

平成18年10月期(平成18年5月1日~平成18年10月31日)決算短信

平成18年12月11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.kdxreit.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12月11日

分配金支払開始日 平成19年1月15日(予定)

## 1. 平成18年10月期の運用、資産の状況(平成18年5月1日~平成18年10月31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10月期	5,288	184.2	2,565	190.9	2,125	192.7	2,124	192.7
18年4月期	2,871	140.1	1,343	127.8	1,103	353.7	1,101	354.9

	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10月期	13,575	3.1	(6.2)	1.7	(3.3)	40.2
18年4月期	13,884	2.5	(4.9)	1.3	(2.6)	38.4

(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10月期 156,460口、平成18年4月期 79,370口

会計処理の方法の変更 有

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

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。

### (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10月期	13,529	2,124	-	-	99.9	2.3
18年4月期	13,884	1,101	-	-	99.9	2.4

(注) 配当性向は、小数第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10月期	160,314	90,933	56.7	579,192
18年4月期	92,053	45,387	49.3	571,840

(注) 期末発行済投資口数 平成18年10月期 157,000口 平成18年4月期 79,370口

## 2. 平成19年4月期の運用状況の予想(平成18年11月1日~平成19年4月30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
19年4月期	5,542	2,075	2,074	13,200	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益(平成19年4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 68 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 70 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 10 月末日)時点での発行済投資口総数は 157,000 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(以下「資産運用会社」といいます。)に資産運用業務を委託し、収益の安定的な獲得と投資資産の持続的な成長を図ることにより、投資主利益の極大化を目指し、「トレンド」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、雇用情勢の改善に広がりが見られる一方で、個人消費の伸びは鈍化しているものの、景気は引き続き回復しました。

不動産市況については、平成 18 年 7 月 1 日時点の都道府県地価調査(基準地価)によると、三大都市圏では、商業地、住宅地ともに 16 年ぶりに上昇に転じました。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、上昇傾向を強め、より高い上昇率を示す地点も見られました。都道府県別の平均(商業地)では、東京都が上昇傾向を強め、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府等で上昇に転じました。このように、地価動向においては、三大都市圏及び地方ブロックの中心都市の都心部を中心に、平成 18 年地価公示で見られた地価の持ち直し傾向がより鮮明になっています。

##### (b) 運用実績

本投資法人は、第 2 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)を保有し、当期(平成 18 年 10 月期)においては、期初(平成 18 年 5 月 1 日)に合計 26 物件(取得価格の総額 58,033 百万円)を取得しました。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。更に、その後、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 4 物件及び住宅 1 物件の合計 5 物件(取得価格の総額 8,983 百万円)を取得し、当期末(平成 18 年 10 月末日)現在で合計 64 物件(取得価格の総額 146,742 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 58.7%、住宅 30.2%、商業施設 10.9%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 10 月末日)時点で 95.3%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)		第 2 期末 (平成 18 年 4 月末日)		当期末 (平成 18 年 10 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 (%)	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	86,224	58.7
	住宅	18,986	31.0	18,986	27.4	20,786	25.5	44,459	30.2
	商業施設	9,900	16.2	12,379	17.9	12,379	15.2	16,059	10.9
	合計	61,083	100.0	69,132	100.0	81,434	100.0	146,742	100.0
地域	東京経済圏	58,802	96.2	61,281	88.6	71,783	88.1	123,321	84.0
	地方経済圏	2,281	3.7	7,851	11.3	9,651	11.8	23,421	15.9
	合計	61,083	100.0	69,132	100.0	81,434	100.0	146,742	100.0

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

(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 10 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 10 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 10 月末日)現在保有する大部分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(レジデンスシャルマン月島、神南坂フレーム、ZARA 天神西通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、オフィスビルを中心に建物管理費用の削減を実現しています。

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、オフィスビルの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、多数の項目(立地環境、外観、エントランス、貸室部分の空調、照明、OA 対応等)、エレベーター、トイレ、給湯室、喫煙スペース、駐車場等の共用部分、管理会社の対応、清掃状態、セキュリティ、防災体制及び自由回答欄等)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。

本調査の結果、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、各物件毎に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(CS 対応工事)を実施しています。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ます。

C. 資金調達概要及び格付け取得

本投資法人は、第 2 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)であり、当期(平成 18 年 10 月期)においては、当期取得資産の取得に際して総額 200 億円(長期借入金 180 億円、

短期借入金 20 億円)の借入れを行い、その結果、当期末(平成 18 年 10 月末日)現在の借入金残高は 620 億円(長期借入金 485 億円、短期借入金 135 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 10 月末日)現在の変動金利による長期借入金全額(373 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 10 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。

#### 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 5,288 百万円、営業利益 2,565 百万円、経常利益 2,125 百万円、当期純利益 2,124 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 13,529 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っていることから、増加基調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が続いていけば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及び平成 18 年 9 月に公表された都道府県地価調査でも明らかになった傾向(東京・大阪・名古屋の三大都市圏の都心部における顕著な地価上昇、地方経済圏の地方中核都市における地価上昇地点の増加)が継続していくと考えます。ただし、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継続すると考えます。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)への集中が引き続き進み、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 調査の結果に基づく改善活動
- ・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おいた投資方針を維持します。また、商業施設については、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。なお、住宅については、当面の間新規投資を行いません。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のタイミング等の理由で売上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

該当事項はありません。

(参考情報)

物件の取得

平成18年12月1日付で、以下の資産を取得しています。

物件の名称	KDX西五反田ビル(オフィスビル)(注)
特定資産の種類	不動産
所在地(住居表示)	東京都品川区西五反田七丁目20番9号
用途	事務所、駐車場
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建

面積	土地	684.41 m <sup>2</sup>
	建物	5,192.87 m <sup>2</sup>
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期	平成4年11月20日	
施工会社	株式会社富士工	
地震PML値	8.23% (株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント)	
取得価格	4,200,000,000円	

(注)「KDX西五反田ビル」の本日現在の名称は「FSDビル」であり、平成19年4月1日付(予定)で上記の名称に変更されます。

#### 資金の借入れ

平成18年12月1日付で、以下の通り資金の借入れを行いました。

##### シリーズ13-A

借入先 : 株式会社三井住友銀行  
借入金額 : 15億円  
金利等 : 変動金利借入 年率0.75182% (注)  
元本弁済期日 : 平成19年11月末日  
担保の有無 : 無担保・無保証

(注)平成18年12月1日から平成19年2月28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 + 0.25%の計算式に従い算出します。

##### シリーズ13-B

借入先 : 農林中央金庫  
借入金額 : 25億円  
金利等 : 変動金利借入 年率1.00182% (注)  
元本弁済期日 : 平成23年11月末日  
担保の有無 : 無担保・無保証

(注)平成18年12月1日から平成19年2月28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 + 0.5%の計算式に従い算出します。なお、本借入れについては、金利スワップにより金利を固定化しており、平成23年11月末日まで1.96375%となります。

#### 格付け取得

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12月11日に株式会社日本格付研究所(JCR)より長期優先債務格付A+ (格付けの見通し:安定的)を新規に取得しました。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等が評価されました。本格付は、平成18年2月28日にムーディーズ・インベスターズ・サービスより取得した発行体格付け(A3)に続き、2つめの格付となります。

< 格付 >

格付機関	格付内容
株式会社日本格付研究所(JCR)	長期優先債務格付:A+
	格付けの見通し:安定的

#### ポートフォリオ構築方針の見直し

##### A. 概要

本投資法人は、「トレンド」を捉え「タイミング」を逃さない柔軟かつ機動的な投資を行い、「3つの投資軸(用途、地域及び規模)」を重視して資産分散の図られたポートフォリオを構築することを基本方針としています。今回、この基本方針に基づき、オフィスビルへの投資シフトを行うため、ポートフォリオ構築方針の見直しを行うこととし、

資産運用会社の運用ガイドラインを変更しました。

## B. 運用ガイドラインの主な変更箇所

### 不動産ポートフォリオ構築方針

変更後	変更前
不動産マーケットにおける流通性や取引市場規模、不動産マーケット情報の整備度合い、用途面の分散確保、テナント層の分散確保、ケネディクスグループの実績等を勘案し、 <u>オフィスビルを中心とした投資を行い、都市型商業施設・住宅・その他にも投資することができる。</u>	不動産マーケットにおける流通性や取引市場規模、不動産マーケット情報の整備度合い、用途面の分散確保、テナント層の分散確保、ケネディクスグループの実績等を勘案し、 <u>オフィスビル・住宅・商業施設・その他を中心とした分散投資を行う。</u>
「都市型商業施設」の区分は、 <u>繁華性の高い立地に位置し、テナント代替性の高い商業施設を対象とする。</u>	「商業施設」の区分は、 <u>主として繁華性の高い立地に位置する都市型商業施設を対象とする。</u>

## C. 変更内容の説明

「トレンド」を捉え「タイミング」を逃さない柔軟かつ機動的な投資を行い、「3つの投資軸（用途、地域及び規模）」を重視して資産分散の図られたポートフォリオを構築することを基本方針とする本投資法人は、これまでに65物件、約1,509億円（取得価格の合計、12月11日時点）のポートフォリオを構築し、資産分散を実現しています。

本投資法人では、これまでも東京経済圏の中規模オフィスビルに軸足を置いた投資を行っていましたが、昨今のオフィス賃貸市場の環境（賃料水準の上昇、空室率の低下等）に対応するために、オフィスビルを中心とした投資を一層進めると共に、住宅への新規投資は当面行わないこととしました。また、商業施設については、オフィスビルの代替投資として繁華性の高い立地にある都市型商業施設のみに投資を行ってきた実態を反映し、定義そのものを商業施設から都市型商業施設に明確化させました。

## D. 変更内容（投資比率目標）

### 変更後

目標ポートフォリオ			投資比率目標
A・用途	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% から 100%
	住宅	主たる用途が住居である賃貸用住宅	0% から 30%
	都市型商業施設	繁華性の高い立地に位置する商業施設	0% から 20%
	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	当面の間0%
B・地域	東京経済圏	東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県的主要都市	70%以上
	地方経済圏	政令指定都市をはじめとする地方中核都市	30%以下
C・価格規模	最低投資規模	オフィスビル、都市型商業施設、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。	

投資比率 = 各区分の取得価額小計 / 全区分の取得価額総額

取得価額 = 不動産取得に係る購入価格のみを指し、諸税、取得費用等を含まない金額。

変更前

目標ポートフォリオ			投資比率目標
A・用途	オフィスビル	主たる用途が事務所である賃貸用オフィスビル	50%以上
	住宅	主たる用途が住居である賃貸用住宅	20%以上
	商業施設	主として繁華性の高い立地に位置する都市型商業施設	30%以下
	その他	アミューズメント、ビジネスホテル、パーキング、教育施設、医療・介護・健康関連施設、借地権が設定された土地（底地）等	
B・地域	東京経済圏	東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県的主要都市	70%以上
	地方経済圏	政令指定都市をはじめとする地方中核都市	30%以下
C・価格規模	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。	

投資比率 = 各区分の取得価額小計 / 全区分の取得価額総額

取得価額 = 不動産取得に係る購入価格のみを指し、諸税、取得費用等を含まない金額。



#### (4) 運用状況の見直し

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 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	5,542 百万円
経常利益	2,075 百万円
当期純利益	2,074 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

(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 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"> <li>運用資産としては平成 18 年 12 月 11 日現在保有する 65 物件を前提としています。</li> <li>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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>減価償却費に関しては、1,199 百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息は、431 百万円を想定しています。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 18 年 12 月 11 日現在の借入金総額 66,000 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。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 18 年 12 月 11 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。</li> </ul>
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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未処分利益の全額を分配することを前提としています。</li> </ul>
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>

### 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10月31日現在)		前 期 (平成18年4月30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	10,243,869	6.4	8,119,288	8.8	2,124,580	126.2
現金及び預金	4,709,666		4,897,035		187,369	
信託現金及び信託預金	4,779,041		2,946,056		1,832,985	
営業未収入金	83,374		47,703		35,670	
前払費用	47,206		23,925		23,280	
未収消費税等	599,486		138,322		461,163	
その他流動資産	25,093		66,244		41,150	
固定資産	149,945,921	93.5	83,893,031	91.1	66,052,890	178.7
1.有形固定資産	149,719,621	93.4	83,434,736	90.6	66,284,885	179.4
建物	1,313,459		992,915		320,544	
構築物	52,813		55,321		2,508	
機械及び装置	1,879		-		1,879	
工具器具及び備品	2,760		-		2,760	
土地	2,148,301		1,345,661		802,639	
信託建物	55,173,235		28,954,013		26,219,221	
信託構築物	247,088		131,961		115,127	
信託機械及び装置	667,292		410,137		257,154	
信託工具器具及び備品	546,862		560,719		13,857	
信託土地	89,565,928		50,984,005		38,581,922	
2.投資その他の資産	226,300	0.1	458,295	0.5	231,994	49.4
差入敷金保証金	18,205		17,488		716	
長期前払費用	76,874		43,020		33,853	
デリバティブ資産	131,220		397,786		266,565	
繰延資産	124,550	0.1	40,717	0.1	83,833	305.9
創業費	35,627		40,717		5,089	
投資口交付費	88,923		-		88,923	
資 産 合 計	160,314,341	100.0	92,053,037	100.0	68,261,304	174.2

期 別 科 目	当 期 (平成 18 年 10 月 31 日現在)		前 期 (平成 18 年 4 月 30 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	16,204,462	10.1	12,239,887	13.3	3,964,575	132.4
営業未払金	289,763		106,410		183,353	
短期借入金	13,500,000		11,500,000		2,000,000	
一年以内返済予定長期借入金	1,500,000		-		1,500,000	
未払金	117,128		82,546		34,582	
未払費用	27,362		15,557		11,804	
未払法人税等	923		1,015		91	
前受金	767,536		529,894		237,641	
預り金	1,748		4,462		2,714	
固定負債	53,176,581	33.2	34,426,133	37.4	18,750,447	154.5
長期借入金	47,000,000		30,500,000		16,500,000	
預り敷金保証金	184,398		131,646		52,751	
信託預り敷金保証金	5,940,494		3,396,700		2,543,793	
繰延ヘッジ利益	-		397,786		397,786	
繰延税金負債	51,687		-		51,687	
負債合計	69,381,044	43.3	46,666,021	50.7	22,715,022	148.7
(純資産の部) 2						
投資主資本	90,853,764	56.6	-	-	90,853,764	-
1 出資総額	88,729,652	55.4	-	-	88,729,652	-
2 剰余金						
当期末処分利益	2,124,112		-	-	2,124,112	
評価・換算差額等	79,532	0.1	-	-	79,532	-
繰延ヘッジ損益	79,532		-	-	79,532	
純資産合計	90,933,297	56.7	-	-	90,933,297	-
負債・純資産合計	160,314,341	100.0	-	-	160,314,341	-
(出資の部) 3						
出資総額	-	-	44,285,002	48.1	44,285,002	-
出資総額 2	-	-	44,285,002	48.1	44,285,002	-
剰余金						
当期末処分利益	-	-	1,102,013	1.2	1,102,013	-
出資合計	-	-	45,387,015	49.3	45,387,015	-
負債・出資合計	-	-	92,053,037	100.0	92,053,037	-

損益計算書

科 目	期 別	当 期		前 期		増 減	
		自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日		自 平成 17 年 11 月 1 日 至 平成 18 年 4 月 30 日			
		金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前期比
		千円	%	千円	%	千円	%
1.営業収益		5,288,833	100.0	2,871,789	100.0	2,417,044	184.2
貸貸事業収入	1	4,549,456		2,574,667		1,974,788	
その他貸貸事業収入	1	582,043		297,122		284,921	
不動産等売却益	2	157,334		-		157,334	
2.営業費用		2,723,641	51.5	1,527,805	53.2	1,195,835	178.3
貸貸事業費用	1	2,397,201		1,265,551		1,131,650	
資産運用報酬		203,841		150,113		53,728	
役員報酬		5,400		5,400		-	
資産保管委託報酬		11,705		10,232		1,472	
一般事務委託報酬		35,022		27,544		7,478	
会計監査人報酬		5,900		4,000		1,900	
その他営業費用		64,569		64,963		394	
営業利益		2,565,192	48.5	1,343,983	46.8	1,221,208	190.9
3.営業外収益		2,389	0.1	5,198	0.2	2,809	46.0
受取利息		461		11		449	
その他営業外収益		1,927		5,187		3,259	
4.営業外費用		442,500	8.4	246,168	8.6	196,331	179.8
支払利息		375,765		164,606		211,158	
融資関連費用		20,904		11,743		9,161	
投資口交付費償却		17,784		55,118		37,334	
創業費償却		5,089		5,089		-	
その他営業外費用		22,956		9,610		13,346	
経常利益		2,125,081	40.2	1,103,014	38.4	1,022,067	192.7
税引前当期純利益		2,125,081	40.2	1,103,014	38.4	1,022,067	192.7
法人税、住民税及び事業税		1,009	0.0	1,017	0.0	8	99.2
法人税等調整額		0		2		2	-
当期純利益		2,124,071	40.2	1,101,999	38.4	1,022,072	192.7
前期繰越利益		40		14		26	285.9
当期末処分利益		2,124,112		1,102,013		1,022,098	192.7

投資主資本等変動計算書

当期 (自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日)

(単位:千円)

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額 1	剰余金	投資主資本合 計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額 等合計	
		当期末処分利益				
前期末残高	44,285,002	1,102,013	45,387,015	-	-	45,387,015
当期変動額						
新投資口の発行	44,444,649	-	44,444,649	-	-	44,444,649
剰余金の分配	-	1,101,973	1,101,973	-	-	1,101,973
当期純利益	-	2,124,071	2,124,071	-	-	2,124,071
金利スワップ	-	-	-	79,532	79,532	79,532
当期変動額合計	44,444,649	1,022,098	45,466,748	79,532	79,532	45,546,281
当期末残高	88,729,652	2,124,112	90,853,764	79,532	79,532	90,933,297

(注) 当期より「投資法人の計算に関する規則」(平成 18 年 4 月 20 日内閣府令第 47 号)に基づき、投資主資本等変動計算書を作成しております。

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

期別 項目	当期 自平成18年5月1日 至平成18年10月31日	前期 自平成17年11月1日 至平成18年4月30日
当期末処分利益	2,124,112,014	1,102,013,492
分配金の額	2,124,053,000	1,101,973,080
(投資口1口当たり分配金の額)	(13,529)	(13,884)
次期繰越利益	59,014	40,412
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157,000口の整数倍数の最大値となる2,124,053,000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>

