

各位

平成 18 年 4 月 3 日

不動産投信発行者名
東京都千代田区丸の内二丁目 6 番 2 号
ケネディクス不動産投資法人
代表者名
執行役員 宮 島 大 祐
(コード番号 8972)
問合せ先
ケネディクス・リート・マネジメント株式会社
財務企画部長 田 島 正 彦
TEL . 03-5288-7629

資産の取得（契約締結）に関するお知らせ
（オフィスビル、住宅、商業施設合計 25 物件）

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、本日、下記のとおり資産取得の契約を締結することを決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得契約の概要

- (1) 取得予定資産 : 不動産を信託する信託の受益権 合計 25 物件
内訳 オフィスビル 10 物件
住宅 14 物件
商業施設 1 物件
- (2) 物件名称 : 下表のとおりです。
- (3) 取得予定価格 : 25 物件合計 56,769,000,000 円
(但し、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税を除きます。)
- (4) 売主 : 下表のとおりです。
- (5) 売買契約締結日 : 各物件とも 平成 18 年 4 月 3 日
- (6) 取得予定日 : 各物件とも 平成 18 年 5 月 1 日
- (7) 取得資金 : 本日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行等による資金、自己資金及び借入金
- (8) 決済方法 : 引渡し時一括決済

なお、平成 17 年 12 月 9 日付で取得を決定し、同日付で売買契約が締結された「コレクション東桜」の取得予定日も、売主との協議の結果平成 18 年 5 月 1 日で決定しました。

以下では、平成 18 年 5 月 1 日付で取得を行う上記 25 物件及び「コレクション東桜」を合わせた合計 26 物件を記載します。

< 取得予定資産の一覧 >

| 用途 | 物件 番号 | 物件名称 | 売主 | 取得予定 価格 (百万円) | 取得 ライン (注5) |
|------------------------------------|---------------|----------------------|------------------------|---------------------|-------------------|
| オフィス ビル | A-16 | 東伸 24 ビル | ヘキサ・プロパティーズ有限会社 | 5,300 | サポート |
| | A-17 | 恵比寿イースト 438 ビル | ヘキサ・プロパティーズ有限会社 | 4,640 | サポート |
| | A-18 | KDX大森ビル | ヘキサ・プロパティーズ有限会社 | 3,500 | サポート |
| | A-19 | KDX浜松町ビル(注1) | 有限会社ケイディーエクス・ツー | 3,460 | 独自(WH) |
| | A-20 | 第一茅場町ビル | 有限会社ケイディーエクス・ツー | 2,780 | サポート |
| | A-21 | NTB・Mビル | ヘキサ・プロパティーズ有限会社 | 2,690 | サポート |
| | A-22 | KDX新横浜ビル | ヘキサ・プロパティーズ有限会社 | 2,520 | サポート |
| | A-23 | KDX四谷ビル | ヘキサ・プロパティーズ有限会社 | 1,950 | サポート |
| | A-24 | KDX南船場第1ビル(注2) | 有限会社ランプサム・インベストメント | 1,610 | 独自(WH) |
| | A-25 | KDX南船場第2ビル(注3) | 有限会社ランプサム・インベストメント | 1,560 | 独自(WH) |
| オフィスビル 10 物件 小計 | | | | 30,010 | |
| 住宅 | B-19 | レジデンスシャルマン月島 | 有限会社レジデンスシャルマン月島 | 5,353 | サポート |
| | B-20 | レガー口御茶ノ水 | 有限会社ケイダブリュー・プロパティ・テン | 3,600 | サポート |
| | B-21 | レガー口芝公園 | 有限会社ケイダブリュー・プロパティ・ファイブ | 2,260 | サポート |
| | B-22 | 茅ヶ崎ソシエ式番館 | 有限会社ケイディーエクス・ツー | 1,160 | 独自(WH) |
| | B-23 | コート西新宿 | 有限会社ケイダブリュー・プロパティ・ファイブ | 1,130 | サポート |
| | B-24 | レガー口駒沢公園 | 有限会社ケイダブリュー・プロパティ・ファイブ | 912 | サポート |
| | B-25 | コート新御徒町 | 有限会社ケイダブリュー・プロパティ・ファイブ | 878 | サポート |
| | B-26 | プリモ・レガー口神楽坂 | 有限会社ケイダブリュー・プロパティ・ファイブ | 762 | サポート |
| | B-27 | プリモ・レガー口用賀 | 有限会社ケイダブリュー・プロパティ・ファイブ | 730 | サポート |
| | B-28 | コート下馬 | 有限会社ケイダブリュー・プロパティ・ファイブ | 638 | サポート |
| | B-29 | 芦屋ロイヤルホームズ | 有限会社ランプサム・インベストメント | 2,330 | 独自(WH) |
| | B-30 | レガー口茨木 | 有限会社ランプサム・インベストメント | 1,600 | 独自(WH) |
| | B-31 | コレクション東桜(注4) | 株式会社ウッドフレンズ | 1,264 | 独自(直) |
| | B-32 | ルネッサンス 21 平尾浄水町 | 有限会社ケイディーエクス・ツー | 900 | 独自(WH) |
| B-33 | モンローレ西公園ベイコート | 有限会社ケイダブリュー・プロパティ・テン | 826 | サポート | |
| 住宅 15 物件 小計(注4) | | | | 24,343 | |
| 商業施設 | C-3 | ZARA天神西通 | 有限会社ケイディーエクス・スリー | 3,680 | 独自(WH) |
| 商業施設 1 物件 小計 | | | | 3,680 | |
| 平成 18 年 5 月 1 日付取得予定資産 26 物件合計(注4) | | | | 58,033 | |

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

(注2) 「KDX南船場第1ビル」の本日現在の名称は「船場モンブランビル」であり、平成 18 年 10 月 1 日付(予定)で上表の名称に変更されます。

(注3) 「KDX南船場第2ビル」の本日現在の名称は「梨木ビル」であり、平成 18 年 10 月 1 日付(予定)で上表の名称に変更されます。

(注4) 「コレクション東桜」は、平成 17 年 12 月 9 日で取得を決定し、同日付で売買契約が締結されています。同物件の取得予定日も他の 25 物件と同じ平成 18 年 5 月 1 日付となったことから、上記表の数値は同物件も含めた 26 物件の数値を記載しています。

(注5) 取得ラインの記載内容は以下のとおりです。

独自（直）：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。）独自のネットワークに基づく取得物件で、ケネディクス・グループ外の第三者から本投資法人が直接取得する物件

独自（WH）：資産運用会社独自のネットワークに基づく取得物件で、ケネディクス・グループによるウェアハウジング（取得及び一時的な保有）を経て本投資法人が取得する物件

サポート：ケネディクス・グループのサポートラインに基づき取得する物件

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、運用資産の充実化を図り、ポートフォリオの分散を推進するために、取得予定資産を取得します。

3. 取得予定資産の概要

A-16 東伸 24 ビル

| | | |
|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| 物件の名称 | 東伸 24 ビル | |
| 特定資産の種類 | 不動産を信託する信託の受益権 | |
| 信託受託者 | 中央三井信託銀行株式会社 | |
| 信託期間 | 平成 14 年 9 月 30 日から平成 21 年 4 月 30 日 | |
| 現所有者 / 権利取得日 | ヘキサ・プロパティーズ有限会社 / 平成 15 年 11 月 28 日 | |
| 前所有者 / 権利取得日 | 有限会社大森ホールディングズ / 平成 14 年 9 月 30 日 | |
| 所在地(住居表示) | 神奈川県横浜市西区南幸二丁目 20 番 5 号 | |
| 用途 | 事務所・店舗・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 | 1,287.16 m ² |
| | 建物 | 8,483.17 m ² |
| 所有形態 | 土地 | 所有権 |
| | 建物 | 所有権 |
| 竣工年月 | 昭和 59 年 9 月 18 日 | |
| 施工会社 | 鹿島建設株式会社 | |
| 地震 P M L 値 | 17.19% (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 | 5,300,000,000 円 | |
| 鑑定評価 | 鑑定評価額 | 5,300,000,000 円 |
| | 価格時点 | 平成 18 年 3 月 1 日 |
| | 評価会社 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| | 概要 | 参考資料 1 をご参照ください。 |
| 取得後の担保設定の有無 | なし | |
| 取得後のマスターリース会社 及びプロパティ・マネジメント会社 | ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 | |
| エンドテナントの総数 | 14(平成 17 年 12 月末日現在。以下同じ) | |
| 賃貸可能面積 | 6,662.81 m ² | |
| 賃貸面積 | 6,610.22 m ² | |
| 稼働率 | 99.2% | |
| 月額賃料(消費税別) | 30,734,038 円 | |
| 敷金保証金 | 261,346,080 円 | |
| 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。 | |

| | |
|------|---|
| 物件特性 | (1)立地 本物件の位置するエリアは、神奈川県有数のオフィスゾーンである横浜駅西口の中でも特に繁华性の高い南幸地区の一角にあり、一帯には事務所ビル・店舗等が多数集積する地域です。本物件はJR各線・東急東横線・京浜急行線・相模鉄道線・横浜市営地下鉄「横浜」駅から徒歩約6分に位置し、交通便利性に優れるほか、間口が広く高い視認性を有しています。 |
| | (2)建物 個別空調への全面更新や外壁のリニューアルをはじめ、これまで様々な改良工事が実施されています。また、基準階の貸室部分は整形であり、フロア貸し、分割貸しとも可能で多様なテナントニーズに対応できることから、エリア内で相応の競争力を有する物件です。 |
| | (3)テナント 1階の証券会社をはじめ、平成17年12月末日現在で14社のテナントが入居しています。その業種は多様であり、テナント分散が図られています。 |

A-17 恵比寿イースト 438 ビル

| | | |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| 物件の名称 | 恵比寿イースト 438 ビル | |
| 特定資産の種類 | 不動産を信託する信託の受益権 | |
| 信託受託者 | 中央三井信託銀行株式会社 | |
| 信託期間 | 平成15年3月31日から平成21年4月30日 | |
| 現所有者 / 権利取得日 | ヘキサ・プロパティーズ有限公司 / 平成15年11月28日 | |
| 前所有者 / 権利取得日 | 有限会社山王ホールディングス / 平成15年3月31日 | |
| 所在地(住居表示) | 東京都渋谷区恵比寿四丁目3番8号 | |
| 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1階付7階建 | |
| 面積 | 土地 | 724.22 m ² |
| | 建物 | 4,394.58 m ² |
| 所有形態 | 土地 | 所有権 |
| | 建物 | 所有権 |
| 竣工年月 | 平成4年1月22日 | |
| 施工会社 | 株式会社新井組 | |
| 地震PML値 | 7.68% (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 | 4,640,000,000 円 | |
| 鑑定評価 | 鑑定評価額 | 4,640,000,000 円 |
| | 価格時点 | 平成18年3月1日 |
| | 評価会社 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| | 概要 | 参考資料1をご参照ください。 |
| 取得後の担保設定の有無 | なし | |
| 取得後のマスターリース会社 及びプロパティ・マネジメント会社 | ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 | |
| エンドテナントの総数 | 7(平成17年12月末日現在。以下同じ) | |
| 賃貸可能面積 | 3,079.74 m ² | |
| 賃貸面積 | 3,079.74 m ² | |
| 稼働率 | 100.0% | |
| 月額賃料(消費税別) | 20,714,564 円 | |
| 敷金保証金 | 213,245,623 円 | |

| | |
|------|--|
| 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 | 該当事項はありません。 |
| 物件特性 | <p>(1)立地 本物件は、JR山手線・埼京線「恵比寿」駅から徒歩約1分、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅から徒歩約3分に位置しています。人通りの多い恵比寿駅東口交差点に面した角地であることから視認性に優れ、1階店舗部分は顧客吸引力を期待できる物件です。本物件が位置する同駅の東口は、近年行われた駅ビル開発や駅前区画整備を受けて活気のある環境が形成され、大小様々な事務所、店舗、共同住宅が集積しています。同エリアはITやアパレル関連の企業を中心に人気が高く、特にまとまった面積を有するオフィスビルは品薄感から需要が供給を上回る状況にあります。</p> <p>(2)建物 OA床・システム天井等が採用された内装や、花崗岩貼り・アルミカーテンウォール仕上げの外装等、グレードの高い品質を有する物件です。基準階の貸室部分は約150坪程度であり、希少性の高い中規模オフィスビルといえます。</p> <p>(3)テナント DTPサービス企業やIT関連企業を中心に、様々なテナントが入居しています。</p> |

A-18 KDX大森ビル

| | | |
|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| 物件の名称 | KDX大森ビル | |
| 特定資産の種類 | 不動産を信託する信託の受益権 | |
| 信託受託者 | 中央三井信託銀行株式会社 | |
| 信託期間 | 平成14年9月30日から平成21年4月30日 | |
| 現所有者/権利取得日 | ヘキサ・プロパティーズ有限公司/平成15年11月28日 | |
| 前所有者/権利取得日 | 有限会社大森ホールディングズ/平成14年9月30日 | |
| 所在地(住居表示) | 東京都大田区大森北一丁目6番8号 | |
| 用途 | 事務所・店舗・駐車場 | |
| 構造 | 鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建 | |
| 面積 | 土地 | 1,123.93 m ² |
| | 建物 | 7,334.77 m ² |
| 所有形態 | 土地 | 所有権 |
| | 建物 | 所有権 |
| 竣工年月 | 平成2年10月23日 | |
| 施工会社 | 鹿島建設株式会社 | |
| 地震PML値 | 4.21%(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 | 3,500,000,000円 | |
| 鑑定評価 | 鑑定評価額 | 3,500,000,000円 |
| | 価格時点 | 平成18年3月1日 |
| | 評価会社 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| | 概要 | 参考資料1をご参照ください。 |
| 取得後の担保設定の有無 | なし | |
| 取得後のマスターリース会社 及びプロパティ・マネジメント会社 | ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 | |
| エンドテナントの総数 | 11(平成17年12月末日現在。以下同じ) | |
| 賃貸可能面積 | 4,949.46 m ² | |
| 賃貸面積 | 4,583.28 m ² | |

| | |
|------------|---|
| 稼働率 | 92.6% |
| 月額賃料(消費税別) | 21,149,833 円 |
| 敷金保証金 | 234,684,410 円 |
| 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。 |
| 物件特性 | <p>(1)立地 本物件は、JR京浜東北線「大森」駅から徒歩約1分、駅前ロータリーのすぐ傍に位置します。周辺地域は、都心に近接する立地性と各方面への交通アクセスの良さから、大企業の支社や中規模企業の拠点として需要があるエリアです。</p> <p>(2)建物 基準階の貸室面積は約190坪を有し、当該エリアにおいて相応の希少性が認められます。建物は免震構造となっており、内外装や設備のグレードも高いことからテナントの満足度も高く、当該エリア内で競争力を有する物件です。</p> <p>(3)テナント 交通アクセスの良さや物件グレードの高さから、日本を代表する損害保険会社、食品メーカー、IT関連企業、会計事務所等が入居し、十分なテナント分散が図れています。</p> |

A-19 KDX浜松町ビル

| | | |
|-----------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| 物件の名称 | KDX浜松町ビル | |
| 特定資産の種類 | 不動産を信託する信託の受益権 | |
| 信託受託者 | みずほ信託銀行株式会社 | |
| 信託期間 | 平成17年3月18日から平成27年8月1日 | |
| 現所有者/権利取得日 | 有限会社ケイディーエックス・ツー/平成17年12月20日 | |
| 前所有者/権利取得日 | 有限会社アルバニー/平成17年10月25日 | |
| 所在地(住居表示) | 東京都港区浜松町二丁目7番19号 | |
| 用途 | 事務所・店舗・駐車場 | |
| 構造 | 鉄骨造陸屋根9階建 | |
| 面積 | 土地 | 504.26 m ² (注) |
| | 建物 | 3,592.38 m ² |
| 所有形態 | 土地 | 所有権及び一部借地権(注) |
| | 建物 | 所有権 |
| 竣工年月 | 平成11年9月30日 | |
| 施工会社 | 鹿島建設株式会社 | |
| 地震PML値 | 9.89%(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 | 3,460,000,000 円 | |
| 鑑定評価 | 鑑定評価額 | 3,460,000,000 円 |
| | 価格時点 | 平成18年3月1日 |
| | 評価会社 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| | 概要 | 参考資料1をご参照ください。 |
| 取得後の担保設定の有無 | なし | |
| 取得後のマスターリース会社 及びプロパティ・マネジメント会社 | ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 | |
| エンドテナントの総数 | 7(平成17年12月末日現在。以下同じ) | |
| 賃貸可能面積 | 2,727.68 m ² | |
| 賃貸面積 | 2,727.68 m ² | |

| | |
|------------|--|
| 稼働率 | 100.0% |
| 月額賃料(消費税別) | 16,298,495 円 |
| 敷金保証金 | 168,700,620 円 |
| 特記事項 | 該当事項はありません。 |
| その他 | (注)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 ² 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。 |
| 物件特性 | (1)立地 本物件は、JR山手線・京浜東北線及び東京モノレール「浜松町」駅から徒歩約 3 分、都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅から徒歩約 3 分に位置します。2 駅 5 路線の利用が可能であり、幹線道路である「第一京浜」に面していることから、交通利便性、視認性とも良好です。 (2)建物 敷地形状に配慮し、貸室のデットスペースを極力排した設計となっています。内外装の設計品質は良質な水準であり、維持管理の状態も良好です。空調方式（個別空調）、天井高（2.6m）等、テナントが希望するスペックを概ね満たしている物件です。 (3)テナント 当該地域は、都心部の中では賃料水準が比較的手頃であること、羽田空港へ至近であること等から、様々な地域からのテナント需要が期待できます。 |

A-20 第一茅場町ビル

| | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| 物件の名称 | 第一茅場町ビル | |
| 特定資産の種類 | 不動産を信託する信託の受益権(注 1) | |
| 信託受託者 | 未定(注 1) | |
| 信託期間 | - | |
| 現所有者 / 権利取得日 | 有限会社ケイディーエックス・ツー / 平成 17 年 12 月 15 日 | |
| 前所有者 / 権利取得日 | 神楽坂ホールディング特定目的会社 / 平成 16 年 3 月 18 日 | |
| 所在地(住居表示) | 東京都中央区日本橋茅場町三丁目 4 番 2 号 | |
| 用途 | 事務所・駐車場(注 2) | |
| 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建(注 2) | |
| 面積 | 土地 | 617.17 m ² (注 3) |
| | 建物 | 3,804.86 m ² (注 4) |
| 所有形態 | 土地 | 所有権(所有権面積割合 98.67%)(注 5) |
| | 建物 | 区分所有権(注 6) |
| 竣工年月 | 昭和 62 年 10 月 31 日 | |
| 施工会社 | フジタ工業株式会社 | |
| 地震 PML 値 | 7.18%(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 | 2,780,000,000 円 | |
| 鑑定評価 | 鑑定評価額 | 2,800,000,000 円 |
| | 価格時点 | 平成 18 年 3 月 1 日 |
| | 評価会社 | 日本土地建物株式会社 |
| | 概要 | 参考資料 1 をご参照ください。 |
| 取得後の担保設定の有無 | なし | |
| 取得後のマスターリース会社 及びプロパティ・マネジメント会社 | ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 | |

| | |
|------------|--|
| エンドテナントの総数 | 6(平成 17 年 12 月末日現在。以下同じ) |
| 賃貸可能面積 | 3,019.94 m ² |
| 賃貸面積 | 2,582.53 m ² |
| 稼働率 | 85.5% |
| 月額賃料(消費税別) | 13,198,940 円 |
| 敷金保証金 | 166,641,300 円 |
| 特記事項 | 該当事項はありません。 |
| その他 | <p>(注 1)取得予定日に現所有者が不動産信託設定し、同日付で本投資法人が不動産信託受益権を取得する予定です。</p> <p>(注 2)一棟の建物全体の構造・階数及び用途を記載しています。本物件に係る区分所有部分 は 1 階の店舗部分(用途変更手続済)及び 2 階～8 階の事務所部分です。</p> <p>(注 3)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。)を記載していません。</p> <p>(注 4)一棟の建物全体の延床面積を記載しています。</p> <p>(注 5)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 m²。地番表示) 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 m²。地番表示) 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 m²。地番表示) 現所有者の単独所有(持分割合 100.0%)</p> <p>(注 6)一棟の建物全体に含まれる区分所有部分 3,070.21 m²のうち、本投資法人の取得対象となる区分所有部分の専有面積の合計は 3,029.31 m²(面積比率：約 98.67%)です。</p> |
| 物件特性 | <p>(1)立地 本物件は、東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅から徒歩約 2 分に位置します。同駅からは日本橋・丸の内・大手町・日比谷等の主要オフィス街へのアクセスが良好であり、高い交通利便性を有しています。地域の熟成度は高く、本物件が面する区道沿いには桜並木が整備されており周辺環境は良好です。</p> <p>(2)建物 建物は長方形のスクエア形状であり、貸室部分には中柱の無い無柱空間が確保される等、テナントが使い易い仕様となっています。</p> <p>(3)テナント 事務所部分は医療・化学関連の企業等が入居し、1 階店舗部分はコンビニエンスストアが出店しています。</p> |

