

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成 26 年 5 月 8 日
【発行者名】	ケネディクス・オフィス投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 内 田 直 克
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋兜町 6 番 5 号
【事務連絡者氏名】	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 オフィス・リート本部 企画部長 寺 本 光
【電話番号】	03-5623-8979
【届出の対象とした募集 内国投資証券に係る投 資法人の名称】	ケネディクス・オフィス投資法人
【届出の対象とした募集 内国投資証券の形態及 び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：その他の者に対する割当 518,067,250 円 (注) 発行価額の総額は、平成 26 年 4 月 25 日（金）現在の株式会社東京証券 取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額 です。
安定操作に関する事項	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

(1)【投資法人の名称】

ケネディクス・オフィス投資法人

(英文表示：Kenedix Office Investment Corporation)

(以下「本投資法人」といいます。)

(注1) 本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき設立された投資法人です。

(注2) 本投資法人は、平成26年1月22日開催の本投資法人の第7回投資主総会の決議により、平成26年2月3日付で、商号を「ケネディクス不動産投資法人」（Kenedix Realty Investment Corporation）から「ケネディクス・オフィス投資法人」（Kenedix Office Investment Corporation）に変更しました。

(2)【内国投資証券の形態等】

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

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

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

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

(3)【発行数】

1,070口

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

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

割当予定先の氏名又は名称		野村証券株式会社	
割当口数		1,070 口	
払込金額		518,067,250 円(注)	
割当予定先の内容	本店所在地	東京都中央区日本橋一丁目 9 番 1 号	
	代表者の氏名	代表執行役社長 永井 浩二	
	資本金の額	10,000 百万円	
	事業の内容	金融商品取引業	
	大株主	野村ホールディングス株式会社 100%	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当予定先の株式の数	該当事項はありません。
		割当予定先が保有している本投資法人の投資口の数 (平成 25 年 10 月 31 日現在)	2 口
	取引関係	国内募集（後記「第 4 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて」に定義されます。）の共同主幹事会社です。	
	人的関係	該当事項はありません。	
本投資口の保有に関する事項		該当事項はありません。	

(注) 払込金額は、平成 26 年 4 月 25 日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(4) 【発行価額の総額】

518,067,250 円

(注) 発行価額の総額は、平成 26 年 4 月 25 日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

(注) 発行価格は、平成 26 年 5 月 20 日（火）から平成 26 年 5 月 23 日（金）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に国内募集において決定される発行価額と同一の価格とします。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1 口以上 1 口単位

(8) 【申込期間】

平成 26 年 6 月 23 日（月）

(9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

(10) 【申込取扱場所】

本投資法人 本店
東京都中央区日本橋兜町 6 番 5 号

(11) 【払込期日】

平成 26 年 6 月 24 日 (火)

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 丸ノ内支店
東京都千代田区丸の内三丁目 4 番 1 号

(13) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目 1 番 1 号

(14) 【手取金の使途】

本件第三者割当における手取金上限 518,067,250 円については手元資金とし、将来の特定資産（投信法第 2 条第 1 項における意味を有します。以下同じです。）の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。なお、本件第三者割当と同日付をもって決議された国内募集における手取金 5,180,672,500 円及び海外募集（後記「第 4 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて」に定義されます。）における手取金 5,180,672,500 円については、後記「第二部 参照情報 第 2 参照書類の補完情報 1 事業の状況 (1) 事業の概況と運用の実績 ② 運用の実績 (ハ) 第 18 期取得済資産及び取得予定資産」に記載の取得予定資産の取得資金の一部に充当します。

(注) 上記の各手取金は、平成 26 年 4 月 25 日 (金) 現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(15) 【その他】

① 引受け等の概要

該当事項はありません。

② 申込みの方法等

(イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に、前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込みを行い、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金を払い込むものとします。

(ロ) 野村証券株式会社は、後記「第 4 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

第2【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第3【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて

本投資法人は、平成26年5月8日（木）開催の本投資法人役員会において、本件第三者割当とは別に、本投資口の日本国内における募集（以下「国内募集」といいます。）並びに米国及び欧州を中心とする海外市場（ただし、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限ります。）における募集（以下「海外募集」といいます。）並びに本投資口の日本国内における売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行うことを決議しています。

国内募集及び海外募集（以下、併せて「本募集」といいます。）の発行投資口総数は21,400口であり、国内募集における発行数は10,700口を目処とし、海外募集における発行数は10,700口を目処として募集を行います。その最終的な内訳は、発行投資口総数21,400口の範囲内で、需要状況等を勘案の上、発行価格等決定日に決定されます。また、国内募集における発行価額の総額は5,180,672,500円(注)であり、海外募集における発行価額の総額は5,180,672,500円(注)です。

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

(注) 国内募集における発行価額の総額及び海外募集における発行価額の総額は、平成26年4月25日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

2 オーバーアロットメントによる売出し等について

(1) 本投資法人は、平成26年5月8日（木）開催の本投資法人役員会において、本件第三者割当とは別に、本募集を決議していますが、これらの募集のうち、国内募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内募集とは別に、野村証券株式会社がケネディクス不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）から1,070口を上限として借り入れる本投資口の日本国内における売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。本件第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村証券株式会社が本資産運用会社から借り入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を野村証券株式会社へ取得させるために行われます。

また、野村証券株式会社は、国内募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成 26 年 6 月 17 日（火）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。野村証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得したすべての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

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

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

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

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

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

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第17期（自平成25年5月1日 至平成25年10月31日）平成26年1月30日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本書提出日（平成26年5月8日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）（以下「特定有価証券開示府令」といいます。）第29条第1項及び同条第2項第3号に基づき、平成26年2月3日に、臨時報告書を関東財務局長に提出

4【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本書提出日（平成26年5月8日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券開示府令第29条第1項及び同条第2項第1号に基づき、平成26年5月8日に、臨時報告書を関東財務局長に提出

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

5【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成26年1月30日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

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

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

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

(注2) 本書における記載のうち、第18期（平成26年4月期）以降に係る数値については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく公認会計士又は監査法人の監査を終了していません。

1 事業の状況

(1) 事業の概況と運用の実績

① 事業の概況及び本投資法人の特徴

本投資法人は、平成17年5月6日に設立され、平成17年7月21日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場（銘柄コード：8972）に上場して以来18期、約9年にわたる運用実績を有しており、着実な成長を実現してきました。本書の日付現在、投資物件数は89物件、資産規模（取得価格（後記「② 運用の実績（イ）第16期（平成25年4月期）以降の本投資法人の主な取組み」に定義します。）の合計(注1)をいいます。以下同じです。）は3,361億円です。

本投資法人は、潜在的なテナント層の厚さ、賃料水準の相対的な安定性、物件利回りの高さ及び本資産運用会社の運用面での実績と強みを発揮できる東京経済圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）の1都3県の主要都市をいいます。以下同じです。）の中規模オフィスビル(注2)を中心に投資・運用を行うことによって、収益の安定的な獲得と投資資産の持続的な成長を図り、分散されたポートフォリオを構築して、投資主利益を最大化することを目指しています。

(注1) 取得価格又は取得（予定）価格の合計には、別段の記載がある場合を除いて、優先出資証券及び匿名組合出資持分の取得価格を含みません。以下同じです。

(注2) 「中規模オフィスビル」とは、主たる用途が事務所である延床面積が以下に定める基準を満たす賃貸用オフィスビルをいいます。以下同じです。

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

平成26年1月22日開催の本投資法人の第7回投資主総会において承認された平成26年2月3日付の規約一部変更により、本投資法人の商号がケネディクス不動産投資法人からケネディクス・オフィス投資法人に変更され、また、本投資法人の投資方針について、主たる投資対象が従来のオフィスビル、住宅及び商業施設等からオフィスビルに変更されました。本投資法人は、これまで「中規模オフィスビル」を中心としたポートフォリオの構築を進めており、本資産運用会社のオフィス・リート本部運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）において「オフィスビル」の投資比率目標を80%以上と定めていました。今回の規約一部変更に伴い、「中規模オフィスビル」を中心としてポートフォリオの構築を行う方針であることをより明確にするため、平成26年2月3日付で運用ガイドラインを変更し「中規模オフィスビル」の定義を明確化し、その投資比率目標を80%以上とし、「中規模オフィスビル」以外の用途の投資比率目標を20%以下と定めています。

<運用ガイドラインの「用途面での投資比率目標」の変更>

(下線部は変更箇所を示します。)

(変更前)

目標ポートフォリオ		投資比率目標
オフィスビル	<u>主たる用途が事務所である賃貸用オフィスビル</u>	80%～100%
都市型商業施設	繁華性の高い立地に位置する商業施設	0%～20%
住宅	賃貸可能面積の過半が住宅用途である賃貸用住宅	
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	

(変更後)

目標ポートフォリオ		投資比率目標
オフィスビル	<u>主たる用途が事務所である延床面積が以下に定める基準を満たす賃貸用オフィスビル（以下「中規模オフィスビル」という。）</u> <ul style="list-style-type: none"> ・東京 23 区 <u>延床面積 13,000 m²以下</u> ・東京 23 区以外 <u>延床面積 20,000 m²以下</u> 	80%～100%
	<u>上記以外の主たる用途が事務所である賃貸用オフィスビル</u>	0%～20%
都市型商業施設	繁華性の高い立地に位置する商業施設	
住宅	賃貸可能面積の過半が住宅用途である賃貸用住宅	
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	

② 運用の実績

(イ) 第16期(平成25年4月期)以降の本投資法人の主な取組み
本投資法人の第16期以降の主な取組みは、以下のとおりです。

<第16期(平成25年4月期)以降の主な取組み>

	外部成長戦略	内部成長戦略	財務戦略
第16期 (平成25年 4月期)	取得価格(注1)の合計 2,020百万円 売却価格(注2)の合計 3,180百万円(売却益(注3) 462百万円) (内訳) ・オフィスビル1物件の取得 (KDX大宮ビル : 2,020百万円) ・オフィスビル等2物件の売却 (金沢日興ビル: 780百万 円、KDX四谷ビル: 2,400 百万円)	・KDX日本橋兜町ビルのリ ースアップに向けたバリュ ーアップ工事とリーシング 活動 ・賃貸条件の改善(継続契約 賃料) ・DBJ Green Building 認証の 取得(注4)	・発行体格付の向上 (JCR: A(ポジティブ) →A+(安定的))
第17期 (平成25年 10月期)	取得価格の合計 13,900百万円 売却価格の合計 1,970百万円(売却益(注3) 234百万円) (内訳) ・オフィスビル等3物件の取 得(注5)(13,900百万円) ・オフィスビル1物件の売却 (池袋日興ビル: 1,970百 万円) ・匿名組合出資持分の取得 200百万円	・KDX日本橋兜町ビルのリ ースアップの進展 ・第5回CS(Customer Satisfaction=顧客満足度) 調査の実施 ・GRESBから最高位の 「Green Star」評価を取得 し、平成25年調査では日 本のオフィスビル部門で1 位(8社中)にランク付け (注4) ・KDX大宮ビルのリースア ップに向けたバリュアッ プ工事とリーシング活動	・株式会社広島銀行、株式会 社西日本シティ銀行、株式 会社七十七銀行及び株式会 社東日本銀行の4行を新規 借入先金融機関として新規 招聘し、14行体制に拡大 ・第5回無担保投資法人債の 発行(18億円)
第18期以降 (平成25年 11月1日か ら本書の日 付まで)	取得(予定)価格(注6)の合 計 49,864百万円 売却価格の合計 3,559百万円(売却損(注3) 319百万円) (内訳) ・オフィスビル等11物件の 取得(取得予定資産3物件 を含みます。)(注7)(注8) (49,864百万円) ・オフィスビル等3物件の売 却(KDX新潟ビル: 630 百万円、コート目白: 1,329百万円、兜町日興ビ ルII: 1,600百万円) ・匿名組合出資持分の取得 1,107百万円	・KDX新橋ビルのリースア ップの進展 ・TKS武蔵小杉ビルがDBJ Green Building 認証におけ る評価ランク『ゴールド』 を取得(注4)	・公募増資(平成25年11 月)の実施(191億円)

- (注 1) 「取得価格」とは、取得済みの物件に係る各信託受益権売買契約又は各不動産売買契約に記載された各信託受益権又は各不動産の売買代金額（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含み、百万円未満を切り捨てています。）をいいます。以下同じです。
- (注 2) 「売却価格」とは、売却物件に係る各信託受益権売買契約又は各不動産売買契約に記載された各信託受益権又は各不動産の売買代金額（譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含み、百万円未満を切り捨てています。）をいいます。以下同じです。
- (注 3) 「売却益（損）」とは、売却価格から帳簿価額及び売却に係る諸経費を控除した金額をいい、複数物件売却の場合はその合計又は売却益（損）との通算後の金額をいいます。以下同じです。なお、KDX 新潟ビル、コート目白及び兜町日興ビルⅡについては、本書の日付現在における予想数値に基づいた想定帳簿価額を用いて売却損を算出していますが、かかる金額は本書の日付現在の見込額であり、実際の売却損の金額と必ずしも一致しない可能性があります。
- (注 4) 後記「(5) 本投資法人の今後の戦略 ② 内部成長戦略（既存物件の運用戦略） (ト) 環境及び省エネ対応への取組み」をご参照下さい。
- (注 5) 取得済みの各物件の取得価格は、イトーピア日本橋 SA ビル (2,200 百万円)、銀座四丁目タワー (9,800 百万円)、Welship 東新宿 (1,900 百万円) です。
- (注 6) 「取得（予定）価格」とは、取得済みの物件又は取得予定資産に係る各信託受益権売買契約又は各不動産売買契約に記載された各信託受益権又は各不動産の売買代金額（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含み、百万円未満を切り捨てています。）をいいます。優先出資証券の出資額又は匿名組合出資持分の取得金額（取得経費等を含みません。）をいいます。以下同じです。
- (注 7) 取得済みの各物件の取得価格は、KDX 高輪台ビル (5,250 百万円)、KDX 池袋ビル (3,900 百万円)、KDX 三田ビル (3,180 百万円)、KDX 秋葉原ビル (2,600 百万円)、KDX 新橋ビル（追加取得分） (1,038 百万円)、アプラス東京ビル (4,350 百万円)、TKS 武蔵小杉ビル (12,000 百万円)、新宿 6 丁目ビル（底地） (2,880 百万円) です。なお、平成 26 年 4 月 1 日付で、「SIA 高輪台ビル」は「KDX 高輪台ビル」に、「池袋 261 ビル」は「KDX 池袋ビル」に、「DNI 三田ビルディング」は「KDX 三田ビル」に、「秋葉原 SF ビル」は「KDX 秋葉原ビル」に、それぞれ名称を変更しており、「TKS 武蔵小杉ビル」は「KDX 武蔵小杉ビル」に平成 26 年 6 月 1 日付で変更を予定しています。
- (注 8) 取得予定資産の各物件の取得予定価格は、KDX 豊洲グランスクエア (8,666 百万円)、グレイスビル高田馬場 (3,650 百万円) 及びフミックスシステムビル (2,350 百万円) です。

(ロ) 第 16 期（平成 25 年 4 月期）以降前回公募増資後(注)までの本投資法人の物件取得実績及び売却実績

本投資法人は、本投資法人の運用方針に則した新規物件の取得を進める一方で、現在及び将来にわたるポートフォリオの構築方針や不動産マーケット動向、個別物件ごとの特性（収益性、築年数、エリア等）を総合的に勘案し、更なるテナント構成の分散化や将来的な収益性の低下等を見据えた売却によるポートフォリオの入替えを実施することで、ポートフォリオの収益性と安定性の向上を図っています。

(注) 「前回公募増資後」とは、前回公募増資（平成 25 年 11 月）に伴い取得を予定していた全ての物件の取得を完了し、平成 25 年 12 月 10 日を払込期日とする第三者割当増資の完了した平成 25 年 12 月 10 日時点をいいます。以下同じです。

a. 取得済資産

本投資法人は、第 16 期（平成 25 年 4 月期）以降前回公募増資後までにオフィスビル等 9 物件（取得価格の合計 31,888 百万円、物件取得時の鑑定評価額の合計 33,790 百万円）を前回公募増資（平成 25 年 11 月）による手取金、借入金及び手元資金にて取得しています。当該オフィスビル等に係る物件取得時鑑定 NOI 利回り(注 1)の平均は 5.2%であり、第 15 期末（平成 24 年 10 月 31 日）現在の本投資法人のポートフォリオ NOI 利回り(注 2)4.5%を上回っています。本投資法人は、これらの物件取得に関し、本資産運用会社独自のルートとスポンサー会社であるケネディクス株式会社（以下、ケネディクス株式会社を「スポンサー会社」ということがあります。）のサポートラインによるマルチパイプラインを活用して、競争力のある中規模オフィスビル等を相対的に高い収益性を確保できる価格で取得することができたと考えています。なお、マルチパイプラインについては、後記「(5) 本投資法人の今後の戦略 ① 外部成長戦略（新規物件の取得戦略） (ハ) マルチパイプライン構築による継続的な物件取得機会の確保」をご参照下さい。

