

平成 18 年 4 月期 (平成 17 年 11 月 1 日 ~ 平成 18 年 4 月 30 日) 決算短信

平成 18 年 6 月 12 日

不動産投信発行者名 ケネディクス不動産投資法人

上場取引所 東 証

コード番号 8972 (URL http://www.kdx-reit.com)

本社所在都道府県 東京都

問合せ先 (資産運用会社) ケネディクス・リート・マネジメント株式会社

責任者役職名 財務企画部長

氏名 田島正彦 TEL 03-5288-7629

決算役員会開催日 平成 18 年 6 月 12 日

分配金支払開始日 平成 18 年 7 月 14 日 (予定)

1. 平成 18 年 4 月期の運用、資産の状況 (平成 17 年 11 月 1 日 ~ 平成 18 年 4 月 30 日)

(1) 運用状況

(金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18 年 4 月期	2,871	140.1	1,343	127.8	1,103	353.7	1,101	354.9
17 年 10 月期	1,196	-	589	-	243	-	242	-

	1 口当たり 当期純利益	純資産 当期純利益率	<参考> (年換算値)	総資本 経常利益率	<参考> (年換算値)	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%	%	%
18 年 4 月期	13,884	2.5	(4.9)	1.3	(2.6)	38.4
17 年 10 月期	5,302	0.6	(2.2)	0.3	(1.3)	20.3

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

平成 18 年 4 月期 79,370 口、平成 17 年 10 月期 45,683 口

会計処理の方法の変更 無

営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前同期増減率です。

年換算値 = 当該計算期間の数値 / 資産運用期間の日数 × 365 日。なお、平成 17 年 10 月期については、実質的な資産運用期間の日数(92 日)により換算しております。

純資産当期純利益率、総資本経常利益率の算定には、期首と期末の純資産額、総資本のそれぞれの平均値を使用しています。なお、平成 17 年 10 月期については、実質的な運用開始日(平成 17 年 8 月 1 日)を期首とみなして計算を行っております。

(2) 分配状況

(分配金総額の金額は百万円未満を切捨て)

	1 口当たり分配 金(利益超過分配 金は含まない)	分配金総額	1 口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
18 年 4 月期	13,884	1,101	-	-	99.9	2.4
17 年 10 月期	3,052	242	-	-	99.9	0.5

(注) 配当性向は、小数点第 1 位未満を切り捨てて表示しています。

(3) 財政状態

(総資産額と純資産額の金額は百万円未満を切捨て)

	総資産額	純資産額	純資産比率	1 口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
18 年 4 月期	92,053	45,387	49.3	571,840
17 年 10 月期	77,325	44,527	57.6	561,008

(注) 期末発行済投資口数 平成 18 年 4 月期 79,370 口 平成 17 年 10 月期 79,370 口

2. 平成 18 年 10 月期の運用状況の予想 (平成 18 年 5 月 1 日 ~ 平成 18 年 10 月 31 日)

	営業収益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金(利益 超過分配金は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
18 年 10 月期	5,027	2,076	2,075	13,200	-

(参考) 1 口当たり予想当期純利益(平成 18 年 10 月期) 13,200 円

(注) 本予想数値は別紙記載の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、実際の当期純利益、1 口当たり分配金は、状況の変化により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

1. 投資法人の関係法人の概況

後記 54 ページをご参照下さい。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

後記 56 ページをご参照下さい。

(2) 運用状況

当期の状況

A. 投資法人の主な推移

ケネディクス不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に基づき、平成 17 年 5 月 6 日に設立され、平成 17 年 7 月 21 日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場しました(銘柄コード 8972)。その後、本投資法人は平成 17 年 10 月に設立後初めての決算を行っています。なお、本投資法人の当期末(平成 18 年 4 月末日)時点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、ケネディクス・リート・マネジメント株式会社に資産運用業務を委託し、収益の安定的な獲得と投資資産の持続的な成長を図ることにより、投資主利益の極大化を目指し、「トレンド」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・セクション)を構築しています。

B. 投資環境と運用実績

(a) 投資環境

当期における我が国の経済は、企業収益が改善し、設備投資は増加するとともに、個人消費も緩やかに増加し、雇用情勢においても改善に広がりが見られるなど、景気は緩やかな回復段階から着実な回復へと推移しました。

日本銀行は、平成 18 年 3 月 9 日に、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 18 年 1 月 1 日時点の地価公示によると、三大都市圏では、東京都区部、大阪市、京都市及び名古屋市といった各圏域の中心都市の都心部においては、ほぼすべての地点が上昇又は横ばいとなりました。また、地方圏では、住宅地、商業地とも下落幅が縮小し、地方ブロックの中心都市では上昇地点が現れ、又は増加しました。

(b) 運用実績

本投資法人は、第 1 期末(平成 17 年 10 月末日)現在で合計 31 物件(取得価格の総額 69,132 百万円)を保有し、当期(平成 18 年 4 月期)においては、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)を取得し、当期末(平成 18 年 4 月末日)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。なお、取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル 59.2%、住宅 25.5%、商業施設 15.2%となっています。また、ポートフォリオの稼働率は、当期末(平成 18 年 4 月末日)時点で 94.9%の水準であり、安定した運営管理を行っています。

< 上場以降の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)		当期末 (平成 18 年 4 月末日)	
		取得価格の 総額 (百万円)	比率 (%)	取得価格の 総額 (百万円)	比率 (%)	取得価格の 総額 (百万円)	比率 (%)
用途	オフィスビル	32,197	52.7	37,767	54.6	48,269	59.2
	住宅	18,986	31.0	18,986	27.4	20,786	25.5
	商業施設	9,900	16.2	12,379	17.9	12,379	15.2
	合計	61,083	100.0	69,132	100.0	81,434	100.0
地域	東京経済圏	58,802	96.2	61,281	88.6	71,783	88.1
	地方経済圏	2,281	3.7	7,851	11.3	9,651	11.8
	合計	61,083	100.0	69,132	100.0	81,434	100.0

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

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

既存物件の運営管理実績

本投資法人は、当期末(平成 18 年 4 月末日)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(概要については後記 60 ページをご参照ください。)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。当期末(平成 18 年 4 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、当期末(平成 18 年 4 月末日)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同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・グループの同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。

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。

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。この調査では、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や従業員に対して依頼しました。

< 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。

C. 資金調達の概要及び格付け取得

本投資法人は、第1期末(平成17年10月末日)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)であり、当期(平成18年4月期)においては、当期取得資産の取得に際して総額130億円(長期借入金115億円、短期借入金15億円)の借入れを行い、その結果、当期末(平成18年4月末日)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。

これらの借入のうち、当期末(平成18年4月末日)現在の変動金利による長期借入金全額(283億円)について、金利上昇リスクに対応するため金利スワップの活用等により実質金利を固定化しています。

本投資法人は、上場直後から当期末(平成18年4月末日)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。本投資法人の投資方針や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。更に、本投資法人は、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。

(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。

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

D. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は、当期の実績として営業収益2,871百万円、営業利益1,343百万円、経常利益1,103百万円、当期純利益1,101百万円を計上しました。

分配金については、租税特別措置法第67条の15の規定が適用されるように、当期末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13,884円としました。

次期の見通し

A. 投資環境

今後の我が国経済は、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。個人消費については、雇用情勢の改善が家計の所得改善につながることから、増加が続くことが期待され、設備投資についても企業収益の改善が続いていることから、増加傾向で推移する見込みであり、住宅建設についても雇用情勢の改善に加え、家計の所得環境などの回復から、底堅く推移していくことが期待されています。

このような経済環境における不動産市況は、平成18年3月に公表された地価公示でも明らかになったように、東京・大阪・名古屋の三大都市圏の都心部においては、地価上昇が顕著になるとともに、地方経済圏においても、地方中核都市においては地価の上昇地点が増加しています。一方で、全国一律の地価上昇ではなく、地域による地価の二極化の流れが進行すると考えます。全国レベルでは、経済・金融等のビジネス面での東京経済圏(特に東京都心部)への集中が進み、地方経済圏では、人口集積の見込まれる地方中核都市(北海道における札幌市や九州における福岡市など)への集中が進んでいくものと考えられます。

不動産売買市場においては、各種不動産ファンドや国内外の各種資金による日本の収益不動産への投資の流れが継続し、取得競争も厳しくなっています。この状況は今後も変わらないものと考えられますが、このような資金の流れや、不動産取引の活発化は、不動産市場に好影響をもたらすものと考えています。

B. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(a) 既存物件の運用戦略

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。

(b) 新規物件の投資戦略

本投資法人では、引き続き東京経済圏の中規模オフィスビルに軸足を置いた投資方針を維持すると同時に、人口集積や世帯数増加が見込める地域の住宅への選別投資を行います。また、商業施設・その他については、オフィスビル投資の代替として繁華性の高い地域の都市型商業施設への個別投資を行います。これらの投資を実現するために、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。

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。この機能により、本投資法人は、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であっても、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ことができます。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。

(c) 財務戦略(デットによる資金調達)

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。

更に、本投資法人は、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率を一定水準以上とすることや投資法人債を発行することなどにより負債の平均残存期間の長期化を目指します。

本投資法人は、今後も、有利子負債比率を一定の範囲内にとどめるなど適切なレバレッジ管理を行い、安定的な財務運営を目指します。

(d) 情報開示

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

(3) 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、当期末（平成 18 年 4 月末日）以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。

新投資口の発行

平成 18 年 4 月 3 日及び平成 18 年 4 月 19 日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成 18 年 5 月 1 日、第三者割当による新投資口については平成 18 年 5 月 26 日に、それぞれ、払込が完了しました。これにより、平成 18 年 5 月 26 日付で出資総額は 88,729,652,470 円、発行済投資口の総数は 157,000 口となっています。

(1) 公募による新投資口発行

発行新投資口数	: 73,660 口 (国内 50,370 口、海外 23,290 口)
発行価格 (募集価格)	: 1 口当たり 593,096 円
発行価格の総額	: 43,687,451,360 円
発行価額 (引受価額)	: 1 口当たり 572,519 円
発行価額の総額	: 42,171,749,540 円
払込期日	: 平成 18 年 5 月 1 日
投資証券交付日	: 平成 18 年 5 月 2 日
分配金起算日	: 平成 18 年 5 月 1 日

(2) 第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数	: 3,970 口
発行価額	: 1 口当たり 572,519 円
発行価額の総額	: 2,272,900,430 円
払込期日	: 平成 18 年 5 月 26 日
投資証券交付日	: 平成 18 年 5 月 26 日
分配金起算日	: 平成 18 年 5 月 1 日

資金の借入について

以下のとおり平成 18 年 5 月 1 日に以下のとおり資金の借入れを行いました。

(1) シリーズ 7-A

借入先	: 株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京 UFJ 銀行
借入金額	: 20 億円
金利等	: 変動金利借入 年率 0.36909% (注)
元本弁済期日	: 平成 19 年 4 月末日
担保の有無	: 無担保・無保証

(注) 平成 18 年 5 月 1 日から平成 18 年 7 月 31 日までの金利になります。以降の金利につきましては、3 ヶ月円 TIBOR+0.23% の計算式に従い算出します。

(2) シリーズ 7-B

借入先	: 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、三菱 UFJ 信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行
借入金額	: 65 億円
金利等	: 変動金利借入 年率 0.53909% (注)
元本弁済期日	: 平成 21 年 4 月末日
担保の有無	: 無担保・無保証

(注) 平成 18 年 5 月 1 日から平成 18 年 7 月 31 日までの金利になります。以降の金利につきましては、3 ヶ月円 TIBOR+0.40% の計算式に従い算出します。なお、変動金利借入れについては、金利スワップ取引により金利を固定化しており、平成 21 年 4 月末日まで 1.62875% となります。

(3) シリーズ7-C

借入先 : 株式会社あおぞら銀行、三井住友海上火災保険株式会社
借入金額 : 25 億円
金利等 : 変動金利借入 年率 0.63909% (注) 固定金利借入 2.19875%
元本弁済期日 : 平成 23 年 4 月末日
担保の有無 : 無担保・無保証

(注) 平成 18 年 5 月 1 日から平成 18 年 7 月 31 日までの金利になります。以降の金利につきましては、3 ヶ月円 TIBOR+0.50%の計算式に従い算出します。なお、変動金利借入れについては、金利スワップ取引により金利を固定化しており、平成 23 年 4 月末日まで 2.19875%となります。

(4) シリーズ7-D

借入先 : 日本政策投資銀行
借入金額 : 50 億円
金利等 : 固定金利借入 年率 2.73125%
元本弁済期日 : 平成 28 年 4 月末日
担保の有無 : 無担保・無保証

(参考情報)

本投資法人は、上記新投資口発行による調達資金、借入金及び一部自己資金により平成 18 年 5 月 1 日に不動産信託の信託受益権 (26 物件、取得価格の総額 58,033 百万円) を取得し、またポートフォリオ構成の見直しの観点から平成 18 年 5 月 10 日に住宅 2 物件 (取得価格の総額 1,708 百万円) を売却しました。

(a) 平成 17 年 5 月 1 日付で取得した資産の同日時点の概要は以下の通りです。

物件の名称	東伸 24 ビル (オフィスビル)	物件の名称	恵比寿イースト 438 ビル (オフィスビル)
所在地	神奈川県横浜市西区南幸二丁目 20 番 5 号	所在地	東京都渋谷区恵比寿四丁目 3 番 8 号
階数	地下 1 階付 8 階建	階数	地下 1 階付 7 階建
延床面積	8,483.17 m ²	延床面積	4,394.58 m ²
建築時期	昭和 59 年 9 月	建築時期	平成 4 年 1 月
取得価格	5,300 百万円	取得価格	4,640 百万円

物件の名称	KDX大森ビル (オフィスビル)	物件の名称	KDX浜松町ビル (オフィスビル) (注 2)
所在地	東京都大田区大森北一丁目 6 番 8 号	所在地	東京都港区浜松町二丁目 7 番 19 号
階数	地下 1 階付 9 階建	階数	9 階建
延床面積	7,334.77 m ²	延床面積	3,592.38 m ²
建築時期	平成 2 年 10 月	建築時期	平成 11 年 9 月
取得価格	3,500 百万円	取得価格	3,460 百万円

物件の名称	第一茅場町ビル (オフィスビル)	物件の名称	NTB・Mビル (オフィスビル)
所在地	東京都中央区日本橋茅場町三丁目 4 番 2 号	所在地	東京都港区新橋二丁目 2 番 9 号
階数	8 階建 (注 1)	階数	地下 1 階付 8 階建 (注 1)
延床面積	3,804.86 m ² (注 1)	延床面積	3,960.22 m ² (注 1)
建築時期	昭和 62 年 10 月	建築時期	平成 4 年 2 月
取得価格	2,780 百万円	取得価格	2,690 百万円

物件の名称	KDX新横浜ビル(オフィスビル)
所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目3番8号
階数	地下1階付9階建
延床面積	6,180.51㎡
建築時期	平成2年9月
取得価格	2,520百万円

物件の名称	KDX四谷ビル(オフィスビル)
所在地	東京都新宿区四谷一丁目22番地5
階数	地下2階付4階建
延床面積	3,329.68㎡
建築時期	平成元年10月
取得価格	1,950百万円

物件の名称	KDX南船場第1ビル(オフィスビル)(注3)
所在地	大阪府大阪市中央区南船場二丁目1番10号
階数	地下1階付9階建
延床面積	4,236.59㎡
建築時期	平成5年3月
取得価格	1,610百万円