A-21 NTB・Mビル

| | | |
|--------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| 物件の名称 | NTB・Mビル | |
| 特定資産の種類 | 不動産を信託する信託の受益権 | |
| 信託受託者 | 中央三井信託銀行株式会社 | |
| 信託期間 | 平成 15 年 3 月 27 日から平成 21 年 4 月 30 日 | |
| 現所有者 / 権利取得日 | ヘキサ・プロパティーズ有限公司 / 平成 15 年 11 月 28 日 | |
| 前所有者 / 権利取得日 | 有限会社山王ホールディングズ / 平成 15 年 3 月 27 日 | |
| 所在地(住居表示) | 東京都港区新橋二丁目 2 番 9 号 | |
| 用途 | 事務所・店舗・駐車場(注 1) | |
| 構造 | 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 1) | |
| 面積 | 土地 | 536.11 m ² (注 2) |
| | 建物 | 3,960.22 m ² (注 3)(注 4) |

| | | |
|-----------------------------------|--|-------------------------------|
| 所有形態 | 土地 | 所有権(所有権面積割合 60.24%)(注 5) |
| | 建物 | 区分所有権及び区分所有権の共有(注 6) |
| 竣工年月 | | 平成 4 年 2 月 5 日 |
| 施工会社 | | 戸田建設株式会社 |
| 地震 PML 値 | | 10.55% (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 | | 2,690,000,000 円 |
| 鑑定評価 | 鑑定評価額 | 2,690,000,000 円 |
| | 価格時点 | 平成 18 年 3 月 1 日 |
| | 評価会社 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| | 概要 | 参考資料 1 をご参照ください。 |
| 取得後の担保設定の有無 | | なし |
| 取得後のマスターリース会社 及びプロパティ・マネジメント会社 | | ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 |
| エンドテナントの総数 | | 6(平成 17 年 12 月末日現在。以下同じ) |
| 賃貸可能面積 | | 1,704.65 m ² |
| 賃貸面積 | | 1,704.65 m ² |
| 稼働率 | | 100.0% |
| 月額賃料(消費税別) | | 13,687,060 円 |
| 敷金保証金 | | 127,741,220 円 |
| 特記事項 | 該当事項はありません。 | |
| その他 | <p>(注 1) 一棟の建物全体の構造・階数及び用途を記載しています。本物件に係る区分所有部分 は地下 1 階から 1 階の駐車場共有部分(持分割合 9/10)及び 1 階～5 階の店舗・事務所 部分です。</p> <p>(注 2) 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 3) 一棟の建物全体の延床面積を記載しています。</p> <p>(注 4) 本物件には以下の付属建物がありますが、延床面積には含まれません。 建物種類：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 m² 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 m²</p> <p>(注 5) 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 m²。地番表示) 現所有者の所有(持分割合 100%) 3 番 3(面積：213.15 m²。地番表示) 他の所有者(個人 1 名)の所有(持分なし)</p> <p>(注 6) 一棟の建物全体に含まれる区分所有部分 3,356.28 m²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 m²(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 m²)は持分割合(9/10)で按分しています。)</p> | |
| 物件特性 | <p>(1) 立地 本物件は、都営三田線「内幸町」駅から徒歩約 1 分、JR 各線及び東京メトロ銀座線「新 橋」駅から徒歩約 5 分、幹線道路である日比谷通りに面した角地に位置しており交通利便 性、視認性に優れています。新橋周辺は日本を代表するビジネス街として古くから繁栄し てきた地域であり、各種企業や官公庁、専門家の事務所等が多数集積し、人と車の通行量 が多く活気に溢れています。</p> <p>(2) 建物 小規模・低スペックの古いビルが多い同エリアにおいて、本物件は規模、築年数、仕様の 面で競争力のある物件です。特に整形で明るい無柱の貸室スペースは物件の競争力を高め る要因となっています。</p> | |

| | |
|--|--|
| | (3)テナント 日本有数のビジネス集積地に所在する競争力のある中規模オフィスビルであり、今後も安定的なテナント稼働が期待できます。 |
|--|--|

A-22 KDX新横浜ビル

| | | |
|-----------------------------------|---|------------------------------|
| 物件の名称 | | KDX新横浜ビル |
| 特定資産の種類 | | 不動産を信託する信託の受益権 |
| 信託受託者 | | 中央三井信託銀行株式会社 |
| 信託期間 | | 平成14年9月30日から平成21年4月30日 |
| 現所有者/権利取得日 | | ヘキサ・プロパティーズ有限公司/平成15年11月28日 |
| 前所有者/権利取得日 | | 有限会社大森ホールディングズ/平成14年9月30日 |
| 所在地(住居表示) | | 神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目3番8号 |
| 用途 | | 事務所・店舗・駐車場 |
| 構造 | | 鉄骨造陸屋根地下1階付9階建 |
| 面積 | 土地 | 705.00 m ² |
| | 建物 | 6,180.51 m ² |
| 所有形態 | 土地 | 所有権 |
| | 建物 | 所有権 |
| 竣工年月 | | 平成2年9月25日 |
| 施工会社 | | 鹿島建設株式会社 |
| 地震PML値 | | 13.82%(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 | | 2,520,000,000円 |
| 鑑定評価 | 鑑定評価額 | 2,520,000,000円 |
| | 価格時点 | 平成18年3月1日 |
| | 評価会社 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| | 概要 | 参考資料1をご参照ください。 |
| 取得後の担保設定の有無 | | なし |
| 取得後のマスターリース会社 及びプロパティ・マネジメント会社 | | ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 |
| エンドテナントの総数 | | 21(平成17年12月末日現在。以下同じ) |
| 賃貸可能面積 | | 4810.79 m ² |
| 賃貸面積 | | 4690.80 m ² |
| 稼働率 | | 97.5% |
| 月額賃料(消費税別) | | 15,041,805円 |
| 敷金保証金 | | 159,034,341円 |
| 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。 | |
| 物件特性 | <p>(1)立地 本物件は、JR横浜線・東海道新幹線・横浜市営地下鉄「新横浜」駅から徒歩約5分に位置し、オフィスゾーンの中心である駅前アリーナ通りに面しています。当該地域は、東海道新幹線を通じた各方面への良好なアクセスに加え、区画整理による周辺環境の良さや賃料水準の値頃感から、内外の企業が集積する独立したオフィス街が形成されています。</p> <p>(2)建物 本物件は、内外装や設備面で相応のグレード感を有している物件です。改修・修繕工事が小まめに実施されているため、維持管理の状態も良好です。</p> | |

| | |
|--|--|
| | <p>(3)テナント 本物件はマルチテナント化に対応可能なフロア構造を活かし、平成 17 年 12 月末日現在で 21 のテナントが入居しています。テナントの多くは全国規模で事業展開を行う企業で、東京圏及び横浜エリアの事業拠点として利用しています。</p> |
|--|--|

A-23 K D X 四谷ビル

| | | |
|-----------------------------------|---|-----------------------------|
| 物件の名称 | K D X 四谷ビル | |
| 特定資産の種類 | 不動産を信託する信託の受益権 | |
| 信託受託者 | 中央三井信託銀行株式会社 | |
| 信託期間 | 平成 14 年 9 月 30 日から平成 21 年 4 月 30 日 | |
| 現所有者 / 権利取得日 | ヘキサ・プロパティーズ有限公司 / 平成 15 年 11 月 28 日 | |
| 前所有者 / 権利取得日 | 有限公司大森ホールディングズ / 平成 14 年 9 月 30 日 | |
| 所在地(住居表示) | 東京都新宿区四谷一丁目 22 番地 5(注 1) | |
| 用途 | 事務所・店舗・駐車場 | |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 4 階建 | |
| 面積 | 土地 | 996.65 m ² (注 2) |
| | 建物 | 3,329.68 m ² |
| 所有形態 | 土地 | 所有権 |
| | 建物 | 所有権 |
| 竣工年月 | 平成元年 10 月 5 日 | |
| 施工会社 | 株式会社大林組 | |
| 地震 P M L 値 | 5.56%(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 | 1,950,000,000 円 | |
| 鑑定評価 | 鑑定評価額 | 1,950,000,000 円 |
| | 価格時点 | 平成 18 年 3 月 1 日 |
| | 評価会社 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| | 概要 | 参考資料 1 をご参照ください。 |
| 取得後の担保設定の有無 | なし | |
| 取得後のマスターリース会社 及びプロパティ・マネジメント会社 | ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 | |
| エンドテナントの総数 | 3(平成 17 年 12 月末日現在。以下同じ) | |
| 賃貸可能面積 | 2,536.53 m ² | |
| 賃貸面積 | 2,536.53 m ² | |
| 稼働率 | 100.0% | |
| 月額賃料(消費税別) | 14,199,722 円 | |
| 敷金保証金 | 142,426,254 円 | |
| 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 ²)を含みます。 | |
| 物件特性 | <p>(1)立地 本物件は、J R 中央線・総武線、東京メトロ丸の内線・南北線の「四ツ谷」駅から徒歩約 4 分に位置します。当該地域は、「四ツ谷」駅から新宿方面に向けて延びる三栄通り沿いを中心に、中小規模の事務所ビル、店舗、住宅等が林立する活気のあるエリアです。</p> <p>(2)建物 小規模ビルが密集する当該エリアにおいて、比較的まとまりある敷地面積を有し、O A フロアや個別空調が備わっている本物件は希少性が高いといえます。道路面にドライエリア(地下 1 階吹き抜け)が設けられる等意匠が凝られ、入居者に対する配慮のなされた</p> | |

| | |
|--|---|
| | <p>設計・仕様となっており、本社、支社やプレゼンテーションセンターとしての利用等が可能です。</p> <p>(3)テナント 平成 17 年 12 月末日現在、製薬会社を核テナントに広告代理店や食品関連の 3 社が入居し、満室稼働しています。</p> |
|--|---|

A-24 KDX南船場第1ビル

| | | |
|-----------------------------------|--|---|
| 物件の名称 | | KDX南船場第1ビル |
| 特定資産の種類 | | 不動産を信託する信託の受益権 |
| 信託受託者 | | 株式会社りそな銀行 |
| 信託期間 | | 平成 17 年 11 月 25 日から平成 27 年 11 月 30 日 |
| 現所有者 / 権利取得日 | | 有限会社ランプサム・インベストメント / 平成 17 年 11 月 25 日 |
| 前所有者 / 権利取得日 | | 株式会社ファイアー / 平成 17 年 8 月 22 日 |
| 所在地(住居表示) | | 大阪府大阪市中央区南船場二丁目 1 番 10 号 |
| 用途 | | 事務所・駐車場 |
| 構造 | | 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・ 亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階付 9 階建 |
| 面積 | 土地 | 715.44 m ² |
| | 建物 | 4,236.59 m ² |
| 所有形態 | 土地 | 所有権 |
| | 建物 | 所有権 |
| 竣工年月 | | 平成 5 年 3 月 25 日 |
| 施工会社 | | 大成建設株式会社 |
| 地震 PML 値 | | 7.23% (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 | | 1,610,000,000 円 |
| 鑑定評価 | 鑑定評価額 | 1,640,000,000 円 |
| | 価格時点 | 平成 18 年 3 月 1 日 |
| | 評価会社 | 日本土地建物株式会社 |
| | 概要 | 参考資料 1 をご参照ください。 |
| 取得後の担保設定の有無 | | なし |
| 取得後のマスターリース会社 及びプロパティ・マネジメント会社 | | ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 |
| エンドテナントの総数 | | 7(平成 17 年 12 月末日現在。以下同じ) |
| 賃貸可能面積 | | 3,107.93 m ² |
| 賃貸面積 | | 2,574.58 m ² |
| 稼働率 | | 82.8% |
| 月額賃料(消費税別) | | 7,566,174 円 |
| 敷金保証金 | | 72,574,512 円 |
| 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。 | |
| 物件特性 | <p>(1)立地 本物件は、大阪市営地下鉄堺筋線・長堀鶴見緑地線「長堀橋」駅から北西方へ徒歩約 4 分に位置し、「心斎橋」駅や「堺筋本町」駅にも至近であり地下鉄各路線に囲まれた利便性に優れる立地となっています。周辺には、繊維・アパレル・IT・通商貿易・宝石貴金属等の比較的中小規模の企業が多く集まっています。</p> <p>(2)建物 維持管理の状態は良好であり、貸室スペースも天井高 2.6mの無柱空間を確保しており、</p> | |

| | |
|--|--|
| | 個別空調等の設備と相まってテナントニーズに適う水準の仕様になっています。 (3)テナント テナントには警備会社、IT関連企業、繊維・アパレル企業等が入居しています。 |
|--|--|

A-25 KDX南船場第2ビル

| | | |
|-----------------------------------|---|-------------------------------|
| 物件の名称 | | KDX南船場第2ビル |
| 特定資産の種類 | | 不動産を信託する信託の受益権 |
| 信託受託者 | | 中央三井信託銀行株式会社 |
| 信託期間 | | 平成18年1月23日から平成28年1月23日 |
| 現所有者/権利取得日 | | 有限会社ランプサム・インベストメント/平成18年1月23日 |
| 前所有者/権利取得日 | | 個人1名/平成16年8月24日(注) |
| 所在地(住居表示) | | 大阪府大阪市中央区南船場二丁目11番26号 |
| 用途 | | 車庫・店舗・事務所・居宅 |
| 構造 | | 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付9階建 |
| 面積 | 土地 | 606.45 m ² |
| | 建物 | 3,315.93 m ² |
| 所有形態 | 土地 | 所有権 |
| | 建物 | 所有権 |
| 竣工年月 | | 平成5年9月9日 |
| 施工会社 | | 三和建物株式会社 |
| 地震PML値 | | 7.94%(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 | | 1,560,000,000円 |
| 鑑定評価 | 鑑定評価額 | 1,560,000,000円 |
| | 価格時点 | 平成18年3月1日 |
| | 評価会社 | 日本土地建物株式会社 |
| | 概要 | 参考資料1をご参照ください。 |
| 取得後の担保設定の有無 | | なし |
| 取得後のマスターリース会社 及びプロパティ・マネジメント会社 | | ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 |
| エンドテナントの総数 | | 21(平成17年12月末日現在。以下同じ) |
| 賃貸可能面積 | | 2,713.86 m ² |
| 賃貸面積 | | 2,431.64 m ² |
| 稼働率 | | 89.6% |
| 月額賃料(消費税別) | | 7,077,113円 |
| 敷金保証金 | | 50,221,466円 |
| 特記事項 | 該当事項はありません。 | |
| その他 | (注)前所有者から名称の開示について了承を得られていないため開示していません。 | |
| 物件特性 | <p>(1)立地 本物件は、大阪市営地下鉄堺筋線・長堀鶴見緑地線「長堀橋」駅から北西方へ徒歩約3分に位置し、「心斎橋」駅や「堺筋本町」駅にも至近であり地下鉄各路線に囲まれた利便性に優れた立地となっています。周辺には、繊維・アパレル・IT・通商貿易・宝石貴金属等の比較的中小規模の企業が多く集まっています。</p> <p>(2)建物 維持管理の状態は良好であり、貸室スペースも天井高2.5mの略無柱空間を確保しており、OA床や個別空調等の設備と相まってテナントニーズに適う水準となっています。</p> | |

| | |
|--|---|
| | (3)テナント テナントにはデザイン会社、宝石貴金属会社等が 20 社程度入居しており、テナントの分散が図られています。 |
|--|---|

B-19 レジデンスシャルマン月島

| | | |
|-----------------------------------|---|--------------------------------|
| 物件の名称 | レジデンスシャルマン月島 | |
| 特定資産の種類 | 不動産を信託する信託の受益権 | |
| 信託受託者 | 中央三井信託銀行株式会社 | |
| 信託期間 | 平成 15 年 3 月 28 日から平成 21 年 3 月 31 日 | |
| 現所有者 / 権利取得日 | 有限会社レジデンスシャルマン月島 / 平成 15 年 3 月 28 日(注 1) | |
| 前所有者 / 権利取得日 | 株式会社石井鐵工所 / 昭和 50 年 11 月 29 日 | |
| 所在地(住居表示) | 東京都中央区月島三丁目 26 番 8 号 | |
| 用途 | 共同住宅・事務所(注 2) | |
| 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陸屋根地下 1 階付 10 階建(注 2) | |
| 面積 | 土地 | 4,252.86 m ² (注 3) |
| | 建物 | 18,115.39 m ² (注 4) |
| 所有形態 | 土地 | 所有権(敷地権割合 56.65%)(注 5) |
| | 建物 | 区分所有権(注 6) |
| 竣工年月 | 平成 16 年 1 月 15 日 | |
| 施工会社 | 積水ハウス株式会社 | |
| 地震 P M L 値 | 17.11%(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 | 5,353,000,000 円 | |
| 鑑定評価(注 7) | 鑑定評価額 | 5,420,000,000 円 |
| | 価格時点 | 平成 18 年 3 月 1 日 |
| | 評価会社 | 日本土地建物株式会社 |
| | 概要 | 参考資料 1 をご参照ください。 |
| 取得後の担保設定の有無 | なし | |
| 取得後のマスターリース会社 及びプロパティ・マネジメント会社 | ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 | |
| エンドテナントの総数(注 8) | - (積和不動産株式会社による賃料保証型定期建物賃貸借契約) (平成 17 年 12 月末日現在。以下同じ) | |
| 賃貸可能面積 | 7,711.14 m ² | |
| 賃貸面積 | 7,711.14 m ² | |
| 稼働率 | 100.0% | |
| 賃貸可能戸数 | 140 | |
| 賃貸戸数 | 140 | |
| 月額賃料(消費税別) | 24,480,418 円 | |
| 敷金保証金 | 48,880,000 円 | |
| 特記事項 | 該当事項はありません。 | |

| | |
|------|--|
| その他 | <p>(注1)本物件土地に係る信託受益権の取得日を記載しています。</p> <p>(注2)一棟の建物全体の構造・階数及び用途を記載しています。</p> <p>(注3)一棟の建物が存する敷地全体の面積(他の区分所有者の取得予定持分を含みます。)を記載しています。</p> <p>(注4)一棟の建物全体の延床面積を記載しています。</p> <p>(注5)本日現在、建物の区分登記の申請手続中(平成18年3月17日付で法務局受理済)です。本投資法人の取得対象となる専有部分は、西仲通り(通称「もんじゃストリート」)沿いのA棟2階～10階住宅部分(敷地権割合766,990/1,353,792)です。地下1階～2階の事務所部分及び北東側区道沿いのB棟住宅部分は、他の区分所有者の所有となります。</p> <p>本投資法人の取得対象住戸は計140戸で、約40～45㎡の1K～1LDKタイプ(52戸)と約58㎡～85㎡の1LDK・2DK・2LDKタイプ(88戸)から構成されています。</p> <p>(注6)一棟の建物全体に含まれる区分所有部分13,168.75㎡(付属建物を除きます。)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。</p> <p>(注7)調査機関による不動産価格調査書の概要を記載しています。</p> <p>(注8)一棟の建物に含まれる住宅部分(A棟及びB棟の住宅部分)については、積和不動産株式会社との間で賃料保証(賃料固定期間:平成21年1月末日まで)が付された期間25年の定期建物賃貸借契約が締結されています。</p> |
| 物件特性 | <p>(1)立地 本物件は、都営地下鉄大江戸線「勝どき」駅から徒歩約5分、都営地下鉄大江戸線・東京メトロ有楽町線「月島」駅から徒歩約7分に位置し、月島西仲通り商店街(通称「もんじゃストリート」)の西側に所在します。当該地域は、都心へのアクセスが良好でありながら、隅田川や地元商店街を中心として下町情緒に溢れており、人気の高いエリアになっています。</p> <p>(2)建物 本物件は、工夫の凝らされた間取り、内廊下、充実した設備、ホテルライクなフロントサービスが備わっており、快適な居住環境が整えられています。</p> <p>(3)テナント 都心中心部への交通接近性、利便性等が優れていることから、単身者、DINKS層等の需要が見込まれます。</p> <p>なお、積和不動産株式会社との間で賃料保証(賃料固定期間:平成21年1月末日まで)が付された期間25年(賃貸借期間:平成41年1月末日まで)の定期建物賃貸借契約が締結されています。</p> |

