

平成 25 年 4 月期 決算短信 (REIT)

平成 25 年 6 月 19 日

不動産投資信託証券発行者名 ケネディクス不動産投資法人

上場取引所 東 証

コード番号 8972

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

代表者 執行役員 内田 直克

資産運用会社名 ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社

代表者 代表取締役社長 内田 直克

問合せ先責任者 取締役財務企画部長 寺本 光

TEL. 03-3519-3491

有価証券報告書提出予定日 平成 25 年 7 月 30 日 分配金支払開始予定日 平成 25 年 7 月 25 日

決算補足説明資料作成の有無 有・無決算説明会開催の有無 有・無 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成 25 年 4 月期の運用、資産の状況 (平成 24 年 11 月 1 日～平成 25 年 4 月 30 日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25 年 4 月期	9,867	(△3.4)	4,401	(△2.5)	3,003	(△0.3)	3,002	(△0.3)
24 年 10 月期	10,212	(12.3)	4,516	(10.5)	3,011	(18.0)	3,009	(18.5)

	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	%	%	%
25 年 4 月期	10,476	2.0	1.0	30.4
24 年 10 月期	10,503	2.0	1.0	29.5

(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	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	%	%
25 年 4 月期	9,434	2,703	0	0	90.1	1.8
24 年 10 月期	9,557	2,738	0	0	91.0	1.8

(注1) 平成 24 年 10 月期の 1 口当たり分配金は、未処分利益から圧縮積立金繰入額 (271 百万円) を控除した金額を発行済投資口数で除して計算しています。また、1 口当たり分配金と 1 口当たり当期純利益の主な差異は、当該計算によるものです。

(注2) 平成 25 年 4 月期の 1 口当たり分配金は、未処分利益から圧縮積立金繰入額 (298 百万円) を控除した金額を発行済投資口数で除して計算しています。また、1 口当たり分配金と 1 口当たり当期純利益の主な差異は、当該計算によるものです。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1 口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
25 年 4 月期	308,172	150,653	48.9	525,747
24 年 10 月期	306,734	150,389	49.0	524,828

(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
25 年 4 月期	7,880	△ 3,060	△ 950	14,371
24 年 10 月期	8,739	△ 12,283	526	10,501

2. 平成25年10月期の運用状況の予想(平成25年5月1日～平成25年10月31日)

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり利益 超過分配金
	百万円(%)	百万円(%)	百万円(%)	百万円(%)	円	円
25年10月期	9,561 (△3.1)	4,093 (△7.0)	2,699 (△10.1)	2,697 (△10.1)	8,830	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(平成25年10月期) 9,415円 予想期末発行済投資口数(平成25年10月期) 286,550口

(注) 1口当たり分配金は、当期純利益から圧縮積立金の繰入額(165百万円)を控除した金額を分配することを前提として計算しています。

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|----------|----------|-----------|----------|
| ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) | 平成25年4月期 | 286,550口 | 平成25年10月期 | 286,550口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成25年4月期 | 0口 | 平成25年10月期 | 0口 |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、29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、10ページ記載の「平成25年10月期 運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成25年1月30日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成25年1月30日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

A. 投資法人の主な推移

ケネディクス不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、平成17年5月6日に設立され、平成17年7月21日に発行済投資口の総口数75,400口で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8972）。その後、本投資法人は、4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25年4月30日）現在の発行済投資口数は286,550口となっています。

本投資法人は、ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社（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25年4月期）における我が国の経済は、公共投資、住宅投資といった復興関連需要に支えられて緩やかな回復を続けており、内閣府の公表資料によれば、GDPに代表される各種経済指標の一部に改善が見られるなど、底堅く推移しています。また、円高の修正、日本銀行による金融緩和策等を契機として、市場センチメントは改善しており、株式市場では日経平均株価が反転、平成25年3月にはおよそ4年半振りに終値で12,000円を超え、その後もなお回復基調となっています。海外の経済は、全体としての成長率は徐々に高まっていく見通しですが、米国、アジア新興国では回復の兆しが見えつつある一方、欧州が弱含みとなっており、これら海外情勢の下振れが我が国の景気回復に影響を及ぼす懸念については留意する必要があります。

オフィス賃貸市場については、企業の移転の動きが活発化しており、この旺盛な需要を受けて都心部の空室率は低下基調にあります。当期は新築ビルも数多く供給されましたが、概ね高稼働の状態が確保されています。また、全体的な平均賃料はいまだ低下傾向にありますが、フリーレント期間や空室期間の短縮傾向などを考慮しますと、実体的な経済条件としては底打ちから改善に至る兆候が認められます。

オフィスビル売買市場については、良好な資金調達環境が継続していることもあり、上場不動産投資法人（J-REIT）やファンドを中心に物件の新規取得に対する意欲が引き続き高い状況となっています。

(b) 運用実績

本投資法人は、第15期末（平成24年10月31日）時点で、合計84物件（取得価格の総額293,128百万円）の運用資産と優先出資証券（出資金額891百万円）を保有していました。当期（平成25年4月期）においては、東京経済圏のオフィスビル1物件（野村不動産大宮共同ビル：取得価格2,020百万円）を取得し、金沢日興ビル（当初取得価格645百万円）及びKDX四谷ビル（当初取得価格1,950百万円）を譲渡しました（譲渡価格の総額3,180百万円）。

その結果、当期末現在のポートフォリオ（優先出資証券を除きます。以下同じです。）は、合計83物件（取得価格の総額292,553百万円）となり、取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル92.9%、都市型商業施設4.2%、住宅2.9%となっています。また、当期末現在のポートフォリオの稼働率は93.9%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25年3月21日付で池袋日興ビル（当初取得価格1,653百万円）の譲渡契約を締結し、平成25年5月10日に同物件を譲渡しました（譲渡価格1,970百万円）。

保有資産の運営管理状況

本投資法人は、当期末(平成25年4月30日)現在保有する全ての物件について、プロパティ・マネジメント業務を本資産運用会社に一括委託しています。これによって、物件運営管理における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、迅速かつ良質なサービスの提供を図ってきました。

リーシング面においては景気や不動産市場の動向を踏まえ、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93.2%となり、オフィスビル全体では93.5%と前期末比で1.7%下落しました。前記稼働率には、平成24年12月1日付で全館空室となったKDX日本橋兜町ビルの当期末稼働率13.4%が含まれており、KDX日本橋兜町ビルの稼働率を除いた当期末稼働率は東京経済圏のオフィスビルで95.9%、オフィスビル全体では95.5%となり、改善の兆しが見えるオフィスのリーシング市況のもと、概ね安定した稼働率を維持しています。

なお、KDX日本橋兜町ビルは、リーシングが順調に進み、本書の日付時点で賃貸借の契約率99.8%(注)となっています。

(注) 契約率とは、賃貸借契約の締結が完了した契約について、賃貸可能面積に対する契約面積割合に基づき算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、算出時点において賃貸借契約が開始されていない契約面積が含まれる場合があり、当該時点の稼働率とは必ずしも一致しません。

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のエンドテナントの数は、当期末(平成25年4月30日)現在、843件です。ポートフォリオ全体に係る賃貸面積の合計に占めるオフィスビル最大のテナントの賃貸面積割合は3.0%(注)、オフィスビルの上位3テナント合計でも5.7%(注)と、テナント分散が進んでいます。また、本投資法人の保有に係るオフィスビルには、様々な業種のテナントが入居しています。このため、本投資法人の収益は特定のエンドテナントの退去や、特定の業種における業績の低迷による影響を受けにくく、安定した収益を継続して得ることができると考えています。

(注) 本投資法人のオフィスビル最大テナントはSMBC日興証券株式会社です。兜町日興ビルⅡに入居しているSMBC日興証券株式会社の関連会社を含めた場合、ポートフォリオ全体に係る賃貸面積に占めるオフィスビル最大のテナントの賃貸面積割合は3.3%、オフィスビルの上位3テナント合計は6.1%となります。

C. 資金調達の概要

(a) 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25年4月期)においては、物件の取得に際し、新たに長期借入金2,000百万円(注1)及び当期中に返済期日が到来した借入れの返済資金として8,200百万円(長期借入金7,000百万円、短期借入金1,200百万円(注1))の借入れを行いました。その結果、当期末(平成25年4月30日)現在で借入金残高は136,369.5百万円(長期借入金130,669.5百万円、短期借入金5,700百万円)、投資法人債残高は6,000百万円、有利子負債残高は142,369.5百万円となっています。

なお、当期末現在の変動金利による長期借入金残高35,300百万円のうち、20,500百万円について、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96.0%、長期固定化負債比率(注3)は85.6%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25年4月期)末時点の2.4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1.88%へ低下しており、着実な金融コスト削減に成功しています。

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

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

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

長期負債比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

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

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24年10月31日)	当期末 (平成25年4月30日)	当期末比率 (%) (注5)
株式会社三井住友銀行	34,161.0	35,029.5	25.7
株式会社日本政策投資銀行	26,745.0	25,702.5	18.8
株式会社あおぞら銀行	19,675.0	19,662.5	14.4
三井住友信託銀行株式会社	17,700.0	17,675.0	13.0
株式会社三菱東京UFJ銀行	16,300.0	16,300.0	12.0
三菱UFJ信託銀行株式会社	9,200.0	9,200.0	6.7
株式会社りそな銀行	7,300.0	8,300.0	6.1
株式会社みずほ銀行	2,000.0	2,000.0	1.5
みずほ信託銀行株式会社	1,000.0	1,500.0	1.1
株式会社福岡銀行	500.0	1,000.0	0.7
合計	134,581.0	136,369.5	100.0

(注5) 比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(b) 格付の状況

当期末（平成25年4月30日）現在における本投資法人の格付状況は、以下の通りです。

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

(c) 発行登録の状況

本投資法人は、平成23年2月に投資法人債に係る発行登録書を提出しましたが、平成25年2月14日にその発行予定期間の期限が到来するため、改めて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2回無担保投資法人債30億円を平成19年2月の発行登録に基づき平成19年3月に発行しています。また、第3回無担保投資法人債15億円及び第4回無担保投資法人債15億円を平成23年2月の発行登録に基づきそれぞれ平成23年9月、平成24年3月に発行しています。

本投資法人は、平成23年2月に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、投資証券に係る発行登録書を提出しましたが、平成25年2月14日にその発行予定期間の期限が到来するため、改めて発行登録書を平成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。

	投資証券	
	募集	売出し
発行予定額	1,000億円	150億円

発行予定期間	平成25年2月15日から 平成27年2月14日まで	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	該当事項はありません。

なお、上記発行登録に基づく投資証券の募集又は売出しの実績はありません。

D. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は、当期（平成25年4月期）の実績として営業収益9,867百万円、営業利益4,401百万円、経常利益3,003百万円、当期純利益3,002百万円を計上しました。

分配金については、租税特別措置法第67条の15の規定が適用されるように分配することとしています。これに加え、当期は「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（租税特別措置法第66条の2）を適用し、当期末処分利益の一部を圧縮積立金として内部留保することとしました。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第67条の15及び第66条の2の両規定が適用される範囲内である298百万円を圧縮積立金繰入額として控除した金額の全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を9,434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、政府の推進する財政、金融政策等の後押しを受け、緩やかな持ち直しを見せていますが、一方で株価や金利、為替のボラティリティが高まってきており、これらの動向には注意が必要とされています。また海外経済は、成長率の高まりから徐々に回復へ向かう見込みですが、欧州債務問題の今後の展開や、米国、新興国、資源国の経済情勢の下振れ等のリスクが考えられ、我が国の経済を取り巻く不確実性は引き続き高い状況にあります。

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25年5月末時点の東京都心5区の平均空室率は8.33%で、前月比で0.21ポイント低下しました。当期の期初との比較では0.43ポイント低下しています。平均空室率は、緩やかながらも改善のトレンドを示しており、需給は今後も少しずつ締まっていくものと考えられます。一方で、東京都心5区の平均賃料（新築を含む）は平成24年7月以降、僅かな下落が続いていますが、直近数か月下落幅は僅少であり、賃料相場の底入れから、やがて反転に向かうことが期待されます。

オフィスビル売買市場については、急激な相場の変動など金融資本市場の不安定性が懸念されるものの、大規模な金融緩和による良好な資金調達環境は継続しており、オフィスビル賃貸市場の回復見込みを背景として、投資資産としてのオフィスビルの需要は、引き続き高まりを見せるものと考えられます。一方で、昨年に比べ大規模な新規物件の供給が少ないことや、将来的な不動産価格の上昇期待から、積極的に保有資産を売却する姿勢は限定的と見られ、不動産マーケットにおける需給バランスは、当面の間、逼迫した状況が続くものと考えられます。

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基盤になると考えています。

資産の取得にあたっては、将来における物件取得パイプラインの確保、期中収益の獲得等を念頭に、ファンド型投資として匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資等、資金調達のバランスにも配慮した投資手段の多様化に努めると共に、複数物件の一括売却案件の情報収集も強化しています。

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・増加を目指します。

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

- ・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（平成 25 年 4 月 30 日現在、NTT 東日本サービスエリア内 62 物件に設置済）及び AED（自動体外式除細動器）の設置（平成 25 年 4 月 30 日現在、78 物件に設置済）が挙げられます。

さらに、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 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 4 回実施しています。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大手仲介業者との緊密な情報交換、内覧会の開催、企業への直接営業、保証会社の活用等、柔軟かつ機動的なリーシング活動により、空室期間の短縮と稼働率の維持・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りリファイナンスリスクを軽減
- ・長期固定化負債比率を一定水準以上とする
- ・有利子負債比率(注)を保守的にコントロール(有利子負債比率は原則として45%未満とします。但し、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%台後半での運営もありえます。)

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

(d) 情報開示

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

(3) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

資産の譲渡について

平成25年3月21日付で池袋日興ビルの譲渡契約を締結し、平成25年5月10日に譲渡しました。

物件名称	池袋日興ビル
特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	東京都豊島区南池袋一丁目20番8号
譲渡先	非開示(注)
譲渡価格	1,970百万円

当該譲渡により、第17期(平成25年10月期)決算において、不動産等売却益234百万円を計上する見込みです。なお、上記譲渡価格には、譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等は含まれていません。

(注) 譲渡先から名称及び属性等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

(4) 投資リスク

本投資法人及び本資産運用会社は、平成25年5月28日付でケネディクス株式会社及び本資産運用会社を含む同子会社(以下「KDXグループ」といいます。)の組織再編(以下「本件再編」といいます。)及び情報提供等に関する覚書を締結しています。それに伴い、最近の有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1ファンドの状況 3投資リスク (1) リスク要因」に記載されるリスク要因から新たに「⑥その他(ホ) KDXグループの組織再編に関するリスク」が顕在化されました。その他は、最近の有価証券報告書における「第一部 ファンド情報 第1ファンドの状況 3投資リスク (1) リスク要因」から重要な変更はありません。下線の部分は変更箇所を示します。

(ホ) KDXグループの組織再編に関するリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、KDXグループの本件再編及び不動産等売却情報の提供等に関して、平成25年5月28日付で組織再編及び情報提供等に関する覚書を締結しています。本件再編により、本投資法人の運用を行う本資産運用会社、ケネディクス・レジデンシャル投資法人の運用を行うケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社及び不動産私募ファンドの運用を行うケネディクス・アドバイザーズ株式会社は平成25年10月1

日(又は平成26年3月31日を超えない範囲で上記覚書の当事者が合意した日)に統合され、ケネディクス不動産投資顧問株式会社となる予定であり、統合後は、本投資法人の資産運用業務はケネディクス不動産投資顧問株式会社が承継予定です。本件再編は、KDXグループ内の不動産アセットマネジメントに係るノウハウの集約を図るとともに、投資対象不動産の取得・運用に係るリソースを戦略的に増強することによりアセットマネジメント能力の大幅な競争力向上等を実現し、併せて内部管理体制を強化し顧客投資家の利益に資する体制を構築し、かつ、KDXグループ内でのアセットマネジメント業務を効率化することを目的として行われるものですが、本件再編が今後想定通りに実行される保証はなく、また、本件再編が実行された場合であっても、上記の本件再編により期待される効果が得られない可能性があります。

