

平成 24 年 10 月期 決算短信 (REIT)

平成 24 年 12 月 12 日

不動産投資信託証券発行者名 ケネディクス不動産投資法人

上場取引所 東証

コード番号 8972

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

代表者 執行役員 内田 直克

資産運用会社名 ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社

代表者 代表取締役社長 内田 直克

問合せ先責任者 取締役財務企画部長 寺本 光

TEL. 03-3519-3491

有価証券報告書提出予定日 平成 25 年 1 月 30 日 分配金支払開始予定日 平成 25 年 1 月 18 日

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

(百万円未満切捨て)

1. 平成 24 年 10 月期の運用、資産の状況 (平成 24 年 5 月 1 日～平成 24 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	%
24 年 10 月期	10,212	(12.3)	4,516	(10.5)	3,011	(18.0)	3,009	(18.5)
24 年 4 月期	9,090	(0.5)	4,086	(△7.7)	2,551	(△16.1)	2,540	(△16.8)

	1 口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
24 年 10 月期	10,503	2.0	1.0	29.5
24 年 4 月期	8,865	1.7	0.9	28.1

(2) 分配状況

	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1 口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
24 年 10 月期	9,557	2,738	0	0	91.0	1.8
24 年 4 月期	9,364	2,683	0	0	105.6	1.8

(注1) 平成 24 年 4 月期の 1 口当たり分配金は、未処分利益に圧縮積立金取崩額 (143 百万円) を加算した金額を発行済投資口数で除して計算しています。また、1 口当たり分配金と 1 口当たり当期純利益の主な差異は、当該計算によるものです。

(注2) 平成 24 年 10 月期の 1 口当たり分配金は、未処分利益から圧縮積立金繰入額 (271 百万円) を控除した金額を発行済投資口数で除して計算しています。また、1 口当たり分配金と 1 口当たり当期純利益の主な差異は、当該計算によるものです。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1 口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
24 年 10 月期	306,734	150,389	49.0	524,828
24 年 4 月期	303,284	150,063	49.5	523,688

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
24 年 10 月期	8,739	△12,283	526	10,501
24 年 4 月期	4,144	△32,217	23,664	13,519

2. 平成 25 年 4 月期の運用状況の予想 (平成 24 年 11 月 1 日～平成 25 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
25 年 4 月期	9,365 (△8.3)	3,944 (△12.7)	2,547 (△15.4)	2,545 (△15.4)	8,880	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成 25 年 4 月期) 8,881 円 予想期末発行済投資口数 (平成 25 年 4 月期) 286,550 口

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口数

- | | | | | |
|------------------------|---------------|-----------|--------------|-----------|
| ① 期末発行済投資口数 (自己投資口を含む) | 平成 24 年 10 月期 | 286,550 口 | 平成 24 年 4 月期 | 286,550 口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成 24 年 10 月期 | 0 口 | 平成 24 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、29 ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

運用状況の予想の前提条件については、9 ページ記載の「平成 25 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24年7月30日提出）及び臨時報告書（平成24年8月30日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成24年7月30日提出）及び臨時報告書（平成24年8月30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、4度の海外市場における募集を含む公募増資等を実施しており、当期末（平成24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・オフィス・パートナーズ株式会社（注）（以下「本資産運用会社」といいます。）に資産運用業務を委託し、収益の安定的な獲得と投資資産の持続的な成長を図ることにより、投資主利益の極大化を目指し、「トレンド」を捉え、「タイミング」を逃さない柔軟かつ機動的な投資を行い、ポートフォリオを構築することを基本方針としています。本投資法人は、本資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインを平成24年9月1日付で一部変更し、オフィスビルへの投資比率の下限を引き上げるとともに、他の用途の物件の投資比率の上限を変更しています。

（注）平成24年9月1日付でケネディクス・リート・マネジメント株式会社より商号変更しています。以下同じです。

B. 投資環境と運用実績

(a) 投資環境

当期（平成24年10月期）における我が国の経済は、内需が堅調に推移していることにより緩やかな回復を続けていますが、先行きについては輸出回復の足取りに不安が残るなどのマイナス要因もあります。一方でそのようなマイナス要因はあっても、平成24年度中は公共投資、住宅投資、設備投資などの復興関連需要が景気を牽引することで回復を続けていくと考えられます。復興需要が一巡した後は、内需の減少分を外需に頼らなければなりません、海外経済の急回復は望めないため、景気回復の動きも鈍いものになると考えられます。

オフィス賃貸市場については、新築・築浅ビルを中心に複数の大規模ビルでまとまった面積の空室床が解消され、空室率は再び低下してきています。マーケットに広がりつつある賃料水準の底値感と東日本大震災以降高まった耐震性への意識が（建替え目的の一時移転を含みます。）新築・築浅賃貸ビルへの本格的な拠点移動を後押ししています。まとまった面積の空室を抱える新築ビルに加えて、大量供給で増加した二次空室、自社ビル新築に伴うテナント退去床も大型移転の受け皿になり、大規模な移転事例が目立つ傾向にあります。

オフィスビル売買市場については、資金調達環境が良好なことから、国内大手不動産会社や不動産ファンド等による新規投資の動きが顕著であり、さらにはオフィスビルを投資対象に含む上場不動産投資法人（以下「J-REIT」といいます。）が新規上場する等、投資対象としての主要用途であるオフィスビルに対する需要が高まっています。また、J-REITが匿名組合出資を行う取引事例も増えてきています。

(b) 運用実績

本投資法人は、第14期末（平成24年4月30日）時点で、合計83物件（取得価格の総額286,866百万円）の運用資産と優先出資証券（出資金額891百万円）を保有していました。当期（平成24年10月期）においては、東京経済圏のオフィスビル3物件（府中サウスビル、春日ビジネスセンタービル、中目黒ビジネスセンタービル：取得価格の総額10,800百万円）を取得し、KDX大森ビル（当初取得価格3,500百万円）、グラディート川口（当初取得価格1,038百万円）を譲渡しました（譲渡価格の総額5,060百万円）。

その結果、当期末現在のポートフォリオ（優先出資証券を除きます。以下同じです。）は、合計84物件（取得価格の総額293,128百万円）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92.6%、都市型商業施設4.2%、住宅2.8%、その他0.2%となっています。また、当期末現在のポートフォリオの稼働率は95.5%であり、概ね安定した運営管理を行っています。

保有資産の運営管理状況

本投資法人は、当期末(平成24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きました。

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

その結果、本投資法人の保有するオフィスビルの稼働率は、依然として厳しいリーシング環境のもと、当期末現在において、東京経済圏のオフィスビルで96.2%となり、オフィスビル全体では95.2%と前期末比で0.1%上昇しました。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。

なお、大口テナントが入居していたKDX日本橋兜町ビル(注)に係る賃貸借契約を平成24年11月30日付で解約しているため、現在同ビルは全館空室となっています。今後は同ビルの早期テナント確保に注力します。

(注)平成24年12月1日より「兜町日興ビル」の物件名称を「KDX日本橋兜町ビル」に変更しています。以下同じです。

テナント数及びテナント業種の分散による安定的な運用

本投資法人の保有するオフィスビルのエンドテナントの数は、当期末(平成24年10月31日)現在、852件です。ポートフォリオ全体に係る賃貸面積の合計に占めるオフィスビル最大のテナントの賃貸面積は5.2%(注)、オフィスビルの上位3テナント合計でも7.9%(注)と、テナント分散が図られています。また、本投資法人の保有に係るオフィスビルには、様々な業種のテナントが入居しています。このため、本投資法人の収益は特定のエンドテナントの退去や、特定の業種における業績の低迷による影響を受けにくく、本投資法人は、安定した収益を継続して得ることができると考えています。

(注)本投資法人のオフィスビル最大テナントはSMBC日興証券株式会社です。兜町日興ビルIIに入居しているSMBC日興証券株式会社の関連会社を含めた場合、ポートフォリオ全体に係る賃貸面積に占めるオフィスビル最大のテナントの賃貸面積は5.6%、オフィスビルの上位3テナント合計は8.3%となります。なお、SMBC日興証券株式会社はKDX日本橋兜町ビルに係る賃貸借契約を平成24年11月30日付で解約しています。また、当期末時点の全賃貸面積に占める当該解約部分の割合は2.3%です。

C. 資金調達概要

(a) 借入れの状況

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。当期(平成24年10月期)においては、物件の取得に際し、新たに長期借入金7,000百万円(注1)及び当期中に返済期日が到来した借入れの返済資金として17,500百万円(長期借入金13,000百万円、短期借入金4,500百万円(注1))の借入れを行いました。また、長期借入金2,640百万円の期限前弁済を行うことで金利コストの削減を図っています。その結果、当期末(平成24年10月31日)現在で借入金残高は134,581百万円(長期借入金128,881百万円、短期借入金5,700百万円)、投資法人債残高は6,000百万円、有利子負債残高は140,581百万円となっています。

なお、当期末現在の変動金利による長期借入金残高35,300百万円のうち、21,500百万円について、金利上昇リスクをヘッジするため金利スワップの活用により実質金利を固定化しています。有利子負債全体では、長期負債比率(注2)は95.9%、長期固定化負債比率(注3)は86.1%となっています。

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

(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。

また、前期末及び当期末現在の金融機関別の借入金残高等は、以下の通りです。

(単位：百万円)

借入先	前期末 (平成24年4月30日)	当期末 (平成24年10月31日)	当期末比率 (%) (注4)
株式会社三井住友銀行	31,992.5	34,161.0	25.4
株式会社日本政策投資銀行	26,667.5	26,745.0	19.9
株式会社あおぞら銀行	19,687.5	19,675.0	14.6
三井住友信託銀行株式会社	17,725.0	17,700.0	13.2
株式会社三菱東京UFJ銀行	16,300.0	16,300.0	12.1
三菱UFJ信託銀行株式会社	9,200.0	9,200.0	6.8
株式会社りそな銀行	7,300.0	7,300.0	5.4
株式会社みずほ銀行	1,000.0	2,000.0	1.5
みずほ信託銀行株式会社	1,000.0	1,000.0	0.7
株式会社福岡銀行	500.0	500.0	0.4
合計	131,372.5	134,581.0	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。

(b) 格付の状況

当期末（平成24年10月31日）現在における本投資法人の格付状況は、以下の通りです。

信用格付業者	格付対象	格付
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期優先債務格付	A（見通し：ポジティブ）
	債券格付	A
	発行登録債予備格付	

(c) 発行登録の状況

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

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

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

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

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

なお、上記発行登録に基づく投資証券の募集又は売出しの実績はありません。

D. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は、当期（平成24年10月期）の実績として営業収益10,212百万円、営業利益4,516百万円、経常利益3,011百万円、当期純利益3,009百万円を計上しました。

分配金については、租税特別措置法第67条の15の規定が適用されるように分配することとしています。これに加え、当期は「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（租税特別措置法第66条の2）を適用し、当期末処分利益の一部を圧縮積立金として内部留保することとしました。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第67条の15及び第66条の2の両規定が適用される範囲内である271百万円を圧縮積立金繰入額として控除した金額の概ね全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を9,557円としました。

② 次期の見通し

A. 投資環境

日本経済の先行きについては、引き続き底堅さもみられますが、世界景気の減速等を背景として、当面は弱めの動きが続くと見込まれています。その後は、復興需要が引き続き発現する中で、海外経済の状況が改善するにつれ、再び景気回復へ向かうことが期待されていますが、欧州や中国等、対外経済環境を巡る不確実性は高い状況にあります。こうした中で、世界景気のさらなる下振れや金融資本市場の変動等が、我が国の景気を下押しするリスクとなっています。また、収益や所得の動向、デフレの影響等にも注意が必要であるとされています。

