

平成26年10月期 決算短信 (REIT)

平成26年12月15日

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

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

有価証券報告書提出予定日 平成27年1月30日 分配金支払開始予定日 平成27年1月21日
 決算補足説明資料作成の有無 有
 決算説明会開催の有無 有 (機関投資家・アナリスト向け)

1. 平成26年10月期の運用、資産の状況 (平成26年5月1日～平成26年10月31日) (百万円未満切捨て)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年10月期	12,928	18.7	5,028	17.4	3,570	23.7	3,569	23.7
26年4月期	10,895	11.0	4,283	1.0	2,887	1.9	2,885	1.9

	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	%	%	%
26年10月期	10,149	2.0	1.0	27.6
26年4月期	8,767	1.8	0.9	26.5

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
26年10月期	10,060	3,571	0	0	100.1	2.0
26年4月期	9,638	3,205	0	0	111.1	1.9

(注1) 平成26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 (319百万円) を加算した金額を発行済投資口数で除して計算しています。また、1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の主な差異は、当該計算によるものです。

(注2) 平成26年10月期の1口当たり分配金は、未処分利益に圧縮積立金取崩額 (1百万円) を加算した金額を発行済投資口数で除して計算しています。また、1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の主な差異は、当該計算によるものです。

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

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

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
26年10月期	388,169	180,844	46.6	509,407
26年4月期	355,167	170,109	47.9	511,546

(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
26年10月期	8,979	△39,303	26,992	14,206
26年4月期	8,595	△35,509	33,502	17,537

2. 平成27年4月期の運用状況の予想（平成26年11月1日～平成27年4月30日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	(%)	百万円	(%)	百万円	(%)	百万円	(%)	円	円
27年4月期	13,412	3.7	5,934	18.0	4,456	24.8	4,454	24.8	11,000	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（平成27年4月期）11,208円

予想期末発行済投資口数（平成27年4月期）404,885口

予想期中平均投資口数（平成27年4月期）397,394口

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26年10月期 | 355,010口 | 平成26年4月期 | 332,540口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成26年10月期 | 0口 | 平成26年4月期 | 0口 |

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、32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。

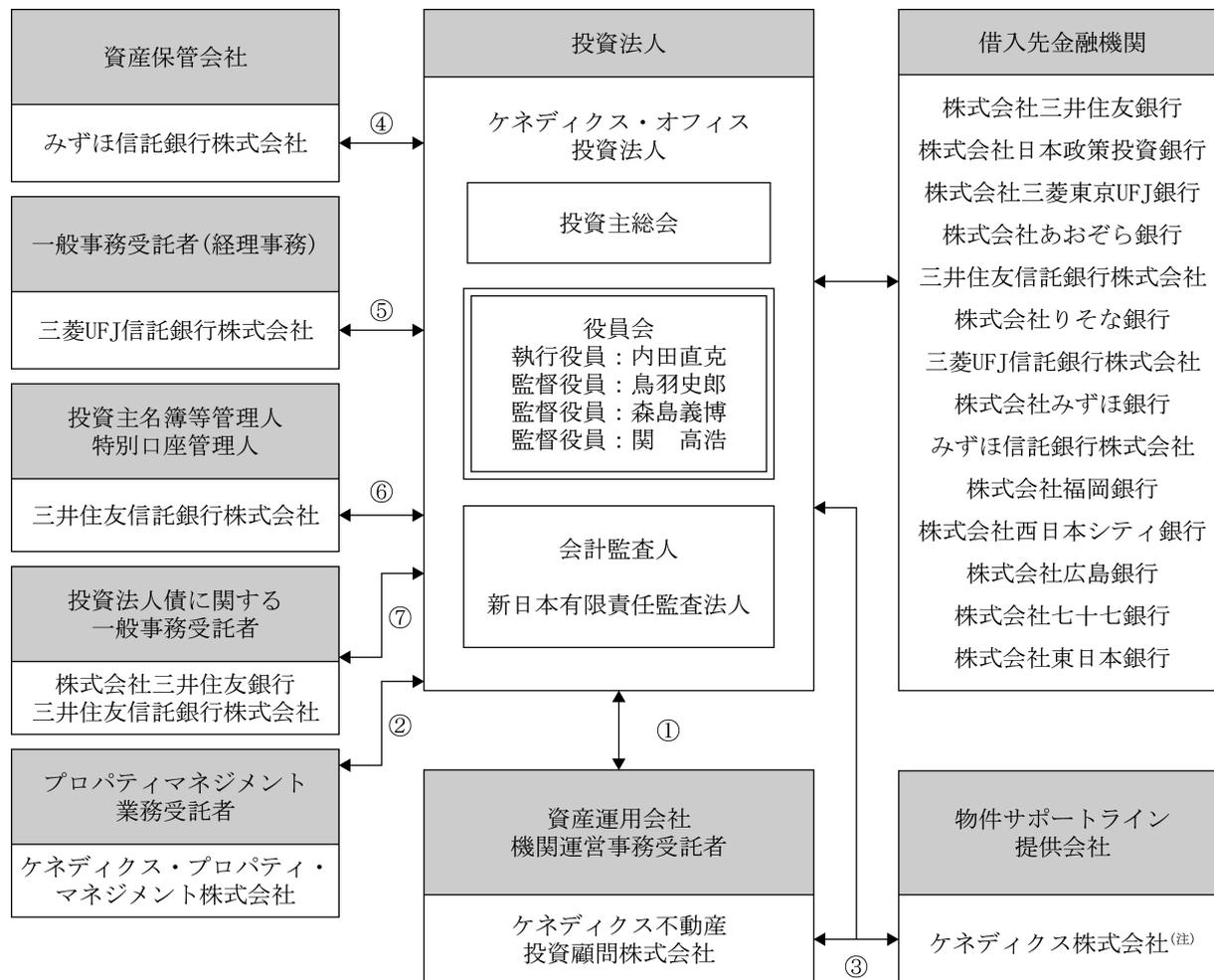
※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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、13ページ記載の「平成27年4月期（第20期）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

1. 投資法人の関係法人

本書の日付現在の「投資法人の仕組み」は、下記に記載の通りです。本投資法人は、平成26年9月1日付で、既にケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社にプロパティマネジメント業務を委託していたKDX豊洲グランスクエア、及び、新宿6丁目ビル（底地）を除く本投資法人保有資産のプロパティマネジメント業務を、ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社に委託しています。



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

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

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

平成26年7月30日提出の有価証券報告書記載における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

A. 投資法人の主な推移

ケネディクス・オフィス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）に基づき、平成17年5月6日に設立され、平成17年7月21日に発行済投資口の総口数75,400口で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8972）。その後、本投資法人は、6度の海外市場における募集を含む公募増資等を実施しており、当期末（平成26年10月31日）現在の発行済投資口数は355,010口となっています。

本投資法人は、ケネディクス不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）に資産運用業務を委託し、収益の安定的な獲得と投資資産の持続的な成長を図ることにより、投資主利益の極大化を目指し、「トレンド」を捉え、「タイミング」を逃さない柔軟かつ機動的な投資を行い、ポートフォリオを構築することを基本方針としています。

B. 投資環境と運用実績

(a) 投資環境

当期（平成26年10月期）における我が国の経済は、回復基調が緩やかに減速しつつあります。内閣府が公表した平成26年7-9月期のGDPは、2四半期連続のマイナス成長となり、消費税率引き上げによる駆け込み需要の反動の影響は和らぎつつありましたが、民間在庫の取り崩しが大きく進んだことが大きく成長を押し下げることとなりました。海外の経済は、IMFの公表する世界経済見通しによれば、米国は堅調であるものの、ユーロ圏や日本は弱含みとなり、世界の経済活動はやや減速を見せています。新興国については、内需の低迷や地政学的リスクの影響はあるものの、依然として世界経済の成長を牽引するものと見られます。

オフィス賃貸市場については、新築ビルの供給が限定的に留まる一方で企業の需要は高まってきており、全国のビジネス地区の空室率は引き続き低下基調にあります。特に、都心5区では拡張移転や立地改善といった積極的な企業活動を反映し、平均空室率が16か月連続で低下するなど空室の消化は着実に進み、新規募集賃料は上昇、フリーレント等によるディスカウントは縮小の傾向にあります。

オフィスビル売買市場については、上場不動産投資法人（J-REIT）を中心とする国内投資家による旺盛な物件取得意欲から活発な取引が継続しています。賃貸市場の底入れ感や、将来的な取引価格の上昇期待から、利回りはやや低下傾向にあり、3大都市圏の公示地価（全用途平均）は6年ぶりに上昇するなど、積極的な不動産取引を裏付ける格好となりました。更なる緩和状態にある金融資本市場の下、取引量は更に増加の傾向にあります。

(b) 運用実績

本投資法人は、第18期末（平成26年4月30日）時点で、合計89物件（取得価格の総額336,163百万円）の運用資産と優先出資証券（出資金額891百万円）、匿名組合出資持分（取得価格1,107百万円）を保有していました。当期（平成26年10月期）においては、オフィスビル7物件（KDX豊洲グランスクエア：取得価格8,666百万円、グレイスビル高田馬場：取得価格3,650百万円、フミックスシステムビル：取得価格2,350百万円、広島駅前通マークビル：取得価格1,300百万円、トーセン池袋ビル：取得価格1,934百万円、千里ライフサイエンスセンタービル：取得価格13,000百万円、アーバンスクエア横浜：取得価格7,210百万円）、優先出資証券（豊中プロパティ特定目的会社：出資金額1,583百万円）を取得し、KDX南船場第1ビル（当初取得価格1,610百万円）、日総第17ビル（当初取得価格2,710百万円）を譲渡しました（譲渡価格の総額2,600百万円）。

その結果、当期末現在のポートフォリオ（優先出資証券、匿名組合出資持分を除きます。以下同じです。）は、合計94物件（取得価格の総額369,954百万円）となり、取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル91.3%、都市型商業施設6.0%、住宅1.9%、その他0.8%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95.6%であり、概ね安定した運営管理を行っています。

なお、本投資法人は、平成26年11月6日付で「横浜西口S I Aビル」「新横浜214ビル」「KDX南本町ビル」「ビュレックス虎ノ門」「KDX桜通ビル（注）」（合計5物件、取得価格の総額14,800百万円）の取得を決定し、平成26年12月2日付で「横浜西口S I Aビル」「新横浜214ビル」「KDX南本町ビル」、平成26年12月3日付で「ビュレックス虎ノ門」を取得しました。「KDX桜通ビル」については平成27年1月9日付で取得を予定しています。

（注）KDX桜通ビルは、平成26年12月1日付で中外東京海上ビルディングから名称変更しています。

保有資産の運営管理状況

本投資法人は、当期末（平成26年10月31日）現在保有する全ての物件（新宿6丁目ビル（底地）を除きます。）について、プロパティマネジメント業務（以下「PM業務」といいます。）をケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社（以下「KPM」といいます。）に委託しています（注）。これによって、物件運営管理における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、迅速かつ良質なサービスの提供を図ってきました。

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

その結果、本投資法人の保有するオフィスビルの稼働率は、当期末現在において、東京経済圏のオフィスビルで95.2%となり、オフィスビル全体では95.4%と前期末比で0.5%低下したものの高い水準を維持しました。

（注）本投資法人は、保有する物件のPM業務について、新宿6丁目ビル（底地）及びKPMがPM業務を行っていたKDX豊洲グランスクエアを除き、本資産運用会社に委託していましたが、本投資法人の保有物件の収益性及び資産価値を向上させることに資すると判断し、平成26年9月1日付で、KPMに委託先を変更しています。

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26年10月31日）現在、1,004件（注1）（注2）であり、テナント分散が進んでいます。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上位10エンドテナントの賃貸面積割合は12.6%（注3）です。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、安定した収益を継続して得ることができると考えています。

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

（注2）ポートフォリオ全体のエンドテナントの数は、当期末（平成26年10月31日）現在、1,146件です。

（注3）スポンサー会社であるケネディクス株式会社の本投資法人の、保有するポートフォリオ全体に対する賃貸面積割合の合計は3.6%（KDX日本橋兜町ビル0.7%、KDX武蔵小杉ビル2.6%、KDX豊洲グランスクエア0.4%）であり、賃貸面積におけるオフィスビル最大のテナントはケネディクス株式会社となります。なお、ケネディクス株式会社は、マスターリース会社となっている本投資法人から賃借している物件の一部について第三者に転貸するサブ・マスターリースを行っています。

C. 資金調達の概要

(a) 新投資口の発行について

本投資法人は、新規物件の取得資金の調達を目的として、海外市場における募集を含む公募増資により21,400口の投資口の追加発行を行い、平成26年5月27日に9,876百万円の資金を調達しました。また、手元資金への充当を目的として、第三者割当により1,070口の投資口の追加発行を行い、平成26年6月24日に493百万円の資金を調達しました。

(b) 投資法人債について

本投資法人は、平成26年7月25日に第6回無担保投資法人債（発行総額2,000百万円、期間10.0年）を発行し、平成27年5月29日を返済期日とする既存借入金の一部期限前弁済資金に充当しました。結果として、当期末（平成26年10月31日）現在における投資法人債残高は8,300百万円となりました。

(c) 借入れの状況

本投資法人は、有利子負債の返済期限を分散することにより、リファイナンスリスクを軽減することを目指しています。当期（平成26年10月期）においては、物件の取得に際し、新たに20,150百万円（短期借入金16,900百万円、長期借入金3,250百万円（注1））の借入れを行い、当期中に返済期日が到来した借入れの返済資金として26,400百万円（短期借入金1,000百万円、長期借入金25,400百万円（注1））の借入れを行いました。その結果、当期末（平成26年10月31日）現在で借入金残高は179,385百万円（長期借入金163,485百万円、短期借入金15,900百万円）、投資法人債残高は8,300百万円、有利子負債残高は187,685百万円となっています。

なお、当期末現在の変動金利による長期借入金残高84,350百万円のうち、77,850百万円について、金利上昇リスクをヘッジするため金利スワップの活用により実質的に金利を固定化しています。有利子負債全体では、長期負債比率（注2）は91.5%、長期固定化負債比率（注3）は88.1%となっています。

また、本投資法人は、各期末時点の有利子負債残高にて加重平均して算出した本投資法人の有利子負債の平均残存年数（注4）について第13期（平成23年10月期）末時点の2.3年から当期（平成26年10月期）末時点の3.6年へと長期化を実現しつつ、同期間において、平均金利（注4）についても2.17%から1.46%へ低下させており、着実な金融コストの削減に成功しています。

（注1）短期借入金とは借入日から返済期日までが1年以下の借入れをいいます。ただし、借入日から1年後の応当日が営業日以外の日に該当した場合で返済期日を当該翌営業日としたことにより、1年超となった借入れは、短期借入金に含まれます。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。また、短期借入金17,900百万円のうち、2,000百万円は当期中に期限前弁済を行っています。

（注2）長期負債比率＝（長期借入金残高＋投資法人債残高）÷（借入金残高＋投資法人債残高）×100
長期負債比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注3）長期固定化負債比率＝（長期固定金利借入金残高＋投資法人債残高）÷（借入金残高＋投資法人債残高）×100

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

（注4）平均金利及び平均残存年数は各期末時点の利率及び残存年数を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。平均金利は小数第3位を、平均残存年数は小数第2位を、それぞれ四捨五入して記載しています。

また、前期末及び当期末現在の金融機関別の借入金残高等は、以下の通りです。

(単位：百万円)

借入先	前期末 (平成26年4月30日)	当期末 (平成26年10月31日)	当期末比率 (%) (注5)
株式会社三井住友銀行	46,966.5	55,335.0	30.8
株式会社日本政策投資銀行	29,117.5	29,075.0	16.2
株式会社三菱東京UFJ銀行	21,200.0	24,200.0	13.5
株式会社あおぞら銀行	21,337.5	21,325.0	11.9
三井住友信託銀行株式会社	17,625.0	19,000.0	10.6
株式会社りそな銀行	8,300.0	9,250.0	5.2
三菱UFJ信託銀行株式会社	9,200.0	9,200.0	5.1
株式会社みずほ銀行	2,200.0	4,200.0	2.3
みずほ信託銀行株式会社	2,000.0	2,800.0	1.6
株式会社福岡銀行	1,500.0	2,000.0	1.1
株式会社西日本シティ銀行	700.0	1,200.0	0.7
株式会社広島銀行	500.0	1,000.0	0.6
株式会社七十七銀行	500.0	500.0	0.3
株式会社東日本銀行	300.0	300.0	0.2
合計	161,446.5	179,385.0	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。

(d) 格付の状況

当期末(平成26年10月31日)現在における本投資法人の格付状況は、以下の通りです。

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

(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25年2月7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25年2月15日から平成27年2月14日まで
手取金の使途	特定資産の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等

なお、第5回無担保投資法人債18億円を上記発行登録に基づき平成25年9月に発行しています。また、第6回無担保投資法人債20億円を上記発行登録に基づき平成26年7月に発行しています。

また、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目的で、投資証券の募集及び売出しに係る発行登録書を平成25年2月7日に提出していましたが、平成26年11月6日付で投資証券の募集及び売出しに係る発行登録の取下げを行うこととし、発行登録取下届出書を提出しました。

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26年10月期）の実績として営業収益12,928百万円、営業利益5,028百万円、経常利益3,570百万円、当期純利益3,569百万円を計上しました。

分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15の規定が適用されるように分配することとしています。これに加え、当期は「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（租税特別措置法第66条の2）により内部留保した圧縮積立金の一部（1百万円）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全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を10,060円としました。

② 次期の見通し

A. 投資環境

日本経済の先行きについては、平成26年7-9月期のGDPが2四半期連続のマイナス成長となりましたが、その後は消費税増税に伴う需要の反動減がさらに解消され、個人消費や企業による設備投資の増加等により、プラス成長に復帰するものと考えられます。海外経済は、米国を中心として全体的には回復の基調を辿っていますが、一部の新興国、資源国における経常収支赤字や地域紛争、金融市場の安定性に対する懸念等の問題が、世界経済を下振れさせるリスクについては注意が必要とされています。

オフィスビル賃貸市場については、三鬼商事株式会社が公表した平成26年10月末時点の東京都心5区の平均空室率は5.60%で、前年比で1.96%低下しました。また、当期の期初との比較では0.92%低下しており、平均空室率の改善は引き続き鮮明になってきています。また、東京都心5区の平均賃料（新築を含む）は、小幅ではあるものの10カ月連続で上昇しており、本格的な賃料上昇の機運が高まりつつあります。マクロの経済環境はやや軟調であるものの、企業活動は概して積極的な状況にあり、オフィスの賃貸需要は今後も堅調と見られることから、賃貸市場の更なる改善が期待されます。

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

B. 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、「トレンド」を捉え、「タイミング」を逃さない柔軟かつ機動的な投資を行い、ポートフォリオを構築することを基本方針としています。この観点から、前記投資環境（日本経済、オフィスビル賃貸市場、オフィスビル売買市場等）や金融環境等を踏まえ、以下の通り、物件の投資戦略、既存物件の運用戦略及び財務戦略を柔軟かつ機動的に策定しています。

