

平成26年4月期 決算短信 (REIT)

平成26年6月13日

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

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

有価証券報告書提出予定日 平成26年7月30日 分配金支払開始予定日 平成26年7月15日
 決算補足説明資料作成の有無 有
 決算説明会開催の有無 有 (機関投資家・アナリスト向け)

1. 平成26年4月期の運用、資産の状況 (平成25年11月1日～平成26年4月30日) (百万円未満切捨て)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年4月期	10,895	(11.0)	4,283	(1.0)	2,887	(1.9)	2,885	(1.9)
25年10月期	9,819	(△0.5)	4,240	(△3.7)	2,832	(△5.7)	2,831	(△5.7)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
26年4月期	8,767	1.8	0.9	26.5
25年10月期	9,881	1.9	0.9	28.9

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
26年4月期	9,638	3,205	0	0	111.1	1.9
25年10月期	9,302	2,665	0	0	94.1	1.8

(注1) 平成25年10月期の1口当たり分配金は、未処分利益から圧縮積立金繰入額 (165百万円) を控除した金額を発行済投資口数で除して計算しています。また、1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の主な差異は、当該計算によるものです。

(注2) 平成26年4月期の1口当たり分配金は、未処分利益に圧縮積立金取崩額 (319百万円) を加算した金額を発行済投資口数で除して計算しています。また、1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の主な差異は、当該計算によるものです。

(注3) 平成26年4月期は、期中に新投資口の発行を行っていることから、配当性向については次の方法によって算出しています。
 配当性向=分配金総額÷当期純利益×100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
26年4月期	355,167	170,109	47.9	511,546
25年10月期	316,753	150,781	47.6	526,195

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
26年4月期	8,595	△35,509	33,502	17,537
25年10月期	5,924	△14,816	5,469	10,948

2. 平成26年10月期の運用状況の予想（平成26年5月1日～平成26年10月31日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	円	円
26年10月期	11,249 (3.2)	4,972 (16.1)	3,484 (20.7)	3,482 (20.7)	9,810	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（平成26年10月期）9,903円

予想期末発行済投資口数（平成26年10月期）355,010口

予想期中平均投資口数（平成26年10月期）351,672口

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|----------|----------|-----------|----------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 平成26年4月期 | 332,540口 | 平成25年10月期 | 286,550口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成26年4月期 | 0口 | 平成25年10月期 | 0口 |

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、33ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

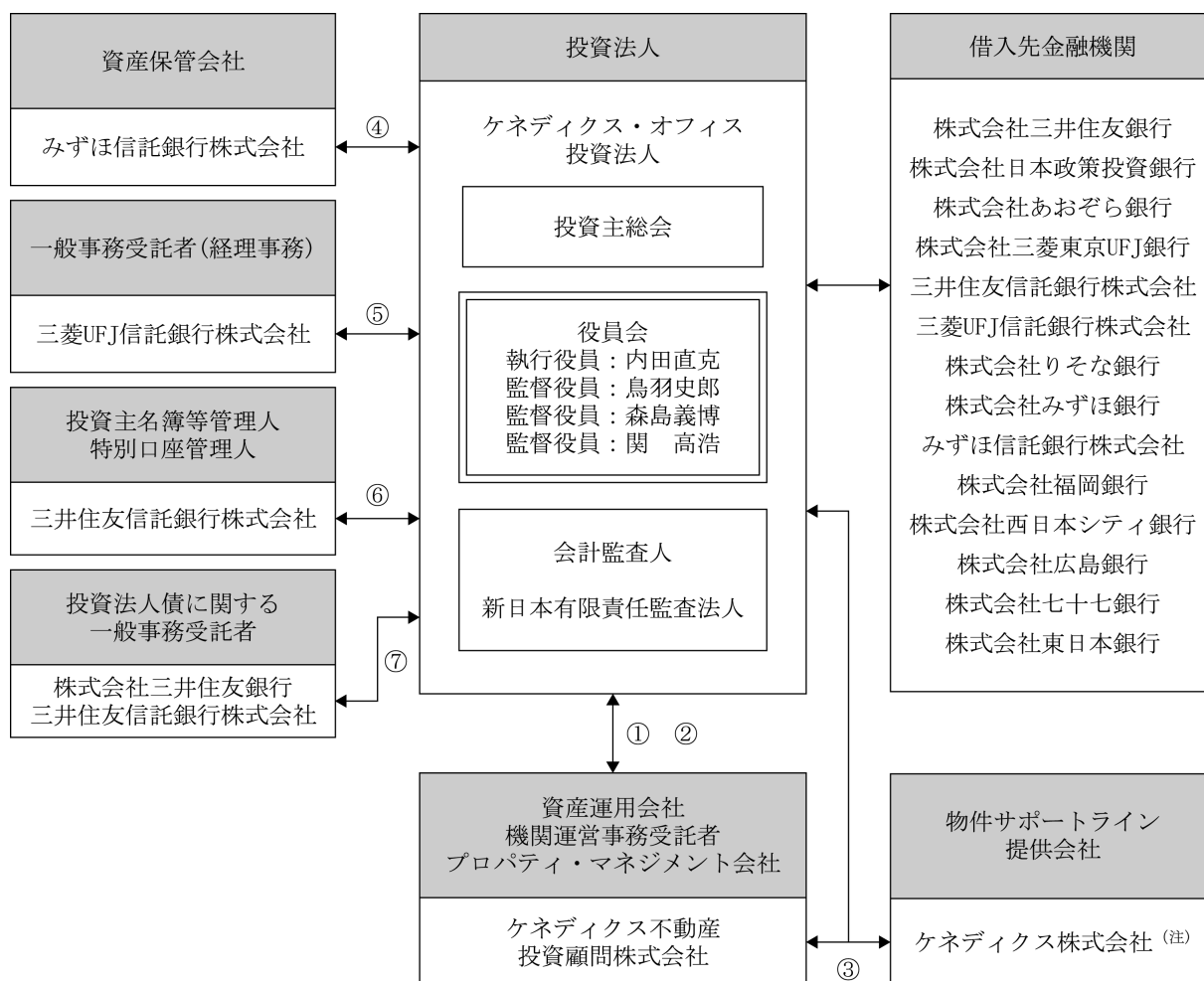
※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

運用状況の予想の前提条件については、12ページ記載の「平成26年10月期（第19期）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

1. 投資法人の関係法人

本書の日付現在の「投資法人の仕組み」は、下記に記載の通りです。



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

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

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

平成26年1月30日提出の有価証券報告書記載における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

A. 投資法人の主な推移

ケネディクス・オフィス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）に基づき、平成17年5月6日に設立され、平成17年7月21日に発行済投資口の総口数75,400口で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8972）。その後、本投資法人は、5度の海外市場における募集を含む公募増資等を実施しており、当期末（平成26年4月30日）現在の発行済投資口数は332,540口となっています。

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

B. 投資環境と運用実績

(a) 投資環境

当期（平成26年4月期）における我が国の経済は、堅調な国内需要の下支えを受け、引き続き緩やかな回復基調にあります。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、消費税率引き上げの影響による駆け込み需要の発現やその後の反動による減速を伴いつつも、雇用、所得環境の改善や民間企業による設備投資の増加などを軸として、前向きな景気の循環を見せています。海外の経済は、IMFの公表する世界経済見通しによれば、世界の経済活動は力強さを増していますが、新興市場国・地域の経常収支赤字や成長率の低下などのリスクは依然として存在しており、ばらつきが見られます。

オフィス賃貸市場については、新築ビルの供給が限定的に留まる一方で企業の需要は高まってきており、全国のビジネス地区の空室率は低下基調にあります。特に、都心5区では拡張移転や立地改善といった積極的な企業活動を反映し、平均空室率が10か月連続で低下するなど空室の消化は着実に進み、フリーレント等によるディスカウントは縮小の傾向にあります。

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

(b) 運用実績

本投資法人は、第17期末（平成25年10月31日）時点で、合計85物件（取得価格の総額304,800百万円）の運用資産と優先出資証券（出資金額891百万円）、匿名組合出資持分（取得価格200百万円）を保有していました。当期（平成26年4月期）においては、東京経済圏のオフィスビル7物件（KDX新橋ビル（追加取得）：取得価格1,038百万円、KDX高輪台ビル：取得価格5,250百万円、KDX池袋ビル：取得価格3,900百万円、KDX三田ビル：取得価格3,180百万円、KDX秋葉原ビル：取得価格2,600百万円、アプラス東京ビル：取得価格4,350百万円、KDX武蔵小杉ビル：取得価格12,000百万円）と、その他1物件（新宿6丁目ビル（底地）：取得価格2,880百万円）、新宿サンエービルを運用資産とする匿名組合出資持分（出資金額1,107百万円）を取得し、KDX新潟ビル（当初取得価格1,305百万円）、兜町日興ビルⅡ（当初取得価格1,280百万円）、コート目白（当初取得価格1,250百万円）を譲渡しました（譲渡価格の総額3,559百万円）。

その結果、当期末現在のポートフォリオ（優先出資証券、匿名組合出資持分を除きます。以下同じです。）は、合計89物件（注）（取得価格の総額336,163百万円）となり、取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル90.4%、都市型商業施設6.6%、住宅2.1%、その他0.9%となっています。また、当期末現在のポートフォリオの稼働率は96.0%であり、概ね安定した運営管理を行っています。

なお、本投資法人は、平成26年5月8日付で「KDX豊洲グランスクエア」「グレイスビル高田馬場」「フミックスシステムビル」（合計3物件、取得価格の総額14,666百万円）の取得を決定し、平成26年5月30日付で取得しました。

（注）KDX新橋ビルは、既存保有分と追加取得分を併せて1物件としています。

保有資産の運営管理状況

本投資法人は、当期末（平成26年4月30日）現在保有する全ての物件（新宿6丁目ビル（底地）を除きます。）について、プロパティマネジメント業務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回復の動向を踏まえ、仲介業者との親密なリレーションを図り、潜在的な需要層の掘り起こしを行いました。また、オフィスビルの競争力維持・向上を図るべく、空調設備の更新や共用部の改修等を計画的に実施しました。

その結果、本投資法人の保有するオフィスビルの稼働率は、当期末現在において、東京経済圏のオフィスビルで95.8%となり、オフィスビル全体では95.9%と前期末比で0.3%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ビルのエンドテナントの数は、当期末（平成26年4月30日）現在、886件（注1）（注2）であり、テナント分散が進んでいます。ポートフォリオ全体に係る賃貸面積の合計に占めるオフィスビル上位10エンドテナントの賃貸面積割合は13.6%（注3）です。また、本投資法人の保有に係るオフィスビルには、様々な業種のテナントが入居しています。このため、本投資法人の収益は特定のエンドテナントの退去や、特定の業種における業績の低迷による影響を受けにくく、安定した収益を継続して得ることができると考えています。

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

（注2）ポートフォリオ全体のエンドテナントの数は、当期末（平成26年4月30日）現在、1,019件です。

（注3）スポンサー会社であるケネディクス株式会社の本投資法人の保有するポートフォリオ全体に対する賃貸面積割合の合計は3.6%（KDX日本橋兜町ビル0.7%、KDX武蔵小杉ビル2.9%）であり、賃貸面積におけるオフィスビル最大のテナントはケネディクス株式会社となります。なお、ケネディクス株式会社は、マスターリース会社となっている本投資法人から賃借している物件の一部について第三者に転貸するサブ・マスターリースを行っています。

