

平成23年10月期 決算短信 (REIT)

平成23年12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

コード番号 8972

代表者 執行役員 宮島大祐

資産運用会社名 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社

代表者 代表取締役社長 宮島大祐

問合せ先責任者 取締役財務企画部長 田島正彦

TEL. 03-3519-3491

有価証券報告書提出予定日 平成24年1月30日

分配金支払開始予定日 平成24年1月20日

上場取引所 東証

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

(百万円未満切り捨て)

1. 平成23年10月期の運用、資産の状況 (平成23年5月1日～平成23年10月31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	%
23年10月期	9,044	(11.2)	4,425	(19.3)	3,040	(29.6)	3,052	(32.2)
23年4月期	8,136	(△2.7)	3,709	(△3.3)	2,346	(△10.0)	2,309	(△11.4)

	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	%	%	%
23年10月期	11,592	2.1	1.1	33.6
23年4月期	9,890	1.7	0.9	28.8

(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	%	%
23年10月期	9,596	2,749	0	-	82.8	1.7
23年4月期	9,891	2,310	0	-	100.0	1.7

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

(注2) 1口当たり分配金は、未処分利益から圧縮積立金繰入額(303百万円)を控除した金額を発行済投資口数で除して計算しています。

(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
23年10月期	274,973	150,272	54.6	524,419
23年4月期	261,928	135,505	51.7	580,199

(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
23年10月期	9,434	△14,138	9,812	17,928
23年4月期	3,546	△13,701	7,607	12,820

2. 平成 24 年 4 月期の運用状況の予想 (平成 23 年 11 月 1 日～平成 24 年 4 月 30 日)

(％表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり利益 超過分配金
	百万円 (％)	百万円 (％)	百万円 (％)	百万円 (％)	円	円
24 年 4 月期	9,033 (△0.1%)	4,098 (△7.4%)	2,525 (△16.9%)	2,524 (△17.3%)	9,300	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成 24 年 4 月期) 9,300 円 予想期末発行済投資口数 (平成 24 年 4 月期) 286,550 口

(注) 1口当たり分配金は、当期純利益に圧縮積立金の取崩額 (143 百万円) を加算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 23 年 10 月期 | 286,550 口 | 平成 23 年 4 月期 | 233,550 口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成 23 年 10 月期 | 0 口 | 平成 23 年 4 月期 | 0 口 |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、40 ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

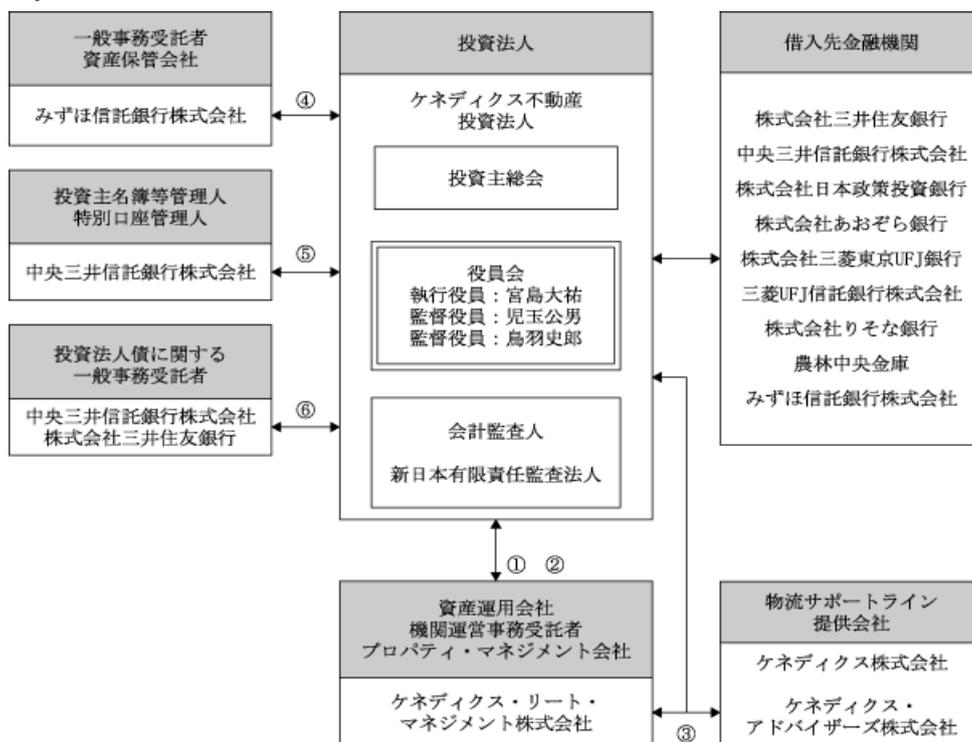
※運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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、15 ページ記載の「平成 24 年 4 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23年7月29日提出）における「投資法人の仕組み」から一部変更がありました。当期末（平成23年10月31日）現在、以下の通り株式会社三井住友銀行が投資法人債に関する一般事務受託者として新たに加わりました。



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

なお、平成23年11月1日より一般事務受託者（経理事務）をみずほ信託銀行株式会社から三菱UFJ信託銀行株式会社へ変更しています。

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23年7月29日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

A. 投資法人の主な推移

ケネディクス不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、平成17年5月6日に設立され、平成17年7月21日に発行済投資口の総口数75,400口で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8972）。その後、本投資法人は、3度の海外市場における募集を含む公募増資等を実施しています。直近では、本投資法人は平成23年7月20日に海外市場における募集を含む公募増資により51,400口及び平成23年8月8日に第三者割当により1,600口の投資口の追加発行を実施しました。この結果、本投資法人の当期末（平成23年10月31日）現在の発行済投資口数は286,550口となっています。

本投資法人は、ケネディクス・リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）に資産運用業務を委託し、収益の安定的な獲得と投資資産の持続的な成長を図ることにより、投資主利益の極大化を目指し、「トレンド」と「タイミング」を逃さない柔軟かつ機動的な投資を行い、「3つの投資軸（用途、地域、規模）」を重視して資産分散の図られたポートフォリオ（ケネディクス・セレクション）を構築していくことを基本方針としています。

B. 投資環境と運用実績

(a) 投資環境

当期（平成23年10月期）における我が国の経済は、東日本大震災の影響により、景気は依然として厳しい状況にあるなかで、サプライチェーンの立て直しや各種の政策効果などを背景に、引き続き持ち直しているものの、そのテンポは緩やかになっています。

不動産市況については、平成23年7月1日時点の都道府県地価調査によると、平成22年7月以降の1年間の地価は、全国的に依然として下落を示したものの、下落率は縮小し、上昇・横ばいの地点も増加しています。平成22年7月以降の年間平均変動率は、全国平均で商業地が△4.0%、住宅地が△3.2%となり、東京圏においては商業地が△2.3%、住宅地が△1.9%、また、三大都市圏においては商業地が△2.2%、住宅地が△1.7%となり、いずれも前回調査よりも下落幅が小さくなりました。

オフィス賃貸市況については、三鬼商事が公表した都心5区のオフィス空室率が、平成23年3月に過去最高の9.19%から6ヶ月連続で低下し、その後10月に前月比0.14%上昇の8.78%となりましたが、総じて都心部における空室率には頭打ち感がみられます。一方で、新規賃料については、引き続き弱含む市況が続いています。

オフィスビル売買市場については、東日本大震災の影響により一時的に取引数が減少しましたが、地震後の国内の経済活動が正常化し始めたこと、デット調達環境が回復してきたことを背景に、主として上場不動産投資法人（J-REIT）による不動産取引が徐々に活発となる兆しが見られています。

(b) 運用実績

本投資法人は、第12期末（平成23年4月30日）時点で、合計71物件（取得価格の総額246,456百万円）の運用資産を保有していました。当期（平成23年10月期）においては、東京経済圏のオフィスビル4物件（取得価格の総額14,270百万円）を取得し、東京経済圏のオフィスビル1物件（当初取得価格5,180百万円）を譲渡しました（譲渡価格5,800百万円）。

<当期中に取得したオフィスビル4物件>

物件番号	物件名称（注）	所在	取得価格 （百万円）	取得日
A-71	KDX飯田橋ビル	東京都新宿区	4,670	平成23年7月22日
A-72	KDX東品川ビル	東京都品川区	4,590	平成23年7月22日
A-73	KDX箱崎ビル	東京都中央区	2,710	平成23年7月22日
A-74	KDX新日本橋ビル	東京都中央区	2,300	平成23年7月22日

（注）平成23年10月31日付で上記物件名称に変更しており、それぞれの旧名称は「KDX飯田橋ビル」は「共同ビル（飯田橋）」、「KDX東品川ビル」は「P's 東品川ビル」、「KDX箱崎ビル」は「日本橋第二ビル」、「KDX新日本橋ビル」は「共同ビル（新日本橋）」です。

その結果、当期末現在のポートフォリオは、合計74物件（取得価格の総額255,546百万円）となりました。

取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル91.4%、都市型商業施設4.8%、住宅3.6%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94.7%であり、概ね安定した運営管理を行っています。

<第9期以降の資産規模の推移>

		第9期末 （平成21年10月31日）		第10期末 （平成22年4月30日）		第11期末 （平成22年10月31日）		第12期末 （平成23年4月30日）		当期末 （平成23年10月31日）	
		取得価格の 総額（百万円）	比率 （%）	取得価格の 総額（百万円）	比率 （%）	取得価格の 総額（百万円）	比率 （%）	取得価格の 総額（百万円）	比率 （%）	取得価格の 総額（百万円）	比率 （%）
用途	オフィスビル	197,461	89.6	213,071	90.3	211,461	90.6	224,636	91.1	233,726	91.4
	都市型商業施設	12,379	5.6	12,379	5.2	12,379	5.3	12,379	5.0	12,379	4.8
	住宅	10,319	4.6	10,319	4.3	9,441	4.0	9,441	3.8	9,441	3.6
	合計	220,159	100.0	235,769	100.0	233,281	100.0	246,456	100.0	255,546	100.0
地域	東京経済圏	186,144	84.5	201,754	85.5	199,266	85.4	207,566	84.2	216,656	84.7
	地方経済圏	34,015	15.4	34,015	14.4	34,015	14.5	38,890	15.7	38,890	15.2
	合計	220,159	100.0	235,769	100.0	233,281	100.0	246,456	100.0	255,546	100.0

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

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

第10期（平成22年4月期）以降の物件売買の実績

本投資法人は、当期末（平成23年10月31日）現在で74物件、取得価格の総額255,546百万円、稼働率94.7%と概ね安定的に稼働し、東京経済圏のオフィスビルを中心とした強固な資産（ポートフォリオ）基盤を構築しています。

本投資法人は、平成21年11月及び12月に不動産売買市場の本格的な回復に先駆けて公募増資による資金調達にてオフィスビル4物件（小石川TGビル、五反田TGビル、KDX日本橋216ビル、KDX新横浜381ビル増築棟）を取得しました。更に、平成22年2月に新規借入れによる資金調達にてオフィスビル1物件（KDX新宿ビル）、平成22年11月、12月及び平成23年3月に新規借入れによる調達資金及び自己資金により4物件（KDX銀座一丁目ビル、KDX日本橋本町ビル、KDX小林道修町ビル、北七条SIAビル）を取得しました。本投資法人は、これら合計9物件（取得価格の総額28,785百万円）を取得することで、中規模オフィスビル売買市場での存在感を高めました。また、第11期（平成22年10月期）にKDX新宿御苑ビル及びコート新御徒町を譲渡し（譲渡価格の総額2,500百万円）、資産の入替えに向けた資金確保を行いました。

当期においては、公募増資等にて、平成23年7月22日にKDX飯田橋ビル、KDX東品川ビル、KDX箱崎ビル及びKDX新日本橋ビルの合計4物件（取得価格の総額14,270百万円）を取得しました。また、平成23年6月30日付でKDX平河町ビルを譲渡（譲渡価格5,800百万円）しています。

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

既存物件の運営管理実績

本投資法人は、当期末（平成23年10月31日）現在保有する全ての物件について、プロパティ・マネジメント業務を本資産運用会社に一括委託しています。これによって、物件運営管理における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、迅速かつ良質なサービスの提供を図っています。本投資法人が当期末現在で保有している各資産は、ポートフォリオ全体で94.7%の稼働率を維持するなど、概ね良好な稼働状況で運営されており、本資産運用会社のプロパティ・マネジメント業務は順調な成果を挙げています。

テナント数及びテナント業種の分散による安定的な運用

本投資法人の保有するオフィスビルのエンドテナントの数は、当期末（平成23年10月31日）現在、714先です。ポートフォリオ全体に係る賃貸面積の合計に占めるオフィスビル最大のテナントの賃貸面積は1.8%、オフィスビルの上位3テナント合計でも4.8%と、テナント分散が図られています。また、本投資法人の保有に係るオフィスビルには、様々な業種のテナントが入居しています。このため、本投資法人の収益は特定のエンドテナントの退去や、特定の業種における業績の低迷による影響を受けにくく、本投資法人は、安定した収益を継続して得ることができると考えています。

賃貸市場環境を踏まえたリーシング運営

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

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

一方で、本投資法人は、平成20年秋以降の景気の急激な落込み及びそれに伴う賃貸市場動向を踏まえ、第8期（平成21年4月期）以降の賃料交渉においては、稼働率の維持を優先する運営方針へと切り替えており、市場の動向を捉えた中長期的な収益の維持を目指した運営を行っています。

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

稼働率の推移

本投資法人の保有するオフィスビルの稼働率は、前記の市場動向に迅速に対応した柔軟なリーシング方針により、第7期末（平成20年10月期）から第10期末（平成22年4月期）までの間は東京経済圏のオフィスビルで95%以上の稼働率を安定的に維持しました。当期（平成23年10月期）は依然として厳しいリーシング環境であり、空室期

間の長期化等の影響を受けたものの当期末現在において、東京経済圏のオフィスビルの稼働率は95%台を維持し、オフィスビル全体では94.3%と前期末比で0.1%上昇しました。なお、本投資法人の保有するオフィスビル68物件のうち、43物件で稼働率が100%となるなど、オフィスビル全体では概ね安定した稼働率を維持しています。

※平成23年4月27日付でKDX晴海ビルに入居する主要エンドテナントより解約通知を受領していますが、当該解約は①平成23年10月31日付解約分(2,584.56㎡)については平成23年11月末以降の稼働率に影響し、②平成23年11月30日付解約分(1,723.04㎡)については平成23年12月末以降の稼働率に影響します。なお、当期末時点の全賃貸面積に占める割合は①が0.9%、②が0.6%です。

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

	オフィスビル			ポートフォリオ全体
	全体	東京経済圏	地方経済圏	
第9期末 (平成21年10月31日)	94.4%	97.3%	85.9%	94.7%
第10期末 (平成22年4月30日)	94.0%	95.7%	88.2%	94.4%
第11期末 (平成22年10月31日)	93.3%	94.6%	89.0%	93.6%
第12期末 (平成23年4月30日)	94.2%	95.5%	90.4%	94.6%
当期末 (平成23年10月31日)	94.3%	95.7%	90.2%	94.7%

(注) 稼働率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

今夏の節電対応について

本投資法人は、東京電力株式会社及び東北電力株式会社管内に保有する物件について、消費（ピーク）電力を15%削減する施策を実施しました。専有部における各入居テナントの協力並びに共用部での節電施策等により、大口需要家に該当する13物件で約△30%、小口需要家に該当する物件で約△23%とそれぞれ15%を超える削減を達成しており、電気事業法第27条に伴う大口需要家に対する電気使用制限に抵触する物件はありませんでした。

C. 資金調達の概要

(a) 公募増資について

本投資法人は、新たな物件取得資金及び借入金の返済に充当するための資金調達を目的として、海外市場における募集を含む公募増資により51,400口及び第三者割当により1,600口の投資口の追加発行をし、それぞれ平成23年7月20日に13,600百万円、平成23年8月8日に423百万円の資金を調達しました。平成23年7月20日に調達した資金は物件取得資金の一部に充当した他、平成23年7月22日に期限前弁済した短期借入金2,000百万円の返済資金の一部に充当しました。なお、平成23年8月8日に調達した資金については、平成23年11月末日までに長期借入金の約定返済に充当しました。

(b) 投資法人債について

本投資法人は、平成23年9月15日に第3回無担保投資法人債（発行総額1,500百万円、期間2年）を発行し、長期借入金1,000百万円の返済に充当しました。結果として、当期末（平成23年10月31日）現在における投資法人債残高は13,500百万円となりました。

(c) 借入れの状況

本投資法人は、当期（平成23年10月期）において、当期中に返済期日が到来した借入れの返済資金として20,000百万円（長期借入金14,000百万円、短期借入金6,000百万円（注1））の借入れを行いました。また、公募増資による資金調達等により短期借入金2,000百万円を期限前返済し、投資法人債の発行により長期借入金1,000百万円を期限前返済しました。なお、当期中の借入れの状況は、以下の通りです。

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

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

＜当期中の借入一覧＞

借入先	区分	借入金額 (百万円)	借入日	最終返済期日
三菱UFJ信託銀行株式会社	シリーズ59	1,000	平成23年7月13日	平成26年7月14日
三菱UFJ信託銀行株式会社	シリーズ60-A	1,500	平成23年7月29日	平成24年7月31日
株式会社三井住友銀行	シリーズ60-B	2,200	平成23年7月29日	平成26年7月31日
中央三井信託銀行株式会社		1,000		
株式会社りそな銀行		300		
株式会社三菱東京UFJ銀行	シリーズ61	1,500	平成23年8月31日	平成27年2月27日
中央三井信託銀行株式会社	シリーズ62	1,000	平成23年9月1日	平成26年8月29日
株式会社三菱東京UFJ銀行	シリーズ63-A	1,000	平成23年9月30日	平成25年9月30日
中央三井信託銀行株式会社	シリーズ63-B	2,500	平成23年9月30日	平成26年3月31日
みずほ信託銀行株式会社	シリーズ63-C	1,000	平成23年9月30日	平成26年9月30日
株式会社三井住友銀行	シリーズ63-D	2,500	平成23年9月30日	平成27年3月31日
株式会社あおぞら銀行	シリーズ64	3,500	平成23年10月31日	平成24年10月31日
三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000		
合計	-	20,000	-	-