(a) 新規物件の投資戦略及び売却方針

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

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

資産の売却については、新規の物件取得やファンド型投資を前提とした資産入替えの余地に応じて、個別に検討します。このうち、住宅については、原則として新規投資を行わないだけでなく、市場環境や資産規模等を勘案しながら優先的に売却対象とします。オフィスビル及び都市型商業施設の売却については、現状

における収益性、将来的なマーケット動向を踏まえた収益見通し、築年数、エリア、規模等の要素を勘案し、ポートフォリオにおける当該資産の存在意義を踏まえて個別に判断します。

(b) 既存物件の運用戦略

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

かかる観点から、本資産運用会社は、本投資法人が保有する物件の運用において、「選ばれる中規模オフィスビル」となることを目指し、以下のような活動を行います。

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

物件競争力の維持・向上策の実施

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

更に、各物件のテナントを重要な「顧客」として位置付け、物件運営に顧客満足度 (CS) の視点を導入しています。CS評価に関する国際的な調査機関である株式会社ジェイ・ディー・パワー アジア・パシフィックと協働し、オフィスビルの入居テナントを対象とする満足度調査 (建物や設備等のハード面及び管理運営等のソフト面について、多数の評価項目及び自由回答欄からなるアンケートを各テナントの総務担当者と従業員に対して依頼) をこれまでに5回実施しています。2013年8月に実施した第5回の総合満足度の調査結果は、以下の通りです。「満足」、「やや満足」と回答した割合は、2011年9月に実施した第4回調査時と比較して2.0%増加しています。

<総合満足度>

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

(注1) 調査対象者は入居テナントの総務担当者と従業員です。

(注2) 比率は、小数第1位を四捨五入して記載しています。

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

市場環境に応じたリーシングマネジメント

本投資法人の主な投資対象である中規模オフィスビルにおいては、テナントの入替えが比較的多いことが特徴として挙げられます。そのため、リーシング面では、景気や不動産市場の動向を踏まえて、稼働率を維持しつつ中長期的な収益の最大化を図ることを基本方針とし、迅速かつ柔軟なリーシング活動を行います。

新規テナントの誘致については、今後のマーケットの状況と変化のタイミングを見極めつつ仲介業者との緊密な情報交換、内覧会の開催、企業への直接営業、保証会社の活用等、柔軟かつ機動的なリーシング活動により、空室期間の短縮と稼働率の維持・向上に努めます。

ポートフォリオの規模を活かした管理内容及び費用の見直し

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

関連法規等への適切な対応

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

積極的な環境対応

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

(c) 財務戦略（デットによる資金調達）

本投資法人は、有利子負債調達環境の改善が継続していることから、引き続き借入条件等の改善に努めます。

また、以下の施策等を講じることで安定的な財務運営を目指します。

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

さらに、メガバンク、信託銀行や株式会社日本政策投資銀行を中心とする既存の金融機関との良好な関係に基づく安定的な資金調達により保守的な財務運営を目指します。また、取引各行のシェアバランスに留意するとともに、既存取引行との条件対比をもとに新規取引行の導入についても適宜検討していきます。

（注）有利子負債比率＝期末有利子負債残高÷総資産×100

(d) 情報開示

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

(3) 決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

本投資法人は平成26年11月6日及び平成26年11月19日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、一般募集による新投資口発行（海外募集分を含みます。以下同じです。）については、平成26年11月27日に払込みが完了しています。この結果、平成26年11月27日付で出資総額は204,901,648,020円、発行済投資口の総数は402,695口となっています。

また、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村証券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口の発行が行われる場合には、平成26年12月24日が払込期日（予定）となります。

(一般募集による新投資口の発行)

発行新投資口数	: 47,685口（国内募集23,750口、海外募集23,935口）
発行価格（募集価格）	: 1口当たり 614,250円
発行価格（募集価格）の総額	: 29,290,511,250円
発行価額（払込金額）	: 1口当たり 592,830円
発行価額（払込金額）の総額	: 28,269,098,550円
払込期日	: 平成26年11月27日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数（上限）	: 2,190口
発行価額（払込金額）	: 1口当たり 592,830円
発行価額（払込金額）の総額（上限）	: 1,298,297,700円
払込期日	: 平成26年12月24日（予定）
割当先	: 野村証券株式会社

(資金使途)

上記一般募集による新投資口発行に係る調達資金については、以下に定義する第20期取得資産の取得資金及び借入金の返済資金の一部に充当します。また、第三者割当による新投資口の発行に係る調達資金については、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。

[参考情報]

資産の取得

本投資法人は、以下の不動産信託受益権又は不動産（オフィスビル4物件の取得価格の総額8,900百万円。KDX桜通ビルと併せて、以下「第20期取得資産」といいます。）を取得しました。

なお、取得価格には取得経費、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。

取得日	特定資産の種類	物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円)	取得時 鑑定評価額 (百万円)
平成26年 12月2日	不動産 信託受益権	横浜西口SIAビル	神奈川県横浜市西区北 幸二丁目10番36号	合同会社ケイディーエ ックス・イレブン	2,750	2,830
平成26年 12月2日	不動産 信託受益権	新横浜214ビル	神奈川県横浜市港北区 新横浜二丁目14番地2 (注)	有限会社ケイダブリュ ー・プロパティ・シッ クス	2,200	2,200
平成26年 12月2日	不動産 信託受益権	KDX南本町ビル	大阪府大阪市中央区南 本町二丁目3番8号	ケネディクス・デベロ ップメント株式会社	2,200	2,490
平成26年 12月3日	不動産	ビュレックス虎ノ門	東京都港区虎ノ門二丁 目7番5号	株式会社スペースデザ イン	1,750	2,030
合計	—	—	—	—	8,900	9,550

(注) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。

また、本投資法人は、以下の不動産信託受益権の取得を予定しています。

なお、取得予定価格には取得経費、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。

取得予定日	特定資産の種類	物件名称	所在地	取得先	取得予定価格 (百万円)	取得時 鑑定評価額 (百万円)
平成27年 1月9日	不動産 信託受益権	KDX桜通ビル(注)	愛知県名古屋市中区丸 の内三丁目20番17号	KRF53特定目的会社	5,900	7,140

(注) KDX桜通ビルは、平成26年12月1日付で中外東京海上ビルディングから名称変更しています。

優先出資証券の償還

本投資法人は、優先出資を行っている豊中プロパティ特定目的会社が本投資法人に千里ライフサイエンスセンタービルを譲渡したことに伴い、第20期(平成27年4月期)中に優先出資証券(出資金額1,583百万円)の償還を受ける予定です。

(4) 投資リスク

平成26年11月6日提出の有価証券届出書(その後の有価証券届出書の訂正届出書による訂正を含みます。)に記載の「投資リスク」より重要な変更はありません。

(5) 運用状況の見通し

平成27年4月期（第20期：平成26年11月1日～平成27年4月30日）の運用状況については、営業収益13,412百万円、営業利益5,934百万円、経常利益4,456百万円、当期純利益4,454百万円、1口当たり分配金11,000円を予想しています。

また、運用状況の予想の前提条件については、下記「平成27年4月期（第20期）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

なお、下記「平成27年4月期（第20期）の運用状況の予想の前提条件」に記載のとおり、本投資法人は、当期（平成26年10月期）後に新投資口の発行、資産の取得を行っており、平成26年11月6日付「平成26年10月期(第19期)の運用状況の予想及び分配金予想の修正並びに平成27年4月期(第20期)の運用状況の予想に関するお知らせ」に記載の当該前提条件を本書の日付現在の状況に更新していますが、予想数値に変更はありません。

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

平成27年4月期（第20期）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	・ 第20期営業期間：平成26年11月1日～平成27年4月30日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成26年12月15日現在保有している不動産及び不動産信託受益権は、以下に記載の第20期営業期間に取得した4物件の運用資産を含めて98物件です。また、平成27年1月9日取得予定のKDX桜通ビルを含めて99物件です。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 横浜西口S I Aビル（オフィスビル）（平成26年12月2日取得済） ・ 新横浜214ビル（オフィスビル）（平成26年12月2日取得済） ・ KDX南本町ビル（オフィスビル）（平成26年12月2日取得済） ・ ビュレックス虎ノ門（オフィスビル）（平成26年12月3日取得済） ・ KDX桜通ビル（オフィスビル）（平成27年1月9日取得予定） （平成26年12月1日付で中外東京海上ビルディングから名称変更） ・ 上記以外に、第20期営業期間末までに運用資産の異動（保有資産の譲渡、新規物件の取得等）がないことを前提としています。 ・ 上記以外に特定目的会社の優先出資証券及び匿名組合出資持分を各1銘柄を保有しています。第20期営業期間末までに、平成26年9月30日付で公表した「資産の取得（契約締結）及び貸借に関するお知らせ（千里ライフサイエンスセンタービル）」に記載の通り、豊中プロパティー特定目的会社の優先出資証券が償還されることを前提としています。匿名組合出資持分については、償還がないことを前提としています。 ・ 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸事業収益は、運用資産の項目に記載した運用資産の異動による稼働日数の差異の他、平成26年12月15日現在で有効な賃貸借契約をもとに、過去の実績に基づく季節的要因等の変動要素や昨今の不動産市況を考慮した上で算出しています。 ・ 受取配当金については、595百万円を想定しています。なお、第20期受取配当金は、豊中プロパティー特定目的会社の最終利益配当を含んでいます。 ・ 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、過去の実績値を基準として季節的要因を含む費用の変動要素を反映して算出しています。 ・ 管理委託費（建物管理費等）については、1,249百万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、965百万円を想定しています。 ・ 減価償却費については、2,209百万円を想定しています。 ・ 修繕費については、539百万円を想定しています。なお、修繕費に関しては、物件ごとに、本資産運用会社の修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・ 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入します。

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 新投資口の発行及び投資口売出しにかかる費用は、125百万円を想定しています。当該費用は、定額法により3年間で償却することを前提としています。 支払利息等（融資関連費用等を含みます。）は、1,400百万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26年12月15日現在において、179,385百万円の借入金残高及び8,300百万円の投資法人債発行残高があります。 平成26年11月27日付の新投資口の発行により調達した資金のうち、平成26年12月26日付で12,700百万円を既存借入金の一部期限前返済資金に充当する予定です。 上記一部期限前返済を除く平成26年12月15日現在の借入金のうち、第20期中に返済期限が到来する借入金は15,635百万円ありますが、50百万円の約定弁済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。 第20期中に償還期限の到来する投資法人債はないことを前提としています。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 発行済投資口数については、平成26年10月31日現在の発行済投資口数355,010口に、平成26年11月6日及び11月19日開催の本投資法人役員会で決議した一般募集による新投資口の発行（47,685口）及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行（上限2,190口）によって発行される新投資口の発行投資口数の上限である合計49,875口を加えた404,885口を前提としています。 上記49,875口の発行を除き、第20期営業期間末まで変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金(1口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成26年4月30日)	当期 (平成26年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,401,130	6,618,979
信託現金及び信託預金	7,654,302	9,850,930
営業未収入金	252,557	293,160
前払費用	60,750	67,307
未収消費税等	219,446	752,671
その他	13,515	334,708
流動資産合計	18,601,704	17,917,757
固定資産		
有形固定資産		
建物	17,104,159	18,412,066
減価償却累計額	△3,159,760	△3,446,065
建物(純額)	13,944,398	14,966,000
構築物	23,371	23,371
減価償却累計額	△9,270	△9,980
構築物(純額)	14,100	13,390
機械及び装置	365,230	365,530
減価償却累計額	△137,882	△148,227
機械及び装置(純額)	227,348	217,303
工具、器具及び備品	80,757	81,665
減価償却累計額	△37,239	△40,445
工具、器具及び備品(純額)	43,517	41,220
土地	34,040,805	36,127,661
信託建物	※2 95,212,559	※2 109,693,031
減価償却累計額	△16,732,208	△17,894,099
信託建物(純額)	78,480,350	91,798,931
信託構築物	318,890	388,628
減価償却累計額	△111,124	△122,722
信託構築物(純額)	207,765	265,905
信託機械及び装置	1,608,089	1,593,819
減価償却累計額	△649,138	△672,196
信託機械及び装置(純額)	958,950	921,623
信託工具、器具及び備品	392,231	426,041
減価償却累計額	△212,183	△220,554
信託工具、器具及び備品(純額)	180,048	205,486
信託土地	204,428,467	220,922,709
信託建設仮勘定	1,785	-
有形固定資産合計	332,527,539	365,480,232
無形固定資産		
借地権	285,350	285,350
信託借地権	70,207	69,432
信託水道施設利用権	197	79
無形固定資産合計	355,754	354,862

(単位：千円)

	前期 (平成26年4月30日)	当期 (平成26年10月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	2,006,886	2,679,138
敷金及び保証金	10,000	10,000
信託敷金及び保証金	123,825	123,825
長期前払費用	1,381,048	1,377,453
その他	21,269	17,303
投資その他の資産合計	3,543,030	4,207,721
固定資産合計	336,426,324	370,042,816
繰延資産		
投資法人債発行費	31,327	44,638
投資口交付費	107,995	164,420
繰延資産合計	139,322	209,059
資産合計	355,167,351	388,169,633
負債の部		
流動負債		
営業未払金	702,818	743,307
短期借入金	6,000,000	15,900,000
1年内返済予定の長期借入金	36,246,500	30,135,000
未払金	275,722	256,974
未払費用	139,003	133,059
未払法人税等	678	747
未払消費税等	24,356	-
前受金	1,792,248	1,868,868
預り金	29,071	15,695
流動負債合計	45,210,399	49,053,652
固定負債		
投資法人債	6,300,000	8,300,000
長期借入金	119,200,000	133,350,000
預り敷金及び保証金	2,064,059	2,183,348
信託預り敷金及び保証金	12,283,357	14,437,870
固定負債合計	139,847,417	158,271,219
負債合計	185,057,816	207,324,872
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	166,261,745	176,632,549
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	961,750	642,566
任意積立金合計	961,750	642,566
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,886,039	3,569,644
剰余金合計	3,847,789	4,212,211
投資主資本合計	170,109,535	180,844,760
純資産合計	※1 170,109,535	※1 180,844,760
負債純資産合計	355,167,351	388,169,633

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成25年11月 1 日 至 平成26年 4 月30日)	当期 (自 平成26年 5 月 1 日 至 平成26年10月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 9,076,070	※1 9,799,462
その他貸貸事業収入	※1 1,254,267	※1 1,495,944
不動産等売却益	※2 497,481	-
受取配当金	67,467	1,632,716
営業収益合計	10,895,287	12,928,123
営業費用		
貸貸事業費用	※1 5,047,050	※1 5,557,659
不動産等売却損	※2 816,665	※2 1,524,517
資産運用報酬	564,461	643,210
役員報酬	8,100	8,400
資産保管手数料	19,086	20,430
一般事務委託手数料	50,074	52,105
会計監査人報酬	10,800	10,800
その他営業費用	95,650	82,300
営業費用合計	6,611,888	7,899,424
営業利益	4,283,398	5,028,698
営業外収益		
受取利息	572	650
未払分配金除斥益	920	739
還付加算金	640	872
営業外収益合計	2,133	2,262
営業外費用		
支払利息	980,272	1,048,853
投資法人債利息	59,291	66,162
融資関連費用	301,079	288,413
投資法人債発行費償却	4,323	4,888
投資口交付費償却	40,502	37,204
その他	12,925	14,781
営業外費用合計	1,398,394	1,460,303
経常利益	2,887,138	3,570,656
税引前当期純利益	2,887,138	3,570,656
法人税、住民税及び事業税	1,252	1,210
法人税等調整額	13	4
法人税等合計	1,265	1,214
当期純利益	2,885,872	3,569,442
前期繰越利益	166	202
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,886,039	3,569,644

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日)

(単位：千円)

	投資主資本					投資主資本合計	純資産合計
	出資総額	剰余金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
		任意積立金	任意積立金 合計				
	圧縮積立金						
当期首残高	147,153,820	795,928	795,928	2,831,476	3,627,405	150,781,225	150,781,225
当期変動額							
新投資口の発行	19,107,925					19,107,925	19,107,925
圧縮積立金の積立		165,821	165,821	△165,821	—	—	—
剰余金の配当				△2,665,488	△2,665,488	△2,665,488	△2,665,488
当期純利益				2,885,872	2,885,872	2,885,872	2,885,872
当期変動額合計	19,107,925	165,821	165,821	54,562	220,384	19,328,309	19,328,309
当期末残高	※ 166,261,745	961,750	961,750	2,886,039	3,847,789	170,109,535	170,109,535

当期 (自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日)

(単位：千円)

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

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項 目	期 別	
	前期 自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日	当期 自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日
I 当期末処分利益	2,886,039,471	3,569,644,611
II 任意積立金(取崩)		
圧縮積立金取崩額	319,183,549	1,755,989
III 分配金の額	3,205,020,520	3,571,400,600
(投資口1口当たり分配金の額)	(9,638)	(10,060)
IV 次期繰越利益	202,500	-
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した合計金額を基に、発行済投資口数332,540口の整数倍の最大値となる3,205,020,520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355,010口の整数倍の最大値となる3,571,400,600円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期	当期
	自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日	自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,887,138	3,570,656
減価償却費	1,826,542	2,022,380
長期前払費用償却額	287,473	276,014
受取利息	△572	△650
支払利息	1,039,563	1,115,015
投資口交付費償却	40,502	37,204
投資法人債発行費償却	4,323	4,888
営業未収入金の増減額 (△は増加)	1,501	△40,603
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△119,288	△533,224
前払費用の増減額 (△は増加)	2,590	△6,556
営業未払金の増減額 (△は減少)	△46,299	141,993
未払金の増減額 (△は減少)	5,995	27,782
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△24,903	△24,356
前受金の増減額 (△は減少)	285,630	76,620
預り金の増減額 (△は減少)	22,909	△13,376
信託有形固定資産の売却による減少額	3,833,388	4,037,459
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△398,315	△272,419
その他	△2,708	△322,247
小計	9,645,471	10,096,580
利息の受取額	572	650
利息の支払額	△1,049,144	△1,116,993
法人税等の支払額	△945	△809
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,595,953	8,979,427
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	△4,711,702	△3,410,974
信託有形固定資産の取得による支出	△31,468,020	△35,614,513
投資有価証券の取得による支出	△1,109,905	△1,592,392
投資有価証券の払戻による収入	213,075	919,814
預り敷金及び保証金の返還による支出	△35,946	△110,421
預り敷金及び保証金の受入による収入	423,048	227,242
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△723,535	△813,709
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,916,746	2,837,301
使途制限付信託預金の預入による支出	△94,113	△1,834,659
使途制限付信託預金の払出による収入	80,657	88,375
その他	180	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△35,509,516	△39,303,937
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	3,000,000	17,900,000
短期借入金の返済による支出	△6,100,000	△8,000,000
長期借入れによる収入	37,800,000	28,650,000
長期借入金の返済による支出	△17,511,500	△20,611,500
投資法人債の発行による収入	-	1,981,800
投資口の発行による収入	18,978,330	10,277,173
分配金の支払額	△2,664,276	△3,204,771
財務活動によるキャッシュ・フロー	33,502,554	26,992,703
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	6,588,991	△3,331,806
現金及び現金同等物の期首残高	10,948,849	17,537,840
現金及び現金同等物の期末残高	※ 17,537,840	※ 14,206,033