キャッシュ・フロー計算書

科目	当期	前期	増減
	自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日 金額(千円)	自 平成17年11月1日 至 平成18年4月30日 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	2,125,081	1,103,014	1,022,067
減価償却費	1,135,559	650,193	485,365
長期前払費用償却額	10,894	6,641	4,253
受取利息	461	11	449
支払利息	375,765	164,606	211,158
創業費償却	5,089	5,089	-
投資口交付費償却	17,784	-	17,784
営業未収入金の増加・減少額	35,670	46,728	82,399
未収消費税等の増加・減少額	461,163	771,867	1,233,031
前払費用の増加・減少額	23,280	6,956	30,236
営業未払金の増加・減少額	183,353	86,583	269,936
未払金の増加・減少額	31,270	12,872	18,397
前受金の増加・減少額	237,641	149,650	87,991
預り金の増加・減少額	2,714	66,679	63,964
信託有形固定資産の売却による減少額	1,763,670	-	1,763,670
長期前払費用の支払額	44,748	15,163	29,585
その他	65,643	62,387	3,255
小 計	5,252,426	2,686,794	2,565,632
利息の受取額	461	11	449
利息の支払額	363,960	149,708	214,251
法人税等の支払額	1,015	854	160
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,887,912	2,536,243	2,351,668
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	1,143,962	2,398,504	1,254,541
信託有形固定資産の取得による支出	68,040,151	10,774,905	57,265,246
差入敷金保証金の支出	716	7,488	6,772
預り敷金保証金の支出	4,600	11,503	6,903
預り敷金保証金の収入	57,351	143,150	85,799
信託預り敷金保証金の支出	251,697	208,757	42,939
信託預り敷金保証金の収入	2,795,490	629,077	2,166,413
使途制限付信託預金の預入による支出	750,424	82,013	668,411
使途制限付信託預金の払出による収入	225,669	181,003	44,665
投資活動によるキャッシュ・フロー	67,113,039	12,529,940	54,583,099
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	13,000,000	1,500,000	11,500,000
短期借入金の返済による支出	11,000,000	-	11,000,000
長期借入金の借入による収入	18,000,000	11,500,000	6,500,000
投資口の発行による収入	44,444,649	-	44,444,649
分配金の支払額	1,098,660	239,969	858,691
財務活動によるキャッシュ・フロー	63,345,989	12,760,030	50,585,958
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	1,120,861	2,766,333	1,645,471
5. 現金及び現金同等物の期首残高	7,057,143	4,290,810	2,766,333
6. 現金及び現金同等物の期末残高	8,178,004	7,057,143	1,120,861

注記表

前期については、「重要な会計方針」及び「注記事項」を記載しております。

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

期 別 項 目	当 期 自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日	前 期 自 平成 17 年 11 月 1 日 至 平成 18 年 4 月 30 日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>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。</p> <p>なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">建物</td> <td style="text-align: right;">2～46年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">2～25年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">3～17年</td> </tr> <tr> <td>工具器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">3～15年</td> </tr> </table> <p>長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	2～46年	構築物	2～25年	機械及び装置	3～17年	工具器具及び備品	3～15年	<p>有形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">建物</td> <td style="text-align: right;">2～46年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">2～13年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">3～17年</td> </tr> <tr> <td>工具器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">3～15年</td> </tr> </table> <p>長期前払費用 同左</p>	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
建物	2～46年																	
構築物	2～25年																	
機械及び装置	3～17年																	
工具器具及び備品	3～15年																	
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																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>創業費 5年間で均等額を償却しております。</p> <p>投資口交付費 3年間で定額法により償却しております。</p> <p>なお、平成18年5月1日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成18年5月1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、1,515,701千円であり、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、投資口交付費として処理されていたものです。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、投資口交付費が1,263,084千円、投資口交付費償却が252,616千円各々少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は252,616千円多く計上されております。</p>	<p>創業費 同左</p> <p>新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p>																



<p>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 181,936 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 31,992 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。</p> <p>信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具及び備品、信託土地 信託預り敷金保証金</p>	
	<p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しております。</p>	<p>(2) 消費税等の処理方法 同左</p>

【会計方針の変更に関する注記】

期別 項目	当期 自平成18年5月1日 至平成18年10月31日	前期 自平成17年11月1日 至平成18年4月30日
貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準	<p>当期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号平成17年12月9日)を適用しています。</p> <p>なお、従来の方法による「出資の部」の合計に相当する金額は90,853,764千円です。</p>	
投資口交付費の処理方法	<p>投資口交付費については、支出時に全額費用処理する方法から3年で定額法により償却する方法に変更しております。</p> <p>この変更は、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」(平成12年総理府令第134号)の改正により、当期より繰延資産として計上することが適当であると認められるものについては繰延資産計上が可能となったこと、及び投資口発行による資金調達効果が当期のみならず翌期以降にもわたると考えられることから、資金調達コストをより合理的に配分し、期間損益の平準化を図るためであります。また、当期より「繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い」(実務対応報告第19号)を適用し、定額法により償却するとともに、「新投資口発行費」は「投資口交付費」として表示しております。</p> <p>この変更により、従来の方法によった場合と比較して営業外費用が88,923千円減少し、経常利益及び税引前当期純利益が同額増加しております。</p>	

【貸借対照表に関する注記】

当 期 (平成 18 年 10 月 31 日現在)	前 期 (平成 18 年 4 月 30 日現在)
1.有形固定資産の減価償却累計額 2,033,503 千円	1.有形固定資産の減価償却累計額 918,354 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.投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額 50,000 千円	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

【損益計算書に関する注記】

当 期 自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日	前 期 自 平成 17 年 11 月 1 日 至 平成 18 年 4 月 30 日
1.不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)	1.不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)
A.不動産賃貸事業収益	A.不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 3,908,749	賃料収入 2,220,814
共益費収入 640,706	共益費収入 353,853
計 4,549,456	計 2,574,667
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
駐車場収入 175,387	駐車場収入 86,129
水道光熱費収入 314,355	水道光熱費収入 152,652
その他収入 92,300	その他収入 58,340
計 582,043	計 297,122
不動産賃貸事業収益合計 5,131,499	不動産賃貸事業収益合計 2,871,789
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 529,334	管理委託費 322,415
水道光熱費 296,833	水道光熱費 146,889
公租公課 179,543	公租公課 9,327
修繕費 62,666	修繕費 55,117
保険料 13,978	保険料 8,621
信託報酬 43,760	信託報酬 21,337
その他賃貸事業費用 135,526	その他賃貸事業費用 51,649
減価償却費 1,135,559	減価償却費 650,193
不動産賃貸事業費用合計 2,397,201	不動産賃貸事業費用合計 1,265,551
C.不動産賃貸事業損益(A-B) 2,734,297	C.不動産賃貸事業損益(A-B) 1,606,237
2.不動産等売却益の内訳 (単位:千円)	
ストーリー等々力	
不動産等売却収入 1,015,000	
不動産等売却原価 902,400	
その他売却費用 40,105	
不動産等売却益 72,494	

クレールコート芦花公園	
不動産等売却収入	985,000
不動産等売却原価	861,269
その他売却費用	38,890
不動産等売却益	84,839

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

項目	期別	当期	前期
		自平成18年5月1日 至平成18年10月31日	自平成17年11月1日 至平成18年4月30日
1 発行可能投資口の総数及び発行済投資口数		発行可能投資口の総数 2,000,000 口 発行済投資口数 157,000 口	

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】

当期	前期
自平成18年5月1日 至平成18年10月31日	自平成17年11月1日 至平成18年4月30日
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(単位：千円) (平成18年10月31日)	(単位：千円) (平成18年4月30日)
現金及び預金 4,709,666	現金及び預金 4,897,035
信託現金及び信託預金 4,779,041	信託現金及び信託預金 2,946,056
使途制限付信託預金(注) 1,310,703	使途制限付信託預金(注) 785,948
現金及び現金同等物 8,178,004	現金及び現金同等物 7,057,143
(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。

【リース取引に関する注記】

当期	前期
自平成18年5月1日 至平成18年10月31日	自平成17年11月1日 至平成18年4月30日
オペレーティング・リース取引 (単位：千円)	オペレーティング・リース取引 (単位：千円)
(貸主側)	(貸主側)
未経過リース料	未経過リース料
1年内 1,266,415	1年内 811,080
1年超 9,709,697	1年超 3,273,632
合計 10,976,112	合計 4,084,712

【有価証券に関する注記】

当 期 自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日	前 期 自 平成 17 年 11 月 1 日 至 平成 18 年 4 月 30 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

【デリバティブ取引に関する注記】

当 期 自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日	前 期 自 平成 17 年 11 月 1 日 至 平成 18 年 4 月 30 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きに基づき、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>

【退職給付に関する注記】

当 期 自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日	前 期 自 平成 17 年 11 月 1 日 至 平成 18 年 4 月 30 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

【税効果会計に関する注記】

当 期 自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日	前 期 自 平成 17 年 11 月 1 日 至 平成 18 年 4 月 30 日
<p>1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の 主な原因別内訳 (単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>未払事業税損金不算入額 20</p> <p>繰延税金資産合計 20</p> <p>(繰延税金負債)</p> <p>繰延ヘッジ利益 51,687</p> <p>繰延税金負債合計 51,687</p>	<p>1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の 主な原因別内訳 (単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>未払事業税損金不算入額 20</p> <p>繰延税金資産合計 20</p>
<p>2.法定実効税率と税効果会計適用後の法 人税等の負担率との差異の原因となっ た主要な項目別内訳 (単位：%)</p> <p>法定実効税率 39.39</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 39.37</p> <p>その他 0.03</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05</p>	<p>2.法定実効税率と税効果会計適用後の法 人税等の負担率との差異の原因となっ た主要な項目別内訳 (単位：%)</p> <p>法定実効税率 39.39</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 39.35</p> <p>その他 0.05</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.09</p>

【持分法損益等に関する注記】

当 期 自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日	前 期 自 平成 17 年 11 月 1 日 至 平成 18 年 4 月 30 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に関する注記】

当期(自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日)

1. 親会社及び法人主要株主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要株主等

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者	宮島 大祐	本投資法人執行役員兼「ケネディクス・リート・マネジメント株式会社代表取締役	被所有 直接 0.0%	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	406,999 (注2) (注4)	未払金	69,050 (注4)
同上	同上	同上	同上	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社への機関運営に関する業務委託報酬の支払(注3)	1,500 (注4)	-	-

(注1) 宮島大祐が第三者(ケネディクス・リート・マネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注2) 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬 193,157 千円及び物件売却に係る譲渡報酬 10,000 千円が含まれております。

(注3) 宮島大祐が第三者(ケネディクス・リート・マネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人とケネディクス・リート・マネジメント株式会社との間で契約した「業務委託契約書」に定められております。

(注4) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

前期(自 平成 17 年 11 月 1 日 至 平成 18 年 4 月 30 日)

1. 親会社及び法人主要株主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要株主等

該当事項はありません。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

【1口当たり情報に関する注記】

当 期 自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日		前 期 自 平成 17 年 11 月 1 日 至 平成 18 年 4 月 30 日	
1口当たり純資産額	579,192 円	1口当たり純資産額	571,840 円
1口当たり当期純利益	13,575 円	1口当たり当期純利益	13,884 円
なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載していません。		なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載していません。	

(注)1 口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当 期 自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日	前 期 自 平成 17 年 11 月 1 日 至 平成 18 年 4 月 30 日
当期純利益 (千円)	2,124,071	1,101,999
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)	2,124,071	1,101,999
期中平均投資口数 (口)	156,460	79,370

【重要な後発事象に関する注記】

当 期 自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日	前 期 自 平成 17 年 11 月 1 日 至 平成 18 年 4 月 30 日
該当事項はありません。	<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 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</p> <p>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。</p> <p>(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</p>



	<p style="text-align: center;">銀行</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>
--	---

(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。

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)
平成 18 年 5 月 1 日	公募増資	73,660	153,030	42,171	86,456	(注 4)
平成 18 年 5 月 26 日	第三者割当増資	3,970	157,000	2,272	88,729	(注 5)

(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) 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いたしました。

(注5) 1口当たり発行価額 572,519 円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

#### 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) 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	みずず監査法人(当時中央新光監査法人) 公認会計士登録 鳥羽公認会計士事務所開設(現在に至る) 税理士登録 株式会社マジスティック 取締役就任(現在に至る) 株式会社みのり会計 代表取締役就任(現在に至る) 株式会社BTKソリューション 取締役就任(現在に至る) ケネディクス不動産投資法人 監督役員就任(現在に至る) 株式会社MACC 取締役就任(現在に至る)	0

(注) 宮島大祐は、資産運用会社であるケネディクス・リート・マネジメント株式会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、投信法第13条に基づき、平成17年4月18日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

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 10 月 31 日現在)		前期 (平成 18 年 4 月 30 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	3,466	2.2	2,338	2.5
	商業施設	東京経済圏	52	0.0	55	0.1
不動産合計			3,519	2.2	2,393	2.6
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	73,733	46.0	39,679	43.1
		地方経済圏	10,225	6.4	7,126	7.7
	オフィスビル 小計		83,958	52.4	46,806	50.8
	住宅	東京経済圏	35,858	22.4	18,707	20.3
		地方経済圏	10,039	6.3	2,826	3.1
	住宅 小計		45,898	28.6	21,534	23.4
	商業施設	東京経済圏	12,645	7.9	12,700	13.8
		地方経済圏	3,698	2.3	-	-
商業施設 小計		16,343	10.2	12,700	13.8	
信託不動産合計			146,200	91.2	81,040	88.0
預金・その他の資産			10,594	6.6	8,618	9.4
資産総額			160,314	100.0	92,053	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 10 月 31 日現在)		前期 (平成 18 年 4 月 30 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	69,381	43.3	46,666	50.7
純資産額	90,933	56.7	45,387	49.3
資産総額	160,314	100.0	92,053	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	5,951	6,150	6,370	4.8	6,050	4.6	5.0	4.0
		日本橋313ビル	5,940	6,251	6,910	7,150	5.0	6,670	4.9	5.2	4.0
		東伸24ビル	5,300	5,332	5,470	5,610	5.3	5,410	5.2	5.6	3.6
		相互平河町ビル	5,180	5,198	5,410	5,550	4.8	5,270	4.7	5.0	3.5
		恵比寿イースト438ビル	4,640	4,684	5,040	5,200	4.8	4,970	4.9	5.1	3.1
		東茅場町有楽ビル	4,450	4,481	5,420	5,500	5.0	5,330	4.8	5.2	3.0
		ノワール八丁堀	3,680	3,658	3,760	3,820	5.0	3,690	4.9	5.2	2.5
		KDX 大森ビル	3,500	3,520	3,630	3,710	5.6	3,590	5.5	5.9	2.3
		KDX 浜松町ビル	3,460	3,470	3,480	3,550	4.6	3,410	4.5	4.8	2.3
		KDX 東新宿ビル(注5)	2,950	2,995	3,020	3,130	5.4	2,910	5.3	5.6	2.0
		第一茅場町ビル	2,780	2,842	2,830	2,890	5.2	2,800	5.0	5.4	1.8
		NTB・Mビル	2,690	2,713	2,820	3,020	4.7	2,740	5.0	5.0	1.8
		K&Y BLD.(ザンプラザ)	2,533	2,523	2,610	2,650	5.2	2,570	5.1	5.4	1.7
		KDX 新橋兵ビル	2,520	2,557	2,610	2,710	5.8	2,570	5.7	6.1	1.7
		原宿FFビル	2,450	2,518	2,820	2,860	5.3	2,800	4.9/5.4 (注6)	5.6	1.6
		KDX 鍛冶町ビル(注7)	2,350	2,370	2,350	2,420	4.9	2,280	4.8	5.1	1.6
		KDX 浜町ビル	2,300	2,440	2,620	2,690	5.4	2,590	5.1	5.5	1.5
		FIK南青山ビル	2,270	2,312	3,140	3,430	4.8	3,020	5.1	5.1	1.5
		KDX 船橋ビル	2,252	2,347	2,310	2,430	5.7	2,260	5.4	5.9	1.5
		神田木原ビル	1,950	1,937	1,960	2,000	4.9	1,920	4.8	5.1	1.3
	KDX 四谷ビル	1,950	1,970	2,020	2,000	5.3	2,030	5.5	5.6	1.3	
	NNKビル	1,610	1,656	1,950	1,990	5.2	1,930	5.3	5.5	1.0	
	木場オーシャンビル	1,580	1,641	1,610	1,640	5.4	1,600	5.2	5.6	1.0	
	KDX 乃木坂ビル	1,065	1,119	1,060	1,140	4.9	1,000	4.7	5.1	0.7	
小石川吉田ビル	704	704	777	783	5.5	770	5.3	5.8	0.4		
地方 経済圏	ポルトス・センタービル	5,570	5,551	5,620	5,710	6.0	5,520	5.9	6.2	3.7	
	KDX 南船場第1ビル	1,610	1,610	1,620	1,710	5.5	1,580	4.8	5.2	1.0	
	KDX 南船場第2ビル	1,560	1,578	1,620	1,740	5.5	1,570	4.8	5.2	1.0	
	博多駅前第2ビル	1,430	1,485	1,520	1,540	6.3	1,500	6.1	6.6	0.9	
オフィスビル(計29物件)小計			86,224	87,424	92,157	94,943		90,350			58.7

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						比率(%) (注4)
					(注3)	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(%)	
住宅	東京 経済圏	レジデンスシャルマン 月島	5,353	5,471	5,430	5,530	5.1	5,390	4.9	5.5	3.6
		レガロ御茶ノ水I-II	3,600	3,693	3,670	3,730	4.8	3,600	4.7	5.0	2.4
		ストーリーア白金	3,150	3,202	3,360	3,450	5.1	3,320	5.2	5.4	2.1
		トレディカーサ南青山	2,460	2,498	2,610	2,640	4.6	2,570	4.4	4.8	1.6
		レガロ芝公園	2,260	2,307	2,280	2,310	4.7	2,250	4.6	4.9	1.5
		コート目白	1,250	1,280	1,120	1,110	5.1	1,120	5.1	5.4	0.8
		アパートメント元麻布	1,210	1,239	1,260	1,260	4.7	1,250	4.5	4.9	0.8
		アパートメント若松河田	1,180	1,208	1,210	1,220	5.0	1,200	4.8	5.2	0.8
		茅ヶ崎ソシエツ番館	1,160	1,250	1,160	1,170	5.5	1,140	5.4	5.7	0.7
		コート日本橋箱崎	1,130	1,159	1,190	1,200	5.2	1,180	5.0	5.4	0.7
		コート西新宿	1,130	1,160	1,160	1,180	4.8	1,140	4.7	5.0	0.7
		サイド田園調布	1,110	1,159	1,100	1,110	5.3	1,100	5.3	5.6	0.7
		グラディート川口	1,038	1,103	1,050	1,070	5.2	1,040	4.9	5.5	0.7
		エスコート横浜関内II	945	969	984	983	5.6	985	5.3	5.9	0.6
		レガロ駒沢公園	912	937	943	958	4.8	927	4.7	5.0	0.6
		コート元浅草	880	908	909	914	5.2	903	5.0	5.4	0.5
		コート新御徒町	878	911	888	900	4.9	875	4.8	5.1	0.5
		ブルーム表参道	875	896	947	959	4.7	935	4.5	4.9	0.5
		ヒューマンハイム御徒町	830	854	873	879	5.2	867	5.0	5.4	0.5
		プリモ・レガロ神楽坂	762	790	770	782	4.8	758	4.7	5.0	0.5
	コート新橋	748	765	800	817	5.1	792	5.2	5.4	0.5	
	プリモ・レガロ用賀	730	751	735	746	5.0	724	4.9	5.2	0.4	
	コート水天宮	659	679	671	679	5.2	667	5.1	5.5	0.4	
	コート下馬	638	659	644	654	4.9	634	4.8	5.1	0.4	
	地方 経済圏	芦屋ロイヤルホームズ	2,330	2,387	2,440	2,530	5.2	2,400	5.0	5.6	1.5
		びなすびばりが丘	1,800	1,972	1,710	1,740	6.0	1,690	5.4	6.1	1.2
		レガロ茨木I-II	1,600	1,651	1,670	1,700	5.5	1,650	5.2	5.8	1.0
		コレクション東桜	1,264	1,356	1,253	1,337	5.2	1,253	4.9	5.7	0.8
ルネッサンス21 平尾浄水町		900	935	926	952	5.3	915	5.1	5.7	0.6	
モンローレ西公園 ベイコート		826	861	826	837	5.8	814	5.7	6.0	0.5	
アprest原		444	454	493	494	5.7	492	5.5	6.0	0.3	
アprest平針		407	419	454	461	5.7	447	5.5	6.0	0.2	
住宅(計32物件)小計			44,459	45,898	45,536	44,192		42,988			30.2
商業 施設	東京 経済圏	神南坂フレーム	9,900	10,061	11,400	11,600	4.5	11,200	4.2	4.8	6.7
		代々木Mビル	2,479	2,636	2,460	2,540	5.0	2,420	4.8	5.2	1.6
	地方 経済圏	ZARA 天神西通	3,680	3,698	3,760	3,770	5.0	3,750	4.9	5.2	2.5
商業施設(計3物件)小計			16,059	16,396	17,620	17,910		17,370			10.9
全64物件 合計			146,742	149,719	155,313	157,045		150,708			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、日本土地建物株式会社及び株式会社中央不動産鑑定所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。

