

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成17年6月20日
【発行者名】	ケネディクス不動産投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 宮島 大祐
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内二丁目6番2号
【事務連絡者氏名】	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 財務企画部長 田島 正彦
【電話番号】	03 - 5288 - 7629
【届出の対象とした募集（売出）内国 投資証券に係る投資法人の名称】	ケネディクス不動産投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国 投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 41,250,000,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 2,183,500,000円  (注1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。 ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取 引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で 一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は 上記の金額とは異なります。 (注2) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。 該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	

## 第一部【証券情報】

### 第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

#### 1【募集内国投資証券】

##### (1)【投資法人の名称】

ケネディクス不動産投資法人

(英文表示: Kenedix Realty Investment Corporation)

(以下「本投資法人」といいます。)

(注)本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法」といいます。)に基づき設立された投資法人です。

##### (2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集及び売出しの対象である本投資法人の投資口を表示する投資証券(以下「本投資証券」といいます。)は、記名式かつ無額面で、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型の投資証券です。

本投資証券について、格付は、取得していません。

(注)投信法上、均等の割合の単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。「本投資証券」は、投資法人の投資口を表示する有価証券であり、本投資証券を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

##### (3)【発行数】

75,000口

(注)本「1 募集内国投資証券」に記載の募集(以下「本募集」といいます。)に当たり、その需要状況等を勘案した上で、本募集とは別に、UBS証券会社が指定先(後記「(14)その他 申込みの方法等(ホ)」に定義されます。)の一つであるケネディクス株式会社から3,970口を上限として借入れる本投資証券の売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。)を行う場合があります。後記「2 売出内国投資証券(オーバーアロットメントによる売出し)」をご参照下さい。

##### (4)【発行価額の総額】

41,250,000,000円

(注)上記の発行価額の総額は、後記「(14)その他 引受け等の概要」に記載の引受人(以下「引受人」といいます。)の買取引受けによる払込金額の総額です。後記「(14)その他 引受け等の概要」をご参照下さい。発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

##### (5)【発行価格】

未定

(注1)発行価格は、株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)の定める「不動産投資信託証券の上場前の公募又は売出し等に関する規則」第4条に規定するブック・ビルディング方式(投資口の取得の申込みの勧誘時において発行価格に係る仮条件を投資家に提示し、投資口に係る投資家の需要状況等を把握した上で発行価格等を決定する方法をいいます。)により決定します。

(注2)発行価格の決定に先立って、平成17年7月1日(金)に発行価格に係る仮条件を提示する予定です。当該仮条件は、本投資法人の取得予定資産の内容その他本投資法人に係る情報、価格算定能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し決定する予定です。

(注3)投資家は、本投資証券の買付けの申込み在先立ち、平成17年7月4日(月)から平成17年7月8日(金)までの間に、引受人に対して、上記仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。引受人は、本投資証券が市場において適正な評価を受けることを目的に、価格算定能力が高いと推定される機関投資家等を中心に当該仮条件に基づく需要の申告を促す予定です。なお、当該需要の申告は、変更又は撤回することが可能です。

(注4)発行価格及び発行価額は、上記仮条件に基づく需要状況、上場(売買開始)日(後記「(14)その他 申込みの方法等(ニ)」をご参照下さい。)までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、本投資法人の取得予定資産の内容に照らし公正な価額と評価し得る範囲内で、平成17年7月11日(月)(以下「発行価格決定日」といいます。)に、決

定する予定です。

(注5) 後記「(14) その他 引受け等の概要」の冒頭に記載の通り、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金となります。

(注6) 販売に当たっては、東京証券取引所の「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」(以下「上場規程の特例」といいます。)に定める投資主数基準の充足、上場後の本投資証券の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家に販売が行われることがあります。引受人は、需要の申告を行った投資家への販売については、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、発行価格又はそれ以上の需要の申告を行った投資家の中から、原則として需要の申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。引受人は、需要の申告を行わなかった投資家への販売については、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、原則として証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性、引受人との取引状況等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。

(注7) 本投資証券に対する金銭の分配の起算日は、平成17年5月6日(本投資法人成立日)とします。

**(6) 【申込手数料】**

該当事項はありません。

**(7) 【申込単位】**

1口以上1口単位

**(8) 【申込期間】**

平成17年7月12日(火)から平成17年7月15日(金)まで

**(9) 【申込証拠金】**

発行価格と同一の金額

**(10) 【申込取扱場所】**

引受人の全国本支店及び営業所

**(11) 【払込期日】**

平成17年7月20日(水)

**(12) 【払込取扱場所】**

みずほ信託銀行株式会社 本店  
東京都中央区八重洲一丁目2番1号

(注) 上記払込取扱場所では、本投資証券の買付けの申込みの取扱いを行いません。

**(13) 【手取金の使途】**

本募集における手取金(41,250,000,000円)については、本募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金(上限2,183,500,000円)と併せて、本投資法人による特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。以下同様とします。)の取得資金等に充当します。

(注1) 上記の第三者割当については、後記「2 売出国投資証券(オーバーアロットメントによる売出し) (3) 売出数(注1)」をご参照下さい。

(注2) 上記の手取金は、本書の日付現在における見込額です。

**(14) 【その他】**

引受け等の概要

以下に記載する引受人は、発行価格決定日に決定される予定の発行価額にて本投資証券の買

取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。ただし、引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払い込むものとし、発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。

引受人の名称	住所	引受投資口数
U B S 証券会社	東京都千代田区大手町一丁目 5 番 1 号	未定
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目 9 番 1 号	
大和証券エスエムピーシー株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目 8 番 1 号	
日興シティグループ証券株式会社	東京都港区赤坂五丁目 2 番 20 号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目 5 番 1 号	
三菱証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目 4 番 1 号	
水戸証券株式会社	東京都中央区日本橋三丁目 13 番 5 号	
合計		75,000口

（注 1）引受投資口数及び引受けの条件は、発行価格決定日に決定する予定です。

（注 2）本投資法人並びに本投資法人が資産の運用に係る業務及び機関運営に係る事務を委託しているケネディクス・リート・マネジメント株式会社は、発行価格決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結する予定です。

（注 3）上記引受人は、引受人以外の証券会社に本投資証券の販売を委託することがあります。

（注 4）以下、U B S 証券会社及び野村證券株式会社を併せて「共同主幹事会社」といいます。

#### 申込みの方法等

- (イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に申込証拠金を添えて行うものとします。
- (ロ) 申込証拠金には利息をつけません。
- (ハ) 申込証拠金のうち発行価額相当額は、払込期日に新投資口発行払込金に振替充当します。
- (ニ) 本投資証券の受渡期日は、上場（売買開始）日である平成17年7月21日（木）（以下「上場（売買開始）日」といいます。）となります。本投資証券は、株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）の業務規程第98条第1項で準用される同規程第42条第1項に従い、一括して保管振替機構に預託されますので、本書の日付現在申請中である本投資証券の東京証券取引所での上場が承認された場合、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した投資家には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。
- (ホ) 引受人は、本投資法人の指定する販売先として、本投資法人が資産の運用に係る業務及び機関運営に係る事務を委託しているケネディクス・リート・マネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）の株主であるケネディクス株式会社並びに本投資法人に対して特定資産を譲渡することに合意している有限会社ケイダブリュー・オフィス及び有限会社ケイダブリューオー・サード（後記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要 (ロ) 取得予定資産に関する権利関係の従前の経緯」をご参照下さい。）（以下、当該3社を「指定先」と総称します。）に対し、本募集の対象となる本投資証券のうち、それぞれ3,770口、2,000口及び4,000口を販売する予定です。

## 2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

### (1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券（1）投資法人の名称」に同じ。

### (2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券（2）内国投資証券の形態等」に同じ。

### (3)【売出数】

3,970口

（注1）オーバーアロットメントによる売出しは、本募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、本募集とは別に、UBS証券会社が前記「1 募集内国投資証券（14）その他 申込みの方法等（ホ）」に記載の指定先の一つであるケネディクス株式会社から3,970口を上限として借入れる本投資証券（ただし、かかる貸借は、前記「1 募集内国投資証券（14）その他 申込みの方法等（ホ）」に記載する通り、本投資証券の当該指定先への販売がなされることを条件とします。）の売出しです。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに際し、UBS証券会社が当該指定先から借入れた本投資証券（以下「借入投資証券」といいます。）の返還に必要な本投資証券を取得させるために、本投資法人は、平成17年6月20日（月）開催の本投資法人役員会において、UBS証券会社を割当先とする本投資法人の投資口3,970口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、平成17年8月16日（火）を払込期日として行うことを決議しています。

また、UBS証券会社は、平成17年7月21日（木）から平成17年8月9日（火）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資証券の返還を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資証券の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。UBS証券会社がシンジケートカバー取引により買付けた本投資証券は、その口数のすべてが借入投資証券の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内においても、UBS証券会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引によって買付け、借入投資証券の返還に充当する口数を減じた口数について、UBS証券会社は本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資証券を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数その限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

（注2）上記（注1）記載の取引に関しては、UBS証券会社が野村證券株式会社と協議の上、これらを行うものとしています。

### (4)【売出価額の総額】

2,183,500,000円

（注）売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

### (5)【売出価格】

未定

（注）売出価格は、前記「1 募集内国投資証券（5）発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

### (6)【申込手数料】

申込手数料はありません。

### (7)【申込単位】

1口以上1口単位

### (8)【申込期間】

平成17年7月12日（火）から平成17年7月15日（金）まで

- (9) 【申込証拠金】  
売出価格と同一の金額
- (10) 【申込取扱場所】  
U B S 証券会社
- (11) 【受渡期日】  
平成17年7月21日(木)
- (12) 【払込取扱場所】  
該当事項はありません。
- (13) 【手取金の使途】  
該当事項はありません。
- (14) 【その他】  
引受け等の概要  
該当事項はありません。

#### 申込みの方法等

- (イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に申込証拠金を添えて行うものとします。
- (ロ) 申込証拠金には利息をつけません。
- (ハ) 本投資証券は、保管振替機構に預託されますので、本書の日付現在申請中である本投資証券の東京証券取引所での上場が承認された場合、前記「(11) 受渡期日」記載の受渡期日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した投資家には、当該受渡期日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

### 3 【その他の事項】

(前記1及び2の各「(14) その他」に記載されていない事項で記載すべき事項)

- (1) 本邦以外の地域における発行  
該当事項はありません。

- (2) 売却・追加発行等の制限

ケネディクス株式会社は、本書の日付現在本投資証券を200口保有する投資主であり、更に、本募集の対象となる本投資証券のうち3,770口を取得する予定です。また、本投資法人に対して特定資産を譲渡することに合意している有限会社ケイダブリュー・オフィス及び有限会社ケイダブリューオー・サードは、それぞれ、本募集の対象となる本投資証券のうち2,000口及び4,000口を取得する予定です。

ケネディクス株式会社は、本募集に関し、共同主幹事会社との間で、上場(売買開始)日から平成18年7月21日までの期間、本募集において取得する本投資証券及び本募集前から所有している本投資証券につき、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなく、売却、担保提供、貸出し等(ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資証券の貸出

し等を除きます。)を行わない旨を合意しています。

また、有限会社ケイダブリュー・オフィス及び有限会社ケイダブリューオー・サードは、本募集に関し、共同主幹事会社との間で、上場(売買開始)日から平成18年1月21日までの期間、本募集において取得する本投資証券につき、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなく、売却、担保提供、貸出し等(ただし、本募集において取得する本投資証券の、それぞれの匿名組合契約を通じた出資者(日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社及び宗教法人妙道会教団)に対する売却を除きます。)を行わない旨を合意しています。なお、上記匿名組合契約を通じた出資者に対する売却については、当該出資者が、取得日から平成18年1月21日までの期間、当該売却により取得する本投資証券につき、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなく、売却、担保提供、貸出し等を行わない旨を約束し、かつ、共同主幹事会社に対してその旨の誓約書を提出することが、売却の条件とされています。

本投資法人は、本募集に関し、共同主幹事会社との間で、上場(売買開始)日から平成17年10月21日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなく、投資口の追加発行等(ただし、本件第三者割当による本投資証券の追加発行等を除きます。)を行わない旨を合意しています。

なお、共同主幹事会社は、その裁量で上記 及び における制限の一部又は全部を解除する権限を有しています。

更に、上記 及び に記載した制限とは別に、本書の日付現在における投資主は、東京証券取引所の定める「不動産投資信託証券の上場前の公募又は売出し等に関する規則」その他の適用規則に基づき本投資法人との間で継続所有に関する確約を行っており、平成17年5月6日から一年間を経過するまでの間は、原則として本書の日付現在における所有投資口の全部又は一部を第三者に譲渡しないこととなっています。

## 第2【投資法人債券】

該当事項はありません。



## 第二部【ファンド情報】

### 第1【ファンドの状況】

#### 1【投資法人の概況】

##### (1)【主要な経営指標等の推移】

本投資法人の営業期間は、毎年5月1日から10月末日まで、及び11月1日から翌年4月末日まで（以下、各営業期間の末日をそれぞれ「決算期」といいます。）の各6か月間ですが、第1期営業期間は、本投資法人成立の日である平成17年5月6日から平成17年10月末日までです（規約第31条）。したがって、本書の日付現在、第1期営業期間は終了しておらず、該当事項はありません。

##### (2)【投資法人の目的及び基本的性格】

###### 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として後記「2 投資方針（2）投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載する不動産等（後記「2 投資方針（2）投資対象 投資対象とする資産の種類（イ）不動産等」に列挙される資産をいいます。以下同じです。）及び不動産対応証券（後記「2 投資方針（2）投資対象 投資対象とする資産の種類（ロ）不動産対応証券」に列挙される資産をいいます。以下同じです。）等の特定資産に投資を行うことを通じてその資産の運用を行います（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 資産運用の基本方針」）。

###### 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、投信法上の投資信託委託業者である資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

（注）投資法人に関する法的枠組みは、大要以下の通りです。

投資法人は、投資信託委託業者等の一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行する投資口の総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。

投資法人の業務の執行は、執行役員により行われます。執行役員は、投資法人を代表します。また、執行役員の職務の執行を監督する機関として、監督役員が存在します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、投資法人には、会計監査を行う者として、会計監査人が存在します。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人は、いずれも投資主総会において選任されます（ただし、設立の際には投資口申込証に記載された者が選任されたものとみなされます。）。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(4) 投資法人の機構 投資法人の機構」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を募集することもできます。

投資法人は、投資口及び投資法人債の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、

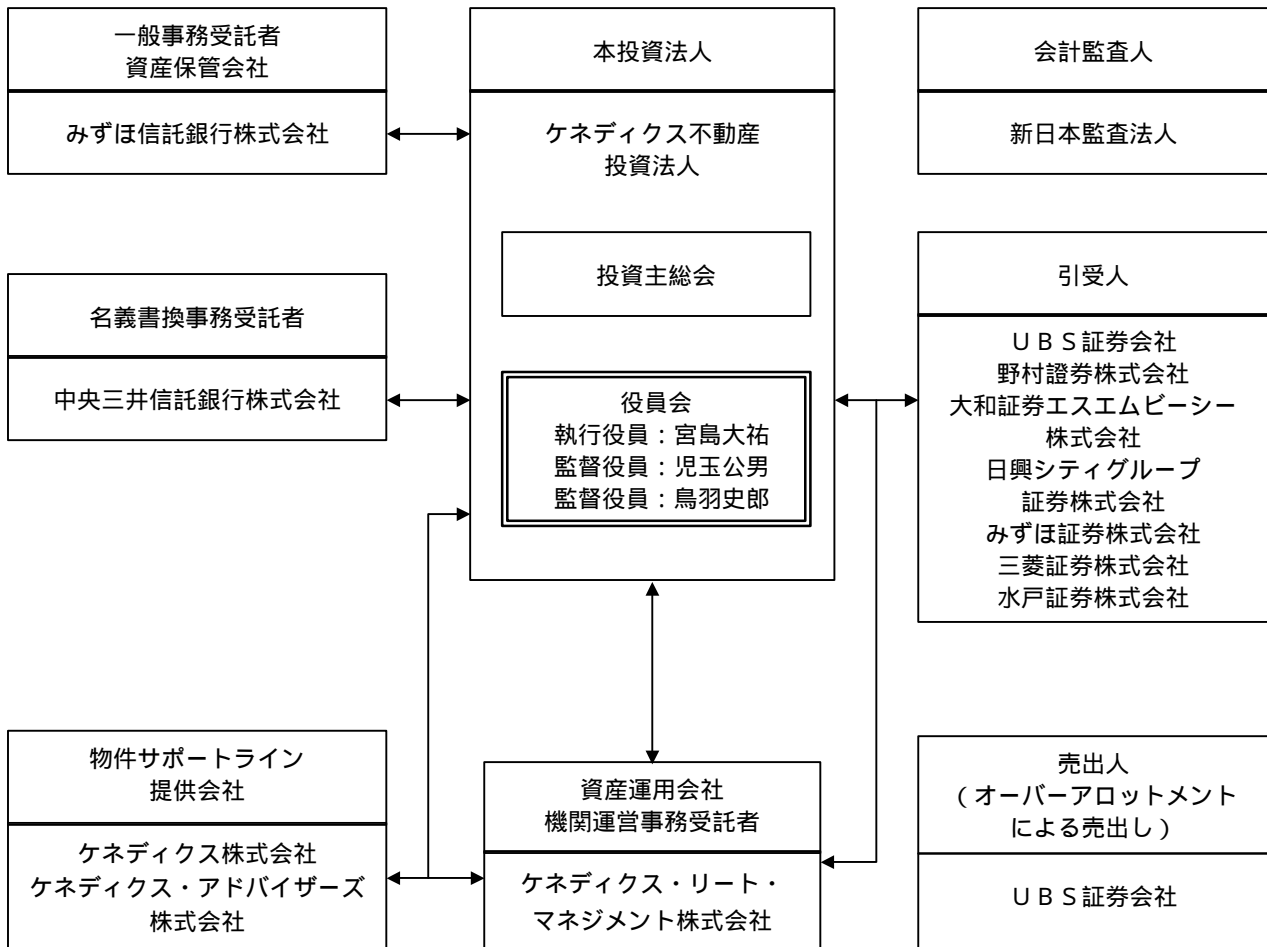
この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。)。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 及び (2) 投資対象」をご参照下さい。

投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「2 投資方針 (3) 分配方針」をご参照下さい。

登録投資法人は、内閣総理大臣の認可を受け投資法人資産運用業を営む投資信託委託業者（資産運用会社）にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債の募集に関する事務、名義書換に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「(3) 投資法人の仕組み」をご参照下さい。

### (3) 【投資法人の仕組み】

本投資法人の仕組み図



- 資産運用委託契約 / 業務委託契約
- 一般事務委託契約 / 資産保管業務委託契約
- 名義書換事務委託契約
- 新投資口引受契約
- 不動産情報提供等に関する覚書

本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	ケネディクス不動産投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資することにより運用を行います。
資産運用会社 機関運営事務受託者	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社	<p>本投資法人との間で平成17年5月6日付の資産運用委託契約を締結しています。</p> <p>投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。</p> <p>資産運用会社に委託された業務の内容は、本投資法人の資産の運用に係る業務、本投資法人の資金調達に係る業務、本投資法人への報告業務及びその他本投資法人が随時委託する上記 から に関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）です。</p> <p>本投資法人との間で更に、平成17年5月6日付の業務委託契約を締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第4号）として、同契約に基づき、本投資法人の 役員会の運営に関する事務、投資主総会の運営に関する事務（発行する投資口の名義書換等に関する事務を委託する一般事務受託者が行う事務を除きます。）及びその他本投資法人が随時委託する上記 及び に関連し又は付随する業務を行います。</p>
一般事務受託者 資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	<p>本投資法人との間で平成17年5月6日付の一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第5号及び第6号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の 計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務及び 納税に関する事務を行います。</p> <p>また、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。</p>
名義書換事務受託者	中央三井信託銀行株式会社	<p>本投資法人との間で平成17年5月6日付の名義書換事務委託契約を締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第2号、第3号及び第6号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、名義書換事務委託契約に基づき、投資口の名義書換に関する事務、本投資証券の発行に関する事務、投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、投資主の権利行使に関する請求その他投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の概要
引受人	U B S証券会社 野村證券株式会社 大和証券エスエムピーシー株式会社 日興シティグループ証券株式会社 みずほ証券株式会社 三菱証券株式会社 水戸証券株式会社	発行価格決定日付で本投資法人及び資産運用会社との間で、新投資口引受契約を締結します。本投資法人から委託された投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第1号）として、本投資証券の買取引受けを行います。

#### 上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の内容
物件サポートライン提供会社	ケネディクス株式会社 ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	本投資法人及び資産運用会社との間で、平成17年5月31日付の不動産情報提供等に関する覚書（以下「サポートライン覚書」といいます。）を締結しています。業務の内容は、後記「2 投資方針（1）投資方針 本投資法人の成長戦略（ハ）ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社のサポート」をご参照下さい。

#### (4) 【投資法人の機構】

##### 投資法人の機構

本投資法人の執行役員は2名以内、監督役員は3名以内（ただし、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第17条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名並びに執行役員及び監督役員を構成員とする役員会により構成されています。

##### (イ) 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合の他、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行います（規約第11条）が、規約の変更（投信法第140条）等、一定の重要事項については、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上による決議（以下「特別決議」といいます。）を経なければなりません。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなします（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第6章「資産運用の対象及び方針」及び別紙1）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記の通り投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、その開催場所を東京都各区内として、2年に1回以上開催されます（規約第9条第1項）。

また、本投資法人は、資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。資産運用会社が資産運用委託契約を解約するために

は本投資法人の同意を得なければならず、執行役員は、かかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第34条の9）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。

#### (ロ) 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第97条第1項及び第99条第1項並びに商法（明治32年法律第48号。その後の改正を含みます。）（以下「商法」といいます。）第78条）。ただし、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第97条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第103条第1項）。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第97条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第107条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、その構成員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決をもって行います（投信法第108条第1項、商法第260条の2第1項及び規約第22条）。

投信法の規定（投信法第108条第1項並びに商法第260条の2第2項及び第3項）において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

執行役員又は監督役員は、法令又は規約に違反する行為により本投資法人に損害を与えた場合はこれを賠償する責任を負い、その他一定の場合に本投資法人に一定の金員を弁済する責任を負いますが（投信法第109条第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第109条第9項）により、規約をもって、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務遂行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、役員会の決議により、上記賠償責任を法令の限度において免除することができるものとしています。なお、免除は、賠償の責めに任ずべき額から以下の各号に掲げる金額を控除した額を限度とします。

- a. 役員会の決議の日の属する営業期間又はその前の各営業期間において、当該執行役員又は監督役員が報酬その他の職務遂行上の対価として本投資法人から受け、又は受けるべき財産上の利益（下記b.に定めるものを除きます。）の額の営業期間毎の合計額のうち、最も高い額の4年分に相当する額（規約第20条第1号）
- b. 当該執行役員又は監督役員が本投資法人から受けた退職慰労金の額及びその性質を有する財産上の利益の額の合計額と当該合計額をその職に就いていた年数で除した額に4を乗じた額とのいずれか低い額（規約第20条第2号）

#### (ハ) 会計監査人

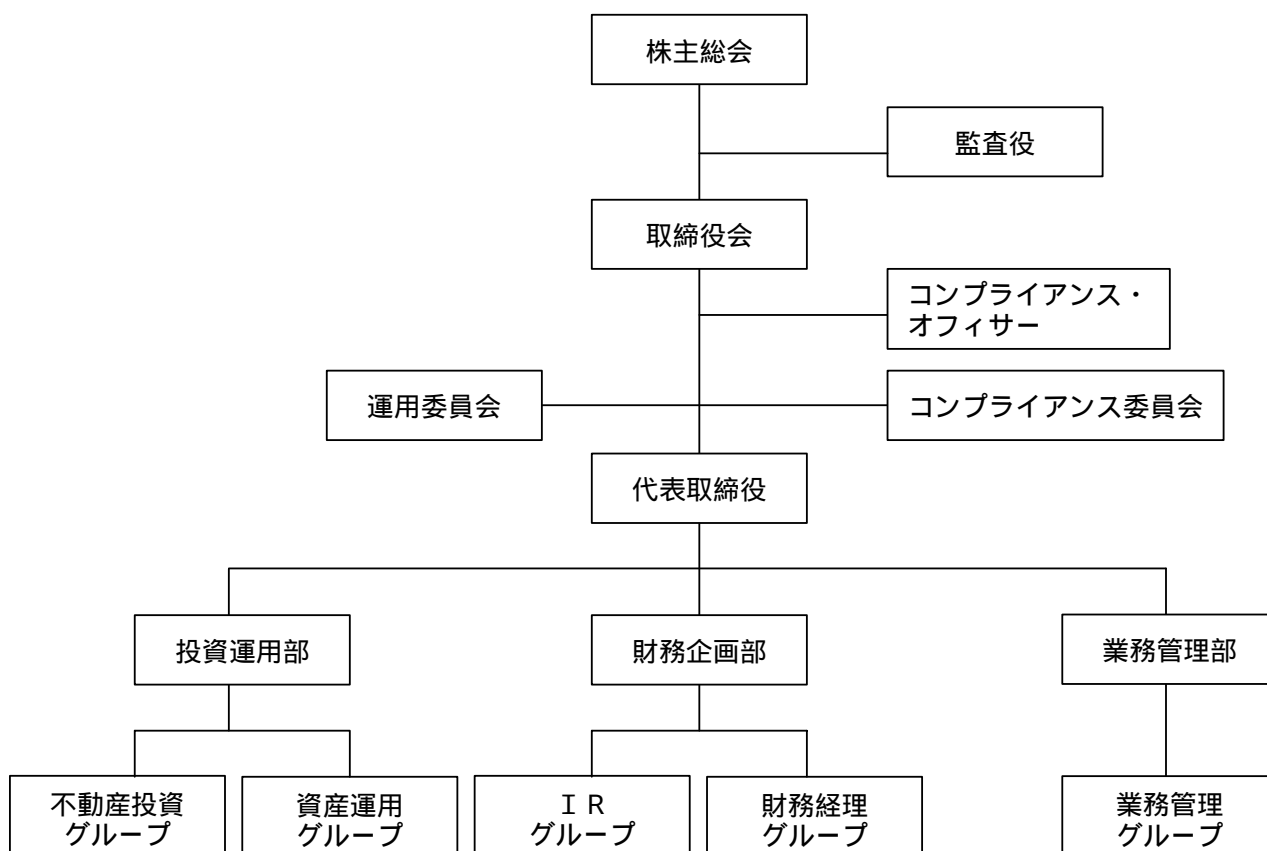
本投資法人は、新日本監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行います（投信法第118条第1項等）。

## 投資法人の運用体制

前記の通り、本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託して行います。

資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下の通りです。

資産運用会社組織図



資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。資産運用会社の各種業務は、投資運用部、財務企画部及び業務管理部並びにコンプライアンス・オフィサーの各部署に分掌され、投資運用部、財務企画部及び業務管理部については、担当の部長が統括します。

また、資産の運用に関する審議を行う機関として運用委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。

(イ) 資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は以下の通りです。

部署名	分掌業務
投資運用部	<p>不動産投資グループ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 運用ガイドラインの策定及び修正に関する事項</li> <li>・ 投資法人資産運用業に係る資産の取得・処分に関する事項</li> <li>・ 不動産市場及び小売業等業界動向の調査分析</li> <li>・ その他付随する事項</li> </ul> <p>資産運用グループ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 運用ガイドラインに基づく資産の賃貸に関する事項</li> <li>・ 運用ガイドラインに基づく資産の管理に関する事項</li> <li>・ 資産管理計画書の策定</li> <li>・ 投資法人資産運用業に係る運用評価、リスク管理に関する事項</li> <li>・ 賃借人の与信管理に関する事項</li> <li>・ その他付随する事項</li> </ul>
財務企画部	<p>I R グループ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本投資法人の I R 活動に関する事項</li> <li>・ 本投資法人の資金調達に関する事項</li> <li>・ 本投資法人の A L M ( Asset Liability Management ) を含む中期運用計画の策定及び修正に関する事項</li> <li>・ 不動産投資信託市場の調査分析</li> <li>・ 本投資法人の投資主対応に関する事項 ( 投資主総会に関する事項を除く。 )</li> <li>・ 監督官庁・関係諸団体等との折衝等に関する事項</li> <li>・ その他付随する事項</li> </ul> <p>財務経理グループ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 年度運用計画の策定及び変更に関する事項</li> <li>・ 本投資法人の予算策定に関する事項</li> <li>・ 本投資法人の決算に関する事項</li> <li>・ 本投資法人のディスクロージャーに関する事項</li> <li>・ その他付随する事項</li> </ul>
業務管理部	<p>業務管理グループ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本投資法人の投資主総会及び役員会の運営に関する事項</li> <li>・ 株主総会、取締役会及び各種委員会の運営に関する事項</li> <li>・ コンプライアンス・オフィサーのサポート業務</li> <li>・ 総務、経理、人事に関する事項</li> <li>・ 関係官公署による検査等の対応</li> <li>・ その他付随する事項</li> </ul>

部署名	分掌業務
コンプライアンス・オフィサー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ コンプライアンス・プログラム及びコンプライアンス・マニュアルの立案、その他コンプライアンスに関する統括</li> <li>・ 社内諸規程・規則等の制定案及び改廃案の作成並びにその遵守状況の検証</li> <li>・ 業務全般についての法令諸規則等の遵守状況の検証</li> <li>・ 苦情処理に関する事項への対応</li> <li>・ 法人関係情報の管理</li> <li>・ リスク管理に関する事項</li> <li>・ 内部監査に関する事項</li> <li>・ 内部者取引等管理規程に定める役職員等による投資口取得に係る審査</li> <li>・ その他付随する事項</li> </ul>

(ロ) 委員会

各委員会の概要は以下の通りです。

a. 運用委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、投資運用部長、財務企画部長及びコンプライアンス・オフィサー
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 投資法人資産運用業に関する運用方針（運用ガイドラインの策定及び変更、資産管理計画書の策定及び変更、中期運用計画の策定及び変更、年度運用計画の策定及び変更等）に関する審議並びに決議</li> <li>・ 投資法人資産運用業に係る資産の取得及び処分に関する審議並びに決議</li> <li>・ 本投資法人の予算策定及び決算に関する事項の審議並びに決議</li> <li>・ 本投資法人の資金調達及びALMに関する事項の審議並びに決議</li> <li>・ 投資法人資産運用業に係る運用評価、リスク管理に関する事項</li> <li>・ その他付随する業務</li> </ul>
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 委員の3分の2以上の出席を要する。ただし、代表取締役社長及びコンプライアンス・オフィサーは必ず出席を要する。</li> <li>・ 決議は代表取締役社長を含む出席委員の3分の2以上の賛成による。なお、コンプライアンス・オフィサーは重要な問題があると判断する場合、審議中においても議案を起案部署又はコンプライアンス委員会（コンプライアンス委員会の承認の決議を経ている場合）に差し戻すことができる。</li> </ul>



b. コンプライアンス委員会

委員	代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー（委員長）、取締役（常勤）、監査役及び外部委員（注）
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 投資法人資産運用業のうち利害関係者（後記「7 管理及び運営の概要（2）利害関係人との取引制限 利害関係取引規程」に定義されます。以下同じです。）との取引に関する審議及びその承認の決議</li> <li>・ 投資法人資産運用業における利害関係者以外を相手方とする資産の取得及び処分の内、コンプライアンス委員会規程に定める要件に該当する取引に関する審議及びその承認の決議</li> <li>・ 投資法人資産運用業に関する運用方針（運用ガイドラインの策定及び変更、資産管理計画書の策定及び変更、中期運用計画の策定及び変更、年度運用計画の策定及び変更等）に関する審議並びにその承認の決議</li> <li>・ 社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項の審議及びその承認の決議</li> <li>・ 社内諸規程・規則等の制定案及び改廃案に関する事項の審議及び承認の決議</li> <li>・ 内部者取引等管理規程に定める役職員等による投資口取得に関する事項の審議及び承認の決議</li> <li>・ その他コンプライアンス・オフィサーが随時定める事項に関するコンプライアンスに関する事項の審議及びその承認の決議</li> <li>・ その他付随する業務に関する事項の審議及び承認の決議</li> </ul>
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 委員の3分の2以上の出席を要する。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は必ず出席を要する。</li> <li>・ 決議は、原則として全会一致による。なお、全会一致とならない場合は、コンプライアンス・オフィサーは、当該議案を起案部署に差し戻す。</li> </ul>

（注）本書の日付現在、外部委員には、弁護士1名が就任しています。

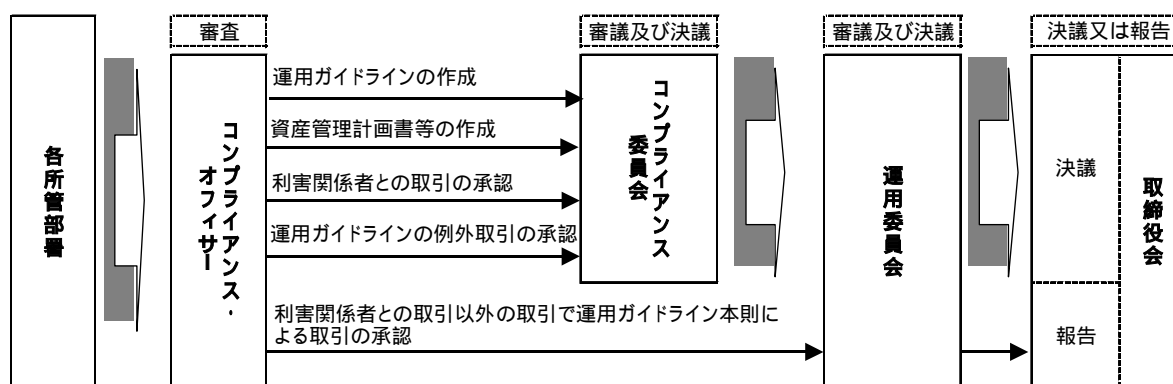
## 投資運用の意思決定機構

資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、運用ガイドラインを作成し、投資方針、利害関係者との取引のルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

また、資産運用会社は、運用ガイドラインに従い、資産管理計画書等（資産管理計画書の他、中期運用計画及び年度運用計画を含みます。）を作成し、運用ガイドラインに定める投資方針、利害関係者との取引のルールに従い、投資物件を選定し、その取得を決定します。

運用ガイドライン及び資産管理計画書等の制定及び変更に係る意思決定フロー並びに資産の取得及び売却に係る意思決定フローは以下の通りです。

### < 意思決定フロー >



#### (イ) 本投資法人の資産の運用に係る投資方針に関する意思決定

運用ガイドラインの制定及び変更は、投資運用部長の指示に基づき投資運用部において起案され、コンプライアンス・オフィサーに上程されます。コンプライアンス・オフィサーが法令、社団法人投資信託協会の定める規則、本投資法人の規約及び資産運用会社の社内規程（以下「法令等」といいます。）に照らして審査した上で問題点がないと判断した場合、コンプライアンス委員会で審議され、決議されます。その後、運用委員会に付議され、審議後決議されます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について運用委員会に報告するものとします。運用委員会において審議・決議された後、取締役会へ上程され、審議の上、制定又は変更されます。

運用ガイドラインは、一年に一度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果によって変更を行わないこともあります。また、経済情勢の大幅な変化が生じた場合には、その都度見直し及び変更を行うことがあります。

#### (ロ) 本投資法人の資産の運用に関する意思決定

##### a. 資産管理計画書等に関する事項

資産管理計画書等は、各所管部署により起案され、コンプライアンス・オフィサーに上程されます。コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らして審査した上で問題点がないと判断した場合、コンプライアンス委員会で審議され、決議されます。その後、運用委員会に付議され、審議後決議されます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について運用委員会に報告するものとします。

運用委員会において審議・決議された後、取締役会へ上程され、審議の上、決定又は変更されます。

資産管理計画書等は、営業期間毎に策定又は見直しを行うこととします。資産管理計画

書等について期間中に変更が生じた場合は、各所管部署は変更計画書を起案し、資産管理計画書等の策定と同様の手続で決定します。

b. 資産の取得及び売却に関する事項

資産の取得に際して、投資運用部は、各資産について、定められた手続に従い投資資産を選定します。

投資運用部は、投資資産の取得に関してコンプライアンス・オフィサーに上程します。コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らして審査した上で問題点がないと判断した後、運用委員会に付議され、審議後決議されます。ただし、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する場合、また利害関係者との取引又は運用ガイドラインの例外規定に該当するすべての取引については、コンプライアンス委員会で審議され、決議されます。その後、運用委員会に付議され、審議・決議されます。なお、コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について運用委員会に報告するものとし、利害関係者との取引又は運用ガイドラインの例外規定に該当するすべての取引については、取締役会に付議され、審議・決議されます。なお、その他の取引については、運用委員会で審議及び決議され、決定内容を取締役会に報告するものとし、

コンプライアンス委員会は、必要に応じて外部の専門家による意見書等を取得することができ、取得した意見書等を決定の参考としてこれを運用委員会及び取締役会に提出するものとし、運用委員会及び取締役会は、コンプライアンス委員会の報告及び専門家意見（共に提出された場合）等を参考に当該資産について投資判断を行います。

資産の売却に関しては、資産の取得と同様に、投資運用部で立案し、売却の是非について運用委員会及びコンプライアンス委員会で審議後、取締役会において両委員会での審議内容を精査して決議が行われます。審議・決議方法等はすべて、資産の取得の場合と同様です。

(5) 【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額	200,000,000円
本投資法人が発行する投資口の総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	400口

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下の通りです。

年月日	出資総額	発行済投資口総数
平成17年5月6日(注)	200,000,000円	400口

(注) 本投資法人は、平成17年5月6日に成立しました。

## (6) 【主要な投資主の状況】

(本書の日付現在)

名称(氏名)	住所 (注1)	本投資法人との関係	所有 投資口数 (口)	比率 (%) (注2)
ケネディクス株式会社	東京都港区新橋二丁目 2番9号	資産運用会社の親会社	200	50.00
ケネディクス・リート・ マネジメント株式会社	東京都千代田区丸の内 二丁目6番2号	資産運用会社	98	24.50
本間 良輔		ケネディクス株式会社 代表取締役 ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 代表取締役	20	5.00
宮島 大祐		本投資法人 執行役員 資産運用会社 代表取締役	20	5.00
吉川 泰司		ケネディクス株式会社 取締役	10	2.50
川島 敦		資産運用会社 社外取締役 ケネディクス株式会社 取締役	10	2.50
池田 総司		資産運用会社 取締役投資運用部長	3	0.75
舩橋 晴雄		資産運用会社 監査役(非常勤) ケネディクス株式会社 監査役(非常勤) ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 監査役(非常勤)	3	0.75
野崎 輝男		資産運用会社 業務管理部長	3	0.75
田島 正彦		資産運用会社 財務企画部長	3	0.75
米田 修一		資産運用会社 コンプライアンス・ オフィサー	3	0.75
その他(注3)			27	6.75
合計			400	100.00

(注1) 各個人投資主は、住所を開示しておりません。

(注2) 比率とは、発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率をいいます。

(注3) その他は、個人14名であり、いずれも資産運用会社又はケネディクス株式会社の役職員です。

## 2【投資方針】

### (1)【投資方針】

#### 本投資法人の基本戦略

本投資法人は、主として不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資し、収益の安定的な獲得と投資資産の持続的な成長を図ることにより、投資主利益の極大化を目指します。

本投資法人は、かかる目的を達成するため、「トレンド (Trend) 」を捉え「タイミング (Timing) 」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 (Type)、地域 (Area) 及び規模 (Size) ) 」を重視して資産分散の図られたポートフォリオを構築していきます (ケネディクス・セレクション (KENEDIX Selection) ) 。

本投資法人は、ケネディクス株式会社<sup>(注)</sup>の理念と人材を受け継ぐ資産運用会社<sup>(注)</sup>にその資産運用を委託することにより、この目的を実現していきます。

(注) 資産運用会社は、ケネディクス株式会社の100%出資子会社です。ケネディクス株式会社との協働関係の詳細につきましては、後記「本投資法人の成長戦略 (八) ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社のサポート」をご参照下さい。

不動産市場のグローバル化や不動産の金融商品化が進み、収益性と透明性を重視した価格に基づく取引が浸透する中、不動産の用途、地域及び規模という投資軸に対応した投資市場が形成され、それぞれの投資軸の各要因によるトレンドが見られるようになってきています。用途については、景気・雇用環境等の影響を受けるオフィス、人口・世帯動態等の影響を受ける住宅、交通インフラの整備や貯蓄・消費動向等の影響を受ける商業施設毎に、それぞれの要因の違いにより、異なった市場トレンドが形成されます。また、地域については、各経済圏の成長性や人口増減、都市相互間の優位性の変化等により、時と共に需給トレンドが変動します。更に、規模についても、企業規模毎に景況や事務所ニーズが異なること (オフィス)、少子高齢化や核家族化等の世帯構成の変化に伴い住宅ニーズが変動すること (住宅) 等、規模に応じて異なる需給トレンドが形成されます。したがって、不動産投資に当たっては、それらのトレンドを見極めることが重要となります。

また、不動産は、公開市場を通じて取引されている株式等と異なり、物件毎の個別性が強く、取引機会を一度逃すと同一不動産への投資が極めて困難となります。このような特徴を持つ不動産への投資に当たっては、不動産売却情報を迅速に収集し、入手した情報に対してタイミングを逃さず投資判断を下すことが重要となります。

本投資法人は、投資資産の拡大 (外部成長) を目指すに当たり、不動産市場のトレンドの中で最適と考えられる投資機会を柔軟な姿勢で追求し、迅速な情報収集と意思決定に基づき取得のタイミングを逃さない機動的な不動産投資を行います。本投資法人は、ケネディクス株式会社が不動産流動化の黎明期から独立系不動産運用会社として培った優位性を活用し、不動産業界及び金融業界における全方位的なネットワークを通じて広く集まる情報 (不動産売却情報、マーケット情報、テナント情報、周辺開発情報等) を分析し、不動産市場のトレンドを確実に把握し、迅速な意思決定に基づくタイミングを捉えた不動産投資を実行します。

ポートフォリオ構築に当たっては、「用途、地域及び規模という3つの投資軸」を重視して設定されたポートフォリオ構築方針に基づき、リスク/リターンのバランスがとれた投資物件を選別します。具体的には、ポートフォリオの約50%以上を東京経済圏の一定規模以上のオフィスビルとする他、人口集積が見込まれる地域の住宅、繁華性が高い地域の都市型商業施設等を中心とした投資運用を目指します。なお、個別の投資物件については、資産運用のための個別投資基準に定める厳格かつ明確な基準を踏まえた検証を行います。

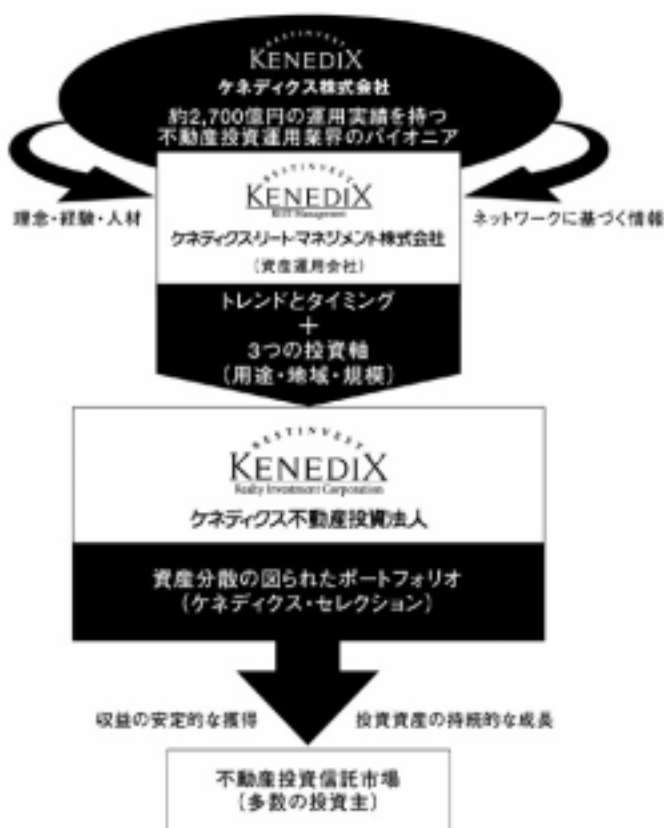
以上のような不動産運用に対する方針のもと、本投資法人は、「ケネディクス・セレクション」と呼ばれる資産分散の図られたポートフォリオを構築していきます。

本投資法人は、不動産投資案件の組成及び運用を専業とするケネディクス株式会社の理念（独立系運用会社として不動産投資家の立場に即した運用サービスを提供すること）を受け継ぐ資産運用会社に、その運用を委託します。資産運用会社は、ケネディクス株式会社の出身者を中心に、このような理念に共鳴し、より多くの投資家が参加できる不動産投資信託市場においてその理念を実践することを志すメンバーで構成されています。本投資法人は、投資物件の取得・運用及び資金調達等に当たり、資産運用会社の人材が持つ不動産と金融の両分野における多様な経験と高い専門的能力を活用します。

また、本投資法人は、ポートフォリオ及び投資物件の継続的かつ安定的な成長を図るため、ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社から（イ）不動産供給面での物件サポートラインの提供、（ロ）不動産取得ウェアハウジング機能の提供、及び（ハ）プロパティ・マネジメントサービスの提供を受ける体制を確立しています。

なお、本投資法人は、常に投資家側の視点に立ち、迅速かつ正確な情報開示により説明責任を果たすとともに、コンプライアンス、ガバナンス及びリスク管理を徹底した運営を行います。

#### <本投資法人の基本戦略>

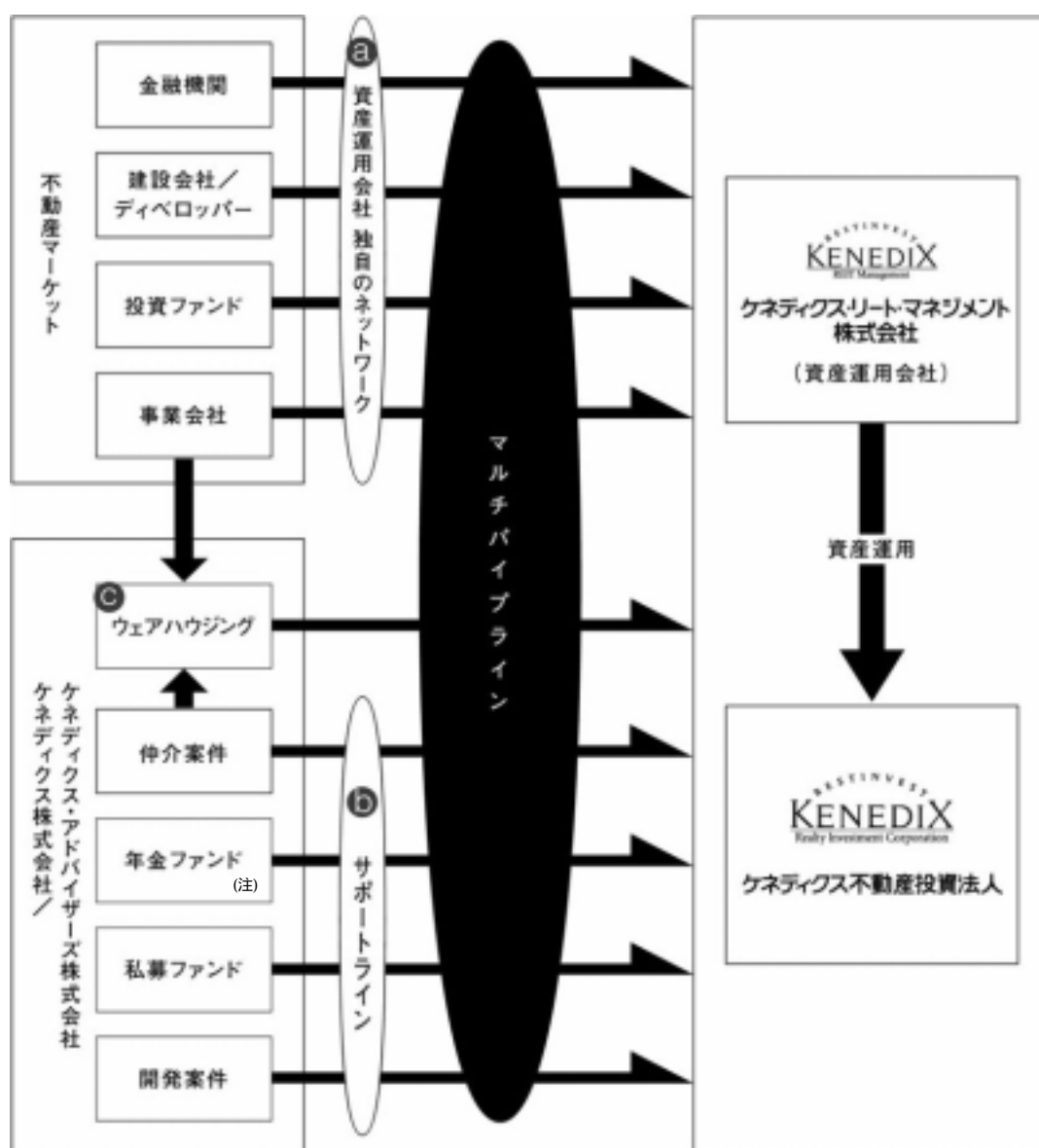


## 本投資法人の成長戦略

### (イ) 投資物件の取得方法（外部成長）

本投資法人は、投資物件取得ソースとなる複数のパイプライン（マルチパイプライン）を構築することにより、継続的な投資物件取得の機会を確保し、ポートフォリオの安定的な成長を目指します。

#### <マルチパイプライン>



(注) 年金ファンドとは、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社が運営管理業務を受託する、主として年金資金等の運用を目的として組成された不動産投資ファンドをいいます。

#### a . 資産運用会社独自のネットワークによる投資物件取得

本投資法人は、ケネディクス株式会社の理念を受け継ぐ資産運用会社に運用を委託します。

資産運用会社のメンバーは、不動産業務や金融業務の第一線で活動してきた多様な経歴を持ち、不動産鑑定士・証券アナリストをはじめ、様々な得意分野と専門性を持っています。

本投資法人は、資産運用会社のメンバーが持つ多様な経験と高い専門性、不動産と金融の両分野で全方位に展開される独立系ならではの幅広いネットワークを基に、資産運用会社独自の情報収集を不動産市場で行うことにより、着実な外部成長を目指します。

b. ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社のサポートラインによる投資物件取得

本投資法人及び資産運用会社は、ケネディクス株式会社及びその子会社であるケネディクス・アドバイザーズ株式会社との間で、平成17年5月31日付でサポートライン覚書を締結しています。サポートライン覚書により、資産運用会社は、ケネディクス株式会社又はケネディクス・アドバイザーズ株式会社が取扱う不動産について、ケネディクス株式会社及びその子会社以外の第三者に優先して購入を検討できることとなっています。後記「(八) ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社のサポート」をご参照下さい。

c. ケネディクス株式会社のウェアハウジング機能による機動的な投資物件取得

資産運用会社は、サポートライン覚書において、本投資法人が取得を希望する物件について、取得及び一時的な所有をケネディクス株式会社に依頼することができ、ケネディクス株式会社は、資産運用会社からかかる依頼を受けた場合には誠実に検討することとなっています。これにより、資金調達の時期や投資基準との整合性等の理由で本投資法人が直ちに取得できない物件について、本投資法人の取得機会を優先的に確保し、機動的な物件取得を図ります。後記「(八) ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社のサポート」をご参照下さい。

なお、ケネディクス株式会社及びその子会社等との取引につきましては、利害関係者との取引の基準を利害関係取引規程等により定め、かつ、運営面においても独立性を保つ等、コンプライアンスやガバナンスの体制に十分に注意した運営を行います。利害関係取引規程については、後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利害関係取引規程」をご参照下さい。