(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。 匿名組合出資については匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しております。</p>										
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="651 613 1002 748"> <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="651 860 1002 882"> <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. 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84,126千円、当期87,637千円です。</p>										

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

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 (単位：千円)

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

※2. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円)

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

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)

	前期 自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日	当期 自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	7,380,878	8,101,029
共益費収入	1,695,192	1,698,433
計	9,076,070	9,799,462
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	326,300	350,221
水道光熱費収入	804,403	976,930
その他収入	123,562	168,792
計	1,254,267	1,495,944
不動産賃貸事業収益合計	10,330,337	11,295,406
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	1,016,938	1,074,236
水道光熱費	916,743	1,103,866
公租公課	847,465	916,289
修繕費	193,972	174,511
保険料	14,825	15,840
信託報酬	45,142	45,445
その他賃貸事業費用	185,421	205,089
減価償却費	1,826,542	2,022,380
不動産賃貸事業費用合計	5,047,050	5,557,659
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	5,283,286	5,737,746

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期 (自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日)

(単位：千円)

①KDX新潟ビル

不動産等売却収入	630,000
不動産等売却原価	1,427,549
その他売却費用	19,115
不動産等売却損	816,665

(単位：千円)

②コート目白

不動産等売却収入	1,329,105
不動産等売却原価	1,141,622
その他売却費用	14,319
不動産等売却益	173,163

(単位：千円)

③兜町日興ビルⅡ

不動産等売却収入	1,600,000
不動産等売却原価	1,264,216
その他売却費用	11,465
不動産等売却益	324,318

当期 (自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日)

(単位：千円)

①KDX南船場第1ビル

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

(単位：千円)

②日総第17ビル

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

(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25年11月 1日 至 平成26年 4月30日	自	平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31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		332,540口		355,010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25年11月 1日 至 平成26年 4月30日	自	平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日
現金及び預金		10,401,130		6,618,979
信託現金及び信託預金		7,654,302		9,850,930
使途制限付信託預金 (注)		△ 517,592		△2,263,876
現金及び現金同等物		17,537,840		14,206,033

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

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引

(貸主側)

(単位：千円)

	前期		当期	
	(平成26年4月30日)		(平成26年10月31日)	
未経過リース料				
1年内		1,827,908		2,138,972
1年超		11,980,836		9,346,089
合計		13,808,745		11,485,061

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

借入金及び投資法人債は、主に物件の取得に必要な資金の調達を目的としたものであり、償還日は最長で決算日後10年です。このうち、一部は変動金利であり、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引（金利スワップ等）を利用してヘッジしております。

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

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

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません（注2参照）。

前期（平成26年4月30日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	10,401,130	10,401,130	-
(2) 信託現金及び信託預金	7,654,302	7,654,302	-
資産計	18,055,432	18,055,432	-
(1) 短期借入金	6,000,000	6,000,000	-
(2) 投資法人債	6,300,000	6,483,690	183,690
(3) 長期借入金	155,446,500	155,707,336	260,836
負債計	167,746,500	168,191,026	444,526
デリバティブ取引	-	-	-

当期（平成26年10月31日）

（単位：千円）

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

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

資産

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(1) 短期借入金

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

(2) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっております。

(3) 長期借入金

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

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

注2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 (単位：千円)

区分	前期 (平成26年4月30日)	当期 (平成26年10月31日)
投資有価証券※	2,006,886	2,679,138

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

注3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (平成26年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	10,401,130	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	7,654,302	-	-	-	-	-
合計	18,055,432	-	-	-	-	-

当期 (平成26年10月31日)

(単位：千円)

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

注4. 投資法人債、借入金の決算日後の償還、返済予定額

前期 (平成26年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	6,000,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	3,000,000	1,500,000	1,800,000	-
長期借入金	36,246,500	32,800,000	17,700,000	19,250,000	15,050,000	34,400,000

当期 (平成26年10月31日)

(単位：千円)

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

(有価証券に関する注記)

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

(デリバティブ取引に関する注記)

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

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

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成26年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	57,700,000	50,200,000	※	—
金利キャップの特例処理	金利キャップ取引	長期借入金	3,000,000	3,000,000	※	—
合計			60,700,000	53,200,000		—

当期（平成26年10月31日）

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	77,850,000	71,850,000	※	—
金利キャップの特例処理	金利キャップ取引	長期借入金	3,000,000	3,000,000	※	—
合計			80,850,000	74,850,000		—

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

(退職給付に関する注記)

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

(資産除去債務に関する注記)

前期（平成26年4月30日）及び当期（平成26年10月31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25年11月1日 至 平成26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。

当期（自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

①売上高

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

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

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 (平成26年4月30日)	当期 (平成26年10月31日)
繰延税金資産		
未払事業税等	34	29
信託借地権償却額	1,807	2,071
繰延税金資産小計	1,841	2,100
評価性引当額	△ 1,807	△ 2,071
繰延税金資産合計	34	29

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別内訳

(単位：%)

	前期 (平成26年4月30日)	当期 (平成26年10月31日)
法定実効税率	36.59	34.16
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△ 40.62	△ 34.17
その他	4.07	0.04
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04	0.03

3. 決算日後の税率変更

平成26年3月31日公布された「地方法人税法」(平成26年法律第11号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第4号)により、平成26年10月1日以後に開始する事業年度から「地方法人税」が創設されるとともに、地方法人特別税の一部が法人事業税に還元されることに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成26年10月1日以後開始する会計期間において解消が見込まれる一時差異等について、34.15%に変更されます。

なお、この変更による影響額は軽微です。

(持分法損益等に関する注記)

前期(自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日)及び当期(自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日)において、該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日)及び当期(自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31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25年11月1日 至 平成26年4月30日)及び当期(自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31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25年11月1日 至 平成26年4月30日)及び当期(自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日)において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日)及び当期(自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日)において、該当事項はありません。

(賃貸等不動産に関する注記)

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

(単位：千円)

	前期 自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日	当期 自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	302,127,261	332,883,294
期中増減額	30,756,033	32,951,800
期末残高	332,883,294	365,835,094
期末時価	316,442,000	358,470,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額です。

(注3) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期増減額の主な要因は不動産1物件及び不動産信託受益権7物件の取得35,708,056千円、不動産信託受益権3物件の売却3,833,388千円及び減価償却費1,826,542千円であり、当期増減額の主な要因は不動産2物件及び不動産信託受益権5物件の取得38,462,888千円、不動産信託受益権2物件の売却4,037,458千円及び減価償却費2,022,380千円です。

なお、賃貸等不動産に関する損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載の通りです。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日	当期 自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日
1口当たり純資産額	511,546円	509,407円
1口当たり当期純利益	8,767円	10,149円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前期 自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日	当期 自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日
当期純利益(千円)	2,885,872	3,569,442
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	2,885,872	3,569,442
期中平均投資口数(口)	329,164	351,672

(重要な後発事象に関する注記)

新投資口の発行

本投資法人は平成26年11月6日及び平成26年11月19日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、一般募集による新投資口発行（海外募集分を含みます。以下同じです。）については、平成26年11月27日に払込みが完了しています。この結果、平成26年11月27日付で出資総額は204,901,648,020円、発行済投資口の総数は402,695口となっています。

また、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村證券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口の発行が行われる場合には、平成26年12月24日が払込期日（予定）となります。

(一般募集による新投資口の発行)

発行新投資口数	: 47,685口（国内募集23,750口、海外募集23,935口）
発行価格（募集価格）	: 1口当たり 614,250円
発行価格（募集価格）の総額	: 29,290,511,250円
発行価額（払込金額）	: 1口当たり 592,830円
発行価額（払込金額）の総額	: 28,269,098,550円
払込期日	: 平成26年11月27日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数（上限）	: 2,190口
発行価額（払込金額）	: 1口当たり 592,830円
発行価額（払込金額）の総額(上限)	: 1,298,297,700円
払込期日	: 平成26年12月24日（予定）
割当先	: 野村證券株式会社

(資金使途)

上記一般募集による新投資口発行に係る調達資金については、第20期取得資産の取得資金及び借入金の返済資金の一部に充当します。また、第三者割当による新投資口の発行に係る調達資金については、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。

(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)
平成25年11月13日	公募増資	43,800	330,350	18,198	165,351	(注11)
平成25年12月10日	第三者割当増資	2,190	332,540	909	166,261	(注12)
平成26年5月27日	公募増資	21,400	353,940	9,876	176,138	(注13)
平成26年6月24日	第三者割当増資	1,070	355,010	493	176,632	(注14)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(注12) 1口当たり発行価額415,480円にて、手元資金を新規物件の取得資金の一部に充当したことから、当該充当による手元資金の減少分を補うため、手元資金への充当を目的として第三者割当により投資口を追加発行しました。

(注13) 1口当たり発行価格478,725円(発行価額461,540円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注14) 1口当たり発行価額461,540円にて、手元資金を新規物件の取得資金の一部に充当したことから、当該充当による手元資金の減少分を補うため、手元資金への充当を目的として第三者割当により投資口を追加発行しました。

4. 役員の変動

本資産運用会社の役員の変動

就任：取締役最高業務執行者（COO）兼商業リート本部長 浅野晃弘（平成26年9月1日付）

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期		当期	
			(平成26年4月30日)		(平成26年10月31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	36,610	10.3	38,449	9.9
		地方経済圏	11,944	3.4	13,201	3.4
	オフィスビル 小計	48,555	13.7	51,650	13.3	
不動産合計			48,555	13.7	51,650	13.3
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	215,574	60.7	231,853	59.7
		地方経済圏	37,336	10.5	51,037	13.1
	オフィスビル 小計	252,911	71.2	282,891	72.9	
	住宅	東京経済圏	4,801	1.4	4,756	1.2
		地方経済圏	1,724	0.5	1,708	0.4
	住宅 小計	6,526	1.8	6,465	1.7	
	都市型商業施設	東京経済圏	21,916	6.2	21,853	5.6
	都市型商業施設 小計	21,916	6.2	21,853	5.6	
	その他	東京経済圏	2,973	0.8	2,973	0.8
	その他 小計	2,973	0.8	2,973	0.8	
信託不動産合計			284,327	80.1	314,184	80.9
投資有価証券 (注3)			2,006	0.6	2,679	0.7
預金・その他の資産			20,277	5.7	19,655	5.1
資産総額			355,167	100.0	388,169	100.0

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

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

(注3) 前期は、千里プロパティ特定目的会社が発行した優先出資証券及び合同会社KRF43を営業者とする匿名組合出資持分です。当期は、豊中プロパティ特定目的会社が発行した優先出資証券及び合同会社KRF43を営業者とする匿名組合出資持分です。

	前期 (平成26年4月30日現在)		当期 (平成26年10月31日現在)	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額	185,057	52.1	207,324	53.4
純資産額	170,109	47.9	180,844	46.6
資産総額	355,167	100.0	388,169	100.0

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

資産の種類	銘柄名	数量(口)	帳簿価額 (百万円)	評価額 (百万円) (注1)	対総資産 比率 (%) (注2)
優先出資証券	豊中プロパティ特定目的会社 優先出資証券 (注3)	31,664	1,592	1,592	0.4
匿名組合出資持分	合同会社KRF43を営業者とする匿名組合出資持分(注4)	-	1,087	1,087	0.3

(注1) 評価額は帳簿価額を記載しています。

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

(注3) 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。なお、千里ライフサイエンスセンタービルは平成26年10月15日に本投資法人が取得しています。

(注4) 運用資産は、「新宿サンエービル」の不動産信託受益権です。

②投資不動産物件

A. 投資不動産物件の価格及び投資比率

(単位：百万円)

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (注1)	貸借 対照表 計上額 (注2)	期末評価額					鑑定 評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)	
						(注3)	直接還元法		DCF法				
							価格	還元 利回り (%)	価格	割引率 (%)			最終還元 利回り (%)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	5,940	5,980	6,650	6,960	4.4	6,520	4.2	4.6	大	1.6
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	4,231	4,900	4,950	4.7	4,840	4.4	4.8	研	1.2
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,680	3,384	3,040	3,130	4.7	3,000	4.5	4.9	大	0.9
		A-5	KDX中野坂上ビル	2,533	2,400	2,270	2,340	4.9	2,240	4.7	5.1	大	0.6
		A-6	原宿FFビル	2,450	2,410	3,070	3,110	5.1	3,030	4.9	5.3	研	0.6
		A-7	F I K南青山ビル	2,270	2,226	2,370	2,400	4.4	2,340	4.2	4.6	研	0.6
		A-8	神田木原ビル	1,950	1,825	1,640	1,710	4.7	1,610	4.5	4.9	大	0.5
		A-13	KDX麴町ビル	5,950	5,640	4,350	4,410	4.2	4,280	4.0	4.4	研	1.6
		A-14	KDX船橋ビル	2,252	2,313	1,980	1,980	6.0	1,970	5.8	6.2	研	0.6
		A-15	KDX浜町ビル	2,300	2,183	2,260	2,290	5.0	2,230	4.8	5.2	研	0.6
		A-16	東伸24ビル	5,300	4,981	4,130	4,170	5.5	4,080	5.3	5.7	研	1.4
		A-17	KDX恵比寿ビル	4,640	4,503	4,380	4,410	4.5	4,340	4.2	4.7	研	1.2
		A-19	KDX浜松町ビル	3,460	3,142	3,180	3,280	4.3	3,130	4.1	4.5	大	0.9
		A-20	KDX茅場町ビル	2,780	2,800	2,490	2,500	4.9	2,470	4.5	5.0	研	0.7
		A-21	KDX新橋ビル	3,728	3,802	4,170	4,240	4.2	4,100	4.0	4.4	研	1.0
		A-22	KDX新横浜ビル	2,520	2,357	2,100	2,120	5.8	2,070	5.6	6.0	研	0.6
		A-26	KDX木場ビル	1,580	1,510	1,380	1,400	5.3	1,350	5.1	5.5	研	0.4
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,350	2,331	2,250	2,330	4.7	2,220	4.5	4.9	大	0.6
		A-28	KDX乃木坂ビル	1,065	1,101	683	686	5.3	679	5.0	5.4	研	0.2
		A-29	KDX東新宿ビル	2,950	3,113	3,390	3,490	4.8	3,340	4.6	5.0	大	0.7
		A-30	KDX西五反田ビル	4,200	3,993	3,860	3,900	4.9	3,820	4.7	5.1	研	1.1
		A-31	KDX門前仲町ビル	1,400	1,361	1,160	1,210	5.3	1,140	5.1	5.5	大	0.3
		A-32	KDX芝大門ビル	6,090	6,134	4,660	4,690	4.7	4,630	4.4	4.8	研	1.6
		A-33	KDX御徒町ビル	2,000	2,084	1,900	1,950	4.7	1,880	4.6	4.9	大	0.5
		A-34	KDX本厚木ビル	1,305	1,214	1,090	1,120	6.0	1,070	5.8	6.2	大	0.3
		A-35	KDX八王子ビル	1,155	1,253	990	981	5.7	994	5.5	5.9	大	0.3
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,400	6,517	6,460	6,580	4.5	6,330	4.3	4.7	研	1.7
		A-38	KDX西新宿ビル	1,500	1,558	1,150	1,160	4.9	1,130	4.7	5.1	研	0.4
		A-39	KDX虎ノ門ビル	4,400	4,728	3,500	3,550	4.2	3,450	4.0	4.4	研	1.1
		A-40	虎ノ門東洋ビル	9,850	9,935	10,500	10,600	4.4	10,300	4.1	4.6	研	2.6
		A-41	KDX新宿286ビル	2,300	2,352	2,360	2,390	4.5	2,330	4.3	4.7	研	0.6
A-45	KDX六本木228ビル	3,300	3,418	2,120	2,150	4.6	2,090	4.3	4.7	研	0.8		
A-46	飛栄九段北ビル	7,600	7,564	7,610	7,910	4.3	7,480	4.1	4.5	大	2.0		
A-47	KDX新横浜381ビル	5,800	5,675	4,080	4,110	5.7	4,040	5.5	5.9	研	1.5		
A-48	KDX川崎駅前本町ビル	3,760	3,658	2,990	3,010	5.8	2,970	5.2	5.8	研	1.0		
A-50	KDX池尻大橋ビル	2,400	2,411	1,520	1,530	5.3	1,500	5.1	5.5	研	0.6		
A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,310	2,295	1,820	1,850	4.9	1,790	4.7	5.1	研	0.6		
A-52	KDX神田三崎町ビル	1,380	1,360	959	980	5.0	937	4.7	5.1	研	0.3		
A-55	新都心丸善ビル	2,110	2,123	1,580	1,580	5.0	1,570	4.6	5.2	研	0.5		
A-56	KDX神保町ビル	2,760	2,906	2,010	2,030	4.8	1,990	4.5	5.0	研	0.7		
A-57	KDX五番町ビル	1,951	1,938	1,410	1,420	4.5	1,390	4.3	4.7	研	0.5		
A-59	KDX岩本町ビル	1,864	1,737	1,370	1,380	5.0	1,350	4.8	5.2	研	0.5		

