

## 【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18年4月3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：その他の者に対する割当 2,302,600,000円
	(注)発行価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。
【安定操作に関する事項】	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 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)【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、均等の割合的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。「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】

3,970口

(注1) 上記発行数は、後記「第3 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のオーバーアロットメントによる売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。)に関連して、野村證券株式会社を割当先として行う第三者割当による新投資口発行(以下「本第三者割当」といいます。)の発行数です。野村證券株式会社は、後記「第3 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

(注2) 本投資法人と割当先との関係等は以下のとおりです。

割当先の氏名又は名称		野村證券株式会社	
割当口数		3,970口	
払込金額		2,302,600,000円(注)	
割当先の内容	本店所在地	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
	代表者の氏名	執行役社長 古賀 信行	
	資本の額(平成17年3月末日現在)	10,000,000,000円	
	事業の内容	証券業	
	大株主(平成17年3月末日現在)	野村ホールディングス株式会社 100%	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当先の株式の数	該当事項はありません。
		割当先が保有している本投資法人の投資口の数(平成17年10月末日現在)	206口
	取引関係	国内募集の共同主幹事証券会社です。	
	人的関係	該当事項はありません。	
本投資証券の保有に関する事項		該当事項はありません。	

(注) 払込金額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。

(4) 【発行価額の総額】

2,302,600,000円

(注) 発行価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

(注1) 発行価格は、平成18年4月19日(水)から平成18年4月21日(金)までの間のいずれかの日(以下「発行価格決定日」といいます。)に国内募集(後記「第3 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 本邦以外の地域における発行」に定義します。)において決定される発行価額と同一の価格とします。

(注2) 本第三者割当の対象となる本投資証券に対する金銭の分配の起算日は、平成18年5月1日(月)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18年5月30日(火)

(注) 申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、国内募集における申込期間の繰り上がりに応じて繰り上げることがあります。申込期間は国内募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から起算して30日目の日の2営業日後の日であり、従って申込期間が最も繰り上がった場合は、「平成18年5月26日(金)」となることがありますのでご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

発行価格と同一の金額

(10) 【申込取扱場所】

後記「(12) 払込取扱場所」に記載の払込取扱場所と同一です。

(11) 【払込期日】

平成18年5月30日(火)

(注) 払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、国内募集における申込期間の繰り上がりに応じて繰り上げることがあります。払込期日は国内募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から起算して30日目の日の2営業日後の日であり、従って払込期日が最も繰り上がった場合は、「平成18年5月26日(金)」となることがありますのでご注意ください。

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 丸ノ内支店  
東京都千代田区丸の内三丁目4番1号

(13) 【手取金の使途】

本第三者割当における本投資法人の手取金(上限2,302,600,000円)については、本第三者割当と同日付をもって決議された国内募集における手取金(29,214,600,000円)及び海外募集における手取金(13,508,200,000円)と併せて、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」に記載の取得予定資産をはじめとする新たな特定資産(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) 上記の手取金は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。

(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。

(口) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) 申込証拠金は、払込期日に新投資口発行払込金に振替充当します。

## 第2【投資法人債券】

該当事項はありません。

### 第3【募集又は売出しに関する特別記載事項】

#### 1 本邦以外の地域における発行

本投資法人は、平成18年4月3日(月)開催の本投資法人役員会において、本第三者割当とは別に、本投資証券の日本国内における募集(以下「国内募集」といいます。)及び欧州を中心とする海外市場(ただし、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格投資機関投資家に対する私募のみとします。)における募集(以下「海外募集」といい、国内募集と併せて「一般募集」といいます。)並びに本投資証券の日本国内における売出し(オーバーアロットメントによる売出し)を決議しています。

公募による新投資口発行の発行投資口総数は73,660口の予定であり、国内募集50,370口及び海外募集23,290口を目処に募集を行う予定ですが、その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で発行価格決定日に決定されます。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

#### 2 オーバーアロットメントによる売出し等について

(1) 本投資法人は、平成18年4月3日(月)開催の本投資法人役員会において、本第三者割当とは別に、国内募集及び海外募集を決議していますが、これらの募集のうち、国内募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、国内募集とは別に、野村證券株式会社がケネディクス株式会社から3,970口を上限として借り入れる本投資証券の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)を行う場合があります。本第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村證券株式会社がケネディクス株式会社から借り入れた本投資証券(以下「借入投資証券」といいます。)の返却に必要な本投資証券を野村證券株式会社に取得させるために行います。

また、野村證券株式会社は、国内募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から本第三者割当の払込期日の5営業日前の日までの間(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、株式会社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。野村證券株式会社がシンジケートカバー取引により買い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、野村證券株式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。

更に、野村證券株式会社は、国内募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資証券の全部又は一部を借入投資証券の返還に充当する場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及び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、野村證券株式会社は本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、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われな場合があります。

(2) 野村證券株式会社及びUBS証券会社は国内募集の共同主幹事会社であり、上記(1)記載の取引に関しては、野村證券株式会社がUBS証券会社と協議の上、これらを行うものとしています。

## 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】

##### 運用状況等の推移

期	単位	第1期
決算年月		平成17年10月
営業収益	百万円	1,196
(うち賃貸事業収益)	百万円	1,196
営業費用	百万円	606
(うち賃貸事業費用)	百万円	518
営業利益	百万円	589
経常利益	百万円	243
当期純利益 (a)	百万円	242
総資産額 (b)	百万円	77,325
有利子負債額 (c)	百万円	29,000
純資産額 (d)	百万円	44,527
出資総額	百万円	44,285
発行済投資口総数 (e)	口	79,370
1口当たり当期純利益 (a) / (e) (注1)	円	5,302
1口当たり純資産額 (d) / (e)	円	561,008
分配総額 (f)	百万円	242
1口当たり分配金額 (f) / (e)	円	3,052
(うち1口当たり利益分配金)	円	3,052
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	-
総資産経常利益率(年換算) (注2, 3)	%	0.3(1.3)
自己資本利益率(年換算) (注3, 4)	%	0.6(2.2)
期末自己資本比率 (d) / (b)	%	57.6
期末有利子負債比率 (c) / (b)	%	37.5
配当性向(注5) (f) / (a)	%	99.9
その他参考情報		
投資物件数	件	31
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	81,298.67
期末稼働率	%	96.6
当期減価償却費	百万円	268
当期資本的支出額	百万円	47
賃貸NOI(Net Operating Income) (注6)	百万円	945
FFO(Funds from Operation) (注7)	百万円	510
1口当たりFFO (注8)	円	6,430



(注1) 1口当たり当期純利益は、期中平均投資口数(45,683口)により算出しています。

(注2) 総資産経常利益率 = 経常利益 / 総資産額 × 100

なお、総資産額には第1期の実質的な運用開始日である平成17年8月1日と期末日時点の平均値を用いています。

(注3) 第1期の実質的な運用日数である92日(自平成17年8月1日 至平成17年10月31日)により年換算値を算出しています。

(注4) 自己資本利益率 = 当期純利益 / 自己資本額 × 100

なお、自己資本額には第1期の実質的な運用開始日である平成17年8月1日と期末日時点の平均値を用いています。

(注5) 配当性向については小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

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

(注7) FFO = 当期純利益 + 当期減価償却費

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

(注9) 百万円単位で表示している金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

### 事業の概況及び資産運用の経過

#### (イ) 本投資法人の主な推移 - 上場以降の不動産ポートフォリオの拡大

本投資法人は、投信法に基づき、資産運用会社を設立企画人として、平成17年5月6日出資金2億円(400口)で設立され、平成17年6月6日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録を完了しました(登録番号 関東財務局長第36号)。その後、本投資法人は、平成17年7月20日に公募による投資口の追加発行(75,000口)を実施し、翌7月21日、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました(銘柄コード8972)。また、本投資法人は、平成17年8月16日に第三者割当による新投資口発行(3,970口)を実施しました。これらにより、本書の日付現在での発行済投資口総数は79,370口となっています。

本投資法人は、収益の安定的な獲得と投資資産の持続的な成長を図ることにより投資主利益の極大化を目指し、「トレンド」と「タイミング」を逃さない柔軟かつ機動的な投資を行い、「3つの投資軸(用途、地域、規模)」を重視して資産分散の図られたポートフォリオ(ケネディクス・セレクション)を構築しています。

本投資法人は、上場直後の平成17年8月1日に29物件(取得価格の総額61,083百万円)(以下「上場直後取得資産」といいます。)を取得し実質的な運用を開始して以来、第1期中に地方経済圏のオフィスビル及び東京経済圏の商業施設の合計2物件(取得価格の総額8,049百万円)(以下「第1期追加取得資産」といいます。)を追加取得し、第1期末現在で合計31物件(取得価格の総額69,132百万円)を保有するに至りました。更に、第2期中には、資産運用会社の独自のネットワークを活かし、東京経済圏のオフィスビル3物件及び地方経済圏の住宅1物件の合計4物件(取得価格の総額12,302百万円)(以下「第2期取得資産」といいます。また、上場直後取得資産、第1期追加取得資産及び第2期取得資産を総称して「取得済資産」ということがあります。)を取得し、本書の日付現在で合計35物件(取得価格の総額81,434百万円)に至るまでポートフォリオを拡大してきました。

本投資法人は、一般募集による調達資金、借入金及び一部自己資金により26物件(取得予定価格の総額58,033百万円)(以下「取得予定資産」といいます。)を取得し、またポートフォリオ構成の見直しの観点から一般募集後に住宅2物件(取得価格の総額1,708百万円)を売却します。これにより、本投資法人の保有資産は、59物件(取得価格又は取得予定価格の総額137,759百万円)の規模にまで成長を遂げ、従来以上に分散の図られたポートフォリオとなる予定です。

< 資産規模の拡大状況 >

		上場直後 (平成17年8月1日)		第1期末 (平成17年10月末日)		本書の日付現在 (平成18年4月3日)		取得予定資産の取得後 (住宅2物件売却後)	
		取得価格の総額 (百万円)	比率 (%)	取得価格の総額 (百万円)	比率 (%)	取得価格の総額 (百万円)	比率 (%)	取得(予定)価格の総額 (百万円)	比率 (%)
用途	オフィスビル	32,197	52.7	37,767	54.6	48,269	59.2	78,279	56.8
	住宅	18,986	31.0	18,986	27.4	20,786	25.5	43,421	31.5
	商業施設	9,900	16.2	12,379	17.9	12,379	15.2	16,059	11.6
	合計	61,083	100.0	69,132	100.0	81,434	100.0	137,759	100.0
地域	東京経済圏	58,802	96.2	61,281	88.6	71,783	88.1	114,338	82.9
	地方経済圏	2,281	3.7	7,851	11.3	9,651	11.8	23,421	17.0
	合計	61,083	100.0	69,132	100.0	81,434	100.0	137,759	100.0

(注1) 取得価格の総額及び取得(予定)価格の総額とは、個々の物件の取得(予定)価格を用途毎又は地域毎に足し合わせたものを記載しています。

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

(ロ) 投資環境と運用状況

a. 投資環境

第1期以降における我が国の経済は、企業収益の改善や設備投資の増加、個人消費の緩やかな増加が見られ、景気は回復しています。また、先行きについても、企業部門の好調さが家計部門へ波及しており、国内民間需要に支えられた景気回復が続くと見込まれています。

日本銀行は、平成18年3月9日付で、景気、物価及び金融面におけるその認識を以下のように示しています。

(日本銀行 金融経済月報(基本的見解)(2006年3月))

わが国の景気は、着実に回復を続けている。

輸出や生産は増加を続けており、企業収益が高水準で推移するもとで、設備投資も引き続き増加している。雇用者所得も、雇用と賃金の改善を反映して、緩やかな増加を続けており、そのもとで個人消費は底堅さを増している。住宅投資も、強含みの動きとなっている。この間、公共投資は減少傾向にある。

先行きについても、景気は着実に回復を続けていくとみられる。

すなわち、海外経済の拡大を背景に、輸出は増加を続けていくとみられる。国内民間需要も、企業の過剰債務などの構造的な調整圧力が概ね払拭されたもとで、高水準の企業収益や雇用者所得の緩やかな増加を背景に、引き続き増加していく可能性が高い。こうした内外需要の増加を背景に、生産も増加基調をたどるとみられる。この間、公共投資は、減少基調を続けると考えられる。

物価の現状をみると、国内企業物価は、国際商品市況高などを背景に、上昇を続けている。消費者物価(除く生鮮食品)の前年比は、1月はプラス幅が拡大した。

物価の先行きについて、国内企業物価は、当面は国際商品市況高の影響などから、上昇を続けるとみられる。消費者物価の前年比は、需給環境の緩やかな改善が続く中、若干の振れを伴いつつも、プラス基調で推移していくと予想される。

金融面をみると、企業金融を巡る環境は、総じて緩和の方向にある。CP・社債の発行環境は良好な状況にあるほか、民間銀行の貸出姿勢は緩和してきている。企業からみた金融機関の貸出態度も引き続き改善している。また、民間の資金需要は下げ止まりつつある。こうしたもとで、民間銀行貸出は増加幅が拡大しており、CP・社債の発行残高も前年を上回る水準で推移している。マネタリーベースの伸び率は前年比2%程度となっており、マネーサプライは前年比1%台の伸びで推移している。金融市場の動きをみると、日本銀行による潤沢な資金供給のもとで、短期金融市場ではきわめて緩和的な状況が続いている。為替・資本市場では、株価は前月と比べ下落しているが、円の対ドル相場および長期金利は前月と概ね同じ水準となっている。

日本銀行は、上記の認識を示すとともに、同日、平成13年3月以降継続してきた量的緩和政策を解除し、金融市場調節方針を日本銀行当座預金残高から無担保コールレートに変更することを発表しました。その中で、日本銀行は、先行きの金融政策運営として、無担保コールレートを概ねゼロ%とする期間を経た後、経済・物価情勢の変化に応じて、徐々に調整を行うことになるとしています。

不動産市況については、平成17年7月1日時点の都道府県地価調査によると、地価は、全国平均では引き続き下落しているものの、住宅地、商業地ともに下落幅は縮小し、東京都区部においては、平成2年以来15年ぶりに全体で上昇となっている等、下げ止まりの傾向が明らかになっています。この傾向は、東京都区部の近接地域にも広がり、大阪圏及び名古屋圏の一部でも上昇や横ばいの地点が現れ、又は増加しました(「平成17年都道府県

地価調査に基づく地価動向について（概括）」（国土交通省）より抜粋）。

#### b．運営管理実績

本投資法人は、本書の日付現在保有するすべての物件について、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に一括委託しています。これによって、物件運営管理における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、迅速かつ良質なサービス提供を図っています。下記「c．稼働率の推移」に記載の通り、平成17年12月末日現在で保有している資産は概ね良好な稼働状況を維持しており、同社のプロパティ・マネジメント業務は現在までのところ期待通りの成果を挙げています。

これらのプロパティ・マネジメント業務と併せて、本投資法人は、本書の日付現在保有する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に対して建物を一括賃貸（マスターリース）し、各テナントとの間で会社を通じた賃貸借関係を構築しています（ただし、神南坂フレーム及び転貸未承諾のテナント分を除きます。）。ケネディクス・グループの会社が賃貸借に介在することによって、テナントにより密着した賃貸管理を行うことができるほか、テナントからの敷金・保証金を本投資法人が実質的に受け入れ、有効に資金活用することができます（注）。

なお、本投資法人は、規模のメリットとケネディクス・グループの交渉力を活かした運営コストの削減にも注力しています。例として、火災保険等については、保険ブローカーの活用により付保内容を向上させながら保険料水準を低下させることに成功しています。また、期中の不動産信託報酬については、運営スキームの省力化や諸契約の定型化等の工夫により極小化を実現しています。更に、建物管理内容とコストの見直しにも着手しています。

（注）本投資法人の保有する多くの投資物件においては、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会社として賃貸借に介在し、エンドテナントへの貸主となり敷金・保証金の返還債務を単独で負担することにより、対象不動産の所有者兼賃貸人である信託銀行（不動産信託受託者）から当該エンドテナント分の敷金・保証金が会社あてリリースされています。更に、本投資法人は、同社の当該返還債務を併存的に引き受けることにより、信託銀行からリリースされる敷金・保証金を自ら受け入れています。平成17年12月末日現在における保有資産（33物件）の敷金・保証金合計約3,092百万円のうち、本投資法人が受け入れた額は約2,235百万円となっています。

#### c．稼働率の推移

上場直後取得資産（29物件）の平均稼働率は、平成17年12月末日現在まで95%を超える水準で安定的に推移しています。また、第1期追加取得資産である2物件（ポルトス・センタービル及び代々木Mビル）は、98%を超える高い平均稼働率を維持しています。第2期取得資産のうち平成17年12月末日までに取得した2物件（以下「第2期取得2物件」といいます。）は、取得時（ベルモードビルは平成17年11月、びなす ひばりが丘は平成17年12月）における稼働率の状態を受け、平成17年12月末日現在において低めの平均稼働率となっています。本投資法人は、これらの各物件について、既存テナント及び新規テナントの動向やニーズを早期に把握し、賃貸市場の繁閑期を見据えた機動的なリーシング活動を行い、稼働率の維持向上を目指します。

<稼働率と賃貸可能面積の推移>

		平成17年 8月末日	平成17年 9月末日	平成17年 10月末日	平成17年 11月末日	平成17年 12月末日
稼働率 (%) (注1)	上場直後取得資産	95.7%	95.7%	96.1%	96.8%	96.6%
	第1期追加取得資産	-	98.7%	98.7%	98.7%	98.7%
	第2期取得2物件	-	-	-	63.2%	73.8%
	取得済資産(注3)	95.7%	96.2%	96.6%	95.6%	93.1%
賃貸可能面積 (㎡) (注2)	オフィスビル	36,699.30	48,219.77	48,219.77	52,036.12	52,036.12
	住宅	27,218.73	27,218.73	27,218.73	27,218.73	40,048.37
	商業施設	4,670.87	5,860.17	5,860.17	5,860.17	5,860.17

(注1) 稼働率は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注2) 賃貸可能面積は、各取得済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済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) 本表では第2期中の平成17年12月末日までに取得済の33物件をいいます。

d. CS戦略に基づくリーシングマネジメント

本投資法人は、各物件のテナントを重要な「顧客」として位置づけ、物件運営にCS(顧客満足度=Customer Satisfaction)の視点を導入し、顧客満足度と物件競争力を高めることで、収益の維持向上を目指します。その一環として、資産運用会社は、CS評価に関する国際的な調査機関である株式会社ジェイ・ディー・パワー アジア・パシフィックと協働し、平成17年12月に保有するすべてのオフィスビルについて入居テナントを対象とする満足度調査を実施しました。

かかる調査は、建物・設備のハード面や管理・運営のソフト面について、約40項目からなるアンケートを各テナントの総務担当者と従業員に対して依頼したものです。

<アンケートの質問項目例>

- ・立地環境
- ・外観、エントランス(デザイン、開閉時間、照明等)
- ・貸室部分(空調、照明、換気、OA対応等)
- ・共用部分(エレベーター、トイレ、給湯室、喫煙スペース、駐車場等)
- ・管理会社の対応
- ・清掃状態
- ・セキュリティ、防災体制
- ・自由回答欄

上記調査の結果、項目毎の満足度が5段階方式で集計され、物件毎に強みと課題を把握することができました。また、自由回答についても率直な意見が多数寄せられ、今後注力すべき点や改善すべき点が明確になりました。

本投資法人は、これらのフィードバックをもとに、費用対効果を考慮しつつ物件毎に適切なメンテナンス工事、バリューアップ工事等の改修工事を実施していきます。本投資法人は、これらの施策を効率的に行うことにより、物件の賃料水準・資産価値の維持向上を図り、収益性を改善し、持続的な内部成長を目指していきます。

なお、第1期及び第2期における代表的な改修工事は、以下の通りです。

物件名称（所在地）	改修工事の内容
日本橋313ビル（東京都中央区）	空調設備の全面リニューアル（個別空調化）等
博多駅前第2ビル（福岡県福岡市）	エントランス、トイレ、洗面所のリニューアル等
相互平河町ビル（東京都千代田区）	メールボックスの大型化、温水洗浄トイレの設置等
サイド田園調布（東京都大田区）	エントランスのリニューアル等

#### （八）資金調達の概要

本投資法人は、平成17年7月20日の公募による投資口の追加発行（75,000口）により、41,868百万円の資金を調達しました。また、平成17年8月1日に複数の金融機関から総額230億円の借入れ（長期借入金190億円、短期借入金40億円）を行い、同日、上場直後取得資産29物件を取得しました。当該借入れは、いずれも無担保・無保証での借入れであり、本投資法人の投資方針や上場直後取得資産の内容に加え、資産運用会社の人材・マネジメント等について、各金融機関から厚い信頼を得た結果と本投資法人は考えています。

その後、本投資法人は、平成17年8月16日の第三者割当による新投資口発行（3,970口）により2,216百万円の資金を調達しました。また、第1期追加取得資産の取得に際しては、総額60億円の短期借入れを行い、第1期末現在の借入金残高は290億円（長期借入金190億円、短期借入金100億円）となりました。その後、第2期取得資産の取得に際して総額130億円の借入れを行い、その結果、本書の日付現在の借入金残高は420億円（長期借入金305億円、短期借入金115億円）となっています。

（注）短期借入金とは1年以下、長期借入金とは1年超の借入れをいいます。以下同じです。

#### （二）業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は、第1期の実績として営業収益1,196百万円、営業利益589百万円、経常利益243百万円、当期純利益242百万円を計上しました。

分配金については、法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）が適用されるように、第1期における当期未処分利益の概ね全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を3,052円としました。

#### 今後の投資運用戦略

##### （イ）マルチパイプラインの活用による外部成長の推進

本投資法人は、資産運用会社独自のネットワークに加え、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（以下、その他ケネディクス株式会社の関連会社等と併せて「ケネディクス・グループ」といいます。）のサポートラインの両面からなる「マルチパイプライン」を活用した物件取得活動を今後も推進していきます。マルチパイプラインを活用した物件取得活動については、後記「2 投資方針（1）投資方針 本投資法人の成長戦略（イ）投資物件の取得方法（外部成長）」をご参照下さい。

サポートラインにより、資産運用会社は、ケネディクス・グループが取り扱う年金ファンド（注）及び私募ファンドが所有する不動産等の不動産情報について優先的に又は第三者に遅れることなく提供を受け、その購入を検討できる権利を確保しています。また、ケネディクス・グループが取り扱う仲介案件（資産運用会社独自のネットワークに基づく案件を除き

ます。)及び自己投資案件については、年金ファンドに次いで購入を検討できる権利を確保しています。物件の取得競争が激化する中では、このサポートラインの活用が、本投資法人の外部成長において大きな役割を果たすものと考えています。

(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。

また、サポートラインのもう一つの役割として、ウェアハウジング機能があります。かかる機能は、資産運用会社独自のネットワークに基づく取得検討物件について、本投資法人の投資基準との整合性や資金調達のタイミング等の理由で売主の希望条件通りには直ちに取得できない場合に、ケネディクス・グループで一時的に取得してもらうことにより時機を逃さず投資物件を確保するものです。これらのウェアハウジング物件については、本投資法人にとって必要な処置や手続が完了した段階で、ケネディクス・グループから本投資法人が優先的に購入できることになっています。ただし、本投資法人は、購入する法的義務を負っていません。

それぞれのパイプライン別取得事例(第2期取得資産及び取得予定資産)は、以下の通りです。

資産運用会社独自のネットワーク	直接取得	KDX船橋ビル(注1)(東京経済圏・オフィスビル) KDX浜町ビル(注2)(東京経済圏・オフィスビル) びなす ひばりが丘(地方経済圏・住宅) コレクション東桜(地方経済圏・住宅)
	ウェアハウジング	ベルモードビル(東京経済圏・オフィスビル) KDX浜松町ビル(注3)(東京経済圏・オフィスビル) KDX南船場第1ビル(注4)(地方経済圏・オフィスビル) 茅ヶ崎ソシエ式番館(東京経済圏・住宅) ZARA天神西通(地方経済圏・商業施設)他
サポートライン		東伸24ビル(東京経済圏・オフィスビル) KDX大森ビル(東京経済圏・オフィスビル) レジデンスシャルマン月島(東京経済圏・住宅) レガール駒沢公園(東京経済圏・住宅)他

(注1)KDX船橋ビルの本書の日付現在の名称は「レランドセンタービル」であり、平成18年10月1日付(予定)で上表の名称に変更されます。

(注2)KDX浜町ビルの本書の日付現在の名称は「浜町花長ビル」であり平成18年10月1日付(予定)で上表の名称に変更されます。

(注3)KDX浜松町ビルの本書の日付現在の名称は「秀和第二浜松町ビル」であり平成19年1月1日付(予定)で上表の名称に変更されます。

(注4)KDX南船場第1ビルの本書の日付現在の名称は「船場モンブランビル」であり平成18年10月1日付(予定)で上表の名称に変更されます。

#### (ロ) 竣工前案件の早期確保

本投資法人は、投資物件の取得競争が激しさを増している昨今の不動産投資環境に鑑み、物件の早期確保にも注力します。具体的には、各ディベロッパーが建設中の物件について未竣工段階で売買契約を締結し、建物完成後に取得することにより、希少性の高い優良な新築物件を早期に確保しつつ好条件で組み込みます。組入れに際しては、売主であるディベロッパーとの協働のもと、仕様・デザイン等の選定に建設段階から積極的に関与し、現場会議へ

の参加等による施工内容の確認を通じて、賃貸需要に見合う競争力のある物件化を図ります。

取得予定資産のうち、資産運用会社独自のネットワークにより取得するコレクション東桜は、建物建設中に売買契約を締結した事例です。

< コレクション東桜の取得スケジュール >

- ・平成16年12月 売主にて建築着工
- ・平成17年 8 月 売主との売買協議開始
- ・平成17年12月 9 日 売買契約の締結
- ・平成18年 3 月10日 建物竣工（売主にて検査済証取得）
- ・平成18年 5 月 1 日 売買代金の決済・引渡し

なお、建物竣工前の物件は、取得面で過当競争を避けることができる一方、工事完工リスク、工事遅延リスク、不動産マーケットリスク等をはじめ、将来におけるリスクが内在します。資産運用会社では、竣工までの工程、売買契約上の諸条件、完成後の建物診断、リーシングの見通し等につき、それぞれ慎重に検証することでこれらのリスクの低減を図ります。

(八) 賃料水準と稼働率の維持及び向上

本投資法人は、収益の源泉となる不動産賃貸収入の構成要素である「賃料水準」と「稼働率」を重視し、その維持又は向上を目指します。物件の運営においては、景気や不動産市場の動向を踏まえた迅速かつ柔軟なリーシングを行うと共に、「顧客であるテナントが満足してこそ収入に結びつく」との考えのもとでテナントの目線に立った活動を行います。

上記の観点から、資産運用会社は、保有する物件の運用において以下のような活動を行います。

- ・CS調査の実施によるテナントニーズの把握及びその改善活動
- ・共用部分の改修や設備のリニューアル等による「顧客満足度」と「物件競争力」の向上
- ・不動産賃貸市場の動向やテナントの要望等を勘案しつつ行う、トレンドとタイミングを逃さず行うテナントの募集活動及び更新活動
- ・賃貸仲介会社との良好な関係構築による賃貸営業力の強化
- ・管理の内容及び水準の見直し

本投資法人は、物件のプロパティ・マネジメント業務を原則としてケネディクス・アドバイザーズ株式会社に一括委託する方針としています。

(二) 財務戦略（デットによる資金調達）

本投資法人は、投資法人債の発行による資金調達手段の多様化と負債の平均残存期間の長期化を実現すべく、平成18年2月28日にムーディーズ・インベスターズ・サービスより発行体格付A3（アウトルック：安定的）を取得しました。本投資法人の投資方針や個別の取得資産及び不動産ポートフォリオのクオリティに加え、上場以来の全額無担保・無保証による借入れ、資産運用会社の人材、ケネディクス・グループによるサポートへの評価等を基に、上場後早期の格付取得を実現しました。

< 格付 >

格付機関	格付内容
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	発行体格付：A3
	アウトルック：安定的



本投資法人は、以下の通り、上場直後から本書の日付現在まで全額無担保・無保証での借入れを行い、機動的な資金調達を実現しています。また、金利上昇リスクへの対応策として、本書の日付現在金利スワップの活用により、変動金利による長期借入金の全額につき金利固定化を行っています。

本投資法人は、今後もこれまでと同様、無担保・無保証での借入れを行うとともに、金利動向に応じて借入金の金利固定化を適時実施していきます。

< 上場当初からの全額無担保借入れ - 機動的な資金調達を実現 >

	無担保借入金残高 (億円)
上場直後 (平成17年8月1日)	230
第1期末 (平成17年10月末日)	290
本書の日付現在	420

< 借入金の金利固定化 - 金利上昇リスクの回避 >

(本書の日付現在)

	借入金残高 (億円)	比率(%) (注2)
固定金利借入れ(注1)	305	72.6
変動金利借入れ	115	27.3

(注1) 金利スワップの活用により金利を固定化している借入れも含まれます。

(注2) 比率は、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

更に、本投資法人は、以下の通り、借入金の返済期限を分散することにより、リファイナンスリスクを軽減するとともに、長期借入金での調達比重を高めることで借入金の平均残存期間の長期化を目指しています。

本投資法人は、今後も、返済期限の分散及び平均残存期間の長期化を重視した負債調達を行うことにより、安定的な財務運営を目指します。

< 借入金の返済期限の分散 - リファイナンスリスクの軽減 >

(本書の日付現在)

返済期限	借入金残高 (億円)
平成18年中	110
平成19年中	20
平成20年中	150
平成21年中	45
平成22年中	95

(注) 各年に返済期限が到来する借入金額を示しています。

< 負債の平均残存期間の長期化 - 安定的な財務運営 >

	長期借入金残高 (億円)(注)	短期借入金残高 (億円)	借入金残高合計 (億円)
上場直後 (平成17年8月1日)	190	40	230
第1期末 (平成17年10月末日)	190	100	290
本書の日付現在	305	115	420

(注) 長期借入金は、金利スワップの活用等により金利をすべて固定化しています。

(ホ) 情報開示

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

一般募集における財務上の特徴

本投資法人では、「投資口の追加発行は、総資産額(注)に対する借入金及び投資法人債の合計額の割合(有利子負債比率)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する」という基本方針のもと、一般募集においては、以下の対応を予定しています。

(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、このうち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。

(イ) ウェアハウジングの積極的活用

投資基準との整合性や資金調達の時機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、ウェアハウジング機能を活用し、取得機会を優先的に確保し、タイミングを逃さない物件取得を図ります。

(ロ) 第3期における取得予定資産からの収入の最大化

上記ウェアハウジング機能の活用に加え、一般募集に係る手取金に借入金及び手元資金を合わせて平成18年5月1日(予定)に取得予定資産をすべて購入することにより、第3期における取得予定資産からの収入の最大化を図ります。

平成18年4月19日～同月21日 (上記のいずれかの日)	一般募集に係る発行価格決定日
平成18年4月25日	第2期分配金権利落日
平成18年5月1日	第3期運用期間開始日
	取得予定資産の取得予定日
	一般募集の払込期日
	借入実行予定日

(ハ) 有利子負債比率のコントロール

本投資法人は、上場直後230億円の借入れを行い、その後、追加物件の取得に合わせて追加借入れを行い、本書の日付現在の借入金は420億円まで増加しています。一般募集による投資口の追加発行とともに追加借入れを行い、取得予定資産を取得することにより、有利子負債比率の大幅な変動を回避する方針です。

(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、投信法に基づき設立された投資法人であり、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。

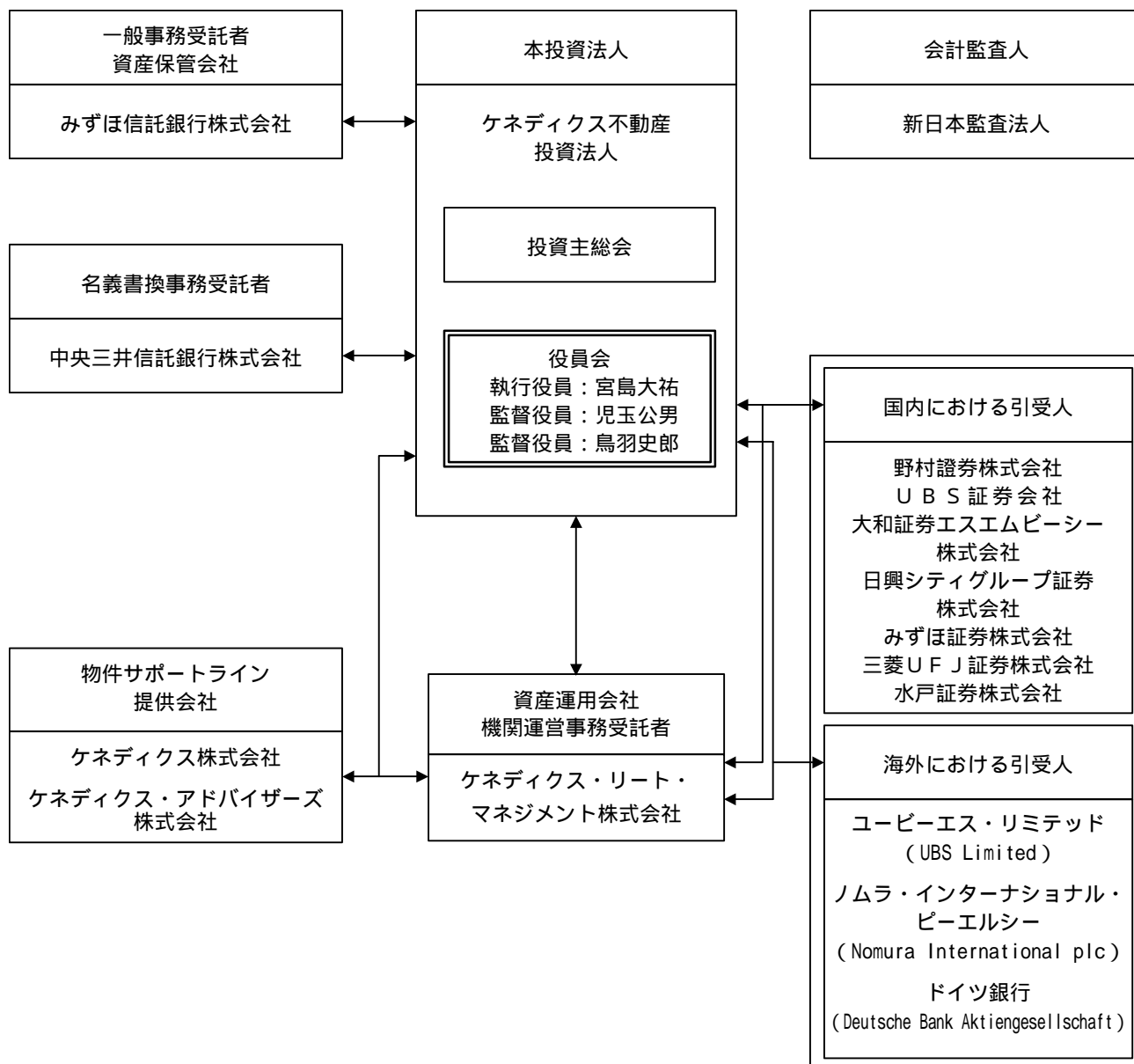
投資法人の業務の執行は、執行役員により行われます。執行役員は、投資法人を代表します。また、執行役員の職務の執行を監督する機関として、監督役員が存在します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、投資法人には、会計監査を行う者として、会計監査人が存在します。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人は、いずれも投資主総会において選任されます（ただし、設立の際には投資口申込証に記載された者が選任されたものとみなされます。）。投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

グローバル・オファリングにおけるジョイント・グローバル・コーディネーターは、  
 UBS証券会社及び野村證券株式会社です。

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
国内における引受人	野村證券株式会社 UBS証券会社 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UFJ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、本投資証券の国内における買取引受けを行います。
海外における引受人	ユービーエス・リミテッド （UBS Limited） ノムラ・インターナショナル・ピーエルシー （Nomura International plc） ドイツ銀行 （Deutsche Bank Aktiengesellschaft）	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、International Purchase Agreement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、本投資証券の海外における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）

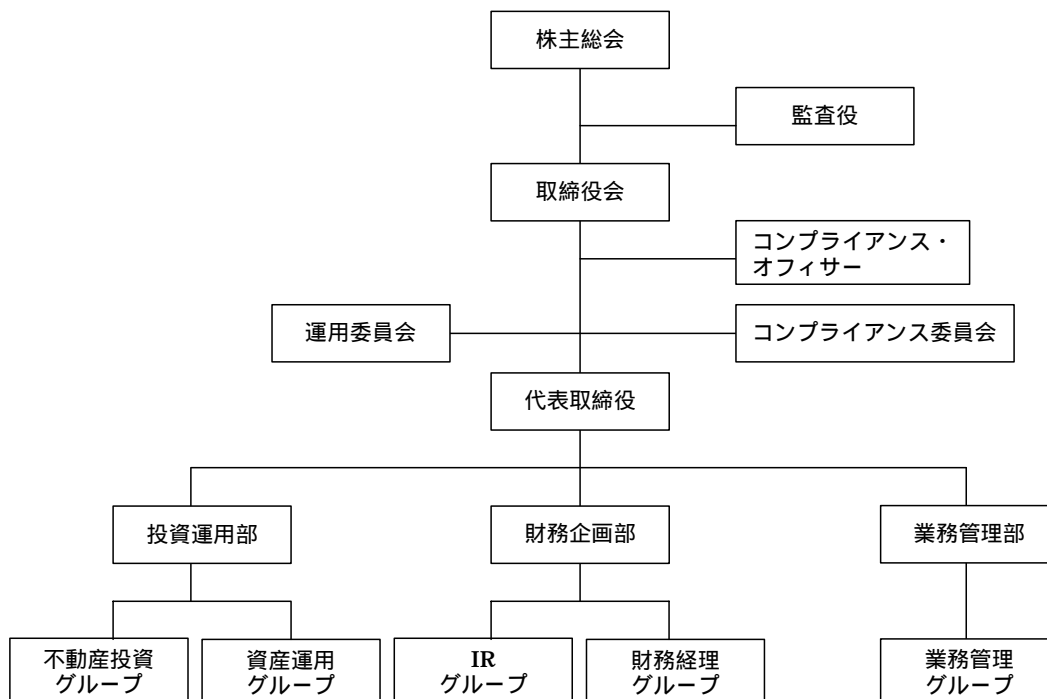
#### (八) 会計監査人

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>・ 本投資法人の運用資産の賃貸及び管理等に関する事項の審議並びに決議</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>・ 本投資法人の開示書類に関する審議及び決議</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（2）利害関係人との取引制限 利害関係取引規程」に定義される。以下同じ。）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。

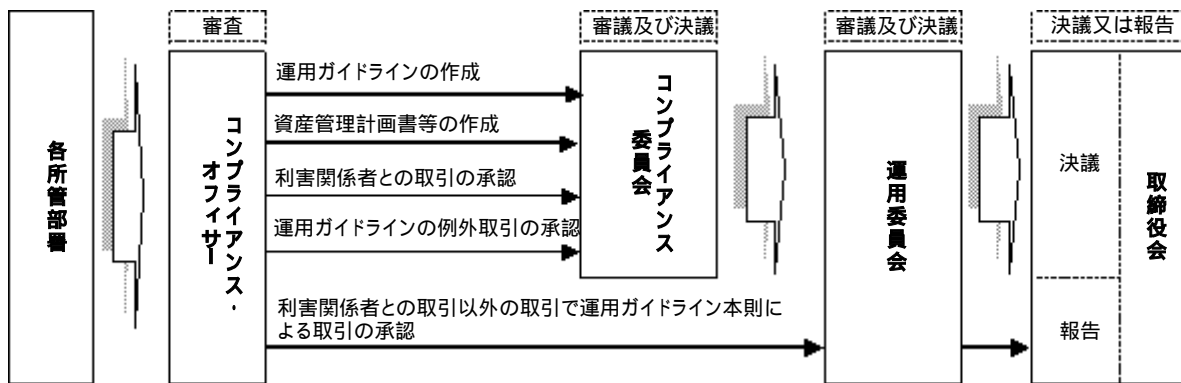
投資運用の意思決定機構

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、所定の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、運用委員会で審議及び決議され、必要に応じてコンプライアンス委員会及び取締役会で審議及び決議され、

(5) 【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額	44,285百万円
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	79,370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。

払込年月日	摘要	発行済投資口総数 (口)		出資総額(百万円)		備考
		増減数	残高	増減額	残高	
平成17年5月6日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成17年7月20日	公募増資	75,000	75,400	41,868	42,068	(注2)
平成17年8月16日	第三者割当増資	3,970	79,370	2,216	44,285	(注3)

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

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

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

(6) 【主要な投資主の状況】

(平成17年10月末日現在)

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口に 対する所有投資 口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	10,495	13.22
ゴールドマン・サックス・インター ナショナル	東京都港区六本木六丁目10番1号	5,678	7.15
ケネディクス株式会社	東京都港区新橋二丁目2番9号	3,970	5.00
日本マスタートラスト信託銀行株式 会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	2,705	3.40
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	東京都品川区東品川二丁目3番14号	2,665	3.35
ルクセンブルグ オフショア ジャ スティックレンディング アカウ ント	東京都中央区日本橋兜町6番7号	2,249	2.83
宗教法人妙道会教団	大阪府大阪市天王寺区松ヶ鼻町4番 34号	2,000	2.51
株式会社南都銀行	奈良県奈良市橋本町16番地	1,963	2.47
エイアイユーインシュアランスカン パニーオーアールディー4 レン ディング	東京都品川区東品川二丁目3番14号	1,500	1.88
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	1,485	1.87
合計		34,710	43.73

