



ケネディクス不動産投資法人

第17期

決算・運用状況のご報告

(資産運用報告)

自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日



投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、平素より、ケネディクス不動産投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。本投資法人は、おかげさをもちまして、この度第17期(平成25年10月期)の決算を迎えることができました。これもひとえに、投資主の皆様のご支援の賜物と心から感謝申し上げます。

平成25年10月1日、ケネディクス不動産投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社が属するケネディクス・グループは、以下、4項目の達成を目指し、アセットマネジメント事業の更なる拡大のため、ケネディクス・グループ間の組織再編への取組みを行うとともに、資産運用会社の商号をケネディクス不動産投資顧問株式会社へ変更いたしました。

- グループ全体の不動産アセットマネジメントに係るノウハウの集約
- 投資対象不動産の取得・運用に係るリソースの戦略的増強によるアセットマネジメント能力の大幅な競争力向上
- 内部管理体制強化による顧客投資家の利益に資する体制構築
- グループ間でのアセットマネジメント業務の効率化

また、本投資法人の運用におきましては、人材と運用ノウハウの集約によるアセットマネジメント力の向上、AUM(受託資産残高)拡大による不動産売買市場における本資産運用会社の認知度等の向上とそれに伴う物件情報収集力の一層の拡充、内部管理体制の強化等、を通じて本投資法人の投資主価値の向上を目指してまいります。

今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



平成 2年 4月 三菱信託銀行株式会社
平成19年 11月 株式会社マック・インベストメントマネジメント 代表取締役
平成21年 6月 株式会社ジョイント・アセットマネジメント 代表取締役
平成24年 2月 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
平成24年 3月 ケネディクス不動産投資法人 執行役員(現在に至る)
平成25年10月 ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役最高業務執行者(COO)兼KRFIファンド本部長(現在に至る)

ケネディクス不動産投資法人
執行役員
内田 直克 うちだ なおかつ



昭和43年 4月 三菱商事株式会社
平成 6年 9月 エムシー・リアルティ・インク 社長
平成 8年10月 ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社 代表取締役社長
平成19年 3月 ケネディクス株式会社 代表取締役会長
平成24年 3月 ケネディクス株式会社 相談役
平成25年10月 ケネディクス不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長(現在に至る)

ケネディクス不動産投資顧問株式会社
代表取締役社長
本間 良輔 ほんま りょうすけ

決算ハイライト

	第13期 平成23年10月期	第14期 平成24年4月期	第15期 平成24年10月期	第16期 平成25年4月期	第17期 平成25年10月期
営業収益(百万円)	9,044	9,090	10,212	9,867	9,819
営業利益(百万円)	4,425	4,086	4,516	4,401	4,240
経常利益(百万円)	3,040	2,551	3,011	3,003	2,832
当期純利益(百万円)	3,052	2,540	3,009	3,002	2,831
1口当たり分配金(円)	9,596	9,364	9,557	9,434	9,302

財務状況

総資産額(百万円)	274,973	303,284	306,734	308,172	316,753
純資産額(百万円)	150,272	150,063	150,389	150,653	150,781
自己資本比率(%)	54.6	49.5	49.0	48.9	47.6
1口当たり純資産(円)	524,419	523,688	524,828	525,747	526,195

※ ケネディクス不動産投資法人を以下「本投資法人」、ケネディクス不動産投資顧問株式会社を以下「本資産運用会社」といいます。

Contents

第17期

決算・運用状況の ご報告 (資産運用報告)

自 平成25年 5月 1日
至 平成25年 10月 31日

I. 投資法人の概要	2	II. 資産運用報告	13
投資主の皆様へ	2	III. 貸借対照表	44
決算ハイライト	2	IV. 損益計算書	46
中規模オフィスビルの特徴と魅力	3	V. 投資主資本等変動計算書	47
数字で見る第17期の概況	3	VI. 注記表	48
トップメッセージ	4	VII. 金銭の分配に係る計算書	61
外部成長への取組み	6	VIII. 独立監査人の監査報告書	62
内部成長への取組み	8	IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	63
財務運営	10	X. 投資主インフォメーション	65

保有物件の詳細は中央見開きよりご覧ください。(33~36ページ)

中規模オフィスビルの 特徴と魅力

本投資法人は、東京経済圏の中規模オフィスビルを中心に投資・運用を行っています。中規模オフィスビルには、他の投資対象には無い特徴と魅力があります。

1 豊富な 物件量

数ある中から優良な物件を選別

中規模オフィスビルは、大規模オフィスビルに比べると、物件数が非常に多いことが特徴です。物件取得においても、豊富な物件供給量があるからこそ、数多くの物件の中から、優良な物件を選別することができます。

2 高い 流動性

物件を買いやすく、売やすい

物件数が多い中規模オフィスビルは、物件の売買価格が手頃な水準であることから、流動性が高く、売買が活発に行われています。そのため、売り時と買い時をしっかりと見極めつつ、柔軟に投資戦略を立てることができます。

3 豊富な テナント層

安定した賃料収入

中規模オフィスビルの対象となるテナントは、需要が多く、厚みのある層です。潜在テナント層が多いこと、大規模オフィスビルと比べて賃料水準が手頃であることから、物件の競争力次第でテナントの獲得が期待でき、比較的安定した賃料収入が見込めます。

数字で見る第17期 (平成25年10月期)の概況

安定した分配金の実現

1口当たり分配金 **9,302円**



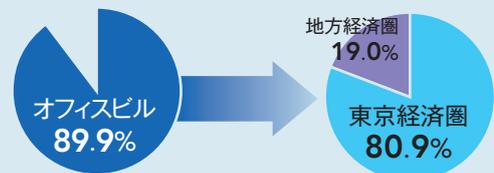
継続的な外部成長の実現

資産規模 **3,048億円**



東京経済圏の中規模オフィスビルへの重点投資

オフィスビル投資比率 **89.9%**



(注) 比率は取得価格総額に対する分類別資産の取得価格比率で、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

安定的な稼働率の維持

ポートフォリオ全体の稼働率 **95.8%**



TOP MESSAGE

第17期(平成25年10月期)において、中長期的な投資主価値の最大化を実現するために行ってきた取組みについて、本投資法人の資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社の取締役最高業務執行者(COO)兼KRIファンド本部長内田直克からご説明させていただきます。なお、平成25年10月1日よりケネディクス・グループの組織再編が行われましたが、引き続き内田直克が責任者として本投資法人の運用に取り組んでいきます。

ケネディクス不動産投資顧問株式会社
取締役最高業務執行者(COO)兼KRIファンド本部長
内田 直克

※ 平成25年11月の取材時点の内容となっています。

Q1 当期(平成25年10月期)の概況についてお聞かせください。

A1 当期は、都心5区に立地するオフィスビルであるイトピア日本橋SAビルとWelship東新宿、また都市型商業施設である銀座四丁目タワーを取得しました。不動産売買市場の活発化とともに取得競争が激しくなっている中で3物件、取得価格合計約139億円の物件を取得できたことは大きな成果だと思います。また、スポンサー会社と共同してDNI三田ビルディング(オフィスビル)を運用資産とする匿名組合出資持分を取得しました。同時に、運用資産の取得に関する優先交渉権を獲得したことが、この後述させていただきます公募増資のタイミングで本物件そのものの取得に繋がりました。一方で、将来の収益性を見据えて池袋日興ビル(オフィスビル)を譲渡しました。これらの取得と譲渡によりポートフォリオの収益性や安定性を高めることができました。

リーシング面においては、仲介業者との関係強化や潜在的な需要層の掘り起こしを行ったほか、積極的にメンテナンス工事やバリューアップ工事を実施することでオフィスビルの競争力の維持・向上を図りました。その結果の一つとして、一棟貸しの大口テナントが退去して全館空室となっていたKDX日本橋兜町ビルについても前期実施の工事に基づきリーシングを強化した結果、満室稼働となり、オフィスビル全体の稼働率も上昇しました。

本投資法人では、テナント様に対し定期的に顧客満足度(CS)調査を行い、満足度や継続入居意向を確認するとともに各保有物件での課題やテナント様のニーズを抽出しています。今期は第5回目のCS調査を実施しており、テナント様の満足度や継続入居意向が高い水準で継続推移していることが確認できました。一方で物件ごと

の課題やテナント様のニーズも調査結果で判明しており、今後、その対策を実施していくことで、テナント様の満足度の維持・向上を図りたいと思います。テナント様の満足度の高さは退去率の低下や賃貸条件の改善に繋がっていくものと考えています。

また、私どもは日頃より環境への取組みを積極的に行っていますが、グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB)の調査において平成24年、25年と2年連続で最高位の「Green Star」評価をいただきました。また、平成25年調査では日本のオフィスビル部門で1位(8社中)にランク付けされました。引き続き高い評価を得られるよう気を緩めずに環境に対する取組みを行っていきたいと考えています。

財務面では、金融コストを着実に削減させることができました。また、借入先に新しく4行の地方銀行を加え14行に拡大したことでバンクフォーメーションの強化を図ることができたことが主な成果です。引き続き金融コストの削減に努め、財務基盤の安定化に取り組んでいきます。

Q2 今回の公募増資の意義についてお聞かせください。

A2 今回の公募増資により、約190億円を調達し、オフィスビル5物件(取得価格合計約160億円)を取得しました。また、残りの資金については借入金の一部返済と手元資金に充当しました。今回取得したSIA高輪台ビル、池袋261ビル、DNI三田ビルディング、秋葉原SFビル及びKDX新橋ビル(追加取得分)は、いずれもテナント需要が厚く中長期的にも収益に貢献する物件です。5物件ともに東京都心5区を主とした東京経済圏に

公募増資の概要

新投資口発行口数 **45,990口**
(第三者割当による2,190口を含みます。)

発行価格 **430,950円**

発行価額 **415,480円**

発行価額の総額 **19,107百万円**

公募増資の意義

1 ポートフォリオの収益性と安定性の向上

平均NOI利回り 第16期 **4.2%** ▶ 公募増資後 **4.3%**

2 有利子負債比率の低下による財務基盤の安定性の強化と物件取得余力の確保

有利子負債比率 第16期 **46.2%** ▶ 公募増資後 **44.4%**

3 資産規模の拡大による規模のメリット活用の更なる推進

資産取得価格 第16期 **2,909億円** ▶ 公募増資後 **3,207億円**

立地し、本投資法人が重点的に投資する当該エリアの中でも高い競争力を有する物件であり、ポートフォリオの収益性と安定性の向上に寄与すると考えています。

同時に、今回の公募増資によって有利子負債比率(LTV)の低下も実現したことで、借入余力が生まれ、機動的に物件を取得できる体制が整えられたと考えています。不動産売買市場が活発化する中、戦略的な取組みを推進することで私どもの目線で物件を取得できる機会はまだまだ多く存在すると考えています。

Q3

当期(平成25年10月期)の分配金実績と第18期(平成26年4月期)及び第19期(平成26年10月期)の予想についてお聞かせください。

A3

当期の1口当たり分配金は、KDX日本橋兜町ビルにおける大口テナントの退去による賃料収入の減少が大きく影響し、前期(平成25年4月期)を132円下回る9,302円となりました。しかしながら、KDX日本橋兜町ビルは、既に満室稼働しており、今後は徐々にフリーレント期間が終了し、テナント様からの賃料収入が増加してくることで収益に貢献してくるようになります。従って、当期の分配金水準が当面の底になると考えています。また、当期は物件売却益の一部を圧縮積立金として内部留保いたします。将来の安定的な分配金の維持や今後の成長余地確保のため有効に活用していく方針です。第18期は、当期に取得した3物件の通期稼働と増資時に取得した5物件の稼働を見込み、1口当たり分配金を9,360円と予想し、KDX日本橋兜町ビルのフリーレント期間が完全に終了し賃料収入の効果が表れる第19期(平成26年10月期)の1口当たり分配金を9,640

円と予想しています。私どもは、分配金の水準を早期に10,000円台へと実現することを目指して運用を強化していきたいと考えています。

Q4

Jリート市場とケネディクス不動産投資法人の今後の見通しをお聞かせください。

A4

不動産売買市場が活発化しており、不動産賃貸市場も回復傾向にあることから、不動産市場は中長期的な循環の中でようやく本格的に回復していく局面であると考えています。また東京でのオリンピック・パラリンピックの開催も決定しました。このことから、不動産そのものの循環における回復基調に加え、アベノミクスやオリンピック効果という外的なプラス要因が加わることでJリート市場もより発展していくものと捉えています。また、個人投資家に焦点を当てますと、平成26年1月から開始される少額投資非課税制度(NISA)にも注目しています。高い分配金利回りが魅力的なJリートに更に注目が集まり、投資家層の裾野の広がりも期待できます。

ここ数年は、リーマンショックの影響が尾を引く中であって、東日本大震災やヨーロッパにおける債務問題の深刻化といった外的な要因もあり、非常に不透明な状況が続きました。しかし、これからはいよいよ日本経済も不動産市場も浮上してくることが見込まれます。現在の資産規模は3,200億円超となり、中長期的な目標である資産規模4,000億円の達成も現実味を帯びてきました。引き続き、投資主価値の最大化とJリートに与えられた社会的な使命を果たすべく、運用を行ってまいります。

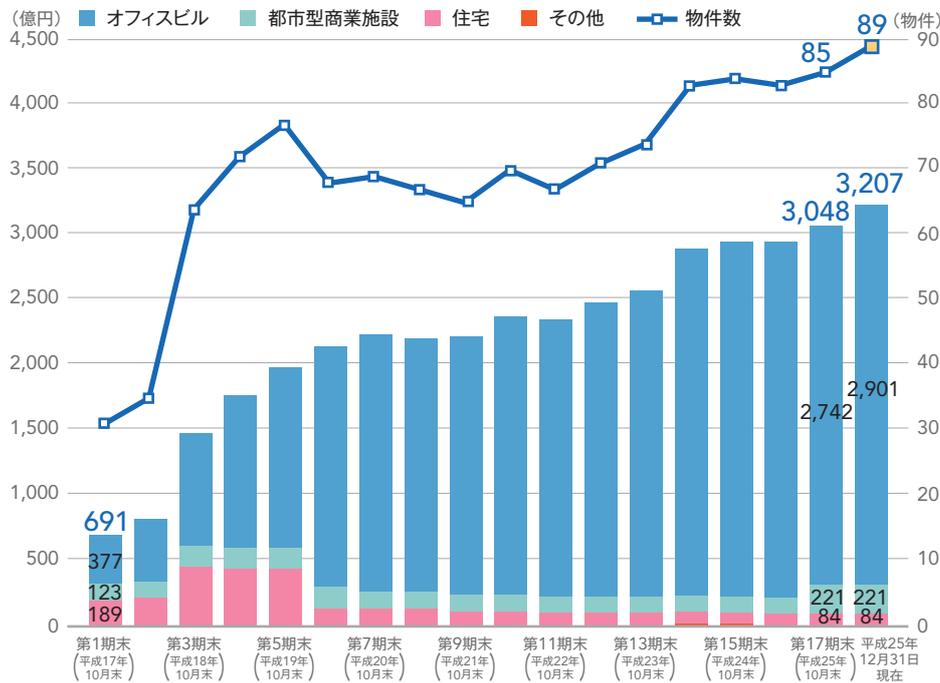
外部成長への取組み

東京経済圏の中規模オフィスビルへの重点投資

当期(平成25年10月期)は、東京都心5区の中規模オフィスビル2物件を平成25年8月と平成25年9月に、都市型商業施設1物件を平成25年8月に、それぞれ取得しました。また、収益性や築年数等物件の特性を総合的に勘案し、オフィスビル1物件を19.7億円で譲渡しました。また、第5回目となる公募増資の実施により、東京経済圏に立地し高い競争力を有するオフィスビル5物件を取得する等、今後もマルチパイプラインを活用し、多様な取得手法によって期中収益の確保に留意しながら、ポートフォリオの質の向上に取り組んでいきます。

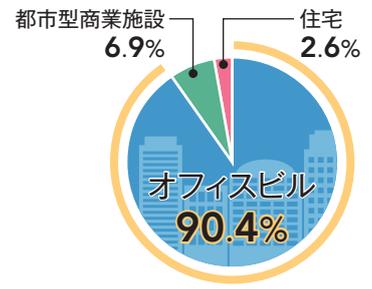
1. 東京経済圏の中規模オフィスビルへの重点投資を推進、資産規模3,000億円超を達成

■ 資産規模(取得価格総額)の推移



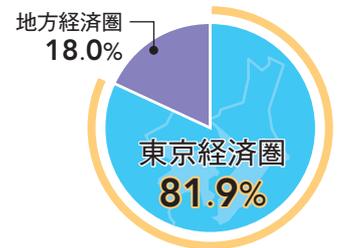
(注) 金額は億円未満を切り捨てて記載しています。

■ ポートフォリオの用途別投資比率(取得価格ベース)



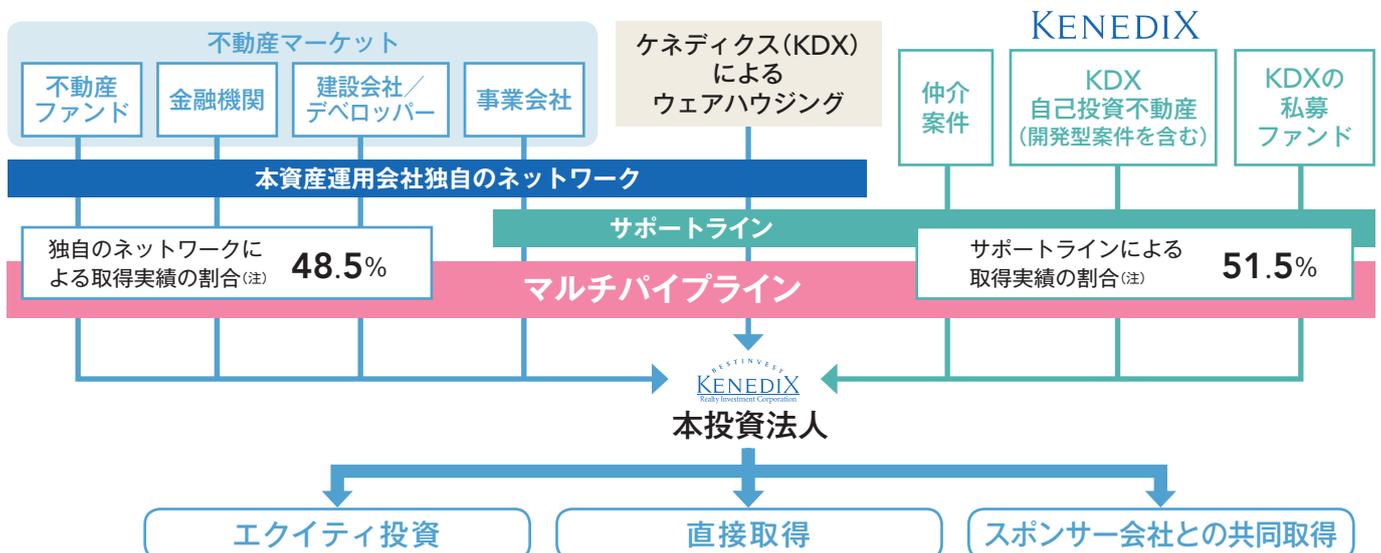
(平成25年12月31日現在)

■ オフィスビルの地域別投資比率(取得価格ベース)



(平成25年12月31日現在)

2. マルチパイプラインによる取得実績と取得方法の多様性



(注) 取得実績の割合は、第1期から第17期取得物件および増資後の取得物件の取得価格をもとに算出しています。

第17期取得物件

譲渡物件

A-87 オフィスビル

イトーピア日本橋SAビル



所在
東京都中央区

取得価格
2,200百万円

取得時鑑定評価額
2,230百万円

取得ルート
サポートライン
(第三者)

A-88 オフィスビル

Welship東新宿



所在
東京都新宿区

取得価格
1,900百万円

取得時鑑定評価額
2,140百万円

取得ルート
サポートライン
(利害関係者)

C-4 都市型商業施設

銀座四丁目タワー



所在
東京都中央区

取得価格
9,800百万円

取得時鑑定評価額
10,500百万円

取得ルート
サポートライン
(第三者)

オフィスビル

池袋日興ビル

平成25年5月譲渡

所在
東京都豊島区

譲渡価格
1,970百万円

取得価格
1,653百万円

第5回公募増資時取得物件

A-89 オフィスビル

SIA高輪台ビル



所在
東京都港区

取得価格
5,250百万円

取得時鑑定評価額
5,280百万円

取得ルート
本資産運用会社
独自ルート
(第三者)

A-90 オフィスビル

池袋261ビル



所在
東京都豊島区

取得価格
3,900百万円

取得時鑑定評価額
4,180百万円

取得ルート
サポートライン
(利害関係者)



A-91 オフィスビル

DNI三田ビルディング



所在
東京都港区

取得価格
3,180百万円

取得時鑑定評価額
3,400百万円

取得ルート
優先交渉権の行使
(利害関係者)

A-92 オフィスビル

秋葉原SFビル



所在
東京都千代田区

取得価格
2,600百万円

取得時鑑定評価額
2,710百万円

取得ルート
本資産運用会社
独自ルート
(第三者)

