

第16期

BEST INVEST
KENEDIX
Realty Investment Corporation

決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

自平成24年11月1日 至 平成25年4月30日



ケネディクス不動産投資法人

東京都港区新橋二丁目2番9号 <http://www.kdx-reit.com/>

証券コード: 8972

I. 投資法人の概要

◆ 投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、平素より、ケネディクス不動産投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。おかげさまで、本投資法人は、この度第16期(平成25年4月期)の決算を迎えることができました。

これもひとえに、投資主の皆様のご支援の賜物と心から感謝申し上げます。今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう何卒宜しくお願い申し上げます。



ケネディクス不動産投資法人
 監督役員 森島 義博 執行役員 内田 直克 監督役員 児玉 公男 監督役員 鳥羽 史郎
 ※ ケネディクス不動産投資法人を以下「本投資法人」、ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社を以下「本資産運用会社」といいます。

中規模オフィスビルの特徴と魅力

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

中規模オフィスビルとは？

本投資法人では、典型的な「中規模オフィスビル」を「1フロア100～150坪前後で、30名程度の企業がテナントとなる物件」と考えています。



1. 豊富な物件量

数ある中から優良な物件を選別



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

2. 高い流動性

物件を買いやすく、売やすい



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

3. 多様なテナント層

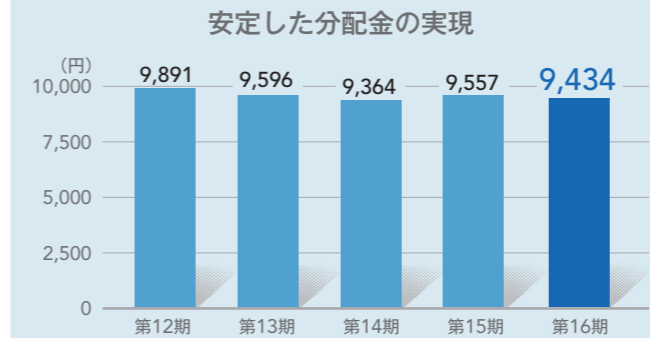
安定した賃料収入



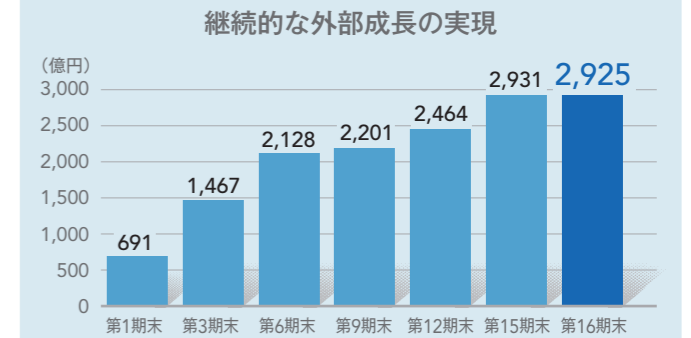
中規模オフィスビルの対象となるテナントは、需要が多く、厚みのある層です。潜在顧客層が多いこと、大規模オフィスビルと比べて賃料水準が手頃であることから、物件の競争力次第でテナントの獲得が期待でき、比較的安定した賃料収入が見込めます。

数字で見る第16期(平成25年4月期)の概況

1口当たり分配金 **9,434円**

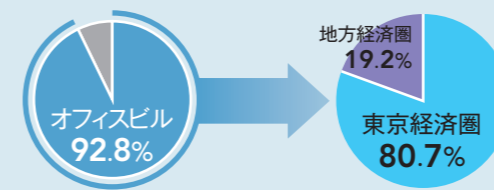


資産規模 **2,925億円**



オフィスビル投資比率 **92.8%**

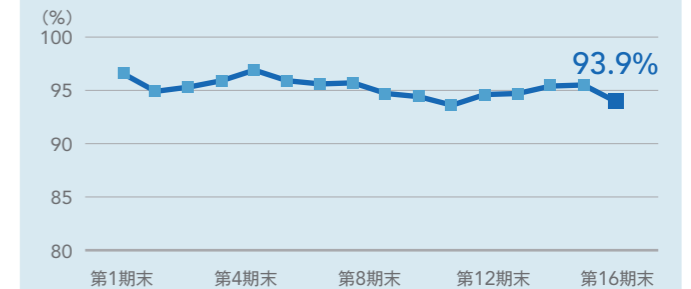
東京経済圏の中規模オフィスビルへの重点投資



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

ポートフォリオ全体の稼働率 **93.9%**

安定的な稼働率の維持



◆ 決算ハイライト

	第12期 平成23年 4月期	第13期 平成23年 10月期	第14期 平成24年 4月期	第15期 平成24年 10月期	第16期 平成25年 4月期
営業収益(百万円)	8,136	9,044	9,090	10,212	9,867
営業利益(百万円)	3,709	4,425	4,086	4,516	4,401
経常利益(百万円)	2,346	3,040	2,551	3,011	3,003
当期純利益(百万円)	2,309	3,052	2,540	3,009	3,002
1口当たり分配金(円)	9,891	9,596	9,364	9,557	9,434

◆ 財務状況

	第12期 平成23年 4月期	第13期 平成23年 10月期	第14期 平成24年 4月期	第15期 平成24年 10月期	第16期 平成25年 4月期
総資産額(百万円)	261,928	274,973	303,284	306,734	308,172
純資産額(百万円)	135,505	150,272	150,063	150,389	150,653
自己資本比率(%)	51.7	54.6	49.5	49.0	48.9
1口当たり純資産額(円)	580,199	524,419	523,688	524,828	525,747

Contents

第16期

決算・運用状況のご報告
(資産運用報告)

自 平成24年 11月 1日
至 平成25年 4月 30日

I. 投資法人の概要	2	II. 資産運用報告	13
投資主の皆様へ	2	III. 貸借対照表	44
中規模オフィスビルの特徴と魅力	2	IV. 損益計算書	46
数字で見る第16期の概況	3	V. 投資主資本等変動計算書	47
決算ハイライト	3	VI. 注記表	48
トップメッセージ	4	VII. 金銭の分配に係る計算書	61
外部成長への取組み	6	VIII. 独立監査人の監査報告書	62
内部成長への取組み	8	IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	63
財務運営	10	X. 投資主インフォメーション	65
第16期末保有資産	33		

TOP MESSAGE

中長期的な投資主価値の最大化を実現するため、第16期(平成25年4月期)においても、取り巻く環境の変化を見据え新たな成長の原動力となる施策を行いました。その具体的な取組みについて、本投資法人の資産運用会社であるケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社の代表取締役社長内田直克からご説明させていただきます。



ケネディクス不動産投資法人 執行役員
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
内田 直克

※ 平成25年6月の取材時点の内容となっています。

Q1 当期(平成25年4月期)の概況についてお聞かせください。

A1 当期は、野村不動産大宮共同ビル(オフィスビル)を取得しました。大宮は安定したオフィス需要のあるエリアで、かつ大宮駅至近という立地の良さを備えた優良な物件です。埼玉県でのオフィスビルの取得は今回が初めてであり、運用エリアの分散も図ることができました。一方で、優先的に売却の検討をしていた金沢日興ビル(その他用途)を平成24年11月に、また、収益性の低下が見込まれるKDX四谷ビル(オフィスビル)を平成25年4月にそれぞれ譲渡しました。不動産売買市況が活発化する中、積極的に物件の入替えを実施してポートフォリオの質を高めることができました。

既存物件の運営面では、大口テナントの解約が生じたKDX日本橋兜町ビルのリニューアル工事とリーシング活動を積極的に進めました。その結果として、平成25年5月末までに契約率99.8%^(注1)を達成しています。また、回復傾向にあるオフィスビル賃貸マーケット市況や既存物件全般で継続して取り組んでいるCS(Customer Satisfaction=顧客満足度)強化策の効果もあり、第17期(平成25年10月期)のテナント退去率は低下する見込みです。今後も稼働率の安定化

やフリーレント期間の短縮化等による賃料収入の向上を目指した運営を展開していきます。

財務運営面においては、有利子負債比率をコントロールしつつ**固定金利と長期借入金の比率を高水準で維持する中で返済期限の分散を実現**し、財務の安定化に取り組んできました。今後も一定水準の金利固定化比率を維持しながら、金融コスト削減を継続していきます。また、これまでの物件運用力及び財務マネジメント力が評価され、平成25年3月に、日本格付研究所(JCR)による格付がA(ポジティブ)からA+(安定的)に引き上げられました。

Q2 当期の分配金実績と第17期(平成25年10月期)の予想についてお聞かせください。

A2 当期の1口当たり分配金は9,434円となりました。平成24年12月時点での予想1口当たり分配金8,880円から、物件の入替えや既存物件のリーシング強化、金融コストの削減などに努めた結果、当初の予想分配金に比べ554円の増配となっています。しかしながら、前期(平成24年10月期)分配金には123円届かず、若干の減配という結果となりました。前期に取得した3物件の通期稼働及び、物件売却益のプラス効果はありましたが、平成24年11月末のKDX日本橋

兜町ビルにおける大口テナントの退去が大きく影響しました。一方で、将来の安定した分配金維持のため、物件売却益の一部を圧縮積立金として積み立てています。

第17期の1口当たり予想分配金は、平成25年5月に売却した池袋日興ビルの売却益の一部も寄与することで8,830円となっています。

また、当期の課題であったKDX日本橋兜町ビルのリースアップも平成25年5月末時点でほぼ目途が付きましましたので、**今後は、9,000円台半ばの水準を目指して分配金を上積みできるよう運用を強化**していきたいと考えています。

Q3 プロパティ・マネジメント(PM)業務を本資産運用会社で行っている(AM・PMによる一体運営)メリットや特長をお聞かせください。

A3 中規模オフィスビルのオーナーとしてまとまった資産規模を有していますが、全物件のPM業務を本資産運用会社自ら受託しています。20名弱のメンバーで構成される資産管理部が本投資法人のポートフォリオ物件のみを扱い、本業務を外注する場合と異なり、運用会社と完全に同じ方向性を持って業務に携わっています。

中規模オフィスビルのPM業務はとても手間暇が掛かり、きめ細やかな対応が要求されます。こうした物件のお客様(テナント)満足度向上のために、**テナントと密にコミュニケーションを取りながら、物件の状況をいち早く察知し、様々な対応をすばやく柔軟に行っています。**

また、資産管理部の中にエンジニアリンググループを設けていますので、ポートフォリオのスケールメリットを活かし、複数物件をまとめた工事の入札やポートフォリオ全体への省エネ投資、また管理コスト削減な

ども行っています。さらに、ポートフォリオ内の個別に異なる物件を、私どもの統一基準で維持しながら管理運営していく上でも、AM・PMの一体運営によるメリットは大きいと考えています。

こうして積み重ねた中規模オフィスビルのプロパティ・マネジメントに関するノウハウは、新しい物件を取得する際にも活かされています。私どもが取得した場合の運営管理の改善による成長余地を見込んで交渉し取得した「野村不動産大宮共同ビル」はまさにその良い例です。同様に、物件売却のタイミングを見極める際にもこのノウハウは効力を発揮しますので、物件売買時の価格競争力が増し、ポートフォリオの質を向上させることにつながっていくと考えています。

Q4 Jリート市場とケネディクス不動産投資法人の今後の見通しをお聞かせください。

A4 平成24年12月に第2次安倍内閣が発足して以降、デフレ経済克服のため2%のインフレターゲットを設定した日本銀行による大胆な金融緩和が実施されてきており、将来的な物価上昇による賃料収入増加及び資産価値増大への期待感から、不動産取引が活発化していくことが予想されます。また、投信法^(注2)の改正、日本版ISA(NISA)の導入などが追い風となって、Jリート市場はより発展していくものと捉えています。

本投資法人は、東京経済圏の中規模オフィスビルを数多く保有し、中規模オフィスビル運営における高い専門知識と幅広いネットワーク、そしてスケールメリットを活かして、テナント満足度の高い不動産サービスの提供を目指しています。**中規模オフィスビルのNo.1Jリートとして確固たる地位を築くべく注力し、投資主価値の最大化とJリートに与えられた社会的使命の実現に取り組んでいきます。**

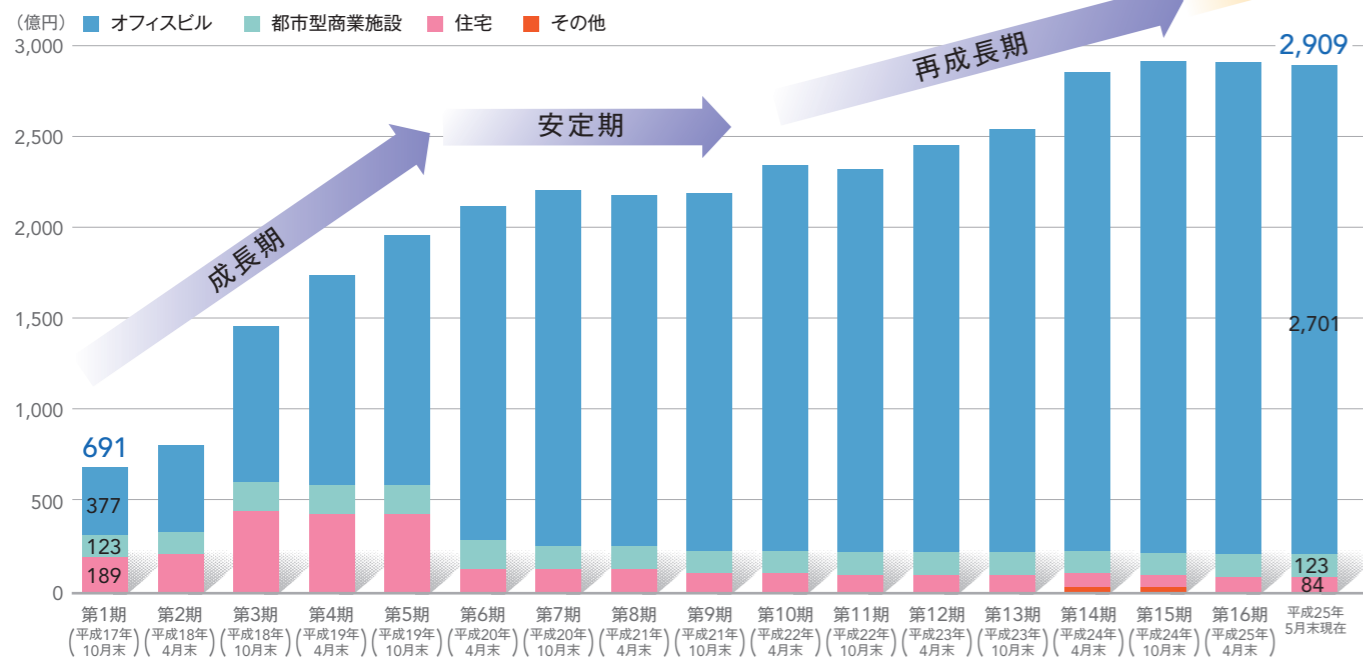
(注1) 契約率とは、賃貸借契約の締結が完了した契約について、賃貸可能面積に対する契約面積割合に基づき算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、算出時点において賃貸借契約が開始されていない契約面積が含まれる場合があり、当該時点の稼働率とは必ずしも一致しません。
(注2) 投信法とは、「投資信託及び投資法人に関する法律」のことを指します。

東京経済圏の中規模オフィスビルへの重点投資

当期(平成25年4月期)は、東京経済圏中規模オフィスビル1物件を平成25年3月に取得しました。また、主要投資対象でない「その他」用途の1物件と一部テナントの解約が決まっているオフィスビル1物件を合計31.8億円で譲渡しました。今後もマルチパイプラインを活用し、多様な取得手法によって期中収益の確保に留意しながら、ポートフォリオの質の向上に取り組んでいきます。

1. 上場以来、4倍超の資産規模に成長

◆ 資産規模(取得価格総額)の推移

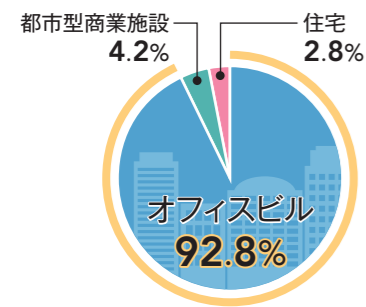


(注) 金額は億円未満を切り捨てて記載しています。

2. 東京経済圏の中規模オフィスビルへの重点投資を推進

◆ ポートフォリオの用途別投資比率

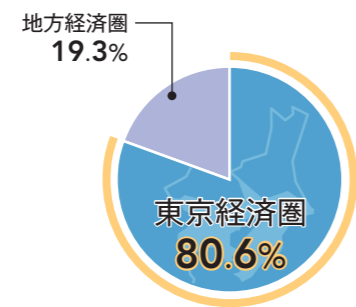
(平成25年5月31日現在)



(取得価格ベース)

◆ オフィスビルの地域別投資比率

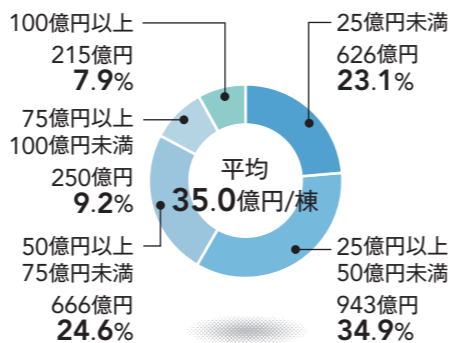
(平成25年5月31日現在)



(取得価格ベース)

◆ オフィスビルの取得価格別投資比率

(平成25年5月31日現在)



(取得価格ベース)

(注1) 小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注2) 各数値には、第17期(平成25年5月10日)に譲渡した池袋日興ビルを含みません。

3. マルチパイプラインと取得手法の多様化

マルチパイプラインを活かした幅広い取得機会において多様な取得手法を活用することで、ポートフォリオの拡充を図りながら収益性と質の向上に取り組んでいきます。



取得資産(第16期)

平成25年3月、東京経済圏の中規模オフィスビルを本資産運用会社独自のネットワークを活用して第三者から取得しました。



複数路線を擁するターミナル「大宮」駅から徒歩約4分に立地するオフィスビルです。大宮は埼玉県下最大の商業・業務地区で、安定したオフィス需要が期待できます。

延床面積	5,055.50㎡
稼働率(第16期末)	95.1%
建築時期	平成5年4月
取得価格	20.2億円
取得時鑑定評価額	22.0億円

匿名組合出資持分の取得(第17期)

平成25年5月、スポンサー会社と共同して匿名組合出資持分を第三者から取得しました。また、同時に運用資産の取得に関する優先交渉権を獲得したことから、今後の外部成長を図るうえで意義のある取引です。



芝公園・芝・三田にかけてのビジネス街の一角で交通利便性の高い立地にあり、IT関連企業や保険コンサルティング業など様々な業種のテナントが入居しているオフィスビルです。

運用資産	
延床面積	5,007.98㎡
稼働率(第16期末)	72.5%
建築時期	平成5年3月
取得時鑑定評価額	34.3億円

合同会社KRF31

(資産)	(負債)
不動産信託受益権等 46.9億円	ノンリコース・ローン 28.7億円
その他の資産 3.4億円	その他の負債 2.1億円
(資本)	
匿名組合出資金等 19.5億円	
共同投資(注)	
本投資法人(約48.2%)	ケネディクス(約51.8%)