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (注1)	貸借 対照表 計上額 (注2)	期末評価額					鑑定 評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)	
						(注3)	直接還元法		DCF法				
							価格	還元 利回り (%)	価格	割引率 (%)			最終還元 利回り (%)
オフィスビル	東京経済圏	A-60	KDX晴海ビル	10,250	9,340	8,470	8,660	4.6	8,270	4.3	4.7	研	2.7
		A-61	KDX浜松町第2ビル	2,200	2,265	1,930	1,990	4.3	1,900	4.1	4.5	大	0.5
		A-62	小石川TGビル	3,080	3,074	3,200	3,230	4.7	3,160	4.5	4.9	研	0.8
		A-63	五反田TGビル	2,620	2,757	2,790	2,820	4.8	2,750	4.6	5.0	研	0.7
		A-64	KDX日本橋216ビル	2,010	1,918	1,840	1,860	4.3	1,810	4.1	4.5	研	0.5
		A-66	KDX新宿ビル	6,800	6,894	6,780	6,890	4.2	6,670	4.0	4.4	研	1.8
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	4,300	4,255	5,170	5,300	4.1	5,120	3.9	4.3	大	1.1
		A-68	KDX日本橋本町ビル	4,000	3,978	4,420	4,540	4.5	4,370	4.3	4.7	大	1.0
		A-71	KDX飯田橋ビル	4,670	4,622	5,210	5,360	4.5	5,150	4.3	4.7	大	1.2
		A-72	KDX東品川ビル	4,590	4,827	4,640	4,790	4.7	4,580	4.5	4.9	大	1.2
		A-73	KDX箱崎ビル	2,710	2,817	2,920	3,000	4.9	2,880	4.7	5.1	大	0.7
		A-74	KDX新日本橋ビル	2,300	2,197	2,570	2,620	4.3	2,550	4.1	4.5	大	0.6
		A-75	KDX日本橋兜町ビル	11,270	11,364	11,700	11,700	4.5	11,600	4.1	4.5	研	3.0
		A-78	KDX立川駅前ビル	1,267	1,311	1,420	1,430	5.6	1,400	5.4	5.8	研	0.3
		A-83	KDX府中ビル	6,120	6,084	6,750	6,810	5.3	6,730	5.1	5.5	大	1.6
		A-84	KDX春日ビル	2,800	2,829	3,450	3,490	4.7	3,410	4.5	4.9	研	0.7
		A-85	KDX中目黒ビル	1,880	1,896	2,290	2,390	4.9	2,250	4.7	5.1	大	0.5
		A-86	KDX大宮ビル	2,020	2,232	2,440	2,440	5.5	2,440	5.3	5.7	大	0.5
		A-87	イトーピア日本橋SAビル	2,200	2,265	2,310	2,310	4.8	2,310	4.6	5.0	大	0.5
		A-88	Welship東新宿	1,900	1,909	2,310	2,370	4.7	2,290	4.5	4.9	大	0.5
	A-89	KDX高輪台ビル	5,250	5,295	5,730	5,820	4.7	5,640	4.5	4.9	研	1.4	
	A-90	KDX池袋ビル	3,900	3,867	4,290	4,350	4.4	4,260	4.2	4.6	大	1.0	
	A-91	KDX三田ビル	3,180	3,186	3,490	3,550	4.6	3,430	4.4	4.8	研	0.8	
	A-92	KDX秋葉原ビル	2,600	2,604	2,840	2,880	4.5	2,790	4.3	4.7	研	0.7	
	A-93	アプラス東京ビル	4,350	4,557	4,690	4,560	4.5	4,750	4.5	4.7	大	1.1	
	A-94	KDX武蔵小杉ビル (注6)	12,000	11,942	13,200	13,300	4.9	13,000	4.7	5.1	研	3.2	
	A-95	KDX豊洲グランスクエア	8,666	8,641	9,130	9,480	5.0	8,980	4.8	5.2	大	2.3	
	A-96	グレイスビル高田馬場	3,650	3,674	3,910	4,010	4.8	3,870	4.5	5.0	大	0.9	
	A-99	トーセン池袋ビル	1,934	1,959	1,970	2,030	4.7	1,950	4.5	4.9	大	0.5	
	A-101	アーバンスクエア横浜	7,210	7,263	7,600	7,880	4.9	7,480	4.7	5.1	大	1.9	
	地方経済圏	A-12	ポルタス・センタービル	5,570	4,346	4,860	4,900	6.1	4,840	5.9	6.3	大	1.5
		A-25	KDX南船場第2ビル	1,560	1,317	978	989	5.7	967	5.5	5.9	研	0.4
		A-42	鳥丸ビル	5,400	5,272	5,070	5,170	5.3	5,020	5.1	5.5	大	1.4
		A-44	KDX仙台ビル	2,100	2,081	1,580	1,580	5.9	1,580	5.9	6.1	大	0.5
		A-53	KDX博多南ビル	4,900	4,688	3,460	3,490	6.4	3,430	6.2	6.6	研	1.3
A-54		KDX北浜ビル	2,220	2,130	1,540	1,540	5.9	1,540	5.5	6.1	研	0.6	
A-58		KDX名古屋栄ビル	7,550	7,148	4,940	5,040	4.9	4,890	4.7	5.1	大	2.0	
A-69		KDX小林道修町ビル	2,870	2,491	2,680	2,720	6.4	2,640	5.1	6.6	研	0.7	
A-70		KDX札幌ビル	2,005	2,023	2,010	2,070	5.5	1,980	5.3	5.7	大	0.5	
A-79		KDX名古屋駅前ビル	7,327	7,957	7,710	7,790	4.9	7,630	4.7	5.1	研	1.9	
A-80		名古屋日興証券ビル	4,158	4,237	4,120	4,150	5.3	4,080	5.1	5.5	研	1.1	
A-81		仙台日興ビル	950	1,042	1,030	1,030	5.7	1,030	5.5	5.9	研	0.2	
A-82		KDX東梅田ビル	2,770	2,713	3,480	3,560	4.8	3,440	4.6	5.0	大	0.7	
A-97		フミックスシステムビル	2,350	2,349	2,500	2,510	6.1	2,500	5.9	6.3	大	0.6	
A-98		広島駅前通マークビル	1,300	1,364	1,380	1,390	6.3	1,360	6.0	6.4	研	0.3	
A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	13,000	13,074	13,200	13,300	5.1	13,100	4.9	5.3	大	3.5		
オフィスビル (88物件)小計				337,741	334,542	325,780	331,076	-	321,837	-	-	-	91.2

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	東京 経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	5,353	4,756	4,900	4,960	4.8	4,840	4.6	5.0	研	1.4
	地方 経済圏	B-18	びなす ひばりが丘	1,800	1,708	1,590	1,600	6.1	1,580	5.9	6.3	研	0.4
住宅 (2物件) 小計				7,153	6,465	6,490	6,560	-	6,420	-	-	-	1.9
都市型 商業施設	東京 経済圏	C-1	フレーム神南坂	9,900	9,564	9,920	10,100	4.1	9,740	3.9	4.3	研	2.6
		C-2	KDX代々木ビル	2,479	2,501	2,020	2,020	5.0	2,010	4.6	5.2	研	0.6
		C-4	銀座四丁目タワー	9,800	9,787	11,300	11,500	3.7	11,100	3.5	3.9	研	2.6
都市型商業施設 (3物件) 小計				22,179	21,853	23,240	23,620	-	22,850	-	-	-	5.9
その他	東京 経済圏	D-2	新宿6丁目ビル (底地)	2,880	2,973	2,960	2,990	4.2	2,950	4.1	4.2	大	0.7
その他 (1物件) 小計				2,880	2,973	2,960	2,990	-	2,950	-	-	-	0.7
全94物件 合計				369,954	365,835	358,470	364,246	-	354,057	-	-	-	100.0

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

(注2) 貸借対照表計上額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

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

(注5) 比率は、取得価格の合計に対する当該資産の取得価格の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。小計欄及び合計欄には、各小計・合計欄に該当する物件の取得価格小計（合計）を全物件（94物件）の取得価格の合計で除して得られた数値を記載しています。

(注6) 下記の通り運用資産の名称を変更しています。以下同じです。

物件番号	新物件名称	旧物件名称	変更時期
A-94	KDX武蔵小杉ビル	TKS武蔵小杉ビル	平成26年6月1日

B. ポートフォリオの分散

用途別分散

用途	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
オフィスビル	88	337,741	91.2
住宅	2	7,153	1.9
都市型商業施設	3	22,179	5.9
その他	1	2,880	0.7
合計	94	369,954	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	77	302,124	81.6
地方経済圏	17	67,830	18.3
合計	94	369,954	100.0

規模別分散

規模	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
1,000百万円未満	1	950	0.2
1,000百万円以上2,500百万円未満	37	71,418	19.3
2,500百万円以上5,000百万円未満	32	113,189	30.5
5,000百万円以上7,500百万円未満	14	84,510	22.8
7,500百万円以上10,000百万円未満	6	53,366	14.4
10,000百万円以上12,500百万円未満	3	33,520	9.0
12,500百万円以上15,000百万円未満	1	13,000	3.5
合計	94	369,954	100.0

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

C. 投資不動産及び信託不動産の内容

(a) 投資不動産物件及び信託不動産の概要

用途	地域	物件番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%) (注6)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	1,047.72	事務所	8,613.09	SRC B2F9	昭和49年4月	7.32
		A-3	東茅場町有楽ビル	773.43	事務所	5,916.48	SRC B1F9	昭和62年1月	3.71
		A-4	KDX八丁堀ビル	992.20	事務所	4,800.43	SRC・RC B1F8	平成5年6月	3.74
		A-5	KDX中野坂上ビル	1,235.16	事務所・店舗・居宅・ 車庫・倉庫	6,399.42	SRC B1F11	平成4年8月	3.72
		A-6	原宿FFビル	699.67	店舗・事務所・駐車場	3,812.44	SRC F11	昭和60年11月	5.88
		A-7	FIK南青山ビル	369.47	事務所・店舗・居宅	1,926.98	SRC B1F9	昭和63年11月	6.34
		A-8	神田木原ビル	410.18	事務所	2,393.94	SRC・RC・S B1F8	平成5年5月	4.26
		A-13	KDX麹町ビル	612.17	事務所・店舗	5,323.81	SRC B2F9	平成6年5月	2.34
		A-14	KDX船橋ビル	1,180.41	事務所・店舗	5,970.12	SRC B1F8	平成元年4月	4.17
		A-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	7.19
		A-16	東伸24ビル	1,287.16	事務所・店舗・駐車場	8,483.17	SRC B1F8	昭和59年9月	6.05
		A-17	KDX恵比寿ビル	724.22	事務所・店舗	4,394.58	SRC B1F7	平成4年1月	7.35
		A-19	KDX浜松町ビル	504.26	事務所・店舗・駐車場	3,592.38	S F9	平成11年9月	4.86
		A-20	KDX茅場町ビル	617.17	事務所・駐車場	3,804.86	SRC F8	昭和62年10月	4.25
		A-21	KDX新橋ビル(注7)	536.11	事務所・店舗・駐車場	3,960.22	SRC・S B1F8	平成4年2月	4.44
		A-22	KDX新横浜ビル	705.00	事務所・店舗・駐車場	6,180.51	S B1F9	平成2年9月	6.88
		A-26	KDX木場ビル	922.77	事務所・駐車場	2,820.64	RC F5	平成4年10月	4.70
		A-27	KDX鍛冶町ビル	526.43	事務所・店舗	3,147.70	SRC B1F8	平成2年3月	7.11
		A-28	KDX乃木坂ビル	409.36	事務所・店舗・居宅	1,695.07	RC B1F5	平成3年5月	11.76
		A-29	KDX東新宿ビル	1,340.97	事務所・倉庫・駐車場	7,885.40	SRC B1F9	平成2年1月	6.03
A-30	KDX西五反田ビル	684.41	事務所・駐車場	5,192.87	SRC B1F8	平成4年11月	8.29		
A-31	KDX門前仲町ビル	580.99	事務所・店舗	2,668.91	SRC F8	昭和61年9月	3.83		
A-32	KDX芝大門ビル	1,188.28	事務所	7,824.03	SRC B1F9	昭和61年7月	4.58		
A-33	KDX御徒町ビル	239.72	事務所	1,882.00	S F10	昭和63年6月	4.00		
A-34	KDX本厚木ビル	724.62	事務所・店舗	3,603.63	SRC F8	平成7年5月	6.38		

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

用途	地域	物件番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%) (注6)	
オフィスビル	東京経済圏	A-78	KDX立川駅前ビル	464.95	事務所	2,896.48	S B1F8	平成2年2月	2.19	
		A-83	KDX府中ビル	2,400.00	事務所・駐車場	16,647.00	SRC・S B1F14	平成8年3月	1.83	
		A-84	KDX春日ビル	1,319.24	事務所・店舗・駐車場	6,444.31	SRC B1F10	平成4年6月	7.43	
		A-85	KDX中目黒ビル	730.26	事務所	3,455.90	SRC F7	昭和60年10月	6.50	
		A-86	KDX大宮ビル	775.67	事務所・店舗・駐車場・居宅	5,055.50	①S・SRC B1F8 ②S F3	平成5年4月	4.40	
		A-87	イトーピア日本橋SAビル	1,193.91	事務所・居宅・駐車場	7,362.25	SRC B1F10	平成7年7月	3.64	
		A-88	Welship東新宿	1,072.03	事務所・店舗・駐車場	5,907.00	SRC・RC B2F10	平成2年3月	6.11	
		A-89	KDX高輪台ビル	2,547.15	事務所	9,265.03	SRC B1F9	昭和60年10月	6.17	
		A-90	KDX池袋ビル	472.94	事務所・店舗・駐車場	3,848.18	S・RC B1F10	平成21年3月	3.78	
		A-91	KDX三田ビル	548.72	事務所・店舗・車庫	5,007.98	S・SRC B3F11	平成5年3月	4.81	
		A-92	KDX秋葉原ビル	374.88	店舗・事務所	2,979.14	SRC B1F9	昭和48年12月	4.47	
		A-93	アプラス東京ビル	1,341.98	事務所・駐車場	6,764.37	SRC B1F8	平成6年1月	4.48	
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	3,210.09	事務所・店舗	16,094.14	S B1F11	平成25年5月	8.11	
		A-95	KDX豊洲グランスクエア	20,403.07	事務所・店舗	63,419.60	S F11	平成20年4月	3.84	
		A-96	グレイスビル高田馬場	1,511.58	事務所・駐車場	6,576.07	SRC・RC B2F7	昭和63年10月	6.06	
	A-99	トーセン池袋ビル	603.21	事務所・店舗・駐車場	3,477.86	SRC F10	昭和63年7月	4.45		
	A-101	アーバンスクエア横浜	2,499.38	事務所・駐車場	15,894.75	SRC・S B1F11	平成6年3月	8.44		
	A-12	ボルタス・センタービル	13,936.63	事務所・店舗・倉庫・駐車場	79,827.08	SRC・S B2F25	平成5年9月	6.70		
	A-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	6.02		
	A-42	烏丸ビル	1,788.67	事務所	12,632.68	SRC B1F8	昭和57年10月	3.88		
	A-44	KDX仙台ビル	987.78	事務所	5,918.30	SRC B1F10	昭和59年2月	2.71		
	A-53	KDX博多南ビル	1,826.25	事務所・店舗・駐車場	13,238.16	SRC B1F9	昭和48年6月	0.93		
	A-54	KDX北浜ビル	751.92	事務所・倉庫・駐車場	4,652.96	S F10	平成6年7月	6.32		
	A-58	KDX名古屋栄ビル	1,192.22	事務所・店舗	9,594.00	S F11	平成21年4月	1.12		
	A-69	KDX小林道修町ビル(注10)	1,561.04	事務所・車庫・店舗	10,723.83	S・SRC B1F12	平成21年7月	10.99		
	A-70	KDX札幌ビル	819.44	事務所	5,503.90	SRC B1F9	平成元年10月	0.41		
	A-79	KDX名古屋駅前ビル	1,354.10	事務所・店舗	13,380.30	S・SRC B2F15	昭和61年4月	8.98		
	A-80	名古屋日興証券ビル	1,403.93	事務所・店舗・駐車場	14,308.76	SRC B3F11	昭和49年8月	8.87		
	A-81	仙台日興ビル	522.14	事務所	3,598.01	SRC・S B1F8	平成元年3月	1.83		
	A-82	KDX東梅田ビル	804.50	事務所・店舗・駐車場	6,805.76	S・SRC B1F10	平成21年7月	1.34		
	A-97	フミックスシステムビル	1,412.00	事務所・店舗・駐車場	7,742.18	S・SRC B1F10	平成11年2月	0.98		
	A-98	広島駅前通マークビル	706.78	事務所・パーキングタワー	5,718.83	SRC B1F10	平成2年1月	6.98		
	A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	5,911.08	事務所・店舗・駐車場	49,260.78	SRC・S B3F21	平成4年6月	1.34		
	オフィスビル (88物件)小計				-	-	-	-	平均22.7年 (注8)	-

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)
住宅	東京経済圏 地方経済圏	B-19	レジデンスシャルマン 月島	4,252.86	共同住宅	18,115.39	SRC B1F10	平成16年1月	5.38
		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	1.35
住宅 (2物件)小計				-	-	-	-	平均14.4年	-
都市型 商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	1,240.51	店舗	6,302.58	S・RC・SRC B2F7	平成17年3月	6.80
		C-2	KDX代々木ビル	228.74	店舗・事務所	1,269.06	SRC F8	平成3年8月	4.55
		C-4	銀座四丁目タワー	688.52	店舗・事務所・駐車場	6,787.33	S B1F13	平成20年11月	5.23
都市型商業施設 (3物件)小計				-	-	-	-	平均9.4年	-
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル (底地)	1,355.13	-	-	-	-	-
その他 (1物件)小計				-	-	-	-	-	-
全94物件 合計				-	-	-	-	平均21.7年 (注9)	2.38 (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26年10月31日を基準として、取得価格で加重平均し、小数第2位以下を切り捨てた平均築年数を記載しています。

(注6) PML値は、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社の調査による平成26年10月時点の数値です。

(注7) KDX新橋ビルは、既存保有分と追加取得分を併せて1物件として記載しています。

(注8) KDX新横浜381ビルは、既存棟と増築棟を併せて1物件として記載しています。

(注9) 平均築年数の計算にあたり、KDX新横浜381ビルについては既存棟の建築時期に基づいて算出し、記載しています。KDX新横浜381ビル増築棟の建築時期及び新宿6丁目ビル (底地) については算定の基礎から除外しています。

(注10) KDX小林道修町ビルは、建物譲渡特約付定期借地権及び建物から構成されています。

(b) 運用資産の資本的支出

(イ) 資本的支出の予定について

本投資法人が保有している不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第20期（平成27年4月期）に計画されている主要な物件の改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は、以下の通りです。なお、資本的支出の予定金額のうち、工事の内容等に従い会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産等の名称 (所在地)	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名古屋駅前ビル (愛知県名古屋市)	昇降機更新工事等	自 平成26年11月 至 平成27年 4月	144	-	-
KDX春日ビル (東京都文京区)	外壁改修工事等	同上	57	-	-
Welship東新宿 (東京都新宿区)	外壁改修工事等	同上	53	-	-
KDX東品川ビル (東京都品川区)	外壁改修工事等	同上	47	-	-
KDX八王子ビル (東京都八王子市)	外壁改修工事等	同上	46	-	-
KDX大宮ビル (埼玉県さいたま市)	外壁改修工事等	同上	42	-	-
グレイスビル高田馬場 (東京都豊島区)	外壁改修工事等	同上	42	-	-
KDX新橋ビル (東京都港区)	外壁改修工事等	同上	40	-	-
KDX門前仲町ビル (東京都江東区)	外壁改修工事等	同上	34	-	-

(注) 資本的支出の予定金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(ロ) 期中に行った資本的支出について

当期（平成26年10月期）中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、以下の通りです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で550百万円であり、当期費用に区分された修繕費174百万円と合わせ、合計724百万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)
虎ノ門東洋ビル (東京都港区)	空調改修工事等	自 平成26年 5月 至 平成26年10月	140
イトーピア日本橋SAビル (東京都中央区)	空調改修工事等	同上	55
KDX神保町ビル (東京都千代田区)	外壁改修工事等	同上	46
	その他		308
	ポートフォリオ全体		550