A-21 オフィスビル

KDX新橋ビル(追加取得分)



所在
東京都港区

取得価格
1,038百万円

取得時鑑定評価額
1,150百万円

取得ルート
本資産運用会社
独自ルート
(第三者)

3. 第5回公募増資による効果

■ ポートフォリオの収益性と安定性の向上(平成25年12月10日現在)

	第16期 (平成25年4月期)	+	第17期(平成25年10月期) 以降取得済資産	=	第5回公募増資後
物件数	82物件		8物件		89物件
取得価格の合計	2,909億円		298億円		3,207億円
平均NOI利回り	4.2%		5.1%		4.3%
平均償却後NOI利回り	3.1%		4.3%		3.2%
稼働率	93.8%		95.1%		94.1%
テナント数	991		63		1,050

(注1)平均NOI利回り、平均償却後NOI利回りの各数値は、第16期(平成25年4月期)については期末時点、第17期(平成25年10月期)以降取得済資産については、各物件の取得時鑑定評価書に記載された鑑定NOIの数値をもとに算出した値です。また、稼働率、テナント数については、第16期(平成25年4月期)については期末時点、第17期(平成25年10月期)以降取得済資産については、平成25年7月31日現在の数値をもとに算出した値です。また、第5回公募増資後の物件数はKDX新橋ビルの区分所有権の追加取得分と既存保有分を合わせて1物件として記載しています。

(注2)各数値は、第16期(平成25年4月期)については期末時点、また、第17期(平成25年10月期)以降取得済資産については、平成25年12月10日時点の数値をもとに算出した想定値です。

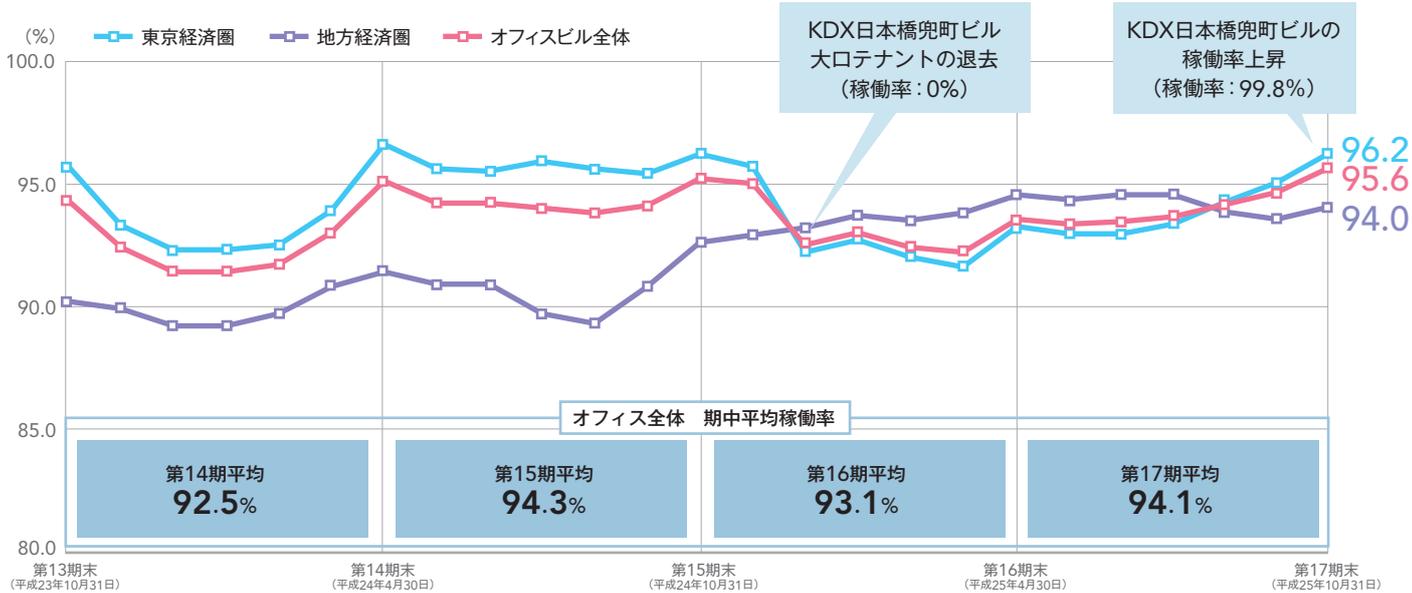
内部成長への取組み

テナント様の満足度を意識した質の高い運営管理を提供 引き続き高水準の稼働率維持と安定的な賃料収入の確保を目指します

当期末(平成25年10月31日)のポートフォリオ全体の稼働率は95.8%で、引き続き高水準を維持しています。今後も、プロパティ・マネジメント業務を本資産運用会社の内部で行うという強みを活かして、数多くのテナント様とコミュニケーションをとりながら、迅速かつ良質なサービスの提供を図ると同時に、本資産運用会社の高い運営管理能力を最大限に発揮していくことで、安定した賃料収入を実現していきます。

1. 稼働率は引き続き高水準を維持

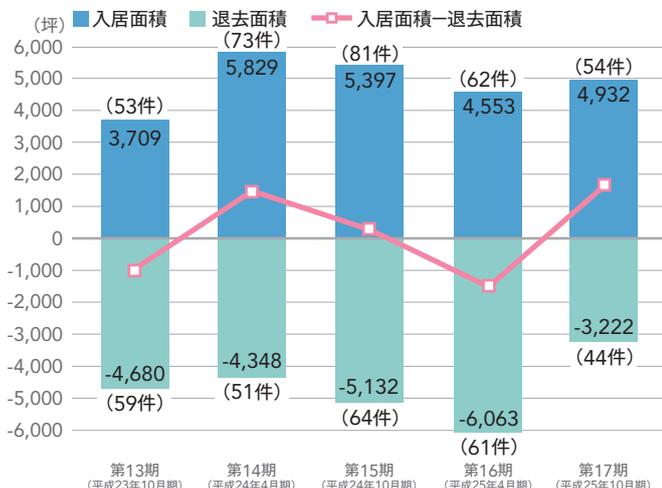
■ オフィスビル(地域別)稼働率の推移(注)



(注) 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、小数点第2位を四捨五入して記載しています。「オフィス全体期中平均稼働率」は、本投資法人の保有するオフィスビル全体の各期中における月末時点稼働率の単純平均です。

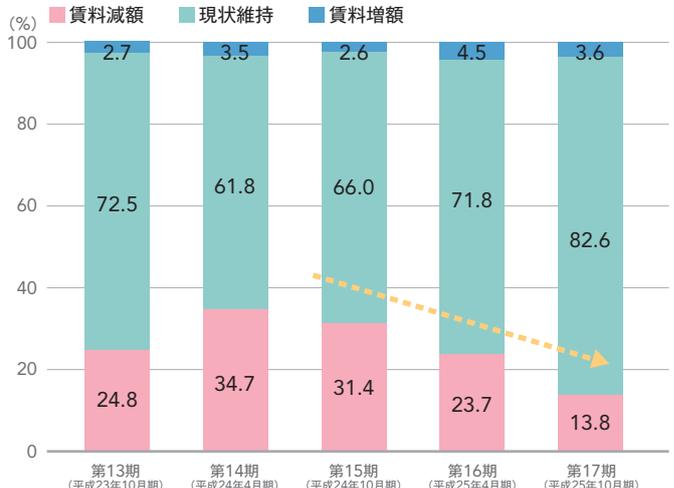
2. 入居が件数・面積ともに退去を上回り、改定賃料の減賃額は縮小傾向を継続

■ オフィスビルの入退去面積及び件数の推移



(注) 件数及び面積はフロアを基準に算出しており、同一エンドテナントであっても異動フロアが異なる場合、フロア毎に加算又は減算しています。

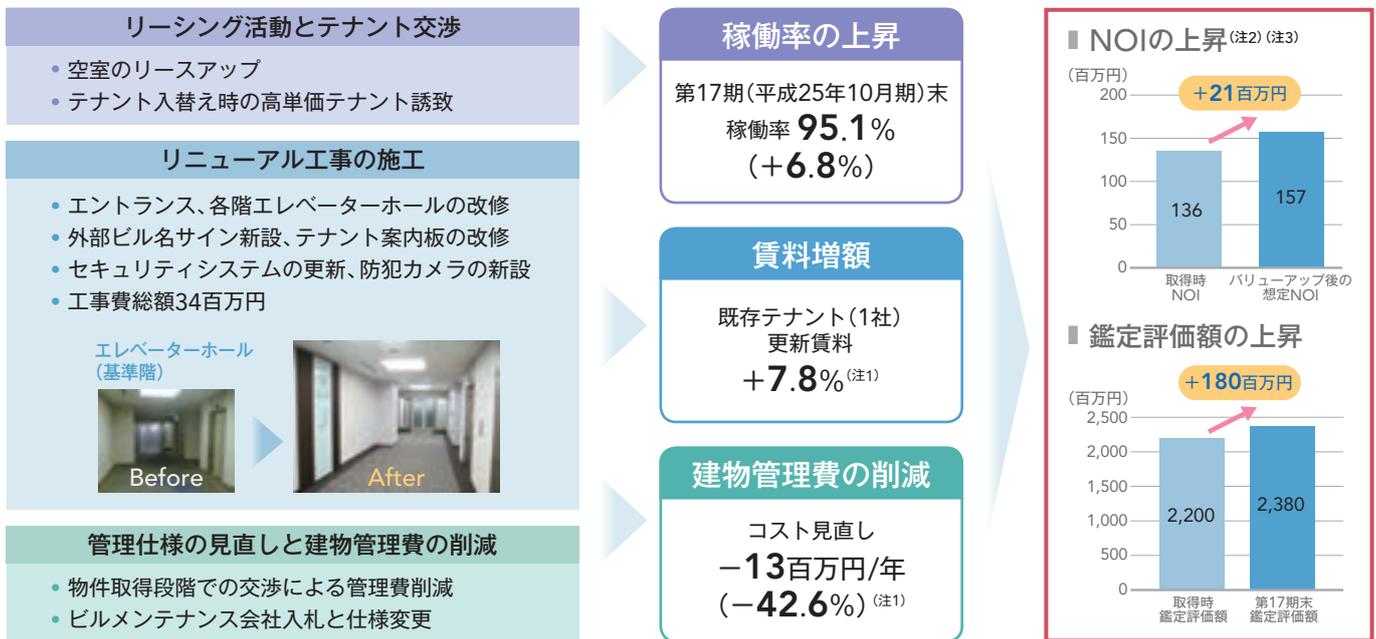
■ 賃料改定の状況(賃貸面積ベース)



(注) 賃料改定の状況は、当該期中に賃貸借契約が更新又は改定された契約を集計し、賃貸面積をもとに計算しています。各期中に賃貸借契約が更新又は改定された契約について、賃料増額、賃料減額及び賃料維持となった割合(賃貸面積ベース)を小数点第2位を四捨五入して記載しています。

3. 物件取得から短期間でバリューアップを実現(KDX大宮ビルの事例)

■ 平成25年3月に取得したKDX大宮ビルのバリューアップ効果



(注1) 建物管理費の削減額、賃料増額の割合は、平成25年11月30日時点で確定している契約情報に基づく契約金額の増減をもとに算出した予測値であり、将来の管理費、賃料を保証するものではありません。また、建物管理費の削減額のうち、管理の無人化に伴う削減額は8.5百万円/年です。

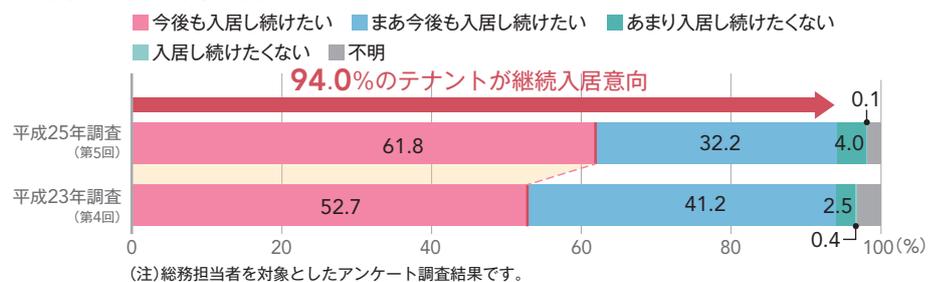
(注2) 取得時のNOI、NOI利回りは、平成25年3月26日時点の運営収益及び運営費用を年額換算して算出しています。また、バリューアップ後のNOI、NOI利回りは平成25年11月30日時点で確定している契約情報に基づく運営収益及び運営費用を年額換算して算出した予測値であり、将来のNOI、NOI利回りを保証するものではありません。

(注3) NOIは百万円未満を切り捨てて表示しています。また、NOI利回りは小数点第2位を四捨五入して記載しています。

4. 定期的にCS(顧客満足度)調査を実施

オフィスビルを中心に入居する顧客に対して第5回となるCS調査を実施し、高い「継続入居意向」を確認しました。引き続き顧客であるテナント様の意見に耳を傾け、物件毎に強みと課題を把握したうえで改善活動に努め、顧客満足度の維持・向上を目指します。

■ 継続入居意向の推移(注)



5. 省エネ対応及び環境への取組み

■ GRESB調査にて最高位Green Starを2年連続で取得(日本のオフィスビル部門第1位)

GRESBとは、“Global Real Estate Sustainability Benchmark”の略称で、私募及び上場の不動産ポートフォリオについて、環境や社会性の観点からサステナビリティ・パフォーマンスを評価するベンチマークです。

本投資法人は、サステナビリティ・パフォーマンス改善のための取組みが評価され、2年連続で最高位の「Green Star」評価を取得しました。



■ 主な省エネ対応の実績

ハード面での対応	ソフト面での対応
高効率空調機への更新 誘導灯・ダウンライトのLED化 人感センサーの設置	入居テナントへの啓発活動 <ul style="list-style-type: none"> 節電協力依頼文書の配布 照明の間引き点灯 節電ポスターの掲示

エネルギー削減率 約**22%**を達成(注)

(注) エネルギー削減率は、省エネ対策工事を実施した53物件における平成21年上期(4月～9月)と平成25年上期(4月～9月)のエネルギー使用量の比較により算出しています。

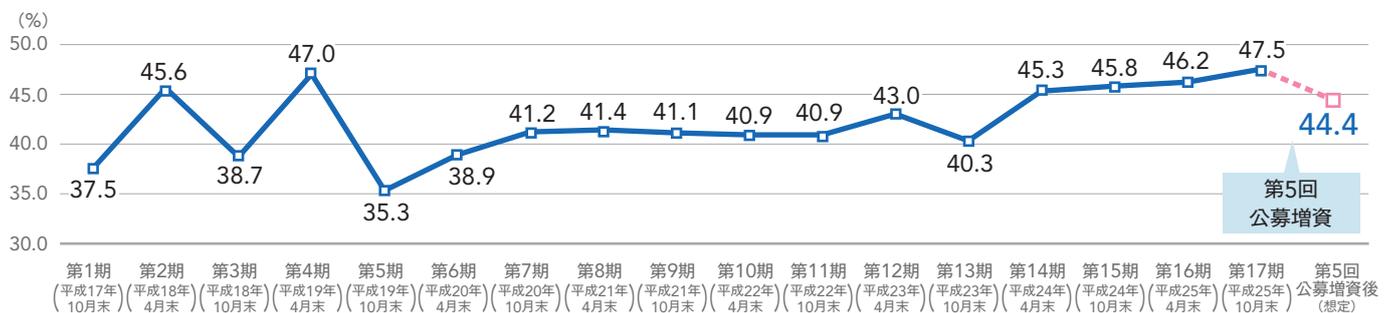
着実な金融コストの削減と調達先の多様化を実現

当期(平成25年10月期)は、引き続き有利子負債比率を保守的な水準でコントロールしつつ、返済期限を分散かつ長期化することでリファイナンスリスクの軽減を図っています。また、有利子負債の調達金利の固定化比率は約83%と高い水準を保ちつつ、着実に金融コストの削減を実現しています。さらに、取引金融機関は10行から14行に拡大したことでバンクフォーメーションの拡充を図ることができました。また、投資法人債の発行を行い調達手段の多様化に取り組んでいます。

1. 有利子負債比率は保守的な水準を維持

引き続き財務基盤の安定性の強化を行い、有利子負債比率は公募増資の効果で44.4%へ低下し物件取得余力の確保を実現しています。

有利子負債比率の推移

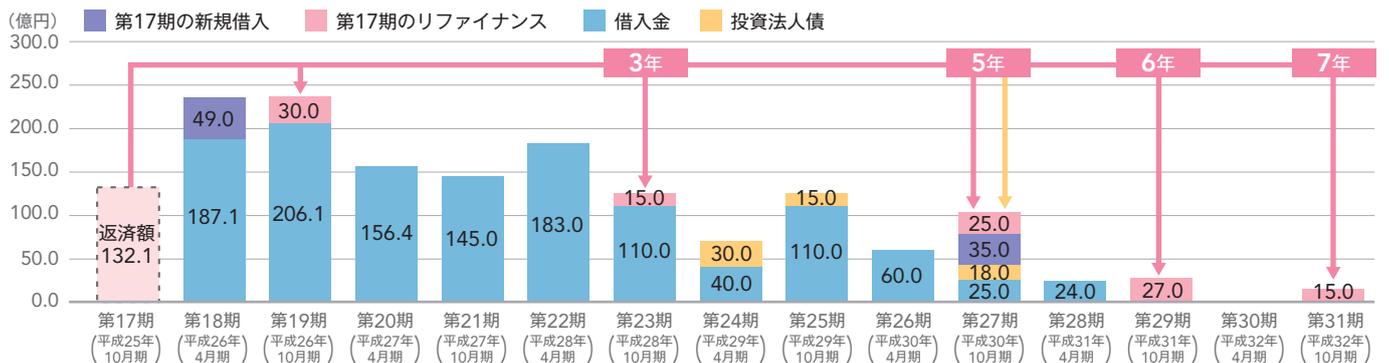


(注) 有利子負債比率=期末有利子負債残高÷期末総資産

2. 返済期限に配慮し196億円の借入れを実施

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の軽減を図っています。

有利子負債の返済期限分散状況(平成25年10月31日現在)



(注) 各期間に返済期限が到来する有利子負債残高を示しており、契約に基づく分割返済の一部元本返済額も含まれます。(金額は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。)

3. 投資法人債及び格付の状況

当期に償還期限を迎えた第3回無担保投資法人債15億円の償還資金及び既存借入金の返済資金の一部に充当するため、第5回無担保投資法人債18億円を発行しました。

投資法人債の状況

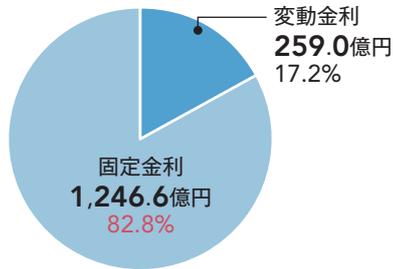
	残高(百万円)	年限(年)	払込期日	償還期日
第2回無担保投資法人債	3,000	10	平成19年3月15日	平成29年3月15日
第4回無担保投資法人債	1,500	5.5	平成24年3月8日	平成29年9月8日
第5回無担保投資法人債	1,800	5	平成25年9月12日	平成30年9月12日
合計	6,300	-	-	-

格付機関:株式会社日本格付研究所(JCR)

格付対象	格付
長期発行体格付	A+ (見通し:安定的)
債券格付 発行登録債予備格付	A+

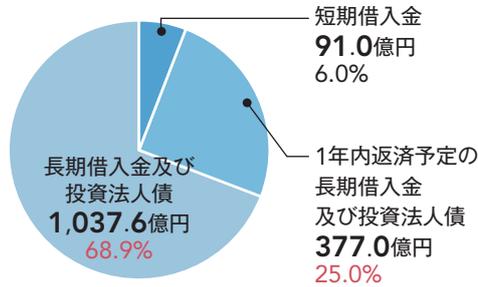
4. 有利子負債の長期・固定化により安定的な財務体質を維持

■ 変動金利・固定金利比率



(平成25年10月31日現在)

■ 期間別残高

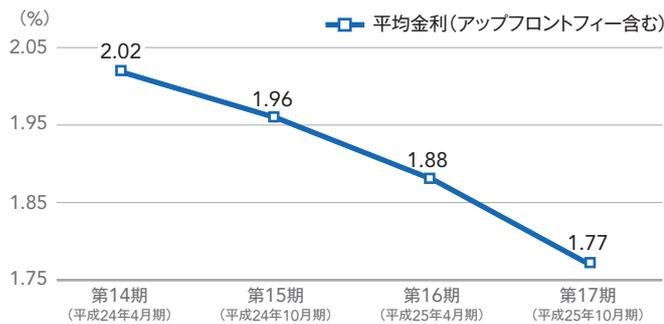


- (注1)「固定金利」には、金利スワップにより金利を固定化した借入れを含みますが、金利キャップを購入した変動金利の借入れは含みません。
- (注2) 短期借入金とは借入日から返済期日までが1年以下の借入れをいい、長期借入金とは借入日から返済期日までが1年超の借入れをいいます。
- (注3) 金額及び比率は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

