

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成21年1月29日
【計算期間】	第7期(自平成20年5月1日至平成20年10月31日)
【発行者名】	ケネディクス不動産投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 宮島 大祐
【本店の所在の場所】	東京都港区新橋二丁目2番9号
【事務連絡者氏名】	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 取締役財務企画部長 田島 正彦
【連絡場所】	東京都港区新橋二丁目2番9号
【電話番号】	03-3519-3491
【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【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第1期 平成17年10月	第2期 平成18年4月	第3期 平成18年10月	第4期 平成19年4月	第5期 平成19年10月
営業収益	百万円	1,196	2,871	5,288	5,778	7,208
（うち賃貸事業収益）	百万円	1,196	2,871	5,131	5,647	7,208
営業費用	百万円	606	1,527	2,723	3,091	3,737
（うち賃貸事業費用）	百万円	518	1,265	2,397	2,607	3,205
営業利益	百万円	589	1,343	2,565	2,686	3,470
経常利益	百万円	243	1,103	2,125	2,148	2,793
当期純利益	(a) 百万円	242	1,101	2,124	2,148	2,792
総資産額	(b) 百万円	77,325	92,053	160,314	188,400	213,763
有利子負債額	(c) 百万円	29,000	42,000	62,000	88,500	75,500
純資産額	(d) 百万円	44,527	45,387	90,933	90,877	127,761
出資総額	百万円	44,285	44,285	88,729	88,729	124,973
発行済投資口総数	(e) 口	79,370	79,370	157,000	157,000	200,000
1口当たり当期純利益	(a) / (e) (注1) 円	5,302	13,884	13,575	13,681	14,334
1口当たり純資産額	(d) / (e) 円	561,008	571,840	579,192	578,839	638,809
分配総額	(f) 百万円	242	1,101	2,124	2,148	2,792
1口当たり分配金額	(f) / (e) 円	3,052	13,884	13,529	13,682	13,960
（うち1口当たり利益分配金）	円	3,052	13,884	13,529	13,682	13,960
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	-	-	-	-	-
総資産経常利益率（年換算）	(注2, 3) %	0.3 (1.3)	1.3 (2.6)	1.7 (3.3)	1.2 (2.5)	1.4 (2.8)
自己資本利益率（年換算）	(注3, 4) %	0.6 (2.2)	2.5 (4.9)	3.1 (6.2)	2.4 (4.8)	2.6 (5.1)
期末自己資本比率	(d) / (b) %	57.6	49.3	56.7	48.2	59.8
期末有利子負債比率	(c) / (b) %	37.5	45.6	38.7	47.0	35.3
配当性向	(f) / (a) (注5) %	99.9	99.9	99.9	100.0	99.9
その他参考情報						
投資物件数	件	31	35	64	72	77
総賃貸可能面積	m ²	81,298.67	104,868.65	192,085.34	223,322.77	248,653.07
期末稼働率	%	96.6	94.9	95.3	95.9	96.9
当期減価償却費	百万円	268	650	1,135	1,243	1,392
当期資本的支出額	百万円	47	510	655	1,132	1,238
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注6) 百万円	945	2,256	3,869	4,283	5,394
FFO (Funds from Operation)	(注7) 百万円	510	1,752	3,102	3,261	4,184
1口当たりFFO	(注8) 円	6,430	22,076	19,759	20,772	20,920

期 決算年月	単位	第6期	第7期
		平成20年4月	平成20年10月
営業収益	百万円	8,582	8,456
(うち賃貸事業収益)	百万円	7,630	8,156
営業費用	百万円	4,517	4,311
(うち賃貸事業費用)	百万円	3,447	3,678
営業利益	百万円	4,065	4,144
経常利益	百万円	3,343	3,124
当期純利益 (a)	百万円	3,342	3,123
総資産額 (b)	百万円	230,520	239,648
有利子負債額 (c)	百万円	89,750	98,750
純資産額 (d)	百万円	128,314	128,087
出資総額	百万円	124,973	124,973
発行済投資口総数 (e)	口	200,000	200,000
1口当たり当期純利益 (a) / (e) (注1)	円	16,711	15,618
1口当たり純資産額 (d) / (e)	円	641,570	640,437
分配総額 (f)	百万円	3,342	3,123
1口当たり分配金額 (f) / (e)	円	16,711	15,618
(うち1口当たり利益分配金)	円	16,711	15,618
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	-	-
総資産経常利益率(年換算) (注2, 3)	%	1.5 (3.0)	1.3(2.6)
自己資本利益率(年換算) (注3, 4)	%	2.6 (5.2)	2.4(4.8)
期末自己資本比率 (d) / (b)	%	55.7	53.4
期末有利子負債比率 (c) / (b)	%	38.9	41.2
配当性向 (f) / (a) (注5)	%	99.9	99.9
その他参考情報			
投資物件数	件	68	69
総賃貸可能面積	m ²	248,625.52	256,214.30
期末稼働率	%	95.9	95.6
当期減価償却費	百万円	1,430	1,445
当期資本的支出額	百万円	1,152	1,105
賃貸NOI (Net Operating Income) (注6)	百万円	5,612	5,923
F F O (Funds from Operation) (注7)	百万円	4,259	4,269
1口当たりF F O (注8)	円	21,297	21,345

(注1) 1口当たり当期純利益は、期中平均投資口数(第1期45,683口、第2期79,370口、第3期156,460口、第4期157,000口、第5期194,772口、第6期200,000口、第7期200,000口)により算出しています。

(注2) 総資産経常利益率 = { 経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2 } × 100

なお、第1期の期首総資産額には実質的な運用開始日である平成17年8月1日時点の総資産額を用いています。

(注3) 第2期は運用日数181日、第3期は184日、第4期は181日、第5期は184日、第6期は182日、第7期は184日により年換算値を算出しています。なお、第1期は実質的な運用日数である92日により年換算値を算出しています。

(注4) 自己資本利益率 = { 当期純利益 / (期首自己資本額 + 期末自己資本額) ÷ 2 } × 100

なお、第1期の期首自己資本額には実質的な運用開始日である平成17年8月1日時点の自己資本額を用いています。

- (注5) 配当性向については小数第2位以下を切り捨てて記載しています。
- (注6) 賃貸NOI = 不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 当期減価償却費
- (注7) FFO = 当期純利益 + 当期減価償却費 - 不動産等売却益 (+ 不動産等売却損)
- (注8) 1口当たりFFO = FFO / 発行済投資口総数(円未満を切り捨てて記載しています。)
- (注9) 百万円単位で表示している金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

当期の資産運用の経過

(イ) 本投資法人の主な推移

ケネディクス不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に基づき、平成17年5月6日に設立され、平成17年7月21日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場しました(銘柄コード8972)。その後、本投資法人は、平成17年8月16日に第三者割当により3,970口並びに平成18年5月1日に国内における一般募集及び海外市場における募集により73,660口及び平成18年5月26日に第三者割当により3,970口の投資口の追加発行を実施し、また、平成19年5月22日に国内における一般募集及び海外市場における募集により40,900口並びに平成19年6月19日に第三者割当により2,100口の投資口の追加発行を実施しています。これらにより、本投資法人の当期末(平成20年10月末日)時点での発行済投資口総数は200,000口となっています。

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

(ロ) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

当期における我が国の経済は、サブプライム問題に端を発した米欧金融機関の損失拡大懸念や、米国経済の先行きに対する懸念等を背景に世界経済が減速するなか、交易条件の悪化による企業収益の減少、設備投資の弱含みなど、景気の先行きに対する不透明感が増してきました。

不動産市況については、平成20年7月1日時点の都道府県地価調査によると、平成19年7月以降の地価変動率は、全国平均で商業地は-0.8%と上昇から下落に転じ、住宅地は-1.2%とわずかに下落幅が拡大しました。東京圏では、平均で商業地が4.0%、住宅地が1.6%上昇しましたが、商業地、住宅地ともに上昇幅は大幅に縮小しました。また、三大都市圏においては、平均で3年連続の上昇となったものの、上昇幅が大幅に縮小した地点が多く見られました。

b. 運用実績

本投資法人は、第6期末(平成20年4月末日)現在で合計68物件(取得価格の総額212,848百万円)を保有し、当期(平成20年10月期)においては、都心5区のオフィスビル3物件(取得価格の総額14,314百万円)を取得しました。また、地方経済圏のオフィスビル1物件(当初取得価格1,430百万円)及び地方経済圏の都市型商業施設1物件(当初取得価格3,680百万円)を譲渡しました。その結果、当期末(平成20年10月末日)現在で合計69物件(取得価格の総額222,053百万円)に至るまでポートフォリオを拡大してきました。

なお、取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル88.7%、都市型商業施設5.5%、住宅5.7%となっています。また、ポートフォリオの稼働率は、当期末(平成20年10月末日)時点で95.6%の水準であり、安定した運営管理を行っています。

< 上場以降の資産規模の拡大状況 >

		第1期末 (平成17年 10月末日)		第2期末 (平成18年 4月末日)		第3期末 (平成18年 10月末日)		第4期末 (平成19年 4月末日)		第5期末 (平成19年 10月末日)	
		取得価格 の総額 (百万円)	比率 (%)	取得価格 の総額 (百万円)	比率 (%)	取得価格 の総額 (百万円)	比率 (%)	取得価格の総額 (百万円)	比率 (%)	取得価格 の総額 (百万円)	比率 (%)
用途	オフィスビル	37,767	54.6	48,269	59.2	86,224	58.7	115,979	66.2	137,979	70.0
	都市型 商業施設	12,379	17.9	12,379	15.2	16,059	10.9	16,059	9.1	16,059	8.1
	住宅	18,986	27.4	20,786	25.5	44,459	30.2	43,052	24.5	43,052	21.8
	合計	69,132	100.0	81,434	100.0	146,742	100.0	175,090	100.0	197,090	100.0
地域	東京 経済圏	61,281	88.6	71,783	88.1	123,321	84.0	150,364	85.8	162,514	82.4
	地方 経済圏	7,851	11.3	9,651	11.8	23,421	15.9	24,726	14.1	34,576	17.5
	合計	69,132	100.0	81,434	100.0	146,742	100.0	175,090	100.0	197,090	100.0

		第6期末 (平成20年 4月末日)		第7期末 (平成20年 10月末日)	
		取得価格 の総額 (百万円)	比率 (%)	取得価格 の総額 (百万円)	比率 (%)
用途	オフィスビル	184,080	86.4	196,965	88.7
	都市型 商業施設	16,059	7.5	12,379	5.5
	住宅	12,709	5.9	12,709	5.7
	合計	212,848	100.0	222,053	100.0
地域	東京 経済圏	174,923	82.1	189,238	85.2
	地方 経済圏	37,925	17.8	32,815	14.7
	合計	212,848	100.0	222,053	100.0

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

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

多様な物件取得の実績

本投資法人は、当期末(平成20年10月末日)現在で69物件、取得価格の総額222,053百万円、稼働率95.6%という安定稼働かつ分散された強固な資産(ポートフォリオ)基盤を構築しています。本投資法人は、このような資産基盤及び本資産運用会社に蓄積された中規模オフィスビルの運営ノウハウを活用することにより、多様な物件取得戦略に基づく物件取得を行ってきました。

具体的には、稼働率の低い物件であっても、取得後に適切なリニューアル工事を実施した上でリーシング活動を行い、短期間でリースアップ及び資産価値の向上を実現した事例(第4期に取得したKDX西五反田ビル及びKDX虎ノ門ビル)があります。また、優良物件を早期確保するために建物が未竣工段階での物件取得を行った事例(第6期に取得した(仮称)栄4丁目事務所ビル)に加えて、当期(平成20年10月期)においては、ケネディクス・グループ(ケネディクス株式会社、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社及びその他ケネディクス株式会社の関連会社等を併せて以下「ケネディクス・グループ」といいます。)が開発に關する物件について同グループから付与された優先交渉権を活用して(優先交渉権の詳細については、後記「2 投資方針(1)投資方針 本投資法人の成長戦略(ハ)ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社のサポート」をご参照下さい。)、新築優良物件を取得した事例(KDX晴海ビル)など、多様な物件取得を実現しています。

物件譲渡の実績

本投資法人は、第2期に住宅2物件、第4期に住宅2物件、第6期に住宅23物件の譲渡を実現しています。また、当期(平成20年10月期)においては、地方経済圏のオフィスビル1物件(当初取得価格1,430百万円)及び地方経済圏の都市型商業施設1物件(当初取得価格3,680百万円)を譲渡しました。

既存物件の運営管理実績

本投資法人は、当期末(平成20年10月末日)現在保有するすべての物件について、プロパティ・マネジメント業務を本資産運用会社に一括委託しています。これによって、物件運営管理における方針や仕様、手

続、窓口等を一元化し、迅速かつ良質なサービス提供を図っています。当期末(平成20年10月末日)現在で保有している資産は概ね良好な稼働状況を維持しており、同社のプロパティ・マネジメント業務は順調な成果を挙げています。

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

更に、本投資法人は、当期(平成20年10月期)中に、東京都内にあるオフィスビル25棟につき、建物管理会社を18社から3社へ集約することを実現しました。建物管理業務のクオリティとサービスの向上及び業務の効率化を図るため、東京都内を3つの地域に分け、各地域毎、原則として1つの建物管理会社を集約したものです。

(八) 資金調達概要

本投資法人は、当期(平成20年10月期)において、当期取得資産の取得に際して105億円の借入れを行うと共に既存借入れの借換え(リファイナンス)のために177.5億円、総額282.5億円(長期借入金227.5億円、短期借入金55億円(注1))の借入れを行いました。なお、概要は以下の通りです。

(注1) 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。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。

新規借入一覧

区分	借入額 (億円)	借入日	返済期日	借入期間 (年)
シリーズ25-A	10	平成20年5月1日	平成23年11月1日	3.5
シリーズ25-L(注2)	10	平成20年5月1日	平成20年11月1日	0.5
シリーズ26-A	10	平成20年6月30日	平成23年2月28日	2.7
シリーズ26-B	15	平成20年6月30日	平成24年6月30日	4.0
シリーズ26-C	30	平成20年6月30日	平成24年12月28日	4.5
シリーズ26-L(注2)	20	平成20年6月30日	平成20年9月30日	0.3
シリーズ29	10	平成20年9月1日	平成23年9月1日	3.0
合計	105	-	-	-

リファイナンス一覧

区分	借入額 (億円)	借入日	返済期日	借入期間 (年)
シリーズ27	20	平成20年7月15日	平成23年3月31日	2.7
タームローン28-A	25	平成20年7月31日	平成22年1月31日	1.5
タームローン28-B	35	平成20年7月31日	平成23年1月31日	2.5
タームローン28-C	35	平成20年7月31日	平成23年7月31日	3.0
シリーズ30	12.5	平成20年9月22日	平成23年3月22日	2.5
シリーズ31-L(注2)	20	平成20年9月30日	平成23年3月31日	2.5
シリーズ32-A	10	平成20年10月31日	平成21年10月31日	1.0
シリーズ32-B	5	平成20年10月31日	平成22年10月31日	2.0
シリーズ32-L(注2)	15	平成20年10月31日	平成21年10月30日	1.0
合計	177.5	-	-	-

(注2) コミットメントライン契約に基づく借入れです。

上記の結果、当期末(平成20年10月末日)現在の借入金残高は867.5億円(長期借入金817.5億円、短期借入金50億円)、投資法人債残高は120億円となり、有利子負債残高は987.5億円となっています。

これらの借入のうち、当期末現在の変動金利による長期借入金のすべて(817.5億円)について、金利上昇リスクに対応するため金利スワップの活用等により実質金利を固定化しています。また、有利子負債全体について、長期負債比率(注3)は94.9%、長期固定化負債比率(注4)は94.9%となっています。

(注3) 長期負債比率 = (長期借入金残高 + 投資法人債残高) ÷ (借入金残高 + 投資法人債残高)

長期負債比率は、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

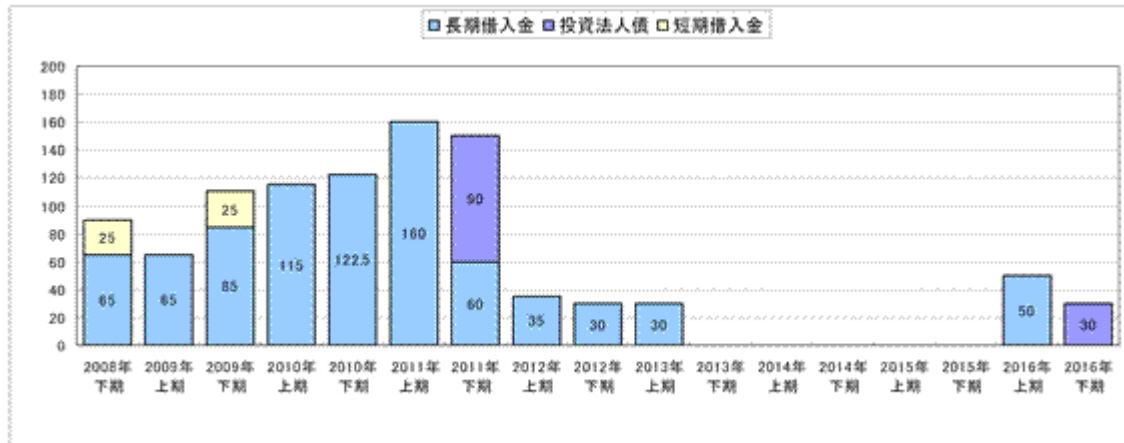
(注4) 長期固定化負債比率 = (長期固定金利借入金残高 + 投資法人債残高) ÷ (借入金残高 + 投資法人債残高)

なお、長期固定金利借入金残高には、長期借入金残高のうち、金利スワップ等の活用により金利を固定化している長期借入金残高を含みます。長期固定化負債比率は、小数第2位以下を切り捨てて記載

しています。

返済期限別の有利子負債の状況

本投資法人は、借入れの返済期限を分散することにより、リファイナンスリスクを軽減することを目指します。



(注5) 当期末(平成20年10月末日)時点 (単位: 億円)

(注6) 各期間に返済期限が到来する有利子負債残高を示しています。

(注7) 上期は4月から9月末、下期は10月から翌年3月末であり、本投資法人の決算期とは一致しません。
(例: 2008年下期は、2008年10月1日から2009年3月31日まで)

本投資法人は、上場直後から当期末(平成20年10月末日)現在まで全額無担保・無保証での借入れを行い、機動的な資金調達を実現しています。本投資法人の投資方針や取得資産の内容に加え、本資産運用会社の人材・マネジメント等について、各金融機関から厚い信頼を得た結果と考えています。

本投資法人は、平成18年2月にムーディーズ・インベスターズ・サービス(Moody's)から、平成18年12月に株式会社日本格付研究所(JCR)から格付を取得しています。なお、当期末(平成20年10月末日)時点における本投資法人の格付状況は以下の通りです。

格付機関	格付内容
ムーディーズ・インベスターズ・サービス(Moody's)	発行体格付：A 3
	アウトルック：安定的
株式会社日本格付研究所(JCR)	長期優先債務格付：A +
	格付の見通し：安定的

本投資法人は、機動的な資金調達手段を確保するために、平成19年2月に投資法人債に係る発行登録書を提出し、平成19年4月に投資証券に係る発行登録書を提出しました。発行登録の概要は、以下の通りです。

	投資法人債	投資証券
発行予定額	1,000億円	1,000億円
発行予定期間	平成19年2月15日から 平成21年2月14日まで	平成19年5月7日から 平成21年5月6日まで
資金使途	特定資産の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等	特定資産の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等

本投資法人は、投資法人債に係る上記発行登録を利用して、平成19年3月に第1回無担保投資法人債90億円及び第2回無担保投資法人債30億円を発行しています。

なお、当期末(平成20年10月末日)時点における本投資法人のコミットメントラインの契約状況等は以下の通りです。

借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行	シティバンク銀行株式会社
借入極度額	25億円	- (注2)
借入残高	25億円	25億円
借入可能期間	平成20年3月21日から 平成21年3月19日(注1)	平成20年1月11日から 平成21年1月8日

(注1) シリーズ31-L(20億円)については、平成20年9月26日に覚書を締結し、契約期限を平成23年3月31日としています。

(注2) 平成21年1月8日にコミットメントライン基本契約が満了しています。

(二) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は、当期の実績として営業収益8,456百万円、営業利益4,144百万円、経常利益3,124百万円、当期純利益3,123百万円を計上しました。

分配金については、租税特別措置法(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67条の15の規定が適用されるように、当期末処分利益の概ね全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を15,618円としました。

次期の見通し

(イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、「トレンド」と「タイミング」を逃さない柔軟かつ機動的な投資を行い、「3つの投資軸(用途、地域、規模)」を重視して資産分散の図られたポートフォリオを構築することを基本方針としています。この観点から、前記投資環境(我が国経済、地価動向、オフィスビルの賃貸市場等)や金融環境等を踏まえ、以下の通り、既存物件の運用戦略、物件の投資戦略及び財務戦略を柔軟かつ機動的に策定しています。

a. 既存物件の運用戦略(内部成長戦略)

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

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

- ・ CS調査による顧客ニーズの把握
- ・ KDXスタンダードに基づく価値向上策の実施
- ・ 市場環境に応じたリーシングマネジメント
- ・ ポートフォリオの規模を活かした管理内容及び費用の見直し

CS調査による顧客ニーズの把握

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

その一環として、本投資法人では、CS評価に関する国際的な調査機関である株式会社ジェイ・ディー・パワー アジア・パシフィックと協働し、オフィスビルの入居テナントを対象とする満足度調査(建物や設備等のハード面と、管理運営等のソフト面について、多数の評価項目及び自由回答欄からなるアンケートを各テナントの総務担当者や従業員に対して依頼)を実施しています。第2期中には、20物件を対象とした第1回調査を実施し、第5期中には44物件を対象とした第2回調査を実施しました。

本投資法人は、このような調査を継続的に行うことにより、顧客満足度の向上と共に物件の賃料水準・資産価値の維持向上、収益性の改善を図り、持続的な内部成長を目指しています。

なお、本投資法人では、これまでは良好なオフィスビルの賃貸市場を背景に、賃料水準・資産価値の維持向上を目的として、積極的にCS対応工事やバリューアップ工事を実施してきました。保有する多くの物件での工事対応が一段落したことなどから、今後については、CS対応工事や大規模なバリューアップ工事予算を削減する方針です。

KDXスタンダードに基づく価値向上策の実施

本投資法人は、管理状況や仕様の水準が多様な中規模オフィスビルにおいて、快適なオフィス環境を提供

し、顧客満足度を高め、賃料水準及び資産価値の維持向上を目指します。

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

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

< KDXスタンダードの例 >

- ・ 防犯カメラの設置（エレベーター、エントランス等）
- ・ エレベーター仕様の統一（非常時自動着床、非常時通話装置等）
- ・ トイレ仕様の統一（洋式便座、温水洗浄便座）

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

市場環境に応じたリーシングマネジメント

本投資法人の主な投資対象である中規模オフィスビルにおいては、一般的に中小規模テナントが多く、退去率が比較的高いことが特徴としてあげられます。そのため、リーシング面では、景気や不動産市場の動向を踏まえた迅速かつ柔軟なリーシング活動を行います。

新規テナントの誘致については、大手仲介業者との緊密な情報交換、内覧会の開催、企業への直接営業、保証会社の活用等、柔軟かつ機動的なリーシング活動により、空室期間の短縮と稼働率の向上に努めます。

一方で、景気やオフィスビルの賃貸市場の動向を踏まえ、更新期限の到来したテナントに対しても原則として、賃料増額交渉は行わず、現状維持を基本方針として運用を行います。

ポートフォリオの規模を活かした管理内容及び費用の見直し

本投資法人は、多数の物件を所有する規模のメリットと、ケネディクス・グループの交渉力を活かし、運営コストの削減にも引き続き注力します。これまでに、建物管理内容を見直した結果、オフィスビルを中心に建物管理費用の削減を実現し、電気料金の削減も一部実現しています。また、東京都内のオフィスビルの建物管理会社の集約も実現しています。

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

本投資法人は、物件のプロパティ・マネジメント業務を原則として本資産運用会社に一括委託する方針としており、当期末(平成20年10月末日)現在保有するすべての物件（（仮称）栄4丁目事務所ビルを除きます。）について、プロパティ・マネジメント業務を本資産運用会社に一括委託しています。これによって、物件運営管理における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、迅速かつ良質なサービス提供を図っています。

b．新規物件の投資戦略（外部成長戦略）

本投資法人では、これまでは、投資口価格と分配金からなる分配金利回り水準及びデットの調達コスト並びに有利子負債比率に基づく加重平均資本コスト（Weighted Average Cost of Capital）を考慮し、投資物件の取得を行ってきました。今後については、昨今の不透明な市場環境等を踏まえ、当面の間、資産規模の拡大を目標とせず、オフィスビルの取得も原則として資産の入替えの範囲内とします。

従って、都市型商業施設及び住宅については、新規投資を行わないだけでなく、市場環境、資産規模等を勘案しながら優先的に売却対象とします。また、オフィスビルについても、個別物件の地域、規模を踏まえて、売却条件によっては潜在的な売却対象から排除しません。

本投資法人においては、資産入替えも含め、クオリティ（立地、規模、仕様等）の向上を目指すとともに、引き続き「中規模オフィスビルを中心として構成される強固なポートフォリオを構築すること」を目標としています。

c．財務戦略（デットによる資金調達）

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

更に、本投資法人は、デットの返済期限を分散することにより、リファイナンスリスクを軽減することを目指します。また、本投資法人は、引き続き長期借入金での調達比率を一定水準以上とすることなどによ

り、安定的な財務運営を目指します。

本投資法人は、今後も、有利子負債比率を一定の範囲内にとどめることにより、保守的なレバレッジ方針を堅持します。また、既存の金融機関との良好な関係に基づく安定的な調達を行うとともに、キャッシュポジションの積み上げ等によるこれまで以上に保守的な財務運営も目指します。

d. 情報開示

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

(ロ) 決算期後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(ハ) 参考情報

(資金の借入れ)

平成20年11月4日付で、以下の通り資金の借入れを行いました。

シリーズ33-L(注1)

借入先：シティバンク銀行株式会社

借入金額：10億円

金利等：1.23833%(変動金利)(注2)

元本弁済期日：平成21年11月2日

担保の有無：無担保・無保証

(注1)平成20年11月4日に弁済期日が到来したシティバンク銀行株式会社からの借入れ10億円(シリーズ25-L)の返済資金に充当しました。

(注2)平成20年11月4日から平成21年2月4日までの金利になります。以降の金利につきましては、3ヶ月円TIBOR+0.35%の計算式に従い算出します。

平成20年12月8日付で、以下の通り資金の借入れを行いました。

シリーズ34(注1)

借入先：株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行

借入金額：15億円 5億円

金利等：1.59346%(変動金利)(注2)

元本弁済期日：平成21年12月8日

担保の有無：無担保・無保証

(注1)平成20年12月8日に弁済期日が到来した株式会社あおぞら銀行及び株式会社りそな銀行からの借入れ総額20億円(シリーズ4)の返済資金に充当しました。

(注2)平成20年12月8日から平成21年2月27日までの金利になります。以降の金利につきましては、3ヶ月円TIBOR(ただし、最終回については期間対応円TIBOR)+0.70%の計算式に従い算出します。

平成21年1月13日付で、以下の通り資金の借入れを行いました。

シリーズ35(注1)

借入先：中央三井信託銀行株式会社

借入金額：10億円

金利等：1.10458%(変動金利)(注2)

元本弁済期日：平成22年1月13日

担保の有無：無担保・無保証

(注1)平成21年1月13日に弁済期日が到来した中央三井信託銀行株式会社からの借入れ10億円(シリーズ21-A)の返済資金に充当しました。

(注2)平成21年1月13日から平成21年1月30日までの金利になります。以降の金利につきましては、3ヶ月円TIBOR(ただし、最終回については期間対応円TIBOR)+0.70%の計算式に従い算出します。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき設立された投資法人であり、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として後記「２ 投資方針（２）投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載する不動産等（後記「２ 投資方針（２）投資対象 投資対象とする資産の種類（イ）不動産等」に列挙される資産をいいます。以下同じです。）及び不動産対応証券（後記「２ 投資方針（２）投資対象 投資対象とする資産の種類（ロ）不動産対応証券」に列挙される資産をいいます。以下同じです。）等の特定資産に投資を行うことを通じてその資産の運用を行います（規約別紙１「資産運用の対象及び方針 資産運用の基本方針」）。

投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、本投資法人の資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、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。本投資法人の資産運用は、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。）上の金融商品取引業者である本資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

（注１）投資法人に関する法的枠組みは、大要以下の通りです。

投資法人は、金融商品取引法上の金融商品取引業者などの一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行可能投資口総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。

投資法人には、その機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の一定の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、会計監査人は、投資法人の会計監査を行います。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「（４）投資法人の機構 投資法人の統治に関する事項」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を引き受ける者を募集することもできます。また、投資法人は一定の要件を充足した場合に、短期投資法人債を発行することができます。

投資法人は、投資口及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「２ 投資方針（１）投資方針 及び（２）投資対象」をご参照下さい。

投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「２ 投資方針（３）分配方針」をご参照下さい。

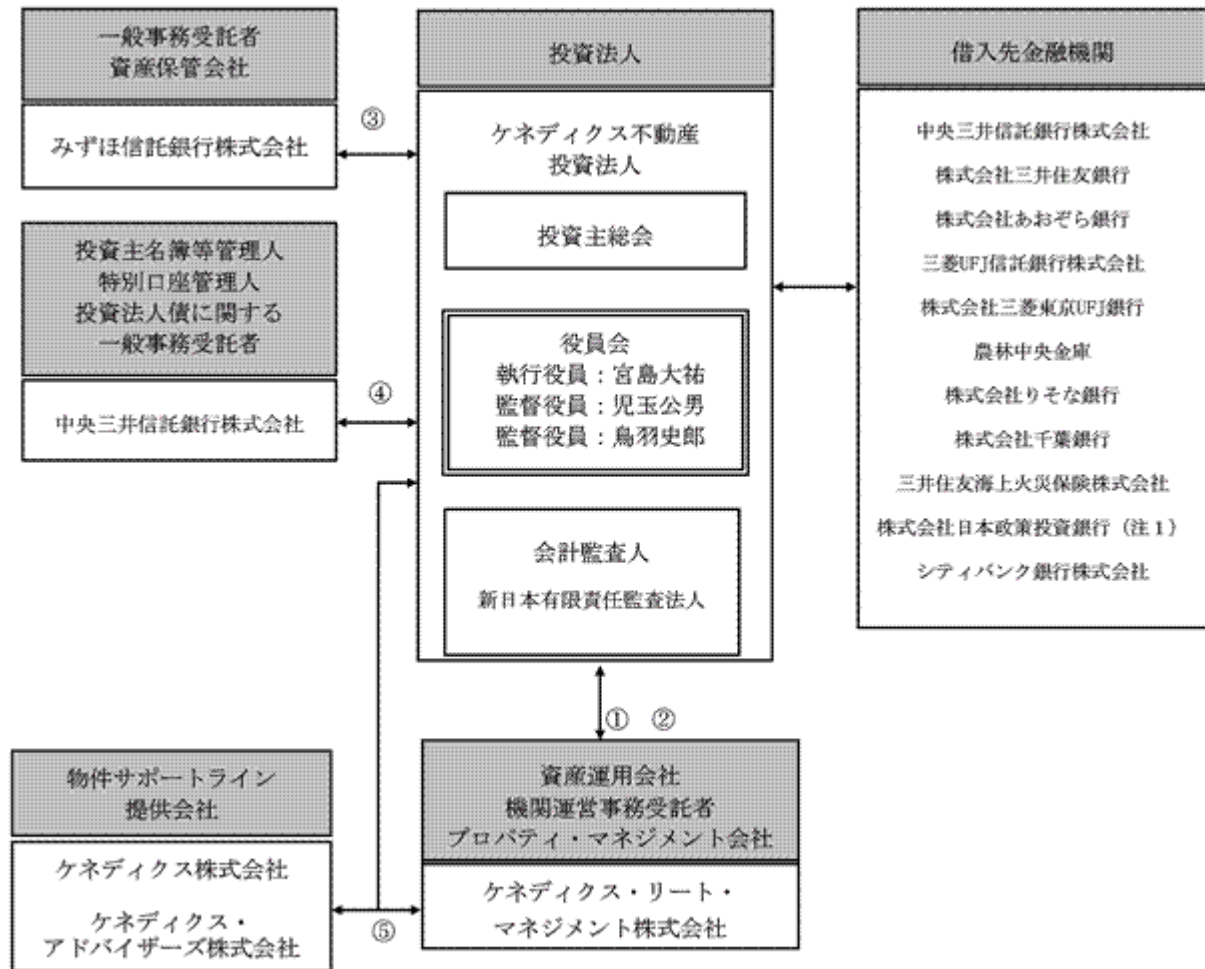
登録投資法人は、投信法上の資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業者（投資運用業を行うものに限り、信託会社を除きます。））にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「（３）投資法人の仕組み」をご参照下さい。

（注２）株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律の一部を改正する法律（平成16年法律第88号、その後の改正を含みます。以下「決済合理化法」といいます。）の施行日である平成21年１月５日以降、本投資法人の発行する投資口は、電子化が行われ、振替投資口（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「新振替法」といいます。）

す。なお、決済合理化法による改正前の改正のみを含み、以下「旧振替法」といいます。)第226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。)となりました。本振替投資口については、本投資法人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(新振替法第226条、第227条)。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資証券(以下「本投資証券」といいます。)についての記載は、本振替投資口を含むものとします。

また、本投資法人が発行する投資法人債は、平成18年1月10日以降、振替投資法人債(新振替法第116条に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資法人債である本投資法人の投資法人債を、以下「本振替投資法人債」といいます。)となっており、決済合理化法の施行による変更はありません。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資法人債券(以下「本投資法人債券」といいます。)についての記載は、本振替投資法人債を含むものとします。

(3) 【投資法人の仕組み】
本投資法人の仕組み図



資産運用委託契約 / 業務委託契約

プロパティ・マネジメント契約

一般事務委託契約 / 資産保管業務委託契約

投資主名簿等管理人委託契約 / 特別口座の管理に関する契約(注2) / 財務代理契約

不動産情報提供等に関する覚書

(注1) 平成20年10月1日付で民営化されたことに伴い、上記名称に変更されました。以下同じです。

(注2) 決済合理化法の施行に伴い、同法の施行日である平成21年1月5日までに株式会社証券保管振替機構(以下「保管振替機構」といいます。)に預託されなかった投資証券に係る投資口を記録する特別口座を開設するために、中央三井信託銀行株式会社(かかる立場において以下「特別口座管理人」といいます。)との間で平成20年12月25日付の特別口座の管理に関する契約を締結しました。

本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	ケネディクス不動産投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資することにより運用を行います。
資産運用会社 機関運営事務受託者	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社	<p>本投資法人との間で平成17年5月6日付の資産運用委託契約を締結しています。</p> <p>金融商品取引法上の金融商品取引業者として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います(投信法第198条第1項)。</p> <p>本資産運用会社に委託された業務の内容は、本投資法人の資産の運用に係る業務、本投資法人の資金調達に係る業務、本投資法人への報告業務及びその他本投資法人が随時委託する上記からに関連し又は付随する業務(本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。)です。</p> <p>本投資法人との間で更に、平成17年5月6日付の業務委託契約を締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第4号)として、同契約に基づき、本投資法人の役員会の運営に関する事務、投資主総会の運営に関する事務(投資主名簿等管理人委託契約により委託する一般事務受託者が行う事務を除きます。)並びにその他本投資法人が随時委託する上記及びに関連し又は付随する業務を行います。</p>
プロパティ・マネジメント会社	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社	プロパティ・マネジメント会社として、プロパティ・マネジメント契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、不動産等について、その管理業務を行います。
一般事務受託者 資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	<p>本投資法人との間で平成17年5月6日付の一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第5号及び第6号)として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務及び納税に関する事務を行います。</p> <p>また、投信法上の資産保管会社(投信法第208条第1項)として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資主名簿等管理人 特別口座管理人 投資法人債に関する一般事務受託者	中央三井信託銀行株式会社	<p>本投資法人との間で平成20年12月25日付の投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約を締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号、ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、投資主名簿等管理人委託契約（本振替投資口に関する事項に限ります。）及び特別口座の管理に関する契約（本振替投資口を除く本投資法人の投資口に関する事項に限ります。）に基づき、投資主名簿及びこれに付随する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務、投資主名簿への記録、投資口に係る質権の登録又はその抹消に関する事務、投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（以下「投資主等」といいます。）の氏名、住所の登録に関する事務、投資主等の提出する届出の受理に関する事務、投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成及び送付等に関する事務、金銭の分配の計算及びその支払いのための手続に関する事務等を行います。</p> <p>本投資法人との間で平成19年3月6日付第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第1回投資法人債」といいます。）に係る財務代理契約及び同日付第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第2回投資法人債」といいます。）に係る財務代理契約を締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号のうち、投資法人債に関する事務）として、同契約に基づき、本投資法人債に関する、投資法人債原簿に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、投資法人債券の発行に関する事務等を行います。</p>

上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の内容
物件サポートライン提供会社	ケネディクス株式会社 ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	<p>本投資法人及び本資産運用会社との間で、平成19年4月9日付の不動産情報提供等に関する覚書（以下「サポートライン覚書」といいます。）を締結しています。業務の内容は、後記「2 投資方針（1）投資方針 本投資法人の成長戦略（ハ）ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社のサポート」をご参照下さい。</p>

（4）【投資法人の機構】

投資法人の統治に関する事項

（イ）機関の内容

本投資法人の執行役員は2名以内、監督役員は4名以内（ただし、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第19条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名、執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

a. 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合の他、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行います（規約第11条）が、規約の変更（投信法第140条）等、一定の重要事項については、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行われます（以下「特別決議」といいます。）（投信法第93条の2第2項）。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第6章「資産運用の対象及び方針」及び別紙1）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記の通り投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、原則として2年に1回以上開催されます（規約第9条第1項）。

また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員は、かかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります(投信法第205条)。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です(投信法第206条第1項)。

b. 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています(投信法第109条第1項、第5項、会社法(平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。)第349条第4項)。ただし、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません(投信法第109条第2項)。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています(投信法第111条第1項)。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する(投信法第109条第2項)ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています(投信法第114条第1項)。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることのできる構成員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決をもって行います(投信法第115条第1項、会社法第369条第1項及び規約第24条)。

投信法の規定(投信法第115条第1項、会社法第369条第2項)において、議決について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は議決に加わることができないこと並びにその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときは、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが(投信法第115条の6第1項)、本投資法人は、投信法の規定(投信法第115条の6第7項)により、規約をもって、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって、上記賠償責任を免除することができるものとしています(規約第22条)。

c. 会計監査人

本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行う(投信法第115条の2第1項)とともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行います(投信法第115条の3第1項等)。

会計監査人は、その任務を怠ったときは、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが(投信法第115条の6第1項)、本投資法人は、投信法の規定(投信法第115条の6第7項)により、規約をもって、当該会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該会計監査人の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって、上記賠償責任を免除することができるものとしています(規約第30条)。

(ロ) 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人の役員会は、執行役員と監督役員により構成され、少なくとも3か月に1回開催されるものと定められております。実際の運営においては、原則として1か月に1回程度の頻度で役員会が開催されています。役員会においては、執行役員による本資産運用会社や一般事務受託者等の業務執行状況等に関する報告に加え、必要に応じて本資産運用会社や一般事務受託者等の役職員から業務執行状況の詳細について報告が行われています。

本書の日付現在、監督役員には、弁護士1名、公認会計士1名の計2名が選任されており、各監督役員は、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の職務執行等について様々な見地から監督を行っています。

(八) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から業務執行状況等の報告を受け、必要に応じて本資産運用会社の役職員に資産運用状況等の報告を求めます。

一方で、会計監査人は、決算期（以下、毎年4月末日及び10月末日をいいます。）毎に本投資法人の計算書類等の監査を行い、これらの承認を付議する役員会に先立ち監査報告会を開催し、監査内容を監督役員に報告します。また、会計監査人は、その職務を遂行するに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為または法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときは、これを監督役員に報告しなければなりません。

(二) 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

・本資産運用会社に対する管理体制

執行役員または監督役員は、必要と認めるときは、本資産運用会社の役職員を役員会に同席させ、業務執行等について説明をさせることができます。また、本資産運用会社が策定する本投資法人の中期運用計画、年度運用計画、資産管理計画の策定・変更については役員会の承認が必要とされています。

