年4月30日）において、該当事項はありません。

(デリバティブ取引に関する注記)

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成26年10月31日）及び当期（平成27年4月30日）において、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

前期（平成26年10月31日）

(単位：千円)

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	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				1年超		
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	77,850,000	71,850,000	※	—
金利キャップの特例処理	金利キャップ取引	長期借入金	3,000,000	3,000,000	※	—
合計			80,850,000	74,850,000		—

当期（平成27年4月30日）

(単位：千円)

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	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				1年超		
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	90,550,000	86,050,000	※	—
金利キャップの特例処理	金利キャップ取引	長期借入金	3,000,000	2,000,000	※	—
合計			93,550,000	88,050,000		—

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

(退職給付に関する注記)

前期（平成26年10月31日）及び当期（平成27年4月30日）において、該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

前期（平成26年10月31日）及び当期（平成27年4月30日）において、該当事項はありません。

(セグメント情報等に関する注記)

1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一事業であり、開示対象となる報告セグメントがありませんので、記載を省略しております。

2. 関連情報

前期（自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービス区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 地域ごとの情報

①売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

(3) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しております。

当期（自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービス区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 地域ごとの情報

①売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

(3) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しております。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 (平成26年10月31日)	当期 (平成27年4月30日)
繰延税金資産		
未払事業税等	29	33
信託借地権償却額	2,071	2,210
繰延税金資産小計	2,100	2,243
評価性引当額	△2,071	△2,210
繰延税金資産合計	29	33

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：%)

	前期 (平成26年10月31日)	当期 (平成27年4月30日)
法定実効税率	34.16	34.15
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△34.17	△30.74
圧縮積立金繰入額	-	△3.41
その他	0.04	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03	0.03

3. 決算日後の税率変更

平成27年3月31日公布された「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)により、平成27年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率が変更されることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成27年4月1日以後開始する会計期間において解消が見込まれる一時差異等については、32.31%に変更されます。

なお、この変更による影響額は軽微です。

(持分法損益等に関する注記)

前期(自平成26年5月1日至平成26年10月31日)及び当期(自平成26年11月1日至平成27年4月30日)において、該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日）及び当期（自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日）において、該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日）及び当期（自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日）において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日）及び当期（自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日）において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日）及び当期（自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日）において、該当事項はありません。

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人では、主として東京経済圏において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸等不動産を所有しております。これら、賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下の通りです。

(単位：千円)

	前期 自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日	当期 自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	332,883,294	365,835,094
期中増減額	32,951,800	14,070,718
期末残高	365,835,094	379,905,813
期末時価	358,470,000	381,864,000

(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) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額です。

(注3) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期当期増減額の主な要因は不動産2物件及び不動産信託受益権5物件の取得38,462,888千円、不動産信託受益権2物件の売却4,037,459千円及び減価償却費2,022,380千円であり、当期増減額の主な要因は不動産1物件及び不動産信託受益権6物件の取得22,140,043千円、不動産信託受益権4物件の売却6,200,424千円及び減価償却費2,221,037千円です。

なお、賃貸等不動産に関す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。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日	当期 自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日
1口当たり純資産額	509,407円	523,484円
1口当たり当期純利益	10,149円	12,859円

(注1) 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おります。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おりません。

(注2) 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 自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日	当期 自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日
当期純利益（千円）	3,569,442	5,110,392
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）	3,569,442	5,110,392
期中平均投資口数（口）	351,672	397,394

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口数の増減

当期並びに前期以前の発行済投資口数及び出資総額の異動は以下の通りです。

払込年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年5月6日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成17年7月20日	公募増資	75,000	75,400	41,868	42,068	(注2)
平成17年8月16日	第三者割当増資	3,970	79,370	2,216	44,285	(注3)
平成18年5月1日	公募増資	73,660	153,030	42,171	86,456	(注4)
平成18年5月26日	第三者割当増資	3,970	157,000	2,272	88,729	(注5)
平成19年5月22日	公募増資	40,900	197,900	34,474	123,203	(注6)
平成19年6月19日	第三者割当増資	2,100	200,000	1,770	124,973	(注7)
平成21年11月16日	公募増資	33,550	233,550	8,156	133,129	(注8)
平成23年7月20日	公募増資	51,400	284,950	13,600	146,730	(注9)
平成23年8月8日	第三者割当増資	1,600	286,550	423	147,153	(注10)
平成25年11月13日	公募増資	43,800	330,350	18,198	165,351	(注11)
平成25年12月10日	第三者割当増資	2,190	332,540	909	166,261	(注12)
平成26年5月27日	公募増資	21,400	353,940	9,876	176,138	(注13)
平成26年6月24日	第三者割当増資	1,070	355,010	493	176,632	(注14)
平成26年11月27日	公募増資	47,685	402,695	28,269	204,901	(注15)
平成26年12月24日	第三者割当増資	2,190	404,885	1,298	206,199	(注16)

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

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

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

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

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

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

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

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

(注9) 1口当たり発行価格274,510円(発行価額264,605円)にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注10) 1口当たり発行価額264,605円にて、借入金の返済資金の調達を目的として第三者割当により投資口を追加発行しました。

(注11) 1口当たり発行価格430,950円(発行価額415,480円)にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注12) 1口当たり発行価額415,480円にて、手元資金を新規物件の取得資金の一部に充当したことから、当該充当による手元資金の減少分を補うため、手元資金への充当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13) 1口当たり発行価格478,725円(発行価額461,540円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注14) 1口当たり発行価額461,540円にて、手元資金を新規物件の取得資金の一部に充当したことから、当該充当による手元資金の減少分を補うため、手元資金への充当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15) 1口当たり発行価格614,250円(発行価額592,830円)にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済資金の一部に充当することを目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注16) 1口当たり発行価額592,830円にて、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当することを目的として第三者割当により投資口を追加発行しました。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

該当事項はありません。

(2) 本資産運用会社の役員の変動

該当事項はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期		当期	
			(平成26年10月31日)		(平成27年4月30日)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産	オフィスビル	東京経済圏	38,449	9.9	40,052	9.8
		地方経済圏	13,201	3.4	13,097	3.2
	オフィスビル 小計		51,650	13.3	53,150	13.0
不動産合計			51,650	13.3	53,150	13.0
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	231,853	59.7	240,702	59.0
		地方経済圏	51,037	13.1	56,614	13.9
	オフィスビル 小計		282,891	72.9	297,316	72.9
	住宅	東京経済圏	4,756	1.2	4,711	1.2
		地方経済圏	1,708	0.4	—	—
	住宅 小計		6,465	1.7	4,711	1.2
	都市型商業施設	東京経済圏	21,853	5.6	21,753	5.3
	都市型商業施設 小計		21,853	5.6	21,753	5.3
	その他	東京経済圏	2,973	0.8	2,973	0.7
その他 小計		2,973	0.8	2,973	0.7	
信託不動産合計			314,184	80.9	326,755	80.1
投資有価証券 (注3)			2,679	0.7	1,076	0.3
預金・その他の資産			19,655	5.1	26,816	6.6
資産総額			388,169	100.0	407,799	100.0

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

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

(注3) 前期は、豊中プロパティ-特定目的会社が発行した優先出資証券及び合同会社KRF43を営業者とする匿名組合出資持分です。当期は、合同会社KRF43を営業者とする匿名組合出資持分です。

	前期 (平成26年10月31日現在)		当期 (平成27年4月30日現在)	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額	207,324	53.4	195,847	48.0
純資産額	180,844	46.6	211,951	52.0
資産総額	388,169	100.0	407,799	100.0

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

資産の種類	銘柄名	数量(口)	帳簿価額 (百万円)	評価額 (百万円) (注1)	対総資産 比率 (%) (注2)
匿名組合出資持分	合同会社KRF43を営業者とする匿名組合出資持分(注3)	-	1,076	1,076	0.3

(注1) 評価額は帳簿価額を記載しています。

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

(注3) 運用資産は、「新宿サンエービル」の不動産信託受益権です。

②投資不動産物件

A. 投資不動産物件の価格及び投資比率

(単位：百万円)

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (注1)	貸借 対照表 計上額 (注2)	期末評価額					鑑定 評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)	
						(注3)	直接還元法		DCF法				
							価格	還元 利回り (%)	価格	割引率 (%)			最終還元 利回り (%)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	5,940	5,953	6,650	6,960	4.3	6,520	4.1	4.5	大	1.5
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	4,204	4,920	4,990	4.5	4,850	4.2	4.6	研	1.1
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,680	3,365	3,080	3,180	4.6	3,040	4.4	4.8	大	0.9
		A-5	KDX中野坂上ビル	2,533	2,387	2,270	2,330	4.8	2,250	4.6	5.0	大	0.6
		A-6	原宿FFビル	2,450	2,404	3,100	3,120	4.9	3,080	4.6	5.0	研	0.6
		A-7	KDX南青山ビル(注6)	2,270	2,220	2,400	2,420	4.3	2,380	4.0	4.4	研	0.5
		A-8	神田木原ビル	1,950	1,818	1,620	1,680	4.6	1,590	4.4	4.8	大	0.5
		A-13	KDX麹町ビル	5,950	5,621	4,520	4,560	4.1	4,480	3.8	4.2	研	1.5
		A-14	KDX船橋ビル	2,252	2,294	2,010	2,010	5.9	2,010	5.6	6.0	研	0.5
		A-16	東伸24ビル	5,300	4,946	4,370	4,400	5.3	4,340	5.0	5.4	研	1.3
		A-17	KDX恵比寿ビル	4,640	4,484	4,600	4,610	4.4	4,580	4.0	4.5	研	1.2
		A-19	KDX浜松町ビル	3,460	3,120	3,240	3,350	4.2	3,190	4.0	4.4	大	0.8
		A-20	KDX茅場町ビル	2,780	2,782	2,530	2,540	4.8	2,520	4.3	4.8	研	0.7
		A-21	KDX新橋ビル	3,728	3,791	4,280	4,320	4.1	4,240	3.8	4.2	研	0.9
		A-22	KDX新横浜ビル	2,520	2,335	2,120	2,120	5.7	2,110	5.3	5.7	研	0.6
		A-26	KDX木場ビル	1,580	1,498	1,380	1,400	5.2	1,350	4.9	5.4	研	0.4
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,350	2,319	2,230	2,300	4.6	2,200	4.4	4.8	大	0.6
		A-28	KDX乃木坂ビル	1,065	1,100	688	694	5.1	682	4.8	5.2	研	0.2
		A-29	KDX東新宿ビル	2,950	3,101	3,460	3,560	4.7	3,410	4.5	4.9	大	0.7
		A-30	KDX西五反田ビル	4,200	3,965	3,970	4,000	4.8	3,930	4.5	4.9	研	1.0
		A-31	KDX門前仲町ビル	1,400	1,352	1,110	1,170	5.2	1,090	5.0	5.4	大	0.3
		A-32	KDX芝大門ビル	6,090	6,104	4,760	4,760	4.6	4,750	4.2	4.6	研	1.5
		A-33	KDX御徒町ビル	2,000	2,076	1,940	1,990	4.6	1,920	4.5	4.8	大	0.5
		A-34	KDX本厚木ビル	1,305	1,200	1,110	1,140	5.9	1,090	5.7	6.1	大	0.3
		A-35	KDX八王子ビル	1,155	1,243	993	985	5.6	997	5.4	5.8	大	0.2
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,400	6,492	6,680	6,760	4.4	6,600	4.1	4.5	研	1.6
		A-38	KDX西新宿ビル	1,500	1,551	1,180	1,180	4.8	1,170	4.5	4.9	研	0.3
		A-39	KDX虎ノ門ビル	4,400	4,716	3,610	3,630	4.1	3,580	3.8	4.2	研	1.1
		A-40	虎ノ門東洋ビル	9,850	9,929	10,700	10,800	4.3	10,600	3.9	4.4	研	2.5
		A-41	KDX新宿286ビル	2,300	2,343	2,430	2,440	4.4	2,420	4.1	4.5	研	0.5
		A-45	KDX六本木228ビル	3,300	3,413	2,130	2,160	4.4	2,090	4.1	4.5	研	0.8
A-46	飛栄九段北ビル	7,600	7,547	7,680	7,990	4.2	7,550	4.0	4.4	大	1.9		
A-47	KDX新横浜381ビル	5,800	5,630	4,140	4,160	5.6	4,110	5.3	5.7	研	1.5		
A-48	KDX川崎駅前本町ビル	3,760	3,634	3,020	3,030	5.7	3,000	5.0	5.6	研	0.9		
A-50	KDX池尻大橋ビル	2,400	2,400	1,550	1,560	5.2	1,540	4.9	5.3	研	0.6		
A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,310	2,283	1,860	1,880	4.8	1,840	4.5	4.9	研	0.5		
A-52	KDX神田三崎町ビル	1,380	1,356	959	980	4.7	937	4.4	4.8	研	0.3		
A-55	新都心丸善ビル	2,110	2,115	1,610	1,620	4.8	1,600	4.4	5.0	研	0.5		
A-56	KDX神保町ビル	2,760	2,897	2,020	2,040	4.7	1,990	4.3	4.8	研	0.7		
A-57	KDX五番町ビル	1,951	1,927	1,420	1,430	4.4	1,410	4.1	4.5	研	0.5		
A-59	KDX岩本町ビル	1,864	1,725	1,430	1,440	4.9	1,420	4.6	5.0	研	0.4		
A-60	KDX晴海ビル	10,250	9,264	8,470	8,590	4.5	8,350	4.1	4.5	研	2.6		
A-61	KDX浜松町第2ビル	2,200	2,260	1,950	2,010	4.2	1,920	4.0	4.4	大	0.5		

