

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成25年10月24日

【発行者名】 ケネディクス不動産投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 内 田 直 克

【本店の所在の場所】 東京都港区新橋二丁目2番9号

【事務連絡者氏名】 ケネディクス不動産投資顧問株式会社
KRIファンド本部 企画部長 寺 本 光

【電話番号】 03-3519-3491

【届出の対象とした募集
内国投資証券に係る投
資法人の名称】 ケネディクス不動産投資法人

【届出の対象とした募集
内国投資証券の形態及
び金額】 形態：投資証券
発行価額の総額：その他の者に対する割当 925,750,230円
(注) 発行価額の総額は、平成25年10月17日（木）現在の株式会社東京証券
取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込
額です。

安定操作に関する事項 該当事項はありません。

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

（1）【投資法人の名称】

ケネディクス不動産投資法人

（英文表示：Kenedix Realty Investment Corporation）

（以下「本投資法人」といいます。）

（注）本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）

（以下「投信法」といいます。）に基づき設立された投資法人です。

（2）【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集の対象である有価証券は、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（注）投信法上、均等の割合の単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資者は、本投資法人の投資主となります。

（3）【発行数】

2,190口

（注1）上記発行数は、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のオーバーアロットメントによる売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）に関連して、野村證券株式会社を割当先として行う第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）の発行数です。野村證券株式会社は、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

（注2）割当予定先の概要及び本投資法人と割当予定先との関係等は、以下のとおりです。

割当予定先の氏名又は名称			野村證券株式会社
割当口数			2,190口
払込金額			925,750,230円(注)
割 当 予 定 先の内容	本店所在地		東京都中央区日本橋一丁目9番1号
	代表者の氏名		代表執行役社長 永井 浩二
	資本金の額		10,000百万円
	事業の内容		金融商品取引業
	大株主		野村ホールディングス株式会社 100%
本 投 資 法 人との関 係	出資関係	本投資法人が保有している 割当予定先の株式の数	該当事項はありません。
		割当予定先が保有している 本投資法人の投資口の数 (平成25年4月30日現在)	168口
	取引関係		国内募集(後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて」に定義されます。以下同じです。)の共同主幹事会社です。
	人的関係		該当事項はありません。
	本投資口の保有に関する事項		

(注) 払込金額は、平成25年10月17日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(4) 【発行価額の総額】

925,750,230円

(注) 発行価額の総額は、平成25年10月17日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

(注) 発行価格は、平成25年11月6日（水）から平成25年11月11日（月）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に国内募集において決定される発行価額と同一の価格とします。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成25年12月9日（月）

(9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

(10) 【申込取扱場所】

本投資法人 本店
東京都港区新橋二丁目2番9号

(11) 【払込期日】

平成25年12月10日（火）

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 丸ノ内支店
東京都千代田区丸の内三丁目4番1号

(13) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(14) 【手取金の使途】

本件第三者割当における手取金上限925,750,230円については、手元資金を後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 事業の状況 (1) 事業の概況と運用の実績 運用の実績 (八) 第17期取得済資産及び取得予定資産」に記載の第17期取得済資産の取得資金の一部に充当したことから、当該充当による手元資金の減少分を補うため、手元資金に充当する予定です。なお、本件第三者割当と同日付をもって決議された国内募集における手取金9,257,502,300円及び海外募集（後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて」に定義されます。）における手取金9,257,502,300円については、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 事業の状況 (1) 事業の概況と運用の実績 運用の実績 (八) 第17期取得済資産及び取得予定資産」に記載の取得予定資産の取得資金の一部に充当し、残余が生じた場合には第17期取得済資産の取得に伴う借入金の返済資金の一部に充当します。

（注） 上記の各手取金は、平成25年10月17日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(15) 【その他】

引受け等の概要
該当事項はありません。

申込みの方法等

- (イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に、前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込みを行い、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金を払い込むものとします。
- (ロ) 野村證券株式会社は、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

第2【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第3【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて

本投資法人は、平成25年10月24日（木）開催の本投資法人役員会において、本件第三者割当とは別に、本投資口の日本国内における募集（以下「国内募集」といいます。）並びに米国及び欧州を中心とする海外市場（ただし、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限ります。）における募集（以下「海外募集」といいます。）並びに本投資口の日本国内における売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行うことを決議しています。

国内募集及び海外募集の発行投資口総数は43,800口であり、国内募集における発行数は21,900口を目処とし、海外募集における発行数は21,900口を目処として募集を行います。その最終的な内訳は、発行投資口総数43,800口の範囲内で、需要状況等を勘案の上、発行価格等決定日に決定されます。また、国内募集における発行価額の総額は9,257,502,300円(注)であり、海外募集における発行価額の総額は9,257,502,300円(注)です。

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

(注) 国内募集における発行価額の総額及び海外募集における発行価額の総額は、平成25年10月17日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

2 オーバーアロットメントによる売出し等について

- (1) 本投資法人は、平成25年10月24日（木）開催の本投資法人役員会において、本件第三者割当とは別に、国内募集及び海外募集を決議していますが、これらの募集のうち、国内募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内募集とは別に、野村證券株式会社がケネディクス株式会社及びケネディクス不動産投資顧問株式会社から2,190口を上限として借り入れる本投資口（ただし、ケネディクス株式会社との貸借は、国内募集における本投資口のうち、590口が指定先であるケネディクス株式会社に販売されることを条件とします。）の日本国内における売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。本件第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村證券株式会社がケネディクス株式会社及びケネディクス不動産投資顧問株式会社から借り入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を野村證券株式会社へ取得させるために行われます。

また、野村證券株式会社は、国内募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成25年12月3日(火)までの間(以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。)、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け(以下「シンジケートカバー取引」といいます。)を行う場合があります。野村證券株式会社がシンジケートカバー取引により取得したすべての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村證券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、野村證券株式会社は、国内募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により取得した本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

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

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

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第16期（自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日） 平成25年7月30日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本書提出日（平成25年10月24日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。以下同じです。）第29条第1項及び同条第2項第2号に基づき、平成25年10月1日に、臨時報告書を関東財務局長に提出

4【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本書提出日（平成25年10月24日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第1号に基づき、平成25年10月24日に、臨時報告書を関東財務局長に提出

（注） なお、発行価格等決定日に本4記載の臨時報告書の訂正報告書が関東財務局長に提出されます。

5【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成25年7月30日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

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

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

1 事業の状況

(1) 事業の概況と運用の実績

事業の概況

本投資法人は、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不動産投資信託証券市場（銘柄コード：8972）に上場して以来16期、8年にわたる運用実績を有しており、着実な成長を実現してきました。本書の日付現在、投資物件数は85物件、資産規模（取得（予定）価格（後記「運用の実績（イ）第13期（平成23年10月期）以降の本投資法人の主な取組み」に定義します。）の合計（単位未満切捨て）をいいます。以下同じです。）は3,048億円です。

本投資法人は、潜在的なテナント層の厚さ、賃料水準の相対的な安定性、物件利回りの高さ及びケネディクス不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の運用面での実績と強みを発揮できる東京経済圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の1都3県の主要都市をいいます。以下同じです。）の中規模オフィスビル（後記「(4) 投資環境 中規模オフィスビル市場」に定義します。以下同じです。）を中心に投資・運用を行うことによって、収益の安定的な獲得と投資資産の持続的な成長を図り、分散されたポートフォリオを構築して、投資主利益を最大化することを目指しており、これが本投資法人の特徴となっています。

運用の実績

(イ) 第13期（平成23年10月期）以降の本投資法人の主な取組み

本投資法人が直近において公募増資を実施した第13期以降の主な取組みは、以下のとおりです。

< 第13期（平成23年10月期）以降の主な取組み >

	外部成長戦略	内部成長戦略	財務戦略
第13期 （平成23年 10月期）	取得価格(注1)の合計 14,270百万円 売却価格(注2)の合計 5,800百万円（売却益(注3)545百万円） （内訳） ・オフィスビル4物件の取得(注4) （14,270百万円） ・オフィスビル1物件の売却 （KDX平河町ビル：5,800百万円）	・第4回CS（Customer Satisfaction = 顧客満足度）調査の実施 ・DBJ Green Building 認証の取得	・公募増資の実施（140億円） ・借入金の無担保化 ・第3回無担保投資法人債の発行（15億円）
第14期 （平成24年 4月期）	取得価格の合計 31,320百万円(注5) （内訳） ・オフィスビル等8物件の取得(注6) （28,550百万円） ・オフィスビル1物件の取得 （KDX東梅田ビル：2,770百万円） ・優先出資証券の取得 891百万円(注5)	・KDX晴海ビル、KDX茅場町ビルなど低稼働物件の稼働率向上 ・総額10億円超の積極的な工事実施による、物件価値の維持・向上（KDX東品川ビル、KDX茅場町ビルの共用部リニューアル工事等）	・第4回無担保投資法人債の発行（15億円） ・第1回無担保投資法人債の償還対応（90億円） ・株式会社みずほ銀行と株式会社福岡銀行を新規借入先金融機関として新規招聘し、10行体制に拡大
第15期 （平成24年 10月期）	取得価格の合計 10,800百万円 売却価格の合計 5,060百万円（売却益443百万円） （内訳） ・オフィスビル3物件の取得(注7) （10,800百万円） ・オフィスビル1物件の売却 （KDX大森ビル：4,200百万円） ・住宅1物件の売却 （グラディート川口：860百万円）	・KDX日本橋兜町ビルの主要テナント退去通知受領 ・賃貸条件（フリーレント期間、空室期間）の改善 ・GRESBから最高位の「Green Star」評価を取得(注8)	
第16期 （平成25年 4月期）	取得価格の合計 2,020百万円 売却価格の合計 3,180百万円（売却益462百万円） （内訳） ・オフィスビル1物件の取得 （KDX大宮ビル(注9)：2,020百万円） ・オフィスビル等2物件の売却 （金沢日興ビル：780百万円、KDX四谷ビル：2,400百万円）	・KDX日本橋兜町ビルのリースアップに向けたバリューアップ工事とリーシング活動 ・賃貸条件の改善（継続契約賃料） ・DBJ Green Building 認証の取得(注8)	・発行体格付の向上 （JCR：A（ポジティブ） A+（安定的））

	外部成長戦略	内部成長戦略	財務戦略
第17期以降 （平成25年 5月1日から 本書の日付 まで）	<p>取得（予定）価格(注10)の合計 29,868百万円(注5)</p> <p>売却価格の合計 1,970百万円（売却益234百万円） （内訳）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・オフィスビル等8物件の取得（取得予定資産5物件を含みます。） (注11) (注12) （29,868百万円） ・オフィスビル1物件の売却 （池袋日興ビル：1,970百万円） ・匿名組合出資持分の取得 200百万円(注5) 	<ul style="list-style-type: none"> ・KDX日本橋兜町ビルのリースアップの進展 ・第5回CS調査の実施 ・GRESBから最高位の「Green Star」評価を取得し、平成25年調査では日本のオフィスビル部門で1位（8社中）にランク付け(注8) 	<ul style="list-style-type: none"> ・株式会社広島銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社七十七銀行及び株式会社東日本銀行の4行を新規借入先金融機関として新規招聘し、14行体制に拡大 ・第5回無担保投資法人債の発行（18億円）

(注1) 「取得価格」とは、取得済みの物件に係る各信託受益権売買契約又は各不動産売買契約に記載された各信託受益権又は各不動産の売買代金額（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含まず、百万円未満を切り捨てています。）、優先出資証券の出資額又は匿名組合出資持分の取得金額（取得経費等を含みません。）をいいます。以下同じです。

(注2) 「売却価格」とは、売却物件に係る各信託受益権売買契約又は各不動産売買契約に記載された各信託受益権又は各不動産の売買代金額（譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含まず、百万円未満を切り捨てています。）をいいます。以下同じです。

(注3) 「売却益」とは、売却価格から帳簿価額及び売却に係る諸経費を控除した金額をいい、複数物件売却の場合はその合計又は売却損との通算後の金額をいいます。以下同じです。なお、池袋日興ビルについては、本書の日付現在における予想数値に基づいた想定帳簿価額を用いて売却益を算出していますが、かかる金額は本書の日付現在の見込額であり、実際の売却益の金額と必ずしも一致しない可能性があります。なお、第15期（平成24年10月期）については、売却益595百万円及び売却損151百万円の通算額を記載していますが、第15期以外は売却損は計上されていません。

(注4) 取得済みの各物件の取得価格は、KDX飯田橋ビル（4,670百万円）、KDX東品川ビル（4,590百万円）、KDX箱崎ビル（2,710百万円）、KDX新日本橋ビル（2,300百万円）です。

(注5) 取得価格の合計及び取得（予定）価格の合計には、いずれも優先出資証券及び匿名組合出資持分の取得価格を含みません。以下同じです。

(注6) 取得済みの各物件の取得価格は、KDX日本橋兜町ビル（11,270百万円）、池袋日興ビル（1,653百万円）、兜町日興ビル（1,280百万円）、立川駅前ビル（1,267百万円）、KDX名古屋駅前ビル（7,327百万円）、名古屋日興證券ビル（4,158百万円）、仙台日興ビル（950百万円）、金沢日興ビル（645百万円）です。

(注7) 取得済みの各物件の取得価格は、府中サウスビル（6,120百万円）、春日ビジネスセンタービル（2,800百万円）、中目黒ビジネスセンタービル（1,880百万円）です。

(注8) 後記「(5) 本投資法人の今後の戦略 内部成長戦略（既存物件の運用戦略）（ト）省エネ対応及び環境への取組み」をご参照下さい。

(注9) KDX大宮ビルは、平成25年9月26日に野村不動産大宮共同ビルから名称を変更しています。

(注10) 「取得（予定）価格」とは、取得済みの物件又は取得予定資産に係る各信託受益権売買契約又は各不動産売買契約に記載された各信託受益権又は各不動産の売買代金額（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含まず、百万円未満を切り捨てています。）、優先出資証券の出資額又は匿名組合出資持分の取得金額（取得経費等を含みません。）をいいます。以下同じです。

(注11) 取得済みの各物件の取得価格は、イトーピア日本橋SAビル（2,200百万円）、銀座四丁目タワー（9,800百万円）、Welship東新宿（1,900百万円）です。

(注12) 取得予定の各物件の取得予定価格は、SIA高輪台ビル（5,250百万円）、池袋261ビル（3,900百万円）、DNI三田ビルディング（3,180百万円）、秋葉原SFビル（2,600百万円）、KDX新橋ビル（追加取得分）（1,038百万円）です。

(ロ) 第14期（平成24年4月期）以降第16期（平成25年4月期）までの本投資法人の物件取得及び売却実績

a. 取得済資産

本投資法人は、第14期（平成24年4月期）以降第16期（平成25年4月期）までにオフィスビル等13物件（取得価格の合計44,140百万円、物件取得時の鑑定評価額の合計49,270百万円）を借入金及び手元資金にて取得しています。当該オフィスビル等に係る物件取得時鑑定NOI利回り(注1)の平均は6.2%であり、第16期末（平成25年4月30日）現在の本投資法人のポートフォリオNOI利回り(注2)4.2%を上回っています。本投資法人は、これらの物件取得に関し、本資産運用会社独自のルートを中心に競争力のある中規模オフィスビル等を相対的に高い収益性を確保できる価格で取得することができたと認識しています。

< 第14期（平成24年4月期）以降第16期（平成25年4月期）までの取得済資産 >

取得年月	物件名称	用途	所在	取得価格 (百万円)	物件取得時の 鑑定評価額 (百万円)	物件取得時の 鑑定評価額 - 取得価格 (百万円)	物件取得時 鑑定NOI 利回り (注1)	テナン ト数 (注3)	取得手法(注4) / 取得先
平成23年 12月	KDX日本橋 兜町ビル	オフィス ビル	東京都 中央区	11,270	13,500	2,230	5.7%	1	本資産運用 会社独自 ルート/ 第三者
	池袋日興ビル (注5)	オフィス ビル	東京都 豊島区	1,653	1,700	47	6.2%	2	
	兜町日興ビル	オフィス ビル	東京都 中央区	1,280	1,540	260	6.3%	4	
	立川駅前ビル	オフィス ビル	東京都 立川市	1,267	1,340	73	6.8%	5	
	KDX名古屋 駅前ビル	オフィス ビル	愛知県 名古屋市	7,327	7,730	403	6.0%	17	
	名古屋 日興證券ビル	オフィス ビル	愛知県 名古屋市	4,158	4,200	42	6.1%	10	
	仙台日興ビル	オフィス ビル	宮城県 仙台市	950	1,010	60	7.3%	4	
	金沢日興ビル (注5)	その他	石川県 金沢市	645	1,070	425	13.0%	2	
平成24年 3月	KDX東梅田 ビル	オフィス ビル	大阪府 大阪市	2,770	3,240	470	6.2%	10	本資産運用 会社独自 ルート/ 第三者
平成24年 9月	府中サウス ビル	オフィス ビル	東京都 府中市	6,120	6,550	430	6.4%	32	複数物件の 一括売却案 件における サポート ライン/ 第三者
	春日ビジネス センタービル	オフィス ビル	東京都 文京区	2,800	2,970	170	6.0%	12	
	中目黒 ビジネス センタービル	オフィス ビル	東京都 目黒区	1,880	2,220	340	6.9%	5	
平成25年 3月	KDX大宮ビル	オフィス ビル	埼玉県 さいたま市	2,020	2,200	180	6.9%	16	本資産運用 会社独自 ルート/ 第三者
合計				44,140	49,270	5,130	6.2%	120	

(注1) 「物件取得時鑑定NOI利回り」は、物件取得に際して取得した不動産鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益（NOI）（以下「鑑定NOI」といいます。）を取得価格で除することにより、本資産運用会社が計算したものであり、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、合計欄には、物件取得時鑑定NOI利回りの平均を記載しており、これは各物件の物件取得時の鑑定NOIの合計額を取得価格の合計額で除することにより本資産運用会社が計算したものであり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 第16期末（平成25年4月30日）現在の「ポートフォリオNOI利回り」は、同期末における本投資法人の保有物件（同期中に取得した物件を含み、売却した物件を除きます。）に係る第16期中の実績値に基づく賃貸NOI*（同期中に取得した物件については、同期のNOIを同期の運用日数全体に対する実運用日数の割合で除した値）を、当該保有物件の取得価格の合計額で除し、年換算して、本資産運用会社が計算したものであり、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、ポートフォリオNOI利回りの算定にあたっては、固定資産税・都市計画税の税賦課がない取得初年度の物件については、賦課があるものとして算出しています。減価償却費については、各期会計実績に基づき算出しています。以下同じです。

* 賃貸NOI = 不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費

(注3) 「テナント数」は、各取得物件の取得決定時におけるテナント数を記載しています。

(注4) 「取得手法」について、本資産運用会社独自のネットワークを基に第三者から取得した物件については、「本資産運用会社独自ルート」と、スポンサー会社のサポートラインにより入手した物件情報を基に取得した物件については、「サポートライン」と、それぞれ記載しています。なお、本資産運用会社独自のネットワークについては、後記「(5) 本投資法人の今後の戦略 (ハ) マルチパイプライン構築による継続的な物件取得機会の確保 a. 本資産運用会社独自のネットワークによる投資物件取得」を、スポンサー会社のサポートラインについては、後記「3 投資法人の機構等 本資産運用会社の組織再編 (ロ) 新サポートライン覚書の概要」を、それぞれご参照下さい。以下同じです。

(注5) 後記「b. 売却済資産」に記載のとおり、本書の日付までに池袋日興ビル及び金沢日興ビルを売却しています。

b. 売却済資産

本投資法人は、前記「a. 取得済資産」に記載のとおり新規物件の取得を進める一方で、現在及び将来にわたるポートフォリオの構築方針や不動産マーケット動向、個別物件ごとの特性（収益性、築年数、エリア等）を総合的に勘案し、更なるテナント構成の分散化や将来的なNOI利回りの低下等を見据えた売却によるポートフォリオの入替えを実施しています。

平成24年5月にKDX大森ビルを売却価格4,200百万円（平成24年5月の売却時点における帳簿価額3,355百万円）、平成24年6月にグラディート川口を売却価格860百万円（平成24年6月の売却時点における帳簿価額992百万円）、平成24年11月に金沢日興ビルを売却価格780百万円（平成24年11月の売却時点における帳簿価額677百万円）、平成25年4月にKDX四谷ビルを売却価格2,400百万円（平成25年4月の売却時点における帳簿価額1,963百万円）、平成25年5月に池袋日興ビルを売却価格1,970百万円（平成25年5月の売却時点における想定帳簿価額1,672百万円）で、それぞれ売却し、第14期（平成24年4月期）以降、差引き1,549百万円の資産売却益（売却に係る経費控除前）(注)を計上しています。

(注) 資産売却益は、平成25年5月に売却の池袋日興ビルについては、本書の日付現在における予想数値に基づいて算出した想定帳簿価額をもとに算出しており、実際の資産売却益の金額と必ずしも一致しません。

< 第14期（平成24年4月期）以降の売却済資産 >

売却年月	物件名称	用途	所在	取得 価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (価格時点)	売却 価格 (百万円)	帳簿 価額 (百万円) (注1)	売却 価格 - 帳簿 価額 (百万円)	テナン ト数 (注2)	売却先
平成24年 5月	KDX大森 ビル	オフィス ビル	東京都 大田区	3,500	3,800 (平成24年 2月)	4,200	3,355	844	10	株式会社東京 プロパ ティサービ ス
平成24年 6月	グラ ディート 川口	住宅	埼玉県 川口市	1,038	948 (平成24年 4月)	860	992	- 132	2	ダイヤモンド ドアセット ファイナ ンス株式会 社
平成24年 11月	金沢日興 ビル	その他	石川県 金沢市	645	1,090 (平成24年 10月)	780	677	102	2	了承未取得 のため非開 示
平成25年 4月	KDX四谷 ビル	オフィス ビル	東京都 新宿区	1,950	2,380 (平成25年 4月)	2,400	1,963	436	4	国内一般事 業会社（名 称等了承未 取得のため 非開示）
平成25年 5月	池袋日興 ビル	オフィス ビル	東京都 豊島区	1,653	1,700 (平成25年 3月)	1,970	1,672	298	2	了承未取得 のため非開 示
合計				8,786	9,918	10,210	8,660	1,549	20	

(注1) 「帳簿価額」は、売却時点における帳簿価額です。なお、池袋日興ビルについては本書の日付現在における予想数値に基づいて想定帳簿価額を算出しています。

(注2) 「テナント数」は、各売却物件の売却決定時におけるテナント数を記載しています。

本書の日付現在、本投資法人の保有する85物件（取得価格の合計3,048億円）のうちオフィスビルが79物件（取得価格の合計2,742億円）を占めており、ポートフォリオに占めるオフィスビルへの投資比率（取得価格ベース）は89.9%となっています。

(八) 第17期取得済資産及び取得予定資産

本投資法人は、以下に記載のとおり、平成25年8月以降オフィスビル等3物件に係る信託受益権を取得済みであり、本募集により調達する手取金の一部によって、オフィスビル5物件に係る信託受益権（以下、総称して「取得予定資産」といいます。）を取得することを予定しています。

< 第17期取得済資産及び取得予定資産の概要 >

区分	取得 (予定) 年月	物件名称	用途	所在	取得 (予定) 価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注1)	鑑定評価額 - 取得(予定) 価格 (百万円)	鑑定 NOI 利回り (注2)	テナン ト数 (注3)	取得手法/ 取得先 (注4)
第17期取得済資産	平成25年 8月	イトーピア 日本橋SAビル	オフィス ビル	東京都 中央区	2,200	2,230	30	5.6%	14	サポート ライン/ 第三者
		銀座四丁目 タワー	都市型 商業施設	東京都 中央区	9,800	10,500	700	4.4%	4	サポート ライン/ 第三者
	平成25年 9月	Welship 東新宿	オフィス ビル	東京都 新宿区	1,900	2,140	240	6.3%	6	サポート ライン/ 利害関係者
取得予定資産	平成25年 11月	SIA高輪台ビル	オフィス ビル	東京都 港区	5,250	5,280	30	5.4%	8	本資産運用 会社独自 ルール/ 第三者
		池袋261ビル	オフィス ビル	東京都 豊島区	3,900	4,180	280	5.0%	10	サポート ライン/ 利害関係者
		DNI三田 ビルディング	オフィス ビル	東京都 港区	3,180	3,400	220	5.5%	10	優先交渉権 の行使/ 利害関係者
		秋葉原SFビル	オフィス ビル	東京都 千代田区	2,600	2,710	110	5.1%	8	本資産運用 会社独自 ルール/ 第三者
	平成25年 12月	KDX新橋ビル (追加取得分)	オフィス ビル	東京都 港区	1,038	1,150	112	5.6%	3	本資産運用 会社独自 ルール/ 第三者
合計					29,868	31,590	1,722	5.1%	63	

(注1) 鑑定評価額の価格時点は、第17期取得済資産のうちイトーピア日本橋SAビル及び銀座四丁目タワーは平成25年5月1日、Welship 東新宿は平成25年8月1日、取得予定資産は平成25年9月1日です。

(注2) 「鑑定NOI利回り」は、鑑定NOIを取得（予定）価格で除することにより、本資産運用会社が計算したものであり、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、合計欄には、鑑定NOI利回りの平均を記載しており、これは各物件の鑑定NOIの合計額を取得（予定）価格の合計額で除することにより本資産運用会社が計算したものであり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「テナント数」は、平成25年7月31日現在のテナント数を記載しています。なお、KDX新橋ビルについては、本件再編（後記「3 投資法人の機構等 本資産運用会社の組織再編（イ）組織再編の概要」をご参照下さい。）により、平成25年7月31日現在のエンドテナントであるケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社とケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社が合併したことにより、本書の日付現在、エンドテナント数は2となっています。

(注4) 「取得先」については、後記「2 投資対象（2）個別不動産又は個別信託不動産の概要」の各物件個表の「関係者 前所有者」の項をご参照下さい。

第17期取得済資産3物件及び取得予定資産5物件の合計8物件は、東京都心5区（千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区をいいます。以下同じです。）を主とした東京経済圏に立地しており、高い競争力を有し、本投資法人の中長期的な収益性及び資産価値の安定性に寄与する物件であると、本投資法人は考えています。

これら第17期取得済資産3物件及び取得予定資産5物件の合計8物件の鑑定評価に基づく鑑定NOI利回りの平均は5.1%で、第16期末（平成25年4月30日）現在のポートフォリオNOI利回り4.2%を0.9%上回る水準であり、かつ取得（予定）価格の合計は鑑定評価額の合計に対して1,722百万円低くなっています。

なお、本募集後(注1)においては、本投資法人の保有する物件数が89物件(注2)（取得（予定）価格の合計3,207億円）にまで拡大し、オフィスビルが83物件（取得（予定）価格の合計2,901億円）、ポートフォリオに占めるオフィスビルへの投資比率（取得（予定）価格ベース）が90.4%となり、そのうち東京経済圏への投資比率（取得（予定）価格ベース）が81.9%となる予定です。

また、本投資法人は、引き続き東京経済圏の中規模オフィスビルを中心としたポートフォリオの構築を念頭に新規投資を進める予定ですが、希少性及び繁華性の高い地域に立地する商業施設で一定のオフィス床を持つ物件に限り、オフィスビルの代替投資として取得することがあります。本投資法人は、第17期取得済資産のうち、都市型商業施設である銀座四丁目タワーを、かかる条件を満たすと考え、オフィスビルの代替投資として取得しています。

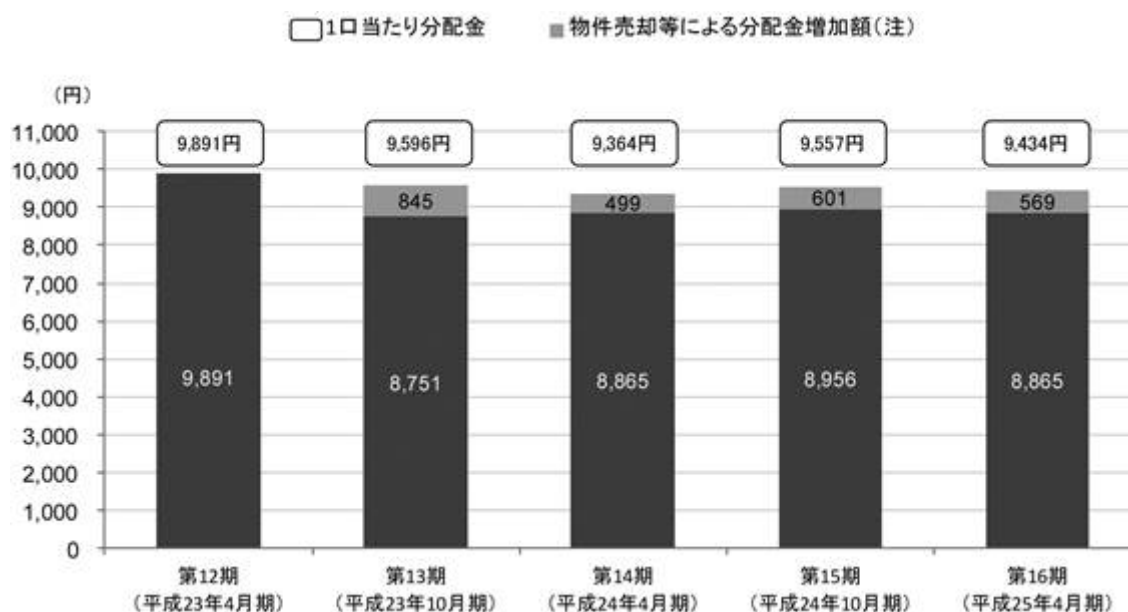
(注1) 「本募集後」とは、すべての取得予定資産の取得を完了した時点を意味します。以下同じです。

(注2) 取得予定資産5物件のうち1物件は、本投資法人が既に保有しているKDX新橋ビルの追加取得分であるため、既存保有分と合わせて1物件として記載しています。以下同じです。

（二） 分配金の実績

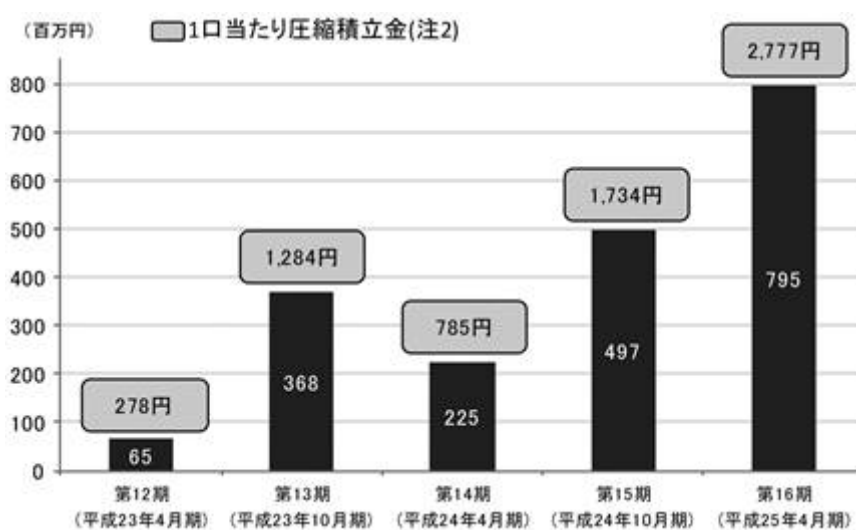
本投資法人は、平成17年7月の上場以来16回の決算実績を有し、着実な利益分配を実施しています。また、第11期（平成22年10月期）以降に売却した物件の売却益の一部について、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第66条の2）」を活用した圧縮記帳を実施し、圧縮積立金として内部留保しており、安定した分配金の維持及び今後の成長余地確保のため当該圧縮積立金を有効に活用する方針です。

< 1口当たり分配金の実績 >



(注) 物件売却等による分配金増加額は、不動産等売却損益及び圧縮積立金の繰入額及び取崩額の合計額を各期末発行済投資口数（第12期233,550口、第13期286,550口、第14期286,550口、第15期286,550口及び第16期286,550口）で除して、計算しています（円未満切捨て）。

< 圧縮積立金残高(注1)の推移 >



(注1) 圧縮積立金残高は、各期における貸借対照表の圧縮積立金の期末残高に、金銭の分配に係る計算書に記載した圧縮積立金繰入額を加算し、圧縮積立金取崩額を控除した金額であり、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 各期の圧縮積立金残高を各期末発行済投資口数（第12期233,550口、第13期286,550口、第14期286,550口、第15期286,550口及び第16期286,550口）で除して計算した数値（円未満切捨て）を各棒グラフの上に記載しています。

(2) 本投資法人の競争優位性

本投資法人は、東京経済圏の中規模オフィスビルを中心とした優良物件に投資を行う上で必要な様々な競争優位性を有しています。

中規模オフィスビル運営管理における競争優位性

本投資法人は、資本市場から広く資金調達が可能でJ-REIT(注)の仕組みを活用して、東京経済圏の中規模オフィスビルを中心とした優良物件へ投資を行い、中規模オフィスビル運営における高い専門知識、アセットマネジメント（AM）業務・プロパティマネジメント（PM）業務の一体運営、幅広いネットワーク及び規模の経済優位性を活用した投資及び運営戦略を推進し、テナント満足度の高い不動産サービスの提供及び安定的な投資主利益の確保を目指しています。

(注) 東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場している投資法人をいいます。以下同じです。

中規模オフィスビル売買市場における競争優位性

本投資法人は、物件取得に際し、プロパティマネジメント（PM）業務を自ら行う本資産運用会社の強みと運用実績に裏打ちされた経験及び知見を活かし、取得対象物件における立地、地域市場規模、テナント、賃貸借契約条件及び賃料水準、築年数、ビル仕様等の様々な要因に加え、実績のみならず取得後のリーシングも踏まえた独自の想定に基づく中長期的なキャッシュ・フローの安定性等を勘案して投資を判断します。

中規模オフィスビル売買市場においては、不動産私募ファンド、外資系ファンド、一般事業法人等が主な競合相手となり昨今の不動産市況の回復基調に従って競合が増加しています。

このような中、本投資法人は、豊富な物件取得実績及び安定した資金調達が中規模オフィスビル売買市場における競争優位性の源泉であると考えています。本投資法人は、取得価格の合計3,000億円超（本書の日付現在）の資産規模を有し、中規模オフィスビルの投資運用実績を十分に有していること、財務面での安定性も認識されるに至ったことを背景に、中規模オフィスビル売買市場において、他の競合相手と比較して競争優位性を有していると考えています。

また、将来の物件取得機会の確保及び期中収益の獲得のため、取得手法の多様化を図り、匿名組合出資等によるエクイティ出資を行うことも選択肢の一つとして考えており、こうした取得手法の多様化により、中規模オフィスビル売買市場における競争優位性の確保を図ります。

平成24年4月には千里ライフサイエンスセンタービルに係る信託受益権を裏付資産として千里プロパティー特定目的会社が発行した優先出資証券（取得価格891百万円）を取得し将来の物件取得機会を確保しました。平成25年5月には合同会社KRF31を営業者とし、DNI三田ビルディングに係る信託受益権を裏付資産とする匿名組合契約に係る匿名組合出資持分（取得価格200百万円）を取得し、同時に将来の物件取得のための優先交渉権を取得しました。本募集にあたり、本投資法人は、DNI三田ビルディングについて改めて鑑定評価を取得しましたが、鑑定評価額が当該匿名組合出資持分の取得時よりも30百万円低下しているものの、優先交渉権行使の下限額を上回っている等、優先交渉権を行使し、当該物件を取得することが本投資法人のポートフォリオの収益性と安定性の向上に資すると判断したため、DNI三田ビルディングに係る信託受益権（取得予定資産の一つです。）を、本募集の払込後に取得する予定です。

当該匿名組合出資持分取得時点におけるDNI三田ビルディングに係る信託受益権を裏付資産とする上記の匿名組合出資金の総額は1,741百万円であり、当該匿名組合の出資金のうち、839百万円に係る部分（全体の約48.2％）を本投資法人が200百万円で取得し、902百万円に係る部分（全体の約51.8％）をケネディクス株式会社（以下「スポンサー会社」ということがあります。）が215百万円で取得しています。本投資法人は、当該匿名組合出資持分の取得価格を、不動産鑑定評価額を参考に、その他価格に影響する要素を考慮の上、決定しています。

< 第14期（平成24年4月期）以降の取得済投資有価証券 >

取得年月	投資有価証券		取得価格 （百万円）	取得資金の 調達手法	取得手法 / 投資形態
	銘柄名	裏付資産の 所在			
平成24年 4月	千里プロパティ－ 特定目的会社 優先出資証券	大阪府 豊中市	891	手元資金	本資産運用会社独自ルート / 第三者との共同投資
平成25年 5月	合同会社KRF31を 営業者とする 匿名組合出資持分	東京都 港区	200	手元資金	スポンサー会社との協働 / スポンサー会社との共同投資
合計			1,091		

中規模オフィスビル賃貸市場における競争優位性

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、一般的に運営管理の内容や水準が物件所有者の属性等により大きく異なると考えられます。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、建物運営管理が十分でなく、メンテナンスのための資金投下も十分でないケースが見られます。

これに対して、本投資法人では、CS（Customer Satisfaction＝顧客満足度）の視点を導入し、各物件のテナントを重要な「顧客」として位置付け、ハード面及びソフト面の両面での改善を図っています。ハード面では、十分な工事予算枠を確保して、リースアップをする上で必要な改修工事や適切なメンテナンス工事をはじめ、資産価値の維持・向上や収益の安定化を図るため、ポートフォリオ全体の減価償却費の範囲内で工事予算を適正配分し、設備・機器等の更新を行っています。ソフト面では、CS調査結果に基づき物件管理担当者のテナント対応の改善を行うことや、満足度の高い管理会社への変更を行うなどの対応を行っています。すなわち、豊富なキャッシュ・フローを背景に、適正な設備投資、顧客満足度の向上及び適切なテナント対応を実現しています。

また、本投資法人は、ポートフォリオの規模を最大限に活かし、建物管理会社の集約を行った上で現場に密着した運営管理を実現し、管理の質とサービス内容の更なる向上を図っています。例えば、物件毎に個別差が見られる仕様やサービス内容に関して一定の基準を設け、かかる基準に基づく運営管理による価値向上策を実施することにより、競争優位性を発揮できると考えています。

更に、本投資法人は、東日本大震災以降、テナントが物件選定の際に耐震性を重要視する傾向があると考えており、新耐震基準又は同等のスペックを有する物件のみを保有しています。

(3) 本募集の意義

本投資法人は、本募集及び前記「(1) 事業の概況と運用の実績 運用の実績 (八) 第17期取得済資産及び取得予定資産」に記載の第17期取得済資産3物件及び取得予定資産5物件の合計8物件の取得には、以下の意義があると考えています。

ポートフォリオの収益性と安定性の向上

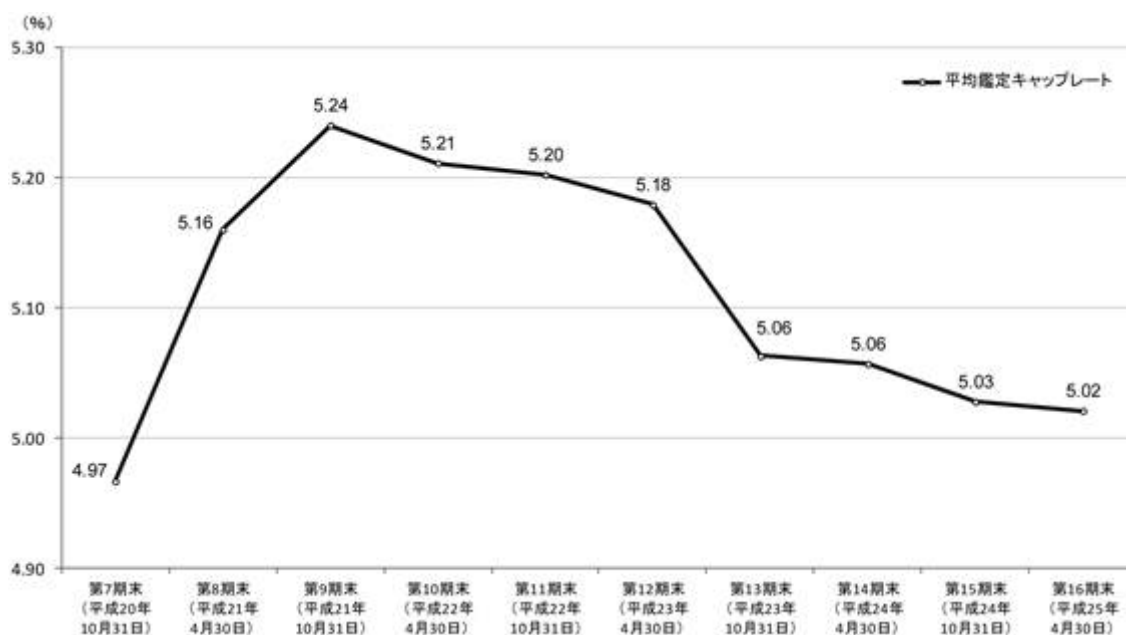
第17期取得済資産3物件及び取得予定資産5物件の合計8物件は、東京都心5区を主とした東京経済圏に立地し、本投資法人が重点的に投資する当該エリアの中でも高い競争力を有する物件であり、ポートフォリオの収益性と安定性の向上に寄与すると考えています。

また、本投資法人が東京経済圏において第7期（平成20年10月期）以降保有しているオフィスビルの鑑定評価書における平均鑑定キャップレート(注)は、第8期（平成21年4月期）以降における不動産市況の悪化を受け上昇しましたが、第10期（平成22年4月期）においてその上昇にピークアウトの傾向が見られており、中規模オフィスビル市場は回復・上昇局面にあると考えられます。

かかる回復・上昇局面にもかかわらず、東京都心5区を主とした東京経済圏に立地する第17期取得済資産3物件及び取得予定資産5物件の合計8物件について、鑑定評価額の合計31,590百万円に対して1,722百万円低い取得（予定）価格の合計29,868百万円で取得できるのみならず、第17期取得済資産3物件及び取得予定資産5物件の合計8物件の鑑定NOI利回りの平均は5.1%で、第16期末（平成25年4月30日）現在におけるポートフォリオNOI利回り4.2%を0.9%上回る水準であることから、第17期取得済資産及び取得予定資産の取得によりポートフォリオの収益性及び安定性が向上すると考えています。

また、取得予定資産のうちKDX新橋ビル（追加取得分）の取得については、当該物件に関するすべての区分所有権及び土地を本投資法人が保有することにより、物件管理運営等が円滑化・効率化することに加え、物件の流動性向上が期待され、当該物件の資産価値向上に資すると考えています。

< 東京経済圏における本投資法人の保有するオフィスビルの平均鑑定キャップレート(注)の推移 >



(注) 「平均鑑定キャップレート」は、本投資法人が第7期末（平成20年10月31日）から第16期末（平成25年4月30日）まで継続して保有している東京経済圏のオフィスビル45物件につき、各期末毎に、各物件に係る鑑定評価書における直接還元法還元利回りを取り得価格で加重平均して算出したものであり、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