本投資法人の借入金残高は、第12期末（平成23年4月30日）現在で100,715.5百万円（長期借入金92,015.5百万円、短期借入金8,700百万円）となっていたところ、上記の結果、当期末（平成23年10月31日）現在で借入金残高は97,414百万円（長期借入金87,214百万円、短期借入金10,200百万円）、投資法人債残高は13,500百万円となり、有利子負債残高は110,914百万円となっています。

これらの借入れのうち、当期末現在の変動金利による長期借入金残高15,500百万円のうち、6,500百万円について、金利上昇リスクに対応するため金利スワップの活用により実質金利を固定化しています。また、有利子負債全体について、長期負債比率(注2)は90.8%、長期固定化負債比率(注3)は82.7%となっています。

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

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。長期固定化負債比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

なお、前期末及び当期末現在の金融機関別の借入金残高等は、以下の通りです。

(単位：百万円)

借入先	前期末 (平成23年4月30日)	当期末 (平成23年10月31日)	当期末比率 (%) (注4)
株式会社三井住友銀行	23,135.5	22,434.0	23.0
株式会社日本政策投資銀行	16,492.5	16,430.0	16.9
中央三井信託銀行株式会社	16,325.0	15,800.0	16.2
株式会社あおぞら銀行	14,462.5	13,950.0	14.3
株式会社三菱東京UFJ銀行	11,800.0	11,300.0	11.6
三菱UFJ信託銀行株式会社	9,200.0	7,200.0	7.4
株式会社りそな銀行	5,300.0	5,300.0	5.4
農林中央金庫	4,000.0	4,000.0	4.1
みずほ信託銀行株式会社	-	1,000.0	1.0
合計	100,715.5	97,414.0	100.0

(注4) 比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

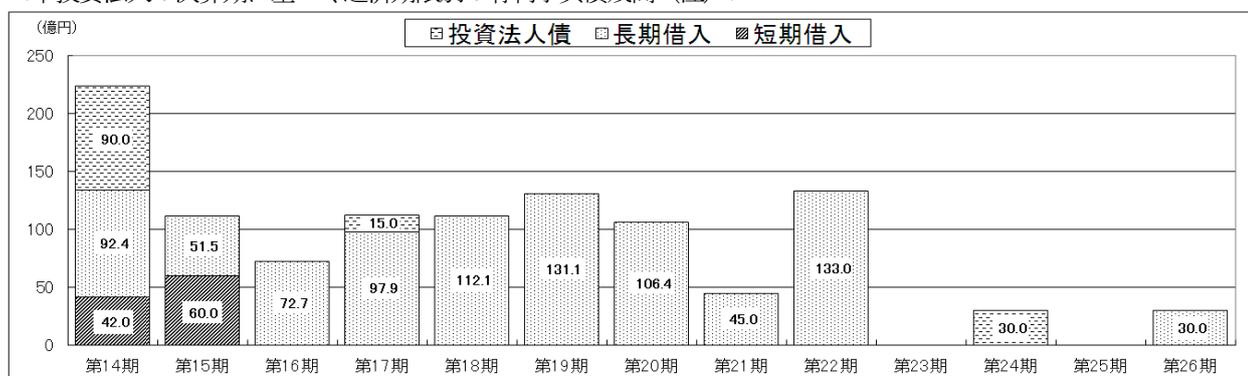
(d) 担保の状況

本投資法人は、第12期末（平成23年4月30日）現在に担保設定をしていた47物件について、平成23年7月20日付で担保権が解除されました。これにより本投資法人の借入金は、全て無担保無保証となりました。

(e) 返済期限別の有利子負債の状況

本投資法人は、借入れの返済期限を分散し、借入期間を長期化することにより、リファイナンスリスクを軽減することを目指しています。なお、当期末（平成23年10月31日）現在における返済期限別の有利子負債残高は、以下の通りです。

<本投資法人の決算期に基づく返済期限別の有利子負債残高（注）>



(注) 金額は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(f) 格付の状況

当期末（平成23年10月31日）現在における本投資法人の格付状況は、以下の通りです。

信用格付業者	格付内容	
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期優先債務格付	A
	債券格付	
	発行登録予備格付	
	格付の見通し	安定的

(g) 発行登録の状況

本投資法人は、投資法人債に係る発行登録書を平成23年2月4日に提出しています。その概要は、以下の通りです。

	投資法人債
発行予定額	1,000億円
発行予定期間	平成23年2月15日から 平成25年2月14日まで
資金使途	特定資産の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等

なお、第1回無担保投資法人債90億円、第2回無担保投資法人債30億円を平成19年2月の発行登録に基づき平成19年3月に発行しています。また、第3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平成23年9月に発行しています。

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

	投資証券	
	募集	売出し
発行予定額	1,000億円	150億円
発行予定期間	平成23年2月15日から 平成25年2月14日まで	平成23年2月15日から 平成25年2月14日まで
資金使途	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 23 年 10 月期）の実績として営業収益 9,044 百万円、営業利益 4,425 百万円、経常利益 3,040 百万円、当期純利益 3,052 百万円を計上しました。

分配金については、「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。その上で、当期純利益から租税特別措置法第 66 条の 2 に定める圧縮限度額のうち、租税特別措置法第 67 条の 15 の規定が適用される範囲内である 303 百万円を圧縮積立金繰入額として控除した残額の概ね全額を分配することにより、投資口 1 口当たりの分配金を 9,596 円としました。

② 次期の見通し

A. 投資環境

日本銀行によると、日本経済の先行きについては、当面、海外経済の減速や円高、タイの洪水の影響を受けるものの、その後は、新興国・資源国に牽引される形で海外経済の成長率が再び高まることや、震災復興関連の需要が徐々に顕在化していくことなどから、緩やかな回復経路に復していくことと考えられます。一方、欧州ソブリン問題をはじめとした海外金融情勢を巡る不確実性が、日本経済に与える影響について引き続き注視していく必要があるとされています。

不動産市況については、平成23年11月22日に国土交通省が発表した高度利用地地価動向報告（調査対象期間：平成23年7月1日～平成23年10月1日）では、主要都市の高度利用地（商業系地区及び住宅系地区の150地区）のうち、上昇地区は11（前回7）、横ばい地区は61（前回53）、下落地区は78（前回86）となり、下落地区が引き続き全体の52%と最も多くなったものの、上昇または横ばいを示す地区が前回の41%から48%に増加しました。

オフィスビル賃貸市場については、依然として賃料の下方調整が続くと考えられるものの、その下げ幅は縮小傾向にあり、一部のオフィスビルにおいては反転の兆しが見られています。また、空室率については、平成24年度に供給されるオフィスビルの影響を受け、急速な改善は期待できないものの、震災の復興需要等でオフィス需要が回復することで、空室が徐々に解消されていくものと考えられます。

オフィスビル売買市場については、今後の復興に伴いマクロ経済の回復が期待されること、引き続きデット調達環境が堅調であることを受け、直近ではJ-REITを中心とした物件売買も再開されており、時間の経過と共にオフィスビルの売買件数が増加すると考えています。

B. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

(a) 新規物件の投資戦略及び売却方針

本投資法人は、「中規模オフィスビルを中心とした強固なポートフォリオを構築すること」を目標として、「中規模オフィスビルのNo.1 J-REIT」となるべく、更なる資産規模の拡大を目指しています。本投資法人は、東京経済圏のオフィスビルへの投資を中心としつつ、一定の地方分散も図る投資戦略を継続することが、優良なポートフォリオの構築を実現し、本投資法人の優位性及び他の事業者との差別化を図る基盤になると考えています。

本投資法人は、平成21年11月以降、他の不動産取得者に先駆けて外部成長に向けて舵を切り、公募増資及び新規借入れにより物件取得を再開したこと、2,500億円を超える資産規模を持ち中規模オフィスビルの投資運用実績を十分に有していること、財務面での安定性も認識されるに至ったことを背景に、他の不動産取得者と比較して競争優位性を有していると考えています。

また、物件取得にあたっては、物件の先行確保を図るため、匿名組合出資によるファンド型投資等、資金調達のバランスにも配慮した投資手段の多様化に努めると共に、ポートフォリオ案件の情報収集も強化しています。

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

物件売却については、物件取得やファンド型投資を前提とした資産入替えの余地に応じて、個別に検討します。このうち、都市型商業施設及び住宅については、原則として新規投資を行わないだけでなく、市場環境や資産規模等を勘案しながら優先的に売却対象とします。一方、オフィスビルの売却については、現状における収益性、将来的なマーケット動向を踏まえた収益見通し、築年数、エリア、物件規模等の要素を勘案し、ポートフォリオにおける当該物件の存在意義を踏まえて個別に判断します。

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

(b) 既存物件の運用戦略

本投資法人は、当期末(平成23年10月31日)現在保有する全ての物件について、プロパティ・マネジ

メント業務を本資産運用会社に一括委託しています。これによって、物件運営管理における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、迅速かつ良質なサービスの提供を図っています。

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

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

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

CS 調査による顧客ニーズの把握

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

その一環として、本投資法人では、CS 評価に関する国際的な調査機関である株式会社ジェイ・ディー・パワー アジア・パシフィックと協働し、オフィスビルの入居テナントを対象とする満足度調査（建物や設備等のハード面及び管理運営等のソフト面について、多数の評価項目及び自由回答欄からなるアンケートを各テナントの総務担当者や従業員に対して依頼）を実施しています。これまでに、第2期（平成18年4月期）中に20物件を対象とした第1回調査、第5期（平成19年10月期）中に44物件を対象とした第2回調査、第9期（平成21年10月期）中に58物件を対象とした第3回調査及び第13期（平成23年10月期）中に69物件を対象とした第4回調査を実施しました。

第3回調査までのテナントからの意見を基にポートフォリオでのサービス品質の統一化及びレベルの向上を目的として、清掃及びテナント対応等のソフト面での不満足等を反映した改善策を中心に管理対応に関するガイドラインを策定し、第12期（平成23年4月期）よりルール化し、改善策を実施しています。この結果、第4回CS調査では、総合満足度及び継続入居意向の両面で前回結果を上回る評価を得ており、改善策に対するテナントからの一定の評価を確認しています。

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

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

物件競争力の維持・向上策の実施

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

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

本投資法人は、ポートフォリオの規模を最大限に活かし、建物管理会社の集約を行ったうえで現場に密着した管理運営を実現し、管理の質とサービス内容の更なる向上を図ります。また、物件毎に個別差が見られる仕様やサービス内容に関して統一基準を設け、かかる統一基準に基づく運営管理による価値向上策を実施することにより、賃料水準の維持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、一般的に中小規模テナントが多く、退去率が比較的高いことが特徴として挙げられます。そのため、リーシング面では、景気や不動産市場の動向を踏まえつつ、稼働率を維持することで中長期的な収益の最大化を図ることを基本方針とし、迅速かつ柔軟なリーシング活動を行います。

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

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

ポートフォリオの規模を活かした管理内容及び費用の見直し

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

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

関連法規等への適切な対応

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

積極的な環境対応

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

(c) 財務戦略（デットによる資金調達）

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

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

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

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

(d) 情報開示

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

(3) 決算後に生じた重要な事実

①資産の取得について

本投資法人は平成23年12月19日に、下記②新規借入れによる調達資金等により、以下8物件（取得予定価格の総額28,550百万円）を平成23年12月26日付で取得することを決定しました。

なお、取得予定価格には、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等は含まれていません。

本件取得に共通の諸条件

売買契約締結日	平成 23 年 12 月 19 日
売主	A I Gエジソン生命保険株式会社
取得予定日	平成 23 年 12 月 26 日

用途	特定資産の種類	物件名称	取得予定価格 (百万円)	所在地	階数	建築時期
オフィスビル	不動産を 信託する 信託の 受益権	兜町日興ビル	11,270	東京都中央区日本橋兜町6番5号	地下1階付8階建	平成10年11月
		池袋日興ビル	1,653	東京都豊島区南池袋一丁目20番8号	地下1階付8階建	昭和61年3月
		兜町日興ビルII	1,280	東京都中央区日本橋兜町8番1号	8階建	平成13年10月
		立川駅前ビル	1,267	東京都立川市曙町二丁目12番18号	地下1階付8階建	平成2年2月
		名古屋駅前桜通ビル	7,327	愛知県名古屋市中村区名駅三丁目26番8号	地下2階付15階建	昭和61年4月
		名古屋日興證券ビル	4,158	愛知県名古屋市中区栄三丁目2番3号	地下3階付11階建	昭和49年8月
		仙台日興ビル	950	宮城県仙台市青葉区中央三丁目2番21号	地下1階付8階建	平成元年3月
その他		金沢日興ビル	645	石川県金沢市南町4番65号	地下1階付7階建	平成元年3月

②資金の借入れについて

平成23年12月19日付で、上記8物件取得資金として、以下の通り株式会社三井住友銀行をアレンジャー兼エージェント、株式会社日本政策投資銀行をコ・アレンジャーとするシンジケートローンによる資金の借入れ（借入総額290億円）の契約を締結しました。

	短期借入金（タームローン 65-A）	長期借入金（タームローン 65-B）	長期借入金（タームローン 65-C）
借入金額	75億円	50億円（注1）	25億円
借入先	株式会社あおぞら銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社	株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行	株式会社日本政策投資銀行
金利等	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)+0.55%(注2)	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)+0.65%(注2)	未定(固定金利)
元本返済期日	平成24年10月31日	平成26年10月31日	平成26年10月31日

	長期借入金（タームローン 65-D）	長期借入金（タームローン 65-E）	長期借入金（タームローン 65-F）
借入金額	45億円（注1）	25億円	45億円（注1）
借入先	株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行	株式会社日本政策投資銀行	株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行
金利等	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)+0.70%(注2)	未定(固定金利)	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)+0.75%(注2)
元本返済期日	平成27年10月31日	平成27年10月31日	平成28年10月31日

	長期借入金（タームローン 65-G）
借入金額	25億円
借入先	株式会社日本政策投資銀行
金利等	未定(固定金利)
元本返済期日	平成28年10月31日

本件借入れに共通の諸条件

借入日	平成23年12月26日
利払期日	平成24年3月31日を初回として、以後3ヶ月毎の末日(末日が営業日でない場合はその直前の営業日)。最終回は各元本返済期日。
元本返済方法	上記記載の各元本返済期日にそれぞれ一括返済する。
担保の有無	無担保・無保証

(注1) 変動金利の条件で行う長期借入れ(タームローン65-B、65-D、65-F)について金利上昇リスクをヘッジするために別途金利スワップ契約を締結する予定です。

(注2) 平成23年12月26日から平成24年3月31日までの基準金利は、平成23年12月21日に公表される全銀協4ヶ月日本円TIBORとなります。以降の基準金利につきましては、各利払期日の2営業日前に全国銀行協会が公表する3ヶ月日本円TIBORです。なお、最終回の金利期間に係る基準金利は、1ヶ月日本円TIBORとなります。

(参考情報)

①資金の借入れについて

平成24年3月15日に償還期限が到来する第1回無担保投資法人債(総額90億円)の償還資金に対応するため、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保することを目的として、コミットメント型タームローンに係る契約を平成23年12月19日に締結しました。

個別貸付契約書 (タームローン66-L)

借入先 : 株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社日本政策投資銀行、中央三井信託銀行株式会社
金利等 : 基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR) +0.70%
借入極度額 : 総額70億円
借入可能期間 : 平成23年12月19日から平成24年3月15日
借入方法 : 株式会社三井住友銀行をエージェントとするシンジケートローンによる借入れ
返済方法 : 借入日より2年後の応当日に期限一括返済する
担保の有無 : 無担保・無保証

②借入金の返済について

平成23年11月30日付で、以下の借入れにつき、手元資金等にて返済しました。

シリーズ13-B

借入先 : 農林中央金庫
借入金額 : 25億円
借入実行日 : 平成18年12月1日
元本返済方法 : 期日一括返済
元本返済期日 : 平成23年11月30日

シリーズ57

借入先 : 農林中央金庫
借入金額 : 15億円
借入実行日 : 平成23年4月18日
元本返済方法 : 期日一括返済
元本返済期日 : 平成23年11月30日

(4) 運用状況の見通し

平成24年4月期(第14期:平成23年11月1日~平成24年4月30日)の運用状況につきましては、以下の通り予想しています。運用状況の予想の前提条件につきましては、「平成24年4月期 運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

営業収益	9,033 百万円
営業利益	4,098 百万円
経常利益	2,525 百万円
当期純利益	2,524 百万円
1口当たり分配金	9,300 円
1口当たり利益超過分配金	0 円