物件の名称	KDX南船場第2ビル(オフィスビル)(注4)
所在地	大阪府大阪市中央区南船場二丁目11番26号
階数	地下1階付9階建
延床面積	3,315.93㎡
建築時期	平成5年9月
取得価格	1,560百万円

物件の名称	レジデンスシャルマン月島(住宅)
所在地	東京都中央区月島三丁目26番8号
階数	地下1階付10階建(注1)
延床面積	18,115.39㎡(注1)
建築時期	平成16年1月
取得価格	5,353百万円

物件の名称	レガーロ御茶ノ水・(住宅)
所在地	I.東京都文京区本郷二丁目3番19号 II.東京都文京区本郷二丁目3番18号
階数	I.地下1階付10階建 II.11階建(号棟)
延床面積	4,843.27㎡(2棟合計)
建築時期	I.平成18年1月 II.平成18年2月
取得価格	3,600百万円

物件の名称	レガーロ芝公園(住宅)
所在地	東京都港区芝三丁目4番16号
階数	13階建
延床面積	2,786.98㎡
建築時期	平成17年11月
取得価格	2,260百万円

物件の名称	茅ヶ崎ソシエ式番館(住宅)
所在地	神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎二丁目1番38号
階数	8階建
延床面積	3,821.74㎡
建築時期	平成3年1月
取得価格	1,160百万円

物件の名称	コート西新宿(住宅)
所在地	東京都新宿区西新宿七丁目18番15号
階数	8階建
延床面積	1,669.33㎡
建築時期	平成17年10月
取得価格	1,130百万円

物件の名称	レガーロ駒沢公園(住宅)
所在地	東京都世田谷区駒沢五丁目21番6号
階数	8階建
延床面積	1,262.00㎡
建築時期	平成18年2月
取得価格	912百万円

物件の名称	コート新御徒町（住宅）
所在地	東京都台東区元浅草一丁目10番6号
階数	11階建
延床面積	1,494.55㎡
建築時期	平成17年10月
取得価格	878百万円

物件の名称	プリモ・レガー口神楽坂（住宅）
所在地	東京都新宿区築地町8番地10
階数	8階建
延床面積	1,007.54㎡
建築時期	平成18年1月
取得価格	762百万円

物件の名称	プリモ・レガー口用賀（住宅）
所在地	東京都世田谷区瀬田五丁目34番21号
階数	8階建
延床面積	1,213.20㎡
建築時期	平成17年12月
取得価格	730百万円

物件の名称	コート下馬（住宅）
所在地	東京都世田谷区下馬一丁目21番8号
階数	6階建
延床面積	880.18㎡
建築時期	平成17年10月
取得価格	638百万円

物件の名称	芦屋ロイヤルホームズ（住宅）
所在地	兵庫県芦屋市大原町20番10号
階数	5階建
延床面積	5,015.67㎡
建築時期	平成3年6月
取得価格	2,330百万円

物件の名称	レガー口茨木・（住宅）
所在地	I.大阪府茨木市竹橋町9番11号 II.大阪府茨木市竹橋町9番12号
階数	I.4階建、II.地下1階付7階建
延床面積	6,445.92㎡（2棟合計）
建築時期	I.平成3年5月、II.平成5年3月
取得価格	1,600百万円

物件の名称	コレクション東桜（住宅）
所在地	愛知県名古屋市東区東桜一丁目5番10号
階数	14階建
延床面積	2,931.65㎡
建築時期	平成18年3月
取得価格	1,264百万円

物件の名称	ルネッサンス21平尾浄水町（住宅）
所在地	福岡県福岡市中央区平尾浄水町55番地
階数	5階建
延床面積	2,643.36㎡
建築時期	平成17年10月
取得価格	900百万円

物件の名称	モンロー西公園ベイコート（住宅）
所在地	福岡県福岡市中央区港三丁目5番7号
階数	10階建
延床面積	2,772.49㎡
建築時期	平成18年2月
取得価格	826百万円

物件の名称	ZARA天神西通（商業施設）
所在地	福岡県福岡市中央区大名一丁目12番64号
階数	4階建
延床面積	1,445.02㎡
建築時期	平成17年11月
取得価格	3,680百万円

- （注1）区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の階数、延床面積を記載しています。
- （注2）KDX 浜松町ビルの平成18年6月12日現在の名称は「秀和第二浜松町ビル」であり、平成19年1月1日付（予定）でKDX 浜松町ビルに名称変更されます。
- （注3）KDX 南船場第1ビルの平成18年6月12日現在の名称は「船場モンブランビル」であり、平成18年10月1日付（予定）でKDX 南船場第1ビルに名称変更されます。
- （注4）KDX 南船場第2ビルの平成18年6月12日現在の名称は「梨木ビル」であり、平成18年10月1日付（予定）でKDX 南船場第2ビルに名称変更されます。

(b) 平成18年5月10日付でストーリーア等々力及びクレールコート芦花公園を売却しました。物件の概要は後記45ページ及び46ページをご参照下さい。

(4) 運用状況の見直し

平成18年10月期(第3期:平成18年5月1日~平成18年10月31日)の運用状況につきましては、以下の通り予想しています。運用状況の予想の前提条件につきましては、「平成18年10月期及び平成19年4月期 運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

営業収益	5,027 百万円
経常利益	2,076 百万円
当期純利益	2,075 百万円
1口当たり分配金	13,200 円
1口当たり利益超過分配金	0 円

平成19年4月期(第4期:平成18年11月1日~平成19年4月30日)の運用状況につきましては、以下の通り予想しています。運用状況の予想の前提条件につきましては、「平成18年10月期及び平成19年4月期 運用状況の予想の前提条件」を参照下さい。

営業収益	4,969 百万円
経常利益	1,974 百万円
当期純利益	1,973 百万円
1口当たり分配金	12,500 円
1口当たり利益超過分配金	0 円

(注)上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、実際の当期純利益、分配金は状況の変化により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

平成18年10月期及び平成19年4月期 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成18年10月期及び平成19年4月期は平成18年6月12日現在保有する59物件を前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、過去の実績値を基準として、物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。 平成18年10月期については2物件の売却益として150百万円を見込んでおります。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費以外の賃貸事業費用に関しては、過去の実績値を基準として、費用の変動要素を反映して算出しています。 固定資産税及び都市計画税に関しては、一般に不動産等の売買にあたり期間按分による計算を行い、取得時に前所有者と精算を行いますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入します。 修繕費に関しては、資産運用会社の修繕計画をもとに、各物件ごとに各営業期間において必要と想定される額を計上しています。但し、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。 減価償却費に関しては、平成18年10月期に1,061百万円、平成19年4月期に1,057百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息は、平成18年10月期に364百万円、平成19年4月期に381百万円を想定しています。 平成18年10月期に新投資口発行に関する費用として100百万円を見込んでおります。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 平成18年10月期及び平成19年4月期は、平成18年6月12日現在の借入金総額58,000百万円を前提としており、平成19年4月期末まで借入金の額に変動がないことを前提としています。

発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成 18 年 6 月 12 日現在の 157,000 口を前提としており、平成 19 年 4 月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することを前提としています。
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配(1 口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表など

(1) 経理の状況

貸借対照表

期 別 科 目	当 期 (平成18年4月30日現在)		前 期 (平成17年10月31日現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
(資産の部)	千円	%	千円	%	千円	%
流動資産	8,119,288	8.8	6,215,109	8.0	1,904,178	30.6
現金及び預金	4,897,035		692,405		4,204,630	
信託現金及び信託預金	2,946,056		4,483,344		1,537,288	
営業未収入金	47,703		94,432		46,728	
前払費用	23,925		30,881		6,956	
未収消費税等	138,322		910,190		771,867	
その他流動資産	66,244		3,855		62,388	
固定資産	83,893,031	91.1	71,064,559	91.9	12,828,471	18.1
1.有形固定資産	83,434,736	90.6	70,911,519	91.7	12,523,216	17.7
建物	992,915		-		992,915	
構築物	55,321		-		55,321	
土地	1,345,661		-		1,345,661	
信託建物	28,954,013		25,096,454		3,857,558	
信託構築物	131,961		140,887		8,926	
信託機械及び装置	410,137		364,177		45,959	
信託工具器具及び備品	560,719		579,642		18,922	
信託土地	50,984,005		44,730,357		6,253,647	
2.投資その他の資産	458,295	0.5	153,039	0.2	305,255	199.5
差入敷金保証金	17,488		10,000		7,488	
長期前払費用	43,020		34,498		8,521	
デリバティブ資産	397,786		108,540		289,245	
繰延資産	40,717	0.1	45,807	0.1	5,089	11.1
創業費	40,717		45,807		5,089	
資 産 合 計	92,053,037	100.0	77,325,476	100.0	14,727,561	19.0

期 別 科 目	当 期 (平成18年4月30日現在)		前 期 (平成17年10月31日現在)		増減	
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比	金 額	前 期 比
(負債の部)	千円	%	千円	%	千円	%
流動負債	12,239,887	13.3	10,713,301	13.8	1,526,586	14.2
営業未払金	106,410		192,993		86,583	
短期借入金	11,500,000		10,000,000		1,500,000	
未払金	82,546		67,406		15,140	
未払費用	15,557		659		14,898	
未払法人税等	1,015		854		160	
前受金	529,894		380,244		149,650	
預り金	4,462		71,142		66,679	
固定負債	34,426,133	37.4	22,084,921	28.6	12,341,212	55.9
長期借入金	30,500,000		19,000,000		11,500,000	
預り敷金保証金	131,646		-		131,646	
信託預り敷金保証金	3,396,700		2,976,380		420,320	
繰延ヘッジ利益	397,786		108,540		289,245	
負債合計	46,666,021	50.7	32,798,222	42.4	13,867,798	42.3
(出資の部)	3					
出資総額	44,285,002	48.1	44,285,002	57.3	-	-
出資総額	44,285,002	48.1	44,285,002		-	-
剰余金						
当期末処分利益	1,102,013	1.2	242,251	0.3	859,762	354.9
出資合計	45,387,015	49.3	44,527,253	57.6	859,762	1.9
負債・出資合計	92,053,037	100.0	77,325,476	100.0	14,727,561	19.0

損益計算書

科 目	期 別	当 期		前 期		増 減	
		自 平成 17 年 11 月 1 日 至 平成 18 年 4 月 30 日		自 平成 17 年 5 月 6 日 至 平成 17 年 10 月 31 日			
		金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前期比
経常損益の部		千円	%	千円	%	千円	%
営業損益の部							
1.営業収益		2,871,789	100.0	1,196,027	100.0	1,675,761	140.1
貸貸事業収入	1	2,574,667		1,067,649		1,507,017	
その他貸貸事業収入	1	297,122		128,378		168,743	
2.営業費用		1,527,805	53.2	606,166	50.7	921,639	152.0
貸貸事業費用	1	1,265,551		518,874		746,677	
資産運用報酬		150,113		56,239		93,874	
役員報酬		5,400		5,352		47	
資産保管委託報酬		10,232		1,272		8,960	
一般事務委託報酬		27,544		11,109		16,434	
会計監査人報酬		4,000		-		4,000	
その他営業費用		64,963		13,318		51,644	
営業利益		1,343,983	46.8	589,860	49.3	754,122	127.8
営業外損益の部							
1.営業外収益		5,198	0.2	17	0.0	5,181	-
受取利息		11		17		5	
その他営業外収益		5,187		-		5,187	
2.営業外費用		246,168	8.6	346,786	29.0	100,618	29.0
支払利息		164,606		57,741		106,865	
融資関連費用		11,743		85,495		73,752	
新投資口発行費		55,118		66,675		11,556	
投資口公開関連費用		-		124,977		124,977	
創業費償却		5,089		5,089		-	
その他営業外費用		9,610		6,806		2,803	
経常利益		1,103,014	38.4	243,091	20.3	859,922	353.7
税引前当期純利益		1,103,014	38.4	243,091	20.3	859,922	353.7
法人税、住民税及び事業税		1,017	0.0	857	0.1	159	18.6
法人税等調整額		2		17		14	
当期純利益		1,101,999	38.4	242,251	20.2	859,747	354.9
前期繰越利益		14		-		14	
当期末処分利益		1,102,013		242,251		859,762	

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

期別 項目	当期 自平成17年11月1日 至平成18年4月30日	前期 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	1,102,013,492	242,251,377
分配金の額	1,101,973,080	242,237,240
(投資口1口当たり分配金の額)	(13,884)	(3,052)
次期繰越利益	40,412	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数79,370口の整数倍数の最大値となる1,101,973,080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>	<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>

キャッシュ・フロー計算書

科目	当期	前期	増減
	自 平成17年11月1日 至 平成18年4月30日	自 平成17年5月6日 至 平成17年10月31日	
	金額(千円)	金額(千円)	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	1,103,014	243,091	859,922
減価償却費	650,193	268,160	382,032
長期前払費用償却額	6,641	2,181	4,460
受取利息	11	17	5
支払利息	164,606	57,741	106,865
創業費償却	5,089	5,089	-
営業未収入金の増加・減少額	46,728	94,432	141,160
未収消費税等の増加・減少額	771,867	910,190	1,682,058
前払費用の増加・減少額	6,956	30,881	37,837
営業未払金の増加・減少額	86,583	192,993	279,577
未払金の増加・減少額	12,872	67,406	54,533
前受金の増加・減少額	149,650	380,244	230,594
預り金の増加・減少額	66,679	71,142	137,821
創業費の支払額	-	50,896	50,896
長期前払費用の支払額	15,163	36,680	21,516
その他	62,387	3,841	58,546
小 計	2,686,794	161,111	2,525,682
利息の受取額	11	17	5
利息の支払額	149,708	57,081	92,626
法人税等の支払額	854	-	854
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,536,243	104,047	2,432,195
2. 投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出	2,398,504	-	2,398,504
信託有形固定資産の取得による支出	10,774,905	71,179,680	60,404,775
差入敷金保証金の支出	7,488	10,000	2,511
預り敷金保証金の支出	11,503	-	11,503
預り敷金保証金の収入	143,150	-	143,150
信託預り敷金保証金の支出	208,757	31,862	176,894
信託預り敷金保証金の収入	629,077	3,008,243	2,379,165
使途制限付信託預金の預入による支出	82,013	884,939	802,926
使途制限付信託預金の払出による収入	181,003	-	181,003
投資活動によるキャッシュ・フロー	12,529,940	69,098,239	56,568,299
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	1,500,000	10,000,000	8,500,000
長期借入金の借入による収入	11,500,000	19,000,000	7,500,000
投資口の発行による収入	-	44,285,002	44,285,002
分配金の支払額	239,969	-	239,969
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,760,030	73,285,002	60,524,972
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	2,766,333	4,290,810	1,524,476
5. 現金及び現金同等物の期首残高	4,290,810	-	4,290,810
6. 現金及び現金同等物の期末残高	7,057,143	4,290,810	2,766,333

(重要な会計方針)

期別 項目	当期 自平成17年11月1日 至平成18年4月30日	前期 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	有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は 以下のとおりです。 建物 2～46年 構築物 2～13年 機械及び装置 3～17年 工具器具及び備品 3～15年 長期前払費用 定額法を採用しております。	有形固定資産（信託財産を含む） 同左 建物 2～46年 構築物 2～13年 機械及び装置 3～15年 工具器具及び備品 3～15年 長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	創業費 5年間で均等額を償却しております。 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。	創業費 同左 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。 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。）によってあり ます。 「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。 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あり ます。

<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<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31,992千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>同左</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>
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<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>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 同左 ヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<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ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</p>	<p>同左</p>
<p>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>	<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</p>	<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>同左</p>

	<p>ることとしております。 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) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、 税抜方式によっております。なお、資 産の取得に係る控除対象外消費税は、 各資産の取得原価に算入してありま す。</p>	<p>(2) 固定資産の減損に係る会計基準 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。 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 同左</p>
--	--	--