(ロ) 投資物件の運営管理方法（内部成長）

a. 収入の安定維持

本投資法人は、下記の施策により、投資物件の稼働率や収入の維持向上を目指します。

- ・投資物件の特性やテナントの属性に適した良質なサービスを提供し、テナントとのリレーションの充実を図ることにより、テナント満足度の向上を実現します。
- ・テナント動向を早期に把握し、賃貸市場の繁閑期を見据えた機動的なリーシング活動に努めます。
- ・取得資産に適した長期修繕計画を策定し、計画的な修繕及び設備投資を行うことにより、取得資産の価値や相対的な競争力を極大化することを目指します。

b. 運営・管理コストの低減

本投資法人は、妥当な管理水準の検証を定期的に行うと共に、維持費・管理費・各種業者への支払経費等について可能な限り低減を図り、その収益の極大化を目指します。管理水準の見直しや費用の低減に当たっては、収入の維持向上に必要と判断される水準とのバランスを勘案しながら行います。

c. プロパティ・マネジメント業務の一括委託による効率的な運営

本投資法人は、投資方針に則り、多数の取得資産のプロパティ・マネジメント業務を効率的かつ経済的に行うため、多様なジャンルに運営管理実績のある会社に対して、資産運



用会社の統括管理の下でプロパティ・マネジメント業務を一括委託する方針です。この業務委託に際しては、プロパティ・マネジメント業務の目的が不動産の収益確保にあることを重視し、その業務報酬を不動産収入だけでなく不動産経費控除後の不動産営業収益にも連動させる体系とすることで、本投資法人の利益をより意識した形でプロパティ・マネジメント業務を行わせます。

プロパティ・マネジメント会社の選定に当たっては、不動産運営管理の経験や能力、取得予定資産（後記「(2) 投資対象 取得予定資産の概要」をご参照下さい。）における実績、関係業者とのネットワーク、本投資法人の視点に立った運営管理遂行の可否等を総合的に勘案した上で、決定します。本投資法人は、プロパティ・マネジメント業務について、取得予定資産の大半について運営管理実績があり、個別不動産の特性やテナント動向に精通しているケネディクス・アドバイザーズ株式会社に一括委託する予定です。また、本投資法人は、投資物件の貸主としての運営管理によるテナントに密着した貸室管理、物件価値の保全・向上を図るため、原則として、プロパティ・マネジメント会社として選定されるケネディクス・アドバイザーズ株式会社をマスターリース会社とする、マスターリースの形態をとる予定です。後記「(八) ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社のサポート」をご参照下さい。

(八) ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社のサポート

a. ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社の概要及び実績

i. ケネディクス株式会社の概要

ケネディクス株式会社は、不動産投資案件の組成や不動産投資コンサルティング、不動産運営（アセットマネジメント）等、不動産の投資・運用に係るサービスを提供する専門家集団です。

ケネディクス株式会社は、不動産の所有と経営の分離やその金融商品化が急速に進む中で、不動産流動化の黎明期からのパイオニアとして、内外の機関投資家や年金基金をはじめとする多くの投資家から信任を得て、業界トップ水準の受託資産残高と実績を積み重ねており、運用資産の売却も積極的に行っています（後記「ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社の運用実績等 ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社のアセットマネジメント受託資産残高の推移並びにケネディクス株式会社のアセットマネジメント受託資産売却累計額の推移」をご参照下さい。）。運用対象不動産については、オフィスビルを中心に、住宅・商業施設・物流施設と様々な用途を対象とした運用を行っています。

ケネディクス株式会社は、不動産及び不動産金融の専門家の立場で、「不動産投資アドバイザーリー事業」（不動産投資案件の発掘／企画／コンサルティング等）、「アセットマネジメント事業」（不動産の運営／資産価値の維持向上等）及び「債権投資マネジメント事業」（不動産担保付き債権の投資／回収等）の3事業を中心に活動しています。＜ケネディクス株式会社の事業セグメント別の営業収益（連結）及び従業員の人数（連結）（注1）＞

事業セグメントの名称	営業収益（千円） （自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日）	従業員数（名） （注3）
不動産投資アドバイザーリー事業	3,451,302	12
アセットマネジメント事業	1,382,577	37
債権投資マネジメント事業	1,218,395	34
全社（共通）（注2）	-	12
合計	6,052,274	95

- (注1) ケネディクス株式会社の連結子会社は、パシフィック債権回収株式会社、ケイダブリュー・ペンションファンド・アドバイザーズ株式会社、ケネディクス・リード・マネジメント株式会社、ケイダブリュー・デベロップメント株式会社、その他18社を指します。
- (注2) 全社(共通)として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属している従業員の数を記載しています。
- (注3) 従業員数については、就業人員を記載しており、受入出向者数を含みます(平成16年12月31日現在)。

また、ケネディクス株式会社は、投資用不動産の開発案件にも積極的に取り組んでいます(後記「ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社の運用実績等 ケネディクス株式会社の投資用不動産開発への取組み」をご参照下さい。)

ケネディクス株式会社は、平成15年12月12日に東京証券取引所市場第二部に上場後、平成16年12月1日に東京証券取引所市場第一部指定となりました。なお、平成17年5月1日にケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社からケネディクス株式会社に社名変更しています。

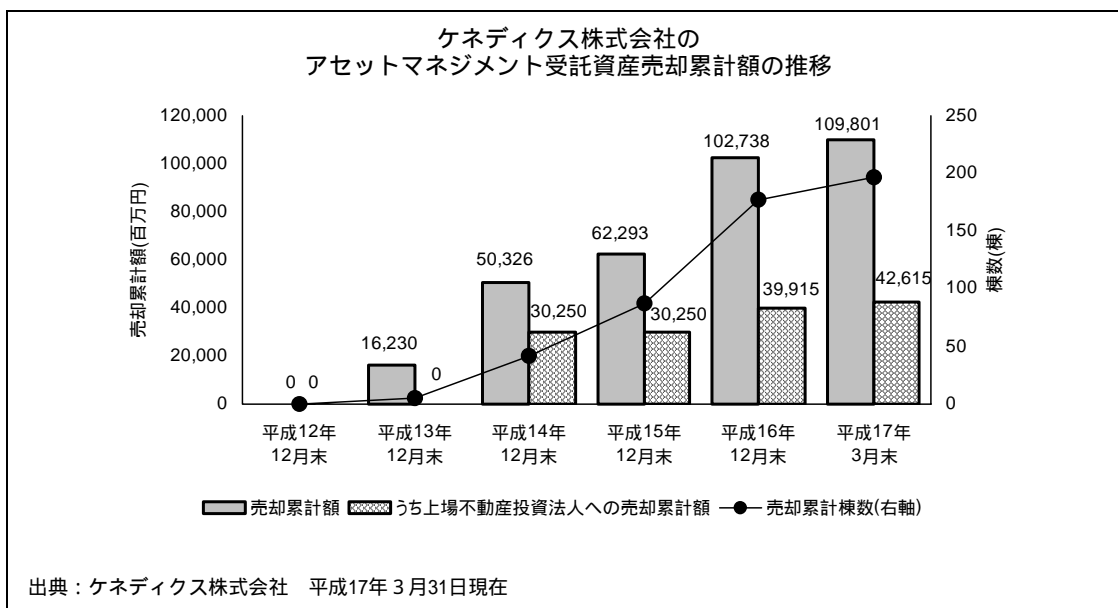
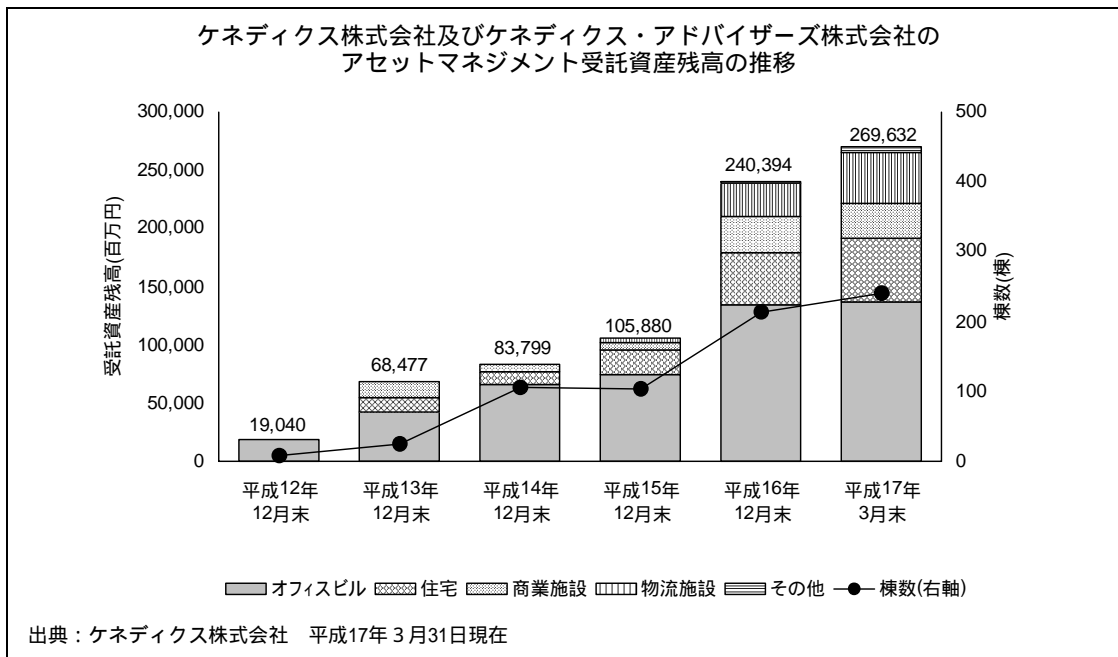
#### <ケネディクス株式会社の沿革>

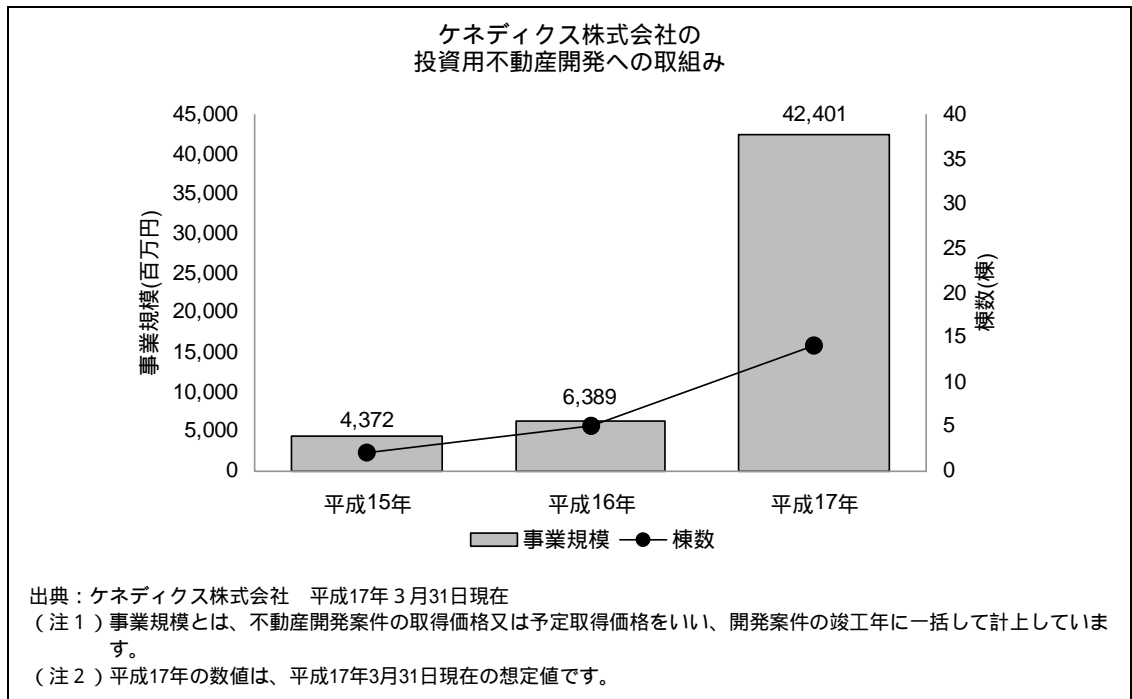
年月	事業内容
平成7年4月	ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社設立
平成11年2月	国内最初の不動産ノンリコースローンをアレンジし、アセットマネジメント事業へ本格参入
平成13年7月	大手生命保険会社との不動産投資ファンドを組成
平成14年2月	大阪証券取引所ナスダックジャパン市場に株式を上場
平成14年8月	開発案件への取組みを開始
平成15年11月	年金基金との不動産投資ファンドを組成
平成15年12月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場
平成16年12月	東京証券取引所市場第一部銘柄に指定
平成17年5月	ケネディクス株式会社に社名変更

#### ケネディクス・アドバイザーズ株式会社の概要

ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、主に年金ファンドの運営管理会社として平成15年11月28日に設立されました。なお、平成17年5月1日にケイダブリュー・ペンションファンド・アドバイザーズ株式会社からケネディクス・アドバイザーズ株式会社に社名変更しています。ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、ケネディクス株式会社の100%出資子会社です。本書の日付現在、年金ファンドの運営管理業務を行う投資運用部、業務管理部及び本投資法人のプロパティ・マネジメント業務を行う専従の部署であるリート運用部の3部門で組織されています。

ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社の運用実績等





**ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社の  
年金ファンド組成実績**

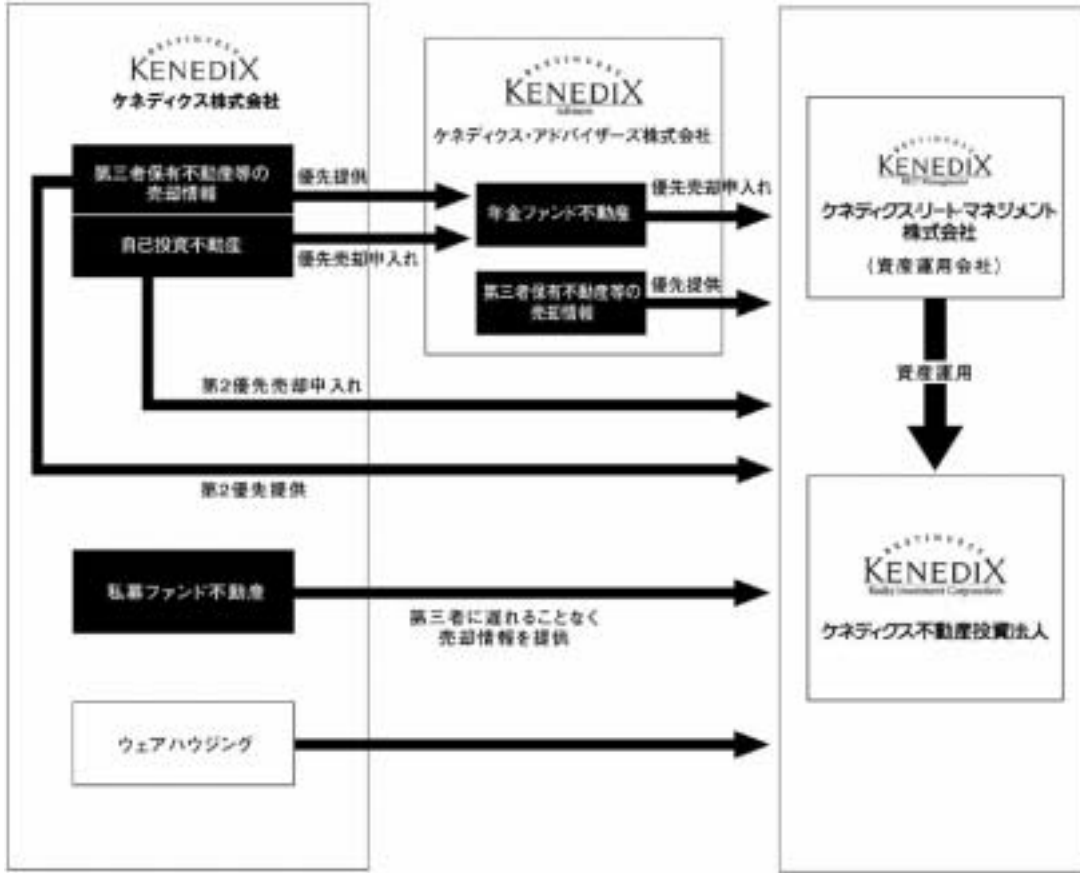
ファンド	物件内容	組成時期
1号	オフィスビル3棟、住宅8棟	平成15年11月
2号	オフィスビル6棟	平成15年11月
3号	オフィスビル3棟、住宅9棟	平成16年4月
4号	オフィスビル5棟、住宅4棟	平成16年9月
5号	住宅2棟	平成17年3月
6号	オフィスビル、住宅	平成17年7月予定

出典：ケネディクス株式会社 平成17年3月31日現在  
(注) 本投資法人は、本募集後に1号及び3号ファンドの資産を取得する予定です。

**b. サポートライン覚書の概要**

本投資法人、資産運用会社、ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券、不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等（開発段階の不動産を含み、以下、本項において「不動産等」と総称します。）の情報提供及び売買に係る方法及び手順等を定めることを目的として、平成17年5月31日付でサポートライン覚書を締結しています。

### <サポートライン覚書の概要>



- ・ケネディクス株式会社の不動産供給面でのサポート
  - ( ) ケネディクス株式会社が入手した不動産等情報にかかる情報提供
 

ケネディクス株式会社は、サポートライン覚書の各当事者以外の者により保有又は運用される不動産等で、本投資法人の投資基準に合致する不動産等の売却情報（以下「不動産等情報」といいます。）を自ら入手した場合、年金ファンドの投資基準に合致する不動産等に係る不動産等情報についてはケネディクス・アドバイザーズ株式会社に対して提供し、年金ファンドに対する当該不動産等の売却が困難である場合には、当該不動産等情報を資産運用会社に対して提供します。

なお、ケネディクス株式会社は、自ら入手した不動産等情報に係る不動産等が年金ファンドの投資基準に合致しない場合、当該不動産等情報を資産運用会社に対して提供します。

ケネディクス株式会社は、上記に従い、資産運用会社又はケネディクス・アドバイザーズ株式会社に対して情報提供を行った場合、本投資法人又は年金ファンドに対する当該不動産等の売却が困難であると判断するまでの間、資産運用会社又はケネディクス・アドバイザーズ株式会社以外の者に対する当該不動産等情報の提供又は自己による当該不動産等の取得（下記 . に規定するウェアハウジングによる場合を除きます。）を行いません。
  - ( ) ケネディクス株式会社の自己投資不動産の売却
 

ケネディクス株式会社は、(a)自ら、(b)自己が全額出資する法人、又は(c)自己若しくは自己が全額出資する法人が全額出資するファンドが所有する不動産等で、本投資法人の投資基準に合致する不動産等を売却する場合、年金ファンドの投資基準に合致する当該不動産等については、資産運用会社より先にケネディクス・アドバイザーズ

ズ株式会社に対して売却を申し入れ、同社と当該不動産等の売買条件について誠実に協議します。協議の結果、合意に至らない場合、ケネディクス株式会社は、当該不動産等の本投資法人への売却を資産運用会社に対して申し入れます。また、ケネディクス株式会社は、当該不動産等が年金ファンドの投資基準に合致しない場合、当該不動産等の本投資法人への売却を資産運用会社に対して申し入れます。

ケネディクス株式会社は、上記の申し入れ後、資産運用会社と当該不動産等の売買条件について誠実に協議し、当該協議期間中、資産運用会社以外の者に売却その他の処分申し入れを行いません。協議の結果、当該不動産等の売却について合意に至らなかった場合、ケネディクス株式会社は、当該不動産等の売却を資産運用会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社以外の者に申し入れる旨を資産運用会社に通知した上で、当該不動産等の売却を資産運用会社以外の者に申し入れることができます。ただし、ケネディクス株式会社は、かかる売却の申し入れの結果、当該申し入れを受けた者が提示する購入条件が資産運用会社の提示した購入条件と同等以下である場合には、資産運用会社の購入意思を再確認します。

( ) ケネディクス株式会社の私募ファンドからの物件売却

ケネディクス株式会社は、自己がアセットマネジメント業務を受託する不動産投資ファンド(上記( )に規定するファンドを除きます。)が所有する不動産等を売却する場合で、当該不動産等が年金ファンド又は本投資法人の投資基準に合致する場合には、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社又は資産運用会社に対して、当該不動産等の売却情報を第三者に遅れることなく提供します。

・ケネディクス株式会社によるウェアハウジング機能の提供

資産運用会社は、将来における本投資法人での取得を目的として、ケネディクス株式会社以外の者が所有する不動産等について取得及び一時的な所有をケネディクス株式会社に依頼することができ、ケネディクス株式会社は、資産運用会社からかかる依頼を受けた場合は、これを誠実に検討します。

ケネディクス株式会社は、かかる依頼を承諾した場合、ケネディクス株式会社又はケネディクス株式会社が全額出資する法人において、依頼にかかる不動産等を取得します。

ケネディクス株式会社が不動産等を取得した場合、取得日から1年間、資産運用会社以外の者に対し当該不動産等の売却その他の処分の申し入れをしてはならず、また、かかる期間内に資産運用会社が本投資法人による取得を申し出た場合、これに応じます。

・ケネディクス・アドバイザーズ株式会社の不動産供給面でのサポート

( ) ケネディクス・アドバイザーズ株式会社が入手した不動産等情報にかかる情報提供

ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、不動産等情報を自ら入手した場合で、当該不動産等情報に係る不動産等が、年金ファンドの投資基準と合致せず、かつ当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合、当該不動産等情報を資産運用会社に提供します。

ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、上記に従い、資産運用会社に対して情報提供を行った場合、本投資法人に対する当該不動産の売却が困難であると合理的に判断することができるようになるまでの間、資産運用会社以外の者に対する当該不動産等情報の提供を行いません。

( ) ケネディクス・アドバイザーズ株式会社の年金ファンドからの物件売却

ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、年金ファンドが所有する不動産等を売却する場合、ケネディクス株式会社に対し買主探索活動、売却の申し入れ、協議、契約及び引渡しに関する事務、その他の媒介業務を依頼し、ケネディクス株式会社はこれ

を引き受けます。ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、年金ファンドが所有する不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合、当該不動産等の本投資法人への売却を資産運用会社に対して申し入れます。

ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、上記の申入れ後、資産運用会社と当該不動産等の売買条件について誠実に協議し、当該協議期間中、資産運用会社以外の第三者に売却、その他の処分の申入れを行いません。ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、協議の結果、当該不動産等の売買について合意に至らなかった場合、当該不動産等の売却を資産運用会社以外の者に申し入れる旨を資産運用会社に通知した上で、当該不動産等の売却を資産運用会社以外の者に申し入れることができます。ただし、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、かかる売却の申入れの結果、当該申入れを受けた者が提示する購入条件が資産運用会社の提示した購入条件と同等以下である場合には、資産運用会社の購入意思を再確認します。

上記 . 及び . のいずれの場合においても、ケネディクス株式会社又はケネディクス・アドバイザーズ株式会社が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、情報提供又は売却が禁止される場合には、情報提供又は不動産等売却の優先的申入れは行われません。また、投資基準への合致及び売却可能性については、各当事者の合理的判断によることとなります。

なお、サポートライン覚書の有効期間は、サポートライン覚書の締結日から3年間とします。サポートライン覚書は、有効期間満了日の90日前までに他の全覚書当事者に対して期限の更新をしない旨の書面による通知を行わない限り、更に1年間、同一の条件にて自動更新されます。

また、サポートライン覚書に基づき本投資法人が不動産等を取得する場合、媒介業務を行うケネディクス株式会社に仲介手数料が支払われる場合があります。

#### c . ケネディクス・アドバイザーズ株式会社に対するプロパティ・マネジメント業務の委託

本投資法人は、テナント満足度や不動産価値の維持向上につながる運営管理体制を構築します。本投資法人は、不動産運営管理の能力や経験、取得予定資産における実績等を勘察し、取得予定資産に関するプロパティ・マネジメント業務をケネディクス・アドバイザーズ株式会社へ委託する予定です。ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、現在取得予定資産の大半について運営管理に携わっており、個別不動産や各テナントの特性に精通しています。また、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、本投資法人の運用姿勢を十分に理解しており、同社をプロパティ・マネジメント業務に継続して参画させ、経験・ノウハウに基づいた高品質のサービスを提供させることにより、テナント満足度や不動産価値の維持向上を実現することを目指します。

ケネディクス・アドバイザーズ株式会社には本投資法人のプロパティ・マネジメント業務を担う専任部署（リート運用部）が設けられ、各物件についての特性をふまえた運営管理を行う体制が整えられています。また、当該専任部署は、年金ファンドの運用管理を行うチーム（投資運用部）との間で、テナント情報等を遮断しつつ、リーシング会社の評価、稼働率向上、コスト削減、資産保全等に関する一般的な経験・ノウハウ等は共有しています。

本投資法人は、プロパティ・マネジメント業務を同社に一括委託することにつき以下の利点があると考えています。

ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、これまでケネディクス株式会社の子会社として投資家のための運営管理を実践してきた経験を有する運営管理会社であり、本投

資法人の理念や価値基準・判断基準を共有できる同社への委託により、本投資法人のための質の高いプロパティ・マネジメント業務が期待できます。

・物件の運営管理における仕様・手続等の統一化により、テナントへの迅速な対応、建物管理会社等への的確な指示が可能となります。

・プロパティ・マネジメント業務の一括受託者としての価格交渉力により、建物管理面でのコスト削減が可能となります。

・ケネディクス・アドバイザーズ株式会社にプロパティ・マネジメント業務を委託すること併せて同社をマスターリース会社とすることにより、投資物件の貸主として、よりテナントに密着した貸室管理、物件価値の保全・向上を図ることができます。

・更に、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社がマスターリース会社となることにより不動産信託報酬の軽減及びテナント敷金の効率的な運用が可能となります。

資産運用会社は、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社のプロパティ・マネジメント業務内容及び報酬の水準について定期的に評価及び査定を行います。また、資産運用会社は、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社及びその業務再委託先を変更することができます。更に、プロパティ・マネジメント報酬については、不動産収入だけでなく不動産経費控除後の不動産営業収益に連動させた報酬体系とします<sup>(注)</sup>。これにより、本投資法人の利益確保を意識した形でプロパティ・マネジメント業務を行わせ、相互に成長・発展することを目指します。

(注) ケネディクス・アドバイザーズ株式会社に支払われるプロパティ・マネジメント報酬の概要は以下の通りです。

賃貸管理業務報酬：不動産収入 × 2% + 運営経費控除後・減価償却費控除前の不動産営業収益 × 2%

管理移管報酬：不動産等の購入価格又は売却価格に応じて定められる以下の金額

物件（信託受益権）価格	管理移管報酬（購入時及び売却時）
10億円未満	180万円
10億円以上 30億円未満	200万円
30億円以上 50億円未満	220万円
50億円以上 100億円未満	240万円
100億円以上	250万円

工事監理報酬：工事金額に応じて定められる以下の金額

工事金額	工事監理報酬
100万円未満	なし
100万円以上 500万円未満	工事金額の5%
500万円以上 1,000万円未満	25万円に工事金額のうち500万円を超過する部分の4%を加えた金額
1,000万円以上 1億円未満	45万円に工事金額のうち1,000万円を超過する部分の3%を加えた金額
1億円以上	個別の協議により定める金額

## ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、前記「本投資法人の基本戦略」に基づき、下記のポートフォリオの構築を目指します。

かかるポートフォリオ構築方針は、経済情勢、不動産市況、金利動向、人口動態、本投資法人の資産規模等を総合的に勘案し、本投資法人の基本戦略の実現のために現時点で最も適切であると判断して制定されたものであり、資産運用会社は、原則として毎年4月末にその内容の妥当性を検証することとしています。ただし、経済情勢や不動産市況等に大幅な変化が生じた場合は、資産運用会社の判断によりポートフォリオ構築方針を機動的に見直す場合があります。

(イ) 用途



本投資法人は、次の要素等を勘案し、オフィスビル、住宅、商業施設、その他に分散投資を行います。

- a . 不動産マーケットにおける流通性や取引市場規模
- b . 不動産マーケット情報の整備度合い
- c . 用途面の分散確保
- d . テナント層（法人、個人、各種機関等）の分散確保

用途面での投資比率の目標は下表の通りです。

用途			投資比率（注）
区分	オフィスビル	主たる用途が事務所である賃貸用オフィスビル	50%以上
	住宅	主たる用途が住居である賃貸用住宅	20%以上
	商業施設	主として繁華性の高い立地に位置する都市型商業施設	30%以下
	その他	アミューズメント、ビジネスホテル、パーキング、教育施設、医療・介護・健康関連施設、借地権が設定された土地（底地）等	

（注）投資比率とは、各区分の取得価格小計を全区分の取得価格総額で除したものです。

なお、商業施設については、主として繁華性の高い立地に位置する都市型商業施設を対象とし、その他の用途区分としては、アミューズメント、ビジネスホテル、パーキング、教育施設、医療・介護・健康関連施設、借地権が設定された土地（底地）等多様な用途を対象とします。

ただし、物流・倉庫施設、ゴルフ場並びに風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。その後の改正を含みます。）第2条第5項に定める性風俗関連特殊営業店は投資対象外とします。

#### （ロ）地域

本投資法人は、国内最大の経済・人口集積エリアである東京経済圏（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県）の1都3県の主要都市）に所在する不動産等を中心に投資を行います。また、地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の災害、人口変動等の地域偏在リスクの軽減、ポートフォリオの収益性の向上等を目的として、地方経済圏（政令指定都市をはじめとする地方中核都市）に所在する不動産等にも一定の分散投資を行います。

地域面での投資比率の目標は下表の通りです。

地域			投資比率（注）
区分	東京経済圏	東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の主要都市	70%以上
	地方経済圏	政令指定都市をはじめとする地方中核都市	30%以下

（注）投資比率とは、各区分の取得価格小計を全区分の取得価格総額で除したものです。

## (八) 規模

本投資法人は、次の要素等を勘案し、下記規模の投資物件に分散投資を行います。

- a . 不動産マーケットにおける流通性
- b . 不動産の規模の分散確保
- c . テナント層（業種、従業員数、家族構成等）の分散確保
- d . 運営管理面での投資経済性

価格規模での最低投資規模及び最高投資規模の基準は下表の通りです。

区分		取得価格
最低投資規模	オフィスビル、商業施設 その他	1 投資物件当たり 10億円以上
	住宅	1 投資物件当たり 5 億円以上
最高投資規模	当該投資物件取得後の投資総額に対する当該物件の投資額の比率について、30%を上限とする。	

上記の最低投資規模の基準にかかわらず、以下に該当する場合は当該投資物件の取得を行うことができます。

- a . 複数の投資物件を一括で取得する際に、最低投資規模を下回る価格帯の投資物件が一部含まれる場合
- b . 投資基準に合致する投資物件の取得条件交渉を行った結果、鑑定評価額は最低投資規模を上回るものの、取得価格が最低投資規模を下回る場合

## (二) 運用期間

本投資法人は、原則として中長期的観点から投資物件を取得し、短期売買目的の投資物件の取得は行いません。ここで、短期とは1年未満の期間を、中期とは1年以上5年以下の期間を、長期とは5年を超える期間をいいます。

ただし、投資物件について以下の各号に該当する事象が発生した場合には、取得後間もない投資物件であっても当該投資物件の売却を検討及び実施することがあります。

- a . 本投資法人のポートフォリオ構築上、売却を行うことが本投資法人の中長期的な戦略から見て適切であると判断される場合
- b . 平均的な実勢価格を超える購入価格を提示する購入希望先が現れた場合等、売却を行うことが本投資法人の収益獲得に寄与する場合
- c . 経済情勢の著しい変化又は災害等による建物の毀損、劣化等により、当初想定した賃貸事業収支の確保が困難となり、追加的な措置によっても回復の見込みがないと判断される場合

## 個別投資基準

立地	用途、地域、規模毎の特性に応じた地域分析や個別分析を行い、これらを総合的に勘案して投資判断を行います。	
建物規模	原則として下記の基準に合致する物件とします。ただし、複数の投資物件を一括で取得する際に、下記の基準を満たさない投資物件が一部含まれる場合は、当該物件の取得を行うことができます。	
	オフィスビル 商業施設 その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・延床面積 1,000㎡以上</li> <li>・基準階専有面積 150㎡以上</li> </ul> 基準階とは、2階以上の階で、当該建物のうち最も標準的なフロアをいいます。
	住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・シングルタイプ (主として単身世帯を対象とする住宅) 主たる住戸の1戸当たり専有面積が20㎡以上30㎡未満であり、かつ1棟当たりの住戸数が20戸以上であるもの。</li> <li>・コンパクトタイプ (主として高収入単身世帯や夫婦世帯を対象とする住宅) 主たる住戸の1戸当たり専有面積が30㎡以上であり、かつ1棟当たりの住戸数が15戸以上であるもの。</li> <li>・ファミリータイプ (主として3人以上の家族世帯を対象とする住宅) 主たる住戸の1戸当たり専有面積が60㎡以上であり、かつ1棟当たりの住戸数が15戸以上であるもの。</li> <li>・プレステージタイプ (主として高収入家族世帯や企業役員層を対象とする住宅) 主たる住戸の1戸当たり専有面積が100㎡以上であり、かつ1棟当たりの住戸数が5戸以上であるもの。</li> </ul>
設備・仕様	下記をはじめとする項目が、地域における標準的水準以上と判断される物件又は標準的水準以上に変更可能な物件とします。	
	オフィスビル	<ul style="list-style-type: none"> <li>・階高、天井高</li> <li>・貸室形状、フロア分割対応</li> <li>・床形状、床荷重</li> <li>・OA対応</li> <li>・空調方式</li> <li>・電気容量、電源</li> <li>・セキュリティ対応</li> <li>・防災対応</li> <li>・共用施設(給湯、トイレ、エレベーター、駐車場等)</li> </ul>
	住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・間取り</li> <li>・天井高</li> <li>・バス、トイレ</li> <li>・キッチン</li> <li>・空調設備</li> <li>・放送受信設備</li> <li>・セキュリティ対応</li> <li>・管理室</li> <li>・共用施設(エレベーター、廊下、駐車場、駐輪場、ごみ収集場等)</li> </ul>
	商業施設 その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・階高、天井高</li> <li>・フロア形状</li> <li>・電気、水道、ガス容量</li> <li>・施設としての汎用性、転用性</li> </ul>

遵法性	都市計画法、建築基準法等、関連する諸法令を遵守している物件（既存不適格物件を含みます。）とします。ただし、関連法令を遵守できていない物件のうち、取得後、是正可能な物件に関しては、投資対象とすることがあります。
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の物件とします。
耐震性	新耐震基準（注1）に基づく建築物に相当する耐震性を有し、個別のPML値（注2）が20%未満であり、かつ、当該物件の取得後におけるポートフォリオ全体のPML値が10%未満を維持できる物件とします。 ただし、次に該当する物件については、投資対象とすることがあります。 (1) 地震保険を付保しても、なお投資経済性が維持できる物件 (2) 取得後に耐震補強工事が実施可能であり、当該工事により上記の基準を満たすことが可能と判断される物件
環境・地質	専門業者が作成したエンジニアリングレポート、地歴調査報告書等において、有害物質等が内在する可能性が低く、又は内在しているが当該有害物質に関連するすべての法令に基づき適法に保管あるいは処理等がなされている旨の記載がなされ、かつ、資産運用会社の調査により運用上の障害の可能性が低いと判断された物件とします。
テナント （エンドテナント）	(1) 属性、信用力、業種、使用目的、賃貸借契約の条件、テナント入替えの可能性等を総合的に勘案した上で、投資判断を行います。 (2) 特定の同一テナントからの賃料収入（共益費・駐車場使用料・倉庫使用料等を含み、複数物件に入居している場合はその総額とします。）がポートフォリオ全体の賃料収入に占める比率（4月末及び10月末の契約賃料ベースとします。）は、原則として15%を上限とします。 ただし、上記の上限値を超えるものの、テナントの信用力やテナント入替えの可能性等を総合的に勘案した結果、ポートフォリオの安定運営上、好影響を及ぼすと判断される場合は、投資対象とすることがあります。
権利関係	原則として、敷地も含めた一棟の建物全体に係る独立した所有権が取得できる物件とします。ただし、下記(1)から(6)の形態の物件についても、各々に定める検証を行った上で投資対象とすることがあります。 (1) 共有物件 <ul style="list-style-type: none"> <li>管理運営の自由度を確保するため、共有持分割合が50%超であることを原則としますが、他の共有者の属性や信用力、物件の特性等を総合的に考慮し、個別に投資判断を行います。</li> <li>処分の自由度を確保するため、共有者間協定等による共有者間の優先買取権や譲渡制限等の有無、内容等を確認します。</li> <li>収益の安定性を確保するため、他の共有者の属性や信用力等を十分確認の上、仕組み上の手当て（共有物不分割特約の締結、登記の具備や敷地の相互利用に関する取決めを含みますが、これらに限りません。）を講じます。</li> </ul> (2) 区分所有建物及びその敷地 <ul style="list-style-type: none"> <li>管理運営の自由度を確保するため、区分所有議決権が50%超であることを原則としますが、他の区分所有者の属性や信用力、物件の特性等を総合的に考慮し、個別に投資判断を行います。</li> <li>処分の自由度を確保するため、管理規約等による区分所有者間での優先買取権や譲渡制限等の有無、内容を確認します。</li> </ul>

権利関係	<ul style="list-style-type: none"> <li>・収益の安定性を確保するため、管理組合の運営状況（積立金、負債比率、付保状況等）を確認し、必要に応じて独自の手当て（本投資法人内の積立額増額、管理組合とは別途の共用部付保や敷地権の登記の具備を含みますが、これらに限りません。）を講じます。</li> <li>(3) 借地権付建物 <ul style="list-style-type: none"> <li>・原則として、旧借地法（大正10年法律第49号）又は借地借家法（平成3年法律第90号）に基づく借地権を投資対象とします。</li> <li>・底地権者の属性を慎重に検討し、地代の改定、借地契約更新時の更新料、建替え時の承諾料又は売却の際の承諾料等が収益性に与える影響を考慮の上、投資判断を行います。</li> </ul> </li> <li>(4) 借地権が設定された土地（底地） <ul style="list-style-type: none"> <li>・原則として、借地借家法第22条に定める定期借地権若しくは同法第24条に定める事業用定期借地権の設定されている土地のみを対象とします。</li> <li>・借地権者の属性や賃料負担能力の有無等を慎重に検討し、借地契約期間満了後の収益確保の見通しも踏まえて総合的に投資判断を行います。</li> </ul> </li> <li>(5) 境界 <ul style="list-style-type: none"> <li>・隣接地との境界確認が未了の物件については、隣接地の所有者や属性、経緯、現地の状況等を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。</li> </ul> </li> <li>(6) 用益権や越境物等 <ul style="list-style-type: none"> <li>・第三者による地上権・地役権等の用益権が設定されている不動産については、その内容や相手方を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。</li> <li>・隣接地からの越境物が存在する物件、又は隣接地への越境物が存在する物件については、越境物の内容や所有者、経緯、覚書締結の有無等を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。</li> </ul> </li> <li>(7) その他 <ul style="list-style-type: none"> <li>・借家権については、前各号に該当する物件を取得する際に付随するもの他は、原則として投資対象としません。</li> <li>・抵当権等の担保権が設定されている物件については、原則として投資対象としません。投資物件の検証に当たっては、担保権の有無や購入時の担保権抹消の可能性等を確認します。</li> </ul> </li> </ul>
開発案件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・原則として、安定的な賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている若しくは生じる見込みがある物件を投資対象とします。</li> <li>・第三者が開発中又は建築中である物件について、賃貸マーケットの状況又は賃貸借予約契約等により竣工後のテナントの確保が十分可能であり、建物完工と引渡しリスクが極小化されている場合には、当該建物竣工前においても投資対象とすることがあります。</li> <li>・本投資法人自らが土地を取得し、開発又は建物の建築を行う開発案件へは投資しません。</li> </ul>
現物不動産と信託受益権の選択	<p>投資物件の取得に当たり、現物不動産の形態で取得するか、信託設定を行った上で信託受益権の形態で取得するかは、現所有者の意向、取得時の流通コスト、取得後の管理コスト等を総合的に勘案して判断を行います。</p>

(注1)「新耐震基準」とは、昭和56年に施行された建築基準法施行令の改正(昭和56年4月24日政令第144号)に基づき制定された耐震基準をいい、RC柱の帯筋比の規定の新設(0.2%以上)、水平震度から層せん断力係数への見直し、耐震計算に関する二次設計の規定の新設がなされた結果、耐震性能が大幅に向上することの契機となった耐震基準をいいます。

(注2)「PML(Probable Maximum Loss)値」とは、地震による予想最大損失率を意味します。PML値は、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものに分けられます。PML値についての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間(50年=一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(475年に一度起こる大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものを意味します。

投資物件の取得に当たっては、対象不動産の収益性調査、市場調査、法的調査、鑑定評価等の詳細な調査(デューデリジェンス)を実施します。各種調査及び鑑定評価については、専門性、客観性、透明性の観点から、利害関係を有しない独立した外部業者へ調査を委託します。

## 運営管理方針

### (イ) 運用計画の策定

資産運用会社は、本投資法人の営業期間毎に「年度運用計画」を策定し、計画的な資産運用を行います。年度運用計画は、投資物件毎の収支計画を踏まえて、ポートフォリオ全体及び本投資法人全体の収支計画より構成され、各営業期間の開始時までにコンプライアンス委員会及び運用委員会の審議・決議を経た上で、取締役会の決議により決定されます。

資産運用会社は、各投資物件及びポートフォリオ全体について、収支実績を随時検証します。月次又は期中の収支予算と実績に著しい乖離が見られる等、年度運用計画の見直しが必要と判断される場合には、速やかに修正運用計画を策定します。

投資物件の取得又は売却、市場環境の変化等、投資物件やポートフォリオの状況に大きな変化が生じた場合についても、適宜、年度運用計画の修正や見直しを行います。

### (ロ) 運営管理のモニタリング

資産運用会社は、上記の「年度運用計画」を基に、投資物件の賃貸運営、建物管理、修繕・改修等の各方面から、プロパティ・マネジメント会社の運営管理活動をモニタリングします。

資産運用会社は、以下の事項に関する確認及び対応策等についての業務報告会を、プロパティ・マネジメント会社との間で定期的(原則として毎月)に開催し、計画に沿った運営管理を実行・維持するための協議をプロパティ・マネジメント会社と行います。

- ・ 前月までの収支実績及び予算との対比
- ・ 賃料収入と稼働率の状況及び予算との対比
- ・ 既存テナントの動向  
(賃料等の回収・延滞状況、テナントからの要望・苦情等の有無とその対処状況、賃貸借契約の更新・解約等の動向等)
- ・ 周辺地域における賃貸市場の動向
- ・ 新規テナント募集活動の状況  
(入居検討先、募集条件、空室期間等)
- ・ 建物管理の状況  
(躯体や設備の維持管理状況、法定定期点検の実施状況等)
- ・ 修繕工事の実施状況及び予算との対比
- ・ 今後必要な修繕工事及び大規模改修工事の計画
- ・ 収益向上、経費削減に向けた方策の検討
- ・ その他、資産運用会社において協議が必要と考える事項

#### (ハ) プロパティ・マネジメント会社の評価

資産運用会社は、定期的（原則として営業期間毎）に、プロパティ・マネジメント会社の運営実績に関し、以下の点を含めた評価及び査定を行います。その結果を踏まえ、業務内容の変更や改善の指示を行うほか、状況によりプロパティ・マネジメント会社の変更を行います。

- ・ 計画の達成度と貢献度
- ・ 既存テナントとのリレーション能力やクレーム対応能力
- ・ 新規テナント募集の営業状況
- ・ テナント審査能力
- ・ 投資物件の管理状況と改善提案能力
- ・ 修繕・改修工事の計画策定能力及び工事監理能力
- ・ 業務遂行上の正確性や対応能力、レポート作成能力
- ・ プロパティ・マネジメント報酬の水準
- ・ 社内体制及び財務状況

#### 付保方針

##### (イ) 損害保険

災害や事故等による建物の損害及び収益の減少、対人・対物事故による第三者からの損害賠償請求によるリスクを回避するため、投資物件の特性に応じ適切な損害保険（火災保険・賠償責任保険・利益保険等）を付保します。

##### (ロ) 地震保険

個別の投資物件のPML値が20%を超過する場合、若しくは個別の投資物件が加わることによりポートフォリオ全体のPML値が10%を超過する場合には、災害による影響と保険料負担等とを総合的に比較したうえで、地震保険の付保を検討します。

##### (ハ) 引受保険会社の保険格付

引受保険会社の保険格付は、付保時点においてムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクによるA3以上又はスタンダード・アンド・プアーズによるA-以上であることを基準とします。

##### (ニ) 引受保険会社の選定

引受保険会社の選定に当たっては、保険代理店を通じて複数の保険会社の条件を検証し、適切な選定を行います。

#### 修繕及び設備投資の方針

中長期的かつ安定的な収益を確保することを目的として、投資物件の競争力の維持・向上につながる効率的な修繕計画を投資物件毎に作成し、修繕及び設備投資を行います。

修繕及び設備投資については、原則として、投資物件毎の減価償却費の範囲内で実施します。ただし、計画において必要と判断された多額の支出及び緊急性を要する多額の支出については、必要とされる範囲に応じて、減価償却費を超えた額の修繕及び設備投資を行うことがあります。

共用部分の改修工事については、テナントに対する営業政策上の観点から早期に検討及び実施します。

将来耐震補強が必要になった場合は、テナントの営業状況に配慮しつつ、補強工事を検討及び実施します。

#### 売却方針

保有する投資物件の売却を行う場合は、当該投資物件の現状における収益性並びにマーケット動向を踏まえた将来的な収益見通し及び資産価値の増減などを総合的に勘案し、ポートフォリオにおける当該投資物件の存在意義を判断して決定します。

投資物件の売却に当たっては、より高い価格での売却が実現できるよう、競争入札方式の導入、有力不動産仲介業者の活用、専任媒介業者の活用等の方策を検討します。また、購入検討先の属性や購入目的等の調査を行い、不測のトラブルの回避を図ります。

## 財務方針

### (イ) 財務の基本指針

本投資法人の安定収益の確保及び運用資産の持続的な成長を目的として、以下の基本指針の下で計画的かつ機動的な財務戦略を立案、実行します。

- a. 調達面：資産の取得、設備投資、分配金の支払、本投資法人の運営資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還、借入金の返済、投資法人債の償還を含みます。）等の諸資金の手当てを目的として、安定的な長期資金と機動的な短期資金とを効率よく組み合わせた調達を行います。
- b. 運用面：資金の安全性、流動性及び効率性を重視した運用を行います。

### (ロ) 資金調達：エクイティ

投資口の追加発行は、総資産額<sup>(注)</sup>に対する借入金及び投資法人債の合計額の割合（以下「有利子負債比率」といいます。）や投資物件の取得時期等を勘案した上で、投資口の希薄化にも配慮しつつ実行します。

(注) 総資産額は、有利子負債比率計算時点における直近の決算期の貸借対照表における資産の部の金額とし、有形固定資産については鑑定評価額と期末帳簿価額との差額を当該有形固定資産の期末帳簿価額に加減して求めた金額とします。

### (ハ) 資金調達：デット

- a. 資金の借入れは、以下の方針に基づき適切に行います。
  - ・ 金利変動リスクを軽減するため、長期・短期の借入期間、固定・変動の金利形態等のバランスを図ります。
  - ・ リファイナンスリスク（資金再調達リスク）を軽減するため、返済期限や借入先の分散を図ります。
  - ・ 借入先は、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家に限ります。
  - ・ 借入先の選定に当たっては、借入期間、金利、担保提供の要否、手数料等の諸条件につき複数の金融機関と交渉し、マーケット水準とも比べながら、その内容を総合的に考慮して効率的な資金調達を図ります。
  - ・ 各種必要資金の機動的な調達を目的として、極度貸付枠設定契約やコミットメントライン契約等、事前の借入枠設定又は随時借入予約契約の締結を必要に応じて検討します。
- b. 投資法人債の発行は、長期かつ安定的な資金調達と調達先の分散を目的として適切に行います。
- c. 当面のデット調達及び返済は、原則として以下の方針に基づき行います。
  - ・ 資産の追加取得に際して借入れを要する場合、機動的な対応が必要とされるため、かかる追加取得に必要な資金の調達は主に短期借入金により行います。
  - ・ 資産の追加取得等に際して調達した短期借入金は、金融環境を勘案しつつ、固定金利による長期借入金又は投資法人債への借換えを適宜進め、低廉なコストでの安定的な資金調達構造を構築します。



- ・ 借入れに際しては、無担保・無保証を原則としますが、運用資産を担保として提供する場合があります。
- d . 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします。
- e . 金融先物取引等に係る権利及び金融デリバティブ取引に係る権利（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第3条第13号及び第14号）への投資を、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスク、その他のリスクをヘッジすることを目的としたものに限って行うことがあります。
- f . 有利子負債比率は、原則として60%を上限とします。  
ただし、資産の取得に伴い、一時的に60%を超えることがあります。

## （二）資金運用

- a . 本投資法人に帰属する余剰資金（本投資法人の固有勘定内及び不動産信託の信託勘定内）は、無利息型の普通口座（預金保険制度により全額保護の対象となる普通預金）又はムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクの短期債務格付がP - 2以上である銀行の普通預金口座に預け入れます。
- b . 余剰資金は、原則として、以下の項目に対して支出することができます。なお、規約上では安全性及び換金性を重視した上で有価証券及び金銭債権への投資ができることとされていますが、当面は運用を目的とした有価証券又は金銭債権への投資は行わないこととします。
  - ・ 投資物件の取得又は設備投資等
  - ・ 本投資法人の運営資金
  - ・ 分配金の支払
  - ・ 債務の返済（敷金及び保証金の返還、借入金の返済、投資法人債の償還を含みます。）
- c . 金融先物取引等に係る権利及び金融デリバティブ取引に関する権利への投資は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行います。
- d . 投資物件の賃貸に際し收受した敷金又は保証金等の預り金の運用方法は、原則として上記a. に準じた取扱いを行います。ただし、ヒストリカルデータの蓄積やコミットメントラインの導入等、預り金返還の安全性が確保できると判断される場合は、資金効率の観点から上記b. に準じた運用を行うことができます。

## 情報開示方針

- （イ）資産運用については、投資主及び投資家の理解が得られるよう、可能な限り迅速かつ正確な情報開示に努めます。
- （ロ）情報開示は、投信法、証券取引法並びに東京証券取引所及び社団法人投資信託協会等がそれぞれ定める内容、様式に従って行うとともに、法定開示事項以外にも投資主及び投資家にとって重要かつ有用な情報は可能な限り開示します。
- （ハ）利害関係者との取引の透明性を確保するために、利害関係者との間で行う取引に関する開示を行います。後記「7 管理及び運営の概要（2）利害関係者との取引制限 利害関係者取引規程」をご参照下さい。

## (2) 【投資対象】

### 投資対象とする資産の種類

本投資法人の主要な投資対象は、下記の不動産等及び不動産対応証券とします（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲」）。

#### (イ) 不動産等

- a . 不動産
- b . 不動産の賃借権
- c . 地上権
- d . 不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括契約を含みますが、有価証券（投信法施行令第3条第1号において定めるものをいいます。以下同じです。）に該当するものを除きます。）
- e . 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
- f . 当事者の一方が相手方の行う上記 a . 乃至 e . に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
- g . 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

#### (ロ) 不動産対応証券（裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする、次に掲げるものをいいます。以下同じです。）

- a . 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に定める優先出資証券をいいます。）
- b . 受益証券（投信法第2条第12項に定める受益証券をいいます。）
- c . 投資証券（投信法第2条第22項に定める投資証券をいいます。）
- d . 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券（上記(イ) d .、e . 又は g . に規定する資産に該当するものを除きます。）をいいます。）

#### (ハ) 本投資法人は、上記(イ)及び(ロ)に掲げる不動産等及び不動産対応証券の他、次に掲げる特定資産に投資することができます。

- a . 預金
- b . コール・ローン
- c . 譲渡性預金証書
- d . 有価証券（投信法第2条第5項に定義されるものをいいます。）（ただし、上記(ロ)の各号に掲げる特定資産を除きます。）
- e . 金銭債権（投信法施行令第3条第11号に定めるもの）
- f . 信託財産を上記 a . 乃至 e . に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
- g . 金融先物取引等に係る権利（投信法施行令第3条第13号で定めるものをいいます。）
- h . 金融デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第14号に定めるものをいいます。）

#### (ニ) 本投資法人は、不動産等への投資に当たり、必要がある場合には以下に掲げる資産に投資することができます。

- a . 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に規定する商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権（不動産等への投資に付随するものに限ります。）
- b . 温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）第2条第1項に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備
- c . 信託財産を上記 a . 又は b . に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
- d . 株式（本投資法人が主たる投資対象とする特定資産への投資に付随する場合に取得する当該不動産の管理会社等の株式に限ります。）