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

平成24年4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23年11月1日~平成24年4月30日(182日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成23年12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74物件です。 平成23年12月26日に取得を予定している8物件(取得予定価格の総額28,550百万円)を除き、平成24年4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。 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(上記新規取得予定物件を含む)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23年12月19日現在で有効な賃貸借契約等に基づき、過去の実績に基づく季節的要因等の変動要素や昨今の不動産市況の悪化等の賃貸の状況を考慮した上で算出しています。 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、924百万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、692百万円を想定しています。 減価償却費については、1,563百万円を想定しています。 修繕費については、156百万円を想定しています。 修繕費に関しては、物件ごとに、本資産運用会社の修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入します。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 新投資口の追加発行及び投資口の売出しに係る費用は、定額法により3年間で償却することを前提としています。 支払利息等(融資関連費用等を含む)は、1,539百万円を想定しています。
特別損益	<ul style="list-style-type: none"> 特別損益については見込んでいません。
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> 平成23年12月19日現在、93,414百万円の借入金残高、及び13,500百万円の投資法人債発行残高があります。 平成23年12月26日に物件取得を目的として新たに29,000百万円の借入れ(短期借入金7,500百万円、長期借入金21,500百万円)を行う予定です。 平成23年12月19日現在の借入金、及び平成23年12月26日に借入予定の新規借入金のうち、平成24年4月末までに返済期限が到来する借入金は9,441.5百万円(短期借入金2,700百万円、長期借入金6,741.5百万円)ありますが、約定弁済291.5百万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24年3月15日に償還期限が到来する投資法人債9,000百万円については、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。

項目	前提条件
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成23年12月19日現在の発行済投資口数は286,550口であり、平成24年4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。なお、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」(租税特別措置法第66条の2)に基づき積み立てられている圧縮積立金のうち、143百万円を取崩して分配することを前提としています。 1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成23年4月30日)	当期 (平成23年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金 ※2	7,925,308	12,349,209
信託現金及び信託預金 ※2	5,869,654	5,989,325
営業未収入金	186,412	173,772
前払費用	54,913	74,204
未収消費税等	310,485	-
その他	5,475	3,359
流動資産合計	14,352,250	18,589,872
固定資産		
有形固定資産		
建物	14,792,636	14,835,908
減価償却累計額	△1,686,763	△1,932,075
建物（純額）	13,105,873	12,903,832
構築物	22,260	22,461
減価償却累計額	△5,055	△5,745
構築物（純額）	17,204	16,715
機械及び装置	345,675	354,877
減価償却累計額	△72,198	△83,859
機械及び装置（純額）	273,476	271,017
工具、器具及び備品	77,350	78,185
減価償却累計額	△17,888	△21,378
工具、器具及び備品（純額）	59,461	56,807
土地	29,104,205	29,104,205
信託建物 ※3	70,624,524	74,239,182
減価償却累計額	△10,215,088	△11,002,737
信託建物（純額）	60,409,436	63,236,445
信託構築物	218,908	232,442
減価償却累計額	△75,935	△80,745
信託構築物（純額）	142,972	151,696
信託機械及び装置	963,183	999,616
減価償却累計額	△425,123	△456,979
信託機械及び装置（純額）	538,060	542,637
信託工具、器具及び備品	324,187	327,986
減価償却累計額	△155,485	△168,348
信託工具、器具及び備品（純額）	168,701	159,638
信託土地	142,006,875	148,116,665
信託建設仮勘定	-	1,874
有形固定資産合計 ※2	245,826,267	254,561,536
無形固定資産		
借地権	285,350	285,350
信託借地権	74,853	74,079
信託水道施設利用権 ※2	908	790
無形固定資産合計	361,112	360,219
投資その他の資産		

(単位: 千円)

	前期 (平成 23 年 4 月 30 日)	当期 (平成 23 年 10 月 31 日)
敷金及び保証金	10,000	10,000
信託敷金及び保証金	124,361	123,692
長期前払費用	1,207,565	1,185,942
投資その他の資産合計	1,341,926	1,319,635
固定資産合計	247,529,306	256,241,390
繰延資産		
投資法人債発行費	22,205	30,906
投資口交付費	25,136	111,272
繰延資産合計	47,342	142,178
資産合計	261,928,899	274,973,440

(単位: 千円)

	前期 (平成 23 年 4 月 30 日)	当期 (平成 23 年 10 月 31 日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	409,413	556,104
短期借入金 ※2	8,700,000	10,200,000
1年内償還予定の投資法人債	9,000,000	9,000,000
1年内返済予定の長期借入金 ※2	27,460,000	13,850,000
未払金	208,083	246,331
未払費用	192,370	191,325
未払法人税等	1,171	1,352
未払消費税等	51,280	80,236
前受金	1,872,708	1,281,806
預り金	16,243	2,814
災害損失引当金	30,932	2,333
流動負債合計	47,942,202	35,412,305
固定負債		
投資法人債	3,000,000	4,500,000
長期借入金 ※2	64,555,500	73,364,000
預り敷金及び保証金	1,521,762	1,556,321
信託預り敷金及び保証金	9,403,820	9,868,360
固定負債合計	78,481,082	89,288,681
負債合計	126,423,284	124,700,986
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	133,129,755	147,153,820
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	65,795	65,795
任意積立金合計	65,795	65,795
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,310,063	3,052,837
剰余金合計	2,375,859	3,118,633
投資主資本合計	135,505,614	150,272,453
純資産合計 ※1	135,505,614	150,272,453
負債純資産合計	261,928,899	274,973,440

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前 期		当 期	
	自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日		自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日	
営業収益				
賃貸事業収入 ※1	7,208,235		7,475,270	
その他賃貸事業収入 ※1	928,681		1,023,679	
不動産等売却益 ※2	-		545,281	
営業収益合計	8,136,917		9,044,231	
営業費用				
賃貸事業費用 ※1	3,767,177		3,961,611	
資産運用報酬	448,106		487,405	
役員報酬	5,850		6,300	
資産保管手数料	24,820		25,525	
一般事務委託手数料	54,771		56,326	
会計監査人報酬	10,800		10,800	
その他営業費用	115,482		70,938	
営業費用合計	4,427,007		4,618,908	
営業利益	3,709,909		4,425,323	
営業外収益				
受取利息	1,205		1,063	
未払分配金除斥益	1,143		1,176	
還付加算金	-		3,512	
その他	999		-	
営業外収益合計	3,348		5,753	
営業外費用				
支払利息	935,345		919,211	
投資法人債利息	113,378		117,176	
融資関連費用	303,479		298,043	
投資法人債発行費償却	5,781		6,880	
投資口交付費償却	8,378		27,281	
その他	155		22,075	
営業外費用合計	1,366,519		1,390,668	
経常利益	2,346,738		3,040,407	
特別利益				
補助金収入	26,230		-	
固定資産受贈益	-		13,970	
特別利益合計	26,230		13,970	
特別損失				
災害による損失	35,360		-	
固定資産圧縮損	26,230		-	
特別損失合計	61,590		-	
税引前当期純利益	2,311,378		3,054,377	
法人税、住民税及び事業税	1,412		1,570	
法人税等調整額	△28		△10	
法人税等合計	1,383		1,560	
当期純利益	2,309,995		3,052,817	
前期繰越利益	68		20	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,310,063		3,052,837	

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位:千円)

	前期	当期
	自平成22年11月1日 至平成23年4月30日	自平成23年5月1日 至平成23年10月31日
投資主資本		
出資総額※		
当期首残高	133,129,755	133,129,755
当期変動額		
新投資口の発行	-	14,024,065
当期変動額合計	-	14,024,065
当期末残高	133,129,755	147,153,820
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金		
当期首残高	-	65,795
当期変動額		
圧縮積立金の積立	65,795	-
当期変動額合計	65,795	-
当期末残高	65,795	65,795
任意積立金合計		
当期首残高	-	65,795
当期変動額		
圧縮積立金の積立	65,795	-
当期変動額合計	65,795	-
当期末残高	65,795	65,795
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
当期首残高	2,607,121	2,310,063
当期変動額		
圧縮積立金の積立	△65,795	-
剰余金の配当	△2,541,257	△2,310,043
当期純利益	2,309,995	3,052,817
当期変動額合計	△297,058	742,774
当期末残高	2,310,063	3,052,837
剰余金合計		
当期首残高	2,607,121	2,375,859
当期変動額		
剰余金の配当	△2,541,257	△2,310,043
当期純利益	2,309,995	3,052,817
当期変動額合計	△231,262	742,774
当期末残高	2,375,859	3,118,633
投資主資本合計		
当期首残高	135,736,876	135,505,614
当期変動額		
新投資口の発行	-	14,024,065
剰余金の配当	△2,541,257	△2,310,043
当期純利益	2,309,995	3,052,817
当期変動額合計	△231,262	14,766,839
当期末残高	135,505,614	150,272,453
評価・換算差額等		

	前期	当期
	自 平成 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 年 4 月 30 日	自 平成 23 年 5 月 1 日 至 平成 23 年 10 月 31 日
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	△4,502	-
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	4,502	-
当期変動額合計	4,502	-
当期末残高	-	-
評価・換算差額等合計		
当期首残高	△4,502	-
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	4,502	-
当期変動額合計	4,502	-
当期末残高	-	-
純資産合計		
当期首残高	135,732,374	135,505,614
当期変動額		
新投資口の発行	-	14,024,065
剰余金の配当	△2,541,257	△2,310,043
当期純利益	2,309,995	3,052,817
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	4,502	-
当期変動額合計	△226,760	14,766,839
当期末残高	135,505,614	150,272,453

(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22年11月1日 至 平成23年4月30日	自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日
I 当期末処分利益	2,310,063,344	3,052,837,677
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,310,043,050 (9,891)	2,749,733,800 (9,596)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	-	303,000,000
IV 次期繰越利益	20,294	103,877
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数233,550口の整数倍の最大値となる2,310,043,050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を控除し、その残額のうち発行済投資口数286,550口の整数倍の最大値となる2,749,733,800円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月 30日		自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月 31日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	2,311,378		3,054,377	
減価償却費	1,406,895		1,442,935	
長期前払費用償却額	213,368		247,729	
受取利息	△1,205		△1,063	
支払利息	1,048,723		1,036,387	
投資口交付費償却	8,378		27,281	
投資法人債発行費償却	5,781		6,880	
災害による損失	35,360		-	
補助金収入	△26,230		-	
固定資産圧縮損	26,230		-	
固定資産受贈益	-		△13,970	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	22,066		12,639	
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△310,485		310,485	
前払費用の増減額 (△は増加)	11,616		△19,290	
営業未払金の増減額 (△は減少)	△12,251		65,851	
未払金の増減額 (△は減少)	△21,496		8,563	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△230,840		28,955	
前受金の増減額 (△は減少)	705,811		△590,901	
預り金の増減額 (△は減少)	9,084		△13,429	
固定資産除去損	5,402		-	
信託有形固定資産の売却による減少額	-		5,122,100	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△668,009		△226,107	
その他	18,596		731	
小 計	4,558,174		10,500,158	
利息の受取額	1,205		1,063	
利息の支払額	△1,011,751		△1,037,432	
災害損失の支払額	-		△28,598	
法人税等の支払額	△632		△1,171	
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,546,997		9,434,020	
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	△57,818		△53,346	
信託有形固定資産の取得による支出	△13,745,779		△15,177,128	
信託無形固定資産の取得による支出	△75,498		-	
信託差入敷金及び保証金の支出	△122,709		-	
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	-		669	
預り敷金及び保証金の返還による支出	△85,045		△40,773	
預り敷金及び保証金の受入による収入	51,353		87,177	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△530,111		△643,261	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	960,494		1,123,447	
定期預金の預入による支出	△74,000		-	
定期預金の払戻による収入	-		464,000	
使途制限付信託預金の預入による支出	△134,899		-	
使途制限付信託預金の払出による収入	112,587		100,403	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,701,425		△14,138,812	
財務活動によるキャッシュ・フロー				

	前期	当期
	自 平成 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 年 4 月 30 日	自 平成 23 年 5 月 1 日 至 平成 23 年 10 月 31 日
短期借入れによる収入	6,200,000	6,000,000
短期借入金の返済による支出	△3,800,000	△4,500,000
長期借入れによる収入	26,300,000	14,000,000
長期借入金の返済による支出	△18,551,500	△18,801,500
投資口の発行による収入	-	13,938,968
投資法人債の発行による収入	-	1,485,336
分配金の支払額	△2,541,093	△2,310,038
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,607,406	9,812,767
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,547,022	5,107,976
現金及び現金同等物の期首残高	15,367,049	12,820,027
現金及び現金同等物の期末残高	※ 12,820,027	17,928,003

(6) 注記表

【継続企業の前提に関する注記】

当 期 自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日
該当事項はありません。

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 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 style="margin-left: 20px;"> <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。 水道施設利用権 6年</p> <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
建物	2～49年								
構築物	2～45年								
機械及び装置	3～17年								
工具、器具及び備品	3～20年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>① 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>								
3. 引当金の計上基準	<p>災害損失引当金 東日本大震災により損傷した固定資産に関する修復費用等のうち、決算日において合理的に見積もることができる額を計上しております。</p>								
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23,704千円、当期44,438千円です。</p>								

5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっております。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎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については、有効性の評価は省略しております。</p>
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託預金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。
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>

【追加情報】

当 期

自 平成23年 5月 1日

至 平成23年10月31日

会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準

当会計期間の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。

【貸借対照表に関する注記】

前 期 (平成23年4月30日)	当 期 (平成23年10月31日)
※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 50,000千円	※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 同左
※2. 担保に供している資産及び担保を付している債務	
担保に供している資産 (単位:千円)	
現金及び預金 464,000	
信託現金及び信託預金 4,626,463	
建物 6,947,263	
構築物 5,337	
機械及び装置 14,164	
工具、器具及び備品 7,507	
土地 12,547,562	
信託建物 47,260,160	
信託構築物 97,080	
信託機械及び装置 493,645	
信託工具、器具及び備品 127,528	
信託土地 115,133,177	
信託水道施設利用権 908	
合計 187,724,799	
担保を付している債務 (単位:千円)	
短期借入金 8,700,000	
1年内返済予定の長期借入金 27,460,000	
長期借入金 64,555,500	
合計 100,715,500	
※3. 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	※3. 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
信託建物 26,230千円	同左

【損益計算書に関する注記】

前 期 自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日	当 期 自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 5,908,063 共益費収入 1,300,172 計 7,208,235 その他賃貸事業収入 駐車場収入 250,324 水道光熱費収入 583,965 その他収入 94,391 計 928,681 不動産賃貸事業収益合計 8,136,917 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 811,786 水道光熱費 561,061 公租公課 643,178 修繕費 123,949 保険料 16,209 信託報酬 42,317 その他賃貸事業費用 156,377 減価償却費 1,406,895 固定資産除却損 5,402 不動産賃貸事業費用合計 3,767,177 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 4,369,739	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 6,121,318 共益費収入 1,353,951 計 7,475,270 その他賃貸事業収入 駐車場収入 249,514 水道光熱費収入 633,844 その他収入 140,320 計 1,023,679 不動産賃貸事業収益合計 8,498,949 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 832,724 水道光熱費 617,943 公租公課 703,542 修繕費 152,452 保険料 14,654 信託報酬 43,614 その他賃貸事業費用 153,743 減価償却費 1,442,935 不動産賃貸事業費用合計 3,961,611 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 4,537,337
	※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円) KDX平河町ビル 不動産等売却収入 5,800,000 不動産等売却原価 5,122,100 その他売却費用 132,618 不動産等売却益 545,281

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

項目	期別	前期	当期
		自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日	自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日
※ 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数		発行可能投資口総口数 2,000,000口 発行済投資口数 233,550口	発行可能投資口総口数 2,000,000口 発行済投資口数 286,550口

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】

前期	当期
自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日	自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日
※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(単位：千円) (平成23年4月30日現在)	(単位：千円) (平成23年10月31日現在)
現金及び預金 7,925,308	現金及び預金 12,349,209
信託現金及び信託預金 5,869,654	信託現金及び信託預金 5,989,325
使途制限付信託預金（注1） △510,936	使途制限付信託預金（注） △410,532
3ヶ月超定期預金（注2） △464,000	現金及び現金同等物 17,928,003
現金及び現金同等物 12,820,027	
(注1)テナントから預かっている敷金保証金の返還の為に留保されている信託預金です。	(注)テナントから預かっている敷金保証金の返還の為に留保されている信託預金です。
(注2)預入期間が3ヶ月を超える定期預金です。	

【リース取引に関する注記】

前期	当期
自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日	自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日
オペレーティング・リース取引 (貸主側)	オペレーティング・リース取引 (貸主側)
未経過リース料	未経過リース料
1年内 1,008,045	1年内 788,658
1年超 5,892,331	1年超 5,355,453
合計 6,900,376	合計 6,144,111

【金融商品に関する注記】

前期（自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

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

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成23年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	7,925,308	7,925,308	-
(2) 信託現金及び信託預金	5,869,654	5,869,654	-
資産計	13,794,962	13,794,962	-
(1) 短期借入金	8,700,000	8,700,000	-
(2) 投資法人債	12,000,000	11,737,200	△262,800
(3) 長期借入金	92,015,500	91,186,358	△829,142
負債計	112,715,500	111,623,558	△1,091,942
デリバティブ取引	-	-	-

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

資産

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(1) 短期借入金

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

(2) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっております。

(3) 長期借入金

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

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

注2. 金銭債権の償還予定額

	1年以内 (千円)
現金及び預金	7,925,308
信託現金及び信託預金	5,869,654
合計	13,794,962

注3. 投資法人債、借入金の償還、返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)
短期借入金	8,700,000	-	-
投資法人債	9,000,000	-	-
長期借入金	27,460,000	11,920,000	17,320,000

	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	-	-	-
投資法人債	-	-	3,000,000
長期借入金	14,515,500	17,800,000	3,000,000

当期（自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

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

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

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

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

資産

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(1) 短期借入金

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

(2) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっております。

(3) 長期借入金

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

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

注2. 金銭債権の償還予定額

	1年以内 (千円)
現金及び預金	12,349,209
信託現金及び信託預金	5,989,325
合計	18,338,535

注3. 投資法人債、借入金の償還、返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)
短期借入金	10,200,000	-	-
投資法人債	9,000,000	1,500,000	-
長期借入金	13,850,000	17,606,000	24,323,000

	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	-	-	-
投資法人債	-	-	3,000,000
長期借入金	15,135,000	13,300,000	3,000,000

