

平成25年10月期 決算短信 (REIT)

平成25年12月12日

不動産投資信託証券発行者名 ケネディクス不動産投資法人

上場取引所 東証

コード番号 8972

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

代表者 執行役員 内田 直克

資産運用会社名 ケネディクス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 KRIファンド本部 企画部長 寺本 光

TEL. 03-3519-3491

有価証券報告書提出予定日 平成26年1月30日 分配金支払開始予定日 平成26年1月22日

決算補足説明資料作成の有無 有・無

決算説明会開催の有無 有・無 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年10月期の運用、資産の状況 (平成25年5月1日～平成25年10月31日)

(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	%
25年10月期	9,819	(△0.5)	4,240	(△3.7)	2,832	(△5.7)	2,831	(△5.7)
25年4月期	9,867	(△3.4)	4,401	(△2.5)	3,003	(△0.3)	3,002	(△0.3)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
25年10月期	9,881	1.9	0.9	28.9
25年4月期	10,476	2.0	1.0	30.4

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
25年10月期	9,302	2,665	0	0	94.1	1.8
25年4月期	9,434	2,703	0	0	90.1	1.8

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

(注2) 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。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
25年10月期	316,753	150,781	47.6	526,195
25年4月期	308,172	150,653	48.9	525,747

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
25年10月期	5,924	△14,816	5,469	10,948
25年4月期	7,880	△3,060	△950	14,371

2. 平成26年4月期の運用状況の予想（平成25年11月1日～平成26年4月30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4月期	10,177 (3.7)	4,515 (6.5)	3,114 (9.9)	3,112 (9.9)	9,360	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益（平成26年4月期）9,463円
 予想期末発行済投資口数（平成26年4月期）332,540口
 予想期中平均投資口数（平成26年4月期）328,910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25年10月期 | 286,550口 | 平成25年4月期 | 286,550口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成25年10月期 | 0口 | 平成25年4月期 | 0口 |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、30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

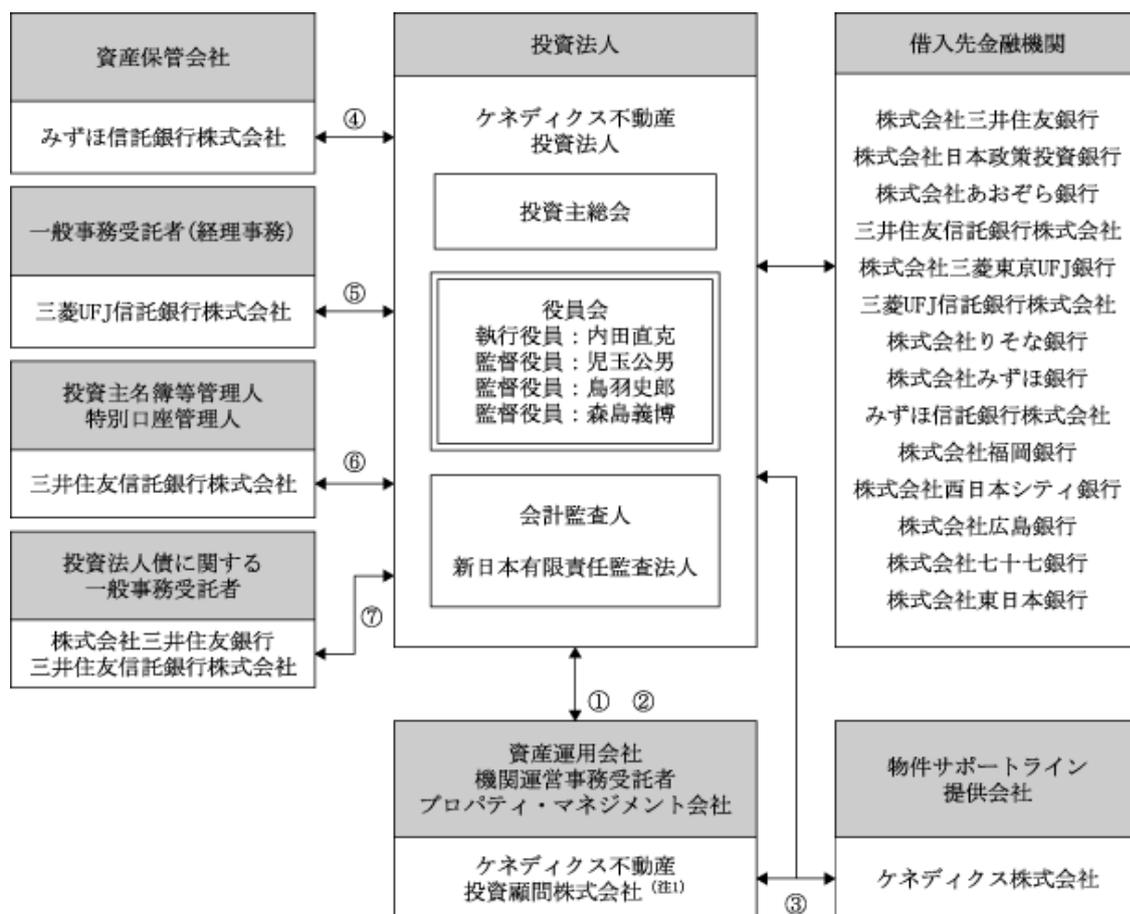
この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続が実施中です。

※ 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、11ページ記載の「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^(注2)
- 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1) 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（以下「本資産運用会社」といいます。）へ変更しました。以下同じです。

(注2) 平成25年10月1日付で、本投資法人、本資産運用会社及びケネディクス株式会社との間で、新たに「不動産情報提供等に関する覚書」を締結しました。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成25年7月30日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

A. 投資法人の主な推移

ケネディクス不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、平成17年5月6日に設立され、平成17年7月21日に発行済投資口の総口数75,400口で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8972）。その後、本投資法人は、4度の海外市場における募集を含む公募増資等を実施しており、当期末（平成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、本資産運用会社に資産運用業務を委託し、収益の安定的な獲得と投資資産の持続的な成長を図ることにより、投資主利益の極大化を目指し、「トレンド」を捉え、「タイミング」を逃さない柔軟かつ機動的な投資を行い、ポートフォリオを構築することを基本方針としています。

B. 投資環境と運用実績

(a) 投資環境

当期（平成25年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い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」といいます。）。

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ビル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のテナントは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。

C. 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。

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 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。

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、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期されることから、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。

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への余地に応じて、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%未満の水準を目途とします。但し、資金調達環境等を鑑みたくらう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。

(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 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の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	DN I 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	S I A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。

(4) 投資リスク

平成25年10月24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） 運用状況の見直し

平成26年4月期（第18期：平成25年11月1日～平成26年4月30日）の運用状況につきましては、営業収益10,177百万円、営業利益4,515百万円、経常利益3,114百万円、当期純利益3,112百万円、1口当たり分配金9,360円を予想しています。

また、平成25年10月24日付「平成26年4月期(第18期)及び平成26年10月期(第19期)の運用状況の予想に関するお知らせ」では、同日で公表した公募増資に伴い、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）の運用状況として、営業収益10,433百万円、営業利益4,543百万円、経常利益3,207百万円、当期純利益3,206百万円、1口当たり分配金9,640円を予想している旨、適時開示しています。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）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

なお、下記「平成26年4月期（第18期）及び平成26年10月期（第19期）の運用状況の予想の前提条件」に記載の通り、本投資法人は、当期（平成25年10月期）決算日後に新投資口の発行、資産の取得、既存借入金の一部返済及び借換えを行っており、当該前提条件を本書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）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 第18期営業期間:平成25年11月1日～平成26年4月30日(181日) 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25年12月12日現在保有している不動産及び不動産信託受益権は、以下に記載の第18期営業期間に取得した5物件(KDX新橋ビルは追加取得のため、既取得分とあわせて1物件としています。)の運用資産を含めて89物件です。また、合同会社KRF31 匿名組合出資持分は、以下に記載のDNI三田ビルディングの取得に伴い、償還されることを前提としています。 <ul style="list-style-type: none"> SIA高輪台ビル(オフィスビル)(平成25年11月19日取得済) 池袋261ビル(オフィスビル)(平成25年11月18日取得済) DNI三田ビルディング(オフィスビル)(平成25年11月18日取得済) 秋葉原SFビル(オフィスビル)(平成25年11月19日取得済) KDX新橋ビル(追加取得分)(オフィスビル)(平成25年12月2日取得済) 上記以外に、第18期及び第19期営業期間未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を保有しています。第18期及び第19期営業期間未までに当該優先出資証券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25年10月24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、第18期1,003百万円、第19期1,024百万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、第18期853百万円、第19期922百万円を想定しています。 減価償却費については、第18期1,781百万円、第19期1,786百万円を想定しています。 修繕費については、第18期164百万円、第19期165百万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。

項目	前提条件
	<ul style="list-style-type: none"> ● 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入します。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 新投資口の発行及び投資口売出しにかかる費用は、180百万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、第18期1,337百万円、第19期1,291百万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25年12月12日現在において、142,458百万円の借入金残高、及び6,300百万円の投資法人債発行残高があります。 ● 平成25年12月12日現在の借入金のうち、第18期中に返済期限が到来する借入金は16,211.5百万円ありますが、211.5百万円の約定弁済を行う以外に、新投資口の発行により調達した資金を既存借入金の一部返済に1,800百万円充当しており、残額は全額借換を行うことを前提としています。第19期中に返済期限が到来する借入金は23,611.5百万円ありますが、211.5百万円の約定弁済を行う以外は全額借換えを行うことを前提としています。 ● 第18期中及び第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25年10月31日現在の発行済投資口数286,550口に、平成25年10月24日及び11月6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(43,800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(2,190口)によって発行された新投資口の発行投資口数45,990口を加えた332,540口を前提としています。 ● 上記45,990口の発行を除き、第18期及び第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

	前期 (平成25年4月30日)	当期 (平成25年10月31日)
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

(単位：千円)

	前期 (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	150,653,061	150,781,225
負債純資産合計	308,172,165	316,753,174

※1

(2) 損益計算書

(単位：千円)

		前期		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	
営業収益					
貸貸事業収入	※1	8,217,881		8,237,001	
その他貸貸事業収入	※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					
貸貸事業費用	※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	

(3) 投資主資本等変動計算書

	(単位：千円)	
	前期	当期
	自 平成24年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
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
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

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

期 別 項 目	前 期	当 期
	自 平成 24 年 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
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>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成24年 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	
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	
使途制限付信託預り金の預入による支出	-		△94,091	
使途制限付信託預り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	

(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="710 636 1031 779"> <tr> <td>建物</td> <td>2～49年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>② 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 水道施設利用権 6年 借地権 定期借地権については、契約期間（48年9カ月）に基づく定額法を採用しております。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	2～49年	構築物	2～45年	機械及び装置	3～17年	工具、器具及び備品	3～20年
建物	2～49年								
構築物	2～45年								
機械及び装置	3～17年								
工具、器具及び備品	3～20年								
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 10,264 千円、当期 26,946 千円です。</p>								

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

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

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

(単位：千円)

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

※2. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

(単位：千円)

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

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 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
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	6,628,332	6,649,670
共益費収入	1,589,549	1,587,331
計	8,217,881	8,237,001
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	292,402	299,883
水道光熱費収入	681,271	851,380
その他収入	114,531	113,434
計	1,088,205	1,264,698
不動産賃貸事業収益合計	9,306,086	9,501,700
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	951,904	951,025
水道光熱費	753,048	928,822
公租公課	820,157	851,090
修繕費	322,651	173,603
保険料	14,837	14,371
信託報酬	42,925	42,376
その他賃貸事業費用	167,349	177,574
減価償却費	1,662,015	1,696,848
固定資産除却損	5,193	10,114
不動産賃貸事業費用合計	4,740,083	4,845,826
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	4,566,003	4,655,873

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期 (自 平成 24 年 11 月 1 日 至 平成 25 年 4 月 30 日)

(単位：千円)

①金沢日興ビル	
不動産等売却収入	780,000
不動産等売却原価	677,861
その他売却費用	21,300
不動産等売却益	80,838

②KDX四谷ビル

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

当期（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

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

※ 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数

	前期	当期
	自 平成24年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	2,000,000 口	2,000,000 口
発行済投資口数	286,550 口	286,550 口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