また、本件再編により、ケネディクス不動産投資顧問株式会社は、本投資法人の資産運用業務の受託を承継するとともにケネディクス・レジデンシャル投資法人及び複数の不動産私募ファンドの資産運用業務を兼業する予定ですが、かかる業務内容の多様化及び事業規模の拡大並びに他社が従来から行ってきた事業の承継に伴い、本投資法人の運用に特化するのに比較して、事業上のリスクの内容及び程度がより複雑かつ大きなものとなる可能性があります。仮に、かかる事業上のリスクが実現した場合には、ケネディクス不動産投資顧問株式会社が本投資法人の資産運用会社として業務を遂行するうえで必要な財政的な基盤及び能力が損なわれ、その結果、本投資法人の運営に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、ケネディクス不動産投資顧問株式会社は、本件再編の実行後は複数のファンド等を運用することになることから、各ファンド間における利益相反を防止するため、同社において建築基準法上の「用途」や登記簿上の「延床面積」等の客観的かつ明確な基準により本投資法人、ケネディクス・レジデンシャル投資法人及び不動産私募ファンド間での不動産等の取得検討機会の振分けを行う優先検討権の仕組みを採用し、また、その運用のためにパイプライン会議を設置する予定ですが、かかる仕組みはまだ計画段階のものであり、今後想定通りに機能する保証はありません。また、ケネディクス不動産投資顧問株式会社により上記の優先検討権の仕組みが廃止され又は本投資法人の優先検討権の順位若しくは内容が変更された場合には、本投資法人による不動産等の取得機会が減少し、本投資法人が最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

(4) 運用状況の見通し

平成25年10月期(第17期:平成25年5月1日~平成25年10月31日)の運用状況につきましては、以下の通り予想しています。なお、将来の一時的な費用や損失発生等に備える目的から圧縮積立金165百万円の繰入れを想定しています。運用状況の予想の前提条件につきましては、「平成25年10月期 運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

また、平成25年4月期からの主な増減要因は以下の通りです。

(営業収益)

- 平成25年4月期に譲渡した金沢日興ビル及びKDX四谷ビルの売却益462百万円の減少
- 主としてKDX四谷ビル・池袋日興ビル売却による物件賃貸事業収入125百万円の減少
- 平成25年5月10日の池袋日興ビル譲渡による不動産等売却益234百万円の計上見込

(営業費用)

- 修繕費162百万円の減少
- 平成24年10月期取得3物件の固定資産税等41百万円の増加

平成25年10月期(第17期:平成25年5月1日~平成25年10月31日)

営業収益	9,561百万円
営業利益	4,093百万円
経常利益	2,699百万円
当期純利益	2,697百万円
1口当たり分配金	8,830円
1口当たり利益超過分配金	0円

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

平成25年10月期 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 営業期間:平成25年5月1日~平成25年10月31日(184日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成25年6月19日現在保有している不動産及び不動産信託受益権は82物件であり、平成25年10月期営業期間末までに運用資産の異動がないことを前提としています。 上記以外に特定目的会社優先出資証券及び匿名組合出資持分を保有しています。 実際には今後の運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益は、これまでの運用資産の異動による稼働日数の差異の他、平成25年6月19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の悪化等の賃貸の状況を考慮した上で算出しています。 平成25年5月10日に池袋日興ビルの譲渡が完了し、当該譲渡により不動産等売却益を234百万円計上することを見込んでいます。 テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費以外の賃貸事業費用は、これまでの運用資産の異動による稼働日数の差異や過去の実績値を基準として季節的要因を含む費用の変動要素を反映して算出しています。 管理委託費(建物管理費等)については、943百万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、833百万円を想定しています。 減価償却費については、1,664百万円を想定しています。 修繕費については、160百万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・都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入します。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 新投資口の追加発行及び投資口の売出しに係る費用は、定額法により3年間で償却することを前提としています。 支払利息等(融資関連費用等を含む)は、1,359百万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。

項目	前提条件
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> ● 平成25年6月19日現在、136,369.5百万円の借入金残高及び6,000百万円の投資法人債発行残高があります。 ● 平成25年6月19日現在の借入金のうち、平成25年10月末までに返済期限が到来する借入金は11,711.5百万円ありますが、約定弁済211.5百万円を行う以外は全額借換えを行うことを前提としています。 ● 平成25年6月19日現在の投資法人債のうち、平成25年10月末までに償還期限が到来する投資法人債は、1,500百万円ありますが、全額投資法人債の発行あるいは借入金等で調達した資金にて返済することを前提としています。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> ● 平成25年6月19日現在の発行済投資口数は286,550口であり、平成25年10月期営業期間末まで投資口数の変動がないことを前提としています。
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。 ● 当期純利益から圧縮積立金の繰入額165百万円を控除した金額を分配することを前提として計算しています。 ● 1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ● 利益超過分配金(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ● 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われな ● 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

	(単位:千円)	
	前期 (平成24年10月31日)	当期 (平成25年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,042,506	8,053,394
信託現金及び信託預金	7,471,423	6,760,531
営業未収入金	425,745	185,046
前払費用	75,637	53,674
その他	3,786	22,826
流動資産合計	12,019,100	15,075,474
固定資産		
有形固定資産		
建物	15,104,975	15,830,843
減価償却累計額	△2,373,323	△2,627,418
建物(純額)	12,731,652	13,203,424
構築物	23,001	23,001
減価償却累計額	△7,149	△7,851
構築物(純額)	15,851	15,149
機械及び装置	355,857	355,857
減価償却累計額	△107,192	△117,300
機械及び装置(純額)	248,665	238,556
工具、器具及び備品	78,295	79,157
減価償却累計額	△27,834	△31,020
工具、器具及び備品(純額)	50,461	48,137
土地	29,104,205	30,513,666
信託建物	84,820,308	84,385,141
減価償却累計額	△13,109,892	△14,305,758
信託建物(純額)	71,710,415	70,079,382
信託構築物	240,433	249,921
減価償却累計額	△93,545	△101,166
信託構築物(純額)	146,888	148,754
信託機械及び装置	1,193,065	1,201,938
減価償却累計額	△530,568	△565,226
信託機械及び装置(純額)	662,496	636,711
信託工具、器具及び備品	355,008	367,590
減価償却累計額	△198,785	△210,952
信託工具、器具及び備品(純額)	156,222	156,637
信託土地	176,829,277	175,189,078
信託建設仮勘定	6,699	6,699
有形固定資産合計	291,662,835	290,236,199
無形固定資産		
借地権	285,350	285,350
信託借地権	72,530	71,756
信託水道施設利用権	553	434
無形固定資産合計	358,433	357,540
投資その他の資産		
投資有価証券	896,655	896,655
敷金及び保証金	10,000	10,000
信託敷金及び保証金	123,712	123,712
長期前払費用	1,574,533	1,402,489
その他	-	6,244
投資その他の資産合計	2,604,900	2,439,101
固定資産合計	294,626,169	293,032,841
繰延資産		
投資法人債発行費	32,669	26,043
投資口交付費	56,709	37,806
繰延資産合計	89,378	63,849
資産合計	306,734,648	308,172,165

	前期 (平成24年10月31日)	当期 (平成25年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	709,188	654,666
短期借入金	5,700,000	5,700,000
1年内償還予定の投資法人債	1,500,000	1,500,000
1年内返済予定の長期借入金	14,000,000	24,300,000
未払金	184,972	208,564
未払費用	190,825	160,587
未払法人税等	978	775
未払消費税等	136,343	204,666
前受金	1,482,862	1,686,455
預り金	18,963	16,967
流動負債合計	23,924,135	34,432,683
固定負債		
投資法人債	4,500,000	4,500,000
長期借入金	114,881,000	106,369,500
預り敷金及び保証金	1,544,989	1,723,402
信託預り敷金及び保証金	11,494,978	10,493,518
固定負債合計	132,420,968	123,086,420
負債合計	156,345,104	157,519,104
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	147,153,820	147,153,820
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	225,795	497,042
任意積立金合計	225,795	497,042
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,009,927	3,002,198
剰余金合計	3,235,723	3,499,241
投資主資本合計	150,389,544	150,653,061
純資産合計	※1 150,389,544	150,653,061
負債純資産合計	306,734,648	308,172,165

(2) 損益計算書

(単位:千円)

		前期		当期	
		自 平成24年 5月 1日	至 平成24年10月 31日	自 平成24年11月 1日	至 平成25年4月 30日
営業収益					
貸貸事業収入	※1	8,224,059		8,217,881	
その他貸貸事業収入	※1	1,393,295		1,088,205	
不動産等売却益	※2	595,516		462,043	
受取配当金		-		99,168	
営業収益合計		10,212,870		9,867,299	
営業費用					
貸貸事業費用	※1	4,822,166		4,740,083	
不動産等売却損	※2	151,823		-	
資産運用報酬		548,084		553,018	
役員報酬		7,800		7,800	
資産保管手数料		18,614		18,735	
一般事務委託手数料		49,924		50,737	
会計監査人報酬		10,800		10,800	
その他営業費用		86,975		84,473	
営業費用合計		5,696,188		5,465,649	
営業利益		4,516,682		4,401,650	
営業外収益					
受取利息		857		557	
未払分配金除斥益		964		1,693	
還付加算金		1,098		-	
営業外収益合計		2,919		2,251	
営業外費用					
支払利息		1,031,027		984,520	
投資法人債利息		62,743		62,206	
融資関連費用		366,755		315,050	
投資法人債発行費償却		6,735		6,626	
投資口交付費償却		27,281		18,903	
その他		13,823		13,189	
営業外費用合計		1,508,367		1,400,496	
経常利益		3,011,234		3,003,404	
税引前当期純利益		3,011,234		3,003,404	
法人税、住民税及び事業税		1,421		1,338	
法人税等調整額		16		△9	
法人税等合計		1,438		1,329	
当期純利益		3,009,795		3,002,075	
前期繰越利益		132		122	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		3,009,927		3,002,198	

(3) 投資主資本等変動計算書

	(単位:千円)	
	前期	当期
	自平成24年5月1日 至平成24年10月31日	自平成24年11月1日 至平成25年4月30日
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	147,153,820	147,153,820
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	※ 147,153,820	147,153,820
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金		
当期首残高	368,795	225,795
当期変動額		
圧縮積立金の積立	-	271,247
圧縮積立金の取崩	△143,000	-
当期変動額合計	△143,000	271,247
当期末残高	225,795	497,042
任意積立金合計		
当期首残高	368,795	225,795
当期変動額		
圧縮積立金の積立	-	271,247
圧縮積立金の取崩	△143,000	-
当期変動額合計	△143,000	271,247
当期末残高	225,795	497,042
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
当期首残高	2,540,386	3,009,927
当期変動額		
圧縮積立金の積立	-	△271,247
圧縮積立金の取崩	143,000	-
剰余金の配当	△2,683,254	△2,738,558
当期純利益	3,009,795	3,002,075
当期変動額合計	469,541	△7,729
当期末残高	3,009,927	3,002,198
剰余金合計		
当期首残高	2,909,182	3,235,723
当期変動額		
圧縮積立金の積立	-	-
圧縮積立金の取崩	-	-
剰余金の配当	△2,683,254	△2,738,558
当期純利益	3,009,795	3,002,075
当期変動額合計	326,541	263,517
当期末残高	3,235,723	3,499,241
投資主資本合計		
当期首残高	150,063,002	150,389,544
当期変動額		
剰余金の配当	△2,683,254	△2,738,558
当期純利益	3,009,795	3,002,075
当期変動額合計	326,541	263,517
当期末残高	150,389,544	150,653,061
純資産合計		
当期首残高	150,063,002	150,389,544
当期変動額		
剰余金の配当	△2,683,254	△2,738,558
当期純利益	3,009,795	3,002,075
当期変動額合計	326,541	263,517
当期末残高	150,389,544	150,653,061

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

期 別 項 目	前 期	当 期
	自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日	自 平成24年 11月 1日 至 平成25年 4月 30日
I 当期末処分利益	3,009,927,991	3,002,198,217
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,738,558,350 (9,557)	2,703,312,700 (9,434)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	271,247,024	298,885,517
IV 次期繰越利益	122,617	-
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2で定める圧縮積立金繰入額を控除し、その残額のうち発行済投資口数286,550口の整数倍の最大値となる2,738,558,350円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2で定める圧縮積立金繰入額を控除し、その残額のうち発行済投資口数286,550口の整数倍の最大値となる2,703,312,700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24年 5月 1日	至 平成24年 10月 31日	自 平成24年 11月 1日	至 平成25年 4月 30日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	3,011,234		3,003,404	
減価償却費	1,621,150		1,662,015	
長期前払費用償却額	310,365		293,743	
受取利息	△857		△557	
支払利息	1,093,770		1,046,727	
投資口交付費償却	27,281		18,903	
投資法人債発行費償却	6,735		6,626	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△249,271		240,699	
未収消費税等の増減額 (△は増加)	220,729		-	
前払費用の増減額 (△は増加)	△8,623		21,962	
営業未払金の増減額 (△は減少)	78,583		△107,777	
未払金の増減額 (△は減少)	19,628		4,959	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	122,971		68,322	
前受金の増減額 (△は減少)	△405,104		203,592	
預り金の増減額 (△は減少)	△8,285		△1,996	
固定資産除却損	17,688		5,193	
信託有形固定資産の売却による減少額	4,349,376		2,641,181	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△356,625		△121,699	
その他	△1,335		△27,423	
小 計	9,849,413		8,957,876	
利息の受取額	857		557	
利息の支払額	△1,108,485		△1,076,959	
法人税等の支払額	△1,829		△1,091	
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,739,955		7,880,383	
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	△207,114		△2,116,959	
信託有形固定資産の取得による支出	△11,702,103		△743,209	
投資有価証券の取得による支出	△5,655		-	
預り敷金及び保証金の返還による支出	△77,920		△83,564	
預り敷金及び保証金の受入による収入	98,806		226,044	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△934,940		△1,325,815	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,056,424		413,440	
使途制限付信託預金の預入による支出	△597,874		-	
使途制限付信託預金の払出による収入	86,628		569,850	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△12,283,748		△3,060,211	
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	4,500,000		1,200,000	
短期借入金の返済による支出	△13,500,000		△1,200,000	
長期借入れによる収入	20,000,000		9,000,000	
長期借入金の返済による支出	△7,791,500		△7,211,500	
分配金の支払額	△2,681,962		△2,738,824	
財務活動によるキャッシュ・フロー	526,537		△950,324	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△3,017,255		3,869,847	
現金及び現金同等物の期首残高	13,519,010		10,501,755	
現金及び現金同等物の期末残高	10,501,755		14,371,602	

※

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。</p>										
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0"> <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"> <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23,008千円、当期10,264千円です。</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	<p>手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</p>
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> <ol 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24年10月31日)	当期 (平成25年4月30日)
	50,000	50,000

※2. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

(単位:千円)

	前期 (平成24年10月31日)	当期 (平成25年4月30日)
信託建物	26,230	26,230

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期 自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日	当期 自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	6,664,509	6,628,332
共益費収入	1,559,549	1,589,549
計	8,224,059	8,217,881
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	286,631	292,402
水道光熱費収入	769,330	681,271
その他収入	337,333	114,531
計	1,393,295	1,088,205
不動産賃貸事業収益合計	9,617,354	9,306,086
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	937,542	951,904
水道光熱費	790,093	753,048
公租公課	823,223	820,157
修繕費	400,959	322,651
保険料	14,672	14,837
信託報酬	42,681	42,925
その他賃貸事業費用	174,152	167,349
減価償却費	1,621,150	1,662,015
固定資産除却損	17,688	5,193
不動産賃貸事業費用合計	4,822,166	4,740,083
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	4,795,188	4,566,003

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期(自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日)

(単位:千円)

①KDX大森ビル	
不動産等売却収入	4,200,000
不動産等売却原価	3,355,390
その他売却費用	249,093
不動産等売却益	595,516

②グラディート川口

不動産等売却収入	860,000
不動産等売却原価	992,112
その他売却費用	19,710
不動産等売却損	151,823

当期(自平成24年11月1日至平成25年4月30日)

(単位:千円)

①金沢日興ビル

不動産等売却収入	780,000
不動産等売却原価	677,861
その他売却費用	21,300
不動産等売却益	80,838

②KDX四谷ビル

不動産等売却収入	2,400,000
不動産等売却原価	1,963,319
その他売却費用	55,474
不動産等売却益	381,205

(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24年5月1日 至平成24年10月31日	自平成24年11月1日 至平成25年4月30日
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口数	286,550口	286,550口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位:千円)

	前期	当期
	自平成24年5月1日 至平成24年10月31日	自平成24年11月1日 至平成25年4月30日
現金及び預金	4,042,506	8,053,394
信託現金及び信託預金	7,471,423	6,760,531
使途制限付信託預金(注)	△1,012,174	△442,323
現金及び現金同等物	10,501,755	14,371,602

