

平成 24 年 4 月期 決算短信 (REIT)

平成 24 年 6 月 12 日

不動産投資信託証券発行者名 ケネディクス不動産投資法人
 コード番号 8972
 代表者 執行役員 内田直克
 資産運用会社名 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社
 代表者 代表取締役社長 内田直克
 問合せ先責任者 財務企画部長 佐藤啓介
 TEL. 03-3519-3491

上場取引所 東証
 URL <http://www.kdx-reit.com/>

有価証券報告書提出予定日 平成 24 年 7 月 30 日 分配金支払開始予定日 平成 24 年 7 月 10 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)

(百万円未満切り捨て)

1. 平成 24 年 4 月期の運用、資産の状況 (平成 23 年 11 月 1 日～平成 24 年 4 月 30 日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
24 年 4 月期	9,090	(0.5)	4,086	(△7.7)	2,551	(△16.1)	2,540	(△16.8)
23 年 10 月期	9,044	(11.2)	4,425	(19.3)	3,040	(29.6)	3,052	(32.2)

	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	%	%	%
24 年 4 月期	8,865	1.7	0.9	28.1
23 年 10 月期	11,592	2.1	1.1	33.6

(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	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	%	%
24 年 4 月期	9,364	2,683	0	0	105.6	1.8
23 年 10 月期	9,596	2,749	0	0	82.8	1.7

(注 1) 配当性向は、1 口当たり分配金を 1 口当たり当期純利益で除した金額であり、小数第 1 位未満を四捨五入して表示しています。

(注 2) 平成 23 年 10 月期の 1 口当たり分配金は、未処分利益から圧縮積立金繰入額 (303 百万円) を控除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、1 口当たり分配金の計算が前述の通り圧縮積立金繰入額を控除していること及び 1 口当たり当期純利益の計算が期中平均投資口数に基づいていることによるものです。

(注 3) 平成 24 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取崩額 (143 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、当該加算によるものです。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1 口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
24 年 4 月期	303,284	150,063	49.5	523,688
23 年 10 月期	274,973	150,272	54.6	524,419

(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
24 年 4 月期	4,144	△ 32,217	23,664	13,519
23 年 10 月期	9,434	△ 14,138	9,812	17,928

2. 平成24年10月期の運用状況の予想（平成24年5月1日～平成24年10月31日）

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (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
24年10月期	9,882 (8.7)	4,454 (9.0)	2,987 (17.1)	2,985 (17.5)	9,400	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益（平成24年10月期）10,419円 予想期末発行済投資口数（平成24年10月期）286,550口

(注) 1口当たり分配金は、当期純利益から圧縮積立金の繰入額（291百万円）を控除した金額を分配することを前提として計算しています。

3. 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24年4月期 | 286,550口 | 平成23年10月期 | 286,550口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成24年4月期 | 0口 | 平成23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、35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、14ページ記載の「平成24年10月期 運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成24年1月30日提出）及び臨時報告書（平成24年4月2日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成24年1月30日提出）及び臨時報告書（平成24年4月2日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

A. 投資法人の主な推移

ケネディクス不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、平成17年5月6日に設立され、平成17年7月21日に発行済投資口の総口数75,400口で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8972）。その後、本投資法人は、3度の海外市場における募集を含む公募増資等を実施しています。直近では、本投資法人は平成23年7月20日に海外市場における募集を含む公募増資により51,400口及び平成23年8月8日に第三者割当により1,600口の投資口の追加発行を実施しました。この結果、本投資法人の当期末（平成24年4月30日）現在の発行済投資口数は286,550口となっています。

本投資法人は、ケネディクス・リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）に資産運用業務を委託し、収益の安定的な獲得と投資資産の持続的な成長を図ることにより、投資主利益の極大化を目指し、「トレンド」と「タイミング」を逃さない柔軟かつ機動的な投資を行い、「3つの投資軸（用途、地域、規模）」を重視して資産分散の図られたポートフォリオ（ケネディクス・セレクション）を構築していく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24年4月期）における我が国の経済は、東日本大震災の影響により大きく落ち込んだ後、昨年秋口までは、サプライチェーンの立て直しや各種の政策効果などを背景に、着実に持ち直してきました。その後、平成23年度後半は、欧州債務問題や円高の影響などを受け、景気は横ばい圏内の動きとなりましたが、前向きな経済活動に広がりが見られるなど、緩やかに持ち直してきています。

不動産市況については、平成24年3月22日に国土交通省より発表された地価公示（平成24年1月1日時点）によると、平成23年1年間の地価は、リーマンショック後における4年連続の下落となりましたが、下落率は縮小傾向を示しています。

年間平均変動率は、全国平均で商業地が△3.1%、住宅地が△2.3%となり、東京圏においては商業地が△1.9%、住宅地が△1.6%、また、三大都市圏においては商業地が△1.6%、住宅地が△1.3%となり、いずれも前回調査よりも下落率が縮小し、引き続き下落基調から転換の動きが見られました。

オフィス賃貸市況については、三鬼商事株式会社が公表した都心5区のオフィス空室率が、平成24年1月に過去最高の9.23%を記録し、その後、既存ビルの成約が進んだことや、新築ビルが満室で竣工するなど、2ヶ月連続で空室率は改善していましたが、平成24年4月に新規供給の影響で、再び空室率が9.23%となりました。一方、平成24年4月の都心5区の既存ビル空室率は、平成23年12月の8.72%から8.44%へ改善するなど、都心部における空室率には頭打ち感が見られます。また、新規賃料については、空室率が9%台で高止まりしているため、誘致競争は引き続き厳しい状態が続いており、テナント企業の要望に柔軟に対応する動きが依然として求められています。

オフィスビル売買市場については、東日本大震災後の国内の経済活動が正常化してきたこと、デット調達環境が引き続き良好であることを背景に、主として上場不動産投資法人（J-REIT）による不動産取引が活発となっています。

また、J-REITマーケットでは、ケネディクス・レジデンシャル投資法人が平成24年4月26日に平成19年10月以来4年半ぶりに新規上場を果たした他、いくつかの投資法人が上場を控えており、J-REITマーケットが再び活性化する兆候が見られます。

(b) 運用実績

本投資法人は、第13期末（平成23年10月31日）時点で、合計74物件（取得価格の総額255,546百万円）の運用資産を保有していました。当期（平成24年4月期）においては、東京経済圏のオフィスビル4物件（取得価格の総額15,470百

万円)、地方経済圏のオフィスビル4物件(取得価格の総額15,205百万円)及びその他1物件(取得価格645百万円)を取得しました。また、外部成長のための新たな投資手法として優先出資証券(出資金額891百万円)を取得しました。

<当期中に取得したオフィスビル8物件及びその他1物件>

物件番号	物件名称	所在	取得価格(百万円)	取得日
A-75	兜町日興ビル	東京都中央区	11,270	平成23年12月26日
A-76	池袋日興ビル	東京都豊島区	1,653	平成23年12月26日
A-77	兜町日興ビルⅡ	東京都中央区	1,280	平成23年12月26日
A-78	立川駅前ビル	東京都立川市	1,267	平成23年12月26日
A-79	名古屋駅前桜通ビル	愛知県名古屋市	7,327	平成23年12月26日
A-80	名古屋日興証券ビル	愛知県名古屋市	4,158	平成23年12月26日
A-81	仙台日興ビル	宮城県仙台市	950	平成23年12月26日
A-82	ビューフレックス梅田ビル	大阪府大阪市	2,770	平成24年3月28日
D-1	金沢日興ビル	石川県金沢市	645	平成23年12月26日
合計			31,320	-

その結果、当期末現在のポートフォリオ(優先出資証券を除きます。以下、同じです。)は、合計83物件(取得価格の総額286,866百万円)となりました。なお、本投資法人は、平成24年2月23日付でKDX大森ビル(当初取得価格3,500百万円)の譲渡契約を締結し、平成24年5月11日付で同物件を譲渡しました(譲渡価格4,200百万円)。

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4.3%、住宅3.2%、その他0.2%となっています。また、当期末現在のポートフォリオの稼働率は95.4%であり、概ね安定した運営管理を行っています。

<第10期以降の資産規模の推移>

		第10期末 (平成22年4月30日)		第11期末 (平成22年10月31日)		第12期末 (平成23年4月30日)		第13期末 (平成23年10月31日)		当期末 (平成24年4月30日)	
		取得価格の 総額(百万円)	比率 (%)	取得価格の 総額(百万円)	比率 (%)	取得価格の 総額(百万円)	比率 (%)	取得価格の 総額(百万円)	比率 (%)	取得価格の 総額(百万円)	比率 (%)
用途	オフィスビル	213,071	90.3	211,461	90.6	224,636	91.1	233,726	91.4	264,401	92.1
	都市型商業施設	12,379	5.2	12,379	5.3	12,379	5.0	12,379	4.8	12,379	4.3
	住宅	10,319	4.3	9,441	4.0	9,441	3.8	9,441	3.6	9,441	3.2
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-	645	0.2
	合計	235,769	100.0	233,281	100.0	246,456	100.0	255,546	100.0	286,866	100.0
地域	東京経済圏	201,754	85.5	199,266	85.4	207,566	84.2	216,656	84.7	232,126	80.9
	地方経済圏	34,015	14.4	34,015	14.5	38,890	15.7	38,890	15.2	54,740	19.0
	合計	235,769	100.0	233,281	100.0	246,456	100.0	255,546	100.0	286,866	100.0

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

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

(注3) 上記表中には、優先出資証券を含みません。

第13期(平成23年10月期)以降の物件売買の実績

本投資法人は、当期末(平成24年4月30日)現在で83物件、取得価格の総額286,866百万円、稼働率95.4%と安定的に稼働し、かつ分散された強固な資産(ポートフォリオ)基盤を構築しています。

本投資法人は、不動産売買市場の本格的な回復に先駆け、平成21年11月より物件取得を再開し、資産規模の成長を目指してきました。第13期(平成23年10月期)以降においても、引き続き再成長の好機と捉え、平成23年7月に公募増資等による資金調達にてオフィスビル4物件(KDX飯田橋ビル、KDX東品川ビル、KDX箱崎ビル及びKDX新日本橋ビル)を取得しました。当期(平成24年4月期)においては、新規借入れによる資金調達及び自己資金にて、平成23年12月にオフィスビル等8物件(兜町日興ビル、池袋日興ビル、兜町日興ビルⅡ、立川駅前ビル、名古屋駅前桜通ビル、名古屋日興証券ビル、仙台日興ビル、金沢日興ビル)、平成24年3月にビューフレックス梅田ビルを取得しました。本投資法人は、これら合計13物件(取得価格の総額45,590百万円)を取得することで、中規模オフィスビル売買市場での存在感を高めてきました。一方、第13期にKDX平河町ビルを譲渡し(譲渡価格5,800百万円)、平成24年5月11日付でKDX大森ビルを譲渡(譲渡価格4,200百万円)することで、資産の入替えに向けた資金確保を行いました。

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

不動産対応証券（優先出資証券）の取得

本投資法人は、ポートフォリオ全体のバランスを重視した着実な成長を図るため、平成24年4月26日付で、以下の資産（優先出資証券）を取得しました。

取得の概要

- ① 対象資産 : 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分にかかる業務を営むことを目的とする千里プロパティ特定目的会社が発行する優先出資証券
- ② 資産名称 : 千里プロパティ特定目的会社 優先出資証券
- ③ 特定資産 : 千里ライフサイエンスセンタービルの不動産を信託する信託の受益権
- ④ 出資金額 : 891百万円（優先出資の約47.39%）
- ⑤ 取得日 : 平成24年4月26日
- ⑥ 取得資金 : 自己資金

既存物件の運営管理実績

本投資法人は、当期末（平成24年4月30日）現在保有する全ての物件について、プロパティ・マネジメント業務を本資産運用会社に一括委託しています。これによって、物件運営管理における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、迅速かつ良質なサービスの提供を図っています。本投資法人が当期末現在で保有している各資産は、ポートフォリオ全体で95.4%の稼働率を維持するなど、概ね良好な稼働状況で運営されており、本資産運用会社のプロパティ・マネジメント業務は順調な成果を挙げています。

テナント数及びテナント業種の分散による安定的な運用

本投資法人の保有するオフィスビルのエンドテナントの数は、当期末（平成24年4月30日）現在、776先です。ポートフォリオ全体に係る賃貸面積の合計に占めるオフィスビル最大のテナントの賃貸面積は5.4%（注）、オフィスビルの上位3テナント合計でも8.0%（注）と、テナント分散が図られています。また、本投資法人の保有に係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、本投資法人は、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）本投資法人のオフィスビル最大テナントはSMBC日興証券株式会社です。兜町日興ビルⅡに入居しているSMBC日興証券株式会社の関連会社を含めた場合、それぞれの賃貸面積割合は5.8%、8.4%となります。なお、平成24年5月31日付でSMBC日興証券株式会社より兜町日興ビルの解約通知書を受領しており、解約予定日は平成24年11月30日です。また、当期末時点の全賃貸面積に占める解約部分の割合は2.4%です。

賃貸市場環境を踏まえたリーシング運営

本投資法人は、中規模オフィスビル賃貸市場においては、賃貸市場が軟化した局面においても、潜在的なテナント層が厚く、多種多様な入居ニーズがあることから、入居件数は一定の水準を維持する傾向があると考えています。中でも本投資法人が集中投資している「東京経済圏の中規模オフィスビル」は、東京経済圏の経済規模が大きく、テナントの対象となる中堅・中小企業の数が多いことから、需要層の最も厚いマーケットであると考えています。

本投資法人は、平成20年秋以降の急激な景気の落込み及びそれに伴い弱含みが続く賃貸市場動向を踏まえ、テナントリーシングにおいては、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ています。

また、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うと共に、オフィスビルの競争力の維持・向上を図るべく、空調の更新や共用部の改修等の修繕工事を計画的に実施しています。さらに既存テナントへの対応として顧客満足度調査を実施する等、きめ細やかなオフィスビル運営の施策により、競合物件との差別化を図り新規顧客の開拓のみならず既存顧客の入居満足度の維持・向上を図っています。

このようなリーシング運営を可能とした要因として、本投資法人が、プロパティ・マネジメント業務を本資産運用会社に一括委託しており、賃貸市場動向を先取りし、市場の変化に迅速に対応できる体制が整備されていることを挙げるができます。

稼働率の推移

本投資法人の保有するオフィスビルの稼働率は、前記の市場動向に迅速に対応した柔軟なリーシング方針により、第7期末（平成20年10月期）から第10期末（平成22年4月期）までの間は東京経済圏のオフィスビルで95%以上の稼働率を安

定的に維持しました。当期（平成24年4月期）は依然として厳しいリーシング環境でありつつも、当期末現在において、東京経済圏のオフィスビルの稼働率は96%台となり、オフィスビル全体では95.1%と前期末比で0.8%上昇しました。なお、本投資法人の保有するオフィスビル76物件のうち、48物件で稼働率が100%となるなど、オフィスビル全体では概ね安定した稼働率を維持しています。

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

	オフィスビル			ポートフォリオ全体
	全体	東京経済圏	地方経済圏	
第10期末 (平成22年4月30日)	94.0%	95.7%	88.2%	94.4%
第11期末 (平成22年10月31日)	93.3%	94.6%	89.0%	93.6%
第12期末 (平成23年4月30日)	94.2%	95.5%	90.4%	94.6%
第13期末 (平成23年10月31日)	94.3%	95.7%	90.2%	94.7%
当期末 (平成24年4月30日)	95.1%	96.6%	91.4%	95.4%

(注) 稼働率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

C. 資金調達の概要

(a) 投資法人債について

本投資法人は、平成24年3月8日に第4回無担保投資法人債（発行総額1,500百万円、期間5.5年）を発行し、平成24年3月15日に償還期限を迎えた第1回無担保投資法人債の償還資金の一部に充当しました。結果として、当期末（平成24年4月30日）現在における投資法人債残高は6,000百万円となりました。

(b) 借入れの状況

本投資法人は、当期（平成24年4月期）において、物件の取得に際して31,900百万円（長期借入金24,400百万円、短期借入金7,500百万円（注1））及び当期中に返済期日が到来した借入れの返済資金として8,200百万円（長期借入金7,000百万円、短期借入金1,200百万円（注1））の借入れを行いました。また、第1回無担保投資法人債の償還資金として上記（a）に記載の投資法人債発行に加え、長期借入金7,300百万円（注1）の借入れを行いました。なお、当期中の借入れの状況は、以下の通りです。

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

＜当期中の借入一覧＞

借入先	区分	借入金額 (百万円)	借入日	最終返済期日
株式会社あおぞら銀行	タームローン65-A	4,000	平成23年12月26日	平成24年10月31日
三菱UFJ信託銀行株式会社		2,000		
三井住友信託銀行株式会社(注2)		1,500		
株式会社三井住友銀行	タームローン65-B	2,000	平成23年12月26日	平成26年10月31日
株式会社りそな銀行		2,000		
株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000		
株式会社日本政策投資銀行	タームローン65-C	2,500	平成23年12月26日	平成26年10月31日
株式会社三井住友銀行	タームローン65-D	2,500	平成23年12月26日	平成27年10月30日
株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000		
株式会社日本政策投資銀行	タームローン65-E	2,500	平成23年12月26日	平成27年10月30日
株式会社三井住友銀行	タームローン65-F	2,500	平成23年12月26日	平成28年10月31日
株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000		
株式会社日本政策投資銀行	タームローン65-G	2,500	平成23年12月26日	平成28年10月31日
株式会社三井住友銀行	シリーズ67	2,500	平成24年1月10日	平成28年1月29日
三菱UFJ信託銀行株式会社	シリーズ68-A	1,200	平成24年1月31日	平成25年1月31日
三菱UFJ信託銀行株式会社	シリーズ68-B	1,500	平成24年1月31日	平成27年1月30日
株式会社あおぞら銀行	タームローン66-L	2,250	平成24年3月12日	平成26年3月12日

借入先	区分	借入金額 (百万円)	借入日	最終返済期日
株式会社三井住友銀行	タームローン66-L	1,800	平成24年3月12日	平成26年3月12日
株式会社日本政策投資銀行		1,800		
三井住友信託銀行株式会社(注2)		450		
株式会社みずほ銀行	シリーズ69	1,000	平成24年3月12日	平成27年3月12日
株式会社福岡銀行	シリーズ70-A	500	平成24年3月28日	平成29年3月28日
株式会社三井住友銀行	シリーズ70-B	1,400	平成24年3月28日	平成31年3月28日
株式会社日本政策投資銀行		1,000		
三井住友信託銀行株式会社(注2)	シリーズ71	2,000	平成24年3月30日	平成27年9月30日
株式会社あおぞら銀行	シリーズ72	1,000	平成24年4月27日	平成27年10月30日
合計	-	47,400	-	-