オフィスビル賃貸市場については、三鬼商事株式会社が公表した平成24年10月末時点の都心5区（東京ビジネス地区）の平均空室率は8.74%で、前月比で0.16ポイント低下しました。4棟の新築ビルが概ね高稼働で竣工したほか、既存ビルで成約が進んだため、東京ビジネス地区全体でこの1か月間に空室面積が約1万坪減少し、平均空室率は4か月連続で改善しています。一方で、東京ビジネス地区の平成24年10月末時点の平均賃料は依然として弱含みの状況にあり、平成24年7月以降は小幅な下落が続いています。

オフィスビル売買市場については、J-REITやファンド、国内不動産会社を中心に、資金調達コストの低い電鉄会社等の不動産関連以外の事業法人や生命保険会社等や小規模物件を選好する国内の個人富裕層等による物件取得が多く見受けられます。また、国内大手不動産会社を中心に私募REITの組成や新規J-REITの上場の動きが活発になってきています。

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」を捉え、「タイミング」を逃さない柔軟かつ機動的な投資を行い、ポートフォリオを構築することを基本方針としています。この観点から、前記投資環境（我が国の経済、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、東京経済圏の中規模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。

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

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

（注）平成24年11月1日付で金沢日興ビルを売却済のため、平成24年12月12日現在その他用途の物件は保有していません。

(b) 既存物件の運用戦略

本投資法人は、当期末（平成24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。

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

物件競争力の維持・向上策の実施

本投資法人は、現場に密着した管理運営の実現と、管理水準の更なる向上を図ります。その具体的な例として、事業継続計画（BCP）及び企業の社会的責任（CSR）の観点から、公衆無線LANサービスの導入（平成24年11月30日現在、NTT東日本サービスエリア内61物件に設置済）及びAED（自動体外式除細動器）の設置（平成24年11月30日現在、73物件に設置済）が挙げられます。

さらに、各物件のテナントを重要な「顧客」として位置付け、物件運営にCSの視点を導入しています。CS評価に関する国際的な調査機関である株式会社ジェイ・ディー・パワー アジア・パシフィックと協働し、オフィスビルの入居テナントを対象とする満足度調査（建物や設備等のハード面及び管理運営等のソフト面について、多数の評価項目及び自由回答欄からなるアンケートを各テナントの総務担当者と従業員に対して依頼）をこれまでに4回実施しています。このような調査を継続的にを行い、テナントニーズを取り入れていくことにより、顧客満足度の向上と共に物件の競争力及び資産価値の維持・向上を目指します。

市場環境に応じたリーシングマネジメント

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

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

ポートフォリオの規模を活かした管理内容及び費用の見直し

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

関連法規等への適切な対応

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

積極的な環境対応

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

(c) 財務戦略（デットによる資金調達）

本投資法人は、有利子負債調達環境の改善が継続していることから、引き続き借入条件等の改善に努めます。また、以下の施策等を講じることで安定的な財務運営を目指します。

- ・有利子負債の返済期限を分散することによりリファイナンスリスクを軽減
- ・長期借入金での調達比率を一定水準以上とする
- ・有利子負債比率（注）を保守的にコントロール（有利子負債比率は原則として45%未満とします。但し、優良な物件取得等を目的とする有利子負債の調達により40%台後半での運営もありえます。）

さらに、メガバンク、信託銀行や株式会社日本政策投資銀行を中心とする既存の金融機関との良好な関係に基づ

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

(注) 有利子負債比率=期末有利子負債残高 ÷ 総資産

(d) 情報開示

本投資法人は、積極的な IR 活動により、投資家及び関係者に対して幅広く情報提供を行うこと、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

該当事項はありません。

(参考情報)

資産の譲渡について

平成24年11月1日付で金沢日興ビルの譲渡契約を締結し、同日付で譲渡しました。

物件名称	金沢日興ビル
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権
所在地	石川県金沢市南町4番65号
譲渡先	非開示(注)
譲渡価格	780百万円

当該譲渡により、第16期(平成25年4月期)決算において、不動産等売却益80百万円を計上する見込みです。なお、上記譲渡価格には、譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等は含まれていません。

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

(4) 運用状況の見通し

平成25年4月期（第16期：平成24年11月1日～平成25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25年4月期 運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

なお、平成24年10月期からの主な増減要因は以下の通りです。

(営業収益)

- ・平成24年10月期に譲渡したKDX大森ビルの売却益595百万円の減少
- ・平成24年10月期に実施したKDX日本橋兜町ビルの原状回復相当収入214百万円の減少
- ・KDX日本橋兜町ビルの大口テナント退去による稼働率低下
- ・平成24年11月1日付の金沢日興ビル譲渡による不動産等売却益80百万円の計上見込

(営業費用)

- ・平成24年10月期に譲渡したグラディート川口の売却損151百万円の減少
- ・平成24年10月期に実施したKDX日本橋兜町ビルの原状回復費用174百万円の減少
- ・KDX日本橋兜町ビルのバリューアップ工事及びびりーシング活動に係る費用の発生

平成25年4月期（第16期：平成24年11月1日～平成25年4月30日）

営業収益	9,365百万円
営業利益	3,944百万円
経常利益	2,547百万円
当期純利益	2,545百万円
1口当たり分配金	8,880円
1口当たり利益超過分配金	0円

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

平成25年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24年11月1日～平成25年4月30日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成24年12月12日現在保有している不動産及び不動産信託受益権は83物件であり、平成25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。 ・ 上記以外に特定目的会社優先出資証券を保有しています。 ・ 実際には今後の運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸事業収益は、これまでの運用資産の異動による稼働日数の差異の他、平成24年12月12日現在で有効な賃貸借契約をもとに、過去の実績に基づく季節的要因等の変動要素や昨今の不動産市況の悪化等の賃貸の状況を考慮した上で算出しています。 ・ 平成24年5月31日付公表の「主要エンドテナントの異動に関するお知らせ」のとおり、本投資法人の保有資産であるKDX日本橋兜町ビルのテナントであるSMBC日興証券株式会社が、平成24年11月30日付で賃貸借契約を解約しており、12月1日以降の賃料が発生していないため、営業収益の減少を見込んでいます。 ・ 平成24年11月1日付で金沢日興ビルの譲渡が完了し、当該譲渡により不動産等売却益を80百万円計上することを見込んでいます。 ・ テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 減価償却費以外の賃貸事業費用は、これまでの運用資産の異動による稼働日数の差異や過去の実績値を基準として季節的要因を含む費用の変動要素を反映して算出しています。 ・ 管理委託費(建物管理費等)については、956百万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、809百万円を想定しています。 ・ 減価償却費については、1,673百万円を想定しています。 ・ 修繕費については、207百万円を想定しています。なお、修繕費に関しては、物件ごとに、本資産運用会社の修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・ 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税・都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入します。

項目	前提条件
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、1,363百万円を想定しています。
特別損益	<ul style="list-style-type: none"> ● 特別損益については見込んでいません。
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> ● 平成24年12月12日現在、134,581百万円の借入金残高及び6,000百万円の投資法人債発行残高があります。 ● 平成24年12月12日現在の借入金のうち、平成25年4月末までに返済期限が到来する借入金は8,411.5百万円(短期借入金1,200百万円、長期借入金7,211.5百万円)ありますが、約定返済211.5百万円を行う以外は全額借換えを行うことを前提としています。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> ● 平成24年12月12日現在の発行済投資口数は286,550口であり、平成25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。 ● 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う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24年4月30日)	当期 (平成24年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,924,146	4,042,506
信託現金及び信託預金	7,095,792	7,471,423
営業未収入金	176,474	425,745
前払費用	67,014	75,637
未収消費税等	220,729	-
その他	3,432	3,786
流動資産合計	14,487,589	12,019,100
固定資産		
有形固定資産		
建物	14,959,843	15,104,975
減価償却累計額	△2,178,129	△2,373,323
建物（純額）	12,781,714	12,731,652
構築物	23,001	23,001
減価償却累計額	△6,447	△7,149
構築物（純額）	16,553	15,851
機械及び装置	355,857	355,857
減価償却累計額	△95,707	△107,192
機械及び装置（純額）	260,149	248,665
工具、器具及び備品	78,295	78,295
減価償却累計額	△24,669	△27,834
工具、器具及び備品（純額）	53,625	50,461
土地	29,104,205	29,104,205
信託建物	※2 81,938,473	84,820,308
減価償却累計額	△12,252,860	△13,109,892
信託建物（純額）	69,685,613	71,710,415
信託構築物	245,635	240,433
減価償却累計額	△88,670	△93,545
信託構築物（純額）	156,964	146,888
信託機械及び装置	1,184,280	1,193,065
減価償却累計額	△494,371	△530,568
信託機械及び装置（純額）	689,909	662,496
信託工具、器具及び備品	351,383	355,008
減価償却累計額	△185,982	△198,785
信託工具、器具及び備品（純額）	165,401	156,222
信託土地	172,834,060	176,829,277
信託建設仮勘定	6,894	6,699
有形固定資産合計	285,755,092	291,662,835
無形固定資産		
借地権	285,350	285,350
信託借地権	73,304	72,530
信託水道施設利用権	671	553
無形固定資産合計	359,326	358,433
投資その他の資産		

(単位：千円)

	前期 (平成24年4月30日)	当期 (平成24年10月31日)
投資有価証券	896,655	896,655
敷金及び保証金	10,000	10,000
信託敷金及び保証金	123,712	123,712
長期前払費用	1,528,273	1,574,533
投資その他の資産合計	2,558,640	2,604,900
固定資産合計	288,673,059	294,626,169
繰延資産		
投資法人債発行費	39,405	32,669
投資口交付費	83,990	56,709
繰延資産合計	123,396	89,378
資産合計	303,284,044	306,734,648

(単位：千円)

	前期 (平成24年4月30日)	当期 (平成24年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	604,452	709,188
短期借入金	14,700,000	5,700,000
1年内償還予定の投資法人債	-	1,500,000
1年内返済予定の長期借入金	11,880,000	14,000,000
未払金	170,672	184,972
未払費用	205,540	190,825
未払法人税等	1,385	978
未払消費税等	13,372	136,343
前受金	1,887,967	1,482,862
預り金	27,249	18,963
流動負債合計	29,490,639	23,924,135
固定負債		
投資法人債	6,000,000	4,500,000
長期借入金	104,792,500	114,881,000
預り敷金及び保証金	1,541,929	1,544,989
信託預り敷金及び保証金	11,395,973	11,494,978
固定負債合計	123,730,402	132,420,968
負債合計	153,221,042	156,345,104
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	147,153,820	147,153,820
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	368,795	225,795
任意積立金合計	368,795	225,795
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,540,386	3,009,927
剰余金合計	2,909,182	3,235,723
投資主資本合計	150,063,002	150,389,544
純資産合計	150,063,002	150,389,544
負債純資産合計	303,284,044	306,734,648

※1

(2) 損益計算書

(単位:千円)

		前期		当期	
		自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日		自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日	
営業収益					
賃貸事業収入	※1	8,071,923		8,224,059	
その他賃貸事業収入	※1	1,018,730		1,393,295	
不動産等売却益	※2	-		595,516	
営業収益合計		9,090,653		10,212,870	
営業費用					
賃貸事業費用	※1	4,284,756		4,822,166	
不動産等売却損	※2	-		151,823	
資産運用報酬		491,072		548,084	
役員報酬		6,669		7,800	
資産保管手数料		26,373		18,614	
一般事務委託手数料		54,352		49,924	
会計監査人報酬		10,800		10,800	
その他営業費用		130,282		86,975	
営業費用合計		5,004,307		5,696,188	
営業利益		4,086,345		4,516,682	
営業外収益					
受取利息		674		857	
未払分配金除斥益		1,714		964	
還付加算金		-		1,098	
災害損失引当金戻入額		2,333		-	
営業外収益合計		4,723		2,919	
営業外費用					
支払利息		948,755		1,031,027	
投資法人債利息		110,175		62,743	
融資関連費用		444,046		366,755	
投資法人債発行費償却		9,000		6,735	
投資口交付費償却		27,281		27,281	
その他		-		13,823	
営業外費用合計		1,539,259		1,508,367	
経常利益		2,551,809		3,011,234	
特別損失					
訴訟和解金		10,000		-	
特別損失合計		10,000		-	
税引前当期純利益		2,541,809		3,011,234	
法人税、住民税及び事業税		1,520		1,421	
法人税等調整額		6		16	
法人税等合計		1,526		1,438	
当期純利益		2,540,282		3,009,795	
前期繰越利益		103		132	
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		2,540,386		3,009,927	