(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24年10月31日)	(平成25年4月30日)
未経過リース料		
1年内	1,066,247	922,114
1年超	4,792,716	4,563,856
合計	5,858,964	5,485,971

（金融商品に関する注記）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

本投資法人は、主に不動産等の取得、債務の返済等の際に、銀行借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等により必要な資金を調達しております。デリバティブ取引は、金利変動リスクのヘッジ及び支払金利の軽減を主眼とし、投機的な取引は行わない方針です。余資の運用は、安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に考慮した上で慎重に行っております。

（2）金融商品の内容及びそのリスク

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

借入金及び投資法人債は、主に物件の取得に必要な資金の調達を目的としたものであり、償還日は最長で決算日後6年です。このうち、一部は変動金利であり、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引（金利スワップ等）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格のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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24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	4,042,506	4,042,506	-
(2) 信託現金及び信託預金	7,471,423	7,471,423	-
資産計	11,513,929	11,513,929	-
(1) 短期借入金	5,700,000	5,700,000	-
(2) 投資法人債	6,000,000	5,916,450	△83,550
(3) 長期借入金	128,881,000	129,110,083	229,083
負債計	140,581,000	140,726,533	145,533
デリバティブ取引	-	-	-

当期（平成25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	8,053,394	8,053,394	-
(2) 信託現金及び信託預金	6,760,531	6,760,531	-
資産計	14,813,926	14,813,926	-
(1) 短期借入金	5,700,000	5,700,000	-
(2) 投資法人債	6,000,000	5,974,800	△25,200
(3) 長期借入金	130,669,500	130,858,276	188,776
負債計	142,369,500	142,533,076	163,576
デリバティブ取引	-	-	-

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

資産

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(1) 短期借入金

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

(2) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっております。

(3) 長期借入金

長期借入金の時価は、元利金の合計額を、新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り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り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24年10月31日)	当期 (平成25年4月30日)
優先出資証券※	896,655	896,655

※優先出資証券に関しては市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

注3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(平成24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	4,042,506	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	7,471,423	-	-	-	-	-
合計	11,513,929	-	-	-	-	-

当期(平成25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	8,053,394	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	6,760,531	-	-	-	-	-
合計	14,813,926	-	-	-	-	-

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24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	5,700,000	-	-	-	-	-
投資法人債	1,500,000	-	-	-	4,500,000	-
長期借入金	14,000,000	38,546,000	30,135,000	26,800,000	11,500,000	7,900,000

当期（平成25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	5,700,000	-	-	-	-	-
投資法人債	1,500,000	-	-	3,000,000	1,500,000	-
長期借入金	24,300,000	36,669,500	32,800,000	15,000,000	17,000,000	4,900,000

(有価証券に関する注記)

前期（平成24年10月31日）及び当期（平成25年4月30日）において、該当事項はありません。

(デリバティブ取引に関する注記)

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成24年10月31日）及び当期（平成25年4月30日）において、該当事項はありません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成24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	21,500,000	20,500,000	※	

当期（平成25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	20,500,000	20,500,000	※	
金利キャップ の特例処理	金利キャップ取引	長期借入金	1,000,000	1,000,000	※	
合計			21,500,000	21,500,000		

※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24年10月31日）及び当期（平成25年4月30日）において、該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

前期（平成24年10月31日）及び当期（平成25年4月30日）において、該当事項はありません。

（セグメント情報等に関する注記）

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期（自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日）

（1）製品及びサービスごとの情報

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

（2）地域ごとの情報

①売上高

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

②有形固定資産

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

（3）主要な顧客ごとの情報

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

当期（自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日）

（1）製品及びサービスごとの情報

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

（2）地域ごとの情報

①売上高

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

②有形固定資産

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

（3）主要な顧客ごとの情報

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

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	前期 (平成24年10月31日)	当期 (平成25年4月30日)
繰延税金資産		
未払事業税等	26	35
信託借地権償却額	1,013	1,278
繰延税金資産小計	1,040	1,314
評価性引当額	△ 1,013	△ 1,278
繰延税金資産合計	26	35

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24年10月31日)	当期 (平成25年4月30日)
法定実効税率	36.59	36.59
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△ 33.28	△ 32.93
圧縮積立金繰入額	△ 3.30	△ 3.64
その他	0.03	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05	0.04

(持分法損益等に関する注記)

前期(自平成24年5月1日至平成24年10月31日)及び当期(自平成24年11月1日至平成25年4月30日)において、本投資法人には関連会社が存在せず、該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自平成24年5月1日至平成24年10月31日)及び当期(自平成24年11月1日至平成25年4月30日)において、該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自平成24年5月1日至平成24年10月31日)及び当期(自平成24年11月1日至平成25年4月30日)において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自平成24年5月1日至平成24年10月31日)及び当期(自平成24年11月1日至平成25年4月30日)において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自平成24年5月1日至平成24年10月31日)

種類	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者	内田 直克	本投資法人執行役員兼ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社代表取締役社長	-	ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	627,384 (注2) (注4)	未払金	97,816 (注4)
同上	同上	同上	同上	ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社への機関運営に関する業務委託報酬の支払(注3)	1,500 (注4)	-	-
同上	同上	同上	同上	ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社へのプロパティ・マネジメント業務に関する報酬の支払(注5)	373,016 (注4)	営業未払金	86,980 (注4)

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

(注2) 資産運用報酬には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分54,000千円及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬分25,300千円が含まれております。

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

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

(注5) 内田直克が第三者(ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人とケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社との間で契約した「プロパティ・マネジメント契約書」に定められております。なお、プロパティ・マネジメント業務に関する報酬のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得等に係る報酬分38,157千円及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬分4,000千円が含まれております。

当期(自平成24年11月1日至平成25年4月30日)

種類	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有)割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者	内田直克	本投資法人執行役員兼ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社代表取締役社長	-	ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	579,018 (注2) (注4)	未払金	110,168 (注4)
同上	同上	同上	同上	ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社への機関運営に関する業務委託報酬の支払(注3)	1,500 (注4)	-	-
同上	同上	同上	同上	ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社へのプロパティ・マネジメント業務に関する報酬の支払(注5)	349,715 (注4)	営業未払金	82,363 (注4)

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

(注2) 資産運用報酬には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分10,100千円及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬分15,900千円が含まれております。

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

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

(注5) 内田直克が第三者(ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人とケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社との間で契約した「プロパティ・マネジメント契約書」に定められております。なお、プロパティ・マネジメント業務に関する報酬のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得等に係る報酬分21,874千円及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬分3,800千円が含まれております。

(賃貸等不動産に関する注記)

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	当期
	自平成24年5月1日 至平成24年10月31日	自平成24年11月1日 至平成25年4月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	286,114,419	292,021,269
期中増減額	5,906,850	△1,427,528
期末残高	292,021,269	290,593,740
期末時価	266,252,000	264,961,000

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

(注2) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額です。なお、金沢日興ビルの前期の期末時価につきましては、平成24年11月1日付の売買契約における譲渡価格(780,000千円)に基づき計算しており、池袋日興ビルの前期の期末時価につきましては、平成25年3月21日付の売買契約における譲渡価格(1,970,000千円)に基づき計算しております。

(注3) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期増減額の主な要因は不動産信託受益権3物件の取得10,988,507千円、不動産信託受益権2物件の売却4,347,502千円及び減価償却費1,621,150千円であり、当期増減額の主な要因は不動産1物件の取得2,108,384千円、不動産信託受益権2物件の売却2,641,181千円及び減価償却費1,662,015千円です。

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

(1口当たり情報に関する注記)

	前期	当期
	自 平成24年 5月 1日 至 平成24年 10月 31日	自 平成24年 11月 1日 至 平成25年 4月 30日
1口当たり純資産額	524,828 円	525,747 円
1口当たり当期純利益	10,503 円	10,476 円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前期	当期
	自 平成24年 5月 1日 至 平成24年 10月 31日	自 平成24年 11月 1日 至 平成25年 4月 30日
当期純利益(千円)	3,009,795	3,002,075
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	3,009,795	3,002,075
期中平均投資口数(口)	286,550	286,550

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口数の増減

当期並びに前期以前の発行済投資口数及び出資総額の異動は以下の通りです。

払込年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年5月6日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成17年7月20日	公募増資	75,000	75,400	41,868	42,068	(注2)
平成17年8月16日	第三者割当増資	3,970	79,370	2,216	44,285	(注3)
平成18年5月1日	公募増資	73,660	153,030	42,171	86,456	(注4)
平成18年5月26日	第三者割当増資	3,970	157,000	2,272	88,729	(注5)
平成19年5月22日	公募増資	40,900	197,900	34,474	123,203	(注6)
平成19年6月19日	第三者割当増資	2,100	200,000	1,770	124,973	(注7)
平成21年11月16日	公募増資	33,550	233,550	8,156	133,129	(注8)
平成23年7月20日	公募増資	51,400	284,950	13,600	146,730	(注9)
平成23年8月8日	第三者割当増資	1,600	286,550	423	147,153	(注10)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員の異動

該当事項はありません。

(2) 本資産運用会社の役員の異動

該当事項はありません。

5. 参考情報
(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期		当期	
			(平成 24 年 10 月 31 日)		(平成 25 年 4 月 30 日)	
			保有総額 (百万円) (注 1)	対総資産比率 (%) (注 2)	保有総額 (百万円) (注 1)	対総資産比率 (%) (注 2)
不動産	オフィスビル	東京経済圏	30,221	9.9	32,176	10.4
		地方経済圏	12,214	4.0	12,127	3.9
	オフィスビル 小計	42,436	13.8	44,304	14.4	
不動産合計			42,436	13.8	44,304	14.4
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	189,851	61.9	187,409	60.8
		地方経済圏	38,863	12.7	38,833	12.6
	オフィスビル 小計	228,715	74.6	226,243	73.4	
	住宅	東京経済圏	6,105	2.0	6,049	2.0
		地方経済圏	1,788	0.6	1,766	0.6
	住宅 小計	7,893	2.6	7,815	2.5	
	都市型商業施設	東京経済圏	12,296	4.0	12,230	4.0
	都市型商業施設 小計	12,296	4.0	12,230	4.0	
	その他	地方経済圏	679	0.2	-	-
その他 小計	679	0.2	-	-		
信託不動産合計			249,585	81.4	246,289	79.9
投資有価証券 (注 3)			896	0.3	896	0.3
預金・その他の資産			13,816	4.5	16,681	5.4
資産総額			306,734	100.0	308,172	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) 千里プロパティ-特定目的会社が発行した優先出資証券です。

	前期 (平成 24 年 10 月 31 日現在)		当期 (平成 25 年 4 月 30 日現在)	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額	156,345	51.0	157,519	51.1
純資産額	150,389	49.0	150,653	48.9
資産総額	306,734	100.0	308,172	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	千里プロパティ-特定目的会社 優先出資証券(注3)	17,820	896	896	0.3

(注1) 評価額は帳簿価額を記載しています。

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

(注3) 特定資産は、「千里ライフサイエンスセンタービル」の不動産信託受益権です。

②投資不動産物件

A. 投資不動産物件の価格及び投資比率

(単位：百万円)

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (注1)	貸借対照表 計上額 (注2)	期末評価額 (注3)	直接還元法					鑑定評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)
							直接還元法		DCF法				
							価格	還元 利回り (%)	価格	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	5,940	6,058	6,400	6,690	4.7	6,280	4.5	4.9	大	2.0
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	4,302	4,940	5,020	4.9	4,860	4.7	5.1	研	1.5
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,680	3,326	3,440	3,490	5.0	3,420	4.8	5.2	大	1.2
		A-5	KDX中野坂上ビル	2,533	2,432	2,250	2,330	5.2	2,210	5.0	5.4	大	0.8
		A-6	原宿F Fビル	2,450	2,433	3,030	3,060	5.5	3,000	5.3	5.7	研	0.8
		A-7	F I K南青山ビル	2,270	2,242	2,190	2,210	4.8	2,160	4.6	5.0	研	0.7
		A-8	神田木原ビル	1,950	1,836	1,740	1,800	5.0	1,710	4.8	5.2	大	0.6
		A-13	KDX麹町ビル	5,950	5,603	4,320	4,380	4.4	4,260	4.2	4.6	研	2.0
		A-14	KDX船橋ビル	2,252	2,367	1,950	1,950	6.1	1,940	5.9	6.3	研	0.7
		A-15	KDX浜町ビル	2,300	2,231	2,200	2,220	5.2	2,180	5.0	5.4	研	0.7
		A-16	東伸24ビル	5,300	5,056	4,000	4,030	5.7	3,970	5.5	5.9	研	1.8
		A-17	KDX恵比寿ビル	4,640	4,534	4,120	4,150	4.9	4,080	4.6	5.1	研	1.5
		A-19	KDX浜松町ビル	3,460	3,205	3,150	3,280	4.6	3,100	4.4	4.8	大	1.1
		A-20	KDX茅場町ビル	2,780	2,843	2,420	2,430	5.3	2,400	4.9	5.4	研	0.9
		A-21	KDX新橋ビル	2,690	2,682	2,640	2,670	4.6	2,600	4.2	4.8	研	0.9
		A-22	KDX新横浜ビル	2,520	2,414	2,160	2,180	5.9	2,140	5.7	6.1	研	0.8
		A-26	KDX木場ビル	1,580	1,539	1,420	1,430	5.6	1,400	5.4	5.8	研	0.5
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,350	2,367	2,360	2,420	5.0	2,340	4.8	5.2	大	0.8
		A-28	KDX乃木坂ビル	1,065	1,117	700	703	5.4	697	5.1	5.5	研	0.3
		A-29	KDX東新宿ビル	2,950	3,161	3,340	3,470	5.1	3,280	4.9	5.3	大	1.0
		A-30	KDX西五反田ビル	4,200	4,076	3,680	3,700	5.2	3,650	5.0	5.4	研	1.4
		A-31	KDX門前仲町ビル	1,400	1,388	1,120	1,170	5.5	1,100	5.3	5.7	大	0.4
		A-32	KDX芝大門ビル	6,090	6,215	4,380	4,440	5.0	4,310	4.7	5.1	研	2.0
		A-33	KDX御徒町ビル	2,000	2,106	1,820	1,850	5.0	1,800	4.9	5.2	大	0.6
		A-34	KDX本厚木ビル	1,305	1,158	1,040	1,070	6.3	1,030	6.1	6.5	大	0.4
		A-35	KDX八王子ビル	1,155	1,267	914	900	5.9	920	5.7	6.1	大	0.3
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,400	6,598	6,170	6,290	4.7	6,040	4.5	4.9	研	2.1
		A-38	KDX西新宿ビル	1,500	1,572	1,130	1,140	5.2	1,120	5.0	5.4	研	0.5
		A-39	KDX虎ノ門ビル	4,400	4,767	3,380	3,420	4.4	3,330	4.2	4.6	研	1.5
		A-40	虎ノ門東洋ビル	9,850	9,832	10,300	10,500	4.5	10,000	4.3	4.8	研	3.3
		A-41	KDX新宿286ビル	2,300	2,379	2,210	2,230	4.8	2,180	4.6	5.0	研	0.7
		A-45	KDX六本木228ビル	3,300	3,428	2,120	2,140	4.8	2,100	4.5	4.9	研	1.1
		A-46	飛栄九段北ビル	7,600	7,616	7,440	7,790	4.6	7,290	4.4	4.8	大	2.5
A-47	KDX新横浜381ビル	5,800	5,818	3,970	4,000	5.8	3,940	5.6	6.0	研	1.9		
A-48	KDX川崎駅前本町ビル	3,760	3,731	2,990	3,020	6.1	2,960	5.7	6.3	研	1.2		
A-49	日総第17ビル	2,710	2,590	1,570	1,600	5.8	1,530	5.6	6.0	研	0.9		
A-50	池尻大橋ビルディング	2,400	2,436	1,490	1,500	5.6	1,470	5.4	5.8	研	0.8		
A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,310	2,329	1,720	1,740	5.3	1,690	5.1	5.5	研	0.7		
A-52	KDX神田三崎町ビル	1,380	1,369	924	940	5.3	908	5.1	5.5	研	0.4		
A-55	新都心丸善ビル	2,110	2,146	1,550	1,550	5.3	1,540	4.9	5.5	研	0.7		

