



8 9 7 2

東京 経済 圏

中規模
オフィス




第 14 期

決算・運用状況のご報告
(資産運用報告)

自 平成23年11月1日 至 平成24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/>

BEST INVEST
KENEDIX
Realty Investment Corporation

数字で見る第14期(平成24年4月期)の概況

1口当たり分配金

詳しくはP3に

9,364円

第14期の1口当たり分配金は9,364円となりました。オフィスビル賃貸市場の軟調が続く中、既存物件では減収となったものの、第14期中に取得した9物件が営業収益増加に寄与したことで、安定した分配金を実現しました。

安定した分配金の実現



資産規模

詳しくはP8に

2,868億円

第14期に9物件(313億円)を取得し資産規模は2,868億円となり継続的な成長を実現しています。なお、第15期(平成24年10月期)中に1物件を譲渡した結果、平成24年6月12日現在の資産規模は2,833億円となりました。

継続的な外部成長の実現



オフィスビル投資比率

詳しくはP15に

92.1%

「東京経済圏の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、ポートフォリオ全体のオフィスビル比率を継続的に高めています。

更なるオフィスビル中心のポートフォリオへ



(注)比率は取得価格の総額に対する分類毎の資産の取得価格の総額の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

※1 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・リート・マネジメント株式会社を以下「本資産運用会社」といいます。
 ※2 本投資法人は平成24年6月12日に第14期(平成24年4月期)の決算発表を行いました。

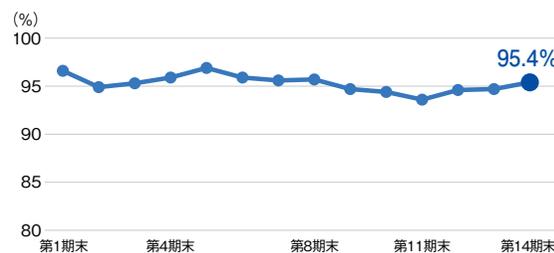
ポートフォリオ全体の稼働率

詳しくはP10に

95.4%

オフィスビル賃貸市場の軟調が続く中、本投資法人は稼働率の維持・向上を目指して積極的にバリューアップ工事やリーシング活動を行いました。結果として第14期末現在で95.4%という高い稼働率を実現しました。

安定的な稼働率の維持



ごあいさつ

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14期(平成24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お願い申し上げます。

ケネディクス不動産投資法人 執行役員
 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 代表取締役社長 **内田 直克**



1口当たり分配金について

第14期 (平成23年11月1日～平成24年4月30日)	1口当たり分配金 9,364円
---------------------------------	------------------------

*第14期の営業期間は、平成23年11月1日～平成24年4月30日の182日間です。

決算ハイライト

	第10期 (平成22年4月期)	第11期 (平成22年10月期)	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)
営業収益(百万円)	8,067	8,358	8,136	9,044	9,090
営業利益(百万円)	3,738	3,835	3,709	4,425	4,086
経常利益(百万円)	2,568	2,608	2,346	3,040	2,551
当期純利益(百万円)	2,567	2,607	2,309	3,052	2,540
1口当たり分配金(円)	10,993	10,881	9,891	9,596	9,364

財務状況

	第10期 (平成22年4月期)	第11期 (平成22年10月期)	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)
総資産額(百万円)	251,566	251,080	261,928	274,973	303,284
純資産額(百万円)	135,689	135,732	135,505	150,272	150,063
自己資本比率(%)	53.9	54.1	51.7	54.6	49.5
1口当たり純資産額(円)	580,987	581,170	580,199	524,419	523,688

CONTENTS

第14期 決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

自 平成23年11月 1日
 至 平成24年 4月30日

I. 投資法人の概要	2	投資法人の概要/資産運用会社の概要	18
数字で見る第14期の概況	2	投資口・投資主情報	19
投資主の皆様へ	3	II. 資産運用報告	20
トップメッセージ	4	III. 貸借対照表	50
新規物件取得への取組み	8	IV. 損益計算書	52
保有物件の運用実績	10	V. 投資主資本等変動計算書	53
財務運営	12	VI. 注記表	54
ポートフォリオの状況	14	VII. 金銭の分配に係る計算書	67
保有物件写真	16	VIII. 独立監査人の監査報告書	68
		IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	69
		X. 投資主インフォメーション	71

更なる成長に向けた有言実行の期 変化を見据え行動していく

ケネディクス不動産投資法人 執行役員
ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 代表取締役社長

内田 直克

中長期的な投資主価値の最大化を実現するため、第14期(平成24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。第14期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・リート・マネジメント株式会社の代表取締役社長に新たに就任した内田直克からご説明をさせていただきます。 ※平成24年5月25日の取材日時点の内容となっています。

新体制のもと 中規模オフィスビルの No.1 Jリートへ邁進

Q 平成24年2月2日付で資産運用会社の代表取締役社長に就任されましたが、あらためて投資主の皆様にご挨拶をお願いします。

A はじめに私の経歴を簡単に紹介させていただきます。平成2年より17年間、信託銀行での不動産関連業務を含め、一貫して不動産金融市場に携って来ました。その後、不動産私募ファンドの運用会社で代表を務めていましたが、Jリートの運用に関わることで日本の不動産投資市場の活性化に尽力したいとの想いがあったこと、数あるJリートの中でも、本投資法人の掲げる「東京経済圏・中規模オフィスビル」に軸足を置いた投資方針に共感を得たことから、平成22年1月に本資産運用会社に入社しました。この度、代表取締役社長に就任しましたが、これまでの基本方針を変えることなく、本投資法人のDNAである「半歩先を行く運営」「機動力のある運営」「状況を捉えた柔軟な対応力」をしっかりと受け継ぎ、中規模オフィスビルのNo.1 Jリートとして確固たる地位を築くべく注力していく所存です。

物件取得の好機を捉え 資産規模の拡大と ポートフォリオの質の向上を図る

Q 当期(平成24年4月期)も積極的な物件取得を行いました。取得の概要と、その狙いについて教えてください。

A 私どもは、中長期目標として資産規模4,000億円を掲げています。平成20年の金融危機により、不動産市場にも大きな混乱が生じましたが、本投資法人は新たな成長ステージを駆け上がるべく、Jリートの中でもいち早く物件取得を再開しました。その結果、「中規模オフィスビルの買い手といえばケネディクス不動産投資法人」と広く認知されることにつながりました。現在では、売主から直接情報が入ることが増え、投資主価値の最大化に資する物件を厳選して投資できる立場にあるといえます。当期は、平成23年7月に実施した公募増資によって得た取得余力をいかに活用するか、そのタイミングを逃さないことが重要でした。私どもは、償還期限が到来するCMBS(商業不動産担保証券)やリファイナンス時期を迎える不動産私募ファンドが多いこのタイミングを物件取得の好機と捉え、当期に9物件(約313億円)を取得しました。これらの物

件は、今後の本投資法人の成長に大きく寄与するものと考えています。

Q 千里プロパティ特定目的会社が発行する優先出資証券への投資も行いましたが、狙いは何でしょうか？

A 取得の狙いは2つあります。1つは、本物件の賃料収入等を原資とする優先配当を受領することで、本投資法人の収益への貢献が年10%超の想定利回りにて期待できます。もう1つは、将来における本物件の取得機会を得られることで、特定目的会社が本物件を売却する際には、早いタイミングで情報を入手し、優位に取得交渉にあたるすることができます。物件取得のために多様なルートを確認しておくことは、将来の更なる成長を目指す上でも必要不可欠なものです。

Q 取得の一方、KDX大森ビルを譲渡していますが、その意図とは何でしょうか？

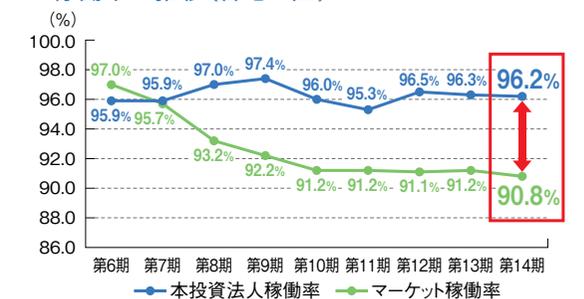
A ポートフォリオの質向上を目指しています。KDX大森ビルの今後の競争力や、買主から持ち込まれた売却条件などを総合的に判断して譲渡することとしました。平成23年7月の公募増資によってこのKDX大森ビルを含む保有物件に対する担保権が解除されたことで、金融機関との協議・調整を行うことなく機動的に物件を譲渡することができるようになりました。本投資法人はこの譲渡代金と借入余力を活用して新規案件への投資を行っていきます。なお、本取引によって発生した土地売却益の一部については、圧縮積立金として内部留保することを検討しています。今後も、投資主価値向上の観点から必要に応じて物件の譲渡を行っていきます。

稼働率が95%まで回復 テナント・社会のニーズを捉えた 物件の運営管理

Q 現状のオフィスビル賃貸マーケットをどのように捉えていますか？

A オフィスビルの空室率も、底を打つ気配を見せており、反転の兆しがうかがえます。本投資法人でも、積極的なリーシングを進めた結果、ポートフォリオ全体の稼働率が約3年ぶりに95%台に回復しました。オフィスビル賃料は、未だ軟調ではあるものの、特に都心の物件では底打ち感が見え始め、夜明けが近いと感じています。

■マーケットと比較したオフィスビルの 稼働率の推移(都心5区)



(注)マーケット稼働率は三鬼商事が公表している都心5区エリアのオフィスビルの稼働率を記載しています。また、本投資法人のオフィスビル稼働率は、各期末で都心5区に保有する物件の稼働率を記載しています。
(出所)三鬼商事のデータを基に本資産運用会社作成

またリーシングにおける傾向としては、平成23年の東日本大震災を機に、テナントの耐震基準への関心が一段と高まっているように感じています。本投資法人のオフィスポートフォリオ全体の平均築年数は22年(平成24年4月末現在)ですが、保有物件の耐震性は全て新耐震基準または新耐震基準と同等水準となっており、この点でテナントのニーズを満たすことができていると考えます。その他、テナントがオフィスを選ぶ条件としては、単に築年数だけでなく、当然のように耐震基準を満たした上で、駅からの近さや、運営管理がしっかり行き届いているかなどの「実」を取る傾向があると感じています。そういった面でも、「伸びしろのある物件」をプロの運用を通じて「磨き上げ」ていく本投資法人の運用方針は、テナントのニーズと合致していると考えています。

Q 物件の管理運営面において当期中特に意識したことはありましたか？

A 本投資法人は、日本の中規模オフィスビルを運営管理するJリートであるとともに、数多くの物件を保有するビルオーナーとしての側面を持っています。中規模オフィスマーケットで、リーダーシップを発揮し、社会の要請に対して主導的な役割を担うことができるのは、本投資法人だけだという気概をもって取り組んでいます。

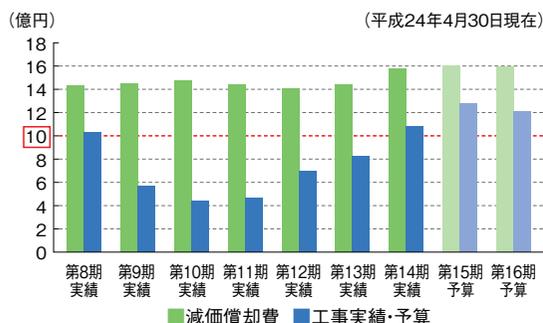
東日本大震災を機に、事業継続計画(BCP)、企業の社会的責任(CSR)に対してテナントの考え方も変化しています。

当期は、第13期に実施したテナント満足度(GS)調査結果を検証した上で、オフィスビルを中心に、公衆無線LANサービス「光ステーション」及び自動体外式除細動器「AED」を導入しました。

このような取組みは、すぐに直接的な利益に結びつくものではありませんが、将来的なオフィスビル市場での競争力につながると考えています。

また、市況好転時には、オフィスマーケットでも物件の選別が進むこととなります。来るべき賃料上昇の局面に向けて、しっかりと保有物件に手を加えておくことは、攻めの姿勢としても大切なことだと考えており、資本的支出を中心に準備を進めています。具体的には、3年振りに10億円超の工事予算を投じ、省エネ・環境対応、テナントニーズの高い空調更新、エントランス部分の刷新やメンテナンスを進めています。

■減価償却費と工事实績・予算の推移



Q 内部成長を遂げていく上での強みは何でしょうか？

A 我々の大きな強みは、不動産の物件管理を行うプロパティ・マネジメント業務を本資産運用会社で行っていることです。

中規模オフィス市場では、数多くのテナントとコミュニケーションをとりながら、テナントや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くことが最も重要です。プロパティ・マネジメント会社任せにせず、私どもで行うことの強みはここにあります。

もう1つは、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があることです。つまり、物件単位ではなく、ポートフォリオ全体として捉えることでスケールメリットが生じます。

具体的には、同種の工事を実施する場合に、1棟単位よりも複数棟をまとめて交渉するほうが、費用面でもメリットが出てきます。

私どもは、資産運用会社内に専門部署を持つことで、業者の選定から価格妥当性の検証及び工事監理までを一括して行うことができ、結果としてスケールメリットを最大限に追求していくことができます。本資産運用会社では、新築ビルをそのまま割高な価格で取得するのではなく、優れた目利きで、築年数と価格のバランスが取れた「磨きがいのある」物件を、合理的な条件で取得し、これまで培ってきた運用・管理ノウハウを活かして、付加価値を高めていくことが重要だと感じています。

私どもが扱う中規模オフィスビルは、豊富なテナント需要と市場流通量を有する厚みのあるマーケットです。多くのテナントとのコミュニケーションを密に行い、丁寧にニーズを把握して、満足度の高い管理運営を行っていくことが、安定した賃料収入につながっていくものだと考えています。

投資法人債の発行、借入金融機関の追加など、財務基盤を強化

Q 財務運営面における当期の取組みについて教えてください。

A 1つは、平成23年7月の公募増資により、保有物件に対する担保権が解除されたことが大きいと思います。

担保権解除の実現により、クレジット(信用)が向上しました。結果、投資法人債の発行など資金調達手段の選択肢が広がるとともに、借入コストの低減につながっています。

平成24年3月には、第4回無担保投資法人債の発行による15億円の資金調達により、第1回無担保投資法人債の償還資金の一部に充当しました。

2つめは、借入金融機関数の増加が挙げられます。新たにみずほ銀行と福岡銀行の2行が加わり10行体制となりました。3大メガバンクをはじめとした優良な金融機関との間で、しっかりと融資取引実績を重ねていくことは、今後の財務運営においても大きなプラスになると考えています。

本投資法人では、返済期限及び借入先を分散させた上で、有利子負債の平均残存期間と借入コストの削減とのバランスを図り、引き続き安定的な財務運営を目指します。

投資主価値最大化のために資産規模4,000億円の実現を目指す

Q 最後にJリート市場及び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。

A 目下オフィスビル賃貸市場はやや軟調気味で推移しており、欧州債務危機の影響もあり、投資家の意欲がやや薄らいでいる時期ではあります。ただ、変化の兆しもあることから、オフィスビル賃貸市場の夜明けは近く、潮目は変わると考えています。「変化の兆し」をすばやく察知し、半歩先を見据えながら運用を行うとともに、歩みを止めることなく「常に動いていること」を大切にしたいと考えています。

Jリートは、市場規模がまだ小さいこともあり、経済環境の影響を受けやすいといった課題もありますが、投信法の改正が活発に議論されており、資本政策や資金調達手法の多様化について検討がはじまるなど市場の活性化につながる動きが出ています。こういった意味でも、まだまだ発展の余地が大きく残る市場だと考えています。

Jリートの発展には、市場整備も重要ですが、最終的にリートの発展や価値向上につながるの、思いを持って集まった「人」ではないかと思っています。高い志と様々なバックボーンで高い専門性を持つ人材が、「投資主利益の極大化」という1つの目標に向かうことで、投資主の皆様に対して責任ある運用をお約束することができるものだと考えています。今後も、中長期にわたる投資主価値の最大化の実現と、Jリートに与えられた社会的な使命を果たすべく、運用を行ってまいります。

※本文中に記載の商品名、サービス名は、それぞれ各社の商標、または登録商標です。
※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。

■プロフィール

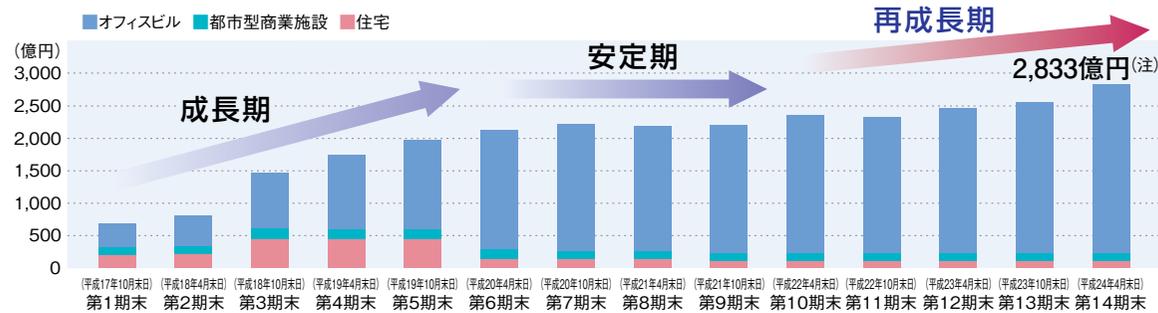
内田 直克(うちだ なおかつ)

平成 2年 4月 三菱UFJ信託銀行株式会社(当時三菱信託銀行株式会社) 入行
平成19年11月 株式会社マック・インベストメントマネジメント 代表取締役
平成21年 6月 株式会社ジョイント・アセットマネジメント 代表取締役
平成22年 1月 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 入社
平成24年 2月 同社 代表取締役社長(現在に至る)