(注2)中央三井信託銀行株式会社は、中央三井アセット信託銀行株式会社及び住友信託銀行株式会社(吸収合併存続会社)と、平成24年4月1日付で合併し、住友信託銀行株式会社は、かかる合併に際して商号を三井住友信託銀行株式会社に変更しました。以下、同じです。

本投資法人の借入金残高は、第13期末(平成23年10月31日)現在で97,414百万円(長期借入金87,214百万円、短期借入金10,200百万円)となっていたところ、上記の結果、当期末(平成24年4月30日)現在で借入金残高は131,372.5百万円(長期借入金116,672.5百万円、短期借入金14,700百万円)、投資法人債残高は6,000百万円となり、有利子負債残高は137,372.5百万円となっています。

これらの借入れのうち、当期末現在の変動金利による長期借入金残高31,300百万円のうち、17,500百万円について、金利上昇リスクに対応するため金利スワップの活用により実質金利を固定化しています。また、有利子負債全体について、長期負債比率(注3)は89.3%、長期固定化負債比率(注4)は79.3%となっています。

(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)

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)

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

また、本投資法人は新たに株式会社みずほ銀行及び株式会社福岡銀行からの借入れを行い、取引金融機関の拡充を図りました。なお、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)

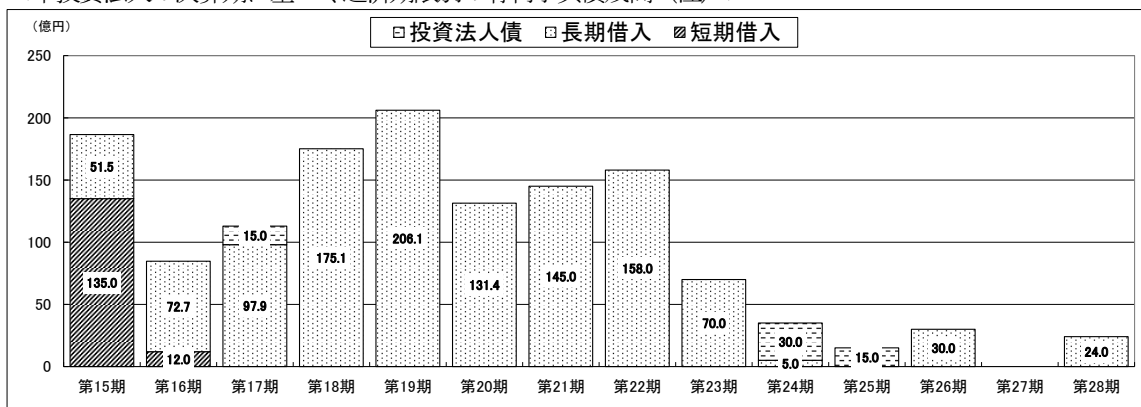
借入先	前期末 (平成23年10月31日)	当期末 (平成24年4月30日)	当期末比率 (%) (注5)
株式会社三井住友銀行	22,434.0	31,992.5	24.4
株式会社日本政策投資銀行	16,430.0	26,667.5	20.3
株式会社あおぞら銀行	13,950.0	19,687.5	15.0
三井住友信託銀行株式会社	15,800.0	17,725.0	13.5
株式会社三菱東京UFJ銀行	11,300.0	16,300.0	12.4
三菱UFJ信託銀行株式会社	7,200.0	9,200.0	7.0
株式会社りそな銀行	5,300.0	7,300.0	5.6
みずほ信託銀行株式会社	1,000.0	1,000.0	0.8
株式会社みずほ銀行	-	1,000.0	0.8
株式会社福岡銀行	-	500.0	0.4
農林中央金庫	4,000.0	-	-
合計	97,414.0	131,372.5	100.0

(注5) 比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(c) 返済期限別の有利子負債の状況

本投資法人は、借入れの返済期限を分散し、借入期間を長期化することにより、リファイナンスリスクを軽減することを目指しています。なお、当期末(平成24年4月30日)現在における返済期限別の有利子負債残高は、以下の通りです。

<本投資法人の決算期に基づく返済期限別の有利子負債残高（注）>



(注) 金額は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(d) 格付の状況

当期末（平成24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	格付内容	
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期優先債務格付 債券格付 発行登録予備格付	A
	格付の見通し	ポジティブ

(e) 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23年2月4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23年2月15日から平成25年2月14日まで
資金用途	特定資産の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等

なお、第1回無担保投資法人債90億円、第2回無担保投資法人債30億円を平成19年2月の発行登録に基づき平成19年3月に発行しています。また、第3回無担保投資法人債15億円及び第4回無担保投資法人債15億円を平成23年2月の発行登録に基づきそれぞれ平成23年9月、平成24年3月に発行しています。

本投資法人は、エクイティによる機動的な資金調達手段を引き続き確保するため、投資証券に係る発行登録書を平成23年2月4日に提出しています。その概要は、以下の通りです。

	投資証券	
	募集	売出し
発行予定額	1,000億円	150億円
発行予定期間	平成23年2月15日から 平成25年2月14日まで	平成23年2月15日から 平成25年2月14日まで
資金用途	特定資産の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等	該当事項はありません。

なお、上記発行登録に基づく投資証券の募集又は売出しの実績はありません。

D. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は、当期（平成 24 年 4 月期）の実績として営業収益 9,090 百万円、営業利益 4,086 百万円、経常利益 2,551 百万円、当期純利益 2,540 百万円を計上しました。

分配金については、租税特別措置法第 67 条の 15 の規定が適用されるように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）により内部留保した圧縮積立金の一部（143 百万円）を取崩し、当期未処分利益に当該圧縮積立金取崩額を加算した金額の概ね全額を分配することにより、投資口 1 口当たりの分配金を 9,364 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、震災復興関連の需要が顕在化していくことなどから、景気回復の動きが確かなものとなることが期待されています。一方、欧州債務危機を巡る不確実性が再び高まっており、これらを背景とした金融資本市場の変動や海外景気の下振れ等によって、我が国の景気が下押しされるリスクが存在します。また、電力供給の制約や原油高の影響、さらには、デフレの影響等にも引き続き注視していく必要があるとされています。

不動産市況については、平成24年5月30日に国土交通省が発表した高度利用地地価動向報告（調査対象期間：平成24年1月1日～平成24年4月1日）では、主要都市の高度利用地（商業系地区及び住宅系地区の150地区）のうち、上昇地区は22（前回（調査対象期間：平成23年10月1日～平成24年1月1日）16）、横ばい地区は80（前回70）、下落地区は48（前回64）となり、横ばい地区が引き続き全体の53%と最も多く、また、上昇または横ばいを示す地区が前回の57%から68%に増加しました。

オフィスビル賃貸市場については、平成24年度に供給されるオフィスビルの影響を受け、空室率は引き続き高い水準で推移すると考えられますが、新規供給の竣工が前半に集中していること等から、今後緩やかに空室率は改善方向に向かうと考えています。一方、空室率が高い水準から脱するまでの間は、テナント誘致競争により、依然として厳しい状況が続きますが、引き続き復興需要の顕在化や企業業績の回復に伴うオフィス需要の拡大等により、賃貸需要が底堅く推移していくと考えています。

オフィスビル売買市場については、国内マクロ経済の回復が期待されること、引き続きデット調達環境が堅調であることを受け、直近ではJ-REITやデベロッパーだけでなく、外資系企業や海外ファンドによる日本への投資も再開されており、時間の経過と共にオフィスビルの売買件数が増加すると考えています。

B. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

(a) 新規物件の投資戦略及び売却方針

本投資法人は、「中規模オフィスビル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、東京経済圏のオフィスビルへの投資を中心としつつ、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基盤になると考えています。

本投資法人は、平成21年11月以降、他の不動産取得者に先駆けて外部成長に向けて舵を切り、公募増資及び新規借入れにより物件取得を再開したこと、2,800億円を超える資産規模を持ち中規模オフィスビルの投資運用実績を十分に有していること、財務面での安定性も認識されるに至ったことを背景に、他の不動産取得者と比較して競争優位性を有していると考えています。

また、資産の取得にあたっては、将来における物件パイプラインの確保、期中収益の獲得等を念頭に、ファンド型投資として匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資等、資金調達のバランスにも配慮した投資手段の多様化に努めると共に、ポートフォリオ案件の情報収集も強化しています。

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

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

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

(b) 既存物件の運用戦略

本投資法人は、当期末(平成24年4月30日)現在保有する全ての物件について、プロパティ・マネジメント業務を本資産運用会社に一括委託しています。これによって、物件運営管理における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、迅速かつ良質なサービスの提供を図っています。

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

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

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

CS 調査による顧客ニーズの把握

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

その一環として、本投資法人では、CS 評価に関する国際的な調査機関である株式会社ジェイ・ディー・パワー アジア・パシフィックと協働し、オフィスビルの入居テナントを対象とする満足度調査（建物や設備等のハード面及び管理運営等のソフト面について、多数の評価項目及び自由回答欄からなるアンケートを各テナントの総務担当者として従業員に対して依頼）を実施しています。これまでに、第2期（平成18年4月期）、第5期（平成19年10月期）、第9期（平成21年10月期）に3回の調査を実施し、第13期（平成23年10月期）には69物件を対象とした第4回調査を実施しました。

第4回調査の概要

調査対象者 : オフィスビル68物件、都市型商業施設1物件に入居しているテナントの総務担当者及び従業員

配布率・回収率 : 総務担当者あて配布数640件、回収数566件（回収率88%）
従業員あて配布数3,730件、回収数3,175件（回収率85%）

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

総合満足度の第3回及び第4回調査結果は、以下の通りです。

〈総合満足度〉

	満足	やや満足	どちらとも いえない	やや不満	不満	不明
第4回	23%	52%	19%	5%	1%	1%
第3回	19%	49%	22%	6%	1%	3%

(注1) 調査対象者は入居テナントの総務担当者として従業員です。

(注2) 比率は、小数第1位を四捨五入して記載しています。

第3回調査後にテナント対応等のソフト面での管理対応に関するガイドラインを策定し、実施しています。この結果、今回の第4回CS調査では、各テナントの総務担当者及び従業員より総合満足度及び継続入居意向の両面で前回結果を上回る評価を得ており、改善策に対するテナントからの一定の評価を確認しています。また、第4回調査で回収した入居テナントからの様々な意見・要望について分析・検証し、物件別にアクションプランを

策定することにより、テナントへのフィードバックを図っています。

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

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

物件競争力の維持・向上策の実施

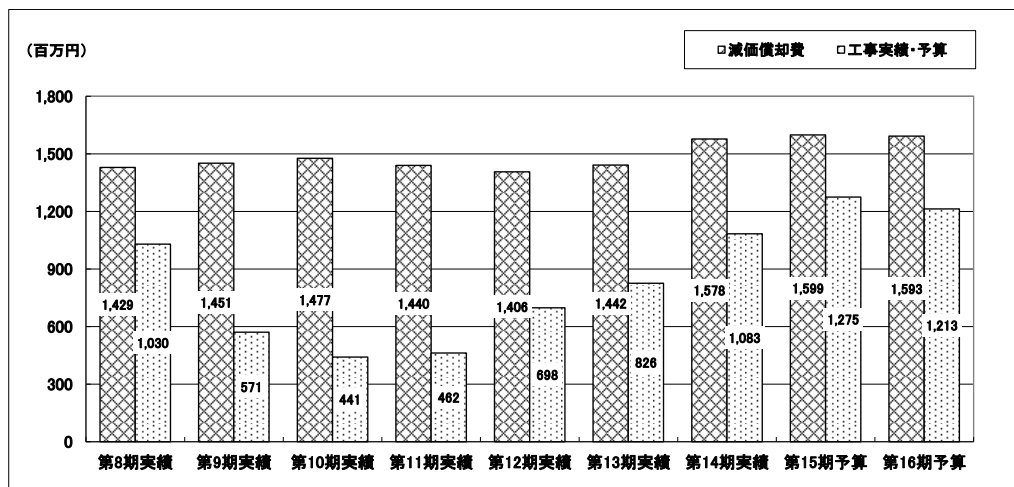
本投資法人は、管理状況や仕様の水準が多様な中規模オフィスビルにおいて、快適なオフィス環境を提供し、顧客満足度を高め、物件競争力及び資産価値の維持・向上を目指します。

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

本投資法人は、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（平成24年5月31日現在、NTT東日本サービスエリア内53物件に設置済）及び心室細動救命装置（AED）の設置（平成24年5月31日現在、65物件に設置済）が挙げられます。この様なポートフォリオ横断的な運営管理による価値向上策の実施により、物件競争力及び資産価値の維持・向上を目指します。

また、本投資法人はこれまで通りポートフォリオの規模を最大限に活かし、一括発注等による工事コストの削減を行いながら物件競争力及び資産価値の維持・向上につながる工事を実施します。

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



市場環境に応じたリーシングマネジメント

本投資法人の主な投資対象である中規模オフィスビルにおいては、一般的に中小規模テナントが多く、退去率が比較的高いことが特徴として挙げられます。そのため、リーシング面では、景気や不動産市場の動向を踏まえつつ、稼働率を維持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大手仲介業者との緊密な情報交換、内覧会の開催、企業への直接営業、保証会社の活用等、柔軟かつ機動的なリーシング活動により、空室期間の短縮と稼働率の向上に努めます。

ポートフォリオの規模を活かした管理内容及び費用の見直し

本投資法人は、多数の物件を保有する規模のメリットと運営実績に基づく交渉力を活かし、引き続き運営コス

トの削減に注力します。これまでに、信託報酬の減額等の他、オフィスビルを中心に建物管理内容を見直した結果、建物管理費用の削減等を実現しています。また、東京都内のオフィスビルでは、建物管理会社の集約による管理内容の効率化に加え費用削減も実現しています。

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

関連法規等への適切な対応

本投資法人は、建築基準法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、平成22年10月1日付でエネルギーの使用の合理化に関する法律に基づく特定事業者として指定されています。投資利益と社会的利益の両立を目指し、中規模オフィスビルにおける省エネルギーと環境配慮について研究し、省エネルギーに関する中長期的な計画及び削減目標を策定した上で、ハード、ソフト両面での積極的な対策を講じていきます。なお、平成23年11月より環境方針を本投資法人ホームページ上で開示し環境への取り組み姿勢を明確化しています。

(c) 財務戦略（デットによる資金調達）

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

本投資法人では、平成22年以降デット調達環境の改善が継続していることから、借入条件の改善に引き続き努めます。

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

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

(d) 情報開示

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

(3) 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、当期末（平成24年4月30日）以降に生じた重要な事実は、以下の通りです。

資産の譲渡について

平成24年2月23日付でKDX大森ビルの譲渡契約を締結し、平成24年5月11日付で譲渡しました。

物件名称	KDX大森ビル（オフィスビル）
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権
所在地	東京都大田区大森北一丁目6番8号
譲渡先	株式会社東京プロパティサービス（注）
譲渡価格	4,200百万円

当該譲渡により、第15期（平成24年10月期）決算において、不動産等売却益597百万円を計上する見込みです。なお、上記譲渡価格には、譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等は含まれていません。

（注）株式会社東京プロパティサービスは、平成24年3月16日付で大井興業株式会社より商号変更しています。

(4) 運用状況の見通し

平成24年10月期(第15期:平成24年5月1日~平成24年10月31日)の運用状況につきましては、以下の通り予想しています。運用状況の予想の前提条件につきましては、「平成24年10月期 運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

営業収益	9,882百万円
営業利益	4,454百万円
経常利益	2,987百万円
当期純利益	2,985百万円
1口当たり分配金	9,400円
1口当たり利益超過分配金	0円

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

平成24年10月期 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 営業期間:平成24年5月1日~平成24年10月31日(184日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成24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82物件であり、平成24年10月期営業期間末までに運用資産の異動がないことを前提としています。 上記以外に特定目的会社優先出資証券を保有しています。 実際には今後の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、これまでの運用資産の異動による稼働日数の差異の他、平成24年6月12日現在で有効な賃貸借契約等に基づき、過去の実績に基づく季節的要因等の変動要素や昨今の不動産市況の悪化等の賃貸の状況を考慮した上で算出しています。 保有する優先出資証券の配当は平成24年12月以降に確定する予定のため、平成24年10月期において配当収入を見込んでいません。 平成24年5月11日にKDX大森ビルの譲渡を完了し、当該譲渡により不動産等売却益を597百万円計上することを見込んでいます。 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、これまでの運用資産の異動による稼働日数の差異や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、933百万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、837百万円を想定しています。 減価償却費については、1,599百万円を想定しています。 修繕費については、158百万円を想定しています。 修繕費に関しては、物件ごとに、本資産運用会社の修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 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。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 新投資口の追加発行及び投資口の売出しに係る費用は、定額法により3年間で償却することを前提としています。 支払利息等(融資関連費用等を含む)は、1,418百万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24年6月12日現在、131,372.5百万円の借入金残高及び6,000百万円の投資法人債発行残高があります。 平成24年6月12日現在の借入金のうち、平成24年10月末までに返済期限が到来する借入金は18,651.5百万円(短期借入金13,500百万円、長期借入金5,151.5百万円)ありますが、約定弁済271.5百万円を行う以外は全額借換えを行うことを前提としています。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成24年6月12日現在の発行済投資口数は286,550口であり、平成24年10月期営業期間末まで投資口数の変動がないことを前提としています。