【有価証券に関する注記】

前 期 自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日	当 期 自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日
本投資法人は、有価証券取引を行っておりませんので該当事項はありません。	同左

【デリバティブ取引に関する注記】

前期（自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日）

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象
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

ヘッジ会計の方法	契約額（千円）		時価（千円）	当該時価の算定方法
		うち1年超		
金利スワップの特例処理	10,000,000	1,000,000	※	
合計	10,000,000	1,000,000		

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

当期（自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日）

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象
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

ヘッジ会計の方法	契約額（千円）		時価（千円）	当該時価の算定方法
		うち1年超		
金利スワップの特例処理	6,500,000	2,000,000	※	
合計	6,500,000	2,000,000		

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

【退職給付に関する注記】

前 期 自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日	当 期 自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

【資産除去債務に関する注記】

前 期 自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日	当 期 自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日
該当事項はありません。	同左

【セグメント情報等に関する注記】

前 期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月 30日	当 期 自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月 31日
<p>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。</p> <p>2. 関連情報</p> <p>(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。</p> <p>(2) 地域ごとの情報</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p>	<p>1. セグメント情報 同左</p> <p>2. 関連情報</p> <p>(1) 製品及びサービスごとの情報 同左</p> <p>(2) 地域ごとの情報</p> <p>① 売上高 同左</p> <p>② 有形固定資産 同左</p> <p>(3) 主要な顧客ごとの情報 同左</p>

【税効果会計に関する注記】

前 期 自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日	当 期 自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因 因別内訳 (単位:千円) (繰延税金資産) 未払事業税等 39 信託借地権償却額 253 繰延税金資産小計 293 評価性引当額 △253 繰延税金資産合計 39	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因 (単位:千円) 因別内訳 (繰延税金資産) 未払事業税等 49 信託借地権償却額 558 繰延税金資産小計 607 評価性引当額 △558 繰延税金資産合計 49
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の 負担率との差異の原因となった主要な項目別内訳 (単位:%) 法定実効税率 39.33 (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.31 その他 0.04 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.06	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の 負担率との差異の原因となった主要な項目別内訳 (単位:%) 法定実効税率 39.33 (調整) 支払分配金の損金算入額 △35.41 圧縮積立金繰入額 △3.90 その他 0.03 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05
	3. 決算日後の税率変更 「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税 法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大 震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関 する特別措置法」(平成23年法律第117号)が平成23年12月2日に公 布されました。これに伴い、平成24年4月1日以後開始する会計期間 において解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産及び繰延税 金負債の計算に使用する法定実効税率は36.59%に、平成27年4月1 日以後開始する会計期間において解消が見込まれる一時差異等に係る 繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は 34.16%にそれぞれ変更されます。 なお、当該変更による影響はありません。

【持分法損益等に関する注記】

前 期 自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日	当 期 自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日
本投資法人には関連会社は存在せず、該当事項はありません。	同左

【関連当事者との取引に関する注記】

前期（自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日）

1. 親会社及び法人主要株主等
該当事項はありません。
2. 関連会社等
該当事項はありません。
3. 兄弟会社等
該当事項はありません。
4. 役員及び個人主要株主等

種類	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者	宮島 大祐	本投資法人執行役員兼ケネディクス・リート・マネジメント株式会社代表取締役社長	被所有 直接0.0%	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社への資産運用報酬の支払（注1）	500,806 (注2) (注4)	未払金	75,060 (注4)
同上	同上	同上	同上	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社への機関運営に関する業務委託報酬の支払（注3）	6,500 (注4)	—	—
同上	同上	同上	同上	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社へのプロパティ・マネジメント業務に関する報酬の支払（注5）	313,752 (注4)	営業 未払金	65,086 (注4)

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

(注2) 資産運用報酬には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分58,700千円が含まれております。

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

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

(注5) 宮島大祐が第三者(ケネディクス・リート・マネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人とケネディクス・リート・マネジメント株式会社との間で契約した「プロパティ・マネジメント契約書」に定められております。なお、プロパティ・マネジメント業務に関する報酬のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分28,522千円が含まれております。

当期（自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日）

1. 親会社及び法人主要株主等
該当事項はありません。
2. 関連会社等
該当事項はありません。
3. 兄弟会社等
該当事項はありません。
4. 役員及び個人主要株主等

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

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)
同上	同上	同上	同上	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社へのプロパティ・マネジメント業務に関する報酬の支払 (注5)	332,825 (注4)	営業 未払金	82,757 (注4)

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

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

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

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

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

【賃貸等不動産に関する注記】

前期 (自 平成 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 年 4 月 30 日)

本投資法人では、主として東京経済圏において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸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当期の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下の通りです。

貸借対照表計上額 (千円)			当期末の時価 (千円)
当期首 残高	当期 増減額	当期末 残高	
233,725,107	12,462,272	246,187,379	222,664,000

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

(注2) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額です。なお、KDX 平河町ビルにつきましては平成 23 年 4 月 5 日付の売買契約における譲渡予定価格 (5,800,000 千円) に基づき計算しております。

(注3) 賃貸等不動産の当期増減額のうち増減額の主な要因は不動産信託受益権 4 物件の取得 13,298,226 千円及び減価償却費 1,406,895 千円です。

なお、賃貸等不動産に関する平成 23 年 4 月期における損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載の通りです。

当期 (自 平成 23 年 5 月 1 日 至 平成 23 年 10 月 31 日)

本投資法人では、主として東京経済圏において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸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当期の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下の通りです。

貸借対照表計上額 (千円)			当期末の時価 (千円)
当期首 残高	当期 増減額	当期末 残高	
246,187,379	8,734,375	254,921,755	230,717,000

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

(注2) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額です。

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

なお、賃貸等不動産に関する平成 23 年 10 月期における損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載の通りです。

【1口当たり情報に関する注記】

前 期 自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日		当 期 自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日	
1口当たり純資産額	580,199円	1口当たり純資産額	524,419円
1口当たり当期純利益	9,890円	1口当たり当期純利益	11,592円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。		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金額については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。	

(注)1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前 期 自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日	当 期 自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日
当期純利益（千円）	2,309,995	3,052,817
普通投資主に帰属しない金額（千円）	-	-
普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,309,995	3,052,817
期中平均投資口数（口）	233,550	263,341

【重要な後発事象に関する注記】

当 期

自 平成23年5月1日
至 平成23年10月31日

①資産の取得について

本投資法人は平成23年12月19日に、下記②新規借入れによる調達資金等により、以下8物件（取得予定価格の総額28,550百万円）を平成23年12月26日付で取得することを決定しました。

なお、取得予定価格には、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等は含まれておりません。

本件取得に共通の諸条件

売買契約締結日	平成23年12月19日
売主	A I Gエジソン生命保険株式会社
取得予定日	平成23年12月26日

用途	特定資産の種類	物件名称	取得予定価格 (百万円)	所在地	階数	建築時期
オフィスビル	不動産を信託する信託の受益権	兜町日興ビル	11,270	東京都中央区日本橋兜町6番5号	地下1階付8階建	平成10年11月
		池袋日興ビル	1,653	東京都豊島区南池袋一丁目20番8号	地下1階付8階建	昭和61年3月
		兜町日興ビルⅡ	1,280	東京都中央区日本橋兜町8番1号	8階建	平成13年10月
		立川駅前ビル	1,267	東京都立川市曙町二丁目12番18号	地下1階付8階建	平成2年2月
		名古屋駅前松通ビル	7,327	愛知県名古屋市中村区名駅三丁目26番8号	地下2階付15階建	昭和61年4月
		名古屋日興証券ビル	4,158	愛知県名古屋市中区栄三丁目2番3号	地下3階付11階建	昭和49年8月
		仙台日興ビル	950	宮城県仙台市青葉区中央三丁目2番21号	地下1階付8階建	平成元年3月
その他		金沢日興ビル	645	石川県金沢市南町4番65号	地下1階付7階建	平成元年3月

②資金の借入れについて

平成23年12月19日付で、上記8物件取得資金として、以下の通り株式会社三井住友銀行をアレンジャー兼エージェント、株式会社日本政策投資銀行をコ・アレンジャーとするシンジケートローンによる資金の借入れの契約を締結しました。

当 期

自 平成23年 5月 1日

至 平成23年10月31日

	短期借入金(タームローン65-A)	長期借入金(タームローン65-B)	長期借入金(タームローン65-C)
借入金額	75億円	50億円(注1)	25億円
借入先	株式会社あおぞら銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社	株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行	株式会社日本政策投資銀行
金利等	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)+0.55%(注2)	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)+0.65%(注2)	未定(固定金利)
元本返済期日	平成24年10月31日	平成26年10月31日	平成26年10月31日

	長期借入金(タームローン65-D)	長期借入金(タームローン65-E)	長期借入金(タームローン65-F)
借入金額	45億円(注1)	25億円	45億円(注1)
借入先	株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行	株式会社日本政策投資銀行	株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行
金利等	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)+0.70%(注2)	未定(固定金利)	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)+0.75%(注2)
元本返済期日	平成27年10月31日	平成27年10月31日	平成28年10月31日

	長期借入金(タームローン65-G)
借入金額	25億円
借入先	株式会社日本政策投資銀行
金利等	未定(固定金利)
元本返済期日	平成28年10月31日

本件借入れに共通の諸条件

借入日	平成23年12月26日
利払期日	平成24年3月31日を初回として、以後3ヶ月毎の末日(末日が営業日でない場合はその直前の営業日)。最終回は各元本返済期日。
元本返済方法	上記記載の各元本返済期日にそれぞれ一括返済する。
担保の有無	無担保・無保証

(注1) 変動金利の条件で行う長期借入れ(タームローン65-B、65-D、65-F)について金利上昇リスクをヘッジするために別途金利スワップ契約を締結する予定です。

(注2) 平成23年12月26日から平成24年3月31日までの基準金利は、平成23年12月21日に公表される全銀協4ヶ月日本円TIBORとなります。以降の基準金利につきましては、各利払期日の2営業日前に全国銀行協会が公表する3ヶ月日本円TIBORです。なお、最終回の金利期間に係る基準金利は、1ヶ月日本円TIBORとなります。

(7) 発行済投資口数の増減

当期並びに前期以前の出資総額及び発行済投資口数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

退任監査役

監査役（非常勤） 山崎 健一（平成23年9月18日逝去による退任）

5. 参考情報
(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (平成 23 年 4 月 30 日現在)		当期 (平成 23 年 10 月 31 日現在)	
			保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)
			(注 1)	(注 2)	(注 1)	(注 2)
不動産	オフィスビル	東京経済圏	30,394	11.6	30,275	11.0
		地方経済圏	12,450	4.8	12,362	4.5
不動産合計			42,845	16.4	42,637	15.5
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	158,143	60.4	167,283	60.8
		地方経済圏	23,700	9.0	23,584	8.6
	オフィスビル 小計		181,843	69.4	190,868	69.4
	住宅	東京経済圏	7,262	2.8	7,198	2.6
		地方経済圏	1,852	0.7	1,830	0.7
	住宅 小計		9,114	3.5	9,028	3.3
都市型商業施設		東京経済圏	12,383	4.7	12,386	4.5
信託不動産合計			203,341	77.6	212,283	77.2
預金・その他の資産			15,741	6.0	20,051	7.3
資産総額			261,928	100.0	274,973	100.0

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

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

	前期 (平成 23 年 4 月 30 日現在)		当期 (平成 23 年 10 月 31 日現在)	
	金額 (百万円)	総資産に対する比率 (%)	金額 (百万円)	総資産に対する比率 (%)
負債総額	126,423	48.3	124,700	45.4
純資産額	135,505	51.7	150,272	54.6
資産総額	261,928	100.0	274,973	100.0

(2) 投資不動産物件

①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			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-60	KDX晴海ビル	10,250	9,778	8,450	8,600	4.8	8,290	4.5	4.9	研	4.0	
		A-40	虎ノ門東洋ビル	9,850	9,859	10,100	10,300	4.5	9,850	4.3	4.8	研	3.8	
		A-46	飛栄九段北ビル	7,600	7,579	7,530	7,880	4.7	7,380	4.5	4.9	大	2.9	
		A-66	KDX新宿ビル	6,800	6,887	6,620	6,690	4.5	6,540	4.3	4.7	研	2.6	
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,400	6,663	6,400	6,480	4.9	6,310	4.7	5.1	研	2.5	
		A-32	KDX芝大門ビル	6,090	6,221	5,010	5,040	4.9	4,980	4.7	5.1	研	2.3	
		A-13	KDX麴町ビル	5,950	5,646	4,410	4,450	4.4	4,360	4.2	4.6	研	2.3	
		A-1	KDX日本橋313ビル	5,940	6,130	6,920	7,160	4.8	6,820	4.6	5.0	大	2.3	
		A-47	KDX新横浜381ビル	5,800	5,888	4,140	4,160	5.9	4,110	5.6	6.0	研	2.2	
		A-16	東伸24ビル	5,300	5,156	4,200	4,230	5.7	4,160	5.5	5.9	研	2.0	
		A-71	KDX飯田橋ビル(注6)	4,670	4,706	4,830	4,900	4.9	4,800	4.7	5.1	大	1.8	
		A-17	KDX恵比寿ビル(注6)	4,640	4,576	4,260	4,290	4.9	4,230	4.6	5.1	研	1.8	
		A-72	KDX東品川ビル(注6)	4,590	4,763	4,800	4,900	5.1	4,750	4.9	5.3	大	1.7	
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	4,373	5,220	5,280	4.9	5,150	4.7	5.1	研	1.7	
		A-39	KDX虎ノ門ビル	4,400	4,804	3,640	3,680	4.4	3,600	4.2	4.6	研	1.7	
		A-67	KDX銀座一丁目ビル(注6)	4,300	4,312	4,740	4,860	4.5	4,690	4.3	4.7	大	1.6	
		A-30	KDX西五反田ビル	4,200	4,073	3,800	3,830	5.1	3,760	5.0	5.4	研	1.6	
		A-68	KDX日本橋本町ビル(注6)	4,000	4,016	4,330	4,390	4.8	4,300	4.6	5.0	大	1.5	
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	3,760	3,817	3,410	3,410	6.3	3,410	5.9	6.5	研	1.4	
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,680	3,357	3,420	3,450	5.0	3,410	4.8	5.2	大	1.4	
		A-18	KDX大森ビル	3,500	3,385	3,790	3,820	5.3	3,760	5.1	5.5	研	1.3	
		A-19	KDX浜松町ビル	3,460	3,263	3,180	3,280	4.7	3,130	4.5	4.9	大	1.3	
		A-45	KDX六本木228ビル	3,300	3,436	2,160	2,180	4.8	2,140	4.5	4.9	研	1.2	
		A-62	小石川TGビル	3,080	3,147	3,330	3,360	5.0	3,290	4.8	5.2	研	1.2	
		A-29	KDX東新宿ビル	2,950	3,208	3,320	3,460	5.2	3,260	5.0	5.4	大	1.1	
		A-20	KDX茅場町ビル	2,780	2,829	2,880	2,910	5.3	2,840	4.9	5.4	研	1.0	
		A-56	KDX神保町ビル	2,760	2,910	1,860	1,870	5.3	1,850	5.0	5.5	研	1.0	
		A-49	日総第17ビル	2,710	2,632	1,590	1,610	5.8	1,570	5.6	6.0	研	1.0	
		A-73	KDX箱崎ビル(注6)	2,710	2,825	2,850	2,920	5.2	2,820	5.0	5.4	大	1.0	
		A-21	KDX新橋ビル	2,690	2,651	2,850	2,870	4.6	2,820	4.2	4.8	研	1.0	
		A-63	五反田TGビル	2,620	2,823	2,660	2,690	5.3	2,620	5.1	5.5	研	1.0	
		A-5	KDX中野坂上ビル	2,533	2,457	2,330	2,360	5.4	2,310	5.2	5.6	大	0.9	
		A-22	KDX新横浜ビル	2,520	2,467	2,280	2,300	5.9	2,250	5.7	6.1	研	0.9	
A-6	原宿FFビル	2,450	2,451	2,950	2,970	5.6	2,920	5.4	5.8	研	0.9			
A-50	池尻大橋ビルディング	2,400	2,462	1,570	1,580	5.9	1,560	5.6	6.0	研	0.9			
A-27	KDX鍛冶町ビル	2,350	2,398	2,320	2,380	5.1	2,290	4.9	5.3	大	0.9			
A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,310	2,357	1,700	1,720	5.3	1,680	5.1	5.5	研	0.9			
A-15	KDX浜町ビル	2,300	2,260	2,360	2,380	5.2	2,340	5.0	5.4	研	0.9			
A-41	KDX新宿286ビル	2,300	2,333	2,120	2,140	5.0	2,100	4.8	5.2	研	0.9			
A-74	KDX新日本橋ビル(注6)	2,300	2,315	2,480	2,540	4.7	2,450	4.5	4.9	大	0.9			