中規模オフィスビルを中心とした ポートフォリオ実現への取組み

資産規模の拡大に向けて、中規模オフィスビルマーケットでの本投資法人の優位性を活かした物件取得を図りながら、中長期的目標である資産規模4,000億円に向けて成長を続けていきます。同時に、資産の入替えによるポートフォリオの質の向上も継続的に行っていきます。



(注)第14期末保有物件の取得価格合計額から、平成24年5月11日に売却したKDX大森ビルの取得価格(35億円)を除いています。
第14期末の取得価格合計額は、その他用途(6.45億円)を含み、千里プロパティ特定目的会社 優先出資証券(8.91億円)を含みません。

新たな投資手法(優先出資証券の取得)

平成24年4月に、本投資法人初となる優先出資証券の取得を行いました。将来の外部成長を図るための投資手法の1つとして、今後も活用を図っていきます。



千里ライフサイエンスセンタービル

所在地：大阪府豊中市
 建築時期：平成4年6月
 敷地面積：5,911.08㎡
 延床面積：49,260.78㎡
 階数：地下3階付地上21階建
 テナント数：62(平成24年2月29日現在)
 稼働率：93.7%(同上)

新大阪駅や大阪中心部、大阪伊丹空港への交通の便がよく、製薬メーカー・教育サービス業を中心とした様々な業種のテナントが広く分散して入居しているオフィスビルです。

千里プロパティ特定目的会社(TMK)

資産 特定資産 80.2億円	負債 特定社債及び 特定目的借入 68.3億円
その他の資産 7.9億円	資本 優先出資 18.8億円 特定出資 1.0億円 優先出資証券の取得 (8.91億円分)



優先出資証券とは？

取締役 投資運用部長 小松 浩樹

投資家の皆様にとって、「特定目的会社(TMK)の優先出資証券」とは耳慣れない言葉かもしれませんが、特定目的会社とは、特定の不動産(本件では千里ライフサイエンスセンタービル)の保有・運用に特化した法人であり、TMKに対する出資者は不動産から生じる収益を配当の形で定期的に受け取ることとなります。今般、本投資法人は千里プロパティ特定目的会社に対する一部出資を行い、優先出資証券を取得しました。この優先出資証券の取得により、

- ①千里ライフサイエンスセンタービルから生じる収益を原資とした安定的な配当を得られること
- ②TMKが将来同ビルを売却する際に本投資法人に物件取得機会が与えられることから、本投資法人の収益向上及び資産規模拡大に寄与する取組みであると考えています。

資産の取得と譲渡による入替えの実施 ~中長期視点での成長追求~

取得好機を逃さない的確な判断と、多様な取得ルートを最大限活用することで成長を図ります。

取得

▼好立地のオフィスビルを中心とした8物件を一括取得(平成23年12月)

●新規借入により、競争力のある魅力的な物件群を取得

取得価格合計
285.5億円

オフィスビル	その他
 免町日興ビル	 金沢日興ビル
 池袋日興ビル	
 免町日興ビルII	
 立川駅前ビル	
 名古屋駅前桜通ビル	
 名古屋日興証券ビル	
 仙台日興ビル	

譲渡

▼本投資法人初となる大阪梅田エリアのオフィスビルを取得(平成24年3月)

オフィスビル	ビューフレックス梅田ビル	取得価格
	所在地：大阪府大阪市 取得価格：2,770百万円 鑑定評価額：3,240百万円 (平成24年3月1日時点) 取得日：平成24年3月28日 建築時期：平成21年7月 最寄駅：大阪市営地下鉄谷町線 「東梅田」駅徒歩約4分	●伊藤忠商事から 築浅オフィスビルを取得 27.7億円

大阪市の中心部(梅田地区)に位置する平成21年7月竣工の築浅オフィスビルです。延床面積は約2,000坪であり、最新のスペックを備えています。大阪梅田エリアでの物件取得は、一定程度の地域分散を図っていく上でも有益と判断しました。

資産の入替え

譲渡

▼市況やポートフォリオを踏まえた物件譲渡(平成24年5月)

●良好な購入希望条件から、資産入替えの一環として譲渡を実施

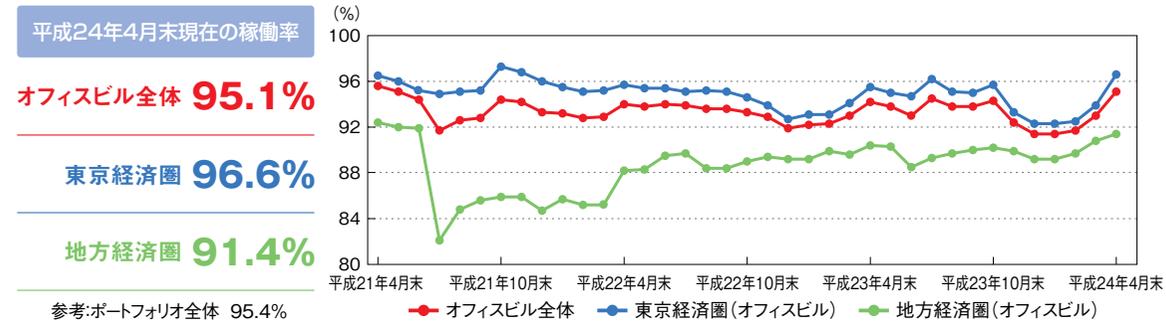
オフィスビル	KDX大森ビル	譲渡
	所在地：東京都大田区 取得時価格：3,500百万円 譲渡価格：4,200百万円 鑑定評価額：3,790百万円 (平成24年4月30日時点) 譲渡日：平成24年5月11日 建築時期：平成2年10月	本物件の譲渡は、良好な購入希望条件と、今後のポートフォリオ強化を行う上で、手元資金を積み増すことができる好機と捉えて譲渡を判断しました。手元資金を確保することで、引き続きタイムリーな物件取得を行い、ポートフォリオの質の向上を図ります。第15期(平成24年10月期)において、本物件の譲渡によって発生する土地売却益の一部について、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例制度」を活用し、圧縮積立金として積立て、内部留保することも検討しています。

積極的な物件運営管理による稼働率の向上

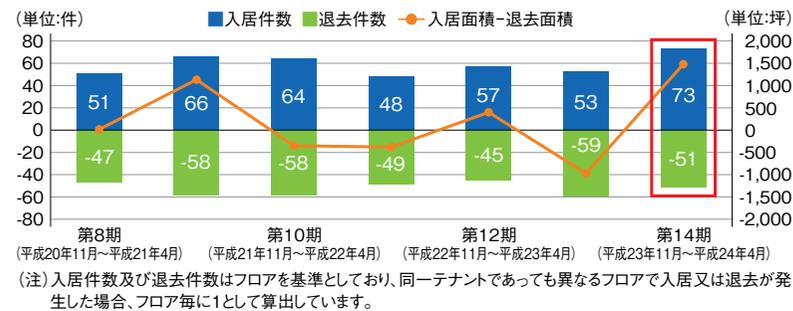
第14期(平成24年4月期)は、前期(平成23年10月期)を上回る95.4%の稼働率を達成しました。本資産運用会社がプロパティ・マネジメント業務を内包していることによる積極的なリーシング活動の展開や、バリューアップ工事の積極的な実施により、大口テナントの退去後も素早いリースアップを実現しました。本投資法人は中規模オフィスビル運営管理のプロとして、テナント満足度(CS)、事業継続計画(BCP)、企業の社会的責任(CSR)などの観点にも立ちながら、テナントや社会のニーズに応じていくことで、稼働率の維持・向上を目指します。

積極的なリーシング活動 ～稼働率の向上～

本資産運用会社独自の取組みや、仲介業者との緊密な連携によるリーシングがKDX晴海ビルをはじめとしたリースアップに繋がりました。特に、第14期はポートフォリオ全体で95.4%の高い稼働率を実現しました。



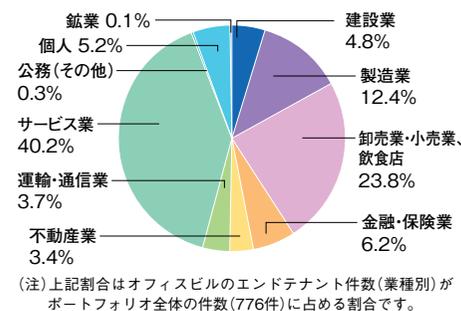
テナント入退去の動向



退去面積を約1,500坪上回る入居面積を達成

スケールメリットを生かしたリーシングを実践することで多くの顧客層へアプローチ。退去件数・面積を上回る入居件数・面積の入居実績を実現。

オフィスビルのエンドテナントの状況(平成24年4月30日現在)



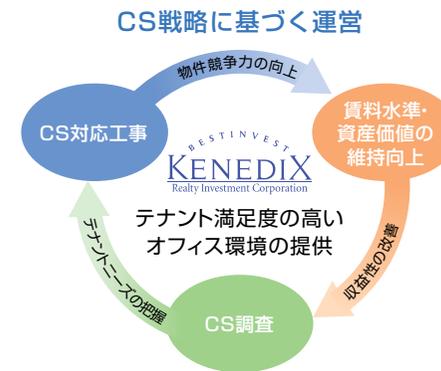
エンドテナント数 **776**
 最大エンドテナントの面積割合 **5.8%**
 上位3エンドテナントの面積割合 **8.4%**

テナント分散によるリスク軽減

テナントの層が厚く、特定の業種に偏らない特性を持つ中規模オフィスビルのメリットを享受したテナント構成が、本投資法人の安定した稼働率を支えています。

戦略的な資本的支出 ～物件価値の維持・向上～

ポートフォリオから生みだされる資金(減価償却費)を裏付けとした十分な工事予算枠を用いて、テナントニーズをとらえながら、省エネルギー対応、節電対策、その他社会性の高い施策を中心としたバリューアップ工事を推進していきます。



物件の維持・保守という観点だけでなく、CS調査によりテナントニーズを的確に把握し、物件競争力を向上させるためのバリューアップ工事を戦略的に実施しています。第14期においても、ポートフォリオ全体で10億円を超える工事を実施しており、高い稼働率を維持できる要因となっています。

KDX茅場町ビルの共用部改修工事事例

KDX茅場町ビルでは、テナントの退去に伴い、外観・レイアウト等を刷新するバリューアップ工事を実施した結果、物件の競争力を向上させ、早期のリースアップに繋げることができました。



CSRを意識した物件運営とテナント様の声 ～AEDの導入にあたって～

資産管理部 小山 亮子

最近よく耳にするAED(自動体外式除細動器)とは心室細動状態に陥った人への電気ショックを一般の人でも行うことができる医療機器です。駅などの公共施設や大規模ビルを中心に導入が進んでいますが、中規模オフィスビルで目にする機会は、まだ少ないのが現状です。本投資法人では、社会的要請が高まっていることから導入を検討していましたが、テナント満足度調査の際に複数のテナントからも設置要請があったこと、人命救助に極めて有効な装置であることから導入を決定しました。一括導入で更に費用低減を行った上で、第14期中に設置可能なオフィスビルへの設置を完了しています。また正しい使い方を知っていただくことが大切ですので、テナント様向けの操作説明会も適時開催しています。本投資法人及び資産運用会社では、テナント様のニーズや社会的要請にも応えつつ、更なる資産価値の向上を目指します。



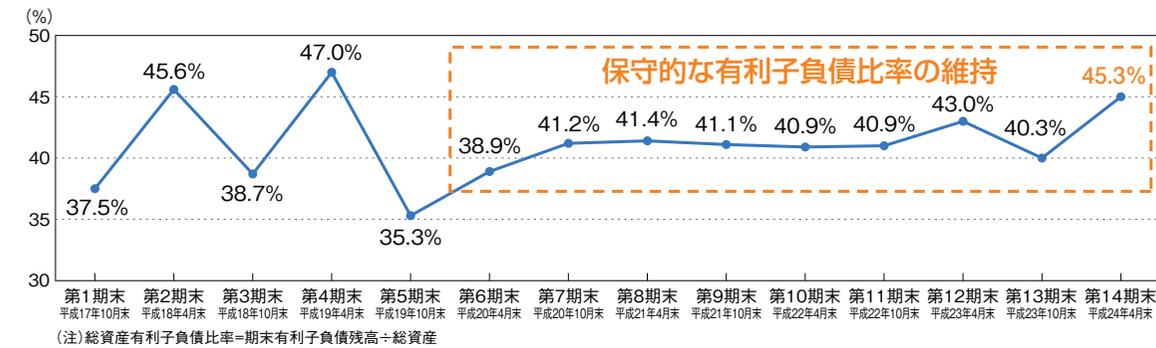
更なる財務の安定化とコスト削減

本投資法人は、安定的で健全な財務運営に取り組んでいます。第13期(平成23年10月期)に借入金全てに係る担保権の解除を実施したことで、本投資法人の信用力と資金調達力が大きく改善・強化され、その結果、金融コストの削減が可能となりました。

健全な財務運営 ～保守的な有利子負債比率と借入期限の分散～

総資産有利子負債比率の推移

本投資法人は、有利子負債比率に配慮をした保守的な財務運営を行っていきます。



返済期限別の有利子負債残高(平成24年4月30日現在)

本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減させるため、返済期限の分散を図っています。



有利子負債の変動金利・固定金利比率及び期間別残高(平成24年4月30日現在)

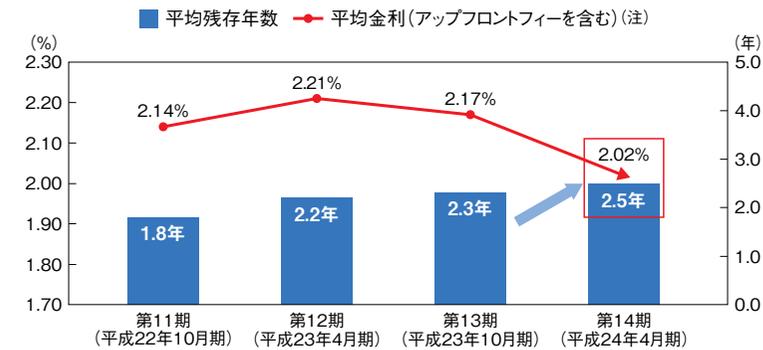
本投資法人は、引き続き長期固定化比率を一定水準以上とすること等により、財務の健全性を高めています。



(注1) 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。
 (注2) 「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。
 (注3) 短期借入金とは借入日から返済日までが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日までが1年超の借入れをいいます。

金融コストの削減と借入期間の長期化の実現

健全な財務運営と国内金融機関による良好な借入環境から、平均金利が低下するだけでなく平均残存年数も長期化しています。



金利コストの削減
借入期間の長期化

調達手法の多様化 ～財務戦略の多様化～

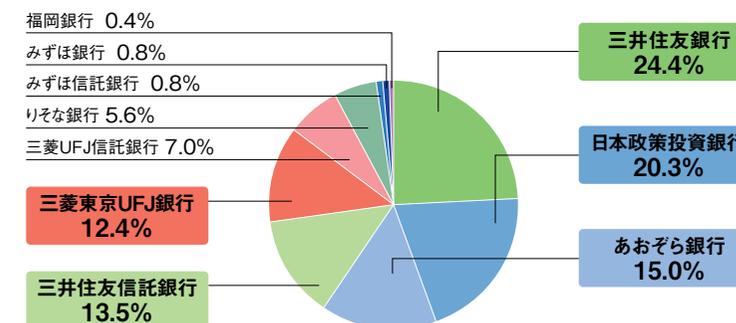
第1回投資法人債の償還対応

第1回投資法人債(償還期限:平成24年3月15日、発行額:90億円)について、新規投資法人債の発行(年限:5.5年 発行額:15億円)、コミットメント型タームローン等の活用を組み合わせることで償還を行いました。

調達手法の多様化

取引銀行の拡充による財務安定化(平成24年4月30日現在)

第14期では、新たに取引金融機関2行(みずほ銀行、福岡銀行)が加わり、合計10行体制となりました。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した優良な金融機関との間で、しっかりと融資取引実績を重ねていきます。



バンクフォーメーションの強化
優良金融機関との安定的な取引

事業継続性評価融資から～投資家の皆様にご安心いただける仕組みづくり～ 業務管理部長 十河 義寛

当期(平成24年4月期)、三井住友銀行が提供する「SMBC事業継続性評価融資」及び日本政策投資銀行の「DBJ防災格付」に基づく借入実施にあたり、事業継続性の観点で高い評価を得ることができました。もともと、東日本大震災の前より事業継続の観点から、災害時の事業継続計画(BCP)の整備に取り組んでいたことが、評価を得た理由であると思います。評価を受けた点は、①マニュアルの文書化・整備、②本社以外の場所での非常用電源を備えたバックアップサーバーの設置、③自宅から会社のパソコンをリモート操作できるシンククライアントの確保などが挙げられます。特に③については、東日本大震災時にも有効に機能し、交通機関の混乱のなかでも事業を継続して行うことができ、素早い開示の実現に貢献できました。金融機関など第三者視点からの審査は、非常に参考になるものです。今後も有事に備えた対応力強化に力を入れ、投資主の皆様にご安心いただける仕組みを目指していきます。