C. 資金調達の概要

(a) 新投資口の発行について

本投資法人は、新規物件の取得資金及び借入金の返済資金の調達を目的として、海外市場における募集を含む公募増資により43,800口の投資口の追加発行を行い、平成25年11月13日に18,198百万円の資金を調達しました。また、手元資金への充当を目的として、第三者割当により2,190口の投資口の追加発行を行い、平成25年12月10日に909百万円の資金を調達しました。

(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26年4月期）においては、物件の取得に際し、新たに19,200百万円（短期借入金3,000百万円、長期借入金16,200百万円（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長期借入金21,600百万円の借入れを行いました。その結果、当期末（平成26年4月30日）現在で借入金残高は161,446.5百万円（長期借入金155,446.5百万円、短期借入金6,000百万円）、投資法人債残高は6,300百万円、有利子負債残高は167,746.5百万円となっています。

なお、当期末現在の変動金利による長期借入金残高67,400百万円のうち、57,700百万円について、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96.4%、長期固定化負債比率(注3)は90.6%となっています。

また、本投資法人は、各期末時点の有利子負債残高にて加重平均して算出した本投資法人の有利子負債の平均残存年数(注4)について第13期（平成23年10月期）末時点の2.3年から当期（平成26年4月期）末時点の3.1年へと長期化を実現しつつ、同期間において、平均金利(注4)についても2.17%から1.65%へ低下しており、着実な金融コスト削減に成功しています。

(注1) 短期借入金とは借入日から返済期日までが1年以下の借入れをいいます。ただし、借入日から1年後の応当日が営業日以外の日に該当した場合で返済期日を当該翌営業日としたことにより、1年超となった借入れは、短期借入金に含まれます。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) $\text{長期負債比率} = (\text{長期借入金残高} + \text{投資法人債残高}) \div (\text{借入金残高} + \text{投資法人債残高}) \times 100$
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) $\text{長期固定化負債比率} = (\text{長期固定金利借入金残高} + \text{投資法人債残高}) \div (\text{借入金残高} + \text{投資法人債残高}) \times 100$

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10月31日)	当期末 (平成26年4月30日)	当期末比率 (%) (注5)
株式会社三井住友銀行	36,898.0	46,966.5	29.1
株式会社日本政策投資銀行	24,160.0	29,117.5	18.0
株式会社あおぞら銀行	21,350.0	21,337.5	13.2
株式会社三菱東京UFJ銀行	17,200.0	21,200.0	13.1
三井住友信託銀行株式会社	17,650.0	17,625.0	10.9
三菱UFJ信託銀行株式会社	9,200.0	9,200.0	5.7
株式会社りそな銀行	8,300.0	8,300.0	5.1
株式会社みずほ銀行	3,000.0	2,200.0	1.4
みずほ信託銀行株式会社	3,000.0	2,000.0	1.2
株式会社福岡銀行	1,500.0	1,500.0	0.9
株式会社西日本シティ銀行	700.0	700.0	0.4
株式会社広島銀行	500.0	500.0	0.3
株式会社七十七銀行	500.0	500.0	0.3
株式会社東日本銀行	300.0	300.0	0.2
合計	144,258.0	161,446.5	100.0

(注5) 比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(c) 格付の状況

当期末(平成26年4月30日)現在における本投資法人の格付状況は、以下の通りです。

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

(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。

また、本投資法人は、エクイティによる機動的な資金調達手段を引き続き確保する目的で、投資証券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。

D. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は、当期（平成26年4月期）の実績として営業収益10,895百万円、営業利益4,283百万円、経常利益2,887百万円、当期純利益2,885百万円を計上しました。

分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15の規定が適用されるように分配することとしています。これに加え、当期は「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（租税特別措置法第66条の2）により内部留保した圧縮積立金の一部（319百万円）を取崩し、当期末処分利益に当該圧縮積立金取崩額を加算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9,638円としました。

② 次期の見通し

A. 投資環境

日本経済の先行きについては、消費税増税に伴う需要の変化を受けつつも、企業による設備投資の増加、雇用・所得の改善等から、引き続き安定的な推移を示すものと考えられます。海外経済は、米国を中心として全体的には回復の基調を辿っていますが、一部の新興国、資源国における経常収支赤字や、金融市場の安定性に対する懸念等の問題が、世界経済を下振れさせるリスクについては注意が必要とされています。

オフィスビル賃貸市場については、三鬼商事株式会社が公表した平成26年4月末時点の東京都心5区の平均空室率は6.64%で、前年比で1.9%低下しました。また、当期の期初との比較では0.92%低下しており、平均空室率の改善は鮮明化してきています。また、東京都心5区の平均賃料（新築を含む）は、これまでの緩やかな下落基調から、僅かながらも反転上昇の機運が高まりつつあります。企業活動は概して積極的な状況にあり、オフィス床の需要は今後も堅調と見られることから、賃料の本格的な上昇が期待されます。

オフィスビル売買市場については、賃貸市場の本格的な回復期待、良好な資金調達環境を背景として、投資資産としてのオフィスビルの需要は依然として高い状態にあり、引き続き上場不動産投資法人（J-REIT）や海外投資家等といった主要な投資家による活発な取引が見込まれます。

B. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

(a) 新規物件の投資戦略及び売却方針

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

資産の取得にあたっては、マルチパイプラインを構築し、本資産運用会社独自のネットワークとスポンサー会社のサポートラインの活用によって、継続的な物件取得機会と柔軟性のある取得手法を確保し、ポートフォリオの安定的な成長を目指します。また、将来本投資法人による取得機会が得られることを前提に、スポンサー会社等と共同で匿名組合等に対する出資等を行うことも検討します。更に、スポンサー会社とも連携しながら、ウェアハウジングを目的とした匿名組合出資等を行う等、資金調達のバランスに配慮しつつ機動的な物件確保を図るため、取得手法（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26年4月30日現在、NTT東日本サービスエリア内69物件に設置済）及びAED（自動体外式除細動器）の設置（平成26年4月30日現在、85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仲介業者との緊密な情報交換、内覧会の開催、企業への直接営業、保証会社の活用等、柔軟かつ機動的なリーシング活動により、空室期間の短縮と稼働率の維持・向上に努めます。

ポートフォリオの規模を活かした管理内容及び費用の見直し

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

関連法規等への適切な対応

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

積極的な環境対応

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

(c) 財務戦略（デットによる資金調達）

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

また、以下の施策等を講じることで安定的な財務運営を目指します。

- ・有利子負債の返済期限を分散することによりリファイナンスリスクを軽減
- ・長期固定化負債比率を一定水準以上とする
- ・有利子負債比率（注）を保守的にコントロール（有利子負債比率は原則として45%未満の水準を目標とします。但し、資金調達環境等を鑑みたくて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。

(3) 決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

本投資法人は平成26年5月8日及び平成26年5月20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26年5月27日に払込が完了しています。この結果、平成26年5月27日付で出資総額は176,138,701,670円、発行済投資口の総数は353,940口となっています。

また、オーバーアロットメントによる売出しに関連して行われる野村證券株式会社を割当先とする第三者割当により新投資口の発行を行う場合には、平成26年6月24日を払込期日（予定）としています。

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数	: 21,400口（国内募集10,700口、海外募集10,700口）
発行価格（募集価格）	: 1口当たり 478,725円
発行価格（募集価格）の総額	: 10,244,715,000円
発行価額（払込金額）	: 1口当たり 461,540円
発行価額（払込金額）の総額	: 9,876,956,000円
払込期日	: 平成26年5月27日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数（上限）	: 1,070口
発行価額（払込金額）	: 1口当たり 461,540円
発行価額（払込金額）の総額（上限）	: 493,847,800円
払込期日	: 平成26年6月24日（予定）
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19期取得資産の取得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の発行に係る調達資金については、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。

[参考情報]

資産の取得

本投資法人は、以下の不動産信託受益権（オフィスビル3物件の取得価格の総額14,666百万円）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26年5月30日	KDX豊洲グランスクエア（注）	東京都江東区 東雲一丁目7番12号	合同会社KRF50	8,666	9,010
平成26年5月30日	グレイスビル高田馬場	東京都豊島区 高田三丁目14番29号	有限会社ケイディーエックス・シックス	3,650	3,800
平成26年5月30日	フミックスステムビル	栃木県宇都宮市 駅前通り一丁目3番1号	有限会社ケイディーエックス・シックス	2,350	2,450
合計	—	—	—	14,666	15,260

（注）本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分の一部（全体の25%）を取得しています。

(4) 投資リスク

平成26年5月8日提出の有価証券届出書（その後の有価証券届出書の訂正届出書による訂正を含みます。）に記載の「投資リスク」より重要な変更はありません。

(5) 運用状況の見通し

平成26年10月期（第19期：平成26年5月1日～平成26年10月31日）の運用状況につきましては、営業収益11,249百万円、営業利益4,972百万円、経常利益3,484百万円、当期純利益3,482百万円、1口当たり分配金9,810円を予想しています。

また、運用状況の予想の前提条件につきましては、下記「平成26年10月期（第19期）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

なお、下記「平成26年10月期（第19期）の運用状況の予想の前提条件」に記載の通り、本投資法人は、当期（平成26年4月期）決算日後に新投資口の発行、資産の取得、新規借入を行っており、平成26年5月8日付「平成26年4月期（第18期）及び平成26年10月期（第19期）の運用状況の予想及び分配金予想の修正に関するお知らせ」に記載の当該前提条件を本書の日付現在の状況に更新していますが、予想数値に変更はありません。

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

平成26年10月期（第19期）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	・第19期営業期間：平成26年5月1日～平成26年10月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・平成26年6月13日現在保有している不動産及び不動産信託受益権は、以下に記載の第19期営業期間に取得した3物件の運用資産を含めて92物件です。 <ul style="list-style-type: none"> ・KDX豊洲グランスクエア（オフィスビル）（平成26年5月30日取得済） ・グレイスビル高田馬場（オフィスビル）（平成26年5月30日取得済） ・フミックスシステムビル（オフィスビル）（平成26年5月30日取得済） ・上記以外に、第19期営業期間末までに運用資産の異動（保有資産の譲渡、新規物件の取得等）がないことを前提としています。 ・上記以外に特定目的会社の優先出資証券及び匿名組合出資持分を各1銘柄を保有しています。第19期営業期間末までに当該優先出資証券及び匿名組合出資持分の償還がないことを前提としています。 ・実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業収益は、運用資産の項目に記載した運用資産の異動による稼働日数の差異の他、平成26年6月13日現在で有効な賃貸借契約をもとに、過去の実績に基づく季節的要因等の変動要素や昨今の不動産市況を考慮した上で算出しています。 ・テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・減価償却費以外の賃貸事業費用は、過去の実績値を基準として季節的要因を含む費用の変動要素を反映して算出しています。 ・管理委託費（建物管理費等）については、1,072百万円を想定しています。 ・公租公課（固定資産税・都市計画税等）については、920百万円を想定しています。 ・減価償却費については、2,008百万円を想定しています。 ・修繕費については、160百万円を想定しています。なお、修繕費に関しては、物件ごとに、本資産運用会社の修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入します。