(注記事項)

(貸借対照表関係)

当 期 (平成 18 年 4 月 30 日現在)	前 期 (平成 17 年 10 月 31 日現在)
1. 有形固定資産の減価償却累計額 918,354 千円	1. 有形固定資産の減価償却累計額 268,160 千円
2. 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. 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
3. 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	3. 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)

当 期 自 平成 17 年 11 月 1 日 至 平成 18 年 4 月 30 日	前 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)	1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 2,220,814	賃料収入 930,805
共益費収入 353,853	共益費収入 136,843
計 2,574,667	計 1,067,649
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
駐車場収入 86,129	駐車場収入 30,728
水道光熱費収入 152,652	水道光熱費収入 76,388
その他収入 58,340	その他収入 21,261
計 297,122	計 128,378
不動産賃貸事業収益合計 2,871,789	不動産賃貸事業収益合計 1,196,027
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
管理委託費 322,415	管理委託費 124,552
水道光熱費 146,889	水道光熱費 68,783
公租公課 9,327	公租公課 -
修繕費 55,117	修繕費 21,806
保険料 8,621	保険料 2,602
信託報酬 21,337	信託報酬 9,321
その他賃貸事業費用 51,649	その他賃貸事業費用 23,645
減価償却費 650,193	減価償却費 268,160
不動産賃貸事業費用合計 1,265,551	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) 1,606,237	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)

当 期 自 平成 17 年 11 月 1 日 至 平成 18 年 4 月 30 日	前 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	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 18 年 4 月 30 日)	(単位：千円) (平成 17 年 10 月 31 日)
現金及び預金 4,897,035	現金及び預金 692,405
信託現金及び信託預金 2,946,056	信託現金及び信託預金 4,483,344
使途制限付信託預金(注) 785,948	使途制限付信託預金(注) 884,939
現金及び現金同等物 <u>7,057,143</u>	現金及び現金同等物 <u>4,290,810</u>
(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。	(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)

当 期 自 平成 17 年 11 月 1 日 至 平成 18 年 4 月 30 日	前 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)	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	未経過リース料
1 年内 811,080	1 年内 973,915
1 年超 3,273,632	1 年超 3,864,684
合計 <u>4,084,712</u>	合計 <u>4,838,600</u>

(有価証券関係)

当 期 自 平成 17 年 11 月 1 日 至 平成 18 年 4 月 30 日	前 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。	同左

(デリバティブ取引関係)

当 期 自 平成 17 年 11 月 1 日 至 平成 18 年 4 月 30 日	前 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。</p> <p>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>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>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>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に基づき、リスク管理を行っております。</p>	<p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>ヘッジ会計の方法 同左 ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p>

(退職給付関係)

当 期 自 平成 17 年 11 月 1 日 至 平成 18 年 4 月 30 日	前 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。	同左

(税効果会計関係)

当 期 自 平成 17 年 11 月 1 日 至 平成 18 年 4 月 30 日	前 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 (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 20 繰延税金資産合計 20	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 (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 法定実効税率 39.39 (調整) 支払分配金の損金算入額 39.35 その他 0.05 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.09	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 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)

当 期 自 平成 17 年 11 月 1 日 至 平成 18 年 4 月 30 日	前 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。	同左

(関連当事者との取引)

当 期 自 平成 17 年 11 月 1 日 至 平成 18 年 4 月 30 日	前 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。	親会社及び法人主要株主等 同左 役員及び個人主要株主等 同左 子会社等 同左 兄弟会社等 同左

(投資口1口当たり情報)

当 期 自 平成 17 年 11 月 1 日 至 平成 18 年 4 月 30 日		前 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	571,840 円	1口当たり純資産額	561,008 円
1口当たり当期純利益	13,884 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おりません。		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おりません。	

(注)1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当 期 自 平成 17 年 11 月 1 日 至 平成 18 年 4 月 30 日	前 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)	1,101,999	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)	1,101,999	242,251
期中平均投資口数(口)	79,370	45,683

(重要な後発事象)

当 期 自 平成 17 年 11 月 1 日 至 平成 18 年 4 月 30 日	前 期 自 平成 17 年 5 月 6 日 至 平成 17 年 10 月 31 日
<p>本投資法人において、当期末(平成18年4月末日)以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。</p> <p>新投資口の発行 平成18年4月3日及び平成18年4月19日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成18年5月1日、第三者割当による新投資口については平成18年5月26日に、それぞれ、払込が完了しました。これにより、平成18年5月26日付で出資総額は88,729,652,470円、発行済投資口の総数は157,000口となっています。</p> <p>(1)公募による新投資口発行 発行新投資口数：73,660口(国内50,370口、海外23,290口) 発行価格(募集価格)：1口当たり593,096円 発行価格の総額：43,687,451,360円 発行価額(引受価額)：1口当たり572,519円 発行価額の総額：42,171,749,540円 払込期日：平成18年5月1日 投資証券交付日：平成18年5月2日 分配金起算日：平成18年5月1日</p> <p>(2)第三者割当による新投資口発行 発行新投資口数：3,970口 発行価額：1口当たり572,519円 発行価額の総額：2,272,900,430円</p>	該当事項はありません。

払込期日：平成 18 年 5 月 26 日
投資証券交付日：平成 18 年 5 月 26 日
分配金起算日：平成 18 年 5 月 1 日

資金の借入について

以下のとおり平成 18 年 5 月 1 日に資金の借入れを行いました。

(1)シリーズ7-A

借入先：株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京 UFJ 銀行

借入金額：20 億円

金利等：変動金利借入 年率 0.36909% (注)

元本弁済期日：平成 19 年 4 月末日

担保の有無：無担保・無保証

(注)平成 18 年 5 月 1 日から平成 18 年 7 月 31 日までの金利になります。以降の金利につきましては、3 ヶ月円 TIBOR+0.23%の計算式に従い算出します。

(2)シリーズ7-B

借入先：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、三菱 UFJ 信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行

借入金額：65 億円

金利等：変動金利借入 年率 0.53909% (注)

元本弁済期日：平成 21 年 4 月末日

担保の有無：無担保・無保証

(注)平成 18 年 5 月 1 日から平成 18 年 7 月 31 日までの金利になります。以降の金利につきましては、3 ヶ月円 TIBOR+0.40%の計算式に従い算出します。なお、変動金利借入れについては、金利スワップ取引により金利を固定化しており、平成 21 年 4 月末日まで 1.62875%となります。

(3)シリーズ7-C

借入先：株式会社あおぞら銀行、三井住友海上火災保険株式会社

借入金額：25 億円

金利等：変動金利借入 年率 0.63909%(注)、固定金利借入 2.19875%

元本弁済期日：平成 23 年 4 月末日

担保の有無：無担保・無保証

(注)平成 18 年 5 月 1 日から平成 18 年 7 月 31 日までの金利になります。以降の金利につきましては、3 ヶ月円 TIBOR+0.50%の計算式に従い算出します。なお、変動金利借入れについては、金利スワップ取引により金利を固定化しており、平成 23 年 4 月末日まで 2.19875%となります。

(4)シリーズ7-D

借入先：日本政策投資銀行

借入金額：50 億円

金利等：固定金利借入 年率 2.73125%

元本弁済期日：平成 28 年 4 月末日

担保の有無：無担保・無保証

(2) 発行済投資口数の増減

当期並びに前期以前の出資総額及び発行済投資口数の異動は以下のとおりです。(注4)

払込年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減数	残高	増減数	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) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格580,000円(引受価額558,250円)にて、新規物件の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

(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する第三者割当による新投資口を発行いたしました。

(注4) 当期末以降、1口当たり発行価格593,096円(発行価額572,519円)にて、新規物件の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行しました(払込年月日:平成18年5月1日)。また、1口当たり発行価額572,519円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました(払込年月日:平成18年5月26日)。これにより、平成18年5月26日付で出資総額は88,729百万円、発行済投資口の総数は157,000口となっています。

4. 役員の変動

本投資法人設立時の役員は以下の通りであり、当期中の役員の変動はありませんでした。

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	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 株式会社マジェスティック 取締役就任(現在に至る) 株式会社みのり会計 代表取締役就任(現在に至る) 株式会社BTKソリューション 取締役就任(現在に至る) ケネディクス不動産投資法人 監督役員就任(現在に至る) 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。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	当期 (平成18年4月30日現在)		前期 (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)	保有総額 (百万円)(注1)	対総資産比率 (%)(注2)
不動産	オフィスビル	東京経済圏	2,338	2.5	-	-
	商業施設	東京経済圏	55	0.1	-	-
不動産合計			2,393	2.6	-	-
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	39,679	43.1	31,237	40.4
		地方経済圏	7,126	7.7	7,207	9.3
	オフィスビル 小計		46,806	50.8	38,444	49.7
	住宅	東京経済圏	18,707	20.3	18,832	24.4
		地方経済圏	2,826	3.1	899	1.2
	住宅 小計		21,534	23.4	19,732	25.5
	商業施設	東京経済圏	12,700	13.8	12,734	16.5
	商業施設 小計		12,700	13.8	12,734	16.5
信託不動産合計			81,040	88.0	70,911	91.7
預金・その他の資産			8,618	9.4	6,413	8.3
資産総額			92,053	100.0	77,325	100.0

(注1) 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)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。

	当期 (平成18年4月30日現在)		前期 (平成17年10月31日現在)	
	金額 (百万円)	総資産に対する比率 (%)	金額 (百万円)	総資産に対する比率 (%)
負債総額	46,666	50.7	32,798	42.4
純資産額	45,387	49.3	44,527	57.6
資産総額	92,053	100.0	77,325	100.0

(2) 投資不動産物件

投資不動産物件の価格及び投資比率

単位:百万円

用途	地域	物件名称	取得 価格 (注1)	貸借対照表 計上額 (注2)	期末評価額 (注3)	直接還元法					比率(%) (注4)
						直接還元法		DCF法			
						価格	還元 利回り(%)	価格	割引率(%)	最終還元 利回り(%)	
オフィスビル	東京 経済圏	ベルモードビル	5,950	5,960	6,040	6,330	4.8	5,920	4.6	5.0	7.3
		日本橋313ビル	5,940	6,267	6,000	6,090	5.0	5,900	4.9	5.2	7.3
		相互平河町ビル	5,180	5,228	5,230	5,340	4.8	5,120	4.7	5.0	6.4
		東茅場町有楽ビル	4,450	4,502	4,720	4,770	5.3	4,670	5.1	5.6	5.5
		ノワール八丁堀	3,680	3,687	3,690	3,750	5.0	3,620	4.9	5.2	4.5
		K&Y BLD.(ザンブラザ)	2,533	2,538	2,590	2,620	5.2	2,550	5.1	5.4	3.1
		原宿FFビル	2,450	2,492	2,500	2,510	5.5	2,500	5.1/5.6 (注5)	5.8	3.0
		KDX 浜町ビル(注6)	2,300	2,393	2,380	2,440	5.4	2,350	5.1	5.5	2.8
		FIK南青山ビル	2,270	2,314	2,590	2,760	5.0	2,520	5.3	5.3	2.8
		KDX 船橋ビル(注7)	2,252	2,338	2,270	2,380	5.7	2,220	5.4	5.9	2.8
		神田木原ビル	1,950	1,944	1,950	2,000	5.0	1,900	4.9	5.2	2.4
	NNKビル	1,610	1,637	1,700	1,710	5.4	1,690	5.5	5.7	2.0	
	小石川吉田ビル	704	712	762	767	5.7	756	5.5	6.0	0.9	
	地方 経済圏	ポルトス・センタービル	5,570	5,646	5,590	5,690	6.1	5,490	6.0	6.3	6.8
博多駅前第2ビル		1,430	1,480	1,490	1,500	6.4	1,470	6.2	6.7	1.8	
オフィスビル(計15物件)小計			48,269	49,144	49,502	50,657		48,676			59.3
住宅	東京 経済圏	ストーリー白金	3,150	3,221	3,300	3,380	5.2	3,260	5.3	5.5	3.9
		トレディカーサ南青山	2,460	2,509	2,510	2,510	4.7	2,510	4.5	4.9	3.0
		コート目白	1,250	1,290	1,170	1,180	5.3	1,170	5.3	5.6	1.5
		アパートメント元麻布	1,210	1,245	1,240	1,250	4.8	1,220	4.6	5.0	1.5
		アパートメント若松河田	1,180	1,219	1,200	1,210	5.0	1,190	4.8	5.2	1.4
		コート日本橋箱崎	1,130	1,174	1,190	1,200	5.2	1,170	5.0	5.4	1.4
		サイド田園調布	1,110	1,165	1,090	1,110	5.3	1,080	5.3	5.6	1.4
		エスコート横浜開内	945	982	968	966	5.6	969	5.3	5.9	1.2
		コート元浅草	880	917	892	898	5.3	886	5.1	5.5	1.1
		ストーリー等々力	877	902	851	874	5.2	841	5.4	5.5	1.1
		ブルーム表参道	875	900	925	939	4.8	911	4.6	5.0	1.1
		クレールコート芦花公園	831	861	822	838	5.3	815	5.4	5.6	1.0
		ヒューマンハイム御徒町	830	861	856	862	5.3	850	5.1	5.5	1.0
		コート新橋	748	769	758	773	5.2	751	5.3	5.5	0.9
		コート水天宮	659	685	666	673	5.3	663	5.2	5.6	0.8
		地方 経済圏	びなすひばりが丘	1,800	1,941	1,730	1,780	6.0	1,700	5.5	6.2
	アプレスト原		444	460	483	483	5.8	482	5.6	6.1	0.5
	アプレスト平針		407	424	447	453	5.8	440	5.6	6.1	0.5
	住宅(計18物件)小計			20,786	21,534	21,098	21,379		20,908		
商業 施設	東京 経済圏	神南坂フレーム	9,900	10,111	11,000	11,200	4.6	10,800	4.3	4.9	12.2
		代々木Mビル	2,479	2,644	2,500	2,560	5.1	2,480	4.9	5.3	3.0
	商業施設(計2物件)小計			12,379	12,755	13,500	13,760		13,280		
全35物件 合計			81,434	83,434	84,100	85,796		82,864			100.0

- (注1) 取得価格は、本投資法人が取得した各信託受益権等の売買金額（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。
- (注2) 貸借対照表計上額は、百万円未満を切り捨てて記載しております。
- (注3) 期末評価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は、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ならびに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の調査価格を記載しています。
- (注4) 比率は、取得価格の合計に対する当該資産の取得価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 1年目から3年目までの割引率が5.1%、4年目以降の割引率が5.6%です。
- (注6) KDX 浜町ビルの平成18年6月12日現在の名称は「浜町花長ビル」であり、平成18年10月1日付（予定）でKDX 浜町ビルに名称変更されます。以下同じです。
- (注7) KDX 船橋ビルの平成18年6月12日現在の名称は「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KDX 船橋ビルに名称変更されます。以下同じです。

ポートフォリオの分散

A. 用途別分散

用途	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
オフィスビル	15	48,269	59.2
住宅	18	20,786	25.5
商業施設	2	12,379	15.2
その他	-	-	
合計	35	81,434	100.0

B. 地域別分散

地域	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
東京経済圏	30	71,783	88.1
地方経済圏	5	9,651	11.8
合計	35	81,434	100.0

C. 規模別分散

規模	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
1,000 百万円未満	11	8,200	10.0
1,000 百万円以上 2,500 百万円未満	15	26,881	33.0
2,500 百万円以上 5,000 百万円未満	4	13,813	16.9
5,000 百万円以上 7,500 百万円未満	4	22,640	27.8
7,500 百万円以上 10,000 百万円未満	1	9,900	12.1
合計	35	81,434	100.0

