

【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】 2018年5月14日

【発行者名】 ケネディクス・オフィス投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 竹田 治朗

【本店の所在の場所】 東京都千代田区内幸町二丁目1番6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
オフィス・リート本部 企画部長 桃井 洋聡

【電話番号】 03-5157-6010

【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・オフィス投資法人

【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 712,683,000円
(注) 発行価額の総額は、2018年4月27日(金)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（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

(1)【投資法人の名称】

ケネディクス・オフィス投資法人

（英文表示：Kenedix Office 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、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その所有者を「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】

1,125口

（注1）上記発行数は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 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、野村証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。野村証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 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		1,125口
払込金額		712,683,000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 森田 敏夫
	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 割当予定先が保有している本投資法人の投資口の数（2017年10月31日現在）
	取引関係	該当事項はありません。 24口
	人的関係	一般募集（後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に定義されます。以下同じです。）の共同主幹事会社です。
	本投資口の保有に関する事項	該当事項はありません。

(注) 払込金額は、2018年4月27日（金）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】

712,683,000円

(注) 発行価額の総額は、2018年4月27日（金）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、2018年5月21日（月）から2018年5月23日（水）までの間のいずれかの日に一般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】

2018年6月14日（木）

(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
東京都千代田区内幸町二丁目1番6号

(11)【払込期日】

2018年6月15日(金)

(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2号

(13)【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14)【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

(15)【手取金の使途】

本件第三者割当における手取金上限712,683,000円については、本件第三者割当と同日付をもって決議された一般募集における手取金14,253,660,000円と併せて、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 事業の状況 (3) 取得予定資産及び第20期(2015年4月期)以降の本投資法人による資産入替 取得予定資産及び売却予定資産 (イ) 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ます。

(注) 上記の各手取金は、2018年4月27日(金)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。

(16)【その他】

(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) 野村証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 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【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【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4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

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、2018年5月14日（月）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、本投資口の一般募集（以下「一般募集」といいます。）を決議していますが、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、野村證券株式会社がケネディクス株式会社から1,125口を上限として借り入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。本件第三者割当は、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、一般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2018年6月8日（金）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、一般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とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われぬ場合があります。

- (2) 野村證券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及びSMB C日興証券株式会社は一般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三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及びSMB C日興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25期(自 2017年5月1日 至 2017年10月31日) 2018年1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】

該当事項はありません。

4【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2018年1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。

(注1) 以下の文中において記載する数値は、別途注記する場合を除き、金額及び比率については、単位未満を切り捨てて記載しています。したがって、各項目別の数値又は比率の合計が一致しない場合があります。

(注2) 本書における記載のうち、第26期(2018年4月期)以降に係る数値については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく公認会計士又は監査法人の監査を終了していません。

1 事業の状況

(1) 事業の概況

事業の概況及び本投資法人の特徴

本投資法人は、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している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。)に資産運用業務を委託し、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本資産運用会社の運用面でのこれま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(注)を中心に投資・運用を行うことによって、安定的な収益の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います。

(注) 「中規模オフィスビル」とは、主たる用途が事務所である、延床面積が以下に定める基準を満たす賃貸用オフィスビルをいいます。以下同じです。

- ・東京23区：延床面積13,000㎡以下
- ・東京23区以外：延床面積20,000㎡以下

本投資法人が考える、本投資法人の5つの特徴は、以下のとおりです。

- (イ) 10年超の運用実績
- (ロ) 中規模オフィスビル中心
- (ハ) 東京経済圏中心
- (ニ) 高度に分散されたポートフォリオ
- (ホ) 高い信用力と安定的な財務体質

それぞれの特徴の概要は以下のとおりです。

(イ) 10年超の運用実績

本投資法人は、2005年5月6日に設立され、2005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25期、約13年間にわたる運用実績を有しており、7度の公募増資等を経て、着実な成長を実現してきました。本書の日付現在、保有物件数は97物件、資産規模(取得価格の合計(注))は4,072億円と4,000億円超に達しています。

(注) 「取得価格の合計」は、別段の記載がある場合を除いて、匿名組合出資持分の取得価格を含みません。また、「取得価格」とは、取得済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。)をいいます。以下同じです。

また、本投資法人のスポンサー会社であるケネディクス株式会社及びケネディクス・グループ(ケネディクス株式会社及びその他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。以下同じです。)は、国内外の不動産市場において約2.0兆円(取得価格ベース。2017年12月末日現在)の受託資産残高(注)を有し、国内有数の受託資産残高を誇る独立系不動産運用会社であり、幅広く強固な情報ネットワークを有しています。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、2013年10月1日付で不動産情報提供等に関する覚書(その後の変更を含みます。)(以下「サポートライン覚書」といいます。)を締結しています。このサポートライン覚書により、本資産運用会社は、スポンサー会社が取り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情報提供を受けることとなっています。本投資法人は、スポンサー会社が持つ不動産に関するリソースを有効に活用することにより、取得において競争優位性を発揮することができると考えています。なお、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。サポートラインの詳細については、後記「(4) ケネディクス・グループの強みを活かしたポートフォリオ戦略 外部成長戦略 (ロ) マルチパイプライン及び多様な取得手法を活用した継続的な物件取得 b. スポンサー会社のサポートラインによる投資物件の取得」をご参照下さい。

(注) 2017年12月末日現在のケネディクス・グループの受託資産残高の中には、日本ロジスティクスファンド投資法人の取得価格の合計額を含めて記載しています。ケネディクス株式会社は、日本ロジスティクスファンド投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社の株式の一部を2018年3月13日付で譲渡しており、本書の日付現在、同社はケネディクス株式会社の持分法適用関連会社には含まれません。以下同じです。

(ロ) 中規模オフィスビル中心

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」に相当する物件であり、都心5区(注1)における本投資法人の保有物件では延床面積500坪から3,000坪の物件が大半を占めます。

また、本投資法人は、入居対象テナントの典型例を1フロアの専有面積100坪から150坪前後を利用する従業員30名程度の企業として捉えており、大規模オフィスビル及び他用途の投資対象にはない特徴と魅力がある、と考える中規模オフィスビルを本投資法人の主な投資対象としています(中規模オフィスビル市場の詳細については、後記「中規模オフィスビル市場の特徴と魅力」をご参照下さい。)。本募集後(注2)のポートフォリオに占める中規模オフィスビル(取得(予定)価格の合計3,536億円(注3))の投資比率(取得(予定)価格ベース)は85.0%となる予定です。

(注1) 「都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区を指します。以下同じです。

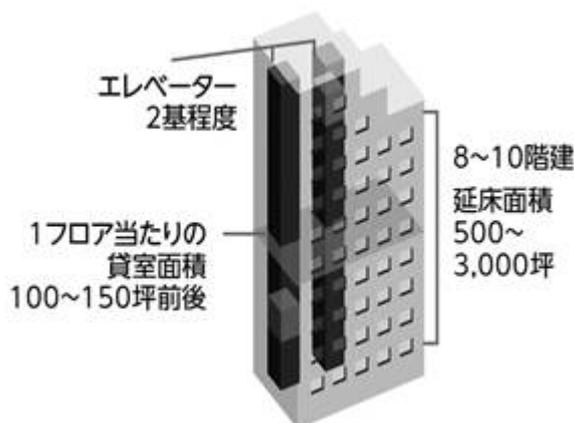
(注2) 「本募集後」(注4)とは、本投資法人が本募集を完了し、取得予定資産を取得し、かつ、売却予定資産(後記「(3) 取得予定資産及び第20期(2015年4月期)以降の本投資法人による資産入替 取得予定資産及び売却予定資産 (ロ) 売却予定資産」に定義します。)であるKDX浜松町第2ビル及びフレーム神南坂の信託受益権の売却を全て完了した時点を含みます。なお、本投資法人は、CROSS PLACE 浜松町の売主である国内一般事業会社(以下「本国内一般事業会社」といいます。))が組成した特別目的会社(以下「本特別目的会社」といいます。))との間で、フレーム神南坂の信託受益権の準共有持分(持分割合49.0%)については2018年7月2日を、準共有持分(持分割合51.0%)については2018年11月1日を譲渡実行日とする信託受益権売買契約を締結しています。なお、本特別目的会社の名称については、本特別目的会社より開示の承諾を得られていないため非開示としています。また、「本募集後」のポートフォリオでは、2017年12月1日付の本資産運用会社オフィス・リート本部運用ガイドラインの変更に伴い、「都市型商業施設」に分類されていたKDX代々木ビルの用途が「オフィスビル(中規模)」に、銀座四丁目タワーの用途が「オフィスビル(その他)」に変更されています。以下同じです。

(注3) 「取得(予定)価格の合計」とは、取得価格及び取得予定価格の合計をいい、別段の記載がある場合を除いて、匿名組合出資持分の取得価格を含みません。また、「取得予定価格」とは、取得予定資産(後記「(3) 取得予定資産及び第20期(2015年4月期)以降の本投資法人による資産入替 取得予定資産及び売却予定資産 (イ) 取得予定資産」に定義します。))に係る信託受益権売買契約に記載された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。)をいいます。以下同じです。

(注4) 本書における本募集後時点に関する記載は、いずれも本書に記載の各前提の下で記載されたものであり、当該時点までに資産の取得又は譲渡の取引を行う等本書に記載の各前提に含まれない事態が生じた場合には、その影響により、本募集後時点における結果が本書に記載の内容と異なることがあります。当該記載は、本募集後時点における特定の結果を保証又は約束するものではありません。以下同じです。

なお、本投資法人の考える典型的な中規模オフィスビルは、延床面積が500坪から3,000坪で、1フロア当たりの賃室面積が100坪から150坪前後、8階建から10階建の、エレベーターを2基程度備えた物件です(注)。

< 本投資法人の考える典型的な中規模オフィスビル（イメージ） >



(注) 本投資法人の考える典型的な中規模オフィスビルの概要を例示したもので、全ての中規模オフィスビルがこれらの特徴を満たすものではありません。

(八) 東京経済圏中心

本投資法人の投資対象は、経済活動が高密度に集積し、テナント需要が最も厚いマーケットと見込まれる東京経済圏に所在する中規模オフィスビルを中心とした優良物件であり、安定性の高いポートフォリオの構築を目指しています。また、2014年11月に実施した公募増資（以下「前回公募増資」といいます。）以降、ポートフォリオの質の向上を目指し、相互売買によって都心の優良物件の取得を行う等、積極的な資産入替を継続して実施してきました。本募集においても、都営地下鉄大江戸線・浅草線「大門」駅より徒歩約3分、都営地下鉄三田線「御成門」駅より徒歩約4分、JR山手線・京浜東北線「浜松町」駅より徒歩約7分のアクセスを誇るCROSS PLACE 浜松町を国内一般事業会社グループ(注1)との相互売買(注2)により取得する予定です。

また、本募集に際しては、上記CROSS PLACE 浜松町の取得に加えて保有する2物件の売却を企図しており、これらの取引の結果、本募集後、本投資法人の保有する物件数は96物件、取得（予定）価格の合計4,158億円、オフィスビルへの投資比率（取得（予定）価格ベース）は99.3%となり、東京経済圏のオフィスビルへの投資比率（取得（予定）価格ベース）は80.7%、都心5区のオフィスビルへの投資比率（取得（予定）価格ベース）は52.1%となる見込みで、本投資法人の投資対象は経済活動が高密度に集積する東京経済圏所在のオフィスビルが中心になっています。

本投資法人は、引き続き中規模オフィスビルに80%以上を投資することを目標とするほか、大規模オフィスビルを含む中規模オフィスビルに該当しないオフィスビル等についても20%以下の範囲で取得していくことを目標とすることで、ポートフォリオの収益の安定化を目指します。また、本投資法人は、一定程度の資産を地方経済圏（政令指定都市をはじめとする地方中核都市をいいます。以下同じです。）に保有することが安定性の高いポートフォリオの構築に寄与すると考えており、地方経済圏に所在するオフィスビルの中でも立地条件、テナント構成等の面で優良と考えられる物件については、限定的に投資を検討します。

(注1)「国内一般事業会社グループ」とは、本国内一般事業会社、その子会社及び関連会社並びにこれらの会社が組成し又は資産運用を受託する特別目的会社から構成される企業グループをいいます。以下同じです。なお、本国内一般事業会社の名称については、本国内一般事業会社より開示の承諾を得られていないため非開示としています。

(注2) 本投資法人は、取得予定資産であるCROSS PLACE 浜松町について、本国内一般事業会社との間で信託受益権売買契約を締結し、売却予定資産の1つであるKDX浜松町第2ビルについて、本国内一般事業会社との間で不動産売買契約を締結するとともに、売却予定資産の1つであるフレーム神南坂の信託受益権の準共有持分（持分割合49.0%）及び信託受益権の準共有持分（持分割合51.0%）について、本国内一般事業会社が組成した特別目的会社である本特別目的会社との間で、信託受益権売買契約を締結しており、これらの売買契約に基づき、3物件を国内一般事業会社グループとの間で実質的に相互売買することを企図しています。以下同じです。また、フレーム神南坂に係る各数値は準共有持分割合100.0%を対象として算出しています。

(二) 高度に分散されたポートフォリオ

本投資法人は、主に中規模オフィスビルの投資を継続して行い、ポートフォリオの分散を高めてきました。この結果、本募集後の保有物件数は96物件となる見込みであり、保有物件数においてオフィス系リート(注1)の中で最大規模であり、高度に分散されたポートフォリオを構築できていると、本投資法人は考えています。

保有物件の分散に加え、本募集後のエンドテナント数は1,129件(注2)にまで拡大し、本募集後の賃貸面積上位5エンドテナントの賃貸面積の合計のポートフォリオ全体の賃貸面積に占める割合（以下「賃貸面積上位5エンドテナント比率」といいます。）は6.5%(注3)となる見込みです。このため、本投資法人では、テナント分散が進展し、大口エンドテナントの退去によるポートフォリオ収益に与える影響も限定的となり、比較的安定した収益を継続して得ることができるものと考えています。

(注1) 「オフィス系リート」とは、ポートフォリオ全体（海外への投資に係るものを除きます。）の80%以上（取得価格ベース）を主たる用途がオフィスビルである不動産に投資することを投資方針として掲げる株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場する投資法人（以下「J-REIT」といいます。）をいいます。

(注2) 本募集後の「エンドテナント数」は、本募集後に本投資法人が保有する96物件についての2018年2月28日現在のエンドテナント数（なお、同一のエンドテナントが複数の物件を賃借し又は同一物件について複数の賃貸借契約を締結している場合若しくは複数のフロア、区画を利用している場合については、エンドテナント名を基準に名寄せを行い、当該エンドテナント数を1として計算しています。）を合計して記載しています。なお、アーク森ビルについては、本書の日付現在で、森ビル株式会社に対して賃料固定型マスターリースにより当該物件を一括して賃貸する定期建物賃貸借契約を締結しているため、テナント数を1として計算しています。以下同じです。

(注3) 本募集後の「賃貸面積上位5エンドテナント比率」は、本募集後に本投資法人が保有する96物件についての2018年2月28日現在のエンドテナントの賃貸面積について、上位5エンドテナントの賃貸面積の合計をポートフォリオ（オフィスビル、都市型商業施設及びその他）全体の賃貸面積で除して算出し、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。

本募集後における本投資法人の保有物件のうち、オフィスビルの賃貸面積上位10エンドテナントの賃貸面積割合は10.4%となる見込みであり、オフィスビルにおいても分散が進められているものと、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賃貸面積上位エンドテナント（本募集後）>

	エンドテナント名 (注1)	賃貸面積 (㎡)	賃貸面積 割合(%) (注2)	入居物件
1	三菱重工業株式会社	11,267.43	2.4	三菱重工横浜ビル
2	A社 (卸売・小売業、飲食店)	5,126.69	1.1	KDX川崎駅前本町ビル
3	B社 (サービス業)	4,856.75	1.0	KDX武蔵小杉ビル、KDX広島ビル
4	株式会社ADKアーツ	4,719.91	1.0	KDX虎ノ門一丁目ビル
5	株式会社ジャステック	4,312.83	0.9	KDX高輪台ビル
6	横浜市	4,091.56	0.9	三菱重工横浜ビル、JNビル
7	株式会社カスタマーリレーションテレマーケティング	3,971.12	0.9	KDX東梅田ビル
8	C社 (サービス業)	3,570.54	0.8	KDX武蔵小杉ビル
9	医療法人社団 同友会	3,379.95	0.7	小石川TGビル
10	D社 (卸売・小売業、飲食店)	3,015.52	0.6	原宿FFビル
	合計	48,312.30	10.4	
	ポートフォリオ全体	465,270.55	100.0	

(注1) 上記のA社からD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、本募集後に本投資法人が保有する96物件についての2018年2月28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。

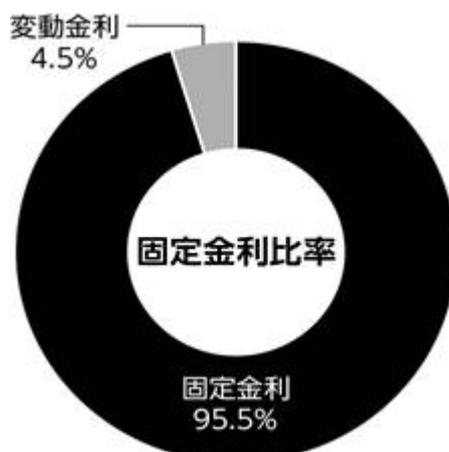
(ホ) 高い信用力と安定的な財務体質

本投資法人は、本書の日付現在、株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）から以下の本投資法人に関する信用格付を取得しています。AA格相当の信用格付を取得していることは、金融緩和と政策の一環として、現在日本銀行により行われているJ-REITの投資口買入れの対象となるための要件の1つとされており、本投資法人は、日本銀行の買入対象基準を満たす信用格付を有しているものと考えています。

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。

格付対象	格付
長期発行体格付	AA - (見通し：安定的)
債券格付 発行登録債予備格付	AA -

本投資法人は、上記格付AA-（安定的）を保有する高い信用力に加え、財務の安定性を重視し、将来の金利上昇リスクへの備えとして、固定金利又は金利スワップにより金利を実質的に固定化した借入れによる有利子負債の調達を進めた結果、固定金利比率(注)は第25期末（2017年10月31日）現在で95.5%と高水準を維持しています。



(注) 「固定金利比率」とは、借入れ及び投資法人債のうち固定金利のもの又は金利スワップにより金利を実質的に固定化した借入金（金利キャップを購入した変動金利の借入金を含みません。）及び投資法人債の合計額を借入金及び投資法人債の総額で除したものをいいます。以下同じです。

中規模オフィスビル市場の特徴と魅力

本投資法人は、中規模オフィスビルを中心に投資・運用を行うことによって、安定的な収益の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的としています。本投資法人が重点的に投資する中規模オフィスビルには、大規模オフィスビル及び他用途の投資対象にはない特徴と魅力があると考えています(注)。

(注) 本投資法人の考える中規模オフィスビルが有する特徴及び魅力であり、全ての中規模オフィスビルが当該特徴及び魅力を有しているものではありません。

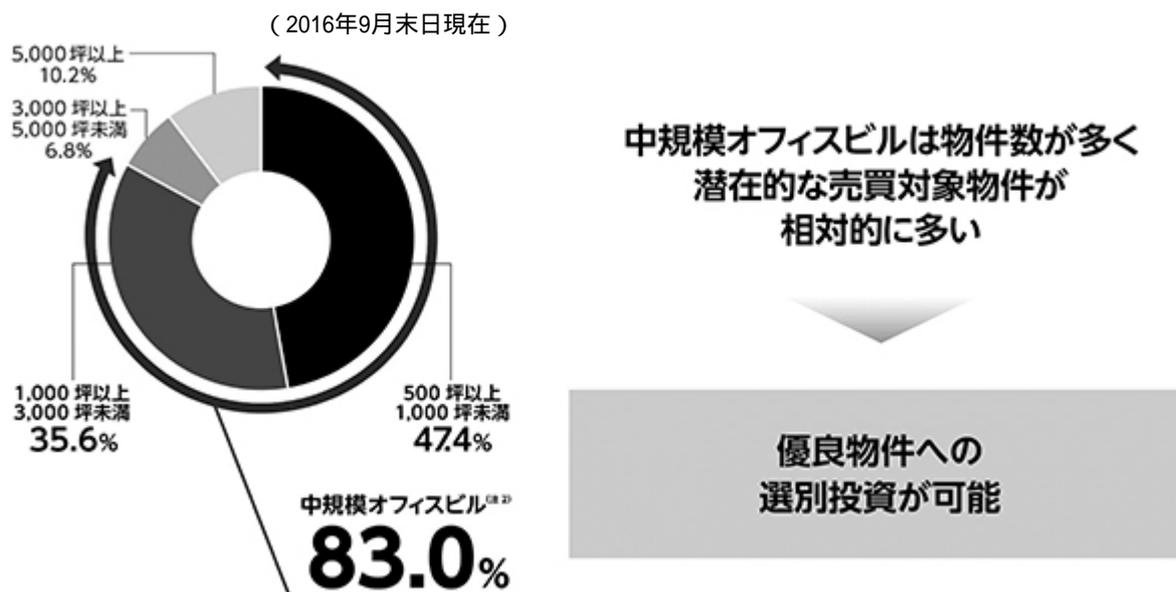
(イ) 豊富な物件数

シーピーアールイー株式会社(注1)によると、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、都心5区における延床面積500坪以上の賃貸オフィスビル数全体の83.0%（棟数ベース）を占めると推計されています(注2)(注3)。

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、中規模オフィスビルは物件数が多く、潜在的な売買対象物件が相対的に多い、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、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優良物件への選別投資が可能と考えています。マルチパイプラインの詳細については、後記「(4) ケネディクス・グループの強みを活かしたポートフォリオ戦略 外部成長戦略 (ロ) マルチパイプライン及び多様な取得手法を活用した継続的な物件取得」をご参照下さい。

< 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）（注3） >



（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「東京オフィスマーケットにおけるストック分析調査」（2016年9月末日時点データ）を基に本資産運用会社が作成。

（注1）シービーアールイー株式会社は、1970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。

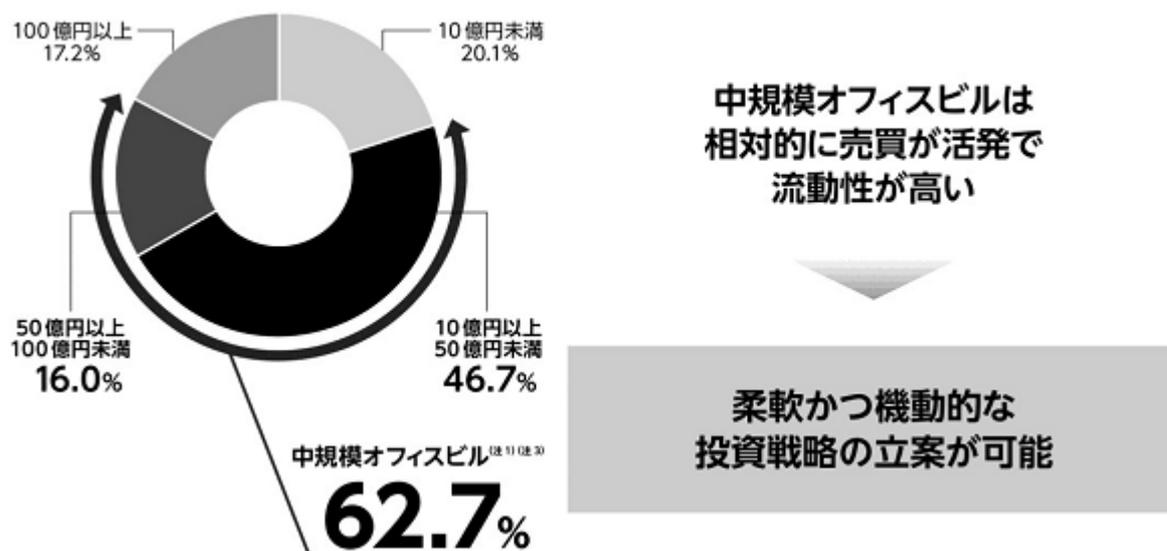
（注2）上記データにおける「中規模オフィスビル」の範囲は、前記で定義される本投資法人が主たる投資対象とする「中規模オフィスビル」の範囲とは異なります。

（注3）上記データは、都心5区に所在する延床面積500坪以上の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都心5区に所在する調査対象として捕捉する賃貸オフィスビルにおける棟数ベースの割合であり、都心5区における全ての賃貸オフィスビルを網羅するものではありません。

（ロ）高い流動性

本投資法人は、物件数が多い中規模オフィスビルについて、物件の売買価格が10億円から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考えています。そのため、取得時期と売却時期を見極めつつ、柔軟かつ機動的な投資戦略の立案が可能であると考えています。なお、売買価格別オフィスビル売買取引件数の割合では、10億円以上100億円未満の取引件数が全体の62.7%を占めています。

< 売買価格別オフィスビル売買取引件数の割合 >



(出所) みずほ信託銀行株式会社のシンクタンクである株式会社都市未来総合研究所による「不動産売買実態調査」より得られた「取引額規模別オフィスビル売買取引件数（2006年度～2016年度）」を基に本資産運用会社が作成。

(注1) 本投資法人の考える「中規模オフィスビル」の売買価格は概ね10億円から100億円程度です。

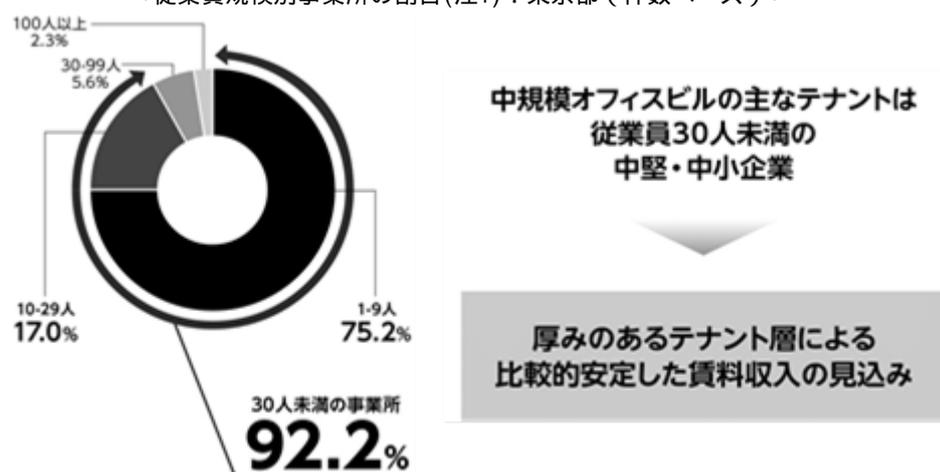
(注2) 上記データは、株式会社東京証券取引所のTDNet等で行われた適時開示及び新聞等で公表された記事等を基に作成されており、全ての賃貸オフィスビルを網羅するものではありません。

(注3) 上記データにおける「中規模オフィスビル」の範囲は、前記で定義される本投資法人が主たる投資対象とする「中規模オフィスビル」の範囲とは異なります。

(八) 厚みのあるテナント層

本投資法人は、中規模オフィスビルの主なテナントを従業員30人未満の中堅・中小企業として捉えており、東京都の調査結果が示すとおり、従業員30人未満の事業所数割合は92.2%（件数ベース）に上り、厚みのあるテナント層による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(注1)：東京都（件数ベース） >



(出所) 東京都総務局統計部「平成26年経済センサス - 基礎調査 東京都調査結果（確報）（2017年3月27日公表）」を基に本資産運用会社が作成。

(注1) 出向・派遣従業員のみ事業所数3,180件（0.5%）を含みます。

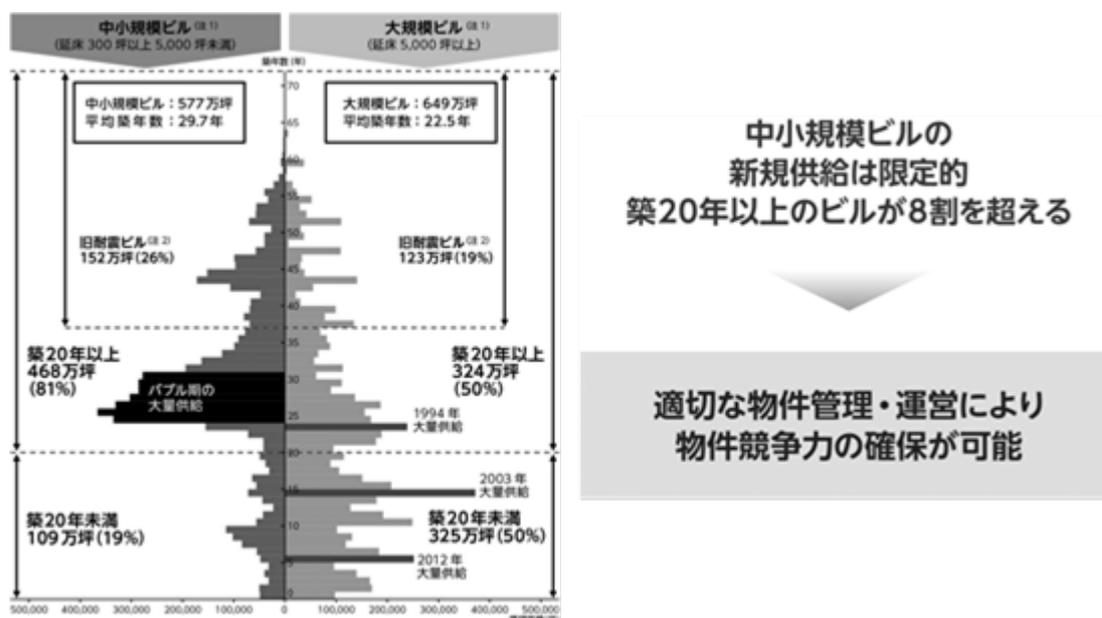
(注2) 比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(二) 良好な賃貸需給環境