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

(所有者別状況)

(平成17年10月末日現在)

区分	投資口の状況				
	金融機関 (証券会社含む)	その他の国 内法人	外国法人・個人	個人・その他	計
投資主数(人)	149	172	30	6,784	7,135
投資主数の割合(%) (注)	2.08	2.41	0.42	95.08	100.00
所有投資口数(口)	38,862	9,837	12,682	17,989	79,370
所有投資口数の割合(%) (注)	48.96	12.39	15.97	22.66	100.00

(注) 比率は、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。



## 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の理念と人材を受け継ぐ資産運用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。

（注）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。

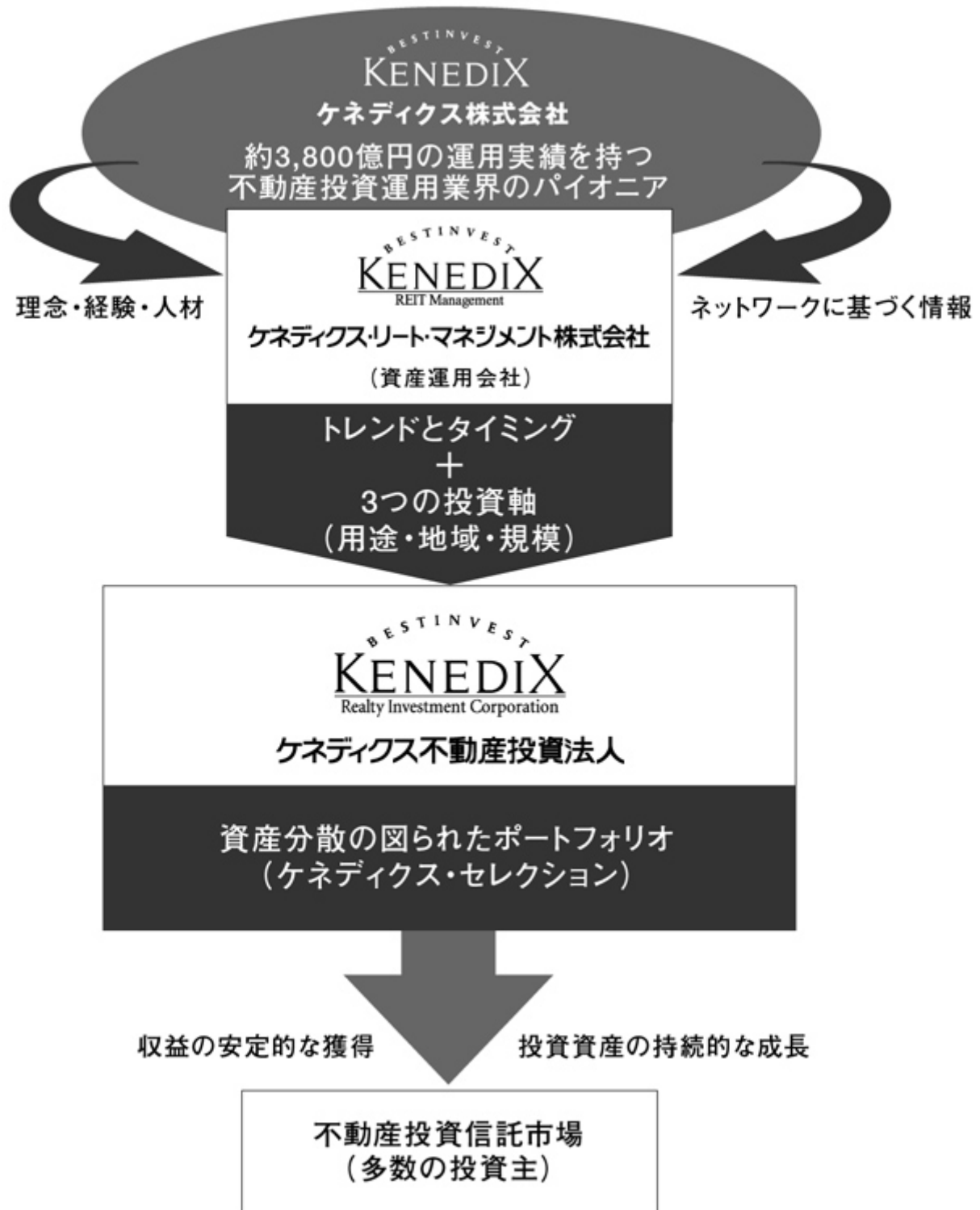
以上のような不動産運用に対する方針のもと、本投資法人は、「ケネディクス・セレクション」と呼ばれる資産分散の図られたポートフォリオを構築していきます。

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 >

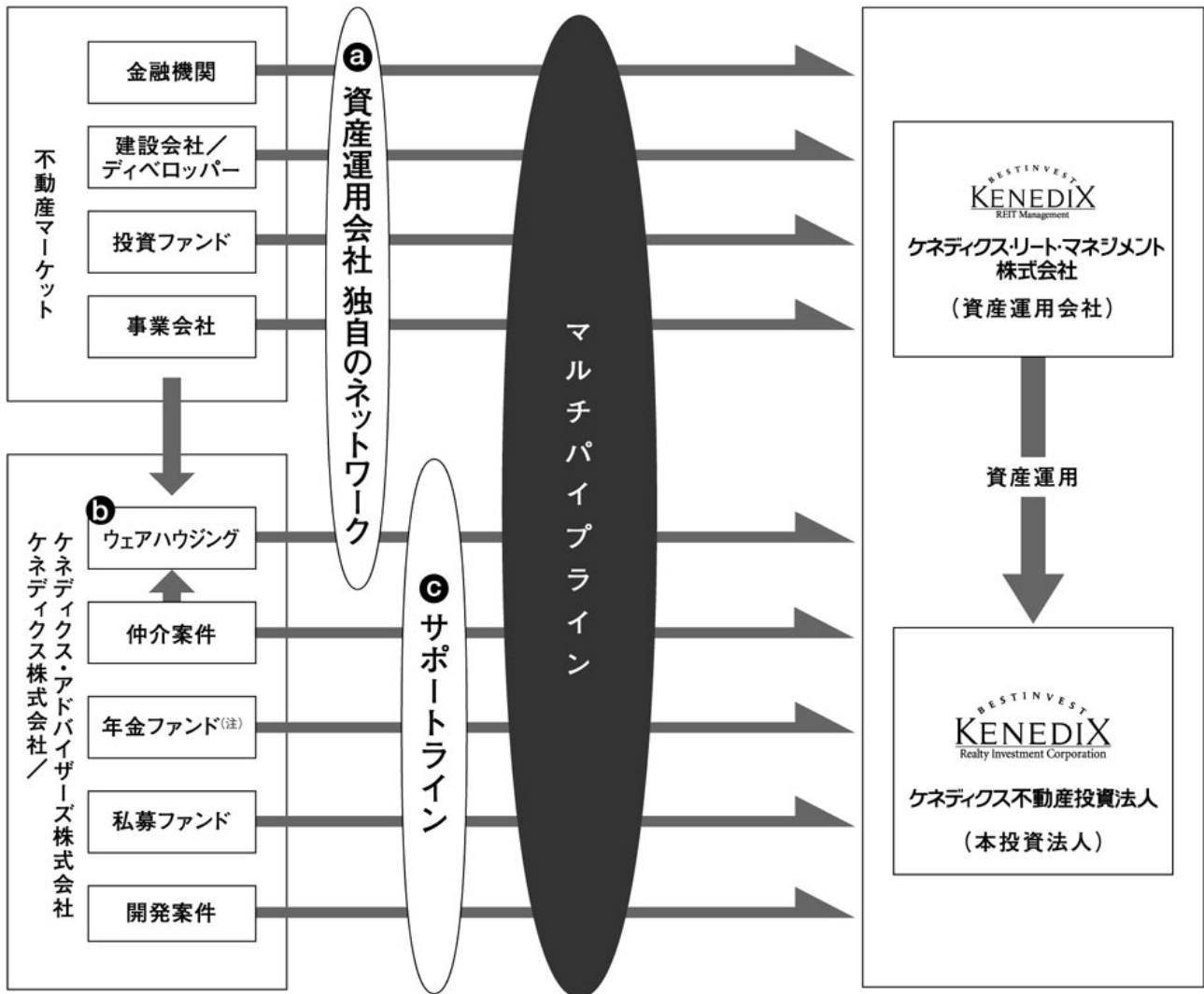


本投資法人の成長戦略

(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た上で、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。

c．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り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。

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 (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（インセンティブ型）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、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、本書の日付現在保有するすべての物件のプロパティ・マネジメント業務について、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社に一括委託しています。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、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。

(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

・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等の運用実績等 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等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17年1月1日 至 平成17年12月31日）	従業員数（名）（注3）
不動産投資アドバイザー事業	8,189,702	11
アセットマネジメント事業	4,512,973	59
債権投資マネジメント事業	1,255,846	33
全社（共通）（注2）	-	12
合計	13,958,522	115

（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、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社、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・デベロップメント株式会社、その他33社を指します。ケネディクス株式会社の決算期は毎年12月末です。

（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に記載しています。

（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17年12月末日現在）。

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等の運用実績等 ケネディクス株式会社の投資用不動産開発への取組み（事業規模）」をご参照下さい。）。

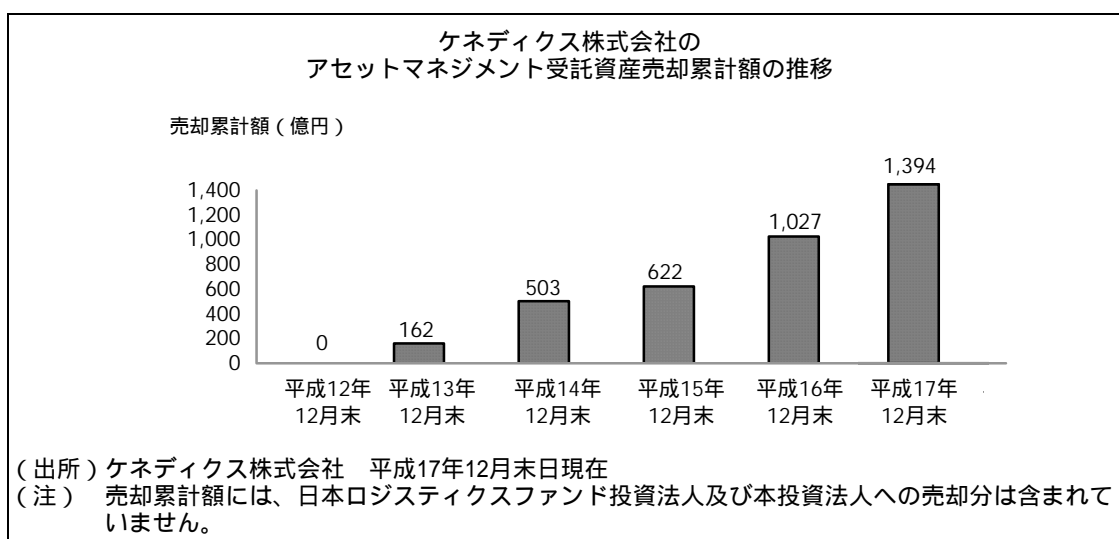
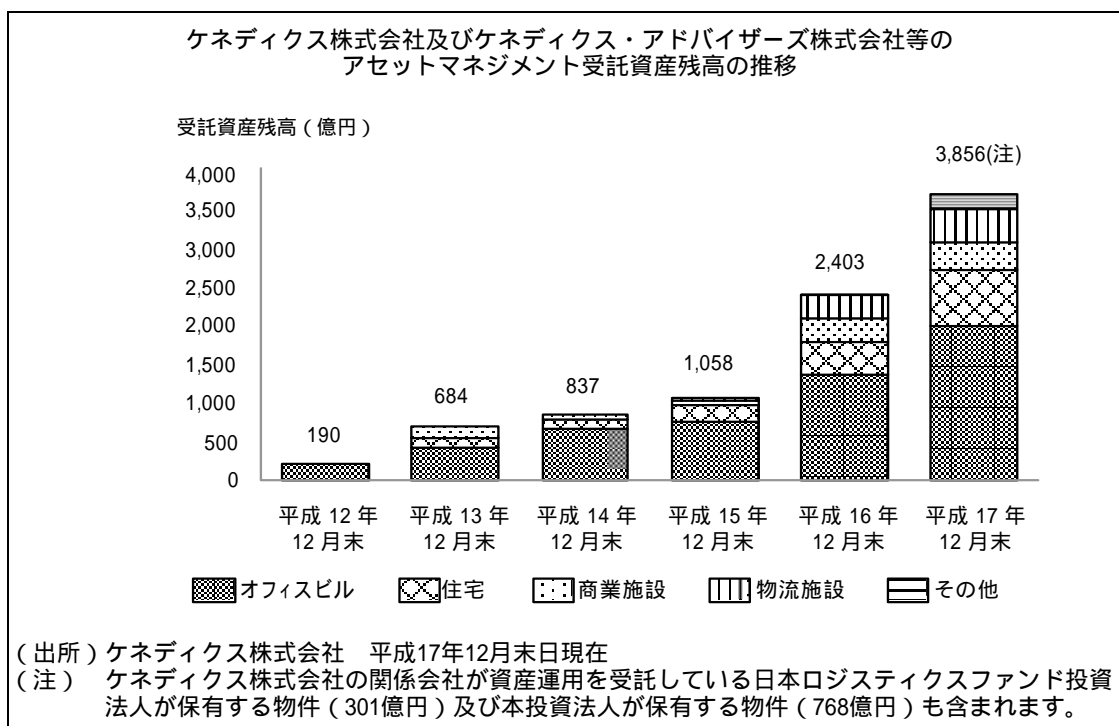
<ケネディクス株式会社の沿革>

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商号変更
平成17年10月	開発事業部を設立

・ケネディクス・アドバイザーズ株式会社の概要

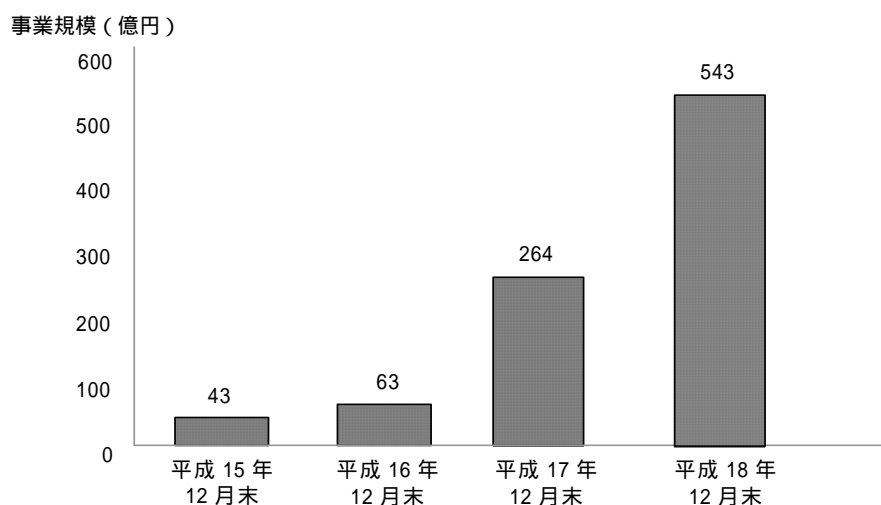
ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、主に年金ファンドの運営管理会社として平成15年11月28日に設立されました。なお、平成17年5月1日にケイダブリュー・ペンションファンド・アドバイザーズ株式会社からケネディクス・アドバイザーズ株式会社に商号変更しています。ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、ケネディクス株式会社の100%出資子会社であり、年金ファンドの運営管理業務を行う投資運用部、業務管理部及び本投資法人のプロパティ・マネジメント業務を行う専従の部署であるリート運用部の3部門で組織されています。

・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等の運用実績等





ケネディクス株式会社の  
投資用不動産開発への取組み（事業規模）



（出所）ケネディクス株式会社 平成18年2月末日現在

（注1）事業規模とは、不動産開発案件の取得価格又は予定取得価格をいい、開発案件の竣工年に一括して計上しています。

（注2）平成18年12月末の数値は、平成18年1月末日現在の想定値です。

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  
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、住居系物件	平成15年11月
2号	オフィスビル	平成15年11月
3号	オフィスビル、住居系物件	平成16年4月
4号	住居系物件、オフィスビル	平成16年9月
5号	住居系物件、オフィスビル	平成17年3月
6号	住居系物件、オフィスビル	平成17年7月
7号	住居系物件、オフィスビル	平成17年8月

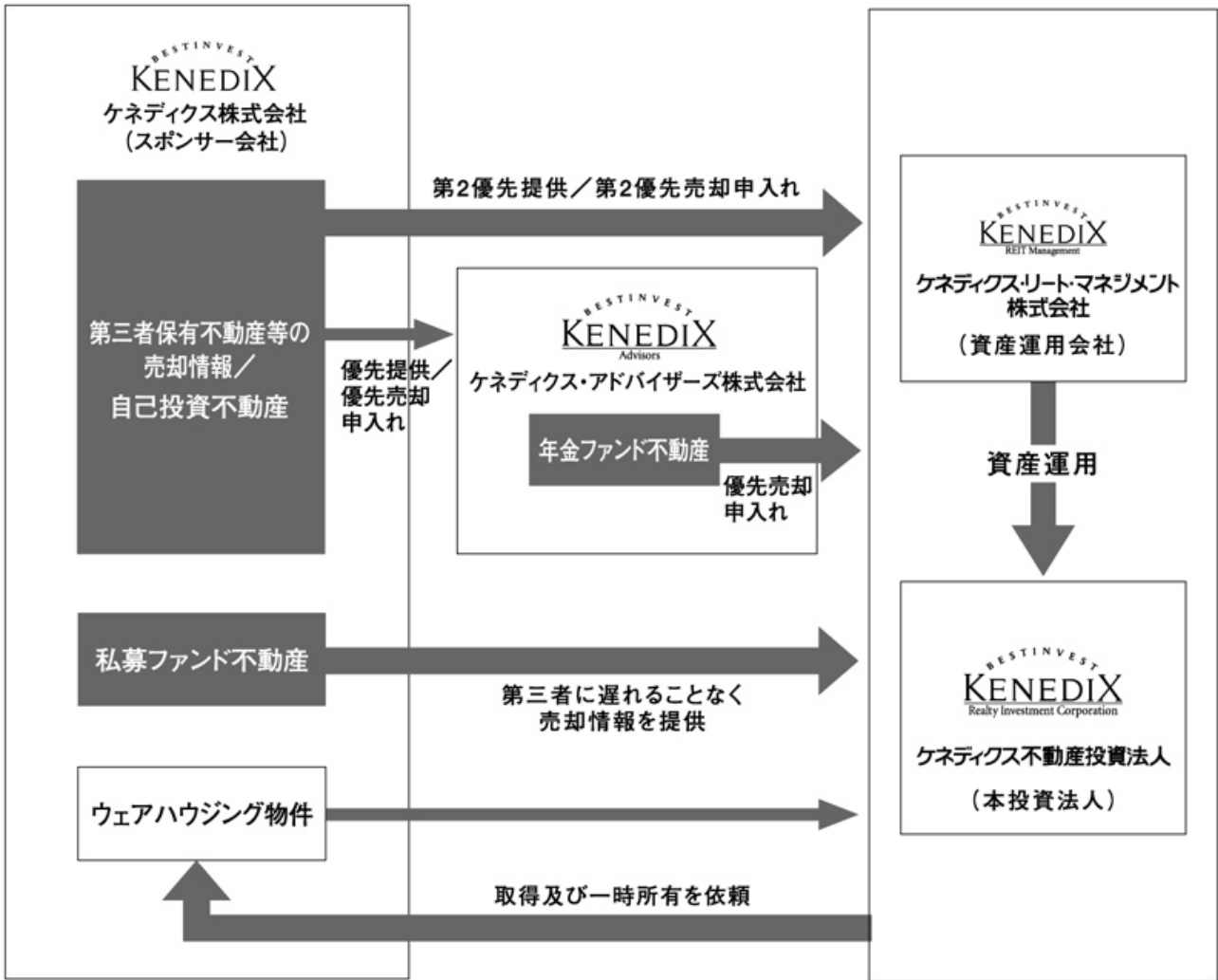
（出所）ケネディクス株式会社 平成18年2月末日現在

（注）本投資法人は、平成17年8月1日に1号及び3号ファンドが保有していた全物件を取得しており、また、平成18年5月1日に2号ファンドが保有している全物件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の申し入れを行いません。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、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又はケネディクス株式会社が全額出資する法人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、中規模オフィスビルを中心とした運営管理ノウハウやリーシング、管理、工事面での幅広いネットワーク等を勘案し、本書の日付現在保有するすべての物件のプロパティ・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委託しています。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せん。

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、対象不動産の所有者兼賃貸人である信託銀行から、エンドテナントの敷金・保証金等のキャッシュリリースを受けて効率的な資産運用が可能になるとともに、不動産信託報酬の軽減を図ることもできます。

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も連動させた報酬体系（インセンティブ型）とします（注）。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	主として繁华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の総額で除したものをいいます。

なお、商業施設については、主として繁华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の総額で除したものをいいます。

(ハ) 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、ゴミ収集場等)</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（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）等、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>

権利関係	<p>(2) 区分所有建物及びその敷地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・改良行為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>・処分を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> <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> </ul> <p>(3) 借地権付建物</p> <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。その後の改正を含みます。）又は借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）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> <p>(4) 借地権が設定された土地（底地）</p> <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> <p>(5) 境界</p> <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> <p>(6) 用益権や越境物等</p> <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> <p>(7) その他</p> <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>
------	---

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	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。

(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、コンプライアンス委員会及び運用委員会の審議・決議及び取締役会の決議を経た後に、各営業期間開始後2か月以内に投資法人宛に提出します。

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、実務担当者によるミーティングを定期的に(原則として毎週)実施し、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に(原則として毎月)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、定期的に(原則として営業期間毎)、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。

## (二) 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

- (イ) 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。
- (ロ) 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。
- (ハ) 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。
- (ニ) 耐震補強が必要な建物については、テナントの営業状況に配慮しつつ、補強工事を速やかに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（注）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収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を行う取引に関する開示を行います。後記「7 管理及び運営 (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。

#### (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号に定めるものをいいます。）
- 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 . 金融先物取引に係る権利（投信法施行令第 3 条第13号に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、一般募集の対象となる本投資証券の発行により調達する手取金、借入金及び手元資金によって、取得予定資産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58,033百万円です。本投資法人は、取得予定資産について、それぞれの現所有者（本書の日付現在で信託設定されていない資産については信託予定不動産の現所有者。以下同じです。）との間で、平成18年4月3日に各信託受益権に関する信託受益権売買契約（注1）を締結しています。B-31コレクション東桜の現所有者である株式会社ウッドフレンズを除く取得予定資産の現所有者は、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（注2）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18年4月3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) B-31コレクション東桜については、平成17年12月9日に売買契約を締結しています。

(注2) 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を指します。

#### (イ) 取得予定資産についての投資戦略

本投資法人は、本投資法人の投資方針に基づき、近年のトレンドを見定めた上で、東京経済圏の中規模オフィスビルへの重点投資、人口及び世帯数が増加している都市の住宅への選別投資の2点を中心とした投資を行います。

##### a. 東京経済圏の中規模オフィスビルへの重点投資

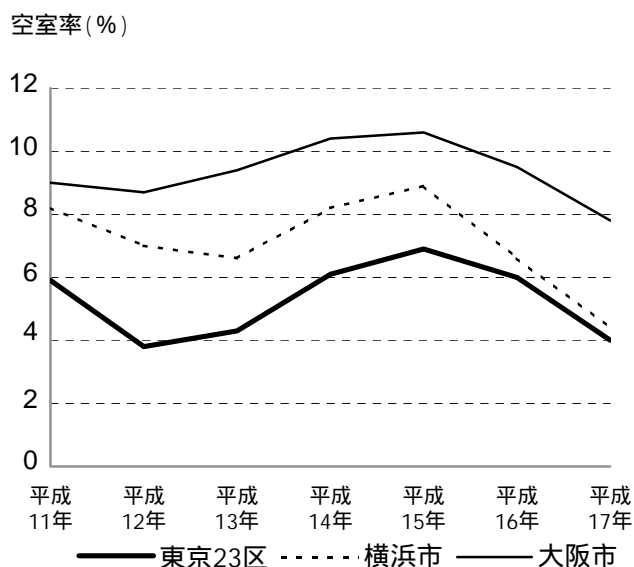
本投資法人は、以下のトレンドを踏まえて、東京経済圏の中規模オフィスビルに軸足を置いた投資を行います。

- ・ オフィスビル市況に改善傾向が見られること
- ・ ビジネス拠点が東京経済圏に集中する傾向が続いていること
- ・ 民営事業所の中で中規模事業所の占める比率が高いこと

- ・ オフィスビル市況に改善傾向が見られること

オフィスビル賃貸市場では、景気回復を受けた事務所の新設や増床ニーズの高まり等から、東京都心部を中心にここ数年で平均空室率が低下し、オフィス需要の強さが現れ始めています。また、オフィス賃料の水準については、平成17年に主要都市圏で平均賃料の下落幅が低下し、一部地域では上昇に転じているデータも発表されています。

#### <市場のオフィスビル空室率の推移>



(出所) 下記資料を基に資産運用会社作成。

平成11年～

平成16年：株式会社生駒データサービスシステム「不動産白書」（2000年～2005年の各年版）

平成17年：同社「オフィスマーケットレポート2006 Winter」

(注1) 株式会社生駒データサービスシステムは、昭和62年に設立された不動産の調査・コンサルティング会社であり、全国のオフィスデータベースを基に、オフィス市況レポートを定期的に刊行しています。

(注2) 上記空室率は、株式会社生駒データサービスシステムが各市区内で設定した主要オフィスゾーンにおける、同社が調査した各年12月時点の平均空室率を表しています。各市区内に存在するすべての物件の空室率を示すものではありません。

< 都市圏別 オフィス賃料指数の推移 >

	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年
東京圏 前年比変動率	117.5	112.7 - 4.1%	111.7 - 0.9%	110.8 - 0.7%	106.7 - 3.7%	105.5 - 1.2%	104.9 - 0.5%	102.6 - 2.2%	99.3 - 3.2%	96.0 - 3.3%	100.0 4.1%
大阪圏 前年比変動率	149.1	142.5 - 4.4%	141.6 - 0.6%	139.8 - 1.3%	134.3 - 3.9%	127.6 - 5.0%	120.6 - 5.5%	113.0 - 6.3%	106.6 - 5.6%	101.4 - 4.9%	100.0 - 1.4%
名古屋圏 前年比変動率	98.9	97.8 - 1.1%	96.8 - 1.0%	94.9 - 1.9%	92.0 - 3.0%	90.5 - 1.6%	90.3 - 0.2%	90.0 - 0.3%	89.3 - 0.8%	88.9 - 0.5%	100.0 12.5%
三大都市圏以外 前年比変動率	128.6	126.7 - 1.5%	125.3 - 1.1%	123.2 - 1.6%	119.9 - 2.7%	116.5 - 2.8%	113.2 - 2.8%	109.3 - 3.4%	105.9 - 3.2%	102.0 - 3.7%	100.0 - 1.9%
全国 前年比変動率	126.3	121.4 - 3.9%	120.6 - 0.6%	119.2 - 1.2%	114.9 - 3.6%	112.1 - 2.5%	109.7 - 2.2%	106.0 - 3.4%	102.0 - 3.7%	98.3 - 3.7%	100.0 1.8%

(出所) 財団法人日本不動産研究所「全国賃料統計」

(注1) 財団法人日本不動産研究所は、昭和34年に創立された不動産の総合調査研究機関であり、不動産の鑑定評価、コンサルティング、調査研究等の事業を展開しています。

(注2) 賃料指数は、平成17年を100とした各年9月現在の指数を表しています。

・ビジネス拠点が東京経済圏に集中する傾向が続いていること

都道府県別の法人所得金額を比較した場合、東京経済圏を構成する1都3県（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）の合計は全国の約51%を占めており、ビジネス拠点が東京経済圏に集中する傾向が続いていることがわかります。また、東京経済圏の中でも東京都は約44%とその大半を占め、ビジネスの中核として今後もオフィス需要が堅調に推移することが見込まれます。

< 都道府県別の法人所得（法定事業年度分） >

		平成16年度 法人所得		平成12年度 法人所得	
		金額（百万円）	比率	金額（百万円）	比率
全国		40,553,414	100.0%	39,683,046	100.0%
東京経済圏		20,716,722	51.1%	19,525,610	49.2%
地方経済圏		19,836,692	48.9%	20,157,436	50.8%
1	東京都	17,882,891	44.1%	17,145,469	43.2%
2	大阪府	4,840,746	11.9%	5,127,125	12.9%
3	愛知県	3,659,079	9.0%	2,904,905	7.3%
4	神奈川県	1,611,815	4.0%	1,260,866	3.2%
5	福岡県	1,143,871	2.8%	1,063,721	2.7%
6	兵庫県	911,564	2.2%	816,397	2.1%
7	静岡県	760,973	1.9%	741,813	1.9%
8	北海道	740,631	1.8%	822,905	2.1%
9	埼玉県	695,797	1.7%	625,481	1.6%
10	京都府	666,560	1.6%	912,594	2.3%
11	広島県	613,373	1.5%	542,860	1.4%
12	千葉県	526,219	1.3%	493,794	1.2%

（出所）国税庁情報を基に資産運用会社作成。

（注） 比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

・ 民営事業所の中で中規模事業所の占める比率が高いこと

東京都を例にとり、従業者規模別の事業所数、従業者数を見ると、従業者規模が99人以下の事業所数が全体の98%程度を占めています。このように、中規模オフィスビルへのニーズが高いテナントはオフィス市場の中でも幅広いターゲット層であり、物件の競争力や運営力次第でより安定的な需要を得ることができると考えられます。また、中規模オフィスビルへのニーズが高いテナントは移転や拡張に伴う入退去の回転率が比較的高いため、賃料水準を景気動向に連動させやすいという特徴も持っています。

< 従業者規模別の事業所数、従業者数（東京都） >

事業所の規模 (従業者規模)	事業所数(件)		従業者数(人)	
	件数	比率	人数	比率
1～9人	521,587	78.5%	1,753,784	22.6%
10～29人	100,857	15.2%	1,625,728	21.0%
30～99人	32,031	4.8%	1,591,506	20.5%
100人以上他(注1)	10,087	1.5%	2,781,586	35.9%
合計	664,562	100.0%	7,752,604	100.0%

(出所) 平成16年東京都事業所・企業統計調査報告(東京都総務局統計部)を基に資産運用会社作成。

(注1) 他からの派遣・下請従業者のみの事業所の事業所数695件(0.1%)を含みます。

(注2) 比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

・ 本投資法人のオフィスビルポートフォリオ

取得済資産(15物件)、取得予定資産(10物件)及びその合計25物件の特徴(地域、規模、立地、平均築年数)を整理すると、以下の通りになります。

( ) オフィスビル：地域

地域	取得済資産(15物件)			取得予定資産(10物件)			取得予定資産の取得後(25物件)			
	取得価格の総額(百万円) (注2)	投資比率 (注3)	物件数	取得予定価格の総額 (百万円) (注2)	投資比率 (注3)	物件数	取得(予定)価格の総額 (百万円) (注2)	投資比率 (注3)	物件数	
東京経済圏	東京23区	39,017	80.8%	12	19,020	63.3%	6	58,037	74.1%	18
	都心5区 (注1)	35,780	74.1%	10	15,520	51.7%	5	51,300	65.5%	15
	その他18区	3,237	6.7%	2	3,500	11.6%	1	6,737	8.6%	3
	神奈川県	0	0.0%	0	7,820	26.0%	2	7,820	9.9%	2
	千葉県	2,252	4.6%	1	0	0.0%	0	2,252	2.8%	1
	小計	41,269	85.4%	13	26,840	89.4%	8	68,109	87.0%	21
地方経済圏	大阪府	5,570	11.5%	1	3,170	10.5%	2	8,740	11.1%	3
	福岡県	1,430	2.9%	1	0	0.0%	0	1,430	1.8%	1
	小計	7,000	14.5%	2	3,170	10.5%	2	10,170	12.9%	4
	合計	48,269	100.0%	15	30,010	100.0%	10	78,279	100.0%	25

(注1) 都心5区とは、東京都千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区を指します。

(注2) 金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 投資比率とは、取得(予定)価格の総額に対する当該分類毎の資産の取得(予定)価格の総額の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

( ) オフィスビル：規模

延床面積(一棟の建物全体)	取得済資産(15物件)		取得予定資産(10物件)		取得予定資産の取得後(25物件)	
	投資比率	物件数	投資比率	物件数	投資比率	物件数
500坪未満	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0
500坪以上1,000坪未満	13.5%	4	0.0%	0	8.3%	4
1,000坪以上3,000坪未満	74.9%	10	100.0%	10	84.5%	20
3,000坪以上	11.5%	1	0.0%	0	7.1%	1
合計	100.0%	15	100.0%	10	100.0%	25

(注) 投資比率とは、取得(予定)価格の総額に対する当該分類毎の資産の取得(予定)価格の総額の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

( ) オフィスビル：立地

最寄駅からの所要時間(徒歩)	取得済資産(15物件)		取得予定資産(10物件)		取得予定資産の取得後(25物件)	
	投資比率	物件数	投資比率	物件数	投資比率	物件数
1分	23.8%	2	36.0%	3	28.5%	5
2分~4分	47.4%	7	37.8%	5	43.7%	12
5分~7分	23.5%	5	26.0%	2	24.5%	7
8分以上	5.0%	1	0.0%	0	3.1%	1
合計	100.0%	15	100.0%	10	100.0%	25

(注) 投資比率とは、取得(予定)価格の総額に対する当該分類毎の資産の取得(予定)価格の総額の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

( ) オフィスビル：平均築年数

取得済資産(15物件)	取得予定資産(10物件)	取得予定資産の取得後(25物件)
17.2年	15.2年	16.5年

(注) 平均築年数は、平成18年3月末日を基準とした、取得(予定)価格に基づく加重平均築年数を記載しています。

b. 人口及び世帯数が増加している都市の住宅への選別投資

・本投資法人は、収益の安定性を確保し、また、ポートフォリオの用途分散を図る観点から、賃料水準に相対的な安定感のある（ボラティリティが低い）賃貸住宅への投資も一定割合で行います。住宅への投資にあたっては、人口及び世帯数が増加している主要都市を中心に競争力のある物件を選別します。

< 主要都市別人口の推移 >

都市		平成17年の人口 (人)	構成比 (注)	平成12年からの 増加数(人)	増加率 (注)
全国		127,756,815	100.0%	830,972	0.7%
東京経済圏		34,471,652	27.0%	1,053,286	3.2%
地方経済圏		93,285,163	73.0%	222,314	0.2%
1	東京23区	8,483,050	6.6%	348,362	4.3%
2	横浜市	3,579,133	2.8%	152,482	4.4%
3	大阪市	2,628,776	2.1%	30,002	1.2%
4	名古屋市	2,215,031	1.7%	43,474	2.0%
5	札幌市	1,880,875	1.5%	58,507	3.2%
6	神戸市	1,525,389	1.2%	31,991	2.1%
7	京都市	1,474,764	1.2%	293	0.0%
8	福岡市	1,400,621	1.1%	59,151	4.4%
9	川崎市	1,327,009	1.0%	77,104	6.2%
10	さいたま市	1,176,269	0.9%	42,969	3.8%
11	広島市	1,154,595	0.9%	20,461	1.8%
12	仙台市	1,024,947	0.8%	16,817	1.7%
13	北九州市	993,483	0.8%	17,988	1.8%
14	千葉市	924,353	0.7%	37,189	4.2%
15	堺市	831,111	0.7%	1,475	0.2%

(出所) 平成17年国勢調査の速報値(総務庁統計局)より資産運用会社作成。

(注) 比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

< 都市圏別 共同住宅賃料指数の推移 >

	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年
東京圏 前年比変動率	112.0	109.5 - 2.2%	108.3 - 1.1%	107.3 - 0.9%	105.7 - 1.5%	104.4 - 1.3%	103.5 - 0.9%	102.8 - 0.7%	101.5 - 1.3%	100.2 - 1.2%	100.0 - 0.2%
大阪圏 前年比変動率	122.5	119.9 - 2.1%	119.2 - 0.6%	116.9 - 2.0%	113.8 - 2.6%	110.2 - 3.2%	107.5 - 2.4%	105.0 - 2.4%	102.8 - 2.1%	100.9 - 1.9%	100.0 - 0.9%
名古屋圏 前年比変動率	108.2	106.5 - 1.6%	105.0 - 1.4%	103.2 - 1.6%	101.4 - 1.8%	101.4 0.0%	100.4 - 1.0%	100.2 - 0.2%	100.1 - 0.1%	100.1 - 0.1%	100.0 0.0%
三大都市圏以外 前年比変動率	110.1	109.2 - 0.8%	108.7 - 0.4%	107.5 - 1.1%	106.5 - 0.9%	105.3 - 1.1%	104.5 - 0.8%	103.5 - 1.0%	102.1 - 1.3%	100.8 - 1.3%	100.0 - 0.8%
全国 前年比変動率	112.9	111.0 - 1.6%	110.3 - 0.7%	108.8 - 1.3%	107.2 - 1.5%	105.6 - 1.5%	104.4 - 1.1%	103.3 - 1.1%	101.9 - 1.4%	100.6 - 1.3%	100.0 - 0.6%

(出所) 財団法人日本不動産研究所「全国賃料統計」

(注1) 財団法人日本不動産研究所は、昭和34年に創立された不動産の総合調査研究機関であり、不動産の鑑定評価、コンサルティング、調査研究等の事業を展開しています。

(注2) 賃料指数は、平成17年を100とした各年9月現在の指数を表しています。

・本投資法人の住宅ポートフォリオ

取得済資産(18物件)、取得予定資産(15物件)及び住宅2物件売却後の合計31物件の特徴(地域、物件タイプ、平均築年数)を整理すると、以下の通りになります。

( ) 住宅：地域

地域	取得済資産(18物件) (住宅2物件売却前)			取得予定資産(15物件)			取得予定資産の取得後(31物件) (住宅2物件売却後)			
	取得価格の総額 (百万円)	投資比率	物件数	取得予定価格 の総額 (百万円)	投資比率	物件数	取得(予定) 価格の総額 (百万円)	投資比率	物件数	
東京経済圏	東京 東京23区	17,190	82.6%	14	16,263	66.8%	9	31,745	73.1%	21
	その他首都圏 横浜市・ 茅ヶ崎市	945	4.5%	1	1,160	4.7%	1	2,105	4.8%	2
	小計	18,135	87.2%	15	17,423	71.5%	10	33,850	77.9%	23
地方経済圏	北海道 札幌市	1,800	8.6%	1	0	0.0%	0	1,800	4.1%	1
	中部 名古屋市	851	4.0%	2	1,264	5.1%	1	2,115	4.8%	3
	近畿 芦屋市・ 茨木市	0	0.0%	0	3,930	16.1%	2	3,930	9.0%	2
	九州 福岡市	0	0.0%	0	1,726	7.0%	2	1,726	3.9%	2
小計	2,651	12.7%	3	6,920	28.4%	5	9,571	22.0%	8	
合計	20,786	100.0%	18	24,343	100.0%	15	43,421	100.0%	31	

(注) 投資比率とは、取得(予定)価格の総額に対する当該分類毎の資産の取得(予定)価格の総額の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。



( ) 住宅：物件タイプ

住宅の物件タイプ	取得済資産（18物件） （住宅2物件売却前）		取得予定資産（15物件）		取得予定資産の取得後 （31物件） （住宅2物件売却後）	
	投資比率	物件数	投資比率	物件数	投資比率	物件数
シングルタイプ	20.7%	5	31.9%	6	27.8%	11
コンパクトタイプ	49.2%	8	44.8%	5	44.7%	11
ファミリータイプ	19.8%	3	13.6%	3	17.1%	6
プレステージタイプ	10.2%	2	9.5%	1	10.2%	3
合計	100.0%	18	100.0%	15	100.0%	31

(注) 投資比率とは、取得（予定）価格の総額に対する当該分類毎の資産の取得（予定）価格の総額の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

( ) 住宅：平均築年数

取得済資産（18物件） （住宅2物件売却前）	取得予定資産（15物件）	取得予定資産の取得後 （31物件） （住宅2物件売却後）
5.0年	3.6年	4.2年

(注) 平均築年数は、平成18年3月末日を基準とした、取得（予定）価格に基づく加重平均築年数を記載しています。

## (口) 取得予定資産の概要

用途	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)
オ フ ィ ス ビ ル	A - 16	東伸24ビル	中央三井信託銀行株式会社	平成21年 4月30日	5,300	3.8
	A - 17	恵比寿イースト438ビル	中央三井信託銀行株式会社	平成21年 4月30日	4,640	3.3
	A - 18	KDX大森ビル	中央三井信託銀行株式会社	平成21年 4月30日	3,500	2.5
	A - 19	KDX浜松町ビル(注4)	みずほ信託銀行株式会社	平成27年 8月1日	3,460	2.5
	A - 20	第一茅場町ビル	未定(注7)	-	2,780	2.0
	A - 21	NTB・Mビル	中央三井信託銀行株式会社	平成21年 4月30日	2,690	1.9
	A - 22	KDX新横浜ビル	中央三井信託銀行株式会社	平成21年 4月30日	2,520	1.8
	A - 23	KDX四谷ビル	中央三井信託銀行株式会社	平成21年 4月30日	1,950	1.4
	A - 24	KDX南船場第1ビル(注5)	株式会社りそな銀行	平成27年 11月30日	1,610	1.1
	A - 25	KDX南船場第2ビル(注6)	中央三井信託銀行株式会社	平成28年 1月23日	1,560	1.1
オフィスビル小計					30,010	21.7