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			DCF法			鑑定評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)
							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-56	KDX神保町ビル	2,760	2,887	1,890	1,900	5.2	1,870	4.9	5.4	研	0.9	
		A-57	KDX五番町ビル	1,951	1,969	1,380	1,400	4.8	1,350	4.6	5.0	研	0.6	
		A-59	KDX岩本町ビル	1,864	1,776	1,310	1,320	5.3	1,290	5.1	5.5	研	0.6	
		A-60	KDX晴海ビル	10,250	9,546	8,250	8,410	4.8	8,090	4.5	4.9	研	3.5	
		A-61	KDX浜松町第2ビル	2,200	2,279	1,860	1,920	4.6	1,840	4.4	4.8	大	0.7	
		A-62	小石川TGビル	3,080	3,113	3,040	3,070	5.0	3,010	4.8	5.2	研	1.0	
		A-63	五反田TGビル	2,620	2,792	2,580	2,600	5.3	2,550	5.1	5.5	研	0.8	
		A-64	KDX日本橋216ビル	2,010	1,951	1,810	1,830	4.7	1,780	4.5	4.9	研	0.6	
		A-66	KDX新宿ビル	6,800	6,860	6,400	6,480	4.5	6,310	4.3	4.7	研	2.3	
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	4,300	4,288	4,860	4,970	4.4	4,810	4.2	4.6	大	1.4	
		A-68	KDX日本橋本町ビル	4,000	4,007	4,350	4,500	4.8	4,280	4.6	5.0	大	1.3	
		A-71	KDX飯田橋ビル	4,670	4,668	4,940	5,060	4.8	4,890	4.6	5.0	大	1.5	
		A-72	KDX東品川ビル	4,590	4,898	4,800	4,930	5.0	4,750	4.8	5.2	大	1.5	
		A-73	KDX箱崎ビル	2,710	2,872	2,850	2,950	5.2	2,810	5.0	5.4	大	0.9	
		A-74	KDX新日本橋ビル	2,300	2,263	2,480	2,530	4.6	2,460	4.4	4.8	大	0.7	
		A-75	KDX日本橋兜町ビル	11,270	11,531	11,600	11,600	4.6	11,500	4.1	4.5	研	3.8	
		A-76	池袋日興ビル(注6)	1,653	1,673	1,700	1,710	5.5	1,680	5.3	5.7	研	0.5	
		A-77	兜町日興ビルII	1,280	1,275	1,550	1,570	5.0	1,530	4.8	5.2	研	0.4	
		A-78	立川駅前ビル	1,267	1,310	1,330	1,330	5.9	1,320	5.7	6.1	研	0.4	
		A-83	府中サウスビル	6,120	6,171	6,600	6,630	5.5	6,580	5.3	5.7	大	2.0	
	A-84	春日ビジネスセンタービル	2,800	2,848	3,200	3,230	5.0	3,170	4.8	5.2	研	0.9		
	A-85	中目黒ビジネスセンタービル	1,880	1,904	2,230	2,290	5.1	2,200	4.9	5.3	大	0.6		
	A-86	野村不動産大宮共同ビル	2,020	2,105	2,200	2,210	5.8	2,200	5.6	6.0	大	0.6		
	地方経済圏	A-12	ポルタス・センタービル	5,570	4,483	4,610	4,620	6.4	4,600	6.2	6.6	大	1.9	
		A-24	KDX南船場第1ビル	1,610	1,440	978	984	5.9	972	5.7	6.1	研	0.5	
		A-25	KDX南船場第2ビル	1,560	1,351	990	997	5.8	983	5.6	6.0	研	0.5	
		A-36	KDX新潟ビル	1,305	1,449	892	910	7.3	873	7.1	7.5	研	0.4	
		A-42	烏丸ビル	5,400	5,348	4,960	5,090	5.6	4,910	5.4	5.8	大	1.8	
		A-44	KDX仙台ビル	2,100	2,131	1,410	1,400	6.1	1,410	6.1	6.3	大	0.7	
		A-53	KDX博多南ビル	4,900	4,777	3,450	3,470	6.6	3,420	6.4	6.8	研	1.6	
		A-54	KDX北浜ビル	2,220	2,171	1,530	1,530	6.0	1,530	5.6	6.2	研	0.7	
		A-58	KDX名古屋栄ビル	7,550	7,350	4,780	4,890	5.2	4,730	5.0	5.4	大	2.5	
		A-69	KDX小林道修町ビル	2,870	2,649	2,760	2,790	7.0	2,730	5.3	7.3	研	0.9	
		A-70	北七条SIAビル	2,005	2,066	2,050	2,090	5.7	2,030	5.5	5.9	大	0.6	
A-79		KDX名古屋駅前ビル(注7)	7,327	7,637	7,700	7,790	5.1	7,610	4.9	5.3	研	2.5		
A-80		名古屋日興証券ビル	4,158	4,235	4,050	4,080	5.5	4,020	5.3	5.7	研	1.4		
A-81		仙台日興ビル	950	1,054	1,030	1,030	5.9	1,020	5.6	6.0	研	0.3		
A-82	KDX東梅田ビル(注7)	2,770	2,812	3,320	3,350	5.1	3,310	4.9	5.3	大	0.9			
オフィスビル(78物件)小計				271,771	270,547	246,408	250,364	-	243,353	-	-	-	92.8	
住宅	東京経済圏	B-3	コート目白	1,250	1,155	973	980	5.3	966	5.1	5.5	研	0.4	
		B-19	レジデンスシャルマン月島	5,353	4,893	4,600	4,650	5.1	4,550	4.9	5.3	研	1.8	

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (注1)	貸借対照表 計上額 (注2)	期末評価額 (注3)	直接還元法			DCF法			鑑定評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)
							価格	還元 利回り (%)	価格	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)			
住宅	地方経済圏	B-18	ひなす ひばりが丘	1,800	1,766	1,560	1,560	6.4	1,550	6.2	6.6	研	0.6	
住宅(3物件)小計				8,403	7,815	7,133	7,190	-	7,066	-	-	-	2.8	
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	9,900	9,702	9,230	9,370	4.4	9,090	4.2	4.6	研	3.3	
		C-2	KDX代々木ビル	2,479	2,528	1,920	1,920	5.3	1,910	4.9	5.5	研	0.8	
都市型商業施設(2物件)小計				12,379	12,230	11,150	11,290	-	11,000	-	-	-	4.2	
全83物件 合計				292,553	290,593	264,691	268,844	-	261,419	-	-	-	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、小数第2位以下を切捨てて記載しています。小計欄及び合計欄には、各小計・合計欄に該当する物件の取得価格小計(合計)を全資産(83物件)の取得価格の合計で除して得られた数値を記載しています。
- (注6) 平成25年5月10日に池袋日興ビルを譲渡しました。以下同じです。
- (注7) 平成25年4月1日付で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
A-79	KDX名古屋駅前ビル	名古屋駅前桜通ビル
A-82	KDX東梅田ビル	ビューフレックス梅田ビル

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	78	271,771	92.8
住宅	3	8,403	2.8
都市型商業施設	2	12,379	4.2
合計	83	292,553	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	67	238,458	81.5
地方経済圏	16	54,095	18.4
合計	83	292,553	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	0.3
1,000百万円以上2,500百万円未満	37	68,832	23.5
2,500百万円以上5,000百万円未満	27	94,301	32.2
5,000百万円以上7,500百万円未満	12	72,050	24.6
7,500百万円以上10,000百万円未満	4	34,900	11.9
10,000百万円以上12,500百万円未満	2	21,520	7.3
合計	83	292,553	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位以下を切捨てて記載しています。

C. 投資不動産及び信託不動産の内容

(a) 投資不動産物件及び信託不動産の概要

用途	地域	物件番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%) (注6)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	1,047.72	事務所	8,613.09	SRC B2F9	昭和49年4月	9.50
		A-3	東茅場町有楽ビル	773.43	事務所	5,916.48	SRC B1F9	昭和62年1月	7.01
		A-4	KDX八丁堀ビル	992.20	事務所	4,800.43	SRC・RC B1F8	平成5年6月	6.42
		A-5	KDX中野坂上ビル	1,235.16	事務所・店舗・居宅・ 車庫・倉庫	6,399.42	SRC B1F11	平成4年8月	5.20
		A-6	原宿F Fビル	699.67	店舗・事務所・駐車場	3,812.44	SRC F11	昭和60年11月	5.66
		A-7	F I K南青山ビル	369.47	事務所・店舗・居宅	1,926.98	SRC B1F9	昭和63年11月	4.92
		A-8	神田木原ビル	410.18	事務所	2,393.94	SRC・RC・S B1F8	平成5年5月	7.77
		A-13	KDX麹町ビル	612.17	事務所・店舗	5,323.81	SRC B2F9	平成6年5月	3.60
		A-14	KDX船橋ビル	1,180.41	事務所・店舗	5,970.12	SRC B1F8	平成元年4月	2.76
		A-15	KDX浜町ビル	554.80	店舗・事務所・駐車場	4,133.47	SRC B2F10	平成5年9月	6.76
		A-16	東伸24ビル	1,287.16	事務所・店舗・駐車場	8,483.17	SRC B1F8	昭和59年9月	8.75
		A-17	KDX恵比寿ビル	724.22	事務所・店舗	4,394.58	SRC B1F7	平成4年1月	4.16
		A-19	KDX浜松町ビル	504.26	事務所・店舗・駐車場	3,592.38	S F9	平成11年9月	6.13
		A-20	KDX茅場町ビル	617.17	事務所・駐車場	3,804.86	SRC F8	昭和62年10月	7.90
		A-21	KDX新橋ビル	536.11	事務所・店舗・駐車場	3,960.22	SRC・S B1F8	平成4年2月	6.84
		A-22	KDX新横浜ビル	705.00	事務所・店舗・駐車場	6,180.51	S B1F9	平成2年9月	10.36
		A-26	KDX木場ビル	922.77	事務所・駐車場	2,820.64	RC F5	平成4年10月	7.79
		A-27	KDX鍛冶町ビル	526.43	事務所・店舗	3,147.70	SRC B1F8	平成2年3月	6.05
		A-28	KDX乃木坂ビル	409.36	事務所・店舗・居宅	1,695.07	RC B1F5	平成3年5月	9.48
		A-29	KDX東新宿ビル	1,340.97	事務所・倉庫・駐車場	7,885.40	SRC B1F9	平成2年1月	3.63
		A-30	KDX西五反田ビル	684.41	事務所・駐車場	5,192.87	SRC B1F8	平成4年11月	8.28
		A-31	KDX門前仲町ビル	580.99	事務所・店舗	2,668.91	SRC F8	昭和61年9月	5.72
		A-32	KDX芝大門ビル	1,188.28	事務所	7,824.03	SRC B1F9	昭和61年7月	7.60
		A-33	KDX御徒町ビル	239.72	事務所	1,882.00	S F10	昭和63年6月	2.23
		A-34	KDX本厚木ビル	724.62	事務所・店舗	3,603.63	SRC F8	平成7年5月	11.12
		A-35	KDX八王子ビル	460.62	事務所・駐車場・店舗	2,821.21	SRC F9	昭和60年12月	13.00
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	1,515.28	事務所・倉庫・店舗・ 駐車場・機械室	7,720.08	SRC B1F7	昭和57年8月	2.97
		A-38	KDX西新宿ビル	626.06	事務所・駐車場	2,017.63	RC F5	平成4年10月	9.02
		A-39	KDX虎ノ門ビル	288.20	事務所・店舗	2,277.38	SRC B1F9	昭和63年4月	8.07
		A-40	虎ノ門東洋ビル	869.01	銀行・事務所・店舗・ 倉庫	8,346.83	RC B2F9	昭和37年8月	13.06
		A-41	KDX新宿286ビル	421.70	事務所・駐車場	3,432.04	SRC・RC B1F9	平成元年8月	8.71
		A-45	KDX六本木228ビル	408.86	事務所・店舗	2,235.30	SRC B1F9	平成元年4月	8.95
		A-46	飛茶九段北ビル	1,844.83	事務所・店舗・事務 室・駐車場・倉庫	11,425.31	SRC・S B1F11	昭和63年3月	3.14

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-47	KDX新横浜381ビル(注7)	1,229.24	事務所・店舗・駐車場・ゴミ置場	10,290.30	SRC・RC B1F10	昭和63年3月 (注8)	12.02
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	1,968.13	事務所	7,420.87	SRC B1F9	昭和60年2月	8.34
		A-49	日総第17ビル	629.00	事務所・駐車場	4,016.61	SRC B1F8	平成3年7月	13.23
		A-50	池尻大橋ビルディング	834.79	事務所	3,482.96	RC B2F9	昭和63年9月	3.02
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	462.29	事務所	3,280.41	SRC F9	昭和63年9月	6.17
		A-52	KDX神田三崎町ビル	314.54	事務所	1,536.60	SRC B1F7	平成4年10月	9.41
		A-55	新都心丸善ビル	457.64	事務所・店舗・駐車場	3,439.37	SRC B1F8	平成2年7月	4.87
		A-56	KDX神保町ビル	465.92	事務所	3,292.13	SRC B1F8	平成6年5月	7.25
		A-57	KDX五番町ビル	335.70	事務所・駐車場	1,893.11	S F8	平成12年8月	9.06
		A-59	KDX岩本町ビル	266.86	事務所・共同住宅	1,618.65	S F9	平成20年3月	7.15
		A-60	KDX晴海ビル	2,230.69	事務所・店舗	12,694.32	S・SRC B1F11	平成20年2月	5.60
		A-61	KDX浜松町第2ビル	368.28	事務所	2,478.90	S・SRC B1F8	平成4年4月	2.01
		A-62	小石川TGビル	1,250.42	事務所・駐車場	5,862.02	SRC B1F8	平成元年11月	7.54
		A-63	五反田TGビル	582.90	事務所・車庫	4,440.61	SRC B1F9	昭和63年4月	8.37
		A-64	KDX日本橋216ビル	307.77	事務所	1,871.62	SRC F9	平成18年10月	6.99
		A-66	KDX新宿ビル	1,118.12	事務所・店舗・駐車場	10,348.02	S・RC B4F11	平成5年5月	1.78
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	678.24	事務所・銀行	4,724.62	SRC F9	平成3年11月	8.41
		A-68	KDX日本橋本町ビル	583.40	事務所・駐車場	5,110.45	SRC B1F9	昭和59年1月	7.92
		A-71	KDX飯田橋ビル	967.38	事務所・駐車場	5,422.64	SRC B1F8	平成2年3月	8.37
		A-72	KDX東品川ビル	3,115.45	事務所	10,138.65	S・RC B1F5	平成5年1月	10.40
		A-73	KDX箱崎ビル	971.83	事務所・駐車場	6,332.48	SRC B1F10	平成5年11月	7.29
		A-74	KDX新日本橋ビル	444.32	事務所・店舗・駐車場	3,712.25	S B1F10	平成14年11月	5.51
		A-75	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	4.23
		A-76	池袋日興ビル	560.42	事務所	3,223.75	SRC B1F8	昭和61年3月	8.67
		A-77	兜町日興ビルII	350.63	事務所	2,016.03	RC F8	平成13年10月	6.15
		A-78	立川駅前ビル	464.95	事務所	2,896.48	S B1F8	平成2年2月	3.34
		A-83	府中サウスビル	2,400.00	事務所・駐車場	16,647.00	SRC・S B1F14	平成8年3月	2.97
		A-84	春日ビジネスセンタービル	1,319.24	事務所・店舗・駐車場	6,444.31	SRC B1F10	平成4年6月	7.19
	A-85	中目黒ビジネスセンタービル	730.26	事務所	3,455.90	SRC F7	昭和60年10月	3.44	
	A-86	野村不動産大宮共同ビル	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	6.97	
	地方経済圏	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	3.48
		A-24	KDX南船場第1ビル	715.44	事務所・駐車場	4,236.59	SRC・RC・S B1F9	平成5年3月	9.04
A-25		KDX南船場第2ビル	606.45	車庫・店舗・事務所・居宅	3,315.93	SRC・S B1F9	平成5年9月	10.59	
A-36		KDX新潟ビル	1,110.56	事務所・店舗	6,810.29	RC B2F13	昭和58年7月	4.39	
A-42		烏丸ビル	1,788.67	事務所	12,632.68	SRC B1F8	昭和57年10月	8.37	