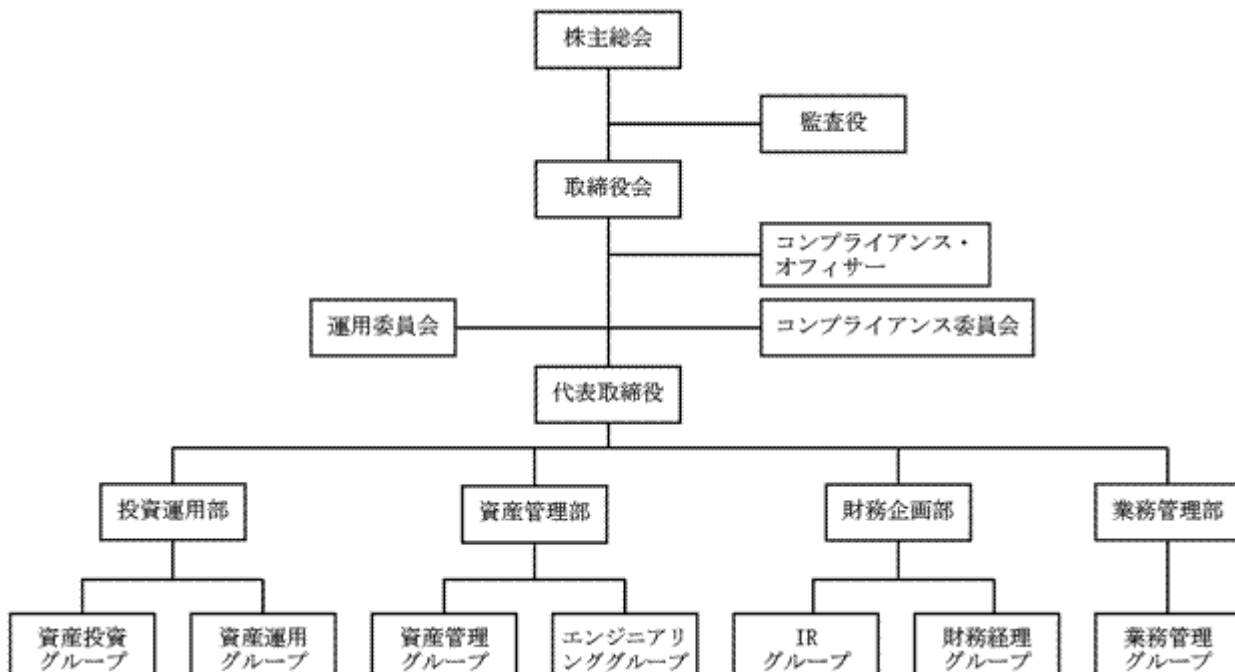
・一般事務受託者及び資産保管会社に対する管理体制

執行役員または監督役員は、必要と認めるときは、一般事務受託者、資産保管会社の役職員を役員会に同席させ、業務執行等について説明をさせることができます。

投資法人の運用体制

前記の通り、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。本資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下の通りです。

本資産運用会社組織図



本資産運用会社は、上記組織の下、投資運用業務を行います。本資産運用会社の各種業務は、投資運用部、資産管理部、財務企画部及び業務管理部並びにコンプライアンス・オフィサーの各部署に分掌され、投資運用部、資産管理部、財務企画部及び業務管理部については、担当の部長が統括します。

また、資産の運用に関する審議を行う機関として運用委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。

(イ) 本資産運用会社の各組織の業務の概要
各組織の主な業務は以下の通りです。

部署名	分掌業務
投資運用部	<p>a. 資産投資グループ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 投資法人資産運用業に係る資産の取得及び処分に関する事項 ・ 投資運用リスク(資産取得・処分)の個別管理に関する事項 ・ 不動産市場及び小売業等業界動向の調査分析 ・ その他付随する事項 <p>b. 資産運用グループ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 投資法人資産運用業に係る資産の運用に関する事項 ・ 運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項 ・ 本投資法人の保有不動産等に係る予算及び実績の管理に関する事項 ・ 投資運用リスク(資産運用)の個別管理に関する事項 ・ その他付随する事項
資産管理部	<p>a. 資産管理グループ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の保有不動産等に係る賃貸借の管理に関する事項 ・ 本投資法人の保有不動産等に係る建物の管理に関する事項 ・ 本投資法人保有不動産等に係る入出金の管理に関する事項 ・ 資産管理計画の策定及び変更に関する事項 ・ 不動産管理リスク(管理)の個別管理に関する事項 ・ その他付随する事項 <p>b. エンジニアリンググループ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の保有不動産等に係る工事の監理に関する事項 ・ 不動産管理リスク(工事)の個別管理に関する事項 ・ その他付随する事項

部署名	分掌業務
財務企画部	<p>a. IRグループ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人のIR活動に関する事項 ・本投資法人のディスクロージャーに関する事項 ・不動産投資信託市場の調査分析に関する事項 ・本投資法人の投資主との対応に関する事項(投資主総会に関する事項を除く。) ・監督官庁との折衝等に関する事項(本投資法人に係るもの) ・関係諸団体との対応等に関する事項 ・その他付随する事項 <p>b. 財務経理グループ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の資金調達に関する事項 ・本投資法人の中期運用計画の策定及び変更に関する事項 ・本投資法人の年度運用計画の策定及び変更に関する事項 ・本投資法人の予算策定に関する事項 ・本投資法人の決算に関する事項 ・財務リスクの個別管理に関する事項 ・その他付随する事項
業務管理部	<p>業務管理グループ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の投資主総会、役員会の運営に関する事項 ・株主総会・取締役会及び各種委員会の運営に関する事項 ・コンプライアンス・オフィサーの補助業務に関する事項 ・総務、経理、人事に関する事項 ・監督官庁との折衝等に関する事項(本資産運用会社に係るもの) ・システムリスク及び事業継続リスクの個別管理に関する事項 ・その他付随する事項

部署名	分掌業務
コンプライアンス・オフィサー	<ul style="list-style-type: none"> ・コンプライアンス・プログラム及びコンプライアンス・マニュアルの立案その他コンプライアンスの統括に関する事項 ・社内諸規程・規則等の制定及び改廃並びにその遵守状況の検証に関する事項 ・業務全般に係る法令諸規則等の遵守状況の検証に関する事項 ・苦情処理の統括に関する事項 ・法人関係重要情報及び内部者取引等の管理に関する事項 ・情報管理の統括に関する事項 ・リスク管理に関する事項 ・法令遵守リスク及び事務リスクの個別管理に関する事項 ・内部監査に関する事項 ・その他付随する事項

(ロ)委員会

各委員会の概要は以下の通りです。

a. 運用委員会

委員	代表取締役社長(委員長)、投資運用部長、資産管理部長、財務企画部長及びコンプライアンス・オフィサー
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> ・投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務に係る運用方針(運用ガイドライン、資産管理計画、中期運用計画、年度運用計画の策定及び変更等)に関する事項 ・投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務に係る資産の取得及び処分に関する事項 ・投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務に係る資産の運用に関する事項 ・本投資法人の予算策定及び決算に関する事項 ・本投資法人の資金調達及びALMに関する事項 ・本投資法人のディスクロージャーに関する事項 ・投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務に係るリスク管理に関する事項 ・その他付随する事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・委員の3分の2以上の出席を要する。ただし、代表取締役社長及びコンプライアンス・オフィサーは必ず出席を要する。 ・決議は代表取締役社長を含む出席委員の3分の2以上の賛成による。なお、コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンス上重要な問題があると判断する場合、審議中においても議案を起案部署又はコンプライアンス委員会(コンプライアンス委員会決議を経ている場合)に差し戻すことができる。

b. コンプライアンス委員会

委員	代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー（委員長）、取締役（常勤）及び外部委員 （注）
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務のうち利害関係者（後記「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）利害関係取引規程」に定義される。以下同じ。）又は本資産運用会社と本投資法人との取引（利害関係取引規程における定義による。）に関する事項 ・ 運用ガイドラインにおいて条件付で認められている取引又は運用ガイドラインの規定に合致しない取引に関する事項 ・ 投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務に係る運用方針（運用ガイドライン、資産管理計画、中期運用計画、年度運用計画の策定及び変更等）に関する事項 ・ 年度運用計画に定める取得金額の範囲を超える取引に関する事項 ・ 社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項 ・ 内部者取引等管理規程に定める役職員等による投資口取得に関する事項 ・ 社内諸規程・規則等の制定及び改廃に関する事項 ・ その他コンプライアンス・オフィサーが随時定める事項に係るコンプライアンスに関する事項 ・ その他付随する事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 委員の3分の2以上の出席を要する。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は必ず出席を要する。 ・ 決議は、原則として全会一致による。なお、全会一致とならない場合は、コンプライアンス・オフィサーは、当該議案を起案部署に差し戻す。ただし、社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項、内部者取引等管理規程に定める役職員等による投資口取得に関する事項及び社内諸規程・規則等の制定及び改廃に関する事項については、全会一致にならない場合であっても、コンプライアンス・オフィサーは少数意見及び外部委員の意見を付して、取締役会に議案を提出することができる。

（注）本書の日付現在、外部委員には、弁護士1名が就任しています。

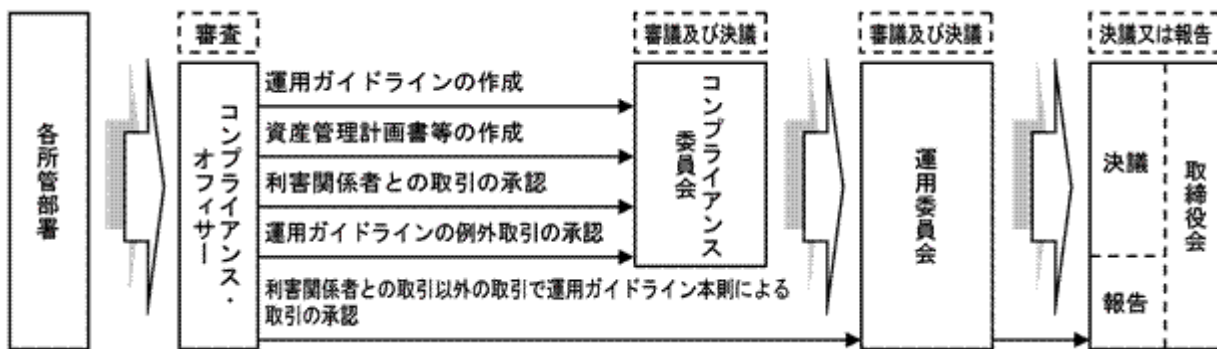
投資運用の意思決定機構

本資産運用会社は、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、利害関係者との取引のルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

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

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

< 意思決定フロー >



(イ) 本投資法人の資産の運用に係る投資方針に関する意思決定

運用ガイドラインの制定及び変更は、投資運用部長の指示に基づき投資運用部において起案され、コンプライアンス・オフィサーに上程されます。コンプライアンス・オフィサーが法令、社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の定める規則、本投資法人の規約及び本資産運用会社の社内規程（以下「法令等」といいます。）に照らして審査した上で問題点がないと判断した場合、コンプライアンス委員会で審議され、決議されます。その後、運用委員会に付議され、審議後決議されます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について運用委員会に報告するものとします。運用委員会において審議・決議された後、取締役会へ上程され、審議の上、制定又は変更されます。

運用ガイドラインは、一年に一度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果によって変更を行わないこともあります。また、経済情勢の大幅な変化が生じた場合には、その都度見直し及び変更を行うことがあります。

(ロ) 本投資法人の資産の運用に関する意思決定

a. 資産管理計画書等に関する事項

資産管理計画書等は、各所管部署により起案され、コンプライアンス・オフィサーに上程されます。コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らして審査した上で問題点がないと判断した場合、コンプライアンス委員会で審議され、決議されます。その後、運用委員会に付議され、審議後決議されます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について運用委員会に報告するものとします。

運用委員会において審議・決議された後、取締役会へ上程され、審議の上、決定又は変更されます。

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

b. 資産の取得及び売却に関する事項

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

投資運用部は、投資資産の取得に関してコンプライアンス・オフィサーに上程します。コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らして審査した上で問題点がないと判断した後、運用委員会に付議され、審議後決議されます。ただし、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する場合、利害関係者との取引、運用ガイドラインにおいて条件付で認められている取引又は運用ガイドラインに合致しない取引については、コンプライアンス委員会で審議され、決議されます。その後、運用委員会に付議され、審議・決議されます。なお、コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について運用委員会に報告するものとします。利害関係者との取引又は運用ガイドラインの例外規定に該当するすべての取引については、取締役会に付議され、審議・決議されます。なお、その他の取引については、運用委員会で審議及び決議され、決定内容を取締役に報告するものとします。

コンプライアンス委員会は、必要に応じて外部の専門家による意見書等を取得することができ、取得した意見書等を決定の参考としてこれを運用委員会及び取締役会に提出するものとします。運用委員会及び取締役会は、コンプライアンス委員会の報告及び専門家意見(共に提出された場合)等を参考に当該資産について投資判断を行います。

資産の売却に関しては、資産の取得と同様に、投資運用部で立案し、運用委員会で審議及び決議され、必要に応じてコンプライアンス委員会及び取締役会で審議及び決議されます。

投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関する諸リスクに対し、以下の通りリスク管理体制を整備しています。

(イ) 本投資法人のリスク管理体制

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。本投資法人は、少なくとも3か月に1回以上の頻度で役員会を開催し、本資産運用会社の業務執行状況等について報告を受けます。

また、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。

(ロ) 本資産運用会社のリスク管理体制

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不動産投資リスク、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。各リスクの状況については、個別管理部門が継続してモニタリングを行い、その内容について運用委員会に対して適宜報告します。

本資産運用会社は、投資方針、利害関係者との取引のルール、分配の方針及び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た運用ガイドラインを作成しており、かかる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ています。

また、本資産運用会社では、利害関係取引規程により、利害関係者との取引についてコンプライアンス・オフィサーが審査した上、コンプライアンス委員会及び運用委員会の審議・決議を経て、取締役会において決議するという厳格な手続を経ることが要求されています。更に、本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー類似取引の防止に努めています。

(5)【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額	124,973百万円
本投資法人が発行することができる投資口の総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	200,000口

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下の通りです。

払込年月日	摘要	発行済投資口総数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減数	残高	増減額	残高	
平成17年5月6日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成17年7月20日	公募増資	75,000	75,400	41,868	42,068	(注2)
平成17年8月16日	第三者割当増資	3,970	79,370	2,216	44,285	(注3)
平成18年5月1日	公募増資	73,660	153,030	42,171	86,456	(注4)
平成18年5月26日	第三者割当増資	3,970	157,000	2,272	88,729	(注5)
平成19年5月22日	公募増資	40,900	197,900	34,474	123,203	(注6)
平成19年6月19日	第三者割当増資	2,100	200,000	1,770	124,973	(注7)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格500,000円にて投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価格580,000円(発行価額558,250円)にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注3) 1口当たり発行価額558,250円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として第三者割当により投資口を追加発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格593,096円(発行価額572,519円)にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注5) 1口当たり発行価額572,519円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として第三者割当により投資口を追加発行しました。

(注6) 1口当たり発行価格873,180円(発行価額842,886円)にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済等の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注7) 1口当たり発行価額842,886円にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済等の調達を目的として第三者割当により投資口を追加発行しました。

(6)【主要な投資主の状況】

(平成20年10月31日現在)

氏名又は名称	住所	所有投資口数(口)	発行済投資口に対する所有投資口数の割合(%)
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	東京都品川区東品川二丁目3番14号	17,903	8.95
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	15,597	7.79
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	13,076	6.53
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	東京都港区六本木六丁目10番1号 常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社	12,025	6.01
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	11,478	5.73
ケネディクス株式会社	東京都港区新橋二丁目2番9号	7,850	3.92
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	7,147	3.57
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニーレギュラーアカウント	東京都港区六本木六丁目10番1号 常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社	6,512	3.25
ステート ストリート バンク アンド トラストカンパニー	東京都中央区日本橋兜町6番7号 常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行兜町証券決済業務室	5,763	2.88
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティージャスデック アカウント	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号 常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行決済事業部	4,384	2.19
合計		101,735	50.86

(注) 発行済投資口に対する所有投資口数の割合は、小数第3位以下を切り捨てて表示しています。

(所有者別状況)

(平成20年10月31日現在)

区分	投資口の状況				
	金融機関 (金融商品取引業 者含む)	その他の 国内法人	外国法人・個人	個人・その他	計
投資主数(人)	83	100	176	5,605	5,964
投資主数の割合(%) (注)	1.39	1.67	2.95	93.98	100.00
所有投資口数(口)	91,126	10,720	81,920	16,234	200,000
所有投資口数の割合 (%)(注)	45.56	5.36	40.96	8.11	100.00

(注) 比率は、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

2【投資方針】

(1)【投資方針】

本投資法人の基本戦略

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

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

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

(注)ケネディクス株式会社との協働関係の詳細につきましては、後記「本投資法人の成長戦略(八)ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社のサポート」をご参照下さい。

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

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

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

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

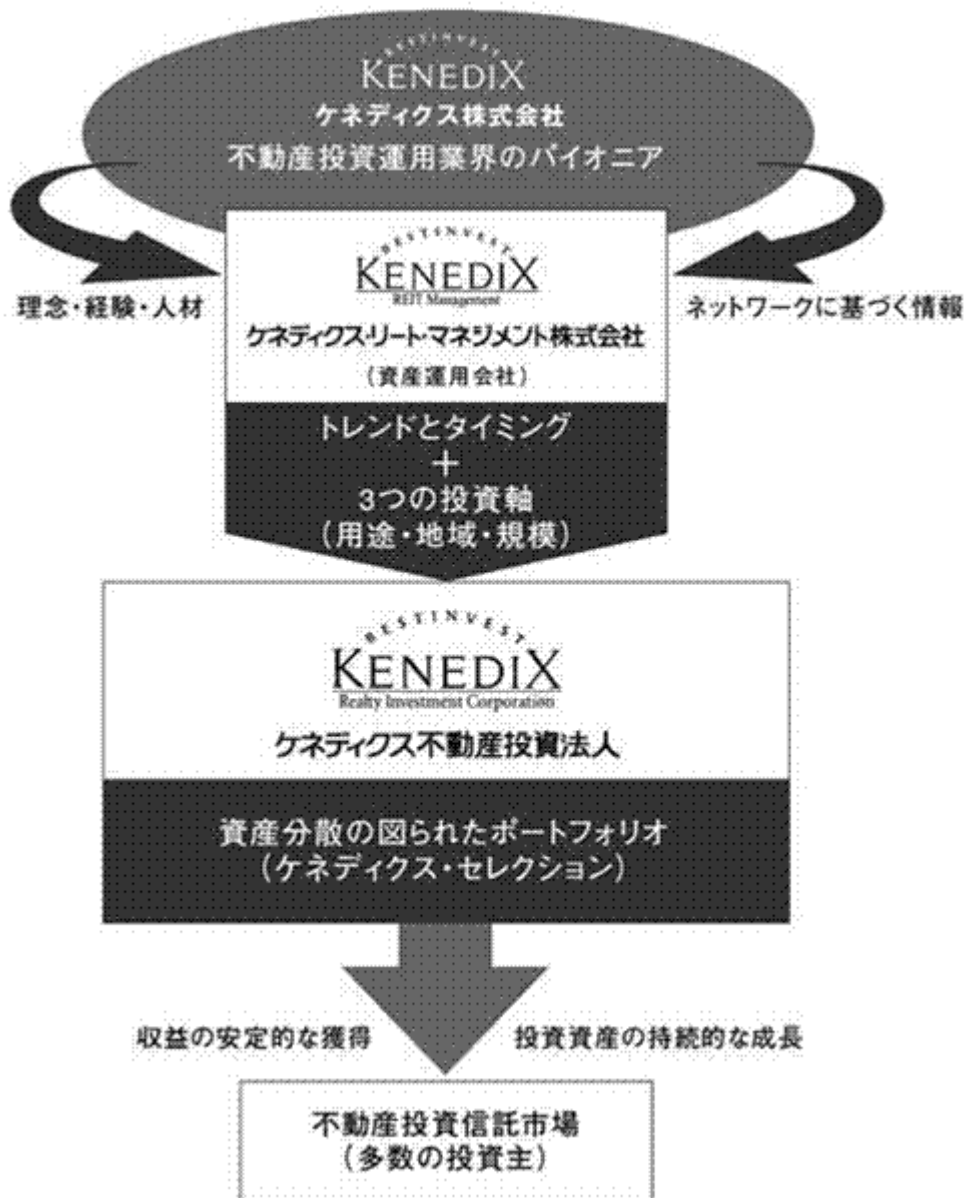
以上のような不動産運用に対する方針のもと、本投資法人は、「ケネディクス・セレクション」と呼ばれる資産分散の図られたポートフォリオを構築していきます。

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

また、本投資法人は、ポートフォリオ及び投資物件の継続的かつ安定的な成長を図るため、ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社から(イ)不動産供給面での物件サポートラインの提供及び(ロ)不動産取得ウェアハウジング機能の提供を受ける体制を確立しています。

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

<本投資法人の基本戦略>

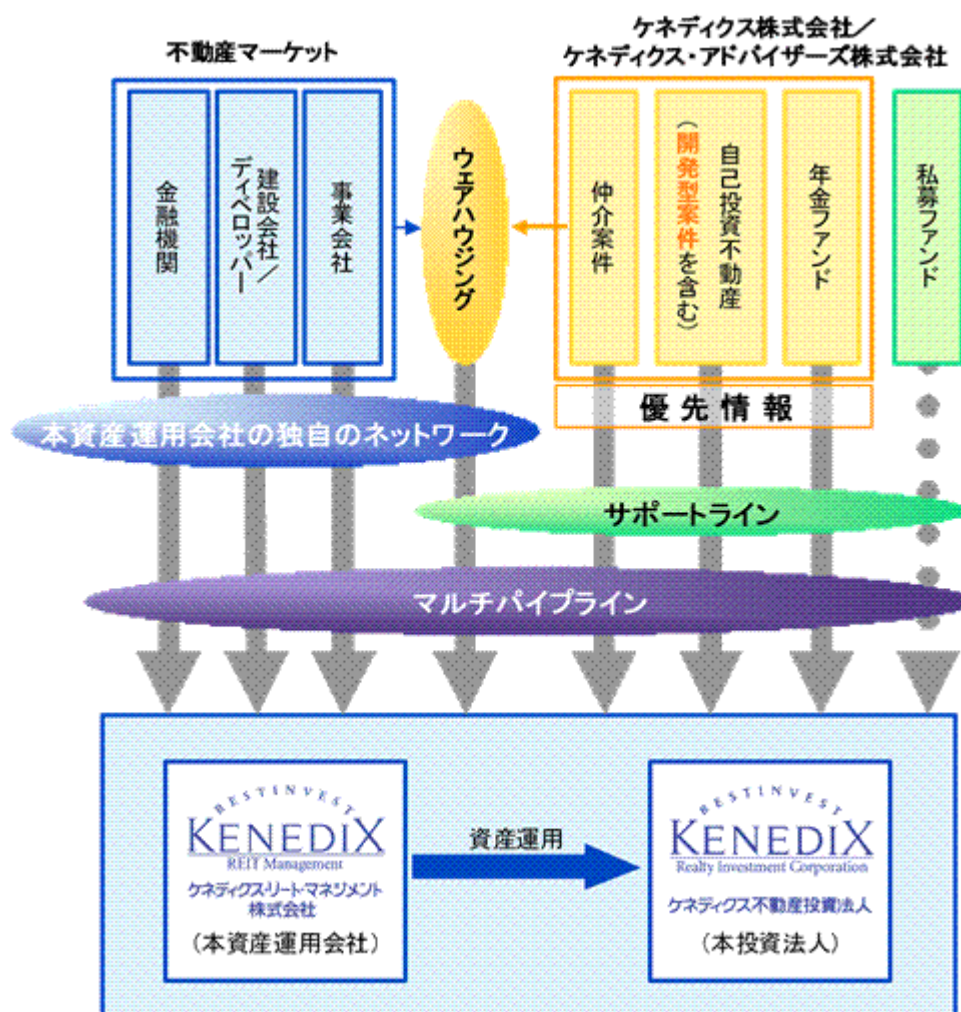


本投資法人の成長戦略

(イ) 投資物件の取得方法（外部成長）

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

<マルチパイプライン>



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

a. 本資産運用会社独自のネットワークによる投資物件取得

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

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

本投資法人は、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基に、本資産運用会社独自の情報収集を不動産市場で行うことにより、着実な外部成長を目指します。

b. ケネディクス株式会社のウェアハウジング機能による機動的な投資物件取得

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、取得及び一時的な所有をケネディクス株式会社に依頼することができ、ケネディクス株式会社は、本資産運用会社からかかる依頼を受けた場合には誠実に検討することとなっています。これにより、資金調達の時期や投資基準との整合性等の理由で本投資法人が直ちに取得できない物件について、本投資法人の取得機会を優先的に確保し、機動的な物件取得を図ります。後記「(ハ) ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社のサポート」をご参照下さい。

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

本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社及びその子会社であるケネディクス・アドバイザーズ株式会社との間で、平成19年4月9日付で従来の契約の内容を一部変更したサポートライン覚書を新たに締結しています。サポートライン覚書により、本資産運用会社は、ケネディクス株式会社又はケネディクス・アドバイザーズ株式会社が取扱う不動産について、優先して購入を検討できることとなっています。後記「(八) ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社のサポート」をご参照下さい。

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

(ロ) 投資物件の運営管理方法(内部成長)

a. 収入の安定維持

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

・投資物件の特性やテナントの属性に適した良質なサービスを提供し、テナントとのリレーションの充実を図ることにより、テナント満足度の向上を実現します。

・テナント動向を早期に把握し、賃貸市場の繁閑期を見据えた機動的なリーシング活動に努めます。

・取得資産に適した長期修繕計画を策定し、計画的な修繕及び設備投資を行うことにより、取得資産の価値や相対的な競争力を極大化することを目指します。

b. 運営・管理コストの低減

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

c. プロパティ・マネジメント業務の一括委託による効率的な運営

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

プロパティ・マネジメント業務を再委託(一部を含みます。)する場合における委託先の選定に当たっては、不動産運営管理の経験や能力、関係業者とのネットワーク、本投資法人の視点に立った運営管理遂行の可否等を総合的に勘案した上で、決定します。

(ハ) ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社のサポート

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

・ケネディクス株式会社及びケネディクス・グループの概要

ケネディクス株式会社及びケネディクス・グループは、不動産投資案件の組成や不動産投資コンサルティング、不動産運営(アセットマネジメント)等、不動産の投資・運用に係るサービスを提供する専門家集団であり、不動産流動化の黎明期からのパイオニアとして、内外の機関投資家や年金基金をはじめとする多くの投資家から信任を得て実績を積み重ねています(後記「ケネディクス・グループの運用実績等」をご参照下さい。)。運用対象不動産については、オフィスビルを中心に、住宅・商業施設・物流施設と様々な用途を対象とした運用を行っています。

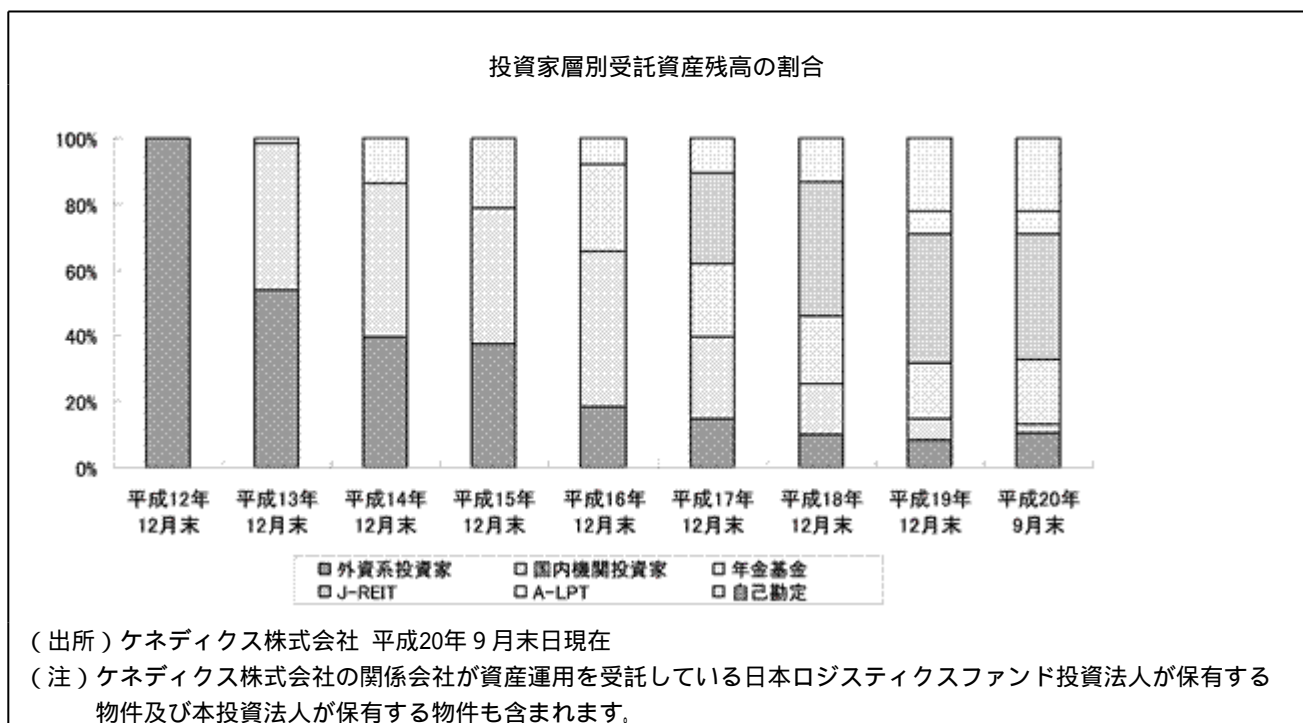
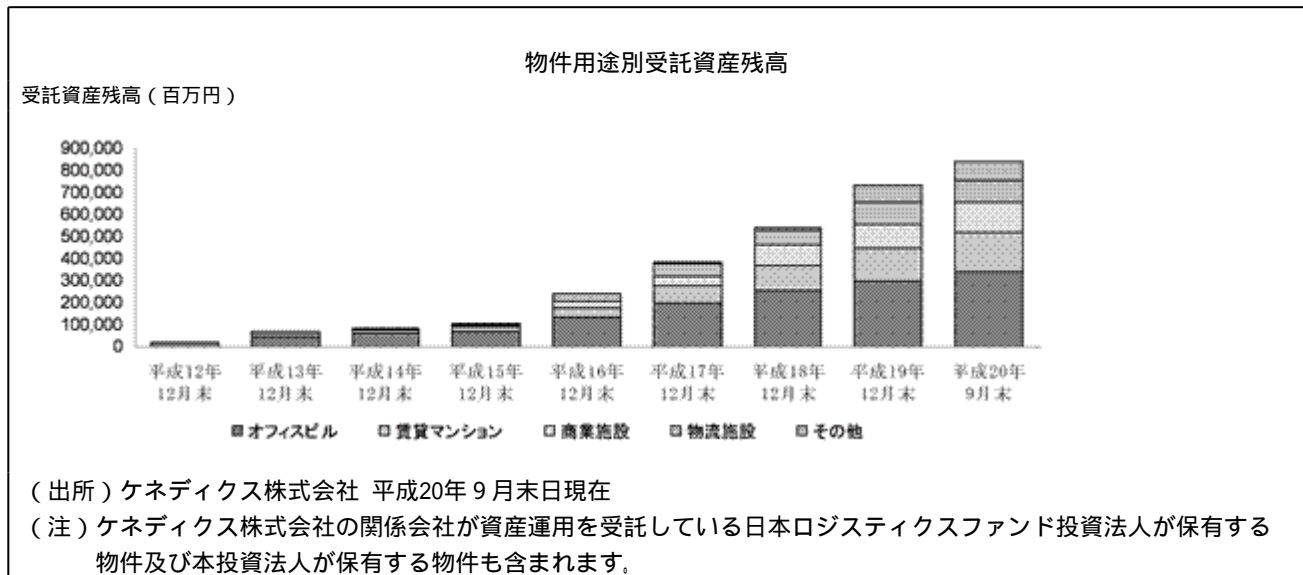
ケネディクス株式会社は、不動産及び不動産金融の専門家として、「不動産投資アドバイザー事業」(不動産売買の仲介、投資実行のコンサルティング及び不動産ファンドへの共同投資等)、「不動産投資事業」(自己勘定による不動産投資)、「アセットマネジメント事業」(不動産の管理及び投資対象物件の価値上昇のためのコンサルティング)及び「債権投資マネジメント事業」(債権売買の仲介、投資実行のコンサルティング及び自己勘定による債権投資等)の4事業を中心に活動しています。

ケネディクス・アドバイザーズ株式会社の概要

ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、主に年金ファンドの運営管理会社として平成15年11月28日に設立されました。なお、平成17年5月1日にケイダブリュー・ペンションファンド・アドバイザーズ株式会社からケネディクス・アドバイザーズ株式会社に社名変更しています。ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、ケネディクス株式会社の100%出資子会社です。

ケネディクス・グループの運用実績等

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



b. サポートライン覚書の概要

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

. ケネディクス株式会社の不動産供給面でのサポート

() ケネディクス株式会社が入手した不動産等情報にかかる情報提供

ケネディクス株式会社は、不動産情報提供等に関する覚書の各当事者以外の者により保有又は運用される不動産等の売却情報（以下「不動産等情報」といいます。）を自ら入手した場合、以下の各号の通りこれを取り扱います。ただし、ケネディクス株式会社が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本資産運用会社に対する情報提供が禁止される場合はこの限りではありません。

(イ) ケネディクス株式会社は、自ら入手した不動産等情報に係る不動産等が、本投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合、当該不動産等情報を本資産運用会社に対して優先的に提供します。

(ロ) ケネディクス株式会社は、前号に従い本資産運用会社に対して情報提供を行った場合、本投資法人による当該不動産等の購入が困難であるとケネディクス株式会社が合理的に判断することができるようになるまでの間、本資産運用会社以外の者に対する当該不動産等情報の提供又は自己による当該不動産等の取得（下記 . に定める本資産運用会社からのウェアハウジング依頼に基づき取得する場合を除きます。）を行いません。

() ケネディクス株式会社の自己投資不動産の売却

ケネディクス株式会社は、自己、自己が全額出資する法人、自己が全額投資するファンド（匿名組合を含みますがこれに限られません。）若しくは自己が全額出資する法人が全額投資するファンド（匿名組合を含みますがこれに限られません。）にて所有し、又は取得する予定である不動産等（下記 . に定める本資産運用会社からのウェアハウジング依頼に基づき所有する不動産等を除くものとし、以下「自己投資不動産」といいます。）の売却を検討する場合、以下の各号の規定に従います。ただし、ケネディクス株式会社が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本投資法人に対する売却が禁止される場合はこの限りではありません。

(イ) ケネディクス株式会社は、自己投資不動産が本投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合、当該自己投資不動産の本投資法人への売却を本資産運用会社に対して優先的に申し入れます。

(ロ) ケネディクス株式会社は、上記(イ)の申し入れを行った後、本資産運用会社と当該自己投資不動産の売買条件について誠実に協議するものとし、当該協議期間中は本資産運用会社以外の者に売却その他の処分申し入れを行いません。本資産運用会社は、当該協議を行う中で、対象不動産に係る企画及び運営についてケネディクス株式会社に対して提案を行うことができます。

(ハ) ケネディクス株式会社は、上記(ロ)の協議の結果、当該自己投資不動産の売買について合意に至らなかった場合、当該自己投資不動産の売却を本資産運用会社以外の者に申し入れる旨を本資産運用会社に通知した上で、当該者に当該自己投資不動産の売却を申し入れることができます。

() ケネディクス株式会社の私募ファンドからの物件売却

ケネディクス株式会社は、自己がアセットマネジメント業務を受託する不動産投資ファンド（上記 () に規定するファンドを除きます。）が所有する不動産等を売却する場合、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等の売却情報を本資産運用会社に対して提供します。ただし、ケネディクス株式会社が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本資産運用会社に対する情報提供が禁止される場合はこの限りではありません。

. ケネディクス・アドバイザーズ株式会社の年金ファンドからの物件売却

ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、自己がアセットマネジメント業務を受託する、主として年金資金等を基に組成された不動産投資ファンドが所有する不動産等（以下「年金ファンド不動産」といいます。）を売却する場合、以下の各号の規定に従います。ただし、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本投資法人に対する売却が禁止される場合は、この限りではありません。

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

ケネディクス株式会社によるウェアハウジング

本資産運用会社は、サポートライン覚書の各当事者以外の者により保有又は運用される不動産等につき、将来における本投資法人での取得を目的として、その取得及び一時的な所有をケネディクス株式会社に依頼することができます。ケネディクス株式会社は、本資産運用会社からかかる依頼を受けた場合は、これを誠実に検討します。

ケネディクス株式会社は、前段の依頼を承諾した場合、ケネディクス株式会社又はケネディクス株式会社が全額出資する法人において前段の依頼に係る不動産等を取得します。

ケネディクス株式会社が前段に基づき不動産等を取得した場合、取得日から1年間、本資産運用会社以外の者に対し当該不動産等の売却その他の処分の申入れをしてはならず、また、かかる期間内に本資産運用会社が本投資法人による取得を申し出た場合、これに応じなければなりません。

サポートライン覚書の有効期間は、サポートライン覚書の締結日から1年間とします。サポートライン覚書は、いずれかの当事者が有効期間満了日の30日前までに他の全覚書当事者に対して期限の更新をしない旨の書面による通知を行わない限り、更に1年間、同一の条件にて自動更新されます。

また、サポートライン覚書に基づき本投資法人が不動産等を取得する場合における媒介報酬の有無及びその金額については、法令、通常の商慣習及び役務提供の内容に基づき、個別の案件に応じて別途協議により定めます。

ポートフォリオ構築方針

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

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

(イ) 用途

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

- a. 不動産マーケットにおける流通性や取引市場規模
- b. 不動産マーケット情報の整備度合い
- c. 用途面の分散確保
- d. テナント層の分散確保

用途面での投資比率の目標は下表の通りです。

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

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

なお、都市型商業施設については、繁華性の高い立地に位置する商業施設を対象とし、その他の用途区分としては、アミューズメント、ビジネスホテル、パーキング、教育施設、医療・介護・健康関連施設、借地権が設定された土地（底地）等多様な用途を対象とします。

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

（ロ）地域

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

地域面での投資比率の目標は下表の通りです。

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

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

（ハ）規模

本投資法人は、次の要素等を勘案し、下記規模の投資物件に分散投資を行います。

- 不動産マーケットにおける流通性
- 不動産の規模の分散確保
- テナント層の分散確保
- 運営管理面での投資経済性

価格規模での最低投資規模及び最高投資規模の基準は下表の通りです。

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

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

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

(二) 運用期間

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

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

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

個別投資基準

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

遵法性	都市計画法(昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。)、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。)等、関連する諸法令を遵守している物件(既存不適格物件を含みます。)とします。ただし、関連法令を遵守できていない物件のうち、取得後、是正可能な物件に関しては、投資対象とすることがあります。
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の物件とします。
耐震性	<p>新耐震基準(注1)に基づく建築物に相当する耐震性を有し、個別のPML値(注2)が20%未満であり、かつ、当該物件の取得後におけるポートフォリオ全体のPML値が10%未満を維持できる物件とします。</p> <p>ただし、次に該当する物件については、投資対象とすることがあります。</p> <p>(1) 地震保険を付保しても、なお投資経済性が維持できる物件</p> <p>(2) 取得後に耐震補強工事が実施可能であり、当該工事により上記の基準を満たすことが可能と判断される物件</p>
環境・地質	専門業者が作成したエンジニアリングレポート、地歴調査報告書等において、有害物質等が内在する可能性が低く、又は内在しているが当該有害物質に関連するすべての法令に基づき適法に保管あるいは処理等がなされている旨の記載がなされ、かつ、本資産運用会社の調査により運用上の障害の可能性が低いと判断された物件とします。
テナント (エンドテナント)	<p>(1) 属性、信用力、業種、使用目的、賃貸借契約の条件、テナント入替えの可能性等を総合的に勘案した上で、投資判断を行います。</p> <p>(2) 特定の同一テナントからの賃料収入(共益費・駐車場使用料・倉庫使用料等を含み、複数物件に入居している場合はその総額とします。)がポートフォリオ全体の賃料収入に占める比率(4月末及び10月末の契約賃料ベースとします。)は、原則として15%を上限とします。</p> <p>ただし、上記の上限値を超えるものの、テナントの信用力やテナント入替えの可能性等を総合的に勘案した結果、ポートフォリオの安定運営上、好影響を及ぼすと判断される場合は、投資対象とすることがあります。</p>
権利関係	原則として、敷地も含めた一棟の建物全体に係る独立した所有権が取得できる物件とします。ただし、下記(1)から(6)の形態の物件についても、各々に定める検証を行った上で投資対象とすることがあります。