用途	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)
住宅	B - 19	レジデンスシャルマン月島	中央三井信託銀行株式会社	平成21年 3月31日	5,353	3.8
	B - 20	レガー口御茶ノ水	株式会社りそな銀行	平成27年 9月6日	3,600	2.6
	B - 21	レガー口芝公園	中央三井信託銀行株式会社	平成27年 12月31日	2,260	1.6
	B - 22	茅ヶ崎ソシエ式番館	みずほ信託銀行株式会社	平成27年 8月1日	1,160	0.8
	B - 23	コート西新宿	みずほ信託銀行株式会社	平成27年 10月30日	1,130	0.8
	B - 24	レガー口駒沢公園	みずほ信託銀行株式会社	平成27年 8月1日	912	0.6
	B - 25	コート新御徒町	みずほ信託銀行株式会社	平成27年 10月30日	878	0.6
	B - 26	プリモ・レガー口神楽坂	みずほ信託銀行株式会社	平成28年 2月16日	762	0.5
	B - 27	プリモ・レガー口用賀	みずほ信託銀行株式会社	平成28年 3月9日	730	0.5
	B - 28	コート下馬	みずほ信託銀行株式会社	平成27年 10月30日	638	0.4
	B - 29	芦屋ロイヤルホームズ	株式会社りそな銀行	平成27年 12月20日	2,330	1.6
	B - 30	レガー口茨木	みずほ信託銀行株式会社	平成27年 8月1日	1,600	1.1
	B - 31	コレクション東桜	未定(注7)	-	1,264	0.9
	B - 32	ルネッサンス21平尾浄水町	中央三井信託銀行株式会社	平成27年 8月1日	900	0.6
	B - 33	モンローレ西公園ベイコート	中央三井信託銀行株式会社	平成28年 3月31日	826	0.5
住宅小計					24,343	17.6
商業 施設	C - 3	ZARA天神西通	みずほ信託銀行株式会社	平成27年 8月1日	3,680	2.6
商業施設小計					3,680	2.6
取得予定資産合計					58,033	42.1

(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、信託満了日を平成27年8月1日に変更する予定です。

(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。)に記載しています。

(注3) 比率は、取得済資産の売買金額及び取得予定資産の取得予定価格の合計(137,759百万円。売却予定資産を除く59物件。)に対する当該資産の取得予定価格の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注4) A - 19 KDX浜松町ビルの本書の日付現在の名称は「秀和第二浜松町ビル」であり、平成19年1月1日付

(予定)で上表の名称に変更されます。

(注5) A - 24 KDX南船場第1ビルの本書の日付現在の名称は「船場モンブランビル」であり、平成18年10月1日付(予定)で上表の名称に変更されます。

(注6) A - 25 KDX南船場第2ビルの本書の日付現在の名称は「梨木ビル」であり、平成18年10月1日付(予定)で上表の名称に変更されます。

(注7) 平成18年5月1日に現所有者が不動産信託設定し、同日付で本投資法人が信託受益権を取得する予定です。

(八) 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)
A - 16	東伸24ビル	有限会社大森ホールディングズ (注1)(注2)	ヘキサ・プロパティーズ有限会社 (注11)(注12)
A - 17	恵比寿イースト438ビル	有限会社山王ホールディングズ (注1)(注3)	ヘキサ・プロパティーズ有限会社 (注11)(注12)
A - 18	KDX大森ビル	有限会社大森ホールディングズ (注1)(注2)	ヘキサ・プロパティーズ有限会社 (注11)(注12)
A - 19	KDX浜松町ビル	有限会社アルパニー(注4)	有限会社ケイディーエックス・ツー (注11)(注13)
A - 20	第一茅場町ビル	神楽坂ホールディング特定目的 会社(注5)	有限会社ケイディーエックス・ツー (注11)(注13)
A - 21	NTB・Mビル	有限会社山王ホールディングズ (注1)(注3)	ヘキサ・プロパティーズ有限会社 (注11)(注12)
A - 22	KDX新横浜ビル	有限会社大森ホールディングズ (注1)(注2)	ヘキサ・プロパティーズ有限会社 (注11)(注12)
A - 23	KDX四谷ビル	有限会社大森ホールディングズ (注1)(注2)	ヘキサ・プロパティーズ有限会社 (注11)(注12)
A - 24	KDX南船場第1ビル	株式会社ファイアー	有限会社ランプサム・インベストメント (注11)(注14)
A - 25	KDX南船場第2ビル	個人1名(注6)	有限会社ランプサム・インベストメント (注11)(注14)
B - 19	レジデンスシャルマン月島	株式会社石井鐵工所	有限会社レジデンスシャルマン月島 (注11)(注15)
B - 20	レガー口御茶ノ水	ニチモ株式会社	有限会社ケイダブリュー・プロパ ティ・テン(注11)(注16)
B - 21	レガー口芝公園	三井不動産株式会社	有限会社ケイダブリュー・プロパ ティ・ファイブ(注11)(注17)
B - 22	茅ヶ崎ソシエ式番館	リバイバルプロパティーズ有限 会社(注7)	有限会社ケイディーエックス・ツー (注11)(注13)
B - 23	コート西新宿	株式会社ミヤビエステックス	有限会社ケイダブリュー・プロパ ティ・ファイブ(注11)(注17)
B - 24	レガー口駒沢公園	株式会社テレスト・インベスト メント(注1)(注8)	有限会社ケイダブリュー・プロパ ティ・ファイブ(注11)(注17)
B - 25	コート新御徒町	株式会社ミヤビエステックス	有限会社ケイダブリュー・プロパ ティ・ファイブ(注11)(注17)
B - 26	プリモ・レガー口神楽坂	日本デルタキャピタル株式会社	有限会社ケイダブリュー・プロパ ティ・ファイブ(注11)(注17)

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)
B - 27	プリモ・レガー口用賀	株式会社グローバン企画	有限会社ケイダブリュー・プロパティ・ファイブ(注11)(注17)
B - 28	コート下馬	株式会社ミヤビエステックス	有限会社ケイダブリュー・プロパティ・ファイブ(注11)(注17)
B - 29	芦屋ロイヤルホームズ	個人3名(注9)	有限会社ランプサム・インベストメント(注11)(注14)
B - 30	レガー口茨木	近鉄不動産株式会社、株式会社WILLING J P	有限会社ランプサム・インベストメント(注11)(注14)
B - 31	コレクション東桜	佐藤工業株式会社、J-netレンタリース株式会社	株式会社ウッドフレンズ
B - 32	ルネッサンス21平尾浄水町	株式会社インベスト	有限会社ケイディーエックス・ツー(注11)(注13)
B - 33	モントレー西公園ベイコート	西武ハウス株式会社	有限会社ケイダブリュー・プロパティ・テン(注11)(注16)
C - 3	ZARA天神西通	法人1社(注10)	有限会社ケイディーエックス・スリー(注11)(注18)

(注1) 物件番号A - 16、A - 17、A - 18、A - 21、A - 22、A - 23及びB - 24の各物件の前所有者(前信託受益者)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します。また、これらの前所有者(前信託受益者)のうちB - 24は、投信法上の利害関係人等に該当します。これらの各物件の前々所有者(前々信託受益者)は、A - 16は株式会社東伸総業と個人1名、A - 17は株式会社恵東、A - 18、A - 22及びA - 23は株式会社東伸総業、A - 21は株式会社エヌ・ティー・エージェンシー、B - 24は財務省であり、いずれも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及び投信法上の利害関係人等には該当しません。

(注2) 有限会社大森ホールディングスは、ケネディクス株式会社の意向を受けて設立された、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特別目的会社です。(本書の日付現在、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%出資子会社です。)

(注3) 有限会社山王ホールディングスは、ケネディクス株式会社の意向を受けて設立された、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特別目的会社です。(本書の日付現在、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%出資子会社です。)

(注4) 有限会社アルパニーは、国内不動産運用会社の意向を受けて設立された、米国デラウェア州法上のリミテッド・ライアビリティ・カンパニーの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特別目的会社です。

(注5) 神楽坂ホールディング特定目的会社は、米国デラウェア州リミテッド・ライアビリティ・カンパニーの100%出資子会社であると共に、モルガン・スタンレー証券株式会社のグループ会社が運営する不動産投資を目的とする私募ファンドにより間接的に保有されており、資産流動化法に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受及びその管理処分に係る業務並びにその他特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務を行うことを目的として設立された特定目的会社です。

なお、神楽坂ホールディング特定目的会社に係るアセット・マネジメント業務は、モルガン・スタンレー証券株式会社のグループ会社である株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパンにより行われています。

(注6) 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7) リバイバルプロパティーズ有限会社は、リバイバルホールディングス有限責任中間法人の100%出資子会社であり、不動産や不動産信託受益権の取得、保有、賃貸、管理、運用及び処分等を目的として設立された特別目的

会社です。

- (注8) 有限会社テレスト・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特別目的会社です。
- (注9) 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10) 本投資法人は、前所有者（前信託受益者）から名称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11) B - 31を除く現所有者（現信託受益者）は、すべて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します。なお、有限会社ケイディーエックス・ツー、有限会社ランプサム・インベストメント、有限会社ケイダブリュー・プロパティ・テン、有限会社ケイダブリュー・プロパティ・ファイブ及び有限会社ケイディーエックス・スリーは、投信法上の利害関係人等にも該当します。
- (注12) ヘキサ・プロパティーズ有限会社は、年金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特別目的会社です。
- (注13) 有限会社ケイディーエックス・ツーは、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特別目的会社です。
- (注14) 有限会社ランプサム・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特別目的会社です。
- (注15) 有限会社レジデンスシャルマン月島は、国内事業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特別目的会社です。
- (注16) 有限会社ケイダブリュー・プロパティ・テンは、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特別目的会社です。
- (注17) 有限会社ケイダブリュー・プロパティ・ファイブは、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特別目的会社です。
- (注18) 有限会社ケイディーエックス・スリーは、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特別目的会社です。

#### 個別不動産又は信託不動産の概要

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、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの(イ) 個別不動産又は信託不動産の概要 e . 取得予定資産の概要」に記載されています。

ポートフォリオ全体に係る事項

(イ) 取得済資産及び取得予定資産の概要

本書の日付現在における取得済資産及び取得予定資産の概要は、以下の通りです。

なお、本投資法人は平成18年3月20日付でB-10ストーリー等々力及びB-12クレールコート芦花公園の信託受益権の信託受益権売買契約を締結しており、平成18年5月10日付で売却します。

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 (注9) (注10)	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	4.3	1,047.72	事務所	8,613.09	SRC B2F9	昭和49年 4月	31.9	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	3.7	1,013.85	事務所、店舗、共同住宅	8,002.97	SRC B3F10	昭和63年 3月	18.0	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	3.2	773.43	事務所	5,916.48	SRC B1F9	昭和62年 1月	19.2	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	2.6	992.20	事務所	4,800.43	SRC・RC B1F8	平成5年 6月	12.7	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	1.8	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	13.6	所有権	区分所有権
	東京経済圏	A-6	原宿Fビル	東京都渋谷区	2,450	1.7	699.67	店舗、事務所、駐車場	3,812.44	SRC F11	昭和60年 11月	20.3	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	1.6	369.47	事務所、店舗、居宅	1,926.98	SRC B1F9	昭和63年 11月	17.3	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	1.4	410.18	事務所	2,393.94	SRC・RC・S B1F8	平成5年 5月	12.8	所有権	所有権
	東京経済圏	A-9	NNKビル	東京都新宿区	1,610	1.1	383.63	事務所、店舗、居宅	2,594.88	S・SRC F9	平成4年 6月	13.7	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	0.5	404.89	店舗、事務所	1,866.58	SRC B1F9	平成4年 10月	13.4	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	1.0	866.00	事務所	4,846.01	SRC F9	昭和59年 9月	21.5	所有権	所有権
	地方経済圏	A-12	ポルタス・センタービル	大阪府堺市	5,570	4.0	13,936.63	倉庫、駐車場、店舗、事務所	79,827.08	SRC・S B2F25	平成5年 9月	12.5	所有権 (敷地権割合 22.26%)	区分所有権及び区分所有権の共有
	東京経済圏	A-13	ベルモードビル	東京都千代田区	5,950	4.3	612.17	事務所、店舗	5,323.81	SRC 2F9	平成6年 5月	11.8	所有権	所有権
	東京経済圏	A-14	KDX船橋ビル(注11)	千葉県船橋市	2,252	1.6	1,180.41	事務所、店舗	5,970.12	SRC B1F8	平成元年 4月	16.9	所有権	所有権
	東京経済圏	A-15	KDX浜町ビル(注12)	東京都中央区	2,300	1.6	554.80	店舗、事務所、居宅、駐車場	4,133.47	SRC B2F10	平成5年 9月	12.5	所有権	所有権

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 (注9) (注10)	建物
オフィスビル	東京経済圏	A - 16	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	3.8	1,287.16	事務所、店舗、駐車場	8,483.17	SRC B1F8	昭和59年9月	21.5	所有権	所有権
	東京経済圏	A - 17	恵比寿イースト438ビル	東京都渋谷区	4,640	3.3	724.22	事務所、店舗	4,394.58	SRC B1F7	平成4年1月	14.1	所有権	所有権
	東京経済圏	A - 18	KDX大森ビル	東京都大田区	3,500	2.5	1,123.93	事務所、店舗、駐車場	7,334.77	RC・SRC B1F9	平成2年10月	15.4	所有権	所有権
	東京経済圏	A - 19	KDX浜松町ビル(注13)	東京都港区	3,460	2.5	504.26	事務所、店舗、駐車場	3,592.38	S F9	平成11年9月	6.5	所有権及び一部借地権	所有権
	東京経済圏	A - 20	第一茅場町ビル	東京都中央区	2,780	2.0	617.17	事務所、駐車場	3,804.86	SRC F8	昭和62年10月	18.4	所有権(所有面積割合98.67%)	区分所有権
	東京経済圏	A - 21	NTB・Mビル	東京都港区	2,690	1.9	536.11	事務所、店舗、駐車場	3,960.22	SRC・S B1F8	平成4年2月	14.1	所有権(所有面積割合60.24%)	区分所有権及び区分所有権の共有
	東京経済圏	A - 22	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	1.8	705.00	事務所、店舗、駐車場	6,180.51	S B1F9	平成2年9月	15.5	所有権	所有権
	東京経済圏	A - 23	KDX四谷ビル	東京都新宿区	1,950	1.4	996.65	事務所、店舗、駐車場	3,329.68	RC B2F4	平成元年10月	16.4	所有権	所有権
	地方経済圏	A - 24	KDX南船場第1ビル(注14)	大阪府大阪市	1,610	1.1	715.44	事務所、駐車場	4,236.59	SRC・RC・S B1F9	平成5年3月	13.0	所有権	所有権
	地方経済圏	A - 25	KDX南船場第2ビル(注15)	大阪府大阪市	1,560	1.1	606.45	車庫、店舗、事務所、居宅	3,315.93	SRC・S B1F9	平成5年9月	12.5	所有権	所有権
オフィスビル(25物件)小計				-	78,279	56.8	32,296.60	-	195,060.39	-	-	16.5	-	-



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 (注9) (注10)	建物
住宅	東京経済圏	B - 1	ストーリーア 白金	東京都港区	3,150	2.2	1,197.13	店舗、共同住宅	5,750.05	SRC・S B2F13	平成15年 2月	3.1	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	1.7	767.70	共同住宅、店舗	1,986.44	RC B1F6	平成16年 2月	2.0	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	0.9	1,581.91	共同住宅	3,326.07	RC B1F3	平成9年 3月	9.0	所有権	所有権
	東京経済圏	B - 4	アパルトメン ツ元麻布	東京都港区	1,210	0.8	639.41	共同住宅	1,685.14	RC F11	平成16年 1月	2.2	所有権	所有権
	東京経済圏	B - 5	アパルトメン ツ若松河田	東京都新宿区	1,180	0.8	412.42	共同住宅	1,858.51	RC F12	平成16年 2月	2.1	所有権	所有権
	東京経済圏	B - 6	コート日本 橋箱崎	東京都中央区	1,130	0.8	260.85	共同住宅	1,727.96	SRC F12	平成16年 2月	2.1	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	0.8	1,326.57	共同住宅	2,433.52	RC F6	平成9年 2月	9.1	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	0.6	366.83	共同住宅	1,738.71	RC F11	平成15年 3月	3.0	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	0.6	201.24	共同住宅	1,585.65	SRC F13	平成17年 1月	1.1	所有権	所有権
	東京経済圏	B - 11	ブルーム表 参道	東京都渋谷区	875	0.6	332.96	共同住宅	699.14	RC B1F3	平成15年 3月	3.0	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	0.6	174.44	共同住宅、店舗	1,444.25	SRC F14	平成16年 12月	1.3	所有権	所有権
	東京経済圏	B - 14	コート新橋	東京都港区	748	0.5	303.58	共同住宅、店舗	1,212.74	RC F6	平成9年 12月	8.3	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	0.4	243.79	共同住宅	1,091.82	RC F7	平成15年 7月	2.7	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	444	0.3	397.17	共同住宅、店舗、事務所	1,563.47	SRC F11	平成12年 2月	6.1	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	407	0.2	889.15	共同住宅	1,867.75	RC F7	平成12年 3月	6.0	所有権	所有権
	地方経済圏	B - 18	びなす ひ ばりが丘	北海道札幌市	1,800	1.3	8,595.00	共同住宅	14,976.25	RC F6 RC F5 RC F6	平成元年 3月	17.0	所有権	所有権
	東京経済圏	B - 19	レジデンス シャルマン 月島	東京都中央区	5,353	3.8	4,252.86	共同住宅、事務所	18,115.39	SRC B1F10	平成16年 1月	2.2	所有権 (敷地 権割合 56.65 %)	区分所有権

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 (注9) (注10)	建物
住宅	東京経済圏	B-20	レガー口御茶ノ水	東京都文京区	3,600	2.6	1,205.65	共同住宅	4,843.27	RC B1F10 RC F11	平成18年1月 平成18年2月	0.1	所有権 (所有面積割合 97.66%)	所有権
	東京経済圏	B-21	レガー口芝公園	東京都港区	2,260	1.6	530.45	共同住宅	2,786.98	RC F13	平成17年11月	0.3	所有権	所有権
	東京経済圏	B-22	茅ヶ崎ソシエ式番館	神奈川県茅ヶ崎市	1,160	0.8	2,191.21	事務所、 共同住宅	3,821.74	RC F8	平成3年1月	15.1	所有権	所有権
	東京経済圏	B-23	コート西新宿	東京都新宿区	1,130	0.8	408.16	共同住宅	1,669.33	RC F8	平成17年10月	0.4	所有権	所有権
	東京経済圏	B-24	レガー口駒沢公園	東京都世田谷区	912	0.6	363.08	共同住宅、 店舗	1,262.00	RC F8	平成18年2月	0.1	所有権	所有権
	東京経済圏	B-25	コート新御徒町	東京都台東区	878	0.6	311.22	共同住宅	1,494.55	RC F11	平成17年10月	0.4	所有権	所有権
	東京経済圏	B-26	プリモ・レガー口神楽坂	東京都新宿区	762	0.5	320.16	共同住宅、 店舗	1,007.54	RC F8	平成18年1月	0.2	所有権	所有権
	東京経済圏	B-27	プリモ・レガー口用賀	東京都世田谷区	730	0.5	603.00	共同住宅	1,213.20	RC F8	平成17年12月	0.2	所有権	所有権
	東京経済圏	B-28	コート下馬	東京都世田谷区	638	0.4	376.62	共同住宅	880.18	RC F6	平成17年10月	0.4	所有権	所有権
	地方経済圏	B-29	芦屋ロイヤルホームズ	兵庫県芦屋市	2,330	1.6	2,685.08	共同住宅	5,015.67	RC F5	平成3年6月	14.8	所有権	所有権
	地方経済圏	B-30	レガー口茨木	大阪府茨木市	1,600	1.1	3,390.22	共同住宅	6,445.92	RC F4 RC B1F7	平成3年5月 平成5年3月	13.6	所有権	所有権
	地方経済圏	B-31	コレクション東桜	愛知県名古屋市	1,264	0.9	462.52	店舗、 共同住宅	2,931.65	SRC F14	平成18年3月	0.0	所有権	所有権
	地方経済圏	B-32	ルネッサンス21平尾浄水町	福岡県福岡市	900	0.6	1,438.01	共同住宅、 駐車場	2,643.36	RC F5	平成17年10月	0.4	所有権	所有権
地方経済圏	B-33	モンテレー西公園ベイコート	福岡県福岡市	826	0.5	1,315.36	共同住宅	2,772.49	RC F10	平成18年2月	0.1	所有権	所有権	
住宅(31物件)小計 (売却予定資産を除きます。)				-	43,421	31.5	37,543.75	-	101,850.74	-	-	4.2	-	-

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 (注9) (注10)	建物
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	7.1	1,240.51	店舗	6,302.58	S・RC・SRC B2F7	平成17年 3月	1.0	所有権	所有権
	東京経済圏	C-2	代々木Mビル	東京都渋谷区	2,479	1.7	228.74	事務所、 店舗	1,269.06	SRC F8	平成3年 8月	14.6	所有権 及び一部 借地権	所有権
	地方経済圏	C-3	ZARA天神西通	福岡県福岡市	3,680	2.6	595.52	店舗	1,445.02	S F4	平成17年 11月	0.3	所有権	所有権
商業施設(3物件)小計				-	16,059	11.6	2,064.77	-	9,016.66	-	-	2.9	-	-
全資産(59物件)総計 (売却予定資産を除きます。)				-	137,759	100.0	71,905.12	-	305,927.79	-	-	11.0	-	-

### 売却予定資産

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注16)	売却予定価格 (百万円) (注16)	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 (注9) (注10)	建物
住宅	東京経済圏	B-10	ストーリー等々力	東京都世田谷区	877	1,015	999.98	居宅、共同住宅	1,437.35	RC B1F3	平成14年 12月	3.2	所有権 (所有面積割合 100%)	区分所有権
	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	985	1,749.87	共同住宅	1,727.48	RC F3	平成10年 8月	7.6	所有権	所有権
合計				-	1,708	2,000	2,749.85	-	3,164.83	-	-	-	-	-

(注1) 取得(予定)価格は、取得済資産の場合、本投資法人が取得済みの不動産又は各信託受益権の売買金額(税金を含まず、百円未満は切り捨てています。)を記載し、取得予定資産の場合には、取得予定資産に係る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) 比率については、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注3) 地積は、登記簿上の記載に基づいており(借地権を除きます。)、現況とは一致しない場合があります。なお、借地権については、借地部分の土地面積も含めて記載しています。また、区分所有建物については、一棟の建物の敷地全体の面積(他の所有者の持分又は所有地を含みます。)を記載しています。

(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。なお、区分所有建物については、一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。

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指します。

(注8) 築年数とは、登記簿上の建築時期と平成18年3月末日を基準として築日数を算出し、更にその築日数を1年を

365日として割ることにより算出した数値をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

築年数の小計及び総計欄は、取得(予定)価格で加重平均した平均築年数を記載しています。

(注9) 敷地権割合とは、敷地権が登記されている区分所有建物に係る登記簿上の敷地権割合をいい、小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注10) 所有面積割合とは、以下の( )又は( )に該当する敷地について、敷地全体の面積のうち本投資法人が所有する土地の面積(共有土地については共有持分で按分した面積とします。)が占める割合をいい、小数第3位を四捨五入して記載しています。

( ) 敷地権が登記されていない区分所有建物(いわゆる土地分有形態の区分所有建物)に係る一棟の建物全体が所在する敷地

( ) 土地の一部が共有となっている敷地

(注11) A - 14 KDX船橋ビルの本書の日付現在の名称は「レランドセンタービル」であり、平成18年10月1日付(予定)で上表の名称に変更されます。以下同じです。

(注12) A - 15 KDX浜町ビルの本書の日付現在の名称は「浜町花長ビル」であり、平成18年10月1日付(予定)で上表の名称に変更されます。以下同じです。

(注13) A - 19 KDX浜松町ビルの本書の日付現在の名称は「秀和第二浜松町ビル」であり、平成19年1月1日付(予定)で上表の名称に変更されます。以下同じです。

(注14) A - 24 KDX南船場第1ビルの本書の日付現在の名称は「船場モンブランビル」であり、平成18年10月1日付(予定)で上表の名称に変更されます。以下同じです。

(注15) A - 25 KDX南船場第2ビルの本書の日付現在の名称は「梨木ビル」であり、平成18年10月1日付(予定)で上表の名称に変更されます。以下同じです。

(注16) 売却予定価格は、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。

## (ロ) 賃貸状況の概要

平成17年12月末日現在における取得済資産及び取得予定資産の賃貸状況の概要は、以下の通りです。

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント総数 (件) (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	5,901.12	-	-	1(7)	100.0	438,286	208,944
A - 2	相互平河町ビル	4,440.06	4,440.06	4	4	1(21)	100.0	324,143	238,055
A - 3	東茅場町有楽ビル	4,413.17	3,817.27	-	-	1(5)	86.4	259,482	341,218
A - 4	ノワール八丁堀	3,325.04	3,325.04	-	-	1(6)	100.0	234,240	147,644
A - 5	K & Y BLD. (サザンプラザ)	4,391.37	4,183.98	17	15	1(22)	95.2	179,208	81,534
A - 6	原宿FFビル	3,068.36	3,068.36	-	-	1(3)	100.0	209,092	169,103
A - 7	F I K南青山ビル	1,823.64	1,823.64	-	-	1(5)	100.0	155,751	106,075
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	63,846	44,169
A - 11	博多駅前第2ビル	3,691.63	3,308.49	-	-	1(36)	89.6	140,581	72,411
A - 12	ポルトス・センタービル	11,520.47	11,520.47	-	-	1(36)	100.0	529,900	421,361
A - 13	ベルモードビル	3,816.35	2,201.05	-	-	1(6)	57.6	159,984	176,177
A - 14	KDX船橋ビル	3,875.45	3,444.85	-	-	1(16)	88.8	164,546	122,706
A - 15	KDX浜町ビル	3,048.54	2,661.80	-	-	1(5)	87.3	157,282	127,002
A - 16	東伸24ビル	6,662.81	6,610.22	-	-	1(14)	99.2	368,808	261,346
A - 17	恵比寿イースト438ビル	3,079.74	3,079.74	-	-	1(7)	100.0	248,574	213,245
A - 18	KDX大森ビル	4,949.46	4,583.28	-	-	1(11)	92.6	253,797	234,684
A - 19	KDX浜松町ビル	2,727.68	2,727.68	-	-	1(7)	100.0	195,581	168,700
A - 20	第一茅場町ビル	3,019.94	2,582.53	-	-	1(6)	85.5	158,387	166,641
A - 21	NTB・Mビル	1,704.65	1,704.65	-	-	1(6)	100.0	164,244	127,741
A - 22	KDX新横浜ビル	4,810.79	4,690.80	-	-	1(21)	97.5	180,501	159,034
A - 23	KDX四谷ビル	2,536.53	2,536.53	-	-	1(3)	100.0	170,396	142,426
A - 24	KDX南船場第1ビル	3,107.93	2,574.58	-	-	1(7)	82.8	90,794	72,574
A - 25	KDX南船場第2ビル	2,713.86	2,431.64	-	-	1(21)	89.6	84,925	50,221
オフィスビル(25物件) 小計		94,273.50	88,862.69	21	19	25(286)	94.2	5,190,888	4,098,199

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント総数 (件) (注5)	稼働率 (%) (注6)	年間賃料 (千円) (注7)	敷金・保証金 (千円) (注8)
B - 1	ストーリーア白金	3,617.32	3,382.06	46	41	1(44)	93.4	195,221	83,212
B - 2	トレディカーサ南青山	1,680.79	1,634.69	18	17	1(19)	97.2	109,057	61,088
B - 3	コート目白	2,046.79	2,046.79	20	20	1(19)	100.0	86,868	18,855
B - 4	アパートメンツ元麻布	1,350.74	1,311.32	22	21	1(20)	97.0	77,328	12,888
B - 5	アパートメンツ若松河田	1,607.43	1,538.19	33	31	1(30)	95.6	67,836	11,355
B - 6	コート日本橋箱崎	1,537.38	1,486.10	60	59	1(55)	96.6	73,128	11,358
B - 7	サイド田園調布	2,359.44	2,162.82	36	33	1(29)	91.6	67,572	11,308
B - 8	エスコート横浜関内	1,602.28	1,602.28	72	72	1(70)	100.0	68,850	11,556
B - 9	コート元浅草	1,314.91	1,281.88	44	43	1(41)	97.4	59,304	9,659
B - 11	ブルーム表参道	705.30	584.03	6	5	1(5)	82.8	44,700	12,200
B - 13	ヒューマンハイム御徒町	1,329.79	1,278.74	50	49	1(8)	96.1	57,000	3,744
B - 14	コート新橋	939.60	939.60	35	35	1(2)	100.0	53,940	9,000
B - 15	コート水天宮	933.03	858.69	37	35	1(34)	92.0	41,940	6,644
B - 16	アプレスト原	1,436.33	1,436.33	36	36	1(34)	100.0	42,006	19,923
B - 17	アプレスト平針	1,701.68	1,596.62	34	32	1(31)	93.8	35,778	8,161
B - 18	びなす ひばりが丘	12,829.64	10,098.02	159	126	1(41)	78.7	101,910	15,883
B - 19	レジデンスシャルマン月島(注9)	7,711.14	7,711.14	140	140	1(-)	100.0	293,765	48,880
B - 20	レガーロ御茶ノ水	4,280.92	0.00	147	0	1(0)	0.0	0	0
B - 21	レガーロ芝公園	2,507.52	171.24	64	5	1(5)	6.8	8,868	1,478
B - 22	茅ヶ崎ソシエツ番館	3,544.18	3,096.96	49	42	1(44)	87.3	76,194	17,702
B - 23	コート西新宿	1,345.92	564.55	54	22	1(22)	41.9	29,844	4,974
B - 24	レガーロ駒沢公園	1,020.48	0.00	31	0	1(0)	0.0	0	0
B - 25	コート新御徒町	1,377.87	1,377.87	41	41	1(41)	100.0	55,692	9,365
B - 26	プリモ・レガーロ神楽坂	890.93	0.00	33	0	1(0)	0.0	0	0

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント総数 (件) (注5)	稼働率 (%) (注6)	年間賃料 (千円) (注7)	敷金・保証金 (千円) (注8)
B - 27	プリモ・レガー口用賀	1,012.80	0.00	38	0	1(0)	0.0	0	0
B - 28	コート下馬	829.05	666.15	29	24	1(24)	80.3	31,332	5,030
B - 29	芦屋ロイヤルホームズ	3,998.41	2,544.82	21	13	1(12)	63.6	118,704	35,134
B - 30	レガー口茨木	4,702.63	0.00	61	0	1(0)	0.0	0	0
B - 31	コレクション東桜	2,655.31	0.00	66	0	1(0)	0.0	0	0
B - 32	ルネッサンス21平尾浄水町	2,098.68	129.10	24	1	1(1)	6.1	3,696	750
B - 33	モントーレ西公園ベイコート	2,522.16	0.00	36	0	1(0)	0.0	0	0
住宅(31物件)小計 (売却予定資産を除きます。)		77,490.45	49,499.99	1,542	943	31(631)	63.8	1,800,537	430,149
C - 1	神南坂フレーム	4,670.87	4,670.87	-	-	11(11)	100.0	608,686	404,067
C - 2	代々木Mビル	1,189.30	1,035.60	-	-	1(9)	87.0	110,218	112,077
C - 3	ZARA天神西通	1,497.47	1,497.47	-	-	1(1)	100.0	216,000	216,000
商業施設(3物件)小計		7,357.64	7,203.94	0	0	13(21)	97.9	934,904	732,145
全資産(59物件)総計 (売却予定資産を除きます。)		179,121.59	145,566.62	1,563	962	69(938) (注10)	81.2	7,926,330	5,260,495

#### 売却予定資産

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント総数 (件) (注5)	稼働率 (%) (注6)	年間賃料 (千円) (注7)	敷金・保証金 (千円) (注8)
B - 10	ストーリー等々力	1,434.86	1,385.13	29	28	1(28)	96.5	52,116	7,958
B - 12	クレールコート芦花公園	1,621.06	1,575.20	29	28	1(28)	97.1	56,145	9,314
合計		3,055.92	2,960.33	58	56	2(56)	-	108,261	17,272

(注1) 賃貸可能面積は、各取得済資産及び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済資産及び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) 賃貸面積は、エンドテナントとの賃貸借契約又は転貸借契約に表示された面積を記載しています。

(注3) 賃貸可能戸数は、各取得済資産及び取得予定資産に係る建物の賃貸が可能な居宅の戸数を記載しています。

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

(注5) テナント総数は、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、平均稼働率を記載しています。

(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、各取得済資産及び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) B-19 レジデンスシャルマン月島については、積和不動産株式会社との間で賃料保証型(賃料固定期間:平成21年1月末日まで)の定期建物賃貸借契約(契約期間:平成41年1月末日まで)が締結されているため、エンドテナント数は(-)と表示しています。

(注10) 括弧内は、複数の物件に重複するエンドテナントを調整する前の数値です。

### (八) 鑑定評価等の概要

a. 取得済資産及び取得予定資産の各価格時点における鑑定評価等の概要は、以下の通りです。

#### 上場直後取得資産及び第1期追加取得資産(注1)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	鑑定評価等の概要							
				直接還元法		DCF法			積算価格 (百万円) (注3)	価格時点	鑑定評価会社
				価格 (百万円) (注3)	還元利回り	価格 (百万円) (注3)	割引率	最終還元利回り			
A-1	日本橋313ビル	5,940	5,960	6,020	5.1%	5,900	5.0%	5.3%	5,140	平成17年10月末日	大和不動産鑑定株式会社
A-2	相互平河町ビル	5,180	5,210	5,280	4.8%	5,140	4.7%	5.0%	3,260	平成17年10月末日	大和不動産鑑定株式会社
A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	4,600	4,650	5.4%	4,540	5.2%	5.7%	2,360	平成17年10月末日	財団法人日本不動産研究所
A-4	ノワール八丁堀	3,680	3,680	3,730	5.0%	3,630	4.9%	5.2%	1,890	平成17年10月末日	大和不動産鑑定株式会社
A-5	K&Y BLD. (サザンプラザ)	2,533	2,570	2,590	5.2%	2,540	5.1%	5.4%	2,460	平成17年10月末日	大和不動産鑑定株式会社
A-6	原宿FFビル	2,450	2,500	2,500	5.5%	2,500	5.2%・5.7%	5.8%	2,220	平成17年10月末日	株式会社谷澤総合鑑定所
A-7	F I K南青山ビル	2,270	2,450	2,580	5.0%	2,400	5.3%	5.3%	1,380	平成17年10月末日	株式会社谷澤総合鑑定所
A-8	神田木原ビル	1,950	1,950	1,990	5.0%	1,910	4.9%	5.2%	999	平成17年10月末日	大和不動産鑑定株式会社
A-9	NNKビル	1,610	1,690	1,690	5.4%	1,690	5.5%	5.7%	1,390	平成17年10月末日	株式会社谷澤総合鑑定所
A-10	小石川吉田ビル	704	718	728	5.8%	708	5.6%	6.3%	579	平成17年10月末日	財団法人日本不動産研究所
A-11	博多駅前第2ビル	1,430	1,470	1,480	6.5%	1,450	6.3%	6.8%	1,020	平成17年10月末日	財団法人日本不動産研究所
A-12	ボルタス・センタービル	5,570	5,570	5,610	6.1%	5,480	6.0%	6.3%	4,280	平成17年10月末日	大和不動産鑑定株式会社
オフィスビル(12物件)小計		37,767	38,368	38,848	-	37,888	-	-	26,978	-	-



物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	鑑定評価等の概要						積算価格 (百万円) (注3)	価格時点	鑑定評価会社
				直接還元法		DCF法						
				価格 (百万円) (注3)	還元利 回り	価格 (百万円) (注3)	割引率	最終還 元利回 り				
B - 1	ストーリー白金	3,150	3,250	3,320	5.2%	3,220	5.3%	5.5%	2,970	平成17年 10月末日	株式会社谷澤総 合鑑定所	
B - 2	トレディカーサ南 青山	2,460	2,460	2,460	4.8%	2,450	4.6%	5.0%	1,790	平成17年 10月末日	財団法人日本不 動産研究所	
B - 3	コート目白	1,250	1,260	1,280	5.3%	1,250	5.3%	5.6%	1,190	平成17年 10月末日	株式会社谷澤総 合鑑定所	
B - 4	アパートメンツ元 麻布	1,210	1,210	1,220	5.0%	1,190	4.8%	5.3%	1,190	平成17年 10月末日	財団法人日本不 動産研究所	
B - 5	アパートメンツ若 松河田	1,180	1,190	1,200	5.1%	1,180	4.9%	5.3%	831	平成17年 10月末日	財団法人日本不 動産研究所	
B - 6	コート日本橋箱崎	1,130	1,170	1,180	5.3%	1,150	5.1%	5.5%	619	平成17年 10月末日	財団法人日本不 動産研究所	
B - 7	サイド田園調布	1,110	1,090	1,100	5.3%	1,080	5.3%	5.6%	1,010	平成17年 10月末日	株式会社谷澤総 合鑑定所	
B - 8	エスコート横浜関 内	945	947	946	5.6%	948	5.3%	5.9%	550	平成17年 10月末日	株式会社谷澤総 合鑑定所	
B - 9	コート元浅草	880	869	869	5.4%	868	5.2%	5.6%	601	平成17年 10月末日	財団法人日本不 動産研究所	
B - 11	ブルーム表参道	875	878	892	5.0%	864	4.8%	5.2%	655	平成17年 10月末日	財団法人日本不 動産研究所	
B - 13	ヒューマンハイム 御徒町	830	839	841	5.4%	836	5.2%	5.6%	673	平成17年 10月末日	財団法人日本不 動産研究所	
B - 14	コート新橋	748	752	764	5.2%	747	5.6%・ 5.3%	5.5%	595	平成17年 10月末日	株式会社谷澤総 合鑑定所	
B - 15	コート水天宮	659	654	661	5.3%	651	5.2%	5.6%	329	平成17年 10月末日	株式会社谷澤総 合鑑定所	
B - 16	アプレスト原	444	451	450	6.2%	452	6.0%	6.5%	424	平成17年 10月末日	財団法人日本不 動産研究所	
B - 17	アプレスト平針	407	414	417	6.2%	410	6.0%	6.5%	448	平成17年 10月末日	財団法人日本不 動産研究所	
住宅(15物件)小計		17,278	17,434	17,600	-	17,296	-	-	13,875	-	-	
C - 1	神南坂フレーム	9,900	10,800	10,900	4.8%	10,600	4.5%	5.1%	7,740	平成17年 10月末日	財団法人日本不 動産研究所	
C - 2	代々木Mビル	2,479	2,480	2,520	5.2%	2,450	5.0%	5.4%	1,150	平成17年 10月末日	日本土地建物株 式会社	
商業施設(2物件)小計		12,379	13,280	13,420	-	13,050	-	-	8,890	-	-	
上場直後取得資産及び第 1期追加取得資産(29物 件)合計 (売却予定資産を除きま す。)		67,424	69,082	69,868	-	68,234	-	-	49,743	-	-	

第2期取得資産及び取得予定資産（注2）

物件 番号	物件名称	取得（予 定）価格 （百万円） （注3）	鑑定評価 額 （百万円） （注3）	鑑定評価等の概要							積算価 格 （百万円） （注3）	価格時点	鑑定評価会社
				直接還元法		DCF法							
				価格 （百万円） （注3）	還元利 回り	価格 （百万円） （注3）	割引率	最終還 元利回 り					
A - 13	ベルモードビル	5,950	5,960	6,210	4.8%	5,710	4.7%	5.1%	4,030	平成17年 11月1日	日本土地建物株 式会社		
A - 14	KDX船橋ビル	2,252	2,260	2,370	5.8%	2,210	5.5%	6.0%	1,750	平成18年 3月1日	日本土地建物株 式会社		
A - 15	KDX浜町ビル	2,300	2,330	2,390	5.4%	2,300	5.1%	5.5%	1,340	平成18年 3月1日	日本土地建物株 式会社		
A - 16	東伸24ビル	5,300	5,300	5,450	5.6%	5,240	5.4%	5.9%	2,580	平成18年 3月1日	株式会社谷澤総 合鑑定所		
A - 17	恵比寿イースト 438ビル	4,640	4,640	4,840	5.0%	4,560	5.1%	5.3%	2,480	平成18年 3月1日	株式会社谷澤総 合鑑定所		
A - 18	KDX大森ビル	3,500	3,500	3,580	5.7%	3,470	5.6%	6.0%	2,190	平成18年 3月1日	株式会社谷澤総 合鑑定所		
A - 19	KDX浜松町ビル	3,460	3,460	3,530	4.6%	3,380	4.5%	4.8%	2,180	平成18年 3月1日	大和不動産鑑定 株式会社		
A - 20	第一茅場町ビル	2,780	2,800	2,870	5.2%	2,770	5.0%	5.4%	1,680	平成18年 3月1日	日本土地建物株 式会社		
A - 21	NTB・Mビル	2,690	2,690	2,850	4.8%	2,620	5.1%	5.1%	2,780	平成18年 3月1日	株式会社谷澤総 合鑑定所		
A - 22	KDX新横浜ビル	2,520	2,520	2,580	5.9%	2,490	5.7%	6.2%	1,330	平成18年 3月1日	株式会社谷澤総 合鑑定所		
A - 23	KDX四谷ビル	1,950	1,950	1,930	5.4%	1,960	5.6%	5.7%	1,420	平成18年 3月1日	株式会社谷澤総 合鑑定所		
A - 24	KDX南船場第1 ビル	1,610	1,640	1,750	5.5%	1,590	4.9%	5.3%	1,200	平成18年 3月1日	日本土地建物株 式会社		
A - 25	KDX南船場第2 ビル	1,560	1,560	1,710	5.5%	1,500	4.9%	5.3%	1,040	平成18年 3月1日	日本土地建物株 式会社		
オフィスビル（13物件） 小計		40,512	40,610	42,060	-	39,800	-	-	26,000	-	-		
B - 18	びなす ひばりが 丘	1,800	1,800	1,840	6.0%	1,760	5.5%	6.2%	1,710	平成17年 12月1日	日本土地建物株 式会社		
B - 19	レジデンスシャル マン月島	5,353	5,420	5,540	5.1%	5,370	4.9%	5.5%	5,030	平成18年 3月1日	日本土地建物株 式会社		
B - 20	レガー口御茶ノ水	3,600	3,660	3,730	4.8%	3,570	4.7%	5.0%	1,999	平成18年 3月1日	大和不動産鑑定 株式会社		
B - 21	レガー口芝公園	2,260	2,260	2,300	4.7%	2,220	4.6%	4.9%	1,510	平成18年 3月1日	大和不動産鑑定 株式会社		
B - 22	茅ヶ崎ソシエツ番 館	1,160	1,160	1,180	5.5%	1,140	5.4%	5.7%	915	平成18年 3月1日	大和不動産鑑定 株式会社		
B - 23	コート西新宿	1,130	1,150	1,170	4.8%	1,120	4.7%	5.0%	820	平成18年 3月1日	大和不動産鑑定 株式会社		
B - 24	レガー口駒沢公園	912	943	960	4.8%	926	4.7%	5.0%	520	平成18年 3月1日	大和不動産鑑定 株式会社		
B - 25	コート新御徒町	878	878	890	4.9%	865	4.8%	5.1%	536	平成18年 3月1日	大和不動産鑑定 株式会社		
B - 26	プリモ・レガー口 神楽坂	762	762	782	4.8%	741	4.7%	5.0%	492	平成18年 3月1日	大和不動産鑑定 株式会社		