(注) 本匿名組合出資持分取得時点における匿名組合出資金の残高は1,741百万円です。当該匿名組合出資金のうち、839百万円に係る部分(全体の約48.2%)を本投資法人が200百万円で、902百万円に係る部分(全体の約51.8%)をケネディクス株式会社が215百万円で取得しました。

資産の入替え

譲渡資産(第16期～第17期)

良好な売却条件のもと、オフィスビルへの重点投資の観点から、「その他」用途物件である「金沢日興ビル」の譲渡を実施しました。

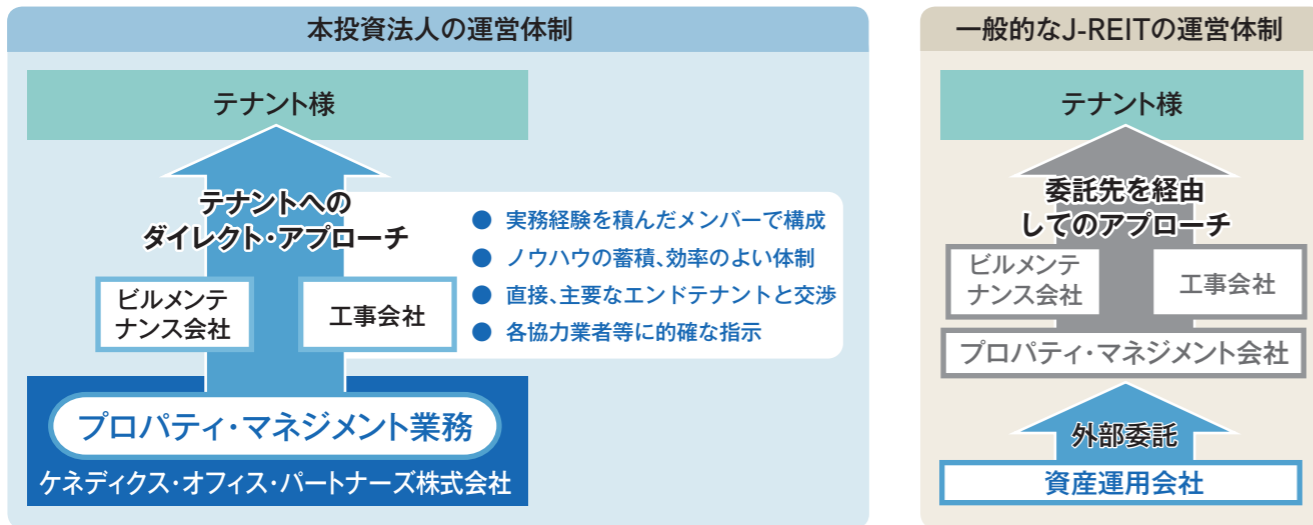
また、中長期的な収益性評価を踏まえ、ポートフォリオの質の向上を目的として「KDX四谷ビル」及び「池袋日興ビル」の譲渡を実施しました。

その他	オフィスビル	オフィスビル
金沢日興ビル 平成24年11月譲渡 譲渡価格: 7.8億円	KDX四谷ビル 平成25年4月譲渡 譲渡価格: 24.0億円	池袋日興ビル 平成25年5月(第17期)譲渡 譲渡価格: 19.7億円

プロパティ・マネジメント業務を内包化した強み 安定的に高水準の稼働率維持と賃料条件の改善

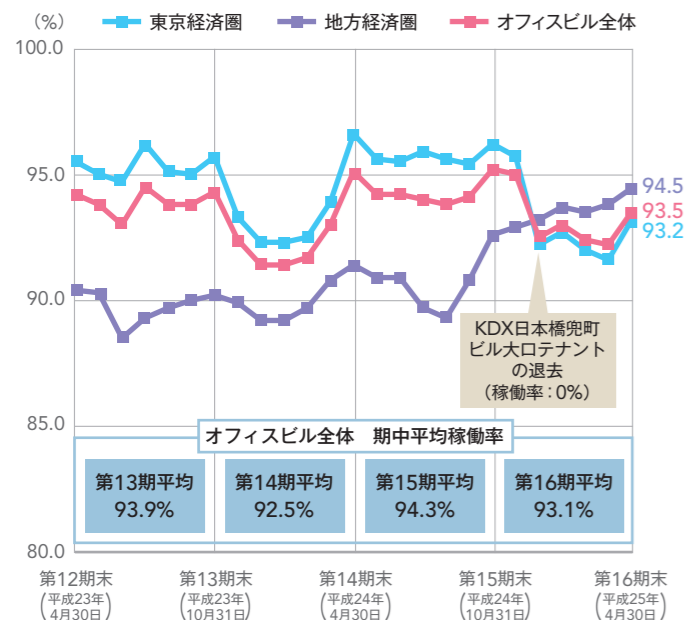
当期末(平成25年4月30日)のポートフォリオ全体の稼働率は93.9%で、安定的に高水準を維持しています。今後も、プロパティ・マネジメント業務を本資産運用会社の内部で行うという強みを活かして、数多くのお客様とコミュニケーションをとりながら、迅速かつ良質なサービスの提供を図ると同時に、まとまった資産規模を持つ中規模オフィスビルのオーナーとして、スケールメリットを最大限に追求していくことで、安定した賃料収入を実現していきます。

1. プロパティ・マネジメント業務を内部で行う強みを活かした管理運営



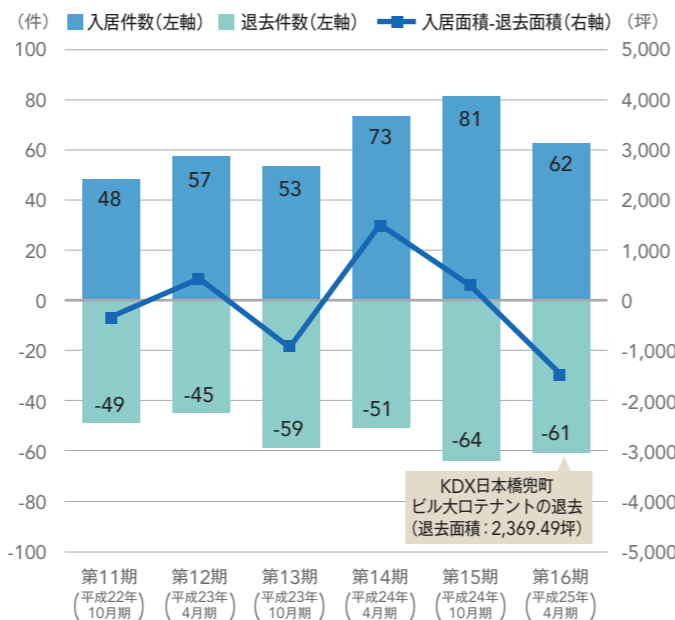
2. 稼働率は安定的に高水準を維持、入退去件数はほぼ均衡

◆ オフィスビル(地域別)稼働率の推移(注)



(注) 稼働率は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。期中の平均稼働率は、各期中における月次稼働率の単純平均です。

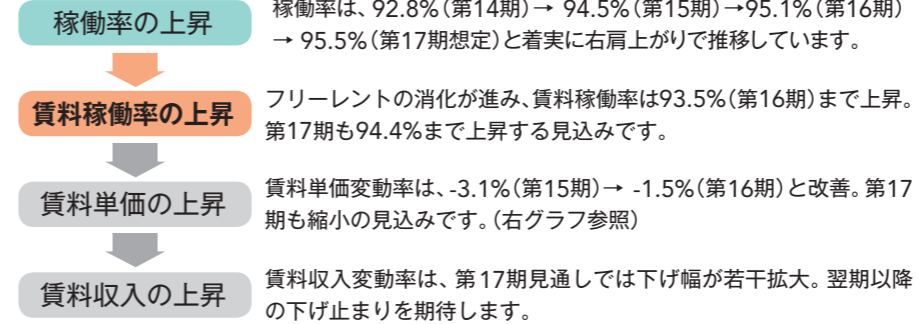
◆ オフィスビルの入退去件数と変動面積(注)



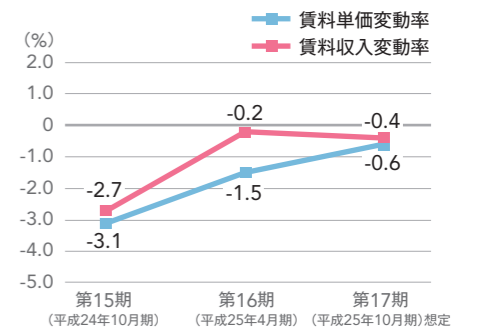
(注) 件数及び面積はフロアを基準に算出しており、同一テナントであっても異動フロアが異なる場合、フロア毎に加算又は減算しています。

3. 賃料稼働率の改善により、賃料収入は概ね下げ止まり

◆ 賃料収入回復の流れ



◆ 賃料単価・賃料収入変動率の推移



(注1) 第14期(平成24年4月期)期初時点で保有する71物件(売却物件を除く)の数値。賃料には共益費を含みます。
 (注2) 賃料稼働率は、各月末時点の支払賃料(契約賃料からフリーレント相当額を控除したものを総潜在賃料(契約賃料に空室部分の新規最低契約賃料を加えたもの)で除したものを単純平均しています。
 (注3) 賃料単価変動率は、前期末時点から当期末時点の賃料単価の変動率です。

4. 課題であったKDX日本橋兜町ビルのバリューアップとリースアップの実績

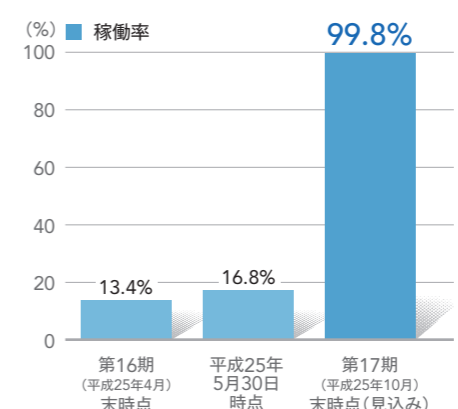
◆ バリューアップ事例

1棟貸しからマルチテナントへ仕様を変更すると同時に、機能性や質感を向上しました。



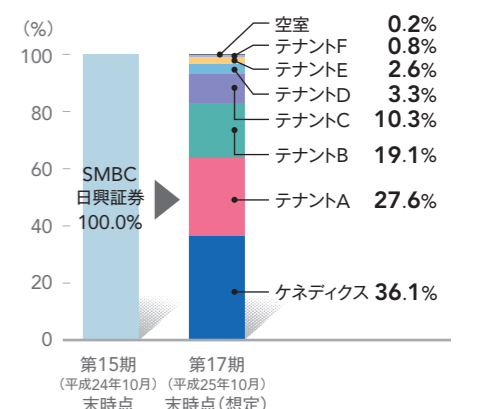
◆ リーシング状況と今後の見通し

マルチテナント化により、テナント退去時の収入変動リスクを低減しました。



◆ マルチテナント化の達成

リースアップ後は、サービス業、製造業、卸売業、小売店、飲食業等の業種が入居しています。



(注1) 各数値は、平成25年5月末日時点で締結済みの賃貸借契約に基づき算出しており、第17期末まで退去が発生しないことを前提としています。また、実際の運用状況により変動する可能性があります。
 (注2) 稼働率は、賃貸借契約の締結が完了した契約について、各時点での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。

5. 新たに3物件のDBJ Green Building認証を取得

- 平成24年12月26日付で新たに3物件のDBJ Green Building 認証を取得し、認証取得物件は合計で7棟になりました。
- 烏丸ビルは、建築時期が昭和57年と30年を超える築年数が経過しているものの、積極的な省エネコンサルティングの活用や改修が高く評価されました。



◆ 認証取得済の保有物件

物件名(注1)	評価ランク(注1)	当初 認証取得日(注2)
KDX晴海ビル	Silver	平成23年 6月9日
KDX名古屋栄ビル	Silver	平成23年 6月9日
KDX小林道修町ビル	Bronze	平成23年 6月9日
KDX東梅田ビル	Bronze	平成24年 3月28日

(注1) 評価ランクの定義は以下の通りです。
 Silver: 「非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル」であることの認証
 Bronze: 「優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル」であることの認証
 Certified: 「十分な「環境・社会への配慮」がなされたビル」であることの認証
 (注2) 平成24年8月22日付で2012年度の認証を改めて取得していますが、各物件の評価ランクに変更はありません。

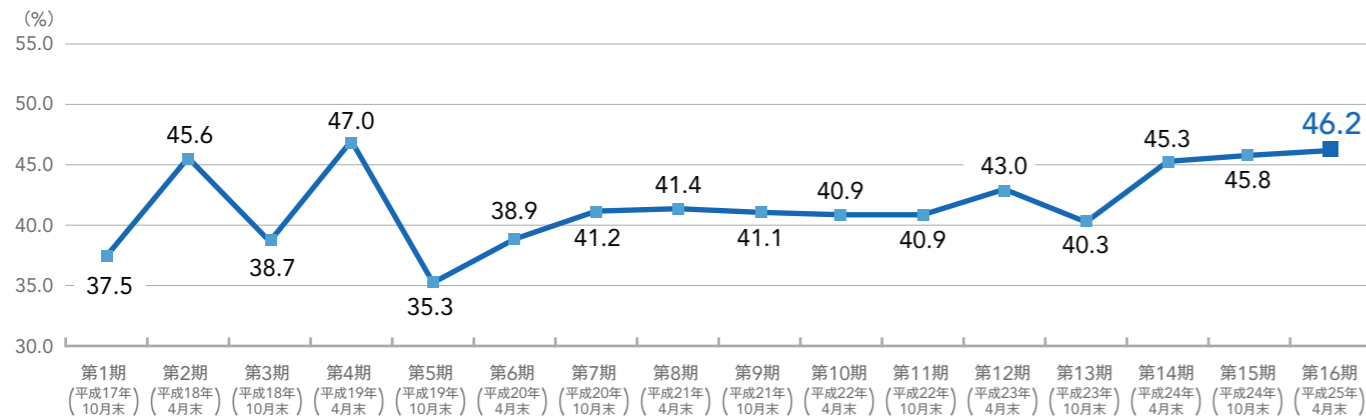
財務の安定性を維持しつつ金融コストを削減 今後の成長を見据えたバンクフォーメーションの拡充

当期(平成25年4月期)は、引き続き有利子負債比率を保守的な水準に保ちつつ、返済期限を分散することでリファイナンスリスクの軽減を図っています。また、金利の上昇リスクが取りざたされる環境下、有利子負債の調達金利の固定化比率は86%と高い水準を維持しつつ、着実に金融コストの低減を達成しました。現在、取引銀行10行と良好な関係を築いていますが、今後の成長を見据え、借入残高の小さい銀行との取引拡充や新しい銀行との取引開始の検討などを通じてバンクフォーメーションの拡充を図っていきたいと考えています。

1. 有利子負債比率は保守的な水準を維持

有利子負債比率を保守的にコントロールし、安定的な財務運営を行っています。

◆ 有利子負債比率の推移

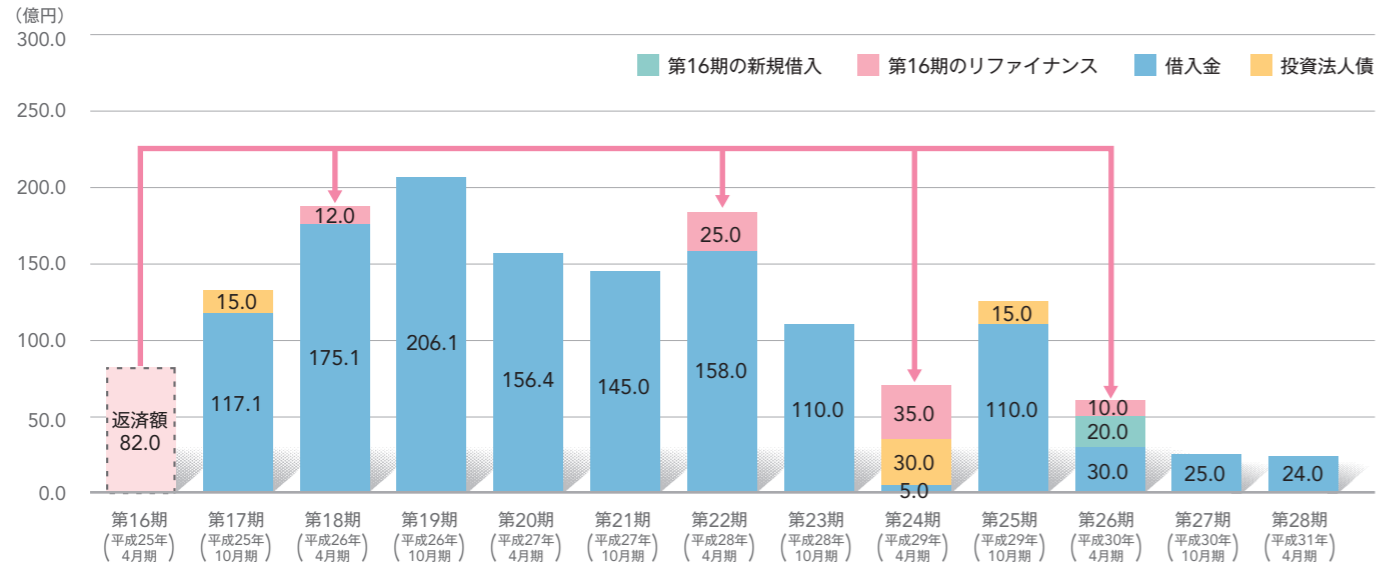


(注) 有利子負債比率=期末有利子負債残高÷期末総資産

2. 返済期限に配慮しつつ82億円のリファイナンスと20億円の新規借入れを実施

有利子負債の返済期限を分散することにより、リファイナンスリスクの軽減を図っています。

◆ 有利子負債の返済期限分散状況(平成25年4月30日現在)

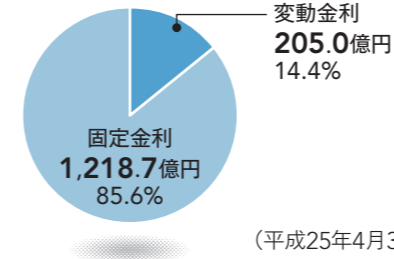


(注) 各期間に返済期限が到来する有利子負債残高を示しており、契約に基づく分割返済の一部元本返済額も含まれます。(金額は、小数第2位を四捨五入して記載しています。)

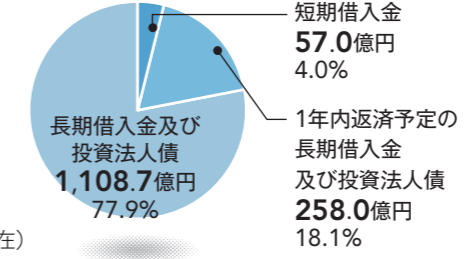
3. 有利子負債の長期・固定化による安定的な財務体質を維持

有利子負債の調達の一定水準を長期化・固定化することで、財務の健全性を高めています。

◆ 変動金利・固定金利比率



◆ 期間別残高

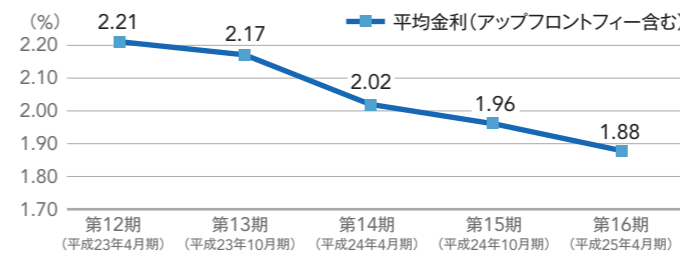


(注1) 「固定金利」には、金利スワップにより金利を固定化した借入れを含みますが、金利キャップを購入した変動金利の借入れは含みません。
(注2) 短期借入金とは借入日から返済期日までが1年以下の借入れをいい、長期借入金とは借入日から返済期日までが1年超の借入れをいいます。
(注3) 金額及び比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