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (注1)	貸借 対照表 計上額 (注2)	期末評価額					鑑定 評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)	
						(注3)	直接還元法		DCF法				
							価格	還元利 回り (%)	価格	割引率 (%)			最終還 元利回 り(%)
オフィスビル	東京経済圏	A-7	FIK南青山ビル	2,270	2,252	2,150	2,170	4.8	2,120	4.6	5.0	研	0.8
		A-14	KDX船橋ビル	2,252	2,416	1,950	1,960	6.1	1,940	5.9	6.3	研	0.8
		A-61	KDX浜松町第2ビル	2,200	2,257	1,850	1,900	4.7	1,830	4.5	4.9	大	0.8
		A-55	新都心丸善ビル	2,110	2,161	1,610	1,610	5.3	1,600	4.9	5.5	研	0.8
		A-64	KDX日本橋216ビル	2,010	1,981	1,930	1,950	4.7	1,900	4.5	4.9	研	0.7
		A-33	KDX御徒町ビル	2,000	2,126	1,830	1,860	5.1	1,820	5.0	5.3	大	0.7
		A-57	KDX五番町ビル	1,951	1,987	1,530	1,550	4.9	1,510	4.7	5.1	研	0.7
		A-8	神田木原ビル	1,950	1,856	1,870	1,910	5.0	1,850	4.8	5.2	大	0.7
		A-23	KDX四谷ビル	1,950	1,989	2,460	2,480	5.3	2,430	5.1	5.5	研	0.7
		A-59	KDX岩本町ビル	1,864	1,808	1,340	1,350	5.4	1,330	5.2	5.6	研	0.7
		A-26	KDX木場ビル	1,580	1,572	1,580	1,590	5.6	1,560	5.4	5.8	研	0.6
		A-38	KDX西新宿ビル	1,500	1,526	1,170	1,180	5.2	1,150	5.0	5.4	研	0.5
		A-31	KDX門前仲町ビル	1,400	1,412	1,260	1,300	5.6	1,240	5.4	5.8	大	0.5
		A-52	KDX神田三崎町ビル	1,380	1,377	976	985	5.3	966	5.1	5.5	研	0.5
		A-34	KDX本厚木ビル	1,305	1,183	1,070	1,060	6.3	1,070	6.1	6.5	大	0.5
		A-35	KDX八王子ビル	1,155	1,289	821	822	5.9	821	5.7	6.1	大	0.4
	A-28	KDX乃木坂ビル	1,065	1,123	718	723	5.5	713	5.2	5.6	研	0.4	
	A-58	KDX名古屋栄ビル	7,550	7,564	4,730	4,860	5.2	4,680	5.0	5.4	大	2.9	
	A-12	ポルタス・センタービル	5,570	4,638	4,590	4,620	6.4	4,580	6.2	6.6	大	2.1	
	A-42	烏丸ビル	5,400	5,410	5,020	5,150	5.6	4,960	5.4	5.8	大	2.1	
	A-53	KDX博多南ビル	4,900	4,798	3,490	3,540	6.6	3,440	6.4	6.8	研	1.9	
	A-69	KDX小林道修町ビル	2,870	2,795	2,920	2,950	6.9	2,890	5.3	7.3	研	1.1	
	A-54	KDX北浜ビル	2,220	2,207	1,510	1,510	6.0	1,510	5.6	6.2	研	0.8	
	A-44	KDX仙台ビル	2,100	2,172	1,440	1,430	6.1	1,450	6.1	6.3	大	0.8	
	A-70	北七条SIAビル	2,005	2,073	2,050	2,100	5.8	2,030	5.6	6.0	大	0.7	
	A-24	KDX南船場第1ビル	1,610	1,464	1,010	1,010	5.8	1,000	5.6	6.0	研	0.6	
A-25	KDX南船場第2ビル	1,560	1,375	1,070	1,080	5.8	1,060	5.6	6.0	研	0.6		
A-36	KDX新潟ビル	1,305	1,446	899	912	7.3	886	7.1	7.5	研	0.5		
オフィスビル (68 物件) 小計				233,726	233,506	211,654	214,882	-	209,236	-	-	-	91.4
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	5,353	5,019	4,480	4,520	5.3	4,440	5.1	5.5	研	2.0
		B-3	コート目白	1,250	1,173	952	956	5.4	947	5.2	5.6	研	0.4
		B-34	グラディート川口	1,038	1,005	971	980	5.6	962	5.4	5.8	研	0.4
	地方経済圏	B-18	びなす ひばりが丘	1,800	1,830	1,470	1,470	6.8	1,470	6.6	7.0	研	0.7
住宅 (4 物件) 小計				9,441	9,028	7,873	7,926	-	7,819	-	-	-	3.6
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	9,900	9,864	9,280	9,420	4.6	9,140	4.4	4.8	研	3.8
		C-2	KDX代々木ビル	2,479	2,522	1,910	1,910	5.3	1,900	4.9	5.5	研	0.9
都市型商業施設 (2 物件) 小計				12,379	12,386	11,190	11,330	-	11,040	-	-	-	4.8
全74物件 合計				255,546	254,921	230,717	234,138	-	228,095	-	-	-	100.0

- (注1) 取得価格は、本投資法人が取得した各不動産又は各信託受益権の売買金額(取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まず、百万円未満は切り捨てています。)を記載しています。
- (注2) 貸借対照表計上額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 期末評価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定価格を記載しています。
- (注4) 各物件の鑑定評価は、一般財団法人日本不動産研究所及び大和不動産鑑定株式会社の2社に委託しています。それぞれ表中では、一般財団法人日本不動産研究所は(研)、大和不動産鑑定株式会社は(大)と表示しています。
- (注5) 比率は、取得価格の合計に対する当該資産の取得価格の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。小計欄及び合計欄には、各小計・合計欄に該当する物件の取得価格小計(合計)を全資産(74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23年10月31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-17	KDX恵比寿ビル	恵比寿イースト438ビル
A-67	KDX銀座一丁目ビル	共同ビル(銀座No.8)
A-68	KDX日本橋本町ビル	共同ビル(本町1丁目)
A-71	KDX飯田橋ビル	共同ビル(飯田橋)
A-72	KDX東品川ビル	P's 東品川ビル
A-73	KDX箱崎ビル	日本橋第二ビル
A-74	KDX新日本橋ビル	共同ビル(新日本橋)

② 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	68	233,726	91.4
住宅	4	9,441	3.6
都市型商業施設	2	12,379	4.8
合計	74	255,546	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	62	216,656	84.7
地方経済圏	12	38,890	15.2
合計	74	255,546	100.0

規模別分散

規模	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
1,000百万円以上2,500百万円未満	34	63,720	24.9
2,500百万円以上5,000百万円未満	25	88,073	34.4
5,000百万円以上7,500百万円未満	10	58,603	22.9
7,500百万円以上10,000百万円未満	4	34,900	13.6
10,000百万円以上12,500百万円未満	1	10,250	4.0
合計	74	255,546	100.0

(注) 比率は、取得価格の総額に対する当該分類毎の取得価格の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

③ 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-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-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-46	飛栄九段北ビル	1,844.83	事務所, 店舗, 事務室 駐車場, 倉庫	11,425.31	SRC・S B1F11	昭和63年3月	3.14
		A-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-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-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-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-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-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-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-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-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-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-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-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-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-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-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-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-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-18	KDX大森ビル	1,123.93	事務所, 店舗 駐車場	7,334.77	RC・SRC B1F9	平成2年10月	0.71		
A-19	KDX浜松町ビル	504.26	事務所, 店舗 駐車場	3,592.38	S F9	平成11年9月	6.13		

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-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-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-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-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-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-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-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-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-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-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-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-6	原宿FFビル	699.67	店舗, 事務所 駐車場	3,812.44	SRC F11	昭和60年11月	5.66
		A-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-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-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-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-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-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-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-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-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-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-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		

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-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-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-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-23	KDX四谷ビル	996.65	事務所, 店舗 駐車場	3,329.68	RC B2F4	平成元年10月	9.79
		A-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-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-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-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-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-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-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-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-12	ポルトス・センタービル	13,936.63	事務所, 店舗, 倉庫 駐車場	79,827.08	SRC・S B2F25	平成5年9月	3.48	
	A-42	鳥丸ビル	1,788.67	事務所	12,632.68	SRC B1F8	昭和57年10月	8.37	
	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-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-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-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-70	北七条S I Aビル	819.44	事務所	5,503.90	SRC B1F9	平成元年10月	0.51	
A-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新島ビル	1,110.56	事務所, 店舗	6,810.29	RC B2F13	昭和58年7月	4.39		
オフィスビル(68物件)小計				-	-	-	-	平均21.6年 (注8)	-

用途	地域	物件番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%) (注6)
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	4,252.86	共同住宅	18,115.39	SRC B1F10	平成16年1月	9.88
		B-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-34	グラディート川口	423.94	共同住宅、店舗	1,705.38	RC F12	平成18年2月	6.46
	地方経済圏	B-18	びなす ひばりが丘	8,595.00	共同住宅	14,976.25	①RC F6 ②RC F5 ③RC F6	平成元年3月	5.20
住宅(4物件)小計				-	-	-	-	平均11.3年	-
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	1,240.51	店舗	6,302.58	S・RC・SRC B2F7	平成17年3月	8.02
		C-2	KDX代々木ビル	228.74	店舗、事務所	1,269.06	SRC F8	平成3年8月	8.17
都市型商業施設(2物件)小計				-	-	-	-	平均9.3年	-
全74物件 合計				-	-	-	-	平均20.6年 (注8)	5.30 (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23年10月31日を基準として、取得価格で加重平均し、小数第2位以下を切り捨てた平均築年数を記載しています。

(注6) PML値は、NKSJリスクマネジメント株式会社の調査による平成23年6月時点での数値です。合計欄は、全74物件のポートフォリオPML値を記載しています。

(注7) KDX新横浜381ビルは、一棟の建物に存在する2件の区分所有建物であり、両者を併せることで一棟の建物全体が形成される物件です。(所有割合合計：100%)

(注8) KDX新横浜381ビルの建築時期については、既存棟の建築時期を記載しています。平均築年数は、KDX新横浜381ビル増築棟の建築時期(平成21年4月)を考慮せずに算出し、記載しています。

(注9) KDX小林道修町ビルは、建物譲渡特約付定期借地権及び建物から構成されています。また、借地契約上、底地所有者(小林製薬株式会社)への支払地代は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。

B. 運用資産の資本的支出

(a) 資本的支出の予定について

本投資法人が保有している不動産及び不動産信託受益権に係わる信託不動産に関し、第14期（平成24年4月期）に計画されている主要な物件の改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は、以下の通りです。なお、資本的支出の予定金額のうち、工事の内容等に従い会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払額
KDX箱崎ビル (東京都中央区)	空調改修等	自 平成23年11月 至 平成24年4月	101	-	-
飛栄九段北ビル (東京都千代田区)	空調改修等	同上	90	-	-
KDX東品川ビル (東京都品川区)	共用部リニューアル工事等	同上	73	-	-
KDX新宿286ビル (東京都新宿区)	空調改修等	同上	67	-	-
KDX新橋ビル (東京都港区)	空調改修等	同上	64	-	-
KDX茅場町ビル (東京都中央区)	共用部リニューアル工事等	同上	53	-	-
KDX本厚木ビル (神奈川県厚木市)	外壁改修等	同上	47	-	-
KDX浜松町第2ビル (東京都港区)	空調改修等	同上	38	-	-
北七条S I Aビル (北海道札幌市)	立体駐車場改修等	同上	32	-	-
KDX西新宿ビル (東京都新宿区)	外壁改修等	同上	28	-	-
KDX新潟ビル (新潟県新潟市)	エレベーター改修等	同上	23	-	-
コート目白 (東京都新宿区)	屋上防水等	同上	13	-	-

(b) 期中に行った資本的支出について

当期（平成23年10月期）中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、以下の通りです。
 当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で674百万円であり、当期費用に区分された修繕費152百万円と合わせ、合計826百万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)
フレーム神南坂 (東京都渋谷区)	4・5階リニューアル工事等	自 平成23年5月 至 平成23年10月	54
北七条S I Aビル (北海道札幌市)	空調改修等	同上	53
KDX東新宿ビル (東京都新宿区)	共用部リニューアル工事等	同上	51
KDX箱崎ビル (東京都中央区)	共用部リニューアル工事等	同上	44
KDX仙台ビル (宮城県仙台市)	火災受信機更新・外壁改修等	同上	23
その他			447
ポートフォリオ全体			674

(注) 資本的支出の金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(c) 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

(単位：百万円)

営業期間	第9期	第10期	第11期	第12期	当期
	自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日	自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日	自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日	自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日	自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日
当期首積立 金残高	477	469	444	430	440
当期積立額	71	29	-	10	96
当期積立金 取崩額	79	54	14	-	19
次期繰越額	469	444	430	440	517

(平成23年10月31日現在)

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-60	KDX晴海ビル	9,294.00	8,261.08	-	-	5	88.9	308,516	496,959
		A-40	虎ノ門東洋ビル	6,421.29	6,421.29	-	-	12	100.0	299,232	534,705
		A-46	飛柴九段北ビル	6,900.33	6,819.56	-	-	14	98.8	245,807	338,190
		A-66	KDX新宿ビル	5,887.35	5,887.35	-	-	23	100.0	259,101	374,986
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	5,881.47	5,881.47	-	-	6	100.0	201,929	239,812
		A-32	KDX芝大門ビル	5,984.71	5,984.71	-	-	9	100.0	187,277	233,247
		A-13	KDX麹町ビル	3,792.64	3,792.64	-	-	10	100.0	155,331	231,525
		A-1	KDX日本橋313ビル	5,893.90	5,021.44	-	-	9	85.2	194,089	220,025
		A-47	KDX新横浜381ビル	8,131.94	7,565.14	-	-	35	93.0	161,011	246,064
		A-16	東伸24ビル	6,618.81	6,369.33	-	-	18	96.2	174,216	240,599
		A-71	KDX飯田橋ビル	4,429.22	4,429.22	-	-	7	100.0	102,331	267,187
		A-17	KDX恵比寿ビル	3,077.61	3,077.61	-	-	7	100.0	148,795	229,812
		A-72	KDX東品川ビル	7,107.50	7,107.50	-	-	7	100.0	110,290	271,272
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,413.17	4,413.17	-	-	7	100.0	168,664	232,512
		A-39	KDX虎ノ門ビル	1,966.56	1,966.56	-	-	7	100.0	109,613	183,786
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	3,573.59	3,573.59	-	-	5	100.0	147,365	178,693
		A-30	KDX西五反田ビル	3,881.58	3,881.58	-	-	5	100.0	155,780	211,542
		A-68	KDX日本橋本町ビル	3,998.39	3,998.39	-	-	7	100.0	160,879	200,469
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	5,124.98	5,124.98	-	-	1	100.0	146,819	155,091
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,323.83	3,323.83	-	-	6	100.0	136,862	148,613
		A-18	KDX大森ビル	4,945.03	4,945.03	-	-	10	100.0	164,908	227,454
		A-19	KDX浜松町ビル	2,724.35	2,724.35	-	-	8	100.0	108,288	137,148
		A-45	KDX六本木228ビル	1,909.08	1,242.01	-	-	6	65.1	42,954	58,188
		A-62	小石川TGビル	3,944.26	3,944.26	-	-	5	100.0	134,877	165,511
		A-29	KDX東新宿ビル	5,928.76	4,937.70	-	-	6	83.3	139,290	132,030
		A-20	KDX茅場町ビル	3,019.95	3,019.95	-	-	5	100.0	121,344	190,438
		A-56	KDX神保町ビル	2,321.80	2,321.80	-	-	3	100.0	62,280	96,431
		A-49	日総第17ビル	2,739.62	2,366.99	-	-	5	86.4	58,668	65,196
		A-73	KDX箱崎ビル	3,992.60	3,325.77	-	-	6	83.3	58,971	158,053
		A-21	KDX新橋ビル	1,696.62	1,696.62	-	-	6	100.0	98,188	129,117
		A-63	五反田TGビル	3,169.57	2,535.34	-	-	8	80.0	71,802	116,723
		A-5	KDX中野坂上ビル	4,389.65	3,690.82	18	17	23	84.1	95,203	85,091
		A-22	KDX新横浜ビル	4,802.64	4,472.68	-	-	18	93.1	84,990	154,004
		A-6	原宿FFビル	3,068.36	3,068.36	-	-	3	100.0	111,557	169,103
		A-50	池尻大橋ビルディング	2,449.11	1,344.40	-	-	5	54.9	53,270	51,708
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,564.11	2,564.11	-	-	10	100.0	82,966	100,026
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,240.08	2,240.08	-	-	9	100.0	69,904	88,079
		A-15	KDX浜町ビル	3,106.00	2,951.38	-	-	8	95.0	92,653	137,537
		A-41	KDX新宿286ビル	2,444.43	2,444.43	-	-	9	100.0	85,687	103,971
		A-74	KDX新日本橋ビル	2,658.79	2,658.79	-	-	10	100.0	47,320	111,936
A-7	F I K南青山ビル	1,814.56	1,814.56	-	-	9	100.0	65,547	103,752		
A-14	KDX船橋ビル	3,867.34	3,817.08	-	-	20	98.7	102,992	126,134		
A-61	KDX浜松町第2ビル	1,953.50	1,953.50	-	-	8	100.0	69,855	96,164		
A-55	新都心丸善ビル	1,922.79	1,562.09	-	-	4	81.2	55,784	85,798		
A-64	KDX日本橋216ビル	1,615.20	1,615.20	-	-	8	100.0	53,339	100,833		