#### 投資基準及び地域別、用途別等による投資割合

(イ) 投資基準については、前記「(1) 投資方針          ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

(ロ) 地域別、用途別等による投資割合については、前記「(1) 投資方針          ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

#### 取得予定資産の概要

本投資法人は、本募集の対象となる本投資証券の発行により調達した資金及び借入金によって、以下の各不動産を主な信託財産とする不動産信託の信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を取得することを予定しています。取得予定資産の取得予定価格は、総額61,083百万円です。本投資法人は、取得予定資産について、取得予定資産のそれぞれの現所有者（現信託受益者）との間で、平成17年6月6日及び同月8日に各信託受益権に関する信託受益権売買契約を締結しています。本投資法人は、当該売買契約の締結と併せて、取得予定資産の内、K & Y B L D .（サザンプラザ）（物件番号A - 5）、神田木原ビル（物件番号A - 8）及び神南坂フレーム（物件番号C - 1）を除くすべての取得予定資産につき、ケネディクス株式会社との間で当該売買についての媒介契約<sup>(注1)</sup>を締結しています。取得予定資産の現所有者（現信託受益者）<sup>(注2)</sup>及び媒介者であるケネディクス株式会社<sup>(注3)</sup>は、資産運用会社の利害関係取引規程に規定される利害関係者に該当することから、資産運用会社は、利害関係取引規程に則り、平成17年5月30日開催のコンプライアンス委員会、更に同日開催の運用委員会の審議・承認を経て、同日開催の取締役会において取得予定資産の取得及び媒介契約の締結を決議しています。利害関係取引規程の概要については、後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限          利害関係取引規程」をご参照下さい。

(注1) 本投資法人からケネディクス株式会社に取得予定資産の取得予定価格の0.955%又は1.5%の媒介報酬が支払われる予定です。

(注2) 現所有者（現信託受益者）は、すべて利害関係取引規程における利害関係者（投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等又は資産運用会社の発行済株式の20%以上を保有する株主にアセットマネジメント業務を委託している法人）に該当します。なお、有限会社ケイディーエックス・ワンは、投信法上の利害関係人等にも該当します。

(注3) ケネディクス株式会社は、投信法上の利害関係人等にも該当します。

## (イ) 取得予定資産の概要

物件番号	物件名称	信託受託者	信託期間満了日 (注1)	取得予定価格 (百万円) (注2)	比率 (%) (注3)
A - 1	日本橋313ビル	三菱信託銀行株式会社	平成23年 11月30日	5,940	9.7
A - 2	相互平河町ビル	三菱信託銀行株式会社	平成23年 7月24日	5,180	8.4
A - 3	東茅場町有楽ビル	みずほ信託銀行株式会社	平成26年 9月30日	4,450	7.2
A - 4	ノワール八丁堀	三菱信託銀行株式会社	平成24年 7月15日	3,680	6.0
A - 5	K & Y BLD. (サザンプラザ)	みずほ信託銀行株式会社	平成27年 5月31日	2,533	4.1
A - 6	原宿FFビル	ユーエフジェイ信託銀行 株式会社	平成26年 3月16日	2,450	4.0
A - 7	FIK南青山ビル	ユーエフジェイ信託銀行 株式会社	平成25年 9月12日	2,270	3.7
A - 8	神田木原ビル	住友信託銀行株式会社	平成23年 9月30日	1,950	3.1
A - 9	NNKビル	ユーエフジェイ信託銀行 株式会社	平成25年 5月23日	1,610	2.6
A - 10	小石川吉田ビル	ユーエフジェイ信託銀行 株式会社	平成26年 8月26日	704	1.1
A - 11	博多駅前第2ビル	ユーエフジェイ信託銀行 株式会社	平成26年 9月10日	1,430	2.3
オフィスビル小計				32,197	52.7
B - 1	ストーリーア白金	ユーエフジェイ信託銀行 株式会社	平成25年 7月31日	3,150	5.1
B - 2	トレディカーサ南青山	ユーエフジェイ信託銀行 株式会社	平成26年 9月10日	2,460	4.0
B - 3	コート目白	ユーエフジェイ信託銀行 株式会社	平成26年 4月7日	1,250	2.0
B - 4	アパートメンツ元麻布	ユーエフジェイ信託銀行 株式会社	平成26年 3月31日	1,210	1.9
B - 5	アパートメンツ若松河田	ユーエフジェイ信託銀行 株式会社	平成26年 4月23日	1,180	1.9
B - 6	コート日本橋箱崎	ユーエフジェイ信託銀行 株式会社	平成26年 3月12日	1,130	1.8
B - 7	サイド田園調布	みずほ信託銀行株式会社	平成26年 10月26日	1,110	1.8
B - 8	エスコート横浜関内II	ユーエフジェイ信託銀行 株式会社	平成26年 2月25日	945	1.5
B - 9	コート元浅草	みずほ信託銀行株式会社	平成27年 2月23日	880	1.4
B - 10	ストーリーア等々力	ユーエフジェイ信託銀行 株式会社	平成25年 7月31日	877	1.4
B - 11	ブルーム表参道	ユーエフジェイ信託銀行 株式会社	平成26年 9月30日	875	1.4
B - 12	クレールコート芦花公園	ユーエフジェイ信託銀行 株式会社	平成25年 12月25日	831	1.3
B - 13	ヒューマンハイム御徒町	みずほ信託銀行株式会社	平成27年 2月23日	830	1.3
B - 14	コート新橋	ユーエフジェイ信託銀行 株式会社	平成26年 4月7日	748	1.2

B - 15	コート水天宮	ユーエフジェイ信託銀行株式会社	平成25年 9月30日	659	1.0
B - 16	アプレスト原	ユーエフジェイ信託銀行株式会社	平成26年 9月24日	444	0.7
B - 17	アプレスト平針	ユーエフジェイ信託銀行株式会社	平成26年 9月24日	407	0.6
住宅小計				18,986	31.0
C - 1	神南坂フレーム	ユーエフジェイ信託銀行株式会社	平成25年 5月31日	9,900	16.2
商業施設小計				9,900	16.2
総計				61,083	100.0

(注1) 信託期間満了日とは、各信託不動産に係る本書の日付現在における信託契約の満了日をいいます。なお、本投資法人は、当該信託受益権取得に際して、信託期間を変更する予定です。

(注2) 取得予定価格は、信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買代金(税金を含まず、百万円未満は切り捨てています。)を記載しています。

(注3) 比率は、取得予定価格の総額に対する当該資産の取得予定価格の比率をいい、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

#### (ロ) 取得予定資産に関する権利関係の従前の経緯

物件番号	物件名称	前所有者 (前信託受益者)	現所有者 (現信託受益者)(注12)
A - 1	日本橋313ビル	興和不動産株式会社	ティースミス・キャピタル有限会社 (注13)
A - 2	相互平河町ビル	相互ビルディング株式会社、 相和ビル開発株式会社	ティースミス・キャピタル有限会社 (注13)
A - 3	東茅場町有楽ビル	マリブ特定目的会社(注1)	有限会社ケイダブリューオー・サード (注14)
A - 4	ノワール八丁堀	イシグロ株式会社	ティースミス・キャピタル有限会社 (注13)
A - 5	K & Y BLD.(サザンプラザ)	個人7名(注2)	有限会社ケイディーエックス・ワン (注15)
A - 6	原宿FFビル	今橋地所株式会社	有限会社ケイダブリュー・オフィス (注16)
A - 7	FIK南青山ビル	有限会社ケイアンドオーイン ベストメント (注3)(注4)	有限会社ケイダブリュー・オフィス (注16)
A - 8	神田木原ビル	有限会社オメガ・プロパ ティーズ(注5)	有限会社ケイディーエックス・ワン (注15)
A - 9	NNKビル	ケイダブリュー・リアルティ 有限会社(注4)(注6)	有限会社ケイダブリュー・オフィス (注16)
A - 10	小石川吉田ビル	個人4名(注7)	有限会社ケイダブリューオー・サード (注14)
A - 11	博多駅前第2ビル	株式会社ケイアンドエイ	有限会社ケイダブリューオー・サード (注14)
B - 1	ストーリーア白金	有限会社ケイアンドピーイン ベストメント (注4)(注8)	有限会社ケイダブリュー・オフィス (注16)
B - 2	トレディカーサ南青山	エムシー・ケイダブリュー・ レジデンシャル有限会社 (注4)(注9)	有限会社ケイダブリューオー・サード (注14)
B - 3	コート目白	スプリング・プロパティーズ 株式会社	有限会社ケイダブリュー・レジデ ンス(注17)

B - 4	アパートメンツ元麻布	有限会社シティー・レジデンシャル(注4)(注10)	有限会社ケイダブリューアール・サード(注18)
B - 5	アパートメンツ若松河田	東京建物株式会社	有限会社ケイダブリューアール・サード(注18)
B - 6	コート日本橋箱崎	有限会社シティー・レジデンシャル(注4)(注10)	有限会社ケイダブリューアール・サード(注18)
B - 7	サイド田園調布	アイエックス・インベストメント株式会社	有限会社ケイダブリュー・レジデンス(注17)
B - 8	エスコート横浜関内	ショウエイブロス株式会社	有限会社ケイダブリュー・レジデンス(注17)
B - 9	コート元浅草	日成商事株式会社	有限会社ケイダブリューアール・サード(注18)
B - 10	ストーリー等々力	有限会社ケイアンドピーインベストメント(注4)(注8)	有限会社ケイダブリュー・レジデンス(注17)
B - 11	ブルーム表参道	ブルークレスト有限会社(注11)	有限会社ケイダブリューアール・サード(注18)
B - 12	クレールコート芦花公園	セイコーエプソン株式会社	有限会社ケイダブリュー・レジデンス(注17)
B - 13	ヒューマンハイム御徒町	テクニカルプロフィット株式会社	有限会社ケイダブリューアール・サード(注18)
B - 14	コート新橋	スプリング・プロパティーズ株式会社	有限会社ケイダブリュー・レジデンス(注17)
B - 15	コート水天宮	ケイダブリュー・デベロップメント株式会社(注4)	有限会社ケイダブリュー・レジデンス(注17)
B - 16	アプレスト原	東泉地所株式会社	有限会社ケイダブリューアール・サード(注18)
B - 17	アプレスト平針	東泉地所株式会社	有限会社ケイダブリューアール・サード(注18)
C - 1	神南坂フレーム	新日本製鐵株式会社	有限会社カリスト・インベストメント(注19)

(注1) 本投資法人は、前所有者(前信託受益者)であるマリブ特定目的会社の社員構成の開示について了承を得られていないため開示していません。

(注2) 本投資法人は、前所有者(前信託受益者)から氏名の開示について了承を得られていないため開示していません。

(注3) 有限会社ケイアンドオーインベストメントは、ケネディクス株式会社の100%出資子会社であり、信託受益権の取得、管理及び処分等を目的として設立された有限会社です。

(注4) 物件番号A-7、A-9、B-1、B-2、B-4、B-6、B-10及びB-15の各物件の前所有者は、利害関係者に該当します。また、物件番号A-7、A-9、B-1、B-4、B-6、B-10及びB-15の各物件の前所有者は、投信法上の利害関係人等にも該当します。なお、これらの各物件の前々所有者(前々信託受益者)は、A-7は有限会社エムケーインベストメント、A-9は有限会社ピーアイティーパートナーズ、B-1はトータルハウジング株式会社、B-2は株式会社ラナイ、B-4は東京建物株式会社、B-6は株式会社ミヤビエスタックス、B-10はトータルハウジング株式会社、B-15は佐藤建設工業株式会社であり、いずれも利害関係者及び投信法上の利害関係人等には該当しません。

(注5) 有限会社オメガ・プロパティーズは、株式会社ランドビジネスが基金の拠出者である有限責任中間法人の100%出資子会社であり、不動産信託受益権の売買、保有及び管理などを目的として設立された有限会社です。

(注6) ケイダブリュー・リアルティ有限会社は、ケネディクス株式会社の100%出資子会社であり、信託受益権の取得、管理及び処分等を目的として設立された有限会社です。

(注7) 本投資法人は、前所有者(前信託受益者)から氏名の開示について了承を得られていないため開示していません。

(注8) 有限会社ケイアンドピーインベストメントは、ケネディクス株式会社の100%出資子会社であり、信託受益権の取得、管理及び処分等を目的として設立された有限会社です。

(注9) エムシー・ケイダブリュー・レジデンシャル有限会社は、国内投資家向け不動産投資ファンド組成のために設立された英国領ケイマン諸島法人の100%出資子会社であり、信託受益権の取得、管理及び処分等を目的として設立された有限会社です。

(注10) 有限会社シティー・レジデンシャルは、ケネディクス株式会社の100%出資子会社であり、信託受益権の取得、管理及び処分等を目的として設立された有限会社です。

(注11) 本投資法人は、前所有者(前信託受益者)であるブルークレスト有限会社の社員構成の開示について了承を得られていないため開示していません。

(注12) 現所有者(現信託受益者)は、すべて利害関係者に該当します。なお、有限会社ケイディーエックス・ワンは、投信法上の利害関係人等にも該当します。

- (注13) ティースミス・キャピタル有限会社は、機関投資家向け不動産投資ファンド組成のために設立された英国領ケイマン諸島法人の100%出資子会社であり、信託受益権の購入又は取得、売却等を目的として設立された有限会社です。
- (注14) 有限会社ケイダブリュー・サードは、年金ファンド組成のために設立されたケネディクス株式会社が基金の拠出者である有限責任中間法人の100%出資子会社であり、信託受益権の取得、管理及び処分等を目的として設立された有限会社です。
- (注15) 有限会社ケイディーエックス・ワンは、上記(注3)の有限会社ケイアンドオーインベストメントの変更後の商号です。
- (注16) 有限会社ケイダブリュー・オフィスは、年金ファンド組成のために設立されたケネディクス株式会社が基金の拠出者である有限責任中間法人の100%出資子会社であり、信託受益権の取得、管理及び処分等を目的として設立された有限会社です。
- (注17) 有限会社ケイダブリュー・レジデンスは、年金ファンド組成のために設立されたケネディクス株式会社が基金の拠出者である有限責任中間法人の100%出資子会社であり、信託受益権の取得、管理及び処分等を目的として設立された有限会社です。
- (注18) 有限会社ケイダブリュー・アール・サードは、年金ファンド組成のために設立されたケネディクス株式会社が基金の拠出者である有限責任中間法人の100%出資子会社であり、信託受益権の取得、管理及び処分等を目的として設立された有限会社です。
- (注19) 有限会社カリスト・インベストメントは、国内投資家向け不動産投資ファンド組成のために設立されたケネディクス株式会社が基金の拠出者である有限責任中間法人の100%出資子会社であり、信託受益権の取得、管理及び処分等を目的として設立された有限会社です。

## 個別信託不動産の概要

取得予定資産である信託受益権に係る信託不動産の個別の概要は、以下の通りです。

なお、以下に記載する各取得予定資産に関する「特定資産の概要」、「関係者」、「賃貸借の状況」、「損益の状況」、「鑑定評価書の概要」、「特記事項」、「その他」及び「物件特性」における記載事項に関する説明は以下の通りです。

### (イ) 特定資産の概要

「取得予定価格」は、信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買代金（税金を含まず、百万円未満は切り捨てています。）を記載しています。

土地の「所在地（住居表示）」は、住居表示を記載しており、住居表示がないものは、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。

土地の「面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。

土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

土地の「容積率」は、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第52条に定める、建築物の延床面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値を記載しています。

土地の「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値を記載しています。

「建物状況評価概要」は、本投資法人からの委託に基づき、株式会社ハイ国際コンサルタント又は株式会社シティエポリューションが、投資対象不動産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を実施し、作成した当該評価結果に係る報告書の概要を記載しています。当該各報告内容は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

建物の「構造・階数」は、登記簿上の記載に基づいています。

建物の「建築時期」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。

建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物は含まれていません。

なお、区分所有建物については、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。

建物の「用途」は、登記簿上の建物種別を記載しています。

## (ロ) 関係者

「現所有者」は、本書の日付現在各取得予定資産に関する信託受益権を保有している信託受益者を記載しています。

「前所有者」は、各取得予定資産を現所有者に譲渡した者を記載しています。

「PM会社」は、各取得予定資産について本書の日付現在効力を有するプロパティ・マネジメント契約を締結している会社を記載しています。なお、本投資法人は、取得後の各取得予定資産のすべてについてプロパティ・マネジメント業務をケネディクス・アドバイザーズ株式会社へ一括委託する予定です。

「マスターリース会社」は、各取得予定資産について本書の日付現在効力を有するマスターリース契約を締結している会社を記載しています。なお、本投資法人は、取得後の各取得予定資産（神南坂フレーム（物件番号C - 1）を除きます。）について、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社をマスターリース会社とする予定です。

なお、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社<sup>(注)</sup>へのプロパティ・マネジメント業務委託及び同社とのマスターリース契約（パススルー型）の締結については、同社が資産運用会社の利害関係者に該当することから、資産運用会社は、利害関係取引規程に則り、平成17年5月30日開催のコンプライアンス委員会、更に同日開催の運用委員会の審議・承認を経て、同日開催の取締役会においてプロパティ・マネジメント業務を委託すること及び同社への物件の賃貸を決議しています。利害関係取引規程については、後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利害関係取引規程」をご参照下さい。

(注) ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、投信法上の利害関係人等にも該当します。

## (ハ) 賃貸借の状況

「賃貸借の状況」は、本投資法人の各取得予定資産における平成17年3月31日現在効力を有する賃貸借契約の内容を記載しています。ただし、神南坂フレーム（物件番号C - 1）については、平成17年4月30日現在効力を有する賃貸借契約の内容を記載しています。

「物件タイプ」は、各取得予定資産のうち、住宅について前記「(1) 投資方針 個別投資基準」記載の建物規模により区分したタイプ（総戸数のうち該当タイプが多いもの）を記載しています。

「賃貸可能面積」は、各取得予定資産に係る建物の賃貸が可能な床面積（各物件に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な床面積の合計）であり、土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書又は各取得予定資産の竣工図面に表示されているものを記載しています。

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

「稼働率」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

「賃貸可能戸数」及び「賃貸戸数」は、建物の居宅部分を記載しています。

「テナント総数」は、マスターリース契約が締結されている場合、「1」とし、エンドテナントの数を括弧内に記載しています。

「マスターリース種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものについては「パススルー」、賃料保証が付されているマスターリース契約が締結されているものについては「賃料保証」と記載しています。なお、所有者がエンドテナントと直接賃貸借契約を締結しているものについては「-」と表示しています。

「月額賃料」は、賃貸借契約又は転貸借契約上の賃料月額（税金、駐車場使用料及びトラ



シクルーム代を含みません。)を記載しています。

「敷金保証金」は、本投資法人の各取得予定資産に係る各賃貸借契約に規定する敷金(敷引がある場合には敷引後の金額)及び保証金の残高の合計額を記載しています。

## (二) 損益の状況

「損益の状況」における情報は、本投資法人が取得予定資産の現所有者から提供を受けた金額に基づいて記載をしています。そのため、金額の算出方法又は準拠すべき会計方針が本投資法人とは異なる可能性があります。

記載金額は、原則として発生主義により計上されています。また、千円未満を切り捨てて記載しています。

「賃貸収入」には、賃料(駐車場使用料及びトランクルーム代を含みません。)及び共益費が計上されています。

「その他収入」には、駐車場収入、水道光熱費収入等が計上されています。

「管理委託費」には、プロパティ・マネジメント報酬その他不動産の管理にかかる費用が計上されています。

「公租公課」には、固定資産税及び都市計画税等が計上されています。なお、固定資産税及び都市計画税の納付義務は原則として毎年1月1日時点における所有者に課されますが、取得予定資産に関して現所有者が取得した際に負担した固定資産税及び都市計画税の精算金は、その精算額を取得原価に算入しているため、賃貸事業費用としては計上されていません。

「水道光熱費」には、電気料、水道料等が計上されています。

「修繕費」は、年度による差異が大きいこと、定期的に発生する金額ではないこと等から、取得予定資産を長期にわたり継続して保有する場合と大きく異なる可能性があります。

「保険料」は、信託不動産に係る損害保険料のうち運用期間に対応する額が計上されています。

「その他」には、信託報酬等が計上されています。

減価償却費は、賃貸事業費用に含まれていません。

## (ホ) 鑑定評価書の概要

「鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。)

(以下「不動産の鑑定評価に関する法律」といいます。)並びに不動産鑑定評価基準に基づき、財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社に投資対象不動産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書(以下「鑑定評価書」といいます。)の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

## (ヘ) 特記事項

「特記事項」には、各信託不動産の権利関係・利用等及び評価額・収益性・処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

## (ト) その他

「その他」には、各信託不動産の概要の各項目の記載に当たり、注記が必要な事項について、その説明を記載しています。

(チ) 物件特性

「物件特性」は、鑑定評価書等に基づいて、各信託不動産の基本的性格、特徴等を記載しています。

A - 1 日本橋313ビル

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント	
取得予定年月日	平成17年 8月 1日		評価概要	調査年月	平成17年 4月	
取得予定価格	5,940百万円			今後 1年間に必要とされる修繕費	10,740,000円	
信託受益権概要	信託設定日	平成13年11月30日			今後 2～12年間に必要と想定される修繕費	281,370,000円
	信託受託者	三菱信託銀行株式会社				
	信託期間満了日	平成23年11月30日				
土地	所在地 (住居表示)	東京都中央区日本橋三丁目13番 5号		建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付9階建
	面積	1,047.72㎡			建築時期	昭和49年 4月16日(注2)
	用途地域	商業地域			延床面積	8,613.09㎡
	容積率/建ぺい率	800%/80%(注1)			用途	事務所
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
関係者						
現所有者/権利取得日	ティースミス・キャピタル有限公司/平成13年11月30日					
前所有者/権利取得日	興和不動産株式会社/平成5年12月8日(注3)					
PM会社	ティースミス・キャピタル有限公司		マスターリース会社		ティースミス・キャピタル有限公司	
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要(単位:円)			
賃貸可能面積	5,901.12㎡		鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社		
賃貸面積	5,523.33㎡		鑑定評価額	5,960,000,000		
稼働率	93.5%		価格時点	平成17年 4月15日		
賃貸可能戸数	-		直接還元法			
賃貸戸数	-		総収益	442,390,152		
テナント総数	1(7)		可能総収入	464,024,160		
マスターリース種別	パススルー		空室損失相当額	- 21,634,008		
月額賃料	34,032,595円		総費用	116,504,977		
敷金保証金	203,937,992円		維持管理費等	77,761,440		
損益の状況(単位:千円)			公租公課	37,381,278		
運用期間	自:-	自:平成16年 1月 1日	その他費用	1,362,259		
	至:-	至:平成16年12月31日	不動産賃貸事業収益(NOI)	325,885,175		
運用日数	-	366日	資本的支出	24,343,000		
賃貸事業収益	-	421,658	保証金運用益	5,291,995		
賃貸収入	-	382,881	ネットキャッシュフロー(NCF)	306,834,170		
その他収入	-	38,777	還元利回り	5.1%		
賃貸事業費用	-	146,832	直接還元法による価格	6,020,000,000		
管理委託費	-	70,599	D C F法による価格	5,900,000,000		
公租公課	-	37,604	割引率	5.0%		
水道光熱費	-	33,732	最終還元利回り	5.3%		
修繕費	-	353	原価法による積算価格	5,150,000,000		
保険料	-	1,317	土地割合	86.9%		
その他	-	3,224	建物割合	13.1%		
NOI	-	274,826				
特記事項						
該当事項はありません。						
その他						
(注1)本物件の建ぺい率の限度は100%です(建築基準法第53条第4項;耐火建築物)。						
(注2)本物件建物は、新耐震基準適用以前に建築された建築物ですが、株式会社日本設計作成の耐震診断報告書により新耐震基準に基づく建築物に相当する耐震性があると診断されています。						
(注3)本物件は、土地と建物の取得日が異なるため、土地の取得日を記載しています。						
物件特性						
本物件は、東京メトロ銀座線・東西線、及び都営地下鉄浅草線「日本橋」駅から徒歩約3分に位置します。日本橋ビジネス街として事務所ビルの建ち並ぶ昭和通りに面している上、大規模改修に伴う外観の一新により視認性に優れ、交通利便性も高いことから、当該エリアにおいて相対的に高い競争力を有する物件です。						

A - 2 相互平河町ビル

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント
取得予定年月日	平成17年 8月 1日		評価概要	調査年月	平成17年 4月
取得予定価格	5,180百万円			今後 1年間に必要とされる修繕費	15,790,000円
信託受益権概要	信託設定日	平成13年 7月24日		今後 2～12年間に必要と想定される修繕費	187,750,000円
	信託受託者	三菱信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	平成23年 7月24日			
土地	所在地 (住居表示)	東京都千代田区平河町一丁目 4番12号	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下3階付10階建
	面積	1,013.85㎡		建築時期	昭和63年 3月17日
	用途地域	商業地域		延床面積	8,002.97㎡
	容積率 / 建ぺい率	600% / 80% (注1)		用途	事務所、店舗、共同住宅
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
関係者					
現所有者 / 権利取得日	ティースミス・キャピタル有限会社 / 平成13年 7月24日				
前所有者 / 権利取得日	相互ビルディング株式会社、相和ビル開発株式会社 / 昭和46年 8月25日 (注2)				
P M会社	ティースミス・キャピタル 有限会社	マスターリース会社	ティースミス・キャピタル 有限会社		
賃貸借の状況		鑑定評価書の概要 (単位: 円)			
賃貸可能面積	4,440.04㎡	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社		
賃貸面積	4,016.97㎡	鑑定評価額	5,180,000,000		
稼働率	90.4%	価格時点	平成17年 4月15日		
賃貸可能戸数	4	直接還元法			
賃貸戸数	3	総収益	361,522,969		
テナント総数	1 (18)	可能総収入	378,725,020		
マスターリース種別	パススルー	空室損失相当額	- 17,202,051		
月額賃料	25,049,035円	総費用	91,030,190		
敷金保証金	225,632,090円	維持管理費等	57,244,134		
損益の状況 (単位: 千円)		公租公課	32,492,436		
運用期間	自: - 至: -	自: 平成16年 1月 1日 至: 平成16年12月31日	その他費用	1,293,620	
運用日数	-	366日	不動産賃貸事業収益 (NOI)	270,492,779	
賃貸事業収益	-	339,304	資本的支出	16,962,000	
賃貸収入	-	286,758	保証金運用益	3,999,797	
その他収入	-	52,546	ネットキャッシュフロー (NCF)	257,530,576	
賃貸事業費用	-	111,805	還元利回り	4.9%	
管理委託費	-	46,739	直接還元法による価格	5,260,000,000	
公租公課	-	32,515	D C F法による価格	5,100,000,000	
水道光熱費	-	22,004	割引率	4.8%	
修繕費	-	1,461	最終還元利回り	5.1%	
保険料	-	1,287	原価法による積算価格	3,340,000,000	
その他	-	7,796	土地割合	70.3%	
NOI	-	227,499	建物割合	29.7%	
特記事項					
該当事項はありません。					
その他					
(注1) 本物件は、総合設計制度 (建築基準法第59条の2 第1項及び同法施行令第136条) の許可対象となる建築計画により建築された建物で、公開空地を設けることにより容積率の割り増しを受けており、容積率の限度は、658.31%に緩和されています。本物件の建ぺい率の限度は100%です (建築基準法第53条第4項; 耐火建築物)。					
(注2) 本物件は、土地と建物の取得日が異なるため、土地の取得日 (本物件の土地のうち取得日の最も古い日) を記載しています。なお、本物件土地は相互ビルディング株式会社が、本物件建物は相和ビル開発株式会社が取得・所有していました。					
物件特性					
本物件は、東京メトロ有楽町線「麹町」駅から徒歩約2分、同半蔵門線「半蔵門」駅から徒歩約4分に位置します。永田町から麹町一帯のビジネス街の一角に、落ち着いた高級感のある外観やエントランスを備えた、当該エリアにおいて相対的に高い競争力を有する物件です。					

A - 3 東茅場町有楽ビル

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント	
取得予定年月日	平成17年 8月 1日		評価概要	調査年月	平成17年 4月	
取得予定価格	4,450百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	22,510,000円	
信託受益権概要	信託設定日	平成12年 3月10日		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	135,270,000円	
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社				
	信託期間満了日	平成26年 9月30日				
土地	所在地 (住居表示)	東京都中央区新川一丁目17番25号		建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付9階建
	面積	773.43㎡			建築時期	昭和62年 1月 7日
	用途地域	商業地域			延床面積	5,916.48㎡
	容積率/建ぺい率	700%/80%(注)			用途	事務所
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
関係者						
現所有者/権利取得日	有限会社ケイダブリューオー・サード/平成16年 9月28日					
前所有者/権利取得日	マリブ特定目的会社/平成16年 1月15日					
P M会社	有限会社ケイダブリューオー・サード	マスターリース会社	有限会社ケイダブリューオー・サード			
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要(単位:円)			
賃貸可能面積	4,413.17㎡		鑑定評価会社	財団法人日本不動産研究所		
賃貸面積	4,413.17㎡		鑑定評価額	4,450,000,000		
稼働率	100.0%		価格時点	平成17年 4月15日		
賃貸可能戸数	-		直接還元法			
賃貸戸数	-		総収益	332,898,000		
テナント総数	1(6)		潜在総収益	348,894,000		
マスターリース種別	パススルー		空室損失相当額	-15,996,000		
月額賃料	24,902,620円		総費用	79,320,000		
敷金保証金	376,411,520円		維持管理費等	58,779,000		
損益の状況(単位:千円)			公租公課	19,731,000		
運用期間	自:平成16年 9月28日 至:平成16年10月31日	自:平成16年11月 1日 至:平成17年 2月28日	その他費用	810,000		
運用日数	34日 120日		賃貸純収益(NO1)	253,578,000		
賃貸事業収益	賃貸収入	29,032	資本的支出	13,148,000		
	賃貸収入	24,664	一時金の運用益	5,253,000		
	その他収入	4,367	正味純収益(NCF)	245,683,000		
賃貸事業費用	管理委託費	5,093	還元利回り	5.5%		
	管理委託費	2,576	直接還元法による価格	4,470,000,000		
	公租公課	345	D C F法による価格	4,420,000,000		
	水道光熱費	1,724	割引率	5.2%		
	修繕費	-	最終還元利回り	5.8%		
	保険料	134	原価法による積算価格	2,320,000,000		
NO1	23,938	84,534	土地割合	64.99%		
			建物割合	35.01%		
特記事項						
<p>1. 本物件に隣接する建物は、構造上は本物件建物と一体となっています。</p> <p>2. 本物件に隣接する建物の利用者のために、本物件建物の共用部分等の使用を許諾し、隣接する建物の所有者より使用料を収受しています。隣接する建物の所有者の承諾がなければ、共用部分等を改造し、その他変更することができないものとされています。</p> <p>3. 本物件土地の南側道路下に東京メトロ東西線が存在します。地下鉄建設線の20m以内で建築物等の建築を計画する場合は、建築確認前に、東京地下鉄株式会社に事前協議書を提出の上、当該建築物等についての事前協議を行う必要があります。</p>						
その他						
(注) 本物件の建ぺい率の限度は100%です(建築基準法第53条第4項;耐火建築物)。						
物件特性						
本物件は、東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅から徒歩約5分に位置します。茅場町ビジネス街として事務所ビルの建ち並ぶ永代通り沿いに面し視認性も高く、当該地域のオフィス空室率が近年改善傾向にあることから堅調なテナント入居が期待できます。						

A - 4 ノワール八丁堀

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント	
取得予定年月日	平成17年 8月 1日		評価概要	調査年月	平成17年 4月	
取得予定価格	3,680百万円			今後 1年間に必要とされる修繕費	2,640,000円	
信託受益権概要	信託設定日	平成14年 7月15日			今後 2～12年間に必要と想定される修繕費	85,850,000円
	信託受託者	三菱信託銀行株式会社				
	信託期間満了日	平成24年 7月15日				
土地	所在地 (住居表示)	東京都中央区八丁堀四丁目 5番 8号		建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付8階建
	面積	992.20㎡		建築時期	平成 5年 6月30日	
	用途地域	商業地域		延床面積	4,800.43㎡	
	容積率 / 建ぺい率	600% / 80% (注 1)		用途	事務所	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
関係者						
現所有者 / 権利取得日	ティースミス・キャピタル有限会社 / 平成14年 7月15日					
前所有者 / 権利取得日	イシグロ株式会社 / 平成14年 6月24日 (注 2)					
P M会社	ティースミス・キャピタル有限会社	マスターリース会社	ティースミス・キャピタル有限会社			
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要 (単位: 円)			
賃貸可能面積	3,325.04㎡		鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社		
賃貸面積	3,325.04㎡		鑑定評価額	3,680,000,000		
稼働率	100.0%		価格時点	平成17年 4月15日		
賃貸可能戸数	-		直接還元法	総収益		256,539,978
賃貸戸数	-			可能総収入	268,557,240	
テナント総数	1 ( 5 )			空室損失相当額	- 12,017,262	
マスターリース種別	パススルー			総費用	65,616,086	
月額賃料	19,285,221円			維持管理費等	45,099,950	
敷金保証金	144,215,165円			公租公課	19,663,325	
損益の状況 (単位: 千円)				その他費用	852,811	
運用期間	自: - 至: -	自: 平成16年 1月 1日 至: 平成16年12月31日		不動産賃貸事業収益 (NOI)	190,923,892	
運用日数	-			資本的支出	7,374,000	
賃貸事業収益	-			保証金運用益	2,764,554	
賃貸収入	-		ネットキャッシュフロー (NCF)	186,314,446		
その他収入	-		還元利回り	5.0%		
賃貸事業費用	-		直接還元法による価格	3,730,000,000		
管理委託費	-		D C F法による価格	3,620,000,000		
公租公課	-		割引率	4.9%		
水道光熱費	-		最終還元利回り	5.2%		
修繕費	-		原価法による積算価格	1,870,000,000		
保険料	-		土地割合	61.0%		
その他	-		建物割合	39.0%		
NOI	-					
特記事項						
該当事項はありません。						
その他						
(注 1) 本物件の現在の建ぺい率の限度及び容積率の限度は、各々100% (建築基準法第53条第 4 項; 耐火建築物) 及び480%です。容積率の限度は本来600%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制 (8.0m × 60%) が優先されています。						
(注 2) 前所有者であるイシグロ株式会社は、平成14年6月24日石黒商事株式会社と合併し、その際に本物件の所有権移転登記がなされています。石黒商事株式会社が本物件土地を取得 (土地のうち取得日の最も古い日) したのは昭和49年 7月10日です。						
物件特性						
本物件は、東京メトロ日比谷線、JR京葉線「八丁堀」駅から徒歩約 2分に位置します。東京都の中心的なビジネス街・繁華街である日本橋から銀座エリアの一画であり、落ち着いた印象の石張りの外観やエントランスを有し設備水準もが高く、同エリアにおいて高い競争力を有する物件です。						

A - 5 K & Y B L D . ( サザンプラザ )

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況 評価概要	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント	
取得予定年月日	平成17年 8月 1日			調査年月	平成17年 4月	
取得予定価格	2,533百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	18,790,000円	
信託受益権概要	信託設定日	平成17年 5月31日		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	109,350,000円	
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社				
	信託期間満了日	平成27年 5月31日				
土地	所在地 (住居表示)	東京都中野区本町三丁目30番4号	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付11階建	
	面積	1,235.16㎡		建築時期	平成 4年 8月27日	
	用途地域	商業地域、第一種中高層住居専用地域		延床面積	6,399.42㎡	
	容積率 / 建ぺい率	500%・200% / 80%・60% (注1)		用途	事務所、店舗、居宅、車庫、倉庫 (注2)	
	所有形態	所有権		所有形態	区分所有権(注3)	
関係者						
現所有者 / 権利取得日	有限会社ケイディーエクス・ワン / 平成17年 5月31日					
前所有者 / 権利取得日	個人 7名 / 平成 4年12月22日(注4)					
P M会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社			
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要(単位:円)			
賃貸可能面積	4,391.37㎡		鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社		
賃貸面積	3,616.31㎡		鑑定評価額	2,550,000,000		
稼働率	82.3%		価格時点	平成17年 4月15日		
賃貸可能戸数	17戸		直接還元法	総収益		
賃貸戸数	16戸			可能総収入	191,549,341	
テナント総数	23(23)			空室損失相当額	- 10,663,977	
マスターリース種別	-			総費用	48,316,119	
月額賃料	12,939,210円			維持管理費等	30,296,638	
敷金保証金	69,862,624円			公租公課	17,319,521	
損益の状況(単位:千円)(注5)				その他費用	699,960	
運用期間	自:- 至:-	自:- 至:-		不動産賃貸事業収益(NOI)	143,233,222	
運用日数	-	-		資本的支出	10,700,000	
賃貸事業収益	-	-		保証金運用益	1,437,714	
賃貸収入	-	-	ネットキャッシュフロー(NCF)	133,970,936		
その他収入	-	-	還元利回り	5.2%		
賃貸事業費用	-	-	直接還元法による価格	2,580,000,000		
管理委託費	-	-	DCF法による価格	2,510,000,000		
公租公課	-	-	割引率	5.1%		
水道光熱費	-	-	最終還元利回り	5.4%		
修繕費	-	-	原価法による積算価格	2,430,000,000		
保険料	-	-	土地割合	61.5%		
その他	-	-	建物割合	38.5%		
NOI	-	-				
特記事項						
本物件土地と道路(北側・南側)との境界については、東京都と確認作業中です。						
その他						
(注1)本物件は、総合設計制度(建築基準法第59条の2第1項及び同法施行令第136条)の許可対象となる建築計画により建築された建物で、公開空地を設けることにより容積率の割り増しを受けており、容積率の限度は499.79%に緩和されています。また、建ぺい率の限度は、二つの異なる用途地域に跨っているため按分規定(建築基準法第53条第2項)により85.97%となっています。						
(注2)本物件は、区分所有建物であり、各々が異なった建物用途で登記されています。						
(注3)本物件は、区分所有建物ですが、信託受託者が本物件全体を保有しています。						
(注4)本物件建物の保存登記の日を記載しています。						
(注5)前所有者から資料の提供を受けていないため、損益の状況については記載していません。						
物件特性						
本物件は、東京メトロ丸の内線「中野坂上」駅から徒歩約5分に位置します。事務所棟と住宅棟から成り、事務所棟のエントランスは青梅街道(北側)に面し視認性が高く、住宅棟の住戸は全戸南向きで閑静な住宅街に面しています。周辺同規模の物件と比較してもグレードが高く、交通利便性・生活利便性を兼ね備えた立地で、安定した収益性が期待できる物件です。						

A - 6 原宿 F F ビル

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況	調査業者	
取得予定年月日	平成17年 8 月 1 日		評価概要	調査年月	
取得予定価格	2,450百万円			今後 1 年間に必要とされる修繕費	
信託受益権概要	信託設定日	平成16年 3 月16日		今後 2 ~ 12年間に必要と想定される修繕費	17,060,000円
	信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社			106,210,000円
	信託期間満了日	平成26年 3 月16日			
土地	所在地 (住居表示)	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目38番12号		建物	
	面積	699.67㎡		構造・階数	
	用途地域	商業地域		建築時期	
	容積率 / 建ぺい率	500% / 80% (注)		延床面積	
	所有形態	所有権		用途	
			所有形態	所有権	
				鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根11階建	
				昭和60年11月21日	
				3,812.44㎡	
				店舗、事務所、駐車場	
				所有権	
関係者					
現所有者 / 権利取得日	有限会社ケイダブリュー・オフィス / 平成16年 3 月16日				
前所有者 / 権利取得日	今橋地所株式会社 / 平成10年 3 月30日				
P M会社	B M S 株式会社	マスターリース会社	B M S 株式会社		
賃貸借の状況		鑑定評価書の概要 (単位: 円)			
賃貸可能面積	3,068.36㎡	鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所		
賃貸面積	3,068.36㎡	鑑定評価額	2,450,000,000		
稼働率	100.0%	価格時点	平成17年 4 月15日		
賃貸可能戸数	-	直接還元法			
賃貸戸数	-	総収益	193,154,661		
テナント総数	1 ( 3 )	可能賃料収入等	196,755,155		
マスターリース種別	パススルー	空室損失相当額	- 9,837,757		
月額賃料	17,424,354円	その他収入	6,237,263		
敷金保証金	169,103,230円	運営支出	38,757,534		
損益の状況 (単位: 千円)					
運用期間	自: 平成16年 3 月16日 至: 平成16年 8 月31日	自: 平成16年 9 月 1 日 至: 平成17年 2 月28日	維持管理費等	21,554,145	
運用日数	169日	181日	公租公課	15,948,100	
賃貸事業収益	賃貸収入	106,369	112,204	その他費用	
	賃貸収入	96,565	102,167	1,255,289	
	その他収入	9,804	10,036	純収益 1 (NOI)	
賃貸事業費用	管理委託費	20,429	23,299	154,397,127	
	管理委託費	10,551	13,593	大規模修繕費年間積立額	
	公租公課	-	-	12,480,000	
	水道光熱費	7,598	7,715	テナント募集費用等	
	修繕費	367	590	2,222,077	
	保険料	292	250	純収益 2 (NCF)	
その他	1,620	1,150	139,695,050		
NOI	85,940	88,904	還元利回り	5.7%	
			直接還元法による価格	2,450,000,000	
			D C F 法による価格	2,450,000,000	
			割引率	5.9%	
			最終還元利回り	6.0%	
			原価法による積算価格	2,230,000,000	
			土地割合	79.37%	
			建物割合	20.63%	
特記事項					
本物件建物は、東京都駐車場条例により、6台分の駐車施設の附置が必要ですが、本物件の前面道路の拡幅に伴う本物件土地の一部収用の結果、現況 2台分しか設置されていません。残り 4台分の駐車施設については本物件敷地外に確保する予定です。					
その他					
(注) 本物件の建ぺい率の限度は100%です (建築基準法第53条第 4 項; 耐火建築物)。					
物件特性					
本物件は、J R 山手線「原宿」駅、同「代々木」駅から徒歩約10分の明治通り沿いに位置します。ファッション関係の店舗が集まる青山・原宿地区の北側に隣接する立地性から、服飾関連企業からの根強いオフィス需要があります。また、平成19年度開業予定である池袋駅と渋谷駅を結ぶ東京メトロ13号線の「新千駄ヶ谷」駅が本物件から徒歩約 2 分の場所に開設される予定であり、交通利便性の向上が見込めます。					



A - 7 F I K南青山ビル

特定資産の概要								
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況 評価概要	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント			
取得予定年月日	平成17年 8月 1日		調査年月	平成17年 4月				
取得予定価格	2,270百万円		今後1年間に必要とされる修繕費	1,800,000円				
信託受益権概要	信託設定日	平成15年 9月12日		今後2~12年間に必要と想定される修繕費	64,970,000円			
	信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社						
	信託期間満了日	平成25年 9月12日						
土地	所在地 (住居表示)	東京都港区南青山五丁目13番3号	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付9階建			
	面積	369.47㎡		建築時期	昭和63年11月21日			
	用途地域	商業地域・第二種中高層 住居専用地域		延床面積	1,893.64㎡			
	容積率/建ぺい率	600%・300%/80%・60% (注)		用途	事務所、店舗、居宅			
	所有形態	所有権		所有形態	所有権			
関係者								
現所有者/権利取得日	有限会社ケイダブリュー・オフィス/平成15年11月4日							
前所有者/権利取得日	有限会社ケイアンドオーインベストメント/平成15年9月12日							
P M会社	東京建物株式会社	マスターリース会社	東京建物株式会社					
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要(単位:円)					
賃貸可能面積	1,823.64㎡		鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所				
賃貸面積	1,634.64㎡		鑑定評価額	2,270,000,000				
稼働率	89.6%		価格時点	平成17年 4月15日				
賃貸可能戸数	-		直接還元法					
賃貸戸数	-		総収益	157,884,069				
テナント総数	1(4)			可能賃料収入等	163,885,696			
マスターリース種別	パススルー			空室損失相当額	-8,194,285			
月額賃料	11,607,185円			その他収入	2,192,658			
敷金保証金	96,816,437円			運営支出	21,377,296			
損益の状況(単位:千円)			維持管理費等	9,809,720				
運用期間	自:平成15年11月4日	自:平成16年9月1日		公租公課	10,620,200			
	至:平成16年8月31日	至:平成17年2月28日			その他費用	947,376		
運用日数	302日	181日				純利益1(NOI)	136,506,773	
賃貸事業収益	116,914	87,378				大規模修繕費年間積立額	6,370,000	
	賃貸収入	106,960	77,704			テナント募集費用等	1,963,349	
	その他収入	9,953	9,674	純収益2(NCF)		128,173,424		
賃貸事業費用	21,544	19,412	還元利回り	5.4%				
	管理委託費	8,142	5,253	直接還元法による価格	2,370,000,000			
	公租公課	2,663	7,965	D C F法による価格	2,220,000,000			
	水道光熱費	7,844	4,755	割引率	5.7%			
	修繕費	840	182	最終還元利回り	5.7%			
	保険料	283	140	原価法による積算価格	1,370,000,000			
	その他	1,769	1,114	土地割合	81.02%			
	NOI	95,370	67,965	建物割合	18.98%			
特記事項								
<p>1. 本物件の北側道路については、都市計画に基づく道路拡幅計画(計画幅員25m)として都市計画決定が昭和39年2月7日になされており、将来当該計画が実施された場合には、本物件土地の一部(約35㎡)を道路として東京都に譲渡することになります。本物件土地のうち当該都市計画道路の対象部分には、都市計画法上の許可を得た上で平成11年3月頃に増築された本物件建物の一部(約34㎡)が存在しています。</p> <p>2. 上記1.記載の増築につきましては、建築物に関する完了検査は行われていませんが、確認申請と相違ない建築物であることを確認しています。また、本書の日付現在、増築につき登記手続中です。</p>								
その他								
(注)本物件の敷地は、建ぺい率の限度及び容積率の限度が各々100%(建築基準法第53条第4項;耐火建築物)及び600%である商業地域と、各々60%及び300%である第二種中高層住居専用地域の二つの異なる用途地域に跨っているため、按分規定(建築基準法第53条第2項及び第52条第7項)により、建ぺい率の限度は95.11%、容積率の限度は551.15%となっています。								
物件特性								
本物件は、東京メトロ半蔵門線・銀座線・千代田線「表参道」駅から徒歩約5分に位置します。高級ブランドショップの出店が次々青山エリアで表参道と並びステイタスの高い通称「骨董通り」に面しており、オフィス・店舗共に需要が強く、高い収益性が期待できます。								

A - 8 神田木原ビル

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況	調査業者	
取得予定年月日	平成17年 8月 1日		評価概要	調査年月	
取得予定価格	1,950百万円		今後1年間に必要とされる修繕費	2,960,000円	
信託受益権概要	信託設定日	平成2年12月6日		今後2~12年間に必要と想定される修繕費	55,910,000円
	信託受託者	住友信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	平成23年9月30日			
土地	所在地	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地8(注1)		建物	
	面積	410.18㎡		構造・階数	
	用途地域	商業地域		鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根地下1階付8階建	
	容積率/建ぺい率	600%/80%		建築時期	
	所有形態	所有権		平成5年5月17日	
			延床面積	2,393.94㎡(注2)	
			用途	事務所	
			所有形態	所有権	
関係者					
現所有者/権利取得日	有限会社ケイディーエクス・ワン/平成17年3月29日				
前所有者/権利取得日	有限会社オメガ・プロパティーズ/平成16年9月28日				
PM会社	株式会社エム・エス・ビルサポート	マスターリース会社	有限会社ケイディーエクス・ワン		
賃貸借の状況		鑑定評価書の概要(単位:円)			
賃貸可能面積	1,945.55㎡	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社		
賃貸面積	1,945.55㎡	鑑定評価額	1,950,000,000		
稼働率	100.0%	価格時点	平成17年4月15日		
賃貸可能戸数	-	直接還元法			
賃貸戸数	-	総収益	136,805,291		
テナント総数	1(9)	可能総収入	142,125,220		
マスターリース種別	パススルー	空室損失相当額	-5,319,929		
月額賃料	10,594,887円	総費用	34,265,584		
敷金保証金	137,604,308円	維持管理費等	24,434,381		
損益の状況(単位:千円)(注3)		公租公課	9,485,823		
運用期間	自:- 至:-	その他費用	345,380		
運用日数	-	不動産賃貸事業収益(NOI)	102,539,707		
賃貸事業収益	-	資本的支出	4,906,000		
賃貸収入	-	保証金運用益	1,919,975		
その他収入	-	ネットキャッシュフロー(NCF)	99,553,682		
賃貸事業費用	-	還元利回り	5.0%		
管理委託費	-	直接還元法による価格	1,990,000,000		
公租公課	-	DCF法による価格	1,910,000,000		
水道光熱費	-	割引率	4.9%		
修繕費	-	最終還元利回り	5.2%		
保険料	-	原価法による積算価格	1,010,000,000		
その他	-	土地割合	69.4%		
NOI	-	建物割合	30.6%		
特記事項					
本物件は、電波法第102条の2に規定する伝搬障害防止区域内にあるため、建物の再建築又は増改築等を行う際には、建物の高さにより総務省への届出及び協議が必要になる場合があります。					
その他					
(注1)本物件の所在地は、住居表示が未実施です。					
(注2)本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。 (建物種類:物置、建物構造:コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積:1.29㎡)					
(注3)前所有者から資料の提供を受けていないため、損益の状況については記載していません。					
物件特性					
本物件は、東京メトロ銀座線「神田」駅から徒歩約2分、JR京浜東北線・中央線・山手線「神田」駅からも徒歩約3分の距離に位置します。神田界隈の繁華街・ビジネス街の一角であり、交通利便性が高い上に周辺事務所ビルに比較して外観に優れ落ち着いた雰囲気を持つため、当該エリアにおいて相対的に高い競争力を有する物件です。					

A - 9 NNKビル

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント
取得予定年月日	平成17年8月1日		評価概要	調査年月	平成17年4月
取得予定価格	1,610百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	19,330,000円
信託受益権概要	信託設定日	平成15年5月23日		今後2~12年間に必要と想定される修繕費	91,350,000円
	信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	平成25年5月23日			
土地	所在地 (住居表示)	東京都新宿区新宿一丁目1番12号	建物	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建
	面積	383.63㎡		建築時期	平成4年6月30日
	用途地域	商業地域		延床面積	2,594.88㎡
	容積率/建ぺい率	700%/80%(注)		用途	事務所、店舗、居宅
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
関係者					
現所有者/権利取得日	有限会社ケイダブリュー・オフィス/平成16年3月1日				
前所有者/権利取得日	ケイダブリュー・リアルティ有限公司/平成16年2月19日				
PM会社	東京建物株式会社	マスターリース会社	東京建物株式会社		
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要(単位:円)		
賃貸可能面積	2,105.18㎡		鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
賃貸面積	2,105.18㎡		鑑定評価額	1,610,000,000	
稼働率	100.0%		価格時点	平成17年4月15日	
賃貸可能戸数	-		直接還元法		
賃貸戸数	-		総収益	135,490,582	
テナント総数	1(1)		可能賃料収入等	140,455,061	
マスターリース種別	パススルー		空室損失相当額	-7,022,753	
月額賃料	10,949,125円		その他収入	2,058,274	
敷金保証金	107,575,000円		運営支出	32,817,887	
損益の状況(単位:千円)			維持管理費等	19,324,488	
運用期間	自:平成16年3月1日	自:平成16年9月1日	公租公課	12,710,700	
	至:平成16年8月31日	至:平成17年2月28日	その他費用	782,699	
運用日数	184日		純収益1(NOI)	102,672,695	
賃貸事業収益	72,079	70,914	大規模修繕費年間積立額	7,680,000	
	賃貸収入	65,694	テナント募集費用等	1,442,939	
	その他収入	6,385	純収益2(NCF)	93,549,756	
賃貸事業費用	10,727	10,436	還元利回り	5.7%	
	管理委託費	5,455	直接還元法による価格	1,640,000,000	
	公租公課	-	DCF法による価格	1,590,000,000	
	水道光熱費	4,213	割引率	5.9%	
	修繕費	90	最終還元利回り	6.0%	
	保険料	223	原価法による積算価格	1,410,000,000	
その他	744	877	土地割合	70.92%	
NOI	61,352	60,478	建物割合	29.08%	
特記事項					
該当事項はありません。					
その他					
(注)本物件の建ぺい率の限度は100%です(建築基準法第53条第4項;耐火建築物)。					
物件特性					
本物件は、東京メトロ丸ノ内線「新宿御苑」駅から徒歩約3分の新宿通り沿いに位置します。近隣地域は中高層の事務所ビル・店舗ビルなどが多く建ち並ぶ商業地域であり、新宿エリアにあって業務的色彩が強いエリアです。平成19年度開業予定である池袋駅と渋谷駅を結ぶ東京メトロ13号線の「新宿三丁目」駅が明治通りと甲州街道の交差点(新宿4丁目交差点)に開設される予定であり、更なる利便性の向上が見込めます。					