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (注1)	貸借 対照表 計上額 (注2)	期末評価額					鑑定 評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)	
						(注3)	直接還元法		DCF法				
							価格	還元 利回り (%)	価格	割引率 (%)			最終還元 利回り (%)
オフィスビル	東京経済圏	A-62	小石川TGビル	3,080	3,060	3,270	3,290	4.6	3,240	4.3	4.7	研	0.7
		A-63	五反田TGビル	2,620	2,743	2,830	2,850	4.7	2,800	4.4	4.8	研	0.6
		A-64	KDX日本橋216ビル	2,010	1,906	1,880	1,890	4.2	1,870	3.9	4.3	研	0.5
		A-66	KDX新宿ビル	6,800	6,879	7,000	7,020	4.2	6,980	3.8	4.2	研	1.7
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	4,300	4,244	5,260	5,400	4.0	5,200	3.8	4.2	大	1.1
		A-68	KDX日本橋本町ビル	4,000	3,970	4,500	4,630	4.4	4,440	4.2	4.6	大	1.0
		A-71	KDX飯田橋ビル	4,670	4,606	5,320	5,470	4.4	5,260	4.2	4.6	大	1.2
		A-72	KDX東品川ビル	4,590	4,833	4,450	4,660	4.6	4,360	4.4	4.8	大	1.1
		A-73	KDX箱崎ビル	2,710	2,804	2,940	3,020	4.8	2,900	4.6	5.0	大	0.7
		A-74	KDX新日本橋ビル	2,300	2,179	2,630	2,680	4.2	2,610	4.0	4.4	大	0.5
		A-75	KDX日本橋兜町ビル	11,270	11,294	11,800	11,900	4.4	11,600	4.0	4.4	研	2.9
		A-78	KDX立川駅前ビル	1,267	1,307	1,460	1,460	5.5	1,450	5.2	5.6	研	0.3
		A-83	KDX府中ビル	6,120	6,042	6,850	6,910	5.2	6,830	5.0	5.4	大	1.5
		A-84	KDX春日ビル	2,800	2,813	3,530	3,560	4.6	3,500	4.3	4.7	研	0.7
		A-85	KDX中目黒ビル	1,880	1,892	2,340	2,440	4.8	2,300	4.6	5.0	大	0.4
		A-86	KDX大宮ビル	2,020	2,221	2,610	2,630	5.4	2,600	5.2	5.6	大	0.5
		A-87	イトーピア日本橋SAビル	2,200	2,256	2,360	2,360	4.7	2,360	4.5	4.9	大	0.5
		A-88	KDX新宿六丁目ビル(注6)	1,900	1,906	2,400	2,460	4.6	2,370	4.4	4.8	大	0.4
		A-89	KDX高輪台ビル	5,250	5,299	5,830	5,880	4.6	5,770	4.3	4.7	研	1.3
		A-90	KDX池袋ビル	3,900	3,840	4,340	4,420	4.3	4,300	4.1	4.5	大	1.0
		A-91	KDX三田ビル	3,180	3,181	3,500	3,530	4.5	3,460	4.2	4.6	研	0.8
	A-92	KDX秋葉原ビル	2,600	2,593	2,900	2,930	4.4	2,870	4.1	4.5	研	0.6	
	A-93	アプラス東京ビル	4,350	4,543	4,720	4,660	4.4	4,740	4.4	4.6	大	1.1	
	A-94	KDX武蔵小杉ビル	12,000	11,841	13,400	13,500	4.8	13,300	4.5	4.9	研	3.1	
	A-95	KDX豊洲グランスクエア	8,666	8,563	8,930	9,230	4.9	8,800	4.7	5.1	大	2.2	
	A-96	KDX高田馬場ビル(注6)	3,650	3,667	3,980	4,080	4.7	3,940	4.4	4.9	大	0.9	
	A-99	トーセン池袋ビル	1,934	1,960	1,980	2,040	4.6	1,950	4.4	4.8	大	0.5	
	A-101	アーバンスクエア横浜	7,210	7,240	7,640	7,920	4.8	7,520	4.6	5.0	大	1.8	
	A-102	横浜西口SIAビル	2,750	2,760	2,910	2,970	4.8	2,890	4.6	5.0	大	0.7	
	A-103	新横浜214ビル	2,200	2,204	2,220	2,240	5.4	2,200	5.1	5.5	研	0.5	
	A-105	ビュレックス虎ノ門	1,750	1,773	2,090	2,100	4.0	2,070	3.7	4.1	研	0.4	
	A-107	35山京ビル	3,600	3,629	3,630	3,670	4.5	3,590	4.2	4.6	研	0.9	
	A-108	ぺんてるビル	3,350	3,508	3,434	3,390	4.3	3,392	4.1	4.5	大	0.8	
地方経済圏	A-12	ポルトス・センタービル	5,570	4,294	4,950	5,000	6.0	4,930	5.8	6.2	大	1.4	
	A-42	烏丸ビル	5,400	5,248	5,100	5,190	5.2	5,060	5.0	5.4	大	1.4	
	A-44	KDX仙台ビル	2,100	2,067	1,600	1,600	5.8	1,600	5.8	6.0	大	0.5	
	A-53	KDX博多南ビル	4,900	4,653	3,560	3,580	6.4	3,540	6.1	6.5	研	1.2	
	A-54	KDX北浜ビル	2,220	2,118	1,540	1,540	5.8	1,540	5.3	5.9	研	0.5	
	A-58	KDX名古屋栄ビル	7,550	7,076	4,990	5,110	4.8	4,940	4.6	5.0	大	1.9	
	A-69	KDX小林道修町ビル	2,870	2,438	2,650	2,670	6.5	2,620	4.9	6.6	研	0.7	
	A-70	KDX札幌ビル	2,005	2,008	2,020	2,090	5.4	1,990	5.2	5.6	大	0.5	
	A-79	KDX名古屋駅前ビル	7,327	8,024	7,890	7,950	4.8	7,830	4.5	4.9	研	1.9	
	A-80	名古屋日興證券ビル	4,158	4,224	4,150	4,170	5.2	4,120	4.9	5.3	研	1.0	
	A-82	KDX東梅田ビル	2,770	2,678	3,540	3,620	4.7	3,510	4.5	4.9	大	0.7	
	A-97	KDX宇都宮ビル(注6)	2,350	2,328	2,540	2,550	6.0	2,530	5.8	6.2	大	0.6	
	A-98	広島駅前通マークビル	1,300	1,367	1,410	1,420	6.2	1,400	5.8	6.2	研	0.3	
	A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	13,000	12,972	13,300	13,500	5.0	13,200	4.8	5.2	大	3.3	
A-104	KDX南本町ビル	2,200	2,194	2,560	2,570	5.0	2,550	4.7	5.1	研	0.5		
A-106	KDX桜通ビル	5,900	6,014	7,250	7,390	5.0	7,190	4.8	5.2	大	1.5		
オフィスビル(92物件)小計				354,681	350,466	350,174	355,429	-	346,738	-	-	-	92.1

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (注1)	貸借 対照表 計上額 (注2)	期末評価額					鑑定 評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)	
						(注3)	直接還元法		DCF法				
							価格	還元 利回り (%)	価格	割引率 (%)			最終還元 利回り (%)
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	5,353	4,711	4,900	4,940	4.7	4,860	4.4	4.8	研	1.3
住宅 (1物件)小計				5,353	4,711	4,900	4,940	-	4,860	-	-	-	1.3
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	9,900	9,508	10,100	10,200	4.0	9,900	3.7	4.1	研	2.5
		C-2	KDX代々木ビル	2,479	2,492	2,060	2,060	5.0	2,060	4.5	5.1	研	0.6
		C-4	銀座四丁目タワー	9,800	9,753	11,600	11,700	3.6	11,500	3.3	3.7	研	2.5
都市型商業施設 (3物件)小計				22,179	21,753	23,760	23,960	-	23,460	-	-	-	5.7
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル (底地)	2,880	2,973	3,030	3,060	4.1	3,020	4.0	4.1	大	0.7
その他 (1物件)小計				2,880	2,973	3,030	3,060	-	3,020	-	-	-	0.7
全97物件 合計				385,094	379,905	381,864	387,389	-	378,078	-	-	-	100.0

(注1) 取得価格は、本投資法人が取得した各不動産又は各信託受益権の売買金額（取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まず、百万円未満は切り捨てています。）を記載しています。

(注2) 貸借対照表計上額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 期末評価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定価格を記載しています。

(注4) 各物件の鑑定評価は、一般財団法人日本不動産研究所及び大和不動産鑑定株式会社の2社に委託しています。それぞれ表中では、一般財団法人日本不動産研究所は（研）、大和不動産鑑定株式会社は（大）と表示しています。

(注5) 比率は、取得価格の合計に対する当該資産の取得価格の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。小計欄及び合計欄には、各小計・合計欄に該当する物件の取得価格小計（合計）を全物件（97物件）の取得価格の合計で除して得られた数値を記載しています。

(注6) 下記の通り運用資産の名称を変更しています。以下同じです。

物件番号	新物件名称	旧物件名称	変更時期
A-96	KDX高田馬場ビル	グレイスビル高田馬場	平成27年2月1日
A-97	KDX宇都宮ビル	フミックスシステムビル	平成27年2月1日
A-7	KDX南青山ビル	F I K南青山ビル	平成27年4月1日
A-88	KDX新宿六丁目ビル	W e l s h i p 東新宿	平成27年4月1日

B. ポートフォリオの分散

用途別分散

用途	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
オフィスビル	92	354,681	92.1
住宅	1	5,353	1.3
都市型商業施設	3	22,179	5.7
その他	1	2,880	0.7
合計	97	385,094	100.0

地域別分散

地域	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
東京経済圏	81	313,474	81.4
地方経済圏	16	71,620	18.5
合計	97	385,094	100.0

規模別分散

規模	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
1,000百万円未満	0	-	-
1,000百万円以上2,500百万円未満	37	71,908	18.6
2,500百万円以上5,000百万円未満	35	122,889	31.9
5,000百万円以上7,500百万円未満	15	90,410	23.4
7,500百万円以上10,000百万円未満	6	53,366	13.8
10,000百万円以上12,500百万円未満	3	33,520	8.7
12,500百万円以上15,000百万円未満	1	13,000	3.3
合計	97	385,094	100.0

(注) 比率は、取得価格の総額に対する当該分類毎の取得価格の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。そのため、各項目の合計が百に満たない場合があります。

C. 投資不動産及び信託不動産の内容

(a) 投資不動産物件及び信託不動産の概要

用途	地域	物件番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%) (注6)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	1,047.72	事務所	8,613.09	SRC B2F9	昭和49年4月	7.32
		A-3	東茅場町有楽ビル	773.43	事務所	5,916.48	SRC B1F9	昭和62年1月	3.71
		A-4	KDX八丁堀ビル	992.20	事務所	4,800.43	SRC・RC B1F8	平成5年6月	3.74
		A-5	KDX中野坂上ビル	1,235.16	事務所・店舗・居宅・ 車庫・倉庫	6,399.42	SRC B1F11	平成4年8月	3.72
		A-6	原宿FFビル	699.67	店舗・事務所・駐車場	3,812.44	SRC F11	昭和60年11月	5.88
		A-7	KDX南青山ビル	369.47	事務所・店舗・居宅	1,926.98	SRC B1F9	昭和63年11月	6.34
		A-8	神田木原ビル	410.18	事務所	2,393.94	SRC・RC・S B1F8	平成5年5月	4.26
		A-13	KDX麹町ビル	612.17	事務所・店舗	5,323.81	SRC B2F9	平成6年5月	2.34
		A-14	KDX船橋ビル	1,180.41	事務所・店舗	5,970.12	SRC B1F8	平成元年4月	4.17
		A-16	東伸24ビル	1,287.16	事務所・店舗・駐車場	8,483.17	SRC B1F8	昭和59年9月	6.05
		A-17	KDX恵比寿ビル	724.22	事務所・店舗	4,394.58	SRC B1F7	平成4年1月	7.35
		A-19	KDX浜松町ビル	504.26	事務所・店舗・駐車場	3,592.38	S F9	平成11年9月	4.86
		A-20	KDX茅場町ビル	617.17	事務所・駐車場	3,804.86	SRC F8	昭和62年10月	4.25
		A-21	KDX新橋ビル(注7)	536.11	事務所・店舗・駐車場	3,960.22	SRC・S B1F8	平成4年2月	4.44
		A-22	KDX新横浜ビル	705.00	事務所・店舗・駐車場	6,180.51	S B1F9	平成2年9月	6.88
		A-26	KDX木場ビル	922.77	事務所・駐車場	2,820.64	RC F5	平成4年10月	4.70
		A-27	KDX鍛冶町ビル	526.43	事務所・店舗	3,147.70	SRC B1F8	平成2年3月	7.11
		A-28	KDX乃木坂ビル	409.36	事務所・店舗・居宅	1,695.07	RC B1F5	平成3年5月	11.76
		A-29	KDX東新宿ビル	1,340.97	事務所・倉庫・駐車場	7,885.40	SRC B1F9	平成2年1月	6.03
		A-30	KDX西五反田ビル	684.41	事務所・駐車場	5,192.87	SRC B1F8	平成4年11月	8.29
A-31	KDX門前仲町ビル	580.99	事務所・店舗	2,668.91	SRC F8	昭和61年9月	3.83		
A-32	KDX芝大門ビル	1,188.28	事務所	7,824.03	SRC B1F9	昭和61年7月	4.58		
A-33	KDX御徒町ビル	239.72	事務所	1,882.00	S F10	昭和63年6月	4.00		
A-34	KDX本厚木ビル	724.62	事務所・店舗	3,603.63	SRC F8	平成7年5月	6.38		

用途	地域	物件番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%) (注6)
オフィスビル	東京経済圏	A-35	KDX八王子ビル	460.62	事務所・駐車場・店舗	2,821.21	SRC F9	昭和60年12月	7.53
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	1,515.28	事務所・倉庫・店舗・ 駐車場・機械室	7,720.08	SRC B1F7	昭和57年8月	5.93
		A-38	KDX西新宿ビル	626.06	事務所・駐車場	2,017.63	RC F5	平成4年10月	10.39
		A-39	KDX虎ノ門ビル	288.20	事務所・店舗	2,277.38	SRC B1F9	昭和63年4月	4.33
		A-40	虎ノ門東洋ビル	869.01	銀行・事務所・店舗・ 倉庫	8,346.83	RC B2F9	昭和37年8月	5.87
		A-41	KDX新宿286ビル	421.70	事務所・駐車場	3,432.04	SRC・RC B1F9	平成元年8月	5.92
		A-45	KDX六本木228ビル	408.86	事務所・店舗	2,235.30	SRC B1F9	平成元年4月	6.45
		A-46	飛栄九段北ビル	1,844.83	事務所・店舗・事務 室・駐車場・倉庫	11,425.31	SRC・S B1F11	昭和63年3月	4.33
		A-47	KDX新横浜381ビル (注8)	1,229.24	事務所・店舗・駐車 場・ゴミ置場	10,290.30	SRC・RC B1F10	昭和63年3月 (既存棟) 平成21年4月 (増築棟)	10.64
		A-48	KDX川崎駅前本町ビ ル	1,968.13	事務所	7,420.87	SRC B1F9	昭和60年2月	4.71
		A-50	KDX池尻大橋ビル	834.79	事務所	3,482.96	RC B2F9	昭和63年9月	6.75
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	462.29	事務所	3,280.41	SRC F9	昭和63年9月	3.71
		A-52	KDX神田三崎町ビル	314.54	事務所	1,536.60	SRC B1F7	平成4年10月	4.89
		A-55	新都心丸善ビル	457.64	事務所・店舗・駐車 場	3,439.37	SRC B1F8	平成2年7月	5.99
		A-56	KDX神保町ビル	465.92	事務所	3,292.13	SRC B1F8	平成6年5月	5.14
		A-57	KDX五番町ビル	335.70	事務所・駐車場	1,893.11	S F8	平成12年8月	5.05
		A-59	KDX岩本町ビル	266.86	事務所・共同住宅	1,618.65	S F9	平成20年3月	5.00
		A-60	KDX晴海ビル	2,230.69	事務所・店舗	12,694.32	S・SRC B1F11	平成20年2月	7.12
		A-61	KDX浜松町第2ビル	368.28	事務所	2,478.90	S・SRC B1F8	平成4年4月	3.78
		A-62	小石川TGビル	1,250.42	事務所・駐車場	5,862.02	SRC B1F8	平成元年11月	6.61
		A-63	五反田TGビル	582.90	事務所・車庫	4,440.61	SRC B1F9	昭和63年4月	8.30
		A-64	KDX日本橋216ビル	307.77	事務所	1,871.62	SRC F9	平成18年10月	7.86
		A-66	KDX新宿ビル	1,118.12	事務所・店舗・駐車 場	10,348.02	S・RC B4F11	平成5年5月	2.01
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	678.24	事務所・銀行	4,724.62	SRC F9	平成3年11月	6.80
		A-68	KDX日本橋本町ビル	583.40	事務所・駐車場	5,110.45	SRC B1F9	昭和59年1月	4.48
		A-71	KDX飯田橋ビル	967.38	事務所・駐車場	5,422.64	SRC B1F8	平成2年3月	4.49
		A-72	KDX東品川ビル	3,115.45	事務所	10,138.65	S・RC B1F5	平成5年1月	5.13
		A-73	KDX箱崎ビル	971.83	事務所・駐車場	6,332.48	SRC B1F10	平成5年11月	4.42
A-74	KDX新日本橋ビル	444.32	事務所・店舗・駐車 場	3,712.25	S B1F10	平成14年11月	3.42		
A-75	KDX日本橋兜町ビル	1,920.79	事務所・駐車場	11,705.49	S・SRC B1F8	平成10年11月	4.89		