(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位以下を切り捨てて記載しています。

(注5) KDX 東新宿ビルの平成18年10月31日現在の名称は「日石・住生新宿ビル」であり、平成19年1月1日付(予定)でKDX 東新宿ビルに名称変更されます。以下同じです。

(注6) 1年目から3年目までの割引率が4.9%、4年目以降の割引率が5.4%です。

(注7) KDX 鍛冶町ビルの平成18年10月31日現在の名称は「JP 鍛冶町ビル」であり、平成19年1月1日付(予定)でKDX 鍛冶町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	29	86,224	58.7
住宅	32	44,459	30.2
商業施設	3	16,059	10.9
その他	-	-	
合計	64	146,742	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	51	123,321	84.0
地方経済圏	13	23,421	15.9
合計	64	146,742	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	16	12,138	8.2
1,000百万円以上2,500百万円未満	28	47,778	32.5
2,500百万円以上5,000百万円未満	13	43,633	29.7
5,000百万円以上7,500百万円未満	6	33,293	22.6
7,500百万円以上10,000百万円未満	1	9,900	6.7
合計	64	146,742	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位以下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 (%)
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
		東伸24ビル	1,287.16	事務所 店舗 駐車場	8,483.17	SRC B1F8	昭和59年9月	17.19
		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
		恵比寿イースト 438ビル	724.22	事務所 店舗	4,394.58	SRC B1F7	平成4年1月	7.68
		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
		KDX 大森ビル	1,123.93	事務所 店舗 駐車場	7,334.77	RC・SRC B1F9	平成2年10月	4.21
		KDX 浜松町ビル	504.26	事務所 店舗 駐車場	3,592.38	S F9	平成11年9月	9.89
		KDX 東新宿ビル	1,340.97	事務所 倉庫 駐車場	7,885.40	SRC B1F9	平成2年1月	5.40
		第一茅場町ビル	617.17	事務所 駐車場	3,804.86	SRC F8	昭和62年10月	7.18
		NTB・Mビル	536.11	事務所 店舗 駐車場	3,960.22	SRC・S B1F8	平成4年2月	10.55
		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
		KDX 新横浜ビル	705.00	事務所 店舗 駐車場	6,180.51	S B1F9	平成2年9月	13.82
		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 鍛冶町ビル	526.43	事務所 店舗	3,147.70	SRC B1F8	平成2年3月	8.81		
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
		KDX 四谷ビル	996.65	事務所 店舗 駐車場	3,329.68	RC B2F4	平成元年10月	5.56
		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
		木場オーシャンビル	922.77	事務所 駐車場	2,820.64	RC F5	平成4年10月	9.16
		KDX 乃木坂ビル	409.36	事務所 店舗 居宅	1,695.07	RC B1F5	平成3年5月	7.08
		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	事務所 店舗/倉庫 駐車場	79,827.08	SRC・S B2F25	平成5年9月	3.49
		KDX 南船場第1ビル	715.44	事務所 駐車場	4,236.59	SRC・RC・S B1F9	平成5年3月	7.23
		KDX 南船場第2ビル	606.45	車庫/店舗 事務所 居宅	3,315.93	SRC・S B1F9	平成5年9月	7.94
		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29物件)小計			35,496.13		210,609.20		平均17.0年	
住宅	東京 経済圏	レジデンス シャルマン月島	4,252.86	共同住宅 事務所	18,115.39	SRC B1F10	平成16年1月	17.11
		レガロ御茶ノ水 I-II	1,205.65	共同住宅	4,843.27	RC B1F10 RC F11	平成18年1月 平成18年2月	9.32
		ストーリー白金	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
		レガロ芝公園	530.45	共同住宅	2,786.98	RC F13	平成17年11月	12.39
		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
		アパマンツ 元麻布	639.41	共同住宅	1,685.14	RC F11	平成16年1月	6.24
		アパマンツ 若松河田	412.42	共同住宅	1,858.51	RC F12	平成16年2月	7.56
		茅ヶ崎ソシエ武番館	2,191.21	事務所 共同住宅	3,821.74	RC F8	平成3年1月	18.75

		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
		コート西新宿	408.16	共同住宅	1,669.33	RC F8	平成17年10月	6.44
		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
		グラディート川口	423.94	共同住宅 店舗	1,705.38	RC F12	平成18年2月	13.33
		エスコート横浜 関内Ⅱ	366.83	共同住宅	1,738.71	RC F11	平成15年3月	19.45
		レガー口駒沢公園	363.08	共同住宅 店舗	1,262.00	RC F8	平成18年2月	9.29
		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
		コート新御徒町	311.22	共同住宅	1,494.55	RC F11	平成17年10月	4.70
		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
		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
		プリモ・レガー口 神楽坂	320.16	共同住宅 店舗	1,007.54	RC F8	平成18年1月	7.86
		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
		プリモ・レガー口 用賀	603.00	共同住宅	1,213.20	RC F8	平成17年12月	9.98
		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
		コート下馬	376.62	共同住宅	880.18	RC F6	平成17年10月	8.43
	地方 経済圏	芦屋ロイヤル ホームズ	2,685.08	共同住宅	5,015.67	RC F5	平成3年6月	11.05
		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
		レガー口茨木Ⅰ・Ⅱ	3,390.22	共同住宅	6,445.92	RC F4 RC B1F7	平成3年5月 平成5年3月	17.20
		コレクション東桜	462.52	共同住宅 店舗	2,931.65	RC F14	平成18年3月	12.20
		ルネッサンス21 平尾浄水町	1,438.01	共同住宅 駐車場	2,643.36	RC F5	平成17年10月	0.42
		モンローレ西公園 ベイコート	1,315.36	共同住宅	2,772.49	RC F10	平成18年2月	0.23
		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32物件)小計			37,967.69		103,556.12		平均4.7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	店舗 事務所	1,269.06	SRC F8	平成3年8月	9.59
	地方 経済圏	ZARA 天神西通	595.52	店舗	1,445.02	S F4	平成17年11月	0.70
商業施設 (計3物件) 小計			2,064.77		9,016.66		平均3.5年	
全64物件 合計			75,528.59		323,181.98		平均11.8年	7.16 (注6)

- (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。なお、借地権を含む物件については、借地部分の土地面積も含めて記載しています。また、区分所有建物については、一棟の建物の敷地全体の面積(他の所有者の持分又は所有地を含みます。)を記載しています。
- (注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。なお、区分所有建物については、一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。  
構造・階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10月31日を基準として、取得価格で加重平均した築年数を記載しています。
- (注6) 合計欄は、全64物件のポートフォリオPML値を記載しています。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8月時点での数値です。

## 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、日本土地建物株式会社及び株式会社中央不動産鑑定所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」は、住居表示を記載しており、住居表示が未実施の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。

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

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

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

(ii) 土地の一部が共有となっている敷地

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10月31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10月31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10月31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。

(二) 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	6,150 百万円
所在地	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 <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	800%/80% (注 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 <sup>2</sup>	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	6,910 百万円
所在地	東京都中央区日本橋三丁目 13 番 5 号			
土地	地積	1,047.72 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	800%/80% (注 1)
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 2 階付 9 階建	建築時期	昭和 49 年 4 月 16 日 (注 2)
	延床面積	8,613.09 m <sup>2</sup>	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		PM 会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注 1) 本物件の建ぺい率の限度は 100% です (建築基準法第 53 条第 4 項:耐火建築物)。 (注 2) 本物件建物は、新耐震基準適用以前に建築された建築物ですが、株式会社日本設計作成の耐震診断報告書により新耐震基準に基づく建築物に相当する耐震性があると診断されています。			

東伸 24 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	5,300 百万円
取得年月日	平成 18 年 5 月 1 日		期末評価額	5,470 百万円
所在地	神奈川県横浜市西区南幸二丁目 20 番 5 号			
土地	地積	1,287.16 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	700%・400%/80%・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 8 階建	建築時期	昭和 59 年 9 月 18 日

	延床面積	8,483.17 m <sup>2</sup>	用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権		
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	該当事項はありません。			
その他	(注) 本物件の建ぺい率の限度は100%(建築基準法第53条第4項:耐火建築物)です。容積率の限度は、700%と400%の地域に跨っているため、按分規定(建築基準法第52条第7項)により615.15%となっています。			

#### 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	5,410 百万円
所在地	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 <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%(注)
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 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 <sup>2</sup>	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)。			

#### 恵比寿イースト438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	4,640 百万円
取得年月日	平成 18 年 5 月 1 日		期末評価額	5,040 百万円
所在地	東京都渋谷区恵比寿四丁目 3 番 8 号			
土地	地積	724.22 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	500%/80%(注)
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付7階建	建築時期	平成4年1月22日
	延床面積	4,394.58 m <sup>2</sup>	用途	事務所、店舗
	所有形態	所有権		
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	本物件前面道路の拡幅に伴う本物件土地の一部収用の結果、本物件建物は容積率の基準を超過しており、既存不適格の状態にあります。			
その他	(注) 本物件の建ぺい率の限度は100%です(建築基準法第53条第4項:耐火建築物)。			

#### 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	5,420 百万円

所在地	東京都中央区新川一丁目 17 番 25 号			
土地	地積	773.43 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	700%/80%(注)
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 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 <sup>2</sup>	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	<p>1. 本物件に隣接する建物は、構造上は本物件建物と一体となっています。</p> <p>2. 本物件に隣接する建物の利用者のために、本物件建物の共用部分等の使用を許諾し、隣接する建物の所有者より使用料を収受しています。隣接する建物の所有者の承諾がなければ、共用部分等を改造し、その他変更することができないものとされています。</p> <p>3. 本物件土地の南側道路下に東京メトロ東西線が存在します。地下鉄建設線の 20m 以内で建築物等の建築を計画する場合は、建築確認前に、東京地下鉄株式会社に事前協議書を提出の上、当該建築物等についての事前協議を行う必要があります。</p>			
その他	(注) 本物件の建ぺい率の限度は 100% です(建築基準法第 53 条第 4 項:耐火建築物)。			

#### 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	3,760 百万円
所在地	東京都中央区八丁堀四丁目 5 番 8 号			
土地	地積	992.20 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%(注)
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 1 階付 8 階建	建築時期	平成 5 年 6 月 30 日
	延床面積	4,800.43 m <sup>2</sup>	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注) 本物件の現在の建ぺい率の限度及び容積率の限度は、各々 100% (建築基準法第 53 条第 4 項:耐火建築物) 及び 480% です。容積率の限度は本来 600% に指定されていますが、前面道路の幅員による規制(8.0m × 60%) が優先されています。			

#### KDX 大森ビル (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	3,500 百万円
取得年月日	平成 18 年 5 月 1 日		期末評価額	3,630 百万円
所在地	東京都大田区大森北一丁目 6 番 8 号			
土地	地積	1,123.93 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%(注)
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート・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 2 年 10 月 23 日
	延床面積	7,334.77 m <sup>2</sup>	用途	事務所、店舗、駐車場
	所有形態	所有権		

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	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)。		

#### KDX 浜松町ビル (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	3,460 百万円	
取得年月日	平成 18 年 5 月 1 日	期末評価額	3,480 百万円	
所在地	東京都港区浜松町二丁目 7 番 19 号			
土地	地積	504.26 m <sup>2</sup> (注1)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権及び一部借地権 (注1)	容積率/建ぺい率	700%/80%(注2)
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根9階建	建築時期	平成 11 年 9 月 30 日
	延床面積	3,592.38 m <sup>2</sup>	用途	事務所、店舗、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	該当事項はありません。			
その他	<p>(注1) 本物件のうち、借地部分の概要は以下の通りです。  借地対象面積: 56.1322 m<sup>2</sup> 底地権者: 日本殖産興業株式会社  借地期間: 平成 17 年 10 月 25 日から満 30 年間  なお、本物件を譲渡する際には、当該借地部分の底地権者から承諾を得る必要があります。  (注2) 本物件の建ぺい率の限度は100%です(建築基準法第53条第4項:耐火建築物)。</p>			

#### KDX 東新宿ビル (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	2,950 百万円	
取得年月日	平成 18 年 9 月 1 日	期末評価額	3,020 百万円	
所在地	東京都新宿区歌舞伎町二丁目 4 番 10 号			
土地	地積	1,340.97 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%(注)
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸 屋根地下1階付9階建	建築時期	平成 2 年 1 月 31 日
	延床面積	7,885.40 m <sup>2</sup>	用途	事務所、倉庫、駐車場
	所有形態	所有権		
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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本物件隣地との境界のうち、書面での境界確認が一部未了の箇所があります。当該部分については、前所有者が自己の費用負担により境界確定作業を実施する取り決めとなっています。</li> <li>2. 本物件の取得時に設置されていた工事完了検査未了の工作物(袖看板)は、前所有者の負担により撤去済みです。なお、新規の工作物(袖看板)を適法に設置済みであり、平成 18 年 11 月 22 日に検査済証を取得しています。</li> <li>3. 本物件建物内において、PCB(ポリ塩化ビフェニル)が含有されている現在使用中の工作物(変圧器)があり、使用の届出が関東東北産業保安監督部並びに東京都知事宛適法に提出されています。本投資法人は当該工作物(変圧器)につき、引き続き適法な管理を行います。</li> <li>4. 本物件建物の1階部分給油所の廃止に伴い、売主により、地下タンクピット内及びピット外において土壌調査が実施されています。当該土壌調査により、「土壌ガス分析および土壌分析等の結果、本調査対象地では「鉛」、「油分」、「ベンゼン」及びその他の物質による土壌汚染はないものと</li> </ol>			



	判断される」との報告を受けています。本投資法人は、この調査結果を確認した上であらためてデューデリジェンスを実施し、株式会社ハイ国際コンサルタントより、本物件が汚染されている可能性は低く、土壤汚染関連法令に基づく調査義務が課される可能性は低いとの報告を受けています。
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)。

#### 第一茅場町ビル (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	2,780 百万円
取得年月日	平成 18 年 5 月 1 日		期末評価額	2,830 百万円
所在地	東京都中央区日本橋茅場町三丁目 4 番 2 号			
土地	地積	617.17 m <sup>2</sup> (注1)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(所有面積割合 98.67%)(注2)	容積率/建ぺい率	600%/80%(注3)
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建(注4)	建築時期	昭和 62 年 10 月 31 日
	延床面積	3,804.86 m <sup>2</sup> (注5)	用途	事務所、駐車場(注4)
	所有形態	区分所有権(注6)		
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	該当事項はありません。			
その他	(注1) 一棟の建物が存する敷地全体の面積(他の共有者の持分を含みます。)を記載しています。 (注2) 本物件土地の権利関係は以下の通りです。 12番4(面積: 272.31 m <sup>2</sup> 。地番表示)は、個人1名との共有(共有持分割合 3,176,254/3,222,078) 12番5(面積: 306.84 m <sup>2</sup> 。地番表示)は、個人1名との共有(共有持分割合 3,176,254/3,222,078) 12番21(面積: 38.02 m <sup>2</sup> 。地番表示)は、単独所有(持分割合 100.0%) (注3) 本物件の建ぺい率の限度は100%です(建築基準法第53条第4項:耐火建築物)。 (注4) 一棟の建物全体の構造・階数及び用途を記載しています。本物件に係る区分所有部分は1階の店舗部分(用途変更手続済)及び2階から8階の事務所部分です。 (注5) 一棟の建物全体の延床面積を記載しています。 (注6) 一棟の建物全体に含まれる区分所有部分 3,070.21 m <sup>2</sup> のうち、本投資法人の所有する区分所有部分の専有面積の合計は、3,029.31 m <sup>2</sup> (面積比率: 約 98.67%)です。			

#### NTB・M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	2,690 百万円
取得年月日	平成 18 年 5 月 1 日		期末評価額	2,820 百万円
所在地	東京都港区新橋二丁目 2 番 9 号			
土地	地積	536.11 m <sup>2</sup> (注1)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(所有面積割合 60.24%)(注2)	容積率/建ぺい率	700%/80%(注3)
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 1 階付 8 階建(注4)	建築時期	平成 4 年 2 月 5 日
	延床面積	3,960.22 m <sup>2</sup> (注5)(注6)	用途	事務所、店舗、駐車場(注4)
	所有形態	区分所有権及び区分所有権の共有(注7)		
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	該当事項はありません。			

その他	<p>(注1) 一棟の建物が存する敷地全体の面積(他の所有者の持分を含みます。)を記載しています。</p> <p>(注2) 本物件土地の権利関係は以下の通りです。 3番2及び3番9(合計面積: 322.96 m<sup>2</sup>。地番表示)は、所有(持分割合 100%) 3番3(面積: 213.15 m<sup>2</sup>。地番表示)は、他の所有者(個人1名)の所有(持分なし)</p> <p>(注3) 本物件の建ぺい率の限度は 100%です(建築基準法第 53 条第 4 項:耐火建築物)。</p> <p>(注4) 一棟の建物全体の構造・階数及び用途を記載しています。本物件に係る区分所有部分は地下1階から1階の駐車場共有部分(持分割合 9/10)及び1階から5階の店舗、事務所部分です。</p> <p>(注5) 一棟の建物全体の延床面積を記載しています。</p> <p>(注6) 本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれません。 建物種類: 機械室、建物構造: 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建、床面積: 6.21 m<sup>2</sup> 建物種類: 機械室、建物構造: 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建、床面積: 7.01 m<sup>2</sup></p> <p>(注7) 一棟の建物全体に含まれる区分所有部分 3,356.28 m<sup>2</sup>のうち、本物件に係る区分所有部分の専有面積の合計は、約 2,071.86 m<sup>2</sup>(面積比率: 約 61.73%)です。(ただし、他の区分所有者との共有である駐車場部分(197.97 m<sup>2</sup>)は持分割合(9/10)で按分しています。)</p>
-----	--

