

平成19年4月期(平成18年11月1日~平成19年4月30日)決算短信

平成19年6月11日

不動産投信発行者名 ケネディクス不動産投資法人

上場取引所 東証

コード番号 8972(URL http://www.kdxreit.com)

本社所在都道府県 東京都

問合せ先(資産運用会社) ケネディクス・リート・マネジメント株式会社

責任者役職名 財務企画部長

氏名 田島正彦 TEL 03-3519-3491

決算役員会開催日 平成19年6月11日

分配金支払開始日 平成19年7月10日(予定)

1. 平成19年4月期の運用、資産の状況(平成18年11月1日~平成19年4月30日)

(1) 運用状況

(金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年4月期	5,778	109.3	2,686	104.7	2,148	101.1	2,148	101.1
18年10月期	5,288	184.2	2,565	190.9	2,125	192.7	2,124	192.7

	1口当たり 当期純利益	純資産 当期純利益率	<参考> (年換算値)	総資本 経常利益率	<参考> (年換算値)	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%	%	%
19年4月期	13,681	2.4	(4.8)	1.2	(2.5)	37.2
18年10月期	13,575	3.1	(6.2)	1.7	(3.3)	40.2

(注) 1口当たり当期純利益は、次の期中平均投資口数により算出しています。

平成19年4月期157,000口、平成18年10月期156,460口

会計処理の方法の変更 有

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

年換算値 = 当該計算期間の数値 / 資産運用期間の日数 × 365日

純資産当期純利益率、総資本経常利益率の算定には、期首と期末の純資産額、総資本のそれぞれの平均値を使用しています。

(2) 分配状況

(分配金総額の金額は百万円未満を切捨て)

	1口当たり分配 金(利益超過分配 金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
19年4月期	13,682	2,148	-	-	100.0	2.4
18年10月期	13,529	2,124	-	-	99.9	2.3

(注) 配当性向は、小数第1位未満を切り捨てて表示しています。

(3) 財政状態

(総資産額と純資産額の金額は百万円未満を切捨て)

	総資産額	純資産額	純資産比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
19年4月期	188,400	90,877	48.2	578,839
18年10月期	160,314	90,933	56.7	579,192

(注) 期末発行済投資口数 平成19年4月期 157,000口 平成18年10月期 157,000口

2. 平成19年10月期の運用状況の予想(平成19年5月1日~平成19年10月31日)

	営業収益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金(利益 超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
19年10月期	7,060	2,681	2,680	13,400	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益(平成19年10月期)13,400円

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

1. 投資法人の関係法人の概況

後記 73 ページをご参照下さい。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

後記 75 ページをご参照下さい。

(2) 運用状況

当期の状況

A. 投資法人の主な推移

ケネディクス不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に基づき、平成 17 年 5 月 6 日に設立され、平成 17 年 7 月 21 日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場しました(銘柄コード 8972)。その後、本投資法人は平成 18 年 5 月 1 日にグローバル・オフリングによる投資口の追加発行を実施しています。なお、本投資法人の当期末(平成 19 年 4 月末日)時点での発行済投資口総数は 157,000 口となっています。

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

B. 投資環境と運用実績

(a) 投資環境

当期における我が国の経済は、企業収益が改善し、設備投資は増加するとともに、雇用情勢の改善に広がりが見られる一方で、個人消費の伸びは鈍化しているものの、景気は引き続き回復しました。

不動産市況については、平成 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。

(b) 運用実績

本投資法人は、第 3 期末(平成 18 年 10 月末日)現在で合計 64 物件(取得価格の総額 146,742 百万円)を保有し、当期(平成 19 年 4 月期)においては、オフィスビル 10 物件(取得価格の総額 29,755 百万円)を取得し、ポートフォリオ構成の見直しの観点から平成 19 年 4 月 20 日に住宅 2 物件(取得価格の総額 1,407 百万円)を売却しました。その結果、当期末(平成 19 年 4 月末日)現在で合計 72 物件(取得価格の総額 175,090 百万円)に至るまでポートフォリオを拡大してきました。

なお、取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル 66.2%、住宅 24.5%、都市型商業施設 9.1% となっています。また、ポートフォリオの稼働率は、当期末(平成 19 年 4 月末日)時点で 95.9% の水準であり、安定した運営管理を行っています。

< 上場以降の資産規模の拡大状況 >

		上場直後 (平成 17 年 8 月 1 日)		第 1 期末 (平成 17 年 10 月末日)		第 2 期末 (平成 18 年 4 月末日)		第 3 期末 (平成 18 年 10 月末日)		当期末 (平成 19 年 4 月末日)	
		取得価格の 総額 (百万円)	比率 (%)	取得価格の 総額 (百万円)	比率 (%)	取得価格の 総額 (百万円)	比率 (%)	取得価格の 総額 (百万円)	比率 (%)	取得価格の 総額 (百万円)	比率 (%)
用途	オフィスビル	32,197	52.7	37,767	54.6	48,269	59.2	86,224	58.7	115,979	66.2
	都市型 商業施設	9,900	16.2	12,379	17.9	12,379	15.2	16,059	10.9	16,059	9.1
	住宅	18,986	31.0	18,986	27.4	20,786	25.5	44,459	30.2	43,052	24.5
	合計	61,083	100.0	69,132	100.0	81,434	100.0	146,742	100.0	175,090	100.0
地域	東京経済圏	58,802	96.2	61,281	88.6	71,783	88.1	123,321	84.0	150,364	85.8
	地方経済圏	2,281	3.7	7,851	11.3	9,651	11.8	23,421	15.9	24,726	14.1
	合計	61,083	100.0	69,132	100.0	81,434	100.0	146,742	100.0	175,090	100.0

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

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

既存物件の運営管理実績

本投資法人は、当期末(平成 19 年 4 月末日)現在保有するすべての物件について、プロパティ・マネジメント業務をケネディクス・アドバイザーズ株式会社に一括委託しています。これによって、物件運営管理における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、迅速かつ高質なサービス提供を図っています。当期末(平成 19 年 4 月末日)現在で保有している資産は概ね良好な稼働状況を維持しており、同社のプロパティ・マネジメント業務は現在までのところ期待通りの成果を挙げています。

これらのプロパティ・マネジメント業務と併せて、本投資法人は、当期末(平成 19 年 4 月末日)現在保有する大部分の物件についてケネディクス・アドバイザーズ株式会社に対して建物を一括賃貸(マスターリース)し、各テナントとの間で同社を通じた賃貸借関係を構築しています(レジデンスシャルマン月島、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。

なお、本投資法人は、規模のメリットとケネディクス・グループの交渉力を活かした運営コストの削減にも注力し、オフィスビルを中心に建物管理費用の削減を実現しています。

C. 資金調達概要

本投資法人は、当期(平成 19 年 4 月期)において、当期取得資産の取得に際して総額 290 億円(長期借入金 95 億円、短期借入金 195 億円(注1))の借入れを行い、投資法人債合計 120 億円を発行し、投資法人債の発行手取金により短期借入金 120 億円を期限前返済しました。

その結果、当期末(平成 19 年 4 月末日)現在の借入金残高は 765 億円(長期借入金 580 億円、短期借入金 185 億円)、投資法人債残高は 120 億円となり、有利子負債残高は 885 億円となっています。また、有利子負債全体について、長期負債比率(注2)は、79.1%で、長期固定化負債比率(注3)は、75.7%となっています。

これらの借入のうち、当期末(平成 19 年 4 月末日)現在の変動金利による長期借入金の大部分(468 億円の内、438 億円)について、金利上昇リスクに対応するため金利スワップの活用等により実質金利を固定化しています。

本投資法人は、上場直後から当期末(平成 19 年 4 月末日)現在まで全額無担保・無保証での借入れを行い、機動的な資金調達を実現しています。本投資法人の投資方針や取得資産の内容に加え、資産運用会社の人材・マネジメント等について、各金融機関から厚い信頼を得た結果と本投資法人は考えています。

(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 = (長期固定金利借入金残高 + 投資法人債残高) ÷ (借入金残高 + 投資法人債残高)

なお、長期固定金利借入金残高には、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。

本投資法人は、平成18年2月のムーディーズ・インベスターズ・サービス(Moody's)からの格付取得に続き、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+を取得しました。なお、当期末(平成19年4月末日)時点における本投資法人の格付状況は以下の通りです。

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

また、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。

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
資金用途	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

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。なお、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。

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

また、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、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。

更に、本投資法人は、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。その概要は、以下の通りです。

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)
資金用途	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

D. 投資主総会の開催

本投資法人は、平成19年1月25日に第3回投資主総会を開催しました。本総会においては、規約の一部変更及び執行役員、補欠執行役員、監督役員を選任について決議され、全て原案通り承認可決されました。

E. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は、当期の実績として営業収益5,778百万円、営業利益2,686百万円、経常利益2,148百万円、当期純利益2,148百万円を計上しました。

分配金については、租税特別措置法第67条の15の規定が適用されるように、当期末処分利益の概ね全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を13,682円としました。

次期の見通し

A. 投資環境

今後の我が国経済は、企業部門の好調さが持続し、これが家計部門へ波及し国内民間需要に支えられた景気回復が続くと見込まれています。個人消費については、雇用情勢の改善していることから、所得の伸びが改善すれば増加していくものと期待され、設備投資についても企業収益の改善が続いていることから、増加傾向で推移する見込みであり、住宅建設についても雇用情勢が改善していることに加え、家計の所得環境などの回復が続いていけば、底堅く推移していくことが期待されています。

このような経済環境における不動産市況は、平成19年3月に公表された地価公示でも明らかになった傾向(東京・大阪・名古屋の三大都市圏における地価上昇、地方経済圏の地方中核都市における地価上昇傾向)が継続していくと考えます。ただし、全国一律の地価上昇ではなく、地域による地価の二極化の流れが継続すると考えます。全国レベルでは、経済・金融等のビジネス面での東京経済圏(特に東京都心部)への集中が引き続き進み、地方経済圏では、人口集積の見込まれる地方中核都市(東北における仙台市や九州における福岡市など)への集中が進んでいくものと考えられます。

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

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。

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日現在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。

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。

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%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。

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。

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、3,000坪以上が5.0%、500坪以上3,000坪未満が28.6%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。

B. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(a) 既存物件の運用戦略(内部成長戦略)

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。

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

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第1回満足度調査(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や従業員に対して依頼)を実施しました。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(CS対応工事)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、第5期中にオフィスビルのテナントを対象とした第2回満足度調査を実施する予定です。

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。

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及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>

- ・ 防犯カメラの設置(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。

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。

本投資法人の所有物件においては、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。

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(ケネディクス株式会社、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社及びその他ケネディクス株式会社の関連会社等を併せて以下「ケネディクス・グループ」といいます。)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。これまでも、建物管理内容を見直した結果、オフィスビルを中心に建物管理費用の削減を実現し、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。

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おり、当期末(平成19年4月末日)現在保有するすべての物件について、プロパティ・マネジメント業務をケネディクス・アドバイザーズ株式会社に一括委託しています。これによって、物件運営管理における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、迅速かつ良質なサービス提供を図っています。

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、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。

(b) 新規物件の投資戦略(外部成長戦略)

本投資法人では、引き続き東京経済圏の中規模オフィスビルに軸足をおいた投資方針を維持し、ポートフォリオにおけるオフィスビル比率を更に引き上げます。また、都市型商業施設については、オフィスビル投資の代替として繁華性の高い地域の商業施設に限定して投資を行います。なお、住宅については、当面の間新規投資を行わず、オフィスビルとの資産入替え等も検討していきます。これらの投資方針を実現するために、本投資法人は、資産運用会社独自のネットワークに加え、ケネディクス・グループのサポートラインの両面からなる「マルチパイプライン」を活用した物件取得活動を今後も推進していきます。

サポートラインにより、資産運用会社は、ケネディクス・グループが取り扱う仲介案件、開発型案件を含む自己投資不動産年金ファンド(注)案件等について、優先的に購入検討できる権利を確保しています。物件の取得競争が激化する中では、このサポートラインの活用が、本投資法人の外部成長において大きな役割を果たすものと考えています。

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

また、サポートラインのもう一つの役割として、ウェアハウジング機能があります。この機能により、本投資法人は、取得検討物件について、本投資法人の投資基準との整合性や資金調達のタイミング等の理由で売主の希望条件通りには直ちに取得できない場合であっても、ケネディクス・グループで一時的に取得してもらうことにより時機を逃さず投資物件を確保す

ることができます。

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」を目標としています。また、本投資法人は、「スポンサー会社の実績・強みの活用」、「資産運用会社の独自のネットワークの強化」、及び「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。

スポンサー会社の実績・強みの活用

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、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。

平成19年4月には、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。

サポートライン覚書の見直しの概要

- ・ケネディクス株式会社が入手した不動産等情報について、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)
- ・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)
- ・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

本件見直しにより、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。

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。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。

多様な物件取得戦略の活用

本投資法人は、第4期末(平成19年4月末日)で72物件、取得価格の総額約1,750億円、稼働率95.9%という安定稼働かつ分散された強固な資産(ポートフォリオ)基盤を構築してきました。本投資法人は、このような資産基盤及び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ます。

また、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。

(c) 財務戦略(デットによる資金調達)

本投資法人は、今後もこれまでと同様、無担保・無保証での借入れを行うとともに、金利動向に応じて借入金の金利固定化を適時実施していきます。

更に、本投資法人は、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。また、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。

(d) 情報開示

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

(3) 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、当期末(平成19年4月末日)以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。

公募による新投資口発行について

平成19年4月26日及び平成19年5月14日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成19年5月22日に払込が完了しました。これにより、平成19年5月22日付で出資総額は123,203,689,870円、発行済投資口の総数は197,900口となっています。

(公募による新投資口の発行条件等)

発行新投資口数	: 40,900口(国内26,710口、海外14,190口)
発行価格(募集価格)	: 1口当たり873,180円
発行価格の総額	: 35,713,062,000円
発行価額(引受価額)	: 1口当たり842,886円
発行価額の総額	: 34,474,037,400円
払込期日	: 平成19年5月22日
投資証券交付日	: 平成19年5月23日
分配金起算日	: 平成19年5月1日

第三者割当による新投資口の発行について

平成19年4月26日及び平成19年5月14日開催の役員会において、以下のとおり第三者割当による新投資口の発行を決議しています。

(第三者割当による新投資口の発行条件等)

発行新投資口数	: 2,100口(上限)
発行価額	: 1口当たり842,886円
発行価額の総額	: 1,770,060,600円
割当先	: 野村證券株式会社
払込期日	: 平成19年6月19日
投資証券交付日	: 平成19年6月20日
分配金起算日	: 平成19年5月1日

(参考情報)

資産の取得について

本投資法人は、上記新投資口発行による調達資金により平成19年6月1日に不動産信託の信託受益権(5物件、取得価格の総額22,000百万円)を取得しました。

物件の名称	虎ノ門東洋ビル(オフィスビル)	物件の名称	KDX新宿286ビル(オフィスビル) (注1)
所在地	東京都港区虎ノ門一丁目4番2号	所在地	東京都新宿区新宿二丁目8番6号
階数	地下2階付9階建	階数	地下1階付9階建
延床面積	8,346.83㎡	延床面積	3,432.04㎡
建築時期	昭和37年8月	建築時期	平成元年8月
取得価格	9,850百万円	取得価格	2,300百万円

物件の名称	KDX京都鳥丸ビル(オフィスビル) (注2)
所在地	京都府京都市中京区三条通鳥丸西入 御倉町 85 番地 1
階数	地下 1 階付 8 階建
延床面積	12,632.68 m ²
建築時期	昭和 57 年 10 月
取得価格	5,400 百万円

物件の名称	KDX博多ビル(オフィスビル) (注3)
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目 2 番 3 号
階数	9 階建
延床面積	6,537.33 m ²
建築時期	昭和 57 年 7 月
取得価格	2,350 百万円

物件の名称	KDX仙台ビル(オフィスビル) (注4)
所在地	宮城県仙台市青葉区本町一丁目 2 番 20 号
階数	地下 1 階付 10 階建
延床面積	5,918.30 m ² (注5)
建築時期	昭和 59 年 2 月
取得価格	2,100 百万円

(注1) 「KDX新宿 286 ビル」の平成 19 年 6 月 11 日現在の名称は「アクシスビル」であり、今後上表の名称への変更手続きを進めます。

(注2) 「KDX京都鳥丸ビル」の平成 19 年 6 月 11 日現在の名称は「鳥丸ビル」であり、今後上表の名称への変更手続きを進めます。

(注3) 「KDX博多ビル」の平成 19 年 6 月 11 日現在の名称は「博多駅前ビル」であり、今後上表の名称への変更手続きを進めます。

(注4) 「KDX仙台ビル」の平成 19 年 6 月 11 日現在の名称は「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きを進めます。

(注5) 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 m²

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 m²

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 m²

借入金の期限前弁済について

平成 19 年 5 月 22 日に払込が完了している新投資口発行の手取金を充当し、短期借入金を平成 19 年 5 月 30 日に 67.5 億円を返済し、平成 19 年 6 月 13 日に 47.5 億円の返済を予定しております。総額 115 億円返済後の借入残高は以下のとおりとなります。

<期限前弁済実行後の借入金及び投資法人債の状況>

(単位: 億円)

	区分	本件返済前	本件返済後	増減額
	短期借入金	185	70	-115
	長期借入金	580	580	+ 0
	借入金合計	765	650	-115
	投資法人債	120	120	+ 0
借入金及び投資法人債の合計		885	770	-115

(4) 運用状況の見直し

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

営業収益	7,060 百万円
経常利益	2,681 百万円
当期純利益	2,680 百万円
1 口当たり分配金	13,400 円
1 口当たり利益超過分配金	0 円

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

平成 19 年 10 月期 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用資産としては平成 19 年 6 月 11 日現在保有する 77 物件を前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、過去の実績値を基準として、物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費以外の賃貸事業費用に関しては、過去の実績値を基準として、費用の変動要素を反映して算出しています。 固定資産税及び都市計画税に関しては、一般に不動産等の売買にあたり期間按分による計算を行い、取得時に前所有者と精算を行いますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入します。 修繕費に関しては、資産運用会社の修繕計画をもとに、各物件ごとに各営業期間において必要と想定される額を計上しています。但し、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。 減価償却費に関しては、1,422 百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息及び投資法人債利息は、586 万円を想定しています。
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> 借入金は、平成 19 年 6 月 11 日現在の総額 69,750 百万円の内、公募増資及び第三者割当 2,100 口(上限)による調達額から 6,250 百万円程度を借入金の返済に充当することを前提としており、以後は変動がないことを前提としています。 投資法人債は、平成 19 年 6 月 11 日現在の残高 12,000 百万円に変動がないことを前提としています。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成 19 年 6 月 11 日現在の 197,900 口にオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当 2,100 口(上限)を加えた 200,000 口を前提としています。
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することを前提としています。
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配(1 口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表など

(1) 経理の状況 貸借対照表

期 別 科 目	当 期 (平成19年4月30日現在)		前 期 (平成18年10月31日現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
(資産の部)	千円	%	千円	%	千円	%
流動資産	9,333,184	4.9	10,243,869	6.4	910,684	91.1
現金及び預金	3,740,550		4,709,666		969,116	
信託現金及び信託預金	5,182,512		4,779,041		403,470	
営業未収入金	75,124		83,374		8,249	
前払費用	29,845		47,206		17,361	
未収消費税等	302,040		599,486		297,445	
その他流動資産	3,111		25,093		21,981	
固定資産	178,896,941	95.0	149,945,921	93.5	28,951,019	119.3
1.有形固定資産	178,516,827	94.8	149,719,621	93.4	28,797,205	119.2
建物	4,818,319		1,313,459		3,504,860	
構築物	52,061		52,813		751	
機械及び装置	28,741		1,879		26,861	
工具器具及び備品	3,500		2,760		739	
土地	7,910,082		2,148,301		5,761,781	
信託建物	59,002,008		55,173,235		3,828,773	
信託構築物	236,337		247,088		10,751	
信託機械及び装置	675,401		667,292		8,109	
信託工具器具及び備品	513,193		546,862		33,669	
信託土地	105,277,180		89,565,928		15,711,252	
2.無形固定資産	285,144	0.1	-	-	285,144	-
借地権	285,144		-		285,144	
3.投資その他の資産	94,969	0.1	226,300	0.1	131,330	42.0
差入敷金保証金	11,649		18,205		6,556	
長期前払費用	83,320		76,874		6,446	
デリバティブ資産	-		131,220		131,220	
繰延資産	170,551	0.1	124,550	0.1	46,000	136.9
創業費	30,538		35,627		5,089	
投資法人債発行費	68,875		-		68,875	
投資口交付費	71,138		88,923		17,784	
資 産 合 計	188,400,678	100.0	160,314,341	100.0	28,086,336	117.5

期 別 科 目	当 期 (平成 19 年 4 月 30 日現在)		前 期 (平成 18 年 10 月 31 日現在)		増 減	
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比	金 額	前 期 比
(負債の部)	千円	%	千円	%	千円	%
流動負債	21,444,151	11.4	16,204,462	10.1	5,239,689	132.3
営業未払金	275,299		289,763		14,464	
短期借入金	18,500,000		13,500,000		5,000,000	
一年以内返済予定長期借入金	1,500,000		1,500,000		-	
未払金	138,451		117,128		21,323	
未払費用	86,742		27,362		59,379	
未払法人税等	543		923		380	
前受金	916,372		767,536		148,835	
預り金	26,743		1,748		24,995	
固定負債	76,078,756	40.4	53,176,581	33.2	22,902,174	143.1
投資法人債	12,000,000		-		12,000,000	
長期借入金	56,500,000		47,000,000		9,500,000	
預り敷金保証金	626,499		184,398		442,100	
信託預り敷金保証金	6,952,256		5,940,494		1,011,762	
繰延税金負債	-		51,687		51,687	
負債合計	97,522,908	51.8	69,381,044	43.3	28,141,863	140.6
(純資産の部)						
投資主資本	90,877,769	48.2	90,853,764	56.6	24,005	100.0
1 出資総額	88,729,652	47.1	88,729,652	55.4	-	-
2 剰余金	2,148,117	1.1	2,124,112	1.2	24,005	101.1
当期末処分利益	2,148,117		2,124,112		24,005	
評価・換算差額等	-	-	79,532	0.1	79,532	-
繰延ヘッジ損益	-		79,532		79,532	
純資産合計	90,877,769	48.2	90,933,297	56.7	55,527	99.9
負債・純資産合計	188,400,678	100.0	160,314,341	100.0	28,086,336	117.5