	<p>(1) 共有物件</p> <ul style="list-style-type: none">・ 管理運営(賃貸・改良行為等)の自由度を確保するため、共有持分割合が50%超であることを原則としますが、他の共有者の属性や信用力、物件の特性等を総合的に考慮し、個別に投資判断を行います。・ 処分の自由度を確保するため、共有者間協定等による共有者間の優先買取権や譲渡制限等の有無、内容等を確認します。・ 収益の安定性を確保するため、他の共有者の属性や信用力等を十分確認の上、仕組み上の手当て(共有物不分割特約の締結、登記の具備や敷地の相互利用に関する取決めを含みますが、これらに限りません。)を講じます。 <p>(2) 区分所有建物及びその敷地</p> <ul style="list-style-type: none">・ 管理運営の自由度を確保するため、区分所有議決権が50%超であることを原則としますが、他の区分所有者の属性や信用力、物件の特性等を総合的に考慮し、個別に投資判断を行います。・ 処分の自由度を確保するため、管理規約等による区分所有者間での優先買取権や譲渡制限等の有無、内容等を確認します。・ 収益の安定性を確保するため、管理組合の運営状況(積立金、負債比率、付保状況等)を確認し、必要に応じて独自の手当て(本投資法人内の積立額増額、管理組合とは別途の共用部付保や敷地権の登記の具備を含みますが、これらに限りません。)を講じます。 <p>(3) 借地権付建物</p> <ul style="list-style-type: none">・ 原則として、旧借地法(大正10年法律第49号、その後の改正を含みます。)又は借地借家法(平成3年法律第90号、その後の改正を含みます。)に基づく借地権を投資対象とします。・ 底地権者の属性を慎重に検討し、地代の改定、借地契約更新時の更新料、建替え時の承諾料又は売却の際の承諾料等が収益性に与える影響を考慮の上、投資判断を行います。 <p>(4) 借地権が設定された土地(底地)</p> <ul style="list-style-type: none">・ 原則として、借地借家法第22条に定める定期借地権若しくは同法第24条に定める事業用定期借地権の設定されている土地のみを対象とします。・ 借地権者の属性や賃料負担能力の有無等を慎重に検討し、借地契約期間満了後の収益確保の見通しも踏まえて総合的に投資判断を行います。 <p>(5) 境界</p> <ul style="list-style-type: none">・ 隣接地との境界確認が未了の物件については、隣接地の所有者や属性、経緯、現地の状況等を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。
--	---

	<p>(6) 用益権や越境物等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 第三者による地上権・地役権等の用益権が設定されている不動産については、その内容や相手方を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。 ・ 隣接地からの越境物が存在する物件、又は隣接地への越境物が存在する物件については、越境物の内容や所有者、経緯、覚書締結の有無等を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。 <p>(7) その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 借家権については、前各号に該当する物件を取得する際に付随するものの他は、原則として投資対象としません。 ・ 抵当権等の担保権が設定されている物件については、原則として投資対象としません。投資物件の検証に当たっては、担保権の有無や購入時の担保権抹消の可能性等を確認します。
開発案件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 原則として、安定的な賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている若しくは生じる見込みがある物件を投資対象とします。 ・ 建築前又は建築中である土地建物について、建物の許認可リスクや完工リスクが低減され、賃貸マーケットの状況や賃貸借予約契約の存在等により竣工後のテナントの確保が十分可能であり、ポートフォリオ全体に過大な影響を与えない場合には、当該建物の竣工前においても投資対象とすることができます。この場合、本投資法人が建物の建築に係る請負契約の注文者になることもできます。 ・ 本投資法人が、宅地の造成又は建物の建築に係る工事を自ら実行することとなる取引は行いません。
現物不動産と信託受益権の選択	<p>投資物件の取得に当たり、現物不動産の形態で取得するか、信託設定を行った上で信託受益権の形態で取得するかは、現所有者の意向、取得時の流通コスト、取得後の管理コスト等を総合的に勘案して判断を行います。</p>

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

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

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

運営管理方針

(イ) 運用計画の策定

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

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

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

(ロ) 運営管理のモニタリング

本資産運用会社は、上記の「年度運用計画」を基に、投資物件の賃貸運営、建物管理、修繕・改修等の各方面から、プロパティ・マネジメント業務の状況を本資産運用会社内でモニタリングします。

本資産運用会社において、プロパティ・マネジメント業務を所管する資産管理部は、概ね以下の事項に関する確認及び対応策等についての業務報告会を、他部との間で定期的(原則として毎週)に開催し、計画に

沿った運営管理を実行・維持するための協議を行います。

- ・ 前月までの収支実績及び予算との対比
- ・ 賃料収入と稼働率の状況及び予算との対比
- ・ 既存テナントの動向
（賃料等の回収・延滞状況、テナントからの要望・苦情等の有無とその対処状況、賃貸借契約の更新・解約等の動向等）
- ・ 周辺地域における賃貸市場の動向
- ・ 新規テナント募集活動の状況
（入居検討先、募集条件、空室期間等）
- ・ 建物管理の状況
（躯体や設備の維持管理状況、法定定期点検の実施状況等）
- ・ 修繕工事の実施状況及び予算との対比
- ・ 今後必要な修繕工事及び大規模改修工事の計画
- ・ 収益向上、経費削減に向けた方策の検討
- ・ その他、協議が必要と考える事項

付保方針

（イ）損害保険

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

（ロ）地震保険

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

（ハ）引受保険会社の保険格付

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

（ニ）引受保険会社の選定

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

修繕及び設備投資の方針

（イ）中長期的かつ安定的な収益を確保することを目的として、投資物件の競争力の維持・向上につながる効率的な修繕計画を投資物件毎に作成し、修繕及び設備投資を行います。

（ロ）修繕及び設備投資については、原則として、ポートフォリオ全体での合計額がポートフォリオ全体の減価償却費合計額の範囲内となるように実施します。ただし、ポートフォリオの競争力を維持・向上させるために必要と判断される多額の支出や緊急性を要する多額の支出が発生する場合は、財務政策上支障のない範囲で、ポートフォリオ全体の減価償却費合計額を超える額の修繕及び設備投資を行うことがあります。

（ハ）共用部分の改修工事については、テナントに対する営業政策上の観点から早期に検討及び実施します。

（ニ）耐震補強が必要な建物については、テナントの営業状況に配慮しつつ、補強工事を速やかに検討及び実施します。

売却方針

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

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

財務方針

（イ）財務の基本指針

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

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

（ロ）資金調達：エクイティ

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

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

（ハ）資金調達：デット

- a．資金の借入れは、以下の方針に基づき適切に行います。
 - ・金利変動リスクを軽減するため、長期・短期の借入期間、固定・変動の金利形態等のバランスを図ります。
 - ・リファイナンスリスク（資金再調達リスク）を軽減するため、返済期限や借入先の分散を図ります。
 - ・借入先は、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限ります。
 - ・借入先の選定に当たっては、借入期間、金利、担保提供の要否、手数料等の諸条件につき複数の金融機関と交渉し、マーケット水準とも比べながら、その内容を総合的に考慮して効率的な資金調達を図ります。
 - ・各種必要資金の機動的な調達を目的として、極度貸付枠設定契約やコミットメントライン契約等、事前の借入枠設定又は随時借入予約契約の締結を必要に応じて検討します。
 - ・借入れに際しては、無担保・無保証を原則としますが、運用資産を担保として提供する場合があります。
- b．投資法人債の発行は、長期かつ安定的な資金調達と調達先の分散を目的として適切に行います。
- c．当面のデット調達における借入期間、金利形態等については、年度運用計画において定めるものとします。
- d．借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします。
- e．デリバティブ取引に係る権利（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第3条第2号）への投資を、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスク、その他のリスクをヘッジすることを目的としたものに限って行うことがあります。
- f．有利子負債比率は、原則として60%を上限とします。
ただし、資産の取得に伴い、一時的に60%を超えることがあります。

（ニ）資金運用

- a．本投資法人に帰属する余剰資金（本投資法人の固有勘定内及び不動産信託の信託勘定内）は、無利息型の普通口座（預金保険制度により全額保護の対象となる普通預金）又はムーディーズ・インバスターズ・サービスの短期債務格付がP - 2以上である銀行の普通預金口座、定期預金口座又は譲渡性預金口座に預け入れます。
- b．余剰資金は、原則として、以下の項目に対して支出することができます。なお、規約上では安全性及び換金性を重視した上で有価証券及び金銭債権への投資ができることとされていますが、当面は運用を目的とした有価証券又は金銭債権への投資は行わないこととします。
 - ・投資物件の取得又は設備投資等
 - ・本投資法人の運営資金
 - ・分配金の支払
 - ・債務の返済（敷金及び保証金の返還、借入金の返済、投資法人債の償還を含みます。）
- c．デリバティブ取引に係る権利への投資は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行います。

- d. 投資物件の賃貸に際し調達した敷金又は保証金等の預り金の運用方法は、原則として上記a. に準じた取扱いを行います。ただし、ヒストリカルデータの蓄積やコミットメントラインの導入等、預り金返還の安全性が確保できると判断される場合は、資金効率の観点から上記b. に準じた運用を行うことができます。

情報開示方針

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

(2) 【投資対象】

投資対象とする資産の種類

本投資法人の主要な投資対象は、下記の不動産等及び不動産対応証券とします(規約別紙1「資産運用の対象及び方針 資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲」)。

- (イ) 不動産等
- a. 不動産
 - b. 不動産の賃借権
 - c. 地上権
 - d. 地役権
 - e. 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(不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括契約を含みます。)
 - f. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - g. 当事者の一方が相手方の行う上記a.乃至f.に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分(以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。)
 - h. 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- (ロ) 不動産対応証券(裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする、次に掲げるものをいいます。以下同じです。)
- a. 優先出資証券(資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。)第2条第9項に規定する優先出資証券をいいます。)
 - b. 受益証券(投信法第2条第7項に規定する受益証券をいいます。)
 - c. 投資証券(投信法第2条第15項に規定する投資証券をいいます。)
 - d. 特定目的信託の受益証券(資産流動化法第2条第15項に規定する特定目的信託の受益証券(上記(イ)e.、f.又はh.に規定する資産に該当するものを除きます。)をいいます。)
- (ハ) 本投資法人は、上記(イ)及び(ロ)に掲げる不動産等及び不動産対応証券のほか、次に掲げる特定資産に投資することができます。
- a. 預金
 - b. コール・ローン
 - c. 譲渡性預金証書
 - d. 有価証券(投信法施行令第3条第1号に規定するもの(ただし、上記(ロ)の各号及び本(ハ)並びに下記(ニ)に掲げる特定資産を除きます。)をいいます。)
 - e. 金銭債権(投信法施行令第3条第7号に規定するものをいいます。ただし、上記a.乃至d.に掲げる資産を除きます。)

- f. 信託財産を上記 a.乃至 e.に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - g. デリバティブ取引に係る権利(投信法施行令第3条第2号に規定するものをいいます。)
- (二) 本投資法人は、不動産等又は不動産対応証券への投資に当たり、必要がある場合には以下に掲げる資産に投資することができます。
- a. 商標法(昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。)に規定する商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権
 - b. 温泉法(昭和23年法律第125号、その後の改正を含みます。)第2条第1項に規定する温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備
 - c. 著作権法(昭和45年法律第48号、その後の改正を含みます。)に基づく著作権等
 - d. 民法(明治29年法律第89号、その後の改正を含みます、以下「民法」といいます。)第667条に規定する組合(不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権等を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限り、)の出資持分
 - e. 民法に規定する動産
 - f. 株式(本投資法人が主たる投資対象とする特定資産への投資に付随する場合に取得する当該不動産の管理会社等の株式に限り、)
 - g. 不動産等及び不動産対応証券への投資に付随して取得するその他の権利
 - h. 信託財産を上記 a.乃至 g.に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - i. 資産流動化法第2条第6項に規定する特定出資

投資基準及び地域別、用途別による投資割合

- (イ) 投資基準については、前記「(1)投資方針 ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。
- (ロ) 地域別、用途別による投資割合については、前記「(1)投資方針 ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

(3)【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします。

利益の分配(規約第35条第1号)

- (イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、投信法に定める利益の金額(以下「分配可能金額」といいます。)は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される利益(決算期の貸借対照表上の資産合計額から負債合計額を控除した金額(純資産額)から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額(出資総額等)を控除した金額をいいます。)とします。
 - (ロ) 分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額(以下「配当可能所得の金額」といいます。)の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとします。
- なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を分配可能金額から積み立てることができます。

利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額に満たない場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、投信協会の規則に定められる金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます(規約第35条第2号本文)。ただし、上記の場合において、金銭の分配金額が本投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます(規約第35条第2号ただし書)。

本投資法人は、安定的な分配金の支払を重視しますが、利益を超えた金銭の分配に関して、かかる分配を受けた個人投資主がその分配の都度、税務上の譲渡損益の算定を自己において行うことが必要とされる限りにおいては、投資主に対して利益を超えた金銭の分配は行わないものとします。ただし、本投資法人が課税の特例規定における要件を満たすことを目的とする場合等で、利益を超えた金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、上記の分配方針に従い利益を超えた金銭の分配を行うことがあります。

分配金の分配方法(規約第35条第3号)

分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から3か月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配します。

分配金請求権の除斥期間(規約第35条第4号)

本投資法人は、金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、その分配金の支払義務を免れるものとし、なお、未払分配金には利息は付さないものとします。

投信協会規則(規約第35条第5号)

本投資法人は、上記 から のほか、金銭の分配に当たっては、投信協会の定める規則等に従うものとします。

(4)【投資制限】

規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下の通りです。

(イ) 投資制限(規約別紙1「資産運用の対象及び方針 投資制限」)

a. 有価証券及び金銭債権に係る制限

本投資法人は、有価証券及び金銭債権への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします。

b. デリバティブ取引に係る制限

本投資法人は、デリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとします。

c. 本投資法人は、投資対象となる不動産(不動産を除く不動産等及び不動産対応証券の裏付けとなる不動産等を含みます。)を国内に所在する不動産に限定します。

d. 本投資法人は、外貨建資産への投資は行わないものとします。

(ロ) 組入資産の貸付(規約別紙1「資産運用の対象及び方針 組入資産の貸付の目的及び範囲」)

a. 本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、運用資産に属する不動産(本投資法人が取得する不動産等以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。)を賃貸(駐車場、看板等の設置等を含みます。)することができます。

b. 本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を調達することがあり、かかる調達した金銭を前記投資方針に従い運用することができます。

c. 本投資法人は、運用資産に属する不動産(本投資法人が取得する不動産以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。)以外の運用資産の貸付けを行うことがあります。

(ハ) 借入れ及び投資法人債発行に係る制限(規約第33条)

a. 借入れの目的

本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ又は投資法人債の発行を行うことができます。

借入れ及び投資法人債により調達した金銭の用途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済(敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。)等とします。ただし、短期投資法人債の発行により調達した資金の用途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします。

b. 借入金の限度額

借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします。

c. 借入先

資金を借入れる場合は、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からの借入れに限るものとします。

d．担保の提供

上記 a．の規定に基づき借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができます。

その他の投資制限

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

3【投資リスク】

(1) リスク要因

以下には、本投資証券又は本投資法人債券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、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関するすべてのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券又は本投資法人債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、投資主又は投資法人債権者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又は本投資法人債券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

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) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

(ホ) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) サポートライン覚書に基づき想定通り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) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) ケネディクス株式会社への依存、利益相反に関するリスク

(ロ) ケネディクス・アドバイザーズ株式会社への依存、利益相反に関するリスク

(ハ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

(ニ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

(ホ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク

(ヘ) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク

(ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

(チ) 敷金及び保証金に関するリスク

不動産及び信託の受益権に関するリスク

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

(ロ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

(ハ) 賃貸借契約に関するリスク

(ニ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

(ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

(ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

(ト) 法令の制定・変更に関するリスク

(チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

(リ) マスターリース会社に関するリスク

(ヌ) 転貸に関するリスク

(ル) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

(ヲ) 共有物件に関するリスク

(ワ) 区分所有建物に関するリスク

(カ) 借地物件に関するリスク

(ヨ) 借家物件に関するリスク

(タ) 開発物件に関するリスク

(レ) 有害物質に関するリスク

(ソ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

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

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

(ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

その他

不動産の鑑定評価等に伴うリスク

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) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

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

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

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

本投資法人は前記「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、売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

(ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

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

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

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があります。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。

(ニ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

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

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

本投資法人は、平成19年4月26日付で発行予定額1,000億円の投資証券の発行登録書を関東財務局長に提出し、同年5月7日にその効力が発生しています。その資金使途は、特定資産の取得資金、借入金の返済資金等です。本発行登録後に発行登録追補書類の提出を行い、新投資口の追加発行が行われた場合、1口当たりの価値が大幅に希薄化する可能性があります。その場合、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

(ホ) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク

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

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) サポートライン覚書に基づき想定通り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及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社との間で、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や取得に関する優先交渉権を与えるものにすぎず、ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、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。

(ハ) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個性が強いため代替性がなく、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、不動産投資信託、その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資は活発化する傾向にあり、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等及び不動産対応証券等を取得することができるとは限りません。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産等及び不動産対応証券等を取得した後これらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

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

(二) 投資口の追加発行、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

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

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を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。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、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。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) ケネディクス株式会社への依存、利益相反に関するリスク

ケネディクス株式会社は、本書の日付現在、本投資法人の資産運用会社の90%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、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 本投資法人の成長戦略 (ハ) ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社のサポート b. サポートライン覚書の概要」をご参照下さい。)

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

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

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

(ロ) ケネディクス・アドバイザーズ株式会社への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス・アドバイザーズ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、前記「2 投資方針（1）投資方針 本投資法人の成長戦略（ハ）ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社のサポート b. サポートライン覚書の概要」をご参照下さい。）。

即ち、本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス・アドバイザーズ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ケネディクス・アドバイザーズ株式会社の影響は相当程度高いと考えられます。

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・アドバイザーズ株式会社との間で、本書の日付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、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、他の不動産ファンドの運用等を受託しており、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社が運用する不動産ファンドとの間で取引を行う場合、他の不動産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。

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

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

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

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

(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) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク

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

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

(ヘ) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク

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

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

(ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

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

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

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

(チ) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。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、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載の通り、不動産等及び不動産対応証券です。本投資法人は、後記「5 運用状況 (2) 投資資産」に記載する不動産及び不動産を信託する信託の受益権を保有しています。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「(ソ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

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

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために

買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

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

(ロ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法(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。従って、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

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

さらに、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を負う場合があります。

(ハ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約リスク、更新がなされないリスク

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。なお、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でも、裁判所によって解約ペナルティが減額されたり、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、賃料収入が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

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

c. 賃料改定に係るリスク

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

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

また、定期的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、規定通りに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

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

(二) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、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。

(ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）上無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、上記(ハ)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（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。）又はこれに基づく命令若しくは条例、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。）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ります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

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

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

(リ) マスターリース会社に関するリスク

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

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

(ヌ) 転貸に関するリスク

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

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

(ル) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

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

(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、共有者とその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

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

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

(ワ) 区分所有建物に関するリスク

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

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています(区分所有法第22条)。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります(区分所有法第23条)。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの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(大正10年法律第49号、その後の改正を含みます。)第4条)を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地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、上記(ウ)の借地物件の場合と同じです。

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

(タ) 開発物件に関するリスク

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

(レ) 有害物質に関するリスク

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

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

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合や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る可能性があります。

(ソ) 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）および信託法（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、仮にかかると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は、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

税制に関するリスク

（イ）導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）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、投資法人による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。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、借入金等の定義に係る不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、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もたらす、本投資証券の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記「4 手数料等及び税金（5）課税上の取扱い 投資法人の税務（イ）利益配当等の損金算入」をご参照下さい。

（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税務否認等の更正処分を受けた場合には、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損金算入した配当金が税務否認される結果、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もたら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、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の割合が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その他の税制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若しくは軽減措置が廃止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。

（ニ）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もたらす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、出資の払戻し、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、本投資証券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

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。

建物状況調査レポート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。

(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。

(八) 内部者取引等管理規程

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

本資産運用会社の体制

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

(イ) 運用ガイドラインの策定・遵守

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

(ロ) 組織体制

本資産運用会社では、利害関係者との取引等の一定の重要事項については、コンプライアンス・オフィサーが審査した上、コンプライアンス委員会及び運用委員会の審議・決議を経て、更に、取締役会において決議するという厳格な手続を経ることが要求されています。このような複数の会議体による様々な観点からの検討により、本資産運用会社は、リスクの存在及び量を十分に把握します。前記「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 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) 利害関係取引規程

後記「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) 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類似取引の防止に努めています。なお、同規程によれば、本資産運用会社の役職員等が本投資法人の投資口を取得するためには、コンプライアンス・オフィサーによる厳格な審査を受けたうえで取締役会の決議を経る必要があります。また、投資口を取得した役職員等は、投資口が上場された後、6か月が経過し、かつ、投資口を保有する役職員等が本資産運用会社を退職した後、1年が経過した場合(更に、その他取締役会が予め定める事由がある場合はその事由にも該当しない場合)でなければ、投資口を譲渡することはできないとされています。

4【手数料等及び税金】

(1)【申込手数料】

該当事項はありません。

(2)【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため(規約第8条)、該当事項はありません。

(3)【管理報酬等】

役員報酬(規約第21条)

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、次の通りとします。

- (イ) 各執行役員の報酬は、1人当たり月額80万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。
- (ロ) 各監督役員の報酬は、1人当たり月額50万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

本資産運用会社への資産運用報酬(規約第36条及び別紙3「資産運用会社に対する資産運用報酬」)

本資産運用会社に支払う報酬の金額、計算方法及び支払の時期はそれぞれ以下の通りとします。

なお、本投資法人は、当該報酬に係る消費税及び地方消費税を加えた金額を本資産運用会社の指定する口座に振込むものとします。

(イ) 運用報酬

総資産額に0.15%を乗じた金額(1円未満切捨て)を運用報酬とします。「総資産額」とは、本投資法人の当該営業期間初日の直前の本投資法人の決算期における貸借対照表(投信法第131条第2項の承認を受けたものに限り、)に記載された総資産額とします。運用報酬の支払期日は、当該営業期間内とします。

(ロ) 運用報酬

決算期毎に算定される分配可能金額に3.0%を乗じた金額(1円未満切捨て)を運用報酬とします。「分配可能金額」とは、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される運用報酬控除前の税引前当期純利益に繰越欠損金があるときはその金額を補填した後の金額とします。

運用報酬の支払期日は、役員会で当該営業期間に係る計算書類等(投信法第129条に定める計算書類等をいいます。)を承認後1か月以内とします。

(ハ) 取得報酬

本投資法人が特定資産を取得した場合において、その取得価額(ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。)に0.5%を乗じた金額を取得報酬とします。また、本資産運用会社の利害関係取引規程に定める利害関係者からの特定資産の取得については、その取得価額(ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。)に0.25%を乗じた金額を取得報酬とします。

取得報酬の支払期日は、本投資法人が当該資産を取得した日(所有権移転等の権利移転の効果が発生した日)から1か月以内とします。

(ニ) 譲渡報酬

本投資法人が特定資産を譲渡した場合において、その譲渡価額(ただし、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用を除きます。)の0.5%を上限とする料率を乗じた金額を譲渡報酬とします。

譲渡報酬の支払期日は、本投資法人が当該資産を譲渡した日(所有権移転等の権利移転の効果が発生した日)から1か月以内とします。

プロパティ・マネジメント報酬

ケネディクス・リート・マネジメント株式会社に支払われるプロパティ・マネジメント報酬の概要は、以下の通りです。

(イ) 賃貸管理業務報酬：不動産収入×2%＋運営経費控除後・減価償却費控除前の不動産営業収益×2%

(ロ) 管理移管報酬：不動産等の購入価格又は売却価格に応じて定められる以下の金額

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

(ハ) 工事監理報酬：工事金額に応じて定められる以下の金額

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

資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人、特別口座管理人及び投資法人債に関する一般事務受託者への支払手数料

資産保管会社、一般事務受託会社、投資主名簿等管理人、投資法人債に関する一般事務受託者及び特別口座管理人がそれぞれの業務を遂行することに対する対価である事務受託手数料は、以下の通りです。

(イ) 資産保管会社の報酬

a. 各計算期間の資産保管業務報酬は、本投資法人の保有する資産が不動産信託の信託受益権又は預金であることを前提に、次の各号に定める金額に消費税等相当額を加算した金額とします。本投資法人は、各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替の方法により支払います。

当該計算期間初日の直前の本投資法人の決算日における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、6か月分の料率を記載した下記の基準報酬額表により計算した金額を上限として、当事者間で別途合意した金額。なお、円単位未満の端数は切り捨てるものとします。

(基準報酬額表)

資産総額	算定方法（6か月分）
300億円以下の部分について	4,500,000円
300億円超の部分について	資産総額×0.0150%

b. 経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不相当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。

c. 本投資法人の保有する資産に現物不動産が含まれることになった場合には、資産保管業務報酬は、現物不動産1物件当たり月額20万円を上限として本投資法人及び資産保管会社が合意した金額と上記a.に定める金額との合計額に消費税等相当額を加算した金額とします。なお、本投資法人の保有する資産に、現物不動産、不動産信託の受益権又は預金以外の資産が含まれることとなった場合には、その追加的な業務負担を斟酌するため、本投資法人及び資産保管会社は、資産保管業務報酬の金額の変更額について、互いに誠意をもって協議します。

(ロ) 一般事務を行う一般事務受託者の報酬

a. 各計算期間の一般事務報酬は、本投資法人の保有する資産が不動産信託の信託受益権又は預金であることを前提に、次の各号に定める金額に消費税等相当額を加算した金額とします。本投資法人は、各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込又は口座振替の方法により支払います。

当該計算期間初日の直前の本投資法人の決算日における貸借対照表上の資産総額(投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。)に基づき、6か月分の料率を記載した下記の基準報酬額表により計算した金額を上限として、当事者間で別途合意した金額、なお、円単位未満の端数は切り捨てるものとします。

(基準報酬額表)

資産総額	算定方法(6か月分)
300億円以下の部分について	9,000,000円
300億円超の部分について	資産総額×0.0300%

b. 経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不相当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。

c. 本投資法人の保有する資産に現物不動産が含まれることになった場合には、一般事務報酬は、現物不動産1物件当たり月額20万円を上限として本投資法人及び一般事務受託者が合意した金額と上記a.に定める金額との合計額に消費税等相当額を加算した金額とします。なお、本投資法人の保有する資産に、現物不動産、不動産信託の受益権又は預金以外の資産が含まれることとなった場合には、その追加的な業務負担を斟酌するため、本投資法人及び一般事務受託者は、一般事務報酬の金額の変更額について、互いに誠意をもって協議します。

(ハ) 機関の運営に関する事務を行う機関運営事務受託者の報酬

機関の運営に関する事務を行う機関運営事務受託者の行う委託業務の報酬は以下の通りとします。各委託報酬に関する消費税及び地方消費税は、本投資法人の負担とします。

a. 役員会の運営に関する事務報酬

本事務報酬額は決算期毎に150万円とし、当該決算期までに機関運営事務受託者の指定する銀行口座へ振込みの方法により支払われるものとします。

b. 投資主総会の運営に関する事務報酬

本事務報酬額は投資主総会一開催当たり500万円とします。また、本事務報酬額は投資主総会開催日より1か月以内に機関運営事務受託者の指定する銀行口座へ振込みの方法により支払われるものとします。

(ニ) 投資主名簿等管理人の報酬

本投資法人は、委託事務手数料として、下記の委託事務手数料表により計算した金額を投資主名簿等管理人に支払うものとします。ただし、委託事務手数料表に定めのない事務手数料は、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上定めます。経済情勢の変動、委託事務の内容の変化等により、これによりがたい事情が生じた場合は、随時本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上変更し得るものとします。

< 委託事務手数料表 >

通常事務手数料表

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
1. 基本手数料	(1) 直近の総投資主通知投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の6分の1。 ただし、月額最低料金は200,000円とします。 5,000名まで 480円 10,000名まで 420円 30,000名まで 360円 50,000名まで 300円 100,000名まで 260円 100,001名以上 225円 (2) 除籍投資主 1名につき 70円	投資主名簿等の管理 平常業務に伴う月報等諸報告 期末、中間一定日及び四半期一定日現在(臨時確定を除きます。)における投資主の確定と諸統計表の作成 除籍投資主データの整理
2. 分配金事務手数料	(1) 基準日現在における総投資主通知投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 ただし、最低料金は350,000円とします。 5,000名まで 120円 10,000名まで 110円 30,000名まで 100円 50,000名まで 80円 100,000名まで 60円 100,001名以上 50円 (2) 指定振込払いの取扱 1件につき 150円 (3) ゆうちょ分配金領収証の分割1枚につき 100円 (4) 特別税率の適用 1件につき 150円 (5) 分配金計算書作成 1件につき 15円	分配金の計算及び分配金明細書の作成 分配金領収証の作成 印紙税の納付手続 分配金支払調書の作成 分配金の未払確定及び未払分配金明細書の作成 分配金振込通知及び分配金振込テーブル又は分配金振込票の作成 一般税率以外の源泉徴収税率の適用 分配金計算書の作成
3. 分配金支払手数料	(1) 分配金領収証及び郵便振替支払通知書 1枚につき 450円 (2) 毎月末現在における未払の分配金領収証及び郵便振替支払通知書 1枚につき 3円	取扱期間経過後の分配金の支払 未払分配金の管理
4. 諸届・調査・証明手数料	(1) 諸届 1件につき 300円 (2) 調査 1件につき 1,200円 (3) 証明 1件につき 600円 (4) 投資口異動証明 1件につき 1,200円 (5) 個別投資主通知 1件につき 300円 (6) 情報提供請求 1件につき 300円	投資主情報変更通知データの受理及び投資主名簿の更新 口座管理機関経由の分配金振込指定の受理 税務調査等についての調査、回答 諸証明書の発行 投資口異動証明書の発行 個別投資主通知の受理及び報告 情報提供請求及び振替口座簿記載事項通知の受領、報告
5. 諸通知発送手数料	(1) 封入発送料 封入物2種まで (機械封入) 1通につき 25円 1種増すごとに5円加算 (2) 封入発送料 封入物2種まで (手封入) 1通につき 40円 1種増すごとに10円加算 (3) 葉書発送料 1通につき 8円 (4) 宛名印書料 1通につき 15円 (5) 照合料 1照合につき 10円 (6) 資料交換等送付料 1通につき 60円	封入...招集通知、決議通知 発送料等の封入、発送、選別及び書留受領証の作成 葉書発送料...葉書の発送 宛名...諸通知等発送のため印書料の宛名印書 照合料...2種以上の封入物についての照合 資料交換...資料交換及び投信資料等送付料等の宛名印書、封入、発送

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
6. 還付郵便物整理手数料	1通につき 200円	投資主総会関係書類、分配金、その他還付郵便物の整理、保管、再送
7. 投資主総会関係手数料	(1) 議決権行使書作成料 議決権行使書 1枚につき 15円 (2) 議決権行使集計料 a. 乙が集計登録を行う場合 議決権行使書 1枚につき 70円 議決権不統一行使集計料 1件につき 70円加算 投資主提案等の競合議案集計料 1件につき 70円加算 ただし、最低料金は70,000円とします。 b. 甲が集計登録を行う場合 議決権行使書 1枚につき 35円 ただし、最低料金は30,000円とします。 (3) 投資主総会受付補助等 1名につき1日 10,000円 (4) データ保存料 1回につき 70,000円	議決権行使書用紙の作成 議決権行使書の集計 議決権不統一行使の集計 投資主提案等の競合議案の集計 投資主総会受付事務補助 書面行使した議決権行使書の表裏イメージデータ及び投資主情報に関するCD-ROMの作成
8. 投資主一覧表作成手数料	(1) 全投資主を記載する場合 1名につき 20円 (2) 一部の投資主を記載する場合 該当投資主1名につき 20円	大口投資主一覧表等各種投資主一覧表の作成
9. CD-ROM作成手数料	(1) 全投資主対象の場合 1名につき 15円 (2) 一部の投資主対象の場合 該当投資主1名につき 20円 ただし、(1)(2)ともに最低料金は50,000円とします。 (3) 投資主情報分析CD-ROM作成料 30,000円加算 (4) CD-ROM複写料 1枚につき 27,500円	CD-ROMの作成
10. 複写手数料	複写用紙1枚につき 30円	投資主一覧表及び分配金明細表等の複写
11. 分配金振込投資主勧誘料	投資主1名につき 50円	分配金振込勧誘状の宛名印書及び封入並びに発送

振替制度関係手数料表

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
1. 新規住所氏名データ処理手数料	新規住所氏名データ1件につき 100円	新規住所氏名データの作成
2. 総投資主通知データ処理手数料	総投資主通知データ1件につき 150円	総投資主通知データの受領及び投資主名簿への更新

(ホ) 特別口座管理人に対する報酬

本投資法人は、口座管理事務手数料として、下記の口座管理事務手数料表により計算した金額を特別口座管理人に支払うものとします。ただし、口座管理事務手数料表に定めのない事務に係る手数料は、その都度本投資法人及び特別口座管理人が協議の上定めます。経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、これによりがたい事情が生じた場合は、随時本投資法人及び特別口座管理人が協議の上変更し得るものとします。

< 口座管理事務手数料表 >

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
1. 特別口座管理料	毎月末現在における該当加入者数を基準として、加入者1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 ただし、月額最低料金は20,000円とします。 5,000名まで 150円 10,000名まで 130円 10,001名以上 110円	特別口座の管理 振替・取次の取扱の報告 保管振替機構との投資口数残高照合 取引残高報告書の作成
2. 振替手数料	振替請求1件につき 800円	振替申請書の受付・確認 振替先口座への振替処理
3. 諸届取次手数料	諸届1件につき 300円	住所変更届、分配金振込指定書等の受付・確認 変更通知データの作成及び機構あて通知

(ヘ) 投資法人債に関する一般事務受託者の報酬

a. 第1回投資法人債

. 引受手数料

第1回投資法人債の引受人であるみずほ証券株式会社及びU B S証券会社に対して、引受手数料としてそれぞれ金2,000万円及び金1,600万円を払込期日に支払いました。

. 財務代理手数料

第1回投資法人債の財務代理人である中央三井信託銀行株式会社に対して、財務代理手数料として金900万円を払込期日に支払いました。

b. 第2回投資法人債

. 引受手数料

第2回投資法人債の引受人であるみずほ証券株式会社に対して、引受手数料として金1,350万円を払込期日に支払いました。

. 財務代理手数料

第2回投資法人債の財務代理人である中央三井信託銀行株式会社に対して、財務代理手数料として金650万円を払込期日に支払いました。

会計監査人報酬(規約第29条)

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に1,500万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期後3か月以内に支払うものとします。

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用について負担するものとします。

運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社、機関運営事務受託者及び資産運用会社との間の各委託契約において本投資法人が負担することと定められた委託業務乃至事務を処理するために要した諸費用
投資口及び投資法人債券の発行に関する費用

分配金支払に関する費用

有価証券届出書、目論見書、資産運用報告、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用

本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用

本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用

執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等

運用資産の取得、管理、売却等に係る費用

本投資証券が東京証券取引所への上場を維持するのに要する費用

信託報酬

その他前各号に類する費用

(5) 【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記の通りです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては異なる取扱いが行われることがあります。

投資主の税務

(イ) 個人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、配当所得として取扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。ただし、上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配は、上場株式等の配当等として、大口個人投資主（発行済投資口総数の5%以上を保有）を除き、以下の特例の対象となります。

・平成20年12月31日までに支払を受けるべき利益の分配

利益の分配に対する源泉徴収税率は、10%（所得税7%、住民税3%）の軽減税率が適用されます。個人投資主は金額にかかわらず源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択ができます。

・平成21年1月1日以後に支払を受けるべき利益の分配

利益の分配に対する源泉徴収税率は、平成21年1月1日から平成22年12月31日までは経過措置による10%（所得税7%、住民税3%）の軽減税率、そして平成23年1月1日以後は20%（所得税15%、住民税5%）の税率が適用されます。個人投資主は、総合課税による申告に代えて20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税が選択できます。また、源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択もできます。ただし、経過措置により、平成21年1月1日から平成22年12月31日までに支払を受けるべき利益の分配に対しては、この各年において支払を受けるべき他の上場株式等の配当等（その年中に同一の支払者から支払を受けるべき上場株式等の配当等の額の総額が1万円以下であるものを除く）の額も含めた合計額が100万円を超える場合は、確定申告不要の選択はできません。また、この期間に支払を受けるべき上場株式等の配当等に係る申告分離課税の税率は、100万円以下の部分については10%（所得税7%、住民税3%）、100万円を超える部分については20%（所得税15%、住民税5%）となります。

なお、平成22年1月1日以後は、証券会社等における特定口座の源泉徴収選択口座内で本投資法人からの利益の分配を受け取ることも可能となります（下記c. の後段をご参照下さい）。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

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

c. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等の譲渡所得等として、原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税の適用となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。ただし、本投資法人の投資口を証券会社等を通じて譲渡等した場合は、上場株式等の譲渡に係る以下の特例の対象となります。

・申告分離課税の上記20%の税率は、平成20年12月31日までの譲渡等に関しては10%（所得税7%、住民税3%）、そして経過措置により平成21年1月1日から平成22年12月31日までの譲渡等に関しては、その年分の上場株式等の譲渡所得金額のうち500万円以下の部分については10%（所得税7%、住民税3%）、500万円を超える部分については20%（所得税15%、住民税5%）となります。

・本投資法人の投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、平成20年12月31日までの譲渡等については、その損失をその譲渡日の属する年分における他の株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれないため株式等の譲渡所得等の合計が損失となったときは、申告を要件に、この損失を翌年以降3年間にわたり繰り越し、株式等に係る譲渡所得等の金額及び上場株式等の配当所得の金額(申告分離課税を選択したものに限り、)から控除することが認められます。また、平成21年1月1日以後の譲渡等については、その損失をその譲渡日の属する年分における他の上場株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれないため株式等の譲渡所得等の合計が損失となったときは、原則として申告によりその譲渡日の属する年分における上場株式等の配当所得の金額(申告分離課税を選択したものに限り、)から控除することができません。そして上場株式等の配当所得の金額から控除しきれなかった場合には、申告を要件にこの損失を翌年以降3年間にわたり繰り越し、株式等に係る譲渡所得等の金額及び上場株式等の配当所得の金額(申告分離課税を選択したものに限り、)から控除することが認められます。

・証券会社等における特定口座の源泉徴収選択口座内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉徴収税率は、平成22年12月31日までの譲渡等に対しては10%(所得税7%、住民税3%)、そして平成23年1月1日以後の譲渡等に対しては20%(所得税15%、住民税5%)となります。ただし、経過措置に係る期間である平成21年1月1日から平成22年12月31日までの譲渡等に関しては、その各年の源泉徴収選択口座内において譲渡等した場合の譲渡所得等の金額と源泉徴収選択口座以外で譲渡等した場合の譲渡所得等の金額の合計額が500万円を超える場合には、申告不要の選択はできません。

なお、平成22年1月1日以後において、証券会社等における特定口座の源泉徴収選択口座内において上場株式等の配当等を受け取ることを選択したときは、この源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡所得等に係る損失をこの源泉徴収選択口座内における配当等から控除することも可能となり、上場株式等の配当等に係る源泉徴収税額も減額調整されます。

(ロ) 法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

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

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

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

c. 投資口の譲渡に係る税務

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

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

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

(注2) 投資口の譲渡に係る収入金額は、以下の通り算定されます。

投資口の譲渡に係る収入金額 = 出資の払戻し額 - みなし配当金額(注1)