#### 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	2,610 百万円	
所在地	東京都中野区本町三丁目 30 番 4 号			
土地	地積	1,235.16 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域、第一種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権 (敷地権割合 100%)	容積率/建ぺい率	500%/200%/80%/60%(注1)
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付11階建	建築時期	平成 4 年 8 月 27 日
	延床面積	6,399.42 m <sup>2</sup>	用途	事務所、店舗、居宅、車庫、倉庫(注2)
	所有形態	区分所有権(注3)		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	
特記事項	該当事項はありません。			
その他	<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>			

#### KDX 新横浜ビル (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	2,520 百万円	
取得年月日	平成 18 年 5 月 1 日	期末評価額	2,610 百万円	
所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目 3 番 8 号			
土地	地積	705.00 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	800%/80%(注)
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根地下1階付 9階建	建築時期	平成 2 年 9 月 25 日
	延床面積	6,180.51 m <sup>2</sup>	用途	事務所、店舗、駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	PM会社/	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	

		マスターリース会社
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)。	

#### 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	2,820 百万円
所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目 38 番 12 号			
土地	地積	699.67 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	500%/80%(注)
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 11 階建	建築時期	昭和 60 年 11 月 21 日
	延床面積	3,812.44 m <sup>2</sup>	用途	店舗、事務所、駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	本物件建物は、東京都駐車場条例により、6 台分の駐車施設の附置が必要ですが、本物件の前面道路の拡幅に伴う本物件土地の一部収用の結果、現況 2 台分しか設置されていないため、本物件の近隣に 4 台分の駐車施設を確保のうえ、建築基準法第 12 条第 5 項の規定に基づく報告書を渋谷区に提出しています。また、当該土地収用の結果、本物件建物は容積率の基準を超過しており、既存不適格の状態にあります。			
その他	(注) 本物件の建ぺい率の限度は 100% です(建築基準法第 53 条第 4 項:耐火建築物)。			

#### KDX 鍛冶町ビル (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	2,350 百万円
取得年月日	平成 18 年 7 月 3 日		期末評価額	2,350 百万円
所在地	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目 5 番 2(注 1)			
土地	地積	526.43 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%(注 2)
建物	構造・階数	鉄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 2 年 3 月 20 日
	延床面積	3,147.70 m <sup>2</sup>	用途	事務所、店舗
	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	隣地との境界は現地立会いの上、確認済みですが、境界確認書の締結は一部未了です。			
その他	(注 1) 本物件の所在地は、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)。			

#### 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	2,620 百万円
所在地	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 <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	700%/80%(注)

建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下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 <sup>2</sup>	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	3,140 百万円
所在地	東京都港区南青山五丁目13番3号			
土地	地積	369.47 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域 第二種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/300%/80%/60% (注)
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付9階建	建築時期	昭和63年11月21日
	延床面積	1,926.98 m <sup>2</sup>	用途	事務所 店舗 居宅
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	本物件の北側道路については、都市計画に基づく道路拡幅計画(計画幅員25m)として都市計画決定が昭和39年2月7日になされており、将来当該計画が実施された場合には、本物件土地の一部(約35m <sup>2</sup> )を道路として東京都に譲渡することになります。本物件土地のうち当該都市計画道路の対象部分には、都市計画法上の許可を得た上で平成11年3月頃に増築された本物件建物の一部(約34m <sup>2</sup> )が存在していません。			
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(注)
取得年月日	平成18年3月1日		期末評価額	2,310 百万円
所在地	千葉県船橋市本町七丁目11番5号			
土地	地積	1,180.41 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	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 <sup>2</sup>	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	(注) 取得価格は百万円未満を切り捨てています。			

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	1,960 百万円
所在地	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目 5 番地 8(注 1)			
土地	地積	410.18 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%(注 2)
建物	構造・階数	鉄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 <sup>2</sup> (注 3)	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) 本物件の建ぺい率の限度は 100%です(建築基準法第 53 条第 4 項:耐火建築物)。 (注 3) 本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。 (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 <sup>2</sup> )			

KDX 四谷ビル（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 18 年 5 月 1 日		期末評価額	2,020 百万円
所在地	東京都新宿区四谷一丁目 22 番地 5(注 1)			
土地	地積	996.65 m <sup>2</sup> (注 2)	用途地域	第一種住居地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	300%/60%(注 3)
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下 2 階付 4 階建	建築時期	平成元年 10 月 5 日
	延床面積	3,329.68 m <sup>2</sup>	用途	事務所、店舗、駐車場
	所有形態	所有権		
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	該当事項はありません。			
その他	(注 1) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。 (注 2) 建築基準法第 42 条第 2 項に基づく道路後退部分(約 30 m <sup>2</sup> )を含みます。 (注 3) 本物件の建ぺい率の限度は 70%です(建築基準法第 53 条第 3 項:角地緩和)。			

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	1,950 百万円
所在地	東京都新宿区新宿一丁目 1 番 12 号			
土地	地積	383.63 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	700%/80%(注)
建物	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート 造陸屋根 9 階建	建築時期	平成 4 年 6 月 30 日
	延床面積	2,594.88 m <sup>2</sup>	用途	事務所、店舗、居宅
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		PM会社/	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社

		マスターリース会社	
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)。		

#### 木場オーシャンビル (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	1,580 百万円
取得年月日	平成 18 年 6 月 20 日		期末評価額	1,610 百万円
所在地	東京都江東区木場五丁目 12 番 8 号			
土地	地積	922.77 m <sup>2</sup>	用途地域	準工業地域
	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 5 階建	建築時期	平成 4 年 10 月 27 日
	延床面積	2,820.64 m <sup>2</sup>	用途	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	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 80%(建築基準法 53 条第 3 項: 角地緩和、同法第 53 条第 4 項: 耐火建築物)です。			

#### KDX 乃木坂ビル (オフィスビル)

特定資産の種類	不動産		取得価格	1,065 百万円
取得年月日	平成 18 年 7 月 14 日		期末評価額	1,060 百万円
所在地	東京都港区六本木七丁目 2 番 29 号			
土地	地積	409.36 m <sup>2</sup> 及び 東側 麻道部 分 713.78 m <sup>2</sup> (共有持分 1/14)	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)
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下 1 階付 5 階建	建築時期	平成 3 年 5 月 27 日
	延床面積	1,695.07 m <sup>2</sup>	用途	事務所、店舗、居宅
	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	1. 本物件土地の一部(地番: 206 番 19)に、地下鉄道敷設を目的として、東京湾平均海面の上 23.91 メートル以下を範囲とする地上権が設定されています。 2. 本物件は、建物竣工後に制定された港区中高層階住居専用地区建築条例により、建築物の用途に関して既存不適格の状態にあります。(第 2 種中高層階住居専用地区における建築制限: 建築物を建築する場合は、4 階以上の部分を住宅・共同住宅・寄宿舎等の所定の用途とする建築物としなければなりません。)			
その他	(注) 本物件の建ぺい率の限度は 100%(建築基準法 53 条第 3 項: 角地緩和、同法第 53 条第 4 項: 耐火建築物)です。			

#### 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	777 百万円
所在地	東京都文京区小石川一丁目 21 番 14 号			

土地	地積	404.89 m <sup>2</sup> (注1)	用途地域	商業地域 準工業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%・300%/80%・60%(注2)
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付9階建	建築時期	平成4年10月5日
	延床面積	1,866.58 m <sup>2</sup>	用途	店舗 事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	本物件土地内に設置されている花壇の一部が東側隣接道路に越境しています。			
その他	(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 <sup>2</sup> )が道路敷地として区道に認定されており、無償で使用することを承諾しています。 (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	5,620 百万円
所在地	大阪府堺市堺区戎島町四丁45番地1(注1)			
土地	地積	13,936.63 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> (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 m <sup>2</sup> )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。			

KDX 南船場第1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 18 年 5 月 1 日		期末評価額	1,620 百万円
所在地	大阪府大阪市中央区南船場二丁目 1 番 10 号			
土地	地積	715.44 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	800%/80%(注)
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋 コンクリート・鉄骨造陸屋 根・亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階付 9 階建	建築時期	平成 5 年 3 月 25 日
	延床面積	4,236.59 m <sup>2</sup>	用途	事務所、駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	株式会社りそな銀行		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)。			

KDX 南船場第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	1,560 百万円
取得年月日	平成 18 年 5 月 1 日		期末評価額	1,620 百万円
所在地	大阪府大阪市中央区南船場二丁目 11 番 26 号			
土地	地積	606.45 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%(注)
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨 造陸屋根地下 1 階付 9 階 建	建築時期	平成 5 年 9 月 9 日
	延床面積	3,315.93 m <sup>2</sup>	用途	車庫、店舗、事務所、居宅
	所有形態	所有権		
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	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)。			

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	1,520 百万円
所在地	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 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%・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 m <sup>2</sup> (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㎡)

#### レジデンスシャルマン月島 (住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	5,353 百万円	
取得年月日	平成 18 年 5 月 1 日	期末評価額	5,430 百万円	
所在地	東京都中央区月島三丁目 26 番 8 号			
土地	地積	4,252.86 ㎡(注1)	用途地域	商業地域 第二種住居地域
	所有形態	所有権 (敷地権割合 56.65%)(注2)	容積率/建ぺい率	500%・400%/80%・60%(注3)
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建(注4)	建築時期	平成 16 年 1 月 15 日
	延床面積	18,115.39 ㎡(注5)	用途	共同住宅、事務所(注4)
	所有形態	区分所有権(注6)	物件タイプ	コンパクトタイプ
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	PM会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	
		マスターリース会社	積和不動産株式会社	
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注1) 一棟の建物が存する敷地全体の面積(他の区分所有者が所有する持分を含みます。)を記載しています。 (注2) 本投資法人の所有する専有部分は、西沖通り沿い(通称「もんじゃストリート」)のA棟2階-10階の住宅部分(敷地権割合 766,990/1,353,792)です。地下1階から2階の事務所部分及び北東側区道沿いのB棟住宅部分は、他の区分所有者の所有となります。本投資法人の所有する住戸は計140戸で、約40-45㎡の1K-1LDKタイプ(52戸)と約58-85㎡の1LDK・2DK・2LDKタイプ(88戸)から構成されています。 (注3) 本物件の敷地は、建ぺい率の限度及び容積率の限度が各々100%(建築基準法53条第4項:耐火建築物)と500%である商業地域と、各々80%(建築基準法53条第3項:角地緩和、同法第53条第4項:耐火建築物)と400%である第二種住居地域の二つの異なる用途地域に跨っているため、按分規定(建築基準法第52条第7項及び第53条第2項)により、建ぺい率の限度は84.2%、容積率の限度は421.05%となっています。 (注4) 一棟の建物全体の構造・階数及び用途を記載しています。 (注5) 一棟の建物全体の延床面積を記載しています。 (注6) 一棟の建物全体に含まれる区分所有部分13,168.75㎡(附属建物を除きます。)のうち、本物件に係る区分所有部分の専有面積の合計は7,487.85㎡(面積比率:約56.86%)です。			

#### レガー口御茶ノ水I・II (住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	3,600 百万円(注1)	
取得年月日	平成 18 年 5 月 1 日	期末評価額	3,670 百万円	
所在地	東京都文京区本郷二丁目 3 番 19 号(I号棟) 東京都文京区本郷二丁目 3 番 18 号(II号棟)			
土地	地積	1,205.65 ㎡(注1)(注2)	用途地域	商業地域 近隣商業地域
	所有形態	所有権 (所有面積割合)	容積率/建ぺい率	500%・400%/80%・60%

		97.66%)(注3)		400%/80%(注4)
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	建築時期	平成18年1月30日 平成18年2月26日
	延床面積	4,843.27㎡(注1)	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	株式会社りそな銀行		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(1号棟)の南側道路については、都市計画に基づく道路拡幅計画(計画幅員25m)として都市計画決定が昭和21年3月21日になされていますが、まだ事業決定はなされていません。ただし、当該都市計画が実施された場合においても、当該土地が収用されることはありません。			
その他	<p>(注1) 本物件は、2棟の建物からなり、取得価格、地積、延床面積はいずれも、2棟合計の数値を記載しています。</p> <p>(注2) 私道負担部分(約141㎡)及び建築基準法第42条第2項に基づく道路後退部分(約24㎡)を含みます。</p> <p>(注3) 上記私道を構成する二筆のうち、一筆(地番:15番13、面積:115.00㎡)は個人7名との共有(持分割合75,454/100,000)となっています。</p> <p>(注4) 本物件(1号棟)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、500%と400%の地域に跨っているため、按分規定(建築基準法第52条第7項)により499.97%となっています。</p>			

#### 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	3,360百万円
所在地	東京都港区白金台四丁目7番8号			
土地	地積	1,197.13㎡(注1)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	500%/80%(注2)
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根地下2階付13階建	建築時期	平成15年2月21日
	延床面積	5,750.05㎡	用途	店舗 共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	コンパクトタイプ
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	<p>(注1) 建築基準法第42条第2項に基づく道路後退部分(約54㎡)を含みます。</p> <p>(注2) 本物件の建ぺい率の限度は100%です(建築基準法第53条第4項:耐火建築物)。</p>			

#### 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	2,610百万円
所在地	東京都港区南青山三丁目4番8号			
土地	地積	767.70㎡	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㎡	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。			

#### レガーロ芝公園 (住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,260 百万円
取得年月日	平成 18 年 5 月 1 日		期末評価額	2,280 百万円
所在地	東京都港区芝三丁目 4 番 16 号			
土地	地積	530.45 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	500%/80%(注)
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 13 階建	建築時期	平成 17 年 11 月 18 日
	延床面積	2,786.98 m <sup>2</sup>	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	コンパクトタイプ
信託受託者	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	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	1,120 百万円
所在地	東京都新宿区下落合四丁目 19 番 25 号			
土地	地積	1,581.91 m <sup>2</sup>	用途地域	第一種低層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	150%/60%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 1 階付 3 階建	建築時期	平成 9 年 3 月 5 日
	延床面積	3,326.07 m <sup>2</sup>	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	プレステージタイプ
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

#### 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	1,260 百万円
所在地	東京都港区元麻布二丁目 1 番 19 号			
土地	地積	639.41 m <sup>2</sup>	用途地域	近隣商業地域 第一種中高層住居専用 地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	400%・300%/80%・60%(注)

建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根 11 階建	建築時期	平成 16 年 1 月 14 日
	延床面積	1,685.14 m <sup>2</sup>	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	ファミリータイプ
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	本物件の前面道路は、都市計画道路 10 号線に関する都市計画決定(昭和 21 年 4 月 25 日戦復告第 15 号)がなされており将来当該計画が実施された場合には、本物件の土地の一部(約 45 m <sup>2</sup> )を道路として東京都に譲渡することになります。なお、当該土地の一部は既にセットバックしています。			
その他	(注) 本物件の敷地は、建ぺい率の限度及び容積率の限度が各々100%(建築基準法第53条第4項:耐火建築物)及び400%である近隣商業地域と各々70%及び300%である第一種中高層住居専用地域の二つの異なる用途地域に跨っているため、按分規定(建築基準法第53条第2項及び第52条第7項)により、建ぺい率の限度は85.50%、容積率の限度は351.67%となっています。			

#### 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	1,210 百万円
所在地	東京都新宿区余丁町 9 番 4 号			
土地	地積	412.42 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	コンパクトタイプ
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	1. 本物件の北側前面道路は、都市計画道路に関する都市計画決定(昭和 21 年 3 月 26 日戦復告第 3 号)がなされており、将来当該計画が実施された場合には、本物件土地の一部(約 2 m <sup>2</sup> )を道路として東京都に譲渡することになります。なお、当該土地の一部は既にセットバックしています。 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。			

#### 茅ヶ崎ソシエツ番館 (住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,160 百万円
取得年月日	平成 18 年 5 月 1 日		期末評価額	1,160 百万円
所在地	神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎二丁目 1 番 38 号			
土地	地積	2,191.21 m <sup>2</sup> (注)	用途地域	近隣商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	300%/80%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建	建築時期	平成 3 年 1 月 29 日
	延床面積	3,821.74 m <sup>2</sup>	用途	事務所、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) 建築基準法第 42 条第 2 項に基づく道路後退部分(約 22 m <sup>2</sup> )を含みます。

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	東京都中央区日本橋箱崎町 38 番 1 号			
土地	地積	260.85 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	500%/80%(注)
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 12 階建	建築時期	平成 16 年 2 月 6 日
	延床面積	1,727.96 m <sup>2</sup>	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	シングルタイプ
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注) 本物件の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。			

コート西新宿 (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 18 年 5 月 1 日		期末評価額	1,160 百万円
所在地	東京都新宿区新宿七丁目 18 番 15 号			
土地	地積	408.16 m <sup>2</sup> (注 1)	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 8 階建	建築時期	平成 17 年 10 月 7 日
	延床面積	1,669.33 m <sup>2</sup>	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	シングルタイプ
信託受託者	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) 建築基準法第 42 条第 2 項に基づく道路後退部分(約 9.8 m <sup>2</sup> )を含みます。 (注 2) 本物件の現在の建ぺい率の限度及び容積率の限度は、各々100%(建築基準法第 53 条第 4 項:耐火建築物)及び 373.80%です。容積率の限度は本来 600%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制(6.23m×60%)が優先されています。			

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	1,100 百万円
所在地	東京都大田区田園調布本町 40 番 14 号			
土地	地積	1,326.57 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	ファミリータイプ
信託受託者	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。			

#### グラディート川口 (住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,038 百万円
取得年月日	平成 18 年 6 月 30 日		期末評価額	1,050 百万円
所在地	埼玉県川口市栄町三丁目 3 番 7 号			
土地	地積	423.94 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	400%/80%
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 18 年 2 月 13 日
	延床面積	1,705.38 m <sup>2</sup>	用途	共同住宅、店舗
	所有形態	所有権	物件タイプ	シングルタイプ
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

#### 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	984 百万円
所在地	神奈川県横浜市中区万代町三丁目 5 番地 9(注 1)			
土地	地積	366.83 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%(注 2)
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根 11 階建	建築時期	平成 15 年 3 月 17 日
	延床面積	1,738.71 m <sup>2</sup> (注 3)	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	シングルタイプ
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(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 <sup>2</sup> )
--	---

レガー口駒沢公園 (住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	912 百万円
取得年月日	平成 18 年 5 月 1 日		期末評価額	943 百万円
所在地	東京都世田谷区駒沢五丁目 21 番 6 号			
土地	地積	363.08 m <sup>2</sup>	用途地域	近隣商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	300%/80%(注)
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建	建築時期	平成 18 年 2 月 6 日
	延床面積	1,262.00 m <sup>2</sup>	用途	共同住宅, 店舗
	所有形態	所有権	物件タイプ	シングルタイプ
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注) 本物件の建ぺい率の限度は 90% です (建築基準法第 53 条第 3 項: 角地緩和)。			