A - 10 小石川吉田ビル

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況 評価概要	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント
取得予定年月日	平成17年 8月 1日		調査年月	平成17年 4月	
取得予定価格	704百万円		今後 1年間に必要とされる修繕費	8,270,000円	
信託受益権概要	信託設定日	平成16年8月26日	今後 2～12年間に必要と想定される修繕費	35,280,000円	
	信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	平成26年8月26日			
土地	所在地 (住居表示)	東京都文京区小石川一丁目21番14号	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付9階建
	面積	404.89㎡(注1)	建築時期	平成 4年10月 5日	
	用途地域	商業地域・準工業地域	延床面積	1,866.58㎡	
	容積率/建ぺい率	600%・300%/80%・60%(注2)	用途	店舗、事務所	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
関係者					
現所有者/権利取得日	有限会社ケイダブリューオー・サード/平成16年 8月26日				
前所有者/権利取得日	個人 4名/平成 7年 3月31日(注3)				
P M会社	株式会社エム・エス・ビルサポート	マスターリース会社	株式会社エム・エス・ビルサポート		
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要(単位:円)		
賃貸可能面積	1,594.18㎡		鑑定評価会社	財団法人日本不動産研究所	
賃貸面積	1,594.18㎡		鑑定評価額	704,000,000	
稼働率	100.0%		価格時点	平成17年 4月15日	
賃貸可能戸数	-		直接還元法		
賃貸戸数	-		総収益	67,913,000	
テナント総数	1(5)		潜在総収益	72,233,000	
マスターリース種別	パススルー		空室損失相当額	- 4,320,000	
月額賃料	5,391,376円		総費用	23,348,000	
敷金保証金	45,254,161円		維持管理費等	15,806,000	
損益の状況(単位:千円)			公租公課	7,293,000	
運用期間	自:平成16年 8月26日	自:平成16年11月 1日	その他費用	249,000	
	至:平成16年10月31日	至:平成17年 2月28日	賃貸純収益(NOI)	44,565,000	
運用日数	67日	120日	資本的支出	3,629,000	
賃貸事業収益	賃貸収入	12,084	一時金の運用益	725,000	
	その他収入	1,661	正味純収益(NCF)	41,661,000	
賃貸事業費用	管理委託費	1,424	還元利回り	5.8%	
	公租公課	77	直接還元法による価格	718,000,000	
水道光熱費	1,516	1,978	DCF法による価格	690,000,000	
修繕費	-	1,934	割引率	5.6%	
保険料	62	83	最終還元利回り	6.3%	
その他	183	440	原価法による積算価格	579,000,000	
NOI	10,481	18,072	土地割合	53.89%	
			建物割合	46.11%	
特記事項					
本物件土地内に設置されている花壇の一部が東側隣接道路に越境しています。					
その他					
(注1)小石川柳町地区市街地再開発事業の北側区道整備に伴い、本物件土地の一部(約59㎡)が道路敷地として区道に認定されており、無償で使用することを承諾しています。					
(注2)本物件の敷地は、建ぺい率の限度及び容積率の限度が各々100%(建築基準法第53条第4項;耐火建築物)及び600%である商業地域と、各々80%(建築基準法第53条第3項;角地緩和及び建築基準法第53条第4項;耐火建築物)及び300%である準工業地域の二つの異なる用途地域に跨っているため、按分規定(建築基準法第53条第2項及び第52条第7項)により、建ぺい率の限度は95.17%、容積率の限度は527.56%となっています。					
(注3)本物件は、土地と建物の取得日が異なるため、土地の取得日を記載しています。					
物件特性					
本物件は、都営地下鉄三田線・大江戸線「春日」駅から徒歩約6分、東京メトロ丸ノ内線・南北線「後楽園」駅からも徒歩約8分に位置します。事務所兼店舗ビルが建ち並ぶ住商混在地域の中で、立地・規模・グレード等を兼ね備えた事務所ビルの供給が少なく、白山通りに面した角地に立地している本物件は、高い交通利便性とその希少性から、当該エリアにおいて相応に競争力を有しています。					

A - 11 博多駅前第2ビル

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント	
取得予定年月日	平成17年8月1日		評価概要	調査年月	平成17年4月	
取得予定価格	1,430百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	9,330,000円	
信託受益権概要	信託設定日	平成16年9月10日		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	87,530,000円	
	信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社				
	信託期間満了日	平成26年9月10日				
土地	所在地 (住居表示)	福岡県福岡市博多区博多駅東二丁目6番23号		建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建
	面積	866.00㎡			建築時期	昭和59年9月11日
	用途地域	商業地域			延床面積	4,846.01㎡(注2)
	容積率/建ぺい率	600%・500%/80%(注1)			用途	事務所
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
関係者						
現所有者/権利取得日	有限会社ケイダブリューオー・サード/平成16年9月10日					
前所有者/権利取得日	株式会社ケイアンドエイ/平成13年3月29日(注3)					
P M会社	有限会社ケイダブリューオー・サード	マスターリース会社	有限会社ケイダブリューオー・サード			
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要(単位:円)			
賃貸可能面積	3,691.63㎡		鑑定評価会社	財団法人日本不動産研究所		
賃貸面積	3,350.66㎡		鑑定評価額	1,430,000,000		
稼働率	90.7%		価格時点	平成17年4月15日		
賃貸可能戸数	-		直接還元法			
賃貸戸数	-		総収益	159,058,000		
テナント総数	1(35)		潜在総収益	168,723,000		
マスターリース種別	パススルー		空室損失相当額	-9,665,000		
月額賃料	11,928,873円		総費用	55,539,000		
敷金保証金	68,137,432円		維持管理費等	43,901,000		
損益の状況(単位:千円)			公租公課	10,800,000		
運用期間	自:平成16年9月10日 至:平成16年10月31日	自:平成16年11月1日 至:平成17年2月28日	その他費用	838,000		
運用日数	52日	120日	賃貸純収益(NOI)	103,519,000		
賃貸事業収益	賃貸収入	20,817	資本的支出	8,371,000		
	賃貸収入	17,919	一時金の運用益	1,557,000		
	その他収入	2,898	正味純収益(NCF)	96,705,000		
賃貸事業費用	管理委託費	5,916	還元利回り	6.7%		
	管理委託費	3,505	直接還元法による価格	1,440,000,000		
	公租公課	155	D C F法による価格	1,420,000,000		
	水道光熱費	1,820	割引率	6.5%		
	修繕費	64	最終還元利回り	7.0%		
	保険料	139	原価法による積算価格	1,020,000,000		
NOI	14,901	34,462	土地割合	50.49%		
			建物割合	49.51%		
特記事項						
該当事項はありません。						
その他						
(注1)本物件の建ぺい率の限度は100%(建築基準法第53条第4項;耐火建築物)です。容積率の限度は、600%(西側の筑紫通りの道路境界線から30mまでの範囲)と500%(それ以外)の地域に跨っているため、按分規定(建築基準法第52条第7項)により527.56%となっています。						
(注2)本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれません。 (建物種類:車庫、建物構造:鉄骨造陸屋根平家建、床面積:49.49㎡)						
(注3)本物件土地の取得日を記載しています。						
物件特性						
本物件は、JR鹿児島本線「博多」駅から徒歩約5分に位置します。天神地区とともに福岡市都心をなす博多駅地区にあり、九州他県へのアクセスも至便で、合同庁舎を中心とした公共の建物も多く、ビジネス・商業が混在したエリアとなっています。本物件は、落ち着いた雰囲気と当該エリアでは比較的大きい規模を有することから、テナントニーズは堅く、安定した収益性が期待できます。						

B - 1 ストーリア白金

特定資産の概要																																													
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント																																								
取得予定年月日	平成17年 8月 1日		評価概要	調査年月	平成17年 4月																																								
取得予定価格	3,150百万円			今後 1年間に必要とされる修繕費	900,000円																																								
信託受益権概要	信託設定日	平成15年 7月31日		今後 2～12年間に必要と想定される修繕費	46,400,000円																																								
	信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社																																											
	信託期間満了日	平成25年 7月31日																																											
土地	所在地 (住居表示)	東京都港区白金台四丁目 7番 8号	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根地下 2階付13階建																																								
	面積	1,197.13㎡(注 1)		建築時期	平成15年 2月21日																																								
	用途地域	商業地域		延床面積	5,750.05㎡																																								
	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%(注 2)		用途	店舗、共同住宅																																								
	所有形態	所有権		所有形態	所有権																																								
関係者																																													
現所有者 / 権利取得日	有限会社ケイダブリュー・オフィス / 平成15年11月 4日																																												
前所有者 / 権利取得日	有限会社ケイアンドビーインベストメント / 平成15年 7月31日																																												
P M会社	トータルハウジング株式会社	マスターリース会社	トータルハウジング株式会社																																										
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要 (単位: 円)																																										
物件タイプ	コンパクトタイプ		鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所																																									
賃貸可能面積	3,617.32㎡		鑑定評価額	3,150,000,000																																									
賃貸面積	3,322.35㎡		価格時点	平成17年 4月15日																																									
稼働率	91.8%		直接還元法																																										
賃貸可能戸数	46戸		<table border="1"> <tr> <td>総収益</td> <td>221,998,468</td> </tr> <tr> <td>可能賃料収入等</td> <td>210,024,095</td> </tr> <tr> <td>空室損失相当額</td> <td>- 10,501,204</td> </tr> <tr> <td>その他収入</td> <td>22,475,577</td> </tr> <tr> <td>運営支出</td> <td>38,992,366</td> </tr> <tr> <td>維持管理費等</td> <td>19,043,277</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>17,311,800</td> </tr> <tr> <td>その他費用</td> <td>2,637,289</td> </tr> <tr> <td>純収益 1 (NOI)</td> <td>183,006,102</td> </tr> <tr> <td>大規模修繕費年間積立額</td> <td>3,570,000</td> </tr> <tr> <td>テナント募集費用等</td> <td>6,140,844</td> </tr> <tr> <td>純収益 2 (NCF)</td> <td>173,295,258</td> </tr> <tr> <td>還元利回り</td> <td>5.3%</td> </tr> <tr> <td>直接還元法による価格</td> <td>3,270,000,000</td> </tr> <tr> <td>D C F法による価格</td> <td>3,100,000,000</td> </tr> <tr> <td>割引率</td> <td>5.4%</td> </tr> <tr> <td>最終還元利回り</td> <td>5.8%</td> </tr> <tr> <td>原価法による積算価格</td> <td>3,000,000,000</td> </tr> <tr> <td>土地割合</td> <td>63.33%</td> </tr> <tr> <td>建物割合</td> <td>36.67%</td> </tr> </table>	総収益	221,998,468	可能賃料収入等	210,024,095	空室損失相当額	- 10,501,204	その他収入	22,475,577	運営支出	38,992,366	維持管理費等	19,043,277	公租公課	17,311,800	その他費用	2,637,289	純収益 1 (NOI)	183,006,102	大規模修繕費年間積立額	3,570,000	テナント募集費用等	6,140,844	純収益 2 (NCF)	173,295,258	還元利回り	5.3%	直接還元法による価格	3,270,000,000	D C F法による価格	3,100,000,000	割引率	5.4%	最終還元利回り	5.8%	原価法による積算価格	3,000,000,000	土地割合	63.33%	建物割合	36.67%		
総収益	221,998,468																																												
可能賃料収入等	210,024,095																																												
空室損失相当額	- 10,501,204																																												
その他収入	22,475,577																																												
運営支出	38,992,366																																												
維持管理費等	19,043,277																																												
公租公課	17,311,800																																												
その他費用	2,637,289																																												
純収益 1 (NOI)	183,006,102																																												
大規模修繕費年間積立額	3,570,000																																												
テナント募集費用等	6,140,844																																												
純収益 2 (NCF)	173,295,258																																												
還元利回り	5.3%																																												
直接還元法による価格	3,270,000,000																																												
D C F法による価格	3,100,000,000																																												
割引率	5.4%																																												
最終還元利回り	5.8%																																												
原価法による積算価格	3,000,000,000																																												
土地割合	63.33%																																												
建物割合	36.67%																																												
賃貸戸数	40戸																																												
テナント総数	1 (43)																																												
マスターリース種別	パススルー																																												
月額賃料	16,226,450円																																												
敷金保証金	83,978,300円																																												
損益の状況 (単位: 千円)																																													
運用期間	自: 平成15年11月 4日 至: 平成16年 8月31日	自: 平成16年 9月 1日 至: 平成17年 2月28日																																											
運用日数	302日	181日																																											
賃貸事業収益	賃貸収入	155,938																																											
	その他収入	13,735																																											
	賃貸事業費用	25,909																																											
管理委託費	15,017	8,635																																											
公租公課	2,124	6,364																																											
水道光熱費	2,082	1,154																																											
修繕費	466	191																																											
保険料	578	328																																											
その他	5,640	2,102																																											
NOI	143,764	86,241																																											
特記事項																																													
該当事項はありません。																																													
その他																																													
(注 1) 建築基準法第42条第 2項に基づく道路後退部分(約54㎡)を含みます。																																													
(注 2) 本物件の建ぺい率の限度は100%です(建築基準法第53条第 4項;耐火建築物)。																																													
物件特性																																													
本物件は、都営地下鉄三田線・東京メトロ南北線「白金台」駅から徒歩約 1分に位置します。都内でも有数の高級住宅地であり、大学や美術館などの文教施設も多く、緑豊かな景観に優れた住環境の良好な地域です。「白金」という地名ブランドと地下鉄の延伸による交通利便性の向上との相乗効果により居住ニーズが一層高まっており、目黒通り沿いで視認性も高い本物件は安定した収益性が期待できます。																																													

B - 2 トレディカーサ南青山

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント
取得予定年月日	平成17年 8月 1日		評価概要	調査年月	平成17年 4月
取得予定価格	2,460百万円			今後 1年間に必要とされる修繕費	290,000円
信託受益権概要	信託設定日	平成14年 8月 9日		今後 2～12年間に必要と想定される修繕費	22,200,000円
	信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	平成26年 9月10日			
土地	所在地 (住居表示)	東京都港区南青山三丁目 4番 8号	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付6階建
	面積	767.70㎡		建築時期	平成16年 2月26日
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		延床面積	1,986.44㎡
	容積率 / 建ぺい率	300% / 60% (注1)		用途	共同住宅、店舗
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
関係者					
現所有者 / 権利取得日	有限会社ケイダブリューオー・サード / 平成16年 6月 4日				
前所有者 / 権利取得日	エムシー・ケイダブリュー・レジデンシャル有限公司 / 平成14年 8月 9日 (注2)				
P M会社	三井不動産住宅リース株式会社	マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社		
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要 (単位: 円)		
物件タイプ	コンパクトタイプ		鑑定評価会社	財団法人日本不動産研究所	
賃貸可能面積	1,680.79㎡		鑑定評価額	2,460,000,000	
賃貸面積	1,312.81㎡		価格時点	平成17年 4月15日	
稼働率	78.1%		直接還元法		
賃貸可能戸数	18戸		総収益	141,353,000	
賃貸戸数	17戸		潜在総収益	153,447,000	
テナント総数	1 (18)		空室損失相当額	- 12,094,000	
マスターリース種別	パススルー		総費用	17,640,000	
月額賃料	8,815,660円		維持管理費等	11,528,000	
敷金保証金	43,341,280円		公租公課	5,822,000	
損益の状況 (単位: 千円)			その他費用	290,000	
運用期間	自: 平成16年 6月 4日 至: 平成16年10月31日	自: 平成16年11月 1日 至: 平成17年 2月28日	賃貸純収益 (NO1)	123,713,000	
運用日数	150日	120日	資本的支出	1,968,000	
賃貸事業収益	33,721	31,661	一時金の運用益	1,432,000	
賃貸収入	25,318	31,648	正味純収益 (NCF)	123,177,000	
その他収入	8,402	13	還元利回り	4.9%	
賃貸事業費用	8,746	3,665	直接還元法による価格	2,510,000,000	
管理委託費	6,603	2,375	D C F法による価格	2,410,000,000	
公租公課	-	-	割引率	4.7%	
水道光熱費	371	376	最終還元利回り	5.2%	
修繕費	5	-	原価法による積算価格	1,730,000,000	
保険料	120	96	土地割合	75.36%	
その他	1,646	816	建物割合	24.64%	
NO1	24,974	27,996			
特記事項					
該当事項はありません。					
その他					
(注1) 本物件の建ぺい率の限度及び容積率の限度は、各々60%及び287.2%です。容積率の限度は本来300%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制 (7.18m × 40%) が優先されています。					
(注2) 本物件土地に係る信託受益権の取得日です。					
物件特性					
本物件は、東京メトロ銀座線「外苑前」駅から徒歩約 6分、同半蔵門線「表参道」駅から徒歩約10分に位置します。都内屈指の人気エリアである「青山」の中でも比較的閑静な住宅地であり、ファッション性の高い店舗も多く、賑わいと落ち着きが融合した感性の高い住環境にあり、店舗・住宅ともにテナント需要は高く安定した収益性が期待できます。					

B - 3 コート目白

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント
取得予定年月日	平成17年 8月 1日		評価概要	調査年月	平成17年 4月
取得予定価格	1,250百万円			今後 1年間に必要とされる修繕費	3,340,000円
信託受益権概要	信託設定日	平成16年 4月 7日		今後 2～12年間に必要と想定される修繕費	40,840,000円
	信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	平成26年 4月 7日			
土地	所在地 (住居表示)	東京都新宿区下落合四丁目19番25号	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付3階建
	面積	1,581.91㎡		建築時期	平成 9年 3月 5日
	用途地域	第一種低層住居専用地域		延床面積	3,326.07㎡
	容積率 / 建ぺい率	150% / 60%		用途	共同住宅
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
関係者					
現所有者 / 権利取得日	有限会社ケイダブリュー・レジデンス / 平成16年 4月 7日				
前所有者 / 権利取得日	スプリング・プロパティーズ株式会社 / 平成15年 7月18日 (注)				
P M会社	三井不動産住宅リース株式会社	マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社		
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要 (単位: 円)		
物件タイプ	プレステージタイプ		鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
賃貸可能面積	2,046.79㎡		鑑定評価額	1,250,000,000	
賃貸面積	1,844.91㎡		価格時点	平成17年4月15日	
稼働率	90.1%		直接還元法	総収益	91,931,135
賃貸可能戸数	20戸			可能賃料収入等	87,684,492
賃貸戸数	18戸			空室損失相当額	- 4,384,225
テナント総数	1 (17)			その他収入	8,630,868
マスターリース種別	パススルー			運営支出	15,453,609
月額賃料	6,712,000円			維持管理費等	7,629,176
敷金保証金	18,151,000円			公租公課	6,657,200
損益の状況 (単位: 千円)				その他費用	1,167,233
運用期間	自: 平成16年 4月 7日 至: 平成16年 8月31日	自: 平成16年 9月 1日 至: 平成17年 2月28日		純収益 1 (NOI)	76,477,526
運用日数	147日	181日		大規模修繕費年間積立額	3,250,000
賃貸事業収益	32,795	38,639	テナント募集費用等	3,521,758	
賃貸収入	29,356	36,269	純収益 2 (NCF)	69,705,768	
その他収入	3,438	2,369	還元利回り	5.3%	
賃貸事業費用	5,896	9,879	直接還元法による価格	1,320,000,000	
管理委託費	3,637	4,134	D C F法による価格	1,220,000,000	
公租公課	-	-	割引率	5.3%	
水道光熱費	713	626	最終還元利回り	5.8%	
修繕費	266	1,899	原価法による積算価格	1,200,000,000	
保険料	150	167	土地割合	60.83%	
その他	1,127	3,052	建物割合	39.17%	
NOI	26,898	28,759			
特記事項					
該当事項はありません。					
その他					
(注) 本物件の前所有者は、平成15年 7月31日に商号を変更しており、本物件取得当時の商号は「株式会社アイビー・リアルエステート」でした。					
物件特性					
本物件は、JR山手線「目白」駅から徒歩約12分、西武新宿線「下落合」駅から徒歩約 8分に位置します。近隣には都市公園等も整備されるなど緑に恵まれた環境を有し、高級感のある重厚な外観と内装、各戸平均100㎡の3LDKを中心としたゆったりとした間取りを確保し、高い家賃負担能力を有する富裕層の需要が見込める物件です。					



B - 4 アパートメント元麻布

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況 評価概要	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント	
取得予定年月日	平成17年 8月 1日		調査年月	平成17年 4月		
取得予定価格	1,210百万円		今後 1年間に必要とされる修繕費	140,000円		
信託受益権概要	信託設定日	平成16年 3月31日	今後 2～12年間に必要と想定される修繕費	23,430,000円		
	信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社				
	信託期間満了日	平成26年 3月31日				
土地	所在地 (住居表示)	東京都港区元麻布二丁目 1番 19号	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根11階建	
	面積	639.41㎡	建築時期	平成16年 1月14日		
	用途地域	近隣商業地域・第一種中高層住居専用地域	延床面積	1,685.14㎡		
	容積率 / 建ぺい率	400%・300% / 80%・60% (注)	用途	共同住宅		
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
関係者						
現所有者 / 権利取得日	有限会社ケイダブリュアール・サード / 平成16年 9月17日					
前所有者 / 権利取得日	有限会社シティー・レジデンシャル / 平成16年 3月31日					
P M会社	東京建物不動産販売株式会社	マスターリース会社	東京建物不動産販売株式会社			
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要 (単位: 円)			
物件タイプ	ファミリータイプ		鑑定評価会社	財団法人日本不動産研究所		
賃貸可能面積	1,350.74㎡		鑑定評価額	1,210,000,000		
賃貸面積	866.95㎡		価格時点	平成17年 4月15日		
稼働率	64.1%		直接還元法			
賃貸可能戸数	22戸		総収益	77,455,000		
賃貸戸数	15戸			潜在総収益	84,002,000	
テナント総数	1 (15)			空室損失相当額	- 6,547,000	
マスターリース種別	パススルー		総費用	14,546,000		
月額賃料	4,324,000円			維持管理費等	10,751,000	
敷金保証金	9,046,000円			公租公課	3,553,000	
損益の状況 (単位: 千円)			その他費用	242,000		
運用期間	自: 平成16年 9月17日 至: 平成16年10月31日	自: 平成16年11月 1日 至: 平成17年 2月28日	賃貸純収益 (NOI)	62,909,000		
運用日数	45日	120日	資本的支出	2,020,000		
賃貸事業収益	6,799	15,915	一時金の運用益	247,000		
賃貸収入	6,527	15,144	正味純収益 (NCF)	61,136,000		
その他収入	272	771	還元利回り	5.0%		
賃貸事業費用	1,272	3,364	直接還元法による価格	1,220,000,000		
管理委託費	583	1,776	D C F法による価格	1,190,000,000		
公租公課	129	83	割引率	4.8%		
水道光熱費	132	266	最終還元利回り	5.3%		
修繕費	-	188	原価法による積算価格	1,190,000,000		
保険料	36	73	土地割合	72.49%		
その他	389	976	建物割合	27.51%		
NOI	5,527	12,550				
特記事項						
本物件の前面道路は、都市計画道路10号線に関する都市計画決定 (昭和21年 4月25日戦復告第15号) がなされており将来当該計画が実施された場合には、本物件の土地の一部 (約45㎡) を道路として東京都に譲渡することになります。なお、当該土地の一部は既にセットバックしています。						
その他						
(注) 本物件の敷地は、建ぺい率の限度及び容積率の限度が各々100% (建築基準法第53条第 4項; 耐火建築物) 及び400%である近隣商業地域と各々70%及び300%である第一種中高層住居専用地域の二つの異なる用途地域に跨っているため、按分規定 (建築基準法第53条第 2項及び第52条第 7項) により、建ぺい率の限度は85.50%、容積率の限度は351.67%となっています。						
物件特性						
本物件は、東京メトロ日比谷線「広尾」駅から徒歩約 8分、同「六本木」駅及び同南北線・都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅から徒歩約10～15分に位置します。六本木ヒルズから「広尾」駅を結ぶ通称「テレビ朝日通り」の間に位置し、近隣には医療施設や大型ショッピング施設が整い、学校や図書館等の文教施設が点在し、有栖川記念公園をはじめ公園も多く、緑豊かで景観に優れた住環境を有します。都心立地の中でも人気のエリアで、高所得者層の入居が見込める物件です。						

B - 5 アパートメンツ若松河田

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況 評価概要	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント
取得予定年月日	平成17年 8月 1日		調査年月	平成17年 4月	
取得予定価格	1,180百万円		今後 1年間に必要とされる修繕費	430,000円	
信託受益権概要	信託設定日	平成16年 4月23日	今後 2～12年間に必要と想定される修繕費	27,070,000円	
	信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	平成26年 4月23日			
土地	所在地 (住居表示)	東京都新宿区余丁町 9番 4号	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根12階建
	面積	412.42㎡		建築時期	平成16年 2月19日
	用途地域	近隣商業地域・第一種住居地域		延床面積	1,858.51㎡
	容積率 / 建ぺい率	400%・300% / 80%・60% (注1)		用途	共同住宅
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
関係者					
現所有者 / 権利取得日	有限会社ケイダブリューアール・サード / 平成16年 4月23日				
前所有者 / 権利取得日	東京建物株式会社 / 平成14年10月29日 (注2)				
P M会社	東京建物不動産販売株式会社	マスターリース会社	東京建物不動産販売株式会社		
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要 (単位: 円)		
物件タイプ	コンパクトタイプ		鑑定評価会社	財団法人日本不動産研究所	
賃貸可能面積	1,607.43㎡		鑑定評価額	1,180,000,000	
賃貸面積	1,495.92㎡				
稼働率	93.0%		価格時点	平成17年 4月15日	
賃貸可能戸数	33戸		直接還元法	総収益	
賃貸戸数	31戸			77,159,000	
テナント総数	1 (31)			潜在総収益	
マスターリース種別	パススルー			80,550,000	
月額賃料	5,514,000円			空室損失相当額	
敷金保証金	11,427,000円			- 3,391,000	
損益の状況 (単位: 千円)				総費用	
運用期間	自: 平成16年 4月23日 至: 平成16年10月31日	自: 平成16年11月 1日 至: 平成17年 2月28日		13,914,000	
運用日数	192日	120日		維持管理費等	
賃貸事業収益	39,209	25,249		10,847,000	
賃貸収入	36,914	23,108	公租公課		
その他収入	2,294	2,141	2,814,000		
賃貸事業費用	4,664	3,307	その他費用		
管理委託費	3,036	2,233	253,000		
公租公課	96	59	賃貸純収益 (NOI)		
水道光熱費	378	193	63,245,000		
修繕費	-	82	資本的支出		
保険料	147	84	2,407,000		
その他	1,004	654	一時金の運用益		
NOI	34,544	21,941	233,000		
			正味純収益 (NCF)		
			61,071,000		
			還元利回り		
			5.1%		
			直接還元法による価格		
			1,200,000,000		
			DCF法による価格		
			1,160,000,000		
			割引率		
			4.9%		
			最終還元利回り		
			5.4%		
			原価法による積算価格		
			831,000,000		
			土地割合		
			50.18%		
			建物割合		
			49.82%		
特記事項					
<p>1. 本物件の北側前面道路は、都市計画道路に関する都市計画決定 (昭和21年 3月26日戦復告第 3号) がなされており、将来当該計画が実施された場合には、本物件土地の一部 (約 2㎡) を道路として東京都に提供することになります。なお、当該土地の一部は既にセットバックしています。</p> <p>2. 本物件は、電波法第102条の 2 に規定する伝搬障害防止区域内にあるため、建物の再建築又は増改築等を行う際には、建物の高さにより総務省への届出及び協議が必要になる場合があります。</p>					
その他					
<p>(注 1) 本物件の敷地は、建ぺい率の限度及び容積率の限度が各々100% (建築基準法第53条第 4項; 耐火建築物) 及び400%である近隣商業地域と、各々70% (耐火建築物10%を含む) 及び300%である第一種住居地域の二つの異なる用途地域に跨っているため、按分規定 (建築基準法第53条第 2項及び第52条第 7項) により、建ぺい率の限度は95.25%、容積率の限度は384.17%となっています。</p> <p>(注 2) 土地の取得日を記載しています。</p>					
物件特性					
<p>本物件は、都営地下鉄大江戸線「若松河田」駅から徒歩約 3分に位置します。東京女子医大をはじめ各種教育施設や医療施設が充実し、区立戸山公園も近接し住環境に恵まれ、都営地下鉄大江戸線の開通に伴い交通利便性も格段に向上し、都心へのアクセスに優れた立地条件にあります。築浅物件で外観はもとより、内装・設備共に高いグレードを有し、当該エリアにおいて高い競争力を有する物件です。</p>					

B - 6 コート日本橋箱崎

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント	
取得予定年月日	平成17年 8月 1日		評価概要	調査年月	平成17年 4月	
取得予定価格	1,130百万円			今後 1年間に必要とされる修繕費	340,000円	
信託受益権概要	信託設定日	平成16年 3月12日		今後 2～12年間に必要と想定される修繕費	24,290,000円	
	信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社				
	信託期間満了日	平成26年 3月12日				
土地	所在地 (住居表示)	東京都中央区日本橋箱崎町 38番 1号		建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根12階建
	面積	260.85㎡			建築時期	平成16年 2月 6日
	用途地域	商業地域			延床面積	1,727.96㎡
	容積率 / 建ぺい率	500% / 80% (注)			用途	共同住宅
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
関係者						
現所有者 / 権利取得日	有限会社ケイダブリュアー・サード / 平成16年 4月30日					
前所有者 / 権利取得日	有限会社シティー・レジデンシャル / 平成16年 3月12日					
P M会社	伊藤忠コムネット株式会社	マスターリース会社	伊藤忠コムネット株式会社			
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要 (単位: 円)			
物件タイプ	シングルタイプ		鑑定評価会社	財団法人日本不動産研究所		
賃貸可能面積	1,537.38㎡		鑑定評価額	1,130,000,000		
賃貸面積	1,496.36㎡		価格時点	平成17年 4月15日		
稼働率	97.3%		直接還元法			
賃貸可能戸数	60戸		総収益	76,665,000		
賃貸戸数	58戸		潜在総収益	80,700,000		
テナント総数	1 (51)		空室損失相当額	- 4,035,000		
マスターリース種別	パススルー		総費用	13,564,000		
月額賃料	6,107,000円		維持管理費等	8,804,000		
敷金保証金	11,554,000円		公租公課	4,513,000		
損益の状況 (単位: 千円)			その他費用	247,000		
運用期間	自: 平成16年 4月30日 至: 平成16年10月31日	自: 平成16年11月 1日 至: 平成17年 2月28日	賃貸純収益 (NO1)	63,101,000		
運用日数	185日	120日	資本的支出	2,156,000		
賃貸事業収益	38,701	25,939	一時金の運用益	226,000		
賃貸収入	37,635	25,001	正味純収益 (NCF)	61,171,000		
その他収入	1,066	938	還元利回り	5.3%		
賃貸事業費用	4,867	3,171	直接還元法による価格	1,150,000,000		
管理委託費	2,693	1,979	D C F法による価格	1,110,000,000		
公租公課	94	60	割引率	5.0%		
水道光熱費	419	222	最終還元利回り	5.8%		
修繕費	-	76	原価法による積算価格	576,000,000		
保険料	116	77	土地割合	29.06%		
その他	1,543	754	建物割合	70.94%		
NO1	33,833	22,768				
特記事項						
該当事項はありません。						
その他						
(注) 本物件の建ぺい率の限度及び容積率の限度は、各々100% (建築基準法第53条第4項; 耐火建築物) 及び633.33%です。容積率の限度は本来500%に指定されていますが、街並み誘導型地区計画 (人形町・浜町河岸地区) による緩和規定が適用され、133.33% (500% × 4 / 10 × 2 / 3) が加算されています。						
物件特性						
本物件は、東京メトロ半蔵門線の「水天宮前」駅から徒歩約3分に位置します。区立蛸殻町公園、箱崎公園や隅田川が近隣に存在し自然環境にも恵まれた住環境にあります。都心オフィスエリアへのアクセスに優れ、周辺利便性も兼ね備えていることから、通勤利便性を志向する若者単身者、D I N K S等の個人需要に加え、法人需要も見込める物件です。また、東京シティ・エアターミナルが至近であるため、空港施設関係者の需要も多く見込めます。						

B - 7 サイド田園調布

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント
取得予定年月日	平成17年8月1日		評価概要	調査年月	平成17年4月
取得予定価格	1,110百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	2,800,000円
信託受益権概要	信託設定日	平成8年3月29日		今後2~12年間に必要と想定される修繕費	32,120,000円
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	平成26年10月26日			
土地	所在地 (住居表示)	東京都大田区田園調布本町40番14号	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根6階建
	面積	1,326.57㎡		建築時期	平成9年2月17日
	用途地域	準住居地域・第一種住居地域		延床面積	2,433.52㎡
	容積率/建ぺい率	300%・200%/60%・60% (注1)		用途	共同住宅
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
関係者					
現所有者/権利取得日	有限会社ケイダブリュー・レジデンス/平成16年10月27日				
前所有者/権利取得日	アイエックス・インベストメント株式会社/平成13年10月31日(注2)				
PM会社	東急リバブル株式会社	マスターリース会社	東急リバブル株式会社		
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要(単位:円)		
物件タイプ	ファミリータイプ		鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
賃貸可能面積	2,359.44㎡		鑑定評価額	1,110,000,000	
賃貸面積	1,376.34㎡		価格時点	平成17年4月15日	
稼働率	58.3%		直接還元法	総収益	81,024,760
賃貸可能戸数	36戸			可能賃料収入等	77,097,096
賃貸戸数	21戸			空室損失相当額	-3,854,855
テナント総数	1(17)			その他収入	7,782,519
マスターリース種別	パススルー			運営支出	11,465,070
月額賃料	3,839,000円			維持管理費等	6,530,019
敷金保証金	7,646,000円			公租公課	4,289,600
損益の状況(単位:千円)				その他費用	645,451
運用期間	自:- 至:-	自:平成16年10月27日 至:平成17年2月28日		純収益1(NOI)	69,559,690
運用日数	-			大規模修繕費年間積立額	3,430,000
賃貸事業収益	-		テナント募集費用等	3,435,198	
賃貸収入	-		純収益2(NCF)	62,694,492	
その他収入	-		還元利回り	5.4%	
賃貸事業費用	-		直接還元法による価格	1,160,000,000	
管理委託費	-		D C F法による価格	1,090,000,000	
公租公課	-		割引率	5.4%	
水道光熱費	-		最終還元利回り	5.9%	
修繕費	-		原価法による積算価格	1,030,000,000	
保険料	-		土地割合	65.05%	
その他	-		建物割合	34.95%	
NO1	-				
特記事項					
該当事項はありません。					
その他					
(注1)本物件の敷地は、建ぺい率の限度及び容積率の限度が各々50%及び283%です。建ぺい率は風致地区規制による40%に角地の緩和(建築基準法第53条第3項)10%を加えた数値です。容積率は、容積率の限度300%である準住居地域と同200%である第一種住居地域の二つの異なる用途地域に跨っているため、按分規定(建築基準法第52条第7項)により算定されています。					
(注2)本物件に係る信託受益権の前所有者は平成15年6月27日に商号を変更しており、信託受益権取得当時の商号は「日本ドメイン株式会社」でした。					
物件特性					
本物件は、東急東横線・目黒線「多摩川」駅から徒歩約6分に位置します。高級住宅街である田園調布エリアに隣接する他、周辺には多摩川河川敷など緑豊かな住環境が形成されており、近隣には商業施設、各種教育施設、公共施設、スポーツ施設等が整備され、高い生活利便性を有しています。比較的富裕層に属する都心通勤者(ファミリー層)等を中心として高い嗜好性を示す物件です。					

B - 8 エスコート横浜関内

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント	
取得予定年月日	平成17年 8月 1日		評価概要	調査年月	平成17年 4月	
取得予定価格	945百万円			今後 1年間に必要とされる修繕費	680,000円	
信託受益権概要	信託設定日	平成16年 2月25日		今後 2～12年間に必要と想定される修繕費	26,270,000円	
	信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社				
	信託期間満了日	平成26年 2月25日				
土地	所在地	神奈川県横浜市中区万代町三丁目 5番地 9 (注1)		建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	面積	366.83㎡			建築時期	平成15年 3月17日
	用途地域	商業地域			延床面積	1,738.71㎡ (注3)
	容積率 / 建ぺい率	600% / 80% (注2)			用途	共同住宅
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
関係者						
現所有者 / 権利取得日	有限会社ケイダブリュー・レジデンス / 平成16年 2月25日					
前所有者 / 権利取得日	ショウエイプロス株式会社 / 平成15年 6月 2日 (注4)					
P M会社	東京建物不動産販売株式会社	マスターリース会社	東京建物不動産販売株式会社			
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要 (単位: 円)			
物件タイプ	シングルタイプ		鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所		
賃貸可能面積	1,602.28㎡		鑑定評価額	945,000,000		
賃貸面積	1,472.99㎡		価格時点	平成17年 4月15日		
稼働率	91.9%		直接還元法	総収益	72,635,739	
賃貸可能戸数	72戸			可能賃料収入等	68,636,532	
賃貸戸数	66戸			空室損失相当額	- 3,431,827	
テナント総数	1 (66)			その他収入	7,431,034	
マスターリース種別	パススルー			運営支出	12,660,168	
月額賃料	5,264,500円			維持管理費等	7,929,718	
敷金保証金	10,529,000円			公租公課	4,141,876	
損益の状況 (単位: 千円)				その他費用	588,574	
運用期間	自: 平成16年 2月25日 至: 平成16年 8月31日	自: 平成16年 9月 1日 至: 平成17年 2月28日		純収益 1 (NOI)	59,975,571	
運用日数	189日	181日		大規模修繕費年間積立額	2,320,000	
賃貸事業収益	39,135	36,813	テナント募集費用等	3,919,562		
賃貸収入	34,668	32,667	純収益 (NCF)	53,736,009		
その他収入	4,466	4,146	還元利回り	5.6%		
賃貸事業費用	5,877	6,101	直接還元法による価格	960,000,000		
管理委託費	4,299	4,051	DCF法による価格	939,000,000		
公租公課	-	-	割引率	5.3%		
水道光熱費	745	584	最終還元利回り	6.1%		
修繕費	84	727	原価法による積算価格	563,000,000		
保険料	218	131	土地割合	24.87%		
その他	528	606	建物割合	75.13%		
NOI	33,257	30,712				
特記事項						
該当事項はありません。						
その他						
(注1) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。						
(注2) 本物件の建ぺい率の限度及び容積率の限度は、各々100% (建築基準法第53条第4項; 耐火建築物) 及び570%です。容積率の限度は前面道路幅員規制 (8.00m x 60%) に加え、北方に位置する特定道路による緩和 (建築基準法第52条第9項) により算定された数値です。						
(注3) 本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれません。 (建物種類: 駐車場、建物構造: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積: 35.96㎡)						
(注4) 本物件土地の取得日を記載しています。						
物件特性						
本物件は、JR根岸線、横浜市営地下鉄線「関内」駅から徒歩約5分に位置します。「横浜」、「桜木町」、「中華街」といった繁華性の高い商業エリアに近接し、また都心へのアクセスも優れています。「関内」駅西口には繁華性の高い「伊勢崎モール」などがあり生活利便性も高く、大通公園にも面した良好な環境で、安定した入居が見込める物件です。						

B - 9 コート元浅草

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況	調査業者	株式会社シティエポリューション
取得予定年月日	平成17年 8 月 1 日		評価概要	調査年月	平成17年 4 月
取得予定価格	880百万円			緊急修繕費	0円
信託受益権概要	信託設定日	平成17年 2 月23日		短期修繕費	0円
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		長期修繕費	21,643,000円 (12年間)
	信託期間満了日	平成27年 2 月23日			
土地	所在地 (住居表示)	東京都台東区元浅草四丁目 8 番 10号	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根13階建
	面積	201.24㎡		建築時期	平成17年1月31日
	用途地域	商業地域		延床面積	1,585.65㎡
	容積率 / 建ぺい率	700% / 80% (注1)		用途	共同住宅
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
関係者					
現所有者 / 権利取得日	有限会社ケイダブリュアール・サード / 平成17年 2 月23日				
前所有者 / 権利取得日	日成商事株式会社 / 平成14年12月25日 (注2)				
PM会社	株式会社青山メイン企画		マスターリース会社	株式会社青山メイン企画	
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要 (単位: 円)		
物件タイプ	コンパクトタイプ		鑑定評価会社	財団法人日本不動産研究所	
賃貸可能面積	1,314.91㎡		鑑定評価額	880,000,000	
賃貸面積	66.14㎡		価格時点	平成17年 4 月15日	
稼働率	5.0%		直接還元法		
賃貸可能戸数	44戸		総収益	62,680,000	
賃貸戸数	2戸		潜在総収益	65,954,000	
テナント総数	1 ( 2 )		空室損失相当額	- 3,274,000	
マスターリース種別	パススルー		総費用	12,641,000	
月額賃料	261,500円		維持管理費等	8,307,000	
敷金保証金	523,000円		公租公課	3,964,000	
損益の状況 (単位: 千円) (注3)			その他費用	370,000	
運用期間	自: - 至: -	自: - 至: -	賃貸純収益 (NO1)	50,039,000	
運用日数	-	-	資本的支出	1,894,000	
賃貸事業収益	-	-	一時金の運用益	197,000	
賃貸収入	-	-	正味純収益 (NCF)	48,342,000	
その他収入	-	-	還元利回り	5.4%	
賃貸事業費用	-	-	直接還元法による価格	895,000,000	
管理委託費	-	-	DCF法による価格	852,000,000	
公租公課	-	-	割引率	5.1%	
水道光熱費	-	-	最終還元利回り	5.9%	
修繕費	-	-	原価法による積算価格	601,000,000	
保険料	-	-	土地割合	28.79%	
その他	-	-	建物割合	71.21%	
NO1	-	-			
特記事項					
該当事項はありません。					
その他					
(注1) 本物件の建ぺい率の限度は100%です (建築基準法第53条第4項; 耐火建築物)。					
(注2) 本物件土地の取得日を記載しています。					
(注3) 前所有者から資料の提供を受けていないため、損益の状況については記載していません。					
物件特性					
本物件は、東京メトロ銀座線「田原町」駅から徒歩約4分、同「稲荷町」駅から徒歩約5分、都営地下鉄大江戸線「新御徒町」駅から徒歩約7分の浅草通り沿いに位置します。周囲には寺院が多く建ち並び、文化情緒あふれる「上野」や「浅草」といった繁華街にも近く、都心へのアクセスにも優れています。徒歩圏内にある秋葉原地区の再開発に伴う需要増加も見込まれます。					

B - 10 ストーリア等々力

特定資産の概要								
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント			
取得予定年月日	平成17年 8月 1日		評価概要	調査年月	平成17年 4月			
取得予定価格	877百万円			今後 1年間に必要とされる修繕費	690,000円			
信託受益権概要	信託設定日	平成15年 7月31日		今後 2～12年間に必要と想定される修繕費	19,670,000円			
	信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社						
	信託期間満了日	平成25年 7月31日						
土地	所在地 (住居表示)	東京都世田谷区等々力五丁目30番16号	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造アルミニウム板葺地下1階付3階建			
	面積	999.98㎡		建築時期	平成14年12月20日			
	用途地域	第一種低層住居専用地域		延床面積	1,437.35㎡			
	容積率/建ぺい率	100%/50%		用途	居宅、共同住宅			
	所有形態	所有権		所有形態	区分所有権(注)			
関係者								
現所有者/権利取得日	有限会社ケイダブリュー・レジデンス/平成15年11月4日							
前所有者/権利取得日	有限会社ケイアンドビーインベストメント/平成15年7月31日							
P M会社	トータルハウジング株式会社		マスターリース会社		トータルハウジング株式会社			
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要(単位:円)					
物件タイプ	コンパクトタイプ		鑑定評価会社		株式会社谷澤総合鑑定所			
賃貸可能面積	1,434.86㎡		鑑定評価額		877,000,000			
賃貸面積	1,185.59㎡		価格時点		平成17年4月15日			
稼働率	82.6%		直接還元法					
賃貸可能戸数	29戸		総収益		60,618,787			
賃貸戸数	24戸		可能賃料収入等		57,302,568			
テナント総数	1(24)		空室損失相当額		-2,865,128			
マスターリース種別	パススルー		その他収入		6,181,347			
月額賃料	3,773,000円		運営支出		8,607,520			
敷金保証金	7,334,950円		維持管理費等		4,288,433			
損益の状況(単位:千円)			公租公課		3,903,300			
運用期間	自:平成15年11月4日	自:平成16年9月1日	その他費用		415,787			
	至:平成16年8月31日	至:平成17年2月28日	純収益1(NOI)				52,011,267	
運用日数	302日	181日	大規模修繕費年間積立額				1,470,000	
賃貸事業収益	賃貸収入	41,469	24,530	テナント募集費用等				2,696,748
	その他収入	4,663	4,565	純収益(NCF)				47,844,519
	賃貸事業費用	5,974	5,851	還元利回り				5.2%
管理委託費	4,084	3,434	直接還元法による価格				920,000,000	
	公租公課	281	837	DCF法による価格				858,000,000
水道光熱費	169	110	割引率				5.4%	
修繕費	48	203	最終還元利回り				5.7%	
保険料	167	71	原価法による積算価格				814,000,000	
その他	1,222	1,193	土地割合				66.83%	
NOI	40,157	23,243	建物割合				33.17%	
特記事項								
本物件の北側前面道路は、都市計画道路に関する都市計画決定(昭和21年4月25日)がなされており、将来当該計画が実施された場合には、本物件土地の一部(約257㎡)を道路として東京都に譲渡することになります。なお、現在、本物件土地のうち当該都市計画道路の対象部分には機械式駐車場、自転車置場、メインゲート、ごみ置場等の付属設備が存在します。								
その他								
(注)本物件は区分所有建物ですが、信託受託者が本物件全体を保有しています。								
物件特性								
本物件は、東急大井町線「尾山台」駅から徒歩約10分に位置します。低中層マンションや戸建住宅等が建ち並ぶ閑静な住宅地域で、周辺には公園も多く、緑豊かで良好な住環境が形成されています。駅前には繁華性の高い商店街もあり、生活利便性に恵まれる他、渋谷等の商業エリアや都心へのアクセスにも優れ、個性的なデザインと高い設備水準からも安定した入居が見込める物件です。								

B - 11 ブルーム表参道

特定資産の概要																																											
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント																																						
取得予定年月日	平成17年 8月 1日		評価概要	調査年月	平成17年 4月																																						
取得予定価格	875百万円			今後 1年間に必要とされる修繕費	280,000円																																						
信託受益権概要	信託設定日	平成16年 9月30日		今後 2～12年間に必要と想定される修繕費	7,400,000円																																						
	信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社																																									
	信託期間満了日	平成26年 9月30日																																									
土地	所在地 (住居表示)	東京都渋谷区神宮前五丁目39番7号	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付3階建																																						
	面積	332.96㎡		建築時期	平成15年 3月14日																																						
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		延床面積	699.14㎡																																						
	容積率/建ぺい率	200%/60%(注1)		用途	共同住宅																																						
	所有形態	所有権		所有形態	所有権																																						
関係者																																											
現所有者/権利取得日	有限会社ケイダブリュアー・サード/平成16年 9月30日																																										
前所有者/権利取得日	ブルークレスト有限公司/平成14年 4月12日(注2)																																										
PM会社	有限会社ケイダブリュアー・サード	マスターリース会社	有限会社ケイダブリュアー・サード																																								
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要(単位:円)																																								
物件タイプ	プレステージタイプ		鑑定評価会社	財団法人日本不動産研究所																																							
賃貸可能面積	705.30㎡		鑑定評価額	875,000,000																																							
賃貸面積	705.30㎡		価格時点	平成17年 4月15日																																							
稼働率	100.0%		直接還元法																																								
賃貸可能戸数	6戸		<table border="1"> <tr> <td>総収益</td> <td>52,029,000</td> </tr> <tr> <td>潜在総収益</td> <td>58,110,000</td> </tr> <tr> <td>空室損失相当額</td> <td>- 6,081,000</td> </tr> <tr> <td>総費用</td> <td>6,566,000</td> </tr> <tr> <td>維持管理費等</td> <td>4,582,000</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>1,872,000</td> </tr> <tr> <td>その他費用</td> <td>112,000</td> </tr> <tr> <td>賃貸純収益(NOI)</td> <td>45,463,000</td> </tr> <tr> <td>資本的支出</td> <td>672,000</td> </tr> <tr> <td>一時金の運用益</td> <td>236,000</td> </tr> <tr> <td>正味純収益(NCF)</td> <td>45,027,000</td> </tr> <tr> <td>還元利回り</td> <td>5.0%</td> </tr> <tr> <td>直接還元法による価格</td> <td>901,000,000</td> </tr> <tr> <td>DCF法による価格</td> <td>848,000,000</td> </tr> <tr> <td>割引率</td> <td>4.8%</td> </tr> <tr> <td>最終還元利回り</td> <td>5.3%</td> </tr> <tr> <td>原価法による積算価格</td> <td>640,000,000</td> </tr> <tr> <td>土地割合</td> <td>73.73%</td> </tr> <tr> <td>建物割合</td> <td>26.27%</td> </tr> </table>	総収益	52,029,000	潜在総収益	58,110,000	空室損失相当額	- 6,081,000	総費用	6,566,000	維持管理費等	4,582,000	公租公課	1,872,000	その他費用	112,000	賃貸純収益(NOI)	45,463,000	資本的支出	672,000	一時金の運用益	236,000	正味純収益(NCF)	45,027,000	還元利回り	5.0%	直接還元法による価格	901,000,000	DCF法による価格	848,000,000	割引率	4.8%	最終還元利回り	5.3%	原価法による積算価格	640,000,000	土地割合	73.73%	建物割合	26.27%		
総収益	52,029,000																																										
潜在総収益	58,110,000																																										
空室損失相当額	- 6,081,000																																										
総費用	6,566,000																																										
維持管理費等	4,582,000																																										
公租公課	1,872,000																																										
その他費用	112,000																																										
賃貸純収益(NOI)	45,463,000																																										
資本的支出	672,000																																										
一時金の運用益	236,000																																										
正味純収益(NCF)	45,027,000																																										
還元利回り	5.0%																																										
直接還元法による価格	901,000,000																																										
DCF法による価格	848,000,000																																										
割引率	4.8%																																										
最終還元利回り	5.3%																																										
原価法による積算価格	640,000,000																																										
土地割合	73.73%																																										
建物割合	26.27%																																										
テナント総数	1(6)																																										
マスターリース種別	パススルー																																										
月額賃料	4,525,000円																																										
敷金保証金	15,400,000円																																										
損益の状況(単位:千円)																																											
運用期間	自:平成16年 9月30日 至:平成16年10月31日	自:平成16年11月 1日 至:平成17年 2月28日																																									
運用日数	32日	120日																																									
賃貸事業収益	賃貸収入	4,779																																									
	その他収入	51																																									
	賃貸事業費用	262	1,943																																								
管理委託費	管理委託費	140	1,458																																								
	公租公課	8	54																																								
	水道光熱費	7	31																																								
	修繕費	-	-																																								
	保険料	18	37																																								
	その他	87	361																																								
NOI	4,568	14,121																																									
特記事項																																											
該当事項はありません。																																											
その他																																											
(注1)本物件の容積率の限度は160%です。容積率の限度は本来200%に指定されていますが、前面道路の幅員による制限(4×40%)が優先されています。																																											
(注2)本物件土地の取得日を記載しています。																																											
物件特性																																											
本物件は、東京メトロ半蔵門線・銀座線・千代田線「表参道」駅から徒歩約8分に位置します。表参道から神宮前にかけての住宅街の一角で、各種教育施設や文教施設も数多く存在し、恵まれた住環境にあります。多くのブランドショップ・アクセサリーショップ・アパレル店舗が建ち並ぶファッションの中心街にも近接しており、住居のほかSOHO的な事務所ニーズも高く、安定した入居が見込める物件です。																																											