(3) 投資主資本等変動計算書

	(単位：千円)	
	前期	当期
	自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日	自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	147,153,820	147,153,820
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	147,153,820	147,153,820
※ 剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金		
当期首残高	65,795	368,795
当期変動額		
圧縮積立金の積立	303,000	-
圧縮積立金の取崩	-	△143,000
当期変動額合計	303,000	△143,000
当期末残高	368,795	225,795
任意積立金合計		
当期首残高	65,795	368,795
当期変動額		
圧縮積立金の積立	303,000	-
圧縮積立金の取崩	-	△143,000
当期変動額合計	303,000	△143,000
当期末残高	368,795	225,795
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		
当期首残高	3,052,837	2,540,386
当期変動額		
圧縮積立金の積立	△303,000	-
圧縮積立金の取崩	-	143,000
剰余金の配当	△2,749,733	△2,683,254
当期純利益	2,540,282	3,009,795
当期変動額合計	△512,451	469,541
当期末残高	2,540,386	3,009,927
剰余金合計		
当期首残高	3,118,633	2,909,182
当期変動額		
圧縮積立金の積立	-	-
圧縮積立金の取崩	-	-
剰余金の配当	△2,749,733	△2,683,254
当期純利益	2,540,282	3,009,795
当期変動額合計	△209,451	326,541
当期末残高	2,909,182	3,235,723
投資主資本合計		
当期首残高	150,272,453	150,063,002
当期変動額		
剰余金の配当	△2,749,733	△2,683,254
当期純利益	2,540,282	3,009,795
当期変動額合計	△209,451	326,541
当期末残高	150,063,002	150,389,544
純資産合計		
当期首残高	150,272,453	150,063,002
当期変動額		
剰余金の配当	△2,749,733	△2,683,254
当期純利益	2,540,282	3,009,795
当期変動額合計	△209,451	326,541
当期末残高	150,063,002	150,389,544

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

期 別 項 目	前 期	当 期
	自 平成 23 年 11 月 1 日 至 平成 24 年 4 月 30 日	自 平成 24 年 5 月 1 日 至 平成 24 年 10 月 31 日
I 当期末処分利益	2,540,386,573	3,009,927,991
II 任意積立金 (取崩) 圧縮積立金取崩額	143,000,000	-
III 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)	2,683,254,200 (9,364)	2,738,558,350 (9,557)
IV 任意積立金 (繰入) 圧縮積立金繰入額	-	271,247,024
V 次期繰越利益	132,373	122,617
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第 35 条第 1 号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定する本投資法人の配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した合計金額を基に、発行済投資口数 286,550 口の整数倍の最大値となる 2,683,254,200 円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第 35 条第 2 号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第 35 条第 1 号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定する本投資法人の配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第 66 条の 2 で定める圧縮積立金繰入額を控除し、その残額のうち発行済投資口数 286,550 口の整数倍の最大値となる 2,738,558,350 円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第 35 条第 2 号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期	当期
	自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日	自 平成24年5月1日 至 平成24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	2,541,809	3,011,234
減価償却費	1,578,845	1,621,150
長期前払費用償却額	257,129	310,365
受取利息	△674	△857
支払利息	1,058,930	1,093,770
投資口交付費償却	27,281	27,281
投資法人債発行費償却	9,000	6,735
訴訟和解金	10,000	-
営業未収入金の増減額(△は増加)	△2,701	△249,271
未収消費税等の増減額(△は増加)	△220,729	220,729
前払費用の増減額(△は増加)	7,189	△8,623
営業未払金の増減額(△は減少)	△79	78,583
未払金の増減額(△は減少)	△30,285	19,628
未払消費税等の増減額(△は減少)	△66,863	122,971
前受金の増減額(△は減少)	606,160	△405,104
預り金の増減額(△は減少)	24,435	△8,285
固定資産売却損	3,719	17,688
信託有形固定資産の売却による減少額	-	4,349,376
長期前払費用の増減額(△は増加)	△599,460	△356,625
その他	△4,261	△1,335
小計	5,199,445	9,849,413
利息の受取額	674	857
利息の支払額	△1,044,715	△1,108,485
訴訟和解金の支払額	△10,000	-
法人税等の支払額	△1,352	△1,829
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,144,051	8,739,955
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	△123,516	△207,114
信託有形固定資産の取得による支出	△32,707,120	△11,702,103
投資有価証券の取得による支出	△891,000	△5,655
預り敷金及び保証金の返還による支出	△52,281	△77,920
預り敷金及び保証金の受入による収入	51,438	98,806
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△848,057	△934,940
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	2,443,258	1,056,424
使途制限付信託預り金の預入による支出	△131,124	△597,874
使途制限付信託預り金の払出による収入	40,729	86,628
その他	△20	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△32,217,695	△12,283,748
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	8,700,000	4,500,000
短期借入金の返済による支出	△4,200,000	△13,500,000
長期借入れによる収入	38,700,000	20,000,000
長期借入金の返済による支出	△9,241,500	△7,791,500
投資法人債の発行による収入	1,481,582	-
投資法人債の償還による支出	△9,000,000	-
投資口交付費の支出	△28,321	-
分配金の支払額	△2,747,108	△2,681,962
財務活動によるキャッシュ・フロー	23,664,651	526,537
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△4,408,992	△3,017,255
現金及び現金同等物の期首残高	17,928,003	13,519,010
現金及び現金同等物の期末残高	※ 13,519,010	10,501,755

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。</p>										
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0" data-bbox="710 607 1029 745"> <tr> <td>建物</td> <td>2～49年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>② 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。</p> <table border="0" data-bbox="710 869 1029 898"> <tr> <td>水道施設利用権</td> <td>6年</td> </tr> </table> <p>借地権 定期借地権については、契約期間（48年9カ月）に基づく定額法を採用しております。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	2～49年	構築物	2～45年	機械及び装置	3～17年	工具、器具及び備品	3～20年	水道施設利用権	6年
建物	2～49年										
構築物	2～45年										
機械及び装置	3～17年										
工具、器具及び備品	3～20年										
水道施設利用権	6年										
3. 繰延資産の処理方法	<p>① 投資口交付費 3年間で定額法により償却しております。</p> <p>② 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しております。</p>										
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は前期23,880千円、当期23,008千円です。</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として判断しております。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価は省略しております。</p>
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</p>
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権、信託水道施設利用権 ④ 信託敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しております。</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

	前期 (平成24年4月30日)	当期 (平成24年10月31日)
	50,000	50,000

※2. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

(単位：千円)

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

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 平成23年11月1日	至 平成24年4月30日	自 平成24年5月1日	至 平成24年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	6,581,677		6,664,509	
共益費収入	1,490,245		1,559,549	
計	8,071,923		8,224,059	
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	271,259		286,631	
水道光熱費収入	621,581		769,330	
その他収入	125,888		337,333	
計	1,018,730		1,393,295	
不動産賃貸事業収益合計	9,090,653		9,617,354	
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費	911,939		937,542	
水道光熱費	663,799		790,093	
公租公課	724,628		823,223	
修繕費	165,367		400,959	
保険料	14,083		14,672	
信託報酬	47,276		42,681	
その他賃貸事業費用	175,097		174,152	
減価償却費	1,578,845		1,621,150	
固定資産除却損	3,719		17,688	
不動産賃貸事業費用合計	4,284,756		4,822,166	
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	4,805,896		4,795,188	

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期(自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日)

該当事項はありません。

当期(自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日)

(単位:千円)

①KDX大森ビル	
不動産等売却収入	4,200,000
不動産等売却原価	3,355,390
その他売却費用	249,093
不動産等売却益	595,516
②グラディート川口	
不動産等売却収入	860,000
不動産等売却原価	992,112
その他売却費用	19,710
不動産等売却損	151,823

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

※ 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数

	前期	当期
	自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日	自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口数	286,550口	286,550口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

(単位:千円)

	前期	当期
	自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日	自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日
現金及び預金	6,924,146	4,042,506
信託現金及び信託預金	7,095,792	7,471,423
使途制限付信託預金(注)	△ 500,927	△ 1,012,174
現金及び現金同等物	13,519,010	10,501,755

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

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引

(貸主側)

(単位:千円)

	前期	当期
	(平成24年4月30日)	(平成24年10月31日)
未経過リース料		
1年内	1,019,239	1,066,247
1年超	5,069,698	4,792,716
合計	6,088,938	5,858,964

（金融商品に関する注記）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1） 金融商品に対する取組方針

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

（2） 金融商品の内容及びそのリスク

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

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

デリバティブ取引は、金利スワップです。金利スワップについては、変動金利による資金調達の支払利息を固定化することにより、金利変動リスクをヘッジする取引を行っております。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジの手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、「重要な会計方針に係る事項に関する注記 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。投資有価証券については、定期的に不動産等の価値及び発行体の財務状況等を把握します。

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

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

（4） 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前期（平成24年4月30日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（1）現金及び預金	6,924,146	6,924,146	-
（2）信託現金及び信託預金	7,095,792	7,095,792	-
資産計	14,019,938	14,019,938	-
（1）短期借入金	14,700,000	14,700,000	-
（2）投資法人債	6,000,000	5,874,300	△125,700
（3）長期借入金	116,672,500	117,265,101	592,601
負債計	137,372,500	137,839,401	466,901
デリバティブ取引	-	-	-

当期(平成24年10月31日)

(単位:千円)

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

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いて算定する方法によっております。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

注2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位:千円)

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

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

注3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(平成24年4月30日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	6,924,146	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	7,095,792	-	-	-	-	-
合計	14,019,938	-	-	-	-	-

当期(平成24年10月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	4,042,506	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	7,471,423	-	-	-	-	-
合計	11,513,929	-	-	-	-	-

注4. 投資法人債、借入金の決算日後の償還、返済予定額

前期(平成24年4月30日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	14,700,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	1,500,000	-	-	3,000,000	1,500,000
長期借入金	11,880,000	27,846,000	33,746,500	30,300,000	7,500,000	5,400,000

当期(平成24年10月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	5,700,000	-	-	-	-	-
投資法人債	1,500,000	-	-	-	4,500,000	-
長期借入金	14,000,000	38,546,000	30,135,000	26,800,000	11,500,000	7,900,000

(有価証券に関する注記)

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

(デリバティブ取引に関する注記)

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

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

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

前期(平成24年4月30日)

(単位:千円)

ヘッジ会計 の方法	デリバティブ 取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				1年超		
金利スワップ の特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	17,500,000	16,500,000	※	

当期(平成24年10月31日)

(単位:千円)

ヘッジ会計 の方法	デリバティブ 取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				1年超		
金利スワップ の特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	21,500,000	20,500,000	※	

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

(退職給付に関する注記)

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

(資産除去債務に関する注記)

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

（セグメント情報等に関する注記）

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期（自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日）

（1）製品及びサービスごとの情報

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

（2）地域ごとの情報

①売上高

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

②有形固定資産

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

（3）主要な顧客ごとの情報

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

当期（自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日）

（1）製品及びサービスごとの情報

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

（2）地域ごとの情報

①売上高

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

②有形固定資産

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

（3）主要な顧客ごとの情報

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

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	前期 (平成24年4月30日)	当期 (平成24年10月31日)
繰延税金資産		
未払事業税等	43	26
信託借地権償却額	749	1,013
繰延税金資産小計	792	1,040
評価性引当額	△ 749	△ 1,013
繰延税金資産合計	43	26

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

(単位:%)