B-20 レガー口御茶ノ水

| | |
|------------|--|
| 物件の名称 | レガー口御茶ノ水 |
| 特定資産の種類 | 不動産を信託する信託の受益権 |
| 信託受託者 | 株式会社りそな銀行 |
| 信託期間 | 平成17年9月6日から平成27年9月6日 |
| 現所有者/権利取得日 | 有限会社ケイダブリュー・プロパティ・テン/ 平成17年9月6日(注1) |
| 前所有者/権利取得日 | ニチモ株式会社/平成16年7月23日(注2) |
| 所在地(住居表示) | 東京都文京区本郷二丁目3番19号(号棟) 東京都文京区本郷二丁目3番18号(号棟) |
| 用途 | 共同住宅 |
| 物件タイプ | シングルタイプ |

| | | |
|-----------------------------------|---|----------------------------------|
| 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建(号棟) 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建(号棟) | |
| 面積 | 土地 | 1,205.65 m ² (注3)(注4) |
| | 建物 | 4,843.27 m ² (注3) |
| 所有形態 | 土地 | 所有権(所有面積割合97.66%)(注5) |
| | 建物 | 所有権 |
| 竣工年月 | 平成18年1月30日 平成18年2月26日 | |
| 施工会社 | 不二建設株式会社 | |
| 地震PML値 | 9.32%(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 | 3,600,000,000円(注3) | |
| 鑑定評価(注3)(注6) | 鑑定評価額 | 3,660,000,000円 |
| | 価格時点 | 平成18年3月1日 |
| | 評価会社 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| | 概要 | 参考資料1をご参照ください。 |
| 取得後の担保設定の有無 | なし | |
| 取得後のマスターリース会社 及びプロパティ・マネジメント会社 | ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 | |
| エンドテナントの総数(注1) | 0(平成17年12月末日現在。以下同じ) | |
| 賃貸可能面積 | 4,280.92 m ² | |
| 賃貸面積 | 0.00 m ² | |
| 稼働率 | 0.0% | |
| 賃貸可能戸数 | 147 | |
| 賃貸戸数 | 0 | |
| 月額賃料(消費税別) | 0円 | |
| 敷金保証金 | 0円 | |
| 特記事項 | 本物件(号棟)の南側道路については、都市計画に基づく道路拡幅計画(計画幅員25m)として都市計画決定が昭和21年3月21日になされていますが、まだ事業決定はなされていません。ただし、当該都市計画が実施された場合においても、当該土地が収用されることはありません。 | |
| その他 | (注1)本物件土地に係る信託受益権の取得日を記載しています。 (注2)本物件土地の取得日(土地のうち取得日の最も古い日)を記載しています。 (注3)本物件は、2棟の建物からなり、取得予定価格、土地の面積、修繕費、延床面積、賃貸借の状況、鑑定評価書の概要はいずれも、2棟合計の数値を記載しています。 (注4)私道負担部分(約141 m ²)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 m ²)を含みます。 (注5)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 m ²)は個人7名との共有(持分割合75,454/100,000)となっています。 (注6)調査機関による調査報告書の概要を記載しています。 | |
| 物件特性 | (1)立地 本物件は、JR各線・都営地下鉄三田線「水道橋」駅から徒歩約5分、JR各線・東京メトロ丸の内線「御茶ノ水」駅から徒歩約6分、東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅から徒歩約7分に位置します。当該地域は、外堀通り沿いの高台にオフィスビル、大学病院、住宅、公園等が神田川と平行して並ぶ、閑静で落ち着いた環境にあります。JRや地下鉄の主要3駅が徒歩圏にあることから、充実したアクセス環境を有しています。 (2)建物 本物件は2棟ともに1Kタイプで構成された共同住宅です(号は63戸/約28 m ² ~30 m ² 、 | |

| | |
|--|---|
| | <p>は84戸/約22㎡~30㎡)。設備面では、2口ガスコンロ、全戸エアコン標準装備、フローリング床、シャワートイレ、浴室換気乾燥機、ディンプルキー、モニター付オートロック、防犯カメラ等のセキュリティ、光ファイバーTV、インターネット、宅配ロッカー等、女性の入居者にも十分に配慮された内容となっています。</p> <p>(3)テナント 都心への接近性が高く、周辺には大学・予備校等が多数存在するため、交通利便性を重視するビジネスマンや学生の需要が期待できます。更に、近隣に大規模病院が複数あることから、医療関係者の需要も見込まれます。</p> |
|--|---|

B-21 レガー口芝公園

| | | |
|-----------------------------------|--|----------------|
| 物件の名称 | レガー口芝公園 | |
| 特定資産の種類 | 不動産を信託する信託の受益権 | |
| 信託受託者 | 中央三井信託銀行株式会社 | |
| 信託期間 | 平成17年12月20日から平成27年12月31日 | |
| 現所有者/権利取得日 | 有限会社ケイダブリュー・プロパティ・ファイブ/ 平成17年12月20日 | |
| 前所有者/権利取得日 | 三井不動産株式会社/平成16年3月26日(注) | |
| 所在地(住居表示) | 東京都港区芝三丁目4番16号 | |
| 用途 | 共同住宅 | |
| 物件タイプ | コンパクトタイプ | |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根13階建 | |
| 面積 | 土地 | 530.45㎡ |
| | 建物 | 2,786.98㎡ |
| 所有形態 | 土地 | 所有権 |
| | 建物 | 所有権 |
| 竣工年月 | 平成17年11月18日 | |
| 施工会社 | 株式会社間組 | |
| 地震PML値 | 12.39%(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 | 2,260,000,000円 | |
| 鑑定評価 | 鑑定評価額 | 2,260,000,000円 |
| | 価格時点 | 平成18年3月1日 |
| | 評価会社 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| | 概要 | 参考資料1をご参照ください。 |
| 取得後の担保設定の有無 | なし | |
| 取得後のマスターリース会社 及びプロパティ・マネジメント会社 | ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 | |
| エンドテナントの総数 | 5(平成17年12月末日現在。以下同じ) | |
| 賃貸可能面積 | 2,507.52㎡ | |
| 賃貸面積 | 171.24㎡ | |
| 稼働率 | 6.8% | |
| 賃貸可能戸数 | 64 | |
| 賃貸戸数 | 5 | |
| 月額賃料(消費税別) | 739,000円 | |
| 敷金保証金 | 1,478,000円 | |
| 特記事項 | 該当事項はありません。 | |
| その他 | (注)本物件土地の取得日を記載しています。 | |

| | |
|------|---|
| 物件特性 | (1)立地 本物件は、都営三田線「芝公園」駅から徒歩約1分、都営大江戸線「赤羽橋」駅から徒歩約6分と、利便性の高い立地に位置します。周辺には芝公園や慶應義塾大学、ホテル等が存在し、オフィス街ながら比較的落ち着いた環境が形成されています。 |
| | (2)建物 本物件は、1LDK～STUDIOタイプ(約22㎡～45㎡)64戸で構成された共同住宅です。上層階の眺望には開放感があります。各部屋にはTVモニター付ハンズフリーインターホン、宅配ロッカー、オートロック、エアコン、システムキッチン、追焚き付バス、浴室乾燥機付バスルーム等、入居者のニーズに十分対応できる設備を備えています。 |
| | (3)テナント 東京、大手町、丸の内等の主要ビジネス街への接近性が高いこと、かつ最寄の芝公園駅に至近であることから、交通利便性を重視する単身者やDINKS層の需要が見込まれます。 |

B-22 茅ヶ崎ソシエツ番館

| | | |
|-----------------------------------|------------------------------|----------------|
| 物件の名称 | 茅ヶ崎ソシエツ番館 | |
| 特定資産の種類 | 不動産を信託する信託の受益権 | |
| 信託受託者 | みずほ信託銀行株式会社 | |
| 信託期間 | 平成17年7月15日から平成27年8月1日 | |
| 現所有者/権利取得日 | 有限会社ケイディーエクス・ツー/平成18年1月20日 | |
| 前所有者/権利取得日 | リバイバルプロパティーズ有限会社/平成17年7月15日 | |
| 所在地(住居表示) | 神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎二丁目1番38号 | |
| 用途 | 事務所・共同住宅 | |
| 物件タイプ | コンパクトタイプ | |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 | |
| 面積 | 土地 | 2,191.21㎡(注) |
| | 建物 | 3,821.74㎡ |
| 所有形態 | 土地 | 所有権 |
| | 建物 | 所有権 |
| 竣工年月 | 平成3年1月29日 | |
| 施工会社 | 三井建設株式会社 | |
| 地震PML値 | 18.75%(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 | 1,160,000,000円 | |
| 鑑定評価 | 鑑定評価額 | 1,160,000,000円 |
| | 価格時点 | 平成18年3月1日 |
| | 評価会社 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| | 概要 | 参考資料1をご参照ください。 |
| 取得後の担保設定の有無 | なし | |
| 取得後のマスターリース会社 及びプロパティ・マネジメント会社 | ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 | |
| エンドテナントの総数 | 44(平成17年12月末日現在。以下同じ) | |
| 賃貸可能面積 | 3,544.18㎡ | |
| 賃貸面積 | 3,096.96㎡ | |
| 稼働率 | 87.3% | |
| 賃貸可能戸数 | 49 | |
| 賃貸戸数 | 42 | |
| 月額賃料(消費税別) | 6,349,560円 | |
| 敷金保証金 | 17,702,360円 | |

| | |
|------|---|
| 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 ²)を含みます。 |
| 物件特性 | <p>(1)立地 本物件は、JR東海道線・相模線「茅ヶ崎」駅から徒歩約 5 分、国道 1 号線の茅ヶ崎駅前交差点傍に位置します。当該地域は神奈川県でも知名度・人気が高く、同駅から横浜・東京・新宿方面まで直通電車が通っており交通アクセスも良好です。周辺には駅前商店街や大型商業施設(ジャスコ、イトーヨーカドー、サティ等)、市役所、文化会館、中央公園等が集積し、生活利便性の高い環境となっています。</p> <p>(2)建物 本物件の住戸は主として 2DK～3LDK(約 56 m²～79 m²)のタイプで構成されています。維持管理も良好であり、入居者層が求める水準を満たしています。</p> <p>(3)テナント 本物件は最寄り駅からの距離が近く、近隣には複合商業施設も多数存在するので、生活利便性に優れています。東京、横浜方面の事業所に勤務する会社員世帯が需要の中心になると想定され、中長期の安定した収益が期待できる物件です。</p> |

B-23 コート西新宿

| | | |
|-----------------------------------|--|-----------------------------|
| 物件の名称 | コート西新宿 | |
| 特定資産の種類 | 不動産を信託する信託の受益権 | |
| 信託受託者 | みずほ信託銀行株式会社 | |
| 信託期間 | 平成 17 年 10 月 31 日から平成 27 年 10 月 30 日 | |
| 現所有者 / 権利取得日 | 有限会社ケイダブリュー・プロパティ・ファイブ / 平成 17 年 10 月 31 日 | |
| 前所有者 / 権利取得日 | 株式会社ミヤピエステックス / 平成 16 年 9 月 29 日(注 1) | |
| 所在地(住居表示) | 東京都新宿区西新宿七丁目 18 番 15 号 | |
| 用途 | 共同住宅 | |
| 物件タイプ | シングルタイプ | |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建 | |
| 面積 | 土地 | 408.16 m ² (注 2) |
| | 建物 | 1,669.33 m ² |
| 所有形態 | 土地 | 所有権 |
| | 建物 | 所有権 |
| 竣工年月 | 平成 17 年 10 月 7 日 | |
| 施工会社 | 風越建設株式会社 | |
| 地震 PML 値 | 6.44%(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 | 1,130,000,000 円 | |
| 鑑定評価 | 鑑定評価額 | 1,150,000,000 円 |
| | 価格時点 | 平成 18 年 3 月 1 日 |
| | 評価会社 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| | 概要 | 参考資料 1 をご参照ください。 |
| 取得後の担保設定の有無 | なし | |
| 取得後のマスターリース会社 及びプロパティ・マネジメント会社 | ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 | |
| エンドテナントの総数 | 22(平成 17 年 12 月末日現在。以下同じ) | |
| 賃貸可能面積 | 1,345.92 m ² | |
| 賃貸面積 | 564.55 m ² | |

| | |
|------------|---|
| 稼働率 | 41.9% |
| 賃貸可能戸数 | 54 |
| 賃貸戸数 | 22 |
| 月額賃料(消費税別) | 2,487,000 円 |
| 敷金保証金 | 4,974,000 円 |
| 特記事項 | 該当事項はありません。 |
| その他 | (注1)本物件土地の取得日を記載しています。 (注2)建築基準法第42条第2項に基づく道路後退部分(約9.8㎡)を含みます。 |
| 物件特性 | <p>(1)立地 本物件は、都営地下鉄大江戸線「新宿西口」駅から徒歩約4分、JR各線・東京メトロ丸の内線・小田急線・京王線・都営地下鉄新宿線「新宿」駅から徒歩約5~7分に位置します。当該地域は、国内有数の大ターミナルである「新宿」駅から徒歩圏内と交通利便性が良好であり、また繁华性も高いエリアとなっています。</p> <p>(2)建物 本物件は新築の共同住宅で、約20㎡~27㎡の1Kタイプ(33戸)と、約44㎡~49㎡の1LDKタイプ(21戸)から構成されています。設備面ではバス・トイレ別、洗面台、室内洗濯機置場、浴室乾燥機、コンパクトキッチン、収納スペース、BS・CS、光ファイバー、宅配ボックス、TVモニター付インターホン、オートロック、ホームセキュリティシステム、防犯エレベーター等、単身者向けの使い勝手の良い仕様と充実したセキュリティを有しており、入居者に配慮した内容となっています。</p> <p>(3)テナント 新宿駅が徒歩圏で、商業・ビジネスの中心である新宿・西新宿エリアや銀座、大手町、丸の内、渋谷等の主要都市への接近性に優れていることから、都心志向の単身者、DINKS層の需要が見込まれます。</p> |

B-24 レガー口駒沢公園

| | | |
|------------|---------------------------------------|--------------|
| 物件の名称 | レガー口駒沢公園 | |
| 特定資産の種類 | 不動産を信託する信託の受益権 | |
| 信託受託者 | みずほ信託銀行株式会社 | |
| 信託期間 | 平成18年3月17日から平成27年8月1日 | |
| 現所有者/権利取得日 | 有限会社ケイダブリュー・プロパティ・ファイブ/ 平成18年3月17日 | |
| 前所有者/権利取得日 | 有限会社テレスト・インベストメント/平成17年2月25日(注) | |
| 所在地(住居表示) | 東京都世田谷区駒沢五丁目21番6号 | |
| 用途 | 共同住宅・店舗 | |
| 物件タイプ | シングルタイプ | |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 | |
| 面積 | 土地 | 363.08㎡ |
| | 建物 | 1,262.00㎡ |
| 所有形態 | 土地 | 所有権 |
| | 建物 | 所有権 |
| 竣工年月 | 平成18年2月6日 | |
| 施工会社 | 清水建設株式会社 | |
| 地震PML値 | 9.29%(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 | 912,000,000円 | |
| 鑑定評価 | 鑑定評価額 | 943,000,000円 |
| | 価格時点 | 平成18年3月1日 |

| | | |
|-----------------------------------|---|--------------------------|
| | 評価会社 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| | 概要 | 参考資料 1 をご参照ください。 |
| 取得後の担保設定の有無 | | なし |
| 取得後のマスターリース会社 及びプロパティ・マネジメント会社 | | ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 |
| エンドテナントの総数 | | 0(平成 17 年 12 月末日現在。以下同じ) |
| 賃貸可能面積 | | 1,020.48 m ² |
| 賃貸面積 | | 0.00 m ² |
| 稼働率 | | 0.0% |
| 賃貸可能戸数 | | 31 |
| 賃貸戸数 | | 0 |
| 月額賃料(消費税別) | | 0 円 |
| 敷金保証金 | | 0 円 |
| 特記事項 | 該当事項はありません。 | |
| その他 | (注)本物件土地の取得日を記載しています。 | |
| 物件特性 | <p>(1)立地 本物件は、東急田園都市線「駒沢大学」駅から徒歩約 14 分、駒沢公園通り沿いに位置します。当該地域は、住宅人気の高い東急田園都市線沿線の駒沢公園エリアに属します。都内有数の公園である駒沢公園の至近に位置し、本物件から西側は深沢・瀬田の戸建住宅街が形成される等、周辺の住環境は優れています。本物件の前面にはバス停が設けられており、渋谷方面、等々力方面への交通アクセスも良好です。</p> <p>(2)建物 本物件は、新築の店舗付共同住宅で、1 戸の店舗と 31 戸の住戸から構成されています(約 22 m²の 1K タイプ 21 戸、約 32 m²~45 m²の 1LDK タイプ 10 戸)。設備・条件面では、バス・トイレ別(ウォシュレット付)、フローリング、エアコン、24 時間換気システム、コンパクトキッチン、宅配ボックス、カラーモニター付インターホン、オートロック、ペット同居可等、昨今の入居者のニーズを意識した内容となっています。</p> <p>(3)テナント 首都圏を代表する商業・ビジネスエリアである渋谷に近接し、新宿、大手町、丸の内等の主要都市への交通にも優れています。住宅地としての成熟度も高く、その交通利便性や生活利便性の高さから学生、単身者、DINKS 層の需要が期待されます。</p> | |