(注) 比率は、取得価格の合計に対する当該資産の取得価格の比率をいい、小数第2位を切り捨てて記載しています。

投資不動産及び信託不動産の内容

A. 投資不動産物件及び信託不動産の概要

用途	地域	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML 値 (%) (注6)
オフィスビル	東京 経済圏	ベルモードビル	612.17	事務所 店舗	5,323.81	SRC B2F9	平成6年5月	4.94
		日本橋313ビル	1,047.72	事務所	8,613.09	SRC B2F9	昭和49年4月	17.36
		相互平河町ビル	1,013.85	事務所 店舗 共同住宅	8,002.97	SRC B3F10	昭和63年3月	8.02
		東茅場町有楽ビル	773.43	事務所	5,916.48	SRC B1F9	昭和62年1月	7.88
		ノワール八丁堀	992.20	事務所	4,800.43	SRC・RC B1F8	平成5年6月	5.21
		K&Y BLD. (サザンプラザ)	1,235.16	事務所 店舗/居宅 車庫/倉庫	6,399.42	SRC B1F11	平成4年8月	5.05
		原宿FFビル	699.67	店舗 事務所 駐車場	3,812.44	SRC F11	昭和60年11月	13.02
		KDX 浜町ビル	554.80	店舗 事務所 居宅 駐車場	4,133.47	SRC B2F10	平成5年9月	12.10
		FIK南青山ビル	369.47	事務所 店舗 居宅	1,926.98	SRC B1F9	昭和63年11月	6.37
		KDX 船橋ビル	1,180.41	事務所 店舗	5,970.12	SRC B1F8	平成元年4月	4.11
		神田木原ビル	410.18	事務所	2,393.94	SRC・RC・S B1F8	平成5年5月	14.28
		NNKビル	383.63	事務所 店舗 居宅	2,594.88	SRC・S F9	平成4年6月	8.16
		小石川吉田ビル	404.89	店舗 事務所	1,866.58	SRC B1F9	平成4年10月	11.47
	地方 経済圏	ポルトス・センター ビル	13,936.63 (注7)	事務所 店舗/倉庫 駐車場	79,827.08 (注7)	SRC・S B2F25 (注7)	平成5年9月	3.49
	博多駅前第2ビル	866.00	事務所	4,846.01	SRC F9	昭和59年9月	0.69	
オフィスビル(計15物件)小計			24,480.21		146,427.70		平均17.4年	
住宅	東京 経済圏	ストーリーア白金	1,197.13	店舗 共同住宅	5,750.05	SRC・S B2F13	平成15年2月	7.77

		トレディカーサ 南青山	767.70	共同住宅 店舗	1,986.44	RC B1F6	平成16年2月	7.44
		コート目白	1,581.91	共同住宅	3,326.07	RC B1F3	平成9年3月	5.74
		アパートメント 元麻布	639.41	共同住宅	1,685.14	RC F11	平成16年1月	6.24
		アパートメント 若松河田	412.42	共同住宅	1,858.51	RC F12	平成16年2月	7.56
		コート日本橋箱崎	260.85	共同住宅	1,727.96	SRC F12	平成16年2月	13.44
		サイド田園調布	1,326.57	共同住宅	2,433.52	RC F6	平成9年2月	10.39
		エスコート横浜関内	366.83	共同住宅	1,738.71	RC F11	平成15年3月	19.45
		コート元浅草	201.24	共同住宅	1,585.65	SRC F13	平成17年1月	9.90
		ストリア等々力	999.98	居宅 共同住宅	1,437.35	RC B1F3	平成14年12月	5.40
		ブルーム表参道	332.96	共同住宅	699.14	RC B1F3	平成15年3月	6.55
		クレールコート 芦花公園	1,749.87	共同住宅	1,727.48	RC F3	平成10年8月	8.18
		ヒューマンハイム 御徒町	174.44	共同住宅 店舗	1,444.25	SRC F14	平成16年12月	12.19
		コート新橋	303.58	共同住宅 店舗	1,212.74	RC F6	平成9年12月	9.32
		コート水天宮	243.79	共同住宅	1,091.82	RC F7	平成15年7月	11.89
	地方 経済圏	びなす ひばりが丘	8,595.00	共同住宅	14,976.25	RC F6 RC F5 RC F6	平成元年3月	6.48
		アプレスト原	397.17	共同住宅 店舗 事務所	1,563.47	SRC F11	平成12年2月	13.34
		アプレスト平針	889.15	共同住宅	1,867.75	RC F7	平成12年3月	13.56
		住宅(計18物件)小計	20,440.00		48,112.30		平均5.2年	
商業 施設	東京 経済圏	神南坂フレーム	1,240.51	店舗	6,302.58	SRC・RC・S B2F7	平成17年3月	6.20
		代々木Mビル	228.74 (注8)	店舗 事務所	1,269.06	SRC F8	平成3年8月	9.59
		商業施設(計2物件)小計	1,469.25		7,571.64		平均3.9年	
全35物件 合計			46,389.46		202,111.64		平均12.3年	5.89 (注9)

- (注1) 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。
- (注2) 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3) 延床面積は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物は含まれていません。なお、区分所有建物につ

いては、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。

(注4) 構造・階数は、登記簿上の記載に基づいています。

構造・階数の記載に当たっては、下記の略称を用いています。

SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、B：地下階、F：地上階

(例) B2F9 は地下2階付地上9階建

(注5) 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しています。小計・合計欄の平均年数は、平成18年4月30日を基準とした取得価格で加重平均した築年数を記載しています。

(注6) 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平成18年3月時点での数値です。

(注7) 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及び区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の延床面積・構造・階数を記載しています。

(注8) 借地部分の対象面積を含みます。

(注9) 合計欄は、全35物件のポートフォリオ PML 値を記載しています。

個別不動産等の概要

本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産の個別の概要は、以下の通りです。なお、記載事項に関する説明は以下の通りです。

(イ) 特定資産の概要

「取得価格」は、本投資法人が取得した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。

「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、本投資法人は、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ならびに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。

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

土地の「容積率」は、建築基準法(昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。)(以下「建築基準法」といいます。)第52条に定める、建築物の延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。

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、住宅について後記「本投資法人の投資方針」に記載の「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。

(ロ) 関係者

「PM会社」は、各物件について平成18年4月30日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、各物件について平成18年4月30日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。

(ハ) 特記事項

「特記事項」には、平成18年4月30日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。

(ニ) 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。

ベルモードビル（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	5,950 百万円
取得年月日	平成 17 年 11 月 1 日		期末評価額	6,040 百万円
所在地 (住居表示)	東京都千代田区麹町三丁目 3 番地 4 (注 1)			
土地	地積	612.17 m ²	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 2)
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	平成 6 年 5 月 17 日
	延床面積	5,323.81 m ²	用途	事務所・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/ 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)。			

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	6,000 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	1,047.72 m ²	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	8,613.09 m 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	(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。			

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	5,230 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 m ²	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 m ²	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)。		

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	4,720 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 m ²	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 m ²	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"> 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。 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。 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。 			
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)。			

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	3,690 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	992.20 m ²	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	4,800.43 m 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	(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。
--	---

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	2,590 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	1,235.16 m ²	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	6,399.42 m ²	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	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>			

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	699.67 m ²	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	3,812.44 m ²	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)。			

KDX 浜町ビル (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	2,300 百万円
取得年月日	平成 18 年 3 月 16 日		期末評価額	2,380 百万円
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			
土地	地積	554.80 m ²	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 2 階付 10 階建	建築時期	平成 5 年 9 月 30 日
	延床面積	4,133.47 m ²	用途	店舗 事務所 居宅 駐車場
	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	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) 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)。			

FIK 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	2,590 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	369.47 m ²	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	1,926.98 m ²	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 35 m ²)を道路として東京都に譲渡することになります。本物件土地のうち当該都市計画道路の対象部分には、都市計画法上の許可を得た上で平成 11 年 3 月頃に増築された本物件建物の一部(約 34 m ²)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。			

KDX 船橋ビル (オフィスビル)

特定資産の種類	不動産		取得価格	2,252 百万円
取得年月日	平成 18 年 3 月 1 日		期末評価額	2,270 百万円
所在地 (住居表示)	千葉県船橋市本町七丁目 11 番 5 号			
土地	地積	1,180.41 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	400%/80%
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	建築時期	平成元年 4 月 13 日

	延床面積	5,970.12 m ²	用途	事務所、店舗
	所有形態	所有権		
信託受託者			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。			

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 (住居表示)	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 m ²	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 m ² (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		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 m ²)			

NNK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	1,700 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	383.63 m ²	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	2,594.88 m ²	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)。			

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	762 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	404.89 m ² (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	1,866.58 m ²	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	(注 1) 小石川柳町地区市街地再開発事業の北側区道整備に伴い、本物件土地の一部(約 59 m ²)が道路敷地として区道に認定されており、無償で使用することを承諾しています。 (注 2) 本物件の敷地は、建ぺい率の限度及び容積率の限度が各々 100% (建築基準法第 53 条第 4 項; 耐火建築物) 及び 600% である商業地域と、各々 80% (建築基準法第 53 条第 3 項; 角地緩和及び建築基準法第 53 条第 4 項; 耐火建築物) 及び 300% である準工業地域の二つの異なる用途地域に跨っているため、按分規定(建築基準法第 53 条第 2 項及び第 52 条第 7 項)により、建ぺい率の限度は 95.17%、容積率の限度は 527.56% となっています。			

ポルトス・センタービル（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	5,570 百万円
取得年月日	平成 17 年 9 月 21 日		期末評価額	5,590 百万円
所在地	(住居表示) 大阪府堺市堺区戎島町四丁 45 番地の 1(注 1)			
土地	地積	13,936.63 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 (敷地権割合 22.26%)	容積率/建ぺい率	400%/80%(注 2)
建物(注 3)	構造・階数 (注 4)	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨 造陸屋根地下 2 階付 25 階 建	建築時期	平成 5 年 9 月 30 日
	延床面積 (注 4)	79,827.08 m ²	用途(注 6)	事務所、店舗、倉庫、駐車場
	所有形態 (注 5)	区分所有権及び区分所有 権の共有		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		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 項による角地の緩和 10%) となっています (注 3) 「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 4) 施設(一棟の建物)全体の延床面積・構造・階数を記載しています。			

	(注5) 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)全体の中の区分所有部分:69,832.26㎡のうち、本投資法人が所有す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)で按分しています。) (注6) 本物件の用途を記載しています。
--	--

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	1,490 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	(注1) 本物件の建ぺい率の限度は 100%(建築基準法第 53 条第 4 項;耐火建築物)です。容積率の限度は、600%(西側の筑紫通りの道路境界線から 30m までの範囲)と 500%(それ以外)の地域に跨っているため、按分規定(建築基準法第 52 条第 7 項)により 527.56%となっています。 (注2) 本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれません。 (建物種類:車庫、建物構造:鉄骨造陸屋根平家建、床面積:49.49 ㎡)			

ストーリーア白金 (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	3,300 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	(注1) 建築基準法第 42 条第 2 項に基づく道路後退部分(約 54 ㎡)を含みます。 (注2) 本物件の建ぺい率の限度は 100%です(建築基準法第 53 条第 4 項;耐火建築物)。			

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	2,510 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	767.70 m ²	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	1,986.44 m ²	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。			

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	1,170 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	1,581.91 m ²	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	3,326.07 m ²	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。			

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	1,240 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	639.41 m ²	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	1,685.14 m ²	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 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。		
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。		

アパートメント若松河田 (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	1,200百万円
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 m ²	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 m ²	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	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2m 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。 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。			
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。			

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	1,190百万円
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 m ²	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 m ²	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。
--	---

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 m ²	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 m ²	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。			

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	968 百万円
所在地 (住居表示)	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	366.83 m ²	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	1,738.71 m ² (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	(注 1) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。 (注 2) 本物件の建ぺい率の限度及び容積率の限度は、各々100%(建築基準法第53条第4項、耐火建築物)及び570%です。容積率の限度は前面道路幅員規制(8.00m×60%)に加え、北方に位置する特定道路による緩和(建築基準法第52条第9項)により算定された数値です。 (注 3) 本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれません。 (建物種類: 駐車場、建物構造: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積: 35.96 m ²)			

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	892 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	201.24 m ²	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	1,585.65 m ²	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)			

ストーリア等々力 (住宅)(本物件は、平成 18 年 5 月 10 日付で売却しました。)

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	851 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 m ²	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 ニューム板葺地下 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 m ²	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 m ²)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。			

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	925 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 m ²	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 m ²	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。		

クレールコート芦花公園 (住宅)(本物件は、平成18年5月10日付で売却しました。)

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	822百万円
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	1,749.87 m ²	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	1,727.48 m ²	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。			

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	856百万円
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	174.44 m ²	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	1,444.25 m ²	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)。			

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	758百万円
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	303.58 m ²	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	1,212.74 m ²	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)。			

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	666百万円
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	243.79 m ²	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	1,091.82 m ²	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・浜町河岸地区)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。			

びなすひばりが丘 (住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,800百万円(注1)
取得年月日	平成17年12月8日		期末評価額	1,730百万円
所在地	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			
土地	地積	8,595.00 m ² (注1)	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	200%/60%(注2)
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	建築時期	平成元年3月13日
	延床面積	14,976.25 m ² (注1)(注3)	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1) 本物件は、3棟の建物からなり、取得価格、地積、延床面積はいずれも、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付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㎡
--	---

アプレスト原 (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	483百万円
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	397.17㎡	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	1,563.47㎡(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) 本物件には以下の付属建物がありますが、延床面積には含まれません。 (建物種類:駐車場、建物構造:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積:44.79㎡)			

アプレスト平針 (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	447百万円
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	889.15㎡	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	1,867.75㎡	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。			

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	11,000 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	1,240.51 m ²	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	6,302.58 m ²	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 31 日現在、本物件のテナント(賃貸面積の合計 925.09 m ²)が、約 10 百万円の賃料等を滞納していました。平成 18 年 4 月 30 日現在においては、滞納は解消しています。			
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)。			

代々木 M ビル（商業施設）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,479 百万円(注 1)
取得年月日	平成 17 年 9 月 30 日		期末評価額	2,500 百万円
所在地	(住居表示)東京都渋谷区代々木一丁目 38 番 5 号			
土地	地積	228.74 m ² (注 2)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権及び一部借地権 (注 3)	容積率/建ぺい率	600%/80%(注 4)
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 8 階建	建築時期	平成 3 年 8 月 12 日
	延床面積	1,269.06 m ²	用途	店舗 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	該当事項はありません。			
その他	<p>(注 1)取得価格は百万円未満を切り捨てています。</p> <p>(注 2)建築基準法第 42 条第 2 項に基づく道路後退部分(約 15 m²)を含みます。</p> <p>(注 3)土地のうち、借地部分の概要は以下の通りです。</p> <p>借地対象面積: 21.94 m² 底地権者: 個人</p> <p>借地期間: 平成 17 年 9 月 30 日から満 30 年間</p> <p>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譲渡に関して承諾を得る必要があります。</p> <p>(注 4) 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. 運用資産の資本的支出

(a) 資本的支出の予定について

本投資法人が保有している不動産及び不動産信託受益権に係わる信託不動産に関し、平成 18 年 10 月期に計画されている物件のうち主要な物件及び当該物件の改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は以下の通りです。