< 本募集後のポートフォリオ概要 >

	第15期 (平成24年10月期)	第16期 (平成25年4月期)		
物件数(注1)	81	82	+	=
取得(予定)価格(注1) の合計(億円)	2,888	2,909		
平均NOI 利回り(注2)	4.4%	4.2%		
平均償却後NOI 利回り (注3)	3.3%	3.1%		
稼働率(注4)	95.4%	93.8%		
			第17期取得済 資産及び取得 予定資産	本募集後
			8	89
			298	3,207
			5.1%	4.3%
			4.3%	3.2%
			95.1%	94.1%

(注1) 「物件数」及び「取得(予定)価格」は、第15期(平成24年10月期)及び第16期(平成25年4月期)に関しては各期末時点における本投資法人の保有物件について、第17期取得済資産及び取得予定資産に関しては第17期取得済資産3物件及び取得予定資産5物件について、本募集後に関しては第16期(平成25年4月期)の期末時点における本投資法人の保有物件並びに第17期取得済資産3物件及び取得予定資産5物件について、それぞれ記載しています。ただし、本書の日付現在で売却済みの物件は除きます。また、取得予定資産5物件のうち1物件は、本投資法人が既に保有しているKDX新橋ビルの区分所有権の追加取得分であるため、本募集後の物件数では、既存保有分と合わせて1物件として記載しています。以下、(注2)から(注4)まで同じです。

(注2) 第15期（平成24年10月期）及び第16期（平成25年4月期）の「平均NOI利回り」は、各期中の本投資法人の保有物件に係る当該期中の実績値に基づく賃貸NOI*（期中に取得した物件については、取得期のNOIを各期の運用日数全体に対する実運用日数の割合で除した値）を、当該保有物件の取得価格の合計額で除し、年換算した値を記載しています。なお、固定資産税・都市計画税については、第15期（平成24年10月期）に関しては平成24年固定資産税等年額を、第16期（平成25年4月期）に関しては物件毎に平成24年又は平成25年固定資産税等年額を用いて算出しています。また、減価償却費については、各期会計実績に基づき算出しています。

* 賃貸NOI = 不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費

第17期取得済資産及び取得予定資産の「平均NOI利回り」は、第17期取得済資産のうちイトーピア日本橋SAビル及び銀座四丁目タワーは平成25年5月1日、Welship東新宿は平成25年8月1日、取得予定資産は平成25年9月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書における鑑定NOIを、当該第17期取得済資産の取得価格と取得予定資産の取得予定価格の合計額で除した値を記載しています。

本募集後の平均NOI利回りは、第16期（平成25年4月期）の期末時点の本投資法人の保有物件に係る同期中の実績値に基づく賃貸NOIを年換算した額と第17期取得済資産及び取得予定資産に係る上記の鑑定NOIの合計額を、当該保有物件の取得価格と取得予定資産の取得予定価格の合計額で除して算出しています。

(注3) 「平均償却後NOI利回り」は、年間NOI（第15期末（平成24年10月31日）又は第16期末（平成25年4月30日）現在の保有物件については、賃貸NOI、第17期取得済資産及び取得予定資産については、第17期取得済資産のうちイトーピア日本橋SAビル及び銀座四丁目タワーは平成25年5月1日、Welship東新宿は平成25年8月1日、取得予定資産は平成25年9月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書における鑑定NOI）の合計額から減価償却費の合計を控除し、取得（予定）価格の合計で除して算出しています。

本募集後の「平均償却後NOI利回り」は、第16期（平成24年10月期）の期末時点の本投資法人の保有物件に係る同期中の実績値に基づく償却後賃貸NOI*を年換算した額と第17期取得済資産及び取得予定資産に係る鑑定NOIから想定減価償却額を控除した額の合計額を、当該保有物件及び第17期取得済資産の取得価格と取得予定資産の取得予定価格の合計額で除して算出しています。

* 償却後賃貸NOI = 不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用

(注4) 第15期（平成24年10月期）及び第16期（平成25年4月期）の「稼働率」は、各期の期末時点の本投資法人の保有物件について、各期の期末時点における賃貸面積合計を賃貸可能面積合計で除して算出しています。

第17期取得済資産及び取得予定資産の「稼働率」は、第17期取得済資産の3物件及び取得予定資産5物件について、それぞれ平成25年7月31日現在における賃貸面積合計を賃貸可能面積合計で除して算出しています。

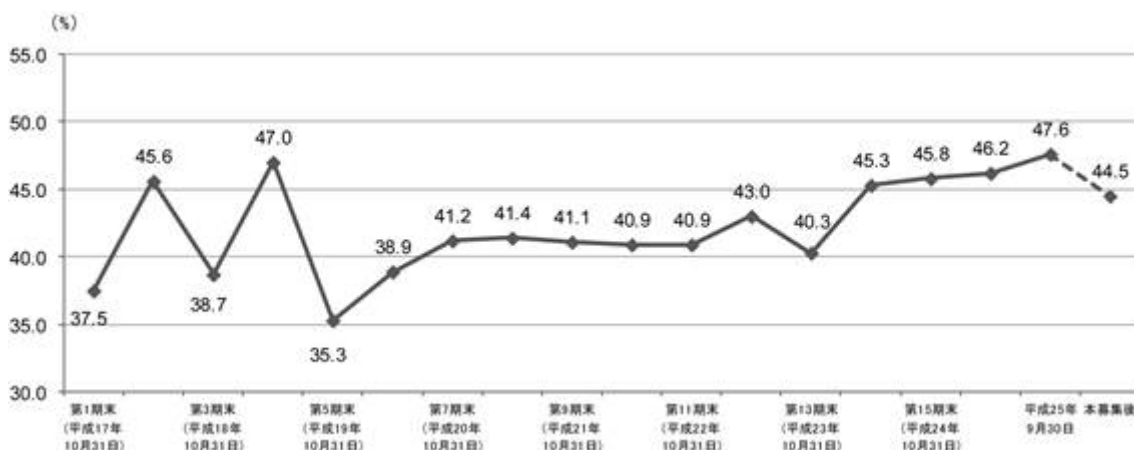
本募集後の「稼働率」は、平成25年7月31日現在の本投資法人の保有物件及び第17期取得済資産3物件並びに取得予定資産5物件について、平成25年7月31日現在における賃貸面積合計を賃貸可能面積合計で除して算出しています。

(注5) 取得（予定）価格の合計は億円未満の部分を切り捨てて、平均NOI利回り、平均償却後NOI利回り及び稼働率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

有利子負債比率(注1)の低下による財務基盤の安定性の強化と物件取得余力の確保

平成25年9月30日現在における本投資法人の有利子負債比率（以下「LTV」ということがあります。）(注1)は47.6%(注2)でしたが、本募集後においては、有利子負債比率が44.5%(注3)へと低下し、財務基盤の安定性の強化と一定程度の物件取得余力が創出されることを見込んでいます。本投資法人は、この物件取得余力を活かして、本募集後においても競争力のある物件を機動的に取得することにより、更なる外部成長を推進します。

< 有利子負債比率（LTV）の推移 >



(注1) 「有利子負債比率（LTV）」とは、以下の計算式（百万円未満切捨て）により求め、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

$$\text{有利子負債比率（LTV）} = \text{有利子負債の総額} \div \text{総資産} \times 100$$

(注2) 平成25年9月30日現在における有利子負債比率（LTV）は、以下の計算式により求めています。

$$\text{平成25年9月30日現在における有利子負債比率（LTV）} =$$

$$\text{平成25年9月30日現在における有利子負債の総額} 150,582 \text{ 百万円} \div \text{平成25年9月30日現在における総資産（暫定値）} 316,384 \text{ 百万円} \times 100$$

$$\text{平成25年9月30日現在における有利子負債の総額} =$$

$$\text{第16期末（平成25年4月30日）現在の有利子負債総額} 142,369 \text{ 百万円} + \text{第17期（平成25年10月期）初から平成25年9月30日までの有利子負債の純増額} 8,212 \text{ 百万円}$$

$$\text{平成25年9月30日現在における総資産（暫定値）} =$$

$$\text{第16期末（平成25年4月30日）現在の総資産額} 308,172 \text{ 百万円} + \text{第17期（平成25年10月期）初から平成25年9月30日までの有利子負債の純増額} 8,212 \text{ 百万円}$$

上記の平成25年9月30日現在における総資産は、上記の計算方法により算出した暫定値であり、同日時点において決算を行ったとした場合の総資産の額とは必ずしも一致しません。以下同じです。

(注3) 本募集後における有利子負債比率（LTV）は、以下の計算式により求めています。

$$\text{本募集後における有利子負債比率（LTV）} =$$

$$\text{本募集後における有利子負債の総額見込額} 148,473 \text{ 百万円} \div \text{本募集後における総資産見込額} 333,716 \text{ 百万円} \times 100$$

$$\text{本募集後における有利子負債の総額見込額} =$$

$$\text{平成25年9月30日現在における有利子負債の総額} 150,582 \text{ 百万円} - \text{平成25年9月30日から本募集までの有利子負債の減少見込額} 24 \text{ 百万円} - \text{既存借入金の一部返済見込額} 2,084 \text{ 百万円}$$

$$\text{本募集後における総資産見込額} =$$

$$\text{平成25年9月30日現在における総資産（暫定値）} + \text{エクイティ調達額（本募集による発行価額の総額見込額} + \text{本件第三者割当による発行価額の総額見込額）} 335,824 \text{ 百万円} - \text{平成25年9月30日から本募集までの有利子負債の減少見込額} 24 \text{ 百万円} - \text{既存借入金の一部返済見込額} 2,084 \text{ 百万円}$$

上記既存借入金の一部返済見込額は、本投資法人が、第17期（平成25年10月期）中に3物件（イトーピア日本橋SAビル（取得価格2,200百万円）、銀座四丁目タワー（取得価格9,800百万円）及びWelship東新宿（取得価格1,900百万円））の取得に際して行った借入れについて、本募集により調達した資金を取得予定資産の取得資金の一部に充当し、残余資金によりその借入れの一部を返済する場合の見込額ですが、実際のエクイティ調達額により変動する可能性があります。

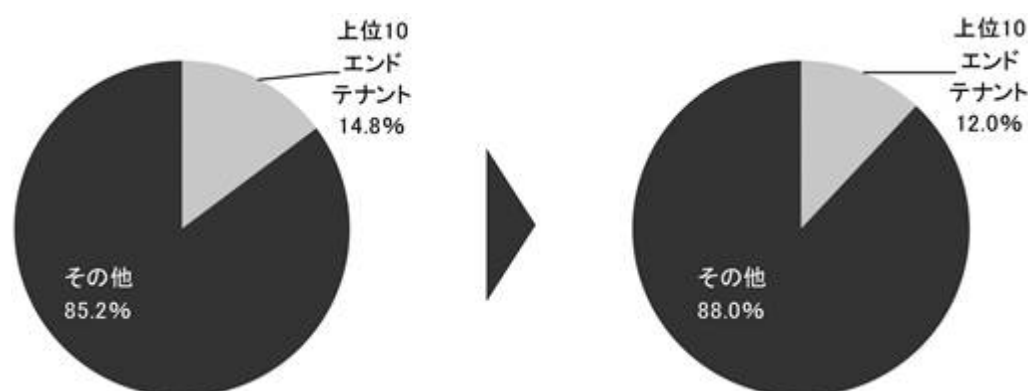
また、本件第三者割当により調達する額は、第17期取得済資産の取得資金の一部に手元資金を充当したことによる減少分を補うため、手元資金に充当する予定です。

上記においては、本募集による発行価額の総額として18,515百万円、本件第三者割当による発行価額の総額として925百万円を見込んでいます（平成25年10月17日現在の株式会社東京証券取引所における終値459,000円を基準として、発行価額を本投資口1口当たり422,717円と仮定して算出したものです。また、本件第三者割当については、払込金額の全額について野村證券株式会社により払込みがなされることを前提としています。）。したがって、本募集若しくは本件第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本件第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、エクイティ調達額は上記よりも減少することとなり、また、既存借入金の一部返済額が減少する可能性があり、実際のLTVは上記の数値よりも高くなります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、エクイティ調達額は上記よりも増加することとなり、また、既存借入金の一部返済額が増加する可能性があり、実際のLTVは上記の数値よりも低くなります。

資産規模の拡大による規模のメリット活用の更なる推進

東京都心5区を主とした東京経済圏に立地するオフィスビル等（第17期取得済資産3物件及び取得予定資産5物件）合計8物件の取得により、資産規模3,207億円を達成することで、更なる規模のメリットを活かして物件管理費用などのコスト削減が期待できると、本投資法人は考えています。また、テナント分散の面でも、上位エンドテナント10社の賃貸面積がポートフォリオの全賃貸面積に占める割合(注)が第11期末（平成22年10月31日）現在の14.8%から本募集後には12.0%へと低下することから、キャッシュ・フローの安定性が高まることが期待され、一層のテナント分散によるポートフォリオの安定が図られる見通しです。

<上位エンドテナント10社の賃貸面積がポートフォリオの全賃貸面積に占める割合（賃貸面積ベース）(注)>



第11期末（平成22年10月31日）現在

本募集後

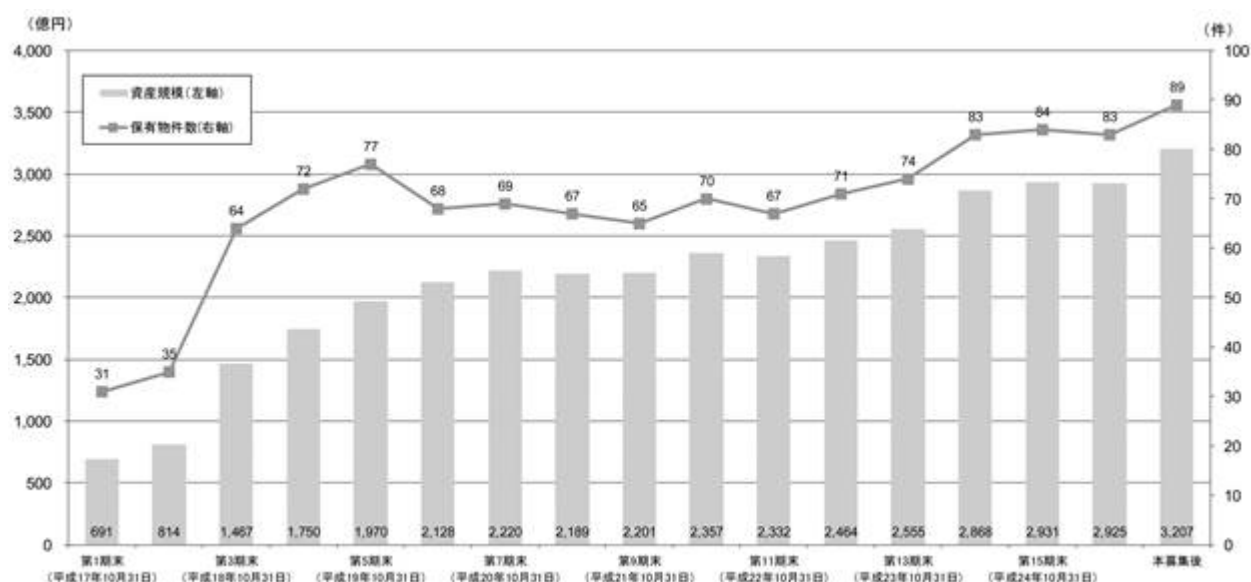
(注) 第11期末（平成22年10月31日）現在の割合は、同期末現在での本投資法人の保有物件のエンドテナントの賃貸面積を用いて、「上位10エンドテナント賃貸面積の合計÷ポートフォリオ（オフィスビル、住宅及び都市型商業施設）全体の賃貸面積」との計算式により算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、本募集後の割合は、平成25年7月31日現在の本投資法人の保有物件のエンドテナントの賃貸面積並びに同日現在の第17期取得済資産3物件及び取得予定資産5物件の合計8物件のエンドテナントの賃貸面積を用いて上記計算式により算出しています。

<本投資法人の保有する全物件のエンドテナント数(注)の推移>

	第11期 (平成22年 10月31日)	第12期 (平成23年 4月30日)	第13期 (平成23年 10月31日)	第14期 (平成24年 4月30日)	第15期 (平成24年 10月31日)	第16期 (平成25年 4月30日)	本募集後
オフィスビル	633	691	714	776	812	843	896
商業施設、 住宅、その他	151	159	164	157	154	148	154
合計	784	850	878	933	966	991	1,050

(注) 「エンドテナント数」は、本投資法人が各期末時点で保有する物件に基づく集計値です。エンドテナント数については、エンドテナント名を基準としており、同一エンドテナントが複数の異なる物件で入居している場合、名寄せを行い当該エンドテナントをエンドテナント数としては1として算出しています。なお、本募集後のエンドテナント数は、平成25年7月31日現在の本投資法人の保有物件のエンドテナント数に、同日現在の第17期取得済資産3物件及び取得予定資産5物件の合計8物件のエンドテナント数を加算した集計値です。

< 本投資法人の資産規模(注1)及び保有物件数の推移 >



- (注1) 資産規模は、各期末現在又は本募集後において本投資法人が保有する各資産の取得（予定）価格の合計を示し、億円未満を切り捨てて記載しており、優先出資証券及び匿名組合出資持分の取得価格を含みません。
- (注2) KDX名古屋栄ビルは、土地と建物の取得時期が異なりますが、土地を取得した第6期（平成20年4月期）に物件数を1として計上し、建物を取得した第9期（平成21年10月期）には物件数として計上していません。また、当該物件に係る資産規模においては、それぞれの取得時期に土地と建物の取得価格をそれぞれ計上しています。
- (注3) KDX新横浜381ビルは、既存棟と増築棟の取得時期が異なりますが、既存棟を取得した第6期（平成20年4月期）と増築棟を取得した第10期（平成22年4月期）に、それぞれ物件数を1ずつ計上しています。また、当該物件に係る資産規模においては、それぞれの取得時期に既存棟と増築棟の取得価格をそれぞれ計上しています。なお、当該物件は、第11期末より既存棟と増築棟で一体運用を開始しているため、第11期末より両者を合わせて1物件として物件数を計上しています。
- (注4) 取得予定資産の1物件であるKDX新橋ビル（追加取得分）については、既存保有分を取得した第3期（平成18年10月期）以降は、既存保有分について物件数を1として計上し、追加取得分を取得する予定の本募集後は、既存保有分と追加取得分を合わせて物件数を1として計上しています。また、当該物件に係る資産規模においては、それぞれの取得（予定）時期に既存保有分と追加取得分の取得（予定）価格をそれぞれ計上しています。

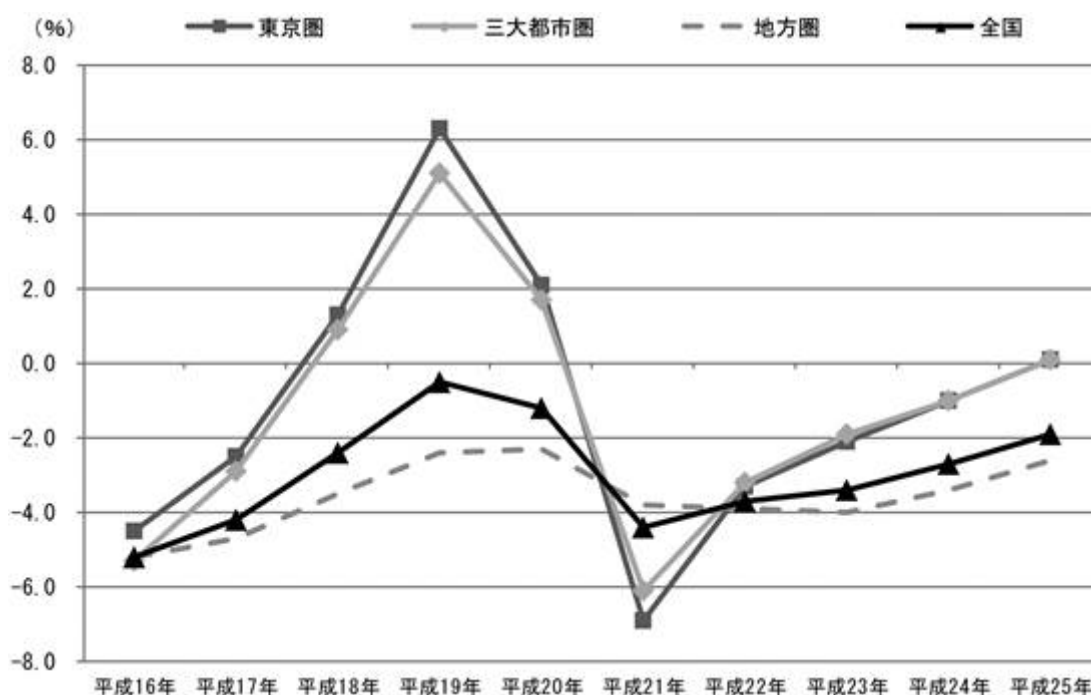
(4) 投資環境

不動産市場の動向及び金融政策の影響

平成20年9月のリーマン・ブラザーズの破綻に端を発した世界的な信用収縮を契機とする金融危機の影響を受け、不動産市況は低迷を続けてきましたが、平成23年頃から改善の兆しが見えてきています。特に、本投資法人が重点的に投資する東京圏(注)については、下記「平成25年基準地価（全用途、前年比変動率）」に記載のとおり、基準地価が平成20年以来5年ぶりに上昇に転じるなど地価の回復傾向が顕著となっています。また、下記「東京圏地価動向（地区数ベース）」に記載のとおり、東京圏の高度利用地地価の上昇地点数が大きく増加し、横ばい・下落地点数が減少していることから、本投資法人は、不動産市場が回復・上昇局面にあると考えています。

(注) 東京圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県及び茨城県をいいます。以下同じです。

<平成25年基準地価（全用途、前年比変動率）>

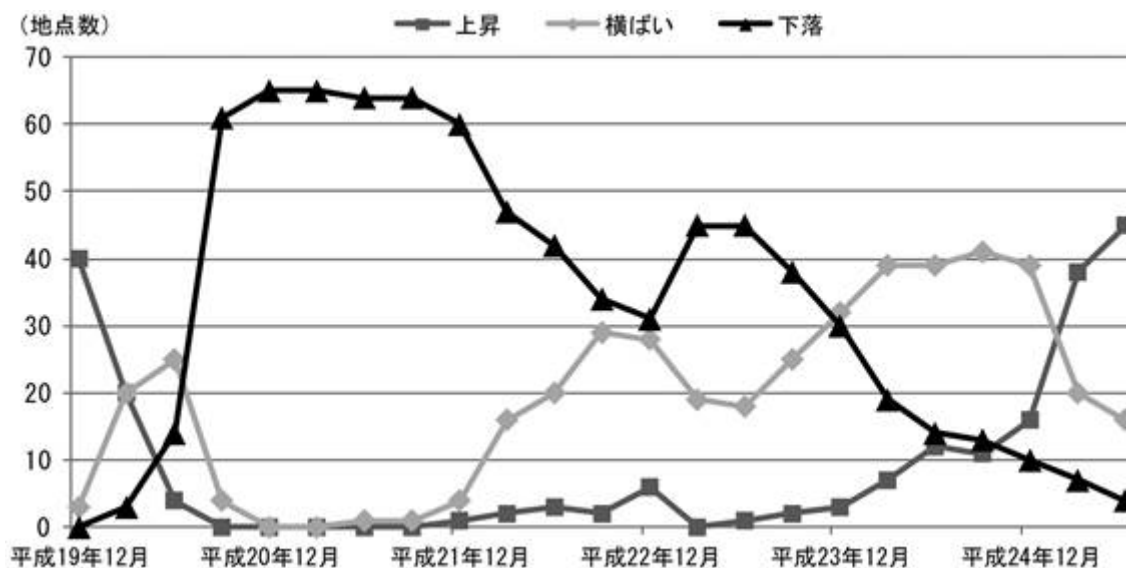


(出所) 国土交通省「都道府県地価調査」

(注) 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏及び名古屋圏です。

地方圏とは、三大都市圏を除く地域です。

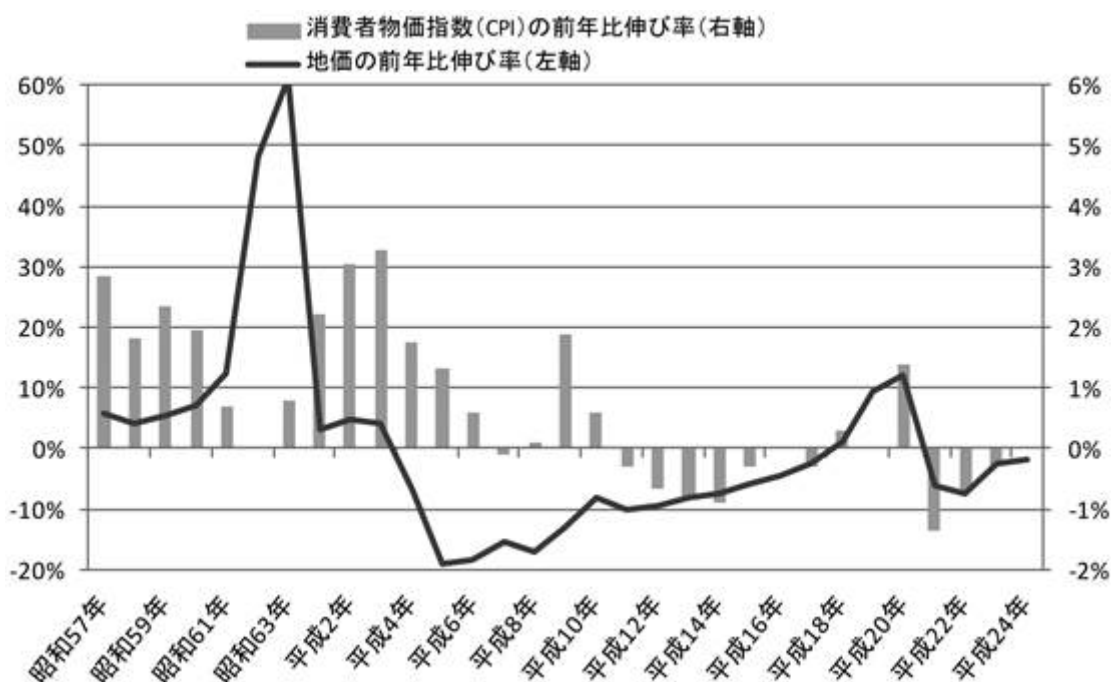
< 東京圏高度利用地地価動向（地区数ベース） >



（出所）国土交通省「主要都市の高度利用地地価動向報告（地価LOOKレポート）」

また、平成24年12月に第2次安倍内閣が発足して以降、デフレ経済克服のため2%のインフレターゲットを設定した日本銀行による大胆な金融緩和が実施されており、将来的な物価上昇による賃料収入増加及び資産価値増大への期待感から、不動産取引の活発化もみられます。

< 物価関連指数と地価の相関関係 >



（出所）国土交通省「地価公示」
総務省「消費者物価指数（CPI）」

更に、平成25年9月に平成32年夏季オリンピック・パラリンピックの開催都市が東京に決定し、今後東京都内のインフラの更なる整備及び補強・更新がオリンピック・パラリンピック開催に向けて一気に進むと考えられること、国民の期待感が今後7年間に亘り続くと考えられ個人消費の伸びも期待できることから、オリンピック・パラリンピック開催に伴う経済波及効果（東京都の試算では平成25年9月の準備段階から平成32年9月の大会終了までの7年間で約3兆円(注)）により景気回復の機運が高まっていくものと、本投資法人は予想しています。

(注) 平成24年6月7日付で東京2020オリンピック・パラリンピック招致委員会が公表した試算に基づいて記載しています。当該試算は、同委員会の当該試算の実施時点の大会計画に基づいた試算であり、大会計画の詳細の決定又は変更その他の事由により今後変動する可能性があります。当該試算は、オリンピック・パラリンピック開催に伴う経済波及効果の存在及びその内容を、保証又は約束するものではありません。

中規模オフィスビル市場

本投資法人が重点的に投資する中規模オフィスビルは、建物規模による投資基準「延床面積1,000㎡以上、基準階専有面積150㎡以上」に合致する物件であり、実際に本投資法人の保有物件では延床面積2,000㎡（約600坪）～10,000㎡（約3,000坪）が大半を占めます。また、入居対象テナントの典型的な例としては、30名程度の企業で1フロアの専有面積100から150坪前後を利用する企業と考えており、大規模オフィスビル及び他用途の投資対象にはない以下の特徴と魅力があると考えています。

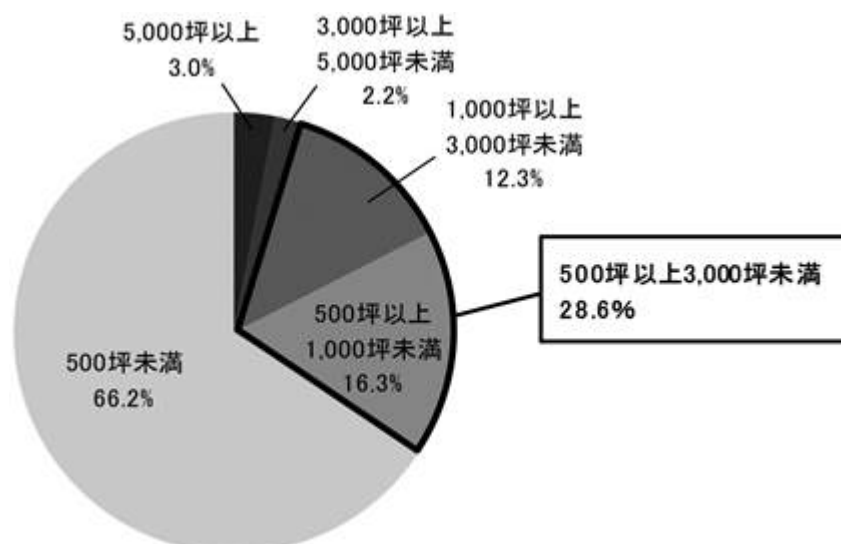
(イ) 豊富な物件数

中規模オフィスビルは、大規模オフィスビルに比べ物件数が非常に多いことが特徴であり、本投資法人が主な投資対象とする範囲に含まれる延床面積500坪以上3,000坪未満の一般的な中規模の賃貸オフィスビル数は、東京都心5区における賃貸オフィスビル数全体の28.6%を占めると推計されます。

このことから、本投資法人は、東京のオフィスビル市場において、これらの中規模の賃貸オフィスビルは、潜在的な売買対象物件が相当数存在する、すなわち投資機会が豊富なアセットクラスと考えています。

また、中規模の賃貸オフィスビルは、前記「(2) 本投資法人の競争優位性 中規模オフィスビル賃貸市場における競争優位性」に記載のとおり、運営管理の内容や水準が物件所有者の属性等により大きく異なり、グレード面や運営面で多種多様なタイプが存在するアセットクラスと考えています。本投資法人は、マルチパイプライン（複数のパイプライン）を背景に、数多くの物件の中から投資対象として優良な物件を選別することができるものと考えています。マルチパイプラインの詳細については、後記「(5) 本投資法人の今後の戦略 外部成長戦略（新規物件の取得戦略） (ハ) マルチパイプライン構築による継続的な物件取得機会の確保」をご参照下さい。

< 東京都心5区における建物規模（延床面積）別賃貸オフィスビルの割合（棟数ベース） >



（平成23年3月現在）

延床面積	500坪未満	500坪以上 1,000坪未満	1,000坪以上 3,000坪未満	3,000坪以上 5,000坪未満	5,000坪以上
比率	66.2%	16.3%	12.3%	2.2%	3.0%

（出所） 本資産運用会社の依頼に基づくシービーアールイー株式会社「中規模オフィスビルマーケット動向調査（平成23年5月）」を基に、本資産運用会社にて作成。

（注1） 上記データは、東京都心5区に所在する賃貸オフィスビルのうち、シービーアールイー株式会社が調査対象として捕捉する賃貸オフィスビルにおける割合であり、東京都心5区におけるすべての賃貸オフィスビルを網羅するものではありません。

（注2） シービーアールイー株式会社は、昭和45年に生駒商事株式会社として設立され、資本提携や株主変更を経て現在では米国CBRE社の日本法人となっている会社であり、国内企業及び外資系企業を対象とした事業用総合不動産サービスを展開しています。以下同じです。

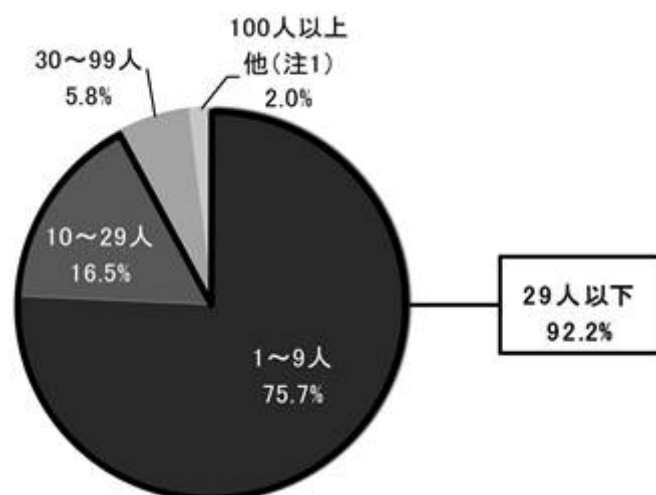
（ロ） 高い流動性

物件数が多い中規模オフィスビルは、物件の売買価格が10～100億円程度の水準であることから、大規模オフィスビルに比べ取引参加者が多く相対的に売買が活発であるため、流動性が高いと、本投資法人は考えています。このため、取得時期と売却時期を見極めつつ、柔軟かつ機動的に投資戦略を立てることが可能であると、本投資法人は考えています。

(八) 豊富なテナント層

本投資法人は、中規模オフィスビルの対象となるテナントについて、東京都における事業所の92.2%（件数ベース）が従業員29名以下という東京都の調査結果が示すとおり、潜在層も含めテナント層が厚いと捉えており、物件の競争力次第でテナントの獲得ができ、比較的安定した賃料収入が見込めると考えています。

< 従業員規模別事業所の割合：東京都 >



(出所) 東京都総務局統計部「平成21年経済センサス - 基礎調査東京都結果報告」を基に本資産運用会社が作成。

(注1) 派遣従業者のみの事業所数2,015件（0.3%）を含みます。

(注2) 比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

オフィスビル賃貸市場について

オフィスビル賃貸市場においては、東京都心部における大規模オフィスビル大量供給が一巡し、空室率に改善の兆候が見られています。足元の動きとしては、三鬼商事株式会社が平成25年10月に発表した東京ビジネス地区（都心5区/千代田、中央、港、新宿、渋谷区）の同年9月末時点の平均空室率は7.90%と平成21年11月以来約4年振りに7%台に低下している中、賃料相場の早期反転が期待されています。なお、一般的に、中型ビルの賃料は、大型ビルの賃料に比べ、比較の変動幅が小さい傾向があります。

<東京都心5区における賃貸オフィスビルの空室率と平均賃料推移（前年同月比）>



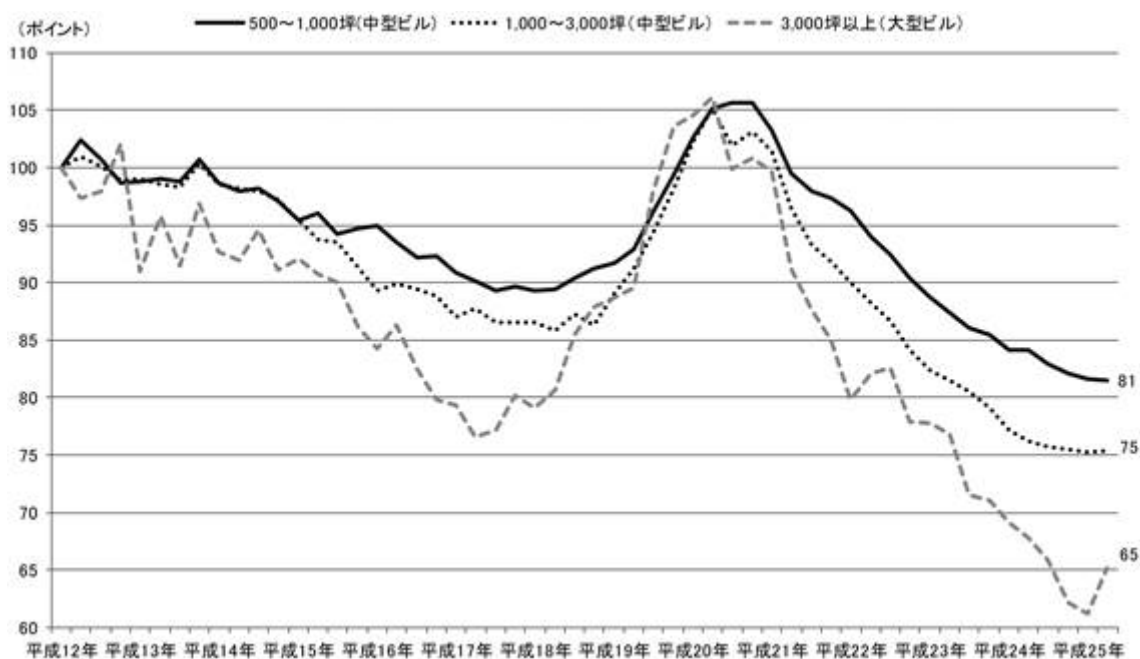
(出所) 三鬼商事株式会社「地域別オフィスデータ 東京都心5区」

(注1) 平成14年1月から平成25年9月までのデータを集計しています。

(注2) 上記データは、東京都心5区に所在する賃貸オフィスビルのうち、三鬼商事株式会社が調査対象として捕捉する基準階面積が100坪以上の賃貸オフィスビルを調査対象としており、東京都心5区におけるすべての物件を網羅するものではありません。なお、平均賃料は、新規募集賃料（月額坪単価）であり、共益費は原則として含まれていません。

(注3) 三鬼商事株式会社は、昭和40年に設立され、全国主要都市のオフィスビル、倉庫、店舗等の仲介及び企画コンサルティングを行っています。

<東京23区における大型ビル、中型ビルの賃料水準（平成12年3月=100）(注)>



(出所) シービーアールイー株式会社「OFFICE MARKET REPORT」を基に本資産運用会社が作成。

(注) 上記グラフにおいて大型ビルは延床面積が3,000坪以上、中型ビルは延床面積が500坪以上1,000坪未満及び1,000坪以上3,000坪未満のオフィスビルと定義されています。データは、平成12年3月以降の、各年3月、6月、9月及び12月のデータであり、直近のデータは平成25年6月のデータです。

(5) 本投資法人の今後の戦略

外部成長戦略（新規物件の取得戦略）

(イ) 中長期的方針

本投資法人は、「中規模オフィスビルを中心とした強固なポートフォリオを構築すること」を目標として、外部成長では「トレンド」を捉え「タイミング」を逃さない柔軟かつ機動的な投資を行っています。また、本投資法人は、「中規模オフィスビルのNo.1 J-REIT」となるべく、資産規模の一層の拡大とポートフォリオの質の向上を目指しています。

本投資法人は、東京経済圏のオフィスビルへの投資を中心としつつ、一定の地方分散も図る投資戦略を継続することが、安定性及び収益性を確保できる優良なポートフォリオの構築を実現し、本投資法人の優位性及び他の事業者との差別化を図る上での基盤になると考えています。

(ロ) 継続的な物件取得及び物件売却によるポートフォリオの質向上

本投資法人は、概ね本投資法人の既存ポートフォリオNOI利回りを上回る水準での継続的な物件取得により、規模を拡大すると同時に東京経済圏を中心とした安定性を見込めるポートフォリオの質を維持・向上させています。

また、物件取得に並行して既存ポートフォリオにおけるオフィスビルについて、テナント構成及び将来的なNOI利回りを見据えて売却を行っているほか、住宅等のノンコアアセットを売却する等、効果的なポートフォリオの入替えを実施しています。

なお、物件売却においては、マーケットにおける最善のタイミングを的確に捉え、その多くについて帳簿価額を上回る価格での売却を実現させ、一定の利益を確保しています（前記「(1) 事業の概況と運用の実績 運用の実績 (ロ) 第14期（平成24年4月期）以降第16期（平成25年4月期）までの本投資法人の物件取得及び売却実績 b. 売却済資産」をご参照下さい。）。

(八) マルチパイプライン構築による継続的な物件取得機会の確保

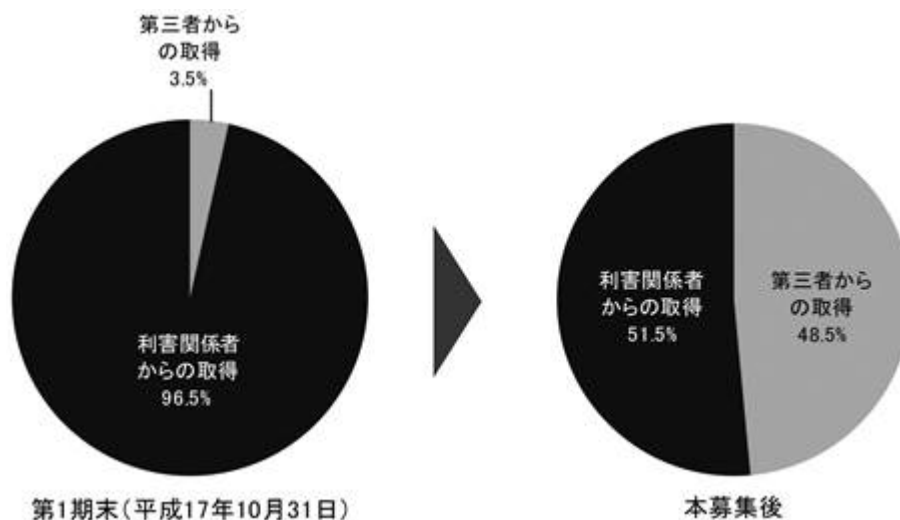
本投資法人は、投資物件取得先となるマルチパイプライン（複数のパイプライン）を構築することにより、継続的な物件取得の機会と柔軟性のある取得手法を確保し、ポートフォリオの安定的な成長を目指します。

a. 本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、スポンサー会社であ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」）を受け継ぐ本資産運用会社に運用を委託しています。本資産運用会社のメンバーは、不動産投資・運営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、本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活用し、スポンサー会社及びそのグループ会社又はこれらの会社へアセットマネジメント業務を委託している法人等以外の第三者からの取得実績を重ね、本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。

これらの取組みにより、スポンサー会社を含む利害関係者（本資産運用会社のKRIファンド本部利害関係取引規程に定義される利害関係者をいい、以下「利害関係者」といいます。）以外の第三者からの物件取得が増加しており、今後も様々なネットワークを活用して本資産運用会社独自に物件探索を進めていきます。

< 本投資法人の保有する物件における利害関係者と第三者からの取得割合（取得（予定）価格ベース）>



b. スポンサー会社のサポートラインによる投資物件取得

本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサー会社との間で平成25年10月1日付で「不動産情報提供等に関する覚書」（以下「新サポートライン覚書」といいます。）を締結しており（注）、スポンサー会社が取扱う不動産等について、本資産運用会社以外の者に遅れることなく購入を検討することができます。