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

（単位：千円）

	前期	当期
	自 平成24年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
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
使途制限付信託預金（注）	△ 442,323	△ 504,136
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。

（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4月30日)	(平成25年10月31日)
未経過リース料		
1年内	922,114	1,492,005
1年超	4,563,856	6,790,392
合計	5,485,971	8,282,398

（金融商品に関する注記）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

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

（2）金融商品の内容及びそのリスク

投資有価証券は、資産流動化法に基づく特定目的会社に対する優先出資証券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、定期的到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4月30日）

（単位：千円）

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

当期（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	-	-	-

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

資産

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(1) 短期借入金

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

(2) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっております。

(3) 長期借入金

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

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

注2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	前期 (平成25年4月30日)	当期 (平成25年10月31日)
投資有価証券※	896,655	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おりません。

注3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (平成25年4月30日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	8,053,394	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	6,760,531	-	-	-	-	-
合計	14,813,926	-	-	-	-	-

当期 (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	-	-	-	-	-

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4月30日）

（単位：千円）

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

当期（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

（有価証券に関する注記）

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

（デリバティブ取引に関する注記）

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

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

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成25年4月30日）

（単位：千円）

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

当期（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		

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

（資産除去債務に関する注記）

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

（セグメント情報等に関する注記）

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期（自 平成 24 年 11 月 1 日 至 平成 25 年 4 月 30 日）

（1）製品及びサービスごとの情報

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

（2）地域ごとの情報

①売上高

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

②有形固定資産

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

（3）主要な顧客ごとの情報

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

当期（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。

(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4月30日)	当期 (平成25年10月31日)
繰延税金資産		
未払事業税等	35	47
信託借地権償却額	1,278	1,543
繰延税金資産小計	1,314	1,590
評価性引当額	△ 1,278	△ 1,543
繰延税金資産合計	35	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：%)

	前期 (平成25年4月30日)	当期 (平成25年10月31日)
法定実効税率	36.59	36.59
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△ 32.93	△ 34.43
圧縮積立金繰入額	△ 3.64	△ 2.14
その他	0.03	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04	0.05

(持分法損益等に関する注記)

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

2. 関連会社等

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

3. 兄弟会社等

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

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自平成24年11月1日至平成25年4月30日）

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

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

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

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

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

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

当期（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。

(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
貸借対照表計上額		
期首残高	292,021,269	290,593,740
期中増減額	△1,427,528	11,533,520
期末残高	290,593,740	302,127,261
期末時価	264,961,000	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) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額です。なお、池袋日興ビルの前期の期末時価につきましては、平成25年3月21日付の売買契約における譲渡価格(1,970,000千円)に基づき計算しています。

(注3) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期増減額の主な要因は不動産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1,662,015千円であり、当期増減額の主な要因は不動産信託受益権3物件の取得14,020,278千円、不

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

(1 口当たり情報に関する注記)

	前期	当期
	自 平成 24 年 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 口当たり純資産額	525,747 円	526,195 円
1 口当たり当期純利益	10,476 円	9,881 円

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

(注 2) 1 口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前期	当期
	自 平成 24 年 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
当期純利益 (千円)	3,002,075	2,831,476
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	2,831,476
期中平均投資口数 (口)	286,550	286,550

(重要な後発事象に関する注記)

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。

(9) 発行済投資口数の増減

当期並びに前期以前の発行済投資口数及び出資総額の異動は以下の通りです。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員の異動

該当事項はありません。

(2) 本資産運用会社の役員の異動

本件再編にあたり、吸収合併存続会社であるケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社において、以下の通り平成25年9月30日の満了をもって取締役及び監査役全員が退任し、平成25年10月1日付で、新たに取締役4名及び監査役3名が選任され、就任しました。

また、平成25年10月1日開催の本資産運用会社の取締役会にて、本間良輔を代表取締役社長に選定するとともに、内田直克を最高業務執行者（COO）兼KRIファンド本部長に、田中晃を最高業務執行者（COO）兼KDRファンド本部長にそれぞれ選定しました。

(1) 取締役の就任（平成25年10月1日付）

代表取締役社長 本間良輔

取締役 田中晃（最高業務執行者（COO）兼 KDRファンド本部長）

取締役 内田直克（最高業務執行者（COO）兼 KRIファンド本部長）

取締役 田島正彦

(2) 取締役の退任（平成25年9月30日付）

代表取締役社長 田中晃
取締役 児島直人
取締役 中尾彰宏

(3) 監査役の就任（平成25年10月1日付）

監査役（非常勤）船橋晴雄
監査役（非常勤）林仁治
監査役（非常勤）菅野慎太郎

(4) 監査役の退任（平成25年9月30日付）

監査役（非常勤）渡辺萌

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 4 月 30 日)		(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、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。

	前期 (平成 25 年 4 月 30 日現在)		当期 (平成 25 年 10 月 31 日現在)	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額	157,519	51.1	165,971	52.4
純資産額	150,653	48.9	150,781	47.6
資産総額	308,172	100.0	316,753	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 KRF31 を営業者とする 匿名組合出資持分(注 4)	-	209	209	0.1

(注 1) 評価額は帳簿価額を記載しています。

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

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

(注 4) 運用資産は、「DN I 三田ビルディング」の不動産信託受益権です。

②投資不動産物件

A. 投資不動産物件の価格及び投資比率

(単位：百万円)

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (注1)	貸借対照表 計上額 (注2)	期末評価額 (注3)	直接還元法					鑑定評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)
							直接還元法		DCF法				
							価格	還元 利回り (%)	価格	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	5,940	6,030	6,470	6,750	4.6	6,350	4.4	4.8	大	1.9
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	4,281	4,780	4,850	4.9	4,710	4.6	5.0	研	1.4
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,680	3,421	3,390	3,480	4.9	3,350	4.7	5.1	大	1.2
		A-5	KDX中野坂上ビル	2,533	2,426	2,270	2,340	5.1	2,240	4.9	5.3	大	0.8
		A-6	原宿F Fビル	2,450	2,424	3,030	3,060	5.4	3,000	5.2	5.6	研	0.8
		A-7	F I K南青山ビル	2,270	2,236	2,240	2,270	4.7	2,210	4.5	4.9	研	0.7
		A-8	神田木原ビル	1,950	1,837	1,710	1,780	4.9	1,680	4.7	5.1	大	0.6
		A-13	KDX麹町ビル	5,950	5,670	4,350	4,410	4.3	4,290	4.1	4.5	研	1.9
		A-14	KDX船橋ビル	2,252	2,349	1,950	1,950	6.1	1,940	5.9	6.3	研	0.7
		A-15	KDX浜町ビル	2,300	2,214	2,200	2,220	5.2	2,170	5.0	5.4	研	0.7
		A-16	東伸24ビル	5,300	5,023	4,000	4,030	5.7	3,970	5.5	5.9	研	1.7
		A-17	KDX恵比寿ビル	4,640	4,533	4,200	4,230	4.7	4,160	4.4	4.9	研	1.5
		A-19	KDX浜松町ビル	3,460	3,186	3,160	3,260	4.5	3,110	4.3	4.7	大	1.1
		A-20	KDX茅場町ビル	2,780	2,826	2,430	2,440	5.1	2,410	4.7	5.2	研	0.9
		A-21	KDX新橋ビル	2,690	2,676	2,380	2,400	4.6	2,350	4.1	4.7	研	0.8
		A-22	KDX新横浜ビル	2,520	2,397	2,160	2,180	5.9	2,140	5.7	6.1	研	0.8
		A-26	KDX木場ビル	1,580	1,529	1,370	1,390	5.5	1,350	5.3	5.7	研	0.5
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,350	2,355	2,330	2,400	4.9	2,300	4.7	5.1	大	0.7
		A-28	KDX乃木坂ビル	1,065	1,111	680	686	5.3	674	5.0	5.4	研	0.3
		A-29	KDX東新宿ビル	2,950	3,145	3,340	3,440	5.0	3,290	4.8	5.2	大	0.9
		A-30	KDX西五反田ビル	4,200	4,048	3,750	3,770	5.1	3,720	4.9	5.3	研	1.3
		A-31	KDX門前仲町ビル	1,400	1,379	1,140	1,200	5.4	1,120	5.2	5.6	大	0.4
		A-32	KDX芝大門ビル	6,090	6,194	4,510	4,540	4.9	4,480	4.6	5.0	研	1.9
		A-33	KDX御徒町ビル	2,000	2,099	1,850	1,880	4.9	1,830	4.8	5.1	大	0.6
		A-34	KDX本厚木ビル	1,305	1,146	1,050	1,080	6.2	1,040	6.0	6.4	大	0.4
		A-35	KDX八王子ビル	1,155	1,272	979	961	5.8	987	5.6	6.0	大	0.3
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,400	6,571	6,180	6,300	4.7	6,060	4.5	4.9	研	2.0
		A-38	KDX西新宿ビル	1,500	1,565	1,130	1,140	5.1	1,110	4.9	5.3	研	0.4
		A-39	KDX虎ノ門ビル	4,400	4,754	3,380	3,420	4.4	3,330	4.2	4.6	研	1.4
		A-40	虎ノ門東洋ビル	9,850	9,820	10,300	10,500	4.5	10,000	4.3	4.8	研	3.2
		A-41	KDX新宿286ビル	2,300	2,369	2,250	2,280	4.7	2,220	4.5	4.9	研	0.7
		A-45	KDX六本木228ビル	3,300	3,426	2,120	2,140	4.8	2,100	4.5	4.9	研	1.0
		A-46	飛栄九段北ビル	7,600	7,598	7,450	7,760	4.5	7,310	4.3	4.7	大	2.4
A-47	KDX新横浜381ビル	5,800	5,771	4,010	4,040	5.8	3,970	5.6	6.0	研	1.9		
A-48	KDX川崎駅前本町ビル	3,760	3,704	2,990	3,020	6.1	2,960	5.7	6.3	研	1.2		
A-49	日総第17ビル	2,710	2,580	1,570	1,600	5.8	1,540	5.6	6.0	研	0.8		
A-50	KDX池尻大橋ビル(注6)	2,400	2,431	1,500	1,510	5.5	1,480	5.3	5.7	研	0.7		
A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,310	2,317	1,770	1,790	5.1	1,740	4.9	5.3	研	0.7		
A-52	KDX神田三崎町ビル	1,380	1,368	959	976	5.1	942	4.9	5.3	研	0.4		
A-55	新都心丸善ビル	2,110	2,138	1,550	1,550	5.2	1,540	4.8	5.4	研	0.6		