用途	地域	物件番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%) (注6)
オフィスビル	東京経済圏	A-78	KDX立川駅前ビル	464.95	事務所	2,896.48	S B1F8	平成2年2月	2.19
		A-83	KDX府中ビル	2,400.00	事務所・駐車場	16,647.00	SRC・S B1F14	平成8年3月	1.83
		A-84	KDX春日ビル	1,319.24	事務所・店舗・駐車場	6,444.31	SRC B1F10	平成4年6月	7.43
		A-85	KDX中目黒ビル	730.26	事務所	3,455.90	SRC F7	昭和60年10月	6.50
		A-86	KDX大宮ビル	775.67	事務所・店舗・駐車場・居宅	5,055.50	①S・SRC B1F8 ②S F3	平成5年4月	4.40
		A-87	イトーピア日本橋SAビル	1,193.91	事務所・居宅・駐車場	7,362.25	SRC B1F10	平成7年7月	3.64
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	1,072.03	事務所・店舗・駐車場	5,907.00	SRC・RC B2F10	平成2年3月	6.11
		A-89	KDX高輪台ビル	2,547.15	事務所	9,265.03	SRC B1F9	昭和60年10月	6.17
		A-90	KDX池袋ビル	472.94	事務所・店舗・駐車場	3,848.18	S・RC B1F10	平成21年3月	3.78
		A-91	KDX三田ビル	548.72	事務所・店舗・車庫	5,007.98	S・SRC B3F11	平成5年3月	4.81
		A-92	KDX秋葉原ビル	374.88	店舗・事務所	2,979.14	SRC B1F9	昭和48年12月	4.47
		A-93	アプラス東京ビル	1,341.98	事務所・駐車場	6,764.37	SRC B1F8	平成6年1月	4.48
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	3,210.09	事務所・店舗	16,094.14	S B1F11	平成25年5月	8.11
		A-95	KDX豊洲グランスクエア	20,403.07	事務所・店舗	63,419.60	S F11	平成20年4月	3.84
		A-96	KDX高田馬場ビル	1,511.58	事務所・駐車場	6,576.07	SRC・RC B2F7	昭和63年10月	6.06
		A-99	トーセン池袋ビル	603.21	事務所・店舗・駐車場	3,477.86	SRC F10	昭和63年7月	4.45
		A-101	アーバンスクエア横浜	2,499.38	事務所・駐車場	15,894.75	SRC・S B1F11	平成6年3月	8.44
		A-102	横浜西口SIAビル	1,029.45	事務所	6,556.59	SRC B1F9	昭和63年10月	7.59
A-103	新横浜214ビル	998.00	事務所・店舗・車庫	6,478.89	SRC B1F8	平成元年11月	4.72		
A-105	ビュレックス虎ノ門	466.96	事務所	2,808.24	S F13	平成23年7月	6.57		
A-107	35山京ビル	1,216.99	事務所・駐車場	6,413.60	SRC B1F9	平成3年8月	5.95		
A-108	ぺんてるビル	2,502.63	事務所・銀行・居宅	18,880.89	S・SRC B3F14	平成2年11月	6.22		

用途	地域	物件番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%) (注6)
オフィスビル	地方経済圏	A-12	ポルトラス・センタービル	13,936.63	事務所・店舗・倉庫・駐車場	79,827.08	SRC・S B2F25	平成5年9月	6.70
		A-42	烏丸ビル	1,788.67	事務所	12,632.68	SRC B1F8	昭和57年10月	3.88
		A-44	KDX仙台ビル	987.78	事務所	5,918.30	SRC B1F10	昭和59年2月	2.71
		A-53	KDX博多南ビル	1,826.25	事務所・店舗・駐車場	13,238.16	SRC B1F9	昭和48年6月	0.93
		A-54	KDX北浜ビル	751.92	事務所・倉庫・駐車場	4,652.96	S F10	平成6年7月	6.32
		A-58	KDX名古屋栄ビル	1,192.22	事務所・店舗	9,594.00	S F11	平成21年4月	1.12
		A-69	KDX小林道修町ビル (注10)	1,561.04	事務所・車庫・店舗	10,723.83	S・SRC B1F12	平成21年7月	10.99
		A-70	KDX札幌ビル	819.44	事務所	5,503.90	SRC B1F9	平成元年10月	0.41
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	1,354.10	事務所・店舗	13,380.30	S・SRC B2F15	昭和61年4月	8.98
		A-80	名古屋日興証券ビル	1,403.93	事務所・店舗・駐車場	14,308.76	SRC B3F11	昭和49年8月	8.87
		A-82	KDX東梅田ビル	804.50	事務所・店舗・駐車場	6,805.76	S・SRC B1F10	平成21年7月	6.11
		A-97	KDX宇都宮ビル	1,412.00	事務所・店舗・駐車場	7,742.18	S・SRC B1F10	平成11年2月	0.98
		A-98	広島駅前通マークビル	706.78	事務所・パーキングタワー	5,718.83	SRC B1F10	平成2年1月	6.98
		A-100	千里ライフサイエンス センタービル	5,911.08	事務所・店舗・駐車場	49,260.78	SRC・S B3F21	平成4年6月	1.34
		A-104	KDX南本町ビル	882.96	事務所・店舗・車庫	7,694.03	S・RC B1F12	平成21年12月	5.31
A-106	KDX桜通ビル	2,420.43	事務所・店舗・駐車場・休憩室・倉庫・ポンベ置場・ポンプ室・ゴミ置場	19,680.16	S B1F18	平成4年8月	10.49		
オフィスビル (92物件)小計				-	-	-	-	平均23.0年 (注9)	-
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	4,252.86	共同住宅	18,115.39	SRC B1F10	平成16年1月	5.38
住宅 (1物件)小計				-	-	-	-	平均11.2年	-
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	1,240.51	店舗	6,302.58	S・RC・SRC B2F7	平成17年3月	6.80
		C-2	KDX代々木ビル	228.74	店舗・事務所	1,269.06	SRC F8	平成3年8月	4.55
		C-4	銀座四丁目タワー	688.52	店舗・事務所・駐車場	6,787.33	S B1F13	平成20年11月	5.23
都市型商業施設 (3物件)小計				-	-	-	-	平均9.9年	-
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル (底地)	1,355.13	-	-	-	-	-
その他 (1物件)小計				-	-	-	-	-	-
全97物件 合計				-	-	-	-	平均22.1年 (注9)	2.39 (注6)

- (注1) 地積は、登記簿上の記載（借地権がある場合には借地面積を含みます。）に基づいており、現況とは一致しない場合があります。なお、区分所有建物については、敷地権の対象となる土地全体の地積を記載しています。
- (注2) 建物用途は、登記簿上の建物種別を記載しています。なお、区分所有建物については、専有部分の種別を記載しています。
- (注3) 延床面積は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物は含まれていません。なお、区分所有建物については、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。
- (注4) 構造・階数は、登記簿上の記載に基づいています。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。構造・階数の記載に当たっては、下記の略称を用いています。
- SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、B：地下階、F：地上階
- (例) B2F9は地下2階付地上9階建
- (注5) 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しています。小計・合計欄には、平成27年4月30日を基準として、取得価格で加重平均し、小数第2位以下を切り捨てた平均築年数を記載しています。
- (注6) PML値は、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社の調査による平成27年3月時点の数値です。
- (注7) KDX新橋ビルは、既存保有分と追加取得分を併せて1物件として記載しています。
- (注8) KDX新横浜381ビルは、既存棟と増築棟を併せて1物件として記載しています。
- (注9) 平均築年数の計算にあたり、KDX新横浜381ビルについては既存棟の建築時期に基づいて算出し、記載しています。
- (注10) KDX小林道修町ビルは、建物譲渡特約付定期借地権及び建物から構成されています。

(b) 運用資産の資本的支出

(イ) 資本的支出の予定について

本投資法人が保有している不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第21期（平成27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 (所在地)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払額
KDX宇都宮ビル (栃木県宇都宮市)	空調改修工事、外壁改修工事等	自 平成27年 5月 至 平成27年10月	158	-	-
広島駅前通マークビル (広島県広島市)	空調改修工事、機械式駐車場改修工事等	同上	84	-	-
トーセン池袋ビル (東京都豊島区)	外壁改修工事、共用部改修工事等	同上	46	-	-
名古屋日興証券ビル (愛知県名古屋市)	エスカレーター撤去工事他	同上	45	-	-

(注) 資本的支出の予定金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(ロ) 期中に行った資本的支出について

当期（平成27年4月期）中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、以下の通りです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で329百万円であり、当期費用に区分された修繕費437百万円と合わせ、合計767百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	資本的支出の金額 (百万円)
KDX名古屋駅前ビル (愛知県名古屋市)	昇降機更新工事等	自 平成26年11月 至 平成27年 4月	105
	その他		224
	ポートフォリオ全体		329

(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。

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

(単位：百万円)

営業期間	第16期 自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日	第17期 自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日	第18期 自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日	第19期 自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日	当期 自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日
当期首積立金残高	503	523	502	493	495
当期積立額	30	12	3	12	8
当期積立金取崩額	10	34	11	10	37
次期繰越額	523	502	493	495	465

(c) テナント等の概要

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (注3)	賃貸戸数 (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業収入 (千円) (注7)	敷金保証金 (千円) (注8)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	5,889.32	5,889.32	-	-	10	100.0	196,483	231,913
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,379.66	4,379.66	-	-	7	100.0	136,518	216,322
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,323.28	3,094.74	-	-	3	93.1	101,987	97,197
		A-5	KDX中野坂上ビル	4,390.27	4,237.69	18	16	24	96.5	91,402	78,871
		A-6	原宿FFビル	3,071.15	3,071.15	-	-	2	100.0	99,389	141,704
		A-7	KDX南青山ビル	1,814.56	1,814.56	-	-	8	100.0	73,926	107,055
		A-8	神田木原ビル	1,947.58	1,717.40	-	-	10	88.2	41,368	81,270
		A-13	KDX麹町ビル	3,718.99	3,718.99	-	-	9	100.0	141,281	198,793
		A-14	KDX船橋ビル	3,835.23	3,827.14	-	-	22	99.8	97,935	129,749
		A-16	東伸24ビル	6,621.19	6,445.73	-	-	21	97.4	170,072	245,199
		A-17	KDX恵比寿ビル	3,074.47	3,074.47	-	-	6	100.0	143,079	229,205
		A-19	KDX浜松町ビル	2,724.35	2,724.35	-	-	9	100.0	97,783	126,185
		A-20	KDX茅場町ビル	3,019.93	2,564.52	-	-	6	84.9	69,807	100,981
		A-21	KDX新橋ビル	2,803.86	2,803.86	-	-	8	100.0	116,321	166,214
		A-22	KDX新横浜ビル	4,785.09	4,173.15	-	-	15	87.2	85,005	110,216
		A-26	KDX木場ビル	2,455.43	1,869.58	-	-	5	76.1	42,944	48,433
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,565.14	2,500.21	-	-	9	97.5	66,551	82,817
		A-28	KDX乃木坂ビル	1,251.40	1,086.47	1	-	5	86.8	24,854	24,184
		A-29	KDX東新宿ビル	5,930.50	5,176.46	-	-	6	87.3	103,700	99,565
		A-30	KDX西五反田ビル	3,881.60	3,881.60	-	-	5	100.0	135,330	189,360
		A-31	KDX門前仲町ビル	2,008.74	2,008.74	-	-	7	100.0	48,685	43,788
		A-32	KDX芝大門ビル	5,997.36	5,997.36	-	-	10	100.0	146,983	190,943
		A-33	KDX御徒町ビル	1,792.54	1,792.54	-	-	2	100.0	66,912	110,237
		A-34	KDX本厚木ビル	2,746.89	2,590.18	-	-	10	94.3	52,730	66,945
		A-35	KDX八王子ビル	2,178.61	1,584.18	-	-	8	72.7	40,400	39,265
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	5,880.71	5,880.71	-	-	7	100.0	186,712	183,853
		A-38	KDX西新宿ビル	1,593.60	1,593.60	-	-	9	100.0	38,924	57,653
		A-39	KDX虎ノ門ビル	1,966.56	1,966.56	-	-	7	100.0	102,293	179,712
		A-40	虎ノ門東洋ビル	6,494.11	5,874.10	-	-	11	90.5	255,271	513,422
		A-41	KDX新宿286ビル	2,444.89	2,444.89	-	-	8	100.0	87,461	101,953
		A-45	KDX六本木228ビル	1,919.59	1,677.26	-	-	7	87.4	55,298	73,552
		A-46	飛栄九段北ビル	6,897.59	6,897.59	-	-	14	100.0	241,131	302,008
		A-47	KDX新横浜381ビル	8,131.47	8,131.47	-	-	42	100.0	172,214	238,715
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	5,124.98	5,124.98	-	-	1	100.0	99,264	155,571
		A-50	KDX池尻大橋ビル	2,458.64	2,458.64	-	-	8	100.0	53,777	95,335
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,239.13	1,977.88	-	-	8	88.3	59,696	79,230
		A-52	KDX神田三崎町ビル	1,315.96	1,315.96	-	-	8	100.0	21,999	40,408
		A-55	新都心丸善ビル	1,912.28	1,912.28	-	-	5	100.0	57,190	72,273
		A-56	KDX神保町ビル	2,321.80	2,321.80	-	-	3	100.0	67,334	96,451
		A-57	KDX五番町ビル	1,649.47	1,649.47	-	-	7	100.0	42,573	44,273
		A-59	KDX岩本町ビル	1,529.91	1,529.91	3	3	10	100.0	47,266	56,592
		A-60	KDX晴海ビル	9,294.00	9,294.00	-	-	11	100.0	173,090	361,707
		A-61	KDX浜松町第2ビル	1,954.23	1,954.23	-	-	8	100.0	60,227	95,686
		A-62	小石川TGビル	3,945.54	3,945.54	-	-	5	100.0	129,853	157,041
		A-63	五反田TGビル	3,161.80	3,161.80	-	-	10	100.0	98,840	123,164
		A-64	KDX日本橋216ビル	1,615.20	1,615.20	-	-	8	100.0	55,769	91,626