用途	地域	物件番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%) (注6)
オフィスビル	地方経済圏	A-44	KDX仙台ビル	987.78	事務所	5,918.30	SRC B1F10	昭和59年2月	1.93
		A-53	KDX博多南ビル	1,826.25	事務所・店舗・駐車場	13,238.16	SRC B1F9	昭和48年6月	1.48
		A-54	KDX北浜ビル	751.92	事務所・倉庫・駐車場	4,652.96	S F10	平成6年7月	9.79
		A-58	KDX名古屋栄ビル	1,192.22	事務所・店舗	9,594.00	S F11	平成21年4月	2.87
		A-69	KDX小林道修町ビル(注9)	1,561.04	事務所・車庫・店舗	10,723.83	S・SRC B1F12	平成21年7月	13.79
		A-70	北七条SIAビル	819.44	事務所	5,503.90	SRC B1F9	平成元年10月	0.51
		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	12.13
		A-80	名古屋日興證券ビル	1,403.93	事務所・店舗・駐車場	14,308.76	SRC B3F11	昭和49年8月	14.36
		A-81	仙台日興ビル	522.14	事務所	3,598.01	SRC・S B1F8	平成元年3月	3.48
		A-82	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	8.78
オフィスビル(78物件)小計				-	-	-	-	平均22.7年(注8)	-
住宅	東京経済圏	B-3	コート目白	1,581.91	共同住宅	3,326.07	RC B1F3	平成9年3月	7.11
		B-19	レジデンスシャルマン月島	4,252.86	共同住宅	18,115.39	SRC B1F10	平成16年1月	9.88
	地方経済圏	B-18	びなす ひばりが丘	8,595.00	共同住宅	14,976.25	①RC F6 ②RC F5 ③RC F6	平成元年3月	5.20
住宅(3物件)小計				-	-	-	-	平均13.5年	-
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	1,240.51	店舗	6,302.58	S・RC・SRC B2F7	平成17年3月	8.02
		C-2	KDX代々木ビル	228.74	店舗・事務所	1,269.06	SRC F8	平成3年8月	8.17
都市型商業施設(2物件)小計				-	-	-	-	平均10.8年	-
全83物件合計				-	-	-	-	平均22.0年(注8)	4.87(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25年4月30日を基準として、取得価格で加重平均し、小数第2位以下を切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25年4月時点の数値です。
- (注7) KDX新横浜381ビルは、一棟の建物に存在する2件の区分所有建物であり、両者を併せることで一棟の建物全体が形成される物件です。(所有割合合計：100%)
- (注8) KDX新横浜381ビルの建築時期については、既存棟の建築時期を記載しています。平均築年数は、KDX新横浜381ビル増築棟の建築時期(平成21年4月)を考慮せずに算出し、記載しています。
- (注9) KDX小林道修町ビルは、建物譲渡特約付定期借地権及び建物から構成されています。

(b) 運用資産の資本的支出

(イ) 資本的支出の予定について

本投資法人が保有している不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第17期(平成25年10月期)に計画されている主要な物件の改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は、以下の通りです。なお、資本的支出の予定金額のうち、工事の内容等に従い会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払額
KDX名古屋駅前ビル (愛知県名古屋市)	空調改修等	自 平成25年5月 至 平成25年10月	223	-	3
KDX八丁堀ビル (東京都中央区)	空調改修工事	同上	125	-	1
KDX麹町ビル (東京都千代田区)	空調改修工事	同上	100	-	-
KDX南船場第1ビル (大阪府大阪市)	空調改修工事等	同上	74	-	-
名古屋日興証券ビル (愛知県名古屋市)	エレベーター改修等	同上	47	-	-
野村不動産大宮共同ビル (埼玉県さいたま市)	共用部改修工事等	同上	42	-	-
春日ビジネスセンタービル (東京都文京区)	空調改修工事	同上	30	-	-
KDX八王子ビル (東京都八王子市)	駐車場改修、看板工事等	同上	15	-	-

(ロ) 期中に行った資本的支出について

当期(平成25年4月期)中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、以下の通りです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で772百万円であり、当期費用に区分された修繕費322百万円と合わせ、合計1,095百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	資本的支出の金額 (百万円)
KDX日本橋兜町ビル (東京都中央区)	原状回復工事等	自 平成24年11月 至 平成25年4月	290
KDX名古屋駅前ビル (愛知県名古屋市)	空調改修等	同上	225
KDX芝大門ビル (東京都港区)	共用部リニューアル工事等	同上	74
名古屋日興証券ビル (愛知県名古屋市)	エレベーター改修等	同上	24
	その他		157
	ポートフォリオ全体		772

(注) 資本的支出の金額は百万円未満を切捨てて記載しています。

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

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

(単位：百万円)

営業期間	第12期 自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日	第13期 自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日	第14期 自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日	第15期 自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日	当期 自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日
当期首積立金残高	430	440	517	643	503
当期積立額	10	96	296	224	30
当期積立金取崩額	-	19	170	364	10
次期繰越額	440	517	643	503	523

(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	5,889.66	5,874.72	-	-	10	99.7	188,520	231,858
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,413.17	3,930.86	-	-	6	89.1	144,219	209,656
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,323.73	3,323.73	-	-	5	100.0	129,323	144,236
		A-5	KDX中野坂上ビル	4,390.27	4,390.27	18	18	24	100.0	81,723	88,175
		A-6	原宿F Fビル	3,068.36	3,068.36	-	-	3	100.0	108,604	169,343
		A-7	F I K南青山ビル	1,814.56	1,814.56	-	-	7	100.0	71,093	107,055
		A-8	神田木原ビル	1,947.62	1,683.87	-	-	10	86.5	61,561	100,671
		A-13	KDX麴町ビル	3,793.02	3,793.02	-	-	10	100.0	132,579	225,749
		A-14	KDX船橋ビル	3,836.02	3,836.02	-	-	24	100.0	103,354	127,187
		A-15	KDX浜町ビル	3,101.38	3,101.38	-	-	10	100.0	88,559	107,536
		A-16	東伸24ビル	6,624.74	6,624.74	-	-	18	100.0	198,935	232,313
		A-17	KDX恵比寿ビル	3,074.47	3,074.47	-	-	6	100.0	126,148	211,679
		A-19	KDX浜松町ビル	2,724.35	2,724.35	-	-	9	100.0	96,162	124,529
		A-20	KDX茅場町ビル	3,019.93	3,019.93	-	-	7	100.0	73,762	107,597
		A-21	KDX新橋ビル	1,696.42	1,696.42	-	-	7	100.0	82,513	116,631
		A-22	KDX新横浜ビル	4,792.64	4,453.74	-	-	18	92.9	96,271	151,631
		A-26	KDX木場ビル	2,452.94	2,452.94	-	-	6	100.0	59,046	75,777
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,564.11	2,564.11	-	-	10	100.0	81,133	98,540
		A-28	KDX乃木坂ビル	1,251.40	1,251.40	1	1	6	100.0	24,787	23,379
		A-29	KDX東新宿ビル	5,930.96	5,930.96	-	-	6	100.0	117,352	120,647
		A-30	KDX西五反田ビル	3,881.58	3,881.58	-	-	5	100.0	144,876	211,227
		A-31	KDX門前仲町ビル	2,008.74	2,008.74	-	-	7	100.0	38,119	43,788
		A-32	KDX芝大門ビル	5,983.57	4,730.26	-	-	9	79.1	115,401	169,509
		A-33	KDX御徒町ビル	1,792.54	1,792.54	-	-	2	100.0	66,637	110,237
		A-34	KDX本厚木ビル	2,746.89	2,628.35	-	-	10	95.7	55,491	64,033
		A-35	KDX八王子ビル	2,178.61	2,178.61	-	-	8	100.0	50,144	45,753
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	5,880.71	5,880.71	-	-	6	100.0	168,120	223,576
		A-38	KDX西新宿ビル	1,593.60	1,593.60	-	-	8	100.0	45,020	56,487
		A-39	KDX虎ノ門ビル	1,966.56	1,966.56	-	-	7	100.0	99,530	179,712
		A-40	虎ノ門東洋ビル	6,499.63	6,299.81	-	-	9	96.9	302,528	507,244
		A-41	KDX新宿286ビル	2,444.43	2,444.43	-	-	9	100.0	86,310	102,924
		A-45	KDX六本木228ビル	1,909.08	1,039.19	-	-	5	54.4	37,132	49,292
		A-46	飛栄九段北ビル	6,897.59	6,897.59	-	-	14	100.0	234,177	300,602
		A-47	KDX新横浜381ビル	8,131.07	8,131.07	-	-	43	100.0	163,772	238,150
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	5,124.98	5,124.98	-	-	1	100.0	101,080	155,571
		A-49	日総第17ビル	2,739.62	1,278.68	-	-	4	46.7	53,824	32,183
		A-50	池尻大橋ビルディング	2,456.72	2,244.16	-	-	7	91.3	68,193	72,100
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,239.13	2,239.13	-	-	9	100.0	68,390	86,405
		A-52	KDX神田三崎町ビル	1,330.06	1,330.06	-	-	8	100.0	34,467	42,856
		A-55	新都心丸善ビル	1,912.28	1,912.28	-	-	5	100.0	57,946	72,273
		A-56	KDX神保町ビル	2,321.80	2,321.80	-	-	3	100.0	72,244	96,451
A-57	KDX五番町ビル	1,650.37	1,414.41	-	-	6	85.7	41,397	45,326		
A-59	KDX岩本町ビル	1,530.03	1,530.03	3	3	10	100.0	44,199	61,437		
A-60	KDX晴海ビル	9,294.00	6,709.44	-	-	7	72.2	155,958	279,551		
A-61	KDX浜松町第2ビル	1,953.50	1,953.50	-	-	8	100.0	53,726	95,425		
A-62	小石川TGビル	3,945.54	3,945.54	-	-	5	100.0	113,369	157,041		
A-63	五反田TGビル	3,166.56	3,166.56	-	-	10	100.0	98,632	130,337		
A-64	KDX日本橋216ビル	1,615.20	1,615.20	-	-	8	100.0	54,527	93,375		
A-66	KDX新宿ビル	5,851.30	5,646.47	-	-	20	96.5	235,286	285,447		
A-67	KDX銀座一丁目ビル	3,573.59	3,573.59	-	-	5	100.0	146,284	169,724		
A-68	KDX日本橋本町ビル	3,998.39	3,998.39	-	-	8	100.0	136,834	204,126		
A-71	KDX飯田橋ビル	4,429.25	4,429.25	-	-	5	100.0	153,577	227,405		

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-72	KDX東品川ビル	7,110.62	7,110.62	-	-	6	100.0	172,739	225,273
		A-73	KDX箱崎ビル	3,992.60	3,992.60	-	-	8	100.0	112,080	164,334
		A-74	KDX新日本橋ビル	2,658.79	2,658.79	-	-	10	100.0	81,345	114,941
		A-75	KDX日本橋兜町ビル	7,660.47	1,027.87	-	-	2	13.4	60,762	46,106
		A-76	池袋日興ビル	1,984.47	1,984.47	-	-	2	100.0	71,957	105,144
		A-77	兜町日興ビルII	1,395.78	1,395.78	-	-	4	100.0	53,707	82,526
		A-78	立川駅前ビル	1,612.13	1,612.13	-	-	5	100.0	63,328	86,432
		A-83	府中サウスビル	10,151.48	9,870.74	-	-	32	97.2	297,590	342,348
		A-84	春日ビジネスセンタービル	4,346.05	4,017.36	-	-	13	92.4	122,909	135,018
		A-85	中目黒ビジネスセンタービル	2,681.29	2,681.29	-	-	6	100.0	72,309	94,066
	A-86	野村不動産大宮共同ビル	3,819.09	3,633.32	1	1	17	95.1	20,153	177,564	
	A-12	ポルタス・センタービル	11,533.14	11,367.21	-	-	29	98.6	282,665	366,934	
	A-24	KDX南船場第1ビル	3,108.16	2,577.68	-	-	10	82.9	47,817	64,780	
	A-25	KDX南船場第2ビル	2,697.65	2,538.51	-	-	23	94.1	46,871	43,896	
	A-36	KDX新島ビル	4,064.83	2,517.06	-	-	20	61.9	51,647	52,343	
	A-42	烏丸ビル	8,745.01	8,594.76	-	-	38	98.3	209,709	275,294	
	A-44	KDX仙台ビル	3,958.49	3,830.26	-	-	31	96.8	86,854	183,674	
	A-53	KDX博多南ビル	9,922.51	9,414.84	-	-	49	94.9	159,366	213,351	
	A-54	KDX北浜ビル	3,995.50	3,708.71	-	-	11	92.8	73,035	83,327	
	A-58	KDX名古屋栄ビル	6,923.12	6,923.12	-	-	16	100.0	187,554	213,816	
A-69	KDX小林道修町ビル	7,072.24	6,609.33	-	-	12	93.5	173,602	232,057		
A-70	北七条SIAビル	3,788.73	3,574.85	-	-	18	94.4	97,465	104,659		
A-79	KDX名古屋駅前ビル	7,932.99	7,932.99	-	-	19	100.0	314,934	494,202		
A-80	名古屋日興證券ビル	7,994.75	7,834.12	-	-	9	98.0	196,990	275,852		
A-81	仙台日興ビル	2,538.06	1,914.26	-	-	4	75.4	52,511	71,159		
A-82	KDX東梅田ビル	4,986.24	4,986.24	-	-	11	100.0	130,221	103,958		
オフィスビル (78 物件) 小計				319,430.86	298,825.27	23	23	878	93.5	8,602,994	11,736,848
住宅	東京経済圏	B-3	コート目白	2,046.79	1,844.58	20	18	18	90.1	37,941	16,338
		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	149,068	50,580
	地方経済圏	B-18	びなす ひばりが丘	12,829.64	12,355.43	159	153	114	96.3	92,433	25,744
住宅 (3 物件) 小計				22,587.57	21,911.15	319	311	133	97.0	279,444	92,662
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	4,653.40	4,653.40	-	-	12	100.0	266,141	279,259
		C-2	KDX代々木ビル	1,182.14	1,182.14	-	-	11	100.0	69,435	108,150
都市型商業施設 (2 物件) 小計				5,835.54	5,835.54	-	-	23	100.0	335,577	387,410
全83 物件 合計				347,853.97	326,571.96	342	334	1,034 (注10)	93.9	9,218,015	12,216,920
最近5年の稼働率推移											
				平成20年10月31日	95.6%						
				平成21年4月30日	95.7%						
				平成21年10月31日	94.7%						
				平成22年4月30日	94.4%						
				平成22年10月31日	93.6%						
				平成23年4月30日	94.6%						
				平成23年10月31日	94.7%						
				平成24年4月30日	95.4%						
				平成24年10月31日	95.5%						
				平成25年4月30日	93.9%						

- (注1) 賃貸可能面積は、建物の賃貸が可能な床面積（各物件に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な床面積の合計）であり、土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書又は各物件の竣工図面に表示されているものを記載しています。
- (注2) 賃貸面積は、エンドテナントとの賃貸借契約又は転貸借契約に表示された面積を記載しています。
- (注3) 賃貸可能戸数は、建物の賃貸が可能な居宅の戸数を記載しています。
- (注4) 賃貸戸数は、賃貸可能戸数のうちエンドテナントとの賃貸借契約又は転貸借契約が締結されている居宅の戸数を記載しています。
- (注5) テナント総数は、物件毎のエンドテナントの数を記載しています。レジデンスシャルマン月島については下記（注9）をご参照下さい。
- (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-23	KDX四谷ビル	88,071
その他	D-1	金沢日興ビル	-

- (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捨てて記載しています。
- (注9) レジデンスシャルマン月島：本物件の信託受託者とマスターリース会社である積和不動産株式会社との間で賃料保証（賃料固定期間：平成26年1月30日まで）の定期建物賃貸借契約（契約期間：平成41年1月30日まで）が締結されているため、テナント総数は1と表示しています。
- (注10) 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25年4月期）における総賃貸事業収入の10%以上を占める物件はありません。

(e) 主要なテナントに関する情報

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

(ロ) 参考：上位エンドテナント

（平成25年4月30日現在）

	エンドテナントの名称	物件名称	賃貸面積	面積比率 (注1)
1	SMBC日興証券株式会社	池袋日興ビル、兜町日興ビルII、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	9,683.15 m ²	3.0%
2	積和不動産株式会社	レジデンスシャルマン月島	7,711.14 m ²	2.4%
3	非開示（注2）	KDX川崎駅前本町ビル	5,124.98 m ²	1.6%
4	株式会社三菱東京UFJ銀行	虎ノ門東洋ビル、原宿FFビル、KDX代々木ビル	3,955.36 m ²	1.2%
5	医療法人社団 同友会	小石川TGビル	3,379.95 m ²	1.0%
小計			29,854.58 m ²	9.1%
ポートフォリオ全体			326,571.96 m ²	100.0%