損益計算書

科 目	期 別	当 期		前 期		増 減	
		自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日		自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日			
		金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前期比
		千円	%	千円	%	千円	%
1.営業収益		5,778,210	100.0	5,288,833	100.0	489,376	109.3
貸貨事業収入	1	4,965,303		4,549,456		415,847	
その他貸貨事業収入	1	682,158		582,043		100,115	
不動産等売却益	2	130,748		157,334		26,586	
2.営業費用		3,091,465	53.5	2,723,641	51.5	367,823	113.5
貸貨事業費用	1	2,607,389		2,397,201		210,187	
資産運用報酬		306,965		203,841		103,123	
役員報酬		5,400		5,400		-	
資産保管委託報酬		17,928		11,705		6,222	
一般事務委託報酬		48,672		35,022		13,649	
会計監査人報酬		7,800		5,900		1,900	
その他営業費用		97,309		64,569		32,740	
営業利益		2,686,744	46.5	2,565,192	48.5	121,552	104.7
3.営業外収益		9,716	0.2	2,389	0.1	7,326	406.7
受取利息		2,137		461		1,675	
その他営業外収益		7,578		1,927		5,651	
4.営業外費用		547,581	9.5	442,500	8.4	105,081	123.7
支払利息		450,605		375,765		74,840	
投資法人債利息		29,320		-		29,320	
融資関連費用		20,595		20,904		308	
投資法人債発行費償却		1,501		-		1,501	
投資口交付費償却		17,784		17,784		-	
創業費償却		5,089		5,089		-	
その他営業外費用		22,685		22,956		271	
経常利益		2,148,879	37.2	2,125,081	40.2	23,798	101.1
税引前当期純利益		2,148,879	37.2	2,125,081	40.2	23,798	101.1
法人税、住民税及び事業税		816	0.0	1,009	0.0	192	80.9
法人税等調整額		4		0		4	
当期純利益		2,148,058	37.2	2,124,071	40.2	23,986	101.1
前期繰越利益		59		40		18	
当期末処分利益		2,148,117		2,124,112		24,005	

投資主資本等変動計算書

当期 (自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日)

(単位:千円)

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額 1	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額 等合計	
		当期末処分利益				
前期末残高	88,729,652	2,124,112	90,853,764	79,532	79,532	90,933,297
当期変動額						
剰余金の分配	-	2,124,053	2,124,053	-	-	2,124,053
当期純利益	-	2,148,058	2,148,058	-	-	2,148,058
金利スワップ	-	-	-	79,532	79,532	79,532
当期変動額合計	-	24,005	24,005	79,532	79,532	55,527
当期末残高	88,729,652	2,148,117	90,877,769	-	-	90,877,769

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

(単位:千円)

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

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

期 別 項 目	当 期 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日	前 期 自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日
当期末処分利益	2,148,117,194	2,124,112,014
分配金の額	2,148,074,000	2,124,053,000
(投資口 1 口当たり分配金の額)	(13,682)	(13,529)
次期繰越利益	43,194	59,014
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第 35 条第 1 号に定める「租税特別措置法第 67 条の 15 に規定する本投資法人の配当可能所得の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数 157,000 口の整数倍数の最大値となる 2,148,074,000 円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第 35 条第 2 号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第 32 条第 1 号に定める「租税特別措置法第 67 条の 15 に規定する本投資法人の配当可能所得の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数 157,000 口の整数倍数の最大値となる 2,124,053,000 円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第 32 条第 2 号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

キャッシュ・フロー計算書

科目	当期	前期	増減
	自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日	自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日	
	金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)
1. 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	2,148,879	2,125,081	23,798
減価償却費	1,243,900	1,135,559	108,340
長期前払費用償却額	20,595	10,894	9,700
受取利息	2,137	461	1,675
支払利息	479,925	375,765	104,160
創業費償却	5,089	5,089	-
投資口交付費償却	17,784	17,784	-
投資法人債発行費償却	1,501	-	1,501
営業未収入金の増加・減少額	8,249	35,670	43,920
未収消費税等の増加・減少額	297,445	461,163	758,609
前払費用の増加・減少額	13,289	23,280	36,570
営業未払金の増加・減少額	14,464	183,353	197,817
未払金の増加・減少額	17,791	31,270	13,478
前受金の増加・減少額	148,835	237,641	88,805
預り金の増加・減少額	24,995	2,714	27,709
信託有形固定資産の売却による減少額	1,433,570	1,763,670	330,099
長期前払費用の支払額	22,970	44,748	21,777
その他	21,704	65,643	87,347
小 計	5,843,987	5,252,426	591,561
利息の受取額	2,137	461	1,675
利息の支払額	420,546	363,960	56,585
法人税等の支払額	923	1,015	91
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,424,654	4,887,912	536,742
2. 投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出	9,363,990	1,143,962	8,220,027
信託有形固定資産の取得による支出	22,110,686	68,040,151	45,929,465
無形固定資産の取得による支出	285,144	-	285,144
差入敷金保証金の収入	6,800	-	6,800
差入敷金保証金の支出	244	716	472
預り敷金保証金の支出	-	4,600	4,600
預り敷金保証金の収入	442,100	57,351	384,748
信託預り敷金保証金の支出	455,486	251,697	203,789
信託預り敷金保証金の収入	1,467,248	2,795,490	1,328,241
使途制限付信託預金の預入による支出	361,622	750,424	388,801
使途制限付信託預金の払出による収入	355,864	225,669	130,194
投資活動によるキャッシュ・フロー	30,305,162	67,113,039	36,807,878
3. 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入	19,500,000	13,000,000	6,500,000
短期借入金の返済による支出	14,500,000	11,000,000	3,500,000
長期借入金の借入による収入	9,500,000	18,000,000	8,500,000
投資口の発行による収入	-	44,444,649	44,444,649
投資法人債の発行による収入	12,000,000	-	12,000,000
投資法人債発行費の支出	70,376	-	70,376
分配金の支払額	2,120,521	1,098,660	1,021,860
財務活動によるキャッシュ・フロー	24,309,102	63,345,989	39,036,887
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	571,404	1,120,861	1,692,265
5. 現金及び現金同等物の期首残高	8,178,004	7,057,143	1,120,861
6. 現金及び現金同等物の期末残高	7,606,600	8,178,004	571,404

注記表

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

期別 項目	当 期 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日	前 期 自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。</p> <p>なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～46年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～25年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～17年</td> </tr> <tr> <td>工具器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	2～46年	構築物	2～25年	機械及び装置	3～17年	工具器具及び備品	3～15年	<p>有形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～46年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～25年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～17年</td> </tr> <tr> <td>工具器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>長期前払費用 同左</p>	建物	2～46年	構築物	2～25年	機械及び装置	3～17年	工具器具及び備品	3～15年
建物	2～46年																	
構築物	2～25年																	
機械及び装置	3～17年																	
工具器具及び備品	3～15年																	
建物	2～46年																	
構築物	2～25年																	
機械及び装置	3～17年																	
工具器具及び備品	3～15年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>創業費 5年間で均等額を償却しております。</p> <p>投資口交付費 3年間で定額法により償却しております。</p> <p>投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しております。</p>	<p>創業費 同左</p> <p>投資口交付費 3年間で定額法により償却しております。</p> <p>なお、平成18年5月1日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成18年5月1日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、1,515,701千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、投資口交付費が1,263,084千円、投資口交付費償却が252,616千円各々少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は252,616千円多く計上されております。</p>																

<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に納付した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は 100,526 千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>同左</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は 181,936 千円です。</p>
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p>金利スワップ取引については、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段 金利スワップ取引</p> <p>ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針</p> <p>本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>金利スワップ取引は特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p>繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段 同左</p> <p>ヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針</p> <p>同左</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。</p>
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>手許現金及び信託預金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</p>	<p>同左</p>
<p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記す</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>同左</p>

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

【会計方針の変更に関する注記】

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

ヘッジ会計の方法	金利スワップについては、これまでヘッジ会計を適用し繰延ヘッジ処理を採用していましたが、「投資信託及び投資法人に関する法律」の改正及び規約の変更により、当期より特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しております。 これにより、従来の方法によった場合と比較して純資産合計は 59,286 千円減少し、また損益に与える影響はありません。	
----------	--	--

【貸借対照表に関する注記】

当 期 (平成 19 年 4 月 30 日現在)	前 期 (平成 18 年 10 月 31 日現在)
1.有形固定資産の減価償却累計額 3,230,845 千円	1.有形固定資産の減価償却累計額 2,033,503 千円
2.投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額 50,000 千円	2.投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額 50,000 千円
3.コミットメントラインに係る借入金未使用 枠残高等 本投資法人は取引銀行とコミットメント ライン契約を締結しております。 コミットメントライン契約総額 借入実行残高 借入未実行残高	
2,500,000 千円 1,000,000 1,500,000	

【損益計算書に関する注記】

当 期 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日	前 期 自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日
1.不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	1.不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A.不動産賃貸事業収益	A.不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 共益費収入 計	賃料収入 共益費収入 計
4,234,864 730,439 4,965,303	3,908,749 640,706 4,549,456
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
駐車場収入 水道光熱費収入 その他収入 計	駐車場収入 水道光熱費収入 その他収入 計
182,047 274,748 225,363 682,158	175,387 314,355 92,300 582,043
不動産賃貸事業収益合計 5,647,461	不動産賃貸事業収益合計 5,131,499
B.不動産賃貸事業費用	B.不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用 管理委託費	賃貸事業費用 管理委託費
571,265	529,334

水道光熱費	275,900	水道光熱費	296,833
公租公課	206,871	公租公課	179,543
修繕費	89,963	修繕費	62,666
保険料	14,701	保険料	13,978
信託報酬	46,396	信託報酬	43,760
その他賃貸事業費用	158,390	その他賃貸事業費用	135,526
減価償却費	1,243,900	減価償却費	1,135,559
不動産賃貸事業費用合計	2,607,389	不動産賃貸事業費用合計	2,397,201
C.不動産賃貸事業損益(A-B)	3,040,072	C.不動産賃貸事業損益(A-B)	2,734,297
2 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)		2 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)	
コート新橋		ストーリーア等々力	
不動産等売却収入	895,000	不動産等売却収入	1,015,000
不動産等売却原価	761,346	不動産等売却原価	902,400
その他売却費用	21,282	その他売却費用	40,105
不動産等売却益	112,370	不動産等売却益	72,494
コート水天宮		クレールコート芦花公園	
不動産等売却収入	708,000	不動産等売却収入	985,000
不動産等売却原価	672,223	不動産等売却原価	861,269
その他売却費用	17,398	その他売却費用	38,890
不動産等売却益	18,377	不動産等売却益	84,839

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

項目	期別	当期	前期
		自平成18年11月1日 至平成19年4月30日	自平成18年5月1日 至平成18年10月31日
1 発行可能投資口の総数及び発行済投資口数		発行可能投資口の総数 2,000,000 口 発行済投資口数 157,000 口	発行可能投資口の総数 2,000,000 口 発行済投資口数 157,000 口

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】

当期	前期
自平成18年11月1日 至平成19年4月30日	自平成18年5月1日 至平成18年10月31日
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(単位：千円) (平成19年4月30日)	(単位：千円) (平成18年10月31日)
現金及び預金	現金及び預金
3,740,550	4,709,666
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
5,182,512	4,779,041
使途制限付信託預金(注)	使途制限付信託預金(注)
1,316,462	1,310,703
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
7,606,600	8,178,004
(注)テナントから預かっている敷金保証金の返還の為に留保されている信託預金です。	(注)テナントから預かっている敷金保証金の返還の為に留保されている信託預金です。

【リース取引に関する注記】

当 期 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日		前 期 自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日	
オペレーティング・リース取引 (貸主側)	(単位：千円)	オペレーティング・リース取引 (貸主側)	(単位：千円)
未経過リース料		未経過リース料	
1年内	1,266,446	1年内	1,266,415
1年超	9,741,832	1年超	9,709,697
合計	11,008,278	合計	10,976,112

【有価証券に関する注記】

当 期 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日	前 期 自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日
本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので該当事項はありません。	同左

【デリバティブ取引に関する注記】

当 期 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日	前 期 自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日
<p>(1) 取引の内容 本投資法人のデリバティブ取引は、金利スワップ取引です。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引の利用においてヘッジ会計を適用しております。</p> <p style="padding-left: 2em;">ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、特例処理を採用しております。</p> <p style="padding-left: 2em;">ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p style="padding-left: 2em;">ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p style="padding-left: 2em;">ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップ取引は特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の管理手続きに基づき、リスク管理を行っております。</p>	<p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p style="padding-left: 2em;">ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p style="padding-left: 2em;">ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p style="padding-left: 2em;">ヘッジ方針 同左</p> <p style="padding-left: 2em;">ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p>

【退職給付に関する注記】

当 期 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日	前 期 自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

【税効果会計に関する注記】

当 期 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日	前 期 自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日
<p>1.繰延税金資産の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>未払事業税損金不算入額 15</p> <p>繰延税金資産合計 15</p>	<p>1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>未払事業税損金不算入額 20</p> <p>繰延税金資産合計 20</p> <p>(繰延税金負債)</p> <p>繰延ヘッジ利益 51,687</p> <p>繰延税金負債合計 51,687</p>
<p>2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別内訳 (単位：%)</p> <p>法定実効税率 39.39</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 39.38</p> <p>その他 0.03</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04</p>	<p>2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別内訳 (単位：%)</p> <p>法定実効税率 39.39</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 39.37</p> <p>その他 0.03</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05</p>

【持分法損益等に関する注記】

当 期 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日	前 期 自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日
本投資法人には関連会社は存在せず、該当事項はありません。	同左

【関連当事者との取引に関する注記】

当期（自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日）

1. 親会社及び法人主要株主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要株主等

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有)割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者	宮島 大祐	本投資法人執行役員兼 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社代表取締役	被所有 直接 0.0%	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	432,530 (注2) (注4)	未払金	69,818 (注4)
同上	同上	同上	同上	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社への機関運営に関する業務委託報酬の支払(注3)	6,500 (注4)	-	-

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

(注2) 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬 117,550 千円及び物件売却に係る譲渡報酬 8,015 千円が含まれております。

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

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

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

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

1. 親会社及び法人主要株主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要株主等

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

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

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

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

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

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

【1口当たり情報に関する注記】

当 期 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日		前 期 自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日	
1口当たり純資産額	578,839 円	1口当たり純資産額	579,192 円
1口当たり当期純利益	13,681 円	1口当たり当期純利益	13,575 円
なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。		なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。	

(注)1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当 期 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日	前 期 自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日
当期純利益(千円)	2,148,058	2,124,071
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	2,148,058	2,124,071
期中平均投資口数(口)	157,000	156,460

【重要な後発事象に関する注記】

当 期 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日	前 期 自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日
<p>本投資法人において、当期末(平成19年4月末日)以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。</p> <p>公募による新投資口発行について 平成19年4月26日及び平成19年5月14日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成19年5月22日に払込が完了しました。これにより、平成19年5月22日付で出資総額は123,203,689,870円、発行済投資口の総数は197,900口となっています。</p> <p>(公募による新投資口の発行条件等)</p> <p>発行新投資口数 : 40,900口 (国内26,710口、海外14,190口)</p> <p>発行価格(募集価格) : 1口当たり873,180円 発行価格の総額 : 35,713,062,000円 発行価額(引受価額) : 1口当たり842,886円 発行価額の総額 : 34,474,037,400円 払込期日 : 平成19年5月22日 投資証券交付日 : 平成19年5月23日 分配金起算日 : 平成19年5月1日</p> <p>第三者割当による新投資口の発行について 平成19年4月26日及び平成19年5月14日開催の役員</p>	<p>該当事項はありません。</p>

<p>会において、以下のとおり第三者割当による新投資口の発行を決議しています。</p> <p>(第三者割当による新投資口の発行条件等)</p> <p>発行新投資口数 : 2,100 口(上限)</p> <p>発行価額 : 1 口当たり 842,886 円</p> <p>発行価額の総額 : 1,770,060,600 円</p> <p>割当先 : 野村證券株式会社</p> <p>払込期日 : 平成 19 年 6 月 19 日</p> <p>投資証券交付日 : 平成 19 年 6 月 20 日</p> <p>分配金起算日 : 平成 19 年 5 月 1 日</p>	
---	--

(2) 発行済投資口数の増減

当期並びに前期以前の出資総額及び発行済投資口数の異動は以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減数	残高	増減数	残高	
平成 17 年 5 月 6 日	私募設立	400	400	200	200	(注 1)
平成 17 年 7 月 20 日	公募増資	75,000	75,400	41,868	42,068	(注 2)
平成 17 年 8 月 16 日	第三者割当増資	3,970	79,370	2,216	44,285	(注 3)
平成 18 年 5 月 1 日	公募増資	73,660	153,030	42,171	86,456	(注 4)
平成 18 年 5 月 26 日	第三者割当増資	3,970	157,000	2,272	88,729	(注 5)

(注1) 1 口当たり発行価格 500,000 円にて本投資法人が設立されました。

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

(注3) 1 口当たり発行価額 558,250 円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

(注4) 1 口当たり発行価格 593,096 円(発行価額 572,519 円)にて、新規物件の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

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

4. 役員の変動

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

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数(口)
執行役員	宮島 大祐	昭和60年4月 平成4年4月 平成9年4月 平成10年4月 平成16年10月 平成17年4月 平成17年5月	三菱UFJ信託銀行株式会社(当時三菱信託銀行株式会社) 同 ロスアンゼルス支店 株式会社宮島商会 ケネディクス株式会社(当時ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社) 不動産投資アドバイザー部 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社(当時ケイダブリュー・リート・マネジメント株式会社)出向 代表取締役就任 同 代表取締役(転籍)(現在に至る) ケネディクス不動産投資法人 執行役員就任(現在に至る)	20
監督役員	児玉 公男	昭和38年4月 昭和41年4月 平成9年7月 平成10年4月 平成17年5月	弁護士登録(第一東京弁護士会) 半蔵門総合法律事務所(当時東和法律事務所)開設(現在に至る) 学校法人共立女子学園 理事(現在に至る) 財団法人公庫住宅融資保証協会 理事(現在に至る) ケネディクス不動産投資法人 監督役員就任(現在に至る)	0
監督役員	鳥羽 史郎	平成元年10月 平成5年3月 平成9年1月 平成14年5月 平成16年4月 平成17年1月 平成17年3月 平成17年5月 平成17年10月	みずず監査法人(当時中央新光監査法人) 公認会計士登録 鳥羽公認会計士事務所開設(現在に至る) 税理士登録 株式会社マジスティック 取締役就任(現在に至る) 株式会社みのり会計 代表取締役就任(現在に至る) 株式会社BTKソリューション 取締役就任(現在に至る) ケネディクス不動産投資法人 監督役員就任(現在に至る) 株式会社MACC 取締役就任(現在に至る)	0

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

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	当期 (平成19年4月30日現在)		前期 (平成18年10月31日現在)	
			保有総額 (百万円)(注1)	対総資産比率 (%)(注2)	保有総額 (百万円)(注1)	対総資産比率 (%)(注2)
不動産	オフィスビル	東京経済圏	13,047	6.9	3,466	2.2
	都市型商業施設	東京経済圏	50	0.0	52	0.0
不動産合計			13,097	6.9	3,519	2.2
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	93,525	49.6	73,733	46.0
		地方経済圏	11,456	6.1	10,225	6.4
	オフィスビル 小計		104,981	55.7	83,958	52.4
	住宅	東京経済圏	34,158	18.1	35,858	22.4
		地方経済圏	10,008	5.3	10,039	6.3
	住宅 小計		44,166	23.4	45,898	28.6
	都市型商業施設	東京経済圏	12,867	6.8	12,645	7.9
		地方経済圏	3,688	2.0	3,698	2.3
都市型商業施設 小計		16,556	8.8	16,343	10.2	
信託不動産合計			165,704	88.0	146,200	91.2
預金・その他の資産			9,598	5.1	10,594	6.6
資産総額			188,400	100.0	160,314	100.0

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

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

	当期 (平成19年4月30日現在)		前期 (平成18年10月31日現在)	
	金額 (百万円)	総資産に対する比率 (%)	金額 (百万円)	総資産に対する比率 (%)
負債総額	97,522	51.8	69,381	43.3
純資産額	90,877	48.2	90,933	56.7
資産総額	188,400	100.0	160,314	100.0

(2) 投資不動産物件

投資不動産物件の価格及び投資比率

単位: 百万円

用途	地域	物件名称	取得 価格 (注1)	貸借対照表 計上額 (注2)	期末評価額 (注3)	直接還元法				DCF法		比率(% (注4)
						価格	還元 利回り(%)	価格	割引率(%)	最終還元 利回り(%)		
オフィスビル	東京 経済圏	KDX御茶ノ水ビル(注5)	6,400	6,447	6,640	6,730	4.8	6,550	4.6	5.0	3.6	
		KDX 芝大門ビル(注6)	6,090	6,164	6,340	6,630	5.2	6,210	4.9	5.3	3.4	
		KDX 麹町ビル	5,950	5,923	6,220	6,270	4.7	6,200	4.5	4.9	3.3	
		KDX 日本橋313ビル	5,940	6,373	7,530	7,730	4.9	7,320	4.8	5.1	3.3	
		東伸24ビル	5,300	5,313	5,860	5,960	5.3	5,820	5.1	5.5	3.0	
		KDX 平河町ビル	5,180	5,196	5,660	5,810	4.8	5,500	4.7	5.0	2.9	
		恵比寿イースト438ビル	4,640	4,666	5,600	5,870	4.7	5,480	4.8	4.9	2.6	
		東茅場町有楽ビル	4,450	4,577	5,760	5,860	4.9	5,660	4.7	5.1	2.5	
		KDX 虎ノ門ビル	4,400	4,580	4,020	4,250	4.3	4,120	4.1	4.5	2.5	
		KDX 西五反田ビル	4,200	4,391	4,700	4,800	5.1	4,650	4.9	5.3	2.3	
		KDX 八丁堀ビル	3,680	3,627	3,920	4,000	4.9	3,840	4.8	5.1	2.1	
		KDX 大森ビル	3,500	3,506	3,860	4,090	5.4	3,760	5.4	5.7	1.9	
		KDX 浜松町ビル	3,460	3,453	3,730	3,840	4.6	3,620	4.5	4.8	1.9	
		KDX 東新宿ビル	2,950	2,997	3,100	3,220 (注7)	5.4	2,980	5.3	5.6	1.6	
		第一茅場町ビル	2,780	2,857	3,030	3,050	5.1	3,020	4.9	5.3	1.5	
		KDX 新橋ビル	2,690	2,711	3,050	3,250	4.5	2,960	4.7	4.7	1.5	
		KDX 中野坂上ビル	2,533	2,496	2,680	2,710	5.1	2,650	5.0	5.3	1.4	
		KDX 新横浜ビル	2,520	2,553	2,680	2,760	5.7	2,640	5.6	6.0	1.4	
		原宿FFビル	2,450	2,531	3,060	3,160	5.1	3,020	4.8/5.3 (注8)	5.4	1.3	
		KDX 鍛冶町ビル	2,350	2,372	2,410	2,460	4.9	2,360	4.8	5.1	1.3	
		KDX 浜町ビル	2,300	2,413	2,890	2,900	5.3	2,890	5.0	5.4	1.3	
		FIK 南青山ビル	2,270	2,307	3,340	3,590	4.8	3,230	5.0	5.0	1.2	
		KDX 船橋ビル	2,252	2,415	2,360	2,480	5.7	2,310	5.4	5.9	1.2	
		KDX 御越町ビル(注9)	2,000	2,084	2,010	2,060	5.0	1,950	5.0	5.2	1.1	
	神田木原ビル	1,950	1,923	1,990	2,020	4.9	1,950	4.8	5.1	1.1		
	KDX 四谷ビル	1,950	1,981	2,110	2,030	5.2	2,140	5.5	5.5	1.1		
	KDX 新宿御苑ビル	1,610	1,645	1,970	2,030	5.2	1,950	5.4	5.5	0.9		
	KDX 木場ビル	1,580	1,633	1,690	1,720	5.4	1,670	5.2	5.6	0.9		
	KDX 西新宿ビル(注10)	1,500	1,569	1,500	1,520	5.0	1,490	4.8	5.2	0.8		
	KDX 門前仲町ビル	1,400	1,461	1,430	1,470	5.2	1,380	5.1	5.4	0.7		
KDX 本厚木ビル(注11)	1,305	1,360	1,320	1,340	6.0	1,290	5.9	6.2	0.7			
KDX 八王子ビル(注12)	1,155	1,211	1,160	1,200	5.6	1,110	5.5	5.8	0.6			
KDX 乃木坂ビル	1,065	1,125	1,060	1,140	4.9	1,010	4.7	5.1	0.6			
KDX 小石川ビル	704	698	827	836	5.4	817	5.2	5.7	0.4			
地方 経済圏	ポルトス・センタービル	5,570	5,454	5,620	5,700	6.0	5,530	5.9	6.2	3.1		
	KDX 南船場第1ビル	1,610	1,589	1,640	1,740	5.4	1,600	4.7	5.1	0.9		
	KDX 南船場第2ビル	1,560	1,553	1,620	1,730	5.4	1,570	4.7	5.1	0.8		
	博多駅前第2ビル	1,430	1,483	1,600	1,620	5.9	1,580	5.7	6.2	0.8		
	KDX 新潟ビル	1,305	1,376	1,200	1,210	6.5	1,190	6.3	6.7	0.7		
オフィスビル(計39物件)小計			115,979	118,029	127,187	130,786	-	125,017	-	-	66.2	