物件番号	物件名称	取得(予定)価格 (百万円) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	鑑定評価等の概要							
				直接還元法		DCF法			積算価格 (百万円) (注3)	価格時点	鑑定評価会社
				価格 (百万円) (注3)	還元利 回り	価格 (百万円) (注3)	割引率	最終還 元利回 り			
B - 27	プリモ・レガー口 用賀	730	730	742	5.1%	718	5.0%	5.3%	602	平成18年 3月1日	大和不動産鑑定 株式会社
B - 28	コート下馬	638	638	648	4.9%	627	4.8%	5.1%	413	平成18年 3月1日	大和不動産鑑定 株式会社
B - 29	芦屋ロイヤルホームズ	2,330	2,390	2,470	5.3%	2,350	5.1%	5.7%	2,330	平成18年 3月1日	日本土地建物株式 会社
B - 30	レガー口茨木	1,600	1,650	1,680	5.5%	1,630	5.2%	5.8%	1,570	平成18年 3月1日	日本土地建物株式 会社
B - 31	コレクション東桜	1,264	1,274	1,312	5.4%	1,274	5.1%	5.9%	909	平成18年 3月10日	株式会社中央不動 産鑑定所
B - 32	ルネッサンス21平 尾浄水町	900	903	930	5.3%	891	5.1%	5.7%	813	平成18年 3月1日	日本土地建物株式 会社
B - 33	モントーレ西公園 ベイコート	826	826	838	5.8%	813	5.7%	6.0%	790	平成18年 3月1日	大和不動産鑑定 株式会社
住宅(16物件)小計		26,143	26,444	27,012	-	26,015	-	-	20,959	-	-
C - 3	ZARA天神西通	3,680	3,740	3,730	5.0%	3,740	4.9%	5.2%	2,387	平成18年 3月1日	大和不動産鑑定 株式会社
商業施設(1物件)小計		3,680	3,740	3,730	-	3,740	-	-	2,387	-	-
第2期取得資産及び取得 予定資産(30物件)合計		70,335	70,794	72,802	-	69,555	-	-	49,346	-	-
全資産(59物件)総計 (売却予定資産を除きま す。)		137,759	139,876	142,670	-	137,789	-	-	99,089	-	-

#### 売却予定資産(注4)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	鑑定評価等の概要							
				直接還元法		DCF法			積算価格 (百万円) (注3)	価格時点	鑑定評価会社
				価格 (百万円) (注3)	還元利 回り	価格 (百万円) (注3)	割引率	最終還 元利回 り			
B - 10	ストーリー等々力 (注5)	877	840	864	5.2%	829	5.4%	5.5%	808	平成17年 10月末日	株式会社谷澤総 合鑑定所
B - 12	クレールコート芦 花公園(注5)	831	839	860	5.4%	830	5.5%	5.7%	937	平成17年 10月末日	株式会社谷澤総 合鑑定所

(注1) 上場直後取得資産及び第1期追加取得資産に関する鑑定評価等の概要は、規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び日本土地建物株式会社の不動産鑑定士が作成した各調査報告書(不動産価格調査書)の調査価格を記載しています。

(注2) 第2期取得済資産及び取得予定資産に関する鑑定評価等の概要は、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、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、日本土地建物株式会社及び株式会社中央不動産鑑定所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。ただし、B - 19及びB - 20については、各調査報告書(不動産価格調査書)の概要を記載しています。

(注3) 取得(予定)価格、鑑定評価額、直接還元法に基づく価格、DCF法に基づく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4) 株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士が作成した各調査報告書(不動産価格調査書)の調査価格を記載しています。

(注5) B-10ストーリーア等々力の売却予定価格は1,015百万円、B-12クレールコート芦花公園の売却予定価格は985百万円です。

b. 取得予定資産の物件収益性の参考指標としての鑑定結果利回りは、以下の通りです。鑑定結果利回りとは、不動産鑑定評価書(又は不動産価格調査書)における直接還元法上のネットキャッシュフロー(NCF)を鑑定評価額(又は調査価格)で除して資産運用会社が計算したものであり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

< オフィスビル (10物件) >

物件番号	A - 16	A - 17	A - 18	A - 19	A - 20	A - 21	A - 22	A - 23	A - 24	A - 25	平均
鑑定結果利回り (%)	5.8	5.2	5.8	4.7	5.3	5.1	6.0	5.3	5.9	6.0	5.5

< 住宅 (15物件) >

物件番号	B - 19	B - 20	B - 21	B - 22	B - 23	B - 24	B - 25	B - 26	B - 27	B - 28	B - 29	B - 30	B - 31	B - 32	B - 33	平均
鑑定結果利回り (%)	5.2	4.9	4.8	5.6	4.9	4.9	5.0	4.9	5.2	5.0	5.5	5.6	5.6	5.5	5.9	5.2

< 商業施設 (1物件) >

物件番号	C - 3	平均
鑑定結果利回り (%)	5.0	5.0

なお、取得予定資産(26物件)の鑑定評価額による加重平均鑑定結果利回りは、5.3%です。

本投資法人は、鑑定結果利回りが価格時点での物件収益性の参考指標となるものと考えますが、あくまでも上記計算に基づく数値であり、実際の収益性や将来的な収益性を示すものではありません。

(二) 建物状況調査報告書及び地震PML評価報告書の概要

取得済資産及び取得予定資産の各調査時点における建物状況調査報告書及び地震PML評価報告書の概要は、以下の通りです。

物件番号	物件名称	建物状況調査報告書の概要				PML値 (%) (注3)
		修繕費 (調査時点から 1年間) (千円)	修繕費 (調査時点から 2~12年間) (千円)	再調達価格 (千円) (注2)	調査時点	
A - 1	日本橋313ビル	10,740	281,370	2,088,700	平成17年4月	17.36
A - 2	相互平河町ビル	15,790	187,750	1,936,300	平成17年4月	8.02
A - 3	東茅場町有楽ビル	22,510	135,270	1,409,000	平成17年4月	7.88
A - 4	ノワール八丁堀	2,640	85,850	1,291,300	平成17年4月	5.21
A - 5	K & Y BLD. (サザンプラザ)	18,790	109,350	1,702,100	平成17年4月	5.05
A - 6	原宿F Fビル	17,060	106,210	930,500	平成17年4月	13.02
A - 7	F I K南青山ビル	1,800	64,970	479,400	平成17年4月	6.37
A - 8	神田木原ビル	2,960	55,910	543,500	平成17年4月	14.28
A - 9	NNKビル	19,330	91,350	612,800	平成17年4月	8.16
A - 10	小石川吉田ビル	8,270	35,280	465,600	平成17年4月	11.47
A - 11	博多駅前第2ビル	9,330	87,530	1,222,900	平成17年4月	0.69
A - 12	ポルタス・センタービル(注4)	2,750	340,670	6,358,400	平成17年7月	3.49
A - 13	ベルモードビル	19,410	97,870	1,452,300	平成17年3月	4.94
A - 14	K D X 船橋ビル	33,200	140,140	1,443,800	平成18年2月	4.11
A - 15	K D X 浜町ビル	15,170	118,780	1,081,400	平成18年2月	12.10
A - 16	東伸24ビル	6,110	170,650	2,271,300	平成18年2月	17.19
A - 17	恵比寿イースト438ビル	14,630	129,770	1,087,100	平成18年2月	7.68
A - 18	K D X 大森ビル	3,080	273,450	1,956,800	平成18年2月	4.21
A - 19	K D X 浜松町ビル	1,190	66,990	816,200	平成18年2月	9.89
A - 20	第一茅場町ビル(注5)	18,590	96,250	947,200	平成18年2月	7.18
A - 21	N T B・Mビル(注6)	4,452	98,337	717,342	平成18年2月	10.55
A - 22	K D X 新横浜ビル	9,460	184,930	1,447,600	平成18年2月	13.82
A - 23	K D X 四谷ビル	7,760	98,570	781,200	平成18年2月	5.56
A - 24	K D X 南船場第1ビル	17,070	122,530	1,123,200	平成18年2月	7.23
A - 25	K D X 南船場第2ビル	13,620	90,540	975,900	平成18年2月	7.94
オフィスビル(25物件)小計		295,712	3,270,317	35,141,842	-	-

物件 番号	物件名称	建物状況調査報告書の概要				PML値 (%) (注3)
		修繕費 (調査時点か ら1年間) (千円)	修繕費 (調査時点から 2~12年間) (千円)	再調達価格 (千円) (注2)	調査時点	
B-1	ストーリーア白金	900	46,400	1,151,800	平成17年4月	7.77
B-2	トレディカーサ南青山	290	22,200	395,100	平成17年4月	7.44
B-3	コート目白	3,340	40,840	637,100	平成17年4月	5.74
B-4	アパートメンツ元麻布	140	23,430	381,900	平成17年4月	6.24
B-5	アパートメンツ若松河田	430	27,070	414,700	平成17年4月	7.56
B-6	コート日本橋箱崎	340	24,290	410,100	平成17年4月	13.44
B-7	サイド田園調布	2,800	32,120	474,900	平成17年4月	10.39
B-8	エスコート横浜関内	680	26,270	499,700	平成17年4月	19.45
B-9	コート元浅草	0	21,643	438,000	平成17年4月	9.90
B-11	ブルーム表参道	280	7,400	144,700	平成17年4月	6.55
B-13	ヒューマンハイム御徒町	0	20,795	381,000	平成17年4月	12.19
B-14	コート新橋	190	23,380	249,800	平成17年4月	9.32
B-15	コート水天宮	170	17,450	224,300	平成17年4月	11.89
B-16	アプレスト原	580	31,760	443,300	平成17年4月	13.34
B-17	アプレスト平針	1,040	29,030	373,200	平成17年4月	13.56
B-18	びなす ひばりが丘	21,160	226,040	2,904,900	平成17年10月	6.48
B-19	レジデンスシャルマン月島 (注7)	124	126,629	2,586,695	平成18年2月	17.11
B-20	レガール口御茶ノ水	960	57,430	1,083,100	平成18年2月	9.32
B-21	レガール口芝公園	660	31,930	588,600	平成18年2月	12.39
B-22	茅ヶ崎ソシエツ番館	20,510	70,070	777,600	平成17年12月	18.75
B-23	コート西新宿	1,200	19,220	337,500	平成18年2月	6.44
B-24	レガール口駒沢公園	270	17,140	252,300	平成18年2月	9.29
B-25	コート新御徒町	30	22,090	326,200	平成18年2月	4.70
B-26	プリモ・レガール口神楽坂	0	21,561	274,000	平成18年2月	7.86
B-27	プリモ・レガール口用賀	0	15,880	249,500	平成18年2月	9.98
B-28	コート下馬	30	12,370	184,800	平成18年2月	8.43
B-29	芦屋ロイヤルホームズ	2,400	104,370	1,166,700	平成18年2月	11.05
B-30	レガール口茨木	240	74,960	1,209,800	平成18年2月	17.20
B-31	コレクション東桜	460	38,790	676,800	平成18年2月	12.20

物件番号	物件名称	建物状況調査報告書の概要				PML値 (%) (注3)
		修繕費 (調査時点から 1年間) (千円)	修繕費 (調査時点から 2～12年間) (千円)	再調達価格 (千円) (注2)	調査時点	
B-32	ルネッサンス21平尾浄水町	920	16,550	489,600	平成18年2月	0.42
B-33	モントーレ西公園ベイコート	440	27,240	590,600	平成18年2月	0.23
住宅(31物件)小計 (売却予定資産を除きます。)		60,584	1,276,348	20,318,295	-	-
C-1	神南坂フレーム	0	53,890	1,215,200	平成17年4月	6.20
C-2	代々木Mビル	11,050	32,400	285,300	平成17年6月	9.59
C-3	ZARA天神西通	0	16,330	302,300	平成18年2月	0.70
商業施設(3物件)小計		11,050	102,620	1,802,800	-	-
全資産(59物件)総計 (売却予定資産を除きます。)		367,346	4,649,285	57,262,937	-	7.14 (注8)

#### 売却予定資産

物件番号	物件名称	建物状況調査報告書の概要				PML値 (%) (注3)
		修繕費 (調査時点から 1年間) (千円)	修繕費 (調査時点から 2～12年間) (千円)	再調達価格 (千円) (注2)	調査時点	
B-10	ストーリー等々力	690	19,670	285,800	平成17年4月	5.40
B-12	クレールコート芦花公園	1,760	26,580	368,000	平成17年4月	8.18

(注1) 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(B-9、B-13、B-26以外の物件)又は株式会社シティエポリューション(B-9、B-13、B-26の物件)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2) 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3) PML値は、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントの調査による数値です。株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントでは、地震PML評価において、現地調査(A-19、B-26以外の物件)による建築図との照合、劣化度合のチェック等に加え、提示された設計図書(建築図、構造図又は構造計算書等)を参照の上PMLを算定しています。

(注4) A-12 ポルタス・センタービルの建物状況調査報告書では、一棟の建物全体のうち本投資法人が所有する事務所棟及び駐車場部分についての修繕費、再調達価格が試算されています。

(注5) A-20 第一茅場町ビルの建物状況調査報告書では、本投資法人が取得する区分所有建物を含む一棟の建物全体についての修繕費、再調達価格が試算されていますが、本投資法人が取得する予定の共用部分の共有持分が約98.67%と高いことに鑑み、本表ではそのまま数値を記載しています。

(注6) A-21 NTB・Mビルの建物状況調査報告書では、本投資法人が取得する区分所有建物を含む一棟の建物全体についての修繕費、再調達価格が試算されており、本投資法人が取得する予定の共用部分の共有持分

(66.96%)で按分した数値(千円未満切捨て)を本表に記載しています。

(注7) B - 19 レジデンスシャルマン月島の建物状況調査報告書では、本投資法人が取得する区分所有建物を含む一棟の建物全体についての修繕費、再調達価格が試算されており、本投資法人が取得する予定の共用部分の共有持分(約56.65%)で按分した数値(千円未満切捨て)を本表に記載しています。

(注8) 全資産総計欄は、売却予定資産を除く59物件のポートフォリオPML値を記載しています。



(ホ) 取得済資産及び取得予定資産に係る設計者、施工者及び建築確認機関

物件の建築確認通知書、竣工図書、検査済証等に記載された取得済資産及び取得予定資産の建築時の設計者、施工者及び建築確認機関は、以下の通りです。

用途	物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関
オフィスビル	A - 1	日本橋313ビル	株式会社日本設計	株式会社大林組	東京都中央区
	A - 2	相互平河町ビル	清水建設株式会社	清水建設株式会社、日東建設株式会社	東京都千代田区
	A - 3	東茅場町有楽ビル	大成建設株式会社	大成建設株式会社	東京都中央区
	A - 4	ノワール八丁堀	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	東京都中央区
	A - 5	K & Y BLD . (サザンプラザ)	株式会社建経企画研究所	清水建設株式会社	東京都中野区
	A - 6	原宿 F F ビル	株式会社アーバンライフ建築事務所	フジタ工業株式会社	東京都渋谷区
	A - 7	F I K 南青山ビル	伊藤邦明都市建築研究所	株式会社間組	東京都港区
	A - 8	神田木原ビル	株式会社久米建築事務所	株式会社本間組	東京都千代田区
	A - 9	N N K ビル	株式会社山下設計	安藤建設株式会社	東京都新宿区
	A - 10	小石川吉田ビル	東京建物株式会社	大木建設株式会社	東京都文京区
	A - 11	博多駅前第 2 ビル	株式会社日建設計	住友建設株式会社	福岡県福岡市
	A - 12	ポルトス・センタービル	株式会社昭和設計	株式会社竹中工務店他	大阪府堺市
	A - 13	ベルモードビル	清水建設株式会社	清水建設株式会社	東京都千代田区
	A - 14	K D X 船橋ビル	大成建設株式会社	大成建設株式会社	千葉県船橋市
	A - 15	K D X 浜町ビル	株式会社東急設計コンサルタント	東急建設株式会社	東京都中央区
	A - 16	東伸24ビル	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	神奈川県横浜市
	A - 17	恵比寿イースト438ビル	株式会社新井組	株式会社新井組	東京都渋谷区
	A - 18	K D X 大森ビル	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	東京都大田区
	A - 19	K D X 浜松町ビル	秀和株式会社	鹿島建設株式会社	東京都港区
	A - 20	第一茅場町ビル	秀和株式会社	フジタ工業株式会社	東京都中央区
	A - 21	N T B ・ M ビル	戸田建設株式会社	戸田建設株式会社	東京都港区
	A - 22	K D X 新横浜ビル	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	神奈川県横浜市
	A - 23	K D X 四谷ビル	株式会社大林組	株式会社大林組	東京都新宿区
	A - 24	K D X 南船場第 1 ビル	株式会社類設計室	大成建設株式会社	大阪府大阪市
	A - 25	K D X 南船場第 2 ビル	三和建物株式会社	三和建物株式会社	大阪府大阪市

用途	物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関
住宅	B - 1	ストーリーア白金	株式会社安宅設計	株式会社熊谷組	日本E R I株式会社
	B - 2	トレディカーサ南青山	清水建設株式会社	清水建設株式会社	株式会社東京建築検査機構
	B - 3	コート目白	真柄建設株式会社	真柄建設株式会社	東京都新宿区
	B - 4	アパートメンツ元麻布	相鉄建設株式会社	相鉄建設株式会社	東京都港区
	B - 5	アパートメンツ若松河田	相鉄建設株式会社	相鉄建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
	B - 6	コート日本橋箱崎	有限会社空間企画研究所	馬淵建設株式会社	東京都中央区
	B - 7	サイド田園調布	株式会社フジタ	株式会社フジタ	東京都大田区
	B - 8	エスコート横浜関内	株式会社スーパービジョン	株式会社浅沼組	日本E R I株式会社
	B - 9	コート元浅草	株式会社石橋組	株式会社石橋組	イーホームズ株式会社
	B - 11	ブルーム表参道	株式会社ユニテ設計	白石建設株式会社	日本E R I株式会社
	B - 13	ヒューマンハイム御徒町	株式会社建築設計アーキフォルム	松井建設株式会社	日本E R I株式会社
	B - 14	コート新橋	野村建設工業株式会社	野村建設工業株式会社	東京都港区
	B - 15	コート水天宮	有限会社アズ設計	三平建設株式会社	東京都中央区
	B - 16	アプレスト原	株式会社日建ハウジングシステム	大豊建設株式会社	愛知県名古屋市
	B - 17	アプレスト平針	株式会社日建ハウジングシステム	株式会社熊谷組	愛知県名古屋市
	B - 18	びなす ひばりが丘	清水建設株式会社	清水建設株式会社	北海道札幌市
	B - 19	レジデンスシャルマン月島	積水ハウス株式会社	積水ハウス株式会社	日本E R I株式会社
	B - 20	レガー口御茶ノ水	不二建設株式会社	不二建設株式会社	株式会社ビルディングナビゲーション確認評価機構
	B - 21	レガー口芝公園	株式会社間組	株式会社間組	イーホームズ株式会社
	B - 22	茅ヶ崎ソシエ式番館	三井建設株式会社	三井建設株式会社	神奈川県茅ヶ崎市
	B - 23	コート西新宿	株式会社吉田正志建築設計室	風越建設株式会社	イーホームズ株式会社
	B - 24	レガー口駒沢公園	清水建設株式会社	清水建設株式会社	株式会社東京建築検査機構
	B - 25	コート新御徒町	有限会社シー・エス・ディ設計室	株式会社片山組	ビューローベリタスジャパン株式会社
	B - 26	プリモ・レガー口神楽坂	イングレス株式会社	株式会社合田工務店	イーホームズ株式会社
	B - 27	プリモ・レガー口用賀	株式会社グローバン企画	馬淵建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
	B - 28	コート下馬	イズム建築計画	株式会社片山組	イーホームズ株式会社

用途	物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関
住宅	B - 29	芦屋ロイヤルホームズ	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	兵庫県
	B - 30	レガロ茨木	株式会社間組	株式会社掛谷工務店	大阪府茨木市
	B - 31	コレクション東桜	株式会社ケイプラン	佐藤工業株式会社	株式会社愛知建築確認検査サービス
	B - 32	ルネッサンス21平尾浄水町	有限会社福永博建築研究所	松井建設株式会社	日本 E R I 株式会社
	B - 33	モンローレ西公園ベイコート	株式会社マサキ設計事務所	株式会社銭高組	日本 E R I 株式会社
商業施設	C - 1	神南坂フレーム	株式会社 U G 都市建築	新日本製鐵株式会社	日本 E R I 株式会社
	C - 2	代々木 M ビル	有限会社ワークプラス建築事務所	西松建設株式会社	東京都渋谷区
	C - 3	Z A R A 天神西通	戸田建設株式会社	戸田建設株式会社	日本 E R I 株式会社

本投資法人では、上記物件のうち住宅及び商業施設（合計34物件）について、通常のデューデリジェンスに加え、構造設計に関する追加的な検証を株式会社ハイ国際コンサルタントに依頼しました。その結果、構造計算書と構造設計図に意図的に偽装（改ざん）された痕跡は見受けられず、追加的な検証を依頼した全物件において建築基準法に適合する耐震強度と耐震性能を有している構造設計であることが確認されたとの報告（平成18年3月15日付）を受けています。

#### 売却予定資産

用途	物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関
住宅	B - 10	ストーリー等々力	株式会社楠設計	株式会社熊谷組	東京都世田谷区
	B - 12	クレールコート芦花公園	清水建設株式会社	清水建設株式会社	東京都世田谷区

(へ) ポートフォリオの分散

取得予定資産をすべて取得し、売却予定資産を売却した後のポートフォリオの分散状況は、以下の通りです。

a. 用途別分散

用途	物件数	取得(予定)価格 (百万円)	比率(注) (%)
オフィスビル	25	78,279	56.8
住宅	31	43,421	31.5
商業施設	3	16,059	11.6
その他	0	0	0.0
合計	59	137,759	100.0

b. 地域別分散

地域	物件数	取得(予定)価格 (百万円)	比率(注) (%)
東京経済圏	46	114,338	82.9
地方経済圏	13	23,421	17.0
合計	59	137,759	100.0

c. 規模別分散

規模	物件数	取得(予定)価格 (百万円)	比率(注) (%)
1,000百万円未満	16	12,138	8.8
1,000百万円以上2,500百万円未満	24	41,745	30.3
2,500百万円以上5,000百万円未満	12	40,683	29.5
5,000百万円以上7,500百万円未満	6	33,293	24.1
7,500百万円以上10,000百万円未満	1	9,900	7.1
合計	59	137,759	100.0

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

(ト) 主要テナントに関する情報

a. 主要テナント：マスターリース会社

平成17年12月末日現在における取得済資産（ただし、売却予定資産を除きます。）及び取得予定資産の主要テナント及び主要テナント毎の賃貸面積等は下表の通りです。「主要テナント」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。

(平成17年12月末日現在)

マスターリース会社名	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
対象物件	物件番号 A - 1 から A - 13、A - 19、A - 20、B - 1 から B - 9、B - 11、B - 13 から B - 18、B - 32、C - 2
賃貸借の種別	マスターリース（パススルー型）
年間賃料	エンドテナントからのパススルー
賃貸面積（注）	88,947.46㎡
契約期間	開始日：各物件のマスターリース契約締結日
	終了日：平成27年8月1日まで
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です。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（本投資法人）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です。
その他特記事項	・本投資法人は、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を行う物件に関して、エンドテナントから同社に預託又は引渡された敷金・保証金等について、その返還債務を同社と併存的に引き受けています。当該債務引受の対価（条件）として、当該敷金・保証金等に相当する金銭全額が同社から本投資法人に引き渡されます。 ・上記賃貸面積には、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社から転借することを承諾していないエンドテナントが賃借している部分を含みます。

マスターリース会社名	ヘキサ・プロパティーズ有限会社
対象物件	物件番号 A - 16 から A - 18、A - 21 から A - 23
賃貸借の種別	マスターリース（パススルー型）
年間賃料	エンドテナントからのパススルー
賃貸面積（注）	23,205.22㎡
契約期間	開始日：平成15年11月28日
	終了日：平成21年4月30日
契約更改の方法	本マスターリース契約は、借地借家法第38条に定める定期建物賃貸借として締結されており、契約の更新はなく、期間満了により終了します。
その他特記事項	本投資法人による取得の後、マスターリース会社をケネディクス・アドバイザーズ株式会社へ変更する予定です。

(注) 賃貸面積は、平成17年12月末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。

b . その他  
     . 上位エンドテナント

(平成17年12月末日現在)

	エンドテナントの名称	物件番号	賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%)
1	積和不動産株式会社	B - 19	7,711.14	5.3
2	株式会社ファイブフォックス	A - 6、C - 1	3,804.22	2.6
3	北海道電力株式会社	B - 18	3,434.51	2.4
4	リベラ株式会社	B - 18	2,814.88	1.9
5	水戸証券株式会社	A - 1	2,362.26	1.6
小計			20,127.01	13.8
全資産総計 (売却予定資産を除きます。)			145,566.62	100.0

(注) 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、小数第2位を四捨五入して記載しています。

・利害関係人等への賃貸状況

平成17年12月末日現在における取得済資産及び取得予定資産にかかる信託不動産の利害関係人等への賃貸状況は、以下の通りです。

テナントの名称	ケネディクス株式会社
業種	サービス業
入居物件名	N T B ・ Mビル
契約賃料（月額）	2,534,750円
賃貸面積	371.13m <sup>2</sup>
全賃貸面積に対する賃貸面積の割合（注）	0.25%
契約期間	平成16年10月1日から平成18年9月30日まで 平成17年1月1日から平成18年12月31日まで
契約更改の方法	期間満了の6か月前までに書面により更新しない旨の通知等別段の意思表示をしない限り、期間満了の日の翌日から2か年更新するものとし、その後も同様とする。
特記事項	・敷金 19,734,500円 ・エンドテナントとして入居しています。

テナントの名称	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
業種	サービス業
入居物件名	N T B ・ Mビル
契約賃料	1,022,400円
賃貸面積	140.83m <sup>2</sup>
全賃貸面積に対する賃貸面積の割合（注）	0.10%
契約期間	平成16年4月1日から平成18年3月31日まで
契約更改の方法	期間満了の6か月前までに書面により更新しない旨の通知等別段の意思表示をしない限り、期間満了の日の翌日から2か年更新するものとし、その後も同様とする。
特記事項	・敷金 8,094,000円 ・エンドテナントとして入居しています。

（注）全賃貸面積は、売却予定資産の賃貸面積を除きます。また、全賃貸面積に対する賃貸面積の割合は、小数第3位を四捨五入して記載しています。

### (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。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の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) 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

(ヘ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

(ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

(チ) 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) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
- (ハ) 専門家報告書等に関するリスク
- (ニ) 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、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済資産及び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（八）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。

## (二) 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。

## (二) 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ます、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方針です。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。

(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

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) 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。

(ヘ) 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。

(ト) 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。

#### (チ) 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、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ます、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、後記「5 運用状況 (2) 投資資産」に記載する不動産を信託する信託の受益権を保有しています。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。

#### (ハ) 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

ばし、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（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。）又はこれに基づく命令若しくは条例、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。）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（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）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された場合には、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、共有者が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。

(ロ) 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(ワ)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。

#### (コ) 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場合があります。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、変更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。

#### (ク) 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、信託受託者が倒産等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、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。

す。)を満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可能性があり、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) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を売却した場合に、当該不動産に物的又は法的な瑕疵があるために、法令の規定又は売買契約上の規定に従い、瑕疵担保責任や表明保証責任を負担する可能性があります。特に、本投資法人は、宅地建物取引業法上のみなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、本投資法人の瑕疵担保責任に関するリスクを排除できない場合があります。

これらの法令上又は契約上の表明保証責任や瑕疵担保責任を負担する場合には、買主から売買契約を解除され、又は、買主が被った損害の賠償をしなければならなくなり、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

更に、賃貸不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を通常承継することになりますが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予想外の債務又は義務を負う場合があります。

#### (ハ) 専門家報告書等に関するリスク

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。

建物状況調査レポート及び地震リスク分析レポートは、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査又は施設管理者への聞き取り等を行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出、並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果を記載したものであり、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないこと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。

#### (二) 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

後記「5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの (イ) 個別不動産又は信託不動産の概要 e. 取得予定資産の概要」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。

### 本投資法人の体制

#### (イ) 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。

#### (ロ) 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。

#### (ハ) 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「資産運用会社の体制 (二) 内部者取引等管理規程」をご参照下さい。）。

### 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。

#### (イ) 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。

#### (ロ) 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。

(八) 利害関係取引規程

後記「7 管理及び運営 (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。

(二) 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たうえで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】

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。

(イ) 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。

(ロ) 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。

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。

#### (イ) 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。運用報酬の支払期日は、当該営業期間内とします。

#### (ロ) 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。

#### (ハ) 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。

#### (ニ) 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。

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。

(イ) 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。

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.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。

(ロ) 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。

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 . 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。

(八) 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。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。

(二) 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	<p>(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。</p> <table border="0"> <tr> <td>5,000名まで</td> <td>480円</td> </tr> <tr> <td>10,000名まで</td> <td>420円</td> </tr> <tr> <td>30,000名まで</td> <td>360円</td> </tr> <tr> <td>50,000名まで</td> <td>300円</td> </tr> <tr> <td>100,000名まで</td> <td>260円</td> </tr> <tr> <td>100,001名以上</td> <td>225円</td> </tr> </table> <p>(2) 除籍の投資主票及び実質投資主票 1件につき 70円</p>	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	<p>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</p>
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. 名義書換手数料	<p>(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</p>	<p>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</p>												
3. 投資証券不所持取扱手数料	<p>(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</p>	<p>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</p>												

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
4. 分配金事務手数料	<p>(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。</p> <p>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</p> <p>(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</p>	<p>分配金の計算及び分配金明細表の作成 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表の作成 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</p>
5. 投資証券分合交換手数料	<p>(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</p>	<p>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</p>
6. 分配金支払手数料	<p>(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</p>	<p>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</p>
7. 諸届・調査・証明手数料	<p>(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</p>	<p>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</p>



手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
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	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。  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		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
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	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
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	データの入力及び実質投資主名簿への登録

引受手数料

一般募集による新投資口の発行に際し、本投資法人から国内及び海外における引受人に対して引受手数料は支払われません。ただし、国内及び海外における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、国内及び海外における引受人の手取金となります。

会計監査人報酬（規約第27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。

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用について負担するものとします。

運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社、機関運営事務受託者及び資産運用会社との間の各委託契約において本投資法人が負担することと定められた委託業務乃至事務を処理するために要した諸費用

投資証券及び投資法人債券の発行に関する費用

分配金支払に関する費用

有価証券届出書、目論見書、資産運用報告書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用

本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用

本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用

執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等

運用資産の取得、管理、売却等に係る費用

本投資法人の投資証券が東京証券取引所への上場を維持するのに要する費用

信託報酬

その他前各号に類する費用

(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、本投資法人から受け取る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（注1）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（注2）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（注3）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注4）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、本投資法人の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。

．本投資法人の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。

(ロ) 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、本投資法人から受け取る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。

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

(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、平成19年3月31日までに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、特定の事業年度において、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登録免許税が課されます。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。)の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額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軽減されます。

#### b. 不動産取得税

不動産を取得した際には不動産取得税が課されます。ただし、上記a.の要件を満たす投資法人が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】

本投資法人の第1期末における投資状況の概要は以下の通りです。

資産の種類	用途	地域	第1期 (平成17年10月31日現在)	
			保有総額 (百万円)(注1)	対総資産比率 (%)(注2)
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	31,237	40.4
		地方経済圏	7,207	9.3
	オフィスビル 小計		38,444	49.7
	住宅	東京経済圏	18,832	24.4
		地方経済圏	899	1.2
	住宅 小計		19,732	25.5
	商業施設	東京経済圏	12,734	16.5
	商業施設 小計		12,734	16.5
信託不動産合計			70,911	91.7
預金・その他の資産			6,413	8.3
資産総額			77,325	100.0
負債総額			32,798	42.4
純資産総額			44,527	57.6

(注1) 保有総額は、第1期計算期末現在の貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっており百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

### (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】

本書の日付現在、本投資法人は、A-14 KDX船橋ビルを保有しています。かかる投資不動産物件についての概要等は下記「その他投資資産の主要なもの」に記載します。

#### 【その他投資資産の主要なもの】

##### (イ) 個別不動産又は信託不動産の概要

本書の日付現在における取得済資産及び取得予定資産の個別の概要は、以下の通りです。なお、記載事項に関する説明は以下の通りです。

##### ・ 特定資産の概要

「取得価格」は、本投資法人が取得済みの不動産又は各信託受益権の売買金額（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。

「取得予定価格」は、取得予定資産に係る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。

「期末評価額」は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び日本土地建物株式会社の不動産鑑定士が作成した調査報告書（不動産価格調査書）の調査価格を記載しています。

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

土地の「用途地域」は、都市計画法第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、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ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。

土地の「敷地権割合」は、敷地権が登記されている区分所有建物に係る登記簿上の敷地権割合をいい、小数第3位を四捨五入して記載しています。

土地の「所有面積割合」は、以下の( )又は( )に該当する敷地について、敷地全体の面積のうち取得済資産又は取得予定資産に係る土地の面積（共有土地については共有持分で按分した面積とします。）が占める割合をいい、小数第3位を四捨五入して記載しています。

- ( ) 敷地権が登記されていない区分所有建物（いわゆる土地分有形態の区分所有建物）に係る一棟の建物全体が所在する敷地
- ( ) 土地の一部が共有となっている敷地

「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。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。

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。なお、区分所有建物については、一棟の建物全体の種別を記載しています。

建物の「物件タイプ」は、住宅について「個別投資基準」記載の住宅分類により区分



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。

#### ・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不動産の所有者又は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、各取得済資産を本投資法人に譲渡した者又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、各物件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プロパティ・マネジメント会社を記載しています。

「マスターリース会社」は、各物件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マスターリース会社を記載しています。

#### ・賃貸借の状況

「賃貸借の状況」は、平成17年12月末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。

「賃貸可能面積」は、建物の賃貸が可能な床面積（各物件に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な床面積の合計）であり、土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書又は各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（賃料が固定されている）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ン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、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。

#### ・損益の状況

第2期取得資産及び取得予定資産に係る「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前所有者又は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。

「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、不動産又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。

#### ・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、大和不動産鑑定株式会社、日本土地建物株式会社及び株式会社中央不動産鑑定所に投資対象不動産の鑑定評価又は価格調査を委託し作成された各不動産鑑定評価書又は不動産価格調査書（以下、総称して「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又は価格調査は、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又は調査価格での取引可能性等を保証するものではありません。

#### ・特記事項

「特記事項」には、本書の日付現在において各不動産又は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。

#### ・その他

「その他」には、各不動産又は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。

#### ・物件特性

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

#### a . 上場直後取得資産の概要

本投資法人が平成17年8月1日に取得した資産の概要は、以下の通りです。なお、本投資法人は平成18年3月20日付でB - 10ストーリー等々力及びB - 12クレールコート芦花公園の信託受益権の信託受益権売買契約を締結しており、平成18年5月10日付で売却します。

A - 1 日本橋313ビル（オフィスビル）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	5,940百万円
取得年月日	平成17年 8 月 1 日		期末評価額	5,960百万円
所在地	（住居表示）東京都中央区日本橋三丁目13番 5 号			
土地	地積	1,047.72m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建ぺい率	800% / 80%（注1）
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	建築時期	昭和49年 4 月16日（注2）
	延床面積	8,613.09m <sup>2</sup>	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM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
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。			

A - 2 相互平河町ビル（オフィスビル）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	5,180百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	5,210百万円
所在地	（住居表示）東京都千代田区平河町一丁目4番12号			
土地	地積	1,013.85㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%（注）
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	建築時期	昭和63年3月17日
	延床面積	8,002.97㎡	用途	事務所、店舗、共同住宅
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM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
特記事項	該当事項はありません。			
その他	（注）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）。			

A - 3 東茅場町有楽ビル（オフィスビル）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	4,450百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	4,600百万円
所在地	（住居表示）東京都中央区新川一丁目17番25号			
土地	地積	773.43㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建ぺい率	700% / 80%（注）
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	建築時期	昭和62年1月7日
	延床面積	5,916.48㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM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
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>			
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）。			

A - 4 ノワール八丁堀（オフィスビル）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	3,680百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	3,680百万円
所在地	（住居表示）東京都中央区八丁堀四丁目5番8号			
土地	地積	992.20m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%（注）
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	建築時期	平成5年6月30日
	延床面積	4,800.43m <sup>2</sup>	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM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
特記事項	該当事項はありません。			
その他	（注）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。			

A - 5 K & Y BLD.（サザンプラザ）（オフィスビル）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,533百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	2,570百万円
所在地	（住居表示）東京都中野区本町三丁目30番4号			
土地	地積	1,235.16m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域、第一種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権（敷地権割合100%）	容積率 / 建ぺい率	500%・200% / 80%・60%（注1）
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	建築時期	平成4年8月27日
	延床面積	6,399.42m <sup>2</sup>	用途	事務所、店舗、居宅、車庫、倉庫（注2）
	所有形態	区分所有権（注3）		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM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
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。			

A - 6 原宿FFビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,450百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	2,500百万円
所在地	(住居表示)東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目38番12号			
土地	地積	699.67m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/ 建ぺい率	500% / 80% (注)
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根11階建	建築時期	昭和60年11月21日
	延床面積	3,812.44m <sup>2</sup>	用途	店舗、事務所、駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM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
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ないため、本物件の近隣に4台分の駐車施設を確保のうえ、建築基準法第12条第5項の規定に基づく報告書を渋谷区に提出しています。また、当該土地収用の結果、本物件建物は容積率の基準を超過しており、既存不適格の状態にあります。			
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)。			

A - 7 F I K南青山ビル（オフィスビル）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,270百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	2,450百万円
所在地	(住居表示)東京都港区南青山五丁目13番3号			
土地	地積	369.47m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域、第二種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%・300%/80%・60% (注)
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	建築時期	昭和63年11月21日
	延床面積	1,926.98m <sup>2</sup>	用途	事務所、店舗、居宅
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM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
特記事項	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35m <sup>2</sup> ）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34m <sup>2</sup> ）が存在しています。			
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。			

A - 8 神田木原ビル（オフィスビル）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,950百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	1,950百万円
所在地	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地8（注1）			
土地	地積	410.18㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	構造・階数	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	建築時期	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		
信託受託者	住友信託銀行株式会社		P M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
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垂鉛メッキ鋼板葺平家建床面積：1.29㎡）			



A - 9 N N Kビル（オフィスビル）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,610百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	1,690百万円
所在地	（住居表示）東京都新宿区新宿一丁目1番12号			
土地	地積	383.63m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建ぺい率	700% / 80%（注）
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	建築時期	平成4年6月30日
	延床面積	2,594.88m <sup>2</sup>	用途	事務所、店舗、居宅
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM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
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）。			

A - 10 小石川吉田ビル（オフィスビル）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	704百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	718百万円
所在地	（住居表示）東京都文京区小石川一丁目21番14号			
土地	地積	404.89m <sup>2</sup> （注1）	用途地域	商業地域、準工業地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建ぺい率	600%・300% / 80%・60%（注2）
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	建築時期	平成4年10月5日
	延床面積	1,866.58m <sup>2</sup>	用途	店舗、事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM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
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	<p>（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59m<sup>2</sup>）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。</p> <p>（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。</p>			

A - 11 博多駅前第2ビル（オフィスビル）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,430百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	1,470百万円
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			
土地	地積	866.00㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建ぺい率	600%・500% / 80%（注1）
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建	建築時期	昭和59年9月11日
	延床面積	4,846.01㎡（注2）	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM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
特記事項	該当事項はありません。			
その他	<p>（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。</p> <p>（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㎡）。</p>			