項目	前提条件
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ● 分配金(1口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。なお、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」(租税特別措置法第66条の2)に基づき、上記KDX大森ビルの不動産等売却益の見込額597百万円のうち、土地売却益の80%を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に定める導管性の要件に抵触しない範囲で圧縮積立金(想定値291百万円)として積立て、当期純利益から当該圧縮積立金の繰入額を控除して分配することを前提としています。 ● 1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ● 利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ● 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われな ● 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23年10月31日)	当期 (平成24年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,349,209	6,924,146
信託現金及び信託預金	5,989,325	7,095,792
営業未収入金	173,772	176,474
前払費用	74,204	67,014
未収消費税等	-	220,729
その他	3,359	3,432
流動資産合計	18,589,872	14,487,589
固定資産		
有形固定資産		
建物	14,835,908	14,959,843
減価償却累計額	△1,932,075	△2,178,129
建物（純額）	12,903,832	12,781,714
構築物	22,461	23,001
減価償却累計額	△5,745	△6,447
構築物（純額）	16,715	16,553
機械及び装置	354,877	355,857
減価償却累計額	△83,859	△95,707
機械及び装置（純額）	271,017	260,149
工具、器具及び備品	78,185	78,295
減価償却累計額	△21,378	△24,669
工具、器具及び備品（純額）	56,807	53,625
土地	29,104,205	29,104,205
信託建物	※2 74,239,182	81,938,473
減価償却累計額	△11,002,737	△12,252,860
信託建物（純額）	63,236,445	69,685,613
信託構築物	232,442	245,635
減価償却累計額	△80,745	△88,670
信託構築物（純額）	151,696	156,964
信託機械及び装置	999,616	1,184,280
減価償却累計額	△456,979	△494,371
信託機械及び装置（純額）	542,637	689,909
信託工具、器具及び備品	327,986	351,383
減価償却累計額	△168,348	△185,982
信託工具、器具及び備品（純額）	159,638	165,401
信託土地	148,116,665	172,834,060
信託建設仮勘定	1,874	6,894
有形固定資産合計	254,561,536	285,755,092
無形固定資産		
借地権	285,350	285,350
信託借地権	74,079	73,304
信託水道施設利用権	790	671
無形固定資産合計	360,219	359,326
投資その他の資産		
投資有価証券	-	896,655

(単位：千円)

	前期 (平成23年10月31日)	当期 (平成24年4月30日)
敷金及び保証金	10,000	10,000
信託敷金及び保証金	123,692	123,712
長期前払費用	1,185,942	1,528,273
投資その他の資産合計	1,319,635	2,558,640
固定資産合計	256,241,390	288,673,059
繰延資産		
投資法人債発行費	30,906	39,405
投資口交付費	111,272	83,990
繰延資産合計	142,178	123,396
資産合計	274,973,440	303,284,044
		(単位：千円)
	前期 (平成23年10月31日)	当期 (平成24年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	556,104	604,452
短期借入金	10,200,000	14,700,000
1年内償還予定の投資法人債	9,000,000	-
1年内返済予定の長期借入金	13,850,000	11,880,000
未払金	246,331	170,672
未払費用	191,325	205,540
未払法人税等	1,352	1,385
未払消費税等	80,236	13,372
前受金	1,281,806	1,887,967
預り金	2,814	27,249
災害損失引当金	2,333	-
流動負債合計	35,412,305	29,490,639
固定負債		
投資法人債	4,500,000	6,000,000
長期借入金	73,364,000	104,792,500
預り敷金及び保証金	1,556,321	1,541,929
信託預り敷金及び保証金	9,868,360	11,395,973
固定負債合計	89,288,681	123,730,402
負債合計	124,700,986	153,221,042
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	147,153,820	147,153,820
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	65,795	368,795
任意積立金合計	65,795	368,795
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,052,837	2,540,386
剰余金合計	3,118,633	2,909,182
投資主資本合計	150,272,453	150,063,002
純資産合計	※1 150,272,453	150,063,002
負債純資産合計	274,973,440	303,284,044

(2) 損益計算書

(単位:千円)

		前 期		当 期	
		自 平成23年 5月 1日 至 平成23年 10月 31日		自 平成23年 11月 1日 至 平成24年 4月 30日	
営業収益					
賃貸事業収入	※1	7,475,270		8,071,923	
その他賃貸事業収入	※1	1,023,679		1,018,730	
不動産等売却益	※2	545,281		-	
営業収益合計		9,044,231		9,090,653	
営業費用					
賃貸事業費用	※1	3,961,611		4,284,756	
資産運用報酬		487,405		491,072	
役員報酬		6,300		6,669	
資産保管手数料		25,525		26,373	
一般事務委託手数料		56,326		54,352	
会計監査人報酬		10,800		10,800	
その他営業費用		70,938		130,282	
営業費用合計		4,618,908		5,004,307	
営業利益		4,425,323		4,086,345	
営業外収益					
受取利息		1,063		674	
未払分配金除斥益		1,176		1,714	
還付加算金		3,512		-	
災害損失引当金戻入額		-		2,333	
営業外収益合計		5,753		4,723	
営業外費用					
支払利息		919,211		948,755	
投資法人債利息		117,176		110,175	
融資関連費用		298,043		444,046	
投資法人債発行費償却		6,880		9,000	
投資口交付費償却		27,281		27,281	
その他		22,075		-	
営業外費用合計		1,390,668		1,539,259	
経常利益		3,040,407		2,551,809	
特別利益					
固定資産受贈益		13,970		-	
特別利益合計		13,970		-	
特別損失					
訴訟和解金		-		10,000	
特別損失合計		-		10,000	
税引前当期純利益		3,054,377		2,541,809	
法人税、住民税及び事業税		1,570		1,520	
法人税等調整額		△10		6	
法人税等合計		1,560		1,526	
当期純利益		3,052,817		2,540,282	
前期繰越利益		20		103	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		3,052,837		2,540,386	

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 平成23年 5月 1日 至 平成23年 10月 31日		自 平成23年 11月 1日 至 平成24年 4月 30日	
投資主資本				
出資総額				
当期首残高		133,129,755		147,153,820
当期変動額				
新投資口の発行		14,024,065		-
当期変動額合計		14,024,065		-
当期末残高	※	147,153,820		147,153,820
剰余金				
任意積立金				
圧縮積立金				
当期首残高		65,795		65,795
当期変動額				
圧縮積立金の積立		-		303,000
当期変動額合計		-		303,000
当期末残高		65,795		368,795
任意積立金合計				
当期首残高		65,795		65,795
当期変動額				
圧縮積立金の積立		-		303,000
当期変動額合計		-		303,000
当期末残高		65,795		368,795
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
当期首残高		2,310,063		3,052,837
当期変動額				
圧縮積立金の積立		-		△303,000
剰余金の配当		△2,310,043		△2,749,733
当期純利益		3,052,817		2,540,282
当期変動額合計		742,774		△512,451
当期末残高		3,052,837		2,540,386
剰余金合計				
当期首残高		2,375,859		3,118,633
当期変動額				
圧縮積立金の積立		-		-
剰余金の配当		△2,310,043		△2,749,733
当期純利益		3,052,817		2,540,282
当期変動額合計		742,774		△209,451
当期末残高		3,118,633		2,909,182
投資主資本合計				
当期首残高		135,505,614		150,272,453
当期変動額				
新投資口の発行		14,024,065		-
剰余金の配当		△2,310,043		△2,749,733
当期純利益		3,052,817		2,540,282
当期変動額合計		14,766,839		△209,451
当期末残高		150,272,453		150,063,002
純資産合計				
当期首残高		135,505,614		150,272,453
当期変動額				
新投資口の発行		14,024,065		-
剰余金の配当		△2,310,043		△2,749,733
当期純利益		3,052,817		2,540,282
当期変動額合計		14,766,839		△209,451
当期末残高		150,272,453		150,063,002

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

期別 項目	前期	当期
	自 平成23年 5月 1日 至 平成23年 10月 31日	自 平成23年 11月 1日 至 平成24年 4月 30日
I 当期末処分利益	3,052,837,677	2,540,386,573
II 任意積立金（取崩） 圧縮積立金取崩額	-	143,000,000
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,749,733,800 (9,596)	2,683,254,200 (9,364)
IV 任意積立金（繰入） 圧縮積立金繰入額	303,000,000	-
V 次期繰越利益	103,877	132,373
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、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2で定める圧縮積立金を控除し、その残額のうち発行済投資口数286,550口の整数倍の最大値となる2,749,733,800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286,550口の整数倍の最大値となる2,683,254,200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23年 5月 1日	至 平成23年 10月 31日	自 平成23年 11月 1日	至 平成24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		3,054,377		2,541,809
減価償却費		1,442,935		1,578,845
長期前払費用償去額		247,729		257,129
受取利息		△1,063		△674
支払利息		1,036,387		1,058,930
投資口交付費償却		27,281		27,281
投資法人債発行費償却		6,880		9,000
訴訟和解金		-		10,000
固定資産受贈益		△13,970		-
営業未収入金の増減額(△は増加)		12,639		△2,701
未収消費税等の増減額(△は増加)		310,485		△220,729
前払費用の増減額(△は増加)		△19,290		7,189
営業未払金の増減額(△は減少)		65,851		△79
未払金の増減額(△は減少)		8,563		△30,285
未払消費税等の増減額(△は減少)		28,955		△66,863
前受金の増減額(△は減少)		△590,901		606,160
預り金の増減額(△は減少)		△13,429		24,435
固定資産除却損		-		3,719
信託有形固定資産の売却による減少額		5,122,100		-
長期前払費用の増減額(△は増加)		△226,107		△599,460
その他		731		△4,261
小計		10,500,158		5,199,445
利息の受取額		1,063		674
利息の支払額		△1,037,432		△1,044,715
災害損失の支払額		△28,598		-
訴訟和解金の支払額		-		△10,000
法人税等の支払額		△1,171		△1,352
営業活動によるキャッシュ・フロー		9,434,020		4,144,051
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		△53,346		△123,516
信託有形固定資産の取得による支出		△15,177,128		△32,707,120
投資有価証券の取得による支出		-		△891,000
信託差入敷金及び保証金の回収による収入		669		-
預り敷金及び保証金の返還による支出		△40,773		△52,281
預り敷金及び保証金の受入による収入		87,177		51,438
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△643,261		△848,057
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		1,123,447		2,443,258
定期預金の払戻による収入		464,000		-
使途制限付信託預金の預入による支出		-		△131,124
使途制限付信託預金の払出による収入		100,403		40,729
その他		-		△20
投資活動によるキャッシュ・フロー		△14,138,812		△32,217,695
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		6,000,000		8,700,000

	前期	当期
	自 平成23年 5月 1日 至 平成23年 10月 31日	自 平成23年 11月 1日 至 平成24年 4月 30日
短期借入金の返済による支出	△4,500,000	△4,200,000
長期借入れによる収入	14,000,000	38,700,000
長期借入金の返済による支出	△18,801,500	△9,241,500
投資口の発行による収入	13,938,968	-
投資法人債の発行による収入	1,485,336	1,481,582
投資法人債の償還による支出	-	△9,000,000
投資口交付費の支出	-	△28,321
分配金の支払額	△2,310,038	△2,747,108
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,812,767	23,664,651
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	5,107,976	△4,408,992
現金及び現金同等物の期首残高	12,820,027	17,928,003
現金及び現金同等物の期末残高	※ 17,928,003	13,519,010

(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

1. 資産の評価基準及び評価方法	<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。</p>										
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0" data-bbox="710 577 1034 719"> <tr> <td>建物</td> <td>2～49年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>② 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。</p> <table border="0" data-bbox="710 837 1034 869"> <tr> <td>水道施設利用権</td> <td>6年</td> </tr> </table> <p>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>	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	水道施設利用権	6年
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										
水道施設利用権	6年										
3. 繰延資産の処理方法	<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>										
4. 引当金の計上基準	<p>災害損失引当金 東日本大震災により損傷した固定資産に関する修復費用等のうち、決算日において合理的に見積もることができる額を計上しております。</p>										
5. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。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44,438千円、当期23,880千円です。</p>										

6. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっております。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎として判断しております。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価は省略しております。</p>
7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>手許現金及び引当預金、随時引出し可能な預金及び引当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>
8. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び引当預金 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23年10月31日)	当期 (平成24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23年10月31日)	当期 (平成24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	当期
	自 平成23年 5月 1日 至 平成23年 10月 31日	自 平成23年 11月 1日 至 平成24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	6,121,318	6,581,677
共益費収入	1,353,951	1,490,245
計	7,475,270	8,071,923
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	249,514	271,259
水道光熱費収入	633,844	621,581
その他収入	140,320	125,888
計	1,023,679	1,018,730
不動産賃貸事業収益合計	8,498,949	9,090,653
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	832,724	911,939
水道光熱費	617,943	663,799
公租公課	703,542	724,628
修繕費	152,452	165,367
保険料	14,654	14,083
信託報酬	43,614	47,276
その他賃貸事業費用	153,743	175,097
減価償却費	1,442,935	1,578,845
固定資産除却損	-	3,719
不動産賃貸事業費用合計	3,961,611	4,284,756
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	4,537,337	4,805,896

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期(自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)

(単位:千円)

KDX平河町ビル	
不動産等売却収入	5,800,000
不動産等売却原価	5,122,100
その他売却費用	132,618
不動産等売却益	545,281

当期(自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日)

該当事項はありません。

(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23年 5月 1日 至 平成23年 10月 31日	自 平成23年 11月 1日 至 平成24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	286,550口	286,550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23年 5月 1日 至 平成23年 10月 31日	自 平成23年 11月 1日 至 平成24年 4月 30日
現金及び預金	12,349,209	6,924,146
信託現金及び信託預金	5,989,325	7,095,792
使途制限付信託預金 (注)	△ 410,532	△ 500,927
現金及び現金同等物	17,928,003	13,519,010

(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23年10月31日)	(平成24年4月30日)
未経過リース料		
1年内	788,658	1,019,239
1年超	5,355,453	5,069,698
合計	6,144,111	6,088,938

（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、債務の返済等の際に、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7年です。このうち、一部は変動金利であり、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引（金利スワップ）を利用してヘッジしております。

デリバティブ取引は、金利スワップです。金利スワップについては、変動金利による資金調達の支払利息を固定化することにより、金利変動リスクをヘッジする取引を行っております。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジの手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、「重要な会計方針に係る事項に関する注記 6.ヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

（3） 金融商品に係るリスク管理体制

①市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

本投資法人は、借入金に係る支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引を利用しております。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格のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成23年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	12,349,209	12,349,209	-
(2) 信託現金及び信託預金	5,989,325	5,989,325	-
資産計	18,338,535	18,338,535	-
(1) 短期借入金	10,200,000	10,200,000	-
(2) 投資法人債	13,500,000	13,324,050	△175,950
(3) 長期借入金	87,214,000	86,587,303	△626,696
負債計	110,914,000	110,111,353	△802,646
デリバティブ取引	-	-	-

平成24年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。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）。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	6,924,146	6,924,146	-
(2) 信託現金及び信託預金	7,095,792	7,095,792	-
資産計	14,019,938	14,019,938	-
(1) 短期借入金	14,700,000	14,700,000	-
(2) 投資法人債	6,000,000	5,874,300	△125,700
(3) 長期借入金	116,672,500	117,265,101	592,601
負債計	137,372,500	137,839,401	466,901
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り引いた現在価値により算定しております。変動金利による長期借入金のうち、金利スワップにより金利を固定化し、金利スワップの特例処理の対象とされている長期借入金については、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっております。

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23年10月31日)	当期 (平成24年4月30日)
優先出資証券	-	896,655

優先出資証券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おりません。

注3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(平成23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	12,349,209	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	5,989,325	-	-	-	-	-
合計	18,338,535	-	-	-	-	-

当期(平成24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	6,924,146	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	7,095,792	-	-	-	-	-
合計	14,019,938	-	-	-	-	-

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23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	10,200,000	-	-	-	-	-
投資法人債	9,000,000	1,500,000	-	-	-	3,000,000
長期借入金	13,850,000	17,606,000	24,323,000	15,135,000	13,300,000	3,000,000

当期（平成24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	14,700,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	1,500,000	-	-	3,000,000	1,500,000
長期借入金	11,880,000	27,846,000	33,746,500	30,300,000	7,500,000	5,400,000

（有価証券に関する注記）

前期（平成23年10月31日）及び当期（平成24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23年10月31日）及び当期（平成24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23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	6,500,000	2,000,000	※	

当期（平成24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	17,500,000	16,500,000	※	

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

（退職給付に関する注記）

前期（平成23年10月31日）及び当期（平成24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23年10月31日）及び当期（平成24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23年5月1日 至 平成23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23年11月1日 至 平成24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23年10月31日)	当期 (平成24年4月30日)
繰延税金資産		
未払事業税等	49	43
信託借地権償却額	558	749
繰延税金資産小計	607	792
評価性引当額	△ 558	△ 749
繰延税金資産合計	49	43

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23年10月31日)	当期 (平成24年4月30日)
法定実効税率	39.33	39.33
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△ 35.41	△ 41.52
圧縮積立金繰入額	△ 3.90	-
その他	0.03	2.25
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05	0.06

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が平成23年12月2日に公布されました。これに伴い、平成24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係る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36.59%に、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係る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34.16%にそれぞれ変更されます。

なお、当該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23年5月1日至平成23年10月31日)及び当期(自平成23年11月1日至平成24年4月30日)において、本投資法人には関連会社が存在せず、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株主等

前期(自平成23年5月1日至平成23年10月31日)及び当期(自平成23年11月1日至平成24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23年5月1日至平成23年10月31日)及び当期(自平成23年11月1日至平成24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23年5月1日至平成23年10月31日)及び当期(自平成23年11月1日至平成24年4月30日)において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要株主等

前期(自平成23年5月1日至平成23年10月31日)

種類	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有)割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者	宮島 大祐	本投資法人執行役員兼ケネディクス・リート・マネジメント株式会社代表取締役社長	被所有 直接0.0%	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	587,755 (注2) (注4)	未払金	99,238 (注4)
同上	同上	同上	同上	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社への機関運営に関する業務委託報酬の支払(注3)	1,500 (注4)	—	—
同上	同上	同上	同上	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社へのプロパティ・マネジメント業務に関する報酬の支払(注5)	332,825 (注4)	営業未払金	82,757 (注4)

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

(注2) 資産運用報酬には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分71,350千円及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬分29,000千円が含まれております。

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

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

(注5) 宮島大祐が第三者(ケネディクス・リート・マネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人とケネディクス・リート・マネジメント株式会社との間で契約した「プロパティ・マネジメント契約書」に定められております。なお、プロパティ・マネジメント業務に関する報酬のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分31,424千円及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬分2,400千円が含まれております。