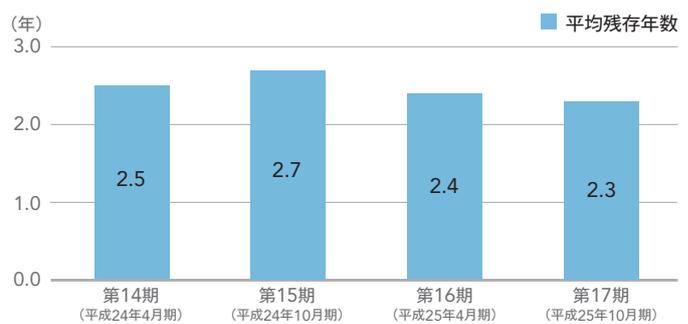
5. 金融コストの削減を着実に実現

平均残存年数の長期化に配慮しながらも、金融コストの削減を実現しています。

■ 有利子負債の平均金利の推移(平成25年10月31日現在)



■ 有利子負債の平均残存年数の推移(平成25年10月31日現在)



- (注1) 平均金利及び平均残存年数は各期末時点の利率及び残存年数を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。
- (注2) 平均金利は小数点第3位を四捨五入し、平均残存年数は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

6. 優良な金融機関との融資取引実績

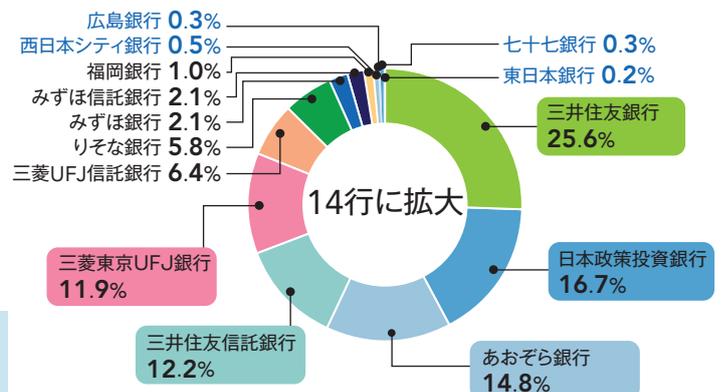
取引金融機関は新しく4行を加え14行へ一層の拡大。引き続き優良な金融機関との良好な関係に基づく安定的な調達により保守的な財務運営を目指します。

■ 借入金の調達先別残高(平成25年10月31日現在)

借入先	借入残高(百万円)
1 三井住友銀行	36,898
2 日本政策投資銀行	24,160
3 あおぞら銀行	21,350
4 三井住友信託銀行	17,650
5 三菱東京UFJ銀行	17,200
6 三菱UFJ信託銀行	9,200
7 りそな銀行	8,300
8 みずほ銀行	3,000
9 みずほ信託銀行	3,000
10 福岡銀行	1,500
11 西日本シティ銀行	700
12 広島銀行	500
13 七十七銀行	500
14 東日本銀行	300
借入金合計	144,258

第17期
(平成25年10月期)
新規借入先
4行

■ 借入金の調達先分布状況(平成25年10月31日現在)



(注) 投資法人債(総額63億円)を含めた第17期末の有利子負債残高は1,505.58億円です。借入比率は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

7. 財務諸表の要旨をもとに、当期における資産運用の状況について解説

■ 損益計算書(要旨)

単位:百万円

	第16期 (平成25年4月期)	第17期 (平成25年10月期)	増減
営業収益	9,867	9,819	△48
営業費用	5,465	5,578	112
営業利益	4,401	4,240	△160
営業外収益	2	2	△0
営業外費用	1,400	1,409	9
経常利益	3,003	2,832	△170
法人税等	1	1	0
当期純利益	3,002	2,831	△170
当期末処分利益又は 当期末処理損失	3,002	2,831	△170
(圧縮積立金繰入額)	298	165	△133
分配金総額	2,703	2,665	△37
期末発行済投資口数(口)	286,550	286,550	-
1口当たり当期純利益(円)	10,476	9,881	△595
1口当たり分配金(円)	9,434	9,302	△132

※ 損益計算書の詳細は46ページをご参照ください。

「池袋日興ビル」の売却益、第16期取得物件の通期稼働や第17期物件取得による賃料収入等の増加があったものの、第16期の「金沢日興ビル」と「KDX四谷ビル」の売却益の剥落等により、前期比48百万円の減収となり営業収益は9,819百万円となりました。

引き続き有利子負債調達金利の低減を進め、金融コストの削減を実現した結果、物件取得のための新規借入による借入金の増加がありました。同水準の費用計上となりました。

圧縮積立金は、将来の安定的な分配金維持を図るために、一時的な費用の発生等に備えて内部留保しています。

1口当たり当期純利益は、9,881円となりました。圧縮積立金を内部留保した結果、1口当たり分配金は9,302円となっています。

■ 貸借対照表(要旨)

単位:百万円

	第16期	第17期	増減
資産の部			
流動資産	15,075	12,035	△3,039
うち現金及び預金	8,053	4,560	△3,493
固定資産	293,032	304,662	11,630
有形固定資産	290,236	301,770	11,534
無形固定資産	357	356	△0
投資その他の資産	2,439	2,535	96
繰延資産	63	54	△9
資産合計	308,172	316,753	8,581
負債・純資産の部			
流動負債	34,432	49,325	14,892
うち有利子負債(短期借入金) ^(注1)	31,500	46,800	15,300
固定負債	123,086	116,646	△6,439
うち有利子負債(長期借入金) ^(注2)	110,869	103,758	△7,111
負債合計	157,519	165,971	8,452
出資総額	147,153	147,153	-
剰余金	3,499	3,627	128
純資産合計	150,653	150,781	128
負債・純資産合計	308,172	316,753	8,581

※ 貸借対照表の詳細は44～45ページをご参照ください。

第16期の物件売却に伴い留保していた手元資金を第17期の物件取得資金に充当しました。

第17期に「イトーピア日本橋SAビル」と「Welship東新宿」、「銀座四丁目タワー」(取得価格合計約139億円)^(注3)を取得し、「池袋日興ビル」(譲渡価格19億円)を譲渡した結果、有形固定資産は3,017億円となっています。

第17期に取得した物件の取得資金として8,400百万円の新規借入を行い、第17期中に返済期日が到来した借入金については、一部の約定弁済を除いて借替えを行っています。なお、有利子負債比率は保守的に運営し、長期借入金による調達比率を一定水準以上とすることで財務の健全性を高めています。

出資金は投資主の皆様からお預かりしている資金です。今後も投資主価値の向上を目指して運用してまいります。なお、新投資口の発行により平成25年12月10日付で出資総額は166,261百万円、発行済投資口の総数は332,540口となっています。

(注1) 有利子負債(短期借入金)には、1年内償還予定の投資法人債及び1年内返済予定の長期借入金を含みます。

(注2) 有利子負債(長期借入金)には、投資法人債を含みます。

(注3) 取得価格は、当該不動産等の取得に要した諸費用を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第13期 平成23年10月	第14期 平成24年4月	第15期 平成24年10月	第16期 平成25年4月	第17期 平成25年10月
営業収益	百万円	9,044	9,090	10,212	9,867	9,819
(うち賃貸事業収益)	百万円	8,498	9,090	9,617	9,306	9,501
営業費用	百万円	4,618	5,004	5,696	5,465	5,578
(うち賃貸事業費用)	百万円	3,961	4,284	4,822	4,740	4,845
営業利益	百万円	4,425	4,086	4,516	4,401	4,240
経常利益	百万円	3,040	2,551	3,011	3,003	2,832
当期純利益 (a)	百万円	3,052	2,540	3,009	3,002	2,831
総資産額 (対前期比)	百万円 %	274,973 (+5.0)	303,284 (+10.3)	306,734 (+1.1)	308,172 (+0.5)	316,753 (+2.8)
有利子負債額 (対前期比)	百万円 %	110,914 (△1.6)	137,372 (+23.9)	140,581 (+2.3)	142,369 (+1.3)	150,558 (+5.8)
純資産額 (対前期比)	百万円 %	150,272 (+10.9)	150,063 (△0.1)	150,389 (+0.2)	150,653 (+0.2)	150,781 (+0.1)
出資総額 (対前期比)	百万円 %	147,153 (+10.5)	147,153 (0.0)	147,153 (0.0)	147,153 (0.0)	147,153 (0.0)
発行済投資口数 (e)	口	286,550	286,550	286,550	286,550	286,550
1口当たり純資産額 (d)/(e)	円	524,419	523,688	524,828	525,747	526,195
分配総額 (f)	百万円	2,749	2,683	2,738	2,703	2,665
1口当たり分配金額 (f)/(e)	円	9,596	9,364	9,557	9,434	9,302
(うち1口当たり利益分配金)	円	9,596	9,364	9,557	9,434	9,302
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	—	—	—	—	—
総資産経常利益率(年換算) (注1,注2)	%	1.1(2.2)	0.9(1.8)	1.0(2.0)	1.0(2.0)	0.9(1.8)
自己資本利益率(年換算) (注2,注3)	%	2.1(4.2)	1.7(3.4)	2.0(4.0)	2.0(4.0)	1.9(3.7)
期末自己資本比率 (対前期比増減)	(d)/(b) %	54.6 (+2.9)	49.5 (△5.2)	49.0 (△0.5)	48.9 (△0.1)	47.6 (△1.3)
期末有利子負債比率 (対前期比増減)	(c)/(b) %	40.3 (△2.7)	45.3 (+5.0)	45.8 (+0.5)	46.2 (+0.4)	47.5 (+1.3)
配当性向(注4)	(f)/(a) %	90.0	105.6	90.9	90.0	94.1
【その他参考情報】						
投資物件数	件	74	83	84	83	85
総賃貸可能面積	m ²	300,016.89	340,589.96	351,153.72	347,853.97	358,517.31
期末稼働率	%	94.7	95.4	95.5	93.9	95.8
当期減価償却費	百万円	1,442	1,578	1,621	1,662	1,696
当期資本的支出額	百万円	674	918	904	772	894
賃貸NOI (Net Operating Income) (注5)	百万円	5,980	6,384	6,416	6,228	6,352
FFO (Funds from Operation) (注6)	百万円	3,950	4,119	4,187	4,202	4,293
1口当たりFFO (注7)	円	13,786	14,374	14,612	14,664	14,984

(注1) 総資産経常利益率=経常利益/(期首総資産額+期末総資産額)÷2)×100

(注2) 第13期は184日、第14期は182日、第15期は184日、第16期は181日、第17期は184日により年換算値を算出しています。

(注3) 自己資本利益率=当期純利益/(期首純資産額+期末純資産額)÷2)×100

(注4) 配当性向については小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注5) 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

(注6) FFO=当期純利益+当期減価償却費-不動産等売却益+不動産等売却損

(注7) 1口当たりFFO=FFO/発行済投資口数(円未満を切り捨てて記載しています。)

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

ケネディクス不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、平成17年5月6日に設立され、平成17年7月21日に発行済投資口の総口数75,400口で株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場しました(銘柄コード8972)。その後、本投資法人は、4度の海外市場における募集を含む公募増資等を実施しており、当期末(平成25年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、ケネディクス不動産投資顧問株式会社^(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。

(注) 本投資法人の資産運用会社であったケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社は、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社及びケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社との間で、ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社を吸収合併存続会社とし、ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併(以下「本件再編」といいます。)を実施し、本件再編は、平成25年10月1日付で効力を発生しました。また、ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社は、本件再編に伴い、同日付で商号をケネディクス不動産投資顧問株式会社へ変更しました。以下同じです。

(2) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

当期(平成25年10月期)における我が国の経済は、個人消費、公共投資といった内需に支えられて緩やかな回復が続いています。内閣府の公表資料によれば、GDPは底堅い成長を示しており、消費税の引き上げに伴う駆け込み需要による目先の成長材料、その後の反動からくる成長の鈍化といった一時的な変動要素が見込まれつつも、堅調に推移しています。海外の経済は、IMFの公表する世界経済見通しによれば、世界経済の成長率は次第に伸長していくことが予想されており、先進国を中心に持ち直しの様子が窺えます。米国の連邦債務の上限問題や欧州債務問題は根本的な解決を見ておらず、個別のリスク要因は存在するものの、金融資本市場の安定的な推移を基に、改善の傾向にあります。

オフィス賃貸市場については、当期の新規供給が比較的少なく、既存ビルの成約が進んだことにより、全国のビジネス地区の空室率は低下基調にあります。特に、都心部では空室率が6四半期振りに7%台まで低下するなど、着実に空室の消化が進んでいます。また、全国のビジネス地区における平均賃料ははまだ低下傾向にありますが、都心の一部エリアでは賃料の下げ止まりから、緩やかながらも上昇へ向かう兆候が見られます。

オフィスビル売買市場については、良好な資金調達環境や、景気の回復期待に伴う物件価格の先高感等を背景に、上場不動産投資法人(J-REIT)を中心とする国内投資家や、海外投資家の物件取得意欲が引き続き高い状況となっています。

b. 運用実績

本投資法人は、第16期末(平成25年4月30日)時点で、合計83物件(取得価格の総額292,553百万円)の運用資産と優先出資証券(出資金額891百万円)を保有していました。当期(平成25年10月期)においては、東京経済圏のオフィスビル2物件(イトーピア日本橋SAビル:取得価格2,200百万円、Welship東新宿:取得価格1,900百万円)と、都市型商業施設1物件(銀座四丁目タワー:取得価格9,800百万円)、DNI三田ビルディングを運用資産とする匿名組合出資持分(取得価格200百万円)を取得し、池袋日興ビル(当初取得価格1,653百万円)を譲渡しました(譲渡価格1,970百万円)(当期(平成25年10月期)に取得したイトーピア日本橋SAビル、Welship東新宿及び銀座四丁目タワーを総称して、以下「第17期取得済資産」ということがあります。)

その結果、当期末現在のポートフォリオ(優先出資証券、匿名組合出資持分を除きます。以下同じです。)は、合計85物件(取得価格の総額304,800百万円)となり、取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル89.9%、都市型商業施設7.2%、住宅2.7%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95.8%であり、概ね安定した運営管理を行っています。

なお、本投資法人は、平成25年10月8日付で「KDX新橋ビル」の追加取得、また、平成25年10月24日付で「SIA高輪台ビル」「池袋261ビル」「DNI三田ビルディング」「秋葉原SFビル」(合計5物件、取得価格の総額15,968百万円)の取得を決定しました。

保有資産の運営管理状況

本投資法人は、当期末(平成25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、オフィスの競争力維持・向上を図るべく、空調設備の更新や共用部の改修等を計画的に実施しました。

その結果、本投資法人の保有するオフィスの稼働率は、当期末現在において、東京経済圏のオフィスビルで96.2%となり、オフィスビル全体では95.6%と前期末比で2.1%上昇しました。

テナント数及びテナント業種の分散による安定的な運用

本投資法人の保有するオフィスのエンドテナントの数は、当期末(平成25年10月31日)現在、865件^(注1)です。ポートフォリオ全体に係る賃貸面積の合計に占めるオフィスビル最大のテナントの賃貸面積割合は2.2%^(注2)、オフィスビルの上位3テナント合計でも4.9%^(注2)と、テナント分散が進んでいます。また、本投資法人の保有に係るオフィスビルには、様々な業種のテナントが入居しています。このため、本投資法人の収益は特定のエンドテナントの退去や、特定の業種における業績の低迷による影響を受けにくく、安定した収益を継続して得ることができると考えています。

(注1) ポートフォリオ全体のエンドテナントの数は、当期末(平成25年10月31日)現在、1,016件です。

(注2) 本投資法人のオフィスビル最大テナントはSMBC日興証券株式会社です。兜町日興ビルⅡに入居しているSMBC日興証券株式会社の関連会社を含めた場合、ポートフォリオ全体に係る賃貸面積に占めるオフィスビル最大のテナントの賃貸面積割合は2.6%、オフィスビルの上位3テナント合計は5.2%となります。

(3) 資金調達の概要

a. 投資法人債について

本投資法人は、平成25年9月12日に第5回無担保投資法人債(発行総額1,800百万円、期間5.0年)を発行し、平成25年9月13日に償還期限を迎えた第3回無担保投資法人債(発行総額1,500百万円、期間2.0年)の償還資金及び既存借入金の返済資金の一部に充当しました。結果として、当期末(平成25年10月31日)現在における投資法人債残高は6,300百万円となりました。

b. 借入れの状況

本投資法人は、有利子負債の返済期限を分散することにより、リファイナンスリスクを軽減することを目指しています。当期(平成25年10月期)においては、物件の取得に際し、新たに8,400百万円(短期借入金4,900百万円、長期借入金3,500百万円^(注1))及び当期中に返済期日が到来した借入れの返済資金として11,200百万円(長期借入金8,200百万円、短期借入金3,000百万円)の借入れを行いました。その結果、当期末(平成25年10月31日)現在で借入金残高は144,258百万円(長期借入金135,158百万円、短期借入金9,100百万円)、投資法人債残高は6,300百万円、有利子負債残高は150,558百万円となっています。

なお、当期末現在の変動金利による長期借入金残高43,500百万円のうち、26,700百万円について、金利上昇リスクをヘッジするため金利スワップの活用により実質的に金利を固定化しています。有利子負債全体では、長期負債比率^(注2)は94.0%、長期固定化負債比率^(注3)は82.8%となっています。

また、本投資法人は、各期末時点の有利子負債残高にて加重平均して算出した本投資法人の有利子負債の平均残存年数^(注4)について第13期(平成23年10月期)末時点の2.3年から当期(平成25年10月期)末時点の2.3年と残存年数の維持を実現しつつ、同期間において、平均金利^(注4)についても2.17%から1.77%へ低下しており、このような年限の維持と着実な金融コスト削減に成功しています。

(注1) 短期借入金とは借入日から返済期日までが1年以下の借入れをいいます。ただし、借入日から1年後の応当日が営業日以外の日に該当した場合で返済期日を当該翌営業日としたことにより、1年超となった借入れは、短期借入金に含まれます。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) × 100
長期負債比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

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

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

また、前期末及び当期末現在の金融機関別の借入金残高等は、以下の通りです。

(単位:百万円)

借入先	前期末 (平成25年4月30日)	当期末 (平成25年10月31日)	当期末比率 (%) (注5)
株式会社三井住友銀行	35,029.5	36,898.0	25.6
株式会社日本政策投資銀行	25,702.5	24,160.0	16.7
株式会社あおぞら銀行	19,662.5	21,350.0	14.8
三井住友信託銀行株式会社	17,675.0	17,650.0	12.2
株式会社三菱東京UFJ銀行	16,300.0	17,200.0	11.9
三菱UFJ信託銀行株式会社	9,200.0	9,200.0	6.4
株式会社りそな銀行	8,300.0	8,300.0	5.8
株式会社みずほ銀行	2,000.0	3,000.0	2.1
みずほ信託銀行株式会社	1,500.0	3,000.0	2.1
株式会社福岡銀行	1,000.0	1,500.0	1.0
株式会社西日本シティ銀行	—	700.0	0.5
株式会社広島銀行	—	500.0	0.3
株式会社七十七銀行	—	500.0	0.3
株式会社東日本銀行	—	300.0	0.2
合計	136,369.5	144,258.0	100.0

(注5) 比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

c. 格付の状況

当期末(平成25年10月31日)現在における本投資法人の格付状況は、以下の通りです。

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

d. 発行登録の状況

本投資法人は、投資法人債に係る発行登録書を平成25年2月7日に提出しています。その概要は、以下の通りです。

投資法人債	
発行予定額	1,000億円
発行予定期間	平成25年2月15日から平成27年2月14日まで
手取金の使途	特定資産の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等

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

本投資法人は、エクイティによる機動的な資金調達手段を引き続き確保する目的で、投資証券に係る発行登録書を平成25年2月7日に提出しています。その概要は、以下の通りです。

	投資証券	
	募集	売出し
発行予定額	1,000億円	150億円
発行予定期間	平成25年2月15日から平成27年2月14日まで	平成25年2月15日から平成27年2月14日まで
手取金の使途	特定資産の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等	該当事項はありません。

なお、上記発行登録に基づく投資証券の募集又は売出しの実績はありません。

(4)業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は、当期(平成25年10月期)の実績として営業収益9,819百万円、営業利益4,240百万円、経常利益2,832百万円、当期純利益2,831百万円を計上しました。

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165百万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9,302円としました。

3. 増資等の状況

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口当たり発行価格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。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(取引値)は以下の通りです。

(単位:円)

期 決算年月	第13期 平成23年10月	第14期 平成24年4月	第15期 平成24年10月	第16期 平成25年4月	第17期 平成25年10月
最 高	355,500	314,000	289,000	498,500	486,500
最 低	217,600	207,000	237,000	256,500	341,500

4. 分配金等の実績

当期(平成25年10月期)の分配金は1口当たり9,302円です。本投資法人は、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例(租税特別措置法第67条の15)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、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り、かつ、租税特別措置法第66条の2に定める圧縮限度額の範囲内である165百万円を圧縮積立金繰入額として、当期末処分利益から控除した金額の概ね全額を分配することとしました。