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-56	KDX神保町ビル	2,760	2,878	1,940	1,960	5.0	1,920	4.7	5.2	研	0.9
		A-57	KDX五番町ビル	1,951	1,959	1,370	1,380	4.7	1,350	4.5	4.9	研	0.6
		A-59	KDX岩本町ビル	1,864	1,763	1,330	1,340	5.2	1,310	5.0	5.4	研	0.6
		A-60	KDX晴海ビル	10,250	9,486	8,250	8,400	4.8	8,100	4.5	4.9	研	3.3
		A-61	KDX浜松町第2ビル	2,200	2,274	1,870	1,930	4.5	1,840	4.3	4.7	大	0.7
		A-62	小石川TGビル	3,080	3,099	3,190	3,220	4.9	3,150	4.7	5.1	研	1.0
		A-63	五反田TGビル	2,620	2,780	2,570	2,600	5.1	2,540	4.9	5.3	研	0.8
		A-64	KDX日本橋216ビル	2,010	1,939	1,840	1,860	4.5	1,810	4.3	4.7	研	0.6
		A-66	KDX新宿ビル	6,800	6,851	6,420	6,510	4.5	6,320	4.3	4.7	研	2.2
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	4,300	4,276	5,000	5,100	4.3	4,950	4.1	4.5	大	1.4
		A-68	KDX日本橋本町ビル	4,000	3,997	4,350	4,470	4.7	4,300	4.5	4.9	大	1.3
		A-71	KDX飯田橋ビル	4,670	4,653	5,040	5,160	4.7	4,990	4.5	4.9	大	1.5
		A-72	KDX東品川ビル	4,590	4,873	4,870	4,990	4.9	4,820	4.7	5.1	大	1.5
		A-73	KDX箱崎ビル	2,710	2,850	2,850	2,930	5.1	2,810	4.9	5.3	大	0.8
		A-74	KDX新日本橋ビル	2,300	2,241	2,480	2,520	4.5	2,460	4.3	4.7	大	0.7
		A-75	KDX日本橋兜町ビル	11,270	11,497	11,600	11,600	4.6	11,500	4.1	4.5	研	3.6
		A-77	兜町日興ビルII	1,280	1,272	1,560	1,580	4.9	1,540	4.7	5.1	研	0.4
		A-78	立川駅前ビル	1,267	1,311	1,370	1,380	5.8	1,360	5.6	6.0	研	0.4
		A-83	府中サウスビル	6,120	6,156	6,700	6,730	5.4	6,690	5.2	5.6	大	2.0
		A-84	KDX春日ビル(注6)	2,800	2,864	3,290	3,310	4.9	3,260	4.7	5.1	研	0.9
	A-85	KDX中目黒ビル(注6)	1,880	1,900	2,260	2,320	5.0	2,230	4.8	5.2	大	0.6	
	A-86	KDX大宮ビル(注6)	2,020	2,137	2,380	2,380	5.7	2,380	5.5	5.9	大	0.6	
	A-87	イトーピア日本橋SAビル	2,200	2,225	2,270	2,260	4.9	2,270	4.7	5.1	大	0.7	
	A-88	Welship東新宿	1,900	1,915	2,140	2,200	4.9	2,120	4.7	5.1	大	0.6	
	地方経済圏	A-12	ポルタス・センタービル	5,570	4,447	4,680	4,710	6.3	4,670	6.1	6.5	大	1.8
		A-24	KDX南船場第1ビル	1,610	1,498	983	990	5.9	975	5.7	6.1	研	0.5
		A-25	KDX南船場第2ビル	1,560	1,339	978	985	5.8	970	5.6	6.0	研	0.5
		A-36	KDX新潟ビル	1,305	1,436	886	903	7.3	868	7.1	7.5	研	0.4
		A-42	烏丸ビル	5,400	5,321	4,990	5,090	5.5	4,950	5.3	5.7	大	1.7
		A-44	KDX仙台ビル	2,100	2,113	1,460	1,450	6.0	1,460	6.0	6.2	大	0.6
		A-53	KDX博多南ビル	4,900	4,752	3,310	3,330	6.5	3,280	6.3	6.7	研	1.6
		A-54	KDX北浜ビル	2,220	2,158	1,530	1,530	6.0	1,530	5.6	6.2	研	0.7
A-58		KDX名古屋栄ビル	7,550	7,289	4,800	4,880	5.1	4,760	4.9	5.3	大	2.4	
A-69		KDX小林道修町ビル	2,870	2,596	2,720	2,760	7.0	2,670	5.3	7.3	研	0.9	
A-70		北七条SIAビル	2,005	2,050	2,050	2,100	5.6	2,030	5.4	5.8	大	0.6	
A-79		KDX名古屋駅前ビル	7,327	7,829	7,600	7,670	5.1	7,520	4.9	5.3	研	2.4	
A-80		名古屋日興證券ビル	4,158	4,249	4,050	4,080	5.5	4,010	5.3	5.7	研	1.3	
A-81		仙台日興ビル	950	1,051	1,030	1,030	5.8	1,020	5.6	6.0	研	0.3	
A-82	KDX東梅田ビル	2,770	2,784	3,350	3,410	5.0	3,330	4.8	5.2	大	0.9		
オフィスビル(79物件)小計				274,218	272,368	250,235	254,071	-	247,236	-	-	-	89.9
住宅	東京経済圏	B-3	コート目白	1,250	1,146	973	979	5.3	966	5.1	5.5	研	0.4
		B-19	レジデンスシャルマン月島	5,353	4,847	4,600	4,650	5.1	4,550	4.9	5.3	研	1.7

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (注1)	貸借対照表 計上額 (注2)	期末評価額 (注3)	直接還元法					鑑定評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)
							直接還元法		DCF法				
							価格	還元 利回り (%)	価格	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
住宅	地方経済圏	B-18	びなす ひばりが丘	1,800	1,745	1,560	1,570	6.4	1,550	6.2	6.6	研	0.5
住宅 (3物件)小計				8,403	7,739	7,133	7,199	-	7,066	-	-	-	2.7
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	9,900	9,643	9,420	9,570	4.3	9,270	4.1	4.5	研	3.2
		C-2	KDX代々木ビル	2,479	2,519	1,950	1,950	5.2	1,940	4.8	5.4	研	0.8
		C-4	銀座四丁目タワー	9,800	9,854	10,500	10,600	4.0	10,300	3.8	4.2	研	3.2
都市型商業施設 (3物件)小計				22,179	22,018	21,870	22,120	-	21,510	-	-	-	7.2
全85物件 合計				304,800	302,127	279,238	283,390	-	275,812	-	-	-	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（85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-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	

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	79	274,218	89.9
住宅	3	8,403	2.7
都市型商業施設	3	22,179	7.2
合計	85	304,800	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	69	250,705	82.2
地方経済圏	16	54,095	17.7
合計	85	304,800	100.0

規模別分散

規模	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
1,000 百万円未満	1	950	0.3
1,000 百万円以上 2,500 百万円未満	38	71,279	23.3
2,500 百万円以上 5,000 百万円未満	27	94,301	30.9
5,000 百万円以上 7,500 百万円未満	12	72,050	23.6
7,500 百万円以上 10,000 百万円未満	5	44,700	14.6
10,000 百万円以上 12,500 百万円未満	2	21,520	7.0
合計	85	304,800	100.0

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

C. 投資不動産及び信託不動産の内容

(a) 投資不動産物件及び信託不動産の概要

用途	地域	物件番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML 値 (%) (注6)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	1,047.72	事務所	8,613.09	SRC B2F9	昭和49年4月	9.50
		A-3	東茅場町有楽ビル	773.43	事務所	5,916.48	SRC B1F9	昭和62年1月	7.01
		A-4	KDX八丁堀ビル	992.20	事務所	4,800.43	SRC・RC B1F8	平成5年6月	6.42
		A-5	KDX中野坂上ビル	1,235.16	事務所・店舗・居宅・ 車庫・倉庫	6,399.42	SRC B1F11	平成4年8月	5.20
		A-6	原宿Fビル	699.67	店舗・事務所・駐車場	3,812.44	SRC F11	昭和60年11月	5.66
		A-7	F I K南青山ビル	369.47	事務所・店舗・居宅	1,926.98	SRC B1F9	昭和63年11月	4.92
		A-8	神田木原ビル	410.18	事務所	2,393.94	SRC・RC・S B1F8	平成5年5月	7.77
		A-13	KDX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
		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		

用途	地域	物件番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%) (注6)
オフィスビル	東京経済圏	A-47	KDX新横浜381ビル(注7)	1,229.24	事務所・店舗・駐車場・ゴミ置場	10,290.30	SRC・RC B1F10	昭和63年3月 (注8)	12.02
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	1,968.13	事務所	7,420.87	SRC B1F9	昭和60年2月	8.34
		A-49	日総第17ビル	629.00	事務所・駐車場	4,016.61	SRC B1F8	平成3年7月	13.23
		A-50	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
		A-77	兜町日興ビルII	350.63	事務所	2,016.03	RC F8	平成13年10月	6.15
		A-78	立川駅前ビル	464.95	事務所	2,896.48	S B1F8	平成2年2月	3.34
		A-83	府中サウスビル	2,400.00	事務所・駐車場	16,647.00	SRC・S B1F14	平成8年3月	2.97
		A-84	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	
	地方経済圏	A-12	ポルトス・センタービル	13,936.63	事務所・店舗・倉庫・駐車場	79,827.08	SRC・S B2F25	平成5年9月	3.48
		A-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	

用途	地域	物件番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%) (注6)
オフィスビル	地方経済圏	A-36	KDX新島ビル	1,110.56	事務所・店舗	6,810.29	RC B2F13	昭和58年7月	4.39
		A-42	烏丸ビル	1,788.67	事務所	12,632.68	SRC B1F8	昭和57年10月	8.37
		A-44	KDX仙台ビル	987.78	事務所	5,918.30	SRC B1F10	昭和59年2月	1.93
		A-53	KDX博多南ビル	1,826.25	事務所・店舗・駐車場	13,238.16	SRC B1F9	昭和48年6月	1.48
		A-54	KDX北浜ビル	751.92	事務所・倉庫・駐車場	4,652.96	S F10	平成6年7月	9.79
		A-58	KDX名古屋栄ビル	1,192.22	事務所・店舗	9,594.00	S F11	平成21年4月	2.87
		A-69	KDX小林道修町ビル(注9)	1,561.04	事務所・車庫・店舗	10,723.83	S・SRC B1F12	平成21年7月	13.79
		A-70	北七条SIAビル	819.44	事務所	5,503.90	SRC B1F9	平成元年10月	0.51
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	1,354.10	事務所・店舗	13,380.30	S・SRC B2F15	昭和61年4月	12.13
		A-80	名古屋日興証券ビル	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(79物件)小計				-	-	-	-	平均23.2年(注8)	-
住宅	東京経済圏	B-3	コート目白	1,581.91	共同住宅	3,326.07	RC B1F3	平成9年3月	7.11
		B-19	レジデンスシャルマン月島	4,252.86	共同住宅	18,115.39	SRC B1F10	平成16年1月	9.88
	地方経済圏	B-18	ひばす ひばりが丘	8,595.00	共同住宅	14,976.25	①RC F6 ②RC F5 ③RC F6	平成元年3月	5.20
住宅(3物件)小計				-	-	-	-	平均14.0年	-
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	1,240.51	店舗	6,302.58	S・RC・SRC B2F7	平成17年3月	8.02
		C-2	KDX代々木ビル	228.74	店舗・事務所	1,269.06	SRC F8	平成3年8月	8.17
		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8.4年	-
全85物件合計				-	-	-	-	平均21.8年(注8)	4.79 (注6)

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

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

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

(注4) 構造・階数は、登記簿上の記載に基づいています。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。構造・階数の記載に当たっては、下記の略称を用いています。
SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、B：地下階、F：地上階

(例) B2F9は地下2階付地上9階建

(注5) 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しています。小計・合計欄には、平成25年10月31日を基準として、取得価格で加重平均し、小数第2位以下を切捨てた平均築年数を記載しています。

(注6) PML値は、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社の調査による平成25年8月時点の数値です。

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

- (注8) KDX新横浜 381 ビルの建築時期については、既存棟の建築時期を記載しています。平均築年数は、KDX新横浜 381 ビル増築棟の建築時期(平成21年4月)を考慮せずに算出し、記載しています。
- (注9) KDX小林道修町ビルは、建物譲渡特約付定期借地権及び建物から構成されています。

(b) 運用資産の資本的支出

(イ) 資本的支出の予定について

本投資法人が保有している不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第 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	-	-

(ロ) 期中に行った資本的支出について

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麹町ビル (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。

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

(単位：百万円)

営業期間	第13期 自平成23年5月1日 至平成23年10月31日	第14期 自平成23年11月1日 至平成24年4月30日	第15期 自平成24年5月1日 至平成24年10月31日	第16期 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