■ ポートフォリオ一覧

第14期末(平成24年4月30日)保有資産

□ 第14期取得資産 □ 第15期(平成24年10月期)譲渡資産

※本表作成日:平成24年6月12日現在

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	94.6
		A-3	東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	昭和62年1月	100.0
		A-4	KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	平成5年6月	100.0
		A-5	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	平成4年8月	98.3
		A-6	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	昭和60年11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-8	神田木原ビル	東京都千代田区	1,950	平成5年5月	100.0
		A-13	KDX麹町ビル	東京都千代田区	5,950	平成6年5月	100.0
		A-14	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	平成元年4月	100.0
		A-15	KDX浜町ビル	東京都中央区	2,300	平成5年9月	95.0
		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-17	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区	4,640	平成4年1月	100.0
		A-18	KDX大森ビル(注4)	東京都大田区	3,500	平成2年10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-20	KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	昭和62年10月	100.0
		A-21	KDX新橋ビル	東京都港区	2,690	平成4年2月	99.5
		A-22	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	平成2年9月	97.9
		A-23	KDX四谷ビル	東京都新宿区	1,950	平成元年10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-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-28	KDX乃木坂ビル	東京都港区	1,065	平成3年5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	99.7
		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-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-32	KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	昭和61年7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-34	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	平成7年5月	100.0
		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-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-38	KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	平成4年10月	88.6
		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	95.1
		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-45	KDX六本木228ビル	東京都港区	3,300	平成元年4月	65.1
		A-46	飛栄九段北ビル	東京都千代田区	7,600	昭和63年3月	91.4
		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	91.5
		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-49	日総第17ビル	神奈川県横浜市	2,710	平成3年7月	86.4
		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	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-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-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-56	KDX神保町ビル	東京都千代田区	2,760	平成6年5月	100.0
		A-57	KDX五番町ビル	東京都千代田区	1,951	平成12年8月	100.0
		A-59	KDX岩本町ビル	東京都千代田区	1,864	平成20年3月	100.0
		A-60	KDX晴海ビル	東京都中央区	10,250	平成20年2月	70.3
		A-61	KDX浜松町第2ビル	東京都港区	2,200	平成4年4月	87.6
		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-63	五反田TGビル	東京都品川区	2,620	昭和63年4月	100.0
		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-66	KDX新宿ビル	東京都新宿区	6,800	平成5年5月	97.7
		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-71	KDX飯田橋ビル	東京都新宿区	4,670	平成2年3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	89.2
		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

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-75	兜町日興ビル	東京都中央区	11,270	平成10年11月	100.0
		A-76	池袋日興ビル	東京都豊島区	1,653	昭和61年3月	100.0
		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-78	立川駅前ビル	東京都立川市	1,267	平成2年2月	100.0
		A-12	ポルトラス・センタービル	大阪府堺市	5,570	平成5年9月	89.5
	A-24	KDX南船場第1ビル	大阪府大阪市	1,610	平成5年3月	86.0	
	A-25	KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市	1,560	平成5年9月	90.4	
	A-36	KDX新潟ビル	新潟県新潟市	1,305	昭和58年7月	64.1	
	A-42	烏丸ビル	京都府京都市	5,400	昭和57年10月	100.0	
	A-44	KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	昭和59年2月	96.7	
	A-53	KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	昭和48年6月	86.0	
	A-54	KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	平成6年7月	89.2	
	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-69	KDX小林道修町ビル	大阪府大阪市	2,870	平成21年7月	95.6	
	A-70	北七条SIAビル	北海道札幌市	2,005	平成元年10月	100.0	
	A-79	名古屋駅前桜通ビル	愛知県名古屋市	7,327	昭和61年4月	92.8	
	A-80	名古屋日興證券ビル	愛知県名古屋市	4,158	昭和49年8月	92.7	
	A-81	仙台日興ビル	宮城県仙台市	950	平成元年3月	75.4	
	A-82	ビューフレックス梅田ビル	大阪府大阪市	2,770	平成21年7月	95.5	
	オフィスビル(76物件)小計					264,401	平均築年数21.9年
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	95.2
		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
		B-34	グラディート川口	埼玉県川口市	1,038	平成18年2月	100.0
	地方経済圏	B-18	びなす ひばりが丘	北海道札幌市	1,800	平成元年3月	95.0
住宅(4物件)小計					9,441	平均築年数11.8年	96.9
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9.8年	100.0
その他	地方経済圏	D-1	金沢日興ビル	石川県金沢市	645	平成元年3月	100.0
その他(1物件)小計					645	平均築年数23.1年	100.0
83物件 合計					286,866	平均築年数21.0年	95.4

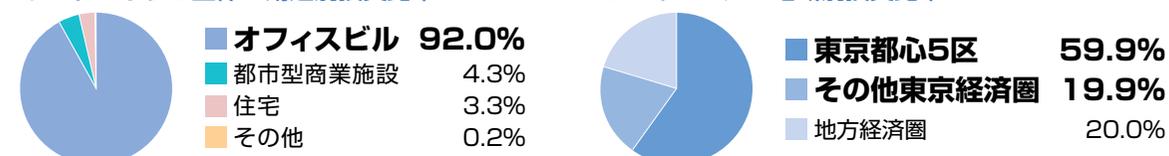
種別	投資有価証券の名称	特定資産所在	投資有価証券取得価格(百万円)	特定資産建築時期
投資有価証券	千里プロパティ-特定目的会社 優先出資証券(注6)	大阪府豊中市	891	平成4年6月

- (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み、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24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24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4) KDX大森ビルは、平成24年5月11日に譲渡しました。KDX大森ビル譲渡後(全82物件)の取得価格の合計は、283,366百万円です。
- (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。

■ ポートフォリオの構成比率(平成24年6月12日現在)

ポートフォリオ全体の用途別投資比率

オフィスビルの地域別投資比率



- (注1) 比率は取得価格の総額に対する分類毎の資産の取得価格の総額の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。
- (注2) 東京都心5区とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区を指します。

平成24年6月12日現在保有物件写真一覧(全82物件)

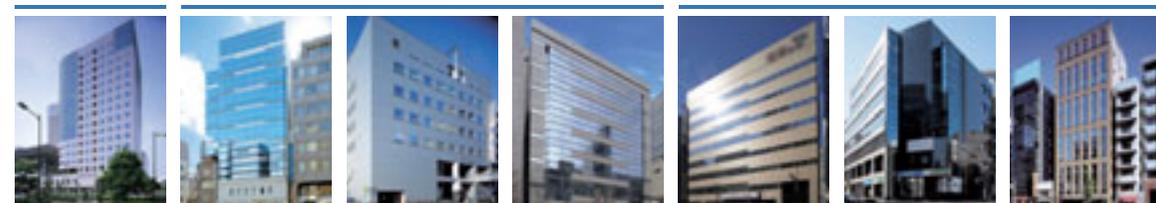
オフィスビル ■ 東京経済圏 ■ 地方経済圏

オフィスビル

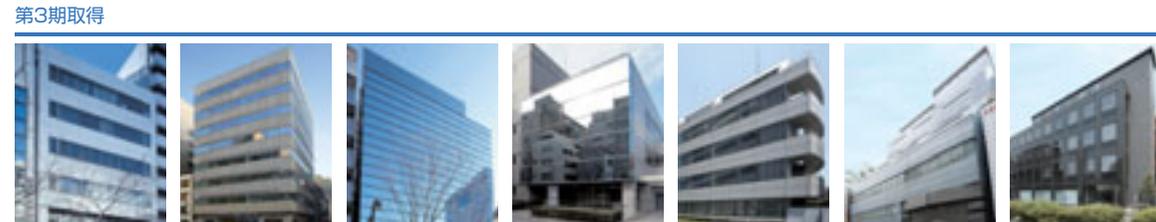
上場時取得



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FFビル FIK南青山ビル 神田木原ビル



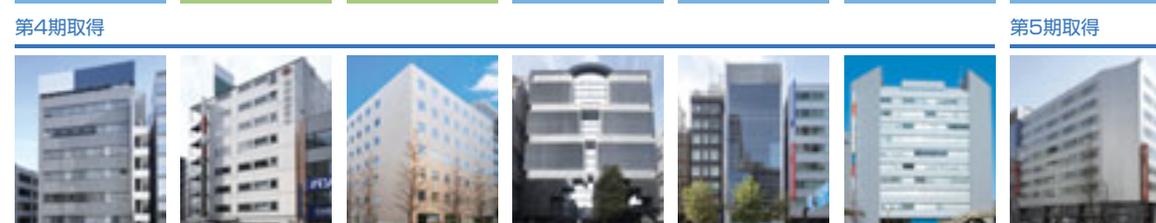
ホルタス・センタービル KDX麹町ビル KDX船橋ビル KDX浜町ビル 東伸24ビル KDX恵比寿ビル KDX浜松町ビル



KDX茅場町ビル KDX新橋ビル KDX新横浜ビル KDX西四谷ビル KDX木場ビル KDX鍛冶町ビル KDX乃木坂ビル



KDX東新宿ビル KDX南船場第1ビル KDX南船場第2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 KDX新潟ビル 虎ノ門東洋ビル



KDX新宿286ビル 烏丸ビル KDX仙台ビル 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

オフィスビル

第6期取得



日総第17ビル 池尻大橋ビルディング 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



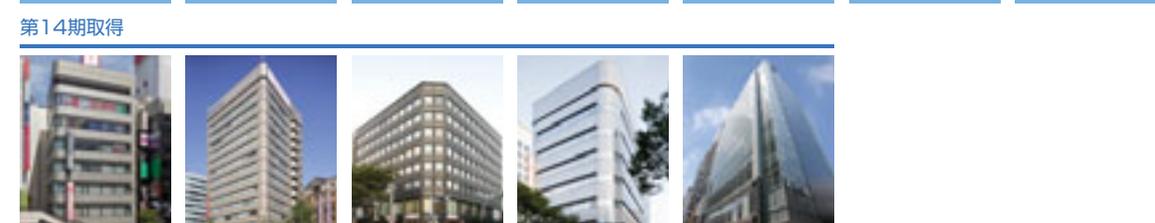
KDX博多南ビル KDX北浜ビル KDX岩本町ビル KDX晴海ビル KDX浜松町第2ビル KDX名古屋栄ビル 小石川ITGビル



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小林道修町ビル 北七条SIA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 兜町日興ビル 池袋日興ビル 兜町日興ビルII



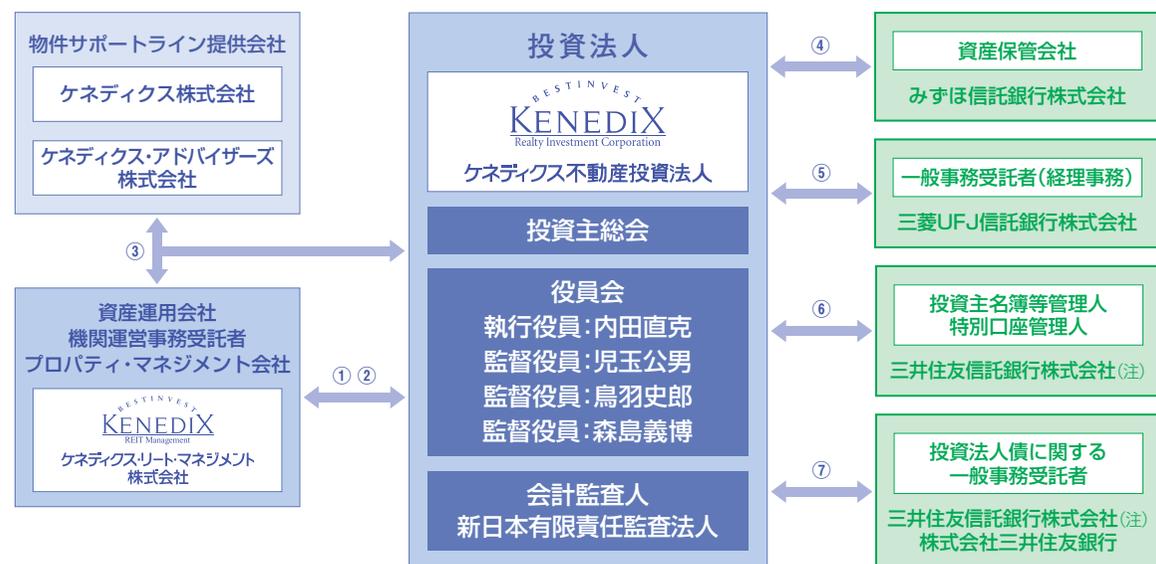
立川駅前ビル 名古屋駅前桜通ビル 名古屋日興證券ビル 仙台日興ビル ビューフレックス梅田ビル



フレーム神南坂 KDX代々木ビル コート目白 ひなす ひばりが丘 レジデンスシャルマン島 グラティート川口 金沢日興ビル

投資法人の概要

投資法人の仕組み

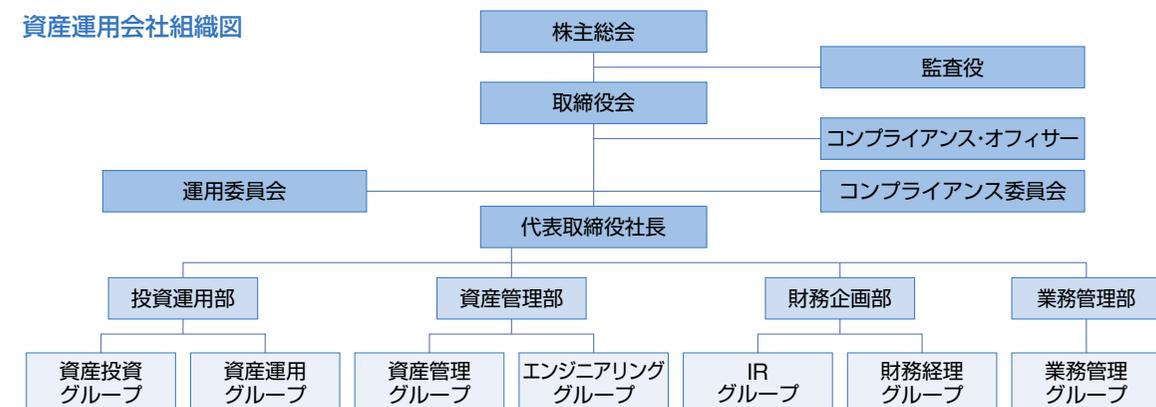


- ① 資産運用委託契約／業務委託契約
 - ② プロパティ・マネジメント契約
 - ③ 不動産情報提供等に関する覚書
 - ④ 資産保管業務委託契約
 - ⑤ 一般事務委託契約
 - ⑥ 投資主名簿等管理人委託契約／特別口座の管理に関する契約
 - ⑦ 財務代理契約
- (注) 中央三井信託銀行株式会社は、平成24年4月1日付で三井住友信託銀行株式会社に商号変更しています。

資産運用会社の概要

- 名 称：ケネディクス・リート・マネジメント株式会社
- 資本の額：200百万円

資産運用会社組織図



株主の状況 (平成24年4月30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
伊藤忠商事株式会社	東京都港区北青山二丁目5番1号	645	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に対しては、ケネディクス株式会社が85%、株式会社マックスリアルティが15%の割合で出資しています。

投資口の状況

投資口価格の推移

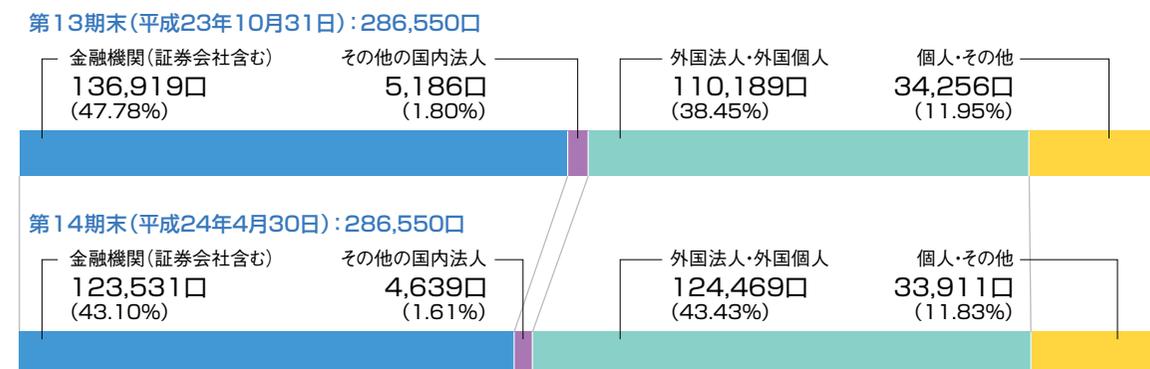
本投資法人の投資証券が上場された平成17年7月21日から平成24年4月27日(第14期最終取引日)までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格及び売買高の推移は、以下の通りです。



東証REIT指数との比較



投資主の構成 (投資口ベース)



(注) 比率は、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

<当期中に取得したオフィスビル8物件及びその他1物件>

物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)	取得日
A-75	兜町日興ビル	東京都中央区	11,270	平成23年12月26日
A-76	池袋日興ビル	東京都豊島区	1,653	平成23年12月26日
A-77	兜町日興ビルⅡ	東京都中央区	1,280	平成23年12月26日
A-78	立川駅前ビル	東京都立川市	1,267	平成23年12月26日
A-79	名古屋駅前桜通ビル	愛知県名古屋市	7,327	平成23年12月26日
A-80	名古屋日興證券ビル	愛知県名古屋市	4,158	平成23年12月26日
A-81	仙台日興ビル	宮城県仙台市	950	平成23年12月26日
A-82	ビューフレックス梅田ビル	大阪府大阪市	2,770	平成24年3月28日
D-1	金沢日興ビル	石川県金沢市	645	平成23年12月26日
合計			31,320	-

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。)、合計83物件(取得価格の総額286,866百万円)となりました。なお、本投資法人は、平成24年2月23日付でKDX大森ビル(当初取得価格3,500百万円)の譲渡契約を締結し、平成24年5月11日付で同物件を譲渡しました(譲渡価格4,200百万円)。

取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル92.1%、都市型商業施設4.3%、住宅3.2%、その他0.2%となっています。また、当期末現在のポートフォリオの稼働率は95.4%であり、概ね安定した運営管理を行っています。