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (注3)	賃貸戸数 (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業収入 (千円) (注7)	敷金保証金 (千円) (注8)		
オフィスビル	東京経済圏	A-66	KDX新宿ビル	5,836.68	5,154.10	-	-	20	88.3	215,636	225,457		
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	3,573.59	3,573.59	-	-	4	100.0	147,728	169,724		
		A-68	KDX日本橋本町ビル	3,998.39	3,998.39	-	-	8	100.0	137,645	169,688		
		A-71	KDX飯田橋ビル	4,429.25	3,835.20	-	-	4	86.6	144,711	201,528		
		A-72	KDX東品川ビル	7,115.38	5,228.40	-	-	3	73.5	100,758	193,269		
		A-73	KDX箱崎ビル	3,992.60	3,992.60	-	-	8	100.0	102,218	152,696		
		A-74	KDX新日本橋ビル	2,658.79	2,658.79	-	-	9	100.0	85,071	124,455		
		A-75	KDX日本橋兜町ビル	7,562.93	7,562.93	-	-	7	100.0	281,279	330,311		
		A-78	KDX立川駅前ビル	1,612.13	1,612.13	-	-	5	100.0	63,617	86,432		
		A-83	KDX府中ビル	10,151.48	10,057.90	-	-	36	99.1	294,796	346,026		
		A-84	KDX春日ビル	4,345.13	4,345.13	-	-	15	100.0	121,149	150,464		
		A-85	KDX中目黒ビル	2,689.27	2,689.27	-	-	6	100.0	73,684	93,702		
		A-86	KDX大宮ビル	3,816.33	3,580.52	1	1	17	93.8	107,939	172,161		
		A-87	イーピア日本橋SAビル	3,106.42	3,106.42	8	8	14	100.0	91,661	120,102		
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	4,037.44	4,037.44	-	-	7	100.0	95,361	74,507		
		A-89	KDX高輪台ビル	6,951.88	6,951.88	-	-	8	100.0	190,306	256,533		
		A-90	KDX池袋ビル	3,110.59	3,110.59	-	-	10	100.0	127,724	197,488		
		A-91	KDX三田ビル	3,416.31	3,265.44	-	-	11	95.6	101,881	145,939		
		A-92	KDX秋葉原ビル	2,288.93	2,288.93	-	-	7	100.0	84,417	95,038		
		A-93	アプラス東京ビル	4,487.22	4,487.22	-	-	1	100.0	167,085	325,771		
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	12,978.52	12,978.52	-	-	5	100.0	411,094	659,182		
		A-95	KDX豊洲グランスクエア	11,797.85	10,265.44	-	-	13	87.0	269,619	358,589		
		A-96	KDX高田馬場ビル	4,563.58	4,563.58	-	-	10	100.0	133,325	163,401		
		A-99	トーセン池袋ビル	2,587.84	2,100.08	-	-	4	81.2	69,182	52,462		
		A-101	アーバンスクエア横浜	10,933.27	10,933.27	-	-	27	100.0	279,265	327,926		
		A-102	横浜西口SIAビル	4,978.37	4,978.37	-	-	15	100.0	99,684	158,715		
		A-103	新横浜214ビル	4,608.59	4,437.88	-	-	15	96.3	70,942	122,348		
		A-105	ビュレックス虎ノ門	1,900.93	1,900.93	-	-	1	100.0	41,125	24,998		
		A-107	35山京ビル	4,490.74	4,327.02	-	-	12	96.4	24,379	102,840		
		A-108	べんてるビル	4,346.66	4,346.66	5	5	9	100.0	25,697	168,319		
		オフィスビル	地方経済圏	A-12	ポルタス・センタービル	11,582.44	10,994.13	-	-	27	94.9	292,957	351,067
				A-42	烏丸ビル	8,743.97	8,743.97	-	-	40	100.0	207,594	280,589
				A-44	KDX仙台ビル	3,960.23	3,817.62	-	-	32	96.4	89,857	173,079
				A-53	KDX博多南ビル	9,910.57	9,389.36	-	-	49	94.7	172,113	229,953
				A-54	KDX北浜ビル	3,995.50	3,708.71	-	-	11	92.8	76,990	83,417
				A-58	KDX名古屋栄ビル	6,923.12	6,923.12	-	-	16	100.0	183,304	210,142
A-69	KDX小林道修町ビル			7,072.23	7,072.23	-	-	12	100.0	178,212	250,417		
A-70	KDX札幌ビル			3,788.51	3,788.51	-	-	21	100.0	92,649	115,403		
A-79	KDX名古屋駅前ビル			7,932.43	7,855.14	-	-	18	99.0	325,980	493,594		
A-80	名古屋日興証券ビル			7,994.70	7,983.39	-	-	9	99.9	204,521	275,126		
A-82	KDX東梅田ビル			4,986.24	4,986.24	-	-	10	100.0	124,887	107,563		
A-97	KDX宇都宮ビル			5,337.87	5,258.39	-	-	23	98.5	128,171	146,358		
A-98	広島駅前通マークビル			3,982.43	2,945.98	-	-	17	74.0	62,722	73,469		
A-100	千里ライフサイエンスセンタービル			17,220.91	17,052.32	-	-	61	99.0	734,309	1,124,532		
A-104	KDX南本町ビル	5,285.95	5,220.29	-	-	22	98.8	88,881	141,157				
A-106	KDX桜通ビル	12,342.71	11,096.73	-	-	30	89.9	174,403	398,605				
オフィスビル (92件) 小計				433,485.50	417,956.67	36	33	1,133	96.4	11,794,201	16,501,226		
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	7,711.14	7,711.14	140	140	1 (注9)	100.0	149,141	50,580		
住宅 (1物件) 小計				7,711.14	7,711.14	140	140	1	100.0	149,141	50,580		

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (注3)	賃貸戸数 (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業収入 (千円) (注7)	敷金保証金 (千円) (注8)
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	4,646.44	4,555.65	-	-	12	98.0	253,402	280,178
		C-2	KDX代々木ビル	1,177.00	1,079.88	-	-	10	91.7	69,080	101,453
		C-4	銀座四丁目タワー	5,624.23	5,624.23	-	-	4	100.0	275,876	346,121
都市型商業施設 (3物件)小計				11,447.67	11,259.76	-	-	26	98.4	598,359	727,753
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル (底地)	1,355.13	1,355.13	-	-	1	100.0	68,008	56,670
その他 (1物件)小計				1,355.13	1,355.13	-	-	1	100.0	68,008	56,670
全97物件 合計				453,999.44	438,282.70	176	173	1,161 (注10)	96.5	12,609,711	17,336,230
最近5年の稼働率推移											
				平成22年10月31日	93.6%						
				平成23年4月30日	94.6%						
				平成23年10月31日	94.7%						
				平成24年4月30日	95.4%						
				平成24年10月31日	95.5%						
				平成25年4月30日	93.9%						
				平成25年10月31日	95.8%						
				平成26年4月30日	96.0%						
				平成26年10月31日	95.6%						
				平成27年4月30日	96.5%						

(注1) 賃貸可能面積は、建物の賃貸が可能な床面積（各物件に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な床面積の合計）であり、土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書又は各物件の竣工図面に表示されているものを記載しています。ただし、ぺんてるビルについては、賃貸借契約書に記載の土地（底地）に係る賃貸可能面積を含めて記載しています。また、新宿6丁目ビル（底地）については、賃貸借契約書に記載の土地に係る賃貸可能面積を記載しています。

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

(注3) 賃貸可能戸数は、建物の賃貸が可能な居宅の戸数を記載しています。

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

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

(注6) 稼働率は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。小計欄及び合計欄には、各小計、合計欄に該当する物件の賃貸面積小計（合計）を賃貸可能面積小計（合計）で除して得られた数値を記載しています。

(注7) 総賃貸事業収入は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に当該物件から生じた全ての収入をいい千円未満を切り捨てて記載しています。

（参考情報）

当期中に売却した物件の当期総賃貸事業収入

用途	物件番号	物件名称	総賃貸事業収入 (千円)
オフィスビル	A-15	KDX浜町ビル	61,648
オフィスビル	A-25	KDX南船場第2ビル	26,293
オフィスビル	A-81	仙台日興ビル	54,956
住宅	B-18	びなす ひばりが丘	84,197

(注8) 敷金保証金は、賃貸借契約又は転貸借契約に規定する敷金（敷引がある場合には敷引後の金額）及び保証金の残高の合計額の千円未満を切り捨てて記載しています。

(注9) レジデンスシャルマン月島：本物件の信託受託者とマスターリース会社である積和不動産株式会社との間で賃料保証（賃料固定期間：平成28年1月30日まで）の定期建物賃貸借契約（契約期間：平成41年1月30日まで）が締結されているため、テナント総数は1と表示しています。

(注10) 複数の物件に重複するエンドテナントを調整する前の数値を記載しています。

(d) 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人が保有する不動産の各物件につき、当期（平成27年4月期）における総賃貸事業収入の10%以上を占める物件はありません。

(e) 主要なテナントに関する情報

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

(ロ) 参考：上位エンドテナント

(平成27年4月30日現在)

	エンドテナントの名称	物件名称	賃貸面積	面積比率 (注1)
1	ケネディクス株式会社 (注2)	KDX日本橋兜町ビル、KDX武蔵小杉ビル、KDX豊洲グランスクエア	14,948.91㎡	3.4%
2	積和不動産株式会社	レジデンスシャルマン月島	7,711.14㎡	1.8%
3	SMB C日興証券株式会社	KDX立川駅前ビル、 KDX名古屋駅前ビル、 名古屋日興証券ビル	6,338.13㎡	1.4%
4	非開示(注3)	KDX川崎駅前本町ビル	5,124.98㎡	1.2%
5	株式会社アプラス(注4)	アプラス東京ビル	4,487.22㎡	1.0%
小計			38,610.38㎡	8.8%
ポートフォリオ全体			438,282.70㎡	100.0%

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

(注2) ケネディクス株式会社は、マスターリース会社となっている本投資法人から賃借している物件の一部について、第三者に転貸するサブ・マスターリースを行っています。なお、KDX日本橋兜町ビル、KDX武蔵小杉ビル及びKDX豊洲グランスクエアの面積比率は、それぞれ0.6%、2.4%、及び0.3%となっています。入居している3物件のうち、KDX武蔵小杉ビルについては、平成27年12月31日付で定期借家契約が満了予定、KDX豊洲グランスクエアについては、平成27年9月30日付で解約予定となっています。

(注3) テナントから開示の了承を得られていないため、非開示としています。

(注4) 当該テナントは、平成28年1月9日付で解約予定となっています。

【参考情報】 個別物件の収益状況 第20期 (平成26年11月1日～平成27年4月30日) : 181日間 ※平成27年4月30日現在

用途		オフィスビル														
地域区分		東京経済圏														
物件番号		A001	A003	A004	A005	A006	A007	A008	A013	A014	A016	A017	A019	A020	A021	
物件名称		KDX 日本橋313ビル	東茅場町 有楽ビル	KDX 八丁堀ビル	KDX 中野坂上ビル	原宿F Fビル	KDX 南青山ビル	神田木原ビル	KDX 麹町ビル	KDX 船橋ビル	東伸24ビル	KDX 恵比寿ビル	KDX 浜松町ビル	KDX 茅場町ビル	KDX 新橋ビル	
取得年月日		平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年11月1日	平成18年3月1日	平成18年5月1日	平成18年5月1日	平成18年5月1日	平成18年5月1日	平成18年5月1日	
価格情報	取得価格(百万円)	5,940	4,450	3,680	2,533	2,450	2,270	1,950	5,950	2,252	5,300	4,640	3,460	2,780	3,728	
	構成比率	1.5%	1.2%	1.0%	0.7%	0.6%	0.6%	0.5%	1.5%	0.6%	1.4%	1.2%	0.9%	0.7%	1.0%	
	貸借対照表計上額(百万円)	5,953	4,204	3,365	2,387	2,404	2,220	1,818	5,621	2,294	4,946	4,484	3,120	2,782	3,791	
	期末評価額(百万円)	6,650	4,920	3,080	2,270	3,100	2,400	1,620	4,520	2,010	4,370	4,600	3,240	2,530	4,280	
	構成比率	1.7%	1.3%	0.8%	0.6%	0.8%	0.6%	0.4%	1.2%	0.5%	1.1%	1.2%	0.8%	0.7%	1.1%	
賃貸借情報	テナント総数	10	7	3	24	2	8	10	9	22	21	6	9	6	8	
	賃貸可能面積(m ²)	5,889.32	4,379.66	3,323.28	4,390.27	3,071.15	1,814.56	1,947.58	3,718.99	3,835.23	6,621.19	3,074.47	2,724.35	3,019.93	2,803.86	
	賃貸面積(m ²)	5,889.32	4,379.66	3,094.74	4,237.69	3,071.15	1,814.56	1,717.40	3,718.99	3,827.14	6,445.73	3,074.47	2,724.35	2,564.52	2,803.86	
	稼働率															
		平成27年4月末	100.0%	100.0%	93.1%	96.5%	100.0%	100.0%	88.2%	100.0%	99.8%	97.4%	100.0%	100.0%	84.9%	100.0%
		平成26年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	95.2%	100.0%	100.0%	76.2%	100.0%	96.5%	94.1%	100.0%	100.0%	84.9%	100.0%
		平成26年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.0%	100.0%	94.4%	100.0%	100.0%	100.0%	84.9%	86.8%
		平成25年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	76.2%	100.0%	100.0%	91.1%	83.4%	100.0%	100.0%	100.0%
		平成25年4月末	99.7%	89.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	86.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		平成24年10月末	100.0%	89.1%	100.0%	100.0%	100.0%	88.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成24年4月末	94.6%	100.0%	100.0%	98.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.5%	
	平成23年10月末	85.2%	100.0%	100.0%	84.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.7%	96.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	平成23年4月末	71.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.5%	100.0%	100.0%	84.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	平成22年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	91.9%	98.5%	72.7%	83.4%	100.0%	100.0%	100.0%	
損益情報(第20期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	
	①総賃貸事業収入合計(千円)	196,483	136,518	101,987	91,402	99,389	73,926	41,368	141,281	97,935	170,072	143,079	97,783	69,807	116,321	
	賃貸収入	179,719	125,812	87,311	69,849	92,212	68,300	37,441	107,076	84,659	136,062	125,725	88,842	61,130	107,711	
	その他収入	16,764	10,705	14,675	21,552	7,176	5,625	3,927	34,205	13,275	34,009	17,354	8,940	8,676	8,609	
	②賃貸事業費用合計(千円)	55,982	38,516	30,056	36,932	26,902	18,365	14,601	45,599	36,627	53,468	36,083	26,858	24,721	66,679	
	管理委託費	15,887	11,913	10,663	9,217	6,403	5,132	4,561	9,489	12,815	14,265	9,871	7,267	6,504	8,102	
	公租公課	20,573	8,925	8,670	7,608	7,974	5,725	4,051	16,930	7,317	12,311	11,032	8,944	6,255	15,465	
	水道光熱費	15,905	9,744	8,853	9,563	6,210	5,336	4,109	11,469	10,555	19,775	11,160	6,248	7,261	6,425	
	修繕費	2,013	6,254	549	8,638	3,818	1,287	297	4,523	3,983	2,470	2,739	1,994	1,065	35,704	
	保険料	214	143	131	161	99	54	57	148	141	220	111	85	95	108	
信託報酬・その他	1,387	1,535	1,188	1,741	2,395	828	1,524	3,037	1,814	4,423	1,169	2,317	3,539	873		
③NOI(=①-②)(千円)	140,500	98,001	71,931	54,469	72,486	55,561	26,767	95,682	61,307	116,604	106,995	70,925	45,086	49,641		
④減価償却費(千円)	27,643	27,009	18,954	15,502	9,376	6,468	8,283	19,841	19,415	36,491	19,379	22,934	17,434	10,352		
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	112,857	70,991	52,977	38,966	63,109	49,092	18,484	75,840	41,892	80,112	87,615	47,990	27,651	39,289		
⑥資本的支出(千円)	720	-	128	2,742	3,365	1,230	1,827	208	-	1,260	-	1,212	-	-		
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	139,780	98,001	71,803	51,727	69,120	54,331	24,940	95,474	61,307	115,344	106,995	69,712	45,086	49,641		
参考情報	経費率(=②/①)	28.5%	28.2%	29.5%	40.4%	27.1%	24.8%	35.3%	32.3%	37.4%	31.4%	25.2%	27.5%	35.4%	57.3%	
	平成27年度又は平成26年度固定資産税等年額(千円)	41,142	17,850	17,340	15,216	15,949	11,450	8,104	33,853	14,600	24,649	22,064	17,888	12,510	30,914	
	②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等)(千円)	6,877	4,786	3,549	2,976	3,507	2,642	1,390	4,836	3,249	5,850	5,103	3,443	2,344	3,386	
	参考: 総賃貸事業収入比	3.50%	3.51%	3.48%	3.26%	3.53%	3.57%	3.36%	3.42%	3.32%	3.44%	3.57%	3.52%	3.36%	2.91%	
長期修繕工事	取得後12年間の見積累計額(千円)	318,440	159,300	141,890	164,530	204,340	97,670	79,020	161,000	160,670	217,670	147,940	135,060	120,000	133,340	
	参考: 上記年平均額	26,536	13,275	11,824	13,710	17,028	8,139	6,585	13,416	13,389	18,139	12,328	11,255	10,000	11,111	