(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	199,902	232,123
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,379.66	4,379.66	-	-	8	100.0	117,465	216,172
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,323.73	3,323.73	-	-	5	100.0	126,951	134,559
		A-5	KDX中野坂上ビル	4,390.27	4,390.27	18	18	25	100.0	87,134	88,469
		A-6	原宿Fビル	3,068.36	3,068.36	-	-	3	100.0	109,230	169,343
		A-7	F I K南青山ビル	1,814.56	1,814.56	-	-	7	100.0	74,708	107,055
		A-8	神田木原ビル	1,947.62	1,483.45	-	-	9	76.2	47,616	95,108
		A-13	KDX麹町ビル	3,793.02	3,793.02	-	-	10	100.0	147,100	225,629
		A-14	KDX船橋ビル	3,836.02	3,836.02	-	-	24	100.0	103,961	127,112
		A-15	KDX浜町ビル	3,101.38	2,749.76	-	-	9	88.7	84,297	90,944
		A-16	東伸24ビル	6,624.74	6,038.32	-	-	17	91.1	174,624	223,136
		A-17	KDX恵比寿ビル	3,074.47	2,564.80	-	-	5	83.4	124,266	198,440
		A-19	KDX浜松町ビル	2,724.35	2,724.35	-	-	9	100.0	100,183	124,409
		A-20	KDX茅場町ビル	3,019.93	3,019.93	-	-	7	100.0	83,835	107,717
		A-21	KDX新橋ビル	1,696.42	1,696.42	-	-	5	100.0	83,571	136,557
		A-22	KDX新横濱ビル	4,792.64	4,453.74	-	-	18	92.9	95,274	151,733
		A-26	KDX木場ビル	2,452.94	2,452.94	-	-	6	100.0	59,101	52,996
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,564.65	2,564.65	-	-	10	100.0	78,343	94,792
		A-28	KDX乃木坂ビル	1,251.40	1,251.40	1	1	6	100.0	26,348	25,834
		A-29	KDX東新宿ビル	5,930.96	5,930.96	-	-	6	100.0	130,558	120,647
		A-30	KDX西五反田ビル	3,881.58	3,881.58	-	-	5	100.0	145,439	203,523
		A-31	KDX門前仲町ビル	2,008.74	2,008.74	-	-	7	100.0	47,061	43,788
		A-32	KDX芝大門ビル	5,997.36	5,572.87	-	-	10	92.9	101,592	160,710
		A-33	KDX御徒町ビル	1,792.54	1,792.54	-	-	2	100.0	68,017	110,237
		A-34	KDX本厚木ビル	2,746.89	2,445.30	-	-	9	89.0	48,206	63,871
		A-35	KDX八王子ビル	2,178.61	2,178.61	-	-	8	100.0	50,777	47,827
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	5,880.71	5,880.71	-	-	7	100.0	174,257	227,261
		A-38	KDX西新宿ビル	1,593.60	1,593.60	-	-	8	100.0	48,297	56,648
		A-39	KDX虎ノ門ビル	1,966.56	1,966.56	-	-	7	100.0	102,392	179,712
		A-40	虎ノ門東洋ビル	6,499.63	6,299.81	-	-	9	96.9	304,227	507,244
		A-41	KDX新宿286ビル	2,444.43	2,444.43	-	-	9	100.0	85,199	102,608
		A-45	KDX六本木228ビル	1,908.14	1,204.28	-	-	6	63.1	39,690	55,284
		A-46	飛栄九段北ビル	6,897.59	6,897.59	-	-	14	100.0	249,228	300,531
		A-47	KDX新横濱381ビル	8,131.47	8,065.38	-	-	42	99.2	168,254	237,188
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	5,124.98	5,124.98	-	-	1	100.0	103,380	155,571
		A-49	日総第17ビル	2,739.64	2,237.29	-	-	7	81.7	46,468	53,793
		A-50	KDX池尻大橋ビル	2,456.72	2,244.16	-	-	7	91.3	57,878	72,100
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,239.13	2,239.13	-	-	9	100.0	67,463	86,495
		A-52	KDX神田三崎町ビル	1,330.06	979.68	-	-	6	73.7	28,508	27,807
		A-55	新都心丸善ビル	1,912.28	1,912.28	-	-	5	100.0	58,979	72,273
		A-56	KDX神保町ビル	2,321.80	2,321.80	-	-	3	100.0	69,058	96,451
A-57	KDX五番町ビル	1,649.47	1,649.47	-	-	7	100.0	36,537	52,540		
A-59	KDX岩本町ビル	1,529.91	1,529.91	3	3	10	100.0	45,115	56,592		
A-60	KDX晴海ビル	9,294.00	6,619.76	-	-	7	71.2	169,871	280,526		
A-61	KDX浜松町第2ビル	1,953.50	1,709.57	-	-	7	87.5	59,165	95,821		
A-62	小石川TGビル	3,945.54	3,945.54	-	-	5	100.0	130,282	157,041		
A-63	五反田TGビル	3,166.56	3,166.56	-	-	10	100.0	103,292	138,452		
A-64	KDX日本橋216ビル	1,615.20	1,615.20	-	-	8	100.0	56,469	95,968		
A-66	KDX新宿ビル	5,851.30	5,168.17	-	-	19	88.3	221,220	273,094		
A-67	KDX銀座一丁目ビル	3,573.59	3,573.59	-	-	4	100.0	135,384	169,724		
A-68	KDX日本橋本町ビル	3,998.39	3,998.39	-	-	8	100.0	138,008	204,126		
A-71	KDX飯田橋ビル	4,429.25	4,429.25	-	-	5	100.0	165,643	227,405		

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可戸数 (注3)	賃貸戸数 (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業収入 (千円) (注7)	敷金保証金 (千円) (注8)
オフィスビル	東京経済圏	A-72	KDX東品川ビル	7,110.62	7,110.62	-	-	6	100.0	180,038	225,273
		A-73	KDX箱崎ビル	3,992.60	3,992.60	-	-	8	100.0	114,751	164,334
		A-74	KDX新日本橋ビル	2,658.79	2,658.79	-	-	9	100.0	81,984	134,301
		A-75	KDX日本橋蛸町ビル	7,562.93	7,549.35	-	-	7	99.8	43,230	330,311
		A-77	兜町日興ビルII	1,395.78	1,395.78	-	-	4	100.0	54,579	82,526
		A-78	立川駅前ビル	1,612.13	1,612.13	-	-	5	100.0	63,879	86,432
		A-83	府中サウスビル	10,151.48	10,151.48	-	-	34	100.0	305,806	347,714
		A-84	KDX春日ビル	4,344.41	4,232.41	-	-	13	97.4	119,436	141,408
		A-85	KDX中目黒ビル	2,681.29	2,681.29	-	-	6	100.0	79,486	94,286
		A-86	KDX大宮ビル	3,819.09	3,633.32	1	1	17	95.1	106,617	176,354
		A-87	イトーピア日本橋SAビル	3,106.42	3,106.42	8	8	14	100.0	47,906	116,969
		A-88	Welship東新宿	4,037.44	4,037.44	-	-	7	100.0	20,858	74,507
	地方経済圏	A-12	ポルタス・センタービル	11,533.14	11,053.11	-	-	28	95.8	299,070	351,771
		A-24	KDX南船場第1ビル	3,106.75	2,808.17	-	-	12	90.4	46,438	70,076
		A-25	KDX南船場第2ビル	2,697.65	2,218.74	-	-	21	82.2	45,473	39,243
		A-36	KDX新島ビル	4,067.25	2,591.01	-	-	21	63.7	49,603	54,484
		A-42	烏丸ビル	8,745.01	8,247.21	-	-	37	94.3	213,942	262,814
		A-44	KDX仙台ビル	3,958.39	3,622.70	-	-	30	91.5	86,340	154,239
		A-53	KDX博多南ビル	9,926.93	9,323.74	-	-	49	93.9	166,716	210,873
		A-54	KDX北浜ビル	3,995.50	3,708.71	-	-	11	92.8	79,303	83,327
		A-58	KDX名古屋栄ビル	6,923.12	6,923.12	-	-	16	100.0	193,246	206,368
		A-69	KDX小林道修町ビル	7,072.23	7,072.23	-	-	13	100.0	180,151	250,404
		A-70	北七条SIAビル	3,788.73	3,400.53	-	-	17	89.8	90,855	113,856
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	7,932.43	7,932.43	-	-	19	100.0	311,144	497,522
		A-80	名古屋日興証券ビル	7,994.75	7,834.12	-	-	9	98.0	208,443	279,348
		A-81	仙台日興ビル	2,538.40	2,226.50	-	-	5	87.7	54,376	76,448
		A-82	KDX東梅田ビル	4,986.24	4,986.24	-	-	11	100.0	137,284	103,900
		オフィスビル (79 物件) 小計				324,475.11	310,232.58	31	31	899	95.6
住宅	東京経済圏	B-3	コート目白	2,046.79	2,046.79	20	20	20	100.0	38,814	15,857
		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	149,371	50,580
	地方経済圏	B-18	ひなす ひばりが丘	12,829.64	12,084.74	159	150	111	94.2	91,587	24,348
住宅 (3 物件) 小計				22,587.57	21,842.67	319	310	132	96.7	279,774	90,785
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	4,653.40	4,653.40	-	-	12	100.0	268,979	279,259
		C-2	KDX代々木ビル	1,177.00	1,177.00	-	-	11	100.0	74,691	108,150
		C-4	銀座四丁目タワー	5,624.23	5,624.23	-	-	4	100.0	113,990	346,121
都市型商業施設 (3 物件) 小計				11,454.63	11,454.63	-	-	27	100.0	457,662	733,531
全85 物件 合計				358,517.31	343,529.88	350	341	1,058 (注10)	95.8	9,498,253	12,888,424
最近5年の稼働率推移											
				平成21年4月30日	95.7%						
				平成21年10月31日	94.7%						
				平成22年4月30日	94.4%						
				平成22年10月31日	93.6%						
				平成23年4月30日	94.6%						
				平成23年10月31日	94.7%						
				平成24年4月30日	95.4%						
				平成24年10月31日	95.5%						
				平成25年4月30日	93.9%						
				平成25年10月31日	95.8%						

- (注1) 賃貸可能面積は、建物の賃貸が可能な床面積（各物件に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な床面積の合計）であり、土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書又は各物件の竣工図面に表示されているものを記載しています。
- (注2) 賃貸面積は、エンドテナントとの賃貸借契約又は転貸借契約に表示された面積を記載しています。
- (注3) 賃貸可能戸数は、建物の賃貸が可能な居宅の戸数を記載しています。
- (注4) 賃貸戸数は、賃貸可能戸数のうちエンドテナントとの賃貸借契約又は転貸借契約が締結されている居宅の戸数を記載しています。
- (注5) テナント総数は、物件毎のエンドテナントの数を記載しています。レジデンスシャルマン月島については下記（注9）をご参照下さい。
- (注6) 稼働率は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。小計欄及び合計欄には、各小計、合計欄に該当する物件の賃貸面積小計（合計）を賃貸可能面積小計（合計）で除して得られた数値を記載しています。
- (注7) 総賃貸事業収入は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に当該物件から生じた全ての収入をいい千円未満を切捨てて記載しています。

（参考情報）

当期中に売却した物件の当期総賃貸事業収入

用途	物件番号	物件名称	総賃貸事業収入（千円）
オフィスビル	A-76	池袋日興ビル	3,446

- (注8) 敷金保証金は、賃貸借契約又は転貸借契約に規定する敷金（敷引がある場合には敷引後の金額）及び保証金の残高の合計額の千円未満を切捨てて記載しています。
- (注9) レジデンスシャルマン月島：本物件の信託受託者とマスターリース会社である積和不動産株式会社との間で賃料保証（賃料固定期間：平成26年1月30日まで）の定期建物賃貸借契約（契約期間：平成41年1月30日まで）が締結されているため、テナント総数は1と表示しています。
- (注10) 複数の物件に重複するエンドテナントを調整する前の数値を記載しています。

(d) 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人が保有する不動産の各物件につき、当期（平成25年10月期）における総賃貸事業収入の10%以上を占める物件はありません。

(e) 主要なテナントに関する情報

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

(ロ) 参考：上位エンドテナント

（平成25年10月31日現在）

	エンドテナントの名称	物件名称	賃貸面積	面積比率 (注1)
1	SMB C日興証券株式会社	兜町日興ビルII、立川駅前ビル、KDX名古屋駅前ビル、名古屋日興証券ビル、仙台日興ビル	7,714.37 m ²	2.2%
2	積和不動産株式会社	レジデンスシャルマン月島	7,711.14 m ²	2.2%
3	非開示（注2）	KDX川崎駅前本町ビル	5,124.98 m ²	1.5%
4	株式会社三菱東京UFJ銀行	虎ノ門東洋ビル、原宿FFビル、KDX代々木ビル	3,955.36 m ²	1.2%
5	ケネディクス株式会社	KDX新橋ビル、KDX日本橋兜町ビル	3,782.19 m ²	1.1%
小計			28,288.04 m ²	8.2%
ポートフォリオ全体			343,529.88 m ²	100.0%