期 計算期間	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
	自平成23年 5月 1日 至平成23年10月31日	自平成23年11月 1日 至平成24年 4月30日	自平成24年 5月 1日 至平成24年10月31日	自平成24年11月 1日 至平成25年 4月30日	自平成25年 5月 1日 至平成25年10月31日
当期末処分利益総額	3,052,837千円	2,540,386千円	3,009,927千円	3,002,198千円	2,831,476千円
利益留保額	303,103千円	132千円	271,369千円	298,885千円	165,988千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	2,749,733千円 (9,596円)	2,683,254千円 (9,364円)	2,738,558千円 (9,557円)	2,703,312千円 (9,434円)	2,665,488千円 (9,302円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	2,749,733千円 (9,596円)	2,683,254千円 (9,364円)	2,738,558千円 (9,557円)	2,703,312千円 (9,434円)	2,665,488千円 (9,302円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 投資環境

日本経済の先行きについては、金融緩和、各種経済対策の効果から国内需要は着実に増加しており、雇用、所得環境も改善してきていることから、当面は概ね堅調な推移を示すものと考えられます。ただし、消費税増税に伴う需要の変化やオリンピックの招致に係る経済波及効果への期待等により、上下双方向の不確実性が伴うものと考えられます。また海外経済は、全体的には先進国の景気回復に伴い、成長率は緩やかに持ち直していくことが予想されますが、米国の財政問題の帰趨や、一部の新興国、資源国における経常収支赤字等の問題が、世界経済へネガティブな影響を及ぼす可能性がある点については注意が必要とされています。

オフィスビル賃貸市場については、三鬼商事株式会社が公表した平成25年10月末時点の東京都心5区の平均空室率は7.56%で、前月比で0.34%低下しました。当期の期初との比較では0.77%低下しています。平均空室率は、緩やかながらも改善のトレンドを示しており、直近1年間では最も低い水準にあります。一方で、東京都心5区の平均賃料(新築を含む)は緩やかな下落基調にありましたが、平成25年10月末時点では、僅かながらも前月比でプラスとなりました。空室率の低下により需給が改善している中、企業収益や業況感の改善に伴うオフィス床の需要の増加が予想されることから、賃料は今後上昇に転じていくことが期待されます。

オフィスビル売買市場については、良質な投資物件の品薄感から市場での取引量は減少しているものの、上場不動産投資法人(J-REIT)や海外投資家等といった主要な投資家の積極的な取得姿勢に大きな変化は見られず、投資資産としてのオフィスビルには、引き続き旺盛な需要が見込まれます。

(2) 運用方針及び対処すべき課題

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

a. 新規物件の投資戦略及び売却方針

本投資法人は、「中規模オフィスビルを中心とした強固なポートフォリオを構築すること」を目標として、「中規模オフィスビルのNo.1 J-REIT」となるべく、更なる資産規模の拡大を目指しています。本投資法人は、東京経済圏の中規模オフィスビルへの投資を中心としつつ、都市型商業施設については、オフィスビルの代替投資として希少性及び繁華性の高い地域に位置する一定のオフィス床を持つものに限定して投資を行います。また、一定の地方分散も図る投資戦略を継続することが、優良なポートフォリオの構築を実現し、本投資法人の優位性及び他の事業者との差別化を図る上での基盤になると考えています。

資産の取得にあたっては、マルチパイプラインを構築し、本資産運用会社独自のネットワークとスポンサー会社のサポートラインの活用によって、継続的な物件取得機会と柔軟性のある取得手法を確保し、ポートフォリオの安定的な成長を目指します。また、将来本投資法人による取得機会が得られることを前提に、スポンサー会社等と共同で匿名組合等に対する出資等を行うことも検討します。更に、スポンサー会社とも連携しながら、ウェアハウジング

を目的とした匿名組合出資等を行う等、資金調達バランスに配慮しつつ機動的な物件確保を図るため、取得手法（直接取得、エクイティ出資及びスポンサー会社との協働取得）の多様化に努めます。

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

b. 既存物件の運用戦略

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

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

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

物件競争力の維持・向上策の実施

本投資法人は、現場に密着した管理運営の実現と、管理水準の更なる向上を図ります。その具体的な例として、事業継続計画（BCP）及び企業の社会的責任（CSR）の観点から、公衆無線LANサービスの導入（平成25年10月31日現在、NTT東日本サービスエリア内67物件に設置済）及びAED（自動体外式除細動器）の設置（平成25年10月31日現在、81物件に設置済）が挙げられます。

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

〈総合満足度〉

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

（注1） 調査対象者は入居テナントの総務担当者と従業員です。

（注2） 比率は、小数点第1位を四捨五入して記載しています。

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

市場環境に応じたリーシングマネジメント

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

新規テナントの誘致については、今後のマーケットの状況と変化のタイミングを見極めつつ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%未満の水準を目途とします。但し、資金調達環境等を鑑みたうえで優良な物件取得等を目的とする有利子負債の調達により40%台後半水準での運営もありえます。)

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×100

d. 情報開示

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

6. 決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

本投資法人は平成25年10月24日及び平成25年11月6日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、公募による新投資口発行については、平成25年11月13日に払込が完了し、第三者割当による新投資口発行については、平成25年12月10日に払込が完了しています。この結果、平成25年12月10日付で出資総額は166,261,745,670円、発行済投資口の総数は332,540口となっています。

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数 : 43,800口(国内募集21,900口、海外募集21,900口)
 発行価格(募集価格) : 1口当たり 430,950円
 発行価格(募集価格)の総額 : 18,875,610,000円
 発行価額(払込金額) : 1口当たり 415,480円
 発行価額(払込金額)の総額 : 18,198,024,000円
 払込期日 : 平成25年11月13日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数 : 2,190口
 発行価額(払込金額) : 1口当たり 415,480円
 発行価額(払込金額)の総額 : 909,901,200円
 払込期日 : 平成25年12月10日
 割当先 : 野村證券株式会社

(資金使途)

上記公募による新投資口発行に係る調達資金については、第18期取得資産の取得資金の一部に充当し、残余部分については、第17期取得済資産の取得に伴う借入金の返済資金の一部に充当しました。また、第三者割当による新投資口発行に係る調達資金については、手元資金を第17期取得済資産の取得資金の一部に充当したことから、当該充当による手元資金の減少分を補うため、手元資金に充当しました。

[参考情報]

資産の取得

本投資法人は、以下の不動産信託受益権(オフィスビル5物件の取得価格の総額15,968百万円)を取得しました。なお、取得価格には取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等は含まれていません。

取得日	物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円)	取得時 鑑定評価額 (百万円)
平成25年11月18日	池袋261ビル	東京都豊島区池袋二丁目6番1号	合同会社KRF35	3,900	4,180
平成25年11月18日	DNI三田ビルディング	東京都港区芝三丁目43番16号	合同会社KRF31	3,180	3,400
平成25年11月19日	SIA高輪台ビル	東京都港区高輪三丁目5番23号	グローバル・アセット・ワン・ホールディング 特定目的会社	5,250	5,280
平成25年11月19日	秋葉原SFビル	東京都千代田区神田岩本町1番地14 (注1)	グローバル・アセット・ツー・ホールディング 特定目的会社	2,600	2,710
平成25年12月 2日	KDX新橋ビル (追加取得分)	東京都港区新橋二丁目2番9号	国内一般事業会社(注2) 個人1名(注2)	1,038	1,150 (注3)
合計	—	—	—	15,968	16,720

(注1) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。

(注2) 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。

(注3) 本物件の売主との信託受益権売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者向けの監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当するため、第17期末時点の鑑定評価額を取得しています。なお、第17期末時点の鑑定評価額は物件取得時点の鑑定評価額と変更ありません。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 決算年月	第13期 平成23年10月31日現在	第14期 平成24年4月30日現在	第15期 平成24年10月31日現在	第16期 平成25年4月30日現在	第17期 平成25年10月31日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	286,550口	286,550口	286,550口	286,550口	286,550口
出資総額	147,153百万円	147,153百万円	147,153百万円	147,153百万円	147,153百万円
投資主数	9,082人	9,052人	9,535人	9,101人	7,724人

2. 投資口に関する事項

平成25年10月31日現在における主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口数 に対する所有投 資口数の割合 (%) (注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	45,429	15.85
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟	21,793	7.60
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	19,244	6.71
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	18,830	6.57
ザバンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデック アカウント	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号 常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行 決済事業部	10,828	3.77
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	東京都中央区月島四丁目16番13号 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	6,948	2.42
ジェーピー モルガン チェース バンク 385174	東京都中央区月島四丁目16番13号 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	6,820	2.38
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	東京都中央区日本橋三丁目11番1号 常任代理人 香港上海銀行東京支店 カストディ業務部	6,424	2.24
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	東京都千代田区大手町一丁目2番3号 常任代理人 株式会社三井住友銀行	6,176	2.15
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223	東京都中央区月島四丁目16番13号 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	5,501	1.91
合 計		147,993	51.64

(注)発行済投資口数に対する所有投資口数の割合は、小数第3位以下を切捨てて記載しています。

3. 役員等に関する事項

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役員毎の報酬の総額(千円)
執行役員	内田直克	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役 最高業務執行者(COO) 兼 KRIファンド本部長	2,100
監督役員(注1)	児玉公男	半蔵門総合法律事務所 弁護士	2,100
	鳥羽史郎	株式会社みのり会計 代表取締役 鳥羽公認会計士事務所 公認会計士	2,100
	森島義博	森島不動産コンサルタンツ 代表 不動産鑑定士	1,500
会計監査人	新日本有限責任監査法人(注2)	—	13,800 (注3)

(注1) 監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 会計監査人との監査契約は、会計期間毎に契約を締結しています。会計監査人の解任については、投資信託及び投資法人に関する法律の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

(注3) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬及び投資法人債発行に係るコンフォートレター作成業務等に係る報酬が含まれています。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成25年10月31日現在における資産運用会社等は以下の通りです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理人、特別口座管理人)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(経理事務等)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関の運営)	ケネディクス不動産投資顧問株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)(注)	三井住友信託銀行株式会社
	株式会社三井住友銀行

(注) 一般事務受託者(投資法人債に関する事務)は第2回無担保投資法人債の発行において三井住友信託銀行株式会社に委託し、第4回及び第5回無担保投資法人債において株式会社三井住友銀行に委託しています。

投資法人の運用資産の状況

1. 不動産投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第16期 (平成25年4月30日)		第17期 (平成25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	32,176	10.4	32,068	10.1
		地方経済圏	12,127	3.9	12,041	3.8
	オフィスビル 小計		44,304	14.4	44,110	13.9
不動産 合計			44,304	14.4	44,110	13.9
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	187,409	60.8	189,380	59.8
		地方経済圏	38,833	12.6	38,877	12.3
	オフィスビル 小計		226,243	73.4	228,258	72.1
	住宅	東京経済圏	6,049	2.0	5,994	1.9
		地方経済圏	1,766	0.6	1,745	0.6
	住宅 小計		7,815	2.5	7,739	2.4
	都市型商業施設	東京経済圏	12,230	4.0	22,018	7.0
	都市型商業施設 小計		12,230	4.0	22,018	7.0
信託不動産 合計			246,289	79.9	258,016	81.5
投資有価証券(注3)			896	0.3	1,106	0.3
預金・その他の資産			16,681	5.4	13,519	4.3
資産総額			308,172	100.0	316,753	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及び合同会社KRF31を営業者とする匿名組合出資持分です。

2. 主要な保有資産

平成25年10月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下の通りです。

物件番号	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸事業 収入比率(%)	主たる用途
A-75	KDX日本橋兜町ビル	11,497	7,562.93	7,549.35	99.8	0.5	オフィスビル
C-4	銀座四丁目タワー	9,854	5,624.23	5,624.23	100.0	1.2	都市型商業施設
A-40	虎ノ門東洋ビル	9,820	6,499.63	6,299.81	96.9	3.2	オフィスビル
C-1	フレーム神南坂	9,643	4,653.40	4,653.40	100.0	2.8	都市型商業施設
A-60	KDX晴海ビル	9,486	9,294.00	6,619.76	71.2	1.8	オフィスビル
A-79	KDX名古屋駅前ビル	7,829	7,932.43	7,932.43	100.0	3.3	オフィスビル
A-46	飛栄九段北ビル	7,598	6,897.59	6,897.59	100.0	2.6	オフィスビル
A-58	KDX名古屋栄ビル	7,289	6,923.12	6,923.12	100.0	2.0	オフィスビル
A-66	KDX新宿ビル	6,851	5,851.30	5,168.17	88.3	2.3	オフィスビル
A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,571	5,880.71	5,880.71	100.0	1.8	オフィスビル
合計		86,443	67,119.34	63,548.57	94.7	21.6	

3. 組入資産明細

平成25年10月31日現在、本投資法人が保有する資産の明細は以下の通りです。

(不動産等組入資産明細)

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態 (注1)	賃貸可能 面積(m ²)	期末算定 価額(注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	東京都中央区日本橋三丁目13番5号	信託受益権	5,889.32	6,470	6,030
		A-3	東茅場町有楽ビル	東京都中央区新川一丁目17番25号	信託受益権	4,379.66	4,780	4,281
		A-4	KDX八丁堀ビル	東京都中央区八丁堀四丁目5番8号	信託受益権	3,323.73	3,390	3,421
		A-5	KDX中野坂上ビル	東京都中野区本町三丁目30番4号	信託受益権	4,390.27	2,270	2,426
		A-6	原宿FFビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目38番12号	信託受益権	3,068.36	3,030	2,424
		A-7	FIK南青山ビル	東京都港区南青山五丁目13番3号	信託受益権	1,814.56	2,240	2,236
		A-8	神田木原ビル	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地8	信託受益権	1,947.62	1,710	1,837
		A-13	KDX麹町ビル	東京都千代田区麹町三丁目3番地4	信託受益権	3,793.02	4,350	5,670
		A-14	KDX船橋ビル	千葉県船橋市本町七丁目11番5号	不動産	3,836.02	1,950	2,349
		A-15	KDX浜町ビル	東京都中央区日本橋浜町二丁目17番8号	信託受益権	3,101.38	2,200	2,214
		A-16	東伸24ビル	神奈川県横浜市西区南幸二丁目20番5号	信託受益権	6,624.74	4,000	5,023
		A-17	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区恵比寿四丁目3番8号	信託受益権	3,074.47	4,200	4,533
		A-19	KDX浜松町ビル	東京都港区浜松町二丁目7番19号	信託受益権	2,724.35	3,160	3,186
		A-20	KDX茅場町ビル	東京都中央区日本橋茅場町三丁目4番2号	信託受益権	3,019.93	2,430	2,826
		A-21	KDX新橋ビル	東京都港区新橋二丁目2番9号	信託受益権	1,696.42	2,380	2,676
		A-22	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目3番8号	信託受益権	4,792.64	2,160	2,397
		A-26	KDX木場ビル	東京都江東区木場五丁目12番8号	信託受益権	2,452.94	1,370	1,529
		A-27	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地2	信託受益権	2,564.65	2,330	2,355
		A-28	KDX乃木坂ビル	東京都港区六本木七丁目2番29号	不動産	1,251.40	680	1,111
		A-29	KDX東新宿ビル	東京都新宿区歌舞伎町二丁目4番10号	信託受益権	5,930.96	3,340	3,145
		A-30	KDX西五反田ビル	東京都品川区西五反田七丁目20番9号	不動産	3,881.58	3,750	4,048
		A-31	KDX門前仲町ビル	東京都江東区牡丹一丁目14番1号	不動産	2,008.74	1,140	1,379
		A-32	KDX芝大門ビル	東京都港区芝大門二丁目10番12号	信託受益権	5,997.36	4,510	6,194
		A-33	KDX御徒町ビル	東京都台東区上野五丁目24番16号	不動産	1,792.54	1,850	2,099
		A-34	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市中町四丁目9番18号	信託受益権	2,746.89	1,050	1,146
		A-35	KDX八王子ビル	東京都八王子市旭町12番7号	信託受益権	2,178.61	979	1,272
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区神田駿河台二丁目9番地	信託受益権	5,880.71	6,180	6,571
		A-38	KDX西新宿ビル	東京都新宿区西新宿七丁目22番45号	不動産	1,593.60	1,130	1,565
		A-39	KDX虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門一丁目4番3号	信託受益権	1,966.56	3,380	4,754
		A-40	虎ノ門東洋ビル	東京都港区虎ノ門一丁目4番2号	信託受益権	6,499.63	10,300	9,820
		A-41	KDX新宿286ビル	東京都新宿区新宿二丁目8番6号	信託受益権	2,444.43	2,250	2,369
		A-45	KDX六本木228ビル	東京都港区六本木二丁目2番8号	不動産	1,908.14	2,120	3,426
		A-46	飛栄九段北ビル	東京都千代田区九段北四丁目1番3号	信託受益権	6,897.59	7,450	7,598
		A-47	KDX新横浜381ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目8番11号	信託受益権	8,131.47	4,010	5,771
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町25番1号	不動産	5,124.98	2,990	3,704
		A-49	日総第17ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目14番30号	信託受益権	2,739.64	1,570	2,580
		A-50	KDX池尻大橋ビル(注6)	東京都目黒区大橋一丁目6番2号	信託受益権	2,456.72	1,500	2,431
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目14番5号	信託受益権	2,239.13	1,770	2,317
		A-52	KDX神田三崎町ビル	東京都千代田区三崎町三丁目6番12号	不動産	1,330.06	959	1,368
		A-55	新都心丸善ビル	東京都新宿区西新宿三丁目8番3号	信託受益権	1,912.28	1,550	2,138
A-56	KDX神保町ビル	東京都千代田区神田神保町一丁目14番地1	不動産	2,321.80	1,940	2,878		
A-57	KDX五番町ビル	東京都千代田区五番町5番地5	不動産	1,649.47	1,370	1,959		
A-59	KDX岩本町ビル	東京都千代田区岩本町三丁目11番9号	不動産	1,529.91	1,330	1,763		
A-60	KDX晴海ビル	東京都中央区晴海三丁目12番1号	信託受益権	9,294.00	8,250	9,486		

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態 (注1)	賃貸可能 面積(m ²)	期末算定 価額(注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
オフィスビル	東京経済圏	A-61	KDX浜松町第2ビル	東京都港区芝大門二丁目4番7号	不動産	1,953.50	1,870	2,274
		A-62	小石川TGビル	東京都文京区小石川一丁目12番16号	信託受益権	3,945.54	3,190	3,099
		A-63	五反田TGビル	東京都品川区西五反田七丁目9番2号	信託受益権	3,166.56	2,570	2,780
		A-64	KDX日本橋216ビル	東京都中央区日本橋二丁目16番2号	信託受益権	1,615.20	1,840	1,939
		A-66	KDX新宿ビル	東京都新宿区西新宿三丁目2番7号	信託受益権	5,851.30	6,420	6,851
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	東京都中央区銀座一丁目20番14号	信託受益権	3,573.59	5,000	4,276
		A-68	KDX日本橋本町ビル	東京都中央区日本橋本町一丁目5番9号	信託受益権	3,998.39	4,350	3,997
		A-71	KDX飯田橋ビル	東京都新宿区下宮比町2番26号	信託受益権	4,429.25	5,040	4,653
		A-72	KDX東品川ビル	東京都品川区東品川四丁目10番13号	信託受益権	7,110.62	4,870	4,873
		A-73	KDX箱崎ビル	東京都中央区日本橋箱崎町41番12号	信託受益権	3,992.60	2,850	2,850
		A-74	KDX新日本橋ビル	東京都中央区日本橋本町一丁目1番8号	信託受益権	2,658.79	2,480	2,241
		A-75	KDX日本橋兜町ビル	東京都中央区日本橋兜町6番5号	信託受益権	7,562.93	11,600	11,497
		A-77	兜町日興ビルⅡ	東京都中央区日本橋兜町8番1号	信託受益権	1,395.78	1,560	1,272
		A-78	立川駅前ビル	東京都立川市曙町二丁目12番18号	信託受益権	1,612.13	1,370	1,311
		A-83	府中サウスビル	東京都府中市宮町一丁目40番	信託受益権	10,151.48	6,700	6,156
		A-84	KDX春日ビル(注6)	東京都文京区西片一丁目15番15号	信託受益権	4,344.41	3,290	2,864
		A-85	KDX中目黒ビル(注6)	東京都目黒区東山一丁目5番4号	信託受益権	2,681.29	2,260	1,900
	A-86	KDX大宮ビル(注6)	埼玉県さいたま市大宮区宮町一丁目38番1	不動産	3,819.09	2,380	2,137	
	A-87	イトーピア日本橋SAビル	東京都中央区日本橋堀留町一丁目2番10号	信託受益権	3,106.42	2,270	2,225	
	A-88	Welship東新宿	東京都新宿区新宿六丁目24番20号	信託受益権	4,037.44	2,140	1,915	
	地方経済圏	A-12	ポルトス・センタービル	大阪府堺市堺区戎島町四丁45番地1	信託受益権	11,533.14	4,680	4,447
		A-24	KDX南船場第1ビル	大阪府大阪市中央区南船場二丁目1番10号	信託受益権	3,106.75	983	1,498
		A-25	KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市中央区南船場二丁目11番26号	信託受益権	2,697.65	978	1,339
		A-36	KDX新潟ビル	新潟県新潟市中央区東大通二丁目5番1号	信託受益権	4,067.25	886	1,436
		A-42	烏丸ビル	京都府京都市中京区三条通烏丸西入御倉町85番地1	信託受益権	8,745.01	4,990	5,321
		A-44	KDX仙台ビル	宮城県仙台市青葉区本町一丁目2番20号	信託受益権	3,958.39	1,460	2,113
		A-53	KDX博多南ビル	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目3番11号	不動産	9,926.93	3,310	4,752
		A-54	KDX北浜ビル	大阪府大阪市中央区平野町二丁目1番14号	信託受益権	3,995.50	1,530	2,158
A-58		KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋市中区栄四丁目5番3号	不動産	6,923.12	4,800	7,289	
A-69		KDX小林道修町ビル	大阪府大阪市中央区道修町四丁目4番10号	信託受益権	7,072.23	2,720	2,596	
A-70		北七条SIAビル	北海道札幌市北区北七条西四丁目1番地2	信託受益権	3,788.73	2,050	2,050	
A-79	KDX名古屋駅前ビル	愛知県名古屋市中村区名駅三丁目26番8号	信託受益権	7,932.43	7,600	7,829		
A-80	名古屋日興證券ビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目2番3号	信託受益権	7,994.75	4,050	4,249		
A-81	仙台日興ビル	宮城県仙台市青葉区中央三丁目2番21号	信託受益権	2,538.40	1,030	1,051		
A-82	KDX東梅田ビル	大阪府大阪市北区曽根崎二丁目2番15号	信託受益権	4,986.24	3,350	2,784		
オフィスビル 小計						324,475.11	250,235	272,368
住宅	東京経済圏	B-3	コート目白	東京都新宿区下落合四丁目19番25号	信託受益権	2,046.79	973	1,146
		B-19	レジデンスシャルマン月島	東京都中央区月島三丁目26番8号	信託受益権	7,711.14	4,600	4,847
	地方経済圏	B-18	びなす ひばりが丘	①北海道札幌市厚別区厚別南二丁目24番1号	信託受益権	12,829.64	1,560	1,745
				②北海道札幌市厚別区厚別南二丁目25番1号				
③北海道札幌市厚別区厚別南二丁目26番1号								
住宅 小計						22,587.57	7,133	7,739
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	東京都渋谷区神南一丁目18番2号	信託受益権	4,653.40	9,420	9,643
		C-2	KDX代々木ビル	東京都渋谷区代々木一丁目38番5号	信託受益権	1,177.00	1,950	2,519
		C-4	銀座四丁目タワー	東京都中央区銀座四丁目9番13号	信託受益権	5,624.23	10,500	9,854
都市型商業施設 小計						11,454.63	21,870	22,018
合計						358,517.31	279,238	302,127