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

(注2) テナントから開示の了承を得られていないため、非開示としています。

【参考情報】 個別物件の収益状況 第16期 (平成24年11月1日～平成25年4月30日) : 181日間 ※平成25年4月30日現在

用途		オフィスビル																
地域区分		東京経済圏																
物件番号		A01	A03	A04	A05	A06	A07	A08	A13	A14	A15	A16	A17	A19	A20	A21	A22	
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	FIK 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	KDX 新橋ビル	KDX 新横浜ビル	
取得年月日		平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年11月1日	平成18年3月1日	平成18年3月16日	平成18年5月1日	平成18年5月1日	平成18年5月1日	平成18年5月1日	平成18年5月1日	平成18年5月1日	
価格情報	取得価格 (百万円)	5,940	4,450	3,680	2,533	2,450	2,270	1,950	5,950	2,252	2,300	5,300	4,640	3,460	2,780	2,690	2,520	
	構成比率	2.0%	1.5%	1.3%	0.9%	0.8%	0.8%	0.7%	2.0%	0.8%	0.8%	1.8%	1.6%	1.2%	1.0%	0.9%	0.9%	
	貸借対照表計上額 (百万円)	6,058	4,302	3,326	2,432	2,433	2,242	1,836	5,603	2,367	2,231	5,056	4,534	3,205	2,843	2,682	2,414	
	期末評価額 (百万円)	6,400	4,940	3,440	2,250	3,030	2,190	1,740	4,320	1,950	2,200	4,000	4,120	3,150	2,420	2,640	2,160	
貸借借情報	テナント総数	10	6	5	24	3	7	10	10	24	10	18	6	9	7	7	18	
	賃貸可能面積 (㎡)	5,889.66	4,413.17	3,323.73	4,390.27	3,068.36	1,814.56	1,947.62	3,793.02	3,836.02	3,101.38	6,624.74	3,074.47	2,724.35	3,019.93	1,696.42	4,792.47	
	賃貸面積 (㎡)	5,874.72	3,930.86	3,323.73	4,390.27	3,068.36	1,814.56	1,683.87	3,793.02	3,836.02	3,101.38	6,624.74	3,074.47	2,724.35	3,019.93	1,696.42	4,453.74	
	稼働率																	
	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%	100.0%	100.0%	92.9%
	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%	100.0%	100.0%	95.4%
	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%	99.5%	97.9%	
	平成23年10月末	85.2%	100.0%	100.0%	84.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.7%	95.0%	96.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.1%	
	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%	100.0%	93.1%	
	平成22年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	91.9%	98.5%	93.9%	72.7%	83.4%	100.0%	100.0%	100.0%	74.0%	
平成22年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	77.1%	100.0%	97.1%	100.0%	100.0%	84.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	86.3%		
平成21年10月末	100.0%	100.0%	93.1%	91.3%	100.0%	100.0%	100.0%	86.7%	100.0%	100.0%	93.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.1%		
平成21年4月末	100.0%	100.0%	92.3%	92.3%	100.0%	100.0%	100.0%	88.6%	100.0%	100.0%	83.4%	87.7%	100.0%	100.0%	100.0%	93.1%		
平成20年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	98.4%	100.0%	100.0%	100.0%	75.4%	100.0%	100.0%	83.2%		
損益情報 (第16期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	188,520	144,219	129,323	81,723	108,604	71,093	61,561	132,579	103,354	88,559	198,935	126,148	96,162	73,762	82,513	96,271	
	賃貸収入	171,268	132,859	113,407	67,421	99,104	65,161	56,486	111,224	89,148	77,202	151,098	111,178	87,177	65,002	75,673	83,912	
	その他収入	17,252	11,359	15,915	14,302	9,499	5,931	5,075	21,355	14,206	11,357	47,837	14,970	8,985	8,759	6,840	12,359	
	②賃貸事業費用合計 (千円)	57,833	31,403	32,782	28,903	24,125	18,098	17,025	40,233	32,619	24,412	65,022	34,581	26,660	21,564	22,073	32,027	
	管理委託費	15,717	12,314	12,489	9,110	6,834	5,268	5,956	9,927	13,181	9,003	17,985	9,403	7,319	7,124	6,580	12,529	
	公租公課	20,672	8,998	8,669	7,548	8,042	5,727	4,065	17,023	7,351	7,035	12,308	11,003	9,057	6,320	9,457	6,555	
	水道光熱費	13,834	8,193	9,512	8,842	6,001	4,919	5,079	11,546	9,548	6,493	18,251	9,296	5,660	7,201	4,956	8,376	
	修繕費	5,960	336	747	1,906	829	1,317	702	547	1,850	739	13,984	1,497	2,135	42	151	3,109	
	保険料	228	160	142	177	106	57	64	162	152	113	239	122	92	105	83	153	
信託報酬・その他	1,419	1,399	1,220	1,319	2,310	808	1,155	1,026	536	1,026	2,252	3,257	2,395	771	844	1,303		
③NOI (=①-②) (千円)	130,687	112,815	96,541	52,820	84,478	52,995	44,536	92,346	70,735	64,146	133,913	91,567	69,502	52,197	60,440	64,244		
④減価償却費 (千円)	27,423	27,015	16,632	15,333	9,501	6,577	8,534	18,605	19,296	18,429	35,410	18,759	22,771	17,505	6,753	22,216		
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	103,263	85,800	79,908	37,486	74,977	46,417	36,002	73,741	51,438	45,717	98,502	72,807	46,730	34,691	53,686	42,027		
⑥資本的支出 (千円)	3,145	780	2,730	3,583	-	1,809	2,484	3,054	3,775	669	4,729	6,772	500	-	197	632		
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	127,542	112,035	93,811	49,237	84,478	51,186	42,052	89,292	66,959	63,477	129,183	84,795	69,002	52,197	60,242	63,611		
参考情報	経費率 (=②/①)	30.7%	21.8%	25.3%	35.4%	22.2%	25.5%	27.7%	30.3%	31.6%	27.6%	32.7%	27.4%	27.7%	29.2%	26.8%	33.3%	
	平成25年度又は平成24年度固定資産税等年額 (千円)	41,345	17,997	17,339	15,104	16,085	11,454	8,131	34,046	14,670	14,070	24,226	21,998	18,115	12,642	18,911	12,792	
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	6,514	5,245	4,609	2,745	3,940	2,532	2,165	4,590	3,552	3,116	6,792	4,443	3,380	2,570	2,917	3,275	
	参考: 総賃貸事業収入比	3.46%	3.64%	3.56%	3.36%	3.63%	3.56%	3.52%	3.46%	3.44%	3.52%	3.41%	3.52%	3.52%	3.48%	3.54%	3.40%	
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	111,266	152,030		
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	9,272	12,669		

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16期 (平成24年11月1日～平成25年4月30日) : 181日間 ※平成25年4月30日現在

用途		オフィスビル															
地域区分		東京経済圏															
物件番号		A26	A27	A28	A29	A30	A31	A32	A33	A34	A35	A37	A38	A39	A40	A41	A45
物件名称		KDX 木場ビル	KDX 鍛冶町ビル	KDX 乃木坂ビル	KDX 東新宿ビル	KDX 西五反田ビル	KDX 門前仲町ビル	KDX 芝大門ビル	KDX 御徒町ビル	KDX 本厚木ビル	KDX 八王子ビル	KDX 御茶ノ水ビル	KDX 西新宿ビル	KDX 虎ノ門ビル	虎ノ門東洋ビル	KDX 新宿286ビル	KDX 六本木228ビル
取得年月日		平成18年6月20日	平成18年7月3日	平成18年7月14日	平成18年9月1日	平成18年12月1日	平成19年1月19日	平成19年3月1日	平成19年3月1日	平成19年3月1日	平成19年3月1日	平成19年4月2日	平成19年4月2日	平成19年4月17日	平成19年6月1日	平成19年6月1日	平成20年1月10日
価格情報	取得価格 (百万円)	1,580	2,350	1,065	2,950	4,200	1,400	6,090	2,000	1,305	1,155	6,400	1,500	4,400	9,850	2,300	3,300
	構成比率	0.5%	0.8%	0.4%	1.0%	1.4%	0.5%	2.1%	0.7%	0.4%	0.4%	2.2%	0.5%	1.5%	3.4%	0.8%	1.1%
	貸借対照表計上額 (百万円)	1,539	2,367	1,117	3,161	4,076	1,388	6,215	2,106	1,158	1,267	6,598	1,572	4,767	9,832	2,379	3,428
	期末評価額 (百万円)	1,420	2,360	700	3,340	3,680	1,120	4,380	1,820	1,040	914	6,170	1,130	3,380	10,300	2,210	2,120
	構成比率	0.5%	0.9%	0.3%	1.3%	1.4%	0.4%	1.7%	0.7%	0.4%	0.3%	2.3%	0.4%	1.3%	3.9%	0.8%	0.8%
貸借借情報	テナント総数	6	10	6	6	5	7	9	2	10	8	6	8	7	9	9	5
	賃貸可能面積 (㎡)	2,452.94	2,564.11	1,251.40	5,930.96	3,881.58	2,008.74	5,983.57	1,792.54	2,746.89	2,178.61	5,880.71	1,593.60	1,966.56	6,499.63	2,444.43	1,909.08
	賃貸面積 (㎡)	2,452.94	2,564.11	1,251.40	5,930.96	3,881.58	2,008.74	4,730.26	1,792.54	2,628.35	2,178.61	5,880.71	1,593.60	1,966.56	6,299.81	2,444.43	1,039.19
	稼働率																
		平成25年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	79.1%	100.0%	95.7%	100.0%	100.0%	100.0%	96.9%	100.0%	54.4%
		平成24年10月末	100.0%	100.0%	78.1%	100.0%	100.0%	100.0%	82.8%	100.0%	86.0%	100.0%	90.1%	100.0%	96.9%	100.0%	54.4%
		平成24年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.6%	100.0%	95.1%	100.0%
		平成23年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	83.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	65.1%
		平成23年4月末	100.0%	100.0%	56.2%	100.0%	100.0%	84.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	87.6%	100.0%	100.0%	65.1%
		平成22年10月末	100.0%	84.2%	78.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.4%	100.0%	87.6%	100.0%	95.4%	100.0%	65.1%
	平成22年4月末	100.0%	75.1%	78.1%	100.0%	100.0%	100.0%	97.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.9%	100.0%	100.0%	65.1%	
	平成21年10月末	100.0%	94.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.6%	100.0%	100.0%	89.3%	95.4%	100.0%	52.4%	
	平成21年4月末	100.0%	100.0%	87.7%	97.0%	91.9%	100.0%	100.0%	100.0%	85.6%	100.0%	100.0%	78.6%	100.0%	100.0%	65.2%	
	平成20年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	86.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.6%	85.6%	90.2%	100.0%	78.6%	100.0%	78.0%	
損益情報 (第16期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	59,046	81,133	24,787	117,352	144,876	38,119	115,401	66,637	55,491	50,144	168,120	45,020	99,530	302,528	86,310	37,132
	賃貸収入	51,020	73,904	21,432	103,180	124,862	29,347	107,698	58,613	45,931	43,257	157,959	39,465	93,241	290,780	71,991	32,807
	その他収入	8,025	7,228	3,354	14,171	20,014	8,772	7,703	8,024	9,559	6,886	10,160	5,554	6,288	11,748	14,318	4,324
	②賃貸事業費用合計 (千円)	17,023	19,632	11,768	42,898	30,578	15,824	50,415	14,463	19,728	20,598	45,834	14,196	21,115	65,833	24,199	17,013
	管理委託費	5,570	7,280	3,096	12,840	11,792	4,325	12,835	5,771	6,447	9,789	10,971	4,553	6,263	21,070	7,330	4,571
	公租公課	4,742	5,359	3,458	13,450	9,086	3,142	11,382	2,926	3,674	4,056	14,772	4,312	9,276	27,759	8,066	7,288
	水道光熱費	5,210	5,103	2,593	14,142	8,671	6,043	8,535	3,933	4,947	4,876	12,836	4,597	4,126	13,268	7,034	4,481
	修繕費	630	949	776	880	465	1,374	4,135	212	2,221	727	630	611	140	2,109	498	375
	保険料	78	86	42	214	146	74	190	51	105	70	216	57	68	239	101	59
信託報酬・その他	792	852	1,801	1,369	415	863	13,335	1,567	2,331	1,077	6,408	64	1,240	1,386	1,168	238	
③NOI (=①-②) (千円)	42,022	61,501	13,018	74,454	114,297	22,295	64,986	52,174	35,762	29,545	122,285	30,823	78,415	236,695	62,110	20,118	
④減価償却費 (千円)	12,047	12,921	5,676	19,826	28,961	9,631	29,652	8,068	12,088	10,138	27,304	6,731	13,314	12,469	9,852	5,132	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	29,975	48,580	7,342	54,627	85,336	12,663	35,334	44,106	23,673	19,407	94,980	24,091	65,100	224,225	52,258	14,985	
⑥資本的支出 (千円)	-	2,093	442	490	-	-	74,378	-	7,637	-	1,995	1,830	485	863	1,350	-	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	42,022	59,408	12,575	73,964	114,297	22,295	△9,392	52,174	28,125	29,545	120,290	28,993	77,930	235,832	60,760	20,118	
経費率 (=⑥/①)	28.8%	24.2%	47.5%	36.6%	21.1%	41.5%	43.7%	21.7%	35.6%	41.1%	27.3%	31.5%	21.2%	21.8%	28.0%	45.8%	
平成25年度又は平成24年度固定資産税等年額 (千円)	9,485	10,718	6,917	26,898	18,179	6,289	22,766	5,855	7,133	7,941	29,545	8,626	18,552	55,518	16,132	14,577	
②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	2,062	2,910	771	3,914	5,289	1,232	3,681	2,424	1,862	1,626	5,926	1,547	3,631	11,004	3,028	1,168	
参考: 総賃貸事業収入比	3.49%	3.59%	3.11%	3.34%	3.65%	3.23%	3.19%	3.64%	3.36%	3.24%	3.53%	3.44%	3.65%	3.64%	3.51%	3.15%	
長期修繕工事																	
取得後12年間の見積累計額 (千円)	93,650	87,590	49,950	149,280	133,200	113,920	169,180	55,430	147,990	100,380	249,810	74,560	75,680	286,720	143,300	80,070	
参考: 上記年平均額	7,804	7,299	4,162	12,440	11,100	9,493	14,098	4,619	12,332	8,365	20,817	6,213	6,306	23,893	11,941	6,672	