東京23区においては、中小規模ビル(注1)は大規模ビル(注1)と比較し、ビル全体のストック量に占める旧耐震ビル(注2)の比率（延床面積ベース）が高く（中小規模ビル：26%、大規模ビル：18%）、また築20年以上のビルの比率（延床面積ベース）が高い（中小規模ビル：82%、大規模ビル：50%）傾向があると、本投資法人は考えています。その意味で、中小規模ビルの過去20年間の新規供給は大規模ビルと比較して限定的であると、本投資法人は考えています。本投資法人は、中小規模ビルの新規供給は限定的であり、かつ、築20年以上のビルが8割を超えるという状況のもとでは、新耐震基準又は同等のスペックを有するビルに投資した上で適切な物件管理・運営を行うとともに、時宜を捉えた設備更新を適切に行うことにより、中小規模ビルの賃貸市場における物件競争力の確保が可能であると考えています。

<東京23区規模別・築年別オフィスストック「オフィスピラミッド」

(賃貸面積ベース) (注1)(注2)(注3)(注4) >



(出所) 株式会社ザイマックス不動産総合研究所2016年12月26日付「[東京23区] オフィス新規供給量2017・オフィスピラミッド2017」を基に本資産運用会社が作成。

- (注1) 「中小規模ビル」とは、延床面積300坪以上5,000坪未満のオフィスビルをいい、「大規模ビル」とは、延床面積5,000坪以上のオフィスビルをいいます。上記データにおける「中小規模ビル」の範囲は、前記で定義される本投資法人が主たる投資対象とする「中規模オフィスビル」の範囲とは異なります。
- (注2) 「旧耐震ビル」とは、1981年改正前の建築基準法（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。）に基づく耐震基準に基づき設計・施工されたビルをいいますが、1981年以前に竣工のビルを旧耐震ビルとして集計しています。
- (注3) 株式会社ザイマックス不動産総合研究所が2016年11月現在において、延床面積300坪以上、1946年以降に竣工した主な用途が事務所のオフィスビル（原則として自社ビルを除きます。）であり、賃貸募集された情報等を基に築年が判明している物件を対象に集計しています。なお、建替えや滅失したケースは把握できたものが集計に反映され、また、2017年の統計は2016年11月時点の予想数値です。このため、全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4) 上記データのうち、「バブル期の大量供給」、「1994年大量供給」、「2003年大量供給」及び「2012年大量供給」の各記載については、本資産運用会社の見解に基づくものであり、株式会社ザイマックス不動産総合研究所2016年12月26日付「[東京23区] オフィス新規供給量2017・オフィスピラミッド2017」には記載されていません。

(2) 本募集の意義(インベストメント・ハイライト)

継続的な戦略的資産入替によるポートフォリオの質の向上

(イ) 第20期(2015年4月期)以降の本投資法人の物件取得と売却(予定)

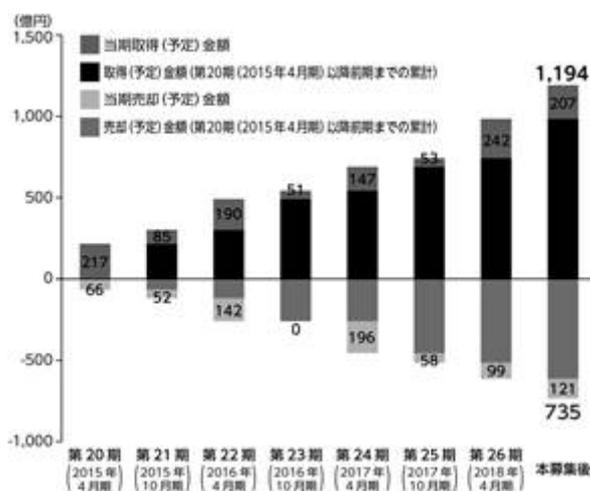
本投資法人は、第20期(2015年4月期)以降、厳選投資による戦略的な資産入替を継続的に行いながら、ポートフォリオの質の向上を図るとともに、着実に資産規模(取得価格又は取得(予定)価格の合計をいいます。以下同じです。)の拡大を実現してきました。

第20期(2015年4月期)には、前回公募増資により取得したものを含めオフィスビル7物件(取得価格合計217億円)を取得する一方で、地方に所在する物件やノンコアアセットである住宅を含む4物件(売却価格合計66億円)を売却し、収益性を高め、ポートフォリオの質の向上を図ると共に資産規模の拡大を実現しました。本募集に際しても、戦略的資産入替の一環として、保有する2物件を売却し、本募集により調達する手取金と併せて、オフィスビル1物件の取得を予定しており、本取引により償却後鑑定NO1の増加及び平均築年数の低下を見込んでいます。詳細につきましては、後記「(3) 取得予定資産及び第20期(2015年4月期)以降の本投資法人による資産入替 取得予定資産及び売却予定資産」及び同「第20期(2015年4月期)以降の本投資法人による資産入替実績」をご参照下さい。

この結果、第20期(2015年4月期)以降、本募集後における取得・売却(予定)金額の累計は各々1,194億円と735億円に上る見込みであり、資産規模は第20期末(2015年4月30日)の3,850億円から本募集後には4,158億円に拡大する見込みです。

<物件取得・売却(予定)金額の推移>

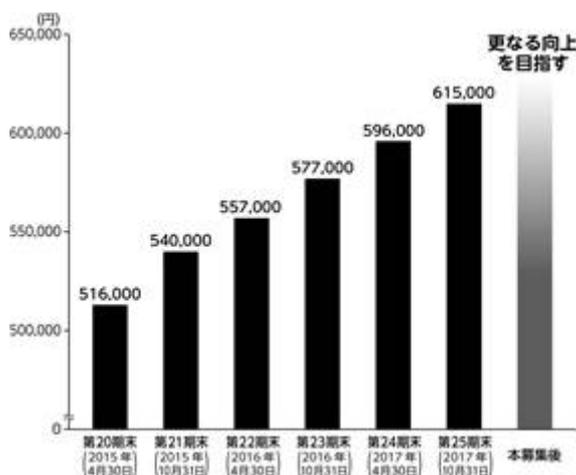
(取得(予定)価格ベース)



(ロ) 1口当たり純資産価格(NAV)の成長

本投資法人は、前記「(イ)第20期(2015年4月期)以降の本投資法人の物件取得と売却(予定)」に記載のとおり、ポートフォリオの質の向上に資する継続的な資産入替を通じて、含み損のある物件等を売却してきました。このような継続的な資産入替によるポートフォリオ含み損益の改善や取得済資産の鑑定評価額の上昇も寄与し、1口当たり純資産価格(NAV)は着実に成長し、第20期末(2015年4月30日)の1口当たり純資産価格(NAV)(注1)(注2)が516,000円であったのに対し、第25期末(2017年10月31日)の1口当たり純資産価格(NAV)(注2)は615,000円と19.2%増加しています。本投資法人は、新規取得資産の取得を伴う資産入替を通じて更なる1口当たり純資産価格(NAV)の向上を目指します。

<1口当たり純資産価格（NAV）の成長>



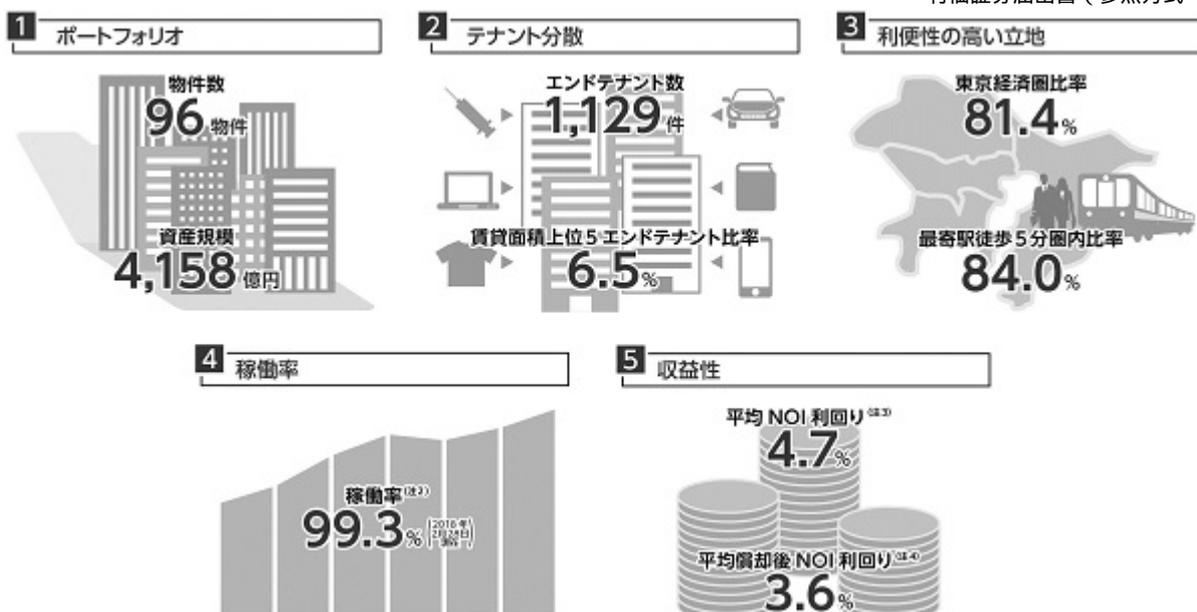
(注1) 1口当たり純資産価格（NAV）は、後記(注2)に記載のとおり、鑑定評価額を基礎として算出された金額を指しており、会計上の1口当たり純資産額とは異なります。

(注2) 各期末の1口当たり純資産価格（NAV）は、各期末現在の貸借対照表上の純資産額から各期末現在の取得済資産の減価償却累計額を控除した有形固定資産の帳簿価額及び無形固定資産の帳簿価額の合計額を減算後、各期末現在の取得済資産の鑑定評価額の合計額を加算し、各期末後に支払われる分配金総額を控除した金額を各期末現在の発行済投資口の総口数で除した金額について千円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(八) 本募集後のポートフォリオの特徴

本投資法人は、本募集及び戦略的かつ継続的な資産入替を通じて、資産規模の拡大とともに更なるポートフォリオの質の向上を図ります。本募集後の本投資法人のポートフォリオは、物件数96物件となり、資産規模4,158億円に拡大するとともに、エンドテナント数は1,129件、賃貸面積上位5エンドテナント比率は6.5%となりテナント分散が図られることに加え、ポートフォリオのうち東京経済圏に占める比率が81.4%（取得（予定）価格ベース）と本投資法人の特徴である「東京経済圏中心」が維持され、最寄駅から徒歩5分圏内に所在する物件の比率が84.0%（取得（予定）価格ベース）となり、立地の利便性が高く安定性の高いポートフォリオになるものと、本投資法人は考えています。

また、本募集後のポートフォリオの稼働率(注2)は99.3%と、高い稼働率を維持しており、本募集後の収益性については、ポートフォリオの平均NOI利回り(注3)が4.7%、平均償却後NOI利回り(注4)が3.6%となる見込みです。



(注1) 本募集後のポートフォリオに関する各数値は、オフィスビルだけではなく、都市型商業施設及びその他を含むポートフォリオ全体を対象とするもので、原則として、2018年2月28日現在で、保有する物件の同時点における各数値から、取得予定資産及び売却予定資産の同時点における各数値を取得予定資産については加算し、売却予定資産については減算して算出しています。なお、東京経済圏比率及び最寄駅徒歩5分圏内比率以外の比率については、小数第2位を四捨五入しています。

(注2) 「稼働率」は、2018年2月28日現在における本投資法人の保有物件及び取得予定資産から売却予定資産2物件を控除した96物件について、2018年2月28日現在の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を記載しています。

(注3) 「平均NOI利回り」は、ポートフォリオNOIの合計額を取得（予定）価格の合計額で除した数値を年換算して算出しています。

「ポートフォリオNOI」は、以下の方法に基づき算出しています。

第25期末（2017年10月31日）現在における本投資法人の取得済資産（ただし、レジデンスシャルマン月島、KDX池尻大橋ビル、KDX新横浜214ビル及び売却予定資産を除きます。）については、同期中の実績値（第25期（2017年10月期）中に取得した物件については第25期（2017年10月期）の実運用日数に基づいて通期換算した数値）に基づく賃貸NOI*並びに三菱重工横浜ビル及びJNビル（以下、総称して「第26期取得済資産」といいます。）並びに取得予定資産については、物件取得に際して取得した不動産鑑定評価書（以下「取得時不動産鑑定評価書」といいます。）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。）を第25期（2017年10月期）の実運用日数に基づいて按分して算出した数値の合計額。

* 賃貸NOI = 不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用（固定資産税等の税賦課がない取得初年度の物件については固定資産税等相当額を加算）+ 減価償却費

なお、減価償却費は、第25期末（2017年10月31日）現在の取得済資産については会計実績データに基づき、第26期取得済資産及び取得予定資産についてはエンジニアリング・レポートに基づき本資産運用会社が算出した減価償却費の試算額に基づき、それぞれ算出しています。以下、後記(注4)において同じです。

(注4) 「平均償却後NOI利回り」は、ポートフォリオNOIの合計額から減価償却費の合計を控除し、取得（予定）価格の合計額で除した数値を年換算して算出しています。

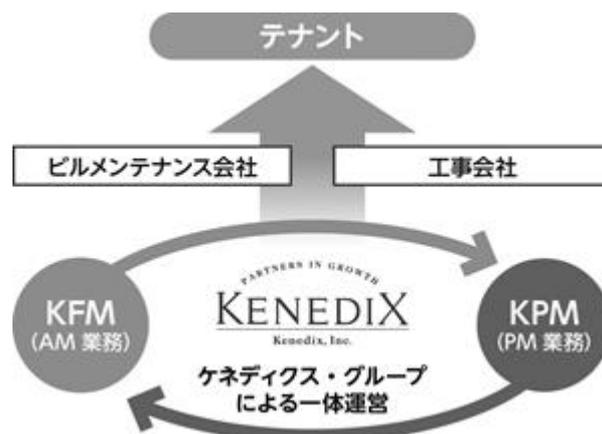
ケネディクス・グループによるAM業務及びPM業務の一体運営等を通じた投資主価値の継続的な向上

(イ) ケネディクス・グループによるAM業務及びPM業務の一体運営

本投資法人は、ケネディクス・グループである本資産運用会社とオフィスビルの運営管理を担うケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社（以下「KPM」といいます。）が一体となってアセットマネジメント（AM）業務及びプロパティマネジメント（PM）業務を提供すること、並びに本投資法人が保有する物件の現況を熟知した担当者による継続的なオフィスサービスを提供することにより、不動産の運営管理において質の高いきめ細かなオフィスサービスやテナント満足度の高い不動産サービスを提供することが可能であるものと考えています。

ケネディクス・グループにおいて、KPMにオフィスビルのPM業務を集約することにより、ケネディクス・グループのオフィスサービスにおけるノウハウの拡充及び専門性の向上が見込まれるため、これらノウハウや専門性を活用することで、本投資法人の保有物件の収益性や資産価値を高め、投資主価値の継続的な向上を目指します。

<ケネディクス・グループによるAM業務及びPM業務の一体運営>



(注) 「KFM」とは、本資産運用会社をいいます。

(ロ) 1口当たり分配金(DPU)の成長と圧縮積立金

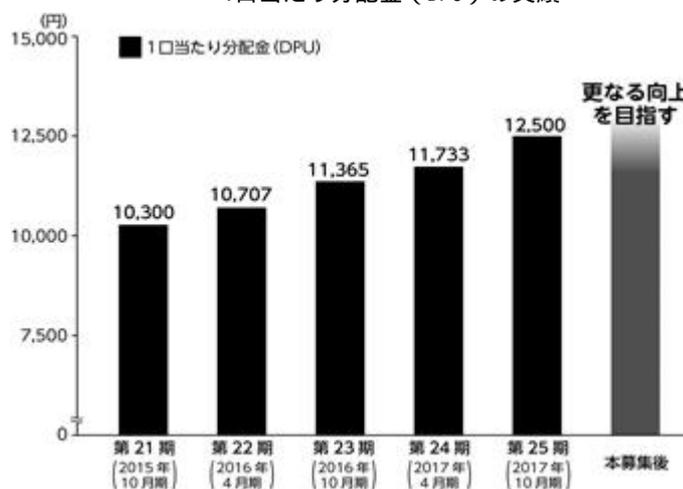
本投資法人は、ケネディクス・グループによるAM業務及びPM業務の一体運営等を通じ、1口当たり分配金(DPU)の成長と継続的な投資主価値の向上を目指しています。

本投資法人の1口当たり分配金(DPU)は、第21期(2015年10月期)から第25期(2017年10月期)までの2年間で10,300円から12,500円に21.3%増加しており、本投資法人のポートフォリオの収益力は着実に向上しています。また、第11期(2010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(第25期末(2017年10月31日)における圧縮積立金残高は1,552百万円(1口当たり圧縮積立金残高:3,835円)(注1)(注2)です。)、圧縮積立金残高(注3)は利益の減少への備えとして、分配金の安定化に活用する方針です。

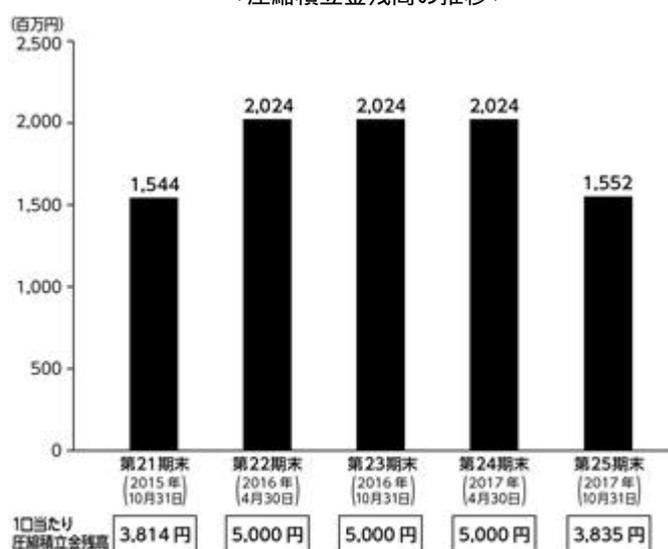
本投資法人は、本募集後も1口当たり分配金(DPU)の更なる向上を目指します。

- (注1) 第25期(2017年10月期)における貸借対照表の圧縮積立金の期末残高に、当該期における金銭の分配に係る計算書に記載した圧縮積立金取崩額を控除した金額を記載しています。
- (注2) 第25期末(2017年10月31日)の圧縮積立金残高2,024百万円から取崩額471百万円を控除した金額を、同期末現在の発行済投資口の総口数404,885口で除した金額を記載しています。
- (注3) 各期の圧縮積立金残高は、各期における貸借対照表の圧縮積立金の期末残高に、当該期における金銭の分配に係る計算書に記載した圧縮積立金積立額を加算又は圧縮積立金取崩額を控除した金額を記載しています。また、各期において、圧縮積立金積立額を加算又は圧縮積立金取崩額の控除が必ずしも実施されるものではありません。

<1口当たり分配金（DPU）の実績>



<圧縮積立金残高の推移>



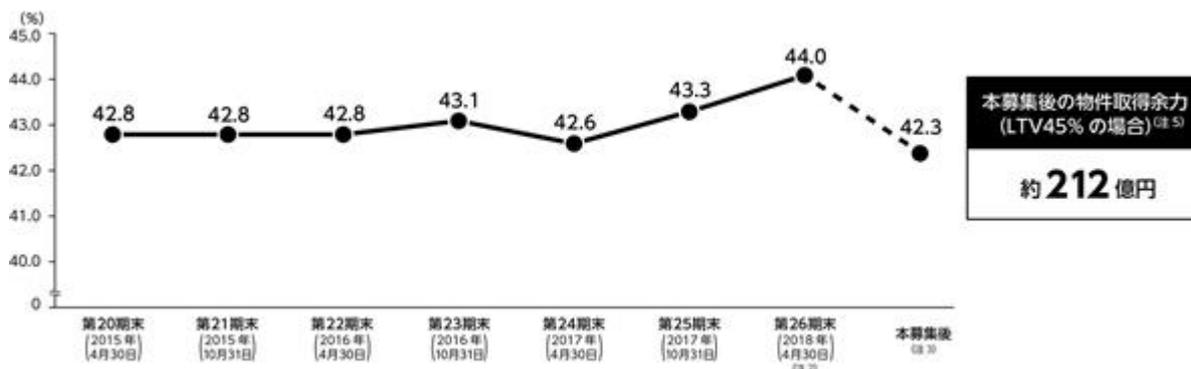
(注) 各期の1口当たり圧縮積立金残高は、各期末の圧縮積立金残高を、各期末の発行済投資口の総口数で除した金額を記載しています。

有利子負債比率（LTV）の引下げによる安定性の向上及び物件取得余力の創出

本投資法人の有利子負債比率（LTV）(注1)は、前回公募増資による引下げの結果、第20期末（2015年4月30日）以降は概ね43%前後で安定的に推移しており、第25期末（2017年10月31日）現在で43.3%でしたが、三菱重工横浜ビルの取得に伴う借入金の増加により第26期末（2018年4月30日）現在では44.0%(注2)(注4)を見込んでいます。

本投資法人は、財務基盤の安定性向上を目指し、本募集後における有利子負債比率（LTV）を42.3%(注3)(注4)へと引き下げます。また、LTVを45%とした場合の物件取得余力(注5)は約212億円となる見込みであり、この物件取得余力の拡大により、機動性を確保し、本募集後においても競争力のある優良物件への厳選投資を目指すことで、更なる外部成長を図る方針です。

< 有利子負債比率（LTV）の推移 >



(注1) 「有利子負債比率（LTV）」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) 第26期末（2018年4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。以下同じです。

- ・ 第26期末（2018年4月30日）現在における有利子負債比率（LTV） =
第26期末（2018年4月30日）における有利子負債の総額185,850百万円 ÷ 第26期末（2018年4月30日）における総資産（暫定値）422,348百万円 × 100
- ・ 第26期末（2018年4月30日）における有利子負債の総額 =
第25期末（2017年10月31日）における有利子負債の総額179,600百万円 + 第25期末（2017年10月31日）から第26期末（2018年4月30日）までの有利子負債純増額6,250百万円
- ・ 第26期末（2018年4月30日）における総資産（暫定値） =
第25期末（2017年10月31日）における総資産414,933百万円 + 第25期末（2017年10月31日）時点から第26期末（2018年4月30日）までの総資産純増額（暫定値）7,415百万円

(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。以下同じです。

- ・ 本募集後における有利子負債比率（LTV） =
本募集後における有利子負債の総額見込額185,850百万円 ÷ 本募集後における総資産見込額438,927百万円 × 100
- ・ 本募集後における総資産見込額 =
第25期末（2017年10月31日）における総資産414,933百万円 + 第25期末（2017年10月31日）時点から第26期末（2018年4月30日）までの総資産純増額（暫定値）7,415百万円 + エクイティ調達額（本募集による発行価額の総見込額+本件第三者割当による発行価額の総見込額）14,966百万円+2018年5月1日から2018年11月1日までの物件の売却等による総資産の増加見込額1,612百万円

また、本件第三者割当により調達する額は、新規取得資産の取得資金の一部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14,253百万円、本件第三者割当による発行価額の総額として712百万円を見込んでいます（2018年4月27日現在の株式会社東京証券取引所における終値672,000円を基準として、発行価額を本投資口1口当たり633,496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。）。

(注4) 第26期末（2018年4月30日）及び本募集後における有利子負債比率（LTV）は、一定の前提の下で一定の計算式により求めた試算値です。本募集後における有利子負債比率（LTV）は、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少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、実際の有利子負債比率（LTV）は上記の数値よりも高くなり、逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも多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になり、実際の有利子負債比率（LTV）は上記の数値よりも低くなります。以下同じです。

(注5) 「物件取得余力」とは、LTVを特定の数値まで上昇させることが可能であると仮定した場合に、金融機関からの新規借入れ及び投資法人債等の新規発行によって、物件取得のために追加的に調達することのできる負債性資金の額をいいます。本募集後の「LTV45%までの物件取得余力」の見込額は、本募集後のLTVを仮に45%まで引き上げた場合における物件取得余力を記載しています。なお、当該金額は、当該金額の負債性資金の調達及び調達する負債性資金による物件取得ができることを保証又は約束するものではないことにご留意下さい。また、実際の本募集における発行価額の総額が、本書の日付現在の見込額よりも少額又は多額となった場合には、それに応じて実際の本募集後の物件取得余力は上記の金額よりも低く又は高くなる場合があります。以下同じです。

(3) 取得予定資産及び第20期(2015年4月期)以降の本投資法人による資産入替

取得予定資産及び売却予定資産

本投資法人は、本投資法人の運用方針に即した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、個別物件毎の特性(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収益性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することで、ポートフォリオの質の向上を図っています。

本投資法人は、前回公募増資以降、資産入替を継続してきました。本募集に際しては、保有する2物件の売却を実施するとともに、本募集により調達する手取金を併せて、オフィスビル1物件の取得を予定しています。

(イ) 取得予定資産

本投資法人は、売却予定資産のうちKDX浜松町第2ビル及びフレーム神南坂の信託受益権の準共有持分(持分割合49.0%)の売却資金に加え、本募集により調達する手取金を併せて活用して、「CROSS PLACE 浜松町」(以下「取得予定資産」といいます。また、以下、かかる取得予定資産の取得を「本資産取得」といいます。)を取得する予定であり、売主である本国内一般事業会社との間で、本書の日付現在、信託受益権売買契約を締結しています。

本資産取得は、資産運用会社の独自の情報ルートを活かし、国内一般事業会社グループとの相互売買により実現したものであり、都心の築浅物件を相対取引により取得する予定です。

<取得予定資産の概要>

取得 予定 年月	物件名称	用途	所在地 (地域)	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 NO1 利回り (注2)	テナント 数 (注3)	取得手法 (注4)
2018年 7月	CROSS PLACE 松町	オフィス ビル	東京都港区 (東京経済圏 (都心5区))	20,700	22,400	1,700	3.9%	15	本資産運用会社 独自ルート

(注1) 鑑定評価額の価格時点は、2018年3月31日です。

(注2) 「鑑定NO1利回り」は、取得時不動産鑑定評価書における鑑定NO1を取得予定価格で除して算出し、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。