	前期 (平成24年4月30日)	当期 (平成24年10月31日)
法定実効税率	39.33	36.59
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△ 41.52	△ 33.28
圧縮積立金繰入額	-	△ 3.30
その他	2.25	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06	0.05

(持分法損益等に関する注記)

前期(自平成23年11月1日至平成24年4月30日)及び当期(自平成24年5月1日至平成24年10月31日)において、本投資法人には関連会社が存在せず、該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

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

2. 関連会社等

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

3. 兄弟会社等

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

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自平成23年11月1日至平成24年4月30日)

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

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

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

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

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

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

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

当期(自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日)

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

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

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

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

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

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

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人では、主として東京経済圏において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸等不動産を所有しております。

これら、賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下の通りです。

(単位：千円)

	前期	当期
	自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日	自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	254,921,755	286,114,419
期中増減額	31,192,663	5,906,850
期末残高	286,114,419	292,021,269
期末時価	263,867,000	266,252,000

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

(注2) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額です。なお、KDX大森ビルの前期の時価につきましては、平成24年2月23日付の売買契約における譲渡価格(4,200,000千円)に基づき計算しており、金沢日興ビルの前期の期末時価につきましては、平成24年11月1日付の売買契約における譲渡価格(780,000千円)に基づき計算しております。

(注3) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期増減額の主な要因は不動産信託受益権9物件の取得31,851,608千円及び減価償却費1,578,845千円であり、当期増減額の主な要因は不動産信託受益権3物件の取得10,988,507千円、不動産信託受益権2物件の売却4,347,502千円及び減価償却費1,621,150千円です。

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

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日	当期 自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日
1口当たり純資産額	523,688円	524,828円
1口当たり当期純利益	8,865円	10,503円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前期 自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日	当期 自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日
当期純利益(千円)	2,540,282	3,009,795
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)	2,540,282	3,009,795
期中平均投資口数(口)	286,550	286,550

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口数の増減

当期並びに前期以前の発行済投資口数及び出資総額の異動は以下の通りです。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

該当事項はありません。

(2) 本資産運用会社の役員の変動

取締役の変動

新任：	取締役	下堂前 史彦 (平成 24 年 7 月 1 日付)
	取締役	佐藤 啓介 (平成 24 年 8 月 1 日付)
	取締役	寺本 光 (平成 24 年 8 月 1 日付)
退任：	取締役	大輪 正志 (平成 24 年 6 月 30 日付)
	取締役	小松 浩樹 (平成 24 年 7 月 31 日付)

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (平成24年4月30日)		当期 (平成24年10月31日)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産	オフィスビル	東京経済圏	30,213	10.0	30,221	9.9
		地方経済圏	12,288	4.1	12,214	4.0
	オフィスビル 小計	42,501	14.0	42,436	13.8	
不動産合計			42,501	14.0	42,436	13.8
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	182,695	60.2	189,851	61.9
		地方経済圏	38,939	12.8	38,863	12.7
	オフィスビル 小計	221,634	73.1	228,715	74.6	
	住宅	東京経済圏	7,153	2.4	6,105	2.0
		地方経済圏	1,807	0.6	1,788	0.6
	住宅 小計	8,960	3.0	7,893	2.6	
	都市型商業施設	東京経済圏	12,330	4.1	12,296	4.0
	都市型商業施設 小計	12,330	4.1	12,296	4.0	
	その他	地方経済圏	686	0.2	679	0.2
その他 小計	686	0.2	679	0.2		
信託不動産合計			243,612	80.3	249,585	81.4
投資有価証券(注3)			896	0.3	896	0.3
預金・その他の資産			16,272	5.4	13,816	4.5
資産総額			303,284	100.0	306,734	100.0

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

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

(注3) 千里プロパティ-特定目的会社が発行した優先出資証券です。

	前期 (平成24年4月30日現在)		当期 (平成24年10月31日現在)	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額	153,221	50.5	156,345	51.0
純資産額	150,063	49.5	150,389	49.0
資産総額	303,284	100.0	306,734	100.0

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

資産の種類	銘柄名	数量(口)	帳簿価額 (百万円)	評価額(注1) (百万円)	対総資産 比率(注2)
優先出資証券	千里プロパティ-特定目的会社 優先出資証券(注3)	17,820	896	896	0.3

(注1) 評価額は帳簿価額を記載しています。

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

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

②投資不動産物件

A. 投資不動産物件の価格及び投資比率

(単位:百万円)

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (注1)	貸借 対照表 計上額 (注2)	期末評価額 (注3)	直接還元法					鑑定 評価 会社 (注4)	比率(%) (注5)
							直接還元法		DCF法				
							価格	還元利 回り(%)	価格	割引率 (%)	最終還 元利回 り(%)		
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	5,940	6,082	6,380	6,700	4.7	6,240	4.5	4.9	大	2.0
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	4,328	5,010	5,070	4.9	4,940	4.7	5.1	研	1.5
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,680	3,340	3,440	3,500	5.0	3,410	4.8	5.2	大	1.2
		A-5	KDX中野坂上ビル	2,533	2,443	2,250	2,350	5.3	2,210	5.1	5.5	大	0.8
		A-6	原宿FFビル	2,450	2,443	2,980	3,010	5.6	2,950	5.4	5.8	研	0.8
		A-7	F I K南青山ビル	2,270	2,247	2,190	2,210	4.8	2,160	4.6	5.0	研	0.7
		A-8	神田木原ビル	1,950	1,842	1,800	1,850	5.0	1,780	4.8	5.2	大	0.6
		A-13	KDX麹町ビル	5,950	5,619	4,400	4,460	4.4	4,330	4.2	4.6	研	2.0
		A-14	KDX船橋ビル	2,252	2,383	1,950	1,950	6.1	1,940	5.9	6.3	研	0.7
		A-15	KDX浜町ビル	2,300	2,249	2,280	2,300	5.2	2,250	5.0	5.4	研	0.7
		A-16	東伸24ビル	5,300	5,087	4,010	4,030	5.7	3,980	5.5	5.9	研	1.8
		A-17	KDX恵比寿ビル	4,640	4,546	4,150	4,190	4.9	4,110	4.6	5.1	研	1.5
		A-19	KDX浜松町ビル	3,460	3,227	3,170	3,280	4.6	3,120	4.4	4.8	大	1.1
		A-20	KDX茅場町ビル	2,780	2,861	2,420	2,430	5.3	2,400	4.9	5.4	研	0.9
		A-21	KDX新橋ビル	2,690	2,689	2,640	2,670	4.6	2,600	4.2	4.8	研	0.9
		A-22	KDX新横浜ビル	2,520	2,435	2,240	2,260	5.9	2,210	5.7	6.1	研	0.8
		A-23	KDX四谷ビル	1,950	1,971	2,460	2,480	5.3	2,440	5.1	5.5	研	0.6
		A-26	KDX木場ビル	1,580	1,551	1,410	1,420	5.7	1,390	5.5	5.9	研	0.5
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,350	2,378	2,360	2,430	5.0	2,330	4.8	5.2	大	0.8
		A-28	KDX乃木坂ビル	1,065	1,122	696	701	5.6	691	5.2	5.6	研	0.3
		A-29	KDX東新宿ビル	2,950	3,180	3,320	3,470	5.1	3,250	4.9	5.3	大	1.0
		A-30	KDX西五反田ビル	4,200	4,104	3,730	3,780	5.1	3,670	5.0	5.4	研	1.4
		A-31	KDX門前仲町ビル	1,400	1,398	1,130	1,180	5.5	1,110	5.3	5.7	大	0.4
		A-32	KDX芝大門ビル	6,090	6,170	4,510	4,560	4.9	4,460	4.7	5.1	研	2.0
		A-33	KDX御徒町ビル	2,000	2,114	1,800	1,850	5.0	1,780	4.9	5.2	大	0.6
		A-34	KDX本厚木ビル	1,305	1,163	1,070	1,060	6.3	1,070	6.1	6.5	大	0.4
		A-35	KDX八王子ビル	1,155	1,277	831	832	5.9	831	5.7	6.1	大	0.3
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,400	6,624	6,230	6,330	4.7	6,130	4.5	4.9	研	2.1
		A-38	KDX西新宿ビル	1,500	1,577	1,130	1,140	5.2	1,110	5.0	5.4	研	0.5
		A-39	KDX虎ノ門ビル	4,400	4,780	3,380	3,430	4.4	3,330	4.2	4.6	研	1.5
		A-40	虎ノ門東洋ビル	9,850	9,844	10,300	10,500	4.5	10,000	4.3	4.8	研	3.3
		A-41	KDX新宿286ビル	2,300	2,387	2,190	2,210	5.0	2,160	4.8	5.2	研	0.7
A-45	KDX六本木228ビル	3,300	3,433	2,160	2,180	4.8	2,140	4.5	4.9	研	1.1		
A-46	飛栄九段北ビル	7,600	7,633	7,400	7,780	4.6	7,230	4.4	4.8	大	2.5		
A-47	KDX新横浜381ビル	5,800	5,864	3,990	4,020	5.8	3,950	5.6	6.0	研	1.9		
A-48	KDX川崎駅前本町ビル	3,760	3,762	2,990	3,030	6.1	2,950	5.7	6.3	研	1.2		
A-49	日総第17ビル	2,710	2,606	1,570	1,600	5.8	1,540	5.6	6.0	研	0.9		
A-50	池尻大橋ビルディング	2,400	2,443	1,460	1,470	5.8	1,440	5.6	6.0	研	0.8		
A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,310	2,341	1,700	1,720	5.3	1,670	5.1	5.5	研	0.7		
A-52	KDX神田三崎町ビル	1,380	1,373	940	950	5.3	930	5.1	5.5	研	0.4		