(注) 資本的支出の金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

(単位：百万円)

営業期間	第15期 自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日	第16期 自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日	第17期 自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日	第18期 自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日	当期 自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日
当期首積立金残高	643	503	523	502	493
当期積立額	224	30	12	3	12
当期積立金取崩額	364	10	34	11	10
次期繰越額	503	523	502	493	495

(c) テナント等の概要

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (注3)	賃貸戸数 (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業収入 (千円) (注7)	敷金保証金 (千円) (注8)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	5,889.32	5,889.32	-	-	10	100.0	198,105	231,913
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,379.66	4,379.66	-	-	8	100.0	139,657	216,406
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,323.28	3,323.28	-	-	4	100.0	105,345	104,245
		A-5	KDX中野坂上ビル	4,390.27	4,178.60	18	15	23	95.2	86,873	87,500
		A-6	原宿FFビル	3,071.15	3,071.15	-	-	2	100.0	101,690	141,704
		A-7	F I K南青山ビル	1,814.56	1,814.56	-	-	7	100.0	76,397	107,055
		A-8	神田木原ビル	1,947.84	1,483.67	-	-	9	76.2	49,642	74,837
		A-13	KDX麹町ビル	3,734.90	3,734.90	-	-	9	100.0	142,894	250,794
		A-14	KDX船橋ビル	3,833.19	3,697.76	-	-	21	96.5	100,521	123,788
		A-15	KDX浜町ビル	3,100.22	2,748.93	-	-	9	88.7	82,273	92,834
		A-16	東伸24ビル	6,619.36	6,228.20	-	-	19	94.1	166,219	233,743
		A-17	KDX恵比寿ビル	3,074.47	3,074.47	-	-	6	100.0	143,140	229,205
		A-19	KDX浜松町ビル	2,724.35	2,724.35	-	-	9	100.0	94,733	126,185
		A-20	KDX茅場町ビル	3,019.93	2,564.52	-	-	6	84.9	69,415	79,549
		A-21	KDX新橋ビル	2,803.86	2,803.86	-	-	8	100.0	85,961	166,214
		A-22	KDX新横浜ビル	4,785.09	4,667.55	-	-	18	97.5	96,968	159,182
		A-26	KDX木場ビル	2,455.43	2,162.48	-	-	6	88.1	44,433	58,746
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,565.14	2,565.14	-	-	10	100.0	66,638	88,245
		A-28	KDX乃木坂ビル	1,251.40	1,086.47	1	-	5	86.8	27,063	24,184
		A-29	KDX東新宿ビル	5,930.96	5,930.96	-	-	6	100.0	131,457	137,361
		A-30	KDX西五反田ビル	3,881.60	3,881.60	-	-	5	100.0	138,616	188,820
		A-31	KDX門前仲町ビル	2,008.74	2,008.74	-	-	7	100.0	49,457	43,788
		A-32	KDX芝大門ビル	5,997.36	5,997.36	-	-	10	100.0	139,825	190,943
		A-33	KDX御徒町ビル	1,792.54	1,792.54	-	-	2	100.0	67,282	110,237
		A-34	KDX本厚木ビル	2,746.89	2,746.89	-	-	11	100.0	51,287	71,349
		A-35	KDX八王子ビル	2,178.61	1,584.18	-	-	8	72.7	45,321	39,265
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	5,880.71	5,880.71	-	-	7	100.0	188,461	227,144
		A-38	KDX西新宿ビル	1,593.60	1,239.87	-	-	7	77.8	42,778	48,600
		A-39	KDX虎ノ門ビル	1,966.56	1,966.56	-	-	7	100.0	102,807	179,712
		A-40	虎ノ門東洋ビル	6,499.63	4,880.11	-	-	8	75.1	280,524	498,864
		A-41	KDX新宿286ビル	2,444.89	2,444.89	-	-	8	100.0	81,563	101,953
		A-45	KDX六本木228ビル	1,919.59	1,677.26	-	-	7	87.4	45,573	73,552
		A-46	飛栄九段北ビル	6,897.59	6,897.59	-	-	14	100.0	231,878	302,053
		A-47	KDX新横浜381ビル	8,131.47	8,131.47	-	-	42	100.0	171,669	238,775
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	5,124.98	5,124.98	-	-	1	100.0	102,025	155,571
		A-50	KDX池尻大橋ビル	2,458.64	1,562.72	-	-	7	63.6	46,660	94,102
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,239.13	1,977.88	-	-	8	88.3	65,458	79,310
		A-52	KDX神田三崎町ビル	1,325.36	1,150.17	-	-	7	86.8	21,786	43,588
		A-55	新都心丸善ビル	1,912.28	1,912.28	-	-	5	100.0	58,482	72,273
		A-56	KDX神保町ビル	2,321.80	2,321.80	-	-	3	100.0	67,187	96,451
		A-57	KDX五番町ビル	1,649.47	1,649.47	-	-	7	100.0	42,481	52,840
		A-59	KDX岩本町ビル	1,529.91	1,529.91	3	3	10	100.0	48,467	56,592
		A-60	KDX晴海ビル	9,294.00	8,432.48	-	-	10	90.7	174,605	347,065
		A-61	KDX浜松町第2ビル	1,954.23	1,954.23	-	-	8	100.0	60,781	95,821
A-62	小石川TGビル	3,945.54	3,945.54	-	-	5	100.0	130,620	157,041		
A-63	五反田TGビル	3,161.80	3,161.80	-	-	10	100.0	93,986	123,146		
A-64	KDX日本橋216ビル	1,615.20	1,615.20	-	-	8	100.0	55,491	90,893		

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (注3)	賃貸戸数 (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業収入 (千円) (注7)	敷金保証金 (千円) (注8)
オフィスビル	東京経済圏	A-66	KDX新宿ビル	5,836.68	5,358.38	-	-	19	91.8	220,580	275,735
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	3,573.59	3,573.59	-	-	4	100.0	147,089	169,724
		A-68	KDX日本橋本町ビル	3,998.39	3,998.39	-	-	8	100.0	136,881	214,647
		A-71	KDX飯田橋ビル	4,429.25	3,835.20	-	-	5	86.6	148,055	201,528
		A-72	KDX東品川ビル	7,110.62	4,033.37	-	-	3	56.7	110,082	135,450
		A-73	KDX箱崎ビル	3,992.60	3,565.24	-	-	8	89.3	94,266	137,959
		A-74	KDX新日本橋ビル	2,658.79	2,658.79	-	-	9	100.0	81,009	124,455
		A-75	KDX日本橋兜町ビル	7,562.93	7,562.93	-	-	7	100.0	283,585	330,311
		A-78	KDX立川駅前ビル	1,612.13	1,612.13	-	-	5	100.0	63,663	86,432
		A-83	KDX府中ビル	10,151.48	9,907.27	-	-	35	97.6	299,455	339,411
		A-84	KDX春日ビル	4,345.13	4,345.13	-	-	15	100.0	117,465	153,683
		A-85	KDX中目黒ビル	2,689.27	2,689.27	-	-	6	100.0	68,168	93,691
		A-86	KDX大宮ビル	3,816.33	3,816.33	1	1	18	100.0	118,098	162,598
		A-87	イトーピア日本橋SAビル	3,106.42	3,043.06	8	7	13	98.0	84,758	119,752
		A-88	Welship東新宿	4,037.44	4,037.44	-	-	7	100.0	93,476	74,507
		A-89	KDX高輪台ビル	6,951.88	6,951.88	-	-	8	100.0	169,644	256,589
		A-90	KDX池袋ビル	3,110.56	3,110.56	-	-	10	100.0	138,107	196,987
		A-91	KDX三田ビル	3,416.31	3,265.44	-	-	10	95.6	98,762	145,734
		A-92	KDX秋葉原ビル	2,288.93	2,288.93	-	-	7	100.0	83,831	95,038
		A-93	アプラス東京ビル	4,487.22	4,487.22	-	-	1	100.0	167,085	325,771
	A-94	KDX武蔵小杉ビル	12,978.52	12,978.52	-	-	5	100.0	397,768	659,182	
	A-95	KDX豊洲グランスクエア	11,797.85	10,265.44	-	-	13	87.0	234,997	358,589	
	A-96	グレイスビル高田馬場	4,563.58	4,563.58	-	-	10	100.0	113,490	147,156	
	A-99	トーセン池袋ビル	2,587.84	2,587.84	-	-	5	100.0	23,136	54,870	
	A-101	アーバンスクエア横浜	10,933.27	10,933.27	-	-	28	100.0	4,524	327,926	
	A-12	ポルタス・センタービル	11,581.80	11,297.40	-	-	27	97.5	300,319	356,558	
	A-25	KDX南船場第2ビル	2,698.57	1,968.11	-	-	17	72.9	37,441	31,549	
	A-42	烏丸ビル	8,744.01	8,744.01	-	-	39	100.0	216,656	280,589	
	A-44	KDX仙台ビル	3,960.23	3,739.32	-	-	32	94.4	86,401	170,938	
	A-53	KDX博多南ビル	9,910.57	9,761.61	-	-	52	98.5	171,603	238,521	
	A-54	KDX北浜ビル	3,995.50	3,708.71	-	-	11	92.8	79,028	83,417	
	A-58	KDX名古屋栄ビル	6,923.12	6,874.78	-	-	15	99.3	184,772	206,779	
	A-69	KDX小林道修町ビル	7,072.23	6,454.50	-	-	12	91.3	180,189	248,716	
	A-70	KDX札幌ビル	3,788.51	3,621.06	-	-	19	95.6	91,455	110,038	
	A-79	KDX名古屋駅前ビル	7,932.43	7,855.14	-	-	18	99.0	327,243	493,594	
	A-80	名古屋日興証券ビル	7,993.37	7,993.37	-	-	10	100.0	201,152	276,709	
	A-81	仙台日興ビル	2,538.40	2,226.50	-	-	5	87.7	55,467	76,448	
	A-82	KDX東梅田ビル	4,986.24	4,986.24	-	-	10	100.0	128,335	107,563	
	A-97	フミックステムビル	5,337.87	5,177.36	-	-	23	97.0	102,300	147,485	
A-98	広島駅前通マークビル	3,982.44	2,917.62	-	-	16	73.3	17,904	80,970		
A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	17,220.91	17,099.29	-	-	63	99.3	76,975	1,143,860		
オフィスビル (88件)小計				403,889.71	385,492.28	31	26	1,055	95.4	10,369,752	15,754,941
住宅	東京経済圏 地方経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	7,711.14	7,711.14	140	140	1 (注9)	100.0	149,482	50,580
		B-18	びなす ひばりが丘	12,829.64	12,237.63	159	152	119	95.4	89,818	24,656
住宅 (2物件)小計				20,540.78	19,948.77	299	292	120	97.1	239,300	75,236

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (注3)	賃貸戸数 (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業収入 (千円) (注7)	敷金保証金 (千円) (注8)
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	4,646.39	4,347.29	-	-	12	93.6	211,057	280,099
		C-2	KDX代々木ビル	1,177.00	1,177.00	-	-	11	100.0	69,668	108,150
		C-4	銀座四丁目タワー	5,624.23	5,624.23	-	-	4	100.0	278,127	346,121
都市型商業施設 (3物件)小計				11,447.62	11,148.52	-	-	27	97.4	558,853	734,371
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル (底地)	1,355.13	1,355.13	-	-	1	100.0	68,008	56,670
その他 (1物件)小計				1,355.13	1,355.13	-	-	1	100.0	68,008	56,670
全94物件 合計				437,233.24	417,944.70	330	318	1,203 (注10)	95.6	11,235,914	16,621,219
最近5年の稼働率推移											
				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%						
				平成24年10月31日	95.5%						
				平成25年4月30日	93.9%						
				平成25年10月31日	95.8%						
				平成26年4月30日	96.0%						
				平成26年10月31日	95.6%						

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

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

(注3) 賃貸可能戸数は、建物の賃貸が可能な居宅の戸数を記載しています。

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

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

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

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

（参考情報）

当期中に売却した物件の当期総賃貸事業収入

用途	物件番号	物件名称	総賃貸事業収入 (千円)
オフィスビル	A-24	KDX南船場第1ビル	21,516
オフィスビル	A-49	日総第17ビル	37,975

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

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

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

(d) 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人が保有する不動産の各物件につき、当期（平成26年10月期）における総賃貸事業収入の10%以上を占める物件はありません。

(e) 主要なテナントに関する情報

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

(ロ) 参考：上位エンドテナント

(平成26年10月31日現在)

	エンドテナントの名称	物件名称	賃貸面積	面積比率 (注1)
1	ケネディクス株式会社 (注2)	KDX日本橋兜町ビル、KDX武蔵小杉ビル、KDX豊洲グランスクエア	14,948.91㎡	3.6%
2	SMB C日興証券株式会社	KDX立川駅前ビル、 KDX名古屋駅前ビル、 名古屋日興証券ビル、仙台日興ビル	7,895.14㎡	1.9%
3	積和不動産株式会社	レジデンスシャルマン月島	7,711.14㎡	1.8%
4	非開示(注3)	KDX川崎駅前本町ビル	5,124.98㎡	1.2%
5	株式会社アプラス	アプラス東京ビル	4,487.22㎡	1.1%
小計			40,167.39㎡	9.6%
ポートフォリオ全体			417,944.70㎡	100.0%

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

(注2) ケネディクス株式会社は、マスターリース会社となっている本投資法人から賃借している物件の一部について、第三者に転貸するサブ・マスターリースを行っています。なお、KDX日本橋兜町ビル、KDX武蔵小杉ビル及びKDX豊洲グランスクエアの面積比率は、それぞれ0.7%、2.6%、0.4%となっています。

(注3) テナントから開示の了承を得られていないため、非開示としています。

【参考情報】 個別物件の収益状況 第19期 (平成26年5月1日～平成26年10月31日) : 184日間 ※平成26年10月31日現在

用途		オフィスビル													
地域区分		東京経済圏													
物件番号		A001	A003	A004	A005	A006	A007	A008	A013	A014	A015	A016	A017	A019	A020
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	F I K 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 浜松町ビル	KDX 茅場町ビル
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
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	3,460	2,780
	構成比率	1.6%	1.2%	1.0%	0.7%	0.7%	0.6%	0.5%	1.6%	0.6%	0.6%	1.4%	1.3%	0.9%	0.8%
	貸借対照表計上額(百万円)	5,980	4,231	3,384	2,400	2,410	2,226	1,825	5,640	2,313	2,183	4,981	4,503	3,142	2,800
	期末評価額(百万円)	6,650	4,900	3,040	2,270	3,070	2,370	1,640	4,350	1,980	2,260	4,130	4,380	3,180	2,490
	構成比率	1.9%	1.4%	0.8%	0.6%	0.9%	0.7%	0.5%	1.2%	0.6%	0.6%	1.2%	1.2%	0.9%	0.7%
賃貸借情報	テナント総数	10	8	4	23	2	7	9	9	21	9	19	6	9	6
	賃貸可能面積(m ²)	5,889.32	4,379.66	3,323.28	4,390.27	3,071.15	1,814.56	1,947.84	3,734.90	3,833.19	3,100.22	6,619.36	3,074.47	2,724.35	3,019.93
	賃貸面積(m ²)	5,889.32	4,379.66	3,323.28	4,178.60	3,071.15	1,814.56	1,483.67	3,734.90	3,697.76	2,748.93	6,228.20	3,074.47	2,724.35	2,564.52
	稼働率														
	平成26年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	95.2%	100.0%	100.0%	76.2%	100.0%	96.5%	88.7%	94.1%	100.0%	100.0%	84.9%
	平成26年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.4%	100.0%	100.0%	84.9%
	平成25年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	76.2%	100.0%	100.0%	88.7%	91.1%	83.4%	100.0%	100.0%
	平成25年4月末	99.7%	89.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	86.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成24年10月末	100.0%	89.1%	100.0%	100.0%	100.0%	88.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成24年4月末	94.6%	100.0%	100.0%	98.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
平成23年10月末	85.2%	100.0%	100.0%	84.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.7%	95.0%	96.2%	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%	100.0%	84.7%	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%	100.0%	91.9%	98.5%	93.9%	72.7%	83.4%	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%	
損益情報(第19期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	①総賃貸事業収入合計(千円)	198,105	139,657	105,345	86,873	101,690	76,397	49,642	142,894	100,521	82,273	166,219	143,140	94,733	69,415
	賃貸収入	179,719	125,836	90,825	70,465	94,138	68,300	45,617	121,049	87,233	71,137	128,953	123,181	83,627	60,323
	その他収入	18,386	13,820	14,519	16,407	7,551	8,096	4,025	21,844	13,288	11,136	37,265	19,959	11,105	9,091
	②賃貸事業費用合計(千円)	56,377	38,770	32,301	36,286	29,473	18,135	14,132	43,925	34,231	25,671	56,635	35,429	27,249	23,864
	管理委託費	15,833	12,047	10,940	8,886	6,423	5,160	4,894	9,940	12,870	8,452	15,747	9,787	7,158	6,426
	公租公課	20,563	8,925	8,670	7,608	7,974	5,727	4,053	16,930	7,328	6,995	12,298	11,032	8,944	6,255
	水道光熱費	16,992	11,746	9,205	10,065	6,121	5,791	4,523	13,607	10,358	7,124	21,399	12,899	7,702	7,540
	修繕費	1,064	4,410	1,542	8,115	5,991	616	-	404	3,040	2,015	5,716	502	985	1,389
	保険料	214	143	131	161	99	54	57	148	141	105	220	111	86	95
信託報酬・その他	1,708	1,498	1,811	1,448	2,863	786	605	2,893	493	978	1,251	1,097	2,372	2,158	
③NOI(=①-②)(千円)	141,728	100,886	73,043	50,587	72,216	58,261	35,509	98,968	66,290	56,601	109,583	107,710	67,484	45,551	
④減価償却費(千円)	27,587	26,962	19,016	15,497	9,400	6,433	8,246	19,779	19,426	17,588	36,173	19,318	22,912	17,494	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	114,141	73,924	54,027	35,089	62,816	51,828	27,262	79,188	46,863	39,013	73,410	88,391	44,571	28,056	
⑥資本的支出(千円)	1,596	2,927	1,533	5,193	4,451	1,650	1,620	6,089	3,374	2,981	19,232	1,735	830	1,267	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	140,132	97,959	71,510	45,393	67,764	56,611	33,889	92,878	62,916	53,620	90,351	105,975	66,654	44,284	
参考情報	経費率(=②/①)	28.5%	27.8%	30.7%	41.8%	29.0%	23.7%	28.5%	30.7%	34.1%	31.2%	34.1%	24.8%	28.8%	34.4%
	平成26年度固定資産税等年額(千円)	41,142	17,850	17,340	15,216	15,949	11,450	8,104	33,853	14,662	13,975	24,596	22,064	17,888	12,510
	②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等)(千円)	6,935	4,909	3,640	2,805	3,549	2,748	1,737	4,935	3,404	2,834	5,628	5,119	3,310	2,346
	参考: 総賃貸事業収入比	3.50%	3.52%	3.46%	3.23%	3.49%	3.60%	3.50%	3.45%	3.39%	3.44%	3.39%	3.58%	3.49%	3.38%
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	135,060	120,000
	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	11,255	10,000