なお、資本的支出の予定金額のうち、工事の内容等に従い会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
KDX 浜町ビル (東京都中央区)	専有部コンバージョン及び共用部内装リニューアル工事等	自 平成 18 年 5 月 至 平成 18 年 10 月	79	-	-
茅ヶ崎ソシエツ番館 (神奈川県茅ヶ崎市)	大規模改修工事等	同上	54	-	-
びなすひばりが丘 (北海道札幌市)	インターホンリニューアル及び外構工事等	同上	45	-	-
第一茅場町ビル (東京都中央区)	外壁及び空調設備リニューアル工事等	同上	44	-	-
KDX 新横浜ビル (神奈川県横浜市)	外壁改修工事等	同上	43	-	-

(b) 期中に行った資本的支出について

当期中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は以下の通りです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で 510 百万円であり、当期費用に区分された修繕費 55 百万円と合わせ、合計 565 百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	資本的支出の金額 (百万円)
日本橋 313 ビル (東京都中央区)	個別空調化工事等	自平成 17 年 11 月 至平成 18 年 4 月	271
代々木 M ビル (東京都渋谷区)	ビジョン設置工事、エントランス改修工事等	自平成 17 年 11 月 至平成 18 年 4 月	83
博多駅前第 2 ビル (福岡県福岡市)	トイレ改修工事、エントランス改修工事等	自平成 17 年 11 月 至平成 18 年 4 月	36
その他			117
ポートフォリオ全体			510

注:資本的支出の金額は百万円未満を切り捨てて記載しております。

(c) 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

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

営業期間	第 1 期	第 2 期
	自 平成 17 年 5 月 6 日 至 平成 17 年 10 月 31 日	自 平成 17 年 11 月 1 日 至 平成 18 年 4 月 30 日
前期末積立金残高	- 百万円	92 百万円
当期積立額	92 百万円	130 百万円
当期積立金取崩額	- 百万円	57 百万円
次期繰越額	92 百万円	165 百万円

C. テナント等の概要

(平成18年4月30日現在)

用途	地域	物件名称	賃貸可能 面積(m ²) (注1)	賃貸面積 (m ²) (注2)	賃貸可能 戸数 (注3)	賃貸 戸数 (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業 収入(千円) (注7)	敷金保証金 (千円) (注8)
オフィスビル	東京 経済圏	ベルモードビル	3,816.35	3,072.57	-	-	1(7)	80.5	118,359	243,242
		日本橋313ビル	5,901.12	5,901.12	-	-	1(7)	100.0	238,666	212,679
		相互平河町ビル	4,440.06	4,440.06	4	4	1(21)	100.0	186,476	241,112
		東茅場町有楽ビル	4,413.17	4,413.17	-	-	1(6)	100.0	167,487	373,381
		ノワール八丁堀	3,325.04	3,325.04	-	-	1(6)	100.0	128,540	151,352
		K&Y BLD.(サザンプラザ)	4,391.37	4,336.56	17	17	1(24)	98.8	103,225	88,430
		原宿FFビル	3,068.36	3,068.36	-	-	1(3)	100.0	115,341	169,313
		KDX 浜町ビル	3,048.54	2,661.80	-	-	1(5)	87.3	22,553	140,221
		FIK南青山ビル	1,823.64	1,823.64	-	-	1(5)	100.0	83,184	106,075
		KDX 船橋ビル	3,875.45	3,562.03	-	-	1(17)	91.9	33,787	131,646
		神田木原ビル	1,945.55	1,945.55	-	-	1(9)	100.0	68,100	137,604
	NNKビル	2,105.18	2,105.18	-	-	1(1)	100.0	71,633	107,575	
	小石川吉田ビル	1,594.18	1,594.18	-	-	1(5)	100.0	36,673	44,169	
地方 経済圏	ポルトス・センタービル	11,520.47	11,520.47	-	-	1(35)	100.0	318,177	432,468	
	博多駅前第2ビル	3,691.63	3,570.65	-	-	1(38)	96.7	80,637	82,017	
オフィスビル(計15物件)小計			58,960.11	57,340.38	21	21	15(189)	97.3	1,772,844	2,661,290
住宅	東京 経済圏	ストーリー白金	3,617.32	3,344.28	46	40	1(42)	92.5	103,890	82,828
		トレディカーサ南青山	1,680.79	1,680.79	18	18	1(20)	100.0	74,813	61,979
		コート目白	2,046.79	1,741.99	20	17	1(16)	85.1	44,726	17,348
		アパートメント元麻布	1,350.74	1,311.32	22	21	1(21)	97.1	39,291	13,716
		アパートメント若松河田	1,607.43	1,572.81	33	32	1(31)	97.8	39,813	12,581
		コート日本橋箱崎	1,537.38	1,449.18	60	57	1(53)	94.3	41,843	11,720
		サイド田園調布	2,359.44	2,228.36	36	34	1(29)	94.4	37,977	12,704
		エスコート横浜関内	1,602.28	1,602.28	72	72	1(70)	100.0	36,835	11,858
		コート元浅草	1,314.91	1,082.60	44	37	1(37)	82.3	31,062	8,839
		ストーリー等々力	1,434.86	1,434.86	29	29	1(29)	100.00	28,049	8,059
		ブルーム表参道	705.30	600.61	6	5	1(5)	85.2	26,850	14,300
		クレールコート芦花公園	1,621.06	1,621.06	29	29	1(29)	100.0	30,173	9,504
		ヒューマンハイム御徒町	1,329.79	1,329.79	50	50	1(9)	100.0	29,266	4,080
	コート新橋	939.60	894.50	35	33	1(3)	95.2	26,644	9,418	
	コート水天宮	933.03	885.77	37	36	1(35)	94.9	22,107	6,832	
	地方 経済圏	びなすびばりが丘	12,829.64	10,614.04	159	132	1(56)	82.7	49,141	24,685
アprest原		1,436.33	1,436.33	36	36	1(37)	100.0	22,943	20,502	
アprest平針		1,701.68	1,659.39	34	33	1(29)	97.5	20,151	8,698	
住宅(計18物件)小計			40,048.37	36,489.96	766	711	18(551)	91.1	705,582	339,653
商業 施設	東京 経済圏	神南坂フレーム	4,670.87	4,670.87	-	-	11(11)	100.0	331,768	404,067
		代々木Mビル	1,189.30	1,035.60	-	-	1(9)	87.1	61,593	123,336
商業施設(計2物件)小計			5,860.17	5,706.47	-	-	12(20)	97.4	393,361	527,403
全35物件 合計			104,868.65	99,536.81	787	732	45(760) (注9)	94.9	2,871,789	3,528,347
最近5年の稼働率推移										
平成17年10月31日			96.6%							
平成18年4月30日			94.9%							

- (注1) 賃貸可能面積は、建物の賃貸が可能な床面積（各物件に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な床面積の合計）であり、土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書又は各物件の竣工図面に表示されているものを記載しています。
- (注2) 賃貸面積は、エンドテナントとの賃貸借契約又は転貸借契約に表示された面積を記載しています。
- (注3) 賃貸可能戸数は、建物の賃貸が可能な居宅の戸数を記載しています。
- (注4) 賃貸戸数は、賃貸可能戸数のうちエンドテナントとの賃貸借契約又は転貸借契約が締結されている居宅の戸数を記載しています。
- (注5) テナント総数は、マスターリース契約が締結されている場合、「1」とし、物件毎のエンドテナントの数を括弧内に記載しています。
- (注6) 稼働率は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。小計欄及び合計欄には、平均稼働率を記載しています。
- (注7) 総賃貸事業収入は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に当該物件から生じた全ての収入をいれ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、賃貸借契約に規定する敷金（敷引がある場合には敷引後の金額）及び保証金の残高の合計額の千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注9) 括弧内は、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を記載しています。

D. 主要な不動産の物件に関する情報

主要な不動産の物件に関する情報は下表のとおりです。ここで「主要な不動産」とは、当該不動産の総賃貸事業収入が総賃貸事業収入合計額の10%以上である一体の不動産をいいます。

	神南坂フレーム	ポルトス・センタービル
賃貸可能面積	4,670.87 m ²	11,520.47 m ²
賃貸面積	4,670.87 m ²	11,520.47 m ²
エンドテナント総数	11	35
総賃貸事業収入	331,768 千円	318,177 千円
最近5年間の稼働率推移		
平成17年10月31日	100.0%	100.0%
平成18年4月30日	100.0%	100.0%

E. 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

保有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とおりです。ここで「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18年4月30日現在、本投資法人は、神南坂フレームを除き、すべての物件についてケネディクス・アドバイザーズ株式会社をマスターリース会社とするマスターリース契約を締結しています。

(平成18年4月30日現在)

テナント名	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
対象物件	本投資法人の保有資産のうち、神南坂フレームを除く34物件
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	100,197.78 m ²
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
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	<ul style="list-style-type: none"> 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不動産信託受益権に係る信託不動産に関して、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、その返還債務を本投資法人が同社と共に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貸を受け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。
---------	--

(b) 参考：上位エンドテナント

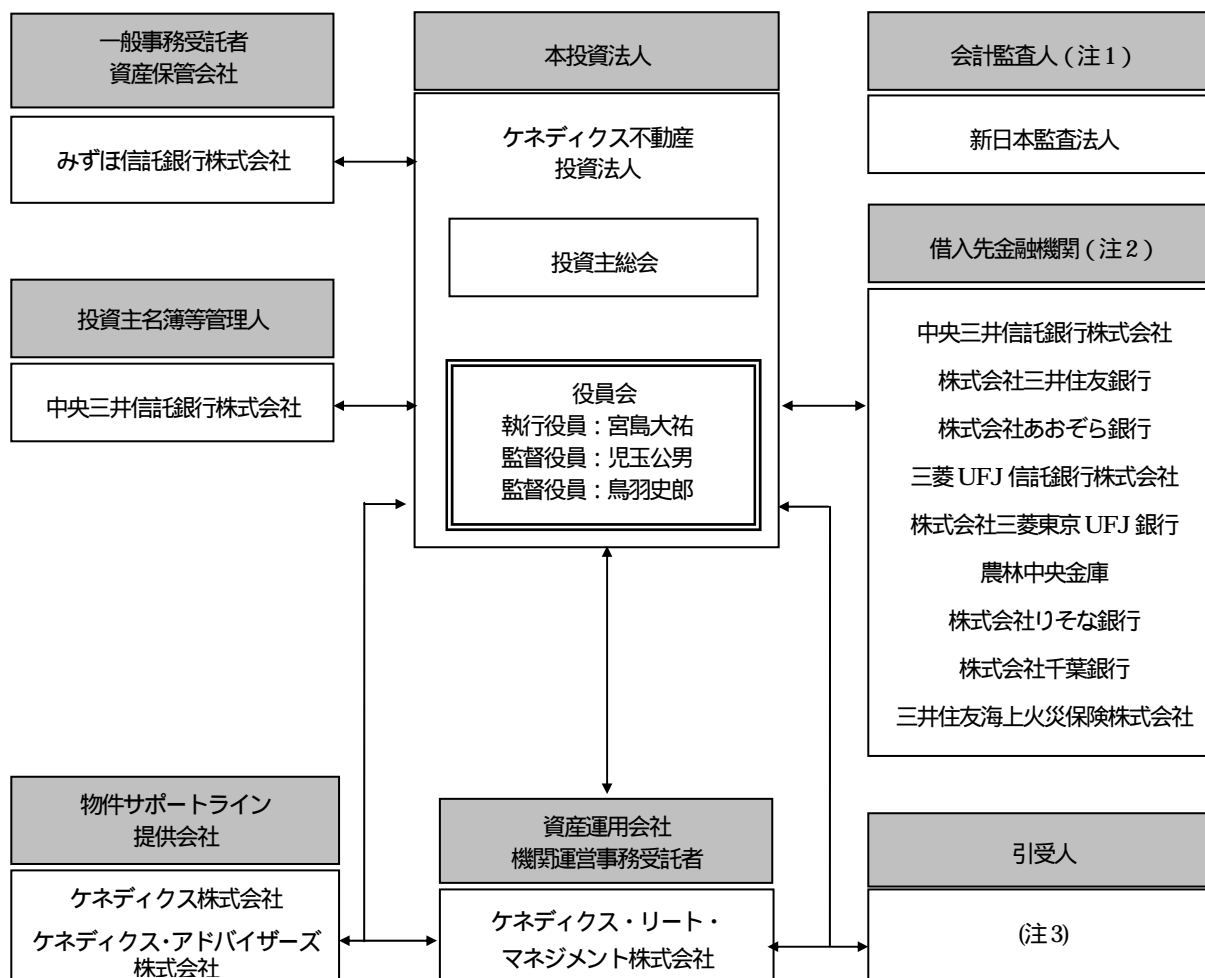
(平成 18 年 4 月 30 日現在)

	エンドテナントの名称	物件名称	賃貸面積	面積比率 (注)
1	株式会社ファイブフォックス	原宿FFビル 神南坂フレーム	3,804.22 m ²	3.8%
2	北海道電力株式会社	びなすひばりが丘	3,090.96 m ²	3.1%
3	水戸証券株式会社	日本橋313ビル	2,362.26 m ²	2.4%
4	リベラ株式会社	びなすひばりが丘	2,251.92 m ²	2.3%
5	第一化学薬品株式会社	日本橋313ビル	2,199.09 m ²	2.2%
小計			13,708.45 m ²	13.8%
ポートフォリオ全体			99,536.81 m ²	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し、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(3)本投資法人の関係法人(P2「1.投資法人の関係法人の概況」の参照資料)

本投資法人の仕組図



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(注)
 不動産情報提供等に関する覚書

- (注1)平成18年5月1日の投信法の改正により会計監査人も本投資法人の機関の1つとなりました。
- (注2)平成18年5月1日に日本政策投資銀行他7社より借入れを行いました。本借入れの概要につきましては前記6ページをご参照下さい。
- (注3)平成18年4月19日に開催した役員会において、以下に記載の各社を引受人とする新投資口引受契約及びInternational Purchase Agreementを締結することを決議し、投信法上の一般事務委託者として選任しました。なお、当該募集引受につきましては平成18年5月1日に払込が終了しており、投資口の募集に関する委託業務は終了しております。
- 国内における引受人:野村證券株式会社、UBS証券会社、大和証券エスエムビーシー株式会社、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
- 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)

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117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117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>
投資主名簿等管理人	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117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>

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「(4)本投資法人の投資方針 本投資法人の成長戦略 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」をご参照下さい。

(4)本投資法人の投資方針 (P2 「2. 運用方針及び運用状況 (1)運用方針」の参照資料)

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・セレクトション (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)

(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 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」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ました。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・セレクトション」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。