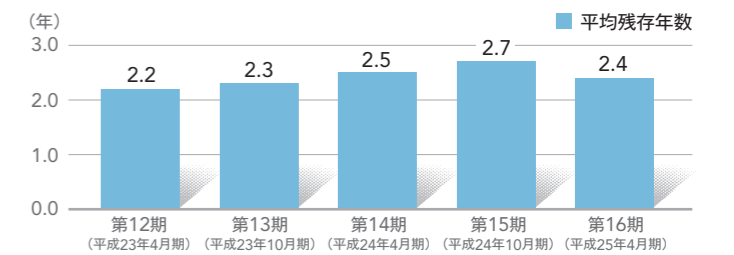
4. 金融コストの低減を着実に実現

健全な財務運営により、平均金利が低下するだけでなく平均残存年数の長期化にも配慮しています。

◆ 有利子負債の平均金利の推移(平成25年4月30日現在)



◆ 有利子負債の平均残存年数の推移(平成25年4月30日現在)



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

5. 優良な金融機関との融資取引実績

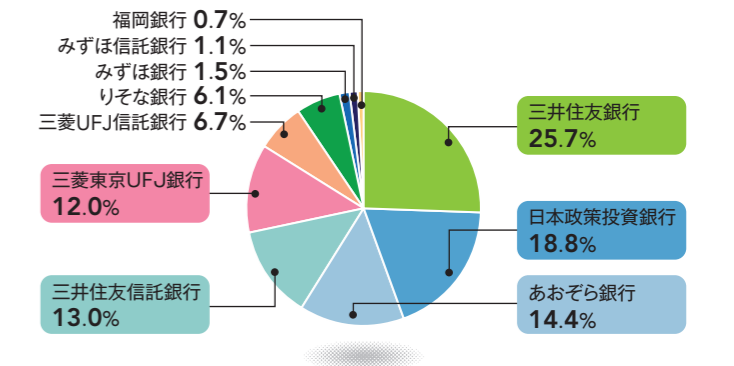
優良な金融機関との良好な関係に基づく安定的な調達により保守的な財務運営を目指します。

◆ 借入金の調達先別残高(平成25年4月30日現在)

借入先	借入残高(億円)
1 三井住友銀行	350.3
2 日本政策投資銀行	257.0
3 あおぞら銀行	196.6
4 三井住友信託銀行	176.8
5 三菱東京UFJ銀行	163.0
6 三菱UFJ信託銀行	92.0
7 りそな銀行	83.0
8 みずほ銀行	20.0
9 みずほ信託銀行	15.0
10 福岡銀行	10.0
合計	1,363.7

(注) 投資法人債(総額60億円)を含めた第16期末の有利子負債残高は1,423.7億円です。(金額は、小数第2位を四捨五入して記載しています。)

◆ 借入金の調達先分布状況(平成25年4月30日現在)



6. 格付の状況 格付機関: 日本格付研究所(JCR)

物件運用力及び財務マネジメントが評価され、格付が引き上げられました。

格付対象	格付	
	変更前	変更後
長期発行体格付	A (見通し: ポジティブ)	A+ (見通し: 安定的)
債券格付	A	A+
発行登録債予備格付	A	A+

(注) 平成25年3月8日付で変更されています。

7. 財務諸表の要旨を基に、当期における資産運用の状況について解説

◆ 損益計算書(要旨)

単位:百万円

	第15期	第16期	増減
営業収益	10,212	9,867	△345
営業費用	5,696	5,465	△230
営業利益	4,516	4,401	△115
営業外収益	2	2	△0
営業外費用	1,508	1,400	△107
経常利益	3,011	3,003	△7
法人税等	1	1	△0
当期純利益	3,009	3,002	△7
当期末処分利益又は 当期末処理損失	3,009	3,002	△7
(圧縮積立金繰入額)	271	298	27
分配金総額	2,738	2,703	△35
期末発行口数(口)	286,550	286,550	-
1口当たり当期純利益(円)	10,503	10,476	△27
1口当たり分配金(円)	9,557	9,434	△123

※ 損益計算書の詳細は46ページをご参照ください。

◆ 貸借対照表(要旨)

単位:百万円

	第15期	第16期	増減
資産の部			
流動資産	12,019	15,075	3,056
うち現金及び預金	4,042	8,053	4,010
固定資産	294,626	293,032	△1,593
有形固定資産	291,662	290,236	△1,426
無形固定資産	358	357	△0
投資その他の資産	2,604	2,439	△165
繰延資産	89	63	△25
資産合計	306,734	308,172	1,437
負債・純資産の部			
流動負債	23,924	34,432	10,508
うち有利子負債(短期借入金) ^(注1)	21,200	31,500	10,300
固定負債	132,420	123,086	△9,334
うち有利子負債(長期借入金) ^(注2)	119,381	110,869	△8,511
負債合計	156,345	157,519	1,174
出資総額	147,153	147,153	-
剰余金	3,235	3,499	263
純資産合計	150,389	150,653	263
負債・純資産合計	306,734	308,172	1,437

※ 貸借対照表の詳細は44ページをご参照ください。

「KDX日本橋兜町ビル」のシングルテナントの退去による減収や第15期「KDX大森ビル」売却益剥落があり前期比3.4億円の減収になりましたが、第15期に取得した3物件の通期稼働や第16期に譲渡した「金沢日興ビル」と「KDX四谷ビル」の売却益(462百万円)などを計上した結果、9,867百万円となっています。

第15期に行った期限前弁済や有利子負債調達金利の低減を進め、金融コストの削減を実現しました。

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

1口当たり当期純利益が、10,476円(前期比△27円)と安定した利益を維持し圧縮積立金を内部留保した結果、1口当たり分配金は9,434円となっています。

現金及び預金は、物件の売却等により前期比40.1億円増加しました。物件を売却して得られた資金は手元資金として留保しています。

第16期に「金沢日興ビル」と「KDX四谷ビル」の売却(売却価格合計31.8億円)を行い、「野村不動産大宮共同ビル」(取得価格20.2億円)^(注3)を取得した結果、有形固定資産は290,236百万円となっています。

第16期に取得した「野村不動産大宮共同ビル」の取得資金として新規借入を行っています。なお、有利子負債比率は保守的に運営し、長期借入金による調達比率を一定水準以上とすることで財務の健全性を高めています。

出資金は投資主の皆様からお預かりしている資金です。今後も投資主価値の向上を目指して運用していきます。

(注1) 有利子負債(短期借入金)には、1年内償還予定の投資法人債及び1年内返済予定の長期借入金を含みます。
(注2) 有利子負債(長期借入金)には、投資法人債を含みます。
(注3) 取得価格は、当該不動産等の取得に要した諸費用を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第12期 平成23年4月	第13期 平成23年10月	第14期 平成24年4月	第15期 平成24年10月	第16期 平成25年4月
営業収益	百万円	8,136	9,044	9,090	10,212	9,867
(うち賃貸事業収益)	百万円	8,136	8,498	9,090	9,617	9,306
営業費用	百万円	4,427	4,618	5,004	5,696	5,465
(うち賃貸事業費用)	百万円	3,767	3,961	4,284	4,822	4,740
営業利益	百万円	3,709	4,425	4,086	4,516	4,401
経常利益	百万円	2,346	3,040	2,551	3,011	3,003
当期純利益	(a) 百万円	2,309	3,052	2,540	3,009	3,002
総資産額 (対前期比)	(b) 百万円 %	261,928 (+4.3)	274,973 (+5.0)	303,284 (+10.3)	306,734 (+1.1)	308,172 (+0.5)
有利子負債額 (対前期比)	(c) 百万円 %	112,715 (+9.9)	110,914 (△1.6)	137,372 (+23.9)	140,581 (+2.3)	142,369 (+1.3)
純資産額 (対前期比)	(d) 百万円 %	135,505 (△0.2)	150,272 (+10.9)	150,063 (△0.1)	150,389 (+0.2)	150,653 (+0.2)
出資総額 (対前期比)	百万円 %	133,129 (0.0)	147,153 (+10.5)	147,153 (0.0)	147,153 (0.0)	147,153 (0.0)
発行済投資口数	(e) 口	233,550	286,550	286,550	286,550	286,550
1口当たり純資産額	(d)/(e) 円	580,199	524,419	523,688	524,828	525,747
分配総額	(f) 百万円	2,310	2,749	2,683	2,738	2,703
1口当たり分配金額	(f)/(e) 円	9,891	9,596	9,364	9,557	9,434
(うち1口当たり利益分配金)	円	9,891	9,596	9,364	9,557	9,434
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	-	-	-	-	-
総資産経常利益率(年換算) ^(注1,注2)	%	0.9(1.8)	1.1(2.2)	0.9(1.8)	1.0(2.0)	1.0(2.0)
自己資本利益率(年換算) ^(注2,注3)	%	1.7(3.4)	2.1(4.2)	1.7(3.4)	2.0(4.0)	2.0(4.0)
期末自己資本比率 (対前期比増減)	(d)/(b) %	51.7 (△2.3)	54.6 (+2.9)	49.5 (△5.2)	49.0 (△0.5)	48.9 (△0.1)
期末有利子負債比率 (対前期比増減)	(c)/(b) %	43.0 (+2.2)	40.3 (△2.7)	45.3 (+5.0)	45.8 (+0.5)	46.2 (+0.4)
配当性向 ^(注4)	(f)/(a) %	100.0	90.0	105.6	90.9	90.0
【その他参考情報】						
投資物件数 ^(注5)	件	71	74	83	84	83
総賃貸可能面積	m ²	286,237.93	300,016.89	340,589.96	351,153.72	347,853.97
期末稼働率	%	94.6	94.7	95.4	95.5	93.9
当期減価償却費	百万円	1,406	1,442	1,578	1,621	1,662
当期資本的支出額	百万円	574	674	918	904	772
賃貸NOI(Net Operating Income) ^(注6)	百万円	5,776	5,980	6,384	6,416	6,228
FFO(Funds from Operation) ^(注7)	百万円	3,716	3,950	4,119	4,187	4,202
1口当たりFFO ^(注8)	円	15,914	13,786	14,374	14,612	14,664

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

(注2) 第12期は181日、第13期は184日、第14期は182日、第15期は184日、第16期は181日により年換算値を算出しています。

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

(注4) 配当性向については小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注5) 第11期よりA-47 KDX新横浜381ビルとA-65 KDX新横浜381増築棟を合わせて1物件として表記しています。

(注6) 賃貸NOI=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+当期減価償却費

(注7) FFO=当期純利益+当期減価償却費-不動産等売却益+不動産等売却損

(注8) 1口当たりFFO=FFO/発行済投資口数(円未満を切り捨てて記載しています。)

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

ケネディクス不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、平成17年5月6日に設立され、平成17年7月21日に発行済投資口の総口数75,400口で株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場しました(銘柄コード8972)。その後、本投資法人は、4度の海外市場における募集を含む公募増資等を実施しており、当期末(平成25年4月30日)現在の発行済投資口数は286,550口となっています。

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

(2) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

当期(平成25年4月期)における我が国の経済は、公共投資、住宅投資といった復興関連需要に支えられて緩やかな回復を続けており、内閣府の公表資料によれば、GDPに代表される各種経済指標の一部に改善が見られるなど、底堅く推移しています。また、円高の修正、日本銀行による金融緩和策等を契機として、市場センチメントは改善しており、株式市場では日経平均株価が反転、平成25年3月にはおよそ4年半振りに終値で12,000円を超え、その後もなお回復基調となっています。海外の経済は、全体としての成長率は徐々に高まっていく見通しですが、米国、アジア新興国では回復の兆しが見えつつある一方、欧州が弱含みとなっており、これら海外情勢の下振れが我が国の景気回復に影響を及ぼす懸念については留意する必要があります。

オフィス賃貸市況については、企業の移転の動きが活発化しており、この旺盛な需要を受けて都心部の空室率は低下基調にあります。当期は新築ビルも数多く供給されましたが、概ね高稼働の状態が確保されています。また、全体的な平均賃料はいまだ低下傾向にあります。フリーレント期間や空室期間の短縮傾向などを考慮しますと、実体的な経済条件としては底打ちから改善に至る兆候が認められます。

オフィスビル売買市場については、良好な資金調達環境が継続していることもあり、上場不動産投資法人(J-REIT)やファンドを中心に物件の新規取得に対する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15期末(平成24年10月31日)時点で、合計84物件(取得価格の総額293,128百万円)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4月期)においては、東京経済圏のオフィスビル1物件(野村不動産大宮共同ビル:取得価格2,020百万円)を取得し、金沢日興ビル(当初取得価格645百万円)及びKDX四谷ビル(当初取得価格1,950百万円)を譲渡しました(譲渡価格の総額3,180百万円)。

その結果、当期末現在のポートフォリオ(優先出資証券を除きます。以下同じです。)は、合計83物件(取得価格の総額292,553百万円)となり、取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル92.9%、都市型商業施設4.2%、住宅2.9%となっています。また、当期末現在のポートフォリオの稼働率は93.9%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3月21日付で池袋日興ビル(当初取得価格1,653百万円)の譲渡契約を締結し、平成25年5月10日に同物件を譲渡しました(譲渡価格1,970百万円)。

保有資産の運営管理状況

本投資法人は、当期末(平成25年4月30日)現在保有する全ての物件について、プロパティ・マネジメント業務を本

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

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

その結果、本投資法人の保有するオフィスビルの稼働率は、当期末現在において、東京経済圏のオフィスビルで93.2%となり、オフィスビル全体では93.5%と前期末比で1.7%下落しました。前記稼働率には、平成24年12月1日付で全館空室となったKDX日本橋兜町ビルの当期末稼働率13.4%が含まれており、KDX日本橋兜町ビルの稼働率を除いた当期末稼働率は東京経済圏のオフィスビルで95.9%、オフィスビル全体では95.5%となり、改善の兆しが見えるオフィスビルのリーシング市況のもと、概ね安定した稼働率を維持しています。

なお、KDX日本橋兜町ビルは、リーシングが順調に進み、本書の日付時点で賃貸借の契約率99.8%(注)となっています。

(注)契約率は、賃貸借契約の締結が完了した契約について、賃貸可能面積に対する契約面積割合に基づき算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、算出時点において賃貸借契約が開始されていない契約面積が含まれる場合があり、当該時点の稼働率は必ずしも一致しません。

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4月30日)現在、843件です。ポートフォリオ全体に係る賃貸面積の合計に占めるオフィスビル最大のテナントの賃貸面積割合は3.0%(注)、オフィスビルの上位3テナント合計でも5.7%(注)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)本投資法人のオフィスビル最大テナントはSMBC日興証券株式会社です。兜町日興ビルⅡに入居しているSMBC日興証券株式会社の関連会社を含めた場合、ポートフォリオ全体に係る賃貸面積に占めるオフィスビル最大のテナントの賃貸面積割合は3.3%、オフィスビルの上位3テナント合計は6.1%となります。

(3) 資金調達の概要

a. 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4月期)においては、物件の取得に際し、新たに長期借入金2,000百万円(注1)及び当期中に返済期日が到来した借入れの返済資金として8,200百万円(長期借入金7,000百万円、短期借入金1,200百万円(注1))の借入れを行いました。その結果、当期末(平成25年4月30日)現在で借入金残高は136,369.5百万円(長期借入金130,669.5百万円、短期借入金5,700百万円)、投資法人債残高は6,000百万円、有利子負債残高は142,369.5百万円となっています。

なお、当期末現在の変動金利による長期借入金残高35,300百万円のうち、20,500百万円について、金利上昇リスクをヘッジするため金利スワップの活用により実質金利を固定化しています。有利子負債全体では、長期負債比率(注2)は96.0%、長期固定化負債比率(注3)は85.6%となっています。

また、本投資法人は、各期末時点の有利子負債残高にて加重平均して算出した本投資法人の有利子負債の平均残存年数(注4)について第13期(平成23年10月期)末時点の2.3年から当期(平成25年4月期)末時点の2.4年へと長期化を実現しつつ、同期間において、平均金利(注4)についても2.17%から1.88%へ低下しており、着実な金融コスト削減に成功しています。

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

(注2) 長期負債比率=(長期借入金残高+投資法人債残高)÷(借入金残高+投資法人債残高)
長期負債比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 長期固定化負債比率=(長期固定金利借入金残高+投資法人債残高)÷(借入金残高+投資法人債残高)
なお、長期固定金利借入金残高には、長期借入金残高のうち、金利スワップの活用により金利を固定化している長期借入金残高を含みますが、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位を四捨五入して記載しています。

Ⅱ. 資産運用報告

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	第15期末 (平成24年10月31日)	第16期末 (平成25年4月30日)	第16期末比率(%) (注5)
株式会社三井住友銀行	34,161.0	35,029.5	25.7
株式会社日本政策投資銀行	26,745.0	25,702.5	18.8
株式会社あおぞら銀行	19,675.0	19,662.5	14.4
三井住友信託銀行株式会社	17,700.0	17,675.0	13.0
株式会社三菱東京UFJ銀行	16,300.0	16,300.0	12.0
三菱UFJ信託銀行株式会社	9,200.0	9,200.0	6.7
株式会社りそな銀行	7,300.0	8,300.0	6.1
株式会社みずほ銀行	2,000.0	2,000.0	1.5
みずほ信託銀行株式会社	1,000.0	1,500.0	1.1
株式会社福岡銀行	500.0	1,000.0	0.7
合計	134,581.0	136,369.5	100.0

(注5) 比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

b. 格付の状況

当期末(平成25年4月30日)現在における本投資法人の格付状況は、以下の通りです。

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

c. 発行登録の状況

本投資法人は、平成23年2月に投資法人債に係る発行登録書を提出しましたが、平成25年2月14日にその発行予定期間の期限が到来するため、改めて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2回無担保投資法人債30億円を平成19年2月の発行登録に基づき平成19年3月に発行しています。また、第3回無担保投資法人債15億円及び第4回無担保投資法人債15億円を平成23年2月の発行登録に基づきそれぞれ平成23年9月、平成24年3月に発行しています。

本投資法人は、平成23年2月に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提出しましたが、平成25年2月14日にその発行予定期間の期限が到来するため、改めて発行登録書を平成25年2月7日に提出しています。その概要は、以下の通りです。

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

なお、上記発行登録に基づく投資証券の募集又は売出しの実績はありません。

(4) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は、当期(平成25年4月期)の実績として営業収益9,867百万円、営業利益4,401百万円、経常利益3,003百万円、当期純利益3,002百万円を計上しました。

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298百万円を圧縮積立金繰入額として控除した金額の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9,434円としました。

3. 増資等の状況

当期並びに前期以前の発行済投資口数及び出資総額の異動は以下の通りです。

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

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

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

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

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

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

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

(注7) 1口当たり発行価格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口当たり発行価格264,605円にて、借入金の返済資金の調達を目的として第三者割当により投資口を追加発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

