

平成17年10月期(平成17年5月6日~平成17年10月31日)決算短信

平成17年12月15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17年12月15日

分配金支払開始日 平成18年1月20日(予定)

1. 平成17年10月期の運用、資産の状況(平成17年5月6日~平成17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	%
17年10月期	1,196	-	589	-	243	-	242	-

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

(注) 1口当たり当期純利益は、次の期中平均投資口数により算出しています。

平成17年10月期 45,683口

なお、平成17年10月期においては、実質的な運用開始日(平成17年8月1日)を期首とみなした日数による加重平均投資口数(78,722口)により算出した1口当たり当期純利益は3,077円となります。また、平成17年10月期における期末発行済投資口数は79,370口であり、期末1口当たりの当期純利益は3,052円となります。

会計処理の方法の変更 無

営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセンテージは前前期増減率ですが、当期は第1期であるため対前期増減率は該当がありません。

年換算値 = 当該計算期間の数値 / 実質的な資産運用期間の日数(92日) × 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。なお、平成17年10月期については、実質的な運用開始日を期首とみなして計算を行っております。

(2) 分配状況

(分配金総額の金額は百万円未満を切捨て)

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

(注) 配当性向は、小数点第1位未満を切り捨てて表示しています。

(3) 財政状態

(総資産額と純資産額の金額は百万円未満を切捨て)

	総資産額	純資産額	純資産比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
17年10月期	77,325	44,527	57.6	561,008

(注) 期末発行済投資口数 平成17年10月期 79,370口

2. 平成18年4月期の運用状況の予想(平成17年11月1日~平成18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
18年4月期	2,814	1,035	1,034	13,000	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益(平成18年4月期) 13,000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 43 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 45 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、ケネディクス・リート・マネジメント株式会社を設立企画人として、平成 17 年 5 月 6 日に出資金 2 億円(400 口)で設立され、平成 17 年 6 月 6 日に投信法第 187 条に基づく関東財務局への登録が完了しました(登録番号 関東財務局長 第 36 号)。その後、本投資法人は、平成 17 年 7 月 20 日に公募による投資口の追加発行(75,000 口)を実施し、翌日、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)。また、本投資法人は、平成 17 年 8 月 16 日に第三者割当による新投資口発行(3,970 口)を実施しました。これらにより、当期末時点での発行済投資口数は 79,370 口となっています。

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

B. 投資環境と運用実績

(a) 投資環境

当期における我が国経済は、企業収益の改善や設備投資の増加、個人消費の緩やかな増加が見られ、景気の踊り場を脱却し、回復が継続しました。

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

(b) 運用実績

本投資法人は、新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(平成 17 年 6 月)に「取得予定資産」と記載された 29 物件(以下「当初取得資産」という。いずれも不動産信託の信託受益権、取得価格の合計 61,083 百万円)を平成 17 年 8 月 1 日に取得し、実質的な運用を開始しました。その後、2 物件(取得価格の合計 8,049 百万円)を取得し、当期末現在で、合計 31 物件(取得価格の合計 69,132 百万円)を運用しています。なお、取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル 54.6%、住宅 27.5%、商業施設 17.9%となっています。また、ポートフォリオの稼働率は、当期末時点で 96.6%の水準であり、安定した運営管理を行っています。

本投資法人は、全ての物件についてプロパティ・マネジメント業務をケネディクス・アドバイザーズ株式会社(概要については後記[50]ページをご参照ください。)に一括委託しています。これによって、物件運営管理における方針や仕様・手続き・窓口等を一元化することができ、迅速な対応や良質なサービス提供を図っています。

C. 資金調達概要

本投資法人は、平成 17 年 7 月 20 日の公募による投資口の追加発行(75,000 口)により、41,868 百万円の資金を調達しました。また、平成 17 年 8 月 1 日に複数の適格機関投資家から総額 230 億円の借入を行い、同日当初取得資産 29 物件を取得しました。当該借入は、いずれも無担保・無保証での借入であり、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・マネジメントなどの点につき、各適格機関投資家から厚い信頼をいただけた結果と考えています。

その後、本投資法人は、平成 17 年 8 月 16 日の第三者割当による新投資口発行(3,970 口)により 2,216 百万円の資金を調達しました。また、追加物件取得にあたり 60 億円の借入を行っており、当期末時点での借入金残高は 290 億円(うち長期借入金 190 億円、短期借入金 100 億円)となっています。これらの借入のうち、長期借入金 190 億円については、今後の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。

D. 業績及び分配の概要

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

分配金については、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 3,052 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、企業収益の改善や設備投資の増加に加え、個人消費の着実な回復を前提に、息の長い成長を続ける見込みがあるといわれています。一方で、原油価格の動向や海外経済の動向などの不透明な要因がある点に留意が必要であり、若干のプラス基調が予想される物価動向についても各種要因により下振れる可能性もあります。

このような経済環境における不動産市況は、平成 17 年度に観測された地価の下げ止まりや地価の上昇地点の増加などの傾向が継続するものと見込まれます。特に東京経済圏や人口集積の見込まれる地方中核都市においては、各種不動産ファンドによる積極的な物件取得の動きが継続し、物件取得競争が過度に激化する恐れがある反面、不動産取引がより一層活発化するメリットもあると考えられます。

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、原則として、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する方針です。なお、資産運用会社では、既存物件の運用において以下のような活動を重ね、賃料水準や稼働率の維持・向上を目指します。

- ・トイレやエントランス等の共用部分の改修・リニューアルによる物件競争力の向上
- ・テナント満足度調査の導入によるテナントニーズの把握
- ・定期的な情報発信によるテナントとのコミュニケーションの強化
- ・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

(b) 新規物件の投資戦略

上記のような状況の中、本投資法人では、引き続き東京経済圏の中規模オフィスビルに軸足を置いた投資方針を維持すると同時に、人口集積や世帯数増加が見込める地域の住宅や、繁華性の高い地域の商業施設を中心とした投資を行います。これらの投資を実現するために、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・グループが取扱う仲介案件、年金ファンド、私募ファンド、開発案件に係る不動産情報の提供を受けるとともに、これらについて優先的にまたは第三者に遅れることなく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、資産運用会社の物件取得活動において大きな役割を果たすものと考えています。

また、サポートラインのもうひとつの役割として、物件ウェアハウジング機能があります。これにより、資産運用会社の独自ネットワークに基づき取得を検討する物件が、本投資法人の投資基準との整合性や資金調達のタイミング等の理由で売主の売却条件通りには直ちに取得できない場合に、ケネディクス・グループに一時的に取得してもらうことができます。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きが完了した段階で、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。

(c) 財務戦略

本投資法人は、今後の金利上昇に備え、長期借入金については引き続き金利ヘッジ等により金利の固定化を行います。また、リファイナンスリスクを低減するために返済期日を分散するとともに、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ます。

また、本投資法人は、将来的に投資法人債の発行により長期固定金利による資金調達を拡大するために、格付けの取得を検討します。

(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。

C. 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) ...売買契約締結資産概要

(a) 平成 17 年 11 月 1 日付で、以下の資産を取得しており、同日時点の概要は以下の通りです。

物件の名称	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	
所在地(住居表示)	東京都千代田区麹町三丁目3番地4	
用途	事務所、店舗	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建	
面積	土地	612.17 m ²
	建物	5,323.81 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期	平成6年5月17日	
施工会社	清水建設株式会社	
地震PML値	4.94%(株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント)	
取得価格	5,950,000,000円	

(b) 平成 17 年 12 月 8 日付で、以下の資産を取得しており、同日時点の概要は以下の通りです。

物件の名称	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	
所在地(住居表示)	北海道札幌市厚別区厚別南二丁目24番1号 北海道札幌市厚別区厚別南二丁目25番1号 北海道札幌市厚別区厚別南二丁目26番1号	
用途	共同住宅	
物件タイプ	ファミリータイプ	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	
面積	土地	8,595.00 m ²
	建物	14,976.25 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権

建築時期	平成元年3月13日
施工会社	清水建設株式会社
地震PML値	6.48% (株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント)
取得価格	1,800,000,000円

- (c) 平成17年12月9日付で、以下の資産の取得に関して契約を締結しており、平成18年5月20日を期限とした取得を予定しております。契約締結日現在における取得予定物件の概要は以下の通りです。

物件の名称	(仮称)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	
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市東区東桜一丁目5番21号	
用途	住居、店舗	
物件タイプ	コンパクトタイプ	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造14階建	
面積	土地	462.52 m ²
	建物	3,284.54 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工予定日	平成18年3月20日	
施工会社	佐藤工業株式会社	
建築確認(建物)	平成16年12月10日 H16 確認サーブス第S423-1491号	
地震PML値	12.20% (株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント)	
取得予定価格	1,264,000,000円	

D. 運用状況の見通し

平成18年4月期(第2期:平成17年11月1日~平成18年4月30日)の運用状況につきましては、以下の通り予想しています。運用状況の予想の前提条件につきましては、「平成18年4月期及び平成18年10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	2,814百万円
経常利益	1,035百万円
当期純利益	1,034百万円
1口当たり分配金	13,000円
1口当たり利益超過分配金	0円

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

営業収益	2,877百万円
経常利益	978百万円
当期純利益	977百万円
1口当たり分配金	12,300円
1口当たり利益超過分配金	0円

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

平成 18 年 4 月期及び平成 18 年 10 月期 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成 18 年 4 月期は平成 17 年 10 月 31 日現在保有する 31 物件及びベルモードビル(平成 17 年 11 月 1 日取得)、びなすひばりが丘(平成 17 年 12 月 8 日取得)の 2 物件を合わせた 33 物件を前提としています。 平成 18 年 10 月期は上記 33 物件及びコレクション東桜(平成 18 年 5 月 20 日までに取得予定)の 1 物件を合わせた 34 物件を前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、過去の実績値を基準として、物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費以外の賃貸事業費用に関しては、過去の実績値を基準として、費用の変動要素を反映して算出しています。 固定資産税及び都市計画税に関しては、一般に不動産等の売買にあたり期間按分による計算を行い、取得時に前所有者と精算を行います。本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入します。 修繕費に関しては、資産運用会社の修繕計画をもとに、各物件ごとに各営業期間において必要と想定される額を計上しています。但し、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。 減価償却費に関しては、平成 18 年 4 月期に 635 百万円、平成 18 年 10 月期に 654 百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息等は、平成 18 年 4 月期に 154 百万円、平成 18 年 10 月期に 167 百万円を想定しています。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 平成 18 年 4 月期は、平成 17 年 12 月 15 日現在の借入金総額 37,000 百万円を前提としており、平成 18 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。 平成 18 年 10 月期は、上記借入金総額及びコレクション東桜取得予定資金の合計を借入金総額とし、その後平成 18 年 10 月期末まで借入金総額に変動がないことを前提としています。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成 17 年 10 月 31 日現在の 79,370 口を前提としており、平成 18 年 10 月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することを前提としています。
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配(1 口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表など

(1) 経理の状況 貸借対照表

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

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

損益計算書

科 目	期 別	当 期	
		自 平成 17 年 5 月 6 日 至 平成 17 年 10 月 31 日	
		金 額 (千円)	百分比(%)
経常損益の部			
営業損益の部			
1.営業収益			
賃貸事業収入	1	1,067,649	
その他賃貸事業収入	1	128,378	
			100.0
2.営業費用			
賃貸事業費用	1	518,874	
資産運用報酬		56,239	
役員報酬		5,352	
資産保管委託報酬		1,272	
一般事務委託報酬		11,109	
その他営業費用		13,318	
			50.7
営業利益			49.3
589,860			
営業外損益の部			
1.営業外収益			
受取利息		17	
			0.0
2.営業外費用			
支払利息		57,741	
融資関連費用		85,495	
新投資口発行費		66,675	
投資口公開関連費用		124,977	
創業費償却		5,089	
その他営業外費用		6,806	
			29.0
346,786			
經常利益			20.3
243,091			
税引前当期純利益			20.3
243,091			
法人税、住民税及び事業税		857	
法人税等調整額		17	
			0.1
840			
当期純利益			20.2
242,251			
前期繰越利益			-
-			
当期末処分利益			242,251
242,251			