(注3) 投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

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

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

(注4) 投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

投資口の譲渡損益の額 = 譲渡収入金額(注2) - 譲渡原価の額(注3)

投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入

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

- a. 配当等の額が配当可能所得の90%超(又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超)であること
- b. 他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと
- c. 機関投資家(租税特別措置法第67条の15第1項第1号口(2)に規定するものをいいます。)以外の者から借入れを行っていないこと
- d. 事業年度の終了時において、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及び議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
- e. 発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること
- f. 事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準額に対して2%の税率により課されますが、土地に対しては平成21年3月31日までは1%、平成21年4月1日から平成22年3月31日までは1.3%、平成22年4月1日から平成23年3月31日までは1.5%とされています。ただし、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産(不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合(以下「特定不動産の割合」といいます。)を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が平成21年3月31日までに取得する不動産に対しては0.8%、平成21年4月1日から平成22年3月31日までに取得する不動産に対しては0.9%に登録免許税の税率が特例により軽減されます。

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準額に対して4%の税率により課されますが、土地及び住宅用の建物に対しては平成18年4月1日から平成21年3月31日までは3%とされています。ただし、規約において、資産運用の方針として、特定不動産の割合を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が平成21年3月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が3分の1に軽減されます。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

本投資法人の第7期末における投資状況の概要は以下の通りです。

資産の種類	用途	地域	第7期 (平成20年10月31日現在)	
			保有総額 (百万円)(注1)	対総資産比率 (%)(注2)
不動産	オフィスビル	東京経済圏	30,845	12.9
		地方経済圏	9,103	3.8
不動産合計			39,949	16.7
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	138,290	57.7
		地方経済圏	22,133	9.2
	オフィスビル 小計		160,423	66.9
	住宅	東京経済圏	10,844	4.5
		地方経済圏	1,898	0.8
	住宅 小計		12,742	5.3
	都市型商業施設	東京経済圏	12,679	5.3
		地方経済圏	-	-
都市型商業施設 小計		12,679	5.3	
信託不動産合計			185,846	77.5
預金・その他の資産			13,852	5.8
資産総額			239,648	100.0
負債総額			111,561	46.6
純資産額			128,087	53.4

(注1) 保有総額は、第7期末現在の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)であり、百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

(2)【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

【投資不動産物件】

平成20年10月31日現在本投資法人が所有する投資不動産物件についての概要等は、下記「その他投資資産の主要なもの」にあわせて記載しています。

【その他投資資産の主要なもの】

(イ) 不動産及び信託不動産の概要

a. 不動産等組入資産明細

平成20年10月31日現在、本投資法人が保有する資産(不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等)の明細は以下の通りです。

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
オフィスビル	東京経済圏	A-60	KDX晴海ビル	東京都中央区晴海三丁目12番1号	不動産信託受益権	9,294.00	10,700	10,228
		A-40	虎ノ門東洋ビル	東京都港区虎ノ門一丁目4番2号	不動産信託受益権	6,339.73	11,100	9,912
		A-46	飛栄九段北ビル	東京都千代田区九段北四丁目1番3号	不動産信託受益権	6,902.72	8,150	7,650
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区神田駿河台二丁目9番地	不動産信託受益権	5,875.88	7,320	6,522
		A-32	KDX芝大門ビル	東京都港区芝大門二丁目10番12号	不動産信託受益権	6,030.01	6,770	6,350
		A-13	KDX麹町ビル	東京都千代田区麹町三丁目3番地4	不動産信託受益権	3,809.74	6,400	5,844
		A-1	KDX日本橋三丁目ビル	東京都中央区日本橋三丁目13番5号	不動産信託受益権	5,901.12	7,680	6,281
		A-16	東仲24ビル	神奈川県横浜市西区南幸二丁目20番5号	不動産信託受益権	6,610.22	5,440	5,255
		A-2	KDX平河町ビル	東京都千代田区平河町一丁目4番12号	不動産信託受益権	4,447.08	5,780	5,235
		A-47	KDX新横浜381ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目8番11号	不動産信託受益権	5,793.44	4,100	4,704
		A-17	恵比寿イースト438ビル	東京都渋谷区恵比寿四丁目3番8号	不動産信託受益権	3,079.74	5,380	4,586
		A-3	東茅場町有楽ビル	東京都中央区新川一丁目17番25号	不動産信託受益権	4,413.17	6,380	4,497
		A-39	KDX虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門一丁目4番3号	不動産信託受益権	1,966.66	4,640	4,877
		A-30	KDX西五反田ビル	東京都品川区西五反田七丁目20番9号	不動産	3,881.90	4,920	4,253
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町25番1号	不動産	5,124.98	3,480	3,780
		A-4	KDX八丁堀ビル	東京都中央区八丁堀四丁目5番8号	不動産信託受益権	3,325.04	3,980	3,527
		A-18	KDX大森ビル	東京都大田区大森北一丁目6番8号	不動産信託受益権	4,949.46	4,090	3,499
		A-19	KDX浜松町ビル	東京都港区浜松町二丁目7番19号	不動産信託受益権	2,727.68	3,950	3,386
		A-45	KDX六本木228ビル	東京都港区六本木二丁目2番8号	不動産	1,910.95	2,800	3,451
		A-29	KDX東新宿ビル	東京都新宿区歌舞伎町二丁目4番10号	不動産信託受益権	5,950.36	3,370	3,195
		A-20	KDX茅場町ビル	東京都中央区日本橋茅場町三丁目4番2号	不動産信託受益権	3,019.94	3,220	2,903
		A-56	KDX神保町ビル	東京都千代田区神田神保町一丁目14番地1	不動産	2,320.69	2,660	2,982
		A-49	日総第17ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目14番30号	不動産信託受益権	2,740.07	2,090	2,720
		A-21	KDX新橋ビル	東京都港区新橋二丁目2番9号	不動産信託受益権	1,704.65	3,020	2,690
		A-5	KDX中野坂上ビル	東京都中野区本町三丁目30番4号	不動産信託受益権	4,391.37	2,680	2,553
		A-22	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目3番8号	不動産信託受益権	4,810.89	2,790	2,509
		A-6	原宿FFビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目38番12号	不動産信託受益権	3,068.36	3,260	2,498
		A-50	池尻大橋ビルディング	東京都目黒区大橋一丁目6番2号	不動産信託受益権	2,449.11	2,180	2,457
		A-27	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地2	不動産信託受益権	2,562.32	2,550	2,397
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目14番5号	不動産信託受益権	2,245.69	2,140	2,370
		A-15	KDX浜町ビル	東京都中央区日本橋浜町二丁目17番8号	不動産信託受益権	3,102.43	3,010	2,350
		A-41	KDX新宿286ビル	東京都新宿区新宿二丁目8番6号	不動産信託受益権	2,447.80	2,500	2,346
		A-7	FIK南青山ビル	東京都港区南青山五丁目13番3号	不動産信託受益権	1,823.64	3,140	2,285
		A-14	KDX船橋ビル	千葉県船橋市本町七丁目11番5号	不動産	3,885.53	2,390	2,488
		A-61	KDX浜松町第2ビル	東京都港区芝大門二丁目4番7号	不動産	1,953.50	2,240	2,259
		A-55	新都心丸善ビル	東京都新宿区西新宿三丁目8番3号	不動産信託受益権	1,949.62	2,060	2,185
		A-33	KDX御徒町ビル	東京都台東区上野五丁目24番16号	不動産	1,792.54	2,010	2,149
		A-57	KDX五番町ビル	東京都千代田区五番町5番地5	不動産	1,651.72	1,870	2,036
		A-8	神田木原ビル	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地8	不動産信託受益権	1,945.55	2,030	1,882
		A-23	KDX四谷ビル	東京都新宿区四谷一丁目22番地5	不動産信託受益権	2,536.53	2,440	1,972
		A-59	KDX岩本町ビル	東京都千代田区岩本町三丁目11番9号	不動産	1,524.68	1,810	1,882

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
オフィスビル	東京 経済圏	A - 9	KDX新宿御苑ビル	東京都新宿区新宿一丁目1番12号	不動産信託受益権	2,105.18	2,140	1,608
		A - 26	KDX木場ビル	東京都江東区木場五丁目12番8号	不動産信託受益権	2,448.97	1,800	1,672
		A - 38	KDX西新宿ビル	東京都新宿区西新宿七丁目22番45号	不動産	1,605.72	1,540	1,564
		A - 31	KDX門前仲町ビル	東京都江東区牡丹一丁目14番1号	不動産	2,012.22	1,430	1,462
		A - 52	KDX神田三崎町ビル	東京都千代田区三崎町三丁目6番12号	不動産	1,339.46	1,160	1,400
		A - 34	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市中町四丁目9番18号	不動産信託受益権	2,747.27	1,220	1,310
		A - 35	KDX八王子ビル	東京都八王子市旭町12番7号	不動産信託受益権	2,179.88	1,010	1,341
		A - 28	KDX乃木坂ビル	東京都港区六本木七丁目2番29号	不動産	1,236.39	1,060	1,134
		A - 10	KDX小石川ビル	東京都文京区小石川一丁目21番14号	不動産信託受益権	1,594.18	795	676
		A - 12	ポルトス・センタービル	大阪府堺市堺区戎島町四丁45番地1	不動産信託受益権	11,569.19	5,500	5,147
	A - 42	烏丸ビル	京都府京都市中京区三条通烏丸西入御倉町85番地1	不動産信託受益権	7,778.43	5,820	5,541	
	A - 53	KDX博多南ビル	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目3番11号	不動産	10,187.70	4,720	4,938	
	A - 58	(仮称)栄4丁目事務所ビル (注2)	愛知県名古屋市中区栄四丁目501番他	不動産	-	4,180	4,165	
	A - 43	KDX博多ビル	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目2番3号	不動産信託受益権	4,934.53	2,200	2,441	
	A - 54	KDX北浜ビル	大阪府大阪市中央区平野町二丁目1番14号	不動産信託受益権	3,993.00	2,020	2,256	
	A - 44	KDX仙台ビル	宮城県仙台市青葉区本町一丁目2番20号	不動産信託受益権	3,955.02	1,910	2,218	
	A - 24	KDX南船場第1ビル	大阪府大阪市中央区南船場二丁目1番10号	不動産信託受益権	3,108.18	1,540	1,559	
	A - 25	KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市中央区南船場二丁目11番26号	不動産信託受益権	2,699.27	1,570	1,478	
	A - 36	KDX新潟ビル	新潟県新潟市中央区東大通二丁目5番1号	不動産信託受益権	4,085.26	971	1,489	
	オフィスビル 小計						221,840.26	211,106
住宅	東京 経済圏	B - 19	レジデンスシャルマン月島	東京都中央区月島三丁目26番8号	不動産信託受益権	7,711.14	4,970	5,292
		B - 3	コート目白	東京都新宿区下落合四丁目19番25号	不動産信託受益権	2,046.79	1,110	1,236
		B - 4	アパートメント元麻布	東京都港区元麻布二丁目1番19号	不動産信託受益権	1,350.74	1,250	1,213
		B - 5	アパートメント若松河田	東京都新宿区余丁町9番4号	不動産信託受益権	1,607.43	1,200	1,163
		B - 34	グラディート川口	埼玉県川口市栄町三丁目3番7号	不動産信託受益権	1,619.34	1,030	1,064
	B - 25	コート新御徒町	東京都台東区元浅草一丁目10番6号	不動産信託受益権	1,377.87	870	874	
	地方 経済圏	B - 18	ひなす ひばりが丘	北海道札幌市厚別区厚別南二丁目24番1号 北海道札幌市厚別区厚別南二丁目25番1号 北海道札幌市厚別区厚別南二丁目26番1号	不動産信託受益権	12,829.64	1,660	1,898
住宅 小計						28,542.95	12,090	12,742
都市型 商業施設	東京 経済圏	C - 1	フレーム神南坂	東京都渋谷区神南一丁目18番2号	不動産信託受益権	4,655.71	11,800	10,128
		C - 2	KDX代々木ビル	東京都渋谷区代々木一丁目38番5号	不動産信託受益権	1,175.38	2,410	2,550
	都市型商業施設 小計						5,831.09	14,210
合計						256,214.30	237,406	225,795

本投資法人が投資する各物件の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

用途	地域	物件 番号	不動産等の名称	第7期(平成20年5月1日～平成20年10月31日)			
				テナント総数 期末時点 (注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
オフィスビル	東京 経済圏	A - 60	KDX晴海ビル	6 (注4)	100.0	172	2.1
		A - 40	虎ノ門東洋ビル	13	100.0	324	4.0
		A - 46	飛栄九段北ビル	16	100.0	305	3.7
		A - 37	KDX御茶ノ水ビル	4	90.2	206	2.5
		A - 32	KDX芝大門ビル	9	100.0	223	2.7
		A - 13	KDX麹町ビル	9	98.2	200	2.5
		A - 1	KDX日本橋313ビル	9	100.0	265	3.3
		A - 16	東伸24ビル	14	100.0	219	2.7
		A - 2	KDX平河町ビル	19	100.0	184	2.3
		A - 47	KDX新横浜381ビル	23	97.5	161	2.0
		A - 17	恵比寿イースト438ビル	7	100.0	166	2.0
		A - 3	東茅場町有楽ビル	7	100.0	185	2.3
		A - 39	KDX虎ノ門ビル	5	78.6	129	1.6
		A - 30	KDX西五反田ビル	5	100.0	173	2.1
		A - 48	KDX川崎駅前本町ビル	1	100.0	193	2.4
		A - 4	KDX八丁堀ビル	6	100.0	139	1.7
		A - 18	KDX大森ビル	11	100.0	175	2.1
		A - 19	KDX浜松町ビル	7	75.4	122	1.5
		A - 45	KDX六本木228ビル	7	78.0	67	0.8
		A - 29	KDX東新宿ビル	8	86.2	139	1.7
		A - 20	KDX茅場町ビル	6	100.0	115	1.4
		A - 56	KDX神保町ビル	1	59.8	9	0.1
		A - 49	日総第17ビル	7	100.0	85	1.1
		A - 21	KDX新橋ビル	4	100.0	97	1.2
		A - 5	KDX中野坂上ビル	25	96.5	103	1.3
		A - 22	KDX新横浜ビル	18	83.2	116	1.4
		A - 6	原宿FFビル	3	100.0	116	1.4
		A - 50	池尻大橋ビルディング	8	100.0	87	1.1
		A - 27	KDX鍛冶町ビル	9	100.0	94	1.2
		A - 51	KDX浜町中ノ橋ビル	7	100.0	84	1.0
		A - 15	KDX浜町ビル	8	100.0	107	1.3
		A - 41	KDX新宿286ビル	9	100.0	91	1.1
		A - 7	FIK南青山ビル	5	100.0	91	1.1
A - 14	KDX船橋ビル	17	98.4	109	1.3		
A - 61	KDX浜松町第2ビル	8	100.0	26	0.3		
A - 55	新都心丸善ビル	5	80.9	65	0.8		

用途	地域	物件 番号	不動産等の名称	第7期(平成20年5月1日~平成20年10月31日)			
				テナント総数 期末時点 (注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
オフィスビル	東京 経済圏	A - 33	KDX御徒町ビル	4	100.0	72	0.9
		A - 57	KDX五番町ビル	6	85.7	49	0.6
		A - 8	神田木原ビル	8	100.0	72	0.9
		A - 23	KDX四谷ビル	3	100.0	98	1.2
		A - 59	KDX岩本町ビル	8	92.7	53	0.7
		A - 9	KDX新宿御苑ビル	1	100.0	74	0.9
		A - 26	KDX木場ビル	7	100.0	62	0.8
		A - 38	KDX西新宿ビル	9	100.0	55	0.7
		A - 31	KDX門前仲町ビル	5	100.0	54	0.7
		A - 52	KDX神田三崎町ビル	8	100.0	37	0.5
		A - 34	KDX本厚木ビル	8	88.6	65	0.8
		A - 35	KDX八王子ビル	6	85.6	46	0.6
		A - 28	KDX乃木坂ビル	4	100.0	42	0.5
		A - 10	KDX小石川ビル	4	100.0	39	0.5
	地方 経済圏	A - 12	ポルトス・センタービル	30	100.0	334	4.1
		A - 42	烏丸ビル	28	98.1	219	2.7
		A - 53	KDX博多南ビル	43	95.4	206	2.5
		A - 58	(仮称)栄4丁目事務所ビル (注2)	-	-	49	0.6
		A - 43	KDX博多ビル	33	100.0	112	1.4
		A - 54	KDX北浜ビル	9	88.1	88	1.1
		A - 44	KDX仙台ビル	24	86.2	95	1.2
		A - 24	KDX南船場第1ビル	9	91.6	64	0.8
		A - 25	KDX南船場第2ビル	22	91.2	60	0.7
		A - 11	博多駅前第2ビル	-	-	43	0.5
	A - 36	KDX新潟ビル	25	76.2	57	0.7	
	オフィスビル 小計				630	95.7	7,316
住宅	東京 経済圏	B - 19	レジデンスシャルマン月島	1 (注5)	100.0	167	2.1
		B - 3	コート目白	20	100.0	44	0.5
		B - 4	アパートメンツ元麻布	21	94.6	37	0.5
		B - 5	アパートメンツ若松河田	33	100.0	38	0.5
		B - 34	グラディート川口	2 (注6)	100.0	32	0.4
		B - 25	コート新御徒町	41	100.0	28	0.4
	地方 経済圏	B - 18	びなす ひばりが丘	99	88.7	88	1.1
住宅 小計				217	94.7	437	5.4

用途	地域	物件 番号	不動産等の名称	第7期(平成20年5月1日~平成20年10月31日)			
				テナント総数 期末時点 (注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
都市型 商業 施設	東京 経済圏	C-1	フレーム神南坂	14	97.9	299	3.7
		C-2	KDX代々木ビル	9	91.7	69	0.9
	地方 経済圏	C-3	ZARA天神西通	-	-	32	0.4
	都市型商業施設 小計			23	96.7	402	4.9
合計				870 (注7)	95.6	8,156	100.0

(注1) 期末算定価額は、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投信協会の定める規則に基づき、財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社並びに日本土地建物株式会社の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定価格又は調査報告書(不動産価格調査書)の調査価格を記載しています。

(注2) (仮称)栄4丁目事務所ビルは、建物の竣工予定が平成21年6月となっており、平成20年10月末時点で建物がまだ存在していないため、賃貸可能面積、テナント総数、稼働率について記載していません。なお、期末算定価額、帳簿価額、総賃貸事業収入については土地のみの金額を記載しています。

(注3) テナント総数は、各物件のエンドテナントの数を記載しています。ただし、レジデンスシャルマン月島については(注5)、グラディート川口については(注6)をご参照下さい。

(注4) 本物件の信託受託者とマスターリース会社であるケネディクス株式会社との間で一部固定賃料を採用したパススルー型(賃料固定期間:平成21年6月末日まで)のマスターリース契約が締結されているため、エンドテナント総数を記載しています。

(注5) 本物件の信託受託者とマスターリース会社である積和不動産株式会社との間で賃料保証(賃料固定期間:平成23年1月30日まで)の定期建物賃貸借契約(契約期間:平成41年1月末日まで)が締結されているため、テナント数は1と表示しています。

(注6) 住戸部分(1階店舗を除きます。)につき、株式会社長谷工ライブネットとの間で賃料保証(賃料固定期間:平成22年3月末日まで)の建物賃貸借契約が締結されているため、テナント総数は2と表示しています。

(注7) 複数の物件に重複するエンドテナントを調整する前の数値を記載しています。

本投資法人が投資する各物件の価格、投資比率等は、以下の通りです。

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (注1) (百万円)	貸借対照表 計上額 (注2) (百万円)	(注3) (百万円)	期末評価額				鑑定 評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)	PML値 (%)	
							直接還元法		DCF法					
							価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)				最終還元 利回り (%)
オフィスビル	東京経済圏	A-60	KDX晴海ビル	10,250	10,228	10,700	10,800	4.6	10,500	4.4	4.8	研	4.6	5.60
		A-40	虎ノ門東洋ビル	9,850	9,912	11,100	11,200	4.5	10,900	4.2	4.7	研	4.4	13.06
		A-46	飛栄九段北ビル	7,600	7,650	8,150	8,350	4.6	8,060	4.4	4.8	大	3.4	3.14
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,400	6,522	7,320	7,410	4.6	7,230	4.4	4.8	研	2.8	2.97
		A-32	KDX芝大門ビル	6,090	6,350	6,770	6,910	5.2	6,710	5.0	5.3	士	2.7	7.60
		A-13	KDX麹町ビル	5,950	5,844	6,400	6,480	4.8	6,360	4.6	4.9	士	2.6	3.60
		A-1	KDX日本橋313ビル	5,940	6,281	7,680	7,900	4.8	7,590	4.6	5.0	大	2.6	9.50
		A-16	東伸24ビル	5,300	5,255	5,440	5,490	5.4	5,390	5.2	5.6	研	2.3	8.75
		A-2	KDX平河町ビル	5,180	5,235	5,780	5,950	4.6	5,700	4.4	4.8	大	2.3	7.25
		A-47	KDX新横浜381ビル	4,700	4,704	4,100	4,150	5.4	4,040	5.2	5.6	研	2.1	11.64
		A-17	恵比寿イースト438ビル	4,640	4,586	5,380	5,420	4.9	5,340	4.6	5.1	研	2.0	4.16
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	4,497	6,380	6,480	4.8	6,280	4.6	5.0	研	2.0	7.01
		A-39	KDX虎ノ門ビル	4,400	4,877	4,640	4,710	4.4	4,570	4.2	4.6	研	1.9	8.07
		A-30	KDX西五反田ビル	4,200	4,253	4,920	4,960	5.2	4,900	5.0	5.3	士	1.8	8.28
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	3,760	3,780	3,480	3,480	5.8	3,470	5.4	6.0	研	1.6	8.34
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,680	3,527	3,980	4,080	4.8	3,930	4.6	5.0	大	1.6	6.42
		A-18	KDX大森ビル	3,500	3,499	4,090	4,120	5.1	4,050	4.9	5.3	研	1.5	0.71
		A-19	KDX浜松町ビル	3,460	3,386	3,950	4,060	4.6	3,900	4.4	4.8	大	1.5	6.13
		A-45	KDX六本木228ビル	3,300	3,451	2,800	2,850	4.8	2,750	4.6	5.0	研	1.4	8.95
		A-29	KDX東新宿ビル	2,950	3,195	3,370	3,500	5.3	3,310	5.1	5.5	大	1.3	3.63
		A-20	KDX茅場町ビル	2,780	2,903	3,220	3,240	5.2	3,210	5.0	5.3	士	1.2	7.90
		A-56	KDX神保町ビル	2,760	2,982	2,660	2,660	5.3	2,650	5.0	5.5	研	1.2	7.25
		A-49	日総第17ビル	2,710	2,720	2,090	2,100	5.4	2,070	5.2	5.6	研	1.2	13.23
		A-21	KDX新橋ビル	2,690	2,690	3,020	3,040	4.5	3,000	4.1	4.7	研	1.2	6.84
		A-5	KDX中野坂上ビル	2,533	2,553	2,680	2,690	5.1	2,670	4.9	5.3	大	1.1	5.20
		A-22	KDX新横浜ビル	2,520	2,509	2,790	2,830	5.5	2,750	5.3	5.7	研	1.1	10.36
		A-6	原宿FFビル	2,450	2,498	3,260	3,290	5.4	3,220	5.2	5.6	研	1.1	5.66
		A-50	池尻大橋ビルディング	2,400	2,457	2,180	2,180	5.7	2,170	5.4	5.8	研	1.0	3.02
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,350	2,397	2,550	2,560	4.8	2,540	4.6	5.0	大	1.0	6.05
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,310	2,370	2,140	2,160	5.2	2,120	5.0	5.4	研	1.0	6.17
		A-15	KDX浜町ビル	2,300	2,350	3,010	3,060	5.3	2,990	5.1	5.4	士	1.0	6.76
A-41	KDX新宿286ビル	2,300	2,346	2,500	2,520	4.9	2,470	4.7	5.1	研	1.0	8.71		
A-7	FIIK南青山ビル	2,270	2,285	3,140	3,190	4.7	3,090	4.5	4.9	研	1.0	4.92		
A-14	KDX船橋ビル	2,252	2,488	2,390	2,420	5.7	2,370	5.5	5.9	士	1.0	2.76		
A-61	KDX浜松町第2ビル	2,200	2,259	2,240	2,320	4.5	2,200	4.3	4.7	大	0.9	2.01		

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (注1) (百万円)	貸借対照表 計上額 (注2) (百万円)	(注3) (百万円)	期末評価額			鑑定 評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)	PML値 (%)		
							直接還元法		DCF法					
							価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)				割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
オフィスビル	東京経済圏	A-55	新都心丸善ビル	2,110	2,185	2,060	2,070	5.1	2,040	4.7	5.3	研	0.9	4.87
		A-33	KDX御徒町ビル	2,000	2,149	2,010	2,060	4.8	1,990	4.7	5.0	大	0.9	2.23
		A-57	KDX五番町ビル	1,951	2,036	1,870	1,880	5.0	1,850	4.7	5.1	研	0.8	9.06
		A-8	神田木原ビル	1,950	1,882	2,030	2,060	4.8	2,010	4.6	5.0	大	0.8	7.77
		A-23	KDX四谷ビル	1,950	1,972	2,440	2,470	5.2	2,410	5.0	5.4	研	0.8	9.79
		A-59	KDX岩本町ビル	1,864	1,882	1,810	1,830	5.3	1,790	5.1	5.5	研	0.8	7.15
		A-9	KDX新宿御苑ビル	1,610	1,608	2,140	2,160	4.9	2,120	4.7	5.1	研	0.7	6.05
		A-26	KDX木場ビル	1,580	1,672	1,800	1,830	5.5	1,790	5.3	5.6	士	0.7	7.79
		A-38	KDX西新宿ビル	1,500	1,564	1,540	1,550	5.1	1,530	4.9	5.2	士	0.6	9.02
		A-31	KDX門前仲町ビル	1,400	1,462	1,430	1,460	5.2	1,410	5.0	5.4	大	0.6	5.72
		A-52	KDX神田三崎町ビル	1,380	1,400	1,160	1,170	5.2	1,140	5.0	5.4	研	0.6	9.41
		A-34	KDX本厚木ビル	1,305	1,310	1,220	1,210	6.0	1,220	5.8	6.2	大	0.5	11.12
		A-35	KDX八王子ビル	1,155	1,341	1,010	1,060	5.5	993	5.3	5.7	大	0.5	13.00
		A-28	KDX乃木坂ビル	1,065	1,134	1,060	1,080	5.0	1,050	4.8	5.1	士	0.4	9.48
		A-10	KDX小石川ビル	704	676	795	798	6.0	792	5.8	6.2	研	0.3	9.32
	地方経済圏	A-12	ボルタス・センタービル	5,570	5,147	5,500	5,570	6.0	5,470	5.8	6.2	大	2.5	3.48
		A-42	烏丸ビル	5,400	5,541	5,820	5,920	5.3	5,780	5.1	5.5	大	2.4	8.37
		A-53	KDX博多南ビル	4,900	4,938	4,720	4,750	6.3	4,680	6.1	6.5	研	2.2	1.48
		A-58	(仮称)栄4丁目事務所ビル(注6)	4,000	4,165	4,180	-	-	-	-	-	大	1.8	3.39
		A-43	KDX博多ビル	2,350	2,441	2,200	2,200	6.1	2,190	5.9	6.3	研	1.0	1.84
A-54		KDX北浜ビル	2,220	2,256	2,020	2,020	5.7	2,010	5.3	5.9	研	0.9	9.79	
A-44		KDX仙台ビル	2,100	2,218	1,910	1,900	5.7	1,910	5.5	5.9	大	0.9	1.93	
A-24		KDX南船場第1ビル	1,610	1,559	1,540	1,570	5.5	1,520	4.8	5.2	士	0.7	9.04	
A-25		KDX南船場第2ビル	1,560	1,478	1,570	1,640	5.5	1,540	4.8	5.2	士	0.7	10.59	
A-36	KDX新潟ビル	1,305	1,489	971	975	7.0	966	6.8	7.2	研	0.5	4.39		
オフィスビル(60物件)小計				196,965	200,372	211,106	209,793 (注7)	-	204,701 (注7)	-	-	-	88.7	-
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	5,353	5,292	4,970	5,050	5.2	4,930	5.0	5.4	士	2.4	9.88
		B-3	コート目白	1,250	1,236	1,110	1,110	5.2	1,100	5.0	5.4	研	0.5	7.11
		B-4	アパートメント元麻布	1,210	1,213	1,250	1,260	4.9	1,240	4.7	5.1	研	0.5	8.84
		B-5	アパートメント若松河田	1,180	1,163	1,200	1,210	5.0	1,190	4.8	5.2	研	0.5	7.61
		B-34	グラディート川口	1,038	1,064	1,030	1,040	5.4	1,020	5.1	5.7	士	0.4	6.46
		B-25	コート新御徒町	878	874	870	884	5.0	864	4.8	5.2	大	0.3	4.09
	地方経済圏	B-18	びなす ひばりが丘	1,800	1,898	1,660	1,670	6.1	1,660	5.7	6.3	士	0.8	5.20
住宅(7物件)小計				12,709	12,742	12,090	12,224	-	12,004	-	-	-	5.7	-

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (注1) (百万円)	貸借対照表 計上額 (注2) (百万円)	(注3) (百万円)	期末評価額					鑑定 評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)	PML値 (%)	
							直接還元法		DCF法						
							価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)				
都市型 商業 施設	東京 経済 圏	C-1	フレーム神南坂	9,900	10,128	11,800	11,800	4.3	11,700	4.0	4.4	研	4.4	8.02	
		C-2	KDX代々木ビル	2,479	2,550	2,410	2,440	4.9	2,400	4.7	5.0	土	1.1	8.17	
都市型商業施設(2物件)小計				12,379	12,679	14,210	14,240	-	14,100	-	-	-	5.5	-	
全69物件 合計				222,053	225,795	237,406	236,257 (注7)	-	230,805 (注7)	-	-	-	-	100.0	5.30 (注8)

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

(注2) 貸借対照表計上額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 期末評価額は、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投信協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定価格又は調査報告書(不動産価格調査書)の調査価格を記載しています。

(注4) 各物件の鑑定評価会社は、財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及び日本土地建物株式会社です。それぞれ表中では、財団法人日本不動産研究所は「研」、大和不動産鑑定株式会社は「大」、日本土地建物株式会社は「土」と表示しています。

(注5) 比率は、取得価格の合計に対する当該資産の取得価格の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注6) (仮称)栄4丁目事務所ビルについては、以下の通り記載しています。

「取得価格」、「貸借対照表計上額」、「期末評価額」：土地のみの価格を記載しています。

「直接還元法」の価格等、及び「DCF法」の価格等は、建物が未竣工であるため、「-」としています。

(注7) 直接還元法価格及びDCF法価格のオフィスビル(60物件)小計欄及び全69物件合計欄には、(仮称)栄4丁目事務所ビルを含まないため、オフィスビル59物件の小計及び68物件合計の数値をそれぞれ記載しています。

(注8) 合計欄は、(仮称)栄4丁目事務所ビルを除いた全68物件のポートフォリオPML値を記載しています。PML値は、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントの調査による平成20年6月時点での数値です。

[次へ](#)

b. ポートフォリオの分散

. 用途別分散

用途	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
オフィスビル	60	196,965	88.7
住宅	7	12,709	5.7
都市型商業施設	2	12,379	5.5
その他	-	-	
合計	69	222,053	100.0

. 地域別分散

地域	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
東京経済圏	58	189,238	85.2
地方経済圏	11	32,815	14.7
合計	69	222,053	100.0

. 規模別分散

規模	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
1,000百万円未満	2	1,582	0.7
1,000百万円以上2,500百万円未満	35	63,755	28.7
2,500百万円以上5,000百万円未満	19	67,933	30.5
5,000百万円以上7,500百万円未満	9	51,183	23.0
7,500百万円以上10,000百万円未満	3	27,350	12.3
10,000百万円以上12,500百万円未満	1	10,250	4.6
合計	69	222,053	100.0

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

c. 個別不動産及び個別信託不動産の概要

本投資法人が平成20年10月31日現在保有する不動産及び信託不動産の個別の概要は、以下の通りです。なお、記載事項に関する説明は以下の通りです。

i. 特定資産の概要

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

「期末評価額」は、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投信協会の定める規則に基づき、財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及び日本土地建物株式会社の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定価格又は調査報告書(不動産価格調査書)の調査価格を記載しています。

「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示がないものは登記簿上の建物所在地(複数ある場合にはそのうちの一所在地)を記載しています。

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

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

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

土地の「建ぺい率」は、建築基準法第53条第1項に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値を記載しています。

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

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

()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

()土地の一部が共有となっている敷地

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

建物の「建築時期」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。

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

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

建物の「物件タイプ」は、住宅について前記「2 投資方針 (1) 投資方針 個別投資基準」に記載の住宅分類により区分したタイプ(総戸数のうち該当タイプが多いもの)を記載しています。

. 関係者

「PM会社」は、各物件について平成20年10月31日現在効力を有するプロパティ・マネジメント契約を締結しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

「マスターリース会社」は、各物件について平成20年10月31日現在効力を有するマスターリース契約を締結しているマスターリース会社を記載しています。

. 特記事項

「特記事項」には、本書の日付現在において各不動産又は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。

. その他

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

KDX晴海ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	10,250百万円
取得年月日	平成20年6月30日		期末評価額	10,700百万円
所在地	東京都中央区晴海三丁目12番1号			
土地	面積	2,230.69m ²	用途地域	第一種住居地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	400%/60%(注)
建物	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建	建築時期	平成20年2月22日
	延床面積	12,694.32m ²	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	平成21年6月30日まで： ケネディクス株式会社 平成21年7月1日から： 本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注)容積率は、特定行政庁の許可(建築基準法第68条の3第1項)により、150%の割増が得られ、550%となります。			

虎ノ門東洋ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	9,850百万円
取得年月日	平成19年6月1日		期末評価額	11,100百万円
所在地	東京都港区虎ノ門一丁目4番2号			
土地	面積	869.01㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建	建築時期	昭和37年8月23日
	延床面積	8,346.83㎡	用途	銀行・事務所・店舗・倉庫 (注1)
	所有形態	区分所有権(注2)		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	<p>1. 本物件建物は、新耐震基準適用以前に設計された建築物ですが、大成建設株式会社が作成した平成17年2月付耐震補強報告書の結果に基づき、同社にて耐震補強工事を実施し、平成17年10月に当該工事が完了しており、建物の耐震性能の改善が達成されています。</p> <p>2. 本物件竣工後に建築基準法第52条(容積率の規定)が新設されたことから、本物件の容積率は現行の基準容積率を上回っており(994.06%)、既存不適格の状態にあります。</p>			
その他	<p>(注1) 本物件は区分所有建物であり、各々が異なった建物用途で登記されています。</p> <p>(注2) 本物件は区分所有建物ですが、信託受託者が本物件全体を保有しています。</p>			

飛栄九段北ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	7,600百万円
取得年月日	平成20年2月1日		期末評価額	8,150百万円
所在地	東京都千代田区九段北四丁目1番3号			
土地	面積	1,844.83㎡(注1)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合85.47%)	容積率/建ぺい率	700%・500%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付11階建(注2)	建築時期	昭和63年3月24日
	延床面積	11,425.31㎡(注2)	用途	店舗・事務室・駐車場・倉庫・事務所(注3)
	所有形態	区分所有権(注4)		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件は、建物竣工後に制定された千代田区住宅基本条例により商業地域において敷地面積が500㎡以上、延べ面積が3,000㎡以上である建物については、敷地面積の50%以上に相当する面積を、住宅の用途に供さなければならなくなったため、建築物の用途が既存不適格の状態にあります。			
その他	(注1) 一棟の建物が存する敷地全体の面積(他の区分所有者の持分を含みます。)を記載しています。 (注2) 一棟の建物全体の構造・階数及び延床面積を記載しています。 (注3) 本物件は区分所有建物であり、各々が異なった建物用途で登記されています。 (注4) 一棟の建物全体に含まれる区分所有部分8,101.31㎡(規約共用部分を除きます。)のうち、本物件に係る区分所有部分の専有面積の合計は6,922.37㎡(面積比率:約85.44%)です。			

KDX御茶ノ水ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	6,400百万円
取得年月日	平成19年4月2日		期末評価額	7,320百万円
所在地	東京都千代田区神田駿河台二丁目9番地(注1)			
土地	面積	1,515.28㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建	建築時期	昭和57年8月20日
	延床面積	7,720.08㎡(注2)	用途	事務所・倉庫・店舗・駐車場・機械室
	所有形態	所有権		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注1) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。 (注2) 本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれません。 建物種類:物置、建物構造:鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積:13.81㎡			

KDX芝大門ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	6,090百万円
取得年月日	平成19年3月1日		期末評価額	6,770百万円
所在地	東京都港区芝大門二丁目10番12号			
土地	面積	1,182.40㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付9階建	建築時期	昭和61年7月31日
	延床面積	7,824.03㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	株式会社りそな銀行	P M会社	本資産運用会社	
		マスターリース会社	本投資法人	
特記事項	本物件隣地との境界のうち、境界立会い及び書面での境界確認が一部未了の箇所があります(接面距離約5m)。当該隣地との境界確認は未了ですが、現在のところ当該土地所有者との間に紛争等は発生していません。			
その他	該当事項はありません。			

KDX麹町ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	5,950百万円
取得年月日	平成17年11月1日		期末評価額	6,400百万円
所在地	東京都千代田区麹町三丁目3番地4(注)			
土地	面積	612.17㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付9階建	建築時期	平成6年5月17日
	延床面積	5,323.81㎡	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	P M会社	本資産運用会社	
		マスターリース会社	本投資法人	
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注)本物件の所在地は、住居表示が未実施です。			

KDX日本橋313ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	5,940百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	7,680百万円
所在地	東京都中央区日本橋三丁目13番5号			
土地	面積	1,047.72㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付9階建	建築時期	昭和49年4月16日(注)
	延床面積	8,613.09㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	P M会社	本資産運用会社	
		マスターリース会社	本投資法人	
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注)本物件建物は、新耐震基準適用以前に建築された建築物ですが、株式会社日本設計作成の耐震診断報告書により、新耐震基準に基づく建築物に相当する耐震性があると診断されています。			

東伸24ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	5,300百万円
取得年月日	平成18年5月1日		期末評価額	5,440百万円
所在地	神奈川県横浜市西区南幸二丁目20番5号			
土地	面積	1,287.16㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	700%/400%/80%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付8階建	建築時期	昭和59年9月18日
	延床面積	8,483.17㎡	用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		P M会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

KDX平河町ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	5,180百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	5,780百万円
所在地	東京都千代田区平河町一丁目4番12号			
土地	面積	1,013.85㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下3階付10階建	建築時期	昭和63年3月17日
	延床面積	8,002.97㎡	用途	事務所・店舗・共同住宅
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		P M会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

KDX新横浜381ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	4,700百万円
取得年月日	平成20年2月1日		期末評価額	4,100百万円
所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目8番11号			
土地	面積	911.24㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付10階建	建築時期	昭和63年3月31日
	延床面積	7,673.67㎡	用途	事務所・駐車場・店舗
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		P M会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

恵比寿イースト438ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	4,640百万円
取得年月日	平成18年5月1日		期末評価額	5,380百万円
所在地	東京都渋谷区恵比寿四丁目3番8号			
土地	面積	724.22㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付7階建	建築時期	平成4年1月22日
	延床面積	4,394.58㎡	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		P M会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件前面道路の拡幅に伴う本物件土地の一部収用の結果、本物件建物は容積率の基準を超過しており、既存不適格の状態にあります。			
その他	該当事項はありません。			

東茅場町有楽ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	4,450百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	6,380百万円
所在地	東京都中央区新川一丁目17番25号			
土地	面積	773.43㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付9階建	建築時期	昭和62年1月7日
	延床面積	5,916.48㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		P M会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	<p>1. 本物件に隣接する建物は、構造上は本物件建物と一体となっています。</p> <p>2. 本物件に隣接する建物の利用者のために、本物件建物の共用部分等の使用を許諾し、隣接する建物の所有者より使用料を収受しています。隣接する建物の所有者の承諾がなければ、共用部分等を改造し、その他変更することができないものとされています。</p> <p>3. 本物件土地の南側道路下に東京メトロ東西線が存在します。地下鉄建設線の20m以内で建築物等の建築を計画する場合は、建築確認前に、東京地下鉄株式会社に事前協議書を提出の上、当該建築物等についての事前協議を行う必要があります。</p>			
その他	該当事項はありません。			