(単位:円)

期 決算年月	第12期 平成23年4月	第13期 平成23年10月	第14期 平成24年4月	第15期 平成24年10月	第16期 平成25年4月
最高	399,500	355,500	314,000	289,000	498,500
最低	256,500	217,600	207,000	237,000	256,500

4. 分配金等の実績

当期(平成25年4月期)の分配金は1口当たり9,434円です。本投資法人は、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例(租税特別措置法第67条の15)が適用されるように分配することとしています。これに加え、当期は「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」(租税特別措置法第66条の2)を適用し、当期末処分利益の一部を圧縮積立金として内部留保することとしました。かかる方針により、租税特別措置法第67条の15の規定が適用される範囲内であり、かつ、租税特別措置法第66条の2に定める圧縮限度額の範囲内である298百万円を圧縮積立金繰入額として、当期末処分利益から控除した金額の全額を分配することとしました。

期 計算期間	第12期 自平成22年11月1日 至平成23年4月30日	第13期 自平成23年5月1日 至平成23年10月31日	第14期 自平成23年11月1日 至平成24年4月30日	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
当期末処分利益総額	2,310,063千円	3,052,837千円	2,540,386千円	3,009,927千円	3,002,198千円
利益留保額	20千円	303,103千円	132千円	271,369千円	298,885千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	2,310,043千円 (9,891円)	2,749,733千円 (9,596円)	2,683,254千円 (9,364円)	2,738,558千円 (9,557円)	2,703,312千円 (9,434円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	2,310,043千円 (9,891円)	2,749,733千円 (9,596円)	2,683,254千円 (9,364円)	2,738,558千円 (9,557円)	2,703,312千円 (9,434円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 投資環境

日本経済の先行きについては、政府の推進する財政、金融政策等の後押しを受け、緩やかな持ち直しを見せていますが、一方で株価や金利、為替のボラティリティが高まってきており、これらの動向には注意が必要とされています。また海外経済は、成長率の高まりから徐々に回復へ向かう見込みですが、欧州債務問題の今後の展開や、米国、新興国、資源国の経済情勢の下振れ等のリスクが考えられ、我が国の経済を取り巻く不確実性は引き続き高い状況にあります。

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5月末時点の東京都心5区の平均空室率は8.33%で、前月比で0.21ポイント低下しました。当期の期初との比較では0.43ポイント低下しています。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、需給は今後も少しずつ締まっていくものと考えられます。一方で、東京都心5区の平均賃料(新築を含む)は平成24年7月以降、僅かな下落が続いていますが、直近数か月の下落幅は僅少であり、賃料相場の底入れから、やがて反転に向かうことが期待されます。

オフィスビル売買市場については、急激な相場の変動など金融資本市場の不安定性が懸念されるものの、大規模な金融緩和による良好な資金調達環境は継続しており、オフィスビル賃貸市場の回復見込みを背景として、投資資産としてのオフィスビルの需要は、引き続き高まりを見せるものと考えられます。一方で、昨年に比べ大規模な新規物件の供給が少ないことや、将来的な不動産価格の上昇期待から、積極的に保有資産を売却する姿勢は限定的と見られ、不動産マーケットにおける需給バランスは、当面の間、逼迫した状況が続くものと考えられます。

(2) 運用方針及び対処すべき課題

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

a. 新規物件の投資戦略及び売却方針

本投資法人は、「中規模オフィスビルを中心とした強固なポートフォリオを構築すること」を目標として、「中規模オフィスビルのNo.1 J-REIT」となるべく、更なる資産規模の拡大を目指しています。本投資法人は、東京経済圏の中規模オフィスビルへの投資を中心としつつ、都市型商業施設については、オフィスビルの代替投資として希少性及び繁華性の高い地域に位置する一定のオフィス床を持つものに限って投資を行います。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基盤になると考えています。

資産の取得にあたっては、将来における物件取得パイプラインの確保、期中収益の獲得等を念頭に、ファンド型投資として匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資等、資金調達のバランスにも配慮した投資手段の多様化に努めると共に、複数物件の一括売却案件の情報収集も強化しています。

資産の売却については、新規の物件取得やファンド型投資を前提とした資産入替えの余地に応じて、個別に検討します。このうち、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・増加を目指します。

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

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

物件競争力の維持・向上策の実施

本投資法人は、現場に密着した管理運営の実現と、管理水準の更なる向上を図ります。その具体的な例として、事業継続計画(BCP)及び企業の社会的責任(CSR)の観点から、公衆無線LANサービスの導入(平成25年4月30日現在、NTT東日本サービスエリア内62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4月30日現在、78物件に設置済)が挙げられます。

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

II. 資産運用報告

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%未満とします。但し、優良な物件取得等を目的とする有利子負債の調達により40%台後半での運営もありえます。)

さらに、メガバンク、信託銀行や株式会社日本政策投資銀行を中心とする既存の金融機関との良好な関係に基づく安定的な調達により保守的な財務運営を目指します。また、取引各行のシェアバランスに留意するとともに既存取引行との条件対比をもとに新規取引行の導入についても適宜検討していきます。

(注)有利子負債比率=期末有利子負債残高÷総資産

d. 情報開示

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

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

資産の譲渡について

平成25年3月21日付で池袋日興ビルの譲渡契約を締結し、平成25年5月10日付で譲渡しました。

物件名称	池袋日興ビル
特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	東京都豊島区南池袋一丁目20番8号
譲渡先	非開示(注)
譲渡価格	1,970百万円

当該譲渡により、第17期(平成25年10月期)決算において、不動産等売却益234百万円を計上する見込みです。なお、上記譲渡価格には、譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等は含まれていません。

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

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 決算年月	第12期 平成23年4月30日現在	第13期 平成23年10月31日現在	第14期 平成24年4月30日現在	第15期 平成24年10月31日現在	第16期 平成25年4月30日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	233,550口	286,550口	286,550口	286,550口	286,550口
出資総額	133,129百万円	147,153百万円	147,153百万円	147,153百万円	147,153百万円
投資主数	6,636人	9,082人	9,052人	9,535人	9,101人

2. 投資口に関する事項

平成25年4月30日現在における主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口数 に対する所有投資 口数の割合 (%) ^(注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	41,175	14.36
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟	20,273	7.07
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	18,374	6.41
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	17,953	6.26
ジェーピー モルガン チェース バンク 385174	東京都中央区月島四丁目16番13号 常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行 決済営業部	8,540	2.98
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデック アカウンド	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号 常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行 決済事業部	8,494	2.96
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	東京都中央区日本橋三丁目11番1号 常任代理人 香港上海銀行東京支店 カस्टディ業務部	7,418	2.58
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	東京都中央区月島四丁目16番13号 常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行 決済営業部	7,164	2.50
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	東京都千代田区大手町一丁目2番3号 常任代理人 株式会社三井住友銀行	6,660	2.32
MSIP CLIENT SECURITIES	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー 常任代理人 モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	4,864	1.69
合 計		140,915	49.17

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

3. 役員等に関する事項

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役員毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	内田直克	ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社 代表取締役社長	2,100
	児玉公男	半蔵門総合法律事務所 弁護士	2,100
監督役員 ^(注1)	鳥羽史郎	株式会社みのり会計 代表取締役 鳥羽公認会計士事務所 公認会計士	2,100
	森島義博	森島不動産コンサルタンツ 代表 不動産鑑定士	1,500
会計監査人	新日本有限責任監査法人 ^(注2)	—	10,800

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

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

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成25年4月30日現在における資産運用会社等は以下の通りです。

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

(注)一般事務受託者(投資法人債に関する事務)は第2回無担保投資法人債の発行において三井住友信託銀行株式会社に委託し、第3回及び第4回無担保投資法人債において株式会社三井住友銀行に委託しています。

投資法人の運用資産の状況

1. 不動産投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第15期 (平成24年10月31日)		第16期 (平成25年4月30日)	
			保有総額(百万円) (注1)	対総資産比率(%) (注2)	保有総額(百万円) (注1)	対総資産比率(%) (注2)
不動産	オフィスビル	東京経済圏	30,221	9.9	32,176	10.4
		地方経済圏	12,214	4.0	12,127	3.9
オフィスビル 小計			42,436	13.8	44,304	14.4
不動産 合計			42,436	13.8	44,304	14.4
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	189,851	61.9	187,409	60.8
		地方経済圏	38,863	12.7	38,833	12.6
	オフィスビル 小計		228,715	74.6	226,243	73.4
	住宅	東京経済圏	6,105	2.0	6,049	2.0
		地方経済圏	1,788	0.6	1,766	0.6
	住宅 小計		7,893	2.6	7,815	2.5
	都市型商業施設	東京経済圏	12,296	4.0	12,230	4.0
		都市型商業施設 小計		12,296	4.0	12,230
	その他	地方経済圏	679	0.2	—	—
	その他 小計		679	0.2	—	—
信託不動産 合計			249,585	81.4	246,289	79.9
投資有価証券(注3)			896	0.3	896	0.3
預金・その他の資産			13,816	4.5	16,681	5.4
資産総額			306,734	100.0	308,172	100.0

(注1) 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)であり、百万円未満を切捨てて記載しています。
(注2) 対総資産比率は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注3) 千里プロパティ特定目的会社が発行した優先出資証券です。

2. 主要な保有資産

平成25年4月30日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下の通りです。

物件番号	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸事業 収入比率(%)	主たる用途
A-75	KDX日本橋兜町ビル	11,531	7,660.47	1,027.87	13.4	0.7	オフィスビル
A-40	虎ノ門東洋ビル	9,832	6,499.63	6,299.81	96.9	3.3	オフィスビル
C-1	フレーム神南坂	9,702	4,653.40	4,653.40	100.0	2.9	都市型商業施設
A-60	KDX晴海ビル	9,546	9,294.00	6,709.44	72.2	1.7	オフィスビル
A-79	KDX名古屋駅前ビル(注)	7,637	7,932.99	7,932.99	100.0	3.4	オフィスビル
A-46	飛栄九段北ビル	7,616	6,897.59	6,897.59	100.0	2.5	オフィスビル
A-58	KDX名古屋栄ビル	7,350	6,923.12	6,923.12	100.0	2.0	オフィスビル
A-66	KDX新宿ビル	6,860	5,851.30	5,646.47	96.5	2.5	オフィスビル
A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,598	5,880.71	5,880.71	100.0	1.8	オフィスビル
A-32	KDX芝大門ビル	6,215	5,983.57	4,730.26	79.1	1.2	オフィスビル
合計		82,892	67,576.78	56,701.66	83.9	21.9	

(注)平成25年4月1日付で運用資産の名称を、名古屋駅前桜通ビルからKDX名古屋駅前ビルに変更しています。

3. 組入資産明細

平成25年4月30日現在、本投資法人が保有する資産の明細は以下の通りです。

(不動産等組入資産明細)

用途	地域	物件 番号	不動産等の名称	所在地	所有形態 (注1)	賃貸可能 面積(㎡)	期末算定 価額(注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	東京都中央区日本橋三丁目13番5号	信託受益権	5,889.66	6,400	6,058
		A-3	東茅場町有楽ビル	東京都中央区新川一丁目17番25号	信託受益権	4,413.17	4,940	4,302
		A-4	KDX八丁堀ビル	東京都中央区八丁堀四丁目5番8号	信託受益権	3,323.73	3,440	3,326
		A-5	KDX中野坂上ビル	東京都中野区本町三丁目30番4号	信託受益権	4,390.27	2,250	2,432
		A-6	原宿FFビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目38番12号	信託受益権	3,068.36	3,030	2,433
		A-7	FIK南青山ビル	東京都港区南青山五丁目13番3号	信託受益権	1,814.56	2,190	2,242
		A-8	神田木原ビル	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地8	信託受益権	1,947.62	1,740	1,836
		A-13	KDX麴町ビル	東京都千代田区麴町三丁目3番地4	信託受益権	3,793.02	4,320	5,603
		A-14	KDX船橋ビル	千葉県船橋市本町七丁目11番5号	不動産	3,836.02	1,950	2,367
		A-15	KDX浜町ビル	東京都中央区日本橋浜町二丁目17番8号	信託受益権	3,101.38	2,200	2,231
		A-16	東伸24ビル	神奈川県横浜市西区南幸二丁目20番5号	信託受益権	6,624.74	4,000	5,056
		A-17	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区恵比寿四丁目3番8号	信託受益権	3,074.47	4,120	4,534
		A-19	KDX浜松町ビル	東京都港区浜松町二丁目7番19号	信託受益権	2,724.35	3,150	3,205
		A-20	KDX茅場町ビル	東京都中央区日本橋茅場町三丁目4番2号	信託受益権	3,019.93	2,420	2,843
		A-21	KDX新橋ビル	東京都港区新橋二丁目2番9号	信託受益権	1,696.42	2,640	2,682
		A-22	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目3番8号	信託受益権	4,792.64	2,160	2,414
		A-26	KDX木場ビル	東京都江東区木場五丁目12番8号	信託受益権	2,452.94	1,420	1,539
		A-27	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地2	信託受益権	2,564.11	2,360	2,367
		A-28	KDX乃木坂ビル	東京都港区六本木七丁目2番29号	不動産	1,251.40	700	1,117
		A-29	KDX東新宿ビル	東京都新宿区歌舞伎町二丁目4番10号	信託受益権	5,930.96	3,340	3,161
		A-30	KDX西五反田ビル	東京都品川区西五反田七丁目20番9号	不動産	3,881.58	3,680	4,076
		A-31	KDX門前仲町ビル	東京都江東区牡丹一丁目14番1号	不動産	2,008.74	1,120	1,388
		A-32	KDX芝大門ビル	東京都港区芝大門二丁目10番12号	信託受益権	5,983.57	4,380	6,215
		A-33	KDX御徒町ビル	東京都台東区上野五丁目24番16号	不動産	1,792.54	1,820	2,106
		A-34	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市中町四丁目9番18号	信託受益権	2,746.89	1,040	1,158
		A-35	KDX八王子ビル	東京都八王子市旭町12番7号	信託受益権	2,178.61	914	1,267
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区神田駿河台二丁目9番地	信託受益権	5,880.71	6,170	6,598
		A-38	KDX西新宿ビル	東京都新宿区西新宿七丁目22番45号	不動産	1,593.60	1,130	1,572
		A-39	KDX虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門一丁目4番3号	信託受益権	1,966.56	3,380	4,767
		A-40	虎ノ門東洋ビル	東京都港区虎ノ門一丁目4番2号	信託受益権	6,499.63	10,300	9,832
		A-41	KDX新宿286ビル	東京都新宿区新宿二丁目8番6号	信託受益権	2,444.43	2,210	2,379
		A-45	KDX六本木228ビル	東京都港区六本木二丁目2番8号	不動産	1,909.08	2,120	3,428
		A-46	飛栄九段北ビル	東京都千代田区九段北四丁目1番3号	信託受益権	6,897.59	7,440	7,616
		A-47	KDX新横浜381ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目8番11号	信託受益権	8,131.07	3,970	5,818
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町25番1号	不動産	5,124.98	2,990	3,731
		A-49	日総第17ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目14番30号	信託受益権	2,739.62	1,570	2,590
		A-50	池尻大橋ビルディング	東京都目黒区大橋一丁目6番2号	信託受益権	2,456.72	1,490	2,436
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区日本橋新地町二丁目14番5号	信託受益権	2,239.13	1,720	2,329
		A-52	KDX神田三崎町ビル	東京都千代田区三崎町三丁目6番12号	不動産	1,330.06	924	1,369
		A-55	新都心丸善ビル	東京都新宿区西新宿三丁目8番3号	信託受益権	1,912.28	1,550	2,146
		A-56	KDX神保町ビル	東京都千代田区神田神保町一丁目14番地1	不動産	2,321.80	1,890	2,887
		A-57	KDX五番町ビル	東京都千代田区五番町5番地5	不動産	1,650.37	1,380	1,969
		A-59	KDX岩本町ビル	東京都千代田区岩本町三丁目11番9号	不動産	1,530.03	1,310	1,776

Ⅱ. 資産運用報告

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態 (注1)	賃貸可能 面積(m ²)	期末算定 価額(注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
東京経済圏	オフィスビル	A-60	KDX晴海ビル	東京都中央区晴海三丁目12番1号	信託受益権	9,294.00	8,250	9,546
		A-61	KDX浜松町第2ビル	東京都港区芝大門二丁目4番7号	不動産	1,953.50	1,860	2,279
		A-62	小石川TGビル	東京都文京区小石川一丁目12番16号	信託受益権	3,945.54	3,040	3,113
		A-63	五反田TGビル	東京都品川区西五反田七丁目9番2号	信託受益権	3,166.56	2,580	2,792
		A-64	KDX日本橋216ビル	東京都中央区日本橋二丁目16番2号	信託受益権	1,615.20	1,810	1,951
		A-66	KDX新宿ビル	東京都新宿区西新宿三丁目2番7号	信託受益権	5,851.30	6,400	6,860
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	東京都中央区銀座一丁目20番14号	信託受益権	3,573.59	4,860	4,288
		A-68	KDX日本橋本町ビル	東京都中央区日本橋本町一丁目5番9号	信託受益権	3,998.39	4,350	4,007
		A-71	KDX飯田橋ビル	東京都新宿区下宮比町2番26号	信託受益権	4,429.25	4,940	4,668
		A-72	KDX東品川ビル	東京都品川区東品川四丁目10番13号	信託受益権	7,110.62	4,800	4,898
		A-73	KDX箱崎ビル	東京都中央区日本橋箱崎町41番12号	信託受益権	3,992.60	2,850	2,872
		A-74	KDX新日本橋ビル	東京都中央区日本橋本町一丁目1番8号	信託受益権	2,658.79	2,480	2,263
		A-75	KDX日本橋兜町ビル	東京都中央区日本橋兜町6番5号	信託受益権	7,660.47	11,600	11,531
		A-76	池袋日興ビル(注6)	東京都豊島区南池袋一丁目20番8号	信託受益権	1,984.47	1,700	1,673
		A-77	兜町日興ビルⅡ	東京都中央区日本橋兜町8番1号	信託受益権	1,395.78	1,550	1,275
		A-78	立川駅前ビル	東京都立川市曙町二丁目12番18号	信託受益権	1,612.13	1,330	1,310
		A-83	府中サウスビル	東京都府中市宮町一丁目40番	信託受益権	10,151.48	6,600	6,171
		A-84	春日ビジネスセンタービル	東京都文京区西片一丁目15番15号	信託受益権	4,346.05	3,200	2,848
		A-85	中目黒ビジネスセンタービル	東京都目黒区東山一丁目5番4号	信託受益権	2,681.29	2,230	1,904
		A-86	野村不動産大宮共同ビル	埼玉県さいたま市大宮区宮町一丁目38番1	不動産	3,819.09	2,200	2,105
		A-12	ポルトス・センタービル	大阪府堺市堺区戎島町四丁目45番地1	信託受益権	11,533.14	4,610	4,483
		A-24	KDX南船場第1ビル	大阪府大阪市中央区南船場二丁目1番10号	信託受益権	3,108.16	978	1,440
		A-25	KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市中央区南船場二丁目11番26号	信託受益権	2,697.65	990	1,351
		A-36	KDX新潟ビル	新潟県新潟市中央区東大通二丁目5番1号	信託受益権	4,064.83	892	1,449
		A-42	烏丸ビル	京都府京都市中京区三条通烏丸西入御倉町85番地1	信託受益権	8,745.01	4,960	5,348
		A-44	KDX仙台ビル	宮城県仙台市青葉区本町一丁目2番20号	信託受益権	3,958.49	1,410	2,131
		A-53	KDX博多南ビル	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目3番11号	不動産	9,922.51	3,450	4,777
		A-54	KDX北浜ビル	大阪府大阪市中央区平野町二丁目1番14号	信託受益権	3,995.50	1,530	2,171
		A-58	KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋市中区栄四丁目5番3号	不動産	6,923.12	4,780	7,350
		A-69	KDX小林道修町ビル	大阪府大阪市中央区道修町四丁目4番10号	信託受益権	7,072.24	2,760	2,649
		A-70	北七条SIAビル	北海道札幌市北区北七条西四丁目1番地2	信託受益権	3,788.73	2,050	2,066
		A-79	KDX名古屋駅前ビル(注7)	愛知県名古屋市中村区名駅三丁目26番8号	信託受益権	7,932.99	7,700	7,637
		A-80	名古屋日興証券ビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目2番3号	信託受益権	7,994.75	4,050	4,235
		A-81	仙台日興ビル	宮城県仙台市青葉区中央三丁目2番21号	信託受益権	2,538.06	1,030	1,054
		A-82	KDX東梅田ビル(注7)	大阪府大阪市北区曽根崎二丁目2番15号	信託受益権	4,986.24	3,320	2,812
オフィスビル 小計						319,430.86	246,408	270,547
東京経済圏	住宅	B-3	コート目白	東京都新宿区下落合四丁目19番25号	信託受益権	2,046.79	973	1,155
		B-19	レジデンスシャルマン月島	東京都中央区月島三丁目26番8号	信託受益権	7,711.14	4,600	4,893
		B-18	びなす ひばりが丘	①北海道札幌市厚別区厚別南二丁目24番1号	信託受益権	12,829.64	1,560	1,766
				②北海道札幌市厚別区厚別南二丁目25番1号				
③北海道札幌市厚別区厚別南二丁目26番1号								
住宅 小計						22,587.57	7,133	7,815
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	東京都渋谷区神南一丁目18番2号	信託受益権	4,653.40	9,230	9,702
		C-2	KDX代々木ビル	東京都渋谷区代々木一丁目38番5号	信託受益権	1,182.14	1,920	2,528
		都市型商業施設 小計						5,835.54
合計						347,853.97	264,691	290,593