新サポートライン覚書の概要については、後記「3 投資法人の機構等 本資産運用会社の組織再編（ロ）新サポートライン覚書の概要」をご参照下さい。

- (注) 新サポートライン覚書の締結に伴い、ケネディクス株式会社、本投資法人及びケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社の間で締結していた平成22年8月26日付「不動産情報提供等に関する覚書」（以下「旧サポートライン覚書」といいます。）は終了しました。なお、新サポートライン覚書と旧サポートライン覚書との主な相違点は、新サポートライン覚書に基づきスポンサー会社より提供を受けた不動産等売却情報及びウェアハウジングされた不動産等について、本資産運用会社が善良なる管理者の注意をもって忠実に取得を検討した上で、本投資法人による取得を見送る判断をした場合（以下、当該取得を見送った不動産等を「取得見送り不動産等」といいます。）、取得見送り不動産等を本資産運用会社がアセットマネジメント業務を提供する他のファンド（投資法人を含みますがこれに限られません。）において検討し、当該他のファンドがこれに基づいて取得見送り不動産等を取得することがあることを、あらかじめ本投資法人及びスポンサー会社が了承するものとされた点です（ただし、本資産運用会社は、当該他のファンドが取得見送り不動産を取得した場合において、当該取得見送り不動産等が本投資法人が買付証明書を提出したものであったときは、遅滞なくこれを本投資法人に報告します。）。

c. ウェアハウジング機能による機動的な投資物件取得

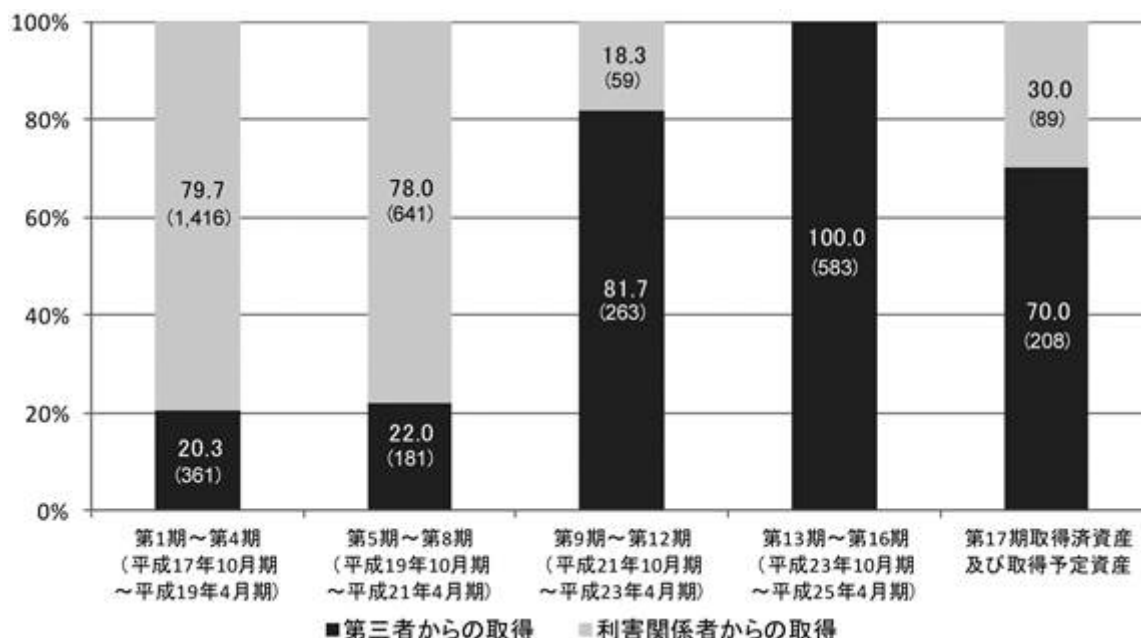
本資産運用会社は、新サポートライン覚書において、本投資法人が取得を希望する物件について、(i)スポンサー会社に対して不動産投資ファンドの組成及び当該ファンドでの物件の取得の依頼並びに(ii)スポンサー会社に対して物件の取得及び一時的な所有の依頼をすることができ、スポンサー会社は、本資産運用会社からかかる依頼を受けた場合には誠実に検討することとなっています。これにより、資金調達の時期や投資基準との整合性等の理由で本投資法人が直ちに取得できない物件について、本投資法人の取得機会を優先的に確保し、機動的な物件取得を図ります。なお、スポンサー会社によるウェアハウジング機能の概要については、後記「3 投資法人の機構等 本資産運用会社の組織再編（ロ）新サポートライン覚書の概要」をご参照下さい。

スポンサー会社及びその子会社等との取引については、利害関係者との取引の基準をKRIファンド本部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。KRIファンド本部利害関係取引規程等の詳細については、後記「3 投資法人の機構等 KRIファンド本部利害関係取引規程」をご参照下さい。

また、本投資法人は、複数物件の一括売却案件のうち、東京経済圏に所在する中規模オフィスビルが含まれている物件群を一括取得することも検討します。本投資法人の投資基準に合わない物件が含まれている場合でも、スポンサー会社等の投資基準に適合する等一定の場合には、スポンサー会社等と複数物件を協働して取得するという機動的な物件取得方法も選択肢の一つとしてあります。加えて、そうしたポートフォリオに対し、将来の物件売却時に本投資法人による取得機会が得られることを前提に、スポンサー会社等と共同で匿名組合等に対する出資等を行うことも検討します。

更に、上記の場合以外における個別の物件取得に際しても、スポンサー会社とも連携しながら、ウェアハウジングを目的とした匿名組合出資等を行う等、資金調達のバランスに配慮しつつ機動的な物件確保を図るため、取得手法（直接取得、エクイティ出資及びスポンサー会社との協働取得）の多様化に努めます。

< 利害関係者と第三者からの取得割合の推移（取得（予定）価格ベース） >



(注) グラフ中の括弧内の数字は、金額（単位：億円）を示しています。

(単位：億円)

	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期 (注4)
利害関係者からの取得	666	59	567	124	220	319	102	0	0	31	0	28	0	0	0	0	89
第三者からの取得	24	63	102	172	0	141	40	0	35	125	0	103	142	313	108	20	208
合計	691	123	670	297	220	461	143	0	35	156	0	131	142	313	108	20	298

(注1) 各期における取得（予定）価格の合計額を、億円未満を切り捨てて記載しています。各合計値には、売却済みの物件も含まれます。

(注2) KDX名古屋栄ビルについては、土地と建物の取得時期が異なるため、上記の図表では土地を取得した第6期（平成20年4月期）と建物を取得した第9期（平成21年10月期）に土地と建物の取得価格をそれぞれ計上しています。

(注3) KDX新横浜381ビルについては、既存棟と増築棟の取得時期が異なりますが、上記の図表では、それぞれの取得時期に既存棟と増築棟の取得金額をそれぞれ計上しています。

(注4) 第17期は第17期取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格を合計しています。

内部成長戦略（既存物件の運用戦略）

(イ) アセットマネジメント（AM）業務・プロパティマネジメント（PM）業務の一体運営による
きめ細やかなオフィスサービスの提供

本投資法人は、プロパティマネジメント業務を第三者に委託すること多い中、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アセットマネジメント業務を行っている本資産運用会社に一括委託しています。これによって、物件管理運営における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、テナント企業へのダイレクト・アプローチを通して、彼らのニーズを的確に把握し、迅速かつ良質なサービスの提供を図ってきました。リーシング面においては景気や不動産市場の動向を踏まえ、仲介業者との親密なリレーションを図り、潜在的な需要の掘り起こしを行っています。

また、オフィスビルの競争力維持・向上を図るべく、ポートフォリオ全体での減価償却費を適正配分し、空調設備の更新や共用部の改修等を計画的に実施しています。本資産運用会社では、このようなきめ細やかな物件管理運営及びエンジニアリング・ニーズに対応するために、一級建築士等を含む専門性の高い人員を擁し、本投資法人が保有する物件のプロパティマネジメント業務を、アセットマネジメント業務と併せて行っています。

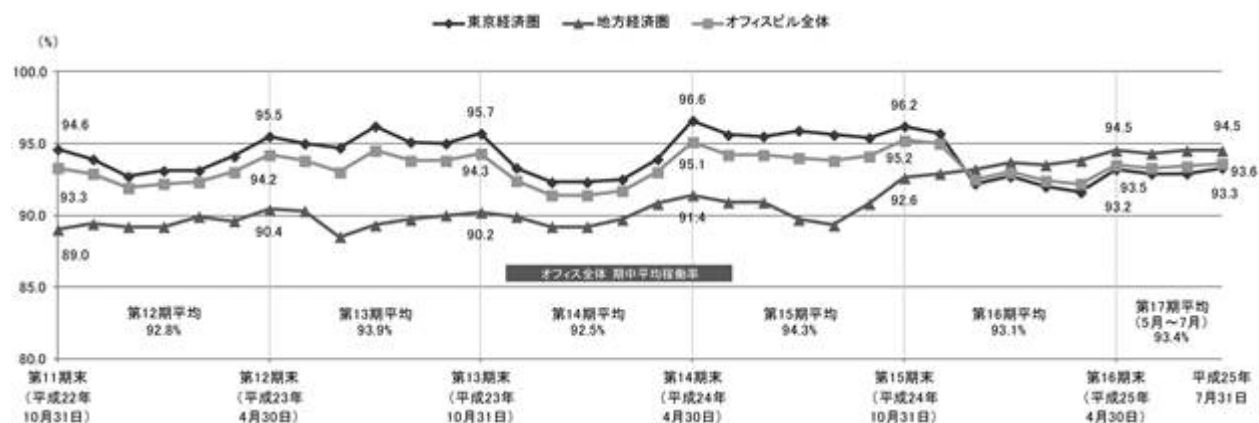
(ロ) 本投資法人の保有するオフィスビルの運用状況について

a. 稼働率について

平成25年7月31日現在における本投資法人のポートフォリオの稼働率は、東京経済圏のオフィスビルで93.3%、オフィスビル全体では93.6%と、第15期（平成24年10月期）末比でそれぞれ2.9%及び1.6%下落しました。平成25年7月31日時点において、シングルテナントの退去後リーシング途上であったKDX日本橋兜町ビルが低稼働率（平成25年7月31日現在で16.8%）であったことが、ポートフォリオ稼働率低下の大きな要因となりました。当該物件を除いた場合の平成25年7月31日現在のポートフォリオの稼働率は、東京経済圏のオフィスビルで95.9%、オフィスビル全体では95.5%となり、改善傾向の兆しが見えるオフィスビルのリーシング市況のもと、オフィスビル全体では概ね安定した稼働率を維持しており、これによりキャッシュ・フローの安定化を実現できているものと本投資法人は考えています。なお、KDX日本橋兜町ビルのリーシング状況は、平成25年7月31日現在の契約率(注)が100.0%に達しており、また、平成25年10月24日現在の稼働率は99.8%となっています。詳細は後記「(ホ) 収益の安定的な獲得に向けたリーシング活動 c. 重点物件の早期リースアップの例」をご参照下さい。

(注) 契約率とは、賃貸借契約の締結が完了した契約について、賃貸可能面積の合計に占める契約面積の合計の割合をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、算出時点において賃貸借契約が開始されていない契約面積が含まれる場合があり、当該時点の稼働率とは必ずしも一致しません。以下同じです。

< 本投資法人の保有するオフィスビルの稼働率(注)の推移 >



(注) 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。

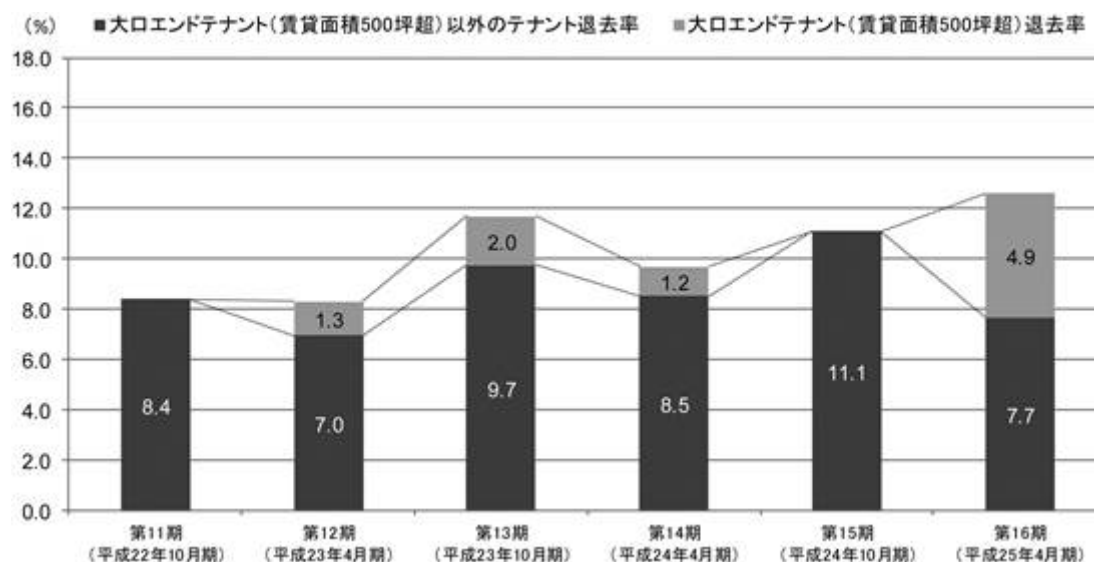
「オフィス全体期中平均稼働率」は、本投資法人の保有するオフィスビル全体の各期中における月末時点稼働率の単純平均です。

一方で、物件の規模や築年数にかかわらずオフィスビル市場において全般的に賃料相場が下落した結果、立地やビルスペックで優良なオフィスビルへの需要が高まる傾向にあり、中規模オフィスビル賃貸市場においても、立地やビルスペックに優れ、エリア内で競争力の高いオフィスビルで稼働率は回復傾向にあります。特に、東日本大震災後においては、立地や耐震性及びビルスペックに対する選別がより一層強まっていると考えています。本投資法人は、今後企業業績及び国内景気が回復することに伴い、競争力のあるオフィスビルについては、テナント需要が徐々に回復していくと考えています。

b. 入退去実績

本投資法人の保有するオフィスビルは、中小規模のテナントが多く、また、テナント数及びテナント業種が分散していることから、賃貸市場の環境にかかわらず年間8～12%前後のテナントが退去する傾向にあります。

＜本投資法人の保有するオフィスビルの退去率（年率）（注1）の推移＞



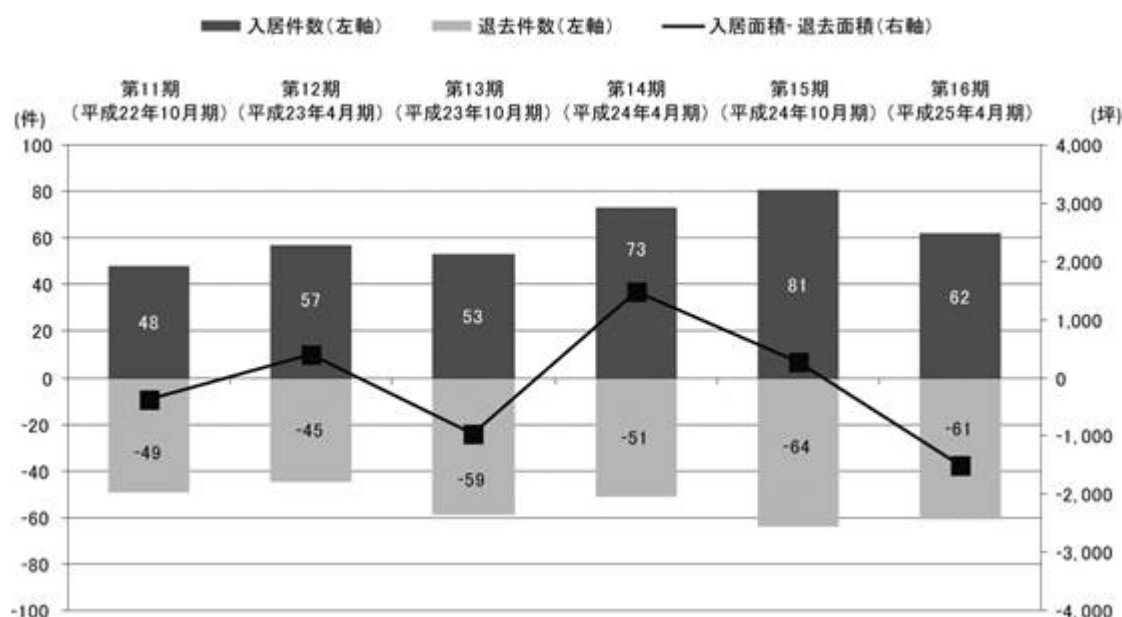
(注1) 退去率（年率）は、各期の初日から末日までの6か月間に賃貸借契約を解約したエンドテナントに係る賃貸面積の合計を当該期中の毎月末現在の本投資法人の保有するオフィスビル全体の賃貸可能面積の合計の平均値で除して得られた値を2倍し、年率換算した数値を算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) エンドテナントについては、各6か月間で物件毎における解約面積の合計が500坪を超える場合と、500坪未満の場合で区分し、前者を大口エンドテナントとしています。

また、本投資法人の保有するオフィスビルにおける新規入居状況については、継続的に一定水準の入居面積や入居件数を実現しています。

本投資法人の保有するオフィスビルにおいては、退去件数が、第13期（平成23年10月期）は59件、第14期（平成24年4月期）は51件、第15期（平成24年10月期）は64件、第16期（平成25年4月期）は61件と一定程度の件数が発生するものの、第14期以降は退去件数を上回る入居件数を確保しています。

< 本投資法人の保有するオフィスビルの入退去実績 >



(注) 件数及び面積はフロアを基準に算出しており、同一エンドテナントであっても異動フロアが異なる場合、フロア毎に加算又は減算しています。

c. 継続契約賃料の動向について

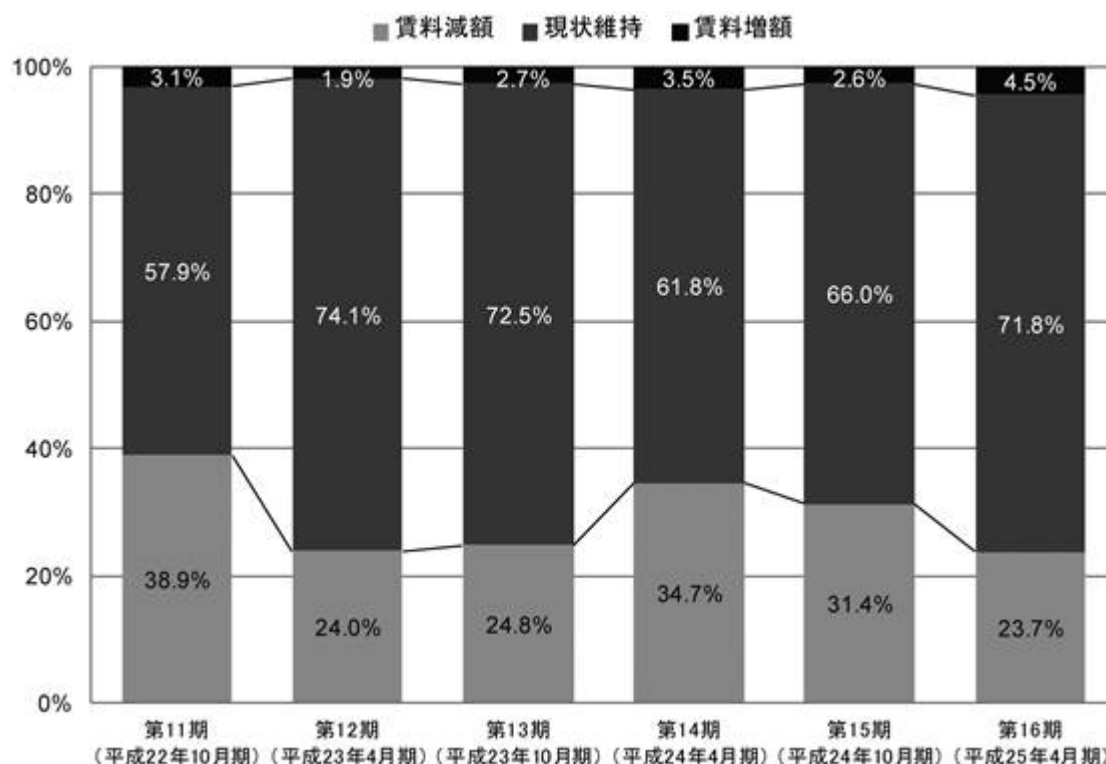
本投資法人の保有するオフィスビルに関して、第16期（平成25年4月期）中に更新又は改定された賃貸借契約の全体に占める割合(注)は20.4%で、そのうち、賃料が減額された割合は23.7%でした。第14期（平成24年4月期）の34.7%をピークに賃料減額割合は低下傾向にあり、現状維持の割合も第14期（平成24年4月期）の61.8%から第16期（平成25年4月期）の71.8%へ増加していることから、継続賃料の変動額は改善基調にあると、本投資法人は考えています。また、賃料増額割合についても第15期（平成24年10月期）の2.6%と比べ、第16期（平成25年4月期）は1.9%増加し、4.5%となりました。

< 本投資法人の保有するオフィスビルの第16期（平成25年4月期）の更新・改定状況 >



(注) 更新期限にかかわらず、当該期中に賃貸借契約が更新又は改定された契約を集計し、賃貸面積を基に計算しています。

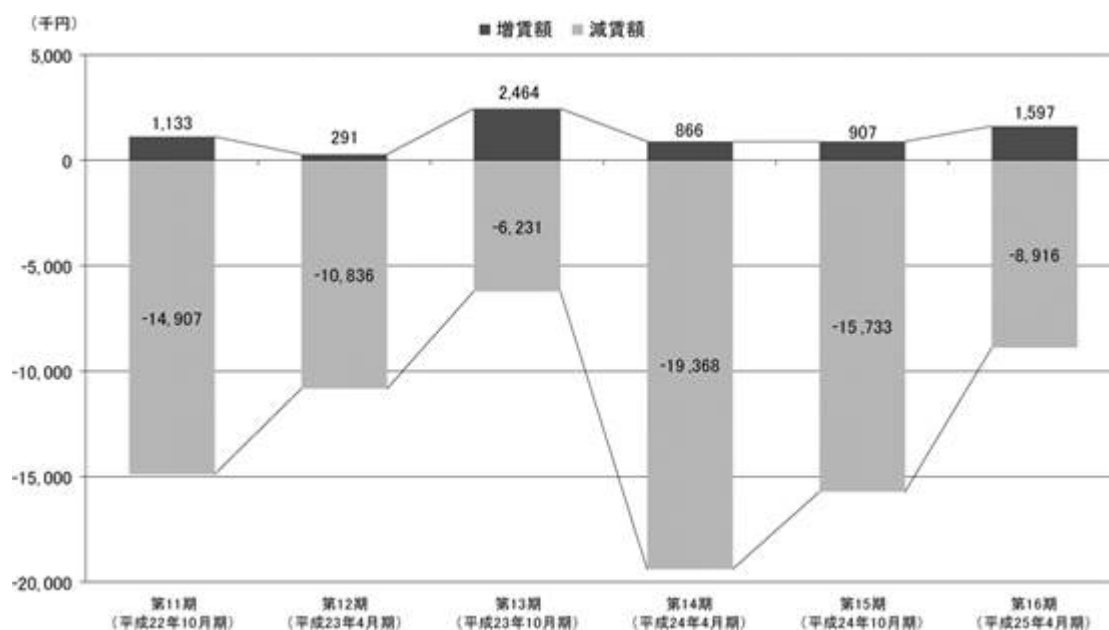
< 本投資法人の保有するオフィスビルの賃料改定の状況（賃貸面積ベース） >



(注1) 賃料改定の状況は、当該期中に賃貸借契約が更新又は改定された契約を集計し、賃貸面積を基に計算しています。

(注2) 各期中に賃貸借契約が更新又は改定された契約について、賃料増額、賃料減額及び賃料維持となった割合（賃貸面積ベース）を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

< 本投資法人の保有するオフィスビルの継続契約賃料（月額）の変動額(注)の推移 >

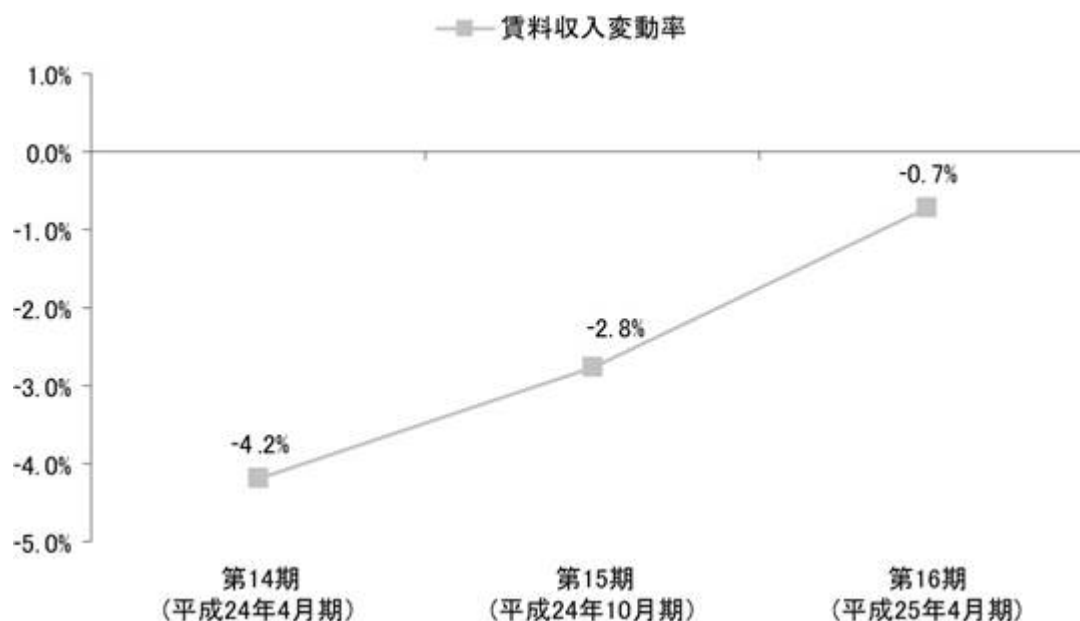


(注) 継続契約賃料（月額）の変動額は、期毎に賃料増額及び賃料減額が行われたエンドテナントの更新前月額賃料と更新後月額賃料の差額について、賃料増額のあったエンドテナントと賃料減額のあったエンドテナント毎に集計したものです。

d. 賃料収入変動率について

本投資法人の保有物件における賃料収入変動率は、第14期（平成24年4月期）から第15期（平成24年10月期）にかけて-4.2%から-2.8%へと1.4%改善し、第15期（平成24年10月期）から第16期（平成25年4月期）にかけて-2.8%から-0.7%へと2.1%の改善となりました。本投資法人では、賃料収入変動率における減少幅の縮小は、既存ポートフォリオにおける新規賃料水準、継続賃料水準、フリーレント期間等を総合的に勘案した賃貸条件が改善に向かっていく結果の表れであると考えています。

< 本投資法人の保有する物件の賃料収入変動率の推移 >

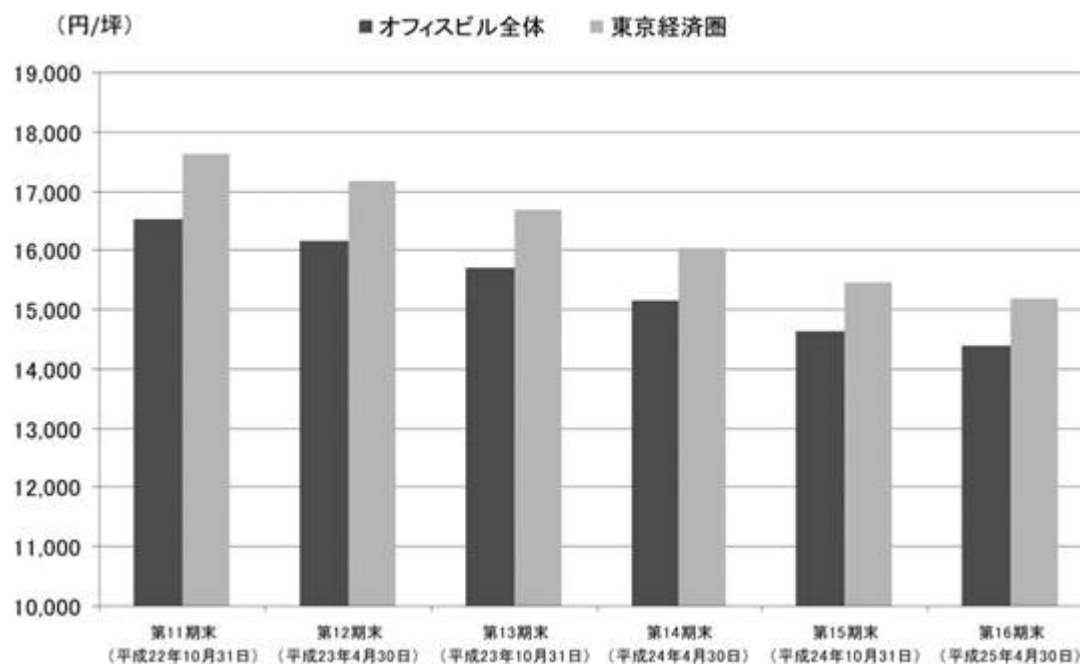


(注) 第13期（平成23年10月期）期初時点で保有する67物件について、対象物件における当該期の賃料収入（共益費込）合計の当該期の前期の賃料収入（共益費込）合計からの変動率です。なお、本書の日付現在で売却済みの物件は集計対象外としています。

e. 平均賃料水準及び賃貸面積の状況について

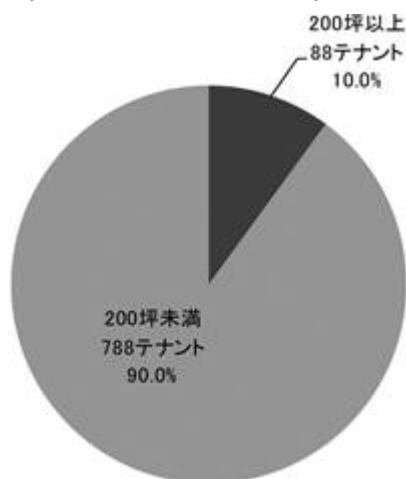
第16期末（平成25年4月30日）現在の本投資法人の保有するオフィスビルの1坪当たり月額平均賃料(注)水準は、東京経済圏で15,100円、地方経済圏を含む全国で14,300円です。また、平成25年7月31日現在のテナントの賃貸面積別分散状況については、200坪以上の件数割合が10.0%であるのに対し、200坪未満の契約先が90.0%を占めており、テナント分散が図られています。

< 本投資法人の保有するオフィスビルの平均賃料(注)水準の推移
(坪当たり月額) >

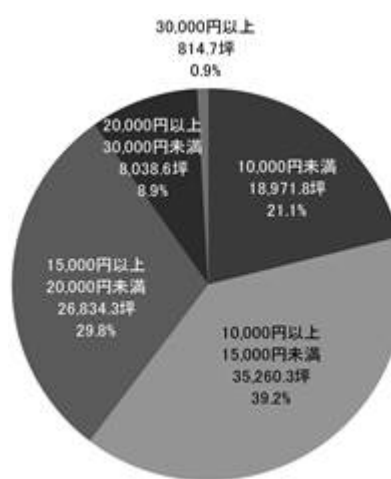


(注) 平均賃料は、第11期末（平成22年10月31日）時点で本投資法人が保有するオフィスビルにおける店舗、倉庫等の特殊用途を除く主に2階以上の事務用途の区画を対象とし、物件毎に月額賃料（共益費込）の合計を賃貸面積の合計で除して得られた値を各物件の平均賃料とし、各物件の平均賃料をエリア毎に単純平均した金額（百円未満を切捨て）を記載しており、本書の日付現在で売却済みの物件は集計対象外としています。

< 本投資法人の保有するオフィスビルテナントの分散状況
(平成25年7月31日現在) >



(賃貸面積別(注1))



(契約賃料帯別(注2))

(注1) 賃貸面積別分散状況は、各オフィスビルに入居するエンドテナント数で各比率を算出しています。

(注2) 契約賃料帯別分散状況は、該当する1坪当たりの月額賃料について賃貸面積（坪）ベース（名寄せ済）で各比率を算出しています。

(八) 運用物件数の増加及びテナントの分散による安定的な運用

平成25年7月31日現在の本投資法人の保有するオフィスビル（77物件）のポートフォリオにおけるエンドテナント数(注)は、841テナントとなっており、また、オフィスビル最大のエンドテナントの賃貸面積及びオフィスビル上位3エンドテナントの賃貸面積合計がポートフォリオ全体に係る賃貸面積に占める割合は、それぞれ2.4%、5.2%と、テナント分散が図られています。また、本投資法人の保有するオフィスビルには、様々な業種のエンドテナントが入居しています。このため、本投資法人の収益は特定のエンドテナントの退去や、特定の業種における業績の低迷による影響を受けにくく、安定した収益を継続して得ることができると、本投資法人は考えています。

< 本投資法人の保有するオフィスビルの運用物件数及びエンドテナント数の推移 >

	第11期末 (平成22年 10月31日)	第12期末 (平成23年 4月30日)	第13期末 (平成23年 10月31日)	第14期末 (平成24年 4月30日)	第15期末 (平成24年 10月31日)	第16期末 (平成25年 4月30日)	平成25年 7月31日現在
運用物件数	61	65	68	76	78	78	77
エンド テナント数	633	691	714	776	812	843	841

(注) エンドテナント数は、本投資法人が各期末時点で保有する物件に基づく集計値です。エンドテナント数については、エンドテナント名を基準としており、同一エンドテナントが複数の異なる物件で入居している場合、名寄せを行い当該エンドテナントをテナント数としては1として算出しています。

< 本投資法人の保有するオフィスビルの上位10エンドテナントの賃貸面積比率(注)の推移
(%) >

第11期末 (平成22年 10月31日)	第12期末 (平成23年 4月30日)	第13期末 (平成23年 10月31日)	第14期末 (平成24年 4月30日)	第15期末 (平成24年 10月31日)	第16期末 (平成25年 4月30日)	平成25年 7月31日現在
12.6	11.9	11.2	13.6	13.7	11.5	10.9

(注) 各期末時点で保有するオフィス物件に入居の賃貸面積合計上位10エンドテナントの「賃貸面積比率＝上位10エンドテナント賃貸面積の合計÷ポートフォリオ（オフィスビル、住宅、都市型商業施設及びその他）全体の賃貸面積」であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

< 本投資法人の保有するオフィスビルの賃貸面積上位エンドテナント

（平成25年7月31日現在）>

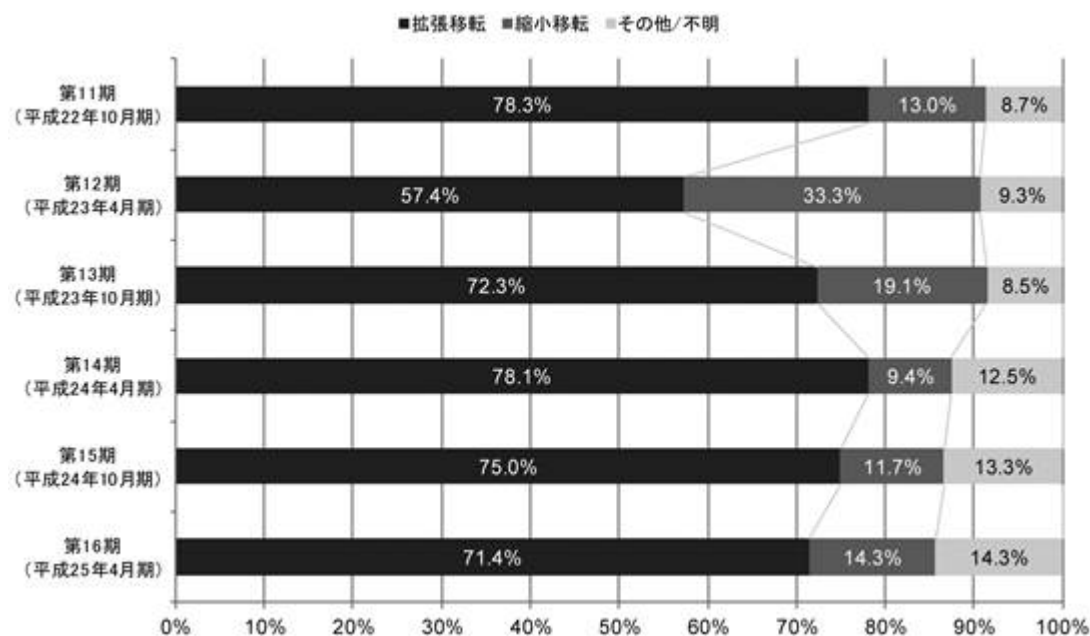
	エンドテナント名 (注1)	専有面積 (㎡)	賃貸面積 割合 (%) (注2)	入居物件
1	S M B C 日興証券株式会社（金融・保険業）	7,714.37	2.4	兜町日興ビル ・ 立川駅前ビル・ KDX名古屋駅前ビル・名古屋日 興証券ビル・仙台日興ビル
2	A社（サービス業）	5,124.98	1.6	KDX川崎駅前本町ビル
3	株式会社三菱東京UFJ 銀行（金融・保険業）	3,927.59	1.2	原宿FFビル・虎ノ門東洋ビル
4	医療法人社団同友会 （サービス業）	3,379.95	1.0	小石川TGビル
5	B社（卸売業・小売業、 飲食店）	2,855.05	0.9	原宿FFビル
6	コダック株式会社（卸売 業・小売業、飲食店）	2,791.64	0.9	KDX御茶ノ水ビル
7	C社（製造業）	2,699.46	0.8	KDX八丁堀ビル・KDX小林道修 町ビル
8	D社（金融・保険業）	2,584.56	0.8	KDX晴海ビル
9	E社（製造業）	2,265.20	0.7	KDX日本橋313ビル
10	F社（サービス業）	2,213.02	0.7	KDX東新宿ビル
合計		35,555.82	10.9	

(注1) 上記のA社からF社までは、エンドテナントからの開示の了承を得られていないため、非開示としています。

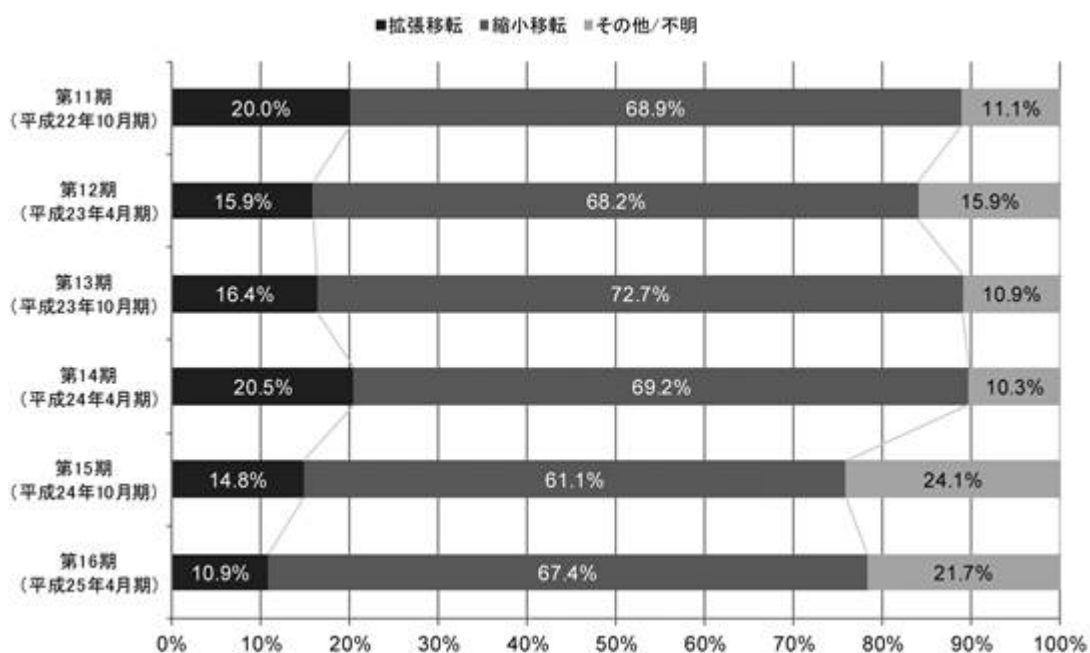
(注2) 賃貸面積割合は、平成25年7月31日現在のポートフォリオ全体の賃貸面積に対する各エンドテナントの賃貸面積割合をいい、小数第2位を四捨五入して算出しています。

また、エンドテナントの入退去については、継続して拡張移転での入居が過半を占める一方、縮小移転での退去が過半を占めており、本投資法人が保有するオフィスビルの入居エンドテナントは、大半が中規模オフィスビル間又は更に小規模なオフィスビルへの移転を行っているものと捉えています。すなわち、本投資法人が主に対象とするテナントにおいて、入居するビルとしての中規模オフィスビルは大規模オフィスビルと競合しておらず、大規模オフィスビルの竣工に伴う二次空室が本投資法人に与える影響は少ないと考えています。

< 本投資法人の保有するオフィスビルの入居理由の推移 >



< 本投資法人の保有するオフィスビルの退去理由の推移 >



(注) 本資産運用会社による該当エンドテナントへのヒアリング等による移転理由調査を元に、「拡張移転」、「縮小移転」及び「その他/不明」に分類し件数割合を集計しています。入居理由については、主に2階以上の事務所フロアを集計対象とした件数比率で、退去理由については、住宅部分を除くフロアを集計対象とした件数比率です。

(二) 「選ばれる中規模オフィスビル運営」の展開

a. 概要

本投資法人は、立地とスペック、耐震性に優れた物件を取得し、高い運営管理力の発揮と適切な資本投下の実施により、常にテナント満足度を維持・向上することによって、運用物件が「選ばれる中規模オフィスビル」となることを目指しています。