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19期 (平成26年5月1日～平成26年10月31日) : 184日間 ※平成26年10月31日現在

用途		オフィスビル														
地域区分		東京経済圏														
物件番号		A021	A022	A026	A027	A028	A029	A030	A031	A032	A033	A034	A035	A037	A038	
物件名称		KDX 新橋ビル	KDX 新横浜ビル	KDX 木場ビル	KDX 鍛冶町ビル	KDX 乃木坂ビル	KDX 東新宿ビル	KDX 西五反田ビル	KDX 門前仲町ビル	KDX 芝大門ビル	KDX 御徒町ビル	KDX 本厚木ビル	KDX 八王子ビル	KDX 御茶ノ水ビル	KDX 西新宿ビル	
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	
価格情報	取得価格(百万円)	3,728	2,520	1,580	2,350	1,065	2,950	4,200	1,400	6,090	2,000	1,305	1,155	6,400	1,500	
	構成比率	1.0%	0.7%	0.4%	0.6%	0.3%	0.8%	1.1%	0.4%	1.6%	0.5%	0.4%	0.3%	1.7%	0.4%	
	貸借対照表計上額(百万円)	3,802	2,357	1,510	2,331	1,101	3,113	3,993	1,361	6,134	2,084	1,214	1,253	6,517	1,558	
	期末評価額(百万円)	4,170	2,100	1,380	2,250	683	3,390	3,860	1,160	4,660	1,900	1,090	990	6,460	1,150	
	構成比率	1.2%	0.6%	0.4%	0.6%	0.2%	0.9%	1.1%	0.3%	1.3%	0.5%	0.3%	0.3%	1.8%	0.3%	
賃貸借情報	テナント総数	8	18	6	10	5	6	5	7	10	2	11	8	7	7	
	賃貸可能面積(m ²)	2,803.86	4,785.09	2,455.43	2,565.14	1,251.40	5,930.96	3,881.60	2,008.74	5,997.36	1,792.54	2,746.89	2,178.61	5,880.71	1,593.60	
	賃貸面積(m ²)	2,803.86	4,667.55	2,162.48	2,565.14	1,086.47	5,930.96	3,881.60	2,008.74	5,997.36	1,792.54	2,746.89	1,584.18	5,880.71	1,239.87	
	稼働率															
		平成26年10月末	100.0%	97.5%	88.1%	100.0%	86.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	72.7%	100.0%	77.8%
		平成26年4月末	86.8%	94.1%	88.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
		平成25年10月末	100.0%	92.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.9%	100.0%	89.0%	100.0%	100.0%	
		平成25年4月末	100.0%	92.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	79.1%	100.0%	95.7%	100.0%	100.0%	
		平成24年10月末	100.0%	95.4%	100.0%	100.0%	78.1%	100.0%	100.0%	82.8%	100.0%	86.0%	100.0%	90.1%	100.0%	
		平成24年4月末	99.5%	97.9%	100.0%	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.6%	
	平成23年10月末	100.0%	93.1%	100.0%	100.0%	83.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		
	平成23年4月末	100.0%	93.1%	100.0%	100.0%	56.2%	100.0%	100.0%	84.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	87.6%		
	平成22年10月末	100.0%	74.0%	100.0%	84.2%	78.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.4%	100.0%	87.6%		
	平成22年4月末	100.0%	86.3%	100.0%	75.1%	78.1%	100.0%	100.0%	97.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		
損益情報(第19期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	
	①総賃貸事業収入合計(千円)	85,961	96,968	44,433	66,638	27,063	131,457	138,616	49,457	139,825	67,282	51,287	45,321	188,461	42,778	
	賃貸収入	77,502	80,384	38,660	58,267	22,884	114,872	117,135	38,470	124,611	58,613	43,602	37,146	175,355	37,326	
	その他収入	8,458	16,583	5,772	8,370	4,178	16,584	21,481	10,986	15,214	8,669	7,685	8,174	13,105	5,451	
	②賃貸事業費用合計(千円)	33,258	29,994	15,764	20,470	10,692	45,715	33,186	16,654	43,445	16,022	16,397	16,003	45,391	14,414	
	管理委託費	7,509	10,005	4,668	6,556	3,164	12,918	10,722	4,435	12,941	5,396	6,177	4,581	11,551	4,418	
	公租公課	15,455	6,573	4,732	5,314	3,530	13,445	9,062	3,132	11,316	2,917	3,650	4,098	14,636	4,278	
	水道光熱費	6,642	9,842	4,009	6,525	3,291	16,003	10,055	7,623	14,020	5,494	5,439	5,661	15,506	4,433	
	修繕費	406	1,763	1,517	1,096	502	934	1,500	1,241	3,628	526	39	688	1,912	301	
	保険料	110	143	70	79	39	200	135	68	170	48	95	66	198	54	
信託報酬・その他	3,133	1,665	766	898	163	2,212	1,709	151	1,368	1,638	995	907	1,587	928		
③NOI(=①-②)(千円)	52,703	66,973	28,668	46,167	16,370	85,741	105,430	32,802	96,380	51,259	34,889	29,317	143,069	28,363		
④減価償却費(千円)	10,345	22,343	12,011	12,817	5,719	20,022	28,979	9,466	30,375	8,127	14,164	10,580	27,132	6,848		
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	42,357	44,630	16,657	33,350	10,651	65,718	76,450	23,336	66,004	43,131	20,725	18,736	115,936	21,515		
⑥資本的支出(千円)	845	4,929	1,561	1,935	1,489	6,082	2,600	1,198	875	401	2,431	2,079	-	4,721		
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	51,858	62,044	27,107	44,232	14,881	79,659	102,830	31,604	95,505	50,858	32,457	27,237	143,069	23,642		
参考情報	経費率(=②/①)	38.7%	30.9%	35.5%	30.7%	39.5%	34.8%	23.9%	33.7%	31.1%	23.8%	32.0%	35.3%	24.1%	33.7%	
	平成26年度固定資産税等年額(千円)	30,914	13,148	9,464	10,628	7,061	26,888	18,123	6,262	22,632	5,831	7,301	8,196	29,272	8,556	
	②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等)(千円)	2,829	3,345	1,491	2,302	886	4,432	4,980	1,678	4,820	2,419	1,758	1,523	6,765	1,451	
	参考: 総賃貸事業収入比	3.29%	3.45%	3.36%	3.45%	3.28%	3.37%	3.59%	3.39%	3.45%	3.60%	3.43%	3.36%	3.59%	3.39%	
長期修繕工事	取得後12年間の見積累計額(千円)	133,340	152,030	93,650	87,590	49,950	149,280	133,200	113,920	169,180	55,430	147,990	100,380	249,810	74,560	
	参考: 上記年平均額	11,111	12,669	7,804	7,299	4,162	12,440	11,100	9,493	14,098	4,619	12,332	8,365	20,817	6,213	

【参考情報】 個別物件の収益状況 第19期 (平成26年5月1日～平成26年10月31日) : 184日間 ※平成26年10月31日現在

用途		オフィスビル													
地域区分		東京経済圏													
物件番号		A039	A040	A041	A045	A046	A047	A048	A050	A051	A052	A055	A056	A057	A059
物件名称		KDX 虎ノ門ビル	虎ノ門東洋ビル	KDX 新宿286ビル	KDX 六本木228ビル	飛栄九段北ビル	KDX 新横浜381ビル	KDX川崎駅前 本町ビル	KDX 池尻大橋ビル	KDX 浜町中ノ橋ビル	KDX 神田三崎町ビル	新都心丸善ビル	KDX 神保町ビル	KDX 五番町ビル	KDX 岩本町ビル
取得年月日		平成19年4月17日	平成19年6月1日	平成19年6月1日	平成20年1月10日	平成20年2月1日	平成20年2月1日	平成20年2月1日	平成20年2月1日	平成20年2月1日	平成20年2月1日	平成20年2月29日	平成20年3月31日	平成20年3月31日	平成20年5月1日
価格情報	取得価格(百万円)	4,400	9,850	2,300	3,300	7,600	5,800	3,760	2,400	2,310	1,380	2,110	2,760	1,951	1,864
	構成比率	1.2%	2.7%	0.6%	0.9%	2.1%	1.6%	1.0%	0.6%	0.6%	0.4%	0.6%	0.7%	0.5%	0.5%
	貸借対照表計上額(百万円)	4,728	9,935	2,352	3,418	7,564	5,675	3,658	2,411	2,295	1,360	2,123	2,906	1,938	1,737
	期末評価額(百万円)	3,500	10,500	2,360	2,120	7,610	4,080	2,990	1,520	1,820	959	1,580	2,010	1,410	1,370
賃貸借情報	テナント総数	7	8	8	7	14	42	1	7	8	7	5	3	7	10
	賃貸可能面積(m ²)	1,966.56	6,499.63	2,444.89	1,919.59	6,897.59	8,131.47	5,124.98	2,458.64	2,239.13	1,325.36	1,912.28	2,321.80	1,649.47	1,529.91
	賃貸面積(m ²)	1,966.56	4,880.11	2,444.89	1,677.26	6,897.59	8,131.47	5,124.98	1,562.72	1,977.88	1,150.17	1,912.28	2,321.80	1,649.47	1,529.91
	稼働率														
	平成26年10月末	100.0%	75.1%	100.0%	87.4%	100.0%	100.0%	100.0%	63.6%	88.3%	86.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成26年4月末	100.0%	96.9%	100.0%	73.8%	100.0%	100.0%	100.0%	91.3%	100.0%	60.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成25年10月末	100.0%	96.9%	100.0%	63.1%	100.0%	99.2%	100.0%	91.3%	100.0%	73.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成25年4月末	100.0%	96.9%	100.0%	54.4%	100.0%	100.0%	100.0%	91.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.7%	100.0%
	平成24年10月末	100.0%	96.9%	100.0%	54.4%	100.0%	91.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成24年4月末	100.0%	95.1%	100.0%	65.1%	91.4%	91.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成23年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	65.1%	98.8%	93.0%	100.0%	54.9%	100.0%	100.0%	81.2%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成23年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	65.1%	95.9%	89.5%	100.0%	74.4%	100.0%	86.9%	100.0%	74.8%	100.0%	100.0%
	平成22年10月末	100.0%	95.4%	100.0%	65.1%	85.3%	100.0%	100.0%	91.3%	93.0%	86.9%	100.0%	94.4%	85.7%	100.0%
平成22年4月末	100.0%	93.9%	100.0%	65.1%	91.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.0%	85.7%	100.0%	
損益情報(第19期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	①総賃貸事業収入合計(千円)	102,807	280,524	81,563	45,573	231,878	171,669	102,025	46,660	65,458	21,786	58,482	67,187	42,481	48,467
	賃貸収入	96,457	254,562	68,716	37,220	202,511	144,815	93,138	37,787	54,254	19,405	49,324	60,949	38,555	44,028
	その他収入	6,350	25,961	12,846	8,353	29,366	26,854	8,887	8,873	11,203	2,380	9,158	6,238	3,926	4,438
	②賃貸事業費用合計(千円)	22,349	68,760	24,669	21,090	89,506	49,826	33,281	22,988	19,447	12,375	16,960	17,769	13,766	11,540
	管理委託費	6,410	19,126	7,049	4,679	30,419	12,990	12,604	5,071	6,765	3,093	6,331	5,036	4,049	3,869
	公租公課	9,162	27,377	7,996	7,134	24,699	12,842	7,242	6,211	5,498	2,496	4,585	6,779	4,100	3,003
	水道光熱費	4,620	13,692	8,164	7,922	22,091	19,929	11,740	5,257	5,293	2,395	5,298	5,130	3,033	2,875
	修繕費	383	2,506	406	1,033	5,196	2,419	758	795	977	90	-	489	842	1,468
	保険料	61	224	93	54	266	249	168	85	89	39	63	72	46	40
信託報酬・その他	1,710	5,832	959	267	6,832	1,396	766	5,567	823	4,259	681	261	1,694	283	
③NOI(=①-②)(千円)	80,458	211,764	56,893	24,483	142,372	121,842	68,744	23,672	46,010	9,410	41,522	49,418	28,715	36,927	
④減価償却費(千円)	12,826	14,390	9,344	5,376	17,382	48,636	31,339	11,475	12,332	4,280	7,919	9,494	10,626	13,274	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	67,631	197,373	47,549	19,107	124,989	73,206	37,405	12,196	33,678	5,130	33,603	39,924	18,088	23,652	
⑥資本的支出(千円)	-	140,262	2,300	616	360	-	3,699	2,268	2,856	-	-	46,145	-	-	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	80,458	71,501	54,593	23,867	142,012	121,842	65,045	21,403	43,154	9,410	41,522	3,272	28,715	36,927	
参考情報	経費率(=②/①)	21.7%	24.5%	30.2%	46.3%	38.6%	29.0%	32.6%	49.3%	29.7%	56.8%	29.0%	26.4%	32.4%	23.8%
	平成26年度固定資産税等年額(千円)	18,325	54,754	15,992	14,266	49,398	25,676	14,488	12,423	10,996	4,992	9,746	13,557	8,199	6,005
	②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等)(千円)	3,740	10,046	2,825	1,429	7,637	5,990	3,485	1,435	2,274	636	2,040	2,379	1,453	1,742
	参考: 総賃貸事業収入比	3.64%	3.58%	3.46%	3.14%	3.29%	3.49%	3.42%	3.08%	3.48%	2.92%	3.49%	3.54%	3.42%	3.60%
長期修繕工事															
取得後12年間の見積累計額(千円)	75,680	286,720	143,300	80,070	328,200	204,910	157,210	120,300	98,820	51,480	92,540	93,860	61,480	26,050	
参考: 上記年平均額	6,306	23,893	11,941	6,672	27,350	17,075	13,100	10,025	8,235	4,290	7,711	7,821	5,123	2,170	

【参考情報】

個別物件の収益状況 第19期 (平成26年5月1日～平成26年10月31日) : 184日間 ※平成26年10月31日現在

用途		オフィスビル													
地域区分		東京経済圏													
物件番号		A060	A061	A062	A063	A064	A066	A067	A068	A071	A072	A073	A074	A075	A078
物件名称		KDX 晴海ビル	KDX 浜松町第2ビル	小石川TGビル	五反田TGビル	KDX 日本橋216ビル	KDX 新宿ビル	KDX 銀座一丁目ビル	KDX 日本橋本町ビル	KDX 飯田橋ビル	KDX 東品川ビル	KDX 箱崎ビル	KDX 新日本橋ビル	KDX 日本橋兜町ビル	KDX 立川駅前ビル
取得年月日		平成20年6月30日	平成20年9月1日	平成21年11月18日	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
価格情報	取得価格(百万円)	10,250	2,200	3,080	2,620	2,010	6,800	4,300	4,000	4,670	4,590	2,710	2,300	11,270	1,267
	構成比率	2.8%	0.6%	0.8%	0.7%	0.5%	1.8%	1.2%	1.1%	1.3%	1.2%	0.7%	0.6%	3.0%	0.3%
	貸借対照表計上額(百万円)	9,340	2,265	3,074	2,757	1,918	6,894	4,255	3,978	4,622	4,827	2,817	2,197	11,364	1,311
	期末評価額(百万円)	8,470	1,930	3,200	2,790	1,840	6,780	5,170	4,420	5,210	4,640	2,920	2,570	11,700	1,420
貸借情報	構成比率	2.4%	0.5%	0.9%	0.8%	0.5%	1.9%	1.4%	1.2%	1.5%	1.3%	0.8%	0.7%	3.3%	0.4%
	テナント総数	10	8	5	10	8	19	4	8	5	3	8	9	7	5
	賃貸可能面積(m ²)	9,294.00	1,954.23	3,945.54	3,161.80	1,615.20	5,836.68	3,573.59	3,998.39	4,429.25	7,110.62	3,992.60	2,658.79	7,562.93	1,612.13
	賃貸面積(m ²)	8,432.48	1,954.23	3,945.54	3,161.80	1,615.20	5,358.38	3,573.59	3,998.39	3,835.20	4,033.37	3,565.24	2,658.79	7,562.93	1,612.13
稼働率	稼働率														
	平成26年10月末	90.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	91.8%	100.0%	100.0%	86.6%	56.7%	89.3%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成26年4月末	72.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.4%	100.0%	100.0%	100.0%	76.7%	78.6%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成25年10月末	71.2%	87.5%	100.0%	100.0%	100.0%	88.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.8%	100.0%
	平成25年4月末	72.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	13.4%	100.0%
	平成24年10月末	70.3%	87.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成24年4月末	70.3%	87.6%	100.0%	100.0%	100.0%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	89.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成23年10月末	88.9%	100.0%	100.0%	80.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	83.3%	100.0%	-	-
	平成23年4月末	98.2%	100.0%	100.0%	80.0%	100.0%	100.0%	100.0%	1	1	-	-	-	-	-
	平成22年10月末	98.2%	100.0%	100.0%	77.1%	75.0%	93.7%	-	-	-	-	-	-	-	-
平成22年4月末	98.2%	87.5%	100.0%	57.8%	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	
損益情報(第19期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	①総賃貸事業収入合計(千円)	174,605	60,781	130,620	93,986	55,491	220,580	147,089	136,881	148,055	110,082	94,266	81,009	283,585	63,663
	賃貸収入	145,202	54,718	107,782	82,556	49,331	180,611	139,489	126,653	131,921	94,576	82,732	73,850	250,379	54,697
	その他収入	29,403	6,063	22,838	11,430	6,160	39,969	7,599	10,228	16,134	15,505	11,534	7,159	33,206	8,966
	②賃貸事業費用合計(千円)	96,578	18,600	43,386	29,036	15,511	81,319	35,495	36,387	40,802	50,680	33,596	22,760	88,379	18,774
	管理委託費	29,627	4,579	14,271	7,683	5,051	21,215	9,702	9,441	10,648	13,043	6,986	6,887	25,935	5,170
	公租公課	17,968	7,968	9,879	8,497	4,488	27,729	12,421	14,682	10,545	16,118	11,908	7,164	31,295	7,008
	水道光熱費	31,317	4,905	17,144	9,992	4,134	27,505	8,723	8,682	17,743	18,287	10,620	7,368	28,766	5,099
	修繕費	1,226	888	701	1,743	739	1,255	889	1,972	768	1,731	1,147	422	1,112	616
	保険料	312	60	155	119	53	272	125	124	146	231	167	96	312	72
信託報酬・その他	16,126	198	1,235	1,000	1,044	3,341	3,633	1,484	950	1,268	2,766	821	956	806	
③NOI(=①-②)(千円)	78,027	42,181	87,233	64,950	39,980	139,261	111,594	100,493	107,253	59,401	60,669	58,249	195,206	44,889	
④減価償却費(千円)	77,852	5,050	14,852	13,273	11,357	17,313	11,640	9,758	15,878	25,782	22,348	22,138	72,144	3,829	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	174	37,131	72,381	51,676	28,622	121,947	99,953	90,735	91,374	33,619	38,321	36,110	123,062	41,059	
⑥資本的支出(千円)	8,894	170	5,127	2,557	1,260	13,991	1,995	-	410	-	8,024	-	463	3,195	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	69,132	42,011	82,106	62,392	38,720	125,270	109,599	100,493	106,843	59,401	52,644	58,249	194,743	41,694	
参考情報	経費率(=②/①)	55.3%	30.6%	33.2%	30.9%	28.0%	36.9%	24.1%	26.6%	27.6%	46.0%	35.6%	28.1%	31.2%	29.5%
	平成26年度固定資産税等年額(千円)	35,936	15,934	19,758	16,986	8,977	55,459	24,842	29,364	21,090	32,260	23,816	14,328	62,582	14,017
	②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等)(千円)	5,155	2,101	4,445	3,243	1,948	7,343	5,279	4,844	5,210	3,458	3,161	2,842	9,771	2,215
	参考: 総賃貸事業収入比	2.95%	3.46%	3.40%	3.45%	3.51%	3.33%	3.59%	3.54%	3.52%	3.14%	3.35%	3.51%	3.45%	3.48%
長期修繕工事															
取得後12年間の見積累計額(千円)	114,460	75,220	297,050	140,280	75,950	347,300	80,690	82,180	117,560	256,450	255,430	102,390	549,760	121,540	
参考: 上記年平均額	9,538	6,268	24,754	11,690	6,329	28,941	6,724	6,848	9,796	21,370	21,285	8,532	45,813	10,128	