本投資法人が投資する各物件の賃貸事業の推移は以下の通りです。

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第15期 (平成24年5月1日～平成24年10月31日)				第16期 (平成24年11月1日～平成25年4月30日)			
				テナント 総数期末 時点(注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数期末 時点(注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
東京経済圏	オフィスビル	A-1	KDX日本橋313ビル	10	100.0	180	1.9	10	99.7	188	2.0
		A-3	東茅場町有楽ビル	6	89.1	157	1.6	6	89.1	144	1.5
		A-4	KDX八丁堀ビル	5	100.0	138	1.4	5	100.0	129	1.4
		A-5	KDX中野坂上ビル	24	100.0	78	0.8	24	100.0	81	0.9
		A-6	原宿FFビル	3	100.0	109	1.1	3	100.0	108	1.2
		A-7	FIK南青山ビル	7	88.4	75	0.8	7	100.0	71	0.8
		A-8	神田木原ビル	9	100.0	68	0.7	10	86.5	61	0.7
		A-13	KDX麴町ビル	10	100.0	138	1.4	10	100.0	132	1.4
		A-14	KDX船橋ビル	22	100.0	100	1.0	24	100.0	103	1.1
		A-15	KDX浜町ビル	10	100.0	85	0.9	10	100.0	88	1.0
		A-16	東伸24ビル	19	100.0	196	2.0	18	100.0	198	2.1
		A-17	KDX恵比寿ビル	6	100.0	134	1.4	6	100.0	126	1.4
		A-18	KDX大森ビル	—	—	7	0.1	—	—	—	—
		A-19	KDX浜松町ビル	8	100.0	107	1.1	9	100.0	96	1.0
		A-20	KDX茅場町ビル	7	100.0	54	0.6	7	100.0	73	0.8
		A-21	KDX新橋ビル	7	100.0	77	0.8	7	100.0	82	0.9
		A-22	KDX新横浜ビル	18	95.4	100	1.0	18	92.9	96	1.0
		A-23	KDX四谷ビル	4	100.0	94	1.0	—	—	88	0.9
		A-26	KDX木場ビル	6	100.0	53	0.6	6	100.0	59	0.6
		A-27	KDX鍛冶町ビル	10	100.0	82	0.9	10	100.0	81	0.9
		A-28	KDX乃木坂ビル	5	78.1	23	0.2	6	100.0	24	0.3
		A-29	KDX東新宿ビル	6	100.0	113	1.2	6	100.0	117	1.3
		A-30	KDX西五反田ビル	5	100.0	147	1.5	5	100.0	144	1.6
		A-31	KDX門前仲町ビル	6	100.0	50	0.5	7	100.0	38	0.4
		A-32	KDX芝大門ビル	8	82.8	185	1.9	9	79.1	115	1.2
		A-33	KDX御徒町ビル	2	100.0	69	0.7	2	100.0	66	0.7
		A-34	KDX本厚木ビル	9	86.0	57	0.6	10	95.7	55	0.6
		A-35	KDX八王子ビル	8	100.0	50	0.5	8	100.0	50	0.5
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	5	90.1	190	2.0	6	100.0	168	1.8
		A-38	KDX西新宿ビル	8	100.0	39	0.4	8	100.0	45	0.5
		A-39	KDX虎ノ門ビル	7	100.0	97	1.0	7	100.0	99	1.1
		A-40	虎ノ門東洋ビル	9	96.9	286	3.0	9	96.9	302	3.3
		A-41	KDX新宿286ビル	9	100.0	85	0.9	9	100.0	86	0.9
		A-45	KDX六本木228ビル	5	54.4	44	0.5	5	54.4	37	0.4
		A-46	飛栄九段北ビル	14	100.0	232	2.4	14	100.0	234	2.5
A-47	KDX新横浜381ビル	39	91.7	151	1.6	43	100.0	163	1.8		
A-48	KDX川崎駅前本町ビル	1	100.0	103	1.1	1	100.0	101	1.1		
A-49	日総第17ビル	5	86.4	60	0.6	4	46.7	53	0.6		
A-50	池尻大橋ビルディング	7	100.0	55	0.6	7	91.3	68	0.7		
A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	9	100.0	64	0.7	9	100.0	68	0.7		
A-52	KDX神田三崎町ビル	8	100.0	37	0.4	8	100.0	34	0.4		
A-55	新都心丸善ビル	5	100.0	78	0.8	5	100.0	57	0.6		
A-56	KDX神保町ビル	3	100.0	72	0.7	3	100.0	72	0.8		
A-57	KDX五番町ビル	7	100.0	48	0.5	6	85.7	41	0.4		
A-59	KDX岩本町ビル	10	100.0	46	0.5	10	100.0	44	0.5		

Ⅱ. 資産運用報告

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第15期 (平成24年5月1日～平成24年10月31日)				第16期 (平成24年11月1日～平成25年4月30日)			
				テナント 総数期末 時点(注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数期末 時点(注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
オフィスビル	東京経済圏	A-60	KDX晴海ビル	6	70.3	130	1.4	7	72.2	155	1.7
		A-61	KDX浜松町第2ビル	7	87.6	59	0.6	8	100.0	53	0.6
		A-62	小石川TGビル	5	100.0	126	1.3	5	100.0	113	1.2
		A-63	五反田TGビル	10	100.0	95	1.0	10	100.0	98	1.1
		A-64	KDX日本橋216ビル	8	100.0	61	0.6	8	100.0	54	0.6
		A-66	KDX新宿ビル	23	100.0	241	2.5	20	96.5	235	2.5
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	5	100.0	143	1.5	5	100.0	146	1.6
		A-68	KDX日本橋本町ビル	8	100.0	131	1.4	8	100.0	136	1.5
		A-71	KDX飯田橋ビル	5	100.0	148	1.5	5	100.0	153	1.7
		A-72	KDX東品川ビル	6	100.0	151	1.6	6	100.0	172	1.9
		A-73	KDX箱崎ビル	8	100.0	105	1.1	8	100.0	112	1.2
		A-74	KDX新日本橋ビル	10	100.0	89	0.9	10	100.0	81	0.9
		A-75	KDX日本橋兜町ビル	1	100.0	565	5.9	2	13.4	60	0.7
		A-76	池袋日興ビル(注6)	2	100.0	72	0.8	2	100.0	71	0.8
	A-77	兜町日興ビルⅡ	4	100.0	54	0.6	4	100.0	53	0.6	
	A-78	立川駅前ビル	5	100.0	64	0.7	5	100.0	63	0.7	
	A-83	府中サウスビル	32	98.2	66	0.7	32	97.2	297	3.2	
	A-84	春日ビジネスセンタービル	12	95.7	27	0.3	13	92.4	122	1.3	
	A-85	中目黒ビジネスセンタービル	5	100.0	21	0.2	6	100.0	72	0.8	
	A-86	野村不動産大宮共同ビル	—	—	—	—	17	95.1	20	0.2	
	地方経済圏	A-12	ポルトス・センタービル	27	89.5	290	3.0	29	98.6	282	3.0
		A-24	KDX南船場第1ビル	9	77.7	50	0.5	10	82.9	47	0.5
		A-25	KDX南船場第2ビル	24	100.0	47	0.5	23	94.1	46	0.5
		A-36	KDX新潟ビル	21	67.5	51	0.5	20	61.9	51	0.6
		A-42	烏丸ビル	38	99.2	216	2.3	38	98.3	209	2.3
		A-44	KDX仙台ビル	30	93.8	85	0.9	31	96.8	86	0.9
A-53		KDX博多南ビル	51	93.3	151	1.6	49	94.9	159	1.7	
A-54		KDX北浜ビル	11	92.8	74	0.8	11	92.8	73	0.8	
A-58		KDX名古屋栄ビル	16	100.0	192	2.0	16	100.0	187	2.0	
A-69		KDX小林道修町ビル	12	91.3	187	1.9	12	93.5	173	1.9	
A-70		北七条SIAビル	19	100.0	98	1.0	18	94.4	97	1.0	
A-79		KDX名古屋駅前ビル(注7)	18	93.8	313	3.3	19	100.0	314	3.4	
A-80	名古屋日興證券ビル	9	98.0	197	2.1	9	98.0	196	2.1		
A-81	仙台日興ビル	4	75.4	52	0.5	4	75.4	52	0.6		
A-82	KDX東梅田ビル(注7)	10	95.5	127	1.3	11	100.0	130	1.4		
オフィスビル 小計				852	95.2	8,929	92.9	878	93.5	8,691	93.4
住宅	東京経済圏 地方経済圏	B-3	コート目白	20	100.0	40	0.4	18	90.1	37	0.4
		B-19	レジデンスシャルマン月島	1(注4)	100.0	149	1.6	1(注4)	100.0	149	1.6
		B-34	グラディート川口	—	—	9	0.1	—	—	—	—
		B-18	びなす ひばりが丘	116	96.1	91	0.9	114	96.3	92	1.0
住宅 小計				137	97.8	291	3.0	133	97.0	279	3.0
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	12	100.0	265	2.8	12	100.0	266	2.9
		C-2	KDX代々木ビル	11	100.0	68	0.7	11	100.0	69	0.7
		都市型商業施設 小計				23	100.0	334	3.5	23	100.0

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第15期 (平成24年5月1日～平成24年10月31日)				第16期 (平成24年11月1日～平成25年4月30日)			
				テナント 総数期末 時点(注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数期末 時点(注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
その他	地方経済圏	D-1	金沢日興ビル	2	100.0	62	0.6	—	—	—	—
		その他 小計		2	100.0	62	0.6	—	—	—	—
		合計				1,014(注5)	95.5	9,617	100.0	1,034(注5)	93.9

(注1) 不動産信託受益権については、信託受益権と表示しています。
(注2) 期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及び森井総合鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定価格を記載しています。
(注3) テナント総数は、物件毎のエンドテナントの数を記載しています。ただし、レジデンスシャルマン月島については(注4)をご参照下さい。
(注4) 本物件の信託受託者とマスターリース会社である積和不動産株式会社との間で賃料保証(賃料固定期間:平成26年1月30日まで)の定期建物賃貸借契約(契約期間:平成41年1月30日まで)が締結されているため、テナント総数は1と表示しています。
(注5) 複数の物件に重複するエンドテナントを調整する前の数値を記載しています。
(注6) 平成25年5月10日に池袋日興ビルを譲渡しました。
(注7) 平成25年4月1日付で下記の通り運用資産の名称を変更しています。以下、同じです。

物件番号	新物件名称	旧物件名称
A-79	KDX名古屋駅前ビル	名古屋駅前桜通ビル
A-82	KDX東梅田ビル	ビューフレックス梅田ビル

(有価証券組入資産明細)

銘柄名	資産の種類	数量 (口)	帳簿価額(百万円)		評価額(百万円)(注2)		評価損益 (百万円)	備考
			単価	金額	単価	金額		
千里プロパティ特定目的会社 優先出資証券(注1)	優先出資証券	17,820	—	896	—	896	—	—

(注1) 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2) 評価額については、帳簿価額を記載しています。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成25年4月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下の通りです。

区分	種類	契約額等(百万円) (注1)		時価(百万円) (注2)
		うち1年超(注1)		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	20,500		20,500
	金利キャップ取引	1,000		1,000
合計		21,500		21,500

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

5. その他資産の状況

平成25年4月30日現在、前記3. 組入資産明細に記載しているもの以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

6. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

本投資法人が保有している不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第17期(平成25年10月期)に計画されている主要な物件の改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は、以下の通りです。なお、資本的支出の予定金額のうち、工事の内容等に従い会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産等の名称(所在地)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払額
KDX名古屋駅前ビル(愛知県名古屋市)	空調改修等	自 平成25年 5月 至 平成25年10月	223	—	3
KDX八丁堀ビル(東京都中央区)	空調改修工事	同上	125	—	1
KDX麹町ビル(東京都千代田区)	空調改修工事	同上	100	—	—
KDX南船場第1ビル(大阪府大阪市)	空調改修工事等	同上	74	—	—
名古屋日興証券ビル(愛知県名古屋市)	エレベーター改修等	同上	47	—	—
野村不動産大宮共同ビル(埼玉県さいたま市)	共用部改修工事等	同上	42	—	—
春日ビジネスセンタービル(東京都文京区)	空調改修工事	同上	30	—	—
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	15	—	—

2. 期中の資本的支出

当期(平成25年4月期)中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、以下の通りです。当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で772百万円であり、当期費用に区分された修繕費322百万円と合わせ、合計1,095百万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日本橋兜町ビル(東京都中央区)	原状回復工事等	自 平成24年11月 至 平成25年 4月	290
KDX名古屋駅前ビル(愛知県名古屋市)	空調改修等	同上	225
KDX芝大門ビル(東京都港区)	共用部リニューアル工事等	同上	74
名古屋日興証券ビル(愛知県名古屋市)	エレベーター改修等	同上	24
その他			157
ポートフォリオ全体			772

(注)資本的支出の金額は百万円未満を切捨てて記載しています。

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位:百万円)

営業期間	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
	自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日	自 平成23年11月 1日 至 平成24年 4月30日	自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日	自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日
当期首積立金残高	430	440	517	643	503
当期積立額	10	96	296	224	30
当期積立金取崩額	—	19	170	364	10
次期繰越額	440	517	643	503	523

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項目	第15期	第16期
(a)資産運用報酬(注)	548,084	553,018
(b)資産保管手数料	18,614	18,735
(c)一般事務委託手数料	49,924	50,737
(d)役員報酬	7,800	7,800
(e)会計監査人報酬	10,800	10,800
(f)その他営業費用	86,975	84,473
合計	722,198	725,565

(注)資産運用報酬には、上記記載金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が第16期に10,100千円、第15期に54,000千円及び物件売却に係る譲渡報酬が第16期に15,900千円、第15期に25,300千円あります。

2. 借入状況

平成25年4月30日現在における金融機関ごとの借入金の状況は、以下の通りです。

区分	借入先	借入日	当期首残高(千円)	当期末残高(千円)	平均利率(%) ^(注1)	最終返済期限	返済方法	用途	摘要
短期借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成24年 1月31日	1,200,000	—	0.828	平成25年 1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 7月31日	1,500,000	1,500,000	0.811	平成25年 7月31日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成24年10月31日	3,000,000	3,000,000	0.761	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	0.743	平成26年 1月31日			
小計			5,700,000	5,700,000					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	平成20年 6月30日	3,000,000	—	2.263	平成24年12月28日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	平成21年12月 8日	500,000	—	1.671	平成24年12月 8日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成22年 1月13日	1,000,000	—	1.901	平成25年 1月15日			
	株式会社あおぞら銀行	平成22年 2月18日	1,500,000	—	1.899	平成25年 2月18日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年 4月28日	1,000,000	—	1.496	平成25年 4月30日			
	株式会社りそな銀行	平成22年 7月30日	500,000	500,000	1.488	平成25年 7月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成18年 9月 1日	3,000,000	3,000,000	2.124	平成25年 8月31日			
	株式会社あおぞら銀行	平成23年 3月31日	2,000,000	2,000,000	1.525	平成25年 9月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 9月30日	1,000,000	1,000,000	1.151	平成25年10月31日			
	株式会社りそな銀行	平成22年10月29日	500,000	500,000	1.463	平成25年10月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行 ^(注3)		1,500,000	1,500,000					
	三井住友信託銀行株式会社 ^(注3)	平成22年11月12日	800,000	800,000	1.584	平成25年11月12日			
	株式会社あおぞら銀行 ^(注3)		400,000	400,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行 ^(注3)		500,000	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社 ^(注3)	平成22年12月 1日	200,000	200,000	1.412	平成25年11月12日			
	株式会社あおぞら銀行 ^(注3)		100,000	100,000					
三井住友信託銀行株式会社 ^(注3)	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 ^(注3)	平成23年 1月31日	1,300,000	1,300,000	1.570	平成26年 1月31日				
株式会社あおぞら銀行 ^(注3)		2,250,000	2,250,000						
株式会社日本政策投資銀行 ^(注3)	平成24年 3月12日	1,800,000	1,800,000	1.015	平成26年 3月12日				
株式会社三井住友銀行 ^(注3)		1,800,000	1,800,000						
三井住友信託銀行株式会社 ^(注3)		450,000	450,000						
三井住友信託銀行株式会社 ^(注3)	平成23年 9月30日	2,500,000	2,500,000	1.161	平成26年 3月31日				
小計			31,300,000	24,300,000					