用途	地域	物件名称	取得 価格 (注1)	貸借対照表 計上額 (注2)	期末評価額						比率(%) (注4)
					直接還元法		DCF法				
					価格	還元 利回り(%)	価格	割引率(%)	最終還元 利回り(%)		
住宅	東京 経済圏	レジデンスシャルマン 月島	5,353	5,427	5,460	5,550	5.1	5,420	4.9	5.5	3.0
		レガール御茶ノ水ⅠⅡ	3,600	3,664	3,670	3,740	4.8	3,600	4.7	5.0	2.0
		ストーリア白金	3,150	3,181	3,370	3,470	4.9	3,320	5.1	5.2	1.7
		トレディカーサ南青山	2,460	2,487	2,660	2,700	4.5	2,620	4.3	4.7	1.4
		レガール芝公園	2,260	2,293	2,280	2,310	4.7	2,250	4.6	4.9	1.2
		コート目白	1,250	1,269	1,140	1,130	5.0	1,140	5.0	5.3	0.7
		アパートメント元麻布	1,210	1,233	1,300	1,310	4.7	1,280	4.5	4.9	0.6
		アパートメント若松河田	1,180	1,197	1,240	1,250	4.9	1,220	4.7	5.1	0.6
		茅ヶ崎ソシエツ番館	1,160	1,242	1,160	1,170	5.5	1,140	5.4	5.7	0.6
		コート日本橋箱崎	1,130	1,145	1,220	1,220	5.1	1,210	4.9	5.3	0.6
		コート西新宿	1,130	1,153	1,160	1,180	4.8	1,140	4.7	5.0	0.6
		サイド田園調布	1,110	1,151	1,100	1,110	5.2	1,090	5.2	5.5	0.6
		グラディート川口	1,038	1,093	1,060	1,080	5.2	1,050	4.9	5.5	0.5
		エスコート横浜関内Ⅱ	945	955	1,000	1,010	5.5	990	5.3	5.8	0.5
		レガール駒沢公園	912	930	943	960	4.7	926	4.6	4.9	0.5
		コート元浅草	880	899	925	932	5.1	917	4.9	5.3	0.5
		コート新御徒町	878	902	888	901	4.9	874	4.8	5.1	0.5
		ブルーム表参道	875	891	955	962	4.7	947	4.5	4.9	0.4
		ヒューマンハイム御徒町	830	848	890	896	5.1	883	4.9	5.3	0.4
		プリモ・レガール口神楽坂	762	786	770	782	4.8	757	4.7	5.0	0.4
	プリモ・レガール口用賀	730	747	735	746	4.9	723	4.8	5.1	0.4	
	コート下馬	638	655	644	653	4.8	634	4.7	5.0	0.3	
	地方 経済圏	芦屋ロイヤルホームズ	2,330	2,415	2,440	2,500	5.2	2,420	4.9	5.5	1.3
		びなすびばりが丘	1,800	1,961	1,770	1,770	5.9	1,770	5.4	6.1	1.0
		レガール茨木ⅠⅡ	1,600	1,646	1,670	1,700	5.4	1,660	5.1	5.7	0.9
		コレクション東桜	1,264	1,341	1,274	1,400	5.2	1,274	4.9	5.7	0.7
		ルネッサンス21 平尾浄水町	900	928	962	989	5.3	951	5.1	5.7	0.5
モンテレー西公園 ベイコート		826	851	831	841	5.7	821	5.6	5.9	0.4	
アプレスト原		444	447	494	495	5.7	492	5.5	6.0	0.2	
アプレスト平針		407	414	457	463	5.7	450	5.5	6.0	0.2	
住宅(計30物件)小計			43,052	44,166	44,468	45,220	-	43,969	-	-	24.5
都市型商業施設	東京 経済圏	フレーム神楽坂	9,900	10,295	11,800	11,900	4.2	11,700	3.9	4.3	5.6
		KDX 代々木ビル	2,479	2,622	2,490	2,570	4.9	2,450	4.7	5.1	1.4
	地方 経済圏	ZARA 天神西通	3,680	3,688	3,760	3,770	5.0	3,750	4.9	5.2	2.1
都市型商業施設(計3物件)小計			16,059	16,606	18,050	18,240	-	17,900	-	-	9.1
全72物件 合計			175,090	178,801	189,705	194,246	-	186,886	-	-	100.0

(注1) 取得価格は、本投資法人が取得した各不動産又は各信託受益権等の売買金額(税金を含まず、百万円未満は切り捨てています。)を記載しています。

- (注2) 貸借対照表計上額は、百万円未満を切り捨てて記載しております。
- (注3) 期末評価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は、財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、日本土地建物株式会社及び株式会社中央不動産鑑定所の不動産鑑定士が作成した調査報告書(不動産価格調査書)の調査価格を記載しています。
- (注4) 比率は、取得価格の合計に対する当該資産の取得価格の比率をいし、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。
- (注5) KDX 御茶ノ水ビルの平成19年4月30日現在の名称は「研究社ビル」であり、平成19年10月1日付(予定)でKDX 御茶ノ水ビルに名称変更されます。以下同じです。
- (注6) KDX 芝大門ビルの平成19年4月30日現在の名称は「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KDX 芝大門ビルに名称変更されます。以下同じです。
- (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。
- (注8) 1年目から2年目までの割引率が4.8%、3年目以降の割引率が5.3%です。
- (注9) KDX 御徒町ビルの平成19年4月30日現在の名称は「偕楽ビル」であり、平成19年6月1日にKDX 御徒町ビルへ名称変更済です。以下同じです。
- (注10) KDX 西新宿ビルの平成19年4月30日現在の名称は「N.S.EXCEL ビル」であり、今後KDX 西新宿ビルへの名称変更手続きを進めます。以下同じです。
- (注11) KDX 本厚木ビルの平成19年4月30日現在の名称は「住友生命厚木第2ビル」であり、平成19年6月1日にKDX 本厚木ビルへ名称変更済です。以下同じです。
- (注12) KDX 八王子ビルの平成19年4月30日現在の名称は「住友生命八王子ビル」であり、平成19年6月1日にKDX 八王子ビルへ名称変更済です。以下同じです。

ポートフォリオの分散

A. 用途別分散

用途	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
オフィスビル	39	115,979	66.2
住宅	30	43,052	24.5
都市型商業施設	3	16,059	9.1
その他	-	-	
合計	72	175,090	100.0

B. 地域別分散

地域	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
東京経済圏	58	150,364	85.8
地方経済圏	14	24,726	14.1
合計	72	175,090	100.0

C. 規模別分散

規模	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
1,000百万円未満	14	10,731	6.1
1,000百万円以上2,500百万円未満	34	56,443	32.2

2,500 百万円以上 5,000 百万円未満	15	52,233	29.8
5,000 百万円以上 7,500 百万円未満	8	45,783	26.1
7,500 百万円以上 10,000 百万円未満	1	9,900	5.6
合計	72	175,090	100.0

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

投資不動産及び信託不動産の内容

A. 投資不動産物件及び信託不動産の概要

用途	地域	物件名称	地積 (㎡)(注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡)(注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML 値 (%)
オフィスビル	東京 経済圏	KDX 御茶ノ水ビル	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	5.35
		KDX 芝大門ビル	1,182.40	事務所	7,824.03	SRC B1F9	昭和 61 年 7 月	13.72
		KDX 麹町ビル	612.17	事務所 店舗	5,323.81	SRC B2F9	平成 6 年 5 月	4.94
		KDX 日本橋 313 ビル	1,047.72	事務所	8,613.09	SRC B2F9	昭和 49 年 4 月	17.36
		東伸 24 ビル	1,287.16	事務所 店舗 駐車場	8,483.17	SRC B1F8	昭和 59 年 9 月	17.19
		KDX 平河町ビル	1,013.85	事務所 店舗 共同住宅	8,002.97	SRC B3F10	昭和 63 年 3 月	8.02
		恵比寿イースト 438 ビル	724.22	事務所 店舗	4,394.58	SRC B1F7	平成 4 年 1 月	7.68
		東茅場町有楽ビル	773.43	事務所	5,916.48	SRC B1F9	昭和 62 年 1 月	7.88
		KDX 虎ノ門ビル	288.20	遊技場 事務所	2,277.38	SRC B1F9	昭和 63 年 4 月	14.77
		KDX 西五反田ビル	684.41	事務所 駐車場	5,192.87	SRC B1F8	平成 4 年 11 月	8.23
		KDX 八丁堀ビル	992.20	事務所	4,800.43	SRC・RC B1F8	平成 5 年 6 月	5.21
		KDX 大森ビル	1,123.93	事務所 店舗 駐車場	7,334.77	RC・SRC B1F9	平成 2 年 10 月	4.21
		KDX 浜松町ビル	504.26	事務所 店舗 駐車場	3,592.38	S F9	平成 11 年 9 月	9.89
		KDX 東新宿ビル	1,340.97	事務所 倉庫 駐車場	7,885.40	SRC B1F9	平成 2 年 1 月	5.40
第一茅場町ビル	617.17	事務所 駐車場	3,804.86	SRC F8	昭和 62 年 10 月	7.18		

		KDX 新橋ビル	536.11	事務所 店舗 駐車場	3,960.22	SRC・S B1F8	平成4年2月	10.55
		KDX 中野坂上ビル	1,235.16	事務所 店舗/居宅 車庫/倉庫	6,399.42	SRC B1F11	平成4年8月	5.05
		KDX 新横浜ビル	705.00	事務所 店舗 駐車場	6,180.51	S B1F9	平成2年9月	13.82
		原宿FFビル	699.67	店舗 事務所 駐車場	3,812.44	SRC F11	昭和60年11月	13.02
		KDX 鍛冶町ビル	526.43	事務所 店舗	3,147.70	SRC B1F8	平成2年3月	8.81
		KDX 浜町ビル	554.80	店舗 事務所 居宅 駐車場	4,133.47	SRC B2F10	平成5年9月	12.10
		FIK 南青山ビル	369.47	事務所 店舗 居宅	1,926.98	SRC B1F9	昭和63年11月	6.37
		KDX 船橋ビル	1,180.41	事務所 店舗	5,970.12	SRC B1F8	平成元年4月	4.11
		KDX 御徒町ビル	239.72	事務所	1,882.00	S F10	昭和63年6月	3.72
		神田木原ビル	410.18	事務所	2,393.94	SRC・RC・S B1F8	平成5年5月	14.28
		KDX 四谷ビル	996.65	事務所 店舗 駐車場	3,329.68	RC B2F4	平成元年10月	5.56
		KDX 新宿御苑ビル	383.63	事務所 店舗 居宅	2,594.88	S・SRC F9	平成4年6月	8.16
		KDX 木場ビル	922.77	事務所 駐車場	2,820.64	RC F5	平成4年10月	9.16
		KDX 西新宿ビル	626.06	事務所 駐車場	2,017.63	RC F5	平成4年10月	7.03
		KDX 門前仲町ビル	580.99	事務所 店舗	2,668.91	SRC F8	昭和61年9月	6.39
		KDX 本厚木ビル	724.62	事務所 店舗	3,603.63	SRC F8	平成7年5月	12.45
		KDX 八王子ビル	460.62	事務所 駐車場 店舗	2,821.21	SRC F9	昭和60年12月	13.96
		KDX 乃木坂ビル	409.36	事務所 店舗 居宅	1,695.07	RC B1F5	平成3年5月	7.08
		KDX 小石川ビル	404.89	店舗 事務所	1,866.58	SRC B1F9	平成4年10月	11.47

地方 経済圏	ポルタス・センタービル	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	3.49	
	KDX南船場 第1ビル	715.44	事務所 駐車場	4,236.59	SRC・RC・S B1F9	平成5年3月	7.23	
	KDX南船場 第2ビル	606.45	車庫/店舗 事務所 居宅	3,315.93	SRC・S B1F9	平成5年9月	7.94	
	博多駅前第2ビル	866.00	事務所	4,846.01	SRC F9	昭和59年9月	0.69	
	KDX新潟ビル	1,110.56	事務所 店舗	6,810.29	RC B2F13	昭和58年7月	1.74	
オフィスビル(計39物件)小計		42,908.99		253,427.23		平均18.1年		
住宅	東京 経済圏	レジデンスシャルマン 月島	4,252.86	共同住宅 事務所	18,115.39	SRC B1F10	平成16年1月	17.11
		レガロ口御茶ノ水I・II	1,205.65	共同住宅	4,843.27	RC B1F10 RC F11	平成18年1月 平成18年2月	9.32
		ストーリーア白金	1,197.13	店舗 共同住宅	5,750.05	SRC・S B2F13	平成15年2月	7.77
		トレディカーサ南青山	767.70	共同住宅 店舗	1,986.44	RC B1F6	平成16年2月	7.44
		レガロ口芝公園	530.45	共同住宅	2,786.98	RC F13	平成17年11月	12.39
		コート目白	1,581.91	共同住宅	3,326.07	RC B1F3	平成9年3月	5.74
		アパートメンツ 元麻布	639.41	共同住宅	1,685.14	RC F11	平成16年1月	6.24
		アパートメンツ 若松河田	412.42	共同住宅	1,858.51	RC F12	平成16年2月	7.56
		茅ヶ崎ソシエツ番館	2,191.21	事務所 共同住宅	3,821.74	RC F8	平成3年1月	18.75
		コート日本橋箱崎	260.85	共同住宅	1,727.96	SRC F12	平成16年2月	13.44
		コート西新宿	408.16	共同住宅	1,669.33	RC F8	平成17年10月	6.44
		サイド田園調布	1,326.57	共同住宅	2,433.52	RC F6	平成9年2月	10.39
		グラディート川口	423.94	共同住宅 店舗	1,705.38	RC F12	平成18年2月	13.33
		エスコート横浜関内II	366.83	共同住宅	1,738.71	RC F11	平成15年3月	19.45
		レガロ口駒沢公園	363.08	共同住宅 店舗	1,262.00	RC F8	平成18年2月	9.29
		コート元浅草	201.24	共同住宅	1,585.65	SRC F13	平成17年1月	9.90
	コート新御徒町	311.22	共同住宅	1,494.55	RC F11	平成17年10月	4.70	

		ブルーム表参道	332.96	共同住宅	699.14	RC B1F3	平成 15 年 3 月	6.55
		ヒューマンハイム 御徒町	174.44	共同住宅 店舗	1,444.25	SRC F14	平成 16 年 12 月	12.19
		プリモ・レガーロ 神楽坂	320.16	共同住宅 店舗	1,007.54	RC F8	平成 18 年 1 月	7.86
		プリモ・レガーロ用賀	603.00	共同住宅	1,213.20	RC F8	平成 17 年 12 月	9.98
		コート下馬	376.62	共同住宅	880.18	RC F6	平成 17 年 10 月	8.43
	地方 経済圏	芦屋ロイヤル ホームズ	2,685.08	共同住宅	5,015.67	RC F5	平成 3 年 6 月	11.05
		びなすひばりが丘	8,595.00	共同住宅	14,976.25	RC F6 RC F5 RC F6	平成元年 3 月	6.48
		レガーロ茨木ⅠⅡ	3,390.22	共同住宅	6,445.92	RC F4 RC B1F7	平成 3 年 5 月 平成 5 年 3 月	17.20
		コレクション東桜	462.52	共同住宅 倉庫	2,931.65	SRC F14	平成 18 年 3 月	12.20
		ルネッサンス 21 平尾浄水町	1,438.01	共同住宅 駐車場	2,643.36	RC F5	平成 17 年 10 月	0.42
		モントール西公園 ベイコート	1,315.36	共同住宅	2,772.49	RC F10	平成 18 年 2 月	0.23
		アプレスト原	397.17	共同住宅 店舗 事務所	1,563.47	SRC F11	平成 12 年 2 月	13.34
		アプレスト平針	889.15	共同住宅	1,867.75	RC F7	平成 12 年 3 月	13.56
住宅 (計 30 物件) 小計			37,420.32		101,251.56		平均 5.2 年	
都市型 商業施設	東京 経済圏	フレーム神南坂	1,240.51	店舗	6,302.58	S・RC・SRC B2F7	平成 17 年 3 月	6.20
		KDX 代々木ビル	228.74	事務所 店舗	1,269.06	SRC F8	平成 3 年 8 月	9.59
	地方 経済圏	ZARA 天神西通	595.52	店舗	1,445.02	S F4	平成 17 年 11 月	0.70
都市型商業施設 (計 3 物件) 小計			2,064.77		9,016.66		平均 4.0 年	
全 72 物件 合計			82,394.08		363,695.45		平均 13.6 年	7.15 (注6)

- (注1) 地積は、登記簿上の記載に基づいており(借地権を除きます。)現況とは一致しない場合があります。なお、借地権については、借地部分の土地面積も含めて記載しています。また、区分所有建物については、一棟の建物の敷地全体の面積(他の所有者の持分又は所有地を含みます。)を記載しています。
- (注2) 建物用途は、登記簿上の建物種別を記載しており、登記簿上に複数の記載がある場合は、すべて記載しています。
- (注3) 延床面積は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物は含まれていません。なお、区分所有建物については、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。
- (注4) 構造・階数は、登記簿上の記載に基づいています。なお、区分所有建物については、一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。

構造・階数の記載に当たっては、下記の略称を用いています。

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

(例) B2F9は地下2階付地上9階建

- (注5) 建築時期は、登記簿上の新築年月を指します。小計・合計欄の平均年数は、平成19年4月30日を基準として築日数を算出し、更にその築日数を1年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。
- (注6) 合計欄は、全72物件のポートフォリオPML値を記載しています。PML値は、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントの調査による平成19年4月時点での数値です。

個別不動産等の概要

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

(イ) 特定資産の概要

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

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

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面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。

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

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

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

(ii) 土地の一部が共有となっている敷地

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

建物の「建築時期」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。

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

建物の「用途」は、登記簿上の建物種別を記載しています。なお、区分所有建物については、一棟の建物全体の種別を記載しています。

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

(ロ) 関係者

「PM会社」は、各物件について平成19年4月30日現在効力を有するプロパティ・マネジメント契約を締結しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

「マスターリース会社」は、各物件について平成19年4月30日現在効力を有するマスターリース契約を締結しているマスターリース会社を記載しています。

(ハ) 特記事項

「特記事項」には、平成19年4月30日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。

(二) その他

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

KDX 御茶ノ水ビル (オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	6,400 百万円
取得年月日	平成 19 年 4 月 2 日		期末評価額	6,640 百万円
所在地	東京都千代田区神田駿河台二丁目 9 番地 (注 1)			
土地	面積	1,515.28 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 1 階付 7 階建	建築時期	昭和 57 年 8 月 20 日
	延床面積	7,720.08 m ² (注 2)	用途	事務所・倉庫・店舗・駐車場・機械室
	所有形態	所有権		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注 1) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。 (注 2) 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 m ²			

KDX 芝大門ビル (オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	6,090 百万円
取得年月日	平成 19 年 3 月 1 日		期末評価額	6,340 百万円
所在地	東京都港区芝大門二丁目 10 番 12 号			
土地	面積	1,182.40 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 1 階付 9 階建	建築時期	昭和 61 年 7 月 31 日
	延床面積	7,824.03 m ²	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	株式会社りそな銀行		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	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	該当事項はありません。			

KDX 麹町ビル (オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	5,950 百万円
取得年月日	平成 17 年 11 月 1 日		期末評価額	6,220 百万円
所在地	東京都千代田区麹町三丁目 3 番地 4 (注)			
土地	面積	612.17 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 2 階付 9 階建	建築時期	平成 6 年 5 月 17 日
	延床面積	5,323.81 m ²	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		

信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。		
その他	(注) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。		

KDX 日本橋313ビル (オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	5,940 百万円	
取得年月日	平成 17 年 8 月 1 日	期末評価額	7,530 百万円	
所在地	東京都中央区日本橋三丁目 13 番 5 号			
土地	面積	1,047.72 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 2 階付 9 階建	建築時期	昭和 49 年 4 月 16 日(注)
	延床面積	8,613.09 m ²	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注) 本物件建物は、新耐震基準適用以前に建築された建築物ですが、株式会社日本設計作成の耐震診断報告書により新耐震基準に基づく建築物に相当する耐震性があると診断されています。			

東伸 24 ビル (オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	5,300 百万円	
取得年月日	平成 18 年 5 月 1 日	期末評価額	5,860 百万円	
所在地	神奈川県横浜市西区南幸二丁目 20 番 5 号			
土地	面積	1,287.16 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	700%・400%/80%・80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 1 階付 8 階建	建築時期	昭和 59 年 9 月 18 日
	延床面積	8,483.17 m ²	用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

KDX 平河町ビル (オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	5,180 百万円	
取得年月日	平成 17 年 8 月 1 日	期末評価額	5,660 百万円	
所在地	東京都千代田区平河町一丁目 4 番 12 号			
土地	面積	1,013.85 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 3 階付 10 階建	建築時期	昭和 63 年 3 月 17 日

	延床面積	8,002.97 m ²	用途	事務所・店舗・共同住宅
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

恵比寿イースト438ビル（オフィスビル）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	4,640 百万円
取得年月日	平成 18 年 5 月 1 日		期末評価額	5,600 百万円
所在地	東京都渋谷区恵比寿四丁目 3 番 8 号			
土地	面積	724.22 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 1 階付 7 階建	建築時期	平成 4 年 1 月 22 日
	延床面積	4,394.58 m ²	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	本物件前面道路の拡幅に伴う本物件土地の一部収用の結果、本物件建物は容積率の基準を超過しており、既存不適格の状態にあります。			
その他	該当事項はありません。			