【参考情報】 個別物件の収益状況 第19期 (平成26年5月1日～平成26年10月31日) : 184日間 ※平成26年10月31日現在

用途		オフィスビル													
地域区分		東京経済圏													
物件番号		A083	A084	A085	A086	A087	A088	A089	A090	A091	A092	A093	A094	A095	A096
物件名称		KDX 府中ビル	KDX 春日ビル	KDX 中目黒ビル	KDX 大宮ビル	イトーピア日本 橋SAビル	Welship 東新宿	KDX 高輪台ビル	KDX 池袋ビル	KDX 三田ビル	KDX 秋葉原ビル	アプラス 東京ビル	KDX 武蔵小杉ビル	KDX 豊洲グラン スクエアビル	KDX グレイスビル 高田馬場
取得年月日		平成24年9月21日	平成24年9月21日	平成24年9月21日	平成25年3月26日	平成25年8月19日	平成25年9月13日	平成25年11月19日	平成25年11月18日	平成25年11月18日	平成25年11月19日	平成26年1月10日	平成26年3月20日	平成26年5月30日	平成26年5月30日
価格情報	取得価格(百万円)	6,120	2,800	1,880	2,020	2,200	1,900	5,250	3,900	3,180	2,600	4,350	12,000	8,666	3,650
	構成比率	1.7%	0.8%	0.5%	0.5%	0.6%	0.5%	1.4%	1.1%	0.9%	0.7%	1.2%	3.2%	2.3%	1.0%
	貸借対照表計上額(百万円)	6,084	2,829	1,896	2,232	2,265	1,909	5,295	3,867	3,186	2,604	4,557	11,942	8,641	3,674
	期末評価額(百万円)	6,750	3,450	2,290	2,440	2,310	2,310	5,730	4,290	3,490	2,840	4,690	13,200	9,130	3,910
貸借借情報	構成比率	1.9%	1.0%	0.6%	0.7%	0.6%	0.6%	1.6%	1.2%	1.0%	0.8%	1.3%	3.7%	2.5%	1.1%
	テナント総数	35	15	6	18	13	7	8	10	10	7	1	5	13	10
	賃貸可能面積(m ²)	10,151.48	4,345.13	2,689.27	3,816.33	3,106.42	4,037.44	6,951.88	3,110.56	3,416.31	2,288.93	4,487.22	12,978.52	11,797.85	4,563.58
	賃貸面積(m ²)	9,907.27	4,345.13	2,689.27	3,816.33	3,043.06	4,037.44	6,951.88	3,110.56	3,265.44	2,288.93	4,487.22	12,978.52	10,265.44	4,563.58
	稼働率														
	平成26年10月末	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.6%	100.0%	100.0%	100.0%	87.0%	100.0%
	平成26年4月末	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%	81.1%	100.0%	95.7%	100.0%	88.4%	100.0%	100.0%	95.9%	-	-
	平成25年10月末	100.0%	97.4%	100.0%	95.1%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-
	平成25年4月末	97.2%	92.4%	100.0%	95.1%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	平成24年10月末	98.2%	95.7%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平成24年4月末	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
平成23年10月末	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
平成23年4月末	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
平成22年10月末	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
平成22年4月末	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
損益情報(第19期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	155日	155日
	①総賃貸事業収入合計(千円)	299,455	117,465	68,168	118,098	84,758	93,476	169,644	138,107	98,762	83,831	167,085	397,768	234,997	113,490
	賃貸収入	263,910	105,848	57,793	99,758	73,879	77,382	150,568	123,220	80,574	76,354	162,885	363,351	196,794	89,783
	その他収入	35,544	11,617	10,375	18,339	10,878	16,094	19,075	14,887	18,187	7,476	4,200	34,416	38,203	23,707
	②賃貸事業費用合計(千円)	101,339	35,307	24,311	31,550	28,581	32,314	58,514	32,846	31,567	18,180	16,430	62,117	55,442	23,732
	管理委託費	28,724	11,184	6,108	9,875	9,673	8,480	14,778	11,197	8,558	5,542	15,352	34,783	17,008	8,415
	公租公課	24,707	11,212	5,323	6,727	6,775	10,522	18,260	7,463	9,870	3,383	2	5	59	54
	水道光熱費	38,606	8,939	5,737	14,458	7,553	10,377	18,475	12,636	9,628	8,136	-	25,328	29,504	12,393
	修繕費	7,011	1,324	2,249	77	1,025	1,980	3,845	213	1,527	438	582	84	1,022	2,024
	保険料	417	159	92	140	141	141	242	99	130	81	176	430	325	117
信託報酬・その他	1,872	2,487	4,799	270	3,412	812	2,913	1,236	1,851	598	316	1,484	7,523	728	
③NOI(=①-②)(千円)	198,115	82,157	43,857	86,547	56,176	61,161	111,129	105,261	67,195	65,650	150,655	335,650	179,554	89,757	
④減価償却費(千円)	44,272	18,778	8,795	13,628	8,306	8,639	7,676	27,097	10,626	10,994	14,230	101,747	77,846	14,232	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	153,842	63,379	35,061	72,919	47,869	52,522	103,453	78,163	56,568	54,656	136,425	233,903	101,707	75,524	
⑥資本的支出(千円)	5,732	2,303	10,090	300	55,887	6,301	10,694	2,356	10,251	4,720	498	350	500	9,877	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	192,382	79,854	33,766	86,247	289	54,859	100,435	102,904	56,943	60,930	150,157	335,300	179,054	79,880	
参考情報	経費率(=②/①)	33.8%	30.1%	35.7%	26.7%	33.7%	34.6%	34.5%	23.8%	32.0%	21.7%	9.8%	15.6%	23.6%	20.9%
	平成26年度固定資産税等年額(千円)	49,399	22,424	10,639	13,459	13,551	21,018	36,527	14,934	19,748	6,774	-	51,107	-	19,467
	②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等)(千円)	10,154	4,073	2,286	4,176	2,876	3,155	5,730	4,966	3,386	3,050	6,484	14,967	2,033	4,147
	参考:総賃貸事業収入比	3.39%	3.47%	3.35%	3.54%	3.39%	3.38%	3.38%	3.60%	3.43%	3.64%	3.88%	3.76%	0.87%	3.65%
長期修繕工事															
取得後12年間の見積累計額(千円)	442,330	204,470	173,340	210,300	337,220	214,340	551,213	72,362	180,220	117,070	384,169	140,030	708,370	213,711	
参考:上記年平均額	36,860	17,039	14,445	17,525	28,101	17,861	45,934	6,030	15,018	9,755	32,014	11,669	59,030	17,809	

【参考情報】 個別物件の収益状況 第19期 (平成26年5月1日～平成26年10月31日) : 184日間 ※平成26年10月31日現在

用途		オフィスビル														
地域区分		東京経済圏					地方経済圏									
物件番号		A099	A101	A012	A025	A042	A044	A053	A054	A058	A069	A070	A079	A080	A081	
物件名称		トーセン池袋ビル	アーバンスクエア横浜	ポルトス・センタービル	KDX南船場第2ビル	鳥丸ビル	KDX仙台ビル	KDX博多南ビル	KDX北浜ビル	KDX名古屋栄ビル	KDX小林道修町ビル	KDX札幌ビル	KDX名古屋駅前ビル	名古屋日興證券ビル	仙台日興ビル	
取得年月日		平成26年9月3日	平成26年10月29日	平成17年9月21日	平成18年5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	
価格情報	取得価格(百万円)	1,934	7,210	5,570	1,560	5,400	2,100	4,900	2,220	7,550	2,870	2,005	7,327	4,158	950	
	構成比率	0.5%	1.9%	1.5%	0.4%	1.5%	0.6%	1.3%	0.6%	2.0%	0.8%	0.5%	2.0%	1.1%	0.3%	
	貸借対照表計上額(百万円)	1,959	7,263	4,346	1,317	5,272	2,081	4,688	2,130	7,148	2,491	2,023	7,957	4,237	1,042	
	期末評価額(百万円)	1,970	7,600	4,860	978	5,070	1,580	3,460	1,540	4,940	2,680	2,010	7,710	4,120	1,030	
	構成比率	0.5%	2.1%	1.4%	0.3%	1.4%	0.4%	1.0%	0.4%	1.4%	0.7%	0.6%	2.2%	1.1%	0.3%	
貸借情報	テナント総数	5	28	27	17	39	32	52	11	15	12	19	18	10	5	
	賃貸可能面積(m ²)	2,587.84	10,933.27	11,581.80	2,698.57	8,744.01	3,960.23	9,910.57	3,995.50	6,923.12	7,072.23	3,788.51	7,932.43	7,993.37	2,538.40	
	賃貸面積(m ²)	2,587.84	10,933.27	11,297.40	1,968.11	8,744.01	3,739.32	9,761.61	3,708.71	6,874.78	6,454.50	3,621.06	7,855.14	7,993.37	2,226.50	
	稼働率															
		平成26年10月末	100.0%	100.0%	97.5%	72.9%	100.0%	94.4%	98.5%	92.8%	99.3%	91.3%	95.6%	99.0%	100.0%	87.7%
		平成26年4月末	-	-	96.5%	70.6%	100.0%	91.9%	95.8%	92.8%	100.0%	100.0%	97.8%	100.0%	95.5%	87.7%
		平成25年10月末	-	-	95.8%	82.2%	94.3%	91.5%	93.9%	92.8%	100.0%	100.0%	89.8%	100.0%	98.0%	87.7%
		平成25年4月末	-	-	98.6%	94.1%	98.3%	96.8%	94.9%	92.8%	100.0%	93.5%	94.4%	100.0%	98.0%	75.4%
		平成24年10月末	-	-	89.5%	100.0%	99.2%	93.8%	93.3%	92.8%	100.0%	91.3%	100.0%	93.8%	98.0%	75.4%
		平成24年4月末	-	-	89.5%	90.4%	100.0%	96.7%	86.0%	89.2%	100.0%	95.6%	100.0%	92.8%	92.7%	75.4%
	平成23年10月末	-	-	90.1%	94.3%	99.2%	87.4%	79.3%	84.4%	100.0%	95.6%	100.0%	-	-	-	
	平成23年4月末	-	-	95.8%	100.0%	94.2%	99.1%	75.4%	92.8%	93.7%	91.0%	100.0%	-	-	-	
	平成22年10月末	-	-	93.9%	100.0%	93.2%	98.7%	80.6%	96.4%	90.3%	-	-	-	-	-	
	平成22年4月末	-	-	88.5%	94.1%	93.9%	92.8%	86.2%	96.4%	90.3%	-	-	-	-	-	
損益情報(第19期)	運用日数	59日	3日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	
	①総賃貸事業収入合計(千円)	23,136	4,524	300,319	37,441	216,656	86,401	171,603	79,028	184,772	180,189	91,455	327,243	201,152	55,467	
	賃貸収入	19,560	3,985	240,959	29,139	182,245	72,223	140,827	61,675	162,600	160,967	76,584	280,042	175,102	48,321	
	その他収入	3,576	539	59,360	8,302	34,410	14,178	30,776	17,353	22,171	19,221	14,870	47,201	26,049	7,146	
	②賃貸事業費用合計(千円)	4,831	960	134,317	18,010	74,212	32,743	64,321	31,651	58,381	90,742	31,118	115,689	81,214	18,497	
	管理委託費	2,295	533	77,938	4,778	20,234	10,898	14,153	7,535	17,669	15,240	9,326	31,289	26,529	6,168	
	公租公課	10	-	22,782	5,292	20,837	6,778	10,102	4,609	20,314	11,623	8,655	36,131	26,843	6,865	
	水道光熱費	2,162	427	27,123	5,433	23,203	8,591	23,685	11,318	18,677	17,425	10,262	41,292	23,582	4,667	
	修繕費	318	-	3,281	1,699	6,520	2,609	11,077	2,330	924	192	1,598	4,424	1,873	92	
	保険料	31	-	1,923	91	288	141	299	114	252	262	147	368	362	100	
信託報酬・その他	12	-	1,267	716	3,128	3,723	5,004	5,743	544	45,997	1,127	2,182	2,022	603		
③NOI(=①-②)(千円)	18,304	3,563	166,002	19,430	142,444	53,658	107,282	47,376	126,390	89,447	60,336	211,554	119,938	36,970		
④減価償却費(千円)	2,838	5,766	51,564	10,725	29,935	19,588	36,374	13,717	71,825	53,354	16,732	36,650	13,577	6,595		
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	15,466	△2,202	114,437	8,705	112,508	34,069	70,908	33,659	54,565	36,092	43,603	174,904	106,360	30,374		
⑥資本的支出(千円)	-	-	1,279	199	7,800	4,711	740	650	-	-	1,916	16,707	15,149	3,024		
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	18,304	3,563	164,723	19,231	134,643	48,946	106,542	46,726	126,390	89,447	58,419	194,847	104,789	33,945		
経費率(=②/①)	20.9%	21.2%	44.7%	48.1%	34.3%	37.9%	37.5%	40.1%	31.6%	50.4%	34.0%	35.4%	40.4%	33.3%		
平成26年度固定資産税等年額(千円)	10,106	37,723	45,550	10,584	41,619	13,556	20,206	9,218	40,633	23,246	17,312	72,254	53,679	13,731		
②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等)(千円)	845	165	9,516	1,160	7,328	2,858	5,691	2,579	6,350	5,502	3,097	10,995	6,552	1,886		
参考: 総賃貸事業収入比	3.66%	3.65%	3.17%	3.10%	3.38%	3.31%	3.32%	3.26%	3.44%	3.05%	3.39%	3.36%	3.26%	3.40%		
長期修繕工事																
取得後12年間の見積累計額(千円)	187,542	647,152	527,651	122,820	262,560	223,960	185,690	136,270	95,450	87,340	202,790	737,870	413,140	181,590		
参考: 上記年平均額	15,628	53,929	43,970	10,235	21,880	18,663	15,474	11,355	7,954	7,278	16,899	61,489	34,428	15,132		

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

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

【参考情報】

個別物件の収益状況 第19期 (平成26年5月1日～平成26年10月31日) : 184日間 ※平成26年10月31日現在

用途	オフィスビル				住宅		都市型商業施設			その他	94物件合計	
地域区分	地方経済圏				東京経済圏	地方経済圏	東京経済圏		東京経済圏			
物件番号	A082	A097	A098	A100	B019	B018	C001	C002	C004	D002		
物件名称	KDX 東梅田ビル	ファミクス ステムビル	広島駅前通 マークビル	千里ライフサイ エンスセンター ビル	レジデンス シャルマン月島	びなす ひばりが丘	フレーム神南坂	KDX 代々木ビル	銀座四丁目タ ワー	新宿6丁目ビル (底地)		
取得年月日	平成24年3月28日	平成26年5月30日	平成26年9月1日	平成26年10月15日	平成18年5月1日	平成17年12月8日	平成17年8月1日	平成17年9月30日	平成25年8月19日	平成26年4月18日		
価格情報	取得価格(百万円)	2,770	2,350	1,300	13,000	5,353	1,800	9,900	2,479	9,800	2,880	369,954
	構成比率	0.7%	0.6%	0.4%	3.5%	1.4%	0.5%	2.7%	0.7%	2.6%	0.8%	100.0%
	貸借対照表計上額(百万円)	2,713	2,349	1,364	13,074	4,756	1,708	9,564	2,501	9,787	2,973	365,835
	期末評価額(百万円)	3,480	2,500	1,380	13,200	4,900	1,590	9,920	2,020	11,300	2,960	358,470
	構成比率	1.0%	0.7%	0.4%	3.7%	1.4%	0.4%	2.8%	0.6%	3.2%	0.8%	100.0%
賃貸借情報	テナント総数	10	23	16	63	1	119	12	11	4	1	1,203
	賃貸可能面積(m ²)	4,986.24	5,337.87	3,982.44	17,220.91	7,711.14	12,829.64	4,646.39	1,177.00	5,624.23	1,355.13	437,233.24
	賃貸面積(m ²)	4,986.24	5,177.36	2,917.62	17,099.29	7,711.14	12,237.63	4,347.29	1,177.00	5,624.23	1,355.13	417,944.70
	稼働率											
	平成26年10月末	100.0%	97.0%	73.3%	99.3%	100.0%	95.4%	93.6%	100.0%	100.0%	100.0%	95.6%
	平成26年4月末	100.0%	-	-	-	100.0%	93.7%	96.3%	100.0%	100.0%	100.0%	96.0%
	平成25年10月末	100.0%	-	-	-	100.0%	94.2%	100.0%	100.0%	100.0%	-	95.8%
	平成25年4月末	100.0%	-	-	-	100.0%	96.3%	100.0%	100.0%	-	-	93.9%
	平成24年10月末	95.5%	-	-	-	100.0%	96.1%	100.0%	100.0%	-	-	95.5%
	平成24年4月末	95.5%	-	-	-	100.0%	95.0%	100.0%	100.0%	-	-	95.4%
平成23年10月末	-	-	-	-	100.0%	99.5%	89.5%	100.0%	-	-	94.7%	
平成23年4月末	-	-	-	-	100.0%	96.7%	100.0%	100.0%	-	-	94.6%	
平成22年10月末	-	-	-	-	100.0%	92.4%	100.0%	94.8%	-	-	93.6%	
平成22年4月末	-	-	-	-	100.0%	96.3%	100.0%	87.2%	-	-	94.4%	
損益情報(第19期)	運用日数	184日	155日	61日	17日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	172日
	①総賃貸事業収入合計(千円)	128,335	102,300	17,904	76,975	149,482	89,818	211,057	69,668	278,127	68,008	11,235,914
	賃貸収入	104,158	86,047	14,063	42,978	132,064	78,353	192,072	60,231	245,603	68,004	9,751,395
	その他収入	24,176	16,252	3,841	33,997	17,417	11,465	18,984	9,436	32,524	4	1,484,519
	②賃貸事業費用合計(千円)	42,479	28,762	4,872	26,791	36,725	36,666	67,092	16,033	68,646	215	3,502,761
	管理委託費	9,274	12,823	2,696	8,109	14,578	8,096	16,150	4,386	19,433	-	1,067,186
	公租公課	12,330	10	6	-	10,003	7,617	15,594	4,281	20,719	-	908,041
	水道光熱費	18,086	13,614	1,995	9,234	1,816	2,277	20,567	5,261	26,440	-	1,096,288
	修繕費	70	1,223	39	-	6,116	10,096	2,943	899	1,094	-	167,253
	保険料	194	163	46	198	275	296	148	36	190	-	15,695
信託報酬・その他	2,523	927	88	9,249	3,934	8,282	11,688	1,168	768	215	248,294	
③NOI(=①-②)(千円)	85,855	73,537	13,032	50,184	112,756	53,152	143,964	53,634	209,480	67,792	7,733,153	
④減価償却費(千円)	35,374	24,791	3,659	18,236	45,901	21,462	58,733	9,226	34,804	-	2,005,002	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	50,481	48,746	9,372	31,948	66,855	31,689	85,231	44,408	174,676	67,792	5,728,151	
⑥資本的支出(千円)	-	1,150	-	-	911	5,763	37,318	-	2,313	-	549,722	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	85,855	72,387	13,032	50,184	111,845	47,389	106,646	53,634	207,167	67,792	7,183,431	
参考情報	経費率(=②/①)	33.1%	28.1%	27.2%	34.8%	24.6%	40.8%	31.8%	23.0%	24.7%	0.3%	31.2%
	平成26年度固定資産税等年額(千円)	24,661	17,201	13,330	121,797	20,007	15,247	31,180	8,554	41,439	11,596	2,098,564
	②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等)(千円)	4,371	3,588	631	2,408	4,640	2,917	7,245	2,516	9,951	-	377,027
	参考: 総賃貸事業収入比	3.41%	3.51%	3.53%	3.13%	3.10%	3.25%	3.43%	3.61%	3.58%	0.00%	3.36%
長期修繕工事												
取得後12年間の見積累計額(千円)	107,610	312,190	195,898	1,489,569	301,520	339,440	82,330	39,160	161,290	-	19,167,487	
参考: 上記年平均額	8,967	26,015	16,324	124,130	25,126	28,286	6,860	3,263	13,440	-	1,597,290	