物件の並び順を用途、地域区分毎に物件番号順に記載しています。

【参考情報】 個別物件の収益状況 第20期 (平成26年11月1日～平成27年4月30日) : 181日間 ※平成27年4月30日現在

用途		オフィスビル													
地域区分		東京経済圏													
物件番号		A022	A026	A027	A028	A029	A030	A031	A032	A033	A034	A035	A037	A038	A039
物件名称		KDX 新横浜ビル	KDX 木場ビル	KDX 鍛冶町ビル	KDX 乃木坂ビル	KDX 東新宿ビル	KDX 西五反田ビル	KDX 門前仲町ビル	KDX 芝大門ビル	KDX 御徒町ビル	KDX 本厚木ビル	KDX 八王子ビル	KDX 御茶ノ水ビル	KDX 西新宿ビル	KDX 虎ノ門ビル
取得年月日		平成18年5月1日	平成18年6月20日	平成18年7月3日	平成18年7月14日	平成18年9月1日	平成18年12月1日	平成19年1月19日	平成19年3月1日	平成19年3月1日	平成19年3月1日	平成19年3月1日	平成19年4月2日	平成19年4月2日	平成19年4月17日
価格情報	取得価格(百万円)	2,520	1,580	2,350	1,065	2,950	4,200	1,400	6,090	2,000	1,305	1,155	6,400	1,500	4,400
	構成比率	0.7%	0.4%	0.6%	0.3%	0.8%	1.1%	0.4%	1.6%	0.5%	0.3%	0.3%	1.7%	0.4%	1.1%
	貸借対照表計上額(百万円)	2,335	1,498	2,319	1,100	3,101	3,965	1,352	6,104	2,076	1,200	1,243	6,492	1,551	4,716
	期末評価額(百万円)	2,120	1,380	2,230	688	3,460	3,970	1,110	4,760	1,940	1,110	993	6,680	1,180	3,610
	構成比率	0.6%	0.4%	0.6%	0.2%	0.9%	1.0%	0.3%	1.2%	0.5%	0.3%	0.3%	1.7%	0.3%	0.9%
賃貸借情報	テナント総数	15	5	9	5	6	5	7	10	2	10	8	7	9	7
	賃貸可能面積(m ²)	4,785.09	2,455.43	2,565.14	1,251.40	5,930.50	3,881.60	2,008.74	5,997.36	1,792.54	2,746.89	2,178.61	5,880.71	1,593.60	1,966.56
	賃貸面積(m ²)	4,173.15	1,869.58	2,500.21	1,086.47	5,176.46	3,881.60	2,008.74	5,997.36	1,792.54	2,590.18	1,584.18	5,880.71	1,593.60	1,966.56
	稼働率														
		平成27年4月末	87.2%	76.1%	97.5%	86.8%	87.3%	100.0%	100.0%	100.0%	94.3%	72.7%	100.0%	100.0%	100.0%
		平成26年10月末	97.5%	88.1%	100.0%	86.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	72.7%	100.0%	77.8%	100.0%
		平成26年4月末	94.1%	88.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		平成25年10月末	92.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.9%	100.0%	89.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		平成25年4月末	92.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	79.1%	100.0%	95.7%	100.0%	100.0%	100.0%
		平成24年10月末	95.4%	100.0%	100.0%	78.1%	100.0%	100.0%	100.0%	82.8%	100.0%	86.0%	100.0%	90.1%	100.0%
	平成24年4月末	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.6%	
	平成23年10月末	93.1%	100.0%	100.0%	100.0%	83.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	平成23年4月末	93.1%	100.0%	100.0%	56.2%	100.0%	100.0%	84.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	87.6%	
	平成22年10月末	74.0%	100.0%	84.2%	78.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.4%	100.0%	87.6%	
損益情報(第20期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	①総賃貸事業収入合計(千円)	85,005	42,944	66,551	24,854	103,700	135,330	48,685	146,983	66,912	52,730	40,400	186,712	38,924	102,293
	賃貸収入	72,680	36,974	58,671	21,359	90,497	114,684	38,470	132,856	58,613	45,070	32,808	175,355	33,898	95,833
	その他収入	12,325	5,969	7,880	3,495	13,202	20,645	10,214	14,127	8,298	7,659	7,591	11,356	5,026	6,460
	②賃貸事業費用合計(千円)	25,737	15,168	19,911	11,571	43,655	30,545	45,470	42,486	15,311	16,797	43,763	45,722	14,045	22,720
	管理委託費	8,424	4,660	6,525	3,056	11,794	10,002	3,780	13,373	5,717	6,298	3,860	11,601	4,351	6,306
	公租公課	6,485	4,732	5,314	3,530	13,444	9,060	3,130	11,315	2,914	3,650	4,098	14,635	4,278	9,162
	水道光熱費	8,856	4,128	6,216	2,797	13,834	9,441	7,110	13,327	4,745	5,461	5,336	13,031	4,019	4,602
	修繕費	442	790	277	2,023	2,078	1,570	31,216	2,893	299	298	29,474	650	316	1,302
	保険料	142	70	79	39	200	135	68	169	48	95	66	198	53	61
信託報酬・その他	1,386	786	1,499	123	2,303	335	163	1,406	1,587	993	927	5,604	1,026	1,284	
③NOI(=①-②)(千円)	59,268	27,776	46,640	13,283	60,045	104,784	3,214	104,497	51,600	35,933	△3,363	140,989	24,879	79,572	
④減価償却費(千円)	22,380	12,030	12,838	5,810	20,226	29,049	9,467	30,400	8,137	13,599	10,624	27,164	6,895	12,829	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	36,887	15,746	33,802	7,472	39,818	75,735	△6,252	74,097	43,463	22,333	△13,987	113,825	17,983	66,743	
⑥資本的支出(千円)	330	-	-	3,911	8,526	850	-	306	-	-	-	2,899	-	500	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	58,938	27,776	46,640	9,371	51,519	103,934	3,214	104,190	51,600	35,933	△3,363	138,090	24,879	79,072	
参考情報	経費率(=②/①)	30.3%	35.3%	29.9%	46.6%	42.1%	22.6%	93.4%	28.9%	22.9%	31.9%	108.3%	24.5%	36.1%	22.2%
	平成27年度又は平成26年度固定資産税等年額(千円)	12,773	9,464	10,628	7,061	26,888	18,123	6,262	22,632	5,831	7,258	8,150	29,272	8,556	18,325
	②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等)(千円)	2,944	1,443	2,310	778	3,341	4,900	1,059	5,132	2,418	1,809	808	6,687	1,302	3,711
	参考: 総賃貸事業収入比	3.46%	3.36%	3.47%	3.13%	3.22%	3.62%	2.18%	3.49%	3.61%	3.43%	2.00%	3.58%	3.35%	3.63%
長期修繕工事	取得後12年間の見積累計額(千円)	152,030	93,650	87,590	49,950	149,280	133,200	113,920	169,180	55,430	147,990	100,380	249,810	74,560	75,680
	参考: 上記年平均額	12,669	7,804	7,299	4,162	12,440	11,100	9,493	14,098	4,619	12,332	8,365	20,817	6,213	6,306

【参考情報】 個別物件の収益状況 第20期 (平成26年11月1日～平成27年4月30日) : 181日間 ※平成27年4月30日現在

用途		オフィスビル														
地域区分		東京経済圏														
物件番号		A040	A041	A045	A046	A047	A048	A050	A051	A052	A055	A056	A057	A059	A060	
物件名称		虎ノ門東洋ビル	KDX 新宿286ビル	KDX 六本木228ビル	飛栄九段北ビル	KDX 新横浜381ビル	KDX川崎駅前 本町ビル	KDX 池尻大橋ビル	KDX 浜町中ノ橋ビル	KDX 神田三崎町ビル	新都心丸善ビル	KDX 神保町ビル	KDX 五番町ビル	KDX 岩本町ビル	KDX 晴海ビル	
取得年月日		平成19年6月1日	平成19年6月1日	平成20年1月10日	平成20年2月1日	平成20年2月1日	平成20年2月1日	平成20年2月1日	平成20年2月1日	平成20年2月1日	平成20年2月29日	平成20年3月31日	平成20年3月31日	平成20年5月1日	平成20年6月30日	
価格情報	取得価格(百万円)	9,850	2,300	3,300	7,600	5,800	3,760	2,400	2,310	1,380	2,110	2,760	1,951	1,864	10,250	
	構成比率	2.6%	0.6%	0.9%	2.0%	1.5%	1.0%	0.6%	0.6%	0.4%	0.5%	0.7%	0.5%	0.5%	2.7%	
	貸借対照表計上額(百万円)	9,929	2,343	3,413	7,547	5,630	3,634	2,400	2,283	1,356	2,115	2,897	1,927	1,725	9,264	
	期末評価額(百万円)	10,700	2,430	2,130	7,680	4,140	3,020	1,550	1,860	959	1,610	2,020	1,420	1,430	8,470	
	構成比率	2.8%	0.6%	0.6%	2.0%	1.1%	0.8%	0.4%	0.5%	0.3%	0.4%	0.5%	0.4%	0.4%	2.2%	
賃貸借情報	テナント総数	11	8	7	14	42	1	8	8	8	5	3	7	10	11	
	賃貸可能面積(m ²)	6,494.11	2,444.89	1,919.59	6,897.59	8,131.47	5,124.98	2,458.64	2,239.13	1,315.96	1,912.28	2,321.80	1,649.47	1,529.91	9,294.00	
	賃貸面積(m ²)	5,874.10	2,444.89	1,677.26	6,897.59	8,131.47	5,124.98	2,458.64	1,977.88	1,315.96	1,912.28	2,321.80	1,649.47	1,529.91	9,294.00	
	稼働率															
		平成27年4月末	90.5%	100.0%	87.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		平成26年10月末	75.1%	100.0%	87.4%	100.0%	100.0%	100.0%	63.6%	88.3%	86.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.7%
		平成26年4月末	96.9%	100.0%	73.8%	100.0%	100.0%	100.0%	91.3%	100.0%	60.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	72.2%
		平成25年10月末	96.9%	100.0%	63.1%	100.0%	99.2%	100.0%	91.3%	100.0%	73.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	71.2%
		平成25年4月末	96.9%	100.0%	54.4%	100.0%	100.0%	100.0%	91.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.7%	100.0%	72.2%
		平成24年10月末	96.9%	100.0%	54.4%	100.0%	91.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	70.3%
	平成24年4月末	95.1%	100.0%	65.1%	91.4%	91.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	70.3%	
	平成23年10月末	100.0%	100.0%	65.1%	98.8%	93.0%	100.0%	54.9%	100.0%	100.0%	81.2%	100.0%	100.0%	100.0%	88.9%	
	平成23年4月末	100.0%	100.0%	65.1%	95.9%	89.5%	100.0%	74.4%	100.0%	86.9%	100.0%	74.8%	100.0%	100.0%	98.2%	
	平成22年10月末	95.4%	100.0%	65.1%	85.3%	100.0%	100.0%	91.3%	93.0%	86.9%	100.0%	94.4%	85.7%	100.0%	98.2%	
損益情報(第20期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	
	①総賃貸事業収入合計(千円)	255,271	87,461	55,298	241,131	172,214	99,264	53,777	59,696	21,999	57,190	67,334	42,573	47,266	173,090	
	賃貸収入	246,090	71,951	48,223	214,913	144,971	91,227	39,462	48,327	19,080	49,324	60,949	38,512	44,028	142,893	
	その他収入	9,180	15,509	7,075	26,218	27,242	8,036	14,315	11,368	2,919	7,866	6,385	4,061	3,237	30,197	
	②賃貸事業費用合計(千円)	62,042	25,326	20,691	86,506	47,923	34,796	21,274	22,413	8,970	16,088	17,840	11,678	10,641	87,589	
	管理委託費	18,211	7,342	5,148	30,858	12,996	12,556	5,478	6,612	3,174	6,309	5,111	3,989	3,827	30,122	
	公租公課	27,377	7,996	7,148	24,699	12,804	7,221	6,211	5,498	2,498	4,584	6,778	4,099	3,002	17,976	
	水道光熱費	12,221	8,014	7,082	19,979	19,025	11,197	6,177	5,063	2,727	4,480	5,199	3,023	2,837	31,239	
	修繕費	1,022	945	1,068	4,917	1,562	2,675	2,503	4,316	390	-	441	356	486	5,549	
	保険料	223	93	53	266	253	168	85	89	39	63	72	46	40	312	
信託報酬・その他	2,986	934	190	5,785	1,282	977	818	832	141	650	237	163	447	2,389		
③NOI(=①-②)(千円)	193,229	62,134	34,607	154,625	124,290	64,467	32,503	37,282	13,028	41,101	49,494	30,894	36,624	85,501		
④減価償却費(千円)	16,603	9,401	5,391	17,391	48,736	31,469	11,502	12,360	4,280	7,919	9,885	10,569	13,288	78,067		
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	176,625	52,733	29,215	137,234	75,554	32,998	21,000	24,922	8,747	33,182	39,609	20,324	23,336	7,433		
⑥資本的支出(千円)	10,648	600	-	-	3,379	6,706	790	-	156	-	-	-	1,331	2,611		
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	182,580	61,534	34,607	154,625	120,910	57,761	31,713	37,282	12,872	41,101	49,494	30,894	35,293	82,890		
参考情報	経費率(=②/①)	24.3%	29.0%	37.4%	35.9%	27.8%	35.1%	39.6%	37.5%	40.8%	28.1%	26.5%	27.4%	22.5%	50.6%	
	平成27年度又は平成26年度固定資産税等年額(千円)	54,754	15,992	14,266	49,398	25,521	14,388	12,423	10,996	4,992	9,746	13,557	8,199	6,005	35,936	
	②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等)(千円)	9,153	3,052	1,834	8,076	6,051	3,341	1,760	1,979	714	2,005	2,384	1,499	1,712	5,277	
	参考: 総賃貸事業収入比	3.59%	3.49%	3.32%	3.35%	3.51%	3.37%	3.27%	3.32%	3.25%	3.51%	3.54%	3.52%	3.62%	3.05%	
長期修繕工事	取得後12年間の見積累計額(千円)	286,720	143,300	80,070	328,200	204,910	157,210	120,300	98,820	51,480	92,540	93,860	61,480	26,050	114,460	
	参考: 上記年平均額	23,893	11,941	6,672	27,350	17,075	13,100	10,025	8,235	4,290	7,711	7,821	5,123	2,170	9,538	