本投資法人が投資する各物件の賃貸事業の推移は以下の通りです。

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第16期 (平成24年11月1日～平成25年4月30日)				第17期 (平成25年5月1日～平成25年10月31日)			
				テナント 総数期末 時点(注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数期末 時点(注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	10	99.7	188	2.0	10	100.0	199	2.1
		A-3	東茅場町有楽ビル	6	89.1	144	1.5	8	100.0	117	1.2
		A-4	KDX八丁堀ビル	5	100.0	129	1.4	5	100.0	126	1.3
		A-5	KDX中野坂上ビル	24	100.0	81	0.9	25	100.0	87	0.9
		A-6	原宿FFビル	3	100.0	108	1.2	3	100.0	109	1.1
		A-7	FIK南青山ビル	7	100.0	71	0.8	7	100.0	74	0.8
		A-8	神田木原ビル	10	86.5	61	0.7	9	76.2	47	0.5
		A-13	KDX麹町ビル	10	100.0	132	1.4	10	100.0	147	1.5
		A-14	KDX船橋ビル	24	100.0	103	1.1	24	100.0	103	1.1
		A-15	KDX浜町ビル	10	100.0	88	1.0	9	88.7	84	0.9
		A-16	東伸24ビル	18	100.0	198	2.1	17	91.1	174	1.8
		A-17	KDX恵比寿ビル	6	100.0	126	1.4	5	83.4	124	1.3
		A-19	KDX浜松町ビル	9	100.0	96	1.0	9	100.0	100	1.1
		A-20	KDX茅場町ビル	7	100.0	73	0.8	7	100.0	83	0.9
		A-21	KDX新橋ビル	7	100.0	82	0.9	5	100.0	83	0.9
		A-22	KDX新横浜ビル	18	92.9	96	1.0	18	92.9	95	1.0
		A-23	KDX四谷ビル	—	—	88	0.9	—	—	—	—
		A-26	KDX木場ビル	6	100.0	59	0.6	6	100.0	59	0.6
		A-27	KDX鍛冶町ビル	10	100.0	81	0.9	10	100.0	78	0.8
		A-28	KDX乃木坂ビル	6	100.0	24	0.3	6	100.0	26	0.3
		A-29	KDX東新宿ビル	6	100.0	117	1.3	6	100.0	130	1.4
		A-30	KDX西五反田ビル	5	100.0	144	1.6	5	100.0	145	1.5
		A-31	KDX門前仲町ビル	7	100.0	38	0.4	7	100.0	47	0.5
		A-32	KDX芝大門ビル	9	79.1	115	1.2	10	92.9	101	1.1
		A-33	KDX御徒町ビル	2	100.0	66	0.7	2	100.0	68	0.7
		A-34	KDX本厚木ビル	10	95.7	55	0.6	9	89.0	48	0.5
		A-35	KDX八王子ビル	8	100.0	50	0.5	8	100.0	50	0.5
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	6	100.0	168	1.8	7	100.0	174	1.8
		A-38	KDX西新宿ビル	8	100.0	45	0.5	8	100.0	48	0.5
		A-39	KDX虎ノ門ビル	7	100.0	99	1.1	7	100.0	102	1.1
		A-40	虎ノ門東洋ビル	9	96.9	302	3.3	9	96.9	304	3.2
		A-41	KDX新宿286ビル	9	100.0	86	0.9	9	100.0	85	0.9
		A-45	KDX六本木228ビル	5	54.4	37	0.4	6	63.1	39	0.4
		A-46	飛栄九段北ビル	14	100.0	234	2.5	14	100.0	249	2.6
		A-47	KDX新横浜381ビル	43	100.0	163	1.8	42	99.2	168	1.8
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	1	100.0	101	1.1	1	100.0	103	1.1
		A-49	日総第17ビル	4	46.7	53	0.6	7	81.7	46	0.5
		A-50	KDX池尻大橋ビル(注6)	7	91.3	68	0.7	7	91.3	57	0.6
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	9	100.0	68	0.7	9	100.0	67	0.7
		A-52	KDX神田三崎町ビル	8	100.0	34	0.4	6	73.7	28	0.3
A-55	新都心丸善ビル	5	100.0	57	0.6	5	100.0	58	0.6		
A-56	KDX神保町ビル	3	100.0	72	0.8	3	100.0	69	0.7		
A-57	KDX五番町ビル	6	85.7	41	0.4	7	100.0	36	0.4		
A-59	KDX岩本町ビル	10	100.0	44	0.5	10	100.0	45	0.5		
A-60	KDX晴海ビル	7	72.2	155	1.7	7	71.2	169	1.8		

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第16期 (平成24年11月1日～平成25年4月30日)				第17期 (平成25年5月1日～平成25年10月31日)			
				テナント 総数期末 時点(注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数期末 時点(注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
オフィスビル	東京経済圏	A-61	KDX浜松町第2ビル	8	100.0	53	0.6	7	87.5	59	0.6
		A-62	小石川TGビル	5	100.0	113	1.2	5	100.0	130	1.4
		A-63	五反田TGビル	10	100.0	98	1.1	10	100.0	103	1.1
		A-64	KDX日本橋216ビル	8	100.0	54	0.6	8	100.0	56	0.6
		A-66	KDX新宿ビル	20	96.5	235	2.5	19	88.3	221	2.3
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	5	100.0	146	1.6	4	100.0	135	1.4
		A-68	KDX日本橋本町ビル	8	100.0	136	1.5	8	100.0	138	1.5
		A-71	KDX飯田橋ビル	5	100.0	153	1.7	5	100.0	165	1.7
		A-72	KDX東品川ビル	6	100.0	172	1.9	6	100.0	180	1.9
		A-73	KDX箱崎ビル	8	100.0	112	1.2	8	100.0	114	1.2
		A-74	KDX新日本橋ビル	10	100.0	81	0.9	9	100.0	81	0.9
		A-75	KDX日本橋兜町ビル	2	13.4	60	0.7	7	99.8	43	0.5
		A-76	池袋日興ビル	2	100.0	71	0.8	—	—	3	0.0
		A-77	兜町日興ビルⅡ	4	100.0	53	0.6	4	100.0	54	0.6
		A-78	立川駅前ビル	5	100.0	63	0.7	5	100.0	63	0.7
		A-83	府中サウスビル	32	97.2	297	3.2	34	100.0	305	3.2
		A-84	KDX春日ビル(注6)	13	92.4	122	1.3	13	97.4	119	1.3
		A-85	KDX中目黒ビル(注6)	6	100.0	72	0.8	6	100.0	79	0.8
	A-86	KDX大宮ビル(注6)	17	95.1	20	0.2	17	95.1	106	1.1	
	A-87	イトーピア日本橋SAビル	—	—	—	—	14	100.0	47	0.5	
	A-88	Welship東新宿	—	—	—	—	7	100.0	20	0.2	
	地方経済圏	A-12	ポルタス・センタービル	29	98.6	282	3.0	28	95.8	299	3.1
		A-24	KDX南船場第1ビル	10	82.9	47	0.5	12	90.4	46	0.5
		A-25	KDX南船場第2ビル	23	94.1	46	0.5	21	82.2	45	0.5
		A-36	KDX新潟ビル	20	61.9	51	0.6	21	63.7	49	0.5
		A-42	烏丸ビル	38	98.3	209	2.3	37	94.3	213	2.3
		A-44	KDX仙台ビル	31	96.8	86	0.9	30	91.5	86	0.9
		A-53	KDX博多南ビル	49	94.9	159	1.7	49	93.9	166	1.8
A-54		KDX北浜ビル	11	92.8	73	0.8	11	92.8	79	0.8	
A-58		KDX名古屋栄ビル	16	100.0	187	2.0	16	100.0	193	2.0	
A-69		KDX小林道修町ビル	12	93.5	173	1.9	13	100.0	180	1.9	
A-70		北七条SIAビル	18	94.4	97	1.0	17	89.8	90	1.0	
A-79		KDX名古屋駅前ビル	19	100.0	314	3.4	19	100.0	311	3.3	
A-80		名古屋日興證券ビル	9	98.0	196	2.1	9	98.0	208	2.2	
A-81		仙台日興ビル	4	75.4	52	0.6	5	87.7	54	0.6	
A-82	KDX東梅田ビル	11	100.0	130	1.4	11	100.0	137	1.4		
オフィスビル 小計				878	93.5	8,691	93.4	899	95.6	8,764	92.2
住宅	東京経済圏 地方経済圏	B-3	コート目白	18	90.1	37	0.4	20	100.0	38	0.4
		B-19	レジデンスシャルマン月島	1(注4)	100.0	149	1.6	1(注4)	100.0	149	1.6
		B-18	びなす ひばりが丘	114	96.3	92	1.0	111	94.2	91	1.0
	住宅 小計				133	97.0	279	3.0	132	96.7	279
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	12	100.0	266	2.9	12	100.0	268	2.8
		C-2	KDX代々木ビル	11	100.0	69	0.7	11	100.0	74	0.8
		C-4	銀座四丁目タワー	—	—	—	—	4	100.0	113	1.2
		都市型商業施設 小計				23	100.0	335	3.6	27	100.0
合計				1,034(注5)	93.9	9,306	100.0	1,058(注5)	95.8	9,501	100.0

- (注1) 不動産信託受益権については、信託受益権と表示しています。
 (注2) 期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、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3) 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。ただし、レジデンスシャルマン月島については(注4)をご参照下さい。
 (注4) 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5) 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6) 下記の通り運用資産の名称を変更しています。以下同じです。

物件番号	新物件名称	旧物件名称	変更時期
A-86	KDX大宮ビル	野村不動産大宮共同ビル	平成25年9月26日
A-50	KDX池尻大橋ビル	池尻大橋ビルディング	平成25年12月1日
A-84	KDX春日ビル	春日ビジネスセンタービル	
A-85	KDX中目黒ビル	中目黒ビジネスセンタービル	

(有価証券組入資産明細)

銘柄名	資産の種類	数量(口)	帳簿価額(百万円)		評価額(百万円)(注1)		評価損益(百万円)	備考
			単価	金額	単価	金額		
千里プロパティー特定目的会社 優先出資証券(注2)	優先出資証券	17,820	—	896	—	896	—	—
合同会社KRF31を営業者とする 匿名組合出資持分(注3)	匿名組合出資持分	—	—	209	—	209	—	—

- (注1) 評価額については、帳簿価額を記載しています。
 (注2) 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。
 (注3) 運用資産は、「DNI三田ビルディング」の不動産信託受益権です。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成25年10月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下の通りです。

区分	種類	契約額等(百万円)(注1)		時価(百万円)(注2)
			うち1年超(注1)	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	26,700	20,700	—
	金利キャップ取引	3,000	3,000	—
合計		29,700	23,700	—

- (注1) 金利スワップ取引及び金利キャップの契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
 (注2) 当該取引のうち、金融商品に関する会計基準上の特例処理の要件を満たしているものについては時価の記載は省略しています。

5. その他資産の状況

平成25年10月31日現在、前記3. 組入資産明細に記載しているもの以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

6. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

本投資法人が保有している不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第18期(平成26年4月期)に計画されている主要な物件の改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は、以下の通りです。なお、資本的支出の予定金額のうち、工事の内容等に従い会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産等の名称(所在地)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払額
KDX名古屋駅前ビル (愛知県名古屋市)	空調改修工事等	自 平成25年11月 至 平成26年 4月	213	—	3
KDX大宮ビル (埼玉県さいたま市)	空調改修工事等	同上	136	—	—
KDX新橋ビル (東京都港区)	共用部改修工事等	同上	136	—	—
KDX本厚木ビル (神奈川県厚木市)	空調改修工事等	同上	101	—	—
KDX新宿ビル (東京都新宿区)	空調改修、共用部改修工事等	同上	98	—	—
名古屋日興証券ビル (愛知県名古屋市)	外壁改修工事等	同上	65	—	—

2. 期中の資本的支出

当期(平成25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894百万円であり、当期費用に区分された修繕費173百万円と合わせ、合計1,067百万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名古屋駅前ビル (愛知県名古屋市)	空調改修工事等	自 平成25年 4月 至 平成25年10月	219
KDX八丁堀ビル (東京都中央区)	空調改修工事等	同上	118
KDX麴町ビル (東京都千代田区)	空調改修工事等	同上	89
KDX南船場第1ビル (大阪府大阪市)	空調改修工事等	同上	75
KDX大宮ビル (埼玉県さいたま市)	共用部改修工事等	同上	42
KDX春日ビル (東京都文京区)	空調改修工事等	同上	35
名古屋日興証券ビル (愛知県名古屋市)	駐車場保全工事、 高圧受電盤改修工事等	同上	26
KDX八王子ビル (東京都八王子市)	駐車場改修、看板工事等	同上	14
その他			272
ポートフォリオ全体			894

(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。

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

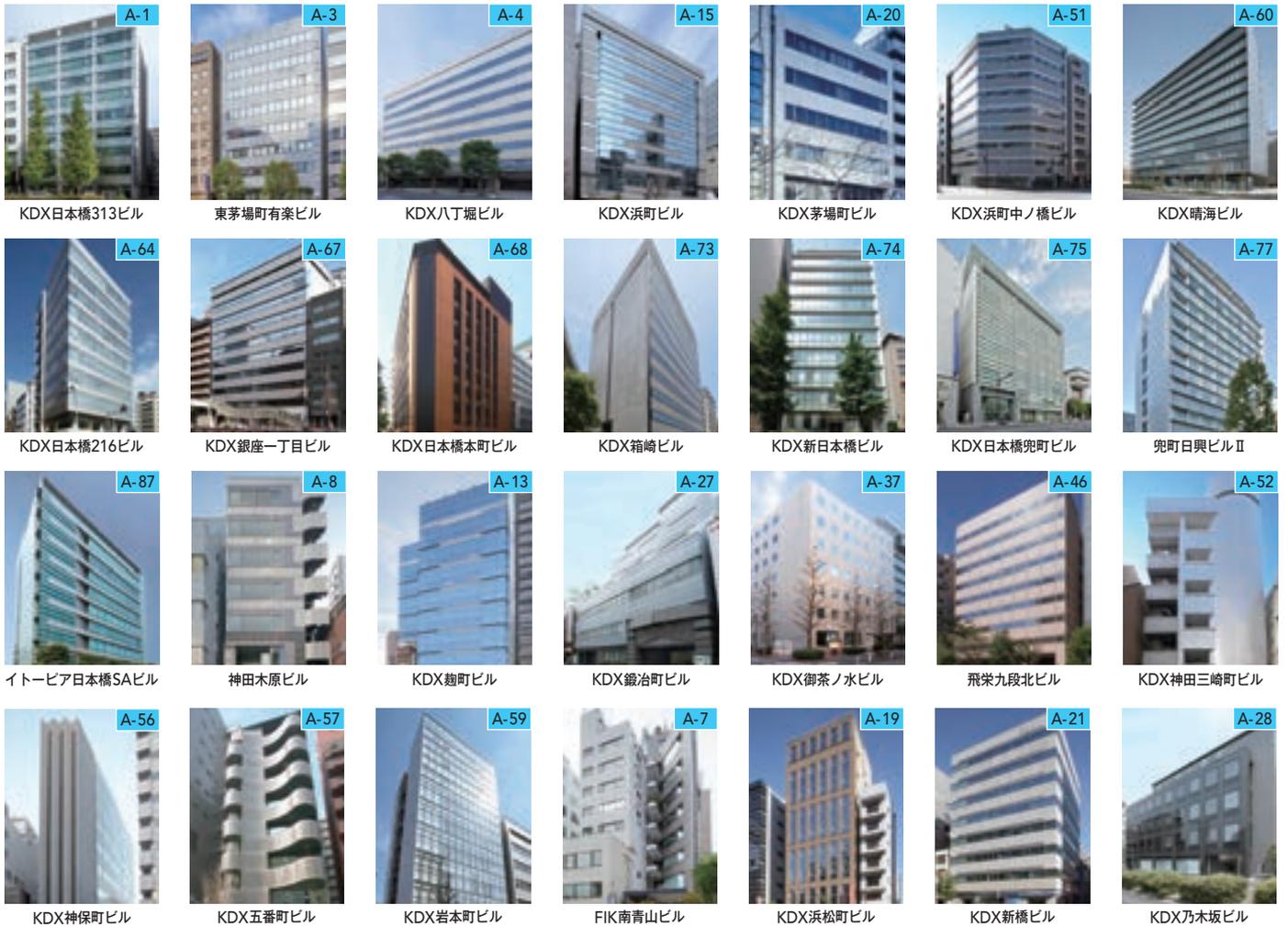
本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、将来の中長期的な大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、期中のキャッシュ・フローの中から以下の通り積立てています。

(単位:百万円)

営業期間	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
	自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日	自 平成23年11月 1日 至 平成24年 4月30日	自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日	自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日	自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日
当期首積立金残高	440	517	643	503	523
当期積立額	96	296	224	30	12
当期積立金取崩額	19	170	364	10	34
次期繰越額	517	643	503	523	502

保有物件(平成25年12月31日現在)

■ オフィスビル(東京経済圏)