東茅場町有楽ビル（オフィスビル）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	4,450 百万円
取得年月日	平成 17 年 8 月 1 日		期末評価額	5,760 百万円
所在地	東京都中央区新川一丁目 17 番 25 号			
土地	面積	773.43 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 1 階付 9 階建	建築時期	昭和 62 年 1 月 7 日
	延床面積	5,916.48 m ²	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本物件に隣接する建物は、構造上は本物件建物と一体となっています。 2. 本物件に隣接する建物の利用者のために、本物件建物の共用部分等の使用を許諾し、隣接する建物の所有者より使用料を収受しています。隣接する建物の所有者の承諾がなければ、共用部分等を改造し、その他変更することができないものとされています。 3. 本物件土地の南側道路下に東京メトロ東西線が存在します。地下鉄建設線の 20m 以内で建築物等の建築を計画する場合は、建築確認前に、東京地下鉄株式会社に事前協議書を提出の上、当該建築物等についての事前協議を行う必要があります。 			
その他	該当事項はありません。			

KDX 虎ノ門ビル（オフィスビル）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	4,400 百万円
---------	----------	--	------	-----------

取得年月日	平成 19 年 4 月 17 日		期末評価額	4,020 百万円
所在地	東京都港区虎ノ門一丁目 4 番 3 号			
土地	面積	288.20 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 1 階付 9 階建	建築時期	昭和 63 年 4 月 28 日
	延床面積	2,277.38 m ²	用途	遊技場・事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

KDX 西五反田ビル (オフィスビル)

特定資産の種類	不動産		取得価格	4,200 百万円
取得年月日	平成 18 年 12 月 1 日		期末評価額	4,700 百万円
所在地	東京都品川区西五反田七丁目 20 番 9 号			
土地	面積	684.41 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 1 階付 8 階建	建築時期	平成 4 年 11 月 20 日
	延床面積	5,192.87 m ²	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者			PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

KDX 八丁堀ビル (オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	3,680 百万円
取得年月日	平成 17 年 8 月 1 日		期末評価額	3,920 百万円
所在地	東京都中央区八丁堀四丁目 5 番 8 号			
土地	面積	992.20 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄 筋コンクリート造 陸屋根地下 1 階付 8 階建	建築時期	平成 5 年 6 月 30 日
	延床面積	4,800.43 m ²	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

KDX 大森ビル (オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	3,500 百万円
取得年月日	平成 18 年 5 月 1 日		期末評価額	3,860 百万円
所在地	東京都大田区大森北一丁目 6 番 8 号			
土地	面積	1,123.93 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋 コンクリート造 陸屋根地下 1 階付 9 階建	建築時期	平成 2 年 10 月 23 日
	延床面積	7,334.77 m ²	用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

KDX 浜松町ビル (オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	3,460 百万円
取得年月日	平成 18 年 5 月 1 日		期末評価額	3,730 百万円
所在地	東京都港区浜松町二丁目 7 番 19 号			
土地	面積	504.26 m ² (注)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権及び一部借地権 (注)	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根 9 階建	建築時期	平成 11 年 9 月 30 日
	延床面積	3,592.38 m ²	用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注) 本物件のうち、借地部分の概要は以下の通りです。 借地対象面積: 56.1322 m ² 底地権者: 日本殖産興業株式会社 借地期間: 平成 17 年 10 月 25 日から満 30 年間 なお、本物件を譲渡する際には、当該借地部分の底地権者から承諾を得る必要があります。			

KDX 東新宿ビル (オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,950 百万円
取得年月日	平成 18 年 9 月 1 日		期末評価額	3,100 百万円
所在地	東京都新宿区歌舞伎町二丁目 4 番 10 号			
土地	面積	1,340.97 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸 屋根地下 1 階付 9 階建	建築時期	平成 2 年 1 月 31 日
	延床面積	7,885.40 m ²	用途	事務所・倉庫・駐車場 (注 1)
	所有形態	区分所有権 (注 2)		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社

特記事項	本物件建物内において、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) 本物件は、区分所有建物であり、各々が異なった用途で登記されています。 (注2) 本物件は、区分所有建物ですが、信託受託者が建物全体を保有しています。

第一茅場町ビル（オフィスビル）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,780 百万円
取得年月日	平成 18 年 5 月 1 日		期末評価額	3,030 百万円
所在地	東京都中央区日本橋茅場町三丁目 4 番 2 号			
土地	面積	617.17 m ² (注1)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(所有面積割合 98.67%)(注2)	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建(注3)	建築時期	昭和 62 年 10 月 31 日
	延床面積	3,804.86 m ² (注4)	用途	事務所・駐車場(注3)
	所有形態	区分所有権(注5)		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注1) 一棟の建物が存する敷地全体の面積(他の共有者の持分を含みます。)を記載しています。 (注2) 本物件土地の権利関係は以下の通りです。 12 番 4(面積: 272.31 m ² , 地番表示)は、個人 1 名との共有(共有持分割合 3,176,254/3,222,078) 12 番 5(面積: 306.84 m ² , 地番表示)は、個人 1 名との共有(共有持分割合 3,176,254/3,222,078) 12 番 21(面積: 38.02 m ² , 地番表示)は、単独所有(持分割合 100.0%) (注3) 一棟の建物全体の構造・階数及び用途を記載しています。本物件に係る区分所有部分は 1 階の店舗部分(用途変更手続済)及び 2 階から 8 階の事務所部分です。 (注4) 一棟の建物全体の延床面積を記載しています。 (注5) 一棟の建物全体に含まれる区分所有部分 3,070.21 m ² のうち、本投資法人の所有する区分所有部分の専有面積の合計は、3,029.31 m ² (面積比率: 約 98.67%)です。			

KDX 新橋ビル（オフィスビル）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,690 百万円
取得年月日	平成 18 年 5 月 1 日		期末評価額	3,050 百万円
所在地	東京都港区新橋二丁目 2 番 9 号			
土地	面積	536.11 m ² (注1)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(所有面積割合 60.24%)(注2)	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 1 階付 8 階建(注3)	建築時期	平成 4 年 2 月 5 日
	延床面積	3,960.22 m ² (注4)(注5)	用途	事務所・店舗・駐車場(注3)
	所有形態	区分所有権及び区分所有権の共有(注6)		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	
特記事項	該当事項はありません。			

その他	<p>(注1) 一棟の建物が存する敷地全体の面積(他の所有者の持分を含みます。)を記載しています。</p> <p>(注2) 本物件土地の権利関係は以下の通りです。 3番2及び3番9(合計面積: 322.96 m²。地番表示)は、所有(持分割合 100%) 3番3(面積: 213.15 m²。地番表示)は、他の所有者(個人1名)の所有(持分なし)</p> <p>(注3) 一棟の建物全体の構造・階数及び用途を記載しています。本物件に係る区分所有部分は地下1階から1階の駐車場共有部分(持分割合 9/10)及び1階から5階の店舗、事務所部分です。</p> <p>(注4) 一棟の建物全体の延床面積を記載しています。</p> <p>(注5) 本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれません。 建物種類: 機械室、建物構造: 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建、床面積: 6.21 m² 建物種類: 機械室、建物構造: 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建、床面積: 7.01 m²</p> <p>(注6) 一棟の建物全体に含まれる区分所有部分 3,356.28 m²のうち、本物件に係る区分所有部分の専有面積の合計は、約 2,071.86 m²(面積比率: 約 61.73%)です。(ただし、他の区分所有者との共有である駐車場部分(197.97 m²)は持分割合(9/10)で按分しています。)</p>
-----	---

KDX 中野坂上ビル (オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,533 百万円
取得年月日	平成 17 年 8 月 1 日		期末評価額	2,680 百万円
所在地	東京都中野区本町三丁目 30 番 4 号			
土地	面積	1,235.16 m ²	用途地域	商業地域・第一種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権 (敷地権割合 100%)	容積率/建ぺい率	500%/200%/80%/60%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付11階建	建築時期	平成 4 年 8 月 27 日
	延床面積	6,399.42 m ²	用途	事務所・店舗・居宅・車庫・倉庫(注1)
	所有形態	区分所有権(注2)		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注1) 本物件は、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2) 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。			

KDX 新横浜ビル (オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,520 百万円
取得年月日	平成 18 年 5 月 1 日		期末評価額	2,680 百万円
所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目 3 番 8 号			
土地	面積	705.00 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根地下1階付 9階建	建築時期	平成 2 年 9 月 25 日
	延床面積	6,180.51 m ²	用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

原宿FFビル（オフィスビル）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,450 百万円
取得年月日	平成 17 年 8 月 1 日		期末評価額	3,060 百万円
所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目 38 番 12 号			
土地	面積	699.67 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 11 階建	建築時期	昭和 60 年 11 月 21 日
	延床面積	3,812.44 m ²	用途	店舗・事務所・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	本物件建物は、東京都駐車場条例により、6 台分の駐車施設の附置が必要ですが、本物件の前面道路の拡幅に伴う本物件土地の一部収用の結果、現況 2 台分しか設置されていないため、本物件の近隣に 4 台分の駐車施設を確保のうえ、建築基準法第 12 条第 5 項の規定に基づく報告書を渋谷区に提出しています。また、当該土地収用の結果、本物件建物は容積率の基準を超過しており、既存不適格の状態にあります。			
その他	該当事項はありません。			

KDX 鍛冶町ビル（オフィスビル）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,350 百万円
取得年月日	平成 18 年 7 月 3 日		期末評価額	2,410 百万円
所在地	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目 5 番地 2(注)			
土地	面積	526.43 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 1 階付 8 階建	建築時期	平成 2 年 3 月 20 日
	延床面積	3,147.70 m ²	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	隣地との境界は現地立会いの上、確認済みですが、境界確認書の締結は一部未了です。			
その他	(注) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。			

KDX 浜町ビル（オフィスビル）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,300 百万円
取得年月日	平成 18 年 3 月 16 日		期末評価額	2,890 百万円
所在地	東京都中央区日本橋浜町二丁目 17 番 8 号			
土地	面積	554.80 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 2 階付 10 階建	建築時期	平成 5 年 9 月 30 日
	延床面積	4,133.47 m ²	用途	店舗・事務所・居宅・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社

特記事項	隣地との境界は現場立会いの上、確認済ですが、境界確認書の締結は一部未了です。
その他	該当事項はありません。

FIK 南青山ビル（オフィスビル）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,270 百万円
取得年月日	平成 17 年 8 月 1 日		期末評価額	3,340 百万円
所在地	東京都港区南青山五丁目 13 番 3 号			
土地	面積	369.47 m ²	用途地域	商業地域・第二種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/300%/80%/60%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 1 階付 9 階建	建築時期	昭和 63 年 11 月 21 日
	延床面積	1,926.98 m ²	用途	事務所・店舗・居宅
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	本物件の北側道路については、都市計画に基づく道路幅員計画（計画幅員 25m）として都市計画決定が昭和 39 年 2 月 7 日になされており、将来当該計画が実施された場合には、本物件土地の一部（約 35 m ² ）を道路として東京都に譲渡することになります。本物件土地のうち当該都市計画道路の対象部分には、都市計画法上の許可を得た上で平成 11 年 3 月頃に増築された本物件建物の一部（約 34 m ² ）が存在しています。			
その他	該当事項はありません。			

KDX 船橋ビル（オフィスビル）

特定資産の種類	不動産		取得価格	2,252 百万円(注)
取得年月日	平成 18 年 3 月 1 日		期末評価額	2,360 百万円
所在地	千葉県船橋市本町七丁目 11 番 5 号			
土地	面積	1,180.41 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 1 階付 8 階建	建築時期	平成元年 4 月 13 日
	延床面積	5,970.12 m ²	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		
信託受託者			PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	本物件前面道路の幅員に伴う本物件土地の一部収用の結果、本物件建物は容積率及び建ぺい率の基準を超過しており、既存不適格の状態にあります。			
その他	(注) 取得価格は百万円未満を切り捨てています。			

KDX 御徒町ビル（オフィスビル）

特定資産の種類	不動産		取得価格	2,000 百万円
取得年月日	平成 19 年 3 月 1 日		期末評価額	2,010 百万円
所在地	東京都台東区上野五丁目 24 番 16 号			
土地	面積	239.72 m ² (注)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権及び一部借地権 (注)	容積率/建ぺい率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根 10 階建	建築時期	昭和 63 年 6 月 2 日
	延床面積	1,882.00 m ²	用途	事務所

	所有形態	所有権		
信託受託者			PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注) 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 m ² 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。			

神田木原ビル（オフィスビル）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,950 百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	1,990 百万円
所在地	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地8(注1)			
土地	面積	410.18 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋 コンクリート・鉄骨造 陸屋根地下1階付8階建	建築時期	平成5年5月17日
	延床面積	2,393.94 m ² (注2)	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	住友信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	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) 本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。 (建物種類:物置、建物構造:コンクリートブロック造垂鉛メッキ鋼板葺平家建床面積:1.29 m ²)			

KDX 四谷ビル（オフィスビル）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,950 百万円
取得年月日	平成18年5月1日		期末評価額	2,110 百万円
所在地	東京都新宿区四谷一丁目22番地5(注1)			
土地	面積	996.65 m ² (注2)	用途地域	第一種住居地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付4階建	建築時期	平成元年10月5日
	延床面積	3,329.68 m ²	用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注1) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。 (注2) 建築基準法第42条第2項に基づく道路後退部分(約30 m ²)を含みます。			

KDX 新宿御苑ビル（オフィスビル）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,610 百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	1,970 百万円
所在地	東京都新宿区新宿一丁目1番12号			

土地	面積	383.63 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	建築時期	平成4年6月30日
	延床面積	2,594.88 m ²	用途	事務所・店舗・居宅
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

KDX 木場ビル（オフィスビル）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,580 百万円
取得年月日	平成18年6月20日		期末評価額	1,690 百万円
所在地	東京都江東区木場五丁目12番8号			
土地	面積	922.77 m ²	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	建築時期	平成4年10月27日
	延床面積	2,820.64 m ²	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

KDX 西新宿ビル（オフィスビル）

特定資産の種類	不動産		取得価格	1,500 百万円
取得年月日	平成19年4月2日		期末評価額	1,500 百万円
所在地	東京都新宿区西新宿七丁目22番45号			
土地	面積	626.06 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	建築時期	平成4年10月5日
	延床面積	2,017.63 m ²	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者			PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	本物件が存する区域は、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	該当事項はありません。			

KDX 門前仲町ビル（オフィスビル）

特定資産の種類	不動産		取得価格	1,400 百万円
取得年月日	平成19年1月19日		期末評価額	1,430 百万円
所在地	東京都江東区牡丹一丁目14番1号			

土地	面積	580.99 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建	建築時期	昭和 61 年 9 月 18 日
	延床面積	2,668.91 m ²	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		
信託受託者			PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	<p>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 m²)を駐車場として無償で使用(土地一時使用)させています。</p> <p>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、使用の届出が関東東北産業保安監督部並びに東京都知事宛適法に提出されています。本投資法人は、当該工作物(変圧器)につき引き続き適法な管理を行います。</p>			
その他	該当事項はありません。			

KDX 本厚木ビル (オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,305 百万円
取得年月日	平成 19 年 3 月 1 日		期末評価額	1,320 百万円
所在地	神奈川県厚木市中町四丁目 9 番 18 号			
土地	面積	724.62 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建	建築時期	平成 7 年 5 月 31 日
	延床面積	3,603.63 m ²	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

KDX 八王子ビル (オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,155 百万円
取得年月日	平成 19 年 3 月 1 日		期末評価額	1,160 百万円
所在地	東京都八王子市旭町 12 番 7 号			
土地	面積	460.62 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建	建築時期	昭和 60 年 12 月 20 日
	延床面積	2,821.21 m ²	用途	事務所・駐車場・店舗
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	<p>1. 本物件隣地との境界のうち、前面道路(八王子市)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きを行う予定です。</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</p>			

	<p>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。</p>
その他	該当事項はありません。

KDX 乃木坂ビル (オフィスビル)

特定資産の種類	不動産		取得価格	1,065 百万円
取得年月日	平成 18 年 7 月 14 日		期末評価額	1,060 百万円
所在地	東京都港区六本木七丁目 2 番 29 号			
土地	面積	409.36 m ² 及び東側私道部分 713.78 m ² (共有持分 1/14)	用途地域	近隣商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下 1 階付 5 階建	建築時期	平成 3 年 5 月 27 日
	延床面積	1,695.07 m ²	用途	事務所・店舗・居宅
	所有形態	所有権		
信託受託者		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	
特記事項	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。			
その他	該当事項はありません。			

KDX 小石川ビル (オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	704 百万円
取得年月日	平成 17 年 8 月 1 日		期末評価額	827 百万円
所在地	東京都文京区小石川一丁目 21 番 14 号			
土地	面積	404.89 m ² (注)	用途地域	商業地域 準工業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%・300%/80%・60%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 1 階付 9 階建	建築時期	平成 4 年 10 月 5 日
	延床面積	1,866.58 m ²	用途	店舗・事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	本物件土地内に設置されている花壇の一部が東側隣接道路に越境しています。			
その他	(注) 小石川柳町地区市街地再開発事業の北側区道整備に伴い、本物件土地の一部(約 59 m ²)が道路敷地として区道に認定されており、無償で使用することを承諾しています。			

ポルトス・センタービル（オフィスビル）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	5,570 百万円
取得年月日	平成 17 年 9 月 21 日		期末評価額	5,620 百万円
所在地	大阪府堺市堺区戎島町四丁 45 番地 1(注 1)			
土地	面積	13,936.63 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 (敷地権割合 22.26%)(注 2)	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 2 階付 25 階建(注 3)	建築時期	平成 5 年 9 月 30 日
	延床面積	79,827.08 m ² (注 3)	用途	事務所・店舗・倉庫・駐車場(注 5)
	所有形態	区分所有権及び区分所有権の共有(注 4)		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	本物件敷地の一部に、下水道等公共設置物管理を目的として、地役権が設定されています。			
その他	<p>(注 1) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。</p> <p>(注 2) 「ポルトス堺」は、事務所棟(ポルトス・センタービル)、プラザ棟 ホテル・商業棟からなる一棟の建物で構成される施設です。本物件は、このうち事務所棟の区分所有部分(1 階、3 階～16 階の一部)及び施設地下の区分所有部分(地下 2 階、地下 1 階の一部)からなっています。</p> <p>(注 3) 施設(一棟の建物)全体の延床面積・構造・階数を記載しています。</p> <p>(注 4) 本物件に係る敷地権割合は、22,257,118/100,000,000 です。また、施設(一棟の建物)全体の中の区分所有部分:69,832.26 m²のうち、本投資法人が所有する区分所有部分の専有面積合計は 16,892.49 m²(面積比率:約 24.1%)です(いずれも、他の区分所有者と共有している専有部分(地下駐車場:11,625.36 m²)については持分割合(150/365)で按分しています。)</p> <p>(注 5) 本物件の用途を記載しています。</p>			

KDX 南船場第 1 ビル（オフィスビル）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,610 百万円
取得年月日	平成 18 年 5 月 1 日		期末評価額	1,640 百万円
所在地	大阪府大阪市中央区南船場二丁目 1 番 10 号			
土地	面積	715.44 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階付 9 階建	建築時期	平成 5 年 3 月 25 日
	延床面積	4,236.59 m ²	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	株式会社りそな銀行		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

KDX 南船場第2ビル（オフィスビル）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,560 百万円
取得年月日	平成 18 年 5 月 1 日		期末評価額	1,620 百万円
所在地	大阪府大阪市中央区南船場二丁目 11 番 26 号			
土地	面積	606.45 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 1 階付 9 階建	建築時期	平成 5 年 9 月 9 日
	延床面積	3,315.93 m ²	用途	車庫・店舗・事務所・居宅
	所有形態	所有権		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

博多駅前第2ビル（オフィスビル）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,430 百万円
取得年月日	平成 17 年 8 月 1 日		期末評価額	1,600 百万円
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅東二丁目 6 番 23 号			
土地	面積	866.00 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%・500%/80%・80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建	建築時期	昭和 59 年 9 月 11 日
	延床面積	4,846.01 m ² (注)	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注) 本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれません。 (建物種類:車庫、建物構造:鉄骨造陸屋根平家建、床面積:49.49 m ²)			

KDX 新潟ビル（オフィスビル）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,305 百万円
取得年月日	平成 19 年 3 月 1 日		期末評価額	1,200 百万円
所在地	新潟県新潟市中央区東大通二丁目 5 番 1 号			
土地	面積	1,110.56 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 13 階建(注 1)	建築時期	昭和 58 年 7 月 13 日(注 2)
	延床面積	6,810.29 m ²	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	1. 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 月にかけて封じ込み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			

	<p>飛散がないことが確認されています。</p> <p>2. 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	<p>(注1) 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。</p> <p>(注2) 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。</p>

レジデンスシャルマン月島（住宅）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	5,353 百万円
取得年月日	平成18年5月1日		期末評価額	5,460 百万円
所在地	東京都中央区月島三丁目26番8号			
土地	面積	4,252.86 m ² (注1)	用途地域	商業地域・第二種住居地域
	所有形態	所有権（敷地権割合56.65%）(注2)	容積率/建ぺい率	500%・400%/80%・60%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建(注3)	建築時期	平成16年1月15日
	延床面積	18,115.39 m ² (注4)	用途	共同住宅・事務所(注3)
	所有形態	区分所有権(注5)	物件タイプ	コンパクトタイプ
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
			マスターリース会社	積和不動産株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	<p>(注1) 一棟の建物が存する敷地全体の面積(他の区分所有者が所有する持分を含みます。)を記載しています。</p> <p>(注2) 本投資法人の所有する専有部分は、西沖通り沿い(通称「もんじゃストリート」)のA棟2階-10階の住宅部分(敷地権割合766,990/1,353,792)です。地下1階から2階の事務所部分及び北東側区道沿いのB棟住宅部分は、他の区分所有者の所有となります。本投資法人の所有する住戸は計140戸で、約40-45 m²の1K-1LDKタイプ(52戸)と約58-85 m²の1LDK・2DK・2LDKタイプ(88戸)から構成されています。</p> <p>(注3) 一棟の建物全体の構造・階数及び用途を記載しています。</p> <p>(注4) 一棟の建物全体の延床面積を記載しています。</p> <p>(注5) 一棟の建物全体に含まれる区分所有部分13,168.75 m²(附属建物を除きます。)のうち、本物件に係る区分所有部分の専有面積の合計は7,487.85 m²(面積比率:約56.86%)です。</p>			

レガーク御茶ノ水Ⅰ・Ⅱ（住宅）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	3,600 百万円(注1)
取得年月日	平成18年5月1日		期末評価額	3,670 百万円
所在地	東京都文京区本郷二丁目3番19号(I号棟) 東京都文京区本郷二丁目3番18号(II号棟)			
土地	面積	1,205.65 m ² (注1)(注2)	用途地域	商業地域・近隣商業地域
	所有形態	所有権（所有面積割合97.66%）(注3)	容積率/建ぺい率	500%・400%/80%・60% 400%/80%