【参考情報】 個別物件の収益状況 第20期 (平成26年11月1日～平成27年4月30日) : 181日間 ※平成27年4月30日現在

用途		オフィスビル														
地域区分		東京経済圏														
物件番号		A061	A062	A063	A064	A066	A067	A068	A071	A072	A073	A074	A075	A078	A083	
物件名称		KDX 浜松町第2ビル	小石川TGビル	五反田TGビル	KDX 日本橋216ビル	KDX 新宿ビル	KDX 銀座一丁目ビル	KDX 日本橋本町ビル	KDX 飯田橋ビル	KDX 東品川ビル	KDX 箱崎ビル	KDX 新日本橋ビル	KDX 日本橋兜町ビル	KDX 立川駅前ビル	KDX 府中ビル	
取得年月日		平成20年9月1日	平成21年11月18日	平成21年11月18日	平成21年12月1日	平成22年2月18日	平成22年11月12日	平成22年11月12日	平成23年7月22日	平成23年7月22日	平成23年7月22日	平成23年7月22日	平成23年12月26日	平成23年12月26日	平成24年9月21日	
価格情報	取得価格(百万円)	2,200	3,080	2,620	2,010	6,800	4,300	4,000	4,670	4,590	2,710	2,300	11,270	1,267	6,120	
	構成比率	0.6%	0.8%	0.7%	0.5%	1.8%	1.1%	1.0%	1.2%	1.2%	0.7%	0.6%	2.9%	0.3%	1.6%	
	貸借対照表計上額(百万円)	2,260	3,060	2,743	1,906	6,879	4,244	3,970	4,606	4,833	2,804	2,179	11,294	1,307	6,042	
	期末評価額(百万円)	1,950	3,270	2,830	1,880	7,000	5,260	4,500	5,320	4,450	2,940	2,630	11,800	1,460	6,850	
	構成比率	0.5%	0.9%	0.7%	0.5%	1.8%	1.4%	1.2%	1.4%	1.2%	0.8%	0.7%	3.1%	0.4%	1.8%	
賃貸借情報	テナント総数	8	5	10	8	20	4	8	4	3	8	9	7	5	36	
	賃貸可能面積(m ²)	1,954.23	3,945.54	3,161.80	1,615.20	5,836.68	3,573.59	3,998.39	4,429.25	7,115.38	3,992.60	2,658.79	7,562.93	1,612.13	10,151.48	
	賃貸面積(m ²)	1,954.23	3,945.54	3,161.80	1,615.20	5,154.10	3,573.59	3,998.39	3,835.20	5,228.40	3,992.60	2,658.79	7,562.93	1,612.13	10,057.90	
	稼働率															
		平成27年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.3%	100.0%	100.0%	86.6%	73.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%
		平成26年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	91.8%	100.0%	100.0%	86.6%	56.7%	89.3%	100.0%	100.0%	100.0%	97.6%
		平成26年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.4%	100.0%	100.0%	100.0%	78.6%	78.6%	100.0%	100.0%	100.0%	97.6%
		平成25年10月末	87.5%	100.0%	100.0%	100.0%	88.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.8%	100.0%	100.0%
		平成25年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	13.4%	100.0%	97.2%
		平成24年10月末	87.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%
	平成24年4月末	87.6%	100.0%	100.0%	100.0%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	89.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	
	平成23年10月末	100.0%	100.0%	80.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	83.3%	100.0%	-	-	-	
	平成23年4月末	100.0%	100.0%	80.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	
	平成22年10月末	100.0%	100.0%	77.1%	75.0%	93.7%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
損益情報(第20期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	
	①総賃貸事業収入合計(千円)	60,227	129,853	98,840	55,769	215,636	147,728	137,645	144,711	100,758	102,218	85,071	281,279	63,617	294,796	
	賃貸収入	54,718	107,782	88,904	50,810	185,300	139,489	128,322	128,895	85,619	90,984	77,822	250,424	54,697	263,285	
	その他収入	5,508	22,071	9,936	4,958	30,335	8,239	9,322	15,816	15,139	11,234	7,248	30,854	8,919	31,510	
	②賃貸事業費用合計(千円)	17,743	40,889	27,180	15,193	78,384	35,630	34,413	41,195	56,384	33,236	23,821	90,414	19,246	92,926	
	管理委託費	4,604	14,196	7,939	5,179	21,439	9,955	9,614	10,445	12,553	7,540	7,156	25,888	5,123	29,086	
	公租公課	7,965	9,878	8,513	4,488	27,730	12,429	14,690	10,545	16,130	11,908	7,172	31,291	7,008	24,707	
	水道光熱費	4,672	15,336	8,788	3,750	22,580	8,696	8,177	17,667	17,165	10,596	7,415	26,780	5,075	33,794	
	修繕費	186	138	719	371	3,445	612	845	1,298	2,667	1,353	1,136	5,142	1,171	3,176	
	保険料	60	155	118	54	272	125	124	146	231	166	96	313	72	417	
信託報酬・その他	254	1,184	1,101	1,349	2,915	3,810	962	1,092	7,637	1,670	845	999	794	1,744		
③NOI(=①-②)(千円)	42,483	88,964	71,660	40,576	137,251	112,098	103,232	103,516	44,373	68,982	61,250	190,865	44,371	201,869		
④減価償却費(千円)	5,062	14,931	13,344	11,376	17,471	11,739	9,783	15,884	25,996	22,818	22,216	72,208	3,907	44,459		
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	37,420	74,033	58,315	29,199	119,780	100,358	93,449	87,631	18,376	46,164	39,033	118,656	40,463	157,409		
⑥資本的支出(千円)	260	600	-	-	2,926	155	1,707	-	31,385	9,484	3,937	2,367	-	2,521		
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	42,223	88,364	71,660	40,576	134,324	111,943	101,525	103,516	12,988	59,497	57,312	188,497	44,371	199,348		
参考情報	経費率(=⑥/①)	29.5%	31.5%	27.5%	27.2%	36.4%	24.1%	25.0%	28.5%	56.0%	32.5%	28.0%	32.1%	30.3%	31.5%	
	平成27年度又は平成26年度固定資産税等年額(千円)	15,934	19,758	16,986	8,977	55,459	24,842	29,364	21,090	32,260	23,816	14,328	62,582	14,508	49,519	
	②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等)(千円)	2,096	4,465	3,479	1,966	7,201	5,302	4,915	5,065	2,961	3,493	2,986	9,635	2,203	10,136	
	参考: 総賃貸事業収入比	3.48%	3.44%	3.52%	3.53%	3.34%	3.59%	3.57%	3.50%	2.94%	3.42%	3.51%	3.43%	3.46%	3.44%	
長期修繕工事	取得後12年間の見積累計額(千円)	75,220	297,050	140,280	75,950	347,300	80,690	82,180	117,560	256,450	255,430	102,390	549,760	121,540	442,330	
	参考: 上記年平均額	6,268	24,754	11,690	6,329	28,941	6,724	6,848	9,796	21,370	21,285	8,532	45,813	10,128	36,860	

【参考情報】 個別物件の収益状況 第20期 (平成26年11月1日～平成27年4月30日) : 181日間 ※平成27年4月30日現在

用途		オフィスビル														
地域区分		東京経済圏														
物件番号		A084	A085	A086	A087	A088	A089	A090	A091	A092	A093	A094	A095	A096	A099	
物件名称		KDX 春日ビル	KDX 中目黒ビル	KDX 大宮ビル	イトーピア日本 橋SAビル	KDX 新宿六丁目ビル	KDX 高輪台ビル	KDX 池袋ビル	KDX 三田ビル	KDX 秋葉原ビル	アプラス 東京ビル	KDX 武蔵小杉ビル	KDX 豊洲グラン スクエア	KDX 高田馬場ビル	トーセン 池袋ビル	
取得年月日		平成24年9月21日	平成24年9月21日	平成25年3月26日	平成25年8月19日	平成25年9月13日	平成25年11月19日	平成25年11月18日	平成25年11月18日	平成25年11月19日	平成26年1月10日	平成26年3月20日	平成26年5月30日	平成26年5月30日	平成26年9月3日	
価格情報	取得価格(百万円)	2,800	1,880	2,020	2,200	1,900	5,250	3,900	3,180	2,600	4,350	12,000	8,666	3,650	1,934	
	構成比率	0.7%	0.5%	0.5%	0.6%	0.5%	1.4%	1.0%	0.8%	0.7%	1.1%	3.1%	2.3%	0.9%	0.5%	
	貸借対照表計上額(百万円)	2,813	1,892	2,221	2,256	1,906	5,299	3,840	3,181	2,593	4,543	11,841	8,563	3,667	1,960	
	期末評価額(百万円)	3,530	2,340	2,610	2,360	2,400	5,830	4,340	3,500	2,900	4,720	13,400	8,930	3,980	1,980	
	構成比率	0.9%	0.6%	0.7%	0.6%	0.6%	1.5%	1.1%	0.9%	0.8%	1.2%	3.5%	2.3%	1.0%	0.5%	
賃貸借情報	テナント総数	15	6	17	14	7	8	10	11	7	1	5	13	10	4	
	賃貸可能面積(m ²)	4,345.13	2,689.27	3,816.33	3,106.42	4,037.44	6,951.88	3,110.59	3,416.31	2,288.93	4,487.22	12,978.52	11,797.85	4,563.58	2,587.84	
	賃貸面積(m ²)	4,345.13	2,689.27	3,580.52	3,106.42	4,037.44	6,951.88	3,110.59	3,265.44	2,288.93	4,487.22	12,978.52	10,265.44	4,563.58	2,100.08	
	稼働率															
		平成27年4月末	100.0%	100.0%	93.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.6%	100.0%	100.0%	100.0%	87.0%	100.0%	81.2%
		平成26年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.6%	100.0%	100.0%	100.0%	87.0%	100.0%	100.0%
		平成26年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	81.1%	100.0%	95.7%	100.0%	88.4%	100.0%	100.0%	95.9%	-	-	-
		平成25年10月末	97.4%	100.0%	95.1%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		平成25年4月末	92.4%	100.0%	95.1%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		平成24年10月末	95.7%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	平成24年4月末	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	平成23年10月末	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	平成23年4月末	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	平成22年10月末	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
損益情報(第20期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	
	①総賃貸事業収入合計(千円)	121,149	73,684	107,939	91,661	95,361	190,306	127,724	101,881	84,417	167,085	411,094	269,619	133,325	69,182	
	賃貸収入	108,976	63,757	92,843	80,551	79,437	170,842	114,454	82,684	77,499	162,885	375,640	233,209	106,367	57,693	
	その他収入	12,173	9,926	15,096	11,109	15,924	19,464	13,269	19,196	6,918	4,200	35,453	36,410	26,958	11,488	
	②賃貸事業費用合計(千円)	69,904	18,918	56,549	27,854	76,653	57,762	34,149	32,997	17,787	16,849	78,657	61,086	60,519	16,039	
	管理委託費	10,644	6,488	8,915	10,118	7,524	15,696	10,798	8,866	5,584	15,463	35,743	20,107	9,418	6,938	
	公租公課	11,211	5,319	6,728	6,775	10,509	18,263	7,467	9,874	3,387	-	13,033	4	4	-	
	水道光熱費	8,874	5,253	12,567	7,876	9,696	19,749	10,814	9,609	7,229	-	27,566	31,732	12,918	6,323	
	修繕費	38,206	1,168	25,896	2,090	47,901	2,894	1,775	3,636	899	964	611	567	35,757	1,829	
	保険料	159	92	140	141	141	242	87	130	81	177	428	389	140	95	
信託報酬・その他	808	595	2,302	852	880	916	3,206	879	605	244	1,275	8,285	2,280	851		
③NOI(=①-②)(千円)	51,244	54,765	51,389	63,806	18,707	132,543	93,574	68,883	66,630	150,236	332,436	208,533	72,806	53,143		
④減価償却費(千円)	18,819	9,046	13,670	9,710	8,879	7,952	27,139	10,893	11,085	14,240	101,762	77,865	14,422	8,567		
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	32,424	45,718	37,718	54,095	9,828	124,590	66,435	57,989	55,545	135,995	230,673	130,668	58,383	44,575		
⑥資本的支出(千円)	2,415	4,830	2,450	431	5,462	12,057	500	6,824	340	-	857	520	7,596	-		
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	48,829	49,935	48,939	63,374	13,245	120,486	93,074	62,059	66,290	150,236	331,578	208,013	65,210	53,143		
参考情報	経費率(=②/①)	57.7%	25.7%	52.4%	30.4%	80.4%	30.4%	26.7%	32.4%	21.1%	10.1%	19.1%	22.7%	45.4%	23.2%	
	平成27年度又は平成26年度固定資産税等年額(千円)	22,424	10,639	13,449	13,551	21,018	36,527	14,934	19,748	6,774	26,091	52,123	43,135	19,467	10,106	
	②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等)(千円)	3,518	2,621	3,251	3,172	2,327	6,588	4,516	3,484	3,082	6,475	15,174	2,364	4,206	2,496	
	参考: 総賃貸事業収入比	2.90%	3.56%	3.01%	3.46%	2.44%	3.46%	3.54%	3.42%	3.65%	3.88%	3.69%	0.88%	3.16%	3.61%	
長期修繕工事	取得後12年間の見積累計額(千円)	204,470	173,340	210,300	337,220	214,340	551,213	72,362	180,220	117,070	384,169	140,030	708,370	213,711	187,542	
	参考: 上記年平均額	17,039	14,445	17,525	28,101	17,861	45,934	6,030	15,018	9,755	32,014	11,669	59,030	17,809	15,628	