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 新投資口の発行及び投資口売出しにかかる費用は、143百万円を想定しています。当該費用は、定額法により3年間で償却することを前提としています。 支払利息等（融資関連費用等を含みます。）は、1,423百万円を想定しています。
特別損益	<ul style="list-style-type: none"> 特別損益については見込んでいません。
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> 平成26年6月13日現在において、163,946.5百万円の借入金残高、及び6,300百万円の投資法人債発行残高があります。 平成26年6月13日現在の借入金のうち、第19期中に返済期限が到来する借入金は26,611.5百万円ありますが、211.5百万円の約定弁済を行う以外は全額借換を行うことを前提としています。 第19期中に償還期限の到来する投資法人債はないことを前提としています。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 発行済投資口数については、平成26年4月30日現在の発行済投資口数332,540口に、平成26年5月8日及び5月20日開催の本投資法人役員会で決議した公募による新投資口の発行（21,400口）及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行（上限1,070口）によって発行される新投資口の発行投資口数の上限である合計22,470口を加えた355,010口を前提としています。 上記22,470口の発行を除き、第19期営業期間末まで変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金(1口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成25年10月31日)	当期 (平成26年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,560,384	10,401,130
信託現金及び信託預金	6,892,601	7,654,302
営業未収入金	254,058	252,557
前払費用	63,341	60,750
未収消費税等	100,158	219,446
その他	165,092	13,515
流動資産合計	12,035,636	18,601,704
固定資産		
有形固定資産		
建物	15,901,982	17,104,159
減価償却累計額	△2,887,815	△3,159,760
建物(純額)	13,014,167	13,944,398
構築物	23,371	23,371
減価償却累計額	△8,560	△9,270
構築物(純額)	14,811	14,100
機械及び装置	365,230	365,230
減価償却累計額	△127,543	△137,882
機械及び装置(純額)	237,687	227,348
工具、器具及び備品	79,157	80,757
減価償却累計額	△34,131	△37,239
工具、器具及び備品(純額)	45,026	43,517
土地	30,513,666	34,040,805
信託建物	※2 87,645,999	※2 95,212,559
減価償却累計額	△15,632,614	△16,732,208
信託建物(純額)	72,013,385	78,480,350
信託構築物	256,376	318,890
減価償却累計額	△109,292	△111,124
信託構築物(純額)	147,083	207,765
信託機械及び装置	1,401,046	1,608,089
減価償却累計額	△604,831	△649,138
信託機械及び装置(純額)	796,215	958,950
信託工具、器具及び備品	376,678	392,231
減価償却累計額	△226,002	△212,183
信託工具、器具及び備品(純額)	150,676	180,048
信託土地	184,832,979	204,428,467
信託建設仮勘定	4,914	1,785
有形固定資産合計	301,770,613	332,527,539
無形固定資産		
借地権	285,350	285,350
信託借地権	70,981	70,207
信託水道施設利用権	316	197
無形固定資産合計	356,647	355,754

(単位：千円)

	前期 (平成25年10月31日)	当期 (平成26年4月30日)
投資その他の資産		
投資有価証券	1,106,339	2,006,886
敷金及び保証金	10,000	10,000
信託敷金及び保証金	124,005	123,825
長期前払費用	1,270,206	1,381,048
その他	25,171	21,269
投資その他の資産合計	2,535,722	3,543,030
固定資産合計	304,662,983	336,426,324
繰延資産		
投資法人債発行費	35,650	31,327
投資口交付費	18,903	107,995
繰延資産合計	54,553	139,322
資産合計	316,753,174	355,167,351
負債の部		
流動負債		
営業未払金	628,621	702,818
短期借入金	9,100,000	6,000,000
1年内返済予定の長期借入金	37,700,000	36,246,500
未払金	181,547	275,722
未払費用	152,485	139,003
未払法人税等	829	678
未払消費税等	49,260	24,356
前受金	1,506,617	1,792,248
預り金	6,162	29,071
流動負債合計	49,325,524	45,210,399
固定負債		
投資法人債	6,300,000	6,300,000
長期借入金	97,458,000	119,200,000
預り敷金及び保証金	1,700,807	2,064,059
信託預り敷金及び保証金	11,187,617	12,283,357
固定負債合計	116,646,424	139,847,417
負債合計	165,971,948	185,057,816
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	147,153,820	166,261,745
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	795,928	961,750
任意積立金合計	795,928	961,750
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,831,476	2,886,039
剰余金合計	3,627,405	3,847,789
投資主資本合計	150,781,225	170,109,535
純資産合計	※1 150,781,225	※1 170,109,535
負債純資産合計	316,753,174	355,167,351

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日)	当期 (自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 8,237,001	※1 9,076,070
その他貸貸事業収入	※1 1,264,698	※1 1,254,267
不動産等売却益	※2 234,506	※2 497,481
受取配当金	82,983	67,467
営業収益合計	9,819,190	10,895,287
営業費用		
貸貸事業費用	※1 4,845,826	※1 5,047,050
不動産等売却損	-	※2 816,665
資産運用報酬	549,899	564,461
役員報酬	7,800	8,100
資産保管手数料	18,786	19,086
一般事務委託手数料	50,440	50,074
会計監査人報酬	10,800	10,800
その他営業費用	94,850	95,650
営業費用合計	5,578,403	6,611,888
営業利益	4,240,787	4,283,398
営業外収益		
受取利息	565	572
未払分配金除斥益	1,499	920
還付加算金	62	640
営業外収益合計	2,127	2,133
営業外費用		
支払利息	988,658	980,272
投資法人債利息	62,019	59,291
融資関連費用	321,587	301,079
投資法人債発行費償却	6,142	4,323
投資口交付費償却	18,903	40,502
その他	12,622	12,925
営業外費用合計	1,409,933	1,398,394
経常利益	2,832,981	2,887,138
税引前当期純利益	2,832,981	2,887,138
法人税、住民税及び事業税	1,516	1,252
法人税等調整額	△11	13
法人税等合計	1,504	1,265
当期純利益	2,831,476	2,885,872
前期繰越利益	-	166
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,831,476	2,886,039

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日)

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	147,153,820	497,042	497,042	3,002,198	3,499,241	150,653,061	150,653,061
当期変動額							
圧縮積立金の積立		298,885	298,885	△298,885	—	—	—
剰余金の配当				△2,703,312	△2,703,312	△2,703,312	△2,703,312
当期純利益				2,831,476	2,831,476	2,831,476	2,831,476
当期変動額合計	—	298,885	298,885	△170,721	128,164	128,164	128,164
当期末残高	147,153,820	795,928	795,928	2,831,476	3,627,405	150,781,225	150,781,225

当期 (自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日)

(単位：千円)

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

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項 目	期 別	
	前期 自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日	当期 自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日
I 当期末処分利益	2,831,476,705	2,886,039,471
II 任意積立金 (取崩)		
圧縮積立金取崩額	-	319,183,549
III 分配金の額	2,665,488,100	3,205,020,520
(投資口1口当たり分配金の額)	(9,302)	(9,638)
IV 任意積立金 (繰入)		
圧縮積立金繰入額	165,821,852	-
V 次期繰越利益	166,753	202,500
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益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>	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した合計金額を基に、発行済投資口数332,540口の整数倍の最大値となる3,205,020,520円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日		自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	2,832,981		2,887,138	
減価償却費	1,696,848		1,826,542	
固定資産除却損	10,114		-	
長期前払費用償却額	301,667		287,473	
受取利息	△565		△572	
支払利息	1,050,677		1,039,563	
投資口交付費償却	18,903		40,502	
投資法人債発行費償却	6,142		4,323	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△69,011		1,501	
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△100,158		△119,288	
前払費用の増減額 (△は増加)	△9,666		2,590	
営業未払金の増減額 (△は減少)	114,262		△46,299	
未払金の増減額 (△は減少)	△5,240		5,995	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△155,406		△24,903	
前受金の増減額 (△は減少)	△179,837		285,630	
預り金の増減額 (△は減少)	△10,804		22,909	
信託有形固定資産の売却による減少額	1,672,153		3,833,388	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△169,383		△398,315	
その他	△22,908		△2,708	
小計	6,980,767		9,645,471	
利息の受取額	565		572	
利息の支払額	△1,056,257		△1,049,144	
法人税等の支払額	△890		△945	
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,924,184		8,595,953	
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	△100,404		△4,711,702	
信託有形固定資産の取得による支出	△14,989,870		△31,468,020	
投資有価証券の取得による支出	△202,400		△1,109,905	
投資有価証券の払戻による収入	-		213,075	
預り敷金及び保証金の返還による支出	△41,444		△35,946	
預り敷金及び保証金の受入による収入	33,392		423,048	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△581,653		△723,535	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,127,796		1,916,746	
使途制限付信託預金の預入による支出	△94,091		△94,113	
使途制限付信託預金の払出による収入	32,279		80,657	
その他	△293		180	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△14,816,688		△35,509,516	
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	7,900,000		3,000,000	
短期借入金の返済による支出	△4,500,000		△6,100,000	
長期借入れによる収入	11,700,000		37,800,000	
長期借入金の返済による支出	△7,211,500		△17,511,500	
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		-	
投資口の発行による収入	-		18,978,330	
分配金の支払額	△2,702,998		△2,664,276	
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,469,750		33,502,554	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△3,422,753		6,588,991	

現金及び現金同等物の期首残高	14,371,602	10,948,849
現金及び現金同等物の期末残高	※ 10,948,849	※ 17,537,840

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。 匿名組合出資については匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しております。</p>										
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0" data-bbox="651 613 1002 748"> <tr> <td>建物</td> <td>2～49年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>② 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。</p> <table border="0" data-bbox="651 860 1002 882"> <tr> <td>水道施設利用権</td> <td>6年</td> </tr> </table> <p>借地権 定期借地権については、契約期間（48年9カ月）に基づく定額法を採用しております。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	2～49年	構築物	2～45年	機械及び装置	3～17年	工具、器具及び備品	3～20年	水道施設利用権	6年
建物	2～49年										
構築物	2～45年										
機械及び装置	3～17年										
工具、器具及び備品	3～20年										
水道施設利用権	6年										
3. 繰延資産の処理方法	<p>① 投資口交付費 3年間で定額法により償却しております。</p> <p>② 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しております。</p>										
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は前期26,946千円、当期84,126千円です。</p>										

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

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

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

	前期 (平成25年10月31日)	当期 (平成26年4月30日)
	50,000	50,000

※2. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円)

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

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)

	前期 自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日	当期 自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	6,649,670	7,380,878
共益費収入	1,587,331	1,695,192
計	8,237,001	9,076,070
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	299,883	326,300
水道光熱費収入	851,380	804,403
その他収入	113,434	123,562
計	1,264,698	1,254,267
不動産賃貸事業収益合計	9,501,700	10,330,337
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	951,025	1,016,938
水道光熱費	928,822	916,743
公租公課	851,090	847,465
修繕費	173,603	193,972
保険料	14,371	14,825
信託報酬	42,376	45,142
その他賃貸事業費用	177,574	185,421
減価償却費	1,696,848	1,826,542
固定資産除却損	10,114	-
不動産賃貸事業費用合計	4,845,826	5,047,050
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	4,655,873	5,283,286