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)	
						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-55	新都心丸善ビル	2,110	2,154	1,550	1,550	5.3	1,540	4.9	5.5	研	0.7
		A-56	KDX神保町ビル	2,760	2,897	1,860	1,870	5.3	1,850	5.0	5.5	研	0.9
		A-57	KDX五番町ビル	1,951	1,979	1,440	1,460	4.9	1,420	4.7	5.1	研	0.6
		A-59	KDX岩本町ビル	1,864	1,789	1,310	1,320	5.3	1,290	5.1	5.5	研	0.6
		A-60	KDX晴海ビル	10,250	9,624	8,240	8,400	4.8	8,070	4.5	4.9	研	3.4
		A-61	KDX浜松町第2ビル	2,200	2,284	1,860	1,920	4.6	1,830	4.4	4.8	大	0.7
		A-62	小石川TGビル	3,080	3,125	3,040	3,080	5.0	3,000	4.8	5.2	研	1.0
		A-63	五反田TGビル	2,620	2,804	2,580	2,600	5.3	2,550	5.1	5.5	研	0.8
		A-64	KDX日本橋216ビル	2,010	1,962	1,790	1,810	4.7	1,770	4.5	4.9	研	0.6
		A-66	KDX新宿ビル	6,800	6,875	6,400	6,490	4.5	6,300	4.3	4.7	研	2.3
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	4,300	4,298	4,850	4,960	4.4	4,800	4.2	4.6	大	1.4
		A-68	KDX日本橋本町ビル	4,000	4,015	4,300	4,470	4.8	4,230	4.6	5.0	大	1.3
		A-71	KDX飯田橋ビル	4,670	4,682	4,910	5,060	4.8	4,840	4.6	5.0	大	1.5
		A-72	KDX東品川ビル	4,590	4,917	4,800	4,950	5.0	4,730	4.8	5.2	大	1.5
		A-73	KDX箱崎ビル	2,710	2,891	2,850	2,950	5.2	2,810	5.0	5.4	大	0.9
		A-74	KDX新日本橋ビル	2,300	2,285	2,440	2,500	4.6	2,420	4.4	4.8	大	0.7
		A-75	KDX日本橋兜町ビル	11,270	11,311	12,100	12,200	4.8	11,900	4.2	4.6	研	3.8
		A-76	池袋日興ビル	1,653	1,672	1,700	1,710	5.5	1,680	5.3	5.7	研	0.5
		A-77	兜町日興ビルII	1,280	1,285	1,550	1,570	5.0	1,520	4.8	5.2	研	0.4
		A-78	立川駅前ビル	1,267	1,312	1,330	1,340	5.9	1,320	5.7	6.1	研	0.4
	A-83	府中サウスビル	6,120	6,208	6,560	6,650	5.5	6,460	5.2	5.8	森	2.0	
	A-84	春日ビジネスセンタービル	2,800	2,845	2,980	3,040	5.2	2,920	4.9	5.5	森	0.9	
	A-85	中目黒ビジネスセンタービル	1,880	1,911	2,230	2,260	5.3	2,200	5.0	5.6	森	0.6	
	A-12	ポルトス・センタービル	5,570	4,532	4,610	4,640	6.4	4,600	6.2	6.6	大	1.9	
	A-24	KDX南船場第1ビル	1,610	1,451	1,000	1,010	5.8	998	5.6	6.0	研	0.5	
	A-25	KDX南船場第2ビル	1,560	1,362	1,010	1,020	5.8	994	5.6	6.0	研	0.5	
	A-36	KDX新島ビル	1,305	1,459	889	908	7.3	869	7.1	7.5	研	0.4	
	A-42	鳥丸ビル	5,400	5,374	4,960	5,100	5.6	4,900	5.4	5.8	大	1.8	
	A-44	KDX仙台ビル	2,100	2,149	1,410	1,400	6.1	1,410	6.1	6.3	大	0.7	
	A-53	KDX博多南ビル	4,900	4,792	3,470	3,490	6.6	3,440	6.4	6.8	研	1.6	
	A-54	KDX北浜ビル	2,220	2,185	1,520	1,520	6.0	1,520	5.6	6.2	研	0.7	
	A-58	KDX名古屋栄ビル	7,550	7,421	4,760	4,890	5.2	4,710	5.0	5.4	大	2.5	
	A-69	KDX小林道修町ビル	2,870	2,702	2,760	2,790	7.0	2,730	5.3	7.3	研	0.9	
	A-70	北七条SIAビル	2,005	2,081	2,050	2,100	5.7	2,030	5.5	5.9	大	0.6	
	A-79	名古屋駅前桜通ビル	7,327	7,432	7,800	7,890	5.1	7,710	4.9	5.3	研	2.4	
A-80	名古屋日興證券ビル	4,158	4,222	4,050	4,080	5.5	4,020	5.3	5.7	研	1.4		
A-81	仙台日興ビル	950	1,060	1,030	1,030	5.9	1,020	5.6	6.0	研	0.3		
A-82	ビューフレックス梅田ビル	2,770	2,847	3,250	3,280	5.1	3,240	4.9	5.3	大	0.9		
オフィスビル(78物件)小計				271,701	271,151	247,306	251,691	-	243,873	-	-	-	92.6
住宅	東京経済圏	B-3	コート目白	1,250	1,166	956	962	5.4	950	5.2	5.6	研	0.4
		B-19	レジデンスシャルマン月島	5,353	4,939	4,520	4,560	5.2	4,470	5.0	5.4	研	1.8

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (注1)	貸借 対照表 計上額 (注2)	期末評価額					鑑定 評価 会社 (注4)	比率(%) (注5)	
						直接還元法		DCF法					
						価格	還元利 回り(%)	価格	割引率 (%)	最終還 元利回 り(%)			
住宅	地方経済圏	B-18	ひなす ひばりが丘	1,800	1,788	1,540	1,540	6.5	1,530	6.3	6.7	研	0.6
住宅(3物件)小計				8,403	7,893	7,016	7,062	-	6,950	-	-	-	2.8
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	9,900	9,759	9,230	9,370	4.4	9,090	4.2	4.6	研	3.3
		C-2	KDX代々木ビル	2,479	2,537	1,920	1,920	5.3	1,910	4.9	5.5	研	0.8
都市型商業施設(2物件)小計				12,379	12,296	11,150	11,290	-	11,000	-	-	-	4.2
その他	地方経済圏	D-1	金沢日興ビル(注6)	645	679	1,090	1,090	7.4	1,080	7.2	7.6	研	0.2
その他(1物件)小計				645	679	1,090	1,090	-	1,080	-	-	-	0.2
全84物件 合計				293,128	292,021	266,562	271,133	-	262,903	-	-	-	100.0

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

(注2) 貸借対照表計上額は、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 期末評価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに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、大和不動産鑑定株式会社及び森井総合鑑定株式会社の3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)、森井総合鑑定株式会社は(森)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(84物件)の取得価格の合計で除して得られた数値を記載しています。

(注6) 平成24年11月1日付で金沢日興ビルを譲渡しました。以下同じです。

B. ポートフォリオの分散

用途別分散

用途	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
オフィスビル	78	271,701	92.6
住宅	3	8,403	2.8
都市型商業施設	2	12,379	4.2
その他	1	645	0.2
合計	84	293,128	100.0

地域別分散

地域	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
東京経済圏	67	238,388	81.3
地方経済圏	17	54,740	18.6
合計	84	293,128	100.0

規模別分散

規模	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
1,000百万円未満	2	1,595	0.5
1,000百万円以上2,500百万円未満	37	68,762	23.4
2,500百万円以上5,000百万円未満	27	94,301	32.1
5,000百万円以上7,500百万円未満	12	72,050	24.5
7,500百万円以上10,000百万円未満	4	34,900	11.9
10,000百万円以上12,500百万円未満	2	21,520	7.3
合計	84	293,128	100.0

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

C. 投資不動産及び信託不動産の内容

(a) 投資不動産物件及び信託不動産の概要

用途	地域	物件番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%) (注6)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	1,047.72	事務所	8,613.09	SRC B2F9	昭和49年4月	9.50
		A-3	東茅場町有楽ビル	773.43	事務所	5,916.48	SRC B1F9	昭和62年1月	7.01
		A-4	KDX八丁堀ビル	992.20	事務所	4,800.43	SRC・RC B1F8	平成5年6月	6.42
		A-5	KDX中野坂上ビル	1,235.16	事務所、店舗、居宅 車庫、倉庫	6,399.42	SRC B1F11	平成4年8月	5.20
		A-6	原宿FFビル	699.67	店舗、事務所 駐車場	3,812.44	SRC F11	昭和60年11月	5.66
		A-7	F I K南青山ビル	369.47	事務所、店舗、居宅	1,926.98	SRC B1F9	昭和63年11月	4.92
		A-8	神田木原ビル	410.18	事務所	2,393.94	SRC・RC・S B1F8	平成5年5月	7.77
		A-13	KDX麹町ビル	612.17	事務所、店舗	5,323.81	SRC B2F9	平成6年5月	3.60
		A-14	KDX船橋ビル	1,180.41	事務所、店舗	5,970.12	SRC B1F8	平成元年4月	2.76
		A-15	KDX浜町ビル	554.80	店舗、事務所 駐車場	4,133.47	SRC B2F10	平成5年9月	6.76
		A-16	東伸24ビル	1,287.16	事務所、店舗 駐車場	8,483.17	SRC B1F8	昭和59年9月	8.75
		A-17	KDX恵比寿ビル	724.22	事務所、店舗	4,394.58	SRC B1F7	平成4年1月	4.16
		A-19	KDX浜松町ビル	504.26	事務所、店舗 駐車場	3,592.38	S F9	平成11年9月	6.13
		A-20	KDX茅場町ビル	617.17	事務所、駐車場	3,804.86	SRC F8	昭和62年10月	7.90
		A-21	KDX新橋ビル	536.11	事務所、店舗 駐車場	3,960.22	SRC・S B1F8	平成4年2月	6.84
		A-22	KDX新横浜ビル	705.00	事務所、店舗 駐車場	6,180.51	S B1F9	平成2年9月	10.36
		A-23	KDX四谷ビル	996.65	事務所、店舗 駐車場	3,329.68	RC B2F4	平成元年10月	9.79
		A-26	KDX木場ビル	922.77	事務所、駐車場	2,820.64	RC F5	平成4年10月	7.79
		A-27	KDX鍛冶町ビル	526.43	事務所、店舗	3,147.70	SRC B1F8	平成2年3月	6.05
		A-28	KDX乃木坂ビル	409.36	事務所、店舗 居宅	1,695.07	RC B1F5	平成3年5月	9.48
A-29	KDX東新宿ビル	1,340.97	事務所、倉庫 駐車場	7,885.40	SRC B1F9	平成2年1月	3.63		
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		

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-31	KDX門前仲町ビル	580.99	事務所、店舗	2,668.91	SRC F8	昭和61年9月	5.72
		A-32	KDX芝大門ビル	1,188.28	事務所	7,824.03	SRC B1F9	昭和61年7月	7.60
		A-33	KDX御徒町ビル	239.72	事務所	1,882.00	S F10	昭和63年6月	2.23
		A-34	KDX本厚木ビル	724.62	事務所、店舗	3,603.63	SRC F8	平成7年5月	11.12
		A-35	KDX八王子ビル	460.62	事務所 駐車場、店舗	2,821.21	SRC F9	昭和60年12月	13.00
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	1,515.28	事務所、倉庫、店舗 駐車場、機械室	7,720.08	SRC B1F7	昭和57年8月	2.97
		A-38	KDX西新宿ビル	626.06	事務所、駐車場	2,017.63	RC F5	平成4年10月	9.02
		A-39	KDX虎ノ門ビル	288.20	事務所、店舗	2,277.38	SRC B1F9	昭和63年4月	8.07
		A-40	虎ノ門東洋ビル	869.01	銀行、事務所 店舗、倉庫	8,346.83	RC B2F9	昭和37年8月	13.06
		A-41	KDX新宿286ビル	421.70	事務所、駐車場	3,432.04	SRC・RC B1F9	平成元年8月	8.71
		A-45	KDX六本木228ビル	408.86	事務所、店舗	2,235.30	SRC B1F9	平成元年4月	8.95
		A-46	飛栄九段北ビル	1,844.83	事務所、店舗、事務室 駐車場、倉庫	11,425.31	SRC・S B1F11	昭和63年3月	3.14
		A-47	KDX新横浜381ビル(注7)	1,229.24	事務所、店舗 駐車場、ゴミ置場	10,290.30	SRC・RC B1F10	昭和63年3月 (注8)	12.02
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	1,968.13	事務所	7,420.87	SRC B1F9	昭和60年2月	8.34
		A-49	日総第17ビル	629.00	事務所、駐車場	4,016.61	SRC B1F8	平成3年7月	13.23
		A-50	池尻大橋ビルディング	834.79	事務所	3,482.96	RC B2F9	昭和63年9月	3.02
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	462.29	事務所	3,280.41	SRC F9	昭和63年9月	6.17
		A-52	KDX神田三崎町ビル	314.54	事務所	1,536.60	SRC B1F7	平成4年10月	9.41
		A-55	新都心丸善ビル	457.64	事務所、店舗 駐車場	3,439.37	SRC B1F8	平成2年7月	4.87
		A-56	KDX神保町ビル	465.92	事務所	3,292.13	SRC B1F8	平成6年5月	7.25
A-57	KDX五番町ビル	335.70	事務所、駐車場	1,893.11	S F8	平成12年8月	9.06		
A-59	KDX岩本町ビル	266.86	事務所、共同住宅	1,618.65	S F9	平成20年3月	7.15		
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		