【参考情報】 個別物件の収益状況 第20期 (平成26年11月1日～平成27年4月30日) : 181日間 ※平成27年4月30日現在

用途		オフィスビル														
地域区分		東京経済圏							地方経済圏							
物件番号		A101	A102	A103	A105	A107	A108	A012	A042	A044	A053	A054	A058	A069	A070	
物件名称		アーバンスクエア横浜	横浜西口SIAビル	新横浜214ビル	ビュレックス虎ノ門	35山京ビル	べんてるビル	ポルトス・センタービル	鳥丸ビル	KDX 仙台ビル	KDX 博多南ビル	KDX 北浜ビル	KDX 名古屋栄ビル	KDX 小林道修町ビル	KDX 札幌ビル	
取得年月日		平成26年10月29日	平成26年12月2日	平成26年12月2日	平成26年12月3日	平成27年3月13日	平成27年3月26日	平成17年9月21日	平成19年6月1日	平成19年6月1日	平成20年2月1日	平成20年2月1日	平成21年7月1日	平成22年12月1日	平成23年3月25日	
価格情報	取得価格(百万円)	7,210	2,750	2,200	1,750	3,600	3,350	5,570	5,400	2,100	4,900	2,220	7,550	2,870	2,005	
	構成比率	1.9%	0.7%	0.6%	0.5%	0.9%	0.9%	1.4%	1.4%	0.5%	1.3%	0.6%	2.0%	0.7%	0.5%	
	貸借対照表計上額(百万円)	7,240	2,760	2,204	1,773	3,629	3,508	4,294	5,248	2,067	4,653	2,118	7,076	2,438	2,008	
	期末評価額(百万円)	7,640	2,910	2,220	2,090	3,630	3,434	4,950	5,100	1,600	3,560	1,540	4,990	2,650	2,020	
	構成比率	2.0%	0.8%	0.6%	0.5%	1.0%	0.9%	1.3%	1.3%	0.4%	0.9%	0.4%	1.3%	0.7%	0.5%	
賃貸借情報	テナント総数	27	15	15	1	12	9	27	40	32	49	11	16	12	21	
	賃貸可能面積(m ²)	10,933.27	4,978.37	4,608.59	1,900.93	4,490.74	4,346.66	11,582.44	8,743.97	3,960.23	9,910.57	3,995.50	6,923.12	7,072.23	3,788.51	
	賃貸面積(m ²)	10,933.27	4,978.37	4,437.88	1,900.93	4,327.02	4,346.66	10,994.13	8,743.97	3,817.62	9,389.36	3,708.71	6,923.12	7,072.23	3,788.51	
	稼働率															
		平成27年4月末	100.0%	100.0%	96.3%	100.0%	96.4%	100.0%	94.9%	100.0%	96.4%	94.7%	92.8%	100.0%	100.0%	100.0%
		平成26年10月末	100.0%	-	-	-	-	-	97.5%	100.0%	94.4%	98.5%	92.8%	99.3%	91.3%	95.6%
		平成26年4月末	-	-	-	-	-	-	96.5%	100.0%	95.8%	95.8%	92.8%	100.0%	100.0%	97.8%
		平成25年10月末	-	-	-	-	-	-	95.8%	94.3%	91.5%	93.9%	92.8%	100.0%	100.0%	89.8%
		平成25年4月末	-	-	-	-	-	-	98.6%	98.3%	96.8%	94.9%	92.8%	100.0%	93.5%	94.4%
		平成24年10月末	-	-	-	-	-	-	89.5%	99.2%	93.8%	93.3%	92.8%	100.0%	91.3%	100.0%
	平成24年4月末	-	-	-	-	-	-	89.5%	100.0%	96.7%	86.0%	89.2%	100.0%	95.6%	100.0%	
	平成23年10月末	-	-	-	-	-	-	90.1%	99.2%	87.4%	79.3%	84.4%	100.0%	95.6%	100.0%	
	平成23年4月末	-	-	-	-	-	-	95.8%	94.2%	99.1%	75.4%	92.8%	93.7%	91.0%	100.0%	
	平成22年10月末	-	-	-	-	-	-	93.9%	93.2%	98.7%	80.6%	96.4%	90.3%	-	-	
損益情報(第20期)	運用日数	181日	150日	150日	149日	49日	36日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	
	①総賃貸事業収入合計(千円)	279,265	99,684	70,942	41,125	24,379	25,697	292,957	207,594	89,857	172,113	76,990	183,304	178,212	92,649	
	賃貸収入	245,320	84,805	59,570	41,125	20,114	24,882	239,797	181,405	76,202	147,142	61,675	165,163	161,352	76,502	
	その他収入	33,945	14,879	11,371	-	4,265	814	53,159	26,189	13,654	24,970	15,315	18,140	16,860	16,146	
	②賃貸事業費用合計(千円)	72,868	34,172	20,162	1,715	5,157	6,245	117,884	65,606	29,928	53,862	30,492	58,512	91,994	34,628	
	管理委託費	31,928	9,680	6,594	1,643	2,204	6,109	65,760	20,190	11,125	14,507	7,576	18,017	15,284	9,518	
	公租公課	9,438	5,135	2,988	12	-	75	22,776	21,165	6,749	10,089	4,526	20,169	11,548	8,738	
	水道光熱費	26,638	12,787	6,915	-	2,675	-	23,277	19,630	10,006	23,823	10,004	16,990	16,082	13,667	
	修繕費	3,035	4,256	1,440	-	-	-	2,938	2,273	404	3,329	2,539	2,363	211	863	
	保険料	420	147	144	59	57	36	1,922	287	141	299	114	252	262	147	
信託報酬・その他	1,406	2,164	2,079	-	219	23	1,207	2,058	1,501	1,813	5,730	720	48,605	1,693		
③NOI(=①-②)(千円)	206,397	65,512	50,779	39,410	19,221	19,451	175,072	141,987	59,929	118,250	46,498	124,791	86,218	58,020		
④減価償却費(千円)	34,802	11,747	9,719	10,063	4,226	3,449	51,572	30,161	19,746	36,300	13,459	71,830	53,379	16,802		
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	171,594	53,765	41,059	29,347	14,995	16,002	123,499	111,826	40,182	81,950	33,038	52,961	32,838	41,218		
⑥資本的支出(千円)	11,380	6,510	320	645	-	-	-	6,601	6,071	892	1,207	100	965	1,670		
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	195,016	59,002	50,459	38,765	19,221	19,451	175,072	135,386	53,858	117,358	45,290	124,691	85,253	56,350		
参考情報	経費率(=⑥/①)	26.1%	34.3%	28.4%	4.2%	21.2%	24.3%	40.2%	31.6%	33.3%	31.3%	39.6%	31.9%	51.6%	37.4%	
	平成27年度又は平成26年度固定資産税等年額(千円)	37,718	20,520	11,952	12,260	20,670	26,557	43,895	43,045	13,441	20,149	8,887	40,036	22,947	17,634	
	②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等)(千円)	9,911	3,371	2,484	1,643	889	921	9,551	7,134	3,056	5,925	2,520	6,287	5,396	3,074	
	参考: 総賃貸事業収入比	3.55%	3.38%	3.50%	4.00%	3.65%	3.59%	3.26%	3.44%	3.40%	3.44%	3.27%	3.43%	3.03%	3.32%	
長期修繕工事	取得後12年間の見積累計額(千円)	647,152	213,177	170,738	25,599	242,059	288,245	856,430	262,560	223,960	185,690	136,270	95,450	87,340	202,790	
	参考: 上記年平均額	53,929	17,764	14,228	2,133	20,171	24,020	71,369	21,880	18,663	15,474	11,355	7,954	7,278	16,899	

A058 KDX名古屋栄ビルの土地部分の取得年月日は平成20年4月25日です。

A069 KDX小林道修町ビルは、借地契約上、底地所有者(小林製菓株式会社)への支払地代が期間毎に定められており、平成31年8月末までは、年94,300千円となっています。

【参考情報】 個別物件の収益状況 第20期 (平成26年11月1日～平成27年4月30日) : 181日間 ※平成27年4月30日現在

用途	オフィスビル										住宅				都市型商業施設				その他	97物件合計
地域区分	地方経済圏										東京経済圏		東京経済圏		東京経済圏		東京経済圏			
物件番号	A079	A080	A082	A097	A098	A100	A104	A106	B019	C001	C002	C004	D002							
物件名称	KDX 名古屋駅前ビル	名古屋 日興證券ビル	KDX 東梅田ビル	KDX 宇都宮ビル	広島駅前通 マークビル	千里ライフサイ エンスセンター ビル	KDX 南本町ビル	KDX 桜通ビル	レジデンス シャルマン月島	フレーム 神南坂	KDX 代々木ビル	銀座四丁目 タワー	新宿6丁目ビル (底地)							
取得年月日	平成23年12月26日	平成23年12月26日	平成24年3月28日	平成26年5月30日	平成26年9月1日	平成26年10月15日	平成26年12月2日	平成27年1月9日	平成18年5月1日	平成17年8月1日	平成17年9月30日	平成25年8月19日	平成26年4月18日							
価格情報	取得価格(百万円)	7,327	4,158	2,770	2,350	1,300	13,000	2,200	5,900	5,353	9,900	2,479	9,800	2,880	385,094					
	構成比率	1.9%	1.1%	0.7%	0.6%	0.3%	3.4%	0.6%	1.5%	1.4%	2.6%	0.6%	2.5%	0.7%	100.0%					
	貸借対照表計上額(百万円)	8,024	4,224	2,678	2,328	1,367	12,972	2,194	6,014	4,711	9,508	2,492	9,753	2,973	379,905					
	期末評価額(百万円)	7,890	4,150	3,540	2,540	1,410	13,300	2,560	7,250	4,900	10,100	2,060	11,600	3,030	381,864					
	構成比率	2.1%	1.1%	0.9%	0.7%	0.4%	3.5%	0.7%	1.9%	1.3%	2.6%	0.5%	3.0%	0.8%	100.0%					
賃貸借情報	テナント総数	18	9	10	23	17	61	22	30	1	12	10	4	1	1,161					
	賃貸可能面積(m ²)	7,932.43	7,994.70	4,986.24	5,337.87	3,982.43	17,220.91	5,285.95	12,342.71	7,711.14	4,646.44	1,177.00	5,624.23	1,355.13	453,999.44					
	賃貸面積(m ²)	7,855.14	7,983.39	4,986.24	5,258.39	2,945.98	17,052.32	5,220.29	11,096.73	7,711.14	4,555.65	1,079.88	5,624.23	1,355.13	438,282.70					
	稼働率																			
	平成27年4月末	99.0%	99.9%	100.0%	98.5%	74.0%	99.0%	98.8%	89.9%	100.0%	98.0%	91.7%	100.0%	100.0%	96.5%					
	平成26年10月末	99.0%	100.0%	100.0%	97.0%	73.3%	99.3%	-	-	100.0%	93.6%	100.0%	100.0%	100.0%	95.6%					
	平成26年4月末	100.0%	95.5%	100.0%	-	-	-	-	-	100.0%	96.3%	100.0%	100.0%	100.0%	96.0%					
	平成25年10月末	100.0%	98.0%	100.0%	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.8%					
	平成25年4月末	100.0%	98.0%	100.0%	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	93.9%					
	平成24年10月末	93.8%	98.0%	95.5%	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	95.5%					
平成24年4月末	92.8%	92.7%	95.5%	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	95.4%						
平成23年10月末	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	89.5%	100.0%	100.0%	-	94.7%						
平成23年4月末	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	94.6%						
平成22年10月末	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	94.8%	-	-	93.6%						
損益情報(第20期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	150日	112日	181日	181日	181日	181日	181日	177日					
	①総賃貸事業収入合計(千円)	325,980	204,521	124,887	128,171	62,722	734,309	88,881	174,403	149,141	253,402	69,080	275,876	68,008	12,609,711					
	賃貸収入	278,610	180,169	105,044	109,291	44,317	465,183	73,692	148,465	132,064	216,666	58,939	245,603	68,004	10,864,610					
	その他収入	47,369	24,352	19,842	18,879	18,404	269,126	15,188	25,938	17,076	36,735	10,141	30,273	4	1,745,101					
	②賃貸事業費用合計(千円)	109,175	80,404	40,392	38,431	19,484	261,021	27,043	65,341	40,072	65,528	15,496	69,024	200	4,065,331					
	管理委託費	29,880	25,944	9,186	15,249	8,002	86,593	8,778	29,260	16,891	17,900	4,161	19,411	-	1,218,026					
	公租公課	36,831	26,848	12,229	4,284	3,319	10	6,247	55	10,003	15,590	4,277	20,719	-	926,304					
	水道光熱費	30,249	21,365	16,277	15,518	6,350	97,932	11,124	21,455	1,870	19,680	4,887	27,354	-	1,191,080					
	修繕費	10,400	3,977	1,574	2,503	242	5,892	105	7,482	6,290	3,393	1,010	644	-	428,832					
	保険料	369	362	194	195	140	1,189	155	330	275	147	36	189	-	17,701					
信託報酬・その他	1,443	1,904	930	681	1,430	69,402	631	6,758	4,739	8,815	1,124	705	200	283,385						
③NOI(=①-②)(千円)	216,804	124,117	84,495	89,739	43,237	473,288	61,837	109,061	109,068	187,874	53,583	206,852	67,808	8,544,379						
④減価償却費(千円)	38,456	14,005	35,374	24,835	11,072	109,543	19,830	17,923	45,956	58,535	9,226	34,832	-	2,169,524						
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	178,348	110,112	49,120	64,904	32,165	363,744	42,006	91,138	63,111	129,338	44,357	172,019	67,808	6,374,855						
⑥資本的支出(千円)	105,195	434	-	1,360	3,438	8,085	-	15,134	741	2,838	-	-	-	329,461						
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	111,609	123,683	84,495	88,379	39,799	465,203	61,837	93,927	108,326	185,036	53,583	206,852	67,808	8,214,918						
参考情報	経費率(=②/①)	33.5%	39.3%	32.3%	30.0%	31.1%	35.5%	30.4%	37.5%	26.9%	25.9%	22.4%	25.0%	0.3%	32.2%					
	平成27年度又は平成26年度固定資産税等年額(千円)	75,071	53,715	24,254	17,132	13,276	121,279	24,924	71,765	20,007	31,180	8,554	41,439	11,596	2,304,288					
	②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等)(千円)	11,077	6,706	4,273	4,447	2,162	23,300	3,075	5,785	4,572	9,005	2,503	9,851	-	419,561					
	参考: 総賃貸事業収入比	3.40%	3.28%	3.42%	3.47%	3.45%	3.17%	3.46%	3.32%	3.07%	3.55%	3.62%	3.57%	0.00%	3.33%					
長期修繕工事																				
取得後12年間の見積累計額(千円)	737,870	413,140	107,610	312,190	195,898	1,489,569	111,951	580,570	301,520	141,540	47,520	161,290	-	20,629,535						
参考: 上記年平均額	61,489	34,428	8,967	26,015	16,324	124,130	9,329	48,380	25,126	11,795	3,960	13,440	-	1,719,127						