KDX虎ノ門ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	4,400百万円
取得年月日	平成19年4月17日		期末評価額	4,640百万円
所在地	東京都港区虎ノ門一丁目4番3号			
土地	面積	288.20㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付9階建	建築時期	昭和63年4月28日
	延床面積	2,277.38㎡	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

KDX西五反田ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産		取得価格	4,200百万円
取得年月日	平成18年12月1日		期末評価額	4,920百万円
所在地	東京都品川区西五反田七丁目20番9号			
土地	面積	684.41㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付8階建	建築時期	平成4年11月20日
	延床面積	5,192.87㎡	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者			PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

KDX川崎駅前本町ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産		取得価格	3,760百万円
取得年月日	平成20年2月1日		期末評価額	3,480百万円
所在地	神奈川県川崎市川崎区駅前本町25番1号			
土地	面積	1,968.13㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	360%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付9階建	建築時期	昭和60年2月27日
	延床面積	7,420.87㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者			PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	
特記事項	<p>本物件建物の各階事務室及び駐車場等の天井裏鉄骨梁部分に、アスベスト含有の耐火被覆吹付材が使用されています。これらについて、現地サンプル調査を行った三井住友建設株式会社から本投資法人が入手した「石綿含有建材等調査報告書(平成19年10月5日付及び同年12月4日付)」によれば、『現時点において吹付材に経年劣化や損傷等の痕跡は認められなかったこと、また、平成19年5月に実施された室内空気環境測定でアスベストの飛散が見られなかったこと(0.5f/L未満)から、除去、封じ込め、囲い込み等の処置を現在講じる必要はなく、現状の使用に特別な問題はない』とされています。本投資法人では、吹付材の状態確認や空気環境測定等を定期的実施し、適切な管理を継続していきます。</p>			
その他	該当事項はありません。			

KDX八丁堀ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	3,680百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	3,980百万円
所在地	東京都中央区八丁堀四丁目5番8号			
土地	面積	992.20㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付8階建	建築時期	平成5年6月30日
	延床面積	4,800.43㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

KDX大森ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	3,500百万円
取得年月日	平成18年5月1日		期末評価額	4,090百万円
所在地	東京都大田区大森北一丁目6番8号			
土地	面積	1,123.93㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋 コンクリート造 陸屋根地下1階付9階建	建築時期	平成2年10月23日
	延床面積	7,334.77㎡	用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

KDX浜松町ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	3,460百万円
取得年月日	平成18年5月1日		期末評価額	3,950百万円
所在地	東京都港区浜松町二丁目7番19号			
土地	面積	504.26㎡(注)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権及び一部借地権(注)	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根9階建	建築時期	平成11年9月30日
	延床面積	3,592.38㎡	用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注)本物件土地のうち、借地部分の概要は以下の通りです。 借地対象面積:56.1322㎡ 底地権者:日本殖産興業株式会社 借地期間:平成17年10月25日から満30年間 なお、将来本物件を譲渡する際には、当該借地部分の底地権者から承諾を得る必要があります。			

KDX六本木228ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産		取得価格	3,300百万円
取得年月日	平成20年1月10日		期末評価額	2,800百万円
所在地	東京都港区六本木二丁目2番8号			
土地	面積	408.86㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付9階建	建築時期	平成元年4月28日
	延床面積	2,235.30㎡	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		
信託受託者			PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

KDX東新宿ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,950百万円
取得年月日	平成18年9月1日		期末評価額	3,370百万円
所在地	東京都新宿区歌舞伎町二丁目4番10号			
土地	面積	1,340.97㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付9階建	建築時期	平成2年1月31日
	延床面積	7,885.40㎡	用途	事務所・倉庫・駐車場(注1)
	所有形態	区分所有権(注2)		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件建物内において、PCB(ポリ塩化ビフェニル)が含有されている現在使用中の工作物(変圧器)があります。本投資法人は、当該工作物(変圧器)につき、引き続き適法な手続及び管理を行います。			
その他	(注1)本物件は区分所有建物であり、各々が異なった用途で登記されています。 (注2)本物件は区分所有建物ですが、信託受託者が建物全体を保有しています。			

KDX茅場町ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,780百万円
取得年月日	平成18年5月1日		期末評価額	3,220百万円
所在地	東京都中央区日本橋茅場町三丁目4番2号			
土地	面積	617.17㎡(注1)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(所有面積割合 98.67%)(注2)	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根8階建(注3)	建築時期	昭和62年10月31日
	延床面積	3,804.86㎡(注4)	用途	事務所・駐車場(注3)
	所有形態	区分所有権(注5)		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注1)一棟の建物が存する敷地全体の面積(他の共有者の持分を含みます。)を記載しています。 (注2)本物件土地の権利関係は以下の通りです。 12番4(面積:272.31㎡,地番表示):個人1名との共有(共有持分割合3,176,254/3,222,078) 12番5(面積:306.84㎡,地番表示):個人1名との共有(共有持分割合3,176,254/3,222,078) 12番21(面積:38.02㎡,地番表示)は、単独所有(持分割合100.0%) (注3)一棟の建物全体の構造・階数及び用途を記載しています。本物件に係る区分所有部分は1階の店舗部分(用途変更手続済)及び2階から8階の事務所部分です。 (注4)一棟の建物全体の延床面積を記載しています。 (注5)一棟の建物全体に含まれる区分所有部分3,070.21㎡のうち、本物件に係る区分所有部分の専有面積の合計は、3,029.31㎡(面積比率:約98.67%)です。			

KDX神保町ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産		取得価格	2,760百万円
取得年月日	平成20年3月31日		期末評価額	2,660百万円
所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目14番地1(注1)			
土地	面積	465.92㎡(注2)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(所有面積割合88.94%)(注3)	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建(注4)	建築時期	平成6年5月30日
	延床面積	3,292.13㎡(注4)	用途	事務所
	所有形態	区分所有権(注5)		
信託受託者			PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	
特記事項	該当事項はありません。			
その他	<p>(注1) 本物件土地の所在地は、住居表示が未実施です。</p> <p>(注2) 一棟の建物が存する敷地全体の面積(他の所有者が所有する51.53㎡の土地を含みます。)を記載しています。</p> <p>(注3) 本物件土地の権利関係は以下の通りです。 14番1、14番21及び14番22(合計面積:414.39㎡,地番表示):本投資法人の単独所有 14番20(面積:51.53㎡,地番表示):他の所有者(東京都)の単独所有</p> <p>(注4) 一棟の建物全体の構造・階数及び延床面積を記載しています。</p> <p>(注5) 本物件は、合計9区画の区分所有建物で構成される一棟の建物のうち、8区画の区分所有建物を対象としています。 本物件の区画を含む一棟全体の建物には、本投資法人が所有する専有8区画の他に、他の区分所有者(東京都)が所有する専有1区画(8階の事務所部分)が存在します。なお、一棟の建物全体に含まれる区分所有部分2,300.05㎡のうち、本物件に係る区分所有建物の専有面積の合計は2,004.52㎡(専有面積比率:約87.15%)です。</p>			

日総第17ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,710百万円
取得年月日	平成20年2月1日		期末評価額	2,090百万円
所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目14番30号			
土地	面積	629.00㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建	建築時期	平成3年7月31日
	延床面積	4,016.61㎡	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

KDX新橋ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,690百万円
取得年月日	平成18年5月1日		期末評価額	3,020百万円
所在地	東京都港区新橋二丁目2番9号			
土地	面積	536.11㎡(注1)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(所有面積割合60.24%)(注2)	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根地下1階付8階建(注3)	建築時期	平成4年2月5日
	延床面積	3,960.22㎡(注4)(注5)	用途	事務所・店舗・駐車場(注3)
	所有形態	区分所有権及び区分所有権の共有(注6)		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		P M会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	<p>(注1)一棟の建物が存する敷地全体の面積(他の所有者の持分を含みます。)を記載しています。</p> <p>(注2)本物件土地の権利関係は以下の通りです。 3番2及び3番9(合計面積:322.96㎡,地番表示):本投資法人の単独所有 3番3(面積:213.15㎡,地番表示):他の所有者(個人1名)の単独所有</p> <p>(注3)一棟の建物全体の構造・階数及び用途を記載しています。本物件に係る区分所有部分は地下1階から1階の駐車場共有部分(持分割合9/10)及び1階から5階の店舗、事務所部分です。</p> <p>(注4)一棟の建物全体の延床面積を記載しています。</p> <p>(注5)本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれません。 建物種類:機械室、建物構造:鉄骨鉄筋コンクリート造1階建、床面積:6.21㎡ 建物種類:機械室、建物構造:鉄骨鉄筋コンクリート造1階建、床面積:7.01㎡</p> <p>(注6)一棟の建物全体に含まれる区分所有部分3,356.28㎡のうち、本物件に係る区分所有部分の専有面積の合計は、約2,071.86㎡(面積比率:約61.73%)です(ただし、他の区分所有者との共有である駐車場部分(197.97㎡)については持分割合(9/10)で按分していません。)</p>			

KDX中野坂上ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,533百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	2,680百万円
所在地	東京都中野区本町三丁目30番4号			
土地	面積	1,235.16㎡	用途地域	商業地域・第一種中高層住居 専用地域
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)	容積率/建ぺい率	500%・200%/80%・60%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付11階建	建築時期	平成4年8月27日
	延床面積	6,399.42㎡	用途	事務所・店舗・居宅・車庫・ 倉庫(注1)
	所有形態	区分所有権(注2)		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注1)本物件は区分所有建物であり、各々が異なった建物用途で登記されています。 (注2)本物件は区分所有建物ですが、信託受託者が本物件全体を保有しています。			

KDX新横浜ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,520百万円
取得年月日	平成18年5月1日		期末評価額	2,790百万円
所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目3番8号			
土地	面積	705.00㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨造 陸屋根地下1階付9階建	建築時期	平成2年9月25日
	延床面積	6,180.51㎡	用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

原宿FFビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,450百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	3,260百万円
所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目38番12号			
土地	面積	699.67㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根11階建	建築時期	昭和60年11月21日
	延床面積	3,812.44㎡	用途	店舗・事務所・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件建物は、東京都駐車場条例により、6台分の駐車施設の附置が必要ですが、本物件の前面道路の拡幅に伴う本物件土地の一部収用の結果、現況2台分しか設置されていないため、本物件の近隣に4台分の駐車施設を確保のうえ、建築基準法第12条第5項の規定に基づく報告書を渋谷区に提出しています。また、当該土地収用の結果、本物件建物は容積率の基準を超過しており、既存不適格の状態にあります。			
その他	該当事項はありません。			

池尻大橋ビルディング(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,400百万円
取得年月日	平成20年2月1日		期末評価額	2,180百万円
所在地	東京都目黒区大橋一丁目6番2号			
土地	面積	834.79㎡	用途地域	商業地域・準工業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	500%・300%/80%・60%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付9階建	建築時期	昭和63年9月26日
	延床面積	3,482.96㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

KDX鍛冶町ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,350百万円
取得年月日	平成18年7月3日		期末評価額	2,550百万円
所在地	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地2(注)			
土地	面積	526.43㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付8階建	建築時期	平成2年3月20日
	延床面積	3,147.70㎡	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	隣地との境界は現地立会いの上、確認済みですが、境界確認書の締結は一部未了です。			
その他	(注)本物件の所在地は、住居表示が未実施です。			

KDX浜町中ノ橋ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,310百万円
取得年月日	平成20年2月1日		期末評価額	2,140百万円
所在地	東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目14番5号			
土地	面積	462.29㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建	建築時期	昭和63年9月30日
	延床面積	3,280.41㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

KDX浜町ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,300百万円
取得年月日	平成18年3月16日		期末評価額	3,010百万円
所在地	東京都中央区日本橋浜町二丁目17番8号			
土地	面積	554.80㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付10階建	建築時期	平成5年9月30日
	延床面積	4,133.47㎡	用途	店舗・事務所・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	隣地との境界は現場立会いの上、確認済ですが、境界確認書の締結は一部未了です。			
その他	該当事項はありません。			

KDX新宿286ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,300百万円
取得年月日	平成19年6月1日		期末評価額	2,500百万円
所在地	東京都新宿区新宿二丁目8番6号			
土地	面積	421.70㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	700%・800%/80%・80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋 コンクリート造陸屋根地下1 階付9階建	建築時期	平成元年8月31日
	延床面積	3,432.04㎡	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

F I K南青山ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,270百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	3,140百万円
所在地	東京都港区南青山五丁目13番3号			
土地	面積	369.47㎡	用途地域	商業地域・第二種中高層住居 専用地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/300%/80%・60%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付9階建	建築時期	昭和63年11月21日
	延床面積	1,926.98㎡	用途	事務所・店舗・居宅
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件の北側道路については、都市計画に基づく道路拡幅計画(計画幅員25m)として都市計画決定が昭和39年2月7日になされており、将来当該計画が実施された場合には、本物件土地の一部(約35㎡)を道路として東京都に譲渡することになります。本物件土地のうち当該都市計画道路の対象部分には、都市計画法上の許可を得た上で平成11年3月頃に増築された本物件建物の一部(約34㎡)が存在しています。			
その他	該当事項はありません。			

K D X船橋ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産		取得価格	2,252百万円
取得年月日	平成18年3月1日		期末評価額	2,390百万円
所在地	千葉県船橋市本町七丁目11番5号			
土地	面積	1,180.41㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付8階建	建築時期	平成元年4月13日
	延床面積	5,970.12㎡	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		
信託受託者			PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	
特記事項	本物件前面道路の拡幅に伴う本物件土地の一部収用の結果、本物件建物は容積率及び建ぺい率の基準を超過しており、既存不適格の状態にあります。			
その他	該当事項はありません。			

K D X浜松町第2ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産		取得価格	2,200百万円
取得年月日	平成20年9月1日		期末評価額	2,240百万円
所在地	東京都港区芝大門二丁目4番7号			
土地	面積	368.28㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	80%/700%
建物	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート 造陸屋根地下1階付8階建	建築時期	平成4年4月2日
	延床面積	2,478.90㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者			PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

新都心丸善ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,110百万円
取得年月日	平成20年2月29日		期末評価額	2,060百万円
所在地	東京都新宿区西新宿三丁目8番3号			
土地	面積	457.64㎡(注1)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合71.80%)	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付8階建(注2)	建築時期	平成2年7月13日
	延床面積	3,439.37㎡(注2)	用途	事務所・店舗・駐車場(注3)
	所有形態(注4)	区分所有権 1階:店舗部分 2階~5階:事務所部分 区分所有権の共有持分(注5) 6階:事務所部分(共有持分割合89.43%) 地下1階~1階:駐車場部分(共有持分割合71.80%)		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件隣地の一部について、道路区域は確定しているものの、境界確認がなされていない箇所がありました。平成20年5月に確定しています。			
その他	<p>(注1) 一棟の建物が存する敷地全体の面積(他の区分所有者の持分を含みます。)を記載しています。</p> <p>(注2) 一棟の建物全体の構造・階数及び延床面積を記載しています。</p> <p>(注3) 本物件は、合計9区画の区分所有建物で構成される一棟の建物のうち、7区画の区分所有建物を対象としています。 各区画は、それぞれ個別の用途で登記されています。</p> <p>(注4) 本物件の区画を含む一棟全体の建物には、本物件の他に、他の区分所有者(個人1名)が所有する区画が2区画(7階及び8階の事務所部分)存在します。 なお、一棟の建物全体に含まれる区分所有部分2,828.87㎡のうち、本物件に係る区分所有部分の専有面積の合計は2,025.97㎡(面積比率:約71.62%、共有である6階部分及び駐車場部分は、それぞれの専有面積を共有持分割合で按分した面積。)です。</p> <p>(注5) 本物件のうち、6階事務所部分及び地下1階から1階の駐車場部分の区画は、他の共有者(個人1名)と共有しています。</p>			

KDX御徒町ビル（オフィスビル）

特定資産の種類	不動産		取得価格	2,000百万円
取得年月日	平成19年3月1日		期末評価額	2,010百万円
所在地	東京都台東区上野五丁目24番16号			
土地	面積	239.72㎡（注）	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権及び一部借地権（注）	容積率/建ぺい率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根10階建	建築時期	昭和63年6月2日
	延床面積	1,882.00㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者			PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	
特記事項	該当事項はありません。			
その他	（注）土地のうち、借地部分の概要は以下の通りです。 借地対象面積：47.96㎡ 底地権者：個人1名 借地期間：昭和61年2月19日から平成29年2月18日 なお、将来本物件を譲渡する際には、当該借地部分の底地権者から承諾を得る必要があります。			

KDX五番町ビル（オフィスビル）

特定資産の種類	不動産		取得価格	1,951百万円
取得年月日	平成20年3月31日		期末評価額	1,870百万円
所在地	東京都千代田区五番町5番地5（注）			
土地	面積	335.70㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%・500%/80%
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根8階建	建築時期	平成12年8月7日
	延床面積	1,893.11㎡	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者			PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	
特記事項	該当事項はありません。			
その他	（注）本物件の所在地は、住居表示が未実施です。			

神田木原ビル（オフィスビル）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,950百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	2,030百万円
所在地	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地8（注1）			
土地	面積	410.18㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋 コンクリート・鉄骨造 陸屋根地下1階付8階建	建築時期	平成5年5月17日
	延床面積	2,393.94㎡（注2）	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	住友信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	（注1）本物件の所在地は、住居表示が未実施です。 （注2）本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれません。 建物種類：物置、建物構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家延床面積： 1.29㎡			

KDX四谷ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,950百万円
取得年月日	平成18年5月1日		期末評価額	2,440百万円
所在地	東京都新宿区四谷一丁目22番地5(注1)			
土地	面積	996.65㎡(注2)	用途地域	第一種住居地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付4階建	建築時期	平成元年10月5日
	延床面積	3,329.68㎡	用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注1)本物件の所在地は、住居表示が未実施です。 (注2)建築基準法第42条第2項に基づく道路後退部分(約30㎡)を含みます。			

KDX岩本町ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産		取得価格	1,864百万円
取得年月日	平成20年5月1日		期末評価額	1,810百万円
所在地	東京都千代田区岩本町三丁目11番9号			
土地	面積	266.86㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根9階建	建築時期	平成20年3月18日
	延床面積	1,618.65㎡	用途	事務所・共同住宅
	所有形態	所有権		
信託受託者			PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

KDX新宿御苑ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,610百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	2,140百万円
所在地	東京都新宿区新宿一丁目1番12号			
土地	面積	383.63㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート 造陸屋根9階建	建築時期	平成4年6月30日
	延床面積	2,594.88㎡	用途	事務所・店舗・居宅
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

KDX木場ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,580百万円
取得年月日	平成18年6月20日		期末評価額	1,800百万円
所在地	東京都江東区木場五丁目12番8号			
土地	面積	922.77㎡	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建	建築時期	平成4年10月27日
	延床面積	2,820.64㎡	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

KDX西新宿ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産		取得価格	1,500百万円
取得年月日	平成19年4月2日		期末評価額	1,540百万円
所在地	東京都新宿区西新宿七丁目22番45号			
土地	面積	626.06㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建	建築時期	平成4年10月5日
	延床面積	2,017.63㎡	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者			PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	-
特記事項	本物件が存する区域は、公図における土地の位置関係と現況における土地の位置関係が異なる、いわゆる公図混乱区域となっています。			
その他	該当事項はありません。			

KDX門前仲町ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産		取得価格	1,400百万円
取得年月日	平成19年1月19日		期末評価額	1,430百万円
所在地	東京都江東区牡丹一丁目14番1号			
土地	面積	580.99㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根8階建	建築時期	昭和61年9月18日
	延床面積	2,668.91㎡	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		
信託受託者			PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	-
特記事項	<p>1. 本物件の北東側隣地所有者に対して、本物件敷地の北東側の一部(約3.9㎡)を駐車場として無償で使用(土地一時使用)させています。</p> <p>2. 本物件建物内において、PCB(ポリ塩化ビフェニル)が含有されている現在使用中の工作物(変圧器)があります。本投資法人は、当該工作物(変圧器)につき引き続き適法な手続及び管理を行います。</p>			
その他	該当事項はありません。			

KDX神田三崎町ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産		取得価格	1,380百万円
取得年月日	平成20年2月1日		期末評価額	1,160百万円
所在地	東京都千代田区三崎町三丁目6番12号			
土地	面積	314.54㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付7階建	建築時期	平成4年10月22日
	延床面積	1,536.60㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者			PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

KDX本厚木ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,305百万円
取得年月日	平成19年3月1日		期末評価額	1,220百万円
所在地	神奈川県厚木市中町四丁目9番18号			
土地	面積	724.62㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根8階建	建築時期	平成7年5月31日
	延床面積	3,603.63㎡	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

KDX八王子ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,155百万円
取得年月日	平成19年3月1日		期末評価額	1,010百万円
所在地	東京都八王子市旭町12番7号			
土地	面積	460.62㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建	建築時期	昭和60年12月20日
	延床面積	2,821.21㎡	用途	事務所・駐車場・店舗
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	<p>1. 本物件隣地との境界のうち、前面道路(八王子市)との境界確定が未了です。当該境界については、現在八王子市が主体となり確定手続きが進められており、前面道路に接する所有者の合意書捺印手続中です。</p> <p>2. 本物件建物内において、PCB(ポリ塩化ビフェニル)が含有されている現在使用中の工作物(変圧器)があります。本投資法人は、当該工作物(変圧器)につき引き続き適法な手続及び管理を行います。</p>			
その他	該当事項はありません。			

KDX乃木坂ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産		取得価格	1,065百万円
取得年月日	平成18年7月14日		期末評価額	1,060百万円
所在地	東京都港区六本木七丁目2番29号			
土地	面積	409.36㎡及び東側私道部分 713.78㎡(共有持分1/14)	用途地域	近隣商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地 下1階付5階建	建築時期	平成3年5月27日
	延床面積	1,695.07㎡	用途	事務所・店舗・居宅
	所有形態	所有権		
信託受託者			PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	
特記事項	本物件土地の一部(地番:206番19及び206番38)に、地下鉄道敷設を目的として、東京湾平均海面の上23.91メートル以下を範囲とする地上権が設定されています。			
その他	該当事項はありません。			

KDX小石川ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	704百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	795百万円
所在地	東京都文京区小石川一丁目21番14号			
土地	面積	404.89㎡(注)	用途地域	商業地域、準工業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%・300%/80%・60%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付9階建	建築時期	平成4年10月5日
	延床面積	1,866.58㎡	用途	店舗・事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件土地内に設置されている花壇の一部が東側隣接道路に越境しています。			
その他	(注)小石川柳町地区市街地再開発事業の北側区道整備に伴い、本物件土地の一部(約59㎡)が道路敷地として区道に認定されており、無償で使用することを承諾しています。			

ポルトス・センタービル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	5,570百万円
取得年月日	平成17年9月21日		期末評価額	5,500百万円
所在地	大阪府堺市堺区戎島町四丁45番地1(注1)			
土地	面積	13,936.63m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合22.26%)(注2)	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付25階建(注3)	建築時期	平成5年9月30日
	延床面積	79,827.08m ² (注3)	用途	事務所・店舗・倉庫・駐車場(注5)
	所有形態	区分所有権及び区分所有権の共有(注4)		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件敷地の一部に、下水道等公共設置物管理を目的として、地役権が設定されています。			
その他	<p>(注1) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。</p> <p>(注2) 「ポルトス堺」は、事務所棟(ポルトス・センタービル)、プラザ棟、ホテル・商業棟からなる一棟の建物で構成される施設です。本物件は、このうち事務所棟の区分所有部分(1階、3階~16階の一部)及び施設地下の区分所有部分(地下2階、地下1階の一部)からなっています。</p> <p>(注3) 施設(一棟の建物)全体の構造・階数及び延床面積を記載しています。</p> <p>(注4) 本物件に係る敷地権割合は、22,257,118 / 100,000,000です。また、施設(一棟の建物)全体に含まれる区分所有部分69,832.26m²のうち、本物件に係る区分所有部分の専有面積の合計は16,892.49m²(面積比率:約24.1%)です(ただし、他の区分所有者との共有地下駐車場部分(11,625.36m²)については持分割合(150 / 365)で按分しています。)</p> <p>(注5) 本物件の用途を記載しています。</p>			

烏丸ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	5,400百万円
取得年月日	平成19年6月1日		期末評価額	5,820百万円
所在地	京都府京都市中京区三条通烏丸西入御倉町85番地1(注)			
土地	面積	1,788.67m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建	建築時期	昭和57年10月20日
	延床面積	12,632.68m ²	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。			

KDX博多南ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産		取得価格	4,900百万円
取得年月日	平成20年2月1日		期末評価額	4,720百万円
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目3番11号			
土地	面積	1,826.25㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%・500%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付9階建	建築時期	昭和48年6月13日
	延床面積	13,238.16㎡	用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者			P M会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	
特記事項	<p>1. 本物件建物は、新耐震基準適用以前に設計された建築物ですが、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に則り、元設計・施工会社である株式会社竹中工務店が耐震改修計画を作成し、福岡県建築物耐震評価委員会の平成19年7月6日付評価書を入手した上で、福岡市から平成19年8月10日付で認定通知書を取得しています。これらの評価及び認定を経た後、計画に基づく耐震補強工事が平成19年10月にかけて同社により実施されたことで、本物件建物の耐震性は改善されています。</p> <p>2. 本物件は、建築基準法上の容積率規制が定められる以前に建築確認を受けた建築物です。このため、現在の建物容積率は現行の基準容積率を上回っており、既存不適格の状態にあります。</p> <p>3. 本物件は、建物竣工時点における工事完了検査の手続きが未了となっています。前所有者において元設計・施工会社である株式会社竹中工務店を通じた福岡市との協議を経て、「建物内の既存不適格箇所の改良」及び「建物の一部増築」に係る建築確認申請を、建物図書一式と共に福岡市宛に新たに提出し、平成19年6月12日付で建築確認通知を受けています。当該工事は平成19年10月に完了し、工事完了検査済証が平成19年10月29日付で福岡市から発行されています。</p> <p>4. 本物件建物の一部区画(地下1階機械室等、 1階～9階パッケージ室、 塔屋エレベーター機械室) にアスベスト含有の吹付け材が使用されていますが、平成18年4月から5月にかけて封じ込め工事が実施されています。</p> <p>また、煙突内区画においてアスベスト含有吹付け材が使用されていましたが、平成20年1月に除去のうえ、煙突の封鎖工事が実施されています。</p>			
その他	該当事項はありません。			

(仮称)栄4丁目事務所ビル(オフィスビル)(未竣工)

特定資産の種類	不動産		取得価格	8,325百万円(注1)
取得年月日 (土地)	平成20年4月25日		期末評価額	4,180百万円(注2)
取得予定年月日 (建物)	平成21年7月1日			
所在地	土地:愛知県名古屋市中区栄4丁目501番他4筆(地番) 建物:愛知県名古屋市中区栄4丁目5番(住居表示未定)			
土地	面積	1,192.22㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	800%/80%
建物	構造・階数	(注3)	建築時期	(注4)
	延床面積	(注3)	用途	(注3)
	所有形態	(注5)		
信託受託者			PM会社	(注6)
			マスターリース会社	(注7)
特記事項	該当事項はありません。			
その他	<p>(注1) 取得価格は、平成20年4月25日付土地売買契約書に記載された土地の売買契約(4,000百万円)及び平成20年4月25日付建物売買契約書に記載された建物の売買契約(4,325百万円)の合計額を記載しています。</p> <p>(注2) 建物が未竣工であるため、大和不動産鑑定株式会社による期末時点の土地の評価額のみを記載しています。</p> <p>(注3) 建物が未竣工・未登記であるため記載していませんが、建築基準法第6条の2第1項の規定による確認済証の内容に基づく記載は以下の通りです。当該内容については、工事の状況等に応じて将来変更される可能性があります。 構造・階数:鉄骨構造(柱CFT)一部鉄筋コンクリート造 地上11階建 延床面積:10,848.45㎡ 用途:事務所及び店舗(飲食店)</p> <p>(注4) 工事請負契約書に記載の竣工予定日を記載しています。</p> <p>(注5) 所有権となる予定です。</p> <p>(注6) 建物取得予定日(平成21年7月1日)と同日付で、本投資法人とケネディクス・リート・マネジメント株式会社との間でプロパティ・マネジメント契約を締結する予定です。</p> <p>(注7) 建物取得予定日(平成21年7月1日)から1年間、本投資法人と株式会社ウッドフレンズとの間で賃料保証型のマスターリース契約(定期賃貸借契約)を締結する予定です。なお、かかるマスターリース契約終了後は、本投資法人がエンドテナントへ直接賃貸する予定です。</p>			

KDX博多ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,350百万円
取得年月日	平成19年6月1日		期末評価額	2,200百万円
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目2番3号			
土地	面積	1,130.86㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/400%/80%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建	建築時期	昭和57年7月16日
	延床面積	6,537.33㎡(注)	用途	事務所・機械室・立体駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注) 本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれません。 建物種類：倉庫、建物構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：7.26㎡			

KDX北浜ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,220百万円
取得年月日	平成20年2月1日		期末評価額	2,020百万円
所在地	大阪府大阪市中央区平野町二丁目1番14号			
土地	面積	751.92㎡(注)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権及び借地権(注)	容積率/建ぺい率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根10階建	建築時期	平成6年7月8日
	延床面積	4,652.96㎡	用途	事務所・倉庫・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注) 本物件土地のうち、借地部分の概要は以下の通りです。 借地権対象地番：大阪市平野町二丁目11番1の一部、11番4、11番5、11番6 借地面積：541.75㎡ 底地権者：個人2名 借地期間：平成50年7月25日まで 地代：805,000円/月 なお、将来本物件を譲渡する際には、当該借地部分の底地権者に対して、土地賃貸借契約に規定される名義書換料を支払う必要があります。			

KDX仙台ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,100百万円
取得年月日	平成19年6月1日		期末評価額	1,910百万円
所在地	宮城県仙台市青葉区本町一丁目2番20号			
土地	面積	987.78㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付10階建	建築時期	昭和59年2月24日
	延床面積	5,918.30㎡(注)	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注)本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれません。 建物種類：車庫、建物構造：鉄骨造鋼板葺平家建、床面積：35.20㎡ 建物種類：塵芥室、建物構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：7.40㎡ 建物種類：ガス貯蔵室、建物構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：5.40㎡			

KDX南船場第1ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,610百万円
取得年月日	平成18年5月1日		期末評価額	1,540百万円
所在地	大阪府大阪市中央区南船場二丁目1番10号			
土地	面積	715.44㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋 コンクリート・鉄骨造陸屋根 ・亜鉛メッキ鋼板葺地下1階 付9階建	建築時期	平成5年3月25日
	延床面積	4,236.59㎡	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	株式会社りそな銀行		PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

KDX南船場第2ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,560百万円
取得年月日	平成18年5月1日		期末評価額	1,570百万円
所在地	大阪府大阪市中央区南船場二丁目11番26号			
土地	面積	606.45㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨 造陸屋根地下1階付9階建	建築時期	平成5年9月9日
	延床面積	3,315.93㎡	用途	車庫・店舗・事務所・居宅
	所有形態	所有権		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

KDX新潟ビル（オフィスビル）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,305百万円
取得年月日	平成19年3月1日		期末評価額	971百万円
所在地	新潟県新潟市中央区東大通二丁目5番1号			
土地	面積	1,110.56㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付13階建（注1）	建築時期	昭和58年7月13日（注2）
	延床面積	6,810.29㎡	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	<p>1．本物件建物の天井梁部分の一部にアスベスト含有の耐火被覆吹付材が使用されています。当該使用部分については、前所有者により平成18年8月から9月にかけて封じ込め工事又は囲い込み工事が実施されています。また、工事実施後に行われた建物内の空気環境測定においてもアスベストの飛散がないことが確認されています。</p> <p>2．本物件建物は、新耐震基準適用以前に設計された建築物ですが、株式会社日建設計が平成16年4月に作成した構造耐震性に関する報告書によると、「平成9年に本物件建物に対する構造耐震予備診断を実施した結果、本物件建物は現行の建築基準法によるものと同等の耐震性を有すると判断する」とされています。</p>			
その他	<p>（注1）本物件建物の建築確認通知書及び検査済証における記載は、鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄骨造とされています。</p> <p>（注2）本物件建物は、株式会社日建設計により昭和48年に設計及び建築確認申請がなされ、昭和49年に躯体部分が建築されています。その後、昭和57年に大規模な改修・増築工事を目的として新たに建築確認申請がなされ、昭和58年に現在の建物が完成して検査済証を取得するに至っています。</p>			

レジデンスシャルマン月島(住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	5,353百万円
取得年月日	平成18年5月1日		期末評価額	4,970百万円
所在地	東京都中央区月島三丁目26番8号			
土地	面積	4,252.86㎡(注1)	用途地域	商業地域・第二種住居地域
	所有形態	所有権(敷地権割合56.65%)(注2)	容積率/建ぺい率	500%・400%/80%・60%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付10階建 (注3)	建築時期	平成16年1月15日
	延床面積	18,115.39㎡(注3)	用途	共同住宅・事務所(注3)
	所有形態	区分所有権(注4)	物件タイプ	コンパクトタイプ
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	積和不動産株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	<p>(注1) 一棟の建物が存する敷地全体の面積(他の区分所有者の持分を含みます。)を記載しています。</p> <p>(注2) 本投資法人の所有する専有部分は、西沖通り沿い(通称「もんじゃストリート」)のA棟2階-10階の住宅部分(敷地権割合766,990/1,353,792)です。地下1階から2階の事務所部分及び北東側区道沿いのB棟住宅部分は、他の区分所有者の所有となります。本投資法人の所有する住戸は計140戸で、約40-45㎡の1K-1LDKタイプ(52戸)と約58-85㎡の1LDK・2DK・2LDKタイプ(88戸)から構成されています。</p> <p>(注3) 一棟の建物全体の構造・階数、用途及び延床面積を記載しています。</p> <p>(注4) 一棟の建物全体に含まれる区分所有部分13,168.75㎡(附属建物を除きます。)のうち、本物件に係る区分所有部分の専有面積の合計は7,487.85㎡(面積比率:約56.86%)です。</p>			

コート目白(住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,250百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	1,110百万円
所在地	東京都新宿区下落合四丁目19番25号			
土地	面積	1,581.91㎡	用途地域	第一種低層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	150%/60%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建	建築時期	平成9年3月5日
	延床面積	3,326.07㎡	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	プレステージタイプ
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

アパートメント元麻布(住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,210百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	1,250百万円
所在地	東京都港区元麻布二丁目1番19号			
土地	面積	639.41㎡	用途地域	近隣商業地域・第一種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	400%・300%/80%・60%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根11階建	建築時期	平成16年1月14日
	延床面積	1,685.14㎡	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	ファミリータイプ
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		P M会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件の前面道路は、都市計画道路10号線に関する都市計画決定(昭和21年4月25日戦復告第15号)がなされており、将来当該計画が実施された場合には、本物件の土地の一部(約45㎡)を道路として東京都に譲渡することになります。なお、当該土地の一部は既にセットバックしています。			
その他	該当事項はありません。			

アパートメント若松河田(住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,180百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	1,200百万円
所在地	東京都新宿区余丁町9番4号			
土地	面積	412.42㎡	用途地域	近隣商業地域・第一種住居地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	400%・300%/80%・60%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根12階建	建築時期	平成16年2月19日
	延床面積	1,858.51㎡	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	コンパクトタイプ
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		P M会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件の北側前面道路は、都市計画道路に関する都市計画決定(昭和21年3月26日戦復告第3号)がなされており、将来当該計画が実施された場合には、本物件土地の一部(約2㎡)を道路として東京都に譲渡することになります。なお、当該土地の一部は既にセットバックしています。			
その他	該当事項はありません。			

グラディート川口(住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,038百万円
取得年月日	平成18年6月30日		期末評価額	1,030百万円
所在地	埼玉県川口市栄町三丁目3番7号			
土地	面積	423.94㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根12階建	建築時期	平成18年2月13日
	延床面積	1,705.38㎡	用途	共同住宅・店舗
	所有形態	所有権	物件タイプ	シングルタイプ
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		P M会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

コート新御徒町(住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	878百万円
取得年月日	平成18年5月1日		期末評価額	870百万円
所在地	東京都台東区元浅草一丁目10番6号			
土地	面積	311.22㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根11階建	建築時期	平成17年10月7日
	延床面積	1,494.55㎡	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	コンパクトタイプ
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	P M会社	本資産運用会社	
		マスターリース会社	本投資法人	
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

びなす ひばりが丘(住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,800百万円(注1)
取得年月日	平成17年12月8日		期末評価額	1,660百万円
所在地	北海道札幌市厚別区厚別南二丁目24番1号 北海道札幌市厚別区厚別南二丁目25番1号 北海道札幌市厚別区厚別南二丁目26番1号			
土地	面積	8,595.00㎡(注1)	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根6階建	建築時期	平成元年3月13日
		鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建		
	延床面積	鉄筋コンクリート造 陸屋根6階建	用途	共同住宅
		14,976.25㎡(注1)(注2)		
所有形態	所有権	物件タイプ	ファミリータイプ	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	P M会社	本資産運用会社	
		マスターリース会社	本投資法人	
特記事項	該当事項はありません。			
その他	<p>(注1) 本物件は、3棟の建物からなり、取得価格、面積、延床面積はいずれも、3棟合計の数値を記載しています。</p> <p>(注2) 上記の から の建物にはそれぞれ以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれません。</p> <p>建物種類：物置、建物構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積114.67㎡</p> <p>建物種類：管理事務所、建物構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積46.36㎡</p> <p>建物種類：物置、建物構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積141.70㎡</p> <p>建物種類：物置、建物構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積154.05㎡</p>			

フレーム神南坂(都市型商業施設)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	9,900百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	11,800百万円
所在地	東京都渋谷区神南一丁目18番2号			
土地	面積	1,240.51㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付7階建	建築時期	平成17年3月31日
	延床面積	6,302.58㎡	用途	店舗
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

KDX代々木ビル(都市型商業施設)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,479百万円
取得年月日	平成17年9月30日		期末評価額	2,410百万円
所在地	東京都渋谷区代々木一丁目38番5号			
土地	面積	228.74㎡(注1)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権及び一部借地権(注2)	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根8階建	建築時期	平成3年8月12日
	延床面積	1,269.06㎡	用途	店舗・事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	<p>(注1) 建築基準法第42条第2項に基づく道路後退部分(約15㎡)を含みます。</p> <p>(注2) 本物件土地のうち、借地部分の概要は以下の通りです。</p> <p>借地対象面積: 21.94㎡ 底地権者: 個人</p> <p>借地期間: 平成17年9月30日から満30年間</p> <p>なお、将来本物件を譲渡する際には、当該借地部分の底地権者から承諾を得る必要があります。</p>			