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	909 百万円
所在地	東京都台東区元浅草四丁目 8 番 10 号			
土地	地積	201.24 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	700%/80%(注)
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 13 階建	建築時期	平成 17 年 1 月 31 日
	延床面積	1,585.65 m <sup>2</sup>	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	コンパクトタイプ
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注) 本物件の建ぺい率の限度は 100% です (建築基準法第 53 条第 4 項: 耐火建築物)			

コート新御徒町 (住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	878 百万円
取得年月日	平成 18 年 5 月 1 日		期末評価額	888 百万円
所在地	東京都台東区元浅草一丁目 10 番 6 号			
土地	地積	311.22 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	500%/80%(注)
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建	建築時期	平成 17 年 10 月 7 日
	延床面積	1,494.55 m <sup>2</sup>	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	コンパクトタイプ
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社

特記事項	該当事項はありません。
その他	(注) 本物件の現在の建ぺい率の限度及び容積率の限度は、各々100%(建築基準法第53条第4項:耐火建築物)及び480%です。容積率の限度は本来500%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制(8.0m×60%)が優先されています。

#### 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	947百万円
所在地	東京都渋谷区神宮前五丁目39番7号			
土地	地積	332.96 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	プレステージタイプ
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(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。			

#### 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	873百万円
所在地	東京都台東区台東二丁目28番4号			
土地	地積	174.44 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	800%/80%(注)
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根14階建	建築時期	平成16年12月7日
	延床面積	1,444.25 m <sup>2</sup>	用途	共同住宅、店舗
	所有形態	所有権	物件タイプ	シングルタイプ
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注) 本物件の建ぺい率の限度は100%です(建築基準法第53条第4項:耐火建築物)。			

#### プリモ・レガー口神楽坂 (住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	762百万円
取得年月日	平成18年5月1日		期末評価額	770百万円
所在地	東京都新宿区築地町8番地10(注)			
土地	地積	320.16 m <sup>2</sup>	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 8階建	建築時期	平成18年1月17日
	延床面積	1,007.54 m <sup>2</sup>	用途	共同住宅、店舗



	所有形態	所有権	物件タイプ	シングルタイプ
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。			

#### 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	800 百万円
所在地	東京都港区新橋五丁目 33 番 7 号			
土地	地積	303.58 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%(注)
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根 6 階建	建築時期	平成 9 年 12 月 8 日
	延床面積	1,212.74 m <sup>2</sup>	用途	共同住宅、店舗
	所有形態	所有権	物件タイプ	シングルタイプ
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注) 本物件の建ぺい率の限度は 100%です (建築基準法第 53 条第 4 項:耐火建築物)。			

#### プリモ・レガー口用賀 (住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	730 百万円
取得年月日	平成 18 年 5 月 1 日		期末評価額	735 百万円
所在地	東京都世田谷区瀬田五丁目 34 番 21 号			
土地	地積	603.00 m <sup>2</sup>	用途地域	第一種中高層住居専用地域、第一種低層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	200%・80%/60%・40%(注)
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建	建築時期	平成 17 年 12 月 20 日
	延床面積	1,213.20 m <sup>2</sup>	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	シングルタイプ
信託受託者	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60%と200%である第一種中高層住居専用地域と、各々40%と80%である第一種低層住居専用地域の二つの異なる用途地域に跨っているため、按分規定(建築基準法第52条第7項及び第53条第2項)により、建ぺい率の限度は56.24%、容積率の限度は177.46%となっています。			

#### 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	671 百万円
所在地	東京都中央区日本橋蛸屋町二丁目 11 番 4 号			

土地	地積	243.79 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	500%/80%(注)
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根7階建	建築時期	平成15年7月10日
	延床面積	1,091.82 m <sup>2</sup>	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	シングルタイプ
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注) 本物件の敷地は、建ぺい率の限度及び容積率の限度が各々80%及び456%です。建ぺい率の限度は本来100%(建築基準法第53条第4項:耐火建築物)ですが、地区計画区域による制限を受け80%となっています。容積率の限度は本来500%ですが、前面道路幅員による制限(6m×60%)及び住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。			

#### コート下馬 (住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	638百万円
取得年月日	平成18年5月1日		期末評価額	644百万円
所在地	東京都世田谷区下馬一丁目21番8号			
土地	地積	376.62 m <sup>2</sup>	用途地域	第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	200%・300%/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17年10月13日
	延床面積	880.18 m <sup>2</sup>	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	シングルタイプ
信託受託者	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60%と200%である第一種中高層住居専用地域と、各々60%と300%である第二種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52条第7項及び第53条第2項)により、建ぺい率の限度は60%、容積率の限度は236.96%となっています。			

#### 芦屋ロイヤルホームズ (住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,330百万円
取得年月日	平成18年5月1日		期末評価額	2,440百万円
所在地	兵庫県芦屋市大原町20番10号			
土地	地積	2,685.08 m <sup>2</sup>	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 5階建	建築時期	平成3年6月5日
	延床面積	5,015.67 m <sup>2</sup>	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	プレステージタイプ
信託受託者	株式会社りそな銀行		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	本物件土地の東側道路は、都市計画に基づく道路幅員計画(計画幅員 20m)として昭和21年8月5日に都市計画決定がなされていますが、まだ事業決定はなされていません。当該都市計画が実施された場合には、現在の道路境界線より約 13.6m 敷地内に入った所が道路境界線となる予定であり、本物件土地の東側の一部(約 400 m <sup>2</sup> )を道路として譲渡しなければなりません。ただし、当該道路提供予定部分は現在駐車場等として利用されており、将来道路用地として提供することになっても本物件の利用には影響しません。
その他	(注) 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)

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	1,710 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 <sup>2</sup> (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	建築時期	平成元年 3 月 13 日
		鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建		
	延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建	用途	共同住宅
		14,976.25 m <sup>2</sup> (注 1)(注 3)		
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。 1. 種類:物置、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 114.67 m <sup>2</sup> 2. 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 m <sup>2</sup> 種類:物置、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 141.70 m <sup>2</sup> 3. 種類:物置、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 154.05 m <sup>2</sup>			

レガー口茨木 I・II (住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,600 百万円(注 1)
取得年月日	平成 18 年 5 月 1 日		期末評価額	1,670 百万円
所在地	大阪府茨木市竹橋町 9 番 11 号(I 号棟) 大阪府茨木市竹橋町 9 番 12 号(II 号棟)			
土地	地積	3,390.22 m <sup>2</sup> (注 1)	用途地域	第一種住居地域、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%・200%/60%・60%(注 2)(注 3)
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造スレート葺 4 階建	建築時期	平成 3 年 5 月 27 日 平成 5 年 3 月 17 日
		鉄筋コンクリート造スレート葺地下 1 階付 7 階建		
	延床面積	6,445.92 m <sup>2</sup> (注 1)(注 4)	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	<p>(注1) 本物件は、2棟の建物からなり、取得価格、地積、延床面積はいずれも、2棟合計の数値を記載しています。</p> <p>(注2) 本物件(I号棟)の容積率の限度は本来200%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制(4.8m×40%=19.2%)が優先されています。</p> <p>(注3) 本物件(II号棟)の建ぺい率の限度は70%です(建築基準法第53条第3項:角地緩和)。</p> <p>(注4) 本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれません。</p> <p>建物種類: 集塵庫 建物構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積: 6.30 m<sup>2</sup></p> <p>建物種類: 機械室 建物構造: 鉄骨造陸屋根平家建 床面積: 4.00 m<sup>2</sup></p> <p>建物種類: 機械室 建物構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積: 4.95 m<sup>2</sup></p>			

#### コレクション東桜 (住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,264 百万円
取得年月日	平成 18 年 5 月 1 日		期末評価額	1,253 百万円
所在地	愛知県名古屋市東区東桜一丁目 5 番 10 号			
土地	地積	462.52 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%
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 18 年 3 月 2 日
	延床面積	2,931.65 m <sup>2</sup>	用途	共同住宅、店舗
	所有形態	所有権	物件タイプ	コンパクトタイプ
信託受託者	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	該当事項はありません。			

#### ルネッサンス 21 平尾浄水町 (住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	900 百万円
取得年月日	平成 18 年 5 月 1 日		期末評価額	926 百万円
所在地	福岡県福岡市中央区平尾浄水町 55 番地(注1)			
土地	地積	1,438.01 m <sup>2</sup>	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	150%/60%(注2)
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建	建築時期	平成 17 年 10 月 18 日
	延床面積	2,643.36 m <sup>2</sup>	用途	共同住宅、駐車場
	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	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	該当事項はありません。			
その他	<p>(注1) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。</p> <p>(注2) 本物件の建ぺい率の限度は70%です。(建築基準法第53条第3項第2号:角地緩和)</p>			

モントーレ西公園ベイコート (住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	826 百万円
取得年月日	平成 18 年 5 月 1 日		期末評価額	826 百万円
所在地	福岡県福岡市中央区港三丁目 5 番 7 号			
土地	地積	1,315.36 m <sup>2</sup>	用途地域	準工業地域
	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 10 階建	建築時期	平成 18 年 2 月 2 日
	延床面積	2,772.49 m <sup>2</sup>	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	ファミリータイプ
信託受託者	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	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 70% です。(建築基準法第 53 条第 3 項:角地緩和)			

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	493 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 m <sup>2</sup>	用途地域	近隣商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	400%/80%(注 2)
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 11 階建	建築時期	平成 12 年 2 月 18 日
	延床面積	1,563.47 m <sup>2</sup> (注 3)	用途	共同住宅、店舗、事務所
	所有形態	所有権	物件タイプ	コンパクトタイプ
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	本物件土地の一部(520 番 2)に、高速度鉄道事業用建築物敷設を目的として、東京湾中等潮位の上 14m80 cmから 0m10 cmまで、地上権が設定されています。			
その他	(注 1) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。 (注 2) 本物件の建ぺい率の限度は 100% です(建築基準法第 53 条第 4 項:耐火建築物) (注 3) 本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれません。 (建物種類: 駐車場、建物構造: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積: 44.79 m <sup>2</sup> )			

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	454 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 m <sup>2</sup>	用途地域	近隣商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	200%/80%(注 2)
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根 7 階建	建築時期	平成 12 年 3 月 21 日
	延床面積	1,867.75 m <sup>2</sup>	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	コンパクトタイプ
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社

特記事項	該当事項はありません。
その他	(注1) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。 (注2) 本物件の現在の建ぺい率の限度及び容積率の限度は、各々90%(角地の緩和:建築基準法第53条第3項の10%が加わった数値)及び200%です。

#### 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	11,400 百万円
所在地	東京都渋谷区神南一丁目 18 番 2 号			
土地	地積	1,240.51 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	500%/80%(注)
建物	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 2 階付 7 階建	建築時期	平成 17 年 3 月 31 日
	延床面積	6,302.58 m <sup>2</sup>	用途	店舗
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	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)。			

#### 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	2,460 百万円
所在地	東京都渋谷区代々木一丁目 38 番 5 号			
土地	地積	228.74 m <sup>2</sup> (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 <sup>2</sup>	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	(注 1)取得価格は百万円未満を切り捨てています。 (注 2)建築基準法第 42 条第 2 項に基づく道路後退部分(約 15 m <sup>2</sup> )を含みます。 (注 3)土地のうち、借地部分の概要は以下の通りです。 借地対象面積:21.94 m <sup>2</sup> 底地権者:個人 借地期間:平成 17 年 9 月 30 日から満 30 年間 なお、本物件を譲渡する際には、当該借地部分の底地権者から譲渡に関して承諾を得る必要があります。 (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)。			

ZARA 天神西通（商業施設）

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 18 年 5 月 1 日		期末評価額	3,760 百万円
所在地	福岡県福岡市中央区大名一丁目 12 番 64 号			
土地	地積	595.52 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	500%・400%/80%・80%(注)
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根 4 階建	建築時期	平成 17 年 11 月 30 日
	延床面積	1,445.02 m <sup>2</sup>	用途	店舗
	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	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%と500%、80%と400%である二つの地域に跨っているため、按分規定(建築基準法第52条第7項及び第53条第2項)により、建ぺい率の限度は80%、容積率の限度は480.75%となっています。			

平成 18 年 5 月 10 日に以下のとおり 2 物件を売却しました。

物件の名称	ストーリー等々力（住宅）
取得価格	877 百万円
売却価格	1,015 百万円

物件の名称	クレールコート芦花公園（住宅）
取得価格	831 百万円
売却価格	985 百万円

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 19 年 4 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
日本橋 313 ビル (東京都中央区)	給排水設備工事及び内装工事等	自 平成 18 年 11 月 至 平成 19 年 4 月	161	12	12
神南坂フレーム (東京都渋谷区)	全体リニューアル工事等	同上	127	4	4
KDX 船橋ビル (千葉県船橋市)	空調設備工事等	同上	87	1	1
芦屋ロイヤルホームズ (兵庫県芦屋市)	室内設備工事及び駐車設備工事等	同上	63	-	-
東茅場町有楽ビル (東京都中央区)	個別空調化工事等	同上	47	-	-

(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 655 百万円であり、当期費用に区分された修繕費 62 百万円と合わせ、合計 718 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)
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	自平成 18 年 5 月 至平成 18 年 10 月	81

	ル工事等		
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	自平成18年5月 至平成18年10月	57
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	自平成18年5月 至平成18年10月	52
その他			464
ポートフォリオ全体			655

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	第3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	自平成18年5月1日 至平成18年10月31日
前期末積立金残高	- 百万円	92 百万円	165 百万円
当期積立額	92 百万円	130 百万円	148 百万円
当期積立金取崩額	- 百万円	57 百万円	26 百万円
次期繰越額	92 百万円	165 百万円	288 百万円

C. テナント等の概要

(平成18年10月31日現在)

用途	地域	物件名称	賃貸可能	賃貸面積	賃貸可能	賃貸	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)
			面積(m <sup>2</sup> ) (注1)	(m <sup>2</sup> ) (注2)	戸数 (注3)	戸数 (注4)				
オフィスビル	東京 経済圏	ベルモードビル	3,816.35	3,706.68	-	-	9	97.1	161,597	299,542
		日本橋313ビル	5,901.12	5,901.12	-	-	7	100.0	240,831	196,019
		東伸24ビル	6,610.22	6,610.22	-	-	14	100.0	209,597	259,880
		相互平河町ビル	4,447.07	4,447.07	4	4	21	100.0	186,813	241,426
		恵比寿イースト438ビル	3,079.74	3,079.74	-	-	7	100.0	151,405	269,236
		東茅ヶ崎町有楽ビル	4,413.17	4,413.17	-	-	6	100.0	180,114	372,901
		ノワール八丁堀	3,325.04	3,325.04	-	-	6	100.0	137,733	151,352
		KDX 大森ビル	4,949.46	4,949.46	-	-	12	100.0	153,618	264,256
		KDX 浜松町ビル	2,727.68	2,727.68	-	-	7	100.0	100,604	177,746
		KDX 東新宿ビル	5,134.70	5,134.70	-	-	9	100.0	39,511	132,289
		第一茅ヶ崎町ビル	3,019.94	3,019.94	-	-	6	100.0	96,770	176,503
		NTB・Mビル	1,704.65	1,704.65	-	-	5	100.0	89,594	127,804
		K&Y BLD.(サザンプラザ)	4,391.37	4,260.27	17	16	23	97.0	105,283	87,376
		KDX 新橋兵ビル	4,810.87	4,789.89	-	-	20	99.6	115,810	163,562
		原宿FFビル	3,068.36	3,068.36	-	-	3	100.0	116,412	169,313
		KDX 鍛冶町ビル	2,562.32	2,562.32	-	-	6	100.0	47,773	118,646
		KDX 浜町ビル	3,048.54	1,991.03	-	-	6	65.3	85,545	127,799
		FIK 南青山ビル	1,823.64	1,823.64	-	-	5	100.0	98,271	112,946
		KDX 船橋ビル	3,883.54	3,803.11	-	-	17	97.9	102,103	134,698
		神田木原ビル	1,945.55	1,945.55	-	-	9	100.0	70,364	137,604
KDX 四谷ビル	2,536.53	2,536.53	-	-	3	100.0	94,196	142,956		
NNKビル	2,105.18	2,105.18	-	-	1	100.0	71,522	107,575		
木場オーシャンビル	2,450.12	1,693.01	-	-	5	69.1	28,657	45,536		



		KDX 乃木坂ビル	1,236.39	1,236.39	1	1	5	100.0	22,090	49,700
		小石川吉田ビル	1,594.18	1,594.18	-	-	5	100.0	36,817	44,169
	地方 経済圏	ボルトス・センタービル	11,520.47	11,520.47	-	-	35	100.0	322,883	415,752
		KDX 南船場第1ビル	3,108.17	3,108.17	-	-	9	100.0	67,483	86,698
		KDX 南船場第2ビル	2,699.27	2,428.58	-	-	21	90.0	57,728	49,618
		博多駅前第2ビル	3,691.63	3,661.77	-	-	40	99.2	84,942	82,688
		オフィスビル(計29物件)小計	105,605.27	103,147.92	22	21	322	97.7	3,276,080	4,745,603
住宅	東京 経済圏	レジデンスシャルマン 月島(注9)	7,711.14	7,711.14	140	140	1(-)	100.0	170,357	50,580
		レガロ口御茶ノ水I・II	4,280.92	4,015.71	147	138	129	93.8	79,586	33,860
		ストーリーア白金	3,617.32	3,361.15	46	41	43	92.9	103,037	82,537
		トレディカーサ南青山	1,680.79	1,680.79	18	18	20	100.0	73,852	62,230
		レガロ口芝公園	2,507.52	2,507.52	64	64	62	100.0	52,134	21,401
		コート目白	2,046.79	2,046.79	20	20	19	100.0	42,826	18,208
		アパートメント元麻布	1,350.74	1,277.15	22	21	21	94.6	39,131	12,990
		アパートメント若松河田	1,607.43	1,548.73	33	32	31	96.3	37,410	12,319
		茅ヶ崎ソシエツ番館	3,544.18	3,236.73	49	44	46	91.3	43,510	19,254
		コート日本橋箱崎	1,537.38	1,493.86	60	59	55	97.2	38,412	11,900
		コート西新宿	1,345.92	1,251.71	54	50	49	93.0	34,665	11,498
		サイド田園調布	2,359.44	2,293.90	36	35	31	97.2	37,928	12,334
		グラディート川口(注10)	1,619.34	1,619.34	66	66	1(2)	100.0	21,901	10,028
		エスコート横浜関内	1,602.28	1,602.28	72	72	70	100.0	37,778	11,903
		レガロ口駒沢公園	1,020.18	1,020.18	31	31	32	100.0	27,915	19,990
		コート元浅草	1,314.91	1,314.91	44	44	44	100.0	29,820	10,277
		コート新御徒町	1,377.87	1,377.87	41	41	41	100.0	28,000	9,400
		ブルーム表参道	705.30	705.30	6	6	6	100.0	27,232	14,420
		ヒューマンハイム御徒町	1,329.79	1,329.79	50	50	9	100.0	29,508	4,080
		プリモ・レガロ口神楽坂	890.93	855.24	33	33	30	96.0	22,867	7,030
		コート新橋	939.60	939.60	35	35	5	100.0	26,995	9,627
		プリモ・レガロ口用賀	1,012.80	1,012.80	38	38	19	100.0	22,938	7,251
		コート水天宮	933.03	839.88	37	33	32	90.0	21,926	7,170
		コート下馬	829.05	829.05	29	29	29	100.0	19,480	6,228
	地方 経済圏	芦屋ロイヤルホームズ	3,999.01	3,210.98	21	16	14	80.3	75,154	37,630
		びなすびばりが丘	12,829.64	10,859.19	159	134	63	84.6	78,589	23,559
		レガロ口茨木I・II	4,701.87	3,152.85	61	41	39	67.1	32,369	8,039
		コレクション東桜	2,655.31	2,496.51	65	61	61	94.0	21,802	13,468
		ルネッサンス21 平尾浄水町	2,098.68	1,929.31	24	22	20	91.9	34,361	5,087
		モンロー西公園 ベイコート	2,522.16	2,120.82	36	31	30	84.1	28,011	13,832
		アprest原	1,436.33	1,436.33	36	36	38	100.0	22,620	19,923
		アprest平針	1,701.68	1,544.54	34	31	26	90.8	19,788	7,945
		住宅(計32物件)小計	79,109.33	72,621.95	1,607	1,512	1,116	91.8	1,381,917	596,041
商業 施設	東京 経済圏	神南坂フレーム	4,670.87	4,670.87	-	-	11	100.0	297,975	428,067
		代々木Mビル	1,202.40	1,202.40	-	-	10	100.0	64,429	139,220
	地方 経済圏	ZARA 天神西通	1,497.47	1,497.47	-	-	1	100.0	108,000	216,000
		商業施設(計3物件)小計	7,370.74	7,370.74	-	-	22	100.0	470,405	783,288

