

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成19年4月26日
【発行者名】	ケネディクス不動産投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 宮 島 大 祐
【本店の所在の場所】	東京都港区新橋二丁目2番9号
【事務連絡者氏名】	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 財務企画部長 田 島 正 彦
【電話番号】	03-3519-3491
【届出の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】	ケネディクス不動産投資法人
【届出の対象とした募集内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：その他の者に対する割当 1,680,000,000円

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

【安定操作に関する事項】	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【証券情報】

### 第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

#### (1) 【投資法人の名称】

ケネディクス不動産投資法人

（英文表示：Kenedix Realty Investment Corporation）

（以下「本投資法人」といいます。）

（注）本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき設立された投資法人です。

#### (2) 【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集の対象である本投資法人の投資口を表示する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）は、記名式かつ無額面で、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型の投資証券です。

本投資証券について、格付は取得していません。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。

「投資証券」は、投資法人の投資口を表示する有価証券であり、本投資証券を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

#### (3) 【発行数】

2,100口

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

（注2）本投資法人と割当先との関係等は以下のとおりです。

割当先の氏名又は名称		野村證券株式会社	
割当口数		2,100口	
払込金額		1,680,000,000円（注）	
割当先の内容	本店所在地	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
	代表者の氏名	執行役社長 古賀信行	
	資本の額（平成18年3月末日現在）	10,000,000,000円	
	事業の内容	証券業	
大株主（平成18年3月末日現在）		野村ホールディングス株式会社 100%	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当先の株式の数	該当事項はありません。
		割当先が保有している本投資法人の投資口の数（平成18年10月末日現在）	874口
	取引関係	国内募集の共同主幹事証券会社です。	
人的関係		該当事項はありません。	
本投資証券の保有に関する事項		該当事項はありません。	

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

- (4) **【発行価額の総額】**  
1,680,000,000円  
(注) 発行価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。
- (5) **【発行価格】**  
未定  
(注) 発行価格は、平成19年5月14日(月)から平成19年5月16日(水)までの間のいずれかの日(以下「発行価格決定日」といいます。)に国内募集(後記「第3 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 本邦以外の地域における発行」に定義します。)において決定される発行価額と同一の価格とします。
- (6) **【申込手数料】**  
申込手数料はありません。
- (7) **【申込単位】**  
1口以上1口単位
- (8) **【申込期間】**  
平成19年6月21日(木)  
(注) 申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、国内募集における申込期間の繰り上がりに応じて繰り上げることがあります。申込期間は国内募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から起算して30日目の日の翌営業日であり、従って申込期間が最も繰り上がった場合は、「平成19年6月18日(月)」となることがありますのでご注意ください。
- (9) **【申込証拠金】**  
該当事項はありません。
- (10) **【申込取扱場所】**  
本投資法人 本店  
東京都港区新橋二丁目2番9号
- (11) **【払込期日】**  
平成19年6月22日(金)  
(注) 払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、国内募集における申込期間の繰り上がりに応じて繰り上げることがあります。払込期日は国内募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から起算して30日目の日の2営業日後の日であり、従って払込期日が最も繰り上がった場合は、「平成19年6月19日(火)」となることがありますのでご注意ください。
- (12) **【払込取扱場所】**  
株式会社三井住友銀行 丸の内支店  
東京都千代田区丸の内三丁目4番1号
- (13) **【手取金の使途】**  
本第三者割当における手取金(上限1,680,000,000円)は、本第三者割当と同日付をもって決議された国内募集における手取金(21,368,000,000円)及び海外募集における手取金

(11,352,000,000円)と併せて、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」に記載の取得予定資産の取得資金に22,000,000,000円を充当し、残額を借入金の返済等に充当します。

(注) 上記の手取金は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。

(14) 【その他】

① 引受け等の概要

該当事項はありません。

② 申込みの方法等

申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」記載の申込取扱場所へ申込みをし、払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとします。

## 第2【投資法人債券】

該当事項はありません。

### 第3【募集又は売出しに関する特別記載事項】

#### 1 本邦以外の地域における発行

本投資法人は、平成19年4月26日（木）開催の本投資法人役員会において、本第三者割当とは別に、本投資証券の日本国内における募集（以下「国内募集」といいます。）及び欧州を中心とする海外市場（ただし、米国においては1933年米国証券法に基づく144Aに従った適格投資機関投資家に対する私募のみとします。）における募集（以下「海外募集」といいます。）並びに本投資証券の日本国内における売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を決議しています。

募集による新投資口発行の発行投資口総数は40,900口の予定であり、国内募集26,710口及び海外募集14,190口を処に募集を行う予定ですが、その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で発行価格決定日に決定されます。

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

#### 2 オーバーアロットメントによる売出し等について

(1) 本投資法人は、平成19年4月26日（木）開催の本投資法人役員会において、本第三者割当とは別に、国内募集及び海外募集を決議していますが、これらの募集のうち、国内募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、国内募集とは別に野村証券株式会社がケネディクス株式会社から2,100口を上限として借り入れる本投資証券の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。本第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村証券株式会社がケネディクス株式会社から借り入れた本投資証券（以下「借入投資証券」といいます。）の返却に必要な本投資証券を野村証券株式会社へ取得させるために行います。

また、野村証券株式会社は、国内募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から本第三者割当の払込期日の5営業日前の日までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資証券の返還を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資証券の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。野村証券株式会社がシンジケートカバー取引により買付けた本投資証券は、その口数のすべてが借入投資証券の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

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

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買付け、借入投資証券の返還に充当する口数を減じた口数について、野村証券株式会社は、本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資証券を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われぬ場合があります。

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

## 第二部【参照情報】

### 第1【参照書類】

証券取引法第27条において準用する証券取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

#### 1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第3期（自平成18年5月1日 至平成18年10月31日） 平成19年1月26日関東財務局長に提出

#### 2【半期報告書】

該当事項はありません。

#### 3【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本書提出日（平成19年4月26日）までに、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号に基づき、平成19年4月9日に、臨時報告書を関東財務局長に提出

#### 4【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本書提出日（平成19年4月26日）までに、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第1号に基づき、平成19年4月26日に、臨時報告書を関東財務局長に提出

#### 5【訂正報告書】

訂正報告書（上記1の有価証券報告書の訂正報告書）を平成19年2月7日に関東財務局長に提出

#### 6【訂正報告書】

訂正報告書（上記1の有価証券報告書の訂正報告書）を平成19年2月26日に関東財務局長に提出

## 第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成19年1月26日付の有価証券報告書（平成19年2月7日及び同年2月26日付訂正報告書により訂正済み。以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載の通りです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に関する事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

### 1 運用状況

#### (1) 資産運用の経過

##### ① 主な推移

本投資法人は、投信法に基づき、平成17年5月6日に設立され、平成17年7月21日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8972）して以来、着実に物件を取得し、成長を続けています。本投資法人は、上場直後に29物件を取得し実質的な運用を開始して以来、第1期中に更に2物件、第2期中に4物件を取得し、第3期中においては31物件を取得すると共にポートフォリオ構成の見直しの観点から住宅2物件を売却しました。この結果、第3期末（平成18年10月31日）現在、合計64物件（取得価格の総額146,742百万円）に至るまでポートフォリオを拡大してきました。

##### ② ポートフォリオ構築方針の見直し（平成18年12月発表）

本投資法人は、資産運用会社に資産運用業務を委託し、収益の安定的な獲得と投資資産の持続的な成長を図ることにより、投資主利益の極大化を目指し、「トレンド」を捉え「タイミング」を逃さない柔軟かつ機動的な投資を行い、「3つの投資軸（用途、地域、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）を構築していくことを基本方針としています。

この基本方針を維持しつつ、本投資法人は、オフィスビルへの投資シフトを行うため、ポートフォリオ構築方針の見直しを行うこととしました。本投資法人は、それまでも東京経済圏の中規模オフィスビルに軸足を置いた投資を行っていましたが、昨今のオフィスビル賃貸市場の環境変化（賃料水準の上昇、空室率の低下等）に対応するために、オフィスビルを中心とした投資を更に推し進めると共に、住宅への新規投資を当面行わないこととしました。また、商業施設については、オフィスビルの代替投資として繁華性の高い立地にある都市型商業施設のみに投資を行ってきたこれまでの実態を反映し、その旨を明確にするため、定義そのものを商業施設から都市型商業施設に変更しました。

見直し後のポートフォリオ構築方針は、以下の通りです。

#### <不動産ポートフォリオ構築方針の概要>

不動産マーケットにおける流通性や取引市場規模、不動産マーケット情報の整備度合い、用途面の分散確保、テナント層の分散確保、ケネディクス・グループの実績等を勘案し、オフィスビルを中心とした投資を行い、都市型商業施設・住宅・その他にも投資することができます。

「都市型商業施設」の区分は、繁華性の高い立地に位置し、テナント代替性の高い商業施設を対象とします。



<用途面での投資比率目標>

用途			投資比率（注）
区分	オフィスビル	主たる用途が事務所である賃貸用オフィスビル	50%から100%
	都市型商業施設	繁華性の高い立地に位置する商業施設	0%から20%
	住宅	主たる用途が住居である賃貸用住宅	0%から30%
	その他	アミューズメント、ビジネスホテル、パーキング、教育施設、医療・介護・健康関連施設、借地権が設定された土地（底地）等	当面の間0%

（注）投資比率とは、各区分の取得価格小計を全区分の取得価格の総額で除した比率をいいます。

③ 新規物件の取得

本投資法人は、上記不動産ポートフォリオ構築方針の見直しに基づき、本書の日付までの第4期中にオフィスビルを10物件（以下「第4期取得資産」といいます。）取得し、住宅を2物件売却しました。上場後本書の日付までに取得した資産は、第3期中に売却した2物件及び第4期中に売却した2物件を除く現保有物件72物件（以下「取得済資産」といいます。）となります。更に、本書の日付現在、本募集による調達資金の一部により、オフィスビル5物件（以下「取得予定資産」といいます。）の取得を予定しています（後記「2 投資対象（1）取得予定資産の概要及び（2）個別不動産又は信託不動産の概要」をご参照下さい。）。

＜第4期取得資産及び取得予定資産＞

	物件番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格（百万円） （注1）	取得（予定）年月日
第4期取得資産	A-30	KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	平成18年12月1日
	A-31	KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	平成19年1月19日
	A-32	KDX芝大門ビル（注2）	東京都港区	6,090	平成19年3月1日
	A-33	KDX御徒町ビル（注3）	東京都台東区	2,000	平成19年3月1日
	A-34	KDX本厚木ビル（注4）	神奈川県厚木市	1,305	平成19年3月1日
	A-35	KDX八王子ビル（注5）	東京都八王子市	1,155	平成19年3月1日
	A-36	KDX新潟ビル	新潟県新潟市	1,305	平成19年3月1日
	A-37	KDX御茶ノ水ビル（注6）	東京都千代田区	6,400	平成19年4月2日
	A-38	KDX西新宿ビル（注7）	東京都新宿区	1,500	平成19年4月2日
	A-39	KDX虎ノ門ビル	東京都港区	4,400	平成19年4月17日
		小計	—————	—————	29,755
取得予定資産	A-40	虎ノ門東洋ビル	東京都港区	9,850	平成19年6月1日
	A-41	KDX新宿286ビル（注8）	東京都新宿区	2,300	平成19年6月1日
	A-42	KDX京都烏丸ビル（注9）	京都府京都市	5,400	平成19年6月1日
	A-43	KDX博多ビル（注10）	福岡県福岡市	2,350	平成19年6月1日
	A-44	KDX仙台ビル（注11）	宮城県仙台市	2,100	平成19年6月1日
		小計	—————	—————	22,000
	合計	—————	—————	51,755	—————

（注1）取得（予定）価格は、第4期取得資産の場合には、本投資法人が取得済みの各不動産又は各信託受益権の売買金額（税金を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載し、取得予定資産の場合には、取得予定資産に係る信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買代金（税金を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。以下同じです。

（注2）「KDX芝大門ビル」の本書の日付現在の名称は、「秀和第三芝パークビル」であり、平成19年9月1日付（予定）で上表の名称に変更されます。以下同じです。

（注3）「KDX御徒町ビル」の本書の日付現在の名称は、「借楽ビル」であり、平成19年6月1日付（予定）で上表の名称に変更されます。以下同じです。

（注4）「KDX本厚木ビル」の本書の日付現在の名称は、「住友生命厚木第2ビル」であり、今後上表の名称への変更手続を進める予定です。以下同じです。

（注5）「KDX八王子ビル」の本書の日付現在の名称は、「住友生命八王子ビル」であり、今後上表の名称への変更手続を進める予定です。以下同じです。

（注6）「KDX御茶ノ水ビル」の本書の日付現在の名称は、「研究社ビル」であり、平成19年10月1日付（予定）で上表の名称に変更されます。以下同じです。

（注7）「KDX西新宿ビル」の本書の日付現在の名称は、「N. S. EXCELビル」であり、今後上表の名称への変更手続を進める予定です。以下同じです。

（注8）「KDX新宿286ビル」の本書の日付現在の名称は、「アクシスビル」であり、今後上表の名称への変更手続を進める予定です。以下同じです。

(注9) 「KDX京都烏丸ビル」の本書の日付現在の名称は、「京都烏丸ビル」であり、今後上表の名称への変更手続を進める予定です。以下同じです。

(注10) 「KDX博多ビル」の本書の日付現在の名称は、「博多駅前ビル」であり、今後上表の名称への変更手続を進める予定です。以下同じです。

(注11) 「KDX仙台ビル」の本書の日付現在の名称は、「仙台本町パークビル」であり、今後上表の名称への変更手続を進める予定です。以下同じです。

取得予定資産の取得により、本投資法人の保有物件数は、平成19年6月1日現在、合計77物件（オフィスビル44物件、都市型商業施設3物件、住宅30物件）、資産規模（取得価格の総額）は約1,970億円に拡大することになり、平成19年末までに2,000億円という当面の資産規模目標を半年以上前倒しでほぼ達成する予定です。

#### <資産規模の拡大状況>

(単位：百万円)

	取得（予定）価格の総額 （合計物件数）	用途			地域	
		オフィスビル	都市型商業施設	住宅	東京経済圏	地方経済圏
上場直後 （平成17年8月1日）	61,083 (29)	32,197 (52.7%)	9,900 (16.2%)	18,986 (31.0%)	58,802 (96.2%)	2,281 (3.7%)
第1期末現在 （平成17年10月31日）	69,132 (31)	37,767 (54.6%)	12,379 (17.9%)	18,986 (27.4%)	61,281 (88.6%)	7,851 (11.3%)
第2期末現在 （平成18年4月30日）	81,434 (35)	48,269 (59.2%)	12,379 (15.2%)	20,786 (25.5%)	71,783 (88.1%)	9,651 (11.8%)
第3期末現在 （平成18年10月31日）	146,742 (64)	86,224 (58.7%)	16,059 (10.9%)	44,459 (30.2%)	123,321 (84.0%)	23,421 (15.9%)
本書の日付現在 （平成19年4月26日）	175,090 (72)	115,979 (66.2%)	16,059 (9.1%)	43,052 (24.5%)	150,364 (85.8%)	24,726 (14.1%)
取得予定資産の取得後 （平成19年6月1日 （予定））	197,090 (77)	137,979 (70.0%)	16,059 (8.1%)	43,052 (21.8%)	162,514 (82.4%)	34,576 (17.5%)

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

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

#### ④ 投資環境と運用状況

##### (イ) 投資環境

本投資法人は、第3期以降における我が国の経済について、企業収益の改善及び設備投資の増加と共に雇用情勢の改善に広がりが見られ、個人消費の伸びが鈍化しているものの景気は引き続き回復しており、その中でJ-REIT市場も拡大を続けていると考えています。

本投資法人は、その投資方針に基づき、以下のトレンドを見定めた上で、東京経済圏（注）の中規模オフィスビルに重点投資を行います。

- オフィスビル市況が上昇していること
- ビジネス拠点が東京経済圏に集中する傾向が続いていること
- 中規模オフィスビルの占める比率が高いこと

（注）東京経済圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県的主要都市をいいます。

a. オフィスビル市況が上昇していること

平成19年3月23日に公表された平成19年1月1日時点の地価公示によると、平成18年1月以降の1年間の地価変動率は、全国平均で商業地が2.3%、住宅地が0.1%上昇し、平成3年以来16年ぶりに上昇となりました。また、東京都では、平均で商業地が13.9%、住宅地が8.0%上昇し、商業地、住宅地ともに2年連続の上昇となりました。

< 商業地の地価変動率（前年比） > (単位：%)

	東京都	全国平均
平成13年	△6.2	△7.5
平成14年	△5.3	△8.3
平成15年	△3.9	△8.0
平成16年	△2.7	△7.4
平成17年	△0.9	△5.6
平成18年	2.9	△2.7
平成19年	13.9	2.3

(出所) 国土交通省「地価公示」

オフィスビル賃貸市場では、景気回復を受けた事務所の新設や増床ニーズの高まり等から、東京都心部を中心としたオフィス需要の強さが周辺地域にも拡大しています。中でも東京都心5区（注）においては、募集賃料の上昇傾向と空室率の低下傾向が見られます。

(注) 東京都心5区とは、東京都千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区をいいます。

< 東京都心5区における募集賃料及び空室率の推移 >

	坪当たり平均募集賃料 (円/月)	空室率 (%)
平成13年12月	19,998	4.03
平成14年12月	19,310	7.36
平成15年12月	17,954	8.12
平成16年12月	17,577	6.10
平成17年12月	17,844	4.22
平成18年12月	19,406	2.89
平成19年3月	20,064	2.72

(出所) 三鬼商事株式会社「東京（都心5区）の最新オフィスビル市況」（平成19年4月）

(注) 三鬼商事株式会社は、昭和40年12月に設立された会社であり、全国主要都市のオフィスビル、倉庫、店舗等の仲介及び企画コンサルティングを行っています。

<企業の移転動機（東京）>

（複数回答）（単位：％）

	平成18年	平成16年
人員増加によるスペース拡大	49.3	23.7
経費削減を目的としたオフィス再編	23.0	36.6
社内組織の再編成	20.3	18.6
会議室・更衣室等の新增設	15.1	19.7
現入居ビルの設備の不備	15.1	18.6

（出所）株式会社生駒データサービスシステム 不動産白書2006「企業のオフィスに対する意識<アンケート分析>」

（注）株式会社生駒データサービスシステムは、昭和62年に設立された不動産の調査・コンサルティング会社であり、10万棟に及ぶ全国のオフィスデータベースを基に、オフィス市況レポートを定期的に刊行しています。

b. ビジネス拠点が東京経済圏に集中する傾向が続いていること

平成17年度の都道府県別の法人所得金額を比較した場合、東京経済圏を構成する1都3県（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）の合計は全国の約53％（注）を占めており、ビジネス拠点が東京経済圏に集中する傾向が続いていると考えられます。また、東京経済圏の中でも東京都は約46％（注）とその大半を占め、ビジネスの中核として今後もオフィスビル需要が堅調に推移することが見込まれます。

（注）上記比率については、国税庁の統計情報を基に資産運用会社が計算した数値であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

c. 中規模オフィスビルの占める比率が高いこと

東京都について、従業者規模別の事業所数、従業者数を見ると、従業者規模が99人以下の事業所数が全体の98％程度を占めています。このように、中規模オフィスビルへの入居ニーズを有するテナントはオフィスビル市場の中でも幅広いターゲット層を形成しており、物件の競争力や運営力次第で安定的な需要を得ることができると考えられます。また、かかるテナントは移転や拡張に伴う入退去の回転率が比較的高いため、賃料水準を景気動向に連動させやすいという特徴も持っています。

<従業者規模別の事業所数、従業者数（東京都）>

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

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

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

（注2）比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

また、株式会社生駒データサービスシステムの調査報告によれば、同社がオフィス市場調査を行っている東京都心5区、37ゾーン全体における調査対象ビルの延床面積別棟数割合は、以下の通りとなっています。本投資法人が主要なターゲットとしている延床面積500坪～3,000坪程度の中規模オフィスビルは、大規模オフィスビルと比較して幅広いストックが存在することを確認できます。

<延床面積別棟数割合>

延床面積	割合 (%)
500坪未満	66.4
500坪以上1,000坪未満	16.3
1,000坪以上3,000坪未満	12.3
3,000坪以上	5.0

(出所) 本投資法人の依頼に基づく株式会社生駒データサービスシステム 平成19年3月末日調査「東京主要5区マクロマーケット調査」

(注) 上記データは、東京都心5区に所在する賃貸オフィスビルのうち、株式会社生駒データサービスシステムが調査対象として捕捉するビルにおける割合であり、東京都心5区におけるすべての物件を網羅するものではありません。

株式会社都市未来総合研究所(注)によると、平成14年度以降は、10,000㎡未満のオフィスビルの売買取引の割合が徐々に増加しています。同社では、その理由を、「J-R E I Tに加え私募ファンドの拡大に伴って、オフィスビルの取引件数が増加する中、そもそも物件数が少なく、また、売却市場に出てくることも少ない10,000㎡以上の大規模ビルに比べ、10,000㎡未満のオフィスビルの取引が活発に行われ、相対的に割合が高まったためと考えられる。」としています。

<売却オフィスビルの規模別売買件数割合の推移>

(単位：%)

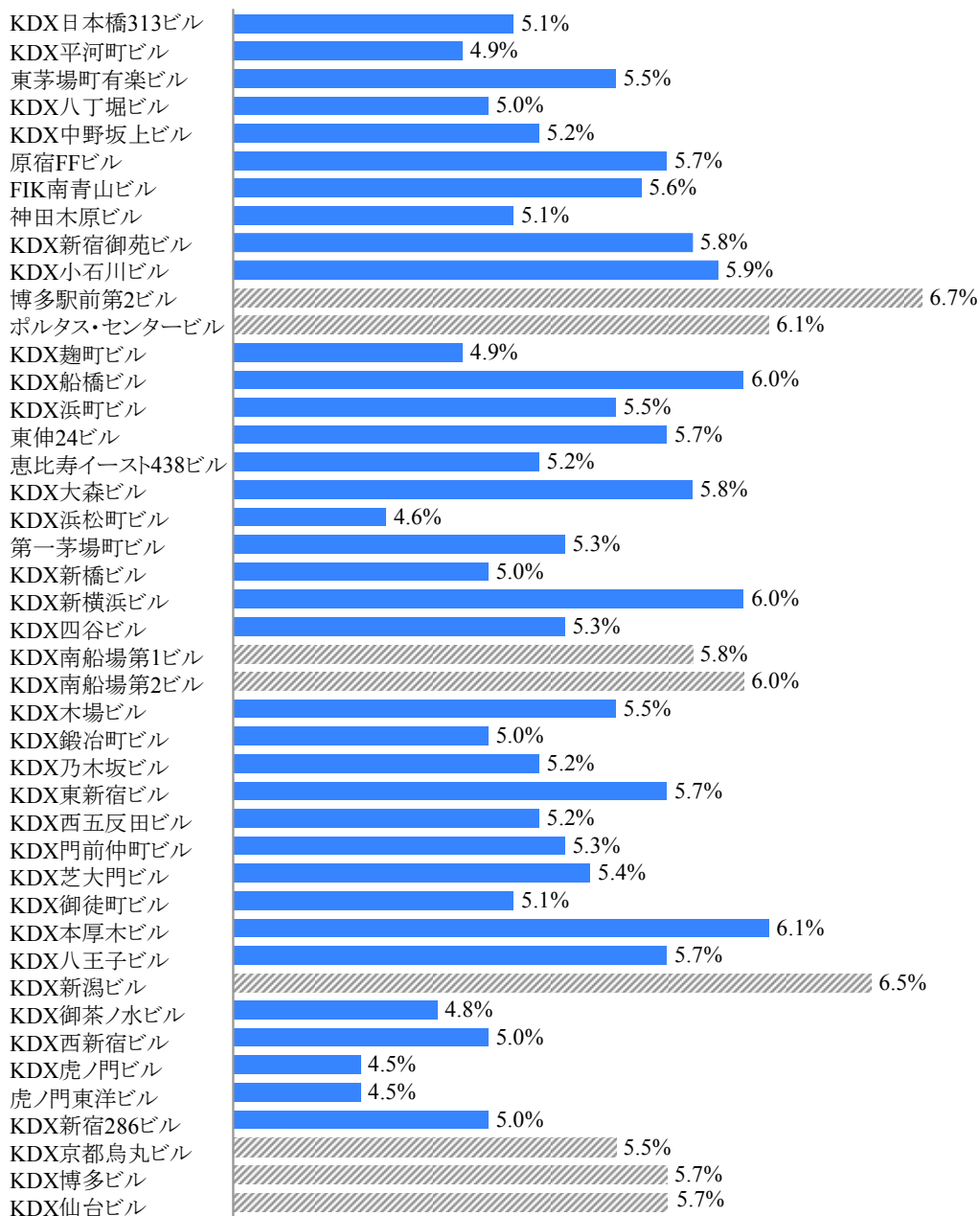
年度	5,000㎡未満	5,000㎡以上 10,000㎡未満	10,000㎡以上
平成14年	48	28	24
平成15年	51	21	29
平成16年	56	21	22
平成17年	58	23	19

(出所) 株式会社都市未来総合研究所「不動産レポート2007」

(注) 株式会社都市未来総合研究所は、昭和62年に設立され、不動産専門のシンクタンクとして、不動産及び各種不動産市場に関する調査研究、企業の不動産戦略等に関するコンサルティングを中心とした業務を展開しています。

(ロ) 本投資法人のオフィスビル投資及び運用の実績

本投資法人が保有するオフィスビルの物件収益性に関する参考指標としての取得時鑑定結果利回りは、以下の通りです。取得時鑑定結果利回りとは、取得時点の不動産鑑定評価書における直接還元法上のネットキャッシュフロー(NCF)を取得時点の鑑定評価額で除して資産運用会社が算出したものであり、小数第2位を四捨五入して記載しています。



■ 東京経済圏    ▨ 地方経済圏

本投資法人は、保有するオフィスビルについて、テナントの顧客満足度を高める運用を行うことで賃料の引上げを図ってきました。その結果として、第3期における新規契約賃料（共益費込み）の上昇率の平均は約16%（注1）となっており、最大で約39%（注2）の上昇を達成した事例もあります。これらの要因により、第3期末における保有オフィスビルの期末評価額合計と期末帳簿価額合計の差額は、約47億円となりました。

（注1）資産運用会社の計算による、第3期中に新規契約を締結したテナントのうち、その単位面積当たり月額契約賃料が当該オフィスビルにおける前月末平均月額賃料を上回ったものの上昇率の単純平均です。また、平均月額賃料とは、1階及び店舗、倉庫、特殊用途等を除く主に2階以上の事務所の平均月額賃料をいいます。

（注2）当該テナントの月額新規契約賃料と当該オフィスビルにおける前月末平均月額賃料との比較です。

<第3期中の新規契約賃料の推移（賃貸面積ベース）>

	割合（注）（%）	件数
賃料増加	79	13
賃料減少	21	5

（注）第3期中に新規契約を締結した貸室の賃貸面積全体で、賃料増加又は減少の各賃貸面積の合計を除いた数値であり、小数第1位を四捨五入して記載しています。

<第3期中の新規契約賃料の上昇率分布（賃貸面積ベース）>

上昇率	割合（注）（%）
0～5%増加	25.4
5～10%増加	13.3
10～20%増加	32.4
20～30%増加	20.2
30%以上増加	8.7

（注）第3期中に新規契約を締結したテナントのうち賃料が上昇した貸室の賃貸面積全体で、各分布帯の賃貸面積を除いた数値であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

<オフィスビルポートフォリオの評価損益>

（単位：百万円）

	期末評価額合計	期末帳簿価額合計	評価損益（注2）
第1期	38,368	38,444	△76
第2期	49,502	49,144	357
第3期	92,157	87,424	4,732

（注1）百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注2）期末評価額合計から期末帳簿価額合計を差し引いた金額