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

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

キャッシュ・フロー計算書

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

(重要な会計方針)

期 別	当 期 自 平成 17 年 5 月 6 日 至 平成 17 年 10 月 31 日								
項 目									
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産 定額法を採用しております。 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%;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">2～46年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">2～13年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">3～15年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</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>	信託建物	2～46年	信託構築物	2～13年	信託機械及び装置	3～15年	信託工具器具及び備品	3～15年
信託建物	2～46年								
信託構築物	2～13年								
信託機械及び装置	3～15年								
信託工具器具及び備品	3～15年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>創業費 5年間で均等額を償却しております。</p> <p>新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成 17 年 7 月 20 日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」という。)によっております。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成 17 年 7 月 20 日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、1,631,250 千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「従来方式」という。)による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、1,631,250 千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に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。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は 121,190 千円です。</p>								

<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。</p>
<p>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>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 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具及び備品、信託土地 信託預り敷金保証金</p> <p>(2) 固定資産の減損に係る会計基準 固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書(企業会計審議会(平成14年8月9日))及び固定資産の減損に係る会計基準の適用指針(企業会計基準適用指針第6号(平成15年10月31日))が平成17年4月1日以後開始する事業年度から適用されることに伴い、これを適用しております。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p> <p>(3) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しております。</p>

(注記事項)

(貸借対照表関係)

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

(損益計算書関係)

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

(キャッシュ・フロー計算書関係)

当 期	
自 平成 17 年 5 月 6 日	
至 平成 17 年 10 月 31 日	
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
(単位：千円)	
(平成 17 年 10 月 31 日)	
現金及び預金	692,405
信託現金及び信託預金	4,483,344
使途制限付信託預金(注)	884,939
現金及び現金同等物	<u>4,290,810</u>
(注)テナントから預かっている敷金保証金の返還の為に留保されている信託預金です。	

(リース取引関係)

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

(有価証券関係)

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

(デリバティブ取引関係)

<p>当 期 自 平成 17 年 5 月 6 日 至 平成 17 年 10 月 31 日</p>
<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>

(退職給付関係)

<p>当 期 自 平成 17 年 5 月 6 日 至 平成 17 年 10 月 31 日</p>
<p>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。</p>

(税効果会計関係)

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

(持分法損益等)

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

(関連当事者との取引)

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

(投資口1口当たり情報)

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

(注)1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

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

(重要な後発事象)

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

(2) 発行済投資口数の増減

当期における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)

(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。

4. 役員の異動

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

役職名	氏名	主要略歴		所有投資 口数(口)
執行 役員	宮島 大祐	昭和60年4月 平成4年4月 平成9年4月 平成10年4月 平成16年10月 平成17年4月 平成17年5月	三菱 UFJ 信託銀行株式会社(当時三菱信託銀行株式会社) 同 ロスアンゼルス支店 株式会社宮島商会 ケネディクス株式会社(当時ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社)不動産投資アドバイザー部 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社(当時ケイダブリュー・リート・マネジメント株式会社)出向 代表取締役就任 同 代表取締役(転籍)(現在に至る) ケネディクス不動産投資法人 執行役員就任(現在に至る)	20
監督 役員	児玉 公男	昭和38年4月 昭和41年4月 平成9年7月 平成10年4月 平成12年2月 平成17年5月	弁護士登録(第一東京弁護士会) 半蔵門総合法律事務所(当時東和法律事務所)開設(現在に至る) 学校法人共立女子学園 理事(現在に至る) 財団法人公庫住宅融資保証協会 理事(現在に至る) 社団法人被害者支援都民センター 理事(現在に至る) ケネディクス不動産投資法人 監督役員就任(現在に至る)	0
監督 役員	鳥羽 史郎	平成元年10月 平成5年3月 平成9年1月 平成14年5月 平成16年4月 平成17年1月 平成17年3月 平成17年5月 平成17年10月	中央青山監査法人(当時中央新光監査法人) 公認会計士登録 鳥羽公認会計士事務所開設(現在に至る) 税理士登録 株式会社マジスティック 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	第1期 (平成17年10月31日現在)	
			保有総額 (百万円)(注1)	対総資産比率 (%)(注2)
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	31,237	40.4
		地方経済圏	7,207	9.3
	オフィスビル 小計		38,444	49.7
	住宅	東京経済圏	18,832	24.4
		地方経済圏	899	1.2
	住宅 小計		19,732	25.5
	商業施設	東京経済圏	12,734	16.5
商業施設 小計		12,734	16.5	
信託不動産合計			70,911	91.7
預金・その他の資産			6,413	8.3
資産総額			77,325	100.0

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

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

	第1期 (平成17年10月31日現在)	
	金額 (百万円)	総資産に対する比率 (%)
負債総額	32,798	42.4
純資産額	44,527	57.6
資産総額	77,325	100.0

(2) 投資不動産物件

投資不動産物件の価格及び投資比率

単位: 百万円 単位: %

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	日本橋313ビル	5,940	6,025	5,960	6,020	5.1	5,900	5.0	5.3	8.6
		相互平河町ビル	5,180	5,260	5,210	5,280	4.8	5,140	4.7	5.0	7.5
		東茅場町有楽ビル	4,450	4,527	4,600	4,650	5.4	4,540	5.2	5.7	6.4
		ノワール八丁堀	3,680	3,722	3,680	3,730	5.0	3,630	4.9	5.2	5.3
		K&Y BLD.(サザンプラザ)	2,533	2,561	2,570	2,590	5.2	2,540	5.1	5.4	3.7
		原宿FFビル	2,450	2,501	2,500	2,500	5.5	2,500	5.2	5.8	3.5
		FIK南青山ビル	2,270	2,314	2,450	2,580	5.0	2,400	5.3	5.3	3.3
		神田木原ビル	1,950	1,959	1,950	1,990	5.0	1,910	4.9	5.2	2.8
		NNKビル	1,610	1,645	1,690	1,690	5.4	1,690	5.5	5.7	2.3
		小石川吉田ビル	704	720	718	728	5.8	708	5.6	6.3	1.0
	地方 経済圏	ポルトス・センタービル	5,570	5,744	5,570	5,610	6.1	5,480	6.0	6.3	8.1
	博多駅前第2ビル	1,430	1,462	1,470	1,480	6.5	1,450	6.3	6.8	2.1	
オフィスビル(計12物件)小計			37,767	38,444	38,368	38,848		37,888			54.6
住宅	東京 経済圏	ストーリー白金	3,150	3,242	3,250	3,320	5.2	3,220	5.3	5.5	4.6
		トレディカーサ南青山	2,460	2,521	2,460	2,460	4.8	2,450	4.6	5.0	3.6
		コート目白	1,250	1,301	1,260	1,280	5.3	1,250	5.3	5.6	1.8
		アパートメント元麻布	1,210	1,251	1,210	1,220	5.0	1,190	4.8	5.3	1.8
		アパートメント若松河田	1,180	1,230	1,190	1,200	5.1	1,180	4.9	5.3	1.7
		コート日本橋箱崎	1,130	1,189	1,170	1,180	5.3	1,150	5.1	5.5	1.6
		サイド田園調布	1,110	1,156	1,090	1,100	5.3	1,080	5.3	5.6	1.6
		エスコート横浜関内	945	997	947	946	5.6	948	5.3	5.9	1.4
		コート元浅草	880	927	869	869	5.4	868	5.2	5.6	1.3
		ストーリー等々力	877	909	840	864	5.2	829	5.4	5.5	1.3
		ブルーム表参道	875	905	878	892	5.0	864	4.8	5.2	1.3
		クレールコート芦花公園	831	862	839	860	5.4	830	5.5	5.7	1.2
		ヒューマンハイム御越町	830	868	839	841	5.4	836	5.2	5.6	1.2
		コート新橋	748	774	752	764	5.2	747	5.6	5.5	1.1
	コート水天宮	659	694	654	661	5.3	651	5.2	5.6	1.0	
	地方 経済圏	アプレスト原	444	468	451	450	6.2	452	6.0	6.5	0.6
		アプレスト平針	407	430	414	417	6.2	410	6.0	6.5	0.6
住宅(計17物件)小計			18,986	19,732	19,113	19,324		18,955			27.5
商業 施設	東京 経済圏	神南坂フレーム	9,900	10,160	10,800	10,900	4.8	10,600	4.5	5.1	14.3
		代々木Mビル	2,479	2,574	2,480	2,520	5.2	2,450	5.0	5.4	3.6
	商業施設(計2物件)小計			12,379	12,734	13,280	13,420		13,050		
全31物件 合計			69,132	70,911	70,761	71,592		69,893			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の売買金額(税金を含まず、百万円未満は切り捨てています。)を記載しています。

(注2) 貸借対照表計上額は、百万円未満を切り捨てて記載しております。

(注3) 期末評価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は、財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式

会社ならびに日本土地建物株式会社の不動産鑑定士が作成した調査報告書の調査価格を記載しています。
 (注4) 比率は、取得価格の合計に対する当該資産の取得価格の比率をいい、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

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	12	37,767	54.6
住宅	17	18,986	27.5
商業施設	2	12,379	17.9
その他	-	-	
合計	31	69,132	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	27	61,281	88.6
地方経済圏	4	7,851	11.4
合計	31	69,132	100.0

C. 規模別分散

規模	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
1,000百万円未満	11	8,200	11.9
1,000百万円以上2,000百万円未満	8	10,870	15.7
2,000百万円以上5,000百万円未満	8	23,472	34.0
5,000百万円以上10,000百万円未満	4	26,590	38.5
合計	31	69,132	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、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

投資不動産及び信託不動産の内容

A. 投資不動産物件及び信託不動産の概要

用途	地域	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML 値 (%) (注6)
オフィスビル	東京 経済圏	日本橋 313 ビル	1,047.72	事務所	8,613.09	SRC B2F9	昭和 49 年 4 月	17.36
		相互平河町ビル	1,013.85	事務所 店舗 共同住宅	8,002.97	SRC B3F10	昭和 63 年 3 月	8.02
		東茅場町有楽ビル	773.43	事務所	5,916.48	SRC B1F9	昭和 62 年 1 月	7.88
		ノワール八丁堀	992.20	事務所	4,800.43	SRC・RC B1F8	平成 5 年 6 月	5.21
		K&Y BLD. (サザンプラザ)	1,235.16	事務所 店舗/居宅 車庫/倉庫	6,399.42	SRC B1F11	平成 4 年 8 月	5.05
		原宿 FF ビル	699.67	店舗 事務所 駐車場	3,812.44	SRC F11	昭和 60 年 11 月	13.02
		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
		神田木原ビル	410.18	事務所	2,393.94	SRC・RC・S B1F8	平成 5 年 5 月	14.28
		NNK ビル	383.63	事務所 店舗 居宅	2,594.88	SRC・S F9	平成 4 年 6 月	8.16
		小石川吉田ビル	404.89	店舗 事務所	1,866.58	SRC B1F9	平成 4 年 10 月	11.47
	地方 経済圏	ポルトス・センター ビル	13,936.63 (注7)	事務所 店舗/倉庫 駐車場	79,827.08 (注7)	SRC・S B2F25 (注7)	平成 5 年 9 月	3.49
	博多駅前第 2 ビル	866.00	事務所	4,846.01	SRC F9	昭和 59 年 9 月	0.69	
オフィスビル(計 12 物件)小計			22,132.83		131,000.30		平均 18.0 年	
住宅	東京 経済圏	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
		コート目白	1,581.91	共同住宅	3,326.07	RC B1F3	平成 9 年 3 月	5.74
		アパートメンツ 元麻布	639.41	共同住宅	1,685.14	RC F11	平成 16 年 1 月	6.24
		アパートメンツ 若松河田	412.42	共同住宅	1,858.51	RC F12	平成 16 年 2 月	7.56
		コート日本橋箱崎	260.85	共同住宅	1,727.96	SRC F12	平成 16 年 2 月	13.44