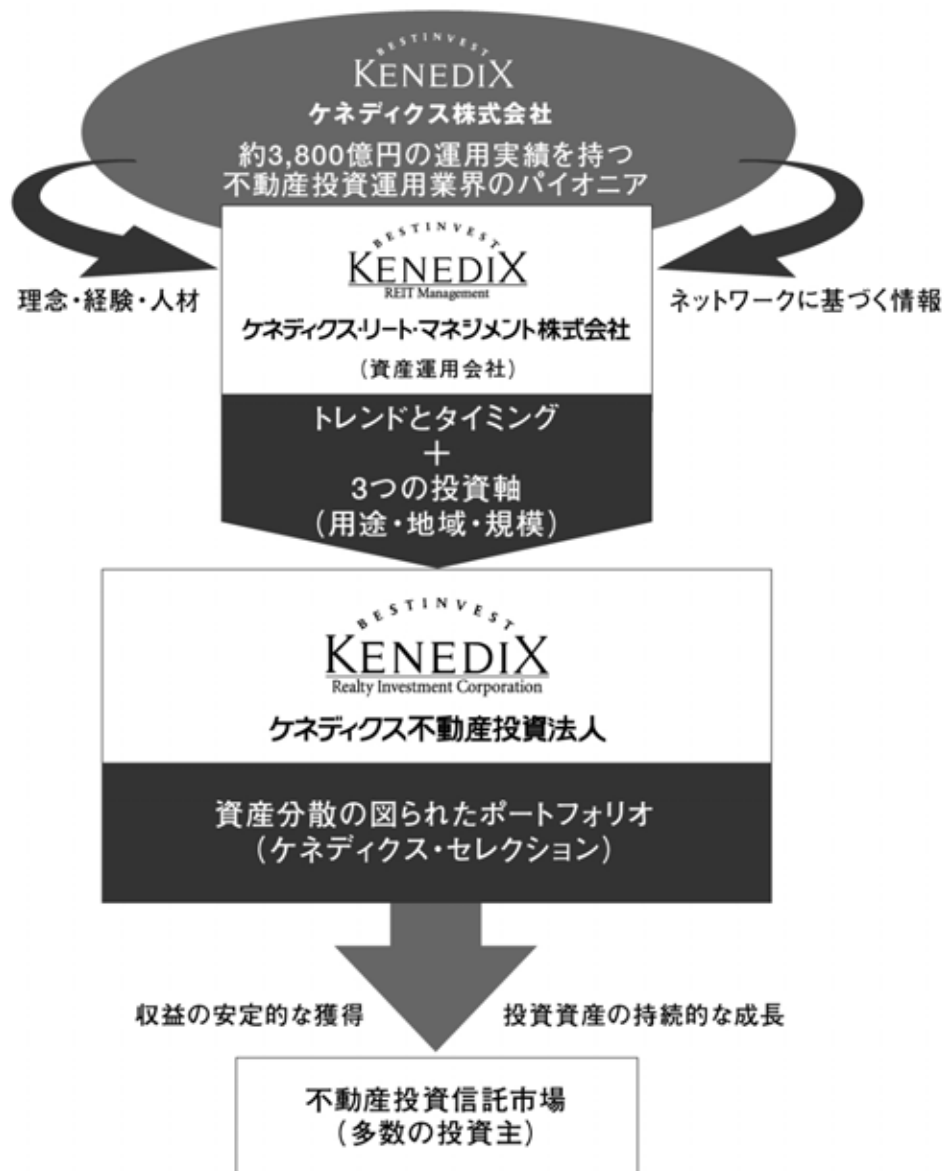
本投資法人は、不動産投資案件の組成及び運用を専業とするケネディクス株式会社の理念(独立系運用会社として不動産投資家の立場に即した運用サービスを提供すること)を受け継ぐ資産運用会社に、その運用を委託します。資産運用会社は、ケネディクス株式会社の出身者を中心に、このような理念に共鳴し、より多くの投資家が参加できる不動産投資信託市場においてその理念を実践することを志すメンバーで構成されています。本投資法人は、投資物件の取得・運用及び資金調達等に当たり、資産運用会社の人材が持つ不動産と金融の両分野における多様な経験と高い専門的能力を活用します。

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せん。

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。

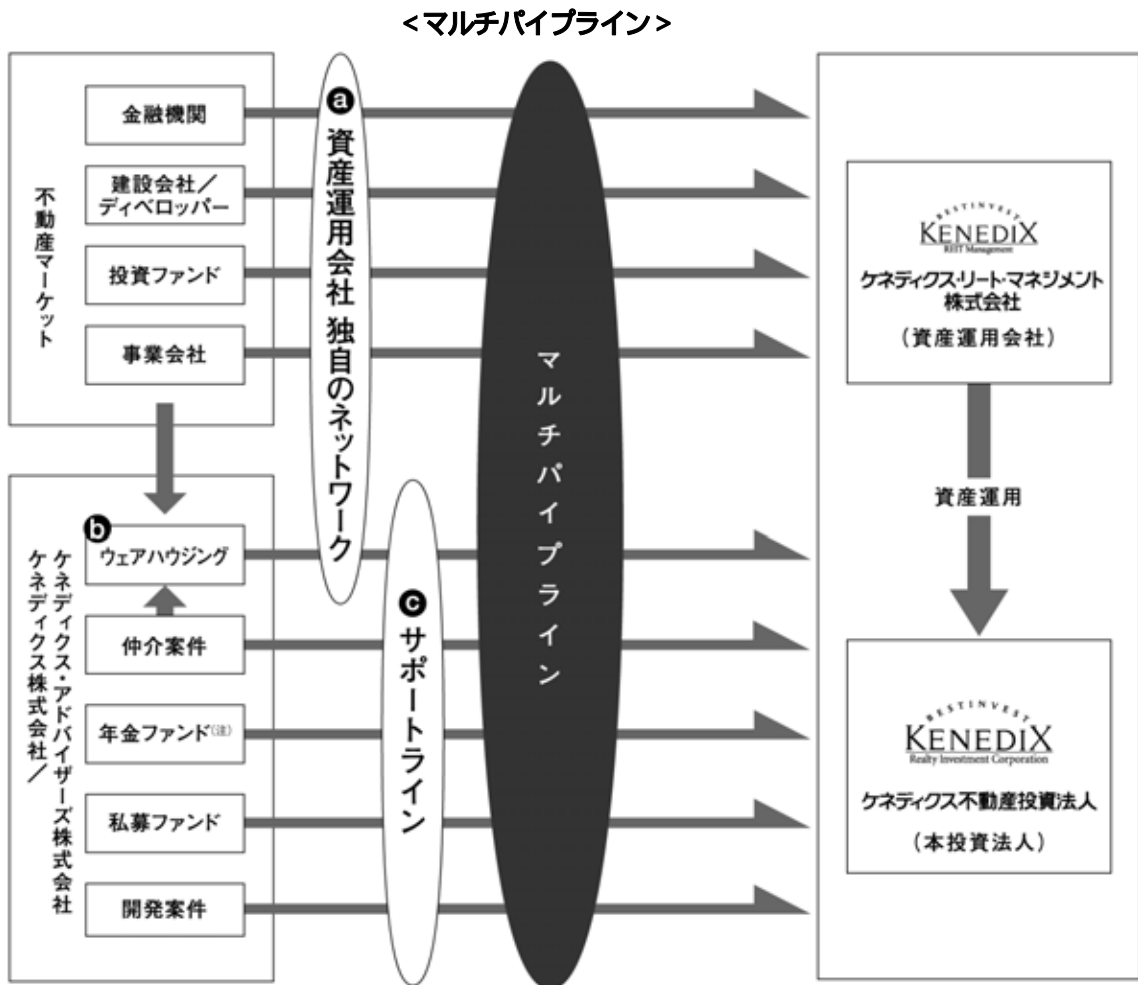
<本投資法人の基本戦略>



本投資法人の成長戦略

A 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。



(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、

機動的な物件取得を図ります。後記「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」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「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」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「 利害関係人との取引制限 B 利害関係取引規程」をご参照下さい。

B 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。

- i. 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。
- ii. 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。
- iii. 取得資産に適した長期修繕計画を策定し、計画的な修繕及び設備投資を行うことにより、取得資産の価値や相対的な競争力を極大化することを目指します。

(b) 運営・管理コストの低減

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

(c) プロパティ・マネジメント業務の一括委託による効率的な運営

本投資法人は、投資方針に則り、多数の取得資産のプロパティ・マネジメント業務を効率的かつ経済的に行うため、多様なジャンルに運営管理実績のある会社に対して、資産運用会社の統括管理の下でプロパティ・マネジメント業務を一括委託する方針です。この業務委託に際しては、プロパティ・マネジメント業務の目的が不動産の収益確保にあることを重視し、その業務報酬を不動産収入だけでなく不動産経費控除後の不動産営業収益にも連動させる体系とすることで、本投資法人の利益をより意識した形でプロパティ・マネジメント業務を行わせます。

プロパティ・マネジメント会社の選定に当たっては、不動産運営管理の経験や能力、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。当期末現在、本投資法人は、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、神南坂フレームを除く全ての物件について、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社をマスターリース会社とする、マスターリースの形態をとっています。後記「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」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

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

i. ケネディクス株式会社の概要

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

ケネディクス株式会社は、不動産の所有と経営の分離やその金融商品化が急速に進む中で、不動産流動化の黎明期からのパイオニアとして、内外の機関投資家や年金基金をはじめとする多くの投資家から信任を得て、業界トップ水準の受託資産残高と実績を積み重ねており、運用資産の売却も積極的に行っています(後記「iii. 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を記載しています。

(注3) 従業員数については、就業人員を記載しており、受入出向者数を含みます(平成17年12月31日現在)

また、ケネディクス株式会社は、投資用不動産の開発案件にも積極的に取り組んでいます(後記「iii. 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」をご参照下さい。)。

<ケネディクス株式会社の沿革>

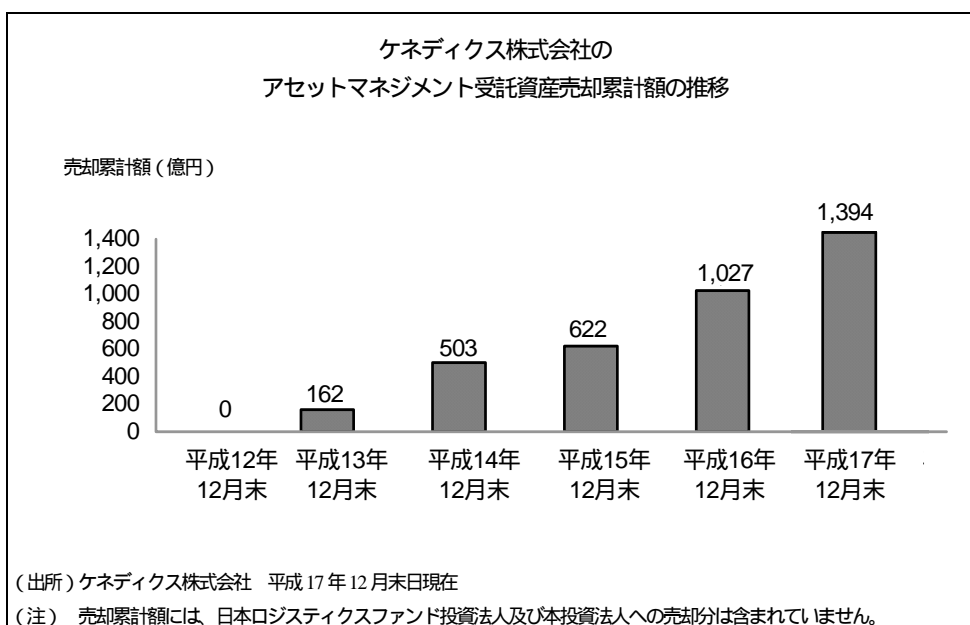
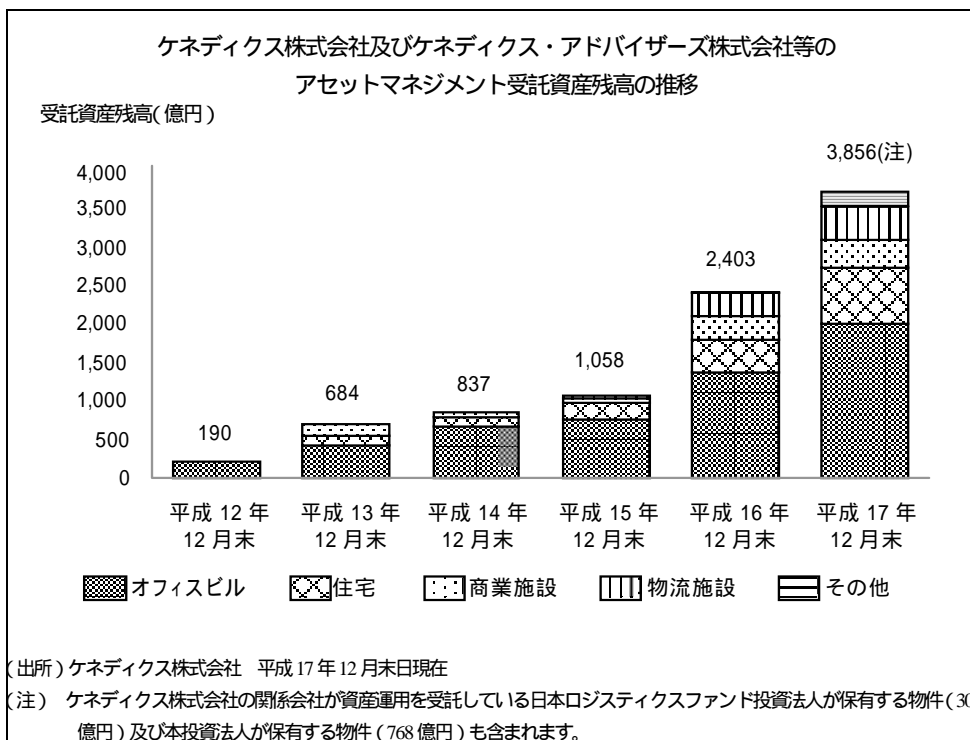
年月	事業内容
平成7年4月	ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社設立
平成11年2月	国内最初の不動産ノンリコースローンをアレンジし、アセットマネジメント事業へ本格参入
平成13年7月	大手生命保険会社との不動産投資ファンドを組成
平成14年2月	大阪証券取引所ナスダックジャパン市場に株式を上場
平成14年8月	開発案件への取組みを開始
平成15年11月	年金基金との不動産投資ファンドを組成
平成15年12月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場
平成16年12月	東京証券取引所市場第一部銘柄に指定
平成17年5月	ケネディクス株式会社に社名変更
平成17年10月	開発事業部を設立

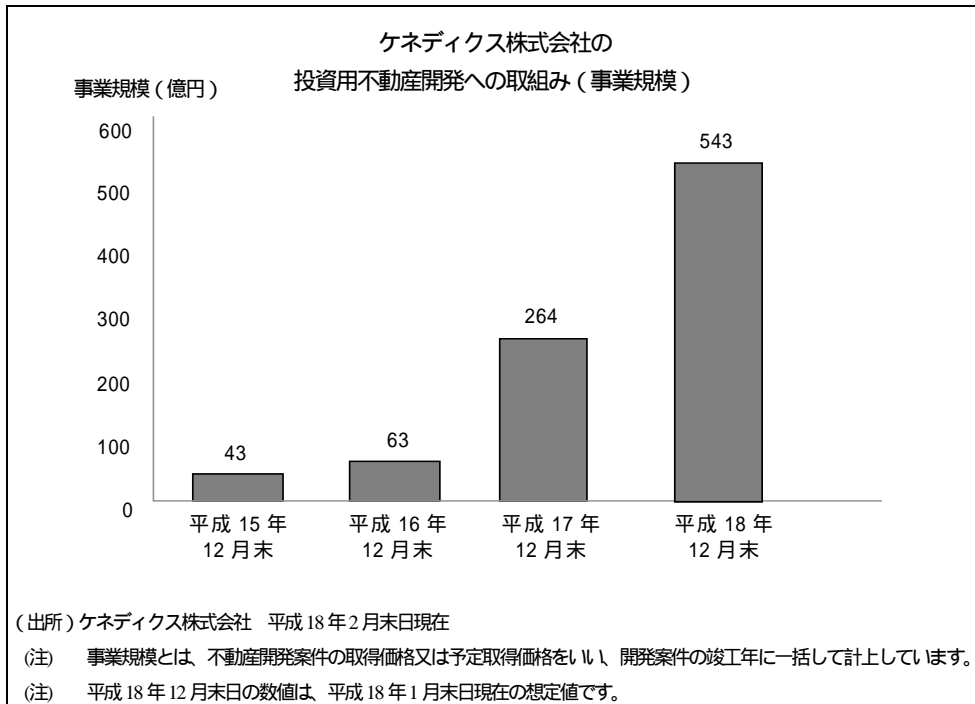
ii. ケネディクス・アドバイザーズ株式会社の概要

ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、主に年金ファンドの運営管理会社として平成15年11月28日に