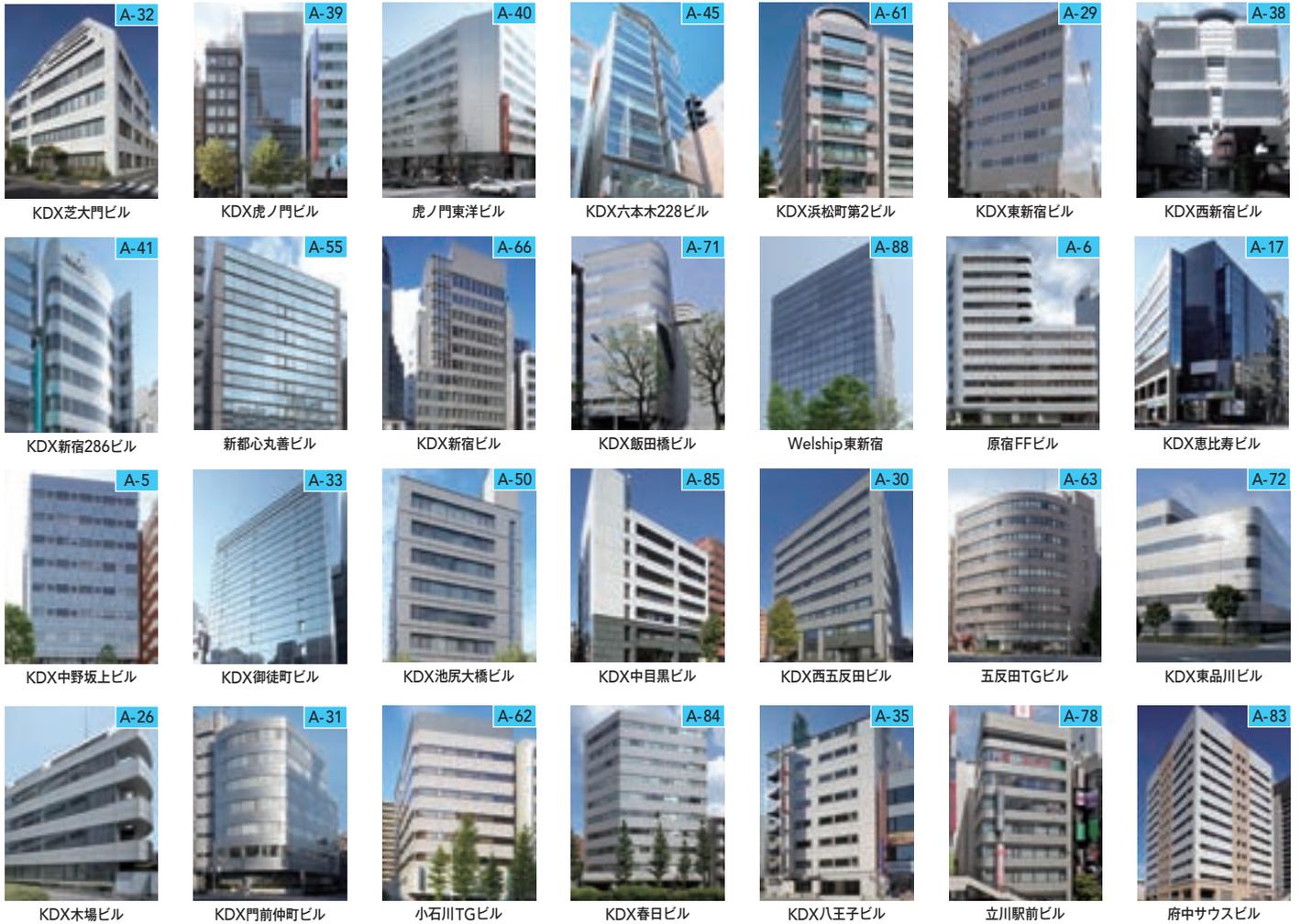


第17期末(平成25年10月31日)保有物件

■ 第17期取得資産

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)(注1)	建築時期 (注2)	稼働率(%) (注3)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	東京都中央区	5,940	昭和49年4月	100.0
		A-3	東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	昭和62年1月	100.0
		A-4	KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	平成5年6月	100.0
		A-15	KDX浜町ビル	東京都中央区	2,300	平成5年9月	88.7
		A-20	KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	昭和62年10月	100.0
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区	2,310	昭和63年9月	100.0
		A-60	KDX晴海ビル	東京都中央区	10,250	平成20年2月	71.2
		A-64	KDX日本橋216ビル	東京都中央区	2,010	平成18年10月	100.0
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	東京都中央区	4,300	平成3年11月	100.0
		A-68	KDX日本橋本町ビル	東京都中央区	4,000	昭和59年1月	100.0
		A-73	KDX箱崎ビル	東京都中央区	2,710	平成5年11月	100.0
		A-74	KDX新日本橋ビル	東京都中央区	2,300	平成14年11月	100.0
		A-75	KDX日本橋兜町ビル	東京都中央区	11,270	平成10年11月	99.8
		A-77	兜町日興ビルⅡ	東京都中央区	1,280	平成13年10月	100.0
		A-87	イトーピア日本橋SAビル	東京都中央区	2,200	平成7年7月	100.0
		A-8	神田木原ビル	東京都千代田区	1,950	平成5年5月	76.2
		A-13	KDX麴町ビル	東京都千代田区	5,950	平成6年5月	100.0
		A-27	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	平成2年3月	100.0
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	昭和57年8月	100.0
		A-46	飛栄九段北ビル	東京都千代田区	7,600	昭和63年3月	100.0
		A-52	KDX神田三崎町ビル	東京都千代田区	1,380	平成4年10月	73.7
		A-56	KDX神保町ビル	東京都千代田区	2,760	平成6年5月	100.0
		A-57	KDX五番町ビル	東京都千代田区	1,951	平成12年8月	100.0
		A-59	KDX岩本町ビル	東京都千代田区	1,864	平成20年3月	100.0
		A-7	FIK南青山ビル	東京都港区	2,270	昭和63年11月	100.0
		A-19	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	平成11年9月	100.0
		A-21	KDX新橋ビル	東京都港区	2,690	平成4年2月	100.0
		A-28	KDX乃木坂ビル	東京都港区	1,065	平成3年5月	100.0

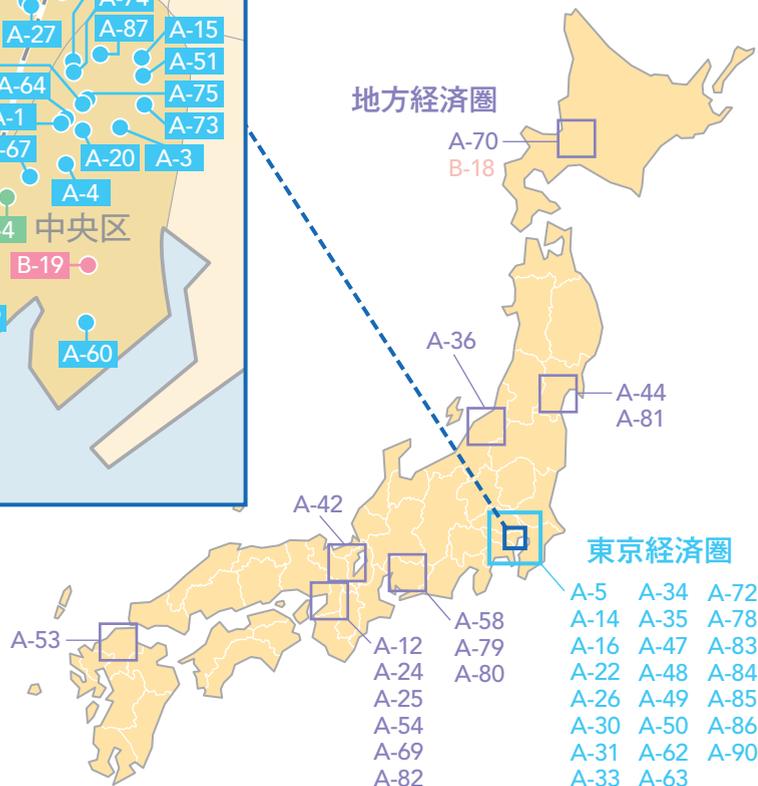
オフィスビル(東京経済圏)



用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)(注1)	建築時期 (注2)	稼働率(%) (注3)
オフィスビル	東京経済圏	A-32	KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	昭和61年7月	92.9
		A-39	KDX虎ノ門ビル	東京都港区	4,400	昭和63年4月	100.0
		A-40	虎ノ門東洋ビル	東京都港区	9,850	昭和37年8月	96.9
		A-45	KDX六本木228ビル	東京都港区	3,300	平成元年4月	63.1
		A-61	KDX浜松町第2ビル	東京都港区	2,200	平成4年4月	87.5
		A-29	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	平成2年1月	100.0
		A-38	KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	平成4年10月	100.0
		A-41	KDX新宿286ビル	東京都新宿区	2,300	平成元年8月	100.0
		A-55	新都心丸善ビル	東京都新宿区	2,110	平成2年7月	100.0
		A-66	KDX新宿ビル	東京都新宿区	6,800	平成5年5月	88.3
		A-71	KDX飯田橋ビル	東京都新宿区	4,670	平成2年3月	100.0
		A-88	Welship東新宿	東京都新宿区	1,900	平成2年3月	100.0
		A-6	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	昭和60年11月	100.0
		A-17	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区	4,640	平成4年1月	83.4
		A-5	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	平成4年8月	100.0
		A-33	KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	昭和63年6月	100.0
		A-50	KDX池尻大橋ビル	東京都目黒区	2,400	昭和63年9月	91.3
		A-85	KDX中目黒ビル	東京都目黒区	1,880	昭和60年10月	100.0
		A-30	KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	平成4年11月	100.0
		A-63	五反田TGビル	東京都品川区	2,620	昭和63年4月	100.0
		A-72	KDX東品川ビル	東京都品川区	4,590	平成5年1月	100.0
		A-26	KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	平成4年10月	100.0
		A-31	KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	昭和61年9月	100.0
		A-62	小石川TGビル	東京都文京区	3,080	平成元年11月	100.0
		A-84	KDX春日ビル	東京都文京区	2,800	平成4年6月	97.4
		A-35	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	昭和60年12月	100.0
		A-78	立川駅前ビル	東京都立川市	1,267	平成2年2月	100.0
		A-83	府中サウスビル	東京都府中市	6,120	平成8年3月	100.0



KDX川崎駅前本町ビル



用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円) (注1)	建築時期 (注2)	稼働率 (%) (注3)		
オフィスビル	東京経済圏	A-48	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市	3,760	昭和60年2月	100.0		
		A-16	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	昭和59年9月	91.1		
		A-22	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	平成2年9月	92.9		
		A-47	KDX新横浜381ビル(注4)	神奈川県横浜市	5,800	昭和63年3月	99.2		
		A-49	日総第17ビル	神奈川県横浜市	2,710	平成3年7月	81.7		
		A-34	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	平成7年5月	89.0		
		A-14	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	平成元年4月	100.0		
		A-86	KDX大宮ビル	埼玉県さいたま市	2,020	平成5年4月	95.1		
		A-70	北七条SIAビル	北海道札幌市	2,005	平成元年10月	89.8		
		A-36	KDX新潟ビル	新潟県新潟市	1,305	昭和58年7月	63.7		
	地方経済圏	A-44	KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	昭和59年2月	91.5		
		A-81	仙台日興ビル	宮城県仙台市	950	平成元年3月	87.7		
		A-58	KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋市	7,550	平成21年4月	100.0		
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	愛知県名古屋市	7,327	昭和61年4月	100.0		
		A-80	名古屋日興証券ビル	愛知県名古屋市	4,158	昭和49年8月	98.0		
		A-42	烏丸ビル	京都府京都市	5,400	昭和57年10月	94.3		
		A-24	KDX南船場第1ビル	大阪府大阪市	1,610	平成5年3月	90.4		
		A-25	KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市	1,560	平成5年9月	82.2		
		A-54	KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	平成6年7月	92.8		
		A-69	KDX小林道修町ビル	大阪府大阪市	2,870	平成21年7月	100.0		
		A-82	KDX東梅田ビル	大阪府大阪市	2,770	平成21年7月	100.0		
		A-12	ポルタス・センタービル	大阪府堺市	5,570	平成5年9月	95.8		
		A-53	KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	昭和48年6月	93.9		
		オフィスビル(79物件)小計					274,218	平均築年数23.2年	95.6

■ オフィスビル(東京経済圏) ■ オフィスビル(地方経済圏) ■ 住宅(東京経済圏) ■ 住宅(地方経済圏) ■ 都市型商業施設(東京経済圏)



用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円) (注1)	建築時期 (注2)	稼働率(%) (注3)
住宅	東京経済圏	B-3	コート目白	東京都新宿区	1,250	平成9年3月	100.0
		B-19	レジデンスシャルマン月島	東京都中央区	5,353	平成16年1月	100.0
	地方経済圏	B-18	びなす ひばりが丘	北海道札幌市	1,800	平成元年3月	94.2
住宅(3物件)小計					8,403	平均築年数 14.0年	96.7
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	東京都渋谷区	9,900	平成17年3月	100.0
		C-2	KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	平成3年8月	100.0
		C-4	銀座四丁目タワー	東京都中央区	9,800	平成20年11月	100.0
都市型商業施設(3物件)小計					22,179	平均築年数 8.4年	100.0
85物件 合計					304,800	平均築年数 21.8年	95.8

第5回公募増資時取得物件

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円) (注1)	建築時期 (注2)	取得日
オフィスビル	東京経済圏	A-89	SIA高輪台ビル	東京都港区	5,250	昭和60年10月	平成25年11月19日
		A-90	池袋261ビル	東京都豊島区	3,900	平成21年3月	平成25年11月18日
		A-91	DNI三田ビルディング	東京都港区	3,180	平成5年3月	平成25年11月18日
		A-92	秋葉原SFビル	東京都千代田区	2,600	昭和48年12月	平成25年11月19日
		A-21	KDX新橋ビル(追加取得分)	東京都港区	1,038	平成4年2月	平成25年12月2日

(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) 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しています。小計・合計欄には、平成25年10月31日を基準として、取得価格で加重平均し、小数点第2位以下を切り捨てた平均築年数を記載しています。
 (注3) 稼働率は、平成25年10月31日現在における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、小数点第2位を四捨五入して記載しています。小計・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4) KDX新横浜381ビル(既存棟)とKDX新横浜381ビル増築棟は合わせて1物件として表記しています。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5) 上記一覧、地図及び写真には、本投資法人保有の投資有価証券を含みません。

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項目	第16期	第17期
(a) 資産運用報酬(注)	553,018	549,899
(b) 資産保管手数料	18,735	18,786
(c) 一般事務委託手数料	50,737	50,440
(d) 役員報酬	7,800	7,800
(e) 会計監査人報酬	10,800	10,800
(f) その他営業費用	84,473	94,850
合計	725,565	732,576

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が第17期に64,750千円、第16期に10,100千円及び物件売却に係る譲渡報酬が第17期に9,850千円、第16期に15,900千円あります。

2. 借入状況

平成25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	用途	摘要
短期借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成24年 7月31日	1,500,000	—	0.730	平成25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24年10月31日	3,000,000	—	0.680	平成25年10月31日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成25年 1月31日	1,200,000	1,200,000	0.680	平成26年 1月31日			
	株式会社みずほ銀行	平成25年 8月19日	—	1,000,000	0.550	平成25年11月29日			
	みずほ信託銀行株式会社		—	1,000,000	0.600	平成26年 2月19日			
	株式会社三井住友銀行	平成25年 9月13日	—	1,000,000	0.600	平成26年 3月13日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	1,000,000	0.570	平成26年 3月13日			
	株式会社あおぞら銀行		—	900,000	0.570	平成26年 3月13日			
三菱UFJ信託銀行株式会社	平成25年10月31日	—	3,000,000	0.548	平成26年10月31日				
小計			5,700,000	9,100,000					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社りそな銀行	平成22年 7月30日	500,000	—	1.488	平成25年 7月31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	—	2.124	平成25年 8月31日			
	株式会社あおぞら銀行	平成23年 3月31日	2,000,000	—	1.525	平成25年 9月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 9月30日	1,000,000	—	1.151	平成25年10月31日			
	株式会社りそな銀行	平成22年10月29日	500,000	—	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			
	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					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年12月 1日	500,000	500,000	1.317	平成26年 1月31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					
	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			
	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			
	株式会社あおぞら銀行	平成24年 3月12日	2,250,000	2,250,000	0.956	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					
	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			
	三菱UFJ信託銀行株式会社(注3)	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(注3)	平成22年 7月30日	3,700,000	3,700,000	1.731	平成26年 7月31日			
株式会社三井住友銀行(注3)	平成23年 7月29日	2,200,000	2,200,000	1.030					
三井住友信託銀行株式会社(注3)		1,000,000	1,000,000	1.030					
株式会社りそな銀行(注3)	平成23年 9月 1日	300,000	300,000	1.398					
三井住友信託銀行株式会社(注3)		1,000,000	1,000,000	1.149	平成26年 8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		
1年内返済予定の長期借入金	三井住友信託銀行株式会社(注3)	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		
	みずほ信託銀行株式会社(注3)	平成23年 9月30日	1,000,000	1,000,000	1.270	平成26年 9月30日					
	株式会社日本政策投資銀行(注3)	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(注3)		2,000,000	2,000,000	1.261						
	株式会社りそな銀行(注3)		2,000,000	2,000,000							
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注3)		1,000,000	1,000,000							
小 計		44,700,000	37,700,000								
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	1,032,000	1,008,000	2.173	平成27年 1月30日	(注4)				
	株式会社三井住友銀行	平成22年 2月18日	1,897,500	1,840,000	2.190	平成27年 2月18日	(注5)				
	株式会社日本政策投資銀行		1,402,500	1,360,000							
	三井住友信託銀行株式会社		825,000	800,000							
	株式会社あおぞら銀行		412,500	400,000							
	株式会社三井住友銀行	平成22年 4月 2日	1,700,000	1,650,000	2.220	平成27年 4月 2日	(注6)				
	株式会社三井住友銀行	平成22年11月12日	1,200,000	1,200,000	1.789	平成27年11月12日					
	株式会社りそな銀行		800,000	800,000							
	株式会社日本政策投資銀行		2,300,000	2,300,000						2.023	平成29年11月12日
	株式会社三井住友銀行	平成22年12月 1日	800,000	800,000	1.461	平成27年11月12日					
	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						2.206	平成29年11月12日
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 1月31日	800,000	800,000	1.939	平成28年 1月29日	期限 一括				
	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	平成23年 3月31日	500,000	500,000	1.952	平成28年 1月29日					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		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	1.306	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	平成23年 8月31日	1,000,000	1,000,000	1.886	平成28年 1月29日					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,500,000	1,500,000	0.986	平成27年 2月27日					
	株式会社三井住友銀行		平成23年 9月30日	2,500,000	2,500,000	1.289				平成27年 3月31日	
	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	
	株式会社日本政策投資銀行	2,500,000		2,500,000	1.315						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000,000		2,000,000	1.338						
	株式会社三井住友銀行	2,500,000		2,500,000	1.439						
	株式会社日本政策投資銀行	2,500,000		2,500,000	1.415						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000,000		2,000,000	1.439						
	株式会社三井住友銀行	平成24年 1月10日		2,500,000	2,500,000	1.269					平成28年 1月29日
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成24年 1月31日		1,500,000	1,500,000	1.190					平成27年 1月30日
	株式会社みずほ銀行	平成24年 3月12日	1,000,000	1,000,000	1.075	平成27年 3月12日					
	株式会社福岡銀行	平成24年 3月28日	500,000	500,000	1.364	平成29年 3月28日					
	株式会社三井住友銀行		1,400,000	1,400,000	1.770	平成31年 3月28日					
	株式会社日本政策投資銀行	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	平成24年 3月30日	2,000,000	2,000,000	1.211	平成27年 9月30日					
	株式会社あおぞら銀行	平成24年 4月27日	1,000,000	1,000,000	1.271	平成27年10月30日					
	株式会社りそな銀行	平成24年 6月29日	1,500,000	1,500,000	1.286	平成29年 6月30日					
	株式会社三井住友銀行	平成24年 9月21日	5,000,000	5,000,000	1.158	平成29年 9月21日					
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000							
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000							
株式会社あおぞら銀行	2,500,000		2,500,000	1.008			平成27年 4月30日				
株式会社あおぞら銀行	2,500,000		2,500,000	1.061			平成28年10月31日				
三井住友信託銀行株式会社	1,500,000		1,500,000	1.045							
株式会社三菱東京UFJ銀行	2,500,000		2,500,000	1.096							
株式会社あおぞら銀行	2,500,000		2,500,000	1.253							

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	株式会社りそな銀行	平成24年12月10日	500,000	500,000	0.983	平成28年12月12日	期限一括	(注2)	無担保 無保証		
	株式会社日本政策投資銀行		2,000,000	2,000,000	1.013	平成28年12月28日					
	株式会社福岡銀行	平成24年12月28日	500,000	500,000	1.086	平成29年12月28日					
	みずほ信託銀行株式会社		500,000	500,000		平成29年12月29日					
	三井住友信託銀行株式会社	平成25年 1月15日	1,000,000	1,000,000	0.974	平成29年 1月15日					
	株式会社あおぞら銀行	平成25年 2月18日	1,500,000	1,500,000	0.840	平成28年 2月18日					
	株式会社りそな銀行	平成25年 3月26日	1,000,000	1,000,000	1.036	平成30年 3月26日					
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000							
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成25年 4月30日	1,000,000	1,000,000	0.730	平成28年 4月30日					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成25年 7月31日	—	1,500,000	0.630	平成28年 7月29日					
	株式会社りそな銀行	平成25年 7月31日	—	500,000	0.730	平成30年 7月31日					
	株式会社三井住友銀行	平成25年 8月19日	—	1,000,000	0.950	平成30年 8月19日					
	株式会社あおぞら銀行		—	1,000,000	0.950						
	みずほ信託銀行株式会社		—	500,000	0.950						
	株式会社福岡銀行		—	500,000	0.950						
	株式会社広島銀行		—	500,000	0.969						
	株式会社西日本シティ銀行		平成25年 8月30日	—	700,000					1.080	平成30年 8月31日
	株式会社七十七銀行			—	500,000					1.080	
	株式会社東日本銀行	—		300,000	1.080						
	株式会社日本政策投資銀行	—		1,500,000	1.420	平成32年 8月31日					
	株式会社あおぞら銀行	平成25年 9月30日	—	1,800,000	1.059	平成31年 9月30日					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年 9月30日	—	900,000	1.059	平成31年 9月30日					
	株式会社りそな銀行	平成25年10月31日	—	500,000	0.887	平成30年10月31日					
	小 計		85,969,500	97,458,000							
	合 計		136,369,500	144,258,000							