		サイド田園調布	1,326.57	共同住宅	2,433.52	RC F6	平成9年2月	10.39
		エスコート横浜関内	366.83	共同住宅	1,738.71	RC F11	平成15年3月	19.45
		コート元浅草	201.24	共同住宅	1,585.65	SRC F13	平成17年1月	9.90
		ストーリー等々力	999.98	居宅 共同住宅	1,437.35	RC B1F3	平成14年12月	5.40
		ブルーム表参道	332.96	共同住宅	699.14	RC B1F3	平成15年3月	6.55
		クレールコート 芦花公園	1,749.87	共同住宅	1,727.48	RC F3	平成10年8月	8.18
		ヒューマンハイム 御徒町	174.44	共同住宅 店舗	1,444.25	SRC F14	平成16年12月	12.19
		コート新橋	303.58	共同住宅 店舗	1,212.74	RC F6	平成9年12月	9.32
		コート水天宮	243.79	共同住宅	1,091.82	RC F7	平成15年7月	11.89
地方 経済圏		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17物件)小計			11,845.00		33,136.05		平均3.5年	
商業 施設	東京 経済圏	神南坂フレーム	1,240.51	店舗	6,302.58	SRC・RC・S B2F7	平成17年3月	6.20
		代々木Mビル	228.74 (注8)	店舗 事務所	1,269.06	SRC F8	平成3年8月	9.59
商業施設(計2物件)小計			1,469.25		7,571.64		平均3.4年	
全31物件 合計			35,447.08		171,707.99		平均11.4年	6.50 (注9)

(注1) 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。

(注2) 建物用途は、登記簿上の建物種別を記載しており、登記簿上に複数の記載がある場合は、すべて記載しています。

(注3) 延床面積は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物は含まれていません。なお、区分所有建物については、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。

(注4) 構造・階数は、登記簿上の記載に基づいています。

構造・階数の記載に当たっては、下記の略称を用いています。

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

(例) B2F9は地下2階付地上9階建

(注5) 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しています。小計・合計欄の平均年数は、平成17年10月31日を基準とした取得価格に基づく金額加重平均築年数を記載しています。

(注6) PML値は、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントの調査による平成17年9月時点での数値です。

(注7) 区分所有建物については、敷地権の対象となる土地全体の地積及び区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の延床面積・構造・階数を記載しています。

(注8) 借地部分の対象面積を含みます。

(注9) 合計欄は、全31物件のポートフォリオPML値を記載しています。

個別不動産等の概要

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

(イ) 特定資産の概要

「取得価格」は、本投資法人が取得した各信託受益権の売買金額(税金を含まず、百万円未満は切り捨てています。)を記載しています。

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

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

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

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

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

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

建物の「構造・階数」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。

建物の「建築時期」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。

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

建物の「用途」は、登記簿上の建物種別を記載しています。

建物の「物件タイプ」は、住宅について「個別投資基準」記載の住宅分類により区分したタイプ(総戸数のうち該当タイプが多いもの)を記載しています。

(ロ) 関係者

「PM会社」は、各物件について平成17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17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、本書の日付現在に於いて各信託不動産の権利関係・利用等及び評価額・収益性・処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

(ニ) その他

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

日本橋313ビル（オフィスビル）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	5,940 百万円
取得年月日	平成 17 年 8 月 1 日		期末評価額	5,960 百万円
所在地	(住居表示) 東京都中央区日本橋三丁目 13 番 5 号			
土地	地積	1,047.72 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	800%/80%(注1)
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 2 階付 9 階建	建築時期	昭和 49 年 4 月 16 日(注2)
	延床面積	8,613.09 m ²	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注1) 本物件の建ぺい率の限度は 100% です(建築基準法第 53 条第 4 項;耐火建築物)。 (注2) 本物件建物は、新耐震基準適用以前に建築された建築物ですが、株式会社日本設計作成の耐震診断報告書により新耐震基準に基づく建築物に相当する耐震性があると診断されています。			

相互平河町ビル（オフィスビル）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	5,180 百万円
取得年月日	平成 17 年 8 月 1 日		期末評価額	5,210 百万円
所在地	(住居表示) 東京都千代田区平河町一丁目 4 番 12 号			
土地	地積	1,013.85 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%(注)
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 3 階付 10 階建	建築時期	昭和 63 年 3 月 17 日
	延床面積	8,002.97 m ²	用途	事務所、店舗、共同住宅
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注) 本物件は、総合設計制度(建築基準法第 59 条の 2 第 1 項及び同法施行令第 136 条)の許可対象となる建築計画により建築された建物で、公開空地を設けることにより容積率の割増しを受けており、容積率の限度は 658.31% に緩和されています。本物件の建ぺい率の限度は 100% です(建築基準法第 53 条第 4 項;耐火建築物)。			

東茅場町有楽ビル（オフィスビル）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	4,450 百万円
取得年月日	平成 17 年 8 月 1 日		期末評価額	4,600 百万円
所在地	(住居表示) 東京都中央区新川一丁目 17 番 25 号			
土地	地積	773.43 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	700%/80%(注)
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 1 階付 9 階建	建築時期	昭和 62 年 1 月 7 日
	延床面積	5,916.48 m ²	用途	事務所
	所有形態	所有権		

信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	<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	3,680 百万円
所在地	(住居表示)東京都中央区八丁堀四丁目5番8号			
土地	地積	992.20 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%(注)
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付8階建	建築時期	平成5年6月30日
	延床面積	4,800.43 m ²	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注) 本物件の現在の建ぺい率の限度及び容積率の限度は、各々100%(建築基準法第53条第4項;耐火建築物)及び480%です。容積率の限度は本来600%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制(8.0m×60%)が優先されています。			

K&Y BLD.(サザンプラザ) (オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,533 百万円
取得年月日	平成 17 年 8 月 1 日		期末評価額	2,570 百万円
所在地	(住居表示)東京都中野区本町三丁目30番4号			
土地	地積	1,235.16 m ²	用途地域	商業地域 第一種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権 (敷地権割合 100%)	容積率/建ぺい率	500%・200%/80%・60%(注1)
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付11階建	建築時期	平成4年8月27日
	延床面積	6,399.42 m ²	用途	事務所、店舗、居宅、車庫、倉庫(注2)
	所有形態	区分所有権(注3)		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注1) 本物件は、総合設計制度(建築基準法第59条の2第1項及び同法施行令第136条)の許可対象となる建築計画により建築された建物で、公開空地を設けることにより容積率の割り増しを受けており、容積率の限度は499.79%に緩和されています。また、建ぺい率の限度は、二つの異なる用途地			

	域に跨っているため按分規定(建築基準法第53条第2項)により85.97%となっています。 (注2) 本物件は、区分所有建物であり、各々が異なった建物用途で登記されています。 (注3) 本物件は、区分所有建物ですが、信託受託者が本物件全体を保有しています。
--	---

原宿FFビル（オフィスビル）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,450 百万円
取得年月日	平成 17 年 8 月 1 日		期末評価額	2,500 百万円
所在地	(住居表示)東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目 38 番 12 号			
土地	地積	699.67 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	500%/80%(注)
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 11 階建	建築時期	昭和 60 年 11 月 21 日
	延床面積	3,812.44 m ²	用途	店舗、事務所、駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	本物件建物は、東京都駐車場条例により、6 台分の駐車施設の附置が必要ですが、本物件の前面道路の幅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おります。			
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)。			

FIK 南青山ビル（オフィスビル）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,270 百万円
取得年月日	平成 17 年 8 月 1 日		期末評価額	2,450 百万円
所在地	(住居表示)東京都港区南青山五丁目 13 番 3 号			
土地	地積	369.47 m ²	用途地域	商業地域、第二種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%・300%/80%・60%(注)
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 1 階付 9 階建	建築時期	昭和 63 年 11 月 21 日
	延床面積	1,926.98 m ²	用途	事務所、店舗、居宅
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	1. 本物件の北側道路については、都市計画に基づく道路拡幅計画(計画幅員 25m)として都市計画決定が昭和 39 年 2 月 7 日になされており、将来当該計画が実施された場合には、本物件土地の一部(約 35 m ²)を道路として東京都に譲渡することになります。本物件土地のうち当該都市計画道路の対象部分には、都市計画法上の許可を得た上で平成 11 年 3 月頃に増築された本物件建物の一部(約 34 m ²)が存在しています。 2. 上記 1. 記載の増築につきましては、建築物に関する完了検査は行われていませんが、確認申請と相違ない建築物であることを確認しています。なお、増築部分の表示・保存登記手続は完了しています。			
その他	(注) 本物件の敷地は、建ぺい率の限度及び容積率の限度が各々 100%(建築基準法第 53 条第 4 項;耐火建築物)及び 600%である商業地域と、各々 60%及び 300%である第二種中高層住居専用地域の二つの異なる用途地域に跨っているため、按分規定(建築基準法第 53 条第 2 項及び第 52 条第 7 項)により、建ぺい率の限度は 95.11%、容積率の限度は 551.15%となっています。			

神田木原ビル（オフィスビル）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,950 百万円
取得年月日	平成 17 年 8 月 1 日		期末評価額	1,950 百万円

所在地	(住居表示)東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地8(注1)			
土地	地積	410.18 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋 コンクリート・鉄骨造 陸屋根地下1階付8階建	建築時期	平成5年5月17日
	延床面積	2,393.94 m ² (注2)	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	住友信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	本物件は、電波法第102条の2に規定する伝搬障害防止区域内にあるため、建物の再建築又は増改築等を行う際には、建物の高さにより総務省への届出及び協議が必要になる場合があります。			
その他	(注1) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。 (注2) 本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。 (建物種類:物置、建物構造:コンクリートブロック造垂鉛メッキ鋼板葺平家建床面積:1.29 m ²)			

NNKビル (オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,610百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	1,690百万円
所在地	(住居表示)東京都新宿区新宿一丁目1番12号			
土地	地積	383.63 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	700%/80%(注)
建物	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート 造陸屋根9階建	建築時期	平成4年6月30日
	延床面積	2,594.88 m ²	用途	事務所、店舗、居宅
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注) 本物件の建ぺい率の限度は100%です(建築基準法第53条第4項、耐火建築物)。			

小石川吉田ビル (オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	704百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	718百万円
所在地	(住居表示)東京都文京区小石川一丁目21番14号			
土地	地積	404.89 m ² (注1)	用途地域	商業地域 準工業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%・300%/80%・60%(注2)
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付9階建	建築時期	平成4年10月5日
	延床面積	1,866.58 m ²	用途	店舗 事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	本物件土地内に設置されている花壇の一部が東側隣接道路に越境しています。			
その他	(注1) 小石川柳町地区市街地再開発事業の北側区道整備に伴い、本物件土地の一部(約59 m ²)が道路敷地として区道に認定されており、無償で使用することを承諾しています。			

	(注2) 本物件の敷地は、建ぺい率の限度及び容積率の限度が各々100% (建築基準法第53条第4項;耐火建築物)及び600%である商業地域と、各々80%(建築基準法第53条第3項;角地緩和及び建築基準法第53条第4項;耐火建築物)及び300%である準工業地域の二つの異なる用途地域に跨っているため、按分規定(建築基準法第53条第2項及び第52条第7項)により、建ぺい率の限度は95.17%、容積率の限度は527.56%となっています。
--	---

ポルトス・センタービル (オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	5,570 百万円
取得年月日	平成 17 年 9 月 21 日		期末評価額	5,570 百万円
所在地	(住居表示)大阪府堺市戎島町四丁 45 番 1 号			
土地	地積	13,936.63 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 (敷地権割合約 22.3%)	容積率/建ぺい率	400%/80%(注1)
建物(注2)	構造・階数 (注3)	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3)	79,827.08 m ²	用途(注5)	事務所、店舗、倉庫、駐車場
	所有形態 (注4)	区分所有権		
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	<p>(注1) 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</p> <p>(注2) 「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。</p> <p>(注3) 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。</p> <p>(注4) 施設(一棟の建物)全体の中の区分所有部分:69,832.26 m²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 m²(約24.1%)です。(但し、他の区分所有者との共有持分である地下駐車場:11,625.36 m²は共有持分:150/365で面積按分しています。)</p> <p>(注5) 本物件の用途を記載しています。</p>			