これらの賃料上昇及び資産価値向上の背景としては、前述のようにオフィスビル賃貸市場の環境が改善している影響と共に、本投資法人がオフィス環境の改善や顧客満足度の向上を図ることで運用資産の魅力の増大に努めたことが挙げられます。

本投資法人は、上記に加え、上記(イ)に記載の通り、オフィスビル賃貸市場の環境の改善を最大限に活かせるポートフォリオを構築することにより、今後も賃料水準及び資産価値の維持向上を図っていく所存です。



## (2) 今後の運用戦略について

### ① 外部成長戦略

本投資法人の外部成長の経緯、実績等は、以下の通りです。

平成17年7月	平成20年末までの資産規模目標（2,000億円）を提示
平成18年6月	資産規模目標の達成時期を平成20年末から平成19年末に前倒し
平成18年12月	ポートフォリオ構築方針の見直し
平成19年4月	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。）の見直し
本募集後 （平成19年6月）	取得予定資産取得後に2,000億円の資産規模目標をほぼ達成

上記実績を踏まえた本投資法人の外部成長戦略は、以下の通りです。

本投資法人は、資産運用会社の独自のネットワークに、スポンサーのネットワークを加えた複数のパイプライン（マルチパイプライン）からなる投資物件取得ソースを当初から構築し、継続的に投資物件の取得を進めてきました。

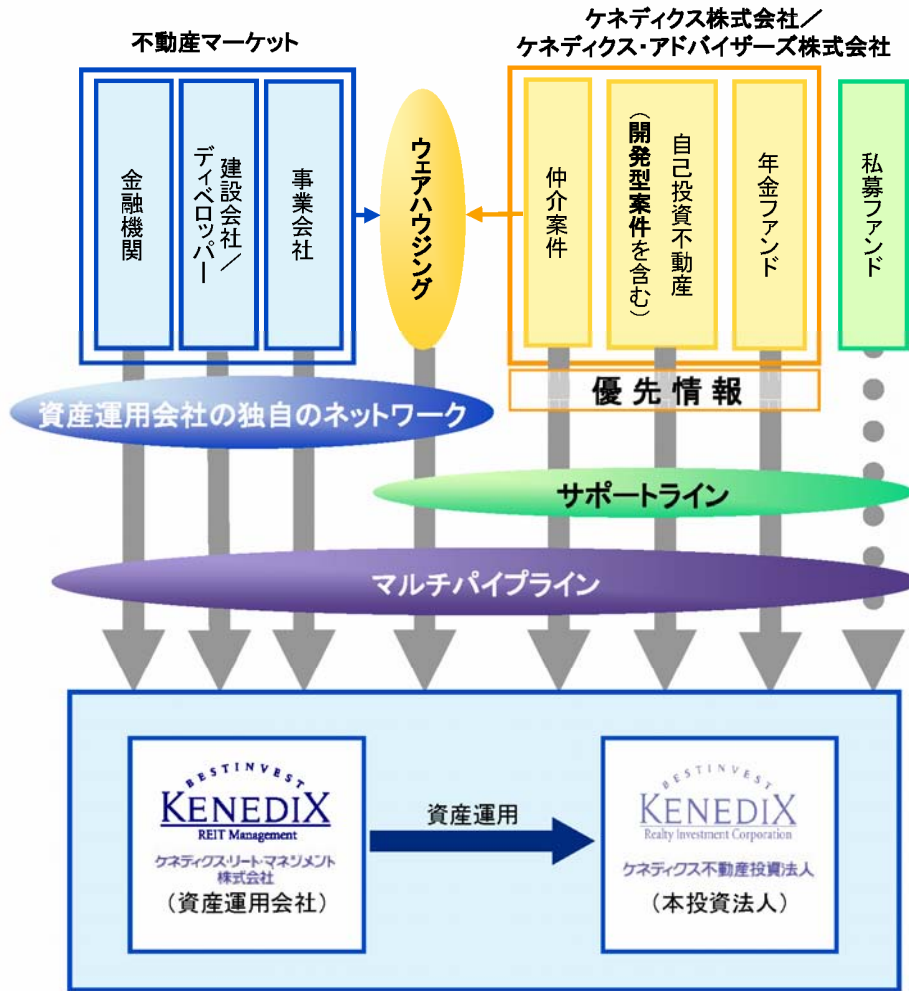
取得予定資産の取得後における取得ソースの内訳は、資産運用会社の独自のネットワーク（注）が27件、スポンサーのネットワーク（注）が50件です。

（注）スポンサーのネットワークとは、ケネディクス株式会社の自己投資不動産（開発型案件を含みます。）、年金ファンド及び私募ファンドをいい、資産運用会社の独自のネットワークとは、それ以外の取得ソースをいいます。以下同じです。

本投資法人の資産規模は、上場直後の平成17年8月1日の29物件（取得価格の総額61,083百万円）から大幅に拡大し、本募集後の取得予定資産取得後に、当面の資産規模目標であった2,000億円（取得価格の総額）をほぼ達成する予定です。

本投資法人においては、資産入替えも含め、クオリティ（立地、規模、仕様等）の向上を目指すとともに、「中規模オフィスビルを中心として構成される強固なポートフォリオを構築すること」を次の目標としています。また、本投資法人は、「(イ) スポンサー会社の実績・強みの活用」、「(ロ) 資産運用会社の独自のネットワークの強化」、及び「(ハ) 多様な物件取得戦略の活用」により、着実に投資物件の取得を進め、今後も外部成長を続けていくことを目指します。

<マルチパイプライン>



(イ) スポンサー会社の実績・強みの活用

a. サポートライン覚書の見直しによる情報フローの改善

本投資法人のスポンサー会社であるケネディクス株式会社は、従来より本投資法人及び資産運用会社をサポートしてきました。同時に、後述の通り、ケネディクス株式会社における本投資法人の位置付けは以前にも増して重要になっているものと考えています。

今般、本投資法人における物件取得実績の積み上がり状況や、物件取得能力を一層強化する必要性、ケネディクス・グループ（注）における不動産投資信託（J-REIT）の重要性の高まりを受け、上場時に本投資法人、資産運用会社、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社及びケネディクス株式会社間で締結したサポートライン覚書を見直しました。

（注）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並びにその他ケネディクス株式会社の関連会社等をいいます。

■サポートライン覚書の見直しの概要

- i. ケネディクス株式会社が入手した不動産等情報（仲介案件）について、資産運用会社が優先的に受領（見直し前は、年金ファンドに次ぐ第二優先）
- ii. 開発型案件を含むケネディクス株式会社自己投資不動産の売却について、資産運用会社が優先交渉権を取得（見直し前は、年金ファンドに次ぐ第二優先）

- iii. 本投資法人及び資産運用会社が住宅への新規投資を当面行わない方針である旨及び住宅について同覚書の規定を適用しない旨の確認

■見直し後のサポートライン覚書の概要

i. ケネディクス株式会社が入手した不動産等情報に係る情報提供

ケネディクス株式会社は、不動産情報提供等に関する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、以下の各号の通りこれを取り扱います。ただし、ケネディクス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、資産運用会社に対する情報提供が禁止される場合はこの限りではありません。

- (i) 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、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対して優先的に提供します。
- (ii) ケネディクス株式会社は、前号に従い資産運用会社に対して情報提供を行った場合、本投資法人による当該不動産等の購入が困難であるとケネディクス株式会社が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又は自己による当該不動産等の取得（下記v. に定める資産運用会社からのウェアハウジング依頼に基づき取得する場合を除きます。）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、(i) 自己、(ii) 自己が全額出資する法人、(iii) 自己が全額投資するファンド（匿名組合を含みますがこれに限られません。）若しくは(iv) 自己が全額出資する法人が全額投資するファンド（匿名組合を含みますがこれに限られません。）にて所有し、又は取得する予定である不動産等（下記v. に定める資産運用会社からのウェアハウジング依頼に基づき所有する不動産等を除くものとし、以下「自己投資不動産」といいます。）の売却を検討する場合、以下の各号の規定に従います。ただし、ケネディクス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、本投資法人に対する売却が禁止される場合はこの限りでありません。

- (i) ケネディクス株式会社は、自己投資不動産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、当該自己投資不動産の本投資法人への売却を資産運用会社に対して優先的に申し入れます。
- (ii) ケネディクス株式会社は、上記(i)の申入れを行った後、資産運用会社と当該自己投資不動産の売買条件について誠実に協議するものとし、当該協議期間中は資産運用会社以外の者に売却その他の処分の申入れを行いません。資産運用会社は、当該協議を行う中で、対象不動産に係る企画及び運営についてケネディクス株式会社に対して提案を行うことができます。
- (iii) ケネディクス株式会社は、上記(ii)の協議の結果、当該自己投資不動産の売買について合意に至らなかった場合、当該自己投資不動産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、当該者に当該自己投資不動産の売却を申し入れることができます。

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、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に

は、資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等の売却情報を資産運用会社に対して提供します。ただし、ケネディクス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、資産運用会社に対する情報提供が禁止される場合はこの限りではありません。

iv. 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、自己がアセットマネジメント業務を受託する、主として年金資金等を基に組成された不動産投資ファンドが所有する不動産等（以下「年金ファンド不動産」といいます。）を売却する場合、以下の各号の規定に従います。ただし、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、本投資法人に対する売却が禁止される場合は、この限りではありません。

- (i) ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、年金ファンド不動産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、当該年金ファンド不動産の本投資法人への売却を資産運用会社に対して優先的に申し入れます。
- (ii) ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、上記(i)の申入れ後、資産運用会社と当該年金ファンド不動産の売買条件について誠実に協議するものとし、当該協議期間中は資産運用会社以外の者に売却その他の処分の申入れを行いません。
- (iii) ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、上記(ii)の協議の結果、当該年金ファンド不動産の売買について合意に至らなかった場合、当該年金ファンド不動産の売却を資産運用会社以外の者に申入れる旨を資産運用会社に通知した上で、当該者に当該年金ファンド不動産の売却を申し入れることができます。

v. ケネディクス株式会社によるウェアハウジング

資産運用会社は、不動産情報提供等に関する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につき、将来における本投資法人での取得を目的として、その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ます。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、前段の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前段の依頼に係る不動産等を取得します。

ケネディクス株式会社が前段に基づき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、これに応じなければなりません。

- vi. 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1年間とします。サポートライン覚書は、いずれかの当事者が有効期間満了日の30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における媒介報酬の有無及びその金額については、法令、通常の商慣習及び役務提供の内容に基づき、個別の案件に応じて別途協議により定めます。

以上の見直しにより、ケネディクス・グループから本投資法人へのパイプラインが大幅に強化されるとともに、ケネディクス・グループが開発に関与する物件についても本投資

法人は優先的に取得を検討することが可能となりました。

今後は、従前の関係に加え、ケネディクス・グループとの共同投資やケネディクス・グループによる開発型物件への投資など、スポンサー会社とより緊密に連携して外部成長を図ります。

b. スポンサー会社

i. ケネディクス・グループは、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あり、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実績を積み重ねています。

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として、「不動産投資アドバイザー事業」（顧客投資家の不動産投資支援サービス業務／自己勘定による不動産投資業務等）、「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・グループにおける投資家層別受託資産残高及びその割合並びに物件用途別受託資産残高の推移は、以下の通りです。

<投資家層別受託資産残高及びその割合>

(単位：百万円)

		平成12年 12月末日	平成13年 12月末日	平成14年 12月末日	平成15年 12月末日	平成16年 12月末日	平成17年 12月末日	平成18年 12月末日
外資系投資家	金額	19,039	36,880	33,215	39,602	44,764	56,444	55,679
	比率	100.0%	53.9%	39.6%	37.4%	18.6%	14.6%	10.2%
国内機関投資家	金額	—	30,596	39,238	43,862	113,250	95,838	81,869
	比率	—	44.7%	46.8%	41.4%	47.1%	24.9%	15.0%
年金基金	金額	—	—	—	22,416	63,415	86,159	113,542
	比率	—	—	—	21.2%	26.4%	22.3%	20.9%
J-REIT	金額	—	—	—	—	—	107,027	220,966
	比率	—	—	—	—	—	27.8%	40.6%
自己勘定	金額	—	1,000	11,346	—	18,964	40,194	72,421
	比率	—	1.5%	13.5%	—	7.9%	10.4%	13.3%
合計	金額	19,039	68,476	83,799	105,880	240,393	385,663	544,479
	比率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(出所) ケネディクス株式会社 平成18年12月末日現在

(注1) 百万円未満を切り捨てて記載しています。比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) ケネディクス株式会社の関係会社が資産運用を受託している日本ロジスティクスファンド投資法人が保有する物件及び本投資法人が保有する物件も含まれます。

＜物件用途別受託資産残高＞

(単位：百万円)

	平成12年 12月末日	平成13年 12月末日	平成14年 12月末日	平成15年 12月末日	平成16年 12月末日	平成17年 12月末日	平成18年 12月末日
オフィスビル	19,039	42,576	66,023	74,167	134,760	198,377	256,731
賃貸マンション	—	12,050	11,056	21,163	44,666	81,373	112,215
商業施設	—	13,850	6,720	6,720	30,794	40,846	91,863
物流施設	—	—	—	3,830	29,276	58,357	71,025
その他	—	—	—	—	897	6,708	12,644
合計	19,039	68,476	83,799	105,880	240,393	385,663	544,479

(出所) ケネディクス株式会社 平成18年12月末日現在

(注1) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) ケネディクス株式会社の関係会社が資産運用を受託している日本ロジスティクスファンド投資法人が保有する物件及び本投資法人が保有する物件も含まれます。

上記の通り、ケネディクス・グループにおけるJ-REIT（本投資法人を含みます。）の占める比率は、平成17年以降大幅に増加しています。また、ケネディクス株式会社の平成18年12月期決算短信（連結）では、「当社グループは、これらJ-REITの継続的な成長が、当社グループの継続的・安定的な成長に資するものと認識しており、J-REIT事業の拡大に取り組んでまいり所存であります。」と記載され、ケネディクス・グループにおけるJ-REITの重要性が高まっています。

- ii. ケネディクス株式会社では、平成17年10月に開発事業部を設立し、開発型案件への取り組みに注力し、実績を積み上げています。

開発型案件の取組規模として、オフィスビルについては平成20年中完成予定案件が4物件（事業規模合計355億円）あります。

ケネディクス・グループにおけるオフィスビル開発型案件の主な事例は、以下の通りです。

KDX晴海プロジェクト（所在：東京都中央区）

スケジュール：平成19年3月着工／平成20年3月竣工予定

なお、上記物件を含む4物件の開発型案件については、本書の日付現在、本投資法人は取得を予定していません。

- iii. ケネディクス・グループの経営戦略及び物件用途毎の主な投資家等

ケネディクス・グループは、中長期的な経営戦略として、収益性の高い不動産への投資拡大の観点から、投資対象の多様化による事業拡大に対しても積極的に取り組んでいく方針です。これまで、ケネディクス・グループは不動産ファンドの投資対象をオフィスビルや賃貸住宅から商業施設や物流施設へと拡大してきましたが、今後も魅力的な投資対象を確保する目的から、介護・医療施設やホテル等、投資収益が施設の運営に依存する事業性の高い不動産にも着目しています。また、アセットマネジメント受託残高の拡大や投資対象不動産の多様化に結びつき、既存事業とのシナジー効果が認められる場合には、M&Aや資本提携等も事業拡大の有効な手段として位置付けています。

更に、ケネディクス・グループは、さまざまな国や地域の金融及び不動産動向に対する情報収集と分析・検討を進め、本邦投資家の海外不動産投資や、海外投資家の本邦不動産への投資といった、グローバルな資金の動きや投資ニーズにもタイムリーに対応し、顧客投資家と投資対象不動産を結びつける役割を担っています。

(注) ケネディクス・グループは、米国所在のStoneheaven（住宅）やWoodcreek（住宅）に投資をしています。

上記の戦略を遂行するにあたって想定している物件用途毎の主な投資家は、概ね以下の通りです。

なお、これまで同様、本投資法人の個別投資基準に適合する中規模オフィスビル及び都市型商業施設については、サポートライン覚書に基づき、本投資法人が優先的に投資家となることが予定されています。

<物件用途毎の主な投資家>

物件の用途	主な投資家	主な投資対象事例
物流施設	日本ロジスティクスファンド投資法人	船橋物流センター 大阪福崎物流センター
賃貸住宅・その他	ケネディクス・グループ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（年金ファンド、私募ファンド等）	ストーリーア白金Ⅱ アパートメンツ西原 （仮称）鎌取有料老人ホーム
近隣型商業施設	Challenger Kenedix Japan Trust （豪州リステッド・プロパティ・トラスト）	Valor Toda Unicus Ina

(ロ) 資産運用会社の独自のネットワークの強化

資産運用会社は、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、着実な外部成長を行ってきました。

以下の表は、これまでの投資口上場時及び追加発行時における一括取得物件以外の期中取得物件（21物件）の取得ソースを、資産運用会社の独自のネットワークとスポンサーのネットワークに分け、取得物件数を示したものです。

	第1期	第2期	第3期	第4期
資産運用会社の独自のネットワーク	1	4	5	8
スポンサーのネットワーク	1	—	—	2
合計	2	4	5	10

(注) 投資口上場時及び追加発行時における一括取得物件以外の期中取得物件21物件の取得ソースを示しています。

今後も、資産運用会社に蓄積されたノウハウや多様なネットワークを活用し、資産運用会社の独自のネットワークによる投資物件取得の強化に努めます。

(ハ) 多様な物件取得戦略の活用

本投資法人は、第3期末（平成18年10月31日）で64物件、取得価格の総額1,467億円、稼働率95.3%という安定稼動かつ分散された強固な資産（ポートフォリオ）基盤を構築してきています。本投資法人は、このような資産基盤を基に、また資産運用会社に蓄積された中規模オフィスビルの運営ノウハウを活用することにより、多様な物件取得戦略を策定して物件取得を進めてきています。

下記は、本投資法人のこれまでの特徴的な取得及び運営の事例です。

物件の名称	取得時点の物件の特徴・戦略	取得後の物件運営
KDX西五反田ビル	(取得物件の特徴) ・稼働率が21.0% ・8フロア中6フロアが未稼働 (物件取得時の戦略) ・リースアップのためのエントランス、エレベーターホール等の改修を計画	・資産運用会社による取得時の想定賃料を上回る賃料水準で3フロア及び2フロアの賃貸借契約をそれぞれ締結 ・取得時の想定賃料を上回る賃料水準で1フロアと20台の駐車場の賃貸借契約を締結
KDX浜町ビル	(取得物件の特徴) ・10階建建物のうち9階が住宅、10階が店舗 (物件取得時の戦略) ・9階、10階部分をオフィスに用途変更(コンバージョン)することを計画	・9階、10階部分をオフィスに用途変更(コンバージョン)し、変更前用途での資産運用会社による想定を上回る賃料でリーシング
KDX東新宿ビル	(取得物件の特徴) ・1階がガソリンスタンド跡 ・東京メトロ副都心線「東新宿」駅が平成20年6月に開業予定 (物件取得時の戦略) ・1階を店舗に用途変更することを計画	・取得時の資産運用会社による想定賃料を上回る賃料水準でリーシング契約(店舗用途)を締結
KDX虎ノ門ビル	(取得物件の特徴) ・稼働率が0%	・全館リニューアル工事の計画を策定

本投資法人は、投資口価格が堅調に推移する等、一定の外部環境が整っている場合には、上記のような様々な物件取得戦略を実践しつつ、より一層積極的な投資物件の取得を行うことが可能と考えています。

## ② 内部成長戦略ーキャッシュフローを重視した運営

(イ) 本投資法人は、運用資産の運営において、景気や不動産市場の動向を踏まえた迅速かつ柔軟なリーシングを行うと共に、「顧客であるテナントが満足してこそ収入に結びつく」との考えのもとで、顧客満足度の高いオフィス環境を提供することによりキャッシュフローの増加を目指します。

かかる観点から、資産運用会社は、本投資法人が所有する物件の運用において以下のような活動を行います。

- a. CS調査による顧客ニーズの把握及び改善活動の実施
- b. KDXスタンダードに基づく価値向上策の実施
- c. CS戦略に則ったリーシングマネジメント
- d. 管理内容及び費用の見直し

本投資法人では、これまでも新規賃料水準の引上げ、継続賃料水準の引上げ、費用の見直し等により、オフィスビルポートフォリオにつき、賃貸NOI利回り水準を引き上げています。本投資法人が、各期末時点で所有するオフィスビルの各決算期における賃貸NOI利



回りの推移は、以下の通りです。本投資法人は、キャッシュフローを重視した運営により、賃貸NOI利回り水準の維持向上を実現しています。

<賃貸NOI利回りの推移>

	第1期	第2期	第3期
第1期末保有オフィスビル12物件	5.4%	5.8%	6.1%
第2期末保有オフィスビル15物件	—	5.4%	5.7%

(注) 賃貸NOI利回りは、取得価格に対する賃貸NOIの利回り(年換算)を、物件毎の運用日数に応じて加重平均し、小数第2位以下を切り捨てて、資産運用会社が算定したものです。なお、賃貸NOI利回りの算定にあたっては、物件取得日から固定資産税等の課税が開始されるまでの間、固定資産税等が課税されているものと仮定しています。

a. CS調査による顧客ニーズの把握及び改善活動の実施

本投資法人は、各物件のテナントを重要な「顧客」として位置付け、物件運営にCS(Customer Satisfaction=顧客満足度)の視点を導入し、顧客満足度と物件競争力を向上させることで、収益の維持向上を目指します。

その一環として、資産運用会社は、第2期中にCS評価に関する国際的な調査機関である株式会社ジェイ・ディー・パワー アジア・パシフィックと協働し、20物件(オフィスビル19物件及び都市型商業施設1物件)の入居テナントを対象とする満足度調査を実施しました。この調査では、建物や設備等のハード面と、管理運営等のソフト面について、多数の評価項目(注)及び自由回答欄からなるアンケートを各テナントの総務担当者と従業員に対して依頼しました。

(注) 評価項目例: 外観、エントランス、空調、照明、OA対応、エレベーター、トイレ、給湯室、喫煙スペース、駐車場、管理会社の対応、清掃状態、セキュリティ、防災体制等

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

本投資法人は、これらのフィードバックを活かして、様々な対応を図っています。具体的には、費用対効果を考慮しつつ、テナントニーズに即した形で物件毎に適切なメンテナンス工事やバリューアップ工事等の改修工事(以下「CS対応工事」といいます。)を実施すると同時に、建物管理について、顧客満足度の低い物件における建物管理会社の変更や、現場管理担当者への指導等を行っています。

本投資法人は、これらの施策を効率的に行うことにより、顧客満足度の向上と共に物件の賃料水準・資産価値の維持向上、収益性の改善を図り、持続的な内部成長を目指しています。

本投資法人がこれまでに実施し、又は実施中である主なCS対応工事は、以下の通りです。

KDX日本橋313ビル	個別空調化工事 トイレ改修・配管更新工事
KDX平河町ビル	エレベーターホール空調調整工事 トイレ改修・電気温水器設置工事
東茅場町有楽ビル	個別空調化工事 機械警備導入工事
KDX中野坂上ビル	監視カメラの設置工事
原宿FFビル	上層階の空調設備更新工事 屋外階段照明・手すり設置工事
博多駅前第2ビル	立体駐車場無人化（24時間対応）工事 共用廊下照度アップ工事
KDX南船橋第2ビル	エントランス照明工事

#### b. KDXスタンダードに基づく価値向上策の実施

本投資法人は、管理状況や仕様の水準が多様な中規模オフィスビルにおいて、快適なオフィス環境を提供し、顧客満足度を高め、賃料水準及び資産価値の維持向上を目指します。

本投資法人が主として投資を行う中規模オフィスビルは、一般的に管理運営の内容や水準が物件所有者の属性等により大きく異なります。例えば、1棟又は少数の物件のみを所有する個人や中小企業が運営する物件においては、建物管理が十分でなく、メンテナンスに係る資金投下も不足しているケースが見られます。また、大企業が所有する物件においては、所有者側の事情で管理の体制や内容が決定される事も多く、必ずしもテナントのニーズに応えた効率的な運営が行われていないケースがあります。

本投資法人は、取得時点で物件毎に個別差が見られる仕様やサービスに関して統一基準（KDXスタンダード）を設け、かかる統一基準に基づく運営管理による価値向上策を実施し、快適なオフィス環境の提供を目指します。

##### <KDXスタンダードの例>

- ・ 防犯カメラ設置（エレベーター、エントランス等）
- ・ エレベーター仕様の統一（非常時自動着床、非常時通話装置等）
- ・ トイレ仕様の統一（洋式便座、温水洗浄便座）
- ・ 防災・避難マップの作成配布
- ・ 館内細則の作成配布

また、本投資法人は、保有物件名称の統一化や、建物名サイン（看板）の設置を順次行うことにより、本投資法人独自のブランドの確立を図っていきます。

本投資法人は、取得済資産の一部の物件名称を平成19年4月に以下の通り変更しました。

物件番号	新物件名称	旧物件名称
A-1	KDX日本橋313ビル	日本橋313ビル
A-2	KDX平河町ビル	相互平河町ビル
A-4	KDX八丁堀ビル	ノワール八丁堀
A-5	KDX中野坂上ビル	K&Y BLD. (サザンプラザ)
A-9	KDX新宿御苑ビル	NNKビル
A-10	KDX小石川ビル	小石川吉田ビル
A-13	KDX麴町ビル	ベルモードビル
A-21	KDX新橋ビル	NTB・Mビル
A-26	KDX木場ビル	木場オーシャンビル
A-30	KDX西五反田ビル	FSDビル
A-31	KDX門前仲町ビル	東急門前仲町ビル
A-36	KDX新潟ビル	住友生命新潟東大通ビル
C-1	フレーム神南坂	神南坂フレーム
C-2	KDX代々木ビル	代々木Mビル

c. CS戦略に則ったリーシングマネジメント

リーシング面では、景気や不動産市場の動向を踏まえた迅速かつ柔軟なリーシングを行うと共に、CS調査結果を活用し、テナントの目線に立ったリーシング活動を行います。

本投資法人の保有物件においては、一般的に中小規模テナントが多く、退去率が比較的高い中規模オフィスビルの特徴を活かして、新規賃料水準の引上げに注力しています。また、市場賃料との乖離の大きいテナントを中心に賃料改定交渉を実施し、継続賃料水準の引上げも目指しています。

d. 管理内容及び費用の見直し

本投資法人は、多数の物件を所有する規模のメリットと、ケネディクス・グループの交渉力を活かし、運営コストの削減にも注力しています。第3期中には、現行の建物管理内容を見直した結果、オフィスビル15物件において建物管理費用の削減を実現しました。また、電気料金の削減や税務コンサルティング会社との提携による固定資産税の評価額の見直し（減額）も一部実現しています。

本投資法人は、物件の運営管理水準を一定レベルで保ちつつ、継続して運営コストの見直しを行っていきます。

(ロ) プロパティ・マネジメント業務のケネディクス・アドバイザーズ株式会社への一括委託

本投資法人は、本書の日付現在保有するすべての物件について、プロパティ・マネジメント業務をケネディクス・アドバイザーズ株式会社へ一括委託しています。これによって、物件運営管理における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、迅速かつ良質なサービス提供を

図っています。

これらのプロパティ・マネジメント業務と併せて、本投資法人は、本書の日付現在保有する大部分の物件についてケネディクス・アドバイザーズ株式会社に対して建物を一括賃貸（マスターリース）し、各テナントとの間で同社を通じた賃貸借関係を構築しています（レジデンスシャルマン月島、フレーム神南坂、ZARA天神西通及び転貸未承諾のテナント分を除きます。）。ケネディクス・グループの同社が賃貸借に介在することによって、テナントにより密着した賃貸管理を行うことができるほか、テナントからの敷金・保証金を本投資法人が実質的に受け入れ、有効に資金活用することができます。