B-25 コート新御徒町

| | | |
|--------------|--|-------------------------|
| 物件の名称 | コート新御徒町 | |
| 特定資産の種類 | 不動産を信託する信託の受益権 | |
| 信託受託者 | みずほ信託銀行株式会社 | |
| 信託期間 | 平成 17 年 10 月 31 日から平成 27 年 10 月 30 日 | |
| 現所有者 / 権利取得日 | 有限会社ケイダブリュー・プロパティ・ファイブ / 平成 17 年 10 月 31 日 | |
| 前所有者 / 権利取得日 | 株式会社ミヤビエステックス / 平成 16 年 7 月 16 日(注) | |
| 所在地(住居表示) | 東京都台東区元浅草一丁目 10 番 6 号 | |
| 用途 | 共同住宅 | |
| 物件タイプ | コンパクトタイプ | |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建 | |
| 面積 | 土地 | 311.22 m ² |
| | 建物 | 1,494.55 m ² |

| | | |
|-----------------------------------|--|------------------|
| 所有形態 | 土地 | 所有権 |
| | 建物 | 所有権 |
| 竣工年月 | 平成 17 年 10 月 7 日 | |
| 施工会社 | 株式会社片山組 | |
| 地震 PML 値 | 4.70% (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 | 878,000,000 円 | |
| 鑑定評価 | 鑑定評価額 | 878,000,000 円 |
| | 価格時点 | 平成 18 年 3 月 1 日 |
| | 評価会社 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| | 概要 | 参考資料 1 をご参照ください。 |
| 取得後の担保設定の有無 | なし | |
| 取得後のマスターリース会社 及びプロパティ・マネジメント会社 | ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 | |
| エンドテナントの総数 | 41(平成 17 年 12 月末日現在。以下同じ) | |
| 賃貸可能面積 | 1,377.87 m ² | |
| 賃貸面積 | 1,377.87 m ² | |
| 稼働率 | 100.0% | |
| 賃貸可能戸数 | 41 | |
| 賃貸戸数 | 41 | |
| 月額賃料(消費税別) | 4,641,000 円 | |
| 敷金保証金 | 9,365,000 円 | |
| 特記事項 | 該当事項はありません。 | |
| その他 | (注)本物件土地の取得日を記載しています。 | |
| 物件特性 | <p>(1)立地 本物件は、都営地下鉄大江戸線及びつくばエクスプレス「新御徒町」駅から徒歩約 2 分、東京メトロ銀座線「稲荷町」駅から徒歩約 7 分に位置します。当該地域は、上野、日本橋、銀座、渋谷、新宿エリアへのアクセスに優れ、また、つくばエクスプレスの開通により東京経済圏の北東部への交通網も新たに加わっています。</p> <p>(2)建物 本物件は、約 22 m²～47 m²の 1K～1LDK タイプ(計 41 戸)で構成される住宅です。設備面については、バス・トイレ別、浴室乾燥機、コンパクトキッチン、カラーモニター付インターホン、オートロック、宅配ボックス、ホームセキュリティ等、昨今の入居者のニーズに応え得る内容となっています。</p> <p>(3)テナント 交通及び生活の利便性に対して、賃料水準が比較的手頃であるのが特徴であり、単身者、DINKS 層の需要が期待できる物件です。</p> | |

B-26 プリモ・レガー口神楽坂

| | |
|--------------|--|
| 物件の名称 | プリモ・レガー口神楽坂 |
| 特定資産の種類 | 不動産を信託する信託の受益権 |
| 信託受託者 | みずほ信託銀行株式会社 |
| 信託期間 | 平成 18 年 2 月 17 日から平成 28 年 2 月 16 日 |
| 現所有者 / 権利取得日 | 有限会社ケイダブリュー・プロパティ・ファイブ / 平成 18 年 2 月 17 日 |
| 前所有者 / 権利取得日 | 日本デルタキャピタル株式会社 / 平成 16 年 12 月 20 日(注 1) |
| 所在地(住居表示) | 東京都新宿区築地町 8 番地 10(注 2) |

| | | |
|-----------------------------------|---|-------------------------|
| 用途 | 共同住宅・店舗 | |
| 物件タイプ | シングルタイプ | |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建 | |
| 面積 | 土地 | 320.16 m ² |
| | 建物 | 1,007.54 m ² |
| 所有形態 | 土地 | 所有権 |
| | 建物 | 所有権 |
| 竣工年月 | 平成 18 年 1 月 17 日 | |
| 施工会社 | 株式会社合田工務店 | |
| 地震 P M L 値 | 7.86%(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 | 762,000,000 円 | |
| 鑑定評価 | 鑑定評価額 | 762,000,000 円 |
| | 価格時点 | 平成 18 年 3 月 1 日 |
| | 評価会社 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| | 概要 | 参考資料 1 をご参照ください。 |
| 取得後の担保設定の有無 | なし | |
| 取得後のマスターリース会社 及びプロパティ・マネジメント会社 | ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 | |
| エンドテナントの総数 | 0(平成 17 年 12 月末日現在。以下同じ) | |
| 賃貸可能面積 | 890.93 m ² | |
| 賃貸面積 | 0.00 m ² | |
| 稼働率 | 0.0% | |
| 賃貸可能戸数 | 33 | |
| 賃貸戸数 | 0 | |
| 月額賃料(消費税別) | 0 円 | |
| 敷金保証金 | 0 円 | |
| 特記事項 | 該当事項はありません。 | |
| その他 | (注 1) 本物件土地の取得日を記載しています。 (注 2) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。 | |
| 物件特性 | <p>(1)立地 本物件は、東京メトロ東西線「神楽坂」駅から徒歩約 5 分に位置し、大手町、丸の内、新宿、渋谷等への交通利便性に優れています。また、神楽坂周辺は、都心に位置しながらも古くからの街並みや風情を残し、広い世代に人気の高いエリアです。</p> <p>(2)建物 本物件は、25 m²前後の 1K タイプ (32 戸)、約 52 m²の 2DK タイプ (1 戸) の計 33 戸から構成されており、1 階には店舗を有しています。設備面では、バス・トイレ別(ウォッシュレット付)、追焚式オートバス、浴室乾燥機、システムミニキッチン、TVモニターオートロック、宅配ボックス等、昨今の入居者のニーズに応え得る内容となっています。</p> <p>(3)テナント 当該エリアは世代を問わず人気の根強い地域であり、その利便性の高さから学生、単身者の需要が期待されます。</p> | |

B-27 プリモ・レガー口用賀

| | |
|---------|----------------|
| 物件の名称 | プリモ・レガー口用賀 |
| 特定資産の種類 | 不動産を信託する信託の受益権 |
| 信託受託者 | みずほ信託銀行株式会社 |

| | | |
|-----------------------------------|--|-------------------------|
| 信託期間 | 平成 18 年 3 月 10 日から平成 28 年 3 月 9 日 | |
| 現所有者 / 権利取得日 | 有限会社ケイダブリュー・プロパティ・ファイブ / 平成 18 年 3 月 10 日 | |
| 前所有者 / 権利取得日 | 株式会社グローバン企画 / 平成 16 年 12 月 17 日(注) | |
| 所在地(住居表示) | 東京都世田谷区瀬田五丁目 34 番 21 号 | |
| 用途 | 共同住宅 | |
| 物件タイプ | シングルタイプ | |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建 | |
| 面積 | 土地 | 603.00 m ² |
| | 建物 | 1,213.20 m ² |
| 所有形態 | 土地 | 所有権 |
| | 建物 | 所有権 |
| 竣工年月 | 平成 17 年 12 月 20 日 | |
| 施工会社 | 馬淵建設株式会社 | |
| 地震 PML 値 | 9.98%(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 | 730,000,000 円 | |
| 鑑定評価 | 鑑定評価額 | 730,000,000 円 |
| | 価格時点 | 平成 18 年 3 月 1 日 |
| | 評価会社 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| | 概要 | 参考資料 1 をご参照ください。 |
| 取得後の担保設定の有無 | なし | |
| 取得後のマスターリース会社 及びプロパティ・マネジメント会社 | ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 | |
| エンドテナントの総数 | 0(平成 17 年 12 月末日現在。以下同じ) | |
| 賃貸可能面積 | 1,012.80 m ² | |
| 賃貸面積 | 0.00 m ² | |
| 稼働率 | 0.0% | |
| 賃貸可能戸数 | 38 | |
| 賃貸戸数 | 0 | |
| 月額賃料(消費税別) | 0 円 | |
| 敷金保証金 | 0 円 | |
| 特記事項 | 該当事項はありません。 | |
| その他 | (注)本物件土地の取得日を記載しています。 | |
| 物件特性 | <p>(1)立地 本物件は、住宅人気の高い東急田園都市線「用賀」駅から徒歩約 12 分に位置します。同線を通じた渋谷・表参道・大手町エリアへの交通アクセスに優れ、「用賀」駅周辺の繁華性も高いため、生活利便性は良好です。また、敷地の北側には都心で有数の大規模緑地を持つ砦公園が存在し、周辺住民の憩いの場となっています。</p> <p>(2)建物 本物件は、約 25 m²の 1K タイプ (36 戸) と約 50 m²の 2LDK タイプ (2 戸) から構成される合計 38 戸の共同住宅です。全戸南向きの設計となっており、設備・条件面では、バス・トイレ別(ウォシュレット付)、浴室乾燥機、シャンプードレッサー、オートロック、宅配ボックス、ペット同居可等、昨今の入居者のニーズに応え得る内容となっています。</p> <p>(3)テナント 首都圏を代表する商業・ビジネスエリアである渋谷に近接し、新宿、大手町、丸の内等の主要都市への交通アクセスにも優れています。住宅地としての成熟度も高く、その交通利便性や生活利便性の高さから、学生、単身者、DINKS 層の需要が期待されます。</p> | |

B-28 コート下馬

| | | |
|-----------------------------------|--|--|
| 物件の名称 | | コート下馬 |
| 特定資産の種類 | | 不動産を信託する信託の受益権 |
| 信託受託者 | | みずほ信託銀行株式会社 |
| 信託期間 | | 平成 17 年 10 月 31 日から平成 27 年 10 月 30 日 |
| 現所有者 / 権利取得日 | | 有限会社ケイダブリュー・プロパティ・ファイブ / 平成 17 年 10 月 31 日 |
| 前所有者 / 権利取得日 | | 株式会社ミヤビエステックス / 平成 16 年 9 月 30 日(注) |
| 所在地(住居表示) | | 東京都世田谷区下馬一丁目 21 番 8 号 |
| 用途 | | 共同住宅 |
| 物件タイプ | | シングルタイプ |
| 構造 | | 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建 |
| 面積 | 土地 | 376.62 m ² |
| | 建物 | 880.18 m ² |
| 所有形態 | 土地 | 所有権 |
| | 建物 | 所有権 |
| 竣工年月 | | 平成 17 年 10 月 13 日 |
| 施工会社 | | 株式会社片山組 |
| 地震 P M L 値 | | 8.43%(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 | | 638,000,000 円 |
| 鑑定評価 | 鑑定評価額 | 638,000,000 円 |
| | 価格時点 | 平成 18 年 3 月 1 日 |
| | 評価会社 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| | 概要 | 参考資料 1 をご参照ください。 |
| 取得後の担保設定の有無 | | なし |
| 取得後のマスターリース会社 及びプロパティ・マネジメント会社 | | ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 |
| エンドテナントの総数 | | 24(平成 17 年 12 月末日現在。以下同じ) |
| 賃貸可能面積 | | 829.05 m ² |
| 賃貸面積 | | 666.15 m ² |
| 稼働率 | | 80.3% |
| 賃貸可能戸数 | | 29 |
| 賃貸戸数 | | 24 |
| 月額賃料(消費税別) | | 2,611,000 円 |
| 敷金保証金 | | 5,030,000 円 |
| 特記事項 | 該当事項はありません。 | |
| その他 | (注)本物件土地の取得日を記載しています。 | |
| 物件特性 | <p>(1)立地 本物件は、東急東横線「祐天寺」駅から徒歩約 12 分、東急田園都市線「三軒茶屋」駅から徒歩約 15 分に位置します。当該地域は、都内でも住宅人気が高い東急東横線及び東急田園都市線の駅から徒歩圏内に位置し、周辺には世田谷公園や雰囲気のある店舗が存在する等、居住環境に優れています。</p> <p>(2)建物 本物件は、約 25 m²~37 m²の 1R タイプを中心とした、合計 29 戸から構成される住宅です。デザイン性の高い外観と共に、設備面ではエアコン、換気機能付浴室乾燥機、モニター付インターホン、システムキッチン、二口ガスコンロ、オートロック等を備えてお</p> | |

| | |
|--|--|
| | り、昨今の入居者のニーズに応え得る内容となっています。 (3)テナント 首都圏における人気路線である東急田園都市線と東急東横線との間に位置し、渋谷エリアをはじめ、新宿、大手町、丸の内等への交通利便性に優れていることから、学生、単身者からの需要が見込まれる物件です。 |
|--|--|

B-29 芦屋ロイヤルホームズ

| | | |
|-----------------------------------|--|--|
| 物件の名称 | | 芦屋ロイヤルホームズ |
| 特定資産の種類 | | 不動産を信託する信託の受益権 |
| 信託受託者 | | 株式会社りそな銀行 |
| 信託期間 | | 平成 17 年 12 月 20 日から平成 27 年 12 月 20 日 |
| 現所有者 / 権利取得日 | | 有限会社ランプサム・インベストメント / 平成 17 年 12 月 20 日 |
| 前所有者 / 権利取得日 | | 個人 3 名 / 平成元年 12 月 25 日(注 1)(注 2) |
| 所在地(住居表示) | | 兵庫県芦屋市大原町 20 番 10 号 |
| 用途 | | 共同住宅 |
| 物件タイプ | | プレステージタイプ |
| 構造 | | 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建 |
| 面積 | 土地 | 2,685.08 m ² |
| | 建物 | 5,015.67 m ² |
| 所有形態 | 土地 | 所有権 |
| | 建物 | 所有権 |
| 竣工年月 | | 平成 3 年 6 月 5 日 |
| 施工会社 | | 株式会社竹中工務店 |
| 地震 P M L 値 | | 11.05% (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 | | 2,330,000,000 円 |
| 鑑定評価 | 鑑定評価額 | 2,390,000,000 円 |
| | 価格時点 | 平成 18 年 3 月 1 日 |
| | 評価会社 | 日本土地建物株式会社 |
| | 概要 | 参考資料 1 をご参照ください。 |
| 取得後の担保設定の有無 | | なし |
| 取得後のマスターリース会社 及びプロパティ・マネジメント会社 | | ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 |
| エンドテナントの総数 | | 12(平成 17 年 12 月末日現在。以下同じ) |
| 賃貸可能面積 | | 3,998.41 m ² |
| 賃貸面積 | | 2,544.82 m ² |
| 稼働率 | | 63.6% |
| 賃貸可能戸数 | | 21 |
| 賃貸戸数 | | 13 |
| 月額賃料(消費税別) | | 9,892,000 円 |
| 敷金保証金 | | 35,134,000 円 |
| 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拡幅計画(計画幅員 20m)として昭和 21 年 8 月 5 日に都市計画決定がなされていますが、まだ事業決定はなされていません。当該都市計画が実施された場合には、現在の道路境界線より約 13.6m 敷地内に入った所が道路境界線となる予定であり、本物件土地の東側の一部(約 400 m ²)を道路として譲渡しなければなりません。ただし、当該道路提供予定部分は現在駐車場等として利用されており、将来道路用地として提供することになって本物件の利用には影響しません。 | |

| | |
|------|--|
| その他 | (注1)前所有者から名称の開示について了承を得られていないため開示していません。 (注2)本物件土地の取得日を記載しています。 |
| 物件特性 | (1)立地 本物件は、JR「芦屋」駅から徒歩約6分、阪急電鉄神戸線「芦屋川」駅から徒歩約8分に位置します。当該地域は、芦屋というネームブランドに加え、駅徒歩圏の平坦かつ静謐な住宅街区にあり、理想的な住宅環境を備えています。 (2)建物 上品で落ち着いた雰囲気の外観と、石材を用いた華やかな内装が対照的なコントラストを見せており、高級賃貸住宅として評価が高い物件です。住戸は約97.36㎡～384㎡までの大型ユニット21戸から構成されています。維持管理の状態は良好で、高級賃貸住宅としての施工の質、設備水準を維持しています。 (3)テナント 全国でも有数の高級住宅地として知られる土地柄から、富裕層や外資系企業及び領事館、会社役員等が需要者として想定されます。 |

B-30 レガー口茨木 ・

| | | |
|-----------------------------------|---|-------------------|
| 物件の名称 | レガー口茨木 ・ | |
| 特定資産の種類 | 不動産を信託する信託の受益権 | |
| 信託受託者 | みずほ信託銀行株式会社 | |
| 信託期間 | 平成18年3月17日から平成27年8月1日 | |
| 現所有者/権利取得日 | 有限会社ランプサム・インベストメント/平成18年3月17日 | |
| 前所有者/権利取得日 | 近鉄不動産株式会社・株式会社WILLING JP/平成17年1月21日 | |
| 所在地(住居表示) | 大阪府茨木市竹橋町9番11号(号棟) 大阪府茨木市竹橋町9番12号(号棟) | |
| 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スレート葺4階建 鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付7階建 | |
| 面積 | 土地 | 3,390.22㎡(注1) |
| | 建物 | 6,445.92㎡(注1)(注2) |
| 所有形態 | 土地 | 所有権 |
| | 建物 | 所有権 |
| 竣工年月 | 平成3年5月27日 平成5年3月17日 | |
| 施工会社 | 株式会社掛谷工務店 | |
| 地震PML値 | 17.20%(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 | 1,600,000,000円(注1) | |
| 鑑定評価(注1) | 鑑定評価額 | 1,650,000,000円 |
| | 価格時点 | 平成18年3月1日 |
| | 評価会社 | 日本土地建物株式会社 |
| | 概要 | 参考資料1をご参照ください。 |
| 取得後の担保設定の有無 | なし | |
| 取得後のマスターリース会社 及びプロパティ・マネジメント会社 | ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 | |
| エンドテナントの総数(注1) | 0(平成17年12月末日現在。以下同じ) | |
| 賃貸可能面積 | 4,702.63㎡ | |

| | |
|------------|--|
| 賃貸面積 | 0.00 m ² |
| 稼働率 | 0.0% |
| 賃貸可能戸数 | 61 |
| 賃貸戸数 | 0 |
| 月額賃料(消費税別) | 0 円 |
| 敷金保証金 | 0 円 |
| 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、取得予定価格、土地の面積、修繕費、延床面積、賃貸借の状況、鑑定評価書の概要はいずれも、2棟合計の数値を記載しています。</p> <p>(注2)本物件には以下の付属建物がありますが、延床面積には含まれません。</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 m²</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 m²</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 m²</p> |
| 物件特性 | <p>(1)立地 本物件は、阪急電鉄京都線「茨木市」駅から徒歩約7分、JR東海道本線「茨木」駅から徒歩約18分に位置します。当該地域は大阪と京都のほぼ中間に位置し、大阪中心部をはじめ近畿各県へのアクセスも良好で、大阪や京都のベッドタウンとして人気の高いエリアです。</p> <p>(2)建物 まとまった画地規模を活かした全戸南向きの間取りとなっており、また、従来は社宅として使用されていたものを賃貸住宅向けに改修しており、入居者のニーズに応え得る設備、仕様となっています。</p> <p>(3)テナント 大阪や京都の都市部への交通アクセスに優れ、生活利便性も良好であることから、ファミリー層を中心とした個人・法人需要が期待されます。</p> |

B-31 コレクション東桜

| | | |
|------------|---|-------------------------|
| 物件の名称 | コレクション東桜 | |
| 特定資産の種類 | 不動産を信託する信託の受益権(注1) | |
| 信託受託者 | 未定(注1) | |
| 信託期間 | - | |
| 現所有者/権利取得日 | 株式会社ウッドフレンズ/平成16年11月5日(注2) | |
| 前所有者/権利取得日 | 佐藤工業株式会社/平成2年7月30日 J-net レンタリース株式会社/平成16年7月29日(注3) | |
| 所在地(住居表示) | 愛知県名古屋市東区東桜一丁目5番10号 | |
| 用途 | 共同住宅・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陸屋根14階建 | |
| 面積 | 土地 | 462.52 m ² |
| | 建物 | 2,931.65 m ² |
| 所有形態 | 土地 | 所有権 |
| | 建物 | 所有権 |
| 竣工年月 | 平成18年3月10日 | |
| 施工会社 | 佐藤工業株式会社 | |
| 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 | |
| 鑑定評価 | 鑑定評価額 | 1,274,000,000 円 |

| | | |
|-----------------------------------|---|--------------------------|
| | 価格時点 | 平成 18 年 3 月 10 日 |
| | 評価会社 | 株式会社中央不動産鑑定所 |
| | 概要 | 参考資料 1 をご参照ください。 |
| 取得後の担保設定の有無 | | なし |
| 取得後のマスターリース会社 及びプロパティ・マネジメント会社 | | ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 |
| エンドテナントの総数 | | 0(平成 17 年 12 月末日現在。以下同じ) |
| 賃貸可能面積 | | 2,655.31 m ² |
| 賃貸面積 | | 0.00 m ² |
| 稼働率 | | 0.0% |
| 賃貸可能戸数 | | 66 |
| 賃貸戸数 | | 0 |
| 月額賃料(消費税別) | | 0 円 |
| 敷金保証金 | | 0 円 |
| 特記事項 | 該当事項はありません。 | |
| その他 | <p>(注 1)取得予定日に現所有者が不動産信託設定し、同日付で本投資法人が不動産の信託受益権を取得する予定です。</p> <p>(注 2)本物件土地の取得日(土地のうち取得日の最も古い日)を記載しています。</p> <p>(注 3)本物件土地の取得日を記載しています。</p> | |
| 物件特性 | <p>(1)立地 本物件は、名古屋市営地下鉄桜通線「高岳駅」から徒歩約 1 分に位置します。同駅から「名古屋」駅まで直通 4 駅約 6 分と高い交通利便性を有するばかりでなく、名古屋圏最大の商業・ビジネス街である栄地区からも徒歩圏と、市内でも競争力を持つ都心立地に所在します。</p> <p>(2)建物 本物件は 2 階～14 階までの住戸 65 戸(各階 5 戸)と 1 階の店舗 1 戸からなる、店舗併用共同住宅です。住戸部分は 1DK～1LDK(各戸約 39 m²)のコンパクトタイプです。設備面では、オール電化システム、1416 サイズのユニットバス、宅配ボックス、オートロック等を備え、標準天井高は 2.7m である等、入居者のニーズに応え得る設備・仕様になっています。</p> <p>(3)テナント 周辺はオフィスや住宅を中心とする街並みが形成されており、需要層としては他都市圏からの会社員世帯(転勤世帯)、名古屋勤務の単身・DINKS 世帯等が期待されます。</p> | |