B - 1 ストーリア白金（住宅）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	3,150百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	3,250百万円
所在地	（住居表示）東京都港区白金台四丁目7番8号			
土地	地積	1,197.13㎡（注1）	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%（注2）
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	建築時期	平成15年2月21日
	延床面積	5,750.05㎡	用途	店舗、共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	コンパクトタイプ
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM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
特記事項	該当事項はありません。			
その他	<p>（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。</p> <p>（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）。</p>			

B - 2 トレディカーサ南青山（住宅）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,460百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	2,460百万円
所在地	(住居表示)東京都港区南青山三丁目4番8号			
土地	地積	767.70m <sup>2</sup>	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建ぺい率	300% / 60% (注)
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	建築時期	平成16年2月26日
	延床面積	1,986.44m <sup>2</sup>	用途	共同住宅、店舗
	所有形態	所有権	物件タイプ	コンパクトタイプ
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM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
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。			

B - 3 コート目白（住宅）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,250百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	1,260百万円
所在地	(住居表示)東京都新宿区下落合四丁目19番25号			
土地	地積	1,581.91m <sup>2</sup>	用途地域	第一種低層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建ぺい率	150% / 60%
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	建築時期	平成9年3月5日
	延床面積	3,326.07m <sup>2</sup>	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	プレステージタイプ
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM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
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

B - 4 アパートメント元麻布（住宅）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,210百万円
取得年月日	平成17年 8 月 1 日		期末評価額	1,210百万円
所在地	(住居表示) 東京都港区元麻布二丁目 1 番19号			
土地	地積	639.41m <sup>2</sup>	用途地域	近隣商業地域、第一種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建ぺい率	400%・300% / 80%・60% (注)
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	建築時期	平成16年 1 月14日
	延床面積	1,685.14m <sup>2</sup>	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	ファミリータイプ
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM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
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45m <sup>2</sup> ）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。			

B - 5 アパートメンツ若松河田（住宅）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,180百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	1,190百万円
所在地	(住居表示)東京都新宿区余丁町9番4号			
土地	地積	412.42㎡	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域
	所有形態	所有権	容積率/ 建ぺい率	400%・300%/80%・60% (注)
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建	建築時期	平成16年2月19日
	延床面積	1,858.51㎡	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	コンパクトタイプ
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM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
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。</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	(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%（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。			

## B - 6 コート日本橋箱崎（住宅）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,130百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	1,170百万円
所在地	（住居表示）東京都中央区日本橋箱崎町38番1号			
土地	地積	260.85㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%（注）
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根12階建	建築時期	平成16年2月6日
	延床面積	1,727.96㎡	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	シングルタイプ
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM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
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。			

## B - 7 サイド田園調布（住宅）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,110百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	1,090百万円
所在地	（住居表示）東京都大田区田園調布本町40番14号			
土地	地積	1,326.57㎡	用途地域	準住居地域、第一種住居地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建ぺい率	300%・200% / 60%・60% （注）
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	建築時期	平成9年2月17日
	延床面積	2,433.52㎡	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	ファミリータイプ
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM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
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。			

## B - 8 エスコート横浜関内 (住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	945百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	947百万円
所在地	神奈川県横浜市中区万代町三丁目5番地9(注1)			
土地	地積	366.83m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/ 建ぺい率	600%/80%(注2)
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	建築時期	平成15年3月17日
	延床面積	1,738.71m <sup>2</sup> (注3)	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	シングルタイプ
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM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
特記事項	該当事項はありません。			
その他	<p>(注1) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。</p> <p>(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×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。</p> <p>(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:35.96m<sup>2</sup>)</p>			

## B - 9 コート元浅草(住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	880百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	869百万円
所在地	(住居表示)東京都台東区元浅草四丁目8番10号			
土地	地積	201.24m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/ 建ぺい率	700%/80%(注)
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建	建築時期	平成17年1月31日
	延床面積	1,585.65m <sup>2</sup>	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	コンパクトタイプ
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM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
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)			

## B - 10 ストーリア等々力（住宅）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	877百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	840百万円
所在地	（住居表示）東京都世田谷区等々力五丁目30番16号			
土地	地積	999.98㎡	用途地域	第一種低層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建ぺい率	100% / 50%
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	建築時期	平成14年12月20日
	延床面積	1,437.35㎡	用途	居宅、共同住宅
	所有形態	区分所有権（注）	物件タイプ	コンパクトタイプ
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM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
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。			

## B - 11 ブルーム表参道（住宅）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	875百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	878百万円
所在地	（住居表示）東京都渋谷区神宮前五丁目39番7号			
土地	地積	332.96㎡	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%（注）
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	建築時期	平成15年3月14日
	延床面積	699.14㎡	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	プレステージタイプ
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM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
特記事項	該当事項はありません。			
その他	（注）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。			



## B - 12 クレールコート芦花公園（住宅）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	831百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	839百万円
所在地	(住居表示) 東京都世田谷区北烏山一丁目7番17号			
土地	地積	1,749.87m <sup>2</sup>	用途地域	第一種低層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建ぺい率	100% / 50%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建	建築時期	平成10年8月4日
	延床面積	1,727.48m <sup>2</sup>	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	コンパクトタイプ
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM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
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

## B - 13 ヒューマンハイム御徒町（住宅）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	830百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	839百万円
所在地	(住居表示) 東京都台東区台東二丁目28番4号			
土地	地積	174.44m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建ぺい率	800% / 80% (注)
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建	建築時期	平成16年12月7日
	延床面積	1,444.25m <sup>2</sup>	用途	共同住宅、店舗
	所有形態	所有権	物件タイプ	シングルタイプ
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM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
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)。			

## B - 14 コート新橋（住宅）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	748百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	752百万円
所在地	(住居表示)東京都港区新橋五丁目33番7号			
土地	地積	303.58m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建ぺい率	600% / 80% (注)
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 6階建	建築時期	平成9年12月8日
	延床面積	1,212.74m <sup>2</sup>	用途	共同住宅、店舗
	所有形態	所有権	物件タイプ	シングルタイプ
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM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
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)。			

## B - 15 コート水天宮（住宅）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	659百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	654百万円
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			
土地	地積	243.79m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建ぺい率	500% / 80% (注)
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建	建築時期	平成15年7月10日
	延床面積	1,091.82m <sup>2</sup>	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	シングルタイプ
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM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
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制限(6m×60%)及び街並み誘導型地区計画(人形町・浜松河岸地区)による緩和規定(360%+360%×4/10×2/3)が適用され456%となっています。			

## B - 16 アブレスト原（住宅）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	444百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	451百万円
所在地	愛知県名古屋市天白区原一丁目520番地1（注1）			
土地	地積	397.17m <sup>2</sup>	用途地域	近隣商業地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%（注2）
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根11階建	建築時期	平成12年2月18日
	延床面積	1,563.47m <sup>2</sup> （注3）	用途	共同住宅、店舗、事務所
	所有形態	所有権	物件タイプ	コンパクトタイプ
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM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
特記事項	本物件土地の一部（520番2）に、高速度鉄道事業用建築物敷設を目的として、東京湾中等潮位の上14m80cmから0m10cm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：44.79m <sup>2</sup> ）。			

## B - 17 アブレスト平針（住宅）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	407百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	414百万円
所在地	愛知県名古屋市天白区平針四丁目1601番地（注1）			
土地	地積	889.15m <sup>2</sup>	用途地域	近隣商業地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建ぺい率	200% / 80%（注2）
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	建築時期	平成12年3月21日
	延床面積	1,867.75m <sup>2</sup>	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	コンパクトタイプ
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM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
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。			

C - 1 神南坂フレーム（商業施設）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	9,900百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	10,800百万円
所在地	(住居表示)東京都渋谷区神南一丁目18番2号			
土地	地積	1,240.51m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建ぺい率	500% / 80% (注)
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	建築時期	平成17年3月31日
	延床面積	6,302.58m <sup>2</sup>	用途	店舗
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	平成18年3月17日現在、本物件のテナント（賃貸面積の合計925.09m <sup>2</sup> ）が、約10百万円の賃料等を滞納しています。督促を行い滞納解消に向けて交渉中です。			
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）。			

b. 第1期追加取得資産の概要

A - 12 ポルタス・センタービル(オフィスビル)

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 調査年月
取得年月日	平成17年9月21日		(注4)	株式会社ハイ国際コンサルタント 平成17年7月
取得価格	5,570百万円			今後1年間に必要とされる修繕費 2,750,000円
信託受益権概要	信託設定日	平成14年12月20日		今後2~12年間に必要と想定される修繕費 340,670,000円
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		
	信託期間満了日	平成27年8月1日		
土地	所在地(注1)	大阪府堺市戎島町四丁45番地の1	建物 (注5)	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25階建
	面積	13,936.63㎡		建築時期 平成5年9月30日
	用途地域	商業地域		延床面積 79,827.08㎡
	容積率/建ぺい率	400%/80%(注2)		用途 倉庫、駐車場、店舗、事務所
	所有形態	所有権(敷地権割合22.26%)(注3)		所有形態 区分所有権及び区分所有権の共有(注3)
関係者				
前所有者/権利取得日	有限会社エーピー・リアルティーズ/平成14年12月20日			
PM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)(注6)		
賃貸可能面積	11,520.47㎡	調査機関	大和不動産鑑定株式会社	
賃貸面積	11,520.47㎡	調査価格	5,570,000,000	
稼働率	100.0%	価格時点	平成17年10月31日	
賃貸可能戸数	-	直接還元法		
賃貸戸数	-	総収益	613,274,019	
テナント総数	1(36)	可能総収入	649,773,375	
マスターリース種別	パススルー	空室損失相当額	-36,499,356	
月額賃料	44,158,357円	総費用	256,831,028	
敷金保証金	421,361,410円	維持管理費等	195,484,632	
損益の状況(単位:千円)		公租公課	58,821,665	
該当事項はありません。(注7)		その他費用	2,524,731	
		不動産賃貸事業収益( NOI )	356,442,991	
		資本的支出	21,630,000	
		保証金運用益	7,266,571	
		ネットキャッシュフロー( NCF )	342,079,562	
		還元利回り	6.1%	
		直接還元法による価格	5,610,000,000	
		DCF法による価格	5,480,000,000	
		割引率	6.0%	
		最終還元利回り	6.3%	
原価法による積算価格		4,280,000,000		
		土地割合	16.2%	
		建物割合	83.8%	
特記事項				
本物件敷地の一部に、下水道等公共設置物管理を目的として、地役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) 堺駅西口高度利用地区の指定に伴い、容積率の限度は500% (最低限度は200%) となっています。また、建ぺい率の限度は70% (高度利用地区の指定による最高限度50%に加え、建築基準法第53条第4項：耐火建築物10%、同法第53条第3項：角地緩和10%) となっています。
- (注3) 本物件に係る敷地権割合は、22,257,118 / 100,000,000です。また、施設(一棟の建物)全体の区分所有部分：69,832.26㎡のうち、本物件に係る区分所有部分の専有面積合計は16,892.49㎡(面積比率：約24.1%)です(いずれも、他の区分所有者と共有している専有部分(地下駐車場：11,625.36㎡)については持分割合(150 / 365)で面積按分しています。)
- (注4) 一棟の建物全体のうち本物件に係る事務所棟及び駐車場部分についての修繕費を記載しています。
- (注5) 「ポルトス堺」は、事務所棟(ポルトス・センタービル)、プラザ棟、ホテル・商業棟からなる一棟の建物で構成される施設です。本物件は、このうち事務所棟の区分所有部分(1階、3階～16階の一部)及び施設地下の区分所有部分(地下2階、地下1階の一部)からなっています。
- (注6) 調査機関による調査報告書の概要を記載しています。
- (注7) 本物件の第1期中の損益状況については、後記「c. 上場直後取得資産及び第1期追加取得資産の第1期中の収益状況等(平成17年10月末日現在)」をご参照下さい。

物件特性

本物件は、南海本線「堺」駅に直結する「ポルトス堺」と称される事務所、商業店舗、ホテル、駐車場等で構成される大型複合施設の中核を為す事務所棟です。堺地区は、大阪中心部に至近であること、関西国際空港へのアクセスも容易であることから、大阪都心外延部のオフィスエリアとして相応のテナント需要を有しています。貸室スペースも天井高2.6mの無柱空間を確保しており、フリーアクセスフロア、24時間セキュリティシステム、高品質な内外装等を備え、地域内のオフィスビルの中でも高グレードな仕様となっています。

C - 2 代々木Mビル（商業施設）

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
取得年月日	平成17年9月30日		評価概要	調査年月	平成17年6月
取得価格	2,479百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	11,050,000円
信託受益権概要	信託設定日	平成17年9月30日		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	32,400,000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8月1日			
土地	所在地 (住居表示)	東京都渋谷区代々木一丁目38番5号	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	面積	228.74㎡(注1)		建築時期	平成3年8月12日
	用途地域	商業地域		延床面積	1,269.06㎡
	容積率/建ぺい率	600%/80%(注2)		用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権及び一部借地権(注3)		所有形態	所有権
関係者					
前所有者/権利取得日	住通リアルティセンター株式会社・株式会社松萬/平成17年6月27日				
PM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)(注4)			
賃貸可能面積	1,189.30㎡	調査機関	日本土地建物株式会社		
賃貸面積	1,035.60㎡	調査価格	2,480,000,000		
稼働率	87.0%	価格時点	平成17年10月31日		
賃貸可能戸数	-	直接還元法			
賃貸戸数	-	総収益	146,507,000		
テナント総数	1(9)	可能総収入	151,764,000		
マスターリース種別	パススルー	空室損失相当額	-5,257,000		
月額賃料	9,184,835円	総費用	16,289,000		
敷金保証金	112,077,720円	維持管理費等	8,569,000		
損益の状況(単位:千円)		公租公課	6,865,000		
該当事項はありません。(注5)		その他費用	855,000		
		不動産賃貸事業収益(NOI)	130,218,000		
		資本的支出	3,621,000		
		保証金運用益	4,285,000		
		ネットキャッシュフロー(NCF)	130,882,000		
		還元利回り	5.2%		
		直接還元法による価格	2,520,000,000		
		DCF法による価格	2,450,000,000		
		割引率	5.0%		
		最終還元利回り	5.4%		
		原価法による積算価格	1,150,000,000		
		土地割合	83.77%		
		建物割合	16.23%		
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15㎡)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)。

(注3) 本物件土地のうち、借地部分の概要は以下の通りです。

借地対象面積: 21.94㎡ 底地権者: 個人 借地期間: 平成17年9月30日から満30年間

なお、本物件を譲渡する際には、当該借地部分の底地権者から承諾を得る必要があります。

(注4) 調査機関による不動産価格調査書の概要を記載しています。

(注5) 本物件の第1期中の損益状況については、後記「c. 上場直後取得資産及び第1期追加取得資産の第1期中の収益状況等(平成17年10月末日現在)」をご参照下さい。

物件特性

本物件は、JR山手線・総武線、都営地下鉄大江戸線「代々木」駅から徒歩約1分に位置しており、代々木駅前広場に面しています。代々木エリアは、専門学校・予備校・語学スクール等の各種教育関連施設が林立し、若年層を中心に高い繁华性を有しています。貸室内は、中柱のない使い易い空間を確保しています。また外観は、アルミパネル貼り、アルミカーテンウォール仕上げ、コンクリート打ち放し等が採用されたモダンな外観を備えており、その高い視認性と交通利便性から安定した収益が期待できます。



c. 上場直後取得資産及び第1期追加取得資産の第1期中の収益状況等（平成17年10月末日現在）

用途		オフィスビル			
地域区分		東京経済圏			
物件番号		A - 1	A - 2	A - 3	A - 4
物件名		日本橋313ビル	相互平河町ビル	東茅場町有楽ビル	ノワール八丁堀
取得年月日		平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日
価格情報	取得価格（百万円）	5,940	5,180	4,450	3,680
	構成比率	8.6%	7.5%	6.4%	5.3%
	貸借対照表計上額（百万円）	6,025	5,260	4,527	3,722
	期末評価額（百万円）	5,960	5,210	4,600	3,680
	構成比率	8.4%	7.4%	6.5%	5.2%
賃貸借情報	エンドテナント総数	7	21	5	5
	賃貸可能面積（㎡）	5,901.12	4,440.06	4,413.17	3,325.04
	賃貸面積（㎡）	5,901.12	4,440.06	3,817.27	3,096.28
	稼働率				
	平成17年10月末	100.0%	100.0%	86.5%	93.1%
平成17年7月末	100.0%	96.0%	100.0%	93.1%	
損益情報・第1期	運用日数	92日	92日	92日	92日
	総賃貸事業収入合計（千円）	120,274	89,821	84,744	59,355
	賃貸収入	109,571	76,250	71,615	48,810
	その他収入	10,702	13,571	13,129	10,545
	賃貸事業費用合計（千円）	25,107	19,229	17,853	15,363
	管理委託費	13,460	9,758	8,782	7,078
	公租公課	-	-	-	-
	水道光熱費	9,895	6,587	5,336	5,032
	修繕費	720	988	1,120	2,485
	保険料	229	207	156	137
	信託報酬・その他	801	1,688	2,458	629
	NOI（= - ）（千円）	95,166	70,591	66,890	43,992
	減価償却費（千円）	13,701	18,908	18,406	18,136
	賃貸事業利益（= - ）（千円）	81,465	51,683	48,484	25,855
資本的支出（千円）	4,620	9,275	4,058	584	
NCF（= - ）（千円）	90,546	61,316	62,831	43,407	
参考情報	経費率（= / ）	20.9%	21.4%	21.1%	25.9%
	平成17年度 固定資産税・都市計画税等年額（千円）	34,566	30,731	19,131	19,156
	のうちPM報酬（賃貸管理業務報酬）（千円）	4,396	3,273	3,095	2,111
	参考：総賃貸事業収入比	3.65%	3.64%	3.65%	3.56%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額（千円）	292,110	203,540	157,780	88,490
参考：上記年平均額	24,343	16,962	13,148	7,374	

用途		オフィスビル			
地域区分		東京経済圏			
物件番号		A - 5	A - 6	A - 7	A - 8
物件名		K & Y BLD . (サザンプラザ)	原宿 F F ビル	F I K 南青山ビル	神田木原ビル
取得年月日		平成17年 8 月 1 日	平成17年 8 月 1 日	平成17年 8 月 1 日	平成17年 8 月 1 日
価格情報	取得価格 (百万円)	2,533	2,450	2,270	1,950
	構成比率	3.7%	3.5%	3.3%	2.8%
	貸借対照表計上額 (百万円)	2,561	2,501	2,314	1,959
	期末評価額 (百万円)	2,570	2,500	2,450	1,950
	構成比率	3.6%	3.5%	3.5%	2.8%
賃貸借情報	エンドテナント総数	22	3	5	9
	賃貸可能面積 (㎡)	4,391.37	3,068.36	1,823.64	1,945.55
	賃貸面積 (㎡)	4,183.98	3,068.36	1,823.64	1,945.55
	稼働率				
	平成17年10月末	95.3%	100.0%	100.0%	100.0%
平成17年7月末	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	
損益情報・第1期	運用日数	92日	92日	92日	92日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	48,209	58,781	43,340	36,180
	賃貸収入	41,615	52,273	38,807	31,784
	その他収入	6,593	6,508	4,533	4,396
	賃貸事業費用合計 (千円)	10,647	16,077	6,655	7,720
	管理委託費	5,547	5,970	3,066	3,790
	公租公課	-	-	-	-
	水道光熱費	3,734	4,604	2,738	3,264
	修繕費	216	4,707	108	321
	保険料	171	103	55	61
	信託報酬・その他	978	691	687	280
	NOI (= - ) (千円)	37,561	42,703	36,684	28,460
	減価償却費 (千円)	13,358	6,375	4,814	7,485
賃貸事業利益 (= - ) (千円)	24,203	36,328	31,870	20,975	
資本的支出 (千円)	5,976	3,365	500	2,201	
NCF (= - ) (千円)	31,584	39,338	36,184	26,259	
参考情報	経費率 (= / )	22.1%	27.4%	15.4%	21.3%
	平成17年度 固定資産税・都市計画税等年額 (千円)	16,886	15,844	10,620	9,260
	のうち PM 報酬 (賃貸管理業務報酬) (千円)	1,750	2,074	1,633	1,319
	参考：総賃貸事業収入比	3.63%	3.53%	3.77%	3.65%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 (千円)	128,140	123,270	66,770	58,870
参考：上記年平均額	10,678	10,273	5,564	4,906	

用途		オフィスビル			
地域区分		東京経済圏		地方経済圏	
物件番号		A - 9	A - 10	A - 11	A - 12
物件名		NNKビル	小石川 吉田ビル	博多駅前 第2ビル	ポルトス・ センタービル
取得年月日		平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年9月21日
価格情報	取得価格(百万円)	1,610	704	1,430	5,570
	構成比率	2.3%	1.0%	2.1%	8.1%
	貸借対照表計上額(百万円)	1,645	720	1,462	5,744
	期末評価額(百万円)	1,690	718	1,470	5,570
	構成比率	2.4%	1.0%	2.1%	7.9%
賃貸借情報	エンドテナント総数	1	5	36	36
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	2,105.18	1,594.18	3,691.63	11,520.47
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	2,105.18	1,594.18	3,248.10	11,520.47
	稼働率				
	平成17年10月末	100.0%	100.0%	88.0%	100.0%
平成17年7月末	100.0%	100.0%	88.0%	-	
損益情報・第1期	運用日数	92日	92日	92日	41日
	総賃貸事業収入合計(千円)	36,014	18,571	37,704	72,518
	賃貸収入	32,847	15,961	33,223	58,877
	その他収入	3,166	2,610	4,481	13,640
	賃貸事業費用合計(千円)	8,094	6,300	13,650	24,651
	管理委託費	3,391	2,161	6,965	17,431
	公租公課	-	-	-	-
	水道光熱費	2,123	2,279	3,259	5,821
	修繕費	2,161	1,560	2,810	884
	保険料	68	48	126	261
	信託報酬・その他	349	250	488	254
	NOI(= - )(千円)	27,919	12,271	24,053	47,866
	減価償却費(千円)	6,189	4,364	9,459	34,985
賃貸事業利益(= - )(千円)	21,729	7,907	14,594	12,881	
資本的支出(千円)	1,302	1,050	7,850	-	
NCF(= - )(千円)	26,617	11,221	16,203	47,866	
参考情報	経費率(= / )	22.5%	33.9%	36.2%	34.0%
	平成17年度 固定資産税・都市計画税等年額(千円)	12,219	7,108	10,841	58,819
	のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬)(千円)	1,305	631	1,262	2,456
	参考:総賃貸事業収入比	3.62%	3.40%	3.35%	3.39%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額(千円)	110,680	43,550	96,860	343,420
参考:上記年平均額	9,223	3,629	8,072	28,618	

用途		住宅			
地域区分		東京経済圏			
物件番号		B - 1	B - 2	B - 3	B - 4
物件名		ストーリーア 白金	トレディカーサ 南青山	コート 目白	アパートメンツ 元麻布
取得年月日		平成17年 8 月 1 日	平成17年 8 月 1 日	平成17年 8 月 1 日	平成17年 8 月 1 日
価格情報	取得価格 (百万円)	3,150	2,460	1,250	1,210
	構成比率	4.6%	3.6%	1.8%	1.8%
	貸借対照表計上額 (百万円)	3,242	2,521	1,301	1,251
	期末評価額 (百万円)	3,250	2,460	1,260	1,210
	構成比率	4.6%	3.5%	1.8%	1.7%
賃貸借情報	エンドテナント総数	45	18	19	20
	賃貸可能面積 (㎡)	3,617.32	1,680.79	2,046.79	1,350.74
	賃貸面積 (㎡)	3,440.13	1,602.49	2,046.79	1,271.90
	稼働率				
	平成17年10月末	95.1%	95.3%	100.0%	94.2%
平成17年7月末	87.3%	77.8%	100.0%	83.3%	
損益情報・第1期	運用日数	92日	92日	92日	92日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	53,265	28,080	22,524	18,094
	賃貸収入	47,478	26,811	21,717	17,624
	その他収入	5,786	1,268	807	469
	賃貸事業費用合計 (千円)	8,828	6,861	2,657	3,346
	管理委託費	4,228	1,960	1,665	1,448
	公租公課	-	-	-	-
	水道光熱費	684	732	381	221
	修繕費	340	123	219	76
	保険料	129	47	70	42
	信託報酬・その他	3,445	3,998	321	1,557
	NOI (= - ) (千円)	44,437	21,218	19,867	14,747
	減価償却費 (千円)	10,327	5,852	5,575	3,286
賃貸事業利益 (= - ) (千円)	34,109	15,366	14,292	11,461	
資本的支出 (千円)	206	-	1,529	-	
NCF (= - ) (千円)	44,230	21,218	18,338	14,747	
参考情報	経費率 (= / )	16.6%	24.4%	11.8%	18.5%
	平成17年度 固定資産税・都市計画税等年額 (千円)	8,254	4,267	6,657	1,639
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬) (千円)	1,993	1,006	865	670
	参考：総賃貸事業収入比	3.74%	3.58%	3.84%	3.70%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 (千円)	47,300	22,490	44,180	23,570
参考：上記年平均額	3,942	1,874	3,682	1,964	

用途		住宅			
地域区分		東京経済圏			
物件番号		B - 5	B - 6	B - 7	B - 8
物件名		アパートメント 若松河田	コート 日本橋箱崎	サイド 田園調布	エスコート 横浜関内
取得年月日		平成17年 8月 1日	平成17年 8月 1日	平成17年 8月 1日	平成17年 8月 1日
価格情報	取得価格 (百万円)	1,180	1,130	1,110	945
	構成比率	1.7%	1.6%	1.6%	1.4%
	貸借対照表計上額 (百万円)	1,230	1,189	1,156	997
	期末評価額 (百万円)	1,190	1,170	1,090	947
	構成比率	1.7%	1.7%	1.5%	1.3%
賃貸借情報	エンドテナント総数	31	52	32	67
	賃貸可能面積 (㎡)	1,607.43	1,537.38	2,359.44	1,602.28
	賃貸面積 (㎡)	1,572.81	1,399.51	2,359.44	1,517.71
	稼働率				
	平成17年10月末	97.8%	91.0%	100.0%	94.7%
平成17年7月末	94.2%	100.0%	86.1%	94.4%	
損益情報・第1期	運用日数	92日	92日	92日	92日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	18,615	19,129	19,923	19,941
	賃貸収入	17,086	18,693	18,089	17,363
	その他収入	1,529	436	1,833	2,577
	賃貸事業費用合計 (千円)	2,643	2,880	3,591	4,769
	管理委託費	1,655	1,441	1,480	1,728
	公租公課	-	-	-	-
	水道光熱費	183	200	213	359
	修繕費	-	9	900	525
	保険料	45	44	51	50
	信託報酬・その他	758	1,183	946	2,104
	NOI (= - ) (千円)	15,972	16,248	16,331	15,171
	減価償却費 (千円)	5,735	7,600	4,586	7,217
賃貸事業利益 (= - ) (千円)	10,237	8,648	11,744	7,953	
資本的支出 (千円)	-	-	4,348	-	
NCF (= - ) (千円)	15,972	16,248	11,982	15,171	
参考情報	経費率 (= / )	14.2%	15.1%	18.0%	23.9%
	平成17年度 固定資産税・都市計画税等年額 (千円)	1,194	2,181	4,261	4,141
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬) (千円)	705	721	739	716
	参考：総賃貸事業収入比	3.79%	3.77%	3.71%	3.59%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 (千円)	27,500	24,630	34,920	26,950
参考：上記年平均額	2,292	2,053	2,910	2,246	

用途		住宅			
地域区分		東京経済圏			
物件番号		B - 9	B - 10	B - 11	B - 12
物件名		コート 元浅草	ストーリー 等々力	ブルーム 表参道	クレールコート 芦花公園
取得年月日		平成17年 8月 1日	平成17年 8月 1日	平成17年 8月 1日	平成17年 8月 1日
価格情報	取得価格(百万円)	880	877	875	831
	構成比率	1.3%	1.3%	1.3%	1.2%
	貸借対照表計上額(百万円)	927	909	905	862
	期末評価額(百万円)	869	840	878	839
	構成比率	1.2%	1.2%	1.2%	1.2%
賃貸借情報	エンドテナント総数	42	26	5	29
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,314.91	1,434.86	705.30	1,621.06
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	1,314.91	1,261.05	584.03	1,621.06
	稼働率				
	平成17年10月末	100.0%	87.9%	82.8%	100.0%
平成17年7月末	73.0%	87.9%	82.8%	94.3%	
損益情報・第1期	運用日数	92日	92日	92日	92日
	総賃貸事業収入合計(千円)	14,476	12,153	11,975	15,124
	賃貸収入	13,848	11,399	11,175	14,015
	その他収入	627	754	800	1,109
	賃貸事業費用合計(千円)	3,306	2,196	1,352	2,950
	管理委託費	1,153	958	731	1,273
	公租公課	-	-	-	-
	水道光熱費	179	55	24	117
	修繕費	-	144	-	405
	保険料	45	31	18	40
	信託報酬・その他	1,927	1,006	578	1,113
	NOI( = - ) (千円)	11,170	9,957	10,622	12,173
	減価償却費(千円)	4,873	3,549	2,430	3,237
賃貸事業利益( = - ) (千円)	6,296	6,407	8,192	8,936	
資本的支出(千円)	-	-	-	-	
NCF( = - ) (千円)	11,170	9,957	10,622	12,173	
参考情報	経費率( = / )	22.8%	18.1%	11.3%	19.5%
	平成17年度 固定資産税・都市計画税等年額(千円)	1,273	1,059	614	3,788
	のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬)(千円)	523	451	461	557
	参考：総賃貸事業収入比	3.61%	3.71%	3.85%	3.68%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額(千円)	21,643	20,360	7,680	28,340
参考：上記年平均額	1,804	1,697	640	2,362	

用途		住宅			
地域区分		東京経済圏			地方経済圏
物件番号		B - 13	B - 14	B - 15	B - 16
物件名		ヒューマンハイム 御徒町	コート 新橋	コート 水天宮	アプレスト 原
取得年月日		平成17年 8 月 1 日	平成17年 8 月 1 日	平成17年 8 月 1 日	平成17年 8 月 1 日
価格情報	取得価格（百万円）	830	748	659	444
	構成比率	1.2%	1.1%	1.0%	0.6%
	貸借対照表計上額（百万円）	868	774	694	468
	期末評価額（百万円）	839	752	654	451
	構成比率	1.2%	1.1%	0.9%	0.6%
賃借情報	エンドテナント総数	9	2	34	31
	賃貸可能面積（㎡）	1,329.79	939.60	933.03	1,436.33
	賃貸面積（㎡）	1,329.79	939.60	831.64	1,311.05
	稼働率				
	平成17年10月末	100.0%	100.0%	89.1%	91.3%
平成17年7月末	100.0%	100.0%	94.6%	97.8%	
損益情報・第1期	運用日数	92日	92日	92日	92日
	総賃貸事業収入合計（千円）	14,754	13,147	11,849	11,031
	賃貸収入	14,754	13,138	10,305	10,001
	その他収入	-	9	1,544	1,030
	賃貸事業費用合計（千円）	1,642	1,891	2,743	2,418
	管理委託費	1,152	1,055	973	1,338
	公租公課	-	-	-	-
	水道光熱費	148	124	135	196
	修繕費	-	354	-	335
	保険料	39	28	25	44
	信託報酬・その他	301	328	1,608	505
	NOI（= - ）（千円）	13,111	11,256	9,105	8,613
	減価償却費（千円）	3,707	2,854	4,086	4,050
賃貸事業利益（= - ）（千円）	9,404	8,402	5,019	4,562	
資本的支出（千円）	-	-	-	306	
NCF（= - ）（千円）	13,111	11,256	9,105	8,307	
参考情報	経費率（= / ）	11.1%	14.4%	23.1%	21.9%
	平成17年度 固定資産税・都市計画税等年額（千円）	570	2,452	1,414	2,111
	のうちPM報酬（賃貸管理業務報酬）（千円）	568	498	427	400
	参考：総賃貸事業収入比	3.85%	3.79%	3.60%	3.63%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額（千円）	20,795	23,570	17,620	32,340
参考：上記年平均額	1,733	1,964	1,468	2,695	

用途	住宅	商業施設		31物件合計	
地域区分	地方経済圏	東京経済圏			
物件番号	B - 17	C - 1	C - 2		
物件名	アプレスト平針	神南坂フレーム	代々木Mビル		
取得年月日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年9月30日		
価格情報	取得価格(百万円)	407	9,900	2,479	69,132
	構成比率	0.6%	14.3%	3.6%	100.0%
	貸借対照表計上額(百万円)	430	10,160	2,574	70,911
	期末評価額(百万円)	414	10,800	2,480	70,761
	構成比率	0.6%	15.3%	3.5%	100.0%
賃貸借情報	エンドテナント総数	32	11	9	656
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,701.68	4,670.87	1,189.30	81,298.67
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	1,649.15	4,670.87	1,035.60	78,503.72
	稼働率				
	平成17年10月末	96.9%	100.0%	87.1%	96.6%
平成17年7月末	100.0%	100.0%	-	-	
損益情報・第1期	運用日数	92日	92日	32日	86日
	総賃貸事業収入合計(千円)	10,080	166,544	9,797	1,196,027
	賃貸収入	9,422	153,595	9,490	1,067,649
	その他収入	658	12,949	306	128,378
	賃貸事業費用合計(千円)	2,049	22,097	1,133	250,713
	管理委託費	1,166	11,032	701	124,552
	公租公課	-	-	-	-
	水道光熱費	147	10,000	-	68,783
	修繕費	290	-	-	21,806
	保険料	40	165	12	2,602
	信託報酬・その他	405	898	418	32,958
	NOI(=-)(千円)	8,031	144,447	8,664	945,313
	減価償却費(千円)	3,012	25,654	4,338	268,160
	賃貸事業利益(=-)(千円)	5,018	118,792	4,325	677,152
資本的支出(千円)	-	-	-	47,174	
NCF(=-)(千円)	8,031	144,447	8,664	898,138	
参考情報	経費率(= / )	20.3%	13.3%	11.6%	21.0%
	平成17年度 固定資産税・都市計画税等年額(千円)	1,800	12,171	6,054	311,096
	のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬)(千円)	369	6,346	376	43,711
	参考:総賃貸事業収入比	3.66%	3.81%	3.84%	3.65%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額(千円)	30,070	53,890	43,445	2,264,773
参考:上記年平均額	2,506	4,491	3,620	188,731	



d. 第2期取得資産の概要

A - 13 ベルモードビル(オフィスビル)

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	
取得年月日	平成17年11月1日		評価概要	調査年月	
取得価格	5,950百万円		今後1年間に必要とされる修繕費	平成17年3月	
信託受益権概要	信託設定日	平成17年8月9日		今後2~12年間に必要と想定される修繕費	19,410,000円
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			97,870,000円
	信託期間満了日	平成27年8月1日			
土地	所在地	東京都千代田区麹町三丁目3番地4(注1)	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	612.17㎡		建築時期	平成6年5月17日
	用途地域	商業地域		延床面積	5,323.81㎡
	容積率/建ぺい率	800%/80%(注2)		用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
関係者					
前所有者/権利取得日	有限会社ケイディーエクス・ワン/平成17年8月9日				
PM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	3,816.35㎡	鑑定評価会社	日本土地建物株式会社		
賃貸面積	2,201.05㎡	鑑定評価額	5,960,000,000		
稼働率	57.6%	価格時点	平成17年11月1日		
賃貸可能戸数	-	直接還元法	総収益		
賃貸戸数	-		371,957,000		
テナント総数	1(6)		可能総収入		
マスターリース種別	パススルー		386,414,000		
月額賃料	13,332,070円		空室損失相当額		
敷金保証金	176,177,180円		-14,457,000		
損益の状況(単位:千円)			総費用		
運用期間	自:- 至:-		73,054,000		
運用日数	-		維持管理費等		
賃貸事業収益	賃貸収入		39,789,000		
		公租公課			
賃貸事業費用	管理委託費	32,636,000			
		その他費用			
賃貸事業収入	賃貸収入	629,000			
		不動産賃貸事業収益(NOI)			
賃貸事業費用	管理委託費	298,903,000			
		資本的支出			
賃貸事業収入	賃貸収入	9,773,000			
		保証金運用益			
賃貸事業費用	管理委託費	8,845,000			
		ネットキャッシュフロー(NCF)			
賃貸事業収入	賃貸収入	297,975,000			
		還元利回り			
賃貸事業費用	管理委託費	4.8%			
		直接還元法による価格			
賃貸事業収入	賃貸収入	6,210,000,000			
		DCF法による価格			
賃貸事業費用	管理委託費	5,710,000,000			
		割引率			
賃貸事業収入	賃貸収入	4.7%			
		最終還元利回り			
賃貸事業費用	管理委託費	5.1%			
		原価法による積算価格			
賃貸事業収入	賃貸収入	4,030,000,000			
		土地割合			
賃貸事業費用	管理委託費	74.72%			
		建物割合			
NOI	-	25.28%			
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、東京メトロ有楽町線「麹町」駅から徒歩約1分、半蔵門線「半蔵門」駅から徒歩約4分に位置します。本物件の位置する麹町エリアは、国会議事堂、官公庁、裁判所、大使館、文化施設等に囲まれたビジネス・商業地区として、賑やかながら品格のある環境が形成されています。オフィス景観の美しさでも有名な麹町大通り(新宿通り)に面しており、視認性が高く、天井高2.7m、OA床が採用された貸室スペースや、花崗岩貼り・アルミカーテンウォール仕上げの外装等、グレードの高い品質を有する物件です。					

A - 14 KDX船橋ビル(オフィスビル)

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産		建物状況	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント	
取得年月日	平成18年3月1日		評価概要	調査年月	平成18年2月	
取得価格	2,252百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	33,200,000円	
信託受益権概要	信託設定日	-		今後2~12年間に必要と想定される修繕費	140,140,000円	
	信託受託者	-				
	信託期間満了日	-				
土地	所在地 (住居表示)	千葉県船橋市本町七丁目11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1階付8階建	
	面積	1,180.41㎡		建築時期	平成元年4月13日	
	用途地域	商業地域		延床面積	5,970.12㎡	
	容積率/建ぺい率	400%/80%		用途	事務所・店舗	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
関係者						
前所有者/権利取得日	万仁土地株式会社/平成11年12月14日					
PM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	3,875.45㎡		鑑定評価会社	日本土地建物株式会社		
賃貸面積	3,444.85㎡		鑑定評価額	2,260,000,000		
稼働率	88.8%		価格時点	平成18年3月1日		
賃貸可能戸数	-		直接還元法			
賃貸戸数	-		総収益	205,658,000		
テナント総数	1(16)			可能総収入	213,385,000	
マスターリース種別	パススルー			空室損失相当額	-7,727,000	
月額賃料	13,712,180円		総費用	57,592,000		
敷金保証金	122,706,075円			維持管理費等	40,173,000	
損益の状況(単位:千円)				公租公課	16,807,000	
運用期間	自:- 至:-	自:- 至:-		その他費用	612,000	
運用日数	-	-	不動産賃貸事業収益 (NOI)	148,066,000		
賃貸事業収益	賃貸収入	-	資本的支出	14,362,000		
	その他収入	-	保証金運用益	3,958,000		
	賃貸事業費用	-	ネットキャッシュフロー (NCF)	137,662,000		
管理委託費	-	-	還元利回り	5.8%		
公租公課	-	-	直接還元法による価格	2,370,000,000		
水道光熱費	-	-	DCF法による価格	2,210,000,000		
修繕費	-	-	割引率	5.5%		
保険料	-	-	最終還元利回り	6.0%		
その他	-	-	原価法による積算価格	1,750,000,000		
NOI	-	-	土地割合	57.64%		
			建物割合	42.36%		
特記事項						
本物件前面道路の拡幅に伴う本物件土地の一部収用の結果、本物件建物は容積率及び建ぺい率の基準を超過しており、既存不適格の状態にあります。						
その他						
該当事項はありません。						
物件特性						
本物件は、JR総武線、東武野田線「船橋」駅から徒歩約3分、京成本線「京成船橋」駅から徒歩約5分、京葉高速鉄道「東海神」駅から徒歩約6分に位置します。船橋市には、東京都心部と千葉市の中間に位置する中核都市として相応のオフィス需要があり、多くの企業が営業所を構えています。建物の共用部分には吹き抜けや中庭が採用され、開放感のある構造になっており、貸室スペースも天井高2.5mの無柱空間が確保され、個別空調等の設備と相まってテナントニーズに適う水準の仕様になっています。						

A - 15 KDX浜町ビル(オフィスビル)