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

### ③ 財務戦略

#### (イ) 全額無担保・無保証での借入れ－機動的な資金調達の実現

本投資法人は、上場直後から本書の日付現在まで全額無担保・無保証での借入れを行い、機動的な資金調達を実現しています。これは、本投資法人の投資方針や取得資産の内容に加え、資産運用会社の人材・マネジメント等について、各金融機関から厚い信頼を得た結果と本投資法人は考えています。

#### (ロ) 格付の取得

本投資法人は、平成18年2月28日にムーディーズ・インベスターズ・サービス (Moody's) より発行体格付A3（アウトルック：安定的）を取得し、平成18年12月11日に株式会社日本格付研究所（JCR）より長期優先債務格付A+（格付の見通し：安定的）を取得しました。

#### <格付の内容>

格付機関	格付内容
ムーディーズ・インベスターズ・サービス (Moody's)	発行体格付：A3
	アウトルック：安定的
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期優先債務格付：A+
	格付の見通し：安定的

#### (ハ) 投資法人債の発行登録－機動的な投資法人債の発行

本投資法人は、平成19年2月7日に募集投資法人債を引き受ける者の募集に関する事項に係る決議（以下「包括決議」といいます。）を行い、投資法人債に係る発行登録書を提出しました。その概要は、以下の通りです。

<包括決議及び発行登録の概要>

募集投資法人債の総額の上限及び発行登録の発行予定額	それぞれ1,000億円
決議の有効期間及び発行予定期間	平成19年2月15日から平成21年2月14日まで
資金使途	特定資産の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等

(二) 投資法人債の発行－資金調達手段の多様化

本投資法人は、資金調達手法の多様化、デットの返済期限の分散、デットの平均残存期間の長期化などを目的に、包括決議に基づき、以下の通り、公募投資法人債の発行を行いました。

<投資法人債の概要>

投資法人債の名称	第1回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	第2回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)
投資法人債の総額	90億円	30億円
利率	年1.74%	年2.37%
年限	5年	10年
払込期日	平成19年3月15日	(同左)
償還期限	平成24年3月15日	平成29年3月15日
取得格付	A+ (株式会社日本格付研究所)、A3 (ムーディーズ・インベスターズ・サービス)	(同左)
資金使途	借入金の返済資金に充当	(同左)

第2回債は、J-REITとしては、新規上場後最短期間での10年債発行となります。これによって、返済期限の分散及び平均残存期間の長期化を実現しています。

(ホ) コミットメントラインの設定－機動的な資金調達

本投資法人は、効率的かつ機動的な資金調達手段の確保を目的として、以下の通り、平成19年3月に株式会社三菱東京UFJ銀行との間で25億円のコミットメントライン契約を締結しました。

<コミットメントライン契約の内容>

借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行
借入極度額	25億円
借入可能期間	平成19年3月23日(同日を含みます。)から平成20年3月19日(同日を含みます。)の期間
借入期間	最長1年

(へ) デットの返済期限の分散－リファイナンスリスクの軽減

本投資法人は、今後も、デットの返済期限を分散することにより、リファイナンスリスクを軽減することを目指します。本書の日付現在の返済期限別のデット残高は、以下の通りです。

<返済期限別のデット残高>

(単位：億円)

	借入金残高	うち第3期以降の借入金の残高	投資法人債残高
平成19年中	150	135	—
平成20年中	220	70	—
平成21年中	110	65	—
平成22年中	115	20	—
平成23年中	90	90	—
平成24年中	20	20	90
平成25年中	30	30	—
平成26年中	—	—	—
平成27年中	—	—	—
平成28年中	50	50	—
平成29年中	—	—	30
合計	785	480	120

(注) 各年に返済期限が到来するデット金額を示しています。

(ト) デットの金利固定化－金利上昇リスクの回避

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

本投資法人の借入金残高等及び長期固定化負債比率等の推移は、以下の通りです。

	第1期末 (平成17年10月 31日)	第2期末 (平成18年4月 30日)	第3期末 (平成18年10月 31日)	本書の日付現在 (平成19年4月 26日)
借入金残高 (億円)	290	420	620	785
長期借入金 (億円)	190	305	485	580
短期借入金 (億円) (注1)	100	115	135	205
投資法人債 (億円)	—	—	—	120
長期負債比率 (%) (注2)	65.5	72.6	78.2	77.3
長期固定化負債比率 (%) (注3)	65.5	72.6	78.2	74.0

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

(注2) 長期負債比率 = (長期借入金残高 + 投資法人債残高) ÷ (借入金残高 + 投資法人債残高)

(注3) 長期固定化負債比率＝（長期固定金利借入残高＋投資法人債残高）÷（借入金残高＋投資法人債残高）また、長期固定金利借入残高には、長期借入金残高のうち、金利スワップ等の活用により金利を固定化している長期借入金残高を含みます。

また、本書の日付現在におけるデットの金利固定化の状況は、次の通りです。

<変動金利・固定金利比率>

	デット残高（億円）	比率（％）（注2）
固定金利によるデット（注1）	670	74.0
変動金利によるデット	235	25.9

(注1) 金利スワップ等の活用により金利を固定化している借入金及び投資法人債を含みます。

(注2) 比率は、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

(チ) 有利子負債比率のコントロールー適切なレバレッジ管理

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

(リ) 投資証券の発行実績及び発行登録

本投資法人は、平成18年5月1日にグローバル・オファリングによる投資口の追加発行を実施し、46,042百万円の資金を調達しました。

また、エクイティによる機動的な資金調達手段を確保するため、平成19年4月26日付で発行登録書を関東財務局長に提出しています。その概要は、以下の通りです。

<発行登録の概要>

発行予定額	1,000億円
発行登録書提出日	平成19年4月26日
発行予定期間	平成19年5月7日から平成21年5月6日まで（予定）
資金使途	特定資産の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等

## 2 投資対象

### (1) 取得予定資産の概要

本投資法人は、本募集の対象となる本投資証券の発行により調達する手取金の一部によって、取得予定資産を取得することを予定しています。取得予定資産の取得予定価格は、総額22,000百万円です。本投資法人は、取得予定資産について、それぞれの現所有者との間で、平成19年4月26日に各信託受益権に関する信託受益権売買契約を締結しています。取得予定資産の現所有者は、資産運用会社の利害関係取引規程に規定される利害関係者に該当することから、資産運用会社は、利害関係取引規程に則り、平成19年4月26日開催のコンプライアンス委員会、更に同日開催の運用委員会の審議・承認を経て、同日開催の取締役会において取得予定資産の取得を決議しています。

#### (イ) 取得予定資産の概要

用途	物件番号	物件名称	信託受託者	信託期間満了日 (注1)	取得予定価格 (百万円) (注2)	比率(%) (注3)
オフィスビル	A-40	虎ノ門東洋ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年9月27日	9,850	4.9
	A-41	KDX新宿286ビル	みずほ信託銀行株式会社	平成27年4月19日	2,300	1.1
	A-42	KDX京都烏丸ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年3月30日	5,400	2.7
	A-43	KDX博多ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年9月10日	2,350	1.1
	A-44	KDX仙台ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年6月30日	2,100	1.0
取得予定資産合計					22,000	11.1

(注1) 信託期間満了日とは、各信託不動産に係る本書の日付現在における信託契約の満了日をいいます。

(注2) 取得予定価格は、信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買代金(税金を含まず、百万円未満を切り捨てています。)に記載しています。

(注3) 比率は、取得済資産の取得価格及び取得予定資産の取得予定価格の合計(197,090百万円。売却済資産を除く77物件。)に対する当該資産の取得予定価格の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

#### (ロ) 取得予定資産に関する権利関係の従前の経緯

物件番号	物件名称	前所有者(前信託受益者)	現所有者(現信託受益者)(注6)(注7)
A-40	虎ノ門東洋ビル	ケイダブリュー・プロパティ有限会社(注1)(注2)	有限会社ケイダブリューオー・フォース
A-41	KDX新宿286ビル	株式会社木原商店、個人1名	有限会社ケイダブリューオー・フォース
A-42	KDX京都烏丸ビル	有限会社京都烏丸ホールディングス(注1)(注3)	有限会社ケイダブリューオー・フォース
A-43	KDX博多ビル	有限会社シティー・レジデンシャル(注1)(注4)	有限会社ケイダブリューオー・フォース
A-44	KDX仙台ビル	ケイダブリュー・リアルティ有限会社(注1)(注5)	有限会社ケイダブリューオー・フォース

(注1) 物件番号A-40、A-42、A-43及びA-44の各物件の前所有者(前信託受益者)は、資産運用会社の利害関係取引規程に規定される利害関係者及び投信法上の利害関係人等に該当します。これらの各物件の前々所有者(前々信託受益者)は、A-40は今橋地所株式会社及び東洋エステート株式会社、A-42は千吉株式会社、A-43は株式会社ケイアンドエイ、A-44は菱進ビル株式会社及び三菱地所株式会社であり、いずれも資産運用会社の利害関係取引規程に規定される利害関係者及び投信法上の利害関係人等に該当しません。

(注2) ケイダブリュー・プロパティ有限会社は、ケネディクス株式会社の100%出資子会社であり、信託受益権の取得、管理及び処分等を目的として設立された特別目的会社です。

(注3) 有限会社京都烏丸ホールディングスは、ケネディクス株式会社の100%出資子会社であり、信託受益権の取得、管理及び処分



等を目的として設立された特別目的会社です。

(注4) 有限会社シティー・レジデンシャルは、ケネディクス株式会社の100%出資子会社であり、信託受益権の取得、管理及び処分等を目的として設立された特別目的会社です。

(注5) ケイダブリュー・リアルティ有限会社は、ケネディクス株式会社の100%出資子会社であり、信託受益権の取得、管理及び処分等を目的として設立された特別目的会社です。

(注6) 現所有者（現信託受益者）は、資産運用会社の利害関係取引規程に規定される利害関係者に該当しますが、投信法上の利害関係人等に該当しません。

(注7) 有限会社ケイダブリューオー・フォースは、年金ファンド組成のために設立されたケネディクス株式会社が基金の抛出者である有限責任中間法人の100%出資子会社であり、信託受益権の取得、管理及び処分等を目的として設立された特別目的会社です。

## (2) 個別不動産又は信託不動産の概要

本書の日付現在における、第3期取得資産合計31物件のうち、平成18年5月1日に一括取得した26物件を除く5物件（以下、かかる5物件を「第3期追加取得資産」といいます。）、第4期取得資産及び取得予定資産の個別の概要は、以下の通りです。なお、記載事項に関する説明は、以下の通りです。

### i. 特定資産の概要

「取得価格」は、本投資法人が取得済みの各不動産又は各信託受益権の売買金額（税金を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。

「取得予定価格」は、取得予定資産に係る信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買代金（税金を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。

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

土地の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値を記載しています。

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

「建物状況評価概要」は、本投資法人からの委託に基づき、株式会社ハイ国際コンサルタントが、投資対象不動産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を実施し、作成した当該評価結果に係る報告書の概要を記載しています。当該各報告内容は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

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

建物の「建築時期」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。

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

建物の「用途」は、登記簿上の建物種別を記載しています。なお、区分所有建物については、

一棟の建物全体の種別を記載しています。

## ii. 関係者

「現所有者」は、本書の日付現在各取得予定資産に関する不動産の所有者又は信託受益権を保有している信託受益者を記載しています。

「前所有者」は、各取得済資産を本投資法人に譲渡した者又は各取得予定資産を現所有者に譲渡した者を記載しています。

「PM会社」は、各物件について本書の日付現在効力を有するプロパティ・マネジメント契約を締結しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

「マスターリース会社」は、各物件について本書の日付現在効力を有するマスターリース契約を締結しているマスターリース会社を記載しています。

## iii. 賃貸借の状況

「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。

「賃貸借の状況」は、平成18年12月末日現在効力を有する賃貸借契約の内容を記載しています。

「賃貸可能面積」は、建物の賃貸が可能な床面積（各物件に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な床面積の合計）であり、土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書又は各取得予定資産の竣工図面に表示されているものを記載しています。

「賃貸面積」は、エンドテナントとの賃貸借契約又は転貸借契約に表示された面積を記載しています。

「稼働率」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

「賃貸可能戸数」及び「賃貸戸数」は、建物の居宅部分を記載しています。

「テナント総数」は、マスターリース契約が締結されている場合には、「1」とし、エンドテナントの数を括弧内に記載しています。

「マスターリース種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものについては「パススルー」、賃料保証が付されている（賃料が固定されている）マスターリース契約が締結されているものについては「賃料保証」と記載しています。なお、所有者がエンドテナントと直接賃貸借契約を締結しているものについては「-」と表示しています。

「月額賃料」は、賃貸借契約又は転貸借契約上の賃料月額（税金、駐車場使用料及びトランクルーム代を含みません。）を記載しています。

「敷金保証金」は、賃貸借契約に規定する敷金（敷引がある場合には敷引後の金額）及び保証金の残高の合計額を記載しています。

## iv. 損益の状況

取得予定資産に係る「損益の状況」における情報は、本投資法人が取得予定資産の前所有者又は現所有者から提供を受けた金額に基づいて記載をしています。そのため、金額の算出方法又は準拠すべき会計方針が本投資法人とは異なる可能性があります。

記載金額は、原則として発生主義により計上されています。また、千円未満を切り捨てて記載しています。

「賃貸収入」には、賃料（駐車場使用料及びトランクルーム代を含みません。）及び共益費

が計上されています。

「その他収入」には、駐車場収入、水道光熱費収入等が計上されています。

「管理委託費」には、プロパティ・マネジメント報酬その他不動産の管理に係る費用が計上されています。

「公租公課」には、固定資産税及び都市計画税等が計上されています。

「水道光熱費」には、電気料、水道料等が計上されています。

「修繕費」は、年度による差異が大きいこと、定期的に発生する金額ではないこと等から、不動産又は信託受益権を長期にわたり継続して保有する場合と大きく異なる可能性があります。

「保険料」は、不動産又は信託不動産に係る損害保険料のうち運用期間に対応する額が計上されています。

「その他」には、信託報酬等が計上されています。

減価償却費は、賃貸事業費用に含まれていません。

#### v. 鑑定評価書の概要

「鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及び日本土地建物株式会社に投資対象不動産の鑑定評価又は価格調査を委託し作成された各不動産鑑定評価書又は不動産価格調査書（以下、総称して「鑑定評価書」といいます。）の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価又は価格調査は、一定時点における評価者又は調査者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額又は調査価格での取引可能性等を保証するものではありません。

#### vi. 特記事項

「特記事項」には、本書の日付現在において各不動産又は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。

#### vii. その他

「その他」には、各不動産又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。

#### viii. 物件特性

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

① 第3期追加取得資産の概要

A-26 KDX木場ビル（オフィスビル）

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況 評価概要	調査業者 株式会社ハイ国際コンサルタント	
取得年月日	平成18年6月20日			調査年月 平成18年6月	
取得価格	1,580百万円			今後1年間に必要とされる修繕費 9,230,000円	
信託受益権概要	信託設定日	平成16年9月30日		今後2～12年間に必要と想定される修繕費 76,620,000円	
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	平成27年8月1日			
土地	所在地	東京都江東区木場五丁目12番8号	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	面積	922.77㎡		建築時期	平成4年10月27日
	用途地域	準工業地域		延床面積	2,820.64㎡
	容積率/建ぺい率	300%/60%（注1）		用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
関係者					
前所有者/権利取得日	盟和産業株式会社/平成17年3月30日				
PM会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社		
賃貸借の状況		鑑定評価書の概要（単位：円）（注2）			
賃貸可能面積	2,450.12㎡	調査機関	日本土地建物株式会社		
賃貸面積	2,218.59㎡	調査価格	1,610,000,000		
稼働率	90.6%	価格時点	平成18年10月31日		
賃貸可能戸数	—	直接還元法			
賃貸戸数	—	総収益	115,410,000		
テナント総数	1(6)		可能総収入	120,841,000	
マスターリース種別	パススルー	空室損失相当額	-5,431,000		
月額賃料	8,843,634円	総費用	21,771,000		
敷金保証金	68,699,570円	維持管理費等	11,816,000		
損益の状況（単位：千円）					
運用期間	自：平成18年6月20日 至：平成18年10月31日	自：— 至：—	公租公課	9,708,000	
運用日数	134日	—	その他費用	247,000	
賃貸事業収益	28,657	—	不動産賃貸事業収益（NOI）	93,639,000	
賃貸収入	24,339	—	資本的支出	7,154,000	
その他収入	4,318	—	保証金運用益	2,049,000	
賃貸事業費用	8,503	—	ネットキャッシュフロー（NCF）	88,534,000	
管理委託費	3,616	—	還元利回り	5.4%	
公租公課	—	—	直接還元法による価格	1,640,000,000	
水道光熱費	2,778	—	DCF法による価格	1,600,000,000	
修繕費	608	—	割引率	5.2%	
保険料	101	—	最終還元利回り	5.6%	
その他	1,399	—	原価法による積算価格	872,000,000	
NOI	20,153	—	土地割合	52.41%	
			建物割合	47.59%	
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80%です（建築基準法第53条第3項：角地緩和、耐火建築物。本物件は東側で河川に面しているため、角地等の扱いとなります。）。					
（注2）調査機関による不動産価格調査書の概要を記載しています。					
物件特性					
本物件は、東京メトロ東西線「木場」駅から徒歩約2分に位置します。本物件の所在する東京メトロ東西線沿線の門前仲町・木場・東陽町エリアは、大手町・日本橋へのアクセスに優れており、都心部に比べて賃料が手頃な水準にあることから安定したオフィスビル需要のある地域です。貸室スペースは2.6mの天井高・OA床を備え、個別空調等の設備と相俟ってテナントニーズに適う水準の仕様になっています。					

A-27 KDX鍛冶町ビル（オフィスビル）

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況 評価概要	調査業者 株式会社ハイ国際コンサルタント
取得年月日	平成18年7月3日			調査年月 平成18年6月
取得価格	2,350百万円			今後1年間に必要とされる修繕費 2,030,000円
信託受益権概要	信託設定日	平成18年3月29日		今後2～12年間に必要と想定される修繕費 94,420,000円
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		
	信託期間満了日	平成27年8月1日		
土地	所在地	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地2（注1）		建物
	面積	526.43㎡		構造・階数 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
	用途地域	商業地域		建築時期 平成2年3月20日
	容積率/建ぺい率	600%/80%（注2）		延床面積 3,147.70㎡
	所有形態	所有権		用途 事務所・店舗
			所有形態 所有権	
関係者				
前所有者/権利取得日	興和不動産株式会社/平成18年3月29日			
PM会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	
賃貸借の状況		鑑定評価書の概要（単位：円）（注3）		
賃貸可能面積	2,562.32㎡	調査機関	大和不動産鑑定株式会社	
賃貸面積	1,982.86㎡	調査価格	2,350,000,000	
稼働率	77.4%	価格時点	平成18年10月31日	
賃貸可能戸数	—	直接還元法		
賃貸戸数	—	総収益	157,495,062	
テナント総数	1（5）	可能総収入	164,040,545	
マスターリース種別	パススルー	空室損失相当額	-6,545,483	
月額賃料	9,253,838円	総費用	33,389,892	
敷金保証金	97,816,096円	維持管理費等	21,809,652	
損益の状況（単位：千円）				
運用期間	自：平成18年7月3日 至：平成18年10月31日	自：— 至：—	公租公課	11,265,400
運用日数	121日	—	その他費用	314,840
賃貸事業収益	47,773	—	不動産賃貸事業収益（NOI）	124,105,170
賃貸収入	42,524	—	資本的支出	8,037,500
その他収入	5,249	—	保証金運用益	2,319,210
賃貸事業費用	9,834	—	ネットキャッシュフロー（NCF）	118,386,880
管理委託費	4,255	—	還元利回り	4.9%
公租公課	—	—	直接還元法による価格	2,420,000,000
水道光熱費	3,694	—	DCF法による価格	2,280,000,000
修繕費	98	—	割引率	4.8%
保険料	104	—	最終還元利回り	5.1%
その他	1,681	—	原価法による積算価格	1,390,000,000
NOI	37,939	—	土地割合	71.7%
			建物割合	28.3%
特記事項				
該当事項はありません。				
その他				
（注1）本物件の所在地は、住居表示が未実施です。 （注2）本物件の建ぺい率の限度は100%です（建築基準法第53条第5項：耐火建築物）。 （注3）調査機関による調査報告書の概要を記載しています。				
物件特性				
本物件は、東京メトロ銀座線「神田」駅から徒歩約2分、JR京浜東北線・中央線・山手線「神田」駅から徒歩約2分に位置します。周辺は、繁華街・ビジネス街の一角として大中小規模の様々な事務所・店舗ビルが林立しており、交通便利性も高いことから、オフィスビルとしての立地条件は良好です。貸室スペースは天井高2.7m・OA床・個別空調が採用されており、内外装共に良質な設計品質を有しています。				

A-28 KDX乃木坂ビル（オフィスビル）

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産		建物状況 評価概要	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント	
取得年月日	平成18年7月14日			調査年月	平成18年6月	
取得価格	1,065百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	6,360,000円	
信託受益権概要	信託設定日	—		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	44,510,000円	
	信託受託者	—				
	信託期間満了日	—				
土地	所在地	東京都港区六本木七丁目2番29号	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建	
	面積	409.36㎡（注1）		建築時期	平成3年5月27日	
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	1,695.07㎡	
	容積率/建ぺい率	400%/80%（注2）		用途	事務所・店舗・居宅	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
関係者						
前所有者/権利取得日	西川総業株式会社/平成16年3月1日（注3）					
PM会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社			
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要（単位：円）（注4）			
賃貸可能面積	1,236.39㎡		調査機関	日本土地建物株式会社		
賃貸面積	1,236.39㎡		調査価格	1,060,000,000		
稼働率	100.0%		価格時点	平成18年10月31日		
賃貸可能戸数	1		直接還元法			
賃貸戸数	1		総収益	72,814,000		
テナント総数	1（5）			可能総収入	75,922,000	
マスターリース種別	パススルー			空室損失相当額	-3,108,000	
月額賃料	5,598,369円		総費用	13,886,000		
敷金保証金	49,415,428円			維持管理費等	7,378,000	
損益の状況（単位：千円）				公租公課	6,320,000	
運用期間	自：平成18年7月14日 至：平成18年10月31日	自：— 至：—	その他費用	188,000		
運用日数	110日		不動産賃貸事業収益（NOI）	58,928,000		
賃貸事業収益	22,090		資本的支出	4,239,000		
	賃貸収入	20,045	保証金運用益及び更新料	1,385,000		
	その他収入	2,044	ネットキャッシュフロー（NCF）	56,074,000		
賃貸事業費用	4,988		還元利回り	4.9%		
	管理委託費	2,384	直接還元法による価格	1,140,000,000		
	公租公課	—	DCF法による価格	1,000,000,000		
	水道光熱費	2,506	割引率	4.7%		
	修繕費	37	最終還元利回り	5.1%		
	保険料	50	原価法による積算価格	789,000,000		
その他	9	土地割合	74.65%			
NOI	17,102		建物割合	25.35%		
特記事項						
(1) 本物件土地の一部（地番：206番19及び206番38）に、地下鉄道敷設を目的として、東京湾平均海面の上23.91メートル以下を範囲とする地上権が設定されています。						
(2) 本物件は、電波法第102条の2に規定する伝搬障害防止区域にあるため、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）本投資法人は、上記面積の土地に加え、当該土地の東側私道部分713.78㎡（共有持分1/14）を所有しています。						
（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5項：耐火建築物）。						
（注3）本物件土地のうち、私道を除く部分の所有者及び権利取得日を記載しています。						
（注4）調査機関による不動産価格調査書の概要を記載しています。						
物件特性						
本物件は、東京メトロ千代田線「乃木坂」駅から徒歩約2分に位置する一部住戸付オフィスビルです。周辺は、六本木から青山にかけて事務所・店舗・住宅が建ち並ぶ地域の一角であり、2007年3月に本物件東方で東京ミッドタウンがオープンする等、発展が期待されるエリアです。同駅からは、赤坂・日比谷・大手町方面や表参道・渋谷方面へのアクセスに優れており、交通利便性の高い立地にあります。建物は内外装共に良質な設計品質を有しており、同エリアのテナントニーズに適う水準になっています。						

A-29 KDX東新宿ビル（オフィスビル）

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況 評価概要	調査業者 株式会社ハイ国際コンサルタン ト
取得年月日	平成18年9月1日			調査年月 平成18年6月
取得価格	2,950百万円			今後1年間に必要とされる修 繕費 8,730,000円
信託受益権概要	信託設定日	平成18年9月1日		今後2～12年間に必要と想定 される修繕費 192,010,000円
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		
	信託期間満了日	平成27年8月1日		
土地	所在地	東京都新宿区歌舞伎町二丁目 4番10号	建物	構造・階数 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋 根地下1階付9階建
	面積	1,340.97㎡		建築時期 平成2年1月31日
	用途地域	商業地域		延床面積 7,885.40㎡
	容積率/建ぺい率	600%/80%（注1）		用途 事務所・倉庫・駐車場（注 2）
	所有形態	所有権		所有形態 区分所有権（注3）
関係者				
前所有者/権利取得日	①住友生命保険相互会社 ②新日本石油株式会社/①昭和63年3月30日 ②昭和36年1月31日（注4）			
PM会社	ケネディクス・アドバイザー ズ株式会社	マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザー ズ株式会社	
賃貸借の状況		鑑定評価書の概要（単位：円）（注6）		
賃貸可能面積	5,134.70㎡（注5）	調査機関	大和不動産鑑定株式会社	
賃貸面積	5,134.70㎡	調査価格	3,020,000,000	
稼働率	100.0%	価格時点	平成18年10月31日	
賃貸可能戸数	—	直接還元法		
賃貸戸数	—	総収益	263,122,620	
テナント総数	1（9）	可能総収入	277,374,000	
マスターリース種別	パススルー	空室損失相当額	-14,251,380	
月額賃料	17,101,750円	総費用	77,653,084	
敷金保証金	132,289,200円	維持管理費等	49,426,464	
損益の状況（単位：千円）		公租公課	27,377,900	
運用期間	自：平成18年9月1日 至：平成18年10月31日	その他費用	848,720	
運用日数	61日	不動産賃貸事業収益（NOI）	185,469,536	
賃貸事業収益	39,511	資本的支出	16,728,000	
賃貸収入	34,203	保証金運用益	3,642,098	
その他収入	5,307	ネットキャッシュフロー（NCF）	172,383,634	
賃貸事業費用	12,177	還元利回り	5.4%	
管理委託費	6,564	直接還元法による価格	3,130,000,000（注7）	
公租公課	—	DCF法による価格	2,910,000,000	
水道光熱費	4,538	割引率	5.3%	
修繕費	—	最終還元利回り	5.6%	
保険料	126	原価法による積算価格	3,960,000,000	
その他	947	土地割合	73.3%	
NOI	27,333	建物割合	26.7%	
特記事項				
本物件建物内において、PCB（ポリ塩化ビフェニル）が含有されている現在使用中の工作物（変圧器）があり、使用の届出を関東東北産業保安監督部に、譲受の届出を東京都知事宛にそれぞれ適法に提出しています。本投資法人は、当該工作物（変圧器）につき、引き続き適法な管理を行います。				

**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5項：耐火建築物）。
- (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。
- (注4) 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5) 1階部分（コンバージョン予定）の面積は含んでいません。
- (注6) 調査機関による調査報告書の概要を記載しています。
- (注7) 1階コンバージョン工事費用（調査機関が採用する見積額：金63,000,000円）控除後の試算価格です。

**物件特性**

本物件は、都営地下鉄大江戸線「東新宿」駅から徒歩約1分、職安通り沿いに立地する視認性の高いオフィスビルです。当該地域においては、本物件の北東方約200mの位置に池袋・新宿・渋谷間を結ぶ東京メトロ副都心線「東新宿」駅が開設される予定であり（平成20年6月開業予定）、交通利便性の向上が見込まれます。また、本物件の近隣では、日本テレビゴルフガーデン跡地において大規模な開発が予定されており、周辺地域の今後の発展が期待できます。建物の内外装や設備水準は良好であり、当該エリアで相応の競争力を有する物件です。