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

(注2) テナントから開示の了承を得られていないため、非開示としています。

【参考情報】

個別物件の収益状況 第17期 (平成25年5月1日～平成25年10月31日) : 184日間 ※平成25年10月31日現在

用途		オフィスビル														
地域区分		東京経済圏														
物件番号		A01	A03	A04	A05	A06	A07	A08	A13	A14	A15	A16	A17	A19	A20	A21
物件名称		KDX 日本橋313ビル	東茅場町 有楽ビル	KDX 八丁堀ビル	KDX 中野坂上ビル	原宿Fビル	F I K 南青山ビル	神田木原ビル	KDX 麹町ビル	KDX 船橋ビル	KDX 浜町ビル	東伸24ビル	KDX 恵比寿ビル	KDX 浜松町ビル	KDX 茅場町ビル	KDX 新橋ビル
取得年月日		平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年11月1日	平成18年3月1日	平成18年3月16日	平成18年5月1日	平成18年5月1日	平成18年5月1日	平成18年5月1日	平成18年5月1日
価格情報	取得価格(百万円)	5,940	4,450	3,680	2,533	2,450	2,270	1,950	5,950	2,252	2,300	5,300	4,640	3,460	2,780	2,690
	構成比率	1.9%	1.5%	1.2%	0.8%	0.8%	0.7%	0.6%	2.0%	0.7%	0.8%	1.7%	1.5%	1.1%	0.9%	0.9%
	貸借対照表計上額(百万円)	6,030	4,281	3,421	2,426	2,424	2,236	1,837	5,670	2,349	2,214	5,023	4,533	3,186	2,826	2,676
	期末評価額(百万円)	6,470	4,780	3,390	2,270	3,030	2,240	1,710	4,350	1,950	2,200	4,000	4,200	3,160	2,430	2,380
貸借借情報	構成比率	2.3%	1.7%	1.2%	0.8%	1.1%	0.8%	0.6%	1.6%	0.7%	0.8%	1.4%	1.5%	1.1%	0.9%	0.9%
	テナント総数	10	8	5	25	3	7	9	10	24	9	17	5	9	7	5
	賃貸可能面積(m ²)	5,889.32	4,379.66	3,323.73	4,390.27	3,068.36	1,814.56	1,947.62	3,793.02	3,836.02	3,101.38	6,624.74	3,074.47	2,724.35	3,019.93	1,696.42
	賃貸面積(m ²)	5,889.32	4,379.66	3,323.73	4,390.27	3,068.36	1,814.56	1,483.45	3,793.02	3,836.02	2,749.76	6,038.32	2,564.80	2,724.35	3,019.93	1,696.42
	稼働率															
	平成25年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	76.2%	100.0%	100.0%	88.7%	91.1%	83.4%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成25年4月末	99.7%	89.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	86.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成24年10月末	100.0%	89.1%	100.0%	100.0%	100.0%	88.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成24年4月末	94.6%	100.0%	100.0%	98.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.5%
	平成23年10月末	85.2%	100.0%	100.0%	84.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.7%	96.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
平成23年4月末	71.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.5%	100.0%	100.0%	100.0%	84.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
平成22年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	91.9%	98.5%	93.9%	72.7%	83.4%	100.0%	100.0%	100.0%	
平成22年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	77.1%	100.0%	97.1%	100.0%	84.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
平成21年10月末	100.0%	100.0%	93.1%	91.3%	100.0%	100.0%	100.0%	86.7%	100.0%	100.0%	93.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
平成21年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	92.3%	100.0%	100.0%	100.0%	88.6%	100.0%	100.0%	100.0%	83.4%	87.7%	100.0%	100.0%	
損益情報(第17期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	①総賃貸事業収入合計(千円)	199,902	117,465	126,951	87,134	109,230	74,708	47,616	147,100	103,961	84,297	174,624	124,266	100,183	83,835	83,571
	賃貸収入	179,652	103,110	109,546	72,055	99,104	68,300	43,111	122,685	89,338	73,441	139,063	106,500	89,292	73,829	75,732
	その他収入	20,249	14,355	17,404	15,078	10,125	6,407	4,504	24,415	14,622	10,856	35,561	17,766	10,890	10,005	7,839
	②賃貸事業費用合計(千円)	56,167	36,360	47,844	29,797	24,460	18,430	15,934	56,612	31,321	24,437	52,916	34,993	27,502	25,419	25,806
	管理委託費	16,126	11,124	11,839	9,048	6,833	5,305	5,086	10,097	13,071	8,604	17,153	9,121	7,334	7,186	6,486
	公租公課	20,563	8,932	8,658	7,554	7,977	5,722	4,055	16,870	7,332	7,005	12,295	11,008	8,928	6,265	9,405
	水道光熱費	17,082	8,023	10,585	10,188	6,950	5,998	4,937	14,019	10,125	6,907	22,036	11,642	7,307	8,046	6,979
	修繕費	612	204	12,222	1,397	453	234	383	11,287	520	829	305	1,929	1,512	3,014	353
	保険料	221	151	137	169	103	55	60	155	146	109	230	116	89	100	78
信託報酬・その他	1,561	7,924	4,401	1,438	2,143	1,113	4,181	125	980	895	1,173	2,330	807	2,503		
③NOI(=①-②)(千円)	143,734	81,104	79,107	57,337	84,769	56,277	31,681	90,488	72,639	59,859	121,708	89,273	72,680	58,416	57,765	
④減価償却費(千円)	27,424	26,945	18,776	15,371	9,445	6,569	8,119	19,720	19,355	18,253	35,574	18,838	22,813	17,432	6,670	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	116,310	54,159	60,330	41,966	75,324	49,707	23,562	70,767	53,283	41,605	86,133	70,435	49,866	40,983	51,094	
⑥資本的支出(千円)	-	6,008	118,064	9,471	-	600	10,070	89,246	700	1,480	2,771	18,275	3,465	600	-	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	143,734	75,096	△38,957	47,865	84,769	55,677	21,611	1,241	71,939	58,379	118,936	70,997	69,215	57,816	57,765	
参考情報	経費率(=②/①)	28.1%	31.0%	37.7%	34.2%	22.4%	24.7%	33.5%	38.5%	30.1%	29.0%	30.3%	28.2%	27.5%	30.3%	30.9%
	平成25年度固定資産税等年額(千円)	41,127	17,864	17,316	15,108	15,955	11,445	8,109	33,740	14,667	14,011	24,591	22,017	17,857	12,531	18,809
	②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等)(千円)	7,013	4,052	4,205	2,948	3,959	2,673	1,618	4,848	3,604	2,941	6,047	4,357	3,527	2,903	2,884
	参考: 総賃貸事業収入比	3.51%	3.45%	3.31%	3.38%	3.62%	3.58%	3.40%	3.30%	3.47%	3.49%	3.46%	3.51%	3.52%	3.46%	3.45%
長期修繕工事																
取得後12年間の見積累計額(千円)	214,470	107,050	158,190	141,400	160,510	71,790	80,430	180,970	160,670	134,170	217,670	147,940	135,060	120,000	133,340	
参考: 上記年平均額	17,872	8,920	13,182	11,783	13,375	5,982	6,702	15,080	13,389	11,180	18,139	12,328	11,255	10,000	11,111	

物件の並び順を用途、地域区分毎に物件番号順に記載しています。

【参考情報】

個別物件の収益状況 第17期 (平成25年5月1日～平成25年10月31日) : 184日間 ※平成25年10月31日現在

用途		オフィスビル														
地域区分		東京経済圏														
物件番号		A22	A26	A27	A28	A29	A30	A31	A32	A33	A34	A35	A37	A38	A39	A40
物件名称		KDX 新横浜ビル	KDX 木場ビル	KDX 鍛冶町ビル	KDX 乃木坂ビル	KDX 東新宿ビル	KDX 西五反田ビル	KDX 門前仲町ビル	KDX 芝大門ビル	KDX 御徒町ビル	KDX 本厚木ビル	KDX 八王子ビル	KDX 御茶ノ水ビル	KDX 西新宿ビル	KDX 虎ノ門ビル	虎ノ門東洋ビル
取得年月日		平成18年5月1日	平成18年6月20日	平成18年7月3日	平成18年7月14日	平成18年9月1日	平成18年12月1日	平成19年1月19日	平成19年3月1日	平成19年3月1日	平成19年3月1日	平成19年3月1日	平成19年4月2日	平成19年4月2日	平成19年4月17日	平成19年6月1日
価格情報	取得価格(百万円)	2,520	1,580	2,350	1,065	2,950	4,200	1,400	6,090	2,000	1,305	1,155	6,400	1,500	4,400	9,850
	構成比率	0.8%	0.5%	0.8%	0.3%	1.0%	1.4%	0.5%	2.0%	0.7%	0.4%	0.4%	2.1%	0.5%	1.4%	3.2%
	貸借対照表計上額(百万円)	2,397	1,529	2,355	1,111	3,145	4,048	1,379	6,194	2,099	1,146	1,272	6,571	1,565	4,754	9,820
	期末評価額(百万円)	2,160	1,370	2,330	680	3,340	3,750	1,140	4,510	1,850	1,050	979	6,180	1,130	3,380	10,300
貸借情報	構成比率	0.8%	0.5%	0.8%	0.2%	1.2%	1.3%	0.4%	1.6%	0.7%	0.4%	0.4%	2.2%	0.4%	1.2%	3.7%
	テナント総数	18	6	10	6	6	5	7	10	2	9	8	7	8	7	9
貸借借情報	賃貸可能面積(m ²)	4,792.64	2,452.94	2,564.65	1,251.40	5,930.96	3,881.58	2,008.74	5,997.36	1,792.54	2,746.89	2,178.61	5,880.71	1,593.60	1,966.56	6,499.63
	賃貸面積(m ²)	4,453.74	2,452.94	2,564.65	1,251.40	5,930.96	3,881.58	2,008.74	5,572.87	1,792.54	2,445.30	2,178.61	5,880.71	1,593.60	1,966.56	6,299.81
	稼働率															
	平成25年10月末	92.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.9%	100.0%	89.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.9%
	平成25年4月末	92.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	79.1%	100.0%	95.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.9%
	平成24年10月末	95.4%	100.0%	100.0%	78.1%	100.0%	100.0%	100.0%	82.8%	100.0%	86.0%	100.0%	90.1%	100.0%	100.0%	96.9%
	平成24年4月末	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.6%	100.0%	95.1%
	平成23年10月末	93.1%	100.0%	100.0%	100.0%	83.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成23年4月末	93.1%	100.0%	100.0%	56.2%	100.0%	100.0%	84.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成22年10月末	74.0%	100.0%	84.2%	78.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%	87.6%	95.4%
平成22年4月末	86.3%	100.0%	75.1%	78.1%	100.0%	100.0%	100.0%	97.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.9%	
平成21年10月末	93.1%	100.0%	94.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.6%	100.0%	100.0%	89.3%	95.4%	
平成21年4月末	93.1%	100.0%	100.0%	87.7%	97.0%	91.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.6%	100.0%	100.0%	78.6%	100.0%	
損益情報(第17期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	①総賃貸事業収入合計(千円)	95,274	59,101	78,343	26,348	130,558	145,439	47,061	101,592	68,017	48,206	50,777	174,257	48,297	102,392	304,227
	賃貸収入	81,240	51,387	68,537	21,524	114,255	123,045	36,518	90,291	58,613	39,597	42,766	160,629	40,751	95,849	290,780
	その他収入	14,033	7,714	9,806	4,823	16,302	22,394	10,543	11,300	9,404	8,609	8,010	13,627	7,546	6,542	13,447
	②賃貸事業費用合計(千円)	29,368	19,748	20,208	11,990	45,488	32,635	15,231	39,257	16,065	16,783	18,117	43,716	15,222	21,669	67,346
	管理委託費	11,741	5,294	6,963	3,128	13,077	11,571	4,366	11,926	5,949	6,076	5,791	11,277	4,646	6,336	20,823
	公租公課	6,545	4,745	5,325	3,533	13,445	9,065	3,139	11,301	2,921	3,629	4,088	14,662	4,287	9,162	27,374
	水道光熱費	9,330	4,981	6,099	3,247	16,396	10,307	7,154	10,478	5,311	5,827	5,607	14,773	5,612	4,444	16,629
	修繕費	840	3,547	413	1,046	966	828	350	2,742	217	146	1,355	1,288	355	395	609
	保険料	148	74	82	40	207	141	71	180	49	100	68	207	56	65	232
信託報酬・その他	762	1,105	1,324	994	1,395	721	150	2,626	1,616	1,004	1,205	1,506	264	1,265	1,678	
③NOI(=①-②)(千円)	65,906	39,353	58,135	14,357	85,070	112,803	31,829	62,335	51,951	31,423	32,659	130,541	33,074	80,722	236,880	
④減価償却費(千円)	22,217	11,993	12,853	5,678	19,863	28,977	9,518	30,852	8,066	12,120	10,394	27,325	6,809	13,326	12,339	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	43,688	27,360	45,281	8,679	65,207	83,826	22,311	31,482	43,885	19,302	22,265	103,216	26,265	67,396	224,541	
⑥資本的支出(千円)	5,666	2,205	889	-	4,073	1,711	-	10,117	1,422	194	14,986	-	430	-	-	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	60,240	37,148	57,246	14,357	80,996	111,092	31,829	52,217	50,529	31,229	17,673	130,541	32,644	80,722	236,880	
参考情報	経費率(=⑥/①)	30.8%	33.4%	25.8%	45.5%	34.8%	22.4%	32.4%	38.6%	23.6%	34.8%	35.7%	25.1%	31.5%	21.2%	22.1%
	平成25年度固定資産税等年額(千円)	13,092	9,491	10,650	7,065	26,890	18,130	6,275	22,602	5,841	7,258	8,143	29,324	8,558	18,324	54,748
	②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等)(千円)	3,289	2,009	2,785	830	4,400	5,270	1,610	3,345	2,448	1,625	1,702	6,220	1,660	3,737	11,043
	参考: 総賃貸事業収入比	3.45%	3.40%	3.56%	3.15%	3.37%	3.62%	3.42%	3.29%	3.60%	3.37%	3.35%	3.57%	3.44%	3.65%	3.63%
長期修繕工事																
取得後12年間の見積累計額(千円)	152,030	93,650	87,590	49,950	149,280	133,200	113,920	169,180	55,430	147,990	100,380	249,810	74,560	75,680	286,720	
参考: 上記年平均額	12,669	7,804	7,299	4,162	12,440	11,100	9,493	14,098	4,619	12,332	8,365	20,817	6,213	6,306	23,893	