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期 (自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日)

(単位：千円)

池袋日興ビル	
不動産等売却収入	1,970,000
不動産等売却原価	1,672,153
その他売却費用	63,340
不動産等売却益	234,506

当期 (自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日)

(単位：千円)

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

(単位：千円)

②コート目白	
不動産等売却収入	1,329,105
不動産等売却原価	1,141,622
その他売却費用	14,319
不動産等売却益	173,163

(単位：千円)

③兜町日興ビルⅡ	
不動産等売却収入	1,600,000
不動産等売却原価	1,264,216
その他売却費用	11,465
不動産等売却益	324,318

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

※ 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数

	前期		当期	
	自	平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日	自	平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日
発行可能投資口総口数		2,000,000口		2,000,000口
発行済投資口数		286,550口		332,540口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日	自	平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日
現金及び預金		4,560,384		10,401,130
信託現金及び信託預金		6,892,601		7,654,302
使途制限付信託預金(注)		△ 504,136		△ 517,592
現金及び現金同等物		10,948,849		17,537,840

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

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引

(貸主側)

(単位：千円)

	前期		当期	
	(平成25年10月31日)		(平成26年4月30日)	
未経過リース料				
1年内		1,492,005		1,827,908
1年超		6,790,392		11,980,836
合計		8,282,398		13,808,745

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

借入金及び投資法人債は、主に物件の取得に必要な資金の調達を目的としたものであり、償還日は最長で決算日後約9年です。このうち、一部は変動金利であり、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引（金利スワップ等）を利用してヘッジしております。

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

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

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前期（平成25年10月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	4,560,384	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	-	-	-

当期（平成26年4月30日）

（単位：千円）

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

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

資産

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(1) 短期借入金

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

(2) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっております。

(3) 長期借入金

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

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

注2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 (単位：千円)

区分	前期 (平成25年10月31日)	当期 (平成26年4月30日)
投資有価証券※	1,106,339	2,006,886

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

注3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (平成25年10月31日) (単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	4,560,384	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	6,892,601	-	-	-	-	-
合計	11,452,985	-	-	-	-	-

当期 (平成26年4月30日) (単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	10,401,130	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	7,654,302	-	-	-	-	-
合計	18,055,432	-	-	-	-	-

注4. 投資法人債、借入金の決算日後の償還、返済予定額

前期 (平成25年10月31日) (単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	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

当期 (平成26年4月30日) (単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	6,000,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	3,000,000	1,500,000	1,800,000	-
長期借入金	36,246,500	32,800,000	17,700,000	19,250,000	15,050,000	34,400,000

(有価証券に関する注記)

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

(デリバティブ取引に関する注記)

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

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

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成25年10月31日）

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	26,700,000	20,700,000	※	—
金利キャップの特例処理	金利キャップ取引	長期借入金	3,000,000	3,000,000	※	—
合計			29,700,000	23,700,000		—

当期（平成26年4月30日）

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	57,700,000	50,200,000	※	—
金利キャップの特例処理	金利キャップ取引	長期借入金	3,000,000	3,000,000	※	—
合計			60,700,000	53,200,000		—

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

(退職給付に関する注記)

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

(資産除去債務に関する注記)

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

(セグメント情報等に関する注記)

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期（自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

①売上高

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

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

当期（自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

①売上高

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

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

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 (平成25年10月31日)	当期 (平成26年4月30日)
繰延税金資産		
未払事業税等	47	34
信託借地権償却額	1,543	1,807
繰延税金資産小計	1,590	1,841
評価性引当額	△ 1,543	△ 1,807
繰延税金資産合計	47	34

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

(単位：%)

	前期 (平成25年10月31日)	当期 (平成26年4月30日)
法定実効税率	36.59	36.59
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△ 34.43	△ 40.62
圧縮積立金繰入額	△ 2.14	-
その他	0.03	4.07
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05	0.04

3. 決算日後の税率変更

平成26年3月31日公布された「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)により、「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)が一部改正され、復興特別法人税の課税期間が平成26年3月31日までとされたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成26年4月1日以後開始する会計期間において解消が見込まれる一時差異等については、34.16%に変更されます。

なお、この変更による影響額は軽微です。

(持分法損益等に関する注記)

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

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

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

2. 関連会社等

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

3. 兄弟会社等

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

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日)

種類	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有)割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	内田 直克	本投資法人執行役員兼ケネ ディクス・オフィス・パー トナーズ株式会社代表取締役 社長 (注6)	-	ケネディクス・オフィス・ パートナーズ株式会社への 資産運用報酬の支払(注1)	625,499 (注2) (注4)	未払金	92,022 (注4)
同上	同上	同上	同上	ケネディクス・オフィス・ パートナーズ株式会社への 機関運営に関する業務委託 報酬の支払(注3)	1,500 (注4)	-	-
同上	同上	同上	同上	ケネディクス・オフィス・ パートナーズ株式会社への プロパティ・マネジメント 業務に関する報酬の支払 (注5)	362,457 (注4)	営業 未払金	69,683 (注4)

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

(注2) 資産運用報酬には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得及び匿名組合出資に係る報酬分65,750千円及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬分9,850千円が含まれております。

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

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

(注5) 内田直克が第三者(ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人とケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社との間で契約した「プロパティ・マネジメント契約書」に定められております。なお、プロパティ・マネジメント業務に関する報酬のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得等に係る報酬分33,652千円及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬分2,000千円が含まれております。

(注6) 平成25年10月1日付で、ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社が、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・オフィス・パートナーズ株式会社を吸収合併し、同日付でケネディクス不動産投資顧問株式会社に商号変更しております。また、平成25年10月1日付で、本間良輔がケネディクス不動産投資顧問株式会社の代表取締役社長に選任されました。取引金額及び期末残高については、ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社及び平成25年10月1日以降のケネディクス不動産投資顧問株式会社との当期の金額を記載しております。

当期(自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産に関する注記)

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

(単位：千円)

	前期 自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日	当期 自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	290,593,740	302,127,261
期中増減額	11,533,520	30,756,033
期末残高	302,127,261	332,883,294
期末時価	279,238,000	316,442,000

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

(注2) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額です。

(注3) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期増減額の主な要因は不動産信託受益権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1,696,848千円であり、当期増減額の主な要因は不動産1物件及び不動産信託受益権7物件の取得35,708,056千円、不動産信託受益権3物件の売却3,833,388千円及び減価償却費1,826,542千円です。

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

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日	当期 自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日
1口当たり純資産額	526,195円	511,546円
1口当たり当期純利益	9,881円	8,767円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前期 自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日	当期 自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日
当期純利益 (千円)	2,831,476	2,885,872
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	2,831,476	2,885,872
期中平均投資口数 (口)	286,550	329,164

(重要な後発事象に関する注記)

新投資口の発行

本投資法人は平成26年5月8日及び平成26年5月20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26年5月27日に払込が完了しています。この結果、平成26年5月27日付で出資総額は176,138,701,670円、発行済投資口の総数は353,940口となっています。

また、オーバーアロットメントによる売出しに関連して行われる野村証券株式会社を割当先とする第三者割当により新投資口の発行を行う場合には、平成26年6月24日を払込期日（予定）としています。

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数	: 21,400口（国内募集10,700口、海外募集10,700口）
発行価格（募集価格）	: 1口当たり 478,725円
発行価格（募集価格）の総額	: 10,244,715,000円
発行価額（払込金額）	: 1口当たり 461,540円
発行価額（払込金額）の総額	: 9,876,956,000円
払込期日	: 平成26年5月27日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数（上限）	: 1,070口
発行価額（払込金額）	: 1口当たり 461,540円
発行価額（払込金額）の総額（上限）	: 493,847,800円
払込期日	: 平成26年6月24日（予定）
割当先	: 野村証券株式会社

(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19期取得資産の取得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の発行に係る調達資金については、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金返済資金の一部に充当します。

(9) 発行済投資口数の増減

当期並びに前期以前の発行済投資口数及び出資総額の異動は以下の通りです。

払込年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年5月6日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成17年7月20日	公募増資	75,000	75,400	41,868	42,068	(注2)
平成17年8月16日	第三者割当増資	3,970	79,370	2,216	44,285	(注3)
平成18年5月1日	公募増資	73,660	153,030	42,171	86,456	(注4)
平成18年5月26日	第三者割当増資	3,970	157,000	2,272	88,729	(注5)
平成19年5月22日	公募増資	40,900	197,900	34,474	123,203	(注6)
平成19年6月19日	第三者割当増資	2,100	200,000	1,770	124,973	(注7)
平成21年11月16日	公募増資	33,550	233,550	8,156	133,129	(注8)
平成23年7月20日	公募増資	51,400	284,950	13,600	146,730	(注9)
平成23年8月8日	第三者割当増資	1,600	286,550	423	147,153	(注10)
平成25年11月13日	公募増資	43,800	330,350	18,198	165,351	(注11)
平成25年12月10日	第三者割当増資	2,190	332,540	909	166,261	(注12)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

平成26年1月22日に開催された本投資法人の第7回投資主総会において、平成26年2月2日付で、児玉公男が監督役員を退任し、平成26年2月3日付で関高浩が監督役員に選任されました。なお、執行役員の内田直克、並びに監督役員の鳥羽史郎及び森島義博は平成26年2月3日付で再任されました。また、本投資主総会において、執行役員が法令に定める員数を欠くこととなる場合に備え、本資産運用会社の寺本光が補欠執行役員として選任されています。

就任： 監督役員 関 高浩（平成26年2月3日付）

退任： 監督役員 児玉公男（平成26年2月2日付）

(2) 本資産運用会社の役員の変動

就任： 監査役（非常勤） 植田哲夫（平成26年3月26日付）

退任： 監査役（非常勤） 林 仁治（平成26年3月25日付）

なお、ケネディクス・オフィス投資法人が資産の運用を委託する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において、平成26年2月3日付で、組織名の変更により、内田直克が最高業務執行者（C00）兼オフィス・リート本部長に、田中晃が最高業務執行者（C00）兼レジデンシャル・リート本部長となりました。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期		当期	
			(平成25年10月31日)		(平成26年4月30日)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産	オフィスビル	東京経済圏	32,068	10.1	36,610	10.3
		地方経済圏	12,041	3.8	11,944	3.4
	オフィスビル 小計		44,110	13.9	48,555	13.7
不動産合計			44,110	13.9	48,555	13.7
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	189,380	59.8	215,574	60.7
		地方経済圏	38,877	12.3	37,336	10.5
	オフィスビル 小計		228,258	72.1	252,911	71.2
	住宅	東京経済圏	5,994	1.9	4,801	1.4
		地方経済圏	1,745	0.6	1,724	0.5
	住宅 小計		7,739	2.4	6,526	1.8
	都市型商業施設	東京経済圏	22,018	7.0	21,916	6.2
	都市型商業施設 小計		22,018	7.0	21,916	6.2
	その他	東京経済圏	-	-	2,973	0.8
	その他 小計		-	-	2,973	0.8
信託不動産合計			258,016	81.5	284,327	80.1
投資有価証券 (注3)			1,106	0.3	2,006	0.6
預金・その他の資産			13,519	4.3	20,277	5.7
資産総額			316,753	100.0	355,167	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) 前期は、千里プロパティー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。当期は、千里プロパティー特定目的会社が発行した優先出資証券及び合同会社KRF43を営業者とする匿名組合出資持分です。