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-61	KDX浜松町第2ビル	368.28	事務所	2,478.90	S・SRC B1F8	平成4年4月	2.01
		A-62	小石川TGビル	1,250.42	事務所、駐車場	5,862.02	SRC B1F8	平成元年11月	7.54
		A-63	五反田TGビル	582.90	事務所、車庫	4,440.61	SRC B1F9	昭和63年4月	8.37
		A-64	KDX日本橋216ビル	307.77	事務所	1,871.62	SRC F9	平成18年10月	6.99
		A-66	KDX新宿ビル	1,118.12	事務所、店舗 駐車場	10,348.02	S・RC B4F11	平成5年5月	1.78
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	678.24	事務所、銀行	4,724.62	SRC F9	平成3年11月	8.41
		A-68	KDX日本橋本町ビル	583.40	事務所、駐車場	5,110.45	SRC B1F9	昭和59年1月	7.92
		A-71	KDX飯田橋ビル	967.38	事務所、駐車場	5,422.64	SRC B1F8	平成2年3月	8.37
		A-72	KDX東品川ビル	3,115.45	事務所	10,138.65	S・RC B1F5	平成5年1月	10.40
		A-73	KDX箱崎ビル	971.83	事務所、駐車場	6,332.48	SRC B1F10	平成5年11月	7.29
		A-74	KDX新日本橋ビル	444.32	事務所、店舗 駐車場	3,712.25	S B1F10	平成14年11月	5.51
		A-75	KDX日本橋兜町ビル	1,920.79	事務所、駐車場	11,705.49	S・RC B1F8	平成10年11月	4.23
		A-76	池袋日興ビル	560.42	事務所	3,223.75	SRC B1F8	昭和61年3月	8.67
		A-77	兜町日興ビルII	350.63	事務所	2,016.03	RC F8	平成13年10月	6.15
		A-78	立川駅前ビル	464.95	事務所	2,896.48	S B1F8	平成2年2月	3.34
		A-83	府中サウスビル	2,400.00	事務所、駐車場	16,647.00	SRC・S B1F14	平成8年3月	2.97
		A-84	春日ビジネスセンタービル	1,319.24	事務所、店舗 駐車場	6,444.31	SRC B1F10	平成4年6月	7.19
		A-85	中目黒ビジネスセンタービル	730.26	事務所	3,455.90	SRC F7	昭和60年10月	3.44
	地方経済圏	A-12	ポルトラス・センタービル	13,936.63	事務所、店舗 倉庫、駐車場	79,827.08	SRC・S B2F25	平成5年9月	3.48
		A-24	KDX南船場第1ビル	715.44	事務所、駐車場	4,236.59	SRC・RC・S B1F9	平成5年3月	9.04
A-25		KDX南船場第2ビル	606.45	車庫、店舗 事務所、居宅	3,315.93	SRC・S B1F9	平成5年9月	10.59	
A-36		KDX新島ビル	1,110.56	事務所、店舗	6,810.29	RC B2F13	昭和58年7月	4.39	
A-42		烏丸ビル	1,788.67	事務所	12,632.68	SRC B1F8	昭和57年10月	8.37	

用途	地域	物件番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%) (注6)
オフィスビル	地方経済圏	A-44	KDX仙台ビル	987.78	事務所	5,918.30	SRC B1F10	昭和59年2月	1.93
		A-53	KDX博多南ビル	1,826.25	事務所、店舗 駐車場	13,238.16	SRC B1F9	昭和48年6月	1.48
		A-54	KDX北浜ビル	751.92	事務所、倉庫 駐車場	4,652.96	S F10	平成6年7月	9.79
		A-58	KDX名古屋栄ビル	1,192.22	事務所、店舗	9,594.00	S F11	平成21年4月	2.87
		A-69	KDX小林道修町ビル(注9)	1,561.04	事務所 車庫、店舗	10,723.83	S・SRC B1F12	平成21年7月	13.79
		A-70	北七条S I Aビル	819.44	事務所	5,503.90	SRC B1F9	平成元年10月	0.51
		A-79	名古屋駅前桜通ビル	1,354.10	事務所、店舗	13,380.30	S・RC B2F15	昭和61年4月	12.13
		A-80	名古屋日興證券ビル	1,403.93	事務所、店舗 駐車場	14,308.76	SRC B3F11	昭和49年8月	14.36
		A-81	仙台日興ビル	522.14	事務所	3,598.01	SRC・S B1F8	平成元年3月	3.48
		A-82	ビューフレックス梅田ビル	804.50	事務所、店舗 駐車場	6,805.76	S・SRC B1F10	平成21年7月	8.78
オフィスビル(78物件)小計				-	-	-	-	平均22.3年(注8)	-
住宅	東京経済圏	B-3	コート目白	1,581.91	共同住宅	3,326.07	RC B1F3	平成9年3月	7.11
		B-19	レジデンスシャルマン月島	4,252.86	共同住宅	18,115.39	SRC B1F10	平成16年1月	9.88
	地方経済圏	B-18	ひなす ひばりが丘	8,595.00	共同住宅	14,976.25	①RC F6 ②RC F5 ③RC F6	平成元年3月	5.20
住宅(3物件)小計				-	-	-	-	平均13.0年	-
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	1,240.51	店舗	6,302.58	S・RC・SRC B2F7	平成17年3月	8.02
		C-2	KDX代々木ビル	228.74	店舗、事務所	1,269.06	SRC F8	平成3年8月	8.17
都市型商業施設(2物件)小計				-	-	-	-	平均10.3年	-
その他	地方経済圏	D-1	金沢日興ビル	751.16	事務所、ホテル	4,497.22	SRC B1F7	平成元年3月	2.61
その他(1物件)小計				-	-	-	-	平均23.6年	-
全84物件合計				-	-	-	-	平均21.5年(注8)	4.89 (注6)

(注1) 地積は、登記簿上の記載(借地権がある場合には借地面積を含みます。)に基づいており、現況とは一致しない場合があります。なお、区分所有建物については、敷地権の対象となる土地全体の地積を記載しています。

(注2) 建物用途は、登記簿上の建物種別を記載しています。なお、区分所有建物については、専有部分の種別を記載しています。

(注3) 延床面積は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物は含まれていません。なお、区分所有建物については、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。

(注4) 構造・階数は、登記簿上の記載に基づいています。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる

一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。構造・階数の記載に当たっては、下記の略称を用いています。

SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、B：地下階、F：地上階

(例) B2F9 は地下2階付地上9階建

- (注5) 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しています。小計・合計欄には、平成24年10月31日を基準として、取得価格で加重平均し、小数第2位以下を切捨てた平均築年数を記載しています。
- (注6) PML値は、NKSJリスクマネジメント株式会社の調査による平成24年9月時点の数値です。なお、平成24年11月1日付で譲渡した金沢日興ビルを除いた83物件のポートフォリオPML値(平成24年10月時点)は4.92%です。
- (注7) KDX新横浜381ビルは、一棟の建物に存在する2件の区分所有建物であり、両者を併せることで一棟の建物全体が形成される物件です。(所有割合合計：100%)
- (注8) KDX新横浜381ビルの建築時期については、既存棟の建築時期を記載しています。平均築年数は、KDX新横浜381ビル増築棟の建築時期(平成21年4月)を考慮せずに算出し、記載しています。
- (注9) KDX小林道修町ビルは、建物譲渡特約付定期借地権及び建物から構成されています。

(b) 運用資産の資本的支出

(イ) 資本的支出の予定について

本投資法人が保有している不動産及び不動産信託受益権に係わる信託不動産に関し、第16期(平成25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日本橋兜町ビル (東京都中央区)	原状回復工事等	自 平成24年11月 至 平成25年4月	379	-	-
名古屋駅前桜通ビル (愛知県名古屋市)	空調改修等	同上	287	-	3
KDX芝大門ビル (東京都港区)	共用部リニューアル工事等	同上	77	-	-
名古屋日興證券ビル (愛知県名古屋市)	エレベーター改修等	同上	45	-	-
仙台日興ビル (宮城県仙台市)	外壁改修等	同上	27	-	-

(ロ) 期中に行った資本的支出について

当期(平成24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904百万円であり、当期費用に区分された修繕費400百万円と合わせ、合計1,305百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	資本的支出の金額 (百万円)
KDX東品川ビル (東京都品川区)	空調改修等	自 平成24年5月 至 平成24年10月	122
KDX西五反田ビル (東京都品川区)	空調改修等	同上	94
仙台日興ビル (宮城県仙台市)	空調改修等	同上	90
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	40
KDX西新宿ビル (東京都新宿区)	空調改修等	同上	39
KDX代々木ビル (東京都渋谷区)	空調改修等	同上	35
立川駅前ビル (東京都立川市)	空調改修等	同上	25
KDX新潟ビル (新潟県新潟市)	空調改修等	同上	19
その他			436
ポートフォリオ全体			904

(注) 資本的支出の金額は百万円未満を切捨てて記載しています。

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

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

(単位：百万円)

営業期間	第11期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日	第12期 自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日	第13期 自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日	第14期 自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日	当期 自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日
当期首積立金残高	444	430	440	517	643
当期積立額	-	10	96	296	224
当期積立金取崩額	14	-	19	170	364
次期繰越額	430	440	517	643	503

(c) テナント等の概要

用途	地域	物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (注3)	賃貸 戸数 (注4)	テナント 総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業 収入 (千円) (注7)	敷金保証金 (千円) (注8)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	5,892.63	5,892.63	-	-	10	100.0	180,046	231,708
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,413.17	3,930.86	-	-	6	89.1	157,130	209,656
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,323.73	3,323.73	-	-	5	100.0	138,476	144,341
		A-5	KDX中野坂上ビル	4,390.27	4,390.27	18	17	24	100.0	78,168	87,481
		A-6	原宿FFビル	3,068.36	3,068.36	-	-	3	100.0	109,500	169,343
		A-7	F I K南青山ビル	1,814.56	1,604.94	-	-	7	88.4	75,687	101,221
		A-8	神田木原ビル	1,947.40	1,947.40	-	-	9	100.0	68,951	123,204
		A-13	KDX麴町ビル	3,793.02	3,793.02	-	-	10	100.0	138,765	225,859
		A-14	KDX船橋ビル	3,835.77	3,835.77	-	-	22	100.0	100,697	125,210
		A-15	KDX浜町ビル	3,101.38	3,101.38	-	-	10	100.0	85,694	107,536
		A-16	東伸24ビル	6,618.81	6,618.81	-	-	19	100.0	196,783	245,332
		A-17	KDX恵比寿ビル	3,077.60	3,077.60	-	-	6	100.0	134,370	227,664
		A-19	KDX浜松町ビル	2,724.35	2,724.35	-	-	8	100.0	107,583	147,918
		A-20	KDX茅場町ビル	3,019.93	3,019.93	-	-	7	100.0	54,614	107,732
		A-21	KDX新橋ビル	1,698.08	1,698.08	-	-	7	100.0	77,525	116,631
		A-22	KDX新横浜ビル	4,799.71	4,580.91	-	-	18	95.4	100,626	166,103
		A-23	KDX四谷ビル	2,530.71	2,530.71	-	-	4	100.0	94,174	142,123
		A-26	KDX木場ビル	2,452.94	2,452.94	-	-	6	100.0	53,697	75,777
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,564.11	2,564.11	-	-	10	100.0	82,663	98,540
		A-28	KDX乃木坂ビル	1,250.76	977.28	1	1	5	78.1	23,343	17,575
		A-29	KDX東新宿ビル	5,930.96	5,930.96	-	-	6	100.0	113,629	120,647
		A-30	KDX西五反田ビル	3,881.58	3,881.58	-	-	5	100.0	147,425	211,227
		A-31	KDX門前仲町ビル	2,010.41	2,010.41	-	-	6	100.0	50,452	43,788
		A-32	KDX芝大門ビル	5,984.71	4,954.42	-	-	8	82.8	185,265	160,675
		A-33	KDX御徒町ビル	1,792.54	1,792.54	-	-	2	100.0	69,080	110,237
		A-34	KDX本厚木ビル	2,747.27	2,362.29	-	-	9	86.0	57,709	75,091
		A-35	KDX八王子ビル	2,178.61	2,178.61	-	-	8	100.0	50,962	47,023
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	5,880.71	5,301.16	-	-	5	90.1	190,890	202,750
		A-38	KDX西新宿ビル	1,593.60	1,593.60	-	-	8	100.0	39,084	56,835
		A-39	KDX虎ノ門ビル	1,966.56	1,966.56	-	-	7	100.0	97,088	179,712
		A-40	虎ノ門東洋ビル	6,499.63	6,299.81	-	-	9	96.9	286,921	507,244
		A-41	KDX新宿286ビル	2,444.43	2,444.43	-	-	9	100.0	85,240	103,339
		A-45	KDX六本木228ビル	1,909.08	1,039.19	-	-	5	54.4	44,245	49,292
		A-46	飛栄九段北ビル	6,897.59	6,897.59	-	-	14	100.0	232,336	300,638
		A-47	KDX新横浜381ビル	8,126.69	7,448.51	-	-	39	91.7	151,939	225,304
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	5,124.98	5,124.98	-	-	1	100.0	103,020	155,091
		A-49	日総第17ビル	2,739.62	2,366.99	-	-	5	86.4	60,484	64,860
		A-50	池尻大橋ビルディング	2,454.80	2,454.80	-	-	7	100.0	55,613	82,381
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,239.13	2,239.13	-	-	9	100.0	64,609	86,475
		A-52	KDX神田三崎町ビル	1,334.76	1,334.76	-	-	8	100.0	37,995	45,898
A-55	新都心丸善ビル	1,912.28	1,912.28	-	-	5	100.0	78,586	72,273		
A-56	KDX神保町ビル	2,321.80	2,321.80	-	-	3	100.0	72,025	96,451		
A-57	KDX五番町ビル	1,650.37	1,650.37	-	-	7	100.0	48,338	56,309		
A-59	KDX岩本町ビル	1,530.15	1,530.15	3	3	10	100.0	46,608	59,138		
A-60	KDX晴海ビル	9,294.00	6,538.04	-	-	6	70.3	130,325	279,551		