【参考情報】

個別物件の収益状況 第16期 (平成24年11月1日～平成25年4月30日) : 181日間 ※平成25年4月30日現在

用途		オフィスビル																
地域区分		東京経済圏																
物件番号		A46	A47	A48	A49	A50	A51	A52	A55	A56	A57	A59	A60	A61	A62	A63	A64	
物件名称		飛栄九段北ビル	KDX 新横浜381ビル	KDX川崎駅前 本町ビル	日総第17ビル	池尻大橋 ビルディング	KDX 浜町中ノ橋ビル	KDX 神田三崎町ビル	新都市丸善ビル	KDX 神保町ビル	KDX 五番町ビル	KDX 岩本町ビル	KDX 晴海ビル	KDX 浜松町第2ビル	小石川T Gビル	五反田T Gビル	KDX 日本橋216ビル	
取得年月日		平成20年2月1日	平成20年2月1日	平成20年2月1日	平成20年2月1日	平成20年2月1日	平成20年2月1日	平成20年2月1日	平成20年2月29日	平成20年3月31日	平成20年3月31日	平成20年5月1日	平成20年6月30日	平成20年9月1日	平成21年11月18日	平成21年11月18日	平成21年12月1日	
価格情報	取得価格(百万円)	7,600	5,800	3,760	2,710	2,400	2,310	1,380	2,110	2,760	1,951	1,864	10,250	2,200	3,080	2,620	2,010	
	構成比率	2.6%	2.0%	1.3%	0.9%	0.8%	0.8%	0.5%	0.7%	0.9%	0.7%	0.6%	3.5%	0.8%	1.1%	0.9%	0.7%	
	貸借対照表計上額(百万円)	7,616	5,818	3,731	2,590	2,436	2,329	1,369	2,146	2,887	1,969	1,776	9,546	2,279	3,113	2,792	1,951	
	期末評価額(百万円)	7,440	3,970	2,990	1,570	1,490	1,720	924	1,550	1,890	1,380	1,310	8,250	1,860	3,040	2,580	1,810	
	構成比率	2.8%	1.5%	1.1%	0.6%	0.6%	0.6%	0.3%	0.6%	0.7%	0.5%	0.5%	3.1%	0.7%	1.1%	1.0%	0.7%	
貸借情報	テナント総数	14	43	1	4	7	9	8	5	3	6	10	7	8	5	10	8	
	賃貸可能面積(m ²)	6,897.59	8,131.07	5,124.98	2,739.62	2,456.72	2,239.13	1,330.06	1,912.28	2,321.80	1,650.37	1,530.03	9,294.00	1,953.50	3,945.54	3,166.56	1,615.20	
	賃貸面積(m ²)	6,897.59	8,131.07	5,124.98	1,278.68	2,244.16	2,239.13	1,330.06	1,912.28	2,321.80	1,414.41	1,530.03	6,709.44	1,953.50	3,945.54	3,166.56	1,615.20	
	稼働率																	
		平成25年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	46.7%	91.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.7%	100.0%	72.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		平成24年10月末	100.0%	91.7%	100.0%	86.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	70.3%	87.6%	100.0%	100.0%	100.0%
		平成24年4月末	91.4%	91.5%	100.0%	86.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	70.3%	87.6%	100.0%	100.0%	100.0%
		平成23年10月末	98.8%	93.0%	100.0%	86.4%	100.0%	100.0%	100.0%	81.2%	100.0%	100.0%	100.0%	88.9%	100.0%	100.0%	80.0%	100.0%
		平成23年4月末	95.9%	89.5%	100.0%	86.4%	74.4%	100.0%	86.9%	100.0%	74.8%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	80.0%	100.0%
		平成22年10月末	85.3%	100.0%	100.0%	94.9%	91.3%	93.0%	86.9%	100.0%	94.4%	85.7%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	77.1%	75.0%
	平成22年4月末	91.9%	100.0%	100.0%	94.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.0%	85.7%	100.0%	98.2%	87.5%	100.0%	57.8%	87.5%	
	平成21年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	91.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.7%	75.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	
	平成21年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	82.6%	100.0%	100.0%	64.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	
	平成20年10月末	100.0%	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	80.9%	59.8%	85.7%	92.7%	100.0%	100.0%	-	-	-	
損益情報(第16期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	
	①総賃貸事業収入合計(千円)	234,177	163,772	101,080	53,824	68,193	68,390	34,467	57,946	72,244	41,397	44,199	155,958	53,726	113,369	98,632	54,527	
	賃貸収入	211,479	136,831	93,138	45,727	53,423	56,862	32,032	49,324	65,772	38,331	41,118	135,369	48,022	95,829	89,962	49,357	
	その他収入	22,698	26,940	7,941	8,097	14,770	11,528	2,434	8,622	6,472	3,066	3,081	20,589	5,704	17,539	8,669	5,169	
	②賃貸事業費用合計(千円)	84,280	49,415	35,442	20,916	21,753	19,211	10,811	16,017	17,723	13,145	11,248	72,242	18,005	41,498	26,453	17,045	
	管理委託費	30,620	13,404	12,519	7,194	6,127	7,003	3,727	6,394	5,529	4,276	3,681	30,303	4,361	14,147	8,202	5,281	
	公租公課	24,927	12,915	7,225	5,197	6,256	5,548	2,494	4,617	6,840	4,119	3,047	18,284	8,061	9,940	8,555	4,573	
	水道光熱費	17,377	16,697	11,533	6,049	5,134	4,943	2,306	4,268	4,675	2,872	2,312	20,869	4,142	12,024	7,417	3,363	
	修繕費	5,286	1,923	3,096	897	2,604	789	536	19	313	261	103	402	270	4,204	1,203	2,758	
	保険料	283	266	186	108	92	97	44	68	79	50	44	353	65	168	125	59	
信託報酬・その他	5,784	4,208	880	1,470	1,538	829	1,702	650	283	1,563	2,059	2,029	1,105	1,013	948	1,008		
③NOI(=①-②)(千円)	149,896	114,357	65,638	32,908	46,440	49,179	23,655	41,929	54,520	28,252	32,950	83,715	35,720	71,870	72,179	37,481		
④減価償却費(千円)	17,360	48,493	30,785	15,754	11,088	12,309	4,183	7,907	10,544	10,616	13,237	77,286	5,086	14,704	13,176	11,346		
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	132,536	65,863	34,852	17,153	35,352	36,869	19,471	34,021	43,976	17,636	19,713	6,429	30,633	57,166	59,003	26,135		
⑥資本的支出(千円)	-	2,662	370	-	3,545	-	-	188	540	800	-	-	-	2,446	590	-		
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	149,896	111,694	65,268	32,908	42,895	49,179	23,655	41,741	53,980	27,452	32,950	83,715	35,720	69,424	71,589	37,481		
経費率(=⑥/①)	36.0%	30.2%	35.1%	38.9%	31.9%	28.1%	31.4%	27.6%	24.5%	31.8%	25.4%	46.3%	33.5%	36.6%	26.8%	31.3%		
平成25年度又は平成24年度固定資産税等年額(千円)	49,854	24,937	14,459	10,264	12,512	11,095	4,987	9,816	13,676	8,239	6,094	36,568	16,122	19,881	17,106	9,146		
②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等)(千円)	7,838	5,676	3,402	1,770	2,339	2,399	1,186	2,038	2,587	1,421	1,574	4,891	1,825	3,780	3,485	1,877		
参考:総賃貸事業収入比	3.35%	3.47%	3.37%	3.29%	3.43%	3.51%	3.44%	3.52%	3.58%	3.43%	3.56%	3.14%	3.40%	3.33%	3.53%	3.44%		
長期修繕工事																		
取得後12年間の見積累計額(千円)	296,707	204,910	157,210	96,640	120,300	98,820	51,480	70,900	98,399	55,230	19,680	110,320	81,710	230,330	207,750	31,190		
参考:上記年平均額	24,725	17,075	13,100	8,053	10,025	8,235	4,290	5,908	8,199	4,602	1,640	9,193	6,809	19,194	17,312	2,599		

【参考情報】 個別物件の収益状況 第16期 (平成24年11月1日～平成25年4月30日) : 181日間 ※平成25年4月30日現在

用途		オフィスビル																
地域区分		東京経済圏														地方経済圏		
物件番号		A66	A67	A68	A71	A72	A73	A74	A75	A76	A77	A78	A83	A84	A85	A86	A12	
物件名称		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	池袋日興ビル	兜町日興ビルⅡ	立川駅前ビル	府中サウスビル	春日ビジネス センタービル	中目黒ビジネス センタービル	野村不動産 大宮共同ビル	ホルタス・ センタービル	
取得年月日		平成22年2月18日	平成22年11月12日	平成22年11月12日	平成23年7月22日	平成23年7月22日	平成23年7月22日	平成23年7月22日	平成23年12月26日	平成23年12月26日	平成23年12月26日	平成23年12月26日	平成23年12月26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17年9月21日
価格情報	取得価格 (百万円)	6,800	4,300	4,000	4,670	4,590	2,710	2,300	11,270	1,653	1,280	1,267	6,120	2,800	1,880	2,020	5,570	
	構成比率	2.3%	1.5%	1.4%	1.6%	1.6%	0.9%	0.8%	3.9%	0.6%	0.4%	0.4%	2.1%	1.0%	0.6%	0.7%	1.9%	
	貸借対照表計上額 (百万円)	6,860	4,288	4,007	4,668	4,898	2,872	2,263	11,531	1,673	1,275	1,310	6,171	2,848	1,904	2,105	4,483	
	期末評価額 (百万円)	6,400	4,860	4,350	4,940	4,800	2,850	2,480	11,600	1,700	1,550	1,330	6,600	3,200	2,230	2,200	4,610	
貸借情報	テナント総数	20	5	8	5	6	8	10	2	2	4	5	32	13	6	17	29	
	賃貸可能面積 (㎡)	5,851.30	3,573.59	3,998.39	4,429.25	7,110.62	3,992.60	2,658.79	7,660.47	1,984.47	1,395.78	1,612.13	10,151.48	4,346.05	2,681.29	3,819.09	11,533.14	
	賃貸面積 (㎡)	5,646.47	3,573.59	3,998.39	4,429.25	7,110.62	3,992.60	2,658.79	1,027.87	1,984.47	1,395.78	1,612.13	9,870.74	4,017.36	2,681.29	3,633.32	11,367.21	
	稼働率																	
	平成25年4月末	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	13.4%	100.0%	100.0%	100.0%	97.2%	92.4%	100.0%	95.1%	98.6%	
	平成24年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	95.7%	100.0%	-	89.5%	
	平成24年4月末	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	89.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	89.5%	
	平成23年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	83.3%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	90.1%
	平成23年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	95.8%
	平成22年10月末	93.7%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	93.9%
平成22年4月末	93.8%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	88.5%	
平成21年10月末	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	88.5%	
平成21年4月末	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	93.4%	
平成20年10月末	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	
損益情報 (第16期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	36日	181日	
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	235,286	146,284	136,834	153,577	172,739	112,080	81,345	60,762	71,957	53,707	63,328	297,590	122,909	72,309	20,153	282,665	
	賃貸収入	198,902	134,390	127,651	139,032	152,119	103,352	75,002	58,799	64,239	48,412	54,697	266,020	112,110	63,126	17,501	234,158	
	その他収入	36,383	11,893	9,182	14,544	20,619	8,728	6,342	1,962	7,717	5,295	8,631	31,569	10,799	9,183	2,652	48,507	
	②賃貸事業費用合計 (千円)	79,139	36,550	32,627	40,074	54,907	30,484	23,660	145,379	20,759	15,237	19,741	67,383	23,925	17,931	5,332	134,694	
	管理委託費	22,098	9,650	9,559	11,088	16,297	7,875	7,117	8,101	5,605	6,127	5,561	32,969	12,417	6,556	2,658	75,651	
	公租公課	28,292	12,532	14,722	10,620	16,108	11,950	7,312	31,363	7,833	4,505	7,029	0	24	0	44	22,888	
	水道光熱費	20,981	8,164	7,281	15,950	19,604	8,785	6,964	6,555	5,079	3,655	4,581	29,613	7,908	5,286	1,799	19,551	
	修繕費	3,911	1,063	96	1,270	1,286	555	1,272	87,604	1,324	386	1,615	2,685	2,085	2,861	-	10,636	
	保険料	297	138	137	163	247	181	107	376	99	62	78	475	181	107	27	1,973	
信託報酬・その他	3,558	5,001	830	980	1,364	1,136	886	11,378	817	500	874	1,640	1,309	3,119	802	3,992		
③NOI (=①-②) (千円)	156,146	109,733	104,207	113,502	117,831	81,596	57,684	△84,617	51,198	38,470	43,586	230,206	98,983	54,378	14,821	147,971		
④減価償却費 (千円)	16,238	11,622	9,698	15,768	25,493	21,919	22,101	65,388	4,975	9,740	3,388	42,809	17,431	8,420	3,145	52,768		
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	139,907	98,111	94,508	97,734	92,337	59,676	35,583	△150,005	46,223	28,730	40,198	187,397	81,552	45,958	11,675	95,203		
⑥資本的支出 (千円)	1,051	1,510	1,201	1,905	6,350	2,874	995	290,258	5,347	198	1,460	5,340	19,639	1,394	-	3,424		
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	155,095	108,223	103,006	111,597	111,481	78,721	56,689	△374,875	45,851	38,272	42,126	224,865	79,344	52,983	14,821	144,547		
参考情報	経費率 (=②/①)	33.6%	25.0%	23.8%	26.1%	31.8%	27.2%	29.1%	239.3%	28.8%	28.4%	31.2%	22.6%	19.5%	24.8%	26.5%	47.7%	
	平成25年度又は平成24年度固定資産税等年額 (千円)	56,585	25,061	29,445	21,231	32,180	23,901	14,621	62,600	15,666	9,010	13,757	49,167	22,536	10,572	13,333	46,716	
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	7,988	5,224	4,919	5,450	5,930	3,952	2,837	1,215	2,513	1,881	2,181	10,771	4,528	2,585	713	8,788	
	参考: 総賃貸事業収入比	3.40%	3.57%	3.60%	3.55%	3.43%	3.53%	3.49%	2.00%	3.49%	3.50%	3.45%	3.62%	3.68%	3.58%	3.54%	3.11%	
長期修繕工事																		
取得後12年間の見積累計額 (千円)	362,230	80,690	82,180	117,560	256,450	255,430	102,390	549,760	170,320	69,160	121,540	442,330	204,470	173,340	210,300	527,651		
参考: 上記年平均額	30,185	6,724	6,848	9,796	21,370	21,285	8,532	45,813	14,193	5,763	10,128	36,860	17,039	14,445	17,525	43,970		