(注3) 「テナント数」は、2018年2月28日現在のエンドテナントの数を記載しています。

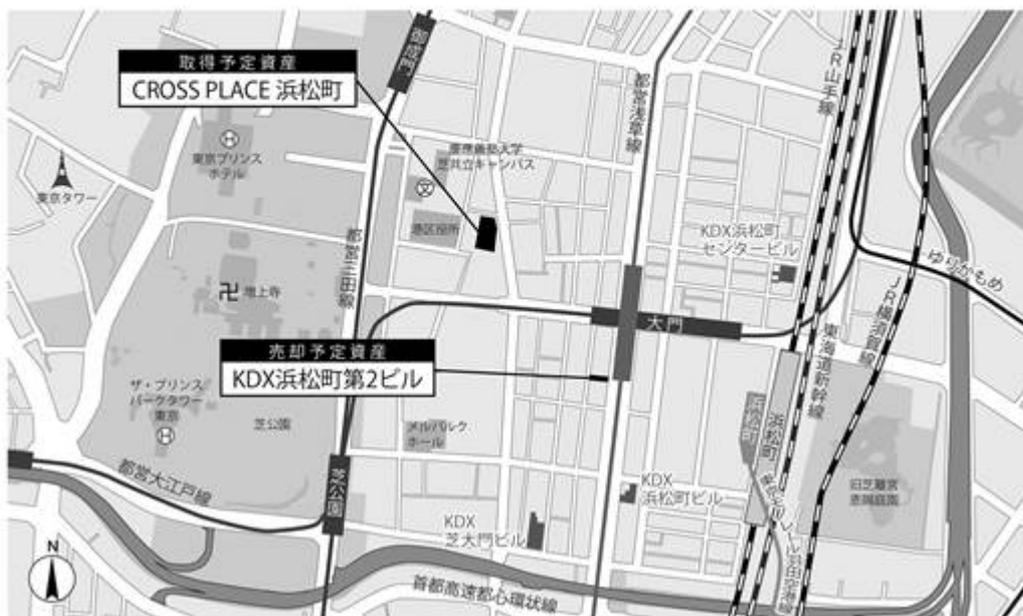
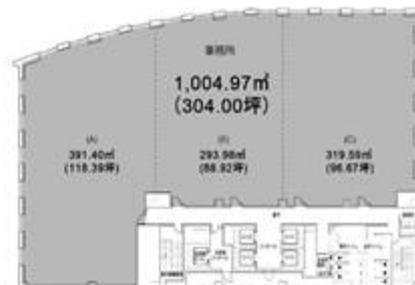
(注4) 「取得手法」について、本資産運用会社独自のネットワークを基に取得した物件については、「本資産運用会社独自ルート」と記載しています。本資産運用会社独自のネットワークについては、後記「(4) ケネディクス・グループの強みを活かしたポートフォリオ戦略 外部成長戦略 (ロ) マルチパイプライン及び多様な取得手法を活用した継続的な物件取得 a. 本資産運用会社独自のネットワークによる投資物件の取得」をご参照下さい。以下同じです。

< CROSS PLACE 浜松町について >

CROSS PLACE 浜松町は、「大門」駅徒歩約3分、「御成門」駅徒歩約4分、「浜松町」駅徒歩約7分と、複数路線が利用可能な交通利便性の高い立地にあります。また、72時間分の非常用発電機を備えた免震構造のオフィスビルであり、基準階面積は1,004.97㎡（304.00坪）であり、多様なテナントニーズに対応した3分割可能なフレキシビリティのあるフロアプランが採用されています。



基準階平面図



< 国内一般事業会社グループとの相互売買による物件取得 >

取得		売却	
			
			
物件名称	CROSS PLACE 浜松町	物件名称	KDX 浜松町第2ビル
取得予定年月	2018年7月	売却予定年月	2018年7月
取得予定価格	20,700百万円	売却予定価格合計	2018年7月及び11月 12,550百万円
鑑定評価額 (2018年3月31日現在)	22,400百万円	第25期末含み益額	1,826百万円
建築時期	2015年2月	鑑定評価額 (2018年4月30日現在)	2,200百万円
延床面積	12,280.77㎡	建築時期	1992年4月
稼働率 (2017年2月28日現在)	100.0%	延床面積	2,478.90㎡
償却後鑑定NOI利回り ^(注)	3.2%	稼働率 (2017年2月28日現在)	100.0%
		償却後鑑定NOI利回り ^(注)	3.6%
			3.1%
償却後鑑定NOIの増加		売却予定価格の合計	
274 百万円		- 第25期末 (2017年10月31日) 帳簿価額の合計	
		1,076 百万円	
		平均築年数の低下	
		(2018年2月28日現在)	
		12.2年	

(注) 取得予定資産の「償却後鑑定NOI利回り」は、取得予定資産の取得時不動産鑑定評価書における鑑定NOIからエンジニアリング・レポートに基づき本資産運用会社が算出した減価償却費の試算額を控除した額を取得予定価格で除した数値を、売却予定資産の「償却後鑑定NOI利回り」は、売却予定資産の物件売却に際して取得した不動産鑑定評価書（以下「売却時不動産鑑定評価書」といいます。）における鑑定NOIから第24期（2017年4月期）及び第25期（2017年10月期）の実績値に基づく減価償却費を控除した額の合計を取得価格の合計で除した数値をそれぞれ算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(ロ) 売却予定資産

本投資法人は、本資産取得と同時に、2018年7月にKDX浜松町第2ビル、2018年7月及び11月にフレーム神南坂の信託受益権の準共有持分（持分割合49.0%）及び信託受益権の準共有持分（持分割合51.0%）（以下、総称して「売却予定資産」といいます。）の合計2物件を売却することを決定しています。売却予定資産の概要は下表に記載のとおりです。

本投資法人は、ノンコアアセットである商業施設のフレーム神南坂の売却により、オフィスビルへの投資比率を高めるとともに、比較的規模の小さい築古のKDX浜松町第2ビルを売却して不動産売却益の確保を目指し、都心の優良物件である取得予定資産への資産入替を行います。

本資産入替により、償却後鑑定NOIが274百万円増加し(注1)、また、売却予定価格(注2)の合計から第25期末（2017年10月31日）現在の帳簿価額の合計を控除した額は1,076百万円(注3)であり、平均築年数は12.2年低下(注4)する見込みです。

本件は、複数のデベロッパー等との相互売買による取引実績が豊富な本投資法人ならではの物件取得であると考えており、本投資法人は今後も戦略的かつ継続的に資産入替を実施していく方針です。

(注1) 「償却後鑑定NOIの増加額」は、(i)取得予定資産の取得時不動産鑑定評価書における鑑定NOIからエンジニアリング・レポートに基づき本資産運用会社が算出した減価償却費の試算額を控除した額から(ii)売却予定資産の売却時不動産鑑定評価書における鑑定NOIから第24期（2017年4月期）及び第25期（2017年10月期）の実績値に基づく減価償却費を控除した額の合計を控除して算出した額をいいます。

(注2) 「売却予定価格」とは、売却予定資産に係る信託受益権売買契約又は不動産売買契約に記載された信託受益権又は不動産の売買代金額（売却経費等を含まず、百万円未満を切り捨てています。）をいいます。

(注3) 売却予定価格の合計と第25期末（2017年10月31日）帳簿価額の合計の差額は、本資産入替により本投資法人が得る売却益の金額とは一致しません。

(注4) 平均築年数の低下年数は、2018年2月28日現在の数値に基づき、売却予定資産の築年数について取得価格で加重平均して算出した数値から取得予定資産の築年数を控除した数値を小数第2位を切り捨てて記載しています。

< 売却予定資産の概要 >

売却予定年月	物件名称	用途	所在地 (地域)	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注1)	売却予定 価格合計 (百万円)
2018年 7月	KDX浜松町第2ビル	オフィス ビル	東京都港区 (東京経済圏 (都心5区))	2,200	2,200	12,550
2018年 7月及び 11月	フレーム神南坂 (注2)	都市型 商業施設	東京都渋谷区 (東京経済圏 (都心5区))	9,900	11,100	
合計				12,100	13,300	12,550

(注1) 「鑑定評価額」は、いずれの物件についても価格時点が2018年4月30日のものです。

(注2) 本投資法人は、フレーム神南坂の信託受益権の準共有持分（持分割合49.0%）について、本特別目的会社との間で、2018年7月2日を譲渡実行日とする信託受益権売買契約を、フレーム神南坂の信託受益権の準共有持分（持分割合51.0%）について、本特別目的会社との間で、2018年11月1日を譲渡実行日とする信託受益権売買契約を、それぞれ締結しています。

第20期（2015年4月期）以降の本投資法人による資産入替実績

本投資法人は、継続的に厳選投資による戦略的な資産入替の実施を通じたポートフォリオの収益性及び質の向上に取り組んでいます。

本投資法人では、第18期（2014年4月期）以降3期連続の公募増資を通じた資産規模の積極的な拡大を行い、第20期以降（2015年4月期）はポートフォリオの質の向上を目的とした厳選投資による戦略的な資産入替を中心に取り組んできた結果、第20期（2015年4月期）以降第26期（2018年4月期）までの間に、累計で20物件を取得する一方で17物件を売却し、同期間内における取得物件の取得価格合計は987億円、売却物件における取得価格合計は614億円となりました。このような戦略的な資産入替によるポートフォリオの質の向上効果として、これら取得物件の平均償却後鑑定NOI利回り(注1)が4.0%、含み益(注2)の合計が87億円であった一方で、売却物件の平均償却後鑑定NOI利回り(注1)が3.6%、含み損(注2)の合計が18億円となり、平均償却後鑑定NOI利回りは0.5%増加(注3)、含み損益は105億円改善(注4)し、一連の資産入替により、ポートフォリオの収益性及び質の向上につながりました。



- (注1) 取得物件についての「平均償却後鑑定NOI利回り」は、第20期（2015年4月期）から第26期（2018年4月期）の間に取得した物件の取得時償却後鑑定NOI*の合計を取得価格の合計で除した数値を、売却物件についての「平均償却後鑑定NOI利回り」は、同期間に売却した物件の売却時償却後鑑定NOI**の合計を取得価格の合計で除した数値を、それぞれ算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- * 取得時償却後鑑定NOI = 取得時不動産鑑定評価書における鑑定NOI - エンジニアリング・レポートに基づき本資産運用会社が算出した減価償却費の試算額
- ** 売却時償却後鑑定NOI = 売却時不動産鑑定評価書における鑑定NOI - 売却時直近2期の実績値に基づく減価償却費
- (注2) 「含み益」及び「含み損」の合計とは、取得物件については第25期末（2017年10月31日）の鑑定評価額（第26期（2018年4月期）に取得した物件は取得時鑑定評価額）と取得価格の差額の合計、売却物件については、売却時鑑定評価額と売却時帳簿価額（第26期（2018年4月期）に売却した物件は第25期末（2017年10月31日）現在の帳簿価額）の差額の合計をいいます。なお、第20期（2015年4月期）に取得し、第26期（2018年4月期）までに売却済みのピュレックス虎ノ門及びKDX新横浜214ビルは売却物件として取り扱い、取得物件についての含み益計算には算入していません。したがって、資産の入替によるポートフォリオ全体の含み損益の変動額と必ずしも一致しません。また、当該「含み益」及び「含み損」の実現について保証されたものではないことにご留意下さい。以下同じです。
- (注3) 「平均償却後鑑定NOI利回りの増加」とは、取得物件についての「平均償却後鑑定NOI利回り」から売却物件についての「平均償却後鑑定NOI利回り」を控除して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「含み損益の改善」とは、上記「含み益」の合計に上記「含み損」の合計を加えて算出した額をいいます。

(4) ケネディクス・グループの強みを活かしたポートフォリオ戦略

外部成長戦略

(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実行しています。また、本投資法人は、「中規模オフィスビルのNo.1 J-REIT」(注)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。

(注) 株式会社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について、2018年3月末日現在で保有する物件のうちオフィスビルを、本投資法人が都心5区において保有する物件の大半を占め、かつ、本投資法人が典型的な中規模オフィスビルと考えている「500坪から3,000坪の延床面積」という観点において抽出の上比較した場合、本投資法人は、物件数及び資産規模（取得価格ベース）においてそれぞれ最大となっています。

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、一定の地方分散も視野に入れた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) マルチパイプライン及び多様な取得手法を活用した継続的な物件取得

本投資法人は、資産の取得にあたっては、本資産運用会社独自のネットワークとスポンサー会社のサポートラインによる投資物件の取得先となるマルチパイプラインを構築し、機動的な物件確保に向けた多様な取得手法を活用することによって、継続的な物件取得機会と柔軟性のある取得手法を確保し、ポートフォリオの着実かつ安定的な成長を目指しています。

a. 本資産運用会社独自のネットワークによる投資物件の取得

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、不動産マーケットにおいて、不動産ファンド、金融機関、建設会社/デベロッパー及び事業会社等から本資産運用会社独自の情報収集を行うことにより、着実な外部成長を目指します。

b. スポンサー会社のサポートラインによる投資物件の取得

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「サポートライン覚書」を締結しており、スポンサー会社を取り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。なお、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。

サポートラインにおける取得としては、ケネディクス株式会社による仲介案件のほか、ケネディクス株式会社の自己投資不動産(開発型案件を含みます。)や私募ファンドからの取得を見込むことができます。

また、本資産運用会社は、サポートライン覚書において、本投資法人が取得を希望する物件について、スポンサー会社に対して(i)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)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、機動的で柔軟な物件取得を図ります。

c. 機動的な物件確保に向けた取得手法の多様化

本投資法人は、マルチパイプラインの構築に加え、ケネディクス・グループとの共同取得、ブリッジファンドの活用、スポンサー会社による仲介、会社買収を通じた取得、資産入替を前提としたデベロッパーとの戦略的相互売買、エクイティ投資等、取得手法の多様化に努めています。

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際に、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条件に合致した場合には、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なります。加えて、そうした複数物件に対し、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に出資等を行うこと等も検討します。

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ります。

このような多様な取得手法を活用することで、利害関係者からの取得割合実績(本募集後)は42.8%、第三者からの取得割合実績(本募集後)は57.2%と取得ルートの過度な偏りがなく、比較的バランスのとれた物件取得実績となっています(注)。

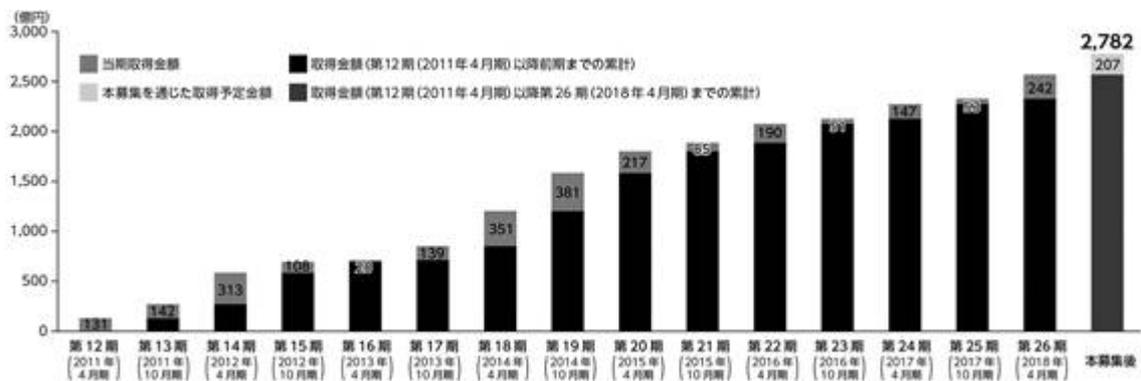


(注) 本募集後に本投資法人が保有する96物件の取得(予定)価格の合計額に対する各取得(予定)先からの取得(予定)価格の合計額の割合について、小数第2位を四捨五入して記載しています。

d. 継続的な物件取得実績

本投資法人は、上記のマルチパイプライン及び多様な取得手法の活用により第12期(2011年4月期)から第26期(2018年4月期)まで15期連続で物件を取得しており、期当たりの平均取得価格の合計が171億円に上る物件取得実績を誇り、継続的な外部成長を実現しています。今後も、これらの強みを活用し、更なる外部成長を目指します。

< 本投資法人の物件取得実績 >



(八) 資産入替戦略

本投資法人は、ポートフォリオの質の向上を目指して戦略的な資産入替を実施しており、第20期（2015年4月期）以降、本書の日付現在までに、20物件（取得価格の合計987億円）を取得する一方で、17物件（取得価格の合計614億円）を売却しました。

更に、本募集に伴い、CROSS PLACE浜松町を207億円で取得する一方で、KDX浜松町第2ビル及びフレーム神南坂を合計125億円で売却する予定であり、これらの物件取得及び売却（取得予定資産の取得及び売却予定資産の売却を含みます。）による資産入替は、更なるポートフォリオの質の向上に資するものと、本投資法人は考えています。

a. 特定企業グループとの相互売買による資産入替

本投資法人は、売主と買主の双方のニーズに沿った多様なコンセプトに基づき、複数のデベロッパー等との相対取引による相互売買を実施しています。本投資法人のスポンサー会社であるケネディクス株式会社は特定の企業グループに属していない独立系不動産運用会社であることから、本投資法人は独立系ならではの幅広いネットワークを活かしてデベロッパー等との間で相互売買の実績を積み上げてきました。デベロッパー等の物件取得ニーズ等を捉え、相対取引による相互売買を通じた不動産売買マーケットから直接取得することが難しい都心の優良物件の取得実績を積み上げ、こうした施策を通じたポートフォリオの質の向上に取り組んできました。

デベロッパー等との相互売買による資産入替の取引実績は、以下のとおりです。



b. 特定エリアにおける資産入替

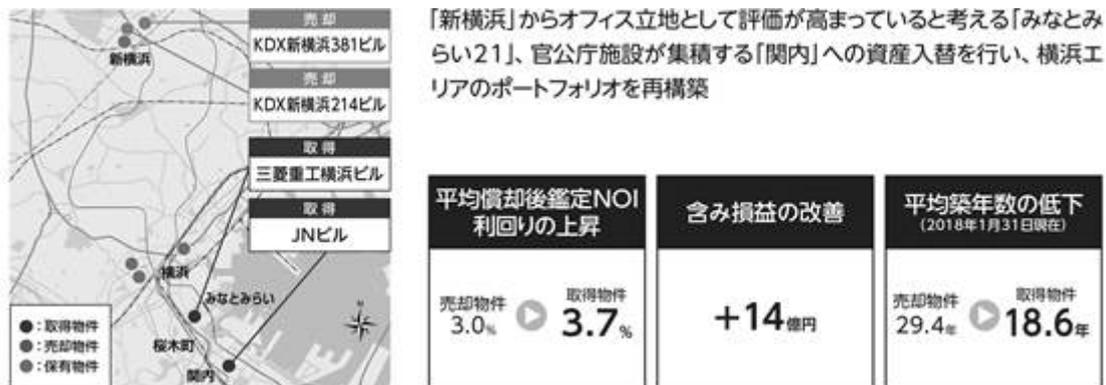
本投資法人は、将来的な物件競争力を見極め、立地や築年数、収益性や含み損益の改善を目的とした、特定エリア内での資産入替も実施してきました。横浜エリアにおいては、ポートフォリオの再構築を目的に以下の資産入替を行いました。

横浜エリアにおける取組事例

横浜エリアにおいては、KDX新横浜381ビル及びKDX新横浜214ビルを売却し、三菱重工横浜ビル及びJNビルを取得しました。本取組みは、横浜エリア内での将来的な賃貸マーケットの動向や物件競争力を見極め、立地や築年数、収益性や含み損益の改善に資する資産入替です。

売却物件であるKDX新横浜381ビル及びKDX新横浜214ビルが所在する「新横浜」は、東海道新幹線を通じた各方面へのアクセスは良好ですが、市内の中心地である横浜駅周辺からは離れたエリアです。本投資法人は、「新横浜」からオフィス立地としての評価が高まっていると考える「みなとみらい21」、官公庁施設が集積する「関内」への資産入替を行い、横浜エリアのポートフォリオを再構築しました。

この結果、売却2物件の平均築年数(注1)29.4年に比べて取得2物件の平均築年数(注1)は18.6年へと低下し、売却2物件の平均償却後鑑定NOI利回り(注2)が3.0%であったのに対し取得2物件の平均償却後鑑定NOI利回り(注3)は3.7%と上昇しています。また、含み損益も改善し(注4)14億円の含み益の獲得となりました。



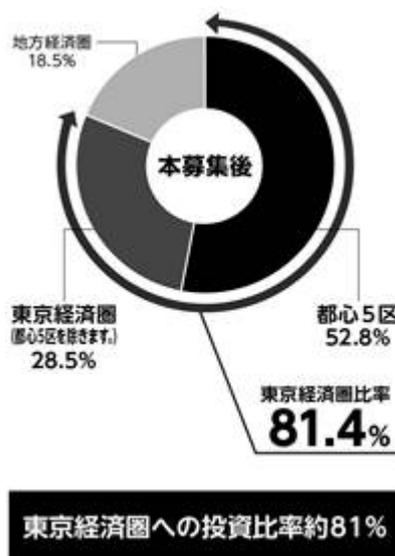
- (注1) 「平均築年数」は、JNビルの取得日である2018年1月31日現在における数値に基づき、売却2物件及び取得2物件のそれぞれについて、築年数を取得価格で加重平均して算出しています。
- (注2) 売却物件の「平均償却後鑑定NOI利回り」とは、売却物件の売却時不動産鑑定評価書における鑑定NOIから売却時直近2期の実績値に基づく減価償却費を控除した額の合計を取得価格の合計で除した数値を算出して記載しています。
- (注3) 取得物件の「平均償却後鑑定NOI利回り」とは、取得物件の取得時不動産鑑定評価書における鑑定NOIからエンジニアリング・レポートに基づき本資産運用会社が算出した減価償却費の試算額を控除した額の合計を取得価格の合計で除した数値を算出して記載しています。
- (注4) 「含み損益の改善」とは、取得物件についての取得時鑑定評価額と取得価格の差額の合計から、売却物件についての売却時鑑定評価額と売却時帳簿価額（KDX新横浜214ビルは第25期末（2017年10月31日）帳簿価額）の差額の合計を控除した額をいいます。

内部成長戦略

(イ) 「選ばれる」ポートフォリオの構築

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し、資産規模の拡大とポートフォリオの分散をより高めることにより、安定性の高い「選ばれる」ポートフォリオの構築を目指しています。本募集後においては、本投資法人の保有する物件数は96物件・4,158億円（取得（予定）価格の合計）となる見込みです。このうち、東京経済圏への投資比率（取得（予定）価格ベース）は81.4%、都心5区への投資比率（取得（予定）価格ベース）は52.8%となる見込みで、東京経済圏への投資比率は約81%と、高い東京経済圏比率となっています。

<高い東京経済圏比率：地域別投資割合(注)>
(取得(予定)価格ベース)

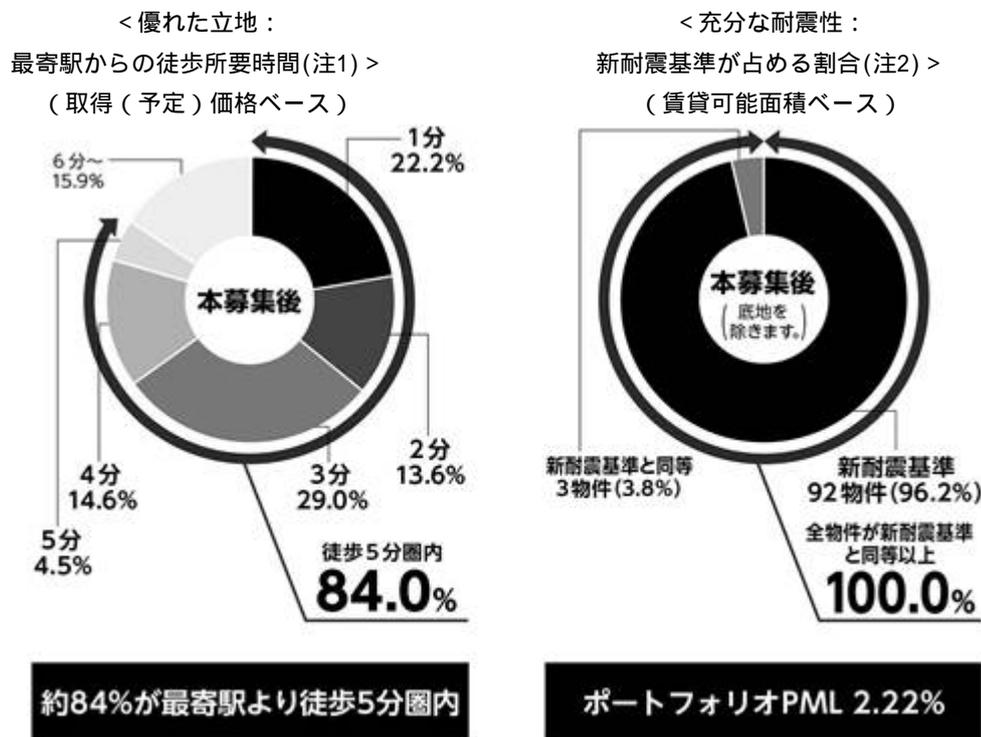


(注) 地域別投資割合には、本募集後に本投資法人が保有する96物件における地域別に取得(予定)価格を合計し、取得(予定)価格の総額に対する割合を小数第2位を切り捨てて記載しています。

本投資法人は、優れた立地、十分な耐震性を有していると考えられる物件を取得しており、本投資法人の本募集後のポートフォリオの約84%が最寄駅より徒歩5分圏内に立地し、底地を除いた全物件で新耐震基準又は新耐震基準と同水準の耐震性を有しており、ポートフォリオPMLは2.22%です。特に、東日本大震災後においては、テナントによる立地、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。更に、運用面では、高い運営管理力の発揮と適切な資本投下の実施等により、テナント満足度の維持・向上を図ることで、選ばれるポートフォリオを構築す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。



(注1) 最寄駅からの徒歩所要時間には、本募集後に本投資法人が保有する96物件における徒歩所要時間毎に取得(予定)価格を合計し、取得(予定)価格の総額に対する割合を小数第2位を切り捨てて記載しています。

(注2) 新耐震基準が占める割合には、本募集後に本投資法人が保有する95物件(その他(底地)を除きます。)における賃貸可能面積の合計に対して新耐震基準を充たす物件及び新耐震基準と同水準の耐震性を有する物件の賃貸可能面積の合計が占める割合を小数第2位を切り捨てて記載しています。

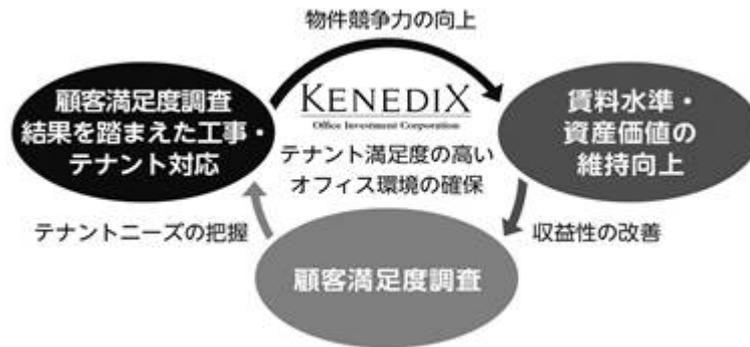
(口) 物件競争力を維持向上させる取組み

a. 顧客満足度(CS=Customer Satisfaction)調査を活用したビル運営

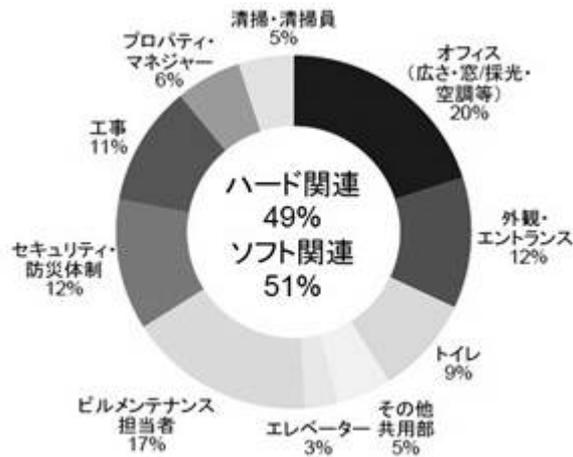
本投資法人は、各物件のエンドテナントを重要な「顧客」として位置付け、物件運営管理に顧客満足度の視点を導入し、顧客満足度と物件競争力を向上させることで、収益の維持・向上を目指しています。顧客の満足度ウェイトを意識したハード面及びソフト面の改善により、テナントから高い継続入居意向を得られています。

本投資法人は、テナント満足度の高いオフィス環境の確保のために顧客満足度調査を実施することでテナントニーズを把握し、その調査結果に基づき顧客満足度向上等を目的とした空調改修や共用部改修工事等、テナント対応工事を実施し、物件競争力の向上を図ってきました。今後も継続的にこれらを実施することにより賃料水準及び資産価値の維持・向上が実現し、収益性の改善につながるものと、本投資法人は考えています。

<顧客満足度調査に基づく運営サイクル>



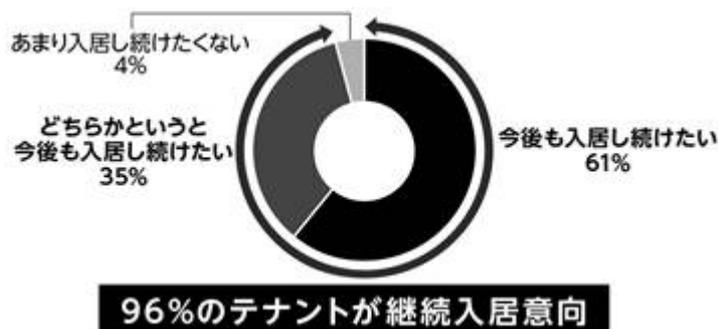
<本投資法人が実施した第7回顧客満足度調査結果における満足度ウェイト>



(注) 本投資法人が2017年8月に実施した「第7回顧客満足度調査」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成比率です。