B - 12 クレールコート芦花公園

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント	
取得予定年月日	平成17年 8月 1日		評価概要	調査年月	平成17年 4月	
取得予定価格	831百万円			今後 1年間に必要とされる修繕費	1,760,000円	
信託受益権概要	信託設定日	平成15年12月25日		今後 2～12年間に必要と想定される修繕費	26,580,000円	
	信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社				
	信託期間満了日	平成25年12月25日				
土地	所在地 (住居表示)	東京都世田谷区北烏山一丁目 7番17号		建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根 3階建
	面積	1,749.87㎡			建築時期	平成10年 8月 4日
	用途地域	第一種低層住居専用地域			延床面積	1,727.48㎡
	容積率 / 建ぺい率	100% / 50%			用途	共同住宅
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
関係者						
現所有者 / 権利取得日	有限会社ケイダブリュー・レジデンス / 平成15年12月25日					
前所有者 / 権利取得日	セイコーエプソン株式会社 / 昭和43年10月11日 (注)					
P M会社	三井不動産住宅リース株式会社	マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社			
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要 (単位: 円)			
物件タイプ	コンパクトタイプ		鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所		
賃貸可能面積	1,621.06㎡		鑑定評価額	831,000,000		
賃貸面積	1,621.06㎡		価格時点	平成17年 4月15日		
稼働率	100.0%		直接還元法			
賃貸可能戸数	29戸		総収益	61,769,418		
賃貸戸数	29戸			可能賃料収入等	58,844,484	
テナント総数	1 (29)		空室損失相当額	- 2,942,224		
マスターリース種別	パススルー		その他収入	5,867,158		
月額賃料	4,853,000円		運営支出	9,908,509		
敷金保証金	9,720,000円		維持管理費等	5,807,448		
損益の状況 (単位: 千円)			公租公課	3,636,200		
運用期間	自: 平成15年12月25日	自: 平成16年 9月 1日	その他費用	464,861		
	至: 平成16年 8月31日	至: 平成17年 2月28日	純収益 1 (NOI)	51,860,909		
運用日数	251日	181日	大規模修繕費年間積立額	2,653,000		
賃貸事業収益	賃貸収入	38,662	テナント募集費用等	2,513,149		
	その他収入	2,252	純収益 2 (NCF)	46,694,760		
	賃貸事業費用	6,099	還元利回り	5.4%		
管理委託費	3,810	4,485	直接還元法による価格	865,000,000		
公租公課	873	2,773	D C F法による価格	816,000,000		
水道光熱費	318	175	割引率	5.5%		
修繕費	186	964	最終還元利回り	5.9%		
保険料	227	92	原価法による積算価格	943,000,000		
その他	683	587	土地割合	68.82%		
NOI	34,815	23,571	建物割合	31.18%		
特記事項						
該当事項はありません。						
その他						
(注) 本物件土地の取得日 (土地のうち取得日の最も古い日) を記載しています。						
物件特性						
本物件は、京王線「芦花公園」駅から徒歩約7分に位置します。「区立烏山公園」や生産緑地なども見られる閑静な住宅街で、住環境に優れています。甲州街道・環状8号線などの幹線道路や首都高速道路4号線と中央自動車道のインターチェンジである高井戸I・Cに近接し、交通利便性も良好でファミリー層の安定した入居が期待できます。						

B - 13 ヒューマンハイム御徒町

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況	調査業者	株式会社シティエボリューション
取得予定年月日	平成17年 8月 1日		評価概要	調査年月	平成17年 4月
取得予定価格	830百万円			緊急修繕費	0円
信託受益権概要	信託設定日	平成17年 2月23日		短期修繕費	0円
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	長期修繕費	20,795,000円	
	信託期間満了日	平成27年 2月23日		(12年間)	
土地	所在地 (住居表示)	東京都台東区台東二丁目28番 4号	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根14階建
	面積	174.44㎡		建築時期	平成16年12月 7日
	用途地域	商業地域		延床面積	1,444.25㎡
	容積率 / 建ぺい率	800% / 80% (注1)		用途	共同住宅、店舗
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
関係者					
現所有者 / 権利取得日	有限会社ケイダブリュアー・サード / 平成17年 2月23日				
前所有者 / 権利取得日	テクニカルプロフィット株式会社 / 平成17年 2月23日				
PM会社	株式会社青山メイン企画	マスターリース会社	株式会社青山メイン企画		
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要 (単位: 円)		
物件タイプ	シングルタイプ		鑑定評価会社	財団法人日本不動産研究所	
賃貸可能面積	1,329.79㎡		鑑定評価額	830,000,000	
賃貸面積	1,292.96㎡		価格時点	平成17年 4月15日	
稼働率	97.2%		直接還元法		
賃貸可能戸数	50戸		総収益	58,655,000	
賃貸戸数	50戸		潜在総収益	61,879,000	
テナント総数	1 ( 8 )		空室損失相当額	- 3,224,000	
マスターリース種別	パススルー		その他収入		
月額賃料	4,698,000円		総費用	11,538,000	
敷金保証金	2,760,000円		維持管理費等	7,415,000	
損益の状況 (単位: 千円) (注2)					
運用期間	自: - 至: -	自: - 至: -	公租公課	3,767,000	
運用日数	-	-	その他費用	356,000	
賃貸事業収益	-	-	賃貸純収益 (NO1)	47,117,000	
賃貸収入	-	-	資本的支出	1,820,000	
その他収入	-	-	一時金の運用益	76,000	
賃貸事業費用	-	-	正味純収益 (NCF)	45,373,000	
管理委託費	-	-	還元利回り	5.4%	
公租公課	-	-	直接還元法による価格	840,000,000	
水道光熱費	-	-	DCF法による価格	817,000,000	
修繕費	-	-	割引率	5.1%	
保険料	-	-	最終還元利回り	5.9%	
その他	-	-	原価法による積算価格	664,000,000	
NO1	-	-	土地割合	43.37%	
			建物割合	56.63%	
特記事項					
該当事項はありません。					
その他					
(注1) 本物件の建ぺい率の限度は100%です (建築基準法第53条第4項; 耐火建築物)。					
(注2) 前所有者から資料の提供を受けていないため、損益の状況については記載していません。					
物件特性					
本物件は、東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅から徒歩約3分、JR山手線・京浜東北線「御徒町」駅から徒歩約7分の昭和通り沿いの活気ある商業地域に位置します。「上野」の繁華街や「秋葉原」の電気街にも近接しています。更に、近隣の大学関係者等の居住エリアに該当し一定の需要があることに加え、高水準の外観・設備を備えており高い競争力を有しています。					

B - 14 コート新橋

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント	
取得予定年月日	平成17年 8月 1日		評価概要	調査年月	平成17年 4月	
取得予定価格	748百万円			今後 1年間に必要とされる修繕費	190,000円	
信託受益権概要	信託設定日	平成16年 4月 7日		今後 2～12年間に必要と想定される修繕費	23,380,000円	
	信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社				
	信託期間満了日	平成26年 4月 7日				
土地	所在地 (住居表示)	東京都港区新橋五丁目33番 7号		建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根 6階建
	面積	303.58㎡			建築時期	平成 9年12月 8日
	用途地域	商業地域			延床面積	1,212.74㎡
	容積率 / 建ぺい率	600% / 80% (注 1)			用途	共同住宅、店舗
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
関係者						
現所有者 / 権利取得日	有限会社ケイダブリュー・レジデンス / 平成16年 4月 7日					
前所有者 / 権利取得日	スプリング・プロパティーズ株式会社 / 平成 7年12月22日 (注 2)					
P M会社	株式会社アセットウェーブ	マスターリース会社	株式会社アセットウェーブ			
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要 (単位: 円)			
物件タイプ	シングルタイプ		鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所		
賃貸可能面積	939.60㎡		鑑定評価額	748,000,000		
賃貸面積	939.60㎡		価格時点	平成17年 4月15日		
稼働率	100.0%		直接還元法			
賃貸可能戸数	35戸		総収益	51,508,457		
賃貸戸数	35戸		可能賃料収入等	51,342,084		
テナント総数	1 ( 2 )		空室損失相当額	- 2,567,104		
マスターリース種別	パススルー		その他収入	2,733,477		
月額賃料	4,502,500円		運営支出	7,452,213		
敷金保証金	9,000,000円		維持管理費等	4,585,772		
損益の状況 (単位: 千円)			公租公課	2,452,486		
運用期間	自: 平成16年 4月 7日 至: 平成16年 8月31日	自: 平成16年 9月 1日 至: 平成17年 2月28日	その他費用	413,955		
運用日数	147日	181日	純収益 1 (NOI)	44,056,244		
賃貸事業収益	21,599	27,029	大規模修繕費年間積立額	2,056,000		
賃貸収入	21,585	27,011	テナント募集費用等	1,864,122		
その他収入	14	18	純収益 2 (NCF)	40,136,122		
賃貸事業費用	2,401	2,658	還元利回り	5.2%		
管理委託費	1,471	1,675	直接還元法による価格	772,000,000		
公租公課	-	-	D C F法による価格	738,000,000		
水道光熱費	202	234	割引率	5.6%・5.3% (注 3)		
修繕費	-	117	最終還元利回り	5.7%		
保険料	78	85	原価法による積算価格	599,000,000		
その他	648	546	土地割合	68.45%		
NOI	19,197	24,370	建物割合	31.55%		
特記事項						
本物件建物 1階部分に入居するテナントが設置した袖看板について当該テナントにより道路占用許可取得手続中です。						
その他						
(注 1) 本物件の建ぺい率の限度は100%です (建築基準法第53条第 4項; 耐火建築物)。						
(注 2) 本物件土地の取得日を記載しています。また、本物件土地の前所有者は平成15年 7月31日に商号を変更しており、本物件土地取得当時の商号は「株式会社アイビー・リアルエステート」でした。						
(注 3) 1年目から 5年目までの割引率が5.6%、6年目以降の割引率が5.3%です。						
物件特性						
本物件は、都営地下鉄三田線「御成門」駅から徒歩約 5分、JR山手線「新橋」駅から徒歩約10分に位置します。浜松町から新橋に続くビジネス街の一角で、商業店舗も多い活気のある環境を有し生活利便性も高く、都心勤労者、若年単身者を中心に堅調な需要が見込める物件です。						

B - 15 コート水天宮

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント	
取得予定年月日	平成17年 8月 1日		評価概要	調査年月	平成17年 4月	
取得予定価格	659百万円			今後 1年間に必要とされる修繕費	170,000円	
信託受益権概要	信託設定日	平成15年 9月30日		今後 2～12年間に必要と想定される修繕費	17,450,000円	
	信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社				
	信託期間満了日	平成25年 9月30日				
土地	所在地 (住居表示)	東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目11番4号		建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根 7階建
	面積	243.79㎡			建築時期	平成15年 7月10日
	用途地域	商業地域			延床面積	1,091.82㎡
	容積率 / 建ぺい率	500% / 80% (注)			用途	共同住宅
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
関係者						
現所有者 / 権利取得日	有限会社ケイダブリュー・レジデンス / 平成15年11月 4日					
前所有者 / 権利取得日	ケイダブリュー・デベロップメント株式会社 / 平成15年 9月30日					
P M会社	伊藤忠コムネット株式会社	マスターリース会社	伊藤忠コムネット株式会社			
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要 (単位: 円)			
物件タイプ	シングルタイプ		鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所		
賃貸可能面積	933.03㎡		鑑定評価額	659,000,000		
賃貸面積	905.95㎡		価格時点	平成17年 4月15日		
稼働率	97.0%		直接還元法			
賃貸可能戸数	37戸		総収益	46,023,488		
賃貸戸数	36戸		可能賃料収入等	45,725,952		
テナント総数	1 (35)		空室損失相当額	- 2,286,298		
マスターリース種別	パススルー		その他収入	2,583,834		
月額賃料	3,697,000円		運営支出	6,678,559		
敷金保証金	7,032,000円		維持管理費等	3,603,137		
損益の状況 (単位: 千円)			公租公課	2,741,800		
運用期間	自: 平成15年11月 4日 至: 平成16年 8月31日	自: 平成16年 9月 1日 至: 平成17年 2月28日	その他費用	333,622		
運用日数	302日	181日	純利益 1 (NOI)	39,344,929		
賃貸事業収益	34,715	22,555	大規模修繕費年間積立額	1,386,000		
賃貸収入	31,772	21,624	テナント募集費用等	2,113,667		
その他収入	2,943	930	純利益 2 (NCF)	35,845,262		
賃貸事業費用	9,836	4,315	還元利回り	5.3%		
管理委託費	4,550	1,932	直接還元法による価格	676,000,000		
公租公課	374	1,098	D C F法による価格	652,000,000		
水道光熱費	461	241	割引率	5.2%		
修繕費	-	177	最終還元利回り	5.8%		
保険料	190	63	原価法による積算価格	333,000,000		
その他	4,260	803	土地割合	35.14%		
NOI	24,878	18,239	建物割合	64.86%		
特記事項						
該当事項はありません。						
その他						
(注) 本物件の敷地は、建ぺい率の限度及び容積率の限度が各々80%及び456%です。建ぺい率の限度は本来100% (建築基準法第53条第4項; 耐火建築物) ですが、地区計画区域による制限を受け80%となっています。容積率の限度は本来500%ですが、前面道路幅員による (6m×60%) 及び街並み誘導型地区計画 (人形町・浜町河岸地区) による緩和規定 (360% + 360% × 4 / 10 × 2 / 3) が適用されています。						
物件特性						
本物件は、東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅から徒歩約3分、同日比谷線・都営地下鉄浅草線「人形町」駅から徒歩約6分に位置します。都心オフィスエリアへのアクセスに優れ、周辺利便性も兼ね備えていることから、通勤利便性を志向する若者単身者、DINKS等の個人需要に加え、東京シティ・エアターミナルが至近であるため、空港施設関係者をはじめとする法人需要も見込める物件です。						

B - 16 アプレスト原

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント	
取得予定年月日	平成17年 8月 1日		評価概要	調査年月	平成17年 4月	
取得予定価格	444百万円			今後 1年間に必要とされる修繕費	580,000円	
信託受益権概要	信託設定日	平成16年 9月24日		今後 2～12年間に必要と想定される修繕費	31,760,000円	
	信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社				
	信託期間満了日	平成26年 9月24日				
土地	所在地	愛知県名古屋市中天白区原一丁目520番地 1 (注 1)		建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	面積	397.17㎡			建築時期	平成12年 2月18日
	用途地域	近隣商業地域			延床面積	1,563.47㎡ (注 3)
	容積率 / 建ぺい率	400% / 80% (注 2)			用途	共同住宅、店舗、事務所
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
関係者						
現所有者 / 権利取得日	有限会社ケイダブリューアール・サード / 平成16年 9月24日					
前所有者 / 権利取得日	東泉地所株式会社 / 平成 7年 5月 8日 (注 4)					
P M 会社	東京建物不動産販売株式会社	マスターリース会社	東京建物不動産販売株式会社			
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要 (単位: 円)			
物件タイプ	コンパクトタイプ		鑑定評価会社	財団法人日本不動産研究所		
賃貸可能面積	1,436.33㎡		鑑定評価額	444,000,000		
賃貸面積	1,373.69㎡		価格時点	平成17年 4月15日		
稼働率	95.6%		直接還元法			
賃貸可能戸数	36戸		総収益	41,335,000		
賃貸戸数	34戸		潜在総収益	43,262,000		
テナント総数	1 (32)		空室損失相当額	- 1,927,000		
マスターリース種別	パススルー		総費用	10,861,000		
月額賃料	3,357,400円		維持管理費等	7,114,000		
敷金保証金	19,573,455円		公租公課	3,508,000		
損益の状況 (単位: 千円)						
運用期間	自: 平成16年 9月24日 至: 平成16年10月31日	自: 平成16年11月 1日 至: 平成17年 2月28日	その他費用	239,000		
運用日数	38日	120日	賃貸純収益 (NOI)	30,474,000		
賃貸事業収益	4,608	15,486	資本的支出	2,830,000		
賃貸収入	4,276	13,914	一時金の運用益	292,000		
その他収入	331	1,572	正味純収益 (NCF)	27,936,000		
賃貸事業費用	956	3,466	還元利回り	6.3%		
管理委託費	645	2,146	直接還元法による価格	443,000,000		
公租公課	41	33	DCF法による価格	444,000,000		
水道光熱費	84	224	割引率	6.1%		
修繕費	-	562	最終還元利回り	6.6%		
保険料	39	79	原価法による積算価格	425,000,000		
その他	145	421	土地割合	17.67%		
NOI	3,652	12,019	建物割合	82.33%		
特記事項						
本物件土地の一部 (520番 2) に、高速度鉄道事業用構築物敷設を目的として、東京湾中等潮位の上14m80cmから 0 m10cmまで、地上権が設定されています。						
その他						
(注 1) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。						
(注 2) 本物件の建ぺい率の限度は100%です (建築基準法第53条第 4 項; 耐火建築物)。						
(注 3) 本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれません。 (建物種類: 駐車場、建物構造: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積: 44.79㎡)						
(注 4) 本物件土地の取得日を記載しています。						
物件特性						
本物件は、名古屋市営地下鉄鶴舞線「原」駅から徒歩約 1 分に位置します。主要行政機関や医療施設、スーパー等が存する上、地下鉄の駅出口付近の立地で生活利便性に富んでいます。名古屋市方面と豊田市方面に勤める社会人や、沿線の大学に通学する学生等のニーズも高く、安定した需要も多く見込める物件です。						

B - 17 アプレスト平針

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント	
取得予定年月日	平成17年8月1日		評価概要	調査年月	平成17年4月	
取得予定価格	407百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	1,040,000円	
信託受益権概要	信託設定日	平成16年9月24日		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	29,030,000円	
	信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社				
	信託期間満了日	平成26年9月24日				
土地	所在地	愛知県名古屋市中天白区平針四丁目1601番地(注1)		建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
	面積	889.15㎡			建築時期	平成12年3月21日
	用途地域	近隣商業地域			延床面積	1,867.75㎡
	容積率/建ぺい率	200%/80%(注2)			用途	共同住宅
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
関係者						
現所有者/権利取得日	有限会社ケイダブリュアール・サード/平成16年9月24日					
前所有者/権利取得日	東泉地所株式会社/平成9年7月31日					
PM会社	東京建物不動産販売株式会社	マスターリース会社	東京建物不動産販売株式会社			
賃貸借の状況		鑑定評価書の概要(単位:円)				
物件タイプ	コンパクトタイプ		鑑定評価会社	財団法人日本不動産研究所		
賃貸可能面積	1,701.68㎡		鑑定評価額	407,000,000		
賃貸面積	1,701.68㎡		価格時点	平成17年4月15日		
稼働率	100.0%		直接還元法			
賃貸可能戸数	34戸		総収益	38,397,000		
賃貸戸数	34戸		潜在総収益	40,366,000		
テナント総数	1(32)		空室損失相当額	-1,969,000		
マスターリース種別	パススルー		総費用	10,182,000		
月額賃料	3,179,050円		維持管理費等	6,723,000		
敷金保証金	8,707,000円		公租公課	3,258,000		
損益の状況(単位:千円)			その他費用	201,000		
運用期間	自:平成16年9月24日 至:平成16年10月31日	自:平成16年11月1日 至:平成17年2月28日	賃貸純収益(NOI)	28,215,000		
運用日数	38日	120日	資本的支出	2,631,000		
賃貸事業収益	3,962	13,139	一時金の運用益	167,000		
賃貸収入	3,773	12,000	正味純収益(NCF)	25,751,000		
その他収入	189	1,139	還元利回り	6.3%		
賃貸事業費用	833	3,288	直接還元法による価格	409,000,000		
管理委託費	527	1,863	D C F法による価格	404,000,000		
公租公課	43	31	割引率	6.1%		
水道光熱費	65	167	最終還元利回り	6.6%		
修繕費	18	772	原価法による積算価格	450,000,000		
保険料	33	67	土地割合	33.56%		
その他	146	386	建物割合	66.44%		
NOI	3,129	9,851				
特記事項						
該当事項はありません。						
その他						
(注1)本物件の所在地は、住居表示が未実施です。						
(注2)本物件の現在の建ぺい率の限度及び容積率の限度は、各々90%(角地の緩和;建築基準法第53条第3項の10%が加わった数値)及び200%です。						
物件特性						
本物件は、名古屋市営地下鉄鶴舞線「平針」駅から徒歩約4分位置します。銀行、量販店、病院、スーパー・コンビニなどの生活利便施設が集積し、生活環境が整っています。近隣には本物件に同タイプの築浅の競合物件が少なく、名古屋市内や豊田市方面に勤めるファミリー世帯の堅調な需要が見込めます。						

C - 1 神南坂フレーム

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント
取得予定年月日	平成17年 8月 1日		評価概要	調査年月	平成17年 4月
取得予定価格	9,900百万円			今後 1年間に必要とされる修繕費	0円
信託受益権概要	信託設定日	平成15年 5月30日		今後 2～12年間に必要と想定される修繕費	53,890,000円
	信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	平成25年 5月31日			
土地	所在地 (住居表示)	東京都渋谷区神南一丁目18番2号	建物	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート ・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付7階建
	面積	1,240.51㎡		建築時期	平成17年 3月31日
	用途地域	商業地域		延床面積	6,302.58㎡
	容積率 / 建ぺい率	500% / 80% (注1)		用途	店舗
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
関係者					
現所有者 / 権利取得日	有限会社カリスト・インベストメント / 平成17年 4月27日				
前所有者 / 権利取得日	新日本製鐵株式会社 / 平成17年 4月27日				
PM会社	株式会社ザイマックス	マスターリース会社	-		
賃貸借の状況		鑑定評価書の概要 (単位: 円)			
賃貸可能面積	4,670.87㎡	鑑定評価会社	財団法人日本不動産研究所		
賃貸面積	4,670.87㎡	鑑定評価額	10,300,000,000		
稼働率	100.0%	価格時点	平成17年 4月15日		
賃貸可能戸数	-	直接還元法			
賃貸戸数	-	総収益	602,855,000		
テナント総数	11 (11)	潜在総収益	621,116,000		
マスターリース種別	-	空室損失相当額	- 18,261,000		
月額賃料	50,723,852円	総費用	84,517,000		
敷金保証金	404,067,822円	維持管理費等	52,479,000		
損益の状況 (単位: 千円) (注2)		公租公課	30,498,000		
運用期間	自: - 至: -	その他費用	1,540,000		
運用日数	-	賃貸純収益 (NOI)	518,338,000		
賃貸事業収益	-	資本的支出	4,899,000		
賃貸収入	-	一時金の運用益	7,873,000		
その他収入	-	正味純収益 (NCF)	521,312,000		
賃貸事業費用	-	還元利回り	5.0%		
管理委託費	-	直接還元法による価格	10,400,000,000		
公租公課	-	DCF法による価格	10,200,000,000		
水道光熱費	-	割引率	4.7%		
修繕費	-	最終還元利回り	5.3%		
保険料	-	原価法による積算価格	7,510,000,000		
その他	-	土地割合	73.36%		
NOI	-	建物割合	26.64%		
特記事項					
該当事項はありません。					
その他					
(注1) 本物件の建ぺい率の限度は100%です (建築基準法第53条第4項; 耐火建築物)。					
(注2) 平成17年 4月より賃貸を開始しているため、損益の状況については記載していません。					
物件特性					
本物件は、JR山手線・埼京線・東急東横線・田園都市線、東京メトロ銀座線・半蔵門線、京王井の頭線「渋谷」駅から徒歩約7分に位置します。百貨店や様々な専門店舗が高度に集積する商業エリアで、特に若年層に人気の高い、繁華性に極めて富んだ環境にあります。ファッション性の高い人気のアパレル系店舗の建ち並ぶエリアに立地しており、敷地内の高低差を活用した先進的かつ高品質な仕様の当該エリアでは比較的大きな規模で希少性を有する商業施設であり、大手資本のアパレル店舗等が入居しています。					

ポートフォリオ全体に係る事項

取得予定資産の概要は、以下の通りです。

(イ) 取得予定資産の概要 (本書の日付現在)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)	地積 (㎡) (注3)	建物用途 (注4)	延床面積 (㎡) (注5)	構造・階数 (注6)	建築時期 (注7)	築年数 (年) (注8)	所有形態	
													土地	建物
オフィスビル	東京経済圏	A - 1	日本橋313ビル	東京都中央区	5,940	9.7	1,047.72	事務所	8,613.09	SRC B2F9	昭和49年4月	30.9	所有権	所有権
	東京経済圏	A - 2	相互平河町ビル	東京都千代田区	5,180	8.4	1,013.85	事務所 店舗 共同住宅	8,002.97	SRC B3F10	昭和63年3月	17.0	所有権	所有権
	東京経済圏	A - 3	東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	7.2	773.43	事務所	5,916.48	SRC B1F9	昭和62年1月	18.2	所有権	所有権
	東京経済圏	A - 4	ノワール八丁堀	東京都中央区	3,680	6.0	992.20	事務所	4,800.43	SRC・RC B1F8	平成5年6月	11.7	所有権	所有権
	東京経済圏	A - 5	K&Y BLD. (サザンプラザ)	東京都中野区	2,533	4.1	1,235.16	事務所 店舗 居宅 車庫 倉庫	6,399.42	SRC B1F11	平成4年8月	12.6	所有権	区分所有権
	東京経済圏	A - 6	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	4.0	699.67	店舗 事務所 駐車場	3,812.44	SRC F11	昭和60年11月	19.3	所有権	所有権
	東京経済圏	A - 7	F I K南青山ビル	東京都港区	2,270	3.7	369.47	事務所 店舗 居宅	1,893.64	SRC B1F9	昭和63年11月	16.3	所有権	所有権
	東京経済圏	A - 8	神田木原ビル	東京都千代田区	1,950	3.1	410.18	事務所	2,393.94	SRC・RC・SB1F8	平成5年5月	11.8	所有権	所有権
	東京経済圏	A - 9	NNKビル	東京都新宿区	1,610	2.6	383.63	事務所 店舗 居宅	2,594.88	SRC・S F9	平成4年6月	12.7	所有権	所有権
	東京経済圏	A - 10	小石川吉田ビル	東京都文京区	704	1.1	404.89	店舗 事務所	1,866.58	SRC B1F9	平成4年10月	12.4	所有権	所有権
	地方経済圏	A - 11	博多駅前第2ビル	福岡県福岡市	1,430	2.3	866.00	事務所	4,846.01	SRC F9	昭和59年9月	20.5	所有権	所有権
オフィスビル小計					32,197	52.7	8,196.2		51,139.88					
住宅	東京経済圏	B - 1	ストーリーア白金	東京都港区	3,150	5.1	1,197.13	店舗 共同住宅	5,750.05	SRC・S B2F13	平成15年2月	2.1	所有権	所有権
	東京経済圏	B - 2	トレディカーサ南青山	東京都港区	2,460	4.0	767.70	共同住宅 店舗	1,986.44	RC B1F6	平成16年2月	1.0	所有権	所有権
	東京経済圏	B - 3	コート目白	東京都新宿区	1,250	2.0	1,581.91	共同住宅	3,326.07	RC B1F3	平成9年3月	8.0	所有権	所有権
	東京経済圏	B - 4	アパートメント元麻布	東京都港区	1,210	1.9	639.41	共同住宅	1,685.14	RC F11	平成16年1月	1.2	所有権	所有権
	東京経済圏	B - 5	アパートメント若松河田	東京都新宿区	1,180	1.9	412.42	共同住宅	1,858.51	RC F12	平成16年2月	1.1	所有権	所有権



住宅	東京経済圏	B - 6	コート日本橋箱崎	東京都中央区	1,130	1.8	260.85	共同住宅	1,727.96	SRC F12	平成16年2月	1.1	所有権	所有権
	東京経済圏	B - 7	サイド田園調布	東京都大田区	1,110	1.8	1,326.57	共同住宅	2,433.52	RC F6	平成9年2月	8.1	所有権	所有権
	東京経済圏	B - 8	エスコート横浜関内	神奈川県横浜市	945	1.5	366.83	共同住宅	1,738.71	RC F11	平成15年3月	2.0	所有権	所有権
	東京経済圏	B - 9	コート元浅草	東京都台東区	880	1.4	201.24	共同住宅	1,585.65	SRC F13	平成17年1月	0.1	所有権	所有権
	東京経済圏	B - 10	ストーリー等々力	東京都世田谷区	877	1.4	999.98	居宅共同住宅	1,437.35	RC B1F3	平成14年12月	2.2	所有権	区分所有権
	東京経済圏	B - 11	ブルーム表参道	東京都渋谷区	875	1.4	332.96	共同住宅	699.14	RC B1F3	平成15年3月	2.0	所有権	所有権
	東京経済圏	B - 12	クレールコート芦花公園	東京都世田谷区	831	1.3	1,749.87	共同住宅	1,727.48	RC F3	平成10年8月	6.6	所有権	所有権
	東京経済圏	B - 13	ヒューマンハイム御徒町	東京都台東区	830	1.3	174.44	共同住宅店舗	1,444.25	SRC F14	平成16年12月	0.3	所有権	所有権
	東京経済圏	B - 14	コート新橋	東京都港区	748	1.2	303.58	共同住宅店舗	1,212.74	RC F6	平成9年12月	7.3	所有権	所有権
	東京経済圏	B - 15	コート水天宮	東京都中央区	659	1.0	243.79	共同住宅	1,091.82	RC F7	平成15年7月	1.7	所有権	所有権
	地方経済圏	B - 16	アプレスト原	愛知県名古屋市長古屋市	444	0.7	397.17	共同住宅店舗事務所	1,563.47	SRC F11	平成12年2月	5.1	所有権	所有権
地方経済圏	B - 17	アプレスト平針	愛知県名古屋市長古屋市	407	0.6	889.15	共同住宅	1,867.75	RC F7	平成12年3月	5.0	所有権	所有権	
住宅小計					18,986	31.0	11,845.00		33,136.05					
商業施設	東京経済圏	C - 1	神南坂フレーム	東京都渋谷区	9,900	16.2	1,240.51	店舗	6,302.58	SRC・RC・SB2F7	平成17年3月	0.0	所有権	所有権
商業施設小計					9,900	16.2	1,240.51		6,302.58					
総計 / 平均					61,083	100.0	21,281.71		90,578.51			10.6		

(注1) 取得予定価格は、信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買代金(税金を含まず、百万円未満は切り捨てています。)を記載しています。

(注2) 比率は、取得予定価格の総額に対する当該資産の取得予定価格の比率をいい、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注3) 地積は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。

(注4) 建物用途は、登記簿上の建物種別を記載しており、登記簿上に複数の記載がある場合は、すべて記載しています。

(注5) 延床面積は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物は含まれていません。なお、区分所有建物については、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。

(注6) 構造・階数は、登記簿上の記載に基づいています。

構造・階層の記載に当たっては、下記の略称を用いています。

SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、B：地下階、F：地上階。例として、B2F9は地下2階付地上9階建を指します。

(注7) 建築時期は、登記簿上の新築年月日を記載しています。

(注8) 築年数とは、登記簿上の建築時期と平成17年3月31日を基準として築日数を算出し、更にもその築日数を1年間を365日として割ることにより算出した数値をいい、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

築年数の平均欄は、取得価格で加重平均した築年数を記載しています。

## (ロ) 賃貸状況の概要(注1)

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸可能戸数 (戸) (注4)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	年間賃料 (千円) (注7)	敷金保証金 (千円) (注8)
A - 1	日本橋313ビル	5,901.12	5,523.33			1(7)	93.5	408,391	203,937
A - 2	相互平河町ビル	4,440.04	4,016.97	4	3	1(18)	90.4	300,588	225,632
A - 3	東茅場町有楽ビル	4,413.17	4,413.17			1(6)	100.0	298,831	376,411
A - 4	ノワール八丁堀	3,325.04	3,325.04			1(5)	100.0	231,422	144,215
A - 5	K&Y BLD. (サザンプラザ)	4,391.37	3,616.31	17	16	23(23)	82.3	155,270	69,862
A - 6	原宿FFビル	3,068.36	3,068.36			1(3)	100.0	209,092	169,103
A - 7	FIK南青山ビル	1,823.64	1,634.64			1(4)	89.6	139,286	96,816
A - 8	神田木原ビル	1,945.55	1,945.55			1(9)	100.0	127,138	137,604
A - 9	NNKビル	2,105.18	2,105.18			1(1)	100.0	131,389	107,575
A - 10	小石川吉田ビル	1,594.18	1,594.18			1(5)	100.0	64,696	45,254
A - 11	博多駅前第2ビル	3,691.63	3,350.66			1(35)	90.7	143,146	68,137
オフィスビル小計		36,699.28	34,593.39	21	19	33(116)	94.2	2,209,253	1,644,549
B - 1	ストーリーア白金	3,617.32	3,322.35	46	40	1(43)	91.8	194,717	83,978
B - 2	トレディカーサ南青山	1,680.79	1,312.81	18	17	1(18)	78.1	105,787	43,341
B - 3	コート目白	2,046.79	1,844.91	20	18	1(17)	90.1	80,544	18,151
B - 4	アパートメンツ元麻布	1,350.74	866.95	22	15	1(15)	64.1	51,888	9,046
B - 5	アパートメンツ若松河田	1,607.43	1,495.92	33	31	1(31)	93.0	66,168	11,427
B - 6	コート日本橋箱崎	1,537.38	1,496.36	60	58	1(51)	97.3	73,284	11,554
B - 7	サイド田園調布	2,359.44	1,376.34	36	21	1(17)	58.3	46,068	7,646
B - 8	エスコート横浜関内	1,602.28	1,472.99	72	66	1(66)	91.9	63,174	10,529
B - 9	コート元浅草	1,314.91	66.14	44	2	1(2)	5.0	3,138	523
B - 10	ストーリーア等々力	1,434.86	1,185.59	29	24	1(24)	82.6	45,276	7,334
B - 11	ブルーム表参道	705.30	705.30	6	6	1(6)	100.0	54,300	15,400
B - 12	クレールコート芦花公園	1,621.06	1,621.06	29	29	1(29)	100.0	58,236	9,720
B - 13	ヒューマンハイム御徒町	1,329.79	1,292.96	50	50	1(8)	97.2	56,376	2,760
B - 14	コート新橋	939.60	939.60	35	35	1(2)	100.0	54,030	9,000
B - 15	コート水天宮	933.03	905.95	37	36	1(35)	97.0	44,364	7,032
B - 16	アプレスト原	1,436.33	1,373.69	36	34	1(32)	95.6	40,288	19,573
B - 17	アプレスト平針	1,701.68	1,701.68	34	34	1(32)	100.0	38,148	8,707
住宅小計		27,218.73	22,980.60	607	516	17(428)	84.4	1,075,788	275,722
C - 1	神南坂フレーム	4,670.87	4,670.87			11(11)	100.0	608,686	404,067
商業施設小計		4,670.87	4,670.87			11(11)	100.0	608,686	404,067
総計		68,588.88	62,244.86	628	535	61(555) (注9)	90.7	3,893,728	2,324,340

(注1) 賃貸状況の概要は、各取得予定資産に関する、本投資法人の各取得予定資産の平成17年3月31日現在効力を有する賃貸借契約の内容を記載しています。ただし、神南坂フレーム(物件番号 C - 1)については、平成17年4月30日現在効力を有する賃貸借契約の内容を記載しています。

- (注2) 賃貸可能面積は、各取得予定資産に係る建物の賃貸が可能な床面積（各物件に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な床面積の合計）であり、土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書又は各取得予定資産の竣工図面に表示されているものを記載しています。
- (注3) 賃貸面積は、エンドテナントとの賃貸借契約又は転貸借契約に表示された面積を記載しています。
- (注4) 賃貸可能戸数及び賃貸戸数は、建物の居宅部分を記載しています。
- (注5) テナント総数は、マスターリース契約が締結されている場合、「1」とし、物件毎のエンドテナントの数を括弧内に記載しています。
- (注6) 稼働率は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。小計欄及び総計欄には、平均を記載しています。
- (注7) 年間賃料は、賃貸借契約又は転貸借契約上の賃料月額（税金、駐車場使用料及びトランクルーム代を含みません。）を年換算（12倍）し、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注8) 敷金保証金は、本投資法人の各取得予定資産の各賃貸借契約に規定する敷金（敷引がある場合には敷引後の金額）及び保証金の残高の合計額の千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注9) 括弧内につき複数の物件に重複するエンドテナントを調整した後のエンドテナント総数は546となります。

(八) ポートフォリオの分散

a. 用途別分散

用途	物件数	取得予定価格 (百万円)	比率
オフィスビル	11	32,197	52.7%
住宅	17	18,986	31.0%
商業施設	1	9,900	16.2%
その他	-	-	
合計	29	61,083	100.0%

b. 地域別分散

地域	物件数	取得予定価格 (百万円)	比率
東京経済圏	26	58,802	96.2%
地方経済圏	3	2,281	3.7%
合計	29	61,083	100.0%

c. 規模別分散

規模	物件数	取得予定価格 (百万円)	比率
1,000百万円未満	11	8,200	13.4%
1,000百万円以上2,000百万円未満	8	10,870	17.7%
2,000百万円以上5,000百万円未満	7	20,993	34.3%
5,000百万円以上10,000百万円未満	3	21,020	34.4%
合計	29	61,083	100.0%

(注) 比率とは、取得予定価格総額に対する当該取得予定価格の比率をいい、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

## (二) 鑑定評価書及び建物状況調査報告書の概要

物件番号	物件名称	鑑定評価額 (百万円)	鑑定評価書の概要(注1)					建物状況調査報告書の概要(注2)				PML値 (注4)
			直接還元法		DCF法			積算価格 (百万円)	修繕費 (今後1年間) (千円)	修繕費 (今後2~12年間) (千円)	再調達価格 (千円) (注3)	
			価格 (百万円)	還元利 回り	価格 (百万円)	割引率	最終還 元利回 り					
A-1	日本橋313ビル	5,960	6,020	5.1%	5,900	5.0%	5.3%	5,150	10,740	281,370	2,088,700	17.36%
A-2	相互平河町ビル	5,180	5,260	4.9%	5,100	4.8%	5.1%	3,340	15,790	187,750	1,936,300	8.02%
A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	4,470	5.5%	4,420	5.2%	5.8%	2,320	22,510	135,270	1,409,000	7.88%
A-4	ノワール八丁堀	3,680	3,730	5.0%	3,620	4.9%	5.2%	1,870	2,640	85,850	1,291,300	5.21%
A-5	K&Y BLD. (サザンプラザ)	2,550	2,580	5.2%	2,510	5.1%	5.4%	2,430	18,790	109,350	1,702,100	5.05%
A-6	原宿FFビル	2,450	2,450	5.7%	2,450	5.9%	6.0%	2,230	17,060	106,210	930,500	13.02%
A-7	FIK南青山ビル	2,270	2,370	5.4%	2,220	5.7%	5.7%	1,370	1,800	64,970	479,400	6.37%
A-8	神田木原ビル	1,950	1,990	5.0%	1,910	4.9%	5.2%	1,010	2,960	55,910	543,500	14.28%
A-9	NNKビル	1,610	1,640	5.7%	1,590	5.9%	6.0%	1,410	19,330	91,350	612,800	8.16%
A-10	小石川吉田ビル	704	718	5.8%	690	5.6%	6.3%	579	8,270	35,280	465,600	11.47%
A-11	博多駅前第2ビル	1,430	1,440	6.7%	1,420	6.5%	7.0%	1,020	9,330	87,530	1,222,900	0.69%
オフィスビル小計		32,234	32,668		31,830			22,729	129,220	1,240,840	12,682,100	
B-1	ストーリーア白金	3,150	3,270	5.3%	3,100	5.4%	5.8%	3,000	900	46,400	1,151,800	7.77%
B-2	トレディカー サ南青山	2,460	2,510	4.9%	2,410	4.7%	5.2%	1,730	290	22,200	395,100	7.44%
B-3	コート目白	1,250	1,320	5.3%	1,220	5.3%	5.8%	1,200	3,340	40,840	637,100	5.74%
B-4	アパートメン ツ元麻布	1,210	1,220	5.0%	1,190	4.8%	5.3%	1,190	140	23,430	381,900	6.24%
B-5	アパートメン ツ若松河田	1,180	1,200	5.1%	1,160	4.9%	5.4%	831	430	27,070	414,700	7.56%
B-6	コート日本橋 箱崎	1,130	1,150	5.3%	1,110	5.0%	5.8%	576	340	24,290	410,100	13.44%
B-7	サイド田園調布	1,110	1,160	5.4%	1,090	5.4%	5.9%	1,030	2,800	32,120	474,900	10.39%
B-8	エスコート横 浜関内	945	960	5.6%	939	5.3%	6.1%	563	680	26,270	499,700	19.45%
B-9	コート元浅草	880	895	5.4%	852	5.1%	5.9%	601	0 (注5)	21,643	438,000	9.90%
B-10	ストーリー 等々力	877	920	5.2%	858	5.4%	5.7%	814	690	19,670	285,800	5.40%
B-11	ブルーム表参道	875	901	5.0%	848	4.8%	5.3%	640	280	7,400	144,700	6.55%
B-12	クレールコート 芦花公園	831	865	5.4%	816	5.5%	5.9%	943	1,760	26,580	368,000	8.18%
B-13	ヒューマンハ イム御徒町	830	840	5.4%	817	5.1%	5.9%	664	0 (注5)	20,795	381,000	12.19%

B-14	コート新橋	748	772	5.2%	738	5.6%・ 5.3% (注6)	5.7%	599	190	23,380	249,800	9.32%
B-15	コート水天宮	659	676	5.3%	652	5.2%	5.8%	333	170	17,450	224,300	11.89%
B-16	アプレスト原	444	443	6.3%	444	6.1%	6.6%	425	580	31,760	443,300	13.34%
B-17	アプレスト平針	407	409	6.3%	404	6.1%	6.6%	450	1,040	29,030	373,200	13.56%
	住宅小計	18,986	19,511		18,648			15,589	13,630	440,328	7,273,400	
C-1	神南坂フレーム	10,300	10,400	5.0%	10,200	4.7%	5.3%	7,510	0	53,890	1,215,200	6.20%
	商業施設小計	10,300	10,400		10,200			7,510	0	53,890	1,215,200	
	総計	61,520	62,579		60,678			45,828	142,850	1,735,058	21,170,700	8.42%

(注1) 鑑定評価書の概要は、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律並びに不動産鑑定評価基準に基づき、財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社に投資対象不動産の鑑定評価を委託し作成された各鑑定評価書の概要を記載しています。また、鑑定評価額、価格及び積算価格は、百万円以下を切り捨てて記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

(注2) 建物状況調査報告書の概要は、本投資法人からの委託に基づき、株式会社ハイ国際コンサルタント又は株式会社シティエボリューションが、投資対象不動産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を実施し、作成した当該評価結果に係る報告書の概要を記載しています。当該各報告内容は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

(注3) 再調達価格とは、調査時点において、各物件を同設計、同仕様により新規に建設した場合の建設工事再調達価格をいいます。

(注4) PML(地震予想最大損失額: Probable Maximum Loss) 値は、地震動の再現期間475年に対応する地震による予想損害額の、再調達価格に対する割合をいいます。また、PML値の総計は、「ポートフォリオPML値」を示しており、29棟の集合体に対して、個別物件と同様に再現期間475年に対応する予想損害額の、再調達価格に対する割合をいいます。PML値及びポートフォリオPML値は、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント作成の地震PML評価報告書に基づき記載しています。

(注5) コート元浅草(物件番号 B-9)及びヒューマンハイム御徒町(物件番号 B-13)の「修繕費: 今後1年間」は、緊急修繕費及び短期修繕費の合計です。

(注6) 1年目から5年目までの割引率が5.6%、6年目以降の割引率が5.3%です。

(ホ) 主なテナントへの賃貸条件

a. 主なテナントの一覧

信託不動産における主なテナント及び主なテナント毎の年間賃料及び賃貸面積等は、下表の通りです。ここで「主なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるテナントをいいます。

なお、本項に記載の主なテナントは、いずれもマスターリース契約における賃借人であり、本投資法人による各取得予定資産の取得時に当該マスターリース契約は解約される予定です。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	面積比率 (%) (注2)	年間賃料 (千円) (注3)	契約期間満了日 (注4)
ティースミス・ キャピタル有限 会社	特別目的会社	日本橋313ビル (物件番号 A-1) 相互平河町ビル (物件番号 A-2) ノワール八丁堀 (物件番号 A-4)	12,865.34	20.6	940,402	平成23年11月30日
有限会社ケイダ ブリューオー・ サード	特別目的会社	東茅場町有楽ビル (物件番号 A-3) 博多駅前第2ビル (物件番号 A-11)	7,763.83	12.4	441,977	平成26年9月30日
東京建物不動産 販売株式会社	不動産業	アパートメント元麻布 (物件番号 B-4) アパートメント若松河田 (物件番号 B-5) エスコート横浜関内 (物件番号 B-8) アプレスト原 (物件番号 B-16) アプレスト平針 (物件番号 B-17)	6,911.23	11.1	259,667	平成17年9月30日
小計			27,540.40	44.2	1,642,047	-
ポートフォリオ全体(注5)			62,244.86	100.0	3,893,728	-

(注1) 賃貸面積は、平成17年3月31日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約又は転貸借契約に表示された面積を記載しています。

(注2) 面積比率とは、ポートフォリオ全体に係る総賃貸面積に対する当該テナントへの賃貸面積の比率をいい、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注3) 年間賃料は、平成17年3月31日現在効力を有する賃貸借契約又は転貸借契約上の賃料月額(税金、駐車場使用料及びトランクルーム代を含みません。)を年換算(12倍)し、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 複数の賃貸借契約がある場合には、賃貸面積が最も大きい契約の契約期間満了日を記載しています。

(注5) ポートフォリオ全体に係る賃貸面積、面積比率及び年間賃料には、平成17年4月30日現在効力を有する神南坂フレーム(物件番号 C-1)に関する賃貸借契約に基づく数値も含まれます。

本投資法人による取得の後は、神南坂フレーム（物件番号 C - 1）を除き、すべての物件についてケネディクス・アドバイザーズ株式会社をマスターリース会社とするマスターリースの形態をとる予定です。

ケネディクス・アドバイザーズ株式会社との間で締結することが予定されているマスターリース契約の主要な契約条項は以下の通りです。

テナント名：ケネディクス・アドバイザーズ株式会社			
対象物件	本投資法人による取得予定資産のうち神南坂フレーム（物件番号 C - 1）を除く28物件	賃貸面積（注）	57,573.99㎡
		契約期間	契約締結日より10年間
		契約更改の方法	信託受託者とケネディクス・アドバイザーズ株式会社との協議により契約期間を延長することが可能。また、信託受託者、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社及び信託受益者の書面による合意をもって契約を変更又は修正することが可能。
		特記事項	マスターリース種別：パススルー

（注）賃貸面積は、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社がマスターリース契約を締結する予定である取得予定資産につき、同社が賃貸人となることの同意をすべてのエンドテナントから取得したものと仮定した上で、平成17年3月31日現在効力を有する、かかるエンドテナントとの賃貸借契約又は転賃借契約に表示された面積を記載しています。

#### b. 主なテナントへの賃貸条件

主なテナントへの賃貸条件は、それぞれ以下の通りです。

テナント名：ティースミス・キャピタル有限会社

（平成17年3月31日現在）

物件番号	物件名称				
A - 1	日本橋313ビル	賃貸面積	5,523.33㎡	年間賃料	408,391千円
		契約期間満了日	平成23年11月30日	敷金保証金	203,937千円
		契約更改の方法	信託受託者、ティースミス・キャピタル有限会社、信託受益者全員の書面による同意により契約を変更することが可能。		
		特記事項	マスターリース種別：パススルー		
A - 2	相互平河町ビル	賃貸面積	4,016.97㎡	年間賃料	300,588千円
		契約期間満了日	平成23年7月24日	敷金保証金	225,632千円
		契約更改の方法	信託受託者、ティースミス・キャピタル有限会社、信託受益者全員の書面による同意により契約を変更することが可能。		
		特記事項	マスターリース種別：パススルー		
A - 4	ノワール八丁堀	賃貸面積	3,325.04㎡	年間賃料	231,422千円
		契約期間満了日	平成24年7月15日	敷金保証金	144,215千円
		契約更改の方法	信託受託者、ティースミス・キャピタル有限会社、信託受益者全員の書面による同意により契約を変更することが可能。		
		特記事項	マスターリース種別：パススルー		



テナント名：有限会社ケイダブリューオー・サード

(平成17年3月31日現在)

物件番号	物件名称				
A - 3	東茅場町有楽ビル	賃貸面積	4,413.17m <sup>2</sup>	年間賃料	298,831千円
		契約期間満了日	平成26年9月30日	敷金保証金	376,411千円
		契約更改の方法	信託受託者と有限会社ケイダブリューオー・サードとの協議により、必要に応じて延長することが可能。		
		特記事項	マスターリース種別：パススルー		
A - 11	博多駅前第2ビル	賃貸面積	3,350.66m <sup>2</sup>	年間賃料	143,146千円
		契約期間満了日	平成26年9月10日	敷金保証金	68,137千円
		契約更改の方法	信託契約の条項に従い終了又は延長した場合、それと同様に終了又は延長することが可能。		
		特記事項	マスターリース種別：パススルー		

テナント名：東京建物不動産販売株式会社

(平成17年3月31日現在)

物件番号	物件名称				
B - 4	アパートメンツ元麻布	賃貸面積	866.95㎡	年間賃料	51,888千円
		契約期間満了日	平成18年3月31日	敷金保証金	9,046千円
		契約更改の方法	信託受託者又は東京建物不動産販売株式会社のいずれかから、契約満了日の3か月前までに書面による申し出があった場合更新後の期間に係る諸条件を協議の上、双方より特段の申し出がなかった場合には同一の条件にて1年間契約を更新し、その後も同様とする。		
		特記事項	マスターリース種別：パススルー		
B - 5	アパートメンツ若松河田	賃貸面積	1,495.92㎡	年間賃料	66,168千円
		契約期間満了日	平成18年4月30日	敷金保証金	11,427千円
		契約更改の方法	信託受託者又は東京建物不動産販売株式会社のいずれかから、契約満了日の3か月前までに書面による申し出があった場合更新後の期間に係る諸条件を協議の上、双方より特段の申し出がなかった場合には同一の条件にて1年間契約を更新し、その後も同様とする。		
		特記事項	マスターリース種別：パススルー		
B - 8	エスコート横浜関内	賃貸面積	1,472.99㎡	年間賃料	63,174千円
		契約期間満了日	平成18年2月28日	敷金保証金	10,529千円
		契約更改の方法	信託受託者又は東京建物不動産販売株式会社のいずれかから、契約満了日の3か月前までに書面による申し出があった場合更新後の期間に係る諸条件を協議の上、双方より特段の申し出がなかった場合には同一の条件にて1年間契約を更新し、その後も同様とする。		
		特記事項	マスターリース種別：パススルー		
B - 16	アプレスト原	賃貸面積	1,373.69㎡	年間賃料	40,288千円
		契約期間満了日	平成17年9月30日	敷金保証金	19,573千円
		契約更改の方法	信託受託者又は東京建物不動産販売株式会社のいずれかから、契約満了日の3か月前までに書面による申し出があった場合更新後の期間に係る諸条件を協議の上、双方より特段の申し出がなかった場合には同一の条件にて1年間契約を更新し、その後も同様とする。		
		特記事項	マスターリース種別：パススルー		
B - 17	アプレスト平針	賃貸面積	1,701.68㎡	年間賃料	38,148千円
		契約期間満了日	平成17年9月30日	敷金保証金	8,707千円
		契約更改の方法	信託受託者又は東京建物不動産販売株式会社のいずれかから、契約満了日の3か月前までに書面による申し出があった場合更新後の期間に係る諸条件を協議の上、双方より特段の申し出がなかった場合には同一の条件にて1年間契約を更新し、その後も同様とする。		
		特記事項	マスターリース種別：パススルー		

<参考 上位エンドテナント>

信託不動産における賃貸面積上位エンドテナントは以下の通りです。

エンドテナントの名称		物件 番号	物件名称	賃貸面積 (注1)	面積比率 (注2)
1	株式会社ファイブフォックス	A - 6	原宿 F F ビル	3,804.22㎡	6.1%
		C - 1	神南坂フレーム		
2	第一化学薬品株式会社	A - 1	日本橋313ビル	2,199.09㎡	3.5%
3	伯東株式会社	A - 9	NNKビル	2,105.18㎡	3.3%
4	水戸証券株式会社	A - 1	日本橋313ビル	1,984.47㎡	3.1%
5	株式会社ワンビシアーカイズ	A - 3	東茅場町有楽ビル	1,520.61㎡	2.4%
小計				11,613.57㎡	18.6%
ポートフォリオ全体				62,244.86㎡	100.0%