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
取得年月日	平成18年3月16日		評価概要	調査年月	平成18年2月
取得価格	2,300百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	15,170,000円
信託受益権概要	信託設定日	平成18年3月16日		今後2~12年間に必要と想定される修繕費	118,780,000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8月1日			
土地	所在地 (住居表示)	東京都中央区日本橋浜町二丁目17番8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10階建
	面積	554.80㎡		建築時期	平成5年9月30日
	用途地域	商業地域		延床面積	4,133.47㎡
	容積率/建ぺい率	700%/80%(注1)		用途	店舗・事務所・居宅・駐車場
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
関係者					
前所有者/権利取得日	合名会社花長/昭和33年3月28日(注2)				
PM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	3,048.54㎡	鑑定評価会社	日本土地建物株式会社		
賃貸面積	2,661.80㎡	鑑定評価額	2,330,000,000		
稼働率	87.3%	価格時点	平成18年3月1日		
賃貸可能戸数	-	直接還元法			
賃貸戸数	-	総収益	176,047,000		
テナント総数	1(5)	可能総収入	185,313,000		
マスターリース種別	パススルー	空室損失相当額	-9,266,000		
月額賃料	13,106,915円	総費用	39,852,000		
敷金保証金	127,002,252円	維持管理費等	24,741,000		
損益の状況(単位:千円)		公租公課	14,583,000		
運用期間	自:- 至:-	その他費用	528,000		
運用日数	-	不動産賃貸事業収益 (NOI)	136,195,000		
賃貸事業収益	-	資本的支出	11,200,000		
賃貸収入	-	保証金運用益	4,320,000		
その他収入	-	ネットキャッシュフロー (NCF)	129,315,000		
賃貸事業費用	-	還元利回り	5.4%		
管理委託費	-	直接還元法による価格	2,390,000,000		
公租公課	-	DCF法による価格	2,300,000,000		
水道光熱費	-	割引率	5.1%		
修繕費	-	最終還元利回り	5.5%		
保険料	-	原価法による積算価格	1,340,000,000		
その他	-	土地割合	48.36%		
NOI	-	建物割合	51.64%		
特記事項					
隣地との境界は現場立会いの上、確認済ですが、境界確認書の締結は一部未了です。					
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。					
物件特性					
本物件は、都営新宿線「浜町」駅から徒歩約2分、東京メトロ日比谷線・都営浅草線「人形町」駅から徒歩約6分、東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅から徒歩約7分に位置します。日本橋浜町は、賑わいのある下町情緒を残す一方、大中小様々な規模の事務所、店舗、マンション等が林立し、歴史ある街並みの中にビジネスと生活が融和する環境が形成されています。OA床・システム天井が採用された内装や、花崗岩貼り・アルミカーテンウォール仕上げの外装等、グレードの高い品質を有する物件です。					

B - 18 びなす ひばりが丘（住宅）

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
取得年月日	平成17年12月8日		評価概要	調査年月	平成17年10月
取得価格	1,800百万円（注1）			今後1年間に必要とされる修繕費（注1）	21,160,000円
信託受益権概要	信託設定日	平成17年12月8日		今後2～12年間に必要と想定される修繕費（注1）	226,040,000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8月1日			
土地	所在地 （住居表示）	北海道札幌市厚別区厚別南二丁目24番1号 北海道札幌市厚別区厚別南二丁目25番1号 北海道札幌市厚別区厚別南二丁目26番1号	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	面積	8,595.00㎡（注1）		建築時期	平成元年3月13日
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		延床面積	14,976.25㎡（注1）（注3）
	容積率/建ぺい率	200%/60%（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					
前所有者/権利取得日	リベラ株式会社/平成17年8月26日				
PM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（注1）			鑑定評価書の概要（単位：円）（注1）		
物件タイプ	ファミリータイプ		鑑定評価会社	日本土地建物株式会社	
賃貸可能面積	12,829.64㎡		鑑定評価額	1,800,000,000	
賃貸面積	10,098.02㎡		稼働率	78.7%	
稼働率	78.7%		価格時点	平成17年12月1日	
賃貸可能戸数	159		直接還元法		
賃貸戸数	126		総収益	174,329,000	
テナント総数	1(41)		可能総収入	189,404,000	
マスターリース種別	パススルー		空室損失相当額	- 15,075,000	
月額賃料	8,492,550円		総費用	44,443,000	
敷金保証金	15,883,650円		維持管理費等	21,498,000	
損益の状況（単位：千円）			公租公課	17,575,000	
運用期間	自：-	自：-	その他費用	5,370,000	
	至：-	至：-	不動産賃貸事業収益（NOI）	129,886,000	
運用日数	-	-	資本的支出	20,000,000	
賃貸事業収益	-	-	保証金運用益	707,000	
賃貸収入	-	-	ネットキャッシュフロー（NCF）	110,593,000	
その他収入	-	-	還元利回り	6.0%	
賃貸事業費用	-	-	直接還元法による価格	1,840,000,000	
管理委託費	-	-	DCF法による価格	1,760,000,000	
公租公課	-	-	割引率	5.5%	
水道光熱費	-	-	最終還元利回り	6.2%	
修繕費	-	-	原価法による積算価格	1,710,000,000	
保険料	-	-	土地割合	33.54%	
その他	-	-	建物割合	66.46%	
NOI	-	-			
特記事項					
該当事項はありません。					

その他

(注1)本物件は、3棟の建物からなり、取得価格、土地の面積、修繕費、延床面積、賃貸借の状況、鑑定評価書の概要はいずれも、3棟合計の数値を記載しています。

(注2)本物件の建ぺい率の限度は70%です(建築基準法第53条第3項:角地緩和)。

(注3)上記の から の建物それぞれに付随する以下の附属建物の面積は含みません。

種類:物置、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114.67㎡

種類:管理事務所、構造:鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積46.36㎡

種類:物置、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141.70㎡

種類:物置、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154.05㎡

物件特性

本物件は、市営地下鉄東西線「ひばりが丘」駅から徒歩約5分に位置します。当該地域は、札幌市中心部の「大通」駅まで同線で18分、副都心として商業施設が集積する「新さっぽろ」駅にも1駅2分と交通アクセスに優れ、また、周辺には区役所・公園・学校等の公共施設やスーパー・医院等の生活利便施設等も整備され、住宅地として恵まれた環境が形成されています。設備面では、オール電化システム、CATV、トランクルーム等エリア内の賃貸住宅としては高グレードな内容を備えており、需要者のニーズに十分応え得る水準にあります。

e . 取得予定資産の概要

A - 16 東伸24ビル(オフィスビル)

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18年5月1日		評価概要	調査年月
取得予定価格	5,300百万円			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14年9月30日		今後2~12年間に必要と想定される修繕費
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		6,110,000円
	信託期間満了日	平成21年4月30日		170,650,000円
土地	所在地 (住居表示)	神奈川県横浜市西区南幸二丁目20番5号	建物	構造・階数
	面積	1,287.16㎡		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
	用途地域	商業地域		建築時期
	容積率/建ぺい率	700%・400%/80%・80% (注)		延床面積
	所有形態	所有権		用途
				事務所・店舗・駐車場
			所有形態	所有権
関係者				
現所有者/権利取得日	ヘキサ・プロパティーズ有限公司/平成15年11月28日			
前所有者/権利取得日	有限会社大森ホールディングズ/平成14年9月30日			
PM会社	ヘキサ・プロパティーズ有限公司	マスターリース会社	ヘキサ・プロパティーズ有限公司	
賃貸借の状況		鑑定評価書の概要(単位:円)		
賃貸可能面積	6,662.81㎡	鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
賃貸面積	6,610.22㎡	鑑定評価額	5,300,000,000	
稼働率	99.2%	価格時点	平成18年3月1日	
賃貸可能戸数	-	直接還元法		
賃貸戸数	-	総収益	431,464,483	
テナント総数	1(14)	可能賃料収入等	420,556,232	
マスターリース種別	パススルー	空室損失相当額	-21,027,811	
月額賃料	30,734,038円	その他収入	31,936,062	
敷金保証金	261,346,080円	総費用	104,821,068	
損益の状況(単位:千円)				
運用期間	自:平成16年1月1日 至:平成16年12月31日	自:平成17年1月1日 至:平成17年12月31日	維持管理費等	73,956,048
運用日数	366日	365日	公租公課	25,054,600
賃貸事業収益	414,784	411,940	その他費用	5,810,420
賃貸収入	383,946	383,614	純利益1(NOI)	326,643,415
その他収入	30,837	28,326	大規模修繕費年間積立額	18,720,000
賃貸事業費用	104,543	106,410	テナント募集費用等	2,643,122
管理委託費	41,470	41,757	純利益2(NCF)	305,280,293
公租公課	19,163	25,178	還元利回り	5.6%
水道光熱費	30,149	28,142	直接還元法による価格	5,450,000,000
修繕費	8,849	2,345	DCF法による価格	5,240,000,000
保険料	1,713	4,324	割引率	5.4%
その他	3,196	4,661	最終還元利回り	5.9%
NOI	310,240	305,530	原価法による積算価格	2,580,000,000
			土地割合	60.08%
			建物割合	39.92%
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%(建築基準法53条第4項:耐火建築物)です。容積率の限度は、700%と400%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615.15%となっています。				
物件特性				
本物件は、JR各線・東急東横線・京急急行線・相模鉄道線・横浜営地下鉄「横浜」駅から徒歩約6分に位置します。神奈川県有数のオフィスゾーンである横浜駅西口の中でも特に繁华性の高い南幸地区の一角にあり、一帯には事務所ビル・店舗等が多数集積しています。空調設備の全面更新や外壁のリニューアルをはじめこれまで様々な改修工事が実施されており、当該エリアの中でも相応の競争力を有する物件です。				

A - 17 恵比寿イースト438ビル（オフィスビル）

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18年5月1日		評価概要	調査年月	平成18年2月
取得予定価格	4,640百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	14,630,000円
信託受益権概要	信託設定日	平成15年3月31日		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	129,770,000円
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	平成21年4月30日			
土地	所在地 （住居表示）	東京都渋谷区恵比寿四丁目3番8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7階建
	面積	724.22㎡		建築時期	平成4年1月22日
	用途地域	商業地域		延床面積	4,394.58㎡
	容積率/建ぺい率	500%/80%（注）		用途	事務所・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	ヘキサ・プロパティーズ有限公司社/平成15年11月28日				
前所有者/権利取得日	有限公司社山王ホールディングズ/平成15年3月31日				
PM会社	ヘキサ・プロパティーズ有限公司社	マスターリース会社	ヘキサ・プロパティーズ有限公司社		
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要（単位：円）		
賃貸可能面積	3,079.74㎡		鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
賃貸面積	3,079.74㎡		鑑定評価額	4,640,000,000	
稼働率	100.0%		価格時点	平成18年3月1日	
賃貸可能戸数	-		直接還元法		
賃貸戸数	-		総収益	320,288,037	
テナント総数	1(7)		可能賃料収入等	324,398,941	
マスターリース種別	パススルー		空室損失相当額	-16,219,947	
月額賃料	20,714,564円		その他収入	12,109,043	
敷金保証金	213,245,623円		総費用	62,886,026	
損益の状況（単位：千円）					
運用期間	自：平成16年1月1日	自：平成17年1月1日	D C F法による価格	維持管理費等	
	至：平成16年12月31日	至：平成17年12月31日		公租公課	20,874,700
運用日数	366日		その他費用	1,804,623	
賃貸事業収益	257,408	285,881	純利益1（NOI）	257,402,011	
	賃貸収入	228,471	大規模修繕費年間積立額	13,440,000	
	その他収入	28,937	テナント募集費用等	2,173,917	
賃貸事業費用	64,397	70,907	純利益2（NCF）	241,788,094	
	管理委託費	27,673	還元利回り	5.0%	
	公租公課	15,536	直接還元法による価格	4,840,000,000	
	水道光熱費	15,835	DCF法による価格	4,560,000,000	
	修繕費	1,043	割引率	5.1%	
	保険料	607	最終還元利回り	5.3%	
	その他	3,702	原価法による積算価格	2,480,000,000	
NOI	193,011	214,974	土地割合	73.39%	
			建物割合	26.61%	
特記事項					
本物件前面道路の拡幅に伴う本物件土地の一部収用の結果、本物件建物は容積率の基準を超過しており、既存不適格の状態にあります。					
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、JR山手線・埼京線「恵比寿」駅から徒歩約1分、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅から徒歩約3分に位置します。同駅の東口は、近年行われた駅ビル開発や駅前区画整備を受けて活気のある環境が形成され、大小様々な事務所、店舗、共同住宅が集積しています。OA床・システム天井等が採用された内装や、花崗岩貼り・アルミカーテンウォール仕上げの外装等、グレードの高い品質を有する物件です。					

A - 18 KDX大森ビル(オフィスビル)

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18年5月1日		評価概要	調査年月	平成18年2月
取得予定価格	3,500百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	3,080,000円
信託受益権概要	信託設定日	平成14年9月30日		今後2~12年間に必要と想定される修繕費	273,450,000円
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	平成21年4月30日			
土地	所在地 (住居表示)	東京都大田区大森北一丁目6番8号	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	面積	1,123.93㎡		建築時期	平成2年10月23日
	用途地域	商業地域		延床面積	7,334.77㎡
	容積率/建ぺい率	600%/80%(注)		用途	事務所・店舗・駐車場
	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	ヘキサ・プロパティーズ有限公司/平成15年11月28日				
前所有者/権利取得日	有限公司大森ホールディングス/平成14年9月30日				
PM会社	ヘキサ・プロパティーズ有限公司	マスターリース会社	ヘキサ・プロパティーズ有限公司		
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要(単位:円)		
賃貸可能面積	4,949.46㎡		鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
賃貸面積	4,583.28㎡		鑑定評価額	3,500,000,000	
稼働率	92.6%		価格時点	平成18年3月1日	
賃貸可能戸数	-		直接還元法		
賃貸戸数	-		総収益	328,510,875	
テナント総数	1(11)		可能賃料収入等	328,434,260	
マスターリース種別	パススルー		空室損失相当額	-16,421,713	
月額賃料	21,149,833円		その他収入	16,498,328	
敷金保証金	234,684,410円		総費用	96,144,833	
損益の状況(単位:千円)			維持管理費等	68,333,795	
運用期間	自:平成16年1月1日	自:平成17年1月1日	公租公課	25,667,400	
	至:平成16年12月31日	至:平成17年12月31日	その他費用	2,143,638	
運用日数	366日	365日	純利益1(NOI)	232,366,042	
賃貸事業収益	305,249	266,176	大規模修繕費年間積立額	26,130,000	
	賃貸収入	273,527	テナント募集費用等	1,982,611	
	その他収入	31,721	純利益2(NCF)	204,253,431	
賃貸事業費用	110,886	103,177	還元利回り	5.7%	
	管理委託費	34,104	直接還元法による価格	3,580,000,000	
	公租公課	19,322	DCF法による価格	3,470,000,000	
	水道光熱費	33,593	割引率	5.6%	
	修繕費	15,346	最終還元利回り	6.0%	
	保険料	1,069	原価法による積算価格	2,190,000,000	
	その他	7,449	土地割合	48.86%	
NOI	194,362	162,998	建物割合	51.14%	
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、JR京浜東北線「大森」駅から徒歩約1分、駅前ロータリーのすぐ傍に位置します。周辺地域は、都心に近接する立地性と各方面への交通アクセスの良さから、大企業の支社や中規模企業の拠点として需要があるエリアです。建物は免震構造となっており、内外装や設備のグレードも高く、当該エリア内で相応の競争力を有する物件です。					



A - 19 KDX浜松町ビル（オフィスビル）

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18年5月1日		評価概要	調査年月	平成18年2月
取得予定価格	3,460百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	1,190,000円
信託受益権概要	信託設定日	平成17年3月18日		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	66,990,000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8月1日			
土地	所在地 （住居表示）	東京都港区浜松町二丁目7番19号	建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根9階建
	面積	504.26㎡（注1）		建築時期	平成11年9月30日
	用途地域	商業地域		延床面積	3,592.38㎡
	容積率/建ぺい率	700%/80%（注2）		用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権及び一部借地権（注1）		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・ツー/平成17年12月20日				
前所有者/権利取得日	有限会社アルパニー/平成17年10月25日				
PM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	2,727.68㎡	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社		
賃貸面積	2,727.68㎡	鑑定評価額	3,460,000,000		
稼働率	100.0%	価格時点	平成18年3月1日		
賃貸可能戸数	-	直接還元法	総収益		211,680,495
賃貸戸数	-		可能総収入	222,343,483	
テナント総数	1(7)		空室損失相当額	-10,662,988	
マスターリース種別	パススルー		総費用	46,288,906	
月額賃料	16,298,495円		維持管理費等	25,348,755	
敷金保証金	168,700,620円		公租公課	17,615,129	
損益の状況（単位：千円）			その他費用	3,325,022	
運用期間	自：- 至：-		不動産賃貸事業収益 （NOI）	165,391,589	
運用日数	-		資本的支出	5,681,667	
賃貸事業収益	-		保証金運用益	2,576,270	
賃貸収入	-	ネットキャッシュフロー （NCF）	162,286,192		
その他収入	-	還元利回り	4.6%		
賃貸事業費用	-	直接還元法による価格	3,530,000,000		
管理委託費	-	DCF法による価格	3,380,000,000		
公租公課	-	割引率	4.5%		
水道光熱費	-	最終還元利回り	4.8%		
修繕費	-	原価法による積算価格	2,180,000,000		
保険料	-	土地割合	70.8%		
その他	-	建物割合	29.2%		
NOI	-				
特記事項					
該当事項はありません。					
その他					
（注1）本物件のうち、借地部分の概要は以下の通りです。 借地対象面積：56.1322㎡ 底地権者：日本殖産興業株式会社 借地期間：平成17年10月25日から満30年間 なお、本物件を譲渡する際には、当該借地部分の底地権者から承諾を得る必要があります。					
（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、JR山手線・京浜東北線及び東京モノレール「浜松町」駅から徒歩約3分、都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅から徒歩約3分に位置します。当該地域は、都心部の中では賃料が比較的手頃な水準にあること、また、羽田空港へ至近であること等から、様々な層からのテナント需要が期待できます。幹線道路に面していることから視認性が高く、内外装の設計品質は良質な水準であり、維持管理の状態も良好です。

A - 20 第一茅場町ビル（オフィスビル）

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権（注1）		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18年5月1日		評価概要	調査年月	平成18年2月
取得予定価格	2,780百万円		（注5）	今後1年間に必要とされる修繕費	18,590,000円
信託受益権概要	信託設定日	-		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	96,250,000円
	信託受託者	未定（注1）			
	信託期間満了日	-			
土地	所在地（住居表示）	東京都中央区日本橋茅場町三丁目4番2号	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建（注6）
	面積	617.17㎡（注2）		建築時期	昭和62年10月31日
	用途地域	商業地域		延床面積	3,804.86㎡（注7）
	容積率/建ぺい率	600%/80%（注3）		用途	事務所・駐車場（注6）
	所有形態	所有権（所有面積割合98.67%）（注4）		所有形態	区分所有権（注8）
関係者					
現所有者/権利取得日	有限会社ケイディーエクス・ツー/平成17年12月15日				
前所有者/権利取得日	神楽坂ホールディング特定目的会社/平成16年3月18日				
PM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	3,019.94㎡	鑑定評価会社	日本土地建物株式会社		
賃貸面積	2,582.53㎡	鑑定評価額	2,800,000,000		
稼働率	85.5%	価格時点	平成18年3月1日		
賃貸可能戸数	-	直接還元法			
賃貸戸数	-	総収益	202,183,000		
テナント総数	1(6)	可能総収入	209,816,000		
マスターリース種別	パススルー	空室損失相当額	-7,633,000		
月額賃料	13,198,940円	総費用	47,593,000		
敷金保証金	166,641,300円	維持管理費等	32,739,000		
損益の状況（単位：千円）		公租公課	14,367,000		
運用期間	自：- 至：-	その他費用	487,000		
運用日数	-	不動産賃貸事業収益（NOI）	154,590,000		
賃貸事業収益	-	資本的支出	9,570,000		
	賃貸収入	-	保証金運用益	4,186,000	
	その他収入	-	ネットキャッシュフロー（NCF）	149,206,000	
賃貸事業費用	-	還元利回り	5.2%		
	管理委託費	-	直接還元法による価格	2,870,000,000	
	公租公課	-	DCF法による価格	2,770,000,000	
	水道光熱費	-	割引率	5.0%	
	修繕費	-	最終還元利回り	5.4%	
	保険料	-	原価法による積算価格	1,680,000,000	
その他	-	土地割合	70.88%		
NOI	-	建物割合	29.12%		
特記事項					
該当事項はありません。					

その他

- (注1) 取得予定日に現所有者が不動産信託設定し、同日付で本投資法人が不動産信託受益権を取得する予定です。
- (注2) 一棟の建物が存する敷地全体の面積（他の共有者の持分を含みます。）を記載しています。
- (注3) 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4) 本物件土地の権利関係は以下の通りです。  
12番4（面積：272.31㎡。地番表示）は、個人1名との共有（共有持分割合3,176,254 / 3,222,078）  
12番5（面積：306.84㎡。地番表示）は、個人1名との共有（共有持分割合3,176,254 / 3,222,078）  
12番21（面積：38.02㎡。地番表示）は、現所有者の単独所有（持分割合100.0%）
- (注5) 建物状況調査報告書では、本物件に係る区分所有建物を含む一棟の建物全体についての修繕費が試算されていますが、本投資法人が取得する予定である共用部分の共有持分が約98.67%と高いことに鑑み、そのままの数値を記載しています。
- (注6) 一棟の建物全体の構造・階数及び用途を記載しています。本物件に係る区分所有部分は1階の店舗部分（用途変更手続済）及び2階～8階の事務所部分です。
- (注7) 一棟の建物全体の延床面積を記載しています。
- (注8) 一棟の建物全体に含まれる区分所有部分3,070.21㎡のうち、本投資法人の取得対象となる区分所有部分の専有面積の合計は3,029.31㎡（面積比率：約98.67%）です。

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2分に位置します。同駅からは日本橋・丸の内・大手町・日比谷等の主要オフィス街へのアクセスが良好であり、高い交通利便性を有しています。地域の熟成度は高く、本物件が面する区道沿いには桜並木が整備されており周辺環境は良好です。建物はスクエア形状であり、貸室部分には中柱の無い空間が確保される等、テナントが使い易い仕様となっています。

A - 21 NTB・Mビル(オフィスビル)

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18年5月1日		評価概要	調査年月	平成18年2月	
取得予定価格	2,690百万円		(注4)	今後1年間に必要とされる修繕費	4,452,000円	
信託受益権概要	信託設定日	平成15年3月27日		今後2~12年間に必要と想定される修繕費	98,337,000円	
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社				
	信託期間満了日	平成21年4月30日				
土地	所在地 (住居表示)	東京都港区新橋二丁目2番9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1階付8階建(注5)
	面積	536.11㎡(注1)			建築時期	平成4年2月5日
	用途地域	商業地域			延床面積	3,960.22㎡(注6)(注7)
	容積率/建ぺい率	700%/80%(注2)			用途	事務所・店舗・駐車場(注5)
	所有形態	所有権(所有面積割合60.24%)(注3)			所有形態	区分所有権及び区分所有権の共有(注8)
関係者						
現所有者/権利取得日	ヘキサ・プロパティーズ有限公司/平成15年11月28日					
前所有者/権利取得日	有限公司山王ホールディングス/平成15年3月27日					
PM会社	ヘキサ・プロパティーズ有限公司	マスターリース会社	ヘキサ・プロパティーズ有限公司			
賃貸借の状況		鑑定評価書の概要(単位:円)				
賃貸可能面積	1,704.65㎡	鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所			
賃貸面積	1,704.65㎡	鑑定評価額	2,690,000,000			
稼働率	100.0%	価格時点	平成18年3月1日			
賃貸可能戸数	-	直接還元法				
賃貸戸数	-	総収益	188,810,891			
テナント総数	1(6)	可能総収入	188,536,666			
マスターリース種別	パススルー	空室損失相当額	-9,426,833			
月額賃料	13,687,060円	その他収入	9,701,058			
敷金保証金	127,741,220円	総費用	41,546,979			
損益の状況(単位:千円)		維持管理費等	20,283,238			
運用期間	自:平成16年1月1日	自:平成17年1月1日	公租公課	19,827,600		
	至:平成16年12月31日	至:平成17年12月31日	その他費用	1,436,141		
運用日数	366日	365日	純利益1(NOI)	147,263,912		
賃貸事業収益	176,160	180,597	大規模修繕費年間積立額	9,100,000		
	賃貸収入	170,237	174,857	テナント募集費用等	1,265,666	
	その他収入	5,922	5,739	純利益2(NCF)	136,898,246	
賃貸事業費用	44,038	52,571	還元利回り	4.8%		
	管理委託費	13,005	12,855	直接還元法による価格	2,850,000,000	
	公租公課	16,108	20,652	DCF法による価格	2,620,000,000	
	水道光熱費	7,867	7,582	割引率	5.1%	
	修繕費	3,580	5,512	最終還元利回り	5.1%	
	保険料	445	484	原価法による積算価格	2,780,000,000	
その他	3,031	5,483	土地割合	84.89%		
NOI	132,122	128,025	建物割合	15.11%		
特記事項						
該当事項はありません。						

その他

- (注1) 一棟の建物が存する敷地全体の面積（他の所有者の持分を含みます。）を記載しています。
- (注2) 本物件の建ぺい率の限度は100%（建築基準法53条第4項：耐火建築物）です。
- (注3) 本物件土地の権利関係は以下の通りです。  
3番2及び3番9（合計面積：322.96㎡。地番表示）は、現所有者の所有（持分割合100.0%）  
3番3（面積：213.15㎡。地番表示）は、他の所有者（個人1名）の所有（持分なし）
- (注4) 建物状況調査報告書では、本物件に係る区分所有建物を含む一棟の建物全体についての修繕費が試算されており、本投資法人が取得する予定である共用部分の共有持分（66.96%）で按分した数値（千円未満切捨て）を記載しています。
- (注5) 一棟の建物全体の構造・階数及び用途を記載しています。本物件に係る区分所有部分は地下1階から1階の駐車場共有部分（持分割合9/10）及び1階～5階の店舗・事務所部分です。
- (注6) 一棟の建物全体の延床面積を記載しています。
- (注7) 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：機械室、建物構造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建、床面積：6.21㎡  
建物種類：機械室、建物構造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建、床面積：7.01㎡
- (注8) 一棟の建物全体に含まれる区分所有部分3,356.28㎡のうち、本物件に係る区分所有部分の専有面積の合計は約2,071.86㎡（面積比率：約61.73%）です（ただし、他の区分所有者との共有である駐車場部分（197.97㎡）は持分割合（9/10）で按分しています。）。

物件特性

本物件は、都営三田線「内幸町」駅から徒歩約1分、JR各線及び東京メトロ銀座線「新橋」駅から徒歩約5分、幹線道路である日比谷通りに面した角地に位置します。新橋周辺は日本を代表するビジネス街として古くから繁栄してきた地域であり、各種企業や官公庁、専門家の事務所等が多数集積し、人と車の通行量が多く活気に溢れています。小規模で古いビルが多い同エリアにおいて、本物件は規模、築年数、仕様の面で競争力のある物件です。

A - 22 KDX新横浜ビル（オフィスビル）

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18年5月1日		評価概要	調査年月	平成18年2月	
取得予定価格	2,520百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	9,460,000円	
信託受益権概要	信託設定日	平成14年9月30日		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	184,930,000円	
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社				
	信託期間満了日	平成21年4月30日				
土地	所在地 （住居表示）	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目3番8号		建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根地下1階付9階建
	面積	705.00㎡			建築時期	平成2年9月25日
	用途地域	商業地域			延床面積	6,180.51㎡
	容積率/建ぺい率	800%/80%（注）			用途	事務所・店舗・駐車場
	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	ヘキサ・プロパティーズ有限公司/平成15年11月28日					
前所有者/権利取得日	有限公司大森ホールディングズ/平成14年9月30日					
PM会社	ヘキサ・プロパティーズ有限公司	マスターリース会社	ヘキサ・プロパティーズ有限公司			
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要（単位：円）			
賃貸可能面積	4,810.79㎡		鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所		
賃貸面積	4,690.80㎡		鑑定評価額	2,520,000,000		
稼働率	97.5%		価格時点	平成18年3月1日		
賃貸可能戸数	-		直接還元法			
賃貸戸数	-		総収益	233,493,619		
テナント総数	1(21)		可能総収入	228,474,979		
マスターリース種別	パススルー		空室損失相当額	-11,423,749		
月額賃料	15,041,805円		その他収入	16,442,389		
敷金保証金	159,034,341円		総費用	61,979,226		
損益の状況（単位：千円）			維持管理費等	45,321,233		
運用期間	自：平成16年1月1日	自：平成17年1月1日	公租公課	15,071,600		
	至：平成16年12月31日	至：平成17年12月31日	その他費用	1,586,393		
運用日数	366日		純利益1（NOI）	171,514,393		
賃貸事業収益	211,348	220,181	大規模修繕費年間積立額	17,880,000		
	賃貸収入	196,133	204,914	テナント募集費用等	1,445,356	
	その他収入	15,215	15,267	純利益2（NCF）	152,189,037	
賃貸事業費用	65,738	73,149	還元利回り	5.9%		
	管理委託費	27,755	28,042	直接還元法による価格	2,580,000,000	
	公租公課	11,326	15,079	DCF法による価格	2,490,000,000	
	水道光熱費	15,754	15,675	割引率	5.7%	
	修繕費	3,497	8,055	最終還元利回り	6.2%	
	保険料	3,475	729	原価法による積算価格	1,330,000,000	
その他	3,929	5,566	土地割合	42.86%		
NOI	145,609	147,032	建物割合	57.14%		
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、JR横浜線・東海道新幹線・横浜市営地下鉄「新横浜」駅から徒歩約5分に位置し、オフィスゾーンの中心である駅前アリーナ通りに面しています。当該地域は、東海道新幹線を通じた各方面への良好なアクセスに加え、区画整理による周辺環境の良さや賃料水準の値頃感から、内外の企業が集積する独立したオフィス街が形成されています。建物の内外装や設備は一定のグレード感を有しており、改修・修繕工事が小まめに実施されているため維持管理の状態は良好です。						

A - 23 KDX四谷ビル(オフィスビル)

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18年5月1日		評価概要	調査年月	平成18年2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	7,760,000円
信託受益権概要	信託設定日	平成14年9月30日		今後2~12年間に必要と想定される修繕費	98,570,000円
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	平成21年4月30日			
土地	所在地	東京都新宿区四谷一丁目22番地5(注1)	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付4階建
	面積	996.65㎡(注2)		建築時期	平成元年10月5日
	用途地域	第一種住居地域		延床面積	3,329.68㎡
	容積率/建ぺい率	300%/60%(注3)		用途	事務所・店舗・駐車場
	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	ヘキサ・プロパティーズ有限公司/平成15年11月28日				
前所有者/権利取得日	有限公司大森ホールディングス/平成14年9月30日				
PM会社	ヘキサ・プロパティーズ有限公司	マスターリース会社	ヘキサ・プロパティーズ有限公司		
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要(単位:円)		
賃貸可能面積	2,536.53㎡		鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
賃貸面積	2,536.53㎡		鑑定評価額	1,950,000,000	
稼働率	100.0%		価格時点	平成18年3月1日	
賃貸可能戸数	-		直接還元法	総収益	
賃貸戸数	-			可能総収入	159,525,069
テナント総数	1(3)			空室損失相当額	-7,976,253
マスターリース種別	パススルー			その他収入	7,848,271
月額賃料	14,199,722円			総費用	43,748,708
敷金保証金	142,426,254円			維持管理費等	30,204,710
損益の状況(単位:千円)				公租公課	12,550,100
運用期間	自:平成16年1月1日 至:平成16年12月31日	自:平成17年1月1日 至:平成17年12月31日		その他費用	993,898
運用日数	366日	365日		純利益1(NOI)	115,648,379
賃貸事業収益	189,184	188,610		大規模修繕費年間積立額	10,530,000
賃貸収入	177,716	177,716	テナント募集費用等	971,979	
その他収入	11,467	10,893	純利益2(NCF)	104,146,400	
賃貸事業費用	43,224	45,668	還元利回り	5.4%	
管理委託費	18,771	18,771	直接還元法による価格	1,930,000,000	
公租公課	9,823	12,687	DCF法による価格	1,960,000,000	
水道光熱費	11,785	11,219	割引率	5.6%	
修繕費	797	392	最終還元利回り	5.7%	
保険料	470	443	原価法による積算価格	1,420,000,000	
その他	1,576	2,154	土地割合	70.42%	
NOI	145,960	142,941	建物割合	29.58%	
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)建築基準法第42条第2項に基づく道路後退部分(約30㎡)を含みます。					
(注3)本物件の建ぺい率の限度は70%です(建築基準法第53条第3項:角地緩和)。					
物件特性					
本物件は、JR中央線・総武線、東京メトロ丸の内線・南北線の「四ツ谷」駅から徒歩約4分に位置します。当該地域は、同駅から新宿方面に向けて延びる三栄通り沿いを中心に、中小規模の事務所ビル、店舗、住宅等が林立する活気のあるエリアです。本物件は、道路面にドライエリア(地下1階吹き抜け)や階段スペースが設けられる等、テナントに対する配慮のなされた設計・仕様となっています。					



A - 24 KDX南船場第1ビル(オフィスビル)

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18年5月1日		評価概要	調査年月	平成18年2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	17,070,000円	
信託受益権概要	信託設定日	平成17年11月25日		今後2~12年間に必要と想定される修繕費	122,530,000円	
	信託受託者	株式会社りそな銀行				
	信託期間満了日	平成27年11月30日				
土地	所在地 (住居表示)	大阪府大阪市中央区南船場二丁目1番10号		建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・垂鉛メッキ鋼板葺地下1階付9階建
	面積	715.44㎡			建築時期	平成5年3月25日
	用途地域	商業地域			延床面積	4,236.59㎡
	容積率/建ぺい率	800%/80%(注)			用途	事務所・駐車場
	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	有限会社ランブサム・インベストメント/平成17年11月25日					
前所有者/権利取得日	株式会社ファイアー/平成17年8月22日					
PM会社	野村ビルマネジメント株式会社	マスターリース会社	有限会社ランブサム・インベストメント			
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要(単位:円)			
賃貸可能面積	3,107.93㎡		鑑定評価会社	日本土地建物株式会社		
賃貸面積	2,574.58㎡		鑑定評価額	1,640,000,000		
稼働率	82.8%		価格時点	平成18年3月1日		
賃貸可能戸数	-		直接還元法			
賃貸戸数	-		総収益	134,784,000		
テナント総数	1(7)		可能総収入	140,400,000		
マスターリース種別	パススルー		空室損失相当額	-5,616,000		
月額賃料	7,566,174円		総費用	30,398,000		
敷金保証金	72,574,512円		維持管理費等	14,790,000		
損益の状況(単位:千円)			公租公課	14,685,000		
運用期間	自:-	自:-	その他費用	923,000		
	至:-	至:-	不動産賃貸事業収益 (NOI)	104,386,000		
運用日数	-	-	資本的支出	11,633,000		
賃貸事業収益	賃貸収入	-	保証金運用益	3,383,000		
	その他収入	-	ネットキャッシュフロー (NCF)	96,136,000		
	賃貸事業費用	-	還元利回り	5.5%		
管理委託費	-	-	直接還元法による価格	1,750,000,000		
公租公課	-	-	DCF法による価格	1,590,000,000		
水道光熱費	-	-	割引率	4.9%		
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	1,200,000,000		
その他	-	-	土地割合	43.23%		
NOI	-	-	建物割合	56.77%		
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、大阪市営地下鉄堺筋線・長堀鶴見緑地線「長堀橋」駅から北西方へ徒歩約4分に位置し、「心齋橋」駅や「堺筋本町」駅にも至近であり地下鉄各路線に囲まれた利便性に優れた立地となっています。周辺には、繊維・アパレル・IT・通商貿易・宝飾貴金属等の比較的中小規模の企業が多く集まっています。維持管理の状態は良好であり、貸室スペースも天井高2.6mの無柱空間を確保しており、個別空調等の設備と相まってテナントニーズに適う水準の仕様になっています。						

A - 25 KDX南船場第2ビル(オフィスビル)

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18年5月1日		評価概要	調査年月	平成18年2月	
取得予定価格	1,560百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	13,620,000円	
信託受益権概要	信託設定日	平成18年1月23日		今後2~12年間に必要と想定される修繕費	90,540,000円	
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社				
	信託期間満了日	平成28年1月23日				
土地	所在地 (住居表示)	大阪府大阪市中央区南船場二丁目11番26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1階付9階建
	面積	606.45㎡			建築時期	平成5年9月9日
	用途地域	商業地域			延床面積	3,315.93㎡
	容積率/建ぺい率	600%/80%(注1)			用途	車庫・店舗・事務所・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	有限会社ランブサム・インベストメント/平成18年1月23日					
前所有者/権利取得日	個人1名/平成16年8月24日(注2)					
PM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	2,713.86㎡		鑑定評価会社	日本土地建物株式会社		
賃貸面積	2,431.64㎡		鑑定評価額	1,560,000,000		
稼働率	89.6%		価格時点	平成18年3月1日		
賃貸可能戸数	-		直接還元法			
賃貸戸数	-			総収益	123,949,000	
テナント総数	1(21)			可能総収入	128,871,000	
マスターリース種別	パススルー			空室損失相当額	-4,922,000	
月額賃料	7,077,113円			総費用	24,859,000	
敷金保証金	50,221,466円			維持管理費等	12,018,000	
損益の状況(単位:千円)				公租公課	12,315,000	
運用期間	自:- 至:-	自:- 至:-		その他費用	526,000	
運用日数	-	-		不動産賃貸事業収益 (NOI)	99,090,000	
賃貸事業収益	賃貸収入	-		資本的支出	8,680,000	
	その他収入	-	保証金運用益	3,425,000		
		-	ネットキャッシュフロー (NCF)	93,835,000		
賃貸事業費用	管理委託費	-	還元利回り	5.5%		
	公租公課	-	直接還元法による価格	1,710,000,000		
	水道光熱費	-	DCF法による価格	1,500,000,000		
	修繕費	-	割引率	4.9%		
	保険料	-	最終還元利回り	5.3%		
	その他	-	原価法による積算価格	1,040,000,000		
NOI	-	-	土地割合	40.42%		
			建物割合	59.58%		
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)前所有者から名称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。						
物件特性						
本物件は、大阪市営地下鉄堺筋線・長堀鶴見緑地線「長堀橋」駅から北西方へ徒歩約3分に位置し、「心斎橋」駅や「堺筋本町」駅にも至近であり地下鉄各路線に囲まれた利便性に優れた立地となっています。周辺には、繊維・アパレル・IT・通商貿易・宝貴金属等の比較的中小規模の企業が多く集まっています。維持管理の状態は良好であり、貸室スペースも天井高2.5mの無柱空間を確保しており、OA床や個別空調等の設備と相まってテナントニーズに適う水準となっています。						

B - 19 レジデンスシャルマン月島（住宅）

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18年5月1日		評価概要	調査年月	平成18年2月
取得予定価格	5,353百万円		(注4)	今後1年間に必要とされる修繕費	124,000円
信託受益権概要	信託設定日	平成15年3月28日		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	126,629,000円
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	平成21年3月31日			
土地	所在地 (住居表示)	東京都中央区月島三丁目26番8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10階建(注5)
	面積	4,252.86㎡(注1)		建築時期	平成16年1月15日
	用途地域	商業地域・第二種住居地域		延床面積	18,115.39㎡(注6)
	容積率/建ぺい率	500%・400%/80%・60%(注2)		用途	共同住宅・事務所(注5)
	所有形態	所有権(敷地権割合56.65%)(注3)		所有形態	区分所有権(注7)
関係者					
現所有者/権利取得日	有限会社レジデンスシャルマン月島/平成15年3月28日(注8)				
前所有者/権利取得日	株式会社石井鐵工所/昭和50年11月29日				
P M会社	積和不動産株式会社	マスターリース会社	積和不動産株式会社		
賃貸借の状況(注9)		鑑定評価書の概要(注10)(単位:円)			
物件タイプ	コンパクトタイプ		調査機関	日本土地建物株式会社	
賃貸可能面積	7,711.14㎡		調査価格	5,420,000,000	
賃貸面積	7,711.14㎡				
稼働率	100.0%		価格時点	平成18年3月1日	
賃貸可能戸数	140		直接還元法		
賃貸戸数	140		総収益	357,211,000	
テナント総数	1(-)		可能総収入	374,207,000	
マスターリース種別	賃料保証		空室損失相当額	-16,996,000	
月額賃料	24,480,418円		総費用	77,969,000	
敷金保証金	48,880,000円		維持管理費等	47,738,000	
損益の状況(単位:千円)			公租公課	27,190,000	
運用期間	自:- 至:-	自:- 至:-	その他費用	3,041,000	
運用日数	-	-	不動産賃貸事業収益 (NOI)	279,242,000	
賃貸事業収益	賃貸収入	-	資本的支出	10,563,000	
	其他収入	-	保証金運用益	14,073,000	
	賃貸事業費用	-	ネットキャッシュフロー (NCF)	282,752,000	
管理委託費	-	-	還元利回り	5.1%	
公租公課	-	-	直接還元法による価格	5,540,000,000	
水道光熱費	-	-	D C F法による価格	5,370,000,000	
修繕費	-	-	割引率	4.9%	
保険料	-	-	最終還元利回り	5.5%	
其他	-	-	原価法による積算価格	5,030,000,000	
NOI	-	-	土地割合	50.75%	
			建物割合	49.25%	
特記事項					
該当事項はありません。					

その他

- (注1) 一棟の建物が存する敷地全体の面積（他の区分所有者の取得予定持分を含みます。）を記載しています。
- (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53条第4項：耐火建築物）と500%である商業地域と、各々80%（建築基準法53条第3項：角地緩和、同法第53条第4項：耐火建築物）と400%である第二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項及び第53条第2項）により、建ぺい率の限度は84.2%、容積率の限度は421.05%となっています。
- (注3) 本書の日付現在、建物の区分登記の申請手続中（平成18年3月17日付で法務局受理済）です。本投資法人の取得対象となる専有部分は、西仲通り沿い（通称「もんじゃストリート」）のA棟2階～10階の住宅部分（敷地権割合766,990 / 1,353,792）です。地下1階～2階の事務所部分及び北東側区道沿いのB棟住宅部分は、他の区分所有者の所有となります。本投資法人の取得対象住戸は計140戸で、約40～45㎡の1K～1LDKタイプ（52戸）と約58㎡～85㎡の1LDK・2DK・2LDKタイプ（88戸）から構成されています。
- (注4) 建物状況調査報告書では、本投資法人が取得する区分所有建物を含む一棟の建物全体についての修繕費が試算されており、本投資法人が取得する予定の共用部分の共有持分（約56.65%）で按分した数値（千円未満切捨て）を記載しています。
- (注5) 一棟の建物全体の構造・階数及び用途を記載しています。
- (注6) 一棟の建物全体の延床面積を記載しています。
- (注7) 一棟の建物全体に含まれる区分所有部分13,168.75㎡（附属建物を除きます。）のうち、本物件に係る区分所有部分の専有面積の合計は7,487.85㎡（面積比率：約56.86%）です。
- (注8) 本物件土地に係る信託受益権の取得日を記載しています。
- (注9) 一棟の建物に含まれる住宅部分（A棟及びB棟の住宅部分）については、積和不動産株式会社との間で賃料保証（賃料固定期間：平成21年1月末日まで）が付された期間25年の定期建物賃貸借契約が締結されています。賃貸借の状況では、本投資法人の取得予定部分（A棟の住宅部分）に係る数値を記載しています。
- (注10) 調査機関による不動産価格調査書の概要を記載しています。