<第10期以降の資産規模の推移>

		第10期末 (平成22年4月30日)		第11期末 (平成22年10月31日)		第12期末 (平成23年4月30日)		第13期末 (平成23年10月31日)		第14期末 (平成24年4月30日)	
		取得価格 の総額 (百万円)	比率 (%)	取得価格 の総額 (百万円)	比率 (%)	取得価格 の総額 (百万円)	比率 (%)	取得価格 の総額 (百万円)	比率 (%)	取得価格 の総額 (百万円)	比率 (%)
用途	オフィスビル	213,071	90.3	211,461	90.6	224,636	91.1	233,726	91.4	264,401	92.1
	都市型商業施設	12,379	5.2	12,379	5.3	12,379	5.0	12,379	4.8	12,379	4.3
	住宅	10,319	4.3	9,441	4.0	9,441	3.8	9,441	3.6	9,441	3.2
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-	645	0.2
合計		235,769	100.0	233,281	100.0	246,456	100.0	255,546	100.0	286,866	100.0
地域	東京経済圏	201,754	85.5	199,266	85.4	207,566	84.2	216,656	84.7	232,126	80.9
	地方経済圏	34,015	14.4	34,015	14.5	38,890	15.7	38,890	15.2	54,740	19.0
	合計	235,769	100.0	233,281	100.0	246,456	100.0	255,546	100.0	286,866	100.0

注1. 取得価格の総額とは、個々の物件の取得価格を用途毎又は地域毎に足し合わせたものです。

注2. 取得価格の総額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。比率は、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

注3. 上記表中には、優先出資証券を含みません。

第13期(平成23年10月期)以降の物件売買の実績

本投資法人は、当期末(平成24年4月30日)現在で83物件、取得価格の総額286,866百万円、稼働率95.4%と安定的に稼働し、かつ分散された強固な資産(ポートフォリオ)基盤を構築しています。

本投資法人は、不動産売買市場の本格的な回復に先駆け、平成21年11月より物件取得を再開し、資産規模の成長を目指してきました。第13期(平成23年10月期)以降においても、引き続き再成長の好機と捉え、平成23年7月に公募増資等による資金調達にてオフィスビル4物件(KDX飯田橋ビル、KDX東品川ビル、KDX箱崎ビル及びKDX新日本橋ビル)を取得しました。当期(平成24年4月期)においては、新規借入れによる資金調達及び自己資金にて、平成23年12月にオフィスビル等8物件(兜町日興ビル、池袋日興ビル、兜町日興ビルⅡ、立川駅前ビル、名古屋駅前桜通ビル、名古屋日興證券ビル、仙台日興ビル、金沢日興ビル)、平成24年3月にビューフレックス梅田ビルを取得しました。本投資法人は、これら合計13物件(取得価格の総額45,590百万円)を取得することで、中規模オフィスビル売買市場での存在感を高めました。一方、第13期にKDX平河町ビルを譲渡し(譲渡価格5,800百万円)、平成24年5月11日付でKDX大森ビルを譲

渡(譲渡価格4,200百万円)することで、資産の入替えに向けた資金確保を行いました。

本投資法人は、中規模オフィスビルを中心とした存在感ある資産(ポートフォリオ)基盤を持つ法人として、本資産運用会社に蓄積された中規模オフィスビルの運営ノウハウを活用しながら、継続的な外部成長を遂げています。

不動産対応証券(優先出資証券)の取得

本投資法人は、ポートフォリオ全体のバランスを重視した着実な成長を図るため、平成24年4月26日付で、以下の資産(優先出資証券)を取得しました。

取得の概要

- ①対象資産：資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分にかかる業務を営むことを目的とする千里プロパティ特定目的会社が発行する優先出資証券
- ②資産名称：千里プロパティ特定目的会社 優先出資証券
- ③特定資産：千里ライフサイエンスセンタービルの不動産を信託する信託の受益権
- ④出資金額：891百万円(優先出資の約47.39%)
- ⑤取得日：平成24年4月26日
- ⑥取得資金：自己資金

既存物件の運営管理実績

本投資法人は、当期末(平成24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います。本投資法人が当期末現在で保有している各資産は、ポートフォリオ全体で95.4%の稼働率を維持するなど、概ね良好な稼働状況で運営されており、本資産運用会社のプロパティ・マネジメント業務は順調な成果を上げています。

テナント数及びテナント業種の分散による安定的な運用

本投資法人の保有するオフィスビルのエンドテナントの数は、当期末(平成24年4月30日)現在、776先です。ポートフォリオ全体に係る賃貸面積の合計に占めるオフィスビル最大のテナントの賃貸面積は5.4%(注)、オフィスビルの上位3テナント合計でも8.0%(注)と、テナント分散が図られています。また、本投資法人の保有に係るオフィスビルには、様々な業種のテナントが入居しています。このため、本投資法人の収益は特定のエンドテナントの退去や、特定の業種における業績の低迷による影響を受けにくく、本投資法人は、安定した収益を継続して得ることができると考えています。注. 本投資法人のオフィスビル最大テナントはSMBC日興証券株式会社です。兜町日興ビルⅡに入居しているSMBC日興証券株式会社の関連会社を含めた場合、それぞれの賃貸面積割合は5.8%、8.4%となります。なお、平成24年5月31日付でSMBC日興証券株式会社より兜町日興ビルの解約通知書を受領しており、解約予定日は平成24年11月30日です。また、当期末時点の全賃貸面積に占める解約部分の割合は2.4%です。

賃貸市場環境を踏まえたリーシング運営

本投資法人は、中規模オフィスビル賃貸市場においては、賃貸市場が軟化した局面においても、潜在的なテナント層が厚く、多種多様な入居ニーズがあることから、入居件数は一定の水準を維持する傾向があると考えています。中でも本投資法人が集中投資している「東京経済圏の中規模オフィスビル」は、東京経済圏の経済規模が大きく、テナントの対象となる中堅・中小企業の数が多いことから、需要層の最も厚いマーケットであると考えています。

本投資法人は、平成20年秋以降の急激な景気の落込み及びそれに伴い弱含みが続く賃貸市場動向を踏まえ、テナントリーシングにおいては、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ています。

また、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うと共に、オフィスビルの競争力の維持・向上を図るべく、空調の更新や共用部の改修等の修繕工事を計画的に実施しています。さらに既存テナントへの対応として顧客満足度調査を実施する等、きめ細やかなオフィスビル運営の施策により、競合物件との差別化を図り新規顧客の開拓のみならず既存顧客の入居満足度の維持・向上を図っています。

このようなリーシング運営を可能とした要因として、本投資法人が、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おり、賃貸市場動向を先取りし、市場の変化に迅速に対応できる体制が整備されていることを挙げるができます。

稼働率の推移

本投資法人の保有するオフィスビルの稼働率は、前記の市場動向に迅速に対応した柔軟なリーシング方針により、第7期末(平成20年10月期)から第10期末(平成22年4月期)までの間は東京経済圏のオフィスビルで95%以上の稼働率を安定的に維持しました。当期(平成24年4月期)は依然として厳しいリーシング環境でありつつも、当期末現在において、東京経済圏のオフィスビルの稼働率は96%台となり、オフィスビル全体では95.1%と前期末比で0.8%上昇しました。なお、本投資法人の保有するオフィスビル76物件のうち、48物件で稼働率が100%となるなど、オフィスビル全体では概ね安定した稼働率を維持しています。

＜本投資法人の保有するオフィスビル全体、東京経済圏、地方経済圏及びポートフォリオ全体の稼働率(注)の推移＞

	オフィスビル			ポートフォリオ全体
	全体	東京経済圏	地方経済圏	
第10期末(平成22年4月30日)	94.0%	95.7%	88.2%	94.4%
第11期末(平成22年10月31日)	93.3%	94.6%	89.0%	93.6%
第12期末(平成23年4月30日)	94.2%	95.5%	90.4%	94.6%
第13期末(平成23年10月31日)	94.3%	95.7%	90.2%	94.7%
第14期末(平成24年4月30日)	95.1%	96.6%	91.4%	95.4%

注. 稼働率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(3) 資金調達概要

a. 投資法人債について

本投資法人は、平成24年3月8日に第4回無担保投資法人債(発行総額1,500百万円、期間5.5年)を発行し、平成24年3月15日に償還期限を迎えた第1回無担保投資法人債の償還資金の一部に充当しました。結果として、当期末(平成24年4月30日)現在における投資法人債残高は6,000百万円となりました。

b. 借入れの状況

本投資法人は、当期(平成24年4月期)において、物件の取得に際して31,900百万円(長期借入金24,400百万円、短期借入金7,500百万円(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。また、第1回無担保投資法人債の償還資金として上記a.に記載の投資法人債発行に加え、長期借入金7,300百万円(注1)の借入れを行いました。なお、当期中の借入れの状況は、以下の通りです。

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。

＜当期中の借入一覧＞

借入先	区分	借入金額(百万円)	借入日	最終返済期日
株式会社あおぞら銀行	タームローン65-A	4,000	平成23年12月26日	平成24年10月31日
三菱UFJ信託銀行株式会社		2,000		
三井住友信託銀行株式会社(注2)		1,500		
株式会社三井住友銀行	タームローン65-B	2,000	平成23年12月26日	平成26年10月31日
株式会社りそな銀行		2,000		
株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000		
株式会社日本政策投資銀行	タームローン65-C	2,500	平成23年12月26日	平成26年10月31日
株式会社三井住友銀行	タームローン65-D	2,500	平成23年12月26日	平成27年10月30日
株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000		
株式会社日本政策投資銀行	タームローン65-E	2,500	平成23年12月26日	平成27年10月30日
株式会社三井住友銀行	タームローン65-F	2,500	平成23年12月26日	平成28年10月31日
株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000		
株式会社日本政策投資銀行	タームローン65-G	2,500	平成23年12月26日	平成28年10月31日
株式会社三井住友銀行	シリーズ67	2,500	平成24年1月10日	平成28年1月29日
三菱UFJ信託銀行株式会社	シリーズ68-A	1,200	平成24年1月31日	平成25年1月31日
三菱UFJ信託銀行株式会社	シリーズ68-B	1,500	平成24年1月31日	平成27年1月30日
株式会社あおぞら銀行	タームローン66-L	2,250	平成24年3月12日	平成26年3月12日
株式会社三井住友銀行		1,800		
株式会社日本政策投資銀行		1,800		
三井住友信託銀行株式会社(注2)		450		
株式会社みずほ銀行	シリーズ69	1,000	平成24年3月12日	平成27年3月12日
株式会社福岡銀行	シリーズ70-A	500	平成24年3月28日	平成29年3月28日
株式会社三井住友銀行	シリーズ70-B	1,400	平成24年3月28日	平成31年3月28日
株式会社日本政策投資銀行		1,000		
三井住友信託銀行株式会社(注2)	シリーズ71	2,000	平成24年3月30日	平成27年9月30日
株式会社あおぞら銀行	シリーズ72	1,000	平成24年4月27日	平成27年10月30日
合計	-	47,400	-	-

注2. 中央三井信託銀行株式会社は、中央三井アセット信託銀行株式会社及び住友信託銀行株式会社(吸収合併継続会社)と、平成24年4月1日付で合併し、住友信託銀行株式会社は、かかる合併に際して商号を三井住友信託銀行株式会社に変更しました。以下、同じです。

本投資法人の借入金残高は、第13期末(平成23年10月31日)現在で97,414百万円(長期借入金87,214百万円、短期借入金10,200百万円)となっていたところ、上記の結果、当期末(平成24年4月30日)現在で借入金残高は131,372.5百万円(長期借入金116,672.5百万円、短期借入金14,700百万円)、投資法人債残高は6,000百万円となり、有利子負債残高は137,372.5百万円となっています。

これらの借入れのうち、当期末現在の変動金利による長期借入金残高31,300百万円のうち、17,500百万円について、金利上昇リスクに対応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。また、有利子負債全体について、長期負債比率(注3)は89.3%、長期固定化負債比率(注4)は79.3%となっています。

注3. 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4. 長期固定化負債比率=(長期固定金利借入金残高+投資法人債残高)÷(借入金残高+投資法人債残高)

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

また、本投資法人は新たに株式会社みずほ銀行及び株式会社福岡銀行からの借入れを行い、取引金融機関の拡充を図りました。なお、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)

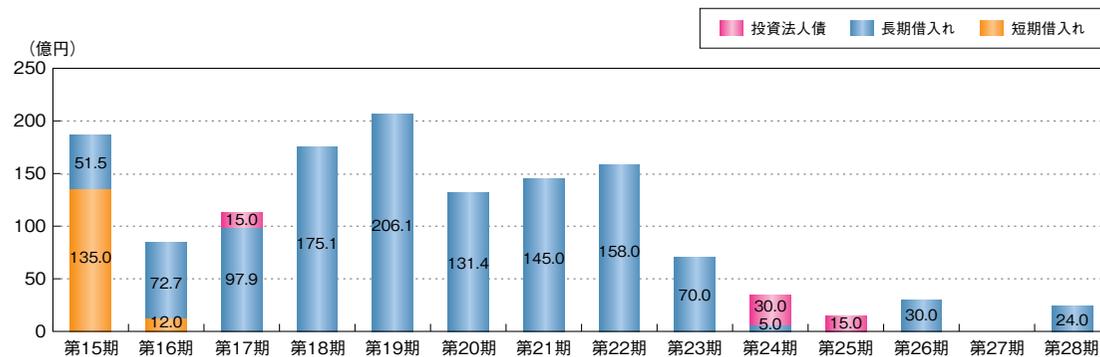
借入先	第13期末 (平成23年10月31日)	第14期末 (平成24年4月30日)	当期末比率 (%) (注5)
株式会社三井住友銀行	22,434.0	31,992.5	24.4
株式会社日本政策投資銀行	16,430.0	26,667.5	20.3
株式会社あおぞら銀行	13,950.0	19,687.5	15.0
三井住友信託銀行株式会社	15,800.0	17,725.0	13.5
株式会社三菱東京UFJ銀行	11,300.0	16,300.0	12.4
三菱UFJ信託銀行株式会社	7,200.0	9,200.0	7.0
株式会社りそな銀行	5,300.0	7,300.0	5.6
みずほ信託銀行株式会社	1,000.0	1,000.0	0.8
株式会社みずほ銀行	-	1,000.0	0.8
株式会社福岡銀行	-	500.0	0.4
農林中央金庫	4,000.0	-	-
合計	97,414.0	131,372.5	100.0

注5. 比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

c. 返済期限別の有利子負債の状況

本投資法人は、借入れの返済期限を分散し、借入期間を長期化することにより、リファイナンスリスクを軽減することを目指しています。なお、当期末(平成24年4月30日)現在における返済期限別の有利子負債残高は、以下の通りです。

<本投資法人の決算期に基づく返済期限別の有利子負債残高(注)>



注. 金額は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

d. 格付の状況

当期末(平成24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	格付内容	
株式会社日本格付研究所(JCR)	長期優先債務格付 債券格付 発行登録予備格付	A
	格付の見通し	ポジティブ

e. 発行登録の状況

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

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

なお、第1回無担保投資法人債90億円、第2回無担保投資法人債30億円を平成19年2月の発行登録に基づき平成19年3月に発行しています。また、第3回無担保投資法人債15億円及び第4回無担保投資法人債15億円を平成23年2月の発行登録に基づきそれぞれ平成23年9月、平成24年3月に発行しています。

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

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

なお、上記発行登録に基づく投資証券の募集又は売出しの実績はありません。

(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24年4月期)の実績として営業収益9,090百万円、営業利益4,086百万円、経常利益2,551百万円、当期純利益2,540百万円を計上しました。

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)により内部留保した圧縮積立金の一部(143百万円)を取崩し、当期末処分利益に当該圧縮積立金取崩額を加算した金額の概ね全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を9,364円としました。

3. 増資等の状況

当期並びに前期以前の発行済投資口数及び出資総額の異動は以下の通りです。

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

注1. 本投資法人が設立に際して、1口当たり発行価格500,000円にて投資口を発行しました。
 注2. 1口当たり発行価格580,000円(発行価額558,250円)にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。
 注3. 1口当たり発行価額558,250円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として第三者割当により投資口を追加発行しました。
 注4. 1口当たり発行価格593,096円(発行価額572,519円)にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。
 注5. 1口当たり発行価額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10. 1口当たり発行価額264,605円にて、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。

【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10期 平成22年4月	第11期 平成22年10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
最 高	321,000	355,000	399,500	355,500	314,000
最 低	210,100	239,100	256,500	217,600	207,000

4. 分配金等の実績

当期(平成24年4月期)の分配金は1口当たり9,364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)により内部留保した圧縮積立金の一部(143百万円)を取崩し、当期末処分利益に当該圧縮積立金取崩額を加算した金額の概ね全額を分配することとしました。

期 計算期間	第10期 自平成21年11月1日 至平成22年4月30日	第11期 自平成22年5月1日 至平成22年10月31日	第12期 自平成22年11月1日 至平成23年4月30日	第13期 自平成23年5月1日 至平成23年10月31日	第14期 自平成23年11月1日 至平成24年4月30日
当期末処分利益総額	2,567,479千円	2,607,121千円	2,310,063千円	3,052,837千円	2,540,386千円
利益留保額	64千円	65,863千円	20千円	303,103千円	132千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	2,567,415千円 (10,993円)	2,541,257千円 (10,881円)	2,310,043千円 (9,891円)	2,749,733千円 (9,596円)	2,683,254千円 (9,364円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	2,567,415千円 (10,993円)	2,541,257千円 (10,881円)	2,310,043千円 (9,891円)	2,749,733千円 (9,596円)	2,683,254千円 (9,364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、震災復興関連の需要が顕在化していくことなどから、景気回復の動きが確かなものとなることを期待されています。一方、欧州債務危機を巡る不確実性が再び高まっており、これらを背景とした金融資本市場の変動や海外景気の下振れ等によって、我が国の景気が下押しされるリスクが存在します。また、電力供給の制約や原油高の影響、さらには、デフレの影響等にも引き続き注視していく必要があるとされています。