＜第16期（平成25年4月期）以降前回公募増資後までの取得済資産＞

取得年月	物件名称	用途	所在(地域)	取得価格(百万円)	物件取得時の鑑定評価額(百万円)	物件取得時の鑑定評価額－取得価格(百万円)	物件取得時鑑定 NOI 利回り(注1)	テナント数(注3)	取得手法(注4)
平成25年3月	KDX 大宮ビル	オフィスビル	埼玉県さいたま市(東京経済圏(都心5区(注5)を除く))	2,020	2,200	180	6.9%	16	本資産運用会社 独自ルート
平成25年8月	イトーピア日本橋SAビル	オフィスビル	東京都中央区(都心5区)	2,200	2,230	30	5.6%	14	サポートライン
	銀座四丁目タワー	都市型商業施設	東京都中央区(都心5区)	9,800	10,500	700	4.4%	4	サポートライン
平成25年9月	Welship 東新宿	オフィスビル	東京都新宿区(都心5区)	1,900	2,140	240	6.3%	6	サポートライン
平成25年11月	KDX 高輪台ビル	オフィスビル	東京都港区(都心5区)	5,250	5,280	30	5.4%	8	本資産運用会社 独自ルート
	KDX 池袋ビル	オフィスビル	東京都豊島区(東京経済圏(都心5区を除く))	3,900	4,180	280	5.0%	10	サポートライン
	KDX 三田ビル	オフィスビル	東京都港区(都心5区)	3,180	3,400	220	5.5%	10	優先交渉権の行使
	KDX 秋葉原ビル	オフィスビル	東京都千代田区(都心5区)	2,600	2,710	110	5.1%	8	本資産運用会社 独自ルート
平成25年12月	KDX 新橋ビル(追加取得分)	オフィスビル	東京都港区(都心5区)	1,038	1,150	112	5.6%	2	本資産運用会社 独自ルート
合計				31,888	33,790	1,902	5.2%	78	—

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

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

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

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

(注4) 「取得手法」について、本資産運用会社独自のネットワークを基に取得した物件については、「本資産運用会社独自ルート」と、スポンサー会社のサポートラインにより入手した物件情報を基に取得した物件については、「サポートライン」と、それぞれ記載しています。なお、本資産運用会社独自のネットワークについては、後記「(5) 本投資法人の今後の戦略 ① 外部成長戦略(新規物件の取得戦略) (ハ) マルチパイプライン構築による継続的な物件取得機会の確保 a. 本資産運用会社独自のネットワークによる投資物件取得」を、スポンサー会社のサポートラインについては、後記「(5) 本投資法人の今後の戦略 ① 外部成長戦略(新規物件の取得戦略) (ハ) マルチパイプライン構築による継続的な物件取得機会の確保 b. スポンサー会社のサポートラインによる投資物件取得」を、それぞれご参照下さい。以下同じです。

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

b. 売却済資産

本投資法人は、第16期（平成25年4月期）及び第17期（平成25年10月期）において、平成24年11月に金沢日興ビルを売却価格780百万円（平成24年11月の売却時点における帳簿価額677百万円）、平成25年4月にKDX四谷ビルを売却価格2,400百万円（平成25年4月の売却時点における帳簿価額1,963百万円）、平成25年5月に池袋日興ビルを売却価格1,970百万円（平成25年5月の売却時点における帳簿価額1,672百万円）で売却しました。第18期（平成26年4月期）には、平成26年2月にオフィスビルとして競争力が低下したと判断したKDX新潟ビルを売却価格630百万円（平成26年2月の売却時点における想定帳簿価額1,427百万円）、同年3月にノンコアアセットの住宅であるコート目白を売却価格1,329百万円（平成26年3月の売却時点における想定帳簿価額1,140百万円）、同月に小規模のオフィスビルである兜町日興ビルⅡを売却価格1,600百万円（平成26年3月の売却時点における想定帳簿価額1,263百万円）にて売却しました。第16期（平成25年4月期）以降、差引き564百万円の資産売却益（売却に係る経費控除前）（注）を計上しています。

（注）資産売却益は、平成26年2月に売却のKDX新潟ビル並びに平成26年3月に売却のコート目白及び兜町日興ビルⅡについては、本書の日付現在における予想数値に基づいて算出した想定帳簿価額をもとに算出しており、実際の資産売却益の金額と必ずしも一致しません。

<第16期（平成25年4月期）以降の売却済資産>

売却年月	物件名称	用途	所在(地域)	取得価格(百万円)	鑑定評価額(百万円)(価格時点)	売却価格(百万円)	帳簿価額(百万円)(注1)	売却価格－帳簿価額(百万円)	テナント数(注2)
平成24年11月	金沢日興ビル	その他	石川県金沢市(地方経済圏)(注3)	645	1,090(平成24年10月)	780	677	102	2
平成25年4月	KDX四谷ビル	オフィスビル	東京都新宿区(都心5区)	1,950	2,380(平成25年4月)	2,400	1,963	436	4
平成25年5月	池袋日興ビル	オフィスビル	東京都豊島区(東京経済圏(都心5区を除く))	1,653	1,700(平成25年3月)	1,970	1,672	297	2
平成26年2月	KDX新潟ビル	オフィスビル	新潟県新潟市(地方経済圏)	1,305	870(平成26年2月)	630	1,427	-797	22
平成26年3月	コート目白	住宅	東京都新宿区(都心5区)	1,250	973(平成26年2月)	1,329	1,140	188	19
	兜町日興ビルⅡ	オフィスビル	東京都中央区(都心5区)	1,280	1,560(平成26年2月)	1,600	1,263	336	4
合計				8,083	8,573	8,709	8,144	564	53

（注1）「帳簿価額」は、売却時点における帳簿価額です。なお、KDX新潟ビル、コート目白及び兜町日興ビルⅡについては本書の日付現在における予想数値に基づいて想定帳簿価額を算出しています。

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

（注3）「地方経済圏」は、政令指定都市をはじめとする地方中核都市を指します。以下同じです。

(ハ) 第 18 期取得済資産及び取得予定資産

本投資法人は、以下に記載のとおり、前回公募増資後以降にオフィスビル等 3 物件（以下、総称して「第 18 期取得済資産」といいます。）を取得済みであり、本募集により調達する手取金の一部によって、オフィスビル 3 物件（以下、総称して「取得予定資産」といい、第 18 期取得済資産と併せて「新規取得資産」といいます。）を取得することを予定しています。

<新規取得資産の概要>

区分	取得(予定)年月	物件名称	用途	所在(地域)	取得(予定)価格(百万円)	鑑定評価額(百万円)(注1)	鑑定評価額－取得(予定)価格(百万円)	鑑定 NOI 利回り(注2)	テナント数(注3)	取得手法(注4)
第 18 期取得済資産	平成 26 年 1 月	アプラス東京ビル	オフィスビル	東京都新宿区(都心 5 区)	4,350	4,480	130	5.2%	1	本資産運用会社 独自ルート
	平成 26 年 3 月	TKS 武蔵小杉ビル	オフィスビル	神奈川県川崎市(東京経済圏(都心 5 区を除く))	12,000	12,300	300	5.2%	4	サポートライン
	平成 26 年 4 月	新宿 6 丁目ビル(底地)	その他	東京都新宿区(都心 5 区)	2,880	2,900	20	4.3%	1	本資産運用会社 独自ルート
取得予定資産	平成 26 年 5 月	KDX 豊洲グランスクエア(注5)	オフィスビル	東京都江東区(東京経済圏(都心 5 区を除く))	8,666	9,010	343	5.5%	13	サポートライン
	平成 26 年 5 月	グレイスビル高田馬場	オフィスビル	東京都豊島区(東京経済圏(都心 5 区を除く))	3,650	3,800	150	5.6%	10	サポートライン
	平成 26 年 5 月	フミックスステムビル	オフィスビル	栃木県宇都宮市(地方経済圏)	2,350	2,450	100	7.4%	22	サポートライン
合計					33,896	34,940	1,043	5.4%	51	—

(注 1) 鑑定評価額の価格時点は、第 18 期取得済資産のうちアプラス東京ビルは平成 25 年 12 月 1 日、TKS 武蔵小杉ビルは平成 26 年 3 月 1 日、新宿 6 丁目ビル(底地)は平成 26 年 4 月 1 日、取得予定資産は平成 26 年 4 月 1 日です。

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

(注 3) 「テナント数」は、平成 26 年 1 月 31 日現在のテナント数を記載しています。

(注 4) 「取得手法」について、本資産運用会社独自のネットワークを基に取得した物件については、「本資産運用会社独自ルート」と、スポンサー会社のサポートラインにより入手した物件情報を基に取得した物件については、「サポートライン」と、それぞれ記載しています。なお、本資産運用会社独自のネットワークについては、後記「(5) 本投資法人の今後の戦略 ① 外部成長戦略(新規物件の取得戦略) (ハ) マルチパイプライン構築による継続的な物件取得機会の確保 a. 本資産運用会社独自のネットワークによる投資物件取得」を、スポンサー会社のサポートラインについては、後記「(5) 本投資法人の今後の戦略 ① 外部成長戦略(新規物件の取得戦略) (ハ) マルチパイプライン構築による継続的な物件取得機会の確保 b. スポンサー会社のサポートラインによる投資物件取得」を、それぞれご参照下さい。以下同じです。

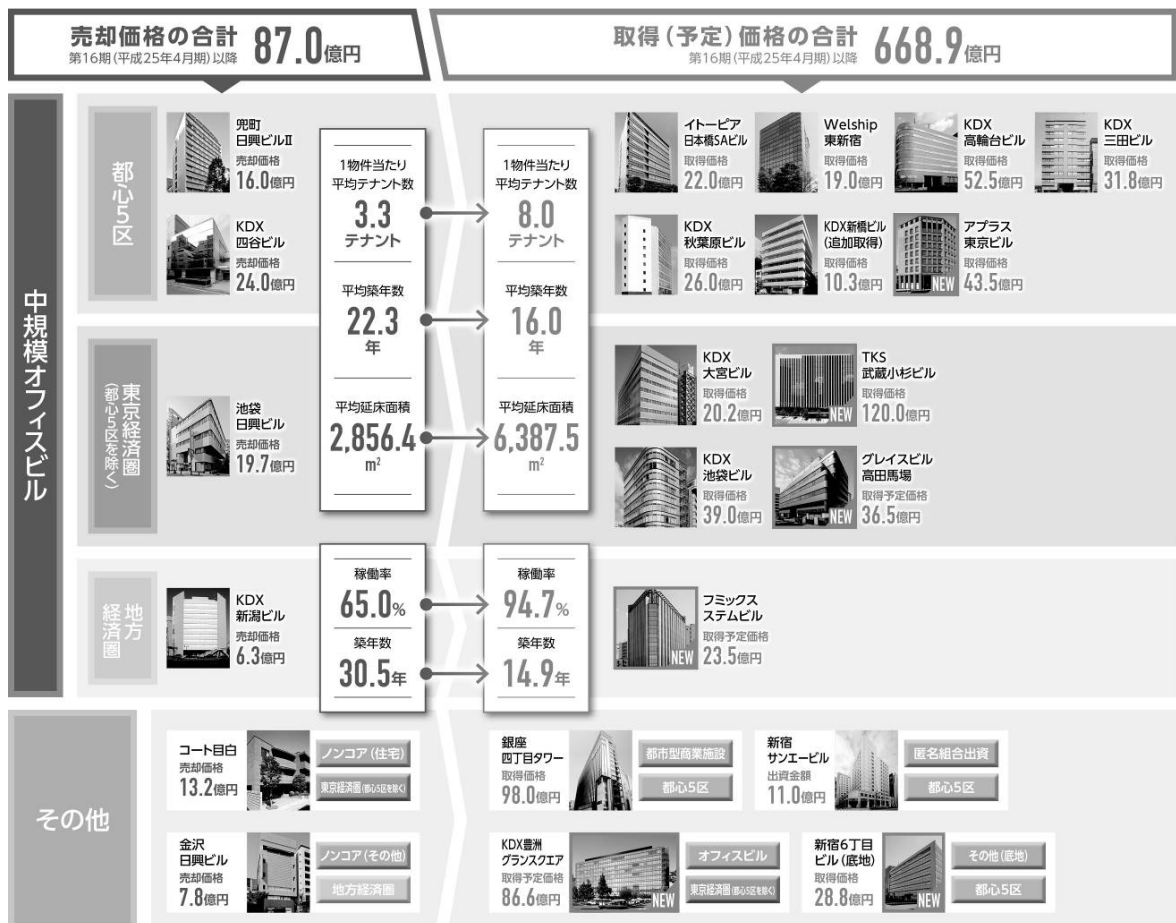
(注 5) KDX 豊洲グランスクエアは、平成 26 年 3 月にスポンサー会社の出資する特別目的会社及び本資産運用会社が資産の運用を受託するケネディクス・プライベート投資法人が共同で取得した物件です(スポンサー会社の出資する特別目的会社及びケネディクス・プライベート投資法人の取得した信託受益権の準共有持分の割合は、それぞれ 65% 及び 35%です。)。本投資法人は、スポンサー会社の出資する特別目的会社の保有する信託受益権の準共有持分 65%の一部を取得することで、信託受益権の準共有持分 25%を取得します。

新規取得資産 6 物件は、高い競争力を有し、本投資法人の中長期的な収益性及び資産価値の安定性に寄与する物件であると、本投資法人は考えています。

これら新規取得資産 6 物件の鑑定評価に基づく鑑定 NOI 利回りの平均は 5.4%で、第 17 期末（平成 25 年 10 月 31 日）現在のポートフォリオ NOI 利回り 4.2%を 1.2%上回る水準であり、かつ取得（予定）価格の合計は鑑定評価額の合計を 1,043 百万円下回っています。

本投資法人は、第 16 期（平成 25 年 4 月期）以降本募集後(注 1)までの間に、オフィスビル等 16 物件(注 2)（取得（予定）価格の合計 668.9 億円）を取得する一方で、住宅やその他用途のノンコアアセットを含む 6 物件（売却価格の合計 87.0 億円）を売却しました。この物件取得（取得予定資産の取得を含みます。）及び売却による物件入替えにより、本投資法人の保有資産については、東京経済圏の中規模オフィスビルにおける 1 物件当たりの平均テナント数(注 3)及び平均延床面積の増加、平均築年数の低下等がみられることとなり、また、地方経済圏のオフィスビルにおいて稼働率の向上及び築年数の低下がみられます。更に、中規模オフィスビル以外ではノンコアアセットを売却する一方で、一定のオフィス床を有する都市型商業施設（銀座四丁目タワー）、中規模オフィスビル以外のオフィスビル（KDX 豊洲グランスクエア）、中規模オフィスビルの底地（新宿 6 丁目ビル（底地））などの東京経済圏に属する資産の取得をすることとなり、ポートフォリオの質の向上に資する物件入替えであると、本投資法人は考えています。

<第 16 期（平成 25 年 4 月期）以降の物件入替えによるポートフォリオの質の向上について>



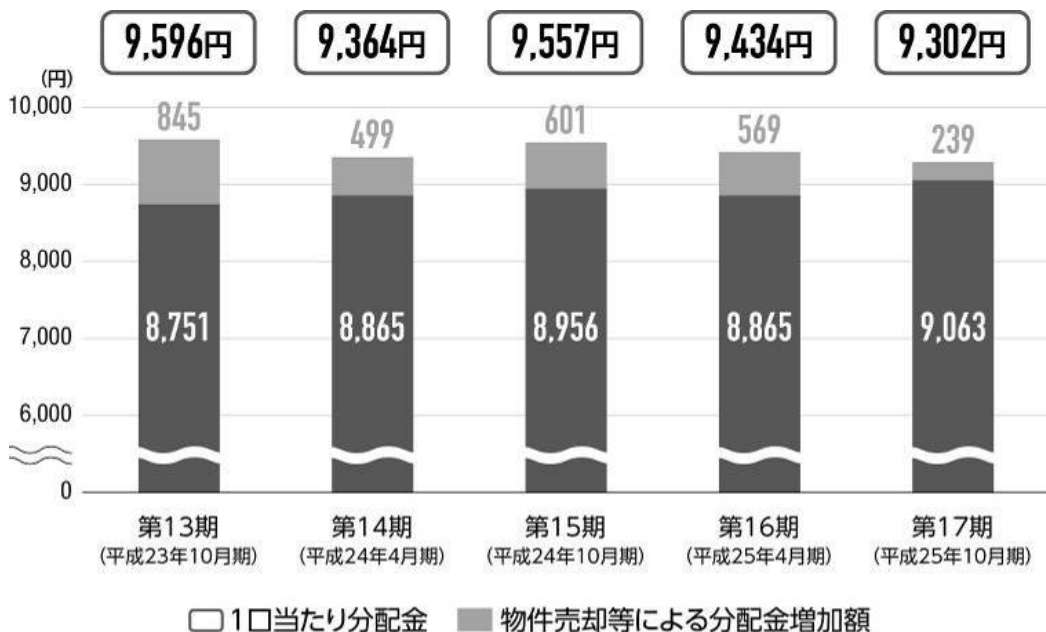
- (注1) 「本募集後」とは、全ての取得予定資産の取得を完了し、平成26年6月24日を払込期日とする第三者割当増資の完了した時点を行います。以下同じです。
- (注2) 合同会社 KRF43 を営業者とする匿名組合出資持分を含みます。合同会社 KRF43 の保有資産は、新宿サンエービル（建物の共有持分（共有持分割合 59%））の不動産信託受益権です。合同会社 KRF43 を営業者とする匿名組合出資持分については、後記「2 投資対象 (1) 第18期取得済資産及び取得予定資産の概要 ① 第18期取得済資産及び取得予定資産の概要 (イ) 第18期取得済資産」をご参照下さい。
- (注3) 「1物件当たり平均テナント数」、「(平均)築年数」、「平均延床面積」及び「稼働率」の算出にあたり、新規取得資産については、平成26年1月31日現在の数値を用い、その他取得済又は売却済資産については、取得時又は売却時に公表された数値を記載しています。なお、平均築年数については、平成26年1月31日時点の数値を各物件の取得（予定）価格で加重平均して算出し、1物件当たり平均テナント数及び平均延床面積については単純平均した数値を記載しています。
- (注4) 枠内に「NEW」と表示されている物件は新規取得資産です。