(注1) 賃貸面積は、平成17年3月31日現在効力を有する賃貸借契約又は転貸借契約に基づく面積です。ただし、神南坂フレーム(物件番号C-1)については、平成17年4月30日現在効力を有する賃貸借契約に基づく面積です。

(注2) 面積比率は、ポートフォリオ全体の賃貸面積に占める各エンドテナントの賃貸面積の割合をいい、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

### (3) 【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします。

利益の分配（規約第32条第1号）

(イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、投信法第136条第1項に定める利益の金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、わ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される利益（決算期の貸借対照表上の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額、出資剰余金及び評価差額金の合計額（出資総額等）を控除した金額をいいます。）とします。

(ロ) 分配金額は、原則として租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得の金額」といいます。）の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとします。

なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を分配可能金額から積み立てることができます。

利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額に満たない場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、社団法人投資信託協会の規則に定められる金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます（規約第32条第2号本文）。ただし、上記の場合において、金銭の分配金額が本投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます（規約第32条第2号ただし書）。

本投資法人は、安定的な分配金の支払を重視しますが、利益を超えた金銭の分配に関して、かかる分配を受けた個人投資主がその分配の都度、税務上の譲渡損益の算定を自己において行うことが必要とされる限りにおいては、投資主に対して利益を超えた金銭の分配は行わないものとします。ただし、本投資法人が課税の特例規定における要件を満たすことを目的とする場合等で、利益を超えた金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、上記の分配方針に従い利益を超えた金銭の分配を行うことがあります。

分配金の分配方法（規約第32条第3号）

分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から3か月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿（実質投資主名簿を含みます。）に記載のある投資主又は登録質権者を対象に投資口の所有口数に応じて分配します。また、本投資法人は、営業期間中に新たに発行された投資口に関する金銭の分配金額について、役員会の決定により、日割りにより計算することができます。

分配金請求権の除斥期間（規約第32条第4号）

本投資法人は、金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、その分配金の支払義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします。

投信協会規則（規約第32条第5号）

本投資法人は、上記 から のほか、金銭の分配に当たっては、社団法人投資信託協会の定める規則等に従うものとします。

#### (4) 【投資制限】

##### 規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下の通りです。

##### (イ) 投資制限（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 投資制限」）

###### a. 有価証券及び金銭債権に係る制限

本投資法人は、有価証券及び金銭債権への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします。

###### b. 金融先物取引及び金融デリバティブ取引に係る制限

本投資法人は、金融先物取引に関する権利及び金融デリバティブ取引に関する権利への投資を、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとします。

###### c. 本投資法人は、投資対象となる不動産（不動産を除く不動産等及び不動産対応証券の裏付けとなる不動産等を含みます。）を国内に所在する不動産に限定します。

###### d. 本投資法人は、外貨建資産への投資は行わないものとします。

##### (ロ) 組入資産の貸付（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 組入資産の貸付の目的及び範囲」）

###### a. 本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、運用資産に属する不動産（本投資法人が取得する不動産等以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。）を賃貸（駐車場、看板等の設置等を含みます。）することができます。

###### b. 本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を前記投資方針に従い運用することができます。

###### c. 本投資法人は、運用資産に属する不動産（本投資法人が取得する不動産以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。）以外の運用資産の貸付を行うことがあります。

##### (ハ) 借入れ及び投資法人債発行に係る制限（規約第30条）

###### a. 借入れの目的

本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ又は投資法人債の発行を行うことができます。

借入れ及び投資法人債により収受した金銭の用途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等とします。

###### b. 借入金の限度額

借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします。

###### c. 借入先

資金を借入れる場合は、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からの借入れに限るものとします。

###### d. 担保の提供

上記a.の規定に基づき借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができます。

##### その他の投資制限

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

### 3【投資リスク】

#### (1) リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得を予定している個別の信託の受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 個別信託不動産の概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下、その他財務状況の悪化による分配金の減少が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

本投資証券の商品性に関するリスク

(イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

(ロ) 金銭の分配に関するリスク

(ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

(ニ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) サポートライン覚書に基づき想定通り物件取得が行えないリスク

(ロ) 地域的な偏在に関するリスク

(ハ) 不動産を取得又は処分できないリスク

(ニ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) ケネディクス株式会社への依存、利益相反に関するリスク

(ロ) ケネディクス・アドバイザーズ株式会社への依存、利益相反に関するリスク

(ハ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

(ニ) 本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に依存しているリスク

(ホ) 本投資法人及び資産運用会社の実績がないことによるリスク

(ヘ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定及び大量保有報告書制度に関する規制が存在しないことによるリスク

(ト) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

(チ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

(リ) 敷金及び保証金に関するリスク

不動産及び信託の受益権に関するリスク

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

(ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

(ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

(ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク

(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

- (チ) マスターリース会社に関するリスク
- (リ) 転貸に関するリスク
- (ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ル) 共有物件に関するリスク
- (ヲ) 区分所有建物に関するリスク
- (ワ) 借地物件に関するリスク
- (カ) 借家物件に関するリスク
- (ヨ) 開発物件に関するリスク
- (タ) 有害物質に関するリスク
- (レ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
  - 税制に関するリスク
  - (イ) 導管性要件に関するリスク
  - (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
  - (ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク
  - その他
  - (イ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク
  - (ロ) 不動産の鑑定評価等に関するリスク
  - (ハ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

## 本投資証券の商品性に関するリスク

### (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。

そのため、投資主は、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

### (ロ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「(1) リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

### (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「不動産及び信託の受益権に関するリスク (ロ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。本書において開示されている取得予定資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額を必ずしも予測させ又は保証するものではありません（なお、後記「その他 (ハ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク」も併せてご参照下さい。）。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

### (ニ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の計算期間中に追加発行された投資口に対して、当該計算期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。



更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

#### 本投資法人の運用方針に関するリスク

##### (イ) サポートライン覚書に基づき想定通り物件取得が行えないリスク

本投資法人及び資産運用会社は、ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社との間で、サポートライン覚書を締結しています。しかし、サポートライン覚書は、一定の不動産につき、本投資法人及び資産運用会社に情報の提供を受ける権利や取得に関する優先交渉権を与えるものにすぎず、ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。即ち、本投資法人は、サポートライン覚書により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで常に確保されているわけではありません。

したがって、本投資法人は、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

##### (ロ) 地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、取得価格ベースで70%以上を東京経済圏に所在する不動産等に投資する予定です。このように、投資対象となる不動産が地域的に偏在していることから、東京経済圏における地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の災害、人口変動などの特有な事象の発生によって、本投資法人の収益に重大な悪影響が生じる可能性があります。

##### (ハ) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は処分できない可能性があります。また、不動産投資信託、その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資は活発化する傾向にあり、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等及び不動産対応証券等を取得することができるとは限りません。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産等及び不動産対応証券等を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

以上の結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があり、またポートフォリオの組替えが適時に行えない可能性があります。

##### (ニ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される

等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) ケネディクス株式会社への依存、利益相反に関するリスク

ケネディクス株式会社は、本書の日付現在、本投資法人の資産運用会社の全株式を保有しており、資産運用会社の主要な役職員の出向元であり、資産運用会社の社外取締役の兼任先です。また、本投資法人及び資産運用会社は、ケネディクス株式会社とサポートライン覚書を締結しています（サポートライン覚書については、前記「2 投資方針 (1) 投資方針

本投資法人の成長戦略 (ハ) ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社のサポート b. サポートライン覚書の概要」をご参照下さい。 )。

即ち、本投資法人及び資産運用会社は、ケネディクス株式会社と密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する影響は相当程度高いといえます。

したがって、本投資法人及び資産運用会社がケネディクス株式会社との間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

更に、本投資法人や資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、ケネディクス株式会社又は同社が運用するファンドとの間で取引を行う場合、ケネディクス株式会社又は同社が運用するファンドの利益を図るために、本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。

(ロ) ケネディクス・アドバイザーズ株式会社への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、不動産のプロパティ・マネジメント業務をケネディクス・アドバイザーズ株式会社へ一括委託する方針です。また、原則として、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社を、マスターリース会社とする予定です。更に、本投資法人及び資産運用会社は、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社とサポートライン覚書を締結しています（サポートライン覚書については、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 本投資法人の成長戦略 (ハ) ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社のサポート b. サポートライン覚書の概要」をご参照下さい。 )。

即ち、本投資法人及び資産運用会社は、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社と密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対するケネディクス・アドバイザーズ株式会社の影響は相当程度高いと考えられます。

したがって、本投資法人及び資産運用会社がケネディクス・アドバイザーズ株式会社との間で、本書の日付における関係と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

更に、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、他の不動産ファンドの運用等を受託しており、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社が運用する不動産ファンドとの間で取引を行う場合、他の不動産ファンドの利益を図るために、本投資法人の投資主の利益に反する行

為を行う可能性もあり、その場合には、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。

#### (八) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主に損害が発生する可能性があります。

また、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（善管注意義務）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（忠実義務）、利益相反状況にある場合に本投資法人の利益を害してはならない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を受ける可能性があります。

なお、資産運用会社の役職員のうちにはケネディクス株式会社の株式又は新株予約権を取得している者がおり、今後もケネディクス株式会社のストックオプションプラン等に基づき、資産運用会社の役職員が新株予約権等を取得することがあります。このためケネディクス株式会社の株式、新株予約権等を取得した資産運用会社の役職員と本投資法人との間に利益相反関係が生じる可能性があります。

このほかに、資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、プロパティ・マネジメント会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

#### (二) 本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

#### (ホ) 本投資法人及び資産運用会社の実績がないことによるリスク

本投資法人及び資産運用会社は、それぞれ平成17年5月6日及び平成15年11月28日に設立されました。本投資法人は、本書の日付現在において資産の運用を開始していません。また、資産運用会社にとって、本投資法人が、投資法人資産運用業務を行う初めての投資法人であるために、今後の実績を予測することは困難です。

#### (ヘ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定及び大量保有報告書制度に関する規制が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、本投資法人の発行する投資証券は、上場株式等と異なり、証券取引法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。

本投資法人及び資産運用会社の一部の役職員は本投資法人の発行する投資証券を保有しています。本投資法人及び資産運用会社は、その内部規則において、役職員が証券取引法で禁じられているインサイダー取引に類似の取引を行わないよう規制し、役職員の行う本投資法人の発行する投資証券の取得及び譲渡に関する手続きも定めていますが、本投資法人及び資産運用会社の役職員等がかかる規則を遵守せずにインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

また、本投資法人の発行する投資証券については、上場株式等と異なり、大量保有報告書制度に関する規制は設けられていませんので、本投資証券につき支配権獲得その他を意図した取得が情報開示なしに行われる可能性があります。かかる支配権獲得その他を意図した取得が行われた場合、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

#### (ト) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、ポートフォリオ構築方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。

#### (チ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配にあずかることによってしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

#### (リ) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があり、当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

## 不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載の通り、不動産等及び不動産対応証券です。本投資法人は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要」に記載する不動産を信託する信託の受益権を取得する予定です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(レ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

### (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。本投資法人は、状況によっては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。従って、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

### (ロ) 賃貸借契約に関するリスク

#### a. 賃貸借契約の解約リスク、更新がなされないリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、

稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。なお、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合でも、裁判所によって解約ペナルティが減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

#### b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

#### c. 賃料改定に係るリスク

テナントとの賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

また、定期的な賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉いかんによっては、必ずしも、規定通りに賃料を増額できるとは限りません。

#### d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

### (八) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

### (二) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）上無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、上記(八)と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

#### (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

#### (ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク

土壤汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壤汚染対策法」といいます。）のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

#### (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消される（詐害行為取消）可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本項において「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の

取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

本投資法人は、管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないといみなされるリスク）もあります。

#### (チ) マスターリース会社に関するリスク

運用資産である特定の不動産において、プロパティ・マネジメント会社が不動産の所有者である信託受託者との間でマスターリース契約を締結してマスターリース会社となり、その上でエンドテナントに対して転貸している場合があります。また、今後も同様の形態を用いる場合があります。

この場合、マスターリース会社であるプロパティ・マネジメント会社の財務状態の悪化により、エンドテナントからマスターリース会社に対して賃料が支払われたにもかかわらず、マスターリース会社から賃貸人である信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

#### (リ) 転貸に関するリスク

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

#### (ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

#### (ル) 共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため



(民法第249条)、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性(民法第256条)、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性(民法第258条第2項)があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができることとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます(破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条)。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者(抵当権設定者)の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者とその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

#### (ウ) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。)(以下「区分所有法」といいます。 )の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分(居室等)と共有となる共用部分(エントランス部分等)及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約(管理規約の定めがある場合)によって管理方法が定められます。建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権(管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合)の各5分の4以上の多数の建替決議が必要とされる等(区分所有法第62条)、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています(区分所有法第22条)。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の

禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの1筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

#### (ワ) 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）第4条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

#### (カ) 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、上記(7)の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされているため、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

### (ヨ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、将来、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する可能性があります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

### (タ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やPCBが保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人にかかる損害

を賠償する義務が発生する可能性があります。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

#### (レ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権は有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法上、信託受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があります。仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主に損害を与える可能性があります。

#### 税制に関するリスク

##### (イ) 導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、借入金等の定義に係る不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす、本投資証券の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記「4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い 投資法人の税務 (イ) 利益配当等の損金算入」をご参照下さい。

##### (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局と

の見解の相違により税務否認等の更正処分を受けた場合には、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

#### (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の割合が100分の75以上となるように資産を運用すること（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 投資方針」第3項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

#### (ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有若しくは売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

その他

#### (イ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本書による本投資証券の募集にかかる払込期日後遅滞なく、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産の取得を予定しています。

しかし、本書の日付以後、信託受益権売買契約において定められた停止条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産を取得するための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得できず、かつ、かかる資金を有利に運用できない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

#### (ロ) 不動産の鑑定評価等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出される PML 値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎま

せん。PML値は、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

(ハ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

前記「2 投資方針 (2) 投資対象 個別信託不動産の概要」記載の過去の収支状況は、不動産信託受益権の現所有者における賃貸事業収支をあくまで参考として記載したものです。これらは不動産信託受益権に係る不動産の現所有者から提供を受けた情報を基礎としているため、すべてが正確であり、かつ完全な情報であるとの保証はありません。また、これらの情報は本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありません。したがって、今後の本投資法人の収支が過去の収支状況と一致する保証はなく、これと大幅に異なる可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び資産運用会社は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるようリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主に損害が及ぶおそれがあります。

(イ) 本投資法人の体制

a. 役員会

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関として役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。本投資法人の定時役員会は、少なくとも3か月に一度、開催され、定時役員会において、執行役員は、資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況等を報告するものとされています。また、定時役員会において、法令等の遵守の基本方針を決定するとともに、定期的に法令等遵守に関する事項について議論するものとされています。

b. 資産運用会社への牽制

本投資法人と資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約には、資産運用会社が規約の基準に従って運用ガイドラインを作成すること、及び投信法、規約、運用ガイドライン、運用会社の社内諸規則に従って委託業務を遂行することを定めています。また、運用会社が策定する資産管理計画書等は本投資法人が承認するものであり、かつ、運用会社が本投資法人に対する報告義務を負わしめていることにより、本投資法人の投資リスクに対する管理体制を整備しています。

c. 内部者取引等管理規程

本投資法人は、内部者取引等管理規程を制定し、役員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。なお、同規程においては、本投資法人の執行役員が資産運用会社の取締役を兼ねる場合には、資産運用会社の内部者取引等管理規程に従って投資口の売買を行うものとされています(下記「(ロ) 資産運用会社の体制 d. 内部者取引等管理規程」をご参照下さい。)

(ロ) 資産運用会社の体制

資産運用会社は、前記のようなリスクの存在及びそのリスク量を十分に把握するよう努めており、それらのリスクを回避する手段を以下のように構築し、厳格なルールに則り運用資産への投資及び運用を行っています。

a. 運用ガイドラインの策定・遵守

資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた投資法人資産運

用会社として、運用ガイドラインを作成し、投資方針、利害関係者との取引のルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めています。資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めます。

b．組織体制

資産運用会社では、利害関係者との取引等の一定の重要事項については、コンプライアンス・オフィサーが審査した上、コンプライアンス委員会及び運用委員会の審議・決議を経て、更に、取締役会において決議・報告するという厳格な手続を経ることが要求されています。このような複数の会議体による様々な観点からの検討により、資産運用会社は、リスクの存在及び量を十分に把握します。前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資運用の意思決定機構」をご参照下さい。

c．利害関係取引規程

後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利害関係取引規程」をご参照下さい。

d．内部者取引等管理規程

資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定し、資産運用会社の役職員等によるインサイダー類似取引の防止に努めています。なお、同規程によれば、資産運用会社の役職員等が本投資法人の投資口を取得するためには、コンプライアンス・オフィサーによる厳格な審査を受け、取締役会の決議を経る必要があります。また、投資口を取得した役職員等は、投資口が上場された後、6か月が経過し、かつ、投資口を保有する役職員等が資産運用会社を退職した後、1年が経過した場合（更に、その他取締役会が予め定める事由がある場合はその事由にも該当する場合）でなければ、投資口を譲渡することはできないとされています。

## 4【手数料等及び税金】

### (1)【申込手数料】

該当事項はありません。

### (2)【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第8条）、該当事項はありません。

### (3)【管理報酬等】

#### (イ) 役員報酬（規約第19条）

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、次の通りとします。

各執行役員の報酬は、1人当たり月額80万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

各監督役員の報酬は、1人当たり月額50万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

#### (ロ) 資産運用会社への資産運用報酬（規約第33条及び別紙3「投資信託委託業者に対する資産運用報酬」）

資産運用会社に支払う報酬の金額、計算方法及び支払の時期はそれぞれ以下の通りとします。

なお、本投資法人は、当該報酬に係る消費税及び地方消費税を加えた金額を資産運用会社の指定する口座に振込むものとします。

##### a. 運用報酬

総資産額に0.15%を乗じた金額（円単位未満切捨て）を運用報酬とします。「総資産額」とは、本投資法人の当該営業期間初日の直前の本投資法人の決算期における貸借対照表（投信法第131条第1項の承認を受けたものに限り、）に記載された総資産額とします。運用報酬Ⅰの支払期日は、当該営業期間内とします。

上記にかかわらず、本投資法人の第1期の営業期間に限り、第1期に取得した特定資産の取得価額（ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。）に年率0.3%<sup>（注）</sup>を乗じた額の合計額とし、第1期の営業期間に係る決算期後1か月以内に運用会社に対して支払うものとします。

（注）1年を365日として、本投資法人が特定資産を取得した日（同日を含みます。）から、第1期決算期（同日を含みます。）までの実日数による日割計算（円単位未満切捨て）によります。

##### b. 運用報酬

決算期毎に算定される分配可能金額に3.0%を乗じた金額（円単位未満切捨て）を運用報酬とします。「分配可能金額」とは、日本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される運用報酬 控除前の税引前当期純利益に繰越欠損金があるときはその金額を補填した後の金額とします。

運用報酬 の支払期日は、役員会で当該営業期間に係る計算書類等（投信法第129条に定める計算書類等をいいます。）を承認後1か月以内とします。

##### c. 取得報酬

本投資法人が特定資産を取得した場合において、その取得価額（ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。）に0.5%を乗じた金額を取得報酬とします。また、運用会社の利害関係取引規程に定める利害関係者からの特定資産の取得については、その取得価額（ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。）に0.25%



を乗じた金額を取得報酬とします。

取得報酬の支払期日は、本投資法人が当該資産を取得した日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）から1か月以内とします。

d. 譲渡報酬

本投資法人が特定資産を譲渡した場合において、その譲渡価額（ただし、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用を除きます。）の0.5%を上限とする料率を乗じた金額を譲渡報酬とします。

譲渡報酬の支払期日は、本投資法人が当該資産を譲渡した日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）から1か月以内とします。

(八) 資産保管会社、一般事務受託者及び名義書換事務受託者への支払手数料（規約第35条及び別紙4「成立時の資産の運用を行う投資信託委託業者、一般事務受託者及び資産保管会社」）

資産保管会社、一般事務受託会社及び名義書換事務受託者がそれぞれの業務を遂行することに対する対価である事務受託手数料は、以下の通りです。

資産保管会社の報酬

a. 各計算期間の資産保管業務報酬は、本投資法人の保有する資産が不動産信託の信託受益権又は預金であることを前提に、次の各号に定める金額に消費税等相当額を加算した金額とします。本投資法人は、各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替の方法により支払います。

i. 資産保管業務委託契約締結日から、平成17年10月末日までについて、1年を365日として年360万円を日割計算した金額。ただし、同契約締結日における本投資法人の出資総額が5億円以下である場合は、本投資法人の出資総額がはじめて5億円を超えた日（以下「基準日」といいます。）の前日までは年120万円、基準日以降は年360万円を、それぞれ1年を365日として日割計算した金額とします。なお、円単位未満の端数は切り捨てるものとします。

平成17年11月1日以降について、当該計算期間初日の直前の本投資法人の決算日における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第1項第1号に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、6か月分の料率を記載した下記の基準報酬額表により計算した金額を上限として、当事者間で別途合意した金額。なお、円単位未満の端数は切り捨てるものとします。

(基準報酬額表)

資産総額	算定方法（6か月分）
300億円以下の部分について	4,500,000円
300億円超の部分について	資産総額×0.0150%

b. 経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不相当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。

c. 本投資法人の保有する資産に現物不動産が含まれることになった場合には、資産保管業務報酬は、現物不動産1物件当たり月額20万円を上限として本投資法人及び資産保管会社が合意した金額と上記a.各号に定める金額との合計額に消費税等相当額を加算した金額とします。なお、本投資法人の保有する資産に、現物不動産、不動産信託の受益権又は預金以外の資産が含まれることとなった場合には、その追加的な業務負担を斟酌するため、本投資法人及び資産保管会社は、資産保管業務報酬の金額の変更額について、互いに誠意をもって協議します。

#### 一般事務を行う一般事務受託者の報酬

a. 各計算期間の一般事務報酬は、本投資法人の保有する資産が不動産信託の信託受益権又は預金であることを前提に、次の各号に定める金額に消費税等相当額を加算した金額とします。本投資法人は、各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込又は口座振替の方法により支払います。

i. 一般事務委託契約締結日から、平成17年10月末日までについて、1年を365日として年1,200万円を日割計算した金額。ただし、同契約締結日における本投資法人の出資総額が5億円以下である場合は、本投資法人の出資総額がはじめて5億円を超えた日（以下「基準日」といいます。）の前日までは年120万円、基準日以降は年1,200万円を、それぞれ1年を365日として日割計算した金額とします。なお、円単位未満の端数は切り捨てるものとします。

平成17年11月1日以降について、当該計算期間初日の直前の本投資法人の決算日における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第1項第1号に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、6か月分の料率を記載した下記の基準報酬額表により計算した金額を上限として、当事者間で別途合意した金額。なお、円単位未満の端数は切り捨てるものとします。

（基準報酬額表）

資産総額	算定方法（6か月分）
300億円以下の部分について	9,000,000円
300億円超の部分について	資産総額×0.0300%

b. 経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不相当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。

c. 本投資法人の保有する資産に現物不動産が含まれることになった場合には、一般事務報酬は、現物不動産1物件当たり月額20万円を上限として本投資法人及び一般事務受託者が合意した金額と上記a.各号に定める金額との合計額に消費税等相当額を加算した金額とします。なお、本投資法人の保有する資産に、現物不動産、不動産信託の受益権又は預金以外の資産が含まれることとなった場合には、その追加的な業務負担を斟酌するため、本投資法人及び一般事務受託者は、一般事務報酬の金額の変更額について、互いに誠意をもって協議します。

#### 機関の運営に関する事務を行う機関運営事務受託者の報酬

機関の運営に関する事務を行う機関運営事務受託者の行う委託業務の報酬は以下の通りとします。各委託報酬に関する消費税及び地方消費税は、本投資法人の負担とします。

a. 役員会の運営に関する事務報酬

本事務報酬額は決算期毎に150万円とし、当該決算期までに機関運営事務受託者の指定する銀行口座へ振込みの方法により支払われるものとします。

b. 投資主総会の運営に関する事務報酬

本事務報酬額は投資主総会一開催当たり500万円とします。ただし、本投資法人がその投資口を上場する日の前日までは、投資主総会一開催当たり、25万円とします。

また、本事務報酬額は投資主総会開催日より1か月以内に機関運営事務受託者の指定する銀行口座へ振込みの方法により支払われるものとします。

#### 名義書換事務受託者の報酬

本投資法人は、委託事務手数料として、下記の委託事務手数料表により計算した金額を名

義書換事務受託者に支払うものとしします。ただし、委託事務手数料表に定めのない事務手数料は、その都度本投資法人及び名義書換事務受託者が協議の上定めます。経済情勢の変動、委託事務の内容の変化等により、前項の定めによりがたい事情が生じた場合は、随時本投資法人及び名義書換事務受託者が協議の上これを変更し得るものとしします。

< 委託事務手数料表 >

通常事務手数料表

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
1. 基本手数料	(1) 毎月末現在における投資主及び実質投資主の名寄せ合算後投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の6分の1。 ただし、月額最低料金は200,000円とします。 5,000名まで 480円 10,000名まで 420円 30,000名まで 360円 50,000名まで 300円 100,000名まで 260円 100,001名以上 225円 (2) 除籍の投資主票及び実質投資主票 1件につき 70円	投資主名簿等の管理 投資主票及び実質投資主票の管理 平常業務に伴う月報等諸報告、期末現在における投資主及び実質投資主の確定と各名簿を合算した諸統計表の作成 新規及び除籍の投資主票、実質投資主票の整理
2. 名義書換手数料	(1) 書換等の投資証券1枚につき 110円 (2) 書換等の投資口数1口につき 120円	投資証券の名義書換 質権の登録及び抹消 改姓名、商号変更、その他投資証券の表示変更に関する投資証券及び投資主名簿への記載
3. 投資証券不所持取扱手数料	(1) 投資証券不所持申し出取扱料 投資証券1枚につき 80円 (2) 投資証券発行又は返還料 投資証券1枚につき 80円	投資証券不所持制度に基づく不所持申し出の受理 投資証券寄託先への寄託又は投資証券の廃棄 不所持取扱中の投資主より交付請求があった場合の投資証券交付及びそれに付随する事務
4. 分配金事務手数料	(1) 期末現在における投資主及び実質投資主の名寄せ合算後投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 ただし、最低料金は350,000円とします。 5,000名まで 120円 10,000名まで 110円 30,000名まで 100円 50,000名まで 80円 100,000名まで 60円 100,001名以上 50円 (2) 指定振込払いの取扱 1件につき 150円 (3) 郵便振替支払通知書の分割 1枚につき 100円 (4) 特別税率の適用 1件につき 150円 (5) 分配金計算書作成 1件につき 15円	分配金の計算及び分配金明細書の作成 分配金領収証及び郵便振替支払通知書の作成 印紙税の納付手続 分配金支払調書の作成 分配金の未払確定及び未払分配金明細書の作成 分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成 一般税率以外の源泉徴収税率の適用 分配金計算書の作成
5. 投資証券分合交換手数料	(1) 回収投資証券 1枚につき 80円 (2) 交付投資証券 1枚につき 80円	分割、併合等による投資証券の回収、廃棄及び新投資証券の交付
6. 分配金支払手数料	(1) 分配金領収証及び郵便振替支払通知書1枚につき 450円 (2) 毎月末現在における未払の分配金領収証及び郵便振替支払通知書1枚につき 3円	取扱期間経過後の分配金及び分配金の支払 未払分配金及び分配金の管理
7. 諸届・調査・証明手数料	(1) 諸届 1件につき 600円 (2) 調査 1件につき 600円 (3) 証明 1件につき 600円	住所変更届、特別税率適用届及び銀行振込指定書並びに実質投資主管理番号変更届等諸届出の受理 税務調査等についての調査、回答 分配金支払証明書等諸証明書の発行
8. 諸通知発送手数料	(1) 封入発送料 封入物2種まで (機械封入) 1通につき 25円 1種増すごとに 5円加算 (2) 封入発送料 封入物2種まで (手封入) 1通につき 40円 1種増すごとに 10円加算 (3) 葉書発送料 1通につき 8円 (4) 宛名印書料 1通につき 15円 (5) 照合料 1照合につき 10円	封入...招集通知、決議通知等発送料の封入、発送、選別及び書留受領証の作成 葉書発送料...葉書の発送 宛名...諸通知等発送のため印書料の宛名印書 照合料...2種以上の封入物についての照合
9. 還付郵便物整理手数料	1通につき 200円	投資主総会関係書類、分配金、投資証券その他還付郵便物の整理、保管、再送
10. 投資主総会関係手数料	(1) 議決権行使書(委任状)作成料 行使書(委任状)1枚につき 15円 (2) 議決権行使書(委任状)集計料 行使書(委任状)1枚につき 70円 ただし、最低料金は70,000円とします。 (3) 投資主総会受付補助派遣者1名につき 10,000円	議決権行使書(又は委任状)の作成 議決権行使書(又は委任状)の集計 投資主総会受付事務補助
11. 投資主一覧表作成手数料	(1) 全投資主を記載する場合 1名につき 20円 (2) 一部の投資主を記載する場合 該当投資主1名につき 20円	大口投資主一覧表等各種投資主一覧表の作成
12. 複写手数料	複写用紙1枚につき 30円	投資主一覧表及び分配金明細表等の複写
13. 分配金振込投資主勧誘料	投資主1名につき 50円	分配金振込勧誘状の宛名印書及び封入並びに発送
14. 投資証券廃棄手数料	投資証券1枚につき 15円 ただし、最低料金は30,000円とします。	予備投資証券等の廃棄

保管振替制度関係手数料表

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲										
1. 実質投資主管理料	<p>毎月末現在における名寄せ後の実質投資主1名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額。 ただし、月額最低料金は50,000円とします。</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>5,000名まで</td> <td>50円</td> </tr> <tr> <td>10,000名まで</td> <td>45円</td> </tr> <tr> <td>30,000名まで</td> <td>40円</td> </tr> <tr> <td>50,000名まで</td> <td>30円</td> </tr> <tr> <td>50,001名以上</td> <td>25円</td> </tr> </table>	5,000名まで	50円	10,000名まで	45円	30,000名まで	40円	50,000名まで	30円	50,001名以上	25円	<p>実質投資主の実質投資主管理番号単位の管理 投資主と実質投資主及び実質投資主間の名寄せ 実質投資主の抹消・減少通知に係る処理</p>
5,000名まで	50円											
10,000名まで	45円											
30,000名まで	40円											
50,000名まで	30円											
50,001名以上	25円											
2. 新規預託投資口数データ処理手数料	新規預託投資口数データ1件につき	200円										
3. 投資主通知データ処理手数料	実質投資主通知データ1件につき	150円										
		<p>新規預託投資口数データの作成及び仮実質投資主名簿への登録 データの入力及び実質投資主名簿への登録</p>										

## (二) 引受手数料

本募集による新投資口の発行に際し、本投資法人から引受人に対して引受手数料は支払われません。ただし、引受人が本投資法人に支払う発行価額の総額と、投資者向けに募集する価格（発行価格）の総額との差額は、引受人の手取金となります（前記「第一部 証券情報 第1 内国投資証券（投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券（14）その他 引受け等の概要」をご参照下さい。）。

## (ホ) 会計監査人報酬（規約第26条）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に1,500万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期後3か月以内に支払うものとします。

## (ヘ) 設立企画人報酬（規約第37条）

設立企画人は、本投資法人の設立に係る成立までの役務に対する報酬として、5,000万円を受領します。

## (4) 【その他の手数料等】

本投資法人の負担に帰すべき設立費用は、本投資法人の設立に係る専門家（弁護士、公認会計士及び税理士等を含みます。）に対する報酬及びその他設立のための事務に必要な費用（設立登記の登録免許税、創立総会に関する費用、投信法第187条に規定する登録のために支出した費用及び投資証券の作成印刷費等を含みます。）とし、その金額は5,000万円を上限とします（規約第38条）。

## (5) 【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記の通りです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

### 投資主の税務

#### (イ) 個人投資主の税務

##### a. 利益の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。ただし、上場投資口の利益の分配は特例の対象となり、個人投資主は金額にかかわらず源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能となります。また、利益の分配に係る特例による源泉徴収税率は、平成20年3月31日までに支払を受けるべきものに関しては10%（所得税7%、住民税3%）、平成20年4月1日以後に支払を受けるべきものに関しては20%（所得税15%、住民税5%）となります。なお、大口個人投資主（発行済投資口総数の5%以上を保有）はこの特例の対象とはならず、原則通り20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。

##### b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当<sup>(注1)</sup>として上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうち、みなし

配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額<sup>(注2)</sup>として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価<sup>(注3)</sup>を算定し、投資口の譲渡損益の額<sup>(注4)</sup>を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記c.の投資口の譲渡における証券会社等を通じた譲渡等の場合と原則同様になります。

c. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡所得等として申告分離課税の対象となり、原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率により課税されます。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。ただし、本上場投資口を証券会社等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。

- ( ) 申告分離課税の上記20%の税率は、平成19年12月31日までの譲渡等に関しては10%（所得税7%、住民税3%）となります。
- ( ) 本上場投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、その損失をその譲渡日の属する年度における他の株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれないため株式等の譲渡所得等の合計が損失となった場合は、申告を要件に、翌年以降3年間にわたりこの損失を株式等に係る譲渡所得等の金額から繰越控除することが認められます。
- ( ) 証券会社等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉税率は、平成19年12月31日までの譲渡等に対しては10%（所得税7%、住民税3%）、平成20年1月1日以後の譲渡等に対しては20%（所得税15%、住民税5%）となります。

(口) 法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から利益の分配を受け取る際には、株式の配当と同様に取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。ただし、本上場投資口の利益の分配は特例の対象となり、この所得税の源泉税率は平成20年3月31日までに支払を受けるべきものに関しては7%、平成20年4月1日以後に支払を受けるべきものに関しては15%となります。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当<sup>(注1)</sup>として上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうち、みなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額<sup>(注2)</sup>として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価<sup>(注3)</sup>を算定し、投資口の譲渡損益の額<sup>(注4)</sup>を計算します。

c. 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

(注1) みなし配当の金額は、次のように計算されます。なお、この金額は、本投資法人からお知らせします。

$$\text{みなし配当の金額} = \text{出資の払戻し額} - \text{投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額}$$

(注2) 投資口の譲渡に係る収入金額は、以下の通り算定されます。

$$\text{投資口の譲渡に係る収入金額} = \text{出資の払戻し額} - \text{みなし配当金額(注1)}$$

(注3) 投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

$$\text{出資払戻し直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の前期末の簿価純資産価額}}$$

この割合は、小数点以下第3位未満の端数がある時は切り上げとなります。この割合に関しては、本投資法人からお知らせします。

(注4) 投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

$$\text{投資口の譲渡損益の額} = \text{譲渡収入金額(注2)} - \text{譲渡原価の額(注3)}$$

## 投資法人の税務

### (イ) 利益配当等の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を損金に算入することが認められています。利益の配当等を損金算入するために留意すべき主要な要件(導管性要件)は以下の通りです。

- a. 配当等の額が配当可能所得の90%超(又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超)であること
- b. 他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと(注)
- c. 適格機関投資家(証券取引法第2条第3項第1号)以外の者から借入れを行っていないこと
- d. 事業年度の終了時において、3人以下の投資主及びその特殊関係者により発行済投資口総数の50%超を保有される同族会社に該当していないこと
- e. 発行する投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること
- f. 事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること

(注) 一定の要件を満たすことにより、特定目的会社の優先出資証券の全部が保有された場合は、上記b.の要件の除外事項となります。

### (ロ) 不動産流通税の軽減措置

#### a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が平成18年3月31日までは課税標準額の1%、そして平成18年4月1日以後は2%の税率により課されます。ただし、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産(不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価格の合計額が本投資法人の有する特定資産の価格の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人が平成18年3月31日までに取得する不動産に対しては、登録免許税の税率が特例により0.6%に軽減されます。

#### b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が平成18年3月31日までは課税標準額の3%、そして平成18年4月1日以後は4%の税率により課されます。ただし、上記a.の要件を満たす投資法人が平成19年3月31日までに取得する不動産に対しては、



特例により不動産取得税の課税標準額が3分の1に軽減されます。

## 5【運用状況】

### (1)【投資状況】

該当事項はありません。

### (2)【投資資産】

#### 【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

#### 【投資不動産物件】

該当事項はありません。

#### 【その他投資資産の主要なもの】

該当事項はありません。

### (3)【運用実績】

#### 【純資産等の推移】

年月日	総資産額 (円)	純資産総額 (円)	1口当たりの純資産額 (円)
平成17年5月6日 (成立時)	200,000,000	200,000,000	500,000

(注)総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

#### 【分配の推移】

該当事項はありません。

#### 【自己資本利益率(収益率)の推移】

該当事項はありません。

## 6【手続等の概要】

### (1) 申込（販売）手続等

申込期間中の各営業日に、「第一部 証券情報」に従って本募集及びオーバーアロットメントによる売出しが行われます。申込みの方法及び申込証拠金、発行価格、売価格等の申込みの条件については「第一部 証券情報」をご参照下さい。

### (2) 買戻し手続等

本投資法人の発行する投資証券は、クローズド・エンド型であり、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第8条）。

本書の日付現在、本投資法人及び資産運用会社は、本投資証券の上場を東京証券取引所に申請しています。本投資証券の上場後は、本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

## 7【管理及び運営の概要】

### (1) 資産管理等の概要

#### 資産の評価

#### (イ) 本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額

1口当たり純資産額 = (総資産の資産評価額 - 負債総額) ÷ 発行済投資口総数

#### (ロ) 本投資法人の資産評価の方法及び基準

本投資法人は、資産の評価を、投信法その他の法令に従って行うほか、取得する資産の種類(不動産、信託受益権等)毎に定められた方法及び基準により行うものとします。

#### (ハ) 本投資法人の資産評価の基準日は、原則として、各決算期(毎年4月末日及び10月末日)とします。

#### (ニ) 貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され(投信法第129条)、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等が監査報告書の謄本とともに投資主に交付されます(投信法第131条第2項、第4項)。

#### 保管

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託できます(本投資証券が東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場できない場合には、保管を委託できない場合があります。)。保護預りの場合、本投資証券は、混蔵保管され、投資主に対しては取引残高証明書が定期的に交付されます。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を保管振替機構に預託することができます。

投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することもできます。保護預りを行わない場合、本投資証券の券面は、投資主が自らの責任において保管することになります。

#### 存続期間

本投資法人には存続期間の定めはありません。

#### 計算期間

本投資法人の営業期間は、毎年5月1日から10月末日まで、及び11月1日から翌年4月末日までの各6か月間とし、各営業期間の末日をそれぞれ決算期といたします。ただし、本投資法人の第1期営業期間は、本投資法人成立の日(平成17年5月6日)から平成17年10月末日までとします(規約第31条)。

#### その他

#### (イ) 増減資に関する制限

##### a. 最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円です(規約第7条)。

##### b. 国内における募集

本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口

の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第5条第2項）。

(ロ) 解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです（投信法第143条）。

- a．投資主総会の決議
- b．合併
- c．破産手続開始の決定
- d．解散を命ずる裁判
- e．投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

(ハ) 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の3分の2以上により可決される必要があります（投信法第140条、商法第343条第1項）。

本投資証券の上場日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、上場規程の特例に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更にあたる場合には、証券取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、証券取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

(二) 関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下の通りです。

a. 資産運用会社兼機関運営事務受託者：ケネディクス・リート・マネジメント株式会社  
資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生じ、期間は定めのないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>本投資法人は、資産運用会社が投信法第50条に規定される投資信託協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに同契約を解約することができます。</p> <p>本投資法人又は資産運用会社は、相手方当事者に対し、6か月前の文書による事前通知を行い、本投資法人は投資主総会の決議を得た上で、資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、同契約を解約することができます。ただし、本投資法人は、投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を得なければ、かかる同意をしてはならないものとします。</p> <p>本投資法人は、次に掲げるいずれかの事由が生じた場合、役員会の決議により、直ちに同契約を解約できます。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>( ) 資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。）</li><li>( ) 資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押命令の送達等の事由が発生した場合</li><li>( ) 上記に掲げる場合のほか、資産運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合</li></ul> <p>本投資法人は、資産運用会社が次の各号のいずれかに該当するときは、同契約を解約します。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>( ) 投資信託委託業者（投信法に規定されます。）でなくなったとき。</li><li>( ) 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき。</li><li>( ) 解散したとき。</li></ul>
変更等	本投資法人及び資産運用会社の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って変更することができます。

業務委託契約

期間	同契約締結日から効力を生じ、期限は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>本投資法人又は機関運営事務受託者は、相手方に対し、6か月前の文書による事前通知を行うことにより、同契約を解約することができます。</p> <p>本投資法人は、次の各号のいずれかに該当する事由が生じた場合には、同契約を直ちに解約することができます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>( ) 機関運営事務受託者が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合。ただし、当該義務違反、職務懈怠が是正可能である場合に、機関運営事務受託者が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。</li> <li>( ) 機関運営事務受託者につき、支払停止、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理開始又は特別清算開始の申立、手形交換所における取引停止処分、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合。</li> <li>( ) 前各号に掲げる場合の他、委託業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合。</li> </ul>
変更等	両当事者の書面による合意のある場合に限り、変更することができます。

b. 一般事務受託者兼資産保管会社：みずほ信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	同契約締結日から2年間とします。
更新	<p>期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって同契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、同契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日より更に1年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって同契約は終了します。</p>
解約	<p>本投資法人及び一般事務受託者が、書面により同契約解除に合意した場合。この場合、同契約は本投資法人及び一般事務受託者が合意して指定した日に終了します。</p> <p>本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方が同契約に違反し、同契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なお、この場合、同契約は当該30日間の経過後に解除することができます。</p> <p>本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社整理開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は同契約を直ちに解除することができます。</p>
変更等	<p>本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、同契約の各条項の定めを書面により変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守すると共に本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。一般事務受託者が同契約に定める業務を行うに当たり事務規程に定める本件業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び一般事務受託者は互いに協議し合意の上、事務規程の各条項の定めを変更することができます。</p>

資産保管業務委託契約

期間	同契約締結日から2年間とします。
更新	期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって同契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、同契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日より更に1年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって同契約は終了します。
解約	<p>以下の各号に掲げる場合には、同契約を解除することができます。</p> <p>本投資法人及び資産保管会社が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、同契約は本投資法人及び資産保管会社が合意して指定した日に終了します。</p> <p>本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方が同契約に違反し、同契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なお、この場合、同契約は当該30日間の経過後に解除することができます。</p> <p>本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社整理開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は同契約を直ちに解除することができます。</p> <p>本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方について、同契約に定める業務の遂行に著しく支障があると合理的に判断される場合。なお、この場合、その相手方は書面にてその判断を通知することにより同契約を直ちに解除することができます。</p>
変更等	本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、同契約の各条項の定めを書面により変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守すると共に本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。資産保管会社が契約に定める業務を行うに当たり保管規程又は付随規程に定める本件業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び資産保管会社は互いに協議し合意の上、保管規程又は付随規程の各条項の定めを変更することができます。



c . 名義書換事務受託者：中央三井信託銀行株式会社

名義書換事務委託契約

期間	同契約締結日から効力を生じ、期限は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	同契約は、次に掲げる事由によって終了するものとします。 本投資法人及び名義書換事務受託者間の文書による解約の合意。この場合には同契約は本投資法人及び名義書換事務受託者間の合意によって定めるときに終了します。 本投資法人又は名義書換事務受託者のいずれか一方から他方に対する文書による解約の通知。この場合には同契約はその通知到達の日から3か月以上経過後の当事者間の合意によって定める日に終了します（ただし、解約の通知到達の日から9か月以内の日とします。）。 本投資法人又は名義書換事務受託者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じた場合における、他方が行う文書による解約の通知。この場合には同契約はその通知において指定する日に終了します。 本投資法人又は名義書換事務受託者のいずれか一方が同契約に違反し、かつ引続き同契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合における、他方が行う文書による解約の通知。この場合には、同契約はその通知到達の日から2週間経過後に終了します。
変更等	本投資法人及び名義書換事務受託者間で協議の上、契約内容を変更することができます。

d . 会計監査人：新日本監査法人

本投資法人は、新日本監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会において選任します（規約第25条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（規約第26条）。

(ホ) 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。

(2) 利害関係人との取引制限

法令に基づく制限

(イ) 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について一定の行為を行うことが禁じられています（投信法第34条の3第2項、投信法施行令第21条、投信法施行規則第53条）。

(ロ) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、一定の者との間における利益相反のおそれがある取引が行われたときは、原則として投信法の定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人等に対して交付しなければなりません（投信法第34条の6第2項）。

(ハ) 資産の運用の制限

登録投資法人は、a . その執行役員又は監督役員、 b . その資産の運用を行う投資信託委託業者、 c . その執行役員又は監督役員の親族、 d . その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役若しくは監査役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、原則として、次に掲げる行為を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第95条乃至第97条）。

- ・ 有価証券の取得又は譲渡
- ・ 有価証券の貸借
- ・ 不動産の取得又は譲渡
- ・ 不動産の貸借
- ・ 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引  
（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。）

#### 利害関係取引規程

資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は利害関係者との取引に係る利害関係取引規程を大要以下の通り定めています。

##### (イ) 法令の遵守

資産運用会社は、利害関係者との間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはなりません。利害関係者と取引を行う場合は、投信法、投信法施行令、投信法施行規則及び利害関係取引規程の定めを遵守するものとします。

##### (ロ) 利害関係者

利害関係者とは次の者をいいます。

- a . 投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等
- b . 資産運用会社の発行済株式の20%以上を保有する株主及びその役員並びに資産運用会社の子会社
- c . 上記 a . 又は b . に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社
- d . 上記 a . 又は b . に該当する者にアセットマネジメント業務を委託している法人

##### (ハ) 利害関係者との取引

利害関係取引規程における取引は以下に規定するものをいい、取引条件の検証に当たっては、法令や諸規則に定める基準を遵守した上で、通常と同様の取引と比較して本投資法人に不利益となることのないよう、コンプライアンス委員会において十分な検証を行うこととします。

##### a . 資産の取得

・ 利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する信託受益権を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を超えて取得してはなりません。利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPC等の組成を行うなどして負担した費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。

・ 利害関係者からその他の特定資産を取得する場合、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記 . に準ずるものとします。

・ 利害関係者から上記 . 及び . に基づく特定資産の取得を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

##### b . 資産の譲渡

・利害関係者へ不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する不動産信託受益権を譲渡する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未満で譲渡してはなりません。

・利害関係者へその他の特定資産を譲渡する場合、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記 ．に準ずるものとします。

・利害関係者に対する上記 ．及び ．に基づく特定資産の譲渡を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

c ．不動産の賃貸

・利害関係者へ物件を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者でない第三者の意見書等を参考の上、適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。

・利害関係者に対する上記 ．に基づく賃貸を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

d ．不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託

・利害関係者へ特定資産の取得又は売買の媒介を委託する場合は、宅建業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

・利害関係者へ賃貸の媒介を委託する場合は、宅建業法に規定する報酬以下とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

・利害関係者に対する上記 ．及び ．に基づく媒介の委託を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

e ．不動産管理業務等の委託

・利害関係者へ不動産管理業務等を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定します。

・取得する物件について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等は当該利害関係者に委託することとしますが、委託料の決定については上記 ．に準ずるものとします。

・利害関係者に対する上記 ．及び ．に基づく不動産管理業務等の委託を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

f ．工事の発注

・利害関係者へ工事等を発注した場合は、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事の発注を行うものとします。

・利害関係者に対して上記 ．に基づく工事の発注を行う場合は、工事別に期毎開示するものとします。

(二) 利害関係者との取引に関する手続

利害関係者との間で取引を行う場合、社内規程の定めに従い、当該利害関係者との間の取引内容につき、以下の手続を経るものとします。

a ．コンプライアンス・オフィサーにより審査され、問題点がないと判断された場合、コンプライアンス委員会に上程されます。

b ．コンプライアンス委員会において審議され、承認の決議がなされた場合、運用委員会にて審議され、承認の決議がなされます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について運用委員会に報告するものとします。

c ．運用委員会で承認の決議がされた場合、取締役会に上程され審議、決定されます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について取締役会に報告するものとします。

(ホ) 本投資法人への報告

資産運用会社の指図に基づき、本投資法人が資産運用会社若しくはその取締役、資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、資産運用会社が運用の指図を行う投資信託財産又は利害関係者との間において特定資産の売買その他投信法施行令で定める取引を行ったときは、投信法及び投信法施行規則の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人、資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、その他投信法施行令で定める者に対して交付するものとします。

(3) 投資主・投資法人債権者の権利

投資主総会における議決権

(イ) 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています。投資主総会において決議される事項は、以下の通りです。

- a. 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任及び解任
- b. 投資信託委託業者との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意
- c. 投資口の併合
- d. 投資法人の解散
- e. 規約の変更
- f. その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項

(ロ) 投資主の有する議決権の権利行使の手續は、以下の通りです。

- a. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合の他、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行います。
- b. 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主を代理人として、議決権を行使することができます。
- c. 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます。
- d. 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。
- e. 本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができます。
- f. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、原則として、当該投資主はその投資主総会に提出された議案について賛成したものとみなします。
- g. 上記 f. の定めに基づき議案に賛成したものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。
- h. 決算期から3か月以内の日を会日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿（実質投資主名簿を含みます。以下同じです。）に記載された投資主又は登録質権者をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することができる投資主又は登録質権者としてします。
- i. 上記 h. のほか、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議により、予め公告して、一定の日における最終の投資主名簿に記載されている投資主又は登録質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録質権者としてします。

その他の共益権

一定の条件を充足する投資主は、法令の定めるところにより代表訴訟提起権、投資主総会決議取消権、執行役員等の違法行為差止請求権、新投資口発行無効訴権、合併無効訴権、設立無効訴権、投資主提案権、投資主総会招集権、検査役選任請求権、執行役員等解任請求権及び解散請求権を有しています。

#### 財産的な権利

投資主は、分配金請求権及び残余財産分配請求権を有していますが、払戻請求権は有していません。

#### その他の権利

投資主は、投資口の処分権、投資証券交付請求権及び不所持請求権並びに帳簿閲覧請求権を有しています。

## 第2【財務ハイライト情報】

本投資法人の第1期営業期間は、平成17年5月6日（成立日）から平成17年10月末日までです。本書の日付現在、本投資法人は、第1期営業期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。

なお、本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、財務諸表について新日本監査法人の監査を受けます。

### 第3【内国投資証券事務の概要】

#### 1. 名義書換の手続、取扱場所、取次所、事務受託者の名称及び住所並びに手数料

本投資証券の所持人は、本投資法人及び本投資法人の名義書換事務受託者である中央三井信託銀行株式会社の定める手続に従って本投資証券の名義書換を本投資法人に請求することができます。本投資証券の譲渡は、かかる名義書換によらなければ、本投資法人に対抗することができません。名義書換手続の取扱場所、取次所、事務取扱者及び手数料は次の通りです。

取扱場所	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 本店
取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店及び全国各支店
事務受託者の名称及び住所	中央三井信託銀行株式会社 東京都港区芝三丁目33番1号
手数料	なし

#### 2. 投資主名簿の閉鎖の時期

該当事項はありません。

#### 3. 投資主に対する特典

該当事項はありません。

#### 4. 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

#### 5. その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

## 第4【投資法人の詳細情報の項目】

- 第1 投資法人の追加情報
  - 1 投資法人の沿革
  - 2 役員の状況
  - 3 その他
- 第2 手続等
  - 1 申込（販売）手続等
  - 2 買戻し手続等
- 第3 管理及び運営
  - 1 資産管理等の概要
    - (1) 資産の評価
    - (2) 保管
    - (3) 存続期間
    - (4) 計算期間
    - (5) その他
  - 2 利害関係人との取引制限
  - 3 投資主・投資法人債権者の権利
- 第4 関係法人の状況
  - 1 資産運用会社の概況
    - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
    - (2) 運用体制
    - (3) 大株主の状況
    - (4) 役員の状況
    - (5) 事業の内容及び営業の概況
  - 2 その他の関係法人の概況
    - A 一般事務受託者及び資産保管会社
      - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
      - (2) 関係業務の概要
      - (3) 資本関係
    - B 名義書換事務受託者
      - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
      - (2) 関係業務の概要
      - (3) 資本関係
    - C 機関運営事務受託者
      - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
      - (2) 関係業務の概要
      - (3) 資本関係
    - D 引受人
      - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
      - (2) 関係業務の概要
      - (3) 資本関係
- 第5 投資法人の経理状況
  - 1 財務諸表