(注1) 平均利率は、期中加重平均金利の小数第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も勘案した加重平均利率を記載しています。

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

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

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

(注5) 平成22年2月26日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に137,500千円返済し、平成27年2月18日に4,125,000千円を返済します。

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

3. 投資法人債

平成25年10月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下の通りです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第2回無担保投資法人債	平成19年 3月15日	3,000	3,000	2.37	平成29年 3月15日	期限一括	(注1)	(注4)
第3回無担保投資法人債	平成23年 9月15日	1,500	—	1.59	平成25年 9月13日	期限一括	(注1)	(注4)
第4回無担保投資法人債	平成24年 3月 8日	1,500	1,500	2.00	平成29年 9月 8日	期限一括	(注2)	(注4)
第5回無担保投資法人債	平成25年 9月12日	—	1,800	1.00	平成30年 9月12日	期限一括	(注3)	(注4)
	合 計	6,000	6,300					

(注1) 資金使途は借入金の返済資金です。

(注2) 資金使途は第1回無担保投資法人債の償還資金です。

(注3) 資金使途は第3回無担保投資法人債の償還資金及び借入金の返済資金です。

(注4) 適格機関投資家限定及び特定投資法人債間限定同順位特約付です。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
				取得年月日	取得価額 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円) (注)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
—	—	—	合同会社KRF31を営業者とする匿名組合出資持分	平成25年 5月23日	200	—	—	—	—
商業 都市型 オフィスビル	東京 経済圏	C-4	銀座四丁目タワー	平成25年 8月19日	9,800	—	—	—	—
		A-87	イトーピア日本橋SAビル	平成25年 8月19日	2,200	—	—	—	—
		A-88	Welship東新宿	平成25年 9月13日	1,900	—	—	—	—
		A-23	池袋日興ビル	—	—	平成25年 5月10日	1,970	1,672	234
合計				—	14,100	—	1,970	1,672	234

(注) 取得価額又は譲渡価額は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買金額)を記載しています。

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	物件番号	不動産等の名称	取得又は譲渡年月日	取得価額又は譲渡価額 (百万円) (注2)	不動産鑑定評価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	不動産 信託 受益権	A-87	イトーピア日本橋SAビル	平成25年 8月19日	2,200	2,230	大和不動産鑑定株式会社	平成25年 5月1日
		C-4	銀座四丁目タワー	平成25年 8月19日	9,800	10,500	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 5月1日
		A-88	Welship東新宿	平成25年 9月13日	1,900	2,140	大和不動産鑑定株式会社	平成25年 8月1日
譲渡		A-76	池袋日興ビル	平成25年 5月10日	1,970	1,700	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 3月15日

(注1) 上記の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

(注2) 取得価額又は譲渡価額は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買金額)を記載しています。

(2) 匿名組合出資持分

取得又は譲渡	名称	取得又は譲渡年月日	取得価額又は譲渡価額 (百万円) (注2)	特定資産の調査価格 (百万円)
取得	合同会社KRF31を営業者とする匿名組合出資持分	平成25年5月23日	200	202

(注1) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時又は譲渡時に、新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別委員会実務指針第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っており、その調査報告書を受領しています。

(注2) 取得価額は、当該匿名組合出資持分の取得(出資)に要した諸費用を含まない金額を記載しています。

(3) その他

本投資法人において行った取引で、投資信託及び投資法人に関する法律第201条第2項の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記以外の取引については、新日本有限責任監査法人にその調査を委託しています。平成25年5月1日から平成25年10月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利キャップ2件及び金利スワップ3件であり、当該取引について新日本有限責任監査法人から調査報告書を受領しています。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

(1) 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	14,100百万円	—百万円
	うち利害関係人等からの買付額 1,900百万円 (13.5%)	うち利害関係人等への売付額 —百万円 (—%)
利害関係人等との取引状況の内訳		
有限会社ケイダブリュー・フィフス	1,900百万円 (13.5%)	—百万円 (—%)
合計	1,900百万円 (13.5%)	—百万円 (—%)

(2) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

(注) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社(ケネディクス不動産投資顧問株式会社)は、金融商品取引法上の第一種金融商品取引業及び第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

資産、負債、元本及び損益の状況につきましては、Ⅲ. 貸借対照表、Ⅳ. 損益計算書、Ⅴ. 投資主資本等変動計算書、Ⅵ. 注記表及びⅦ. 金銭の分配に係る計算書をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

本投資法人の資産運用会社(ケネディクス不動産投資顧問株式会社)が保有している本投資法人の投資口の状況は以下の通りです。

(1) 取得等の状況

取得年月日	投資口数(口)	処分口数(口)	保有口数(口)
平成21年11月16日	1,200	—	1,450
平成23年7月20日	150	—	1,600
累計	1,600	—	1,600

(2) 保有等の状況

	期末保有口数(口)	期末保有総額(注) (百万円)	総発行済口数に 対する比率(%)
第8期自平成20年11月1日至平成21年4月30日	250	153	0.1
第9期自平成21年5月1日至平成21年10月31日	250	153	0.1
第10期自平成21年11月1日至平成22年4月30日	1,450	456	0.6
第11期自平成22年5月1日至平成22年10月31日	1,450	456	0.6
第12期自平成22年11月1日至平成23年4月30日	1,450	456	0.6
第13期自平成23年5月1日至平成23年10月31日	1,600	497	0.6
第14期自平成23年11月1日至平成24年4月30日	1,600	497	0.6
第15期自平成24年5月1日至平成24年10月31日	1,600	497	0.6
第16期自平成24年11月1日至平成25年4月30日	1,600	497	0.6
第17期自平成25年5月1日至平成25年10月31日	1,600	497	0.6

(注) 期末保有総額は、取得価格を記載しています。

その他

1. お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の概要は、以下の通りです。

承認日	項目	概要
平成25年10月24日	新投資口引受契約締結	新投資口の発行に関し、引受会社(野村證券株式会社、UBS証券会社)に発行する投資口の募集に関する事務を委託しました。

2. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

(単位:千円)

	前期(ご参考) (平成25年4月30日)	当期 (平成25年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,053,394	4,560,384
信託現金及び信託預金	6,760,531	6,892,601
営業未収入金	185,046	254,058
前払費用	53,674	63,341
未収消費税等	—	100,158
その他	22,826	165,092
流動資産合計	15,075,474	12,035,636
固定資産		
有形固定資産		
建物	15,830,843	15,901,982
減価償却累計額	△2,627,418	△2,887,815
建物(純額)	13,203,424	13,014,167
構築物	23,001	23,371
減価償却累計額	△7,851	△8,560
構築物(純額)	15,149	14,811
機械及び装置	355,857	365,230
減価償却累計額	△117,300	△127,543
機械及び装置(純額)	238,556	237,687
工具、器具及び備品	79,157	79,157
減価償却累計額	△31,020	△34,131
工具、器具及び備品(純額)	48,137	45,026
土地	30,513,666	30,513,666
信託建物	84,385,141	87,645,999
減価償却累計額	△14,305,758	△15,632,614
信託建物(純額)	70,079,382	72,013,385
信託構築物	249,921	256,376
減価償却累計額	△101,166	△109,292
信託構築物(純額)	148,754	147,083
信託機械及び装置	1,201,938	1,401,046
減価償却累計額	△565,226	△604,831
信託機械及び装置(純額)	636,711	796,215
信託工具、器具及び備品	367,590	376,678
減価償却累計額	△210,952	△226,002
信託工具、器具及び備品(純額)	156,637	150,676
信託土地	175,189,078	184,832,979
信託建設仮勘定	6,699	4,914
有形固定資産合計	290,236,199	301,770,613
無形固定資産		
借地権	285,350	285,350
信託借地権	71,756	70,981
信託水道施設利用権	434	316
無形固定資産合計	357,540	356,647
投資その他の資産		
投資有価証券	896,655	1,106,339
敷金及び保証金	10,000	10,000
信託敷金及び保証金	123,712	124,005
長期前払費用	1,402,489	1,270,206
その他	6,244	25,171
投資その他の資産合計	2,439,101	2,535,722
固定資産合計	293,032,841	304,662,983
繰延資産		
投資法人債発行費	26,043	35,650
投資口交付費	37,806	18,903
繰延資産合計	63,849	54,553
資産合計	308,172,165	316,753,174

※2

(単位:千円)

	前期(ご参考) (平成25年4月30日)	当期 (平成25年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	654,666	628,621
短期借入金	5,700,000	9,100,000
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	24,300,000	37,700,000
未払金	208,564	181,547
未払費用	160,587	152,485
未払法人税等	775	829
未払消費税等	204,666	49,260
前受金	1,686,455	1,506,617
預り金	16,967	6,162
流動負債合計	34,432,683	49,325,524
固定負債		
投資法人債	4,500,000	6,300,000
長期借入金	106,369,500	97,458,000
預り敷金及び保証金	1,723,402	1,700,807
信託預り敷金及び保証金	10,493,518	11,187,617
固定負債合計	123,086,420	116,646,424
負債合計	157,519,104	165,971,948
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	497,042	795,928
任意積立金合計	497,042	795,928
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,002,198	2,831,476
剰余金合計	3,499,241	3,627,405
投資主資本合計	150,653,061	150,781,225
純資産合計 ※1	150,653,061	150,781,225
負債純資産合計	308,172,165	316,753,174

(単位:千円)

		前期(ご参考) (自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日)	当期 (自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	8,217,881	8,237,001
その他賃貸事業収入	※1	1,088,205	1,264,698
不動産等売却益	※2	462,043	234,506
受取配当金		99,168	82,983
営業収益合計		9,867,299	9,819,190
営業費用			
賃貸事業費用	※1	4,740,083	4,845,826
資産運用報酬		553,018	549,899
役員報酬		7,800	7,800
資産保管手数料		18,735	18,786
一般事務委託手数料		50,737	50,440
会計監査人報酬		10,800	10,800
その他営業費用		84,473	94,850
営業費用合計		5,465,649	5,578,403
営業利益		4,401,650	4,240,787
営業外収益			
受取利息		557	565
未払分配金除斥益		1,693	1,499
還付加算金		—	62
営業外収益合計		2,251	2,127
営業外費用			
支払利息		984,520	988,658
投資法人債利息		62,206	62,019
融資関連費用		315,050	321,587
投資法人債発行費償却		6,626	6,142
投資口交付費償却		18,903	18,903
その他		13,189	12,622
営業外費用合計		1,400,496	1,409,933
経常利益		3,003,404	2,832,981
税引前当期純利益		3,003,404	2,832,981
法人税、住民税及び事業税		1,338	1,516
法人税等調整額		△9	△11
法人税等合計		1,329	1,504
当期純利益		3,002,075	2,831,476
前期繰越利益		122	—
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		3,002,198	2,831,476

(単位:千円)

	前期(ご参考)	当期
	(自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日)	(自 平成25年 5月 1日 至 平成25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	225,795	497,042
当期変動額		
圧縮積立金の積立	271,247	298,885
当期変動額合計	271,247	298,885
当期末残高	497,042	795,928
任意積立金合計		
当期首残高	225,795	497,042
当期変動額		
圧縮積立金の積立	271,247	298,885
当期変動額合計	271,247	298,885
当期末残高	497,042	795,928
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		
当期首残高	3,009,927	3,002,198
当期変動額		
圧縮積立金の積立	△271,247	△298,885
剰余金の配当	△2,738,558	△2,703,312
当期純利益	3,002,075	2,831,476
当期変動額合計	△7,729	△170,721
当期末残高	3,002,198	2,831,476
剰余金合計		
当期首残高	3,235,723	3,499,241
当期変動額		
圧縮積立金の積立	—	—
剰余金の配当	△2,738,558	△2,703,312
当期純利益	3,002,075	2,831,476
当期変動額合計	263,517	128,164
当期末残高	3,499,241	3,627,405
投資主資本合計		
当期首残高	150,389,544	150,653,061
当期変動額		
剰余金の配当	△2,738,558	△2,703,312
当期純利益	3,002,075	2,831,476
当期変動額合計	263,517	128,164
当期末残高	150,653,061	150,781,225
純資産合計		
当期首残高	150,389,544	150,653,061
当期変動額		
剰余金の配当	△2,738,558	△2,703,312
当期純利益	3,002,075	2,831,476
当期変動額合計	263,517	128,164
当期末残高	150,653,061	150,781,225

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日)	当 期 (自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日)
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 しています。</p>	<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 しています。 匿名組合出資については匿名組 合の損益の純額に対する持分相 当額を取り込む方法を採用して おります。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年 数は以下の通りです。 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</p> <p>②無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 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 います。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	<p>①有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年 数は以下の通りです。 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</p> <p>②無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 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 います。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
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いま 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 しています。</p>	<p>①投資口交付費 3年間で定額法により償却していま 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 しています。</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います。 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 入しています。当期において不動産 等の取得原価に算入した固定資産税 等相当額は10,264千円です。</p>	<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います。 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 入しています。当期において不動産 等の取得原価に算入した固定資産税 等相当額は26,946千円です。</p>

期 別 項 目	前期(ご参考) (自 平成24年11月 1日) 至 平成25年 4月30日)	当期 (自 平成25年 5月 1日) 至 平成25年10月31日)
5.ヘッジ会計の方法	<p>(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引等については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ等については特例処理を採用しています。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3)ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</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います。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ等については、有効性の評価は省略しています。</p>	<p>(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引等については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ等については特例処理を採用しています。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3)ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</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います。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ等については、有効性の評価は省略しています。</p>
6.その他計算書類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います。 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います。 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> <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、税抜方式によっています。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います。</p>	<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います。 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います。 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> <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、税抜方式によっています。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います。</p>

【貸借対照表に関する注記】

前期(ご参考) (平成25年4月30日)	当期 (平成25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 50,000千円
※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 信託建物 26,230千円	※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 信託建物 26,230千円

【損益計算書に関する注記】

前期(ご参考) (自 平成24年11月 1日) (至 平成25年 4月30日)	当期 (自 平成25年 5月 1日) (至 平成25年10月31日)
※1.不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)	※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	A.不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 共益費収入 計	賃料収入 共益費収入 計
6,628,332 1,589,549 8,217,881	6,649,670 1,587,331 8,237,001
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
駐車場収入 水道光熱費収入 その他収入 計	駐車場収入 水道光熱費収入 その他収入 計
292,402 681,271 114,531 1,088,205	299,883 851,380 113,434 1,264,698
不動産賃貸事業収益合計 9,306,086	不動産賃貸事業収益合計 9,501,700
B.不動産賃貸事業費用	B.不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
管理委託費 水道光熱費 公租公課 修繕費 保険料 信託報酬 その他賃貸事業費用 減価償却費 固定資産除却損 不動産賃貸事業費用合計	管理委託費 水道光熱費 公租公課 修繕費 保険料 信託報酬 その他賃貸事業費用 減価償却費 固定資産除却損 不動産賃貸事業費用合計
951,904 753,048 820,157 322,651 14,837 42,925 167,349 1,662,015 5,193 4,740,083	951,025 928,822 851,090 173,603 14,371 42,376 177,574 1,696,848 10,114 4,845,826
不動産賃貸事業損益(A-B) 4,566,003	不動産賃貸事業損益(A-B) 4,655,873
※2.不動産等売却損益の内訳 (単位:千円)	※2.不動産等売却損益の内訳 (単位:千円)
①金沢日興ビル	池袋日興ビル
不動産等売却収入 不動産等売却原価 その他売却費用 不動産等売却益	不動産等売却収入 不動産等売却原価 その他売却費用 不動産等売却益
780,000 677,861 21,300 80,838	1,970,000 1,672,153 63,340 234,506
②KDX四谷ビル	
不動産等売却収入 不動産等売却原価 その他売却費用 不動産等売却益	
2,400,000 1,963,319 55,474 381,205	

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

項 目	期 別	前期(ご参考)	当期
		(自 平成24年11月 1日) (至 平成25年 4月30日)	(自 平成25年 5月 1日) (至 平成25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 286,550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

【税効果会計に関する注記】

前期(ご参考)	当期
(自 平成24年11月 1日) (至 平成25年 4月30日)	(自 平成25年 5月 1日) (至 平成25年10月31日)
1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 (単位:千円)	1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 (単位:千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税等 35	未払事業税等 47
信託借地権償却額 1,278	信託借地権償却額 1,543
繰延税金資産小計 1,314	繰延税金資産小計 1,590
評価性引当額 △1,278	評価性引当額 △1,543
繰延税金資産合計 35	繰延税金資産合計 47
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:%)	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 36.59	法定実効税率 36.59
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △32.93	支払分配金の損金算入額 △34.43
圧縮積立金繰入額 △3.64	圧縮積立金繰入額 △2.14
その他 0.03	その他 0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05

【リースにより使用する固定資産に関する注記】

前期(ご参考)	当期
(自 平成24年11月 1日) (至 平成25年 4月30日)	(自 平成25年 5月 1日) (至 平成25年10月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【金融商品に関する注記】

前期(ご参考)(自 平成24年11月1日 至 平成25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います。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います。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

借入金及び投資法人債は、主に物件の取得に必要な資金の調達を目的としたものであり、償還日は最長で決算日後6年です。このうち、一部は変動金利であり、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引(金利スワップ等)を利用してヘッジしています。

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制**①市場リスク(金利等の変動リスク)の管理**

本投資法人は、借入金に係る支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引等を利用しています。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によりリスクを低減し、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います。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。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25年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません(注2参照)。

	貸借対照表計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1)現金及び預金	8,053,394	8,053,394	—
(2)信託現金及び信託預金	6,760,531	6,760,531	—
資産計	14,813,926	14,813,926	—
(1)短期借入金	5,700,000	5,700,000	—
(2)投資法人債	6,000,000	5,974,800	△25,200
(3)長期借入金	130,669,500	130,858,276	188,776
負債計	142,369,500	142,533,076	163,576
デリバティブ取引	—	—	—

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

資産

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金

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

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います。

(2) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

(3) 長期借入金

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

デリバティブ取引

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
金利キャップの特例処理	金利キャップ取引	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	20,500,000	20,500,000	※	
金利キャップの特例処理	1,000,000	1,000,000	※	
合計	21,500,000	21,500,000		

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

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

区分	貸借対照表計上額(千円)
優先出資証券※	896,655

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

注3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

	1年以内(千円)
現金及び預金	8,053,394
信託現金及び信託預金	6,760,531
合計	14,813,926

注4. 投資法人債、借入金の決算日後の償還、返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	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	5,700,000	—	—	—	—	—
投資法人債	1,500,000	—	—	3,000,000	1,500,000	—
長期借入金	24,300,000	36,669,500	32,800,000	15,000,000	17,000,000	4,900,000

当期(自 平成25年5月1日 至 平成25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います。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います。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

借入金及び投資法人債は、主に物件の取得に必要な資金の調達を目的としたものであり、償還日は最長で決算日後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(金利スワップ等)を利用してヘッジしています。

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①市場リスク(金利等の変動リスク)の管理

本投資法人は、借入金に係る支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引等を利用しています。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等でリスクを低減し、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います。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。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25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。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、次表には含まれていません(注2参照)。

	貸借対照表計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1)現金及び預金	4,560,384	4,560,384	—
(2)信託現金及び信託預金	6,892,601	6,892,601	—
資産計	11,452,985	11,452,985	—
(1)短期借入金	9,100,000	9,100,000	—
(2)投資法人債	6,300,000	6,482,910	182,910
(3)長期借入金	135,158,000	135,751,380	593,380
負債計	150,558,000	151,334,290	776,290
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、当該帳簿価額によつています。

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、当該帳簿価額によつています。

(2) 投資法人債

これらの時価は市場価格によつています。

(3) 長期借入金

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

デリバティブ取引

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
金利キャップの特例処理	金利キャップ取引	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	26,700,000	20,700,000	※	
金利キャップの特例処理	3,000,000	3,000,000	※	
合計	29,700,000	23,700,000		

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

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

区分	貸借対照表計上額(千円)
投資有価証券※	1,106,339

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

注3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

	1年以内(千円)
現金及び預金	4,560,384
信託現金及び信託預金	6,892,601
合計	11,452,985

注4. 投資法人債、借入金の決算日後の償還、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)	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	9,100,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	4,500,000	1,800,000	—
長期借入金	37,700,000	30,558,000	30,800,000	15,000,000	14,500,000	6,600,000

【賃貸等不動産に関する注記】

前期(ご参考)(自 平成24年11月1日 至 平成25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います。

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、次の通りです。

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	
292,021,269	△1,427,528	290,593,740	264,961,000

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

(注2) 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、池袋日興ビルの当期末の時価につきましては、平成25年3月21日付の売買契約における譲渡価格(1,970,000千円)に基づき計算しています。