(二) 分配金の実績

本投資法人は、平成17年7月の上場以来17回の決算実績を有し、着実な利益分配を実施しています。また、第11期（平成22年10月期）以降に売却した物件の売却益の一部について、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第66条の2）」を活用した圧縮記帳を実施し、圧縮積立金として内部留保しており（第17期（平成25年10月期）末における圧縮積立金の残高は961百万円(注)です。）、安定した分配金の維持及び今後の成長余地確保のため当該圧縮積立金を有効に活用する方針です。なお、物件売却等による分配金増加額の影響を除いた1口当たり分配金は、第16期（平成25年4月期）の8,865円から、第17期（平成25年10月期）の9,063円に増加しており、本投資法人のポートフォリオの収益力は第16期から第17期にかけて向上しました。

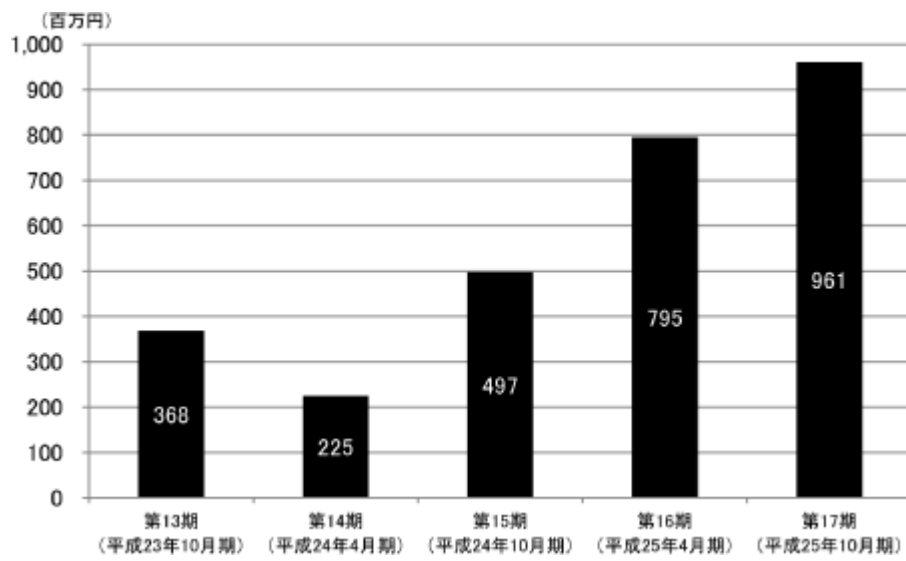
(注) 第17期（平成25年10月期）における貸借対照表の圧縮積立金の期末残高に、当該期における金銭の分配に係る計算書に記載した圧縮積立金繰入額を加算した金額であり、百万円未満を切り捨てて記載しています。

<1口当たり分配金の実績>



(注) 物件売却等による分配金増加額は、不動産等売却損益及び圧縮積立金の繰入額及び取崩額の合計額を各期末発行済投資口数（第12期233,550口、第13期286,550口、第14期286,550口、第15期286,550口、第16期286,550口及び第17期286,550口）で除して、計算しています（円未満切捨て）。

<圧縮積立金残高(注)の推移>



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

(2) 本投資法人の競争優位性

① 中規模オフィスビルにおける本投資法人の優位性

本投資法人は、中規模オフィスビルにおける競争優位性を確保するため以下のような特徴を有しています。

(イ) 中規模オフィスビル運営管理における競争優位性

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

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

(ロ) 中規模オフィスビル売買市場における競争優位性

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

中規模オフィスビル売買市場においては、不動産私募ファンド、外資系ファンド、一般事業法人等が主な競合相手となり昨今の不動産市況の回復基調に従って競合が増加しており、かかる環境下においては物件売買に関する幅広い情報収集力及び収集した情報を実際の物件取得に結び付けるための解決力が競争優位性の確保には不可欠であると考えられます。

本投資法人は、豊富な物件取得実績及び安定した資金調達力が中規模オフィスビル売買市場における情報収集力・解決力の源泉（裏付け）であると考えています。本投資法人は、取得価格の合計 3,361 億円（本書の日付現在）の資産規模を有し、中規模オフィスビルの投資運用実績を十分に有していること、財務面での安定性も認識されるに至ったことを背景に、中規模オフィスビル売買市場において、他の競合相手と比較して物件売買に関する幅広い情報収集力・解決力を通じて競争優位性を有していると考えています。

また、将来の物件取得機会の確保及び期中収益の獲得のため、匿名組合出資等によるエクイティ出資や底地案件を含む多様な資産取得を実施しており、こうした取得手法の多様化によって、より幅広い情報を本投資法人が入手することで中規模オフィスビル売買市場における競争優位性の確保を図ります。

(ハ) 中規模オフィスビル賃貸市場における競争優位性

本投資法人が主として投資を行う中規模オフィスビルは、一般的に運営管理の内容や水準が物件所有者の属性等により大きく異なると考えられます。例えば、1棟又は少数の物件のみを所有する個人や中小企業が運営する物件においては、建物運営管理が十分でなく、メンテナンスのための資金投下も十分でないケースが見られます。

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

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

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

② 本投資法人のスポンサー会社が有するリソースの活用による競争優位性

スポンサー会社であるケネディクス株式会社は、日本の不動産市場において約 1.2 兆円の受託資産残高を有し、国内有数の受託資産残高を誇っており、幅広く強固な情報ネットワークを有しています。本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサー会社との間で、平成 25 年 10 月 1 日付で不動産情報提供等に関する覚書（以下「サポートライン覚書」といいます）を締結しています。このサポートライン覚書により、本資産運用会社は、スポンサー会社が取扱う不動産等について、本資産運用会社以外の者に遅れることなく情報提供を受けることとなっています。本投資法人は、スポンサー会社が持つ不動産に関するリソースを有効に活用することにより、取得において競争優位性を発揮することができると考えられます。なお、サポートライン覚書の内容は、不動産等のうちオフィスビルについて適用されます。

(3) 本募集の意義（インベストメント・ハイライト）

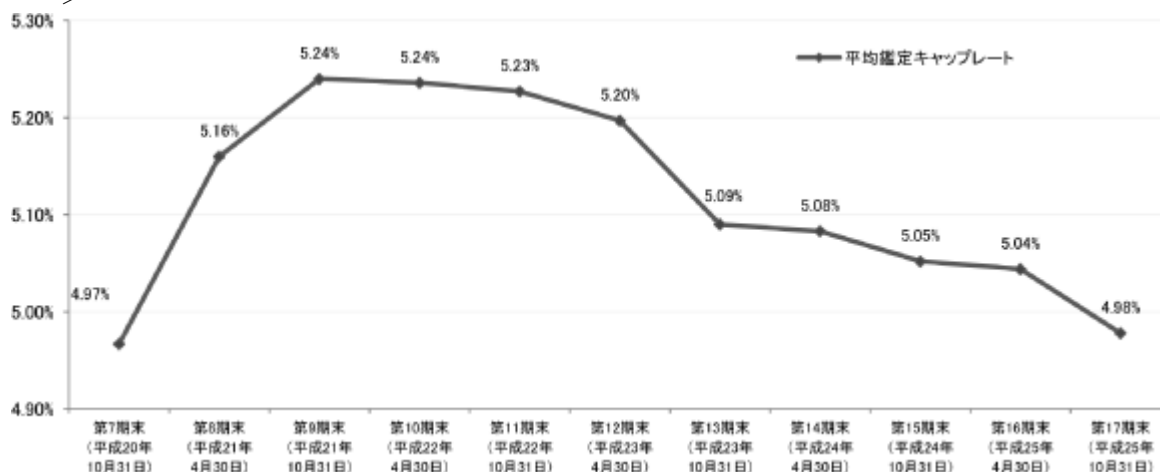
本投資法人は、本募集及び前記「(1) 事業の概況と運用の実績 ② 運用の実績 (ハ) 第18期取得済資産及び取得予定資産」に記載の新規取得資産6物件の取得には、以下の意義があると考えています。

① ポートフォリオの収益性及び投資主価値の向上

本投資法人が東京経済圏において第7期（平成20年10月期）以降保有しているオフィスの鑑定評価書における平均鑑定キャップレート(注1)は、第8期（平成21年4月期）以降における不動産市況の悪化を受け上昇しましたが、第10期（平成22年4月期）においてその上昇にピークアウトの傾向が見られており、中規模オフィスビル市場は回復・上昇局面にあると考えられます。

かかる回復・上昇局面にある中で、第17期（平成25年10月期）以降前回公募増資後までに、都心5区を中心とした東京経済圏に立地するオフィスビル等8物件（取得価格の合計29,868百万円）を取得しました。当該8物件の平均NOI利回り(注2)は5.1%、平均償却後NOI利回り(注2)は4.3%であり、第16期（平成25年4月期）のポートフォリオ平均NOI利回り(注2)4.3%、ポートフォリオ平均償却後NOI利回り(注2)3.1%を上回る水準で取得しました。

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



(注1) 「平均鑑定キャップレート」は、本投資法人が第7期末（平成20年10月31日）から第17期末（平成25年10月31日）まで継続して保有している東京経済圏のオフィスビル45物件につき、各期末毎に、各物件に係る鑑定評価書における直接還元法還元利回りを取得価格で加重平均して算出したものであり、小数第3位以下を四捨五入して記載しています。

(注2) 後記「＜各種指標の推移＞」の注記をご参照下さい。

新規取得資産6物件の取得（予定）価格の合計33,896百万円は、鑑定評価額の合計34,940百万円に対して1,043百万円下回る価格で取得できるのみならず、不動産鑑定評価書における鑑定NOIに基づいて算出した平均NOI利回り(注)は5.4%、平均償却後NOI利回り(注)は4.0%であり、前回公募増資後におけるポートフォリオ平均NOI利回り(注)4.3%、ポートフォリオ平均償却後NOI利回り(注)3.2%を上回る水準であることから、新規取得資産の取得によりポートフォリオの収益性が向上すると考えています。

なお、第17期（平成25年10月期）以降本募集後までの取得（予定）物件の地域別分散状況は、都心5区が52.1%、東京経済圏（都心5区除く）が44.3%となり、東京経済圏における取得比率は96.3%にのびります。

(注) 後記「＜各種指標の推移＞」の注記をご参照下さい。

＜第 17 期（平成 25 年 10 月期）以降の取得済資産及び新規取得資産の地域別分散状況＞

(百万円)

地域	第 17 期取得済資産		前回公募増資時取得資産		新規取得資産		取得 (予定) 価格 合計	比率 (注 1)
	物件名	取得価格	物件名	取得価格	物件名	取得 (予定) 価格		
都心 5 区	イトーピア 日本橋 SA ビル	2,200	KDX 高輪台 ビル	5,250	アプラス 東京ビル*	4,350	33,198	52.1%
	銀座四丁目 タワー	9,800	KDX 三田 ビル	3,180	新宿 6 丁目 ビル (底地)*	2,880		
	Welship 東新宿	1,900	KDX 秋葉原 ビル	2,600				
			KDX 新橋 ビル (追加取得分)	1,038				
東京 経済圏 (都心 5 区 を除く)	—	—	KDX 池袋 ビル	3,900	TKS 武蔵小杉ビル*	12,000	28,216	44.3%
	—	—	—	—	KDX 豊洲 グラン スクエア	8,666		
	—	—	—	—	グレイスビル 高田馬場	3,650		
地方 経済圏	—	—	—	—	フミックス ステムビル	2,350	2,350	3.7%
取得 (予定) 価格の合計	—	13,900	—	15,968	—	33,896	63,764	100.0%

(注 1) 「比率」は、各地域毎の取得 (予定) 価格の合計に対する各地域の取得 (予定) 価格の比率をいい、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

(注 2) *は第 18 期取得済資産です。

また、本投資法人は 1 口当たり NAV (純資産価格) (注 1)の向上を通じて投資主価値の向上を図っていきます。保有資産の鑑定評価額の上昇に加え、第 17 期 (平成 25 年 10 月期) 以降の物件取得及び前回公募増資も寄与し、第 16 期末の 1 口当たり NAV (純資産価格) (注 2)425,000 円に対し、前回公募増資後の 1 口当たり NAV (純資産価格) (注 3)は、435,000 円となりました。第 18 期取得済資産及び取得予定資産の取得を通じて更なる 1 口当たり NAV (純資産価格) の向上を目指します。

(注 1) 1 口当たり NAV (純資産価格) は、下記(注 2)及び(注 3)に記載のとおり、鑑定評価額を基礎として算出された金額を指しており、会計上の 1 口当たり純資産額とは異なります。本募集の発行価格が、1 口当たり NAV (純資産価格) を上回る場合、本募集に応じて本投資口を取得する投資家にとっては、1 口当たり NAV (純資産価格) よりも高い発行価格で本投資口を購入するため、本募集の直接の効果としては、1 口当たり NAV (純資産価格) との関係で、希薄化の影響を受けることになる点に注意する必要があります。

(注 2) 第 16 期末の 1 口当たり NAV (純資産価格) は、第 16 期末 (平成 25 年 4 月 30 日) 現在の貸借対照表上の純資産額から第 16 期末時点の保有資産の減価償却累計額を控除した有形固定資産の帳簿価額及び無形固定資産の帳簿価額の合計額を減算後、第 16 期末時点の保有資産の鑑定評価額の合計額を加算し、第 16 期末後に支払われる分配金総額を控除した金額を第 16 期末時点の発行済投資口総数 286,550 口で除した金額について千円未満を切り捨てて記載しています。

(注 3) 前回公募増資後の 1 口当たり NAV (純資産価格) は、第 17 期末 (平成 25 年 10 月 31 日) 現在の貸借対照表上の純資産額から第 17 期末時点の保有資産の減価償却累計額を控除した有形固定資産の帳簿価額及び無形固定資産の帳簿価額の合計額を減算後、第 17 期末時点の保有資産の鑑定評価額の合計額を加算し、第 17 期末後に支払われる分配金総額を控除した金額に、前回公募増資 (平成 25 年 11 月) 及び前回第三者割当増資 (平成 25 年 12 月) による出資総額増加額を加算し、前回公募増資 (平成 25 年 11 月) に伴い取得した 5 物件 (KDX 高輪台ビル、KDX 池袋ビル、KDX 三田ビル、KDX 秋葉原ビル及び KDX 新橋ビル (追加取得分)) の取得付随費用を含めた取得価格を減算し、前述 5 物件の取得時鑑定評価額の合計を加算した金額を、前回公募増資 (平成 25 年 11 月) 及び前回第三者割当増資 (平成 25 年 12 月) 後の発行済投資口総数 332,540 口で除した金額について千円未満を切り捨てて記載しています。

<各種指標の推移>

	第16期末 (平成25年4月30日)		第17期取得済資産 及び 前回公募増資時取得資産		前回公募増資後 (平成25年12月10日)		新規取得資産		本募集後
物件数 ^(注1)	79	+	8	>	86	+	6	>	92
取得(予定)価格の合計 ^(注1)	2,870億円	+	298億円	>	3,169億円	+	338億円	>	3,508億円
平均NOI利回り ^(注2)	4.3%	>	5.1%	>	4.3%	>	5.4%	>	4.4%
平均償却後NOI利回り ^(注3)	3.1%	>	4.3%	>	3.2%	>	4.0%	>	3.3%
稼働率 ^(注4)	94.2%	>	95.1%	>	94.3%	>	93.8%	>	94.5%
有利子負債比率(LTV) ^(注5)	46.2%	>>>>>>>>			44.5%	>>>>>>>>			46.4%
1口当たりNAV	425,000円	>>>>>>>>			435,000円	>>>>>>>>			継続的向上を目指す

第17期以降取得資産

第17期取得済資産及び前回公募増資時取得資産

第17期取得済資産	前回公募増資時取得資産	
 銀座四丁目タワー	 KDX高輪台ビル	
 イトーピア日本橋SAビル	 KDX池袋ビル	 KDX三田ビル
 Welship東新宿	 KDX秋葉原ビル	 KDX新橋ビル (追加取得分)

新規取得資産

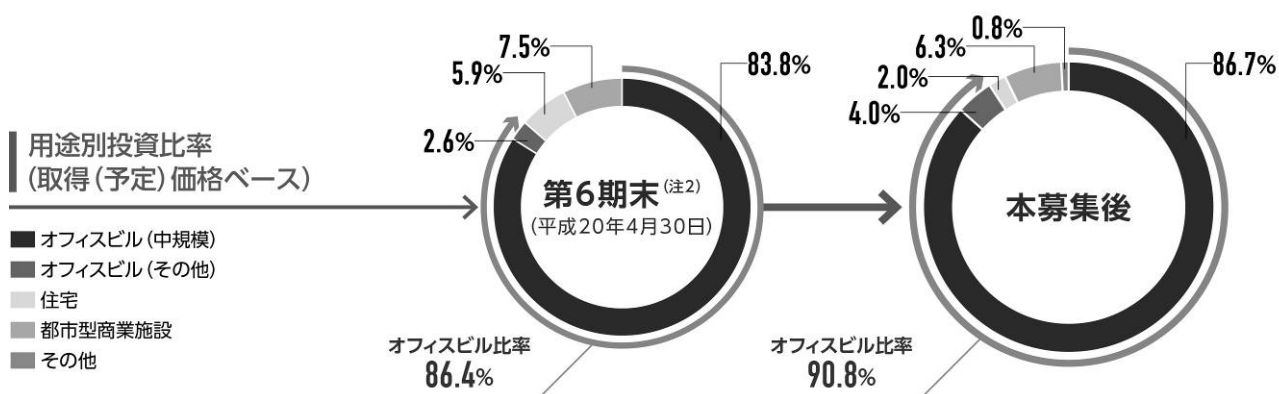
第18期取得済資産	取得予定資産(第19期)
 TKS武蔵小杉ビル	 サポートライン KDX豊洲グランスクエア
 新宿6丁目ビル(庇地)	 グレイスビル高田馬場
 アプラス東京ビル	 サポートライン フミックステムビル