博多駅前第2ビル (オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,430 百万円
取得年月日	平成 17 年 8 月 1 日		期末評価額	1,470 百万円
所在地	(住居表示)福岡県福岡市博多区博多駅前二丁目 6 番 23 号			
土地	地積	866.00 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%・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 ² (注2)	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社

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

ストーリー白金 (住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	3,150 百万円
取得年月日	平成 17 年 8 月 1 日		期末評価額	3,250 百万円
所在地	(住居表示)東京都港区白金台四丁目7番8号			
土地	地積	1,197.13 ㎡(注1)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	500%/80%(注2)
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根地下2階付13階建	建築時期	平成 15 年 2 月 21 日
	延床面積	5,750.05 ㎡	用途	店舗 共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	コンパクトタイプ
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注1) 建築基準法第42条第2項に基づく道路後退部分(約54㎡)を含みます。 (注2) 本物件の建ぺい率の限度は100%です(建築基準法第53条第4項;耐火建築物)。			

トレディカーサ南青山 (住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,460 百万円
取得年月日	平成 17 年 8 月 1 日		期末評価額	2,460 百万円
所在地	(住居表示)東京都港区南青山三丁目4番8号			
土地	地積	767.70 ㎡	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。			

コート目白 (住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,250 百万円
取得年月日	平成 17 年 8 月 1 日		期末評価額	1,260 百万円
所在地	(住居表示)東京都新宿区下落合四丁目19番25号			
土地	地積	1,581.91 ㎡	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㎡	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	1,210百万円
所在地	(住居表示)東京都港区元麻布二丁目1番19号			
土地	地積	639.41㎡	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㎡	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㎡)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	1,190百万円
所在地	(住居表示)東京都新宿区余丁町9番4号			
土地	地積	412.42㎡	用途地域	近隣商業地域 第一種住居地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	400%・300%/80%・60%(注)
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根12階建	建築時期	平成16年2月19日
	延床面積	1,858.51㎡	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	コンパクトタイプ
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本物件の北側前面道路は、都市計画道路に関する都市計画決定(昭和21年3月26日戦復告第3号)がなされており、将来当該計画が実施された場合には、本物件土地の一部(約2㎡)を道路として東京都に譲渡することになります。なお、当該土地の一部は既にセットバックしています。 2. 本物件は、電波法第102条の2に規定する伝搬障害防止区域内にあるため、建物の再建築又は増改築等を行う際には、建物の高さにより総務省への届出及び協議が必要になる場合があります。 			

その他	(注) 本物件の敷地は、建ぺい率の限度及び容積率の限度が各々100%(建築基準法第53条第4項;耐火建築物)及び400%である近隣商業地域と、各々70%(耐火建築物10%を含む)及び300%である第一種住居地域の二つの異なる用途地域に跨っているため、按分規定(建築基準法第53条第2項及び第52条第7項)により、建ぺい率の限度は95.25%、容積率の限度は384.17%となっています。		
-----	---	--	--

コート日本橋箱崎 (住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,130 百万円
取得年月日	平成 17 年 8 月 1 日		期末評価額	1,170 百万円
所在地	(住居表示)東京都中央区日本橋箱崎町 38 番 1 号			
土地	地積	260.85 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	500%/80%(注)
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 12 階建	建築時期	平成 16 年 2 月 6 日
	延床面積	1,727.96 m ²	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	シングルタイプ
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注) 本物件の建ぺい率の限度及び容積率の限度は、各々100%(建築基準法第53条第4項;耐火建築物)及び633.33%です。容積率の限度は本来500%に指定されていますが、街並み誘導型地区計画(人形町・浜町河岸地区)による緩和規定が適用され、133.33%(500%×4/10×2/3)が加算されています。			

サイド田園調布 (住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,110 百万円
取得年月日	平成 17 年 8 月 1 日		期末評価額	1,090 百万円
所在地	(住居表示)東京都大田区田園調布本町 40 番 14 号			
土地	地積	1,326.57 m ²	用途地域	準住居地域、第一種住居地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	300%・200%/60%・60%(注)
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根 6 階建	建築時期	平成 9 年 2 月 17 日
	延床面積	2,433.52 m ²	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	ファミリータイプ
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注) 本物件の敷地は、建ぺい率の限度及び容積率の限度が各々50%及び283%です。建ぺい率は風致地区規制による40%に角地の緩和(建築基準法第53条第3項)10%を加えた数値です。容積率は、容積率の限度300%である準住居地域と同200%である第一種住居地域の二つの異なる用途地域に跨っているため、按分規定(建築基準法第52条第7項)により算定されています。			

エスコート横浜関内 (住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	945 百万円
取得年月日	平成 17 年 8 月 1 日		期末評価額	947 百万円
所在地	(住居表示)神奈川県横浜市中区万代町三丁目 5 番地 9(注 1)			
土地	地積	366.83 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%(注 2)

建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根 11 階建	建築時期	平成 15 年 3 月 17 日
	延床面積	1,738.71 m ² (注3)	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	シングルタイプ
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注1) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。 (注2) 本物件の建ぺい率の限度及び容積率の限度は、各々100%(建築基準法第53条第4項;耐火建築物)及び570%です。容積率の限度は前面道路幅員規制(8.00m×60%)に加え、北方に位置する特定道路による緩和(建築基準法第52条第9項)により算定された数値です。 (注3) 本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれません。 (建物種類:駐車場 建物構造:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:35.96 m ²)			

コート元浅草 (住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	880 百万円
取得年月日	平成 17 年 8 月 1 日		期末評価額	869 百万円
所在地	(住居表示)東京都台東区元浅草四丁目8番10号			
土地	地積	201.24 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	700%/80%(注)
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 13 階建	建築時期	平成 17 年 1 月 31 日
	延床面積	1,585.65 m ²	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	コンパクトタイプ
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注) 本物件の建ぺい率の限度は100%です(建築基準法第53条第4項;耐火建築物)			

ストーリア等々力 (住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	877 百万円
取得年月日	平成 17 年 8 月 1 日		期末評価額	840 百万円
所在地	(住居表示)東京都世田谷区等々力五丁目30番16号			
土地	地積	999.98 m ²	用途地域	第一種低層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	100%/50%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造アルミ ニューム板葺地下1階付3 階建	建築時期	平成 14 年 12 月 20 日
	延床面積	1,437.35 m ²	用途	居宅、共同住宅
	所有形態	区分所有権(注)	物件タイプ	コンパクトタイプ
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	本物件の北側前面道路は、都市計画道路に関する都市計画決定(昭和21年4月25日)がなされており、将来当該計画が実施された場合には、本物件土地の一部(約257 m ²)を道路として東京都に譲渡することになります。なお、現在、本物件土地のうち当該都市計画道路の対象部分には機械式駐車場、自転車置場			

	メインゲート、ごみ置場等の付属設備が存在します。
その他	(注) 本物件は区分所有建物ですが、信託受託者が本物件全体を保有しています。

ブルーム表参道 (住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	875 百万円
取得年月日	平成 17 年 8 月 1 日		期末評価額	878 百万円
所在地	(住居表示) 東京都渋谷区神宮前五丁目 39 番 7 号			
土地	地積	332.96 m ²	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	200%/60%(注)
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 1 階付 3 階建	建築時期	平成 15 年 3 月 14 日
	延床面積	699.14 m ²	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	プレステージタイプ
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注) 本物件の容積率の限度は 160%です。容積率の限度は本来 200%に指定されていますが、前面道路の幅員による制限(4×40%)が優先されています。			

クレールコート芦花公園 (住宅)

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

ヒューマンハイム御徒町 (住宅)

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

信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。		
その他	(注) 本物件の建ぺい率の限度は 100%です (建築基準法第 53 条第 4 項;耐火建築物)。		

コート新橋 (住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	748 百万円
取得年月日	平成 17 年 8 月 1 日		期末評価額	752 百万円
所在地	(住居表示)東京都港区新橋五丁目 33 番 7 号			
土地	地積	303.58 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%(注)
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根 6 階建	建築時期	平成 9 年 12 月 8 日
	延床面積	1,212.74 m ²	用途	共同住宅 店舗
	所有形態	所有権	物件タイプ	シングルタイプ
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注) 本物件の建ぺい率の限度は 100%です (建築基準法第 53 条第 4 項;耐火建築物)。			

コート水天宮 (住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	659 百万円
取得年月日	平成 17 年 8 月 1 日		期末評価額	654 百万円
所在地	(住居表示)東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目 11 番 4 号			
土地	地積	243.79 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	500%/80%(注)
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根 7 階建	建築時期	平成 15 年 7 月 10 日
	延床面積	1,091.82 m ²	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	シングルタイプ
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注) 本物件の敷地は、建ぺい率の限度及び容積率の限度が各々80%及び456%です。建ぺい率の限度は本来100%(建築基準法第53条第4項;耐火建築物)ですが、地区計画区域による制限を受け80%となっています。容積率の限度は本来500%ですが、前面道路幅員による制限(6m×60%)及び街並み誘導型地区計画(人形町・浜松河岸地区)による緩和規定(360%+360%×4/10×2/3)が適用され456%となっています。			

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	451 百万円
所在地	愛知県名古屋市天白区原一丁目 520 番地 1(注 1)			
土地	地積	397.17 m ²	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 ² (注 3)	用途	共同住宅、店舗、事務所
	所有形態	所有権	物件タイプ	コンパクトタイプ
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	本物件土地の一部(520 番 2)に、高速鉄道事業用建築物敷設を目的として、東京湾中等潮位の上 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 ²)			

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	414 百万円
所在地	愛知県名古屋市天白区平針四丁目 1601 番地(注 1)			
土地	地積	889.15 m ²	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 ²	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	コンパクトタイプ
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(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	10,800 百万円
所在地	(住居表示) 東京都渋谷区神南一丁目 18 番 2 号			
土地	地積	1,240.51 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	500%/80%(注)
建物	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄 骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 2 階付 7 階建	建築時期	平成 17 年 3 月 31 日
	延床面積	6,302.58 m ²	用途	店舗
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	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	2,480 百万円
所在地	(住居表示)東京都渋谷区代々木一丁目 38 番 5 号			
土地	地積	228.74 m ² (注2)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権及び一部借地権 (注3)	容積率/建ぺい率	600%/80%(注4)
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 8 階建	建築時期	平成 3 年 8 月 12 日
	延床面積	1,269.06 m ²	用途	店舗 事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	<p>(注1)取得価格は百万円未満を切り捨てています。</p> <p>(注2)建築基準法第 42 条第 2 項に基づく道路後退部分(約 15 m²)を含みます。</p> <p>(注3)土地のうち、借地部分の概要は以下の通りです。 借地対象面積: 21.94 m² 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。</p> <p>(注4) 本物件の建ぺい率の限度は 100%です(建築基準法第 53 条第 4 項;耐火建築物)。</p>			

B. 運用資産の資本的支出

(a) 資本的支出の予定について

本投資法人が保有している不動産信託受益権に係わる信託不動産に関し、平成 18 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)	個別空調化工事ほか 共用部更新・改修等	自 平成 17 年 11 月 至 平成 18 年 4 月	229	-	-
博多駅前第 2 ビル (福岡県福岡市)	トイレ改修工事ほか 共用部更新・改修等	同上	37	-	-
代々木 M ビル (東京都渋谷区)	外部塗装、防水工事ほか 共用部更新・補修等	同上	28	-	-
神南坂フレーム (東京都渋谷区)	エントランスリニューアルほか 共用部更新等	同上	26	-	-
相互平河町ビル (東京都千代田区)	外壁メンテナンス・コイル交換 ほか共用部改修等	同上	18	-	-
サイド田園調布 (東京都大田区)	エントランスリニューアルほか 共用部改修等	同上	18	-	-
東茅場町有楽ビル (東京都中央区)	内外装・設備更新ほか 共用部更新等	同上	17	-	-

(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 47 百万円であり、当期費用に区分された修繕費 21 百万円と合わせ、合計 68 百万円の工事を実施しています。