また、本投資法人では、第7回顧客満足度調査の結果、テナントの高い「継続入居意向」を確認しています。

<本投資法人の保有するオフィスビル等についての継続入居意向の割合>



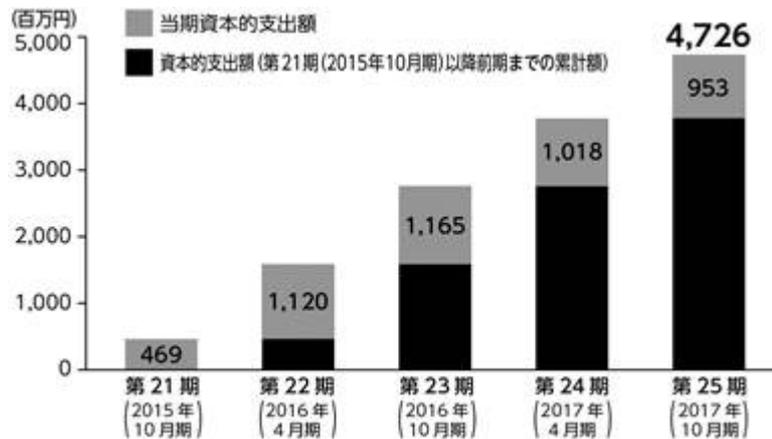
(注1) 本投資法人が2017年8月に実施した「第7回顧客満足度調査」の結果に基づくエンドテナント各社の総務担当者の継続入居意向についての件数比率です。

(注2) 継続入居意向について「今後も入居し続けたい」及び「どちらかというとも入居し続けたい」と回答したエンドテナントの比率の合計を表しています。

b. 適時適切に行われる物件への追加投資

本投資法人は、新耐震基準又は同等のスペックを有するビルに投資した上で、適切な物件管理及び運営を行うとともに、時宜を捉えた設備更新を適切に行うことにより、中小規模オフィスビルの賃貸市場におけるテナント競争力の優位性確保が可能であると考えています。

本投資法人は、物件価値の維持・向上を図るべく減価償却費を活用して、保有物件の設備更新やリニューアル工事を実施しています。顧客であるテナントのニーズに沿った設備追加投資を適時適切に実施することで、物件の競争力の維持・向上に努めています。第21期（2015年10月期）から第25期（2017年10月期）までに累計4,726百万円の資本的支出を計上しました。



<リニューアル工事の事例：KDX横浜ビル>

本投資法人は、2016年にKDX横浜ビルにおいて、全面リニューアル工事を実施しました。本物件は、経年劣化が進行していましたが、競争力向上のため、共用部やテナント専用サービス施設の全面リニューアル工事を実施しました。

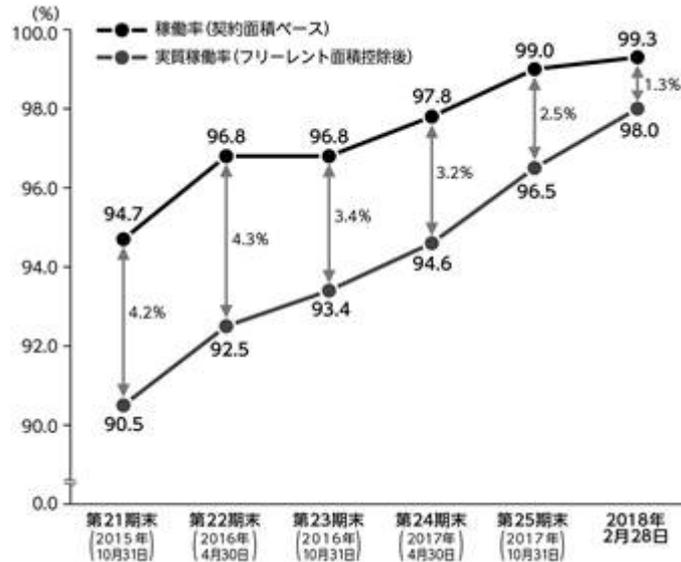


(八) 既存物件の運用状況

a. オフィスビル稼働率と退去率の推移

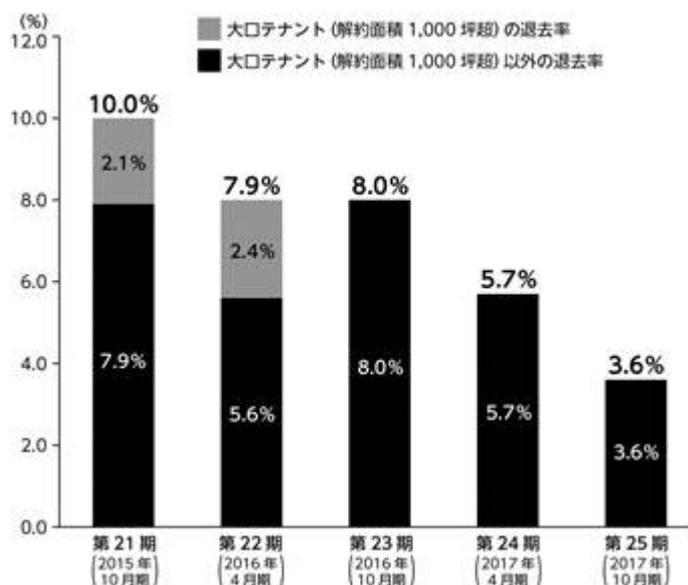
本投資法人が保有するオフィスビルの稼働率は、空室部分のテナント誘致が進捗し、2018年2月末日現在で99.3%（契約面積ベース）と高水準で推移しています。また、退去率が低下傾向にある中、フリーレント期間の解消と、退去率の低下に伴い、実質稼働率（フリーレント面積控除後）は2018年2月末日現在で98.0%へ更に上昇しました。オフィスビル退去率（年換算）は、第21期（2015年10月期）の10.0%から第25期（2017年10月期）には3.6%にまで低下しており、退去率は低下傾向にあります。大口テナント（解約面積1,000坪超）の退去率は、第21期（2015年10月期）は2.1%でしたが、第23期（2016年10月期）から第25期（2017年10月期）にかけて、大口退去はなく、大口テナント退去の動きは落ち着きを見せています。

< オフィスビル稼働率の推移 >



- (注1) 稼働率（契約面積ベース）は賃貸面積（契約ベース）を、実質稼働率（フリーレント面積控除後）はフリーレント対象面積を控除した賃貸面積を、それぞれ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。
- (注2) 第21期末（2015年10月31日）から第25期末（2017年10月31日）までの稼働率（契約面積ベース）及び実質稼働率（フリーレント面積控除後）は、各期末現在における本投資法人の保有物件に係る数値を、2018年2月28日現在における稼働率（契約面積ベース）及び実質稼働率（フリーレント面積控除後）は、2018年2月28日現在における本投資法人の保有物件及び取得予定資産から売却予定資産2物件及びその他（底地）を控除した95物件に係る数値を、それぞれ記載しています。

< オフィスビル退去率（年換算）の推移 >



(注) 「退去率」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テナントに係る賃貸面積の合計を各月末日現在で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。

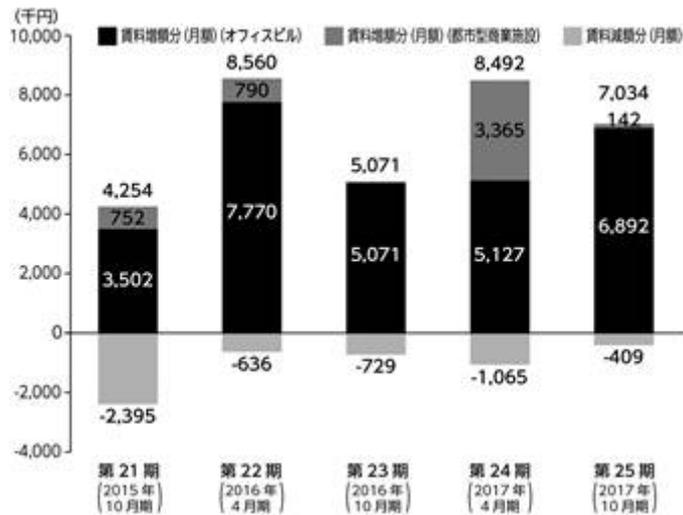
b. 既存テナントとの賃料改定の状況

本投資法人は、積極的な賃料増額改定交渉により着実に増額実績を積み上げています。本投資法人保有物件の賃料減額分（月額）は第21期（2015年10月期）の2,395千円から第25期（2017年10月期）には409千円と減少している一方で、オフィスビルと都市型商業施設の賃料増額分（月額）の合計額については第21期（2015年10月期）の4,254千円から第25期（2017年10月期）には7,034千円と増加しており、本投資法人は每期着実に賃料増額改定を実現し、賃料増加額を積み上げてきています。

本投資法人の保有物件における改定対象契約(注)のうち、賃料増額件数及び増額改定の割合（賃貸面積ベース）は共に増加しており、第24期（2017年4月期）の43件・16.1%から、第25期（2017年10月期）には51件・24.0%に増加・上昇しています。

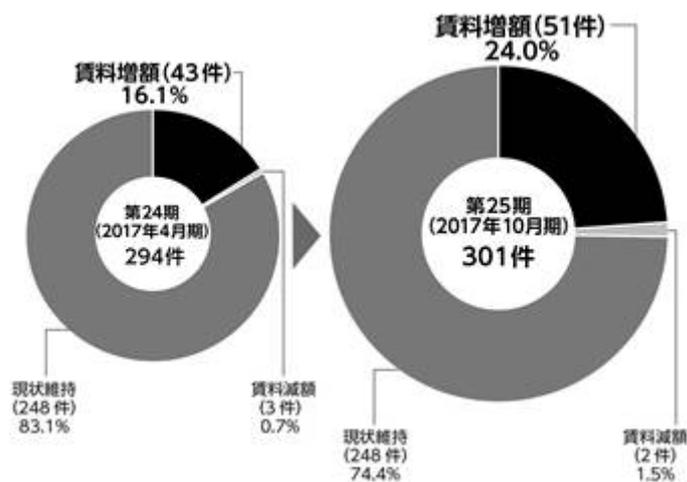
(注) 「改定対象契約」とは、各営業期間において、オフィスビル及び都市型商業施設における賃貸借契約所定の賃料改定時点若しくは賃貸借契約期間満了を迎えた賃貸借契約（各営業期間中に売却した物件を除きます。）をいいます。以下同じです。

< 賃料改定による増減額（月額）の推移 >



- (注1) 2017年12月1日付の本資産運用会社オフィス・リート本部運用ガイドラインの変更に伴い、KDX代々木ビルの用途はオフィスビル（中規模）に、銀座四丁目タワーの用途はオフィスビル（その他）に変更されており、現在の用途区分とは異なります。
- (注2) 賃貸借契約更新前後の月額賃料を比較し、賃料増額のあった賃貸借契約と賃料減額のあった賃貸借契約毎にその変動額を各期で集計したものであり、千円未満を四捨五入して算出しています。

< 賃料改定の実績（賃貸面積ベース） >

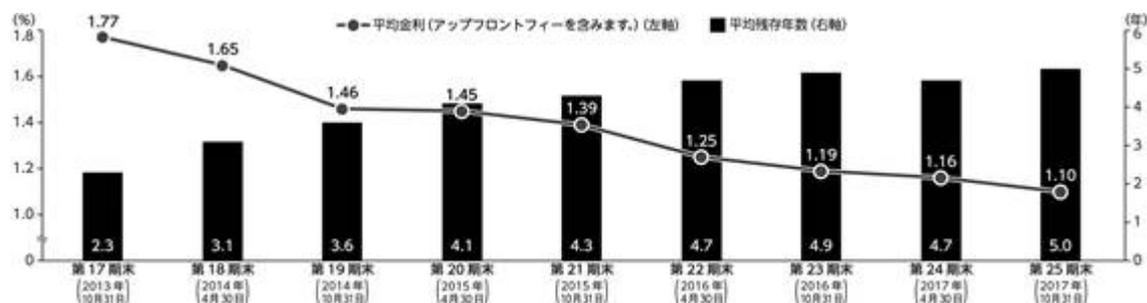


(5) 財務戦略

着実な金融コストの削減及び借入期間の長期化

本投資法人は、有利子負債の平均残存年数(注)について第17期末（2013年10月31日）現在の2.3年から第25期末（2017年10月31日）現在の5.0年へと長期化を実現しています。また、同期間において、アップフロントフィーを含む平均金利(注)も1.77%から1.10%へ低下しており、着実に金利コストの削減と借入期間の長期化を実現しています。

< 有利子負債の平均残存年数及び平均金利の推移 >

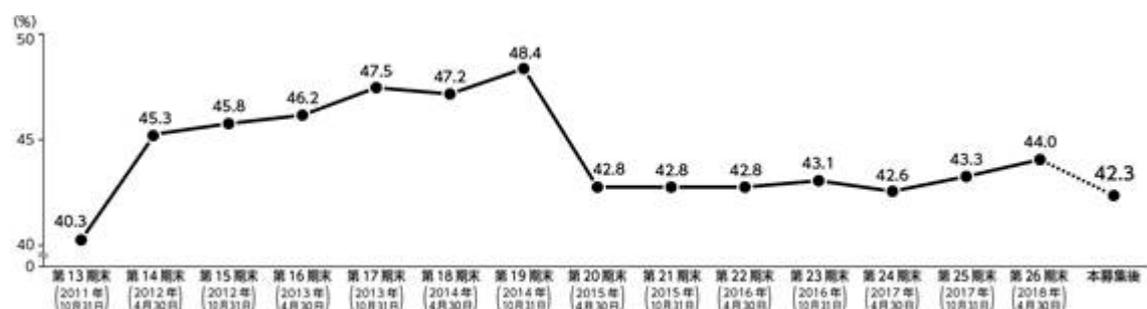


(注) 「平均残存年数」及び「平均金利」は、各期末現在の残存年数及び利率を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しており、平均残存年数は小数第2位を、平均金利は小数第3位を、それぞれ四捨五入して記載しています。以下同じです。

また、第25期（2017年10月期）中に本投資法人が行った既存の借入れの借換え（総額140億円）に係る平均借入期間は、4.2年から7.9年となり、長期化を実現しています。更に、かかる既存借入れの借換えに係る平均借入金利は、1.30%から0.82%へと縮小しており、金利コストの削減も図れています。

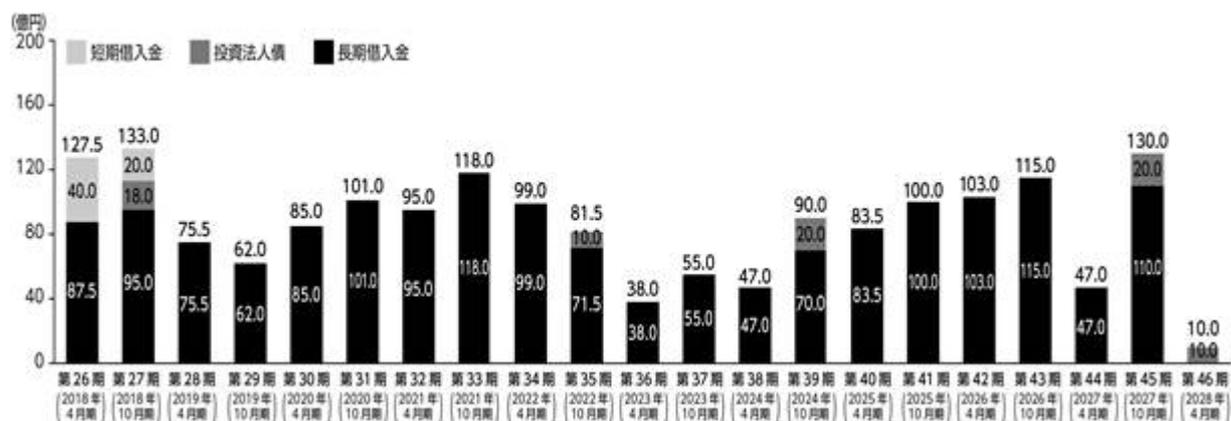
有利子負債比率（LTV）の推移

本投資法人の有利子負債比率（LTV）は、上場以降35%から50%の間を推移しており、第13期末（2011年10月31日）の40.3%から第19期末（2014年10月31日）の48.4%にかけては緩やかに上昇傾向でありましたが、それ以降前期末までは43%前後の水準を安定的に推移してきました。三菱重工横浜ビルの取得に伴う借入金の増加に伴い第26期末（2018年4月30日）現在では44.0%まで上昇する見込みのLTVは、本募集後には、42.3%へと引き下げられ、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見込みです。本投資法人は、本募集を通じた物件取得余力を活かして、機動的な資金調達による優良物件の取得を目指します。



有利子負債返済期限の分散状況（第25期末（2017年10月31日）現在）

本投資法人は、リファイナンスに係るリスクの軽減を目指し、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います。



(注) 「短期借入金」とは、借入日から返済期日までが1年以下の借入れをいいます。ただし、借入日から1年後の応当日が営業日以外の日に該当した場合で返済期日を当該翌営業日としたことにより、1年超となった借入れは、短期借入金に含まれます。「長期借入金」とは、借入日から返済期日までが1年超の借入れをいいます。以下同じです。

借入先金融機関

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や株式会社日本政策投資銀行、株式会社三菱UFJ銀行(注2)を中心とした全15行(注3)の多様な金融機関から2017年10月末日現在で借入金の合計1,718億円の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。



取引金融機関 15行	
■ 三井住友銀行	26.1%
■ 日本政策投資銀行	17.2%
■ 三菱UFJ銀行(注2)	13.3%
■ 三井住友信託銀行	11.1%
■ あおぞら銀行	7.6%
■ みずほ銀行	6.8%
■ りそな銀行	6.0%
■ 三菱UFJ信託銀行(注3)	5.9%
■ みずほ信託銀行	1.6%
■ その他6行計	4.4%

(注1) 取引金融機関名は、略称を記載しています。

(注2) 株式会社三菱UFJ銀行は、2018年4月1日付で「株式会社三菱東京UFJ銀行」から商号を変更しています。

(注3) 三菱UFJ信託銀行株式会社を吸収分割会社とし、株式会社三菱UFJ銀行を吸収分割承継会社とする2018年4月16日付の両社の間の吸収分割に伴い、三菱UFJ信託銀行株式会社に対する借入金債務は株式会社三菱UFJ銀行に承継されています。

(6) ESGに対する取組み

環境関連評価・認証の取得

本投資法人は、2010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。また、以下の外部機関からの評価を受けています。

(イ) GRESBリアルエステイト評価

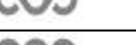
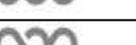
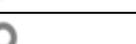
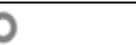
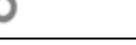
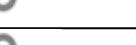
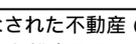
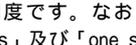
欧州の年金基金をはじめとする機関投資家が加盟するGRESB（欧州の主要年金基金のグループを中心に創設された不動産セクターのサステナビリティ・パフォーマンスを測るベンチマーク）による調査レポートにおいて、本投資法人のサステナビリティ・パフォーマンス改善のための取組みが評価され、「マネジメントとポリシー」と「実行と計測」の両面で高い評価を取得した参加者に与えられる「Green Star」評価を6年連続で取得し、2017年調査において、5段階評価最高位の「5スター」を取得しました。



(ロ) DBJ Green Building認証

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、KDX虎ノ門一丁目ビルが最高評価の「five stars」を獲得しており、2018年4月30日現在、以下の18物件で認証を取得済みです。



物件名称	認証評価ランク	認証取得日
KDX虎ノ門一丁目ビル	2017  (five stars)	2016年3月30日
KDX武蔵小杉ビル	2017  (four stars)	2014年3月18日
KDX晴海ビル	2017  (four stars)	2011年6月9日
KDX東梅田ビル	2017  (three stars)	2012年3月28日
KDX名古屋栄ビル	2017  (three stars)	2011年6月9日
KDX小林道修町ビル	2017  (three stars)	2011年6月9日
KDX渋谷南平台ビル	2017  (two stars)	2018年4月2日
KDX池袋ビル	2017  (two stars)	2017年4月28日
KDX飯田橋スクエア	2017  (two stars)	2016年10月31日
千里ライフサイエンスセンタービル	2017  (two stars)	2016年10月31日
KDX桜通ビル	2017  (two stars)	2016年3月30日
KDX名古屋日銀前ビル	2017  (one star)	2017年4月28日
KDX西新橋ビル	2017  (one star)	2017年4月28日
銀座四丁目タワー	2017  (one star)	2017年4月28日
KDX府中ビル	2017  (one star)	2016年10月31日
KDX横浜ビル	2017  (one star)	2016年10月31日
KDX烏丸ビル	2017  (one star)	2012年12月26日
KDX新宿ビル	2017  (one star)	2012年12月26日

(注) DBJ Green Building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（DBJ）が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、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、「five stars」、「four stars」、「three stars」、「two stars」及び「one star」の5段階があります。また、KDX虎ノ門一丁目ビルが2016年3月に最高評価の「five stars」認証（国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル）を取得しました。

(八) CASBEE不動産評価認証

本投資法人が保有する物件について、アーク森ビル、KDX小林道修町ビル及びKDX虎ノ門一丁目ビルにおいて、最高評価であるCASBEE不動産評価「Sランク」の取得を含め、合計6物件においてCASBEE不動産評価認証(注)を取得しています。



物件名称	評価ランク	認証日
アーク森ビル	Sランク	2013年7月12日
KDX小林道修町ビル	Sランク	2013年7月12日
KDX虎ノ門一丁目ビル	Sランク	2016年9月20日
KDX新宿ビル	Aランク	2013年7月12日
KDX五反田ビル	Aランク	2013年7月12日
KDX烏丸ビル	Aランク	2013年7月12日

(注) 「CASBEE」(建築環境総合性能評価システム)とは、国土交通省が主導して開発した建築物の環境性能評価システムであり、建築物それ自体の環境品質・性能に関する評価と、建築物の外部に対する環境負荷に関する評価の両面から総合的な環境性能の評価を行う制度です。評価結果は、「Sランク(素晴らしい)」、「Aランク(大変良い)」、「B+ランク(良い)」、「B-ランク(やや劣る)」、「Cランク(劣る)」という5段階のランキングで与えられます。「CASBEE不動産」は、CASBEEにおける建物の環境評価の結果を不動産評価に活用することを目的として開発されたものです。

(二) BELS(注)評価

本投資法人は、2014年10月にKDX武蔵小杉ビルにおいてJ-REIT保有物件として初めて3つ星()評価を取得し、2016年4月にはKDX飯田橋スクエアにおいても3つ星()評価を取得しています。



(注) 建築物省エネルギー性能表示制度(BELS(Building-Housing Energy-efficiency Labeling System))とは、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における省エネ性能の表示の努力義務に対応した、住宅・建築物を格付けする第三者認証制度です。評価結果は星の数(1つ~5つ)により表示されます。

ステークホルダーへの責任

(イ) 防災対応

本投資法人は、防災意識の高まりを受け、2017年4月よりエレベーター内に非常用品収納ボックスを設置する取組みを開始しています。第25期末(2017年10月31日)現在で保有する98物件のうち、75物件・合計152台を設置済みです。



非常用品収納ボックス

(ロ) 非常用誘導灯・照明のLED化

本投資法人は、保有する資産において共用部の非常用誘導灯等をLED照明に切り換え、電気使用量とメンテナンスコスト(蛍光灯交換費用等)の削減に努めています。



非常用誘導灯

社会への貢献

(イ) 国連難民支援キャンペーンへの協力

本投資法人は、国際連合の難民支援機関である国連難民高等弁務官事務所（UNHCR）の日本における公式支援窓口である国連UNHCR協会の活動を支援しています。

具体的には、「国連難民支援キャンペーン」の活動場所として、保有物件の空スペース等を同協会に無償提供しています。



難民を守る。難民を支える。
国連UNHCR協会

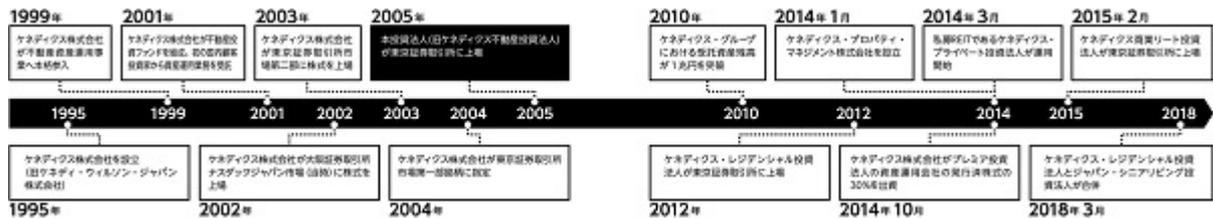
国連の難民援助活動に協力したい。そのための公式支援窓口です。国連UNHCR協会
UNHCR(国連難民高等弁務官事務所)は1950年に設立された国連の難民支援機関です。紛争や迫害により故郷を追われた難民・避難民を国際的に保護・支援し、難民問題の解決に対して働きかけています。1954年と1981年にノーベル平和賞を受賞。スイス・ジュネーブに本部を置き、約125カ国で援助活動を行っています。この国連の難民支援活動を支えるため、広報・募金活動を行う公式支援窓口が、国連UNHCR協会です。



(7) ケネディクス・グループの概要

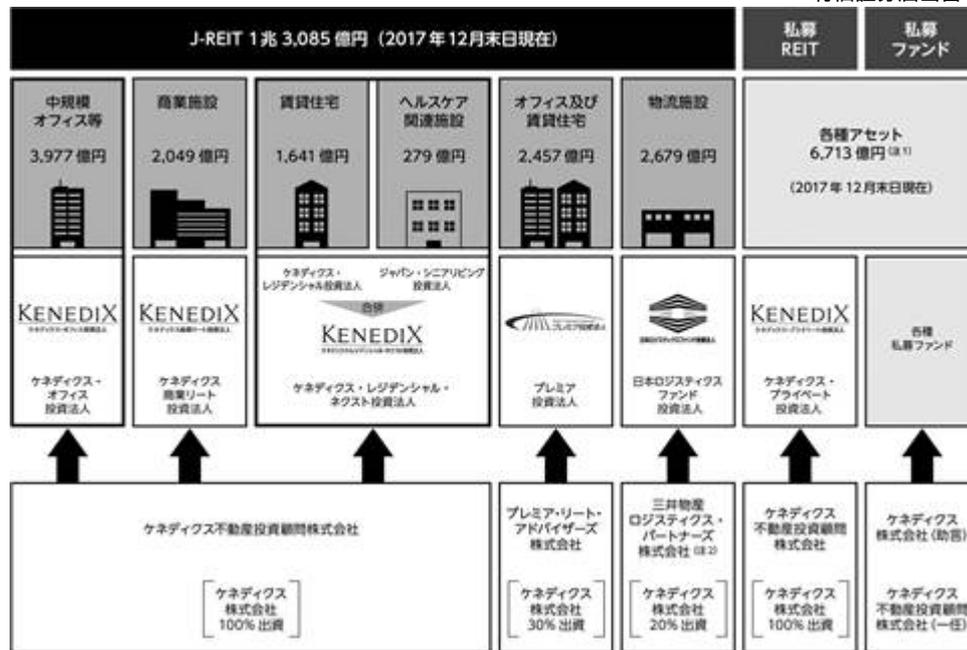
ケネディクス・グループの沿革

本投資法人のスポンサー会社であるケネディクス株式会社は、1995年に独立系不動産運用会社として設立されました。ケネディクス・グループは、ケネディクス株式会社を中核として不動産投資ファンドの組成及び運用を主たる事業として営んでおり、変化の激しい市場の「トレンド」を迅速かつ的確に捉えながら優良案件の発掘と投資機会の獲得に注力し、「機動性」と「柔軟性」を有する不動産投資運用を行っています。更に、不動産投資コンサルティング、アセットマネジメント（不動産の運用）等、不動産の投資・運用に係る様々なサービスも提供しており、不動産流動化の黎明期からのパイオニアとして、国内外の機関投資家をはじめとする多くの投資家から信任を得て実績を積み重ねています。運用対象不動産については、オフィスビル・住宅・商業施設・ホテル・物流施設・シニアヘルスケア施設と様々な用途を対象とした運用を行っています。



ケネディクス・グループによるファンド運用

本資産運用会社ではJ-REITを含む複数の不動産ファンドの運用を行っており、2017年12月末日現在において、J-REITの受託資産残高合計1兆3,085億円及び私募REITと私募ファンド等の受託資産残高合計6,713億円を合わせて総額で1兆9,798億円の規模の不動産を運用しています。大規模かつ様々なタイプの不動産を着実に運用する本資産運用会社は、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」）及び専門的な人材を受け継いでいます。なお、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、不動産マーケットにおいて、不動産ファンド、金融機関、建設会社/デベロッパー及び事業会社等から本資産運用会社独自の情報収集を行うことにより、着実な外部成長を目指します。