建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	建築時期	平成18年1月30日 平成18年2月26日
	延床面積	4,843.27 m ² (注1)	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	シングルタイプ
信託受託者	株式会社りそな銀行		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	本物件(1号棟)の南側道路については、都市計画に基づく道路拡幅計画(計画幅員25m)として都市計画決定が昭和21年3月21日になされていますが、まだ事業決定はなされていません。ただし、当該都市計画が実施された場合においても、当該土地が収用されることはありません。			
その他	(注1) 本物件は、2棟の建物からなり、取得価格、面積、延床面積はいずれも、2棟合計の数値を記載しています。 (注2) 私道負担部分(約141 m ²)及び建築基準法第42条第2項に基づく道路後退部分(約24 m ²)を含みます。 (注3) 上記私道を構成する二筆のうち、一筆(地番: 15番13、面積: 115.00 m ²)は個人7名との共有(持分割合75,454/100,000)となっています。			

ストーリー白金 (住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	3,150 百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	3,370 百万円
所在地	東京都港区白金台四丁目7番8号			
土地	面積	1,197.13 m ² (注)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根地下2階付13階建	建築時期	平成15年2月21日
	延床面積	5,750.05 m ²	用途	店舗・共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	コンパクトタイプ
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注) 建築基準法第42条第2項に基づく道路後退部分(約54 m ²)を含みます。			

トレディカーサ南青山 (住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,460 百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	2,660 百万円
所在地	東京都港区南青山三丁目4番8号			
土地	面積	767.70 m ²	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付6階建	建築時期	平成16年2月26日
	延床面積	1,986.44 m ²	用途	共同住宅・店舗
	所有形態	所有権	物件タイプ	コンパクトタイプ
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社

特記事項	該当事項はありません。
その他	該当事項はありません。

レガーロ芝公園 (住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,260 百万円
取得年月日	平成 18 年 5 月 1 日		期末評価額	2,280 百万円
所在地	東京都港区芝三丁目 4 番 16 号			
土地	面積	530.45 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 13 階建	建築時期	平成 17 年 11 月 18 日
	延床面積	2,786.98 m ²	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	コンパクトタイプ
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

コート目白 (住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,250 百万円
取得年月日	平成 17 年 8 月 1 日		期末評価額	1,140 百万円
所在地	東京都新宿区下落合四丁目 19 番 25 号			
土地	面積	1,581.91 m ²	用途地域	第一種低層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	150%/60%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 1 階付 3 階建	建築時期	平成 9 年 3 月 5 日
	延床面積	3,326.07 m ²	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	プレステージタイプ
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

アパートメント元麻布 (住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,210 百万円
取得年月日	平成 17 年 8 月 1 日		期末評価額	1,300 百万円
所在地	東京都港区元麻布二丁目 1 番 19 号			
土地	面積	639.41 m ²	用途地域	近隣商業地域・第一種中高層住居専用 地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	400%・300%/80%・60%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根 11 階建	建築時期	平成 16 年 1 月 14 日
	延床面積	1,685.14 m ²	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	ファミリータイプ

信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	本物件の前面道路は、都市計画道路10号線に関する都市計画決定(昭和21年4月25日戦復告第15号)がなされており将来当該計画が実施された場合には、本物件の土地の一部(約45㎡)を道路として東京都に譲渡することになります。なお、当該土地の一部は既にセットバックしています。		
その他	該当事項はありません。		

アパートメント若松河田 (住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,180百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	1,240百万円
所在地	東京都新宿区余丁町9番4号			
土地	面積	412.42㎡	用途地域	近隣商業地域・第一種住居地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	400%/300%/80%/60%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根12階建	建築時期	平成16年2月19日
	延床面積	1,858.51㎡	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	コンパクトタイプ
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	
特記事項	本物件の北側前面道路は、都市計画道路に関する都市計画決定(昭和21年3月26日戦復告第3号)がなされており、将来当該計画が実施された場合には、本物件土地の一部(約2㎡)を道路として東京都に譲渡することになります。なお、当該土地の一部は既にセットバックしています。			
その他	該当事項はありません。			

茅ヶ崎ソニエ式番館 (住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,160百万円
取得年月日	平成18年5月1日		期末評価額	1,160百万円
所在地	神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎二丁目1番38号			
土地	面積	2,191.21㎡(注)	用途地域	近隣商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	300%/80%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 8階建	建築時期	平成3年1月29日
	延床面積	3,821.74㎡	用途	事務所・共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	コンパクトタイプ
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注) 建築基準法第42条第2項に基づく道路後退部分(約22㎡)を含みます。			

コート日本橋箱崎 (住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,130百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	1,220百万円
所在地	東京都中央区日本橋箱崎町38番1号			
土地	面積	260.85㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	500%/80%

建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 12 階建	建築時期	平成 16 年 2 月 6 日
	延床面積	1,727.96 m ²	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	シングルタイプ
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

コート西新宿（住宅）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,130 百万円
取得年月日	平成 18 年 5 月 1 日		期末評価額	1,160 百万円
所在地	東京都新宿区西新宿七丁目 18 番 15 号			
土地	面積	408.16 m ² (注)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建	建築時期	平成 17 年 10 月 7 日
	延床面積	1,669.33 m ²	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	シングルタイプ
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注) 建築基準法第 42 条第 2 項に基づく道路後退部分(約 9.8 m ²)を含みます。			

サイド田園調布（住宅）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,110 百万円
取得年月日	平成 17 年 8 月 1 日		期末評価額	1,100 百万円
所在地	東京都大田区田園調布本町 40 番 14 号			
土地	面積	1,326.57 m ²	用途地域	準住居地域・第一種住居地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	300%・200%/60%・60%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根 6 階建	建築時期	平成 9 年 2 月 17 日
	延床面積	2,433.52 m ²	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	ファミリータイプ
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

グラディート川口（住宅）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,038 百万円
取得年月日	平成 18 年 6 月 30 日		期末評価額	1,060 百万円
所在地	埼玉県川口市栄町三丁目 3 番 7 号			
土地	面積	423.94 m ²	用途地域	商業地域

	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 12階建	建築時期	平成18年2月13日
	延床面積	1,705.38 m ²	用途	共同住宅・店舗
	所有形態	所有権	物件タイプ	シングルタイプ
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

エスコート横浜関内 (住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	945百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	1,000百万円
所在地	神奈川県横浜市中区万代町三丁目5番地9(注1)			
土地	面積	366.83 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根11階建	建築時期	平成15年3月17日
	延床面積	1,738.71 m ² (注2)	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	シングルタイプ
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注1) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。 (注2) 本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれません。 (建物種類: 駐車場、建物構造: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積: 35.96 m ²)			

レガー口駒沢公園 (住宅)

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

コート元浅草 (住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	880百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	925百万円

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

コート新御徒町（住宅）

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

ブルーム表参道（住宅）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	875百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	955百万円
所在地	東京都渋谷区神宮前五丁目39番7号			
土地	面積	332.96 m ²	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付3階建	建築時期	平成15年3月14日
	延床面積	699.14 m ²	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	プレステージタイプ
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

ヒューマンハイム御徒町（住宅）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	830 百万円
取得年月日	平成 17 年 8 月 1 日		期末評価額	890 百万円
所在地	東京都台東区台東二丁目 28 番 4 号			
土地	面積	174.44 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 14 階建	建築時期	平成 16 年 12 月 7 日
	延床面積	1,444.25 m ²	用途	共同住宅・店舗
	所有形態	所有権	物件タイプ	シングルタイプ
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

プリモ・レガー口神楽坂（住宅）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	762 百万円
取得年月日	平成 18 年 5 月 1 日		期末評価額	770 百万円
所在地	東京都新宿区築地町 8 番地 10(注)			
土地	面積	320.16 m ²	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建	建築時期	平成 18 年 1 月 17 日
	延床面積	1,007.54 m ²	用途	共同住宅・店舗
	所有形態	所有権	物件タイプ	シングルタイプ
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。			

プリモ・レガー口用賀（住宅）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	730 百万円
取得年月日	平成 18 年 5 月 1 日		期末評価額	735 百万円
所在地	東京都世田谷区瀬田五丁目 34 番 21 号			
土地	面積	603.00 m ²	用途地域	第一種中高層住居専用地域・第一種低層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	200%・80%/60%・40%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建	建築時期	平成 17 年 12 月 20 日
	延床面積	1,213.20 m ²	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	シングルタイプ
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

コート下馬 (住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	638 百万円
取得年月日	平成 18 年 5 月 1 日		期末評価額	644 百万円
所在地	東京都世田谷区下馬一丁目 21 番 8 号			
土地	面積	376.62 m ²	用途地域	第一種中高層住居専用地域・第二種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	200%/300%/60%/60%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建	建築時期	平成 17 年 10 月 13 日
	延床面積	880.18 m ²	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	シングルタイプ
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

芦屋ロイヤルホームズ (住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,330 百万円
取得年月日	平成 18 年 5 月 1 日		期末評価額	2,440 百万円
所在地	兵庫県芦屋市大原町 20 番 10 号			
土地	面積	2,685.08 m ²	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建	建築時期	平成 3 年 6 月 5 日
	延床面積	5,015.67 m ²	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	プレステージタイプ
信託受託者	株式会社りそな銀行		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	本物件土地の東側道路は、都市計画に基づく道路拡幅計画(計画幅員 20m)として昭和 21 年 8 月 5 日に都市計画決定がなされていますが、まだ事業決定はなされていません。当該都市計画が実施された場合には、現在の道路境界線より約 13.6m 敷地内に入った所が道路境界線となる予定であり、本物件土地の東側の一部(約 400 m ²)を道路として譲渡しなければなりません。ただし、当該道路提供予定部分は現在駐車場等として利用されており、将来道路用地として提供することになっても本物件の利用には影響しません。			
その他	該当事項はありません。			

びなすひばりが丘 (住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,800 百万円(注 1)
取得年月日	平成 17 年 12 月 8 日		期末評価額	1,770 百万円
所在地	北海道札幌市厚別区厚別南二丁目 24 番 1 号 北海道札幌市厚別区厚別南二丁目 25 番 1 号 北海道札幌市厚別区厚別南二丁目 26 番 1 号			
土地	面積	8,595.00 m ² (注 1)	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	200%/60%

建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	建築時期	平成元年3月13日
	延床面積	14,976.25 m ² (注1)(注2)	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	ファミリータイプ
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注1) 本物件は、3棟の建物からなり、取得価格、面積、延床面積はいずれも、3棟合計の数値を記載しています。 (注2) 上記の から の建物それぞれに付随する以下の付属建物の面積は含みません。 1. 種類:物置、構造:コンクリートブロック造垂鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積 114.67 m ² 2. 種類:管理事務所、構造:鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積 46.36 m ² 種類:物置、構造:コンクリートブロック造垂鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積 141.70 m ² 3. 種類:物置、構造:コンクリートブロック造垂鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積 154.05 m ²			

レガー口茨木I・II (住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,600 百万円(注1)
取得年月日	平成 18 年 5 月 1 日		期末評価額	1,670 百万円
所在地	大阪府茨木市竹橋町9番11号(I号棟) 大阪府茨木市竹橋町9番12号(II号棟)			
土地	面積	3,390.22 m ² (注1)	用途地域	第一種住居地域・第二種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	200%・200%/60%・60%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造スレート葺4階建 鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付7階建	建築時期	平成3年5月27日 平成5年3月17日
	延床面積	6,445.92 m ² (注1)(注2)	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	ファミリータイプ
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注1) 本物件は、2棟の建物からなり、取得価格、面積、延床面積はいずれも、2棟合計の数値を記載しています。 (注2) 本物件には以下の付属建物がありますが、延床面積には含まれません。 建物種類: 集塵庫、建物構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積: 6.30 m ² 建物種類: 機械室、建物構造: 鉄骨造陸屋根平家建、床面積: 4.00 m ² 建物種類: 機械室、建物構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積: 4.95 m ²			

コレクション東桜 (住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,264 百万円
取得年月日	平成 18 年 5 月 1 日		期末評価額	1,274 百万円
所在地	愛知県名古屋市東区東桜一丁目5番10号			
土地	面積	462.52 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%

建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建	建築時期	平成 18 年 3 月 2 日
	延床面積	2,931.65 m ²	用途	共同住宅・倉庫
	所有形態	所有権	物件タイプ	コンパクトタイプ
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

ルネッサンス 21 平尾浄水町 (住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	900 百万円
取得年月日	平成 18 年 5 月 1 日		期末評価額	962 百万円
所在地	福岡県福岡市中央区平尾浄水町 55 番地(注)			
土地	面積	1,438.01 m ²	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	150%/60%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建	建築時期	平成 17 年 10 月 18 日
	延床面積	2,643.36 m ²	用途	共同住宅・駐車場
	所有形態	所有権	物件タイプ	ファミリータイプ
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。			

モンテレー西公園ベイコート (住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	826 百万円
取得年月日	平成 18 年 5 月 1 日		期末評価額	831 百万円
所在地	福岡県福岡市中央区港三丁目 5 番 7 号			
土地	面積	1,315.36 m ²	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建	建築時期	平成 18 年 2 月 2 日
	延床面積	2,772.49 m ²	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	ファミリータイプ
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

アプレスト原 (住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	444 百万円
取得年月日	平成 17 年 8 月 1 日		期末評価額	494 百万円
所在地	愛知県名古屋市天白区原一丁目 520 番地 1(注 1)			
土地	面積	397.17 m ²	用途地域	近隣商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	400%/80%

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

アプレスト平針 (住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	407 百万円
取得年月日	平成 17 年 8 月 1 日		期末評価額	457 百万円
所在地	愛知県名古屋市中白区平針四丁目 1601 番地(注)			
土地	面積	889.15 m ²	用途地域	近隣商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	200%/80%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根 7 階建	建築時期	平成 12 年 3 月 21 日
	延床面積	1,867.75 m ²	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	コンパクトタイプ
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。			

フレーム神南坂 (都市型商業施設)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	9,900 百万円
取得年月日	平成 17 年 8 月 1 日		期末評価額	11,800 百万円
所在地	東京都渋谷区神南一丁目 18 番 2 号			
土地	面積	1,240.51 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄 骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 2 階付 7 階建	建築時期	平成 17 年 3 月 31 日
	延床面積	6,302.58 m ²	用途	店舗
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

KDX 代々木ビル (都市型商業施設)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,479 百万円(注 1)
取得年月日	平成 17 年 9 月 30 日		期末評価額	2,490 百万円
所在地	東京都渋谷区代々木一丁目 38 番 5 号			

土地	面積	228.74 m ² (注2)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権及び一部借地権 (注3)	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根8階建	建築時期	平成3年8月12日
	延床面積	1,269.06 m ²	用途	店舗・事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社/ マスターリース会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注1)取得価格は百万円未満を切り捨てています。 (注2)建築基準法第42条第2項に基づく道路後退部分(約15 m ²)を含みます。 (注3)土地のうち、借地部分の概要は以下の通りです。 借地対象面積:21.94 m ² 底地権者:個人 借地期間:平成17年9月30日から満30年間 なお、本物件を譲渡する際には、当該借地部分の底地権者から譲渡に関して承諾を得る必要があります。			

ZARA 天神西通 (都市型商業施設)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	3,680 百万円
取得年月日	平成18年5月1日		期末評価額	3,760 百万円
所在地	福岡県福岡市中央区大名一丁目12番64号			
土地	面積	595.52 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	500%・400%/80%・80%
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根4階建	建築時期	平成17年11月30日
	延床面積	1,445.02 m ²	用途	店舗
	所有形態	所有権		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

平成19年4月20日に以下のとおり2物件を売却しました。

物件の名称	コート新橋 (住宅)
取得価格	748 百万円
売却価格	895 百万円

物件の名称	コート水天宮 (住宅)
取得価格	659 百万円
売却価格	708 百万円

B. 運用資産の資本的支出

(a) 資本的支出の予定について

本投資法人が保有している不動産及び不動産信託受益権に係わる信託不動産に関し、平成19年10月期に計画されている物件のうち主要な物件及び当該物件の改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は以下の通りです。なお、資本的支出の予定金額のうち、工事の内容等に従い会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
KDX 虎ノ門ビル (東京都港区)	全フロア改修工事	自平成19年5月 至平成19年10月	330	-	-

KDX 新潟ビル (新潟県新潟市)	共用部リニューアル工事及び 空調設備工事等	同上	110	-	-
芦屋ロイヤルホームズ (兵庫県芦屋市)	室内設備工事等	同上	95	-	-
KDX 芝大門ビル (東京都港区)	外壁改修工事及び空調設備 工事等	同上	72	-	-
KDX 船橋ビル (千葉県船橋市)	外壁改修工事等	同上	55	-	-

(b) 期中に行った資本的支出について

当期中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は以下の通りです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で1,132百万円であり、当期費用に区分された修繕費89百万円と合わせ、合計1,222百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	資本的支出の金額 (百万円)
フレーム神南坂 (東京都渋谷区)	全体リニューアル工事等	自平成18年11月 至平成19年4月	287
KDX日本橋313ビル (東京都中央区)	給排水設備工事及び内装 工事等	同上	159
東茅場町有楽ビル (東京都中央区)	個別空調化工事等	同上	136
KDX 船橋ビル (千葉県船橋市)	空調設備工事等	同上	82
KDX西五反田ビル (東京都品川区)	エントランス改修工事等	同上	48
芦屋ロイヤルホームズ (兵庫県芦屋市)	室内設備工事及び駐車設 備工事等	同上	41
原宿FFビル (東京都渋谷区)	空調設備工事等	同上	28
博多駅前第2ビル (福岡県博多市)	外壁改修工事等	同上	18
その他			328
ポートフォリオ全体			1,132

注:資本的支出の金額は百万円未満を切り捨てて記載しております。

(c) 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

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

営業期間	第1期	第2期	第3期	第4期
	自平成17年5月6日 至平成17年10月31日	自平成17年11月1日 至平成18年4月30日	自平成18年5月1日 至平成18年10月31日	自平成18年11月1日 至平成19年4月30日
前期末積立金残高	-百万円	92百万円	165百万円	288百万円
当期積立額	92百万円	130百万円	148百万円	118百万円
当期積立金取崩額	-百万円	57百万円	26百万円	0百万円
次期繰越額	92百万円	165百万円	288百万円	406百万円

C. テナント等の概要

(平成19年4月30日現在)

用途	地域	物件名称	賃貸可能 面積(m ²) (注1)	賃貸面積 (m ²) (注2)	賃貸可能 戸数 (注3)	賃貸 戸数 (注4)	テナント 総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業 収入(千円) (注7)	敷金保証金 (千円) (注8)
オフィスビル	東京 経済圏	KDX 御茶ノ水ビル	5,863.96	5,863.96	-	-	1(7)	100.0	35,046	273,632
		KDX 芝大門ビル	6,030.01	5,604.99	-	-	1(8)	93.0	53,666	263,106
		KDX 麹町ビル	3,809.74	3,699.89	-	-	1(9)	97.1	176,556	280,373
		KDX 日本橋313ビル	5,901.12	5,835.01	-	-	1(9)	98.9	227,545	331,984
		東伸24ビル	6,610.22	6,610.22	-	-	1(14)	100.0	208,986	266,412
		KDX 平河町ビル	4,447.07	4,447.07	4	4	1(19)	100.0	177,813	242,823
		恵比寿イースト438ビル	3,079.74	3,079.74	-	-	1(7)	100.0	153,596	280,703
		東茅場町有楽ビル	4,413.17	3,930.86	-	-	1(6)	89.1	144,250	433,934
		KDX 虎ノ門ビル	2,064.45	0.00	-	-	1(0)	0.0	-	-
		KDX 西五反田ビル	3,875.43	2,854.99	-	-	1(4)	73.7	32,324	191,967
		KDX 八丁堀ビル	3,325.04	3,325.04	-	-	1(6)	100.0	132,777	151,352
		KDX 大森ビル	4,949.46	4,949.46	-	-	1(12)	100.0	162,814	261,118
		KDX 浜松町ビル	2,727.68	2,727.68	-	-	1(7)	100.0	110,580	204,605
		KDX 東新宿ビル	5,953.91	5,953.91	-	-	1(10)	100.0	109,757	169,289
		第一茅場町ビル	3,019.94	2,564.54	-	-	1(5)	84.9	112,464	190,830
		KDX 新橋ビル	1,704.65	1,704.65	-	-	1(4)	100.0	90,670	127,804
		KDX 中野坂上ビル	4,391.37	4,391.37	17	17	1(24)	100.0	104,696	103,373
		KDX 新橋兵ビル	4,810.87	4,810.87	-	-	1(20)	100.0	113,952	163,534
		原宿FFビル	3,068.36	3,068.36	-	-	1(3)	100.0	114,654	169,153
		KDX 鍛冶町ビル	2,562.32	2,562.32	-	-	1(7)	100.0	69,533	118,914
		KDX 浜町ビル	3,102.43	3,102.43	-	-	1(8)	100.0	93,358	137,118
		FIK 南青山ビル	1,823.64	1,823.64	-	-	1(5)	100.0	87,507	114,662
		KDX 船橋ビル	3,885.53	3,885.53	-	-	1(18)	100.0	106,017	137,565
		KDX 御徒町ビル	1,792.54	1,792.54	-	-	1(5)	100.0	29,674	121,451
		神田木原ビル	1,945.55	1,945.55	-	-	1(9)	100.0	68,929	137,604
		KDX 四谷ビル	2,536.53	2,536.53	-	-	1(3)	100.0	93,402	142,956
		KDX 新宿御苑ビル	2,105.18	2,105.18	-	-	1(1)	100.0	72,308	107,575
	KDX 木場ビル	2,450.12	2,450.12	-	-	1(7)	100.0	54,686	77,395	
	KDX 西新宿ビル	1,605.72	1,605.72	-	-	1(9)	100.0	7,948	67,912	
	KDX 門前仲町ビル	2,012.22	2,012.22	-	-	1(5)	100.0	27,752	57,902	
	KDX 本厚木ビル	2,747.27	2,747.27	-	-	1(10)	100.0	23,670	90,267	
	KDX 八王子ビル	2,179.88	2,101.15	-	-	1(6)	96.4	16,565	44,990	
	KDX 乃木坂ビル	1,236.39	1,236.39	1	1	1(5)	100.0	37,276	49,700	
KDX 小石川ビル	1,594.18	1,594.18	-	-	1(5)	100.0	36,545	44,169		
地方 経済圏	ポルトス・センタービル	11,520.47	11,181.82	-	-	1(32)	97.1	309,846	410,130	
	KDX 南船場第1ビル	3,108.17	3,108.17	-	-	1(9)	100.0	68,163	86,698	
	KDX 南船場第2ビル	2,699.27	2,525.25	-	-	1(22)	93.6	60,717	49,618	
	博多駅前第2ビル	3,691.63	3,536.74	-	-	1(38)	95.8	84,208	82,470	
	KDX 新潟ビル	4,085.26	3,425.99	-	-	1(22)	83.9	26,134	105,765	
オフィスビル(計39物件)小計			138,730.49	132,701.35	22	22	39(400)	95.7	3,636,405	6,290,872
住宅	東京 経済圏	レジデンスシャルマン 月島(注9)	7,711.14	7,711.14	140	140	1(-)	100.0	168,100	50,580