- (注1) 「物件数」及び「取得（予定）価格の合計」は、各項目毎に下記に記載の物件について集計しています。
 第16期末（平成25年4月30日）：期末時点における本投資法人の保有物件（ただし、本書の日付現在で売却済み
 の物件は除きます。以下、本（注1）から本（注4）まで同じです。）
 第17期取得済資産及び前回公募増資時取得資産：第17期中に取得した3物件（以下、総称して「第17期取得
 済資産」といいます。）及び前回公募増資に伴い取得した5
 物件（以下、総称して「前回公募増資時取得資産」といいます。）
 前回公募増資後：第16期（平成25年4月期）の期末時点における本投資法人の保有物件並びに第17期取得済
 資産3物件及び前回公募増資時取得資産5物件（ただし、前回公募増資時取得資産5物件のうち
 1物件は、本投資法人が既に保有している KDX 新橋ビルの区分所有権の追加取得分である
 ため、前回公募増資後以降の物件数では、既存保有分と合わせて1物件として記載していま
 す。）
 新規取得資産：新規取得資産6物件
 本募集後：第16期末（平成25年4月30日）時点における本投資法人の保有物件、第17期取得済資産3物件及
 び前回公募増資時取得資産5物件、並びに新規取得資産6物件
- (注2) 「平均 NOI 利回り」は、以下の方法に基づき算出しています。
 第16期末（平成25年4月30日）：第16期中の本投資法人の保有物件に係る当該期中の実績値に基づく賃貸NOI*
 （期中に取得した物件については、同期の賃貸NOI*を同期の運用日数全体に対
 する実運用日数の割合で除した値）を、当該保有物件の取得価格の合計額で除
 し、年換算した値を記載しています。
 第17期取得済資産及び前回公募増資時取得資産：第17期取得済資産及び前回公募増資時取得資産の物件取得に際
 して取得した不動産鑑定評価書における鑑定NOIを、取得価格
 の合計額で除した値を記載しています。
 前回公募増資後：第16期末（平成25年4月30日）時点の本投資法人の保有物件に係る同期中の実績値に基づ
 く賃貸 NOI*（期中に取得した物件については、同期の賃貸 NOI*を同期の運用日数全体に対す
 る実運用日数の割合で除した値）を年換算した額と第17期取得済資産及び前回公募増資時取
 得資産に係る上記の鑑定 NOI の合計額を、取得価格の合計額で除して算出しています。
 新規取得資産：新規取得資産の鑑定 NOI を、取得（予定）価格の合計額で除した値を記載しています。
 本募集後：第16期末（平成25年4月30日）時点の本投資法人の保有物件に係る同期中の実績値に基づく賃貸
 NOI*を年換算した額並びに第17期取得済資産、前回公募増資時取得資産及び新規取得資産に係る上
 記の鑑定 NOI の合計額を、取得（予定）価格の合計額で除して算出しています。
 * 賃貸 NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費
 なお、固定資産税・都市計画税については、第16期末（平成25年4月30日）、第17期取得済資産及び前回公
 募増資時取得資産並びに前回公募増資後の各欄に関しては物件毎に平成24年又は平成25年固定資産税等年額を、
 新規取得資産及び本募集後の各欄に関しては平成25年固定資産税等年額を用いて算出しています。なお、ポー
 トフォリオ NOI 利回りの算定にあたっては、固定資産税・都市計画税の税賦課がない取得初年度の物件について
 は、賦課があるものとして算出しています。また、減価償却費については、会計実績データに基づき算出して
 います。
- (注3) 「平均償却後 NOI 利回り」は、年間 NOI の合計額から、減価償却費の合計を控除し、取得（予定）価格の合計
 額で除して算出しています。
 「年間 NOI」は、以下の方法に基づき算出しています。
 第16期末（平成25年4月30日）：第16期中の実績値に基づく賃貸NOI*（期中に取得した物件については、同期の賃貸
 NOI*を同期の運用日数全体に対する実運用日数の割合で除した値）を年換算した額
 第17期取得済資産及び前回公募増資時取得資産：第17期取得済資産及び前回公募増資時取得資産の鑑定 NOI
 前回公募増資後：第16期末（平成25年4月30日）時点の本投資法人の保有物件に係る同期中の実績値に基づ
 く賃貸 NOI*（期中に取得した物件については、同期の賃貸 NOI*を同期の運用日数全体に対す
 る実運用日数の割合で除した値）を年換算した額と第17期取得済資産及び前回公募増資時取
 得資産に係る上記の鑑定 NOI の合計額
 新規取得資産：新規取得資産の鑑定 NOI の合計額
 本募集後：第16期末（平成25年4月30日）時点の本投資法人の保有物件に係る第17期（平成25年10月期）
 中の実績値に基づく賃貸 NOI*を年換算した額と第17期取得済資産、前回公募増資時取得資産及び新
 規取得資産に係る上記の鑑定 NOI の合計額
 * 賃貸 NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費
 なお、固定資産税・都市計画税については、第16期末（平成25年4月30日）、第17期取得済資産及び前回公
 募増資時取得資産並びに前回公募増資後の各欄に関しては物件毎に平成24年又は平成25年固定資産税等年額を、
 新規取得資産及び本募集後の各欄に関しては平成25年固定資産税等年額を用いて算出しています。なお、ポー
 トフォリオ NOI 利回りの算定にあたっては、固定資産税・都市計画税の税賦課がない取得初年度の物件について
 は、賦課があるものとして算出しています。減価償却費については、各期会計実績に基づき算出しています。ま
 た、減価償却費については、会計実績データに基づき算出しています。
- (注4) 「稼働率」は、以下の方法に基づき算出しています。
 第16期末（平成25年4月30日）：第16期末（平成25年4月30日）時点の稼働率
 第17期取得済資産及び前回公募増資時取得資産：第17期取得済資産及び前回公募増資時取得資産の平成25年7
 月31日時点の稼働率
 前回公募増資後：第16期末に保有している資産について第16期末（平成25年4月30日）時点、第17期取得
 済資産及び前回公募増資時取得資産については平成25年7月31日時点の賃貸面積合計を賃貸
 可能面積の合計で除して得られた稼働率
 新規取得資産：新規取得資産の平成26年1月31日時点の稼働率
 本募集後：平成26年1月31日時点の稼働率
- (注5) 「有利子負債比率（LTV）」については、後記「③ 有利子負債比率（LTV）の低下による財務基盤の安定性の強
 化と物件取得余力の創出 <有利子負債比率（LTV）の推移>」の注記をご参照下さい。
- (注6) 取得（予定）価格の合計は億円未満の部分の切り捨てで、平均 NOI 利回り、平均償却後 NOI 利回り及び稼働率
 は小数第2位を四捨五入して、それぞれ記載しています。

② 資産規模の拡大による安定性の向上及び規模のメリット活用の更なる推進

本投資法人は、東京経済圏の中規模オフィスビルを中心とした優良物件に投資し、資産規模の拡大とポートフォリオの分散をより高めることにより、安定性の高いポートフォリオの構築を目指しています。本募集後においては、本投資法人の保有する物件数が92物件（取得（予定）価格の合計 3,508 億円）にまで拡大し、オフィスビルが86物件（取得（予定）価格の合計 3,186 億円）、中規模オフィスビルがポートフォリオに占める投資比率（取得（予定）価格の合計 3,043 億円）が86.7%、オフィスビルへの投資比率（取得（予定）価格ベース）が90.8%となります。オフィスビルへの投資のうち東京経済圏への投資比率（取得（予定）価格ベース）が83.2%となる予定です。なお、本投資法人は、一定程度の資産を地方経済圏に保有することが安定性の高いポートフォリオの構築に寄与すると考えており、取得予定資産の1物件であるフミックスシステムビルのように地方経済圏に立地する中規模オフィスビルの中でも立地条件、テナント構成等の面で優良と考えられる物件については、限定的に投資を検討します。

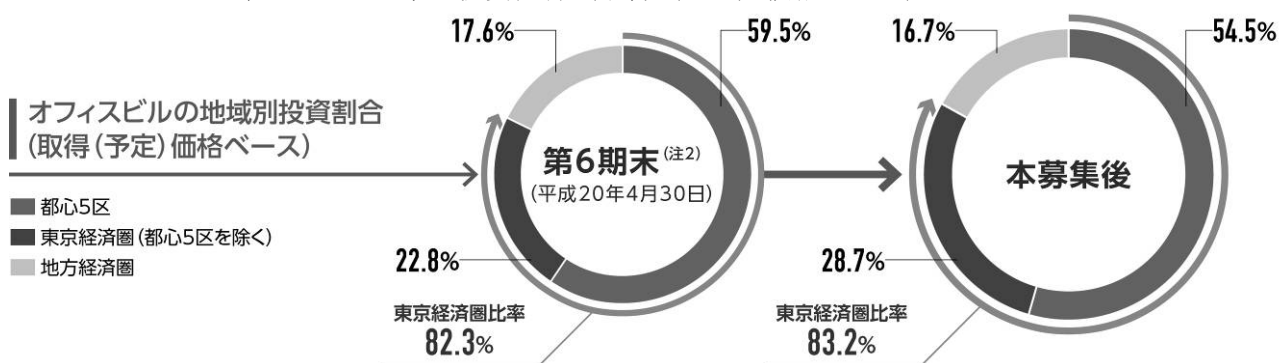
＜用途別投資比率（取得（予定）価格ベース）＞



（注1）各時点における取得（予定）価格総額に対する用途別資産合計の取得（予定）価格比率です（小数第2位以下切捨て）。

（注2）第6期（平成20年4月期）中に、本投資法人の総合型からオフィスビル中心型への投資方針変更に伴い、オフィスビルを中心としたポートフォリオ構築に向けた資産の入替えを行っています。

＜オフィスビルの地域別投資割合（取得（予定）価格ベース）＞



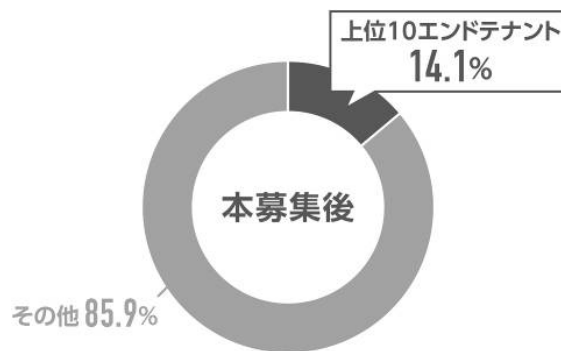
（注1）各時点における取得（予定）価格総額に対する地域別資産合計の取得（予定）価格比率です（小数第2位以下切捨て）。

（注2）第6期（平成20年4月期）中に、本投資法人の総合型からオフィスビル中心型への投資方針変更に伴い、オフィスビルを中心としたポートフォリオ構築に向けた資産の入替えを行っています。

本投資法人は、前回公募増資後から本募集までの間に第18期取得済資産3物件（取得価格の合計192.3億円）を取得しました。今回、2期連続での公募増資により取得予定資産3物件（取得予定価格の合計146.6億円）を取得し、資産規模3,508億円を達成することで、更なる規模のメリットを活かした物件管理費用の削減や一括発注等による設備・機器等のコスト削減が期待できると考えています。

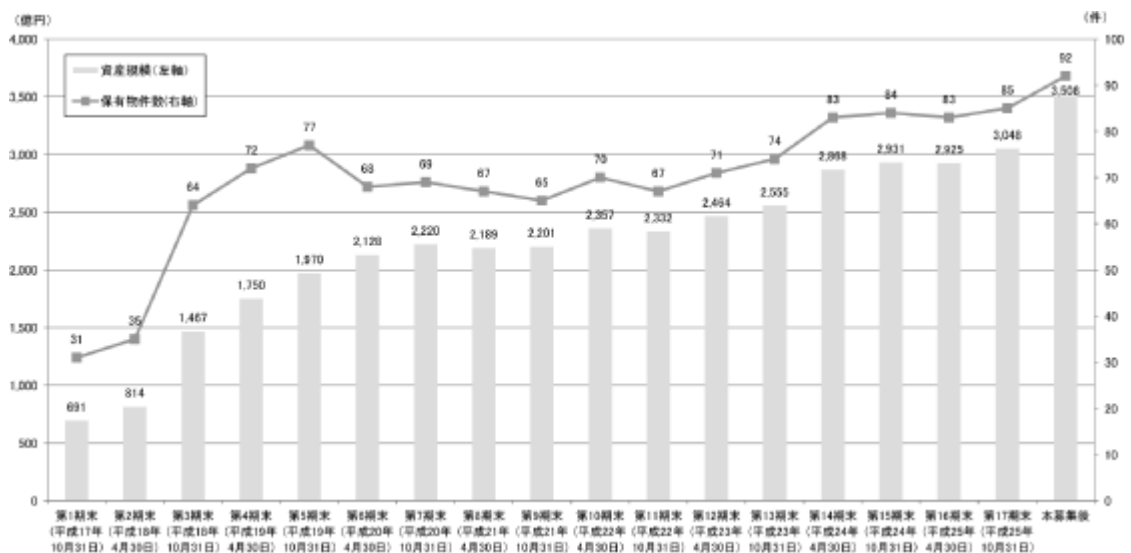
また、テナント分散の面では、エンドテナント数が、第16期末（平成25年4月30日）現在の991から本募集後には1,046へ増加することから、キャッシュ・フローの安定性が高まることが期待され、一層のテナント分散によるポートフォリオの安定が図られる見通しです。なお、本募集後における上位10エンドテナントがポートフォリオ全体に占める割合（賃貸面積ベース）は、14.1%です。

<上位10エンドテナントがポートフォリオ全体に占める割合（賃貸面積ベース）（注）>



（注）本募集後に本投資法人が保有する物件数92物件についての平成26年1月31日時点のエンドテナントの賃貸面積を用いて「上位10エンドテナント賃貸面積の合計÷ポートフォリオ（オフィスビル、住宅、都市型商業施設及びその他）全体の賃貸面積」により算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、新宿6丁目ビル（底地）の賃貸面積については、平成26年4月18日時点の賃貸面積を用いて算出しています。以下同じです。

<資産規模の推移（取得（予定）価格ベース）>



- (注1) 資産規模は、各期末現在又は本募集後において本投資法人が保有する各資産の取得（予定）価格の合計を示し、億円未満を切り捨てて記載しており、優先出資証券及び匿名組合出資持分の取得価格を含みません。
- (注2) KDX名古屋栄ビルは、土地と建物の取得時期が異なりますが、土地を取得した第6期（平成20年4月期）に物件数を1として計上し、建物を取得した第9期（平成21年10月期）には物件数として計上していません。また、当該物件に係る資産規模においては、それぞれの取得時期に土地と建物の取得価格をそれぞれ計上しています。
- (注3) KDX新横浜381ビルは、既存棟と増築棟の取得時期が異なりますが、既存棟を取得した第6期（平成20年4月期）と増築棟を取得した第10期（平成22年4月期）に、それぞれ物件数を1ずつ計上しています。また、当該物件に係る資産規模においては、それぞれの取得時期に既存棟と増築棟の取得価格をそれぞれ計上しています。なお、当該物件は、第11期末より既存棟と増築棟で一体運用を開始しているため、第11期末より両者を合わせて1物件として物件数を計上しています。
- (注4) KDX新橋ビルについては、既存保有分を取得した第3期（平成18年10月期）以降は、既存保有分について物件数を1として計上し、追加取得分を取得した前回公募増資（平成25年11月）による物件取得完了以降は、既存保有分と追加取得分を合わせて物件数を1として計上しています。また、当該物件に係る資産規模においては、それぞれの取得時期に既存保有分と追加取得分の取得価格をそれぞれ計上しています。

③ 有利子負債比率（LTV）（注1）の低下による財務基盤の安定性の強化と物件取得余力の創出

本投資法人の有利子負債比率（LTV）は第17期末（平成25年10月31日）時点の47.5%（注1）から前回公募増資後には44.5%（注2）へと低下し、本投資法人は物件取得余力を創出しました。その後、前記「(1) 事業の概況と運用の実績 ② 運用の実績 (ハ) 第18期取得済資産及び取得予定資産」に記載の2物件（アプラス東京ビル（取得価格43.5億円）、TKS武蔵小杉ビル（取得価格120.0億円））及び新宿6丁目ビル（底地）（取得価格28.8億円）を借入金（借入総額192.0億円）及び手元資金により取得し、本投資法人の有利子負債比率（LTV）は平成26年4月22日時点で47.5%（注3）となっています。

本募集後においては、有利子負債比率が46.4%（注4）へと低下し、財務基盤の安定性の強化と一定程度の物件取得余力が創出されることを見込んでいます。本投資法人は、この物件取得余力を活かして、本募集後においても競争力のある物件を機動的に取得することにより、更なる外部成長を図ります。