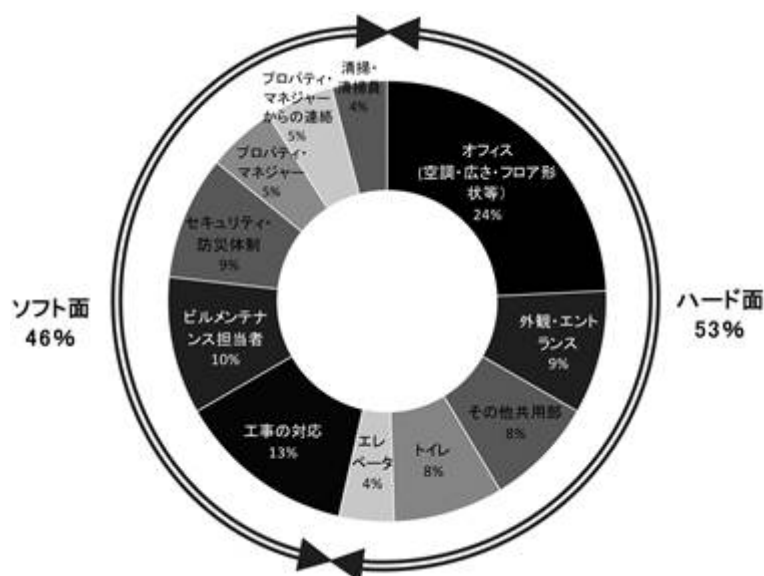
物件の取得に際しては、対象不動産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を実施しています。各種調査については、専門性、客観性、透明性の観点から、利害関係を有しない独立した外部業者へ調査を委託しています。

また、物件取得時から相当期間が経過した物件については、建物状況評価を再度実施し、短期・長期修繕計画等の更新を行っています。

b. CS（Customer Satisfaction＝顧客満足度）調査による顧客ニーズの把握

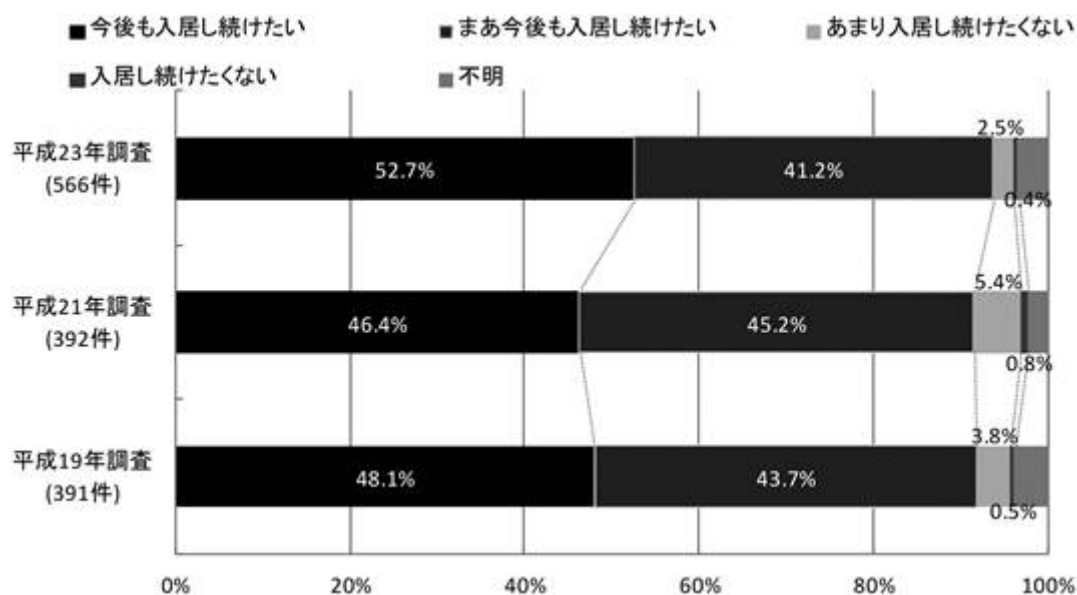
本投資法人は、各物件のエンドテナントを重要な「顧客」として位置付け、物件運営にCSの視点を導入し、顧客満足度と物件競争力を向上させることで、収益の維持・向上を目指しています。顧客の満足度ウェイトを意識したハード面及びソフト面の改善により、高い継続入居意向を得られています。

<本投資法人が実施した第4回CS調査結果における満足度ウェイト>



(注) 本投資法人が平成23年9月に実施した「第4回CS調査」の結果に基づくエンドテナント各社の総務担当者の満足度構造比率です。

< 本投資法人の保有するオフィスビル等の継続入居意向の推移 >



(注) 本投資法人が平成19年、平成21年及び平成23年に実施したCS調査の結果に基づくエンドテナント各社の総務担当者の継続入居意向についての件数比率推移です。

(ホ) 収益の安定的な獲得に向けたリーシング活動

a. テナント企業へのダイレクト・アプローチによる賃貸市場動向・ニーズの把握

本投資法人は、中規模オフィスビル賃貸市場においては、賃貸市場全般が軟化した局面においても、潜在的なテナント層が厚く、多種多様な入居ニーズがあることから、入居件数は一定の水準を維持する傾向にあると考えています。中でも本投資法人が集中投資している「東京経済圏の中規模オフィスビル」は、東京経済圏の経済規模が相対的に大きく、テナントの対象となる中堅・中小企業の数が多いことから、テナント需要が最も厚いマーケットであると捉えています。本投資法人は、平成17年の上場以来、市場動向を先取りする戦略・判断のもと、継続的に安定的な稼働状況を維持してきました。このような迅速な方針を実現できた一因として、本投資法人が、プロパティマネジメント業務を本資産運用会社に一括委託しており、テナント企業への窓口を一元化し、テナント企業へのビルメンテナンス会社や工事会社を介さないダイレクト・アプローチを通して賃貸市場動向及びニーズを直接取り込み、オペレーションに反映できる体制を整備していることが挙げられます。また、CS調査結果に基づく運営方針の下、日常的なテナントリレーション強化が退去率の低下及び稼働率の維持につながるものと考えています。今後の市場動向の変化に対しても、適切な判断のもと、迅速な対策を行うことが可能であると考えています。

b. リーシングブローカーとの良好な関係に基づく早期リースアップ

本投資法人が主要な投資対象とする中規模オフィスビルにおいては経常的に一定割合のテナント退去が発生し、かつ本投資法人の保有する中規模オフィスビルには840を超えるエンドテナント（平成25年7月31日現在）が存在するため、継続的に一定規模のリーシング対象フロアが発生します。当該リーシング対象フロアの早期リースアップのためにはリーシングブローカーとの良好な関係の構築が重要となります。本資産運用会社は、リーシングブローカーとの密な情報交換に基づくリーシング活動により、空室期間の短縮を目指しています。こうした本投資法人の賃貸市場における競争優位性を活用した空室期間の短縮化により、キャッシュ・フローの安定化を目指しています。

c. 重点物件の早期リースアップの例

KDX日本橋兜町ビルについては、平成23年12月に取得以降、稼働率は100.0%でしたが、平成24年5月31日にシングルテナントから解約通知を受領し、プレリーシング活動を行っていたものの、同年11月30日付で当該シングルテナントの退去により全館解約となり、リーシング最重要物件として、バリューアップ工事を実施するとともに、早期リースアップを目指していました（KDX日本橋兜町ビルにて実施したバリューアップ工事については、後記「＜バリューアップ工事事例＞」をご参照下さい。）。かかるシングルテナントの退去により、第16期末（平成25年4月30日）現在の契約率は14.2%、稼働率は13.4%に低下したものの、新規エンドテナントとの契約締結が順調に進捗したことから平成25年7月31日現在の契約率は100.0%に達し、稼働率も16.8%に上昇しました。その後、かかる新規エンドテナントの入居の結果、平成25年10月24日現在の稼働率は99.8%にまで上昇し（契約率は100.0%を維持）、上記シングルテナントの退去前とほぼ同水準に回復しています(注)。また、エンドテナント数については、取得当初の1からリーシング後である本書の日付現在は7となり、マルチテナント化することでエンドテナント退去時の収入変動リスクの低減を達成しています。

<バリューアップ工事事例>



(注) KDX日本橋兜町ビルの賃貸可能面積7,652.49㎡のうち賃貸面積2,732.64㎡については、ケネディクス株式会社と平成25年5月21日付で賃貸借契約を締結しており、ケネディクス株式会社は、平成25年10月にその機能の一部をKDX新橋ビルからKDX日本橋兜町ビルに移転しています。また、上記賃貸面積2,732.64㎡のうち、2階部分（973.65㎡）について、ケネディクス株式会社は、本資産運用会社と平成25年10月1日付で転賃借契約を締結しています。なお、KDX新橋ビルについては、本書の日付現在リーシング活動中です。

(ヘ) 規模の経済優位性を活用したコストマネジメント戦略について

本投資法人は、中規模オフィスビル市場において、コストマネジメントの観点からも規模の経済優位性を有していると考えています。中規模オフィスビルを保有する事業者においては、比較的少数の物件の運営管理を行っていると考えられることに対して、本投資法人は、85物件、取得価格の合計3,000億円超（本書の日付現在）の資産規模を活かした一括発注等により、設備・機器等の更新時のコスト削減を実現しています。

本募集による調達資金を用いて取得予定資産を取得することにより、物件数が増加し、資産規模が拡大することで、規模の経済優位性を活用した運営管理力の更なる向上（管理効率化及びコスト削減等）を推進することができると考えています。

(ト) 省エネ対応及び環境への取組み

本投資法人は、平成22年10月1日付でエネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和54年法律第49号。その後の改正を含みます。）に基づく特定事業者として指定されています。投資利益と社会的利益の両立を目指し、中規模オフィスビルにおける省エネルギーと環境配慮について研究し、エネルギー使用に関する中長期的な計画及び削減目標を策定し、空調機等の省エネ改修によるハード面及び入居テナントへの啓発活動等によるソフト面での積極的な対策を講じています。

外部機関からの評価としては、欧州の年金基金をはじめとする機関投資家が加盟するGRESB（グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク）による調査レポートにおいて、本投資法人のサステナビリティ・パフォーマンス改善に向けての取組み姿勢が評価され、2年連続で最高位の「Green Star」評価を取得しており、平成25年調査では日本のオフィスビル部門で1位（8社中）にランク付けされました。



また、株式会社日本政策投資銀行のDBJ Green Building認証制度(注)に基づき、本投資法人は、平成25年8月にKDX晴海ビル、KDX名古屋栄ビル及びKDX小林道修町ビルについて「シルバー」を、KDX日本橋兜町ビル及びKDX東梅田ビルについて「ブロンズ」を、KDX新宿ビル及び烏丸ビルで「サートیفアイド」の認証を取得しています。

更に、国土交通省の環境不動産ポータルサイトで「ベストプラクティス」に採用されるなど、各機関から一定の評価を得られていると考えています。

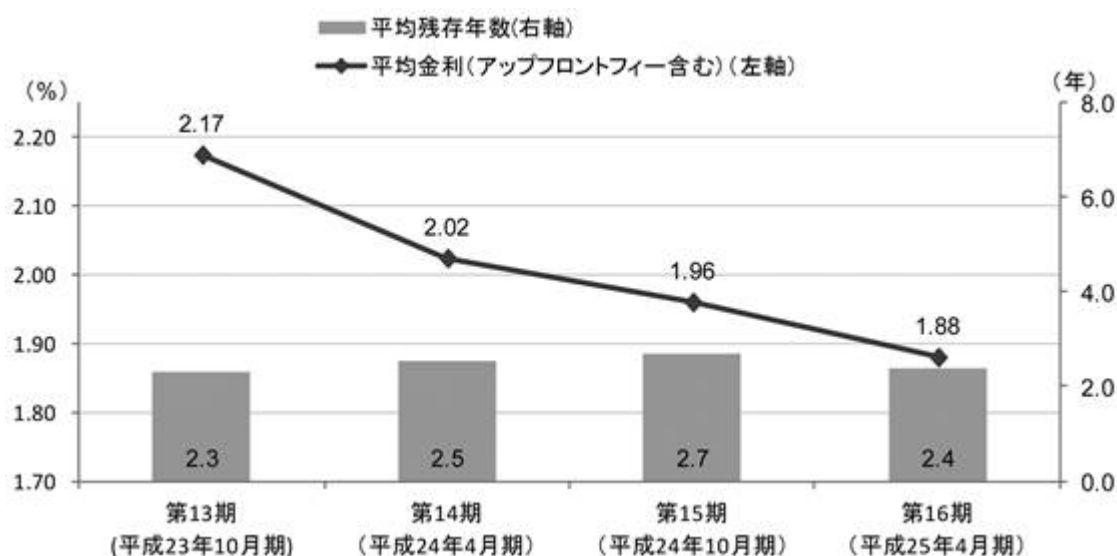
(注) かかる認証制度は、環境・社会への配慮がなされた不動産（グリーンビルディング（Green Building））を対象に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発した総合スコアリングモデルにより評点化を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定・認証する制度です。なお、認証における評価ランクとしては、「プラチナ」、「ゴールド」、「シルバー」、「ブロンズ」及び「サートیفアイド」があります。

財務戦略

(イ) 着実な金融コストの削減、借入期間の長期化及び金利の固定化

本投資法人は、各期末時点の有利子負債残高にて加重平均して算出した本投資法人の有利子負債の平均残存年数(注)について第13期末（平成23年10月31日）時点の2.3年から第16期末（平成25年4月30日）時点の2.4年へと長期化を実現しつつ、同期間において、平均金利(注)についても2.17%から1.88%へ低下しており、このような年限の長期化と金利の削減を両立することにより、着実な金融コスト削減に成功しています。

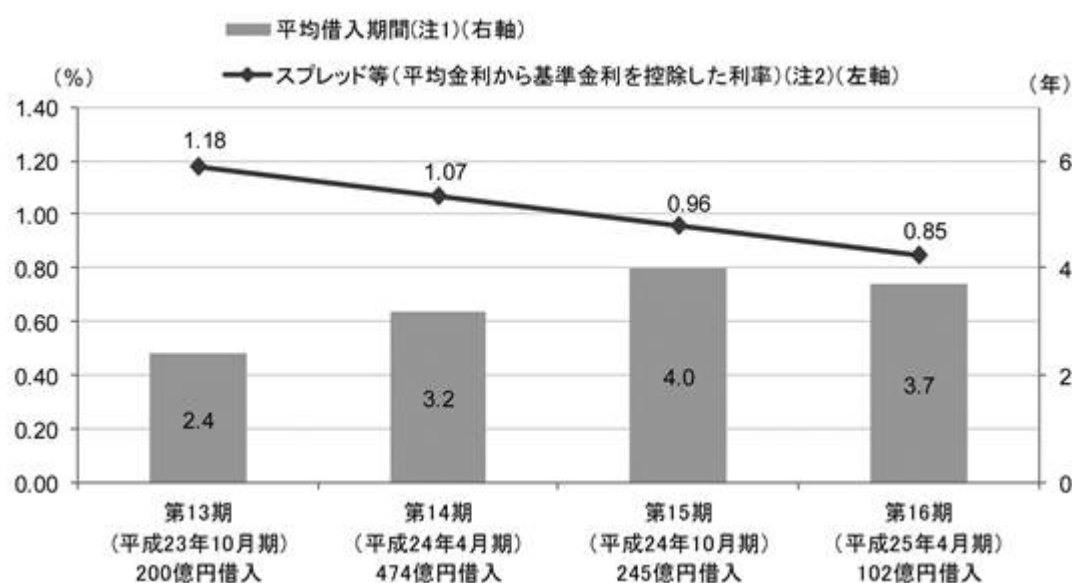
< 有利子負債の平均残存年数及び平均金利(注)の推移 >



(注) 平均残存年数及び平均金利は各期末時点の残存年数及び利率を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。
平均残存年数は小数第2位を、平均金利は小数第3位を、それぞれ四捨五入して記載しています。

また、各期中に本投資法人が行った借入れ（既存の借入れの借換えを含みます。）について、各期末時点における当該借入れの残高により加重平均して算出した平均借入期間(注1)は、第13期中に行った借入れが2.4年であったのに対し、第16期中に行った借入れは3.7年であり、より長期の借入れを実行しています。また、各期中の借入れについて、スプレッド等（平均金利から基準金利を控除した利率）(注2)は、第13期中の借入れについては1.18%であったのに対し、第16期中の借入れについては0.85%に縮小しており、かかるスプレッド等の縮小は、本投資法人の信用力に対する金融機関の評価の向上を反映したものであると考えています。

< 各期中の借入実績の推移 >

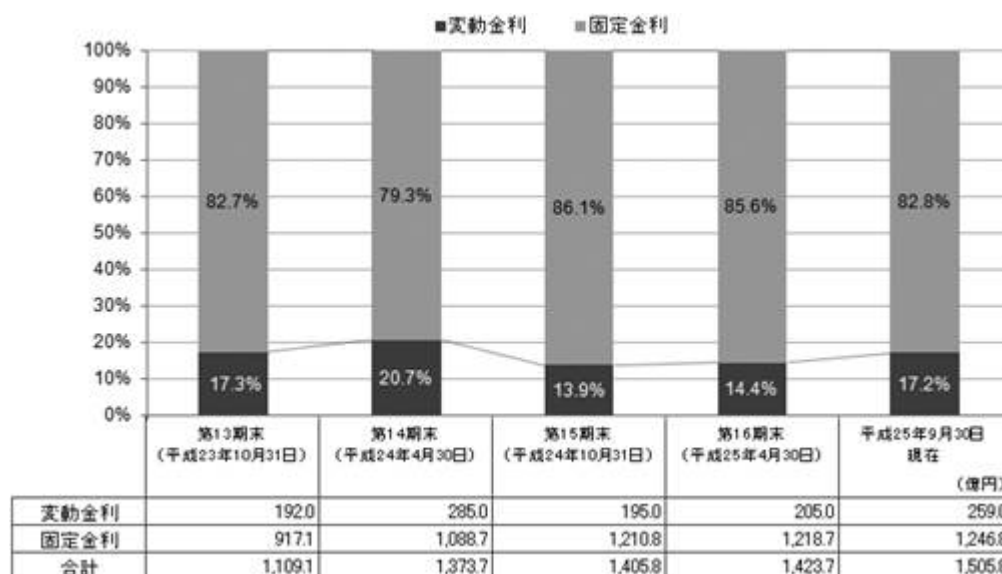


(注1) 平均借入期間は、借入金額にて加重平均し、小数第2位を四捨五入して算出しています。

(注2) スプレッド等（平均金利から基準金利を控除した利率）は、アップフロントフィー料率を借入期間で除した年間ベースのフィー料率を基準金利に対するスプレッドに加算した数値を個別借入金額にて加重平均し、小数第3位を四捨五入して算出しています。なお、借入金額について、借入れを実行した当該期中に返済した借入れ（期末残高のない借入れ）は計算対象に含みません。以下同じです。

更に、金利の固定化については、第13期末（平成23年10月31日）時点で固定金利比率82.7%及び変動金利比率17.3%に対し、平成25年9月30日現在で固定金利比率82.8%及び変動金利比率17.2%であり、一定水準以上の固定金利比率を維持しています。

< 有利子負債の金利固定化状況の推移(注1) >



(注1) 金額及び比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 固定金利の借入れには金利スワップにより金利を固定化した変動金利の借入れを含みますが、金利キャップを購入した変動金利の借入れは含みません。

(注3) 変動金利の借入れのうち、第16期末（平成25年4月30日）時点の10億円と平成25年9月30日時点の30億円については、金利キャップの購入により金利上昇リスクをヘッジしています。

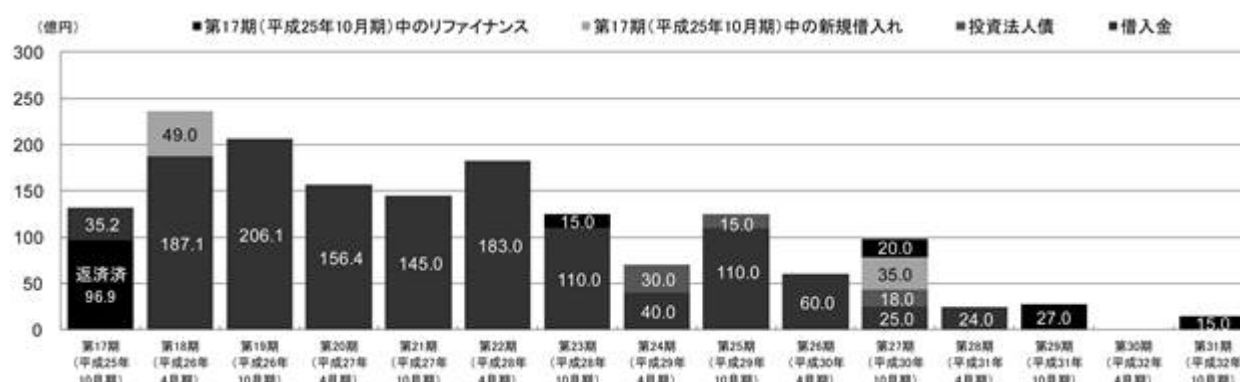
(ロ) 保守的な有利子負債比率（LTV）の維持

第16期末（平成25年4月30日）現在の本投資法人の有利子負債比率は46.2%です。本投資法人は、有利子負債比率を原則として45%未満の水準を目途に資産運用を行っていますが、優良な物件取得等を目的として、40%台後半の水準とすることもあります。本投資法人は、今後も保守的な有利子負債比率を維持することで、機動的な借入れによる資金調達により物件取得の好機を捉えた着実な外部成長を目指します。

(ハ) 有利子負債返済期限の分散

本投資法人は、有利子負債返済期限の分散を意識した資金調達戦略を採用しており、返済期限を分散することで、リファイナンスに係るリスクを軽減することを目指しています。

< 返済期限の分散状況（平成25年9月30日現在） >



(二) 借入先金融機関の多様化

本投資法人は、強固な財務基盤の維持・強化のため株式会社三井住友銀行及び株式会社日本政策投資銀行を中心とした複数の金融機関から借入れを行っており、分散化されたバンクフォーメーションを実現しています。

なお、第14期（平成24年4月期）には、株式会社みずほ銀行及び株式会社福岡銀行を、第17期（平成25年10月期）には、株式会社広島銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社七十七銀行及び株式会社東日本銀行を新たな金融機関として新規の借入れを行った結果、借入先金融機関は14行に拡大しており、借入先金融機関の多様化を実現しています。

< 金融機関別借入金等の状況（平成25年9月30日現在） >

金融機関名	借入金額(注1)	借入比率(注2)
株式会社三井住友銀行	369.2億円	25.6%
株式会社日本政策投資銀行	241.6億円	16.7%
株式会社あおぞら銀行	213.5億円	14.8%
三井住友信託銀行株式会社	176.5億円	12.2%
株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	172.0億円	11.9%
三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	92.0億円	6.4%
株式会社りそな銀行	83.0億円	5.8%
株式会社みずほ銀行	30.0億円	2.1%
みずほ信託銀行株式会社	30.0億円	2.1%
株式会社福岡銀行	15.0億円	1.0%
株式会社西日本シティ銀行	7.0億円	0.5%
株式会社広島銀行	5.0億円	0.3%
株式会社七十七銀行	5.0億円	0.3%
株式会社東日本銀行	3.0億円	0.2%
借入金合計	1,442.8億円	100.0%
投資法人債	63.0億円	-
有利子負債合計	1,505.8億円	-

(注1) 金額は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 借入比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

< 投資法人債明細（平成25年9月30日現在） >

銘柄	残高	利率 (%)	年限 (年)	払込期日	償還期日	使途	担保
第2回無担保投資法人債	3,000百万円	2.37	10	平成19年 3月15日	平成29年 3月15日	借入金の返済資金に 充当	無担保 無保証
第4回無担保投資法人債	1,500百万円	2.00	5.5	平成24年 3月8日	平成29年 9月8日	第1回無担保投資法 人債90億円の償還資 金の一部に充当	無担保 無保証
第5回無担保投資法人債	1,800百万円	1.00	5	平成25年 9月12日	平成30年 9月12日	第3回無担保投資法 人債15億円の償還資 金及び既存借入金返 済資金の一部に充当	無担保 無保証
合計	6,300百万円	-	-	-	-	-	-

(ホ) 信用格付の向上

平成25年3月に株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおり、本投資法人に関する信用格付を格上げしました。本投資法人は、以下のとおり格上げが実現できたのは、これまでの外部成長、内部成長及び財務運営への取組実績が評価されたことによるものであると考えています。

なお、かかる信用格付は、本募集の対象である本投資口に付された信用格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

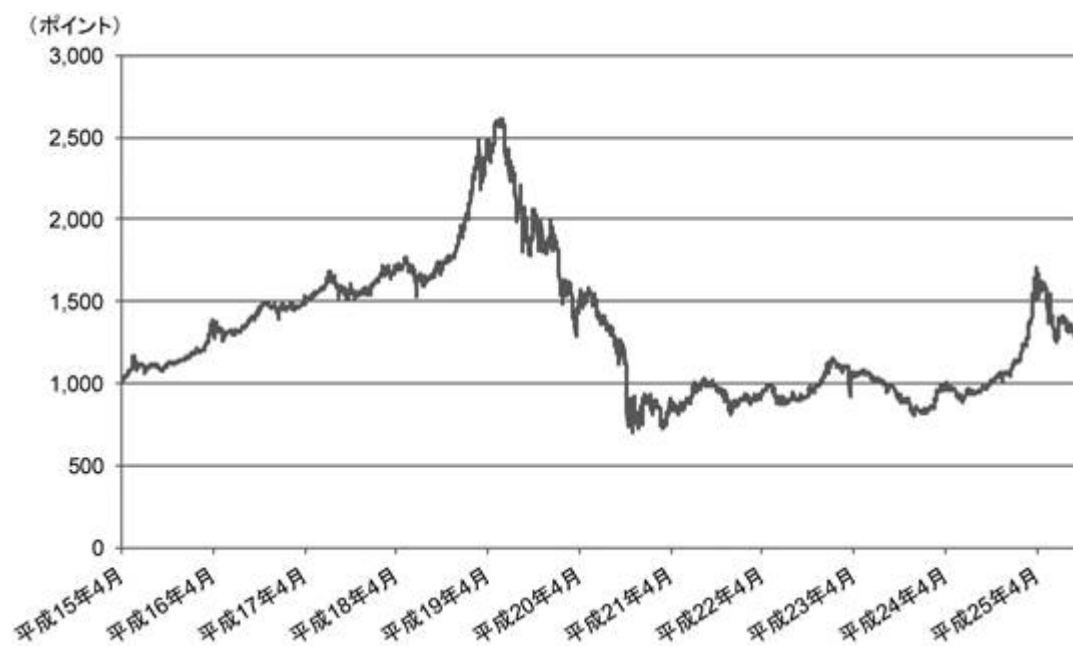
	変更前	変更後
長期発行体格付	A (見通し：ポジティブ)	A + (見通し：安定的)
債券格付 発行登録債予備格付	A	A +

(6) 本投資法人の資産運用等に関する諸データについて

投資口価格に関するデータ

< 東証REIT指数の推移 >

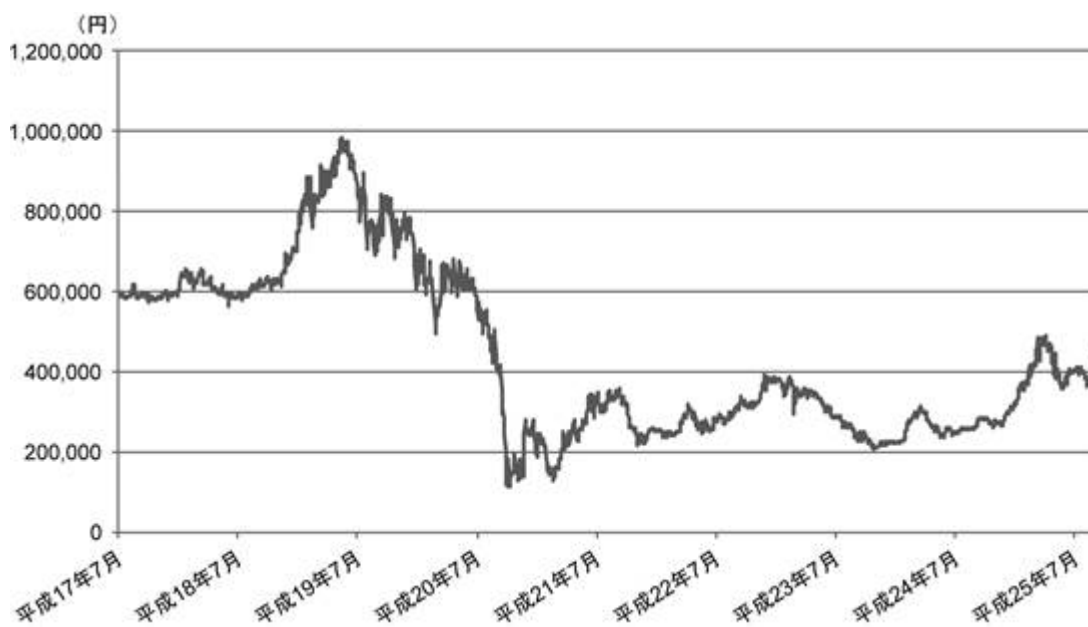
平成15年4月1日から平成25年9月30日までの東証REIT指数の推移は、以下のとおりです。



（出所） 株式会社東京証券取引所

< 本投資法人の投資口価格の推移 >

平成17年7月21日から平成25年9月30日までの本投資法人の投資口価格（終値）の推移は、以下のとおりです。



（出所） 株式会社東京証券取引所

指数への組入状況

本書の日付現在、本投資法人は、以下のグローバル指数（インデックス）に組み入れられています。

（イ） FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series

FTSE EPRA/NAREIT グローバル不動産インデックス・シリーズは、欧州不動産協会（EPRA）と全米不動産投資信託協会（NAREIT）という世界で有数の不動産投資信託協会とFTSE 社が協力して開発した、国際不動産投資のベンチマークとして広く利用されている指数です。本投資法人は、FTSE 社が作成・公表する、FTSE EPRA/NAREIT Global Index、FTSE EPRA/NAREIT Asia Pacific Index、FTSE EPRA/NAREIT Developed Global REITs Indexなど複数のインデックスに組み入れられています。

FTSE EPRA/NAREIT Global Indexとは、世界の不動産会社（REITを含みます。）のうち、組入基準を満たしている銘柄446銘柄（平成25年10月14日現在）によって構成されるインデックスです。

（ロ） S&P Global Property Index / S&P Global REIT Index

スタンダード・プアーズは、世界有数の金融情報・分析サービス会社として、常に中立的な立場で信用格付、株価指数、リスク評価など付加価値の高いサービスを提供しています。スタンダード・プアーズが算出している株価指数は、その国の株式市場を正確に反映するために設計されており、かつ構成銘柄は高い流動性を持っているため、様々な投資家、運用会社、金融機関等に利用されています。本投資法人は、同社が作成・公表する、S&P Global Property Index 及びS&P Global REIT Indexなどに組み入れられています。

S&P Global Property Index とは、S&P Global BMIに基づき、先進国、新興国を含む36か国の不動産会社667銘柄（平成25年9月30日現在）で構成されるインデックスです。

S&P Global REIT Index とは、S&P Global Property Indexに組み入れられている597銘柄のうち、REIT342銘柄（平成25年9月30日現在）のみで構成されるインデックスです。

(八) UBS Global Real Estate Index / UBS Global Real Estate Investors Index

ユービーエス・エイ・ジーは、世界各国の不動産会社のトラックレコードを、アセットクラス（商業、オフィス、インダストリアル、ホテル、住宅及び総合）、事業タイプ（REIT及びデベロッパー）及び地域（オーストラリア、欧州大陸、香港、日本、シンガポール、米国/カナダ及び英国）別に蓄積し、各通貨（現地通貨、オーストラリアドル及び米ドル）建てのインデックスを提供しています。本投資法人は、同社が作成・公表するUBS Global Real Estate Index及びUBS Global Real Estate Investors Indexに組み入れられています。

UBS Global Real Estate Indexとは、世界中の上場不動産会社（REITを含みます。）について、組入基準を満たす302銘柄（平成25年10月11日現在）によって構成されるインデックスです。

UBS Global Real Estate Investors Indexとは、UBS Global Real Estate Index に組み入れられている302銘柄のうち、デベロッパーを除く251銘柄のみ（平成25年10月11日現在）で構成されるインデックスです。

(二) Russell Global Index

ラッセル・インベストメント グループは、年金、金融機関及び個人投資家など様々な投資家を対象に、運用会社調査、資産運用、オルタナティブ投資、確定拠出年金、資産運用コンサルティング、運用執行、株式インデックスの開発を含む総合的な資産運用サービスを提供する会社です。本投資法人は、同社が作成・公表する、Russell Global Indexなどに組み入れられています。

Russell Global Indexとは、世界の投資可能な株式市場全体とその各セグメントを包括的に代表するインデックスで、50か国の10,000以上の銘柄によって構成され、全世界の投資可能な株式市場の98%を網羅するインデックスです。

[次へ](#)

2 投資対象

(1) 第17期取得済資産及び取得予定資産の概要

本投資法人は、第17期（平成25年5月1日から平成25年10月31日まで）中に、後記「第17期取得済資産及び取得予定資産の概要（イ）第17期取得済資産」に記載する物件に係る信託受益権を裏付資産とする匿名組合出資持分及び信託受益権を取得しました。また、本投資法人は、本募集により調達する手取金及び手元資金によって、後記「第17期取得済資産及び取得予定資産の概要（ロ）取得予定資産」に記載する各物件に係る信託受益権を取得することを予定しています。取得予定資産の取得予定価格の合計は15,968百万円です。本投資法人は、KDX新橋ビル（追加取得分）については、平成25年10月8日に、現所有者(注)との間で、その他の取得予定資産については、平成25年10月24日に、それぞれの現信託受益者との間で、信託受益権売買契約をそれぞれ締結しています。取得予定資産の取得日は、池袋261ビル及びDNI三田ビルディングについては、平成25年11月18日を、SIA高輪台ビル及び秋葉原SFビルについては、平成25年11月19日をそれぞれ予定していますが、本投資法人と各現所有者又は現信託受益者との間で別途書面にて合意した日に取得することがあります。また、KDX新橋ビル（追加取得分）については、平成25年12月2日を予定しています。なお、KDX新橋ビル（追加取得分）を除く取得予定資産に関する各信託受益権売買契約では、本募集の対象となる本投資口の発行により、取得予定資産の取得資金の調達を本投資法人にて完了したことが、売買代金支払義務の効力発生条件とされています。

(注) 現所有者は、三井住友信託銀行株式会社を信託受託者とした信託を設定後、その信託受益権を本投資法人に譲渡することを合意しています。

第17期取得済資産及び取得予定資産の概要

(イ) 第17期取得済資産

用途	物件 番号	物件名称	信託受託者	信託期間満了日 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	比率 (%) (注3)
オ ビ フ ル ィ ス	A-87	イトーピア日本橋 SAビル	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成32年8月1日	2,200	0.6
	A-88	Welship 東新宿	みずほ信託銀行株式会社	平成32年8月1日	1,900	0.5
商 都 業 市 施 設 型	C-4	銀座四丁目タワー	みずほ信託銀行株式会社	平成32年8月1日	9,800	3.0
第17期取得済資産合計					13,900	4.3

- (注1) 信託期間満了日とは、各信託不動産に係る本書の日付現在における信託契約の満了日をいいます。
- (注2) 信託受益権の取得価格は、各信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買代金額（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含みません。）を記載しています。
- (注3) 比率は、本書の日付現在における取得済資産（第17期取得済資産を含みます。以下同じです。）の取得価格及び取得予定資産の取得予定価格の合計（320,768百万円、89物件）に対する各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。

資産の種類	銘柄名	取得価格 (注1) (百万円)
匿名組合出資持分	合同会社KRF31を営業者とする匿名組合出資持分(注2)(注3)	200

- (注1) 取得価格は、匿名組合出資持分の取得金額（取得経費等を含みません。）を記載しています。
- (注2) 匿名組合営業者の保有資産は、DNI三田ビルディングの不動産信託受益権です。なお、DNI三田ビルディングの詳細については、後記「(2) 個別不動産又は個別信託不動産の概要 取得予定資産の概要」をご参照下さい。なお、本投資法人が取得予定資産であるDNI三田ビルディングを取得した後、匿名組合契約は終了し、本投資法人は匿名組合出資持分の払戻しを受ける予定です。
- (注3) 本投資法人は、合同会社KRF31との間で、優先交渉権の付与に関して合意しており、本投資法人は、平成26年11月23日までに、匿名組合営業者に対して書面により3,180百万円以上の価格で匿名組合営業者が保有する信託受益権等の購入希望の通知を行うことにより、優先的に当該信託受益権等の取得に関する交渉を匿名組合営業者との間で行うことができるものとされており、平成25年9月9日付で購入希望の通知を当該匿名組合営業者に対して提出しています。

(ロ) 取得予定資産

用途	物件 番号	物件名称	信託受託者	信託期間満了日 (注1)	取得予定 価格 (百万円) (注2)	比率 (%) (注3)
オ フ ィ ス ビ ル	A-89	SIA高輪台ビル	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成32年8月19日	5,250	1.6
	A-90	池袋261ビル	みずほ信託銀行株式会社	平成32年3月30日	3,900	1.2
	A-91	DNI三田ビルディング	三井住友信託銀行株式会社	平成33年3月31日	3,180	0.9
	A-92	秋葉原SFビル	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成33年5月31日	2,600	0.8
	A-21	KDX新橋ビル (追加取得分)(注4)	-	-	1,038	0.3
取得予定資産合計					15,968	4.9

- (注1) 信託期間満了日とは、各信託不動産に係る本書の日付現在における信託契約の満了日をいいます。
- (注2) 取得（予定）価格は、各信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買代金額（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含みません。）を記載しています。
- (注3) 比率は、本書の日付現在における取得済資産（第17期取得済資産を含みます。以下同じです。）の取得価格及び取得予定資産の取得予定価格の合計（320,768百万円、89物件）に対する各資産の取得（予定）価格の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。
- (注4) 現所有者は、三井住友信託銀行株式会社を信託受託者とした信託を設定後、その信託受益権を本投資法人に譲渡することを合意しています。

第17期取得済資産及び取得予定資産に関する権利関係の従前の経緯

(イ) 第17期取得済資産

第17期取得済資産（匿名組合出資持分を除きます。）の前所有者等は、以下のとおりです。なお、第17期取得済資産のうち、Welship東新宿の取得については、ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社（当時）の利害関係取引規程に規定される利害関係者及び投信法上の利害関係人等との取引として、同規程所定の手続を経て取得しています。

物件番号	物件名称	前々所有者 （前々信託受益者）	前所有者 （前信託受益者）
A-87	イトーピア日本橋SAビル	オスロアセット特定目的会社	MGストリングス特定目的会社
A-88	Welship東新宿	株式会社ヒューネット	有限会社ケイダブリュー・フィフス
C-4	銀座四丁目タワー	有限会社デュープレックス・トゥエンティフォース	MG銀座1特定目的会社

(ロ) 取得予定資産

取得予定資産の前所有者等は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	前所有者 （前信託受益者）(注1)	現所有者 （現信託受益者）(注2)
A-89	SIA高輪台ビル	有限会社エスアイエイゴールド3号	グローバル・アセット・ワン・ホールディング特定目的会社
A-90	池袋261ビル	双日株式会社	合同会社KRF35
A-91	DNI三田ビルディング	大和証券オフィス投資法人 （DAオフィス投資法人（当時））	合同会社KRF31
A-92	秋葉原SFビル	サンフロンティア不動産株式会社	グローバル・アセット・ツー・ホールディング特定目的会社
A-21	KDX新橋ビル （追加取得分）	個人3名(注3)	国内一般事業会社、個人1名(注3)

(注1) 取得予定資産の前所有者（前信託受益者）は、いずれも本資産運用会社のKRIファンド本部利害関係取引規程に規定される利害関係者及び投信法上の利害関係人等に該当しません。

(注2) 合同会社KRF35及び合同会社KRF31は、ケネディクス株式会社が基金の拠出者である一般社団法人の100%子会社であり、不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理等を目的として設立された特別目的会社です。合同会社KRF35及び合同会社KRF31は、本資産運用会社のKRIファンド本部利害関係取引規程に規定される利害関係者及び投信法上の利害関係人等に該当します。

池袋261ビル及びDNI三田ビルディングの取得については、本資産運用会社のKRIファンド本部利害関係取引規程に定められた手続に従い、コンプライアンス委員会の審議及び決議並びにKRIファンド本部運用委員会の審議及び承認を経ています。

(注3) 前所有者及び現所有者については、名称等の開示について了承を得られていないため非開示とします。

(2) 個別不動産又は個別信託不動産の概要

本書の日付現在（別段の記載があるものを除きます。）における、第17期取得済資産（匿名組合出資持分を除きます。）及び取得予定資産の個別の概要は、以下のとおりです。

なお、記載事項に関する説明は、以下のとおりです。

i. 特定資産の概要

- ・ 「取得（予定）年月日」は、売買契約に記載された各信託受益権の譲渡（予定）日を記載しています。
- ・ 「取得価格」は、第17期取得済資産に係る各信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買代金額（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。
- ・ 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買代金額（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含みません。）を記載しています。
- ・ 「信託受益権概要」は、各信託受益権に関する信託契約に記載された信託設定日、信託受託者及び信託期間満了日を記載しています。
- ・ 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、一棟の建物が所在す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（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・ 土地の「容積率」は、建築基準法第52条第1項に定める、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条第1項に定める、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。
- ・ 土地及び建物の「所有形態」は、本投資法人が保有する権利の種類を記載しています。

- ・ 「建物状況評価概要」は、本投資法人からの委託に基づき、株式会社ハイ国際コンサルタント又は東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が、第17期取得済資産又は取得予定資産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を実施し、作成した当該評価結果に係る報告書の概要を記載しています。当該各報告内容は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。
なお、「調査年月」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書の作成年月を記載しています。
- ・ 建物の「構造・階数」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。
- ・ 建物の「建築時期」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。
- ・ 建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物は含まれていません。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる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、本投資法人の保有する専有部分の種別を記載しています。

ii. 関係者

- ・ 「現所有者」は、本書の日付現在各取得予定資産に関する所有権又は信託受益権を保有している所有者又は信託受益者を記載しています。
- ・ 「前所有者」は、第17期取得済資産に関する信託受益権を本投資法人に譲渡した者、並びに各取得予定資産に関する所有権又は信託受益権を現所有者に譲渡した者を記載しています。
- ・ 「前々所有者」は、第17期取得済資産に関する信託受益権を前所有者に譲渡した者を記載しています。
- ・ 「PM会社」は、各物件について本書の日付現在効力を有するプロパティマネジメント契約を締結しているプロパティマネジメント会社を記載しています。なお、取得予定資産については、本投資法人による取得後、本資産運用会社がプロパティマネジメント会社となる予定です。
- ・ 「マスターリース会社」は、各物件について本書の日付現在効力を有するマスターリース契約を締結しているマスターリース会社を記載しています。なお、取得予定資産については、本投資法人による取得後、本投資法人がマスターリース会社となる予定です。

iii. 賃貸借の状況

- ・ 「賃貸借の状況」は、特に注記のない限り、平成25年7月31日現在で賃貸借が開始している賃貸借契約の内容を記載しています。
- ・ 「賃貸可能面積」は、建物の賃貸が可能な床面積（各物件に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な床面積の合計）であり、土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書を参照して記載しています。
- ・ 「賃貸面積」は、エンドテナントとの賃貸借契約又は転貸借契約に表示された面積を記載しています。
- ・ 「稼働率」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・ 「テナント総数」は、物件毎のエンドテナントの数を記載しています。
- ・ 「マスターリース種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものについて「パススルー」と記載しています。なお、所有者がエンドテナントと直接賃貸借契約を締結している場合又はエンドテナントがいない場合については「 - 」と表示しています。
- ・ 「月額賃料及び共益費」は、賃貸借契約又は転貸借契約上の賃料及び共益費月額（税金、駐車場使用料及びトランクルーム代を含みません。）の合計額を記載しています。
- ・ 「敷金保証金」は、賃貸借契約又は転貸借契約に規定する敷金（敷引がある場合には敷引後の金額）及び保証金の残高の合計額をいい、千円未満を切り捨てて記載しています。

iv. 損益の状況

- ・ 第17期取得済資産に係る「損益の状況」における情報は、本投資法人が第17期取得済資産を取得した以降の期間に係る損益の金額に基づいて記載をしています。他方、取得予定資産に係る「損益の状況」における情報は、現所有者（現信託受益者）から提供を受けた金額の算出方法又は準拠すべき会計方針が本投資法人とは異なる可能性があるため、記載していません。
- ・ 記載金額は、原則として発生主義により計上されています。また、千円未満を切り捨てて記載しています。
- ・ 「賃貸収入」には、賃料（駐車場使用料及びトランクルーム代を含みません。）及び共益費が計上されています。
- ・ 「その他収入」には、駐車場収入及び水道光熱費収入等が計上されています。
- ・ 「管理委託費」には、プロパティマネジメント報酬その他不動産の管理に係る費用が計上されています。