B-34 グラディート川口 (住宅)

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況 評価概要	調査業者 株式会社ハイ国際コンサル タント
取得年月日	平成18年6月30日			調査年月 平成18年5月
取得価格	1,038百万円			今後1年間に必要とされる修 繕費 720,000円
信託受益権概要	信託設定日	平成18年6月30日		今後2~12年間に必要と想定 される修繕費 23,970,000円
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		
	信託期間満了日	平成27年8月1日		
土地	所在地	埼玉県川口市栄町三丁目3番 7号		建物
	面積	423.94㎡		構造・階数 鉄筋コンクリート造陸屋根12 階建
	用途地域	商業地域		建築時期 平成18年2月13日
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積 1,705.38㎡ (注1)
	所有形態	所有権		用途 共同住宅・店舗
			所有形態 所有権	
関係者				
前所有者/権利取得日	ダイドー住販株式会社/平成16年11月9日 (注2)			
PM会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	
賃貸借の状況 (注3) (注4)		鑑定評価書の概要 (単位:円) (注5)		
物件タイプ	シングルタイプ		調査機関	日本土地建物株式会社
賃貸可能面積	1,619.34㎡		調査価格	1,050,000,000
賃貸面積	1,619.34㎡			
稼働率	100.0%		価格時点	平成18年10月31日
賃貸可能戸数	66		直接還元法	
賃貸戸数	66		総収益	65,521,000
テナント総数	1 (2)		可能総収入	65,521,000
マスターリース種別	パススルー		空室損失相当額	0
月額賃料	5,460,100円		総費用	8,270,000
敷金保証金	10,028,100円		維持管理費等	3,614,000
損益の状況 (単位:千円)				
運用期間	自:平成18年6月30日 至:平成18年10月31日	自: - 至: -	公租公課	4,513,000
運用日数	124日	-	その他費用	143,000
賃貸事業収益	21,901	-	不動産賃貸事業収益 (NOI)	57,251,000
賃貸収入	21,901	-	資本的支出	2,058,000
その他収入	-	-	保証金運用益	301,000
賃貸事業費用	2,758	-	ネットキャッシュフロー (NCF)	55,494,000
管理委託費	1,882	-	還元利回り	5.2%
公租公課	-	-	直接還元法による価格	1,070,000,000
水道光熱費	240	-	DCF法による価格	1,040,000,000
修繕費	11	-	割引率	4.9%
保険料	56	-	最終還元利回り	5.5%
その他	567	-	原価法による積算価格	623,000,000
NOI	19,142	-	土地割合	35.31%
			建物割合	64.69%
特記事項				
該当事項はありません。				
その他				
<p>(注1) 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:ゴミ置場、建物構造:鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積20.46㎡</p> <p>(注2) 本物件土地の取得日を記載しています。</p> <p>(注3) 賃貸可能部分のうち、住戸部分 (全66戸、1,459.48㎡) については、マスターリース会社であるケネディクス・アドバイザーズ株式会社と株式会社社長谷ライブネットとの間で、賃貸保証が付された期間5年間の一括賃貸借契約が締結されています (賃貸借期間:平成18年3月20日から平成23年3月31日まで。賃料固定期間:平成18年10月1日から平成20年3月31日まで。)。平成20年4月1日以降は、同日を第1回として2年ごとに協議の上、同社から受ける賃料を改定することになっています。</p> <p>(注4) 1階店舗の月額賃料及び敷金保証金には、本物件の駐車場 (2台) に係る月額使用料及び敷金も含まれています。</p> <p>(注5) 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>				

#### 物件特性

本物件は、京浜東北線「川口」駅から徒歩5分、駅至近に位置する店舗付賃貸住宅です。同駅は、東京方面（東京駅まで快速運転時直通約22分）、大宮方面（大宮駅まで直通20分）への交通アクセスに優れ、周辺には百貨店や大型書店、複合商業施設等が存在し、繁華性が高く生活利便性の高い環境となっています。設備面については、防犯カメラ、宅配ボックス、浴室乾燥機、シャワー付トイレ、2ロガスコンロ、CATV、BS、光ファイバー（USEN）等、需要者のニーズに十分応え得る内容となっています。

## ② 第4期取得資産の概要

### A-30 KDX西五反田ビル（オフィスビル）

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産	建物状況 評価概要	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント	
取得年月日	平成18年12月1日		調査年月	平成18年10月	
取得価格	4,200百万円		今後1年間に必要とされる修繕費	16,560,000円	
信託受益権概要	信託設定日	—	今後2～12年間に必要と想定される修繕費	119,670,000円	
	信託受託者	—			
	信託期間満了日	—			
土地	所在地	東京都品川区西五反田七丁目20番9号	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
	面積	684.41㎡		建築時期	平成4年11月20日
	用途地域	商業地域		延床面積	5,192.87㎡
	容積率/建ぺい率	700%/80%（注1）		用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
関係者					
前所有者/権利取得日	①富士精密電機株式会社 ②個人1名/①平成3年7月2日 ②平成14年9月9日（注2）				
PM会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社		
賃貸借の状況		鑑定評価書の概要（単位：円）			
賃貸可能面積	3,875.43㎡	鑑定評価会社	日本土地建物株式会社		
賃貸面積	814.11㎡	鑑定評価額	4,210,000,000		
稼働率	21.0%	価格時点	平成18年10月18日		
賃貸可能戸数	—	直接還元法	総収益		
賃貸戸数	—		可能総収入	287,432,000	
テナント総数	1（2）		空室損失相当額	298,948,000	
マスターリース種別	パススルー			-11,516,000	
月額賃料	4,297,391円		総費用	61,840,000	
敷金保証金	51,450,546円		維持管理費等	43,655,000	
損益の状況（単位：千円）			公租公課	17,504,000	
運用期間	自：— 至：—		その他費用	681,000	
運用日数	—		不動産賃貸事業収益（NOI）	225,592,000	
賃貸事業収益	—		資本的支出	11,353,000	
賃貸収入	—	保証金運用益	4,759,000		
その他収入	—	ネットキャッシュフロー（NCF）	218,998,000		
賃貸事業費用	—	還元利回り	5.1%		
管理委託費	—	直接還元法による価格	4,290,000,000		
公租公課	—	DCF法による価格	4,180,000,000		
水道光熱費	—	割引率	4.9%		
修繕費	—	最終還元利回り	5.3%		
保険料	—	原価法による積算価格	1,782,000,000		
その他	—	土地割合	57.63%		
NOI	—	建物割合	42.37%		
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5項：耐火建築物）。					
（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。					
物件特性					
本物件は、JR山手線・都営地下鉄浅草線「五反田」駅から徒歩約10分、東急池上線「大崎広小路」駅から徒歩約8分、東急目黒線「不動前」駅から徒歩約8分に位置します。周辺地域は、山手通り・国道1号線・中原街道沿いに中高層の事務所ビル・共同住宅が建ち並ぶ街区が形成されています。建物にはOA床・システム天井が採用されており、2.5mの天井高が確保される等、良質な設備水準を有しています。					

A-31 KDX門前仲町ビル（オフィスビル）

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産		建物状況 評価概要	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント	
取得年月日	平成19年1月19日			調査年月	平成18年12月	
取得価格	1,400百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	3,030,000円	
信託受益権概要	信託設定日	-		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	58,440,000円	
	信託受託者	-				
	信託期間満了日	-				
土地	所在地	東京都江東区牡丹一丁目14番1号		建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	面積	580.99㎡		建築時期	昭和61年9月18日	
	用途地域	商業地域		延床面積	2,668.91㎡	
	容積率/建ぺい率	500%/80%（注1）		用途	事務所・店舗	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
関係者						
前所有者/権利取得日	東京急行電鉄株式会社/昭和37年1月29日（注2）					
PM会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社			
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要（単位：円）			
賃貸可能面積	2,012.22㎡		鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社		
賃貸面積	2,012.22㎡		鑑定評価額	1,410,000,000		
稼働率	100.0%		価格時点	平成19年1月1日		
賃貸可能戸数	-		直接還元法			
賃貸戸数	-		総収益	106,284,749		
テナント総数	5（5）			可能総収入	111,393,732	
マスターリース種別	-			空室損失相当額	-5,108,983	
月額賃料	7,127,055円		総費用	26,709,124		
敷金保証金	57,072,350円			維持管理費等	19,534,464	
				公租公課	6,676,400	
損益の状況（単位：千円）			その他費用	498,260		
運用期間	自：-	自：-	不動産賃貸事業収益（NOI）	79,575,625		
	至：-	至：-	資本的支出	5,122,500		
運用日数	-	-	保証金運用益	1,346,223		
賃貸事業収益	-	-	ネットキャッシュフロー（NCF）	75,799,348		
賃貸収入	-	-	還元利回り	5.2%		
その他収入	-	-	直接還元法による価格	1,460,000,000		
賃貸事業費用	-	-	DCF法による価格	1,350,000,000		
管理委託費	-	-	割引率	5.1%		
公租公課	-	-	最終還元利回り	5.4%		
水道光熱費	-	-	原価法による積算価格	770,000,000		
修繕費	-	-	土地割合	59.3%		
保険料	-	-	建物割合	40.7%		
その他	-	-				
NOI	-	-				
特記事項						
(1) 本物件の北東側隣地所有者に対して、本物件敷地の北東側の一部（約3.9㎡）を駐車場として無償で使用（土地一時使用）させています。						
(2) 本物件建物内に、PCB（ポリ塩化ビフェニル）が含有されている現在使用中の工作物（変圧器）があり、使用の届出を関東東北産業保安監督部に、譲受の届出を東京都知事宛にそれぞれ適法に提出しています。本投資法人は、PM会社を通じて、当該工作物（変圧器）につき引き続き適法な管理を行います。						
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5項：耐火建築物）。						
（注2）本物件土地の取得日を記載しています。						
物件特性						
本物件は、東京メトロ東西線・都営地下鉄大江戸線「門前仲町」駅から徒歩約3分、JR京葉線「越中島」駅から徒歩約5分に位置します。日本橋・大手町・丸の内エリアへ東京メトロ東西線で2～3駅と至近であり、六本木・新宿エリアへも都営地下鉄大江戸線によるアクセスに優れ、交通利便性の高い立地です。幹線道路である清澄通りに面していることから視認性が高く、空調設備の更新やセキュリティシステムの導入等のリニューアル工事が実施されていることから設備水準も良好であり、当該エリアで相応の競争力を有する物件です。						

A-32 KDX芝大門ビル（オフィスビル）

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況 評価概要	調査業者 株式会社ハイ国際コンサルタン ト
取得年月日	平成19年3月1日			調査年月 平成19年1月
取得価格	6,090百万円			今後1年間に必要とされる修 繕費 16,910,000円
信託受益権概要	信託設定日	平成15年9月29日		今後2～12年間に必要と想定 される修繕費 225,680,000円
	信託受託者	株式会社りそな銀行		
	信託期間満了日	平成27年8月1日		
土地	所在地	東京都港区芝大門二丁目10番 12号	建物	構造・階数 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋 根地下1階付9階建
	面積	1,182.40㎡		建築時期 昭和61年7月31日
	用途地域	商業地域		延床面積 7,824.03㎡
	容積率/建ぺい率	600%/80%（注）		用途 事務所
	所有形態	所有権		所有形態 所有権
関係者				
前所有者/権利取得日	有限会社エイチケイディーエックス/平成17年10月20日			
PM会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	
賃貸借の状況		鑑定評価書の概要（単位：円）		
賃貸可能面積	6,030.01㎡	鑑定評価会社	日本土地建物株式会社	
賃貸面積	5,319.70㎡	鑑定評価額	6,270,000,000	
稼働率	88.2%	価格時点	平成19年2月1日	
賃貸可能戸数	—	直接還元法		
賃貸戸数	—	総収益	445,051,000	
テナント総数	1（8）	可能総収入	462,076,000	
マスターリース種別	パススルー	空室損失相当額	-17,025,000	
月額賃料	26,071,595円	総費用	89,342,000	
敷金保証金	192,271,870円	維持管理費等	66,242,000	
損益の状況（単位：千円）		公租公課	22,476,000	
運用期間	自：— 至：—	その他費用	624,000	
運用日数	—	不動産賃貸事業収益（NOI）	355,709,000	
賃貸事業収益	—	資本的支出	22,216,000	
賃貸収入	—	保証金運用益	7,687,000	
その他収入	—	ネットキャッシュフロー（NCF）	341,180,000	
賃貸事業費用	—	還元利回り	5.2%	
管理委託費	—	直接還元法による価格	6,560,000,000	
公租公課	—	DCF法による価格	6,140,000,000	
水道光熱費	—	割引率	4.9%	
修繕費	—	最終還元利回り	5.3%	
保険料	—	原価法による積算価格	3,420,000,000	
その他	—	土地割合	77.46%	
NOI	—	建物割合	22.54%	
特記事項				
本物件隣地との境界のうち、境界立会い及び書面での境界確認が一部未了の箇所があります（接面距離約5m）。当該隣地との境界確認は未了ですが、現在のところ当該土地所有者との間に紛争等は発生していません。				
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5項：耐火建築物）。				
物件特性				
本物件は、JR山手線・京浜東北線及び東京モノレール「浜松町」駅から徒歩約5分、都営地下鉄三田線「芝公園」駅から徒歩約4分、都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅から徒歩約5分に位置します。周辺地域は、浜松町・芝・三田にかけてのビジネス街の一角であり、鉄道・幹線道路・空港へのアクセスに優れているため様々な業種からのテナント需要が期待できるエリアです。賃貸部分は約420㎡～850㎡程度と比較的規模が大きく、2.6mの天井高が確保される等、良好なオフィス空間を有しています。				

A-33 KDX御徒町ビル（オフィスビル）

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産		建物状況 評価概要	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント	
取得年月日	平成19年3月1日			調査年月	平成18年11月	
取得価格	2,000百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	3,690,000円	
信託受益権概要	信託設定日	-		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	60,710,000円	
	信託受託者	-				
	信託期間満了日	-				
土地	所在地	東京都台東区上野五丁目24番16号		建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根10階建
	面積	239.72㎡（注1）		建築時期	昭和63年6月2日	
	用途地域	商業地域		延床面積	1,882.00㎡	
	容積率/建ぺい率	800%/80%（注2）		用途	事務所	
	所有形態	所有権及び一部借地権（注1）		所有形態	所有権	
関係者						
前所有者/権利取得日	有限会社借楽ビル/平成4年2月10日（注3）					
PM会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社			
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要（単位：円）			
賃貸可能面積	1,792.54㎡		鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社		
賃貸面積	1,792.54㎡		鑑定評価額	2,000,000,000		
稼働率	100.0%		価格時点	平成18年12月31日		
賃貸可能戸数	-		直接還元法			
賃貸戸数	-		総収益	134,467,642		
テナント総数	6（6）		可能総収入	140,619,976		
マスターリース種別	-		空室損失相当額	-6,152,334		
月額賃料	9,867,670円		総費用	27,675,504		
敷金保証金	121,581,118円		維持管理費等	17,892,324		
損益の状況（単位：千円）			公租公課	6,469,200		
運用期間	自：-	自：-	その他費用	3,313,980		
	至：-	至：-	不動産賃貸事業収益（NOI）	106,792,138		
運用日数	-	-	資本的支出	5,370,000		
賃貸事業収益	-	-	保証金運用益	1,382,496		
賃貸収入	-	-	ネットキャッシュフロー（NCF）	102,804,634		
その他収入	-	-	還元利回り	5.0%		
賃貸事業費用	-	-	直接還元法による価格	2,060,000,000		
管理委託費	-	-	DCF法による価格	1,930,000,000		
公租公課	-	-	割引率	5.0%		
水道光熱費	-	-	最終還元利回り	5.2%		
修繕費	-	-	原価法による積算価格	1,060,000,000		
保険料	-	-	土地割合	82.0%		
その他	-	-	建物割合	18.0%		
NOI	-	-				
特記事項						
該当事項はありません。						
その他						
<p>（注1）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：47.96㎡ 底地権者：個人1名 借地期間：昭和61年2月19日から平成29年2月18日 なお、将来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。</p> <p>（注2）本物件の建ぺい率の限度は100%です（建築基準法第53条第5項：耐火建築物）。</p> <p>（注3）前所有者の本物件取得時の商号は、「借楽ビル株式会社」でした。</p>						

#### 物件特性

本物件は、東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅から徒歩約1分、都営地下鉄大江戸線「上野御徒町」駅から徒歩約2分、JR山手線・京浜東北線「御徒町」駅から徒歩約2分、東京メトロ銀座線「上野広小路」駅から徒歩約4分に位置します。周辺地域は、昭和通り沿いに事務所・商業店舗が建ち並ぶ繁華性の高い商業エリアであり、4駅5路線が利用可能な交通利便性に優れた立地です。本物件は、外装にステンレス製カーテンウォールが用いられ、間口も広く、昭和通り沿いのオフィスビルの中でも高い視認性を有しており、当該エリア内で相応の競争力を有する物件です。

A-34 KDX本厚木ビル（オフィスビル）

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況 評価概要	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント
取得年月日	平成19年3月1日			調査年月	平成19年1月
取得価格	1,305百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	22,290,000円
信託受益権概要	信託設定日	平成19年3月1日		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	119,300,000円
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	平成27年8月1日			
土地	所在地	神奈川県厚木市中町四丁目9番18号	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	面積	724.62㎡		建築時期	平成7年5月31日
	用途地域	商業地域		延床面積	3,603.63㎡
	容積率/建ぺい率	500%/80%（注1）		用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
関係者					
前所有者/権利取得日	住友生命保険相互会社/平成6年3月29日（注2）				
PM会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社		
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要（単位：円）		
賃貸可能面積	2,747.27㎡		鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
賃貸面積	2,747.27㎡		鑑定評価額	1,310,000,000	
稼働率	100.0%		価格時点	平成19年2月1日	
賃貸可能戸数	-		直接還元法		
賃貸戸数	-		総収益	117,984,730	
テナント総数	10(10)		可能総収入	124,140,768	
マスターリース種別	-		空室損失相当額	-6,156,038	
月額賃料	9,674,760円		総費用	27,807,945	
敷金保証金	90,267,600円		維持管理費等	19,675,025	
損益の状況（単位：千円）			公租公課	7,736,800	
運用期間	自：-	自：-	その他費用	396,120	
	至：-	至：-	不動産賃貸事業収益（NOI）	90,176,785	
運用日数	-	-	資本的支出	11,799,000	
賃貸事業収益	-	-	保証金運用益	1,705,294	
賃貸収入	-	-	ネットキャッシュフロー（NCF）	80,083,079	
その他収入	-	-	還元利回り	6.0%	
賃貸事業費用	-	-	直接還元法による価格	1,330,000,000	
管理委託費	-	-	DCF法による価格	1,290,000,000	
公租公課	-	-	割引率	5.9%	
水道光熱費	-	-	最終還元利回り	6.2%	
修繕費	-	-	原価法による積算価格	804,000,000	
保険料	-	-	土地割合	32.3%	
その他	-	-	建物割合	67.7%	
NOI	-	-			
特記事項					
該当事項はありません。					
その他					
（注1）本物件の建ぺい率の限度は100%です（建築基準法第53条第5項：耐火建築物）。					
（注2）本物件土地の取得日を記載しています。					
物件特性					
本物件は、小田急小田原線「本厚木」駅から徒歩約5分に位置します。当該地域は、神奈川県中央部における中核商業エリアの一つであり、小田急線を軸とする鉄道網と、国道246号線や東名高速道路（厚木IC）による道路交通網を有していることから、県央部の事務所拠点として比較的安定したオフィス需要が見込まれます。また、本物件は三方路に面していることから視認性が高く、個別空調・天井高2.6m・OA床・セキュリティシステム等良質な設備水準を有しています。					



A-35 KDX八王子ビル（オフィスビル）

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況 評価概要	調査業者 株式会社ハイ国際コンサルタン ト
取得年月日	平成19年3月1日			調査年月 平成19年1月
取得価格	1,155百万円			今後1年間に必要とされる修 繕費 15,680,000円
信託受益権概要	信託設定日	平成19年3月1日		今後2～12年間に必要と想定 される修繕費 94,180,000円
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
	信託期間満了日	平成27年8月1日		
土地	所在地	東京都八王子市旭町12番7号	建物	構造・階数 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋 根9階建
	面積	460.62㎡		建築時期 昭和60年12月20日
	用途地域	商業地域		延床面積 2,821.21㎡
	容積率/建ぺい率	600%/80%（注1）		用途 事務所・駐車場・店舗
	所有形態	所有権		所有形態 所有権
関係者				
前所有者/権利取得日	住友生命保険相互会社/昭和34年12月10日（注2）			
PM会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	
賃貸借の状況（注3）	鑑定評価書の概要（単位：円）			
賃貸可能面積	1,238.45㎡	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
賃貸面積	1,159.72㎡	鑑定評価額	1,160,000,000	
稼働率	93.6%	価格時点	平成19年2月1日	
賃貸可能戸数	—	直接還元法		
賃貸戸数	—	総収益	101,657,508	
テナント総数	5（5）	可能総収入	106,916,640	
マスターリース種別	—	空室損失相当額	-5,259,132	
月額賃料	4,593,310円	総費用	26,380,922	
敷金保証金	36,501,600円	維持管理費等	18,156,532	
損益の状況（単位：千円）				
運用期間	自：— 至：—	自：— 至：—	公租公課	7,955,900
運用日数	—	—	その他費用	268,490
賃貸事業収益	—	—	不動産賃貸事業収益（NOI）	75,276,586
賃貸収入	—	—	資本的支出	9,155,000
その他収入	—	—	保証金運用益	1,121,729
賃貸事業費用	—	—	ネットキャッシュフロー（NCF）	67,243,315
管理委託費	—	—	還元利回り	5.6%
公租公課	—	—	直接還元法による価格	1,200,000,000
水道光熱費	—	—	DCF法による価格	1,110,000,000
修繕費	—	—	割引率	5.5%
保険料	—	—	最終還元利回り	5.8%
その他	—	—	原価法による積算価格	857,000,000
NOI	—	—	土地割合	68.8%
			建物割合	31.2%
特記事項				
<p>(1) 本物件隣地との境界のうち、前面道路（八王子市道）との境界確定が未了です。当該境界については、現在八王子市が主体となり確定手続きが進められており、同市より委託を受けた測量会社にて確定作業中です。</p> <p>(2) 本物件は、建物の1階が物販店舗として使用されており、建築確認通知書記載の用途（事務所）と異なる用途となっています。本投資法人は、速やかに用途変更の申請手続を行う予定です。</p> <p>(3) 本物件建物に設置されている工作物（袖看板2基及び屋上広告塔2基）については、工事完了に伴う検査済証の取得が未了となっています。また、これらの工作物のうち、建築基準法上の建築確認手続きが取られていないもの及び屋外広告物条例に基づく許可の取得未了のものが一部あります。本投資法人は、これらの工作物について、速やかに撤去、再設置その他の適切な措置を実施する予定です。</p> <p>(4) 本物件建物内には、PCB（ポリ塩化ビフェニル）が含有されている現在使用中の工作物（変圧器）があり、使用の届出を関東東北産業保安監督部に、譲受の届出を東京都知事宛にそれぞれ適法に提出しています。本投資法人は、当該工作物（変圧器）につき引き続き適法な管理を行います。なお、これまで本物件建物内に保管されていたPCB廃棄物については、本投資法人の取得に先立ち、PCB廃棄物適正処理特別法等に従って、前所有者が本物件建物内からすべて搬出しています。</p>				

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5項:耐火建築物)。 (注2) 本物件土地の取得日を記載しています。 (注3) 前所有者の自用部分(941.43㎡)に関する数値は含まれていません。
物件特性
本物件は、JR中央線・横浜線「八王子」駅から徒歩約1分、京王線「京王八王子」駅から徒歩約3分に位置します。「八王子」駅周辺は、東京都西部における中核商業エリアとして賑わいのある地域であり、本物件は同エリア内でも特に高い繁華性を有する上記2駅を結ぶ道路(通称:アイロード)沿いに面し、駅前立地を求めるテナントからの安定した需要が見込まれます。

A-36 KDX新潟ビル（オフィスビル）

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況 評価概要	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント
取得年月日	平成19年3月1日			調査年月	平成19年2月
取得価格	1,305百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	35,160,000円
信託受益権概要	信託設定日	平成19年3月1日		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	214,430,000円
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	平成27年8月1日			
土地	所在地	新潟県新潟市中央区東大通二丁目5番1号	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付13階建（注2）
	面積	1,110.56㎡		建築時期	昭和58年7月13日（注3）
	用途地域	商業地域		延床面積	6,810.29㎡
	容積率/建ぺい率	600%/80%（注1）		用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
関係者					
前所有者/権利取得日	住友生命保険相互会社/昭和56年10月26日				
PM会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社		
賃貸借の状況（注4）			鑑定評価書の概要（単位：円）		
賃貸可能面積	3,616.77㎡		鑑定評価会社	財団法人日本不動産研究所	
賃貸面積	3,059.02㎡		鑑定評価額	1,200,000,000	
稼働率	84.6%		価格時点	平成19年2月1日	
賃貸可能戸数	-		直接還元法		
賃貸戸数	-		総収益	150,477,000	
テナント総数	22(22)		可能総収入	168,563,000	
マスターリース種別	-		空室損失相当額	-18,086,000	
月額賃料	10,569,930円		総費用	53,598,000	
敷金保証金	106,051,800円		維持管理費等	36,184,000	
損益の状況（単位：千円）			公租公課	16,814,000	
運用期間	自：-	自：-	その他費用	600,000	
	至：-	至：-	不動産賃貸事業収益（NOI）	96,879,000	
運用日数	-		資本的支出	20,800,000	
賃貸事業収益	-		保証金運用益	2,007,000	
賃貸収入	-		ネットキャッシュフロー（NCF）	78,086,000	
その他収入	-		還元利回り	6.5%	
賃貸事業費用	-		直接還元法による価格	1,200,000,000	
管理委託費	-		DCF法による価格	1,190,000,000	
公租公課	-		割引率	6.3%	
水道光熱費	-		最終還元利回り	6.7%	
修繕費	-		原価法による積算価格	1,090,000,000	
保険料	-		土地割合	60.1%	
その他	-		建物割合	39.9%	
NOI	-				
特記事項					
<p>(1) 本物件隣地との境界のうち、国道との境界確定が未了です。当該境界については、現在、確定作業中です。</p> <p>(2) 本物件建物の天井梁部分の一部にアスベスト含有の耐火被覆吹付材が使用されています。当該使用部分については、前所有者により平成18年8月から9月にかけて封じ込め工事又は囲い込み工事が実施されています。また、工事実施後に行われた建物内の空気環境測定においてもアスベストの飛散がないことが確認されています。</p> <p>(3) 本物件建物は、新耐震基準適用以前に設計された建築物ですが、株式会社日建設計が平成16年4月に作成した構造耐震性に関する報告書によると、「平成9年に本物件建物に対する構造耐震予備診断を実施した結果、本物件建物は現行の建築基準法によるものと同等の耐震性を有すると判断する」とされています。</p>					

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5項:耐火建築物)。

(注2) 本物件建物の建築確認通知書及び検査済証における記載は、鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄骨造とされています。

(注3) 本物件建物は、株式会社日建設計により昭和48年に設計及び建築確認申請がなされ、昭和49年に躯体部分が建築されています。その後、昭和57年に大規模な改修・増築工事を目的として新たに建築確認申請がなされ、昭和58年に現在の建物が完成して検査済証を取得するに至っています。