<有利子負債比率（LTV）の推移>



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

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

(注2) 前回公募増資後 (平成25年12月10日) における有利子負債比率 (LTV) は、以下の計算式により求めています。

$$\text{前回公募増資後における有利子負債比率 (LTV)} =$$

$$\frac{\text{前回公募増資後における有利子負債の総額 } 148,758 \text{ 百万円} \div \text{前回公募増資後における総資産 (暫定値)} 334,061 \text{ 百万円} \times 100}{}$$

$$\text{前回公募増資後における有利子負債の総額} =$$

$$\text{第17期末 (平成25年10月31日) 現在の有利子負債の総額 } 150,558 \text{ 百万円} - \text{第18期 (平成26年4月期) 初から前回公募増資後までの有利子負債の純減額 } 1,800 \text{ 百万円}$$

$$\text{前回公募増資後における総資産 (暫定値)} =$$

$$\text{第17期末 (平成25年10月31日) 現在の総資産額 } 316,753 \text{ 百万円} + \text{前回公募増資の調達額 (前回公募増資の発行価額の総額} + \text{前回公募増資の第三者割当による発行価額の総額)} 19,107 \text{ 百万円} - \text{第18期 (平成26年4月期) 初から前回公募増資後までの有利子負債の純減額 } 1,800 \text{ 百万円}$$

上記の前回公募増資後における総資産は、上記の計算方法により算出した暫定値であり、同日時点において決算を行ったとした場合の総資産の額とは必ずしも一致しません。以下同じです。

(注3) 本募集前 (平成26年4月22日) における有利子負債比率 (LTV) は、以下の計算式により求めています。

$$\text{本募集前における有利子負債比率 (LTV)} =$$

$$\frac{\text{本募集前における有利子負債の総額 } 167,770 \text{ 百万円} \div \text{本募集前における総資産 (暫定値)} 353,073 \text{ 百万円} \times 100}{}$$

$$\text{本募集前における有利子負債の総額} =$$

$$\text{前回公募増資後における有利子負債の総額 } 148,758 \text{ 百万円} + \text{前回公募増資後から本募集前までの有利子負債の純増額 } 19,012 \text{ 百万円}$$

$$\text{本募集前における総資産 (暫定値)} =$$

$$\text{前回公募増資後における総資産 (暫定値)} 334,061 \text{ 百万円} + \text{前回公募増資後から本募集前までの有利子負債の純増額 } 19,012 \text{ 百万円}$$

(注4) 本募集後における有利子負債比率 (LTV) は、以下の計算式により求めています。

$$\text{本募集後における有利子負債比率 (LTV)} =$$

$$\frac{\text{本募集後における有利子負債の総額見込額 } 169,846 \text{ 百万円} \div \text{本募集後における総資産見込額 } 366,028 \text{ 百万円} \times 100}{}$$

$$\text{本募集後における有利子負債の総額見込額} =$$

$$\text{本募集前における有利子負債の総額 } 167,770 \text{ 百万円} - \text{本募集前から本件第三者割当が完了するまでの有利子負債の減少見込額 } 24 \text{ 百万円} + \text{本募集前から本件第三者割当が完了するまでの有利子負債の増加見込額 } 2,100 \text{ 百万円}$$

$$\text{本募集後における総資産見込額} =$$

$$\text{本募集前における総資産 (暫定値)} 353,073 \text{ 百万円} + \text{エクイティ調達額 (本募集による発行価額の総額見込額} + \text{本件第三者割当による発行価額の総額見込額)} 10,879 \text{ 百万円} - \text{本募集前から本件第三者割当が完了するまでの有利子負債の減少見込額 } 24 \text{ 百万円} + \text{本募集前から本件第三者割当が完了するまでの有利子負債の増加見込額 } 2,100 \text{ 百万円}$$

上記有利子負債の増加見込額は、実際のエクイティ調達額により変動する可能性があります。

また、本件第三者割当により調達する額は、手元資金とする予定です。

上記においては、本募集による発行価額の総額として 10,361 百万円、本件第三者割当による発行価額の総額として 518 百万円を見込んでいます (平成 26 年 4 月 25 日現在の株式会社東京証券取引所における終値 515,000 円を基準として、発行価額を本投資口 1 口当たり 484,175 円と仮定して算出したものです。また、本件第三者割当については、払込金額の全額について野村證券株式会社により払込みがなされることを前提としています。)。したがって、本募集若しくは本件第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本件第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、エクイティ調達額は上記よりも減少することとなり、また、本募集に伴う新規借入れ (後記「(5) 本投資法人の今後の戦略 ③ 財務戦略 (二) 借入先金融機関の多様化」に定義されます。) による借入金額が増加する可能性があります。実際の有利子負債比率 (LTV) は上記の数値よりも高くなります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、エクイティ調達額は上記よりも増加することになり、また、本募集に伴う借入金額が減少する可能性があります。実際の有利子負債比率 (LTV) は上記の数値よりも低くなります。ただし、前記新規借入れは、借入先金融機関による貸出審査手続における決裁が完了し、本投資法人と当該金融機関との間で借入契約が締結されること、及び、本募集の払込みがなされていること等の借入契約において別途定められる貸出前提条件が全て充足されること等を条件とします。

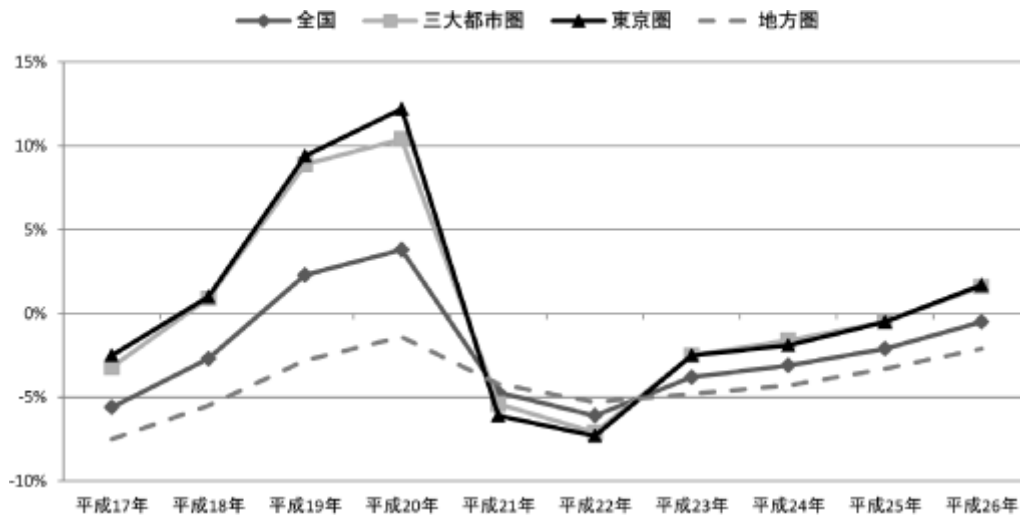
(4) 投資環境

① 不動産市場の動向及び金融政策の影響

本投資法人が重点的に投資する東京圏(注)の商業地については、以下「平成 26 年地価公示：商業地の地価変動率の推移」に記載のとおり、地価の回復が顕著になり、平成 26 年地価公示において平成 20 年以來 6 年ぶりにプラスに転じています。また、以下「東京圏高度利用地地価動向（地区数ベース）」に記載のとおり、平成 25 年に入ってから東京圏の高度利用地地価の上昇地点数が大きく増加し、横ばい・下落地点数が減少していることから、本投資法人は、東京圏における不動産市場が上昇局面にあると考えています。

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

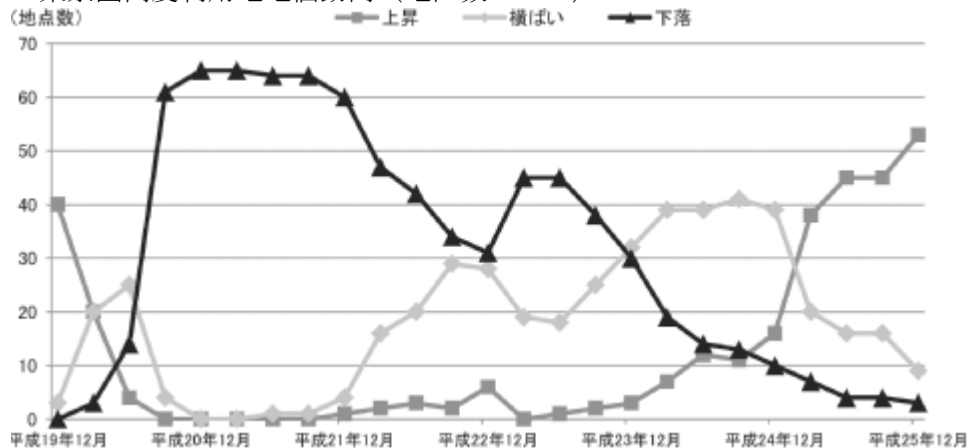
＜平成 26 年地価公示：商業地の地価変動率の推移＞



(出所) 国土交通省土地・建設産業局地価調査課

(注) 「三大都市圏」とは、東京圏、大阪圏及び名古屋圏です。
「大阪圏」とは、京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県をいいます。
「名古屋圏」とは、愛知県をいいます。
「地方圏」とは、三大都市圏を除く地域です。

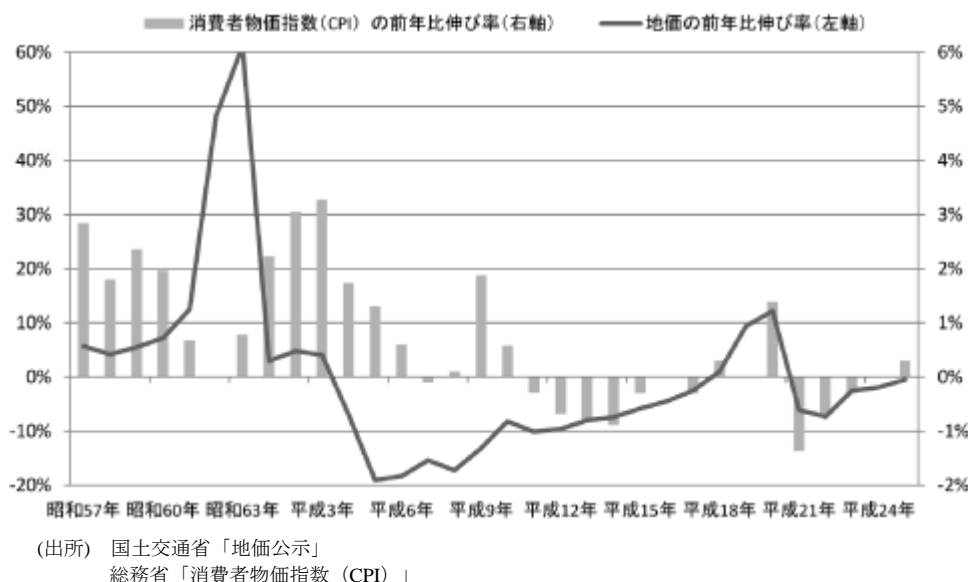
＜東京圏高度利用地地価動向（地区数ベース）＞



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

また、本投資法人は、デフレ経済克服のため 2%のインフレターゲットを設定した日本銀行による大胆な金融緩和等を契機とした将来的な物価上昇による賃料収入増加及び資産価値増大への期待感が高まっていると考えています。

<物価関連指数と地価の相関関係>



② 中規模オフィスビル市場の特徴と魅力

本投資法人が重点的に投資する中規模オフィスビルは、建物規模による投資基準「延床面積 1,000 ㎡以上、基準階専有面積 150 ㎡以上」に相当する物件であり、都心 5 区における本投資法人の保有物件では延床面積 500 坪から 3,000 坪の物件が大半を占めます。また、入居対象テナントの典型的な例としては、30 名程度の企業で 1 フロアの専有面積 100 坪から 150 坪前後を利用する企業と考えており、大規模オフィスビル及び他用途の投資対象にはない以下の特徴と魅力があると考えています。

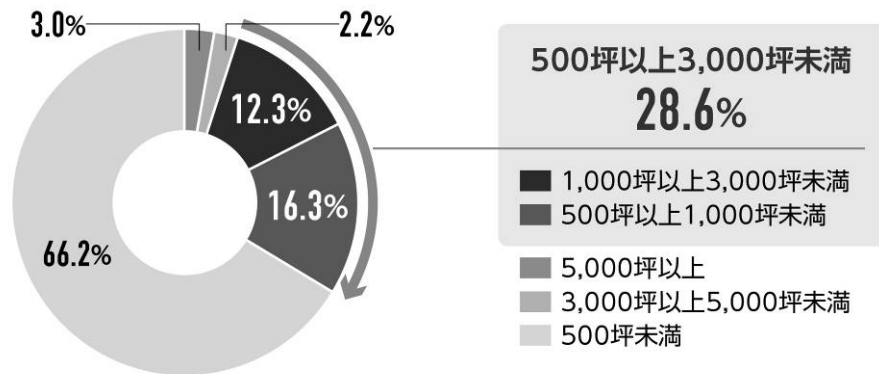
(イ) 豊富な物件数

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

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

また、中規模の賃貸オフィスビルは、前記「(2) 本投資法人の競争優位性 ① 中規模オフィスビルにおける本投資法人の優位性 (ハ) 中規模オフィスビル賃貸市場における競争優位性」に記載のとおり、運営管理の内容や水準が物件所有者の属性等により大きく異なり、グレード面や運営面で多種多様なタイプが存在するアセットクラスと考えています。本投資法人は、マルチパイプライン（複数のパイプライン）を背景に、数多くの物件の中から投資対象として優良な物件を選別することができるものと考えています。マルチパイプラインの詳細については、後記「(5) 本投資法人の今後の戦略 ① 外部成長戦略（新規物件の取得戦略） (ハ) マルチパイプライン構築による継続的な物件取得機会の確保」をご参照下さい。

<都心5区における建物規模（延床面積）別賃貸オフィスの割合（棟数ベース）>



(平成23年3月現在)

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

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

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

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

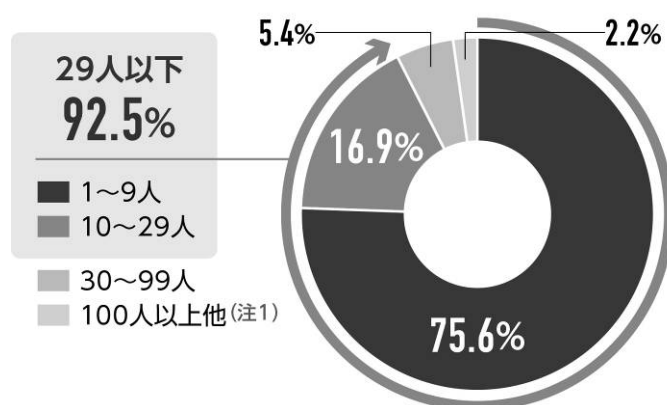
(ロ) 高い流動性

本投資法人は、物件数が多い中規模オフィスビルについて、物件の売買価格が10億から100億円程度の水準であることから、大規模オフィスビルに比べ取引参加者が多く、相対的に売買が活発であるため流動性が高いと考えており、そのため、取得時期と売却時期を見極めつつ、柔軟かつ機動的に投資戦略を立てることが可能であると考えています。

(ハ) 豊富なテナント層

本投資法人は、中規模オフィスビルの対象となるテナントについて、東京都における事業所の92.5%（件数ベース）が従業員29名以下という東京都の調査結果が示すとおり、潜在層も含めテナント層が厚いと捉えており、物件の競争力次第でテナントの獲得ができ、比較的安定した賃料収入が見込めると考えています。

<従業員規模別事業所の割合：東京都（件数ベース）>



(出所) 東京都総務局統計部「平成24年経済センサスー活動調査東京都結果報告（産業横断的集計 東京都概況（平成24年2月1日現在））」を基に、本資産運用会社が作成。

(注1) 出向・派遣従業員のみの事業所数2,734件（0.4%）を含みます。

(注2) 比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

③ オフィスビル賃貸市場について

オフィスビル賃貸市場においては、東京都心部における大規模オフィスビル大量供給が一巡し、空室率が改善基調にある中、賃料の上昇の兆候が見られています。足元の動きとしては、三鬼商事株式会社が平成 26 年 4 月に発表した東京ビジネス地区（都心 5 区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）の同年 3 月 31 日時点の平均空室率は 6.70%と 9 か月連続で改善し、平成 21 年 11 月以来約 4 年 4 か月振りの低水準となりました。また、新築のオフィスビルだけでなく既存のオフィスビルについても賃料上昇の兆しが出始めています。なお、一般的に、中型ビルの賃料は、大型ビルの賃料に比べ、比較的変動幅が小さい傾向があります。

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



(出所) 三鬼商事株式会社「地域別オフィスデータ 東京都心5区」

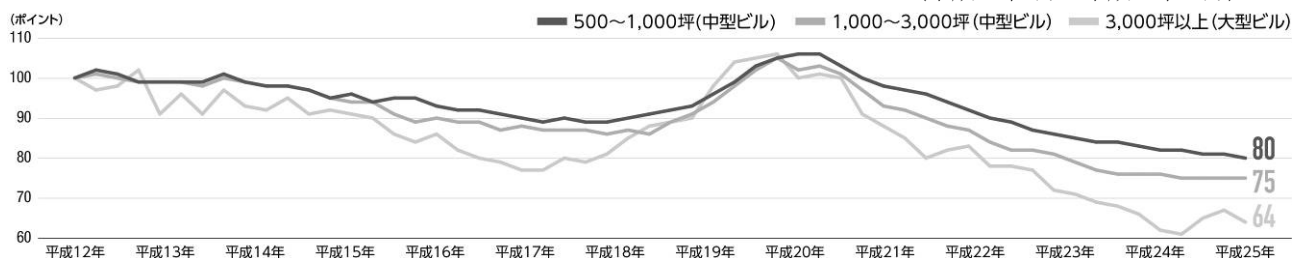
(注 1) 平成 14 年 1 月から平成 26 年 3 月までのデータを集計しています。