不動産の名称 (所在)	目的	期間	資本的支出の金額 (百万円)
相互平河町ビル (東京都千代田区)	監視カメラ設置、メールボックス改修、温水洗浄トイレ設置工事等	自 平成 17 年 9 月 至 平成 17 年 10 月	9
博多駅前第 2 ビル (福岡県福岡市)	基準階共用部改修、リフレッシュルーム設置工事等	自 平成 17 年 9 月 至 平成 17 年 10 月	7
K&Y BLD.(ザンパザ) (東京都中野区)	専有部改修、エントランス案内板設置工事等	自 平成 17 年 9 月 至 平成 17 年 10 月	5
その他			24
ポートフォリオ全体			47

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 自 平成 17 年 5 月 6 日 至 平成 17 年 10 月 31 日
当期積立額	92 百万円
当期積立金取崩額	- 百万円
次期繰越額	92 百万円

C. テナント等の概要

(平成17年10月31日現在)

用途	地域	物件名称	賃貸可能 面積(m ²) (注1)	賃貸面積 (m ²) (注2)	賃貸可能 戸数 (注3)	賃貸 戸数 (注3)	エンド テナント総数 (注4)	稼働率 (%) (注5)	総賃貸事業 収入(千円) (注6)	敷金保証金 (千円) (注7)
オフィスビル	東京 経済圏	日本橋313ビル	5,901.12	5,901.12	-	-	7	100.0	120,274	214,010
		相互平河町ビル	4,440.06	4,440.06	4	4	21	100.0	89,821	241,412
		東茅場町有楽ビル	4,413.17	3,817.27	-	-	5	86.5	84,744	384,054
		ノール八丁堀	3,325.04	3,096.28	-	-	5	93.1	59,355	141,595
		K&Y BLD.(ザンプラザ)	4,391.37	4,183.98	17	15	22	95.3	48,209	89,030
		原宿FFビル	3,068.36	3,068.36	-	-	3	100.0	58,781	169,313
		FIK南青山ビル	1,823.64	1,823.64	-	-	5	100.0	43,340	106,075
		神田木原ビル	1,945.55	1,945.55	-	-	9	100.0	36,180	137,604
		NNKビル	2,105.18	2,105.18	-	-	1	100.0	36,014	107,575
		小石川吉田ビル	1,594.18	1,594.18	-	-	5	100.0	18,571	44,169
地方 経済圏	ポルトス・センタービル	11,520.47	11,520.47	-	-	36	100.0	72,518	428,962	
	博多駅前第2ビル	3,691.63	3,248.10	-	-	36	88.0	37,704	74,095	
オフィスビル(計12物件)小計			48,219.77	46,744.19	21	19	154	96.9	705,516	2,137,899
住宅	東京 経済圏	ストーリー白金	3,617.32	3,440.13	46	42	45	95.1	53,265	83,125
		トレディカーサ南青山	1,680.79	1,602.49	18	16	18	95.3	28,080	59,864
		コート目白	2,046.79	2,046.79	20	20	19	100.0	22,524	19,130
		アパートメンツ元麻布	1,350.74	1,271.90	22	20	20	94.2	18,094	12,684
		アパートメンツ若松河田	1,607.43	1,572.81	33	32	31	97.8	18,615	12,491
		コート日本橋箱崎	1,537.38	1,399.51	60	56	52	91.0	19,129	12,274
		サイド田園調布	2,359.44	2,359.44	36	36	32	100.0	19,923	12,764
		エスコート横浜関内	1,602.28	1,517.71	72	68	67	94.7	19,941	11,625
		コート元浅草	1,314.91	1,314.91	44	44	42	100.0	14,476	9,951
		ストーリー等々力	1,434.86	1,261.05	29	26	26	87.9	12,153	6,981
		ブルーム表参道	705.30	584.03	6	5	5	82.8	11,975	12,200
		クレールコート芦花公園	1,621.06	1,621.06	29	29	29	100.0	15,124	9,610
		ヒューマンハイム御徒町	1,329.79	1,329.79	50	50	9	100.0	14,754	4,080
	コート新橋	939.60	939.60	35	35	2	100.0	13,147	9,000	
	コート水天宮	933.03	831.64	37	35	34	89.1	11,849	6,828	
地方 経済圏	アprest原	1,436.33	1,311.05	36	32	31	91.3	11,031	19,761	
	アprest平針	1,701.68	1,649.15	34	33	32	96.9	10,080	8,707	
住宅(計17物件)小計			27,218.73	26,053.06	607	579	488	95.7	314,168	311,077
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	166,544	404,067
		代々木Mビル	1,189.30	1,035.60	-	-	9	87.1	9,797	123,336
商業施設(計2物件)小計			5,860.17	5,706.47	-	-	20	97.4	176,342	527,403
全31物件 合計			81,298.67	78,503.72	628	598	656	96.6	1,196,027	2,976,380
最近5年の稼働率推移 平成17年10月31日			96.6%							

(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) 賃貸可能戸数及び賃貸戸数は、建物の居宅部分を記載しています。

(注4) エンドテナント総数は、各物件のエンドテナントの数を記載しています。小計欄及び合計欄には、複数

の物件に重複するエンドテナントを調整した後の数を記載しています。

- (注5) 稼働率は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。
- (注6) 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る全ての収入をい1千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注7) 敷金保証金は、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。

D. 主要な不動産の物件に関する情報

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

	神南坂フレーム	日本橋313ビル
賃貸可能面積	4,670.87 m ²	5,901.12 m ²
賃貸面積	4,670.87 m ²	5,901.12 m ²
エンドテナント総数	11	7
総賃貸事業収入	166,544 千円	120,274 千円
最近5年間の稼働率推移 平成17年10月31日	100.0%	100.0%

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

信託不動産の主要テナント及び主要テナント毎の年間賃料及び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。

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

(平成17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、神南坂フレームを除く30物件 (但し、当該30物件のうち、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社から転貸借を受けることについて未承諾であるエンドテナントが賃借している部分を除きます。)
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	65,662.94 m ²
契約期間	開始日:各物件のマスターリース契約締結日 終了日:平成27年8月1日まで
契約更改の方法	信託受託者とケネディクス・アドバイザーズ株式会社との協議により契約期間を延長することが可能です。また、信託受託者、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社及び信託受益者(本投資法人)の書面による合意をもって、契約を変更又は修正することが可能です。
その他特記事項	本投資法人は、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社と併存的債務引受に関する覚書を締結しています。本覚書は、同社がマスターリースを行う物件に関して、エンドテナントから同社に預託又は引渡された敷金・保証金等について、その返還債務を本投資法人が同社と共に併存的に引き受けるものです。この債務引受の対価(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。

(b) 参考：上位エンドテナント

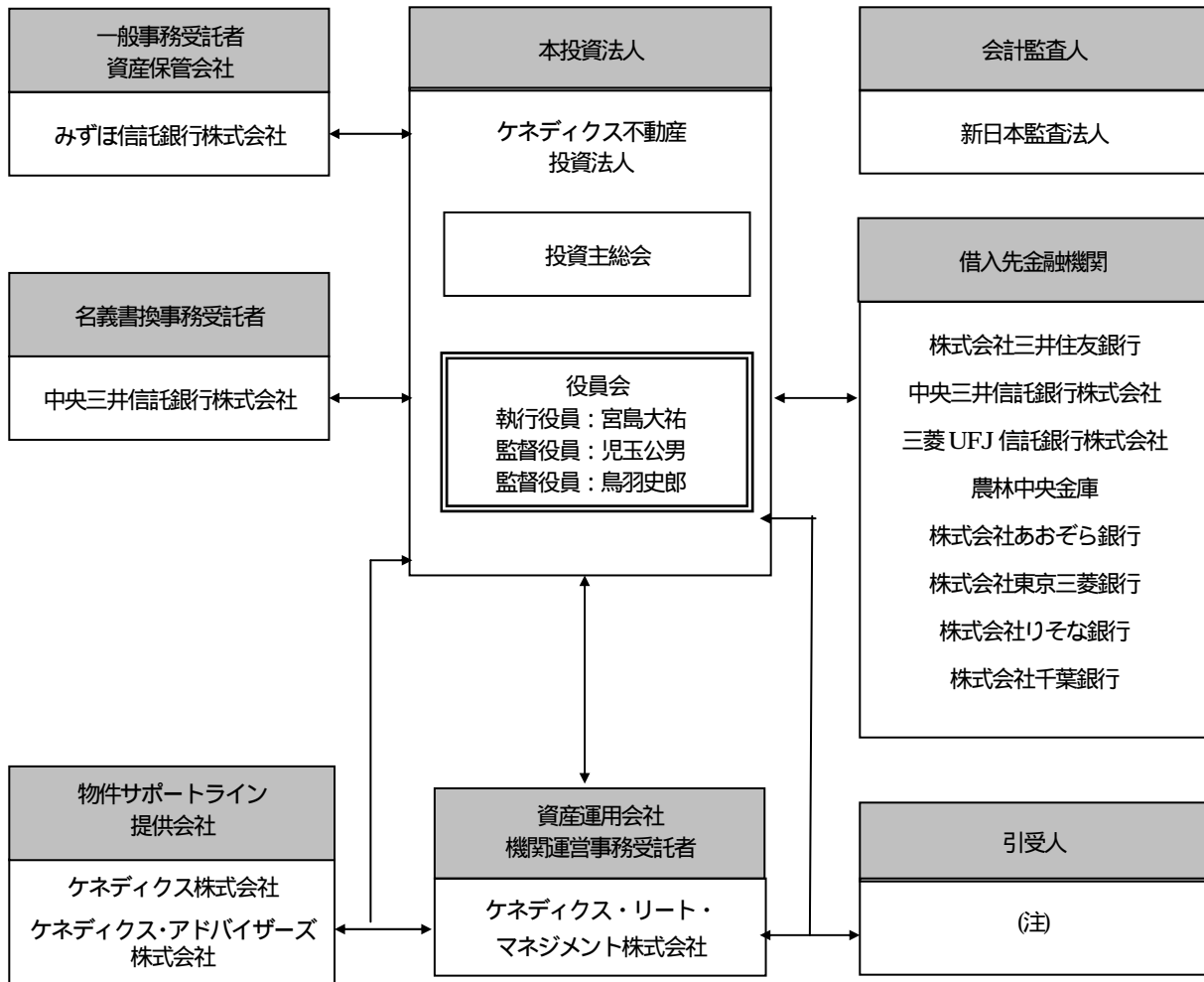
(平成17年10月31日現在)

	エンドテナントの名称	物件名称	賃貸面積	面積比率 (注)
1	株式会社ファイブフォックス	原宿FFビル 神南坂フレーム	3,804.22 m ²	4.8%
2	水戸証券株式会社	日本橋313ビル	2,362.26 m ²	3.0%
3	第一化学薬品株式会社	日本橋313ビル	2,199.09 m ²	2.8%
4	伯東株式会社	NNKビル	2,105.18 m ²	2.7%
5	株式会社ワンビシアーカイクス	東茅場町有楽ビル	1,520.61 m ²	1.9%
小計			11,991.36 m ²	15.3%
ポートフォリオ全体			78,503.72 m ²	100.0%

(注) 面積比率は、ポートフォリオ全体の賃貸面積に占める各エンドテナントの賃貸面積の割合をいい、小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。

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

本投資法人の仕組図



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

(注)平成 17 年 7 月 11 日に開催した役員会において、以下に記載の各社を引受人とする新投資口引受契約を締結することを決議し、投信法上の一般事務委託者として選任しました。なお、当該募集引受に付きましては平成 17 年 7 月 20 日に払込が終了しており、本書の日付現在投資口の募集に関する委託業務は終了しております。

引受人:UBS 証券会社、野村證券株式会社、大和証券エスエムビーシー株式会社、日興シティグループ証券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱証券株式会社、水戸証券株式会社

本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

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

上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の内容
物件サポートライン 提供会社	ケネディクス株式会社 ケネディクス・アドバイザーズ 株式会社	本投資法人及び資産運用会社との間で、平成17年5月31日付の不動産情報提供等に関する覚書(以下「サポートライン覚書」といいます。)を締結しています。業務の内容は、後記「(4)本投資法人の投資方針 本投資法人の成長戦略 C ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社のサポート」をご参照下さい。