(注4) 前所有者の自用部分(468.49㎡)に関する数値は含まれていません。

物件特性

本物件は、JR上越新幹線・信越本線「新潟」駅から徒歩約5分に位置します。本物件の周辺は、2007年4月に政令指定都市へ移行した新潟市において、オフィス街区の中核を占める万代口駅前ゾーンに該当します。その中でも本物件は新潟駅から万代橋へ向かう目抜き通りである東大通り沿いの交差点角地に所在し、視認性が高く良好なオフィスビル立地にあります。1フロアの貸室面積は約340㎡～380㎡程度あり、複数区画への分割対応が可能な設計になっていることから様々な規模のテナント需要に応えることができ、立地の優位性と相俟って相応の競争力を有しています。

A-37 KDX御茶ノ水ビル（オフィスビル）

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況 評価概要	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント	
取得年月日	平成19年4月2日			調査年月	平成19年1月	
取得価格	6,400百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	55,710,000円	
信託受益権概要	信託設定日	平成18年3月27日		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	267,760,000円	
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社				
	信託期間満了日	平成27年8月1日				
土地	所在地	東京都千代田区神田駿河台二丁目9番地（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7階建	
	面積	1,515.28㎡		建築時期	昭和57年8月20日	
	用途地域	商業地域		延床面積	7,720.08㎡（注3）	
	容積率/建ぺい率	500%/80%（注2）		用途	事務所・倉庫・店舗・駐車場・機械室	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
関係者						
前所有者/権利取得日	有限会社トリノ/平成18年3月27日					
PM会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社			
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要（単位：円）			
賃貸可能面積	5,863.96㎡		鑑定評価会社	財団法人日本不動産研究所		
賃貸面積	5,863.96㎡		鑑定評価額	6,640,000,000		
稼働率	100.0%		価格時点	平成19年3月1日		
賃貸可能戸数	-		直接還元法	総収益		
賃貸戸数	-			可能総収入	432,376,000	
テナント総数	1(7)			空室損失相当額	455,429,000	
マスターリース種別	パススルー				-23,053,000	
月額賃料	32,410,931円			総費用		
敷金保証金	272,264,882円			維持管理費等	85,834,000	
損益の状況（単位：千円）				公租公課	53,988,000	
運用期間	自：-	自：-		その他費用	30,024,000	
	至：-	至：-		不動産賃貸事業収益（NOI）	1,822,000	
運用日数	-	-		資本的支出	346,542,000	
賃貸事業収益	賃貸収入	-	保証金運用益	28,950,000		
	その他収入	-	ネットキャッシュフロー（NCF）	5,386,000		
	賃貸事業費用	-	還元利回り	322,978,000		
管理委託費	-	-	直接還元法による価格	4.8%		
公租公課	-	-	D C F法による価格	6,730,000,000		
水道光熱費	-	-	割引率	6,540,000,000		
修繕費	-	-	最終還元利回り	4.6%		
保険料	-	-	原価法による積算価格	5.0%		
その他	-	-	土地割合	6,040,000,000		
NOI	-	-	建物割合	84.7%		
				15.3%		
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にあるため、建物の再建築又は増改築等を行う際には、建物の高さにより総務省への届出及び協議が必要になる場合があります。						
その他						
（注1）本物件の所在地は住居表示が未実施です。 （注2）本物件の建ぺい率の限度は100%です（建築基準法第53条第5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：物置、建物構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：13.81㎡						
物件特性						
本物件は、JR中央線・総武線、東京メトロ丸の内線「御茶ノ水」駅から徒歩約5分、東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅から徒歩約6分に位置します。本物件が所在する御茶ノ水エリアは、古くから東京の文教地区として知られている一方で、丸の内・大手町・日本橋エリアへ地下鉄各線で1～3駅、新宿・四谷エリアへもJR中央線利用で1～2駅と、都内主要地域へのアクセスに優れていることから、安定したオフィス需要が期待できます。貸室部分は基準階で約830㎡のほぼ整形な無柱空間であり、まとまった規模の事務所スペースを求めるテナントのニーズに合う仕様になっています。						

A-38 KDX西新宿ビル（オフィスビル）

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産		建物状況 評価概要	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント	
取得年月日	平成19年4月2日			調査年月	平成19年1月	
取得価格	1,500百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	11,840,000円	
信託受益権概要	信託設定日	-		今後2~12年間に必要と想定される修繕費	58,110,000円	
	信託受託者	-				
	信託期間満了日	-				
土地	所在地	東京都新宿区西新宿七丁目22番45号		建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	面積	626.06㎡		建築時期	平成4年10月5日	
	用途地域	商業地域		延床面積	2,017.63㎡	
	容積率/建ぺい率	600%/80%（注1）		用途	事務所・駐車場	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
関係者						
前所有者/権利取得日	個人4名/昭和47年7月20日（注2）					
PM会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社			
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要（単位：円）			
賃貸可能面積	1,605.72㎡		鑑定評価会社	日本土地建物株式会社		
賃貸面積	1,605.72㎡		鑑定評価額	1,510,000,000		
稼働率	100.0%		価格時点	平成19年2月1日		
賃貸可能戸数	-		直接還元法			
賃貸戸数	-		総収益	106,123,000		
テナント総数	1（9）		可能総収入	110,865,000		
マスターリース種別	パススルー		空室損失相当額	-4,742,000		
月額賃料	8,114,356円		総費用	25,715,000		
敷金保証金	67,588,819円		維持管理費等	16,904,000		
損益の状況（単位：千円）						
運用期間	自：-	至：-	公租公課	8,620,000		
運用日数	-	-	その他費用	191,000		
賃貸事業収益	-	-	不動産賃貸事業収益（NOI）	80,408,000		
賃貸収入	-	-	資本的支出	5,829,000		
その他収入	-	-	保証金運用益	1,814,000		
賃貸事業費用	-	-	ネットキャッシュフロー（NCF）	76,393,000		
管理委託費	-	-	還元利回り	5.0%		
公租公課	-	-	直接還元法による価格	1,530,000,000		
水道光熱費	-	-	DCF法による価格	1,500,000,000		
修繕費	-	-	割引率	4.8%		
保険料	-	-	最終還元利回り	5.2%		
その他	-	-	原価法による積算価格	1,170,000,000		
NOI	-	-	土地割合	74.74%		
			建物割合	25.26%		
特記事項						
本物件が存する区域は、公図における土地の位置関係と現況における土地の位置関係が異なる、いわゆる公図混乱区域となっています。						
その他						
（注1）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5項：耐火建築物）及び348%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制限（5.8m×60%）が優先されています。						
（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。						
物件特性						
本物件は、東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅から徒歩約5分、都営地下鉄大江戸線「新宿西口」駅から徒歩約6分、JR・私鉄各線「新宿」駅から徒歩約9分に位置します。本物件の所在する西新宿エリアは、「新宿副都心」と呼ばれるオフィス街として認知度が高く、東京都庁や超高層ビルを中心に大小様々な規模の事務所が建ち並ぶ地域です。貸室部分はほぼ整形で、2.7mの天井高が確保され、各階中央部には吹き抜けが設けられ採光にも優れています。設備面では個別空調・OAフロア等を備えており、内外装共にグレードの高い仕上げとなっています。						

A-39 KDX虎ノ門ビル（オフィスビル）

特定資産の概要							
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況 評価概要	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント		
取得年月日	平成19年4月17日			調査年月	平成19年3月		
取得価格	4,400百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	15,740,000円		
信託受益権概要	信託設定日	平成17年11月17日		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	54,660,000円		
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社					
	信託期間満了日	平成27年8月1日					
土地	所在地	東京都港区虎ノ門一丁目4番3号	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
	面積	288.20㎡		建築時期	昭和63年4月28日		
	用途地域	商業地域		延床面積	2,277.38㎡		
	容積率/建ぺい率	800%/80%（注1）		用途	遊技場・事務所		
	所有形態	所有権		所有形態	所有権		
関係者							
前所有者/権利取得日	アゼリアオーワン特定目的会社/平成17年11月17日						
PM会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社				
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要（単位：円）				
賃貸可能面積	2,064.45㎡（注2）		鑑定評価会社	財団法人日本不動産研究所			
賃貸面積	0.00㎡		鑑定評価額	4,020,000,000（注3）			
稼働率	0.0%		価格時点	平成19年3月1日			
賃貸可能戸数	-		直接還元法	総収益			
賃貸戸数	-			可能総収入	215,037,000		
テナント総数	1(0)			空室損失相当額	221,584,000		
マスターリース種別	パススルー			空室損失相当額	6,547,000		
月額賃料	0円			総費用	32,217,000		
敷金保証金	0円				維持管理費等	11,905,000	
損益の状況（単位：千円）					公租公課	19,085,000	
運用期間	自：-	自：-		その他費用	1,227,000		
	至：-	至：-		不動産賃貸事業収益（NOI）	182,820,000		
運用日数	-	-		資本的支出	3,673,000		
賃貸事業収益	-	-	保証金運用益	3,718,000			
賃貸収入	-	-	ネットキャッシュフロー（NCF）	182,865,000			
その他収入	-	-	還元利回り	4.3%			
賃貸事業費用	-	-	直接還元法による価格	4,250,000,000（注4）			
管理委託費	-	-	DCF法による価格	4,120,000,000（注4）			
公租公課	-	-		割引率	4.1%		
水道光熱費	-	-		最終還元利回り	4.5%		
修繕費	-	-	原価法による積算価格	3,860,000,000（注4）			
保険料	-	-		土地割合	90.5%		
その他	-	-		建物割合	9.5%		
NOI	-	-					
特記事項							
該当事項はありません。							
その他							
（注1）本物件の建ぺい率の限度は100%です（建築基準法第53条第5項：耐火建築物）。							
（注2）本書の日付現在で想定している賃貸可能面積を記載しています。上記賃貸可能面積は、今後大規模改修工事が進む過程で変更される可能性があります。							
（注3）本鑑定評価額は、上記収益価格、積算価格から算定された大規模改修工事後の価格（4,190,000,000円）に、大規模改修工事費及び当該工事に要する期間による逸失利益の程度等を考慮して決定された価格です。							
（注4）大規模改修工事後の価格です。							
物件特性							
本物件は、東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅から徒歩約1分に位置し、外堀通りに面した視認性の高いオフィスビルです。港区虎ノ門地区は、桜田通り・外堀通りを中心に大中小様々な規模の事務所が林立する、都心部でも特に知名度の高いオフィス街区の一つです。現在、本物件は旧テナントが退去した空ビルの状態ですが、今後大規模な改修工事を実施し、高水準の設備と仕様を備えたオフィスビルへと改修していく予定です。これらの工事を行うことで、比較的築年数の古いオフィスビルが多い当該地区における競争力を高め、新規リーシング活動による収益の最大化を目指します。							

### ③ 取得予定資産の概要

#### A-40 虎ノ門東洋ビル（オフィスビル）

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況 評価概要	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント	
取得予定年月日	平成19年6月1日			調査年月	平成19年2月	
取得予定価格	9,850百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	32,070,000円	
信託受益権概要	信託設定日	平成16年9月27日		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	227,980,000円	
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社				
	信託期間満了日	平成26年9月17日				
土地	所在地	東京都港区虎ノ門一丁目4番2号	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建	
	面積	869.01㎡		建築時期	昭和37年8月23日	
	用途地域	商業地域		延床面積	8,346.83㎡	
	容積率/建ぺい率	800%/80%（注1）		用途	銀行・事務所・店舗・倉庫（注2）	
	所有形態	所有権		所有形態	区分所有権（注3）	
関係者						
現所有者/権利取得日	有限会社ケイダブリューオー・フォース/平成16年11月9日					
前所有者/権利取得日	ケイダブリュー・プロパティ有限会社/平成16年9月27日					
PM会社	BMS株式会社	マスターリース会社	BMS株式会社			
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要（単位：円）			
賃貸可能面積	6,231.95㎡		鑑定評価会社	財団法人日本不動産研究所		
賃貸面積	6,231.95㎡		鑑定評価額	9,870,000,000		
稼働率	100.0%		価格時点	平成19年3月1日		
賃貸可能戸数	-		直接還元法	総収益		
賃貸戸数	-			可能総収入	603,407,000	
テナント総数	1(12)			空室損失相当額	622,782,000	
マスターリース種別	パススルー				-19,375,000	
月額賃料	46,115,123円			総費用	140,774,000	
敷金保証金	515,881,713円			維持管理費等	81,079,000	
損益の状況（単位：千円）				公租公課	55,862,000	
運用期間	自：平成17年11月1日 至：平成18年10月31日	自：- 至：-		その他費用	3,833,000	
運用日数	365日	-		不動産賃貸事業収益（NOI）	462,633,000	
賃貸事業収益	585,387	-		資本的支出	24,480,000	
賃貸収入	542,161	-	保証金運用益	11,450,000		
その他収入	43,226	-	ネットキャッシュフロー（NCF）	449,603,000		
賃貸事業費用	143,120	-	還元利回り	4.5%		
管理委託費	38,954	-	直接還元法による価格	9,990,000,000		
公租公課	55,876	-	DCF法による価格	9,740,000,000		
水道光熱費	32,909	-	割引率	4.2%		
修繕費	8,927	-	最終還元利回り	4.7%		
保険料	982	-	原価法による積算価格	12,400,000,000		
その他	5,470	-	土地割合	96.7%		
NOI	442,266	-	建物割合	3.3%		
特記事項						
<p>(1) 本物件建物は、新耐震基準適用以前に設計された建築物ですが、大成建設株式会社が作成した平成17年2月付耐震補強報告書の結果に基づき、同社にて耐震補強工事を実施し、平成17年10月に当該工事が完了しており、建物の耐震性能の改善が達成されています。</p> <p>(2) 本物件竣工後に建築基準法第52条（容積率の規定）が新設されたことから、本物件の容積率は現行の基準容積率を上回っており（994.06%）、既存不適格の状態にあります。</p> <p>(3) 本物件建物に設置されている工作物の一部（袖看板3基中2基）については、工事完了に伴う検査済証の取得が未了となっています。本投資法人が取得するまでに、売主の責任と負担にて、是正措置が講じられる予定です。</p>						



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5項:耐火建築物)。

(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。

物件特性

本物件は、東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅から徒歩約1分、外堀通りに面する視認性の高い立地に所在しています。港区虎ノ門地区は、桜田通り・外堀通りを中心に大中小様々な規模の事務所が林立する、都心部でも特に知名度の高いオフィス街区の一つです。本物件は、昭和37年築と築後44年を経っていますが、空調設備の全面改修、外壁のリニューアル工事、耐震補強工事をはじめ、これまで様々な改修工事が実施されており、良好な設備水準を備えています。また、賃貸フロア面積は基準階で約625㎡とエリア内でも比較的規模が大きく、相応の競争力を有しています。

A-41 KDX新宿286ビル（オフィスビル）

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況 評価概要	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント	
取得予定年月日	平成19年6月1日			調査年月	平成19年2月	
取得予定価格	2,300百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	23,400,000円	
信託受益権概要	信託設定日	平成17年4月19日		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	145,680,000円	
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社				
	信託期間満了日	平成27年4月19日				
土地	所在地	東京都新宿区新宿二丁目8番6号	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建	
	面積	421.70㎡		建築時期	平成元年8月31日	
	用途地域	商業地域		延床面積	3,432.04㎡	
	容積率/建ぺい率	700%・800%/80%・80% (注1)		用途	事務所・駐車場	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
関係者						
現所有者/権利取得日	有限会社ケイダブリューオー・フォース/平成17年4月19日					
前所有者/権利取得日	①株式会社木原商店 ②個人1名/①平成4年8月31日 ②平成12年5月2日(注2)					
PM会社	株式会社エム・エス・ビルサポート	マスターリース会社		有限会社ケイダブリューオー・フォース		
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要(単位:円)			
賃貸可能面積	2,447.80㎡		鑑定評価会社	財団法人日本不動産研究所		
賃貸面積	2,447.80㎡		鑑定評価額	2,340,000,000		
稼働率	100.0%		価格時点	平成19年3月1日		
賃貸可能戸数	-		直接還元法			
賃貸戸数	-		総収益	178,519,000		
テナント総数	1(9)			可能総収入	185,795,000	
マスターリース種別	パススルー			空室損失相当額	-7,276,000	
月額賃料	12,290,119円		総費用	47,654,000		
敷金保証金	105,044,542円			維持管理費等	29,015,000	
損益の状況(単位:千円)				公租公課	17,468,000	
運用期間	自:平成17年11月1日 至:平成18年10月31日	自:- 至:-	その他費用	1,171,000		
運用日数	365日		不動産賃貸事業収益(NOI)	130,865,000		
賃貸事業収益	171,844		資本的支出	14,500,000		
賃貸収入	136,054		保証金運用益	2,330,000		
その他収入	35,789		ネットキャッシュフロー(NCF)	118,695,000		
賃貸事業費用	50,028		還元利回り	5.0%		
管理委託費	19,020		直接還元法による価格	2,370,000,000		
公租公課	8,440		DCF法による価格	2,310,000,000		
水道光熱費	12,858		割引率	4.8%		
修繕費	7,300		最終還元利回り	5.2%		
保険料	474		原価法による積算価格	2,250,000,000		
その他	1,934		土地割合	82.1%		
NOI	121,816		建物割合	17.9%		
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5項:耐火建築物)。容積率の限度は、800%と700%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765.15%となっています。						
(注2) 本物件土地の取得日を記載しています。						
物件特性						
本物件は、東京メトロ丸ノ内線「新宿御苑」駅から徒歩約2分、都営新宿線「新宿三丁目」駅から徒歩約4分、新宿通りに面する視認性の高い立地に所在しています。周辺は、新宿通りに沿って中高層の事務所・店舗ビルが建ち並ぶ繁華性の高い商業街区が形成されています。貸室部分は中柱の無い空間が確保され、個別空調方式が採用される等、テナントが使い易い仕様となっています。						

A-42 KDX京都烏丸ビル（オフィスビル）

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況 評価概要	調査業者 株式会社ハイ国際コンサルタン ト	
取得予定年月日	平成19年6月1日			調査年月 平成19年2月	
取得予定価格	5,400百万円			今後1年間に必要とされる修 繕費 59,570,000円	
信託受益権概要	信託設定日	平成16年3月30日		今後2～12年間に必要と想定 される修繕費 169,610,000円	
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	平成26年3月30日			
土地	所在地	京都府京都市中京区三条通烏 丸西入御倉町85番地1（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8階建
	面積	1,788.67㎡		建築時期	昭和57年10月20日
	用途地域	商業地域		延床面積	12,632.68㎡
	容積率/建ぺい率	700%/80%（注2）		用途	事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
関係者					
現所有者/権利取得日	有限会社ケイダブリューオー・フォース/平成17年1月31日				
前所有者/権利取得日	有限会社京都烏丸ホールディングス/平成16年3月30日				
PM会社	三井不動産ビルマネジメント 株式会社	マスターリース会社	有限会社ケイダブリュー オー・フォース		
賃貸借の状況		鑑定評価書の概要（単位：円）			
賃貸可能面積	7,780.43㎡	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社		
賃貸面積	7,556.94㎡	鑑定評価額	5,440,000,000		
稼働率	97.1%	価格時点	平成19年3月1日		
賃貸可能戸数	—	直接還元法			
賃貸戸数	—	総収益	452,743,605		
テナント総数	1(25)	可能総収入	472,423,624		
マスターリース種別	パススルー	空室損失相当額	-19,680,019		
月額賃料	29,280,433円	総費用	137,617,210		
敷金保証金	215,269,022円	維持管理費等	85,191,280		
損益の状況（単位：千円）		公租公課	43,870,080		
運用期間	自：平成17年11月1日 至：平成18年10月31日	その他費用	8,555,850		
運用日数	365日	不動産賃貸事業収益（NOI）	315,126,395		
賃貸事業収益	413,330	資本的支出	19,098,000		
賃貸収入	319,578	保証金運用益	4,697,857		
その他収入	93,752	ネットキャッシュフロー（NCF）	300,726,252		
賃貸事業費用	129,018	還元利回り	5.4%		
管理委託費	60,081	直接還元法による価格	5,570,000,000		
公租公課	19,421	DCF法による価格	5,300,000,000		
水道光熱費	36,082	割引率	5.3%		
修繕費	5,928	最終還元利回り	5.6%		
保険料	1,850	原価法による積算価格	4,190,000,000		
その他	5,654	土地割合	71.4%		
NOI	284,311	建物割合	28.6%		
特記事項					
該当事項はありません。					
その他					
（注1）本物件の所在地は、住居表示が未実施です。					
（注2）本物件の建ぺい率の限度は100%です（建築基準法第53条第5項：耐火建築物）。					
物件特性					
本物件は、京都市営地下鉄烏丸線「烏丸御池」駅から徒歩約2分、京都市街を南北に通る目抜き通りである烏丸通りと三条通りの交差点に立地する視認性の高いオフィスビルです。本物件の所在する烏丸地区は京都市を代表するオフィス街区であり、烏丸通りを中心に中高層の事務所・店舗ビルが数多く建ち並んでいます。本物件建物は、空調設備の全面改修や共用部のリニューアル、セキュリティシステムの更新等が実施されており、良好な設備水準を有しています。また、賃貸フロア面積は基準階で約1,180㎡を有しており、立地と規模の優位性から相応の競争力が期待できる物件です。					

A-43 KDX博多ビル（オフィスビル）

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況 評価概要	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント	
取得予定年月日	平成19年6月1日			調査年月	平成19年2月	
取得予定価格	2,350百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	20,220,000円	
信託受益権概要	信託設定日	平成16年9月10日		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	138,490,000円	
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社				
	信託期間満了日	平成26年9月10日				
土地	所在地	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目2番3号	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	
	面積	1,130.86㎡		建築時期	昭和57年7月16日	
	用途地域	商業地域		延床面積	6,537.33㎡（注2）	
	容積率/建ぺい率	600%・400%/80%・80% （注1）		用途	事務所・機械室・立体駐車場	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
関係者						
現所有者/権利取得日	有限会社ケイダブリューオー・フォース/平成16年9月17日					
前所有者/権利取得日	有限会社シティー・レジデンシャル/平成16年9月10日					
PM会社	有限会社ケイダブリューオー・フォース	マスターリース会社	有限会社ケイダブリューオー・フォース			
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要（単位：円）			
賃貸可能面積	4,934.23㎡		鑑定評価会社	財団法人日本不動産研究所		
賃貸面積	4,782.19㎡		鑑定評価額	2,370,000,000		
稼働率	96.9%		価格時点	平成19年3月1日		
賃貸可能戸数	-		直接還元法			
賃貸戸数	-		総収益	209,565,000		
テナント総数	1(32)			可能総収入	224,240,000	
マスターリース種別	パススルー			空室損失相当額	-14,675,000	
月額賃料	16,638,350円		総費用	56,441,000		
敷金保証金	127,356,932円			維持管理費等	42,807,000	
損益の状況（単位：千円）				公租公課	12,981,000	
運用期間	自：平成17年11月1日 至：平成18年10月31日	自：- 至：-		その他費用	653,000	
運用日数	365日		不動産賃貸事業収益（NOI）	153,124,000		
賃貸事業収益	212,483		資本的支出	19,680,000		
賃貸収入	180,601		保証金運用益	2,351,000		
その他収入	31,882		ネットキャッシュフロー（NCF）	135,795,000		
賃貸事業費用	82,574		還元利回り	5.7%		
管理委託費	29,502		直接還元法による価格	2,380,000,000		
公租公課	13,846		DCF法による価格	2,350,000,000		
水道光熱費	15,530		割引率	5.5%		
修繕費	16,788		最終還元利回り	5.9%		
保険料	974		原価法による積算価格	2,230,000,000		
その他	5,930		土地割合	71.6%		
NOI	129,909		建物割合	28.4%		
特記事項						
本物件は、建物の1階が店舗として使用されており、建築確認通知書記載の用途（事務所）と異なる用途となっています。また、本物件に設置されている工作物（独立看板）の確認申請手続がなされていません。これらについては、売主の責任と負担にて、是正措置が講じられる予定です。						
その他						
（注1）本物件の建ぺい率の限度は100%です（建築基準法第53条第5項：耐火建築物）。容積率の限度は、600%と400%の地域に跨っているため、按分規定（建築基準法第52条第7項）により577.18%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：倉庫、建物構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：7.26㎡						

#### 物件特性

本物件は、JR鹿児島本線、市営地下鉄空港線「博多」駅から徒歩約5分、天神地区と共に九州を代表するオフィス・商業街区である博多駅東地区に位置しています。同地区は、「博多」駅・福岡空港へのアクセスに優れる他、官公庁も多いことから大手企業、地場企業、官公庁取引先企業等の営業所として安定した需要が期待できるエリアです。本物件建物は、空調設備の全面改修や共用部リニューアル等の改修工事が実施されており、良好な設備水準を有しています。

A-44 KDX仙台ビル（オフィスビル）

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況 評価概要	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント	
取得予定年月日	平成19年6月1日			調査年月	平成19年2月	
取得予定価格	2,100百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	19,880,000円	
信託受益権概要	信託設定日	平成16年6月30日		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	172,520,000円	
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社				
	信託期間満了日	平成26年6月30日				
土地	所在地	宮城県仙台市青葉区本町一丁目2番20号	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建	
	面積	987.78㎡		建築時期	昭和59年2月24日	
	用途地域	商業地域		延床面積	5,918.30㎡（注2）	
	容積率/建ぺい率	600%/80%（注1）		用途	事務所	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
関係者						
現所有者/権利取得日	有限会社ケイダブリューオー・フォース/平成16年9月30日					
前所有者/権利取得日	ケイダブリュー・リアルティ有限公司/平成16年6月30日					
PM会社	株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	マスターリース会社	-			
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要（単位：円）			
賃貸可能面積	3,955.02㎡	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社			
賃貸面積	3,862.16㎡	鑑定評価額	2,130,000,000			
稼働率	97.7%	価格時点	平成19年3月1日			
賃貸可能戸数	-	直接還元法				
賃貸戸数	-	総収益	総収益			
テナント総数	27(27)		可能総収入	195,568,837		
マスターリース種別	-		空室損失相当額	205,049,892		
月額賃料	14,516,667円			-9,481,055		
敷金保証金	213,742,510円					
損益の状況（単位：千円）						
運用期間	自：平成17年11月1日 至：平成18年10月31日	自：- 至：-	総費用	維持管理費等		
運用日数	365日	-		公租公課	14,741,500	
賃貸事業収益	賃貸収入	159,390		その他費用	1,724,440	
	その他収入	28,297		不動産賃貸事業収益（NOI）	136,762,758	
	賃貸事業費用	68,108		資本的支出	16,033,333	
管理委託費	28,035	-		保証金運用益	2,248,085	
公租公課	14,645	-		ネットキャッシュフロー（NCF）	122,977,510	
水道光熱費	16,202	-		還元利回り	5.7%	
修繕費	3,686	-		直接還元法による価格	2,160,000,000	
保険料	708	-		DCF法による価格	2,090,000,000	
その他	4,828	-	割引率	5.6%		
NOI	119,579	-	最終還元利回り	5.9%		
			原価法による積算価格	1,460,000,000		
			土地割合	59.3%		
			建物割合	40.7%		
特記事項						
本物件に設置されている工作物（袖看板1基及び広告塔1基）については、工事完了に伴う検査済証の取得が未了となっています。売主の責任と負担にて、是正措置が講じられる予定です。						
その他						
（注1）本物件の建ぺい率の限度は100%です（建築基準法第53条第5項：耐火建築物）。						
（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：鉄骨造鋼板葺平家建、床面積：35.20㎡						
建物種類：塵芥室、建物構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：7.40㎡						
建物種類：ガス貯蔵室、建物構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：5.40㎡						
物件特性						
本物件は、東北地方最大の商業・ビジネス街区である仙台駅西口エリアに所在するオフィスビルであり、仙台市営地下鉄「広瀬通」駅から徒歩約3分、JR「仙台」駅から徒歩約8分に位置しています。仙台駅前を南北に通る幹線道路である愛宕上杉通り沿いに面し高い視認性を有している他、複数区画への分割が可能なフロア設計になっていることから様々な規模のテナント需要に対応できる仕様となっています。また、空調設備がセントラル方式から個別方式に全面改修されている等、設備面でも良好な水準にあります。						