- ・ 「公租公課」には、固定資産税及び都市計画税等が計上されています。
- ・ 「水道光熱費」には、電気料及び水道料等が計上されています。
- ・ 「修繕費」は、不動産又は信託不動産に係る修繕費用が計上されていますが、年度による差異が大きいこと、定期的に発生する金額ではないこと等から、不動産又は信託受益権を長期にわたり継続して保有する場合に発生する可能性のある修繕費は、記載された修繕費と大きく異なる可能性があります。
- ・ 「保険料」は、不動産又は信託不動産に係る損害保険料のうち運用期間に対応する額が計上されています。
- ・ 「その他」には、信託報酬等が計上されています。
- ・ 減価償却費は、賃貸事業費用に含まれていません。

v. 鑑定評価書の概要

- ・ 「鑑定評価書の概要」は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所又は大和不動産鑑定株式会社に投資対象不動産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書（以下「鑑定評価書」といいます。）の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

vi. 特記事項

- ・ 「特記事項」には、本書の日付現在において不動産又は各信託不動産の権利関係・利用等及び評価額・収益性・処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

vii. その他

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

viii. 物件特性

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

[次へ](#)

第17期取得済資産の概要

A-87 イトーピア日本橋SAビル（オフィスビル）

特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	建物状況 評価概要	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント
取得年月日		平成25年8月19日		調査年月	平成25年4月
取得価格		2,200百万円		今後1年間に必要とされる修繕費(注1)	8,100,000円
信託受益権 概要	信託設定日	平成20年3月27日		今後2～12年間に必要と想定される修繕費(注1)	329,120,000円
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
		信託期間満了日	平成32年8月1日		
土地	所在地（住居表示）	東京都中央区日本橋堀留町一丁目2番10号	建物	構造・階数(注2)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
	面積	1,193.91㎡		建築時期	平成7年7月27日
	用途地域	商業地域		延床面積	7,362.25㎡
	容積率／建ぺい率	600％／80％		用途	事務所・居宅・駐車場
	所有形態(注3)	所有権（敷地権割合63.46％）		所有形態(注3) (注4)	区分所有権 1階～5階 事務所部分 10階 居宅部分 区分所有権の共有持分 9階 事務所部分 （共有持分割合59.88％） 地下1階、1階 駐車場部分 （共有持分割合63.47％）
関係者					
前所有者／権利取得日		MGストリングス特定目的会社／平成24年5月31日			
前々所有者／権利取得日		オスロアセット特定目的会社／平成20年3月27日			
PM会社		本資産運用会社	マスターリース会社	本投資法人	
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要（単位：円）		
賃貸可能面積(注5)		3,106.42㎡	鑑定評価会社		大和不動産鑑定株式会社
賃貸面積(注5)		3,106.42㎡	鑑定評価額		2,230,000,000
稼働率(注5)		100％	価格時点		平成25年5月1日
テナント総数		14	直接還元法		
マスターリース種別		パススルー	(1)運営収益		176,283,859
月額賃料及び共益費		14,914千円	潜在総収益		185,843,830
敷金保証金		115,288千円	空室等損失		9,559,971
			(2)運営費用		53,713,061
損益の状況（単位：千円）		運用期間 自： - 至： -	自： - 至： -	維持管理費等	38,555,916
				公租公課	13,648,800
				その他費用	1,508,345
				(3)運営純収益（NOI）(1) - (2)	122,570,798
運用日数		-	-	(4)資本的支出	13,168,938
賃貸事業収益		-	-	(5)一時金の運用益	1,835,842
賃貸収入	-	-	(6)純収益（NCF）(3) + (5) - (4)	111,237,702	
その他収入	-	-	(7)還元利回り（NCF）	5.0%	
賃貸事業費用		-	-	(8)直接還元法による価格	2,220,000,000
管理委託費	-	-	DCF法による価格	2,240,000,000	
公租公課	-	-	割引率	4.8%	
水道光熱費	-	-	最終還元利回り	5.2%	
修繕費	-	-	原価法による積算価格	2,240,000,000	
保険料	-	-	土地割合	73.7%	
その他	-	-	建物割合	26.3%	
NOI		-	-		

特記事項
該当事項はありません。
その他
(注1) 一棟の建物全体について試算された修繕費です。 (注2) 一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。 (注3) 敷地権割合及び共有持分割合は、小数第3位を切り捨てて記載しています。 (注4) 本物件は、合計18区画の区分所有建物で構成される一棟の建物のうち、15区画（うち2区画は共有）の区分所有建物を対象としています。本物件の区画を含む一棟全体の建物には、本物件の他に、国内事業法人が所有する区画が3区画（6階～8階の事務所部分）存在します。また、9階事務所部分及び駐車場（地下1階及び1階）部分は、当該法人との共有です。 なお、一棟の建物全体に含まれる区分所有建物の床面積の合計5,158.62㎡のうち、本物件の区分所有建物の床面積の合計は3,266.67㎡（面積比率：63.32％。共有である9階事務所部分及び駐車場（地下1階及び1階）部分を含み、それぞれの床面積を共有持分割合で按分した面積です。）です。 (注5) 賃貸可能面積及び賃貸面積に含まれる9階事務所部分の面積は、共有持分割合で按分した面積です。
物件特性
本物件は、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅より徒歩約4分の距離にあり最寄駅への近接性を確保しています。 本物件が立地する地域は、幹線道路である人形町通りに近接し、中高層の事務所ビルが立ち並び商業地域となっています。 基準階の貸室面積約526㎡（約159坪）、天井高2.6mであり、設備面では、個別空調、OAフロア、機械警備、機械式駐車場30台及び平置駐車場1台を備えています。

A-88 Welship東新宿（オフィスビル）

特定資産の概要							
特定資産の種類		不動産信託受益権		建物状況 評価概要	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント	
取得年月日		平成25年9月13日			調査年月	平成25年4月	
取得価格		1,900百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	46,900,000円	
信託受益権 概要	信託設定日	平成16年8月6日			今後2～12年間に必要と想定される修繕費	167,440,000円	
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社					
		信託期間満了日	平成32年8月1日				
土地	所在地（住居表示）	東京都新宿区新宿六丁目24番20号		建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建	
		面積	1,072.03㎡		建築時期	平成2年3月31日	
	用途地域	商業地域、第二種住居地域	延床面積		5,907.00㎡		
	容積率／建ぺい率	600％・400％／80％・60％	用途		事務所・店舗・駐車場		
	所有形態	所有権	所有形態		所有権		
関係者							
前所有者／権利取得日		有限会社ケイダブリュー・フィフス／平成17年4月28日					
前々所有者／権利取得日		株式会社ヒューネット／平成17年4月28日					
PM会社		本資産運用会社	マスターリース会社		本投資法人		
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要（単位：円）				
賃貸可能面積		4,037.44㎡	鑑定評価会社		大和不動産鑑定株式会社		
賃貸面積(注)		3,642.20㎡	鑑定評価額		2,140,000,000		
稼働率(注)		90.2％	価格時点		平成25年8月1日		
テナント総数(注)		6	直接還元法				
マスターリース種別		パススルー		(1)運営収益	186,485,071		
月額賃料及び共益費		11,924千円			潜在総収益	197,794,864	
敷金保証金		65,479千円			空室等損失	11,309,793	
					(2)運営費用	66,715,371	
損益の状況（単位：千円）			(2)維持管理費等	44,398,131			
運用期間	自： -	自： -		公租公課	21,043,200		
	至： -	至： -		その他費用	1,274,040		
運用日数	-	-		(3)運営純収益（NOI）(1) - (2)	119,769,700		
賃貸事業収益		-	-	(4)資本的支出	13,189,017		
賃貸収入	-	-	-	(5)一時金の運用益	1,441,989		
その他収入	-	-	-	(6)純収益（NCF）(3) + (5) - (4)	108,022,672		
賃貸事業費用		-	-	(7)還元利回り（NCF）	4.9％		
管理委託費	-	-	-	(8)直接還元法による価格	2,200,000,000		
公租公課	-	-	-	DCF法による価格	2,120,000,000		
水道光熱費	-	-	-	割引率	4.7％		
修繕費	-	-	-	最終還元利回り	5.1％		
保険料	-	-	-	原価法による積算価格	2,390,000,000		
その他	-	-	-	土地割合	71.5％		
NOI	-	-	-	建物割合	28.5％		
特記事項							
該当事項はありません。							
その他							
(注) 平成25年7月31日現在で空室であった9階部分（395.24㎡）において、新規エンドテナントとの間で平成25年10月11日を賃貸借開始日とする賃貸借契約が締結されています。							
物件特性							
本物件は、都営地下鉄大江戸線及び東京メトロ副都心線「東新宿」駅徒歩約4分と最寄駅への近接性を確保しています。							
本物件が立地する地域は、幹線道路である抜弁天通りに面し、中高層の事務所ビル、マンション等が混在する商業地域となっています。							
基準階の貸室面積約395㎡（約120坪）、天井高2.6mであり、設備面では、個別空調、機械式駐車場60台を備えています。							

C-4 銀座四丁目タワー（都市型商業施設）

特定資産の概要									
特定資産の種類		不動産信託受益権		建物状況 評価概要	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント			
取得年月日		平成25年8月19日			調査年月	平成25年4月			
取得価格		9,800百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	1,250,000円			
信託受益権 概要	信託設定日	平成21年4月8日			今後2～12年間に必要と想定される修繕費	160,040,000円			
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社							
		信託期間満了日	平成32年8月1日						
土地	所在地（住居表示）	東京都中央区銀座四丁目9番13号		建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根地下1階付き13階建			
	面積	688.52㎡			建築時期	平成20年11月28日			
	用途地域	商業地域			延床面積	6,787.33㎡			
	容積率／建ぺい率	800％・700％／80％			用途	店舗・事務所・駐車場			
	所有形態	所有権			所有形態	所有権			
関係者									
前所有者／権利取得日		MG銀座1特定目的会社／平成24年3月30日							
前々所有者／権利取得日(注)		有限会社デュープレックス・トゥエンティフォース／平成17年12月16日							
PM会社		本資産運用会社		マスターリース会社		本投資法人			
賃貸借の状況				鑑定評価書の概要（単位：円）					
賃貸可能面積		5,624.23㎡		鑑定評価会社		一般財団法人日本不動産研究所			
賃貸面積		5,624.23㎡		鑑定評価額		10,500,000,000			
稼働率		100％		価格時点		平成25年5月1日			
テナント総数		4		直接還元法					
マスターリース種別		パススルー		(1)運営収益					
月額賃料及び共益費		40,933千円					潜在総収益		
敷金保証金		346,121千円					空室等損失		
							2,042,000		
				(2)運営費用					
				維持管理費等					
				公租公課					
				その他費用					
				(3)運営純収益（NOI）(1) - (2)					
				(4)資本的支出					
				(5)一時金の運用益					
				(6)純収益（NCF）(3) + (5) - (4)					
				(7)還元利回り（NCF）					
				(8)直接還元法による価格					
				DCF法による価格					
				割引率					
				最終還元利回り					
				原価法による積算価格					
				土地割合					
				建物割合					
NOI									
特記事項									
該当事項はありません。									
その他									
(注) 有限会社デュープレックス・トゥエンティフォースは、土地について平成17年12月16日に取得し、建物竣工後、土地及び建物を平成21年4月8日に信託しています。									
物件特性									
本物件は、都営地下鉄浅草線・東京メトロ日比谷線「東銀座」駅徒歩約1分、東京メトロ銀座線・東京メトロ日比谷線・東京メトロ丸ノ内線「銀座」駅から徒歩約2分と交通利便性の高い立地にあります。									
また、本物件は、銀座地区の中でも高い繁華性を有する「晴海通り」沿いに面し、かつ「銀座四丁目交差点」に近接しています。その視認性及びアクセスの良さから、周辺部のオフィス従業者をはじめ広域からの集客が見込め、テナント需要が期待できます。									
基準階の貸室面積約464㎡（約140坪）、階高は4.2mと良質な貸店舗・事務所用の空間を確保しています。設備面では、各階に停止するエレベーター3台の他地下1階から4階に停止するエレベーター1台を備え、駐車場については、機械式駐車場67台の他荷捌き用駐車スペース2台を備えています。									

取得予定資産の概要

A-89 SIA高輪台ビル（オフィスビル）

特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権	建物状況 評価概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
取得予定年月日		平成25年11月19日		調査年月	平成25年10月	
取得予定価格		5,250百万円		今後1年間に必要とされる修繕費	8,800,000円	
信託受益権 概要	信託設定日	平成12年3月1日		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	542,413,000円	
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社				
	信託期間満了日 (注1)	平成32年8月19日				
土地	所在地（住居表示）	東京都港区高輪三丁目5番23号	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建	
	面積(注2)	2,547.15㎡		建築時期	昭和60年10月23日	
	用途地域	商業地域、第一種住居地域		延床面積(注3)	9,265.03㎡	
	容積率／建ぺい率	500％・300％／80％・60％		用途	事務所	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
関係者						
現所有者／権利取得日		グローバル・アセット・ワン・ホールディング特定目的会社／平成22年8月20日				
前所有者／権利取得日		有限会社エスアイエイゴールド3号／平成16年10月1日				
PM会社		三幸オフィスマネジメント株式会社	マスターリース会社		合同会社グローバル・アセット・ワン・プロパティーズ	
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要（単位：円）			
賃貸可能面積		6,952.42㎡	鑑定評価会社		一般社団法人日本不動産研究所	
賃貸面積(注4) (注5)		6,219.58㎡	鑑定評価額		5,280,000,000	
稼働率(注4) (注5)		89.5％	価格時点		平成25年9月1日	
テナント総数(注4) (注5)		8	直接還元法			
マスターリース種別		パススルー	(1)運営収益		399,205,000	
月額賃料及び共益費(注4) (注5)		27,784千円	潜在総収益		422,254,000	
敷金保証金(注4) (注5)		217,702千円	空室等損失		23,049,000	
			(2)運営費用		115,750,000	
			維持管理費等		78,555,000	
			公租公課		36,553,000	
			その他費用		642,000	
			(3)運営純収益（NOI）（1）-（2）		283,455,000	
			(4)資本的支出		24,450,000	
			(5)一時金の運用益		3,956,000	
			(6)純収益（NCF）（3）+（5）-（4）		262,961,000	
			(7)還元利回り（NCF）		4.9％	
			(8)直接還元法による価格		5,370,000,000	
損益の状況（単位：千円）			DCF法による価格		5,180,000,000	
運用期間	自： -	自： -	割引率		4.7％	
	至： -	至： -	最終還元利回り		5.1％	
運用日数	-	-	原価法による積算価格		5,320,000,000	
賃貸事業収益	-	-	土地割合		92.0％	
	賃貸収入	-	建物割合		8.0％	
	その他収入	-				
賃貸事業費用	-	-				
	管理委託費	-				
	公租公課	-				
	水道光熱費	-				
	修繕費	-				
	保険料	-				
	その他	-				
NOI	-	-				

特記事項
該当事項はありません。
その他
(注1) 本投資法人取得時に信託期間を平成32年8月1日までに変更する方針です。 (注2) 建築基準法第42条第2項に基づく道路に指定されている私道負担部分及び東京都建築安全条例第2条により道路とみなされる部分（約33㎡）を含みます。 (注3) 本物件には以下の附属建物がありますが、かかる附属建物に係る床面積は、延床面積には含まれていません。 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：18.39㎡ (注4) 平成25年7月31日現在で空室であった本物件の9階部分には、平成25年9月21日より新規エンドテナントとの間で賃貸借が開始しています。当該新規エンドテナントに係る賃貸面積、月額賃料その他の事項は、上記記載の各数値に含まれていません。 (注5) 本物件の5階部分に入居中のエンドテナントから、平成25年7月16日に解約通知（解約日：平成26年1月16日）を受領しています。 また、本物件の6階部分に入居中のエンドテナントから、平成25年9月13日に解約通知（解約日：平成26年3月31日）を受領しています。
物件特性
本物件は、都営地下鉄浅草線「高輪台」駅より徒歩約4分の距離にあり、最寄駅への近接性を確保しています。 また、本物件は、幹線道路である桜田通りに面し、視認性に優れる立地にあります。 基準階の貸室面積約1,072㎡（約324坪）、天井高約2.45mであり、設備面では、OAフロア（一部）、機械警備、機械式駐車場33台及び平置駐車場13台を備えています。

A-90 池袋261ビル（オフィスビル）

特定資産の概要							
特定資産の種類		不動産信託受益権	建物状況 評価概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
取得予定年月日		平成25年11月18日		調査年月	平成25年10月		
取得予定価格		3,900百万円		今後1年間に必要とされる修繕費	0円		
信託受益権 概要	信託設定日	平成22年3月31日		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	72,362,000円		
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社					
		信託期間満了日 (注1)	平成32年3月30日				
土地	所在地（住居表示）	東京都豊島区池袋二丁目6番1号	建物	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付10階建		
	面積	472.94㎡		建築時期	平成21年3月27日		
	用途地域	商業地域		延床面積	3,848.18㎡		
	容積率／建ぺい率	800％・600％／80％		用途	事務所・店舗・駐車場		
	所有形態	所有権		所有形態	所有権		
関係者							
現所有者／権利取得日		合同会社KRF35／平成22年3月31日					
前所有者／権利取得日(注2)		双日株式会社／平成19年7月31日					
PM会社		株式会社ザイマックス プロパティズ	マスターリース会社		合同会社KRF35		
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要（単位：円）				
賃貸可能面積		3,110.56㎡	鑑定評価会社		大和不動産鑑定株式会社		
賃貸面積		3,110.56㎡	鑑定評価額		4,180,000,000		
稼働率		100％	価格時点		平成25年9月1日		
テナント総数		10	直接還元法				
マスターリース種別		パススルー	(1)運営収益		253,614,352		
月額賃料及び共益費		20,637千円			潜在総収益		266,497,660
敷金保証金		196,407千円			空室等損失		12,883,308
			(2)運営費用		57,339,557		
					維持管理費等		40,434,203
					公租公課		15,022,400
					その他費用		1,882,954
損益の状況（単位：千円）			(3)運営純収益（NOI）(1) - (2)				196,274,795
運用期間	自： -	自： -	(4)資本的支出				4,651,957
	至： -	至： -	(5)一時金の運用益				3,305,140
運用日数	-	-	(6)純収益（NCF）(3) + (5) - (4)				194,927,978
賃貸事業収益	-	-	(7)還元利回り（NCF）				4.6％
賃貸収入	-	-	(8)直接還元法による価格				4,240,000,000
その他収入	-	-	DCF法による価格				4,150,000,000
賃貸事業費用	-	-	割引率				4.4％
管理委託費	-	-	最終還元利回り				4.8％
公租公課	-	-	原価法による積算価格				2,240,000,000
水道光熱費	-	-	土地割合				63.5％
修繕費	-	-	建物割合				36.5％
保険料	-	-					
その他	-	-					
NOI	-	-					
特記事項							
該当事項はありません。							
その他							
(注1) 本投資法人取得時に信託期間を平成32年8月1日までに変更する方針です。							
(注2) 本物件土地の取得日を記載しています。							
物件特性							
本物件は、東京メトロ丸ノ内線・有楽町線・副都心線「池袋」駅から徒歩約1分、JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン「池袋」駅徒歩約4分の距離にあり、交通利便性の高い立地にあります。							
また、本物件は、中高層の店舗、事務所ビルが立ち並び商業地域に立地し、劇場通りに面し視認性に優れます。							
基準階の貸室面積約331㎡（約100坪）、天井高2.7mであり、設備面では、個別空調、OAフロア、機械警備、機械式駐車場8台を備えています。							
す。							

A-91 DNI三田ビルディング（オフィスビル）

特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権	建物状況 評価概要	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント	
取得予定年月日		平成25年11月18日		調査年月	平成25年9月	
取得予定価格		3,180百万円		今後1年間に必要とされる修繕費	12,910,000円	
信託受益権 概要	信託設定日	平成12年11月30日		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	167,310,000円	
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社				
	信託期間満了日(注1)	平成33年3月31日				
土地	所在地（住居表示）	東京都港区芝三丁目43番16号	建物	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付11階建	
	面積	548.72㎡		建築時期	平成5年3月31日	
	用途地域	商業地域		延床面積	5,007.98㎡	
	容積率／建ぺい率	600％／80％		用途	事務所・店舗・車庫	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
関係者						
現所有者／権利取得日		合同会社KRF31／平成20年6月30日				
前所有者／権利取得日		大和証券オフィス投資法人（DAオフィス投資法人（当時））／平成17年10月21日				
PM会社		株式会社ザイマックスプロパティズ	マスターリース会社		合同会社KRF31	
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要（単位：円）			
賃貸可能面積		3,416.30㎡	鑑定評価会社		一般財団法人日本不動産研究所	
賃貸面積(注2)		3,103.25㎡	鑑定評価額		3,400,000,000	
稼働率(注2)		90.8％	価格時点		平成25年9月1日	
テナント総数(注2)		10	直接還元法			
マスターリース種別		パススルー	(1)運営収益		236,329,000	
月額賃料及び共益費(注2)		15,735千円	潜在総収益		251,981,000	
敷金保証金(注2)		140,712千円	空室等損失		15,652,000	
			(2)運営費用		62,717,000	
損益の状況（単位：千円）			維持管理費等		42,319,000	
運用期間	自：－	自：－	公租公課		19,754,000	
	至：－	至：－	その他費用		644,000	
運用日数		-	(3)運営純収益（NOI）(1)－(2)		173,612,000	
賃貸事業収益		-	(4)資本的支出		10,830,000	
賃貸収入		-	(5)一時金の運用益		3,094,000	
その他収入		-	(6)純収益（NCF）(3)＋(5)－(4)		165,876,000	
賃貸事業費用		-	(7)還元利回り（NCF）		4.8％	
管理委託費		-	(8)直接還元法による価格		3,460,000,000	
公租公課		-	DCF法による価格		3,340,000,000	
水道光熱費		-	割引率		4.6％	
修繕費		-	最終還元利回り		5.0％	
保険料		-	原価法による積算価格		2,810,000,000	
その他		-	土地割合		77.3％	
NOI		-	建物割合		22.7％	

特記事項
本物件前面道路の拡幅に伴う本物件土地の一部収用の結果、本物件建物は容積率の基準を超過しており、既存不適格の状態にあります。
その他
(注1) 本投資法人取得時に信託期間を平成32年8月1日までに変更する方針です。 (注2) 平成25年7月31日現在で空室であった7階部分（313.05㎡）において、新規エンドテナントとの間で平成25年9月1日を賃貸借開始日とする賃貸借契約が締結されています。当該新規エンドテナントに係る数値は含まれていません。なお、本物件の1階部分（150.87㎡）に入居中のエンドテナントから、平成25年7月29日付の解約通知（解約日：平成26年1月31日）を受領しています。また、本物件の11階部分（243.86㎡）に入居中のエンドテナントから、平成25年8月27日付の解約通知（解約日：平成26年2月28日）を受領しています。
物件特性
本物件は、都営地下鉄大江戸線「赤羽橋」駅から徒歩約6分、都営地下鉄三田線・浅草線「三田」駅から徒歩約7分、JR山手線・京浜東北線「田町」駅より徒歩約9分と、複数の路線が利用できる交通利便性の高い立地にあり、幹線道路である国道1号（桜田通り）沿いに位置しています。 本物件が立地する地域は、芝公園・芝・三田にかけてのビジネス街の一画であり、表通り沿いを中心に高層事務所ビルが集積するオフィスエリアとなっています。当該エリアは、都心部（港区）の主要オフィスエリアに比べて相対的に賃料水準が低い水準にありながらも、複数路線へのアクセスが可能で、幹線道路・空港へのアクセスにも優れていることから、様々な地域からのテナント需要が期待できます。 基準階の貸室面積約313㎡（約95坪）、天井高2.5mであり、設備面では、個別空調、OAフロア、機械警備、機械式駐車場36台を備えています。

A-92 秋葉原SFビル（オフィスビル）

特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権	建物状況 評価概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
取得予定年月日		平成25年11月19日		調査年月	平成25年10月	
取得予定価格		2,600百万円		今後1年間に必要とされる修繕費	0円	
信託受益権 概要	信託設定日	平成23年5月20日		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	117,070,000円	
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社				
		信託期間満了日 (注1)	平成33年5月31日			
土地	所在地(注2)	東京都千代田区神田岩本町1番地14	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建	
	面積	374.88㎡		建築時期(注3)	昭和48年12月19日	
	用途地域	商業地域		延床面積	2,979.14㎡	
	容積率／建ぺい率	800％／80％		用途	店舗・事務所	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
関係者						
現所有者／権利取得日		グローバル・アセット・ツー・ホールディング特定目的会社／平成23年5月20日				
前所有者／権利取得日(注4)		サンフロンティア不動産株式会社／平成19年11月29日				
PM会社		サンフロンティア不動産株式会社	マスターリース会社		合同会社グローバル・アセット・ツー・プロパティーズ	
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要（単位：円）			
賃貸可能面積		2,288.92㎡	鑑定評価会社		一般財団法人日本不動産研究所	
賃貸面積(注5)		2,288.92㎡	鑑定評価額		2,710,000,000	
稼働率(注5)		100％	価格時点		平成25年9月1日	
テナント総数(注5)		8	直接還元法			
マスターリース種別		パススルー	(1)運営収益		167,055,000	
月額賃料及び共益費(注5)		12,916千円	潜在総収益		172,207,000	
敷金保証金(注5)		97,326千円	空室等損失		5,152,000	
			(2)運営費用		33,179,000	
損益の状況（単位：千円）			維持管理費等		26,146,000	
運用期間	自： -	自： -	公租公課		6,791,000	
	至： -	至： -	その他費用		242,000	
運用日数		-	(3)運営純収益（NOI）(1) - (2)		133,876,000	
賃貸事業収益		-	(4)資本的支出		6,422,000	
賃貸収入	-	-	(5)一時金の運用益		1,977,000	
	その他収入	-	(6)純収益（NCF）(3) + (5) - (4)		129,431,000	
賃貸事業費用		-	(7)還元利回り（NCF）		4.7％	
管理委託費	-	-	(8)直接還元法による価格		2,750,000,000	
	公租公課	-	DCF法による価格		2,670,000,000	
水道光熱費		-	割引率		4.5％	
修繕費		-	最終還元利回り		4.9％	
保険料		-	原価法による積算価格		1,980,000,000	
その他		-	土地割合		83.6％	
NOI		-	建物割合		16.4％	

特記事項
本物件土地の一部（地番：1番24、1番25、1番26、1番27、1番28、1番29及び1番30）に、地下高速電車事業施設所有を目的として、東京都を地上権者とする地上権が設定されています。 本物件西側隣地との境界について、境界確認書面の締結が未了です。当該敷地との間において、現在のところ紛争等は発生していません。
その他
(注1) 本投資法人取得時に信託期間を平成32年8月1日までに変更する方針です。 (注2) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。 (注3) 本物件は、旧耐震基準による設計ですが、平成21年に耐震改修が実施され、本投資法人は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より「平成24年9月3日付で『耐震基準適合証』が発行されており、建築物の耐震改修の促進に関する法律又は建築基準法に基づく耐震基準に適合している建築物であることが東京都によって確認されており、現行の建築基準法・同施行令により設計される建物とほぼ同程度の耐震性能をもつと判断される」旨の意見を得ています。なお、かかる耐震改修と同時に、昭和通り側外壁のカーテンウォール化や空調設備、電気設備、防災設備、衛生設備の更新等大規模なリニューアル工事が実施されています。 (注4) サンフロンティア不動産株式会社は、土地及び建物を平成19年11月29日に取得し、土地及び建物を平成23年5月20日に信託しています。 (注5) 本物件の8階部分に入居中のエンドテナントから、平成25年6月17日に解約通知（解約日：平成25年12月17日）を受領しています。
物件特性
本物件は、都営地下鉄新宿線「岩本町」駅に直結し、東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅徒歩約2分、JR山手線・京浜東北線・つくばエクスプレス「秋葉原」駅徒歩約3分の距離にあり、交通利便性が高い立地にあります。 また、本物件は、靖国通りと昭和通りの交差する岩本町交差点に面し、視認性にも優れています。 本物件は、昭和48年に竣工したものの、平成21年に大規模なリニューアル工事が行われています。基準階の貸室面積約252㎡（約76坪）、天井高は2.6mであり、設備面では、個別空調、OAフロア、機械警備を備えています。

A-21 KDX新橋ビル（追加取得分）（オフィスビル）

特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権(注1)	建物状況 評価概要	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント	
取得予定年月日		平成25年12月2日		調査年月	平成25年9月	
取得予定価格		1,038百万円		今後1年間に必要とされる修繕費(注2)	22,660,000円	
信託受益権概要	信託設定日(注1)	平成25年12月2日（予定）		今後2～12年間に必要と想定される修繕費(注2)	110,680,000円	
	信託受託者(注1)	三井住友信託銀行株式会社（予定）				
		信託期間満了日(注1)	平成27年8月1日（予定）			
土地	所在地（住居表示）	東京都港区新橋二丁目2番9号	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	
	面積	536.11㎡		建築時期	平成4年2月5日	
	用途地域	商業地域		延床面積(注3)	3,960.22㎡	
	容積率 / 建ぺい率	700% / 80%		用途(注4)	事務所・店舗・駐車場	
	所有形態	所有権		所有形態	区分所有権 6階～8階 事務所部分 区分所有権の共有持分 地下1階、1階 駐車場部分 （共有持分割合1/10）	
関係者						
現所有者 / 権利取得日(注5)		国内一般事業会社 / 平成19年10月8日、 個人A / 平成21年1月30日				
前所有者 / 権利取得日(注5) (注6)		個人B / 昭和38年3月30日、 個人C / 平成19年10月8日 個人D / 平成21年1月30日				
PM会社		-	マスターリース会社		-	
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要（単位：円）			
賃貸可能面積		1,113.56㎡	鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所		
賃貸面積(注7)		1,113.56㎡	鑑定評価額	1,150,000,000		
稼働率(注7)		100%	価格時点	平成25年9月1日		
テナント総数(注7)		3	直接還元法			
マスターリース種別		-	(1)運営収益	87,258,000		
月額賃料及び共益費		7,072千円		潜在総収益	91,094,000	
敷金保証金		54,276千円		空室等損失	3,836,000	
				(2)運営費用	29,473,000	
損益の状況（単位：千円）			維持管理費等	17,208,000		
運用期間	自： -	自： -		公租公課	12,112,000	
	至： -	至： -		その他費用	153,000	
運用日数		-		(3)運営純収益（NOI）(1) - (2)		57,785,000
賃貸事業収益		-	(4)資本的支出		2,940,000	
賃貸収入	-	-	(5)一時金の運用益		1,038,000	
その他収入	-	-	(6)純収益（NCF）(3) + (5) - (4)		55,883,000	
賃貸事業費用		-	(7)還元利回り（NCF）		4.8%	
管理委託費	-	-	(8)直接還元法による価格		1,160,000,000	
公租公課	-	-	DCF法による価格		1,140,000,000	
水道光熱費	-	-	割引率		4.1%	
修繕費	-	-	最終還元利回り		4.9%	
保険料	-	-	原価法による積算価格		1,250,000,000	
その他	-	-	土地割合		87.5%	
NOI	-	-	建物割合		12.5%	

特記事項
該当事項はありません。
その他
(注1) 追加取得部分について、現所有者は、三井住友信託銀行株式会社を信託受託者とした信託を設定後、その信託受益権を本投資法人に譲渡することを合意しており、当該合意に従い設定予定の信託受益権の概要を記載しています。なお、既取得部分は三井住友信託銀行株式会社を信託受託者とする信託受益権が設定されており、信託期間は平成15年3月27日から平成27年8月1日までです。
(注2) 本投資法人が保有する区分所有建物を含む一棟の建物全体について試算された修繕費です。
(注3) 一棟の建物全体に含まれる区分所有専有床面積の合計面積は3,356.28㎡です。このうち追加取得分の専有床面積は2,071.86㎡（共有部分である駐車場部分の専有床面積197.97㎡は共有持分に応じて按分し、小数点第3位以下を四捨五入しています。）です。また、追加取得分には以下の付属建物が存在しますが、延床面積及び専有床面積には含んでいません。 建物種類：機械室、構造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建、床面積：6.21㎡ 建物種類：機械室、構造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建、床面積：7.01㎡
(注4) 一棟の建物全体の用途を記載しています。
(注5) 現所有者及び前所有者については、名称等の開示について了承を得られていないため非開示とします。
(注6) 本物件土地の取得日（土地のうち取得日の最も古い日）を記載しています。
(注7) 平成25年7月31日現在のエンドテナントは、ケネディクス株式会社、ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社及びケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社です。当該エンドテナント3社から、平成25年5月21日付の解約通知（解約日：平成25年11月30日）を受領しています。なお、本件再編（後記「3 投資法人の機構等 本資産運用会社の組織再編（イ）組織再編の概要」をご参照下さい。）により、ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社及びケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社は平成25年10月1日付にて合併しています。
物件特性
本物件は、都営地下鉄三田線「内幸町」駅から徒歩約1分、JR各線、東京メトロ銀座線、都営地下鉄浅草線、ゆりかもめ線「新橋」駅から徒歩約4分、幹線道路である日比谷通りに面した角地に位置しており視認性に優れています。新橋周辺はオフィス街として古くから繁栄してきた地域であり、各種企業や官公庁、専門家の事務所等が多数集積しています。 本物件は、基準階の貸室面積約371㎡（約112坪）、天井高2.6mであり、設備面では、個別空調、OAフロア、機械警備、機械式駐車場20台を備えています。

[前へ](#) [次へ](#)

(3) ポートフォリオ全体に係る事項

取得済資産及び取得予定資産の概要

平成25年7月31日現在における取得済資産（優先出資証券、匿名組合出資持分及び売却済資産を除きます。）及び取得予定資産の概要は、以下のとおりです。

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)	地積 (㎡) (注3)	建物用途 (注4)	延床面積 (㎡) (注5)	構造・階数 (注6)	建築時期 (注7)	所有形態	
												土地 (注8)(注9)	建物
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	東京都中央区	5,940	1.8	1,047.72	事務所	8,613.09	SRC B2F9	昭和49年 4月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-3	東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	1.3	773.43	事務所	5,916.48	SRC B1F9	昭和62年 1月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-4	KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	1.1	992.20	事務所	4,800.43	SRC・RC B1F8	平成5年 6月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-5	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	0.7	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	所有権 (敷地権割合 100.00%)	区分所有権
	東京経済圏	A-6	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	0.7	699.67	店舗、事務所、 駐車場	3,812.44	SRC F11	昭和60年 11月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-7	FIK南青山ビル	東京都港区	2,270	0.7	369.47	事務所、店舗、 居宅	1,926.98	SRC B1F9	昭和63年 11月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-8	神田木原ビル	東京都千代田区	1,950	0.6	410.18	事務所	2,393.94	SRC・RC・S B1F8	平成5年 5月	所有権	所有権
	地方経済圏	A-12	ボルトス・ センタービル	大阪府堺市	5,570	1.7	13,936.63	事務所、店舗、 倉庫、駐車場	79,827.08	SRC・S B2F25	平成5年 9月	所有権 (敷地権割合 22.26%)	区分所有権 及び区分所有権の共有
	東京経済圏	A-13	KDX麹町ビル	東京都千代田区	5,950	1.8	612.17	事務所、店舗	5,323.81	SRC B2F9	平成6年 5月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-14	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	0.7	1,180.41	事務所、店舗	5,970.12	SRC B1F8	平成元年 4月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-15	KDX浜町ビル	東京都中央区	2,300	0.7	554.80	店舗、事務所、 駐車場	4,133.47	SRC B2F10	平成5年 9月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-16	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	1.6	1,287.16	事務所、店舗、 駐車場	8,483.17	SRC B1F8	昭和59年 9月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-17	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区	4,640	1.4	724.22	事務所、店舗	4,394.58	SRC B1F7	平成4年 1月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-19	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	1.0	504.26	事務所、店舗、 駐車場	3,592.38	S F9	平成11年 9月	所有権及び 借地権	所有権
	東京経済圏	A-20	KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	0.8	617.17	事務所、駐車場	3,804.86	SRC F8	昭和62年 10月	所有権 (所有面積割 合 98.67%)	区分所有権
	東京経済圏	A-21	KDX新橋ビル	東京都港区	2,690	0.8	536.11	事務所、店舗、 駐車場	3,960.22	SRC・S B1F8	平成4年 2月	所有権 (所有面積割 合 100.00%)	区分所有権
			KDX新橋ビル (追加取得分)		1,038	0.3							
			小計		3,728	1.1							
	東京経済圏	A-22	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	0.7	705.00	事務所、店舗、 駐車場	6,180.51	S B1F9	平成2年 9月	所有権	所有権
	地方経済圏	A-24	KDX南船場第1ビル	大阪府大阪市	1,610	0.5	715.44	事務所、駐車場	4,236.59	SRC・RC・S B1F9	平成5年 3月	所有権	所有権
	地方経済圏	A-25	KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市	1,560	0.4	606.45	車庫、店舗、 事務所、居宅	3,315.93	SRC・S B1F9	平成5年 9月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-26	KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	0.4	922.77	事務所、駐車場	2,820.64	RC F5	平成4年 10月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-27	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	0.7	526.43	事務所、店舗	3,147.70	SRC B1F8	平成2年 3月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-28	KDX乃木坂ビル	東京都港区	1,065	0.3	409.36	事務所、店舗、 居宅	1,695.07	RC B1F5	平成3年 5月	所有権	所有権

用途	地域	物件 番号	物件名称	所在地	取得 （予定） 価格 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)	地積 (㎡) (注3)	建物用途 (注4)	延床面積 (㎡) (注5)	構造・階数 (注6)	建築時期 (注7)	所有形態	
												土地 (注8)(注9)	建物
オフィスビル	東京 経済圏	A-29	KDX東新宿ビル	東京都 新宿区	2,950	0.9	1,340.97	事務所、倉庫、 駐車場	7,885.40	SRC B1F9	平成2年 1月	所有権 (所有面積割 合 100.00%)	区分所有権
	東京 経済圏	A-30	KDX西五反田ビル	東京都 品川区	4,200	1.3	684.41	事務所、駐車場	5,192.87	SRC B1F8	平成4年 11月	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-31	KDX門前仲町ビル	東京都 江東区	1,400	0.4	580.99	事務所、店舗	2,668.91	SRC F8	昭和61年 9月	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-32	KDX芝大門ビル	東京都 港区	6,090	1.8	1,188.28	事務所	7,824.03	SRC B1F9	昭和61年 7月	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-33	KDX御徒町ビル	東京都 台東区	2,000	0.6	239.72	事務所	1,882.00	S F10	昭和63年 6月	所有権及び 借地権	所有権
	東京 経済圏	A-34	KDX本厚木ビル	神奈川県 厚木市	1,305	0.4	724.62	事務所、店舗	3,603.63	SRC F8	平成7年 5月	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-35	KDX八王子ビル	東京都 八王子市	1,155	0.3	460.62	事務所、駐車 場、店舗	2,821.21	SRC F9	昭和60年 12月	所有権	所有権
	地方 経済圏	A-36	KDX新潟ビル	新潟県 新潟市	1,305	0.4	1,110.56	事務所、店舗	6,810.29	RC B2F13	昭和58年 7月	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-37	KDX御茶ノ水ビル	東京都 千代田区	6,400	1.9	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	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-38	KDX西新宿ビル	東京都 新宿区	1,500	0.4	626.06	事務所、駐車場	2,017.63	RC F5	平成4年 10月	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-39	KDX虎ノ門ビル	東京都 港区	4,400	1.3	288.20	事務所、店舗	2,277.38	SRC B1F9	昭和63年 4月	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-40	虎ノ門東洋ビル	東京都 港区	9,850	3.0	869.01	銀行、事務所、 店舗、倉庫	8,346.83	RC B2F9	昭和37年 8月	所有権 (所有面積割 合 100.00%)	区分所有権
	東京 経済圏	A-41	KDX新宿286ビル	東京都 新宿区	2,300	0.7	421.70	事務所、駐車場	3,432.04	SRC・RC B1F9	平成元年 8月	所有権	所有権
	地方 経済圏	A-42	烏丸ビル	京都府 京都市	5,400	1.6	1,788.67	事務所	12,632.68	SRC B1F8	昭和57年 10月	所有権	所有権
	地方 経済圏	A-44	KDX仙台ビル	宮城県 仙台市	2,100	0.6	987.78	事務所	5,918.30	SRC B1F10	昭和59年 2月	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-45	KDX六本木228ビル	東京都 港区	3,300	1.0	408.86	事務所、店舗	2,235.30	SRC B1F9	平成元年 4月	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-46	飛栄九段北ビル	東京都 千代田区	7,600	2.3	1,844.83	店舗、事務所、 駐車場、倉庫、 事務室	11,425.31	SRC・S B1F11	昭和63年 3月	所有権 (敷地権割合 85.47%)	区分所有権
	東京 経済圏	A-47	KDX新横浜381ビル (注10)	神奈川県 横浜市	5,800	1.8	1,229.24	事務所、駐車 場、店舗、ゴミ 置場	10,290.30	SRC・RC B1F10	昭和63年 3月 (既存棟) 平成21年 4月 (増築棟)	所有権 (所有面積割 合 100.00%)	区分所有権
	東京 経済圏	A-48	KDX川崎駅前本町 ビル	神奈川県 川崎市	3,760	1.1	1,968.13	事務所	7,420.87	SRC B1F9	昭和60年 2月	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-49	日総第17ビル	神奈川県 横浜市	2,710	0.8	629.00	事務所、駐車場	4,016.61	SRC B1F8	平成3年 7月	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-50	池尻大橋 ビルディング	東京都 目黒区	2,400	0.7	834.79	事務所	3,482.96	RC B2F9	昭和63年 9月	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都 中央区	2,310	0.7	462.29	事務所	3,280.41	SRC F9	昭和63年 9月	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-52	KDX神田三崎町ビル	東京都 千代田区	1,380	0.4	314.54	事務所	1,536.60	SRC B1F7	平成4年 10月	所有権	所有権
	地方 経済圏	A-53	KDX博多南ビル	福岡県 福岡市	4,900	1.5	1,826.25	事務所、店舗、 駐車場	13,238.16	SRC B1F9	昭和48年 6月	所有権	所有権
	地方 経済圏	A-54	KDX北浜ビル	大阪府 大阪市	2,220	0.6	751.92	事務所、倉庫、 駐車場	4,652.96	S F10	平成6年 7月	所有権及び 借地権	所有権