[次へ](#)

d．個別物件の収益状況

第7期（平成20年5月1日～平成20年10月31日）：184日間

平成20年10月31日現在

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件名		KDX晴海ビル	虎ノ門東洋ビル	飛栄九段北ビル	KDX御茶ノ水ビル	KDX芝大門ビル
取得年月日		平成20年 6月30日	平成19年 6月1日	平成20年 2月1日	平成19年 4月2日	平成19年 3月1日
価格情報	取得価格（百万円）	10,250	9,850	7,600	6,400	6,090
	構成比率	4.6%	4.4%	3.4%	2.9%	2.7%
	貸借対照表計上額（百万円）	10,228	9,912	7,650	6,522	6,350
	期末評価額（百万円）	10,700	11,100	8,150	7,320	6,770
	構成比率	4.5%	4.7%	3.4%	3.1%	2.9%
賃貸借情報	エンドテナント総数	6	13	16	4	9
	賃貸可能面積（㎡）	9,294.00	6,339.73	6,902.72	5,875.88	6,030.01
	賃貸面積（㎡）	9,294.00	6,339.73	6,902.72	5,297.71	6,030.01
	稼働率					
	平成20年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	90.2%	100.0%
	平成20年4月末	-	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成19年10月末	-	97.5%	-	100.0%	100.0%
	平成19年4月末	-	-	-	100.0%	93.0%
損益情報 （第7期）	運用日数	124日	184日	184日	184日	184日
	総賃貸事業収入合計（千円）	172,904	324,782	305,494	206,233	223,871
	賃貸収入	152,500	305,073	267,131	190,915	202,508
	その他収入	20,404	19,708	38,362	15,317	21,362
	賃貸事業費用合計（千円）	73,606	73,263	77,677	49,771	52,521
	管理委託費	22,718	21,789	32,547	12,837	18,210
	公租公課	-	27,943	-	14,665	11,286
	水道光熱費	19,170	19,917	24,348	13,455	16,032
	修繕費	50	480	4,766	1,474	3,405
	保険料	383	417	534	342	325
	信託報酬・その他	31,283	2,715	15,481	6,995	3,261
	NOI（＝ - ）（千円）	99,298	251,519	227,816	156,461	171,349
	減価償却費（千円）	64,037	11,607	14,320	17,596	27,567
	賃貸事業利益（＝ - ）（千円）	35,261	239,911	213,496	138,864	143,782
	資本的支出（千円）	1,260	3,500	-	65,191	25,985
NCF（＝ - ）（千円）	98,038	248,019	227,816	91,269	145,364	
参考情報	経費率（＝ / ）	42.6%	22.6%	25.4%	24.1%	23.5%
	平成20年度（又は19年度） 固定資産税等年額（千円）	9,041	55,874	46,662	29,100	22,475
	のうちPM報酬 （賃貸管理業務報酬）（千円）	5,555	11,761	10,883	7,401	8,208
	参考：総賃貸事業収入比	3.21%	3.62%	3.56%	3.59%	3.67%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額（千円）	110,320	260,050	347,270	323,470	242,590
参考：上記年平均額	9,193	21,670	28,939	26,955	20,215	

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件名		KDX麹町ビル	KDX日本橋313ビル	東伸24ビル	KDX平河町ビル	KDX新横浜381ビル
取得年月日		平成17年11月1日	平成17年8月1日	平成18年5月1日	平成17年8月1日	平成20年2月1日
価格情報	取得価格(百万円)	5,950	5,940	5,300	5,180	4,700
	構成比率	2.7%	2.7%	2.4%	2.3%	2.1%
	貸借対照表計上額(百万円)	5,844	6,281	5,255	5,235	4,704
	期末評価額(百万円)	6,400	7,680	5,440	5,780	4,100
	構成比率	2.7%	3.2%	2.3%	2.4%	1.7%
賃貸借情報	エンドテナント総数	9	9	14	19	23
	賃貸可能面積(m ²)	3,809.74	5,901.12	6,610.22	4,447.08	5,793.44
	賃貸面積(m ²)	3,739.88	5,901.12	6,610.22	4,447.08	5,647.32
	稼働率					
	平成20年10月末	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%
	平成20年4月末	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	94.6%
	平成19年10月末	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	-
	平成19年4月末	97.1%	98.9%	100.0%	100.0%	-
平成18年10月末	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	-	
平成18年4月末	80.5%	100.0%	-	100.0%	-	
損益情報 (第7期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
	総賃貸事業収入合計(千円)	200,707	265,635	219,072	184,032	161,054
	賃貸収入	176,796	247,339	188,171	163,546	131,746
	その他収入	23,910	18,295	30,900	20,485	29,307
	賃貸事業費用合計(千円)	62,998	60,443	50,200	54,658	30,168
	管理委託費	12,383	20,307	22,327	17,364	12,677
	公租公課	15,912	17,246	5,953	14,740	-
	水道光熱費	12,058	15,932	17,322	12,431	15,497
	修繕費	21,363	5,186	3,078	5,716	858
	保険料	269	383	402	346	348
	信託報酬・その他	1,012	1,386	1,116	4,058	785
	NOI(=-)(千円)	137,708	205,191	168,872	129,373	130,885
	減価償却費(千円)	39,870	35,042	32,715	34,159	29,315
	賃貸事業利益(=-)(千円)	97,837	170,149	136,156	95,214	101,569
資本的支出(千円)	20,925	8,557	10,192	5,302	5,188	
NCF(=-)(千円)	116,783	196,634	158,679	124,071	125,696	
参考情報	経費率(=/)	31.4%	22.8%	22.9%	29.7%	18.7%
	平成20年度(又は19年度)固定資産税等年額(千円)	31,720	35,106	23,660	29,391	19,663
	のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬)(千円)	6,906	9,828	8,047	6,646	5,957
	参考:総賃貸事業収入比	3.44%	3.70%	3.67%	3.61%	3.70%
	長期修繕工事					
取得後12年間の見積累計額(千円)	117,280	292,110	176,760	203,540	192,390	
参考:上記年平均額	9,773	24,342	14,730	16,961	16,032	

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件名		恵比寿 イースト 438ビル	東茅場町 有楽ビル	KDX虎ノ門 ビル	KDX西五反田 ビル	KDX川崎駅前 本町ビル
取得年月日		平成18年 5月1日	平成17年 8月1日	平成19年 4月17日	平成18年 12月1日	平成20年 2月1日
価格情報	取得価格(百万円)	4,640	4,450	4,400	4,200	3,760
	構成比率	2.1%	2.0%	2.0%	1.9%	1.7%
	貸借対照表計上額(百万円)	4,586	4,497	4,877	4,253	3,780
	期末評価額(百万円)	5,380	6,380	4,640	4,920	3,480
	構成比率	2.3%	2.7%	2.0%	2.1%	1.5%
賃貸借 情報	エンドテナント総数	7	7	5	5	1
	賃貸可能面積(m ²)	3,079.74	4,413.17	1,966.56	3,881.90	5,124.98
	賃貸面積(m ²)	3,079.74	4,413.17	1,545.30	3,881.90	5,124.98
	稼働率					
	平成20年10月末	100.0%	100.0%	78.6%	100.0%	100.0%
	平成20年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成19年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-
	平成19年4月末	100.0%	89.1%	-	73.7%	-
平成18年10月末	100.0%	100.0%	-	-	-	
平成18年4月末	-	100.0%	-	-	-	
損益情報 (第7期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
	総賃貸事業収入合計(千円)	166,715	185,322	129,438	173,814	193,323
	賃貸収入	146,303	166,580	121,627	146,460	134,066
	その他収入	20,411	18,741	7,810	27,354	59,257
	賃貸事業費用合計(千円)	39,442	39,851	23,309	37,475	65,814
	管理委託費	12,455	14,789	7,425	13,546	28,248
	公租公課	10,151	9,161	9,583	9,452	-
	水道光熱費	11,058	10,210	4,309	10,508	36,257
	修繕費	3,011	2,958	88	1,908	351
	保険料	208	261	107	241	288
	信託報酬・その他	2,557	2,469	1,795	1,817	668
	NOI(=-) (千円)	127,272	145,470	106,129	136,339	127,509
	減価償却費(千円)	27,389	40,701	13,101	49,568	24,474
	賃貸事業利益(=-) (千円)	99,882	104,769	93,027	86,771	103,034
資本的支出(千円)	500	13,385	250	2,193	1,060	
NCF(=-) (千円)	126,772	132,085	105,879	134,146	126,449	
参考情報	経費率(=/)	23.7%	21.5%	18.0%	21.6%	34.0%
	平成20年度(又は19年度) 固定資産税等年額(千円)	20,218	18,277	19,084	17,503	15,153
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬) 参考:総賃貸事業収入比(千円)	5,999	6,750	4,807	6,329	6,547
		3.60%	3.64%	3.71%	3.64%	3.39%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額(千円) 参考:上記年平均額	144,400	157,780	70,400	136,230	446,967
	12,033	13,148	5,866	11,352	37,247	

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件名		KDX八丁堀ビル	KDX大森ビル	KDX浜松町ビル	KDX六本木228ビル	KDX東新宿ビル
取得年月日		平成17年 8月1日	平成18年 5月1日	平成18年 5月1日	平成20年 1月10日	平成18年 9月1日
価格情報	取得価格(百万円)	3,680	3,500	3,460	3,300	2,950
	構成比率	1.7%	1.6%	1.6%	1.5%	1.3%
	貸借対照表計上額(百万円)	3,527	3,499	3,386	3,451	3,195
	期末評価額(百万円)	3,980	4,090	3,950	2,800	3,370
	構成比率	1.7%	1.7%	1.7%	1.2%	1.4%
賃貸借情報	エンドテナント総数	6	11	7	7	8
	賃貸可能面積(m ²)	3,325.04	4,949.46	2,727.68	1,910.95	5,950.36
	賃貸面積(m ²)	3,325.04	4,949.46	2,057.47	1,489.86	5,131.15
	稼働率					
	平成20年10月末	100.0%	100.0%	75.4%	78.0%	86.2%
	平成20年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	80.4%	82.2%
	平成19年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	-	92.6%
	平成19年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%
損益情報 (第7期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
	総賃貸事業収入合計(千円)	139,087	175,233	122,752	67,359	139,088
	賃貸収入	117,915	150,236	110,796	59,921	99,452
	その他収入	21,172	24,996	11,955	7,438	39,635
	賃貸事業費用合計(千円)	36,123	53,892	35,541	17,880	45,420
	管理委託費	13,179	18,018	8,570	6,020	13,858
	公租公課	9,013	12,170	8,602	-	13,688
	水道光熱費	10,692	19,249	7,090	7,314	12,936
	修繕費	1,969	2,794	2,237	2,857	2,030
	保険料	229	340	158	104	350
	信託報酬・その他	1,038	1,318	8,881	1,584	2,556
	NOI(=-)(千円)	102,964	121,340	87,210	49,479	93,668
	減価償却費(千円)	36,988	25,670	22,062	4,719	17,543
	賃貸事業利益(=-)(千円)	65,975	95,669	65,148	44,759	76,124
資本的支出(千円)	674	6,255	650	1,250	15,571	
NCF(=-)(千円)	102,290	115,085	86,560	48,229	78,096	
参考情報	経費率(=/)	26.0%	30.8%	29.0%	26.5%	32.7%
	平成20年度(又は19年度) 固定資産税等年額(千円)	17,975	24,197	17,088	13,435	27,378
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬)(千円)	4,939	6,052	4,284	2,455	4,750
	参考:総賃貸事業収入比	3.55%	3.45%	3.49%	3.65%	3.42%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額(千円)	88,490	276,530	68,180	54,680	200,740
参考:上記年平均額	7,374	23,044	5,681	4,556	16,728	

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件名		KDX茅場町ビル	KDX神保町ビル	日総第17ビル	KDX新橋ビル	KDX中野坂上ビル
取得年月日		平成18年 5月1日	平成20年 3月31日	平成20年 2月1日	平成18年 5月1日	平成17年 8月1日
価格情報	取得価格(百万円)	2,780	2,760	2,710	2,690	2,533
	構成比率	1.3%	1.2%	1.2%	1.2%	1.1%
	貸借対照表計上額(百万円)	2,903	2,982	2,720	2,690	2,553
	期末評価額(百万円)	3,220	2,660	2,090	3,020	2,680
	構成比率	1.4%	1.1%	0.9%	1.3%	1.1%
賃貸借情報	エンドテナント総数	6	1	7	4	25
	賃貸可能面積(m ²)	3,019.94	2,320.69	2,740.07	1,704.65	4,391.37
	賃貸面積(m ²)	3,019.94	1,387.88	2,740.07	1,704.65	4,238.85
	稼働率					
	平成20年10月末	100.0%	59.8%	100.0%	100.0%	96.5%
	平成20年4月末	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成19年10月末	100.0%	-	-	100.0%	100.0%
	平成19年4月末	84.9%	-	-	100.0%	100.0%
平成18年10月末	100.0%	-	-	100.0%	97.0%	
平成18年4月末	-	-	-	-	98.8%	
損益情報 (第7期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
	総賃貸事業収入合計(千円)	115,820	9,235	85,955	97,074	103,729
	賃貸収入	103,364	9,235	72,483	89,957	90,789
	その他収入	12,455	-	13,471	7,116	12,940
	賃貸事業費用合計(千円)	31,737	52,733	19,528	26,476	34,545
	管理委託費	9,212	1,661	8,176	7,277	10,766
	公租公課	6,848	-	-	10,037	7,897
	水道光熱費	7,324	2,427	9,323	5,135	6,980
	修繕費	1,341	39,267	545	798	4,516
	保険料	171	121	182	132	299
	信託報酬・その他	6,839	9,255	1,300	3,095	4,086
	NOI(=-)(千円)	84,082	43,497	66,426	70,597	69,184
	減価償却費(千円)	15,287	13,728	15,813	10,218	32,316
	賃貸事業利益(=-)(千円)	68,795	57,225	50,612	60,378	36,867
資本的支出(千円)	52,569	113,096	7,291	3,654	76,721	
NCF(=-)(千円)	31,513	156,594	59,134	66,942	7,537	
参考情報	経費率(=/)	27.4%	571.0%	22.7%	27.3%	33.3%
	平成20年度(又は19年度)固定資産税等年額(千円)	13,550	9,367	29,878	20,035	15,445
	のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬)(千円)	4,079	184	3,109	3,421	3,659
	参考:総賃貸事業収入比	3.52%	2.00%	3.62%	3.53%	3.53%
	長期修繕工事					
取得後12年間の見積累計額(千円)	114,840	112,870	88,480	102,789	128,140	
参考:上記年平均額	9,570	9,405	7,373	8,565	10,678	

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件名		KDX新横浜ビル	原宿FFビル	池尻大橋ビルディング	KDX鍛冶町ビル	KDX浜町中ノ橋ビル
取得年月日		平成18年 5月1日	平成17年 8月1日	平成20年 2月1日	平成18年 7月3日	平成20年 2月1日
価格情報	取得価格(百万円)	2,520	2,450	2,400	2,350	2,310
	構成比率	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%	1.0%
	貸借対照表計上額(百万円)	2,509	2,498	2,457	2,397	2,370
	期末評価額(百万円)	2,790	3,260	2,180	2,550	2,140
	構成比率	1.2%	1.4%	0.9%	1.1%	0.9%
賃貸借情報	エンドテナント総数	18	3	8	9	7
	賃貸可能面積(m ²)	4,810.89	3,068.36	2,449.11	2,562.32	2,245.69
	賃貸面積(m ²)	4,003.51	3,068.36	2,449.11	2,562.32	2,245.69
	稼働率					
	平成20年10月末	83.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成20年4月末	100.0%	100.0%	91.3%	100.0%	100.0%
	平成19年10月末	99.6%	100.0%	-	85.8%	-
	平成19年4月末	100.0%	100.0%	-	100.0%	-
損益情報 (第7期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
	総賃貸事業収入合計(千円)	116,363	116,347	87,354	94,161	84,252
	賃貸収入	102,369	104,287	72,077	85,502	66,048
	その他収入	13,993	12,060	15,276	8,659	18,204
	賃貸事業費用合計(千円)	30,197	30,087	15,961	20,561	18,005
	管理委託費	14,033	10,253	7,412	7,418	7,942
	公租公課	3,461	7,539	-	5,511	-
	水道光熱費	9,656	8,533	6,267	5,262	5,364
	修繕費	1,574	877	165	162	889
	保険料	254	173	157	141	160
	信託報酬・その他	1,218	2,710	1,959	2,065	3,648
	NOI(=-)(千円)	86,166	86,260	71,393	73,600	66,246
	減価償却費(千円)	21,160	17,377	7,958	10,947	9,293
	賃貸事業利益(=-)(千円)	65,006	68,882	63,434	62,652	56,952
資本的支出(千円)	8,568	4,402	43,493	1,861	49,869	
NCF(=-)(千円)	77,598	81,857	27,899	71,739	16,376	
参考情報	経費率(=/)	26.0%	25.9%	18.3%	21.8%	21.4%
	平成20年度(又は19年度) 固定資産税等年額(千円)	13,811	15,799	11,751	11,033	10,585
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬)(千円)	4,133	4,134	3,239	3,423	3,071
	参考:総賃貸事業収入比	3.55%	3.55%	3.71%	3.64%	3.65%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額(千円)	194,390	123,270	158,270	96,450	130,030
参考:上記年平均額	16,199	10,272	13,189	8,037	10,835	

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件名		KDX浜町ビル	KDX新宿286ビル	FIK南青山ビル	KDX船橋ビル	KDX浜松町第2ビル
取得年月日		平成18年 3月16日	平成19年 6月1日	平成17年 8月1日	平成18年 3月1日	平成20年 9月1日
価格情報	取得価格(百万円)	2,300	2,300	2,270	2,252	2,200
	構成比率	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
	貸借対照表計上額(百万円)	2,350	2,346	2,285	2,488	2,259
	期末評価額(百万円)	3,010	2,500	3,140	2,390	2,240
	構成比率	1.3%	1.1%	1.3%	1.0%	0.9%
賃貸借情報	エンドテナント総数	8	9	5	17	8
	賃貸可能面積(m ²)	3,102.43	2,447.80	1,823.64	3,885.53	1,953.50
	賃貸面積(m ²)	3,102.43	2,447.80	1,823.64	3,822.53	1,953.50
	稼働率					
	平成20年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%	100.0%
	平成20年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-
	平成19年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-
	平成19年4月末	100.0%	-	100.0%	100.0%	-
平成18年10月末	65.3%	-	100.0%	97.9%	-	
平成18年4月末	87.3%	-	100.0%	91.9%	-	
損益情報 (第7期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	61日
	総賃貸事業収入合計(千円)	107,429	91,489	91,813	109,945	26,037
	賃貸収入	95,372	75,331	83,677	94,611	21,843
	その他収入	12,056	16,157	8,135	15,334	4,193
	賃貸事業費用合計(千円)	27,721	26,161	19,855	29,703	3,624
	管理委託費	9,754	7,570	6,338	13,917	1,855
	公租公課	7,118	8,430	5,142	3,802	-
	水道光熱費	7,421	7,949	4,991	10,132	1,622
	修繕費	1,619	845	100	593	80
	保険料	200	165	98	249	34
	信託報酬・その他	1,605	1,200	3,184	1,008	32
	NOI(=-)(千円)	79,708	65,327	71,958	80,241	22,412
	減価償却費(千円)	37,808	6,929	10,960	17,719	1,220
	賃貸事業利益(=-)(千円)	41,900	58,397	60,997	62,522	21,191
資本的支出(千円)	7,515	8,104	1,096	51,969	-	
NCF(=-)(千円)	72,193	57,223	70,862	28,272	22,412	
参考情報	経費率(=/)	25.8%	28.6%	21.6%	27.0%	13.9%
	平成20年度(又は19年度)固定資産税等年額(千円)	14,584	16,813	10,631	16,806	15,411
	のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬)(千円)	3,819	3,200	3,342	3,881	988
	参考:総賃貸事業収入比	3.56%	3.50%	3.64%	3.53%	3.80%
	長期修繕工事					
取得後12年間の見積累計額(千円)	133,950	169,080	66,770	173,340	81,710	
参考:上記年平均額	11,162	14,090	5,564	14,445	6,809	

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件名		新都心丸善ビル	KDX御徒町ビル	KDX五番町ビル	神田木原ビル	KDX四谷ビル
取得年月日		平成20年 2月29日	平成19年 3月1日	平成20年 3月31日	平成17年 8月1日	平成18年 5月1日
価格情報	取得価格(百万円)	2,110	2,000	1,951	1,950	1,950
	構成比率	1.0%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%
	貸借対照表計上額(百万円)	2,185	2,149	2,036	1,882	1,972
	期末評価額(百万円)	2,060	2,010	1,870	2,030	2,440
	構成比率	0.9%	0.8%	0.8%	0.9%	1.0%
賃貸借 情報	エンドテナント総数	5	4	6	8	3
	賃貸可能面積(m ²)	1,949.62	1,792.54	1,651.72	1,945.55	2,536.53
	賃貸面積(m ²)	1,577.40	1,792.54	1,415.76	1,945.55	2,536.53
	稼働率					
	平成20年10月末	80.9%	100.0%	85.7%	100.0%	100.0%
	平成20年4月末	100.0%	89.7%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成19年10月末	-	100.0%	-	100.0%	100.0%
	平成19年4月末	-	100.0%	-	100.0%	100.0%
損益情報 (第7期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
	総賃貸事業収入合計(千円)	65,546	72,351	49,005	72,208	98,444
	賃貸収入	53,916	62,987	43,690	65,908	88,774
	その他収入	11,630	9,363	5,315	6,299	9,669
	賃貸事業費用合計(千円)	28,474	16,349	8,387	18,469	23,645
	管理委託費	6,180	6,149	5,133	6,718	9,835
	公租公課	-	3,155	-	4,274	6,168
	水道光熱費	5,535	4,685	2,947	5,590	6,249
	修繕費	366	676	220	951	436
	保険料	113	86	85	103	147
	信託報酬・その他	16,278	1,597	1	830	808
	NOI(=-)(千円)	37,072	56,002	40,618	53,738	74,798
	減価償却費(千円)	6,295	7,400	9,762	15,910	8,897
	賃貸事業利益(=-)(千円)	30,776	48,601	30,855	37,828	65,900
	資本的支出(千円)	48,275	4,725	5,310	1,350	3,081
NCF(=-)(千円)	11,202	51,277	35,308	52,388	71,717	
参考情報	経費率(=/)	43.4%	22.6%	17.1%	25.6%	24.0%
	平成20年度(又は19年度) 固定資産税等年額(千円)	9,319	5,697	8,052	8,509	12,315
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬)(千円)	2,094	2,619	1,829	2,570	3,535
	参考:総賃貸事業収入比	3.20%	3.62%	3.73%	3.56%	3.59%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額(千円)	98,710	64,400	55,230	58,870	106,330
参考:上記年平均額	8,225	5,366	4,602	4,905	8,860	

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件名		KDX岩本町ビル	KDX新宿御苑ビル	KDX木場ビル	KDX西新宿ビル	KDX門前仲町ビル
取得年月日		平成20年 5月1日	平成17年 8月1日	平成18年 6月20日	平成19年 4月2日	平成19年 1月19日
価格情報	取得価格(百万円)	1,864	1,610	1,580	1,500	1,400
	構成比率	0.8%	0.7%	0.7%	0.7%	0.6%
	貸借対照表計上額(百万円)	1,882	1,608	1,672	1,564	1,462
	期末評価額(百万円)	1,810	2,140	1,800	1,540	1,430
	構成比率	0.8%	0.9%	0.8%	0.6%	0.6%
賃貸借 情報	エンドテナント総数	8	1	7	9	5
	賃貸可能面積(m ²)	1,524.68	2,105.18	2,448.97	1,605.72	2,012.22
	賃貸面積(m ²)	1,413.96	2,105.18	2,448.97	1,605.72	2,012.22
	稼働率					
	平成20年10月末	92.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成20年4月末	-	100.0%	88.0%	100.0%	100.0%
	平成19年10月末	-	100.0%	100.0%	100.0%	84.4%
	平成19年4月末	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報 (第7期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
	総賃貸事業収入合計(千円)	53,702	74,940	62,218	55,571	54,361
	賃貸収入	50,960	69,028	54,718	49,766	45,984
	その他収入	2,741	5,912	7,499	5,805	8,377
	賃貸事業費用合計(千円)	18,873	17,234	19,059	16,544	15,794
	管理委託費	3,810	5,639	6,030	5,134	5,470
	公租公課	-	5,784	4,938	4,412	3,157
	水道光熱費	2,135	4,055	4,920	4,048	5,485
	修繕費	36	1,028	1,490	2,416	1,442
	保険料	74	113	128	96	123
	信託報酬・その他	12,816	613	1,551	436	114
	NOI(=-)(千円)	34,829	57,706	43,158	39,026	38,567
	減価償却費(千円)	13,011	13,748	21,754	8,723	9,207
	賃貸事業利益(=-)(千円)	21,817	43,958	21,404	30,302	29,359
資本的支出(千円)	3,938	-	66,055	7,799	13,016	
NCF(=-)(千円)	30,890	57,706	22,896	31,226	25,551	
参考情報	経費率(=/)	35.1%	23.0%	30.6%	29.8%	29.1%
	平成20年度(又は19年度) 固定資産税等年額(千円)	1,133	11,531	9,707	8,570	6,676
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬) 参考:総賃貸事業収入比(千円)	1,806	2,707	2,150	1,934	1,896
		3.36%	3.61%	3.46%	3.48%	3.49%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額(千円) 参考:上記年平均額	19,680	110,680	85,850	69,950	61,470
	1,640	9,223	7,154	5,829	5,122	

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件名		KDX神田 三崎町ビル	KDX本厚木 ビル	KDX八王子 ビル	KDX乃木坂 ビル	KDX小石川 ビル
取得年月日		平成20年 2月1日	平成19年 3月1日	平成19年 3月1日	平成18年 7月14日	平成17年 8月1日
価格情報	取得価格(百万円)	1,380	1,305	1,155	1,065	704
	構成比率	0.6%	0.6%	0.5%	0.5%	0.3%
	貸借対照表計上額(百万円)	1,400	1,310	1,341	1,134	676
	期末評価額(百万円)	1,160	1,220	1,010	1,060	795
	構成比率	0.5%	0.5%	0.4%	0.4%	0.3%
賃貸借 情報	エンドテナント総数	8	8	6	4	4
	賃貸可能面積(m ²)	1,339.46	2,747.27	2,179.88	1,236.39	1,594.18
	賃貸面積(m ²)	1,339.46	2,434.43	1,866.07	1,236.39	1,594.18
	稼働率					
	平成20年10月末	100.0%	88.6%	85.6%	100.0%	100.0%
	平成20年4月末	86.9%	100.0%	85.6%	100.0%	100.0%
	平成19年10月末	-	100.0%	85.6%	87.7%	100.0%
	平成19年4月末	-	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%
損益情報 (第7期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
	総賃貸事業収入合計(千円)	37,912	65,862	46,562	42,045	39,790
	賃貸収入	34,831	57,486	39,313	36,095	34,378
	その他収入	3,080	8,376	7,248	5,949	5,411
	賃貸事業費用合計(千円)	8,402	19,270	20,259	12,540	17,345
	管理委託費	3,984	6,767	10,059	4,220	4,018
	公租公課	-	4,018	4,110	3,160	3,331
	水道光熱費	2,746	5,257	4,183	4,440	4,919
	修繕費	678	1,667	786	570	3,305
	保険料	74	172	118	74	87
	信託報酬・その他	919	1,386	1,001	74	1,682
	NOI(=-)(千円)	29,509	46,591	26,302	29,504	22,444
	減価償却費(千円)	4,254	23,646	9,994	6,009	9,822
	賃貸事業利益(=-)(千円)	25,254	22,945	16,308	23,495	12,622
資本的支出(千円)	4,270	11,893	-	1,083	-	
NCF(=-)(千円)	25,239	34,698	26,302	28,421	22,444	
参考情報	経費率(=/)	22.2%	29.3%	43.5%	29.8%	43.6%
	平成20年度(又は19年度) 固定資産税等年額(千円)	5,114	7,736	7,956	6,320	6,610
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬) 参考:総賃貸事業収入比(千円)	1,375	2,304	1,487	1,460	1,270
		3.63%	3.50%	3.19%	3.47%	3.19%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額(千円) 参考:上記年平均額	46,140	141,590	109,860	50,870	43,550
	3,845	11,799	9,155	4,239	3,629	

[次へ](#)

用途		オフィスビル				
地域区分		地方経済圏				
物件名		ポルトス・センタービル	烏丸ビル	KDX博多南ビル	(仮称) 栄4丁目事務所ビル	KDX博多ビル
取得年月日		平成17年9月21日	平成19年6月1日	平成20年2月1日	平成20年4月25日	平成19年6月1日
価格情報	取得価格(百万円)	5,570	5,400	4,900	4,000	2,350
	構成比率	2.5%	2.4%	2.2%	1.8%	1.1%
	貸借対照表計上額(百万円)	5,147	5,541	4,938	4,165	2,441
	期末評価額(百万円)	5,500	5,820	4,720	4,180	2,200
	構成比率	2.3%	2.5%	2.0%	1.8%	0.9%
賃貸借情報	エンドテナント総数	30	28	43	-	33
	賃貸可能面積(m ²)	11,569.19	7,778.43	10,187.70	-	4,934.53
	賃貸面積(m ²)	11,569.19	7,628.18	9,723.97	-	4,934.53
	稼働率					
	平成20年10月末	100.0%	98.1%	95.4%	-	100.0%
	平成20年4月末	100.0%	98.6%	95.4%	-	100.0%
	平成19年10月末	94.6%	100.0%	-	-	100.0%
	平成19年4月末	97.1%	-	-	-	-
損益情報(第7期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
	総賃貸事業収入合計(千円)	334,993	219,432	206,724	49,998	112,596
	賃貸収入	269,012	183,109	179,363	49,998	101,211
	その他収入	65,980	36,322	27,360	-	11,384
	賃貸事業費用合計(千円)	137,673	59,778	44,480	2	29,336
	管理委託費	77,492	23,042	18,891	-	12,474
	公租公課	26,151	9,720	15	-	3,294
	水道光熱費	25,470	20,952	23,245	-	8,977
	修繕費	4,796	1,848	811	-	2,874
	保険料	2,516	497	549	2	277
	信託報酬・その他	1,245	3,716	966	-	1,438
	NOI(=-)(千円)	197,319	159,654	162,244	49,995	83,259
	減価償却費(千円)	104,445	26,795	31,979	-	12,866
	賃貸事業利益(=-)(千円)	92,874	132,858	130,264	49,995	70,392
資本的支出(千円)	950	130,574	25,596	-	16,280	
NCF(=-)(千円)	196,369	29,079	136,647	49,995	66,979	
参考情報	経費率(=/)	41.1%	27.2%	21.5%	0.0%	26.1%
	平成20年度(又は19年度)固定資産税等年額(千円)	52,195	38,842	18,922	8,979	13,200
	のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬)(千円)	10,863	7,777	7,539	-	4,114
	参考:総賃貸事業収入比	3.24%	3.54%	3.65%	-	3.65%
	長期修繕工事取得後12年間の見積累計額(千円)	343,420	229,180	140,450	-	158,710
参考:上記年平均額	28,618	19,098	11,704	-	13,225	

用途		オフィスビル				
地域区分		地方経済圏				
物件名		KDX北浜ビル	KDX仙台ビル	KDX南船場第1ビル	KDX南船場第2ビル	KDX新潟ビル
取得年月日		平成20年 2月1日	平成19年 6月1日	平成18年 5月1日	平成18年 5月1日	平成19年 3月1日
価格情報	取得価格(百万円)	2,220	2,100	1,610	1,560	1,305
	構成比率	1.0%	0.9%	0.7%	0.7%	0.6%
	貸借対照表計上額(百万円)	2,256	2,218	1,559	1,478	1,489
	期末評価額(百万円)	2,020	1,910	1,540	1,570	971
	構成比率	0.9%	0.8%	0.6%	0.7%	0.4%
賃貸借情報	エンドテナント総数	9	24	9	22	25
	賃貸可能面積(m ²)	3,993.00	3,955.02	3,108.18	2,699.27	4,085.26
	賃貸面積(m ²)	3,516.40	3,409.95	2,847.25	2,461.82	3,112.92
	稼働率					
	平成20年10月末	88.1%	86.2%	91.6%	91.2%	76.2%
	平成20年4月末	88.1%	93.7%	87.2%	94.1%	61.0%
	平成19年10月末	-	97.1%	100.0%	93.6%	71.2%
	平成19年4月末	-	-	100.0%	93.6%	83.9%
損益情報 (第7期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
	総賃貸事業収入合計(千円)	88,370	95,405	64,108	60,907	57,371
	賃貸収入	67,975	83,064	49,067	44,421	49,719
	その他収入	20,394	12,340	15,041	16,486	7,652
	賃貸事業費用合計(千円)	28,363	41,392	21,145	18,779	28,151
	管理委託費	8,165	12,901	7,273	6,066	13,067
	公租公課	-	7,176	3,466	2,862	4,214
	水道光熱費	11,739	7,295	7,756	6,277	5,451
	修繕費	2,199	11,012	1,045	2,041	2,292
	保険料	209	246	190	169	291
	信託報酬・その他	6,048	2,759	1,412	1,362	2,833
	NOI(=-)(千円)	60,007	54,012	42,963	42,128	29,220
	減価償却費(千円)	18,788	16,855	24,878	29,396	10,998
	賃貸事業利益(=-)(千円)	41,218	37,157	18,085	12,732	18,221
	資本的支出(千円)	39,881	51,055	2,030	-	45,929
NCF(=-)(千円)	20,125	2,957	40,933	42,128	16,708	
参考情報	経費率(=/)	32.1%	43.4%	33.0%	30.8%	49.1%
	平成20年度(又は19年度) 固定資産税等年額(千円)	10,402	14,300	13,609	11,323	16,813
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬)(千円)	3,071	3,518	2,185	2,102	1,767
	参考:総賃貸事業収入比	3.48%	3.69%	3.41%	3.45%	3.08%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額(千円)	167,760	192,400	139,600	104,160	249,590
参考:上記年平均額	13,980	16,033	11,633	8,680	20,799	

用途		住宅				
地域区分		東京経済圏				
物件名		レジデンス シャルマン 月島	コート目白	アパート メンツ 元麻布	アパート メンツ 若松河田	グラディー ト川口
取得年月日		平成18年 5月1日	平成17年 8月1日	平成17年 8月1日	平成17年 8月1日	平成18年 6月30日
価格情報	取得価格(百万円)	5,353	1,250	1,210	1,180	1,038
	構成比率	2.4%	0.6%	0.5%	0.5%	0.5%
	貸借対照表計上額(百万円)	5,292	1,236	1,213	1,163	1,064
	期末評価額(百万円)	4,970	1,110	1,250	1,200	1,030
	構成比率	2.1%	0.5%	0.5%	0.5%	0.4%
賃貸借 情報	エンドテナント総数	1	20	21	33	2
	賃貸可能面積(m ²)	7,711.14	2,046.79	1,350.74	1,607.43	1,619.34
	賃貸面積(m ²)	7,711.14	2,046.79	1,277.15	1,607.43	1,619.34
	稼働率					
	平成20年10月末	100.0%	100.0%	94.6%	100.0%	100.0%
	平成20年4月末	100.0%	95.1%	90.5%	92.0%	100.0%
	平成19年10月末	100.0%	100.0%	97.4%	94.6%	100.0%
	平成19年4月末	100.0%	95.0%	91.7%	97.8%	100.0%
平成18年10月末	100.0%	100.0%	94.6%	96.3%	100.0%	
平成18年4月末	-	85.1%	97.1%	97.8%	-	
損益情報 (第7期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
	総賃貸事業収入合計(千円)	167,586	44,561	37,136	38,522	32,968
	賃貸収入	146,882	40,396	35,751	34,487	32,817
	その他収入	20,703	4,165	1,384	4,035	151
	賃貸事業費用合計(千円)	31,373	10,058	7,545	7,798	5,937
	管理委託費	17,340	3,056	2,852	2,877	2,438
	公租公課	7,746	3,101	1,651	1,420	1,701
	水道光熱費	1,561	771	542	388	398
	修繕費	2,824	598	745	1,075	499
	保険料	484	116	74	78	74
	信託報酬・その他	1,417	2,415	1,679	1,957	826
	NOI(=-)	136,212	34,503	29,590	30,724	27,030
	減価償却費(千円)	45,522	11,220	6,651	11,537	10,026
	賃貸事業利益(=-)	90,690	23,282	22,939	19,187	17,003
資本的支出(千円)	-	-	-	-	-	
NCF(=-)	136,212	34,503	29,590	30,724	27,030	
参考情報	経費率(=/)	18.7%	22.6%	20.3%	20.2%	18.0%
	平成20年度(又は19年度) 固定資産税等年額(千円)	7,765	6,201	1,503	1,060	949
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬)(千円)	5,354	1,613	1,361	1,413	1,224
	参考:総賃貸事業収入比	3.20%	3.62%	3.67%	3.67%	3.71%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額(千円)	126,753	44,180	23,570	27,500	24,690
参考:上記年平均額	10,562	3,681	1,964	2,291	2,057	

用途		住宅		都市型商業施設		69物件合計
地域区分		東京経済圏	地方経済圏	東京経済圏		
物件名		コート 新御徒町	びなす ひばりが丘	フレーム 神南坂	KDX代々木 ビル	
取得年月日		平成18年 5月1日	平成17年 12月8日	平成17年 8月1日	平成17年 9月30日	
価格情報	取得価格(百万円)	878	1,800	9,900	2,479	222,053
	構成比率	0.4%	0.8%	4.5%	1.1%	100.0%
	貸借対照表計上額(百万円)	874	1,898	10,128	2,550	225,795
	期末評価額(百万円)	870	1,660	11,800	2,410	237,406
	構成比率	0.4%	0.7%	5.0%	1.0%	100.0%
賃貸借 情報	エンドテナント総数	41	99	14	9	870
	賃貸可能面積(m ²)	1,377.87	12,829.64	4,655.71	1,175.38	256,214.30
	賃貸面積(m ²)	1,377.87	11,383.55	4,558.23	1,078.26	244,966.47
	稼働率					
	平成20年10月末	100.0%	88.7%	97.9%	91.7%	95.6%
	平成20年4月末	95.4%	93.0%	97.9%	100.0%	95.9%
	平成19年10月末	90.7%	94.4%	100.0%	100.0%	96.9%
	平成19年4月末	91.6%	98.7%	91.7%	100.0%	95.9%
平成18年10月末	100.0%	84.6%	100.0%	100.0%	95.3%	
平成18年4月末	-	82.7%	100.0%	87.1%	94.9%	
損益情報 (第7期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	180日
	総賃貸事業収入合計(千円)	28,808	88,301	299,978	69,768	8,080,997
	賃貸収入	26,832	78,889	272,749	60,820	7,040,454
	その他収入	1,976	9,412	27,228	8,948	1,040,542
	賃貸事業費用合計(千円)	4,778	37,729	60,613	16,142	2,218,695
	管理委託費	2,179	8,797	20,029	4,446	785,415
	公租公課	408	8,576	15,475	4,087	402,944
	水道光熱費	372	2,067	19,113	4,757	608,525
	修繕費	303	10,972	3,900	1,558	187,430
	保険料	62	512	282	74	16,898
	信託報酬・その他	1,452	6,805	1,813	1,218	217,480
	NOI(=-)(千円)	24,029	50,571	239,364	53,626	5,862,302
	減価償却費(千円)	9,431	22,973	56,739	14,518	1,431,262
	賃貸事業利益(=-)(千円)	14,597	27,598	182,625	39,107	4,431,039
資本的支出(千円)	-	-	300	4,170	1,105,668	
NCF(=-)(千円)	24,029	50,571	239,064	49,456	4,756,633	
参考情報	経費率(=/)	16.6%	42.7%	20.2%	23.1%	27.5%
	平成20年度(又は19年度) 固定資産税等年額(千円)	756	17,659	31,599	7,598	1,107,419
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬)(千円)	1,078	3,247	11,170	2,518	284,769
	参考:総賃貸事業収入比	3.74%	3.68%	3.72%	3.61%	3.52%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額(千円)	22,120	247,200	53,890	43,450	9,246,359
参考:上記年平均額	1,843	20,600	4,490	3,620	770,529	

用途		オフィスビル (売却)	都市型商業施 設(売却)	売却2物件 合計	売却物件を含 む71物件合計
地域区分		地方経済圏	地方経済圏		
物件名		博多駅前 第2ビル	ZARA天神 西通		
取得年月日		平成17年 8月1日	平成18年 5月1日		
価格情報	取得価格(百万円)	1,430	3,680	5,110	-
	構成比率	28.0%	72.0%	100.0%	-
	不動産等売却収入	1,470	4,108	5,578	-
	不動産等売却原価	1,434	3,665	5,100	-
	不動産等売却損益	7	292	299	-
賃貸借 情報	エンドテナント総数	-	-	-	-
	賃貸可能面積(m ²)	-	-	-	-
	賃貸面積(m ²)	-	-	-	-
	稼働率				
	平成20年10月末	-	-	-	-
	平成20年4月末	99.3%	100.0%	-	-
	平成19年10月末	94.4%	100.0%	-	-
	平成19年4月末	95.8%	100.0%	-	-
平成18年10月末	99.2%	100.0%	-	-	
平成18年4月末	96.7%	-	-	-	
損益情報 (第7期)	運用日数	90日	55日	65日	177日
	総賃貸事業収入合計(千円)	43,119	32,400	75,519	8,156,516
	賃貸収入	38,237	32,400	70,637	7,111,092
	その他収入	4,881	-	4,881	1,045,424
	賃貸事業費用合計(千円)	13,430	1,326	14,757	2,233,452
	管理委託費	5,365	1,295	6,661	792,076
	公租公課	3,493	-	3,493	406,438
	水道光熱費	3,195	-	3,195	611,721
	修繕費	970	-	970	188,400
	保険料	105	31	137	17,035
	信託報酬・その他	299	-	299	217,780
	NOI(=-)	29,688	31,073	60,761	5,923,064
	減価償却費(千円)	10,718	3,285	14,004	1,445,266
	賃貸事業利益(=-)	18,969	27,788	46,757	4,477,797
資本的支出(千円)	-	-	-	1,105,668	
NCFF(=-)	29,688	31,073	60,761	4,817,395	
参考情報	経費率(=/)	31.1%	4.1%	19.5%	27.4%
	平成20年度(又は19年度) 固定資産税等年額(千円)	-	-	-	-
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬) 参考:総賃貸事業収入比(千円)	1,485	1,295	2,781	287,550
		3.45%	4.00%	3.68%	3.53%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額(千円) 参考:上記年平均額	-	-	-	-