		レガー口御茶ノ水I・II	4,280.92	4,110.92	147	141	1(131)	96.0	109,374	33,750
		ストーリア白金	3,617.32	3,203.37	46	38	1(39)	88.6	106,252	80,066
		トレディカーサ南青山	1,680.79	1,554.76	18	16	1(18)	92.5	73,570	63,641
		レガー口芝公園	2,507.52	2,507.52	64	64	1(62)	100.0	66,504	21,411
		コート目白	2,046.79	1,943.87	20	19	1(19)	95.0	44,697	18,208
		アパートメント元麻布	1,350.74	1,239.19	22	20	1(19)	91.7	39,615	12,296
		アパートメント若松河田	1,607.43	1,572.81	33	32	1(32)	97.8	39,645	12,449
		茅ヶ崎ソシエ式番館	3,544.18	3,405.34	49	47	1(49)	96.1	45,025	19,624
		コート日本橋箱崎	1,537.38	1,513.21	60	59	1(55)	98.4	39,226	11,900
		コート西新宿	1,345.92	1,223.25	54	50	1(50)	90.9	34,136	11,106
		サイド田園調布	2,359.44	2,293.90	36	35	1(30)	97.2	39,310	12,768
		グラディート川口(注10)	1,619.34	1,619.34	66	66	1(2)	100.0	32,786	10,028
		エスコート横浜関内	1,602.28	1,561.07	72	70	1(68)	97.4	37,110	11,381
		レガー口駒沢公園	1,020.18	975.44	31	29	1(30)	95.6	27,584	19,608
		コート元浅草	1,314.91	1,281.88	44	43	1(43)	97.5	32,422	10,436
		コート新御徒町	1,377.87	1,262.19	41	37	1(37)	91.6	28,031	8,420
		ブルーム表参道	705.30	705.30	6	6	1(6)	100.0	27,030	14,420
		ヒューマンハイム御徒町	1,329.79	1,329.79	50	50	1(9)	100.0	34,372	4,088
		プリモ・レガー口神楽坂	890.93	890.93	33	33	1(32)	100.0	23,317	8,811
		プリモ・レガー口用賀	1,012.80	1,012.80	38	38	1(19)	100.0	22,939	7,251
		コート下馬	829.05	801.88	29	28	1(28)	96.7	19,440	6,432
	地方 経済圏	芦屋ロイヤルホームズ	3,999.01	3,557.35	21	19	1(18)	89.0	76,398	37,140
		びなすひばりが丘	12,829.64	12,664.82	159	157	1(91)	98.7	90,100	26,664
		レガー口茨木I・II	4,701.87	4,465.02	61	58	1(52)	95.0	50,307	10,467
		コレクション東桜	2,655.31	2,615.61	65	64	1(64)	98.5	40,887	14,664
		ルネッサンス21 平尾浄水町	2,098.68	1,921.82	24	22	1(20)	91.6	37,699	460
		モンロー西公園 ベイコート	2,522.16	2,451.22	36	35	1(33)	97.2	41,481	5,593
		アprest原	1,436.33	1,405.01	36	35	1(36)	97.8	22,602	20,115
		アprest平針	1,701.68	1,701.68	34	34	1(32)	100.0	20,376	9,114
		住宅(計30物件)小計	77,236.70	74,502.43	1,535	1,485	30(1,124)	96.5	1,470,348	572,895
都市型商業施設	東京 経済圏	フレーム神楽坂	4,655.71	4,269.12	-	-	14(14)	91.7	301,718	371,363
		KDX代々木ビル	1,202.40	1,202.40	-	-	1(10)	100.0	84,699	127,624
	地方 経済圏	ZARA天神西通	1,497.47	1,497.47	-	-	1(1)	100.0	108,000	216,000
		都市型商業施設(計3物件)小計	7,355.58	6,968.99	-	-	16(25)	94.7	494,417	714,988
全72物件 合計			223,322.77	214,172.77	1,557	1,507	85(1,549) (注11)	95.9	5,601,172	7,578,756
最近5年の稼働率推移										
		平成17年10月31日	96.6%							
		平成18年4月30日	94.9%							
		平成18年10月31日	95.3%							
		平成19年4月30日	95.9%							

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

- (注2) 賃貸面積は、エンドテナントとの賃貸借契約又は転賃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賃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) 総賃貸事業収入は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に当該物件から生じた全ての収入をいい千円未満を切り捨てて記載しています。なお、コート新橋及びコート水天宮の2物件については平成19年4月20日付で売却しています。売却までの総賃貸事業収入はコート新橋25,331千円、コート水天宮20,958千円です。
- (注8) 敷金・保証金は、賃貸借契約に規定する敷金(敷引がある場合には敷引後の金額)及び保証金の残高の合計額の千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注9) 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(-)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。

D. 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人が保有する不動産の各物件につき、第4期における総賃貸事業収入の10%以上を占める物件はありません。

E. 主要テナントに関する情報

(a) 主要テナント：マスターリース会社

保有資産の主要テナント及び主要テナント毎の賃貸面積等は下表のとおりです。ここで「主要テナント」とは、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるテナントをいいます。

平成19年4月30日現在、本投資法人は、レジデンスシャルマン月島、フレーム神南坂及びZARA天神西通の3物件を除き、すべての物件についてケネディクス・アドバイザーズ株式会社をマスターリース会社とするマスターリース契約を締結しています。

(平成19年4月30日現在)

テナント名	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
対象物件	本投資法人の保有資産のうち、レジデンスシャルマン月島、フレーム神南坂及びZARA天神西通の3物件を除く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	200,695.04 m ²
契約期間	開始日:各物件のマスターリース契約締結日 終了日:平成27年8月1日
契約更改の方法	信託受託者とケネディクス・アドバイザーズ株式会社との協議により契約期間を延長することが可能です。また、信託受託者、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社及び信託受益者(本投資法人)の書面による合意をもって、契約を変更又は修正することが可能です。
その他特記事項	・ 本投資法人は、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社がマスターリースを行う不動産信託受益権に係る信託不動産に関して、エンドテナントから同社

	<p>に預託又は引渡された敷金・保証金等について、その返還債務を本投資法人が同社と共に併存的に引き受けています。当該債務引受の対価(条件)として、当該敷金・保証金等に相当する金銭全額が同社から本投資法人に引き渡されます。</p> <p>・ 上記賃貸面積には、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社から転貸を受けることを承諾していないエンドテナントが賃借している部分を含みます。</p>
--	---

(b) 参考：上位エンドテナント

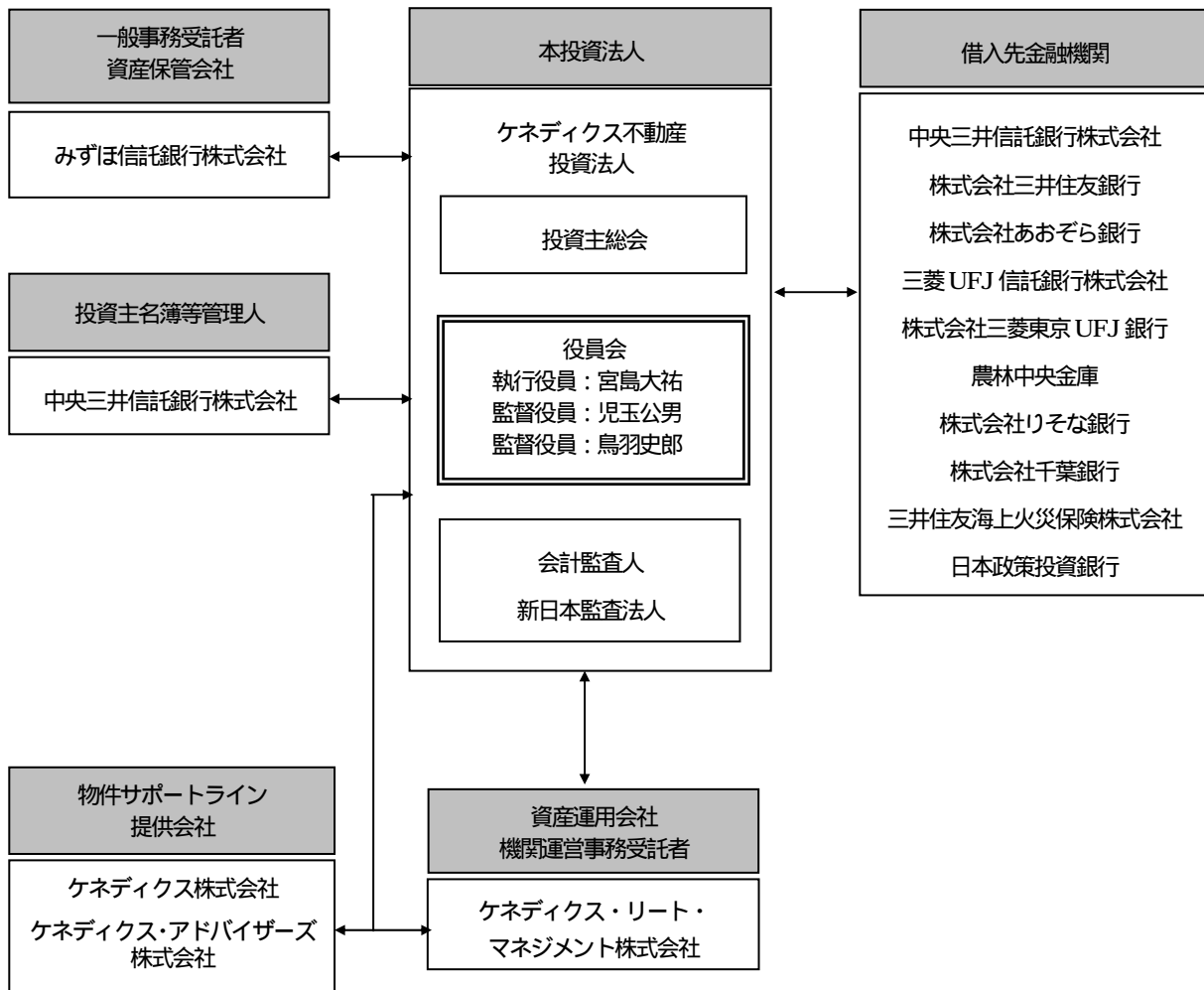
(平成 19 年 4 月 30 日現在)

	エンドテナントの名称	物件名称	賃貸面積	面積比率 (注)
1	積和不動産株式会社	レジデンスシャルマン月島	7,711.14 m ²	3.6%
2	北海道電力株式会社	びなすひばりが丘	3,159.46 m ²	1.5%
3	株式会社ファイブフォックス	原宿FFビル	2,855.05 m ²	1.3%
4	太平工業株式会社	KDX 東新宿ビル	2,361.54 m ²	1.1%
5	第一化学薬品株式会社	KDX 日本橋 313 ビル	2,199.09 m ²	1.0%
	小計		18,286.28 m ²	8.5%
	ポートフォリオ全体		214,172.77 m ²	100.0%

(注) 面積比率は、ポートフォリオ全体の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り、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

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

本投資法人の仕組図



資産運用委託契約 / 業務委託契約

一般事務委託契約 / 資産保管業務委託契約

名義書換事務委託契約

不動産情報提供等に関する覚書

本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	ケネディクス不動産投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資することにより運用を行います。
資産運用会社 機関運営事務受託者	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社	<p>本投資法人との間で平成 17 年 5 月 6 日付の資産運用委託契約を締結しています。</p> <p>投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います(投信法第 198 条第 1 項)。</p> <p>資産運用会社に委託された業務の内容は、本投資法人の資産の運用に係る業務、本投資法人の資金調達に係る業務、本投資法人への報告業務及びその他本投資法人が随時委託する上記 から に関連し又は付随する業務(本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。)です。</p> <p>本投資法人との間で更に、平成 17 年 5 月 6 日付の業務委託契約を締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者(投信法第 117 条第 4 号)として、同契約に基づき、本投資法人の 役員会の運営に関する事務、投資主総会の運営に関する事務(発行する投資口の名義書換等に関する事務を委託する一般事務受託者が行う事務を除きます。)及び その他本投資法人が随時委託する上記 及び に関連し又は付随する業務を行います。</p>
一般事務受託者 資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	<p>本投資法人との間で平成 17 年 5 月 6 日付の一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者(投信法第 117 条第 5 号及び第 6 号)として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務及び 納税に関する事務を行います。</p> <p>また、投信法上の資産保管会社(投信法第 208 条第 1 項)として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。</p>
投資主名簿等管理人	中央三井信託銀行株式会社	<p>本投資法人との間で平成 17 年 5 月 6 日付の名義書換事務委託契約を締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者(投信法第 117 条第 2 号、第 3 号及び第 6 号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。)として、名義書換事務委託契約に基づき、投資口の名義書換に関する事務、本投資証券の発行に関する事務、投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、投資主の権利行使に関する請求その他投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。</p>

上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の内容
物件サポートライン 提供会社	ケネディクス株式会社 ケネディクス・アドバイザーズ 株式会社	本投資法人及び資産運用会社との間で、平成 19 年 4 月 9 日付の不動産情報提供等に関する覚書(以下「サポートライン覚書」といいます。)を締結しています。業務の内容は、後記「(4)本投資法人の投資方針 本投資法人の成長戦略 C ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社のサポート」をご参照下さい。

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

本投資法人の基本戦略

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

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

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

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

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

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

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

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

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

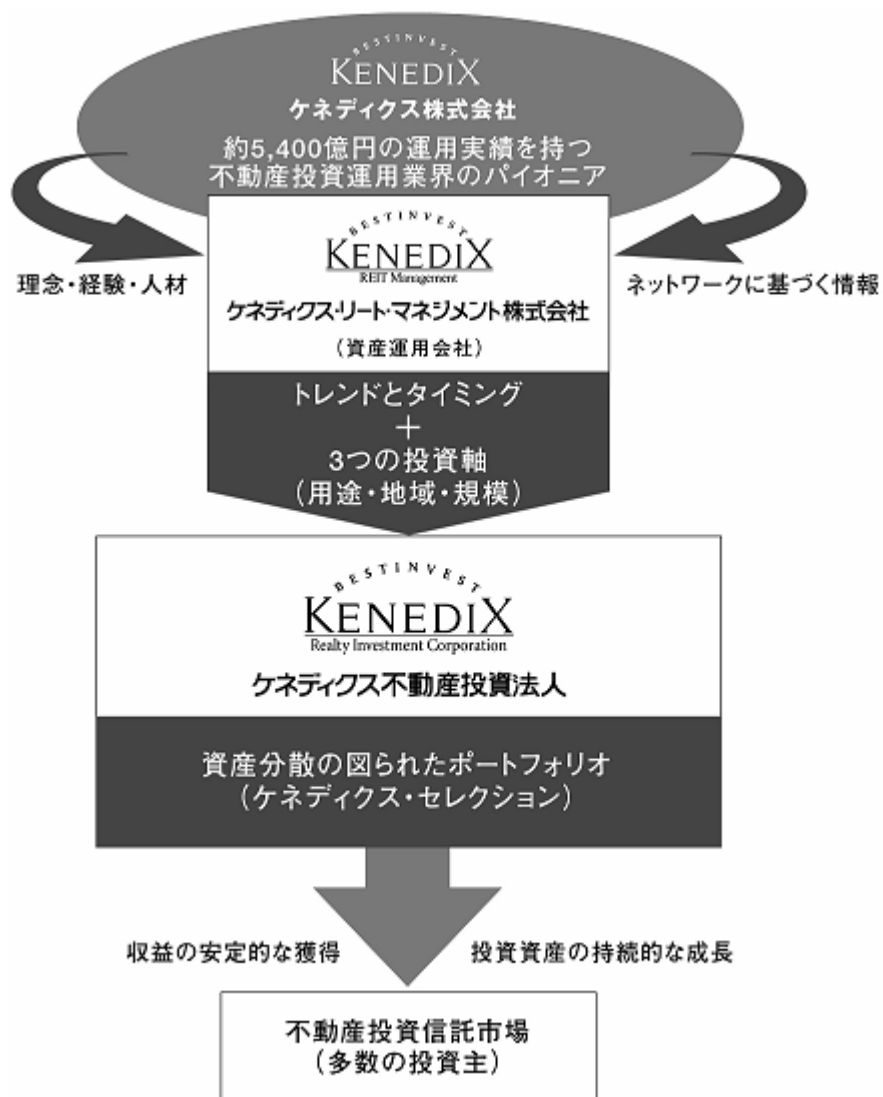
本投資法人は、不動産投資案件の組成及び運用を専業とするケネディクス株式会社の理念(独立系運用会社として不動産投資家の立場に即した運用サービスを提供すること)を受け継ぐ資産運用会社に、その運用を委託します。資産運用会社は、ケネディクス株式会社の出身者を中心に、このような理念に共鳴し、より多くの投資家が参加できる不動産投資信託市場においてその理念を実践することを志すメンバーで構成されています。本投資法人は、投資物件の取得・運用及び資金調達等に当たり、資産運用会社の人材が持つ不動産と金融の両分野における多様な経験と高い専門的能力を活用します。

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

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

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

<本投資法人の基本戦略>

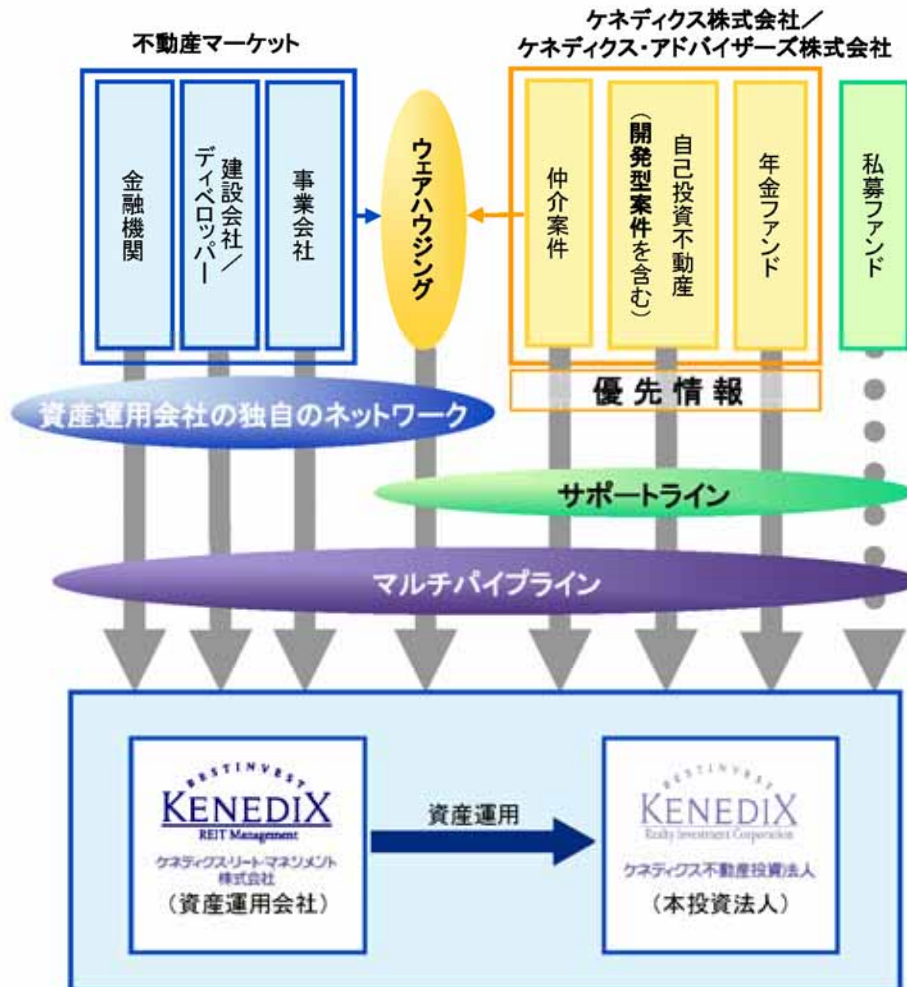


本投資法人の成長戦略

A 投資物件の取得方法(外部成長)

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

<マルチパイプライン>



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

(a) 資産運用会社独自のネットワークによる投資物件取得

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

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

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

(b) ケネディクス株式会社のウェアハウジング機能による機動的な投資物件取得

資産運用会社は、サポートライン覚書において、本投資法人が取得を希望する物件について、取得及び一時的な所有をケネディクス株式会社に依頼することができ、ケネディクス株式会社は、資産運用会社からかかる依頼を受けた場合には誠実に検討することとなっています。これにより、資金調達の時期や投資基準との整合

性等の理由で本投資法人が直ちに取得できない物件について、本投資法人の取得機会を優先的に確保し、機動的な物件取得を図ります。後記「C ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社のサポート」をご参照下さい。

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

本投資法人及び資産運用会社は、ケネディクス株式会社及びその子会社であるケネディクス・アドバイザーズ株式会社との間で、平成19年4月9日付でサポートライン覚書を変更しています。サポートライン覚書により、資産運用会社は、ケネディクス株式会社又はケネディクス・アドバイザーズ株式会社が取扱う不動産について、優先して購入を検討できることとなっています。後記「C ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社のサポート」をご参照下さい。

なお、ケネディクス株式会社及びその子会社等との取引につきましては、利害関係者との取引の基準を利害関係取引規程等により定め、かつ、運営面においても独立性を保つ等、コンプライアンスやガバナンスの体制に十分に注意した運営を行います。利害関係取引規程については、後記「利害関係人との取引制限 B 利害関係取引規程」をご参照下さい。

B 投資物件の運営管理方法(内部成長)

(a) 収入の安定維持

本投資法人は、下記の施策により、投資物件の稼働率や収入の維持向上を目指します。

- i. 投資物件の特性やテナントの属性に適した良質なサービスを提供し、テナントとのリレーションの充実を図ることにより、テナント満足度の向上を実現します。
- ii. テナント動向を早期に把握し、賃貸市場の繁閑期を見据えた機動的なリーシング活動に努めます。
- iii. 取得資産に適した長期修繕計画を策定し、計画的な修繕及び設備投資を行うことにより、取得資産の価値や相対的な競争力を極大化することを目指します。

(b) 運営・管理コストの低減

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

(c) プロパティ・マネジメント業務の一括委託による効率的な運営

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

プロパティ・マネジメント会社の選定に当たっては、不動産運営管理の経験や能力、関係業者とのネットワーク、本投資法人の視点に立った運営管理遂行の可否等を総合的に勘案した上で、決定します。当期末現在、本投資法人は、プロパティ・マネジメント業務について、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社に一括委託しています。また、本投資法人は、投資物件の貸主としての運営管理によるテナントに密着した貸室管理、物件価値の保全・向上を図るため、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をマスターリース会社とする、マスターリースの形態をとっています。後記「C ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社のサポート」をご参照下さい。

C ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社のサポート

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

i. ケネディクス株式会社及びケネディクス・グループの概要

ケネディクス株式会社及びケネディクス・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(後記「iii. ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社等の運用実績等 ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社等のアセットマネジメント受託資産残高の推移」をご参照下さい。)。運用対象不動産については、オフィスビルを中心に、住宅・商業施設・物流施設と様々な用途を対象とした運用を行っています。

ケネディクス株式会社は、不動産及び不動産金融の専門家として、「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」(不動産の運営管理/資産価値上昇のためのコンサルティング等)及び「債権投資マネジメント事業」(不動産担保付債権の投資/回収等)の3事業を中心に活動しています。

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

ii. 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力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。

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
物流施設	日本ロジスティクスファンド投資法人
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)
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)