不動産市況については、平成24年5月30日に国土交通省が発表した高度利用地地価動向報告(調査対象期間:平成24年1月1日~平成24年4月1日)では、主要都市の高度利用地(商業系地区及び住宅系地区の150地区)のうち、上昇地区は22(前回(調査対象期間:平成23年10月1日~平成24年1月1日)16)、横ばい地区は80(前回70)、下落地区は48(前回64)となり、横ばい地区が引き続き全体の53%と最も多く、また、上昇または横ばいを示す地区が前回の57%から68%に増加しました。

オフィスビル賃貸市場については、平成24年度に供給されるオフィスの影響を受け、空室率は引き続き高い水準で推移すると考えられますが、新規供給の竣工が前半に集中していること等から、今後緩やかに空室率は改善方向に向かうと考えています。一方、空室率が高い水準から脱するまでの間は、テナント誘致競争により、依然として厳しい状況が続きますが、引き続き復興需要の顕在化や企業業績の回復に伴うオフィス需要の拡大等により、賃貸需要が底堅く推移していくと考えています。

オフィスビル売買市場については、国内マクロ経済の回復が期待されること、引き続きデット調達環境が堅調であることを受け、直近ではJ-REITやデベロッパーだけでなく、外資系企業や海外ファンドによる日本への投資も再開されており、時間の経過と共にオフィスの売買件数が増加すると考えています。

(2)運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、「トレンド」と「タイミング」を逃さない柔軟かつ機動的な投資を行い、「3つの投資軸(用途、地域、規模)」を重視して分散の図られたポートフォリオを構築することを基本方針としています。この観点から、前記投資環境(我が国の経済、地価動向、オフィスビル賃貸市場、不動産売買市場等)や金融環境等を踏まえ、以下の通り、物件の投資戦略、既存物件の運用戦略及び財務戦略を柔軟かつ機動的に策定しています。

a. 新規物件の投資戦略及び売却方針

本投資法人は、「中規模オフィスビルを中心とした強固なポートフォリオを構築すること」を目標として、「中規模オフィスビルのNo.1 J-REIT」となるべく、更なる資産規模の拡大を目指しています。本投資法人は、東京経済圏のオフィスビルへの投資を中心としつつ、一定の地方分散も図る投資戦略を継続することが、優良なポートフォリオの構築を実現し、本投資法人の優位性及び他の事業者との差別化を図る基盤になると考えています。

本投資法人は、平成21年11月以降、他の不動産取得者に先駆けて外部成長に向けて舵を切り、公募増資及び新規借入れにより物件取得を再開したこと、2,800億円を超える資産規模を持ち中規模オフィスビルの投資運用実績を十分に有していること、財務面での安定性も認識されるに至ったことを背景に、他の不動産取得者と比較して競争優位性を有していると考えています。

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

なお、本投資法人は、保有するポートフォリオの賃貸NOI利回り(注)や加重平均コスト、成長戦略上の意義や影響を十分に勘案しながら、ポートフォリオの収益力向上に資する資産の取得を目指します。

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

注. 賃貸NOI利回りとは、取得価格に対する賃貸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)の利回り(年換算)を、物件毎の運用日数に応じて加重平均したものをいいます。

b. 既存物件の運用戦略

本投資法人は、当期末(平成24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います。

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

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

- ・ CS調査(Customer Satisfaction=顧客満足度)による顧客ニーズの把握
- ・ 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

CS調査による顧客ニーズの把握

本投資法人は、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、顧客満足度と物件競争力を向上させることで、収益の維持・向上を目指します。

その一環として、本投資法人では、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)を実施しています。これまでに、第2期(平成18年4月期)、第5期(平成19年10月期)、第9期(平成21年10月期)に3回の調査を実施し、第13期(平成23年10月期)には69物件を対象とした第4回調査を実施しました。

第4回調査の概要

- 調査対象者 : オフィスビル68物件、都市型商業施設1物件に入居しているテナントの総務担当者及び従業員
- 配布率・回収率 : 総務担当者あて配布数640件、回収数566件(回収率88%)
従業員あて配布数3,730件、回収数3,175件(回収率85%)
- 質問項目例 : 立地環境、外観、入居スペース(空調、照明、換気、OA対応等)、共用部分(エレベーター等の設備)、プロパティマネージャー及びビルメンテナンス担当者の対応、清掃状態、セキュリティ、防災体制、期中実施の工事、節電の実施について等

総合満足度の第3回及び第4回調査結果は、以下の通りです。

<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4回	23%	52%	19%	5%	1%	1%
第3回	19%	49%	22%	6%	1%	3%

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、小数第1位を四捨五入して記載しています。

第3回調査後にテナント対応等のソフト面での管理対応に関するガイドラインを策定し、実施しています。この結果、今回の第4回CS調査では、各テナントの総務担当者及び従業員より総合満足度及び継続入居意向の両面で前回結果を上

回る評価を得ており、改善策に対するテナントからの一定の評価を確認しています。また、第4回調査で回収した入居テナントからの様々な意見・要望について分析・検証し、物件別にアクションプランを策定することにより、テナントへのフィードバックを図っています。

本投資法人は、引き続き顧客であるテナントの意見に耳を傾け、物件毎にハード面及びソフト面の双方で強みと課題を把握したうえで改善活動に努め、満足度の維持・向上を目指します。

また、このような調査を継続的に行うことにより、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、収益性の改善を図り、キャッシュ・フローの維持・増加を目指します。

物件競争力の維持・向上策の実施

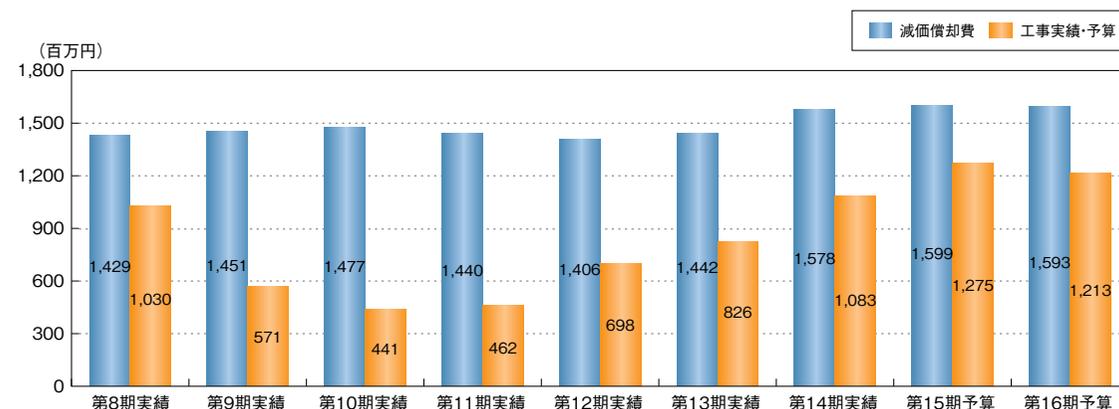
本投資法人は、管理状況や仕様の水準が多様な中規模オフィスビルにおいて、快適なオフィス環境を提供し、顧客満足度を高め、物件競争力及び資産価値の維持・向上を目指します。

本投資法人が主として投資を行う中規模オフィスビルは、一般的に管理運営の内容や水準が物件所有者の属性等により大きく異なります。例えば、1棟又は少数の物件のみを所有する個人や中小企業が運営する物件においては、建物管理が十分でなく、メンテナンスに係る資金投下も不足しているケースが見られます。また、大企業が所有する物件においては、所有者側の事情で管理の体制や内容が決定されることも多く、必ずしもテナントのニーズに応えた効率的な運営が行われていないケースがあります。

本投資法人は、現場に密着した管理運営の実現と、管理水準の更なる向上を図ります。その具体的な例として、事業継続計画(BCP)及び企業の社会的責任(CSR)の観点から、公衆無線LANサービスの導入(平成24年5月31日現在、NTT東日本サービスエリア内53物件に設置済)及び自動体外式除細動器(AED)の設置(平成24年5月31日現在、65物件に設置済)が挙げられます。このようなポートフォリオ横断的な運営管理による価値向上策の実施により、物件競争力及び資産価値の維持・向上を目指します。

また、本投資法人はこれまで通りポートフォリオの規模を最大限に活かし、一括発注等による工事コストの削減を行いながら物件競争力及び資産価値の維持・向上につながる工事を実施します。

なお、修繕計画(工事予算)の実績及び予算、並びに減価償却費の推移については、以下の通りです。



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、一般的に中小規模テナントが多く、退去率が比較的高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つつ、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、多数の物件を保有する規模のメリットと運営実績に基づく交渉力を活かし、引き続き運営コストの削減に注力します。これまでに、信託報酬の減額等の他、オフィスビルを中心に建物管理内容を見直した結果、建物管理費用の削減等を実現しています。また、東京都内のオフィスビルでは、建物管理会社の集約による管理内容の効率化に加え費用削減も実現しています。

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、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、平成22年10月1日付で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。なお、平成23年11月より環境方針を本投資法人ホームページ上で開示し環境への取り組み姿勢を明確化しています。

c. 財務戦略(デットによる資金調達)

本投資法人は、これまでと同様デット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ます。また、引き続き長期借入金での調達比率を一定水準以上とすること等により、安定的な財務運営を目指します。

本投資法人では、平成22年以降デット調達環境の改善が継続していることから、借入条件の改善に引き続き努めます。

本投資法人は、安定的な財務運営のため、有利子負債比率は原則として45%未満としますが、優良な物件取得等を目的とするデット調達により40%台後半での運営もありえます。本投資法人では、これまで通り有利子負債比率を保守的にコントロールします。

更に、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。

d. 情報開示

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

6. 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、当期末(平成24年4月30日)以降に生じた重要な事実は、以下の通りです。

資産の譲渡について

平成24年2月23日付でKDX大森ビルの譲渡契約を締結し、平成24年5月11日付で譲渡しました。

物件名称	KDX大森ビル(オフィスビル)
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権
所在地	東京都大田区大森北一丁目6番8号
譲渡先	株式会社東京プロパティサービス(注)
譲渡価格	4,200百万円

当該譲渡により、第15期(平成24年10月期)決算において、不動産等売却益597百万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. 株式会社東京プロパティサービスは、平成24年3月16日付で大井興業株式会社より商号変更しています。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
決算年月	平成22年4月30日現在	平成22年10月31日現在	平成23年4月30日現在	平成23年10月31日現在	平成24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	233,550口	233,550口	286,550口	286,550口
出資総額	133,129百万円	133,129百万円	133,129百万円	147,153百万円	147,153百万円
投資主数	7,770人	7,043人	6,636人	9,082人	9,052人

2. 投資口に関する事項

平成24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(%)
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	51,691	18.03
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	22,545	7.86
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	20,971	7.31
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	13,574	4.73
ザバンク オブ ニューヨーク トリーティージャスデック アカウント	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号 常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行 決済事業部	11,255	3.92
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	9,283	3.23
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	6,820	2.38
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニーレギュラーアカウント	東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー 常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社	4,239	1.47
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	東京都中央区日本橋三丁目11番1号 常任代理人 香港上海銀行東京支店 カストディ業務部	3,191	1.11
資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	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	3,130	1.09
合計		146,699	51.19

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位以下を切り捨てて記載しています。

3. 役員等に関する事項

区分	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等ごとの報酬の総額(千円)
執行役員	宮島大祐(注1)(注3)	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 代表取締役社長(注4)	1,583
	内田直克(注3)	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 代表取締役社長(注4)	516
監督役員(注2)	児玉公男(注3)	半蔵門総合法律事務所 弁護士	2,100
	鳥羽史郎(注3)	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(注3)	森島不動産コンサルタンツ 代表 不動産鑑定士	369
会計監査人	新日本有限責任監査法人(注5)	—	(注6) 14,800

注1. 前執行役員宮島大祐は、平成24年4月30日時点で、本投資法人の投資口20口を自己名義で所有しています。
 注2. 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3. 平成24年3月15日に開催された投資主総会において、宮島大祐が執行役員を退任し、執行役員に内田直克が選任されました。また、監督役員に児玉公男と鳥羽史郎が再任及び森島義博が選任されました。
 注4. 平成24年2月2日に開催されたケネディクス・リート・マネジメント株式会社の取締役会において、宮島大祐が代表取締役社長の地位を辞任し、かわって内田直克が代表取締役社長に選任されました。
 注5. 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。
 注6. 会計監査人への報酬のうち、4,000千円は投資法人債の発行に伴うコンフォートレター等に係る報酬であり、公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬(1,500千円)が含まれています。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成24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・リート・マネジメント株式会社
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・リート・マネジメント株式会社
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回及び平成24年3月8日付で発行した第4回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13期 (平成23年10月31日)		第14期 (平成24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	30,275	11.0	30,213	10.0
		地方経済圏	12,362	4.5	12,288	4.1
		オフィスビル 小計	42,637	15.5	42,501	14.0
不動産合計			42,637	15.5	42,501	14.0
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	167,283	60.8	182,695	60.2
		地方経済圏	23,584	8.6	38,939	12.8
	オフィスビル 小計		190,868	69.4	221,634	73.1
	住宅	東京経済圏	7,198	2.6	7,153	2.4
		地方経済圏	1,830	0.7	1,807	0.6
	住宅 小計		9,028	3.3	8,960	3.0
	都市型商業施設	東京経済圏	12,386	4.5	12,330	4.1
	都市型商業施設 小計		12,386	4.5	12,330	4.1
	その他	地方経済圏	—	—	686	0.2
	その他 小計		—	—	686	0.2
信託不動産合計			212,283	77.2	243,612	80.3
投資有価証券(注3)			—	—	896	0.3
預金・その他の資産			20,051	7.3	16,272	5.4
資産総額			274,973	100.0	303,284	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、百万円未満を切り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24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	兜町日興ビル	11,364	7,833.19	7,833.19	100.0	2.7	オフィスビル
A-40	虎ノ門東洋ビル	9,853	6,421.29	6,107.67	95.1	3.3	オフィスビル
C-1	フレーム神南坂	9,816	4,653.40	4,653.40	100.0	3.0	都市型商業施設
A-60	KDX晴海ビル	9,701	9,294.00	6,538.04	70.3	1.4	オフィスビル
A-46	飛栄九段北ビル	7,649	6,900.33	6,309.74	91.4	2.6	オフィスビル
A-58	KDX名古屋栄ビル	7,492	6,923.12	6,923.12	100.0	2.0	オフィスビル
A-79	名古屋駅前桜通ビル	7,420	7,934.59	7,365.77	92.8	2.4	オフィスビル
A-66	KDX新宿ビル	6,883	5,887.35	5,752.26	97.7	2.6	オフィスビル
A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,641	5,881.47	5,881.47	100.0	2.2	オフィスビル
A-32	KDX芝大門ビル	6,199	5,984.71	5,984.71	100.0	2.0	オフィスビル
合計		83,023	67,713.45	63,349.37	93.6	24.2	

3. 組入資産明細

平成24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。
 当期より記載順を用途、地域、物件番号(下線部が従来は取得価格)の順に変更しています。

(不動産等組入資産明細)

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態(注1)	賃貸可能面積(m)	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	5,892.76	6,380	6,110
		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	5,190	4,348
		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	3,323.83	3,440	3,343
		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	4,389.61	2,290	2,447
		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	2,980	2,442
		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	2,120	2,247
		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	1,947.40	1,870	1,848
		A-13	KDX麹町ビル	東京都千代田区麹町三丁目3番地4	信託受益権	3,792.64	4,400	5,627
		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	3,835.77	1,970	2,397
		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	3,105.68	2,370	2,260
		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	6,618.81	4,160	5,121
		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	3,077.61	4,200	4,559
		A-18	KDX大森ビル(注3)	東京都大田区大森北一丁目6番8号	信託受益権	4,945.03	3,790	3,361
		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	3,180	3,245
		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	3,019.95	2,690	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	1,693.63	2,700	2,693
		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	4,799.71	2,270	2,451
		A-23	KDX四谷ビル	東京都新宿区四谷一丁目22番地5	信託受益権	2,530.71	2,470	1,979
		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	2,452.91	1,430	1,562
		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	2,320	2,386
		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	1,250.76	723	1,124
		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	3,320	3,196
		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	3,780	4,045
		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	2,010.48	1,170	1,402
		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	5,984.71	4,950	6,199
		A-33	KDX御徒町ビル	東京都台東区上野五丁目24番16号	不動産	1,792.54	1,850	2,121
		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	2,747.28	1,070	1,172
		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	831	1,282
		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	5,881.47	6,540	6,641
		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	1,595.21	1,130	1,544
		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	3,460	4,791
		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	6,421.29	10,100	9,853
		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	2,140	2,392
		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	2,160	3,434
		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	6,900.33	7,380	7,649
		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	8,131.89	4,050	5,888
		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	3,792
		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	1,600	2,618
		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	2,454.80	1,500	2,452
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目14番5号	信託受益権	2,239.13	1,700	2,347
		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	1,334.76	981	1,377
		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	1,922.78	1,570	2,160
		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	1,870	2,900
		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	1,650.58	1,500	1,987