当期（自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日）

種類	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者	内田 直克	本投資法人執行役員兼ケネディクス・リート・マネジメント株式会社代表取締役社長	-	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社への資産運用報酬の支払 (注1)	652,127 (注2) (注4) (注6)	未払金	87,221 (注4)
同上	同上	同上	同上	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社への機関運営に関する業務委託報酬の支払 (注3)	6,500 (注4) (注6)	-	-
同上	同上	同上	同上	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社へのプロパティ・マネジメント業務に関する報酬の支払 (注5)	368,339 (注4) (注6)	営業未払金	115,960 (注4)

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

(注2) 資産運用報酬には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分161,055千円が含まれております。

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

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

(注5) 内田直克が第三者(ケネディクス・リート・マネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人とケネディクス・リート・マネジメント株式会社との間で契約した「プロパティ・マネジメント契約書」に定められております。なお、プロパティ・マネジメント業務に関する報酬のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分50,361千円が含まれております。

(注6) 平成24年2月2日に開催されたケネディクス・リート・マネジメント株式会社の取締役会において、宮島大祐が代表取締役社長の地位を辞任し、かわって内田直克が代表取締役社長に選任されました。また、平成24年3月15日に開催された本投資法人の投資主総会において、宮島大祐が執行役員を退任し、執行役員に内田直克が選任されました。取引金額には、宮島大祐の在任期間を含む当期の取引金額を記載しております。

(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23年 5月 1日 至 平成23年 10月 31日	当期 自 平成23年 11月 1日 至 平成24年 4月 30日
貸借対照表計上額		
期首残高	246,187,379	254,921,755
期中増減額	8,734,375	31,192,663
期末残高	254,921,755	286,114,419
期末時価	230,717,000	263,867,000

(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。なお、KDX大森ビルの当期の期末時価につきましては、平成24年2月23日付の売買契約における譲渡価格(4,200,000千円)に基づき計算しております。

(注3) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期増減額の主な要因は不動産信託受益権4物件の取得14,609,501千円、不動産信託受益権1物件の売却5,122,100千円及び減価償却費1,442,935千円であり、当期増減額の主な要因は不動産信託受益権9物件の取得31,851,608千円及び減価償却費1,578,845千円です。

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	当 期
	自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日	自 平成23年11月 1日 至 平成24年 4月30日
1口当たり純資産額	524,419円	523,688円
1口当たり当期純利益	11,592円	8,865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	当 期
	自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日	自 平成23年11月 1日 至 平成24年 4月30日
当期純利益 (千円)	3,052,817	2,540,282
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)	3,052,817	2,540,282
期中平均投資口数 (口)	263,341	286,550

(重要な後発事象に関する注記)

資産の譲渡について

平成24年2月23日付でKDX大森ビルの譲渡契約を締結し、平成24年5月11日付で譲渡しました。

物件名称	KDX大森ビル (オフィスビル)
特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	東京都大田区大森北一丁目6番8号
譲渡先	株式会社東京プロパティサービス※
譲渡価格	4,200百万円

当該譲渡により、第15期 (平成24年10月期) 決算において不動産等売却益597百万円を計上する見込みです。なお、上記譲渡価格には、譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等は含まれておりません。

※株式会社東京プロパティサービスは、平成24年3月16日付で大井興業株式会社より商号変更しております。

(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)

(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。

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員の異動

平成24年3月15日に開催された本投資法人の第6回投資主総会において、平成24年3月15日付で、宮島大祐が執行役員を退任し、執行役員に内田直克が選任され、監督役員に児玉公男及び鳥羽士郎が再任、森島義博が選任されました。なお、内田直克は本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるケネディクス・リート・マネジメント株式会社の代表取締役社長を兼任しています。また、本投資主総会において、執行役員が法令に定める員数を欠くこととなる場合に備え、本資産運用会社の十河義寛が補欠執行役員として選任されています。

新任： 執行役員 内田 直克(平成24年3月16日付)
 監督役員 森島 義博(平成24年3月16日付)
 退任： 執行役員 宮島 大祐(平成24年3月15日付)

(2) 本資産運用会社の役員の異動

①代表取締役社長の異動

新任： 代表取締役社長 内田 直克(平成24年2月2日付)
 退任： 代表取締役社長 宮島 大祐(平成24年2月2日付)

②取締役の異動

新任： 取締役 小松 浩樹(平成24年2月2日付)
 退任： 取締役 田島 正彦(平成24年2月2日付)
 非常勤取締役 宮島 大祐(平成24年3月15日付)(注)

(注) 宮島大祐は、平成24年2月2日付で代表取締役社長より非常勤取締役に就任し、その後同年3月15日付で同職を退任しました。

5. 参考情報
 (1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (平成23年10月31日)		当期 (平成24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	30,275	11.0	30,213	10.0
		地方経済圏	12,362	4.5	12,288	4.1
	オフィスビル 小計		42,637	15.5	42,501	14.0
不動産合計			42,637	15.5	42,501	14.0
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	167,283	60.8	182,695	60.2
		地方経済圏	23,584	8.6	38,939	12.8
	オフィスビル 小計		190,868	69.4	221,634	73.1
	住宅	東京経済圏	7,198	2.6	7,153	2.4
		地方経済圏	1,830	0.7	1,807	0.6
	住宅 小計		9,028	3.3	8,960	3.0
	都市型商業施設	東京経済圏	12,386	4.5	12,330	4.1
	都市型商業施設 小計		12,386	4.5	12,330	4.1
	その他	地方経済圏	-	-	686	0.2
その他 小計		-	-	686	0.2	
信託不動産合計			212,283	77.2	243,612	80.3
投資有価証券 (注3)			-	-	896	0.3
預金・その他の資産			20,051	7.3	16,272	5.4
資産総額			274,973	100.0	303,284	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、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 千里プロパティ-特定目的会社が発行した優先出資証券です。

	前期 (平成23年10月31日現在)		当期 (平成24年4月30日現在)	
	金額 (百万円)	総資産に対する比率 (%)	金額 (百万円)	総資産に対する比率 (%)
負債総額	124,700	45.4	153,221	50.5
純資産額	150,272	54.6	150,063	49.5
資産総額	274,973	100.0	303,284	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 (注1) (百万円)	対総資産 比率(%) (注2)
優先出資証券	千里プロパティ-特定目的会社 優先出資証券 (注3)	17,820	896	896	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、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 特定資産は、「千里ライフサイエンスセンタービル」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 (当期より記載順を用途、地域、物件番号の順に変更しています。)

(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	6,110	6,380	6,700	4.8	6,240	4.6	5.0	大	2.0
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	4,348	5,190	5,260	4.9	5,120	4.7	5.1	研	1.5
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,680	3,343	3,440	3,470	5.0	3,430	4.8	5.2	大	1.2
		A-5	KDX中野坂上ビル	2,533	2,447	2,290	2,370	5.4	2,260	5.2	5.6	大	0.8
		A-6	原宿FFビル	2,450	2,442	2,980	3,010	5.6	2,950	5.4	5.8	研	0.8
		A-7	F I K南青山ビル	2,270	2,247	2,120	2,150	4.8	2,090	4.6	5.0	研	0.7
		A-8	神田木原ビル	1,950	1,848	1,870	1,910	5.0	1,850	4.8	5.2	大	0.6
		A-13	KDX麹町ビル	5,950	5,627	4,400	4,450	4.4	4,350	4.2	4.6	研	2.0
		A-14	KDX船橋ビル	2,252	2,397	1,970	1,980	6.1	1,950	5.9	6.3	研	0.7
		A-15	KDX浜町ビル	2,300	2,260	2,370	2,400	5.2	2,340	5.0	5.4	研	0.8
		A-16	東伸24ビル	5,300	5,121	4,160	4,180	5.7	4,130	5.5	5.9	研	1.8
		A-17	KDX恵比寿ビル	4,640	4,559	4,200	4,240	4.9	4,160	4.6	5.1	研	1.6
		A-18	KDX大森ビル(注6)	3,500	3,361	3,790	3,820	5.3	3,750	5.1	5.5	研	1.2
		A-19	KDX浜松町ビル	3,460	3,245	3,180	3,290	4.7	3,130	4.5	4.9	大	1.2
		A-20	KDX茅場町ビル	2,780	2,843	2,690	2,710	5.3	2,660	4.9	5.4	研	0.9
		A-21	KDX新橋ビル	2,690	2,693	2,700	2,730	4.6	2,660	4.2	4.8	研	0.9
		A-22	KDX新横浜ビル	2,520	2,451	2,270	2,290	5.9	2,240	5.7	6.1	研	0.8
		A-23	KDX四谷ビル	1,950	1,979	2,470	2,490	5.3	2,440	5.1	5.5	研	0.6
		A-26	KDX木場ビル	1,580	1,562	1,430	1,440	5.6	1,410	5.4	5.8	研	0.5
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,350	2,386	2,320	2,390	5.1	2,290	4.9	5.3	大	0.8
		A-28	KDX乃木坂ビル	1,065	1,124	723	726	5.5	720	5.2	5.6	研	0.3
		A-29	KDX東新宿ビル	2,950	3,196	3,320	3,480	5.2	3,250	5.0	5.4	大	1.0
		A-30	KDX西五反田ビル	4,200	4,045	3,780	3,830	5.1	3,720	5.0	5.4	研	1.4
		A-31	KDX門前仲町ビル	1,400	1,402	1,170	1,220	5.6	1,150	5.4	5.8	大	0.4
		A-32	KDX芝大門ビル	6,090	6,199	4,950	4,980	4.9	4,920	4.7	5.1	研	2.1
		A-33	KDX御徒町ビル	2,000	2,121	1,850	1,880	5.1	1,830	5.0	5.3	大	0.6
		A-34	KDX本厚木ビル	1,305	1,172	1,070	1,060	6.3	1,070	6.1	6.5	大	0.4
		A-35	KDX八王子ビル	1,155	1,282	831	832	5.9	831	5.7	6.1	大	0.4
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,400	6,641	6,540	6,630	4.9	6,450	4.7	5.1	研	2.2
		A-38	KDX西新宿ビル	1,500	1,544	1,130	1,150	5.2	1,110	5.0	5.4	研	0.5
		A-39	KDX虎ノ門ビル	4,400	4,791	3,460	3,510	4.4	3,410	4.2	4.6	研	1.5
A-40	虎ノ門東洋ビル	9,850	9,853	10,100	10,300	4.5	9,810	4.3	4.8	研	3.4		
A-41	KDX新宿286ビル	2,300	2,392	2,140	2,160	5.0	2,110	4.8	5.2	研	0.8		
A-45	KDX六本木228ビル	3,300	3,434	2,160	2,180	4.8	2,140	4.5	4.9	研	1.1		
A-46	飛栄九段北ビル	7,600	7,649	7,380	7,750	4.7	7,220	4.5	4.9	大	2.6		
A-47	KDX新横浜381ビル	5,800	5,888	4,050	4,060	5.9	4,040	5.6	6.0	研	2.0		
A-48	KDX川崎駅前本町ビル	3,760	3,792	2,990	3,040	6.1	2,940	5.7	6.3	研	1.3		
A-49	日総第17ビル	2,710	2,618	1,600	1,620	5.8	1,570	5.6	6.0	研	0.9		
A-50	池尻大橋ビルディング	2,400	2,452	1,500	1,520	5.8	1,480	5.6	6.0	研	0.8		
A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,310	2,347	1,700	1,720	5.3	1,670	5.1	5.5	研	0.8		

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (注1)	貸借 対照表 計上額 (注2)	期末評価額					鑑定 評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)	
						(注3)	直接還元法		DCF法				
							価格	還元 利回り (%)	価格	割引率 (%)			最終 還元 利回り (%)
オフィスビル	東京経済圏	A-52	KDX神田三崎町ビル	1,380	1,377	981	991	5.3	970	5.1	5.5	研	0.4
		A-55	新都心丸善ビル	2,110	2,160	1,570	1,580	5.3	1,560	4.9	5.5	研	0.7
		A-56	KDX神保町ビル	2,760	2,900	1,870	1,880	5.3	1,860	5.0	5.5	研	0.9
		A-57	KDX五番町ビル	1,951	1,987	1,500	1,510	4.9	1,480	4.7	5.1	研	0.6
		A-59	KDX岩本町ビル	1,864	1,795	1,350	1,360	5.4	1,340	5.2	5.6	研	0.6
		A-60	KDX晴海ビル	10,250	9,701	8,230	8,400	4.8	8,060	4.5	4.9	研	3.5
		A-61	KDX浜松町第2ビル	2,200	2,288	1,860	1,910	4.7	1,840	4.5	4.9	大	0.7
		A-62	小石川TGビル	3,080	3,133	3,150	3,190	5.0	3,110	4.8	5.2	研	1.0
		A-63	五反田TGビル	2,620	2,816	2,590	2,620	5.3	2,560	5.1	5.5	研	0.9
		A-64	KDX日本橋216ビル	2,010	1,970	1,930	1,950	4.7	1,900	4.5	4.9	研	0.7
		A-66	KDX新宿ビル	6,800	6,883	6,600	6,690	4.5	6,510	4.3	4.7	研	2.3
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	4,300	4,302	4,760	4,870	4.5	4,710	4.3	4.7	大	1.4
		A-68	KDX日本橋本町ビル	4,000	4,013	4,300	4,470	4.8	4,220	4.6	5.0	大	1.3
		A-71	KDX飯田橋ビル	4,670	4,697	4,830	4,970	4.9	4,770	4.7	5.1	大	1.6
		A-72	KDX東品川ビル	4,590	4,817	4,800	4,970	5.1	4,730	4.9	5.3	大	1.6
		A-73	KDX箱崎ビル	2,710	2,910	2,850	2,940	5.2	2,810	5.0	5.4	大	0.9
		A-74	KDX新日本橋ビル	2,300	2,294	2,480	2,540	4.7	2,460	4.5	4.9	大	0.8
		A-75	兜町日興ビル	11,270	11,364	13,500	13,600	4.6	13,400	4.2	4.7	研	3.9
	A-76	池袋日興ビル	1,653	1,675	1,690	1,700	5.5	1,670	5.3	5.7	研	0.5	
	A-77	兜町日興ビルII	1,280	1,294	1,550	1,570	5.0	1,520	4.8	5.2	研	0.4	
	A-78	立川駅前ビル	1,267	1,290	1,330	1,340	5.9	1,320	5.7	6.1	研	0.4	
	A-12	地方経済圏	ポルタス・センタービル	5,570	4,584	4,600	4,630	6.4	4,590	6.2	6.6	大	1.9
	A-24		KDX南船場第1ビル	1,610	1,456	1,020	1,030	5.8	1,010	5.6	6.0	研	0.5
	A-25		KDX南船場第2ビル	1,560	1,369	1,050	1,060	5.8	1,040	5.6	6.0	研	0.5
	A-36		KDX新潟ビル	1,305	1,453	914	928	7.3	899	7.1	7.5	研	0.4
	A-42		鳥丸ビル	5,400	5,394	5,030	5,170	5.6	4,970	5.4	5.8	大	1.8
	A-44		KDX仙台ビル	2,100	2,162	1,440	1,430	6.1	1,440	6.1	6.3	大	0.7
	A-53		KDX博多南ビル	4,900	4,795	3,460	3,490	6.6	3,420	6.4	6.8	研	1.7
	A-54		KDX北浜ビル	2,220	2,191	1,530	1,530	6.0	1,530	5.6	6.2	研	0.7
	A-58		KDX名古屋栄ビル	7,550	7,492	4,750	4,880	5.2	4,700	5.0	5.4	大	2.6
	A-69		KDX小林道修町ビル	2,870	2,748	2,890	2,910	7.0	2,860	5.3	7.3	研	1.0
	A-70		北七条S I Aビル	2,005	2,089	2,050	2,100	5.8	2,030	5.6	6.0	大	0.6
A-79	名古屋駅前桜通ビル		7,327	7,420	7,780	7,860	5.1	7,690	4.9	5.3	研	2.5	
A-80	名古屋日興證券ビル		4,158	4,210	4,280	4,310	5.5	4,240	5.3	5.7	研	1.4	
A-81	仙台日興ビル		950	975	1,050	1,050	5.9	1,040	5.6	6.0	研	0.3	
A-82	ビューフレックス梅田ビル	2,770	2,882	3,240	3,270	5.1	3,220	4.9	5.3	大	0.9		
オフィスビル(76物件)小計				264,401	264,136	243,469	247,627	-	240,370	-	-	-	92.1
住宅	東京経済圏	B-3	コート目白	1,250	1,173	940	945	5.5	935	5.3	5.7	研	0.4
		B-19	レジデンスシャルマン月島	5,353	4,984	4,480	4,520	5.3	4,430	5.1	5.5	研	1.8
		B-34	グラディート北川口	1,038	995	948	957	5.6	938	5.4	5.8	研	0.3

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (注1)	貸借 対照表 計上額 (注2)	期末評価額 (注3)	直接還元法					鑑定 評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)
							直接還元法		DCF法				
							価格	還元 利回り (%)	価格	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
住宅	地方経済圏	B-18	びなす ひばりが丘	1,800	1,807	1,520	1,520	6.6	1,510	6.4	6.8	研	0.6
住宅 (4物件)小計				9,441	8,960	7,888	7,942	-	7,813	-	-	-	3.2
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	9,900	9,816	9,090	9,240	4.5	8,940	4.3	4.7	研	3.4
		C-2	KDX代々木ビル	2,479	2,514	1,910	1,910	5.3	1,900	4.9	5.5	研	0.8
都市型商業施設 (2物件)小計				12,379	12,330	11,000	11,150	-	10,840	-	-	-	4.3
その他	地方経済圏	D-1	金沢日興ビル	645	686	1,100	1,100	7.3	1,100	7.1	7.5	研	0.2
その他 (1物件)小計				645	686	1,100	1,100	-	1,100	-	-	-	0.2
全83物件 合計				286,866	286,114	263,457	267,819	-	260,123	-	-	-	100.0

- (注1) 取得価格は、本投資法人が取得した各不動産又は各信託受益権の売買金額（取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まず、百万円未満は切り捨てています。）を記載しています。
- (注2) 貸借対照表計上額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 期末評価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定価格を記載しています。
- (注4) 各物件の鑑定評価は、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、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。小計欄及び合計欄には、各小計・合計欄に該当する物件の取得価格小計（合計）を全資産（83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) 平成24年5月11日にKDX大森ビルを譲渡しました。以下、同じです。