【参考情報】

個別物件の収益状況 第17期 (平成25年5月1日～平成25年10月31日) : 184日間 ※平成25年10月31日現在

用途		オフィスビル														
地域区分		東京経済圏														
物件番号		A41	A45	A46	A47	A48	A49	A50	A51	A52	A55	A56	A57	A59	A60	A61
物件名称		KDX 新宿286ビル	KDX 六本木228ビル	飛栄九段北ビル	KDX 新横浜381ビル	KDX川崎駅前 本町ビル	日総第17ビル	KDX 池尻大橋ビル	KDX 浜町中ノ橋ビル	KDX 神田三崎町ビル	新都心丸善ビル	KDX 神保町ビル	KDX 五番町ビル	KDX 岩本町ビル	KDX 晴海ビル	KDX 浜松町第2ビル
取得年月日		平成19年6月1日	平成20年1月10日	平成20年2月1日	平成20年2月1日	平成20年2月1日	平成20年2月1日	平成20年2月1日	平成20年2月1日	平成20年2月1日	平成20年2月29日	平成20年3月31日	平成20年3月31日	平成20年5月1日	平成20年6月30日	平成20年9月1日
価格情報	取得価格(百万円)	2,300	3,300	7,600	5,800	3,760	2,710	2,400	2,310	1,380	2,110	2,760	1,951	1,864	10,250	2,200
	構成比率	0.8%	1.1%	2.5%	1.9%	1.2%	0.9%	0.8%	0.8%	0.5%	0.7%	0.9%	0.6%	0.6%	3.4%	0.7%
	貸借対照表計上額(百万円)	2,369	3,426	7,598	5,771	3,704	2,580	2,431	2,317	1,368	2,138	2,878	1,959	1,763	9,486	2,274
	期末評価額(百万円)	2,250	2,120	7,450	4,010	2,990	1,570	1,500	1,770	959	1,550	1,940	1,370	1,330	8,250	1,870
貸借借情報	構成比率	0.8%	0.8%	2.7%	1.4%	1.1%	0.6%	0.5%	0.6%	0.3%	0.6%	0.7%	0.5%	0.5%	3.0%	0.7%
	テナント総数	9	6	14	42	1	7	7	9	6	5	3	7	10	7	7
	賃貸可能面積(m ²)	2,444.43	1,908.14	6,897.59	8,131.47	5,124.98	2,739.64	2,456.72	2,239.13	1,330.06	1,912.28	2,321.80	1,649.47	1,529.91	9,294.00	1,953.50
	賃貸面積(m ²)	2,444.43	1,204.28	6,897.59	8,065.38	5,124.98	2,237.29	2,244.16	2,239.13	979.68	1,912.28	2,321.80	1,649.47	1,529.91	6,619.76	1,709.57
	稼働率															
	平成25年10月末	100.0%	63.1%	100.0%	99.2%	100.0%	81.7%	91.3%	100.0%	73.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	71.2%	87.5%
	平成25年4月末	100.0%	54.4%	100.0%	100.0%	100.0%	46.7%	91.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	72.2%	100.0%
	平成24年10月末	100.0%	54.4%	100.0%	91.7%	100.0%	86.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	70.3%	87.6%
	平成24年4月末	100.0%	65.1%	91.4%	91.5%	100.0%	86.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	70.3%	87.6%
	平成23年10月末	100.0%	65.1%	98.8%	93.0%	100.0%	86.4%	100.0%	100.0%	100.0%	81.2%	100.0%	100.0%	100.0%	88.9%	100.0%
平成23年4月末	100.0%	65.1%	95.9%	89.5%	100.0%	86.4%	74.4%	100.0%	86.9%	100.0%	74.8%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	
平成22年10月末	100.0%	65.1%	85.3%	100.0%	100.0%	94.9%	91.3%	93.0%	86.9%	100.0%	94.4%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	
平成22年4月末	100.0%	65.1%	91.9%	100.0%	100.0%	94.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.0%	100.0%	100.0%	98.2%	87.5%	
平成21年10月末	100.0%	52.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	91.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.7%	75.0%	100.0%	
平成21年4月末	100.0%	65.2%	100.0%	92.1%	100.0%	100.0%	82.6%	100.0%	100.0%	100.0%	64.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
損益情報(第17期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	①総賃貸事業収入合計(千円)	85,199	39,690	249,228	168,254	103,380	46,468	57,878	67,463	28,508	58,979	69,058	36,537	45,115	169,871	59,165
	賃貸収入	71,640	34,334	219,214	139,653	93,138	37,239	44,542	55,560	25,903	49,324	62,556	32,941	42,042	141,507	53,197
	その他収入	13,558	5,356	30,014	28,600	10,242	9,228	13,335	11,902	2,605	9,655	6,501	3,596	3,073	28,364	5,968
	②賃貸事業費用合計(千円)	24,341	19,844	89,362	48,443	34,975	26,821	19,377	19,635	9,392	19,930	17,938	14,201	9,950	81,532	19,821
	管理委託費	7,258	4,661	31,130	13,267	12,733	6,716	5,650	6,895	3,503	6,291	5,223	3,982	3,761	30,124	4,509
	公租公課	8,000	7,130	24,707	12,898	7,282	5,187	6,221	5,511	2,481	4,590	6,786	4,116	3,022	18,113	7,972
	水道光熱費	7,849	5,675	22,491	19,367	13,280	6,241	5,541	5,357	2,539	5,413	5,239	3,159	2,665	28,868	4,648
	修繕費	190	887	4,951	319	799	2,144	978	926	614	2,918	372	1,366	184	2,188	631
	保険料	97	56	274	256	177	102	88	93	66	66	76	48	42	332	62
信託報酬・その他	946	1,433	5,805	2,335	701	6,429	898	852	211	650	240	1,528	274	1,905	1,997	
③NOI(=①-②)(千円)	60,858	19,845	159,866	119,810	68,404	19,646	38,500	47,827	19,116	39,049	51,120	22,336	35,165	88,339	39,344	
④減価償却費(千円)	9,877	5,172	17,360	48,522	30,856	15,819	11,277	12,313	4,220	7,919	9,535	10,626	13,247	77,591	5,055	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	50,981	14,673	142,506	71,288	37,548	3,827	27,223	35,514	14,896	31,130	41,585	11,709	21,918	10,747	34,288	
⑥資本的支出(千円)	-	3,237	-	1,570	4,147	5,607	6,240	420	2,901	-	316	980	470	17,688	140	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	60,858	16,608	159,866	118,240	64,257	14,039	32,259	47,407	16,214	39,049	50,804	21,356	34,695	70,650	39,204	
参考情報	経費率(=②/①)	28.6%	50.0%	35.9%	28.8%	33.8%	57.7%	33.5%	29.1%	32.9%	33.8%	26.0%	38.9%	22.1%	48.0%	33.5%
	平成25年度固定資産税等年額(千円)	16,000	14,259	49,415	25,797	14,459	10,374	12,441	11,007	4,961	9,757	13,569	8,230	6,041	36,225	15,942
	②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等)(千円)	2,980	1,215	8,348	5,878	3,505	1,349	1,966	2,352	971	2,000	2,452	1,201	1,638	5,269	2,010
	参考: 総賃貸事業収入比	3.50%	3.06%	3.35%	3.49%	3.39%	2.90%	3.40%	3.49%	3.41%	3.39%	3.55%	3.29%	3.63%	3.10%	3.40%
長期修繕工事																
取得後12年間の見積累計額(千円)	143,300	80,070	328,200	204,910	157,210	96,640	120,300	98,820	51,480	92,540	93,860	61,480	26,050	114,460	75,220	
参考: 上記年平均額	11,941	6,672	27,350	17,075	13,100	8,053	10,025	8,235	4,290	7,711	7,821	5,123	2,170	9,538	6,268	