B-32 ルネッサンス 21 平尾浄水町

| | | |
|--------------|--------------------------------------|-------------------------|
| 物件の名称 | ルネッサンス 21 平尾浄水町 | |
| 特定資産の種類 | 不動産を信託する信託の受益権 | |
| 信託受託者 | 中央三井信託銀行株式会社 | |
| 信託期間 | 平成 17 年 11 月 29 日から平成 27 年 8 月 1 日 | |
| 現所有者 / 権利取得日 | 有限会社ケイディーエックス・ツー / 平成 17 年 11 月 29 日 | |
| 前所有者 / 権利取得日 | 株式会社インベスト / 平成 16 年 3 月 24 日(注 1) | |
| 所在地(住居表示) | 福岡県福岡市中央区平尾浄水町 55 番地(注 2) | |
| 用途 | 共同住宅・駐車場 | |
| 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 5 階建 | |
| 面積 | 土地 | 1,438.01 m ² |

| | | |
|-----------------------------------|---|-------------------------|
| | 建物 | 2,643.36 m ² |
| 所有形態 | 土地 | 所有権 |
| | 建物 | 所有権 |
| 竣工年月 | 平成 17 年 10 月 18 日 | |
| 施工会社 | 松井建設株式会社 | |
| 地震 PML 値 | 0.42% (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 | 900,000,000 | |
| 鑑定評価 | 鑑定評価額 | 903,000,000 円 |
| | 価格時点 | 平成 18 年 3 月 1 日 |
| | 評価会社 | 日本土地建物株式会社 |
| | 概要 | 参考資料 1 をご参照ください。 |
| 取得後の担保設定の有無 | なし | |
| 取得後のマスターリース会社 及びプロパティ・マネジメント会社 | ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 | |
| エンドテナントの総数 | 1 (平成 17 年 12 月末日現在。以下同じ) | |
| 賃貸可能面積 | 2,098.68 m ² | |
| 賃貸面積 | 129.10 m ² | |
| 稼働率 | 6.1% | |
| 賃貸可能戸数 | 24 | |
| 賃貸戸数 | 1 | |
| 月額賃料(消費税別) | 308,000 円 | |
| 敷金保証金 | 750,000 円 | |
| 特記事項 | 該当事項はありません。 | |
| その他 | (注 1)本物件土地の取得日を記載しています。 (注 2)本物件の所在地は、住居表示が未実施です。 | |
| 物件特性 | <p>(1)立地 本物件は、福岡市営地下鉄「薬院大通」駅から徒歩約 13 分に位置しています。当該地域は、画地規模の大きな屋敷が建ち並ぶ住宅地として古くから名声が高い、福岡でも屈指の高級住宅街です。浄水通り周辺は文教施設や公園の広がる山手地区となっており、閑静な住環境が形成されています。</p> <p>(2)建物 本物件は、3LDK～4LDK タイプ(約 73 m²～129 m²)24 戸から構成される住宅です。施工の質や設備内容は、高級賃貸住宅としての水準を維持しています。グレードの高い内外装と全戸分の駐車場を備え、維持管理の状態も良好である等、地域にふさわしい居住水準を有しています。</p> <p>(3)テナント 博多・天神地区への交通利便性と良好な住環境を併せ持つことから、個人富裕層や役員社宅等を中心とするファミリー層の需要が期待される物件です。</p> | |

B-33 モントレー西公園ベイコート

| | |
|--------------|------------------------------------|
| 物件の名称 | モントレー西公園ベイコート |
| 特定資産の種類 | 不動産を信託する信託の受益権 |
| 信託受託者 | 中央三井信託銀行株式会社 |
| 信託期間 | 平成 18 年 3 月 10 日から平成 28 年 3 月 31 日 |
| 現所有者 / 権利取得日 | 有限会社ケイダブリュー・プロパティ・テンノ |

| | | |
|-----------------------------------|--|-------------------------|
| | 平成 18 年 3 月 10 日 | |
| 前所有者 / 権利取得日 | 西武ハウス株式会社 / 平成 16 年 8 月 10 日(注) | |
| 所在地(住居表示) | 福岡県福岡市中央区港三丁目 5 番 7 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 10 階建 | |
| 面積 | 土地 | 1,315.36 m ² |
| | 建物 | 2,772.49 m ² |
| 所有形態 | 土地 | 所有権 |
| | 建物 | 所有権 |
| 竣工年月 | 平成 18 年 2 月 2 日 | |
| 施工会社 | 株式会社銭高組 | |
| 地震 P M L 値 | 0.23%(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 | 826,000,000 円 | |
| 鑑定評価 | 鑑定評価額 | 826,000,000 円 |
| | 価格時点 | 平成 18 年 3 月 1 日 |
| | 評価会社 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| | 概要 | 参考資料 1 をご参照ください。 |
| 取得後の担保設定の有無 | なし | |
| 取得後のマスターリース会社 及びプロパティ・マネジメント会社 | ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 | |
| エンドテナントの総数 | 0(平成 17 年 12 月末日現在。以下同じ) | |
| 賃貸可能面積 | 2,522.16 m ² | |
| 賃貸面積 | 0.00 m ² | |
| 稼働率 | 0.0% | |
| 賃貸可能戸数 | 36 | |
| 賃貸戸数 | 0 | |
| 月額賃料(消費税別) | 0 円 | |
| 敷金保証金 | 0 円 | |
| 特記事項 | 該当事項はありません。 | |
| その他 | (注)本物件土地の取得日を記載しています。 | |
| 物件特性 | <p>(1)立地 本物件は、福岡市営地下鉄「大濠公園」駅から徒歩約 14 分、西鉄バス「給油センター」バス停から徒歩約 3 分に位置します。当該地域は、福岡市のほぼ中央にありながら、緑豊かな西公園と博多湾の眺望に恵まれたエリアです。地下鉄の利用により天神・博多地区までアクセスが良好である他、高速道路の西公園出入口も近く車での移動もスムーズです。</p> <p>(2)建物 本物件は約 58 m²の 2LDK (9 戸)、約 68 ~ 70 m²の 3LDK (18 戸)、約 82 m²の 4LDK (9 戸)の合計 36 戸からなるファミリー向け共同住宅です。四方路の敷地を活かした全戸角部屋・2 面バルコニーの開放的なプランがとられ、設備面は分譲仕様の高グレードな内容であり、ペット同居可の条件も採られています。また、敷地内駐車場は全戸分確保されています。</p> <p>(3)テナント 福岡都心勤務の会社員世帯や、他都市圏からの転勤世帯が主要な需要者として期待されます。</p> | |

C-3 ZARA天神西通

| | | |
|-----------------------------------|--|-------------------------|
| 物件の名称 | ZARA天神西通 | |
| 特定資産の種類 | 不動産を信託する信託の受益権 | |
| 信託受託者 | みずほ信託銀行株式会社 | |
| 信託期間 | 平成18年2月23日から平成27年8月1日 | |
| 現所有者/権利取得日 | 有限会社ケイディーエックス・スリー/平成18年2月23日 | |
| 前所有者/権利取得日 | 法人1社/平成16年12月20日(注1)(注2) | |
| 所在地(住居表示) | 福岡県福岡市中央区大名一丁目12番64号 | |
| 用途 | 店舗 | |
| 構造 | 鉄骨造陸屋根4階建 | |
| 面積 | 土地 | 595.52 m ² |
| | 建物 | 1,445.02 m ² |
| 所有形態 | 土地 | 所有権 |
| | 建物 | 所有権 |
| 竣工年月 | 平成17年11月30日 | |
| 施工会社 | 戸田建設株式会社 | |
| 地震PML値 | 0.70%(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 | 3,680,000,000 | |
| 鑑定評価 | 鑑定評価額 | 3,740,000,000円 |
| | 価格時点 | 平成18年3月1日 |
| | 評価会社 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| | 概要 | 参考資料1をご参照ください。 |
| 取得後の担保設定の有無 | なし | |
| 取得後のマスターリース会社 及びプロパティ・マネジメント会社 | ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 | |
| エンドテナントの総数 | 1(平成17年12月末日現在。以下同じ) | |
| 賃貸可能面積 | 1,497.47 m ² | |
| 賃貸面積 | 1,497.47 m ² | |
| 稼働率 | 100.0% | |
| 月額賃料(消費税別) | 18,000,000円 | |
| 敷金保証金 | 216,000,000円 | |
| 特記事項 | 該当事項はありません。 | |
| その他 | (注1)本物件土地の取得日を記載しています。 (注2)前所有者から名称の開示について了承を得られていないため開示していません。 | |
| 物件特性 | <p>(1)立地 本物件は、九州一円から顧客が集まる九州最大の繁華街である天神地区に所在する商業施設です。西鉄天神大牟田線「西鉄福岡(天神)」駅及び福岡市営地下鉄「天神」駅から徒歩約5分に位置し、同地区のメインストリートの一つである天神西通に面しています。周辺には百貨店、アパレル店舗、飲食店舗等の商業ビルが数多く集積しており、日夜人通りの絶えない活気に溢れた街並みが形成されています。</p> <p>(2)建物 店舗スペースは、各階とも中柱が無く3m超の天井高を有するフロアとなっており、物販用途として使い易い良質な空間が提供されています。</p> <p>(3)テナント 天神地区の中心という立地の良さから、アパレル業等を中心に店舗需要は強いものがあり、長期安定的な収益が期待できます。</p> | |

4. 売主の概要、利害関係人等との取引

本件お知らせに係る 25 物件の売主は、全て資産運用会社の利害関係取引規程に基づく利害関係者に該当します。本日付で別途開示します「利害関係人等との取引に関するお知らせ」をご参照下さい。

なお、「コレクション東桜」につきましては、平成 17 年 12 月 9 日付で開示済の「資産の取得(契約締結)に関するお知らせ(仮称：コレクション東桜)」をご参照下さい。

5. 運用状況の見通し

平成 18 年 4 月期及び平成 18 年 10 月期の運用状況の予想については、本日付で別途開示します「平成 18 年 4 月期及び平成 18 年 10 月期の運用状況の予想の修正について」をご参照下さい。

以 上

< 添付資料 >

- 参考資料 1： 鑑定評価書の概要
- 参考資料 2： 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧
- 参考資料 3： 外観写真、物件位置図、基準階平面図及び断面図(オフィスビル)

- * 本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- * 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.kdx-reit.com>

参考資料 1 : 鑑定評価書の概要

| 物件番号 | A-16 | A-17 | A-18 | A-21 | A-22 | A-23 |
|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 物件名 | 東伸24ビル | 恵比寿イースト438ビル | KDX大森ビル | NTB・Mビル | KDX新横浜ビル | KDX四谷ビル |
| 鑑定評価額 | 5,300,000,000 | 4,640,000,000 | 3,500,000,000 | 2,690,000,000 | 2,520,000,000 | 1,950,000,000 |
| 価格時点 | 平成18年3月1日 | 平成18年3月1日 | 平成18年3月1日 | 平成18年3月1日 | 平成18年3月1日 | 平成18年3月1日 |
| 鑑定評価会社 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| 直接還元法による価格 | 5,450,000,000 | 4,840,000,000 | 3,580,000,000 | 2,850,000,000 | 2,580,000,000 | 1,930,000,000 |
| 総収益 | 431,464,483 | 320,288,037 | 328,510,875 | 188,810,891 | 233,493,619 | 159,397,087 |
| 可能賃料収入等 | 420,556,232 | 324,398,941 | 328,434,260 | 188,536,666 | 228,474,979 | 159,525,069 |
| 空室損失相当額 | -21,027,811 | -16,219,947 | -16,421,713 | -9,426,833 | -11,423,749 | -7,976,253 |
| その他収入 | 31,936,062 | 12,109,043 | 16,498,328 | 9,701,058 | 16,442,389 | 7,848,271 |
| 総費用 | 104,821,068 | 62,886,026 | 96,144,833 | 41,546,979 | 61,979,226 | 43,748,708 |
| 維持管理費等 | 73,956,048 | 40,206,703 | 68,333,795 | 20,283,238 | 45,321,233 | 30,204,710 |
| 公租公課 | 25,054,600 | 20,874,700 | 25,667,400 | 19,827,600 | 15,071,600 | 12,550,100 |
| その他費用 | 5,810,420 | 1,804,623 | 2,143,638 | 1,436,141 | 1,586,393 | 993,898 |
| 純利益1 (NOI) | 326,643,415 | 257,402,011 | 232,366,042 | 147,263,912 | 171,514,393 | 115,648,379 |
| 大規模修繕費年間積立額 | 18,720,000 | 13,440,000 | 26,130,000 | 9,100,000 | 17,880,000 | 10,530,000 |
| テナント募集費用等 | 2,643,122 | 2,173,917 | 1,982,611 | 1,265,666 | 1,445,356 | 971,979 |
| 純利益2 (NCF) | 305,280,293 | 241,788,094 | 204,253,431 | 136,898,246 | 152,189,037 | 104,146,400 |
| 還元利回り (NCF) | 5.6% | 5.0% | 5.7% | 4.8% | 5.9% | 5.4% |
| DCF法による価格 | 5,240,000,000 | 4,560,000,000 | 3,470,000,000 | 2,620,000,000 | 2,490,000,000 | 1,960,000,000 |
| 割引率 | 5.4% | 5.1% | 5.6% | 5.1% | 5.7% | 5.6% |
| 最終還元利回り | 5.9% | 5.3% | 6.0% | 5.1% | 6.2% | 5.7% |
| 原価法による積算価格 | 2,580,000,000 | 2,480,000,000 | 2,190,000,000 | 2,780,000,000 | 1,330,000,000 | 1,420,000,000 |
| 土地割合 | 60.08% | 73.39% | 48.86% | 84.89% | 42.86% | 70.42% |
| 建物割合 | 39.92% | 26.61% | 51.14% | 15.11% | 57.14% | 29.58% |

| 物件番号 | A-20 | A-24 | A-25 | B-19 (注1) | B-29 | B-30 | B-32 |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|------------------|---------------|---------------|-------------------|
| 物件名 | 第一茅場町ビル | KDX南船場第1ビル | KDX南船場第2ビル | レジデンスシャルマン 月島 | 芦屋ロイヤルホームズ | レガロ茨木 | ルネッサンス21 平尾浄水町 |
| 鑑定評価額 | 2,800,000,000 | 1,640,000,000 | 1,560,000,000 | 5,420,000,000 | 2,390,000,000 | 1,650,000,000 | 903,000,000 |
| 価格時点 | 平成18年3月1日 | 平成18年3月1日 | 平成18年3月1日 | 平成18年3月1日 | 平成18年3月1日 | 平成18年3月1日 | 平成18年3月1日 |
| 鑑定評価会社 | 日本土地建物株式会社 | 日本土地建物株式会社 | 日本土地建物株式会社 | 日本土地建物株式会社 | 日本土地建物株式会社 | 日本土地建物株式会社 | 日本土地建物株式会社 |
| 直接還元法による価格 | 2,870,000,000 | 1,750,000,000 | 1,710,000,000 | 5,540,000,000 | 2,470,000,000 | 1,680,000,000 | 930,000,000 |
| 総収益 | 202,183,000 | 134,784,000 | 123,949,000 | 357,211,000 | 165,987,000 | 118,183,000 | 60,207,000 |
| 可能総収入 | 209,816,000 | 140,400,000 | 128,871,000 | 374,207,000 | 180,421,000 | 123,108,000 | 65,442,000 |
| 空室損失相当額 | -7,633,000 | -5,616,000 | -4,922,000 | -16,996,000 | -14,434,000 | -4,925,000 | -5,235,000 |
| 総費用 | 47,593,000 | 30,398,000 | 24,859,000 | 77,969,000 | 35,134,000 | 22,812,000 | 13,616,000 |
| 維持管理費等 | 32,739,000 | 14,790,000 | 12,018,000 | 47,738,000 | 23,719,000 | 11,754,000 | 7,721,000 |
| 公租公課 | 14,367,000 | 14,685,000 | 12,315,000 | 27,190,000 | 10,398,000 | 10,436,000 | 5,601,000 |
| その他費用 | 487,000 | 923,000 | 526,000 | 3,041,000 | 1,017,000 | 622,000 | 294,000 |
| 不動産賃貸事業収益 (NOI) | 154,590,000 | 104,386,000 | 99,090,000 | 279,242,000 | 130,853,000 | 95,371,000 | 46,591,000 |
| 資本的支出 | 9,570,000 | 11,633,000 | 8,680,000 | 10,563,000 | 8,898,000 | 6,220,000 | 1,456,000 |
| 保証金運用益 | 4,186,000 | 3,383,000 | 3,425,000 | 14,073,000 | 9,204,000 | 3,178,000 | 4,135,000 |
| ネットキャッシュフロー (NCF) | 149,206,000 | 96,136,000 | 93,835,000 | 282,752,000 | 131,159,000 | 92,329,000 | 49,270,000 |
| 還元利回り (NCF) | 5.2% | 5.5% | 5.5% | 5.1% | 5.3% | 5.5% | 5.3% |
| DCF法による価格 | 2,770,000,000 | 1,590,000,000 | 1,500,000,000 | 5,370,000,000 | 2,350,000,000 | 1,630,000,000 | 891,000,000 |
| 割引率 | 5.0% | 4.9% | 4.9% | 4.9% | 5.1% | 5.2% | 5.1% |
| 最終還元利回り | 5.4% | 5.3% | 5.3% | 5.5% | 5.7% | 5.8% | 5.7% |
| 原価法による積算価格 | 1,680,000,000 | 1,200,000,000 | 1,040,000,000 | 5,030,000,000 | 2,330,000,000 | 1,570,000,000 | 813,000,000 |
| 土地割合 | 70.88% | 43.23% | 40.42% | 50.75% | 72.18% | 54.23% | 38.50% |
| 建物割合 | 29.12% | 56.77% | 59.58% | 49.25% | 27.82% | 45.77% | 61.50% |