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

本投資法人の基本戦略

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

本投資法人は、かかる目的を達成するため、「トレンド (Trend)」を捉え「タイミング (Timing)」を逃さない柔軟かつ機動的な投資を行い、「3つの投資軸(用途 (Type)、地域 (Area)及び規模 (Size))」を重視して資産分散の図られたポートフォリオを構築していきます(ケネディクス・セレクトション (KENEDIX Selection))。

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

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

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

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

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

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

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

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

また、本投資法人は、ポートフォリオ及び投資物件の継続的かつ安定的な成長を図るため、ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社から (イ) 不動産供給面での物件サポートラインの提供、(ロ) 不動産

取得ウェアハウジング機能の提供、及び(ハ)プロパティ・マネジメントサービスの提供を受ける体制を確立していません。

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

<本投資法人の基本戦略>

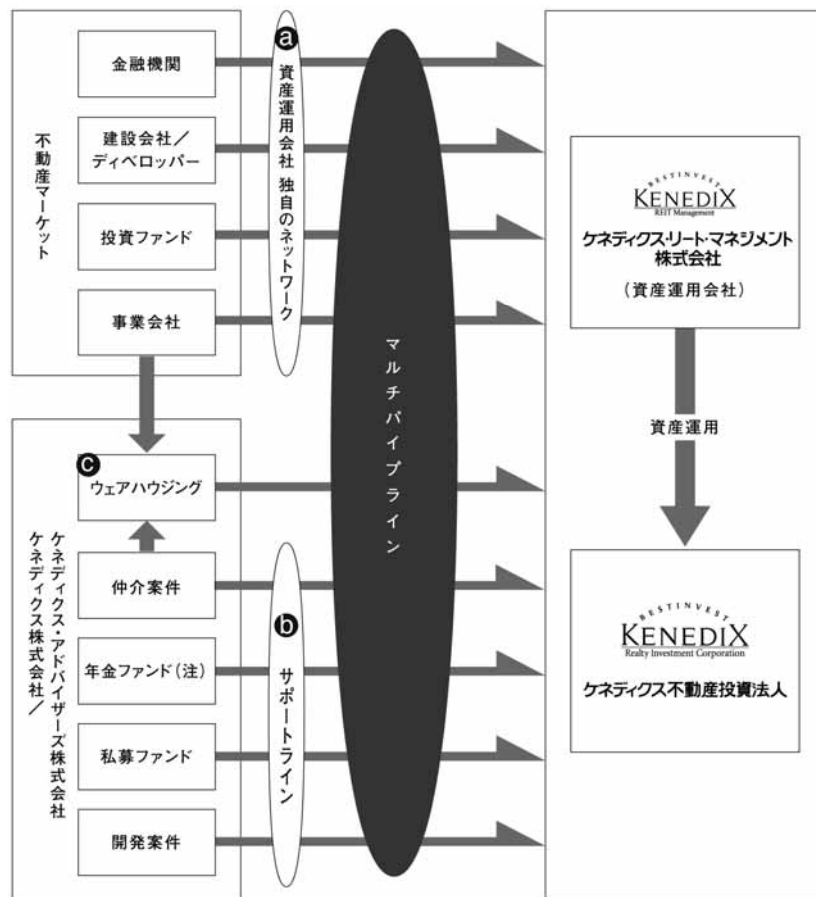


本投資法人の成長戦略

A 投資物件の取得方法(外部成長)

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

<マルチパイプライン>



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

(a) 資産運用会社独自のネットワークによる投資物件取得

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

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

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

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

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

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。本書の日付現在、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)		従業員数(名) (注3)
	(自平成16年1月1日 至平成16年12月31日)		
不動産投資アドバイザー事業	3,451,302		12
アセットマネジメント事業	1,382,577		37
債権投資マネジメント事業	1,218,395		34
全社(共通)(注2)	-		12
合計	6,052,274		95

(注1) ケネディクス株式会社の連結子会社は、パシフィック債権回収株式会社、ケネディクス・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18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16年12月31日現在)

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

<ケネディクス株式会社の沿革>

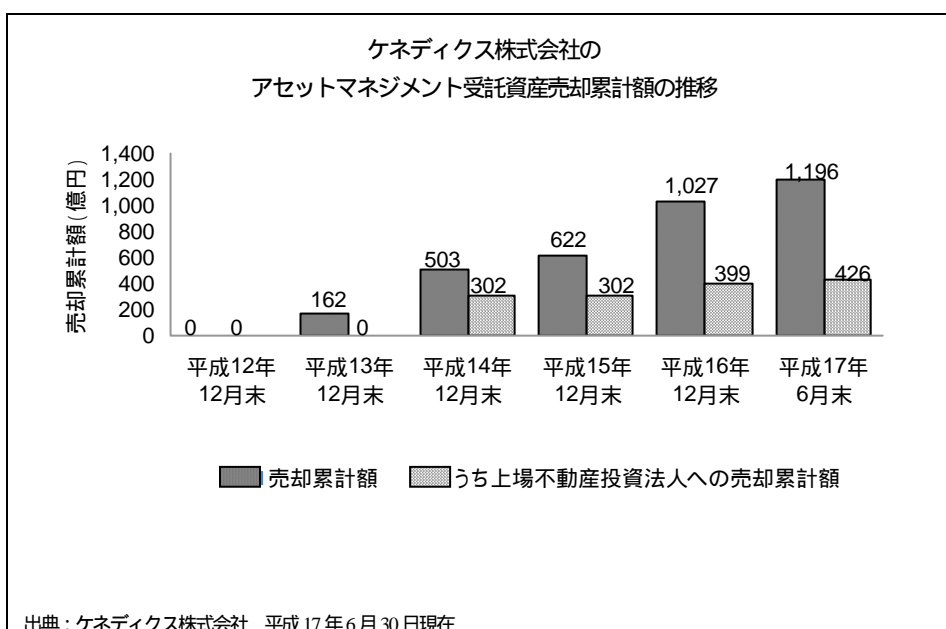
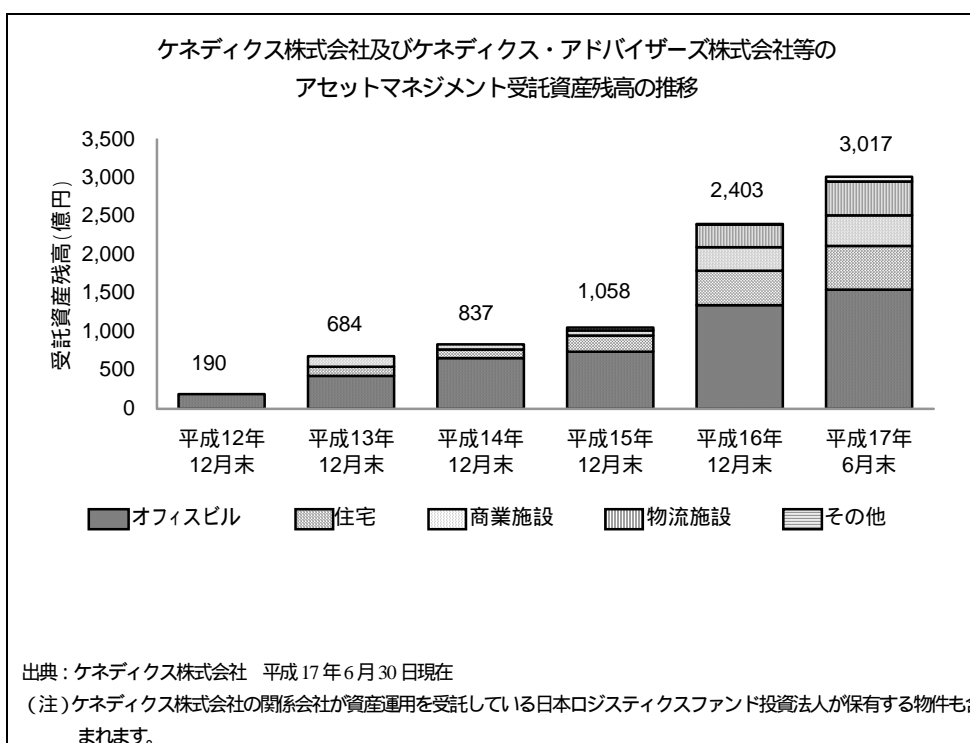
年月	事業内容
平成7年4月	ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社設立
平成11年2月	国内最初の不動産ノンリコースローンをアレンジし、アセットマネジメント事業へ本格参入
平成13年7月	大手生命保険会社との不動産投資ファンドを組成
平成14年2月	大阪証券取引所ナスダックジャパン市場に株式を上場
平成14年8月	開発案件への取組みを開始
平成15年11月	年金基金との不動産投資ファンドを組成
平成15年12月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場
平成16年12月	東京証券取引所市場第一部銘柄に指定
平成17年5月	ケネディクス株式会社に社名変更

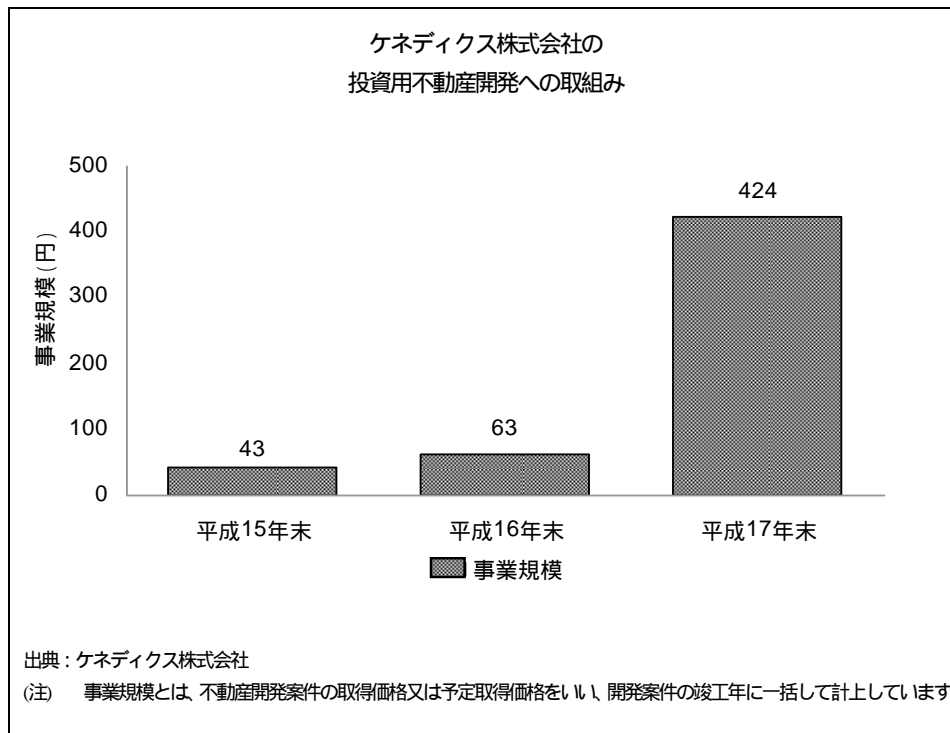
ii. ケネディクス・アドバイザーズ株式会社の概要

ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、主に年金ファンドの運営管理会社として平成15年11月28日に設立されました。なお、平成17年5月1日にケイダブリュー・ペンションファンド・アドバイザーズ株式会社からケネディクス・アドバイザーズ株式会社に社名変更しています。ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、ケネディクス株式会社の100%出資子会社であり、年金ファンドの運営管理業務を行う投資運用部、業務管