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)	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-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	1,524.44	1,350	1,795		
		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	8,230	9,701		
		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	2,288		
		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	3,944.26	3,150	3,133		
		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	2,590	2,816		
		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	1,930	1,970		
		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	5,887.35	6,600	6,883		
		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	4,760	4,302		
		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	4,300	4,013		
		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	4,429.22	4,830	4,697		
		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	7,108.35	4,800	4,817		
		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	2,910		
		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	2,294		
		A-75	兜町日興ビル	東京都中央区日本橋兜町6番5号	信託受益権	7,833.19	13,500	11,364		
		A-76	池袋日興ビル	東京都豊島区南池袋1丁目20番8号	信託受益権	1,984.47	1,690	1,675		
		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	1,294		
		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	1,290		
		A-12	ポルトス・センタービル	大阪府堺市堺区戎島町四丁45番地1	信託受益権	11,581.92	4,600	4,584		
		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	1,020	1,456		
		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	2,693.37	1,050	1,369		
		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	4,063.36	914	1,453		
		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	8,745.05	5,030	5,394		
		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	3,958.68	1,440	2,162		
		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	9,970.28	3,460	4,795		
		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	2,191		
		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	4,750	7,492		
		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	2,890	2,748		
		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	2,089		
		A-79	名古屋駅前桜通ビル	愛知県名古屋市中村区名駅三丁目2番8号	信託受益権	7,934.59	7,780	7,420		
		A-80	名古屋日興證券ビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目2番3号	信託受益権	8,050.60	4,280	4,210		
		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	2,539.01	1,050	975		
		A-82	ビューフレックス梅田ビル	大阪府大阪市北区曽根崎二丁目2番15号	信託受益権	4,986.24	3,240	2,882		
		オフィスビル 小計						306,208.90	243,469	264,136
		住宅	東京経済圏	B-3	コート目白	東京都新宿区下落合四丁目19番25号	信託受益権	2,046.79	940	1,173
				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	4,480	4,984
				B-34	グラディート川口	埼玉県川口市栄町三丁目3番7号	信託受益権	1,619.34	948	995
				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 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	信託受益権	12,829.64	1,520	1,807
				住宅 小計						24,206.91
		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	9,090	9,816
				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	1,910	2,514
		都市型商業施設 小計						5,835.54	11,000	12,330
		その他	地方経済圏	D-1	金沢日興ビル	石川県金沢市南町4番65号	信託受益権	4,338.61	1,100	686
				その他 小計						4,338.61
		合計						340,589.96	263,457	286,114

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13期 (平成23年5月1日～平成23年10月31日)				第14期 (平成23年11月1日～平成24年4月30日)			
				テナント 総数 期末時点 (注4) (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4) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
				オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	9	85.2	194	2.3
		A-2	KDX平河町ビル	-	-	53	0.6	-	-	-	-
		A-3	東茅場町有楽ビル	7	100.0	168	2.0	7	100.0	166	1.8
		A-4	KDX八丁堀ビル	6	100.0	136	1.6	6	100.0	134	1.5
		A-5	KDX中野坂上ビル	23	84.1	95	1.1	25	98.3	84	0.9
		A-6	原宿FFビル	3	100.0	111	1.3	3	100.0	108	1.2
		A-7	FIK南青山ビル	9	100.0	65	0.8	9	100.0	67	0.7
		A-8	神田木原ビル	9	100.0	66	0.8	9	100.0	67	0.7
		A-13	KDX麹町ビル	10	100.0	155	1.8	10	100.0	152	1.7
		A-14	KDX船橋ビル	20	98.7	102	1.2	22	100.0	102	1.1
		A-15	KDX浜町ビル	8	95.0	92	1.1	9	95.0	99	1.1
		A-16	東伸24ビル	18	96.2	174	2.0	19	100.0	190	2.1
		A-17	KDX恵比寿ビル	7	100.0	148	1.8	7	100.0	143	1.6
		A-18	KDX大森ビル(注3)	10	100.0	164	1.9	11	100.0	162	1.8
		A-19	KDX浜松町ビル	8	100.0	108	1.3	8	100.0	106	1.2
		A-20	KDX茅場町ビル	5	100.0	121	1.4	6	100.0	88	1.0
		A-21	KDX新橋ビル	6	100.0	98	1.2	7	99.5	91	1.0
		A-22	KDX新横浜ビル	18	93.1	84	1.0	19	97.9	95	1.0
		A-23	KDX四谷ビル	4	100.0	93	1.1	4	100.0	92	1.0
		A-26	KDX木場ビル	7	100.0	67	0.8	6	100.0	63	0.7
		A-27	KDX鍛冶町ビル	10	100.0	82	1.0	10	100.0	81	0.9
		A-28	KDX乃木坂ビル	6	100.0	21	0.2	6	100.0	24	0.3
		A-29	KDX東新宿ビル	6	83.3	139	1.6	6	99.7	98	1.1
		A-30	KDX西五反田ビル	5	100.0	155	1.8	5	100.0	154	1.7
		A-31	KDX門前仲町ビル	5	100.0	46	0.5	5	100.0	50	0.6
		A-32	KDX芝大門ビル	9	100.0	187	2.2	9	100.0	179	2.0
		A-33	KDX御徒町ビル	4	100.0	69	0.8	3	100.0	68	0.8
		A-34	KDX本厚木ビル	10	100.0	61	0.7	10	100.0	61	0.7
		A-35	KDX八王子ビル	8	100.0	48	0.6	8	100.0	50	0.6
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	6	100.0	201	2.4	6	100.0	201	2.2
		A-38	KDX西新宿ビル	7	100.0	46	0.6	7	88.6	43	0.5
		A-39	KDX虎ノ門ビル	7	100.0	109	1.3	7	100.0	106	1.2
		A-40	虎ノ門東洋ビル	12	100.0	299	3.5	11	95.1	298	3.3
		A-41	KDX新宿286ビル	9	100.0	85	1.0	9	100.0	85	0.9
		A-45	KDX六本木228ビル	6	65.1	42	0.5	6	65.1	43	0.5
		A-46	飛栄九段北ビル	14	98.8	245	2.9	12	91.4	236	2.6
		A-47	KDX新横浜381ビル	35	93.0	161	1.9	38	91.5	156	1.7
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	1	100.0	146	1.7	1	100.0	144	1.6
		A-49	日総第17ビル	5	86.4	58	0.7	5	86.4	56	0.6
		A-50	池尻大橋ビルディング	5	54.9	53	0.6	7	100.0	46	0.5
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	9	100.0	69	0.8	9	100.0	62	0.7
		A-52	KDX神田三崎町ビル	8	100.0	34	0.4	8	100.0	36	0.4

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第13期 (平成23年5月1日～平成23年10月31日)				第14期 (平成23年11月1日～平成24年4月30日)			
				テナント 総数 期末時点 (注4) (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4) (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-55	新都心丸善ビル	4	81.2	55	0.7
		A-56	KDX神保町ビル	3	100.0	62	0.7	3	100.0	68	0.8
		A-57	KDX五番町ビル	7	100.0	45	0.5	7	100.0	53	0.6
		A-59	KDX岩本町ビル	10	100.0	47	0.6	10	100.0	51	0.6
		A-60	KDX晴海ビル	5	88.9	308	3.6	6	70.3	124	1.4
		A-61	KDX浜松町第2ビル	8	100.0	69	0.8	7	87.6	61	0.7
		A-62	小石川ITGビル	5	100.0	134	1.6	5	100.0	130	1.4
		A-63	五反田TGビル	8	80.0	71	0.8	10	100.0	88	1.0
		A-64	KDX日本橋216ビル	8	100.0	53	0.6	8	100.0	57	0.6
		A-66	KDX新宿ビル	23	100.0	259	3.0	21	97.7	239	2.6
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	5	100.0	147	1.7	5	100.0	143	1.6
		A-68	KDX日本橋本町ビル	7	100.0	160	1.9	8	100.0	127	1.4
		A-71	KDX飯田橋ビル	7	100.0	102	1.2	7	100.0	154	1.7
		A-72	KDX東品川ビル	7	100.0	110	1.3	5	89.2	167	1.8
		A-73	KDX箱崎ビル	6	83.3	58	0.7	8	100.0	97	1.1
		A-74	KDX新日本橋ビル	10	100.0	47	0.6	10	100.0	80	0.9
		A-75	兜町日興ビル	-	-	-	-	1	100.0	245	2.7
		A-76	池袋日興ビル	-	-	-	-	2	100.0	50	0.6
		A-77	兜町日興ビルⅡ	-	-	-	-	4	100.0	37	0.4
		A-78	立川駅前ビル	-	-	-	-	5	100.0	44	0.5
	地方経済圏	A-12	ポルトス・センタービル	26	90.1	301	3.6	27	89.5	279	3.1
		A-24	KDX南船場第1ビル	11	94.7	58	0.7	10	86.0	56	0.6
		A-25	KDX南船場第2ビル	22	94.3	53	0.6	21	90.4	49	0.5
		A-36	KDX新潟ビル	19	64.6	49	0.6	20	64.1	49	0.5
		A-42	烏丸ビル	40	99.2	214	2.5	40	100.0	210	2.3
		A-44	KDX仙台ビル	27	87.4	91	1.1	30	96.7	83	0.9
		A-53	KDX博多南ビル	45	79.3	140	1.6	47	86.0	151	1.7
		A-54	KDX北浜ビル	8	84.4	78	0.9	10	89.2	69	0.8
		A-58	KDX名古屋栄ビル	16	100.0	174	2.0	16	100.0	184	2.0
		A-69	KDX小林道修町ビル	12	95.6	185	2.2	12	95.6	185	2.0
		A-70	北七条SIAビル	19	100.0	99	1.2	19	100.0	101	1.1
		A-79	名古屋駅前桜通ビル	-	-	-	-	17	92.8	216	2.4
		A-80	名古屋日興證券ビル	-	-	-	-	9	92.7	148	1.6
		A-81	仙台日興ビル	-	-	-	-	4	75.4	32	0.4
		A-82	ビューフレックス梅田ビル	-	-	-	-	10	95.5	20	0.2
		オフィスビル 小計		742	94.3	7,857	92.5	814	95.1	8,394	92.3
住宅	東京経済圏	B-3	コート目白	20	100.0	40	0.5	19	95.2	41	0.5
		B-19	レジデンスシャルマン月島	1(注5)	100.0	148	1.7	1(注5)	100.0	149	1.6
		B-34	グラディート川口	2(注6)	100.0	32	0.4	2(注6)	100.0	32	0.4
	地方経済圏	B-18	びなす ひばりが丘	124	99.5	93	1.1	120	95.0	91	1.0
		住宅 小計		147	99.7	315	3.7	142	96.9	315	3.5

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第13期 (平成23年5月1日～平成23年10月31日)				第14期 (平成23年11月1日～平成24年4月30日)			
				テナント 総数 期末時点 (注4) (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4) (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 (%)
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	12	89.5	258	3.0	12	100.0	269	3.0
		C-2	KDX代々木ビル	11	100.0	67	0.8	11	100.0	67	0.7
		都市型商業施設 小計		23	91.6	326	3.8	23	100.0	337	3.7
その他	地方経済圏	D-1	金沢日興ビル	-	-	-	-	2	100.0	43	0.5
		その他 小計		-	-	-	-	2	100.0	43	0.5
合計				912(注7)	94.7	8,498	100.0	981(注7)	95.4	9,090	100.0

注1. 不動産信託受益権については、信託受益権と表示しています。
 注2. 期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに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. 平成24年5月11日にKDX大森ビルを譲渡しました。
 注4. 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5)、グラディート川口については(注6)をご参照下さい。
 注5. 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6. 住戸部分(1階店舗を除きます。)につき、本投資法人と株式会社長谷工ライブネットとの間で賃料保証(賃料固定期間:平成26年3月31日まで)の建物賃貸借契約が締結されているため、テナント総数は2と表示しています。
 注7. 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。

(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24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 変動受取・固定支払			-
		17,500	16,500	
合計		17,500	16,500	-

注1. 金利スワップ取引の契約額等は、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24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15期(平成24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東品川ビル (東京都品川区)	空調改修等	自平成24年5月 至平成24年10月	136	-	-
仙台日興ビル (宮城県仙台市)	空調改修等	同上	120	1	1
KDX西五反田ビル (東京都品川区)	空調改修等	同上	90	-	-
名古屋駅前桜通ビル (愛知県名古屋市)	空調改修等	同上	61	3	3
KDX新横浜381ビル (神奈川県横浜市)	外壁改修等	同上	51	-	-
KDX西新宿ビル (東京都新宿区)	空調改修等	同上	50	-	-
KDX茅場町ビル (東京都中央区)	共用部リニューアル工事等	同上	48	-	-
名古屋日興證券ビル (愛知県名古屋市)	7階・地下1階リニューアル工事等	同上	45	-	-
KDX代々木ビル (東京都渋谷区)	空調改修等	同上	36	-	-
立川駅前ビル (東京都立川市)	空調改修等	同上	33	-	-
KDX新潟ビル (新潟県新潟市)	空調改修等	同上	21	-	-

2. 期中の資本的支出

当期(平成24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918百万円であり、当期費用に区分された修繕費165百万円と合わせ、合計1,083百万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箱崎ビル (東京都中央区)	空調改修等	自 平成23年11月 至 平成24年 4 月	104
飛栄九段北ビル (東京都千代田区)	空調改修等	同上	86
KDX東品川ビル (東京都品川区)	共用部リニューアル工事等	同上	75
KDX新宿286ビル (東京都新宿区)	空調改修等	同上	68
KDX新橋ビル (東京都港区)	空調改修等	同上	46
KDX浜松町第2ビル (東京都港区)	空調改修等	同上	36
北七条SIAビル (北海道札幌市)	立体駐車場改修等	同上	32
金沢日興ビル (石川県金沢市)	空調改修等	同上	31
KDX茅場町ビル (東京都中央区)	共用部リニューアル工事等	同上	30
KDX西新宿ビル (東京都新宿区)	外壁改修等	同上	24
KDX新潟ビル (新潟県新潟市)	エレベーター改修等	同上	19
KDX本厚木ビル (神奈川県厚木市)	外壁改修等	同上	14
その他			349
ポートフォリオ全体			918

注. 資本的支出の金額は百万円未満を切り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10期 (自平成21年11月1日 至平成22年4月30日)	第11期 (自平成22年5月1日 至平成22年10月31日)	第12期 (自平成22年11月1日 至平成23年4月30日)	第13期 (自平成23年5月1日 至平成23年10月31日)	第14期 (自平成23年11月1日 至平成24年4月30日)
当期首積立金残高	469	444	430	440	517
当期積立額	29	-	10	96	296
当期積立金取崩額	54	14	-	19	170
次期繰越額	444	430	440	517	643

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13期	第14期
(a) 資産運用報酬(注)	487,405	491,072
(b) 資産保管手数料	25,525	26,373
(c) 一般事務委託手数料	56,326	54,352
(d) 役員報酬	6,300	6,669
(e) 会計監査人報酬	10,800	10,800
(f) その他営業費用	70,938	130,282
合計	657,296	719,550

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及び有価証券取得に係る運用報酬分が第14期に161,055千円、第13期に71,350千円及び物件売却に係る譲渡報酬が第13期に29,000千円あります。

2. 借入状況

平成24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	使途	摘要
短期借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年 1 月31日	2,700,000	-	1.086	平成24年 1 月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	農林中央金庫	平成23年 4 月18日	1,500,000	-	1.380	平成23年11月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年 7 月29日	1,500,000	1,500,000	1.036	平成24年 7 月31日			
	株式会社あおぞら銀行	平成23年10月31日	3,500,000	3,500,000	0.986	平成24年10月31日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000	0.986				
	株式会社あおぞら銀行		-	4,000,000	0.911				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年12月26日	-	2,000,000	0.911				
	三井住友信託銀行株式会社		-	1,500,000	0.911				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成24年 1 月31日	-	1,200,000	0.836	平成25年 1 月31日			
	小計			10,200,000	14,700,000				
1年内返済予定の長期借入金	農林中央金庫	平成18年12月 1 日	2,500,000	-	1.964	平成23年11月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社(注3)	平成19年 4 月 2 日	2,000,000	-	1.875	平成24年 4 月 2 日			
	株式会社三井住友銀行	平成20年 1 月10日	2,500,000	-	1.503	平成24年 1 月10日			
	株式会社三井住友銀行	平成21年 2 月27日	450,000	-	2.071	平成24年 2 月29日			
	株式会社あおぞら銀行	平成21年 4 月30日	1,500,000	-	2.236	平成24年 4 月27日			
	株式会社りそな銀行	平成20年 6 月30日	1,500,000	1,500,000	2.150	平成24年 6 月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年 2 月27日	900,000	880,000	2.040	平成24年 8 月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年10月29日	2,500,000	2,500,000	1.450	平成24年10月31日			
	株式会社りそな銀行(注6)	平成21年12月 8 日	500,000	500,000	1.671	平成24年12月 8 日			
	株式会社日本政策投資銀行(注6)	平成20年 6 月30日	3,000,000	3,000,000	2.263	平成24年12月28日			
	三井住友信託銀行株式会社(注6)	平成22年 1 月13日	1,000,000	1,000,000	1.901	平成25年 1 月15日			
株式会社あおぞら銀行(注6)	平成22年 2 月18日	1,500,000	1,500,000	1.899	平成25年 2 月18日				
三菱UFJ信託銀行株式会社(注6)	平成23年 4 月28日	1,000,000	1,000,000	1.496	平成25年 4 月30日				
小計			20,850,000	11,880,000					
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			
	株式会社三井住友銀行	平成21年10月26日	920,000	900,000	2.424	平成25年10月26日			
	株式会社三井住友銀行	平成21年10月30日	1,840,000	1,800,000	2.445	平成25年10月30日			
	株式会社三井住友銀行	平成22年 1 月29日	1,104,000	1,080,000	2.173	平成27年 1 月30日			