物件特性

本物件は、都営地下鉄大江戸線「勝どき」駅から徒歩約5分、都営地下鉄大江戸線・東京メトロ有楽町線「月島」駅から徒歩約7分に位置し、月島西仲通り商店街（通称「もんじゃストリート」）の西側に所在します。当該地域は、都心へのアクセスが良好でありながら、隅田川や地元商店街を中心として下町情緒に溢れており、人気の高いエリアになっています。本物件は、工夫の凝らされた間取り、内廊下、充実した設備、ホテルライクなフロントサービスが備わっており、快適な居住環境が整えられています。

B - 20 レガー口御茶ノ水 ・ (住宅)

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18年5月1日		評価概要	調査年月	平成18年2月
取得予定価格	3,600百万円(注1)			今後1年間に必要とされる修繕費(注1)	960,000円
信託受益権概要	信託設定日	平成17年9月6日		今後2~12年間に必要と想定される修繕費(注1)	57,430,000円
	信託受託者	株式会社りそな銀行			
	信託期間満了日	平成27年9月6日			
土地	所在地 (住居表示)	東京都文京区本郷二丁目3番19号(号棟) 東京都文京区本郷二丁目3番18号(号棟)	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	面積	1,205.65㎡(注1)(注2)		建築時期	平成18年1月30日 平成18年2月26日
	用途地域	商業地域・近隣商業地域		延床面積	4,843.27㎡(注1)
	容積率/建ぺい率	500%・400%/80%・80% 400%/80%(注3)		用途	共同住宅
	所有形態	所有権(所有面積割合97.66%)(注4)		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・プロパティ・テン/平成17年9月6日(注5)				
前所有者/権利取得日	ニチモ株式会社/平成16年7月23日(注6)				
PM会社	株式会社長谷工ライブネット	マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		
賃貸借の状況(注1)			鑑定評価書の概要(単位:円)(注1)(注7)		
物件タイプ	シングルタイプ		調査機関	大和不動産鑑定株式会社	
賃貸可能面積	4,280.92㎡		調査価格	3,660,000,000	
賃貸面積	0.00㎡		価格時点	平成18年3月1日	
稼働率	0.0%		直接還元法		
賃貸可能戸数	147		総収益	217,372,955	
賃貸戸数	0		可能総収入	228,187,016	
テナント総数	1(0)		空室損失相当額	-10,814,061	
マスターリース種別	パススルー		総費用	34,184,883	
月額賃料	0円		維持管理費等	21,401,228	
敷金保証金	0円		公租公課	10,573,704	
損益の状況(単位:千円)			その他費用	2,209,951	
運用期間	自:- 至:-	自:- 至:-	不動産賃貸事業収益 (NOI)	183,188,072	
運用日数	-	-	資本的支出	4,819,167	
賃貸事業収益	-	-	保証金運用益	676,911	
賃貸収入	-	-	ネットキャッシュフロー (NCF)	179,045,816	
その他収入	-	-	還元利回り	4.8%	
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	-	-	DCF法による価格	3,570,000,000	
公租公課	-	-	割引率	4.7%	
水道光熱費	-	-	最終還元利回り	5.0%	
修繕費	-	-	原価法による積算価格	1,999,000,000	
保険料	-	-	土地割合	43.8% / 47.4%	
その他	-	-	建物割合	56.2% / 52.6%	
NOI	-	-			
特記事項					
本物件(号棟)の南側道路については、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21年3月21日になされていますが、まだ事業決定はなされていません。ただし、当該都市計画が実施された場合においても、当該土地が収用されることはありません。					

その他

- (注1) 本物件は、2棟の建物からなり、取得予定価格、土地の面積、修繕費、延床面積、賃貸借の状況、鑑定評価書の概要はいずれも、2棟合計の数値を記載しています。
- (注2) 私道負担部分(約141㎡)及び建築基準法第42条第2項に基づく道路後退部分(約24㎡)を含みます。
- (注3) 本物件(号棟)の建ぺい率の限度は100%(建築基準法53条第4項:耐火建築物)です。容積率の限度は、500%と400%の地域に跨っているため、按分規定(建築基準法52条第7項)により499.97%となっています。
- (注4) 上記私道を構成する二筆のうち、一筆(地番:15番13、面積:115.00㎡)は個人7名との共有(持分割合75,454/100,000)となっています。
- (注5) 本物件土地に係る信託受益権の取得日を記載しています。
- (注6) 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。
- (注7) 調査機関による調査報告書の概要を記載しています。

物件特性

本物件は、JR各線・都営地下鉄三田線「水道橋」駅から徒歩約5分、JR各線・東京メトロ丸の内線「御茶ノ水」駅から徒歩約6分、東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅から徒歩約7分に位置します。当該地域は、外堀通り沿いの高台にオフィスビル、大学病院、住宅、公園等が神田川と平行して並び、閑静で落ち着いた環境にあります。JRや地下鉄の主要3駅が徒歩圏にあることから、充実したアクセス環境を有しています。

B - 21 レガー口芝公園（住宅）

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18年5月1日		評価概要	調査年月	平成18年2月	
取得予定価格	2,260百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	660,000円	
信託受益権概要	信託設定日	平成17年12月20日		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	31,930,000円	
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社				
	信託期間満了日	平成27年12月31日				
土地	所在地 (住居表示)	東京都港区芝三丁目4番16号		建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	面積	530.45㎡			建築時期	平成17年11月18日
	用途地域	商業地域			延床面積	2,786.98㎡
	容積率/建ぺい率	500%/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ー・プロパティ・ファイブ/平成17年12月20日					
前所有者/権利取得日	三井不動産株式会社/平成16年3月26日(注2)					
PM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	大和不動産鑑定株式会社		
賃貸可能面積	2,507.52㎡		鑑定評価額	2,260,000,000		
賃貸面積	171.24㎡		価格時点	平成18年3月1日		
稼働率	6.8%		直接還元法	総収益	131,069,406	
賃貸可能戸数	64			可能総収入	137,597,094	
賃貸戸数	5			空室損失相当額	-6,527,688	
テナント総数	1(5)			総費用	20,723,167	
マスターリース種別	パススルー			維持管理費等	13,648,114	
月額賃料	739,000円			公租公課	5,861,400	
敷金保証金	1,478,000円			その他費用	1,213,653	
損益の状況(単位:千円)				不動産賃貸事業収益 (NOI)	110,346,239	
運用期間	自:- 至:-	自:- 至:-		資本的支出	2,716,000	
運用日数	-	-		保証金運用益	402,476	
賃貸事業収益	賃貸収入	-	ネットキャッシュフロー (NCF)	108,032,715		
	その他収入	-	還元利回り	4.7%		
	賃貸事業費用	-	直接還元法による価格	2,300,000,000		
管理委託費	-	-	DCF法による価格	2,220,000,000		
公租公課	-	-	割引率	4.6%		
水道光熱費	-	-	最終還元利回り	4.9%		
修繕費	-	-	原価法による積算価格	1,510,000,000		
保険料	-	-	土地割合	60.9%		
その他	-	-	建物割合	39.1%		
NOI	-	-				
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。						
物件特性						
本物件は、都営三田線「芝公園」駅から徒歩約1分、都営大江戸線「赤羽橋」駅から徒歩約6分と、利便性の高い立地に位置します。周辺には芝公園や慶應義塾大学、ホテル等が存在し、オフィス街ながら比較的落ち着いた環境が形成されています。設備面は分譲仕様の充実した内容となっており、上層階の眺望には開放感があります。						

B - 22 茅ヶ崎ソシエ式番館（住宅）

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18年5月1日		評価概要	調査年月	平成17年12月	
取得予定価格	1,160百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	20,510,000円	
信託受益権概要	信託設定日	平成17年7月15日		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	70,070,000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8月1日				
土地	所在地 (住居表示)	神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎二丁目1番38号	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	
	面積	2,191.21㎡(注)		建築時期	平成3年1月29日	
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	3,821.74㎡	
	容積率/建ぺい率	300%/80%		用途	事務所・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	有限会社ケイディーエクス・ツー/平成18年1月20日					
前所有者/権利取得日	リバイバルプロパティーズ有限会社/平成17年7月15日					
PM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)			
物件タイプ	コンパクトタイプ		鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社		
賃貸可能面積	3,544.18㎡		鑑定評価額	1,160,000,000		
賃貸面積	3,096.96㎡			価格時点	平成18年3月1日	
稼働率	87.3%		直接還元法			
賃貸可能戸数	49			総収益	90,672,591	
賃貸戸数	42			可能総収入	96,204,762	
テナント総数	1(44)			空室損失相当額	-5,532,171	
マスターリース種別	パススルー			総費用	18,660,457	
月額賃料	6,349,560円			維持管理費等	11,259,605	
敷金保証金	17,702,360円			公租公課	6,328,493	
損益の状況(単位:千円)				その他費用	1,072,359	
運用期間	自:- 至:-	自:- 至:-		不動産賃貸事業収益 (NOI)	72,012,134	
運用日数	-	-		資本的支出	7,548,000	
賃貸事業収益	賃貸収入	-	保証金運用益	382,371		
	その他収入	-	ネットキャッシュフロー (NCF)	64,846,505		
	賃貸事業費用	-	還元利回り	5.5%		
管理委託費	-	-	直接還元法による価格	1,180,000,000		
公租公課	-	-	DCF法による価格	1,140,000,000		
水道光熱費	-	-	割引率	5.4%		
修繕費	-	-	最終還元利回り	5.7%		
保険料	-	-	原価法による積算価格	915,000,000		
その他	-	-	土地割合	51.1%		
NOI	-	-	建物割合	48.9%		
特記事項						
該当事項はありません。						
その他						
(注) 建築基準法第42条第2項に基づく道路後退部分(約22㎡)を含みます。						
物件特性						
本物件は、JR東海道線・相模線「茅ヶ崎」駅から徒歩約5分、国道1号線の茅ヶ崎駅前交差点傍に位置します。当該地域は神奈川県でも知名度・人気が高く、同駅から横浜・東京・新宿方面まで直通電車が通っており交通アクセスも良好です。周辺には駅前商店街や大型商業施設(ジャスコ・イトーヨーカ堂・サティ等)、市役所、文化会館、中央公園等があり、生活利便性の高い環境となっています。						



B - 23 コート西新宿（住宅）

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18年5月1日		評価概要	調査年月	平成18年2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	1,200,000円
信託受益権概要	信託設定日	平成17年10月31日		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	19,220,000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10月30日			
土地	所在地 (住居表示)	東京都新宿区西新宿七丁目18番15号	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	面積	408.16㎡(注1)		建築時期	平成17年10月7日
	用途地域	商業地域		延床面積	1,669.33㎡
	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・プロパティ・ファイブ/平成17年10月31日				
前所有者/権利取得日	株式会社ミヤビエステックス/平成16年9月29日(注3)				
P M会社	株式会社ノエル	マスターリース会社	株式会社ノエル		
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	大和不動産鑑定株式会社		
賃貸可能面積	1,345.92㎡	鑑定評価額	1,150,000,000		
賃貸面積	564.55㎡	価格時点	平成18年3月1日		
稼働率	41.9%	直接還元法			
賃貸可能戸数	54	総収益	69,003,010		
賃貸戸数	22	可能総収入	72,518,998		
テナント総数	1(22)	空室損失相当額	- 3,515,988		
マスターリース種別	パススルー	総費用	11,587,344		
月額賃料	2,487,000円	維持管理費等	7,310,554		
敷金保証金	4,974,000円	公租公課	3,598,000		
損益の状況(単位:千円)		その他費用	678,790		
運用期間	自:- 至:-	不動産賃貸事業収益 (NOI)	57,415,666		
運用日数	-	資本的支出	1,702,000		
賃貸事業収益	賃貸収入	保証金運用益	222,679		
	その他収入	ネットキャッシュフロー (NCF)	55,936,345		
		還元利回り	4.8%		
賃貸事業費用	管理委託費	直接還元法による価格	1,170,000,000		
	公租公課	D C F法による価格	1,120,000,000		
	水道光熱費	割引率	4.7%		
	修繕費	最終還元利回り	5.0%		
	保険料	原価法による積算価格	820,000,000		
	その他	土地割合	58.8%		
NOI	-	建物割合	41.2%		
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9.8㎡)を含みます。					
(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100%(建築基準法第53条第4項:耐火建築物)及び373.80%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(6.23m×60%)が優先されています。					
(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、都営地下鉄大江戸線「新宿西口」駅から徒歩約4分、JR各線・東京メトロ丸の内線・小田急線・京王線・都営地下鉄新宿線「新宿」駅から徒歩約5～7分に位置します。当該地域は、国内有数の一大ターミナルである「新宿」駅から徒歩圏内と交通利便性が良好であり、また繁華性も高いエリアとなっています。設備面では、シングル向けの使い勝手の良い仕様と充実したセキュリティを有しており、入居者に配慮した内容となっています。

B - 24 レガー口駒沢公園（住宅）

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18年5月1日		評価概要	調査年月	平成18年2月	
取得予定価格	912百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	270,000円	
信託受益権概要	信託設定日	平成18年3月17日		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	17,140,000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8月1日				
土地	所在地 (住居表示)	東京都世田谷区駒沢五丁目21番6号	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	
	面積	363.08㎡		建築時期	平成18年2月6日	
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	1,262.00㎡	
	容積率/建ぺい率	300%/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・プロパティ・ファイブ/平成18年3月17日					
前所有者/権利取得日	有限会社テレスト・インベストメント/平成17年2月25日(注2)					
PM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	大和不動産鑑定株式会社		
賃貸可能面積	1,020.48㎡		鑑定評価額	943,000,000		
賃貸面積	0.00㎡			価格時点	平成18年3月1日	
稼働率	0.0%		直接還元法	総収益	55,390,561	
賃貸可能戸数	31			可能総収入	58,195,879	
賃貸戸数	0			空室損失相当額	-2,805,318	
テナント総数	1(0)			総費用	8,238,342	
マスターリース種別	パススルー			維持管理費等	5,399,402	
月額賃料	0円			公租公課	2,388,400	
敷金保証金	0円			その他費用	450,540	
損益の状況(単位:千円)				不動産賃貸事業収益 (NOI)	47,152,219	
運用期間	自:- 至:-	自:- 至:-		資本的支出	1,451,000	
運用日数	-	-		保証金運用益	364,782	
賃貸事業収益	賃貸収入	-	ネットキャッシュフロー (NCF)	46,066,001		
	その他収入	-	還元利回り	4.8%		
賃貸事業費用	管理委託費	-	直接還元法による価格	960,000,000		
	公租公課	-	DCF法による価格	926,000,000		
	水道光熱費	-	割引率	4.7%		
	修繕費	-	最終還元利回り	5.0%		
	保険料	-	原価法による積算価格	520,000,000		
その他	-	土地割合	51.5%			
NOI	-	-	建物割合	48.5%		
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90%です(建築基準法第53条第3項:角地緩和)。						
(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、東急田園都市線「駒沢大学」駅から徒歩約14分、駒沢公園通り沿いに位置します。当該地域は、東急田園都市線沿線の駒沢公園エリアに属します。駒沢公園の至近に位置し、本物件から西側は深沢・瀬田の戸建住宅街が形成される等、周辺の住環境は優れています。本物件の前面にはバス停が設けられており、渋谷方面、等々力方面への交通アクセスも良好です。設備・条件面は、バス・トイレ別(ウォシュレット付)、フローリング、エアコン、24時間換気システム、コンパクトキッチン、宅配ボックス、カラーモニター付インターホン、オートロック、ペット同居可等、昨今の入居ニーズを意識した内容となっています。						

B - 25 コート新御徒町（住宅）

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18年5月1日		評価概要	調査年月	平成18年2月
取得予定価格	878百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	30,000円
信託受益権概要	信託設定日	平成17年10月31日		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	22,090,000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10月30日			
土地	所在地 (住居表示)	東京都台東区元浅草一丁目10番6号	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	面積	311.22㎡		建築時期	平成17年10月7日
	用途地域	商業地域		延床面積	1,494.55㎡
	容積率/建ぺい率	500%/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ー・プロパティ・ファイブ/平成17年10月31日				
前所有者/権利取得日	株式会社ミヤビエステックス/平成16年7月16日(注2)				
P M会社	株式会社ノエル	マスターリース会社	株式会社ノエル		
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	大和不動産鑑定株式会社	
賃貸可能面積	1,377.87㎡		鑑定評価額	878,000,000	
賃貸面積	1,377.87㎡		価格時点	平成18年3月1日	
稼働率	100.0%		直接還元法		
賃貸可能戸数	41		総収益	55,038,930	
賃貸戸数	41		可能総収入	57,850,068	
テナント総数	1(41)		空室損失相当額	-2,811,138	
マスターリース種別	パススルー		総費用	9,748,888	
月額賃料	4,641,000円		維持管理費等	6,047,707	
敷金保証金	9,365,000円		公租公課	3,073,500	
損益の状況(単位:千円)			その他費用	627,681	
運用期間	自:- 至:-	自:- 至:-	不動産賃貸事業収益 (NOI)	45,290,042	
運用日数	-	-	資本的支出	1,865,000	
賃貸事業収益	賃貸収入	-	保証金運用益	177,374	
	その他収入	-	ネットキャッシュフロー (NCF)	43,602,416	
		-	還元利回り	4.9%	
賃貸事業費用	管理委託費	-	直接還元法による価格	890,000,000	
	公租公課	-	DCF法による価格	865,000,000	
	水道光熱費	-	割引率	4.8%	
	修繕費	-	最終還元利回り	5.1%	
	保険料	-	原価法による積算価格	536,000,000	
	その他	-	土地割合	32.8%	
NOI	-	-	建物割合	67.2%	
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500%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) 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、都営地下鉄大江戸線及びつくばエクスプレス「新御徒町」駅から徒歩約2分、東京メトロ銀座線「稲荷町」駅から徒歩約7分に位置します。当該地域は、上野、日本橋、銀座、渋谷、新宿エリアへのアクセスに優れ、また、つくばエクスプレスの開通により東京経済圏の北東部への交通網も新たに加わっています。設備面については、バス・トイレ別、浴室乾燥機、コンパクトキッチン、カラーモニター付インターホン、オートロック、宅配ボックス、ホームセキュリティ等、昨今の入居ニーズに応え得る内容となっています。					

B - 26 プリモ・レガー口神楽坂（住宅）

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18年5月1日		評価概要	調査年月	平成18年2月	
取得予定価格	762百万円			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18年2月17日		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	21,561,000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28年2月16日				
土地	所在地	東京都新宿区築地町8番地10 (注1)	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	
	面積	320.16㎡		建築時期	平成18年1月17日	
	用途地域	準工業地域		延床面積	1,007.54㎡	
	容積率/建ぺい率	300%/60%		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・プロパティ・ファイブ/平成18年2月17日					
前所有者/権利取得日	日本デルタキャピタル株式会社/平成16年12月20日(注2)					
P M会社	株式会社長谷エライブネット	マスターリース会社	株式会社長谷エライブネット			
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	大和不動産鑑定株式会社		
賃貸可能面積	890.93㎡		鑑定評価額	762,000,000		
賃貸面積	0.00㎡		価格時点	平成18年3月1日		
稼働率	0.0%		直接還元法	総収益	46,623,969	
賃貸可能戸数	33			可能総収入	49,015,322	
賃貸戸数	0			空室損失相当額	-2,391,353	
テナント総数	1(0)			総費用	7,476,650	
マスターリース種別	パススルー			維持管理費等	4,558,265	
月額賃料	0円			公租公課	2,478,981	
敷金保証金	0円			その他費用	439,404	
損益の状況(単位:千円)				不動産賃貸事業収益 (NOI)	39,147,319	
運用期間	自:- 至:-	自:- 至:-		資本的支出	1,796,750	
運用日数	-	-		保証金運用益	162,562	
賃貸事業収益	賃貸収入	-	ネットキャッシュフロー (NCF)	37,513,131		
	その他収入	-	還元利回り	4.8%		
賃貸事業費用	管理委託費	-	直接還元法による価格	782,000,000		
	公租公課	-	D C F法による価格	741,000,000		
	水道光熱費	-	割引率	4.7%		
	修繕費	-	最終還元利回り	5.0%		
	保険料	-	原価法による積算価格	492,000,000		
その他	-	土地割合	44.3%			
NOI	-	建物割合	55.7%			
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、東京メトロ東西線「神楽坂」駅から徒歩約5分に位置します。神楽坂周辺は、都心に位置しながらも古くからの街並みや風情を残したエリアです。住宅需要は根強いものがあり、その利便性の高さから社会人や学生等の単身者の入居が見込まれる地域です。設備面については、バス・トイレ別(ウォシュレット付)、追焚式オートバス、浴室乾燥機、システムミニキッチン、TVモニターオートロック、宅配BOX等、昨今の入居ニーズに応え得る内容となっています。						

B - 27 プリモ・レガール用賀（住宅）

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18年5月1日		評価概要	調査年月	平成18年2月	
取得予定価格	730百万円			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18年3月10日		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	15,880,000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28年3月9日				
土地	所在地 (住居表示)	東京都世田谷区瀬田五丁目34番21号	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	
	面積	603.00㎡		建築時期	平成17年12月20日	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域・第一種低層住居専用地域		延床面積	1,213.20㎡	
	容積率/建ぺい率	200%・80%/60%・40% (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・プロパティ・ファイブ/平成18年3月10日					
前所有者/権利取得日	株式会社グローバン企画/平成16年12月17日(注2)					
PM会社	三井不動産販売株式会社	マスターリース会社	三井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	大和不動産鑑定株式会社		
賃貸可能面積	1,012.80㎡		鑑定評価額	730,000,000		
賃貸面積	0.00㎡		価格時点	平成18年3月1日		
稼働率	0.0%		直接還元法	総収益	46,636,437	
賃貸可能戸数	38			可能総収入	49,082,718	
賃貸戸数	0			空室損失相当額	-2,446,281	
テナント総数	1(0)			総費用	7,607,012	
マスターリース種別	パススルー			維持管理費等	4,754,538	
月額賃料	0円			公租公課	2,374,000	
敷金保証金	0円			その他費用	478,474	
損益の状況(単位:千円)				不動産賃貸事業収益 (NOI)	39,029,425	
運用期間	自:- 至:-	自:- 至:-		資本的支出	1,323,333	
運用日数	-			保証金運用益	128,948	
賃貸事業収益	賃貸収入	-	ネットキャッシュフロー (NCF)	37,835,040		
	その他収入	-	還元利回り	5.1%		
賃貸事業費用	管理委託費	-	直接還元法による価格	742,000,000		
	公租公課	-	DCF法による価格	718,000,000		
	水道光熱費	-	割引率	5.0%		
	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	602,000,000		
	その他	-	土地割合	58.5%		
NOI	-	-	建物割合	41.5%		
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60%と200%である第一種中高層住居専用地域と、各々40%と80%である第一種低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52条第7項及び第53条第2項)により、建ぺい率の限度は56.24%、容積率の限度は177.46%となっています。						
(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、東急田園都市線「用賀」駅から徒歩約12分に位置します。当該地域は、住宅人気の高い東急田園都市線沿線の用賀エリアに属します。同線を通じた渋谷・表参道・大手町エリアへの交通アクセスは良好であり、「用賀」駅周辺の繁华性も高いため、生活利便性は良好です。また、敷地の北側には砧公園が存在し、周辺住民の憩いの場となっています。全戸南向きの設計となっており、設備・条件面ではバス・トイレ別（ウォシュレット付）、浴室乾燥機、シャンプードレッサー、オートロック、宅配ボックス、ペット同居可等、昨今の入居ニーズに応え得る内容となっています。

B - 28 コート下馬（住宅）

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18年5月1日		評価概要	調査年月	平成18年2月	
取得予定価格	638百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	30,000円	
信託受益権概要	信託設定日	平成17年10月31日		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	12,370,000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10月30日				
土地	所在地 (住居表示)	東京都世田谷区下馬一丁目21番8号	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	
	面積	376.62㎡		建築時期	平成17年10月13日	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域・第二種中高層住居専用地域		延床面積	880.18㎡	
	容積率/建ぺい率	200%・300%/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・プロパティ・ファイブ/平成17年10月31日					
前所有者/権利取得日	株式会社ミヤビエステックス/平成16年9月30日(注2)					
PM会社	株式会社ブラザサービス	マスターリース会社	有限会社ケイダブリュー・プロパティ・ファイブ			
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	大和不動産鑑定株式会社		
賃貸可能面積	829.05㎡		鑑定評価額	638,000,000		
賃貸面積	666.15㎡		価格時点	平成18年3月1日		
稼働率	80.3%		直接還元法			
賃貸可能戸数	29		総収益	39,264,043		
賃貸戸数	24			可能総収入	41,220,119	
テナント総数	1(24)			空室損失相当額	-1,956,076	
マスターリース種別	パススルー		総費用	6,580,370		
月額賃料	2,611,000円			維持管理費等	4,266,799	
敷金保証金	5,030,000円			公租公課	1,888,000	
損益の状況(単位:千円)			その他費用	425,571		
運用期間	自:- 至:-	自:- 至:-	不動産賃貸事業収益 (NOI)	32,683,673		
運用日数	-	-	資本的支出	1,033,333		
賃貸事業収益	賃貸収入	-	保証金運用益	118,945		
	その他収入	-	ネットキャッシュフロー (NCF)	31,769,285		
	賃貸事業費用	-	還元利回り	4.9%		
管理委託費	-	-	直接還元法による価格	648,000,000		
公租公課	-	-	DCF法による価格	627,000,000		
水道光熱費	-	-	割引率	4.8%		
修繕費	-	-	最終還元利回り	5.1%		
保険料	-	-	原価法による積算価格	413,000,000		
その他	-	-	土地割合	55.2%		
NOI	-	-	建物割合	44.8%		
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60%と200%である第一種中高層住居専用地域と、各々60%と300%である第二種低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52条第7項及び第53条第2項)により、建ぺい率の限度は60%、容積率の限度は236.96%となっています。						
(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、東急東横線「祐天寺」駅から徒歩約12分、東急田園都市線「三軒茶屋」駅から徒歩約15分に位置します。当該地域は、都内でも住宅人気が高い東急東横線及び東急田園都市線の駅から徒歩圏内に位置し、周辺には世田谷公園や洗練された雰囲気のお店が存在する等、居住環境に優れています。デザイン性の高い外観と共に、設備面では浴室乾燥機、モニター付インターホン、システムキッチン、二口ガスコンロ、オートロック等を備えており、昨今の入居ニーズに応え得る内容となっています。

B - 29 芦屋ロイヤルホームズ（住宅）

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18年5月1日		評価概要	調査年月	平成18年2月	
取得予定価格	2,330百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	2,400,000円	
信託受益権概要	信託設定日	平成17年12月20日		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	104,370,000円	
	信託受託者	株式会社りそな銀行				
	信託期間満了日	平成27年12月20日				
土地	所在地 (住居表示)	兵庫県芦屋市大原町20番10号		建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	面積	2,685.08㎡			建築時期	平成3年6月5日
	用途地域	第一種中高層住居専用地域			延床面積	5,015.67㎡
	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	有限会社ランプサム・インベストメント/平成17年12月20日					
前所有者/権利取得日	個人3名/平成元年12月25日(注2)(注3)					
PM会社	株式会社長谷工ライブネット	マスターリース会社		有限会社ランプサム・インベストメント		
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	日本土地建物株式会社		
賃貸可能面積	3,998.41㎡		鑑定評価額	2,390,000,000		
賃貸面積	2,544.82㎡		価格時点	平成18年3月1日		
稼働率	63.6%		直接還元法			
賃貸可能戸数	21		総収益	165,987,000		
賃貸戸数	13			可能総収入	180,421,000	
テナント総数	1(12)			空室損失相当額	-14,434,000	
マスターリース種別	パススルー		総費用	35,134,000		
月額賃料	9,892,000円			維持管理費等	23,719,000	
敷金保証金	35,134,000円			公租公課	10,398,000	
損益の状況(単位:千円)			その他費用	1,017,000		
運用期間	自:- 至:-	自:- 至:-		不動産賃貸事業収益 (NOI)	130,853,000	
運用日数	-	-		資本的支出	8,898,000	
賃貸事業収益	賃貸収入	-	保証金運用益	9,204,000		
	その他収入	-	ネットキャッシュフロー (NCF)	131,159,000		
	賃貸事業費用	-	還元利回り	5.3%		
管理委託費	-	-	直接還元法による価格	2,470,000,000		
	公租公課	-	DCF法による価格	2,350,000,000		
	水道光熱費	-	割引率	5.1%		
	修繕費	-	最終還元利回り	5.7%		
	保険料	-	原価法による積算価格	2,330,000,000		
その他	-	-	土地割合	72.18%		
NOI	-	-	建物割合	27.82%		
特記事項						
<p>本物件土地の東側道路は、都市計画に基づく道路拡幅計画(計画幅員20m)として昭和21年8月5日に都市計画決定がなされていますが、まだ事業決定はなされていません。当該都市計画が実施された場合には、現在の道路境界線より約13.6m敷地内に入った所が道路境界線となる予定であり、本物件土地の東側の一部(約400㎡)を道路として譲渡しなければなりません。ただし、当該道路提供予定部分は現在駐車場等として利用されており、将来道路用地として提供することになって本物件の利用には影響しません。</p>						
その他						
<p>(注1) 本物件の建ぺい率の限度は70%です(建築基準法第53条第3項:角地緩和)。  (注2) 前所有者から名称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) 本物件土地の取得日を記載しています。</p>						

#### 物件特性

本物件は、JR「芦屋」駅から徒歩約6分、阪急電鉄神戸線「芦屋川」駅から徒歩約8分に位置します。当該地域は、芦屋というネームブランドに加え、駅徒歩圏の平坦かつ静謐な住宅街区にあることから、理想的な住宅環境を備えています。上品で落ち着いた雰囲気の外観と、石材を用いた華やかな内装が対照的なコントラストを見せており、高級賃貸住宅として評価が高い物件です。

B - 30 レガー口茨木 ・ (住宅)

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18年5月1日		評価概要	調査年月	平成18年2月	
取得予定価格	1,600百万円(注1)			今後1年間に必要とされる修繕費(注1)	240,000円	
信託受益権概要	信託設定日	平成18年3月17日		今後2~12年間に必要と想定される修繕費(注1)	74,960,000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8月1日				
土地	所在地 (住居表示)	大阪府茨木市竹橋町9番11号(号棟) 大阪府茨木市竹橋町9番12号(号棟)	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造スレート葺4階建 鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付7階建	
	面積	3,390.22㎡(注1)		建築時期	平成3年5月27日 平成5年3月17日	
	用途地域	第一種住居地域・第二種中高層住居専用地域		延床面積	6,445.92㎡(注1) (注4)	
	容積率/建ぺい率	200%・200%/60%・60% (注2)(注3)		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	有限会社ランプサム・インベストメント/平成18年3月17日					
前所有者/権利取得日	近鉄不動産株式会社・株式会社WILLING J P/平成17年1月21日					
PM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(注1)			鑑定評価書の概要(単位:円)(注1)			
物件タイプ	ファミリータイプ		鑑定評価会社	日本土地建物株式会社		
賃貸可能面積	4,702.63㎡		鑑定評価額	1,650,000,000		
賃貸面積	0.00㎡		価格時点	平成18年3月1日		
稼働率	0.0%		直接還元法			
賃貸可能戸数	61		総収益	118,183,000		
賃貸戸数	0			可能総収入	123,108,000	
テナント総数	1(0)		空室損失相当額	-4,925,000		
マスターリース種別	パススルー		総費用	22,812,000		
月額賃料	0円			維持管理費等	11,754,000	
敷金保証金	0円			公租公課	10,436,000	
				その他費用	622,000	
損益の状況(単位:千円)			不動産賃貸事業収益(NOI)	95,371,000		
運用期間	自:- 至:-	自:- 至:-	資本的支出	6,220,000		
運用日数	-	-	保証金運用益	3,178,000		
賃貸事業収益	賃貸収入	-	ネットキャッシュフロー(NCF)	92,329,000		
	その他収入	-	還元利回り	5.5%		
賃貸事業費用	管理委託費	-	直接還元法による価格	1,680,000,000		
	公租公課	-	DCF法による価格	1,630,000,000		
	水道光熱費	-	割引率	5.2%		
	修繕費	-	最終還元利回り	5.8%		
	保険料	-	原価法による積算価格	1,570,000,000		
	その他	-	土地割合	54.23%		
NOI	-	-	建物割合	45.77%		
特記事項						
該当事項はありません。						

その他

(注1) 本物件は、2棟の建物からなり、取得予定価格、土地の面積、修繕費、延床面積、賃貸借の状況、鑑定評価書の概要はいずれも、2棟合計の数値を記載しています。

(注2) 本物件(号棟)の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規制(4.8m × 40% = 19.2%)が優先されています。

(注3) 本物件(号棟)の建ぺい率の限度は70%です(建築基準法第53条第3項:角地緩和)。

(注4) 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: 集塵庫、建物構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積: 6.30㎡

建物種類: 機械室、建物構造: 鉄骨造陸屋根平家建、床面積: 4.00㎡

建物種類: 機械室、建物構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積: 4.95㎡

物件特性

本物件は、阪急電鉄京都線「茨木市」駅から徒歩約7分、JR東海道本線「茨木」駅から徒歩約18分に位置します。当該地域は大阪と京都の間に位置し、大阪中心部をはじめ近畿各県へのアクセスも良好で、大阪や京都のベッドタウンとして人気の高いエリアです。まとまった画地規模を活かした全戸南向きの間取りとなっており、従来、社宅として使用されていたものを賃貸住宅向けに改修しており、入居者のニーズに応え得る設備、仕様となっています。

B - 31 コレクション東桜（住宅）

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権（注1）		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18年5月1日		評価概要	調査年月	平成18年2月
取得予定価格	1,264百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	460,000円
信託受益権概要	信託設定日	-		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	38,790,000円
	信託受託者	未定（注1）			
	信託期間満了日	-			
土地	所在地 （住居表示）	愛知県名古屋市中区東桜一丁目5番10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	462.52㎡		建築時期	平成18年3月10日
	用途地域	商業地域		延床面積	2,931.65㎡
	容積率/建ぺい率	600%/80%		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	株式会社ウッドフレンズ/平成16年11月5日（注2）				
前所有者/権利取得日	佐藤工業株式会社 J-net レンタリース株式会社 / 平成2年7月30日 平成16年7月29日（注3）				
PM会社	スタートアメニティー株式会社	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）		
物件タイプ	コンパクトタイプ		鑑定評価会社	株式会社中央不動産鑑定所	
賃貸可能面積	2,655.31㎡		鑑定評価額	1,274,000,000	
賃貸面積	0.00㎡		価格時点	平成18年3月10日	
稼働率	0.0%		直接還元法	総収益	93,196,000
賃貸可能戸数	66			可能総収入	94,580,000
賃貸戸数	0			空室損失相当額	-4,699,000
テナント総数	1(0)			敷金等の運用益	3,315,000
マスターリース種別	パススルー			総費用	19,199,000
月額賃料	0円			維持管理費等	9,993,000
敷金保証金	0円			公租公課	7,206,000
損益の状況（単位：千円）				その他費用	2,000,000
運用期間	自：-	自：-		不動産賃貸事業収益（NOI）	73,997,000
	至：-	至：-		資本的支出	3,155,000
運用日数	-	-		ネットキャッシュフロー（NCF）	70,842,000
賃貸事業収益	-	-		還元利回り	5.4%
賃貸収入	-	-		直接還元法による価格	1,312,000,000
その他収入	-	-	DCF法による価格	1,274,000,000	
賃貸事業費用	-	-	割引率	5.1%	
管理委託費	-	-	最終還元利回り	5.9%	
公租公課	-	-	原価法による積算価格	909,000,000	
水道光熱費	-	-	土地割合	26.0%	
修繕費	-	-	建物割合	74.0%	
保険料	-	-			
その他	-	-			
NOI	-	-			
特記事項					
該当事項はありません。					
その他					
（注1）取得予定日に現所有者が不動産信託設定し、同日付で本投資法人が不動産の信託受益権を取得する予定です。					
（注2）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。					
（注3）本物件土地の取得日を記載しています。					

物件特性
------

<p>本物件は、名古屋市営地下鉄桜通線「高岳駅」から徒歩約1分に位置します。同駅から「名古屋」駅まで直通4駅約6分と高い交通利便性を有するばかりでなく、名古屋圏最大の商業・ビジネス街である栄地区からも徒歩圏と、市内でも競争力を持つ都心立地に所在します。周辺はオフィスや住宅を中心とする街並みが形成されており、需要層としては他都市圏からの会社員世帯（転勤世帯）、名古屋勤務の単身・DINKS世帯等が期待されます。設備面でも、オール電化システム、1416サイズのユニットバス、宅配ボックス、オートロック等を備え、標準天井高は2.7mである等、入居者のニーズに応え得る設備・仕様になっています。</p>
--

B - 32 ルネッサンス21平尾浄水町（住宅）

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18年5月1日		評価概要	調査年月	平成18年2月	
取得予定価格	900百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	920,000円	
信託受益権概要	信託設定日	平成17年11月29日		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	16,550,000円	
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社				
	信託期間満了日	平成27年8月1日				
土地	所在地	福岡県福岡市中央区平尾浄水町55番地（注1）		建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	面積	1,438.01㎡			建築時期	平成17年10月18日
	用途地域	第一種中高層住居専用地域			延床面積	2,643.36㎡
	容積率/建ぺい率	150%/60%（注2）			用途	共同住宅・駐車場
	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	有限会社ケイディーエクス・ツー/平成17年11月29日					
前所有者/権利取得日	株式会社インベスト/平成16年3月24日（注3）					
PM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）			
物件タイプ	ファミリータイプ		鑑定評価会社	日本土地建物株式会社		
賃貸可能面積	2,098.68㎡		鑑定評価額	903,000,000		
賃貸面積	129.10㎡		価格時点	平成18年3月1日		
稼働率	6.1%		直接還元法	総収益		60,207,000
賃貸可能戸数	24			可能総収入	65,442,000	
賃貸戸数	1			空室損失相当額	- 5,235,000	
テナント総数	1(1)			総費用	13,616,000	
マスターリース種別	パススルー			維持管理費等	7,721,000	
月額賃料	308,000円			公租公課	5,601,000	
敷金保証金	750,000円			その他費用	294,000	
損益の状況（単位：千円）				不動産賃貸事業収益（NOI）	46,591,000	
運用期間	自：-	自：-		資本的支出	1,456,000	
	至：-	至：-		保証金運用益	4,135,000	
運用日数	-	-	ネットキャッシュフロー（NCF）	49,270,000		
賃貸事業収益	-	-	還元利回り	5.3%		
賃貸収入	-	-	直接還元法による価格	930,000,000		
その他収入	-	-	DCF法による価格	891,000,000		
賃貸事業費用	-	-	割引率	5.1%		
管理委託費	-	-	最終還元利回り	5.7%		
公租公課	-	-	原価法による積算価格	813,000,000		
水道光熱費	-	-	土地割合	38.50%		
修繕費	-	-	建物割合	61.50%		
保険料	-	-				
その他	-	-				
NOI	-	-				
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は70%です（建築基準法第53条第3項第2号：角地緩和）。						
（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、福岡市営地下鉄「薬院大通」駅から徒歩約13分に位置しています。当該地域は、画地規模の大きな屋敷が建ち並ぶ住宅地として古くから評判の高い高級住宅街です。浄水通り周辺は文教施設や公園の広がる山手地区となっており、閑静な住環境が形成されています。本物件は、グレードの高い内外装・設備と全戸分の駐車場を備え、維持管理の状態も良好である等、地域にふさわしい居住水準を有しています。						