設立されました。なお、平成17年5月1日にケイダブリュー・ペンションファンド・アドバイザーズ株式会社からケネディクス・アドバイザーズ株式会社に社名変更しています。ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、ケネディクス株式会社の100%出資子会社であり、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。

iii. 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**

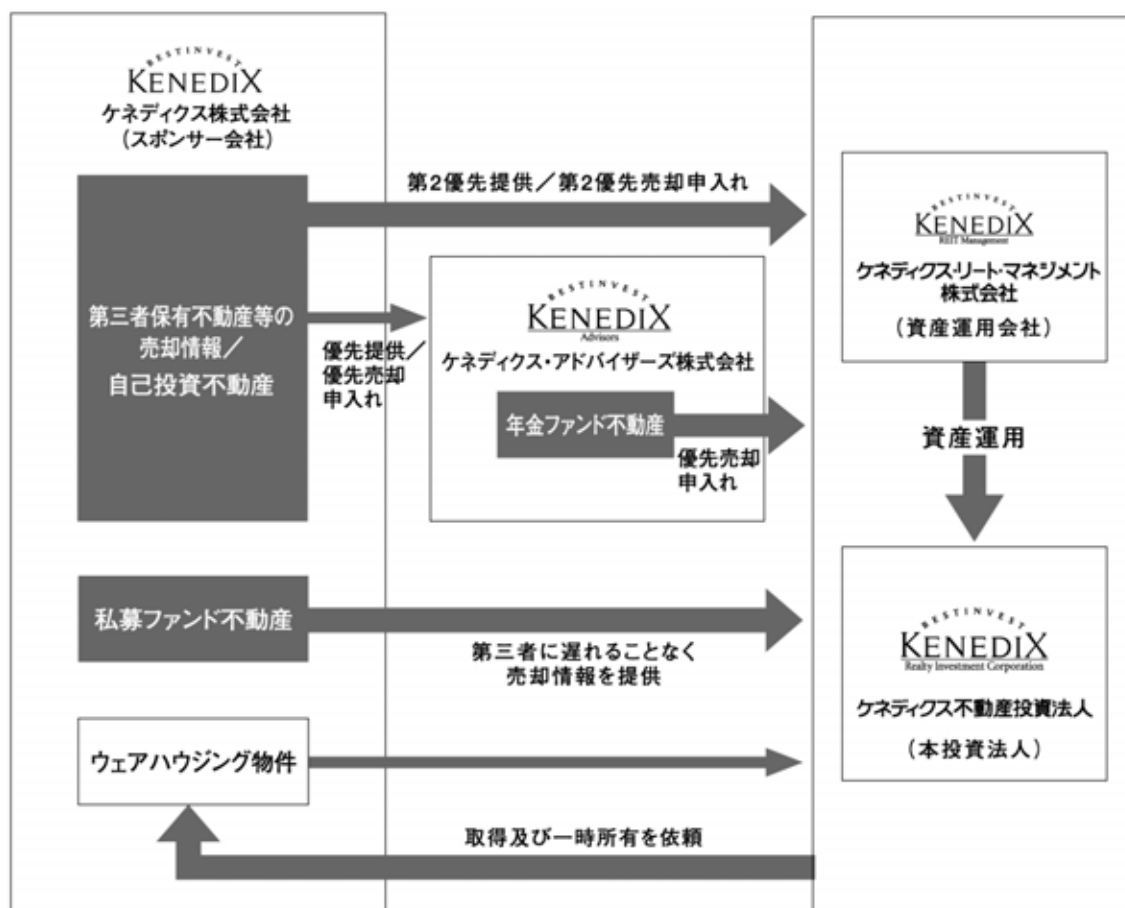
ファンド	物件内容	組成時期
1号	オフィスビル、住居系物件	平成 15 年 11 月
2号	オフィスビル	平成 15 年 11 月
3号	オフィスビル、住居系物件	平成 16 年 4 月
4号	住居系物件、オフィスビル	平成 16 年 9 月
5号	住居系物件、オフィスビル	平成 17 年 3 月
6号	住居系物件、オフィスビル	平成 17 年 7 月
7号	住居系物件、オフィスビル	平成 17 年 8 月

出典：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た全物件を取得しました。

(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>



i. ケネディクス株式会社の不動産供給面でのサポート

(i) 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 ii.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。

(ii) 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を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。

(iii) 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(ii)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。

ii. ケネディクス株式会社によるウェアハウジング機能の提供

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

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

ケネディクス株式会社が不動産等を取得した場合、取得日から1年間、資産運用会社以外の者に対し当該不動産等の売却その他の処分の申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。

iii. 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

(i) 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。

(ii) 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、その他の処分の申し入れを行いません。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。

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

なお、サポートライン覚書の有効期間は、サポートライン覚書の締結日から3年間とします。サポートライン覚書は、有効期間満了日の90日前までに他の全覚書当事者に対して期限の更新をしない旨の書面による

通知を行わない限り、更に1年間、同一の条件にて自動更新されます。

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

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

本投資法人は、テナント満足度や不動産価値の維持向上につながる運営管理体制を構築します。本投資法人は、不動産運営管理の能力や経験、取得予定資産における実績等を勘案し、当期末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す。

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

- i. 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。
- ii. 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。
- iii. 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。
- iv. 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。
- v. 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。

(1) 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%

(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

(3) 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。

A 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総額で除したものです。

なお、商業施設については、主として繁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。

B 地域

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

地域面での投資比率の目標は下表の通りです。

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

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

C 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。

- ・ 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
- ・ 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

D 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"> ・延床面積 1,000 m²以上 ・基準階専有面積 150 m²以上 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"> ・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 m²以上 30 m²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。 ・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 m²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。 ・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 m²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。 ・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 m²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。
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"> ・階高、天井高 ・貸室形状、フロア分割対応 ・床形状、床荷重 ・OA 対応 ・空調方式 ・電気容量、電源 ・セキュリティ対応 ・防災対応 ・共用施設(給湯、トイレ、エレベーター、駐車場等)
	住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・間取り ・天井高 ・バス、トイレ ・キッチン ・空調設備 ・放送受信設備 ・セキュリティ対応 ・管理室 ・共用施設(エレベーター、廊下、駐車場、駐輪場、ごみ収集場等)
	商業施設 その他	<ul style="list-style-type: none"> ・階高、天井高 ・フロア形状 ・電気、水道、ガス容量 ・施設としての汎用性、転用性
遵法性	都市計画法、建築基準法等、関連する諸法令を遵守している物件(既存不適格物件を含みます。)とします。ただし、関連法令を遵守できていない物件のうち、取得後、是正可能な物件に関しては、投資対象とすることがあります。	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の物件とします。	

耐震性	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(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</p>
環境・地質	<p>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。</p>
テナント (エンドテナント)	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p>

権利関係	<p>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。</p> <p>(1) 共有物件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 処分の自由度を確保するため、共有者間協定等による共有者間の優先買取権や譲渡制限等の有無、内容等を確認します。 ・ 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。 <p>(2) 区分所有建物及びその敷地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 管理運営の自由度を確保するため、区分所有議決権が 50%超であることを原則としますが、他の区分所有者の属性や信用力、物件の特性等を総合的に考慮し、個別に投資判断を行います。 ・ 処分の自由度を確保するため、管理規約等による区分所有者間での優先買取権や譲渡制限等の有無、内容等を確認します。 ・ 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。 <p>(3) 借地権付建物</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 原則として、旧借地法(大正10年法律第49号)又は借地借家法(平成3年法律第90号)に基づく借地権を投資対象とします。 ・ 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。 <p>(4) 借地権が設定された土地(底地)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 原則として、借地借家法第22条に定める定期借地権若しくは同法第24条に定める事業用定期借地権の設定されている土地のみを対象とします。 ・ 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。 <p>(5) 境界</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 <p>(6) 用益権や越境物等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。 <p>(7) その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。
------	---

開発案件	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。
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し、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

A 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ヶ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。

B 運営管理のモニタリング

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

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

- 前月までの収支実績及び予算との対比
- 賃料収入と稼働率の状況及び予算との対比
- 既存テナントの動向
(賃料等の回収・延滞状況、テナントからの要望・苦情等の有無とその対処状況、賃貸借契約の更新・解約等の動向等)
- 周辺地域における賃貸市場の動向
- 新規テナント募集活動の状況
(入居検討先、募集条件、空室期間等)
- 建物管理の状況
(躯体や設備の維持管理状況、法定定期点検の実施状況等)

- ・ 修繕工事の実施状況及び予算との対比
- ・ 今後必要な修繕工事及び大規模改修工事の計画
- ・ 収益向上、経費削減に向けた方策の検討
- ・ その他、資産運用会社において協議が必要と考える事項

C プロパティ・マネジメント会社の評価

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

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

付保方針

A 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。

B 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。

C 引受保険会社の保険格付

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

D 引受保険会社の選定

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

修繕及び設備投資の方針

- 中長期的かつ安定的な収益を確保することを目的として、投資物件の競争力の維持・向上につながる効率的な修繕計画を投資物件毎に作成し、修繕及び設備投資を行います。
- 修繕及び設備投資については、原則として、投資物件毎の減価償却費の範囲内で実施します。ただし、計画において必要と判断された多額の支出及び緊急性を要する多額の支出については、必要とされる範囲に応じて、減価償却費を超えた額の修繕及び設備投資を行うことがあります。
- 共用部分の改修工事については、テナントに対する営業政策上の観点から早期に検討及び実施します。
- 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

A 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。

B 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。

C 資金調達:デット

- (a) 資金の借入れは、以下の方針に基づき適切に行います。
 - ・金利変動リスクを軽減するため、長期・短期の借入期間、固定・変動の金利形態等のバランスを図ります。
 - ・リファイナンスリスク(資金再調達リスク)を軽減するため、返済期限や借入先の分散を図ります。
 - ・借入先は、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家に限ります。
 - ・借入先の選定に当たっては、借入期間、金利、担保提供の要否、手数料等の諸条件につき複数の金融機関と交渉し、マーケット水準とも比べながら、その内容を総合的に考慮して効率的な資金調達を図ります。
 - ・各種必要資金の機動的な調達を目的として、極度貸付枠設定契約やコミットメントライン契約等、事前の借入枠設定又は随時借入予約契約の締結を必要に応じて検討します。
- (b) 投資法人債の発行は、長期かつ安定的な資金調達と調達先の分散を目的として適切に行います。
- (c) 当面のデット調達及び返済は、原則として以下の方針に基づき行います。
 - ・資産の追加取得に際して借入れを要する場合、機動的な対応が必要とされるため、かかる追加取得に必要な資金の調達は主に短期借入金により行います。
 - ・資産の追加取得等に際して調達した短期借入金は、金融環境を勘案しつつ、固定金利による長期借入金又は投資法人債への借換えを適宜進め、低廉なコストでの安定的な資金調達構造を構築します。
 - ・借入れに際しては、無担保・無保証を原則としますが、運用資産を担保として提供する場合があります。
- (d) 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします。
- (e) 金融先物取引等に係る権利及び金融デリバティブ取引に係る権利(投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法施行令」といいます。))第3条第13号及び第14号)への投資を、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスク、その他のリスクをヘッジすることを目的としたものに限って行うことがあります。
- (f) 有利子負債比率は、原則として60%を上限とします。
ただし、資産の取得に伴い、一時的に60%を超えることがあります。

D 資金運用

- (a) 本投資法人に帰属する余剰資金(本投資法人の固有勘定内及び不動産信託の信託勘定内)は、無利息型の普通口座(預金保険制度により全額保護の対象となる普通預金)又はムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクの短期債務格付がP-2以上である銀行の普通預金口座に預け入れます。
- (b) 余剰資金は、原則として、以下の項目に対して支出することができます。なお、規約上では安全性及び換金性を重視した上で有価証券及び金銭債権への投資ができることとされていますが、当面は運用を目的とした

有価証券又は金銭債権への投資は行わないこととします。

- ・投資物件の取得又は設備投資等
 - ・本投資法人の運営資金
 - ・分配金の支払
 - ・債務の返済(敷金及び保証金の返還、借入金の返済、投資法人債の償還を含みます。)
- (c) 金融先物取引等に係る権利及び金融デリバティブ取引に関する権利への投資は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行います。
- (d) 投資物件の賃貸に際し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

- A 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。
- B 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。
- C 利害関係者との取引の透明性を確保するために、利害関係者との間で行う取引に関する開示を行います。後記「利害関係人との取引制限 B 利害関係取引規程」をご参照下さい。

利害関係人との取引制限

A 法令に基づく制限

(a)利益相反取引の制限

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

(b)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)。

(c)資産の運用の制限

登録投資法人は、一、その執行役員又は監督役員、二、その資産の運用を行う投資信託委託業者、三、その執行役員又は監督役員の親族、四、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116条乃至第118条)。

i. 有価証券の取得又は譲渡

ii. 有価証券の貸借

iii. 不動産の取得又は譲渡

iv. 不動産の貸借

v. 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。)

B 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。

(a)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。

(b)利害関係者

利害関係者とは次の者をいいます。

- . 投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等
- . 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
- . 上記 .又は .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
- . 上記 .又は .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

(c)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、通常の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。

.資産の取得

- (i). 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。
- (ii). 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(i). に準ずるものとします。
- (iii). 利害関係者から上記(i)及び(ii)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。

.資産の譲渡

- (i). 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。
- (ii). 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(i). に準ずるものとします。
- (iii). 利害関係者に対する上記(i)及び(ii)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。

.不動産の賃貸

- (i). 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。
- (ii). 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。

.不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託

- (i). 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。
- (ii). 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。
- (iii). 利害関係者に対する上記(i). 及び(ii). 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。

.不動産管理業務等の委託

- (i). 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。
- (ii). 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(i). に準ずるものとします。
- (iii). 利害関係者に対する上記(i). 及び(ii). 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。