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均 利率(%) (注1)	最終返済期限	返済 方法	使途	摘要	
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成22年 2 月18日	2,070,000	2,012,500	2.190	平成27年 2 月18日	(注10)	(注2)	無担保 無保証	
	株式会社日本政策投資銀行		1,530,000	1,487,500	2.190					
	三井住友信託銀行株式会社		900,000	875,000	2.190					
	株式会社あおぞら銀行		450,000	437,500	2.190					
	株式会社三井住友銀行	平成22年 4 月 2 日	1,850,000	1,800,000	2.220	平成27年 4 月 2 日	(注11)			
	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	期限 一括			
	三井住友信託銀行株式会社		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		3,700,000	3,700,000	1.731	平成26年 7 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	平成22年11月12日	1,500,000	1,500,000	1.584	平成25年11月12日	期限 一括			
	三井住友信託銀行株式会社		800,000	800,000	1.584					
	株式会社あおぞら銀行		400,000	400,000	1.584					
	株式会社三井住友銀行		1,200,000	1,200,000	1.789					
	株式会社りそな銀行	平成22年12月 1 日	800,000	800,000	1.789	平成27年11月12日	期限 一括			
	株式会社日本政策投資銀行		2,300,000	2,300,000	2.023					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		500,000	500,000	1.445					
	三井住友信託銀行株式会社		200,000	200,000	1.445					
	株式会社あおぞら銀行	平成23年 1 月31日	100,000	100,000	1.445	平成27年11月12日	期限 一括			
	株式会社三井住友銀行		800,000	800,000	1.545					
	株式会社りそな銀行		200,000	200,000	1.545					
	株式会社日本政策投資銀行		700,000	700,000	2.206					
	株式会社三井住友銀行	平成23年 2 月28日	1,300,000	1,300,000	1.570	平成26年 1 月31日	期限 一括			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		800,000	800,000	1.939	平成28年 1 月29日				
	株式会社あおぞら銀行		3,000,000	3,000,000	1.912	平成27年 8 月31日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		500,000	500,000	1.952	平成28年 1 月29日				
	三井住友信託銀行株式会社	平成23年 3 月22日	2,700,000	2,700,000	1.630	平成26年 9 月22日	期限 一括			
	株式会社あおぞら銀行		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 3 月31日	2,000,000	2,000,000	1.905				平成28年 1 月29日
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000	1.386	平成28年 3 月31日				
	株式会社あおぞら銀行	平成23年 4 月28日	1,500,000	1,500,000	1.859	平成27年10月31日	期限 一括			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000,000	1,000,000	1.886	平成28年 1 月29日				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		平成23年 7 月13日	1,000,000	1,000,000	1.535				平成26年 7 月14日
株式会社三井住友銀行	2,200,000		2,200,000	1.136	平成26年 7 月31日					
三井住友信託銀行株式会社	平成23年 7 月29日	1,000,000	1,000,000	1.136						
株式会社りそな銀行	300,000	300,000	1.398							
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 8 月31日	1,500,000	1,500,000	1.086		平成27年 2 月27日				
三井住友信託銀行株式会社	平成23年 9 月 1 日	1,000,000	1,000,000	1.149	平成26年 8 月29日	期限 一括				
株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000,000	1,000,000	1.151	平成25年 9 月30日					
三井住友信託銀行株式会社		平成23年 9 月30日	2,500,000	2,500,000	1.161		平成26年 3 月31日			
みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000	1.270	平成26年 9 月30日					
株式会社三井住友銀行	平成23年12月26日	2,500,000	2,500,000	1.289	平成27年 3 月31日	期限 一括				
株式会社日本政策投資銀行		-	2,500,000	1.239	平成26年10月31日					
株式会社三井住友銀行		-	2,000,000	1.261						
株式会社りそな銀行		-	2,000,000	1.261						
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年12月26日	-	1,000,000	1.261		平成27年10月31日				
株式会社三井住友銀行	-	2,500,000	1.338							
株式会社日本政策投資銀行	-	2,500,000	1.315							
株式会社三菱東京UFJ銀行	-	2,000,000	1.338							
小計			66,364,000	104,792,500						
合計			97,414,000	131,372,500						

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	1.439	平成28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	1.415				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		-	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				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成24年 1 月31日	-	1,500,000	1.190	平成27年 1 月30日			
	株式会社あおぞら銀行		-	2,250,000	0.979	平成26年 3 月12日			
	株式会社日本政策投資銀行		-	1,800,000	0.979				
	株式会社三井住友銀行		平成24年 3 月12日	-	1,800,000				
	三井住友信託銀行株式会社	-	450,000	0.979					
	株式会社みずほ銀行	平成24年 3 月28日	-	1,000,000	1.075	平成27年 3 月12日			
	株式会社福岡銀行		-	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	1.770	平成31年 3 月28日			
	株式会社日本政策投資銀行		-	1,000,000	1.770				
	三井住友信託銀行株式会社	平成24年 3 月30日	-	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	1.271	平成27年10月30日				
小計			66,364,000	104,792,500					
合計			97,414,000	131,372,500					

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. 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金及びリファイナンス資金等です。
 注3. 平成24年3月30日に期限前弁済をしています。
 注4. 平成21年8月31日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に10,000千円返済し、平成24年2月29日に450,000千円を返済しています。
 注5. 平成21年8月31日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に20,000千円返済し、平成24年8月31日に880,000千円を返済します。
 注6. 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7. 平成22年2月26日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に20,000千円返済し、平成25年10月26日に840,000千円を返済します。
 注8. 平成22年1月29日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に40,000千円返済し、平成25年10月30日に1,680,000千円を返済します。
 注9. 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10. 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11. 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24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	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	平成19年3月15日	9,000	-	1.74	平成24年3月15日	期限一括	(注1)	(注3)
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	2.00	平成29年9月 8 日	期限一括	(注2)	(注3)
合計		13,500	6,000					

注1. 資金使途は借入金の返済資金です。
 注2. 資金使途は第1回無担保投資法人債の償還資金です。
 注3. 適格機関投資家限定及び投資法人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 (注)(百万円)	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-75	兜町日興ビル	平成23年12月26日	11,270	-	-	-	-
		A-76	池袋日興ビル	平成23年12月26日	1,653	-	-	-	-
		A-77	兜町日興ビルⅡ	平成23年12月26日	1,280	-	-	-	-
		A-78	立川駅前ビル	平成23年12月26日	1,267	-	-	-	-
	地方経済圏	A-79	名古屋駅前桜通ビル	平成23年12月26日	7,327	-	-	-	-
		A-80	名古屋日興證券ビル	平成23年12月26日	4,158	-	-	-	-
		A-81	仙台日興ビル	平成23年12月26日	950	-	-	-	-
		A-82	ビューフレックス梅田ビル	平成24年 3 月28日	2,770	-	-	-	-
その他		D-1	金沢日興ビル	平成23年12月26日	645	-	-	-	-
千里プロパティ-特定目的会社 優先出資証券				平成24年 4 月26日	891	-	-	-	-
合計					32,211	-	-	-	-

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	不動産信託受益権	A-75	兜町日興ビル	平成23年12月26日	11,270	13,500	一般財団法人 日本不動産研究所	平成23年10月 1 日
		A-76	池袋日興ビル		1,653	1,700		
		A-77	兜町日興ビルⅡ		1,280	1,540		
		A-78	立川駅前ビル		1,267	1,340		
		A-79	名古屋駅前桜通ビル		7,327	7,730		
		A-80	名古屋日興證券ビル		4,158	4,200		
		A-81	仙台日興ビル		950	1,010		
		D-1	金沢日興ビル	645	1,070			
		A-82	ビューフレックス梅田ビル	平成24年 3 月28日	2,770	3,240	大和不動産 鑑定株式会社	平成24年 3 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) 優先出資証券

取得又は譲渡	銘柄	数量	取引日	取得価額 又は譲渡価額 (百万円)	特定資産の 調査価格 (百万円)
取得	千里プロパティ-特定目的会社 第1回優先出資証券(注1)	17,820口	平成24年 4 月26日	891	2,981

注1. 第1回優先出資証券の総口数は37,600口です。

注2. 上記の特定資産の価格等の調査は、新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づいて行っています。なお、当該調査に際しては、優先出資証券の銘柄、数量その他の当該優先出資証券の内容に関することについて調査を委託しています。

(3) その他

本投資法人において行った取引で、投資信託及び投資法人に関する法律第201条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23年11月1日から平成24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、金利スワップ4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、金利スワップ取引について取引の相手方の名称、通貨の種類、約定金利、取引期間その他、当該金利スワップ取引の内容に関することについて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・リート・マネジメント株式会社)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・リート・マネジメント株式会社)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17年5月6日	98	—	98
平成18年5月1日	100	—	198
平成19年5月22日	52	—	250
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5期 自平成19年5月1日 至平成19年10月31日	250	153	0.1
第6期 自平成19年11月1日 至平成20年4月30日	250	153	0.1
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

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

平成24年3月15日に、本投資法人の第6回投資主総会を開催しました。
投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下の通りです。

議案	概要
第1号議案 規約一部変更の件	原案のとおり、以下の事項について規約を変更しました。 (1)平成23年1月20日に開催された第5回投資主総会において、租税特別措置法の投資法人の配当等の額を損金の額に算入する要件(いわゆる導管性要件)のうち、投資口に係る募集が主として国内で行われていることに関する要件(以下「国内50%超募集要件」といいます。))が、投資口の募集ごとに発行価額の100分の50を超える割合を国内で募集することを必要とせず、発行済の投資口の発行価額と当該募集において新たに発行する投資口の発行価額を合算してその100分の50を超える割合が国内で募集されていることをもって国内50%超募集要件を満たすものとする趣旨の税制改正が将来実施された場合を考慮した規約の変更を行いました。平成23年度の税制改正により当該国内50%超募集要件の変更が実施されたことに伴い、必要な字句の修正を行うとともに、不要となった読替規定を削除しました(現行規約第5条第2項)。 (2)補欠役員の選任に係る決議が効力を有する期間に関し、原則として被補欠者である執行役員又は監督役員の任期と同一とするため、必要な条項を新設しました(変更案第20条第3項)。 (3)社団法人投資信託協会について、今後、一般社団法人化が予定されていることから、一般社団法人化後の取扱いを明確にするため、必要な字句を修正しました(現行規約第35条第2号)。 (4)その他、上記変更に伴う必要な字句を修正しました。
第2号議案 執行役員1名選任の件	原案のとおり、執行役員に内田直克が選任されました。なお、任期は平成24年3月16日より2年間となります。
第3号議案 補欠執行役員1名選任の件	原案のとおり、補欠執行役員に十河義寛が選任されました。
第4号議案 監督役員3名選任の件	原案のとおり、監督役員に児玉公男、鳥羽史郎、森島義博が選任されました。なお、任期は平成24年3月16日より2年間となります。

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、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

(単位：千円)

	前期(ご参考) (平成23年10月31日)	当期 (平成24年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,349,209	6,924,146
信託現金及び信託預金	5,989,325	7,095,792
営業未収入金	173,772	176,474
前払費用	74,204	67,014
未収消費税等	-	220,729
その他	3,359	3,432
流動資産合計	18,589,872	14,487,589
固定資産		
有形固定資産		
建物	14,835,908	14,959,843
減価償却累計額	△1,932,075	△2,178,129
建物(純額)	12,903,832	12,781,714
構築物	22,461	23,001
減価償却累計額	△5,745	△6,447
構築物(純額)	16,715	16,553
機械及び装置	354,877	355,857
減価償却累計額	△83,859	△95,707
機械及び装置(純額)	271,017	260,149
工具、器具及び備品	78,185	78,295
減価償却累計額	△21,378	△24,669
工具、器具及び備品(純額)	56,807	53,625
土地	29,104,205	29,104,205
信託建物 ※2	74,239,182	81,938,473
減価償却累計額	△11,002,737	△12,252,860
信託建物(純額)	63,236,445	69,685,613
信託構築物	232,442	245,635
減価償却累計額	△80,745	△88,670
信託構築物(純額)	151,696	156,964
信託機械及び装置	999,616	1,184,280
減価償却累計額	△456,979	△494,371
信託機械及び装置(純額)	542,637	689,909
信託工具、器具及び備品	327,986	351,383
減価償却累計額	△168,348	△185,982
信託工具、器具及び備品(純額)	159,638	165,401
信託土地	148,116,665	172,834,060
信託建設仮勘定	1,874	6,894
有形固定資産合計	254,561,536	285,755,092
無形固定資産		
借地権	285,350	285,350
信託借地権	74,079	73,304
信託水道施設利用権	790	671
無形固定資産合計	360,219	359,326
投資その他の資産		
投資有価証券	-	896,655
敷金及び保証金	10,000	10,000
信託敷金及び保証金	123,692	123,712
長期前払費用	1,185,942	1,528,273
投資その他の資産合計	1,319,635	2,558,640
固定資産合計	256,241,390	288,673,059
繰延資産		
投資法人債発行費	30,906	39,405
投資口交付費	111,272	83,990
繰延資産合計	142,178	123,396
資産合計	274,973,440	303,284,044

(単位：千円)

	前期(ご参考) (平成23年10月31日)	当期 (平成24年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	556,104	604,452
短期借入金	10,200,000	14,700,000
1年内償還予定の投資法人債	9,000,000	-
1年内返済予定の長期借入金	13,850,000	11,880,000
未払金	246,331	170,672
未払費用	191,325	205,540
未払法人税等	1,352	1,385
未払消費税等	80,236	13,372
前受金	1,281,806	1,887,967
預り金	2,814	27,249
災害損失引当金	2,333	-
流動負債合計	35,412,305	29,490,639
固定負債		
投資法人債	4,500,000	6,000,000
長期借入金	73,364,000	104,792,500
預り敷金及び保証金	1,556,321	1,541,929
信託預り敷金及び保証金	9,868,360	11,395,973
固定負債合計	89,288,681	123,730,402
負債合計	124,700,986	153,221,042
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	65,795	368,795
任意積立金合計	65,795	368,795
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,052,837	2,540,386
剰余金合計	3,118,633	2,909,182
投資主資本合計	150,272,453	150,063,002
純資産合計 ※1	150,272,453	150,063,002
負債純資産合計	274,973,440	303,284,044

(単位：千円)

	前期(ご参考) (自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日)	当期 (自 平成23年11月 1日 至 平成24年 4月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 7,475,270	8,071,923
その他賃貸事業収入	※1 1,023,679	1,018,730
不動産等売却益	※2 545,281	-
営業収益合計	9,044,231	9,090,653
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,961,611	4,284,756
資産運用報酬	487,405	491,072
役員報酬	6,300	6,669
資産保管手数料	25,525	26,373
一般事務委託手数料	56,326	54,352
会計監査人報酬	10,800	10,800
その他営業費用	70,938	130,282
営業費用合計	4,618,908	5,004,307
営業利益	4,425,323	4,086,345
営業外収益		
受取利息	1,063	674
未払分配金除斥益	1,176	1,714
還付加算金	3,512	-
災害損失引当金戻入額	-	2,333
営業外収益合計	5,753	4,723
営業外費用		
支払利息	919,211	948,755
投資法人債利息	117,176	110,175
融資関連費用	298,043	444,046
投資法人債発行費償却	6,880	9,000
投資口交付費償却	27,281	27,281
その他	22,075	-
営業外費用合計	1,390,668	1,539,259
経常利益	3,040,407	2,551,809
特別利益		
固定資産受贈益	13,970	-
特別利益合計	13,970	-
特別損失		
訴訟和解金	-	10,000
特別損失合計	-	10,000
税引前当期純利益	3,054,377	2,541,809
法人税、住民税及び事業税	1,570	1,520
法人税等調整額	△10	6
法人税等合計	1,560	1,526
当期純利益	3,052,817	2,540,282
前期繰越利益	20	103
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,052,837	2,540,386

(単位：千円)

	前期(ご参考) (自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日)	当期 (自 平成23年11月 1日 至 平成24年 4月30日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	133,129,755	147,153,820
当期変動額		
新投資口の発行	14,024,065	-
当期変動額合計	14,024,065	-
当期末残高	※ 147,153,820	147,153,820
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金		
当期首残高	65,795	65,795
当期変動額		
圧縮積立金の積立	-	303,000
当期変動額合計	-	303,000
当期末残高	65,795	368,795
任意積立金合計		
当期首残高	65,795	65,795
当期変動額		
圧縮積立金の積立	-	303,000
当期変動額合計	-	303,000
当期末残高	65,795	368,795
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
当期首残高	2,310,063	3,052,837
当期変動額		
圧縮積立金の積立	-	△303,000
剰余金の配当	△2,310,043	△2,749,733
当期純利益	3,052,817	2,540,282
当期変動額合計	742,774	△512,451
当期末残高	3,052,837	2,540,386
剰余金合計		
当期首残高	2,375,859	3,118,633
当期変動額		
圧縮積立金の積立	-	-
剰余金の配当	△2,310,043	△2,749,733
当期純利益	3,052,817	2,540,282
当期変動額合計	742,774	△209,451
当期末残高	3,118,633	2,909,182
投資主資本合計		
当期首残高	135,505,614	150,272,453
当期変動額		
新投資口の発行	14,024,065	-
剰余金の配当	△2,310,043	△2,749,733
当期純利益	3,052,817	2,540,282
当期変動額合計	14,766,839	△209,451
当期末残高	150,272,453	150,063,002
純資産合計		
当期首残高	135,505,614	150,272,453
当期変動額		
新投資口の発行	14,024,065	-
剰余金の配当	△2,310,043	△2,749,733
当期純利益	3,052,817	2,540,282
当期変動額合計	14,766,839	△209,451
当期末残高	150,272,453	150,063,002

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

期 別 項 目	前期(ご参考) (自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日)	当期 (自 平成23年11月 1日 至 平成24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。
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. 引当金の計上基準	災害損失引当金 東日本大震災により損傷した固定資産に関する修復費用等のうち、当期末において合理的に見積もることができる額を計上しています。	—
5. 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44,438千円です。	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23,880千円です。

期 別 項 目	前期(ご参考) (自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日)	当期 (自 平成23年11月 1日 至 平成24年 4月30日)
6. 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 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。
7. 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。

【追加情報】

前期(ご参考) (自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日)	当期 (自 平成23年11月 1日 至 平成24年 4月30日)
会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準 当会計期間の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しています。	