用途	地域	物件 番号	物件名称	所在地	取得 （予定） 価格 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)	地積 (㎡) (注3)	建物用途 (注4)	延床面積 (㎡) (注5)	構造・階数 (注6)	建築時期 (注7)	所有形態	
												土地 (注8)(注9)	建物
オフィスビル	東京 経済圏	A-55	新都心丸善ビル	東京都 新宿区	2,110	0.6	457.64	事務所、店舗、 駐車場	3,439.37	SRC B1F8	平成2年 7月	所有権 (敷地権割合 71.80%)	区分所有権 及び区分所 有権の共有
	東京 経済圏	A-56	KDX神保町ビル	東京都 千代田区	2,760	0.8	465.92	事務所	3,292.13	SRC B1F8	平成6年 5月	所有権 (所有面積割 合 88.94%)	区分所有権
	東京 経済圏	A-57	KDX五番町ビル	東京都 千代田区	1,951	0.6	335.70	事務所、駐車場	1,893.11	S F8	平成12年 8月	所有権	所有権
	地方 経済圏	A-58	KDX名古屋栄ビル	愛知県 名古屋市	7,550	2.3	1,192.22	事務所、店舗	9,594.00	S F11	平成21年 4月	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-59	KDX岩本町ビル	東京都 千代田区	1,864	0.5	266.86	事務所、共同住 宅	1,618.65	S F9	平成20年 3月	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-60	KDX晴海ビル	東京都 中央区	10,250	3.2	2,230.69	事務所、店舗	12,694.32	S・SRC B1F11	平成20年 2月	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-61	KDX浜松町第2ビル	東京都 港区	2,200	0.6	368.28	事務所	2,478.90	S・SRC B1F8	平成4年 4月	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-62	小石川TGビル	東京都 文京区	3,080	0.9	1,250.42	事務所、駐車場	5,862.02	SRC B1F8	平成元年 11月	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-63	五反田TGビル	東京都 品川区	2,620	0.8	582.90	事務所、車庫	4,440.61	SRC B1F9	昭和63年 4月	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-64	KDX日本橋216ビル	東京都 中央区	2,010	0.6	307.77	事務所	1,871.62	SRC F9	平成18年 10月	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-66	KDX新宿ビル	東京都 新宿区	6,800	2.1	1,118.12	事務所、店舗、 駐車場	10,348.02	S・RC B4F11	平成5年 5月	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-67	KDX銀座一丁目ビル	東京都 中央区	4,300	1.3	678.24	事務所、銀行	4,724.62	SRC F9	平成3年 11月	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-68	KDX日本橋本町ビル	東京都 中央区	4,000	1.2	583.40	事務所、駐車場	5,110.45	SRC B1F9	昭和59年 1月	所有権	所有権
	地方 経済圏	A-69	KDX小林道修町ビル	大阪府 大阪市	2,870	0.8	1,561.04	事務所、車庫、 店舗	10,723.83	S・SRC B1F12	平成21年 7月	建物譲渡特約 付定期借地権	所有権
	地方 経済圏	A-70	北七条SIAビル	北海道 札幌市	2,005	0.6	819.44	事務所	5,503.90	SRC B1F9	平成元年 10月	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-71	KDX飯田橋ビル	東京都 新宿区	4,670	1.4	967.38	事務所、駐車場	5,422.64	SRC B1F8	平成2年 3月	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-72	KDX東品川ビル	東京都 品川区	4,590	1.4	3,115.45	事務所	10,138.65	S・RC B1F5	平成5年 1月	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-73	KDX箱崎ビル	東京都 中央区	2,710	0.8	971.83	事務所、駐車場	6,332.48	SRC B1F10	平成5年 11月	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-74	KDX新日本橋ビル	東京都 中央区	2,300	0.7	444.32	事務所、店舗、 駐車場	3,712.25	S B1F10	平成14年 11月	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-75	KDX日本橋兜町ビル	東京都 中央区	11,270	3.5	1,920.79	事務所、駐車場	11,705.49	S・SRC B1F8	平成10年 11月	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-77	兜町日興ビル	東京都 中央区	1,280	0.3	350.63	事務所	2,016.03	RC F8	平成13年 10月	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-78	立川駅前ビル	東京都 立川市	1,267	0.3	464.95	事務所	2,896.48	S B1F8	平成2年 2月	所有権	所有権
	地方 経済圏	A-79	KDX名古屋駅前 ビル	愛知県 名古屋市	7,327	2.2	1,354.10	事務所、店舗	13,380.30	S・SRC B2F15	昭和61年 4月	所有権	所有権
	地方 経済圏	A-80	名古屋日興證券ビル	愛知県 名古屋市	4,158	1.3	1,403.93	事務所、店舗、 駐車場	14,308.76	SRC B3F11	昭和49年 8月	所有権	所有権
	地方 経済圏	A-81	仙台日興ビル	宮城県 仙台市	950	0.2	522.14	事務所	3,598.01	SRC・S B1F8	平成元年 3月	所有権	所有権
	地方 経済圏	A-82	KDX東梅田ビル	大阪府 大阪市	2,770	0.8	804.50	事務所、店舗、 駐車場	6,805.76	S・SRC B1F10	平成21年 7月	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-83	府中サウスビル	東京都 府中市	6,120	1.9	2,400.00	事務所、駐車場	16,647.00	SRC・S B1F14	平成8年 3月	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-84	春日ビジネス センタービル	東京都 文京区	2,800	0.8	1,319.24	事務所、店舗、 駐車場	6,444.31	SRC B1F10	平成4年 6月	所有権	所有権

用途	地域	物件 番号	物件名称	所在地	取得 （予定） 価格 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)	地積 (㎡) (注3)	建物用途 (注4)	延床面積 (㎡) (注5)	構造・階数 (注6)	建築時期 (注7)	所有形態	
												土地 (注8) (注9)	建物
オフィスビル	東京 経済圏	A-85	中目黒ビジネス センタービル	東京都 目黒区	1,880	0.5	730.26	事務所	3,455.90	SRC F7	昭和60年 10月	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-86	KDX大宮ビル	埼玉県 さいたま 市	2,020	0.6	775.67	事務所、店舗、 駐車場、居宅	5,055.50	S・SRC B1F8 S F3	平成5年 4月	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-87	イトーピア日本橋SA ビル	東京都 中央区	2,200	0.6	1,193.91	事務所、居宅、 駐車場	7,362.25	SRC B1F10	平成7年 7月	所有権 (敷地権割合 63.46%)	区分所有権 及び区分所 有権の共有
	東京 経済圏	A-88	Welship東新宿	東京都 新宿区	1,900	0.5	1,072.03	事務所、店舗、 駐車場	5,907.00	SRC・RC B2F10	平成2年 3月	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-89	SIA高輪台ビル	東京都 港区	5,250	1.6	2,547.15	事務所	9,265.03	SRC B1F9	昭和60年 10月	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-90	池袋261ビル	東京都 豊島区	3,900	1.2	472.94	事務所、店舗、 駐車場	3,848.18	S・RC B1F10	平成21年 3月	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-91	DNI三田 ビルディング	東京都 港区	3,180	0.9	548.72	事務所、店舗、 車庫	5,007.98	S・SRC B3F11	平成5年 3月	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-92	秋葉原SFビル	東京都 千代田区	2,600	0.8	374.88	店舗、事務所	2,979.14	SRC B1F9	昭和48年 12月	所有権	所有権
オフィスビル（83物件）小計（注12）				-	290,186	90.4	88,436.39	-	547,246.36	-	平均22.9年 （注11）	-	-
住宅	東京 経済圏	B-3	コート目白	東京都 新宿区	1,250	0.3	1,581.91	共同住宅	3,326.07	RC B1F3	平成9年 3月	所有権	所有権
	地方 経済圏	B-18	びなす ひばりが丘	北海道 札幌市	1,800	0.5	8,595.00	共同住宅	14,976.25	RC F6 RC F5 RC F6	平成元年 3月	所有権	所有権
	東京 経済圏	B-19	レジデンス シャルマン月島	東京都 中央区	5,353	1.6	4,252.86	共同住宅	18,115.39	SRC B1F10	平成16年 1月	所有権 (敷地権割合 56.65%)	区分所有権
住宅（3物件）小計				-	8,403	2.6	14,429.77	-	36,417.71	-	平均13.7年	-	-
都市型 商業 施設	東京 経済圏	C-1	フレーム神南坂	東京都 渋谷区	9,900	3.0	1,240.51	店舗	6,302.58	S・RC・SRC B2F7	平成17年 3月	所有権	所有権
	東京 経済圏	C-2	KDX代々木ビル	東京都 渋谷区	2,479	0.7	228.74	事務所、店舗	1,269.06	SRC F8	平成3年 8月	所有権及び 借地権	所有権
	東京 経済圏	C-4	銀座四丁目タワー	東京都 中央区	9,800	3.0	688.52	店舗、事務所、 駐車場	6,787.33	S B1F13	平成20年 11月	所有権	所有権
都市型商業施設（3物件）小計				-	22,179	6.9	2,157.77	-	14,358.97	-	平均8.2年	-	-
全資産（89物件）合計（注12）				-	320,768	100.0	105,023.93	-	598,023.04	-	平均21.6年 （注11）	-	-

(注1) 取得（予定）価格は、取得済資産の場合には、取得済資産に係る各不動産売買契約又は各信託受益権売買契約に記載された各不動産又は各信託受益権の売買代金額（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載し、取得予定資産の場合には、取得予定資産に係る各信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買代金額（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含みません。）を記載しています。

(注2) 比率は、取得（予定）価格の合計に対する当該資産の取得（予定）価格の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。小計欄及び合計欄には、各小計・合計欄に該当する物件の取得（予定）価格の小計（合計）を全資産（優先出資証券及び匿名組合出資持分の取得金額を含みません。）の取得（予定）価格の合計で除して得られた数値を記載しています。

(注3) 地積は、登記簿上の記載（借地権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、一棟の建物が所在する土地全体の地積を記載しています。

(注4) 建物用途は、登記簿上の建物種別を記載しています。なお、区分所有建物については、本投資法人の保有に係る専有部分の種別を記載しています。

(注5) 延床面積は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物は含まれていません。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延床面積を記載しています。

- (注6) 構造・階数は、登記簿上の記載に基づいています。なお、区分所有建物については、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。
- 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7) 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しています。小計・合計欄には、平成25年7月31日を基準として、取得（予定）価格で加重平均し、小数第2位以下を切り捨てた平均築年数を記載しています。
- (注8) 敷地権割合とは、敷地権が登記されている区分所有建物に係る登記簿上の敷地権割合をいい、小数第3位を四捨五入して記載しています。
- (注9) 所有面積割合とは、以下の(i)又は(ii)に該当する敷地について、敷地全体の面積のうち本投資法人が所有する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
- (注10) KDX新横浜381ビルは、既存棟と増築棟を併せて1物件として表記しています。
- (注11) KDX新横浜381ビル増築棟については、既存棟の建築時期に基づいて算出し、記載しています。
- (注12) KDX新橋ビルは、既存保有分と追加取得分を合わせて1物件として記載しています。

本書の日付現在、本投資法人が保有する投資有価証券は、以下のとおりです。

資産の種類	銘柄名	取得価格 （百万円） (注1)	比率 （％） (注2)
優先出資証券	千里プロパティー特定目的会社 優先出資証券	891	81.6
匿名組合出資持分	合同会社KRF31を 営業者とする匿名組合出資持分(注3)(注4)	200	18.3

- (注1) 取得価格は、優先出資証券及び匿名組合出資持分の取得金額（取得経費等を含みません。）を記載しています。
- (注2) 比率は、取得価格の合計に対する当該資産の取得価格の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。
- (注3) 本書の日付現在、本匿名組合出資持分全体の約48.2％を保有しています。残りの本匿名組合出資持分約51.8％については、すべてケネディクス株式会社が保有しています。
- (注4) 取得予定資産であるDNI三田ビルディングを運用資産としており、本投資法人は、DNI三田ビルディングに関する優先交渉権に基づき、当該資産を取得する予定です。

[前へ](#) [次へ](#)

賃貸状況の概要

平成25年7月31日現在における、取得済資産（優先出資証券、匿名組合出資持分及び売却済資産を除きます。）及び取得予定資産の賃貸状況の概要は、以下のとおりです。

物件 番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	テナント 総数 (件) (注4)	稼働率 (%) (注5)	年間賃料 (千円) (注6)	敷金 保証金 (千円) (注7)
A-1	KDX日本橋313ビル	5,889.66	5,874.72	10	99.7	358,813	230,598
A-3	東茅場町有楽ビル	4,413.17	3,115.72	5	70.6	195,656	170,013
A-4	KDX八丁堀ビル	3,323.73	3,323.73	5	100.0	225,414	140,690
A-5	KDX中野坂上ビル	4,390.27	4,313.98	24	98.3	143,564	85,113
A-6	原宿FFビル	3,068.36	3,068.36	3	100.0	198,209	169,103
A-7	FIK南青山ビル	1,814.56	1,814.56	7	100.0	136,601	107,055
A-8	神田木原ビル	1,947.62	1,713.63	10	88.0	98,328	100,671
A-12	パルタス・センタービル	11,533.14	11,053.11	28	95.8	485,848	350,131
A-13	KDX麹町ビル	3,793.02	3,793.02	10	100.0	246,978	225,204
A-14	KDX船橋ビル	3,836.02	3,836.02	24	100.0	179,311	125,508
A-15	KDX浜町ビル	3,101.38	3,101.38	10	100.0	158,220	106,326
A-16	東伸24ビル	6,624.74	6,624.74	18	100.0	312,184	228,658
A-17	KDX恵比寿ビル	3,074.47	3,074.47	6	100.0	242,176	210,337
A-19	KDX浜松町ビル	2,724.35	2,724.35	9	100.0	180,738	123,659
A-20	KDX茅場町ビル	3,019.93	3,019.93	7	100.0	147,659	107,207
A-21	KDX新橋ビル	1,696.42	1,696.42	7	100.0	151,347	116,281
	KDX新橋ビル（追加取得分）	1,113.56	1,113.56	3	100.0	84,868	54,726
	小計	2,809.98	2,809.98	9 (注8)	100.0	236,216	171,008
A-22	KDX新横浜ビル	4,792.64	4,453.74	18	92.9	166,346	150,543
A-24	KDX南船場第1ビル	3,108.15	2,761.87	11	88.9	83,171	68,253
A-25	KDX南船場第2ビル	2,697.65	2,378.41	22	88.2	72,442	42,651
A-26	KDX木場ビル	2,452.94	2,452.94	6	100.0	102,775	74,715
A-27	KDX鍛冶町ビル	2,564.11	2,369.85	9	92.4	132,224	90,078
A-28	KDX乃木坂ビル	1,251.40	1,251.40	6	100.0	49,318	23,074
A-29	KDX東新宿ビル	5,930.96	5,930.96	6	100.0	228,511	120,647
A-30	KDX西五反田ビル	3,881.58	3,881.58	5	100.0	246,090	210,732
A-31	KDX門前仲町ビル	2,008.74	2,008.74	7	100.0	76,941	43,788
A-32	KDX芝大門ビル	5,997.36	5,997.36	11	100.0	271,126	192,370
A-33	KDX御徒町ビル	1,792.54	1,792.54	2	100.0	117,226	109,437
A-34	KDX本厚木ビル	2,746.89	2,445.30	9	89.0	84,024	63,631

物件 番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	テナント 総数 (件) (注4)	稼働率 (%) (注5)	年間賃料 (千円) (注6)	敷金 保証金 (千円) (注7)
A-35	KDX八王子ビル	2,178.61	2,178.61	8	100.0	86,977	47,677
A-36	KDX新潟ビル	4,064.83	2,517.06	20	61.9	82,591	51,963
A-37	KDX御茶ノ水ビル	5,880.71	5,880.71	6	100.0	350,669	222,437
A-38	KDX西新宿ビル	1,593.60	1,593.60	8	100.0	81,502	56,055
A-39	KDX虎ノ門ビル	1,966.56	1,966.56	7	100.0	191,267	179,712
A-40	虎ノ門東洋ビル	6,499.63	6,299.81	9	96.9	581,560	507,244
A-41	KDX新宿286ビル	2,444.43	2,444.43	9	100.0	143,161	105,862
A-42	烏丸ビル	8,745.01	8,594.76	38	98.3	364,947	270,764
A-44	KDX仙台ビル	3,958.49	3,946.58	32	99.7	154,352	180,404
A-45	KDX六本木228ビル	1,908.14	1,204.28	6	63.1	73,909	55,284
A-46	飛栄九段北ビル	6,897.59	6,897.59	14	100.0	438,428	299,021
A-47	KDX新横浜381ビル	8,131.07	8,037.63	42	98.9	287,713	234,628
A-48	KDX川崎駅前本町ビル	5,124.98	5,124.98	1	100.0	186,036	155,031
A-49	日総第17ビル	2,739.90	2,004.50	6	73.2	83,902	45,353
A-50	池尻大橋ビルディング	2,456.72	2,244.16	7	91.3	96,120	68,785
A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,239.13	2,239.13	9	100.0	110,879	84,194
A-52	KDX神田三崎町ビル	1,330.06	1,154.87	7	86.8	54,220	33,636
A-53	KDX博多南ビル	9,926.93	9,323.74	49	93.9	290,703	204,342
A-54	KDX北浜ビル	3,995.50	3,708.71	11	92.8	123,350	82,676
A-55	新都心丸善ビル	1,912.28	1,912.28	5	100.0	98,648	72,033
A-56	KDX神保町ビル	2,321.80	2,321.80	3	100.0	121,898	96,302
A-57	KDX五番町ビル	1,649.92	1,413.96	6	85.7	73,748	45,326
A-58	KDX名古屋栄ビル	6,923.12	6,923.12	16	100.0	339,172	212,872
A-59	KDX岩本町ビル	1,530.03	1,530.03	10	100.0	89,103	50,271
A-60	KDX晴海ビル	9,294.00	6,619.76	7	71.2	283,409	280,336
A-61	KDX浜松町第2ビル	1,953.50	1,953.50	8	100.0	112,062	95,290
A-62	小石川TGビル	3,945.54	3,945.54	5	100.0	216,236	155,082
A-63	五反田TGビル	3,166.56	3,166.56	10	100.0	186,417	130,049
A-64	KDX日本橋216ビル	1,615.20	1,615.20	8	100.0	102,868	93,113
A-66	KDX新宿ビル	5,851.30	5,168.17	19	88.3	358,800	259,468
A-67	KDX銀座一丁目ビル	3,573.59	3,573.59	4	100.0	278,979	169,724
A-68	KDX日本橋本町ビル	3,998.39	3,998.39	8	100.0	255,303	203,450
A-69	KDX小林道修町ビル	7,072.24	6,609.33	12	93.5	330,771	230,512
A-70	北七条SIAビル	3,788.73	3,574.85	18	94.4	157,841	103,571

物件 番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	テナント 総数 (件) (注4)	稼働率 (%) (注5)	年間賃料 (千円) (注6)	敷金 保証金 (千円) (注7)
A-71	KDX飯田橋ビル	4,429.25	4,429.25	5	100.0	296,606	226,295
A-72	KDX東品川ビル	7,110.62	7,110.62	6	100.0	315,796	224,695
A-73	KDX箱崎ビル	3,992.60	3,992.60	8	100.0	206,187	163,722
A-74	KDX新日本橋ビル	2,658.79	2,658.79	9	100.0	159,793	118,476
A-75	KDX日本橋兜町ビル	7,652.49	1,286.36	4	16.8	90,109	53,634
A-77	兜町日興ビル	1,395.78	1,395.78	4	100.0	96,825	81,626
A-78	立川駅前ビル	1,612.13	1,612.13	5	100.0	109,395	83,702
A-79	KDX名古屋駅前ビル	7,932.43	7,932.43	19	100.0	564,303	496,472
A-80	名古屋日興證券ビル	7,994.75	7,834.12	9	98.0	363,742	271,462
A-81	仙台日興ビル	2,538.40	2,226.50	5	87.7	96,643	73,766
A-82	KDX東梅田ビル	4,986.24	4,986.24	11	100.0	234,782	102,641
A-83	府中サウスビル	10,151.48	10,057.90	33	99.1	540,639	334,054
A-84	春日ビジネスセンタービル	4,346.05	4,017.36	13	92.4	214,376	133,916
A-85	中目黒ビジネスセンタービル	2,681.29	2,681.29	6	100.0	142,469	93,070
A-86	KDX大宮ビル	3,819.09	3,473.39	16	90.9	181,364	171,904
A-87	イトーピア日本橋SAビル	3,106.42	3,106.42	14	100.0	178,971	115,288
A-88	Welship東新宿	4,037.44	3,642.20	6	90.2	143,093	65,479
A-89	SIA高輪台ビル	6,952.42	6,219.58	8	89.5	333,419	217,702
A-90	池袋261ビル	3,110.56	3,110.56	10	100.0	247,644	196,407
A-91	DNI三田ビルディング	3,416.30	3,103.25	10	90.8	188,830	140,712
A-92	秋葉原SFビル	2,288.92	2,288.92	8	100.0	154,998	97,326
オフィスビル（83物件）小計		341,480.90	319,839.87	934	93.7	16,823,672	12,386,058
B-3	コート目白	2,046.79	2,046.79	20	100.0	75,528	15,620
B-18	びなす ひばりが丘	12,829.64	12,355.43	114	96.3	164,164	24,739
B-19	レジデンスシャルマン月島	7,711.14	7,711.14	¹ (注9)	100.0	264,129	48,880
住宅（3物件）小計		22,587.57	22,113.36	135	97.9	503,821	89,239
C-1	フレーム神南坂	4,653.40	4,653.40	12	100.0	490,878	278,979
C-2	KDX代々木ビル	1,177.00	1,177.00	11	100.0	120,463	108,150
C-4	銀座四丁目タワー	5,624.23	5,624.23	4	100.0	491,206	346,121
都市型商業施設（3物件）小計		11,454.63	11,454.63	27	100.0	1,102,548	733,251
全資産（89物件）合計		375,523.10	353,407.86	1,096 (注10)	94.1	18,430,042	13,208,549

- (注1) 平成25年7月31日現在における賃貸状況の概要を記載しており、本書の日付現在、解約予告や更新拒絶の通知を受領する等、賃貸借契約又は転貸借契約の解約又は終了が予定されているエンドテナントを含んでいます。
- (注2) 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3) 賃貸面積は、エンドテナントとの賃貸借契約又は転貸借契約に表示された面積を記載しています。
- (注4) テナント総数は、物件毎のエンドテナントの数を記載しています。ただし、KDX新橋ビルについては下記(注8)を、レジデンスシャルマン月島については下記(注9)を、それぞれご参照下さい。
- (注5) 稼働率は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第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6) 年間賃料は、賃貸借契約又は転貸借契約上の月額賃料（税金、駐車場使用料及びトランクルーム代等を含みません。）を年換算（12倍）し、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、賃貸借契約又は転貸借契約上、一定期間の賃料を免除等する特約がなされる場合があることから、当該金額は、実際に投資法人が収受する賃料収入額とは必ずしも一致しません。
- (注7) 敷金保証金は、賃貸借契約又は転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8) 同一の物件に重複するエンドテナントを調整した後の累計数値を記載しています。
- (注9) 本物件の信託受託者と積和不動産株式会社との間で賃料保証型（賃料固定期間：平成26年1月30日まで）の定期建物賃貸借契約（契約期間：平成41年1月30日まで）が締結されているため、テナント総数は1と表示しています。
- (注10) 複数の物件に重複するエンドテナントを調整する前の累計数値を記載しています。

鑑定評価等の概要

取得済資産（優先出資証券、匿名組合出資持分及び売却済資産を除きます。）及び取得予定資産における鑑定評価等の概要は、以下のとおりです。なお、鑑定評価等の価格時点について、取得済資産については第17期取得済資産を除き平成25年4月30日現在、第17期取得済資産であるイトーピア日本橋SAビル及び銀座四丁目タワーについては平成25年5月1日現在、Welship東新宿については平成25年8月1日現在の数値を記載し、取得予定資産については平成25年9月1日現在の数値をそれぞれ記載しています。

物件 番号	物件名称	取得 （予定） 価格 (百万円) (注)	鑑定 評価額 (百万円) (注)	鑑定評価等の概要						
				直接還元法		DCF法			積算価格 (百万円) (注)	鑑定評価会社
				価格 (百万円) (注)	還元 利回り (%)	価格 (百万円) (注)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
A-1	KDX日本橋313ビル	5,940	6,400	6,690	4.70	6,280	4.50	4.90	5,330	大和不動産鑑定 株式会社
A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	4,940	5,020	4.90	4,860	4.70	5.10	3,320	一般財団法人 日本不動産研究所
A-4	KDX八丁堀ビル	3,680	3,440	3,490	5.00	3,420	4.80	5.20	1,720	大和不動産鑑定 株式会社
A-5	KDX中野坂上ビル	2,533	2,250	2,330	5.20	2,210	5.00	5.40	2,130	大和不動産鑑定 株式会社
A-6	原宿FFビル	2,450	3,030	3,060	5.50	3,000	5.30	5.70	2,380	一般財団法人 日本不動産研究所
A-7	FIK南青山ビル	2,270	2,190	2,210	4.80	2,160	4.60	5.00	1,570	一般財団法人 日本不動産研究所
A-8	神田木原ビル	1,950	1,740	1,800	5.00	1,710	4.80	5.20	939	大和不動産鑑定 株式会社
A-12	ポルトス・ センタービル	5,570	4,610	4,620	6.40	4,600	6.20	6.60	3,660	大和不動産鑑定 株式会社
A-13	KDX麹町ビル	5,950	4,320	4,380	4.40	4,260	4.20	4.60	3,780	一般財団法人 日本不動産研究所
A-14	KDX船橋ビル	2,252	1,950	1,950	6.10	1,940	5.90	6.30	1,690	一般財団法人 日本不動産研究所
A-15	KDX浜町ビル	2,300	2,200	2,220	5.20	2,180	5.00	5.40	1,830	一般財団法人 日本不動産研究所
A-16	東伸24ビル	5,300	4,000	4,030	5.70	3,970	5.50	5.90	3,380	一般財団法人 日本不動産研究所
A-17	KDX恵比寿ビル	4,640	4,120	4,150	4.90	4,080	4.60	5.10	3,410	一般財団法人 日本不動産研究所
A-19	KDX浜松町ビル	3,460	3,150	3,280	4.60	3,100	4.40	4.80	2,150	大和不動産鑑定 株式会社
A-20	KDX茅場町ビル	2,780	2,420	2,430	5.30	2,400	4.90	5.40	1,780	一般財団法人 日本不動産研究所
A-21	KDX新橋ビル	2,690	2,640	2,670	4.60	2,600	4.20	4.80	2,210	一般財団法人 日本不動産研究所
	KDX新橋ビル （追加取得分）	1,038	1,150	1,160	4.80	1,140	4.10	4.90	1,250	
	小計	3,728	3,790	3,830	-	3,740	-	-	3,460	
A-22	KDX新横浜ビル	2,520	2,160	2,180	5.90	2,140	5.70	6.10	1,930	一般財団法人 日本不動産研究所
A-24	KDX南船場第1ビル	1,610	978	984	5.90	972	5.70	6.10	889	一般財団法人 日本不動産研究所
A-25	KDX南船場第2ビル	1,560	990	997	5.80	983	5.60	6.00	960	一般財団法人 日本不動産研究所
A-26	KDX木場ビル	1,580	1,420	1,430	5.60	1,400	5.40	5.80	1,240	一般財団法人 日本不動産研究所

物件 番号	物件名称	取得 （予定） 価格 (百万円) (注)	鑑定 評価額 (百万円) (注)	鑑定評価等の概要					積算価格 (百万円) (注)	鑑定評価会社
				直接還元法		DCF法				
				価格 (百万円) (注)	還元 利回り (%)	価格 (百万円) (注)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
A-27	KDX鍛冶町ビル	2,350	2,360	2,420	5.00	2,340	4.80	5.20	1,220	大和不動産鑑定 株式会社
A-28	KDX乃木坂ビル	1,065	700	703	5.40	697	5.10	5.50	736	一般財団法人 日本不動産研究所
A-29	KDX東新宿ビル	2,950	3,340	3,470	5.10	3,280	4.90	5.30	3,410	大和不動産鑑定 株式会社
A-30	KDX西五反田ビル	4,200	3,680	3,700	5.20	3,650	5.00	5.40	2,310	一般財団法人 日本不動産研究所
A-31	KDX門前仲町ビル	1,400	1,120	1,170	5.50	1,100	5.30	5.70	722	大和不動産鑑定 株式会社
A-32	KDX芝大門ビル	6,090	4,380	4,440	5.00	4,310	4.70	5.10	3,760	一般財団法人 日本不動産研究所
A-33	KDX御徒町ビル	2,000	1,820	1,850	5.00	1,800	4.90	5.20	918	大和不動産鑑定 株式会社
A-34	KDX本厚木ビル	1,305	1,040	1,070	6.30	1,030	6.10	6.50	724	大和不動産鑑定 株式会社
A-35	KDX八王子ビル	1,155	914	900	5.90	920	5.70	6.10	789	大和不動産鑑定 株式会社
A-36	KDX新潟ビル	1,305	892	910	7.30	873	7.10	7.50	815	一般財団法人 日本不動産研究所
A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,400	6,170	6,290	4.70	6,040	4.50	4.90	5,570	一般財団法人 日本不動産研究所
A-38	KDX西新宿ビル	1,500	1,130	1,140	5.20	1,120	5.00	5.40	1,060	一般財団法人 日本不動産研究所
A-39	KDX虎ノ門ビル	4,400	3,380	3,420	4.40	3,330	4.20	4.60	2,510	一般財団法人 日本不動産研究所
A-40	虎ノ門東洋ビル	9,850	10,300	10,500	4.50	10,000	4.30	4.80	8,320	一般財団法人 日本不動産研究所
A-41	KDX新宿286ビル	2,300	2,210	2,230	4.80	2,180	4.60	5.00	1,790	一般財団法人 日本不動産研究所
A-42	烏丸ビル	5,400	4,960	5,090	5.60	4,910	5.40	5.80	4,090	大和不動産鑑定 株式会社
A-44	KDX仙台ビル	2,100	1,410	1,400	6.10	1,410	6.10	6.30	1,130	大和不動産鑑定 株式会社
A-45	KDX六本木228ビル	3,300	2,120	2,140	4.80	2,100	4.50	4.90	1,710	一般財団法人 日本不動産研究所
A-46	飛栄九段北ビル	7,600	7,440	7,790	4.60	7,290	4.40	4.80	7,200	大和不動産鑑定 株式会社
A-47	KDX新横浜381ビル	5,800	3,970	4,000	5.80	3,940	5.60	6.00	3,780	一般財団法人 日本不動産研究所
A-48	KDX川崎駅前本町 ビル	3,760	2,990	3,020	6.10	2,960	5.70	6.30	2,140	一般財団法人 日本不動産研究所
A-49	日総第17ビル	2,710	1,570	1,600	5.80	1,530	5.60	6.00	1,400	一般財団法人 日本不動産研究所
A-50	池尻大橋 ビルディング	2,400	1,490	1,500	5.60	1,470	5.40	5.80	1,580	一般財団法人 日本不動産研究所
A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,310	1,720	1,740	5.30	1,690	5.10	5.50	1,480	一般財団法人 日本不動産研究所
A-52	KDX神田三崎町ビル	1,380	924	940	5.30	908	5.10	5.50	765	一般財団法人 日本不動産研究所
A-53	KDX博多南ビル	4,900	3,450	3,470	6.60	3,420	6.40	6.80	2,700	一般財団法人 日本不動産研究所
A-54	KDX北浜ビル	2,220	1,530	1,530	6.00	1,530	5.60	6.20	1,240	一般財団法人 日本不動産研究所
A-55	新都心丸善ビル	2,110	1,550	1,550	5.30	1,540	4.90	5.50	1,210	一般財団法人 日本不動産研究所
A-56	KDX神保町ビル	2,760	1,890	1,900	5.20	1,870	4.90	5.40	1,850	一般財団法人 日本不動産研究所

物件 番号	物件名称	取得 （予定） 価格 (百万円) (注)	鑑定 評価額 (百万円) (注)	鑑定評価等の概要					積算価格 (百万円) (注)	鑑定評価会社
				直接還元法		DCF法				
				価格 (百万円) (注)	還元 利回り (%)	価格 (百万円) (注)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
A-57	KDX五番町ビル	1,951	1,380	1,400	4.80	1,350	4.60	5.00	1,390	一般財団法人 日本不動産研究所
A-58	KDX名古屋栄ビル	7,550	4,780	4,890	5.20	4,730	5.00	5.40	4,590	大和不動産鑑定 株式会社
A-59	KDX岩本町ビル	1,864	1,310	1,320	5.30	1,290	5.10	5.50	1,090	一般財団法人 日本不動産研究所
A-60	KDX晴海ビル	10,250	8,250	8,410	4.80	8,090	4.50	4.90	7,800	一般財団法人 日本不動産研究所
A-61	KDX浜松町第2ビル	2,200	1,860	1,920	4.60	1,840	4.40	4.80	1,670	大和不動産鑑定 株式会社
A-62	小石川TGビル	3,080	3,040	3,070	5.00	3,010	4.80	5.20	2,800	一般財団法人 日本不動産研究所
A-63	五反田TGビル	2,620	2,580	2,600	5.30	2,550	5.10	5.50	2,260	一般財団法人 日本不動産研究所
A-64	KDX日本橋216ビル	2,010	1,810	1,830	4.70	1,780	4.50	4.90	1,730	一般財団法人 日本不動産研究所
A-66	KDX新宿ビル	6,800	6,400	6,480	4.50	6,310	4.30	4.70	6,140	一般財団法人 日本不動産研究所
A-67	KDX銀座一丁目ビル	4,300	4,860	4,970	4.40	4,810	4.20	4.60	2,990	大和不動産鑑定 株式会社
A-68	KDX日本橋本町ビル	4,000	4,350	4,500	4.80	4,280	4.60	5.00	2,990	大和不動産鑑定 株式会社
A-69	KDX小林道修町ビル	2,870	2,760	2,790	7.00	2,730	5.30	7.30	2,610	一般財団法人 日本不動産研究所
A-70	北七条SIAビル	2,005	2,050	2,090	5.70	2,030	5.50	5.90	1,420	大和不動産鑑定 株式会社
A-71	KDX飯田橋ビル	4,670	4,940	5,060	4.80	4,890	4.60	5.00	2,800	大和不動産鑑定 株式会社
A-72	KDX東品川ビル	4,590	4,800	4,930	5.00	4,750	4.80	5.20	3,600	大和不動産鑑定 株式会社
A-73	KDX箱崎ビル	2,710	2,850	2,950	5.20	2,810	5.00	5.40	1,860	大和不動産鑑定 株式会社
A-74	KDX新日本橋ビル	2,300	2,480	2,530	4.60	2,460	4.40	4.80	1,640	大和不動産鑑定 株式会社
A-75	KDX日本橋兜町ビル	11,270	11,600	11,600	4.60	11,500	4.10	4.50	9,340	一般財団法人 日本不動産研究所
A-77	兜町日興ビル	1,280	1,550	1,570	5.00	1,530	4.80	5.20	1,470	一般財団法人 日本不動産研究所
A-78	立川駅前ビル	1,267	1,330	1,330	5.90	1,320	5.70	6.10	1,520	一般財団法人 日本不動産研究所
A-79	KDX名古屋駅前ビル	7,327	7,700	7,790	5.10	7,610	4.90	5.30	7,720	一般財団法人 日本不動産研究所
A-80	名古屋日興證券ビル	4,158	4,050	4,080	5.50	4,020	5.30	5.70	4,300	一般財団法人 日本不動産研究所
A-81	仙台日興ビル	950	1,030	1,030	5.90	1,020	5.60	6.00	1,150	一般財団法人 日本不動産研究所
A-82	KDX東梅田ビル	2,770	3,320	3,350	5.10	3,310	4.90	5.30	2,500	大和不動産鑑定 株式会社
A-83	府中サウスビル	6,120	6,600	6,630	5.50	6,580	5.30	5.70	5,300	大和不動産鑑定 株式会社
A-84	春日ビジネス センタービル	2,800	3,200	3,230	5.00	3,170	4.80	5.20	2,760	一般財団法人 日本不動産研究所
A-85	中目黒ビジネス センタービル	1,880	2,230	2,290	5.10	2,200	4.90	5.30	1,400	大和不動産鑑定 株式会社
A-86	KDX大宮ビル	2,020	2,200	2,210	5.80	2,200	5.60	6.00	1,950	大和不動産鑑定 株式会社
A-87	イトーピア日本橋SAビル	2,200	2,230	2,220	5.00	2,240	4.80	5.20	2,240	大和不動産鑑定 株式会社

物件 番号	物件名称	取得 （予定） 価格 (百万円) (注)	鑑定 評価額 (百万円) (注)	鑑定評価等の概要					積算価格 (百万円) (注)	鑑定評価会社
				直接還元法		DCF法				
				価格 (百万円) (注)	還元 利回り (%)	価格 (百万円) (注)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
A-88	Welship東新宿	1,900	2,140	2,200	4.90	2,120	4.70	5.10	2,390	大和不動産鑑定 株式会社
A-89	SIA高輪台ビル	5,250	5,280	5,370	4.90	5,180	4.70	5.10	5,320	一般財団法人 日本不動産研究所
A-90	池袋261ビル	3,900	4,180	4,240	4.60	4,150	4.40	4.80	2,240	大和不動産鑑定 株式会社
A-91	DNI三田ビルディング	3,180	3,400	3,460	4.80	3,340	4.60	5.00	2,810	一般財団法人 日本不動産研究所
A-92	秋葉原SFビル	2,600	2,710	2,750	4.70	2,670	4.50	4.90	1,980	一般財団法人 日本不動産研究所
オフィスビル（83物件）小計		290,186	265,798	270,054	-	262,513	-	-	220,247	-
B-3	コート目白	1,250	973	980	5.30	966	5.10	5.50	1,090	一般財団法人 日本不動産研究所
B-18	びなす ひばりが丘	1,800	1,560	1,560	6.40	1,550	6.20	6.60	1,580	一般財団法人 日本不動産研究所
B-19	レジデンス シャルマン月島	5,353	4,600	4,650	5.10	4,550	4.90	5.30	4,240	一般財団法人 日本不動産研究所
住宅（3物件）小計		8,403	7,133	7,190	-	7,066	-	-	6,910	-
C-1	フレーム神南坂	9,900	9,230	9,370	4.40	9,090	4.20	4.60	6,890	一般財団法人 日本不動産研究所
C-2	KDX代々木ビル	2,479	1,920	1,920	5.30	1,910	4.90	5.50	1,550	一般財団法人 日本不動産研究所
C-4	銀座四丁目タワー	9,800	10,500	10,700	4.00	10,300	3.80	4.20	8,880	一般財団法人 日本不動産研究所
都市型商業施設（3物件）小計		22,179	21,650	21,990	-	21,300	-	-	17,320	-
全資産（89物件）合計		320,768	294,581	299,234	-	290,879	-	-	244,477	-

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

[前へ](#)
[次へ](#)

建物状況調査報告書及び地震PML評価報告書の概要

取得済資産（優先出資証券、匿名組合出資持分及び売却済資産を除きます。）及び取得予定資産の各調査時点における建物状況調査報告書及び地震PML評価報告書の概要は、以下のとおりです。

物件 番号	物件名称	建物状況調査報告書の概要(注1)				PML値 (%) (注3)
		修繕費 (調査時点から 1年間) (千円)	修繕費 (調査時点から 2～12年間) (千円)	再調達 価格 (千円) (注2)	調査時点	
A-1	KDX日本橋313ビル	2,930	211,540	2,121,500	平成21年6月	9.50
A-3	東茅場町有楽ビル	2,430	104,620	1,440,000	平成21年6月	7.01
A-4	KDX八丁堀ビル	10,050	148,140	1,310,300	平成21年6月	6.42
A-5	KDX中野坂上ビル	16,820	124,580	1,713,300	平成21年6月	5.20
A-6	原宿FFビル	7,730	152,780	936,200	平成21年6月	5.66
A-7	FIK南青山ビル	2,140	69,650	484,100	平成21年6月	4.92
A-8	神田木原ビル	910	79,520	552,900	平成21年6月	7.77
A-12	ポルトス・センタービル (注4)	33,600	494,051	6,311,100	平成21年6月	3.48
A-13	KDX麹町ビル	9,030	171,940	1,472,700	平成21年6月	3.60
A-14	KDX船橋ビル	7,760	152,910	1,420,700	平成22年4月	2.76
A-15	KDX浜町ビル	2,890	131,280	1,061,500	平成22年4月	6.76
A-16	東伸24ビル	8,390	209,280	2,234,000	平成22年9月	8.75
A-17	KDX恵比寿ビル	4,180	143,760	1,056,800	平成22年4月	4.16
A-19	KDX浜松町ビル	1,550	133,510	804,400	平成22年4月	6.13
A-20	KDX茅場町ビル(注5)	5,530	114,470	934,500	平成22年4月	7.90
A-21	KDX新橋ビル(注6)	22,660	110,680	1,111,500	平成25年9月	6.84
A-22	KDX新横浜ビル	3,800	148,230	1,439,300	平成23年1月	10.36
A-24	KDX南船場第1ビル	5,330	134,800	1,115,400	平成22年4月	9.04
A-25	KDX南船場第2ビル	460	122,360	957,400	平成22年4月	10.59
A-26	KDX木場ビル	4,860	88,790	722,500	平成23年1月	7.79
A-27	KDX鍛冶町ビル	3,040	84,550	774,600	平成23年1月	6.05
A-28	KDX乃木坂ビル	2,870	47,080	376,500	平成23年1月	9.48
A-29	KDX東新宿ビル	12,530	136,750	2,097,300	平成23年1月	3.63
A-30	KDX西五反田ビル	3,760	129,440	1,314,700	平成23年1月	8.28
A-31	KDX門前仲町ビル	2,220	111,700	709,700	平成24年1月	5.72
A-32	KDX芝大門ビル	4,370	164,810	1,733,700	平成22年4月	7.60
A-33	KDX御徒町ビル	690	54,740	422,500	平成24年1月	2.23
A-34	KDX本厚木ビル	20,970	127,020	1,009,800	平成24年1月	11.12
A-35	KDX八王子ビル	19,140	81,240	669,300	平成24年1月	13.00