	前期 (平成25年10月31日現在)		当期 (平成26年4月30日現在)	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額	165,971	52.4	185,057	52.1
純資産額	150,781	47.6	170,109	47.9
資産総額	316,753	100.0	355,167	100.0

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

資産の種類	銘柄名	数量(口)	帳簿価額 (百万円)	評価額 (百万円) (注1)	対総資産 比率(%) (注2)
優先出資証券	千里プロパティ特定目的会社 優先出資証券 (注3)	17,820	896	896	0.3
匿名組合出資 持分	合同会社KRF43を営業者とする 匿名組合出資持分(注4)	-	1,110	1,110	0.3

(注1) 評価額は帳簿価額を記載しています。

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

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

(注4) 運用資産は、「新宿サンエービル」の不動産信託受益権です。

②投資不動産物件

A. 投資不動産物件の価格及び投資比率

(単位：百万円)

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (注1)	貸借 対照表 計上額 (注2)	期末評価額					鑑定 評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)	
						(注3)	直接還元法		DCF法				
							価格	還元 利回り (%)	価格	割引率 (%)			最終還元 利回り (%)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	5,940	6,006	6,520	6,810	4.5	6,390	4.3	4.7	大	1.7
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	4,255	4,880	4,930	4.8	4,820	4.5	4.9	研	1.3
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,680	3,401	3,220	3,300	4.8	3,180	4.6	5.0	大	1.0
		A-5	KDX中野坂上ビル	2,533	2,410	2,270	2,340	5.0	2,240	4.8	5.2	大	0.7
		A-6	原宿FFビル	2,450	2,415	3,030	3,060	5.2	2,990	5.0	5.4	研	0.7
		A-7	FIK南青山ビル	2,270	2,231	2,330	2,360	4.5	2,300	4.3	4.7	研	0.6
		A-8	神田木原ビル	1,950	1,831	1,670	1,730	4.8	1,650	4.6	5.0	大	0.5
		A-13	KDX麹町ビル	5,950	5,654	4,350	4,410	4.3	4,290	4.1	4.5	研	1.7
		A-14	KDX船橋ビル	2,252	2,330	1,950	1,950	6.1	1,940	5.9	6.3	研	0.6
		A-15	KDX浜町ビル	2,300	2,197	2,230	2,260	5.1	2,200	4.9	5.3	研	0.6
		A-16	東伸24ビル	5,300	4,998	4,020	4,060	5.6	3,970	5.4	5.8	研	1.5
		A-17	KDX恵比寿ビル	4,640	4,521	4,300	4,330	4.6	4,270	4.3	4.8	研	1.3
		A-19	KDX浜松町ビル	3,460	3,164	3,130	3,230	4.4	3,080	4.2	4.6	大	1.0
		A-20	KDX茅場町ビル	2,780	2,816	2,450	2,470	5.0	2,430	4.6	5.1	研	0.8
		A-21	KDX新橋ビル	3,728	3,811	3,820	3,850	4.4	3,790	4.1	4.5	研	1.1
		A-22	KDX新横浜ビル	2,520	2,375	2,160	2,180	5.9	2,140	5.7	6.1	研	0.7
		A-26	KDX木場ビル	1,580	1,520	1,380	1,400	5.4	1,350	5.2	5.6	研	0.4
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,350	2,342	2,280	2,360	4.8	2,250	4.6	5.0	大	0.6
		A-28	KDX乃木坂ビル	1,065	1,106	683	686	5.3	679	5.0	5.4	研	0.3
		A-29	KDX東新宿ビル	2,950	3,127	3,370	3,460	4.9	3,330	4.7	5.1	大	0.8
		A-30	KDX西五反田ビル	4,200	4,019	3,810	3,840	5.0	3,780	4.8	5.2	研	1.2
		A-31	KDX門前仲町ビル	1,400	1,369	1,140	1,190	5.4	1,120	5.2	5.6	大	0.4
		A-32	KDX芝大門ビル	6,090	6,164	4,570	4,600	4.8	4,530	4.5	4.9	研	1.8
		A-33	KDX御徒町ビル	2,000	2,092	1,880	1,920	4.8	1,860	4.7	5.0	大	0.5
		A-34	KDX本厚木ビル	1,305	1,225	1,070	1,100	6.1	1,050	5.9	6.3	大	0.3
		A-35	KDX八王子ビル	1,155	1,262	979	967	5.8	984	5.6	6.0	大	0.3
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,400	6,544	6,320	6,440	4.6	6,200	4.4	4.8	研	1.9
		A-38	KDX西新宿ビル	1,500	1,560	1,140	1,150	5.0	1,120	4.8	5.2	研	0.4
		A-39	KDX虎ノ門ビル	4,400	4,741	3,440	3,490	4.3	3,390	4.1	4.5	研	1.3
		A-40	虎ノ門東洋ビル	9,850	9,811	10,500	10,700	4.4	10,200	4.2	4.7	研	2.9
		A-41	KDX新宿286ビル	2,300	2,359	2,300	2,330	4.6	2,270	4.4	4.8	研	0.6
		A-45	KDX六本木228ビル	3,300	3,423	2,120	2,150	4.7	2,090	4.4	4.8	研	0.9
A-46	飛栄九段北ビル	7,600	7,581	7,560	7,900	4.4	7,420	4.2	4.6	大	2.2		
A-47	KDX新横浜381ビル	5,800	5,724	4,010	4,040	5.8	3,980	5.6	6.0	研	1.7		
A-48	KDX川崎駅前本町ビル	3,760	3,686	2,990	3,020	6.0	2,950	5.5	6.1	研	1.1		
A-49	日総第17ビル	2,710	2,567	1,570	1,590	5.8	1,540	5.6	6.0	研	0.8		
A-50	KDX池尻大橋ビル(注6)	2,400	2,420	1,510	1,530	5.4	1,490	5.2	5.6	研	0.7		
A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,310	2,305	1,800	1,830	5.0	1,760	4.8	5.2	研	0.6		
A-52	KDX神田三崎町ビル	1,380	1,364	959	969	5.1	948	4.8	5.2	研	0.4		
A-55	新都心丸善ビル	2,110	2,130	1,570	1,570	5.1	1,560	4.7	5.3	研	0.6		
A-56	KDX神保町ビル	2,760	2,870	1,980	2,000	4.9	1,960	4.6	5.1	研	0.8		
A-57	KDX五番町ビル	1,951	1,949	1,380	1,400	4.6	1,360	4.4	4.8	研	0.5		
A-59	KDX岩本町ビル	1,864	1,751	1,350	1,360	5.1	1,330	4.9	5.3	研	0.5		

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (注1)	貸借 対照表 計上額 (注2)	期末評価額					鑑定 評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)	
						(注3)	直接還元法		DCF法				
							価格	還元 利回り (%)	価格	割引率 (%)			最終還元 利回り (%)
オフィスビル	東京経済圏	A-60	KDX晴海ビル	10,250	9,409	8,470	8,610	4.7	8,330	4.4	4.8	研	3.0
		A-61	KDX浜松町第2ビル	2,200	2,269	1,890	1,950	4.4	1,870	4.2	4.6	大	0.6
		A-62	小石川TGビル	3,080	3,084	3,250	3,290	4.8	3,210	4.6	5.0	研	0.9
		A-63	五反田TGビル	2,620	2,767	2,620	2,650	4.9	2,590	4.7	5.1	研	0.7
		A-64	KDX日本橋216ビル	2,010	1,928	1,890	1,920	4.4	1,860	4.2	4.6	研	0.5
		A-66	KDX新宿ビル	6,800	6,897	6,710	6,810	4.3	6,610	4.1	4.5	研	2.0
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	4,300	4,265	5,080	5,190	4.2	5,030	4.0	4.4	大	1.2
		A-68	KDX日本橋本町ビル	4,000	3,988	4,330	4,430	4.6	4,280	4.4	4.8	大	1.1
		A-71	KDX飯田橋ビル	4,670	4,638	5,140	5,270	4.6	5,080	4.4	4.8	大	1.3
		A-72	KDX東品川ビル	4,590	4,853	4,770	4,940	4.8	4,690	4.6	5.0	大	1.3
		A-73	KDX箱崎ビル	2,710	2,831	2,890	2,970	5.0	2,850	4.8	5.2	大	0.8
		A-74	KDX新日本橋ビル	2,300	2,219	2,520	2,570	4.4	2,500	4.2	4.6	大	0.6
		A-75	KDX日本橋兜町ビル	11,270	11,435	11,700	11,700	4.6	11,600	4.1	4.5	研	3.3
		A-78	KDX立川駅前ビル(注6)	1,267	1,311	1,390	1,400	5.7	1,380	5.5	5.9	研	0.3
		A-83	KDX府中ビル(注6)	6,120	6,123	6,700	6,730	5.4	6,680	5.2	5.6	大	1.8
		A-84	KDX春日ビル(注6)	2,800	2,846	3,390	3,430	4.8	3,350	4.6	5.0	研	0.8
		A-85	KDX中目黒ビル(注6)	1,880	1,895	2,260	2,340	5.0	2,220	4.8	5.2	大	0.5
		A-86	KDX大宮ビル	2,020	2,245	2,430	2,420	5.6	2,430	5.4	5.8	大	0.6
		A-87	イトーピア日本橋SAビル	2,200	2,218	2,280	2,280	4.9	2,280	4.7	5.1	大	0.6
		A-88	Welship東新宿	1,900	1,912	2,160	2,210	4.8	2,140	4.6	5.0	大	0.5
	A-89	KDX高輪台ビル(注6)	5,250	5,292	5,430	5,520	4.8	5,330	4.6	5.0	研	1.5	
	A-90	KDX池袋ビル(注6)	3,900	3,892	4,260	4,310	4.5	4,240	4.3	4.7	大	1.1	
	A-91	KDX三田ビル(注6)	3,180	3,186	3,470	3,540	4.7	3,400	4.5	4.9	研	0.9	
	A-92	KDX秋葉原ビル(注6)	2,600	2,610	2,770	2,810	4.6	2,730	4.4	4.8	研	0.7	
	A-93	アプラス東京ビル	4,350	4,571	4,580	4,440	4.6	4,640	4.6	4.8	大	1.2	
	A-94	KDX武蔵小杉ビル(注6)	12,000	12,043	12,500	12,500	5.1	12,400	4.8	5.2	研	3.5	
	地方経済圏	A-12	ポルトス・センタービル	5,570	4,396	4,760	4,780	6.2	4,750	6.0	6.4	大	1.6
		A-24	KDX南船場第1ビル	1,610	1,486	983	993	5.8	973	5.6	6.0	研	0.4
		A-25	KDX南船場第2ビル	1,560	1,327	978	989	5.8	967	5.6	6.0	研	0.4
		A-42	烏丸ビル	5,400	5,294	5,030	5,130	5.4	4,990	5.2	5.6	大	1.6
		A-44	KDX仙台ビル	2,100	2,095	1,440	1,450	6.0	1,440	6.0	6.2	大	0.6
		A-53	KDX博多南ビル	4,900	4,724	3,320	3,340	6.5	3,300	6.3	6.7	研	1.4
		A-54	KDX北浜ビル	2,220	2,143	1,530	1,530	5.9	1,530	5.5	6.1	研	0.6
A-58		KDX名古屋栄ビル	7,550	7,220	4,840	4,930	5.0	4,800	4.8	5.2	大	2.2	
A-69		KDX小林道修町ビル	2,870	2,544	2,680	2,710	7.0	2,640	5.2	7.3	研	0.8	
A-70		KDX札幌ビル(注6)	2,005	2,038	2,050	2,110	5.6	2,030	5.4	5.8	大	0.5	
A-79	KDX名古屋駅前ビル	7,327	7,977	7,710	7,780	5.0	7,630	4.8	5.2	研	2.1		
A-80	名古屋日興証券ビル	4,158	4,235	4,060	4,090	5.4	4,030	5.2	5.6	研	1.2		
A-81	仙台日興ビル	950	1,046	1,030	1,030	5.8	1,020	5.6	6.0	研	0.2		
A-82	KDX東梅田ビル	2,770	2,749	3,400	3,480	4.9	3,370	4.7	5.1	大	0.8		
オフィスビル (83物件)小計				303,951	301,466	284,682	288,834	-	281,371	-	-	-	90.4