- 2 投資法人の現況
  - (1) 純資産額計算書
  - (2) 借入れの予定
- 第6 販売及び買戻しの実績

### 第三部【投資法人の詳細情報】

#### 第1【投資法人の追加情報】

##### 1【投資法人の沿革】

平成17年4月27日	設立企画人（ケネディクス・リート・マネジメント株式会社）による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成17年5月6日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
平成17年5月6日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成17年5月30日	規約の変更
平成17年6月6日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局長 第36号）
平成17年6月8日	規約の変更

##### 2【役員状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数 （口）
執行役員	宮島 大祐	昭和60年4月 昭和60年8月 昭和62年4月 平成4年4月 平成9年4月 平成10年4月  平成16年10月  平成17年4月 平成17年5月	三菱信託銀行株式会社 同 渋谷支店 同 資本市場部 同 ロスアンゼルス支店 株式会社宮島商会 ケネディクス株式会社（当時ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社） 不動産投資アドバイザー部 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社（当時ケイダブリュー・リート・マネジメント株式会社）出向 代表取締役就任 同 代表取締役（転籍）（現在に至る） ケネディクス不動産投資法人 執行役員就任（現在に至る）	20
監督役員	児玉 公男	昭和35年10月 昭和38年4月 昭和41年4月  平成9年7月 平成10年4月  平成12年2月  平成17年5月	司法試験合格 弁護士登録（第一東京弁護士会） 半蔵門総合法律事務所（当時東和法律事務所）開設（現在に至る） 学校法人共立女子学園 理事（現在に至る） 財団法人公庫住宅融資保証協会 理事（現在に至る） 社団法人被害者支援都民センター 理事（現在に至る） ケネディクス不動産投資法人 監督役員就任（現在に至る）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数 (口)
監督役員	鳥羽 史郎	平成元年10月 平成5年3月 平成9年1月 平成14年5月 平成16年4月 平成17年1月 平成17年3月 平成17年5月	中央青山監査法人(当時中央新光監査法人) 公認会計士登録 鳥羽公認会計士事務所開設(現在に至る) 税理士登録 株式会社マジェスティック取締役就任(現在に至る) 株式会社みのり会計 代表取締役就任(現在に至る) 株式会社BTKソリューション 取締役就任(現在に至る) ケネディクス不動産投資法人 監督役員就任(現在に至る)	0

(注) 宮島大祐は、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と本投資法人の執行役員を兼務しており、投信法第13条に基づき、平成17年4月18日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

### 3【その他】

#### (1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議をもって選任されます(投信法第95条、第100条、規約第18条第1項本文)。ただし、法令の規定により、設立の際に選任されたものとみなされる執行役員及び監督役員はこの限りではありません(投信法第72条、規約第18条第1項但書)。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年です(規約第18条第2項)。ただし、補欠又は増員のため選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします(規約第18条第2項但書)。

執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会の特別決議が必要とされ、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上に当たる多数をもってこれを行う必要があります(投信法第99条第1項、第104条、商法第257条第1項及び第2項、第343条第1項)。執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主(6か月前より引き続き当該投資口を有するものに限り)は、30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます(投信法第99条第1項、第104条、商法第257条第3項)。

(2) 規約の変更、営業譲渡又は営業譲受、出資の状況その他の重要事項

規約等の重要事項の変更

後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 (八) 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

本投資法人は、平成17年5月30日開催の臨時投資主総会において、成立時の資産の運用を行う投資信託委託業者と締結すべき契約の概要に関する規定を変更する規約の変更を行いました。

更に、本投資法人は、平成17年6月8日開催の臨時投資主総会において、投資主総会の招集、基準日等に関する規定を変更する規約の変更を行いました。

営業譲渡又は営業譲受

該当事項はありません。

出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

## 第2【手続等】

### 1【申込（販売）手続等】

(1) 申込みの方法は、平成17年7月12日（火）から平成17年7月15日（金）までの期間内に申込取扱場所である引受人の全国本支店及び営業所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

(2) 本投資証券の受渡期日は、上場（売買開始）日である平成17年7月21日（木）となります。本投資証券は、保管振替機構に預託されますので、本書の日付現在申請中である本投資証券の東京証券取引所への上場が承認された場合、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した方には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

### 2【買戻し手続等】

本投資法人の発行する投資証券は、クローズド・エンド型であり、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第8条）。

本書の日付現在本投資法人及び資産運用会社は、本投資証券の上場を東京証券取引所に申請しています。本投資証券の上場後は、本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

## 第3【管理及び運営】

### 1【資産管理等の概要】

#### (1)【資産の評価】

(イ) 本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「(4) 計算期間」記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

$$1 \text{ 口当たり純資産額} = (\text{総資産の資産評価額} - \text{負債総額}) \div \text{発行済投資口総数}$$

(ロ) 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次の通り投資対象資産の種類毎に定めます(規約別紙2「資産評価の方法、基準及び基準日」第1項)。

・ 不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、建物及び設備等についての減価償却額の算定方法は定額法によります。ただし、本投資法人が採用する算定方法が正当な事由により適当ではないと判断する場合でかつ投資者保護上、問題ないと合理的に判断できる場合には、他の算定方法に変更することができるものとします。

・ 不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する信託の受益権

信託財産が上記 . に掲げる資産の場合は、上記 . に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

・ 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産の構成資産が上記 . に掲げる資産の場合は、上記 . に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

・ 不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が上記 . 乃至 . に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額により評価します。

・ 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産である匿名組合出資持分について上記 . に従った評価を行い、金融資産については一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

・ 有価証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用います。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価します。

・ 金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。ただし、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。

・ 金融先物取引に関する権利及び金融デリバティブ取引に関する権利

取引所に上場している金融先物取引及びデリバティブ取引により生じる債権及び債務  
当該取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は  
買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき  
算出した価額により評価します。

取引所の相場がない非上場金融先物取引及びデリバティブ取引により生じる債権及び債  
務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額。なお、公正な評価額  
を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

・ 金銭の信託の受益権

投資運用する資産に応じて、上記 .乃至 .、下記 .に定める当該投資資産の評価方  
法に従い評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従っ  
た評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当  
額を算定した価額により評価します。

・ その他

上記に定めがない場合は、投信法、社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべ  
き評価額又は一般に公正妥当と認められる会計基準により付されるべき評価額をもって評価  
します。

(ハ) 資産運用報告書等に価格を記載する目的で、上記(ロ)と異なる方法で評価する場合には、下  
記のように評価するものとします（規約別紙2「資産評価の方法、基準及び基準日」第2項）。

・ 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額。

・ 不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託の受益権並びに不動産に関する匿名組  
合出資持分

信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産が上記 .に掲げる資産については上記 .に  
従った評価を、金融資産については一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評  
価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信  
託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ニ) 本投資法人の資産評価の基準日は、各決算期（毎年4月末日及び10月末日）とします。ただ  
し、前記「(ロ) .乃至 .」に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資  
産については、毎月末とします（規約別紙2「資産評価の方法、基準及び基準日」第3項）。

(ホ) 1口当たりの純資産額については、貸借対照表に注記されることになっています（投資法人  
の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関す  
る規則（平成12年総理府令第134号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規  
則」といいます。）第48条）が、貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され（投信法  
第129条）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が書面に  
て通知され、承認済みの計算書類等が監査報告書の謄本とともに投資主に交付されます（投信  
法第131条第2項、第4項）。

投資主は、純資産額の情報について、本投資法人の一般事務受託者（みずほ信託銀行株式会  
社）の本支店で入手することができ、また、本投資法人のウェブサイト（上場（売買開始）日  
以降速やかに開設される予定です。）において、計算書類等を閲覧することができます。

## (2) 【保管】

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託できます（本投資証券が東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場できない場合には、保管を委託できない場合があります。）。保護預りの場合、本投資証券は、混蔵保管され、投資主に対しては取引残高証明書が定期的に交付されます。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を保管振替機構に預託する場合、保管振替機構は、預託を受けた本投資証券について預託者毎に分別保管せず、他の預託者から預託を受けた本投資証券と混蔵保管することによって集中保管します。保管振替機構は、その預託を受けた本投資証券について預託後相当の時期に保管振替機構名義への書換の請求を本投資法人に対して行います。保管振替機構に預託され保管振替機構名義に書き換えられた本投資証券について売買が行われた場合には、その決済のために本投資証券の券面を実際に授受するのではなく、保管振替機構に設けられた口座間の振替によって決済が行われます。ただし、保管振替機構に本投資証券を預託した投資主は本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申し出ることによって、保管振替機構に預託した投資証券の交付及び返還を受けることができます。なお、本投資証券が東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場できない場合には保管振替機構に預託することはできません。

投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することもできます。保護預りを行わない場合、本投資証券の券面は、投資主が自らの責任において保管することになります。

## (3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

## (4) 【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年5月1日から10月末日まで、及び11月1日から翌年4月末日までの各6か月間とし、各営業期間の末日をそれぞれ決算期といたします。ただし、本投資法人の第1期営業期間は、本投資法人成立の日（平成17年5月6日）から平成17年10月末日までとします（規約第31条）。

## (5) 【その他】

### (イ) 増減資に関する制限

#### ・ 最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円です（規約第7条）。

#### ・ 投資口の追加発行

本投資法人の発行する投資口の総口数は、200万口とします。本投資法人は、かかる投資口数の範囲内において、役員会の承認を得て投資口の追加発行ができます。当該投資口の追加発行における1口当たりの発行価額は、本投資法人に属する資産の内容に照らし公正な価額として役員会で承認する価額とします（規約第5条第1項及び第3項）。

#### ・ 国内における募集

本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第5条第2項）。

### (ロ) 解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです（投信法第143条）。



- . 投資主総会の決議
- . 合併
- . 破産手続開始の決定
- . 解散を命ずる裁判
- . 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

(八) 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の3分の2以上により可決される必要があります(投信法第140条、商法第343条第1項)。ただし、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利 (1) 投資主総会における議決権」をご参照下さい。

本投資証券の上場日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、上場規程の特例に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更該当する場合には、証券取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、証券取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

(二) 関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下の通りです。

資産運用会社兼機関運営事務受託者：ケネディクス・リート・マネジメント株式会社

資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生じ、期間は定めのないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>本投資法人は、資産運用会社が投信法第50条に規定される投資信託協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに同契約を解約することができます。</p> <p>本投資法人又は資産運用会社は、相手方当事者に対し、6か月前の文書による事前通知を行い、本投資法人は投資主総会の決議を得た上で、資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、同契約を解約することができます。ただし、本投資法人は、投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を得なければ、かかる同意をすることはできないものとします。</p> <p>本投資法人は、次に掲げるいずれかの事由が生じた場合、役員会の決議により、直ちに同契約を解約できます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>( ) 資産運用会社が職務上の業務に違反し、又は職務を怠った場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。）</li> <li>( ) 資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押命令の送達等の事由が発生した場合</li> <li>( ) 上記に掲げる場合のほか、資産運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合</li> </ul> <p>本投資法人は、資産運用会社が次の各号のいずれかに該当するときは、同契約を解約します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>( ) 投資信託委託業者（投信法に規定されます。）でなくなったとき。</li> <li>( ) 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき。</li> <li>( ) 解散したとき。</li> </ul>
変更等	本投資法人及び資産運用会社の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って変更することができます。

業務委託契約

期間	同契約締結日から効力を生じ、期限は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>本投資法人又は機関運営事務受託者は、相手方に対し、6か月前の文書による事前通知を行うことにより、同契約を解約することができます。</p> <p>本投資法人は、次の各号のいずれかに該当する事由が生じた場合には、同契約を直ちに解約することができます。</p> <p>( ) 機関運営事務受託者が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合。ただし、当該義務違反、職務懈怠が是正可能である場合に、機関運営事務受託者が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。</p> <p>( ) 機関運営事務受託者につき、支払停止、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理開始又は特別清算開始の申立、手形交換所における取引停止処分、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合。</p> <p>( ) 前各号に掲げる場合の他、委託業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合。</p>
変更等	両当事者の書面による合意のある場合に限り、変更することができます。

一般事務受託者兼資産保管会社：みずほ信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	同契約締結日から2年間とします。
更新	<p>期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって同契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、同契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日より更に1年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって同契約は終了します。</p>
解約	<p>本投資法人及び一般事務受託者が、書面により同契約解除に合意した場合。この場合、同契約は本投資法人及び一般事務受託者が合意して指定した日に終了します。</p> <p>本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方が同契約に違反し、同契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なお、この場合、同契約は当該30日間の経過後に解除することができます。</p> <p>本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社整理開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は同契約を直ちに解除することができます。</p>

変更等	<p>本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、同契約の各条項の定めを書面により変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守すると共に本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。一般事務受託者が同契約に定める業務を行うに当たり事務規程に定める本件業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び一般事務受託者は互いに協議し合意の上、事務規程の各条項の定めを変更することができます。</p>
-----	---

#### 資産保管業務委託契約

期間	同契約締結日から2年間とします。
更新	<p>期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって同契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、同契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日より更に1年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって同契約は終了します。</p>
解約	<p>以下の各号に掲げる場合には、同契約を解除することができます。</p> <p>本投資法人及び資産保管会社が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、同契約は本投資法人及び資産保管会社が合意して指定した日に終了します。</p> <p>本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方が同契約に違反し、同契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なお、この場合、同契約は当該30日間の経過後に解除することができます。</p> <p>本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社整理開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は同契約を直ちに解除することができます。</p> <p>本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方について、同契約に定める業務の遂行に著しく支障があると合理的に判断される場合。なお、この場合、その相手方は書面にてその判断を通知することにより同契約を直ちに解除することができます。</p>
変更等	<p>本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、同契約の各条項の定めを書面により変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守すると共に本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。資産保管会社が契約に定める業務を行うに当たり保管規程又は付随規程に定める本件業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び資産保管会社は互いに協議し合意の上、保管規程又は付随規程の各条項の定めを変更することができます。</p>

名義書換事務受託者：中央三井信託銀行株式会社

名義書換事務委託契約

期間	同契約締結日から効力を生じ、期限は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	同契約は、次に掲げる事由によって終了するものとします。 本投資法人及び名義書換事務受託者間の文書による解約の合意。この場合には同契約は本投資法人及び名義書換事務受託者間の合意によって定めるときに終了します。 本投資法人又は名義書換事務受託者のいずれか一方から他方に対する文書による解約の通知。この場合には同契約はその通知到達の日から3か月以上経過後の当事者間の合意によって定める日に終了します（ただし、解約の通知到達の日から、9か月以内の日とします。）。 本投資法人又は名義書換事務受託者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じた場合における、他方が行う文書による解約の通知。この場合には同契約はその通知において指定する日に終了します。 本投資法人又は名義書換事務受託者のいずれか一方が同契約に違反し、かつ引続き同契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合における、他方が行う文書による解約の通知。この場合には、同契約はその通知到達の日から2週間経過後に終了します。
変更等	本投資法人及び名義書換事務受託者間で協議の上、契約内容を変更することができます。

会計監査人：新日本監査法人

本投資法人は、新日本監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会において選任します（規約第25条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（規約第26条）。

(ホ) 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。

## 2【利害関係人との取引制限】

### (1) 法令に基づく制限

#### 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について次の行為を行うことが禁じられています（投信法第34条の3第2項、投信法施行令第21条、投信法施行規則第53条）。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の議決権の過半数を保有していること、その他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者をいいます（投信法第15条第2項第1号、投信法施行令第20条）。

(イ) 資産運用会社の利害関係人等である次のa. からg. までに掲げる者の当該a. からg. までのそれぞれに定める顧客等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。

a. 投資信託委託業者 投資信託委託業に係る受益者又は投資法人資産運用業に係る投資法人

b. 信託会社 信託の引受けを行う業務に係る受益者

c. 信託業務を営む金融機関 信託の引受けを行う業務に係る受益者

d. 投資顧問業者 投資顧問業に係る顧客又は当該投資顧問業者が締結した投資一任契約に係る顧客

e. 宅地建物取引業者 宅地建物取引業に係る顧客

f. 不動産特定共同事業者 不動産特定共同事業の事業参加者

g. 上記a. からf. までに掲げる者のほか、特定資産に係る業務を営む者として投信法施行令で定める者 投信法施行令で定める顧客等

(ロ) 資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。

(ハ) 資産運用会社の利害関係人等である次に掲げる者の利益を図るため、投資法人の資産の運用の方針、投資法人の純資産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うこと。

a. 証券会社等

b. 登録金融機関

c. 宅地建物取引業者

d. 上記a. からc. までに掲げる者のほか、投信法施行令で定める者

(ニ) 資産運用会社の利害関係人等である証券会社が有価証券の引受けに係る主幹事会社である場合において、当該有価証券の募集又は売出しの条件に影響を及ぼすために実勢を反映しない作為的な相場を形成することを目的とした取引を行うこと。

(ホ) 資産運用会社の利害関係人等である発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が有価証券の募集、私募若しくは売出し又は募集、私募若しくは売出しの取扱いを行っている場合において、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関の要請を受けて、当該有価証券を投資法人の資産をもって取得し、又は買い付けること。

(ヘ) 資産運用会社の利害関係人等である不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該不動産特定共同事業契約の締結額が当該不動産特定共同事業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該不動産特定共同事業者の要請を受けて、当該不動産特定共同事業契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産

をもって取得すること。

- (ト) 資産運用会社の利害関係人等である匿名組合の営業者が匿名組合契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該匿名組合契約の出資額が当該匿名組合の営業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該匿名組合の営業者の要請を受けて、当該匿名組合契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。
- (チ) 資産運用会社の利害関係人等である信託業者等が信託契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該信託契約に係る信託財産の額が当該信託業者等が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託業者等の要請を受けて、当該信託契約に係る受益権を投資法人の資産をもって取得すること。
- (リ) 資産運用会社の利害関係人等である信託受益権販売業者が信託受益権の販売又はその代理若しくは媒介を行っている場合において、当該信託受益権販売業者に対する当該信託受益権の買付けの申込みの額が当該信託受益権販売業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託受益権販売業者の要請を受けて当該信託受益権を投資法人の資産をもって買い付けること。

#### 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第34条の6第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第34条の6第4項、第26条第3項）。

#### 資産の運用の制限

登録投資法人は、その執行役員又は監督役員、その資産の運用を行う投資信託委託業者、その執行役員又は監督役員の親族、その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役若しくは監査役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で次に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第95条乃至第97条）。

- a. 有価証券の取得又は譲渡
- b. 有価証券の貸借
- c. 不動産の取得又は譲渡
- d. 不動産の貸借
- e. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引  
（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。）

### 特定資産の価格等の調査

投信法第34条の4及びこれに関する法令並びに金融庁事務ガイドラインにより定められた特定資産（指定資産を除きます。）について取得及び譲渡等の取引が行われた場合は、資産運用会社の利害関係人等及びその資産保管会社を除く外部の所定の第三者により価格等の調査を受けるものとします。

ここで、外部の所定の第三者とは、以下のもの（投信法施行令に定める者を除きます。）をいいます。

- a．弁護士又は弁護士法人
- b．公認会計士又は監査法人
- c．不動産鑑定士

なお、調査の対象である資産が不動産（土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利をいいます。）であるときは、不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえて調査します。

また、ここで規定する価格等の調査は、利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施しなければならないことに留意します。

## (2) 利害関係取引規程

資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は利害関係者との取引に係る規程を大要以下の通り定めています。

### 法令の遵守

資産運用会社は、利害関係者との間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはなりません。利害関係者と取引を行う場合は、投信法、投信法施行令、投信法施行規則及び利害関係取引規程の定めを遵守するものとします。

### 利害関係者

利害関係者とは次の者をいいます。

- (イ) 投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等
- (ロ) 資産運用会社の発行済株式の20%以上を保有する株主及びその役員並びに資産運用会社の子会社
- (ハ) 上記(イ)又は(ロ)に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社
- (ニ) 上記(イ)又は(ロ)に該当する者にアセットマネジメント業務を委託している法人

### 利害関係者との取引

利害関係取引規程における取引は以下に規定するものをいい、取引条件の検証に当たっては、法令や諸規則に定める基準を遵守した上で、通常と同様の取引と比較して本投資法人に不利益となることのないよう、コンプライアンス委員会において十分な検証を行うこととします。

#### (イ) 資産の取得

- a．利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する信託受益権を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を超えて取得してはなりません。利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPC等の組成を行うなどして負担した費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。
- b．利害関係者からその他の特定資産を取得する場合、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記a．に準ずるものとします。



- c . 利害関係者から上記 a . 及び b . に基づく特定資産の取得を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

(ロ) 資産の譲渡

- a . 利害関係者へ不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する不動産信託受益権を譲渡する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未滿で譲渡してはなりません。
- b . 利害関係者へその他の特定資産を譲渡する場合、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記 a . に準ずるものとします。
- c . 利害関係者に対する上記 a . 及び b . に基づく特定資産の譲渡を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

(ハ) 不動産の賃貸

- a . 利害関係者へ物件を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者でない第三者の意見書等を参考の上、適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。
- b . 利害関係者に対する上記 a . に基づく賃貸を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

(ニ) 不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託

- a . 利害関係者へ特定資産の取得又は売買の媒介を委託する場合は、宅建業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。
- b . 利害関係者へ賃貸の媒介を委託する場合は、宅建業法に規定する報酬以下とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。
- c . 利害関係者に対する上記 a . 及び b . に基づく媒介の委託を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

(ホ) 不動産管理業務等の委託

- a . 利害関係者へ不動産管理業務等を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定します。
- b . 取得する物件について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等は当該利害関係者に委託することとしますが、委託料の決定については上記 a . に準ずるものとします。
- c . 利害関係者に対する上記 a . 及び b . に基づく不動産管理業務等の委託を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

(ヘ) 工事の発注

- a . 利害関係者へ工事等を発注した場合は、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事の発注を行うものとします。
- b . 利害関係者に対して上記 a . に基づく工事の発注を行う場合は、工事別に期毎開示するものとします。

利害関係者との取引に関する手続

利害関係者との間で取引を行う場合、社内規程の定めに従い、当該利害関係者との間の取引内容につき、以下の手続を経るものとします。

- (イ) コンプライアンス・オフィサーにより審査され、問題点がないと判断された場合、コンプライアンス委員会に上程されます。
- (ロ) コンプライアンス委員会において審議され、承認の決議がなされた場合、運用委員会にて審議され、承認の決議がなされます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について運用委員会に報告するものとします。

- (ハ) 運用委員会で承認の決議がされた場合、取締役会に上程され審議、決定されます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について取締役会に報告するものとします。

#### 本投資法人への報告

資産運用会社の指図に基づき、本投資法人が資産運用会社若しくはその取締役、資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、資産運用会社が運用の指図を行う投資信託財産又は利害関係者との間において特定資産の売買その他投信法施行令で定める取引を行ったときは、投信法及び投信法施行規則の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人、資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、その他投信法施行令で定める者に対して交付するものとします。

### 3【投資主・投資法人債権者の権利】

#### (1) 投資主総会における議決権

本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第94条第1項、商法第241条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下の通りです。

- (イ) 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第95条、第100条、第114条、第99条第1項、第104条、第119条、商法第257条、株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律（昭和49年法律第22号。その後の改正を含みます。）第6条第1項）

- (ロ) 投資信託委託業者との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第206条第1項、第34条の9第2項）

- (ハ) 投資口の併合（投信法第85条第1項）

- (ニ) 投資法人の解散（投信法第143条第2号）

- (ホ) 規約の変更（投信法第140条第1項）

- (ヘ) その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

投資主の有する議決権の権利行使の手續は、以下の通りです。

- (イ) 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合の他、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行います（規約第11条）。

- (ロ) 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主を代理人として、議決権を行使することができます（規約第12条第1項）。ただし、投資主又は代理人に選任された投資主は、投資主総会毎に代理権を証する書面を予め本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第1項、商法第239条第2項但書、規約第12条第2項）。

- (ハ) 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます（投信法第92条第1項、規約第13条第1項）。

- (ニ) 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入しません（投信法第92条第3項、規約第13条第2項）。

- (ホ) 本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができます（投信法第92条の2第1項）。

- (ヘ) 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなします（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。

- (ト) 上記(ヘ)の定めに基づき議案に賛成するものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します(投信法第93条第3項、規約第14条第2項)。
- (チ) 決算期から3か月以内の日を会日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿(実質投資主名簿を含みます。以下同じです。)に記載された投資主又は登録質権者をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる投資主又は登録質権者とします(規約第15条第1項)。
- (リ) 上記(チ)のほか、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従い予め公告し、一定の日における最終の投資主名簿に記載されている投資主又は登録質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録質権者とするものとします(規約第15条第2項)。

## (2) その他の共益権

代表訴訟提起権(投信法第34条の8第3項、第110条、第113条、商法第267条)

6か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴訟の提起を請求することができます。本投資法人が請求のあった日から60日以内に訴訟を提起しないときは、本投資法人のために訴訟を提起することができます。

投資主総会決議取消権(投信法第94条第1項、商法第247条、第248条)

投資主は、投資主総会の招集の手續若しくは決議の方法が法令若しくは規約に違反している若しくは著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有している投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。

執行役員等の違法行為差止請求権(投信法第110条、第163条第1項、商法第272条)

執行役員が本投資法人の目的の範囲内ではない行為その他法令又は規約に違反する行為をすることにより本投資法人に回復できない損害が発生するおそれがある場合には、6か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人のために執行役員に対してその行為の差止めを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

新投資口発行無効訴権(投信法第123条第1項、商法第280条の15)

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

合併無効訴権(投信法第150条第1項、商法第415条第1項、第2項、第105条第1項)

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の日から6か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

設立無効訴権(投信法第163条第1項、商法第428条第1項、第2項)

投資主は、本投資法人の設立につき重大な瑕疵があった場合には、本投資法人に対して設立の日から2年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

投資主提案権(投信法第94条第1項、商法第232条の2第1項、第2項)

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主(6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。)は、執行役員に対して会日より8週間前に書面をもって、一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求することができます。また、会議の目的である事項についてその投資主の提出する議案の要領を投資主総会の招集通知に記載することを請求することができます。

投資主総会招集権(投信法第94条第1項、商法第237条第1項、第3項)

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、会議の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を提出して執行役員に対して投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

検査役選任請求権（投信法第94条第1項、商法第237条の2第1項、投信法第139条、商法第294条第1項）

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会招集の手続及び決議方法を調査させるため投資主総会に先立って検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。また、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。

執行役員等解任請求権（投信法第99条、第104条、商法第257条第3項）

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員又は監督役員の職務遂行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会で当該役員の解任が否決された場合には、30日以内に裁判所に当該役員の解任を請求することができます。

解散請求権（投信法第144条、商法第406条の2第1項）

発行済投資口の総口数の10分の1以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行上著しい難局により本投資法人に回復できないような損害が生じ又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で本投資法人の存立を危殆ならしめる場合には裁判所に解散請求をすることができます。

(3) 分配金請求権（投信法第136条第1項）

投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

(4) 残余財産分配請求権（投信法第163条第1項、商法第425条本文）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の所有する投資口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

(5) 払戻請求権（規約第8条）

投資主は、投資口の払戻請求権は有していません。

(6) 投資口の処分権（投信法第78条第1項、第4項）

投資主は、投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

(7) 投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第83条第2項、第5項、商法第226条の2）

投資主は、本投資法人の成立（その成立後に投資口を発行するときは、その払込期日）の後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申出ることもできます。

(8) 帳簿閲覧請求権（投信法第138条第1項、第2項）

投資主は、執行役員に対し、会計の帳簿及び資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を付した書面をもってしなければなりません。

## 第4【関係法人の状況】

### 1【資産運用会社の概況】

#### (1)【名称、資本の額及び事業の内容】

##### a. 名称

ケネディクス・リート・マネジメント株式会社

##### b. 資本の額

本書の日付現在 200百万円

##### c. 事業の内容

投資信託委託業

投資法人資産運用業

及び に直接関連する宅地建物取引業

投資法人の機関の運営に関する業務

不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の売買、賃貸、仲介、並びに不動産等の管理及び鑑定

不動産投資顧問業

不動産等の管理及び運用に関するコンサルタント業

前各号に付帯関連する一切の業務

#### 会社の沿革

年月日	事項
平成15年11月28日	ケイダブリュー・リート・マネジメント株式会社設立
平成16年7月2日	宅地建物取引業の免許取得 (免許証番号 東京都知事(1)第83303号)
平成16年11月9日	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社に商号変更
平成17年2月28日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第33号)
平成17年4月18日	投信法上の投資法人資産運用業の認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第44号)
平成17年4月26日	投資法人の機関運営に関する事務の兼業承認

#### 株式の総数及び資本の額の増減

(イ) 発行する株式の総数(本書の日付現在)

20,000株

(ロ) 発行済株式の総数(本書の日付現在)

6,450株

(ハ) 最近5年間における資本の額の増減

平成16年11月19日付けで増資が行われ、これにより資本の額は10百万円から200百万円に増額されています。

#### その他

(イ) 役員の変更

資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において総株主の議決権の過半数を有す

る株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、就任後2年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、就任後4年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、前任者他の在任取締役の任期の残存期間と同一とし、補欠として就任した監査役の任期は前任者の任期の残存期間と同一とします。資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、監督官庁へ遅滞なく届け出ます（投信法第10条の3第2項第1号、第8条第1項第3号）。また、資産運用会社の常務に従事する取締役が他の会社の常務に従事し又は事業を営もうとする場合には、監督官庁の承認を必要とします（投信法第13条）。

(口) 訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

#### 関係業務の概要

本投資法人が、資産運用会社に委託する業務の内容は次の通りです。

(イ) 本投資法人の資産の運用に係る業務

(ロ) 本投資法人が行う資金調達に係る業務

(ハ) 本投資法人への報告業務

(ニ) その他本投資法人が随時委託する上記に関連し又は付随する業務

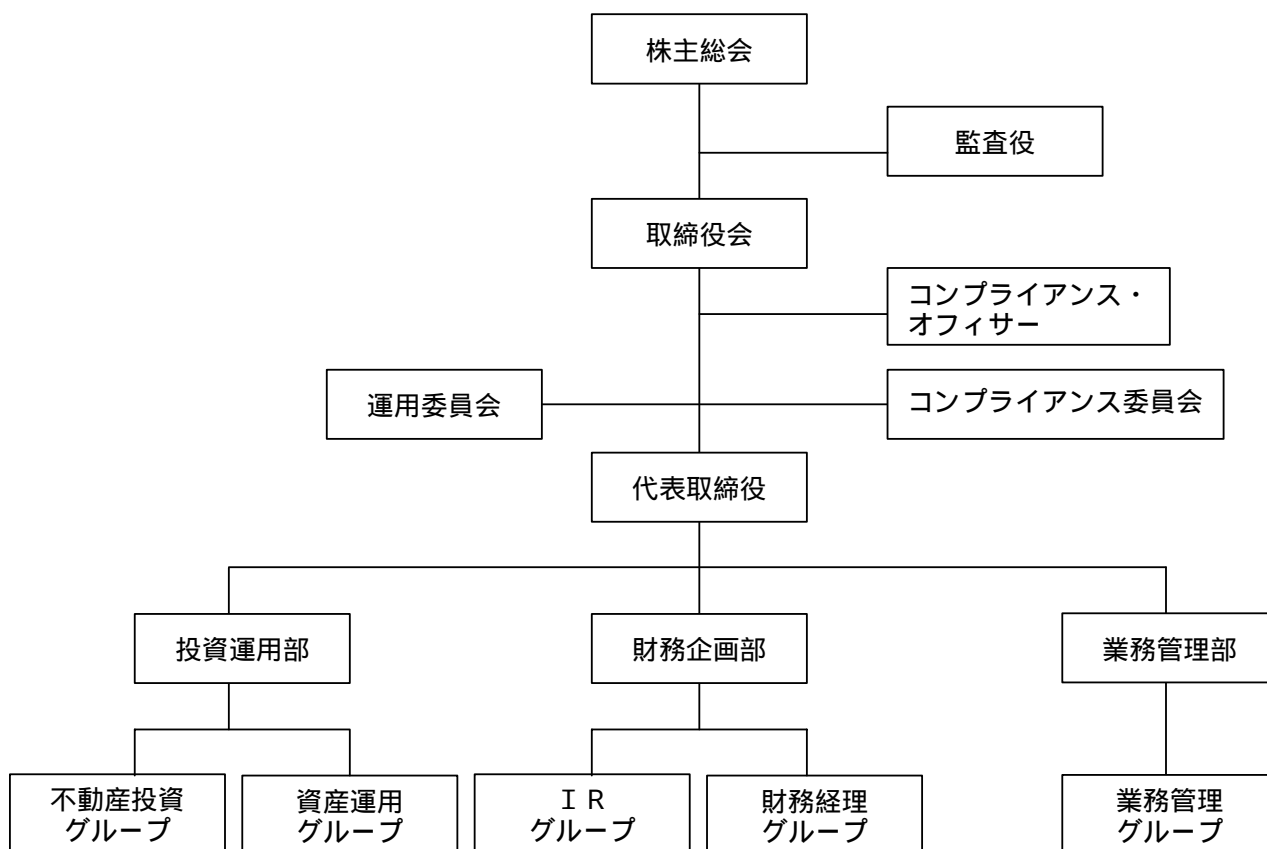
## (2) 【運用体制】

### 投資法人の運用体制

前記の通り、本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託して行います。

資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下の通りです。

## 資産運用会社組織図



資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。資産運用会社の各種業務は、投資運用部、財務企画部及び業務管理部並びにコンプライアンス・オフィサーの各部署に分掌され、投資運用部、財務企画部及び業務管理部については、担当の部長が統括します。

また、資産の運用に関する審議を行う機関として運用委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。

(イ) 資産運用会社の各組織の業務の概要  
各組織の主な業務は以下の通りです。

部署名	分掌業務
投資運用部	<p>不動産投資グループ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 運用ガイドラインの策定及び修正に関する事項</li> <li>・ 投資法人資産運用業に係る資産の取得・処分に関する事項</li> <li>・ 不動産市場及び小売業等業界動向の調査分析</li> <li>・ その他付随する事項</li> </ul> <p>資産運用グループ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 運用ガイドラインに基づく資産の賃貸に関する事項</li> <li>・ 運用ガイドラインに基づく資産の管理に関する事項</li> <li>・ 資産管理計画書の策定</li> <li>・ 投資法人資産運用業に係る運用評価、リスク管理に関する事項</li> <li>・ 賃借人の与信管理に関する事項</li> <li>・ その他付随する事項</li> </ul>
財務企画部	<p>I R グループ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本投資法人の I R 活動に関する事項</li> <li>・ 本投資法人の資金調達に関する事項</li> <li>・ 本投資法人の A L M ( Asset Liability Management ) を含む中期運用計画の策定及び修正に関する事項</li> <li>・ 不動産投資信託市場の調査分析</li> <li>・ 本投資法人の投資主対応に関する事項 ( 投資主総会に関する事項を除く。 )</li> <li>・ 監督官庁・関係諸団体等との折衝等に関する事項</li> <li>・ その他付随する事項</li> </ul> <p>財務経理グループ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 年度運用計画の策定及び変更に関する事項</li> <li>・ 本投資法人の予算策定に関する事項</li> <li>・ 本投資法人の決算に関する事項</li> <li>・ 本投資法人のディスクロージャーに関する事項</li> <li>・ その他付随する事項</li> </ul>
業務管理部	<p>業務管理グループ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本投資法人の投資主総会及び役員会の運営に関する事項</li> <li>・ 株主総会、取締役会及び各種委員会の運営に関する事項</li> <li>・ コンプライアンス・オフィサーのサポート業務</li> <li>・ 総務、経理、人事に関する事項</li> <li>・ 関係官公署による検査等の対応</li> <li>・ その他付随する事項</li> </ul>



コンプライアンス・オフィサー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ コンプライアンス・プログラム及びコンプライアンス・マニュアルの立案、その他コンプライアンスに関する統括</li> <li>・ 社内諸規程・規則等の制定案及び改廃案の作成並びにその遵守状況の検証</li> <li>・ 業務全般についての法令諸規則等の遵守状況の検証</li> <li>・ 苦情処理に関する事項への対応</li> <li>・ 法人関係情報の管理</li> <li>・ リスク管理に関する事項</li> <li>・ 内部監査に関する事項</li> <li>・ 内部者取引等管理規程に定める役職員等による投資口取得に係る審査</li> <li>・ その他付随する事項</li> </ul>
----------------	---

(ロ) 委員会

各委員会の概要は以下の通りです。

a. 運用委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、投資運用部長、財務企画部長及びコンプライアンス・オフィサー
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 投資法人資産運用業に関する運用方針（運用ガイドラインの策定及び変更、資産管理計画書の策定及び変更、中期運用計画の策定及び変更、年度運用計画の策定及び変更等）に関する審議並びに決議</li> <li>・ 投資法人資産運用業に係る資産の取得及び処分に関する審議並びに決議</li> <li>・ 本投資法人の予算策定及び決算に関する事項の審議並びに決議</li> <li>・ 本投資法人の資金調達及びALMに関する事項の審議並びに決議</li> <li>・ 投資法人資産運用業に係る運用評価、リスク管理に関する事項</li> <li>・ その他付随する業務</li> </ul>
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 委員の3分の2以上の出席を要する。ただし、代表取締役社長及びコンプライアンス・オフィサーは必ず出席を要する。</li> <li>・ 決議は代表取締役社長を含む出席委員の3分の2以上の賛成による。なお、コンプライアンス・オフィサーは重要な問題があると判断する場合、審議中においても議案を起案部署又はコンプライアンス委員会（コンプライアンス委員会の承認の決議を経ている場合）に差し戻すことができる。</li> </ul>

b. コンプライアンス委員会

委員	代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー（委員長）、取締役（常勤）、監査役及び外部委員(注)
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 投資法人資産運用業のうち利害関係者との取引に関する審議及びその承認の決議</li> <li>・ 投資法人資産運用業における利害関係者以外を相手方とする資産の取得及び処分の内、コンプライアンス委員会規程に定める要件に該当する取引に関する審議及びその承認の決議</li> <li>・ 投資法人資産運用業に関する運用方針（運用ガイドラインの策定及び変更、資産管理計画書の策定及び変更、中期運用計画の策定及び変更、年度運用計画の策定及び変更等）に関する審議並びにその承認の決議</li> <li>・ 社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項の審議及びその承認の決議</li> <li>・ 社内諸規程・規則等の制定案及び改廃案に関する事項の審議及び承認の決議</li> <li>・ 内部者取引等管理規程に定める役職員等による投資口取得に関する事項の審議及び承認の決議</li> <li>・ その他コンプライアンス・オフィサーが随時定める事項に関するコンプライアンスに関する事項の審議及びその承認の決議</li> <li>・ その他付随する業務に関する事項の審議及び承認の決議</li> </ul>
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 委員の3分の2以上の出席を要する。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は必ず出席を要する。</li> <li>・ 決議は、原則全会一致による。なお、全会一致とならない場合は、コンプライアンス・オフィサーは、当該議案を起案部署に差し戻す。</li> </ul>

(注)本書の日付現在、外部委員には、弁護士1名が就任しています。

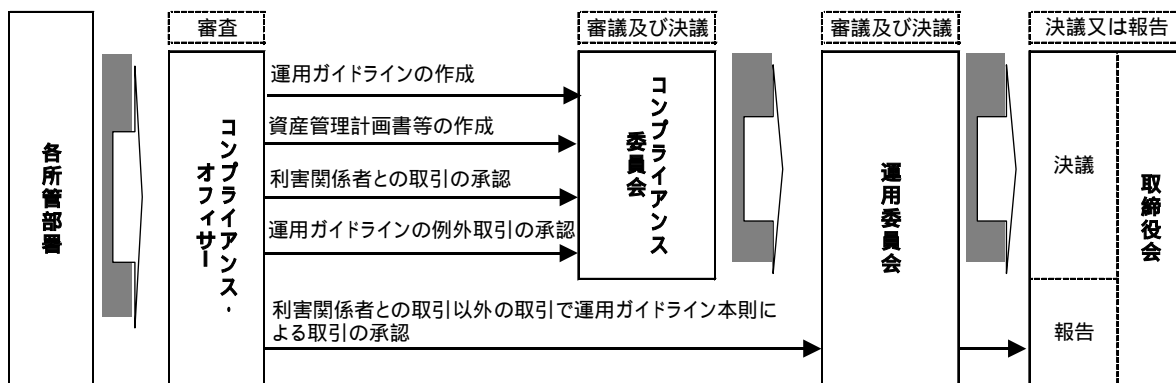
投資運用の意思決定機構

資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、運用ガイドラインを作成し、投資方針、利害関係者との取引のルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

また、資産運用会社は、運用ガイドラインに従い、資産管理計画書等（資産管理計画書の他、中期運用計画及び年度運用計画を含みます。）を作成し、運用ガイドラインに定める投資方針、利害関係者との取引のルールに従い、投資物件を選定し、その取得を決定します。

運用ガイドライン及び資産管理計画書等の制定及び変更に係る意思決定フロー並びに資産の取得及び売却に係る意思決定フローは以下の通りです。

< 意思決定フロー >



(イ) 本投資法人の資産の運用に係る投資方針に関する意思決定

運用ガイドラインの制定及び変更は、投資運用部長の指示に基づき投資運用部において起案され、コンプライアンス・オフィサーに上程されます。コンプライアンス・オフィサーが法令、社団法人投資信託協会の定める規則、本投資法人の規約及び資産運用会社の社内規程（以下「法令等」といいます。）に照らして審査した上で問題点がないと判断した場合、コンプライアンス委員会で審議され、決議されます。その後、運用委員会に付議され、審議後決議されます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について運用委員会に報告するものとします。運用委員会において審議・決議された後、取締役会へ上程され、審議の上、制定又は変更されます。

運用ガイドラインは、一年に一度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果によって変更を行わないこともあります。また、経済情勢の大幅な変化が生じた場合にはその都度見直し及び変更を行うことがあります。

(ロ) 本投資法人の資産の運用に関する意思決定

a. 資産管理計画書等に関する事項

資産管理計画書等は、各所管部署により起案され、コンプライアンス・オフィサーに上程されます。コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らして審査した上で問題点がないと判断した場合、コンプライアンス委員会で審議され、決議されます。その後、運用委員会に付議され、審議後決議されます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について運用委員会に報告するものとします。

運用委員会において審議・決議された後、取締役会へ上程され、審議の上、決定又は変更されます。

資産管理計画書等は、営業期間毎に策定又は見直しを行うこととします。資産管理計画書等について期間中に変更が生じた場合は、各所管部署は変更計画書を起案し、資産管理計画書等の策定と同様の手続で決定します。

b. 資産の取得及び売却に関する事項

資産の取得に際して、投資運用部は、各資産について、定められた手続に従い投資資産を選定します。

投資運用部は、投資資産の取得に関してコンプライアンス・オフィサーに上程します。コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らして審査した上で問題点がないと判断した後、運用委員会に付議され、審議後決議されます。ただし、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する場合、また利害関係者との取引又は運用ガイドラインの例外規定に該当するすべての取引については、コンプライアンス委員会で審議され、決議されます。

その後、運用委員会に付議され、審議・決議されます。なお、コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について運用委員会に報告するものとし、利害関係者との取引又は運用ガイドラインの例外規定に該当するすべての取引については、取締役会に付議され、審議・決議されます。なお、その他の取引については、運用委員会で審議及び決議され、決定内容を取締役会に報告するものとし、

コンプライアンス委員会は、必要に応じて外部の専門家による意見書等を取得することができ、取得した意見書等を決定の参考としてこれを運用委員会及び取締役会に提出するものとし、運用委員会及び取締役会は、コンプライアンス委員会の報告及び専門家意見（共に提出された場合）等を参考に当該資産について投資判断を行います。

資産の売却に関しては、資産の取得と同様に、投資運用部で立案し、売却の是非について運用委員会及びコンプライアンス委員会で審議後、取締役会において両委員会での審議内容を精査して決議が行われます。審議・決議方法等はすべて、資産の取得の場合と同様です。

### (3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率(%) (注)
ケネディクス株式会社	東京都港区新橋二丁目2番9号	6,450	100.00

(注) 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。

## (4) 【役員状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
代表取締役社長	宮島 大祐	前記「第1 投資法人の追加情報 2 役員状況」をご参照下さい。		0
取締役 投資運用部長	池田 総司	平成2年4月	東急不動産株式会社	0
		平成9年4月	財団法人民間都市開発推進機構出向	
		平成11年4月	東急不動産株式会社	
		平成11年10月	住友生命保険相互会社	
		平成15年6月	ケネディクス株式会社(当時ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社)	
		平成16年6月	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社(当時ケイダブリュー・リート・マネジメント株式会社)出向	
		平成16年10月	同 取締役就任(現在に至る)	
社外取締役	川島 敦	昭和57年4月	三菱商事株式会社	0
		昭和59年5月	香港三菱商事会社	
		平成2年4月	みずほ信託銀行(当時安田信託銀行株式会社)	
		平成10年6月	ケネディクス株式会社(当時ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社)	
		平成13年3月	同 取締役副社長兼不動産投資アドバイザー部長	
		平成15年1月	同 取締役兼執行役員COO兼不動産アドバイザー部長	
		平成15年3月	同 執行役員COO兼不動産投資アドバイザー部長	
		平成16年8月	同 執行役員COO(現在に至る)	
		平成16年10月	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社(当時ケイダブリュー・リート・マネジメント株式会社) 取締役就任(現在に至る)	
		平成17年3月	ケネディクス株式会社(当時ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社) 取締役就任(現在に至る)	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
監査役 (非常勤)	舩橋 晴雄	昭和44年7月 昭和63年6月 平成元年5月 平成7年3月 平成9年7月 平成10年6月 平成12年6月 平成13年7月 平成15年2月  平成16年5月 平成16年10月 平成16年10月  平成17年3月	大蔵省入省 大蔵省主税局国際租税課長 在フランス日本大使館参事官 東京税関長 国税庁次長 証券取引等監視委員会事務局長 国土庁官房長 国土交通省国土交通審議官 シリウス・インスティテュート株式会社 代表取締役就任(現在に至る) 一橋大学大学院国際企業戦略研究科客員教授(現在に至る) ケネディクス・リート・マネジメント株式会社(当時ケイダブリュー・リート・マネジメント株式会社) 監査役(現在に至る) ケネディクス・アドバイザーズ株式会社(当時ケイダブリュー・ペンションファンド・アドバイザーズ株式会社) 監査役(現在に至る) ケネディクス株式会社(当時ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社) 監査役(現在に至る)	0
監査役 (非常勤)	山崎 健一	昭和63年4月  平成3年3月 平成11年11月 平成12年8月 平成13年6月  平成15年3月  平成15年7月  平成15年11月	中央三井信託銀行株式会社(当時中央信託銀行株式会社) 同 国際部 同 総合企画部 同 渋谷東支店 ケネディクス株式会社(当時ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社) 経営企画室兼財務・経理部 ケネディクス・デベロップメント株式会社(当時ケイダブリュー・デベロップメント株式会社) 監査役(現在に至る) ケネディクス株式会社(当時ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社) 財務・経理部長(現在に至る) ケネディクス・リート・マネジメント株式会社(当時ケイダブリュー・リート・マネジメント株式会社) 監査役(現在に至る)	0

(注1) 本書の日付現在、資産運用会社の従業員数は、14名です。

(注2) 宮島大祐は、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と本投資法人の執行役員を兼務しており、投信法第13条に基づき、平成17年4月18日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

(注3) 取締役投資運用部長池田総司は、重要な使用人にも該当します。

また、重要な使用人は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
コンプライアンス・オフィサー	米田 修一	昭和56年4月 昭和56年10月 平成元年4月 平成4年9月 平成13年1月 平成13年1月 平成16年10月 平成16年11月	明治安田生命保険相互会社(当時安田生命保険相互会社)教修所 同 池袋北支社 同 湘南支社 同 不動産部 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント出向 同 取締役 管理・コンプライアンス部長 明治安田生命保険相互会社 人事部 ケネディクス株式会社(当時ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社)入社、ケネディクス・リート・マネジメント株式会社出向(現在に至る)	0
業務管理部長	野崎 輝男	昭和38年4月 昭和59年8月 昭和63年1月 平成9年4月 平成16年1月 平成17年1月	三菱商事株式会社 米国三菱商事会社本店運輸保険部保険課長 三菱商事株式会社 保険部 株式会社エム・シーインシュアランスセンター 出向 同 執行役員 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社(現在に至る)	0
財務企画部長	田島 正彦	昭和63年4月 平成6年7月 平成8年10月 平成10年6月 平成12年7月 平成17年5月	中央三井信託銀行株式会社(当時三井信託銀行株式会社) 同 業務企画部 同 融資企画部 同 証券部 住友生命保険相互会社 ストラクチャードファイナンス部 ケネディクス株式会社入社 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 出向(現在に至る)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
投資運用部 マネジャー	小松 浩樹	平成8年8月 平成14年6月 平成15年6月 平成15年12月 平成17年4月	中央三井信託銀行株式会社(当時三井信託銀行株式会社)不動産営業部 同 不動産投資顧問部 同 資産金融部 シティトラスト信託銀行株式会社 不動産部 ケネディクス株式会社(当時ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社)入社 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 出向(現在に至る)	0
財務企画部 マネジャー	宇賀神 哲	平成9年10月 平成17年3月	監査法人トーマツ 東京事務所 ケネディクス株式会社(当時ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社)入社 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 出向(現在に至る)	0

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

事業の内容

資産運用会社は、投信法上の投資信託委託業者として投資法人資産運用業を行っています。

営業の概況

本書の日付現在、資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

関係業務の概況

(イ) 資産運用会社としての業務

a. 資産運用業務

資産運用会社は、投信法及び規約の規定に従い、本投資法人の資産の運用業務を行います。また、資産の運用業務に関し第三者より苦情を申し立てられた場合における当該苦情の処理その他必要な行為、及びその他本投資法人の資産の運用に関連し又は付随する業務を行います。

b. 資金調達業務

資産運用会社は、本投資法人が行う、投資口の追加発行、投資法人債の発行、資金の借入れ若しくは借換え、又はこれらに類似する資金調達行為に関し、本投資法人に代わり業務を行います。

c. 報告業務

資産運用会社は、投信法に従った報告書の作成及び交付、その他本投資法人の要求に基づき委託業務に関する報告を行います。

d. その他上記に付随する業務を行います。

(ロ) 機関運営事務受託者としての業務

後記「2 その他の関係法人の概況 C 機関運営事務受託者(投信法第111条第4号)」をご参照下さい。



#### 資本関係

本書の日付現在、資産運用会社は、本投資法人の投資口のうち98口（発行済投資口総数の24.5%）を所有しています。

## 2【その他の関係法人の概況】

### A 一般事務受託者及び資産保管会社（投信法第111条第5号及び第6号並びに第208条関係）

#### (1)【名称、資本の額及び事業の内容】

##### a. 名称

みずほ信託銀行株式会社

##### b. 資本の額

平成17年3月31日現在 247,231百万円

##### c. 事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）（以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関ノ信託業務ノ兼営等ニ関スル法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）（以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

#### (2)【関係業務の概要】

##### a. 一般事務受託者としての業務

- ( ) 本投資法人の計算に関する事務
- ( ) 本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務
- ( ) 本投資法人の納税に関する事務

##### b. 資産保管会社としての業務

- ( ) 資産保管に係る業務
- ( ) 資産保管業務に付随する以下に掲げる業務
  - ・ 本投資法人名義の預金口座からの振込
  - ・ 本投資法人名義の預金口座の開設及び解約
  - ・ その他上記に準ずる業務

#### (3)【資本関係】

本書の日付現在、本投資法人とみずほ信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

### B 名義書換事務受託者（投信法第111条第2号、第3号及び第6号関係）

#### (1) 名称、資本の額及び事業の内容

##### a. 名称

中央三井信託銀行株式会社

##### b. 資本の額

平成17年3月31日現在 356,306百万円

##### c. 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

#### (2) 関係業務の概要

- a. 投資主名簿及び実質投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事項
- b. 投資口の名義書換及び質権の登録又はその抹消に関する事項
- c. 実質投資主通知及び実質投資主の抹消・減少通知の受理に関する事項
- d. 投資証券不所持の取扱に関する事項
- e. 投資主、実質投資主及び登録質権者又はこれらの者の代理人等の氏名、住所及び印鑑の登録に関する事項