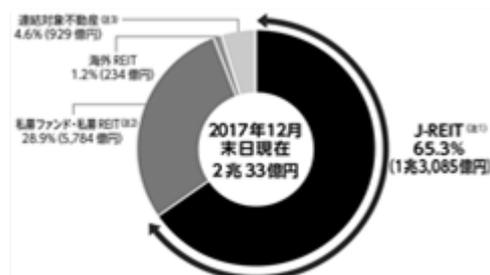
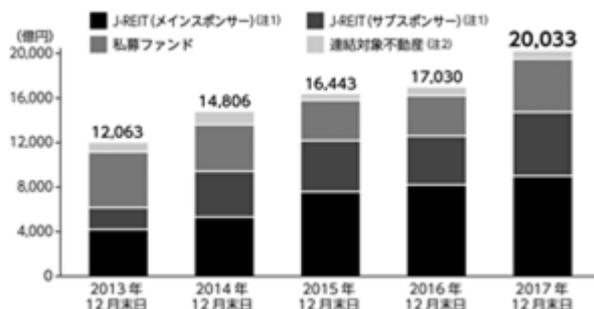


(注1) ケネディクス・グループの連結対象不動産929億円を含みますが、海外REIT234億円は除いた金額です。

(注2) 2017年12月末日現在のケネディクス・グループの受託資産残高の中には、日本ロジスティクスファンド投資法人の取得価格の合計額を含めて記載しています。以下同じです。ケネディクス株式会社は、2018年3月に三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社の株式の一部を譲渡し、本書の日付現在の同社に対する持株比率は10%であるため、同社はケネディクス株式会社の持分法適用関連会社には含まれません。

ケネディクス・グループの受託資産残高

ケネディクス・グループの受託資産残高は着実に増加しており、2017年12月末日現在で約2.0兆円（取得価格ベース）となっています。国内有数の受託資産残高を有するアセットマネジメント会社グループであり、幅広く強固な情報ネットワークを有しています。なお、ケネディクス・グループの受託資産残高のうち、J-REITの割合が過半を占めています。



(出所) ケネディクス株式会社

(注1) 「J-REIT(メインスポンサー)」は、ケネディクス株式会社がメインスポンサーを務めるJ-REITに係る金額を、「J-REIT(サブスポンサー)」は、ケネディクス株式会社がメインスポンサー以外のスポンサーを務める日本ロジスティクスファンド投資法人及びプレミア投資法人に係る金額を、それぞれ記載しています。なお、私募REIT(ケネディクス・プライベート投資法人)については、「J-REIT(メインスポンサー)」に、海外REITについては、「J-REIT(サブスポンサー)」に、それぞれ含めて記載しています。

(注2) 「連結対象不動産」は、海外REIT234億円を除いた金額を記載しています。

(出所) ケネディクス株式会社

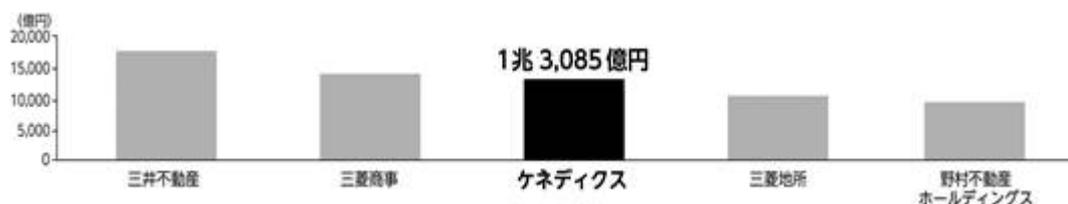
(注1) 「J-REIT」は、ケネディクス株式会社がメインスポンサー又はサブスポンサーを務めるJ-REITに係る金額を記載しています。

(注2) 「私募ファンド・私募REIT」は、ケネディクス・グループの100%出資に係る私募ファンド及び私募REIT(ケネディクス・プライベート投資法人)に係る金額を記載しています。

(注3) 「連結対象不動産」は、海外REIT234億円を除いた金額を記載しています。

J-REITのスポンサー企業（金融機関を除きます。）別預かり資産規模(注1)(注2)

本投資法人を含めたケネディクス・グループ傘下のJ-REITの預かり資産規模は13,085億円（2017年12月末日現在）であり、他のJ-REITのスポンサー企業（金融機関を除きます。）における預かり資産規模との比較においても、ケネディクス株式会社は有力プレイヤーの一角を占めているものと、本投資法人は考えています。



(出所) JAPAN REIT DBを基に本資産運用会社が作成。

(注1) 各スポンサー企業の預かり資産規模は、2017年12月末日現在における各J-REITの資産規模（取得価格ベース）を合計しています。

(注2) 「スポンサー企業」とは、各J-REITにおける資産運用会社の株主のうち、信託銀行その他の金融機関である株主及び持株比率が20%未満の株主を除いたものをいいます。

(注3) 上記において、「三井不動産」とは三井不動産株式会社を、「三菱商事」とは三菱商事株式会社を、「三菱地所」とは三菱地所株式会社を、「野村不動産ホールディングス」とは野村不動産ホールディングス株式会社をそれぞれいいます。

(8) 投資口価格等の推移

パフォーマンス

(イ) 投資口価格と東証REIT指数の推移

2017年1月4日から2018年4月27日までの本投資法人の投資口価格及び東証REIT指数について、2017年1月4日の終値を100とした相対的な価格・指数の推移は、以下のとおりです。

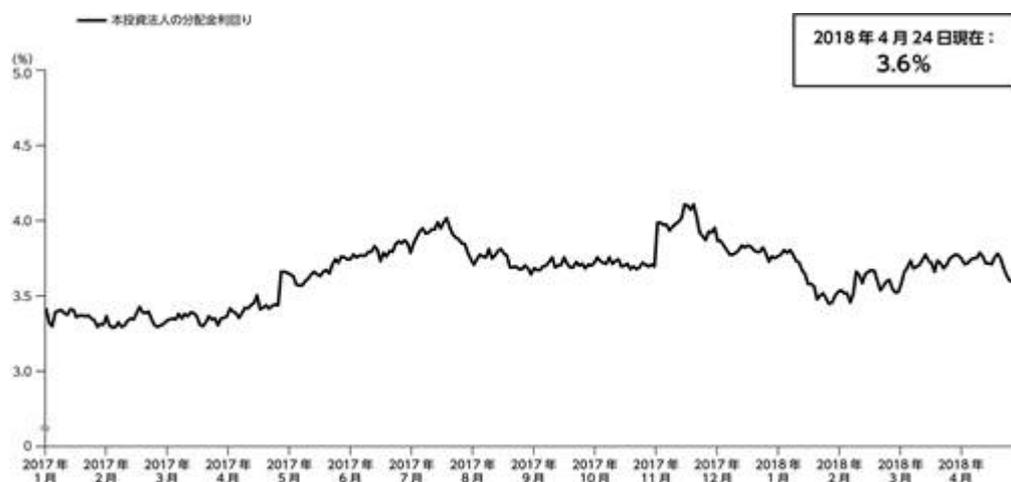


(出所) Bloombergから取得したデータを基に本資産運用会社が作成。

(注) 2017年1月4日の終値を100とした相対的な本投資法人の投資口価格及び東証REIT指数の推移を記載しています。

(ロ) 分配金利回りの推移

2017年1月4日から2018年4月24日までの本投資法人の投資口の分配金利回りの推移は、以下のとおりです。



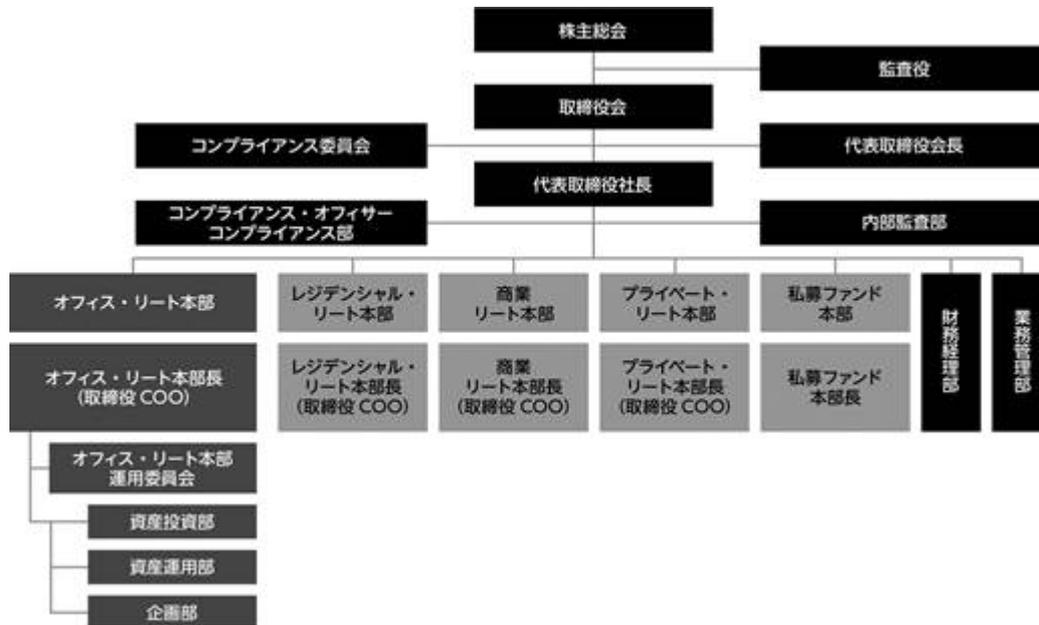
(出所) Bloomberg から取得したデータを基に本資産運用会社が作成。

(注) 「分配金利回り」とは、各日の投資口価格の終値で、当該日における直近12か月の1口当たり支払分配金総額を除することにより算出される利回りをいい、算出可能な2018年4月24日（権利付最終日）までを記載しています。当該数値は、本投資法人が投資家の要求利回りを示す指標となると考えている数値に過ぎず、本投資法人の投資口に対する投資時に実際に得られる利回りを表示するものではありません。また、本投資法人の投資口に対する将来の投資利回りを保証又は約束するものでもありません。

本資産運用会社の組織図

本資産運用会社は、コンプライアンスの徹底を経営の最重要課題の一つと位置づけており、取締役会、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会により、コンプライアンスを推進する体制を整備しています。

取締役会は、全社的なコンプライアンスの推進に関する基本的方針その他の基本的事項を決定し、また、コンプライアンスの推進状況について、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会に適宜報告を求めることができます。また、取締役会は、コンプライアンス委員会外部委員、各本部の運用委員会外部委員及びコンプライアンス・オフィサーの任命を決議します。



物件情報に関する優先検討権のルール（パイプライン会議規程）の概要

本投資法人の主要投資対象である中規模オフィスビルについて、本投資法人が他の投資法人及び私募ファンドに優先して物件の取得検討を可能とする体制が整えられています。

	オフィス・リート本部	レジデンシャル・リート本部	商業リート本部	プライベート・リート本部	私募ファンド本部
	ケネディクス・オフィス投資法人	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	ケネディクス商業リート投資法人	ケネディクス・プライベート投資法人	私募ファンド
中規模 オフィスビル	第1順位	-	-	第2順位	第3順位
その他規模 オフィスビル	第2順位	-	-	第1順位	第3順位
都市型商業 施設 ^(注)	第3順位	-	第1順位	第2順位	第4順位

(注) 「都市型商業施設」とは、商業施設のうち、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。なお、都市型商業施設以外の商業施設について、オフィス・リート本部（本投資法人）は優先検討権を有していません。

2 投資対象

(1) 取得予定資産の概要

本投資法人は、本募集により調達する手取金によって、CROSS PLACE 浜松町に係る信託受益権を取得することを予定しています。CROSS PLACE 浜松町の取得予定価格は20,700百万円です。本投資法人は、2018年5月14日に、現信託受益者との間で、信託受益権売買契約を締結しています。CROSS PLACE 浜松町の取得日は2018年7月2日を予定していますが、本投資法人と現信託受益者との間で別途合意した日に取得することがあります。

なお、CROSS PLACE 浜松町に係る信託受益権売買契約はフォワード・コミットメント等(注)に該当し、同契約上、本投資法人が同契約の条項に違反し、かかる違反により同契約の目的を達成することができないことを理由として同契約が解除された場合、本投資法人は売買代金から消費税等を除いた金額の4%相当額（828百万円）を違約金として支払うものとされています。ただし、同契約では、本投資法人が、本募集の対象となる本投資口の発行等により、取得予定資産の取得資金の調達を完了することが、売買代金支払義務の効力発生条件とされています。

(注) 「フォワード・コミットメント等」とは、先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上を経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約（取引への実質的な拘束力を持つ買付け意向表明及び予約契約等を含みます。）をいいます。以下同じです。

< 取得予定資産の概要 >

用途	物件番号	物件名称	信託受託者	信託期間満了日	取得予定価格 (百万円) (注2)	比率 (%) (注3)
オフィスビル	A-124	CROSS PLACE 浜松町	三井住友信託銀行株式会社	2025年3月31日 (注1)	20,700	4.8
取得予定資産合計					20,700	4.8

(注1) 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記載しています。なお、本投資法人による取得時に信託期間を2025年8月1日までに変更する方針です。

(注2) 取得予定価格は、信託受益権売買契約に記載された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。

(注3) 比率は、2018年2月28日現在における取得済資産（第26期取得済資産及び売却予定資産を含みますが、匿名組合出資持分及び売却済資産を除きます。）の取得価格及び取得予定資産の取得予定価格の合計（427,935百万円、98物件）に対する取得予定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。

(2) 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26期取得済資産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、信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の譲渡実行（予定）日を記載しています。
- ・ 「取得価格」は、第26期取得済資産に係る各信託受益権売買契約又は信託受益権準共有持分売買契約書に記載された、各信託受益権又は信託受益権の準共有持分の売買代金額（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信託受益権売買契約に記載された、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。
- ・ 「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、又は記載される予定の信託設定日、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。
- ・ 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「建蔽率」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蔽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、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が、第26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に記載の調査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。
- ・ 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。
- ・ 建物の「用途」は、登記簿上の建物種別を記載しています。

ii. 関係者

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

iii. 賃貸借の状況

- ・ 「賃貸借の状況」は、特に注記のない限り、2018年2月28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、特に注記のない限り、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、特に注記のない限り、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、特に注記のない限り、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、又は締結予定のものについて「パススルー」と、賃料保証型のマスターリース契約が締結され、又は締結予定のものについて「賃料固定型」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。）の合計額をいい、千円未満を切り捨てて記載しています。
- ・ 「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26期取得済資産に係る「損益の状況」における情報は、前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。また、取得予定資産に係る「損益の状況」における情報は、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、いずれも記載していません。

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、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各信託不動産の権利関係・利用等及び評価額・収益性・処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

vii. その他

- ・ 「その他」には、各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、各信託不動産の基本的性格、特徴等を記載しています。

第26期取得済資産の概要

A-122 三菱重工横浜ビル

特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権 (準共有持分割合23%) (注1)	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
取得年月日		2017年12月7日		調査年月	2017年6月
取得価格		14,720百万円		今後1年間に必要と される修繕費 (注4)	0円
信託受益権 概要	信託設定日	2017年3月30日		今後2~12年間に必 要と想定される修繕 費 (注4)	750,371,550円
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	2037年3月30日			
土地	所在地 (住居表示)	神奈川県横浜市西区 みなとみらい三丁目3番1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2階付34階建
	面積 (注2)	10,100.58㎡		建築時期	1994年2月23日
	用途地域	商業地域		延床面積 (注2)	109,472.69㎡
	容積率 / 建蔽率	800% / 80%		用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権 (注1)		所有形態	所有権 (注1)
関係者					
PM会社		ケネディクス・プロパティ・ マネジメント株式会社	マスターリース会社	-	
賃貸借の状況 (注3)			鑑定評価書の概要 (単位: 円)		
賃貸可能面積 (注2)		58,676.05㎡	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
賃貸面積 (注2)		58,676.05㎡	鑑定評価額	14,900,000,000	
稼働率		100.0%	価格時点	2017年10月31日	
テナント総数		22	直接還元法		
マスターリース種別		-	(1) 運営収益 (注4)	959,334,407	
月額賃料及び共益費 (注4)		65,447千円	可能総収益 (注4)	996,753,787	
敷金保証金 (注4)		671,983千円	空室等損失 (注4)	37,419,380	
			(2) 運営費用 (注4)	306,110,691	
損益の状況 (単位: 千円)			維持管理費等 (注4)	220,559,375	
運用期間	自: -	自: -	公租公課 (注4)	79,819,062	
	至: -	至: -	その他費用 (注4)	5,732,253	
運用日数	-	-	(3) 運営純収益 (NOI) (1) - (2) (注4)	653,223,715	
賃貸事業収益	-	-	(4) 資本的支出 (注4)	53,189,676	
賃貸収入	-	-	(5) 一時金の運用益 (注4)	7,404,457	
その他収入	-	-	(6) 純収益 (NCF) (3) + (5) - (4) (注4)	607,438,496	
賃貸事業費用	-	-	(7) 還元利回り (NCF)	4.0%	
管理委託費	-	-	(8) 直接還元法による価格	15,200,000,000	
公租公課	-	-	DCF法による価格	14,800,000,000	
水道光熱費	-	-	割引率	3.5%	
修繕費	-	-	最終還元利回り	4.2%	
保険料	-	-	原価法による積算価格	14,800,000,000	
その他	-	-	土地割合	82.7%	
NOI	-	-	建物割合	17.3%	

特記事項

1. 本投資法人（準共有持分割合23%）は、本物件の信託受益権を本資産運用会社の金融商品取引法上の親法人等である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合同会社YMMインベストメント（以下「YMM」といいます。）（準共有持分割合49%）及びケネディクス・プライベート投資法人（以下「KPI」といいます。）（準共有持分割合28%）との間で準共有しています。
2. 本投資法人は、当該準共有持分の取得に際して、売主、YMM、KPI及び信託受託者との間で以下の内容の受益権準共有者間協定書（以下「協定書」といいます。）を締結しています。
 - (1) 収入等の享受及び費用等の負担
協定書に別段の定めがある場合を除き、信託受託者との信託契約に基づく一切の受益者の債権及び債務は、準共有持分割合に応じて各準共有者に分割して帰属するものとします。各準共有者は、信託受託者に対して信託配当及び信託元本その他の金銭の交付を求めることができ、かつ、信託契約に従い生じる報酬、費用及び損害補償等の一切の債務を連帯して負わないものとされています。
 - (2) 準共有者の管理及び運営に関する意思形成
受益者としての意思形成は、原則として準共有者全員の合意により行いますが、相当の期間内に合意に至らない場合は、協定書に別段の定めがある場合を除き、過半数の準共有持分割合により決めます。ただし、上記にかかわらず、プロパティマネジメント契約の締結等、本物件の売却、本物件に関する信託契約の変更等の重要事項の受益者としての意思形成については、準共有者全員の合意により行うものとされています。
 - (3) 信託受益権の処分等
各準共有者は、他の準共有者の事前の書面による承諾を得た場合その他の協定書に定める場合を除き、自己の保有する準共有持分を第三者に譲渡等する場合には、後記「(4) 優先的交渉権」に記載された手続等に従わなければなりません。
 - (4) 優先的交渉権
各準共有者は、準共有持分の譲渡等をしようとする場合には、あらかじめ他の準共有者との間で所定の期間、優先的に譲渡交渉を行わなければならないものとされています。上記の定め違反して準共有持分の譲渡等を行った場合、当該準共有者は、譲渡価格の20%に相当する額の金銭を違約金として他の準共有者に支払うものとされています。
 - (5) 売渡請求権
各準共有者は、他の準共有者が協定書に定める重大な義務に違反し、催告したにもかかわらず当該義務違反が治癒されない場合等には、重大な義務に違反した者（以下「義務違反者」といいます。）に対して、義務違反者の保有する準共有持分の全てを自己又は自己の指定する者に信託受託者の承諾を得た上で売り渡すよう請求することができるものとされています。この場合、義務違反者は、所定の期間内に、(i) 請求された価格（以下「売渡希望価格」といいます。）で準共有持分の全てを売り渡すか、又は(ii) 売渡希望価格を自己の準共有持分割合で除して売渡を請求した者の準共有持分割合を乗じた金額で売渡を請求した者の保有する準共有持分の全てを買い取り、又は自己が指定する者をして買い取らせなければならないものとされています。
3. 本物件は横浜市市街地環境設計制度に基づく建築物の許可を受けており、容積率の緩和を受けています。これに伴い、敷地の一部が公開空地となっています。

その他

- (注1) 本物件の信託受益権は他の準共有者（YMM及びKPI）と準共有しており、YMM、KPI及び本投資法人の準共有割合は、それぞれ49%、28%及び23%となっています。
- (注2) 本物件の土地及び建物全体の面積を記載しています。
- (注3) 本物件の信託受託者は本物件賃貸部分の大部分を占める三菱重工業株式会社との間で、2017年3月30日を契約開始日とする賃貸借契約を締結しています。
- (注4) 本投資法人が取得した準共有持分割合23%に相当する数値です。また、単位未満を切り捨てています。

物件特性

- (1) 立地
本物件が位置する横浜みなとみらい21地区では、1983年以降、オフィスビル・国際交流拠点・商業施設・文化施設・都市型住宅等の複合的な開発が進められており、現在では多くの国内企業や外資系企業日本法人の本社・事業所、研究開発（R&D）拠点等が開設されています。また、現在も複数の開発計画が進行中であり、今後も継続的な発展が期待されているエリアです。
本物件は、東急東横線に接続する横浜高速鉄道みなとみらい線「みなとみらい」駅から徒歩約4分、ペDESTリアンデッキ上の「動く歩道」が利用可能なJR 京浜東北線・根岸線及び横浜市営地下鉄ブルーライン「桜木町」駅から徒歩約8分の立地です。
- (2) 建物
本物件は、1994年に三菱重工業株式会社が三菱重工業横浜造船所跡地に自用を目的に建設した地上34階、地下2階、高さ約152mのオフィスビルです。設備面では0Aフロア（100mm）・24時間入退室可能なセキュリティシステム・駐車場（463台。うち機械式411台）・エレベーター20基を備えています。
基準階貸室面積は約1,789㎡（約541坪）、天井高2.7m、エレベーター等の共用設備を建物中央部に配置し、貸室外周を全面窓面としていることから、東京湾や横浜みなとみらい21地区が一望できる開放感あふれるオフィススペースとなっています。
- (3) テナント
本物件の主要テナントである三菱重工業株式会社は、本物件を横浜本社として位置づけ、同社グループの主要関係会社で火力発電システム事業を手掛ける三菱日立パワーシステムズ株式会社の本社及び祖業である造船事業の集約拠点としています。また、「三菱みなとみらい技術館」を開設し、地域の人々との交流と科学技術に対する関心を促進する場等として本物件を活用しています。

A-123 JN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
取得年月日	2018年1月31日			調査年月	2017年11月
取得価格	9,500百万円			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	2007年12月19日			今後2～12年間に必 要と想定される修繕 費
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	2027年10月31日			
土地	所在地（地番） （注1）	神奈川県横浜市中区相生町 三丁目56番地1	建物	構造・階数	鉄骨・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14階建
	面積	1,687.26㎡		建築時期	2007年9月4日
	用途地域	商業地域		延床面積	15,883.21㎡
	容積率／建蔽率	800％・600％／80％		用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
関係者					
PM会社	ケネディクス・プロパティ・ マネジメント株式会社		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	10,074.79㎡		鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
賃貸面積（注2）	10,074.79㎡		鑑定評価額	9,860,000,000	
稼働率（注2）	100.0%		価格時点	2017年12月1日	
テナント総数（注2）	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	593,402,504	
月額賃料及び共益費	42,325千円		可能総収益	618,220,880	
敷金保証金	207,686千円		空室等損失	24,818,376	
損益の状況（単位：千円）			(2)運営費用	155,108,999	
			維持管理費等	98,953,772	
運用期間	自： - 至： -	自： - 至： -	公租公課	53,410,900	
運用日数	-	-	その他費用	2,744,327	
賃貸事業収益	-	-	(3)運営純収益（NOI）（1）-（2）	438,293,505	
賃貸収入	-	-	(4)資本的支出	14,051,332	
その他収入	-	-	(5)一時金の運用益	3,260,845	
賃貸事業費用	-	-	(6)純収益（NCF）（3）+（5）-（4）	427,503,018	
管理委託費	-	-	(7)還元利回り（NCF）	4.2%	
公租公課	-	-	(8)直接還元法による価格	10,200,000,000	
水道光熱費	-	-	DCF法による価格	9,710,000,000	
修繕費	-	-	割引率	4.0%	
保険料	-	-	最終還元利回り	4.4%	
その他	-	-	原価法による積算価格	12,400,000,000	
NOI	-	-	土地割合	72.5%	
			建物割合	27.5%	

特記事項
本物件は横浜市市街地環境設計制度に基づく建築物の許可を受けており、容積率の緩和を受けています。これに伴い、敷地の一部が公開空地となっています。
その他
(注1) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。 (注2) 本物件の11階に入居していたエンドテナントが2018年3月31日に退去しています。なお、かかる退去後の稼働率は、本書の日付現在、92.8%となっています。
物件特性
(1) 立地 本物件が位置する関内地区は、神奈川県庁や横浜市役所等の官公庁施設を中心に古くから横浜市における業務・商業の集積地として栄えてきましたが、最近では通称「統合型リゾート(IR)整備推進法」による整備対象候補地とされる山下埠頭に近接する等、周辺地域の再開発による活性化も期待されているエリアです。 本物件は、JR 根岸線「関内」駅から徒歩約5分、横浜市営地下鉄ブルーライン「関内」駅から徒歩約3分、東急東横線に接続する横浜高速鉄道みなとみらい線「馬車道」駅から徒歩約4分と交通利便性に優れ、また関内大通りに面する視認性の高い立地に所在します。 (2) 建物 本物件は、2007年に建設された地上14階、地下2階、基準階貸室面積約730㎡(約220坪)、天井高2.8mの中規模オフィスビルです。設備面では0Aフロア(150mm)・個別空調・24時間入退室可能なセキュリティシステム・駐車場(135台。うち自走式16台、機械式25台、タワーパーキング94台)・エレベーター5基を備えています。三面採光の貸室は開放感があり、レイアウトしやすい形状となっています。本物件は、エリア内において相対的に築年が浅く、スペックに優れたオフィスビルであり、高い競争力を有しています。

取得予定資産の概要

A-124 CROSS PLACE 浜松町

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	2018年7月2日		調査年月	2018年2月	
取得予定価格	20,700百万円		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	2015年4月3日	今後2～12年間に必 要と想定される修繕 費	83,362,000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)	2025年3月31日			
土地	所在地（住居表示）	東京都港区芝公園一丁目 7番6号	建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根10階建
	面積	1,917.71㎡		建築時期	2015年2月28日
	用途地域	商業地域		延床面積	12,280.77㎡
	容積率 / 建蔽率	600% / 80%		用途	事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
関係者					
PM会社(注2)	本国内一般事業会社	マスターリース会社(注2)	本国内一般事業会社		
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要（単位：円）		
賃貸可能面積	9,325.18㎡	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社		
賃貸面積	9,325.18㎡	鑑定評価額	22,400,000,000		
稼働率	100.0%	価格時点	2018年3月31日		
テナント総数	15	直接還元法			
マスターリース種別	パススルー	(1)運営収益	981,054,733		
月額賃料及び共益費	81,135千円	可能総収益	1,024,239,240		
敷金保証金	987,449千円	空室等損失	43,184,507		
		(2)運営費用	173,940,171		
損益の状況（単位：千円）			維持管理費等	113,972,328	
運用期間	自： - 至： -	自： - 至： -	公租公課	57,790,400	
運用日数	-	-	その他費用	2,177,443	
賃貸事業収益	-	-	(3)運営純収益（NOI）（1）-（2）	807,114,562	
賃貸収入	-	-	(4)資本的支出	10,385,159	
その他収入	-	-	(5)一時金の運用益	9,117,728	
賃貸事業費用	-	-	(6)純収益（NCF）（3）+（5）-（4）	805,847,131	
管理委託費	-	-	(7)還元利回り（NCF）	3.5%	
公租公課	-	-	(8)直接還元法による価格	23,000,000,000	
水道光熱費	-	-	DCF法による価格	22,200,000,000	
修繕費	-	-	割引率	3.3%	
保険料	-	-	最終還元利回り	3.7%	
その他	-	-	原価法による積算価格	19,900,000,000	
NOI	-	-	土地割合	79.4%	
			建物割合	20.6%	