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (注1)	貸借 対照表 計上額 (注2)	期末評価額 (注3)	直接還元法					鑑定 評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)
							直接還元法		D C F 法				
							価格	還元 利回り (%)	価格	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	5,353	4,801	4,710	4,760	5.0	4,660	4.8	5.2	研	1.5
	地方経済圏	B-18	びなす ひばりが丘	1,800	1,724	1,570	1,580	6.3	1,560	6.1	6.5	研	0.5
住宅(2物件)小計				7,153	6,526	6,280	6,340	-	6,220	-	-	-	2.1
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	9,900	9,585	9,600	9,800	4.2	9,390	4.0	4.4	研	2.9
		C-2	KDX代々木ビル	2,479	2,510	1,980	1,990	5.1	1,970	4.7	5.3	研	0.7
		C-4	銀座四丁目タワー	9,800	9,820	11,000	11,200	3.8	10,800	3.6	4.0	研	2.9
都市型商業施設(3物件)小計				22,179	21,916	22,580	22,990	-	22,160	-	-	-	6.5
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル(底地)	2,880	2,973	2,900	2,920	4.3	2,890	4.2	4.3	大	0.8
その他(1物件)小計				2,880	2,973	2,900	2,920	-	2,890	-	-	-	0.8
全89物件 合計				336,163	332,883	316,442	321,084	-	312,641	-	-	-	100.0

- (注1) 取得価格は、本投資法人が取得した各不動産又は各信託受益権の売買金額(取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まず、百万円未満は切捨てています。)を記載しています。
- (注2) 貸借対照表計上額は、百万円未満を切捨てて記載しています。
- (注3) 期末評価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定価格を記載しています。
- (注4) 各物件の鑑定評価は、一般財団法人日本不動産研究所及び大和不動産鑑定株式会社の2社に委託しています。それぞれ表中では、一般財団法人日本不動産研究所は(研)、大和不動産鑑定株式会社は(大)と表示しています。
- (注5) 比率は、取得価格の合計に対する当該資産の取得価格の比率をいい、小数第2位以下を切捨てて記載しています。小計欄及び合計欄には、各小計・合計欄に該当する物件の取得価格小計(合計)を全資産(89物件)の取得価格の合計で除して得られた数値を記載しています。
- (注6) 下記の通り運用資産の名称を変更しています。以下同じです。

物件番号	新物件名称	旧物件名称	変更時期
A-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	
A-70	KDX札幌ビル	北七条S I Aビル	平成26年4月1日
A-78	KDX立川駅前ビル	立川駅前ビル	
A-83	KDX府中ビル	府中サウスビル	
A-89	KDX高輪台ビル	S I A高輪台ビル	
A-90	KDX池袋ビル	池袋261ビル	
A-91	KDX三田ビル	D N I三田ビルディング	
A-92	KDX秋葉原ビル	秋葉原S Fビル	
A-94	KDX武蔵小杉ビル	T K S武蔵小杉ビル	平成26年6月1日

B. ポートフォリオの分散

用途別分散

用途	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
オフィスビル	83	303,951	90.4
住宅	2	7,153	2.1
都市型商業施設	3	22,179	6.5
その他	1	2,880	0.8
合計	89	336,163	100.0

地域別分散

地域	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
東京経済圏	74	283,373	84.2
地方経済圏	15	52,790	15.7
合計	89	336,163	100.0

規模別分散

規模	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
1,000百万円未満	1	950	0.2
1,000百万円以上2,500百万円未満	35	67,444	20.0
2,500百万円以上5,000百万円未満	32	112,249	33.3
5,000百万円以上7,500百万円未満	13	77,300	22.9
7,500百万円以上10,000百万円未満	5	44,700	13.2
10,000百万円以上12,500百万円未満	3	33,520	9.9
合計	89	336,163	100.0

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

C. 投資不動産及び信託不動産の内容

(a) 投資不動産物件及び信託不動産の概要

用途	地域	物件番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%) (注6)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	1,047.72	事務所	8,613.09	SRC B2F9	昭和49年4月	9.50
		A-3	東茅場町有楽ビル	773.43	事務所	5,916.48	SRC B1F9	昭和62年1月	7.01
		A-4	KDX八丁堀ビル	992.20	事務所	4,800.43	SRC・RC B1F8	平成5年6月	6.42
		A-5	KDX中野坂上ビル	1,235.16	事務所・店舗・居宅・ 車庫・倉庫	6,399.42	SRC B1F11	平成4年8月	5.20
		A-6	原宿FFビル	699.67	店舗・事務所・駐車場	3,812.44	SRC F11	昭和60年11月	5.66
		A-7	FIK南青山ビル	369.47	事務所・店舗・居宅	1,926.98	SRC B1F9	昭和63年11月	4.92
		A-8	神田木原ビル	410.18	事務所	2,393.94	SRC・RC・S B1F8	平成5年5月	7.77
		A-13	KDX麴町ビル	612.17	事務所・店舗	5,323.81	SRC B2F9	平成6年5月	3.60
		A-14	KDX船橋ビル	1,180.41	事務所・店舗	5,970.12	SRC B1F8	平成元年4月	2.76
		A-15	KDX浜町ビル	554.80	店舗・事務所・駐車場	4,133.47	SRC B2F10	平成5年9月	6.76
		A-16	東伸24ビル	1,287.16	事務所・店舗・駐車場	8,483.17	SRC B1F8	昭和59年9月	8.75
		A-17	KDX恵比寿ビル	724.22	事務所・店舗	4,394.58	SRC B1F7	平成4年1月	4.16
		A-19	KDX浜松町ビル	504.26	事務所・店舗・駐車場	3,592.38	S F9	平成11年9月	6.13
		A-20	KDX茅場町ビル	617.17	事務所・駐車場	3,804.86	SRC F8	昭和62年10月	7.90
		A-21	KDX新橋ビル	536.11	事務所・店舗・駐車場	3,960.22	SRC・S B1F8	平成4年2月	6.84
		A-22	KDX新横浜ビル	705.00	事務所・店舗・駐車場	6,180.51	S B1F9	平成2年9月	10.36
		A-26	KDX木場ビル	922.77	事務所・駐車場	2,820.64	RC F5	平成4年10月	7.79
		A-27	KDX鍛冶町ビル	526.43	事務所・店舗	3,147.70	SRC B1F8	平成2年3月	6.05
		A-28	KDX乃木坂ビル	409.36	事務所・店舗・居宅	1,695.07	RC B1F5	平成3年5月	9.48
		A-29	KDX東新宿ビル	1,340.97	事務所・倉庫・駐車場	7,885.40	SRC B1F9	平成2年1月	3.63
A-30	KDX西五反田ビル	684.41	事務所・駐車場	5,192.87	SRC B1F8	平成4年11月	8.28		
A-31	KDX門前仲町ビル	580.99	事務所・店舗	2,668.91	SRC F8	昭和61年9月	5.72		
A-32	KDX芝大門ビル	1,188.28	事務所	7,824.03	SRC B1F9	昭和61年7月	7.60		
A-33	KDX御徒町ビル	239.72	事務所	1,882.00	S F10	昭和63年6月	2.23		
A-34	KDX本厚木ビル	724.62	事務所・店舗	3,603.63	SRC F8	平成7年5月	11.12		

用途	地域	物件番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%) (注6)
オフィスビル	東京経済圏	A-35	KDX八王子ビル	460.62	事務所・駐車場・店舗	2,821.21	SRC F9	昭和60年12月	13.00
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	1,515.28	事務所・倉庫・店舗・ 駐車場・機械室	7,720.08	SRC B1F7	昭和57年8月	2.97
		A-38	KDX西新宿ビル	626.06	事務所・駐車場	2,017.63	RC F5	平成4年10月	9.02
		A-39	KDX虎ノ門ビル	288.20	事務所・店舗	2,277.38	SRC B1F9	昭和63年4月	8.07
		A-40	虎ノ門東洋ビル	869.01	銀行・事務所・店舗・ 倉庫	8,346.83	RC B2F9	昭和37年8月	13.06
		A-41	KDX新宿286ビル	421.70	事務所・駐車場	3,432.04	SRC・RC B1F9	平成元年8月	8.71
		A-45	KDX六本木228ビル	408.86	事務所・店舗	2,235.30	SRC B1F9	平成元年4月	8.95
		A-46	飛栄九段北ビル	1,844.83	事務所・店舗・事務 室・駐車場・倉庫	11,425.31	SRC・S B1F11	昭和63年3月	3.14
		A-47	KDX新横浜381ビル (注7)	1,229.24	事務所・店舗・駐車 場・ゴミ置場	10,290.30	SRC・RC B1F10	昭和63年3月 (注8)	12.02
		A-48	KDX川崎駅前本町ビ ル	1,968.13	事務所	7,420.87	SRC B1F9	昭和60年2月	8.34
		A-49	日総第17ビル	629.00	事務所・駐車場	4,016.61	SRC B1F8	平成3年7月	13.23
		A-50	KDX池尻大橋ビル	834.79	事務所	3,482.96	RC B2F9	昭和63年9月	3.02
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	462.29	事務所	3,280.41	SRC F9	昭和63年9月	6.17
		A-52	KDX神田三崎町ビル	314.54	事務所	1,536.60	SRC B1F7	平成4年10月	9.41
		A-55	新都心丸善ビル	457.64	事務所・店舗・駐車場	3,439.37	SRC B1F8	平成2年7月	4.87
		A-56	KDX神保町ビル	465.92	事務所	3,292.13	SRC B1F8	平成6年5月	7.25
		A-57	KDX五番町ビル	335.70	事務所・駐車場	1,893.11	S F8	平成12年8月	9.06
		A-59	KDX岩本町ビル	266.86	事務所・共同住宅	1,618.65	S F9	平成20年3月	7.15
		A-60	KDX晴海ビル	2,230.69	事務所・店舗	12,694.32	S・SRC B1F11	平成20年2月	5.60
		A-61	KDX浜松町第2ビル	368.28	事務所	2,478.90	S・SRC B1F8	平成4年4月	2.01
		A-62	小石川TGビル	1,250.42	事務所・駐車場	5,862.02	SRC B1F8	平成元年11月	7.54
		A-63	五反田TGビル	582.90	事務所・車庫	4,440.61	SRC B1F9	昭和63年4月	8.37
		A-64	KDX日本橋216ビル	307.77	事務所	1,871.62	SRC F9	平成18年10月	6.99
		A-66	KDX新宿ビル	1,118.12	事務所・店舗・駐車場	10,348.02	S・RC B4F11	平成5年5月	1.78
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	678.24	事務所・銀行	4,724.62	SRC F9	平成3年11月	8.41
		A-68	KDX日本橋本町ビル	583.40	事務所・駐車場	5,110.45	SRC B1F9	昭和59年1月	7.92
		A-71	KDX飯田橋ビル	967.38	事務所・駐車場	5,422.64	SRC B1F8	平成2年3月	8.37
		A-72	KDX東品川ビル	3,115.45	事務所	10,138.65	S・RC B1F5	平成5年1月	10.40
		A-73	KDX箱崎ビル	971.83	事務所・駐車場	6,332.48	SRC B1F10	平成5年11月	7.29
		A-74	KDX新日本橋ビル	444.32	事務所・店舗・駐車場	3,712.25	S B1F10	平成14年11月	5.51
A-75	KDX日本橋兜町ビル	1,920.79	事務所・駐車場	11,705.49	S・SRC B1F8	平成10年11月	4.23		