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

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

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

(平成 12 年 3 月～平成 25 年 12 月)



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

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

(5) 本投資法人の今後の戦略

① 外部成長戦略（新規物件の取得戦略）

(イ) 中長期的方針

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

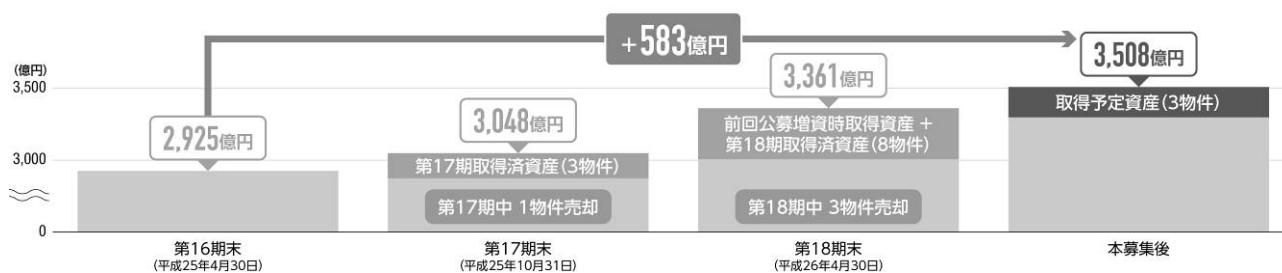
(注) 株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場している投資法人について、本書の日付現在において公表されている各投資法人の直近の有価証券報告書に記載されている保有物件のうちオフィスビルを、本投資法人が都心5区において保有する物件の大半を占め、かつ、本投資法人が典型的な中規模オフィスビルと考えている「500坪から3,000坪の延床面積」という観点において抽出の上比較した場合、本投資法人は、物件数及び資産規模（取得価格ベース）においてそれぞれ最大となっています。

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

(ロ) 継続的な物件取得及び物件売却によるポートフォリオの質の向上

本投資法人は、既存ポートフォリオ平均 NOI 利回りを概ね上回る水準での継続的な物件取得により規模を拡大することで、ポートフォリオの収益性や安定性等における質の維持・向上を実現しています。

<資産規模の推移（取得（予定）価格ベース）>

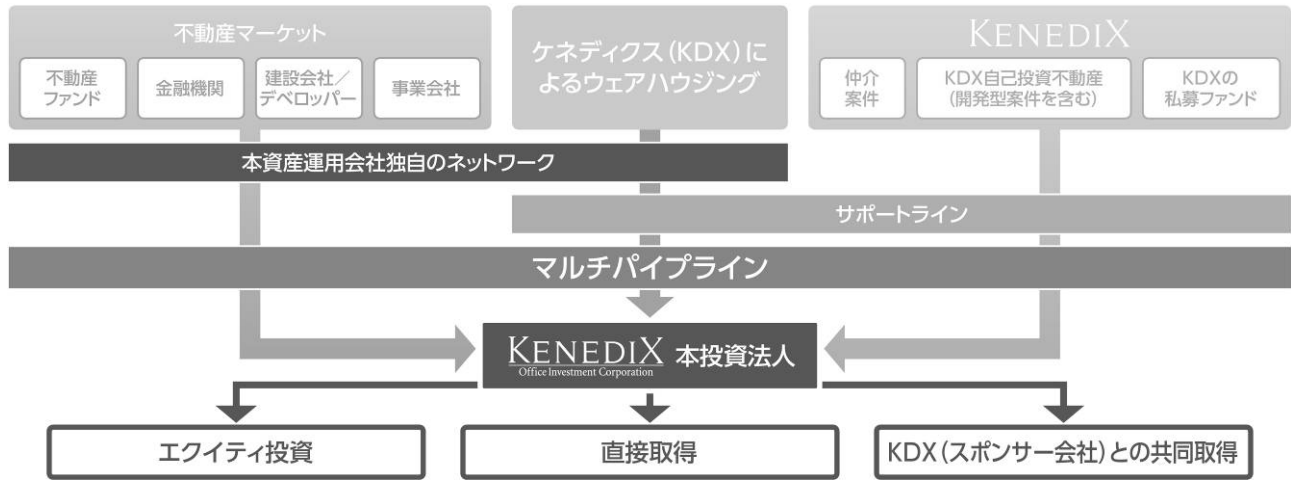


また、物件取得に並行して既存ポートフォリオにおけるオフィスビルについて、テナント構成及び将来的な収益性を見据えて売却を行っているほか、住宅等のノンコアアセットを売却する等、効果的なポートフォリオの入替えを実施し、質の高いポートフォリオの構築に向けた取組みを実践しています。

なお、物件売却においては、マーケットにおける最善のタイミングを的確に捉え、平成24年11月以降、その多くについて帳簿価額を上回る価格での売却を実現させ、一定の利益を確保しています（前記「(1) 事業の概況と運用の実績 ② 運用の実績 (ロ) 第16期（平成25年4月期）以降前回公募増資後までの本投資法人の物件取得実績及び売却実績 b. 売却済資産」をご参照下さい。）。

(ハ) マルチパイプライン構築による継続的な物件取得機会の確保

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

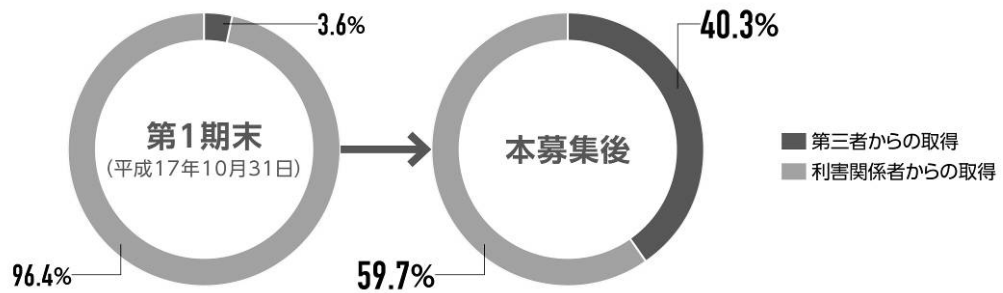


a. 本資産運用会社独自のネットワークによる投資物件取得

本投資法人は、スポンサー会社であるケネディクス株式会社の理念（「独立系運用会社として不動産投資家の立場に即した運用サービスを提供すること」）を受け継ぐ本資産運用会社に運用を委託しています。本資産運用会社のメンバーは、不動産投資・運営業務や金融業務の第一線で活動してきた多様な経歴を持ち、不動産鑑定士・証券アナリストをはじめ、様々な得意分野と専門性を持っています。本投資法人は、本資産運用会社のメンバーが持つ多様な経験と高い専門性、不動産と金融の両分野で全方位に展開される独立系ならではの幅広いネットワークを活用し、スポンサー会社及びそのグループ会社又はこれらの会社へアセットマネジメント業務を委託している法人等以外の第三者からの取得実績を重ね、本資産運用会社独自の情報収集を不動産マーケットにおいて、不動産ファンド、金融機関、建設会社/デベロッパー及び事業会社等から行うことにより、着実な外部成長を目指します。

これらの取組みにより、当初はサポートラインにより利害関係者からの取得割合が大半を占めていたものの、本資産運用会社独自のネットワークによる物件取得も推進されました。そのため、スポンサー会社を含む利害関係者（本資産運用会社のオフィス・リート本部利害関係取引規程に定義される利害関係者をいい、以下「利害関係者」といいます。）以外の第三者からの物件取得が増加しており、今後も本資産運用会社独自に様々なネットワークを活用して物件探索を進めていきます。

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



(注) 第1期末(平成17年10月31日)時点及び本募集後において本投資法人が保有する物件の取得(予定)価格の合計額に対する各取得先の取得(予定)価格の合計額の割合について、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、各合計額には売却済みの取得も含まれます。

b. スポンサー会社のサポートラインによる投資物件取得

本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサー会社との間で、平成25年10月1日付で「サポートライン覚書」を締結しており、スポンサー会社を取り扱う不動産等について、本資産運用会社以外の者に遅れることなく購入を検討することができます。

c. ウェアハウジング機能による機動的な投資物件取得

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

スポンサー会社及びその子会社等との取引については、利害関係者との取引の基準をオフィス・リート本部利害関係取引規程等により定め、かつ、運営面においても独立性を保つ等、コンプライアンスやガバナンスの体制に十分に注意した運営を行います。

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

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

② 内部成長戦略（既存物件の運用戦略）

(イ) 「選ばれる中規模オフィスビル運営」の展開

a. 概要

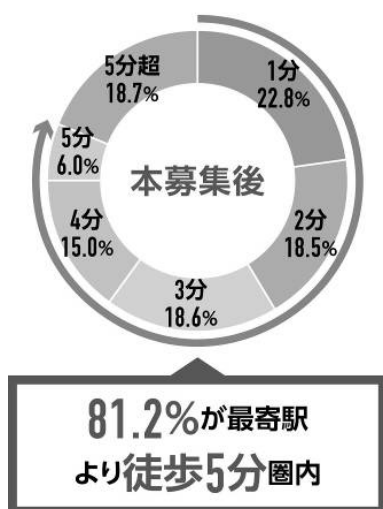
本投資法人は、立地とスペック、耐震性に優れていると考える物件を取得しており、本投資法人のオフィスビルの81.2%が最寄駅より徒歩5分圏内に立地し、全物件で新耐震基準又は新耐震基準同等の耐震性を有しています。更に、運用面では、高い運営管理力の発揮と適切な資本投下の実施により、常にテナント満足度の維持・向上を図ることによって、「選ばれる中規模オフィスビル」となることを目指しています。

物件の取得に際しては、対象不動産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）

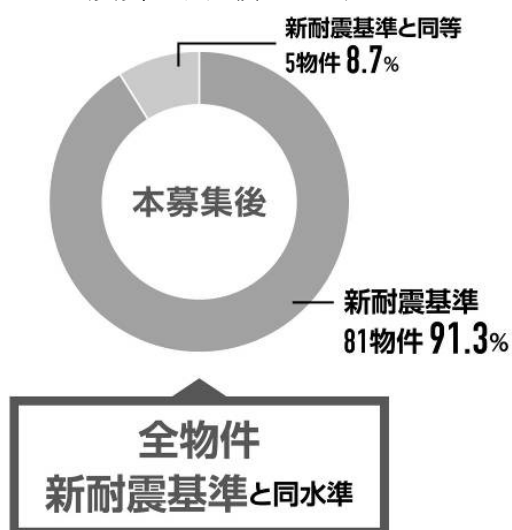
（以下「建築基準法」といいます。）等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を実施しています。各種調査については、専門性、客観性、透明性の観点から、利害関係を有しない独立した外部業者へ調査を委託しています。

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

＜最寄駅からの徒歩所要時間(注1)＞
（取得（予定）価格ベース）



＜新耐震基準が占める割合(注2)＞
（賃貸可能面積ベース）



(注1) 最寄駅からの徒歩所要時間には、本募集後に本投資法人が保有するオフィスビル86物件における徒歩所要時間毎に取得（予定）価格を合計し、取得（予定）価格の総額に対する割合を記載しています。

(注2) 新耐震基準が占める割合には、本募集後に本投資法人が保有するオフィスビル86物件における賃貸可能面積合計に対して新耐震基準を充たす物件の賃貸可能面積合計が占める割合を記載しています。なお、賃貸可能面積については、平成26年1月31日現在の数値を基に算出しています。

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

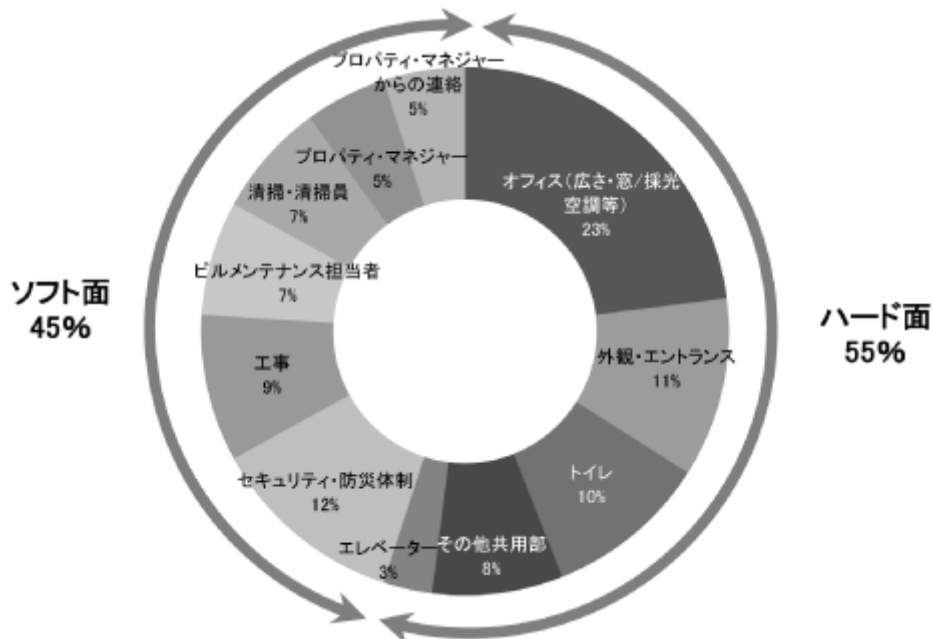
本投資法人は、各物件のエンドテナントを重要な「顧客」として位置付け、物件運営にCSの視点を導入し、顧客満足度と物件競争力を向上させることで、収益の維持・向上を目指しています。顧客の満足度ウェイトを意識したハード面及びソフト面の改善により、テナントから高い継続入居意向を得られています。

本投資法人は、テナント満足度の高いオフィス環境の提供のために、具体的には、CS 調査を実施することでテナントニーズを把握し、その調査結果に基づき CS 向上を目的とした工事やテナント対応等を実施し、物件競争力の向上を図ります。これにより賃料水準・資産価値の維持向上が実現し、収益性の改善につながるものと考えます。

＜CS 調査に基づく運営サイクル＞



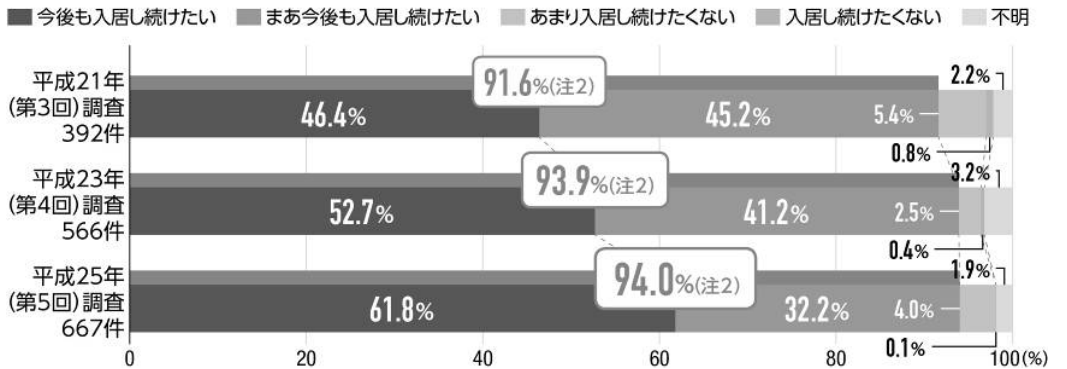
＜本投資法人が実施した第 5 回 CS 調査結果における満足度ウェイト＞



(注) 本投資法人が平成 25 年 8 月に実施した「第 5 回 CS 調査」の結果に基づくエンドテナント各社の総務担当者の満足度構造比率です。

＜本投資法人の保有するオフィスビル等の継続入居意向の推移＞

本投資法人が実施した第 5 回 CS 調査結果よりテナントから高い「継続入居意向」を確認しています。



(注 1) 本投資法人が平成 21 年、平成 23 年及び平成 25 年に実施した CS 調査の結果に基づくエンドテナント各社の総務担当者の継続入居意向についての件数比率推移です。
 (注 2) 継続入居意向について「今後も入居したい」及び「まあ今後も入居したい」と回答したエンドテナントの比率の合計を表しています。

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

本投資法人は、他の J-REIT がプロパティマネジメント業務を第三者に委託することも多い中、本書の日付現在で保有するすべての物件（新宿 6 丁目ビル（底地）を除きます。）について、アセットマネジメント業務を行っている本資産運用会社にプロパティマネジメント業務を一括委託しています。これによって、物件管理運営における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、テナント企業へのダイレクト・アプローチを通して、彼らのニーズを的確に把握し、迅速かつ良質なサービスの提供を図ってきました。リーシング面においては景気や不動産市場の動向を踏まえ、仲介業者との親密なリレーションを図り、潜在的な需要の掘り起こしを行っています。

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

＜アセットマネジメント (AM) 業務・プロパティマネジメント (PM) 業務の一体運営＞



(ハ) 収益の安定的な獲得に向けたリーシング活動

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

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

b. リーシングブローカーとの良好な関係に基づく早期リースアップ

本投資法人が主要な投資対象とする中規模オフィスビルにおいては経常的に一定割合のテナント退去が発生し、かつ本投資法人の保有する中規模オフィスビルには 896 のエンドテナント（平成 26 年 1 月 31 日現在）が存在するため、継続的に一定規模のリーシング対象フロアが発生します。当該リーシング対象フロアの早期リースアップのためにはリーシングブローカーとの良好な関係の構築が重要となります。本資産運用会社は、リーシングブローカーとの密な情報交換に基づくリーシング活動により、空室期間の短縮を目指しています。こうした本投資法人の賃貸市場における競争優位性を活用した空室期間の短縮化により、キャッシュ・フローの安定化を目指しています。

c. 内部成長を実現するためのコスト削減及び賃貸条件改善に向けての取組み事例

平成 25 年 3 月に取得した KDX 大宮ビルについては、本投資法人取得後、エントランス及びエレベーターホールの改修、セキュリティシステムの更新等バリューアップ工事等の施策を実施しました。