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2025年8月1日までに変更する方針です。 (注2) 本投資法人による取得後、ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社がPM会社、本投資法人がマスターリース会社となる予定です。
物件特性
(1) 立地 本物件の所在する「浜松町・芝公園」エリアは、東海道新幹線「東京」駅、「品川」駅や羽田空港等へのアクセス性にも優れていることから、全国展開型企業の営業所や地方本社の企業の東京支店等のオフィスが多く見受けられる地域です。 本物件はJR山手線・京浜東北線「浜松町」駅から徒歩約7分、都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅から徒歩約3分、都営三田線「御成門」駅から徒歩約4分に位置しており、同エリア内においても交通利便性の高い立地にあるオフィスビルです。 (2) 建物 本物件は2015年に建設された地上10階、基準階貸室面積約1,004.97㎡(304.00坪)、天井高2.8mの中規模オフィスビルです。設備面ではOAフロア(100mm、個別空調、非接触型ICカードによるセキュリティ対策のほか、72時間分の非常用発電機、地震の揺れを低減する免震構造を採用するなど、近時の大型ビルと同等レベルの設備を有しています。 同エリア内においては中小規模のビルが多く、また2000年代以降に供給されたオフィスビルの割合は少ないため、基準階面積1,004.97㎡(304.00坪)と中小規模のビルの中でも一定の規模を有し、2015年竣工と築浅の本物件は、同エリア内において希少性が高く、有数の競争力を有しています。

(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

2018年2月28日現在における、取得済資産(第26期取得済資産及び売却予定資産を含みますが、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。なお、以下の一覧には、本投資法人保有の投資有価証券を含みません。

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(m ²)(注3)	建物用途(注4)	延床面積(m ²)(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(都心5区))													
オフィスビル	東京経済圏(都心5区)	A-1	KDX日本橋313ビル	東京都中央区	5,940	1.3	1,047.72	事務所	8,613.09	SRC B2F9	1974年4月	所有権	所有権
		A-3	東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	1.0	773.43	事務所	5,916.48	SRC B1F9	1987年1月	所有権	所有権
		A-4	KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	0.8	992.20	事務所	4,800.43	SRC・RC B1F8	1993年6月	所有権	所有権
		A-6	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	0.5	708.35(注10)	店舗・事務所・駐車場	3,812.44	SRC F11	1985年11月	所有権	所有権
		A-7	KDX南青山ビル	東京都港区	2,270	0.5	369.47	事務所・店舗・居室	1,926.98	SRC B1F9	1988年11月	所有権	所有権
		A-8	神田木原ビル	東京都千代田区	1,950	0.4	410.18	事務所	2,393.94	SRC・RC・S B1F8	1993年5月	所有権	所有権
		A-13	KDX麹町ビル	東京都千代田区	5,950	1.3	612.17	事務所・店舗	5,323.81	SRC B2F9	1994年5月	所有権	所有権
		A-17	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区	4,640	1.0	724.22	事務所・店舗	4,394.58	SRC B1F7	1992年1月	所有権	所有権
		A-19	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	0.8	504.26	事務所・店舗・駐車場	3,592.38	S F9	1999年9月	所有権及び借地権	所有権
		A-20	KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	0.6	617.17	事務所・駐車場	3,804.86	SRC F8	1987年10月	所有権(所有面積割合98.67%)	区分所有権
		A-21	KDX新橋ビル(注11)	東京都港区	3,728	0.8	536.11	事務所・店舗・駐車場	3,960.22	SRC・S B1F8	1992年2月	所有権	区分所有権
		A-27	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	0.5	526.43	事務所・店舗	3,147.70	SRC B1F8	1990年3月	所有権	所有権
		A-29	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	0.6	1,340.97	事務所・倉庫・駐車場	7,885.40	SRC B1F9	1990年1月	所有権	区分所有権
		A-32	KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	1.4	1,188.28	事務所	7,824.03	SRC B1F9	1986年7月	所有権	所有権
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	1.4	1,515.28	事務所・倉庫・店舗・駐車場・機械室	7,720.08	SRC B1F7	1982年8月	所有権	所有権
		A-38	KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	0.3	626.06	事務所・駐車場	2,017.63	RC F5	1992年10月	所有権	所有権
		A-41	KDX新宿286ビル	東京都新宿区	2,300	0.5	421.70	事務所・駐車場	3,432.04	SRC・RC B1F9	1989年8月	所有権	所有権
		A-46	飛栄九段北ビル	東京都千代田区	7,600	1.7	1,844.83	事務所・店舗・事務室・駐車場・倉庫	11,425.31	SRC・S B1F11	1988年3月	所有権(敷地権割合85.47%)	区分所有権
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区	2,310	0.5	462.29	事務所	3,280.41	SRC F9	1988年9月	所有権	所有権
A-55	新都心丸善ビル	東京都新宿区	2,110	0.4	457.64	事務所・店舗・駐車場	3,439.37	SRC B1F8	1990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		
A-56	KDX神保町ビル	東京都千代田区	2,760	0.6	465.92	事務所	3,292.13	SRC B1F8	1994年5月	所有権(所有面積割合88.94%)	区分所有権		
A-59	KDX岩本町ビル	東京都千代田区	1,864	0.4	266.86	事務所・共同住宅	1,618.65	S F9	2008年3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 (都心 5区)	A-60	KDX晴海ビル	東京都 中央区	10,250	2.3	2,230.69	事務所・店 舗	12,694.32	S・SRC B1F11	2008年 2月	所有権	所有権
		A-61	KDX浜松町第2 ビル(注12)	東京都 港区	2,200	0.5	368.28	事務所	2,478.90	S・SRC B1F8	1992年 4月	所有権	所有権
		A-64	KDX日本橋216 ビル	東京都 中央区	2,010	0.4	307.77	事務所	1,871.62	SRC F9	2006年 10月	所有権	所有権
		A-66	KDX新宿ビル	東京都 新宿区	6,800	1.5	1,118.12	事務所・店 舗・駐車場	10,348.02	S・RC B4F11	1993年 5月	所有権	所有権
		A-67	KDX銀座一丁目 ビル	東京都 中央区	4,300	1.0	678.24	事務所・銀 行	4,724.62	SRC F9	1991年 11月	所有権	所有権
		A-68	KDX日本橋本町 ビル	東京都 中央区	4,000	0.9	583.40	事務所・駐 車場	5,110.45	SRC B1F9	1984年 1月	所有権	所有権
		A-71	KDX飯田橋ビル	東京都 新宿区	4,670	1.0	967.38	事務所・駐 車場	5,422.64	SRC B1F8	1990年 3月	所有権	所有権
		A-73	KDX箱崎ビル	東京都 中央区	2,710	0.6	971.83	事務所・駐 車場	6,332.48	SRC B1F10	1993年 11月	所有権	所有権
		A-74	KDX新日本橋ビル	東京都 中央区	2,300	0.5	444.32	事務所・店 舗・駐車場	3,712.25	S B1F10	2002年 11月	所有権	所有権
		A-87	イトーピア日本橋 SAビル	東京都 中央区	2,200	0.5	1,193.91	事務所・居 宅・駐車場	7,362.25	SRC B1F10	1995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
		A-88	KDX新宿六丁目 ビル	東京都 新宿区	1,900	0.4	1,072.03	事務所・店 舗・駐車場	5,907.00	SRC・RC B2F10	1990年 3月	所有権	所有権
		A-89	KDX高輪台ビル	東京都 港区	5,250	1.2	2,547.15	事務所	9,265.03	SRC B1F9	1985年 10月	所有権	所有権
		A-91	KDX三田ビル	東京都 港区	3,180	0.7	548.72	事務所・店 舗・車庫	5,007.98	S・SRC B3F11	1993年 3月	所有権	所有権
		A-92	KDX秋葉原ビル	東京都 千代田区	2,600	0.6	374.88	店舗・事務 所	2,979.14	SRC B1F9	1973年 12月	所有権	所有権
		A-93	KDX飯田橋 スクエア	東京都 新宿区	4,350	1.0	1,341.98	事務所・駐 車場	6,764.37	SRC B1F8	1994年 1月	所有権	所有権
		A-107	KDX銀座イーストビル	東京都 中央区	3,600	0.8	1,216.99	事務所・駐 車場	6,413.60	SRC B1F9	1991年 8月	所有権	所有権
		A-108	べんてるビル	東京都 中央区	3,350 (注13)	0.7	(区分 所有建物 及びその 敷地) 2,116.73 (底地) 385.90	事務所・銀 行・居宅	18,880.89	S・SRC B3F14	1990年 11月	(区分所有 建物及び その敷地) 所有権 (所有面積 割合 41.14%) (底地) 所有権 (共有持分 割合40%)	区分所有 権及び区 分所有権 の共有
		A-109	KDX浜松町 センタービル	東京都 港区	3,950	0.9	835.83	事務所・車 庫	3,981.69	SRC F7	1985年 12月	所有権	所有権
A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	東京都 港区	15,550	3.6	1,564.12	事務所・店 舗・駐車場	11,212.05	S・SRC B1F11	2013年 10月	所有権	所有権		
A-113	KDX新日本橋駅前ビル	東京都 中央区	3,829	0.8	531.64	事務所・駐 車場	4,254.07	SRC B1F10	1992年 5月	所有権	所有権		
A-114	KDX日本橋江戸通ビル	東京都 中央区	1,350	0.3	252.89	事務所・店 舗	1,722.17	SRC F8	1985年 3月	所有権	所有権		
A-115	アーク森ビル	東京都 港区	4,169	0.9	39,602.42	事務所	177,486.95	RC・SRC・S B4F37	1986年 3月	所有権 (敷地権割 合3.05%) (注14)	区分所有 権		
A-116	KDX西新橋ビル	東京都 港区	8,400	1.9	1,406.56	事務所・車 庫	8,851.60	SRC B1F11	1992年 8月	所有権	区分所有 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(m ²)(注3)	建物用途(注4)	延床面積(m ²)(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(都心5区)	A-119	KDX渋谷南平台ビル(注15)	東京都渋谷区	3,500	0.8	1,276.02	事務所	2,832.58	S F4	2003年12月	所有権	所有権
		A-120(注16)	KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	0.5	228.74	店舗・事務所	1,269.06	SRC F8	1991年8月	所有権及び借地権	所有権
		A-121(注17)	銀座四丁目タワー	東京都中央区	9,800	2.2	688.52	店舗・事務所・駐車場	6,787.33	SR B1F13	2008年11月	所有権	所有権
		A-124	CROSS PLACE 浜松町	東京都港区	20,700	4.8	1,917.71	事務所	12,280.77	S F10	2015年2月	所有権	所有権
オフィスビル(東京経済圏(都心5区)) (49物件)小計					218,930	52.7	-	-	-	-	-	-	-
オフィスビル(東京経済圏(都心5区を除きます。))													
オフィスビル	東京経済圏(都心5区を除きます。)	A-5	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	0.5	1,235.16	事務所・店舗・居宅・車庫・倉庫	6,399.42	SRC B1F11	1992年8月	所有権	区分所有権
		A-14	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	0.5	1,180.41	事務所・店舗	5,970.12	SRC B1F8	1989年4月	所有権	所有権
		A-16	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	1.2	1,287.16	事務所・店舗・駐車場	8,483.17	SRC B1F8	1984年9月	所有権	所有権
		A-22	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	0.5	705.00	事務所・店舗・駐車場	6,180.51	S B1F9	1990年9月	所有権	所有権
		A-26	KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	0.3	922.77	事務所・駐車場	2,820.64	RC F5	1992年10月	所有権	所有権
		A-30	KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	0.9	684.41	事務所・駐車場	5,192.87	SRC B1F8	1992年11月	所有権	所有権
		A-31	KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	0.3	580.99	事務所・店舗	2,668.91	SRC F8	1986年9月	所有権	所有権
		A-33	KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	0.4	239.72	事務所	1,882.00	S F10	1988年6月	所有権及び借地権	所有権
		A-34	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	0.3	724.62	事務所・店舗	3,603.63	SRC F8	1995年5月	所有権	所有権
		A-35	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	0.2	460.62	事務所・駐車場・店舗	2,821.21	SRC F9	1985年12月	所有権	所有権
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市	3,760	0.8	1,968.13	事務所	7,420.87	SRC B1F9	1985年2月	所有権	所有権
		A-62	小石川TGビル	東京都文京区	3,080	0.7	1,250.42	事務所・診療所・駐車場	5,862.02	SRC B1F8	1989年11月	所有権	所有権
		A-63	KDX五反田ビル	東京都品川区	2,620	0.6	582.90	事務所・車庫	4,440.61	SRC B1F9	1988年4月	所有権	所有権
		A-72	KDX東品川ビル	東京都品川区	4,590	1.0	3,115.45	事務所	10,138.65	S・RC B1F5	1993年1月	所有権	所有権
		A-78	KDX立川駅前ビル	東京都立川市	1,267	0.2	464.95	事務所	2,896.48	S B1F8	1990年2月	所有権	所有権
		A-83	KDX府中ビル	東京都府中市	6,120	1.4	2,400.00	事務所・駐車場	16,647.00	SRC・S B1F14	1996年3月	所有権	所有権
A-84	KDX春日ビル	東京都文京区	2,800	0.6	1,319.24	事務所・店舗・駐車場	6,444.31	SRC B1F10	1992年6月	所有権	所有権		
A-85	KDX中目黒ビル	東京都目黒区	1,880	0.4	730.26	事務所	3,455.90	SRC F7	1985年10月	所有権	所有権		
A-86	KDX大宮ビル	埼玉県さいたま市	2,020	0.4	775.67	(オフィス)事務所・店舗・駐車場(住宅)居宅	(オフィス)4,965.80(住宅)89.70	(オフィス)S・SRC B1F8(住宅)S F3	1993年4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 (都心5 区を除 きます。)	A-90	KDX池袋ビル	東京都 豊島区	3,900	0.9	472.94	事務所・店 舗・駐車場	3,848.18	S・RC B1F10	2009年 3月	所有権	所有権
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	神奈川県 川崎市	12,000	2.8	3,210.09	事務所・店 舗	16,094.14	S B1F11	2013年 5月	所有権	所有権
		A-95	KDX豊洲 グランスクエア	東京都 江東区	8,666	2.0	20,403.07	事務所・店 舗	63,419.60	S F11	2008年 4月	所有権	所有権
		A-96	KDX高田馬場ビル	東京都 豊島区	3,650	0.8	1,511.58	事務所・駐 車場	6,576.07	SRC・RC B2F7	1988年 10月	所有権	区分所有 権
		A-99	KDX池袋ウエストビ ル	東京都 豊島区	1,934	0.4	603.21	事務所・店 舗・駐車場	3,477.86	SRC F10	1988年 7月	所有権	所有権
		A-101	KDX横浜ビル	神奈川県 横浜市	7,210	1.6	2,499.38	事務所・駐 車場	15,894.75	SRC・S B1F11	1994年 3月	所有権	所有権
		A-102	KDX横浜西口ビル	神奈川県 横浜市	2,750	0.6	1,029.45	事務所	6,556.59	SRC B1F9	1988年 10月	所有権	所有権
		A-117	BR五反田	東京都 品川区	2,200	0.5	914.80	事務所・駐 車場	7,395.72	SRC・S B2F11	1991年 9月	所有権及び 借地権	区分所有 権
		A-122	三菱重工横浜ビル	神奈川県 横浜市	14,720	3.4	10,100.58	事務所・店 舗	109,472.69	S・SRC B2F34	1994年 2月	所有権	所有権
		A-123	JNビル	神奈川県 横浜市	9,500	2.2	1,687.26	事務所・駐 車場	15,883.21	S・SRC・RC B2F14	2007年 9月	所有権	所有権
オフィスビル(東京経済圏 (都心5区を除きます。)) (29物件)小計				-	118,912	28.7	-	-	-	-	-	-	-
オフィスビル(地方経済圏)													
オフィスビル	地方 経済圏	A-12	ポルトス・ センタービル	大阪府 堺市	5,570	1.3	13,936.63	事務所・店 舗・倉庫・ 駐車場	79,827.08	SRC・S B2F25	1993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
		A-42	KDX烏丸ビル	京都府 京都市	5,400	1.2	1,788.67	事務所	12,632.68	SRC B1F8	1982年 10月	所有権	所有権
		A-44	KDX仙台ビル	宮城県 仙台市	2,100	0.4	987.78	事務所	5,918.30	SRC B1F10	1984年 2月	所有権	所有権
		A-53	KDX博多南ビル	福岡県 福岡市	4,900	1.1	1,826.25	事務所・店 舗・駐車場	13,238.16	SRC B1F9	1973年 6月	所有権	所有権
		A-54	KDX北浜ビル	大阪府 大阪市	2,220	0.5	751.92	事務所・倉 庫・駐車場	4,652.96	S F10	1994年 7月	所有権及び 借地権	所有権
		A-58	KDX名古屋栄ビル	愛知県 名古屋市	7,550	1.7	1,192.22	事務所・店 舗	9,594.00	S F11	2009年 4月	所有権	所有権
		A-69	KDX小林道修町 ビル	大阪府 大阪市	2,870	0.6	1,561.04	事務所・車 庫・店舗	10,723.83	S・SRC B1F12	2009年 7月	建物譲渡特 約付定期借 地権	所有権
		A-70	KDX札幌ビル	北海道 札幌市	2,005	0.4	819.44	事務所	5,503.90	SRC B1F9	1989年 10月	所有権	所有権
		A-79	KDX名古屋駅前 ビル	愛知県 名古屋市	7,327	1.7	1,354.10	事務所・店 舗	13,380.30	S・SRC B2F15	1986年 4月	所有権	所有権
		A-82	KDX東梅田ビル	大阪府 大阪市	2,770	0.6	804.50	事務所・店 舗・駐車場	6,805.76	S・SRC B1F10	2009年 7月	所有権	所有権
		A-97	KDX宇都宮ビル	栃木県 宇都宮市	2,350	0.5	1,412.00	事務所・店 舗・駐車場	7,742.18	S・SRC B1F10	1999年 2月	所有権	所有権
		A-98	KDX広島ビル	広島県 広島市	1,300	0.3	706.78	事務所・ パーキング タワー	5,718.83	SRC B1F10	1990年 1月	所有権	所有権
		A-100	千里ライフサイエ ンスセンタービル	大阪府 豊中市	13,000	3.0	5,911.08	事務所・店 舗・駐車場	49,260.78	SRC・S B3F21	1992年 6月	所有権	所有権
		A-104	KDX南本町ビル	大阪府 大阪市	2,200	0.5	882.96	事務所・店 舗・車庫	7,694.03	S・RC B1F12	2009年 12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	地方 経済圏	A-106	KDX桜通ビル	愛知県 名古屋市	5,900	1.3	2,420.43	事務所・店 舗・休憩 室・倉庫	19,680.16	S B1F18	1992年 8月	所有権	区分所有 権
		A-110	KDX新大阪ビル	大阪府 大阪市	4,550	1.0	1,016.54	事務所・ 駐車場・店 舗	7,987.35	SRC B1F11	1992年 5月	所有権	所有権
		A-111	KDX名古屋日銀前ビル	愛知県 名古屋市	3,500	0.8	732.14	事務所	5,862.22	S B1F10	2006年 9月	所有権	所有権
		A-118	KDX札幌北口ビル (注15)	北海道 札幌市	1,800	0.4	782.69	事務所	4,639.44	SRC・RC B1F9	1992年 9月	所有権	所有権
オフィスビル（地方経済圏） （18物件）小計				-	77,312	18.6	-	-	-	-	-	-	-
オフィスビル（96物件）合計				-	415,155	97.0	-	-	-	-	平均築年 数 22.3年	-	-
都市型商業施設・その他													
都市 型 商業 施設	東京 経済圏	C-1	フレーム神南坂 (注18)	東京都 渋谷区	9,900	2.3	1,240.51	店舗・事務 所	6,302.58	S・RC・SRC B2F7	2005年 3月	所有権	所有権
都市型商業施設（1物件）合計				-	9,900	2.3	-	-	-	-	築年数 12.9年	-	-
その他	東京 経済圏	D-2	新宿6丁目ビル (底地)	東京都 新宿区	2,880	0.6	1,355.13	-	-	-	-	所有権	-
その他（1物件）合計				-	2,880	0.6	-	-	-	-	-	-	-
全資産（98物件）総計				-	427,935	100.0	-	-	-	-	平均築年 数 22.1年	-	-

2017年11月1日以降本書の日付までの売却済資産の概要は、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 価格 (百万円) (注1)	地積 (㎡) (注3)	建物用途 (注4)	延床面積 (㎡) (注5)	構造・階数 (注6)	建築時期 (注7)	所有形態	
											土地 (注8) (注9)	建物
オフィス ビル	東京 経済圏 (都心5区 を除きま す。)	A-50	KDX池尻大橋ビル (注19)	東京都 目黒区	2,400	834.79	事務所	3,482.96	RC B2F9	1988年 9月	所有権	所有権
	東京 経済圏 (都心5区 を除きま す。)	A-103	KDX新横浜214 ビル(注20)	神奈川県 横浜市	2,200	998.00	事務所・ 店舗・車庫	6,478.89	SRC B1F8	1989年 11月	所有権	所有権
住宅	東京 経済圏 (都心5 区)	B-19	レジデンス シャルマン月島 (注21)	東京都 中央区	5,353	4,252.86	共同住宅	18,115.39	SRC B1F10	2004年 1月	所有権 (敷地権 割合 56.65%)	区分所有 権

- (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、百万円未満を切り捨てています。）を記載し、取得予定資産の場合には、取得予定資産に係る信託受益権売買契約に記載された信託受益権の売買金額（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）価格の総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、合計欄及び総計欄には、小計欄、合計欄及び総計欄に該当する物件の取得（予定）価格の小計、合計及び総計を全資産（匿名組合出資持分の取得金額を含みません。）の取得（予定）価格の総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。合計欄（その他合計欄を除きます。）及び総計欄には、2018年2月28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) 「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9) 「敷地権割合」とは、敷地権が登記されている区分所有建物に係る登記簿上の敷地権割合をいい、小数第3位を四捨五入して記載しています。
- (注10) 2018年3月6日に錯誤及び地図作成を原因とする地積更正登記が実施されました。
- (注11) KDX新橋ビルは、既存保有分と追加取得分を併せて1物件として表記しています。
- (注12) 本投資法人は、KDX浜松町第2ビルについて、本国内一般事業者との間で、2018年7月2日を譲渡実行日とする信託受益権売買契約を締結しています。なお、譲渡実行日は、本投資法人と本国内一般事業者との間の合意により変更される可能性があります。以下同じです。
- (注13) べんてるビルは、区分所有建物及びその敷地並びに 底地を併せて1物件として管理しており、合算した数値を記載しています。
- (注14) アーク森ビルが存するアークヒルズの土地全体の面積のうち、34階及び35階部分の敷地権割合は3.05%であり、準共有持分割合40%を乗じた土地の敷地権割合は1.22%です。なお、アーク森ビル一棟全体の敷地権割合は52.43%です。
- (注15) 以下のとおり運用資産の名称を変更しています。以下同じです。

物件番号	新物件名称	旧物件名称	変更時期
A-118	KDX札幌北口ビル	竹山ホワイトビル	2018年2月1日
A-119	KDX渋谷南平台ビル	渋谷1717ビル	2018年4月1日

- (注16) 2017年12月1日付のオフィス・リート本部運用ガイドラインの変更に伴い、用途をオフィスビル（中規模）に、物件番号をC-2からA-120にそれぞれ変更しています。
- (注17) 2017年12月1日付のオフィス・リート本部運用ガイドラインの変更に伴い、用途をオフィスビル（その他）に、物件番号をC-4からA-121にそれぞれ変更しています。
- (注18) 本投資法人は、フレーム神南坂の信託受益権の準共有持分（持分割合49.0%）について、本特別目的会社との間で、2018年7月2日を譲渡実行日とする信託受益権売買契約を締結しています。また、本投資法人は、フレーム神南坂の信託受益権の準共有持分（持分割合51.0%）について、本特別目的会社との間で、2018年11月1日を譲渡実行日とする信託受益権売買契約（以下「信託受益権売買契約（11月実行分）」ということがあります。）を締結しています。当該信託受益権売買契約に基づき、フレーム神南坂の信託受益権の準共有持分（持分割合49.0%）の譲渡が実施された場合、残るフレーム神南坂の信託受益権の準共有持分（持分割合51.0%）の譲渡が実施されるまでの間、本投資法人は、本特別目的会社との間で、本物件の信託受益権を準共有することになります。そのため、本投資法人は、当該信託受益権売買契約の締結に際し、本投資法人、本特別目的会社及び信託受託者の間で、受益権準共有者間協定書を締結しています。当該受益権準共有者間協定書の内容は、以下のとおりです。
- (1) 収入等の享受及び費用等の負担
協定書に別段の定めがある場合を除き、信託受託者との信託契約に基づく一切の受益者の債権及び債務は、準共有持分割合に応じて各準共有者に分割して帰属するものとします。各準共有者は、信託受託者に対して信託配当及び信託元本その他の金銭の交付を求めることができ、かつ、信託契約に従い生じる報酬、費用及び損害補償等の一切の債務を連帯して負わないものとされています。
- (2) 準共有者の管理及び運営に関する意思形成
受益者としての意思形成は、原則として準共有者全員の合意により行いますが、所定の期間内に合意に至らない場合は、協定書に別段の定めがある場合を除き、過半数の準共有持分割合により決めます。ただし、上記にかかわらず、プロパティマネジメント契約の締結等、本物件の売却、本物件に関する信託契約の変更等の重要事項の受益者としての意思形成については、準共有者全員の合意により行うものとされています。

(3) 信託受益権の処分等

各準共有者は、別途協定書に定める場合を除き、自己の保有する準共有持分の全部又は一部を第三者に譲渡等する場合には、他の準共有者の事前の書面による承諾を得る必要があり、後記「(4) 優先的交渉権」に記載された場合には当該手続等に従わなければならないものとされています。なお、本特別目的会社の責めに帰すべき事由により信託受益権売買契約（11月実行分）が解除された場合において、本投資法人が準共有持分を譲渡等する場合には、かかる承諾は不要とされています。

(4) 優先的交渉権

本投資法人は、本投資法人の責めに帰すべき事由により信託受益権売買契約（11月実行分）が解除された場合において、準共有持分の譲渡等をしようとする場合には、あらかじめ本特別目的会社との間で所定の期間、優先的に譲渡交渉を行わなければならないものとされています。上記の定め違反して準共有持分の譲渡等を行った場合、当該準共有者は、譲渡価格の20%に相当する額の金銭を違約金として他の準共有者に支払うものとされています。

(5) 売渡請求権

各準共有者は、他の準共有者が協定書に定める重大な義務に違反し、催告したにもかかわらず当該義務違反が治癒されない場合等には、重大な義務に違反した者（以下「義務違反者」といいます。）に対して、義務違反者の保有する準共有持分の全てを自己又は自己の指定する者に信託受託者の承諾を得た上で売り渡すよう請求することができるものとされています。この場合、義務違反者は、所定の期間内に、(i) 請求された価格（以下「売渡希望価格」といいます。）で準共有持分の全てを売り渡すか、又は(ii) 売渡希望価格を自己の準共有持分割合で除して売渡を請求した者の準共有持分割合を乗じた金額で売渡を請求した者の保有する準共有持分の全てを買い取り、又は自己が指定する者をして買い取らせなければならないものとされています。また、本特別目的会社は、本投資法人の責めに帰すべき事由により信託受益権売買契約（11月実行分）が解除された場合において、本投資法人が保有する準共有持分の全てを自己又は自己の指定する者に信託受託者の承諾を得た上で売り渡すよう請求することができるものとされています。この場合、請求された価格が信託受益権売買契約（11月実行分）で定められた売買価格以上である場合は、準共有持分の全てを売り渡さなければならないものとされています。