物件 番号	物件名称	建物状況調査報告書の概要(注1)				PML値 (%) (注3)
		修繕費 (調査時点から 1年間) (千円)	修繕費 (調査時点から 2～12年間) (千円)	再調達 価格 (千円) (注2)	調査時点	
A-36	KDX新潟ビル	26,900	192,260	1,725,300	平成24年5月	4.39
A-37	KDX御茶ノ水ビル	13,350	236,460	1,964,400	平成24年1月	2.97
A-38	KDX西新宿ビル	3,060	71,500	526,300	平成24年2月	9.02
A-39	KDX虎ノ門ビル	4,580	71,100	500,900	平成24年5月	8.07
A-40	虎ノ門東洋ビル	8,820	277,900	1,979,700	平成24年5月	13.06
A-41	KDX新宿286ビル	10,040	133,260	925,100	平成24年5月	8.71
A-42	烏丸ビル	50,260	212,300	2,926,900	平成24年5月	8.37
A-44	KDX仙台ビル	3,570	220,390	1,473,800	平成24年5月	1.93
A-45	KDX六本木228ビル	2,590	77,480	521,500	平成24年12月	8.95
A-46	飛栄九段北ビル(注7)	6,672	273,741	2,603,527	平成24年12月	3.14
A-47	KDX新横浜381ビル(注8)	360	204,550	2,550,800	平成24年12月	12.02
A-48	KDX川崎駅前本町ビル	2,010	155,200	1,741,200	平成24年2月	8.34
A-49	日総第17ビル	2,810	93,830	1,019,300	平成24年12月	13.23
A-50	池尻大橋ビルディング	7,820	112,480	870,400	平成24年12月	3.02
A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	4,870	93,950	898,300	平成24年12月	6.17
A-52	KDX神田三崎町ビル	270	51,210	373,500	平成24年12月	9.41
A-53	KDX博多南ビル	4,070	181,620	3,115,200	平成24年12月	1.48
A-54	KDX北浜ビル	18,390	117,880	1,170,900	平成24年12月	9.79
A-55	新都心丸善ビル(注7)	6,330	64,570	629,071	平成19年12月	4.87
A-56	KDX神保町ビル(注7)	2,257	96,142	671,198	平成19年12月	7.25
A-57	KDX五番町ビル	1,440	53,790	445,900	平成20年2月	9.06
A-58	KDX名古屋栄ビル(注9)	-	94,270	2,645,200	平成21年5月	2.87
A-59	KDX岩本町ビル	-	19,680	374,300	平成20年4月	7.15
A-60	KDX晴海ビル	-	110,320	3,374,600	平成20年4月	5.60
A-61	KDX浜松町第2ビル	1,550	80,160	573,000	平成20年6月	2.01
A-62	小石川TGビル	2,420	227,910	1,556,300	平成21年9月	7.54
A-63	五反田TGビル	900	206,850	1,171,300	平成21年9月	8.37
A-64	KDX日本橋216ビル	920	30,270	520,100	平成21年9月	6.99
A-66	KDX新宿ビル	7,950	354,280	2,804,600	平成22年1月	1.78
A-67	KDX銀座一丁目ビル	130	80,560	1,209,100	平成22年9月	8.41
A-68	KDX日本橋本町ビル	1,860	80,320	1,178,000	平成22年9月	7.92
A-69	KDX小林道修町ビル	-	87,340	2,757,900	平成22年9月	13.79

物件 番号	物件名称	建物状況調査報告書の概要(注1)				PML値 (%) (注3)
		修繕費 (調査時点から 1年間) (千円)	修繕費 (調査時点から 2～12年間) (千円)	再調達 価格 (千円) (注2)	調査時点	
A-70	北七条SIAビル	20,450	182,340	1,501,700	平成23年1月	0.51
A-71	KDX飯田橋ビル	4,490	113,070	1,393,100	平成23年3月	8.37
A-72	KDX東品川ビル	8,550	247,900	2,328,300	平成23年2月	10.40
A-73	KDX箱崎ビル	1,450	253,980	1,746,400	平成23年3月	7.29
A-74	KDX新日本橋ビル	1,760	100,630	946,900	平成23年3月	5.51
A-75	KDX日本橋兜町ビル	23,140	526,620	3,186,600	平成23年9月	4.23
A-77	兜町日興ビル	1,160	68,000	497,100	平成23年9月	6.15
A-78	立川駅前ビル	19,540	102,000	659,600	平成23年9月	3.34
A-79	KDX名古屋駅前ビル	113,520	624,350	3,481,800	平成23年9月	12.13
A-80	名古屋日興證券ビル	6,130	407,010	3,522,200	平成23年9月	14.36
A-81	仙台日興ビル	20,940	160,650	915,400	平成23年9月	3.48
A-82	KDX東梅田ビル	430	107,180	1,691,000	平成24年2月	8.78
A-83	府中サウスビル	32,780	409,550	4,156,800	平成24年7月	2.97
A-84	春日ビジネスセンタービル	11,960	192,510	1,566,300	平成24年7月	7.19
A-85	中目黒ビジネスセンタービル	14,280	159,060	882,800	平成24年7月	3.44
A-86	KDX大宮ビル	510	209,790	1,405,100	平成25年1月	6.97
A-87	イトーピア日本橋SAビル (注7)	5,140	208,860	1,233,800	平成25年4月	5.30
A-88	Welship 東新宿	46,900	167,440	1,636,100	平成25年4月	3.48
A-89	SIA高輪台ビル	8,800	542,413	2,602,900	平成25年10月	6.03
A-90	池袋261ビル	-	72,362	929,500	平成25年10月	5.74
A-91	DNI三田ビルディング	12,910	167,310	1,447,600	平成25年9月	7.60
A-92	秋葉原SFビル	-	117,070	829,900	平成25年10月	9.37
オフィスビル（83物件）小計		773,679	13,487,889	123,666,696	-	-
B-3	コート目白	7,490	67,160	639,500	平成21年6月	7.11
B-18	びなす ひばりが丘	58,450	280,990	2,945,500	平成21年6月	5.20
B-19	レジデンスシャルマン月島 (注7)	1,149	169,661	2,551,289	平成23年1月	9.88
住宅（3物件）小計		67,089	517,811	6,136,289	-	-
C-1	フレーム神南坂	2,860	79,470	1,232,400	平成21年6月	8.02
C-2	KDX代々木ビル	3,090	36,070	286,200	平成21年10月	8.17
C-4	銀座四丁目タワー	1,250	160,040	1,747,500	平成25年4月	1.16
都市型商業施設（3物件）小計		7,200	275,580	3,266,100	-	-
全資産（89物件）合計		847,968	14,281,280	133,069,085	-	4.87 (注3)

- (注1) 建物状況調査報告書の概要は、本投資法人からの委託に基づき、株式会社ハイ国際コンサルタント（取得予定資産のうち3物件を除く全資産）又は東京海上日動リスクコンサルティング株式会社（取得予定資産のうち3物件）が、投資対象不動産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を実施し、作成した当該評価結果に係る報告書の概要を記載しています。当該各報告内容は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。
- (注2) 再調達価格とは、調査時点において、各物件を同設計、同仕様により新規に建設した場合の建設工事再調達価格をいいます。
- (注3) PML値は、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社の調査による平成25年10月現在での数値です。合計欄は、全89物件のポートフォリオPML値を記載しています
- (注4) ポルタス・センタービルの建物状況調査報告書の概要については、一棟の建物全体のうち本投資法人が所有する事務所棟及び駐車場部分についての修繕費、再調達価格を千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注5) KDX茅場町ビルの建物状況調査報告書の概要については、本投資法人が所有する区分所有建物を含む一棟の建物全体についての修繕費、再調達価格が試算されていますが、本投資法人が所有する共用部分の共有持分が98.67%と高いことに鑑み、本表では一棟の建物全体に係る数値を千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注6) KDX新橋ビルについては、既存保有分を平成18年5月1日付で取得しており、また、追加取得分を平成25年12月2日付で取得する予定ですが、KDX新橋ビルの建物状況調査報告書の概要については、追加取得分を含む一棟の建物全体に係る数値を記載しています。
- (注7) 飛栄九段北ビル、新都心丸善ビル、KDX神保町ビル、イトーピア日本橋SAビル及びレジデンスシャルマン月島については、本投資法人が保有する区分所有建物を含む一棟の建物全体について試算された修繕費及び再調達価格について、本投資法人の保有に係る共用部分の共有持分で按分した数値を千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注8) KDX新横浜381ビルは、既存棟と増築棟を合わせて1物件として調査した内容の数値を記載しています。
- (注9) KDX名古屋栄ビルについては、平成20年4月25日付で土地部分を取得し、平成21年7月1日付で建物部分を取得しています。

ポートフォリオの分散

平成17年の本投資法人上場直後及び本募集後に取得予定資産をすべて取得した後のポートフォリオの分散状況（優先出資証券及び匿名組合出資持分を除きます。）の比較は、以下のとおりです。

(イ) 用途別分散（用途別投資比率）

用途	上場直後取得資産			本募集後		
	物件数	取得価格 (注1) (百万円)	比率 (注2) (%)	物件数 (注3) (注4)	取得(予定) 価格(注1) (百万円)	比率 (注2) (%)
オフィスビル	11	32,197	52.7	83	290,186	90.4
住宅	17	18,986	31.0	3	8,403	2.6
都市型商業施設	1	9,900	16.2	3	22,179	6.9
その他	0	0	0.0	0	0	0.0
合計	29	61,083	100.0	89	320,768	100.0

(ロ) 地域別分散（地域別投資比率）

地域	上場直後取得資産			本募集後		
	物件数	取得価格 (注1) (百万円)	比率 (注2) (%)	物件数 (注3) (注4)	取得(予定) 価格(注1) (百万円)	比率 (注2) (%)
東京経済圏	26	58,802	96.2	73	266,673	83.1
地方経済圏	3	2,281	3.7	16	54,095	16.8
合計	29	61,083	100.0	89	320,768	100.0

(ハ) 規模別分散（規模別投資比率）

規模	上場直後取得資産			本募集後		
	物件数	取得価格 (注1) (百万円)	比率 (注2) (%)	物件数 (注3) (注4)	取得(予定) 価格(注1) (百万円)	比率 (注2) (%)
10億円未満	11	8,200	13.4	1	950	0.2
10億円以上 25億円未満	11	18,050	29.5	38	71,279	22.2
25億円以上 50億円未満	4	13,813	22.6	30	105,019	32.7
50億円以上 75億円未満	2	11,120	18.2	13	77,300	24.0
75億円以上 100億円未満	1	9,900	16.2	5	44,700	13.9
100億円以上	0	0	0.0	2	21,520	6.7
合計	29	61,083	100.0	89	320,768	100.0

(注1) 取得価格及び取得(予定)価格は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

(注3) KDX新橋ビルは、追加取得分を合わせて1物件として物件数を記載しています。

(注4) KDX新横浜381ビルは、既存棟と増築棟を合わせて1物件として物件数を記載しています。

[前へ](#)

[次へ](#)

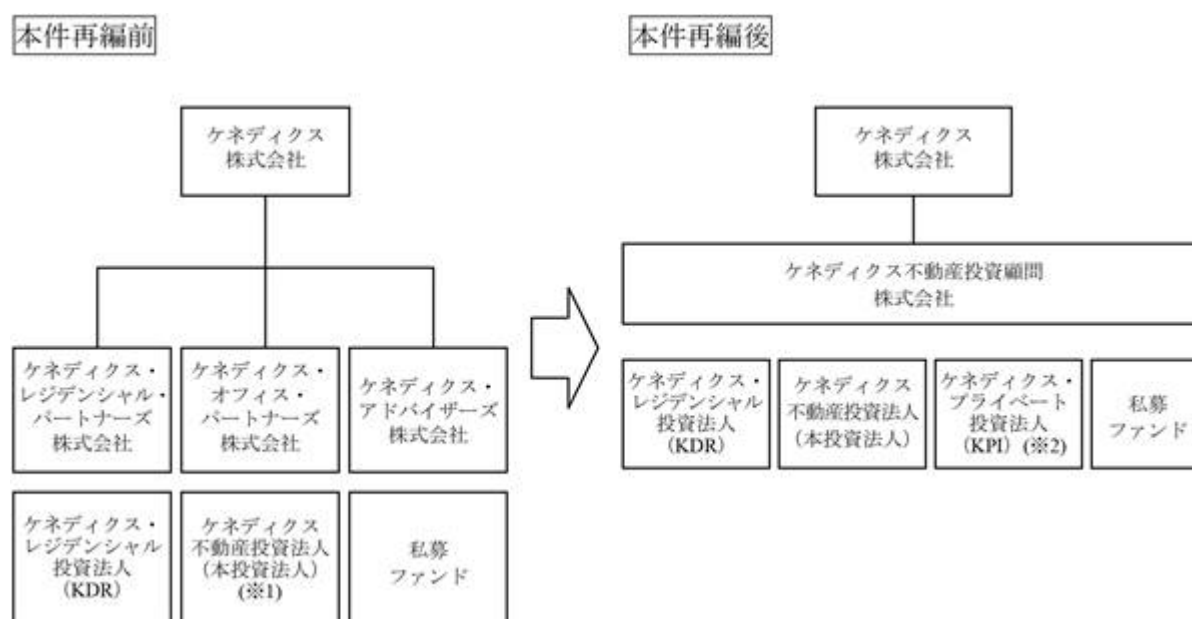
3 投資法人の機構等

本資産運用会社の組織再編

(イ) 組織再編の概要

本資産運用会社は、平成25年10月1日付でケネディクス・アドバイザーズ株式会社及びケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社を吸収合併（以下「本件再編」といいます。）しました。かかる吸収合併は、KDXグループ(注)内の不動産アセットマネジメントに係るノウハウの集約を図るとともに、投資対象不動産の取得・運用に係るリソースを戦略的に増強することによりアセットマネジメント能力の大幅な競争力向上等を実現し、併せて内部管理体制を強化し、本投資法人の投資主を含む顧客投資家の利益に資する体制を構築し、かつKDXグループ内でのアセットマネジメント業務を効率化することを目的として行われたものです。

(注) 「KDXグループ」とは、ケネディクス株式会社、ケネディクス株式会社の子会社、関連会社等を併せた企業グループをいいます。



(1) 以下「KRI」ということがあります。

(2) ケネディクス・プライベート投資法人について、本資産運用会社は、その設立企画人として、平成25年10月17日付でオープンエンド型非上場不動産投資法人である同投資法人を設立しており、今後同投資法人より資産の運用業務を受託し、KPIファンド本部を所管部署として運用を行っていく意向です。

(ロ) 新サポートライン覚書の概要

本件再編に伴い、本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサー会社であるケネディクス株式会社との間で、平成25年10月1日付で新サポートライン覚書を締結しました。新サポートライン覚書の概要は、以下のとおりです。なお、新サポートライン覚書の内容は、不動産等のうちオフィスビルについて適用されます。

a. スポンサー会社による不動産等の供給面でのサポート

(i) スポンサー会社が入手した不動産等売却情報の提供

スポンサー会社は、新サポートライン覚書の各当事者以外の者により保有又は運用される不動産等の売却情報（以下、本(口)において「不動産等売却情報」といいます。）を自ら入手した場合において、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、本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供します。ただし、スポンサー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。

(ii) スポンサー会社の自己投資不動産等の売却

スポンサー会社は、自己、自己が全額出資する法人、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（後記「b. ウェアハウジングファンドからの不動産等の売却」に記載の本資産運用会社からのウェアハウジングの依頼に基づき所有する不動産等を除きます。）の売却を検討する場合において、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、本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供します。ただし、スポンサー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。

(iii) スポンサー会社の私募ファンドからの不動産等の売却

スポンサー会社は、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（後記「b. ウェアハウジングファンドからの不動産等の売却」に記載のウェアハウジング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において、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、本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供します。ただし、スポンサー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。

b. ウェアハウジングファンドからの不動産等の売却

本資産運用会社は、新サポートライン覚書の各当事者以外の者により保有又は運用される不動産等につき、将来における本投資法人での取得機会の確保を目的として、スポンサー会社に不動産ファンドの組成を依頼することができます。スポンサー会社は、本資産運用会社から当該依頼を受けた場合には、これを誠実に検討します。

スポンサー会社は、本資産運用会社による当該依頼を承諾した場合、自己がアセットマネジメント業務を受託する不動産ファンド（以下「ウェアハウジングファンド」といいます。）を組成し、ウェアハウジングファンドで当該依頼に係る不動産等を取得します。

スポンサー会社は、ウェアハウジングファンドが所有する不動産等（以下「ウェアハウジングファンド不動産」といいます。）を売却する場合、以下の売却手続に従います。

- (i) スポンサー会社は、ウェアハウジングファンド不動産の本投資法人への売却を本資産運用会社に対して優先的に申し入れます。
- (ii) スポンサー会社は、上記(i)の本資産運用会社への売却申入れ後、本資産運用会社とウェアハウジングファンド不動産の売買条件について誠実に協議します。
- (iii) スポンサー会社は、上記(ii)の協議においてウェアハウジング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等、一定の事由（以下「第三者売却事由」といいます。）に該当することとなった場合には、ウェアハウジングファンド不動産の売却を本資産運用会社以外の者に申し入れる旨を本資産運用会社に通知した上で、ウェアハウジングファンド不動産の売却を第三者に申し入れることができます。

前段の売却手続や第三者売却事由の詳細については、組成されるウェアハウジングファンドごとに個別に定めた上で、新サポートライン覚書の各当事者及びウェアハウジングファンドの間で別途合意します。

c. スポンサー会社によるウェアハウジング

本資産運用会社は、新サポートライン覚書の各当事者以外の者により保有又は運用される不動産等につき、将来における本投資法人での取得機会の確保を目的として、その取得及び一時的な所有をスポンサー会社に依頼することができます。スポンサー会社は、本資産運用会社から当該依頼を受けた場合は、これを誠実に検討します。

スポンサー会社は、本資産運用会社による当該依頼を承諾した場合、スポンサー会社又はスポンサー会社が全額出資する法人において当該依頼に係る不動産等を取得します。

スポンサー会社が本資産運用会社による当該依頼に基づき不動産等を取得した場合、取得日から1年間、本資産運用会社以外の者に対し当該不動産等の売却その他の処分の申し入れをしてはならず、また、かかる期間内に本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。

d. その他の事項

新サポートライン覚書の有効期間は、新サポートライン覚書の締結日から1年間とします。新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、以後も同様とします。

また、新サポートライン覚書に基づく情報提供等の結果、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。

e. その他の新サポートライン覚書

本資産運用会社は、本投資法人の他に、ケネディクス・レジデンシャル投資法人その他の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等に対して資産運用に関する業務を提供しており、スポンサー会社及び本資産運用会社は、ケネディクス・レジデンシャル投資法人その他の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等との間で、上記と同様のサポートライン覚書を締結しています。

また、新サポートライン覚書においては、新サポートライン覚書に基づきスポンサー会社より提供を受けた不動産等売却情報及びウェアハウジングされた不動産等について、本資産運用会社が善良なる管理者の注意をもって忠実に、取得を検討した上で本投資法人による取得を見送る判断をした場合（以下、当該取得を見送った不動産等を、「取得見送り不動産等」といいます。）、取得見送り不動産等を本資産運用会社がアセットマネジメント業務を提供する他のファンド（投資法人を含みますがこれに限られません。）において検討し、当該他のファンドがこれに基づいて取得見送り不動産等を取得することがあることをあらかじめ了承するものとされています（ただし、本資産運用会社は、当該他のファンドが取得見送り不動産等を取得した場合において、当該取得見送り不動産等が本投資法人が買付証明書を提出したものであったときは、遅滞なくこれを本投資法人に報告するものとされています。）。

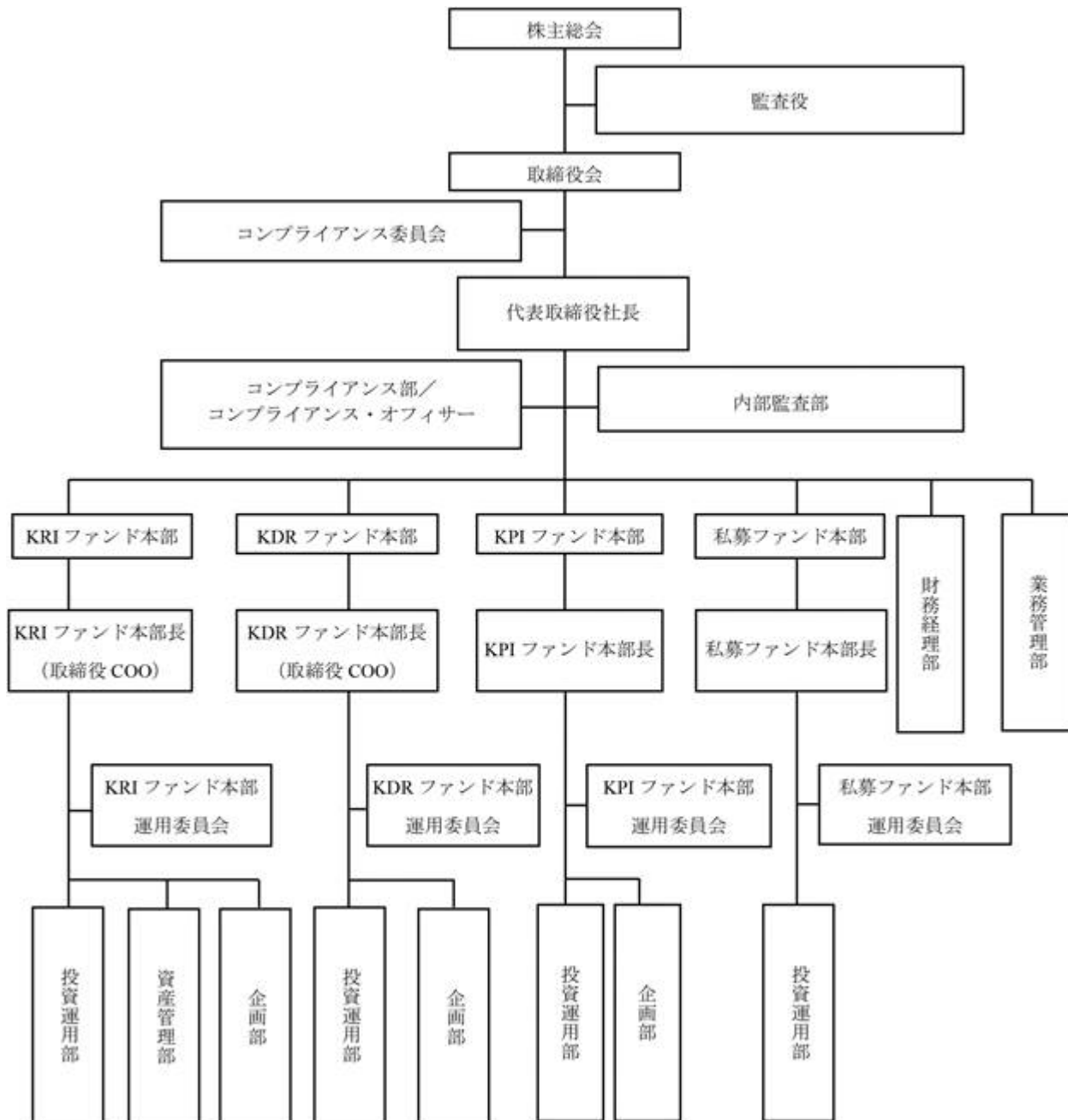
なお、本資産運用会社は、恣意的な不動産等売却情報の配分を防止し、各ファンド間における利益相反を防止し、各ファンドに対する業務の忠実性を確保することを目指して「パイプライン会議」を設置し、「優先検討権」に関するルールを採用しています。当該ルールの概要については、後記「各ファンド間における利益相反の防止（優先検討権の概要）」をご参照下さい。

本投資法人の運用体制

本資産運用会社は、本件再編に伴い、複数のファンドの資産の運用を行うこととなったため、その組織体制を変更しました。

本書の日付現在の本資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下のとおりです。

本資産運用会社組織図



本資産運用会社は、上記組織の下、投資運用業務を行います。本資産運用会社の各種業務は、本投資法人を担当するKRIファンド本部、ケネディクス・レジデンシャル投資法人を担当するKDRファンド本部、ケネディクス・プライベート投資法人(注)を担当する予定のKPIファンド本部、私募ファンドを担当する私募ファンド本部、並びに、各ファンドの共通部署である財務経理部、業務管理部及びコンプライアンス部の各部署に分掌され、KRIファンド本部、KDRファンド本部、KPIファンド本部及び私募ファンド本部については、担当の取締役又は本部長（KRIファンド本部及びKDRファンド本部については取締役が兼務）が統括します。また、資産の運用に関する審議を行う機関としてKRIファンド本部、KDRファンド本部、KPIファンド本部及び私募ファンド本部にそれぞれKRIファンド本部運用委員会（以下「KRI運用委員会」ということがあります。）、KDRファンド本部運用委員会、KPIファンド本部運用委員会及び私募ファンド本部運用委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関として各ファンド本部共通のコンプライアンス委員会を設置します。

また、本資産運用会社は資産の運用を行う複数のファンド等のうち投資対象の重複するファンド等の間における案件情報の適切な取扱いを確保し、各ファンド間における利益相反を防止するための会議体として、コンプライアンス・オフィサー及びすべてのファンド本部の投資運用部長により構成されるパイプライン会議を設置します。更に、各ファンド間における利益相反を防止するため、各ファンド本部を統括する本部長については、各ファンド本部間の兼任を禁止します。本部長以外の職員については、各ファンド本部の間の兼任は禁止されません。

(注) ケネディクス・プライベート投資法人について、本資産運用会社は、その設立企画人として、平成25年10月17日付でオープンエンド型非上場不動産投資法人である同投資法人を設立しており、今後同投資法人より資産の運用業務を受託し、KPIファンド本部を所管部署として運用を行っていく意向です。

(イ) 本資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は、以下のとおりです。なお、本「本投資法人の運用体制」に記載の組織・機関は、本投資法人の資産運用だけではなく、ケネディクス・レジデンシャル投資法人及び私募ファンドの資産運用及びその他の業務にも関与し、また、今後ケネディクス・プライベート投資法人の資産運用を受託する意向ですが、以下では主に本投資法人の資産運用に関する事項を記載しています。

部署名	分掌業務
KRIファンド本部	<p>本投資法人の資産の運用に係る業務の統括</p> <p>a. 投資運用部</p> <p>i. 本投資法人の資産の運用に係る業務に係る資産の取得及び処分に関する事項</p> <p>ii. 本投資法人の投資運用リスク（資産取得・処分）の個別管理に関する事項</p> <p>iii. 不動産市場等の調査分析（本投資法人に係るもの）</p> <p>iv. 本投資法人の資産の運用に係る業務に係る資産の運用に関する事項</p> <p>v. 本投資法人の運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項</p> <p>vi. 本投資法人の保有不動産等に係る予算及び実績の管理に関する事項</p> <p>vii. 本投資法人の投資運用リスク（資産運用）の個別管理に関する事項</p> <p>viii. その他上記に付随又は関連する事項</p> <p>b. 資産管理部</p> <p>i. 本投資法人の保有不動産等に係る賃貸借の管理に関する事項</p> <p>ii. 本投資法人の保有不動産等に係る建物の管理に関する事項</p> <p>iii. 本投資法人の保有不動産等に係る入出金の管理に関する事項</p> <p>iv. 本投資法人の資産管理計画の策定及び変更に関する事項</p> <p>v. 本投資法人の不動産管理リスク（管理）の個別管理に関する事項</p> <p>vi. 本投資法人の保有不動産等に係る工事の監理に関する事項</p> <p>vii. 本投資法人の不動産管理リスク（工事）の個別管理に関する事項</p> <p>viii. その他上記に付随又は関連する事項</p>

部署名	分掌業務
KRIファンド本部	c. 企画部 i. 本投資法人の資金調達に関する事項のうち、投資口の発行・投資法人債の発行等直接金融に係る事項 ii. 本投資法人の資本政策に係る事項 iii. 本投資法人の中期運用計画の策定及び変更に関する事項 iv. 本投資法人の年度運用計画の策定及び変更に関する事項 v. 本投資法人のIR活動に関する事項 vi. 本投資法人のディスクロージャーに関する事項（本投資法人の資産運用報告を含みます。ただし、本投資法人の有価証券報告書及び決算短信の作成については財務経理部のサポートとします。） vii. 不動産投資信託市場の調査分析に関する事項（本投資法人に係るもの） viii. 本投資法人の投資主との対応に関する事項（投資主総会に関する事項を除きます。） ix. 監督官庁との折衝等に関する事項（本投資法人に係るもの） x. 関係諸団体との対応等に関する事項（本投資法人に係るもの） xi. その他上記に付随又は関連する事項
財務経理部	i. 本投資法人の資金調達に関する事項のうち、金融機関からの借入れ等間接金融に係る事項 ii. 本投資法人の経理・決算に関する事項 iii. 本投資法人の有価証券報告書の作成に関する事項 iv. 本投資法人の決算短信の作成に関する事項 v. 本投資法人の資産運用報告に係るKRIファンド本部企画部のサポート vi. 本投資法人の予算策定に関する事項 vii. 本投資法人の財務リスクの個別管理に関する事項 viii. その他上記に付随又は関連する事項
業務管理部	i. 本投資法人の投資主総会及び役員会の運営に関する事項 ii. 本資産運用会社の株主総会、取締役会及び各種委員会の運営に関する事項 iii. 総務、経理及び人事に関する事項 iv. システムリスク及び事業継続リスクの個別管理に関する事項 v. 本資産運用会社に関する監督官庁との折衝等に関する事項 vi. その他上記に付随又は関連する事項

部署名	分掌業務
コンプライアンス部 / コンプライアンス・オフィサー	i. コンプライアンス・プログラム及びコンプライアンス・マニュアルの立案その他コンプライアンスの統括に関する事項 ii. 本資産運用会社の社内諸規程、規則等の制定及び改廃並びにその遵守状況の検証に関する事項 iii. 業務全般に係る法令諸規則等の遵守状況の検証に関する事項 iv. 苦情等処理の統括に関する事項 v. 法人関係重要情報及び内部者取引等の管理に関する事項 vi. 情報管理の統括に関する事項 vii. リスク管理に関する事項 viii. 法令等遵守リスク及び事務リスクの個別管理に関する事項 ix. その他上記に付随又は関連する事項
内部監査部	i. 内部監査に関する事項

(ロ) 委員会

KRI運用委員会及びコンプライアンス委員会の概要は、以下のとおりです。

a. KRI運用委員会

委員	KRIファンド本部長（委員長）、KRIファンド本部投資運用部長、KRIファンド本部資産管理部長、KRIファンド本部企画部長、コンプライアンス・オフィサー、財務経理部長及び外部委員(注)
審議内容	i. 本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務に係る運用方針（KRIファンド本部運用ガイドライン、資産管理計画、中期運用計画、年度運用計画の策定及び変更等）に関する事項 ii. 本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務に係る資産の取得及び処分に関する事項 iii. 本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務に係る資産の運用に関する事項 iv. 本投資法人の予算策定及び決算に関する事項 v. 本投資法人の資金調達及びALM（Asset Liability Management）に関する事項 vi. 本投資法人のディスクロージャーに関する事項 vii. 本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務に係るリスク管理に関する事項 viii. その他上記に付随又は関連する事項

審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> i. 委員の3分の2以上の出席を要します。ただし、KRIファンド本部長、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員（上記「審議内容」iv.からvi.までに規定する事項及びそれらの事項に付随又は関連する事項のみを審議及び決議する場合には、KRIファンド本部長及びコンプライアンス・オフィサー）は必ず出席を要します。 ii. 決議は外部委員及びKRIファンド本部長を含む出席委員の3分の2以上の賛成によります。 iii. 上記ii.の決議について、特別の利害関係を有する委員（KRIファンド本部利害関係取引規程上の利害関係取引における利害関係者の役員兼任者を含みますが、これに限りません。）は、議決に加わることができません。この場合、当該委員は、委員の数及び出席委員の数に算入しません。 iv. KRIファンド本部長、コンプライアンス・オフィサー又は外部委員が上記ii.の決議について特別の利害関係を有する委員に該当する場合、上記i.ただし書にかかわらず、当該委員が議決に参加することなく開催できます。 v. KRIファンド本部長又は外部委員が上記ii.の決議について特別の利害関係を有する委員に該当する場合、上記ii.にかかわらず、当該委員の賛成を得ることなく決議を行えます。 vi. コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上重大な問題があると判断する場合、審議中においても議案を起案部署に差し戻すことができます。
-------	---

(注) 本書の日付現在、外部委員には、本資産運用会社が資産運用に係る業務を受託する投資法人又は本資産運用会社が資産運用に係る業務を受託する者との間に特別の利害関係を有していない不動産鑑定士1名が就任しています。

b. コンプライアンス委員会

委員	代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー（委員長）、取締役（常勤）及び外部委員(注)
審議内容	<p>本投資法人の資産運用に関する事項</p> <p>i. 本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務のうち、利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との取引（後記「 KRIファンド本部利害関係取引規程（イ）法令の遵守」に定義されます。）に関する事項</p> <p>ii. 本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務に係るKRIファンド本部運用ガイドラインにおいて条件付で認められている取引又は規定外取引に関する事項</p> <p>iii. 本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務に係る運用方針（KRIファンド本部運用ガイドライン、資産管理計画、中期運用計画、年度運用計画の策定及び変更等）に関する事項</p> <p>iv. 本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務に係る年度運用計画に定める取得金額の範囲を超える取引に関する事項</p> <p>v. その他上記に付随又は関連する事項</p> <p>その他の事項</p> <p>i. 本資産運用会社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項</p> <p>ii. 内部者取引等管理規程に定める役職員等による株式又は投資口等の取得に関する事項</p> <p>iii. 本資産運用会社の社内諸規程・規則等の制定及び改廃に関する事項</p> <p>iv. その他コンプライアンス・オフィサーが随時定める事項に係るコンプライアンスに関する事項</p> <p>v. その他上記に付随又は関連する事項</p>
審議方法等	<p>i. 委員の3分の2以上の出席を要します。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は必ず出席を要します。</p> <p>ii. 決議は、出席した委員の全会一致によります。ただし、取締役（常勤）のうち特定のファンド本部を担当する取締役は、自己が担当しないファンド本部の資産運用に関する事項については、議決権を有しません。なお、全会一致とならず、決議されなかった場合には、コンプライアンス・オフィサーは、当該議案を起案部署に差し戻します。</p>

(注) 本書の日付現在、外部委員には、本資産運用会社が資産運用に係る業務を受託する投資法人又は本資産運用会社が資産運用に係る業務を受託する者との間に特別の利害関係を有していない弁護士1名が就任しています。

投資運用の意思決定機構

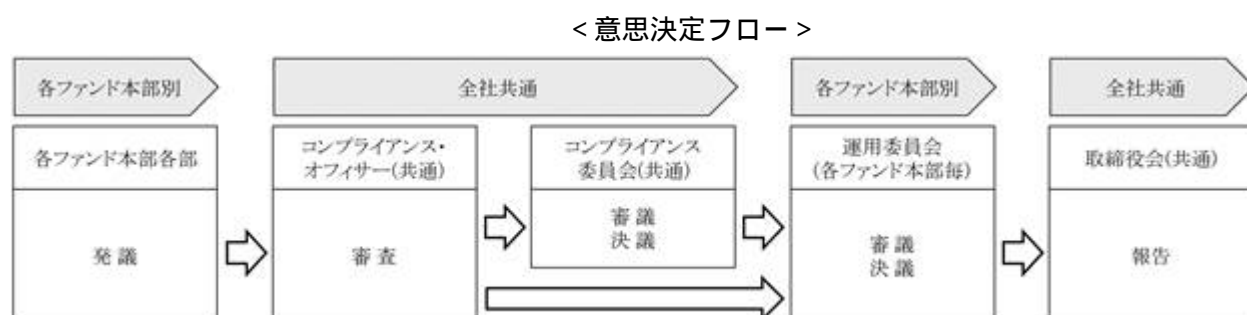
本資産運用会社は、本件再編に伴い、複数のファンドの資産の運用を行うこととなったため、その意思決定機構を変更しました。

本書の日付現在の本資産運用会社における本投資法人の投資運用の意思決定機構は、以下のとおりです。

本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、本投資法人の資産運用に関連し、KRIファンド本部運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」ということがあります。）を作成し、投資方針、利害関係者との取引のルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

また、本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関連し、運用ガイドラインに従い、資産管理計画書等（資産管理計画書その他、中期運用計画及び年度運用計画を含みます。）を作成し、運用ガイドラインに定める投資方針、利害関係者との取引のルールに従い、投資物件を選定し、その取得を決定します。

運用ガイドライン及び資産管理計画書等の制定及び変更に係る意思決定フロー並びに資産の取得及び売却に係る意思決定フローは原則として、以下のとおりです。



（イ） 本投資法人の資産の運用に係る投資方針に関する意思決定

運用ガイドラインは、KRIファンド本部投資運用部長の指示に基づきKRIファンド本部投資運用部において起案され、コンプライアンス・オフィサーに提出されます。コンプライアンス・オフィサーが法令、一般社団法人投資信託協会の定める規則、本投資法人の規約及び本資産運用会社の社内規程（以下「法令等」といいます。）に照らして審査した上で問題点がないと判断した場合、コンプライアンス委員会で審議され、決議されます。その後、KRI運用委員会で審議され、決議されることにより、変更されます。運用ガイドラインが変更された場合、KRIファンド本部長は、遅滞なく取締役会にその旨を報告します。

運用ガイドラインは、投資環境や本投資法人の投資方針等を踏まえて必要に応じて適宜改正します。

(ロ) 本投資法人の資産の運用に関する意思決定

a. 資産管理計画書等に関する事項

資産管理計画書等は、各所管部署により起案され、コンプライアンス・オフィサーに提出されます。コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らして審査した上で問題点がないと判断した場合、コンプライアンス委員会で審議され、決議されます。その後、KRI運用委員会で審議され、決議されることにより、策定され、又は変更されます。資産管理計画書等が策定又は変更された場合、KRIファンド本部長は、遅滞なく取締役会にその旨を報告します。

資産管理計画書等は、所定の期間毎に策定又は見直しを行うこととします。資産管理計画書等について期間中に変更が生じた場合は、各所管部署は変更計画書を起案し、資産管理計画書等の策定と同様の手続で決定します。

b. 資産の取得及び売却に関する事項

資産の取得に際して、KRIファンド本部投資運用部は、各資産について、定められた手続に従い投資資産を選定します。

KRIファンド本部投資運用部は、投資資産の取得に関してコンプライアンス・オフィサーに議案を提出します。コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らして審査した上で問題点がないと判断した後、KRI運用委員会に付議され、審議後決議されます。

ただし、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する取引及び運用ガイドラインに定める利害関係取引又は規定外取引に該当するすべての取引については、KRI運用委員会における審議、決議の前に、コンプライアンス委員会で審議され、決議されます。コンプライアンス委員会は、必要に応じて外部の専門家による意見書等を取得することができ、取得した意見書等を決定の参考としてこれをKRI運用委員会に提出します。

資産の売却に関しては、資産の取得と同様に、KRIファンド本部投資運用部で立案し、コンプライアンス・オフィサーに提出します。コンプライアンス・オフィサーが審査した後、KRI運用委員会で審議及び決議されますが、必要に応じて事前にコンプライアンス委員会で審議及び決議されます。

各ファンド間における利益相反の防止（優先検討権の概要）

金融商品取引法上、資産運用会社は、複数の投資法人等の資産運用を受託することを禁じられておらず、本資産運用会社は、本件再編に伴い、本投資法人の他、ケネディクス・レジデンシャル投資法人及び投資法人以外の不動産ファンド等の資産の運用業務の受託も行っています。また、今後ケネディクス・プライベート投資法人の資産運用を受託する意向です。

本投資法人は、中規模オフィスビルを主たる投資対象としていますが、住宅及び都市型商業施設等についても投資対象としているため、ケネディクス・レジデンシャル投資法人、ケネディクス・プライベート投資法人及び投資法人以外の不動産ファンド等の一部（以下、本投資法人を含む本資産運用会社が資産の運用業務を受託する投資法人及び不動産ファンド等を総称して、「各ファンド」ということがあります。）と投資対象が競合する関係にあります(注)。

(注) 本投資法人は、本投資法人、ケネディクス・レジデンシャル投資法人、ケネディクス・プライベート投資法人及び不動産ファンド等がそれぞれ取得検討対象とする物件タイプにつき競合する関係にあるものの、以下の「優先検討権」に関するルールに則り、東京23区に所在するオフィスビルについては一棟当たりの延床面積2,000㎡以上130,000㎡以下のオフィスビルが、東京23区以外に所在するオフィスビルについては一棟当たりの延床面積3,000㎡以上200,000㎡以下のオフィスビルが、原則としてKRIファンド本部に優先権が付与されます。かかる延床面積の制限を鑑みれば、中規模のオフィスビルのほとんどについては本投資法人に優先検討権が付与されることとなり、本投資法人が投資対象とする物件情報の取得について制約が生じる場合は限定的であると想定しています。

本資産運用会社は、各ファンドを運用する本部の本部長の兼任を禁止するとともに、かかる本資産運用会社の業務形態に照らし、その資産運用業務において各ファンド間で投資物件を取得する機会の競合が発生する可能性があるため、「パイプライン会議」を設置し、「優先検討権」に関するルールを採用することで、本資産運用会社が入手する不動産等売却情報（本資産運用会社が入手した各ファンドの投資対象となりうる不動産又は不動産を裏付けとする資産に関する購入希望者の探索に関する情報であり、かつ、各ファンドでの投資の可否を検討可能な程度の情報をいいます。以下、本「各ファンド間における利益相反の防止（優先検討権の概要）」において同じです。）に関して、取得のための検討を優先して行う各ファンドを決定するルールを設け、かかるルールに則った運営を行うこととしています。

本資産運用会社は、かかるルールを適切かつ円滑に運用することで、恣意的な不動産等売却情報の配分を防止し、もって各ファンド間における利益相反を防止し、各ファンドに対する業務の忠実性を確保することを目指しています。

ここに、「優先検討権」とは、不動産等売却情報を入手した時点で、客観的かつ明確である建築基準法上の「用途」や登記簿上の「延床面積」等を基準とした優先検討機会の振り分けを実施するものです。