<ケネディクス株式会社の沿革>

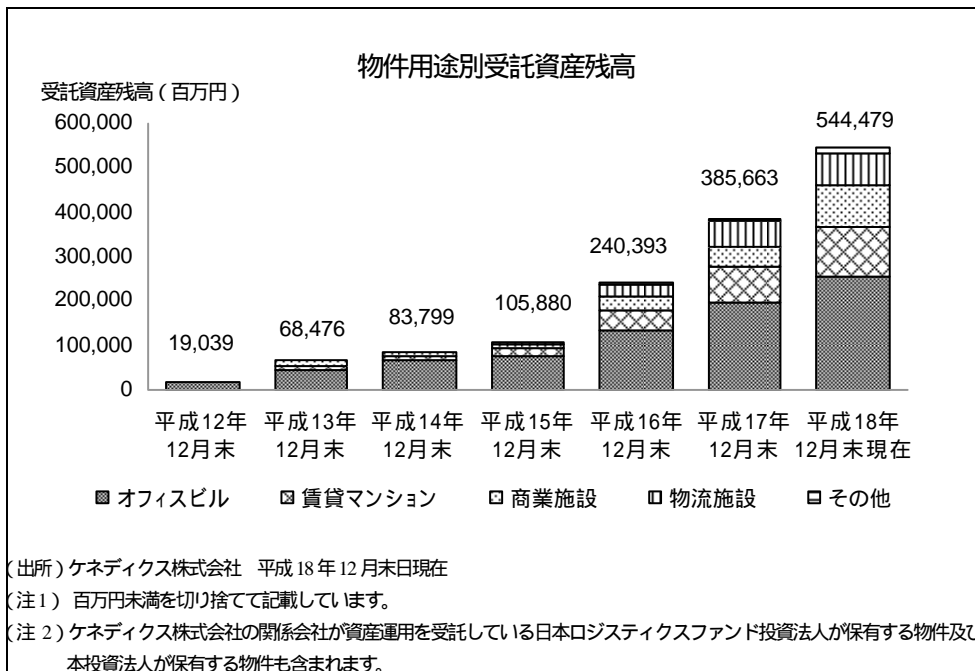
年月	事業内容
平成7年4月	ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社設立
平成11年2月	国内最初の不動産ノンリコースローンをアレンジし、アセットマネジメント事業へ本格参入
平成13年7月	大手生命保険会社との不動産投資ファンドを組成
平成14年2月	大阪証券取引所ナスダックジャパン市場に株式を上場
平成14年8月	開発案件への取組みを開始
平成15年11月	年金基金との不動産投資ファンドを組成
平成15年12月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場
平成16年12月	東京証券取引所市場第一部銘柄に指定
平成17年5月	ケネディクス株式会社に社名変更
平成17年10月	開発事業部を設立
平成18年9月	戦略投資部を設立
平成19年2月	クレジット運用事業部の設立

iii. ケネディクス・アドバイザーズ株式会社の概要

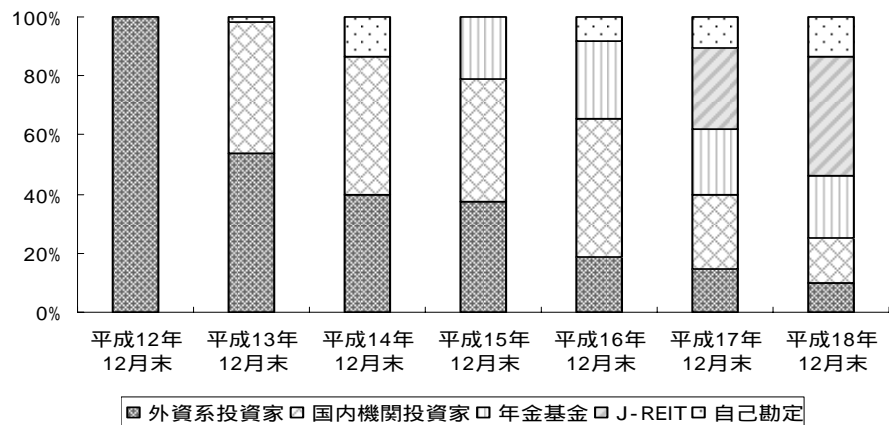
ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、主に年金ファンドの運営管理会社として平成15年11月28日に設立されました。なお、平成17年5月1日にケイダブリュー・ペンションファンド・アドバイザーズ株式会社からケネディクス・アドバイザーズ株式会社に社名変更しています。ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、ケネディクス株式会社の100%出資子会社であり、年金ファンドの運営管理業務を行う投資運用部、業務管理部及び本投資法人のプロパティ・マネジメント業務を行う専従の部署であるリート運用部の3部門で組織されています。

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

ケネディクス・グループにおける物件用途別受託資産残高並びに投資家層別受託資産残高及びその割合の推移は、以下の通りです。



投資家層別受託資産残高



(出所) ケネディクス株式会社 平成18年12月末日現在

(注) 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参る所存であります。」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。

(b) サポートライン覚書の概要

本投資法人、資産運用会社、ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券、不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等(開発段階の不動産を含み、以下、本項において「不動産等」と総称します。)の情報提供及び売買に係る方法及び手順等を定めることを目的として、平成19年4月9日付でサポートライン覚書を締結しています。

i. ケネディクス株式会社の不動産供給面でのサポート

(i) ケネディクス株式会社が入手した不動産等情報に係る情報提供

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。

(イ) 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。

(ロ) 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

イ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はありません。

- (イ) 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。
 - (ロ) ケネディクス株式会社は、上記(イ)の申し入れを行った後、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申し入れを行いません。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。
 - (ハ) ケネディクス株式会社は、上記(ロ)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。
- (イ) 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。
 - (ロ) ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、上記(イ)の申し入れ後、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申し入れを行いません。
 - (ハ) ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、上記(ロ)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申し入れをしてはならず、また、かかる期間内に資産運用会社が本投資法人による取得を申し出た場合、これに応じ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。

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

本投資法人は、テナント満足度や不動産価値の維持向上につながる運営管理体制を構築します。本投資法人は、不動産運営管理の能力や経験、取得予定資産における実績等を勘案し、当期末現在保有するすべての物件のプロパティ・マネジメント業務をケネディクス・アドバイザーズ株式会社へ委託しています。ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、本投資法人の運用姿勢を十分に理解しており、同社をプロパティ・マネジメント業務に継続して参画させ、経験・ノウハウに基づいた高品質のサービスを提供させることにより、テナント満足度や不動産価値の維持向上を実現することを目指します。

ケネディクス・アドバイザーズ株式会社には本投資法人のプロパティ・マネジメント業務を担う専任部署(リート運用部)が設けられ、各物件についての特性をふまえた運営管理を行う体制が整えられています。また、当該専任部署は、年金ファンドの運用管理を行うチーム(投資運用部)との間で、テナント情報等を遮断しつつ、リーシング会社の評価、稼働率向上、コスト削減、資産保全等に関する一般的な経験・ノウハウ等は共有しています。

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

- i. ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、これまでケネディクス株式会社の子会社として投資家のための運営管理を実践してきた経験を有する運営管理会社であり、本投資法人の理念や価値基準・判断基準を共有できる同社への委託により、本投資法人のための質の高いプロパティ・マネジメント業務が期待できます。
- ii. 物件の運営管理における仕様・手続等の統一化により、テナントへの迅速な対応、建物管理会社等への的確な指示が可能となります。
- iii. プロパティ・マネジメント業務の一括受託者としての価格交渉力により、建物管理面でのコスト削減が可能となります。
- iv. ケネディクス・アドバイザーズ株式会社にプロパティ・マネジメント業務を委託することと併せて同社をマスターリース会社とすることにより、投資物件の貸主として、よりテナントに密着した貸室管理、物件価値の保全・向上を図ることができます。
- v. 更に、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社がマスターリース会社となることにより、対象不動産の所有者兼賃貸人である信託銀行から、エンドテナントの敷金・保証金等のキャッシュリリースを受けて効率的な資産運用が可能になるとともに、不動産信託報酬の軽減を図ることもできます。

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

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

- (1) 賃貸管理業務報酬：不動産収入×2%+運営経費控除後・減価償却費控除前の不動産営業収益×2%
 (2) 管理移管報酬：不動産等の購入価格又は売却価格に応じて定められる以下の金額

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

(3) 工事監理報酬：工事金額に応じて定められる以下の金額

工事金額	工事監理報酬
100万円未満	なし
100万円以上 500万円未満	工事金額の5%
500万円以上 1,000万円未満	25万円に工事金額のうち500万円を超過する部分の4%を加えた金額
1,000万円以上 1億円未満	45万円に工事金額のうち1,000万円を超過する部分の3%を加えた金額
1億円以上	個別の協議により定める金額

ポートフォリオ構築方針

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

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

A 用途

本投資法人は、次の要素等を勘案し、オフィスビルを中心とした投資を行い、都市型商業施設・住宅・その他にも投資することができます。

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

用途面での投資比率の目標は下表の通りです。

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

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

なお、都市型商業施設については、繁华性の高い立地に位置する商業施設を対象とし、その他の用途区分

としては、アミューズメント、ビジネスホテル、パーキング、教育施設、医療・介護・健康関連施設、借地権が設定された土地(底地)等多様な用途を対象とします。

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

B 地域

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

地域面での投資比率の目標は下表の通りです。

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

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

C 規模

本投資法人は、次の要素等を勘案し、下記規模の投資物件に分散投資を行います。

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

価格規模での最低投資規模及び最高投資規模の基準は下表の通りです。

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

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

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

D 運用期間

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

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

- (a) 本投資法人のポートフォリオ構築上、売却を行うことが本投資法人の中長期的な戦略から見て適切であると判

断される場合

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

個別投資基準

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

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

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

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

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

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

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

運営管理方針

A 運用計画の策定

資産運用会社は、本投資法人の営業期間毎に「年度運用計画」を策定し、計画的な資産運用を行います。年度運用計画は、投資物件毎の収支計画を踏まえて、ポートフォリオ全体及び本投資法人全体の収支計画より構成され、コンプライアンス委員会及び運用委員会の審議、決議及び取締役会の決議を経た後に各営業期間開始後2ヶ月以内に投資法人宛に提出します。

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

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

B 運営管理のモニタリング

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

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

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

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

C プロパティ・マネジメント会社の評価

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

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

付保方針

A 損害保険

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

B 地震保険

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

C 引受保険会社の保険格付

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

D 引受保険会社の選定

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

修繕及び設備投資の方針

- 中長期的かつ安定的な収益を確保することを目的として、投資物件の競争力の維持・向上につながる効率的な修繕計画を投資物件毎に作成し、修繕及び設備投資を行います。
- 修繕及び設備投資については、原則として、ポートフォリオ全体での合計額がポートフォリオ全体の減価償却費合計額の範囲内となるように実施します。ただし、ポートフォリオの競争力を維持・向上させるために必要と判断される多額の支出や緊急性を要する多額の支出が発生する場合は、財務政策上支障のない範囲で、ポートフォリオ全体の減価償却費合計額を超える額の修繕及び設備投資を行うことがあります。
- 共用部分の改修工事については、テナントに対する営業政策上の観点から早期に検討及び実施します。
- 耐震補強が必要な建物については、テナントの営業状況に配慮しつつ、補強工事を速やかに検討及び実施します。

売却方針

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

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

財務方針

A 財務の基本指針

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

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

B 資金調達: エクイティ

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

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

C 資金調達: デット

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

D 資金運用

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

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

情報開示方針

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

利害関係人との取引制限

A 法令に基づく制限

(a)利益相反取引の制限

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

(b)利益相反のおそれがある場合の書面の交付

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

(c)資産の運用の制限

登録投資法人は、一. その執行役員又は監督役員、二. その資産の運用を行う投資信託委託業者、三. その執行役員又は監督役員の親族、四. その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役、会計参与(会計参与が法人であるときは、その職務を行なうべき社員を含む。)、監査役若しくは執行役員若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、原則として、次に掲げる行為を行ってはなりません(投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条)。

i. 有価証券の取得又は譲渡

ii. 有価証券の貸借

iii. 不動産の取得又は譲渡

iv. 不動産の貸借

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

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

B 利害関係取引規程

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

(a)法令の遵守

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

(b)利害関係者

利害関係者とは次の者をいいます。

・投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等

・資産運用会社の発行済株式の20%以上を保有する株主及びその役員並びに資産運用会社の子会社

・上記 又は 上記に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社

・上記 又は 上記に該当する者にアセットマネジメント業務を委託している法人

(c)利害関係者との取引

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

・資産の取得

(i). 利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権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(以下「不動産等資産」といいます。)を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士(法人を含み、以下同じです。)が鑑定した鑑定評価額を超えて取得してはなりません。

(ii). 資産運用会社が、ケネディクス株式会社、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社及び本投資法人との間で締結する「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資産を取得する場合は、上記(i).の規定は適用されません。

(iii). 利害関係者から不動産等資産以外を取得する場合、時価を把握することができるものは時価とし、それ以外は上記(i).に準ずるものとします。

(). 利害関係者から上記(i)から(iii)に基づく特定資産の取得を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

・資産の譲渡

(i). 利害関係者へ不動産等資産を譲渡する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未満で譲渡してはなりません。

(ii). 利害関係者へその他の特定資産を譲渡する場合、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記(i).に準ずるものとします。

(iii). 利害関係者に対する上記(i)及び(ii)に基づく特定資産の譲渡を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

・不動産の賃貸

(i). 利害関係者へ物件を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者でない第三者の意見書等を参考の上、適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。

(ii). 利害関係者に対する上記(i).に基づく賃貸を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

・不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託

(i). 利害関係者へ特定資産の取得又は売買の媒介を委託する場合は、宅建業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

(ii). 利害関係者へ賃貸の媒介を委託する場合は、宅建業法に規定する報酬以下とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

(iii). 利害関係者に対する上記(i).及び(ii).に基づく媒介の委託を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

・不動産管理業務等の委託

(i). 利害関係者へ不動産管理業務等を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定します。

(ii). 取得する物件について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等は当該利害関係者に委託することとしますが、委託料の決定については上記(i).に準ずるものとします。

(iii). 利害関係者に対する上記(i).及び(ii).に基づく不動産管理業務等の委託を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

・工事の発注

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

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

(d)利害関係者との取引に関する手続

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

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

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

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

(e)本投資法人への報告

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

【参考情報】

個別物件の収益状況 第4期 (平成18年11月1日～平成19年4月30日):181日間 平成19年4月30日現在

用途		東京経済圏															
地域区分		オフィスビル															
物件名		KDX御茶ノ水ビル															
取得年月日		平成19年4月2日															
取得価格(百万円)		6,400															
価格構成比率		3.6%															
賃借対照表計上額(百万円)		6,447															
期末評価額(百万円)		6,640															
構成比率		3.5%															
エントリメント総数		7															
賃貸可能面積(m ²)		5,863.96															
貸賃面積(m ²)		5,863.96															
稼働率		100.0%															
平成19年4月末		97.1%															
平成18年10月末		97.4%															
平成18年4月末		80.5%															
運用日数		181日															
総賃貸事業収入合計(千円)		35,046															
賃賃収入		31,601															
その他収入		3,444															
賃貸事業費用合計(千円)		4,109															
管理委託費		2,444															
公租公課		6,348															
水道光熱費		1,347															
修繕費		520															
保険料		122															
信託報酬その他		3,895															
NOI(=) (千円)		30,936															
減価償却費		2,531															
賃貸事業利益(=) (千円)		28,405															
資本的支出		-															
NCF(=) (千円)		30,936															
経費率(= /)		11.7%															
参考情報		のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬)(千円)															
参考: 総賃貸事業収入比		3.84%															
長期修繕工事		取得後12年間の見積累計額(千円)															
参考: 上記年平均額		26,956															
		取得価格(百万円)	6,400	6,090	5,950	5,940	5,300	5,180	4,640	4,450	4,400	4,200	3,680	3,500	3,460	2,950	2,780
		構成比率	3.6%	3.4%	3.3%	3.3%	3.0%	2.9%	2.6%	2.5%	2.3%	2.1%	1.9%	1.9%	1.9%	1.6%	1.5%
		賃借対照表計上額(百万円)	6,447	6,164	5,923	6,373	5,313	5,196	4,666	4,577	4,580	4,391	3,627	3,506	3,453	2,997	2,857
		期末評価額(百万円)	6,640	6,340	6,220	7,530	5,860	5,660	5,600	5,760	4,020	4,700	3,920	3,860	3,730	3,100	3,030
		構成比率	3.5%	3.3%	3.2%	3.9%	3.0%	2.9%	2.9%	3.0%	2.1%	2.4%	2.0%	2.0%	1.9%	1.6%	1.5%
		エントリメント総数	7	8	9	9	14	19	7	6	0	4	6	12	7	10	5
		賃貸可能面積(m ²)	5,863.96	6,030.01	3,809.74	5,901.12	6,610.22	4,447.07	3,079.74	4,413.17	2,064.45	3,875.43	3,325.04	4,949.46	2,727.68	5,953.91	3,019.94
		貸賃面積(m ²)	5,863.96	5,604.99	3,699.89	5,835.01	6,610.22	4,447.07	3,079.74	3,930.86	0.00	2,884.99	3,325.04	4,949.46	2,727.68	5,953.91	2,564.54
		稼働率	100.0%	93.0%	97.1%	98.9%	100.0%	100.0%	100.0%	89.1%	0.0%	73.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	84.9%
		平成19年4月末	-	-	97.1%	98.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	73.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	84.9%
		平成18年10月末	-	-	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		平成18年4月末	-	-	80.5%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	100.0%	100.0%	-	-	-
		運用日数	29日	61日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	14日	15日	181日	181日	181日	181日	181日
		総賃貸事業収入合計(千円)	35,046	53,666	176,556	227,545	208,986	177,813	153,596	144,250	-	32,324	132,777	162,814	110,580	109,757	112,464
		賃賃収入	31,601	49,253	156,683	211,755	183,193	153,144	135,989	134,436	-	25,875	117,120	143,754	100,283	102,610	89,729
		その他収入	3,444	4,413	19,872	15,789	25,792	24,669	17,606	9,814	-	6,449	15,656	10,296	7,147	7,147	22,735
		賃貸事業費用合計(千円)	4,109	14,936	43,257	68,545	44,841	56,283	27,670	39,501	217	26,723	32,607	35,534	20,259	32,674	15,279
		管理委託費	2,444	6,348	11,849	18,276	21,944	16,946	13,168	14,125	209	5,040	12,614	17,936	8,256	19,652	8,849
		公租公課	-	-	15,864	17,582	5,915	14,724	-	9,166	-	8,987	-	-	-	-	-
		水道光熱費	1,347	4,048	10,010	14,190	13,502	10,637	8,822	7,731	-	3,857	8,910	15,623	6,595	9,680	5,347
		修繕費	-	520	692	1,607	737	2,418	1,817	568	-	365	818	594	14	436	-
		保険料	64	122	286	407	439	375	222	283	6	213	368	169	375	185	185
		信託報酬その他	253	3,895	4,555	16,510	2,300	11,181	3,639	7,637	1	17,247	1,026	1,011	5,224	2,529	897
		NOI(=) (千円)	30,936	38,730	133,299	158,999	164,145	121,530	125,925	104,749	-217	5,600	100,169	127,279	90,320	77,083	97,184
		減価償却費	2,531	6,710	38,690	38,196	31,263	40,434	26,941	39,857	983	40,297	36,674	24,292	21,862	10,794	12,578
		賃貸事業利益(=) (千円)	28,405	32,020	94,608	120,803	132,881	81,096	98,983	64,891	-1,201	-34,696	63,495	102,987	68,458	66,289	84,606
		資本的支出	-	-	10,794	159,753	12,040	38,854	9,019	136,022	-	48,730	6,408	10,386	4,616	12,790	27,803
		NCF(=) (千円)	30,936	-3,519	122,505	152,105	152,105	82,676	116,905	-31,273	-217	-43,129	93,760	116,893	85,704	64,293	69,381
		経費率(= /)	11.7%	27.8%	24.5%	30.1%	21.5%	31.7%	18.0%	27.4%	-	82.7%	24.6%	21.8%	18.3%	29.8%	13.6%
		参考情報	29,100	22,475	31,720	35,106	23,660	29,391	20,218	18,277	19,084	17,503	17,975	24,197	17,088	27,378	13,550
		のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬)(千円)	1,346	1,885	6,323	7,890	7,614	6,109	5,706	5,081	-	773	4,754	5,920	4,100	3,813	4,278
		参考: 総賃貸事業収入比	3.84%	3.51%	3.58%	3.47%	3.64%	3.44%	3.71%	3.52%	-	2.39%	3.58%	3.64%	3.71%	3.47%	3.80%
		長期修繕工事	取得後12年間の見積累計額(千円)	242,590	242,590	117,280	292,110	176,760	203,540	157,780	70,400	136,230	88,490	276,530	68,180	200,735	114,840
		参考: 上記年平均額	26,956	20,216	9,773	24,343	14,730	16,962	12,033	13,148	5,867	11,353	7,374	23,044	5,682	16,728	9,570

(注) コート新橋及びコート水天宮の2物件については平成19年4月20日付で売却しています。コート新橋の当期の総賃貸事業収入は25,331千円、賃貸事業費用は5,113千円です。
 又コート水天宮の当期の総賃貸事業収入は20,958千円、賃貸事業費用は6,993千円です。