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	76	264,401	92.1
住宅	4	9,441	3.2
都市型商業施設	2	12,379	4.3
その他	1	645	0.2
合計	83	286,866	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	66	232,126	80.9
地方経済圏	17	54,740	19.0
合計	83	286,866	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	2	1,595	0.5
1,000百万円以上2,500百万円未満	37	67,920	23.6
2,500百万円以上5,000百万円未満	27	95,001	33.1
5,000百万円以上7,500百万円未満	11	65,930	22.9
7,500百万円以上10,000百万円未満	4	34,900	12.1
10,000百万円以上12,500百万円未満	2	21,520	7.5
合計	83	286,866	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。

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	9.50
		A-3	東茅場町有楽ビル	773.43	事務所	5,916.48	SRC B1F9	昭和62年1月	7.01
		A-4	KDX八丁堀ビル	992.20	事務所	4,800.43	SRC・RC B1F8	平成5年6月	6.42
		A-5	KDX中野坂上ビル	1,235.16	事務所, 店舗, 居宅 車庫, 倉庫	6,399.42	SRC B1F11	平成4年8月	5.20
		A-6	原宿FFビル	699.67	店舗, 事務所 駐車場	3,812.44	SRC F11	昭和60年11月	5.66
		A-7	F I K南青山ビル	369.47	事務所, 店舗 居宅	1,926.98	SRC B1F9	昭和63年11月	4.92
		A-8	神田木原ビル	410.18	事務所	2,393.94	SRC・RC・S B1F8	平成5年5月	7.77
		A-13	KDX麹町ビル	612.17	事務所, 店舗	5,323.81	SRC B2F9	平成6年5月	3.60
		A-14	KDX船橋ビル	1,180.41	事務所, 店舗	5,970.12	SRC B1F8	平成元年4月	2.76
		A-15	KDX浜町ビル	554.80	店舗, 事務所 駐車場	4,133.47	SRC B2F10	平成5年9月	6.76
		A-16	東伸24ビル	1,287.16	事務所, 店舗 駐車場	8,483.17	SRC B1F8	昭和59年9月	8.75
		A-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	4.16
		A-18	KDX大森ビル	1,123.93	事務所, 店舗 駐車場	7,334.77	RC・SRC B1F9	平成2年10月	0.71
		A-19	KDX浜松町ビル	504.26	事務所, 店舗 駐車場	3,592.38	S F9	平成11年9月	6.13
		A-20	KDX茅場町ビル	617.17	事務所, 駐車場	3,804.86	SRC F8	昭和62年10月	7.90
		A-21	KDX新橋ビル	536.11	事務所, 店舗 駐車場	3,960.22	SRC・S B1F8	平成4年2月	6.84
		A-22	KDX新横浜ビル	705.00	事務所, 店舗 駐車場	6,180.51	S B1F9	平成2年9月	10.36
		A-23	KDX四谷ビル	996.65	事務所, 店舗 駐車場	3,329.68	RC B2F4	平成元年10月	9.79
		A-26	KDX木場ビル	922.77	事務所, 駐車場	2,820.64	RC F5	平成4年10月	7.79
		A-27	KDX鍛冶町ビル	526.43	事務所, 店舗	3,147.70	SRC B1F8	平成2年3月	6.05
A-28	KDX乃木坂ビル	409.36	事務所, 店舗 居宅	1,695.07	RC B1F5	平成3年5月	9.48		
A-29	KDX東新宿ビル	1,340.97	事務所, 倉庫 駐車場	7,885.40	SRC B1F9	平成2年1月	3.63		

用途	地域	物件番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%) (注6)
オフィスビル	東京経済圏	A-30	KDX西五反田ビル	684.41	事務所, 駐車場	5,192.87	SRC B1F8	平成4年11月	8.28
		A-31	KDX門前仲町ビル	580.99	事務所, 店舗	2,668.91	SRC F8	昭和61年9月	5.72
		A-32	KDX芝大門ビル	1,188.28	事務所	7,824.03	SRC B1F9	昭和61年7月	7.60
		A-33	KDX御徒町ビル	239.72	事務所	1,882.00	S F10	昭和63年6月	2.23
		A-34	KDX本厚木ビル	724.62	事務所, 店舗	3,603.63	SRC F8	平成7年5月	11.12
		A-35	KDX八王子ビル	460.62	事務所, 駐車場 店舗	2,821.21	SRC F9	昭和60年12月	13.00
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	1,515.28	事務所, 倉庫, 店舗 駐車場, 機械室	7,720.08	SRC B1F7	昭和57年8月	2.97
		A-38	KDX西新宿ビル	626.06	事務所, 駐車場	2,017.63	RC F5	平成4年10月	9.02
		A-39	KDX虎ノ門ビル	288.20	事務所, 店舗	2,277.38	SRC B1F9	昭和63年4月	8.07
		A-40	虎ノ門東洋ビル	869.01	銀行, 事務所 店舗, 倉庫	8,346.83	RC B2F9	昭和37年8月	13.06
		A-41	KDX新宿286ビル	421.70	事務所, 駐車場	3,432.04	SRC・RC B1F9	平成元年8月	8.71
		A-45	KDX六本木228ビル	408.86	事務所, 店舗	2,235.30	SRC B1F9	平成元年4月	8.95
		A-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	3.14
		A-47	KDX新横浜381ビル(注7)	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 (注8)	12.02
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	1,968.13	事務所	7,420.87	SRC B1F9	昭和60年2月	8.34
		A-49	日総第17ビル	629.00	事務所, 駐車場	4,016.61	SRC B1F8	平成3年7月	13.23
		A-50	池尻大橋ビルディング	834.79	事務所	3,482.96	RC B2F9	昭和63年9月	3.02
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	462.29	事務所	3,280.41	SRC F9	昭和63年9月	6.17
		A-52	KDX神田三崎町ビル	314.54	事務所	1,536.60	SRC B1F7	平成4年10月	9.41
		A-55	新都心丸善ビル	457.64	事務所, 店舗 駐車場	3,439.37	SRC B1F8	平成2年7月	4.87
A-56	KDX神保町ビル	465.92	事務所	3,292.13	SRC B1F8	平成6年5月	7.25		
A-57	KDX五番町ビル	335.70	事務所, 駐車場	1,893.11	S F8	平成12年8月	9.06		
A-59	KDX岩本町ビル	266.86	事務所, 共同住宅	1,618.65	S F9	平成20年3月	7.15		

用途	地域	物件番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%) (注6)
オフィスビル	東京経済圏	A-60	KDX晴海ビル	2,230.69	事務所, 店舗	12,694.32	S・SRC B1F11	平成20年2月	5.60
		A-61	KDX浜松町第2ビル	368.28	事務所	2,478.90	S・SRC B1F8	平成4年4月	2.01
		A-62	小石川TGビル	1,250.42	事務所, 駐車場	5,862.02	SRC B1F8	平成元年11月	7.54
		A-63	五反田TGビル	582.90	事務所, 車庫	4,440.61	SRC B1F9	昭和63年4月	8.37
		A-64	KDX日本橋216ビル	307.77	事務所	1,871.62	SRC F9	平成18年10月	6.99
		A-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	1.78
		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	8.41
		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	7.92
		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	8.37
		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	10.40
		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	7.29
		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	5.51
		A-75	兜町日興ビル	1,920.79	事務所, 駐車場	11,705.49	S・RC B1F8	平成10年11月	4.23
		A-76	池袋日興ビル	560.42	事務所	3,223.75	SRC B1F8	昭和61年3月	8.67
		A-77	兜町日興ビルII	350.63	事務所	2,016.03	RC F8	平成13年10月	6.15
	A-78	立川駅前ビル	464.95	事務所	2,896.48	S B1F8	平成2年2月	3.34	
	地方経済圏	A-12	ポルトス・センタービル	13,936.63	事務所, 店舗 倉庫, 駐車場	79,827.08	SRC・S B2F25	平成5年9月	3.48
		A-24	KDX南船場第1ビル	715.44	事務所, 駐車場	4,236.59	SRC・RC・S B1F9	平成5年3月	9.04
		A-25	KDX南船場第2ビル	606.45	車庫, 店舗 事務所, 居宅	3,315.93	SRC・S B1F9	平成5年9月	10.59
		A-36	KDX新潟ビル	1,110.56	事務所, 店舗	6,810.29	RC B2F13	昭和58年7月	4.39
A-42		烏丸ビル	1,788.67	事務所	12,632.68	SRC B1F8	昭和57年10月	8.37	
A-44		KDX仙台ビル	987.78	事務所	5,918.30	SRC B1F10	昭和59年2月	1.93	
A-53		KDX博多南ビル	1,826.25	事務所, 店舗 駐車場	13,238.16	SRC B1F9	昭和48年6月	1.48	

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-54	KDX北浜ビル	751.92	事務所, 倉庫 駐車場	4,652.96	S F10	平成6年7月	9.79
		A-58	KDX名古屋栄ビル	1,192.22	事務所, 店舗	9,594.00	S F11	平成21年4月	2.87
		A-69	KDX小林道修町ビル (注9)	1,561.04	事務所, 車庫 店舗	10,723.83	S・SRC B1F12	平成21年7月	13.79
		A-70	北七条S I Aビル	819.44	事務所	5,503.90	SRC B1F9	平成元年10月	0.51
		A-79	名古屋駅前桜通ビル	1,354.10	事務所, 店舗	13,380.30	S・RC B2F15	昭和61年4月	12.13
		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	14.36
		A-81	仙台日興ビル	522.14	事務所	3,598.01	SRC・S B1F8	平成元年3月	3.48
		A-82	ビューフレックス梅田ビル	804.50	事務所, 店舗 駐車場	6,805.76	S・SRC B1F10	平成21年7月	8.78
オフィスビル (76物件)小計				-	-	-	-	平均21.9年 (注8)	-
住宅	東京経済圏	B-3	コート目白	1,581.91	共同住宅	3,326.07	RC B1F3	平成9年3月	7.11
		B-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	9.88
		B-34	グラディート川口	423.94	共同住宅, 店舗	1,705.38	RC F12	平成18年2月	6.46
	地方経済圏	B-18	びなす ひばりが丘	8,595.00	共同住宅	14,976.25	①RC F6 ②RC F5 ③RC F6	平成元年3月	5.20
住宅 (4物件)小計				-	-	-	-	平均11.8年	-
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	1,240.51	店舗	6,302.58	S・RC・SRC B2F7	平成17年3月	8.02
		C-2	KDX代々木ビル	228.74	店舗, 事務所	1,269.06	SRC F8	平成3年8月	8.17
都市型商業施設 (2物件)小計				-	-	-	-	平均9.8年	-
その他	地方経済圏	D-1	金沢日興ビル	751.16	事務所, ホテル	4,497.22	SRC B1F7	平成元年3月	2.61
その他 (1物件)小計				-	-	-	-	平均23.1年	-
全83物件 合計				-	-	-	-	平均21.0年 (注8)	4.98 (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24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、NKSJリスクマネジメント株式会社の調査による平成24年2月時点での数値です。合計欄は、平成24年5月11日に譲渡したKDX大森ビルを除いた82物件のポートフォリオPML値を記載しています。
- (注7) KDX新横浜381ビルは、一棟の建物に存在する2件の区分所有建物であり、両者を併せることで一棟の建物全体が形成される物件です。(所有割合合計：100%)
- (注8) KDX新横浜381ビルの建築時期については、既存棟の建築時期を記載しています。平均築年数は、KDX新横浜381ビル増築棟の建築時期（平成21年4月）を考慮せずに算出し、記載しています。
- (注9) 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わる信託不動産に関し、第15期（平成24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東品川ビル (東京都品川区)	空調改修等	自 平成24年5月 至 平成24年10月	136	-	-
仙台日興ビル (宮城県仙台市)	空調改修等	同上	120	1	1
KDX西五反田ビル (東京都品川区)	空調改修等	同上	90	-	-
名古屋駅前桜通ビル (愛知県名古屋市)	空調改修等	同上	61	3	3
KDX新横浜381ビル (神奈川県横浜市)	外壁改修等	同上	51	-	-
KDX西新宿ビル (東京都新宿区)	空調改修等	同上	50	-	-
KDX茅場町ビル (東京都中央区)	共用部リニューアル工事等	同上	48	-	-
名古屋日興証券ビル (愛知県名古屋市)	7階・地下1階リニューアル工事等	同上	45	-	-
KDX代々木ビル (東京都渋谷区)	空調改修等	同上	36	-	-
立川駅前ビル (東京都立川市)	空調改修等	同上	33	-	-
KDX新潟ビル (新潟県新潟市)	空調改修等	同上	21	-	-

(ロ) 期中に行った資本的支出について

当期(平成24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918百万円であり、当期費用に区分された修繕費165百万円と合わせ、合計1,083百万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箱崎ビル (東京都中央区)	空調改修等	自 平成23年11月 至 平成24年4月	104
飛栄九段北ビル (東京都千代田区)	空調改修等	同上	86
KDX東品川ビル (東京都品川区)	共用部リニューアル工事等	同上	75
KDX新宿286ビル (東京都新宿区)	空調改修等	同上	68
KDX新橋ビル (東京都港区)	空調改修等	同上	46
KDX浜松町第2ビル (東京都港区)	空調改修等	同上	36
北七条SIAビル (北海道札幌市)	立体駐車場改修等	同上	32
金沢日興ビル (石川県金沢市)	空調改修等	同上	31
KDX茅場町ビル (東京都中央区)	共用部リニューアル工事等	同上	30
KDX西新宿ビル (東京都新宿区)	外壁改修等	同上	24
KDX新潟ビル (新潟県新潟市)	エレベーター改修等	同上	19
KDX本厚木ビル (神奈川県厚木市)	外壁改修等	同上	14
その他			349
ポートフォリオ全体			918

(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っています。

(単位：百万円)

営業期間	第10期 自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日	第11期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日	第12期 自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日	第13期 自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日	当期 自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日
当期首積立金残高	469	444	430	440	517
当期積立額	29	-	10	96	296
当期積立金取崩額	54	14	-	19	170
次期繰越額	444	430	440	517	643

(c) テナント等の概要

(平成24年4月30日現在)

用途	地域	物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (注3)	賃貸 戸数 (注4)	テナント 総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業 収入 (千円) (注7)	敷金保証金 (千円) (注8)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	5,892.76	5,576.01	-	-	10	94.6	171,175	237,135
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,413.17	4,413.17	-	-	7	100.0	166,017	232,417
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,323.83	3,323.83	-	-	6	100.0	134,300	148,613
		A-5	KDX中野坂上ビル	4,389.61	4,313.32	18	17	25	98.3	84,857	95,796
		A-6	原宿F Fビル	3,068.36	3,068.36	-	-	3	100.0	108,402	169,103
		A-7	F I K南青山ビル	1,814.56	1,814.56	-	-	9	100.0	67,863	103,752
		A-8	神田木原ビル	1,947.40	1,947.40	-	-	9	100.0	67,778	123,204
		A-13	KDX麹町ビル	3,792.64	3,792.64	-	-	10	100.0	152,663	246,031
		A-14	KDX船橋ビル	3,835.77	3,835.77	-	-	22	100.0	102,389	125,210
		A-15	KDX浜町ビル	3,105.68	2,951.06	-	-	9	95.0	99,883	106,145
		A-16	東伸24ビル	6,618.81	6,618.81	-	-	19	100.0	190,096	245,882
		A-17	KDX恵比寿ビル	3,077.61	3,077.61	-	-	7	100.0	143,891	249,876
		A-18	KDX大森ビル	4,945.03	4,945.03	-	-	11	100.0	162,982	218,018
		A-19	KDX浜松町ビル	2,724.35	2,724.35	-	-	8	100.0	106,461	137,148
		A-20	KDX茅場町ビル	3,019.95	3,019.95	-	-	6	100.0	88,387	100,924
		A-21	KDX新橋ビル	1,693.63	1,685.02	-	-	7	99.5	91,025	123,121
		A-22	KDX新横浜ビル	4,799.71	4,700.90	-	-	19	97.9	95,137	161,291
		A-23	KDX四谷ビル	2,530.71	2,530.71	-	-	4	100.0	92,914	142,123
		A-26	KDX木場ビル	2,452.91	2,452.91	-	-	6	100.0	63,108	75,583
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,564.11	2,564.11	-	-	10	100.0	81,935	98,540
		A-28	KDX乃木坂ビル	1,250.76	1,250.76	1	1	6	100.0	24,480	34,700
		A-29	KDX東新宿ビル	5,930.96	5,913.94	-	-	6	99.7	98,951	120,647
		A-30	KDX西五反田ビル	3,881.58	3,881.58	-	-	5	100.0	154,279	211,227
		A-31	KDX門前仲町ビル	2,010.48	2,010.48	-	-	5	100.0	50,621	53,367
		A-32	KDX芝大門ビル	5,984.71	5,984.71	-	-	9	100.0	179,454	233,247
		A-33	KDX御徒町ビル	1,792.54	1,792.54	-	-	3	100.0	68,712	105,649
		A-34	KDX本厚木ビル	2,747.28	2,747.28	-	-	10	100.0	61,736	87,259
		A-35	KDX八王子ビル	2,178.61	2,178.61	-	-	8	100.0	50,071	47,023
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	5,881.47	5,881.47	-	-	6	100.0	201,312	239,692
		A-38	KDX西新宿ビル	1,595.21	1,413.49	-	-	7	88.6	43,419	55,846
		A-39	KDX虎ノ門ビル	1,966.56	1,966.56	-	-	7	100.0	106,412	185,953
		A-40	虎ノ門東洋ビル	6,421.29	6,107.67	-	-	11	95.1	298,136	531,074
		A-41	KDX新宿286ビル	2,444.43	2,444.43	-	-	9	100.0	85,719	103,655
		A-45	KDX六本木228ビル	1,909.08	1,242.01	-	-	6	65.1	43,631	58,188
		A-46	飛栄九段北ビル	6,900.33	6,309.74	-	-	12	91.4	236,989	302,417
		A-47	KDX新横浜381ビル	8,131.89	7,437.29	-	-	38	91.5	156,726	222,425
A-48	KDX川崎駅前本町ビル	5,124.98	5,124.98	-	-	1	100.0	144,093	155,091		
A-49	日総第17ビル	2,739.62	2,366.99	-	-	5	86.4	56,947	65,112		
A-50	池尻大橋ビルディング	2,454.80	2,454.80	-	-	7	100.0	46,327	81,286		
A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,239.13	2,239.13	-	-	9	100.0	62,393	86,420		
A-52	KDX神田三崎町ビル	1,334.76	1,334.76	-	-	8	100.0	36,477	45,898		
A-55	新都心丸善ビル	1,922.78	1,922.78	-	-	5	100.0	52,806	94,963		
A-56	KDX神保町ビル	2,321.80	2,321.80	-	-	3	100.0	68,983	96,431		
A-57	KDX五番町ビル	1,650.58	1,650.58	-	-	7	100.0	53,238	63,804		
A-59	KDX岩本町ビル	1,524.44	1,524.44	3	3	10	100.0	51,839	53,433		