全64物件 合計	192,085.34	183,140.61	1,629	1,533	1,460 (注11)	95.3	5,128,403	6,124,893
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%							
平成18年10月31日	95.3%							

- (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、小数第2位を四捨五入して記載しています。小計欄及び合計欄には、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い千円未満を切り捨てて記載しています。なお、ストーリー等々力及びクレールコート芦花公園の2物件については平成18年5月10日付で売却しています。売却までの総賃貸事業収入はストーリー等々力は1,376千円、クレールコート芦花公園1,718千円です。
- (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) マスターリース会社である積和不動産株式会社との間で賃料保証（賃料固定期間：平成21年1月末日まで）の定期建物賃貸借契約（契約期間：平成41年1月末日まで）が締結されているため、テナント総数は1、エンドテナント総数は（-）と表示しています。
- (注10) 住戸部分（1階店舗を除く）につきマスターリース会社と株式会社長谷工ライブネットとの間で賃料保証（賃料固定期間：平成20年3月末日まで）の建物賃貸借契約が締結されているため、テナント総数は1、エンドテナント総数は（2）と表示しています。
- (注11) 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

本投資法人が保有する不動産の各物件につき、第3期における総賃貸事業収入の10%以上を占める物件はありません。

#### 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10月31日現在、本投資法人は、レジデンスシャルマン月島、神南坂フレーム及びZARA天神西通の3物件を除き、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10月31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、レジデンスシャルマン月島、神南坂フレーム及びZARA天神西通の3物件を除く61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	178,205.86 m <sup>2</sup>
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"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>

(b) 参考：上位エンドテナント

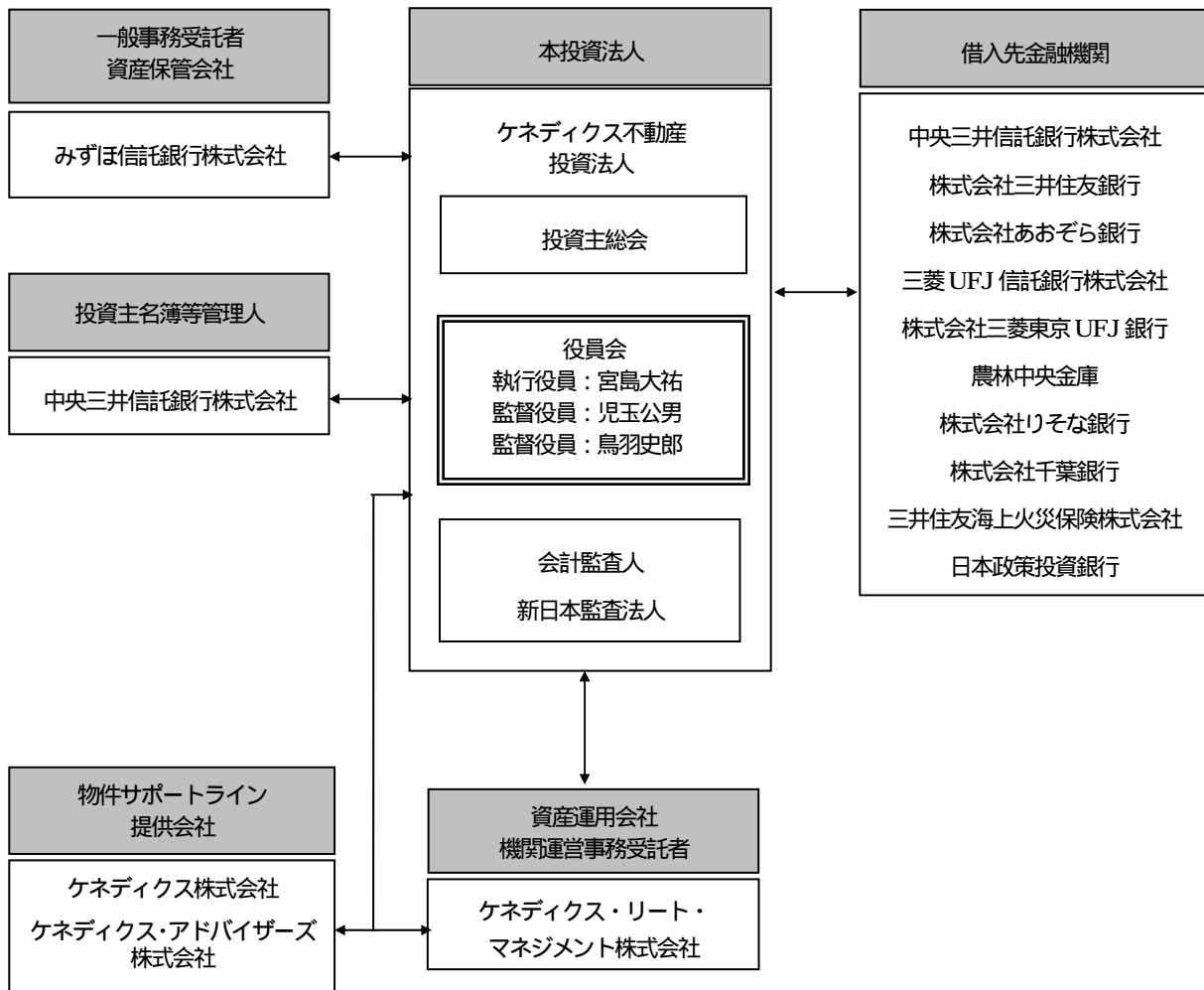
(平成18年10月31日現在)

	エンドテナントの名称	物件名称	賃貸面積	面積比率 (注)
1	積和不動産株式会社	レジデンスシャルマン月島	7,711.14 m <sup>2</sup>	4.0%
2	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 <sup>2</sup>	2.0%
3	北海道電力株式会社	びなすひばりが丘	2,953.96 m <sup>2</sup>	1.5%
4	水戸証券株式会社	日本橋313ビル	2,362.26 m <sup>2</sup>	1.2%
5	太平工業株式会社	KDX 東新宿ビル	2,361.54 m <sup>2</sup>	1.2%
	小計		19,193.12 m <sup>2</sup>	10.0%
	ポートフォリオ全体		192,085.34 m <sup>2</sup>	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  
 不動産情報提供等に関する覚書

本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	ケネディクス不動産投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資することにより運用を行います。
資産運用会社 機関運営事務受託者	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社	<p>本投資法人との間で平成17年5月6日付の資産運用委託契約を締結しています。</p> <p>投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います(投信法第198条第1項)。</p> <p>資産運用会社に委託された業務の内容は、本投資法人の資産の運用に係る業務、本投資法人の資金調達に係る業務、本投資法人への報告業務及びその他本投資法人が随時委託する上記 から に関連し又は付随する業務(本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。)です。</p> <p>本投資法人との間で更に、平成17年5月6日付の業務委託契約を締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者(投信法第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、東京経済圏の一定規模以上のオフィスビルを中心とした投資を行い、繁華性が高い地域の都市型商業施設にも投資を行います。また、人口集積が見込まれる地域の住宅にも投資することができます。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。

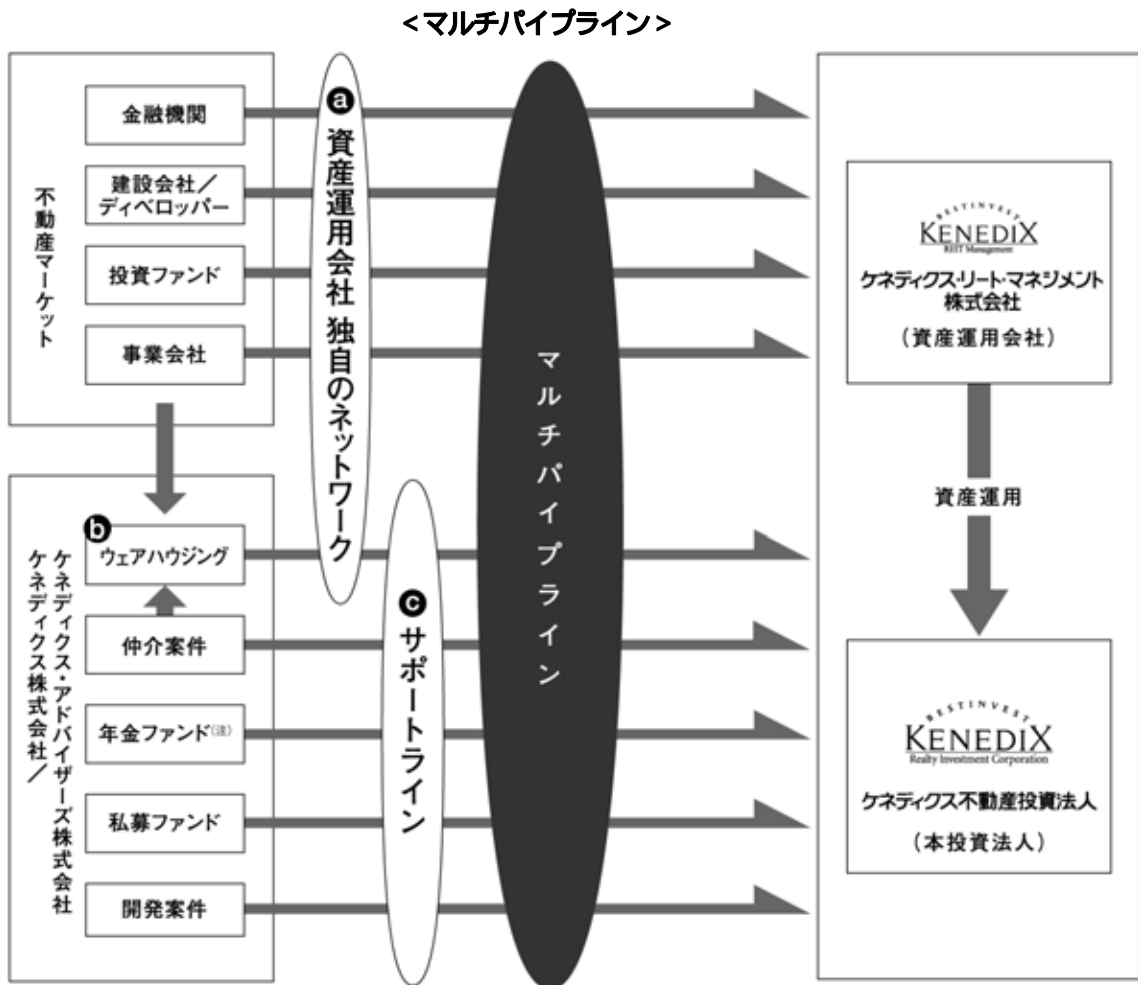
### <本投資法人の基本戦略>



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り組み」をご参照下さい。)。

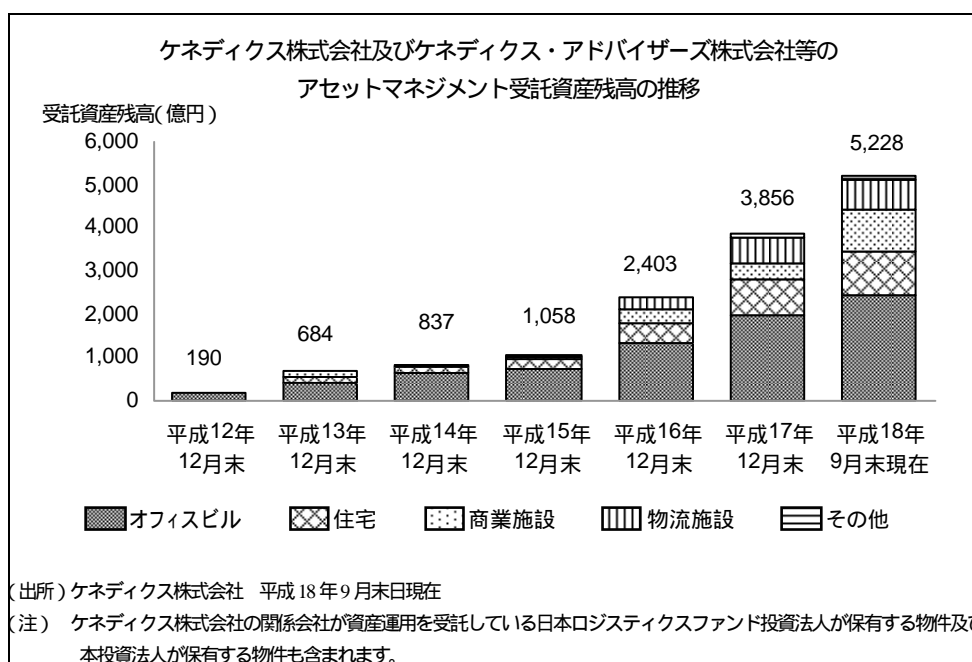
<ケネディクス株式会社の沿革>

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

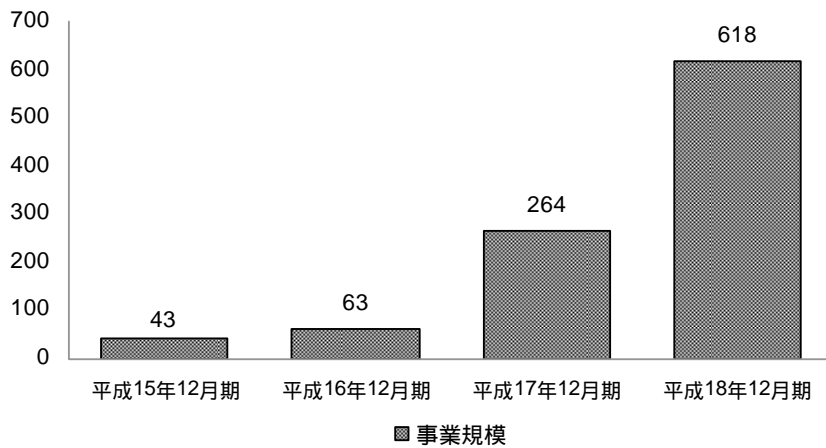
ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、主に年金ファンドの運営管理会社として平成15年11月28日に設立されました。なお、平成17年5月1日にケイダブリュー・ペンションファンド・アドバイザーズ株式会社からケネディクス・アドバイザーズ株式会社に社名変更しています。ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、ケネディクス株式会社の100%出資子会社であり、年金ファンドの運営管理業務を行う投資運用部、業務管理部及び本投資法人のプロパティ・マネジメント業務を行う専従の部署であるリート運用部の3部門で組織されています。

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の  
投資用不動産開発への取組み（事業規模）

事業規模（億円）



（出所）ケネディクス株式会社 平成18年9月末日現在

（注） 事業規模とは、不動産開発案件の取得価格又は予定取得価格をいし、開発案件の竣工年一括して計上しています。

（注） 平成18年12月期の数値は、平成18年9月末日現在の想定値です。

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

ファンド	物件内容	組成時期
1号	オフィスビル、住居系物件	平成15年11月
2号	オフィスビル	平成15年11月
3号	オフィスビル、住居系物件	平成16年4月
4号	住居系物件、オフィスビル	平成16年9月
5号	住居系物件、オフィスビル	平成17年3月
6号	住居系物件、オフィスビル	平成17年7月
7号	住居系物件、オフィスビル	平成17年8月
8号	住居系物件、オフィスビル	平成18年8月

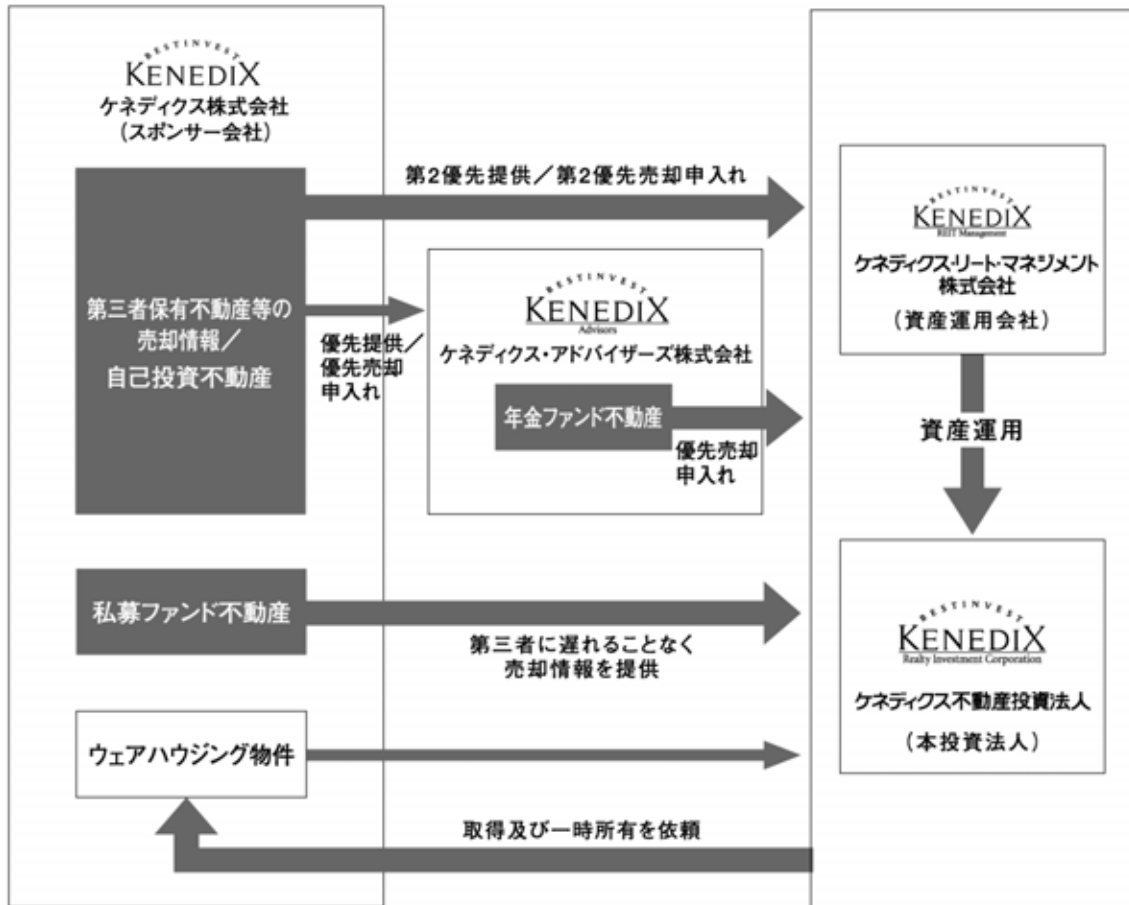
出典：ケネディクス株式会社 平成18年11月末日現在

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

(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し入れをしてはならず、また、かかる期間内に資産運用会社が本投資法人による取得を申し出た場合、これに応じます。