【参考情報】

個別物件の収益状況 第4期 (平成18年11月1日～平成19年4月30日):181日間

平成19年4月30日現在

用途	地域区分	物件名	KDX新橋ビル	KDX中野坂上ビル	KDX新橋浜ビル	原宿FFビル	KDX鶴治町ビル	KDX浜町ビル	FIK南青山ビル	KDX船橋ビル	KDX御徒町ビル	神田木原ビル	KDX四谷ビル	KDX新橋御苑ビル	KDX木場ビル	KDX西新橋ビル	KDX門前仲町ビル	KDX本厚木ビル
取得年月日			平成18年5月1日	平成17年8月1日	平成18年5月1日	平成17年8月1日	平成18年7月3日	平成18年3月1日	平成17年8月1日	平成18年3月1日	平成19年3月1日	平成17年8月1日	平成18年5月1日	平成17年8月1日	平成18年6月20日	平成19年4月2日	平成19年1月19日	平成19年1月1日
取得面積(百万円)			2,690	2,533	2,520	2,450	2,350	2,300	2,270	2,252	2,000	2,000	1,950	1,950	1,580	1,500	1,400	1,305
価格構成比率			1.5%	1.4%	1.4%	1.3%	1.3%	1.3%	1.2%	1.2%	1.1%	1.1%	1.1%	0.9%	0.9%	0.8%	0.7%	0.7%
貸借対照表計上額(百万円)			2,711	2,496	2,531	2,415	2,372	2,413	2,307	2,307	2,084	1,923	1,981	1,633	1,645	1,569	1,461	1,360
期末評価額(百万円)			3,050	2,680	2,680	3,060	2,410	2,890	3,340	2,360	2,010	1,990	2,110	1,970	1,690	1,500	1,430	1,320
構成比率			1.6%	1.4%	1.4%	1.6%	1.2%	1.5%	1.7%	1.2%	1.0%	1.0%	1.1%	1.0%	0.8%	0.7%	0.7%	0.6%
エントリナント総数			4	24	20	3	7	8	5	18	5	9	3	1	7	9	5	10
賃貸可能面積(m ²)			1,704.65	4,391.37	4,810.87	3,068.36	2,562.32	3,102.43	1,823.64	3,885.53	1,792.54	1,945.55	2,536.53	2,105.18	2,450.12	1,605.72	2,012.22	2,747.27
貸借面積(m ²)			1,704.65	4,391.37	4,810.87	3,068.36	2,562.32	3,102.43	1,823.64	3,885.53	1,792.54	1,945.55	2,536.53	2,105.18	2,450.12	1,605.72	2,012.22	2,747.27
稼働率			100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
平成19年4月末			100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
平成18年10月末			100.0%	97.0%	99.6%	100.0%	100.0%	65.3%	100.0%	97.9%	-	100.0%	100.0%	100.0%	69.1%	-	-	-
平成18年4月末			-	98.8%	-	100.0%	-	87.3%	100.0%	91.9%	-	100.0%	-	100.0%	-	-	-	-
運用日数			181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	61日	181日	181日	181日	181日	29日	102日	61日
総経理業収入合計(千円)			90,670	104,696	113,952	114,654	69,533	93,358	87,507	106,017	29,674	68,929	93,402	72,308	54,686	7,948	27,752	23,670
賃借収入			84,479	88,609	100,916	104,546	63,064	78,344	81,532	92,252	17,711	63,688	85,198	66,749	46,487	7,843	24,618	20,123
その他収入			6,190	16,087	13,036	10,108	6,469	15,014	5,975	13,765	11,962	5,241	8,204	5,558	8,198	104	3,133	3,547
賃借事業費用合計(千円)			12,989	30,394	26,463	32,038	15,817	20,709	18,720	17,644	4,472	17,644	16,489	18,820	15,366	1,540	5,640	4,657
管理委託費			7,231	10,810	14,061	10,859	6,417	9,396	6,343	13,892	2,232	6,653	9,775	5,546	5,617	1,072	3,716	2,671
公租公課			-	7,935	3,452	6,983	-	-	4,921	3,788	-	4,271	-	5,765	-	-	-	-
水道光熱費			3,854	6,583	7,038	8,221	4,586	5,094	4,360	8,346	1,523	4,609	5,442	3,472	3,847	450	1,735	1,564
修繕費			913	1,819	684	3,812	759	2,086	719	1,648	255	481	310	478	2,665	-	-	20
保険料			142	349	276	189	153	203	104	270	32	112	161	123	134	17	78	66
借託報酬・その他			847	2,895	951	1,972	3,899	3,929	2,271	1,579	428	1,517	800	3,432	3,100	-	110	334
NOI(= -) (千円)			77,680	74,302	87,488	82,616	53,716	72,649	68,786	76,492	25,201	51,284	76,913	53,487	39,320	6,408	22,112	19,013
減価償却費(千円)			9,226	27,808	20,109	15,786	9,556	35,485	10,688	13,730	1,699	15,600	8,276	13,366	18,836	1,388	5,744	7,693
賃貸事業利益(= -) (千円)			68,453	46,494	67,378	66,830	44,159	37,163	58,117	62,761	23,502	35,684	68,636	40,121	20,483	5,019	16,368	11,319
資本的支出(千円)			7,437	1,031	15,680	28,636	11,461	8,097	4,764	82,152	-	1,535	19,645	2,349	10,673	-	485	-
NCF(= -) (千円)			70,243	73,271	71,808	53,979	42,255	64,551	64,021	-5,659	25,201	49,749	57,268	51,138	28,646	6,408	21,627	19,013
経費率(= /)			14.3%	29.0%	23.2%	27.9%	22.7%	22.2%	21.4%	27.8%	15.1%	25.6%	17.7%	26.0%	28.1%	19.4%	20.3%	19.7%
平成19年度又は18年度(固定資産除却等)年額(千円)			20,035	15,445	13,811	15,799	11,033	14,584	10,631	16,806	5,697	8,509	12,315	11,531	9,707	8,570	6,676	7,736
のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬)(千円)			3,435	3,653	4,111	4,029	2,515	3,387	3,189	3,724	1,119	2,453	3,475	2,567	1,920	292	1,017	871
参考: 総賃貸事業収入比			3.79%	3.49%	3.61%	3.51%	3.62%	3.63%	3.64%	3.51%	3.77%	3.56%	3.72%	3.55%	3.51%	3.67%	3.66%	3.68%
長期修繕工事			102,789	128,140	194,390	123,270	96,454	133,950	66,770	173,340	64,400	58,870	106,330	110,680	85,845	69,950	61,470	141,590
取得後12年間の見積累計額(千円)			8,566	10,678	16,199	10,273	8,038	11,163	5,564	14,445	5,367	4,906	8,861	9,223	7,154	5,829	5,123	11,799
参考: 上記年間平均額																		

【参考情報】

個別物件の収益状況 第4期 (平成18年11月1日～平成19年4月30日):181日間

平成19年4月30日現在

用途	地方経済圏										東京経済圏										住宅
	地域区分	物件名	取得年月日	KDX八王子ビル	KDX乃木坂ビル	KDX小石川ビル	ポルタス・センタービル	KDX南船場 第1ビル	KDX南船場 第2ビル	博多駅前 第2ビル	KDX新鷗ビル	シャルマン月島	レガロ 御茶ノ水11	ストーリー白金	トレディカーサ 南青山	レガロ芝公園	コート 目白	アパートメント 元麻布	アパートメント 若松河田		
取得面積 (百万円)			1,155	1,065	704	5,570	1,610	1,560	1,430	1,305	5,353	3,600	3,150	2,460	2,260	1,250	1,210	1,180			
価格 構成比率			0.6%	0.6%	0.4%	3.1%	0.9%	0.8%	0.8%	0.7%	3.0%	2.0%	2.0%	1.4%	1.2%	0.7%	0.6%	0.6%			
貸借対照表計上額 (百万円)			1,211	1,125	698	5,454	1,589	1,553	1,483	1,376	5,427	3,664	3,181	2,487	2,280	1,269	1,233	1,197			
期末評価額 (百万円)			1,160	1,060	827	5,620	1,640	1,620	1,600	1,200	5,460	3,670	3,370	2,660	2,280	1,140	1,300	1,240			
構成比率			0.6%	0.5%	0.4%	2.9%	0.8%	0.8%	0.8%	0.6%	2.8%	1.9%	1.7%	1.4%	1.2%	0.6%	0.6%	0.6%			
工口テナント総数			6	5	5	32	9	22	38	22	-	131	39	18	62	19	19	32			
賃貸可能面積(m ²)			2,179.88	1,236.39	1,594.18	11,520.47	3,108.17	2,699.27	3,691.63	4,085.26	7,711.14	4,280.92	3,617.32	1,690.79	2,507.52	2,046.79	1,350.74	1,607.43			
貸借面積(m ²)			2,101.15	1,236.39	1,594.18	11,181.82	3,108.17	2,525.25	3,536.74	3,425.99	7,711.14	4,110.92	3,203.37	1,554.76	2,507.52	1,943.87	1,239.19	1,572.81			
稼働率			96.4%	100.0%	100.0%	97.1%	100.0%	93.6%	95.8%	83.9%	100.0%	96.0%	88.6%	92.5%	100.0%	95.0%	91.7%	97.8%			
平成19年4月末			-	-	-	100.0%	-	90.0%	99.2%	-	100.0%	93.8%	92.9%	100.0%	100.0%	100.0%	94.6%	96.3%			
平成18年10月末			-	-	-	100.0%	-	-	96.7%	-	-	-	92.5%	100.0%	-	85.1%	97.1%	97.8%			
平成18年4月末			61日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	61日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日			
運用日数			13,176	29,091	23,417	181,714	50,742	33,143	56,847	19,070	143,598	91,975	86,161	63,074	59,696	35,385	32,280	32,034			
NOI (= -) (千円)			1,820	5,131	8,963	105,474	23,525	28,272	20,893	2,848	45,409	29,571	20,695	11,729	13,409	11,190	6,651	11,489			
減価償却費 (千円)			11,355	23,959	14,454	76,240	27,217	4,870	35,953	16,222	98,188	62,404	65,466	51,345	46,287	24,195	25,628	20,545			
賃貸事業利益 (= -) (千円)			-	10,965	2,835	8,121	2,378	3,108	18,942	1,680	957	756	-	874	-	387	-	630			
資本的支出 (千円)			13,176	18,125	20,582	173,593	48,364	30,035	37,905	17,390	142,640	91,219	86,161	62,200	59,696	34,997	32,280	31,404			
NCF (= -) (千円)			20.5%	22.0%	35.9%	41.4%	25.6%	45.4%	32.5%	27.0%	14.6%	15.9%	18.9%	14.3%	10.2%	20.8%	18.5%	19.2%			
経費率 (= /)			7,956	6,320	6,610	52,195	13,609	11,323	9,858	16,813	7,765	5,142	7,506	4,043	1,322	6,201	1,503	1,060			
平成19年度又は18年度 固定資産等年額 (千円)			606	1,354	1,224	10,031	2,427	1,915	2,878	922	5,929	4,109	3,926	2,788	2,575	1,634	1,467	1,462			
のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬) (千円)			3,66%	3,63%	3,35%	3,24%	3,56%	3,15%	3,42%	3,53%	3,53%	3,76%	3,69%	3,79%	3,87%	3,66%	3,70%	3,69%			
参考: 総賃貸事業収入比			109,860	50,866	43,550	343,420	139,600	104,160	96,860	249,590	126,753	59,390	47,300	22,490	32,530	44,180	23,570	27,500			
長期修繕工事			9,155	4,239	3,629	28,618	11,633	8,680	8,072	20,799	10,563	4,866	3,942	1,874	2,711	3,682	1,964	2,292			
取得後12年間の見積累計額 (千円)																					
参考: 上記年平均額																					

【参考情報】

個別物件の収益状況 第4期 (平成18年11月1日～平成19年4月30日):181日間 平成19年4月30日現在

用途	住宅																
	地方経済圏																
地域区分	物件名	取得年月日	茅ヶ崎ソシエ 式番館	コート 日本橋羅崎	コート西新宿	サイト 田園調布	グラディート 川口	エスコート 横浜川内	レガロ 駒沢公園	コート 元浅草	コート新御徒町	ブルーム 表参道	ヒューマンバウム 御徒町	プリモレガロ 神楽坂	プリモレガロ 用賀	コート下馬	芦屋ロイヤル ホームズ
取得価格(百万円)			1,160	1,130	1,130	1,110	1,038	945	912	880	878	875	830	762	730	698	2,330
価格 構成比率			0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.3%	1.3%
貸借対照表計上額(百万円)			1,242	1,145	1,153	1,151	1,093	955	930	899	902	891	848	786	747	655	2,415
期末評価額(百万円)			1,160	1,220	1,160	1,100	1,060	1,000	943	925	888	955	890	770	735	644	2,440
構成比率			0.6%	0.6%	0.6%	0.5%	0.5%	0.5%	0.4%	0.4%	0.4%	0.5%	0.4%	0.4%	0.3%	0.3%	1.2%
エンドナント総数			49	55	50	30	2	68	30	43	37	6	9	32	19	28	18
賃貸可能面積(m ²)			3,544.18	1,537.38	1,345.92	2,359.44	1,619.34	1,602.28	1,020.18	1,314.91	1,377.87	705.30	1,329.79	890.93	1,012.80	829.05	3,999.01
貸借面積(m ²)			3,405.34	1,513.21	1,223.25	2,293.90	1,619.34	1,561.07	975.44	1,281.88	1,262.19	705.30	1,329.79	890.93	1,012.80	801.88	3,557.35
稼働率			96.1%	98.4%	90.9%	97.2%	100.0%	97.4%	95.6%	97.5%	91.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.7%	89.0%
平成19年4月末			91.3%	97.2%	93.0%	97.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.0%	100.0%	100.0%	80.3%
平成18年4月末			-	94.3%	-	94.4%	-	100.0%	-	82.3%	-	85.2%	100.0%	-	-	-	-
平成18年4月末			181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
運用日数			45,025	39,226	34,136	39,310	32,786	37,110	27,584	32,422	28,081	27,030	34,372	23,317	22,939	19,440	76,398
総経費(千円)			41,191	37,181	32,747	36,275	32,760	33,762	26,995	29,993	26,716	26,730	29,403	23,003	21,588	18,275	71,440
賃借収入			3,834	2,045	1,389	4,034	25	3,347	589	2,429	1,315	300	4,969	313	1,165	1,165	4,958
その他収入			7,116	7,000	4,313	9,386	3,708	8,780	3,481	5,949	3,697	2,785	7,029	3,740	2,779	2,623	18,706
管理委託費			4,380	2,898	2,394	2,923	2,476	3,039	2,128	2,462	2,094	1,586	2,427	1,827	1,863	1,275	8,759
公租公課			-	954	-	1,989	-	2,615	-	670	-	278	1,118	-	-	-	-
水道光熱費			541	417	382	594	309	728	287	358	340	27	316	234	261	227	1,729
修繕費			388	733	510	1,562	24	671	181	589	309	319	45	132	-	254	3,760
保険料			151	83	72	96	80	95	55	84	67	37	74	57	53	42	232
借付報酬・その他			1,654	1,913	953	2,220	818	1,628	828	1,783	885	537	3,046	1,488	600	821	4,224
NOI(= -) (千円)			37,909	32,225	29,823	29,923	29,077	28,330	24,102	26,472	24,333	24,244	27,343	19,576	20,160	16,817	57,692
減価償却費(千円)			9,716	15,232	7,208	9,557	10,013	14,450	6,857	9,779	9,402	4,882	7,437	7,091	4,907	4,539	13,564
賃貸事業利益(= -) (千円)			28,193	16,992	22,615	20,365	19,064	13,879	17,245	16,693	14,931	19,361	19,905	12,485	15,253	12,277	44,127
資本的支出(千円)			1,877	769	-	1,990	-	-	-	1,130	598	682	1,233	2,296	-	-	41,898
NCF(= -) (千円)			36,032	31,456	29,823	27,932	29,077	28,330	24,102	25,342	23,735	23,561	26,110	17,280	20,160	16,817	15,793
経費率(= /)			15.8%	17.8%	12.6%	23.9%	11.3%	23.7%	12.6%	18.3%	13.2%	10.3%	20.4%	16.0%	12.1%	13.5%	24.5%
平成19年度又は18年度(固定資産等)年額(千円)			5,790	1,908	2,205	3,824	949	3,487	1,442	1,045	756	557	2,003	1,151	1,466	994	9,590
のうちPAM報酬(賃貸管理業務報酬)(千円)			1,692	1,458	1,305	1,412	1,262	1,335	1,054	1,201	1,068	1,046	1,259	875	879	739	2,737
参考: 総賃貸事業収入比			3.76%	3.72%	3.82%	3.59%	3.85%	3.60%	3.82%	3.70%	3.81%	3.87%	3.66%	3.75%	3.83%	3.80%	3.58%
長期修繕工事			90,580	24,630	20,420	34,920	24,689	26,960	17,410	21,643	22,120	7,680	20,795	21,561	15,880	12,400	106,770
取得後12年間の見積累計額(千円)			7,548	2,053	1,702	2,910	2,057	2,246	1,451	1,804	1,843	640	1,733	1,797	1,323	1,033	8,898
参考: 上記年間平均額																	

【参考情報】個別物件の収益状況 第4期 (平成18年11月1日～平成19年4月30日):181日間 平成19年4月30日現在

用途	都市型商業施設										72物件合計
	東京経済圏					地方経済圏					
地域区分	レガロ 茨木・II	レガロ ひなすびわが丘	コレクション東桜	ルネッサンス21 平尾湯水町	モンロー西公園 ベイコート	アプレスト原	アプレスト平針	フレーム神楽坂	KDX代々木ヒルズ	ZARA 天神西通	
取得年月日	平成18年5月1日	平成17年12月8日	平成18年5月1日	平成18年5月1日	平成18年5月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年9月30日	平成18年5月1日	
取得価格(百万円)	1,600	1,800	1,264	900	826	444	407	9,900	2,479	3,680	175,090
価格比率	0.9%	1.0%	0.7%	0.5%	0.4%	0.2%	0.2%	5.6%	1.4%	2.1%	100.0%
構成比率	0.9%	1.0%	0.7%	0.5%	0.4%	0.2%	0.2%	5.6%	1.4%	2.1%	100.0%
貸借対照表計上額(百万円)	1,646	1,961	1,341	928	851	447	414	10,295	2,622	3,688	178,801
期末評価額(百万円)	1,670	1,770	1,274	962	831	494	457	11,800	2,490	3,760	189,705
構成比率	0.8%	0.9%	0.6%	0.5%	0.4%	0.2%	0.2%	6.2%	1.3%	1.9%	100.0%
エンドナント総数	52	91	64	20	33	36	32	14	10	1	1,549
賃貸可能面積(m ²)	4,701.87	12,829.64	2,655.31	2,098.68	2,522.16	1,436.33	1,701.68	4,655.71	1,202.40	1,497.47	223,322.77
貸借面積(m ²)	4,465.02	12,664.82	2,615.61	1,921.82	2,451.22	1,405.01	1,701.68	4,269.12	1,202.40	1,497.47	214,172.77
稼働率	95.0%	98.7%	98.5%	91.6%	97.2%	97.8%	100.0%	91.7%	100.0%	100.0%	95.9%
平成19年4月末	67.1%	84.6%	94.0%	91.9%	84.1%	100.0%	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	95.3%
平成18年10月末	-	82.7%	-	-	-	100.0%	97.5%	100.0%	87.1%	-	94.9%
平成18年4月末	-	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	160日
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	160日
総賃貸業収入合計(千円)	50,307	90,100	40,887	37,899	41,481	22,602	20,376	301,718	84,699	108,000	5,601,172
賃貸収入	42,143	77,803	39,141	26,400	26,336	20,884	18,180	212,837	62,658	108,000	4,920,559
その他収入	8,163	12,296	1,746	11,299	15,145	1,717	2,195	88,880	22,041	-	680,612
賃貸業費用合計(千円)	16,974	53,167	9,229	6,637	8,244	7,277	8,446	55,356	17,132	8,275	1,351,381
管理委託費	3,218	11,352	3,011	2,951	3,031	2,687	2,252	22,201	7,485	4,239	567,536
公租公課	-	8,743	846	795	861	2,405	2,252	15,741	3,805	2,725	205,112
水道光熱費	1,196	2,174	480	378	460	405	300	14,702	4,304	-	275,412
修繕費	1,965	16,275	373	267	947	590	1,288	-	256	-	86,994
保険料	234	552	133	97	117	83	73	373	91	110	14,602
借託報酬・その他	10,358	14,069	4,383	2,147	2,827	1,105	2,278	2,337	1,190	1,200	201,723
NOI(=) (千円)	33,332	36,932	31,658	31,062	33,237	15,325	11,929	246,362	67,567	99,724	4,249,790
減価償却費	14,406	22,522	14,664	8,477	9,580	8,155	6,065	53,031	16,618	9,855	1,232,182
賃貸業利益(=) (千円)	18,926	14,410	16,993	22,585	23,656	7,169	5,863	193,330	50,948	89,869	3,017,607
資本的支出	9,783	11,013	-	976	-	943	1,015	287,493	2,300	-	1,131,057
NCF(= -) (千円)	23,548	25,919	31,658	30,085	33,237	14,381	10,914	-41,131	65,267	99,724	3,118,732
経費率(= /)	33.7%	59.0%	22.6%	17.6%	19.9%	32.2%	41.5%	18.3%	20.2%	7.7%	24.1%
平成19年度又は18年度(固定資産除却等年額)(千円)	9,644	17,659	1,657	2,970	1,421	3,206	3,002	31,599	7,598	10,841	821,597
のうちP&M報酬(賃貸管理業務報酬)(千円)	1,706	2,603	1,480	1,403	1,524	774	659	11,186	3,107	4,239	200,656
参考: 総賃貸業収入比	3.39%	2.89%	3.62%	3.72%	3.67%	3.42%	3.23%	3.71%	3.67%	3.93%	3.58%
長期修繕工事	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
取得後12年間の見積累計額(千円)	75,200	247,200	39,250	17,470	27,680	32,340	53,890	53,890	43,445	16,330	6,927,355
参考: 上記年平均額	6,267	20,600	3,271	1,456	2,307	2,695	4,491	4,491	3,620	1,361	577,278

合計:取得金額加重平均運用日数

【参考情報】借入金の状況

平成19年4月30日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	平成18年3月1日	500	-	-	平成19年2月28日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成18年5月1日	1000	-	-	平成19年4月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1000	-	-				
	株式会社あおぞら銀行	平成18年7月31日	2,000	2,000	0.725	平成19年7月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500	500					
	中央三井信託銀行株式会社		3,000	3,000	0.745	平成19年9月20日			
	株式会社あおぞら銀行	平成18年9月20日	2,000	-					
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年10月31日	1,000	1,000	0.745	平成19年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成18年12月1日	-	500	0.816	平成19年11月30日			
	株式会社りそな銀行	平成19年1月19日	-	500	0.837	平成20年1月18日			
	株式会社千葉銀行		-	500					
	中央三井信託銀行株式会社		-	250	0.961	平成20年2月29日			
	株式会社三井住友銀行	平成19年3月1日	-	1,750					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		-	500					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		-	1,000					
	株式会社あおぞら銀行		-	2,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年4月2日	-	1,500	0.965	平成20年4月2日			
株式会社三菱東京UFJ銀行	-		1,000	1.015					
小計			13,500	18,500					
長期借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年8月1日	2,700	2,700	0.869	平成20年7月31日			
	農林中央金庫		2,500	2,500					
	株式会社千葉銀行		1,200	1,200					
	中央三井信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行		1,000	1,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		800	800					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	中央三井信託銀行株式会社	平成17年8月1日	3,750	3,750	1.288	平成22年7月31日			
	株式会社三井住友銀行		3,750	3,750					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500	1,500					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行	平成17年11月1日	1,500	1,500	0.769	平成19年10月31日			
	農林中央金庫	平成17年11月1日	3,000	3,000	1.090	平成20年10月31日			
	株式会社りそな銀行		500	500	1.098	平成20年12月7日			
	株式会社あおぞら銀行	平成17年12月8日	1,500	1,500					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社千葉銀行		800	800	1.449	平成21年2月28日			
	株式会社あおぞら銀行	平成18年3月1日	500	500					
	三井住友海上火災保険株式会社		700	700					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成18年3月16日	2,500	2,500			1.476	平成21年3月16日	
	株式会社あおぞら銀行	平成18年5月1日	2,000	2,000	1.629	平成21年4月30日			
	中央三井信託銀行株式会社		1,500	1,500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000	1,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000					
	株式会社あおぞら銀行		1,500	1,500					
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000	1,000					
	日本政策投資銀行			5,000			5,000	2.731	平成28年4月30日
	三菱UFJ信託銀行株式会社		平成18年7月14日	1,000			1,000	2.149	平成23年7月13日
	日本政策投資銀行		平成18年9月1日	3,000			3,000	2.124	平成25年8月31日
農林中央金庫	平成18年12月1日	-	2,500	1.964	平成23年11月30日				
株式会社三井住友銀行	平成19年4月2日	-	2,000	1.574	平成22年4月2日				
中央三井信託銀行株式会社		-	2,000	1.875					
農林中央金庫		平成19年4月17日	-	3,000		1.043	平成23年4月16日		
小計			48,500	58,000					
合計			62,000	76,500					

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

(注2) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金です。