.工事の発注

- (i). 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。

(ii).利害関係者に対して上記(i).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。

(d)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。

・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。

・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。

・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。

(e)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。

【参考情報】

個別物件の収益状況 第2期（平成17年11月1日～平成18年4月30日）：181日間

平成18年4月30日現在

用途	オフィスビル																
地域区分	東京経済圏														地方経済圏		
物件名	ベルモードビル	日本橋313ビル	相互平河町ビル	東茅場町有楽ビル	ノールハ丁堀	K&Y BLD. (サザンプラザ)	原宿FFビル	KDX浜町ビル	FIK南青山ビル	KDX船橋ビル	神田木原ビル	NNKビル	小石川吉田ビル	ポルトス・センタービル	博多駅前第2ビル		
取得年月日	平成17年11月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成18年3月16日	平成17年8月1日	平成18年3月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年9月21日	平成17年8月1日		
価格	取得価格(百万円)	5,950	5,940	5,180	4,450	3,680	2,533	2,450	2,300	2,270	2,252	1,950	1,610	704	5,570	1,430	
	構成比率	7.3%	7.3%	6.4%	5.5%	4.5%	3.1%	3.0%	2.8%	2.8%	2.8%	2.4%	2.0%	0.9%	6.8%	1.8%	
情報	貸借対照表計上額(百万円)	5,960	6,267	5,228	4,502	3,687	2,538	2,492	2,393	2,314	2,338	1,944	1,637	712	5,646	1,480	
	期末評価額(百万円)	6,040	6,000	5,230	4,720	3,690	2,590	2,500	2,380	2,590	2,270	1,950	1,700	762	5,590	1,490	
賃借情報	エンドテナント総数	7	7	21	6	6	24	3	5	5	17	9	1	5	35	38	
	賃貸可能面積(m ²)	3,816.35	5,901.12	4,440.06	4,413.17	3,325.04	4,391.37	3,068.36	3,048.54	1,823.64	3,875.45	1,945.55	2,105.18	1,594.18	11,520.47	3,691.63	
稼働率	賃貸面積(m ²)	3,072.57	5,901.12	4,440.06	4,413.17	3,325.04	4,336.56	3,068.36	2,661.80	1,823.64	3,562.03	1,945.55	2,105.18	1,594.18	11,520.47	3,570.65	
	平成18年4月末	80.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.8%	100.0%	87.3%	100.0%	91.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.7%	
	平成18年1月末	57.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.3%	100.0%	-	100.0%	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.2%	
	平成17年10月末	-	100.0%	100.0%	86.5%	93.1%	95.3%	100.0%	-	100.0%	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.0%	
	平成17年7月末	-	100.0%	96.0%	100.0%	93.1%	96.5%	100.0%	-	100.0%	-	100.0%	100.0%	100.0%	-	88.0%	
損益情報	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	46日	181日	61日	181日	181日	181日	181日	181日	
第2期	総賃貸事業収入合計(千円)	118,359	238,666	186,476	167,487	128,540	103,225	115,341	22,553	83,184	33,787	68,100	71,633	36,673	318,177	80,637	
	賃貸収入	95,861	219,143	160,953	149,734	112,592	89,495	104,546	19,907	77,875	28,803	63,569	65,694	31,923	264,213	71,131	
	その他収入	22,498	19,523	25,522	17,753	15,948	13,729	10,795	2,646	5,308	4,984	4,531	5,938	4,750	53,963	9,505	
	賃貸事業費用合計(千円)	26,420	53,845	40,037	31,797	26,148	23,886	22,482	5,581	13,477	8,149	14,269	13,033	11,479	102,262	27,229	
	管理委託費	9,819	26,591	19,454	17,638	13,862	11,413	11,413	3,076	6,005	4,362	7,426	6,585	4,205	77,561	14,018	
	公租公課	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,497
	水道光熱費	8,407	15,754	10,987	8,650	9,388	6,881	8,094	1,554	4,349	2,558	5,221	3,832	4,071	16,197	5,818	
	修繕費	6,659	8,181	5,913	121	614	3,661	924	196	713	-	903	113	2,569	3,532	2,914	
	保険料	303	451	407	308	270	336	204	57	109	102	121	134	96	3,019	248	
	信託報酬・その他	1,229	2,866	3,274	5,078	2,012	1,593	1,845	696	2,300	1,125	596	2,367	536	1,950	1,730	
	NOI(=-)(千円)	91,939	184,821	146,438	135,690	102,392	79,338	92,859	16,971	69,706	25,638	53,830	58,599	25,194	215,914	53,408	
	減価償却費(千円)	36,676	29,293	38,373	37,514	36,344	26,947	13,173	11,112	9,941	4,187	15,036	12,721	8,817	105,045	19,412	
	賃貸事業利益(=-)(千円)	55,263	155,527	108,065	98,175	66,048	52,390	79,685	5,859	59,764	21,450	38,794	45,877	16,376	110,869	33,995	
資本的支出(千円)	22,373	271,936	5,844	12,820	1,150	4,023	3,852	-	9,919	-	-	5,138	563	7,079	36,907		
NCF(=-)(千円)	69,565	-87,114	140,594	122,869	101,242	75,314	89,006	16,971	59,787	25,638	53,830	53,461	24,631	208,834	16,501		
参考情報	経費率(=/)	22.3%	22.6%	21.5%	19.0%	20.3%	23.1%	19.5%	24.7%	16.2%	24.1%	21.0%	18.2%	31.3%	32.1%	33.8%	
	平成18年度(又は17年度)固定資産税等年額(千円)	30,597	34,566	30,731	19,131	19,156	16,886	15,844	14,584	10,620	16,806	9,260	12,219	7,108	58,819	9,858	
	のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬)(千円)	4,297	8,647	6,798	6,187	4,712	3,728	4,248	806	3,120	984	2,488	2,657	1,265	10,899	2,736	
	参考:総賃貸事業収入比	3.63%	3.62%	3.65%	3.69%	3.67%	3.61%	3.68%	3.57%	3.75%	2.91%	3.65%	3.71%	3.45%	3.43%	3.39%	
長期修繕工事	取得後12年間の見積累計額(千円)	117,280	292,110	203,540	157,780	88,490	128,140	123,270	133,950	66,770	173,340	58,870	110,680	43,550	343,420	96,860	
	参考:上記年平均額	9,773	24,343	16,962	13,148	7,374	10,678	10,273	11,163	5,564	14,445	4,906	9,223	3,629	28,618	8,072	

【参考情報】

個別物件の収益状況 第2期 (平成17年11月1日～平成18年4月30日):181日間

平成18年4月30日現在

用途		住宅														
地域区分		東京経済圏														
物件名	ストーリー 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	アパートメンツ 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	コート 元浅草	ストーリー 等々力	ブルーム 表参道	クレ-ルコート 芦花公園	ヒューマンハイム 御徒町	コート 新橋	コート 水天宮	
取得年月日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	
価 格	取得価格(百万円)	3,150	2,460	1,250	1,210	1,180	1,130	1,110	945	880	877	875	831	830	748	659
	構成比率	3.9%	3.0%	1.5%	1.5%	1.4%	1.4%	1.4%	1.2%	1.1%	1.1%	1.1%	1.0%	1.0%	0.9%	0.8%
情 報	貸借対照表計上額(百万円)	3,221	2,509	1,290	1,245	1,219	1,174	1,165	982	917	902	900	861	861	769	685
	期末評価額(百万円)	3,300	2,510	1,170	1,240	1,200	1,190	1,090	968	892	851	925	822	856	758	666
賃 借 情 報	構成比率	3.9%	3.0%	1.4%	1.5%	1.4%	1.4%	1.3%	1.2%	1.1%	1.0%	1.1%	1.0%	1.0%	0.9%	0.8%
	エンドテナント総数	42	20	16	21	31	53	29	70	37	29	5	29	9	3	35
賃 借 情 報	賃貸可能面積(m ²)	3,617.32	1,680.79	2,046.79	1,350.74	1,607.43	1,537.38	2,359.44	1,602.28	1,314.91	1,434.86	705.30	1,621.06	1,329.79	939.60	933.03
	賃貸面積(m ²)	3,344.28	1,680.79	1,741.99	1,311.32	1,572.81	1,449.18	2,228.36	1,602.28	1,082.60	1,434.86	600.61	1,621.06	1,329.79	894.50	885.77
	稼働率															
	平成18年4月末	92.5%	100.0%	85.1%	97.1%	97.8%	94.3%	94.4%	100.0%	82.3%	100.0%	85.2%	100.0%	100.0%	95.2%	94.9%
平成18年1月末	92.1%	100.0%	95.2%	97.1%	92.4%	96.7%	94.4%	100.0%	97.5%	96.5%	100.0%	100.0%	96.2%	100.0%	94.9%	
平成17年10月末	95.1%	95.3%	100.0%	94.2%	97.8%	91.0%	100.0%	94.7%	100.0%	87.9%	82.8%	100.0%	100.0%	100.0%	89.1%	
平成17年7月末	87.3%	77.8%	100.0%	83.3%	94.2%	100.0%	86.1%	94.4%	73.0%	87.9%	82.8%	94.3%	100.0%	100.0%	94.6%	
損 益 情 報	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
第 2 期	総賃貸事業収入合計(千円)	103,890	74,813	44,726	39,291	39,813	41,843	37,977	36,835	31,062	28,049	26,850	30,173	29,266	26,644	22,107
	賃貸収入	96,714	71,573	41,438	38,235	34,023	35,856	35,205	33,918	29,357	26,246	25,150	28,298	28,870	26,417	21,075
	その他収入	7,175	3,239	3,288	1,056	5,789	5,986	2,772	2,916	1,705	1,803	1,700	1,875	396	227	1,032
	賃貸事業費用合計(千円)	14,357	11,235	7,324	5,179	7,265	9,857	5,664	8,000	5,067	4,452	2,467	6,822	3,616	4,166	5,055
	管理委託費	8,593	5,040	3,172	3,054	3,376	2,946	2,935	3,364	2,429	2,067	1,585	2,579	2,288	2,116	1,891
	公租公課	-	-	-	-	-	-	-	871	-	-	-	-	-	-	-
	水道光熱費	1,261	1,690	768	468	364	410	532	720	378	109	39	236	306	250	270
	修繕費	1,189	538	1,745	230	1,238	1,482	639	672	738	323	295	2,670	60	727	433
	保険料	254	92	138	83	88	87	100	100	88	62	35	79	78	56	50
	信託報酬・その他	3,058	3,873	1,500	1,341	2,196	4,929	1,455	2,270	1,431	1,889	511	1,255	882	1,015	2,410
	NOI(=-)(千円)	89,533	63,578	37,402	34,112	32,548	31,986	32,313	28,834	25,995	23,596	24,382	23,351	25,649	22,477	17,052
	減価償却費(千円)	20,656	11,704	11,152	6,583	11,471	15,200	9,403	14,435	9,747	7,098	4,860	6,525	7,414	5,735	8,172
	賃貸事業利益(=-)(千円)	68,876	51,873	26,250	27,528	21,076	16,785	22,909	14,398	16,248	16,498	19,521	16,825	18,234	16,741	8,879
	資本的支出(千円)	-	-	-	871	409	-	17,976	-	-	-	-	5,225	-	354	-
NCF(=-)(千円)	89,533	63,578	37,402	33,240	32,138	31,986	14,337	28,834	25,995	23,596	24,382	18,125	25,649	22,123	17,052	
参 考 情 報	経費率(=/)	13.8%	15.0%	16.4%	13.2%	18.2%	23.6%	14.9%	21.7%	16.3%	15.9%	9.2%	22.6%	12.4%	15.6%	22.9%
	平成18年度(又は17年度)固定資産税等年額(千円)	8,254	4,267	6,657	1,639	1,194	2,181	4,261	3,487	1,273	1,059	614	3,788	570	2,452	1,414
	のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬)(千円)	3,947	2,824	1,676	1,498	1,476	1,506	1,434	1,340	1,164	1,053	1,045	1,093	1,120	1,002	799
	参考:総賃貸事業収入比	3.80%	3.77%	3.75%	3.81%	3.71%	3.60%	3.78%	3.64%	3.75%	3.75%	3.89%	3.62%	3.83%	3.76%	3.61%
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	27,500	24,630	34,920	26,950	21,643	20,360	7,680	28,340	20,795	23,570	17,620
	参考:上記年平均額	3,942	1,874	3,682	1,964	2,292	2,053	2,910	2,246	1,804	1,697	640	2,362	1,733	1,964	1,468

【参考情報】

個別物件の収益状況 第2期 (平成17年11月1日～平成18年4月30日):181日間

平成18年4月30日現在

用途	住宅			商業施設		35物件合計	
地域区分	地方経済圏			東京経済圏			
物件名	びなすひばりが丘	アプレスト原	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12月8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30日		
価格情報	取得価格(百万円)	1,800	444	407	9,900	2,479	81,434
	構成比率	2.2%	0.5%	0.5%	12.2%	3.0%	100.0%
情報	貸借対照表計上額(百万円)	1,941	460	424	10,111	2,644	83,434
	期末評価額(百万円)	1,730	483	447	11,000	2,500	84,100
	構成比率	2.1%	0.6%	0.5%	13.1%	3.0%	100.0%
賃借情報	エンドテナント総数	56	37	29	11	9	760
	賃貸可能面積(m ²)	12,829.64	1,436.33	1,701.68	4,670.87	1,189.30	104,868.65
	賃貸面積(m ²)	10,614.04	1,436.33	1,659.39	4,670.87	1,035.60	99,536.81
	稼働率						
	平成18年4月末	82.7%	100.0%	97.5%	100.0%	87.1%	94.9%
平成18年1月末	75.4%	95.3%	100.0%	100.0%	87.1%	93.5%	
平成17年10月末	-	91.3%	96.9%	100.0%	87.1%	96.6%	
平成17年7月末	-	97.8%	100.0%	100.0%	-	-	
損益情報(第2期)	運用日数	144日	181日	181日	181日	181日	173日
	総賃貸事業収入合計(千円)	49,141	22,943	20,151	331,768	61,593	2,871,789
	賃貸収入	45,441	20,500	18,481	308,373	54,043	2,574,667
	その他収入	3,699	2,443	1,670	23,395	7,549	297,122
	賃貸事業費用合計(千円)	22,791	6,792	5,420	47,959	11,760	615,358
	管理委託費	10,364	2,710	2,305	21,934	4,219	322,415
	公租公課	4,404	802	751	-	-	9,327
	水道光熱費	1,854	391	288	19,651	5,123	146,889
	修繕費	1,291	1,244	738	705	1,132	55,117
	保険料	480	86	78	326	75	8,621
	信託報酬・その他	4,395	1,557	1,258	5,341	1,210	72,987
	NOI(=-)(千円)	26,349	16,150	14,730	283,809	49,832	2,256,430
	減価償却費(千円)	16,404	8,103	6,025	51,325	13,572	650,193
	賃貸事業利益(=-)(千円)	9,945	8,047	8,705	232,483	36,260	1,606,237
資本的支出(千円)	17,706	-	-	2,946	83,355	510,452	
NCF(=-)(千円)	8,643	16,150	14,730	280,863	-33,522	1,745,977	
参考情報	経費率(=/)	46.4%	29.6%	26.9%	14.5%	19.1%	21.4%
	平成18年度(又は17年度)固定資産税等年額(千円)	17,604	3,207	3,003	12,171	6,054	391,349
	のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬)(千円)	1,541	797	711	12,562	2,274	104,453
	参考:総賃貸事業収入比	3.14%	3.47%	3.53%	3.79%	3.69%	3.64%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額(千円)	247,200	32,340	30,070	53,890	43,445	2,936,548
参考:上記年平均額	20,600	2,695	2,506	4,491	3,620	244,712	

合計:取得金額加重平均 運用日数

【参考情報】借入金の状況

平成18年4月30日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (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	2,000	0.397	平成18年7月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500	500					
	中央三井信託銀行株式会社	平成17年9月21日	3,000	3,000	0.347	平成18年9月20日			
	株式会社三井住友銀行		1,000	1,000					
	株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年11月1日	-	1,000	0.347	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	0.361	平成18年2月28日			
小計		10,000	11,500						
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	2,700	0.869	平成20年7月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	農林中央金庫		2,500	2,500					
	株式会社千葉銀行		1,200	1,200					
	中央三井信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行		1,000	1,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		800	800					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	中央三井信託銀行株式会社	平成17年8月1日	3,750	3,750	1.288	平成22年7月31日			
	株式会社三井住友銀行		3,750	3,750					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500	1,500					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行	平成17年11月1日	-	1,500	0.769	平成19年10月31日			
	農林中央金庫	平成17年11月1日	-	3,000	1.090	平成20年10月31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	1.098	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	1.449	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		-	700					
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成18年3月16日	-	2,500	1.476	平成21年3月16日				
小計		19,000	30,500						
合計		29,000	42,000						

(注1) 平均利率は、期中加重平均金利を少数第4位で四捨五入して表示しています。また金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注2) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金です。