【参考情報】

個別物件の収益状況 第17期 (平成25年5月1日～平成25年10月31日) : 184日間 ※平成25年10月31日現在

用途		オフィスビル														
地域区分		東京経済圏														
物件番号		A62	A63	A64	A66	A67	A68	A71	A72	A73	A74	A75	A77	A78	A83	A84
物件名称		小石川TGビル	五反田TGビル	KDX 日本橋216ビル	KDX 新宿ビル	KDX 銀座一丁目ビル	KDX 日本橋本町ビル	KDX 飯田橋ビル	KDX 東品川ビル	KDX 箱崎ビル	KDX 新日本橋ビル	KDX 日本橋兜町ビル	兜町日興ビルII	立川駅前ビル	府中サウスビル	KDX 春日ビル
取得年月日		平成21年11月18日	平成21年11月18日	平成21年12月1日	平成22年2月18日	平成22年11月12日	平成22年11月12日	平成23年7月22日	平成23年7月22日	平成23年7月22日	平成23年7月22日	平成23年12月26日	平成23年12月26日	平成23年12月26日	平成24年9月21日	平成24年9月21日
価格情報	取得価格(百万円)	3,080	2,620	2,010	6,800	4,300	4,000	4,670	4,590	2,710	2,300	11,270	1,280	1,267	6,120	2,800
	構成比率	1.0%	0.9%	0.7%	2.2%	1.4%	1.3%	1.5%	1.5%	0.9%	0.8%	3.7%	0.4%	0.4%	2.0%	0.9%
	貸借対照表計上額(百万円)	3,099	2,780	1,939	6,851	4,276	3,997	4,653	4,873	2,850	2,241	11,497	1,272	1,311	6,156	2,864
	期末評価額(百万円)	3,190	2,570	1,840	6,420	5,000	4,350	5,040	4,870	2,850	2,480	11,600	1,560	1,370	6,700	3,290
貸借借情報	構成比率	1.1%	0.9%	0.7%	2.3%	1.8%	1.6%	1.8%	1.7%	1.0%	0.9%	4.2%	0.6%	0.5%	2.4%	1.2%
	テナント総数	5	10	8	19	4	8	5	6	8	9	7	4	5	34	13
	賃貸可能面積(m ²)	3,945.54	3,166.56	1,615.20	5,851.30	3,573.59	3,998.39	4,429.25	7,110.62	3,992.60	2,658.79	7,562.93	1,395.78	1,612.13	10,151.48	4,344.41
	賃貸面積(m ²)	3,945.54	3,166.56	1,615.20	5,168.17	3,573.59	3,998.39	4,429.25	7,110.62	3,992.60	2,658.79	7,549.35	1,395.78	1,612.13	10,151.48	4,232.41
稼働率	平成25年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	88.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.8%	100.0%	100.0%	100.0%	97.4%
	平成25年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	13.4%	100.0%	100.0%	97.2%	
	平成24年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	
	平成24年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	89.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	
	平成23年10月末	100.0%	80.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	83.3%	100.0%	-	-	-	-	
	平成23年4月末	100.0%	80.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	
	平成22年10月末	100.0%	77.1%	75.0%	93.7%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	平成22年4月末	100.0%	57.8%	87.5%	93.8%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	平成21年10月末	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	平成21年4月末	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
損益情報(第17期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	①総賃貸事業収入合計(千円)	130,282	103,292	56,469	221,220	135,384	138,008	165,643	180,038	114,751	81,984	43,230	54,579	63,879	305,806	119,436
	賃貸収入	108,006	93,208	50,493	178,703	125,289	127,651	148,303	157,898	103,093	74,628	34,160	48,412	54,697	269,286	108,054
	その他収入	22,275	10,083	5,975	42,517	10,094	10,356	17,340	22,140	11,657	7,355	9,069	6,166	9,181	36,520	11,382
	②賃貸事業費用合計(千円)	44,089	28,385	15,912	82,254	34,491	33,934	41,949	56,153	32,354	24,701	97,056	16,333	20,122	97,627	36,444
	管理委託費	14,522	8,181	5,137	21,293	9,060	9,414	11,331	16,136	8,064	6,980	12,850	6,140	5,192	29,769	11,275
	公租公課	9,891	8,498	4,504	27,837	12,426	14,727	10,558	16,101	11,914	7,218	31,076	4,468	7,015	24,711	11,212
	水道光熱費	16,599	8,656	3,892	29,040	8,581	8,324	17,745	21,606	10,690	7,077	12,850	4,829	4,961	39,714	9,108
	修繕費	1,812	377	395	867	591	490	1,164	783	499	491	8,593	335	1,971	1,399	3,214
	保険料	161	122	56	285	131	131	155	239	174	102	344	60	75	446	170
信託報酬・その他	1,102	2,549	1,924	2,931	3,700	847	994	1,285	1,011	2,832	31,339	500	905	1,585	1,462	
③NOI(=①-②)(千円)	86,192	74,907	40,556	138,965	100,892	104,073	123,694	123,884	82,396	57,283	△53,825	38,245	43,757	208,179	82,992	
④減価償却費(千円)	14,760	13,201	11,346	15,276	11,622	9,739	15,846	25,684	22,025	22,138	71,366	9,878	3,520	43,709	18,721	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	71,431	61,705	29,210	123,689	89,270	94,334	107,847	98,199	60,371	35,144	△125,192	28,367	40,236	164,470	64,270	
⑥資本的支出(千円)	198	920	-	6,254	-	-	160	987	648	-	36,512	6,403	4,512	28,682	35,523	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	85,994	73,987	40,556	132,711	100,892	104,073	123,534	122,897	81,748	57,283	△90,338	31,842	39,244	179,496	47,468	
参考情報	経費率(=②/①)	33.8%	27.5%	28.2%	37.2%	25.5%	24.6%	25.3%	31.2%	28.2%	30.1%	224.5%	29.9%	31.5%	31.9%	30.5%
	平成25年度固定資産税等年額(千円)	19,782	16,996	9,009	55,676	24,840	29,441	21,116	32,203	23,829	14,428	62,149	8,935	14,030	49,396	22,423
	②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等)(千円)	4,417	3,636	1,980	7,350	4,821	4,940	5,904	6,202	4,023	2,842	864	1,894	2,196	10,489	4,131
	参考: 総賃貸事業収入比	3.39%	3.52%	3.51%	3.32%	3.56%	3.58%	3.45%	3.51%	3.47%	3.47%	2.00%	3.47%	3.44%	3.43%	3.46%
長期修繕工事																
取得後12年間の見積累計額(千円)	230,330	207,750	31,190	362,230	80,690	82,180	117,560	256,450	255,430	102,390	549,760	69,160	121,540	442,330	204,470	
参考: 上記年平均額	19,194	17,312	2,599	30,185	6,724	6,848	9,796	21,370	21,285	8,532	45,813	5,763	10,128	36,860	17,039	

【参考情報】 個別物件の収益状況 第17期 (平成25年5月1日～平成25年10月31日) : 184日間 ※平成25年10月31日現在

用途		オフィスビル															
地域区分		東京経済圏								地方経済圏							
物件番号		A85	A86	A87	A88	A12	A24	A25	A36	A42	A44	A53	A54	A58	A69	A70	
物件名称		KDX 中目黒ビル	KDX 大宮ビル	イトーピア日本 橋SAビル	Welsh 東新宿	ポルタス・ センタービル	KDX 南船場第1ビル	KDX 南船場第2ビル	KDX 新潟ビル	烏丸ビル	KDX 仙台ビル	KDX 博多南ビル	KDX 北浜ビル	KDX 名古屋栄ビル	KDX 小森道修町ビル	北七条 S I Aビル	
取得年月日		平成24年9月21日	平成25年3月26日	平成25年8月19日	平成25年9月13日	平成17年9月21日	平成18年5月1日	平成18年5月1日	平成19年3月1日	平成19年6月1日	平成19年6月1日	平成20年2月1日	平成20年2月1日	平成21年7月1日	平成22年12月1日	平成23年3月25日	
価格情報	取得価格(百万円)	1,880	2,020	2,200	1,900	5,570	1,610	1,560	1,305	5,400	2,100	4,900	2,220	7,550	2,870	2,005	
	構成比率	0.6%	0.7%	0.7%	0.6%	1.8%	0.5%	0.5%	0.4%	1.8%	0.7%	1.6%	0.7%	2.5%	0.9%	0.7%	
	貸借対照表計上額(百万円)	1,900	2,137	2,225	1,915	4,447	1,498	1,339	1,436	5,321	2,113	4,752	2,158	7,289	2,596	2,050	
	期末評価額(百万円)	2,260	2,380	2,270	2,140	4,680	983	978	886	4,990	1,460	3,310	1,530	4,800	2,720	2,050	
	構成比率	0.8%	0.9%	0.8%	0.8%	1.7%	0.4%	0.4%	0.3%	1.8%	0.5%	1.2%	0.5%	1.7%	1.0%	0.7%	
貸借借情報	テナント総数	6	17	14	7	28	12	21	21	37	30	49	11	16	13	17	
	賃貸可能面積(m ²)	2,681.29	3,819.09	3,106.42	4,037.44	11,533.14	3,106.75	2,697.65	4,067.25	8,745.01	3,958.39	9,926.93	3,995.50	6,923.12	7,072.23	3,788.73	
	賃貸面積(m ²)	2,681.29	3,633.32	3,106.42	4,037.44	11,053.11	2,808.17	2,218.74	2,591.01	8,247.21	3,622.70	9,323.74	3,708.71	6,923.12	7,072.23	3,400.53	
	稼働率																
		平成25年10月末	100.0%	95.1%	100.0%	100.0%	95.8%	90.4%	82.2%	63.7%	94.3%	91.5%	93.9%	92.8%	100.0%	100.0%	89.8%
		平成25年4月末	100.0%	95.1%	-	-	98.6%	82.9%	94.1%	61.9%	98.3%	96.8%	94.9%	92.8%	100.0%	93.5%	94.4%
		平成24年10月末	100.0%	-	-	-	89.5%	77.7%	100.0%	67.5%	99.2%	93.8%	92.8%	100.0%	91.3%	100.0%	
		平成24年4月末	-	-	-	-	89.5%	86.0%	90.4%	64.1%	100.0%	96.7%	86.0%	89.2%	100.0%	95.6%	100.0%
		平成23年10月末	-	-	-	-	90.1%	94.7%	94.3%	64.6%	99.2%	87.4%	79.3%	84.4%	100.0%	95.6%	100.0%
		平成23年4月末	-	-	-	-	95.8%	95.6%	100.0%	66.7%	94.2%	99.1%	75.4%	92.8%	93.7%	91.0%	100.0%
	平成22年10月末	-	-	-	-	93.9%	83.1%	100.0%	65.4%	93.2%	98.7%	80.6%	96.4%	90.3%	-	-	
	平成22年4月末	-	-	-	-	88.5%	83.1%	94.1%	64.3%	93.9%	92.8%	86.2%	96.4%	90.3%	-	-	
	平成21年10月末	-	-	-	-	88.5%	84.4%	82.1%	62.2%	86.1%	96.6%	94.4%	96.4%	72.3%	-	-	
	平成21年4月末	-	-	-	-	93.4%	96.9%	88.1%	73.2%	93.0%	95.8%	100.0%	-	-	-	-	
損益情報(第17期)	運用日数	184日	184日	74日	49日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	
	①総賃貸事業収入合計(千円)	79,486	106,617	47,906	20,858	299,070	46,438	45,473	49,603	213,942	86,340	166,716	79,303	193,246	180,151	90,855	
	賃貸収入	68,888	87,701	36,082	16,539	238,606	35,774	35,798	41,456	180,956	74,339	141,844	61,675	169,586	161,197	77,338	
	その他収入	10,597	18,915	11,823	4,318	60,464	10,663	9,674	8,146	32,986	12,000	24,872	17,628	23,660	18,954	13,516	
	②賃貸事業費用合計(千円)	21,776	38,349	8,593	6,392	136,202	32,433	18,045	25,658	69,301	28,952	52,654	30,940	59,095	87,847	38,919	
	管理委託費	6,660	12,818	4,520	2,918	76,066	6,193	5,222	10,818	20,809	11,672	14,403	7,666	18,129	15,789	9,580	
	公租公課	5,323	-	49	6	22,826	6,546	5,331	7,657	20,844	6,796	10,040	4,609	20,552	11,673	8,687	
	水道光熱費	6,795	15,383	3,247	2,362	27,131	6,482	5,861	5,454	22,680	7,502	23,482	11,127	18,635	17,311	9,495	
	修繕費	2,179	9,344	487	-	7,134	6,110	814	353	2,430	1,282	3,039	1,719	1,133	13	7,798	
	保険料	99	151	47	47	1,949	110	96	167	301	147	311	120	262	275	154	
信託報酬・その他	717	652	240	1,058	1,094	6,990	719	1,207	2,234	1,550	1,377	5,698	382	42,784	3,203		
③NOI(=①-②)(千円)	57,709	68,267	39,312	14,465	162,868	14,004	27,427	23,945	144,640	57,387	114,062	48,362	134,150	92,303	51,935		
④減価償却費(千円)	8,587	9,696	3,995	2,801	51,456	13,744	12,101	13,899	30,076	19,589	36,024	14,656	71,617	53,312	16,604		
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	49,121	58,570	35,316	11,664	111,411	260	15,326	10,045	114,564	37,797	78,037	33,706	62,532	38,991	35,331		
⑥資本的支出(千円)	4,286	42,336	372	-	15,774	75,381	-	331	2,257	1,341	11,796	1,826	10,177	-	776		
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	53,422	25,931	38,940	14,465	147,093	△61,376	27,427	23,613	142,383	56,045	102,265	46,536	123,972	92,303	51,159		
経費率(=⑥/⑤)	27.4%	36.0%	17.9%	30.6%	45.5%	69.8%	39.7%	51.7%	32.4%	33.5%	31.6%	39.0%	30.6%	48.8%	42.8%		
平成25年度固定資産税等年額(千円)	10,646	13,482	13,560	21,043	47,201	13,094	10,662	14,990	41,626	13,593	20,081	9,218	41,108	23,347	17,377		
②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等)(千円)	2,799	3,569	1,779	720	9,427	1,233	1,487	1,500	7,318	2,933	5,730	2,605	6,681	5,560	2,914		
参考: 総賃貸事業収入比	3.52%	3.35%	3.72%	3.46%	3.15%	2.66%	3.27%	3.03%	3.42%	3.40%	3.44%	3.29%	3.46%	3.09%	3.21%		
長期修繕工事																	
取得後12年間の見積累計額(千円)	173,340	210,300	337,220	214,340	527,651	140,130	122,820	219,160	262,560	223,960	185,690	136,270	95,450	87,340	202,790		
参考: 上記年平均額	14,445	17,525	28,101	17,861	43,970	10,235	18,263	21,880	18,663	15,474	11,355	7,954	7,278	16,899			