稼働率は、本投資法人取得日（平成 25 年 3 月 26 日）時点の 88.3%から第 17 期末（平成 25 年 10 月 31 日）は 95.1%に上昇しました。また、既存 1 テナントの更新賃料の増額（+7.8%）、年間 13 百万円の建物管理費の削減（-42.6%）も実現しており、取得時点と比較して年間 21 百万円の NOI（純収益）の増加（+16.4%）を見込んでいます。

本投資法人が取得物件に対して多面的な取組みを実施することにより、取得後短期間でバリューアップを実現した一例と考えています。



また、KDX 新橋ビルについては、本投資法人が平成 25 年 12 月に KDX 新橋ビル（追加取得分）を取得し 1 棟所有とした上で、交通利便性の高い東京都心部の立地特性を活かしたリーシング活動等の施策を実施しました。

本物件の稼働率は、テナント退去の影響により平成 25 年 12 月 2 日時点で 29.4% まで低下しましたが、リーシング活動とリニューアル工事等の結果、平成 26 年 3 月 31 日現在の稼働率は 60.4% まで上昇しています。

更に、平成 24 年 8 月以降に入居したテナントの成約賃料単価（共益費込）が継続的に上昇しています。オフィスマーケットが低迷していた平成 24 年 8 月に賃貸借を開始したエンドテナントの成約賃料単価（共益費込）と、平成 26 年 2 月に賃貸借を開始したテナントの成約賃料単価（共益費込）を比較すると、最大 18.9%（注）増額しています。

本投資法人は、駅至近で利便性の高い東京都心部に立地し、かつ適切な資本投下が実施された中規模オフィスビルについて、テナント需要の底堅さを背景とした賃貸条件の改善の動きが進んでいる一例と考えています。



（注） KDX新橋ビルにて平成24年8月に賃貸借契約を開始したエンドテナントの成約賃料（共益費込）単価を100とし、その後平成26年2月1日までに当該ビルにて賃貸借を開始した5テナントについての成約賃料（共益費込）を指数化したものの推移です。指数は小数第2位を四捨五入しています。

（二） 運用物件数の増加及びテナントの分散による安定的な運用

平成 26 年 1 月 31 日現在の本投資法人の保有するオフィスビル（84 物件）のポートフォリオにおけるエンドテナント数（注）は、896 テナントとなっており、また、オフィスビル最大のエンドテナントの賃貸面積及びオフィスビル上位 3 エンドテナントの賃貸面積合計がポートフォリオ全体に係る賃貸面積に占める割合は、それぞれ 2.2%、4.8% と、テナント分散が図られています。また、本投資法人の保有するオフィスビルには、様々な業種のエンドテナントが入居しています。このため、本投資法人の収益は特定のエンドテナントの退去や、特定の業種における業績の低迷による影響を受けにくく、安定した収益を継続して得ることができると、本投資法人は考えています。

＜本投資法人の保有するオフィスビルの運用物件数及びエンドテナント数の推移＞

	第 12 期末 (平成 23 年 4 月 30 日)	第 13 期末 (平成 23 年 10 月 31 日)	第 14 期末 (平成 24 年 4 月 30 日)	第 15 期末 (平成 24 年 10 月 31 日)	第 16 期末 (平成 25 年 4 月 30 日)	第 17 期末 (平成 25 年 10 月 31 日)	平成 26 年 1 月 31 日現在
運用物件数	65	68	76	78	78	79	84
エンド テナント数	691	714	776	812	843	865	896

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

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

第 12 期末 (平成 23 年 4 月 30 日)	第 13 期末 (平成 23 年 10 月 31 日)	第 14 期末 (平成 24 年 4 月 30 日)	第 15 期末 (平成 24 年 10 月 31 日)	第 16 期末 (平成 25 年 4 月 30 日)	第 17 期末 (平成 25 年 10 月 31 日)	平成 26 年 1 月 31 日現在
11.9	11.2	13.6	13.7	11.5	10.7	10.8

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

＜本投資法人の保有するオフィスビルの賃貸面積上位エンドテナント
(平成 26 年 1 月 31 日現在)＞

	エンドテナント名 (注 1)	賃貸面積 (㎡)	賃貸面積 割合 (%) (注 2)	入居物件
1	SMB C 日興証券株式会社 (金融・保険業)	7,714.37	2.2	兜町日興ビルⅡ(注 3)・KDX 立川駅前ビル・KDX 名古屋駅前ビル・名古屋日興証券ビル・仙台日興ビル
2	A 社 (サービス業)	5,124.98	1.4	KDX 川崎駅前本町ビル
3	株式会社アプラス (金融・ 保険業)	4,487.22	1.3	アプラス東京ビル
4	株式会社三菱東京UFJ 銀行 (金融・保険業)	3,927.59	1.1	原宿 FF ビル・虎ノ門東洋ビル
5	医療法人社団 同友会 (サービス業)	3,379.95	0.9	小石川 TG ビル
6	B 社 (サービス業)	3,242.16	0.9	KDX 高輪台ビル
7	C 社 (卸売業・小売業、飲 食店)	2,855.05	0.8	原宿 FF ビル
8	ケネディクス株式会社 (不動産業) (注 4)	2,732.64	0.8	KDX 日本橋兜町ビル
9	D 社 (製造業)	2,699.46	0.8	KDX 八丁堀ビル・KDX 小林道修町ビル
10	E 社 (金融・保険業)	2,584.56	0.7	KDX 晴海ビル
	合計	38,747.98	10.8	—

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

(注 2) 賃貸面積割合は、平成 26 年 1 月 31 日現在のポートフォリオ全体の賃貸面積に対する各エンドテナントの賃貸面積割合をいい、小数第 2 位を四捨五入して算出しています。

(注 3) 兜町日興ビルⅡ(賃貸面積割合 0.05%)は、平成 26 年 3 月 28 日付で売却済みです。

(注 4) 本募集後、スポンサー会社であるケネディクス株式会社の本投資法人の保有するポートフォリオ全体に対する賃貸面積割合の合計は 3.9% (KDX 日本橋兜町ビル 0.7%、TKS 武蔵小杉ビル 2.8%、KDX 豊洲グランスクエア 0.4%) となる見込みであり、賃貸面積におけるオフィスビル最大のテナントはケネディクス株式会社となります。なお、KDX 豊洲グランスクエアにおけるケネディクス株式会社との賃貸借契約は、平成 26 年 7 月 1 日での契約開始を予定しています。また、ケネディクス株式会社は、マスターリース会社となっている本投資法人から賃借している物件の一部について第三者に転貸するサブ・マスターリースを行っています。

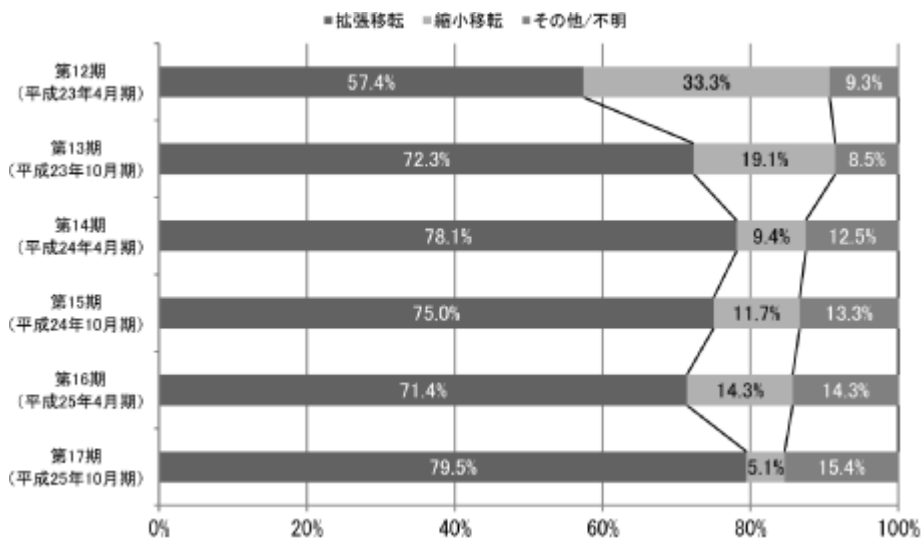
また、エンドテナントの入退去においては、入居については継続して拡張移転を理由としたものが過半を占め、その割合が増加している一方、退去では縮小移転を理由としたものが過半を占めています。

第17期（平成25年10月期）におけるエンドテナントの退去についての特徴として拡張移転を理由とした退去の増加が挙げられます。本投資法人保有のオフィスビルでは、第17期末（平成25年10月31日）時点における稼働率が95.6%に達し、空室が減少したことから、館内増床を希望するエンドテナントのニーズに対応することが難しくなり、拡張移転を理由としたエンドテナントの退去が増加しました。

本投資法人は、テナントの拡張移転を理由とした移転の増加は、景況感の改善傾向の表れと考えています。

また、第17期（平成25年10月期）中に拡張移転を理由に入居したエンドテナントの平均契約面積は94.7坪、拡張移転を理由に退去したエンドテナントの平均解約面積は78.6坪といずれも100坪前後であり、本投資法人が保有するオフィスビルのエンドテナントの入退去の大半が主に中規模オフィスビル間で行われているものと捉えています。

<本投資法人の保有するオフィスビルの入居理由の推移>



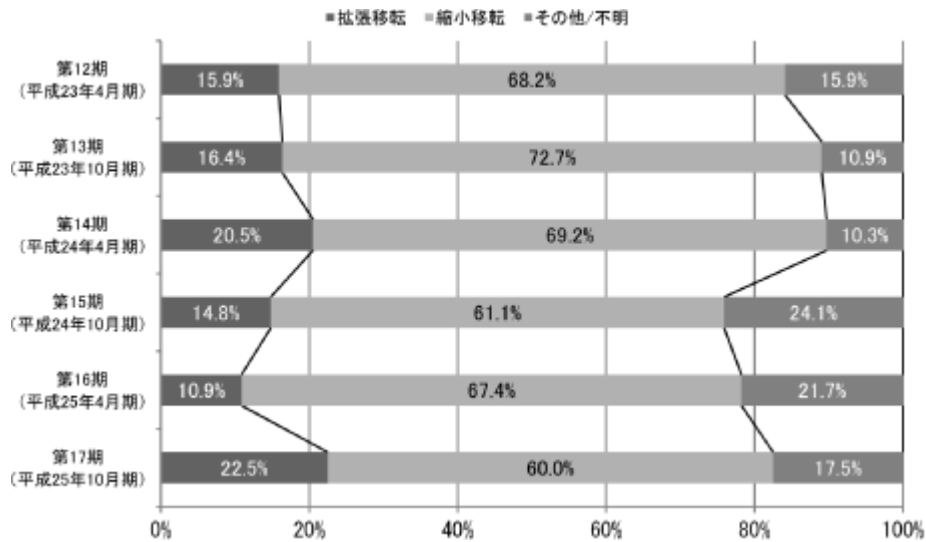
(注) 本資産運用会社による該当エンドテナントへのヒアリング等による移転理由調査を元に、「拡張移転」、「縮小移転」及び「その他/不明」に分類し件数割合を集計しています。入居理由については、主に2階以上の事務所フロアを集計対象とした件数比率です。

<入居テナントの平均契約面積 (坪)>

	第17期 (平成25年10月期)
拡張移転	94.7

(注) 第17期（平成25年10月期）中に本投資法人保有のオフィスビルにおいて、拡張移転を理由に入居したテナントの契約面積の単純平均で、小数第2位を四捨五入して記載しています。

<本投資法人の保有するオフィスビルの退去理由の推移>



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

<退去テナントの平均解約面積 (坪)>

	第17期 (平成25年10月期)
拡張移転	78.6

(注) 第17期(平成25年10月期)中に本投資法人保有のオフィスビルにおいて、拡張移転を理由に退去したテナントの解約面積の単純平均で、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(ホ) 規模の経済優位性を活用したコストマネジメント戦略について

本投資法人は、中規模オフィスビル市場において、コストマネジメントの観点からも規模の経済優位性を有していると考えています。中規模オフィスビルを保有する事業者においては、比較的少数の物件の運営管理を行っていると考えられることに対して、本投資法人は、89物件、取得価格の合計3,361億円(本書の日付現在)の資産規模を活かした物件管理費用の削減や一括発注等による設備・機器等の更新時のコスト削減を実現しています。

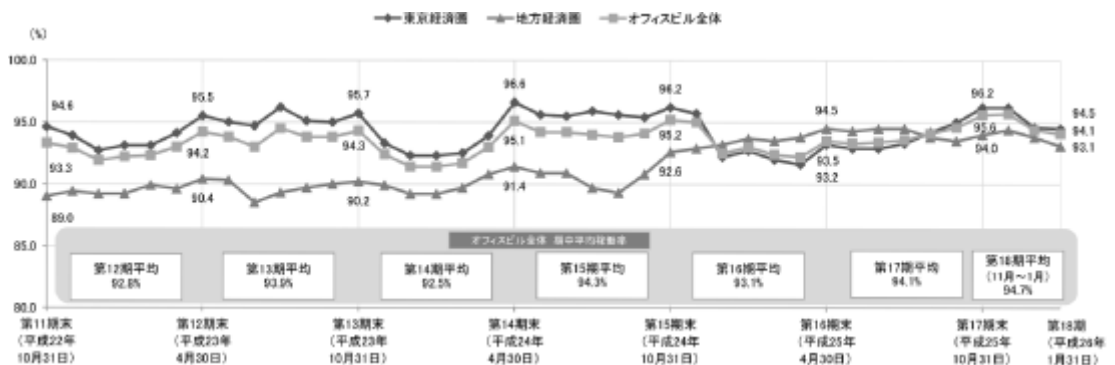
本募集による調達資金を用いて取得予定資産を取得することにより、物件数が増加し、資産規模が拡大することで、規模の経済優位性を活用した運営管理力の更なる向上(管理効率化及びコスト削減等)を推進することができると考えています。

(へ) 本投資法人の保有するオフィスビルの運用状況について

a. 稼働率について

第16期（平成25年4月期）中のKDX日本橋兜町ビルにおけるシングルテナントの退去の影響により、第16期末（平成25年4月30日）時点でのポートフォリオの稼働率は、東京経済圏のオフィスビルで93.2%、オフィスビル全体でも93.5%となり、第15期末（平成24年10月31日）時点のそれぞれの稼働率96.2%及び95.2%から低下しました。しかし、その後の当該ビルにおけるリースアップによる稼働率の向上もあり、平成26年1月31日現在における本投資法人のポートフォリオの稼働率は、東京経済圏のオフィスビルで94.5%、オフィスビル全体では94.1%となっています。改善傾向の兆しが見えるオフィスビルのリーシング市況のもと、オフィスビル全体では概ね安定した稼働率を維持しており、これによりキャッシュ・フローの安定化を実現できているものと、本投資法人は考えています。（KDX日本橋兜町ビルの稼働率は、第16期末（平成25年4月30日）時点で13.4%、本書の日付時点では100.0%です。）

<本投資法人の保有するオフィスビルの稼働率(注)の推移>



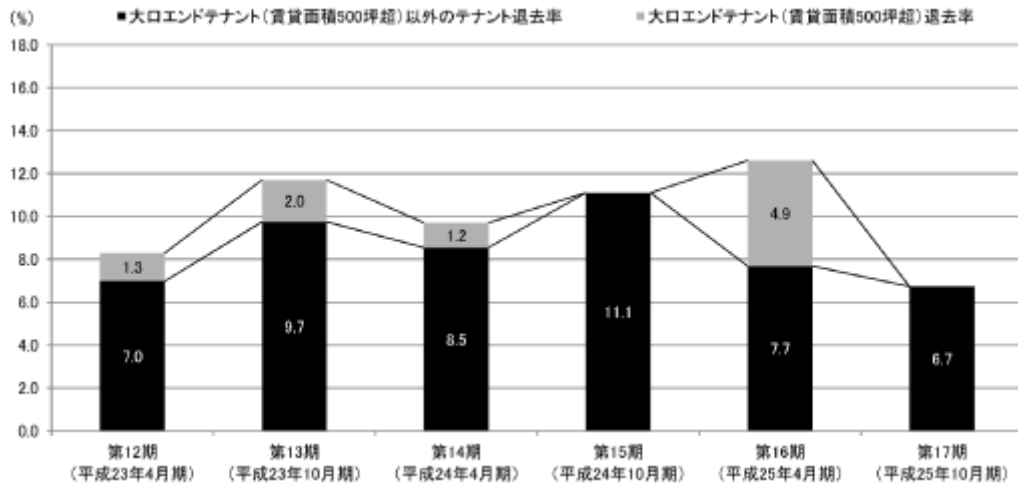
(注) 「稼働率」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。「オフィスビル全体期中平均稼働率」は、本投資法人の保有するオフィスビル全体の各期中における月末時点稼働率の単純平均です。

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

b. 入退去実績

本投資法人の保有するオフィスビルは、中小規模のテナントが多く、また、テナント数及びテナント業種が分散していることから、賃貸市場の環境にかかわらず年間7~12%前後のテナントが退去する傾向にあります。