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-61	KDX浜松町第2ビル	1,953.50	1,712.08	-	-	7	87.6	59,696	84,910
		A-62	小石川TGビル	3,945.54	3,945.54	-	-	5	100.0	126,636	157,041
		A-63	五反田TGビル	3,166.56	3,166.56	-	-	10	100.0	95,579	130,319
		A-64	KDX日本橋216ビル	1,615.20	1,615.20	-	-	8	100.0	61,310	94,736
		A-66	KDX新宿ビル	5,868.40	5,868.40	-	-	23	100.0	241,254	315,662
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	3,573.59	3,573.59	-	-	5	100.0	143,637	178,693
		A-68	KDX日本橋本町ビル	3,998.39	3,998.39	-	-	8	100.0	131,174	204,126
		A-71	KDX飯田橋ビル	4,429.25	4,429.25	-	-	5	100.0	148,366	227,405
		A-72	KDX東品川ビル	7,110.62	7,110.62	-	-	6	100.0	151,774	224,869
		A-73	KDX箱崎ビル	3,992.60	3,992.60	-	-	8	100.0	105,734	164,334
		A-74	KDX新日本橋ビル	2,658.79	2,658.79	-	-	10	100.0	89,171	114,941
		A-75	KDX日本橋兜町ビル	7,833.19	7,833.19	-	-	1	100.0	565,493	600,127
		A-76	池袋日興ビル	1,984.47	1,984.47	-	-	2	100.0	72,674	105,144
		A-77	兜町日興ビルII	1,395.78	1,395.78	-	-	4	100.0	54,203	82,526
		A-78	立川駅前ビル	1,612.13	1,612.13	-	-	5	100.0	64,275	86,432
		A-83	府中サウスビル	10,151.48	9,964.32	-	-	32	98.2	66,516	344,763
		A-84	春日ビジネスセンタービル	4,349.05	4,162.79	-	-	12	95.7	27,338	139,329
	A-85	中目黒ビジネスセンタービル	2,675.97	2,675.97	-	-	5	100.0	21,189	113,839	
	A-12	地方経済圏	ポルトラス・センタービル	11,581.92	10,362.22	-	-	27	89.5	290,465	353,767
	A-24		KDX南船場第1ビル	3,108.16	2,414.46	-	-	9	77.7	50,849	61,480
	A-25		KDX南船場第2ビル	2,697.65	2,697.65	-	-	24	100.0	47,706	47,072
	A-36		KDX新潟ビル	4,064.93	2,741.87	-	-	21	67.5	51,445	55,446
	A-42		烏丸ビル	8,745.02	8,673.80	-	-	38	99.2	216,965	277,484
	A-44		KDX仙台ビル	3,958.64	3,713.76	-	-	30	93.8	85,366	179,360
	A-53		KDX博多南ビル	9,924.22	9,256.08	-	-	51	93.3	151,664	219,226
	A-54		KDX北浜ビル	3,995.50	3,708.71	-	-	11	92.8	74,366	83,327
	A-58		KDX名古屋栄ビル	6,923.12	6,923.12	-	-	16	100.0	192,295	213,796
	A-69		KDX小林道修町ビル	7,072.23	6,454.51	-	-	12	91.3	187,155	256,332
A-70	北七条SIAビル		3,788.73	3,788.73	-	-	19	100.0	98,944	108,492	
A-79	名古屋駅前桜通ビル		7,933.82	7,443.06	-	-	18	93.8	313,888	496,515	
A-80	名古屋日興証券ビル		7,994.75	7,834.12	-	-	9	98.0	197,353	275,852	
A-81	仙台日興ビル		2,539.01	1,915.21	-	-	4	75.4	52,120	70,303	
A-82	ビューフレックス梅田ビル	4,986.24	4,762.89	-	-	10	95.5	127,122	99,956		
オフィスビル (78 物件) 小計				318,392.00	303,097.90	22	21	852	95.2	8,922,121	12,430,826
住宅	東京経済圏	B-3	コート目白	2,046.79	2,046.79	20	20	20	100.0	40,414	15,212
		B-19	レジデンスシャルマン月島	7,711.14	7,711.14	140	140	1(注9)	100.0	149,559	50,580
	地方経済圏	B-18	ひなす ひばりが丘	12,829.64	12,327.61	159	153	116	96.1	91,321	25,163
住宅 (3 物件) 小計				22,587.57	22,085.54	319	313	137	97.8	281,294	90,955
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	4,653.40	4,653.40	-	-	12	100.0	265,460	279,259
		C-2	KDX代々木ビル	1,182.14	1,182.14	-	-	11	100.0	68,549	108,150
都市型商業施設 (2 物件) 小計				5,835.54	5,835.54	-	-	23	100.0	334,010	387,410

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (注3)	賃貸戸数 (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業収入 (千円) (注7)	敷金保証金 (千円) (注8)
その他	地方経済圏	D-1	金沢日興ビル	4,338.61	4,338.61	-	-	2	100.0	62,423	130,776
その他(1物件)小計				4,338.61	4,338.61	-	-	2	100.0	62,423	130,776
全84物件 合計				351,153.72	335,357.59	341	334	1,014 (注10)	95.5	9,599,850	13,039,968
最近5年の稼働率推移											
				平成20年4月30日	95.9%						
				平成20年10月31日	95.6%						
				平成21年4月30日	95.7%						
				平成21年10月31日	94.7%						
				平成22年4月30日	94.4%						
				平成22年10月31日	93.6%						
				平成23年4月30日	94.6%						
				平成23年10月31日	94.7%						
				平成24年4月30日	95.4%						
				平成24年10月31日	95.5%						

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

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

(注3) 賃貸可能戸数は、建物の賃貸が可能な居宅の戸数を記載しています。

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

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

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

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

(参考情報)

当期中に売却した物件の当期総賃貸事業収入

用途	物件番号	物件名称	総賃貸事業収入 (千円)
オフィスビル	A-18	KDX大森ビル	7,742
住宅	B-34	グラディート川口	9,761

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

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

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

(d) 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人が保有する不動産の各物件につき、当期（平成24年10月期）における総賃貸事業収入の10%以上を占める物件はありません。

(e) 主要なテナントに関する情報

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

(ロ) 参考：上位エンドテナント

(平成 24 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	SMBC 日興証券株式会社 (注 2)	KDX 日本橋兜町ビル、池袋日興ビル、兜町日興ビルⅡ、立川駅前ビル、名古屋駅前桜通ビル、名古屋日興証券ビル、仙台日興ビル、金沢日興ビル	18,984.14 m ²	5.7%
2	積和不動産株式会社	レジデンスシャルマン月島	7,711.14 m ²	2.3%
3	非開示 (注 3)	KDX 川崎駅前本町ビル	5,124.98 m ²	1.5%
4	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	虎ノ門東洋ビル、原宿 F F ビル、KDX 代々木ビル	3,955.36 m ²	1.2%
5	コダック株式会社	KDX 御茶ノ水ビル、KDX 門前仲町ビル	3,381.01 m ²	1.0%
小計			39,156.63 m ²	11.7%
ポートフォリオ全体			335,357.59 m ²	100.0%

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

(注 2) SMBC 日興証券株式会社は KDX 日本橋兜町ビル (7,833.19 m²) の賃貸借契約を平成 24 年 11 月 30 日付で解約しています。

(注 3) テナントから開示の了承を得られていないため、非開示としています。

【参考情報】 個別物件の収益状況 第15期 (平成24年5月1日～平成24年10月31日) : 184日間 ※平成24年10月31日現在

用途	住宅	都市型商業施設	その他		84物件合計	
地域区分	地方経済圏	東京経済圏	地方経済圏			
物件番号	B18	C01	C02	D01		
物件名称	びなす ひばりが丘	フレーム神南坂	KDX 代々木ビル	金沢日興ビル		
取得年月日	平成17年12月8日	平成17年8月1日	平成17年9月30日	平成23年12月26日		
価格情報	取得価格 (百万円)	1,800	9,900	2,479	645	293,128
	構成比率	0.6%	3.4%	0.8%	0.2%	100.0%
	貸借対照表計上額 (百万円)	1,788	9,759	2,537	679	292,021
	期末評価額 (百万円)	1,540	9,230	1,920	1,090	266,562
	構成比率	0.6%	3.5%	0.7%	0.4%	100.0%
貸借情報	テナント総数	116	12	11	2	1,014
	賃貸可能面積 (㎡)	12,829.64	4,653.40	1,182.14	4,338.61	351,153.72
	賃貸面積 (㎡)	12,327.61	4,653.40	1,182.14	4,338.61	335,357.59
	稼働率					
	平成24年10月末	96.1%	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%
	平成24年4月末	95.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.4%
	平成23年10月末	99.5%	89.5%	100.0%	-	94.7%
	平成23年4月末	96.7%	100.0%	100.0%	-	94.6%
	平成22年10月末	92.4%	100.0%	94.8%	-	93.6%
	平成22年4月末	96.3%	100.0%	87.2%	-	94.4%
	平成21年10月末	96.5%	93.6%	100.0%	-	94.7%
平成21年4月末	98.9%	96.0%	75.9%	-	95.7%	
平成20年10月末	88.7%	97.9%	91.7%	-	95.6%	
平成20年4月末	93.0%	97.9%	100.0%	-	95.9%	
運用日数	184日	184日	184日	184日	179日	※ 合計：取得金額加重平均運用日数
損益情報 (第15期)	①総賃貸事業収入合計 (千円)	91,321	265,460	68,549	62,423	9,599,850
	賃貸収入	80,942	241,881	60,231	54,920	8,206,830
	その他収入	10,378	23,579	8,317	7,502	1,393,019
	②賃貸事業費用合計 (千円)	36,078	59,185	19,729	18,297	3,187,714
	管理委託費	8,169	18,132	4,381	5,549	936,062
	公租公課	7,622	15,988	4,287	4,927	813,007
	水道光熱費	2,049	21,912	4,634	5,375	789,254
	修繕費	9,982	847	2,370	718	400,507
	保険料	323	161	38	211	14,648
	信託報酬・その他	7,930	2,142	4,018	1,514	234,233
③NOI (=①-②) (千円)	55,242	206,275	48,819	44,125	6,412,135	
④減価償却費 (千円)	23,124	58,598	9,419	7,210	1,613,530	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	32,117	147,676	39,399	36,915	4,798,605	
⑥資本的支出 (千円)	4,383	1,160	35,735	129	904,880	
⑦NCF (=③-⑥) (千円)	50,859	205,115	13,083	43,996	5,507,255	
経費率 (=②/①)	39.5%	22.3%	28.8%	29.3%	33.2%	
平成24年度固定資産税等年額 (千円)	15,245	31,977	8,574	9,855	1,732,999	
②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	2,991	9,627	2,395	2,174	326,061	
参考：総賃貸事業収入比	3.28%	3.63%	3.49%	3.48%	3.40%	
長期修繕工事						
取得後12年間の見積累計額 (千円)	339,440	82,330	39,160	134,540	13,826,173	
参考：上記年平均額	28,286	6,860	3,263	11,211	1,152,181	