【貸借対照表に関する注記】

前期(ご参考) (平成23年10月31日)	当期 (平成24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23年 5月 1日 至 平成23年10月31日)	当期 (自 平成23年11月 1日 至 平成24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 6,121,318	賃料収入 6,581,677
共益費収入 1,353,951	共益費収入 1,490,245
計 7,475,270	計 8,071,923
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
駐車場収入 249,514	駐車場収入 271,259
水道光熱費収入 633,844	水道光熱費収入 621,581
その他収入 140,320	その他収入 125,888
計 1,023,679	計 1,018,730
不動産賃貸事業収益合計 8,498,949	不動産賃貸事業収益合計 9,090,653
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 832,724	管理委託費 911,939
水道光熱費 617,943	水道光熱費 663,799
公租公課 703,542	公租公課 724,628
修繕費 152,452	修繕費 165,367
保険料 14,654	保険料 14,083
信託報酬 43,614	信託報酬 47,276
その他賃貸事業費用 153,743	その他賃貸事業費用 175,097
減価償却費 1,442,935	減価償却費 1,578,845
不動産賃貸事業費用合計 3,961,611	不動産賃貸事業費用合計 4,284,756
C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 4,537,337	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 4,805,896
※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)	
KDX平河町ビル	
不動産等売却収入 5,800,000	
不動産等売却原価 5,122,100	
その他売却費用 132,618	
不動産等売却益 545,281	

【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23年 5月 1日 至 平成23年10月31日)	当期 (自 平成23年11月 1日 至 平成24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23年 5月 1日 至 平成23年10月31日)	当期 (自 平成23年11月 1日 至 平成24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 49	未払事業税等 43
信託借地権償却額 558	信託借地権償却額 749
繰延税金資産小計 607	繰延税金資産小計 792
評価性引当額 △558	評価性引当額 △749
繰延税金資産合計 49	繰延税金資産合計 43
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 39.33	法定実効税率 39.33
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △35.41	支払分配金の損金算入額 △41.52
圧縮積立金繰入額 △3.90	その他 2.25
その他 0.03	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.06
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05	
3. 決算日後の税率変更	3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正
「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「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)が平成23年12月2日に公布されました。これに伴い、平成24年4月1日以後開始する会計期間において解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は36.59%に、平成27年4月1日以後開始する会計期間において解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は34.16%にそれぞれ変更されます。	「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「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)が平成23年12月2日に公布されました。これに伴い、平成24年4月1日以後開始する会計期間において解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は36.59%に、平成27年4月1日以後開始する会計期間において解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は34.16%にそれぞれ変更されます。
なお、当該変更による影響はありません。	なお、当該変更による影響額は軽微です。

【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23年 5月 1日 至 平成23年10月31日)	当期 (自 平成23年11月 1日 至 平成24年 4月30日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【金融商品に関する注記】

前期(ご参考)(自 平成23年5月1日 至 平成23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

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 6.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います。

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

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

(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23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。

	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	12,349,209	12,349,209	—
(2)信託現金及び信託預金	5,989,325	5,989,325	—
資産計	18,338,535	18,338,535	—
(1)短期借入金	10,200,000	10,200,000	—
(2)投資法人債	13,500,000	13,324,050	△175,950
(3)長期借入金	87,214,000	86,587,303	△626,696
負債計	110,914,000	110,111,353	△802,646
デリバティブ取引	—	—	—

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

資産

(1)現金及び預金 (2)信託現金及び信託預金

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

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。

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	6,500,000	2,000,000	※	
合計	6,500,000	2,000,000		

※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. 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	12,349,209
信託現金及び信託預金	5,989,325
合計	18,338,535

注3. 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	10,200,000	—	—	—	—	—
投資法人債	9,000,000	1,500,000	—	—	—	3,000,000
長期借入金	13,850,000	17,606,000	24,323,000	15,135,000	13,300,000	3,000,000

当期(自 平成23年11月1日 至 平成24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 6.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でリスクを低減し、定期的に手許資金残高を把握すること等を通じて流動性リスクを管理しています。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価格のほか、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	6,924,146	6,924,146	—
(2)信託現金及び信託預金	7,095,792	7,095,792	—
資産計	14,019,938	14,019,938	—
(1)短期借入金	14,700,000	14,700,000	—
(2)投資法人債	6,000,000	5,874,300	△125,700
(3)長期借入金	116,672,500	117,265,101	592,601
負債計	137,372,500	137,839,401	466,901
デリバティブ取引	—	—	—

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

資産

(1)現金及び預金 (2)信託現金及び信託預金

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

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。

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	17,500,000	16,500,000	※	
合計	17,500,000	16,500,000		

※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	6,924,146
信託現金及び信託預金	7,095,792
合計	14,019,938

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	14,700,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	1,500,000	—	—	3,000,000	1,500,000
長期借入金	11,880,000	27,846,000	33,746,500	30,300,000	7,500,000	5,400,000

【賃貸等不動産に関する注記】

前期(ご参考)(自 平成23年5月1日 至 平成23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	
246,187,379	8,734,375	254,921,755	230,717,000

注1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

注2. 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額です。

注3. 賃貸等不動産の当期増減額のうち増減額の主な要因は不動産信託受益権4物件の取得14,609,501千円、不動産信託受益権1物件の売却5,122,100千円及び減価償却費1,442,935千円です。

なお、賃貸等不動産に関する平成23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23年11月1日 至 平成24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	
254,921,755	31,192,663	286,114,419	263,867,000

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、KDX大森ビルの当期末の時価につきましては、平成24年2月23日付の売買契約における譲渡価格(4,200,000千円)に基づき計算しています。

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9物件の取得31,851,608千円及び減価償却費1,578,845千円です。

なお、賃貸等不動産に関する平成24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23年5月1日 至 平成23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・リート・マネジメント株式会社	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)	332 (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に係る報酬分31百万円及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬分2百万円が含まれています。

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

当期(自 平成23年11月1日 至 平成24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・リート・マネジメント株式会社	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)	368 (注2) (注3)	営業未払金	115 (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に係る報酬分50百万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23年5月1日 至 平成23年10月31日)		当期 (自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日)	
1口当たり純資産額	524,419円	1口当たり純資産額	523,688円
1口当たり当期純利益	11,592円	1口当たり当期純利益	8,865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23年5月1日 至 平成23年10月31日)		当期 (自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日)	
当期純利益(千円)	3,052,817	当期純利益(千円)	2,540,282
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)	3,052,817	普通投資口に係る当期純利益(千円)	2,540,282
期中平均投資口数(口)	263,341	期中平均投資口数(口)	286,550

【重要な後発事象に関する注記】

前期(ご参考)(自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)

①資産の取得について

本投資法人は平成23年12月19日に、下記②新規借入れによる調達資金等により、以下8物件(取得予定価格の総額28,550百万円)を平成23年12月26日付で取得することを決定しました。

なお、取得予定価格には、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等は含まれていません。

本件取得に共通の諸条件

売買契約締結日	平成23年12月19日
売主	AIGエジソン生命保険株式会社
取得予定日	平成23年12月26日

用途	特定資産の種類	物件名称	取得予定価格(百万円)	所在地	階数	建築時期
オフィスビル	不動産を信託する信託の受益権	兜町日興ビル	11,270	東京都中央区日本橋兜町6番5号	地下1階付8階建	平成10年11月
		池袋日興ビル	1,653	東京都豊島区南池袋一丁目20番8号	地下1階付8階建	昭和61年3月
		兜町日興ビルⅡ	1,280	東京都中央区日本橋兜町8番1号	8階建	平成13年10月
		立川駅前ビル	1,267	東京都立川市曙町二丁目12番18号	地下1階付8階建	平成2年2月
		名古屋駅前桜通ビル	7,327	愛知県名古屋市中村区名駅三丁目26番8号	地下2階付15階建	昭和61年4月
		名古屋日興證券ビル	4,158	愛知県名古屋市中区栄三丁目2番3号	地下3階付11階建	昭和49年8月
		仙台日興ビル	950	宮城県仙台市青葉区中央三丁目2番21号	地下1階付8階建	平成元年3月
		金沢日興ビル	645	石川県金沢市南町4番65号	地下1階付7階建	平成元年3月
その他						

②資金の借入れについて

平成23年12月19日付で、上記8物件取得資金として、以下の通り株式会社三井住友銀行をアレンジャー兼エージェント、株式会社日本政策投資銀行をコ・アレンジャーとするシンジケートローンによる資金の借入れの契約を締結しました。

	短期借入金(タームローン65-A)	長期借入金(タームローン65-B)	長期借入金(タームローン65-C)
借入金額	75億円	50億円(注1)	25億円
借入先	株式会社あおぞら銀行、 三菱UFJ信託銀行株式会社、 中央三井信託銀行株式会社	株式会社三井住友銀行、 株式会社りそな銀行、 株式会社三菱東京UFJ銀行	株式会社日本政策投資銀行
金利等	基準金利(全銀協3ヶ月 日本円TIBOR)+0.55%(注2)	基準金利(全銀協3ヶ月 日本円TIBOR)+0.65%(注2)	固定金利
元本返済期日	平成24年10月31日	平成26年10月31日	平成26年10月31日

	長期借入金(タームローン65-D)	長期借入金(タームローン65-E)	長期借入金(タームローン65-F)
借入金額	45億円(注1)	25億円	45億円(注1)
借入先	株式会社三井住友銀行、 株式会社三菱東京UFJ銀行	株式会社日本政策投資銀行	株式会社三井住友銀行、 株式会社三菱東京UFJ銀行
金利等	基準金利(全銀協3ヶ月 日本円TIBOR)+0.70%(注2)	固定金利	基準金利(全銀協3ヶ月 日本円TIBOR)+0.75%(注2)
元本返済期日	平成27年10月31日	平成27年10月31日	平成28年10月31日

	長期借入金(タームローン65-G)
借入金額	25億円
借入先	株式会社日本政策投資銀行
金利等	固定金利
元本返済期日	平成28年10月31日

本件借入れに共通の諸条件

借入日	平成23年12月26日
利払期日	平成24年3月31日を初回として、以後3ヶ月毎の末日(末日が営業日でない場合はその直前の営業日)。最終回は各元本返済期日。
元本返済方法	上記記載の各元本返済期日にそれぞれ一括返済する。
担保の有無	無担保・無保証

注1. 変動金利の条件で行う長期借入れ(タームローン65-B、65-D、65-F)について金利上昇リスクをヘッジするために別途金利スワップ契約を締結する予定です。

注2. 平成23年12月26日から平成24年3月31日までの基準金利は、平成23年12月21日に公表される全銀協4ヶ月日本円TIBORとなります。以降の基準金利につきましては、各利払期日の2営業日前に全国銀行協会が公表する3ヶ月日本円TIBORです。なお、最終回の金利期間に係る基準金利は、1ヶ月日本円TIBORとなります。

当期(自平成23年11月1日 至平成24年4月30日)

資産の譲渡について

本投資法人は、平成24年2月23日付でKDX大森ビルの譲渡契約を締結し、平成24年5月11日付で譲渡しました。

物件名称	KDX大森ビル(オフィスビル)
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権
所在地	東京都大田区大森北一丁目6番8号
譲渡先	株式会社東京プロパティサービス(注)
譲渡価格	4,200百万円

当該譲渡により、第15期(平成24年10月期)決算において、不動産等売却益597百万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. 株式会社東京プロパティサービスは、平成24年3月16日付で大井興業株式会社より商号変更しています。

(単位:円)

項目	期別	
	前期(ご参考) (自平成23年5月1日 至平成23年10月31日)	当期 (自平成23年11月1日 至平成24年4月30日)
I 当期末処分利益	3,052,837,677	2,540,386,573
II 任意積立金(取崩) 圧縮積立金取崩額	—	143,000,000
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,749,733,800 (9,596)	2,683,254,200 (9,364)
IV 任意積立金(繰入) 圧縮積立金繰入額	303,000,000	—
V 次期繰越利益	103,877	132,373
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2,749,733,800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、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した合計金額を基に、発行済投資口数286,550口の整数倍の最大値となる2,683,254,200円を利益分配金として分配することといたしました。 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24年6月11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 原田 昌平 

指定有限責任社員 公認会計士 伊藤 志保 

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23年11月1日から平成24年4月30日までの第14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。

強調事項
資産運用報告書の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の譲渡を行っている。
当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

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 (自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)	当期 (自 平成23年11月1日 至 平成24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	3,054,377	2,541,809
減価償却費	1,442,935	1,578,845
長期前払費用償却額	247,729	257,129
受取利息	△1,063	△674
支払利息	1,036,387	1,058,930
投資口交付費償却	27,281	27,281
投資法人債発行費償却	6,880	9,000
訴訟和解金	-	10,000
固定資産受贈益	△13,970	-
営業未収入金の増減額(△は増加)	12,639	△2,701
未収消費税等の増減額(△は増加)	310,485	△220,729
前払費用の増減額(△は増加)	△19,290	7,189
営業未払金の増減額(△は減少)	65,851	△79
未払金の増減額(△は減少)	8,563	△30,285
未払消費税等の増減額(△は減少)	28,955	△66,863
前受金の増減額(△は減少)	△590,901	606,160
預り金の増減額(△は減少)	△13,429	24,435
固定資産除却損	-	3,719
信託有形固定資産の売却による減少額	5,122,100	-
長期前払費用の増減額(△は増加)	△226,107	△599,460
その他	731	△4,261
小計	10,500,158	5,199,445
利息の受取額	1,063	674
利息の支払額	△1,037,432	△1,044,715
災害損失の支払額	△28,598	-
訴訟和解金の支払額	-	△10,000
法人税等の支払額	△1,171	△1,352
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,434,020	4,144,051
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	△53,346	△123,516
信託有形固定資産の取得による支出	△15,177,128	△32,707,120
投資有価証券の取得による支出	-	△891,000
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	669	-
預り敷金及び保証金の返還による支出	△40,773	△52,281
預り敷金及び保証金の受入による収入	87,177	51,438
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△643,261	△848,057
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,123,447	2,443,258
定期預金の払戻による収入	464,000	-
使途制限付信託預金の預入による支出	-	△131,124
使途制限付信託預金の払出による収入	100,403	40,729
その他	-	△20
投資活動によるキャッシュ・フロー	△14,138,812	△32,217,695
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	6,000,000	8,700,000
短期借入金の返済による支出	△4,500,000	△4,200,000
長期借入れによる収入	14,000,000	38,700,000
長期借入金の返済による支出	△18,801,500	△9,241,500
投資口の発行による収入	13,938,968	-
投資法人債の発行による収入	1,485,336	1,481,582
投資法人債の償還による支出	-	△9,000,000
投資口交付費の支出	-	△28,321
分配金の支払額	△2,310,038	△2,747,108
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,812,767	23,664,651
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	5,107,976	△4,408,992
現金及び現金同等物の期首残高	12,820,027	17,928,003
現金及び現金同等物の期末残高	※ 17,928,003	13,519,010

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】(参考情報)

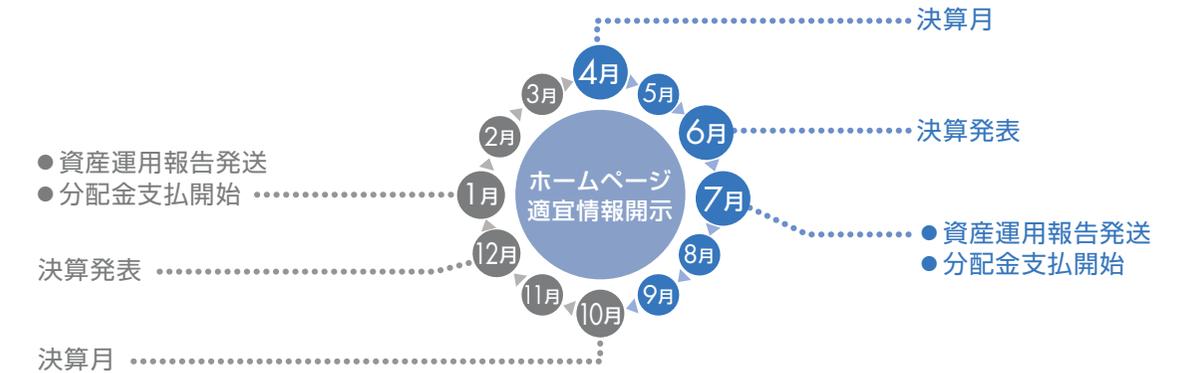
期 別	前期 (自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日)	当期 (自 平成23年11月 1日 至 平成24年 4月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託預金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	手許現金及び信託預金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】(参考情報)

前期 (自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日)	当期 (自 平成23年11月 1日 至 平成24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	※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23年10月31日現在)	(単位：千円) (平成24年4月30日現在)
現金及び預金 12,349,209	現金及び預金 6,924,146
信託現金及び信託預金 5,989,325	信託現金及び信託預金 7,095,792
使途制限付信託預金(注) △410,532	使途制限付信託預金(注) △500,927
現金及び現金同等物 17,928,003	現金及び現金同等物 13,519,010

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。

■ 年間スケジュール(予定)



■ 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。
除外について	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9期(平成21年10月期)については平成22年1月19日に分配金のお支払いを開始しています。

ケネディクス不動産投資法人のこだわり ～中規模オフィスビルへの投資～



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。

中規模オフィスビルの特徴・強みとは？

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。オフィスビルというと、大規模オフィスビルに目が行きがちですが、圧倒的に物件数の豊富な中規模オフィスビルこそ、投資対象としての魅力があると考えています。

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出来ます。



3 豊富なテナント層 ～業種・業態の幅広さ～

- 中規模オフィスビルの対象となるテナントは、需要が多くて厚みのある層です。東京都における、従業員規模別の事業所数を見ると、30人未満の事業所数が92.2%を占めています(平成21年東京都調査報告)。
- 中規模オフィスビルは、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。
- 本投資法人のオフィスビルのテナント数は700を超えています。業種、業態が多岐にわたり、テナント数が多いため、テナントの退去リスクや倒産等のリスクが分散されていることが特徴です。



<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
ウェブサイトでご紹介しています。