Ⅱ. 資産運用報告

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	最終返済期限	返済 方法	用途	摘要		
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	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	1,056,000	1,032,000	2.173	平成27年 1月30日	(注4)				
	株式会社三井住友銀行	平成22年 2月18日	1,955,000	1,897,500	2.190	平成27年 2月18日	(注5)				
	株式会社日本政策投資銀行		1,445,000	1,402,500							
	三井住友信託銀行株式会社		850,000	825,000							
	株式会社あおぞら銀行		425,000	412,500							
	株式会社三井住友銀行	平成22年 4月 2日	1,750,000	1,700,000	2.220	平成27年 4月 2日	(注6)				
	株式会社三井住友銀行	平成22年 7月30日	3,700,000	3,700,000	1.731	平成26年 7月31日	期限 一括				
	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					
	株式会社三井住友銀行		1,200,000	1,200,000							
	株式会社りそな銀行		800,000	800,000							
	株式会社日本政策投資銀行		2,300,000	2,300,000							
	株式会社三井住友銀行	平成22年12月 1日	800,000	800,000	1.512	平成27年11月12日					
	株式会社りそな銀行		200,000	200,000							
	株式会社日本政策投資銀行		700,000	700,000							
	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 1月31日	800,000	800,000	1.939	平成28年 1月29日				期限 一括	
	株式会社あおぞら銀行	平成23年 2月28日	3,000,000	3,000,000	1.912	平成27年 8月31日					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		500,000	500,000							
	三井住友信託銀行株式会社	平成23年 3月22日	2,700,000	2,700,000	1.630	平成26年 9月22日					
	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	1,500,000	1,500,000	1.859	平成27年10月31日					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000,000	1,000,000							
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年 7月13日	1,000,000	1,000,000	1.535	平成26年 7月14日					
	株式会社三井住友銀行	平成23年 7月29日	2,200,000	2,200,000	1.111	平成26年 7月31日					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000							
	株式会社りそな銀行		300,000	300,000							
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,500,000	1,500,000							
	三井住友信託銀行株式会社	平成23年 9月 1日	1,000,000	1,000,000	1.149	平成26年 8月29日					期限 一括
	みずほ信託銀行株式会社	平成23年 9月30日	1,000,000	1,000,000	1.270	平成26年 9月30日					
	株式会社三井住友銀行		2,500,000	2,500,000							
	株式会社日本政策投資銀行	平成23年12月26日	2,500,000	2,500,000	1.261	平成26年10月31日					
株式会社三井住友銀行	2,000,000		2,000,000								
株式会社りそな銀行	2,000,000		2,000,000								
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000,000		1,000,000								
株式会社三井住友銀行	2,500,000		2,500,000								
株式会社日本政策投資銀行	2,500,000		2,500,000								
株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000,000		2,000,000								
株式会社三井住友銀行	2,500,000		2,500,000								
株式会社日本政策投資銀行	2,500,000		2,500,000								
株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000,000		2,000,000								
株式会社三井住友銀行	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						

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	最終返済期限	返済 方法	用途	摘要
長期借入金	株式会社福岡銀行	平成24年 3月28日	500,000	500,000	1.364	平成29年 3月28日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	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	平成27年 9月30日			
	株式会社あおぞら銀行	平成24年 4月27日	1,000,000	1,000,000	1.271	平成27年10月30日			
	株式会社りそな銀行	平成24年 6月29日	1,500,000	1,500,000	1.286	平成29年 6月30日			
	株式会社三井住友銀行	平成24年 9月21日	5,000,000	5,000,000	1.158	平成29年 9月21日			
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社あおぞら銀行	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					
	三井住友信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,500,000	2,500,000					
	株式会社あおぞら銀行	平成24年12月10日	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		—	500,000					
	株式会社りそな銀行	平成24年12月28日	—	500,000	1.086	平成28年12月12日			
	株式会社日本政策投資銀行		—	2,000,000					
	株式会社福岡銀行		—	500,000					
	みずほ信託銀行株式会社	平成25年 1月15日	—	500,000	1.013	平成29年12月28日			
	三井住友信託銀行株式会社		—	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社	平成25年 1月15日	—	1,000,000	0.974	平成29年 1月16日			
	株式会社あおぞら銀行	平成25年 2月18日	—	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	1.036	平成30年 3月26日			
	株式会社三井住友銀行		—	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	0.730	平成28年 4月28日			
	小 計			97,581,000	106,369,500				
合 計			134,581,000	136,369,500					

(注1) 平均利率は、期中加重平均金利を小数第4位を四捨五入して表示しています。また金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

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

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

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

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

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

3. 投資法人債

平成25年4月30日現在における発行済投資法人債の状況は以下の通りです。

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

(注1) 資金用途は借入金の返済資金です。

(注2) 資金用途は第1回無担保投資法人債の償還資金です。

(注3) 適格機関投資家限定及び投資法人債間同順位特約が付されています。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
				取得年月日	取得価額 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
オフィスビル	東京経済圏	A-86	野村不動産大宮共同ビル	平成25年 3月26日	2,020	—	—	—	—
	地方経済圏	D-1	金沢日興ビル	—	—	平成24年 11月1日	780	677	80
	東京経済圏	A-23	KDX四谷ビル	—	—	平成25年 4月24日	2,400	1,963	381
合計				—	2,020	—	3,180	2,641	462

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

2. その他の資産の売買状況等

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

3. 特定資産の価格等の調査

(1)不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	物件番号	不動産等の名称	取得又は譲渡年月日	取得価額又は譲渡価額 (百万円)	不動産鑑定評価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	不動産	A-86	野村不動産大宮共同ビル	平成25年 3月26日	2,020	2,200	大和不動産鑑定株式会社	平成25年 2月1日
譲渡	不動産 信託 受益権	D-1	金沢日興ビル	平成24年 11月1日	780	1,090	一般財団法人 日本不動産研究所	平成24年 10月31日
		A-23	KDX四谷ビル	平成25年 4月24日	2,400	2,380		平成25年 4月1日

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

(2)その他

本投資法人において行った取引で、投資信託及び投資法人に関する法律第201条第2項の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記以外の取引については、新日本有限責任監査法人にその調査を委託しています。平成24年11月1日から平成25年4月30日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利キャップ1件であり、当該取引について新日本有限責任監査法人から調査報告書を受領しています。なお、当該調査に際しては、金利キャップ取引について取引の相手方の名称、銘柄、約定数値、金融商品又は金融指標の種類、プット又はコールの別、権利行使価格、権利行使期間、取引期間、その他当該店頭デリバティブ取引の内容に関する調査を委託しています。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

(1)取引状況

該当事項はありません。

(2)支払手数料等の金額

該当事項はありません。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

本投資法人の資産運用会社(ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社)が保有している本投資法人の投資口の状況は以下の通りです。

(1)取得等の状況

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

(2)保有等の状況

	期末保有口数(口)	期末保有総額(注) (百万円)	総発行済口数に 対する比率(%)
第7期 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日	250	153	0.1
第8期 自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日	250	153	0.1
第9期 自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月31日	250	153	0.1
第10期 自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30日	1,450	456	0.6
第11期 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日	1,450	456	0.6
第12期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	1,450	456	0.6
第13期 自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日	1,600	497	0.6
第14期 自 平成23年11月 1日 至 平成24年 4月30日	1,600	497	0.6
第15期 自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日	1,600	497	0.6
第16期 自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日	1,600	497	0.6

(注)期末保有総額は、取得価格を記載しています。

その他

1. お知らせ

該当事項はありません。

2. その他

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

Ⅲ. 貸借対照表

(単位:千円)

	前期(ご参考) (平成24年10月31日)	当期 (平成25年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,042,506	8,053,394
信託現金及び信託預金	7,471,423	6,760,531
営業未収入金	425,745	185,046
前払費用	75,637	53,674
その他	3,786	22,826
流動資産合計	12,019,100	15,075,474
固定資産		
有形固定資産		
建物	15,104,975	15,830,843
減価償却累計額	△2,373,323	△2,627,418
建物(純額)	12,731,652	13,203,424
構築物	23,001	23,001
減価償却累計額	△7,149	△7,851
構築物(純額)	15,851	15,149
機械及び装置	355,857	355,857
減価償却累計額	△107,192	△117,300
機械及び装置(純額)	248,665	238,556
工具、器具及び備品	78,295	79,157
減価償却累計額	△27,834	△31,020
工具、器具及び備品(純額)	50,461	48,137
土地	29,104,205	30,513,666
信託建物	84,820,308	84,385,141
減価償却累計額	△13,109,892	△14,305,758
信託建物(純額)	71,710,415	70,079,382
信託構築物	240,433	249,921
減価償却累計額	△93,545	△101,166
信託構築物(純額)	146,888	148,754
信託機械及び装置	1,193,065	1,201,938
減価償却累計額	△530,568	△565,226
信託機械及び装置(純額)	662,496	636,711
信託工具、器具及び備品	355,008	367,590
減価償却累計額	△198,785	△210,952
信託工具、器具及び備品(純額)	156,222	156,637
信託土地	176,829,277	175,189,078
信託建設仮勘定	6,699	6,699
有形固定資産合計	291,662,835	290,236,199
無形固定資産		
借地権	285,350	285,350
信託借地権	72,530	71,756
信託水道施設利用権	553	434
無形固定資産合計	358,433	357,540
投資その他の資産		
投資有価証券	896,655	896,655
敷金及び保証金	10,000	10,000
信託敷金及び保証金	123,712	123,712
長期前払費用	1,574,533	1,402,489
その他	—	6,244
投資その他の資産合計	2,604,900	2,439,101
固定資産合計	294,626,169	293,032,841
繰延資産		
投資法人債発行費	32,669	26,043
投資口交付費	56,709	37,806
繰延資産合計	89,378	63,849
資産合計	306,734,648	308,172,165

※2

(単位:千円)

	前期(ご参考) (平成24年10月31日)	当期 (平成25年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	709,188	654,666
短期借入金	5,700,000	5,700,000
1年内償還予定の投資法人債	1,500,000	1,500,000
1年内返済予定の長期借入金	14,000,000	24,300,000
未払金	184,972	208,564
未払費用	190,825	160,587
未払法人税等	978	775
未払消費税等	136,343	204,666
前受金	1,482,862	1,686,455
預り金	18,963	16,967
流動負債合計	23,924,135	34,432,683
固定負債		
投資法人債	4,500,000	4,500,000
長期借入金	114,881,000	106,369,500
預り敷金及び保証金	1,544,989	1,723,402
信託預り敷金及び保証金	11,494,978	10,493,518
固定負債合計	132,420,968	123,086,420
負債合計	156,345,104	157,519,104
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	147,153,820	147,153,820
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	225,795	497,042
任意積立金合計	225,795	497,042
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,009,927	3,002,198
剰余金合計	3,235,723	3,499,241
投資主資本合計	150,389,544	150,653,061
純資産合計	150,389,544	150,653,061
負債純資産合計	306,734,648	308,172,165

※1

IV. 損益計算書

(単位:千円)

	前期(ご参考) (自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日)	当期 (自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日)
営業収益		
賃貸事業収入 ※1	8,224,059	8,217,881
その他賃貸事業収入 ※1	1,393,295	1,088,205
不動産等売却益 ※2	595,516	462,043
受取配当金	—	99,168
営業収益合計	10,212,870	9,867,299
営業費用		
賃貸事業費用 ※1	4,822,166	4,740,083
不動産等売却損 ※2	151,823	—
資産運用報酬	548,084	553,018
役員報酬	7,800	7,800
資産保管手数料	18,614	18,735
一般事務委託手数料	49,924	50,737
会計監査人報酬	10,800	10,800
その他営業費用	86,975	84,473
営業費用合計	5,696,188	5,465,649
営業利益	4,516,682	4,401,650
営業外収益		
受取利息	857	557
未払分配金除斥益	964	1,693
還付加算金	1,098	—
営業外収益合計	2,919	2,251
営業外費用		
支払利息	1,031,027	984,520
投資法人債利息	62,743	62,206
融資関連費用	366,755	315,050
投資法人債発行費償却	6,735	6,626
投資口交付費償却	27,281	18,903
その他	13,823	13,189
営業外費用合計	1,508,367	1,400,496
経常利益	3,011,234	3,003,404
税引前当期純利益	3,011,234	3,003,404
法人税、住民税及び事業税	1,421	1,338
法人税等調整額	16	△9
法人税等合計	1,438	1,329
当期純利益	3,009,795	3,002,075
前期繰越利益	132	122
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,009,927	3,002,198

V. 投資主資本等変動計算書

(単位:千円)

	前期(ご参考) (自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日)	当期 (自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30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	368,795	225,795
当期変動額	—	271,247
圧縮積立金の積立	—	—
圧縮積立金の取崩	△143,000	—
当期変動額合計	△143,000	271,247
当期末残高	225,795	497,042
任意積立金合計		
当期首残高	368,795	225,795
当期変動額	—	271,247
圧縮積立金の積立	—	—
圧縮積立金の取崩	△143,000	—
当期変動額合計	△143,000	271,247
当期末残高	225,795	497,042
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
当期首残高	2,540,386	3,009,927
当期変動額	—	△271,247
圧縮積立金の積立	—	—
圧縮積立金の取崩	143,000	—
剰余金の配当	△2,683,254	△2,738,558
当期純利益	3,009,795	3,002,075
当期変動額合計	469,541	△7,729
当期末残高	3,009,927	3,002,198
剰余金合計		
当期首残高	2,909,182	3,235,723
当期変動額	—	—
圧縮積立金の積立	—	—
圧縮積立金の取崩	—	—
剰余金の配当	△2,683,254	△2,738,558
当期純利益	3,009,795	3,002,075
当期変動額合計	326,541	263,517
当期末残高	3,235,723	3,499,241
投資主資本合計		
当期首残高	150,063,002	150,389,544
当期変動額	—	—
剰余金の配当	△2,683,254	△2,738,558
当期純利益	3,009,795	3,002,075
当期変動額合計	326,541	263,517
当期末残高	150,389,544	150,653,061
純資産合計		
当期首残高	150,063,002	150,389,544
当期変動額	—	—
剰余金の配当	△2,683,254	△2,738,558
当期純利益	3,009,795	3,002,075
当期変動額合計	326,541	263,517
当期末残高	150,389,544	150,653,061

VI. 注記表

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

期 別	前期(ご参考) (自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日)	当期 (自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日)
1.資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用 しています。	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用 しています。
2.固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年 数は以下の通りです。 建物 2~49年 構築物 2~45年 機械及び装置 3~17年 工具、器具及び備品 3~20年 ②無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 水道施設利用権 6年 借地権 定期借地権については、契約期間(48 年9カ月)に基づく定額法を採用して います。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年 数は以下の通りです。 建物 2~49年 構築物 2~45年 機械及び装置 3~17年 工具、器具及び備品 3~20年 ②無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 水道施設利用権 6年 借地権 定期借地権については、契約期間(48 年9カ月)に基づく定額法を採用して います。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。
3.繰延資産の処理方法	①投資口交付費 3年間で定額法により償却してい ます。 ②投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却 しています。	①投資口交付費 3年間で定額法により償却してい ます。 ②投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却 しています。
4.収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産 税、都市計画税等については、賦課決 定された税額のうち当該決算期間に 対応する額を賃貸事業費用として費 用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産 とする信託受益権の取得に伴い、本 投資法人が負担した初年度の固定資 産税等相当額については、費用に計 上せず当該不動産等の取得原価に算 入しています。当期において不動産 等の取得原価に算入した固定資産税 等相当額は23,008千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産 税、都市計画税等については、賦課決 定された税額のうち当該決算期間に 対応する額を賃貸事業費用として費 用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産 とする信託受益権の取得に伴い、本 投資法人が負担した初年度の固定資 産税等相当額については、費用に計 上せず当該不動産等の取得原価に算 入しています。当期において不動産 等の取得原価に算入した固定資産税 等相当額は10,264千円です。

期 別	前期(ご参考) (自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日)	当期 (自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日)
5.ヘッジ会計の方法	(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延 ヘッジ処理によっています。ただし、 特例処理の要件を満たす金利スワッ プについては特例処理を採用して います。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基 づき投資法人規約に規定するリス クをヘッジする目的でデリバティ ブ取引を行っています。 (4)ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点 までの期間において、ヘッジ対象と ヘッジ手段のキャッシュ・フローの 変動の累計を比較し、両者の変動額 等を基礎にして判断しています。 ただし、特例処理の要件を満たす金 利スワップについては、有効性の評 価は省略しています。	(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引等については、繰 延ヘッジ処理によっています。た だし、特例処理の要件を満たす金利 スワップ等については特例処理を採 用しています。 (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 金利キャッシュ取引 借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基 づき投資法人規約に規定するリス クをヘッジする目的でデリバティ ブ取引を行っています。 (4)ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点 までの期間において、ヘッジ対象と ヘッジ手段のキャッシュ・フローの 変動の累計を比較し、両者の変動額 等を基礎にして判断しています。 ただし、特例処理の要件を満たす金 利スワップ等については、有効性の 評価は省略しています。
6.その他計算書類作成のための基本と なる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受 益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とす る信託受益権につきましては、信託 財産内の全ての資産及び負債勘定 並びに信託財産に生じた全ての収 益及び費用勘定について、貸借対照 表及び損益計算書の該当勘定科目 に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託 財産のうち重要性がある下記の科 目については、貸借対照表において 区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械 及び装置、信託工具、器具及び備 品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権、信託水道施設利用権 ④信託敷金及び保証金 ⑤信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理 は、税抜方式によっています。なお、 資産の取得に係る控除対象外消費 税は、各資産の取得原価に算入して います。	(1)不動産等を信託財産とする信託受 益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とす る信託受益権につきましては、信託 財産内の全ての資産及び負債勘定 並びに信託財産に生じた全ての収 益及び費用勘定について、貸借対照 表及び損益計算書の該当勘定科目 に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託 財産のうち重要性がある下記の科 目については、貸借対照表において 区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械 及び装置、信託工具、器具及び備 品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権、信託水道施設利用権 ④信託敷金及び保証金 ⑤信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理 は、税抜方式によっています。なお、 資産の取得に係る控除対象外消費 税は、各資産の取得原価に算入して います。

VI. 注記表

【貸借対照表に関する注記】

前期(ご参考) (平成24年10月31日)	当期 (平成25年4月30日)
※1.投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1.投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円
※2.国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 信託建物 26,230千円	※2.国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 信託建物 26,230千円

【損益計算書に関する注記】

前期(ご参考) (自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日)	当期 (自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日)
※1.不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)	※1.不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)
A.不動産賃貸事業収益	A.不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 6,664,509	賃料収入 6,628,332
共益費収入 1,559,549	共益費収入 1,589,549
計 8,224,059	計 8,217,881
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
駐車場収入 286,631	駐車場収入 292,402
水道光熱費収入 769,330	水道光熱費収入 681,271
その他収入 337,333	その他収入 114,531
計 1,393,295	計 1,088,205
不動産賃貸事業収益合計 9,617,354	不動産賃貸事業収益合計 9,306,086
B.不動産賃貸事業費用	B.不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
管理委託費 937,542	管理委託費 951,904
水道光熱費 790,093	水道光熱費 753,048
公租公課 823,223	公租公課 820,157
修繕費 400,959	修繕費 322,651
保険料 14,672	保険料 14,837
信託報酬 42,681	信託報酬 42,925
その他賃貸事業費用 174,152	その他賃貸事業費用 167,349
減価償却費 1,621,150	減価償却費 1,662,015
固定資産除却損 17,688	固定資産除却損 5,193
不動産賃貸事業費用合計 4,822,166	不動産賃貸事業費用合計 4,740,083
C.不動産賃貸事業損益(A-B) 4,795,188	C.不動産賃貸事業損益(A-B) 4,566,003
※2.不動産等売却損益の内訳 (単位:千円)	※2.不動産等売却損益の内訳 (単位:千円)
①KDX大森ビル	①金沢日興ビル
不動産等売却収入 4,200,000	不動産等売却収入 780,000
不動産等売却原価 3,355,390	不動産等売却原価 677,861
その他売却費用 249,093	その他売却費用 21,300
不動産等売却益 595,516	不動産等売却益 80,838
②グラディート川口	②KDX四谷ビル
不動産等売却収入 860,000	不動産等売却収入 2,400,000
不動産等売却原価 992,112	不動産等売却原価 1,963,319
その他売却費用 19,710	その他売却費用 55,474
不動産等売却損 151,823	不動産等売却益 381,205