【参考情報】

個別物件の収益状況 第15期 (平成24年5月1日～平成24年10月31日) : 184日間 ※平成24年10月31日現在

用途	オフィスビル	住宅	売却2物件合計	86物件合計	
地域区分	東京経済圏	東京経済圏			
物件番号	A18	B34			
物件名称	KDX 大森ビル	グラディート 川口			
取得年月日	平成18年5月1日	平成18年6月30日			
価格情報	取得価格 (百万円)	3,500	1,038	4,538	-
	構成比率	77.1%	22.9%	100.0%	-
	不動産等売却収入 (百万円)	4,200	860	5,060	-
	不動産等売却原価 (百万円)	3,355	992	4,347	-
	不動産等売却損益 (百万円)	595	△151	443	-
賃貸借情報	テナント総数	-	-	-	-
	賃貸可能面積 (㎡)	-	-	-	-
	賃貸面積 (㎡)	-	-	-	-
	稼働率				
	平成24年10月末	-	-	-	-
	平成24年4月末	100.0%	100.0%	-	-
	平成23年10月末	100.0%	100.0%	-	-
	平成23年4月末	100.0%	100.0%	-	-
	平成22年10月末	100.0%	100.0%	-	-
	平成22年4月末	100.0%	100.0%	-	-
平成21年10月末	100.0%	100.0%	-	-	
平成21年4月末	94.5%	100.0%	-	-	
平成20年10月末	100.0%	100.0%	-	-	
平成20年4月末	100.0%	100.0%	-	-	
損益情報 (第15期)	運用日数	11日	57日	22日	176日
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	7,742	9,761	17,504	9,617,354
	賃貸収入	7,515	9,713	17,228	8,224,059
	その他収入	227	48	275	1,393,295
	②賃貸事業費用合計 (千円)	10,397	2,904	13,301	3,201,015
	管理委託費	761	718	1,480	937,542
	公租公課	8,779	1,436	10,215	823,223
	水道光熱費	724	114	839	790,093
	修繕費	84	367	452	400,959
	保険料	10	13	24	14,672
信託報酬・その他	35	254	289	234,523	
③NOI (=①-②) (千円)	△2,654	6,857	4,203	6,416,338	
④減価償却費 (千円)	4,270	3,349	7,619	1,621,150	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	△6,924	3,507	△3,416	4,795,188	
⑥資本的支出 (千円)	-	-	-	904,880	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	△6,924	3,507	4,203	5,511,458	
経費率 (=②/①)	134.3%	29.8%	76.0%	33.3%	
平成24年度固定資産税等年額 (千円)	-	-	-	-	
②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	154	339	494	326,555	
参考: 総賃貸事業収入比	2.00%	3.47%	2.82%	3.40%	
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

A18 KDX大森ビルは平成24年5月11日に売却済みです。
B34 グラディート川口は平成24年6月26日に売却済みです。

【参考情報】 借入金の状況

平成24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23年7月29日	1,500,000	-	1.036	平成24年7月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
	株式会社あおぞら銀行	平成23年10月31日	3,500,000	-	0.982	平成24年10月31日				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	-						
	株式会社あおぞら銀行	平成23年12月26日	4,000,000	-	0.859	平成24年10月31日				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,000,000	-						
	三井住友信託銀行株式会社		1,500,000	-						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成24年1月31日	1,200,000	1,200,000	0.832	平成25年1月31日				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成24年7月31日	-	1,500,000	0.828	平成25年7月31日				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成24年10月31日	-	3,000,000	0.778	平成25年10月31日				
	小計		14,700,000	5,700,000						
1年内返済予定の長期借入金	株式会社りそな銀行	平成20年6月30日	1,500,000	-	2.150	平成24年6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21年2月27日	880,000	-	2.040	平成24年8月31日	(注3)			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年10月29日	2,500,000	-	1.450	平成24年10月31日	期限一括			
	株式会社りそな銀行	平成21年12月8日	500,000	500,000	1.671	平成24年12月8日				
	株式会社日本政策投資銀行	平成20年6月30日	3,000,000	3,000,000	2.263	平成24年12月28日				
	三井住友信託銀行株式会社	平成22年1月13日	1,000,000	1,000,000	1.901	平成25年1月15日				
	株式会社あおぞら銀行	平成22年2月18日	1,500,000	1,500,000	1.899	平成25年2月18日				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年4月28日	1,000,000	1,000,000	1.496	平成25年4月30日				
	株式会社りそな銀行 (注4)	平成22年7月30日	500,000	500,000	1.488	平成25年7月31日				
	株式会社日本政策投資銀行 (注4)	平成18年9月1日	3,000,000	3,000,000	2.124	平成25年8月31日				
	株式会社あおぞら銀行 (注4)	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 (注4)	平成23年9月30日	1,000,000	1,000,000	1.151					
	株式会社三井住友銀行 (注4)	平成21年10月26日	900,000	-	2.424	平成25年10月26日				(注5)
	株式会社三井住友銀行 (注4)	平成21年10月30日	1,800,000	-	2.445	平成25年10月30日				(注6)
株式会社りそな銀行 (注4)	平成22年10月29日	500,000	500,000	1.463	平成25年10月31日	期限一括				
小計		21,580,000	14,000,000							
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	平成18年5月1日	5,000,000	5,000,000	2.731	平成28年4月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
	株式会社三井住友銀行	平成22年1月29日	1,080,000	1,056,000	2.173	平成27年1月30日	(注7)			
	株式会社三井住友銀行	平成22年2月18日	2,012,500	1,955,000	2.190	平成27年2月18日	(注8)			
	株式会社日本政策投資銀行		1,487,500	1,445,000						
	三井住友信託銀行株式会社		875,000	850,000						
	株式会社あおぞら銀行		437,500	425,000						
	株式会社三井住友銀行	平成22年4月2日	1,800,000	1,750,000	2.220	平成27年4月2日	(注9)			
	三井住友信託銀行株式会社	平成22年7月30日	3,700,000	3,700,000	1.660	平成26年1月31日	期限一括			
	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				
	三井住友信託銀行株式会社		800,000	800,000						
	株式会社あおぞら銀行		400,000	400,000						
	株式会社三井住友銀行		1,200,000	1,200,000						
	株式会社りそな銀行		800,000	800,000						
	株式会社日本政策投資銀行		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	1.435	平成25年11月12日				
	三井住友信託銀行株式会社		200,000	200,000						
	株式会社あおぞら銀行		100,000	100,000						
	株式会社三井住友銀行		800,000	800,000						
	株式会社りそな銀行		200,000	200,000						
	株式会社日本政策投資銀行		700,000	700,000						
	株式会社三井住友銀行	平成23年1月31日	1,300,000	1,300,000	1.570	平成26年1月31日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		800,000	800,000	1.939	平成28年1月29日				
株式会社あおぞら銀行	平成23年2月28日	3,000,000	3,000,000	1.912	平成27年8月31日					
株式会社三菱東京UFJ銀行		500,000	500,000	1.952	平成28年1月29日					

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	
長期 借入 金	三井住友信託銀行株式会社	平成23年3月22日	2,700,000	2,700,000	1.630	平成26年9月22日	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23年3月31日	2,000,000	2,000,000	1.905	平成28年1月29日				
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000	1.385	平成28年3月31日				
	株式会社あおぞら銀行	平成23年4月28日	1,500,000	1,500,000	1.859	平成27年10月31日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000,000	1,000,000	1.886	平成28年1月29日				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年7月13日	1,000,000	1,000,000	1.535	平成26年7月14日				
	株式会社三井住友銀行	平成23年7月29日	2,200,000	2,200,000	1.132	平成26年7月31日				
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000						
	株式会社りそな銀行		300,000	300,000						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年8月31日	1,500,000	1,500,000	1.084	平成27年2月27日				
	三井住友信託銀行株式会社	平成23年9月1日	1,000,000	1,000,000	1.149	平成26年8月29日				
	三井住友信託銀行株式会社	平成23年9月30日	2,500,000	2,500,000	1.161	平成26年3月31日				
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000	1.270	平成26年9月30日				
	株式会社三井住友銀行		2,500,000	2,500,000	1.289	平成27年3月31日				
	株式会社日本政策投資銀行	平成23年12月26日	2,500,000	2,500,000	1.239	平成26年10月31日				
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000						
	株式会社りそな銀行		2,000,000	2,000,000						
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000,000	1,000,000	1.261					
	株式会社三井住友銀行		2,500,000	2,500,000						
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000,000	2,000,000						
	株式会社日本政策投資銀行		2,500,000	2,500,000						
	株式会社三井住友銀行		平成23年12月26日	2,500,000	2,500,000	1.338				平成27年10月31日
	株式会社三菱東京UFJ銀行			2,000,000	2,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行			2,500,000	2,500,000					
	株式会社三井住友銀行	平成23年12月26日	2,500,000	2,500,000	1.439	平成28年10月31日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000,000	2,000,000						
	株式会社日本政策投資銀行		2,500,000	2,500,000						
	株式会社三井住友銀行	平成24年1月10日	2,500,000	2,500,000	1.269	平成28年1月29日				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成24年1月31日	1,500,000	1,500,000	1.190	平成27年1月30日				
	株式会社あおぞら銀行	平成24年3月12日	2,250,000	2,250,000	1.035	平成26年3月12日				
	株式会社日本政策投資銀行		1,800,000	1,800,000						
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000						
	三井住友信託銀行株式会社		450,000	450,000						
	株式会社みずほ銀行	平成24年3月28日	1,000,000	1,000,000	1.075	平成27年3月12日				
	株式会社福岡銀行		500,000	500,000						
	株式会社三井住友銀行		1,400,000	1,400,000						
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年3月28日	1,000,000	1,000,000	1.770	平成31年3月28日				
	三井住友信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000						
	三井住友信託銀行株式会社	平成24年3月30日	2,000,000	2,000,000	1.211	平成27年9月30日				
	株式会社あおぞら銀行	平成24年4月27日	1,000,000	1,000,000	1.271	平成27年10月30日				
株式会社りそな銀行	平成24年6月29日	-	1,500,000	1.286	平成29年6月30日					
株式会社三井住友銀行	平成24年9月21日	-	5,000,000	1.158	平成29年9月21日					
株式会社日本政策投資銀行		-	1,000,000							
株式会社みずほ銀行		-	1,000,000							
株式会社あおぞら銀行	平成24年10月31日	-	2,500,000	1.008	平成27年4月30日					
株式会社あおぞら銀行		-	2,500,000	1.061	平成28年10月31日					
三井住友信託銀行株式会社		-	1,500,000	1.045	平成29年10月31日					
株式会社三菱東京UFJ銀行		-	2,500,000	1.096						
株式会社あおぞら銀行		-	2,500,000	1.253						
小計		95,092,500	114,881,000							
合計		131,372,500	134,581,000							

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

(注3) 平成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880,000千円を返済しています。

(注4) 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5) 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24年10月31日に880,000千円を期限前返済しています。

(注6) 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24年10月31日に1,760,000千円を期限前返済しています。

(注7) 平成22年4月30日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に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8) 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9) 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。