※ 合計:
取得金額加重平均運用日数

【参考情報】 個別物件の収益状況 第19期 (平成26年5月1日～平成26年10月31日) : 184日間 ※平成26年10月31日現在

用途		オフィスビル		売却2物件合計	96物件合計
地域区分	東京経済圏	地方経済圏			
物件番号	A049	A024			
物件名称	日総第17ビル	KDX 南船場第1ビル			
取得年月日	平成20年2月1日	平成18年5月1日			
価格情報	取得価格(百万円)	2,710	1,610	4,320	374,274
	構成比率	62.7%	37.3%	100.0%	-
	不動産等売却収入(百万円)	1,650	950	2,600	-
	不動産等売却原価(百万円)	2,557	1,480	4,037	-
	不動産等売却損益(百万円)	▲967	▲557	▲1,524	-
賃貸借情報	テナント総数	-	-	-	-
	賃貸可能面積(m ²)	-	-	-	-
	賃貸面積(m ²)	-	-	-	-
	稼働率				
	平成26年10月末	-	-	-	-
	平成26年4月末	100.0%	91.2%	-	-
	平成25年10月末	81.7%	90.4%	-	-
	平成25年4月末	46.7%	82.9%	-	-
	平成24年10月末	86.4%	77.7%	-	-
	平成24年4月末	86.4%	86.0%	-	-
平成23年10月末	86.4%	94.7%	-	-	
平成23年4月末	86.4%	95.6%	-	-	
平成22年10月末	94.9%	83.1%	-	-	
平成22年4月末	94.9%	83.1%	-	-	
損益情報(第19期)	運用日数	111日	92日	227日	172日
	①総賃貸事業収入合計(千円)	37,975	21,516	59,491	11,295,406
	賃貸収入	31,031	17,035	48,066	9,799,462
	その他収入	6,943	4,481	11,424	1,495,944
	②賃貸事業費用合計(千円)	14,290	18,228	32,518	3,535,279
	管理委託費	4,287	2,761	7,049	1,074,236
	公租公課	3,937	4,309	8,247	916,289
	水道光熱費	4,426	3,151	7,578	1,103,866
	修繕費	869	6,389	7,258	174,511
保険料	78	66	145	15,840	
信託報酬・その他	690	1,549	2,240	250,535	
③NOI(=①-②)(千円)	23,684	3,288	26,973	7,760,126	
④減価償却費(千円)	10,576	6,801	17,377	2,022,380	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	13,108	△3,512	9,595	5,737,746	
⑥資本的支出(千円)	103	630	733	550,455	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	23,581	2,658	26,240	7,209,671	
参考情報	経費率(=②/①)	37.6%	84.7%	54.7%	31.3%
	平成26年度固定資産税等年額(千円)	-	-	-	-
	②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等)(千円)	1,258	506	1,764	378,792
	参考: 総賃貸事業収入比	3.31%	2.35%	2.97%	3.35%
長期修繕工事					
取得後12年間の見積累計額(千円)	-	-	-	-	
参考: 上記年平均額	-	-	-	-	

※ 合計:
取得金額加重平均運用日数

A024 南船場第1ビルは、平成26年7月31日に売却済みです。
A049 日総第17ビルは、平成26年8月19日に売却済みです。

【参考情報】 借入金の状況

平成26年10月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下の通りです。

区分	借入先	借入日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率(%) (注1)	最終返済期限	返済方法	使途	摘要	
短期借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成25年10月31日	3,000,000	-	0.546	平成26年10月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
	株式会社三井住友銀行	平成26年1月10日	3,000,000	-	0.576	平成26年7月10日				
	株式会社三井住友銀行 (注3)	平成26年5月30日	-	500,000	0.546	平成27年5月29日				
	株式会社三井住友銀行	平成26年7月31日	-	1,000,000	0.496	平成27年7月31日				
	株式会社三井住友銀行	平成26年10月15日	-	8,000,000	0.545	平成27年10月15日				
	株式会社三井住友銀行	平成26年10月29日	-	3,000,000	0.540	平成27年10月29日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年10月29日	-	2,000,000	0.540	平成27年10月29日				
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年10月29日	-	1,400,000	0.540	平成27年10月29日				
	小計		6,000,000	15,900,000						
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成22年7月30日	3,700,000	-	1.731	平成26年7月31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	平成23年3月22日	2,700,000	-	1.630	平成26年9月22日				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年7月13日	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	-	1.012	平成26年7月31日				
	三井住友信託銀行株式会社	平成23年7月29日	1,000,000	-	1.012	平成26年7月31日				
	株式会社りそな銀行	平成23年7月29日	300,000	-	1.398	平成26年7月31日				
	三井住友信託銀行株式会社	平成23年9月1日	1,000,000	-	1.149	平成26年8月29日				
	みずほ信託銀行株式会社	平成23年9月30日	1,000,000	-	1.270	平成26年9月30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	平成23年12月26日	2,000,000	-	1.261	平成26年10月31日				
	株式会社りそな銀行	平成23年12月26日	2,000,000	-	1.261	平成26年10月31日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年12月26日	1,000,000	-	1.261	平成26年10月31日				
	株式会社三井住友銀行 (注4)	平成22年1月29日	984,000	960,000	2.173	平成27年1月30日				(注4)
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成24年1月31日	1,500,000	1,500,000	1.190	平成27年1月30日				期限一括
	株式会社三井住友銀行 (注5)	平成22年2月18日	1,782,500	1,725,000	2.190	平成27年2月18日				(注5)
	株式会社日本政策投資銀行 (注5)	平成22年2月18日	1,317,500	1,275,000	2.190	平成27年2月18日				
	三井住友信託銀行株式会社 (注5)	平成22年2月18日	775,000	750,000	2.190	平成27年2月18日				(注5)
	株式会社あおぞら銀行 (注5)	平成22年2月18日	387,500	375,000	2.190	平成27年2月18日				
	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	0.960	平成27年2月27日				期限一括
	株式会社みずほ銀行	平成24年3月12日	1,000,000	1,000,000	1.075	平成27年3月12日				
	株式会社三井住友銀行	平成23年9月30日	2,500,000	2,500,000	1.289	平成27年3月31日				期限一括
	株式会社三井住友銀行 (注6)	平成22年4月2日	1,600,000	1,550,000	2.220	平成27年4月2日				
	株式会社あおぞら銀行	平成24年10月31日	2,500,000	2,500,000	1.008	平成27年4月30日				期限一括
	株式会社あおぞら銀行 (注7)	平成23年2月28日	3,000,000	3,000,000	1.912	平成27年8月31日				
三井住友信託銀行株式会社 (注7)	平成24年3月30日	2,000,000	2,000,000	1.211	平成27年9月30日					
株式会社あおぞら銀行 (注7)	平成24年4月27日	1,000,000	1,000,000	1.271	平成27年10月30日					
株式会社あおぞら銀行 (注7)	平成23年4月28日	1,500,000	1,500,000	1.859	平成27年10月31日					
株式会社三井住友銀行 (注7)	平成23年12月26日	2,500,000	2,500,000	1.338	平成27年10月31日					
株式会社日本政策投資銀行 (注7)	平成23年12月26日	2,500,000	2,500,000	1.315	平成27年10月31日					
株式会社三菱東京UFJ銀行 (注7)	平成23年12月26日	2,000,000	2,000,000	1.338	平成27年10月31日					
	小計		50,746,500	30,135,000						
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	
	株式会社三井住友銀行	平成22年11月12日	1,200,000	1,200,000	1.789	平成27年11月12日				
	株式会社りそな銀行	平成22年11月12日	800,000	800,000	1.789	平成27年11月12日				
	株式会社日本政策投資銀行	平成22年11月12日	2,300,000	2,300,000	2.023	平成29年11月12日				
	株式会社三井住友銀行	平成22年12月1日	800,000	800,000	1.409	平成27年11月12日				
	株式会社りそな銀行	平成22年12月1日	200,000	200,000	1.409	平成27年11月12日				
	株式会社日本政策投資銀行	平成22年12月1日	700,000	700,000	2.206	平成29年11月12日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年1月31日	800,000	800,000	1.939	平成28年1月29日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年2月28日	500,000	500,000	1.952	平成28年1月29日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年3月31日	2,000,000	2,000,000	1.905	平成28年1月29日				
	株式会社りそな銀行	平成23年3月31日	1,000,000	1,000,000	1.261	平成28年3月31日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年4月28日	1,000,000	1,000,000	1.886	平成28年1月29日				
	株式会社三井住友銀行	平成23年12月26日	2,500,000	2,500,000	1.439	平成28年10月31日				
	株式会社日本政策投資銀行	平成23年12月26日	2,500,000	2,500,000	1.415	平成28年10月31日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年12月26日	2,000,000	2,000,000	1.439	平成28年10月31日				
	株式会社三井住友銀行	平成24年1月10日	2,500,000	2,500,000	1.269	平成28年1月29日				
	株式会社福岡銀行	平成24年3月28日	500,000	500,000	1.364	平成29年3月28日				
	株式会社三井住友銀行	平成24年3月28日	1,400,000	1,400,000	1.770	平成31年3月28日				
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年3月28日	1,000,000	1,000,000	1.770	平成31年3月28日				
	株式会社りそな銀行	平成24年6月29日	1,500,000	1,500,000	1.286	平成29年6月30日				
	株式会社三井住友銀行	平成24年9月21日	5,000,000	5,000,000	1.158	平成29年9月21日				
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年9月21日	1,000,000	1,000,000	1.158	平成29年9月21日				
	株式会社みずほ銀行	平成24年9月21日	1,000,000	1,000,000	1.158	平成29年9月21日				
	株式会社あおぞら銀行	平成24年10月31日	2,500,000	2,500,000	1.061	平成28年10月31日				
	三井住友信託銀行株式会社	平成24年10月31日	1,500,000	1,500,000	1.045	平成28年10月31日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年10月31日	2,500,000	2,500,000	1.096	平成29年10月31日				
	株式会社あおぞら銀行	平成24年10月31日	2,500,000	2,500,000	1.253	平成30年10月31日				
	株式会社りそな銀行	平成24年12月10日	500,000	500,000	0.983	平成28年12月12日				
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年12月28日	2,000,000	2,000,000	1.013	平成28年12月28日				
	株式会社福岡銀行	平成24年12月28日	500,000	500,000	1.086	平成29年12月28日				
みずほ信託銀行株式会社	平成24年12月28日	500,000	500,000	1.086	平成29年12月29日					

区分	借入先	借入日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率(%) (注1)	最終返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	平成25年1月15日	1,000,000	1,000,000	0.974	平成29年1月15日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	平成25年2月18日	1,500,000	1,500,000	0.840	平成28年2月18日			
	株式会社りそな銀行	平成25年3月26日	1,000,000	1,000,000	1.036	平成30年3月26日			
	株式会社三井住友銀行	平成25年3月26日	1,000,000	1,000,000	1.036	平成30年3月26日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成25年4月30日	1,000,000	1,000,000	0.711	平成28年4月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成25年7月31日	1,500,000	1,500,000	0.611	平成28年7月29日			
	株式会社りそな銀行	平成25年7月31日	500,000	500,000	0.711	平成30年7月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成25年8月19日	1,000,000	1,000,000	0.950	平成30年8月19日			
	株式会社あおぞら銀行	平成25年8月19日	1,000,000	1,000,000	0.950	平成30年8月19日			
	みずほ信託銀行株式会社	平成25年8月19日	500,000	500,000	0.950	平成30年8月19日			
	株式会社広島銀行	平成25年8月19日	500,000	500,000	0.969	平成30年8月19日			
	株式会社福岡銀行	平成25年8月19日	500,000	500,000	0.950	平成30年8月19日			
	株式会社西日本シティ銀行	平成25年8月30日	700,000	700,000	1.080	平成30年8月31日			
	株式会社七十七銀行	平成25年8月30日	500,000	500,000	1.080	平成30年8月31日			
	株式会社東日本銀行	平成25年8月30日	300,000	300,000	1.080	平成30年8月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年8月30日	1,500,000	1,500,000	1.420	平成32年8月31日			
	株式会社あおぞら銀行	平成25年9月30日	1,800,000	1,800,000	1.059	平成31年9月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年9月30日	900,000	900,000	1.059	平成31年9月30日			
	株式会社りそな銀行	平成25年10月31日	500,000	500,000	0.887	平成30年10月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成25年11月12日	1,000,000	1,000,000	0.820	平成30年11月12日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年11月12日	2,000,000	2,000,000	1.074	平成32年11月12日			
	株式会社あおぞら銀行	平成25年11月12日	500,000	500,000	1.074	平成32年11月12日			
	株式会社みずほ銀行	平成25年11月29日	200,000	200,000	0.844	平成30年11月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年11月29日	1,000,000	1,000,000	1.122	平成32年11月30日			
	株式会社あおぞら銀行	平成25年11月29日	900,000	900,000	1.122	平成32年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年1月10日	1,300,000	1,300,000	1.205	平成33年1月31日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年1月31日	1,200,000	1,200,000	0.667	平成29年1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年1月31日	3,700,000	3,700,000	0.932	平成32年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年1月31日	2,300,000	2,300,000	1.130	平成33年1月31日			
	株式会社あおぞら銀行	平成26年3月12日	2,250,000	2,250,000	0.751	平成30年3月12日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年3月12日	450,000	450,000	0.781	平成31年3月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年3月12日	1,800,000	1,800,000	0.916	平成32年3月12日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年3月12日	1,800,000	1,800,000	1.358	平成35年3月12日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年3月20日	3,000,000	3,000,000	0.912	平成32年3月12日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年3月20日	4,000,000	4,000,000	1.013	平成33年9月20日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年3月20日	3,000,000	3,000,000	1.199	平成34年3月20日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年3月20日	2,000,000	2,000,000	1.349	平成35年3月12日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年3月31日	2,500,000	2,500,000	0.762	平成31年3月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年4月22日	2,900,000	2,900,000	0.954	平成32年10月31日			
	株式会社広島銀行	平成26年7月10日	-	500,000	0.640	平成31年7月10日			
	株式会社みずほ銀行	平成26年7月10日	-	2,000,000	0.903	平成33年7月10日			
	株式会社西日本シティ銀行	平成26年7月10日	-	500,000	0.903	平成33年7月10日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年7月14日	-	1,000,000	0.682	平成31年7月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年7月31日	-	1,000,000	0.616	平成31年7月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年7月31日	-	2,700,000	0.736	平成32年7月31日			
	株式会社りそな銀行	平成26年7月31日	-	300,000	0.756	平成32年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年7月31日	-	2,200,000	1.014	平成34年7月31日			
三井住友信託銀行株式会社	平成26年8月29日	-	1,000,000	0.650	平成31年7月31日				
みずほ信託銀行株式会社	平成26年9月1日	-	800,000	0.885	平成33年8月31日				
株式会社福岡銀行	平成26年9月1日	-	500,000	0.885	平成33年8月31日				
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年9月3日	-	1,000,000	0.979	平成34年8月31日				
株式会社りそな銀行	平成26年9月3日	-	950,000	0.979	平成34年8月31日				
三井住友信託銀行株式会社	平成26年9月22日	-	2,700,000	0.798	平成32年9月30日				
みずほ信託銀行株式会社	平成26年9月30日	-	1,000,000	0.893	平成33年9月30日				
三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年10月31日	-	3,000,000	0.802	平成33年10月31日				
株式会社りそな銀行	平成26年10月31日	-	2,000,000	1.071	平成35年10月31日				
株式会社日本政策投資銀行	平成26年10月31日	-	1,500,000	1.126	平成35年10月31日				
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年10月31日	-	1,000,000	1.071	平成35年10月31日				
株式会社三井住友銀行	平成26年10月31日	-	2,000,000	1.257	平成36年10月31日				
株式会社日本政策投資銀行	平成26年10月31日	-	1,000,000	1.259	平成36年10月31日				
小計			104,700,000	133,350,000					
合計			161,446,500	179,385,000					

(注1) 平均利率は期中の加重平均を記載しております。

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

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

(注3) 平成26年7月25日に一部期限前弁済しています。

(注4) 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5) 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6) 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。

(注7) 当期より1年以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。