(ロ) 運用資産の資本的支出

a. 資本的支出の予定について

本投資法人が保有している不動産及び不動産信託受益権に係わる信託不動産に関し、平成21年4月期に計画されている物件のうち主要な物件及び当該物件の改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は以下の通りです。

なお、資本的支出の予定金額のうち、工事の内容等に従い会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払額
KDX新横浜381ビル (神奈川県横浜市)	トイレ改修工事等	自平成20年11月 至平成21年4月	214	-	-
KDX川崎駅前本町ビル (神奈川県川崎市)	空調改修工事等	同上	190	-	-
KDX御茶ノ水ビル (東京都千代田区)	空調改修工事等	同上	113	-	-
KDX鍛冶町ビル (東京都千代田区)	空調改修工事等	同上	82	-	-
池尻大橋ビルディング (東京都目黒区)	空調改修工事(4~9階部 分)等	同上	54	-	-

b. 期中に行った資本的支出について

当期中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は以下の通りです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で1,105百万円であり、当期費用に区分された修繕費188百万円と合わせ、合計1,294百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	資本的支出の金額 (百万円)
烏丸ビル (京都府京都市)	8階全面リニューアル工事等	自平成20年5月 至平成20年10月	130
KDX神保町ビル (東京都千代田区)	全フロアリニューアル工事等	同上	113
KDX中野坂上ビル (東京都中野区)	空調改修工事、11階住居フルリノベーション工事等	同上	76
KDX木場ビル (東京都江東区)	空調改修工事等	同上	66
KDX御茶ノ水ビル (東京都千代田区)	トイレ改修工事等	同上	65
KDX茅場町ビル (東京都中央区)	空調改修工事等	同上	52
KDX船橋ビル (千葉県船橋市)	空調改修工事等	同上	51
KDX仙台ビル (宮城県仙台市)	エレベーター改修工事等	同上	51
その他			498
ポートフォリオ全体			1,105

(注) 資本的支出の金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

c. 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

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

営業期間	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	自 平成17年5月6日 至 平成17年10月31日	自 平成17年11月1日 至 平成18年4月30日	自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日	自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日	自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日
前期末積立金残高	- 百万円	92百万円	165百万円	288百万円	406百万円
当期積立額	92百万円	130百万円	148百万円	118百万円	370百万円
当期積立金取崩額	- 百万円	57百万円	26百万円	0百万円	- 百万円
次期繰越額	92百万円	165百万円	288百万円	406百万円	777百万円

営業期間	第6期	第7期
	自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日	自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日
前期末積立金残高	777百万円	432百万円
当期積立額	14百万円	128百万円
当期積立金取崩額	359百万円	8百万円
次期繰越額	432百万円	552百万円

(八) 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人が保有する不動産の各物件につき、第7期における総賃貸事業収入の10%以上を占める物件はありません。

(二) 主要テナントに関する情報

a. 主要テナント

平成20年10月31日現在において、賃貸面積がポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるテナントはありません。

b. 上位エンドテナント

(平成20年10月31日現在)

	エンドテナントの名称	物件名称	賃貸面積	面積比率(注1)
1	積和不動産株式会社	レジデンス シャルマン月島	7,711.14m ²	3.2%
2	株式会社エヌ・ティ・ティ・データ	KDX晴海ビル、 KDX東新宿ビル	5,185.96m ²	2.1%
3	非開示(注2)	KDX川崎駅前本町ビル	5,124.98m ²	2.1%
4	株式会社ファイブフォックス	原宿FFビル	2,855.05m ²	1.2%
5	株式会社三菱東京UFJ銀行	虎ノ門東洋ビル、 原宿FFビル、 KDX代々木ビル	2,768.80m ²	1.1%
小計			23,645.93m ²	9.7%
ポートフォリオ全体			244,966.47m ²	100.0%

(注1) 面積比率は、ポートフォリオ全体の賃貸面積の合計に占める各上位エンドテナントの賃貸面積の割合をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) テナントから開示の了承を得られていないため、記載を省略しています。

(ホ) 投資資産の担保提供の状況

該当事項はありません。

(3) 【運用実績】

【純資産等の推移】

下記各計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び投資口1口当たりの純資産額の推移は次の通りです。なお、総資産額、純資産額及び1口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額 (百万円)	純資産総額 (百万円)	1口当たりの純資産額 (円)
第1期計算期間末 (平成17年10月末日)	77,325	44,527 (44,285)	561,008 (557,956)
第2期計算期間末 (平成18年4月末日)	92,053	45,387 (44,285)	571,840 (557,956)
第3期計算期間末 (平成18年10月末日)	160,314	90,933 (88,809)	579,192 (565,663)
第4期計算期間末 (平成19年4月末日)	188,400	90,877 (88,729)	578,839 (565,157)
第5期計算期間末 (平成19年10月末日)	213,763	127,761 (124,969)	638,809 (624,849)
第6期計算期間末 (平成20年4月末日)	230,520	128,314 (124,971)	641,570 (624,859)
第7期計算期間末 (平成20年10月末日)	239,648	128,087 (124,963)	640,437 (624,819)

(注) 括弧内の数値は、分配落ち後の金額です。

(本投資証券の取引所価格の推移)

各計算期間の 最高・最低投資口価格	期	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
	決算年月	平成17年10月	平成18年4月	平成18年10月	平成19年4月	平成19年10月	平成20年4月	平成20年10月
	最高(円)	618,000	670,000	636,000	918,000	988,000	835,000	690,000
最低(円)	573,000	574,000	564,000	607,000	659,000	460,000	100,300	

月別最高・ 最低投資口価格	月別	平成20年5月	平成20年6月	平成20年7月	平成20年8月	平成20年9月
	最高(円)	690,000	671,000	633,000	575,000	504,000
	最低(円)	587,000	591,000	507,000	445,000	367,000
	月別	平成20年10月	平成20年11月	平成20年12月		
	最高(円)	405,000	197,300	291,900		
最低(円)	100,300	126,000	136,100			

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

【分配の推移】

計算期間	分配総額 (百万円)	1口当たり分配金 (円)
第1期(自平成17年5月6日 至平成17年10月31日)	242	3,052
第2期(自平成17年11月1日 至平成18年4月30日)	1,101	13,884
第3期(自平成18年5月1日 至平成18年10月31日)	2,124	13,529
第4期(自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)	2,148	13,682
第5期(自平成19年5月1日 至平成19年10月31日)	2,792	13,960
第6期(自平成19年11月1日 至平成20年4月30日)	3,342	16,711
第7期(自平成20年5月1日 至平成20年10月31日)	3,123	15,618

【自己資本利益率(収益率)の推移】

計算期間	自己資本利益率	年換算値
第1期(自平成17年5月6日 至平成17年10月31日)	0.6%	2.2%
第2期(自平成17年11月1日 至平成18年4月30日)	2.5%	4.9%
第3期(自平成18年5月1日 至平成18年10月31日)	3.1%	6.2%
第4期(自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)	2.4%	4.8%
第5期(自平成19年5月1日 至平成19年10月31日)	2.6%	5.1%
第6期(自平成19年11月1日 至平成20年4月30日)	2.6%	5.2%
第7期(自平成20年5月1日 至平成20年10月31日)	2.4%	4.8%

(注1) 自己資本利益率 = { 当期純利益 / (期首自己資本額 + 期末自己資本額) ÷ 2 } × 100

なお、第1期の期首自己資本額には実質的な運用開始日である平成17年8月1日時点の自己資本額を用いています。

(注2) 第1期は実質的な運用日数である92日、第2期は実質的な運用日数である181日、第3期は実質的な運用日数である184日、第4期は181日、第5期は184日、第6期は182日、第7期は184日により年換算値を算出しています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

平成17年4月27日	設立企画人(ケネディクス・リート・マネジメント株式会社)による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成17年5月6日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
平成17年5月6日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成17年5月30日	規約の変更
平成17年6月6日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施(登録番号 関東財務局長第36号)
平成17年6月10日	規約の変更
平成17年7月20日	日本国内における公募による新投資口発行
平成17年7月21日	東京証券取引所に上場
平成19年1月25日	規約の変更
平成21年1月22日	規約の変更

2【役員状況】

(本書の日付現在)

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

(注1) 宮島大祐は、本資産運用会社であるケネディクス・リート・マネジメント株式会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、証券取引法等の一部を改正する法律(平成18年法律第65号)第5条の規定により改正される前の投信法(以下「旧投信法」といいます。)第13条に基づき、平成17年4月18日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

(注2) 平成21年1月22日開催の第4回投資主総会において、本資産運用会社の業務管理部長である野崎輝男が補欠執行役員に選任されています。

3【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます(投信法第96条、規約第20条第1項)。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年以内です(規約第20条第2項)。ただし、補欠又は増員のため選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします(規約第20条第2項但書)。

執行役員及び監督役員の解任は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行います(投信法第106条)。執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が投資主総会で否決された場合等には、発行済投資口の100分の3以上の議決権を6か月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます(投信法第104条第3項、会社法第854条第1項)。

(2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

規約等の重要事項の変更

規約の変更の手續等については、後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 規約の変更に関する手續」をご参照下さい。

事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第2【手続等】

1【申込(販売)手続等】

該当事項はありません。

2【買戻し手続等】

本投資法人の発行する投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による払戻しを行いません(規約第8条)。

本書の日付現在、本投資証券は東京証券取引所に上場しており、東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「(4)計算期間」記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

$$1口当たり純資産額 = (\text{総資産の資産評価額} - \text{負債総額}) \div \text{発行済投資口総数}$$

本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次の通り投資対象資産の種類毎に定めます（規約別紙2「資産評価の方法、基準及び基準日」第1項）。

(イ) 不動産、不動産の賃借権、地上権及び地役権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、建物及び設備等についての減価償却額の算定方法は定額法によります。ただし、本投資法人が採用する算定方法が正当な事由により適当ではないと判断する場合でかつ投資者保護上、問題ないと合理的に判断できる場合には、他の算定方法に変更することができるものとします。

(ロ) 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

信託財産が上記(イ)に掲げる資産の場合は、上記(イ)に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ハ) 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産の構成資産が上記(イ)に掲げる資産の場合は、上記(イ)に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ニ) 不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が上記(イ)乃至(ハ)に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ホ) 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産である匿名組合出資持分について上記(ニ)に従った評価を行い、金融資産については一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ヘ) 有価証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用います。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価します。

(ト) 金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。ただし、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。

(チ) デリバティブ取引に係る権利

a. 取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

当該取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価します。

b. 取引所の相場がないデリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

c. 上記にかかわらず、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとします。

(リ) 金銭の信託の受益権

投資運用する資産に応じて、上記(イ)乃至(チ)、下記(ヌ)に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ヌ) その他

上記に定めがない場合は、投信法、投信協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と

認められる企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします(規約別紙2「資産評価の方法、基準及び基準日」第2項)。

(イ) 不動産、不動産の賃借権、地上権及び地役権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額。

(ロ) 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及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産が上記(イ)に掲げる資産については上記(イ)に従った評価を、金融資産については一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

本投資法人の資産評価の基準日は、各決算期とします。ただし、前記「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(ロ)及び(ハ)」に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします(規約別紙2「資産評価の方法、基準及び基準日」第3項)。

1口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっています(投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。以下「投資法人計算規則」といいます。)第58条、第68条)が、貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され(投信法第129条)、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告書とともに投資主に提供されます(投信法第131条、投資法人計算規則第81条)。

投資主は、純資産額の情報について、本投資法人の一般事務受託者(みずほ信託銀行株式会社)の本支店で入手することができ、また、本投資法人のウェブサイトにおいて、計算書類等を閲覧することができます。

(2) 【保管】

本投資法人の発行する投資口は振替投資口であるため、該当事項はありません。

(3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4) 【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年5月1日から10月末日まで、及び11月1日から翌年4月末日までの各6か月間とし、各営業期間の末日をそれぞれ決算期といたします。

(5) 【その他】

増減資に関する制限

(イ) 最低純資産額

本投資法人の最低純資産額は、5,000万円です(規約第7条)。

(ロ) 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、200万口とします。本投資法人は、かかる投資口数の範囲内において、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます。募集投資口(当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。)1口当たりの発行価額は、発行日毎に均等に定めるものとし、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として執行役員が決定し、役員会が承認する金額とします(規約第5条第1項及び第3項)。

(ハ) 国内における募集

本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします(規約第5条第2項)。

解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです(投信法第143条)。

(イ) 投資主総会の決議

(ロ) 合併(合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。)

(ハ) 破産手続開始の決定

(ニ) 解散を命ずる裁判

(ホ) 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって可決される必要があります(投信法第140条、第93条の2第2項)。ただし、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利(1) 投資主の権利 投資主総会における議決権(投信法第77条第2項第3号)」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下の通りです。

(イ) 資産運用会社兼機関運営事務受託者：ケネディクス・リート・マネジメント株式会社

資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生じ、期間は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>本投資法人は、本資産運用会社が投信協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに同契約を解約することができます。</p> <p>本投資法人は、本資産運用会社に対して、6か月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、同契約を解約することができます。</p> <p>本資産運用会社は、本投資法人に対して、6か月前の書面による通知をもって、同契約の解約を提案することができるものとし、本投資法人は、当該解約の提案を受けた場合、直ちに投資主総会を開催して同契約の解約に関する承認を求め又はやむを得ない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとします。同契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約に同意するものとし、同契約は、通知に定められた解約日において終了するものとします。</p> <p>上記 から の規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次の各号のいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに同契約を解約できます。</p> <p>() 本資産運用会社が職務上の義務に違反し又は職務を怠った場合(ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。)</p> <p>() 本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合</p> <p>() 上記()及び()に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合</p> <p>本投資法人は、本資産運用会社が次の各号のいずれかに該当する場合、同契約を解約します。</p> <p>() 金商法に定める金融商品取引業者(金商法に定める投資運用業を行う者であり、かつ宅地建物取引業法第3条第1項の免許及び第50条の2第1項の認可を受けている者に限り、)でなくなった場合</p> <p>() 投信法第200条各号のいずれかに該当する場合</p> <p>() 解散した場合</p>
変更等	本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意に基づき、変更することができます。

業務委託契約

期間	同契約締結日から効力を生じ、期限は定めません。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>本投資法人又は機関運営事務受託者は、相手方に対し、6か月前の文書による事前通知を行うことにより、同契約を解約することができます。</p> <p>本投資法人は、次の各号のいずれかに該当する事由が生じた場合には、同契約を直ちに解約することができます。</p> <p>() 機関運営事務受託者が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合。ただし、当該義務違反、職務懈怠が是正可能である場合に、機関運営事務受託者が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。</p> <p>() 機関運営事務受託者につき、支払停止、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立、手形交換所における取引停止処分、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合。</p> <p>() 前各号に掲げる場合の他、委託業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合。</p>
変更等	両当事者の書面による合意のある場合に限り、変更することができます。

(口) 一般事務受託者兼資産保管会社：みずほ信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	同契約締結日から2年間とします。
更新	期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって同契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、同契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日より更に1年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって同契約は終了します。
解約	<p>本投資法人及び一般事務受託者が、書面により同契約解除に合意した場合、この場合、同契約は本投資法人及び一般事務受託者が合意して指定した日に終了します。</p> <p>本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方が同契約に違反し、同契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合、なお、この場合、同契約は当該30日間の経過後に解除することができます。</p> <p>本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき、又は、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき、これらの場合、その相手方は同契約を直ちに解除することができます。</p>
変更等	本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、同契約の各条項の定めを書面により変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守すると共に本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。一般事務受託者が同契約に定める業務を行うに当たり事務規程に定める本件業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び一般事務受託者は互いに協議し合意の上、事務規程の各条項の定めを変更することができます。

資産保管業務委託契約

期間	同契約締結日から2年間とします。
更新	期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって同契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、同契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日より更に1年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって同契約は終了します。
解約	以下の各号に掲げる場合には、同契約を解除することができます。 本投資法人及び資産保管会社が、書面により契約解除に合意した場合、この場合、同契約は本投資法人及び資産保管会社が合意して指定した日に終了します。 本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方が同契約に違反し、同契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合、なお、この場合、同契約は当該30日間の経過後に解除することができます。 本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき、又は、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき、これらの場合、その相手方は同契約を直ちに解除することができます。 本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方について、同契約に定める業務の遂行に著しく支障があると合理的に判断される場合、なお、この場合、その相手方は書面にてその判断を通知することにより同契約を直ちに解除することができます。
変更等	本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、同契約の各条項の定めを書面により変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守すると共に本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。資産保管会社が契約に定める業務を行うに当たり保管規程又は付随規程に定める本件業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び資産保管会社は互いに協議し合意の上、保管規程又は付随規程の各条項の定めを変更することができます。

(八) 投資主名簿等管理人兼特別口座管理人兼投資法人債に関する一般事務受託者：中央三井信託銀行株式会社

投資主名簿等管理人委託契約

期間	平成21年1月5日から効力を生じ、期限は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>同契約は、次に掲げる事由によって終了するものとします。</p> <p>本投資法人及び投資主名簿等管理人の文書による解約の合意。この場合には同契約は本投資法人及び投資主名簿等管理人の合意によって定めるときに終了します。</p> <p>本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方から他方に対する文書による解約の通知。この場合には同契約はその通知到達の日から3か月以上経過後の日であって当事者間の合意によって定める日に終了します。</p> <p>本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときにおける、他方が行う文書による解約の通知。この場合には同契約はその通知において指定する日に終了します。</p> <p>本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が同契約に違反し、かつその違反が引続き同契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合における、他方が行う文書による解約の通知。この場合には、同契約はその通知到達の日から2週間経過後に終了します。</p>
変更等	本投資法人及び投資主名簿等管理人間で協議の上、契約内容を変更することができます。

特別口座の管理に関する契約

期間	平成21年1月5日から効力を生じ、期限は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>同契約は、次の各号に掲げる事由が生じた場合、各号に定める時に終了するものとします。</p> <p>特別口座の加入者が存在しなくなった場合、特別口座管理人は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に終了します。</p> <p>社債、株式等の振替に関する法律に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口が振替機関によって取扱われなくなった場合、特別口座管理人は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に終了します。</p> <p>本投資法人又は特別口座管理人のいずれか一方がこの契約に違反し、かつその違反が引続きこの契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められたときに他方が文書によって解約の通知をした場合、当該通知到達の日から2週間経過後又は当該通知において指定された日に終了します。</p> <p>本投資法人及び特別口座管理人の間に投資主名簿等管理人委託契約が締結されており、当該契約について契約の終了事由又は特別口座管理人が解約権を行使しうる事由が発生したときに、特別口座管理人がこの契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合、この場合における同契約の終了日については上記 後段の規定を準用します。</p> <p>経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、合意された口座管理事務手数料の定めにより難しい事情が生じたにもかかわらず、本投資法人及び特別口座管理人の間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかったとき、特別口座管理人が同契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合、この場合における同契約の終了日については、上記 後段の規定を準用します。</p>
変更等	同契約について、法令の変更又は監督官庁並びに保管振替機構の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、本投資法人及び特別口座管理人が協議の上速やかに変更します。

財務代理契約(第1回投資法人債、第2回投資法人債)

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	本投資法人又は投資法人債に関する一般事務受託者は、協議の上、いつでも同契約を解約することができます。
変更等	同契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、そのつど本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は相互にこれに関する協定をします。

(二) 会計監査人：新日本有限責任監査法人

本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します(規約第27条)。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします(規約第28条)。

(ホ) 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合がある他、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金商法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

公告方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います(規約第4条)。

2【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下の通りその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています(金融商品取引法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項)。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい(金融商品取引法第31条の4第5項)、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます(金融商品取引法第31条の4第6項)。

- (イ) 通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと(金融商品取引法第44条の3第1項第1号)。
 - (ロ) 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること(金融商品取引法第44条の3第1項第2号)。
 - (ハ) 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金融商品取引法第44条の3第1項第3号)。
- (二) (イ)から(ハ)までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定めるその他の行為(金融商品取引法第44条の3第1項第4号、金融商品取引業者等に関する内閣府令(平成19年内閣府令第52号、その後の改正を含みます。)第153条、投信法第223条の3第3項、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則(平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。)(以下「投信法施行規則」といいます。)第267条)。

利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産(投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本において同じです。)の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人(当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。その他投信法施行令で定める者に交付しなければなりません(投信法第203条第2項)。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人(当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則で定めるものにより提供することができます(投信法第203条第4項、第5条第2項)。

資産の運用の制限

登録投資法人は、その執行役員又は監督役員、その資産の運用を行う資産運用会社、その執行役員又は監督役員の親族、その資産の運用を行う資産運用会社の取締役、会計参与(会計参与が法人であるときはその職務を行うべき社員を含みます。)、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、原則として、次に掲げる行為を行ってはなりません。ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる一定の行為を除きます(投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条、投信法施行規則第222条)。

- (イ) 有価証券の取得又は譲渡
- (ロ) 有価証券の貸借
- (ハ) 不動産の取得又は譲渡
- (二) 不動産の貸借
- (ホ) 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

特定資産の価格等の調査

投信法第201条及びこれに関する法令等により定められた特定資産(指定資産を除きます。)について取得及び譲渡等の取引が行われたときは、本投資法人、本資産運用会社(その利害関係人等を含みます。)及びその資産保管会社以外の外部の所定の第三者により価格等の調査を受けるものとします。

ここで、外部の所定の第三者とは、以下の者(投信法施行令に定める者を除きます。)をいいます。

- (イ) 弁護士又は弁護士法人
- (ロ) 公認会計士又は監査法人
- (ハ) 不動産鑑定士

なお、調査する資産が不動産(土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利をいいます。)であるときは、当該調査は、不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえて調査します。

また、ここで規定する価格等の調査は、利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施しなければならないことに留意します。

(2) 利害関係取引規程

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

法令の遵守

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

利害関係者

利害関係者とは次の者をいいます。

- (イ) 投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等
- (ロ) 本資産運用会社の発行済株式の20%以上を保有する株主及びその役員並びに本資産運用会社の子会社
- (ハ) 上記(イ)又は(ロ)に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社
- (ニ) 上記(イ)又は(ロ)に該当する者にアセットマネジメント業務を委託している法人

利害関係者との取引

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

(イ) 資産の取得

- a. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権若しくは不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託受益権(以下「不動産等資産」といいます。)を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士(法人を含み、以下同じです。)が鑑定した鑑定評価額を超えて取得してはなりません。
- b. 本資産運用会社、ケネディクス株式会社、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社及び本投資法人との間で締結する「サポートライン覚書」に定めるウェアハウジングの活用により、ケネディクス株式会社又は同社が全額出資する法人から本投資法人が資産を取得する場合は、上記a.の規定は適用されません。
- c. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から不動産等資産以外を取得する場合、時価を把握することができるものは時価とし、それ以外は上記a.に準ずるものとします。
- d. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から上記a.からc.に基づく資産の取得を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

(ロ) 資産の譲渡

- a. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産等資産を譲渡する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未滿で譲渡してはなりません。
- b. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産等資産以外の資産を譲渡する場合、時価を把握することができるものは時価とし、それ以外は上記a.に準ずるものとします。
- c. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対する上記a.及びb.に基づく資産の譲渡を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

(八) 不動産の賃貸

- a. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ物件を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者でない第三者の意見書を参考の上、適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。
- b. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対する上記a. に基づく賃貸を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

(二) 不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託

- a. 本投資法人が利害関係者へ特定資産の取得又は売買の媒介を委託する場合は、宅建業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。
- b. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ賃貸の媒介を委託する場合は、宅建業法に規定する報酬以下とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。
- c. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対する上記a. 及びb. に基づく媒介の委託を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

(ホ) 不動産管理業務等の委託

- a. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産管理業務等を委託する場合は、実績や管理の効率性等を検討し、役務内容、業務総量、委託料の市場水準等も勘案した上で、適正と判断される条件に基づき委託します。
- b. 取得する物件について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等は当該利害関係者に委託することとしますが、委託料の決定については上記a. に準ずるものとします。
- c. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対する上記a. 及びb. に基づく不動産管理業務等の委託を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

(ヘ) 工事の発注

- a. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ工事等を発注した場合は、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事の発注を行うものとします。
- b. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対して上記a. に基づく工事の発注を行う場合は、工事別に期毎開示するものとします。

利害関係者との取引に関する手続

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

- (イ) コンプライアンス・オフィサーにより審査され、問題点がないと判断された場合、コンプライアンス委員会に上程されます。
- (ロ) コンプライアンス委員会において審議され、承認の決議がなされた場合、運用委員会にて審議され、承認の決議がなされます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について運用委員会に報告するものとします。
- (ハ) 運用委員会で承認の決議がされた場合、取締役会に上程され審議、決定されます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について取締役会に報告するものとします。

本投資法人への報告

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

(3) 利害関係人等との取引状況等

第7期における利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等は以下の通りです。

取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	14,314,000千円	5,578,810千円
	うち利害関係人等からの買付額 10,250,000 千円 (71.6%)	うち利害関係人等への売付額 - 千円 (- %)
利害関係人等との取引状況の内訳		
有限会社ケイダブリュー・プロパティ・イレブン	10,250,000 千円 (71.6%)	- 千円 (- %)

支払手数料等の金額

該当事項はありません。

(注) 主要株主とは、金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいい、利害関係人等とは、投信法施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主の権利

投資主総会における議決権(投信法第77条第2項第3号)

(イ) 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています(投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、会社法第308条第1項本文)。投資主総会において決議される事項は、以下の通りです。

- a. 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任(ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。)及び解任(投信法第96条、第104条、第106条)
- b. 資産運用会社との資産運用委託契約の締結の承認又は解約(投信法第198条第2項、第206条第1項)
- c. 投資口の併合(投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項第1号、第2号)
- d. 投資法人の解散(投信法第143条第3号)
- e. 規約の変更(投信法第140条)
- f. その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項(投信法第89条)

(ロ) 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。

- a. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合の他、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行います(規約第11条)。
- b. 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、議決権を行使することができます(規約第12条第1項)。ただし、投資主又は代理人に選任された投資主は、投資主総会毎に代理権を証する書面を予め本投資法人に提出しなければなりません(投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、第2項、規約第12条第2項)。
- c. 書面による議決権の行使は、議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います(投信法第90条第2項、第92条第1項、規約第13条第1項)。
- d. 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します(投信法第92条第2項、規約第13条第2項)。
- e. 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を電磁的方法により本投資法人に提出して行います(投信法第92条の2第1項、規約第14条第1項)。
- f. 電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します(投信法第92条の2第3項、規約第14条第2項)。
- g. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。)について賛成するものとみなします(投信法第93条第1項、規約第15条第1項)。
- h. 上記g.の定めに基づき議案に賛成するものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します(投信法第93条第3項、規約第15条第2項)。
- i. 決算期から3か月以内の日を投資主総会の日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することができる投資主とします(投信法第77条の3第2項、規約第16条第1項)。
- j. 上記i.の定めにかかわらず、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従い予め公告し、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使することができる者として行うことができます(規約第16条第2項)。

その他の共益権

(イ) 代表訴訟提起権(投信法第204条第3項、第116条、第119条、会社法第847条)

6か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、資産運用会社、執行役員、監督役員若しくは会計監査人、又は一般事務受託者の責任を追及する訴訟の提起を請求することができます。本投資法人が請求の日から60日以内に訴訟を提起しないときは、本投資法人のために訴訟を提起することができます。

(ロ) 投資主総会決議取消訴権等(投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条)

投資主は、投資主総会の招集の手続若しくは決議の方法が法令若しくは規約に違反している若しくは著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有している投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。

- (八) 執行役員等の違法行為差止請求権(投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項)
執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に著しい損害が生ずるおそれがあるときは、6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員に対し、その行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。
- (二) 新投資口発行無効訴権(投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号)
投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。
- (ホ) 合併無効訴権(投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号)
投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。
- (ヘ) 投資主提案権(投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条)
発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の8週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができ、また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主の提出しようとする議案の要領を投資主総会の招集通知に記載し、又は記録することを請求することができます。
- (ト) 投資主総会招集権(投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項)
発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続が行われない場合又は請求があった日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、招集の請求をした投資主は、内閣総理大臣の許可を得て、投資主総会を招集することができます。
- (チ) 検査役選任請求権(投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条)
発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うべき事由があるときに本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。
- (リ) 執行役員等解任請求権等(投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号)
執行役員、監督役員及び会計監査人は、いつでも、投資主総会の決議により解任することができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。
- (ヌ) 解散請求権(投信法第143条の3)
発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

分配金請求権(投信法第77条第2項第1号、第137条)

投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口についてした金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求められません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の口座管理機関に対する損害賠償請求権を取得します(新振替法第228条、第149条)。

残余財産分配請求権(投信法第77条第2項第2号、第158条)

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の所有する投資口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

払戻請求権(規約第8条)

投資主は、投資口の払戻請求権は有していません。

投資口の処分権(投信法第78条第1項、第2項、第3項)

投資主は、投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替(譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。)が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます(新振替法第228条、第140条)。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替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)。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知(保管振替機関が、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、基準日等の通知をいいます。)により行われます(新振替法第228条、第152条第1項)。

投資証券交付請求権及び不所持請求権(投信法第85条第1項、第3項、会社法第217条)

投資主は、本投資法人が投資口を発行した日以後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申出することもできます。

本振替投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません(新振替法第227条第1項)。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます(新振替法第227条第2項)。

帳簿閲覧請求権(投信法第128条の3)

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を明らかにしてしなければなりません。

少数投資主権の行使手続(新振替法第228条、第154条)

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることとなります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機関が個別投資主通知(保管振替機関が、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。以下同じです。)を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後2週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

(2) 投資法人債権者の権利

元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

投資法人債の処分権(投信法第139条の7、会社法第687条、第688条第2項、第3項)

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、本投資法人に対抗するためには、取得者の氏名及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び本投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です。

ただし、本振替投資法人債については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資法人債の振替(譲受人の口座における保有欄の金額を増額させることをいいます。以下同じです。)が行われることにより、本振替投資法人債の譲渡を行うことができます(新振替法第115条、第73条)。

なお、本振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません(新振替法第115条、第67条第1項)。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます(新振替法第115条、第67条第2項)。

投資法人債権者集会における議決権

投資法人債権者の権利に重大な関係がある事項について、投資法人債権者の総意を決定するために、投信法の規定に基づき、投資法人債権者集会が設置されます。

- (イ) 投資法人債権者集会における決議事項は、法定事項及び投資法人債権者の利害に関する事項に限られます（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）。投資法人債権者集会の決議は、裁判所の認可を受けなければ、その効力を生じません（投信法第139条の10第2項、会社法第734条）。
- (ロ) 投資法人債権者の有する議決権の権利行使の手續は、以下の通りです。
- a. 投資法人債権者は、投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権を有します（投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項）。投資法人債権者は、書面又は電磁的方法によって議決権を行使することができ、かかる方法で行使した議決権の額は、出席した議決権者の議決権の額に算入されます（投信法第139条の10第2項、会社法第726条、第727条）。
 - b. 投資法人債権者集会において決議をする事項を可決するには、法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われますが、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意がなければなりません（投信法第139条の10第2項、会社法第724条第1項、第2項）。
 - c. 投資法人債権者集会は、必要がある場合には、いつでも招集することができます。原則として、本投資法人又は投資法人債管理者が招集します（投信法第139条の10第2項、会社法第717条第1項、第2項）。ただし、投資法人債の総額（償還済みの額を除きます。）の10分の1以上に当たる投資法人債を有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項）。かかる請求がなされた後遅滞なく投資法人債権者集会の招集手續が行われない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会を招集することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項）。
 - d. 投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写の請求をすることができます（投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項）。

投資法人債管理者(投信法第139条の8)

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。ただし、各投資法人債の金額が1億円以上である場合その他投資法人債権者の保護に欠けるおそれがないものとして投信法施行規則で定める場合は、この限りではありません。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称

ケネディクス・リート・マネジメント株式会社

資本金の額

本書の日付現在 200百万円

事業の内容

投資運用業

に直接関連する宅地建物取引業

投資法人の機関の運営に関する業務

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

不動産投資顧問業

不動産等の管理及び運用に関するコンサルタント業

前各号に付帯関連する一切の業務

(イ) 会社の沿革

年月日	事項
平成15年11月28日	ケイダブリュー・リート・マネジメント株式会社設立
平成16年7月2日	宅地建物取引業の免許取得 (免許証番号 東京都知事(1)第83303号)
平成16年11月9日	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社に商号変更
平成17年2月28日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第33号)
平成17年4月18日	旧投信法上の投資法人資産運用業の認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第44号)
平成17年4月26日	投資法人の機関運営に関する事務の兼業承認取得
平成19年9月30日	金融商品取引業(投資運用業)に係る登録(関東財務局長(金商)第323号)
平成20年2月1日	不動産の管理業務及び宅地若しくは建物の賃貸に係る業務の届出
平成20年3月1日	プロパティ・マネジメント業務を所管する資産管理部の新設

(ロ) 株式の総数及び資本金の額の増減

a. 発行可能株式総数(本書の日付現在)

20,000株

b. 発行済株式の総数(本書の日付現在)

6,450株

c. 最近5年間における資本金の額の増減

平成16年11月19日付で増資が行われ、これにより資本の額は10百万円から200百万円に増額されています。

(八) その他

a. 役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において総株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後2年以内の最終の事業年度に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、選任後4年以内の最終の事業年度に関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、他の在任取締役の残任期間と同一とし、補欠として就任した監査役の任期は前任者の残任期間の満了すべき時までとします。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、2週間以内に監督官庁へ届け出ます（金融商品取引法第31条第1項、第29条の2第1項第3号）。また、本資産運用会社の取締役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（金融商品取引法第31条の4第4項）。

b. 訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

(二) 関係業務の概要

本投資法人が、資産運用委託契約に基づき本資産運用会社に委託する業務の内容は次の通りです。

- a. 本投資法人の資産の運用に係る業務
- b. 本投資法人の資金調達に係る業務
- c. 本投資法人への報告業務
- d. その他本投資法人が随時委託する上記に関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）

(2) 【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「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」をご参照下さい。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注1)
ケネディクス株式会社	東京都港区新橋二丁目2番9号	5,805	90.00
伊藤忠商事株式会社	東京都港区北青山二丁目5番1号	645(注2)	10.00
合 計		6,450	100.00

(注1) 比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

(注2) 伊藤忠商事株式会社は、平成20年12月19日付で、ケネディクス株式会社より本資産運用会社の発行済株式総数の10%に相当する645株を譲り受けました。

(4)【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
代表取締役社長	宮島 大祐	前記「第1 投資法人の追加情報 2 役員の状況」をご参照下さい。		0
取締役投資運用部長	味谷 謙次	平成5年4月 平成9年4月 平成15年4月 平成16年1月 平成19年6月	双日株式会社(当時ニチメン株式会社)建設部 ニュー・リアル・クリエイション株式会社(当時ニチメン住宅販売株式会社)出向 ケネディクス株式会社(当時ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社)アセットマネジメント部 ケネディクス・アドバイザーズ株式会社(当時ケイダブリュー・ペンションファンド・アドバイザーズ株式会社)出向 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社出向 同社 取締役投資運用部長(現在に至る)	0
取締役資産管理部長	大輪 正志	昭和58年4月 平成11年4月 平成13年2月 平成16年6月 平成17年6月 平成18年9月 平成20年3月	アサヒ都市開発株式会社 日本地所株式会社 株式会社スペーストラスト ケネディクス株式会社(当時ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社) ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 出向 REIT運用部長 同社 執行役員REIT運用部長 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 出向 取締役 資産管理部長(現在に至る)	0
取締役財務企画部長	田島 正彦	昭和63年4月 平成6年7月 平成8年10月 平成10年6月 平成12年7月 平成17年5月 平成19年6月	中央三井信託銀行株式会社(当時三井信託銀行株式会社) 同社 業務企画部 同社 融資企画部 同社 証券部 住友生命保険相互会社 ストラクチャードファイナンス部 ケネディクス株式会社 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 出向 財務企画部長 同社 取締役財務企画部長(現在に至る)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
監査役 (非常勤)	船橋 晴雄	昭和44年7月 昭和63年6月 平成元年5月 平成7年3月 平成9年7月 平成10年6月 平成12年6月 平成13年7月 平成15年2月 平成16年5月 平成16年10月 平成16年10月 平成17年3月	大蔵省入省 大蔵省主税局国際租税課長 在フランス日本大使館参事官 東京税関長 国税庁次長 証券取引等監視委員会事務局長 国土庁官房長 国土交通省国土交通審議官 シリウス・インスティテュート株式会社 代表取締役就任(現在に至る) 一橋大学大学院国際企業戦略研究科客員教授(現在に至る) ケネディクス・リート・マネジメント株式会社(当時ケイダブリュー・リート・マネジメント株式会社) 監査役(現在に至る) ケネディクス・アドバイザーズ株式会社(当時ケイダブリュー・ペンションファンド・アドバイザーズ株式会社) 監査役(現在に至る) ケネディクス株式会社(当時ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社) 監査役(現在に至る)	0
監査役 (非常勤)	山崎 健一	昭和63年4月 平成3年3月 平成11年11月 平成12年8月 平成13年6月 平成15年3月 平成15年7月 平成15年11月 平成19年1月	中央三井信託銀行株式会社(当時中央信託銀行株式会社) 同社 国際部 同社 総合企画部 同社 渋谷東支店 ケネディクス株式会社(当時ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社) 経営企画室兼財務・経理部 ケネディクス・デベロップメント株式会社(当時ケイダブリュー・デベロップメント株式会社) 監査役(現在に至る) ケネディクス株式会社(当時ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社) 財務・経理部長 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社(当時ケイダブリュー・リート・マネジメント株式会社) 監査役(現在に至る) ケネディクス株式会社執行役員 財務・経理部長(現在に至る)	0

(注1) 本書の日付現在、本資産運用会社の従業員数は、30名です。

(注2) 宮島大祐は、本資産運用会社であるケネディクス・リート・マネジメント株式会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、旧投信法第13条に基づき、平成17年4月18日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