※合計: 取得金額加重平均運用日数

【参考情報】

個別物件の収益状況 第20期 (平成26年11月1日～平成27年4月30日) : 181日間

※平成27年4月30日現在

用途		オフィスビル			住宅		売却4物件合計	101物件合計
地域区分		東京経済圏	地方経済圏	地方経済圏				
物件番号		A015	A025	A081	B018			
物件名称		KDX 浜町ビル	KDX 南船場第2ビル	仙台日興ビル	びなす ひばりが丘			
取得年月日		平成18年3月16日	平成18年5月1日	平成23年12月26日	平成17年12月8日			
価格情報	取得価格(百万円)	2,300	1,560	950	1,800	6,610	391,704	
	構成比率	34.8%	23.6%	14.4%	27.2%	100.0%	-	
	不動産等売却収入(百万円)	2,430	1,050	1,420	1,892	6,792	-	
	不動産等売却原価(百万円)	2,169	1,308	1,035	1,687	6,200	-	
	不動産等売却損益(百万円)	244	▲287	330	134	421	-	
賃貸借情報	テナント総数	-	-	-	-	-	-	
	賃貸可能面積(m ²)	-	-	-	-	-	-	
	賃貸面積(m ²)	-	-	-	-	-	-	
	稼働率							
		平成27年4月末	-	-	-	-	-	-
		平成26年10月末	88.7%	72.9%	87.7%	95.4%	-	-
		平成26年4月末	100.0%	70.6%	87.7%	93.7%	-	-
		平成25年10月末	88.7%	82.2%	87.7%	94.2%	-	-
		平成25年4月末	100.0%	94.1%	75.4%	96.3%	-	-
		平成24年10月末	100.0%	100.0%	75.4%	96.1%	-	-
	平成24年4月末	95.0%	90.4%	75.4%	95.0%	-	-	
	平成23年10月末	95.0%	94.3%	-	99.5%	-	-	
	平成23年4月末	100.0%	100.0%	-	96.7%	-	-	
	平成22年10月末	93.9%	100.0%	-	92.4%	-	-	
損益情報(第20期)	運用日数	144日	142日	174日	166日	154日	176日	
	①総賃貸事業収入合計(千円)	61,648	26,293	54,956	84,197	227,095	12,836,807	
	賃貸収入	53,538	20,585	46,442	73,865	194,432	11,059,042	
	その他収入	8,109	5,708	8,513	10,332	32,663	1,777,764	
	②賃貸事業費用合計(千円)	23,908	13,624	20,330	33,372	91,236	4,156,567	
	管理委託費	6,528	3,735	5,957	7,464	23,684	1,241,711	
	公租公課	10,168	4,907	7,674	8,157	30,908	957,213	
	水道光熱費	5,454	3,801	5,562	2,653	17,472	1,208,552	
	修繕費	591	543	420	7,019	8,573	437,405	
	保険料	95	82	107	307	592	18,294	
信託報酬・その他	1,071	555	608	7,771	10,005	293,390		
③NOI(=①-②)(千円)	37,739	12,669	34,625	50,824	135,859	8,680,239		
④減価償却費(千円)	14,466	8,866	6,655	21,523	51,512	2,221,037		
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	23,272	3,802	27,969	29,301	84,346	6,459,202		
⑥資本的支出(千円)	470	-	-	-	470	329,931		
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	37,269	12,669	34,625	50,824	135,389	8,350,307		
経費率(=②/①)	38.8%	51.8%	37.0%	39.6%	40.2%	32.4%		
平成27年度又は平成26年度固定資産税等年額(千円)	-	-	-	-	-	-		
②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等)(千円)	2,028	795	1,828	2,755	7,407	426,968		
参考: 総賃貸事業収入比	3.29%	3.02%	3.33%	3.27%	3.26%	3.33%		
長期修繕工事								
取得後12年間の見積累計額(千円)	134,170	122,820	181,590	339,440	-	-		
参考: 上記年平均額	11,180	10,235	15,132	28,286	-	-		

※ 合計:
取得金額加重平均運用日数

A025 KDX南船場第2ビルは、平成27年3月23日に売却済みです。
A015 KDX浜町ビルは、平成27年3月25日に売却済みです。
B018 びなすひばりが丘は、平成27年4月16日に売却済みです。
A081 仙台日興ビルは、平成27年4月24日に売却済みです。

【参考情報】 借入金の状況

平成27年4月30日現在における借入金の状況は以下の通りです。

区分	借入先	借入日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率(%) (注1)	最終返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	平成26年5月30日	500,000	500,000	0.532	平成27年5月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成26年7月31日	1,000,000	1,000,000	0.482	平成27年7月31日			
	株式会社三井住友銀行 (注3)	平成26年10月15日	8,000,000	-	0.537	平成27年10月15日			
	株式会社三井住友銀行 (注4)	平成26年10月29日	3,000,000	-	0.536	平成27年10月29日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行 (注5)	平成26年10月29日	2,000,000	-	0.535	平成27年10月29日			
	三井住友信託銀行株式会社 (注6)	平成26年10月29日	1,400,000	-	0.535	平成27年10月29日			
	株式会社三井住友銀行	平成27年4月2日	-	1,500,000	0.530	平成28年3月31日			
	小計		15,900,000	3,000,000					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行 (注7)	平成22年1月29日	960,000	-	2.173	平成27年1月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 (注8)	平成22年2月18日	1,725,000	-	2.190	平成27年2月18日			
	株式会社日本政策投資銀行 (注8)	平成22年2月18日	1,275,000	-	2.190	平成27年2月18日			
	三井住友信託銀行株式会社 (注8)	平成22年2月18日	750,000	-	2.190	平成27年2月18日			
	株式会社あおぞら銀行 (注8)	平成22年2月18日	375,000	-	2.190	平成27年2月18日			
	株式会社三井住友銀行 (注9)	平成22年4月2日	1,550,000	-	2.220	平成27年4月2日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年8月31日	1,500,000	-	0.938	平成27年2月27日			
	株式会社三井住友銀行	平成23年9月30日	2,500,000	-	1.289	平成27年3月31日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成24年1月31日	1,500,000	-	1.190	平成27年1月30日			
	株式会社みずほ銀行	平成24年3月12日	1,000,000	-	1.075	平成27年3月12日			
	株式会社あおぞら銀行	平成24年10月31日	2,500,000	-	1.008	平成27年4月30日			
	株式会社あおぞら銀行	平成23年2月28日	3,000,000	3,000,000	1.912	平成27年8月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成24年3月30日	2,000,000	2,000,000	1.211	平成27年9月30日			
	株式会社あおぞら銀行	平成24年4月27日	1,000,000	1,000,000	1.271	平成27年10月30日			
	株式会社あおぞら銀行	平成23年4月28日	1,500,000	1,500,000	1.859	平成27年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成23年12月26日	2,500,000	2,500,000	1.338	平成27年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成23年12月26日	2,500,000	2,500,000	1.315	平成27年10月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年12月26日	2,000,000	2,000,000	1.338	平成27年10月31日			
	株式会社三井住友銀行 (注10)	平成22年11月12日	1,200,000	1,200,000	1.789	平成27年11月12日			
	株式会社りそな銀行 (注10)	平成22年11月12日	800,000	800,000	1.789	平成27年11月12日			
	株式会社三井住友銀行 (注10)	平成22年12月1日	800,000	800,000	1.380	平成27年11月12日			
	株式会社りそな銀行 (注10)	平成22年12月1日	200,000	200,000	1.380	平成27年11月12日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行 (注10)	平成23年1月31日	800,000	800,000	1.939	平成28年1月29日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行 (注10)	平成23年2月28日	500,000	500,000	1.952	平成28年1月29日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行 (注10)	平成23年3月31日	2,000,000	2,000,000	1.905	平成28年1月29日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行 (注10)	平成23年4月28日	1,000,000	1,000,000	1.886	平成28年1月29日			
	株式会社三井住友銀行 (注10)	平成24年1月10日	2,500,000	2,500,000	1.269	平成28年1月29日			
	株式会社あおぞら銀行 (注10)	平成25年2月18日	1,500,000	1,500,000	0.840	平成28年2月18日			
	株式会社りそな銀行 (注10)	平成23年3月31日	1,000,000	1,000,000	1.239	平成28年3月31日			
	株式会社日本政策投資銀行 (注10)	平成18年5月1日	5,000,000	5,000,000	2.731	平成28年4月30日			
三菱UFJ信託銀行株式会社 (注10)	平成25年4月30日	1,000,000	1,000,000	0.683	平成28年4月30日				
	小計		48,435,000	32,800,000					
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	平成22年11月12日	2,300,000	2,300,000	2.023	平成29年11月12日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成22年12月1日	700,000	700,000	2.206	平成29年11月12日			
	株式会社三井住友銀行	平成23年12月26日	2,500,000	2,500,000	1.439	平成28年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成23年12月26日	2,500,000	2,500,000	1.415	平成28年10月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年12月26日	2,000,000	2,000,000	1.439	平成28年10月31日			
	株式会社福岡銀行	平成24年3月28日	500,000	500,000	1.364	平成29年3月28日			
	株式会社三井住友銀行	平成24年3月28日	1,400,000	1,400,000	1.770	平成31年3月28日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年3月28日	1,000,000	1,000,000	1.770	平成31年3月28日			
	株式会社りそな銀行	平成24年6月29日	1,500,000	1,500,000	1.286	平成29年6月30日			
	株式会社三井住友銀行	平成24年9月21日	5,000,000	5,000,000	1.158	平成29年9月21日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年9月21日	1,000,000	1,000,000	1.158	平成29年9月21日			
	株式会社みずほ銀行	平成24年9月21日	1,000,000	1,000,000	1.158	平成29年9月21日			
	株式会社あおぞら銀行	平成24年10月31日	2,500,000	2,500,000	1.061	平成28年10月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成24年10月31日	1,500,000	1,500,000	1.045	平成28年10月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年10月31日	2,500,000	2,500,000	1.096	平成29年10月31日			
	株式会社あおぞら銀行	平成24年10月31日	2,500,000	2,500,000	1.253	平成30年10月31日			
	株式会社りそな銀行	平成24年12月10日	500,000	500,000	0.983	平成28年12月12日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年12月28日	2,000,000	2,000,000	1.013	平成28年12月28日			
	株式会社福岡銀行	平成24年12月28日	500,000	500,000	1.086	平成29年12月28日			
	みずほ信託銀行株式会社	平成24年12月28日	500,000	500,000	1.086	平成29年12月29日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成25年1月15日	1,000,000	1,000,000	0.974	平成29年1月15日			
	株式会社りそな銀行	平成25年3月26日	1,000,000	1,000,000	1.036	平成30年3月26日			
	株式会社三井住友銀行	平成25年3月26日	1,000,000	1,000,000	1.036	平成30年3月26日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成25年7月31日	1,500,000	1,500,000	0.583	平成28年7月29日			
	株式会社りそな銀行	平成25年7月31日	500,000	500,000	0.683	平成30年7月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成25年8月19日	1,000,000	1,000,000	0.950	平成30年8月19日			
	株式会社あおぞら銀行	平成25年8月19日	1,000,000	1,000,000	0.950	平成30年8月19日			
	みずほ信託銀行株式会社	平成25年8月19日	500,000	500,000	0.950	平成30年8月19日			
	株式会社広島銀行	平成25年8月19日	500,000	500,000	0.969	平成30年8月19日			
	株式会社福岡銀行	平成25年8月19日	500,000	500,000	0.950	平成30年8月19日			
	株式会社西日本シティ銀行	平成25年8月30日	700,000	700,000	1.080	平成30年8月31日			
	株式会社七十七銀行	平成25年8月30日	500,000	500,000	1.080	平成30年8月31日			
	株式会社東日本銀行	平成25年8月30日	300,000	300,000	1.080	平成30年8月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年8月30日	1,500,000	1,500,000	1.420	平成32年8月31日			
	株式会社あおぞら銀行	平成25年9月30日	1,800,000	1,800,000	1.059	平成31年9月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年9月30日	900,000	900,000	1.059	平成31年9月30日			
	株式会社りそな銀行	平成25年10月31日	500,000	500,000	0.887	平成30年10月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成25年11月12日	1,000,000	1,000,000	0.820	平成30年11月12日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年11月12日	2,000,000	2,000,000	1.074	平成32年11月12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
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成25年11月12日	500,000	500,000	1.074	平成32年11月12日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	平成25年11月29日	200,000	200,000	0.844	平成30年11月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年11月29日	1,000,000	1,000,000	1.122	平成32年11月30日			
	株式会社あおぞら銀行	平成25年11月29日	900,000	900,000	1.122	平成32年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年1月10日	1,300,000	1,300,000	1.205	平成33年1月31日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年1月31日	1,200,000	1,200,000	0.667	平成29年1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年1月31日	3,700,000	3,700,000	0.932	平成32年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年1月31日	2,300,000	2,300,000	1.130	平成33年1月31日			
	株式会社あおぞら銀行	平成26年3月12日	2,250,000	2,250,000	0.751	平成30年3月12日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年3月12日	450,000	450,000	0.781	平成31年3月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年3月12日	1,800,000	1,800,000	0.916	平成32年3月12日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年3月12日	1,800,000	1,800,000	1.358	平成35年3月12日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年3月20日	3,000,000	3,000,000	0.912	平成32年3月12日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年3月20日	4,000,000	4,000,000	1.013	平成33年9月20日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年3月20日	3,000,000	3,000,000	1.199	平成34年3月20日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年3月20日	2,000,000	2,000,000	1.349	平成35年3月12日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年3月31日	2,500,000	2,500,000	0.762	平成31年3月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年4月22日	2,900,000	2,900,000	0.954	平成32年10月31日			
	株式会社広島銀行	平成26年7月10日	500,000	500,000	0.640	平成31年7月10日			
	株式会社みずほ銀行	平成26年7月10日	2,000,000	2,000,000	0.903	平成33年7月10日			
	株式会社西日本シティ銀行	平成26年7月10日	500,000	500,000	0.903	平成33年7月10日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年7月14日	1,000,000	1,000,000	0.682	平成31年7月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年7月31日	1,000,000	1,000,000	0.616	平成31年7月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年7月31日	2,700,000	2,700,000	0.736	平成32年7月31日			
	株式会社りそな銀行	平成26年7月31日	300,000	300,000	0.756	平成32年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年7月31日	2,200,000	2,200,000	1.014	平成34年7月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年8月29日	1,000,000	1,000,000	0.650	平成31年7月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	平成26年9月1日	800,000	800,000	0.885	平成33年8月31日			
	株式会社福岡銀行	平成26年9月1日	500,000	500,000	0.885	平成33年8月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年9月3日	1,000,000	1,000,000	0.979	平成34年8月31日			
	株式会社りそな銀行	平成26年9月3日	950,000	950,000	0.979	平成34年8月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年9月22日	2,700,000	2,700,000	0.798	平成32年9月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	平成26年9月30日	1,000,000	1,000,000	0.893	平成33年9月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年10月31日	3,000,000	3,000,000	0.802	平成33年10月31日			
	株式会社りそな銀行	平成26年10月31日	2,000,000	2,000,000	1.071	平成35年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年10月31日	1,500,000	1,500,000	1.126	平成35年10月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.071	平成35年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年10月31日	2,000,000	2,000,000	1.257	平成36年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.259	平成36年10月31日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年1月30日	-	1,500,000	0.710	平成33年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成27年1月30日	-	1,500,000	1.161	平成37年1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成27年2月18日	-	1,250,000	0.907	平成34年2月28日			
	株式会社あおぞら銀行	平成27年2月18日	-	350,000	0.907	平成34年2月28日			
	株式会社三井住友銀行	平成27年2月18日	-	1,700,000	1.157	平成36年2月29日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成27年2月18日	-	1,250,000	1.314	平成37年2月28日			
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年2月27日	-	2,100,000	1.153	平成37年2月28日				
株式会社みずほ銀行	平成27年3月12日	-	1,000,000	1.218	平成37年2月28日				
株式会社三井住友銀行	平成27年3月31日	-	2,500,000	1.266	平成37年3月31日				
株式会社あおぞら銀行	平成27年4月30日	-	2,300,000	0.825	平成34年4月30日				
	小計		115,050,000	130,500,000					
	合計		179,385,000	166,300,000					

(注1) 平均利率は期中の加重平均を記載しております。

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おります。

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

(注3) 平成26年12月26日に期限前弁済しています。

(注4) 平成26年12月26日に2,400,000千円、平成27年1月30日に600,000千円期限前弁済しています。

(注5) 平成26年12月26日に1,400,000千円、平成27年2月27日に600,000千円期限前弁済しています。

(注6) 平成26年12月26日に900,000千円、平成27年2月18日に500,000千円期限前弁済しています。

(注7) 平成22年4月30日を初回とし、以後6ヶ月ごとの末日に24,000千円返済し、平成27年1月30日に960,000千円を返済しています。

(注8) 平成22年2月26日を初回とし、以後6ヶ月ごとの末日に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ています。

(注9) 平成22年8月31日を初回とし、以後6ヶ月ごとの末日に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ています。

(注10) 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。