(3) ポートフォリオ全体に係る事項

① 取得済資産及び取得予定資産の概要

本書の日付現在における取得済資産及び取得予定資産の概要は、以下の通りです。

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)	地積 (㎡) (注3)	建物用途 (注4)	延床面積 (㎡) (注5)	構造・ 階数 (注6)	建築時期 (注7)	築年数 (年) (注8)	所有形態	
													土地 (注9) (注10)	建物
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	東京都中央区	5,940	3.0	1,047.72	事務所	8,613.09	SRC B2F9	昭和49年 4月	32.9	所有権	所有権
	東京経済圏	A-2	KDX平河町ビル	東京都千代田区	5,180	2.6	1,013.85	事務所、 店舗、共 同住宅	8,002.97	SRC B3F10	昭和63年 3月	19.0	所有権	所有権
	東京経済圏	A-3	東茅場町有 楽ビル	東京都中央区	4,450	2.2	773.43	事務所	5,916.48	SR CB1F9	昭和62年 1月	20.2	所有権	所有権
	東京経済圏	A-4	KDX八丁 堀ビル	東京都中央区	3,680	1.8	992.20	事務所	4,800.43	SRC・RC B1F8	平成5年 6月	13.7	所有権	所有権
	東京経済圏	A-5	KDX中野 坂上ビル	東京都中野区	2,533	1.2	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	14.6	所有権 (敷地 権割合 100.00 %)	区分所 有権
	東京経済圏	A-6	原宿FFビ ル	東京都渋谷区	2,450	1.2	699.67	店舗、事 務所、駐 車場	3,812.44	SRC F11	昭和60年 11月	21.3	所有権	所有権
	東京経済圏	A-7	F I K南青 山ビル	東京都港区	2,270	1.1	369.47	事務所、 店舗、居 宅	1,926.98	SRC B1F9	昭和63年 11月	18.3	所有権	所有権
	東京経済圏	A-8	神田木原ビ ル	東京都千代田区	1,950	0.9	410.18	事務所	2,393.94	SRC・ RC・S B1F8	平成5年 5月	13.8	所有権	所有権
	東京経済圏	A-9	KDX新宿 御苑ビル	東京都新宿区	1,610	0.8	383.63	事務所、 店舗、居 宅	2,594.88	S・SRC F9	平成4年 6月	14.7	所有権	所有権
	東京経済圏	A-10	KDX小石 川ビル	東京都文京区	704	0.3	404.89	店舗、事 務所	1,866.58	SRC B1F9	平成4年 10月	14.4	所有権	所有権
	地方経済圏	A-11	博多駅前第 2ビル	福岡県福岡市	1,430	0.7	866.00	事務所	4,846.01	SRC F9	昭和59年 9月	22.5	所有権	所有権
	地方経済圏	A-12	ポルタス・ センタービ ル	大阪府堺市	5,570	2.8	13,936.63	倉庫、駐 車場、店 舗、事務 所	79,827.08	SRC・S B2F25	平成5年 9月	13.5	所有権 (敷地 権割合 22.26 %)	区分所 有権及 び区分 所有権 の共有
	東京経済圏	A-13	KDX麴町 ビル	東京都千代田区	5,950	3.0	612.17	事務所、 店舗	5,323.81	SRC B2F9	平成6年 5月	12.8	所有権	所有権
	東京経済圏	A-14	KDX船橋 ビル	千葉県船橋市	2,252	1.1	1,180.41	事務所、 店舗	5,970.12	SRC B1F8	平成元年 4月	17.9	所有権	所有権
	東京経済圏	A-15	KDX浜町 ビル	東京都中央区	2,300	1.1	554.80	店舗、事 務所、居 宅、駐車 場	4,133.47	SRC B2F10	平成5年 9月	13.5	所有権	所有権
	東京経済圏	A-16	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	2.6	1,287.16	事務所、 店舗、駐 車場	8,483.17	SRC B1F8	昭和59年 9月	22.5	所有権	所有権

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)	地積 (㎡) (注3)	建物用途 (注4)	延床面積 (㎡) (注5)	構造・ 階数 (注6)	建築時期 (注7)	築年数 (年) (注8)	所有形態	
													土地 (注9) (注10)	建物
オフィスビル	東京経済圏	A-17	恵比寿イースト438ビル	東京都渋谷区	4,640	2.3	724.22	事務所、店舗	4,394.58	SRC B1F7	平成4年1月	15.1	所有権	所有権
	東京経済圏	A-18	KDX大森ビル	東京都大田区	3,500	1.7	1,123.93	事務所、店舗、駐車場	7,334.77	RC・SRC B1F9	平成2年10月	16.4	所有権	所有権
	東京経済圏	A-19	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	1.7	504.26	事務所、店舗、駐車場	3,592.38	SF9	平成11年9月	7.5	所有権及び一部借地権	所有権
	東京経済圏	A-20	第一茅場町ビル	東京都中央区	2,780	1.4	617.17	事務所、駐車場	3,804.86	SRC F8	昭和62年10月	19.4	所有権(所有面積割合98.67%)	区分所有権
	東京経済圏	A-21	KDX新橋ビル	東京都港区	2,690	1.3	536.11	事務所、店舗、駐車場	3,960.22	SRC・S B1F8	平成4年2月	15.1	所有権(所有面積割合60.24%)	区分所有権及び区分所有権の共有
	東京経済圏	A-22	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	1.2	705.00	事務所、店舗、駐車場	6,180.51	S B1F9	平成2年9月	16.5	所有権	所有権
	東京経済圏	A-23	KDX四谷ビル	東京都新宿区	1,950	0.9	996.65	事務所、店舗、駐車場	3,329.68	RC B2F4	平成元年10月	17.4	所有権	所有権
	地方経済圏	A-24	KDX南船場第1ビル	大阪府大阪市	1,610	0.8	715.44	事務所、駐車場	4,236.59	SRC・RC・S B1F9	平成5年3月	14.0	所有権	所有権
	地方経済圏	A-25	KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市	1,560	0.7	606.45	車庫、店舗、事務所、居宅	3,315.93	SRC・S B1F9	平成5年9月	13.5	所有権	所有権
	東京経済圏	A-26	KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	0.8	922.77	事務所、駐車場	2,820.64	RCF5	平成4年10月	14.4	所有権	所有権
	東京経済圏	A-27	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	1.1	526.43	事務所、店舗	3,147.70	SRC B1F8	平成2年3月	17.0	所有権	所有権
	東京経済圏	A-28	KDX乃木坂ビル	東京都港区	1,065	0.5	409.36	事務所、店舗、居宅	1,695.07	RC B1F5	平成3年5月	15.8	所有権	所有権
	東京経済圏	A-29	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	1.4	1,340.97	事務所、倉庫、駐車場	7,885.40	SRC B1F9	平成2年1月	17.1	所有権(所有面積割合100.00%)	区分所有権
	東京経済圏	A-30	KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	2.1	684.41	事務所、駐車場	5,192.87	SRC B1F8	平成4年11月	14.3	所有権	所有権
東京経済圏	A-31	KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	0.7	580.99	事務所、店舗	2,668.91	SRC F8	昭和61年9月	20.5	所有権	所有権	



用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)	地積 (㎡) (注3)	建物用途 (注4)	延床面積 (㎡) (注5)	構造・ 階数 (注6)	建築時期 (注7)	築年数 (年) (注8)	所有形態	
													土地 (注9) (注10)	建物
オフィスビル	東京経済圏	A-32	KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	3.0	1,182.40	事務所	7,824.03	SRC B1F9	昭和61年 7月	20.6	所有権	所有権
	東京経済圏	A-33	KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	1.0	239.72	事務所	1,882.00	S F10	昭和63年 6月	18.8	所有権 及び一部 借地権	所有権
	東京経済圏	A-34	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	0.6	724.62	事務所、 店舗	3,603.63	SRC F8	平成7年 5月	11.8	所有権	所有権
	東京経済圏	A-35	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	0.5	460.62	事務所、 駐車場、 店舗	2,821.21	SRC F9	昭和60年 12月	21.2	所有権	所有権
	地方経済圏	A-36	KDX新潟ビル	新潟県新潟市	1,305	0.6	1,110.56	事務所、 店舗	6,810.29	RC B2F13	昭和58年 7月	23.7	所有権	所有権
	東京経済圏	A-37	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	3.2	1,515.28	事務所、 倉庫、店 舗、駐車 場、機械 室	7,720.08	SRC B1F7	昭和57年 8月	24.6	所有権	所有権
	東京経済圏	A-38	KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	0.7	626.06	事務所、 駐車場	2,017.63	RC F5	平成4年 10月	14.4	所有権	所有権
	東京経済圏	A-39	KDX虎ノ門ビル	東京都港区	4,400	2.2	288.20	遊技場、 事務所	2,277.38	SRC B1F9	昭和63年 4月	18.9	所有権	所有権
	東京経済圏	A-40	虎ノ門東洋ビル	東京都港区	9,850	4.9	869.01	銀行、事 務所、店 舗、倉庫	8,346.83	RC B2F9	昭和37年 8月	44.6	所有権 (所有 面積割 合 100.00 %)	区分所 有権
	東京経済圏	A-41	KDX新宿286ビル	東京都新宿区	2,300	1.1	421.70	事務所、 駐車場	3,432.04	SRC・RC B1F9	平成元年 8月	17.5	所有権	所有権
	地方経済圏	A-42	KDX京都烏丸ビル	京都府京都市	5,400	2.7	1,788.67	事務所	12,632.68	SRC B1F8	昭和57年 10月	24.4	所有権	所有権
	地方経済圏	A-43	KDX博多ビル	福岡県福岡市	2,350	1.1	1,130.86	事務所、 機械室、 立体駐車 場	6,537.33	SRC F9	昭和57年 7月	24.7	所有権	所有権
	地方経済圏	A-44	KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	1.0	987.78	事務所	5,918.30	SRC B1F10	昭和59年 2月	23.1	所有権	所有権
オフィスビル (44物件) 小計				—	137,979	70.0	48,107.01	—	290,294.41	—	—	20.3	—	—
住宅	東京経済圏	B-1	ストーリーア 白金	東京都港区	3,150	1.5	1,197.13	店舗、共 同住宅	5,750.05	SRC・S B2F13	平成15年 2月	4.1	所有権	所有権
	東京経済圏	B-2	トレディ カーサ南青 山	東京都港区	2,460	1.2	767.70	共同住 宅、店舗	1,986.44	RC B1F6	平成16年 2月	3.0	所有権	所有権
	東京経済圏	B-3	コート目白	東京都新宿区	1,250	0.6	1,581.91	共同住宅	3,326.07	RC B1F3	平成9年 3月	10.0	所有権	所有権

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)	地積 (㎡) (注3)	建物用途 (注4)	延床面積 (㎡) (注5)	構造・ 階数 (注6)	建築時期 (注7)	築年数 (年) (注8)	所有形態	
													土地 (注9) (注10)	建物
東京経済圏	B-4	アパートメ ンツ元麻布	東京都 港区	1,210	0.6	639.41	共同住宅	1,685.14	RC F11	平成16年 1月	3.2	所有権	所有権	
東京経済圏	B-5	アパートメ ンツ若松河 田	東京都 新宿区	1,180	0.5	412.42	共同住宅	1,858.51	RC F12	平成16年 2月	3.1	所有権	所有権	
東京経済圏	B-6	コート日本 橋箱崎	東京都 中央区	1,130	0.5	260.85	共同住宅	1,727.96	SRC F12	平成16年 2月	3.1	所有権	所有権	
東京経済圏	B-7	サイド田園 調布	東京都 大田区	1,110	0.5	1,326.57	共同住宅	2,433.52	RC F6	平成9年 2月	10.1	所有権	所有権	
東京経済圏	B-8	エスコート 横浜関内II	神奈川 県横浜 市	945	0.4	366.83	共同住宅	1,738.71	RC F11	平成15年 3月	4.0	所有権	所有権	
東京経済圏	B-9	コート元浅 草	東京都 台東区	880	0.4	201.24	共同住宅	1,585.65	SRC F13	平成17年 1月	2.1	所有権	所有権	
東京経済圏	B-11	ブルーム表 参道	東京都 渋谷区	875	0.4	332.96	共同住宅	699.14	RC B1F3	平成15年 3月	4.0	所有権	所有権	
東京経済圏	B-13	ヒューマン ハイム御徒 町	東京都 台東区	830	0.4	174.44	共同住 宅、店舗	1,444.25	SRC F14	平成16年 12月	2.3	所有権	所有権	
地方経済圏	B-16	アプレスト 原	愛知県 名古屋 市	444	0.2	397.17	共同住 宅、店 舗、事 務所	1,563.47	SRC F11	平成12年 2月	7.1	所有権	所有権	
地方経済圏	B-17	アプレスト 平針	愛知県 名古屋 市	407	0.2	889.15	共同住宅	1,867.75	RC F7	平成12年 3月	7.0	所有権	所有権	
地方経済圏	B-18	びなす ひ ばりが丘	北海道 札幌市	1,800	0.9	8,595.00	共同住宅	14,976.25	①RC F6 ②RC F5 ③RC F6	平成元年 3月	18.0	所有権	所有権	
東京経済圏	B-19	レジデンス シャルマン 月島	東京都 中央区	5,353	2.7	4,252.86	共同住 宅、事 務所	18,115.39	SRC B1F10	平成16年 1月	3.2	所有権 (敷地 権割合 56.65 %)	区分所 有権	
東京経済圏	B-20	レガール御 茶ノ水I・ II	東京都 文京区	3,600	1.8	1,205.65	共同住宅	4,843.27	①RC B1F10 ②RC F11	①平成18 年1月 ②平成18 年2月	1.0	所有権 (所有 面積割 合 97.66 %)	所有権	
東京経済圏	B-21	レガール芝 公園	東京都 港区	2,260	1.1	530.45	共同住宅	2,786.98	RC F13	平成17年 11月	1.3	所有権	所有権	
東京経済圏	B-22	茅ヶ崎ソシ エ式番館	神奈川 県茅ヶ 崎市	1,160	0.5	2,191.21	事務所、 共同住宅	3,821.74	RC F8	平成3年 1月	16.1	所有権	所有権	
東京経済圏	B-23	コート西新 宿	東京都 新宿区	1,130	0.5	408.16	共同住宅	1,669.33	RC F8	平成17年 10月	1.4	所有権	所有権	
東京経済圏	B-24	レガール駒 沢公園	東京都 世田谷 区	912	0.4	363.08	共同住 宅、店 舗	1,262.00	RC F8	平成18年 2月	1.1	所有権	所有権	

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)	地積 (㎡) (注3)	建物用途 (注4)	延床面積 (㎡) (注5)	構造・ 階数 (注6)	建築時期 (注7)	築年数 (年) (注8)	所有形態	
													土地 (注9) (注10)	建物
住宅	東京経済圏	B-25	コート新御徒町	東京都台東区	878	0.4	311.22	共同住宅	1,494.55	RC F11	平成17年10月	1.4	所有権	所有権
	東京経済圏	B-26	プリモ・レガーロ神楽坂	東京都新宿区	762	0.3	320.16	共同住宅、店舗	1,007.54	RC F8	平成18年1月	1.2	所有権	所有権
	東京経済圏	B-27	プリモ・レガーロ用賀	東京都世田谷区	730	0.3	603.00	共同住宅	1,213.20	RC F8	平成17年12月	1.2	所有権	所有権
	東京経済圏	B-28	コート下馬	東京都世田谷区	638	0.3	376.62	共同住宅	880.18	RC F6	平成17年10月	1.4	所有権	所有権
	地方経済圏	B-29	芦屋ロイヤルホームズ	兵庫県芦屋市	2,330	1.1	2,685.08	共同住宅	5,015.67	RC F5	平成3年6月	15.8	所有権	所有権
	地方経済圏	B-30	レガーロ茨木I・II	大阪府茨木市	1,600	0.8	3,390.22	共同住宅	6,445.92	①RC F4 ②RC B1F7	①平成3年5月 ②平成5年3月	14.6	所有権	所有権
	地方経済圏	B-31	コレクション東桜	愛知県名古屋	1,264	0.6	462.52	共同住宅、倉庫	2,931.65	SRC F14	平成18年3月	1.0	所有権	所有権
	地方経済圏	B-32	ルネッサンス21平尾浄水町	福岡県福岡市	900	0.4	1,438.01	共同住宅、駐車場	2,643.36	RC F5	平成17年10月	1.4	所有権	所有権
	地方経済圏	B-33	モンソーレ西公園ベイコート	福岡県福岡市	826	0.4	1,315.36	共同住宅	2,772.49	RC F10	平成18年2月	1.1	所有権	所有権
	東京経済圏	B-34	グラディート川口	埼玉県川口市	1,038	0.5	423.94	共同住宅、店舗	1,705.38	RC F12	平成18年2月	1.1	所有権	所有権
住宅(30物件)小計 (売却済資産を除きます。)				—	43,052	21.8	37,420.32	—	101,251.56	—	—	5.1	—	—
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神楽坂	東京都渋谷区	9,900	5.0	1,240.51	店舗	6,302.58	S・RC・SRC B2F7	平成17年3月	2.0	所有権	所有権
	東京経済圏	C-2	KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	1.2	228.74	事務所、店舗	1,269.06	SRC F8	平成3年8月	15.6	所有権及び一部借地権	所有権
	地方経済圏	C-3	ZARA天神西通	福岡県福岡市	3,680	1.8	595.52	店舗	1,445.02	S F4	平成17年11月	1.3	所有権	所有権
都市型商業施設(3物件)小計				—	16,059	8.1	2,064.77	—	9,016.66	—	—	3.9	—	—
全資産(77物件)総計 (売却済資産を除きます。)				—	197,090	100.0	87,592.10	—	400,562.63	—	—	15.6	—	—

平成18年12月末日現在における第4期中の売却済資産の概要は、以下の通りです。

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	地積 (㎡) (注3)	建物用途 (注4)	延床面積 (㎡) (注5)	構造・ 階数 (注6)	建築時期 (注7)	築年数 (年) (注8)	所有形態	
												土地	建物
住宅	東京経済圏	B-14	コート新橋 (注11)	東京都港区	748	303.58	共同住宅、 店舗	1,212.74	RC F6	平成9年 12月	9.0	所有権	所有権
	東京経済圏	B-15	コート水天宮 (注11)	東京都中央区	659	243.79	共同住宅	1,091.82	RC F7	平成15年 7月	3.4	所有権	所有権
合計				—	1,407	547.37	—	2,304.56	—	—	—	—	—

(注1) 取得(予定)価格は、取得済資産の場合には、本投資法人が取得済みの各不動産又は各信託受益権の売買金額(税金を含まず、百万円未満を切り捨てています。)を記載し、取得予定資産の場合には、取得予定資産に係る信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買代金(税金を含まず、百万円未満を切り捨てています。)を記載しています。

(注2) 比率については、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

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

(注4) 建物用途は、登記簿上の建物種別を記載しており、登記簿上に複数の記載がある場合には、すべて記載しています。

(注5) 延床面積は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物に含まれていません。なお、区分所有建物については、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。

(注6) 構造・階数は、登記簿上の記載に基づいています。なお、区分所有建物については、一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。構造・階層の記載に当たっては、下記の略称を用いています。

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

(例) B2F9は地下2階付地上9階建

(注7) 建築時期は、登記簿上の新築年月を指します。

(注8) 築年数とは、登記簿上の建築時期と平成19年3月末日を基準として築日数を算出し、更にその築日数を1年を365日として割ることにより算出した数値をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

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

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

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

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

(ii) 土地の一部が共有となっている敷地

(注11) B-14 コート新橋の売却価格は895百万円、B-15 コート水天宮の売却価格は708百万円です。

## ② 賃貸状況の概要

平成18年12月末日現在における取得済資産及び取得予定資産の賃貸状況の概要は、以下の通りです。

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント総数 (件) (注5)	稼働率 (%) (注6)	年間賃料 (千円) (注7)	敷金・保証金 (千円) (注8)
A-1	KDX日本橋313ビル	5,901.12	5,901.12	—	—	1(7)	100.0	438,286	192,134
A-2	KDX平河町ビル	4,447.07	4,447.07	4	4	1(21)	100.0	323,870	238,699
A-3	東茅場町有楽ビル	4,413.17	4,413.17	—	—	1(6)	100.0	298,419	371,501
A-4	KDX八丁堀ビル	3,325.04	3,325.04	—	—	1(6)	100.0	234,240	147,644
A-5	KDX中野坂上ビル	4,391.37	4,003.81	17	16	1(22)	91.2	167,781	75,229
A-6	原宿FFビル	3,068.36	3,068.36	—	—	1(3)	100.0	209,092	168,912
A-7	FIK南青山ビル	1,823.64	1,823.64	—	—	1(5)	100.0	161,239	112,946
A-8	神田木原ビル	1,945.55	1,945.55	—	—	1(9)	100.0	127,138	137,604
A-9	KDX新宿御苑ビル	2,105.18	2,105.18	—	—	1(1)	100.0	131,389	107,575
A-10	KDX小石川ビル	1,594.18	1,594.18	—	—	1(5)	100.0	64,340	44,169
A-11	博多駅前第2ビル	3,691.63	3,661.77	—	—	1(40)	99.2	151,653	79,711
A-12	ポルタス・センタービル	11,520.47	11,520.47	—	—	1(35)	100.0	527,987	408,397
A-13	KDX麴町ビル	3,809.74	3,192.22	—	—	1(7)	83.8	284,138	242,342
A-14	KDX船橋ビル	3,883.54	3,803.11	—	—	1(17)	97.9	181,996	133,006
A-15	KDX浜町ビル	3,102.43	2,750.81	—	—	1(7)	88.7	167,025	120,056
A-16	東伸24ビル	6,610.22	6,610.22	—	—	1(14)	100.0	366,176	256,677
A-17	恵比寿イースト438ビル	3,079.74	3,079.74	—	—	1(7)	100.0	263,437	225,631
A-18	KDX大森ビル	4,949.46	4,949.46	—	—	1(12)	100.0	287,509	260,673
A-19	KDX浜松町ビル	2,727.68	2,727.68	—	—	1(7)	100.0	202,296	176,636
A-20	第一茅場町ビル	3,019.94	3,019.94	—	—	1(6)	100.0	182,466	175,868
A-21	KDX新橋ビル	1,704.65	1,704.65	—	—	1(4)	100.0	168,959	127,404
A-22	KDX新横浜ビル	4,810.87	4,810.87	—	—	1(20)	100.0	202,124	161,502
A-23	KDX四谷ビル	2,536.53	2,536.53	—	—	1(3)	100.0	170,396	142,426
A-24	KDX南船場第1ビル	3,108.17	3,108.17	—	—	1(9)	100.0	111,626	84,934
A-25	KDX南船場第2ビル	2,699.27	2,525.25	—	—	1(22)	93.6	90,829	48,492
A-26	KDX木場ビル	2,450.12	2,218.59	—	—	1(6)	90.6	106,123	68,699

物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可 能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸 数 (戸) (注4)	テナント総 数 (件) (注5)	稼働率 (%) (注6)	年間賃料 (千円) (注7)	敷金・保 証金 (千円) (注8)
A-27	KDX鍛冶町ビル	2,562.32	1,982.86	—	—	1(5)	77.4	111,046	97,816
A-28	KDX乃木坂ビル	1,236.39	1,236.39	1	1	1(5)	100.0	67,180	49,415
A-29	KDX東新宿ビル	5,134.70	5,134.70	—	—	1(9)	100.0	205,221	132,289
A-30	KDX西五反田ビル	3,875.43	814.11	—	—	1(2)	21.0	51,568	51,450
A-31	KDX門前仲町ビル	2,012.22	2,012.22	—	—	5(5)	100.0	85,524	57,072
A-32	KDX芝大門ビル	6,030.01	5,319.70	—	—	1(8)	88.2	312,859	192,271
A-33	KDX御徒町ビル	1,792.54	1,792.54	—	—	6(6)	100.0	118,412	121,581
A-34	KDX本厚木ビル	2,747.27	2,747.27	—	—	10(10)	100.0	116,097	90,267
A-35	KDX八王子ビル	1,238.45	1,159.72	—	—	5(5)	93.6	55,119	36,501
A-36	KDX新潟ビル	3,616.77	3,059.02	—	—	22(22)	84.6	126,839	106,051
A-37	KDX御茶ノ水ビル	5,863.96	5,863.96	—	—	1(7)	100.0	388,931	272,264
A-38	KDX西新宿ビル	1,605.72	1,605.72	—	—	1(9)	100.0	97,372	67,588
A-39	KDX虎ノ門ビル	2,064.45	0.00	—	—	1(0)	0.0	0	0
A-40	虎ノ門東洋ビル	6,231.95	6,231.95	—	—	1(12)	100.0	553,381	515,881
A-41	KDX新宿286ビル	2,447.80	2,447.80	—	—	1(9)	100.0	147,481	105,044
A-42	KDX京都烏丸ビル	7,780.43	7,556.94	—	—	1(25)	97.1	351,365	215,269
A-43	KDX博多ビル	4,934.23	4,782.19	—	—	1(32)	96.9	199,660	127,356
A-44	KDX仙台ビル	3,955.02	3,862.16	—	—	27(27)	97.7	174,200	213,742
オフィスビル(44物件) 小計		161,848.80	152,455.85	22	21	113(499)	94.2	8,782,807	6,760,746
B-1	ストーリーア白金	3,617.32	3,361.80	46	41	1(42)	92.9	193,947	81,599
B-2	トレディカーサ南 青山	1,680.79	1,639.90	18	17	1(19)	97.6	142,135	61,810
B-3	コート目白	2,046.79	2,046.79	20	20	1(19)	100.0	83,688	17,933
B-4	アパートメンツ元 麻布	1,350.74	1,318.23	22	21	1(20)	97.6	76,728	12,788
B-5	アパートメンツ若 松河田	1,607.43	1,490.03	33	31	1(30)	92.7	66,300	11,621
B-6	コート日本橋箱崎	1,537.38	1,513.21	60	59	1(55)	98.4	74,328	11,718
B-7	サイド田園調布	2,359.44	2,228.36	36	34	1(30)	94.4	69,168	11,574
B-8	エスコート横浜関 内II	1,602.28	1,556.49	72	70	1(68)	97.1	66,990	11,246