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

期 別	前期(ご参考) (自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日)	当期 (自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日)
※発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口総口数 2,000,000口 発行済投資口数 286,550口	発行可能投資口総口数 2,000,000口 発行済投資口数 286,550口

【税効果会計に関する注記】

前期(ご参考) (自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日)	当期 (自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日)
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)	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)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税等 26	未払事業税等 35
信託借地権償却額 1,013	信託借地権償却額 1,278
繰延税金資産小計 1,040	繰延税金資産小計 1,314
評価性引当額 △1,013	評価性引当額 △1,278
繰延税金資産合計 26	繰延税金資産合計 35
2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別内訳 (単位:%)	2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別内訳 (単位:%)
法定実効税率 36.59	法定実効税率 36.59
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △33.28	支払分配金の損金算入額 △32.93
圧縮積立金繰入額 △3.30	圧縮積立金繰入額 △3.64
その他 0.03	その他 0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04

【リースにより使用する固定資産に関する注記】

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

VI. 注記表

【金融商品に関する注記】

前期(ご参考)(自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

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

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①市場リスク(金利等の変動リスク)の管理

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

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成24年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません(注2参照)。

	貸借対照表計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1)現金及び預金	4,042,506	4,042,506	—
(2)信託現金及び信託預金	7,471,423	7,471,423	—
資産計	11,513,929	11,513,929	—
(1)短期借入金	5,700,000	5,700,000	—
(2)投資法人債	6,000,000	5,916,450	△83,550
(3)長期借入金	128,881,000	129,110,083	229,083
負債計	140,581,000	140,726,533	145,533
デリバティブ取引	—	—	—

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

資産

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(1) 短期借入金

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

(2) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

(3) 長期借入金

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

VI. 注記表

デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの
該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金

ヘッジ会計の方法	契約額(千円)		時価(千円)	当該時価の算定方法
		うち1年超		
金利スワップの特例処理	21,500,000	20,500,000	※	
合 計	21,500,000	20,500,000		

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

注2.時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	貸借対照表計上額(千円)
優先出資証券※	896,655

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

注3.金銭債権の決算日後の償還予定額

	1年以内(千円)
現金及び預金	4,042,506
信託現金及び信託預金	7,471,423
合 計	11,513,929

注4.投資法人債、借入金の決算日後の償還、返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	5,700,000	—	—	—	—	—
投資法人債	1,500,000	—	—	—	4,500,000	—
長期借入金	14,000,000	38,546,000	30,135,000	26,800,000	11,500,000	7,900,000

当期(自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

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

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①市場リスク(金利等の変動リスク)の管理

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

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

VI. 注記表

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成25年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません(注2参照)。

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

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

資産

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(1) 短期借入金

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

(2) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

(3) 長期借入金

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

デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金
金利キャップの特例処理	金利キャップ取引	長期借入金

ヘッジ会計の方法	契約額(千円)		時価(千円)	当該時価の算定方法
		うち1年超		
金利スワップの特例処理	20,500,000	20,500,000	※	
金利キャップの特例処理	1,000,000	1,000,000	※	
合計	21,500,000	21,500,000		

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

注2.時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	貸借対照表計上額(千円)
優先出資証券※	896,655

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

注3.金銭債権の決算日後の償還予定額

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

注4.投資法人債、借入金の決算日後の償還、返済予定額

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

VI. 注記表

【賃貸等不動産に関する注記】

前期(ご参考)(自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日)

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

これら、賃貸等不動産に関する当期の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次の通りです。

貸借対照表計上額(千円)			当期末の時価(千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
286,114,419	5,906,850	292,021,269	266,252,000

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

(注2) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額です。なお、金沢日興ビルの当期末の時価につきましては、平成24年11月1日付の売買契約における譲渡価格(780,000千円)に基づき計算しています。

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

なお、賃貸等不動産に関する平成24年10月期における損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載の通りです。

当期(自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日)

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

これら、賃貸等不動産に関する当期の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次の通りです。

貸借対照表計上額(千円)			当期末の時価(千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
292,021,269	△1,427,528	290,593,740	264,961,000

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

(注2) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額です。なお、池袋日興ビルの当期末の時価につきましては、平成25年3月21日付の売買契約における譲渡価格(1,970,000千円)に基づき計算しています。

(注3) 賃貸等不動産の当期増減額のうち増減額の主な要因は不動産1物件の取得2,108,384千円、不動産信託受益権2物件の売却2,641,181千円及び減価償却費1,662,015千円です。

なお、賃貸等不動産に関する平成25年4月期における損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載の通りです。

【関連当事者との取引に関する注記】

前期(ご参考)(自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合 (%)	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
資産運用会社	ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社	投資運用業	0.6	プロパティ・マネジメント業務に関する報酬の支払(注1)	373 (注2) (注3)	営業未払金	86 (注3)

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

(注2) プロパティ・マネジメント業務に関する報酬の支払金額のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得等に係る報酬分38百万円及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬分4百万円が含まれています。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期(自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日)

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

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

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

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

【1口当たり情報に関する注記】

前期(ご参考) (自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日)		当期 (自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日)	
1口当たり純資産額	524,828円	1口当たり純資産額	525,747円
1口当たり当期純利益	10,503円	1口当たり当期純利益	10,476円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

前期(ご参考) (自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日)		当期 (自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日)	
当期純利益(千円)	3,009,795	当期純利益(千円)	3,002,075
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	普通投資主に帰属しない金額(千円)	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	3,009,795	普通投資口に係る当期純利益(千円)	3,002,075
期中平均投資口数(口)	286,550	期中平均投資口数(口)	286,550

VI. 注記表

【重要な後発事象に関する注記】

前期(ご参考)(自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日)

該当事項はありません。

VII. 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

項 目	期 別	
	前期(ご参考) (自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日)	当期 (自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日)
I 当期末処分利益	3,009,927,991	3,002,198,217
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,738,558,350 (9,557)	2,703,312,700 (9,434)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	271,247,024	298,885,517
IV 次期繰越利益	122,617	—
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2で定める圧縮積立金繰入額を控除し、その残額のうち発行済投資口数286,550口の整数倍の最大値となる2,738,558,350円を利益分配金として分配することといたしました。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。	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。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。

独立監査人の監査報告書

平成25年6月19日

ケネディクス不動産投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

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

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ケネディクス不動産投資法人の平成24年1月1日から平成25年4月30日までの第16期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

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

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

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

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

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

以上

(単位:千円)

	前期(ご参考) (自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日)	当期 (自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,011,234	3,003,404
減価償却費	1,621,150	1,662,015
長期前払費用償却額	310,365	293,743
受取利息	△857	△557
支払利息	1,093,770	1,046,727
投資口交付費償却	27,281	18,903
投資法人債発行費償却	6,735	6,626
営業未収入金の増減額(△は増加)	△249,271	240,699
未収消費税等の増減額(△は増加)	220,729	—
前払費用の増減額(△は増加)	△8,623	21,962
営業未払金の増減額(△は減少)	78,583	△107,777
未払金の増減額(△は減少)	19,628	4,959
未払消費税等の増減額(△は減少)	122,971	68,322
前受金の増減額(△は減少)	△405,104	203,592
預り金の増減額(△は減少)	△8,285	△1,996
固定資産除却損	17,688	5,193
信託有形固定資産の売却による減少額	4,349,376	2,641,181
長期前払費用の増減額(△は増加)	△356,625	△121,699
その他	△1,335	△27,423
小計	9,849,413	8,957,876
利息の受取額	857	557
利息の支払額	△1,108,485	△1,076,959
法人税等の支払額	△1,829	△1,091
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,739,955	7,880,383
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	△207,114	△2,116,959
信託有形固定資産の取得による支出	△11,702,103	△743,209
投資有価証券の取得による支出	△5,655	—
預り敷金及び保証金の返還による支出	△77,920	△83,564
預り敷金及び保証金の受入による収入	98,806	226,044
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△934,940	△1,325,815
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,056,424	413,440
使途制限付信託預金の預入による支出	△597,874	—
使途制限付信託預金の払出による収入	86,628	569,850
投資活動によるキャッシュ・フロー	△12,283,748	△3,060,211
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	4,500,000	1,200,000
短期借入金の返済による支出	△13,500,000	△1,200,000
長期借入れによる収入	20,000,000	9,000,000
長期借入金の返済による支出	△7,791,500	△7,211,500
分配金の支払額	△2,681,962	△2,738,824
財務活動によるキャッシュ・フロー	526,537	△950,324
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△3,017,255	3,869,847
現金及び現金同等物の期首残高	13,519,010	10,501,755
現金及び現金同等物の期末残高	10,501,755	14,371,602

※

IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】(参考情報)

項目	期別 前期(ご参考) (自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日)	当期 (自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】(参考情報)

	前期(ご参考) (自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日)	当期 (自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日)
※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		
	(単位:千円) (平成24年10月31日現在)	(単位:千円) (平成25年4月30日現在)
現金及び預金	4,042,506	8,053,394
信託現金及び信託預金	7,471,423	6,760,531
使途制限付信託預金(注)	△1,012,174	△442,323
現金及び現金同等物	10,501,755	14,371,602

(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。

『復興特別所得税』に関するご案内

平成25年1月1日より『東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法』(平成23年法律第117号)が施行され、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間(25年間)に生じる所得には、その所得税額の2.1%が『復興特別所得税』として課税されることとなりました。

株式等の配当金等も『復興特別所得税』の対象となり、所得税率に復興特別所得税率が追加されて源泉徴収されます。なお、本投資法人につきましては、前期(平成24年10月期)の分配金より『復興特別所得税』が課税されております。

<上場株式等の配当等に係る源泉徴収税率について>

配当等の支払開始日	平成25年 1月 1日 ~平成25年12月31日	平成26年 1月 1日 ~平成49年12月31日	平成50年 1月1日~
上場株式等の配当等の税率	10.147%	20.315%	20%
内訳	所得税(※1)+ 復興特別所得税 7.147%(※2) 住民税(※1) 3%	内訳 所得税+ 復興特別所得税 15.315%(※3) 住民税 5%	内訳 所得税 15% 住民税 5%

(※1) 上場株式等の配当等に係る所得税率・地方税率は、平成25年12月31日までは租税特別措置法により所得税7%・住民税3%に軽減されています(本則:所得税15%・住民税5%)。

(※2) 当該期間の所得税率(軽減税率) 7%+復興特別所得税に係る追加分 0.147%(7%×復興特別所得税率 2.1%)

(※3) 当該期間の所得税率(本則税率) 15%+復興特別所得税に係る追加分 0.315%(15%×復興特別所得税率 2.1%)

その他ご留意事項につきましては、下記をご覧ください。

<『復興特別所得税』に係るご留意事項>

・配当金等の源泉徴収は、その支払開始日(効力を生じる日)に行うこととされています。平成24年12月31日以前に支払が開始している配当金等を平成25年1月1日以降に受領しても、復興特別所得税は課税されません。

・配当金等のお受け取り方法が株式数比例配分方式の場合の税率等につきましては、お取引の証券会社等にお問い合わせください。

・所得税が非課税または免除となる場合や租税条約の適用により国内法に規定する税率以下となる場合につきましては、復興特別所得税は課税されません。

<ご参考:上場株式等の配当等の源泉徴収に係るご留意事項>

・個人の株主様で発行済株式総数の3%以上の株式等をご所有される場合の税率は、上記の内容と異なります。

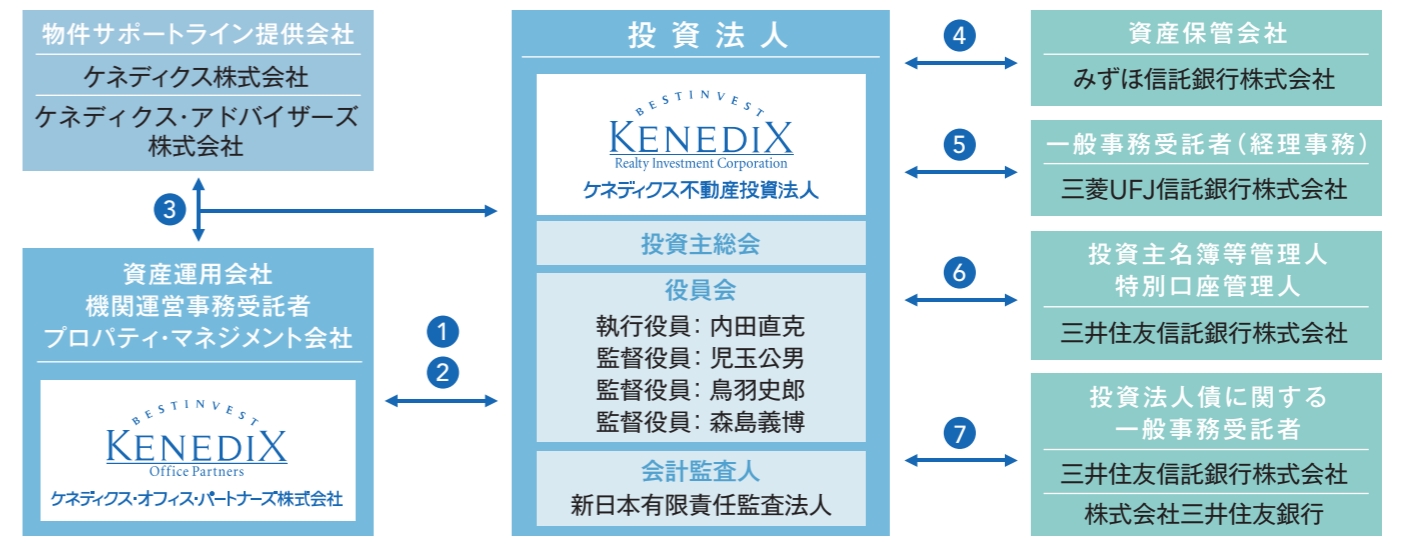
・配当等をお受け取りになる方が、法人の場合には住民税は課税されません。

その他詳細につきましては、所轄の税務署へご確認ください。

X. 投資主インフォメーション

◆ 投資法人の概要 (平成25年4月30日現在)

◆ 投資法人の仕組み



- ① 資産運用委託契約/業務委託契約
- ② プロパティ・マネジメント契約
- ③ 不動産情報提供等に関する覚書

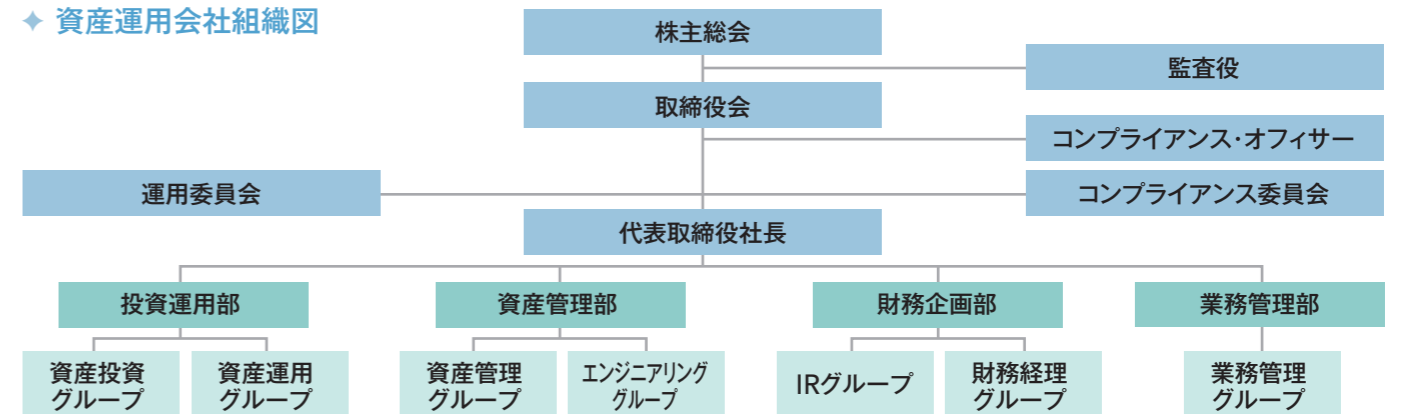
- ④ 資産保管業務委託契約
- ⑤ 一般事務委託契約

- ⑥ 投資主名簿等管理人委託契約/特別口座の管理に関する契約
- ⑦ 財務代理契約

◆ 資産運用会社の概要 (平成25年4月30日現在)

名称: ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社 資本の額: 200百万円

◆ 資産運用会社組織図



◆ 株主の状況 (平成25年6月5日現在)

名称	住所	所有株式数(株)	比率(%) ^(注1)
ケネディクス・アセット・マネジメント株式会社 ^(注2)	東京都港区新橋二丁目2番9号	5,805	90.0
ケネディクス株式会社	東京都港区新橋二丁目2番9号	645 ^(注3)	10.0
合計		6,450	100.0

(注1) 比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

(注2) ケネディクス・アセット・マネジメント株式会社は、ケネディクス株式会社の100%連結子会社です。

(注3) ケネディクス株式会社は、平成25年6月5日付で、伊藤忠商事株式会社より本資産運用会社の発行済株式総数の10%に相当する645株を譲り受けました。

X. 投資主インフォメーション

◆ 投資口の状況

◆ 投資口価格の推移

本投資法人の投資証券が上場された平成17年7月21日から平成25年4月30日(第16期最終取引日)までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格及び売買高の推移は、以下の通りです。



(注) 投資口価格は、終値ベースで記載しています。

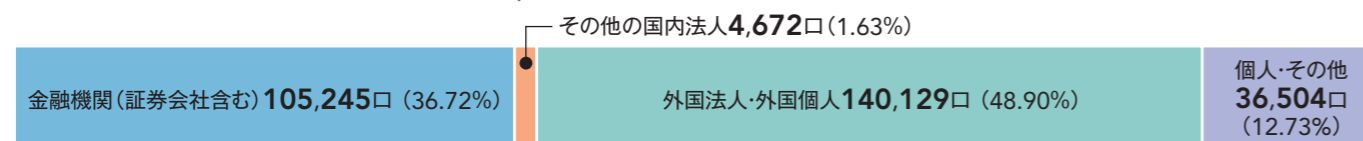
◆ 東証REIT指数との比較



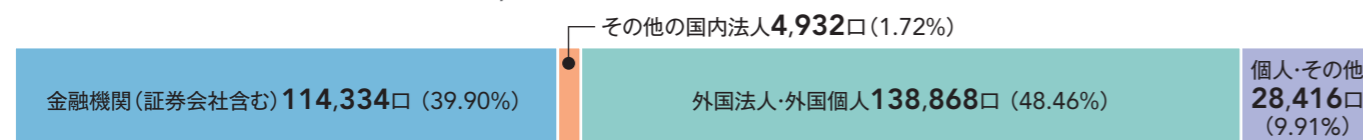
(注) 東証REIT指数は平成17年7月20日現在を100とし、本投資法人の投資口価格は上場時公募価格を100として記載しています。