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-33	KDX御徒町ビル	1,792.54	1,792.54	-	-	4	100.0	69,638	115,397
		A-57	KDX五番町ビル	1,650.58	1,650.58	-	-	7	100.0	45,877	54,678
		A-8	神田木原ビル	1,947.40	1,947.40	-	-	9	100.0	66,251	130,723
		A-23	KDX四谷ビル	2,530.71	2,530.71	-	-	4	100.0	93,992	142,123
		A-59	KDX岩本町ビル	1,524.44	1,524.44	3	3	10	100.0	47,279	51,509
		A-26	KDX木場ビル	2,450.90	2,450.90	-	-	7	100.0	67,537	80,731
		A-38	KDX西新宿ビル	1,598.06	1,598.06	-	-	7	100.0	46,916	62,173
		A-31	KDX門前仲町ビル	2,010.48	2,010.48	-	-	5	100.0	46,027	53,367
		A-52	KDX神田三崎町ビル	1,334.76	1,334.76	-	-	8	100.0	34,562	45,898
		A-34	KDX本厚木ビル	2,747.28	2,747.28	-	-	10	100.0	61,410	87,259
	A-35	KDX八王子ビル	2,178.61	2,178.61	-	-	8	100.0	48,420	47,023	
	A-28	KDX乃木坂ビル	1,250.76	1,250.76	1	1	6	100.0	21,230	34,580	
	地方経済圏	A-58	KDX名古屋栄ビル	6,923.12	6,923.12	-	-	16	100.0	174,157	213,436
		A-12	ポルトス・センタービル	11,581.93	10,436.31	-	-	26	90.1	301,891	355,914
		A-42	烏丸ビル	8,744.97	8,673.75	-	-	40	99.2	214,102	280,032
		A-53	KDX博多南ビル	10,038.54	7,956.63	-	-	45	79.3	140,148	181,726
		A-69	KDX小林道修町ビル	7,072.24	6,762.62	-	-	12	95.6	185,993	247,846
		A-54	KDX北浜ビル	3,993.67	3,371.43	-	-	8	84.4	78,353	74,960
		A-44	KDX仙台ビル	3,957.61	3,457.39	-	-	27	87.4	91,877	182,945
		A-70	北七条S I Aビル	3,788.73	3,788.73	-	-	19	100.0	99,781	108,602
A-24		KDX南船場第1ビル	3,108.16	2,944.94	-	-	11	94.7	58,801	72,731	
A-25		KDX南船場第2ビル	2,693.37	2,538.67	-	-	22	94.3	53,398	42,532	
A-36	KDX新潟ビル	4,061.95	2,624.43	-	-	19	64.6	49,994	50,396		
オフィスビル (68 物件) 小計				269,971.88	254,652.28	22	21	742 (注9)	94.3	7,804,212	10,942,128
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	7,711.14	7,711.14	140	140	1 (注10)	100.0	148,551	50,580
		B-3	コート目白	2,046.79	2,046.79	20	20	20	100.0	40,262	15,717
		B-34	グラディート川口	1,619.34	1,619.34	66	66	2 (注11)	100.0	32,641	10,028
	地方経済圏	B-18	びなす ひばりが丘	12,829.64	12,761.14	159	158	124	99.5	93,778	26,004
住宅 (4 物件) 小計				24,206.91	24,138.41	385	384	147	99.7	315,234	102,329
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	4,655.96	4,164.88	-	-	12	89.5	258,559	272,072
		C-2	KDX代々木ビル	1,182.14	1,182.14	-	-	11	100.0	67,645	108,150
都市型商業施設 (2 物件) 小計				5,838.10	5,347.02	-	-	23	91.6	326,205	380,223
全 74 物件 合計				300,016.89	284,137.71	407	405	912 (注9)	94.7	8,445,652	11,424,681
最近5年の稼働率推移											
				平成 19 年 4 月 30 日	95.9%						
				平成 19 年 10 月 31 日	96.9%						
				平成 20 年 4 月 30 日	95.9%						
				平成 20 年 10 月 31 日	95.6%						
				平成 21 年 4 月 30 日	95.7%						
				平成 21 年 10 月 31 日	94.7%						
				平成 22 年 4 月 30 日	94.4%						
				平成 22 年 10 月 31 日	93.6%						
				平成 23 年 4 月 30 日	94.6%						
				平成 23 年 10 月 31 日	94.7%						

- (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10）を、グラディート川口については下記（注11）をご参照下さい。
- (注6) 稼働率は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。小計欄及び合計欄には、各小計、合計欄に該当する物件の賃貸面積小計（合計）を賃貸可能面積小計（合計）で除して得られた数値を記載しています。
- (注7) 総賃貸事業収入は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に当該物件から生じた全ての収入をいい千円未満を切り捨てて記載しています。

（参考情報）

当期中に売却したオフィスビルの当期総賃貸事業収入

物件番号	物件名称	総賃貸事業収入（千円）
A-2	KDX平河町ビル	53,297

- (注8) 敷金保証金は、賃貸借契約又は転貸借契約に規定する敷金（敷引がある場合には敷引後の金額）及び保証金の残高の合計額の千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注9) 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。
- (注10) 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11) グラディート川口：住戸部分（1階店舗を除きます。）につき、本投資法人と株式会社長谷工ライブネットとの間で賃料保証（賃料固定期間：平成24年3月31日まで）の建物賃貸借契約が締結されているため、テナント総数は2と表示しています。

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23年10月期）における総賃貸事業収入の10%以上を占める物件はありません。

E. 主要テナントに関する情報

- (a) 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：該当ありません。
- (b) 参考：上位エンドテナント

（平成23年10月31日現在）

	エンドテナントの名称	物件名称	賃貸面積	面積比率（注1）
1	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	2.7%
2	株式会社エヌ・ティ・ティ・データ （注2）	KDX晴海ビル、KDX東新宿ビル	5,185.96 m ² （注2）	1.8%
3	非開示（注3）	KDX川崎駅前本町ビル	5,124.98 m ²	1.8%
4	株式会社三菱東京UFJ銀行	虎ノ門東洋ビル、原宿FFビル、KDX代々木ビル	3,478.05 m ²	1.2%
5	コダック株式会社	KDX門前仲町ビル、KDX御茶ノ水ビル	3,121.83 m ²	1.1%
小計			24,621.96 m ²	8.7%
ポートフォリオ全体			284,137.71 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) 平成23年12月19日現在、KDX晴海ビル（4,307.60 m²）から退去済みです。

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

【参考情報】

個別物件の収益状況 第13期 (平成23年5月1日～平成23年10月31日) : 184日間 ※平成23年10月31日現在

用途	オフィスビル																
地域区分	東京経済圏																
物件番号	A60	A40	A46	A66	A37	A32	A13	A01	A47	A16	A71	A17	A72	A03	A39	A67	
物件名	KDX 晴海ビル	虎ノ門東洋ビル	飛楽九段北ビル	KDX 新宿ビル	KDX 御茶ノ水ビル	KDX 芝大門ビル	KDX 麴町ビル	KDX 日本橋313ビル	KDX 新横浜381ビル	東伸24ビル	KDX 飯田橋ビル	KDX 恵比寿ビル	KDX 東品川ビル	東茅場町 有楽ビル	KDX 虎ノ門ビル	KDX 銀座一丁目ビル	
取得年月日	平成20年6月30日	平成19年6月1日	平成20年2月1日	平成22年2月18日	平成19年4月2日	平成19年3月1日	平成17年11月1日	平成17年8月1日	平成20年2月1日	平成18年5月1日	平成23年7月22日	平成18年5月1日	平成23年7月22日	平成17年8月1日	平成19年4月17日	平成22年11月12日	
価格情報	取得価格(百万円)	10,250	9,850	7,600	6,800	6,400	6,090	5,950	5,940	5,800	5,300	4,670	4,640	4,590	4,450	4,400	4,300
	構成比率	4.0%	3.9%	3.0%	2.7%	2.5%	2.4%	2.3%	2.3%	2.3%	2.1%	1.8%	1.8%	1.8%	1.7%	1.7%	1.7%
	貸借対照表計上額(百万円)	9,778	9,859	7,579	6,887	6,663	6,221	5,646	6,130	5,888	5,156	4,706	4,576	4,763	4,373	4,804	4,312
	期末評価額(百万円)	8,450	10,100	7,530	6,620	6,400	5,010	4,410	6,920	4,140	4,200	4,830	4,260	4,800	5,220	3,640	4,740
	構成比率	3.7%	4.4%	3.3%	2.9%	2.8%	2.2%	1.9%	3.0%	1.8%	2.1%	1.8%	2.1%	2.3%	1.6%	2.1%	2.1%
貸借借情報	テナント総数	5	12	14	23	6	9	10	9	35	18	7	7	7	7	7	5
	賃貸可能面積(m ²)	9,294.00	6,421.29	6,900.33	5,887.35	5,881.47	5,984.71	3,792.64	5,893.90	8,131.94	6,618.81	4,429.22	3,077.61	7,107.50	4,413.17	1,966.56	3,573.59
	賃貸面積(m ²)	8,261.08	6,421.29	6,819.56	5,887.35	5,881.47	5,984.71	3,792.64	5,021.44	7,565.14	6,369.33	4,429.22	3,077.61	7,107.50	4,413.17	1,966.56	3,573.59
	稼働率																
	平成23年10月末	88.9%	100.0%	98.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.2%	93.0%	96.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成23年4月末	98.2%	100.0%	95.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	71.8%	89.5%	84.7%	-	100.0%	-	100.0%	100.0%	100.0%
	平成22年10月末	98.2%	95.4%	85.3%	93.7%	100.0%	100.0%	91.9%	100.0%	100.0%	72.7%	-	83.4%	-	100.0%	100.0%	-
	平成22年4月末	98.2%	93.9%	91.9%	93.8%	100.0%	100.0%	97.3%	97.1%	100.0%	84.1%	-	100.0%	-	100.0%	100.0%	-
	平成21年10月末	100.0%	95.4%	100.0%	-	100.0%	100.0%	86.7%	100.0%	100.0%	93.3%	-	100.0%	-	100.0%	89.3%	-
	平成21年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%	88.6%	100.0%	100.0%	92.1%	-	83.4%	-	100.0%	78.6%	-
	平成20年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	-	90.2%	100.0%	98.2%	100.0%	97.5%	100.0%	-	100.0%	-	100.0%	78.6%	-
	平成20年4月末	-	99.1%	100.0%	-	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	94.6%	100.0%	-	100.0%	-	100.0%	100.0%	-
平成19年10月末	-	97.5%	-	-	100.0%	100.0%	97.1%	100.0%	-	100.0%	-	100.0%	-	100.0%	100.0%	-	
平成19年4月末	-	-	-	-	100.0%	93.0%	97.1%	98.9%	-	100.0%	-	100.0%	-	89.1%	0.0%	-	
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	102日	184日	102日	184日	184日	184日	
損益情報へ第13期	①総賃貸事業収入合計(千円)	308,516	299,232	245,807	259,101	201,929	187,277	155,331	194,089	161,011	174,216	102,331	148,795	110,290	168,664	109,613	147,365
	賃貸収入	279,572	286,593	219,056	224,069	192,195	172,110	132,177	175,240	136,419	143,871	82,856	129,578	94,807	147,604	102,923	132,715
	その他収入	28,943	12,639	26,751	35,032	9,734	15,167	23,153	18,848	24,591	30,345	19,474	19,217	15,482	21,060	6,690	14,650
	②賃貸事業費用合計(千円)	89,011	68,161	87,274	83,095	41,997	44,962	44,182	60,156	50,631	56,968	17,578	34,675	21,538	34,849	22,384	34,706
	管理委託費	36,100	20,770	30,013	23,152	12,461	15,860	10,838	15,729	13,565	17,258	7,312	10,225	11,043	13,233	6,703	9,652
	公租公課	19,598	29,191	26,714	30,039	15,686	12,117	18,030	20,857	13,780	12,924	0	11,349	6	9,689	9,936	13,211
	水道光熱費	28,048	14,813	18,746	21,810	9,802	13,044	11,070	11,990	13,976	16,713	8,584	10,523	9,609	8,053	3,961	7,888
	修繕費	1,965	1,152	5,305	3,789	680	487	2,956	1,404	7,580	3,946	1,160	1,233	246	378	381	108
	保険料	425	283	369	358	262	233	190	277	321	289	90	147	146	190	79	151
	信託報酬・その他	2,873	1,949	6,123	3,944	3,104	3,220	1,095	9,898	1,406	5,836	430	1,196	485	3,304	1,321	3,693
	③NOI(=①-②)(千円)	219,504	231,071	158,533	176,006	159,931	142,315	111,148	133,932	110,380	117,247	84,752	114,120	88,751	133,814	87,229	112,659
	④減価償却費(千円)	77,130	12,179	14,791	15,334	26,733	28,746	20,524	28,309	46,617	34,873	10,279	18,674	13,528	27,206	13,204	11,253
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	142,374	218,892	143,741	160,671	133,197	113,568	90,624	105,622	63,762	82,374	74,473	95,446	75,222	106,608	74,024	101,405	
⑥資本的支出(千円)	10,493	4,635	471	30,713	526	16,239	1,055	11,555	35,671	42,408	4,034	31,174	-	896	1,386	785	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	209,011	226,435	158,062	145,292	159,405	126,075	110,093	122,377	74,708	74,839	80,717	82,945	88,751	132,918	85,843	111,874	
経費率(=⑥/①)	28.9%	22.8%	35.5%	32.1%	20.8%	24.0%	28.4%	31.0%	31.4%	32.7%	17.2%	23.3%	19.5%	20.7%	20.4%	23.6%	
平成23年度固定資産税等年額(千円)	39,197	58,382	53,428	60,067	31,372	24,237	36,060	41,712	27,561	25,845	23,430	22,699	35,756	19,378	19,872	26,415	
②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等)(千円)	10,874	10,822	8,251	8,956	7,384	6,726	5,438	6,729	5,837	6,070	3,818	5,365	4,062	6,173	4,017	5,306	
参考: 総賃貸事業収入比	3.52%	3.62%	3.36%	3.46%	3.66%	3.59%	3.50%	3.47%	3.63%	3.48%	3.73%	3.61%	3.68%	3.66%	3.66%	3.60%	
長期修繕工事																	
取得後12年間の見積累計額(千円)	110,320	260,050	296,707	362,230	323,470	169,180	180,970	214,470	216,990	217,670	117,560	147,940	256,450	107,050	70,400	80,690	
参考: 上記年平均額	9,193	21,670	24,725	30,185	26,955	14,098	15,080	17,872	18,082	18,139	9,796	12,328	21,370	8,920	5,866	6,724	

【参考情報】

個別物件の収益状況 第13期 (平成23年5月1日～平成23年10月31日) : 184日間 ※平成23年10月31日現在

用途	オフィスビル																
地域区分	東京経済圏																
物件番号	A30	A68	A48	A04	A18	A19	A45	A62	A29	A20	A56	A49	A73	A21	A63	A05	
物件名	KDX 西五反田ビル	KDX 日本橋本町ビル	KDX川崎駅前 本町ビル	KDX 八丁堀ビル	KDX 大森ビル	KDX 浜松町ビル	KDX 六本木228ビル	小石川TGビル	KDX 東新宿ビル	KDX 茅場町ビル	KDX 神保町ビル	日総第17ビル	KDX 箱崎ビル	KDX 新橋ビル	五反田TGビル	KDX 中野坂上ビル	
取得年月日	平成18年12月1日	平成22年11月12日	平成20年2月1日	平成17年8月1日	平成18年5月1日	平成18年5月1日	平成20年1月10日	平成21年11月18日	平成18年9月1日	平成18年5月1日	平成20年3月31日	平成20年2月1日	平成23年7月22日	平成18年5月1日	平成21年11月18日	平成17年8月1日	
価格情報	取得価格(百万円)	4,200	4,000	3,760	3,680	3,500	3,460	3,300	3,080	2,950	2,780	2,760	2,710	2,710	2,690	2,620	2,533
	構成比率	1.6%	1.6%	1.5%	1.4%	1.4%	1.4%	1.3%	1.2%	1.2%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%	1.0%	1.0%
	貸借対照表計上額(百万円)	4,073	4,016	3,817	3,357	3,385	3,263	3,436	3,147	3,208	2,829	2,910	2,632	3,242	2,825	2,823	2,457
	期末評価額(百万円)	3,800	4,330	3,410	3,420	3,790	3,180	2,160	3,330	3,320	2,880	1,860	1,590	2,850	2,850	2,660	2,330
	構成比率	1.6%	1.9%	1.5%	1.5%	1.6%	1.4%	0.9%	1.4%	1.4%	1.2%	0.8%	0.7%	1.2%	1.2%	1.2%	1.0%
貸借借情報	テナント総数	5	7	1	6	10	8	6	5	6	5	3	5	6	6	8	23
	賃貸可能面積(m ²)	3,881.58	3,998.39	5,124.98	3,323.83	4,945.03	2,724.35	1,909.08	3,944.26	5,928.76	3,019.95	2,321.80	2,739.62	3,992.60	1,696.62	3,169.57	4,389.65
	賃貸面積(m ²)	3,881.58	3,998.39	5,124.98	3,323.83	4,945.03	2,724.35	1,242.01	3,944.26	4,937.70	3,019.95	2,321.80	2,366.99	3,325.77	1,696.62	2,535.34	3,690.82
	稼働率																
	平成23年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	65.1%	100.0%	83.3%	100.0%	100.0%	86.4%	83.3%	100.0%	80.0%	84.1%
	平成23年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	65.1%	100.0%	100.0%	100.0%	74.8%	86.4%	-	100.0%	80.0%	100.0%
	平成22年10月末	100.0%	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	65.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.9%	-	100.0%	77.1%	96.5%
	平成22年4月末	100.0%	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	65.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.9%	-	100.0%	57.8%	100.0%
	平成21年10月末	100.0%	-	100.0%	93.1%	100.0%	100.0%	52.4%	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	-	91.3%
	平成21年4月末	91.9%	-	100.0%	100.0%	100.0%	94.5%	87.7%	-	97.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	-	92.3%
平成20年10月末	100.0%	-	100.0%	100.0%	100.0%	75.4%	78.0%	-	86.2%	100.0%	100.0%	59.8%	-	100.0%	-	96.5%	
平成20年4月末	100.0%	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	80.4%	-	82.2%	100.0%	100.0%	0.0%	-	100.0%	-	100.0%	
平成19年10月末	100.0%	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	92.6%	100.0%	-	-	-	100.0%	-	100.0%	
平成19年4月末	73.7%	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	84.9%	-	-	-	100.0%	-	100.0%	
損益情報へ第13期	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	102日	184日	184日	184日
	①総賃貸事業収入合計(千円)	155,780	160,879	146,819	136,862	164,908	108,288	42,954	134,877	139,290	121,344	62,280	58,668	58,971	98,188	71,802	95,203
	賃貸収入	133,194	137,076	134,066	118,613	144,729	98,040	38,418	117,986	123,567	110,804	56,683	50,182	54,219	90,476	64,629	83,619
	その他収入	22,585	23,802	12,753	18,249	20,178	10,248	4,535	16,891	15,723	10,539	5,596	8,485	4,752	7,712	7,173	11,584
	②賃貸事業費用合計(千円)	32,029	40,512	39,338	33,601	48,485	27,990	17,373	40,422	44,894	23,511	22,491	22,073	10,942	28,233	25,517	42,609
	管理委託費	12,211	10,660	13,846	12,634	16,980	7,890	4,781	15,187	13,753	9,068	4,994	7,428	4,119	7,322	7,352	9,693
	公租公課	9,547	15,149	7,736	9,346	13,006	9,531	7,682	10,672	14,370	6,672	7,242	5,542	4	10,415	8,994	8,062
	水道光熱費	8,675	5,295	16,154	9,572	16,342	6,218	4,505	11,596	13,567	6,026	4,272	5,984	5,373	5,968	6,139	6,203
	修繕費	1,113	190	615	701	1,124	1,904	209	1,663	1,260	762	1,433	1,666	807	3,519	1,702	17,186
	保険料	176	156	211	170	247	111	71	202	260	127	95	132	105	99	153	211
信託報酬・その他	304	9,060	774	1,175	783	2,333	122	1,100	1,682	854	4,453	1,318	531	906	1,175	1,250	
③NOI(=①-②)(千円)	123,751	120,366	107,481	103,261	116,422	80,298	25,581	94,454	94,395	97,832	39,788	36,595	48,029	69,954	46,284	52,594	
④減価償却費(千円)	29,507	9,116	30,560	16,971	25,456	22,524	4,918	14,262	19,071	16,184	10,315	15,530	12,138	5,646	12,736	17,551	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	94,243	111,249	76,920	86,289	90,966	57,773	20,662	80,191	75,324	81,648	29,473	21,064	35,890	64,308	33,548	35,043	
⑥資本的支出(千円)	10,531	1,068	4,792	2,935	15,408	981	1,271	7,802	51,775	7,024	5,741	2,400	44,943	361	23,767	23,730	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	113,220	119,298	102,689	100,326	101,014	79,317	24,310	86,652	42,619	90,808	34,047	34,195	3,085	69,593	22,517	28,864	
経費率(=⑥/①)	20.6%	25.2%	26.8%	24.6%	29.4%	25.8%	40.4%	30.0%	32.2%	19.4%	36.1%	37.6%	18.6%	28.8%	35.5%	44.8%	
平成23年度固定資産税等年額(千円)	19,093	30,289	15,469	18,693	26,012	19,063	15,363	21,340	28,744	13,344	14,483	11,081	25,911	20,832	17,982	16,124	
②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等)(千円)	5,704	5,811	5,189	4,900	5,741	3,920	1,398	4,680	4,772	4,472	2,083	1,944	2,201	3,721	2,413	3,633	
参考: 総賃貸事業収入比	3.66%	3.61%	3.53%	3.58%	3.48%	3.62%	3.26%	3.47%	3.43%	3.69%	3.34%	3.31%	3.73%	3.79%	3.36%	3.82%	
長期修繕工事																	
取得後12年間の見積累計額(千円)	133,200	82,180	446,967	158,190	317,870	135,060	54,680	230,330	149,280	120,000	98,399	88,480	255,430	111,266	207,750	141,400	
参考: 上記年平均額	11,100	6,848	37,247	13,182	26,489	11,255	4,556	19,194	12,440	10,000	8,199	7,373	21,285	9,272	17,312	11,783	