「優先検討権」の詳細は、以下のとおりです。

(イ) パイプライン会議

委員	コンプライアンス・オフィサー（議長）、KDRファンド本部投資運用部長、KRIファンド本部投資運用部長、KPIファンド本部投資運用部長及び私募ファンド本部投資運用部長(注)
審議内容	i. 不動産等売却情報に係る優先検討権を有することとなる各ファンド本部（以下「優先検討権者」といいます。）の決定のパイプライン会議規程その他の社内ルール適合性の検証 ii. 優先検討権者の優先検討の終了の決定のパイプライン会議規程その他の社内ルール適合性の検証 iii. その他上記に付随又は関連する事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 構成員の3分の2以上の出席を要します。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び各ファンド本部の投資運用部長（ただし、自己の所属しない各ファンド本部に関する事項又はこれに付随若しくは関連する事項のみを審議及び決議する場合における、当該ファンド本部の投資運用部長を除きます。）は必ず出席（代理による出席を含みます。）することを要します。 ・ 決議は、コンプライアンス・オフィサーを含む出席構成員の3分の2以上の賛成によります。

(注) KRIファンド本部投資運用部長、KDRファンド本部投資運用部長、KPIファンド本部投資運用部長及び私募ファンド本部投資運用部長は、出席することが困難なときは、指名する投資運用部員をもって、代理させることができるものとされています。

(ロ) 優先検討権の順位

各ファンド本部の優先検討権の順位は、各物件の用途ごとに以下のとおり定めています。

a. オフィスビル(注1)

東京23区			
一棟当たりの延床面積 (㎡)	第1順位	第2順位	第3順位
2,000未満	KPIファンド本部	KRIファンド本部	私募ファンド本部
2,000以上13,000以下	KRIファンド本部	KPIファンド本部	私募ファンド本部
13,000超	KPIファンド本部	KRIファンド本部	私募ファンド本部

東京23区以外			
一棟当たりの延床面積 (㎡)	第1順位	第2順位	第3順位
3,000未満	KPIファンド本部	KRIファンド本部	私募ファンド本部
3,000以上20,000以下	KRIファンド本部	KPIファンド本部	私募ファンド本部
20,000超	KPIファンド本部	KRIファンド本部	私募ファンド本部

b. 賃貸住宅等の居住用施設(注2)

東京23区			
一棟当たりの延床面積 (㎡)	第1順位	第2順位	第3順位
20,000以下	KDRファンド本部	KPIファンド本部	私募ファンド本部
20,000超	私募ファンド本部	KDRファンド本部	KPIファンド本部

東京23区以外			
一棟当たりの延床面積 (㎡)	第1順位	第2順位	第3順位
30,000以下	KDRファンド本部	KPIファンド本部	私募ファンド本部
30,000超	私募ファンド本部	KDRファンド本部	KPIファンド本部

c. 商業施設(注3)

都市型商業施設 (注4)			
一棟当たりの延床面積 (㎡)	第1順位	第2順位	第3順位
すべて	KPIファンド本部	KRIファンド本部	私募ファンド本部

都市型以外の商業施設			
一棟当たりの延床面積 (㎡)	第1順位	第2順位	第3順位
すべて	KPIファンド本部	私募ファンド本部	-

d. ホテル(注5)

一棟当たりの延床面積 (㎡)	第1順位	第2順位	第3順位
すべて	KPIファンド本部	私募ファンド本部	-

e. 複数物件の優先検討権者を決定する場合、個別物件ごとの検討が可能な場合には、各物件ごとに、上記a.からd.までに従って優先検討権を付与しますが、個別物件ごとの検討が不可能な場合（バルクセールにおける一括売却の場合等を含みます。）には、以下に従って、優先検討権を付与します。

- (i) 個別物件ごとに、上記a.からd.までに従って優先検討権を獲得できる物件数を算出し、当該物件数が最も多い各ファンド本部が優先してすべての物件について優先検討権を得ます。
- (ii) 上記(i)に従い算出した優先検討権を獲得できる物件数が同数の場合には、優先検討権を獲得できる物件に係る延床面積の合計が最も大きい各ファンド本部が優先してすべての物件について優先検討権を得ます。

(注1) 「オフィスビル」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち、事務用途の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。

(注2) 「賃貸住宅等の居住用施設」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の用途の面積のうち住居用途が最大である賃貸住宅、サービスアパートメント、高齢者向け住宅、社宅、学生寮・学生マンション、短期滞在型マンション等の施設運営者付き住宅、その他上記に定める建物が所在する借地権が設定された土地（底地）又はこれらを裏付けとする資産をいいます。

- (注3) 「商業施設」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち店舗用途の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。
- (注4) 「都市型商業施設」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち店舗用途の床面積が最大で、かつ、繁華性の高い立地に位置し、テナント代替性が高い不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。
- (注5) 「ホテル」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうちホテル用途の床面積が最大で、かつ、集客性の高い立地に位置する、主として洋風の構造及び設備を有する宿泊施設である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。

(ハ) 優先検討権の概要

- a. 優先検討権に基づく不動産等売却情報の優先検討期間は、原則として、優先検討権付与の日から10営業日とします。
- b. 優先検討権者が決定した後、優先検討権者となった各ファンド本部は優先検討期間終了時まで取得検討を継続するか否かを意思表示しなければなりません。なお、優先検討権者となった各ファンド本部を統括する本部長は、取得検討を継続するか否かを意思表示するにあたっては、その理由等についても明らかにしなければなりません。かかる意思表示はその理由等とともに、パイプライン会議に報告され、審議されます。
- c. 優先検討権者について、取得検討を継続しない旨の各ファンド本部を統括する本部長の決定がパイプライン会議において報告された場合において、パイプライン会議における修正がなされなかったときは、当該優先検討権者について優先検討権は失効し、この場合、コンプライアンス・オフィサーは、他の各ファンド本部より、次に優先検討権となるべきものを決定します。
- d. 本資産運用会社は、優先検討権の行使により物件を取得するか否の判断について、各ファンド本部を統括する本部長の責任を明確化するとともに、その理由等をコンプライアンス・オフィサー含む会議体であるパイプライン会議により審議することで、恣意的な優先検討権の行使を防止し、これにより各ファンド間における利益相反を防止します(注)。

(注) かかる利益相反防止のルールの実効性を確保するため、本資産運用会社においては、各ファンド本部を統括する本部長について、兼任を禁止しています。

(二) 優先検討権の適用除外

以下の条件に該当する不動産等売却情報は、優先検討権の適用除外とされています。

- ・ スポンサー会社が運用する不動産ファンド等において、不動産ファンド等の投資家及び関係者により、物件の取得候補者を指定されている不動産等売却情報
- ・ スポンサー会社及び私募ファンド本部において運用する予定の不動産ファンド等において、当該運用予定不動産ファンド等の投資家及び関係者により、物件の取得候補者を指定されている不動産等売却情報

- ・ 物件の売主により物件の取得候補者を指定されている不動産等売却情報
- ・ 旧サポートライン覚書又は新サポートライン覚書に基づき特定の各ファンドに対する取得機会の確保を目的としてスポンサー会社又はスポンサー会社が全額出資する法人においてウェアハウジングされており、当該特定の各ファンドが物件の取得候補者として指定されている不動産等売却情報（かかるウェアハウジングについては、前記「本資産運用会社の組織再編（ロ）新サポートライン覚書の概要」をご参照下さい。）
- ・ 契約上の優先交渉権又は将来の取得検討機会が付されており、物件の取得候補者を指定されている不動産等売却情報

KRIファンド本部利害関係取引規程

本資産運用会社は、本件再編に伴い、自己又は利害関係者との取引に関する自主ルールを一部変更しました。本書の日付現在、本資産運用会社は、本投資法人の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自主ルールである規程（以下「KRIファンド本部利害関係取引規程」といいます。）を設けています。KRIファンド本部利害関係取引規程の概要は、以下のとおりです。

（イ） 法令の遵守

本資産運用会社は、本投資法人と利害関係者又は本資産運用会社の間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引（以下「利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との取引」といいます。）を行ってはなりません。利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との取引を行う場合には、金融商品取引法、投信法、投信法施行令、投信法施行規則、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）及びKRIファンド本部利害関係取引規程の定めを遵守するものとします。

（ロ） 利害関係者

利害関係者とは次の者をいいます。

- a. 投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等
- b. 本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本資産運用会社の子会社
- c. 本資産運用会社が資産運用委託契約を締結している本投資法人以外の投資法人又は不動産ファンド（投資用ピークルである特別目的会社その他の形態の法人又は組合、信託受託者を含みますが、これらに限られません。以下「不動産ファンド等」といいます。）

- d. 上記a.からc.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
- e. 上記a.からc.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

(ハ) 利害関係者との取引

KRIファンド本部利害関係取引規程には、利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との取引について以下のとおり取引条件が規定されています。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。

a. 資産の取得

- (i) 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から不動産、不動産の賃借権、地上権若しくは地役権又は不動産、不動産の賃借権、地上権若しくは地役権を信託する信託受益権（以下、本「(ハ) 利害関係者との取引」において「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（法人を含むものとします。以下同じです。）が鑑定した鑑定評価額（以下、本「(ハ) 利害関係者との取引」において「第三者鑑定評価額」といいます。）を超えて取得してはなりません。ただし、第三者鑑定評価額は、物件の本体価格であり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
- (ii) 上記(i)にかかわらず、新サポートライン覚書に定めるウェアハウジングの活用により、(a) ケネディクス株式会社又は同社が全額出資する法人、又は(b)ケネディクス株式会社がアセットマネジメント業務を受託するウェアハウジングファンドから本投資法人が資産を取得する場合は、当該ウェアハウジングに係る費用を上記(i)の第三者鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。
- (iii) 本資産運用会社が資産運用委託契約を締結している本投資法人以外の投資法人又は不動産ファンド等からの資産の取得については、原則としてこれを行いません。
- (iv) 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から不動産等資産以外の資産（不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券を除きます。）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。
- (v) 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から上記(i)から(iv)までに基づき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。

b. 資産の譲渡

- (i) 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産等資産を譲渡する場合は、第三者鑑定評価額未満で譲渡してはなりません。ただし、第三者鑑定評価額は、物件の本体価格であり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
- (ii) 本資産運用会社が資産運用委託契約を締結している本投資法人以外の投資法人又は不動産ファンド等に対する資産の譲渡については、原則としてこれを行いません。
- (iii) 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産等資産以外の資産を譲渡する場合、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。
- (iv) 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対する上記(i)から(iii)までに基づき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。

c. 不動産の賃貸

- (i) 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社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) 本資産運用会社が資産運用委託契約を締結している本投資法人以外の投資法人又は不動産ファンド等に対する不動産の賃貸については、原則としてこれを行いません。
- (iii) 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対して上記(i)及び(ii)に基づき賃貸を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

d. 不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託

- (i) 本投資法人が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、宅地建物取引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) 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産の賃貸の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、賃料の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。
- (iii) 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対して上記(i)及び(ii)に基づき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。

e. 不動産管理業務等の委託

- (i) 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産管理業務等を委託する場合は、実績や管理の効率性等を検討し、役務内容、業務総量、委託料の市場水準等も勘案した上で、適正と判断される条件に基づき委託します。
- (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) 本資産運用会社が資産運用委託契約を締結している本投資法人以外の投資法人又は不動産ファンド等に対する不動産管理業務等の委託については、原則としてこれを行いません。
- (iv) 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対して上記(i)から(iii)に基づき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。

f. 工事等の発注

- (i) 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社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等の発注を行うものとします。
- (ii) 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対して上記(i)に基づき工事等の発注を行う場合は、工事別に期ごと開示するものとします。

g. 匿名組合出資持分等への投資

- (i) 本投資法人が不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資を行う場合で、以下のいずれかに該当する場合は、匿名組合の営業者又は不動産対応証券の発行主体（以下、総称して本「(ハ) 利害関係者との取引」において「出資先」といいます。）が不動産等資産を取得する価格が第三者鑑定評価額以下でなければ、これに投資してはなりません。
 - ・ 出資先が利害関係者に該当する場合
 - ・ 出資先が利害関係者から不動産等資産を取得する場合ただし、取得価格又は第三者鑑定評価額は物件の本体価格であり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
- (ii) 出資先が複数の不動産等資産を取得する場合は、その取得価格の合計額と第三者鑑定評価額の合計額をもって上記(i)の判断を行います。
- (iii) 本投資法人が上記(i)に基づき不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資を行うことを決定した場合は、速やかに開示するものとします。

(二) 利害関係者との取引に関する手続

利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との間で取引を行う場合は、法令を遵守する他、社内規程の定めに従い、当該取引内容につき、以下の手続を経るものとします。

- a. 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。
- b. 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、KRI運用委員会に上程されます。KRI運用委員会で審議され、承認の決議がなされた場合、当該取引を行うものとします。なお、コンプライアンス・オフィサーは、KRI運用委員会における審議にあたり、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KRI運用委員会に報告するものとします。
- c. KRIファンド本部長は、KRI運用委員会にて当該取引について承認の決議がなされた場合には、その概要を取締役会に報告します。

(ホ) 本投資法人への報告

- a. 本資産運用会社の指図に基づき、本投資法人が本資産運用会社又は本資産運用会社の取締役、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間において特定資産（指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下本(ホ)において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引を行ったときは、本資産運用会社は、遅滞なく本投資法人の役員会へ報告を行います。
- b. 本資産運用会社の指図に基づき、本投資法人が本資産運用会社又は本資産運用会社の取締役、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間において特定資産の売買その他の投信法施行令で定める取引を行ったときは、本資産運用会社は、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、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り、）、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。

本件再編後の本資産運用会社の概況

(イ) 名称及び住所、資本金の額並びに事業の内容

a. 名称及び住所

ケネディクス不動産投資顧問株式会社

東京都中央区日本橋兜町6番5号

b. 資本金の額

本書の日付現在 100百万円

c. 事業の内容

i. 投資運用業

ii. 宅地建物取引業

iii. 第二種金融商品取引業

iv. 投資法人又は特別目的会社の機関の運営に関する業務

v. 不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の売買、賃貸、仲介、並びに不動産等の管理及び鑑定

vi. 不動産投資顧問業

vii. 不動産等その他の資産の管理及び運用に関するコンサルタント業

viii. 上記i.からvii.までに付帯関連する一切の業務

(ロ) 会社の沿革

平成23年 3 月17日	ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社設立
平成23年 5 月 6 日	宅地建物取引業の免許取得 (免許証番号 東京都知事(1)第92971号)
平成23年10月24日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第68号)
平成23年11月 7 日	金融商品取引業（投資運用業）に係る登録 (関東財務局長（金商）第2591号)
平成23年12月15日	社団法人投資信託協会（現 一般社団法人投資信託協会）に入会
平成25年10月 1 日	ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社を吸収合併商号をケネディクス不動産投資顧問株式会社に変更
平成25年10月 1 日	一般社団法人日本投資顧問業協会に入会(注1)
平成25年10月15日	金融商品取引法に基づく届出（業務の内容及び方法の変更等）(注2)

(注1) 吸収合併したケネディクス・アドバイザーズ株式会社の会員地位を承継したものです。

(注2) 合併に伴う業務の内容及び方法の変更、ケネディクス・プライベート投資法人の資産の運用に係る業務の委託を受けること及びこれに伴う社内体制の変更等を行うこと、並びにケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社の吸収合併以前に両社が行っていた業務等について、当該合併後も継続して行うことを可能とすることを目的としたものです。

(ハ) 株式の総数及び資本金の額の増減

a. 発行可能株式総数（本書の日付現在）

20,000株

b. 発行済株式の総数（本書の日付現在）

4,000株

c. 最近5年における資本金の額の増減

平成23年10月25日付で増資が行われ、これにより資本金の額は50百万円から100百万円に増額されています。

(二) 大株主の状況

（本書の日付現在）

氏名又は名称	住所	所有株式数 （株）	比率（％） (注)
ケネディクス株式会社	東京都港区新橋二丁目2番9号 KDX新橋ビル	4,000	100.0

(注) 比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

(ホ) 役員の状況

（本書の日付現在）

役職名	氏 名	主要略歴（会社名等当時）		所有 株式数 (株)
代表取締役 社長（常勤）	本間 良輔	昭和43年4月 昭和48年4月 昭和54年2月 昭和61年6月 平成4年6月 平成6年9月 平成8年10月 平成15年11月 平成19年3月 平成22年3月 平成25年3月 平成25年10月	三菱商事株式会社 泰国三菱商事会社 出向 三菱商事株式会社 バクダッド支店 三菱商事株式会社 海外建設部 米国三菱商事会社ロスアンゼルス支店 出向 エムシー・リアルティ・インク社長 ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会 社 代表取締役社長 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 代表取締役社長 ケネディクス株式会社 代表取締役会長 ケネディクス株式会社 取締役会長 ケネディクス株式会社 相談役 ケネディクス不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長（現任）	-

役職名	氏 名	主要略歴（会社名等当時）		所有 株式数 (株)
取締役 最高 業務執行者 （COO）兼 KDR ファンド 本部長 （常勤）	田中 晃	昭和62年4月 平成12年9月 平成16年1月 平成18年9月 平成20年4月 平成21年12月 平成22年2月 平成22年3月 平成23年8月 平成23年11月 平成25年10月	安田信託銀行株式会社 ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会 社 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 出向 執行役 員COO ケネディクス株式会社 執行役員 戦略 投資部長 ケネディクス株式会社 上席執行役員 戦略投資部長 ケネディクス・アセット・マネジメント 株式会社 取締役 ケネディクス・アドバイザーズ株式会 社 代表取締役 ケネディクス株式会社 取締役 ケネディクス・レジデンシャル・パート ナーズ株式会社 出向 代表取締役 ケネディクス・レジデンシャル投資法 人 執行役員（現任） ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役 最高業務執行者（COO）兼 KDR ファンド本部長（現任）	-
取締役 最高 業務執行者 （COO）兼 KRIファンド 本部長 （常勤）	内田 直克	平成2年4月 平成7年4月 平成10年4月 平成17年4月 平成19年10月 平成19年11月 平成21年6月 平成22年1月 平成23年1月 平成24年2月 平成24年3月 平成25年10月	三菱信託銀行株式会社 京都支店 同社 事業開発部 同社 不動産部 同社 不動産オリジネーション部 株式会社マック・アドバイザーズ 株式会社マック・インベストメントマネ ジメント 代表取締役 株式会社ジョイント・アセットマネジメ ント 代表取締役 ケネディクス・リート・マネジメント 株式会社 財務企画部 同社 財務企画部 財務担当部長 同社 代表取締役社長 ケネディクス不動産投資法人 執行役員 （現任） ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役 最高業務執行者（COO）兼 KRIファンド本部長（現任）	-
取締役 （非常勤）	田島 正彦	昭和63年4月 平成6年7月 平成8年10月 平成10年6月 平成12年7月 平成17年5月 平成19年6月 平成24年2月 平成25年10月	三井信託銀行株式会社 同社 業務企画部 同社 融資企画部 同社 証券部 住友生命保険相互会社 ストラクチャード ファイナンス部 ケネディクス株式会社 ケネディクス・リート・マネジメント 株式会社 出向 財務企画部長 同社 取締役財務企画部長 ケネディクス株式会社 執行役員 経営企画部長（現任） ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役（現任）	-

役職名	氏 名	主要略歴（会社名等当時）		所有 株式数 (株)
監査役 （非常勤）	菅野 慎太郎	平成 6 年10月 平成13年 3 月 平成13年 6 月 平成15年 3 月 平成16年 4 月 平成25年10月	監査法人トーマツ 赤坂芳和公認会計士共同事務所 ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会 社 監査役（現任） 公認会計士菅野慎太郎事務所 代表 （現任） 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 監査役 ケネディクス不動産投資顧問株式会社 監査役（現任）	-
監査役 （非常勤）	林 仁治	昭和52年 4 月 昭和62年 7 月 平成13年 8 月 平成18年 4 月 平成19年10月 平成22年 2 月 平成22年 3 月 平成22年 3 月 平成22年 4 月 平成25年10月	株式会社日本総合建築事務所 三菱信託銀行株式会社 同社 不動産カストディ部長 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 代表取締役社長 ケネディクス株式会社 総務・人事部付 部長 同社 監査役（現任） ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 監査役 ケネディクス・リート・マネジメント 株式会社 監査役 ケネディクス不動産投資顧問株式会社 監査役（現任）	-
監査役 （非常勤）	舩橋 晴雄	昭和44年 7 月 昭和63年 6 月 平成 元年 5 月 平成 7 年 3 月 平成 9 年 7 月 平成10年 6 月 平成12年 6 月 平成13年 7 月 平成15年 2 月 平成16年 5 月 平成16年10月 平成16年10月 平成17年 3 月 平成21年 6 月 平成25年10月	大蔵省 大蔵省主税局国際租税課長 在フランス日本大使館参事官 東京税関長 国税庁次長 証券取引等監視委員会事務局長 国土庁官房長 国土交通省国土交通審議官 シリウス・インスティテュート株式会社 代表取締役（現任） 一橋大学大学院国際企業戦略研究科 客員教授 ケイダブリュー・リート・マネジメント 株式会社 監査役 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 監査役 ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会 社 監査役（現任） 第一生命保険相互会社 取締役（現任） ケネディクス不動産投資顧問株式会社 監査役（現任）	-

(注) 内田直克は、本資産運用会社の取締役とKRIファンド本部長を兼務しています。また、田中晃は、本資産運用会社の取締役とKDR
ファンド本部長を兼務しています。

また、本投資法人の資産運用に関与する重要な使用人は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴（会社名等当時）		所有 株式数 (株)
KRIファンド 本部長	内田 直克	前記をご参照下さい。		-
コンプライア ンス部長兼 コンプライア ンス・オフィ サー	上村 裕司	昭和56年4月 平成4年8月 平成6年8月 平成9年6月 平成11年10月 平成12年6月 平成20年9月 平成25年10月	株式会社日本長期信用銀行 日本国有鉄道清算事業団（出向） 株式会社新生銀行法人営業第2部 同社 マーケッツ部 同社 マーケット管理部 同社 コンプライアンス統括部 コンプライアンス・オフィサー ケネディクス・リート・マネジメント株 式会社 コンプライアンス・オフィサー ケネディクス不動産投資顧問株式会社 コンプライアンス・オフィサー（現任）	-

（ヘ） 事業の内容及び営業の概況

a. 事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として登録投資法人の資産運用を行っています。

b. 営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人及びケネディクス・レジデンシャル投資法人です。

名称	本投資法人	ケネディクス・レジデンシャル 投資法人
基本的性格	中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、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を行うことを通じてその資産の運用を行います。	中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として、賃貸住宅等の主要な用途が居住用施設である不動産関連資産等の特定資産に投資を行うことを通じてその資産の運用を行います。
設立年月日	平成17年5月6日	平成23年11月15日
総資産額（百万円）	308,172 （平成25年4月30日現在）	14,171 （平成25年7月31日現在）
1口当たりの純資産額 （円）	525,747 （平成25年4月30日現在）	187,847 （平成25年7月31日現在）

（注） 本書の日付現在、本資産運用会社は、ケネディクス・プライベート投資法人の設立企画人として、平成25年10月17日付でオープンエンド型非上場不動産投資法人である同投資法人の設立に関与しており、今後同投資法人より資産の運用業務を受託する意向です。

c. 関係業務の概況

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務を行っています。

d. 資本関係

本書の日付現在、本資産運用会社は本投資法人の投資口を1,600口保有しています。

投資法人債の発行及び償還に伴う一般事務受託者の異動

本投資法人は、平成25年9月13日に償還期限を迎えるケネディクス不動産投資法人第3回無担保投資法人債15億円の償還資金及び既存借入金返済資金の一部に充当するため平成25年9月12日にケネディクス不動産投資法人第5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）18億円を発行しました。ケネディクス不動産投資法人第5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）に関する一般事務受託者の名称等及びその関係業務の概要は、以下のとおりです。なお、かかる償還に伴い、ケネディクス不動産投資法人第3回無担保投資法人債に関する一般事務受託者である株式会社三井住友銀行への事務の委託は終了しました。

（イ） 名称及び住所、資本金の額並びに事業の内容

a. 名称及び住所

株式会社三井住友銀行

東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

b. 資本金の額

平成25年3月31日現在 1,770,996百万円

c. 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

（ロ） 関係業務の概要

a. 第5回投資法人債の発行代理人事務

(i) 第5回投資法人債の一通貨あたりの利子額等の銘柄情報の機構宛の通知

(ii) 投資法人債要項の機構宛の交付

(iii) 第5回投資法人債の新規記録情報の承認及び新規記録の確認

(iv) 第5回投資法人債の引受金融商品取引業者からの払込金の受領、機構宛払込完了の通知

(v) 第5回投資法人債の新規記録手数料の取扱

(vi) その他業務規程等に定める事務

b. 第5回投資法人債の支払代理人事務

(i) 第5回投資法人債の銘柄情報のうち、支払代理人が通知すべき事項の機構宛通知

(ii) 第5回投資法人債の元金償還及び利金支払に関する請求情報（以下本b.において「元利金請求内容情報」といいます。）の機構からの取得

(iii) 第5回投資法人債の元金償還及び利金支払に関する配分情報（以下本b.において「決済予定額情報」といいます。）の機構からの取得

(iv) 元利金請求内容情報及び決済予定額情報の確認

- (v) 第5回投資法人債の元金償還及び利金支払を行う場合の決済予定額情報の資金決済会社宛の通知
 - (vi) 第5回投資法人債の元利金支払事務
 - (vii) 第5回投資法人債に関して本投資法人が株式会社三井住友銀行に別途書面により通知した元利金支払手数料の取扱
 - (viii) 第5回投資法人債の買入消却に関する事務
 - (ix) その他業務規程等に定める事務
 - c. 第5回投資法人債の財務代理人事務
 - d. 投資法人債原簿の作成及び備置その他の投資法人債原簿に関する事務
- (ハ) 資本関係

平成25年4月30日現在、本投資法人と株式会社三井住友銀行との間には資本関係はありません。

4 投資リスク

(1) リスク要因

以下には、本投資口（以下、本「4 投資リスク」の項において「本投資証券」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下、その他財務状況の悪化による分配金の減少が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断によるものです。

また、参照有価証券報告書の日付以降に変更又は追加となった点に関しては____ 罫線で示しています。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

（イ）本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

（ロ）金銭の分配に関するリスク

（ハ）収入及び支出の変動に関するリスク

（ニ）新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

（ホ）投資法人債券の償還・利払に関するリスク

本投資法人の運用方針に関するリスク

（イ）新サポートライン覚書に基づき想定通りの物件取得が行えないリスク

（ロ）地域的な偏在に関するリスク

（ハ）不動産を取得又は処分できないリスク

（ニ）新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（イ）ケネディクス株式会社への依存、利益相反に関するリスク

（ロ）本資産運用会社が複数の投資法人等の資産運用を受託していることに関するリスク

- (ハ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ニ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
- (ホ) インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定が施行されていないことによるリスク
- (ヘ) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク
- (ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- (チ) 敷金及び保証金に関するリスク
 - 不動産及び信託の受益権に関するリスク
- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ロ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
- (ハ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ニ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ト) 法令の制定・変更に関するリスク
- (チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (リ) マスターリース会社に関するリスク
- (ヌ) 転貸に関するリスク
- (ル) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ヲ) 共有物件に関するリスク
- (ワ) 区分所有建物に関するリスク
- (カ) 借地物件に関するリスク
- (ヨ) 借家物件に関するリスク
- (タ) 開発物件に関するリスク
- (レ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
- (ソ) 有害物質に関するリスク
- (ツ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
 - 税制に関するリスク
- (イ) 導管性要件に関するリスク
- (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク
- その他
- (イ) 不動産の鑑定評価等に伴うリスク
- (ロ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- (ニ) 優先出資証券への投資に関するリスク
- (ホ) 取得予定資産を取得することができないリスク

本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

（イ）本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

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

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

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

（ロ）金銭の分配に関するリスク

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「(1) リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益、減損損失の発生や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

（ハ）収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「不動産及び信託の受益権に関するリスク (ハ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。本書又は参照有価証券報告書において開示されている保有資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額を必ずしも予測させ又は保証するものではありません。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

（二）新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

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

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

本投資法人は、平成25年2月7日付で発行予定額1,000億円の投資証券の発行登録書を関東財務局長に提出し、同年2月15日にその効力が発生しています。その資金用途は、特定資産の取得資金、借入金の返済資金等です。本発行登録後に発行登録追補書類の提出を行い、新投資口の追加発行が行われた場合、1口当たりの価値が大幅に希薄化する可能性があります。その場合、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

（ホ）投資法人債券の償還・利払に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債券について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。

本投資法人の運用方針に関するリスク

（イ）新サポートライン覚書に基づき想定通りの物件取得が行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社との間で、新サポートライン覚書を締結しています。しかし、新サポートライン覚書は、一定の不動産につき、本投資法人及び本資産運用会社に情報の提供を受ける権利を与えるものにすぎず、ケネディクス株式会社は、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。即ち、本投資法人は、新サポートライン覚書により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで常に確保されているわけではありません。

したがって、本投資法人は、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

（ロ）地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、取得価格ベースで70%以上を東京経済圏に所在する不動産等に投資する予定です。このように、投資対象となる不動産が地域的に偏在していることから、東京経済圏における地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の災害、人口変動などの特有な事象の発生によって、本投資法人の収益に重大な悪影響が生じる可能性があります。

（ハ）不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は処分できない可能性があります。また、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等及び不動産対応証券等を取得することができるとは限りません。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産等及び不動産対応証券等を取得した後これらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

以上の結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があり、またポートフォリオの組替えが適時に行えない可能性があります。

（二）新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が新たに設けられたり、運用資産に担保を新たに又は追加して設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があります、このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。

借入れ又は投資法人債の発行において運用資産に担保を設定した場合、本投資法人が担保の設定された運用資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続その他の事情により、希望通りの時期に売却できない可能性又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により運用資産の評価額が引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに投資対象不動産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。また、担保不動産からのキャッシュ・フローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、本投資法人の希望しない条件で借換資金を調達せざるを得なくなったり、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、本投資法人は、本投資法人の借入れに係る全貸付人との間で「融資基本合意書」を締結しており、当該合意書には資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する財務制限条項が設けられています。

更に、借入れ及び投資法人債の金利その他の条件やこれに関する費用は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向並びに投資法人債に係る格付等に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。過去10年以上にわたり日本では低金利状態が続いていますが、この状態が今後も継続するとは限らず、市場金利の水準が著しく上昇する可能性があります。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（イ）ケネディクス株式会社への依存、利益相反に関するリスク

ケネディクス株式会社は、本書の日付現在、本投資法人の資産運用会社の100%の株式を保有しており、本資産運用会社の主要な役職員の出向元です。また、本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社と新サポートライン覚書を締結しています（新サポートライン覚書については、前記「3 投資法人の機構等 本資産運用会社の組織再編（ロ）新サポートライン覚書の概要」をご参照下さい。）。

即ち、本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社と密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する影響は相当程度高いといえることができます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社がケネディクス株式会社との間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

更に、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、ケネディクス株式会社又は同社が運用するファンドとの間で取引を行う場合、ケネディクス株式会社又は同社が運用するファンドの利益を図るために、本投資法人の投資主又は投資法人債権者の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、本投資法人の投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

（ロ）本資産運用会社が複数の投資法人等の資産運用を受託していることに関するリスク

金融商品取引法上、資産運用会社は、複数の投資法人等の資産運用を受託することを禁じられておらず、本資産運用会社は、本投資法人の他、ケネディクス・レジデンシャル投資法人からも資産の運用を受託しています。また、本資産運用会社は投資法人以外の不動産ファンド等の資産の運用業務の受託も行っています。更に、今後、ケネディクス・プライベート投資法人より資産の運用業務を受託する意向です（以下、本投資法人を含む本資産運用会社が資産の運用業務を受託する投資法人及び不動産ファンドを「各ファンド」と総称します。）。

本投資法人は、オフィスビル、住宅、都市型商業施設等を投資対象としているため、各ファンドと投資対象が競合する関係にあります。

そのため、本資産運用会社は、本書の日付現在、各ファンドを運用する本部の本部長の兼任を禁止するとともに、「パイプライン会議」を設置し、「優先検討権」に関するルールを採用することで、本資産運用会社が入手する不動産等売却情報に関して、取得検討を優先して検討すべき各ファンドを決定するルールを設け、かかるルールに則った運営を行うこととしています。

本投資法人及び本資産運用会社は、各ファンドとの関係では、主たる投資対象の規模が異なっていることや、資金調達の性質や財務戦略、投資家の志向する投資リターンの違いにより、実際に物件取得希望の競合が生じる場合は限定的であると想定しています。しかし、かかる想定とは異なり、実際に物件取得希望の競合が生じる場合には、上記のルールにより、各ファンドが優先して物件の取得検討を行うことがあります。また、この場合に、かかるルールに反する物件の取得検討が行われる可能性も否定できません。更に、かかるルールは変更される可能性があり、当該変更により、本投資法人が本書の日付現在と同様の物件取得機会を確保できないこととなります。その場合、本投資法人の取得機会が減少することなどにより、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなる可能性があり、結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

（八）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、すべての執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（善管注意義務）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（忠実義務）、利益相反状況にある場合に本投資法人の利益を害してはならない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

なお、本資産運用会社の役職員のうちにはケネディクス株式会社の株式又は新株予約権を取得している者がおり、今後もケネディクス株式会社のストックオプションプラン等に基づき、本資産運用会社の役職員が新株予約権等を取得することがあります。このためケネディクス株式会社の株式、新株予約権等を取得した本資産運用会社の役職員と本投資法人との間に利益相反関係が生じる可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、プロパティマネジメント会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

前記「3 投資法人の機構等 本資産運用会社の組織再編」に記載のとおり、本資産運用会社は、平成25年10月1日付で本件再編を実施しました。しかし、本件再編により期待される効果が得られない可能性があります。

本件再編により、本資産運用会社の業務には、上場投資法人の資産運用業務に加えて、不動産私募ファンドの資産運用業務が含まれることになりました。このような業務内容の拡大により、例えば、不動産私募ファンドの運用者として負担することのある契約上の補償義務を負担するなど、本件再編前には存在していなかったリスクが生ずる可能性があります。仮に、かかる事業上のリスクが現実化した場合には、本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社として業務を遂行する上で必要な基盤及び能力が損なわれ、その結果、本投資法人の運営に悪影響を及ぼす可能性があります。

（二）本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

（ホ）インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定が施行されていないことによるリスク

本書の日付現在、本投資法人の発行する投資口は、上場株式等と異なり、金融商品取引法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。

本資産運用会社の一部の役職員は本投資法人の発行する投資口を保有しています。本投資法人及び本資産運用会社は、その内部規則において、役職員等が金融商品取引法で禁じられているインサイダー取引に類似の取引を行わないよう規制し、役職員等の行う本投資法人の発行する投資口の取得及び譲渡に関する手続も定めていますが、本投資法人及び本資産運用会社の役職員等がかかる規則を遵守せずにインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

なお、平成25年6月12日に投資法人の発行する投資口へのインサイダー取引規制の導入等を定めた金融商品取引法等の一部を改正する法律（平成25年法律第45号）が成立しました。投資口にインサイダー取引規制を適用する改正条文は、公布の日（平成25年6月19日）から1年以内の政令で定める日から施行される予定です。このため、同法施行後は、本投資法人の発行する投資口の取引は、金融商品取引法が定めるインサイダー取引規制の対象になります。

（ヘ）本投資法人の投資方針等の変更に係るリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、ポートフォリオ構築方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。

また、本投資法人の発行する投資証券について支配権獲得その他を意図した取得が行われた場合、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

（ト）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配にあずかることによってしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

（チ）敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があり、この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があり、当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等及び不動産対応証券です。本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産」、前記「2 投資対象 (1) 第17期取得済資産及び取得予定資産の概要 第17期取得済資産及び取得予定資産の概要 (イ) 第17期取得済資産」に記載する不動産及び不動産を信託する信託の受益権を保有し前記「同(ロ) 取得予定資産」に記載の取得予定資産を取得します。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「（ツ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

（イ）不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。本投資法人は、状況によっては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

（ロ）不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

更に、賃貸不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予想外の債務又は義務等を負う場合があり得ます。

（八）賃貸借契約に関するリスク

a．賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

b．賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

c．賃料改定に係るリスク

テナントとの賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉いかんによっては、必ずしも、規定通りに賃料を増額できるとは限りません。

d．賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法（平成3年法律第80号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

（二）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、液状化、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

更に、今後、平成23年3月11日に発生した東日本大震災及びそれに伴う津波と同規模又はそれ以上の地震その他の天災、事故等が発生する可能性を否定できません。その場合には、本投資法人が保有又は取得する物件が滅失、劣化又は毀損するおそれがあるほか、周辺地域及び日本の経済全体が悪影響を受ける可能性があり、それらの結果、本投資法人の収益や本投資法人の保有する資産価値等に悪影響が生じるおそれがあります。

（ホ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）上無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、前記「（二）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク」と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

（ヘ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

（ト）法令の制定・変更に関するリスク

土壤汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壤汚染対策法」といいます。）のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があるほか、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、適用、改正等によっても、追加的な費用負担等が発生する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（チ）売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消される（詐害行為取消）可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始された場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本「不動産及び信託の受益権に関するリスク」において「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

本投資法人は、管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないといみなされるリスク）もあります。

（リ）マスターリース会社に関するリスク

本投資法人は、マスターレシー（転貸人）が本投資法人又は信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各転借人に対して転貸するマスターリースの形態をとる物件を取得することがあります。

マスターリースの形態をとる物件においてマスターレシーの財務状況が悪化した場合、転借人がマスターレシーに賃料を支払ったとしても、マスターレシーの債権者がマスターレシーの転借人に対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターレシーから本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

（ヌ）転貸に関するリスク

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ル）テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

（ヲ）共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第2項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ワ）区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（カ）借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）第4条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（コ）借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記「（カ）借地物件に関するリスク」の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされているため、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

（タ）開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する場合があります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延、変更又は中止されることにより、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があります、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（レ）フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は不動産を信託する信託の受益権を取得するに当たり、いわゆるフォワード・コミットメント等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は不動産を信託する信託の受益権の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

（ソ）有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やP C Bが保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人にかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課されたり、また有害物質に関連する会計基準の変更等により本投資法人の損益が悪影響を受ける可能性があります。

（ツ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権については受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性はありません。

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正前のもの）及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

税制に関するリスク

（イ）導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること （利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること）
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号口（2）に規定するものをいう。次の所有先要件において同じ。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
出資制限要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、資金の調達先、借入金等の定義の不明確性、会計処理と税務処理との不一致に起因する法人税等の発生、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、本投資法人がコントロールできない事由に基づく本投資法人による他の法人への出資比率の上昇、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ロ）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ハ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の割合が100分の75以上となるように資産を運用すること（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 投資方針」第3項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（二）一般的な税制の変更に關するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有若しくは売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

その他

（イ）不動産の鑑定評価等に伴うリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

建物状況調査報告書及び地震リスク分析レポートは、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査又は施設管理者への聞き取り等を行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出、並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果を記載したものであり、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値は、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

（ロ）減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があり、また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

景気情勢や不動産価格の変動等によって本投資法人の保有している資産の価格が大幅に下落した場合などに、会計上減損損失が発生する可能性があります。

（ハ）匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる匿名組合は、本投資法人の出資金を不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合、意図されない課税が生じた場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されていることがあり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。

（二）優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社が発行する優先出資証券への投資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる特定目的会社は、本投資法人の出資金を不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合、更には導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、本投資法人が当該優先出資証券より得られる配当金や分配される残余財産が減少し、その結果、本投資法人が特定目的会社に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、優先出資証券については、特定目的会社への出資者の間で契約上譲渡を禁止若しくは制限されていることがあり、また、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。

（ホ）取得予定資産を取得することができないリスク

経済環境等が著しく変わった場合、相手方の事情等により売買契約において定められた前提条件が成就しない場合等においては、本投資法人は、取得予定資産を取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産の取得のための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得することができず、かつ取得のために準備した資金を有効に運用することができない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるようリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主又は投資法人債権者に損害が及ぶおそれがあります。

本投資法人の体制

(イ) 役員会

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関として役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。本投資法人の定時役員会は、少なくとも3か月に一度、開催され、定時役員会において、執行役員は、本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況等を報告するものとされています。また、定時役員会において、法令等の遵守の基本方針を決定するとともに、定期的に法令等遵守に関する事項について議論するものとされています。

(ロ) 本資産運用会社への牽制

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約には、本資産運用会社が規約の基準に従って運用ガイドラインを作成すること及び投信法、規約、運用ガイドラインその他の本資産運用会社の社内諸規則に従って委託業務を遂行することが定められています。また、本資産運用会社が策定する資産管理計画書、年度運用計画等につき本投資法人の承認を要求し、かつ、本投資法人に対する報告義務を本資産運用会社に負わせることにより、本投資法人の投資リスクを管理しています。

(ハ) 内部者取引等管理規程

本投資法人は、内部者取引等管理規程を制定し、役員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。なお、同規程においては、本投資法人の執行役員が本資産運用会社の取締役を兼ねる場合には、本資産運用会社の内部者取引等管理規程に従って投資口の売買を行うものとされています（下記「本資産運用会社の体制（二）内部者取引等管理規程」をご参照下さい。）。

本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、前記のようなリスクの存在及びそのリスク量を十分に把握するよう努めており、それらのリスクを回避する手段を以下のように構築し、厳格なルールに則り運用資産への投資及び運用を行っています。

（イ）運用ガイドラインの策定・遵守

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、運用ガイドラインを作成し、投資方針、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めます。

（ロ）組織体制

本資産運用会社では、利害関係者との取引等の一定の重要事項については、コンプライアンス・オフィサーが審査した上、KRI運用委員会及びコンプライアンス委員会の審議・決議を経るという厳格な手続を経ることが要求されています。このような複数の会議体による様々な観点からの検討により、本資産運用会社は、リスクの存在及び量を十分に把握します。前記「3 投資法人の機構等 投資運用の意思決定機構」をご参照下さい。

（ハ）KRIファンド本部利害関係取引規程

前記「3 投資法人の機構等 KRIファンド本部利害関係取引規程」をご参照下さい。

（二）内部者取引等管理規程

本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー類似取引の防止に努めています。なお、同規程によれば、本資産運用会社の役職員等が本投資法人の投資口を売買することは、原則として禁止されています。例外的に本投資法人が有価証券報告書を開示した後2週間以内の期間で、かつ金融商品取引所における立会内取引により取得する場合に限り、本資産運用会社のコンプライアンス委員会及び取締役会の承認その他本資産運用会社所定の手続を経た上で、本資産運用会社の役職員等は本投資法人の投資口を売買することができます。また、本資産運用会社の役職員等のうち、本投資法人の投資口の上場前に本投資法人の投資口を取得していた者等、本投資法人の投資口を保有している者については、上記例外による場合を除き、投資口を保有する役職員等が本資産運用会社を退職した後、1年が経過した場合（更に、その他取締役会が予め定める事由がある場合はその事由にも該当しない場合）でなければ、投資口を譲渡することはできないとされています。

（ホ）フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、物件の取得額及び契約締結から物件引渡しまでの期間の上限並びに決済資金の調達方法等についてのルールを策定し、当該リスクを管理しています。

[前へ](#)

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

ケネディクス不動産投資法人 本店
（東京都港区新橋二丁目2番9号）

株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料は、以下のとおりです。

取扱場所	三井住友信託銀行株式会社 本店 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	三井住友信託銀行株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
手数料	該当事項はありません。

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

該当事項はありません。