(注1) 調査機関による不動産価格調査書の概要を記載しています。

| 物件番号 | A-19 | B-20 (注2) | B-21 | B-22 | B-23 | B-24 | B-25 |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|-------------|
| 物件名 | KDX浜松町ビル | レガール御茶ノ水 | レガール芝公園 | 茅ヶ崎ソシエテ番館 | コート西新宿 | レガール駒沢公園 | コート新御徒町 |
| 鑑定評価額 | 3,460,000,000 | 3,660,000,000 | 2,260,000,000 | 1,160,000,000 | 1,150,000,000 | 943,000,000 | 878,000,000 |
| 価格時点 | 平成18年3月1日 | 平成18年3月1日 | 平成18年3月1日 | 平成18年3月1日 | 平成18年3月1日 | 平成18年3月1日 | 平成18年3月1日 |
| 鑑定評価会社 | 大和不動産鑑定株式会社 | 大和不動産鑑定株式会社 | 大和不動産鑑定株式会社 | 大和不動産鑑定株式会社 | 大和不動産鑑定株式会社 | 大和不動産鑑定株式会社 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| 直接還元法による価格 | 3,530,000,000 | 3,730,000,000 | 2,300,000,000 | 1,180,000,000 | 1,170,000,000 | 960,000,000 | 890,000,000 |
| 総収益 | 211,680,495 | 217,372,955 | 131,069,406 | 90,672,591 | 69,003,010 | 55,390,561 | 55,038,930 |
| 可能総収入 | 222,343,483 | 228,187,016 | 137,597,094 | 96,204,762 | 72,518,998 | 58,195,879 | 57,850,068 |
| 空室損失相当額 | -10,662,988 | -10,814,061 | -6,527,688 | -5,532,171 | -3,515,988 | -2,805,318 | -2,811,138 |
| 総費用 | 46,288,906 | 34,184,883 | 20,723,167 | 18,660,457 | 11,587,344 | 8,238,342 | 9,748,888 |
| 維持管理費等 | 25,348,755 | 21,401,228 | 13,648,114 | 11,259,605 | 7,310,554 | 5,399,402 | 6,047,707 |
| 公租公課 | 17,615,129 | 10,573,704 | 5,861,400 | 6,328,493 | 3,598,000 | 2,388,400 | 3,073,500 |
| その他費用 | 3,325,022 | 2,209,951 | 1,213,653 | 1,072,359 | 678,790 | 450,540 | 627,681 |
| 不動産賃貸事業収益 (NOI) | 165,391,589 | 183,188,072 | 110,346,239 | 72,012,134 | 57,415,666 | 47,152,219 | 45,290,042 |
| 資本的支出 | 5,681,667 | 4,819,167 | 2,716,000 | 7,548,000 | 1,702,000 | 1,451,000 | 1,865,000 |
| 保証金運用益 | 2,576,270 | 676,911 | 402,476 | 382,371 | 222,679 | 364,782 | 177,374 |
| ネットキャッシュフロー (NCF) | 162,286,192 | 179,045,816 | 108,032,715 | 64,846,505 | 55,936,345 | 46,066,001 | 43,602,416 |
| 還元利回り (NCF) | 4.6% | 4.8% | 4.7% | 5.5% | 4.8% | 4.8% | 4.9% |
| DCF法による価格 | 3,380,000,000 | 3,570,000,000 | 2,220,000,000 | 1,140,000,000 | 1,120,000,000 | 926,000,000 | 865,000,000 |
| 割引率 | 4.5% | 4.7% | 4.6% | 5.4% | 4.7% | 4.7% | 4.8% |
| 最終還元利回り | 4.8% | 5.0% | 4.9% | 5.7% | 5.0% | 5.0% | 5.1% |
| 原価法による積算価格 | 2,180,000,000 | 1,999,000,000 | 1,510,000,000 | 915,000,000 | 820,000,000 | 520,000,000 | 536,000,000 |
| 土地割合 | 70.8% | 43.8% / 47.4% | 60.9% | 51.1% | 58.8% | 51.5% | 32.8% |
| 建物割合 | 29.2% | 56.2% / 52.6% | 39.1% | 48.9% | 41.2% | 48.5% | 67.2% |

(注2) 調査機関による調査報告書の概要を記載しています。

| 物件番号 | B-26 | B-27 | B-28 | B-33 | C-3 |
|-------------------|-------------|-------------|-------------|------------------|---------------|
| 物件名 | プリモ・レガー口神楽坂 | プリモ・レガー口用賀 | コート下馬 | モンロー西公園 ベイコート | ZARA天神西通 |
| 鑑定評価額 | 762,000,000 | 730,000,000 | 638,000,000 | 826,000,000 | 3,740,000,000 |
| 価格時点 | 平成18年3月1日 | 平成18年3月1日 | 平成18年3月1日 | 平成18年3月1日 | 平成18年3月1日 |
| 鑑定評価会社 | 大和不動産鑑定株式会社 | 大和不動産鑑定株式会社 | 大和不動産鑑定株式会社 | 大和不動産鑑定株式会社 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| 直接還元法による価格 | 782,000,000 | 742,000,000 | 648,000,000 | 838,000,000 | 3,730,000,000 |
| 総収益 | 46,623,969 | 46,636,437 | 39,264,043 | 66,024,829 | 200,242,687 |
| 可能総収入 | 49,015,322 | 49,082,718 | 41,220,119 | 69,495,618 | 206,435,760 |
| 空室損失相当額 | -2,391,353 | -2,446,281 | -1,956,076 | -3,470,789 | -6,193,073 |
| 総費用 | 7,476,650 | 7,607,012 | 6,580,370 | 15,144,279 | 16,377,510 |
| 維持管理費等 | 4,558,265 | 4,754,538 | 4,266,799 | 9,121,961 | 4,672,329 |
| 公租公課 | 2,478,981 | 2,374,000 | 1,888,000 | 4,886,364 | 11,374,101 |
| その他費用 | 439,404 | 478,474 | 425,571 | 1,135,954 | 331,080 |
| 不動産賃貸事業収益 (NOI) | 39,147,319 | 39,029,425 | 32,683,673 | 50,880,549 | 183,865,177 |
| 資本的支出 | 1,796,750 | 1,323,333 | 1,033,333 | 2,362,400 | 1,361,000 |
| 保証金運用益 | 162,562 | 128,948 | 118,945 | 103,971 | 4,004,854 |
| ネットキャッシュフロー (NCF) | 37,513,131 | 37,835,040 | 31,769,285 | 48,622,120 | 186,509,031 |
| 還元利回り (NCF) | 4.8% | 5.1% | 4.9% | 5.8% | 5.0% |
| DCF法による価格 | 741,000,000 | 718,000,000 | 627,000,000 | 813,000,000 | 3,740,000,000 |
| 割引率 | 4.7% | 5.0% | 4.8% | 5.7% | 4.9% |
| 最終還元利回り | 5.0% | 5.3% | 5.1% | 6.0% | 5.2% |
| 原価法による積算価格 | 492,000,000 | 602,000,000 | 413,000,000 | 790,000,000 | 2,387,000,000 |
| 土地割合 | 44.3% | 58.5% | 55.2% | 26.0% | 87.3% |
| 建物割合 | 55.7% | 41.5% | 44.8% | 74.0% | 12.7% |

| | |
|-------------------|---------------|
| 物件番号 | B31 |
| 物件名 | コレクション東桜 |
| 鑑定評価額 | 1,274,000,000 |
| 価格時点 | 平成18年3月10日 |
| 鑑定評価会社 | 株式会社中央不動産鑑定所 |
| 直接還元法による価格 | 1,312,000,000 |
| 総収益 | 93,196,000 |
| 可能総収入 | 94,580,000 |
| 空室損失相当額 | -4,699,000 |
| 敷金等の運用益 | 3,315,000 |
| 総費用 | 19,199,000 |
| 維持管理費等 | 9,993,000 |
| 公租公課 | 7,206,000 |
| その他費用 | 2,000,000 |
| 不動産賃貸事業収益 (NOI) | 73,997,000 |
| 資本的支出 | 3,155,000 |
| ネットキャッシュフロー (NCF) | 70,842,000 |
| 還元利回り (NCF) | 5.4% |
| DCF法による価格 | 1,274,000,000 |
| 割引率 | 5.1% |
| 最終還元利回り | 5.9% |
| 原価法による積算価格 | 909,000,000 |
| 土地割合 | 26.0% |
| 建物割合 | 74.0% |

参考資料 2 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧表

| 用途 | 地域 | 物件 番号 | 物件名称 | 取得価格 (百万円) (注1) | 比率 (注1) | 取得日 |
|-----------------|-------|----------|-------------------|-----------------------|-----------------|------------------|
| オフィスビル | 東京経済圏 | A-13 | ベルモードビル | 5,950 | 4.3% | 平成 17 年 11 月 1 日 |
| | | A-1 | 日本橋 313 ビル | 5,940 | 4.3% | 平成 17 年 8 月 1 日 |
| | | A-16 | 東伸 24 ビル | 5,300 | 3.8% | 平成 18 年 5 月 1 日 |
| | | A-2 | 相互平河町ビル | 5,180 | 3.7% | 平成 17 年 8 月 1 日 |
| | | A-17 | 恵比寿イースト 438 ビル | 4,640 | 3.3% | 平成 18 年 5 月 1 日 |
| | | A-3 | 東茅場町有楽ビル | 4,450 | 3.2% | 平成 17 年 8 月 1 日 |
| | | A-4 | ノワール八丁堀 | 3,680 | 2.6% | 平成 17 年 8 月 1 日 |
| | | A-18 | KDX 大森ビル | 3,500 | 2.5% | 平成 18 年 5 月 1 日 |
| | | A-19 | KDX 浜松町ビル(注2) | 3,460 | 2.5% | 平成 18 年 5 月 1 日 |
| | | A-20 | 第一茅場町ビル | 2,780 | 2.0% | 平成 18 年 5 月 1 日 |
| | | A-21 | NTB・Mビル | 2,690 | 1.9% | 平成 18 年 5 月 1 日 |
| | | A-5 | K&Y BLD.(サザンプラザ) | 2,533 | 1.8% | 平成 17 年 8 月 1 日 |
| | | A-22 | KDX 新横浜ビル | 2,520 | 1.8% | 平成 18 年 5 月 1 日 |
| | | A-6 | 原宿FFビル | 2,450 | 1.7% | 平成 17 年 8 月 1 日 |
| | | A-15 | 浜町花長ビル | 2,300 | 1.6% | 平成 18 年 3 月 16 日 |
| | | A-7 | FIK南青山ビル | 2,270 | 1.6% | 平成 17 年 8 月 1 日 |
| | | A-14 | レランドセンタービル | 2,252 | 1.6% | 平成 18 年 3 月 1 日 |
| | | A-8 | 神田木原ビル | 1,950 | 1.4% | 平成 17 年 8 月 1 日 |
| | | A-23 | KDX 四谷ビル | 1,950 | 1.4% | 平成 18 年 5 月 1 日 |
| | | A-9 | NNKビル | 1,610 | 1.1% | 平成 17 年 8 月 1 日 |
| | A-10 | 小石川吉田ビル | 704 | 0.5% | 平成 17 年 8 月 1 日 | |
| | 地方経済圏 | A-12 | ポルトス・センタービル | 5,570 | 4.0% | 平成 17 年 9 月 21 日 |
| | | A-24 | KDX 南船場第 1 ビル(注3) | 1,610 | 1.1% | 平成 18 年 5 月 1 日 |
| | | A-25 | KDX 南船場第 2 ビル(注4) | 1,560 | 1.1% | 平成 18 年 5 月 1 日 |
| | | A-11 | 博多駅前第 2 ビル | 1,430 | 1.0% | 平成 17 年 8 月 1 日 |
| オフィスビル 25 物件 小計 | | | | 78,279 | 56.8% | - |
| 住宅 | 東京経済圏 | B-19 | レジデンスシャルマン月島 | 5,353 | 3.8% | 平成 18 年 5 月 1 日 |
| | | B-20 | レガール口御茶ノ水 | 3,600 | 2.6% | 平成 18 年 5 月 1 日 |
| | | B-1 | ストーリー白金 | 3,150 | 2.2% | 平成 17 年 8 月 1 日 |
| | | B-2 | トレディカーサ南青山 | 2,460 | 1.7% | 平成 17 年 8 月 1 日 |
| | | B-21 | レガール口芝公園 | 2,260 | 1.6% | 平成 18 年 5 月 1 日 |
| | | B-3 | コート目白 | 1,250 | 0.9% | 平成 17 年 8 月 1 日 |
| | | B-4 | アパートメンツ元麻布 | 1,210 | 0.8% | 平成 17 年 8 月 1 日 |
| | | B-5 | アパートメンツ若松河田 | 1,180 | 0.8% | 平成 17 年 8 月 1 日 |
| | | B-22 | 茅ヶ崎ソシエツ番館 | 1,160 | 0.8% | 平成 18 年 5 月 1 日 |
| | | B-6 | コート日本橋箱崎 | 1,130 | 0.8% | 平成 17 年 8 月 1 日 |
| | | B-23 | コート西新宿 | 1,130 | 0.8% | 平成 18 年 5 月 1 日 |
| | | B-7 | サイド田園調布 | 1,110 | 0.8% | 平成 17 年 8 月 1 日 |
| | | B-8 | エスコート横浜関内 | 945 | 0.6% | 平成 17 年 8 月 1 日 |
| | | B-24 | レガール口駒沢公園 | 912 | 0.6% | 平成 18 年 5 月 1 日 |
| | | B-9 | コート元浅草 | 880 | 0.6% | 平成 17 年 8 月 1 日 |
| | | B-25 | コート新御徒町 | 878 | 0.6% | 平成 18 年 5 月 1 日 |
| | | B-11 | ブルーム表参道 | 875 | 0.6% | 平成 17 年 8 月 1 日 |
| | | B-13 | ヒューマンハイム御徒町 | 830 | 0.6% | 平成 17 年 8 月 1 日 |

| | | | | | | |
|--------------|--------------|---------|-----------------|---------|-----------------|------------------|
| | | B-26 | プリモ・レガー口神楽坂 | 762 | 0.5% | 平成 18 年 5 月 1 日 |
| | | B-14 | コート新橋 | 748 | 0.5% | 平成 17 年 8 月 1 日 |
| | | B-27 | プリモ・レガー口用賀 | 730 | 0.5% | 平成 18 年 5 月 1 日 |
| | | B-15 | コート水天宮 | 659 | 0.4% | 平成 17 年 8 月 1 日 |
| | | B-28 | コート下馬 | 638 | 0.4% | 平成 18 年 5 月 1 日 |
| | 地方経済圏 | B-29 | 芦屋ロイヤルホームズ | 2,330 | 1.6% | 平成 18 年 5 月 1 日 |
| | | B-18 | びなす ひばりが丘 | 1,800 | 1.3% | 平成 17 年 12 月 8 日 |
| | | B-30 | レガー口茨木 | 1,600 | 1.1% | 平成 18 年 5 月 1 日 |
| | | B-31 | コレクション東桜(注5) | 1,264 | 0.9% | 平成 18 年 5 月 1 日 |
| | | B-32 | ルネッサンス 21 平尾浄水町 | 900 | 0.6% | 平成 18 年 5 月 1 日 |
| | | B-33 | モンロー西公園ベイコート | 826 | 0.5% | 平成 18 年 5 月 1 日 |
| | | B-16 | アプレスト原 | 444 | 0.3% | 平成 17 年 8 月 1 日 |
| | B-17 | アプレスト平針 | 407 | 0.2% | 平成 17 年 8 月 1 日 | |
| | 住宅 31 物件 小計 | | | | 43,421 | 31.5% |
| 商業施設 | 東京経済圏 | C-1 | 神南坂フレーム | 9,900 | 7.1% | 平成 17 年 8 月 1 日 |
| | | C-2 | 代々木Mビル | 2,479 | 1.7% | 平成 17 年 9 月 30 日 |
| | 地方経済圏 | C-3 | ZARA 天神西通 | 3,680 | 2.6% | 平成 18 年 5 月 1 日 |
| | 商業施設 3 物件 小計 | | | | 16,059 | 11.6% |
| 59 物件 総計(注6) | | | | 137,759 | 100.0% | 全体 PML 値 7.14% |

- (注1) 取得価格は百万円未満を、比率は小数第2位以下を、それぞれ切り捨てて記載しています。
- (注2) 「KDX浜松町ビル」の本日現在の名称は「秀和第二浜松町ビル」であり、平成19年1月1日付(予定)で上表の名称に変更されます。
- (注3) 「KDX南船場第1ビル」の本日現在の名称は「船場モンブランビル」であり、平成18年10月1日付(予定)で上表の名称に変更されます。
- (注4) 「KDX南船場第2ビル」の本日現在の名称は「梨木ビル」であり、平成18年10月1日付(予定)で上表の名称に変更されます。
- (注5) 「コレクション東桜」は、平成17年12月9日で取得を決定し、同日付で売買契約が締結されています。同物件の取得予定日も他の25物件と同じ平成18年5月1日付となったことから、上記表の数値は同物件も含めた数値を記載しています。
- (注6) 平成18年5月10日に売却を予定している「B-10 ストーリア等々力」及び「B-12 クレールコート芦花公園」の2物件は、上記表に含んでおりません。売却予定資産の詳細につきましては、平成18年3月20日付で開示済の「資産の譲渡に関するお知らせ(ストーリア等々力、クレールコート芦花公園)」をご参照下さい。

売却予定資産

| 用途 | 地域 | 物件番号 | 物件名称 | 取得価格 (百万円) | 売却価格 (百万円) | 譲渡予定日 |
|--------------|-------|------|-------------|---------------|---------------|------------------|
| 住宅 | 東京経済圏 | B-10 | ストーリア等々力 | 877 | 1,015 | 平成 18 年 5 月 10 日 |
| | | B-12 | クレールコート芦花公園 | 831 | 985 | 平成 18 年 5 月 10 日 |
| 売却予定 2 物件 合計 | | | | 1,708 | 2,000 | |