理部及び本投資法人のプロパティ・マネジメント業務を行う専従の部署であるリート運用部の3部門で組織されています。

iii. ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社等の運用実績等





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

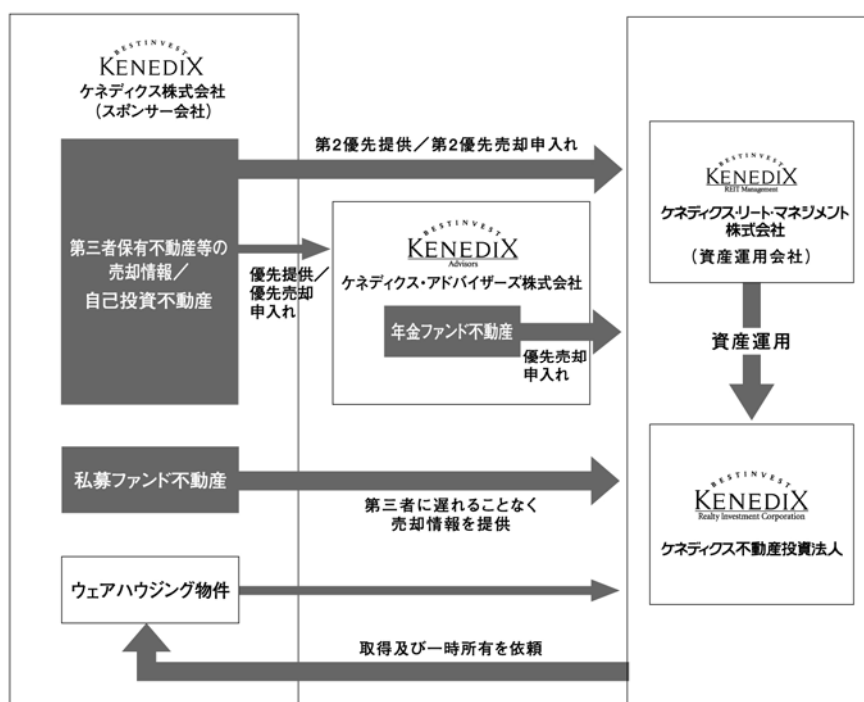
ファンド	物件内容	組成時期
1号	オフィスビル、住居系物件	平成15年11月
2号	オフィスビル	平成15年11月
3号	オフィスビル、住居系物件	平成16年4月
4号	住居系物件、オフィスビル	平成16年9月
5号	住居系物件、オフィスビル	平成17年3月
6号	住居系物件、オフィスビル	平成17年7月
7号	住居系物件、オフィスビル	平成17年8月

出典：ケネディクス株式会社
 (注) 本投資法人は、平成17年8月1日に1号及び3号ファンドの資産を取得しました。

(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、上記の申し入れ後、資産運用会社と当該不動産等の売買条件について誠実に協議し、当該協議期間中、資産運用会社以外の者に売却その他の処分の申し入れを行いません。協議の結果、当該不動産等の売買について合意に至らなかった場合、ケネディクス株式会社は、当該不動産等の売却を資産運用会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社以外の者に申し入れる旨を資産運用会社に通知した上で、当該不動産等の売却を資産運用会社以外の者に申し入れることができます。ただ

し、ケネディクス株式会社は、かかる売却の申入れの結果、当該申入れを受けた者が提示する購入条件が資産運用会社の提示した購入条件と同等以下である場合には、資産運用会社の購入意思を再確認します。

(iii) ケネディクス株式会社の私募ファンドからの物件売却

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

ii. ケネディクス株式会社によるウェアハウジング機能の提供

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

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

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

iii. ケネディクス・アドバイザーズ株式会社の不動産供給面でのサポート

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

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

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

(ii) ケネディクス・アドバイザーズ株式会社の年金ファンドからの物件売却

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

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

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

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

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

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

本投資法人は、テナント満足度や不動産価値の維持向上につながる運営管理体制を構築します。本投資法人は、不動産運営管理の能力や経験、取得予定資産における実績等を勘案し、本書の日付現在、プロパティ・マネジメント業務を一括してケネディクス・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不動産信託報酬の軽減及びテナント敷金の効率的な運用が可能になります。

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

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

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

(2) 管理移管報酬：不動産等の購入価格又は売却価格に応じて定められる以下の金額

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

(3) 工事監理報酬：工事金額に応じて定められる以下の金額

工事金額	工事監理報酬
100万円未満	なし
100万円以上 500万円未満	工事金額の5%
500万円以上 1,000万円未満	25万円に工事金額のうち500万円を超過する部分の4%を加えた金額

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

ポートフォリオ構築方針

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

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

A 用途

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

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

用途面での投資比率の目標は下表の通りです。

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

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

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

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

B 地域

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

地域面での投資比率の目標は下表の通りです。

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

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

C 規模

本投資法人は、次の要素等を勘案し、下記規模の投資物件に分散投資を行います。

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

価格規模での最低投資規模及び最高投資規模の基準は下表の通りです。

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

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

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

D 運用期間

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

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

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

個別投資基準

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

耐震性	<p>新耐震基準(注1)に基づく建築物に相当する耐震性を有し、個別のPML値(注2)が20%未満であり、かつ、当該物件の取得後におけるポートフォリオ全体のPML値が10%未満を維持できる物件とします。</p> <p>ただし、次に該当する物件については、投資対象とすることがあります。</p> <p>(1) 地震保険を付保しても、なお投資経済性が維持できる物件</p> <p>(2) 取得後に耐震補強工事が実施可能であり、当該工事により上記の基準を満たすことが可能と判断される物件</p>
環境・地質	<p>専門業者が作成したエンジニアリングレポート、地歴調査報告書等において、有害物質等が内在する可能性が低く、又は内在しているが当該有害物質に関連するすべての法令に基づき適法に保管あるいは処理等がなされている旨の記載がなされ、かつ、資産運用会社の調査により運用上の障害の可能性が低いと判断された物件とします。</p>
テナント (エンドテナント)	<p>(1) 属性、信用力、業種、使用目的、賃貸借契約の条件、テナント入替えの可能性等を総合的に勘案した上で、投資判断を行います。</p> <p>(2) 特定の同一テナントからの賃料収入(共益費・駐車場使用料・倉庫使用料等を含み、複数物件に入居している場合はその総額とします。)がポートフォリオ全体の賃料収入に占める比率(4月末及び10月末の契約賃料ベースとします。)は、原則として15%を上限とします。</p> <p>ただし、上記の上限値を超えるものの、テナントの信用力やテナント入替えの可能性等を総合的に勘案した結果、ポートフォリオの安定運営上、好影響を及ぼすと判断される場合は、投資対象とすることがあります。</p>

権利関係	<p>原則として、敷地も含めた一棟の建物全体に係る独立した所有権が取得できる物件とします。ただし、下記(1)から(6)の形態の物件についても、各々に定める検証を行った上で投資対象とすることがあります。</p> <p>(1) 共有物件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 管理運営の自由度を確保するため、共有持分割合が 50%超であることを原則としますが、他の共有者の属性や信用力、物件の特性等を総合的に考慮し、個別に投資判断を行います。 ・ 処分の自由度を確保するため、共有者間協定等による共有者間の優先買取権や譲渡制限等の有無、内容等を確認します。 ・ 収益の安定性を確保するため、他の共有者の属性や信用力等を十分確認の上、仕組み上の手当て(共有物不分割特約の締結、登記の具備や敷地の相互利用に関する取決めを含みますが、これらに限りません。)を講じます。 <p>(2) 区分所有建物及びその敷地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 管理運営の自由度を確保するため、区分所有議決権が 50%超であることを原則としますが、他の区分所有者の属性や信用力、物件の特性等を総合的に考慮し、個別に投資判断を行います。 ・ 処分の自由度を確保するため、管理規約等による区分所有者間での優先買取権や譲渡制限等の有無、内容等を確認します。 ・ 収益の安定性を確保するため、管理組合の運営状況(積立金、負債比率、付保状況等)を確認し、必要に応じて独自の手当て(本投資法人内の積立額増額、管理組合とは別途の共用部付保や敷地権の登記の具備を含みますが、これらに限りません。)を講じます。 <p>(3) 借地権付建物</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 原則として、旧借地法(大正10年法律第49号)又は借地借家法(平成3年法律第90号)に基づく借地権を投資対象とします。 ・ 底地権者の属性を慎重に検討し、地代の改定、借地契約更新時の更新料、建替え時の承諾料又は売却の際の承諾料等が収益性に与える影響を考慮の上、投資判断を行います。 <p>(4) 借地権が設定された土地(底地)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 原則として、借地借家法第22条に定める定期借地権若しくは同法第24条に定める事業用定期借地権の設定されている土地のみを対象とします。 ・ 借地権者の属性や賃料負担能力の有無等を慎重に検討し、借地契約期間満了後の収益確保の見通しも踏まえて総合的に投資判断を行います。 <p>(5) 境界</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 隣接地との境界確認が未了の物件については、隣接地の所有者や属性、経緯、現地の状況等を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。 <p>(6) 用益権や越境物等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 第三者による地上権・地役権等の用益権が設定されている不動産については、その内容や相手方を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。 ・ 隣接地からの越境物が存在する物件、又は隣接地への越境物が存在する物件については、越境物の内容や所有者、経緯、覚書締結の有無等を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。 <p>(7) その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 借家権については、前各号に該当する物件を取得する際に付随するもの他は、原則として投資対象としません。 ・ 抵当権等の担保権が設定されている物件については、原則として投資対象としません。投資物件の検証に当たっては、担保権の有無や購入時の担保権抹消の可能性等を確認します。
------	---

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

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

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

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

運営管理方針

A 運用計画の策定

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

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

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

B 運営管理のモニタリング

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

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

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

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

C プロパティ・マネジメント会社の評価

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

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

付保方針

A 損害保険

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

B 地震保険

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

C 引受保険会社の保険格付

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

D 引受保険会社の選定

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

修繕及び設備投資の方針

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

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

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

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

売却方針

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

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

財務方針

A 財務の基本指針

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

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

B 資金調達:エクイティ

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

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

C 資金調達:デット

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

D 資金運用

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

有価証券又は金銭債権への投資は行わないこととします。

- ・投資物件の取得又は設備投資等
 - ・本投資法人の運営資金
 - ・分配金の支払
 - ・債務の返済(敷金及び保証金の返還、借入金の返済、投資法人債の償還を含みます。)
- (c) 金融先物取引等に係る権利及び金融デリバティブ取引に関する権利への投資は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行います。
- (d) 投資物件の賃貸に際し収受した敷金又は保証金等の預り金の運用方法は、原則として上記 a. に準じた取扱いを行います。ただし、ヒストリカルデータの蓄積やコミットメントラインの導入等、預り金返還の安全性が確保できると判断される場合は、資金効率の観点から上記 b. に準じた運用を行うことができます。

情報開示方針

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

利害関係人との取引制限

A 法令に基づく制限

(a) 利益相反取引の制限

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

(b) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

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

(c) 資産の運用の制限

登録投資法人は、一. その執行役員又は監督役員、二. その資産の運用を行う投資信託委託業者、三. その執行役員又は監督役員の親族、四. その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役若しくは監査役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、原則として、次に掲げる行為を行ってはなりません(投信法第195条、第193条、投信法施行令第95条乃至第97条)。

i. 有価証券の取得又は譲渡

ii. 有価証券の貸借

iii. 不動産の取得又は譲渡

iv. 不動産の貸借

v. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

(ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。)