なお、上記譲渡実行日は、いずれも、本投資法人と本特別目的会社との間の合意により変更される可能性があります。以下同じです。

(注19) KDX池尻大橋ビルの売却価格は2,400百万円です。

(注20) KDX新横浜214ビルの売却価格は2,430百万円です。

(注21) レジデンスシャルマン月島の売却価格は4,900百万円です。

賃貸状況の概要

2018年2月28日現在における、取得済資産(第26期取得済資産及び売却予定資産を含みますが、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	5,777.19	5,777.19	15	100.0	352,538	259,949
A-3	東茅場町有楽ビル	4,379.66	4,379.66	7	100.0	245,916	216,857
A-4	KDX八丁堀ビル	3,323.14	3,323.14	4	100.0	187,629	105,639
A-5	KDX中野坂上ビル	4,386.18	4,309.89	24	98.3	151,633	94,342
A-6	原宿FFビル	3,071.15	3,071.15	2	100.0	192,160	141,464
A-7	KDX南青山ビル	1,815.19	1,815.19	8	100.0	152,153	93,426
A-8	神田木原ビル	1,948.02	1,820.87	9	93.5	91,157	79,948
A-12	ポルトス・センタービル	11,582.42	11,582.42	30	100.0	500,911	359,528
A-13	KDX麹町ビル	3,719.18	3,719.18	9	100.0	251,055	204,093
A-14	KDX船橋ビル	3,846.03	3,846.03	20	100.0	190,253	136,648
A-16	東伸24ビル	6,621.19	6,233.34	20	94.1	276,293	244,904
A-17	KDX恵比寿ビル	3,072.34	3,072.34	6	100.0	268,428	249,927
A-19	KDX浜松町ビル	2,724.35	2,724.35	9	100.0	182,257	131,736
A-20	KDX茅場町ビル	3,019.93	3,019.93	7	100.0	163,425	105,248
A-21	KDX新橋ビル	2,803.79	2,803.79	8	100.0	243,986	174,720
A-22	KDX新横浜ビル	4,776.90	4,776.90	22	100.0	159,203	125,328
A-26	KDX木場ビル	2,455.49	2,455.49	6	100.0	79,895	60,525
A-27	KDX鍛冶町ビル	2,564.79	2,564.79	10	100.0	130,960	88,135
A-29	KDX東新宿ビル	5,859.92	5,859.92	6	100.0	244,667	122,778
A-30	KDX西五反田ビル	3,883.04	3,883.04	12	100.0	193,418	138,501
A-31	KDX門前仲町ビル	2,008.74	2,008.74	7	100.0	72,294	47,451
A-32	KDX芝大門ビル	5,997.36	5,997.36	9	100.0	303,649	226,656
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	2,747.65	2,322.86	13	84.5	74,712	61,626
A-35	KDX八王子ビル	2,165.20	2,165.20	10	100.0	83,583	56,453
A-37	KDX御茶ノ水ビル	5,891.49	5,891.49	8	100.0	373,454	265,818
A-38	KDX西新宿ビル	1,593.59	1,593.59	9	100.0	88,633	70,026
A-41	KDX新宿286ビル	2,446.12	2,446.12	7	100.0	137,778	100,398
A-42	KDX烏丸ビル	8,743.96	8,743.96	40	100.0	373,294	292,087
A-44	KDX仙台ビル	3,962.23	3,962.23	32	100.0	160,872	175,972
A-46	飛栄九段北ビル	6,908.84	6,733.77	13	97.5	460,307	323,088
A-48	KDX川崎駅前本町ビル	5,126.69	5,126.69	1	100.0	186,098	155,082
A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,238.01	2,238.01	9	100.0	112,993	91,389
A-53	KDX博多南ビル	9,813.85	9,766.20	51	99.5	326,876	249,077
A-54	KDX北浜ビル	4,001.87	3,568.10	12	89.2	111,460	85,523
A-55	新都心丸善ビル	1,912.25	1,912.25	6	100.0	95,370	70,066
A-56	KDX神保町ビル	2,323.44	2,323.44	6	100.0	135,128	99,155
A-58	KDX名古屋栄ビル	6,923.12	6,923.12	16	100.0	332,211	222,902
A-59	KDX岩本町ビル	1,529.79	1,529.79	9	100.0	87,182	61,443
A-60	KDX晴海ビル	9,294.00	9,294.00	11	100.0	388,536	333,823
A-61	KDX浜松町第2ビル	1,954.23	1,954.23	8	100.0	114,717	100,523
A-62	小石川TGビル	3,937.42	3,937.42	4	100.0	215,324	154,922
A-63	KDX五反田ビル	3,157.04	3,157.04	10	100.0	189,091	135,177

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-64	KDX日本橋216ビル	1,615.20	1,615.20	8	100.0	113,663	97,803
A-66	KDX新宿ビル	5,836.68	5,736.09	21	98.3	432,201	320,722
A-67	KDX銀座一丁目ビル	3,573.59	3,573.59	4	100.0	281,968	189,816
A-68	KDX日本橋本町ビル	3,998.39	3,998.39	8	100.0	257,339	215,067
A-69	KDX小林道修町ビル	7,072.23	7,072.23	11	100.0	347,631	250,592
A-70	KDX札幌ビル	3,788.51	3,705.79	20	97.8	156,371	109,939
A-71	KDX飯田橋ビル	4,429.25	4,429.25	5	100.0	287,980	241,390
A-72	KDX東品川ビル	7,117.97	7,117.97	5	100.0	275,647	219,398
A-73	KDX箱崎ビル	3,992.60	3,992.60	8	100.0	208,342	156,569
A-74	KDX新日本橋ビル	2,658.79	2,658.79	8	100.0	160,369	128,241
A-78	KDX立川駅前ビル	1,612.13	1,612.13	5	100.0	113,184	88,183
A-79	KDX名古屋駅前ビル	7,903.84	7,903.84	18	100.0	572,348	512,788
A-82	KDX東梅田ビル	4,994.88	4,994.88	5	100.0	226,069	116,583
A-83	KDX府中ビル	10,151.48	10,057.90	39	99.1	554,153	361,903
A-84	KDX春日ビル	4,345.13	4,345.13	14	100.0	227,612	149,066
A-85	KDX中目黒ビル	2,726.69	2,726.69	5	100.0	163,044	127,447
A-86	KDX大宮ビル	3,814.00	3,814.00	18	100.0	206,495	184,810
A-87	イトーピア日本橋SAビル	3,106.42	3,106.42	14	100.0	181,654	120,515
A-88	KDX新宿六丁目ビル	4,037.44	4,037.44	7	100.0	175,119	87,044
A-89	KDX高輪台ビル	6,951.88	6,537.12	7	94.0	356,635	244,992
A-90	KDX池袋ビル	3,110.71	3,110.71	10	100.0	253,802	208,408
A-91	KDX三田ビル	3,331.61	3,331.61	12	100.0	186,381	152,210
A-92	KDX秋葉原ビル	2,289.27	2,289.27	7	100.0	158,842	97,438
A-93	KDX飯田橋スクエア	4,571.92	4,571.92	7	100.0	342,528	287,069
A-94	KDX武蔵小杉ビル	12,978.52	12,978.52	9	100.0	796,857	656,502
A-95	KDX豊洲グランスクエア (注8)	11,797.85	11,557.40	13	98.0	530,977	462,936
A-96	KDX高田馬場ビル	4,595.34	4,595.34	11	100.0	235,441	164,202
A-97	KDX宇都宮ビル	5,306.77	5,306.77	24	100.0	223,524	148,303
A-98	KDX広島ビル	3,994.52	3,994.52	22	100.0	124,036	103,177
A-99	KDX池袋ウエストビル	2,553.96	2,553.96	7	100.0	125,964	60,427
A-100	千里ライフサイエンス センタービル	17,204.09	17,161.81	61	99.8	898,408	887,057
A-101	KDX横浜ビル	10,932.45	10,932.45	26	100.0	499,048	346,900
A-102	KDX横浜西口ビル	4,981.07	4,981.07	14	100.0	213,848	162,257
A-104	KDX南本町ビル	5,285.95	5,132.68	20	97.1	178,816	153,603
A-106	KDX桜通ビル	12,318.09	12,318.09	34	100.0	575,768	450,656
A-107	KDX銀座イーストビル	4,400.92	4,400.92	12	100.0	209,723	144,683
A-108	べんてるビル	4,346.66	4,346.66	9	100.0	257,560	168,585
A-109	KDX浜松町センタービル	3,052.73	3,052.73	8	100.0	193,485	129,518
A-110	KDX新大阪ビル	5,977.39	5,722.34	16	95.7	251,926	141,048
A-111	KDX名古屋日銀前ビル	4,361.33	4,197.35	14	96.2	194,292	147,096
A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	8,179.00	8,179.00	4	100.0	781,728	662,834
A-113	KDX新日本橋駅前ビル	3,284.79	3,284.79	11	100.0	216,234	143,286
A-114	KDX日本橋江戸通ビル	1,505.28	1,505.28	8	100.0	79,078	47,124
A-115	アーク森ビル	2,442.60	2,442.60	1 (注9)	100.0	非開示 (注10)	非開示 (注10)
A-116	KDX西新橋ビル	5,734.79	5,734.79	9	100.0	388,049	285,956

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-117	BR五反田	3,504.75	3,504.75	6	100.0	170,420	113,898
A-118	KDX札幌北口ビル	3,319.16	3,319.16	12	100.0	118,171	72,496
A-119	KDX渋谷南平台ビル	2,205.16	2,205.16	1	100.0	145,685	68,040
A-120	KDX代々木ビル	1,176.25	1,176.25	11	100.0	120,134	105,840
A-121	銀座四丁目タワー	5,624.23	5,624.23	4	100.0	534,906	349,198
A-122	三菱重工横浜ビル(注11)	13,495.34	13,495.34	22	100.0	785,364	671,983
A-123	JNビル	10,074.79	10,074.79	6	100.0	507,907	207,686
A-124	CROSS PLACE 浜松町	9,325.18	9,325.18	15	100.0	973,620	987,449
オフィスビル（96物件）合計（注12）		469,088.90	465,869.65	1,203	99.3	25,584,553	19,548,009
C-1	フレーム神南坂	4,639.03	4,639.03	12	100.0	505,494	365,451
都市型商業施設（1物件）合計		4,639.03	4,639.03	12	100.0	505,494	365,451
D-2	新宿6丁目ビル（底地）	1,355.13	1,355.13	1	100.0	136,248	56,770
その他（1物件）合計		1,355.13	1,355.13	1	100.0	136,248	56,770
全資産（98物件）総計		475,083.06	471,863.81	1,216	99.3	26,226,296	19,970,231

2017年11月1日以降本書の日付までの売却済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-50	KDX池尻大橋ビル	2,460.56	2,460.56	7	100.0	110,355	92,107
A-103	KDX新横浜214ビル	4,613.45	4,613.45	17	100.0	154,722	128,367
B-19	レジデンスシャルマン月島	7,711.14	7,711.14	1(注13)	100.0	264,129	44,021

(注1) 2018年2月28日現在（売却済資産については2017年11月30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、賃貸借契約又は転賃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。ただし、ぺんてるビルについては、賃貸借契約書に記載の土地（底地）に係る賃貸可能面積を含めて記載しています。また、新宿6丁目ビル（底地）については、賃貸借契約書に記載の土地に係る賃貸可能面積を記載しています。

(注3) 「賃貸面積」は、エンドテナントとの賃貸借契約又は転賃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。なお、「小計」及び「合計」欄については複数の物件に重複するエンドテナントの名寄せを行う前の数値を記載しています。

(注5) 「稼働率」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。合計欄及び総計欄には、各合計・総計欄に該当する物件の賃貸面積の合計（総計）を賃貸可能面積の合計（総計）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、賃貸借契約又は転賃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、賃貸借契約又は転賃借契約上、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、実際に本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、賃貸借契約又は転賃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) 本投資法人は、KDX豊洲グランスクエアの信託受益権の準共有持分を保有しており、賃貸可能面積、賃貸面積、年間賃料及び敷金保証金については、本投資法人が保有する準共有持分割合（25%）に相当する数値を記載しています。

(注9) 本物件の信託受託者とマスターリース会社である森ビル株式会社との間で賃料保証（賃料固定期間：2018年12月1日までの建物賃貸借契約（契約期間：2026年12月28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) マスターリース兼プロパティマネジメント業務受託会社からの同意を得られていないため、非開示とします。

(注11) 本投資法人は、三菱重工横浜ビルの信託受益権の準共有持分を保有しており、賃貸可能面積、賃貸面積、年間賃料及び敷金保証金については、本投資法人が保有する準共有持分割合（23%）に相当する数値を記載しています。

(注12) 各経済圏の稼働率の小計は、以下のとおりです。

地域	稼働率（小計）
東京経済圏（都心5区）（49物件）	99.6%
東京経済圏（都心5区を除きます。）（29物件）	99.2%
地方経済圏（18物件）	99.1%

稼働率の小計欄は、各小計欄に該当する物件の賃貸面積小計を賃貸可能面積総計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。なお、各小計欄に該当する物件は、前述の取得済資産及び取得予定資産の概要と同様です。

(注13) 本物件の信託受託者とマスターリース会社である積和不動産株式会社との間で賃料保証（賃料固定期間：2019年1月31日までの定期建物賃貸借契約（契約期間：2029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。

鑑定評価等の概要

取得済資産(第26期取得済資産及び売却予定資産を含みますが、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、第26期取得済資産及び売却予定資産を除く取得済資産については2017年10月31日現在、第26期取得済資産のうち、三菱重工横浜ビルについては2017年10月31日現在、JNビルについては2017年12月1日現在、取得予定資産については2018年3月31日現在、売却予定資産については2018年4月30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					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-1	KDX日本橋313ビル	5,940	6,740	7,000	3.9	6,630	3.7	4.1	6,620	大和不動産鑑定株式会社
A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	5,050	5,110	4.3	4,980	4.0	4.4	3,590	一般財団法人 日本不動産研究所
A-4	KDX八丁堀ビル	3,680	3,360	3,440	4.2	3,320	4.0	4.4	2,160	大和不動産鑑定株式会社
A-5	KDX中野坂上ビル	2,533	2,470	2,530	4.4	2,450	4.2	4.6	2,500	大和不動産鑑定株式会社
A-6	原宿FFビル	2,450	3,140	3,160	4.7	3,120	4.4	4.8	2,900	一般財団法人 日本不動産研究所
A-7	KDX南青山ビル	2,270	2,710	2,730	4.2	2,690	3.9	4.3	2,060	一般財団法人 日本不動産研究所
A-8	神田木原ビル	1,950	1,680	1,740	4.2	1,650	4.0	4.4	1,190	大和不動産鑑定株式会社
A-12	ポルタス・センタービル	5,570	5,080	5,130	5.6	5,060	5.4	5.8	3,480	大和不動産鑑定株式会社
A-13	KDX麹町ビル	5,950	4,980	5,010	3.8	4,940	3.5	3.9	4,740	一般財団法人 日本不動産研究所
A-14	KDX船橋ビル	2,252	2,490	2,500	5.4	2,480	5.1	5.5	1,780	一般財団法人 日本不動産研究所
A-16	東伸24ビル	5,300	4,970	5,010	4.6	4,930	4.3	4.7	3,910	一般財団法人 日本不動産研究所
A-17	KDX恵比寿ビル	4,640	4,970	4,980	4.1	4,960	3.7	4.2	4,890	一般財団法人 日本不動産研究所
A-19	KDX浜松町ビル	3,460	3,400	3,510	3.9	3,350	3.7	4.1	2,950	大和不動産鑑定株式会社
A-20	KDX茅場町ビル	2,780	2,620	2,630	4.5	2,610	4.1	4.6	2,150	一般財団法人 日本不動産研究所
A-21	KDX新橋ビル	3,728	4,600	4,640	3.8	4,560	3.5	3.9	4,820	一般財団法人 日本不動産研究所
A-22	KDX新横浜ビル	2,520	2,370	2,380	5.0	2,360	4.7	5.1	1,930	一般財団法人 日本不動産研究所
A-26	KDX木場ビル	1,580	1,210	1,210	5.0	1,200	4.6	5.0	1,150	一般財団法人 日本不動産研究所
A-27	KDX鍛冶町ビル	2,350	2,260	2,330	4.3	2,230	4.1	4.5	1,490	大和不動産鑑定株式会社
A-29	KDX東新宿ビル	2,950	3,780	3,860	4.4	3,740	4.2	4.6	3,990	大和不動産鑑定株式会社
A-30	KDX西五反田ビル	4,200	3,650	3,710	4.4	3,580	4.2	4.6	2,640	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	1,100	1,150	4.8	1,080	4.6	5.0	730	大和不動産鑑定株式会社
A-32	KDX芝大門ビル	6,090	4,950	4,980	4.3	4,910	4.0	4.4	4,350	一般財団法人 日本不動産研究所
A-33	KDX御徒町ビル	2,000	2,020	2,070	4.3	2,000	4.1	4.5	1,120	大和不動産鑑定株式会社
A-34	KDX本厚木ビル	1,305	1,290	1,350	5.5	1,270	5.3	5.7	768	大和不動産鑑定株式会社
A-35	KDX八王子ビル	1,155	1,120	1,110	5.2	1,120	5.0	5.4	827	大和不動産鑑定株式会社
A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,400	6,850	6,910	4.1	6,790	3.8	4.2	6,840	一般財団法人 日本不動産研究所
A-38	KDX西新宿ビル	1,500	1,450	1,460	4.5	1,440	4.2	4.6	1,230	一般財団法人 日本不動産研究所
A-41	KDX新宿286ビル	2,300	2,620	2,630	4.1	2,600	3.8	4.2	2,020	一般財団法人 日本不動産研究所
A-42	KDX烏丸ビル	5,400	5,240	5,330	4.8	5,200	4.6	5.0	5,340	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-44	KDX仙台ビル	2,100	1,860	1,870	5.4	1,850	5.4	5.6	1,370	大和不動産鑑定株式会社
A-46	飛栄九段北ビル	7,600	7,900	8,120	3.9	7,810	3.7	4.1	9,400	大和不動産鑑定株式会社
A-48	KDX川崎駅前本町ビル	3,760	3,100	3,110	5.0	3,090	4.5	5.1	2,260	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	1,960	1,970	4.5	1,940	4.2	4.6	1,870	一般財団法人 日本不動産研究所
A-53	KDX博多南ビル	4,900	4,070	4,080	6.0	4,050	5.7	6.1	4,000	一般財団法人 日本不動産研究所
A-54	KDX北浜ビル	2,220	1,610	1,610	5.4	1,610	4.9	5.5	1,620	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	1,680	1,700	4.4	1,650	4.0	4.6	1,360	一般財団法人 日本不動産研究所
A-56	KDX神保町ビル	2,760	2,360	2,370	4.4	2,350	4.0	4.5	2,330	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	5,260	5,380	4.5	5,210	4.3	4.7	5,760	大和不動産鑑定株式会社
A-59	KDX岩本町ビル	1,864	1,510	1,520	4.6	1,500	4.3	4.7	1,210	一般財団法人 日本不動産研究所
A-60	KDX晴海ビル	10,250	8,470	8,520	4.3	8,410	3.9	4.3	8,030	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	2,200	2,260	3.8	2,170	3.6	4.0	2,140	大和不動産鑑定株式会社
A-62	小石川TGビル	3,080	3,460	3,480	4.3	3,430	4.0	4.4	3,060	一般財団法人 日本不動産研究所
A-63	KDX五反田ビル	2,620	3,120	3,140	4.5	3,100	4.2	4.6	2,510	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	2,160	2,180	4.0	2,140	3.7	4.1	1,990	一般財団法人 日本不動産研究所
A-66	KDX新宿ビル	6,800	8,560	8,600	3.8	8,520	3.5	3.9	7,920	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	5,710	5,860	3.6	5,640	3.4	3.8	4,170	大和不動産鑑定株式会社
A-68	KDX日本橋本町ビル	4,000	4,660	4,800	4.0	4,600	3.8	4.2	3,640	大和不動産鑑定株式会社
A-69	KDX小林道修町ビル	2,870	2,670	2,730	6.4	2,610	4.5	6.9	2,370	一般財団法人 日本不動産研究所
A-70	KDX札幌ビル	2,005	2,400	2,500	4.9	2,360	4.7	5.1	1,950	大和不動産鑑定株式会社
A-71	KDX飯田橋ビル	4,670	5,490	5,670	4.1	5,410	3.9	4.3	3,560	大和不動産鑑定株式会社
A-72	KDX東品川ビル	4,590	4,460	4,570	4.2	4,410	4.0	4.4	4,070	大和不動産鑑定株式会社
A-73	KDX箱崎ビル	2,710	3,300	3,360	4.4	3,270	4.2	4.6	2,190	大和不動産鑑定株式会社
A-74	KDX新日本橋ビル	2,300	2,820	2,870	3.8	2,800	3.6	4.0	2,030	大和不動産鑑定株式会社
A-78	KDX立川駅前ビル	1,267	1,620	1,620	5.2	1,610	4.9	5.3	1,770	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	9,170	9,220	4.3	9,120	4.0	4.4	10,600	一般財団法人 日本不動産研究所
A-82	KDX東梅田ビル	2,770	3,650	3,730	4.4	3,610	4.2	4.6	3,160	大和不動産鑑定株式会社
A-83	KDX府中ビル	6,120	7,890	7,980	4.8	7,850	4.6	5.0	6,470	大和不動産鑑定株式会社
A-84	KDX春日ビル	2,800	3,630	3,650	4.3	3,600	4.0	4.4	3,260	一般財団法人 日本不動産研究所
A-85	KDX中目黒ビル	1,880	2,680	2,710	4.4	2,660	4.2	4.6	1,720	大和不動産鑑定株式会社
A-86	KDX大宮ビル	2,020	2,850	2,880	5.0	2,840	4.8	5.2	2,280	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	2,660	2,670	4.3	2,650	4.1	4.5	2,680	大和不動産鑑定株式会社
A-88	KDX新宿六丁目ビル	1,900	2,950	3,010	4.3	2,920	4.1	4.5	2,890	大和不動産鑑定株式会社
A-89	KDX高輪台ビル	5,250	6,170	6,220	4.3	6,110	4.0	4.4	6,290	一般財団法人 日本不動産研究所
A-90	KDX池袋ビル	3,900	4,810	4,890	4.0	4,780	3.8	4.2	2,660	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-91	KDX三田ビル	3,180	3,460	3,480	4.2	3,430	3.9	4.3	3,210	一般財団法人 日本不動産研究所
A-92	KDX秋葉原ビル	2,600	3,090	3,120	4.1	3,060	3.8	4.2	2,680	一般財団法人 日本不動産研究所
A-93	KDX飯田橋スクエア	4,350	5,680	5,780	4.0	5,630	3.8	4.2	4,940	大和不動産鑑定 株式会社
A-94	KDX武蔵小杉ビル	12,000	14,900	15,000	4.3	14,800	4.0	4.4	13,200	一般財団法人 日本不動産研究所
A-95	KDX豊洲グランスクエア	8,666	9,240	9,500	4.6	9,130	4.4	4.8	9,400	大和不動産鑑定 株式会社
A-96	KDX高田馬場ビル	3,650	4,310	4,370	4.4	4,290	4.1	4.6	2,780	大和不動産鑑定 株式会社
A-97	KDX宇都宮ビル	2,350	2,500	2,490	5.7	2,500	5.5	5.9	1,390	大和不動産鑑定 株式会社
A-98	KDX広島ビル	1,300	1,600	1,600	5.6	1,590	5.3	5.7	1,030	一般財団法人 日本不動産研究所
A-99	KDX池袋ウエストビル	1,934	2,090	2,140	4.3	2,070	4.1	4.5	1,700	大和不動産鑑定 株式会社
A-100	千里ライフサイエンス センタービル	13,000	13,300	13,500	4.6	13,200	4.4	4.8	11,300	大和不動産鑑定 株式会社
A-101	KDX横浜ビル	7,210	8,440	8,730	4.4	8,310	4.2	4.6	7,220	大和不動産鑑定 株式会社
A-102	KDX横浜西口ビル	2,750	3,140	3,190	4.5	3,120	4.3	4.7	2,860	大和不動産鑑定 株式会社
A-104	KDX南本町ビル	2,200	2,900	2,900	4.5	2,890	4.2	4.6	2,730	一般財団法人 日本不動産研究所
A-106	KDX桜通ビル	5,900	8,050	8,180	4.6	7,990	4.4	4.8	9,990	大和不動産鑑定 株式会社
A-107	KDX銀座イーストビル	3,600	3,740	3,760	4.2	3,720	3.9	4.3	3,770	一般財団法人 日本不動産研究所
A-108	ぺんてるビル	3,350	3,793	3,896	3.9	3,741	3.7	4.1	4,360	大和不動産鑑定 株式会社
A-109	KDX浜松町センタービル	3,950	4,300	4,500	3.8	4,210	3.6	4.0	2,930	大和不動産鑑定 株式会社
A-110	KDX新大阪ビル	4,550	5,040	5,240	4.1	4,960	3.9	4.3	3,470	大和不動産鑑定 株式会社
A-111	KDX名古屋日銀前ビル	3,500	3,980	4,030	4.4	3,930	4.1	4.5	3,900	一般財団法人 日本不動産研究所
A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	15,550	17,000	17,100	3.5	16,900	3.2	3.6	18,100	一般財団法人 日本不動産研究所
A-113	KDX新日本橋駅前ビル	3,829	4,070	4,110	3.9	4,030	3.6	4.0	3,400	一般財団法人 日本不動産研究所
A-114	KDX日本橋江戸通ビル	1,350	1,440	1,460	4.3	1,420	4.0	4.4	1,140	一般財団法人 日本不動産研究所
A-115	アーク森ビル	4,169	4,430	4,600	3.7	4,360	3.5	3.9	4,120	大和不動産鑑定 株式会社
A-116	KDX西新橋ビル	8,400	8,880	9,190	3.5	8,740	3.3	3.7	10,900	大和不動産鑑定 株式会社
A-117	BR五反田	2,200	2,400	2,440	4.4	2,350	4.0	4.6	2,280	一般財団法人 日本不動産研究所
A-118	KDX札幌北口ビル	1,800	1,890	1,990	4.8	1,840	4.6	5.0	1,730	大和不動産鑑定 株式会社
A-119	KDX渋谷南平台ビル	3,500	3,710	3,880	3.6	3,630	3.2	3.8	4,010	大和不動産鑑定 株式会社
A-120	KDX代々木ビル	2,479	2,160	2,160	4.7	2,160	4.2	4.8	1,740	一般財団法人 日本不動産研究所
A-121	銀座四丁目タワー	9,800	13,600	13,700	3.3	13,400	3.0	3.4	13,100	一般財団法人 日本不動産研究所
A-122	三菱重工横浜ビル	14,720	14,900	15,200	4.0	14,800	3.5	4.2	14,800	大和不動産鑑定 株式会社
A-123	JNビル	9,500	9,860	10,200	4.2	9,710	4.0	4.4	12,400	大和不動産鑑定 株式会社
A-124	CROSS PLACE 浜松町	20,700	22,400	23,000	3.5	22,200	3.3	3.7	19,900	大和不動産鑑定 株式会社
オフィスビル(96物件)小計		415,155	447,333	454,886	-	443,041	-	-	409,235	-

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 (%)		
C-1	フレーム神南坂	9,900	11,100	11,200	3.7	11,000	3.4	3.8	8,760	一般財団法人 日本不動産研究所
	都市型商業施設(1物件)小計	9,900	11,100	11,200	-	11,000	-	-	8,760	-
D-2	新宿6丁目ビル(底地)	2,880	3,320	3,350	3.7	3,310	3.6	3.7	-	大和不動産鑑定 株式会社
	その他(1物件)小計	2,880	3,320	3,350	-	3,310	-	-	-	-
	全資産(98物件)合計	427,935	461,753	469,436	-	457,351	-	-	417,995	-

(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。

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（第26期取得済資産及び売却予定資産を含みますが、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	9,050	309,390	2,263,700	2015年 3月	7.32
A-3	東茅場町有楽ビル	2,580	156,720	1,541,500	2015年 3月	3.71
A-4	KDX八丁堀ビル	1,330	140,560	1,397,900	2015年 3月	3.74
A-5	KDX中野坂上ビル	19,910	144,620	1,829,200	2015年 3月	3.72
A-6	原宿FFビル	6,710	197,630	1,001,100	2015年 3月	5.88
A-7	KDX南青山ビル	4,990	92,680	515,200	2015年 3月	6.34
A-8	神田木原ビル	810	78,210	587,800	2015年 3月	4.26
A-12	ポルトス・センタービル(注4)	51,340	805,090	6,718,500	2015年 3月	6.70
A-13	KDX麹町ビル	7,790	153,210	1,565,800	2015年 3月	2.34
A-14	KDX船橋ビル	-	180,238	1,801,700	2015年 9月	4.17
A-16	東伸24ビル	228	309,100	2,733,800	2015年 9月	6.05
A-17	KDX恵比寿ビル	25,236	206,923	1,361,200	2015年 9月	7.35
A-19	KDX浜松町ビル	-	163,222	1,022,200	2015年 9月	4.86
A-20	KDX茅場町ビル(注5)	230	198,064	1,092,000	2015年 9月	4.25
A-21	KDX新橋ビル(注6)	22,660	110,680	1,111,500	2013年 9月	4.44
A-22	KDX新横浜ビル	60	111,611	1,755,800	2016年 3月	6.88
A-26	KDX木場ビル	20	127,163	815,000	2016年 3月	4.70
A-27	KDX鍛冶町ビル	-	133,761	872,200	2016年 3月	7.11
A-29	KDX東新宿ビル	-	93,342	2,402,600	2016年 3月	6.03
A-30	KDX西五反田ビル	-	129,945	1,743,100	2016年 8月	8.29
A-31	KDX門前仲町ビル	750	135,640	758,400	2016年 8月	3.83
A-32	KDX芝大門ビル	1,230	322,390	1,945,100	2016年 8月	4.58
A-33	KDX御徒町ビル	150	89,983	523,200	2016年 8月	4.00
A-34	KDX本厚木ビル	2,264	63,670	1,164,100	2016年 8月	6.38
A-35	KDX八王子ビル	169	85,602	849,000	2016年 8月	7.53
A-37	KDX御茶ノ水ビル	760	355,120	2,104,800	2016年 8月	5.93
A-38	KDX西新宿ビル	900	44,630	639,000	2016年 8月	10.39
A-41	KDX新宿286ビル	799	93,823	1,274,000	2017年 3月	5.92
A-42	KDX烏丸ビル	6,781	368,573	4,116,400	2017年 3月	3.88
A-44	KDX仙台ビル	598	127,523	1,883,300	2017年 3月	2.71
A-46	飛栄九段北ビル(注4)	-	368,772	2,902,200	2017年 8月	4.33
A-48	KDX川崎駅前本町ビル	-	109,804	2,121,200	2017年 8月	4.71
A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	-	132,997	1,175,900	2017年 8月	3.71
A-53	KDX博多南ビル	-	291,937	3,871,200	2017年 8月	0.93
A-54	KDX北浜ビル	-	131,582	1,539,700	2017年 8月	6.32
A-55	新都心丸善ビル(注4)	-	53,352	816,593	2017年 8月	5.99
A-56	KDX神保町ビル(注4)	-	51,129	970,051	2017年 8月	5.14
A-58	KDX名古屋栄ビル	-	202,897	2,965,900	2017年 9月	1.12
A-59	KDX岩本町ビル	-	45,665	503,000	2018年 2月	5.00