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、売却の申し入れ、協議、契約及び引渡しに関する事務、その他の媒介業務を依頼し、ケネディクス株式会社はこれを引き受けます。ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、年金ファンドが所有する不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合、当該不動産等の本投資法人への売却を資産運用会社に対して申し入れます。

ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、上記の申入れ後、資産運用会社と当該不動産等の売買条件について誠実に協議し、当該協議期間中、資産運用会社以外の第三者に売却、その他の処分の申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、かかる売却の申し入れの結果、当該申し入れを受けた者が提示する購入条件が資産運用会社の提示した購入条件と同等以下である場合には、資産運用会社の購入意思を再確認します。

- 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へ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、オフィスビルを中心とした投資を行い、都市型商業施設・住宅・その他にも投資することができます。

- 不動産マーケットにおける流通性や取引市場規模
- 不動産マーケット情報の整備度合い
- 用途面の分散確保
- 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%から100%
	住宅	主たる用途が住居である賃貸用住宅	0%から30%
	都市型商業施設	繁华性の高い立地に位置する商業施設	0%から20%
	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	当面の間0%

(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、都市型商業施設については、繁华性の高い立地に位置する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
分	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、都市型商業施設	1投資物件当たり 10億円以上
	その他	1投資物件当たり 5億円以上
最高投資規模	住宅	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 都市型商業施設 その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・延床面積 1,000 m<sup>2</sup>以上</li> <li>・基準階専有面積 150 m<sup>2</sup>以上</li> </ul> 基準階とは、2 階以上の階で、当該建物のうち最も標準的なフロアをいいます。
	住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・シングルタイプ (主として単身世帯を対象とする住宅) 主たる住戸の 1 戸当たり専有面積が 20 m<sup>2</sup>以上 30 m<sup>2</sup>未満であり、かつ 1 棟当たりの住戸数が 20 戸以上であるもの。</li> <li>・コンパクトタイプ (主として高収入単身世帯や夫婦世帯を対象とする住宅) 主たる住戸の 1 戸当たり専有面積 が 30 m<sup>2</sup>以上であり、かつ 1 棟当たりの住戸数が 15 戸以上であるもの。</li> <li>・ファミリータイプ (主として 3 人以上の家族世帯を対象とする住宅) 主たる住戸の 1 戸当たり専有面積が 60 m<sup>2</sup>以上であり、かつ 1 棟当たりの住戸数が 15 戸以上であるもの。</li> <li>・プレステージタイプ (主として高収入家族世帯や企業役員層を対象とする住宅) 主たる住戸の 1 戸当たり専有面積が 100 m<sup>2</sup>以上であり、かつ 1 棟当たりの住戸数が 5 戸以上であるもの。</li> </ul>
設備・仕様	下記をはじめとする項目が、地域における標準的水準以上と判断される物件又は標準的水準以上に変更可能な物件とします。	
	オフィスビル 都市型商業施設 その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・階高、天井高</li> <li>・貸室形状、フロア分割対応</li> <li>・床形状、床荷重</li> <li>・OA 対応</li> <li>・空調方式</li> <li>・電気容量、電源</li> <li>・セキュリティ対応</li> <li>・防災対応</li> <li>・電気、水道、ガス容量</li> <li>・資産としての汎用性、転用性</li> <li>・共用施設(給湯、トイレ、エレベーター、駐車場等)</li> </ul>
	住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・間取り</li> <li>・天井高</li> <li>・バス、トイレ</li> <li>・キッチン</li> <li>・空調設備</li> <li>・放送受信設備</li> <li>・セキュリティ対応</li> <li>・管理室</li> <li>・共用施設(エレベーター、廊下、駐車場、駐輪場、ごみ収集場等)</li> </ul>
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"> <li>・ 管理運営の自由度を確保するため、共有持分割合が 50%超であることを原則としますが、他の共有者の属性や信用力、物件の特性等を総合的に考慮し、個別に投資判断を行います。</li> <li>・ 処分の自由度を確保するため、共有者間協定等による共有者間の優先買取権や譲渡制限等の有無、内容等を確認します。</li> <li>・ 収益の安定性を確保するため、他の共有者の属性や信用力等を十分確認の上、仕組み上の手当て(共有物不分割特約の締結、登記の具備や敷地の相互利用に関する取決めを含みますが、これらに限りません。)を講じます。</li> </ul> <p>(2) 区分所有建物及びその敷地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理運営の自由度を確保するため、区分所有議決権が 50%超であることを原則としますが、他の区分所有者の属性や信用力、物件の特性等を総合的に考慮し、個別に投資判断を行います。</li> <li>・ 処分の自由度を確保するため、管理規約等による区分所有者間での優先買取権や譲渡制限等の有無、内容等を確認します。</li> <li>・ 収益の安定性を確保するため、管理組合の運営状況(積立金、負債比率、付保状況等)を確認し、必要に応じて独自の手当て(本投資法人内の積立額増額、管理組合とは別途の共用部付保や敷地権の登記の具備を含みますが、これらに限りません。)を講じます。</li> </ul> <p>(3) 借地権付建物</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 原則として、旧借地法(大正10年法律第49号)又は借地借家法(平成3年法律第90号)に基づく借地権を投資対象とします。</li> <li>・ 底地権者の属性を慎重に検討し、地代の改定、借地契約更新時の更新料、建替え時の承諾料又は売却の際の承諾料等が収益性に与える影響を考慮の上、投資判断を行います。</li> </ul> <p>(4) 借地権が設定された土地(底地)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 原則として、借地借家法第22条に定める定期借地権若しくは同法第24条に定める事業用定期借地権の設定されている土地のみを対象とします。</li> <li>・ 借地権者の属性や賃料負担能力の有無等を慎重に検討し、借地契約期間満了後の収益確保の見通しも踏まえて総合的に投資判断を行います。</li> </ul> <p>(5) 境界</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 隣接地との境界確認が未了の物件については、隣接地の所有者や属性、経緯、現地の状況等を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。</li> </ul> <p>(6) 用益権や越境物等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 第三者による地上権・地役権等の用益権が設定されている不動産については、その内容や相手方を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。</li> <li>・ 隣接地からの越境物が存在する物件、又は隣接地への越境物が存在する物件については、越境物の内容や所有者、経緯、覚書締結の有無等を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。</li> </ul> <p>(7) その他</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 借家権については、前各号に該当する物件を取得する際に付随するもの他は、原則として投資対象としません。</li> <li>・ 抵当権等の担保権が設定されている物件については、原則として投資対象としません。投資物件の検証に当たっては、担保権の有無や購入時の担保権抹消の可能性等を確認します。</li> </ul>
------	---

開発案件	<ul style="list-style-type: none"> <li>原則として、安定的な賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている若しくは生じる見込みがある物件を投資対象とします。</li> <li>第三者が開発中又は建築中である物件について、賃貸マーケットの状況又は賃貸借予約契約等により竣工後のテナントの確保が十分可能であり、建物完工と引渡しリスクが極小化されている場合には、当該建物竣工前においても投資対象とすることがあります。</li> <li>本投資法人自らが土地を取得し、開発又は建物の建築を行う開発案件へは投資しません。</li> </ul>
現物不動産と信託受益権の選択	投資物件の取得に当たり、現物不動産の形態で取得するか、信託設定を行った上で信託受益権の形態で取得するかは、現所有者の意向、取得時の流通コスト、取得後の管理コスト等を総合的に勘案して判断を行います。

(注1) 「新耐震基準」とは、昭和56年に施行された建築基準法施行令の改正(昭和56年4月24日政令第144号)に基づき制定された耐震基準をいし、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

- A 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。
- B 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。
- C 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。
- D 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、会計参与(会計参与が法人であるときは、その職務を行なうべき社員を含む。)、監査役若しくは執行役員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、通常と同様の取引と比較して本投資法人に不利益となることのないよう、コンプライアンス委員会において十分な検証を行うこととします。

.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3期（平成18年5月1日～平成18年10月31日）：184日間 ※平成18年10月31日現在

用途		オフィスビル														
地域区分		東京経済圏														
物件名	取得年月日	ベルモントビル	日本橋313ビル	東伸24ビル	相五平沼町ビル	恵比寿ハースト438ビル	再業場町有楽ビル	ノール八丁堀	KDX大森ビル	KDX浜松町ビル	KDX東新宿ビル	第一茅場町ビル	NTB-Mビル	K&Y BLD. (サザンタワー)	KDX新横浜ビル	原宿Fビル
取得年月日	取得年月日	平成17年11月1日	平成17年5月1日	平成16年5月1日	平成17年8月1日	平成18年5月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成18年5月1日	平成18年5月1日	平成18年9月1日	平成18年5月1日	平成18年5月1日	平成17年8月1日	平成18年5月1日	平成17年8月1日
取得価格(百万円)	5,950	5,940	5,300	5,180	4,640	4,450	3,650	3,460	3,500	3,460	2,950	2,780	2,690	2,533	2,520	2,450
構成比率	4.0%	4.0%	3.8%	3.5%	3.1%	3.0%	2.5%	2.3%	2.3%	2.3%	2.0%	1.8%	1.8%	1.7%	1.7%	1.8%
貸借対照表計上額(百万円)	5,951	6,251	5,322	5,198	4,684	4,481	3,658	3,470	3,520	3,480	2,995	2,842	2,713	2,523	2,557	2,518
期末評価額(百万円)	6,150	6,910	5,470	5,410	5,040	5,420	3,760	3,480	3,630	3,480	3,020	2,830	2,820	2,610	2,610	2,820
構成比率	3.9%	4.4%	3.5%	3.4%	3.2%	3.4%	2.4%	2.2%	2.3%	2.2%	1.9%	1.8%	1.8%	1.6%	1.6%	1.8%
エントランスノット総数	9	7	14	21	7	6	6	12	12	7	9	6	5	23	20	3
賃貸可能面積(㎡)	3,816.35	5,901.12	6,610.22	4,447.07	3,079.74	4,413.17	3,325.04	2,727.68	4,949.46	5,134.70	5,134.70	3,019.94	1,704.65	4,391.37	4,810.87	3,068.36
賃金面積(㎡)	3,706.68	5,901.12	6,610.22	4,447.07	3,079.74	4,413.17	3,325.04	2,727.68	4,949.46	5,134.70	5,134.70	3,019.94	1,704.65	4,260.27	4,789.89	3,068.36
稼働率	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.0%	99.6%	100.0%
賃借料	80.5%	100.0%	-	100.0%	-	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	98.8%	-	100.0%
その他収入	-	100.0%	-	100.0%	-	86.5%	93.1%	-	-	-	-	-	-	95.5%	-	100.0%
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	61日	184日	184日	184日	184日	184日
①総賃貸事業収入合計(千円)	161,597	240,831	209,597	186,813	151,405	180,114	137,733	159,618	100,604	100,604	39,511	96,770	89,594	105,283	115,810	116,412
賃貸収入	141,005	219,143	181,550	161,661	129,860	156,529	117,120	88,888	88,888	34,203	34,203	84,635	83,212	91,622	101,082	104,546
その他収入	20,592	21,688	28,046	25,151	21,544	23,585	20,613	11,716	11,716	5,307	5,307	12,134	6,382	13,661	14,728	11,866
②賃貸事業費用合計(千円)	48,513	58,250	41,028	49,741	31,810	41,090	34,783	38,966	22,585	22,585	12,177	20,157	13,944	31,240	26,244	32,333
管理委託費	11,296	18,935	22,717	17,124	15,155	18,069	12,771	18,434	9,733	9,733	6,584	10,660	7,265	10,915	15,111	10,637
公租公課	15,864	17,555	-	14,724	9,166	9,166	8,987	-	-	-	-	-	-	7,936	-	8,011
水道光熱費	11,620	17,913	16,141	12,093	10,166	11,775	11,087	18,616	7,823	7,823	4,538	7,084	4,397	7,376	9,356	9,313
修繕費	3,374	1,688	589	1,974	200	428	595	556	246	246	-	1,325	1,262	3,859	574	2,363
保険料	299	436	463	398	235	300	265	388	179	179	126	196	156	349	291	200
信託報酬・その他	6,057	1,721	1,116	3,427	6,053	1,351	1,075	970	4,602	4,602	947	889	863	803	910	1,807
③NOI (=①-②)(千円)	113,083	182,581	168,569	137,071	119,594	139,023	102,950	114,652	78,019	78,019	27,333	76,613	75,650	74,043	89,565	84,079
④減価償却費(千円)	37,304	36,044	30,898	39,604	25,995	38,613	36,490	24,102	21,752	21,752	3,450	12,058	9,068	27,442	19,744	14,406
⑤賃貸事業利益 (=③-④)(千円)	75,779	146,536	137,670	97,466	93,599	100,410	66,460	90,550	56,267	56,267	23,883	64,555	66,581	46,600	69,821	69,672
⑥資本的支出(千円)	27,975	20,148	18,585	9,689	30,793	17,589	7,117	5,686	3,595	3,595	-	45,679	-	12,341	29,416	40,442
⑦NCF (=⑤-⑥)(千円)	85,107	162,433	149,983	127,381	88,800	121,424	95,832	108,965	74,424	74,424	27,333	30,934	75,650	61,701	60,149	43,637
経費率 (=⑥/①)	30.0%	24.2%	19.8%	26.6%	21.0%	22.8%	25.3%	25.4%	22.4%	22.4%	30.8%	20.8%	15.6%	29.7%	22.7%	27.8%
平成18年10月31日現在17年間の平均経費率(千円)	31,720	35,106	23,660	29,391	20,218	18,277	17,975	24,197	17,088	17,088	27,378	13,550	20,035	15,445	13,811	15,799
②のうちPM報酬(賃貸管理委託報酬)(千円)	5,409	8,642	7,717	6,609	5,530	6,513	4,911	5,474	3,645	3,645	1,364	3,538	3,372	3,662	4,191	4,092
参考: 総賃貸事業収入比	3.47%	3.59%	3.66%	3.54%	3.55%	3.62%	3.57%	3.56%	3.62%	3.45%	3.45%	3.66%	3.76%	3.48%	3.62%	3.52%
長期修繕工事																
取得後12年間の見込累計額(千円)	117,280	292,110	176,760	203,540	144,400	157,780	88,490	276,530	68,180	68,180	200,735	114,840	102,789	128,140	194,390	123,270
参考: 上記年平均額	9,773	24,343	14,730	16,962	12,033	13,148	7,374	23,044	5,682	5,682	16,728	9,570	8,566	10,678	16,199	10,273

(注) スーパー等々力及びクレールコート芦花公園の2物件については平成18年5月10日付で売却しております。スーパー等々力の当期の総賃貸事業収入は1,376千円、賃貸事業費用は1,073千円であり、クレールコート芦花公園の当期の総賃貸事業収入は2,208千円、賃貸事業費用は2,208千円であり、

【参考情報】個別物件の収益状況 第3期 (平成18年5月1日～平成18年10月31日) : 184日間 ※平成18年10月31日現在

用途	地方経済圏										東京経済圏									
	KDX鎌倉町ビル 平成18年3月3日	KDX狹町ビル 平成18年3月16日	FK南青山ビル 平成17年8月1日	KDX船橋ビル 平成18年3月1日	神田水源ビル 平成17年8月1日	KDX四谷ビル 平成18年5月1日	NNKビル 平成17年8月1日	木暮 オーシャンビル 平成18年6月20日	KDX乃木坂ビル 平成18年7月14日	小石川 吉田ビル 平成17年8月1日	ポルタス・ センタービル 平成17年9月21日	KDX南船場 第1ビル 平成18年5月1日	KDX南船場 第2ビル 平成18年5月1日	博多駅前 第2ビル 平成17年8月1日	レジデンスヤル シヤルマン月島 平成18年5月1日					
取得価格(百万円)	2,350	2,300	2,270	2,252	2,252	1,950	1,610	1,580	1,065	704	5,570	1,610	1,560	1,430	5,353					
価格比率	1.6%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.3%	1.0%	1.0%	0.7%	0.4%	3.7%	1.0%	1.0%	0.9%	3.6%					
貸借対照表計上額(百万円)	2,370	2,440	2,347	2,347	2,347	1,970	1,656	1,641	1,119	704	5,551	1,578	1,485	5,471						
期末評価額(百万円)	2,350	2,620	2,310	2,310	2,310	2,020	1,950	1,610	1,060	777	5,620	1,620	1,520	5,430						
価格比率	1.5%	1.6%	2.0%	2.0%	1.4%	1.3%	1.2%	1.0%	0.6%	0.5%	3.6%	1.0%	0.9%	3.4%						
エントランスメント総数	6	6	5	17	17	9	1	5	5	5	35	9	21	40	-					
貸借対照表計上額(千円)	2,562.32	3,048.54	1,823.64	3,883.54	3,883.54	2,536.53	2,105.18	2,450.12	1,236.39	1,594.18	11,520.47	2,699.27	3,691.63	7,711.14						
貸借対照表計上額(千円)	2,562.32	1,991.03	1,823.64	3,803.11	3,803.11	2,536.53	2,105.18	1,693.01	1,236.39	1,594.18	11,520.47	2,428.58	3,661.77	7,711.14						
稼働率	100.0%	65.3%	100.0%	97.9%	97.9%	100.0%	100.0%	69.1%	100.0%	100.0%	100.0%	90.0%	99.2%	100.0%						
運用日数	121日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	134日	110日	184日	184日	184日	184日	184日						
①総賃貸事業収入合計(千円)	47,773	85,545	98,271	102,103	102,103	94,196	71,522	28,657	22,090	36,817	322,883	57,728	84,942	170,357						
賃貸収入	42,524	72,831	79,705	87,443	87,443	85,198	65,694	24,339	20,045	31,923	264,045	40,372	75,035	146,862						
その他収入	5,249	12,714	18,566	14,660	14,660	8,997	5,828	4,318	2,044	4,894	58,837	17,356	9,906	23,475						
②賃貸事業費用合計(千円)	9,834	21,921	20,893	30,004	30,004	17,420	16,329	8,503	4,988	12,390	133,767	15,048	27,204	22,401						
管理委託費	4,255	9,106	6,606	14,924	14,924	10,209	5,579	3,616	2,384	3,656	77,188	7,459	5,889	14,173						
公租公課	-	-	5,315	-	-	-	5,765	-	-	3,323	26,097	-	-	2,497						
水道光熱費	3,694	5,482	5,064	10,605	10,605	5,966	3,793	2,778	2,506	4,264	23,611	6,148	6,397	6,709						
修繕費	98	692	322	317	317	186	454	608	37	540	2,982	2,360	750	1,711						
保険料	104	218	108	291	291	170	101	101	50	100	2,690	217	196	241						
信託報酬・その他	1,681	6,420	3,475	564	564	889	604	1,399	9	505	1,196	964	1,814	1,691						
③NOI (=①-②) (千円)	37,939	63,624	77,377	72,099	72,099	76,775	55,193	20,153	17,102	24,426	189,116	42,680	57,737	147,956						
④減価償却費 (千円)	6,248	34,203	10,427	12,841	12,841	8,156	13,037	15,310	3,296	8,860	105,333	27,655	20,333	45,405						
⑤賃貸事業利益 (=④-④) (千円)	31,691	29,420	66,950	59,257	59,257	68,618	42,155	4,843	13,805	15,546	83,782	15,024	37,403	102,557						
⑥資本的支出 (千円)	2,100	81,125	9,224	12,977	12,977	3,919	31,509	8,777	3,838	986	10,150	3,045	25,460	-						
⑦NCF (=⑥-⑥) (千円)	35,839	-17,500	68,153	59,121	59,121	72,856	23,684	11,376	13,263	23,440	178,965	45,289	17,220	32,515						
経費率 (=⑦/①)	20.6%	25.6%	21.3%	29.4%	29.4%	18.5%	22.8%	29.7%	22.6%	33.7%	41.4%	26.1%	32.0%	13.1%						
平成18年年度又は17年度固定資産税等年額(千円)	11,033	14,584	10,631	16,806	16,806	6,509	11,531	9,707	6,320	6,610	52,195	13,609	11,323	9,658						
②のうちPM報酬(賃貸管理業報酬)(千円)	1,749	3,044	3,584	3,783	3,783	3,489	2,586	996	799	1,250	10,448	2,864	2,049	2,911						
参考: 総賃貸事業収入比	3.66%	3.56%	3.65%	3.71%	3.71%	3.70%	3.62%	3.48%	3.62%	3.40%	3.24%	3.55%	3.43%	3.53%						
長期修繕工事	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
取得後12年間の見込累計額(千円)	96,454	133,950	66,770	173,340	173,340	106,330	110,680	85,845	50,866	43,550	343,420	139,600	104,160	96,860						
参考: 上記年平均額	8,038	11,163	5,564	14,445	14,445	8,861	9,223	7,154	4,239	3,629	28,618	11,633	8,680	8,072						