(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1物件の取得2,108,384千円、不動産信託受益権2物件の売却2,641,181千円及び減価償却費1,662,015千円です。

なお、賃貸等不動産に関する平成25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25年5月1日 至 平成25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います。

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、次の通りです。

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	
290,593,740	11,533,520	302,127,261	279,238,000

(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3物件の取得14,020,278千円、不動産信託受益権1物件の売却1,672,153千円及び減価償却費1,696,848千円です。

なお、賃貸等不動産に関する平成25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。

【関連当事者との取引に関する注記】

前期(ご参考)(自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合 (%)	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
資産運用会社	ケネディクス・オフィス・ パートナーズ株式会社	投資運用業	0.6	プロパティ・マネジ メント業務に関する 報酬の支払(注1)	349 (注2) (注3)	営業未払金	82 (注3)

(注1) 取引条件については、プロパティ・マネジメント契約及び利害関係取引規程に基づき決定しています。

(注2) プロパティ・マネジメント業務に関する報酬の支払金額のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得等に係る報酬分21百万円及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬分3百万円が含まれています。

(注3) 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います。

当期(自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合 (%)	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
資産運用会社	ケネディクス不動産 投資顧問株式会社(注4)	投資運用業	0.6	プロパティ・マネジ メント業務に関する 報酬の支払(注1)	362 (注2) (注3)	営業未払金	69 (注3)

(注1) 取引条件については、プロパティ・マネジメント契約及び利害関係取引規程に基づき決定しています。

(注2) プロパティ・マネジメント業務に関する報酬の支払金額のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得等に係る報酬分33百万円及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬分2百万円が含まれています。

(注3) 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います。

(注4) 本投資法人の資産運用会社であったケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社は、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社及びケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社との間で、ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社を吸収合併存続会社とし、ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併を実施し、当該吸収合併は、平成25年10月1日付で効力を発生しました。また、ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社は、本件再編に伴い、同日付で商号をケネディクス不動産投資顧問株式会社へ変更しました。

【1口当たり情報に関する注記】

前期(ご参考) (自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日)		当期 (自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日)	
1口当たり純資産額	525,747円	1口当たり純資産額	526,195円
1口当たり当期純利益	10,476円	1口当たり当期純利益	9,881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います。 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いません。		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います。 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いません。	

(注) 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(ご参考) (自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日)		当期 (自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日)	
当期純利益(千円)	3,002,075	当期純利益(千円)	2,831,476
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	普通投資主に帰属しない金額(千円)	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	3,002,075	普通投資口に係る当期純利益(千円)	2,831,476
期中平均投資口数(口)	286,550	期中平均投資口数(口)	286,550

【重要な後発事象に関する注記】

前期(ご参考)(自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日)

該当事項はありません。

当期(自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日)

新投資口の発行

本投資法人は平成25年10月24日及び平成25年11月6日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、公募による新投資口発行については、平成25年11月13日に払込が完了し、第三者割当による新投資口発行については、平成25年12月10日に払込が完了しています。この結果、平成25年12月10日付で出資総額は166,261,745,670円、発行済投資口の総数は332,540口となっています。

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数	: 43,800口(国内募集21,900口 海外募集21,900口)
発行価格(募集価格)	: 1口当たり 430,950円
発行価格(募集価格)の総額	: 18,875,610,000円
発行価額(払込金額)	: 1口当たり 415,480円
発行価額(払込金額)の総額	: 18,198,024,000円
払込期日	: 平成25年11月13日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	: 2,190口
発行価額(払込金額)	: 1口当たり 415,480円
発行価額(払込金額)の総額	: 909,901,200円
払込期日	: 平成25年12月10日
割当先	: 野村證券株式会社

(資金使途)

上記公募による新投資口発行に係る調達資金については、第18期取得資産の取得資金の一部に充当し、残余部分については、第17期取得済資産の取得に伴う借入金の返済資金の一部に充当しました。また、第三者割当による新投資口発行に係る調達資金については、手元資金を第17期取得済資産の取得資金の一部に充当したことから、当該充当による手元資金の減少分を補うため、手元資金に充当しました。

(単位:円)

期 別	前期(ご参考) (自 平成24年11月 1日) 至 平成25年 4月30日)	当期 (自 平成25年 5月 1日) 至 平成25年10月31日)
I 当期末処分利益	3,002,198,217	2,831,476,705
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,703,312,700 (9,434)	2,665,488,100 (9,302)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	298,885,517	165,821,852
IV 次期繰越利益	—	166,753
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2で定める圧縮積立金繰入額を控除し、その残額のうち発行済投資口数286,550口の整数倍の最大値となる2,703,312,700円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<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2,665,488,100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>

独立監査人の監査報告書

平成25年12月12日

ケネディクス不動産投資法人

役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員伊藤 志保 指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員竹内 和徳 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ケネディクス不動産投資法人の平成25年5月1日から平成25年10月31日までの第17期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(単位:千円)

	前期(ご参考) (自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日)	当期 (自 平成25年 5月 1日 至 平成25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	3,003,404	2,832,981
減価償却費	1,662,015	1,696,848
固定資産除却損	5,193	10,114
長期前払費用償却額	293,743	301,667
受取利息	△557	△565
支払利息	1,046,727	1,050,677
投資口交付費償却	18,903	18,903
投資法人債発行費償却	6,626	6,142
営業未収入金の増減額(△は増加)	240,699	△69,011
未収消費税等の増減額(△は増加)	—	△100,158
前払費用の増減額(△は増加)	21,962	△9,666
営業未払金の増減額(△は減少)	△107,777	114,262
未払金の増減額(△は減少)	4,959	△5,240
未払消費税等の増減額(△は減少)	68,322	△155,406
前受金の増減額(△は減少)	203,592	△179,837
預り金の増減額(△は減少)	△1,996	△10,804
信託有形固定資産の売却による減少額	2,641,181	1,672,153
長期前払費用の増減額(△は増加)	△121,699	△169,383
その他	△27,423	△22,908
小計	8,957,876	6,980,767
利息の受取額	557	565
利息の支払額	△1,076,959	△1,056,257
法人税等の支払額	△1,091	△890
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,880,383	5,924,184
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	△2,116,959	△100,404
信託有形固定資産の取得による支出	△743,209	△14,989,870
投資有価証券の取得による支出	—	△202,400
預り敷金及び保証金の返還による支出	△83,564	△41,444
預り敷金及び保証金の受入による収入	226,044	33,392
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,325,815	△581,653
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	413,440	1,127,796
使途制限付信託預金の預入による支出	—	△94,091
使途制限付信託預金の払出による収入	569,850	32,279
その他	—	△293
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,060,211	△14,816,688
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	1,200,000	7,900,000
短期借入金の返済による支出	△1,200,000	△4,500,000
長期借入れによる収入	9,000,000	11,700,000
長期借入金の返済による支出	△7,211,500	△7,211,500
投資法人債の発行による収入	—	1,784,249
投資法人債の償還による支出	—	△1,500,000
分配金の支払額	△2,738,824	△2,702,998
財務活動によるキャッシュ・フロー	△950,324	5,469,750
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	3,869,847	△3,422,753
現金及び現金同等物の期首残高	10,501,755	14,371,602
現金及び現金同等物の期末残高	※ 14,371,602	10,948,849

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】(参考情報)

項目	期別	当期
	前期(ご参考) (自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日)	(自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なり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。	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り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。

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】(参考情報)

前期(ご参考) (自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日)	当期 (自 平成25年5月1日 至 平成25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 (単位:千円) (平成25年4月30日現在)	※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25年10月31日現在)
現金及び預金	現金及び預金
8,053,394	4,560,384
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
6,760,531	6,892,601
使途制限付信託預金(注)	使途制限付信託預金(注)
△442,323	△504,136
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
14,371,602	10,948,849

(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。

上場株式等の配当等に係る10%(^{所得税7%}_{住民税3%})軽減税率の廃止について

平成26年1月1日から上場株式等の配当等に係る10%軽減税率(所得税7%、住民税3%)は廃止され、**本来の税率である20%(所得税15%、住民税5%)となりました。**

また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間(25年間)は、「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)が施行されており、その所得税額に対して2.1%が「復興特別所得税」として課税されています。

そのため、株式等の配当等もその源泉所得税を徴収する際に「復興特別所得税」が併せて徴収されています。

■上場株式等の配当等に係る源泉徴収税率について

配当等の支払開始日	平成26年1月1日～平成49年12月31日	平成50年1月1日～
上場株式等の配当等の税率	20.315% [内訳] 所得税(15%) + ※復興特別所得税(0.315%) 住民税(5%)	20% [内訳] 所得税(15%) 住民税(5%)

※15%×復興特別所得税率2.1%=0.315%
(平成26年1月時点の情報をもとに作成しています。)

◎上場株式等の配当等の源泉徴収に係るご留意事項

- 個人の株主様で発行済株式総数の3%以上の株式等をご所有される場合の所得税率は、20.42%(所得税20%+※復興特別所得税0.42%)となります。 ※20%×復興特別所得税率2.1%=0.42%
なお、住民税につきましては、別途お手続きが必要となります。
- 配当等をお受け取りになる方が、法人の場合には住民税は課税されません。

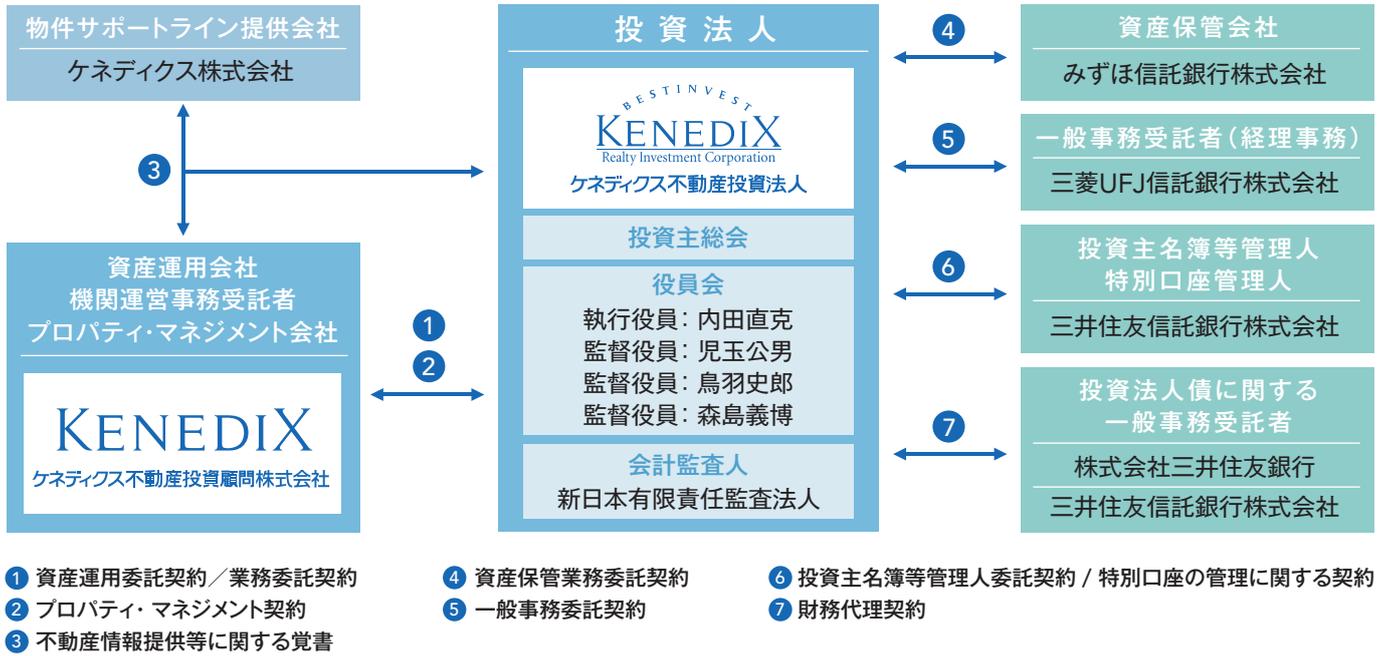
◎「復興特別所得税」に係るご留意事項

- 所得税が非課税または免除となる場合や租税条約の適用により国内法に規定する税率以下となる場合につきましては、復興特別所得税は課税されません。
- 配当金等のお受け取り方法が株式数比例配分方式の場合の税額等につきましては、お取引の証券会社等にお問い合わせください。

その他詳細につきましては、所轄の税務署等へご確認ください。

■ 投資法人の概要 (平成25年10月31日現在)

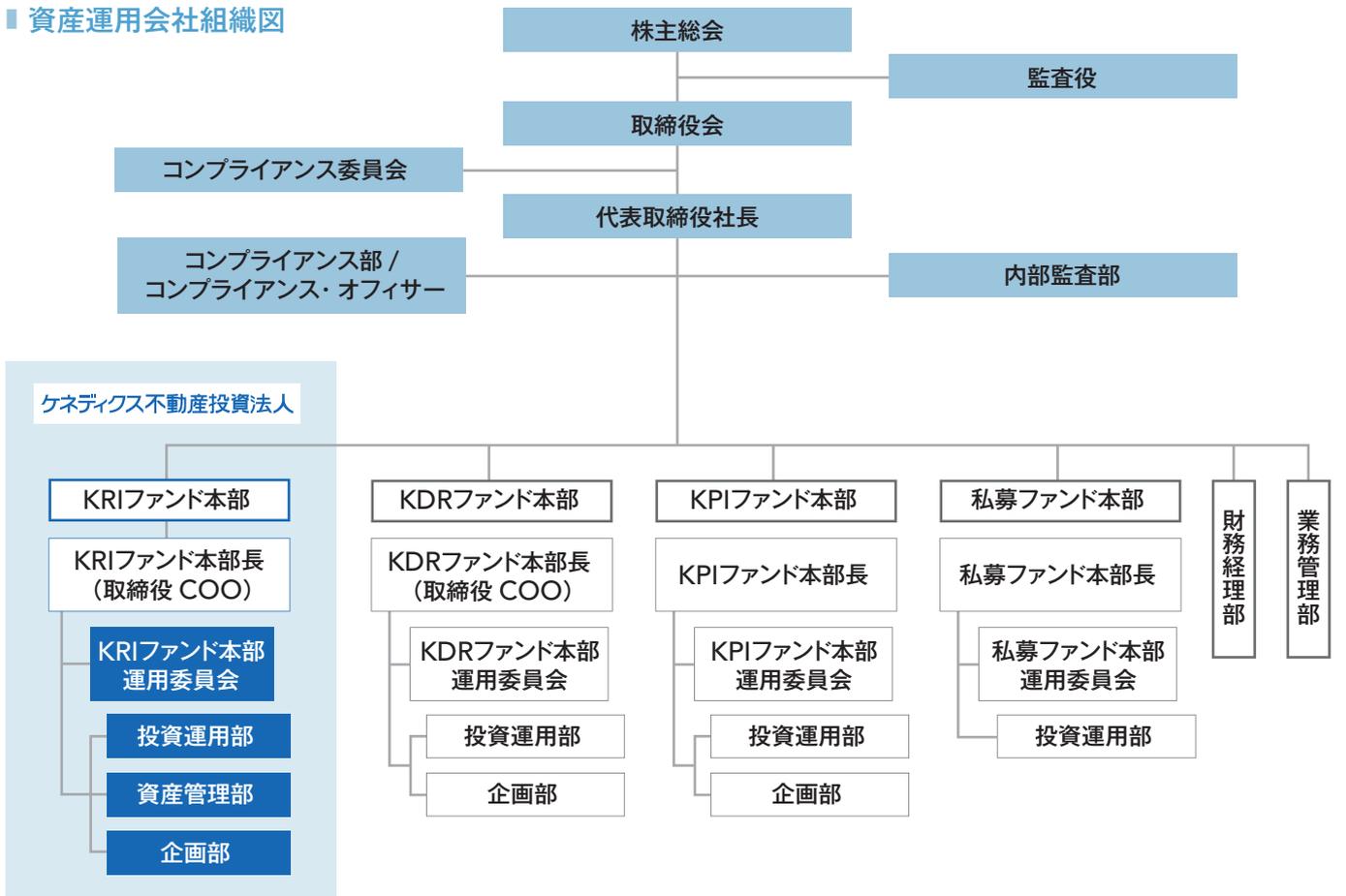
■ 投資法人の仕組み



■ 資産運用会社の概要 (平成25年10月31日現在)

名称: ケネディクス不動産投資顧問株式会社 資本の額: 100百万円 株主: ケネディクス株式会社(100%)

■ 資産運用会社組織図



■ 投資口の状況

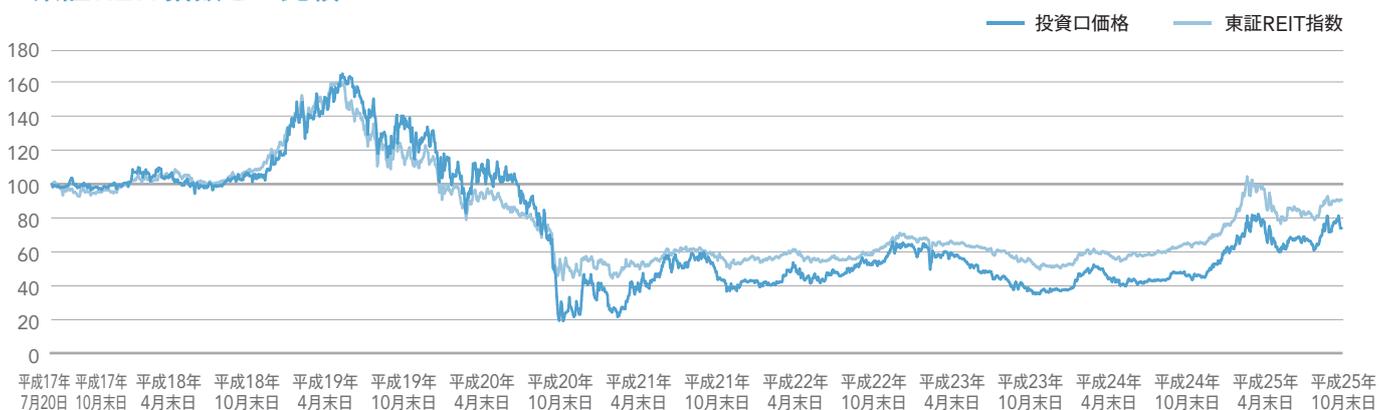
■ 投資口価格の推移

本投資法人の投資証券が上場された平成17年7月21日から平成25年10月31日(第17期最終取引日)までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格及び売買高の推移は、以下の通りです。



(注) 投資口価格は、終値ベースで記載しています。

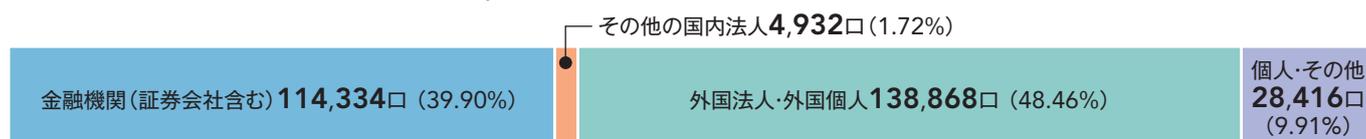
■ 東証REIT指数との比較



(注) 東証REIT指数は平成17年7月20日現在を100とし、本投資法人の投資口価格は上場時公募価格を100として記載しています。

■ 投資主の構成(投資口ベース)

■ 第16期末(平成25年4月30日) : **286,550**口



■ 第17期末(平成25年10月31日) : **286,550**口



(注) 比率は、小数点第3位以下を切り捨てて記載しています。

■ 年間スケジュール



■ 投資主メモ

決算期日	毎年4月末日・10月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	規約第16条に定める日
分配金支払確定基準日	毎年4月末日・10月末日 (分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所 (銘柄コード: 8972)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人及び特別口座の口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
郵便物送付先・電話照会先	東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120(782)031 (フリーダイヤル)
取次窓口	三井住友信託銀行株式会社本店及び全国各支店

■ 分配金のお受け取りについて

受取期間内の場合	「分配金領収証」をお近くの株式会社ゆうちょ銀行全国本支店及び出張所ならびに郵便局 (銀行代理業者) にお持ちください。
受取期間を過ぎた場合	「分配金領収証」裏面に受け取り方法を指定し、三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。
今後の分配金のお受け取り方法	分配金は銀行口座、郵便貯金口座 (通常貯金口座) へのお振込によるお受け取りが可能です。振込先指定などの手続きをご希望の方は、原則としてお取引の証券会社へご連絡ください。 なお、証券会社に口座がなく特別口座が開設された投資主様は、特別口座の口座管理機関である三井住友信託銀行株式会社にお申し出ください。
除斥について	本投資法人規約の規定により、分配金支払開始の日から満3年を経過後は分配金をお受け取りいただけなくなります。なお、第12期 (平成23年4月期) については平成23年7月21日に分配金のお支払いを開始しています。



ウェブサイトをご活用ください。
<http://www.kdx-reit.com/>

最新の決算説明会の内容や、さらに詳しい情報をご紹介します。
また、初心者の方にも分かりやすいコミュニケーションページとして、「個人投資家の皆様へ」を開設しています。