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (注3)	賃貸戸数 (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業収入 (千円) (注7)	敷金保証金 (千円) (注8)
オフィスビル	東京経済圏	A-60	KDX晴海ビル	9,294.00	6,538.04	-	-	6	70.3	124,709	235,735
		A-61	KDX浜松町第2ビル	1,953.50	1,711.29	-	-	7	87.6	61,793	86,052
		A-62	小石川TGビル	3,944.26	3,944.26	-	-	5	100.0	130,776	165,511
		A-63	五反田TGビル	3,166.56	3,166.56	-	-	10	100.0	88,908	130,319
		A-64	KDX日本橋216ビル	1,615.20	1,615.20	-	-	8	100.0	57,809	99,194
		A-66	KDX新宿ビル	5,887.35	5,752.26	-	-	21	97.7	239,173	314,884
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	3,573.59	3,573.59	-	-	5	100.0	143,335	178,693
		A-68	KDX日本橋本町ビル	3,998.39	3,998.39	-	-	8	100.0	127,452	204,126
		A-71	KDX飯田橋ビル	4,429.22	4,429.22	-	-	7	100.0	154,356	306,002
		A-72	KDX東品川ビル	7,108.35	6,340.40	-	-	5	89.2	167,338	219,598
		A-73	KDX箱崎ビル	3,992.60	3,992.60	-	-	8	100.0	97,224	164,132
		A-74	KDX新日本橋ビル	2,658.79	2,658.79	-	-	10	100.0	80,402	112,006
		A-75	兜町日興ビル	7,833.19	7,833.19	-	-	1	100.0	245,667	600,127
		A-76	池袋日興ビル	1,984.47	1,984.47	-	-	2	100.0	50,456	105,144
		A-77	兜町日興ビルII	1,395.78	1,395.78	-	-	4	100.0	37,555	82,526
		A-78	立川駅前ビル	1,612.13	1,612.13	-	-	5	100.0	44,907	86,432
	東京経済圏	A-12	ポルトス・センタービル	11,581.92	10,362.22	-	-	27	89.5	279,501	353,705
		A-24	KDX南船場第1ビル	3,108.16	2,672.28	-	-	10	86.0	56,045	65,644
		A-25	KDX南船場第2ビル	2,693.37	2,435.32	-	-	21	90.4	49,114	40,159
		A-36	KDX新浜ビル	4,063.36	2,604.66	-	-	20	64.1	49,854	52,149
		A-42	烏丸ビル	8,745.05	8,745.05	-	-	40	100.0	210,055	280,221
		A-44	KDX仙台ビル	3,958.68	3,828.31	-	-	30	96.7	83,485	188,446
		A-53	KDX博多南ビル	9,970.28	8,569.70	-	-	47	86.0	151,006	183,588
		A-54	KDX北浜ビル	3,995.50	3,565.58	-	-	10	89.2	69,904	79,400
		A-58	KDX名古屋栄ビル	6,923.12	6,923.12	-	-	16	100.0	184,252	213,436
		A-69	KDX小林道修町ビル	7,072.24	6,762.62	-	-	12	95.6	185,070	247,846
		A-70	北七条SIAビル	3,788.73	3,788.73	-	-	19	100.0	101,262	108,517
		A-79	名古屋駅前桜通ビル	7,934.59	7,365.77	-	-	17	92.8	216,532	492,587
A-80	名古屋日興證券ビル	8,050.60	7,462.50	-	-	9	92.7	148,107	276,779		
A-81	仙台日興ビル	2,539.01	1,915.21	-	-	4	75.4	32,656	70,771		
A-82	ビューフレックス梅田ビル	4,986.24	4,762.89	-	-	10	95.5	20,362	100,007		
オフィスビル (76 物件) 小計				306,208.90	291,168.47	22	21	814	95.1	8,394,119	12,318,493
住宅	東京経済圏	B-3	コート目白	2,046.79	1,948.31	20	19	19	95.2	41,303	14,245
		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	149,948	50,580
		B-34	グラディート川口	1,619.34	1,619.34	66	66	2 (注10)	100.0	32,508	10,028
	地方経済圏	B-18	びなす ひばりが丘	12,829.64	12,189.38	159	151	120	95.0	91,396	24,731
住宅 (4 物件) 小計				24,206.91	23,468.17	385	376	142	96.9	315,156	99,584
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	4,653.40	4,653.40	-	-	12	100.0	269,892	280,897
		C-2	KDX代々木ビル	1,182.14	1,182.14	-	-	11	100.0	67,993	108,150
都市型商業施設 (2 物件) 小計				5,835.54	5,835.54	-	-	23	100.0	337,885	389,047

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)
その他	地方経済圏	D-1	金沢日興ビル	4,338.61	4,338.61	-	-	2	100.0	43,490	130,776
その他 (1物件)小計				4,338.61	4,338.61	-	-	2	100.0	43,490	130,776
全83物件 合計				340,589.96	324,810.79	407	397	981(注11)	95.4	9,090,653	12,937,902
最近5年の稼働率推移											
				平成19年10月31日	96.9%						
				平成20年4月30日	95.9%						
				平成20年10月31日	95.6%						
				平成21年4月30日	95.7%						
				平成21年10月31日	94.7%						
				平成22年4月30日	94.4%						
				平成22年10月31日	93.6%						
				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%						

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

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

(注3) 賃貸可能戸数は、建物の賃貸が可能な居宅の戸数を記載しています。

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

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

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

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

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

(注9) レジデンスシャルマン月島：本物件の信託受託者とマスターリース会社である積和不動産株式会社との間で賃料保証（賃料固定期間：平成26年1月30日まで）の定期建物賃貸借契約（契約期間：平成41年1月30日まで）が締結されているため、テナント総数は1と表示しています。

(注10) グラディート川口：住戸部分（1階店舗を除きます。）につき、本投資法人と株式会社長谷工ライブネットとの間で賃料保証（賃料固定期間：平成26年3月31日まで）の建物賃貸借契約が締結されているため、テナント総数は2と表示しています。

(注11) 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24年4月期）における総賃貸事業収入の10%以上を占める物件はありません。

(e) 主要テナントに関する情報

(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：該当はありません。

(ロ) 参考：上位エンドテナント

(平成24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	SMBC日興証券株式会社(注2)	兜町日興ビル、池袋日興ビル、兜町日興ビルII、立川駅前ビル、名古屋駅前桜通ビル、名古屋日興証券ビル、仙台日興ビル、金沢日興ビル	18,984.14 m ²	5.8%
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 m ²	2.4%
3	非開示(注3)	KDX川崎駅前本町ビル	5,124.98 m ²	1.6%
4	株式会社三菱東京UFJ銀行	虎ノ門東洋ビル、原宿FFビル、KDX代々木ビル	3,478.05 m ²	1.1%
5	コダック株式会社	KDX御茶ノ水ビル、KDX門前仲町ビル	3,121.83 m ²	1.0%
小計			38,420.14 m ²	11.8%
ポートフォリオ全体			324,810.79 m ²	100.0%

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

(注2) 平成24年5月31日付でSMBC日興証券株式会社より兜町日興ビル(7,833.19 m²)の解約通知書を受領しており、解約日は平成24年11月30日です。

(注3) テナントから開示の了承を得られていないため、記載を省略しています。

【参考情報】

個別物件の収益状況 第14期 (平成23年11月1日～平成24年4月30日) : 182日間 ※平成24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	A01	A03	A04	A05	A06	A07	A08	A13	A14	A15	A16	A17	A18	A19	A20	A21		
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FFビル	F1K 南青山ビル	神田木原ビル	KDX 麹町ビル	KDX 船橋ビル	KDX 浜町ビル	東伸24ビル	KDX 恵比寿ビル	KDX 大森ビル	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3月16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	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	2,300	5,300	4,640	3,500	3,460	2,780	2,690	
	構成比率	2.1%	1.6%	1.3%	0.9%	0.9%	0.8%	0.7%	2.1%	0.8%	0.8%	1.8%	1.6%	1.2%	1.2%	1.0%	0.9%	
	貸借対照表計上額(百万円)	6,110	4,348	3,343	2,447	2,442	2,247	1,848	5,627	2,397	2,260	5,121	4,559	3,361	3,245	2,843	2,693	
	期末評価額(百万円)	6,380	5,190	3,440	2,290	2,980	2,120	1,870	4,400	1,970	2,370	4,160	4,200	3,790	3,180	2,690	2,700	
	構成比率	2.4%	2.0%	1.3%	0.9%	1.1%	0.8%	0.7%	1.7%	0.7%	0.9%	1.6%	1.6%	1.4%	1.2%	1.0%	1.0%	
貸借情報	テナント総数	10	7	6	25	3	9	9	10	22	9	19	7	11	8	6	7	
	賃貸可能面積(m ²)	5,892.76	4,413.17	3,323.83	4,389.61	3,068.36	1,814.56	1,947.40	3,792.64	3,835.77	3,105.68	6,618.81	3,077.61	4,945.03	2,724.35	3,019.95	1,693.63	
	賃貸面積(m ²)	5,576.01	4,413.17	3,323.83	4,313.32	3,068.36	1,814.56	1,947.40	3,792.64	3,835.77	2,951.06	6,618.81	3,077.61	4,945.03	2,724.35	3,019.95	1,685.02	
	稼働率																	
		平成24年4月末	100.0%	100.0%	98.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.0%	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%	98.7%	95.0%	96.2%	100.0%	100.0%	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%	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%	93.9%	72.7%	83.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		平成22年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	77.1%	100.0%	97.1%	100.0%	100.0%	84.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		平成21年10月末	100.0%	100.0%	93.1%	91.3%	100.0%	100.0%	100.0%	86.7%	100.0%	100.0%	93.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成21年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	92.3%	100.0%	100.0%	100.0%	88.6%	100.0%	100.0%	100.0%	83.4%	94.5%	87.7%	100.0%	100.0%	
	平成20年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	98.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	75.4%	100.0%	100.0%	
	平成20年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	平成19年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
損益情報(第14期)	運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日		
	①総賃貸事業収入合計(千円)	171,175	166,017	134,300	84,857	108,402	67,863	67,778	152,663	102,389	99,883	190,096	143,891	162,982	106,461	88,387	91,025	
	賃貸収入	156,987	151,454	118,613	72,201	99,104	62,671	62,477	132,177	88,620	73,969	159,161	126,050	141,623	97,430	79,303	80,113	
	その他収入	14,187	14,562	15,687	12,655	9,298	5,191	5,301	20,485	13,769	25,913	30,935	17,840	21,359	9,030	9,084	10,912	
	②賃貸事業費用合計(千円)	54,989	35,699	33,527	34,029	25,289	17,165	17,443	44,307	32,864	29,741	51,234	35,435	48,475	25,789	29,265	24,443	
	管理委託費	14,990	13,138	12,632	8,959	7,830	5,148	6,169	10,706	13,134	9,239	17,916	10,030	16,945	7,757	7,564	6,899	
	公租公課	20,856	9,689	9,346	8,062	8,522	5,911	4,248	18,030	7,604	7,453	12,619	11,350	13,006	9,531	6,672	10,416	
	水道光熱費	12,646	8,247	9,123	6,875	5,887	4,479	4,935	10,451	8,552	6,116	17,276	9,854	14,441	5,634	5,559	5,629	
	修繕費	1,371	2,943	1,097	2,810	768	633	1,434	2,497	2,135	2,873	558	2,894	2,486	376	3,329	449	
	保険料	231	161	144	178	108	58	64	162	154	116	243	124	204	94	107	84	
信託報酬・その他	4,893	1,519	1,182	7,145	2,171	934	589	2,458	1,283	3,943	2,621	1,182	1,390	2,394	6,033	963		
③NOI(=①-②)(千円)	116,185	130,317	100,773	50,827	83,113	50,698	50,335	108,355	69,524	70,141	138,861	108,455	114,507	80,672	59,122	66,582		
④減価償却費(千円)	27,310	27,151	17,032	15,370	9,234	6,351	8,928	19,684	19,328	21,016	35,617	18,602	25,609	22,599	16,514	5,571		
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	88,874	103,165	83,740	35,457	73,879	44,347	41,406	88,670	50,196	49,124	103,244	89,852	88,897	58,072	42,607	61,011		
⑥資本的支出(千円)	6,584	2,457	3,488	5,545	190	1,650	1,249	1,380	410	21,041	608	1,380	1,872	4,465	30,020	46,857		
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	109,600	127,860	97,285	45,281	82,923	49,048	49,085	106,975	69,114	49,099	138,253	107,075	112,635	76,207	29,102	19,725		
経費率(=⑥/①)	32.1%	21.5%	25.0%	40.1%	23.3%	25.3%	25.7%	29.0%	32.1%	29.8%	27.0%	24.6%	29.7%	24.2%	33.1%	26.9%		
平成24年度又は平成23年度固定資産税等年額(千円)	41,712	19,378	18,693	16,124	17,045	11,822	8,498	36,060	14,703	14,905	25,845	22,699	26,012	19,063	13,344	20,832		
②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等)(千円)	5,864	6,047	4,797	2,769	3,908	2,419	2,410	5,326	3,508	3,469	6,713	5,149	5,663	3,819	3,010	3,216		
参考: 総賃貸事業収入比	3.43%	3.64%	3.57%	3.26%	3.61%	3.57%	3.56%	3.49%	3.43%	3.47%	3.53%	3.58%	3.47%	3.59%	3.41%	3.53%		
長期修繕工事																		
取得後12年間の見積累計額(千円)	214,470	107,050	158,190	141,400	160,510	71,790	80,430	180,970	160,670	134,170	217,670	147,940	317,870	135,060	120,000	111,266		
参考: 上記年平均額	17,872	8,920	13,182	11,783	13,375	5,982	6,702	15,080	13,389	11,180	18,139	12,328	26,489	11,255	10,000	9,272		

当期より、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14期 (平成23年11月1日～平成24年4月30日) : 182日間 ※平成24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	A22	A23	A26	A27	A28	A29	A30	A31	A32	A33	A34	A35	A37	A38	A39	A40	
物件名称	KDX 新横浜ビル	KDX 四谷ビル	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	虎ノ門東洋ビル	
取得年月日	平成18年5月1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	平成19年6月1日	
価格情報	取得価格(百万円)	2,520	1,950	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	9,850
	構成比率	0.9%	0.7%	0.6%	0.8%	0.4%	1.0%	1.5%	0.5%	2.1%	0.7%	0.5%	0.4%	2.2%	0.5%	1.5%	3.4%
	貸借対照表計上額(百万円)	2,451	1,979	1,562	2,386	1,124	3,196	4,045	1,402	6,199	2,121	1,172	1,282	6,641	1,544	4,791	9,853
	期末評価額(百万円)	2,270	2,470	1,430	2,320	723	3,320	3,780	1,170	4,950	1,850	1,070	831	6,540	1,130	3,460	10,100
貸借情報	構成比率	0.9%	0.9%	0.5%	0.9%	0.3%	1.3%	1.4%	0.4%	1.9%	0.7%	0.4%	0.3%	2.5%	0.4%	1.3%	3.8%
	テナント総数	19	4	6	10	6	6	5	5	9	3	10	8	6	7	7	11
	賃貸可能面積(m ²)	4,799.71	2,530.71	2,452.91	2,564.11	1,250.76	5,930.96	3,881.58	2,010.48	5,984.71	1,792.54	2,747.28	2,178.61	5,881.47	1,595.21	1,966.56	6,421.29
	賃貸面積(m ²)	4,700.90	2,530.71	2,452.91	2,564.11	1,250.76	5,913.94	3,881.58	2,010.48	5,984.71	1,792.54	2,747.28	2,178.61	5,881.47	1,413.49	1,966.56	6,107.67
	稼働率																
	平成24年4月末	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.6%	100.0%	95.1%
	平成23年10月末	93.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	83.3%	100.0%	100.0%	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%	100.0%	100.0%	56.2%	100.0%	100.0%	84.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	87.6%	100.0%	100.0%
	平成22年10月末	74.0%	100.0%	100.0%	84.2%	78.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.4%	100.0%	87.6%	100.0%	95.4%
	平成22年4月末	86.3%	100.0%	100.0%	75.1%	78.1%	100.0%	100.0%	100.0%	97.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.9%
平成21年10月末	93.1%	100.0%	100.0%	94.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.6%	100.0%	100.0%	89.3%	95.4%	
平成21年4月末	93.1%	100.0%	100.0%	100.0%	87.7%	97.0%	91.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.6%	100.0%	100.0%	78.6%	100.0%	
平成20年10月末	83.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	86.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.6%	90.2%	100.0%	78.6%	100.0%	
平成20年4月末	100.0%	100.0%	88.0%	100.0%	100.0%	82.2%	100.0%	100.0%	100.0%	89.7%	100.0%	85.6%	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	
平成19年10月末	99.6%	100.0%	100.0%	85.8%	87.7%	92.6%	100.0%	84.4%	100.0%	100.0%	100.0%	85.6%	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%	
損益情報(第14期)	運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	
	①総貸事業収入合計(千円)	95,137	92,914	63,108	81,935	24,480	98,951	154,279	50,621	179,454	68,712	61,736	50,071	201,312	43,419	106,412	298,136
	賃貸収入	83,168	84,622	55,616	74,018	21,164	89,412	134,071	42,097	163,622	61,107	53,663	43,257	192,315	38,159	99,355	285,798
	その他収入	11,968	8,292	7,491	7,917	3,316	9,539	20,207	8,524	15,831	7,605	8,072	6,813	8,996	5,260	7,056	12,337
	②貸事業費用合計(千円)	33,158	21,806	21,410	19,661	10,043	43,500	31,122	14,049	44,362	15,115	32,406	20,191	42,789	19,633	23,265	68,527
	管理委託費	12,459	9,183	5,570	7,342	3,121	12,139	12,168	4,894	15,530	5,859	6,484	10,245	12,384	4,514	6,500	20,968
	公租公課	6,809	6,592	5,012	5,567	3,500	6,592	14,374	9,546	3,318	12,119	3,226	3,912	4,229	15,686	4,564	9,936
	水道光熱費	8,181	5,139	4,374	4,836	2,561	11,150	8,386	5,303	12,448	4,088	5,027	4,689	10,475	3,665	4,260	13,133
	修繕費	2,911	-	2,473	907	680	1,638	527	423	2,668	337	15,898	80	2,110	5,482	65	2,882
	保険料	157	88	79	87	43	217	148	76	195	52	106	72	220	59	66	238
信託報酬・その他	2,639	802	3,900	919	135	3,980	344	33	1,402	1,551	976	872	1,913	1,346	2,435	2,114	
③NOI(=①-②)(千円)	61,978	71,107	41,697	62,274	14,437	55,450	123,157	36,572	135,091	53,596	29,329	29,879	158,523	23,786	83,147	229,608	
④減価償却費(千円)	22,013	10,128	13,148	12,698	5,536	19,669	29,206	9,509	29,009	8,017	25,042	9,972	26,832	6,458	13,224	12,311	
⑤貸事業利益(=③-④)(千円)	39,964	60,979	28,549	49,575	8,900	35,781	93,950	27,062	106,082	45,578	4,287	19,907	131,690	17,327	69,922	217,297	
⑥資本的支出(千円)	6,398	-	3,545	938	6,522	7,366	560	-	6,510	2,782	14,124	3,365	4,799	24,968	-	6,123	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	55,580	71,107	38,152	61,336	7,914	48,084	122,597	36,572	128,581	50,813	15,204	26,514	153,724	△1,181	83,147	223,485	
参考情報	経費率(=⑥/①)	34.9%	23.5%	33.9%	24.0%	41.0%	44.0%	20.2%	27.8%	24.7%	22.0%	52.5%	40.3%	21.3%	45.2%	21.9%	23.0%
	平成24年度又は平成23年度固定資産税等年額(千円)	14,127	13,183	10,024	11,135	7,001	28,744	19,093	6,640	24,237	6,454	7,825	8,459	31,372	9,131	19,872	58,382
	②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等)(千円)	3,206	3,347	2,138	2,943	794	3,151	5,661	1,779	6,419	2,496	1,858	1,631	7,343	1,371	3,868	10,770
	参考: 総貸事業収入比	3.37%	3.60%	3.39%	3.59%	3.24%	3.18%	3.67%	3.52%	3.58%	3.63%	3.01%	3.26%	3.65%	3.16%	3.64%	3.61%
長期修繕工事	取得後12年間の見積累計額(千円)	152,030	90,020	93,650	87,590	49,950	149,280	133,200	113,920	169,180	55,430	147,990	100,380	249,810	74,560	70,400	260,050
	参考: 上記年平均額	12,669	7,501	7,804	7,299	4,162	12,440	11,100	9,493	14,098	4,619	12,332	8,365	20,817	6,213	5,866	21,670