【参考情報】

個別物件の収益状況 第13期 (平成23年5月1日～平成23年10月31日) : 184日間 ※平成23年10月31日現在

用途	オフィスビル																
地域区分	東京経済圏																
物件番号	A22	A06	A50	A27	A51	A15	A41	A74	A07	A14	A61	A55	A64	A33	A57	A08	
物件名	KDX 新横浜ビル	原宿FFビル	池尻大橋 ビルディング	KDX 鍛冶町ビル	KDX 浜町中ノ橋ビル	KDX 浜町ビル	KDX 新宿286ビル	KDX 新日本橋ビル	F I K 南青山ビル	KDX 船橋ビル	KDX 浜松町第2ビル	新都心丸善ビル	KDX 日本橋216ビル	KDX 御徒町ビル	KDX 五番町ビル	神田木原ビル	
取得年月日	平成18年5月1日	平成17年8月1日	平成20年2月1日	平成18年7月3日	平成20年2月1日	平成18年3月16日	平成19年6月1日	平成23年7月22日	平成17年8月1日	平成18年3月1日	平成20年9月1日	平成20年2月29日	平成21年12月1日	平成19年3月1日	平成20年3月31日	平成17年8月1日	
価格情報	取得価格(百万円)	2,520	2,450	2,400	2,350	2,310	2,300	2,300	2,300	2,270	2,252	2,200	2,110	2,010	2,000	1,951	1,950
	構成比率	1.0%	1.0%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%
	貸借対照表計上額(百万円)	2,467	2,451	2,462	2,398	2,357	2,260	2,333	2,315	2,252	2,416	2,257	2,161	1,981	2,126	1,987	1,856
	期末評価額(百万円)	2,280	2,950	1,570	2,320	1,700	2,360	2,120	2,480	2,150	1,950	1,850	1,610	1,930	1,830	1,530	1,870
	構成比率	1.0%	1.3%	0.7%	1.0%	0.7%	1.0%	0.9%	1.1%	0.9%	0.8%	0.8%	0.7%	0.8%	0.8%	0.7%	0.8%
貸借情報	テナント総数	18	3	5	10	9	8	9	10	9	20	8	4	8	4	7	9
	賃貸可能面積(m ²)	4,802.64	3,068.36	2,449.11	2,564.11	2,240.08	3,106.00	2,444.43	2,658.79	1,814.56	3,867.34	1,953.50	1,922.79	1,615.20	1,792.54	1,650.58	1,947.40
	賃貸面積(m ²)	4,472.68	3,068.36	1,344.40	2,564.11	2,240.08	2,951.38	2,444.43	2,658.79	1,814.56	3,817.08	1,953.50	1,562.09	1,615.20	1,792.54	1,650.58	1,947.40
	稼働率																
	平成23年10月末	93.1%	100.0%	54.9%	100.0%	100.0%	95.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.7%	100.0%	81.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成23年4月末	93.1%	100.0%	74.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.5%
	平成22年10月末	74.0%	100.0%	91.3%	84.2%	93.0%	93.9%	100.0%	-	100.0%	98.5%	100.0%	100.0%	75.0%	100.0%	85.7%	100.0%
	平成22年4月末	86.3%	100.0%	100.0%	75.1%	100.0%	100.0%	100.0%	-	77.1%	100.0%	87.5%	100.0%	87.5%	100.0%	85.7%	100.0%
	平成21年10月末	93.1%	100.0%	91.3%	94.3%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	85.7%	100.0%
	平成21年4月末	93.1%	100.0%	100.0%	82.6%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%	100.0%	64.3%	-	100.0%	100.0%	100.0%
	平成20年10月末	83.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	98.4%	100.0%	80.9%	-	100.0%	85.7%	100.0%
平成20年4月末	100.0%	100.0%	91.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%	-	100.0%	-	89.7%	100.0%	100.0%	
平成19年10月末	99.6%	100.0%	-	85.8%	-	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%	-	-	-	100.0%	-	100.0%	
平成19年4月末	100.0%	100.0%	-	100.0%	-	100.0%	-	-	100.0%	100.0%	-	-	-	100.0%	-	100.0%	
損益情報へ第13期	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	102日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	
	①総賃貸事業収入合計(千円)	84,990	111,557	53,270	82,966	69,904	92,653	85,687	47,320	65,547	102,992	69,855	55,784	53,339	69,638	45,877	66,251
	賃貸収入	72,980	101,982	43,036	74,937	59,488	83,538	72,279	35,258	60,444	89,740	61,140	45,266	47,206	61,107	41,315	60,912
	その他収入	12,010	9,575	10,234	8,029	10,415	9,114	13,408	12,062	5,103	13,251	8,714	10,517	6,132	8,531	4,561	5,338
	②賃貸事業費用合計(千円)	28,727	45,335	17,710	19,964	19,390	25,863	24,786	12,287	17,191	31,371	19,178	20,143	15,558	17,059	11,934	19,203
	管理委託費	12,135	10,183	5,670	7,338	7,024	9,000	7,275	4,367	4,994	12,971	4,979	6,158	5,241	5,941	4,542	6,272
	公租公課	7,064	8,522	6,606	5,567	5,820	7,452	8,528	0	5,911	7,852	8,516	4,842	4,819	3,228	4,311	4,250
	水道光熱費	7,597	6,339	3,728	5,026	4,256	5,600	7,025	3,269	4,223	7,669	4,140	3,583	3,208	4,575	2,774	4,796
	修繕費	642	18,051	842	1,037	560	1,692	849	1,477	346	2,204	517	4,679	1,182	1,361	185	2,944
	保険料	186	128	113	103	116	139	121	61	69	184	78	82	70	62	61	76
信託報酬・その他	1,101	2,109	749	891	1,613	1,978	986	3,112	1,648	488	946	797	1,036	1,890	60	863	
③NO I (=①-②)(千円)	56,262	66,221	35,560	63,001	50,513	66,789	60,900	35,032	48,355	71,621	50,676	35,641	37,781	52,578	33,943	47,047	
④減価償却費(千円)	21,837	9,500	10,926	12,525	11,964	21,173	7,753	14,337	6,361	19,364	4,415	7,696	11,225	7,978	10,326	9,258	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	34,424	56,720	24,634	50,476	38,549	45,616	53,147	20,695	41,994	52,256	46,260	27,944	26,555	44,600	23,616	37,789	
⑥資本的支出(千円)	5,856	15,254	1,528	7,133	4,026	8,244	1,137	2,197	1,148	5,948	368	8,910	-	600	268	2,512	
⑦NCF (=⑤-⑥)(千円)	50,405	50,966	34,032	55,868	46,487	58,545	59,763	32,835	47,207	65,672	50,308	26,730	37,781	51,978	33,675	44,534	
参考情報	経費率(=⑥/①)	33.8%	40.6%	33.2%	24.1%	27.7%	27.9%	28.9%	26.0%	26.2%	30.5%	27.5%	36.1%	29.2%	24.5%	26.0%	29.0%
	平成23年度固定資産税等年額(千円)	14,127	17,045	13,212	11,135	11,640	14,905	17,056	15,654	11,822	15,709	17,031	10,296	9,638	6,454	8,620	8,498
	②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等)(千円)	2,882	4,241	1,812	2,978	2,457	3,253	2,991	1,680	2,324	3,563	2,459	2,072	1,859	2,494	1,628	2,419
	参考: 総賃貸事業収入比	3.39%	3.80%	3.40%	3.59%	3.52%	3.51%	3.49%	3.55%	3.55%	3.46%	3.52%	3.71%	3.49%	3.58%	3.55%	3.65%
長期修繕工事																	
取得後12年間の見積累計額(千円)	152,030	160,510	158,270	87,590	130,030	134,170	169,080	102,390	71,790	160,670	81,710	70,900	31,190	64,400	55,230	80,430	
参考: 上記年平均額	12,669	13,375	13,189	7,299	10,835	11,180	14,090	8,532	5,982	13,389	6,809	5,908	2,599	5,366	4,602	6,702	

【参考情報】

個別物件の収益状況 第13期 (平成23年5月1日～平成23年10月31日) : 184日間 ※平成23年10月31日現在

用途	オフィスビル																	
地域区分	東京経済圏										地方経済圏							
物件番号	A23	A59	A26	A38	A31	A52	A34	A35	A28	A58	A12	A42	A53	A69	A54	A44		
物件名	KDX 四谷ビル	KDX 岩本町ビル	KDX 木場ビル	KDX 西新宿ビル	KDX 門前仲町ビル	KDX 神田三崎町ビル	KDX 本厚木ビル	KDX 八王子ビル	KDX 乃木坂ビル	KDX 名古屋栄ビル	ポルタス・ センタービル	鳥丸ビル	KDX 博多南ビル	KDX 小林道修町ビル	KDX 北浜ビル	KDX 仙台ビル		
取得年月日	平成18年5月1日	平成20年5月1日	平成18年6月20日	平成19年4月2日	平成19年1月19日	平成20年2月1日	平成19年3月1日	平成19年3月1日	平成18年7月14日	平成21年7月1日	平成17年9月21日	平成19年6月1日	平成20年2月1日	平成22年12月1日	平成20年2月1日	平成19年6月1日		
価格情報	取得価格(百万円)	1,950	1,864	1,580	1,500	1,400	1,380	1,305	1,155	1,065	7,550	5,570	5,400	4,900	2,870	2,220	2,100	
	構成比率	0.8%	0.7%	0.6%	0.6%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.4%	3.0%	2.2%	2.1%	1.9%	1.1%	0.9%	0.8%	
	貸借対照表計上額(百万円)	1,989	1,808	1,572	1,526	1,412	1,377	1,183	1,289	1,123	7,564	4,638	5,410	4,798	2,795	2,207	2,172	
	期末評価額(百万円)	2,460	1,340	1,580	1,170	1,260	976	1,070	821	718	4,730	4,590	5,020	3,490	2,920	1,510	1,440	
貸借情報	構成比率	1.1%	0.6%	0.7%	0.5%	0.5%	0.4%	0.5%	0.4%	0.3%	2.1%	2.0%	2.2%	1.5%	1.3%	0.7%	0.6%	
	テナント総数	4	10	7	7	5	8	10	8	6	16	26	40	45	12	8	27	
貸借借情報	賃貸可能面積(m ²)	2,530.71	1,524.44	2,450.90	1,598.06	2,010.48	1,334.76	2,747.28	2,178.61	1,250.76	6,923.12	11,581.93	8,744.97	10,038.54	7,072.24	3,993.67	3,957.61	
	賃貸面積(m ²)	2,530.71	1,524.44	2,450.90	1,598.06	2,010.48	1,334.76	2,747.28	2,178.61	1,250.76	6,923.12	10,436.31	8,673.75	7,956.63	6,762.62	3,371.43	3,457.39	
	稼働率																	
	平成23年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.1%	99.2%	79.3%	95.6%	84.4%	87.4%	
	平成23年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	87.6%	84.3%	86.9%	100.0%	100.0%	56.2%	93.7%	95.8%	94.2%	75.4%	91.0%	92.8%	99.1%	
	平成22年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	87.6%	100.0%	86.9%	100.0%	96.4%	78.1%	90.3%	93.9%	93.2%	80.6%	95.8%	96.4%	98.7%	
	平成22年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	78.1%	90.3%	88.5%	93.9%	86.2%	-	96.4%	92.8%	
	平成21年10月末	100.0%	75.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.6%	100.0%	72.3%	88.5%	86.1%	94.4%	-	96.4%	96.6%	
	平成21年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.6%	87.7%	-	93.4%	93.0%	95.8%	-	100.0%	91.2%	
	平成20年10月末	100.0%	92.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.6%	85.6%	100.0%	-	100.0%	98.1%	95.4%	-	88.1%	86.2%	
	平成20年4月末	100.0%	-	88.0%	100.0%	100.0%	86.9%	100.0%	85.6%	100.0%	-	100.0%	98.6%	95.4%	-	88.1%	93.7%	
平成19年10月末	100.0%	-	100.0%	100.0%	84.4%	-	100.0%	85.6%	87.7%	-	94.6%	100.0%	-	-	-	97.1%		
平成19年4月末	100.0%	-	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	96.4%	100.0%	-	97.1%	-	-	-	-	-		
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日		
損益情報へ第13期	①総賃貸事業収入合計(千円)	93,992	47,279	67,537	46,916	46,027	34,562	61,410	48,420	21,230	174,157	301,891	214,102	140,148	185,993	78,353	91,877	
	賃貸収入	85,449	44,494	60,293	41,154	38,811	32,281	53,663	41,372	17,973	150,677	238,344	180,399	120,941	166,065	63,155	75,567	
	その他収入	8,542	2,785	7,244	5,762	7,215	2,280	7,747	7,048	3,257	23,480	63,546	33,703	19,207	19,927	15,197	16,310	
	②賃貸事業費用合計(千円)	22,870	9,568	16,204	14,792	14,382	9,430	18,999	20,110	12,697	57,729	131,042	70,336	48,936	86,354	28,863	38,012	
	管理委託費	9,162	3,854	5,955	4,660	4,472	3,765	6,486	10,283	2,918	17,123	74,822	21,026	13,980	16,156	7,691	12,744	
	公租公課	6,591	3,126	5,012	4,567	3,322	2,654	3,912	4,229	3,501	22,546	25,502	21,770	10,070	12,716	5,227	7,439	
	水道光熱費	5,218	2,246	4,253	3,635	4,605	2,095	4,956	4,081	2,406	15,840	23,776	19,486	19,407	14,440	9,268	6,271	
	修繕費	1,027	90	59	787	602	393	1,078	603	583	395	3,376	3,210	700	37	752	10,019	
	保険料	107	53	95	70	90	54	126	86	52	322	2,256	374	390	337	151	183	
	信託報酬・その他	763	197	828	1,072	1,289	466	2,438	825	3,234	1,502	1,307	4,467	4,387	42,666	5,772	1,354	
③NOI(=①-②)(千円)	71,121	37,710	51,333	32,123	31,644	25,131	42,411	28,310	8,533	116,428	170,849	143,766	91,212	99,638	49,489	53,865		
④減価償却費(千円)	10,179	13,087	13,166	6,299	9,495	4,524	24,761	9,914	5,661	71,277	54,014	29,415	33,418	52,911	19,669	18,456		
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	60,942	24,623	38,166	25,824	22,149	20,607	17,649	18,396	2,871	45,151	116,834	114,350	57,793	46,727	29,820	35,408		
⑥資本的支出(千円)	1,293	667	4,670	1,525	1,260	588	5,514	5,164	3,923	4,556	10,456	8,308	11,469	1,656	1,927	23,038		
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	69,649	23,956	33,496	24,299	20,889	15,019	12,135	13,232	-652	1,195	6,294	6,042	4,623	3,111	1,723	1,965		
経費率(=⑥/①)	24.3%	20.2%	24.0%	31.5%	31.2%	27.3%	30.9%	41.5%	59.8%	33.1%	43.4%	32.9%	34.9%	46.4%	36.8%	41.4%		
平成23年度固定資産税等年額(千円)	13,183	6,251	10,024	9,131	6,640	5,308	7,825	8,459	7,001	45,095	51,002	43,542	20,143	25,435	10,455	14,903		
②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等)(千円)	3,369	1,734	2,425	1,613	1,585	1,218	2,405	1,565	607	5,930	9,647	7,418	4,721	5,829	2,609	3,865		
参考: 総賃貸事業収入比	3.59%	3.67%	3.59%	3.44%	3.44%	3.52%	3.92%	3.23%	2.86%	3.41%	3.20%	3.46%	3.37%	3.13%	3.33%	4.21%		
長期修繕工事																		
取得後12年間の見積累計額(千円)	90,020	19,680	93,650	69,950	61,470	46,140	141,590	109,860	49,950	94,270	527,651	229,180	140,450	87,340	167,760	192,400		
参考: 上記年平均額	7,501	1,640	7,804	5,829	5,122	3,845	11,799	9,155	4,162	7,855	43,970	19,098	11,704	7,278	13,980	16,033		