【参考情報】 個別物件の収益状況 第3期 (平成18年5月1日～平成18年10月31日) : 184日間 ※平成18年10月31日現在

地域区分	物件名	取得年月日	レガロ	ストアリア白金	レゾイカーサ	レガロ芝公園	コート目白	アパートメント	アパートメント	茅ヶ崎ソリエ	コート日本橋	コート西新橋	サトウ田園	グランド	エス	レガロ	コート
			御茶ノ水II	南青山	芝公園	元麻布	若松町	若松町	若松町	若松町	若松町	若松町	若松町	若松町	若松町	若松町	若松町
			平成18年5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5月1日	平成17年8月1日	平成18年5月1日	平成17年8月1日	平成18年5月30日	平成17年8月1日	平成18年5月1日	平成17年8月1日
取得面積(百万円)	3,600	3,150	2,460	1,250	1,210	1,180	1,160	1,130	1,110	1,038	945	912	880				
借対当座比率	2.4%	2.1%	1.6%	0.8%	0.8%	0.8%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.6%	0.5%				
貸借対照表計上額(百万円)	3,693	3,202	2,498	1,280	1,239	1,208	1,250	1,159	1,159	1,103	969	937	908				
期末貸借対当座比率	3.670	3.360	2.610	1.120	1.260	1.210	1.160	1.190	1.100	1.050	984	943	909				
借対当座比率	2.3%	2.1%	1.6%	0.7%	0.8%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.6%	0.5%	0.5%				
ユニットテナント総数	129	43	20	62	21	31	46	55	31	2	70	32	44				
貸借対当座比率	4,280.92	3,617.32	1,680.79	2,507.52	1,350.74	1,607.43	3,544.18	1,345.92	2,359.44	1,619.34	1,602.28	1,020.18	1,314.91				
貸借対当座比率	4,015.71	3,361.15	1,680.79	2,507.52	1,277.15	1,548.73	3,236.73	1,251.71	2,293.90	1,619.34	1,602.28	1,020.18	1,314.91				
稼働率	93.8%	92.9%	100.0%	100.0%	94.6%	96.8%	91.3%	97.2%	97.2%	93.0%	100.0%	100.0%	100.0%				
平成18年10月末																	
平成18年4月末																	
平成17年10月末																	
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日				
①賃貸事業収入合計(千円)	79,586	103,037	73,852	42,826	39,131	37,410	43,510	34,665	37,778	21,901	37,928	27,915	29,820				
賃貸収入	76,065	94,508	72,187	39,253	37,990	33,123	39,506	34,310	35,720	21,901	34,304	27,062	28,356				
その他収入	3,520	8,528	1,715	3,572	1,140	4,287	4,004	1,157	2,207	-	3,473	853	1,464				
②賃貸事業費用合計(千円)	27,458	20,123	10,132	14,583	6,021	7,218	10,574	6,674	6,977	2,758	7,981	4,217	6,307				
管理委託費	5,352	8,264	4,880	2,934	3,030	3,279	4,632	2,871	2,916	1,882	3,136	2,104	2,349				
公租公課	-	3,753	2,021	3,100	751	530	-	954	1,989	-	871	-	670				
水道光熱費	801	1,288	1,716	743	466	371	544	350	565	240	739	289	369				
修繕費	702	709	182	2,983	371	1,008	3,525	496	491	11	1,519	50	556				
保険料	236	248	94	135	83	88	158	87	100	56	99	59	88				
信託報酬その他	20,365	5,858	1,236	4,685	1,318	1,940	1,713	1,862	914	567	1,614	1,714	2,274				
③NOI (=①-②)(千円)	52,127	82,914	63,719	28,243	33,109	30,192	32,936	31,738	30,891	19,142	29,796	23,698	23,513				
④減価償却費(千円)	29,564	20,672	11,710	11,172	6,637	11,480	9,051	15,206	9,494	8,344	14,444	6,897	9,751				
⑤賃貸事業利益 (=③-④)(千円)	22,567	62,241	52,009	17,070	26,472	18,711	23,889	16,531	23,685	10,798	15,352	16,843	13,761				
⑥資本的支出(千円)	-	1,288	543	758	935	447	57,563	823	3,665	-	1,380	-	447				
⑦NCF (=⑤-⑥)(千円)	52,127	81,625	63,176	27,484	32,173	29,744	-24,626	30,915	27,286	19,142	28,416	23,698	23,065				
経費率 (=⑥/①)	34.5%	19.5%	13.7%	33.1%	15.4%	19.3%	24.3%	17.4%	18.4%	12.6%	21.1%	15.1%	21.2%				
平成18年10月(7年)固定資産原価(千円)	5,142	7,506	4,043	6,201	1,503	1,060	5,790	1,908	3,824	949	3,487	1,442	1,045				
②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬)(千円)	2,688	3,794	2,807	1,450	1,474	1,379	1,560	1,431	1,405	837	1,379	1,053	1,088				
参考: 総賃貸事業収入比	3.38%	3.68%	3.80%	3.39%	3.77%	3.69%	3.59%	3.73%	3.70%	3.82%	3.65%	3.77%	3.65%				
長期修繕工事																	
取得後12年間の見積累計額(千円)	58,390	47,300	22,490	44,180	23,570	27,500	90,580	20,420	34,920	24,689	26,950	17,410	21,643				
参考: 上記年平均額	4,866	3,942	1,874	3,682	1,954	2,292	7,548	1,702	2,910	2,057	2,246	1,451	1,804				

【参考情報】 個別物件の収益状況 第3期 (平成18年5月1日～平成18年10月31日) : 184日間 ※平成18年10月31日現在

用途	住宅														
	地方経済圏														
物件名	コート新御徒町	ブルーム表参道	ヒューマンハイム御徒町	プロレタリアート神楽坂	コート新橋	プロレタリアート用賀	コート水天宮	コートT馬	芦屋コートホームズ	ひたすひばりが丘	レガロコートII	コロシアン東塚	ルネッサンス21平塚浄水町	モントレー西公園ベコート	アプレスト原
取得年月日	平成18年5月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成18年5月1日	平成17年8月1日	平成18年5月1日	平成17年8月1日	平成18年5月1日	平成18年5月1日	平成17年12月1日	平成18年5月1日	平成18年5月1日	平成18年5月1日	平成18年5月1日	平成17年8月1日
取得価格(百万円)	878	875	830	762	659	730	659	638	2,330	1,800	1,600	1,264	900	826	444
構成比率	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	1.5%	1.2%	1.0%	0.8%	0.6%	0.5%	0.3%
貸借対照表計上額(百万円)	911	896	854	790	671	751	671	659	2,387	1,972	1,651	1,356	935	861	454
期末評価額(百万円)	888	847	873	770	671	735	671	644	2,440	1,710	1,670	1,253	926	826	493
構成比率	0.5%	0.6%	0.5%	0.4%	0.4%	0.5%	0.4%	0.4%	1.5%	1.1%	1.0%	0.8%	0.5%	0.5%	0.3%
エンドテナント総数	41	6	9	30	32	19	32	29	14	63	39	61	20	30	38
賃貸可能面積(㎡)	1,377.87	705.30	1,329.79	890.93	933.03	1,012.80	933.03	829.05	3,999.01	12,829.64	4,701.87	2,655.31	2,098.68	2,522.16	1,436.33
賃貸面積(㎡)	1,377.87	705.30	1,329.79	855.24	839.88	1,012.80	839.88	829.05	3,210.98	10,859.19	3,152.85	2,496.51	1,929.31	2,120.82	1,436.33
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	96.0%	90.0%	100.0%	90.0%	100.0%	80.3%	84.6%	67.1%	94.0%	91.9%	84.1%	100.0%
平成18年10月末	28,000	27,282	29,508	22,867	21,926	22,938	21,926	19,480	75,154	78,589	32,369	21,802	34,361	28,011	22,620
平成18年4月末	27,492	26,952	29,508	22,290	21,017	21,588	21,017	19,200	73,990	70,454	24,949	20,504	22,575	21,776	20,538
平成17年10月末	508	1,280	-	577	909	1,350	909	280	1,164	8,134	7,419	1,297	11,786	6,234	2,081
①総賃貸事業収入合計(千円)	3,098	2,859	4,383	3,836	5,039	2,673	5,039	1,985	14,767	32,981	16,930	15,739	10,393	5,607	6,308
管理委託費	2,105	1,593	2,283	1,723	1,884	1,785	1,884	1,290	8,811	11,278	2,487	2,099	2,738	2,405	2,707
公租公賦	-	278	1,118	-	608	-	608	-	-	8,814	-	-	-	-	801
水道光熱費	318	31	299	243	265	231	265	234	1,811	2,052	1,072	439	386	441	389
修繕費	40	409	-	-	330	-	330	-	2,149	6,066	1,131	52	42	17	698
保険料	72	37	77	60	50	57	50	44	247	587	252	141	104	124	86
信託報酬-その他	562	509	604	1,809	1,900	600	1,900	415	1,746	4,190	11,986	13,007	7,121	2,618	1,623
②NOI (=①-②)	24,901	24,373	25,124	19,030	16,887	20,284	16,887	17,495	60,387	45,608	15,438	6,062	23,967	22,403	16,311
③減価償却費	9,394	4,868	7,420	7,050	8,233	4,899	8,233	4,539	12,205	20,774	14,246	14,636	8,421	9,580	8,118
④賃貸事業利益 (=③-④)	15,508	19,505	17,703	11,982	8,653	15,384	8,653	12,957	48,187	24,833	1,199	-8,572	15,548	12,824	8,193
⑤資本的支出	-	739	806	-	1,392	-	1,392	-	16,003	52,038	3,370	1,123	2,228	-	1,819
⑥NCF (=⑤-⑥)	24,901	23,634	24,317	19,030	15,494	20,284	15,494	17,495	44,383	-6,430	52,068	4,939	21,739	22,403	14,492
経費率 (=⑥/①)	11.1%	10.5%	14.9%	16.8%	21.3%	11.7%	23.0%	10.2%	19.6%	42.0%	52.3%	72.2%	30.2%	20.0%	27.9%
平成18年度又は17年度固定資産税等額(千円)	756	557	2,003	1,151	1,216	1,466	1,216	994	9,550	17,659	9,644	1,657	2,970	1,421	3,206
②のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬)(千円)	1,079	1,053	1,114	855	792	881	792	754	2,766	2,537	975	568	1,190	1,028	794
参考: 総賃貸事業収入比	3.85%	3.87%	3.78%	3.74%	3.61%	3.84%	3.61%	3.87%	3.68%	3.23%	3.01%	2.61%	3.46%	3.67%	3.51%
長期修繕工事	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
取得後12年間の見込累計額(千円)	22,120	7,680	20,795	21,561	17,620	15,880	17,620	12,400	106,770	247,200	75,200	39,250	17,470	27,680	32,340
参考: 上記年平均額	1,843	640	1,733	1,797	1,468	1,323	1,468	1,033	8,898	20,600	6,267	3,271	1,456	2,307	2,695

【参考情報】

個別物件の収益状況 第3期 (平成18年5月1日～平成18年10月31日):184日間 ※平成18年10月31日現在

用途	商業施設				64物件合計
	東京経済圏		地方経済圏		
地域区分	アプレスト 平針	神南坂 フレーム	代々木 Mビル	ZARA 天神西通	
物件名					
取得年月日	平成17年6月1日	平成17年9月30日	平成18年5月1日	平成18年5月1日	
取得価格(百万円)	407	9,900	2,479	3,680	146,742
構成比率	0.2%	6.7%	1.6%	2.5%	100.0%
貸借対照表計上額(百万円)	419	10,061	2,636	3,698	149,719
期末評価額(百万円)	454	11,400	2,460	3,760	155,313
構成比率	0.2%	7.3%	1.5%	2.4%	100.0%
エンドテナント総数	26	11	10	1	1,460
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,701,668	4,670,877	1,202,400	1,497,477	192,085,334
賃貸面積(m <sup>2</sup> )	1,544,547	4,670,877	1,202,400	1,497,477	183,140,611
稼働率	90.8%	100.0%	100.0%	100.0%	95.3%
平成18年10月末	97.5%	100.0%	87.1%	-	94.9%
平成18年4月末	96.9%	100.0%	87.1%	-	96.6%
平成17年10月末	184日	184日	184日	184日	179日
運用日数	19,788	297,975	64,429	108,000	5,128,403
①総賃貸事業収入合計(千円)	17,852	275,221	55,169	108,000	4,546,769
賃貸収入	1,936	22,754	9,260	-	581,634
その他収入	5,917	61,397	19,854	5,615	1,258,361
②賃貸事業費用合計(千円)	2,280	18,758	7,602	4,293	529,150
管理委託費	750	15,729	3,805	-	177,220
公租公課	297	18,216	4,770	-	296,820
水道光熱費	1,144	1,200	332	-	62,197
修繕費	77	355	91	122	13,971
保険料	1,367	7,135	3,252	1,200	179,002
信託報酬・その他	13,870	236,578	44,575	102,384	3,870,041
③NOI (=①-②)(千円)	6,033	51,392	16,427	9,855	1,135,559
④減価償却費(千円)	7,837	185,185	28,147	92,532	2,734,482
⑤賃貸事業利益 (=③-④)(千円)	1,405	748	9,054	-	655,537
⑥資本的支出(千円)	12,464	235,830	35,520	102,384	3,214,503
⑦NCF (=⑤-⑥)(千円)	29.9%	20.6%	30.8%	5.2%	24.5%
経費率 (=⑥/①)	3,002	31,599	7,598	10,841	683,505
平成18年度又は17年度固定資産減価償却率(千円)	686	10,909	2,224	4,293	183,405
②のうちPAM報酬(賃貸管理業委託報酬)(千円)	3.47%	3.66%	3.45%	3.98%	3.58%
参考: 総賃貸事業収入比	53,890	53,890	43,445	16,330	5,498,975
長期修繕工事	4,491	4,491	3,620	1,361	458,248
取得後12年間の見積累計額(千円)					
参考: 上記年平均額					

※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10月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

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	用途	摘要
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成17年8月1日	2,000	-	0.434	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	-					
	株式会社りそな銀行		500	-					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500	-					
	中央三井信託銀行株式会社	平成17年9月21日	3,000	-	0.471	平成18年9月20日			
	株式会社三井住友銀行		1,000	-					
	株式会社あおぞら銀行		1,000	-					
	株式会社りそな銀行		1,000	-					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年11月1日	1,000	-	0.538	平成19年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成18年3月1日	500	500	0.541	平成19年2月28日			
	株式会社三井住友銀行	平成18年5月1日	-	1000	0.520	平成19年4月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	1000						
	株式会社あおぞら銀行	平成18年7月31日	-	2,000	0.670	平成19年7月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		-	1,000					
	株式会社りそな銀行		-	500					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		-	500					
	中央三井信託銀行株式会社	平成18年9月20日	-	3,000	0.645	平成19年9月20日			
	株式会社あおぞら銀行		-	2,000					
株式会社りそな銀行	-		1,000						
三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年10月31日		-	1,000			0.701	平成19年10月31日	
小計			11,500	13,500					
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		3,750	3,750					
	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	平成17年8月1日	1,500	1,500	0.769	平成19年10月31日			
	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	1,500	1.090	平成20年10月31日			
	農林中央金庫	平成17年11月1日	3,000	3,000					
	株式会社りそな銀行	平成17年11月1日	500	500	1.098	平成20年12月7日			
	株式会社あおぞら銀行	平成17年12月8日	1,500	1,500					
	株式会社りそな銀行	平成18年3月1日	500	500	1.449	平成21年2月28日			
	株式会社千葉銀行		800	800					
	株式会社あおぞら銀行		500	500					
	三井住友海上火災保険株式会社	平成18年3月16日	700	700	1.476	平成21年3月16日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,500	2,500					
	株式会社あおぞら銀行	平成18年5月1日	-	2,000	1.629	平成21年4月30日			
	中央三井信託銀行株式会社		-	1,500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		-	1,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		-	1,000					
	株式会社りそな銀行		-	1,000					
	株式会社あおぞら銀行		-	1,500					
三井住友海上火災保険株式会社	-		1,000						
日本政策投資銀行	-		5,000	2.731			平成28年4月30日		
三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年7月14日	-	1,000	2.149	平成23年7月13日				
日本政策投資銀行	平成18年9月1日	-	3,000	2.124	平成25年8月31日				
小計			30,500	48,500					
合計			42,000	62,000					

(注1) 平均利率は、期中加重平均金利を小数第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) 資金用途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金です。