【参考情報】

個別物件の収益状況 第14期 (平成23年11月1日～平成24年4月30日) : 182日間 ※平成24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	A41	A45	A46	A47	A48	A49	A50	A51	A52	A55	A56	A57	A59	A60	A61	A62	
物件名称	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	日総第17ビル	池尻大橋 ビルディング	KDX 浜町中ノ橋ビル	KDX 神田三崎町ビル	KDX 新都市丸善ビル	KDX 神保町ビル	KDX 五番町ビル	KDX 岩本町ビル	KDX 晴海ビル	KDX 浜松町第2ビル	小石川TGビル	
取得年月日	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	平成20年9月1日	平成21年11月18日	
価格情報	取得価格(百万円)	2,300	3,300	7,600	5,800	3,760	2,710	2,400	2,310	1,380	2,110	2,760	1,951	1,864	10,250	2,200	3,080
	構成比率	0.8%	1.2%	2.6%	2.0%	1.3%	0.9%	0.8%	0.8%	0.5%	0.7%	1.0%	0.7%	0.7%	3.6%	0.8%	1.1%
	貸借対照表計上額(百万円)	2,392	3,434	7,649	5,888	3,792	2,618	2,452	2,347	1,377	2,160	2,900	1,987	1,795	9,701	2,288	3,133
	期末評価額(百万円)	2,140	2,160	7,380	4,050	2,990	1,600	1,500	1,700	981	1,570	1,870	1,500	1,350	8,230	1,860	3,150
貸借情報	構成比率	0.8%	0.8%	2.8%	1.5%	1.1%	0.6%	0.6%	0.6%	0.4%	0.6%	0.7%	0.6%	0.5%	3.1%	0.7%	1.2%
	テナント総数	9	6	12	38	1	5	7	9	8	5	3	7	10	6	7	5
	賃貸可能面積(m ²)	2,444.43	1,909.08	6,900.33	8,131.89	5,124.98	2,739.62	2,454.80	2,239.13	1,334.76	1,922.78	2,321.80	1,650.58	1,524.44	9,294.00	1,953.50	3,944.26
	賃貸面積(m ²)	2,444.43	1,242.01	6,309.74	7,437.29	5,124.98	2,366.99	2,454.80	2,239.13	1,334.76	1,922.78	2,321.80	1,650.58	1,524.44	6,538.04	1,711.29	3,944.26
	稼働率																
	平成24年4月末	100.0%	65.1%	91.4%	91.5%	100.0%	86.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	70.3%	87.6%	100.0%
	平成23年10月末	100.0%	65.1%	98.8%	93.0%	100.0%	86.4%	54.9%	100.0%	100.0%	81.2%	100.0%	100.0%	100.0%	88.9%	100.0%	100.0%
	平成23年4月末	100.0%	65.1%	95.9%	89.5%	100.0%	86.4%	74.4%	100.0%	100.0%	86.9%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%
	平成22年10月末	100.0%	65.1%	85.3%	100.0%	100.0%	94.9%	91.3%	93.0%	86.9%	100.0%	94.4%	85.7%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%
	平成22年4月末	100.0%	65.1%	91.9%	100.0%	100.0%	94.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.0%	85.7%	100.0%	98.2%	87.5%	100.0%
平成21年10月末	100.0%	52.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	91.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.7%	75.0%	100.0%	100.0%	-	
平成21年4月末	100.0%	65.2%	100.0%	92.1%	100.0%	100.0%	82.6%	100.0%	100.0%	64.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	
平成20年10月末	100.0%	78.0%	100.0%	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	80.9%	59.8%	85.7%	92.7%	100.0%	100.0%	-	
平成20年4月末	100.0%	80.4%	100.0%	94.6%	100.0%	100.0%	91.3%	100.0%	86.9%	100.0%	0.0%	100.0%	-	-	-	-	
平成19年10月末	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
損益情報(第14期)	運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	
	①総賃貸事業収入合計(千円)	85,719	43,631	236,989	156,726	144,093	56,947	46,327	62,393	36,477	52,806	68,983	53,238	51,839	124,709	61,793	130,776
	賃貸収入	71,991	39,322	214,277	129,248	134,066	48,780	35,788	52,091	33,699	45,770	63,040	48,368	48,064	110,697	56,111	114,638
	その他収入	13,727	4,309	22,712	27,478	10,027	8,167	10,539	10,302	2,777	7,035	5,942	4,870	3,775	14,011	5,682	16,138
	②賃貸事業費用合計(千円)	26,210	17,832	84,778	50,351	37,021	20,498	26,339	19,786	19,205	18,466	17,695	12,524	10,928	70,319	18,815	39,055
	管理委託費	7,265	4,824	29,704	13,125	13,826	7,390	5,150	6,750	3,688	5,930	5,414	4,871	3,979	28,867	4,674	14,922
	公租公課	8,528	7,680	26,714	13,357	7,477	5,374	6,606	5,820	2,654	4,841	7,241	4,309	3,124	19,598	8,514	10,668
	水道光熱費	7,185	4,459	16,753	14,371	13,864	5,898	3,985	4,539	2,272	2,977	4,354	3,043	2,284	18,588	3,921	11,188
	修繕費	340	634	5,441	3,333	941	373	179	920	10,390	3,039	434	152	9	263	652	981
	保険料	102	60	289	178	111	94	98	45	69	78	51	44	44	352	66	170
信託報酬・その他	2,788	173	5,875	5,891	731	1,352	10,323	1,657	154	1,607	172	96	1,486	2,649	987	1,124	
③NOI(=①-②)(千円)	59,509	25,798	152,211	106,375	107,072	36,449	19,988	42,607	17,272	34,340	51,287	40,714	40,910	54,389	42,977	91,721	
④減価償却費(千円)	8,432	4,988	15,648	47,485	30,730	15,613	10,955	12,053	4,551	7,804	10,307	10,377	13,097	77,286	4,652	14,398	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	51,076	20,810	136,562	58,890	76,342	20,835	9,032	30,553	12,720	26,536	40,979	30,337	27,813	△22,896	38,325	77,322	
⑥資本的支出(千円)	68,961	2,929	86,000	48,067	5,130	1,869	1,120	1,540	4,294	7,187	191	10,937	-	-	36,392	582	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	△9,451	22,869	66,211	58,308	101,942	34,580	18,868	41,067	12,977	27,153	51,095	29,777	40,910	54,389	6,585	91,139	
参考情報	経費率(=⑥/①)	30.6%	40.9%	35.8%	32.1%	25.7%	36.0%	56.9%	31.7%	52.6%	35.0%	25.7%	23.5%	21.1%	56.4%	30.4%	29.9%
	平成24年度又は平成23年度固定資産税等年額(千円)	17,056	15,363	53,428	25,861	14,435	11,081	13,212	11,640	5,308	10,296	14,483	8,620	6,251	39,197	17,031	21,340
	②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等)(千円)	2,963	1,416	7,942	5,369	5,125	1,906	1,353	2,142	1,096	1,778	2,454	1,917	1,892	3,655	2,138	4,540
	参考: 総賃貸事業収入比	3.46%	3.25%	3.35%	3.43%	3.56%	3.35%	2.92%	3.43%	3.01%	3.37%	3.56%	3.60%	3.65%	2.93%	3.46%	3.47%
長期修繕工事																	
取得後12年間の見積累計額(千円)	169,080	54,680	296,707	216,990	157,210	88,480	158,270	130,030	46,140	70,900	98,399	55,230	19,680	110,320	81,710	230,330	
参考: 上記年平均額	14,090	4,556	24,725	18,082	13,100	7,373	13,189	10,835	3,845	5,908	8,199	4,602	1,640	9,193	6,809	19,194	

【参考情報】 個別物件の収益状況 第14期 (平成23年11月1日～平成24年4月30日) : 182日間 ※平成24年4月30日現在

用途	オフィスビル														地方経済圏		
地域区分	東京経済圏																
物件番号	A63	A64	A66	A67	A68	A71	A72	A73	A74	A75	A76	A77	A78	A12	A24	A25	
物件名称	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	兜町日興ビル	池袋日興ビル	兜町日興ビルII	立川駅前ビル	ポルトス・ センタービル	KDX 南船場第1ビル	KDX 南船場第2ビル	
取得年月日	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23年12月26日	平成23年12月26日	平成17年9月21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)	2,620	2,010	6,800	4,300	4,000	4,670	4,590	2,710	2,300	11,270	1,653	1,280	1,267	5,570	1,610	1,560
	構成比率	0.9%	0.7%	2.4%	1.5%	1.4%	1.6%	1.6%	0.9%	0.8%	3.9%	0.6%	0.4%	0.4%	1.9%	0.6%	0.5%
	貸借対照表計上額(百万円)	2,816	1,970	6,883	4,302	4,013	4,697	4,817	2,910	2,294	11,364	1,675	1,294	1,290	4,584	1,456	1,369
	期末評価額(百万円)	2,590	1,930	6,600	4,760	4,300	4,830	4,800	2,850	2,480	13,500	1,690	1,550	1,330	4,600	1,020	1,050
貸借情報	構成比率	1.0%	0.7%	2.5%	1.8%	1.6%	1.8%	1.8%	1.1%	0.9%	5.1%	0.6%	0.6%	0.5%	1.7%	0.4%	0.4%
	テナント総数	10	8	21	5	8	7	5	8	10	1	2	4	5	27	10	21
	賃貸可能面積(m ²)	3,166.56	1,615.20	5,887.35	3,573.59	3,998.39	4,429.22	7,108.35	3,992.60	2,658.79	7,833.19	1,984.47	1,395.78	1,612.13	11,581.92	3,108.16	2,693.37
	賃貸面積(m ²)	3,166.56	1,615.20	5,752.26	3,573.59	3,998.39	4,429.22	6,340.40	3,992.60	2,658.79	7,833.19	1,984.47	1,395.78	1,612.13	10,362.22	2,672.28	2,435.32
	稼働率																
		平成24年4月末	100.0%	100.0%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	89.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	89.5%	86.0%	90.4%
		平成23年10月末	80.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	83.3%	100.0%	-	-	-	-	90.1%	94.7%	94.3%
		平成23年4月末	80.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	95.8%	95.6%	100.0%
		平成22年10月末	77.1%	75.0%	93.7%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	93.9%	83.1%	100.0%
		平成22年4月末	57.8%	87.5%	93.8%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	88.5%	83.1%	94.1%
	平成21年10月末	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	88.5%	84.4%	82.1%	
	平成21年4月末	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	93.4%	96.9%	88.1%	
	平成20年10月末	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	91.6%	91.2%	
	平成20年4月末	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	87.2%	94.1%	
	平成19年10月末	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94.6%	100.0%	93.6%	
損益情報(第14期)	運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	127日	127日	127日	127日	182日	182日	182日
	①総賃貸事業収入合計(千円)	88,908	57,809	239,173	143,335	127,452	154,356	167,338	97,224	80,402	245,667	50,456	37,555	44,907	279,501	56,045	49,114
	賃貸収入	81,561	52,338	207,748	132,895	119,489	138,387	145,905	90,186	74,241	237,447	44,898	33,836	38,229	231,824	43,573	39,225
	その他収入	7,346	5,471	31,425	10,439	7,963	15,968	21,432	7,038	6,160	8,219	5,557	3,719	6,677	47,677	12,471	9,888
	②賃貸事業費用合計(千円)	32,260	14,716	78,087	35,600	34,762	31,851	37,965	21,116	15,034	21,758	8,149	7,705	8,223	124,610	22,227	17,463
	管理委託費	7,837	5,554	22,583	9,495	9,377	12,269	17,789	7,606	7,789	20,219	3,812	4,299	4,342	73,113	6,973	5,506
	公租公課	8,992	4,819	30,032	13,208	15,144	4	-	-	4	5	5	5	5	25,498	6,843	5,604
	水道光熱費	6,006	3,213	20,796	8,360	5,886	16,486	15,601	8,254	5,966	-	3,552	2,868	3,308	18,998	6,348	5,054
修繕費	4,065	51	1,876	529	1,207	302	2,259	1,251	419	921	233	140	-	3,170	665	247	
保険料	128	58	301	136	137	158	253	182	105	264	74	44	55	2,140	117	101	
信託報酬・その他	5,229	1,018	2,497	3,870	3,009	2,630	2,060	3,820	749	347	471	347	512	1,689	1,279	948	
③NOI(=①-②)(千円)	56,648	43,093	161,085	107,735	92,690	122,504	129,373	76,108	65,368	223,908	42,307	29,850	36,683	154,890	33,817	31,651	
④減価償却費(千円)	12,999	11,227	16,023	11,278	9,169	15,515	20,906	19,748	21,527	52,814	4,034	8,076	2,140	54,154	13,736	13,199	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	43,648	31,866	145,061	96,456	83,521	106,989	108,466	56,359	43,840	171,094	38,272	21,774	34,542	100,736	20,081	18,451	
⑥資本的支出(千円)	5,157	115	11,370	583	5,901	6,922	75,381	104,157	1,069	1,676	-	-	3,097	431	6,059	6,609	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	51,491	42,978	149,715	107,151	86,789	115,582	53,991	△28,049	64,299	222,232	42,307	29,850	33,586	154,459	27,758	25,041	
参考情報	経費率(=②/①)	36.3%	25.5%	32.6%	24.8%	27.3%	20.6%	22.7%	21.7%	18.7%	8.9%	16.2%	20.5%	18.3%	44.6%	39.7%	35.6%
	平成24年度又は平成23年度固定資産税等年額(千円)	17,982	9,638	60,067	26,415	30,289	23,430	35,756	25,911	15,654	66,505	16,891	9,612	14,584	51,002	13,078	11,680
	②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等)(千円)	2,970	2,059	8,168	5,123	4,492	5,650	6,055	3,537	2,974	9,583	1,893	1,375	1,665	8,865	1,833	1,648
	参考: 総賃貸事業収入比	3.34%	3.56%	3.42%	3.57%	3.53%	3.66%	3.62%	3.64%	3.70%	3.90%	3.75%	3.66%	3.71%	3.17%	3.27%	3.36%
長期修繕工事																	
取得後12年間の見積累計額(千円)	207,750	31,190	362,230	80,690	82,180	117,560	256,450	255,430	102,390	549,760	170,320	69,160	121,540	527,651	140,130	122,820	
参考: 上記年平均額	17,312	2,599	30,185	6,724	6,848	9,796	21,370	21,285	8,532	45,813	14,193	5,763	10,128	43,970	11,677	10,235	