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。

【参考情報】

個別物件の収益状況 第13期 (平成23年5月1日～平成23年10月31日) : 184日間 ※平成23年10月31日現在

用途	オフィスビル				住宅				都市型商業施設		74物件合計	
地域区分	地方経済圏				東京経済圏			地方経済圏	東京経済圏			
物件番号	A70	A24	A25	A36	B19	B03	B34	B18	C01	C02		
物件名	北七条 S I Aビル	KDX 南船場第1ビル	KDX 南船場第2ビル	KDX 新潟ビル	レジデンス シャルマン島	コート目白	グラディート 川口	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23年3月25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18年5月1日	平成17年8月1日	平成18年6月30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)	2,005	1,610	1,560	1,305	5,353	1,250	1,038	1,800	9,900	2,479	255,546
	構成比率	0.8%	0.6%	0.6%	0.5%	2.1%	0.5%	0.4%	0.7%	3.9%	1.0%	100.0%
	貸借対照表計上額(百万円)	2,073	1,464	1,375	1,446	5,019	1,173	1,005	1,830	9,864	2,522	254,921
	期末評価額(百万円)	2,050	1,010	1,070	899	4,480	952	971	1,470	9,280	1,910	230,717
	構成比率	0.9%	0.4%	0.5%	0.4%	1.9%	0.4%	0.4%	0.6%	4.0%	0.8%	100.0%
貸借借情報	テナント総数	19	11	22	19	1	20	2	12	11	912	
	賃貸可能面積(m ²)	3,788.73	3,108.16	2,693.37	4,061.95	7,711.14	2,046.79	1,619.34	12,829.64	4,655.96	1,182.14	300,016.89
	賃貸面積(m ²)	3,788.73	2,944.94	2,538.67	2,624.43	7,711.14	2,046.79	1,619.34	12,761.14	4,164.88	1,182.14	284,137.71
	稼働率											
	平成23年10月末	100.0%	94.7%	94.3%	64.6%	100.0%	100.0%	100.0%	99.5%	89.5%	100.0%	94.7%
	平成23年4月末	100.0%	95.6%	100.0%	66.7%	100.0%	91.3%	100.0%	96.7%	100.0%	100.0%	94.6%
	平成22年10月末	-	83.1%	100.0%	65.4%	100.0%	95.2%	100.0%	92.4%	100.0%	100.0%	93.6%
	平成22年4月末	-	83.1%	94.1%	64.3%	100.0%	95.2%	100.0%	96.3%	100.0%	100.0%	94.4%
	平成21年10月末	-	84.4%	82.1%	62.2%	100.0%	85.3%	100.0%	96.5%	93.6%	100.0%	94.7%
	平成21年4月末	-	96.9%	88.1%	73.2%	100.0%	96.1%	100.0%	98.9%	96.0%	100.0%	95.7%
平成20年10月末	-	91.6%	91.2%	76.2%	100.0%	100.0%	100.0%	88.7%	97.9%	100.0%	95.6%	
平成20年4月末	-	87.2%	94.1%	61.0%	100.0%	95.1%	100.0%	93.0%	97.9%	100.0%	95.9%	
平成19年10月末	-	100.0%	93.6%	71.2%	100.0%	100.0%	100.0%	94.4%	100.0%	100.0%	96.9%	
平成19年4月末	-	100.0%	93.6%	83.9%	100.0%	95.0%	100.0%	98.7%	91.7%	100.0%	95.9%	
損益情報へ第13期	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	179日
	①総賃貸事業収入合計(千円)	99,781	58,801	53,398	49,994	148,551	40,262	32,641	93,778	258,559	67,645	8,445,652
	賃貸収入	84,036	45,047	41,150	44,053	132,064	37,041	32,509	83,659	238,720	59,184	7,426,847
	その他収入	15,745	13,754	12,248	5,941	16,487	3,220	132	10,118	19,839	8,461	1,018,804
	②賃貸事業費用合計(千円)	23,946	23,226	19,081	26,660	40,287	11,361	6,245	33,676	57,694	14,416	2,494,840
	管理委託費	10,394	6,966	5,547	10,861	16,683	2,860	2,621	8,319	17,842	4,452	827,602
	公租公課	0	7,144	5,838	8,419	10,637	3,146	1,584	8,294	16,449	4,367	688,480
	水道光熱費	10,526	7,255	5,627	4,535	1,204	653	384	1,942	19,027	3,920	615,421
	修繕費	1,843	740	424	1,567	4,585	2,842	769	6,702	1,066	462	151,926
	保険料	203	139	122	211	360	83	54	385	189	45	14,559
信託報酬・その他	978	980	1,521	1,065	6,816	1,773	830	8,032	3,120	1,167	196,850	
③NO I (=①-②)(千円)	75,835	35,575	34,317	23,334	108,264	28,901	26,396	60,101	200,864	53,229	5,950,811	
④減価償却費(千円)	14,214	13,733	13,412	12,478	45,526	11,223	10,034	23,115	57,710	8,534	1,434,764	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	61,620	21,842	20,904	10,855	62,737	17,678	16,362	36,985	143,154	44,695	4,516,046	
⑥資本的支出(千円)	53,011	1,942	9,298	3,366	274	2,077	840	719	54,199	605	674,065	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	22,823	33,633	25,019	19,968	107,989	26,823	25,556	59,382	146,665	52,624	5,276,745	
経費率(=⑥/①)	24.0%	39.5%	35.7%	53.3%	27.1%	28.2%	19.1%	35.9%	22.3%	21.3%	29.5%	
平成23年度固定資産税等年額(千円)	18,239	14,293	11,680	16,467	21,273	6,293	3,168	16,592	32,898	8,735	1,496,151	
②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等)(千円)	3,640	1,926	1,790	1,496	4,568	1,411	1,204	3,140	9,376	2,466	297,114	
参考: 総賃貸事業収入比	3.65%	3.28%	3.35%	2.99%	3.08%	3.51%	3.69%	3.35%	3.63%	3.65%	3.52%	
長期修繕工事												
取得後12年間の見積累計額(千円)	202,790	140,130	122,820	249,590	170,810	74,650	30,480	339,440	82,330	39,160	11,146,580	
参考: 上記年平均額	16,899	11,677	10,235	20,799	14,234	6,220	2,540	28,286	6,860	3,263	928,881	

※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13期 (平成23年5月1日～平成23年10月31日) : 184日間 ※平成23年10月31日現在

用途	オフィスビル	売却1物件 合計	75物件合計	
地域区分	東京経済圏			
物件番号	A02			
物件名	KDX 平河町ビル			
取得年月日	平成17年8月1日			
価格情報	取得価格 (百万円)	5,180	5,180	-
	構成比率	100.0%	100.0%	-
	不動産等売却収入 (百万円)	5,800	5,800	-
	不動産等売却原価 (百万円)	5,122	5,122	-
	不動産等売却損益 (百万円)	545	545	-
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23年10月末	-	-	-
	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%	-	-	
平成20年4月末	100.0%	-	-	
平成19年10月末	100.0%	-	-	
平成19年4月末	100.0%	-	-	
損益情報 へ 第 1 3 期	運用日数	61日	61日	177日
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	53,297	53,297	8,498,949
	賃貸収入	48,422	48,422	7,475,270
	その他収入	4,875	4,875	1,023,679
	②賃貸事業費用合計 (千円)	23,834	23,834	2,518,675
	管理委託費	5,121	5,121	832,724
	公租公課	15,062	15,062	703,542
	水道光熱費	2,522	2,522	617,943
	修繕費	526	526	152,452
	保険料	95	95	14,654
信託報酬・その他	507	507	197,357	
③NOI (=①-②) (千円)	29,462	29,462	5,980,273	
④減価償却費 (千円)	8,170	8,170	1,442,935	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	21,291	21,291	4,537,337	
⑥資本的支出 (千円)	-	-	674,065	
⑦NCF (=③-⑥) (千円)	29,462	29,462	5,306,208	
参考情報	経費率 (=②/①)	44.7%	44.7%	29.6%
	平成23年度固定資産税等年額 (千円)	-	-	-
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	1,801	1,801	298,915
	参考: 総賃貸事業収入比	3.38%	3.38%	3.52%
	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

(注) KDX平河町ビルは平成23年6月30日に売却済みです。

【参考情報】 借入金の状況

平成23年10月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下の通りです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	最終返済期限	返済 方法	使途	摘要	
短期 借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成22年7月30日	1,500,000	-	1.140	平成23年7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22年10月29日	1,000,000	-	1.140	平成23年10月31日				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年1月31日	2,700,000	2,700,000	1.090	平成24年1月31日				
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注3)	平成23年3月25日	2,000,000	-	1.430	平成24年3月23日				
	農林中央金庫	平成23年4月18日	1,500,000	1,500,000	1.380	平成23年11月30日				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年7月29日	-	1,500,000	1.040	平成24年7月31日				
	株式会社あおぞら銀行	平成23年10月31日	-	3,500,000	0.986	平成24年10月31日				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		-	1,000,000	0.986					
小計			8,700,000	10,200,000						
1年 内返 済予 定の 長期 借入 金	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年7月14日	1,000,000	-	2.149	平成23年7月13日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年2月29日	1,500,000	-	1.429	平成23年8月31日				
	株式会社三井住友銀行	平成20年3月31日	3,000,000	-	1.609	平成23年9月30日				
	中央三井信託銀行株式会社		2,000,000	-	1.559					
	株式会社三井住友銀行	平成20年7月31日	2,200,000	-	1.992	平成23年7月31日				
	中央三井信託銀行株式会社		1,000,000	-	1.992					
	株式会社りそな銀行		300,000	-	1.992					
	中央三井信託銀行株式会社	平成20年9月1日	1,000,000	-	1.775	平成23年9月1日				
	株式会社あおぞら銀行	平成21年4月30日	3,500,000	-	2.240	平成23年10月31日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行 (注4)	平成22年10月26日	1,500,000	-	1.240					
	中央三井信託銀行株式会社 (注4)	平成20年5月1日	1,000,000	-	1.905	平成23年11月1日				
	農林中央金庫	平成18年12月1日	2,500,000	2,500,000	1.964	平成23年11月30日				
	株式会社三井住友銀行	平成20年1月10日	2,500,000	2,500,000	1.503	平成24年1月10日				
	株式会社三井住友銀行	平成21年2月27日	460,000	450,000	2.071	平成24年2月29日				(注5)
	中央三井信託銀行株式会社	平成19年4月2日	2,000,000	2,000,000	1.875	平成24年4月2日				
	株式会社あおぞら銀行 (注6)	平成21年4月30日	2,000,000	1,500,000	2.240	平成24年4月27日				期限 一括
	株式会社りそな銀行 (注7)	平成20年6月30日	1,500,000	1,500,000	2.150	平成24年6月30日				
株式会社日本政策投資銀行 (注7)	平成21年2月27日	920,000	900,000	2.040	平成24年8月31日	(注8)				
株式会社三菱東京UFJ銀行 (注7)	平成22年10月29日	2,500,000	2,500,000	1.450	平成24年10月31日	期限 一括				
小計			32,380,000	13,850,000						
長期 借入 金	株式会社日本政策投資銀行	平成18年5月1日	5,000,000	5,000,000	2.731	平成28年4月30日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証	
	株式会社日本政策投資銀行	平成18年9月1日	3,000,000	3,000,000	2.124	平成25年8月31日				
	株式会社日本政策投資銀行	平成20年6月30日	3,000,000	3,000,000	2.263	平成24年12月28日				
	株式会社三井住友銀行	平成21年10月26日	940,000	920,000	2.424	平成25年10月26日	(注9)			
	株式会社三井住友銀行	平成21年10月30日	1,880,000	1,840,000	2.445	平成25年10月30日	(注10)			
	株式会社りそな銀行	平成21年12月8日	500,000	500,000	1.671	平成24年12月8日	期限 一括			
	中央三井信託銀行株式会社	平成22年1月13日	1,000,000	1,000,000	1.901	平成25年1月15日				
	株式会社三井住友銀行	平成22年1月29日	1,128,000	1,104,000	2.173	平成27年1月30日	(注11)			
	株式会社あおぞら銀行	平成22年2月18日	1,500,000	1,500,000	1.899	平成25年2月18日	期限 一括			
	株式会社三井住友銀行		2,127,500	2,070,000	2.190	平成27年2月18日				
	株式会社日本政策投資銀行		1,572,500	1,530,000	2.190					
中央三井信託銀行株式会社	925,000		900,000	2.190						
株式会社あおぞら銀行	462,500		450,000	2.190						

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
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	平成22年4月2日	1,900,000	1,850,000	2.220	平成27年4月2日	(注13)	(注2)	無担保 無保証
	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			
	中央三井信託銀行株式会社		3,700,000	3,700,000	1.660	平成26年1月31日			
	株式会社三井住友銀行		3,700,000	3,700,000	1.731	平成26年7月31日			
	株式会社りそな銀行	平成22年10月29日	500,000	500,000	1.463	平成25年10月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年11月12日	1,500,000	1,500,000	1.584	平成25年11月12日			
	中央三井信託銀行株式会社		800,000	800,000	1.584				
	株式会社あおぞら銀行		400,000	400,000	1.584				
	株式会社三井住友銀行		1,200,000	1,200,000	1.789	平成27年11月12日			
	株式会社りそな銀行		800,000	800,000	1.789				
	株式会社日本政策投資銀行		2,300,000	2,300,000	2.023	平成29年11月12日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年12月1日	500,000	500,000	1.450	平成25年11月12日			
	中央三井信託銀行株式会社		200,000	200,000	1.450				
	株式会社あおぞら銀行		100,000	100,000	1.450				
	株式会社三井住友銀行		800,000	800,000	1.550	平成27年11月12日			
	株式会社りそな銀行		200,000	200,000	1.550				
	株式会社日本政策投資銀行		700,000	700,000	2.206	平成29年11月12日			
	株式会社三井住友銀行	平成23年1月31日	1,300,000	1,300,000	1.570	平成26年1月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年2月28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		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	1.952	平成28年1月29日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成23年3月22日	2,700,000	2,700,000	1.630	平成26年9月22日			
	株式会社あおぞら銀行	平成23年3月31日	2,000,000	2,000,000	1.525	平成25年9月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000,000	2,000,000	1.905	平成28年1月29日			
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000	1.389	平成28年3月31日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年4月28日	1,000,000	1,000,000	1.496	平成25年4月30日			
	株式会社あおぞら銀行		1,500,000	1,500,000	1.859	平成27年10月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000,000	1,000,000	1.886	平成28年1月29日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年7月13日	-	1,000,000	1.535	平成26年7月14日			
	株式会社三井住友銀行	平成23年7月29日	-	2,200,000	1.140	平成26年7月31日			
	中央三井信託銀行株式会社		-	1,000,000	1.140				
	株式会社りそな銀行		-	300,000	1.398				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年8月31日	-	1,500,000	1.086	平成27年2月27日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成23年9月1日	-	1,000,000	1.149	平成26年8月29日			
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年9月30日	-	1,000,000	1.151	平成25年9月30日				
中央三井信託銀行株式会社		-	2,500,000	1.161	平成26年3月31日				
みずほ信託銀行株式会社		-	1,000,000	1.270	平成26年9月30日				
株式会社三井住友銀行		-	2,500,000	1.289	平成27年3月31日				
	小計		59,635,500	73,364,000					
	合計		100,715,500	97,414,000					

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

(注3) 平成23年7月25日に期限前弁済をしています。

(注4) 平成23年9月30日に期限前弁済をしています。

(注5) 平成21年8月31日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に10,000千円返済し、平成24年2月29日に450,000千円を返済します。

(注6) 平成23年10月11日に一部期限前弁済をしています。

(注7) 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8) 平成21年8月31日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に20,000千円返済し、平成24年8月31日に880,000千円を返済します。

(注9) 平成22年2月26日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に20,000千円返済し、平成25年10月26日に840,000千円を返済します。

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

(注11) 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12) 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13) 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。