【参考情報】 個別物件の収益状況 第16期 (平成24年11月1日～平成25年4月30日) : 181日間 ※平成25年4月30日現在

用途		オフィスビル														住宅		
地域区分		地方経済圏														東京経済圏		
物件番号		A24	A25	A36	A42	A44	A53	A54	A58	A69	A70	A79	A80	A81	A82	B03	B19	
物件名称		KDX 南船場第1ビル	KDX 南船場第2ビル	KDX 新潟ビル	烏丸ビル	KDX 仙台ビル	KDX 博多南ビル	KDX 北浜ビル	KDX 名古屋栄ビル	KDX 小林道修町ビル	北七条 S I Aビル	KDX 名古屋駅前ビル	名古屋 日興証券ビル	仙台日興ビル	KDX 東梅田ビル	コート目白	レジデンス シャルマン月島	
取得年月日		平成18年5月1日	平成18年5月1日	平成19年3月1日	平成19年6月1日	平成19年6月1日	平成20年2月1日	平成20年2月1日	平成21年7月1日	平成22年12月1日	平成23年3月25日	平成23年12月26日	平成23年12月26日	平成23年12月26日	平成24年3月28日	平成17年8月1日	平成18年5月1日	
価格情報	取得価格 (百万円)	1,610	1,560	1,305	5,400	2,100	4,900	2,220	7,550	2,870	2,005	7,327	4,158	950	2,770	1,250	5,353	
	構成比率	0.6%	0.5%	0.4%	1.8%	0.7%	1.7%	0.8%	2.6%	1.0%	0.7%	2.5%	1.4%	0.3%	0.9%	0.4%	1.8%	
	貸借対照表計上額 (百万円)	1,440	1,351	1,449	5,348	2,131	4,777	2,171	7,350	2,649	2,066	7,637	4,235	1,054	2,812	1,155	4,893	
	期末評価額 (百万円)	978	990	892	4,960	1,410	3,450	1,530	4,780	2,760	2,050	7,700	4,050	1,030	3,320	973	4,600	
貸借情報	構成比率	0.4%	0.4%	0.3%	1.9%	0.5%	1.3%	0.6%	1.8%	1.0%	0.8%	2.9%	1.5%	0.4%	1.3%	0.4%	1.7%	
	テナント総数	10	23	20	38	31	49	11	16	12	18	19	9	4	11	18	1	
	賃貸可能面積 (㎡)	3,108.16	2,697.65	4,064.83	8,745.01	3,958.49	9,922.51	3,995.50	6,923.12	7,072.24	3,788.73	7,932.99	7,994.75	2,538.06	4,986.24	2,046.79	7,711.14	
	賃貸面積 (㎡)	2,577.68	2,538.51	2,517.06	8,594.76	3,830.26	9,414.84	3,708.71	6,923.12	6,609.33	3,574.85	7,932.99	7,834.12	1,914.26	4,986.24	1,844.58	7,711.14	
	稼働率																	
		平成25年4月末	82.9%	94.1%	61.9%	98.3%	96.8%	94.9%	92.8%	100.0%	93.5%	94.4%	100.0%	98.0%	75.4%	100.0%	90.1%	100.0%
		平成24年10月末	77.7%	100.0%	67.5%	99.2%	93.8%	93.3%	92.8%	100.0%	91.3%	100.0%	93.8%	98.0%	75.4%	95.5%	100.0%	100.0%
		平成24年4月末	86.0%	90.4%	64.1%	100.0%	96.7%	86.0%	89.2%	100.0%	95.6%	100.0%	92.8%	92.7%	75.4%	95.5%	95.2%	100.0%
		平成23年10月末	94.7%	94.3%	64.6%	99.2%	87.4%	79.3%	84.4%	100.0%	95.6%	100.0%	-	-	-	-	100.0%	100.0%
		平成23年4月末	95.6%	100.0%	66.7%	94.2%	99.1%	75.4%	92.8%	93.7%	91.0%	100.0%	-	-	-	-	91.3%	100.0%
		平成22年10月末	83.1%	100.0%	65.4%	93.2%	98.7%	80.6%	96.4%	90.3%	-	-	-	-	-	-	95.2%	100.0%
		平成22年4月末	83.1%	94.1%	64.3%	93.9%	92.8%	86.2%	96.4%	90.3%	-	-	-	-	-	-	95.2%	100.0%
		平成21年10月末	84.4%	82.1%	62.2%	86.1%	96.6%	94.4%	96.4%	72.3%	-	-	-	-	-	-	85.3%	100.0%
	平成21年4月末	96.9%	88.1%	73.2%	93.0%	91.2%	95.8%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	96.1%	100.0%	
	平成20年10月末	91.6%	91.2%	76.2%	98.1%	86.2%	95.4%	88.1%	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	
損益情報 (第16期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	47,817	46,871	51,647	209,709	86,854	159,366	73,035	187,554	173,602	97,465	314,934	196,990	52,511	130,221	37,941	149,068	
	賃貸収入	37,371	37,150	43,899	183,674	74,352	137,023	59,665	169,586	159,363	81,450	271,101	174,450	44,266	113,157	35,060	132,064	
	その他収入	10,446	9,721	7,747	26,034	12,501	22,342	13,369	17,968	14,239	16,015	43,833	22,540	8,245	17,063	2,881	17,004	
	②賃貸事業費用合計 (千円)	24,808	17,522	27,860	62,518	29,585	49,471	27,703	55,070	83,883	34,103	159,788	78,372	44,466	30,366	11,022	41,546	
	管理委託費	6,585	5,413	10,970	21,041	11,911	14,330	7,597	18,120	15,851	10,251	31,365	26,753	5,417	9,832	2,866	16,683	
	公租公課	6,544	5,348	7,726	20,814	6,785	10,057	4,621	20,736	11,700	8,605	34,997	26,781	6,875	6,244	2,989	9,948	
	水道光熱費	5,722	5,116	6,995	16,964	7,786	20,908	8,229	14,959	13,399	13,209	25,418	18,061	4,409	12,181	885	1,638	
	修繕費	3,675	805	859	717	885	2,049	1,402	665	1,367	893	61,456	5,420	26,979	363	1,700	4,560	
	保険料	115	100	174	315	152	322	125	271	288	161	397	393	107	209	70	303	
信託報酬・その他	2,165	736	1,133	2,665	2,063	1,803	5,726	317	41,275	981	6,154	962	677	1,536	2,509	8,412		
③NO I (=①-②) (千円)	23,009	29,349	23,786	147,190	57,268	109,895	45,331	132,483	89,718	63,362	155,146	118,617	8,045	99,854	26,919	107,522		
④減価償却費 (千円)	12,477	12,153	13,731	30,173	19,529	35,625	14,637	71,368	53,310	16,570	20,615	11,997	6,413	35,146	11,546	45,870		
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	10,532	17,195	10,055	117,017	37,738	74,269	30,693	61,115	36,408	46,791	134,530	106,620	1,632	64,707	15,373	61,651		
⑥資本的支出 (千円)	650	678	4,615	4,273	1,740	20,048	-	-	702	1,278	225,777	24,855	990	120	1,115	-		
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	22,359	28,671	19,171	142,917	55,528	89,846	45,331	132,483	89,016	62,084	△70,631	93,761	7,055	99,734	25,803	107,522		
参考情報	経費率 (=②/①)	51.9%	37.4%	53.9%	29.8%	34.1%	31.0%	37.9%	29.4%	48.3%	35.0%	50.7%	39.8%	84.7%	23.3%	29.1%	27.9%	
	平成25年度又は平成24年度固定資産税等年額 (千円)	12,850	10,187	14,990	41,418	13,221	20,081	9,115	41,108	22,609	16,929	71,183	52,828	13,683	23,160	5,979	19,897	
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	1,445	1,555	1,539	7,283	2,941	5,495	2,415	6,531	5,373	3,282	9,593	6,440	1,235	4,695	1,323	4,542	
	参考: 総賃貸事業収入比	3.02%	3.32%	2.98%	3.47%	3.39%	3.45%	3.31%	3.48%	3.10%	3.37%	3.05%	3.27%	2.35%	3.61%	3.49%	3.05%	
長期修繕工事																		
取得後12年間の見積累計額 (千円)	140,130	122,820	219,160	262,560	223,960	185,690	136,270	94,270	87,340	202,790	737,870	413,140	181,590	107,610	74,650	170,810		
参考: 上記年平均額	11,677	10,235	18,263	21,880	18,663	15,474	11,355	7,855	7,278	16,899	61,489	34,428	15,132	8,967	6,220	14,234		

A58 KDX名古屋栄ビルの土地部分の取得年月日は平成20年4月25日です。

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

【参考情報】

個別物件の収益状況 第16期 (平成24年11月1日～平成25年4月30日) : 181日間 ※平成25年4月30日現在

用途	住宅	都市型商業施設		83物件合計	
地域区分	地方経済圏	東京経済圏			
物件番号	B18	C01	C02		
物件名称	びなす ひばりが丘	フレーム神南坂	KDX 代々木ビル		
取得年月日	平成17年12月8日	平成17年8月1日	平成17年9月30日		
価格情報	取得価格 (百万円)	1,800	9,900	2,479	292,553
	構成比率	0.6%	3.4%	0.8%	100.0%
	貸借対照表計上額 (百万円)	1,766	9,702	2,528	290,593
	期末評価額 (百万円)	1,560	9,230	1,920	264,691
	構成比率	0.6%	3.5%	0.7%	100.0%
貸借情報	テナント総数	114	12	11	1,034
	賃貸可能面積 (㎡)	12,829.64	4,653.40	1,182.14	347,853.97
	賃貸面積 (㎡)	12,355.43	4,653.40	1,182.14	326,571.96
	稼働率				
	平成25年4月末	96.3%	100.0%	100.0%	93.9%
	平成24年10月末	96.1%	100.0%	100.0%	95.5%
	平成24年4月末	95.0%	100.0%	100.0%	95.4%
	平成23年10月末	99.5%	89.5%	100.0%	94.7%
	平成23年4月末	96.7%	100.0%	100.0%	94.6%
	平成22年10月末	92.4%	100.0%	94.8%	93.6%
	平成22年4月末	96.3%	100.0%	87.2%	94.4%
	平成21年10月末	96.5%	93.6%	100.0%	94.7%
平成21年4月末	98.9%	96.0%	75.9%	95.7%	
平成20年10月末	88.7%	97.9%	91.7%	95.6%	
損益情報 (第16期)	運用日数	181日	181日	181日	180日
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	92,433	266,141	69,435	9,218,015
	賃貸収入	82,393	245,439	60,231	8,136,625
	その他収入	10,039	20,702	9,203	1,081,389
	②賃貸事業費用合計 (千円)	37,293	57,480	15,207	3,051,606
	管理委託費	8,148	18,205	4,509	943,225
	公租公課	7,616	15,988	4,287	809,097
	水道光熱費	2,351	19,258	4,290	747,656
	修繕費	9,555	2,209	948	322,430
	保険料	324	162	38	14,751
	信託報酬・その他	9,296	1,656	1,132	214,444
③NOI (=①-②) (千円)	55,140	208,661	54,227	6,166,409	
④減価償却費 (千円)	22,110	58,658	9,328	1,650,642	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	33,029	150,002	44,899	4,515,766	
⑥資本的支出 (千円)	546	1,755	-	769,663	
⑦NCF (=③-⑥) (千円)	54,593	206,906	54,227	5,396,746	
経費率 (=②/①)	40.3%	21.6%	21.9%	33.1%	
平成25年度又は平成24年度固定資産税等年額 (千円)	14,833	31,977	8,574	1,719,855	
②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	3,011	9,689	2,523	314,975	
参考: 総賃貸事業収入比	3.26%	3.64%	3.63%	3.42%	
長期修繕工事					
取得後12年間の見積累計額 (千円)	339,440	82,330	39,160	13,783,293	
参考: 上記年平均額	28,286	6,860	3,263	1,148,607	

※ 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16期 (平成24年11月1日～平成25年4月30日) : 181日間 ※平成25年4月30日現在

用途	オフィスビル	その他			
地域区分	東京経済圏	地方経済圏	売却2物件合計	85物件合計	
物件番号	A23	D01			
物件名称	KDX 四谷ビル	金沢日興ビル			
取得年月日	平成18年5月1日	平成23年12月26日			
価格情報	取得価格 (百万円)	1,950	645	2,595	-
	構成比率	75.1%	24.9%	100.0%	-
	不動産等売却収入 (百万円)	2,400	780	3,180	-
	不動産等売却原価 (百万円)	1,963	677	2,641	-
	不動産等売却損益 (百万円)	381	80	462	-
賃貸借情報	テナント総数	-	-	-	-
	賃貸可能面積 (㎡)	-	-	-	-
	賃貸面積 (㎡)	-	-	-	-
	稼働率				
	平成25年4月末	-	-	-	-
	平成24年10月末	100.0%	100.0%	-	-
	平成24年4月末	100.0%	100.0%	-	-
	平成23年10月末	100.0%	-	-	-
	平成23年4月末	100.0%	-	-	-
	平成22年10月末	100.0%	-	-	-
平成22年4月末	100.0%	-	-	-	
平成21年10月末	100.0%	-	-	-	
平成21年4月末	100.0%	-	-	-	
平成20年10月末	100.0%	-	-	-	
損益情報 (第16期)	運用日数	175日	1日	132日	180日
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	88,071	-	88,071	9,306,086
	賃貸収入	81,255	-	81,255	8,217,881
	その他収入	6,815	-	6,815	1,088,205
	②賃貸事業費用合計 (千円)	25,544	917	26,461	3,078,067
	管理委託費	8,686	△7	8,679	951,904
	公租公課	10,239	821	11,060	820,157
	水道光熱費	5,290	100	5,391	753,048
	修繕費	221	-	221	322,651
	保険料	84	0	85	14,837
信託報酬・その他	1,021	2	1,023	215,467	
③NOI (=①-②) (千円)	62,527	△917	61,609	6,228,018	
④減価償却費 (千円)	10,170	1,202	11,372	1,662,015	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	52,356	△2,120	50,236	4,566,003	
⑥資本的支出 (千円)	2,814	-	2,814	772,477	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	59,713	△917	58,795	5,455,541	
参考情報	経費率 (=②/①)	29.0%	-	30.0%	33.1%
	平成25年度又は平成24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)	3,073	△7	3,066	318,041
	参考: 総賃貸事業収入比	3.49%	-	3.48%	3.42%
	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

A23 KDX四谷ビルは、平成25年4月24日に売却済みです。
D01 金沢日興ビルは、平成24年11月1日に売却済みです。

【参考情報】 借入金の状況

平成25年4月30日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下の通りです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	最終返済期限	返済 方法	用途	摘要
短期 借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成24年1月31日	1,200,000	-	0.828	平成25年1月31日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成24年7月31日	1,500,000	1,500,000	0.811	平成25年7月31日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成24年10月31日	3,000,000	3,000,000	0.761	平成25年10月31日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成25年1月31日	-	1,200,000	0.743	平成26年1月31日			
	小計		5,700,000	5,700,000					
1年内 返済 予定 の長期 借入金	株式会社日本政策投資銀行	平成20年6月30日	3,000,000	-	2.263	平成24年12月28日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	平成21年12月8日	500,000	-	1.671	平成24年12月8日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成22年1月13日	1,000,000	-	1.901	平成25年1月15日			
	株式会社あおぞら銀行	平成22年2月18日	1,500,000	-	1.899	平成25年2月18日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年4月28日	1,000,000	-	1.496	平成25年4月30日			
	株式会社りそな銀行	平成22年7月30日	500,000	500,000	1.488	平成25年7月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成18年9月1日	3,000,000	3,000,000	2.124	平成25年8月31日			
	株式会社あおぞら銀行	平成23年3月31日	2,000,000	2,000,000	1.525	平成25年9月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年9月30日	1,000,000	1,000,000	1.151	平成25年10月31日			
	株式会社りそな銀行	平成22年10月29日	500,000	500,000	1.463	平成25年10月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注3)	平成22年11月12日	1,500,000	1,500,000	1.584	平成25年11月12日			
	三井住友信託銀行株式会社(注3)		800,000	800,000					
	株式会社あおぞら銀行(注3)		400,000	400,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注3)		500,000	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社(注3)	平成22年12月1日	200,000	200,000	1.412				
	株式会社あおぞら銀行(注3)		100,000	100,000					
	三井住友信託銀行株式会社(注3)	平成22年7月30日	3,700,000	3,700,000	1.660	平成26年1月31日			
	株式会社三井住友銀行(注3)	平成23年1月31日	1,300,000	1,300,000	1.570	平成26年1月31日			
	株式会社あおぞら銀行(注3)	平成24年3月12日	2,250,000	2,250,000	1.015	平成26年3月12日			
	株式会社日本政策投資銀行(注3)		1,800,000	1,800,000					
株式会社三井住友銀行(注3)	1,800,000		1,800,000						
三井住友信託銀行株式会社(注3)	450,000		450,000						
三井住友信託銀行株式会社(注3)	平成23年9月30日	2,500,000	2,500,000	1.161	平成26年3月31日				
	小計		31,300,000	24,300,000					
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1月29日	1,056,000	1,032,000	2.173	平成27年1月30日			
	株式会社三井住友銀行	平成22年2月18日	1,955,000	1,897,500	2.190	平成27年2月18日			
	株式会社日本政策投資銀行		1,445,000	1,402,500					
	三井住友信託銀行株式会社		850,000	825,000					
	株式会社あおぞら銀行		425,000	412,500					
	株式会社三井住友銀行	平成22年4月2日	1,750,000	1,700,000	2.220	平成27年4月2日			
	株式会社三井住友銀行	平成22年7月30日	3,700,000	3,700,000	1.731	平成26年7月31日			
	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		800,000	800,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成22年12月1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		800,000	800,000					
	株式会社りそな銀行		200,000	200,000					
	株式会社日本政策投資銀行		700,000	700,000					
	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			
	株式会社あおぞら銀行	平成23年2月28日	3,000,000	3,000,000	1.912	平成27年8月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		500,000	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社	平成23年3月22日	2,700,000	2,700,000	1.630	平成26年9月22日			
	株式会社三菱東京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		1,000,000	1,000,000					
	株式会社あおぞら銀行	平成23年4月28日	1,500,000	1,500,000	1.859	平成27年10月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000,000	1,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年7月13日	1,000,000	1,000,000	1.535	平成26年7月14日			
	株式会社三井住友銀行	平成23年7月29日	2,200,000	2,200,000	1.111	平成26年7月31日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社りそな銀行		300,000	300,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年8月31日	1,500,000	1,500,000	1.054	平成27年2月27日			
三井住友信託銀行株式会社	平成23年9月1日	1,000,000	1,000,000	1.149	平成26年8月29日				
みずほ信託銀行株式会社	平成23年9月30日	1,000,000	1,000,000	1.270	平成26年9月30日				
株式会社三井住友銀行		2,500,000	2,500,000						

区分	借入先	借入日	当期末首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	最終返済期限	返済 方法	用途	摘要	
長期 借入 金	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	1.239	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		2,000,000	2,000,000	1.261					
	株式会社りそな銀行		2,000,000	2,000,000						
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000,000	1,000,000						
	株式会社三井住友銀行		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		2,500,000	2,500,000	1.315					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000,000	2,000,000	1.338					
	株式会社三井住友銀行		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		2,500,000	2,500,000	1.415					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000,000	2,000,000	1.439					
	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				
	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				
	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		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		1,000,000	1,000,000						
	三井住友信託銀行株式会社	平成24年3月30日	2,000,000	2,000,000	1.211	平成27年9月30日				
	株式会社あおぞら銀行	平成24年4月27日	1,000,000	1,000,000	1.271	平成27年10月30日				
	株式会社りそな銀行	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		1,000,000	1,000,000						
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000						
	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				
	株式会社あおぞら銀行		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		1,500,000	1,500,000	1.045					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		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		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	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	1.013	平成28年12月28日				
	株式会社福岡銀行		-	500,000		1.086				平成29年12月28日
	みずほ信託銀行株式会社		-	500,000						平成29年12月29日
	三井住友信託銀行株式会社		平成25年1月15日	-		1,000,000				0.974
	株式会社あおぞら銀行	平成25年2月18日	-	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	1.036	平成30年3月26日					
株式会社三井住友銀行		-	1,000,000							
三菱UFJ信託銀行株式会社		平成25年4月30日	-			1,000,000	0.730	平成28年4月28日		
小計		97,581,000	106,369,500							
合計		134,581,000	136,369,500							

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

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

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

(注4) 平成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。