B 利害関係取引規程

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

(a) 法令の遵守

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

程の定めを遵守するものとします。

(b)利害関係者

利害関係者とは次の者をいいます。

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

(c)利害関係者との取引

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

.資産の取得

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

.資産の譲渡

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

.不動産の賃貸

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

.不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託

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

.不動産管理業務等の委託

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

.工事の発注

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

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

(d)利害関係者との取引に関する手続

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

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

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

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

(e)本投資法人への報告

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

【参考情報】 個別物件の収益状況 第1期（平成17年5月6日～平成17年10月31日）：179日間 ※平成17年10月31日現在

用途	オフィスビル											
	東京経済圏					地方経済圏						
物件名	日本橋313ビル	相互平岡町ビル	更茅場町有業ビル	ノール八丁堀	K&Y BLD. (サザンブアラ)	原宿FFビル	FIK南青山ビル	神田木原ビル	NNKビル	小石川吉田ビル	ポルクス・センタービル	博多駅前第2ビル
取得年月日	平成17年8月1日	平成17年9月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年9月21日	平成17年9月1日
取得価格(百万円)	5,940	5,180	4,450	3,680	2,533	2,450	2,270	1,950	1,610	704	5,570	1,430
構成比率	8.6%	7.5%	6.4%	5.3%	3.7%	3.5%	3.3%	2.8%	2.3%	1.0%	8.1%	2.1%
貸借対照表計上額(百万円)	6,025	5,260	4,527	3,722	2,561	2,501	2,314	1,959	1,645	720	5,744	1,462
期末評価額(百万円)	5,960	5,210	4,600	3,680	2,570	2,500	2,450	1,950	1,690	718	5,570	1,470
構成比率	8.4%	7.4%	6.5%	5.2%	3.6%	3.5%	3.5%	2.8%	2.4%	1.0%	7.9%	2.1%
賃エントラナント総数	7	21	5	5	22	3	5	9	1	5	36	36
賃貸可能面積(m ²)	5,901.12	4,440.06	4,413.17	3,325.04	4,391.37	3,068.36	1,823.64	1,945.55	2,105.18	1,594.18	11,520.47	3,691.63
賃貸面積(m ²)	5,901.12	4,440.06	3,817.27	3,096.28	4,183.98	3,068.36	1,823.64	1,945.55	2,105.18	1,594.18	11,520.47	3,248.10
稼働率	100.0%	100.0%	86.5%	93.1%	95.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.0%
平成17年10月末												
平成17年7月末												
損益情報	運用日数	92日	92日	92日	92日	92日	92日	92日	92日	92日	41日	92日
①総賃貸事業収入合計(千円)	120,274	89,821	84,744	59,355	48,209	58,781	43,340	36,180	36,014	18,571	72,518	37,704
賃貸収入	109,571	76,250	71,615	48,810	41,615	52,273	38,807	31,784	32,847	15,961	58,877	33,223
その他収入	10,702	13,571	13,129	10,545	6,593	6,508	4,533	4,396	3,166	2,610	13,640	4,481
②賃貸事業費用合計(千円)	25,107	19,229	17,853	15,363	10,647	16,077	6,655	7,720	8,094	6,300	24,651	13,650
管理委託費	13,460	9,758	8,782	7,078	5,547	5,970	3,066	3,790	3,391	2,161	17,431	6,965
公租公課	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
水道光熱費	9,895	6,587	5,336	5,032	3,734	4,604	2,738	3,264	2,123	2,279	5,821	3,259
修繕費	720	988	1,120	2,485	216	4,707	108	321	2,161	1,560	884	2,810
保険料	229	207	156	137	171	103	55	61	68	48	261	126
信託報酬・その他	801	1,688	2,458	629	978	691	687	280	349	250	254	488
③NOI (=①-②) (千円)	95,166	70,591	66,890	43,992	37,561	42,703	36,684	28,460	27,919	12,271	47,866	24,053
④減価償却費 (千円)	13,701	18,908	18,406	18,136	13,358	6,375	4,814	7,485	6,189	4,364	34,985	9,459
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	81,465	51,683	48,484	25,855	24,203	36,328	31,870	20,975	21,729	7,907	12,881	14,594
⑥資本的支出 (千円)	4,620	9,275	4,058	584	5,976	3,365	500	2,201	1,302	1,050	-	7,850
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	90,546	61,316	62,831	43,407	31,584	39,338	36,184	26,259	26,617	11,221	47,866	16,203
経費率 (=⑥/①)	20.9%	21.4%	21.1%	25.9%	22.1%	27.4%	15.4%	21.3%	22.5%	33.9%	34.0%	36.2%
平成17年度固定資産税・都市計画税等年額(千円)	34,566	30,731	19,131	19,156	16,886	15,844	10,620	9,260	12,219	7,108	58,819	10,841
⑧のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬)(千円)	4,396	3,273	3,095	2,111	1,750	2,074	1,633	1,319	1,305	631	2,456	1,262
参考：総賃貸事業収入比	3.65%	3.64%	3.65%	3.56%	3.63%	3.53%	3.77%	3.65%	3.62%	3.40%	3.39%	3.35%
長期修繕工事												
取得後12年間の見積累計額(千円)	292,110	203,540	157,780	88,490	128,140	123,270	66,770	58,870	110,680	43,550	343,420	96,860
参考：上記年平均額	24,343	16,962	13,148	7,374	10,678	10,273	5,564	4,906	9,223	3,629	28,618	8,072

【参考情報】

個別物件の収益状況 第1期 (平成17年5月6日～平成17年10月31日):179日間

※平成17年10月31日現在

用途	住宅													
地域区分	東京経済圏													
物件名	ストリア 白金	トレイカーサ 南青山	コート 目白	アパートメント 元麻布	アパートメント 若松河田	コート 日本橋箱崎	サイト 田園調布	エスコート 横浜内Ⅱ	コート 元浅草	ストリア 等々力	ブルーム 表参道	クレール 芦花公園		
取得年月日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日		
取得価格(百万円)	3,150	2,460	1,250	1,210	1,180	1,130	1,110	945	880	877	875	831		
構成比率	4.6%	3.6%	1.8%	1.8%	1.7%	1.6%	1.6%	1.4%	1.3%	1.3%	1.3%	1.2%		
常	3,242	2,521	1,301	1,251	1,230	1,189	1,156	997	927	909	905	862		
貸借対照表計上額(百万円)	3,250	2,460	1,260	1,210	1,190	1,170	1,090	947	869	840	878	839		
期末評価額(百万円)	4.6%	3.5%	1.8%	1.7%	1.7%	1.7%	1.5%	1.3%	1.2%	1.2%	1.2%	1.2%		
構成比率	45	18	19	20	31	52	32	67	42	26	5	29		
賃貸	3,617.32	1,680.79	2,046.79	1,350.74	1,607.43	1,537.38	2,359.44	1,602.28	1,314.91	1,434.86	705.30	1,621.06		
賃借	3,440.13	1,602.49	2,046.79	1,271.90	1,572.81	1,399.51	2,359.44	1,517.71	1,314.91	1,261.05	584.03	1,621.06		
賃率	95.1%	95.3%	100.0%	94.2%	97.8%	91.0%	100.0%	94.7%	100.0%	87.9%	82.8%	100.0%		
報	87.3%	77.8%	100.0%	83.3%	94.2%	100.0%	86.1%	94.4%	73.0%	87.9%	82.8%	94.3%		
損	92日	92日	92日	92日	92日	92日	92日	92日	92日	92日	92日	92日		
益	53,265	28,080	22,524	18,094	18,615	19,129	19,923	19,941	14,476	12,153	11,975	15,124		
情	47,478	26,811	21,717	17,624	17,086	18,693	18,089	17,363	13,848	11,399	11,175	14,015		
報	5,786	1,268	807	469	1,529	436	1,833	2,577	627	754	800	1,109		
(第1期)	8,828	6,861	2,657	3,346	2,643	2,880	3,591	4,769	3,306	2,196	1,352	2,950		
	4,228	1,960	1,665	1,448	1,655	1,441	1,480	1,728	1,153	958	731	1,273		
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	684	732	381	221	183	200	213	359	179	55	24	117		
	340	123	219	76	-	9	900	525	-	144	-	405		
	129	47	70	42	45	44	51	50	45	31	18	40		
	3,445	3,998	321	1,557	758	1,183	946	2,104	1,927	1,006	578	1,113		
	44,437	21,218	19,867	14,747	15,972	16,248	16,331	15,171	11,170	9,957	10,622	12,173		
	10,327	5,852	5,575	3,286	5,735	7,600	4,586	7,217	4,873	3,549	2,430	3,237		
	34,109	15,366	14,292	11,461	10,237	8,648	11,744	7,953	6,296	6,407	8,192	8,936		
	206	-	1,529	-	-	-	4,348	-	-	-	-	-		
	44,230	21,218	18,338	14,747	15,972	16,248	11,982	15,171	11,170	9,957	10,622	12,173		
	16.6%	24.4%	11.8%	18.5%	14.2%	15.1%	18.0%	23.9%	22.8%	18.1%	11.3%	19.5%		
	8,254	4,267	6,657	1,639	1,194	2,181	4,261	4,141	1,273	1,059	614	3,788		
	1,993	1,006	865	670	705	721	739	716	523	451	461	557		
	3.74%	3.58%	3.84%	3.70%	3.79%	3.77%	3.71%	3.59%	3.61%	3.71%	3.85%	3.68%		
長期修繕工事														
取得後12年間の見積累計額(千円)	47,300	22,490	44,180	23,570	27,500	24,630	34,920	26,950	21,643	20,360	7,680	28,340		
参考:上記年平均額	3,942	1,874	3,682	1,964	2,292	2,053	2,910	2,246	1,804	1,697	640	2,362		

【参考情報】 個別物件の収益状況 第1期（平成17年5月6日～平成17年10月31日）：179日間 ※平成17年10月31日現在

用途	商業施設										
	住宅					商業施設					
	地域区分					東京経済圏					
物件名	ヒューマンハイム 御徒町	コート 新橋	コート 水天宮	アプレスト 原	アプレスト 平針	神南坂 フレーム	代々木 Mビル	31物件合計			
取得年月日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年9月30日				
価 格	830	748	659	444	407	9,900	2,479				
情 報	1.2%	1.1%	1.0%	0.6%	0.6%	14.3%	3.6%				
報	868	774	694	468	430	10,160	2,574				
報	839	752	654	451	414	10,800	2,480				
報	1.2%	1.1%	0.9%	0.6%	0.6%	15.3%	3.5%				
賃 借 情 報	9	2	34	31	32	11	9				
賃 借 情 報	1,329.79	939.60	933.03	1,436.33	1,701.68	4,670.87	1,189.30				
賃 借 情 報	1,329.79	939.60	831.64	1,311.05	1,649.15	4,670.87	1,035.60				
賃 借 情 報	100.0%	100.0%	89.1%	91.3%	96.9%	100.0%	87.1%				
賃 借 情 報	100.0%	100.0%	94.6%	97.8%	100.0%	100.0%	-				
損 益 情 報	92日	92日	92日	92日	92日	92日	32日				
損 益 情 報	14,754	13,147	11,849	11,031	10,080	166,544	9,797				
損 益 情 報	14,754	13,138	10,305	10,001	9,422	153,595	9,490				
損 益 情 報	-	9	1,544	1,030	658	12,949	306				
損 益 情 報	1,642	1,891	2,743	2,418	2,049	22,097	1,133				
損 益 情 報	1,152	1,055	973	1,338	1,166	11,032	701				
損 益 情 報	-	-	-	-	-	-	-				
損 益 情 報	148	124	135	196	147	10,000	-				
損 益 情 報	-	354	-	335	290	-	-				
損 益 情 報	39	28	25	44	40	165	12				
損 益 情 報	301	328	1,608	505	405	898	418				
損 益 情 報	13,111	11,256	9,105	8,613	8,031	144,447	8,664				
損 益 情 報	3,707	2,854	4,086	4,050	3,012	25,654	4,338				
損 益 情 報	9,404	8,402	5,019	4,562	5,018	118,792	4,325				
損 益 情 報	-	-	-	306	-	-	-				
損 益 情 報	13,111	11,256	9,105	8,307	8,031	144,447	8,664				
損 益 情 報	11.1%	14.4%	23.1%	21.9%	20.3%	13.3%	11.6%				
損 益 情 報	570	2,452	1,414	2,111	1,800	12,171	6,054				
損 益 情 報	568	498	427	400	369	6,346	376				
損 益 情 報	3.85%	3.79%	3.60%	3.63%	3.66%	3.81%	3.84%				
損 益 情 報	20,795	23,570	17,620	32,340	30,070	53,890	43,445				
損 益 情 報	1,733	1,964	1,468	2,695	2,506	4,491	3,620				
損 益 情 報	2,264,773	188,731									

※合計：極数物件重複テナント調整後

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

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

(注1) 平均利率は、期中加重平均金利を表示しております。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加算した加重平均利率を記載しております。
(注2) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金です。