- f . 投資主及び実質投資主の提出する届出の受理に関する事項
- g . 投資証券の発行、保管、交付及び回収に関する事項
- h . 投資主及び実質投資主の名寄せに関する事項
- i . 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成に関する事項
- j . 金銭の分配の計算及びその支払のための手続に関する事項
- k . 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払に関する事項
- l . 投資口に関する照会応答、諸証明書の発行及び事故届出の受理に関する事項
- m . 新投資口の発行（投資口の併合又は分割を含みます。）に関する事項
- n . 法令又は名義書換事務委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項
- o . 前各号に掲げる委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事項
- p . 前各号に掲げる事務のほか、本投資法人及び名義書換事務受託者が協議のうえ定める事項

### (3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人と中央三井信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

## C 機関運営事務受託者（投信法第111条第4号）

### (1) 名称、資本の額及び事業の内容

- a . 名称  
ケネディクス・リート・マネジメント株式会社
- b . 資本の額  
本書の日付現在 200百万円
- c . 事業の内容  
投資信託委託業  
投資法人資産運用業  
及び に直接関連する宅地建物取引業  
投資法人の機関の運営に関する業務  
不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の売買、賃貸、仲介、並びに不動産等の管理及び鑑定  
不動産投資顧問業  
不動産等の管理及び運用に関するコンサルタント業  
前各号に付帯関連する一切の業務

### (2) 関係業務の概要

- a . 本投資法人の役員会の運営に関する事務
- b . 本投資法人の投資主総会の運営に関する事務（名義書換等の事務を除きます。）
- c . その他本投資法人が随時委託する上記各号に関連し又は付随する業務

### (3) 資本関係

本書の日付現在、資産運用会社は、本投資法人の投資口のうち98口（発行済投資口総数の24.5%）を所有しています。

## D 引受人

### (1) 名称、資本の額及び事業の内容

名称	資本の額 (平成17年3月31日現在)	事業の内容
UBS証券会社	60,000百万円	外国証券業者に関する法律(昭和46年法律第5号。その後の改正を含みます。)に基づき証券業を営んでいます。
野村證券株式会社	10,000百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
大和証券エスエムピーシー株式会社	205,600百万円	
日興シティグループ証券株式会社	76,307百万円	
みずほ証券株式会社	195,146百万円	
三菱証券株式会社	65,518百万円	
水戸証券株式会社	10,868百万円	

(注)資本の額は、百万円未満を切り捨てています。

### (2) 関係業務の概要

各引受人は、本投資法人の一般事務受託者(投信法第111条第1号)として本募集に関する事務を行います。

### (3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人と各引受人の間には資本関係はありません。

## 第5【投資法人の経理状況】

本投資法人の第1期営業期間は、平成17年5月6日（成立日）から平成17年10月末日までです。本書の日付現在、本投資法人は、第1期営業期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。本投資法人の第2期営業期間以後については、毎年5月1日から10月末日まで及び11月1日から翌年4月末日までの期間を営業期間とします。

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、投資法人計算規則に基づいて作成されます。

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、財務諸表について新日本監査法人の監査を受けます。

### 1【財務諸表】

該当事項はありません。

## 2【投資法人の現況】

### (1)【純資産額計算書】

(平成17年5月6日現在)

資産総額	200,000,000円
負債総額	0円
純資産総額( - )	200,000,000円
発行済数量	400口
1口当たり純資産額( / )	500,000円

(注)資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

### (2)【借入れの予定】

#### 借入れの予定

本投資法人は、本書の日付現在借入れを行っていませんが、取得予定資産の取得資金の一部に充当するため、以下の借入れを行う予定です(注1)。

区分 (注2)	借入先	借入予定額	返済期限	返済方法	用途	摘要
短期	株式会社三井住友銀行及び中央三井信託銀行株式会社をアレンジャーとする協調融資団	50億円 (注3)	借入実行日より 1年後の応当日	期限一括返済 (注4)	取得予定資産の 購入及びそれら の付帯費用	無担保 無保証
中期	株式会社三井住友銀行及び中央三井信託銀行株式会社をアレンジャーとする協調融資団	100億円 (注3)	借入実行日より 3年後の応当日	期限一括返済 (注4)	取得予定資産の 購入及びそれら の付帯費用	無担保 無保証
長期	株式会社三井住友銀行及び中央三井信託銀行株式会社をアレンジャーとする協調融資団	150億円 (注3)	借入実行日より 5年後の応当日	期限一括返済 (注4)	取得予定資産の 購入及びそれら の付帯費用	無担保 無保証

(注1)借入れは、本投資証券の東京証券取引所への上場が承認され、売買が開始されることその他の別途定められる貸出前提条件をすべて充足することに加え、各協調融資団による貸出審査手続における最終的な決裁の完了等を条件とします。

(注2)短期とは1年以下、中期とは1年超5年未満、長期とは5年以上の借入れをいいます。

(注3)借入予定額は、本書の日付現在における本投資法人の借入れの可能限度額であり、本募集による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更される可能性があります。

(注4)借入れに関し、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前弁済することができます。

#### 財務制限条項

本投資法人の財務状況によって、リザーブ積立額の付加や担保提供義務等の財務制限を受ける場合があります。

## 第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	発行口数 (口)	発行済口数 (口)
第1期 (自 平成17年5月6日 至 平成17年10月31日)	平成17年5月6日	400	400

(注1) 本邦外における販売又は買戻しの実績はありません。

(注2) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

## 第四部【その他】

- 1．本書に基づく本投資証券の本募集及びオーバーアロットメントによる売出しに関して、証券取引法に基づいて交付目論見書及び請求目論見書が作成されますが、これらを合冊して投資家に配布することがあります（以下、合冊した目論見書を「目論見書」といいます。）。
- 2．目論見書、交付目論見書及び請求目論見書の各表紙及び表紙裏並びに交付目論見書の表紙の次に本投資法人の名称及び本店の所在地を記載し、本投資法人、資産運用会社、ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社のロゴマークや写真、図案を使用することがあります。
- 3．交付目論見書及び請求目論見書の各表紙又は表紙裏に金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項又はリスク要因について記載することがあります。
- 4．請求目論見書の表紙又は表紙裏に、請求目論見書で用いられている用語が、請求目論見書に別段の定めがある場合を除いて、交付目論見書において使用される用語と同様の意味を有する旨を記載することがあります。
- 5．本書「第二部 ファンド情報」及び「第三部 投資法人の詳細情報」の主な内容を要約した文章及び図案を「投資法人の概要」として交付目論見書の表紙の次に記載することがあります。
- 6．本書「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象」に記載される投資資産の主な内容を要約して交付目論見書の表紙の次に記載することがあるとともに、かかる投資資産の写真及び所在分布図等を交付目論見書の表紙の次に掲載することがあります。
- 7．目論見書の末尾に用語の説明を記載することがあります。



# ケネディクス不動産投資法人



## 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(交付目論見書)

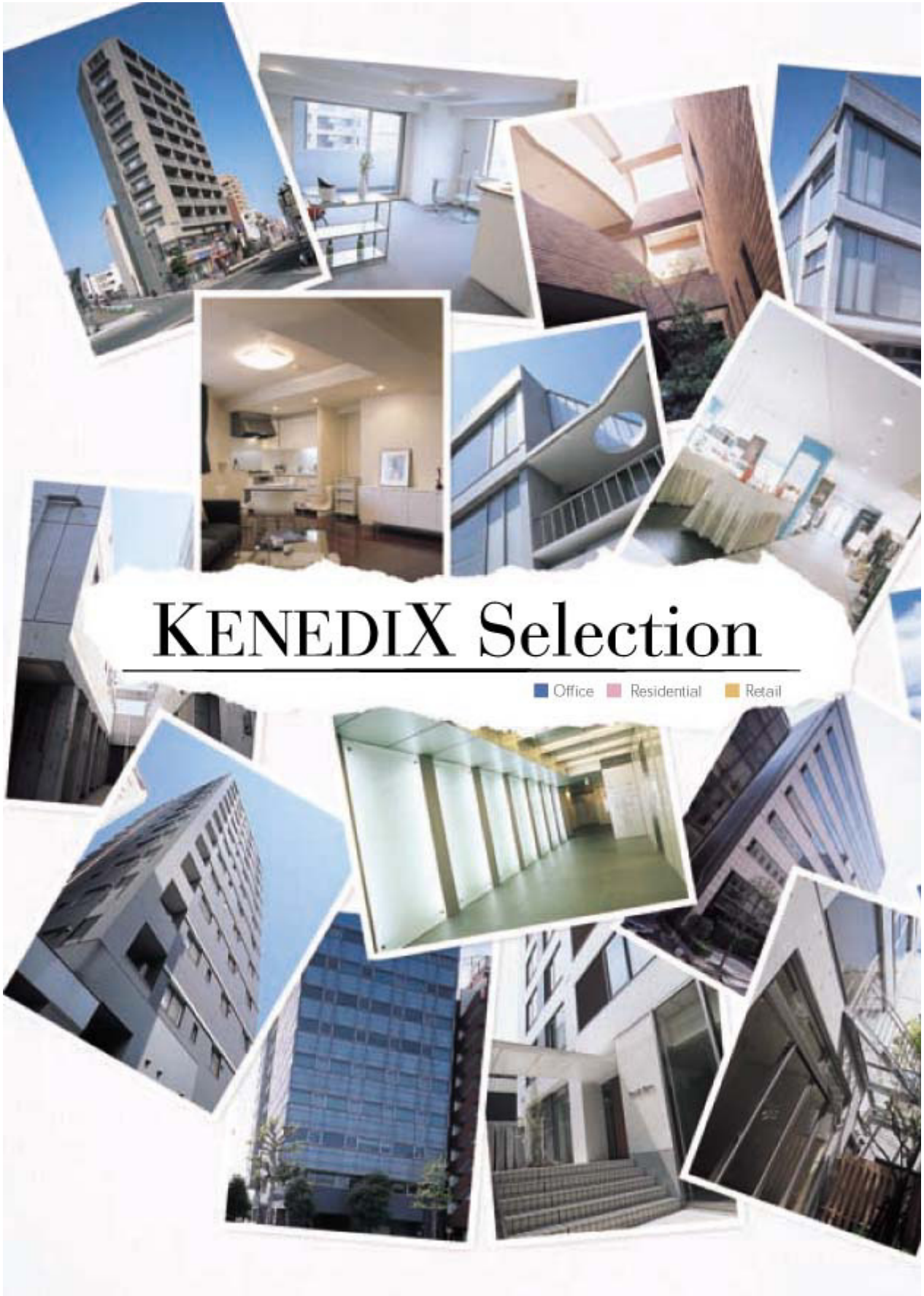
本届出目論見書により行うケネディクス不動産投資法人投資口41,250,000,000円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口2,183,500,000円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は、証券取引法(昭和23年法律第25号)第5条により有価証券届出書を平成17年6月20日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

本書は、証券取引法に基づき投資家に交付される目論見書(交付目論見書)です。

証券取引法上、上記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書(請求目論見書)は、投資家の請求により交付されること及び投資家がかかる請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。ただし、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目論見書が台帳されています。

### 【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目的とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。



# KENEDIX Selection

■ Office ■ Residential ■ Retail

## ケネディクス・セレクション

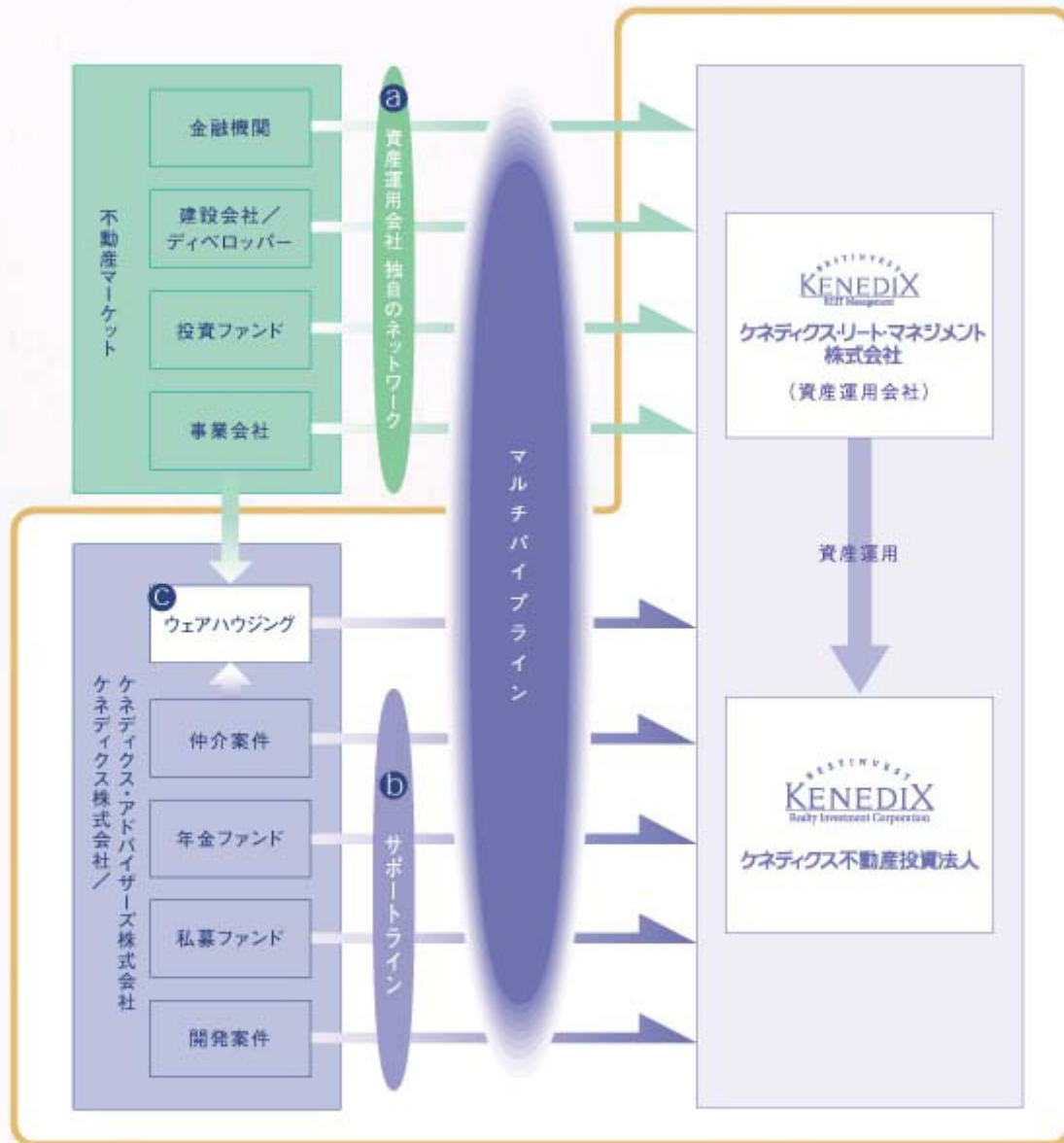
ケネディクス不動産投資法人は、主として不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資し、収益の安定的な獲得と投資資産の持続的な成長を図ることにより、投資主利益の極大化を目指します。ケネディクス不動産投資法人は、かかる目的を達成するため、「トレンド(Trend)」を捉え「タイミング(Timing)」を逃さない柔軟かつ機動的な投資を行い、「3つの投資軸(用途(Type)、地域(Area)及び規模(Size))」を重視して資産分散の図られたポートフォリオを構築していきます(ケネディクス・セレクション(KENEDIX Selection))。ケネディクス不動産投資法人は、ケネディクス株式会社の理念と人材を受け継ぐケネディクス・リート・マネジメント株式会社にその資産運用を委託することにより、この目的を実現していきます。

### ケネディクス不動産投資法人の基本戦略



## ■ 外部成長戦略

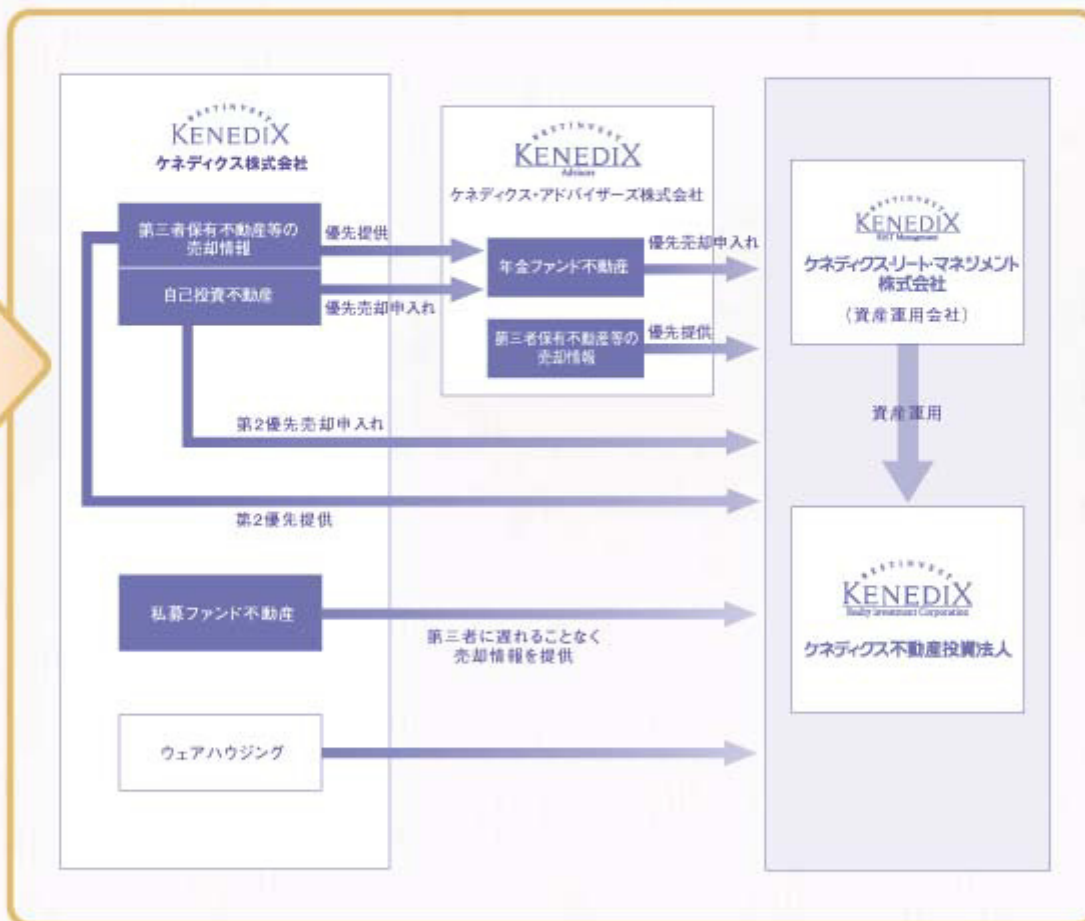
ケネディクス不動産投資法人は、物件取得ソースとなる複数のパイプライン(マルチパイプライン)を構築することにより、継続的な物件取得の機会を確保し、ポートフォリオの安定的な成長を目指します。



- ① 資産運用会社独自のネットワークによる物件取得
- ② ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社のサポートラインによる物件取得
- ③ ケネディクス株式会社のウェアハウジング機能による機動的な物件取得

### ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社による外部成長サポート (不動産情報提供等に関する覚書)

ケネディクス不動産投資法人は、ケネディクス・リート・マネジメント株式会社、ケネディクス株式会社及びその100%出資子会社であるケネディクス・アドバイザーズ株式会社との間で、「不動産情報提供等に関する覚書」を締結することにより、ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社から物件取得のサポートを得ることとしています(当該覚書の詳細につきましては、本書「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1)投資方針 ② 本投資法人の成長戦略 (ハ) ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社のサポート b. サポートライン覚書の概要」をご参照下さい。)



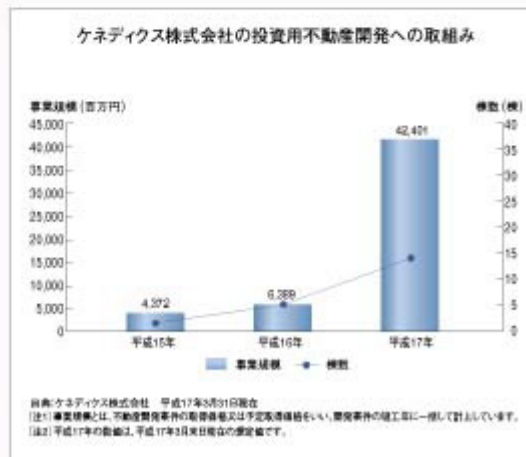
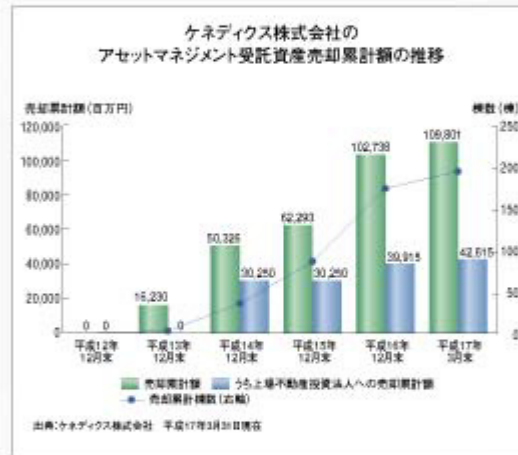
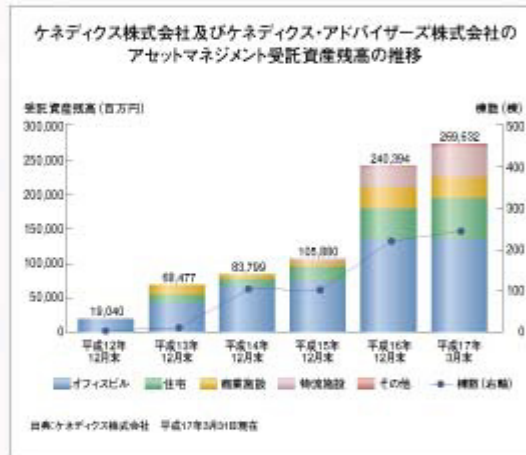
## ケネディクス株式会社の概要

ケネディクス株式会社は、不動産及び不動産金融の専門家の立場で、以下の3事業を中心に活動しています。

- ①「不動産投資アドバイザー事業」(不動産投資案件の発掘 / 企画 / コンサルティング等)
- ②「アセットマネジメント事業」(不動産の運営 / 資産価値の維持向上等)
- ③「債権投資マネジメント事業」(不動産担保付き債権の投資 / 回収等)

ケネディクス株式会社は、平成15年12月12日に東京証券取引所市場第二部に上場後、平成16年12月1日に東京証券取引所市場第一部指定となりました。なお、平成17年5月1日にケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社からケネディクス株式会社に社名変更を行っています。

## ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社の運用実績等



ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社の年金ファンド組成実績

ファンド	物件内容	組成時期
1号	オフィスビル 3棟、住宅 8棟	平成15年11月
2号	オフィスビル 6棟	平成15年11月
3号	オフィスビル 3棟、住宅 9棟	平成16年 4月
4号	オフィスビル 5棟、住宅 4棟	平成16年 9月
5号	住宅 2棟	平成17年 3月
6号	オフィスビル、住宅	平成17年 7月予定

出典:ケネディクス株式会社 平成17年3月31日現在  
 (注) 未投資法人は、各事業団1号及び2号ファンドの資産を管理する予定です。

## ■ 内部成長戦略

ケネディクス不動産投資法人は、以下の運営・管理戦略に基づき、着実な内部成長を目指します。

### 1 収入の安定維持

- (ア) テナントとのリレーションの充実を図ることによるテナント満足度の向上
- (イ) テナント動向・賃貸市場の繁栄期を見据えた機動的なリーシング活動
- (ウ) 計画的な修繕及び設備投資の実施による取得資産の価値や相対的競争力の極大化

### 2 運営・管理コストの低減

- (ア) 妥当な管理水準の定期的な検証
- (イ) 維持費・管理費・各種業者への支払経費等の低減

### 3 プロパティ・マネジメント業務の一括委託

- (ア) 資産運用会社の統括管理の下でのプロパティ・マネジメント業務の一括委託
- (イ) 物件運営管理における仕様・手続等の統一化によるテナントへの迅速な対応
- (ウ) 不動産収入及び不動産経費控除後の不動産営業収益に連動させる報酬体系の導入

## ケネディクス・アドバイザーズ株式会社による内部成長サポート

- ケネディクス不動産投資法人は不動産運営管理の能力や経験、取得予定資産における実績等を勘案し、取得予定資産に関するプロパティ・マネジメント業務をケネディクス・アドバイザーズ株式会社へ一括委託する予定です。ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、現在、取得予定資産の大半について運営管理に携わっており、個別不動産や各テナントの特性に精通しています。
- ケネディクス不動産投資法人は、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社をマスターリース会社とすることで、物件貸主としての運営管理によるテナントに密着した貸室管理、物件価値の保全・向上を図ります。
- ケネディクス・リート・マネジメント株式会社は、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社のプロパティ・マネジメント業務内容及び報酬の水準について定期的に評価及び査定を行う等、ケネディクス不動産投資法人のために必要なモニタリングを行います。

## ■ポートフォリオ構築方針

3つの投資軸（用途、地域及び規模）を重視し、リスク／リターンのバランスのとれたポートフォリオを形成します。

### ■用途（Type）

#### ■用途面での投資比率の目標

用途		投資比率(注)	
区分	オフィスビル	主たる用途が事務所である賃貸用オフィスビル	50%以上
	住宅	主たる用途が住居である賃貸用住宅	20%以上
	商業施設	主として繁華性の高い立地に位置する都市型商業施設	30%以下
	その他	アミューズメント、ビジネスホテル、パーキング、教育施設、医療・介護・健康関連施設、借地権が設定された土地（底地）等	

(注) 投資比率とは、各区分の取得価格小計を全区分の取得価格総額で除したものです。

### ■地域（Area）

#### ■地域面での投資比率の目標

地域		投資比率(注)	
区分	東京経済圏	東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県的主要都市	70%以上
	地方経済圏	政令指定都市をはじめとする地方中核都市	30%以下

(注) 投資比率とは、各区分の取得価格小計を全区分の取得価格総額で除したものです。

### ■規模（Size）

#### ■価格規模での最低投資規模及び最高投資規模の基準

区分		取得価格
最低投資規模	オフィスビル、商業施設、その他	1 投資物件当たり10億円以上
	住宅	1 投資物件当たり5億円以上
最高投資規模		当該投資物件取得後の投資総額に対する当該物件の投資額の比率について、30%を上限とする。



## ■ ポートフォリオマップ



### 東京23区

- A-1 日本橋313ビル
- A-2 相互平河町ビル
- A-3 東茅場町有楽ビル
- A-4 ノワール八丁蔵
- A-5 KSY BLD.(サザンプラザ)
- A-6 原宿FFビル
- A-7 FIK南青山ビル
- A-8 神田木原ビル
- A-9 NNKビル
- A-10 小石川吉田ビル
- B-1 ストーリア白金
- B-2 トレディカーサ南青山
- B-3 コート目白
- B-4 アパートメント元麻布
- B-5 アパートメント若松河田
- B-6 コート日本橋箱崎
- B-7 サイト田園調布
- B-8 コート元浅草
- B-9 ストーリア等々力
- B-10 ブルーム表参道
- B-11 クレールコート芦花公園
- B-12 ヒューマンハイム新徒町
- B-13 コート新橋
- B-14 コート水天宮
- B-15 コート水天宮
- C-1 神南坂フレーム



■取得予定資産の概要

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格(百万円) (注1)	比率(%) (注2)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	日本橋313ビル	東京都中央区	5,940	9.7
	東京経済圏	A-2	相互平河町ビル	東京都千代田区	5,180	8.4
	東京経済圏	A-3	東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	7.2
	東京経済圏	A-4	ノワール八丁堀	東京都中央区	3,680	6.0
	東京経済圏	A-5	K&Y BLD. (サザンプラザ)	東京都中野区	2,533	4.1
	東京経済圏	A-6	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	4.0
	東京経済圏	A-7	FIK南青山ビル	東京都港区	2,270	3.7
	東京経済圏	A-8	神田木原ビル	東京都千代田区	1,950	3.1
	東京経済圏	A-9	NNKビル	東京都新宿区	1,610	2.6
	東京経済圏	A-10	小石川吉田ビル	東京都文京区	704	1.1
	地方経済圏	A-11	博多駅前第2ビル	福岡県福岡市	1,430	2.3
オフィスビル 小計					32,197	52.7
住宅	東京経済圏	B-1	ストーリー白金	東京都港区	3,150	5.1
	東京経済圏	B-2	トレディカーサ南青山	東京都港区	2,460	4.0
	東京経済圏	B-3	コート目白	東京都新宿区	1,250	2.0
	東京経済圏	B-4	アパートメンツ元麻布	東京都港区	1,210	1.9
	東京経済圏	B-5	アパートメンツ若松河田	東京都新宿区	1,180	1.9
	東京経済圏	B-6	コート日本橋箱崎	東京都中央区	1,130	1.8
	東京経済圏	B-7	サイド田園調布	東京都大田区	1,110	1.8
	東京経済圏	B-8	エスコート横浜関内II	神奈川県横浜市	945	1.5
	東京経済圏	B-9	コート元浅草	東京都台東区	880	1.4
	東京経済圏	B-10	ストーリー等々力	東京都世田谷区	877	1.4
	東京経済圏	B-11	ブルーム表参道	東京都渋谷区	875	1.4
	東京経済圏	B-12	クレーンコート芦花公園	東京都世田谷区	831	1.3
	東京経済圏	B-13	ヒューマンハイム御徒町	東京都台東区	830	1.3
	東京経済圏	B-14	コート新橋	東京都港区	748	1.2
	東京経済圏	B-15	コート水天宮	東京都中央区	659	1.0
	地方経済圏	B-16	アプレスト原	愛知県名古屋市中区	444	0.7
	地方経済圏	B-17	アプレスト平針	愛知県名古屋市中区	407	0.6
住宅 小計					18,986	31.0
商業施設	東京経済圏	C-1	神南坂フレーム	東京都渋谷区	9,900	16.2
商業施設 小計					9,900	16.2
総 計					61,083	100.0

(注1) 取得予定価格は、取得後建物所有権等に取得された各取得資産の売買代金(税金を含まず、百万円未満は0.01で四捨五入)を記載しています。  
(注2) 比率は、取得予定価格の総額に対する当該資産の取得予定価格の比率をいい、小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。  
(注3) 取得 施設は、取得後上の記載に基づいています。種別 施設が記載に当たっては、以下の名称を用いています。SFC 投資施設コンクリート造、RC 鉄骨コンクリート造、S 鉄骨造、B 木造、F 木造上層。  
例として、B2F9以上地下2階の地上9階建てを指します。  
(注4) 建築計画は、最終意匠上の計画内容を記載しています。

構造・階数 (注3)		建築時期 (注4)	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> ) (注5)	賃貸可能戸数(戸) (注6)	稼働率(%) (注7)
SRC	B2F9	昭和 49年 4月	5,901.12	—	93.5
SRC	B3F10	昭和 63年 3月	4,440.04	4	90.4
SRC	B1F9	昭和 62年 1月	4,413.17	—	100.0
SRC-RC	B1F8	平成 5年 6月	3,325.04	—	100.0
SRC	B1F11	平成 4年 8月	4,391.37	17	82.3
SRC	F11	昭和 60年 11月	3,068.36	—	100.0
SRC	B1F9	昭和 63年 11月	1,823.64	—	89.6
SRC-RC-S	B1F8	平成 5年 5月	1,945.55	—	100.0
SRC-S	F9	平成 4年 6月	2,105.18	—	100.0
SRC	B1F9	平成 4年 10月	1,594.18	—	100.0
SRC	F9	昭和 59年 9月	3,691.63	—	90.7
—	—	—	36,699.28	21	94.2
SRC-S	B2F13	平成 15年 2月	3,617.32	46	91.8
RC	B1F6	平成 16年 2月	1,680.79	18	78.1
RC	B1F3	平成 9年 3月	2,046.79	20	90.1
RC	F11	平成 16年 1月	1,350.74	22	64.1
RC	F12	平成 16年 2月	1,607.43	33	93.0
SRC	F12	平成 16年 2月	1,537.38	60	97.3
RC	F6	平成 9年 2月	2,359.44	36	58.3
RC	F11	平成 15年 3月	1,602.28	72	91.9
SRC	F13	平成 17年 1月	1,314.91	44	5.0
RC	B1F3	平成 14年 12月	1,434.86	29	82.6
RC	B1F3	平成 15年 3月	705.30	6	100.0
RC	F3	平成 10年 8月	1,621.06	29	100.0
SRC	F14	平成 16年 12月	1,329.79	50	97.2
RC	F6	平成 9年 12月	939.60	35	100.0
RC	F7	平成 15年 7月	933.03	37	97.0
SRC	F11	平成 12年 2月	1,436.33	36	95.6
RC	F7	平成 12年 3月	1,701.68	34	100.0
—	—	—	27,218.73	607	84.4
SRC-RC-S	B2F7	平成 17年 3月	4,670.87	—	100.0
—	—	—	4,670.87	—	100.0
—	—	—	68,588.88	628	90.7

(注1) 賃貸可能面積は、各取得予定資産に係る建物の賃貸可能面積(各物件に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸可能面積の合計)であり、土地(平屋敷駐車場を含みます。)の賃貸可能面積を含みません。賃貸借契約書又は各取得予定資産の竣工図面に表示されているものを記載しています。

(注2) 賃貸可能戸数は、建物の個体部分を記載しています。

(注3) 稼働率は、平成17年3月31日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約又は転賃借契約(仲介版フレーム)については、平成17年4月30日現在効力を有する賃貸借契約に基づく賃貸面積を賃貸可能面積で割って得られた数値を記載しており、小計数値2位以下を切り捨てて記載しています。小計数値及び総計値には、平均を記載しています。

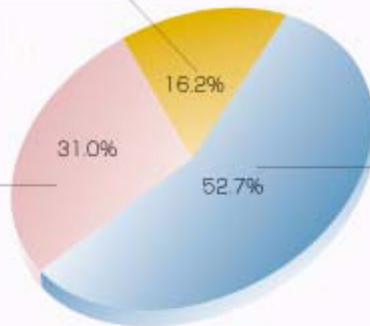


## ■ポートフォリオの構成

### ■用途 (Type)

商業施設 1件  
総額 9,900百万円

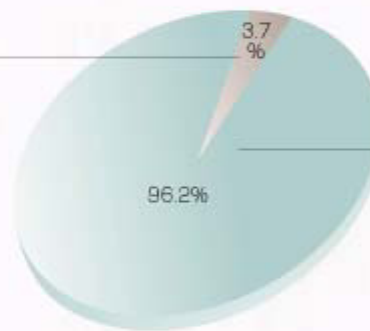
住宅 17件  
総額 18,986百万円



オフィスビル 11件  
総額 32,197百万円

### ■地域 (Area)

地方経済圏 3件  
総額 2,281百万円

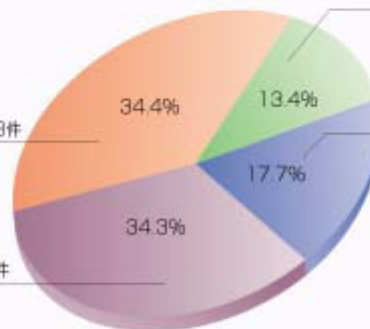


東京経済圏 26件  
総額 58,802百万円

### ■規模 (Size)

5,000百万円以上10,000百万円未満 3件  
総額 21,020百万円

2,000百万円以上5,000百万円未満 7件  
総額 20,993百万円



1,000百万円未満 11件  
総額 8,200百万円

1,000百万円以上2,000百万円未満 8件  
総額 10,870百万円

(注) 上記各円グラフ内の百分率(%)は、取得予定価格総額に対する当該取得予定価格の比率をいい、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

取得予定価格総額	61,083百万円	加重平均築年数	10.6年
物件数	29物件	平均稼働率	90.7%
ポートフォリオPML	8.42%	賃貸可能面積	68,588.88㎡

# Portfolio Lineup



Office

Residential

Retail

**KENEDIX Selection**

A-2 相互平河町ビル Sogo Hirakawacho Building

Office



- 所在地：東京都千代田区平河町一丁目4番12号
- 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数：地下3階付10階建
- 敷地面積：1,013.85㎡
- 延床面積：8,002.97㎡
- 建築時期：昭和63年3月



A-4 ノワール八丁堀 Noir Hatchobori

Office



- 所在地: 東京都中央区八丁堀四丁目5番8号
- 構造: 鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数: 地下1階付8階建
- 敷地面積: 992.20㎡
- 延床面積: 4,800.43㎡
- 建築時期: 平成5年6月



B-1 ストーリア白金 Storia Sirokane

Residential



- 所在地：東京都港区白金台四丁目7番8号
- 構造：鉄骨鉄筋コンクリート-鉄骨造陸屋根
- 階数：地下2階付13階建
- 敷地面積：1,197.13㎡
- 延床面積：5,750.05㎡
- 賃貸可能戸数：46戸
- 建築時期：平成15年2月



C-1 神南坂フレーム Jinnan-zaka Frame

|| Retail ||



- 所在地：東京都渋谷区神南一丁目18番2号
- 構造：鉄骨・鉄筋コンクリート・  
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数：地下2階付7階建
- 敷地面積：1,240.51㎡
- 延床面積：6,302.58㎡
- 建築時期：平成17年3月



A-1 日本橋313ビル Nihonbashi 313 Building

Office



- 所在地: 東京都中央区日本橋三丁目13番5号
- 構造: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数: 地下2階付9階建
- 敷地面積: 1,047.72㎡
- 延床面積: 8,613.09㎡
- 建築時期: 昭和49年4月



A-3 東茅場町有楽ビル Higashi-Kayabacho Yuraku Building

Office



- 所在地: 東京都中央区新川一丁目17番25号
- 構造: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数: 地下1階付9階建
- 敷地面積: 773.43㎡
- 延床面積: 5,916.48㎡
- 建築時期: 昭和62年1月



**A-5 K&Y BLD. (サザンプラザ) K&Y Building (Southern Plaza)**

Office



- 所在地: 東京都中野区本町三丁目30番4号
- 構造: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数: 地下1階付11階建
- 敷地面積: 1,235.16㎡
- 延床面積: 6,399.42㎡
- 建築時期: 平成4年8月

**A-6 原宿FFビル Harajuku F.F. Building**

Office



- 所在地: 東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目38番12号
- 構造: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数: 11階建
- 敷地面積: 699.67㎡
- 延床面積: 3,812.44㎡
- 建築時期: 昭和60年11月

**A-8 神田木原ビル Kanda Kihara Building**

Office



- 所在地: 東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地8
- 構造: 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根
- 階数: 地下1階付8階建
- 敷地面積: 410.18㎡
- 延床面積: 2,393.94㎡
- 建築時期: 平成5年5月

A-7 FIK南青山ビル FIK Minami Aoyama

Office



- 所在地: 東京都港区南青山五丁目13番3号
- 構造: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数: 地下1階付9階建
- 敷地面積: 369.47㎡
- 延床面積: 1,893.64㎡
- 建築時期: 昭和63年11月

A-9 NNKビル NNK Building

Office



- 所在地: 東京都新宿区新宿一丁目1番12号
- 構造: 鉄骨-鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数: 9階建
- 敷地面積: 383.63㎡
- 延床面積: 2,594.88㎡
- 建築時期: 平成4年6月

A-10 小石川吉田ビル Koishikawa Yoshida Building

Office



- 所在地: 東京都文京区小石川一丁目21番14号
- 構造: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数: 地下1階付9階建
- 敷地面積: 404.89㎡
- 延床面積: 1,866.58㎡
- 建築時期: 平成4年10月

A-11 博多駅前第2ビル Hakata-Ekimae Dai-2 Building

Office



- 所在地: 福岡県福岡市博多区博多駅東二丁目6番23号
- 構造: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数: 9階建
- 敷地面積: 866.00㎡
- 延床面積: 4,846.01㎡
- 建築時期: 昭和59年9月

**B-2 トレディカーサ南青山 Tre di Casa Minami Aoyama**

Residential



- 所在地：東京都港区南青山三丁目4番8号
- 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数：地下1階付6階建
- 敷地面積：767.70㎡
- 延床面積：1,986.44㎡
- 敷戸数：18戸
- 建築時期：平成16年2月

**B-3 コート目白 Court Mejiro**

Residential



- 所在地：東京都新宿区下落合四丁目19番25号
- 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数：地下1階付3階建
- 敷地面積：1,581.91㎡
- 延床面積：3,326.07㎡
- 敷戸数：20戸
- 建築時期：平成9年3月

**B-10 ストーリア等々力 Storia Todoroki**

Residential



- 所在地：東京都世田谷区等々力五丁目30番16号
- 構造：鉄筋コンクリート造アルミニウム板葺
- 階数：地下1階付3階建
- 敷地面積：999.98㎡
- 延床面積：1,437.35㎡
- 敷戸数：29戸
- 建築時期：平成14年12月

**B-12 クレールコート芦花公園 Clair Court Rokakouen**

Residential



- 所在地：東京都世田谷区北烏山一丁目7番17号
- 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数：3階建
- 敷地面積：1,749.87㎡
- 延床面積：1,727.48㎡
- 敷戸数：29戸
- 建築時期：平成10年8月

**B-4 アpartメンツ元麻布 Apartments Motoazabu**



Residential

- 所在地: 東京都港区元麻布二丁目1番19号
- 構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数: 11階建
- 敷地面積: 639.41㎡
- 延床面積: 1,685.14㎡
- 賃貸戸数: 22戸
- 建築時期: 平成16年1月

**B-5 アpartメンツ若松河田 Apartments Wakamatsu-Kawada**



Residential

- 所在地: 東京都新宿区余丁町9番4号
- 構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数: 12階建
- 敷地面積: 412.42㎡
- 延床面積: 1,858.51㎡
- 賃貸戸数: 33戸
- 建築時期: 平成16年2月

**B-6 コート日本橋箱崎 Court Nihonbashi-Hakozaki**



Residential

- 所在地: 東京都中央区日本橋箱崎町38番1号
- 構造: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数: 12階建
- 敷地面積: 260.85㎡
- 延床面積: 1,727.96㎡
- 賃貸戸数: 60戸
- 建築時期: 平成16年2月

**B-7 サイド田園調布 Side Denenchofu**



Residential

- 所在地: 東京都大田区田園調布本町40番14号
- 構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数: 6階建
- 敷地面積: 1,326.57㎡
- 延床面積: 2,433.52㎡
- 賃貸戸数: 36戸
- 建築時期: 平成9年2月

**B-8 エスコート横浜関内II S-court Yokohama-Kannai II**



Residential

- 所在地: 神奈川県横浜市中区万代町三丁目5番地9
- 構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数: 11階建
- 敷地面積: 366.83㎡
- 延床面積: 1,738.71㎡
- 賃貸戸数: 72戸
- 建築時期: 平成15年3月

**B-9 コート元浅草 Court Motoasakusa**



Residential

- 所在地: 東京都台東区元浅草四丁目8番10号
- 構造: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数: 13階建
- 敷地面積: 201.24㎡
- 延床面積: 1,585.65㎡
- 賃貸戸数: 44戸
- 建築時期: 平成17年1月

**B-11 ブルーム表参道 Bloom Omotesando**



Residential

- 所在地: 東京都渋谷区神南町五丁目39番7号
- 構造: 鉄筋コンクリート造 陸屋根
- 階数: 地下1階付3階建
- 敷地面積: 332.96㎡
- 延床面積: 699.14㎡
- 賃貸戸数: 6戸
- 建築時期: 平成15年3月

**B-13 ヒューマンハイム御徒町 Human Heim Okachimachi**



Residential

- 所在地: 東京都台東区台東二丁目29番4号
- 構造: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数: 14階建
- 敷地面積: 174.44㎡
- 延床面積: 1,444.25㎡
- 賃貸戸数: 50戸
- 建築時期: 平成16年12月

**B-14 コート新橋 Court Shinbashi**



Residential

- 所在地: 東京都港区新橋五丁目33番7号
- 構造: 鉄筋コンクリート造 陸屋根
- 階数: 6階建
- 敷地面積: 303.58㎡
- 延床面積: 1,212.74㎡
- 賃貸戸数: 35戸
- 建築時期: 平成9年12月

**B-15 コート水天宮 Court Suitengu**



Residential

- 所在地: 東京都中央区日本橋区新町二丁目11番4号
- 構造: 鉄筋コンクリート造 陸屋根
- 階数: 7階建
- 敷地面積: 243.79㎡
- 延床面積: 1,091.82㎡
- 賃貸戸数: 37戸
- 建築時期: 平成15年7月

**B-16 アブレスト原 Abrest Hara**



Residential

- 所在地: 愛知県名古屋市天白区原一丁目520番地1
- 構造: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数: 11階建
- 敷地面積: 397.17㎡
- 延床面積: 1,563.47㎡
- 賃貸戸数: 36戸
- 建築時期: 平成12年2月

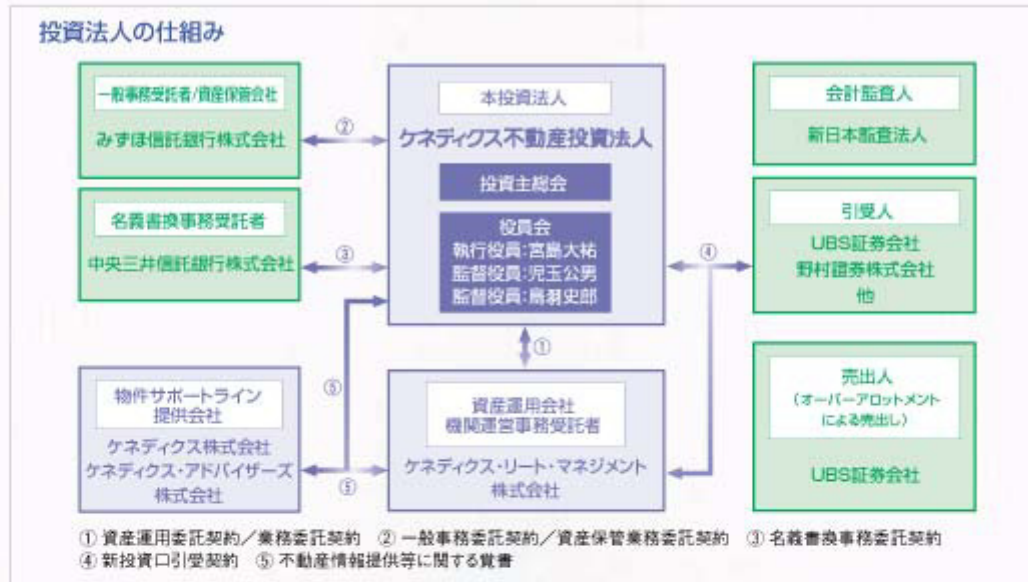
**B-17 アブレスト平針 Abrest Hirabari**



Residential

- 所在地: 愛知県名古屋市天白区平針四丁目1601番地
- 構造: 鉄筋コンクリート造 陸屋根
- 階数: 7階建
- 敷地面積: 889.15㎡
- 延床面積: 1,867.75㎡
- 賃貸戸数: 34戸
- 建築時期: 平成12年3月

## ■ 投資法人の概要

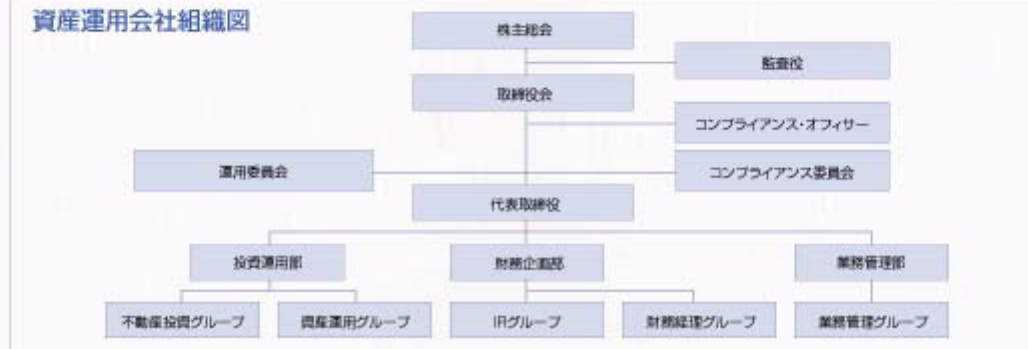


## ■ 資産運用会社の概要

- 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
- 沿革：

平成15年 11月 28日	ケイダブリュー・リート・マネジメント株式会社設立
平成16年 7月 2日	宅地建物取引業の免許取得(免許証番号 東京都知事(1)第83303号)
平成16年 11月 9日	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社に商号変更
平成17年 2月 28日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号 国土交通大臣認可第33号)
平成17年 4月 18日	投資法上の投資法人資産運用業の認可取得(認可番号 内閣総理大臣第44号)
平成17年 4月 26日	投資法人の機関運営に関する事務の兼業承認

### 資産運用会社組織図



### ■ 株主の状況(本書の日付現在)

名 称	住 所	所有株式数(株)	比率(%) (注)
ケネディクス株式会社	東京都港区新橋二丁目2番9号	6,450	100.00

(注)比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を指します。



(用語の説明)

本書において、各用語につき適宜説明された部分を除き以下の用語は次に定める意味で用いられます。

不動産関連 (50音順)

用語	用語に関する説明
瑕疵担保責任	民法第570条に基づき、売買の目的物に隠れた瑕疵があった場合に売主が買主に対して負う責任のことをいいます。
区分所有建物	一棟の建物であっても、構造上複数の部分に区分され、独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に使用される場合には、各々の建物部分は分離してそれぞれ所有権の対象とすることができます。このような所有権のことを区分所有権といい、区分所有権を有する者のことを区分所有者、区分所有の対象となる建物全体を区分所有建物といいます。
原価法	不動産鑑定評価において、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法をいいます。原価法によって求められた試算価格を積算価格といいます。
資本的支出	建物の修繕等において、固定資産(建物・設備等)の機能、価値を増加、あるいは耐用年数を増加させるための支出をいいます。
宅地建物取引業者	宅地建物取引業法第3条第1項に基づく国土交通大臣又は都道府県知事の免許を受けて、宅地建物の売買・交換又は貸借の媒介等を反復継続して営む者をいいます。
直接還元法	収益還元法(対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法)によって収益価格を求める方法のうち、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法をいいます。
D C F 法	不動産を評価する収益還元法(対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法)によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいいます。
不動産鑑定評価	土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利の経済価値を判定し、その結果を価額に表示することをいいます(不動産の鑑定評価に関する法律第2条第1項)。 不動産の鑑定評価によって求める価格は、基本的には正常価格ですが、投信法に基づく評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を求める場合には特定価格となります。この場合の鑑定評価の方法は、基本的に収益還元法(直接還元法及びD C F 法)による収益価格に基づき、取引事例比較法による比準価格及び原価法による積算価格による検証を行い、鑑定評価額を決定します。
プロパティ・マネジメント ( P M ) 業務	物件の所有者等から委託を受け建物保守管理、テナント管理(特にテナント営業戦略の策定、賃貸借条件交渉、クレーム対応等)、修繕計画策定及び入出金管理等を行う業務をいいます。
割引率	不動産の鑑定評価に当たり、収益還元法におけるD C F 法の適用の際に、ある将来時点の収益を現在価値に割り戻す際に使用される率をいいます。

その他の主な用語（50音順）

用語	用語に関する説明
A L M (Asset Liability Management)	資産と負債を総合的に管理することをいいます。
インサイダー取引	証券会社や発行会社の役員・大株主など、証券の投資判断に影響を及ぼす重要な未公開の内部情報を有する者が、それを利用して行う不公正な証券取引をいい、売買取引の公正と投資者保護のために規制される取引（証券取引法第166条参照）です。ただし、投資証券については、証券取引法上は規制されていません。
監督役員	投信法に基づき、執行役員の職務の執行を監督する役員をいいます。
執行役員	投信法に基づき、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表する役員をいいます。
信託受益権	信託行為に基づき、信託の利益を享受する受益者として有する権利の総称です。信託財産の管理運用から生ずる収益の分配を受け、信託終了時において信託財産の償還を受けること等を基本的な内容とします。
投信法	投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）をいいます。
利害関係人等	資産運用会社の過半数の株式を所有していること、又は資産運用会社の取締役の過半数を占めていること等、資産運用会社と密接な関係を有する者として、投信法に利害関係人等として定められている者をいいます。