物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可 能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸 数 (戸) (注4)	テナント総 数 (件) (注5)	稼働率 (%) (注6)	年間賃料 (千円) (注7)	敷金・保 証金 (千円) (注8)
B-9	コート元浅草	1,314.91	1,314.91	44	44	1(44)	100.0	60,804	10,235
B-11	ブルーム表参道	705.30	705.30	6	6	1(6)	100.0	53,460	14,420
B-13	ヒューマンハイム 御徒町	1,329.79	1,329.79	50	50	1(9)	100.0	59,016	4,080
B-16	アプレスト原	1,436.33	1,436.33	36	36	1(38)	100.0	42,063	19,923
B-17	アプレスト平針	1,701.68	1,598.60	34	32	1(27)	93.9	36,014	8,236
B-18	びなす ひばりが 丘	12,829.64	10,476.11	159	129	1(69)	81.7	143,604	22,632
B-19	レジデンスシャル マン月島(注9)	7,711.14	7,711.14	140	140	1(-)	100.0	293,765	48,880
B-20	レガーロ御茶ノ水 I・II	4,280.92	4,280.92	147	147	1(137)	100.0	216,168	34,916
B-21	レガーロ芝公園	2,507.52	2,421.10	64	62	1(60)	96.6	125,844	20,691
B-22	茅ヶ崎ソシエ武番 館	3,544.18	3,372.83	49	46	1(48)	95.2	82,506	19,153
B-23	コート西新宿	1,345.92	1,243.95	54	51	1(51)	92.4	66,025	11,096
B-24	レガーロ駒沢公園	1,020.18	1,020.18	31	31	1(32)	100.0	54,879	19,916
B-25	コート新御徒町	1,377.87	1,307.33	41	39	1(39)	94.9	52,908	8,901
B-26	プリモ・レガーロ 神楽坂	890.93	890.93	33	33	1(31)	100.0	46,705	8,601
B-27	プリモ・レガーロ 用賀	1,012.80	1,012.80	38	38	1(19)	100.0	43,176	7,026
B-28	コート下馬	829.05	829.05	29	29	1(29)	100.0	38,400	6,168
B-29	芦屋ロイヤルホーム ズ	3,999.01	2,903.13	21	15	1(14)	72.6	130,980	34,840
B-30	レガーロ茨木I・ II	4,701.87	3,306.33	61	43	1(41)	70.3	78,213	7,714
B-31	コレクション東桜	2,655.31	2,536.21	65	62	1(61)	95.5	77,751	13,349
B-32	ルネッサンス21平 尾浄水町	2,098.68	1,769.71	24	20	1(19)	84.3	49,944	0
B-33	モントーレ西公園 ベイコート	2,522.16	2,159.32	36	31	1(29)	85.6	52,374	4,299
B-34	グラディート川口 (注10)	1,619.34	1,619.34	66	66	1(2)	100.0	65,521	10,028
住宅(30物件)小計 (売却済資産を除きま す。)		77,236.70	70,400.12	1,535	1,443	30(1,088)	91.1	2,643,408	555,397

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント総数 (件) (注5)	稼働率 (%) (注6)	年間賃料 (千円) (注7)	敷金・保証金 (千円) (注8)
C-1	フレーム神南坂	4,670.87	3,944.84	—	—	11(11)	84.5	481,954	320,635
C-2	KDX代々木ビル	1,202.40	1,202.40	—	—	1(10)	100.0	125,367	127,324
C-3	ZARA天神西通	1,497.47	1,497.47	—	—	1(1)	100.0	216,000	216,000
都市型商業施設(3物件)小計		7,370.74	6,644.71	—	—	13(22)	90.1	823,322	663,959
全資産(77物件)総計 (売却済資産を除きます。)		246,456.24	229,500.68	1,557	1,464	156(1,609) (注11)	93.1	12,249,538	7,980,104

平成18年12月末日現在における第4期中の売却済資産の賃貸状況の概要は、以下の通りです。

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント総数 (件) (注5)	稼働率 (%) (注6)	年間賃料 (千円) (注7)	敷金・保証金 (千円) (注8)
B-14	コート新橋	939.60	939.60	35	35	1(5)	100.0	51,096	9,627
B-15	コート水天宮	933.03	862.00	37	34	1(33)	92.4	41,652	6,600
合計		1,872.63	1,801.60	72	69	2(38)	—	92,748	16,227

(注1) 賃貸可能面積は、建物の賃貸が可能な床面積(各物件に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な床面積の合計)であり、土地(平面駐車場を含みます。)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書又は各物件の竣工図面に表示されているものを記載しています。

(注2) 賃貸面積は、エンドテナントとの賃貸借契約又は転貸借契約に表示された面積を記載しています。

(注3) 賃貸可能戸数は、建物の賃貸が可能な居宅の戸数を記載しています。

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

(注5) テナント総数は、マスターリース契約が締結されている場合、「1」とし、物件毎のエンドテナントの数を括弧内に記載しています。

(注6) 稼働率は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。小計欄及び合計欄には、各小計、合計欄に該当する物件の賃貸面積小計(合計)を賃貸可能面積小計(合計)で除して得られた数値を記載しています。

(注7) 年間賃料は、賃貸借契約又は転貸借契約上の賃料月額(税金、駐車場使用料及びトランクルーム代を含みません。)を年換算(12倍)し、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注8) 敷金・保証金は、賃貸借契約に規定する敷金(敷引がある場合には敷引後の金額)及び保証金の残高の合計額の千円未満を切り捨てて記載しています。

(注9) 本物件の信託受託者とマスターリース会社である積和不動産株式会社との間で賃料保証(賃料固定期間:平成21年1月末日まで)の定期建物賃貸借契約(契約期間:平成41年1月末日まで)が締結されているため、テナント総数は1、エンドテナント総数は(一)と表示しています。

(注10) 住戸部分(1階店舗を除く)につき、マスターリース会社であるケネディクス・アドバイザーズ株式会社と株式会社長谷工ライブネットとの間で賃料保証(賃料固定期間:平成20年3月末日まで)の建物賃貸借契約が締結されているため、テナント総数は1、エンドテナント総数は(2)と表示しています。

(注11) 複数の物件に重複するエンドテナントを調整する前の数値を記載しています。



### ③ 鑑定評価等の概要

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

#### 取得済資産（第4期取得資産を除きます。）（注1）

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	鑑定評価等の概要						積算価格 (百万円) (注2)	価格時点	鑑定評価会社
				直接還元法		DCF法						
				価格 (百万円) (注2)	還元利 回り	価格 (百万円) (注2)	割引率	最終還 元利回 り				
A-1	KDX日本橋313ビル	5,940	6,910	7,150	5.0%	6,670	4.9%	5.2%	5,300	平成18年10月	大和不動産鑑定株式会社	
A-2	KDX平河町ビル	5,180	5,410	5,550	4.8%	5,270	4.7%	5.0%	3,300	平成18年10月	大和不動産鑑定株式会社	
A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	5,420	5,500	5.0%	5,330	4.8%	5.2%	3,250	平成18年10月	財団法人日本不動産研究所	
A-4	KDX八丁堀ビル	3,680	3,760	3,820	5.0%	3,690	4.9%	5.2%	1,910	平成18年10月	大和不動産鑑定株式会社	
A-5	KDX中野坂上ビル	2,533	2,610	2,650	5.2%	2,570	5.1%	5.4%	2,440	平成18年10月	大和不動産鑑定株式会社	
A-6	原宿FFビル	2,450	2,820	2,860	5.3%	2,800	4.9% 5.4%	5.6%	2,460	平成18年10月	株式会社谷澤総合鑑定所	
A-7	FIK南青山ビル	2,270	3,140	3,430	4.8%	3,020	5.1%	5.1%	1,620	平成18年10月	株式会社谷澤総合鑑定所	
A-8	神田木原ビル	1,950	1,960	2,000	4.9%	1,920	4.8%	5.1%	1,010	平成18年10月	大和不動産鑑定株式会社	
A-9	KDX新宿御苑ビル	1,610	1,950	1,990	5.2%	1,930	5.3%	5.5%	1,450	平成18年10月	株式会社谷澤総合鑑定所	
A-10	KDX小石川ビル	704	777	783	5.5%	770	5.3%	5.8%	705	平成18年10月	財団法人日本不動産研究所	
A-11	博多駅前第2ビル	1,430	1,520	1,540	6.3%	1,500	6.1%	6.6%	1,450	平成18年10月	財団法人日本不動産研究所	
A-12	ポルトス・センタービル	5,570	5,620	5,710	6.0%	5,520	5.9%	6.2%	4,240	平成18年10月	大和不動産鑑定株式会社	
A-13	KDX麹町ビル	5,950	6,150	6,370	4.8%	6,050	4.6%	5.0%	4,340	平成18年10月	日本土地建物株式会社	
A-14	KDX船橋ビル	2,252	2,310	2,430	5.7%	2,260	5.4%	5.9%	1,730	平成18年10月	日本土地建物株式会社	
A-15	KDX浜町ビル	2,300	2,620	2,690	5.4%	2,590	5.1%	5.5%	1,360	平成18年10月	日本土地建物株式会社	
A-16	東伸24ビル	5,300	5,470	5,610	5.3%	5,410	5.2%	5.6%	2,810	平成18年10月	株式会社谷澤総合鑑定所	
A-17	恵比寿イースト438ビル	4,640	5,040	5,200	4.8%	4,970	4.9%	5.1%	2,820	平成18年10月	株式会社谷澤総合鑑定所	
A-18	KDX大森ビル	3,500	3,630	3,710	5.6%	3,590	5.5%	5.9%	2,340	平成18年10月	株式会社谷澤総合鑑定所	
A-19	KDX浜松町ビル	3,460	3,480	3,550	4.6%	3,410	4.5%	4.8%	2,270	平成18年10月	大和不動産鑑定株式会社	
A-20	第一茅場町ビル	2,780	2,830	2,890	5.2%	2,800	5.0%	5.4%	1,730	平成18年10月	日本土地建物株式会社	
A-21	KDX新橋ビル	2,690	2,820	3,020	4.7%	2,740	5.0%	5.0%	3,130	平成18年10月	株式会社谷澤総合鑑定所	
A-22	KDX新横浜ビル	2,520	2,610	2,710	5.8%	2,570	5.7%	6.1%	1,280	平成18年10月	株式会社谷澤総合鑑定所	

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	鑑定評価等の概要						積算価格 (百万円) (注2)	価格時点	鑑定評価会社
				直接還元法		DCF法						
				価格 (百万円) (注2)	還元利 回り	価格 (百万円) (注2)	割引率	最終還 元利回 り				
A-23	KDX四谷ビル	1,950	2,020	2,000	5.3%	2,030	5.5%	5.6%	1,430	平成18年 10月	株式会社谷澤総 合鑑定所	
A-24	KDX南船場第1 ビル	1,610	1,620	1,710	5.5%	1,580	4.8%	5.2%	1,210	平成18年 10月	日本土地建物株 式会社	
A-25	KDX南船場第2 ビル	1,560	1,620	1,740	5.5%	1,570	4.8%	5.2%	1,050	平成18年 10月	日本土地建物株 式会社	
A-26	KDX木場ビル	1,580	1,610	1,640	5.4%	1,600	5.2%	5.6%	872	平成18年 10月	日本土地建物株 式会社	
A-27	KDX鍛冶町ビル	2,350	2,350	2,420	4.9%	2,280	4.8%	5.1%	1,390	平成18年 10月	大和不動産鑑定 株式会社	
A-28	KDX乃木坂ビル	1,065	1,060	1,140	4.9%	1,000	4.7%	5.1%	789	平成18年 10月	日本土地建物株 式会社	
A-29	KDX東新宿ビル	2,950	3,020	3,130	5.4%	2,910	5.3%	5.6%	3,960	平成18年 10月	大和不動産鑑定 株式会社	
オフィスビル (29物件) 小計		86,224	92,157	94,943	—	90,350	—	—	63,646	—	—	
B-1	ストーリーア白金	3,150	3,360	3,450	5.1%	3,320	5.2%	5.4%	3,300	平成18年 10月	株式会社谷澤総 合鑑定所	
B-2	トレディカーサ南 青山	2,460	2,610	2,640	4.6%	2,570	4.4%	4.8%	2,630	平成18年 10月	財団法人日本不 動産研究所	
B-3	コート目白	1,250	1,120	1,110	5.1%	1,120	5.1%	5.4%	1,280	平成18年 10月	株式会社谷澤総 合鑑定所	
B-4	アパートメンツ元 麻布	1,210	1,260	1,260	4.7%	1,250	4.5%	4.9%	1,330	平成18年 10月	財団法人日本不 動産研究所	
B-5	アパートメンツ若 松河田	1,180	1,210	1,220	5.0%	1,200	4.8%	5.2%	1,020	平成18年 10月	財団法人日本不 動産研究所	
B-6	コート日本橋箱崎	1,130	1,190	1,200	5.2%	1,180	5.0%	5.4%	834	平成18年 10月	財団法人日本不 動産研究所	
B-7	サイド田園調布	1,110	1,100	1,110	5.3%	1,100	5.3%	5.6%	1,070	平成18年 10月	株式会社谷澤総 合鑑定所	
B-8	エスコート横浜関 内II	945	984	983	5.6%	985	5.3%	5.9%	528	平成18年 10月	株式会社谷澤総 合鑑定所	
B-9	コート元浅草	880	909	914	5.2%	903	5.0%	5.4%	746	平成18年 10月	財団法人日本不 動産研究所	
B-11	ブルーム表参道	875	947	959	4.7%	935	4.5%	4.9%	732	平成18年 10月	財団法人日本不 動産研究所	
B-13	ヒューマンハイム 御徒町	830	873	879	5.2%	867	5.0%	5.4%	794	平成18年 10月	財団法人日本不 動産研究所	
B-16	アプレスト原	444	493	494	5.7%	492	5.5%	6.0%	426	平成18年 10月	財団法人日本不 動産研究所	
B-17	アプレスト平針	407	454	461	5.7%	447	5.5%	6.0%	450	平成18年 10月	財団法人日本不 動産研究所	
B-18	びなす ひばりが 丘	1,800	1,710	1,740	6.0%	1,690	5.4%	6.1%	1,650	平成18年 10月	日本土地建物株 式会社	
B-19	レジデンスシャル マン月島	5,353	5,430	5,530	5.1%	5,390	4.9%	5.5%	5,070	平成18年 10月	日本土地建物株 式会社	
B-20	レガーロ御茶ノ水 I・II	3,600	3,670	3,730	4.8%	3,600	4.7%	5.0%	1,974	平成18年 10月	大和不動産鑑定 株式会社	

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	鑑定評価 額 (百万円) (注2)	鑑定評価等の概要						積算価 格 (百万円) (注2)	価格時点	鑑定評価会社
				直接還元法		DCF法						
				価格 (百万円) (注2)	還元利 回り	価格 (百万円) (注2)	割引率	最終還 元利回 り				
B-21	レガーロ芝公園	2,260	2,280	2,310	4.7%	2,250	4.6%	4.9%	1,580	平成18年 10月	大和不動産鑑定 株式会社	
B-22	茅ヶ崎ソシエツ番 館	1,160	1,160	1,170	5.5%	1,140	5.4%	5.7%	893	平成18年 10月	大和不動産鑑定 株式会社	
B-23	コート西新宿	1,130	1,160	1,180	4.8%	1,140	4.7%	5.0%	820	平成18年 10月	大和不動産鑑定 株式会社	
B-24	レガーロ駒沢公園	912	943	958	4.8%	927	4.7%	5.0%	514	平成18年 10月	大和不動産鑑定 株式会社	
B-25	コート新御徒町	878	888	900	4.9%	875	4.8%	5.1%	491	平成18年 10月	大和不動産鑑定 株式会社	
B-26	プリモ・レガーロ 神楽坂	762	770	782	4.8%	758	4.7%	5.0%	487	平成18年 10月	大和不動産鑑定 株式会社	
B-27	プリモ・レガーロ 用賀	730	735	746	5.0%	724	4.9%	5.2%	593	平成18年 10月	大和不動産鑑定 株式会社	
B-28	コート下馬	638	644	654	4.9%	634	4.8%	5.1%	411	平成18年 10月	大和不動産鑑定 株式会社	
B-29	芦屋ロイヤルホー ムズ	2,330	2,440	2,530	5.2%	2,400	5.0%	5.6%	2,460	平成18年 10月	日本土地建物株 式会社	
B-30	レガーロ茨木Ⅰ・ Ⅱ	1,600	1,670	1,700	5.5%	1,650	5.2%	5.8%	1,560	平成18年 10月	日本土地建物株 式会社	
B-31	コレクション東桜	1,264	1,253	1,337	5.2%	1,253	4.9%	5.7%	959	平成18年 10月	株式会社中央不 動産鑑定所	
B-32	ルネッサンス21平 尾浄水町	900	926	952	5.3%	915	5.1%	5.7%	820	平成18年 10月	日本土地建物株 式会社	
B-33	モンローレ西公園 ベイコート	826	826	837	5.8%	814	5.7%	6.0%	786	平成18年 10月	大和不動産鑑定 株式会社	
B-34	グラディート川口	1,038	1,050	1,070	5.2%	1,040	4.9%	5.5%	623	平成18年 10月	日本土地建物株 式会社	
住宅(30物件)小計 (売却済資産を除きま す。)		43,052	44,065	44,806	—	43,569	—	—	36,831	—	—	
C-1	フレーム神南坂	9,900	11,400	11,600	4.5%	11,200	4.2%	4.8%	8,280	平成18年 10月	財団法人日本不 動産研究所	
C-2	KDX代々木ビル	2,479	2,460	2,540	5.0%	2,420	4.8%	5.2%	1,250	平成18年 10月	日本土地建物株 式会社	
C-3	ZARA天神西通	3,680	3,760	3,770	5.0%	3,750	4.9%	5.2%	2,710	平成18年 10月	大和不動産鑑定 株式会社	
都市型商業施設(3物 件)小計		16,059	17,620	17,910	—	17,370	—	—	12,240	—	—	
取得済資産(第4期取得 資産を除きます。)(62 物件)合計 (売却済資産を除きま す。)		145,335	153,842	157,659	—	151,289	—	—	112,717	—	—	

第4期取得資産及び取得予定資産（注3）

物件番号	物件名称	取得 (予定) 価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	鑑定評価等の概要							積算価格 (百万円) (注2)	価格時点	鑑定評価会社
				直接還元法		DCF法							
				価格 (百万円) (注2)	還元利 回り	価格 (百万円) (注2)	割引率	最終還 元利回 り					
A-30	KDX西五反田ビル	4,200	4,210	4,290	5.1%	4,180	4.9%	5.3%	1,782	平成18年 10月	日本土地建物株式 会社		
A-31	KDX門前仲町ビル	1,400	1,410	1,460	5.2%	1,350	5.1%	5.4%	770	平成19年 1月	大和不動産鑑定 株式会社		
A-32	KDX芝大門ビル	6,090	6,270	6,560	5.2%	6,140	4.9%	5.3%	3,420	平成19年 2月	日本土地建物株式 会社		
A-33	KDX御徒町ビル	2,000	2,000	2,060	5.0%	1,930	5.0%	5.2%	1,060	平成18年 12月	大和不動産鑑定 株式会社		
A-34	KDX本厚木ビル	1,305	1,310	1,330	6.0%	1,290	5.9%	6.2%	804	平成19年 2月	大和不動産鑑定 株式会社		
A-35	KDX八王子ビル	1,155	1,160	1,200	5.6%	1,110	5.5%	5.8%	857	平成19年 2月	大和不動産鑑定 株式会社		
A-36	KDX新潟ビル	1,305	1,200	1,200	6.5%	1,190	6.3%	6.7%	1,090	平成19年 2月	財団法人日本不 動産研究所		
A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,400	6,640	6,730	4.8%	6,540	4.6%	5.0%	6,040	平成19年 3月	財団法人日本不 動産研究所		
A-38	KDX西新宿ビル	1,500	1,510	1,530	5.0%	1,500	4.8%	5.2%	1,170	平成19年 2月	日本土地建物株式 会社		
A-39	KDX虎ノ門ビル	4,400	4,020	4,250	4.3%	4,120	4.1%	4.5%	3,860	平成19年 3月	財団法人日本不 動産研究所		
A-40	虎ノ門東洋ビル	9,850	9,870	9,990	4.5%	9,740	4.2%	4.7%	12,400	平成19年 3月	財団法人日本不 動産研究所		
A-41	KDX新宿286ビル	2,300	2,340	2,370	5.0%	2,310	4.8%	5.2%	2,250	平成19年 3月	財団法人日本不 動産研究所		
A-42	KDX京都烏丸ビル	5,400	5,440	5,570	5.4%	5,300	5.3%	5.6%	4,190	平成19年 3月	大和不動産鑑定 株式会社		
A-43	KDX博多ビル	2,350	2,370	2,380	5.7%	2,350	5.5%	5.9%	2,230	平成19年 3月	財団法人日本不 動産研究所		
A-44	KDX仙台ビル	2,100	2,130	2,160	5.7%	2,090	5.6%	5.9%	1,460	平成19年 3月	大和不動産鑑定 株式会社		
オフィスビル（15物件） 小計		51,755	51,880	53,080	—	51,140	—	—	43,383	—	—		
第4期取得資産及び取得 予定資産（15物件）合計		51,755	51,880	53,080	—	51,140	—	—	43,383	—	—		
全資産（77物件）総計 （売却済資産を除きま す。）		197,090	205,722	210,739	—	202,429	—	—	156,100	—	—		

第4期中の売却済資産の各価格時点における鑑定評価等の概要は、以下の通りです。（注4）

物件番号	物件名称	取得（予定）価格（百万円）（注2）	鑑定評価額（百万円）（注2）	鑑定評価等の概要							
				直接還元法		DCF法			積算価格（百万円）（注2）	価格時点	鑑定評価会社
				価格（百万円）（注2）	還元利回り	価格（百万円）（注2）	割引率	最終還元利回り			
B-14	コート新橋（注5）	748	800	817	5.1%	792	5.2%	5.4%	673	平成19年3月	株式会社谷澤総合鑑定所
B-15	コート水天宮（注5）	659	671	679	5.2%	667	5.1%	5.5%	364	平成19年3月	株式会社谷澤総合鑑定所

（注1）取得済資産（第4期取得資産を除きます。）に関する鑑定評価等の概要は、財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、日本土地建物株式会社及び株式会社中央不動産鑑定所の不動産鑑定士が作成した各調査報告書（不動産価格調査書）の調査価格を記載しています。ただし、B-31については、鑑定評価書の概要を記載しています。

（注2）取得（予定）価格、鑑定評価額、直接還元法に基づく価格、DCF法に基づく価格及び積算価格は、百万円以下を切り捨てて記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

（注3）第4期取得資産及び取得予定資産に関する鑑定評価等の概要は、財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及び日本土地建物株式会社の不動産鑑定士が作成した各鑑定評価書の概要を記載しています。

（注4）第4期中の売却済資産に関する鑑定評価等の概要は、株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士が作成した各鑑定評価書の概要を記載しています。

（注5）B-14 コート新橋の売却価格は895百万円、B-15 コート水天宮の売却価格は708百万円です。

(ロ) 取得予定資産の物件収益性の参考指標としての鑑定結果利回りは、以下の通りです。鑑定結果利回りとは、不動産鑑定評価書における直接還元法上のネットキャッシュフロー（NCF）を鑑定評価額で除して資産運用会社が計算したものであり、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、取得予定資産（5物件）の鑑定評価額による加重平均鑑定結果利回りは、5.1%です。

<オフィスビル（5物件）>

物件番号	A-40	A-41	A-42	A-43	A-44	平均
鑑定結果利回り（%）	4.6	5.1	5.5	5.7	5.8	5.1

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

(ハ) 取得済資産及び取得予定資産のオフィスビルの規模を現す参考指標としての平均物件規模、平均取得（予定）価格は、以下の通りです。

<オフィスビルの物件規模比較及び取得（予定）価格比較>

	平均延床面積 (㎡) (注1)	平均取得（予定）価格 (百万円) (注2)
取得済資産（39物件）	4,906	2,974
取得予定資産（5物件）	7,373	4,400
取得済資産及び取得予定資産（44物件）	5,187	3,136

(注1) 平均延床面積は、各物件の延床面積の単純平均で小数第1位を四捨五入して記載しています。ただし、ポルトス・センタービル、第一茅場町ビル、KDX新橋ビルについては、建物全体の延床面積に区分所有持分の面積比率を乗じた値を使用しています。

(注2) 平均取得（予定）価格は、各物件の取得（予定）価格の単純平均で小数第1位を四捨五入して記載しています。

#### ④ 建物状況調査報告書及び地震PML評価報告書の概要

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

物件 番号	物件名称	建物状況調査報告書の概要（注1）				PML値 （%） （注3）
		修繕費 （調査時点から 1年間） （千円）	修繕費 （調査時点から 2～12年間） （千円）	再調達価格 （千円） （注2）	調査時点	
A-1	KDX日本橋313ビル	10,740	281,370	2,088,700	平成17年4月	17.36
A-2	KDX平河町ビル	15,790	187,750	1,936,300	平成17年4月	8.02
A-3	東茅場町有楽ビル	22,510	135,270	1,409,000	平成17年4月	7.88
A-4	KDX八丁堀ビル	2,640	85,850	1,291,300	平成17年4月	5.21
A-5	KDX中野坂上ビル	18,790	109,350	1,702,100	平成17年5月	5.05
A-6	原宿FFビル	17,060	106,210	930,500	平成17年4月	13.02
A-7	FIK南青山ビル	1,800	64,970	479,400	平成17年4月	6.37
A-8	神田木原ビル	2,960	55,910	543,500	平成17年4月	14.28
A-9	KDX新宿御苑ビル	19,330	91,350	612,800	平成17年4月	8.16
A-10	KDX小石川ビル	8,270	35,280	465,600	平成17年4月	11.47
A-11	博多駅前第2ビル	12,920	87,530	1,222,900	平成17年4月	0.69
A-12	ポルタス・センタービル（注4）	2,750	340,670	6,358,400	平成17年7月	3.49
A-13	KDX麹町ビル	19,410	97,870	1,452,300	平成17年3月	4.94
A-14	KDX船橋ビル	33,200	140,140	1,443,800	平成18年2月	4.11
A-15	KDX浜町ビル	15,170	118,780	1,081,400	平成18年2月	12.10
A-16	東伸24ビル	6,110	170,650	2,271,300	平成18年2月	17.19
A-17	恵比寿イースト438ビル	14,630	129,770	1,087,100	平成18年2月	7.68
A-18	KDX大森ビル	3,080	273,450	1,956,800	平成18年2月	4.21
A-19	KDX浜松町ビル	1,190	66,990	816,200	平成18年2月	9.89
A-20	第一茅場町ビル（注5）	18,590	96,250	947,200	平成18年2月	7.18
A-21	KDX新橋ビル（注6）	4,452	98,337	717,342	平成18年2月	10.55
A-22	KDX新横浜ビル	9,460	184,930	1,447,600	平成18年2月	13.82
A-23	KDX四谷ビル	7,760	98,570	781,200	平成18年2月	5.56
A-24	KDX南船場第1ビル	17,070	122,530	1,123,200	平成18年2月	7.23
A-25	KDX南船場第2ビル	13,620	90,540	975,900	平成18年2月	7.94
A-26	KDX木場ビル	9,230	76,620	734,400	平成18年6月	9.16
A-27	KDX鍛冶町ビル	2,030	94,420	787,100	平成18年6月	8.81
A-28	KDX乃木坂ビル	6,360	44,510	382,700	平成18年6月	7.08
A-29	KDX東新宿ビル	8,730	192,010	2,121,800	平成18年6月	5.40
A-30	KDX西五反田ビル	16,560	119,670	1,318,900	平成18年10月	8.23
A-31	KDX門前仲町ビル	3,030	58,440	711,800	平成18年12月	6.39
A-32	KDX芝大門ビル	16,910	225,680	1,770,100	平成19年1月	13.72
A-33	KDX御徒町ビル	3,690	60,710	425,000	平成18年11月	3.72
A-34	KDX本厚木ビル	22,290	119,300	1,015,000	平成19年1月	12.45