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-60	KDX晴海ビル	-	242,493	4,407,500	2018年 2月	7.12
A-61	KDX浜松町第2ビル	1,530	73,690	569,900	2013年 7月	3.78
A-62	小石川TGビル	3,890	293,160	1,615,700	2014年 7月	6.61
A-63	KDX五反田ビル	6,040	134,240	1,217,100	2014年 7月	8.30
A-64	KDX日本橋216ビル	530	75,420	543,200	2014年 7月	7.86
A-66	KDX新宿ビル	16,360	330,940	2,885,500	2014年 7月	2.01
A-67	KDX銀座一丁目ビル	3,810	99,420	1,294,300	2015年10月	6.80
A-68	KDX日本橋本町ビル	8,630	164,310	1,262,900	2015年10月	4.48
A-69	KDX小林道修町ビル	-	170,520	2,904,700	2015年10月	10.99
A-70	KDX札幌ビル	1,080	201,490	1,602,000	2015年10月	0.41
A-71	KDX飯田橋ビル	1,650	203,130	1,493,300	2016年 3月	4.49
A-72	KDX東品川ビル	1,630	214,890	2,455,900	2016年 3月	5.13
A-73	KDX箱崎ビル	3,670	166,150	1,849,300	2016年 3月	4.42
A-74	KDX新日本橋ビル	2,970	148,120	999,700	2016年 3月	3.42
A-78	KDX立川駅前ビル	15,150	84,460	702,500	2016年 8月	2.19
A-79	KDX名古屋駅前ビル	2,830	524,780	3,693,500	2016年 8月	8.98
A-82	KDX東梅田ビル	710	218,970	1,777,100	2016年 8月	6.11
A-83	KDX府中ビル	15	415,693	5,508,700	2017年 3月	1.83
A-84	KDX春日ビル	73,469	173,047	2,183,700	2017年 3月	7.43
A-85	KDX中目黒ビル	-	177,359	1,307,400	2017年 3月	6.50
A-86	KDX大宮ビル	-	226,566	1,529,700	2017年10月	4.40
A-87	イトーピア日本橋SAビル(注4)	-	113,555	1,551,152	2018年 2月	3.64
A-88	KDX新宿六丁目ビル	-	148,568	2,004,700	2018年 2月	6.11
A-89	KDX高輪台ビル	8,800	542,413	2,602,900	2013年 8月	6.17
A-90	KDX池袋ビル	-	72,362	929,500	2013年 9月	3.78
A-91	KDX三田ビル	12,910	167,310	1,447,600	2013年 9月	4.81
A-92	KDX秋葉原ビル	-	117,070	829,900	2013年 8月	4.47
A-93	KDX飯田橋スクエア	11,053	373,116	1,941,900	2013年11月	4.48
A-94	KDX武蔵小杉ビル	160	139,870	4,663,300	2014年 2月	8.11
A-95	KDX豊洲グランスクエア(注7)	2,690	705,680	17,046,300	2014年 3月	3.84
A-96	KDX高田馬場ビル	-	213,711	1,451,800	2014年 3月	6.06
A-97	KDX宇都宮ビル	-	312,190	2,096,600	2014年 3月	0.98
A-98	KDX広島ビル	-	195,898	1,581,100	2014年 7月	6.98
A-99	KDX池袋ウエストビル	-	187,542	1,062,700	2014年 6月	4.45
A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	76,300	1,413,269	13,822,700	2014年 8月	1.34
A-101	KDX横浜ビル	4,000	643,152	4,545,300	2014年 8月	8.44
A-102	KDX横浜西口ビル	6,000	207,177	1,999,000	2014年 9月	7.59
A-104	KDX南本町ビル	-	111,951	2,148,500	2014年 9月	5.31
A-106	KDX桜通ビル	-	580,570	5,588,000	2014年 9月	10.49
A-107	KDX銀座イーストビル	-	242,059	1,984,900	2015年 1月	5.95
A-108	ぺんてるビル(注4)	-	288,245	2,215,798	2014年12月	6.22
A-109	KDX浜松町センタービル	-	169,148	1,212,700	2015年 7月	4.21
A-110	KDX新大阪ビル	-	274,671	2,327,800	2015年 7月	10.28

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-111	KDX名古屋日銀前ビル	-	132,296	1,507,900	2016年 2月	9.67
A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	-	118,382	3,394,500	2015年12月	7.93
A-113	KDX新日本橋駅前ビル(注8)	21,120	210,090	1,188,800	2016年 9月	7.05
A-114	KDX日本橋江戸通ビル(注8)	9,820	83,140	440,300	2016年 9月	4.55
A-115	アーク森ビル(注4)	-	137,750	799,118	2016年 9月	0.78
A-116	KDX西新橋ビル	-	305,494	2,729,600	2016年 9月	5.99
A-117	BR五反田(注4)	-	180,148	1,697,605	2016年12月	6.13
A-118	KDX札幌北口ビル	-	120,720	1,293,200	2017年 5月	0.39
A-119	KDX渋谷南平台ビル	-	57,209	683,800	2017年 6月	7.64
A-120	KDX代々木ビル	630	46,890	307,800	2015年 3月	4.55
A-121	銀座四丁目タワー	-	197,767	2,450,600	2018年 2月	5.23
A-122	三菱重工横浜ビル(注9)	-	750,371	8,167,116	2017年 6月	1.27
A-123	JNビル	-	124,369	4,760,730	2017年11月	3.28
A-124	CROSS PLACE 浜松町	-	83,362	4,032,300	2018年 2月	0.68
オフィスビル(96物件)小計		-	-	-	-	-
C-1	フレーム神南坂	1,310	140,230	1,329,400	2015年 3月	6.80
都市型商業施設(1物件)小計		-	-	-	-	-
D-2	新宿6丁目ビル(底地)	-	-	-	-	-
その他(1物件)小計		-	-	-	-	-
全資産(98物件)合計		-	-	-	-	2.23

(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、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、株式会社東京建築検査機構又は大和不動産鑑定株式会社が、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、SOMPOリスクアマネジメント株式会社の調査による2018年4月現在の数値です。合計欄は、新宿6丁目ビル(底地)を除く全97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、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、べんてるビル、アーク森ビル及びBR五反田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保有する部分に係る数値を記載しています。

(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、本投資法人が保有する区分所有建物を含む一棟全体に係る数値を記載しています。

(注6) KDX新橋ビルについては、既存保有分を2006年5月1日付で取得しており、また、追加取得分を2013年12月2日付で取得していますが、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) KDX豊洲グランスクエアの建物状況調査報告書の概要については、一棟の建物全体に係る数値を記載しています。

(注8) KDX新日本橋駅前ビル及びKDX日本橋江戸通ビルの建物状況調査報告書の調査時点は、再調達価格のみ2016年6月です。

(注9) 三菱重工横浜ビルの建物状況調査報告書の概要については、本投資法人が保有する準共有持分割合に相当する値を記載しています。

ポートフォリオの分散

2005年の本投資法人上場直後及び本募集後のポートフォリオの分散状況(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 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)	物件数	取得(予定) 価格(百万円) (注1)	比率 (%) (注2)
オフィスビル	11	32,197	52.7	95	412,955	99.3
都市型商業施設(注3)	1	9,900	16.2	0	0	0
その他	17	18,986	31.0	1	2,880	0.6
合計	29	61,083	100.0	96	415,835	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) 2017年12月1日に、社内規程(オフィス・リート本部運用ガイドライン)において、「オフィスビル」、「都市型商業施設」及び「その他」の用途区分の定義を変更しています。

(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 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)	物件数	取得(予定) 価格(百万円) (注1)	比率 (%) (注2)
東京経済圏	26	58,802	96.2	78	338,523	81.4
地方経済圏	3	2,281	3.7	18	77,312	18.5
合計	29	61,083	100.0	96	415,835	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。

(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 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)	物件数	取得(予定) 価格(百万円) (注1)	比率 (%) (注2)
10億円未満	11	8,200	13.4	-	-	-
10億円以上 25億円未満	11	18,050	29.5	33	64,312	15.4
25億円以上 50億円未満	4	13,813	22.6	38	134,529	32.3
50億円以上 75億円未満	2	11,120	18.2	13	79,257	19.0
75億円以上 100億円未満	1	9,900	16.2	6	51,516	12.3
100億円以上	0	0	0.0	6	86,220	20.7
合計	29	61,083	100.0	96	415,835	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。

3 本投資法人の役員の選任及び変更等

(1) 本投資法人の役員の選任及び変更について

本投資法人において、執行役員の内田直克並びに監督役員の鳥羽史郎、森島義博及び関高浩は2018年2月3日付で再任しています。

その後、2018年3月31日付で内田直克が執行役員を退任し、2018年4月1日付で竹田治朗が執行役員に就任しました。

竹田治朗の略歴は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴（会社名等当時）	
ケネディクス・オフィス投資法人 執行役員 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 オフィス・リート本部長	竹田 治朗	1993年4月	住友信託銀行株式会社
		2000年8月	三幸エステート株式会社
		2002年10月	日本ジーエムエーシー・コマーシャル・モーゲージ株式会社
		2005年5月	ハドソン・ジャパン株式会社不動産事業部 ヴァイス プレジデント
		2014年5月	ケネディクス株式会社ファンド運用本部 運用第一部長
		2017年3月	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 オフィス・リート本部企画部長
		2018年4月	ケネディクス・オフィス投資法人 執行役員（現任）
		2018年4月	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 オフィス・リート本部長（現任）

(2) 本資産運用会社の取締役、監査役及び重要な使用人の変更について

本資産運用会社の取締役の変更

本資産運用会社において、2018年3月31日付で内田直克が取締役最高業務執行者（COO）を退任し、2018年4月1日付で竹田治朗が取締役最高業務執行者（COO）に就任しました。

竹田治朗の略歴については、前記「(1) 本投資法人の役員の選任及び変更について」をご参照下さい。

本資産運用会社の監査役の変更

本資産運用会社において、2018年3月27日付で植田哲夫が監査役（非常勤）を退任し、同日付で片山慶三が監査役（非常勤）に就任しました。

片山慶三の略歴は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴（会社名等当時）	
監査役（非常勤）	片山 慶三	1982年4月	飛栄産業株式会社
		1991年12月	能美防災株式会社
		1992年8月	日本地所株式会社
		2001年5月	スポーツプレックス・ジャパン株式会社
		2002年2月	ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社
		2004年5月	ケネディクス株式会社 大阪営業所長
		2007年1月	同社 執行役員 大阪営業所長
		2010年2月	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 取締役
		2011年8月	同社 代表取締役
		2013年10月	ケネディクス株式会社 執行役員 ファンド運用本部長
		2014年1月	ケネディクス・プロパティ・マネジメント 株式会社 代表取締役
		2015年8月	ケネディクス・エンジニアリング株式会社 代表取締役
		2018年3月	ケネディクス株式会社 監査役（現任）
		2018年3月	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 監査役（非常勤）（現任）
2018年4月	ケネディクス・インベストメント・ パートナーズ株式会社 監査役（非常勤）（現任）		

本資産運用会社の重要な使用人の変更

本資産運用会社において、2018年3月31日付で内田直克がオフィス・リート本部長を退任し、2018年4月1日付で竹田治朗がオフィス・リート本部長に就任しました。

竹田治朗の略歴については、前記「(1) 本投資法人の役員の選任及び変更について」をご参照下さい。

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の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

(ヘ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) サポートライン覚書に基づき想定どお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及びケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社への依存、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) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク

(ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

(ト) 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・瑕疵や境界に関するリスク
- (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) 底地物件に関するリスク
- (レ) 開発物件に関するリスク
- (ソ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
- (ツ) 有害物質に関するリスク
- (ネ) 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
- (ナ) 信託の受益権の準共有等に関するリスク

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) 取得予定資産の取得及び売却予定資産の売却を実行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、原則として、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。

本投資証券又は本投資法人債券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ます、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、契約どお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 (八) 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及び取得予定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。

加えて、本募集の発行価格が、1口当たり純資産価格（NAV）を上回る場合、本募集に応じて本投資証券を取得する投資家にとっては、1口当たり純資産価格（NAV）よりも高い発行価格で本投資証券を購入するため、本募集の直接の効果としては、1口当たり純資産価格（NAV）との関係で希薄化の影響を受けることになる点に注意する必要があります。

(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。

(ヘ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、東京証券取引所に上場していますが、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定される上場不動産投資信託証券の上場廃止基準に抵触する場合には本投資証券の上場が廃止されます。

本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡するほかに換金の手段がないため、本投資証券を本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) サポートライン覚書に基づき想定どお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、サポートライン覚書を締結しています。しかし、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、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。

（八）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に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新投資口の発行、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、希望どお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及びケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社への依存、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サポートライン覚書を締結しています（サポートライン覚書については、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 (1) 投資方針 本投資法人の成長戦略 (八) ケネディクス株式会社のサポート b. サポートライン覚書の概要」をご参照下さい。）。加えて、本書の日付現在、本投資法人はケネディクス株式会社の完全子会社であるケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社に、本投資法人が保有する物件のうちアーク森ビル及び底地物件である新宿6丁目ビル（底地）を除くすべての物件についてPM業務を委託しています。

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及びその完全子会社であるケネディクス・プロパティ・マネジメント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及びケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社との間で、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・ネクスト投資法人、ケネディクス商業リート投資法人及びケネディクス・プライベート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。

本投資法人は、オフィスビル、都市型商業施設等を投資対象としているため、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（以下、総称して「各ファンド」といいます。）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。

（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

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又は従業員向け株式給付信託制度等に基づき、本資産運用会社の役職員が株式又は新株予約権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又は新株予約権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、PM業務を受託するプロパティマネジメント業務受託者（以下「PM会社」ということがあります。）、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。

本書の日付現在、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ています。そのため、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の事業上のリスクが存在します。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。

（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

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）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。

(ヘ) 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。

(ト) 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、不動産等の特定資産です。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」及び前記「2 投資対象 (2) 個別信託不動産の概要 第26期取得済資産の概要」に記載する不動産を信託する信託の受益権を保有し、前記「同 取得予定資産の概要」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「(ネ) 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・瑕疵や境界に関するリスク

不動産には権利、土地の地盤及び地質並びに建物の杭や梁等の構造、設計及び施工等に関して欠陥、瑕疵等（隠れたものを含みます。）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。更に、本投資法人は、境界が確定していない物件であっても、紛争等の可能性や運用への影響等を検討の上で取得することがありますが、本投資法人の想定に反し、隣地との間で紛争が生じたり、境界確定の過程で運用資産の運用に不可欠の土地（法令等の規制を満たすために必要となる土地を含みます。）が隣地所有者の所有に属するものとされ、又はより限定されることにより運用に悪影響が生じること等により、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

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必要となる当該欠陥、瑕疵等の修補、建物の建替えその他の対応に係る費用が甚大となる可能性があるとともに、当該不動産の買主である本投資法人が当該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（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。）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、建物の建替えその他の対応に係る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。更には、不動産の形状や利用によっては、当該不動産の存在や利用状況によって意図しない第三者の権利の侵害が生じる可能性もあります。

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。

また、本投資法人が2018年2月28日時点で保有するオフィスビルに入居するエンドテナントとの賃貸借契約は、普通建物賃貸借契約の割合が全体の94.9%と高く、また、その契約期間のほとんどが契約期間3年以内（平均契約期間2.2年）となっています。そのため、エンドテナントとの契約更改に関する交渉により賃料改定されうる機会が約2年毎と比較的頻繁に発生し、本投資法人の収益等がマーケット賃料の動向に大きく影響される可能性があります。

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、定期的な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、規定どお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。また、同条に基づく賃料減額請求権を排除する特約は、定期建物賃貸借契約においてのみ設けられることとされていますが、定期建物賃貸借契約の効力が認められるには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合（かかる要件の充足を証明できない場合を含みます。）には、定期建物賃貸借契約としての効力が認められず、その結果、賃料減額請求権を排除する特約の効力が認められず、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、2011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す。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

土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」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り消される（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あります。

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り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り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。

(ロ) 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こととされています。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、一般的に敷金返還債務は不可分債務になると解されており、また、賃料債権も不可分債権になると解される可能性があります。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1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。

(ヨ) 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) 底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件には特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し(ただし、定期借地権設定契約の効力が認められるには、借地借家法所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合(かかる要件の充足を証明できない場合を含みます。))には、定期借地権設定契約としての効力が認められない可能性があります。)、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります(借地借家法第13条、借地法第4条)。借地権者より時価での建物買取を請求される場合、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権が賃借権である場合、借地権者による借地権の譲渡には、原則として、本投資法人の承諾が必要となりますが、裁判所が承諾に代わる許可をした場合(借地借家法第19条)や、借地契約上事前に一定範囲での借地権の譲渡を承諾している場合には、本投資法人の承諾なく借地権が譲渡される結果、財務状態に問題がある等の本投資法人が望まない者に借地権が譲渡される可能性があり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

更に、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞り、延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主に損害を与える可能性があります。加えて、土地の賃料の改定、又は、借地権者による借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求により、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

(レ) 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、売買契約どお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、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。

(ソ) 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。

なお、CROSS PLACE浜松町、KDX浜松町第2ビル及びフレーム神南坂に係る不動産又は不動産を信託する信託受益権の各売買契約はフォワード・コミットメント等に該当し、各売買契約上、本投資法人が各売買契約の条項に違反し、かかる違反により各売買契約の目的を達成することができないことを理由として各売買契約が解除された場合、本投資法人は各売買代金から消費税等を除いた金額に4%から20%までの間の各売買契約ごとに定められる所定の料率を乗じた金額相当額を違約金として支払うものとされています。当該違約金は、CROSS PLACE 浜松町については取得予定価格の4%相当額（828百万円）とされています。ただし、CROSS PLACE 浜松町に係る信託受益権売買契約では、本投資法人が、本募集の対象となる本投資口の発行等により、取得予定資産の取得資金の調達を完了することが、売買代金支払義務の効力発生条件とされています。

(ツ) 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、放射性物質等の有害物質が埋蔵又は存在している可能性があります。また、かかる有害物質が埋蔵又は存在し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、除染措置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。更に、これらの有害物質が存在することにより不動産の価値が下落する可能性があります。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PCB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。

（ネ）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がありません。

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。

（ナ）信託の受益権の準共有等に関するリスク

投資資産である不動産信託の信託受益権が第三者との間で準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問題が生じる可能性があります。

まず、準共有されている権利の管理は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準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、第264条）、本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に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。かかる他の準共有者が、ケネディクス株式会社又は同社若しくは同社の子会社である本資産運用会社が運用若しくは助言する投資法人その他のファンドの場合もありますが、この場合であっても、他の投資法人その他のファンドの運用方針が本投資法人の運用方針と異なる場合等、不動産の管理及び運営について本投資法人と異なる意向を有しているときは、ケネディクス株式会社又は本資産運用会社は、当該他の投資法人その他のファンドとの関係では、かかる意向に事実上影響を受け、又は契約上若しくは法令上の義務として拘束される可能性があり、結果、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に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、準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、信託受益権が準共有されている場合には、準共有者間で準共有持分の優先的購入権についての合意をすることにより、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与える義務を負う場合があります。

更に、不動産信託の信託受益権の準共有者が不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権は不可分債権となり不動産信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は不可分債務になると一般的には解されており、準共有者は、他の準共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

加えて、準共有者間においては、準共有者間の協定書等が締結され、準共有者間で準共有持分の優先的購入権について合意されたり、一定の場合に当事者間で売渡請求権若しくは買取請求権が生じることが合意され、又は受益者としての意思決定の方法等が合意されることがあります(その内容は様々です。)が、これらの合意がなされている場合、本投資法人が所有する準共有持分の処分が制限される可能性があるほか、想定しない時期に準共有持分を取得若しくは譲渡することを強制され、又は、持分割合にかかわらず、不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に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。

不動産信託の信託受益権が第三者との間で準共有されている場合には、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。

前記のとおり、他の準共有者が、ケネディクス株式会社又は同社若しくは同社の子会社である本資産運用会社が運用若しくは助言する投資法人その他のファンドの場合であっても、当該他の投資法人その他のファンドが本投資法人と異なる意向を有しているときは、ケネディクス株式会社又は本資産運用会社は、当該他の投資法人その他のファンドとの関係では、かかる意向に事実上影響を受け、又は契約上若しくは法令上の義務として拘束される可能性があるため、不動産信託の信託受益権が第三者との間で準共有されている場合について存在する上記のような制限やリスクは、必ずしも解消又は軽減されるものではありません。

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号ロ(2)に規定するものをいいます。後記の所有先要件において同じです。)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
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと(一定の海外子会社を除きます。)

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、更正処分等による多額の過年度法人税等の発生、本投資法人の投資主の異動、配当金支払原資の制限・不足、資金の調達先、借入金等の定義の不明確性、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つた場合、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関するリスク

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、本投資法人の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、2005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配当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。

（ニ）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）取得予定資産の取得及び売却予定資産の売却を実行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、取得予定資産の取得及び売却予定資産の売却を実行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、代替資産の取得又は売却のための努力を行う予定ですが、取得予定資産に関しては、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。また、売却予定資産に関しては、同様の条件で他の売却先に売却することができない場合には、投資主に大きな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取引等の防止に努めています。なお、同規程においては、本投資法人の役員（退任後1年を経過しない者を含みます。）が本投資法人の投資口等を売買することは、原則として禁止されていますが、例外的に本投資法人の執行役員が本資産運用会社の役職員を兼ねる場合には、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ことができるものとされています（後記「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）運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・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。

また、本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理方針、リスク管理部門及びリスク管理方法を規定し、主要なリスクとして投資運用リスク、不動産管理リスク、財務リスク、法令遵守リスク、事務リスク、システムリスク及び事業継続リスクを定義し、個別管理部門を定めています。各リスクの個別管理部門は、各リスクの項目・内容・対応方針等について、2年に1度を目処として見直します。

(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、コンプライアンス委員会及びKDO運用委員会の審議・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。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 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資法人の運用体制」乃至同「 投資運用に関するリスク管理体制の整備状況」をご参照下さい。

(ハ) オフィス・リート本部利害関係取引規程

参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) オフィス・リート本部利害関係取引規程」をご参照下さい。

(ニ) 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取引等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（退任又は退職後1年を経過しない者を含みます。）が本投資法人の投資口等を売買することは、原則として禁止されていますが、例外的にインサイダー取引として法令で禁止されない場合において、かつ累積投資契約に基づき取得する場合に限り、本資産運用会社の役職員等は本投資法人の投資口を取得することができます。

(ホ) フォワード・コミットメント等

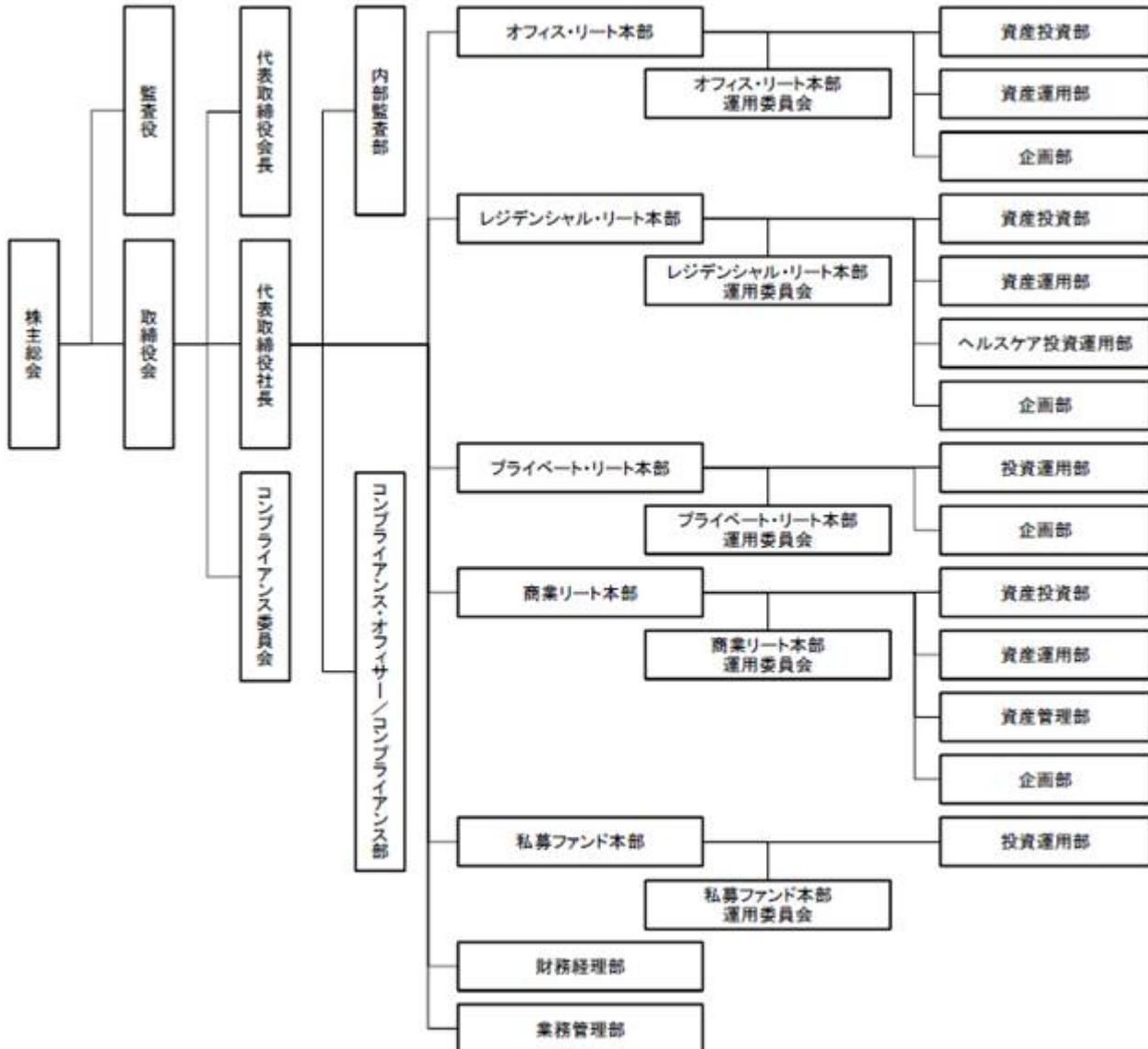
フォワード・コミットメント等に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、物件の取得額及び契約締結から物件引渡しまでの期間の上限並びに決済資金の調達方法等についてのルールを策定し、当該リスクを管理しています。

5 本資産運用会社の組織変更

本資産運用会社は、2018年5月11日付で、ケネディクス商業リート投資法人を担当する商業リート本部の運用管理部について、資産運用部と資産管理部に分割する組織の変更を決定しています。

当該変更後の本資産運用会社の組織図は、以下のとおりです。

<本資産運用会社組織図>



6 投資法人債に関する一般事務受託者としての地位の承継

本投資法人の第8回及び第9回無担保投資法人債に係る一般事務受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社は、株式会社三菱UFJ銀行（住所：東京都千代田区丸の内二丁目7番1号）に対し、2018年4月16日付で、本投資法人の第8回及び第9回無担保投資法人債に係る一般事務受託者としての地位を吸収分割により承継しました。なお、株式会社三菱UFJ銀行が行う関係業務については、当該承継前の三菱UFJ信託銀行株式会社の関係業務と同一であり、変更はありません。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

ケネディクス・オフィス投資法人 本店
(東京都千代田区内幸町二丁目1番6号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資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。