【参考情報】

個別物件の収益状況 第14期 (平成23年11月1日～平成24年4月30日) : 182日間 ※平成24年4月30日現在

用途	オフィスビル													住宅				
地域区分	地方経済圏													東京経済圏			地方経済圏	
物件番号	A36	A42	A44	A53	A54	A58	A69	A70	A79	A80	A81	A82	B03	B19	B34	B18		
物件名称	KDX 新潟ビル	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	北七条 S I Aビル	名古屋駅前 桜通ビル	名古屋 日興證券ビル	仙台日興ビル	ビューフレックス 梅田ビル	コート目白	レジデンス シャルマン月島	グラディート 川口	びなす ひばりが丘		
取得年月日	平成19年3月1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	平成23年12月26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17年8月1日	平成18年5月1日	平成18年6月30日	平成17年12月8日		
価格情報	取得価格(百万円)	1,305	5,400	2,100	4,900	2,220	7,550	2,870	2,005	7,327	4,158	950	2,770	1,250	5,353	1,038	1,800	
	構成比率	0.5%	1.9%	0.7%	1.7%	0.8%	2.6%	1.0%	0.7%	2.6%	1.4%	0.3%	1.0%	0.4%	1.9%	0.4%	0.6%	
	貸借対照表計上額(百万円)	1,453	5,394	2,162	4,795	2,191	7,492	2,748	2,089	7,420	4,210	975	2,882	1,173	4,984	995	1,807	
	期末評価額(百万円)	914	5,030	1,440	3,460	1,530	4,750	2,890	2,050	7,780	4,280	1,050	3,240	940	4,480	948	1,520	
	構成比率	0.3%	1.9%	0.5%	1.3%	0.6%	1.8%	1.1%	0.8%	3.0%	1.6%	0.4%	1.2%	0.4%	1.7%	0.4%	0.6%	
貸借情報	テナント総数	20	40	30	47	10	16	12	19	17	9	4	10	19	1	2	120	
	賃貸可能面積(m ²)	4,063.36	8,745.05	3,958.68	9,970.28	3,995.50	6,923.12	7,072.24	3,788.73	7,934.59	8,050.60	2,539.01	4,986.24	2,046.79	7,711.14	1,619.34	12,829.64	
	賃貸面積(m ²)	2,604.66	8,745.05	3,828.31	8,569.70	3,565.58	6,923.12	6,762.62	3,788.73	7,365.77	7,462.50	1,915.21	4,762.89	1,948.31	7,711.14	1,619.34	12,189.38	
	稼働率																	
		平成24年4月末	64.1%	100.0%	96.7%	86.0%	89.2%	100.0%	95.6%	100.0%	92.8%	92.7%	75.4%	95.5%	95.2%	100.0%	100.0%	95.0%
		平成23年10月末	64.6%	99.2%	87.4%	79.3%	84.4%	100.0%	95.6%	100.0%	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	99.5%
		平成23年4月末	66.7%	94.2%	92.8%	75.4%	92.8%	93.7%	91.0%	100.0%	-	-	-	-	91.3%	100.0%	100.0%	96.7%
		平成22年10月末	65.4%	93.2%	98.7%	80.6%	96.4%	90.3%	-	-	-	-	-	-	95.2%	100.0%	100.0%	92.4%
		平成22年4月末	64.3%	93.9%	92.8%	86.2%	96.4%	90.3%	-	-	-	-	-	-	95.2%	100.0%	100.0%	96.3%
		平成21年10月末	62.2%	86.1%	96.6%	94.4%	96.4%	72.3%	-	-	-	-	-	-	85.3%	100.0%	100.0%	96.5%
	平成21年4月末	73.2%	93.0%	91.2%	95.8%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	96.1%	100.0%	100.0%	98.9%	
	平成20年10月末	76.2%	98.1%	86.2%	95.4%	88.2%	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	88.7%	
	平成20年4月末	61.0%	98.6%	93.7%	95.4%	88.1%	-	-	-	-	-	-	-	95.1%	100.0%	100.0%	93.0%	
	平成19年10月末	71.2%	100.0%	97.1%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	94.4%	
損益情報(第14期)	運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	127日	127日	127日	34日	182日	182日	182日	182日	
	①総賃貸事業収入合計(千円)	49,854	210,055	83,485	151,006	69,904	184,252	185,070	101,262	216,532	148,107	32,656	20,362	41,303	149,948	32,508	91,396	
	賃貸収入	43,068	183,351	71,610	126,415	58,109	166,516	169,198	84,181	187,408	130,744	28,264	17,241	37,543	132,064	32,389	81,613	
	その他収入	6,785	26,704	11,875	24,590	11,794	17,736	15,871	17,081	29,124	17,363	4,391	3,121	3,760	17,883	119	9,782	
	②賃貸事業費用合計(千円)	32,078	71,575	30,631	48,931	30,801	55,209	83,662	29,425	62,699	52,714	14,600	3,829	10,493	39,032	6,380	38,803	
	管理委託費	10,811	20,820	11,752	13,995	7,406	17,870	16,273	10,501	24,253	18,969	4,002	1,848	2,920	16,557	2,437	8,075	
	公租公課	8,108	21,293	7,452	10,066	4,931	21,731	12,227	4,261	17,082	13,397	3,873	-	3,146	10,636	1,584	7,959	
	水道光熱費	7,320	16,891	8,081	20,235	7,937	14,749	13,321	12,474	18,733	13,973	4,596	1,759	810	1,360	412	2,175	
	修繕費	4,266	9,238	270	1,175	2,174	190	78	1,080	725	5,318	993	-	1,255	3,396	1,083	11,202	
	保険料	177	317	154	328	127	274	287	162	280	277	75	37	70	302	45	323	
信託報酬・その他	1,394	3,013	2,920	3,130	8,223	392	41,474	945	1,623	778	1,058	184	2,289	6,779	818	9,068		
③NOI(=①-②)(千円)	17,775	138,479	52,854	102,074	39,103	129,043	101,407	71,836	153,833	95,393	18,056	16,533	30,810	110,915	26,127	52,592		
④減価償却費(千円)	12,646	29,661	19,142	33,886	19,447	71,355	52,966	15,494	14,199	9,255	3,033	11,715	11,312	45,655	10,048	23,127		
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	5,128	108,818	33,711	68,188	19,655	57,687	48,440	56,342	139,634	86,137	15,022	4,818	19,497	65,259	16,079	29,464		
⑥資本的支出(千円)	19,169	14,182	9,332	31,296	3,588	-	5,170	32,170	7,062	2,310	8,523	-	11,085	11,059	-	160		
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	△1,394	124,297	43,522	70,777	35,514	129,043	96,236	39,666	146,771	93,083	9,532	16,533	19,725	99,856	26,127	52,432		
参考情報	経費率(=⑥/①)	64.3%	34.1%	36.7%	32.4%	44.1%	30.0%	45.2%	29.1%	29.0%	35.6%	44.7%	18.8%	25.4%	26.0%	19.6%	42.5%	
	平成24年度又は平成23年度固定資産税等年額(千円)	15,239	41,628	14,903	20,121	10,455	41,827	25,435	17,042	68,308	53,567	15,471	25,803	6,293	21,273	3,168	16,592	
	②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等)(千円)	1,380	7,112	2,782	5,164	2,224	6,393	5,846	3,532	7,558	4,969	1,034	752	1,471	4,593	1,196	2,938	
	参考: 総賃貸事業収入比	2.77%	3.39%	3.33%	3.42%	3.18%	3.47%	3.16%	3.49%	3.49%	3.36%	3.17%	3.70%	3.56%	3.06%	3.68%	3.22%	
長期修繕工事																		
取得後12年間の見積累計額(千円)	249,590	229,180	192,400	140,450	167,760	94,270	87,340	202,790	737,870	413,140	181,590	107,610	74,650	170,810	30,480	339,440		
参考: 上記年平均額	20,799	19,098	16,033	11,704	13,980	7,855	7,278	16,899	61,489	34,428	15,132	8,967	6,220	14,234	2,540	28,286		

A58 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。

A69 KDX小林道修町ビルは、借地契約上、底地所有者(小林製薬株式会社)への支払地代が期間毎に定められており、平成26年8月末までは、年80,700千円となっています。

【参考情報】

個別物件の収益状況 第14期 (平成23年11月1日～平成24年4月30日) : 182日間 ※平成24年4月30日現在

用途	都市型商業施設		その他	83物件合計	
地域区分	東京経済圏		地方経済圏		
物件番号	C01	C02	D01		
物件名称	フレーム神南坂	KDX 代々木ビル	金沢日興ビル		
取得年月日	平成17年8月1日	平成17年9月30日	平成23年12月26日		
価格情報	取得価格(百万円)	9,900	2,479	645	286,866
	構成比率	3.5%	0.9%	0.2%	100.0%
	貸借対照表計上額(百万円)	9,816	2,514	686	286,114
	期末評価額(百万円)	9,090	1,910	1,100	263,457
	構成比率	3.5%	0.7%	0.4%	100.0%
貸借情報	テナント総数	12	11	2	981
	賃貸可能面積(m ²)	4,653.40	1,182.14	4,338.61	340,589.96
	賃貸面積(m ²)	4,653.40	1,182.14	4,338.61	324,810.79
	稼働率				
	平成24年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	95.4%
	平成23年10月末	89.5%	100.0%	-	94.7%
	平成23年4月末	100.0%	100.0%	-	94.6%
	平成22年10月末	100.0%	94.8%	-	93.6%
	平成22年4月末	100.0%	87.2%	-	94.4%
	平成21年10月末	93.6%	100.0%	-	94.7%
平成21年4月末	96.0%	75.9%	-	95.7%	
平成20年10月末	97.9%	91.7%	-	95.6%	
平成20年4月末	97.9%	100.0%	-	95.9%	
平成19年10月末	100.0%	100.0%	-	96.9%	
損益情報(第14期)	運用日数	182日	182日	127日	175日
	①総賃貸事業収入合計(千円)	269,892	67,993	43,490	9,090,653
	賃貸収入	242,422	60,231	38,385	8,071,923
	その他収入	27,470	7,761	5,105	1,018,730
	②賃貸事業費用合計(千円)	64,288	17,850	10,790	2,705,911
	管理委託費	18,167	4,396	3,483	911,939
	公租公課	16,449	4,367	2,469	724,628
	水道光熱費	17,546	3,957	3,635	663,799
	修繕費	5,855	3,890	-	165,367
	保険料	159	38	145	14,083
信託報酬・その他	6,110	1,199	1,056	226,093	
③NOI(=①-②)(千円)	205,603	50,142	32,700	6,384,741	
④減価償却費(千円)	58,416	8,455	5,384	1,578,845	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	147,187	41,687	27,316	4,805,896	
⑥資本的支出(千円)	11,184	243	31,124	918,600	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	194,419	49,898	1,575	5,466,141	
経費率(=②/①)	23.8%	26.3%	24.8%	29.8%	
平成24年度又は平成23年度固定資産税等年額(千円)	32,898	8,735	9,811	1,764,122	
②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等)(千円)	9,704	2,410	1,554	315,094	
参考: 総賃貸事業収入比	3.60%	3.55%	3.58%	3.47%	
長期修繕工事					
取得後12年間の見積累計額(千円)	82,330	39,160	134,540	13,313,703	
参考: 上記年平均額	6,860	3,263	11,211	1,109,475	

※ 合計:
取得金額加重平均運用日数

【参考情報】 借入金の状況

平成24年4月30日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下の通りです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (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	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年1月31日	2,700,000	-	1.086	平成24年1月31日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	農林中央金庫	平成23年4月18日	1,500,000	-	1.380	平成23年11月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年7月29日	1,500,000	1,500,000	1.036	平成24年7月31日			
	株式会社あおぞら銀行	平成23年10月31日	3,500,000	3,500,000	0.986	平成24年10月31日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000	0.986				
	株式会社あおぞら銀行	-	4,000,000	0.911					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年12月26日	-	2,000,000	0.911				
	三井住友信託銀行株式会社		-	1,500,000	0.911				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成24年1月31日	-	1,200,000	0.836	平成25年1月31日			
小計		10,200,000	14,700,000						
1年内返済予定の長期借入金	農林中央金庫	平成18年12月1日	2,500,000	-	1.964	平成23年11月30日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社(注3)	平成19年4月2日	2,000,000	-	1.875	平成24年4月2日			
	株式会社三井住友銀行	平成20年1月10日	2,500,000	-	1.503	平成24年1月10日			
	株式会社三井住友銀行	平成21年2月27日	450,000	-	2.071	平成24年2月29日	(注4)		
	株式会社あおぞら銀行	平成21年4月30日	1,500,000	-	2.236	平成24年4月27日	期限 一括		
	株式会社りそな銀行	平成20年6月30日	1,500,000	1,500,000	2.150	平成24年6月30日	(注5)		
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年2月27日	900,000	880,000	2.040	平成24年8月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年10月29日	2,500,000	2,500,000	1.450	平成24年10月31日	期限 一括		
	株式会社りそな銀行(注6)	平成21年12月8日	500,000	500,000	1.671	平成24年12月8日			
	株式会社日本政策投資銀行(注6)	平成20年6月30日	3,000,000	3,000,000	2.263	平成24年12月28日			
	三井住友信託銀行株式会社(注6)	平成22年1月13日	1,000,000	1,000,000	1.901	平成25年1月15日			
	株式会社あおぞら銀行(注6)	平成22年2月18日	1,500,000	1,500,000	1.899	平成25年2月18日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社(注6)	平成23年4月28日	1,000,000	1,000,000	1.496	平成25年4月30日			
小計		20,850,000	11,880,000						
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	平成18年5月1日	5,000,000	5,000,000	2.731	平成28年4月30日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成18年9月1日	3,000,000	3,000,000	2.124	平成25年8月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成21年10月26日	920,000	900,000	2.424	平成25年10月26日	(注7)		
	株式会社三井住友銀行	平成21年10月30日	1,840,000	1,800,000	2.445	平成25年10月30日	(注8)		
	株式会社三井住友銀行	平成22年1月29日	1,104,000	1,080,000	2.173	平成27年1月30日	(注9)		
	株式会社三井住友銀行	平成22年2月18日	2,070,000	2,012,500	2.190	平成27年2月18日	(注10)		
	株式会社日本政策投資銀行		1,530,000	1,487,500	2.190				
	三井住友信託銀行株式会社		900,000	875,000	2.190				
	株式会社あおぞら銀行		450,000	437,500	2.190				
	株式会社三井住友銀行	平成22年4月2日	1,850,000	1,800,000	2.220	平成27年4月2日	(注11)		
	株式会社りそな銀行	平成22年7月30日	500,000	500,000	1.488	平成25年7月31日	期限 一括		
	三井住友信託銀行株式会社		3,700,000	3,700,000	1.660	平成26年1月31日			
	株式会社三井住友銀行		3,700,000	3,700,000	1.731	平成26年7月31日			
	株式会社りそな銀行	平成22年10月29日	500,000	500,000	1.463	平成25年10月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年11月12日	1,500,000	1,500,000	1.584	平成27年11月12日			
	三井住友信託銀行株式会社		800,000	800,000	1.584				
	株式会社あおぞら銀行		400,000	400,000	1.584				
	株式会社三井住友銀行		1,200,000	1,200,000	1.789				
	株式会社りそな銀行		800,000	800,000	1.789				
	株式会社日本政策投資銀行		2,300,000	2,300,000	2.023				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年12月1日	500,000	500,000	1.445	平成27年11月12日			
	三井住友信託銀行株式会社		200,000	200,000	1.445				
	株式会社あおぞら銀行		100,000	100,000	1.445				
	株式会社三井住友銀行		800,000	800,000	1.545				
株式会社りそな銀行	200,000		200,000	1.545					
株式会社日本政策投資銀行	700,000		700,000	2.206					
株式会社三井住友銀行	平成23年1月31日		1,300,000	1,300,000	1.570		平成26年1月31日		
株式会社三菱東京UFJ銀行			800,000	800,000	1.939		平成28年1月29日		

	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23年2月28日	3,000,000	3,000,000	1.912	平成27年8月31日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		500,000	500,000	1.952	平成28年1月29日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成23年3月22日	2,700,000	2,700,000	1.630	平成26年9月22日			
	株式会社あおぞら銀行	平成23年3月31日	2,000,000	2,000,000	1.525	平成25年9月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000,000	2,000,000	1.905	平成28年1月29日			
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000	1.386	平成28年3月31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			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000,000	1,000,000	1.886	平成28年1月29日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年7月13日	1,000,000	1,000,000	1.535	平成26年7月14日			
	株式会社三井住友銀行	平成23年7月29日	2,200,000	2,200,000	1.136	平成26年7月31日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000	1.136				
	株式会社りそな銀行		300,000	300,000	1.398				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年8月31日	1,500,000	1,500,000	1.086	平成27年2月27日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成23年9月1日	1,000,000	1,000,000	1.149	平成26年8月29日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年9月30日	1,000,000	1,000,000	1.151	平成25年9月30日			
	三井住友信託銀行株式会社		2,500,000	2,500,000	1.161	平成26年3月31日			
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000	1.270	平成26年9月30日			
	株式会社三井住友銀行		2,500,000	2,500,000	1.289	平成27年3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	1.239	平成26年10月31日			
	株式会社三井住友銀行		-	2,000,000	1.261				
	株式会社りそな銀行		-	2,000,000	1.261				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		-	1,000,000	1.261	平成27年10月31日			
	株式会社三井住友銀行		-	2,500,000	1.338				
	株式会社日本政策投資銀行		-	2,500,000	1.315				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		-	2,000,000	1.338	平成28年10月31日			
	株式会社三井住友銀行		-	2,500,000	1.439				
	株式会社日本政策投資銀行		-	2,500,000	1.415				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		-	2,000,000	1.439	平成28年1月29日			
	株式会社三井住友銀行		平成24年1月10日	-	2,500,000				
	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			
	株式会社あおぞら銀行	平成24年3月12日	-	2,250,000	0.979	平成26年3月12日			
	株式会社日本政策投資銀行		-	1,800,000	0.979				
	株式会社三井住友銀行		-	1,800,000	0.979				
三井住友信託銀行株式会社	-		450,000	0.979					
株式会社みずほ銀行		-	1,000,000	1.075	平成27年3月12日				
株式会社福岡銀行		-	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	1.770	平成31年3月28日				
株式会社日本政策投資銀行		-	1,000,000	1.770					
三井住友信託銀行株式会社	平成24年3月30日	-	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	1.271	平成27年10月30日				
	小計		66,364,000	104,792,500					
	合計		97,414,000	131,372,500					

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

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

(注3) 平成24年3月30日に期限前弁済をしています。

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

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

(注6) 当期より1年内返済予定の長期借入金の区分に記載されることとなった借入金であり、前期は長期借入金の区分に記載しています。

(注7) 平成22年2月26日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に20,000千円返済し、平成25年10月26日に840,000千円を返済します。

(注8) 平成22年1月29日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に40,000千円返済し、平成25年10月30日に1,680,000千円を返済します。

(注9) 平成22年4月30日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に24,000千円返済し、平成27年1月30日に960,000千円を返済します。

(注10) 平成22年2月26日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に137,500千円返済し、平成27年2月18日に4,125,000千円を返済します。

(注11) 平成22年8月31日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に50,000千円返済し、平成27年4月2日に1,500,000千円を返済します。