用途	地域	物件番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%) (注6)	
オフィスビル	東京経済圏	A-78	KDX立川駅前ビル	464.95	事務所	2,896.48	S B1F8	平成2年2月	3.34	
		A-83	KDX府中ビル	2,400.00	事務所・駐車場	16,647.00	SRC・S B1F14	平成8年3月	2.97	
		A-84	KDX春日ビル	1,319.24	事務所・店舗・駐車場	6,444.31	SRC B1F10	平成4年6月	7.19	
		A-85	KDX中目黒ビル	730.26	事務所	3,455.90	SRC F7	昭和60年10月	3.44	
		A-86	KDX大宮ビル	775.67	事務所・店舗・駐車場・居宅	5,055.50	①S・SRC B1F8 ②S F3	平成5年4月	6.97	
		A-87	イトーピア日本橋SAビル	1,193.91	事務所・居宅・駐車場	7,362.25	SRC B1F10	平成7年7月	5.30	
		A-88	Welship東新宿	1,072.03	事務所・店舗・駐車場	5,907.00	SRC・RC B2F10	平成2年3月	3.48	
		A-89	KDX高輪台ビル	2,547.15	事務所	9,265.03	SRC B1F9	昭和60年10月	6.03	
		A-90	KDX池袋ビル	472.94	事務所・店舗・駐車場	3,848.18	S・RC B1F10	平成21年3月	5.74	
		A-91	KDX三田ビル	548.72	事務所・店舗・車庫	5,007.98	S・SRC B3F11	平成5年3月	7.60	
		A-92	KDX秋葉原ビル	374.88	店舗・事務所	2,979.14	SRC B1F9	昭和48年12月	9.37	
		A-93	アプラス東京ビル	1,341.98	事務所・駐車場	6,764.37	SRC B1F8	平成6年1月	7.67	
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	3,210.09	事務所・店舗	16,094.14	S B1F11	平成25年5月	5.72	
	A-12	ポルタス・センタービル	13,936.63	事務所・店舗・倉庫・駐車場	79,827.08	SRC・S B2F25	平成5年9月	3.48		
	A-24	KDX南船場第1ビル	715.44	事務所・駐車場	4,236.59	SRC・RC・S B1F9	平成5年3月	9.04		
	A-25	KDX南船場第2ビル	606.45	車庫・店舗・事務所・居宅	3,315.93	SRC・S B1F9	平成5年9月	10.59		
	A-42	鳥丸ビル	1,788.67	事務所	12,632.68	SRC B1F8	昭和57年10月	8.37		
	A-44	KDX仙台ビル	987.78	事務所	5,918.30	SRC B1F10	昭和59年2月	1.93		
	A-53	KDX博多南ビル	1,826.25	事務所・店舗・駐車場	13,238.16	SRC B1F9	昭和48年6月	1.48		
	A-54	KDX北浜ビル	751.92	事務所・倉庫・駐車場	4,652.96	S F10	平成6年7月	9.79		
	A-58	KDX名古屋栄ビル	1,192.22	事務所・店舗	9,594.00	S F11	平成21年4月	2.87		
	A-69	KDX小林道修町ビル(注9)	1,561.04	事務所・車庫・店舗	10,723.83	S・SRC B1F12	平成21年7月	13.79		
	A-70	KDX札幌ビル	819.44	事務所	5,503.90	SRC B1F9	平成元年10月	0.51		
	A-79	KDX名古屋駅前ビル	1,354.10	事務所・店舗	13,380.30	S・SRC B2F15	昭和61年4月	12.13		
	A-80	名古屋日興証券ビル	1,403.93	事務所・店舗・駐車場	14,308.76	SRC B3F11	昭和49年8月	14.36		
	A-81	仙台日興ビル	522.14	事務所	3,598.01	SRC・S B1F8	平成元年3月	3.48		
	A-82	KDX東梅田ビル	804.50	事務所・店舗・駐車場	6,805.76	S・SRC B1F10	平成21年7月	8.78		
	オフィスビル (83物件)小計				-	-	-	-	平均22.7年 (注8)	-
	住宅	東京経済圏 地方経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	4,252.86	共同住宅	18,115.39	SRC B1F10	平成16年1月	9.88
B-18			びなす ひばりが丘	8,595.00	共同住宅	14,976.25	①RC F6 ②RC F5 ③RC F6	平成元年3月	5.20	
住宅 (2物件)小計				-	-	-	-	平均14.0年	-	

用途	地域	物件番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%) (注6)
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	1,240.51	店舗	6,302.58	S・RC・SRC B2F7	平成17年3月	8.02
		C-2	KDX代々木ビル	228.74	店舗・事務所	1,269.06	SRC F8	平成3年8月	8.17
		C-4	銀座四丁目タワー	688.52	店舗・事務所・駐車場	6,787.33	S B1F13	平成20年11月	1.16
都市型商業施設 (3物件)小計				-	-	-	-	平均8.9年	-
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル (底地)	1,355.13	-	-	-	-	-
その他 (1物件)小計				-	-	-	-	-	-
全89物件 合計				-	-	-	-	平均21.6年 (注8)	4.94 (注6)

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

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

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

(注4) 構造・階数は、登記簿上の記載に基づいています。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。構造・階数の記載に当たっては、下記の略称を用いています。

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

(例) B2F9は地下2階付地上9階建

(注5) 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しています。小計・合計欄には、平成26年4月30日を基準として、取得価格で加重平均し、小数第2位以下を切捨てた平均築年数を記載しています。

(注6) PML値は、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社の調査による平成26年3月時点の数値です。

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

(注8) KDX新横浜381ビルの建築時期については、既存棟の建築時期を記載しています。平均築年数は、KDX新横浜381ビル増築棟の建築時期(平成21年4月)及び新宿6丁目ビル(底地)を考慮せずに算出し、記載しています。

(注9) KDX小林道修町ビルは、建物譲渡特約付定期借地権及び建物から構成されています。

(b) 運用資産の資本的支出

(イ) 資本的支出の予定について

本投資法人が保有している不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第19期（平成26年10月期）に計画されている主要な物件の改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は、以下の通りです。なお、資本的支出の予定金額のうち、工事の内容等に従い会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払額
虎ノ門東洋ビル (東京都港区)	空調改修工事等	自 平成26年 5月 至 平成26年10月	143	-	1
フレーム神南坂 (東京都渋谷区)	事務所用途変更工事等	同上	87	-	-
イトーピア日本橋S A ビル (東京都中央区)	空調改修工事等	同上	79	-	-
KDX神保町ビル (東京都千代田区)	外壁改修工事等	同上	53	-	-

(ロ) 期中に行った資本的支出について

当期（平成26年4月期）中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、以下の通りです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で711百万円であり、当期費用に区分された修繕費193百万円と合わせ、合計905百万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11月 至 平成26年 4月	183
KDX大宮ビル (埼玉県さいたま市)	空調改修工事等	同上	119
KDX本厚木ビル (神奈川県厚木市)	空調改修工事等	同上	93
KDX新橋ビル (東京都港区)	共用部改修工事、O Aフロ ア工事等	同上	92
KDX新宿ビル (東京都新宿区)	空調改修工事等	同上	63
その他			159
ポートフォリオ全体			711

(注) 資本的支出の金額は百万円未満を切捨てて記載しています。

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

(単位：百万円)

営業期間	第14期 自 平成23年11月 1日 至 平成24年 4月30日	第15期 自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日	第16期 自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日	第17期 自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日	当期 自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日
当期首積立金残高	517	643	503	523	502
当期積立額	296	224	30	12	3
当期積立金取崩額	170	364	10	34	11
次期繰越額	643	503	523	502	493