◆ 投資主の構成(投資口ベース)

◆ 第15期末(平成24年10月31日): 286,550口

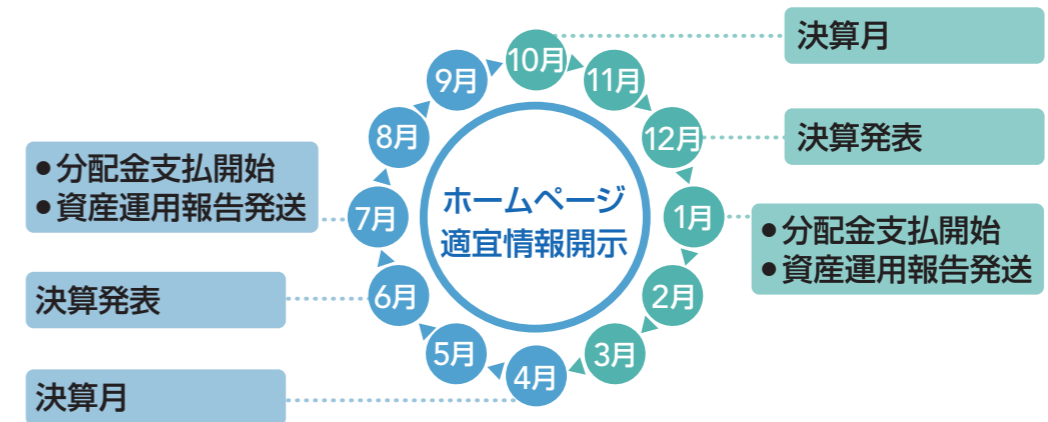


◆ 第16期末(平成25年4月30日): 286,550口



(注) 比率は、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

◆ 年間スケジュール



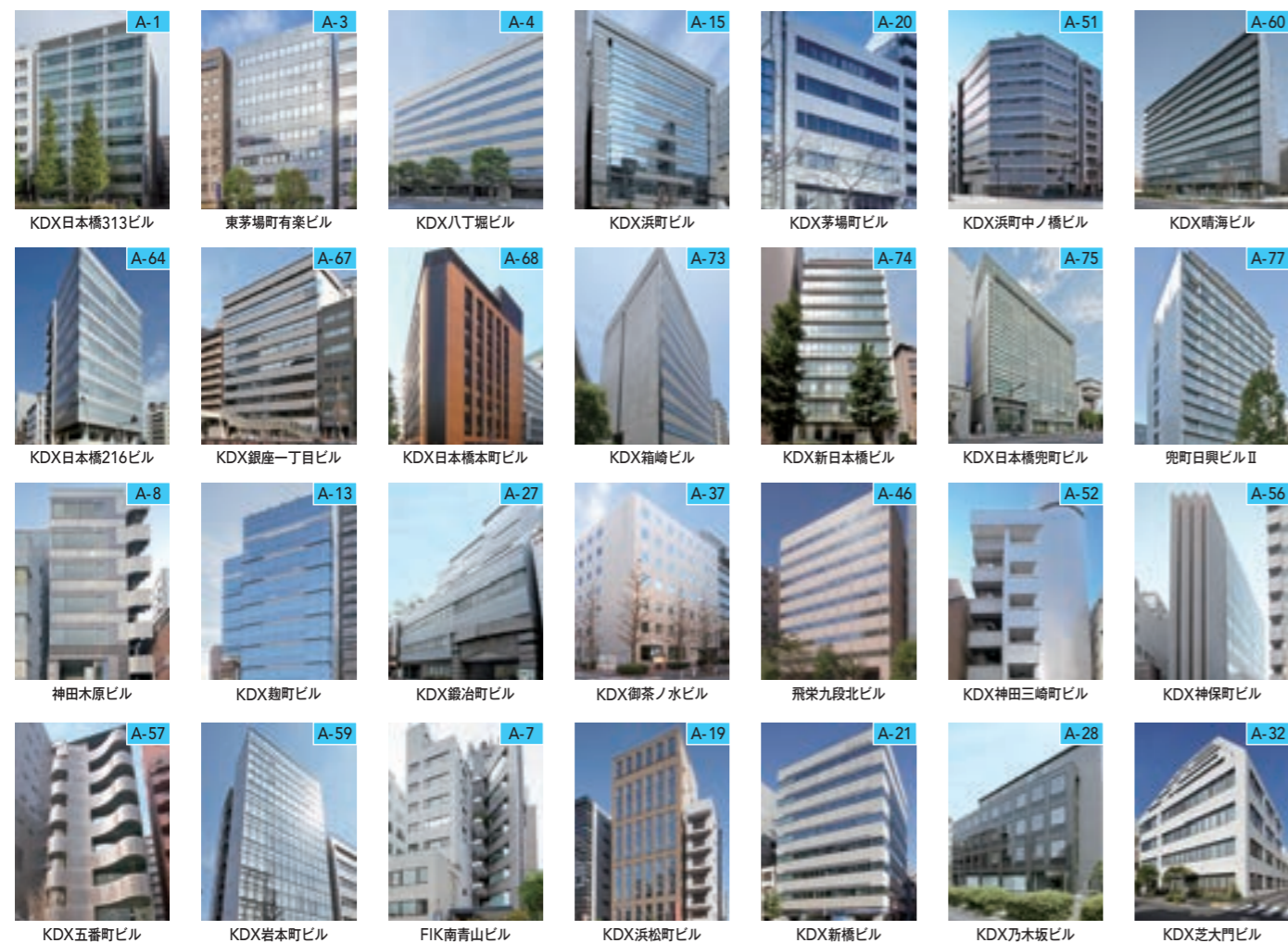
◆ 投資主メモ

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

◆ 分配金のお受け取りについて

受取期間内の場合	「分配金領収証」をお近くの株式会社ゆうちょ銀行全国本支店及び出張所ならびに郵便局(銀行代理業者)にお持ちください。
受取期間を過ぎた場合	「分配金領収証」裏面に受け取り方法を指定し、三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。
今後の分配金のお受け取り方法	分配金は銀行口座、郵便貯金口座(通常貯金口座)へのお振込によるお受け取りが可能です。振込先指定などの手続きをご希望の方は、原則としてお取引の証券会社へご連絡ください。 なお、証券会社に口座がなく特別口座が開設された投資主様は、特別口座の口座管理機関である三井住友信託銀行株式会社にお申し出ください。
除斥について	本投資法人規約の規定により、分配金支払開始の日から満3年を経過後は分配金をお受け取りいただけなくなります。なお、第11期(平成23年10月期)については平成23年1月18日に分配金のお支払いを開始しています。

オフィスビル(東京経済圏)

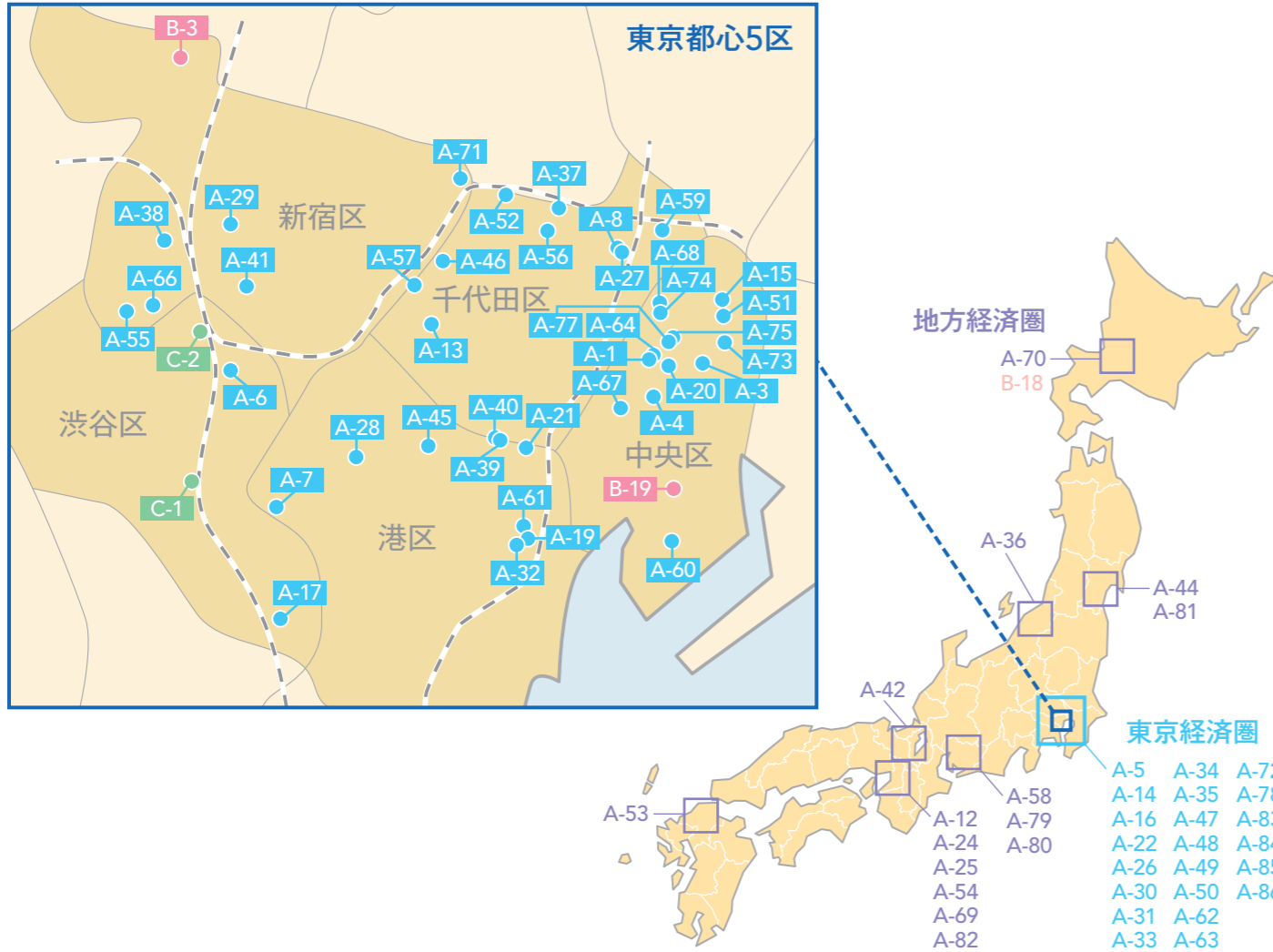


オフィスビル(東京経済圏)



用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円) (注1)	建築時期 (注2)	稼働率(%) (注3)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	東京都中央区	5,940	昭和49年4月	99.7
		A-3	東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	昭和62年1月	89.1
		A-4	KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	平成5年6月	100.0
		A-15	KDX浜町ビル	東京都中央区	2,300	平成5年9月	100.0
		A-20	KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	昭和62年10月	100.0
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区	2,310	昭和63年9月	100.0
		A-60	KDX晴海ビル	東京都中央区	10,250	平成20年2月	72.2
		A-64	KDX日本橋216ビル	東京都中央区	2,010	平成18年10月	100.0
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	東京都中央区	4,300	平成3年11月	100.0
		A-68	KDX日本橋本町ビル	東京都中央区	4,000	昭和59年1月	100.0
		A-73	KDX箱崎ビル	東京都中央区	2,710	平成5年11月	100.0
		A-74	KDX新日本橋ビル	東京都中央区	2,300	平成14年11月	100.0
		A-75	KDX日本橋兜町ビル	東京都中央区	11,270	平成10年11月	13.4
		A-77	兜町日興ビルII	東京都中央区	1,280	平成13年10月	100.0
		A-8	神田木原ビル	東京都千代田区	1,950	平成5年5月	86.5
		A-13	KDX麴町ビル	東京都千代田区	5,950	平成6年5月	100.0
		A-27	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	平成2年3月	100.0
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	昭和57年8月	100.0
		A-46	飛栄九段北ビル	東京都千代田区	7,600	昭和63年3月	100.0
		A-52	KDX神田三崎町ビル	東京都千代田区	1,380	平成4年10月	100.0
		A-56	KDX神保町ビル	東京都千代田区	2,760	平成6年5月	100.0
		A-57	KDX五番町ビル	東京都千代田区	1,951	平成12年8月	85.7
		A-59	KDX岩本町ビル	東京都千代田区	1,864	平成20年3月	100.0
		A-7	FIK南青山ビル	東京都港区	2,270	昭和63年11月	100.0
		A-19	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	平成11年9月	100.0
		A-21	KDX新橋ビル	東京都港区	2,690	平成4年2月	100.0
		A-28	KDX乃木坂ビル	東京都港区	1,065	平成3年5月	100.0
		A-32	KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	昭和61年7月	79.1

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円) (注1)	建築時期 (注2)	稼働率(%) (注3)
オフィスビル	東京経済圏	A-39	KDX虎ノ門ビル	東京都港区	4,400	昭和63年4月	100.0
		A-40	虎ノ門東洋ビル	東京都港区	9,850	昭和37年8月	96.9
		A-45	KDX六本木228ビル	東京都港区	3,300	平成元年4月	54.4
		A-61	KDX浜松町第2ビル	東京都港区	2,200	平成4年4月	100.0
		A-29	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	平成2年1月	100.0
		A-38	KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	平成4年10月	100.0
		A-41	KDX新宿286ビル	東京都新宿区	2,300	平成元年8月	100.0
		A-55	新都心丸善ビル	東京都新宿区	2,110	平成2年7月	100.0
		A-66	KDX新宿ビル	東京都新宿区	6,800	平成5年5月	96.5
		A-71	KDX飯田橋ビル	東京都新宿区	4,670	平成2年3月	100.0
		A-6	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	昭和60年11月	100.0
		A-17	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区	4,640	平成4年1月	100.0
		A-5	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	平成4年8月	100.0
		A-33	KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	昭和63年6月	100.0
		A-50	池尻大橋ビルディング	東京都目黒区	2,400	昭和63年9月	91.3
		A-85	中目黒ビジネスセンタービル	東京都目黒区	1,880	昭和60年10月	100.0
		A-30	KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	平成4年11月	100.0
		A-63	五反田TGビル	東京都品川区	2,620	昭和63年4月	100.0
		A-72	KDX東品川ビル	東京都品川区	4,590	平成5年1月	100.0
		A-26	KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	平成4年10月	100.0
		A-31	KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	昭和61年9月	100.0
		A-62	小石川TGビル	東京都文京区	3,080	平成元年11月	100.0
		A-84	春日ビジネスセンタービル	東京都文京区	2,800	平成4年6月	92.4
		A-78	池袋日興ビル(注4)	東京都豊島区	1,653	昭和61年3月	—
		A-35	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	昭和60年12月	100.0
		A-78	立川駅前ビル	東京都立川市	1,267	平成2年2月	100.0
		A-83	府中サウスビル	東京都府中市	6,120	平成8年3月	97.2



■ 第16期取得資産 ■ 第17期(平成25年10月期)譲渡資産

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格(百万円)(注1)	建築時期(注2)	稼働率(%) (注3)
オフィスビル	東京経済圏	A-48	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市	3,760	昭和60年2月	100.0
		A-16	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	昭和59年9月	100.0
		A-22	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	平成2年9月	92.9
		A-47	KDX新横浜381ビル(注5)	神奈川県横浜市	5,800	昭和63年3月	100.0
		A-49	日総第17ビル	神奈川県横浜市	2,710	平成3年7月	46.7
		A-34	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	平成7年5月	95.7
		A-14	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	平成元年4月	100.0
	地方経済圏	A-86	野村不動産大宮共同ビル	埼玉県さいたま市	2,020	平成5年4月	95.1
		A-70	北七条SIAビル	北海道札幌市	2,005	平成元年10月	94.4
		A-36	KDX新潟ビル	新潟県新潟市	1,305	昭和58年7月	61.9
		A-44	KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	昭和59年2月	96.8
		A-81	仙台日興ビル	宮城県仙台市	950	平成元年3月	75.4
		A-58	KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋市	7,550	平成21年4月	100.0
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	愛知県名古屋市	7,327	昭和61年4月	100.0
A-80		名古屋日興証券ビル	愛知県名古屋市	4,158	昭和49年8月	98.0	
A-42		烏丸ビル	京都府京都市	5,400	昭和57年10月	98.3	
A-24		KDX南船場第1ビル	大阪府大阪市	1,610	平成5年3月	82.9	
A-25		KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市	1,560	平成5年9月	94.1	
A-54		KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	平成6年7月	92.8	
A-69		KDX小林道修町ビル	大阪府大阪市	2,870	平成21年7月	93.5	
A-82		KDX東梅田ビル	大阪府大阪市	2,770	平成21年7月	100.0	
A-12		ポルトス・センタービル	大阪府堺市	5,570	平成5年9月	98.6	
A-53		KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	昭和48年6月	94.9	
オフィスビル(78物件)小計					271,771	平均築年数22.7年	93.5

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



用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格(百万円)(注1)	建築時期(注2)	稼働率(%) (注3)
住宅	東京経済圏	B-3	コート目白	東京都新宿区	1,250	平成9年3月	90.1
		B-19	レジデンスシャルマン月島	東京都中央区	5,353	平成16年1月	100.0
	地方経済圏	B-18	ひなす ひばりが丘	北海道札幌市	1,800	平成元年3月	96.3
住宅(3物件)小計					8,403	平均築年数 13.5年	97.0
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	東京都渋谷区	9,900	平成17年3月	100.0
		C-2	KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	平成3年8月	100.0
都市型商業施設(2物件)小計					12,379	平均築年数 10.8年	100.0
83物件 合計					292,553	平均築年数 22.0年	93.9

種別	投資有価証券の名称	特定資産所在	投資有価証券取得価格(百万円)	特定資産建築時期
投資有価証券	千里プロパティ-特定目的会社 優先出資証券(注6)	大阪府豊中市	891	平成4年6月

(注1) 取得価格は、本投資法人が取得した各不動産又は各信託受益権の売買金額(取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まず、百万円未満は切り捨てています。)を記載しています。
(注2) 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しています。小計・合計欄には、平成25年4月30日を基準として、取得価格で加重平均し、小数第2位以下を切り捨てた平均築年数を記載しています。
(注3) 稼働率は、平成25年4月30日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。小計・合計欄には、各小計・合計欄に該当する物件の賃貸面積小計(合計)を賃貸可能面積小計(合計)で除して得られた数値を記載しています。
(注4) 池袋日興ビルは、平成25年5月10日に譲渡価格1,970百万円で譲渡しました。池袋日興ビル譲渡後(全82物件)の取得価格の合計は290,900百万円です。なお、上記地図及び写真には池袋日興ビルの記載はありません。
(注5) KDX新横浜381ビル(既存棟)とKDX新横浜381ビル増築棟は合わせて1物件として表記しています。KDX新横浜381ビルの建築時期については、既存棟の建築時期を記載しています。平均築年数は、KDX新横浜381ビル増築棟の建築時期(平成21年4月)を考慮せずに算出し、記載しています。
(注6) 「千里プロパティ-特定目的会社 優先出資証券」とは、「千里ライフサイエンスセンタービル」を裏付けとする優先出資証券です。



ウェブサイトをご活用ください。

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

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

Jリートview

<http://money.quick.co.jp/tse/reit/>

「Jリートview」では、本投資法人の代表的な保有物件である「KDX新宿ビル」及び「KDX銀座一丁目ビル」を動画でご紹介していますので、ぜひご覧ください。