物件 番号	物件名称	建物状況調査報告書の概要（注1）				PML値 （%） （注3）
		修繕費 （調査時点から 1年間） （千円）	修繕費 （調査時点から 2～12年間） （千円）	再調達価格 （千円） （注2）	調査時点	
A-35	KDX八王子ビル	15,680	94,180	671,200	平成19年1月	13.96
A-36	KDX新潟ビル	35,160	214,430	1,733,400	平成19年2月	1.74
A-37	KDX御茶ノ水ビル	55,710	267,760	1,972,000	平成19年1月	5.35
A-38	KDX西新宿ビル	11,840	58,110	529,900	平成19年1月	7.03
A-39	KDX虎ノ門ビル	15,740	54,660	495,400	平成19年3月	14.77
A-40	虎ノ門東洋ビル	32,070	227,980	1,989,700	平成19年2月	14.65
A-41	KDX新宿286ビル	23,400	145,680	929,100	平成19年2月	8.75
A-42	KDX京都烏丸ビル	59,570	169,610	2,942,600	平成19年2月	13.81
A-43	KDX博多ビル	20,220	138,490	1,638,700	平成19年2月	0.34
A-44	KDX仙台ビル	19,880	172,520	1,468,900	平成19年2月	3.49
オフィスビル（44物件）小計		677,402	5,805,097	58,779,542	—	—
B-1	ストーリーア白金	900	46,400	1,151,800	平成17年4月	7.77
B-2	トレディカーサ南青山	290	22,200	395,100	平成17年4月	7.44
B-3	コート目白	3,340	40,840	637,100	平成17年4月	5.74
B-4	アパートメンツ元麻布	140	23,430	381,900	平成17年4月	6.24
B-5	アパートメンツ若松河田	430	27,070	414,700	平成17年4月	7.56
B-6	コート日本橋箱崎	340	24,290	410,100	平成17年4月	13.44
B-7	サイド田園調布	2,800	32,120	474,900	平成17年4月	10.39
B-8	エスコート横浜関内Ⅱ	680	26,270	499,700	平成17年4月	19.45
B-9	コート元浅草	0	21,643	438,000	平成17年4月	9.90
B-11	ブルーム表参道	280	7,400	144,700	平成17年4月	6.55
B-13	ヒューマンハイム御徒町	0	20,795	381,000	平成17年4月	12.19
B-16	アプレスト原	580	31,760	443,300	平成17年4月	13.34
B-17	アプレスト平針	1,040	29,030	373,200	平成17年4月	13.56
B-18	びなす ひばりが丘	21,160	226,040	2,904,900	平成17年10月	6.48
B-19	レジデンスシャルマン月島（注7）	124	126,629	2,586,695	平成18年2月	17.11
B-20	レガール御茶ノ水Ⅰ・Ⅱ	960	57,430	1,083,100	平成18年2月	9.32
B-21	レガール芝公園	660	31,930	588,600	平成18年2月	12.39
B-22	茅ヶ崎ソシエツ番館	20,510	70,070	777,600	平成17年12月	18.75
B-23	コート西新宿	1,200	19,220	337,500	平成18年2月	6.44
B-24	レガール駒沢公園	270	17,140	252,300	平成18年2月	9.29
B-25	コート新御徒町	30	22,090	326,200	平成18年2月	4.70
B-26	プリモ・レガール神楽坂	0	21,561	274,000	平成18年2月	7.86
B-27	プリモ・レガール用賀	0	15,880	249,500	平成18年2月	9.98
B-28	コート下馬	30	12,370	184,800	平成18年2月	8.43
B-29	芦屋ロイヤルホームズ	2,400	104,370	1,166,700	平成18年2月	11.05
B-30	レガール茨木Ⅰ・Ⅱ	240	74,960	1,209,800	平成18年3月	17.20



物件 番号	物件名称	建物状況調査報告書の概要（注1）				PML値 （%） （注3）
		修繕費 （調査時点から 1年間） （千円）	修繕費 （調査時点から 2～12年間） （千円）	再調達価格 （千円） （注2）	調査時点	
B-31	コレクション東桜	460	38,790	676,800	平成18年2月	12.20
B-32	ルネッサンス21平尾浄水町	920	16,550	489,600	平成18年2月	0.42
B-33	モントーレ西公園ベイコート	440	27,240	590,600	平成18年2月	0.23
B-34	グラディート川口	720	23,970	408,200	平成18年5月	13.33
住宅（30物件）小計 （売却済資産を除きます。）		60,944	1,259,488	20,252,395	—	—
C-1	フレーム神南坂	0	53,890	1,215,200	平成17年4月	6.20
C-2	KDX代々木ビル	11,050	32,400	285,300	平成17年6月	9.59
C-3	ZARA天神西通	0	16,330	302,300	平成18年2月	0.70
都市型商業施設（3物件）小計		11,050	102,620	1,802,800	—	—
全資産（77物件）総計 （売却済資産を除きます。）		749,396	7,167,205	80,834,737	—	6.86（注8）

第4期中の売却済資産の各調査時点における建物状況調査報告書及び地震PML評価報告書の概要は、以下の通りです。

物件番号	物件名称	建物状況調査報告書の概要（注1）				PML値 （%） （注3）
		修繕費 （調査時点から 1年間） （千円）	修繕費 （調査時点から 2～12年間） （千円）	再調達価格 （千円） （注2）	調査時点	
B-14	コート新橋	190	23,380	249,800	平成17年4月	9.32
B-15	コート水天宮	170	17,450	224,300	平成17年4月	11.89

（注1）建物状況調査報告書の概要は、本投資法人からの委託に基づき、株式会社ハイ国際コンサルタント（B-9、B-13、B-26以外の物件）又は株式会社シティエボリューション（B-9、B-13、B-26の物件）が、投資対象不動産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を実施し、作成した当該評価結果に係る報告書の概要を記載しています。当該各報告内容は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

（注2）再調達価格とは、調査時点において、各物件を同設計、同仕様により新規に建設した場合の建設工事再調達価格をいいます。

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

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

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

（注6）A-21 KDX新橋ビルの建物状況調査報告書では、本投資法人が取得する区分所有建物を含む一棟の建物全体についての修繕費、再調達価格が試算されており、本投資法人が取得する予定の共用部分の共有持分（66.96%）で按分した数値（千円未満切捨て）を本表に記載しています。

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

（注8）全資産総計欄は、売却済資産を除く77物件のポートフォリオPML値を記載しています。

⑤ 設計者、施工者及び建築確認機関

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

用途	物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関
オフィスビル	A-1	KDX日本橋313ビル	株式会社日本設計	株式会社大林組	東京都
	A-2	KDX平河町ビル	清水建設株式会社	清水建設株式会社他	東京都
	A-3	東茅場町有楽ビル	大成建設株式会社	大成建設株式会社	東京都
	A-4	KDX八丁堀ビル	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	東京都
	A-5	KDX中野坂上ビル	株式会社建経企画研究所	清水建設株式会社	東京都
	A-6	原宿FFビル	株式会社アーバンライフ建築事務所	フジタ工業株式会社	東京都渋谷区
	A-7	FIK南青山ビル	伊藤邦明都市建築研究所	株式会社間組	東京都港区
	A-8	神田木原ビル	株式会社久米建築事務所	株式会社本間組	東京都千代田区
	A-9	KDX新宿御苑ビル	株式会社山下設計	安藤建設株式会社	東京都新宿区
	A-10	KDX小石川ビル	東京建物株式会社	大木建設株式会社	東京都文京区
	A-11	博多駅前第2ビル	株式会社日建設計	住友建設株式会社	福岡県福岡市
	A-12	ポルトス・センタービル	株式会社昭和設計	株式会社竹中工務店他	大阪府堺市
	A-13	KDX麴町ビル	清水建設株式会社	清水建設株式会社	東京都
	A-14	KDX船橋ビル	大成建設株式会社	大成建設株式会社	千葉県船橋市
	A-15	KDX浜町ビル	株式会社東急設計コンサルタント	東急建設株式会社	東京都中央区
	A-16	東伸24ビル	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	神奈川県横浜市
	A-17	恵比寿イースト438ビル	株式会社新井組	株式会社新井組	東京都渋谷区
	A-18	KDX大森ビル	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	東京都
	A-19	KDX浜松町ビル	秀和株式会社	鹿島建設株式会社	東京都港区
	A-20	第一茅場町ビル	秀和株式会社	フジタ工業株式会社	東京都中央区
	A-21	KDX新橋ビル	戸田建設株式会社	戸田建設株式会社	東京都港区
	A-22	KDX新横浜ビル	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	神奈川県横浜市
	A-23	KDX四谷ビル	株式会社大林組	株式会社大林組	東京都新宿区
	A-24	KDX南船場第1ビル	株式会社類設計室	大成建設株式会社	大阪府大阪市
	A-25	KDX南船場第2ビル	三和建物株式会社	三和建物株式会社	大阪府大阪市
	A-26	KDX木場ビル	株式会社サトウリフォームプランナーズ	東急建設株式会社	東京都江東区
	A-27	KDX鍛冶町ビル	日本設計事務所	三井建設株式会社	東京都千代田区
	A-28	KDX乃木坂ビル	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	東京都港区
	A-29	KDX東新宿ビル	株式会社日建設計	住友建設株式会社	東京都
	A-30	KDX西五反田ビル	株式会社富士工	株式会社富士工	東京都
	A-31	KDX門前仲町ビル	東京急行電鉄株式会社	東急建設株式会社	東京都江東区
	A-32	KDX芝大門ビル	秀和株式会社	フジタ工業株式会社	東京都
	A-33	KDX御徒町ビル	株式会社中村建築事務所	井上工業株式会社	東京都台東区
	A-34	KDX本厚木ビル	株式会社大林組	株式会社大林組	神奈川県厚木市
	A-35	KDX八王子ビル	株式会社日建設計	株式会社鴻池組	東京都八王子市
	A-36	KDX新潟ビル	株式会社日建設計	大成建設株式会社	新潟県新潟市

用途	物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関
オフィスビル	A-37	KDX御茶ノ水ビル	株式会社日建設計	株式会社鴻池組他	東京都
	A-38	KDX西新宿ビル	株式会社DAM・DAN建築企画・設計事務所	東海興業株式会社	東京都新宿区
	A-39	KDX虎ノ門ビル	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	東京都港区
	A-40	虎ノ門東洋ビル	大成建設株式会社	大成建設株式会社	東京都
	A-41	KDX新宿286ビル	株式会社盟建築設計事務所	清水建設株式会社他	東京都新宿区
	A-42	KDX京都烏丸ビル	株式会社松田平田坂本設計事務所	株式会社竹中工務店	京都府京都市
	A-43	KDX博多ビル	株式会社日建設計	住友建設株式会社他	福岡県福岡市
	A-44	KDX仙台ビル	三菱地所株式会社	大成建設株式会社他	宮城県仙台市
住宅	B-1	ストーリーア白金	株式会社安宅設計	株式会社熊谷組	日本ERI株式会社
	B-2	トレディカーサ南青山	清水建設株式会社	清水建設株式会社	株式会社東京建築検査機構
	B-3	コート目白	真柄建設株式会社	真柄建設株式会社	東京都新宿区
	B-4	アパートメンツ元麻布	相鉄建設株式会社	相鉄建設株式会社	東京都港区
	B-5	アパートメンツ若松河田	相鉄建設株式会社	相鉄建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
	B-6	コート日本橋箱崎	有限会社空間企画研究所	馬淵建設株式会社	東京都中央区
	B-7	サイド田園調布	株式会社フジタ	株式会社フジタ	東京都
	B-8	エスコート横浜関内Ⅱ	株式会社スーパービジョン	株式会社浅沼組	日本ERI株式会社
	B-9	コート元浅草	株式会社石橋組	株式会社石橋組	イーホームズ株式会社
	B-11	ブルーム表参道	株式会社ユニテ設計・計画	白石建設株式会社	日本ERI株式会社
	B-13	ヒューマンハイム御徒町	株式会社建築設計アーキフォルム	松井建設株式会社	日本ERI株式会社
	B-16	アプレスト原	株式会社日建ハウジングシステム	大豊建設株式会社	愛知県名古屋
	B-17	アプレスト平針	株式会社日建ハウジングシステム	株式会社熊谷組	愛知県名古屋
	B-18	びなす ひばりが丘	清水建設株式会社	清水建設株式会社	北海道札幌市
	B-19	レジデンスシャルマン月島	積水ハウス株式会社	積水ハウス株式会社	日本ERI株式会社
	B-20	レガーロ御茶ノ水Ⅰ・Ⅱ	不二建設株式会社	不二建設株式会社	株式会社ビルディングナビゲーション確認評価機構
	B-21	レガーロ芝公園	株式会社間組	株式会社間組	イーホームズ株式会社
	B-22	茅ヶ崎ソシエ武番館	三井建設株式会社	三井建設株式会社	神奈川県茅ヶ崎市
	B-23	コート西新宿	株式会社吉田正志建築設計室	風越建設株式会社	イーホームズ株式会社
	B-24	レガーロ駒沢公園	清水建設株式会社	清水建設株式会社	株式会社東京建築検査機構
	B-25	コート新御徒町	有限会社シー・エス・ディ設計室	株式会社片山組	ビューローベリタスジャパン株式会社
	B-26	プリモ・レガーロ神楽坂	イングレス株式会社	株式会社合田工務店	イーホームズ株式会社
	B-27	プリモ・レガーロ用賀	株式会社グローバン企画	馬淵建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
	B-28	コート下馬	有限会社イズム建築計画	株式会社片山組	イーホームズ株式会社
	B-29	芦屋ロイヤルホームズ	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	兵庫県
	B-30	レガーロ茨木Ⅰ・Ⅱ	株式会社間組	株式会社掛谷工務店	大阪府茨木市
	B-31	コレクション東桜	株式会社ケイブラン	佐藤工業株式会社	株式会社愛知建築確認検査サービス
	B-32	ルネッサンス21平尾浄水町	有限会社福永博建築研究所	松井建設株式会社	日本ERI株式会社

用途	物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関
住宅	B-33	モンローレ西公園ベイコート	株式会社マサキ設計事務所	株式会社銭高組	日本ERI株式会社
	B-34	グラディート川口	株式会社福子工務店	株式会社福子工務店	ビューローベリタスジャパン株式会社（建築確認）イーハウス建築センター株式会社（完了検査）
都市型商業施設	C-1	フレーム神南坂	株式会社UG都市建築	新日本製鐵株式会社	日本ERI株式会社
	C-2	KDX代々木ビル	有限会社ワークプラス建築事務所	西松建設株式会社	東京都渋谷区
	C-3	ZARA天神西通	戸田建設株式会社	戸田建設株式会社	日本ERI株式会社

第4期中の売却済資産の設計者、施工者及び建物確認機関は、以下の通りです。

用途	物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関
住宅	B-14	コート新橋	野村建設工業株式会社	野村建設工業株式会社	東京都港区
	B-15	コート水天宮	有限会社アズ設計	三平建設株式会社	東京都中央区

本投資法人では、上記物件のうち住宅及び都市型商業施設（合計35物件）について、通常のデューデリジェンスに加え、構造設計に関する追加的な検証を株式会社ハイ国際コンサルタントに依頼しました。その結果、構造計算書と構造設計図に意図的に偽装（改ざん）された痕跡は見受けられず、追加的な検証を依頼した全物件において建築基準法に適合する耐震強度と耐震性能を有している構造設計であることが確認されたとの報告（平成18年3月15日付。B-34グラディート川口については平成18年6月1日付。）を受けています。

## ⑥ ポートフォリオの分散

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

### (イ) 用途別分散

用途	上場直後取得資産			取得済資産及び取得予定資産		
	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)	物件数	取得(予定) 価格(百万円)	比率(注) (%)
オフィスビル	11	32,197	52.7	44	137,979	70.0
都市型商業施設	1	9,900	16.2	3	16,059	8.1
住宅	17	18,986	31.0	30	43,052	21.8
その他	0	0	0.0	0	0	0.0
合計	29	61,083	100.0	77	197,090	100.0

### (ロ) 地域別分散

地域	上場直後取得資産			取得済資産及び取得予定資産		
	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)	物件数	取得(予定) 価格(百万円)	比率(注) (%)
東京経済圏	26	58,802	96.2	60	162,514	82.4
地方経済圏	3	2,281	3.7	17	34,576	17.5
合計	29	61,083	100.0	77	197,090	100.0

### (ハ) 規模別分散

規模	上場直後取得資産			取得済資産及び取得予定資産		
	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)	物件数	取得(予定) 価格(百万円)	比率(注) (%)
10億円未満	11	8,200	13.4	14	10,731	5.4
10億円以上25億円 未満	11	18,050	29.5	37	63,193	32.0
25億円以上50億円 未満	4	13,813	22.6	15	52,233	26.5
50億円以上75億円 未満	2	11,120	18.2	9	51,183	25.9
75億円以上100億 円未満	1	9,900	16.2	2	19,750	10.0
合計	29	61,083	100.0	77	197,090	100.0

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

## ⑦ 主要テナントに関する情報

### (イ) 主要テナント：マスターリース会社

本書の日付現在における取得済資産及び取得予定資産の主要テナント及び主要テナント毎の賃貸面積等は下表の通りです。主要テナントとは、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるテナントをいいます。

本投資法人は、本書の日付現在、B-19 レジデンスシャルマン月島、C-1 フレーム神南坂、C-3 ZARA天神西通及び取得予定資産5物件の計8物件を除く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。

マスターリース会社名	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
対象物件（注1）	B-19 レジデンスシャルマン月島、C-1 フレーム神南坂、C-3 ZARA天神西通及び取得予定資産5物件の計8物件を除く全69物件
賃貸借の種別	マスターリース（パススルー型）
年間賃料	エンドテナントからのパススルー
賃貸面積（注2）	191,466.19㎡
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人は、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社がマスターリースを行う物件に関して、エンドテナントから同社に預託又は引渡された敷金・保証金等について、その返還債務を同社と併存的に引き受けています。当該債務引受の対価（条件）として、当該敷金・保証金等に相当する金銭全額が同社から本投資法人に引き渡されます。</li> <li>上記賃貸面積には、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社から転借することを承諾していないエンドテナントが賃借している部分を含みます。</li> </ul>

（注1）本書の日付現在でマスターリース契約が締結されている物件を対象としています。なお、A-31 KDX門前仲町ビル、A-33 KDX御徒町ビル、A-34 KDX本厚木ビル、A-35 八王子ビル及びA-36 KDX新潟ビルについては、平成18年12月末日以降本書の日付までの間に、マスターリース契約が締結されています。

（注2）賃貸面積は、本書の日付現在でマスターリース契約が締結されている物件の平成18年12月末日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約又は転賃借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。

(ロ) その他

a. 上位エンドテナント

	エンドテナントの名称	物件番号	賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%)
1	積和不動産株式会社	B-19	7,711.14	3.4
2	株式会社ファイブフォックス	A-6	2,855.05	1.2
3	株式会社三菱東京UFJ銀行	A-6、A-40、C-2	2,767.65	1.2
4	北海道電力株式会社	B-18	2,734.55	1.2
5	太平工業株式会社	A-29、A-43	2,437.54	1.1
小計			18,505.93	8.1
全資産総計 (売却済資産を除きます。)			229,500.68	100.0

(注) 面積比率は、ポートフォリオ全体の平成18年12月末日現在効力を有する賃貸面積の合計に占める各上位エンドテナントの賃貸面積の割合をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

b. 利害関係人等への賃貸状況

平成18年12月末日現在における取得済資産及び取得予定資産に係る信託不動産の利害関係人等への賃貸状況は、以下の通りです。

テナントの名称	ケネディクス株式会社
業種	サービス業
入居物件名	KDX新橋ビル
契約賃料 (月額)	6,644,300円
賃貸面積	883.09㎡
全賃貸面積に対する賃貸面積の割合 (注)	0.38%
契約期間	平成18年10月1日から平成20年9月30日まで 平成18年9月11日から平成20年3月31日まで 平成18年8月8日から平成19年7月31日まで 平成17年1月1日から平成18年12月31日まで
契約更改の方法	期間満了の6か月前までに書面により更新しない旨の通知等別段の意思表示をしない限り、期間満了の日の翌日から2か年更新するものとし、その後も同様とする。
特記事項	・敷金 53,087,000円 ・エンドテナントとして入居しています。

(注) 全賃貸面積は、売却済資産を除く平成18年12月末日現在効力を有する賃貸面積の合計をいい、賃貸面積の割合は、小数第3位を四捨五入して記載しています。



### 3 投資リスク

参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に関し、同書の日付以降に発生した変更点は、以下の通りです。なお、変更点は、\_\_罫で示しています。

#### ① 本投資証券の商品性に関するリスク

##### (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。本投資法人若しくは資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

本投資法人の市場価格が下落した場合、投資主は、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、損失を被る可能性があります。

##### (ニ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の計算期間中に追加発行された投資口に対して、当該計算期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

本投資法人は、平成19年4月26日付で発行予定額1,000億円の投資証券の発行登録書を関東財務局長に提出しています。その資金使途は、特定資産の取得資金、借入金の返済資金等ですが、現時点で具体的な特定資産の取得予定はありません。本発行登録後に発行登録追補書類の提出を行い、新投資口の追加発行が行われた場合、1口当たりの価値が大幅に希薄化する可能性があります。その場合、既存の投資主及び本募集において投資証券を取得する投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

## 4 運用実績

### 純資産等の推移

第3期計算期間（平成18年10月期）の末日後の各月末における本投資法人の純資産総額及び投資口1口当たりの純資産額の推移については、期中では正確に把握できないため、記載していません。

#### <本投資証券の取引所価格及び売買高の推移>

月別	平成19年1月	平成19年2月	平成19年3月
最高	808,000円	900,000円	915,000円
最低	685,000円	786,000円	757,000円
売買高	12,377口	15,648口	11,118口

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

## 5 課税上の取扱い

参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」に関し、同書の日付以降、以下の通り変更されました。なお、変更点は、     罫で示しています。

### ① 投資主の税務

#### (イ) 個人投資主の税務

##### a. 利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は配当所得として取扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。ただし、本投資法人から受け取る利益の分配は特例の対象となり、個人投資主は金額にかかわらず源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能となります。また、利益の分配に係る特例による源泉徴収税率は、平成21年3月31日までに支払を受けるべきものに関しては10%（所得税7%、住民税3%）、平成21年4月1日以後に支払を受けるべきものに関しては20%（所得税15%、住民税5%）となります。なお、大口個人投資主（発行済投資口総数の5%以上を保有）はこれらの特例の対象とはならず、原則通り20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。

##### b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は出資の払戻しとして取扱われ、この出資の払戻し額のうち払戻しを行った本投資法人の出資金等に相当する額を超える金額がある場合には、みなし配当<sup>(注1)</sup>として上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうち、みなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額<sup>(注2)</sup>として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価<sup>(注3)</sup>を算定し、投資口の譲渡損益の額<sup>(注4)</sup>を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記c.の投資口の譲渡における本投資法人の投資口を証券会社等を通じて譲渡等する場合と原則同様になります。

##### c. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等の譲渡所得等として原則20%（所得

税15%、住民税5%)の税率による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。ただし、本投資法人の投資口を証券会社等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。

- i. 申告分離課税の上記20%の税率は、平成20年12月31日までの譲渡等に関しては10%（所得税7%、住民税3%）となります。
- ii. 本投資法人の投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、その損失をその譲渡日の属する年度における他の株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれないため株式等の譲渡所得等の合計が損失となった場合は、申告を要件に、翌年以降3年間にわたりこの損失を株式等に係る譲渡所得等の金額から繰越控除することが認められます。
- iii. 証券会社等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉税率は、平成20年12月31日までの譲渡等に対しては10%（所得税7%、住民税3%）、平成21年1月1日以後の譲渡等に対しては20%（所得税15%、住民税5%）となります。

#### (ロ) 法人投資主の税務

##### a. 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は受取配当等として取扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。ただし、本投資法人から受け取る利益の分配は特例の対象となり、この所得税の源泉税率は平成21年3月31日までに支払を受けるべきものに関しては7%、平成21年4月1日以後に支払を受けるべきものに関しては15%となります。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

##### b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、出資の払戻しとして取扱われ、この出資の払戻し額のうち払戻しを行った本投資法人の出資金等に相当する額を超える金額がある場合には、みなし配当<sup>(注1)</sup>として上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうち、みなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額<sup>(注2)</sup>として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価<sup>(注3)</sup>を算定し、投資口の譲渡損益の額<sup>(注4)</sup>を計算します。

##### c. 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

(注1) みなし配当の金額は、次のように計算されます。なお、この金額は、本投資法人からお知らせします。

$$\text{みなし配当の金額} = \text{出資の払戻し額} - \text{投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資金等の額}$$

(注2) 投資口の譲渡に係る収入金額は、以下の通り算定されます。

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

(注3) 投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

$$\text{出資払戻し直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の前期末の簿価純資産価額}} ※$$

※この割合は、小数点以下3位未満の端数がある時は切り上げとなります。この割合に関しては、本投資法人からお知らせします。

(注4) 投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

$$\text{投資口の譲渡損益の額} = \text{譲渡収入金額 (注2)} - \text{譲渡原価の額 (注3)}$$

## ② 投資法人の税務

### (イ) 利益配当等の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を損金に算入することが認められています。利益の配当等を損金算入するために留意すべき主要な要件（導管性要件）は以下の通りです。

- a. 配当等の額が配当可能所得の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること
- b. 他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと
- c. 適格機関投資家（証券取引法第2条第3項第1号）以外の者から借入れを行っていないこと
- d. 事業年度の終了時において、同族会社に該当していない（3人以下の投資主及びその特殊関係者により発行済投資口総数の50%超を保有されていない）こと
- e. 発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること
- f. 事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること

### (ロ) 不動産流通税の軽減措置

#### a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準額に対して2%の税率により課されますが、土地に対しては平成18年4月1日から平成20年3月31日までは1%とされています。

ただし、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人が平成18年4月1日から平成20年3月31日までに取得する不動産に対しては、登録免許税の税率が特例により0.8%に軽減されます。

#### b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準額に対して4%の税率により課されますが、土地及び住宅用の建物に対しては平成18年4月1日から平成21年3月31日までは3%、また住宅用以外の建物に対しては平成18年4月1日から平成20年3月31日までは3.5%とされています。ただし、上記a.の要件を満たす投資法人が平成21年3月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が3分の1に軽減されます。

## 6 利害関係取引規程の変更

資産運用会社は、平成19年4月9日付で、利害関係取引規程中の資産の取得に関する規定を、以下の通り変更しました。

- ① 当規程に定義する利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権若しくは不動産、土地の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託受益権を取得する場合は、資産運用会社の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らない。
- ② スポンサーであるケネディクス株式会社等との間で締結する「不動産情報提供等に関する覚書」に定めるウェアハウジングの活用により、ケネディクス株式会社又は同社が全額出資する法人から本投資法人が資産を取得する場合は、上記①を適用しないものとします。

(注) 上記②により資産を取得する場合の意思決定プロセスは、他の利害関係取引と同様に、コンプライアンス委員会及び運用委員会の承認を経た上で取締役会決議となります。

## 7 資産運用会社の役員の異動

参照有価証券報告書提出後、平成19年2月27日付で、以下の通り資産運用会社の役員の異動がありました。

退任 取締役 川島 敦  
就任 取締役 藤井 英介

新たに就任した取締役の本書の日付現在の略歴は、以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴	
取締役 (社外取締役)	藤井 英介	平成元年4月 平成11年4月 平成12年5月 平成13年6月  平成14年10月  平成16年8月 平成17年3月  平成17年6月  平成17年11月  平成19年2月  平成19年3月	第一不動産株式会社入社 株式会社クリード入社 同社 取締役 クリード不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長 ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社 (現ケネディクス株式会社) 入社 同社 不動産投資アドバイザー一部部長 同社 執行役員兼不動産投資アドバイザー リー事業部長 同社 執行役員不動産投資顧問事業本部長 兼運用事業部長 (現任) 同社 執行役員不動産投資顧問事業本部長 兼開発事業部長 (現任) ケネディクス・リート・マネジメント株式 会社取締役就任 ケネディクス株式会社 執行役員不動産投 資顧問事業本部長兼クレジット運用事業部 長 (現任)

### 第3【参照書類を縦覧に供している場所】

ケネディクス不動産投資法人 本店  
(東京都港区新橋二丁目2番9号)

株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第三部【特別情報】

### 第1【内国投資証券事務の概要】

#### 1. 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資証券の所持人は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人である中央三井信託銀行株式会社の定める手續に従って本投資証券の名義書換を本投資法人に請求することができます。本投資証券の譲渡は、かかる名義書換によらなければ、本投資法人に対抗することができません。名義書換手續の取扱場所、取次所、代理人及び手数料は次の通りです。

取扱場所	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 本店
取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店及び全国各支店
代理人の名称及び住所	中央三井信託銀行株式会社 東京都港区芝三丁目33番1号
手数料	なし

#### 2. 投資主に対する特典

該当事項はありません。

#### 3. 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

#### 4. その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

## 第2【その他】

該当事項はありません。