(c) テナント等の概要

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (注3)	賃貸戸数 (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業収入 (千円) (注7)	敷金保証金 (千円) (注8)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	5,889.32	5,889.32	-	-	10	100.0	196,833	232,123
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,379.66	4,379.66	-	-	8	100.0	111,758	216,322
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,323.73	3,323.73	-	-	5	100.0	119,385	134,559
		A-5	KDX中野坂上ビル	4,390.27	4,390.27	18	18	25	100.0	88,966	88,505
		A-6	原宿Fビル	3,068.36	3,068.36	-	-	3	100.0	106,871	169,343
		A-7	F I K南青山ビル	1,814.56	1,814.56	-	-	7	100.0	75,482	107,055
		A-8	神田木原ビル	1,947.84	1,713.85	-	-	10	88.0	48,420	95,108
		A-13	KDX麹町ビル	3,793.02	3,793.02	-	-	10	100.0	141,010	228,450
		A-14	KDX船橋ビル	3,833.19	3,833.19	-	-	23	100.0	103,854	127,138
		A-15	KDX浜町ビル	3,100.22	3,100.22	-	-	10	100.0	78,862	100,485
		A-16	東伸24ビル	6,623.33	6,255.35	-	-	18	94.4	170,919	255,131
		A-17	KDX恵比寿ビル	3,074.47	3,074.47	-	-	6	100.0	125,601	229,205
		A-19	KDX浜松町ビル	2,724.35	2,724.35	-	-	9	100.0	91,445	126,185
		A-20	KDX茅場町ビル	3,019.93	2,564.52	-	-	6	84.9	80,776	77,961
		A-21	KDX新橋ビル	2,805.35	2,434.22	-	-	7	86.8	50,263	149,391
		A-22	KDX新横浜ビル	4,788.04	4,505.86	-	-	18	94.1	94,962	153,914
		A-26	KDX木場ビル	2,455.43	2,162.48	-	-	6	88.1	41,028	58,746
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,564.65	2,564.65	-	-	10	100.0	77,070	88,245
		A-28	KDX乃木坂ビル	1,251.40	1,251.40	1	1	6	100.0	23,515	25,834
		A-29	KDX東新宿ビル	5,930.96	5,930.96	-	-	6	100.0	137,080	124,758
		A-30	KDX西五反田ビル	3,881.58	3,881.58	-	-	5	100.0	142,563	203,523
		A-31	KDX門前仲町ビル	2,008.74	2,008.74	-	-	7	100.0	48,336	43,788
		A-32	KDX芝大門ビル	5,997.36	5,997.36	-	-	10	100.0	117,260	190,943
		A-33	KDX御徒町ビル	1,792.54	1,792.54	-	-	2	100.0	67,152	110,237
		A-34	KDX本厚木ビル	2,746.89	2,746.89	-	-	11	100.0	48,712	71,349
		A-35	KDX八王子ビル	2,178.61	2,178.61	-	-	8	100.0	50,573	44,998
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	5,880.71	5,880.71	-	-	7	100.0	187,164	227,261
		A-38	KDX西新宿ビル	1,593.60	1,593.60	-	-	9	100.0	45,726	57,517
		A-39	KDX虎ノ門ビル	1,966.56	1,966.56	-	-	7	100.0	102,949	179,712
		A-40	虎ノ門東洋ビル	6,499.63	6,299.81	-	-	9	96.9	302,935	507,244
		A-41	KDX新宿286ビル	2,444.89	2,444.89	-	-	8	100.0	83,698	102,108
		A-45	KDX六本木228ビル	1,910.88	1,409.84	-	-	7	73.8	39,678	73,552
		A-46	飛柴九段北ビル	6,897.59	6,897.59	-	-	14	100.0	243,638	319,283
		A-47	KDX新横浜381ビル	8,131.47	8,131.47	-	-	43	100.0	169,358	237,573
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	5,124.98	5,124.98	-	-	1	100.0	101,567	155,571
		A-49	日総第17ビル	2,730.85	2,730.85	-	-	9	100.0	50,496	68,274
		A-50	KDX池尻大橋ビル	2,456.72	2,244.16	-	-	7	91.3	60,974	70,600
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,239.13	2,239.13	-	-	9	100.0	67,421	86,495
		A-52	KDX神田三崎町ビル	1,330.06	809.19	-	-	5	60.8	22,624	28,632
		A-55	新都心丸善ビル	1,912.28	1,912.28	-	-	5	100.0	57,599	72,273
		A-56	KDX神保町ビル	2,321.80	2,321.80	-	-	3	100.0	67,653	96,451
		A-57	KDX五番町ビル	1,649.47	1,649.47	-	-	7	100.0	42,261	52,840
		A-59	KDX岩本町ビル	1,529.91	1,529.91	3	3	10	100.0	45,722	56,592
		A-60	KDX晴海ビル	9,294.00	6,709.44	-	-	8	72.2	162,881	286,059
A-61	KDX浜松町第2ビル	1,954.23	1,954.23	-	-	8	100.0	56,553	95,821		
A-62	小石川TGビル	3,945.54	3,945.54	-	-	5	100.0	129,653	157,041		
A-63	五反田TGビル	3,161.80	3,161.80	-	-	10	100.0	94,985	123,146		
A-64	KDX日本橋216ビル	1,615.20	1,615.20	-	-	8	100.0	53,034	90,758		

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (注3)	賃貸戸数 (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業収入 (千円) (注7)	敷金保証金 (千円) (注8)
オフィスビル	東京経済圏	A-66	KDX新宿ビル	5,836.69	5,160.28	-	-	18	88.4	218,050	275,062
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	3,573.59	3,573.59	-	-	4	100.0	147,283	169,724
		A-68	KDX日本橋本町ビル	3,998.39	3,998.39	-	-	8	100.0	126,684	212,323
		A-71	KDX飯田橋ビル	4,429.25	4,429.25	-	-	5	100.0	164,955	227,405
		A-72	KDX東品川ビル	7,110.62	5,456.15	-	-	4	76.7	166,704	183,482
		A-73	KDX箱崎ビル	3,992.60	3,137.88	-	-	7	78.6	92,621	117,793
		A-74	KDX新日本橋ビル	2,658.79	2,658.79	-	-	9	100.0	79,075	124,455
		A-75	KDX日本橋兜町ビル	7,562.93	7,562.93	-	-	7	100.0	190,897	330,311
		A-78	KDX立川駅前ビル	1,612.13	1,612.13	-	-	5	100.0	63,554	86,432
		A-83	KDX府中ビル	10,151.48	9,907.27	-	-	34	97.6	296,887	339,565
		A-84	KDX春日ビル	4,344.41	4,344.41	-	-	14	100.0	123,615	144,836
		A-85	KDX中目黒ビル	2,681.29	2,681.29	-	-	6	100.0	82,092	109,271
		A-86	KDX大宮ビル	3,816.33	3,816.33	1	1	18	100.0	109,505	183,283
		A-87	イトーピア日本橋SAビル	3,106.42	2,518.07	8	7	12	81.1	99,756	95,673
		A-88	We l s h i p東新宿	4,037.44	4,037.44	-	-	7	100.0	88,990	74,597
		A-89	KDX高輪台ビル	6,952.41	6,655.14	-	-	7	95.7	148,772	236,346
		A-90	KDX池袋ビル	3,110.56	3,110.56	-	-	10	100.0	116,193	196,987
		A-91	KDX三田ビル	3,416.30	3,021.57	-	-	9	88.4	100,529	132,876
		A-92	KDX秋葉原ビル	2,288.93	2,288.93	-	-	7	100.0	70,711	95,038
	A-93	アプラス東京ビル	4,487.22	4,487.22	-	-	1	100.0	103,305	325,771	
	A-94	KDX武蔵小杉ビル	12,978.52	12,442.16	-	-	4	95.9	85,860	592,887	
	A-12	ポルタス・センタービル	11,533.14	11,127.20	-	-	28	96.5	289,199	356,106	
	A-24	KDX南船場第1ビル	3,106.73	2,834.08	-	-	13	91.2	48,024	62,572	
	A-25	KDX南船場第2ビル	2,697.65	1,904.19	-	-	18	70.6	43,274	34,006	
	A-42	烏丸ビル	8,744.01	8,744.01	-	-	38	100.0	201,179	276,998	
	A-44	KDX仙台ビル	3,958.39	3,636.75	-	-	30	91.9	84,478	143,184	
	A-53	KDX博多南ビル	9,917.35	9,496.09	-	-	51	95.8	169,109	221,186	
	A-54	KDX北浜ビル	3,995.50	3,708.71	-	-	11	92.8	76,650	83,417	
	A-58	KDX名古屋栄ビル	6,923.12	6,923.12	-	-	15	100.0	186,615	206,317	
	A-69	KDX小林道修町ビル	7,072.23	7,072.23	-	-	13	100.0	174,599	251,198	
	A-70	KDX札幌ビル	3,788.51	3,703.78	-	-	20	97.8	85,892	111,552	
	A-79	KDX名古屋駅前ビル	7,932.43	7,932.43	-	-	19	100.0	317,871	497,522	
	A-80	名古屋日興証券ビル	7,993.37	7,635.37	-	-	10	95.5	196,960	264,092	
A-81	仙台日興ビル	2,538.40	2,226.50	-	-	5	87.7	57,048	76,448		
A-82	KDX東梅田ビル	4,986.24	4,986.24	-	-	11	100.0	130,598	109,260		
オフィスビル (83物件) 小計				353,308.47	338,783.09	31	30	923	95.9	9,364,836	13,546,111
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	7,711.14	7,711.14	140	140	¹ (注9)	100.0	149,844	50,580
	地方経済圏	B-18	びなす ひばりが丘	12,829.64	12,019.45	159	149	113	93.7	90,038	24,018
住宅 (2物件) 小計				20,540.78	19,730.59	299	289	114	96.1	239,883	74,598

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (注3)	賃貸戸数 (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業収入 (千円) (注7)	敷金保証金 (千円) (注8)
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	4,653.40	4,479.62	-	-	11	96.3	269,625	215,764
		C-2	KDX代々木ビル	1,177.00	1,177.00	-	-	11	100.0	69,075	108,150
		C-4	銀座四丁目タワー	5,624.23	5,624.23	-	-	4	100.0	275,484	346,121
都市型商業施設 (3物件)小計				11,454.63	11,280.85	-	-	26	98.5	614,186	670,036
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル (底地)	1,355.13	1,355.13	-	-	1	100.0	4,911	56,670
その他 (1物件)小計				1,355.13	1,355.13	-	-	1	100.0	4,911	56,670
全89物件 合計				386,659.01	371,149.66	330	319	1,064 (注10)	96.0	10,223,818	14,347,417
最近5年の稼働率推移											
				平成21年10月31日	94.7%						
				平成22年4月30日	94.4%						
				平成22年10月31日	93.6%						
				平成23年4月30日	94.6%						
				平成23年10月31日	94.7%						
				平成24年4月30日	95.4%						
				平成24年10月31日	95.5%						
				平成25年4月30日	93.9%						
				平成25年10月31日	95.8%						
				平成26年4月30日	96.0%						

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

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

(注3) 賃貸可能戸数は、建物の賃貸が可能な居宅の戸数を記載しています。

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

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

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

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

（参考情報）

当期中に売却した物件の当期総賃貸事業収入

用途	物件番号	物件名称	総賃貸事業収入 (千円)
オフィスビル	A-36	KDX新潟ビル	32,343
オフィスビル	A-77	兜町日興ビルII	42,558
住宅	B-3	コート目白	31,616

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

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

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

(d) 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人が保有する不動産の各物件につき、当期（平成26年4月期）における総賃貸事業収入の10%以上を占める物件はありません。

(e) 主要なテナントに関する情報

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

(ロ) 参考：上位エンドテナント

(平成26年4月30日現在)

	エンドテナントの名称	物件名称	賃貸面積	面積比率 (注1)
1	ケネディクス株式会社 (注2)	KDX日本橋兜町ビル、KDX武蔵小杉ビル	13,444.18㎡	3.6%
2	積和不動産株式会社	レジデンスシャルマン月島	7,711.14㎡	2.1%
3	SMB C日興証券株式会社	KDX立川駅前ビル、 KDX名古屋駅前ビル、 名古屋日興証券ビル、仙台日興ビル	7,537.14㎡	2.0%
4	非開示(注3)	KDX川崎駅前本町ビル	5,124.98㎡	1.4%
5	株式会社アプラス	アプラス東京ビル	4,487.22㎡	1.2%
小計			38,304.66㎡	10.3%
ポートフォリオ全体			371,149.66㎡	100.0%

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

(注2) ケネディクス株式会社は、マスターリース会社となっている本投資法人から賃借している物件の一部について、第三者に転貸するサブ・マスターリースを行っています。なお、KDX日本橋兜町ビル及びKDX武蔵小杉ビルの面積比率は、それぞれ0.7%、2.9%となっています。

(注3) テナントから開示の了承を得られていないため、非開示としています。