参考資料 3 外観写真、物件位置図、基準階平面図及び断面図（オフィスビル）

A-16 東伸 24 ビル

【外観写真】



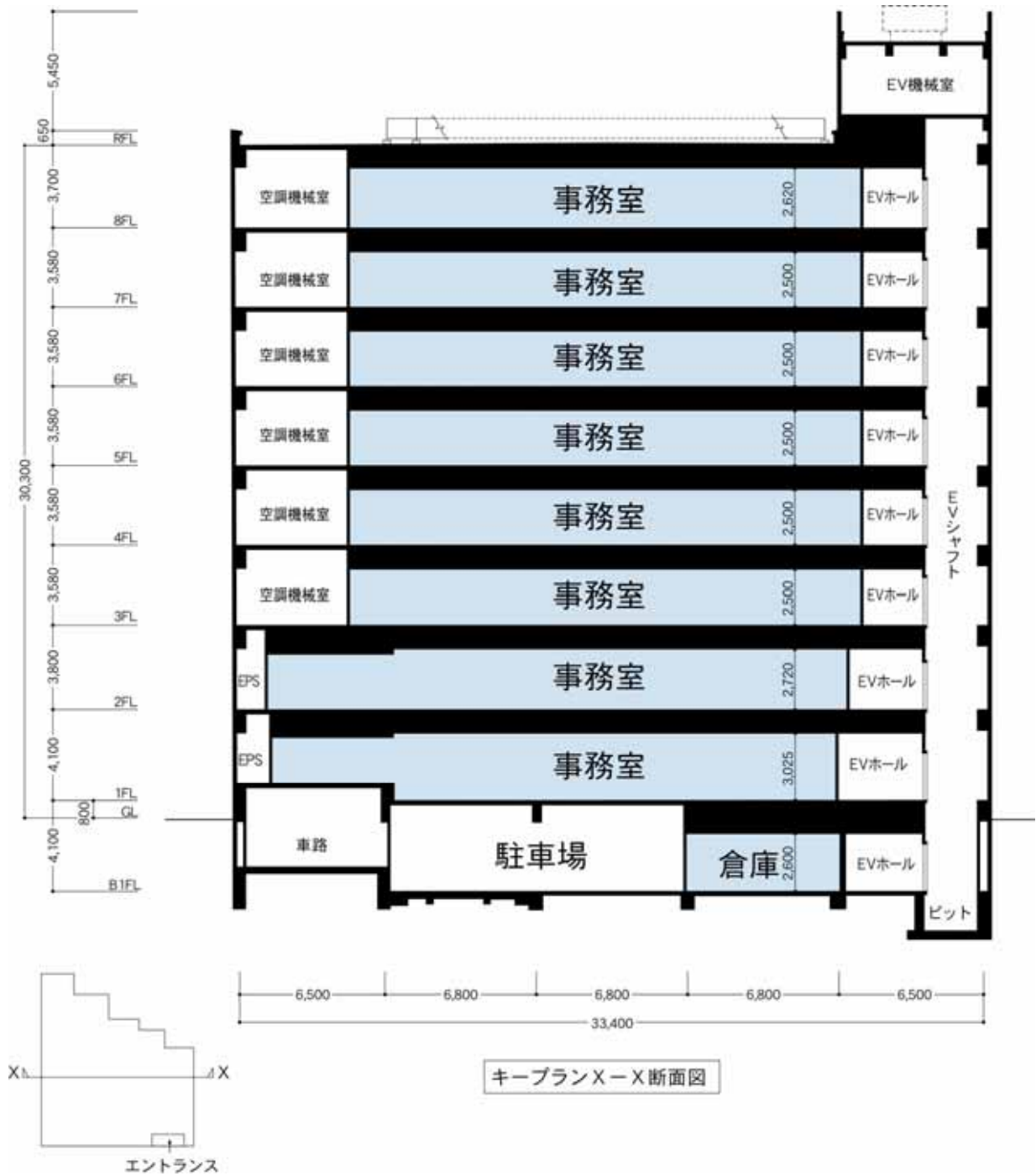
【物件位置図】



【基準階平面図】



【断面図】



A-17 恵比寿イースト 438 ビル

【外観写真】

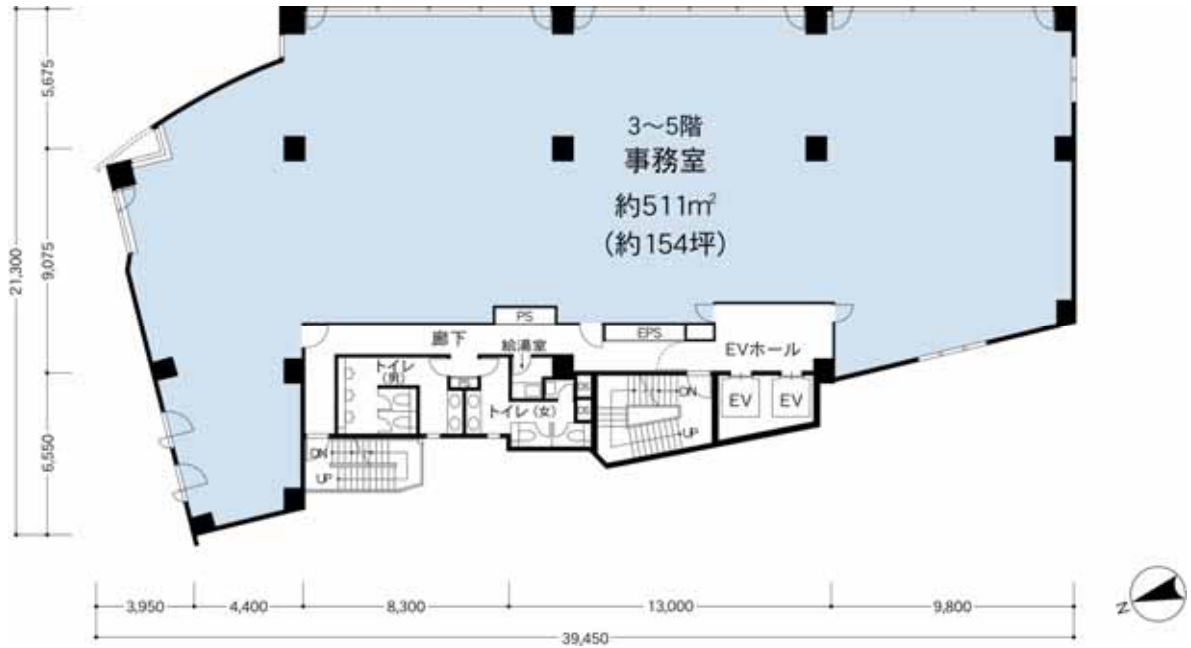


【物件位置図】

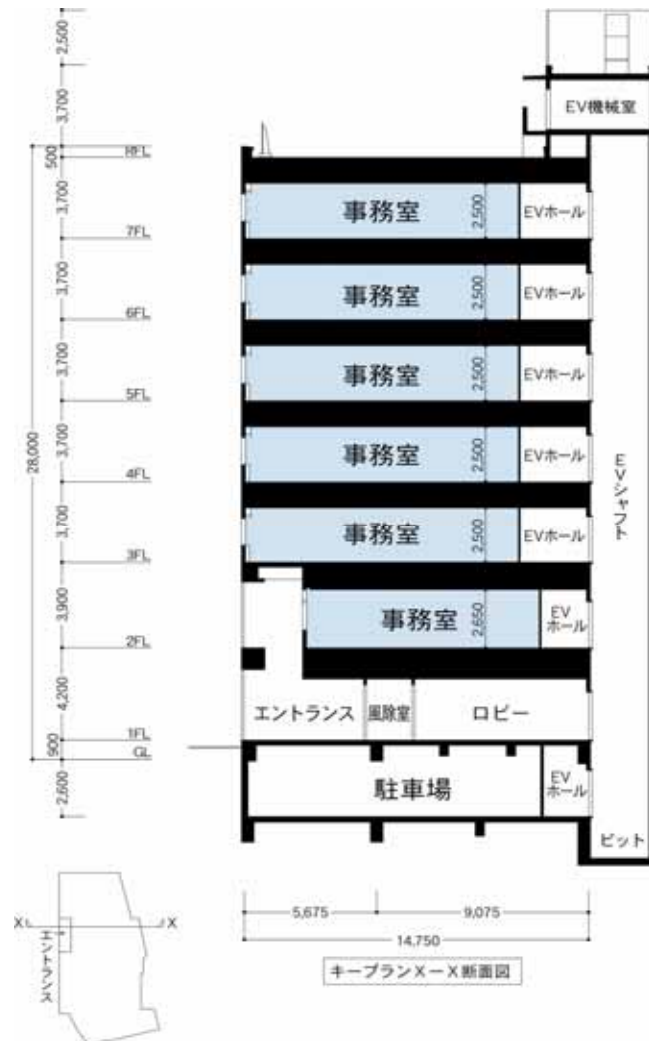


A-17 恵比寿イースト 438 ビル

【基準階平面図】



【断面図】



A-18 KDX 大森ビル

【外観写真】

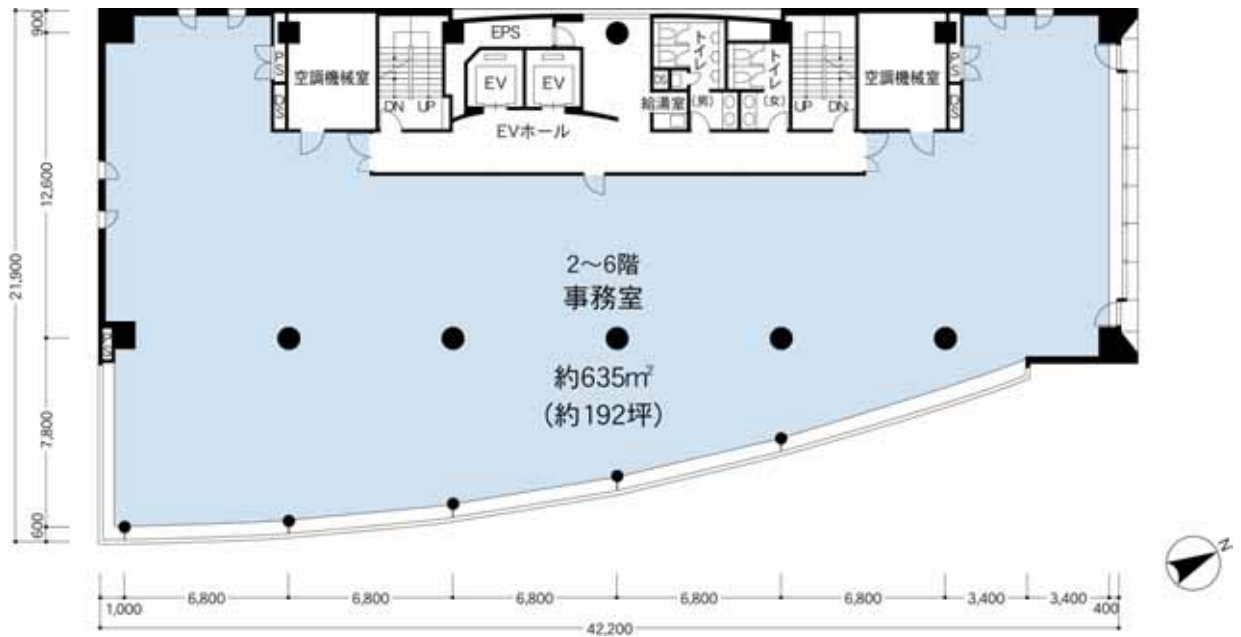


【物件位置図】

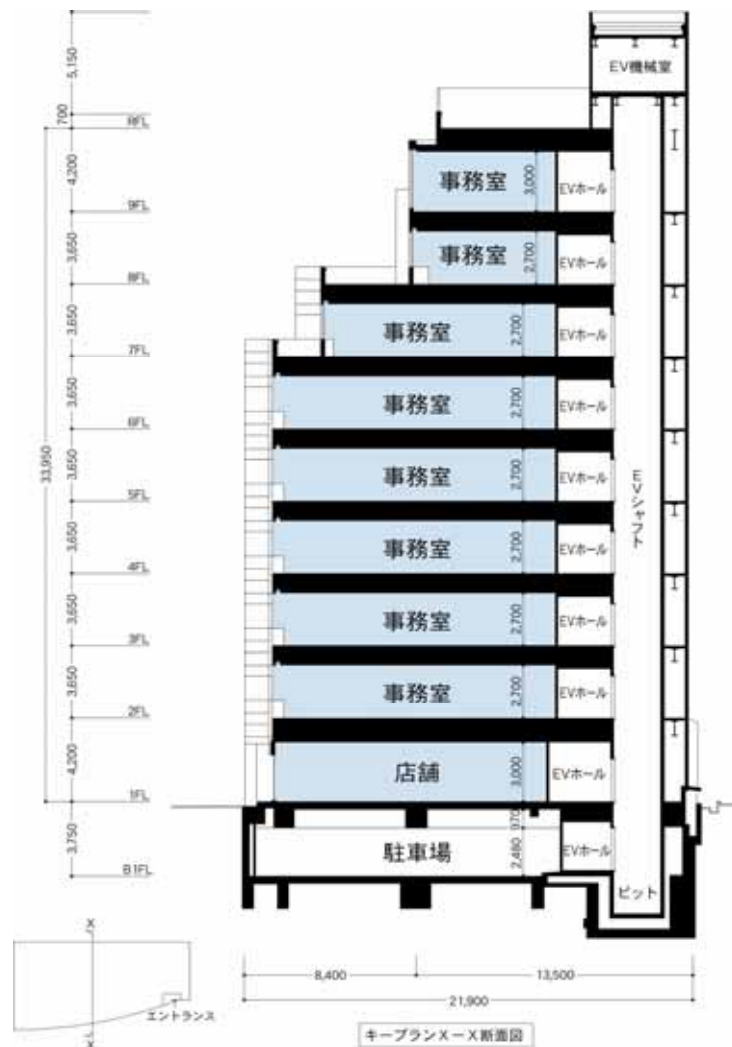


A-18 KDX 大森ビル

【基準階平面図】



【断面図】



A-19 KDX 浜松町ビル

【外観写真】



【物件位置図】

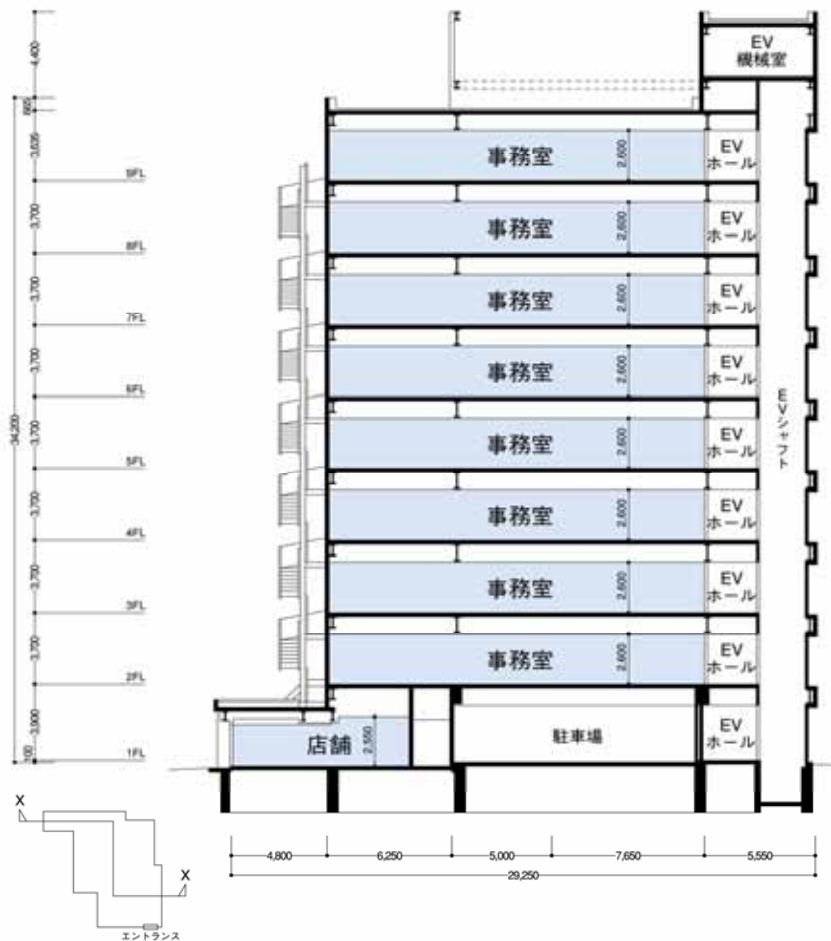


A-19 KDX 浜松町ビル

【基準階平面図】



【断面図】



A-20 第一茅場町ビル

【外観写真】



【物件位置図】



A-20 第一茅場町ビル

【1階平面図】

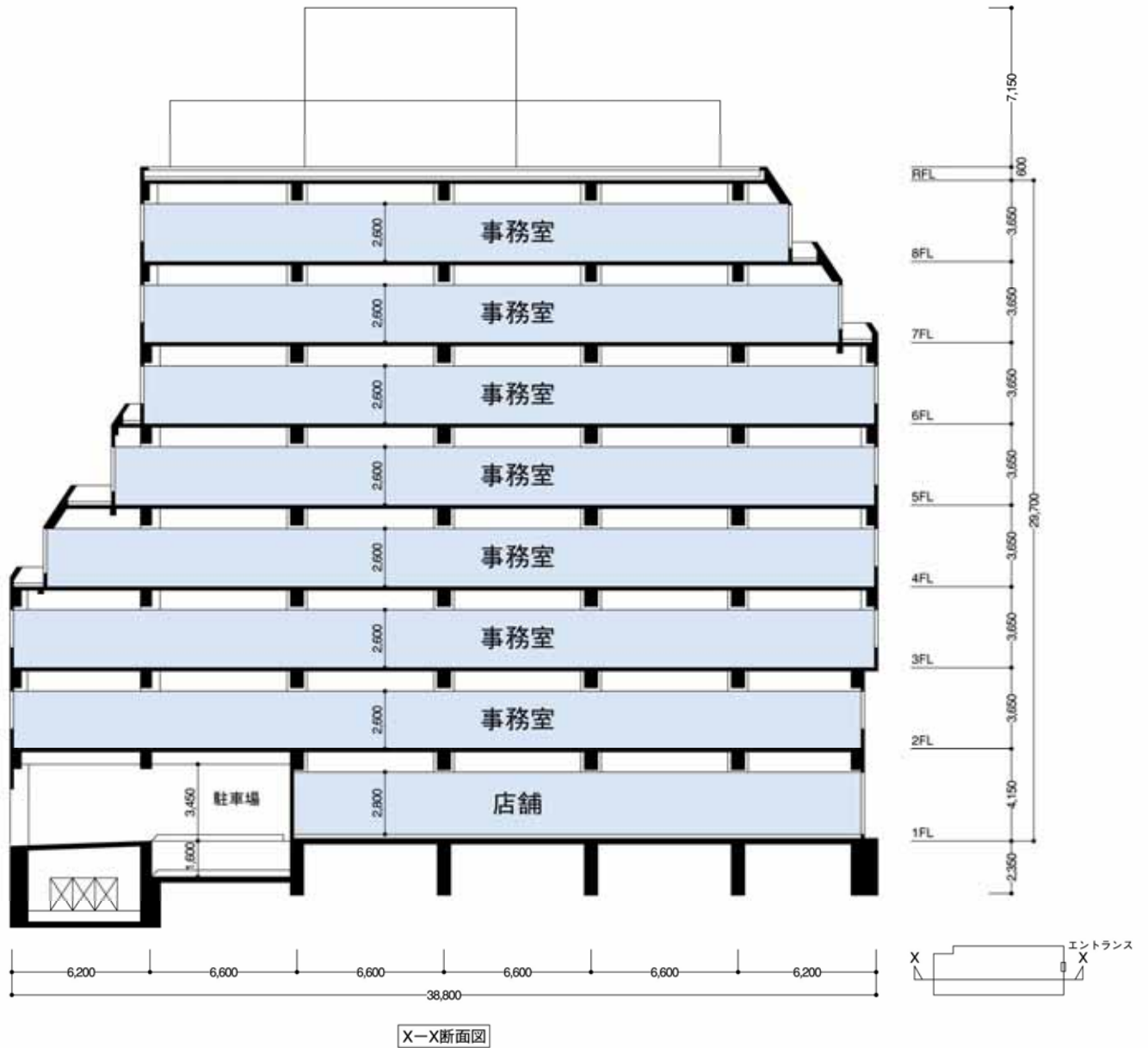


【基準階平面図】



A-20 第一茅場町ビル

【断面図】



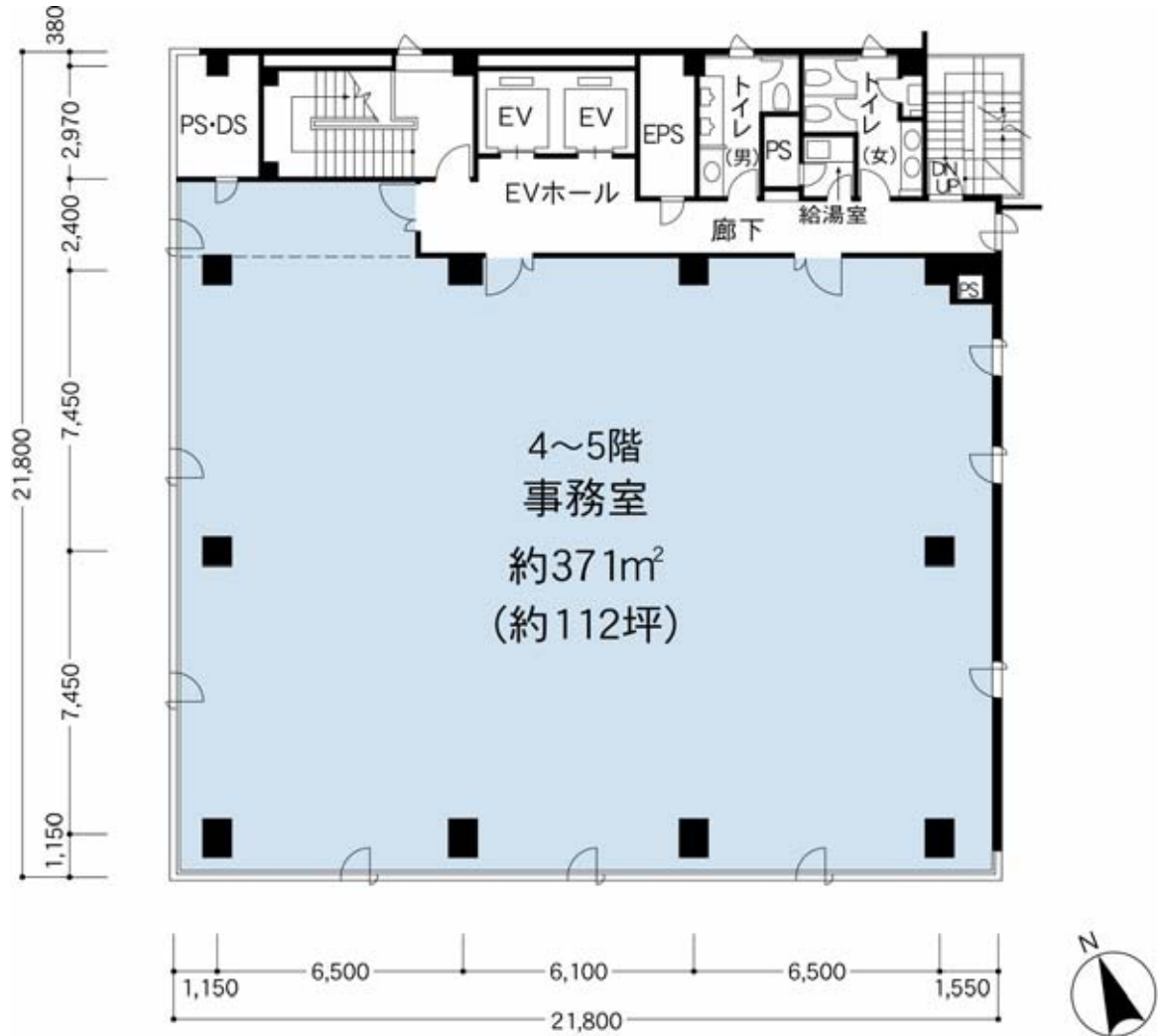
【外観写真】



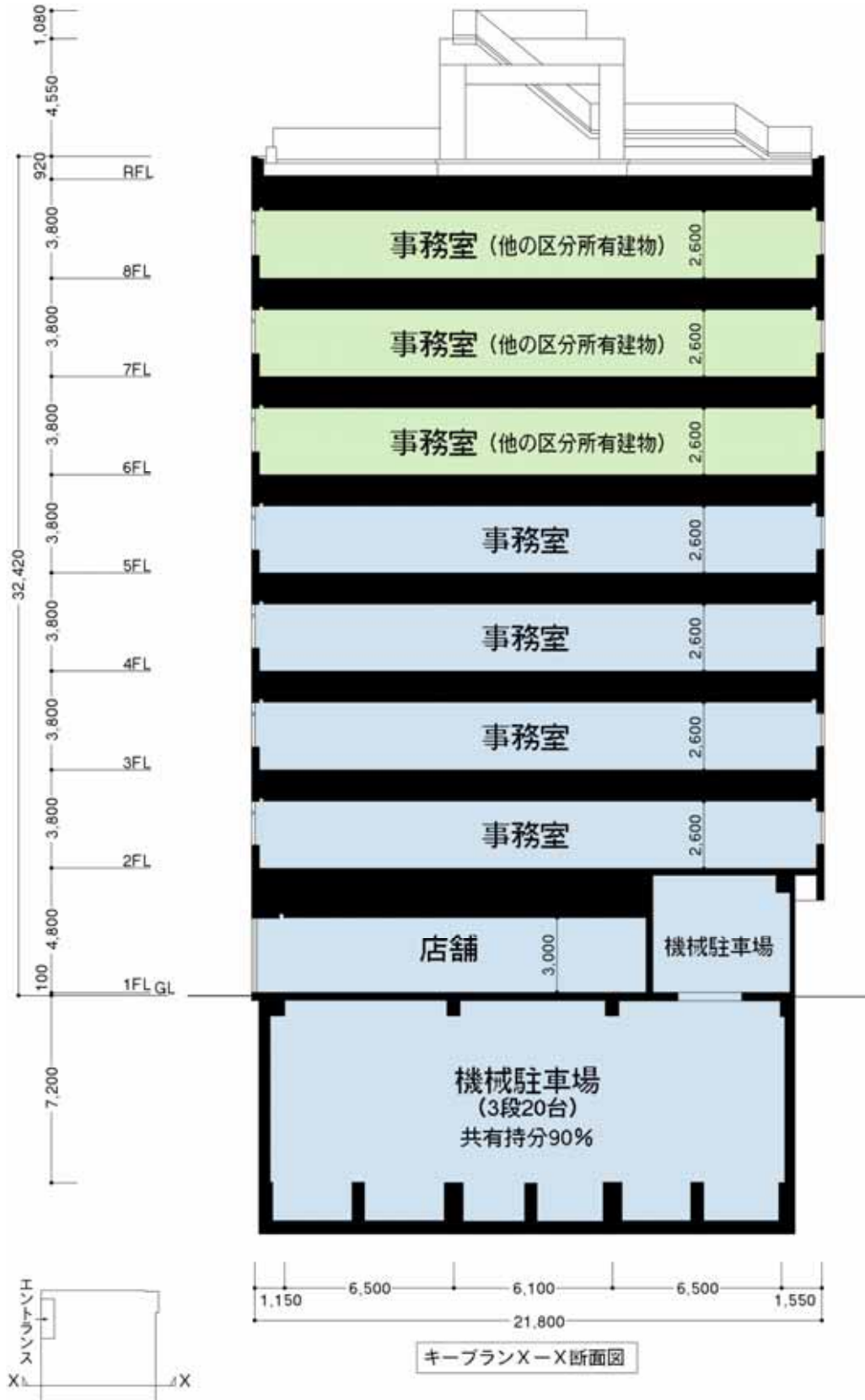
【物件位置図】



【基準階平面図】



【断面図】



A-22 KDX 新横浜ビル

【外観写真】



【物件位置図】

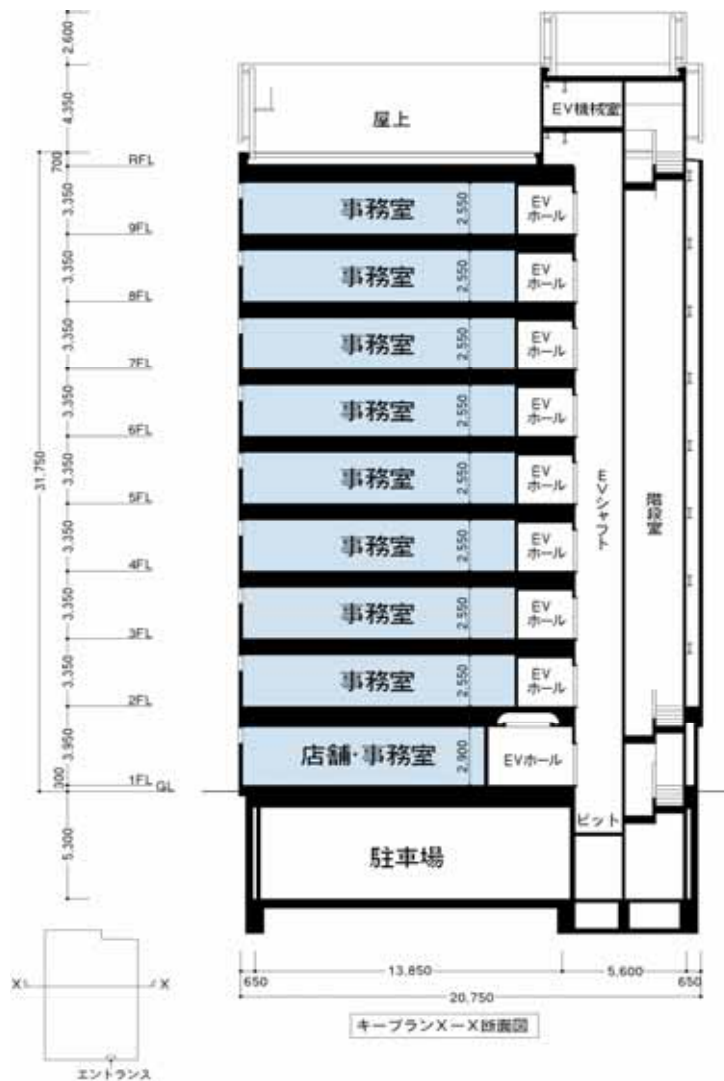


A-22 KDX 新横浜ビル

【基準階平面図】



【断面図】