(注3) 取締役投資運用部長味谷謙次、取締役資産管理部長大輪正志及び取締役財務企画部長田島正彦は、重要な使用人にも該当します。

また、重要な使用人は以下の通りです

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
コンプライアンス・オフィサー	上村 裕司	昭和56年4月 平成4年8月 平成6年8月 平成9年6月 平成11年10月 平成12年6月 平成20年9月	株式会社新生銀行(当時株式会社日本長期信用銀行) 日本国有鉄道清算事業団(出向) 株式会社新生銀行法人営業第2部 同社 マーケッツ部 同社 マーケット管理部 同社 コンプライアンス統轄部 コンプライアンス・オフィサー ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 コンプライアンス・オフィサー	0
取締役 投資運用部長	味谷 謙次	平成5年4月 平成9年4月 平成15年4月 平成16年1月 平成19年6月	双日株式会社(当時ニチメン株式会社)建設部 ニュー・リアル・クリエイション株式会社(当時ニチメン住宅販売株式会社)出向 ケネディクス株式会社(当時ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社)アセットマネジメント部 ケネディクス・アドバイザーズ株式会社(当時ケイダブリュー・ベンションファンド・アドバイザーズ株式会社)出向 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社出向 同社 取締役投資運用部長(現在に至る)	0
取締役 資産管理部長	大輪 正志	昭和58年4月 平成11年4月 平成13年2月 平成16年6月 平成17年6月 平成18年9月 平成20年3月	アサヒ都市開発株式会社 日本地所株式会社 株式会社スペーストラスト ケネディクス株式会社(当時ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社) ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 出向 REIT運用部長 同社 執行役員REIT運用部長 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 出向 取締役 資産管理部長 (現在に至る)	0
取締役 財務企画部長	田島 正彦	昭和63年4月 平成6年7月 平成8年10月 平成10年6月 平成12年7月 平成17年5月 平成19年6月	中央三井信託銀行株式会社(当時三井信託銀行株式会社) 同社 業務企画部 同社 融資企画部 同社 証券部 住友生命保険相互会社 ストラクチャードファイナンス部 ケネディクス株式会社 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社出向 同社 取締役財務企画部長(現在に至る)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
投資運用部シニアマネジャー	小松 浩樹	平成8年4月 平成8年8月 平成13年6月 平成14年7月 平成15年7月 平成15年12月 平成17年4月 平成19年6月 平成20年9月	中央三井信託銀行株式会社(当時三井信託銀行株式会社) 同社 不動産営業部 同社 不動産企画部 同社 不動産投資顧問部 同社 資産金融部 シティトラスト信託銀行株式会社 不動産部 ケネディクス株式会社(当時ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社) ケネディクス・リート・マネジメント株式会社出向 投資運用部 チーフマネジャー 同社 コンプライアンス・オフィサー 同社 投資運用部シニアマネジャー	0
業務管理部長	野崎 輝男	昭和38年4月 昭和59年8月 昭和63年1月 平成9年4月 平成16年1月 平成17年1月 平成17年4月	三菱商事株式会社 米国三菱商事会社本店運輸保険部保険課長 三菱商事株式会社 保険部 株式会社エム・シーインシュアランスセンター 出向 同社 執行役員 ケネディクス株式会社(当時ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社) ケネディクス・リート・マネジメント株式会社出向 業務管理部長 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社(転籍)業務管理部長(現在に至る)	0
財務企画部経理マネジャー	西田 真也	平成12年10月 平成18年11月 平成19年9月	監査法人トーマツ 東京事務所 トーマツ コンサルティング株式会社 ケネディクス株式会社 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社出向(現在に至る)	0

(注) 野崎輝男は、平成21年1月22日開催の本投資法人の第4回投資主総会において、補欠執行役員に選任されています。

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

事業の内容

本資産運用会社は、金融商品取引法上の金融商品取引業者として投資運用業を行っています。

営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

関係業務の概況

(イ) 資産運用会社としての業務

a. 資産運用業務

本資産運用会社は、投信法、金融商品取引法及び規約の規定に従い、本投資法人の資産の運用業務を行います。また、資産の運用業務に関し第三者より苦情を申し立てられた場合における当該苦情の処理その他必要な行為、及びその他本投資法人の資産の運用に関連し又は付随する業務を行います。

b. 資金調達業務

本資産運用会社は、本投資法人が行う、投資口の追加発行、投資法人債の発行、資金の借入れ若しくは借換え、又はこれらに類似する資金調達行為に関し、本投資法人に代わり業務を行います。

c. 報告業務

本資産運用会社は、投信法に従った報告書の作成及び交付、その他本投資法人の要求に基づき委託業務に関する報告を行います。

d. その他上記に付随する業務を行います。

(ロ) 機関運営事務受託者としての業務

後記「2 その他の関係法人の概況 C 機関運営事務受託者(投信法第117条第4号)」をご参照下さい。

(ハ) プロパティ・マネジメント会社としての業務

後記「2 その他の関係法人の概況 D プロパティ・マネジメント会社」をご参照下さい。

資本関係

本書の日付現在、本資産運用会社は、本投資法人の投資口のうち250口(発行済投資口総数の0.125%)を所有しています。

2【その他の関係法人の概況】

A 一般事務受託者及び資産保管会社(投信法第117条第5号及び第6号並びに第208条関係)

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称

みずほ信託銀行株式会社

資本金の額

平成20年9月末日現在 247,231百万円

事業の内容

銀行法(昭和56年法律第59号、その後の改正を含みます。)(以下「銀行法」といいます。))に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律(昭和18年法律第43号、その後の改正を含みます。)(以下「兼営法」といいます。))に基づき信託業務を営んでいます。

(2)【関係業務の概要】

一般事務受託者としての業務

(イ) 本投資法人の計算に関する事務

(ロ) 本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務

(ハ) 本投資法人の納税に関する事務

資産保管会社としての業務

(イ) 資産保管に係る業務

(ロ) 資産保管業務に付随する以下に掲げる業務

a. 本投資法人名義の預金口座からの振込

b. 本投資法人名義の預金口座の開設及び解約

c. その他上記に準ずる業務

(3)【資本関係】

平成20年10月末日現在、本投資法人とみずほ信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

B 投資主名簿等管理人、特別口座管理人及び投資法人債に関する一般事務受託者(投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係)

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称

中央三井信託銀行株式会社

資本金の額

平成20年9月末日現在 379,197百万円

事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

投資主名簿等管理人としての業務

(イ) 投資主名簿及びこれに付属する帳簿の作成、管理及び備置に関する事項

(ロ) 投資主名簿への記録、投資口に係る質権の登録又はその抹消に関する事項

(ハ) 投資主等の氏名、住所の登録に関する事項

(ニ) 投資主等の提出する届出の受理に関する事項

(ホ) 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書(又は委任状)の作成及び送付等に関する事項

(ヘ) 金銭の分配の計算及びその支払いのための手続に関する事項

(ト) 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事項

(チ) 投資口に関する照会応答、諸証明書の発行に関する事項

(リ) 委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事項

(ヌ) 募集投資口の発行に関する事項

(ル) 投資口の併合又は分割に関する事項

(ヲ) 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事項(投資主確認を含み、また、前各号の事項に関連するものに限り、)

(ワ) 法令又は投資主名簿等管理人委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項

(カ) その他振替機関との情報(総投資主通知その他の通知を含みます。)の授受に関する事項

- (ヨ) 前各号に掲げる事項のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上定める事項
特別口座管理人としての業務
- (イ) 振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事項
- (ロ) 総投資主報告に関する事項
- (ハ) 新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事項
- (ニ) 保管振替機構からの本投資法人に対する個別投資主通知及び本投資法人の保管振替機構に対する情報提供請求に関する事項
- (ホ) 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事項
- (ヘ) 特別口座の開設及び廃止に関する事項
- (ト) 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の保管振替機構への届出に関する事項
- (チ) 特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事項
- (リ) 振替法で定める取得者等による特別口座開設等請求に関する事項
- (ヌ) 加入者からの個別投資主通知の申出に関する事項
- (ル) 加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事項
- (ヲ) 前各号に掲げるもののほか、加入者等(投資主、投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下同じです。)による請求に関する事項
- (ワ) 前各号に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事項
- (カ) 加入者等からの照会に対する応答に関する事項
- (ヨ) 投資口の併合又は分割に関する事項
- (タ) 前各号に掲げる事項のほか、振替制度の運営に関する事項並びに本投資法人及び特別口座管理人が協議の上定める事項
投資法人債に関する一般事務受託者としての業務
- (イ) 本振替投資法人債の発行代理人事務
- a. 本振替投資法人債の払込金の受領及び投資法人への交付
 - b. 本振替投資法人債に関する銘柄情報、DVP決済の場合における新規記録情報及び新規記録DVP決済情報、非DVP決済の場合における新規記録情報及び払込完了通知、その他必要事項の保管振替機構への通知、保管振替機構からの新規記録を行った旨その他の通知の内容の確認、その他本振替投資法人債の新規記録手続に関する事務
 - c. その他本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者が協議の上必要と認められる事務
- (ロ) 本振替投資法人債の支払代理人事務
- a. 償還期日における元金の償還及び利息の支払期日における利息支払に関する事務
 - b. 買入消却に係る支払代理人事務
 - c. 保管振替機構に対して通知すべき事項等に関する通知
 - d. 租税特別措置法に基づく利子所得税の納付に係る事務
 - e. 本振替投資法人債の投資法人債権者からの請求等の受領に係る事務
- (ハ) 本振替投資法人債の財務代理人事務
- (ニ) 投資法人債原簿の作成及び備置その他の投資法人債原簿に関する事務

(3) 資本関係

平成20年10月末日現在、本投資法人と中央三井信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

C 機関運営事務受託者(投信法第117条第4号)

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称

ケネディクス・リート・マネジメント株式会社

資本金の額

本書の日付現在 200百万円

事業の内容

- (イ) 投資運用業
- (ロ) (イ)に直接関連する宅地建物取引業
- (ハ) 投資法人の機関の運営に関する業務
- (ニ) 不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の売買、賃貸、仲介、並びに不動産等の管理及び鑑定
- (ホ) 不動産投資顧問業

- (ヘ) 不動産等の管理及び運用に関するコンサルタント業
- (ト) 前各号に付帯関連する一切の業務

(2) 関係業務の概要

本投資法人の役員会の運営に関する事務

本投資法人の投資主総会の運営に関する事務(投資主名簿等管理人委託契約により委託する一般事務受託者が行う事務を除きます。)

その他本投資法人が随時委託する上記各号に関連し又は付随する業務

(3) 資本関係

本書の日付現在、本資産運用会社は、本投資法人の投資口のうち250口(発行済投資口総数の0.125%)を所有しています。

D プロパティ・マネジメント会社

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称

ケネディクス・リート・マネジメント株式会社

資本金の額

本書の日付現在 200百万円

事業の内容

(イ) 投資運用業

(ロ) (イ) に直接関連する宅地建物取引業

(ハ) 投資法人の機関の運営に関する業務

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

(ホ) 不動産投資顧問業

(ヘ) 不動産等の管理及び運用に関するコンサルタント業

(ト) 前各号に付帯関連する一切の業務

(2) 関係業務の概要

不動産又は信託不動産の維持、管理及び運営に関する以下の業務

- ・不動産又は信託不動産の賃貸管理業務
- ・不動産又は信託不動産の建物管理業務

(3) 資本関係

本書の日付現在、本資産運用会社は、本投資法人の投資口のうち250口（発行済投資口総数の0.125%）を所有しています。

第5【投資法人の経理状況】

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。以下「財務諸表等規則」といいます。)及び同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。)に基づいて作成しています。

なお、第6期計算期間(平成19年11月1日から平成20年4月30日まで)は、改正前の財務諸表等規則に基づき、第7期計算期間(平成20年5月1日から平成20年10月31日まで)は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第6期計算期間(平成19年11月1日から平成20年4月30日まで)及び第7期計算期間(平成20年5月1日から平成20年10月31日まで)の財務諸表については、新日本有限責任監査法人の監査を受けています。

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成していません。

1【財務諸表】
（1）【貸借対照表】

（単位：千円）

	前期 (平成20年4月30日)	当期 (平成20年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,379,367	6,799,392
信託現金及び信託預金	6,813,393	6,230,408
営業未収入金	159,003	187,278
前払費用	34,209	54,922
未収消費税等	-	180,365
その他	11,053	12,773
流動資産合計	13,397,027	13,465,140
固定資産		
有形固定資産		
建物	9,782,177	11,004,879
減価償却累計額	301,382	494,742
建物（純額）	9,480,794	10,510,137
構築物	7,886	9,395
減価償却累計額	839	1,459
構築物（純額）	7,046	7,936
機械及び装置	34,023	35,428
減価償却累計額	13,269	18,174
機械及び装置（純額）	20,754	17,254
工具、器具及び備品	13,670	39,052
減価償却累計額	1,454	3,379
工具、器具及び備品（純額）	12,215	35,673
土地	25,928,590	29,093,099
信託建物	59,721,096	63,333,891
減価償却累計額	4,333,013	5,345,618
信託建物（純額）	55,388,083	57,988,273
信託構築物	152,506	198,074
減価償却累計額	42,510	48,445
信託構築物（純額）	109,995	149,629
信託機械及び装置	753,629	870,276
減価償却累計額	185,011	222,411
信託機械及び装置（純額）	568,618	647,864
信託工具、器具及び備品	301,196	342,957
減価償却累計額	75,948	96,131
信託工具、器具及び備品（純額）	225,247	246,826
信託土地	124,742,605	126,813,694
有形固定資産合計	216,483,952	225,510,388
無形固定資産		
借地権	285,350	285,350

	前期 (平成20年4月30日)	当期 (平成20年10月31日)
無形固定資産合計	285,350	285,350
投資その他の資産		
敷金及び保証金	23,326	12,226
長期前払費用	121,520	213,679
繰延税金資産	1,217	6,399
投資その他の資産合計	146,065	232,306
固定資産合計	216,915,367	226,028,045
繰延資産		
創立費	20,358	15,269
投資法人債発行費	57,183	51,306
投資口交付費	130,305	88,837
繰延資産合計	207,848	155,412
資産合計	230,520,243	239,648,597
負債の部		
流動負債		
営業未払金	441,418	407,070
短期借入金	₂ 5,750,000	₂ 5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	26,000,000	19,000,000
未払金	351,588	321,639
未払費用	89,201	141,200
未払法人税等	769	605
未払消費税等	215,992	36,004
前受金	1,172,674	1,238,194
預り金	4,503	6,411
流動負債合計	34,026,147	26,151,125
固定負債		
投資法人債	12,000,000	12,000,000
長期借入金	46,000,000	₂ 62,750,000
預り敷金及び保証金	1,271,027	1,515,158
信託預り敷金及び保証金	8,905,814	9,128,464
デリバティブ債務	3,091	16,271
固定負債合計	68,179,934	85,409,894
負債合計	102,206,081	111,561,020

	前期 (平成20年4月30日)	当期 (平成20年10月31日)
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	124,973,750	124,973,750
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 ()	3,342,285	3,123,698
剰余金合計	3,342,285	3,123,698
投資主資本合計	128,316,035	128,097,449
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	1,873	9,872
評価・換算差額等合計	1,873	9,872
純資産合計	₁ 128,314,161	₁ 128,087,577
負債純資産合計	230,520,243	239,648,597

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前期		当期	
	自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日		自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	1	6,770,710	1	7,111,092
その他賃貸事業収入	1	859,754	1	1,045,424
不動産等売却益	2	952,230	2	299,716
営業収益合計		8,582,695		8,456,233
営業費用				
賃貸事業費用	1	3,447,634	1	3,678,719
不動産等売却損	3	439,333		-
資産運用報酬		424,141		442,469
役員報酬		5,400		5,400
資産保管手数料		22,463		23,483
一般事務委託手数料		52,684		50,791
会計監査人報酬		9,300		9,300
その他営業費用		116,083		101,330
営業費用合計		4,517,040		4,311,495
営業利益		4,065,654		4,144,738
営業外収益				
受取利息		8,261		11,158
その他		451		3,144
営業外収益合計		8,712		14,303
営業外費用				
支払利息		504,589		689,468
投資法人債利息		113,537		114,321
融資関連費用		28,471		145,680
投資法人債発行費償却		5,813		5,877
投資口交付費償却		41,468		41,468
創立費償却		5,089		5,089
その他		31,640		32,728
営業外費用合計		730,610		1,034,635
経常利益		3,343,757		3,124,406
税引前当期純利益		3,343,757		3,124,406
法人税、住民税及び事業税		1,773		605
法人税等調整額		217		187
法人税等合計		1,555		792
当期純利益		3,342,201		3,123,613
前期繰越利益		84		85
当期末処分利益又は当期末処理損失（ ）		3,342,285		3,123,698

(3)【投資主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前期	当期
	自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日	自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	124,973,750	124,973,750
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	124,973,750	124,973,750
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失()		
前期末残高	2,792,084	3,342,285
当期変動額		
剰余金の分配	2,792,000	3,342,200
当期純利益	3,342,201	3,123,613
当期変動額合計	550,201	218,586
当期末残高	3,342,285	3,123,698
投資主資本合計		
前期末残高	127,765,834	128,316,035
当期変動額		
剰余金の分配	2,792,000	3,342,200
当期純利益	3,342,201	3,123,613
当期変動額合計	550,201	218,586
当期末残高	128,316,035	128,097,449
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	3,899	1,873
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	2,025	7,998
当期変動額合計	2,025	7,998
当期末残高	1,873	9,872
評価・換算差額等合計		
前期末残高	3,899	1,873
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	2,025	7,998
当期変動額合計	2,025	7,998
当期末残高	1,873	9,872

	前期		当期	
	自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日		自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日	
純資産合計				
前期末残高		127,761,934		128,314,161
当期変動額				
剰余金の分配		2,792,000		3,342,200
当期純利益		3,342,201		3,123,613
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		2,025		7,998
当期変動額合計		552,226		226,584
当期末残高		128,314,161		128,087,577

(4)【金銭の分配に係る計算書】

期別 項目	前期 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日	当期 自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日
当期末処分利益(円)	3,342,285,404	3,123,698,986
分配金の額(円)	3,342,200,000	3,123,600,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(16,711)	(15,618)
次期繰越利益(円)	85,404	98,986
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数200,000口の整数倍数の最大値となる3,342,200,000円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数200,000口の整数倍数の最大値となる3,123,600,000円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5)【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前期	当期
	自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日	自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,343,757	3,124,406
減価償却費	1,430,125	1,445,266
長期前払費用償却額	27,400	38,292
受取利息	8,261	11,158
支払利息	618,126	803,790
創立費償却	5,089	5,089
投資口交付費償却	41,468	41,468
投資法人債発行費償却	5,813	5,877
営業未収入金の増減額(は増加)	17,093	28,274
未収消費税等の増減額(は増加)	47,551	180,365
前払費用の増減額(は増加)	8,642	17,755
営業未払金の増減額(は減少)	83,089	34,347
未払金の増減額(は減少)	180,830	32,132
未払消費税等の増減額(は減少)	215,992	179,988
前受金の増減額(は減少)	31,342	65,520
預り金の増減額(は減少)	2,518	1,907
固定資産除却損	45,288	7,852
信託有形固定資産の売却による減少額	30,755,697	5,100,280
長期前払費用の増減額(は増加)	78,620	133,409
その他	1,341	1,907
小計	36,740,101	10,020,414
利息の受取額	8,261	11,158
利息の支払額	603,866	751,791
法人税等の支払額	658	769
営業活動によるキャッシュ・フロー	36,143,837	9,279,012
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	22,817,847	4,418,444
信託有形固定資産の取得による支出	25,332,879	11,161,392
敷金及び保証金の回収による収入	184	11,100
敷金及び保証金の差入による支出	11,100	-
預り敷金及び保証金の返還による支出	19,216	41,251
預り敷金及び保証金の受入による収入	642,847	285,381
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	685,950	639,474
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,489,452	862,124
使途制限付信託預金の預入による支出	1,130,321	574,468
使途制限付信託預金の払出による収入	71,434	1,299,218
投資活動によるキャッシュ・フロー	47,793,395	14,377,205

	前期	当期
	自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日	自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,500,000	5,500,000
短期借入金の返済による支出	2,250,000	6,250,000
長期借入れによる収入	15,000,000	22,750,000
長期借入金の返済による支出	-	13,000,000
分配金の支払額	2,789,908	3,340,016
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,460,091	5,659,983
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	189,466	561,790
現金及び現金同等物の期首残高	11,331,324	11,141,858
現金及び現金同等物の期末残高	11,141,858	11,703,649

(6)【注記表】

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期別 項目	前期 自平成19年11月1日 至平成20年4月30日	当期 自平成20年5月1日 至平成20年10月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～46年 構築物 2～25年 機械及び装置 3～17年 工具、器具及び備品 3～20年 長期前払費用 定額法を採用しております。	有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～49年 構築物 2～45年 機械及び装置 3～17年 工具、器具及び備品 3～20年 長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	創立費 5年間で均等額を償却しております。 投資口交付費 3年間で定額法により償却しております。 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しております。	創立費 同左 投資口交付費 同左 投資法人債発行費 同左
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に納付した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は173,954千円です。	固定資産税等の処理方法 同左 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は10,840千円です。
4. ヘッジ会計の方法	(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっております。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しております。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利	(1)ヘッジ会計の方法 同左 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 同左 ヘッジ対象 同左

期別 項目	前期 自平成19年11月1日 至平成20年4月30日	当期 自平成20年5月1日 至平成20年10月31日
	<p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価は省略しております。</p>	<p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託預金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	同左
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、 信託土地 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しております。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 同左</p>

(貸借対照表に関する注記)

前期 (平成20年4月30日現在)		当期 (平成20年10月31日現在)	
1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円
2. コミットメントラインに係る借入金未使用枠残高等 本投資法人は取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。		2. コミットメントラインに係る借入金未使用枠残高等 本投資法人は取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。	
コミットメントライン契約総額	5,000,000千円	コミットメントライン契約総額	5,000,000千円
借入実行残高	500,000	借入実行残高	5,000,000
借入未実行残高	4,500,000	借入未実行残高	-

(損益計算書に関する注記)

前期 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日	当期 自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日
1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 千円)	1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 5,626,514	賃料収入 5,847,509
共益費収入 1,144,195	共益費収入 1,263,582
計 6,770,710	計 7,111,092
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
駐車場収入 240,631	駐車場収入 250,005
水道光熱費収入 458,128	水道光熱費収入 668,718
その他収入 160,994	その他収入 126,699
計 859,754	計 1,045,424
不動産賃貸事業収益合計 7,630,464	不動産賃貸事業収益合計 8,156,516
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
管理委託費 750,333	管理委託費 792,076
水道光熱費 450,236	水道光熱費 611,721
公租公課 395,277	公租公課 406,438
修繕費 149,230	修繕費 188,400
保険料 16,806	保険料 17,035
信託報酬 57,312	信託報酬 46,904
その他賃貸事業費用 149,083	その他賃貸事業費用 163,023
減価償却費 1,430,125	減価償却費 1,445,266
固定資産除却損 49,228	固定資産除却損 7,852
不動産賃貸事業費用合計 3,447,634	不動産賃貸事業費用合計 3,678,719
C. 不動産賃貸事業損益(A - B) 4,182,830	C. 不動産賃貸事業損益(A - B) 4,477,796
2. 不動産等売却益の内訳(売却住宅13物件) (単位: 千円)	2. 不動産等売却益の内訳 (単位: 千円)
不動産等売却収入 18,788,000	博多駅前第2ビル 不動産等売却収入 1,470,000
不動産等売却原価 17,705,425	不動産等売却原価 1,434,889
その他売却費用 130,344	その他売却費用 28,101
不動産等売却益 952,230	不動産等売却益 7,008
3. 不動産等売却損の内訳(売却住宅10物件) (単位: 千円)	ZARA天神西通
不動産等売却収入 12,702,000	不動産等売却収入 4,108,810
不動産等売却原価 13,050,272	不動産等売却原価 3,665,390
その他売却費用 91,061	その他売却費用 150,711
不動産等売却損 439,333	不動産等売却益 292,708

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

項目	期別	前期	当期
		自平成19年11月1日 至平成20年4月30日	自平成20年5月1日 至平成20年10月31日
発行可能投資口総口数及び 発行済投資口数		発行可能投資口総口数 2,000,000口 発行済投資口数 200,000口	発行可能投資口総口数 2,000,000口 発行済投資口数 200,000口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

項目	前期	当期
	自平成19年11月1日 至平成20年4月30日	自平成20年5月1日 至平成20年10月31日
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		
	(単位：千円) (平成20年4月30日)	(単位：千円) (平成20年10月31日)
現金及び預金	6,379,367	現金及び預金 6,799,392
信託現金及び信託預金	6,813,393	信託現金及び信託預金 6,230,408
使途制限付信託預金(注)	2,050,902	使途制限付信託預金(注) 1,326,152
現金及び現金同等物	11,141,858	現金及び現金同等物 11,703,649
(注)テナントから預かっている敷金保証金の返還の為に留保されている信託預金です。		(注)テナントから預かっている敷金保証金の返還の為に留保されている信託預金です。

(リース取引に関する注記)

項目	前期	当期
	自平成19年11月1日 至平成20年4月30日	自平成20年5月1日 至平成20年10月31日
オペレーティング・リース取引 (貸主側)	(単位：千円)	(単位：千円)
未経過リース料		
1年内	1,689,845	1年内 1,493,056
1年超	9,711,097	1年超 8,487,580
合計	11,400,942	合計 9,980,636

(有価証券に関する注記)

項目	前期	当期
	自平成19年11月1日 至平成20年4月30日	自平成20年5月1日 至平成20年10月31日
本投資法人は、有価証券取引を行っておりませんので該当事項はありません。		同左

(デリバティブ取引に関する注記)

<p style="text-align: center;">前期 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日</p>	<p style="text-align: center;">当期 自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日</p>
<p>(1) 取引の内容 本投資法人のデリバティブ取引は、金利スワップ取引です。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引の利用においてヘッジ会計を適用しております。 ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理を採用しております。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しております。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価は省略しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 本資産運用会社の管理手続きに基づき、リスク管理を行っております。</p>	<p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p style="padding-left: 40px;">ヘッジ会計の方法 同左</p> <p style="padding-left: 40px;">ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p style="padding-left: 40px;">ヘッジ方針 同左</p> <p style="padding-left: 40px;">ヘッジの有効性評価の方法 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p>

(退職給付に関する注記)

前期 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日	当期 自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

(税効果会計に関する注記)

前期 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日	当期 自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日
1.繰延税金資産の発生の主な原因別内訳(単位:千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 64 貸倒損失 500 繰延ヘッジ損失 1,217 繰延税金資産小計 1,782 評価性引当額 326 繰延税金資産合計 1,456	1.繰延税金資産の発生の主な原因別内訳(単位:千円) (繰延税金資産) 貸倒損失 50 繰延ヘッジ損失 6,399 繰延税金資産合計 6,449
2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別内訳(単位:%) 法定実効税率 39.39 (調整) 支払分配金の損金算入額 39.37 その他 0.03 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05	2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別内訳(単位:%) 法定実効税率 39.39 (調整) 支払分配金の損金算入額 39.38 その他 0.02 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03
	3.法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額修正 「地方法人特別税等に関する暫定措置法」(平成20年法律第25号)が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.33%に変更されました。 この税率の変更による影響額は軽微です。

(持分法損益等に関する注記)

前期 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日	当期 自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日
本投資法人には関連会社は存在せず、該当事項はありません。	同左

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(自平成19年11月1日至平成20年4月30日)

1. 親会社及び法人主要株主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要株主等

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者	宮島大祐	本投資法人執行役員兼ケネディクス・リート・マネジメント株式会社代表取締役	被所有 直接0.0%	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	732,146 (注2) (注4)	未払金	128,549 (注4)
同上	同上	同上	同上	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社への機関運営に関する業務委託報酬の支払(注3)	1,500 (注4)	-	-
同上	同上	同上	同上	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社へのプロパティ・マネジメント業務に関する報酬の支払(注5)	129,756 (注4)	営業 未払金	65,116 (注4)

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

(注2) 資産運用報酬額には、物件売却に係る譲渡報酬157,450千円及び個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬150,555千円が含まれております。

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

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

(注5) 宮島大祐が第三者(ケネディクス・リート・マネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人とケネディクス・リート・マネジメント株式会社との間で契約した「プロパティ・マネジメント契約書」に定められております。なお、プロパティ・マネジメント業務に関する報酬のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分が39,675千円含まれております。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

当期(自平成20年5月1日至平成20年10月31日)

1. 親会社及び法人主要株主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要株主等

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者	宮島大祐	本投資法人執行役員兼ケネディクス・リート・マネジメント株式会社代表取締役	被所有 直接0.0%	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	516,312 (注2) (注4)	未払金	101,523 (注4)
同上	同上	同上	同上	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社への機関運営に関する業務委託報酬の支払(注3)	1,500 (注4)	-	-
同上	同上	同上	同上	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社へのプロパティ・マネジメント業務に関する報酬の支払(注5)	338,918 (注4)	営業 未払金	89,284 (注4)

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

(注2) 資産運用報酬額には、物件売却に係る譲渡報酬27,894千円及び個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬45,949千円が含まれております。

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

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

(注5) 宮島大祐が第三者(ケネディクス・リート・マネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人とケネディクス・リート・マネジメント株式会社との間で契約した「プロパティ・マネジメント契約書」に定められております。

なお、プロパティ・マネジメント業務に関する報酬のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分が44,425千円含まれております。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

(1口当たり情報に関する注記)

前期 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日	当期 自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日
1口当たり純資産額 641,570円 1口当たり当期純利益 16,711円 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載していません。	1口当たり純資産額 640,437円 1口当たり当期純利益 15,618円 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前期 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日	当期 自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日
当期純利益(千円)	3,342,201	3,123,613
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	3,342,201	3,123,613
期中平均投資口数(口)	200,000口	200,000口

(重要な後発事象に関する注記)

前期 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日	当期 自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日
<p>本投資法人において、当期末(平成20年4月末日)以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。</p> <p>資産の取得 平成20年6月30日付で、以下の資産を取得しました。 なお、下記取得価格には、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等は含まれていません。</p> <p>物件の名称：KDX晴海ビル(オフィスビル) 資産の種類：不動産信託受益権 所在地：東京都中央区晴海三丁目12番1号 取得価格：10,250百万円 取得先：有限会社ケイダブリュー・プロパティ・イレブン 用途：事務所、店舗 延床面積：12,694.32㎡ 建築時期：平成20年2月22日</p>	該当事項はありません。

(7) 【附属明細表】

有価証券明細表

(イ) 株式

該当事項はありません。

(ロ) 株式以外の有価証券

該当事項はありません。

デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

区分	種類	契約額等(千円)		時価(千円) (注2)
		(注1)	うち1年超 (注1)	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	41,800,000	29,500,000	16,271
	合計	41,800,000	29,500,000	16,271

(注1) スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しております。

(注2) 金融商品に係る会計基準上の特例処理の要件を満たしているものについては、時価の記載は省略しております。

なお、時価の算定は取引先金融機関から提示された価格等によっております。

不動産等明細表のうち総括表

資産の種類		前期末 残高 (千円)	当期 増加額 (千円)	当期 減少額 (千円)	当期末 残高 (千円)	減価償却累計額		差引 当期末 残高 (千円)	摘要	
						又は償却 累計額 (千円)	当期 償却額 (千円)			
有形固定資産	不動産	建物	9,782,177	1,225,639	2,936	11,004,879	494,742	194,331	10,510,137	
		構築物	7,886	1,508	-	9,395	1,459	619	7,936	
		機械及び装置	34,023	1,404	-	35,428	18,174	4,904	17,254	
		工具、器具及び備品	13,670	25,382	-	39,052	3,379	1,924	35,673	
		土地	25,928,590	3,164,509	-	29,093,099	-	-	29,093,099	
		小計	35,766,348	4,418,444	2,936	40,181,856	517,755	201,779	39,664,101	
	信託受益権	信託建物	59,721,096	4,875,268	1,262,473	63,333,891	5,345,618	1,167,267	57,988,273	
		信託構築物	152,506	51,254	5,686	198,074	48,445	7,568	149,629	
		信託機械及び装置	753,629	138,049	21,402	870,276	222,411	47,168	647,864	
		信託工具、器具及び備品	301,196	43,810	2,048	342,957	96,131	21,482	246,826	
		信託土地	124,742,605	6,053,009	3,981,920	126,813,694	-	-	126,813,694	
		小計	185,671,034	11,161,392	5,273,532	191,558,894	5,712,606	1,243,486	185,846,287	
合計	221,437,383	15,579,836	5,276,469	231,740,750	6,230,361	1,445,266	225,510,388			
無形固定資産	借地権	285,350	-	-	285,350	-	-	285,350		
	合計	285,350	-	-	285,350	-	-	285,350		

(注) 有形固定資産の当期増加額の主な要因は不動産(2物件)、及び信託受益権(1物件)の購入によるものです。

有形固定資産の当期減少額の主な要因は、信託受益権(2物件)の売却によるものです。

その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

投資法人債明細表

銘柄	発行年月日	前期末残高 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	償還期限	用途	担保
第1回 無担保投資法人債 (注2)	平成19年 3月15日	9,000,000		9,000,000	1.74	平成24年 3月15日	(注1)	無担保
第2回 無担保投資法人債 (注2)	平成19年 3月15日	3,000,000		3,000,000	2.37	平成29年 3月15日	(注1)	無担保
合計		12,000,000		12,000,000				

(注1) 資金用途は、借入金の返済資金です。

(注2) 適格機関投資家限定及び投資法人債間同順位特約が付されております。

(注3) 投資法人債の貸借対照表日以後5年以内における返済予定額は以下の通りです。

	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
投資法人債				9,000,000	

借入金明細表

平成20年10月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	用途	摘要
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	2,000,000	-	2,000,000	-	1.117	平成20年7月31日	(注3)	無担保 無保証
	中央三井信託銀行株式会社	1,250,000	-	1,250,000	-	1.075	平成20年9月20日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000,000	-	1,000,000	-	1.096	平成20年10月31日		
	中央三井信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	1.146	平成21年1月10日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	500,000	-	-	500,000	1.198	平成21年2月28日		
	シティバンク銀行株式会社	-	1,000,000	-	1,000,000	1.196	平成20年11月1日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	2,000,000	2,000,000	-	1.244	平成20年9月30日		
	シティバンク銀行株式会社	-	1,500,000	-	1,500,000	1.236	平成21年10月30日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	-	1,000,000	-	1,000,000	1.518	平成21年10月31日		
	小計	5,750,000	5,500,000	6,250,000	5,000,000				
1年内返済予定 の長期借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,700,000	-	2,700,000	-	0.869	平成20年7月31日	(注3)	無担保 無保証
	農林中央金庫	2,500,000	-	2,500,000	-				
	株式会社千葉銀行	1,200,000	-	1,200,000	-				
	中央三井信託銀行株式会社	1,000,000	-	1,000,000	-				
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	1,000,000	-				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	800,000	-	800,000	-				
	株式会社りそな銀行	300,000	-	300,000	-	1.090	平成20年10月31日		
	農林中央金庫	3,000,000	-	3,000,000	-				
	株式会社りそな銀行	500,000	-	500,000	-	1.098	平成20年12月7日		
	株式会社あおぞら銀行	1,500,000	-	-	1,500,000				
	株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000	1.449	平成21年2月28日		
	株式会社千葉銀行	800,000	-	-	800,000				
	株式会社あおぞら銀行	500,000	-	-	500,000				

区分	借入先	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	用途	摘要
1年内返済予定 の長期借入金	三井住友海上火災保険株式会社	700,000	-	-	700,000	1.449	平成21年2月28日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	1.476	平成21年3月16日		
	株式会社あおぞら銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.629	平成21年4月30日		
	中央三井信託銀行株式会社	1,500,000	-	-	1,500,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社りそな銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.463	平成21年10月25日		
	株式会社三井住友銀行 (注4)	2,000,000	-	-	2,000,000				
	株式会社三井住友銀行 (注4)	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社あおぞら銀行 (注4)	1,500,000	-	-	1,500,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行 (注4)	1,500,000	-	-	1,500,000				
小計	32,000,000	-	13,000,000	19,000,000					
長期借入金 (注1)	中央三井信託銀行株式会社	3,750,000	-	-	3,750,000	1.288	平成22年7月31日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	3,750,000	-	-	3,750,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,500,000	-	-	1,500,000				
	株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社あおぞら銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	2.199	平成23年4月30日		
	三井住友海上火災保険株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社日本政策投資銀行(注5)	5,000,000	-	-	5,000,000	2.731	平成28年4月30日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	2.149	平成23年7月13日		
	株式会社日本政策投資銀行(注5)	3,000,000	-	-	3,000,000	2.124	平成25年8月31日		
	農林中央金庫	2,500,000	-	-	2,500,000	1.964	平成23年11月30日		

区分	借入先	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	用途	摘要
長期借入金 (注1)	株式会社三井住友銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.574	平成22年4月2日	(注3)	無担保 無保証
	中央三井信託銀行株式会社	2,000,000	-	-	2,000,000	1.875	平成24年4月2日		
	農林中央金庫	1,500,000	-	-	1,500,000	1.646	平成23年4月16日		
	株式会社三井住友銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	1.503	平成24年1月10日		
	株式会社あおぞら銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.366	平成23年2月28日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	1.429	平成23年8月31日		
	株式会社三井住友銀行	3,000,000	-	-	3,000,000	1.609	平成23年9月30日		
	中央三井信託銀行株式会社	2,000,000	-	-	2,000,000	1.559			
	中央三井信託銀行株式会社	-	1,000,000	-	1,000,000	1.905	平成23年11月1日		
	株式会社あおぞら銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	1.987	平成23年2月28日		
	株式会社りそな銀行	-	1,500,000	-	1,500,000	2.150	平成24年6月30日		
	株式会社日本政策投資銀行(注5)	-	3,000,000	-	3,000,000	2.263	平成24年12月28日		
	株式会社あおぞら銀行	-	2,000,000	-	2,000,000	1.867	平成23年3月31日		
	株式会社三井住友銀行	-	1,200,000	-	1,200,000	1.681	平成22年1月31日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	-	1,300,000	-	1,300,000				
	株式会社三井住友銀行	-	1,300,000	-	1,300,000	1.870	平成23年1月31日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	-	1,400,000	-	1,400,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	800,000	-	800,000	1.992	平成23年7月31日		
	株式会社三井住友銀行	-	2,200,000	-	2,200,000				
	中央三井信託銀行株式会社	-	1,000,000	-	1,000,000				
	株式会社りそな銀行	-	300,000	-	300,000				
	中央三井信託銀行株式会社	-	1,000,000	-	1,000,000	1.775	平成23年9月1日		
	中央三井信託銀行株式会社	-	1,250,000	-	1,250,000	1.713	平成23年3月22日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	2,000,000	-	2,000,000	1.818	平成23年3月31日		
株式会社りそな銀行	-	500,000	-	500,000	1.565	平成22年10月31日			
小計		40,000,000	22,750,000	-	62,750,000				
合計		77,750,000	28,250,000	19,250,000	86,750,000				

(注1) 長期借入金(一年以内返済予定のものを除く。)の貸借対照表日以後5年間における返済予定額は以下の通りです。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	14,500,000	27,750,000	9,500,000	6,000,000

(注2) 平均利率は、期中加重平均金利を小数第4位で四捨五入して表示しています。また金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載していません。

(注3) 資金用途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金及びリファイナンス資金等です。

(注4) 当期より1年以内返済予定の長期借入金の区分に記載されることとなった借入金であり、前年度は長期借入金の区分に記載されております。

(注5) 日本政策投資銀行は、平成20年10月1日付で民営化されたことに伴い、社名を株式会社日本政策投資銀行へ変更しています。

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(平成20年10月31日現在)

資産総額	239,648百万円
負債総額	111,561百万円
純資産総額(-)	128,087百万円
発行済数量	200,000口
1口当たり純資産額(/)	640,437円

第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	発行口数(口)	発行済口数(口)
第1期 (自平成17年5月6日 至平成17年10月31日)	平成17年5月6日	400	400
	平成17年7月20日	75,000	75,400
	平成17年8月16日	3,970	79,370
第2期 (自平成17年11月1日 至平成18年4月30日)	-	-	-
第3期 (自平成18年5月1日 至平成18年10月31日)	平成18年5月1日	73,660 (23,290)	153,030 (23,290)
	平成18年5月26日	3,970 (0)	157,000 (23,290)
第4期 (自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)	-	-	-
第5期 (自平成19年5月1日 至平成19年10月31日)	平成19年5月22日	40,900 (14,190)	197,900 (37,480)
	平成19年6月19日	2,100 (0)	200,000 (37,480)
第6期 (自平成19年11月1日 至平成20年4月30日)	-	-	-
第7期 (自平成20年5月1日 至平成20年10月31日)	-	-	-

(注1) 括弧内は、本邦外における販売口数及び発行済口数です。

(注2) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第7【参考情報】

本投資法人は、当計算期間中下記書類を関東財務局に提出しています。

平成20年7月25日	有価証券報告書(第6期計算期間)
平成20年7月25日	訂正発行登録書(投資証券)
平成20年7月25日	訂正発行登録書(投資法人債券)

独立監査人の監査報告書

平成20年7月23日

ケネディクス不動産投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 斉藤 一 昭 印
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 原田 昌 平 印
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているケネディクス不動産投資法人の平成19年11月1日から平成20年4月30日までの第6期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ケネディクス不動産投資法人の平成20年4月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注1) 上記は、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。

(注2) 前計算期間の財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成21年1月23日

ケネディクス不動産投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 斉藤 一 昭 印
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 原田 昌 平 印
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているケネディクス不動産投資法人の平成20年5月1日から平成20年10月31日までの第7期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ケネディクス不動産投資法人の平成20年10月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

投資法人与当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注1) 上記は、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。

(注2) 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。