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

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

【参考情報】

個別物件の収益状況 第17期 (平成25年5月1日～平成25年10月31日) : 184日間 ※平成25年10月31日現在

用途	オフィスビル				住宅			都市型商業施設			85物件合計	
地域区分	地方経済圏				東京経済圏		地方経済圏	東京経済圏				
物件番号	A79	A80	A81	A82	B03	B19	B18	C01	C02	C04		
物件名称	KDX 名古屋駅前ビル	名古屋 日興證券ビル	仙台日興ビル	KDX 東梅田ビル	コート目白	レジデンス シャルマン月島	びなす ひばりが丘	フレーム神南坂	KDX 代々木ビル	銀座四丁目タ ワー		
取得年月日	平成23年12月26日	平成23年12月26日	平成23年12月26日	平成24年3月28日	平成17年8月1日	平成18年5月1日	平成17年12月8日	平成17年8月1日	平成17年9月30日	平成25年8月19日		
価格情報	取得価格(百万円)	7,327	4,158	950	2,770	1,250	5,353	1,800	9,900	2,479	9,800	304,800
	構成比率	2.4%	1.4%	0.3%	0.9%	0.4%	1.8%	0.6%	3.2%	0.8%	3.2%	100.0%
	貸借対照表計上額(百万円)	7,829	4,249	1,051	2,784	1,146	4,847	1,745	9,643	2,519	9,854	302,127
	期末評価額(百万円)	7,600	4,050	1,030	3,350	973	4,600	1,560	9,420	1,950	10,500	279,238
	構成比率	2.7%	1.5%	0.4%	1.2%	0.3%	1.6%	0.6%	3.4%	0.7%	3.8%	100.0%
貸借情報	テナント総数	19	9	5	11	20	1	111	12	11	4	1,058
	賃貸可能面積(m ²)	7,932.43	7,994.75	2,538.40	4,986.24	2,046.79	7,711.14	12,829.64	4,653.40	1,177.00	5,624.23	358,517.31
	賃貸面積(m ²)	7,932.43	7,834.12	2,226.50	4,986.24	2,046.79	7,711.14	12,084.74	4,653.40	1,177.00	5,624.23	343,529.88
	稼働率											
		平成25年10月末	100.0%	98.0%	87.7%	100.0%	100.0%	94.2%	100.0%	100.0%	100.0%	95.8%
		平成25年4月末	100.0%	98.0%	75.4%	100.0%	100.0%	96.3%	100.0%	100.0%	100.0%	93.9%
		平成24年10月末	93.8%	98.0%	75.4%	95.5%	100.0%	100.0%	96.1%	100.0%	100.0%	95.5%
		平成24年4月末	92.8%	92.7%	75.4%	95.5%	95.2%	100.0%	95.0%	100.0%	100.0%	95.4%
		平成23年10月末	-	-	-	-	100.0%	100.0%	99.5%	100.0%	100.0%	94.7%
		平成23年4月末	-	-	-	-	91.3%	100.0%	96.7%	100.0%	100.0%	94.6%
	平成22年10月末	-	-	-	-	95.2%	100.0%	92.4%	100.0%	94.8%	93.6%	
	平成22年4月末	-	-	-	-	95.2%	100.0%	96.3%	100.0%	87.2%	94.4%	
	平成21年10月末	-	-	-	-	85.3%	100.0%	96.5%	93.6%	100.0%	94.7%	
	平成21年4月末	-	-	-	-	96.1%	100.0%	98.9%	96.0%	75.9%	95.7%	
損益情報(第17期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	74日	179日
	①総賃貸事業収入合計(千円)	311,144	208,443	54,376	137,284	38,814	149,371	91,587	268,979	74,691	113,990	9,498,253
	賃賃収入	266,279	180,071	47,219	113,646	35,327	132,064	81,546	245,439	60,231	99,033	8,233,893
	その他収入	44,864	28,371	7,156	23,638	3,486	17,307	10,040	23,540	14,460	14,957	1,264,360
	②賃貸事業費用合計(千円)	125,030	81,934	19,236	40,922	13,233	42,014	32,414	59,703	15,185	19,909	3,142,987
	管理委託費	31,468	27,112	6,014	9,827	2,748	16,601	8,255	18,263	4,724	8,068	950,806
	公租公課	35,839	26,779	6,915	12,488	2,995	10,011	7,608	15,714	4,278	9	845,575
	水道光熱費	38,720	23,110	4,100	17,229	944	1,752	2,173	22,421	5,020	11,124	928,604
	修繕費	16,882	2,913	186	370	2,344	4,831	7,642	1,426	-	351	173,603
	保険料	383	378	104	201	67	289	310	155	37	63	14,367
信託報酬・その他	1,737	1,640	1,915	804	4,134	8,528	6,423	1,722	1,124	291	230,029	
③NOI(=①-②)(千円)	186,113	126,508	35,139	96,362	25,581	107,357	59,173	209,276	59,506	94,081	6,355,266	
④減価償却費(千円)	26,840	12,921	6,507	35,336	11,690	45,870	21,436	58,685	9,291	17,370	1,695,996	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	159,273	113,586	28,632	61,025	13,890	61,486	37,736	150,590	50,214	76,711	4,659,269	
⑥資本的支出(千円)	219,028	26,749	3,006	7,585	2,907	-	-	-	1,120	-	894,028	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	△32,914	99,758	32,133	88,776	22,673	107,357	59,173	209,276	58,386	94,081	5,461,237	
経費率(=⑥/①)	40.2%	39.3%	35.4%	29.8%	34.1%	28.1%	35.4%	22.2%	20.3%	17.5%	33.1%	
平成25年度固定資産税等年額(千円)	71,678	53,559	13,831	24,977	5,990	20,021	15,217	31,427	8,557	41,836	1,782,429	
②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等)(千円)	10,148	6,835	1,826	4,768	1,314	4,532	3,076	9,760	2,738	4,246	323,915	
参考: 総賃貸事業収入比	3.26%	3.28%	3.36%	3.47%	3.39%	3.03%	3.36%	3.63%	3.67%	3.73%	3.41%	
長期修繕工事												
取得後12年間の見積累計額(千円)	737,870	413,140	181,590	107,610	74,650	301,520	339,440	82,330	39,160	161,290	14,538,651	
参考: 上記年平均額	61,489	34,428	15,132	8,967	6,220	25,126	28,286	6,860	3,263	13,440	1,211,554	

※ 合計:
取得金額加重平均運用日数

【参考情報】

個別物件の収益状況 第17期 (平成25年5月1日～平成25年10月31日) : 184日間 ※平成25年10月31日現在

用途	オフィスビル			
地域区分	東京経済圏	売却1物件合計	86物件合計	
物件番号	A76			
物件名称	池袋日興ビル			
取得年月日	平成23年12月26日			
価格情報	取得価格(百万円)	1,653	1,653	-
	構成比率	100.0%	100.0%	-
	不動産等売却収入(百万円)	1,970	1,970	-
	不動産等売却原価(百万円)	1,672	1,672	-
	不動産等売却損益(百万円)	234	234	-
賃貸借情報	テナント総数	-	-	-
	賃貸可能面積(m ²)	-	-	-
	賃貸面積(m ²)	-	-	-
	稼働率			
	平成25年10月末	-	-	-
	平成25年4月末	100.0%	-	-
	平成24年10月末	100.0%	-	-
	平成24年4月末	100.0%	-	-
	平成23年10月末	-	-	-
	平成23年4月末	-	-	-
平成22年10月末	-	-	-	
平成22年4月末	-	-	-	
平成21年10月末	-	-	-	
平成21年4月末	-	-	-	
損益情報(第17期)	運用日数	10日	10日	178日
	①総賃貸事業収入合計(千円)	3,446	3,446	9,501,700
	賃貸収入	3,108	3,108	8,237,001
	その他収入	338	338	1,264,698
	②賃貸事業費用合計(千円)	5,991	5,991	3,148,978
	管理委託費	218	218	951,025
	公租公課	5,514	5,514	851,090
	水道光熱費	217	217	928,822
	修繕費	-	-	173,603
	保険料	4	4	14,371
信託報酬・その他	35	35	230,065	
③NOI(=①-②)(千円)	△2,544	△2,544	6,352,721	
④減価償却費(千円)	851	851	1,696,848	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	△3,396	△3,396	4,655,873	
⑥資本的支出(千円)	-	-	894,028	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	△2,544	△2,544	5,458,693	
経費率(=②/①)	173.8%	173.8%	33.1%	
平成25年度固定資産税等年額(千円)	-	-	-	
②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等)(千円)	68	68	323,984	
参考: 総賃貸事業収入比	2.00%	2.00%	3.41%	
長期修繕工事				
取得後12年間の見積累計額(千円)	-	-	-	
参考: 上記年平均額	-	-	-	

※ 合計:
取得金額加重平均運用日数

A76 池袋日興ビルは、平成25年5月10日に売却済みです。

【参考情報】 借入金の状況

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	当期末首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利 率(%) (注1)	最終返済期限	返済 方法	用途	摘要
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25年11月29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2月19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				
	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				
	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	平成23年9月30日	450,000	450,000	1.161	平成26年3月31日			
	三井住友信託銀行株式会社		2,500,000	2,500,000					
	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	平成26年8月29日			
	三井住友信託銀行株式会社(注3)		1,000,000	1,000,000	1.149				
	三井住友信託銀行株式会社(注3)		2,700,000	2,700,000	1.630				
	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						
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			
	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			
	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	平成22年4月2日	412,500	400,000	2.220	平成27年4月2日			
	株式会社三井住友銀行		1,700,000	1,650,000					
	株式会社三井住友銀行	平成22年11月12日	1,200,000	1,200,000	1.789	平成27年11月12日			
	株式会社りそな銀行		800,000	800,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成22年12月1日	2,300,000	2,300,000	2.023	平成29年11月12日			
	株式会社三井住友銀行		800,000	800,000					
	株式会社りそな銀行		200,000	200,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成23年1月31日	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		800,000	800,000					
	株式会社あおぞら銀行	平成23年2月28日	3,000,000	3,000,000	1.912	平成27年8月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年3月31日	2,000,000	2,000,000	1.905	平成28年1月29日			
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社あおぞら銀行	平成23年4月28日	1,000,000	1,000,000	1.306	平成28年3月31日			
	株式会社あおぞら銀行		1,500,000	1,500,000					
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年8月31日	1,859	1,859	1.859	平成27年10月31日				
株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000,000	1,000,000						
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年9月30日	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		2,500,000	2,500,000						

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	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行		2,500,000	2,500,000	1.315				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000,000	2,000,000	1.338				
	株式会社三井住友銀行		2,500,000	2,500,000	1.439	平成28年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行		2,500,000	2,500,000	1.415				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000,000	2,000,000	1.439				
	株式会社三井住友銀行	平成24年1月10日	2,500,000	2,500,000	1.269	平成28年1月29日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成24年1月31日	1,500,000	1,500,000	1.190	平成27年1月30日			
	株式会社みずほ銀行	平成24年3月12日	1,000,000	1,000,000	1.075	平成27年3月12日			
	株式会社福岡銀行	平成24年3月28日	500,000	500,000	1.364	平成29年3月28日			
	株式会社三井住友銀行		1,400,000	1,400,000	1.770	平成31年3月28日			
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社	平成24年3月30日	2,000,000	2,000,000	1.211				
	株式会社あおぞら銀行	平成24年4月27日	1,000,000	1,000,000	1.271	平成27年10月30日			
	株式会社りそな銀行	平成24年6月29日	1,500,000	1,500,000	1.286	平成29年6月30日			
	株式会社三井住友銀行	平成24年9月21日	5,000,000	5,000,000	1.158	平成29年9月21日			
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社あおぞら銀行	平成24年10月31日	2,500,000	2,500,000	1.008	平成27年4月30日			
	株式会社あおぞら銀行		2,500,000	2,500,000	1.061	平成28年10月31日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000	1.045				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,500,000	2,500,000	1.096				
	株式会社あおぞら銀行		2,500,000	2,500,000	1.253	平成30年10月31日			
	株式会社りそな銀行		平成24年12月10日	500,000	500,000	0.983			
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年12月28日	2,000,000	2,000,000	1.013	平成28年12月28日			
	株式会社福岡銀行		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	-		700,000	1.080					
株式会社七十七銀行	平成25年8月30日	-	500,000	1.080	平成30年8月31日				
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、期中加重平均金利を小数第4位を四捨五入して表示しています。また金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

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

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

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

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

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