B - 33 モントーレ西公園ベイコート（住宅）

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18年5月1日		評価概要	調査年月	平成18年2月	
取得予定価格	826百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	440,000円	
信託受益権概要	信託設定日	平成18年3月10日		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	27,240,000円	
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社				
	信託期間満了日	平成28年3月31日				
土地	所在地 (住居表示)	福岡県福岡市中央区港三丁目5番7号	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
	面積	1,315.36㎡		建築時期	平成18年2月2日	
	用途地域	準工業地域		延床面積	2,772.49㎡	
	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ー・プロパティ・テン/平成18年3月10日					
前所有者/権利取得日	西武ハウス株式会社/平成16年8月10日(注2)					
PM会社	株式会社ビルホーム	マスターリース会社	株式会社ビルホーム			
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	大和不動産鑑定株式会社		
賃貸可能面積	2,522.16㎡		鑑定評価額	826,000,000		
賃貸面積	0.00㎡		価格時点	平成18年3月1日		
稼働率	0.0%		直接還元法	総収益	66,024,829	
賃貸可能戸数	36			可能総収入	69,495,618	
賃貸戸数	0			空室損失相当額	-3,470,789	
テナント総数	1(0)			総費用	15,144,279	
マスターリース種別	パススルー			維持管理費等	9,121,961	
月額賃料	0円			公租公課	4,886,364	
敷金保証金	0円			その他費用	1,135,954	
損益の状況(単位:千円)				不動産賃貸事業収益 (NOI)	50,880,549	
運用期間	自:- 至:-	自:- 至:-		資本的支出	2,362,400	
運用日数	-	-		保証金運用益	103,971	
賃貸事業収益	賃貸収入	-	ネットキャッシュフロー (NCF)	48,622,120		
	その他収入	-	還元利回り	5.8%		
賃貸事業費用	管理委託費	-	直接還元法による価格	838,000,000		
	公租公課	-	DCF法による価格	813,000,000		
	水道光熱費	-	割引率	5.7%		
	修繕費	-	最終還元利回り	6.0%		
	保険料	-	原価法による積算価格	790,000,000		
	その他	-	土地割合	26.0%		
NOI	-	-	建物割合	74.0%		
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70%です(建築基準法第53条第3項:角地緩和)。						
(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、福岡市営地下鉄「大濠公園」駅から徒歩約14分、西鉄バス「給油センター」バス停から徒歩約3分に位置します。当該地域は、福岡市のほぼ中央にありながら、緑豊かな西公園と博多湾の眺望に恵まれたエリアです。地下鉄の利用により天神・博多地区までアクセスが良好である他、高速道路の西公園出入口も近く車での移動もスムーズです(駐車場は全戸分確保されています。)。間取りは四方路の敷地を活かした全戸角部屋・2面バルコニーの開放的なプランであり、設備面は分譲仕様の高グレードな内容となっています。また、条件面では、ペットの同居も可能としています。						

C - 3 ZARA天神西通（商業施設）

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18年5月1日		評価概要	調査年月	平成18年2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	0円
信託受益権概要	信託設定日	平成18年2月23日		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	16,330,000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8月1日			
土地	所在地 (住居表示)	福岡県福岡市中央区大名一丁目12番64号	建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根4階建
	面積	595.52㎡		建築時期	平成17年11月30日
	用途地域	商業地域		延床面積	1,445.02㎡
	容積率/建ぺい率	500%・400%/80%・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	有限会社ケイディーエクス・スリー/平成18年2月23日				
前所有者/権利取得日	法人1社/平成16年12月20日(注2)(注3)				
PM会社	株式会社ジオ・アカマン	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	1,497.47㎡	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社		
賃貸面積	1,497.47㎡	鑑定評価額	3,740,000,000		
稼働率	100.0%	価格時点	平成18年3月1日		
賃貸可能戸数	-	直接還元法			
賃貸戸数	-	総収益	200,242,687		
テナント総数	1(1)	可能総収入	206,435,760		
マスターリース種別	-	空室損失相当額	-6,193,073		
月額賃料	18,000,000円	総費用	16,377,510		
敷金保証金	216,000,000円	維持管理費等	4,672,329		
損益の状況(単位:千円)		公租公課	11,374,101		
運用期間	自:- 至:-	その他費用	331,080		
運用日数	-	不動産賃貸事業収益 (NOI)	183,865,177		
賃貸事業収益	-	資本的支出	1,361,000		
賃貸収入	-	保証金運用益	4,004,854		
その他収入	-	ネットキャッシュフロー (NCF)	186,509,031		
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	3,730,000,000		
公租公課	-	DCF法による価格	3,740,000,000		
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	2,387,000,000		
その他	-	土地割合	87.3%		
NOI	-	建物割合	12.7%		
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80%と500%、80%と400%である二つ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項及び第53条第2項)により、建ぺい率の限度は80%、容積率の限度は480.75%となっています。					
(注2)本物件土地の取得日を記載しています。					
(注3)前所有者から名称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。					

物件特性
------

<p>本物件は、九州一円から顧客が集まる九州最大の繁華街である天神地区に所在する商業施設です。西鉄天神大牟田線「西鉄福岡（天神）」及び福岡市営地下鉄「天神」駅から徒歩約5分に位置し、同地区のメインストリートの一つである天神西通に面しています。周辺には百貨店、アパレル店舗、飲食店舗等の商業ビルが数多く集積しており、活気に溢れた街並みが形成されています。店舗スペースは各階とも中柱の無い平面に3m超の天井高を確保しており、物販用途として使い易い良質な空間が提供されています。</p>
--

(3) 【運用実績】

【純資産等の推移】

第1期計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び投資口1口当たりの純資産額の推移は次の通りです。なお、総資産額、純資産額及び1口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額 (百万円)	純資産総額 (百万円)	1口当たりの純資産額 (円)
第1期計算期間末 (平成17年10月末日)	77,325	44,527 (44,285)	561,008 (557,956)

(注) 括弧内の数値は、分配落ち後の金額です。

(本投資証券の取引所価格の推移)

第1期計算期間の最高・最低投資口価格	期	第1期
	決算年月	平成17年10月
	最高(円)	618,000
	最低(円)	573,000

月別最高・最低投資口価格	月別	平成17年7月	平成17年8月	平成17年9月	平成17年10月
	最高(円)	600,000	616,000	618,000	603,000
	最低(円)	586,000	580,000	581,000	573,000
	月別	平成17年11月	平成17年12月	平成18年1月	平成18年2月
	最高(円)	590,000	603,000	650,000	670,000
	最低(円)	575,000	574,000	580,000	612,000

(注1) 最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の取引値によります。

(注2) 本投資証券は、平成17年7月21日に東京証券取引所不動産投資信託市場に上場しました。

【分配の推移】

計算期間	分配総額 (百万円)	1口当たり分配金 (円)
第1期(自 平成17年5月6日 至 平成17年10月31日)	242	3,052

【自己資本利益率(収益率)の推移】

計算期間	自己資本利益率	(年換算値)
第1期(自 平成17年5月6日 至 平成17年10月31日)	0.6%	(2.2%)

(注1) 自己資本利益率 = 当期純利益 / 自己資本額 × 100

なお、自己資本額には第1期の実質的な運用開始日である平成17年8月1日と期末日時点の平均値を用

いています。

(注2) 第1期の実質的な運用日数である92日(自平成17年8月1日 至平成17年10月31日)により年換算値を算出しています。

## 6【手続等の概要】

### (1) 申込（販売）手続等

申込みの方法は、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。本投資証券は、保管振替機構に預託されますので、受渡期日から売買を行うことができます。

### (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、本投資証券は東京証券取引所に上場しており、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。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）。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、不動産投資信託証券に関する有価証券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> <p>( ) 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。)</p> <p>( ) 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</p> <p>( ) 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</p> <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> <p>( ) 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。</p> <p>( ) 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。</p> <p>( ) 解散したとき。</p>
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。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。

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	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。
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	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。変更に当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。

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>

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、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）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）。

#### (八) 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 i ． 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の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。）に基づいて作成しております。

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、第1期計算期間の財務諸表について新日本監査法人の監査を受けております。

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成しておりません。

以下の記載事項は「第三部 投資法人の詳細情報 第5 投資法人の経理状況 1 財務諸表」に記載された財務諸表から抜粋して記載したものです。

# 1 【財務諸表】

## (1) 【貸借対照表】

科 目	期 別		第 1 期 (平成17年10月31日現在)	
			金額(千円)	構成比(%)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金			692,405	
信託現金及び信託預金			4,483,344	
営業未収入金			94,432	
前払費用			30,881	
未収消費税等			910,190	
その他流動資産			3,855	
流動資産合計			6,215,109	8.0
固定資産				
1.有形固定資産				
信託建物	25,336,498			
減価償却累計額	240,043	25,096,454		
信託構築物	146,613			
減価償却累計額	5,725	140,887		
信託機械及び装置	373,722			
減価償却累計額	9,545	364,177		
信託工具器具及び備品	592,487			
減価償却累計額	12,845	579,642		
信託土地		44,730,357		
有形固定資産合計		70,911,519		91.7
2.投資その他の資産				
差入敷金保証金			10,000	
長期前払費用			34,498	
デリバティブ資産			108,540	
投資その他の資産合計			153,039	0.2
固定資産合計			71,064,559	91.9
繰延資産				
創業費			45,807	
繰延資産合計			45,807	0.1
資産合計			77,325,476	100.0

科 目	期 別	第 1 期 (平成17年10月31日現在)	
		金額(千円)	構成比(%)
負債の部			
流動負債			
営業未払金		192,993	
短期借入金		10,000,000	
未払金		67,406	
未払費用		659	
未払法人税等		854	
前受金		380,244	
預り金		71,142	
流動負債合計		10,713,301	13.8
固定負債			
長期借入金		19,000,000	
信託預り敷金保証金		2,976,380	
繰延ヘッジ利益		108,540	
固定負債合計		22,084,921	28.6
負債合計		32,798,222	42.4
出資の部	2		
出資総額			
出資総額	1	44,285,002	57.3
剰余金			
当期未処分利益		242,251	
剰余金合計		242,251	0.3
出資合計		44,527,253	57.6
負債・出資合計		77,325,476	100.0

## (2) 【損益計算書】

科 目	期 別	第 1 期	
		自 平成17年 5 月 6 日 至 平成17年10月31日	
		金額 (千円)	百分比 (%)
経常損益の部			
営業損益の部			
1 . 営業収益			
賃貸事業収入	1	1,067,649	100.0
その他賃貸事業収入	1	128,378	
2 . 営業費用			
賃貸事業費用	1	518,874	50.7
資産運用報酬		56,239	
役員報酬		5,352	
資産保管委託報酬		1,272	
一般事務委託報酬		11,109	
その他営業費用		13,318	
営業利益		589,860	
営業外損益の部			
1 . 営業外収益			
受取利息		17	0.0
2 . 営業外費用			
支払利息		57,741	29.0
融資関連費用		85,495	
新投資口発行費		66,675	
投資口公開関連費用		124,977	
創業費償却		5,089	
その他営業外費用		6,806	
経常利益		243,091	20.3
税引前当期純利益		243,091	20.3
法人税、住民税及び事業税		857	0.1
法人税等調整額		17	
当期純利益		242,251	20.2
前期繰越利益		-	
当期末処分利益		242,251	

## (3) 【金銭の分配に係る計算書】

(単位：円)

期 別 項 目	第 1 期 自 平成17年 5 月 6 日 至 平成17年10月31日
当期末処分利益	242,251,377
分配金の額	242,237,240
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,052)
次期繰越利益	14,137
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第32条第1号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口総数79,370口の整数倍数の最大値となる242,237,240円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## (4) 【キャッシュ・フロー計算書】

科 目	第 1 期	
	自 平成17年 5 月 6 日	至 平成17年10月31日
	金額 (千円)	
1. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益		243,091
減価償却費		268,160
長期前払費用償却額		2,181
受取利息		17
支払利息		57,741
創業費償却		5,089
営業未収入金の増加・減少額		94,432
未収消費税等の増加・減少額		910,190
前払費用の増加・減少額		30,881
営業未払金の増加・減少額		192,993
未払金の増加・減少額		67,406
前受金の増加・減少額		380,244
預り金の増加・減少額		71,142
創業費の支払額		50,896
長期前払費用の支払額		36,680
その他		3,841
小計		161,111
利息の受取額		17
利息の支払額		57,081
営業活動によるキャッシュ・フロー		104,047
2. 投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出		71,179,680
差入敷金保証金の支出		10,000
信託預り敷金保証金の支出		31,862
信託預り敷金保証金の収入		3,008,243
使途制限付信託預金の預入による支出		884,939
投資活動によるキャッシュ・フロー		69,098,239
3. 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入		10,000,000
長期借入金の借入による収入		19,000,000
投資口の発行による収入		44,285,002
財務活動によるキャッシュ・フロー		73,285,002
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額		4,290,810
5. 現金及び現金同等物の期首残高		-
6. 現金及び現金同等物の期末残高		4,290,810

## 〔重要な会計方針〕

期 別 項 目	第 1 期 自 平成17年 5 月 6 日 至 平成17年10月31日								
1．固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table data-bbox="699 510 1189 674"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～46年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2～13年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3～15年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	信託建物	2～46年	信託構築物	2～13年	信託機械及び装置	3～15年	信託工具器具及び備品	3～15年
信託建物	2～46年								
信託構築物	2～13年								
信託機械及び装置	3～15年								
信託工具器具及び備品	3～15年								
2．繰延資産の処理方法	<p>創業費 5年間で均等額を償却しております。</p> <p>新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>なお、平成17年7月20日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成17年7月20日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、1,631,250千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、1,631,250千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p>								



期 別 項 目	第 1 期 自 平成17年 5 月 6 日 至 平成17年10月31日
3 . 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に納付した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は121,190千円です。</p>
4 . ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。</p>
5 . キャッシュ・フロー計算書 における資金の範囲	<p>手許現金及び信託預金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</p>

期 別 項 目	第 1 期 自 平成17年 5 月 6 日 至 平成17年10月31日
6 . その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具及び備品、信託土地 信託預り敷金保証金</p> <p>(2) 固定資産の減損に係る会計基準</p> <p>固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書（企業会計審議会（平成14年 8 月 9 日））及び固定資産の減損に係る会計基準の適用指針（企業会計基準適用指針第 6 号（平成15年10月31日））が平成17年 4 月 1 日以後開始する事業年度から適用されることに伴い、これを適用しております。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p> <p>(3) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しております。</p>

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

第 1 期 (平成17年10月31日現在)	
1. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	
発行する投資口の総数	2,000,000口
発行済投資口数	79,370口
2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第 6 項に定める最低純資産額	50,000千円

(損益計算書関係)

第 1 期 自 平成17年 5 月 6 日 至 平成17年10月31日	
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃料収入	930,805
共益費収入	136,843
計	1,067,649
その他賃貸事業収入	
駐車場収入	30,728
水道光熱費収入	76,388
その他収入	21,261
計	128,378
不動産賃貸事業収益合計	1,196,027
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理委託費	124,552
水道光熱費	68,783
修繕費	21,806
保険料	2,602
信託報酬	9,321
その他賃貸事業費用	23,645
減価償却費	268,160
不動産賃貸事業費用合計	518,874
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	677,152

(キャッシュ・フロー計算書関係)

第 1 期	
自 平成17年 5 月 6 日	
至 平成17年10月31日	
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
(単位：千円)	
(平成17年10月31日)	
現金及び預金	692,405
信託現金及び信託預金	4,483,344
使途制限付信託預金(注)	884,939
現金及び現金同等物	4,290,810

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

(リース取引関係)

第 1 期	
自 平成17年 5 月 6 日	
至 平成17年10月31日	
オペレーティング・リース取引	
(単位：千円)	
(貸主側)	
未経過リース料	
1年内	973,915
1年超	3,864,684
合計	4,838,600

(有価証券関係)

第 1 期	
自 平成17年 5 月 6 日	
至 平成17年10月31日	
本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので該当事項はありません。	

(デリバティブ取引関係)

第 1 期 自 平成17年 5 月 6 日 至 平成17年10月31日	
(1) 取引の内容	本投資法人のデリバティブ取引は、金利スワップ取引です。
(2) 取引に対する取組方針	本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。
(3) 取引の利用目的	本投資法人のデリバティブ取引は、借入金金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引の利用においてヘッジ会計を適用しております。 ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。
(4) 取引に係るリスクの内容	金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。
(5) 取引に係るリスク管理体制	資産運用会社の管理手続きに基づき、リスク管理を行っております。

(退職給付関係)

第 1 期 自 平成17年 5 月 6 日 至 平成17年10月31日	
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	

( 税効果会計関係 )

第 1 期 自 平成17年 5 月 6 日 至 平成17年10月31日	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	( 単位 : 千円 )
( 繰延税金資産 )	
未払事業税損金不算入額	17
繰延税金資産合計	17
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別内訳	( 単位 : % )
法定実効税率	39.39
( 調整 )	
支払分配金の損金算入額	39.25
その他	0.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.34

( 持分法損益等 )

第 1 期 自 平成17年 5 月 6 日 至 平成17年10月31日	
本投資法人には関連会社は存在せず、該当事項はありません。	

( 関連当事者との取引 )

第 1 期 自 平成17年 5 月 6 日 至 平成17年10月31日	
親会社及び法人主要株主等	該当事項はありません。
役員及び個人主要株主等	該当事項はありません。
子会社等	該当事項はありません。
兄弟会社等	該当事項はありません。

(投資口1口当たり情報)

第1期 自 平成17年5月6日 至 平成17年10月31日	
1口当たり純資産額	561,008円
1口当たり当期純利益	5,302円
なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	第1期 自 平成17年5月6日 至 平成17年10月31日
当期純利益(千円)	242,251
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	242,251
期中平均投資口数(口)	45,683

(重要な後発事象)

第1期 自 平成17年5月6日 至 平成17年10月31日	
該当事項はありません。	

### 第3【内国投資証券事務の概要】

#### 1．名義書換の手續、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續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。名義書換手續の取扱場所、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．投資主に対する特典

該当事項はありません。

#### 3．内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

#### 4．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
    - E 海外における引受人
      - (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
    - (1) 貸借対照表
    - (2) 損益計算書
    - (3) 金銭の分配に係る計算書
    - (4) キャッシュフロー計算書
    - (5) 附属明細表
  - 2 投資法人の現況
    - (1) 純資産額計算書
    - (2) 借入れの現況
- 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
平成17年7月20日	日本国内における公募による新投資口発行
平成17年7月21日	東京証券取引所に上場

## 2【役員の状況】

(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 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UFJ信託銀行株式会社(当時三菱信託銀行株式会社) 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
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  平成17年10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) 株式会社MACC 取締役就任(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

規約の変更の手續等については、後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 規約の変更に関する手續」をご参照下さい。

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】

申込みの方法は、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

### 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、本投資証券は東京証券取引所に上場しており、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】

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。

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

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）。

##### (イ) 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。

##### (ロ) 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(イ)に掲げる資産の場合は、上記(イ)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。

##### (ハ) 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(イ)に掲げる資産の場合は、上記(イ)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。

##### (ニ) 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(イ)乃至(ハ)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。

##### (ホ) 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(ニ)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。

##### (ヘ) 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。

##### (ト) 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。

##### (チ) 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

a．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。

b．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。

(リ) 金銭の信託の受益権

投資運用する資産に応じて、上記(イ)乃至(ハ)、下記(ヌ)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。

(ヌ) 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。

資産運用報告書等に価格を記載する目的で、上記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）。

(イ) 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。

(ロ) 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(イ)に掲げる資産については上記(イ)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。

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「(二)乃至(リ)」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）。

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（投資法人計算規則第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。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。

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】

増減資に関する制限

### (イ) 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）。

### (ロ) 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）。

### (ハ) 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）。

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）。

### (イ) 投資主総会の決議

### (ロ) 合併

- (八) 破産手続開始の決定
- (二) 解散を命ずる裁判
- (ホ) 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

#### 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。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、不動産投資信託証券に関する有価証券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。

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。

(イ) 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> <p>( ) 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。）</p> <p>( ) 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</p> <p>( ) 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</p> <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> <p>( ) 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。</p> <p>( ) 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。</p> <p>( ) 解散したとき。</p>
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。

(口) 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	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。
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	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。

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>

(八) 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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。）。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
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。

(二) 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）（ただし、設立時に選任されたものとみなされる会計監査人は除きます。）。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）。

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す。）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す。）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、執行役員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）。

- (イ) 有価証券の取得又は譲渡
- (ロ) 有価証券の貸借
- (ハ) 不動産の取得又は譲渡
- (ニ) 不動産の貸借
- (ホ) 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。)

## (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S P C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。

(二) 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) 利害関係人等との取引状況等

第1期における利害関係人等との特定資産の売買取引等は以下の通りです。

取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等 (百万円)	売付額等 (百万円)
総額	69,132	-
	うち利害関係人等からの買付額	うち利害関係人等への売付額
	4,483	-
利害関係人等との取引状況の内訳		
有限会社ケイディーエックス・ワン	4,483	-

支払手数料等

支払手数料総額	1,219,326千円
うち利害関係人等への支払手数料等の金額	894,936千円 (73.4%)
利害関係人等への支払手数料等の内訳	
ケネディクス株式会社	
信託受益権購入媒介手数料	786,890千円 (64.5%)
小計	786,890千円 (64.5%)
ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	
賃貸管理業務報酬	43,711千円 (3.6%)
管理移管報酬	62,000千円 (5.1%)
工事監理報酬	2,334千円 (0.2%)
小計	108,046千円 (8.9%)
合計	894,936千円 (73.4%)

(注) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等をいい、当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある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、有限会社ケイディーエックス・ワンについて記載しています。

### 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続は、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せん（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、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續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續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】

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

本書の日付現在 200百万円

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

#### (イ) 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

#### (ロ) 株式の総数及び資本の額の増減

a. 発行する株式の総数(本書の日付現在)

20,000株

b. 発行済株式の総数(本書の日付現在)

6,450株

c. 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。

#### (ハ) その他

a. 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）。

b. 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。

## (二) 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。

- a. 本投資法人の資産の運用に係る業務
- b. 本投資法人が行う資金調達に係る業務
- c. 本投資法人への報告業務
- d. 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】

資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構」をご参照下さい。

## (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)	0
		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	みずほ信託銀行株式会社(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)	船橋 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、15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。

(本書の日付現在)

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0.12%）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】

名称

みずほ信託銀行株式会社

資本の額

平成17年3月末日現在 247,231百万円

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】

一般事務受託者としての業務

(イ) 本投資法人の計算に関する事務

(ロ) 本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務

(ハ) 本投資法人の納税に関する事務

資産保管会社としての業務

(イ) 資産保管に係る業務

(ロ) 資産保管業務に付随する以下に掲げる業務

a. 本投資法人名義の預金口座からの振込

b. 本投資法人名義の預金口座の開設及び解約

c. その他上記に準ずる業務

#### (3)【資本関係】

平成17年10月末日現在、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

名称

中央三井信託銀行株式会社

資本の額

平成17年3月末日現在 356,381百万円

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

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

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

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

投資証券不所持の取扱に関する事項

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

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

投資証券の発行、保管、交付及び回収に関する事項

投資主及び実質投資主の名寄せに関する事項

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

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

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

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

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

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

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

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

平成17年10月末日現在、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

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

平成18年3月31日現在 200百万円

事業の内容

(イ) 投資信託委託業

(ロ) 投資法人資産運用業

(ハ) (イ)及び(ロ)に直接関連する宅地建物取引業

(ニ) 投資法人の機関の運営に関する業務

(ホ) 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

(ヘ) 不動産投資顧問業

(ト) 不動産等の管理及び運用に関するコンサルタント業

(チ) 前各号に付帯関連する一切の業務

#### (2) 関係業務の概要

本投資法人の役員会の運営に関する事務

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。）

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0.12%）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月末日現在)	事業の内容
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。
U B S 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。
大和証券エスエムピーシー株式会社	205,600百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
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UFJ証券株式会社	65,518百万円 (注2)	
水戸証券株式会社	10,868百万円	

(注1) 資本の額は、百万円未満を切り捨てています。

(注2) 平成17年10月1日現在の資本の額です。

### (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）として国内募集に関する事務を行います。

### (3) 資本関係

平成17年10月末日現在、野村證券株式会社は206口、みずほ証券株式会社は453口、日興シティグループ証券株式会社は177口、大和証券エスエムピーシー株式会社は130口、三菱UFJ証券株式会社は3口の投資法人の投資口をそれぞれ保有しています。なお、同日現在、本投資法人とU B S 証券会社及び水戸証券株式会社との間には資本関係はありません。

## E 海外における引受人

### (1) 名称、資本の額及び事業の内容

名称	資本の額 (平成17年12月末日現在)	事業の内容
ユービーエス・リミテッド (UBS Limited)	700,000,000スターリング・ポンド (1,415億円)(注)	投資銀行業
ノムラ・インターナショナル・ピーエルシー (Nomura International plc)	759,998,000スターリング・ポンド (1,536億円)(注)	投資銀行業
ドイツ銀行 (Deutsche Bank Aktiengesellschaft)	29,936百万ユーロ (41,200億円)(注)	投資銀行業

(注) スターリング・ポンド及びユーロの円貨換算は、便宜上、平成18年2月28日現在の株式会社三菱東京UFJ銀行の対顧客用電信売買相場の仲値(1スターリング・ポンド=202.18円及び1ユーロ=137.63円)を用いており、億円未満を切り捨てて記載しています。

### (2) 関係業務の概要

海外における引受人は、本投資法人の一般事務受託者(投信法第111条第1号)として海外募集に関する事務を行います。

### (3) 資本関係

平成17年10月末日現在、本投資法人とユービーエス・リミテッド及びドイツ銀行との間には資本関係はありません。同日現在、ノムラ・インターナショナル・ピーエルシーは19口の本投資法人の投資口を保有しています。

## 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しております。

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、第1期計算期間の財務諸表について新日本監査法人の監査を受けております。

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成しておりません。

# 1 【財務諸表】

## (1) 【貸借対照表】

科 目	期 別		第 1 期 (平成17年10月31日現在)	
			金額(千円)	構成比(%)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金			692,405	
信託現金及び信託預金			4,483,344	
営業未収入金			94,432	
前払費用			30,881	
未収消費税等			910,190	
その他流動資産			3,855	
流動資産合計			6,215,109	8.0
固定資産				
1.有形固定資産				
信託建物	25,336,498			
減価償却累計額	240,043	25,096,454		
信託構築物	146,613			
減価償却累計額	5,725	140,887		
信託機械及び装置	373,722			
減価償却累計額	9,545	364,177		
信託工具器具及び備品	592,487			
減価償却累計額	12,845	579,642		
信託土地		44,730,357		
有形固定資産合計		70,911,519		91.7
2.投資その他の資産				
差入敷金保証金			10,000	
長期前払費用			34,498	
デリバティブ資産			108,540	
投資その他の資産合計			153,039	0.2
固定資産合計			71,064,559	91.9
繰延資産				
創業費			45,807	
繰延資産合計			45,807	0.1
資産合計			77,325,476	100.0

科 目	期 別	第 1 期 (平成17年10月31日現在)	
		金額(千円)	構成比(%)
負債の部			
流動負債			
営業未払金		192,993	
短期借入金		10,000,000	
未払金		67,406	
未払費用		659	
未払法人税等		854	
前受金		380,244	
預り金		71,142	
流動負債合計		10,713,301	13.8
固定負債			
長期借入金		19,000,000	
信託預り敷金保証金		2,976,380	
繰延ヘッジ利益		108,540	
固定負債合計		22,084,921	28.6
負債合計		32,798,222	42.4
出資の部	2		
出資総額			
出資総額	1	44,285,002	57.3
剰余金			
当期末処分利益		242,251	
剰余金合計		242,251	0.3
出資合計		44,527,253	57.6
負債・出資合計		77,325,476	100.0

## (2) 【損益計算書】

科 目	期 別	第 1 期		百分比 (%)
		自 平成17年 5 月 6 日 至 平成17年10月31日		
		金額 (千円)		
経常損益の部				
営業損益の部				
1 . 営業収益				
賃貸事業収入	1	1,067,649	1,196,027	100.0
その他賃貸事業収入	1	128,378		
2 . 営業費用				
賃貸事業費用	1	518,874	606,166	50.7
資産運用報酬		56,239		
役員報酬		5,352		
資産保管委託報酬		1,272		
一般事務委託報酬		11,109		
その他営業費用		13,318		
営業利益				
営業外損益の部				
1 . 営業外収益				
受取利息		17	17	0.0
2 . 営業外費用				
支払利息		57,741	346,786	29.0
融資関連費用		85,495		
新投資口発行費		66,675		
投資口公開関連費用		124,977		
創業費償却		5,089		
その他営業外費用		6,806		
経常利益			243,091	20.3
税引前当期純利益			243,091	20.3
法人税、住民税及び事業税		857	840	0.1
法人税等調整額		17		
当期純利益			242,251	20.2
前期繰越利益			-	
当期末処分利益			242,251	

## (3) 【金銭の分配に係る計算書】

(単位：円)

期 別 項 目	第 1 期 自 平成17年 5 月 6 日 至 平成17年10月31日
当期末処分利益	242,251,377
分配金の額	242,237,240
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,052)
次期繰越利益	14,137
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第32条第1号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口総数79,370口の整数倍数の最大値となる242,237,240円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## (4) 【キャッシュ・フロー計算書】

科 目	第 1 期	
	自 平成17年 5 月 6 日	至 平成17年10月31日
	金額 ( 千円 )	
1 . 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益		243,091
減価償却費		268,160
長期前払費用償却額		2,181
受取利息		17
支払利息		57,741
創業費償却		5,089
営業未収入金の増加・減少額		94,432
未収消費税等の増加・減少額		910,190
前払費用の増加・減少額		30,881
営業未払金の増加・減少額		192,993
未払金の増加・減少額		67,406
前受金の増加・減少額		380,244
預り金の増加・減少額		71,142
創業費の支払額		50,896
長期前払費用の支払額		36,680
その他		3,841
小計		161,111
利息の受取額		17
利息の支払額		57,081
営業活動によるキャッシュ・フロー		104,047
2 . 投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出		71,179,680
差入敷金保証金の支出		10,000
信託預り敷金保証金の支出		31,862
信託預り敷金保証金の収入		3,008,243
使途制限付信託預金の預入による支出		884,939
投資活動によるキャッシュ・フロー		69,098,239
3 . 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入		10,000,000
長期借入金の借入による収入		19,000,000
投資口の発行による収入		44,285,002
財務活動によるキャッシュ・フロー		73,285,002
4 . 現金及び現金同等物の増加・減少額		4,290,810
5 . 現金及び現金同等物の期首残高		-
6 . 現金及び現金同等物の期末残高		4,290,810



## 〔重要な会計方針〕

期 別 項 目	第 1 期 自 平成17年 5 月 6 日 至 平成17年10月31日								
1．固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table data-bbox="699 510 1189 674"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～46年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2～13年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3～15年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	信託建物	2～46年	信託構築物	2～13年	信託機械及び装置	3～15年	信託工具器具及び備品	3～15年
信託建物	2～46年								
信託構築物	2～13年								
信託機械及び装置	3～15年								
信託工具器具及び備品	3～15年								
2．繰延資産の処理方法	<p>創業費 5年間で均等額を償却しております。</p> <p>新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>なお、平成17年7月20日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成17年7月20日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、1,631,250千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、1,631,250千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p>								

期 別 項 目	第 1 期 自 平成17年 5 月 6 日 至 平成17年10月31日
3 . 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に納付した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は121,190千円です。</p>
4 . ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。</p>
5 . キャッシュ・フロー計算書 における資金の範囲	<p>手許現金及び信託預金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</p>

期 別 項 目	第 1 期 自 平成17年 5 月 6 日 至 平成17年10月31日
6 . その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具及び備品、信託土地 信託預り敷金保証金</p> <p>(2) 固定資産の減損に係る会計基準</p> <p>固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書（企業会計審議会（平成14年 8 月 9 日））及び固定資産の減損に係る会計基準の適用指針（企業会計基準適用指針第 6 号（平成15年10月31日））が平成17年 4 月 1 日以後開始する事業年度から適用されることに伴い、これを適用しております。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p> <p>(3) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しております。</p>

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

第 1 期 (平成17年10月31日現在)	
1. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	
発行する投資口の総数	2,000,000口
発行済投資口数	79,370口
2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第 6 項に定める最低純資産額	
	50,000千円

(損益計算書関係)

第 1 期 自 平成17年 5 月 6 日 至 平成17年10月31日	
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃料収入	930,805
共益費収入	136,843
計	1,067,649
その他賃貸事業収入	
駐車場収入	30,728
水道光熱費収入	76,388
その他収入	21,261
計	128,378
不動産賃貸事業収益合計	1,196,027
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理委託費	124,552
水道光熱費	68,783
修繕費	21,806
保険料	2,602
信託報酬	9,321
その他賃貸事業費用	23,645
減価償却費	268,160
不動産賃貸事業費用合計	518,874
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	677,152

(キャッシュ・フロー計算書関係)

第 1 期	
自 平成17年 5 月 6 日	
至 平成17年10月31日	
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
(単位：千円)	
(平成17年10月31日)	
現金及び預金	692,405
信託現金及び信託預金	4,483,344
使途制限付信託預金(注)	884,939
現金及び現金同等物	4,290,810

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

(リース取引関係)

第 1 期	
自 平成17年 5 月 6 日	
至 平成17年10月31日	
オペレーティング・リース取引	
(単位：千円)	
(貸主側)	
未経過リース料	
1年内	973,915
1年超	3,864,684
合計	4,838,600

(有価証券関係)

第 1 期	
自 平成17年 5 月 6 日	
至 平成17年10月31日	
本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので該当事項はありません。	

(デリバティブ取引関係)

第 1 期 自 平成17年 5 月 6 日 至 平成17年10月31日
<p>(1) 取引の内容 本投資法人のデリバティブ取引は、金利スワップ取引です。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引の利用においてヘッジ会計を適用しております。 ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の管理手続きに基づき、リスク管理を行っております。</p>

(退職給付関係)

第 1 期 自 平成17年 5 月 6 日 至 平成17年10月31日
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

( 税効果会計関係 )

第 1 期 自 平成17年 5 月 6 日 至 平成17年10月31日	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	
( 単位 : 千円 )	
( 繰延税金資産 )	
未払事業税損金不算入額	17
繰延税金資産合計	17
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別内訳	
( 単位 : % )	
法定実効税率	39.39
( 調整 )	
支払分配金の損金算入額	39.25
その他	0.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.34

( 持分法損益等 )

第 1 期 自 平成17年 5 月 6 日 至 平成17年10月31日	
本投資法人には関連会社は存在せず、該当事項はありません。	

( 関連当事者との取引 )

第 1 期 自 平成17年 5 月 6 日 至 平成17年10月31日	
親会社及び法人主要株主等	該当事項はありません。
役員及び個人主要株主等	該当事項はありません。
子会社等	該当事項はありません。
兄弟会社等	該当事項はありません。

(投資口1口当たり情報)

第1期 自 平成17年5月6日 至 平成17年10月31日	
1口当たり純資産額	561,008円
1口当たり当期純利益	5,302円
なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	第1期 自 平成17年5月6日 至 平成17年10月31日
当期純利益(千円)	242,251
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	242,251
期中平均投資口数(口)	45,683

(重要な後発事象)

第1期 自 平成17年5月6日 至 平成17年10月31日	
該当事項はありません。	

(5) 【附属明細表】

有価証券明細表

(イ) 株式

該当事項はありません。

(ロ) 株式以外の有価証券

該当事項はありません。



特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

(単位：千円)

区分	種類	契約額等		時価(注2)
		(注1)	うち、1年超 (注1)	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	22,500,000	22,500,000	108,540
合計		22,500,000	22,500,000	108,540

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

不動産等明細表のうち総括表

資産の種類	前期末残高 (千円)	第1期 増加額 (千円)	第1期 減少額 (千円)	第1期末 残高 (千円)	減価償却累計額		差引 第1期末 残高 (千円)	摘要
					又は償却 累計額 (千円)	第1期 償却額 (千円)		
流動資産	-	-	-	-	-	-	-	
有形固定資産	信託建物	25,336,498	-	25,336,498	240,043	240,043	25,096,454	
	信託構築物	146,613	-	146,613	5,725	5,725	140,887	
	信託機械及び装置	373,722	-	373,722	9,545	9,545	364,177	
	信託工具器具及び備品	592,487	-	592,487	12,845	12,845	579,642	
	信託土地	44,730,357	-	44,730,357	-	-	44,730,357	
	合計	71,179,680	-	71,179,680	268,160	268,160	70,911,519	
無形固定資産	-	-	-	-	-	-	-	
総計	71,179,680	-	71,179,680	268,160	268,160	70,911,519		

(注) 第1期増加額の主な内訳は以下のとおりです。

1. 建物の増加(売買等に伴う増加)

ポルタスセンタービル	4,814百万円
神南坂フレーム	2,615百万円
東茅場町有楽ビル	1,590百万円

1. 土地の増加(売買等に伴う増加)

神南坂フレーム	7,388百万円
日本橋313ビル	5,242百万円
相互平河町ビル	3,697百万円

その他特定資産の明細表  
該当事項はありません。

投資法人債明細表  
該当事項はありません。

### 借入金等明細表

平成17年10月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下の通りです。

区分	借入先	借入日	前期末残高 (百万円)	第1期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期 借入金	株式会社あおぞら銀行	平成17年 8月1日	-	2,000	0.39000	平成18年 7月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社東京三菱銀行(注2)		-	1,000					
	株式会社りそな銀行		-	500					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		-	500					
	中央三井信託銀行株式会社	平成17年 9月21日	-	3,000	0.32266	平成18年 9月20日			
	株式会社三井住友銀行		-	1,000					
	株式会社あおぞら銀行		-	1,000					
	株式会社りそな銀行		-	1,000					
小計		-	10,000						
長期 借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年 8月1日	-	2,700	0.86875	平成20年 7月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	農林中央金庫		-	2,500					
	株式会社千葉銀行		-	1,200					
	中央三井信託銀行株式会社		-	1,000					
	株式会社三井住友銀行		-	1,000					
	株式会社東京三菱銀行(注2)		-	800					
	株式会社りそな銀行		-	300					
	中央三井信託銀行株式会社	平成17年 8月1日	-	3,750	1.28750	平成22年 7月31日			
	株式会社三井住友銀行		-	3,750					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		-	1,500					
株式会社りそな銀行	-		500						
小計		-	19,000						
合計		-	29,000						

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

(注2) 株式会社東京三菱銀行は、平成18年1月1日に株式会社UFJ銀行と合併し、株式会社三菱東京UFJ銀行に商号を変更しています。

(注3) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金等です。

出資総額増減明細表及び出資剰余金増減明細表

区分	期首残高 (千円)	第1期増加額 (千円)	第1期減少額 (千円)	第1期末残高 (千円)	摘要
出資総額	-	44,285,002	-	44,285,002	
合計	-	44,285,002	-	44,285,002	

## 2【投資法人の現況】

### (1)【純資産額計算書】

(平成17年10月末日現在)

資産総額	77,325百万円
負債総額	32,798百万円
純資産総額( - )	44,527百万円
発行済数量	79,370口
1口当たり純資産額( / )	561,008円

### (2)【借入れの現況】

#### 借入れの現況

本書の日付現在における借入金の状況は、以下の通りです。

区分	借入先	借入日	本書の日付現在の借入残高(百万円)	平均利率(注1)	返済期限	摘要
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成17年8月1日	2,000	0.40364	平成18年7月31日	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000			
	株式会社りそな銀行		500			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500			
	中央三井信託銀行株式会社	平成17年9月21日	3,000	0.35364	平成18年9月20日	
	株式会社三井住友銀行		1,000			
	株式会社あおぞら銀行		1,000			
	株式会社りそな銀行		1,000			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年11月1日	1,000	0.35364	平成18年10月31日	
	株式会社三井住友銀行	平成18年3月1日	500	0.36091	平成19年2月28日	
小計		11,500	0.37135	-	-	
長期借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年8月1日	2,700	0.86875	平成20年7月31日	無担保 無保証
	農林中央金庫		2,500			
	株式会社千葉銀行		1,200			
	中央三井信託銀行株式会社		1,000			
	株式会社三井住友銀行		1,000			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		800			
	株式会社りそな銀行		300			
	中央三井信託銀行株式会社	平成17年8月1日	3,750	1.28750	平成22年7月31日	
	株式会社三井住友銀行		3,750			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500			
	株式会社りそな銀行		500			
	株式会社三井住友銀行	平成17年11月1日	1,500	0.76875	平成19年10月30日	
	農林中央金庫	平成17年11月1日	3,000	1.09000	平成20年10月30日	
	株式会社りそな銀行		500			
	株式会社あおぞら銀行	平成17年12月8日	1,500	1.09750	平成20年12月7日	
	株式会社りそな銀行		500			
	株式会社千葉銀行	平成18年3月1日	800	1.44875	平成21年2月28日	
	株式会社あおぞら銀行		500			
	三井住友海上火災保険株式会社	平成18年3月1日	700	1.44875	平成21年2月28日	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成18年3月16日	2,500	1.47625	平成21年3月16日	
小計(注2)		30,500	1.12248	-	-	
合計(注2)		42,000	0.91681	-	-	

(注1)平均利率は、平成18年3月16日現在のものを記載しています。また金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案後の利率を記載しています。

(注2) 小計欄及び合計欄の平均利率は、借入残高に基づく加重平均利率を記載しており、小数第6位を四捨五入しています。

(注3) 借入金の返済方法はすべて期限一括返済です。

(注4) 借入金の資金用途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金等です。

#### 借入れの予定

本投資法人は、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)。

借入先	借入 予定額 (注2)	返済期限	返済方法	用途	摘要
株式会社三井住友銀行 中央三井信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社りそな銀行 三井住友海上火災保険株式会社	165億円	借入実行日より1年後、3年後又は5年後の応当日	期限一括返済 (注3)	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
日本政策投資銀行	50億円	借入実行日より10年後の応当日			

(注1) 貸出の実行は、各金融機関における正式な審査決裁手続きが完了すること、各金融機関が合理的に満足する貸付契約が締結されることに加え、別途定められる貸出前提条件をすべて充足すること等を条件とします。

(注2) 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可能限度額であり、一般募集による手取金額等を勘案した上、借入実行日までに最終的な借入金額を決定します。

(注3) 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
	平成17年7月20日	75,000	75,400
	平成17年8月16日	3,970	79,370

(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募集に関して、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．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。
- 3．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。

## 独立監査人の監査報告書

平成18年 1月19日

ケネディクス不動産投資法人  
役員会 御中

新日本監査法人

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 原田 昌平 印

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 牧野 明弘 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているケネディクス不動産投資法人の平成17年5月6日から平成17年10月31日までの第1期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ケネディクス不動産投資法人の平成17年10月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以 上

---

(注) 上記は、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。