A-23 KDX 四谷ビル

【外観写真】



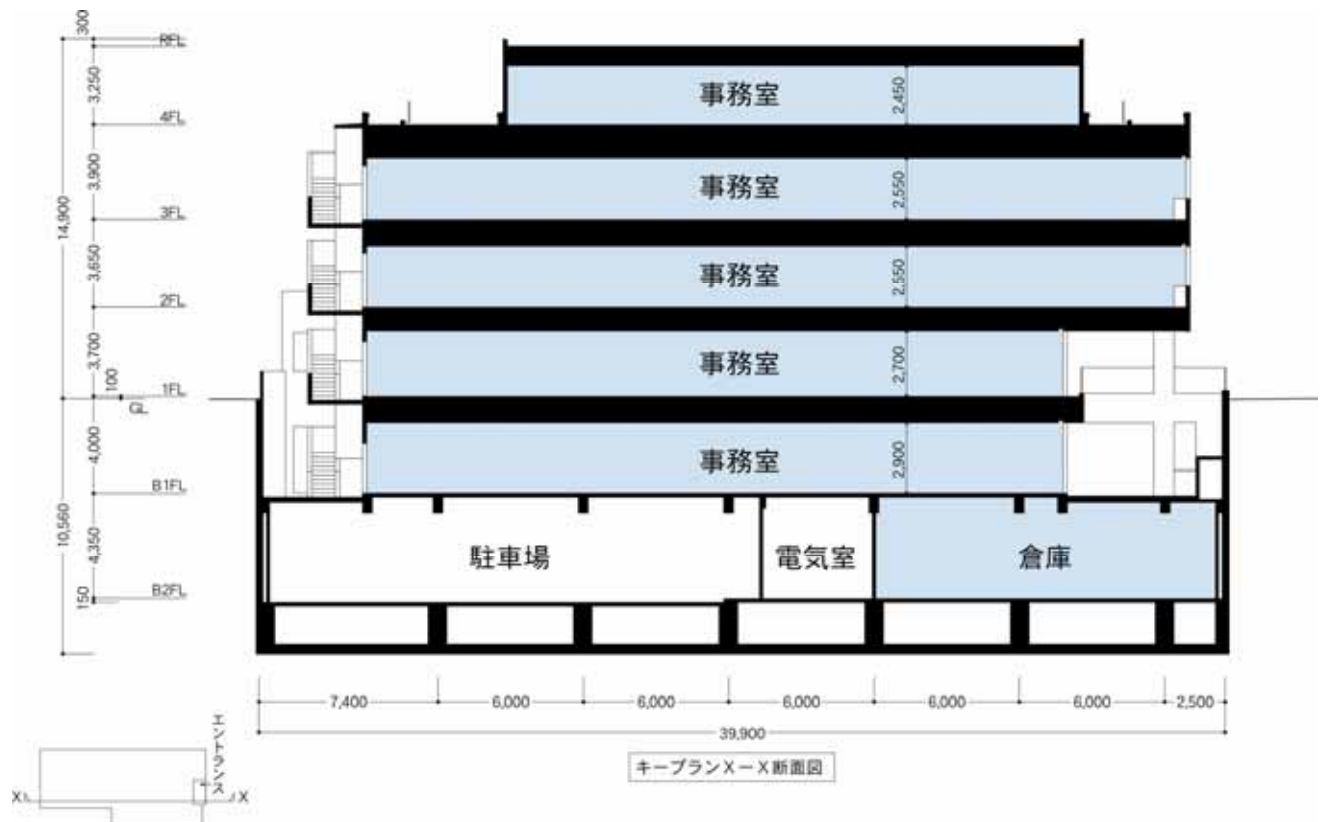
【物件位置図】



【基準階平面図】



【断面図】



A-24 KDX 南船場第 1 ビル

【外観写真】



【物件位置図】

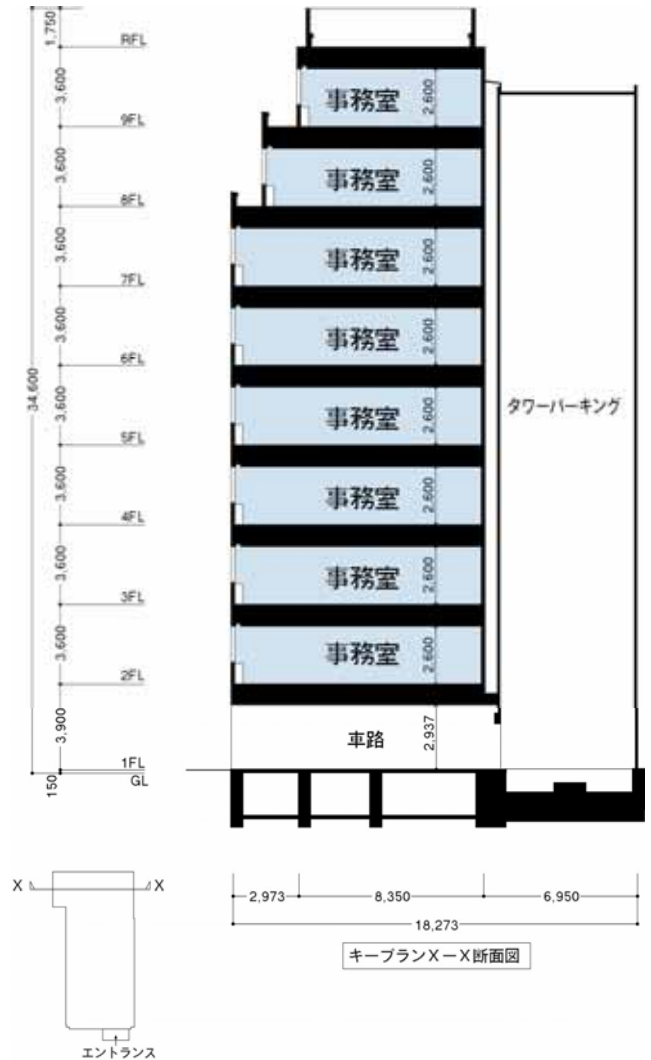


A-24 KDX 南船場第 1 ビル

【基準階平面図】



【断面図】



A-25 KDX 南船場第 2 ビル

【外観写真】

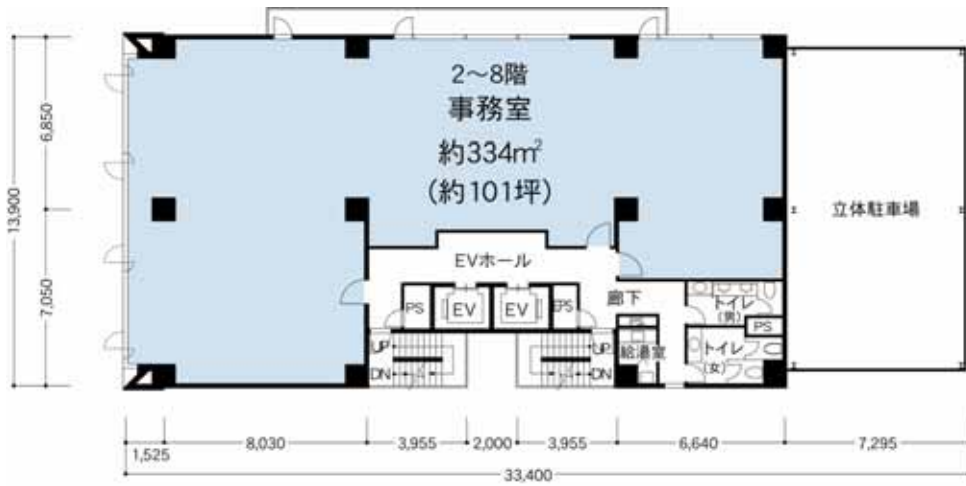


【物件位置図】

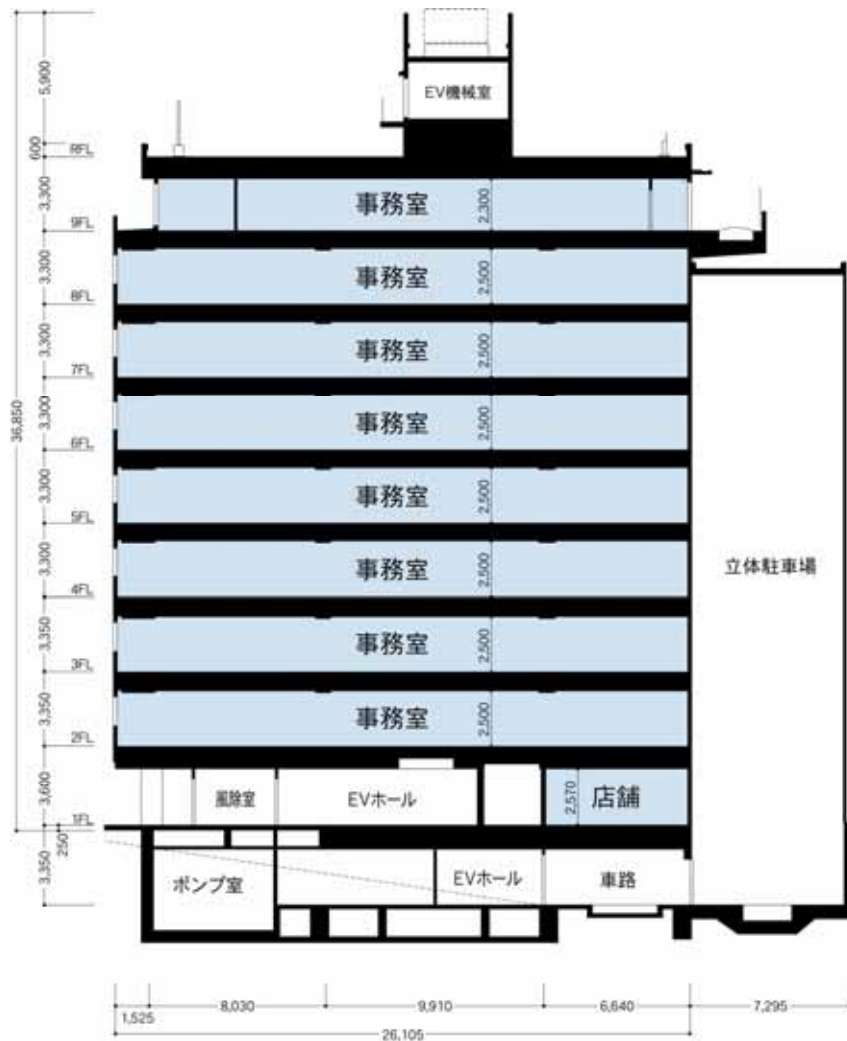


A-25 KDX 南船場第2ビル

【基準階平面図】



【断面図】



キープランX-X断面図

B-19 レジデンスシャルマン月島

【外観写真】



【物件位置図】



【外観写真】



【物件位置図】



B-21 レガーロ芝公園

【外観写真】



【物件位置図】



B-22 茅ヶ崎ソシエ式番館

【外観写真】



【物件位置図】



B-23 コート西新宿

【外観写真】



【物件位置図】



B-24 レガー口駒沢公園

【外観写真】



【物件位置図】



B-25 コート新御徒町

【外観写真】



【物件位置図】



B-26 プリモ・レガー口神楽坂

【外観写真】



【物件位置図】



B-27 プリモ・レガー口用賀

【外観写真】



【物件位置図】



B-28 コート下馬

【外観写真】



【物件位置図】



B-29 芦屋ロイヤルホームズ

【外観写真】



【物件位置図】



【外観写真】



【物件位置図】



B-31 コレクション東桜

【外観写真】



【物件位置図】



B-32 ルネッサンス 21 平尾浄水町

【外観写真】



【物件位置図】



B-33 モントーレ西公園ベイコート

【外観写真】



【物件位置図】



C-3 ZARA 天神西通

【外観写真】



【物件位置図】