＜本投資法人の保有するオフィスビルの退去率（年率）（注1）の推移＞



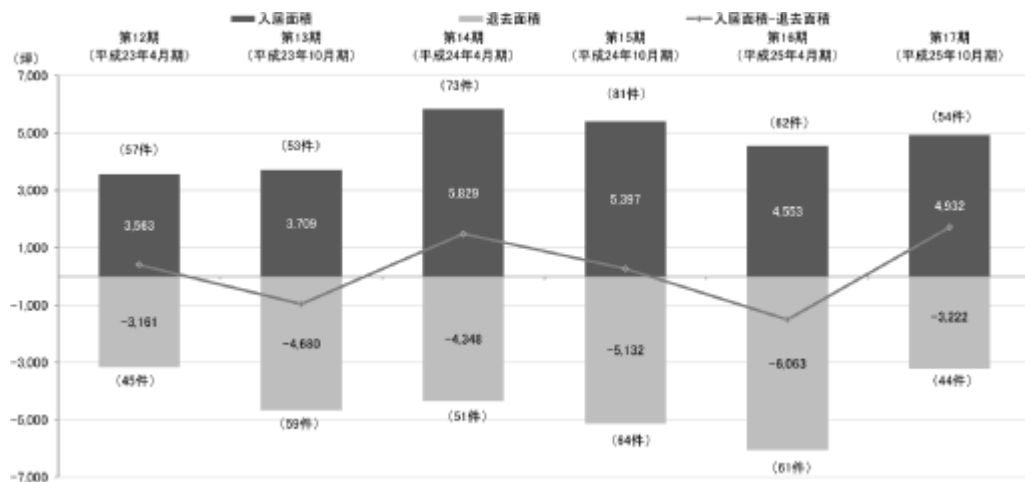
(注1) 「退去率（年率）」は、各期の初日から末日までの6か月間に賃貸借契約を解約したオフィスビルのエンドテナントに係る賃貸面積の合計を、当該期中の毎月末現在の本投資法人の保有するオフィスビル全体の賃貸可能面積の合計の平均値で除して得られた値を2倍し、年率換算した数値を算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

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

本投資法人の保有するオフィスビルにおいては、退去件数が、第13期（平成23年10月期）は59件、第14期（平成24年4月期）は51件、第15期（平成24年10月期）は64件、第16期（平成25年4月期）は61件、第17期（平成25年10月期）は44件と一定程度の件数が発生するものの、第14期以降は退去件数を上回る入居件数を確保しています。

＜本投資法人の保有するオフィスビルの入退去実績＞



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

c. 継続契約賃料の動向について

本投資法人の保有するオフィスビルに関して、第17期（平成25年10月期）中に更新又は改定された賃貸借契約の全体に占める割合(注)は22.8%で、そのうち、賃料が減額された割合は13.8%でした。第14期（平成24年4月期）の34.7%をピークに賃料減額割合は低下傾向にあり、現状維持の割合も第14期（平成24年4月期）の61.8%から第17期（平成25年10月期）の82.6%へ増加していることから、継続賃料の変動額は改善基調にあると、本投資法人は考えています。また、賃料増額割合についても第15期（平成24年10月期）の2.6%と比べ、第17期（平成25年10月期）は3.6%へ増加となりました。

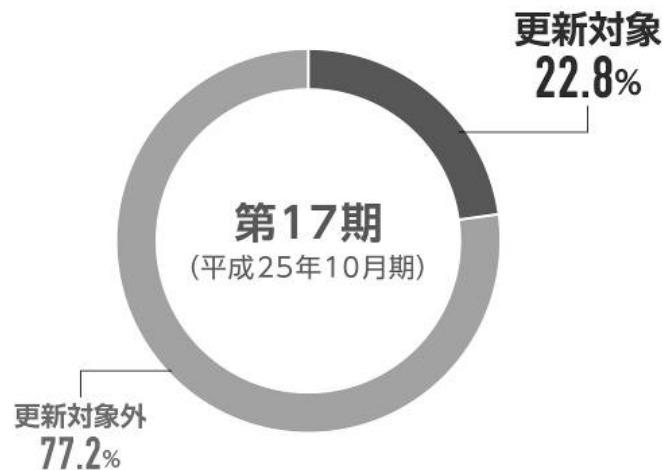
本投資法人が平成26年1月31日時点で保有するオフィスビルに入居するエンドテナントとの賃貸借契約は、普通建物賃貸借契約の割合が全体の95.5%(注1)と高く、また、その契約期間のほとんどが3年以内（平均契約期間2.3年(注2)）となっています。そのため、エンドテナントとの契約更改に関する交渉の機会が約2年毎と比較的頻繁に発生することから、マーケット賃料を捕捉しやすいテナント構成であると、本投資法人は考えています。

(注1) 普通建物賃貸借契約の割合は、平成26年1月31日現在で本投資法人が保有するオフィスビルの賃貸面積の合計に対し普通建物賃貸借契約が占める面積割合で、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 平均契約期間は、平成26年1月31日現在で本投資法人が保有するオフィスビルに入居するエンドテナントの契約毎の賃貸借契約期間を単純平均した数値で、小数第2位を四捨五入して記載しています。

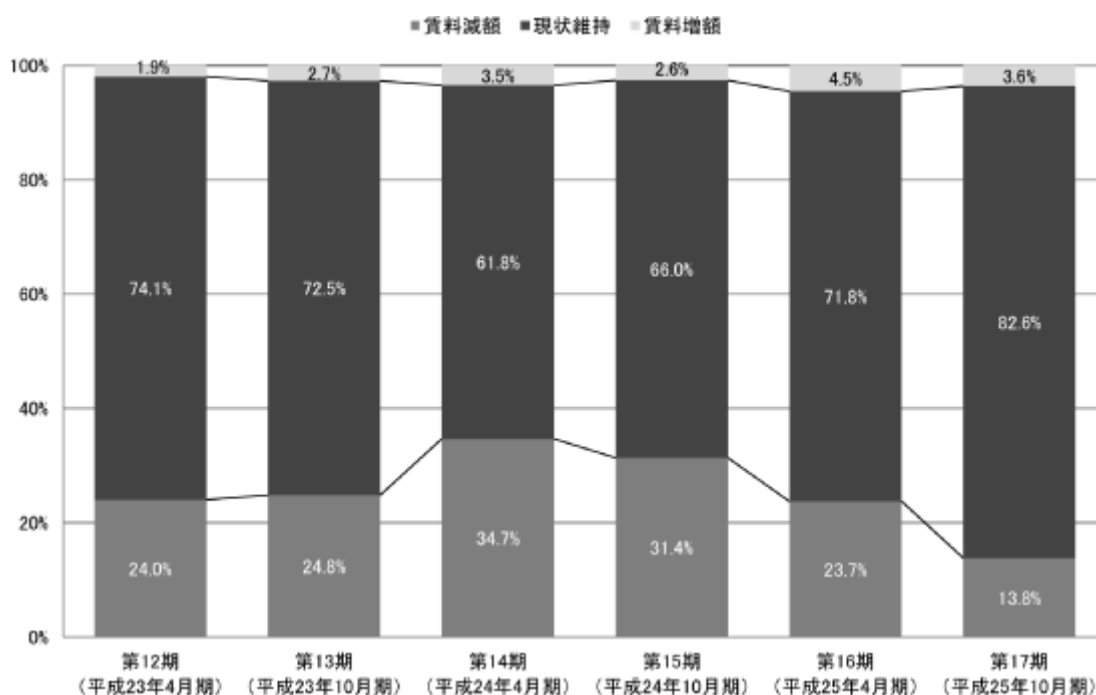
<本投資法人の保有するオフィスビルの第17期（平成25年10月期）の更新・改定状況

（賃貸面積ベース）>



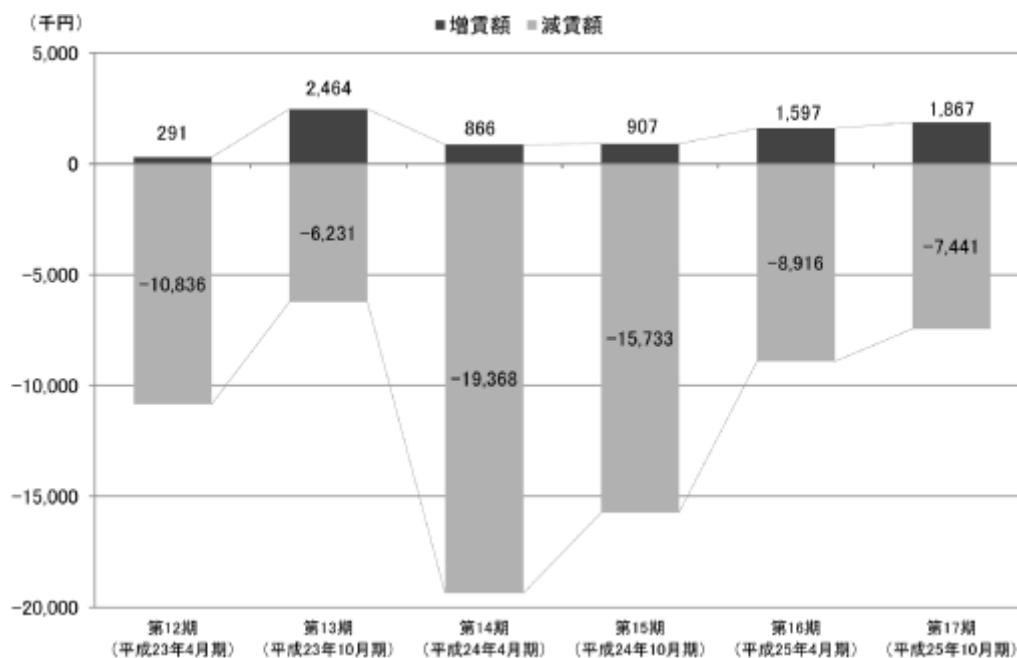
(注) 更新期限にかかわらず、当該期中に賃貸借契約が更新又は改定された契約を集計し、賃貸面積を基に計算しています。

＜本投資法人の保有するオフィスビルの賃料改定の状況（賃貸面積ベース）＞



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

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

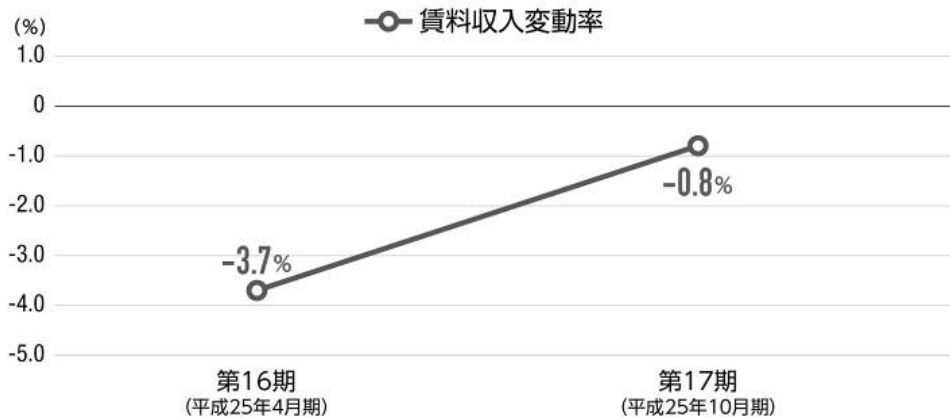


(注) 継続契約賃料（月額）の変動額は、期毎に賃料増額及び賃料減額が行われたエンドテナントの更新前月額賃料と更新後月額賃料の差額について、賃料増額のあったエンドテナントと賃料減額のあったエンドテナント毎に集計したものです。

d. 賃料収入変動率について

本投資法人の保有物件における賃料収入変動率は、第16期（平成25年4月期）から第17期（平成25年10月期）にかけて-3.7%から-0.8%へと2.9%の改善となりました。本投資法人は、賃料収入変動率における減少幅の縮小は、既存ポートフォリオにおける稼働率の改善に加え、新規賃料水準、継続賃料水準、フリーレント期間等を総合的に勘案した賃貸条件が改善に向かっている結果の表れであると考えています。

<本投資法人の保有する物件の賃料収入変動率の推移>



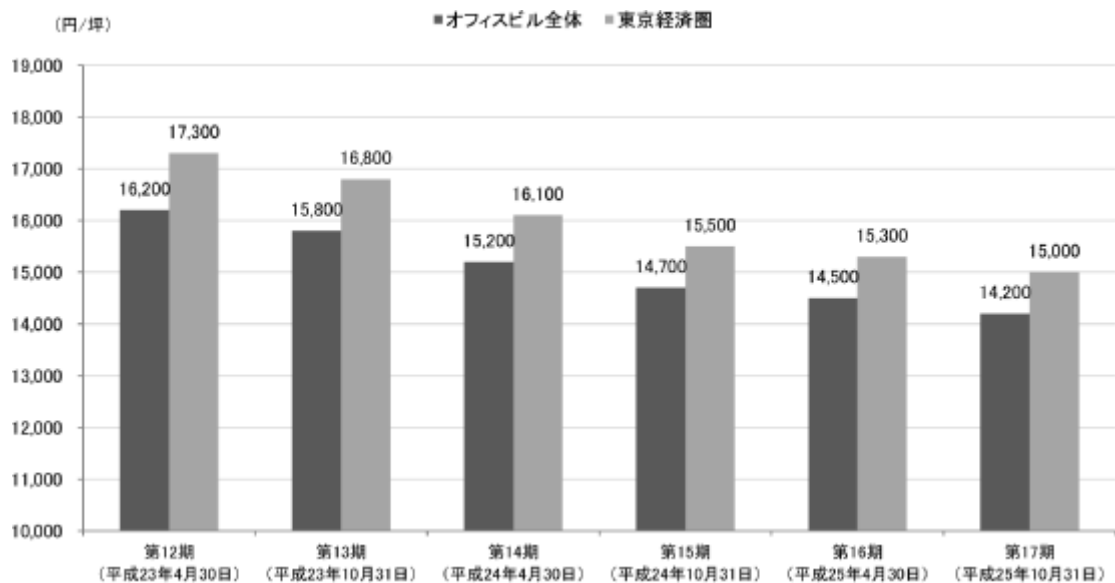
(注) 第15期（平成24年10月期）期初時点で保有する75物件について、対象物件における当該期の賃料収入（共益費込）合計の当該期の前期の賃料収入（共益費込）合計からの変動率です。なお、本書の日付現在で売却済みの物件は集計対象外としています。

e. 平均賃料水準及び賃貸面積の状況について

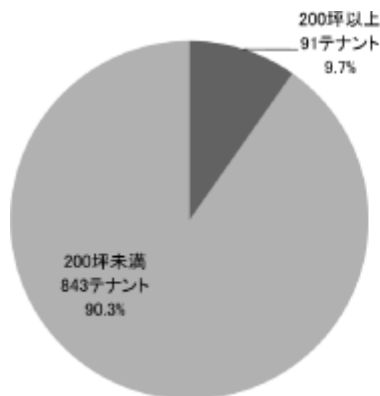
第17期末（平成25年10月31日）現在の本投資法人の保有するオフィスビルの1坪当たり月額平均賃料(注)水準は、東京経済圏で15,000円、地方経済圏を含む全国で14,200円です。また、平成26年1月31日現在のテナントの賃貸面積別分散状況については、200坪以上の件数割合が9.7%であるのに対し、200坪未満の契約先が90.3%を占めており、テナント分散が図られています。

(注) 平均賃料は、第12期末（平成23年4月30日）時点で本投資法人が保有するオフィスビルにおける店舗、倉庫等の特殊用途を除く主に2階以上の事務用途の区画を対象とし、物件毎に月額賃料（共益費込）の合計を賃貸面積の合計で除して得られた値を各物件の平均賃料とし、各物件の平均賃料をエリア毎に単純平均した金額（百円未満を切捨て）を記載しており、本書の日付現在で売却済みの物件は集計対象外としています。

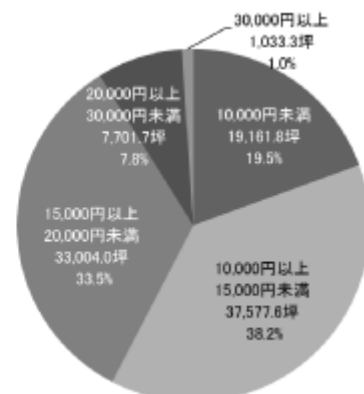
<本投資法人の保有するオフィスビルの平均賃料水準の推移（坪当たり月額）>



<本投資法人の保有するオフィスビルテナントの分散状況（平成26年1月31日現在）>



(賃貸面積別(注1))



(契約賃料帯別(注2))

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

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

(ト) 環境及び省エネ対応への取組み

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

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



また、株式会社日本政策投資銀行の DBJ Green Building 認証制度(注)に基づき、本投資法人は、以下の物件において、認証を取得しています。

ビル名	認証評価ランク	当該認証取得日
TKS 武蔵小杉ビル	Gold（ゴールド）	平成 26 年 3 月 18 日
KDX 晴海ビル	Silver（シルバー）	平成 23 年 6 月 9 日
KDX 名古屋栄ビル	Silver（シルバー）	平成 23 年 6 月 9 日
KDX 小林道修町ビル	Silver（シルバー）	平成 23 年 6 月 9 日
KDX 東梅田ビル	Bronze（ブロンズ）	平成 24 年 3 月 28 日
KDX 日本橋兜町ビル	Bronze（ブロンズ）	平成 24 年 12 月 26 日
烏丸ビル	Certified（サーティファイド）	平成 24 年 12 月 26 日
KDX 新宿ビル	Certified（サーティファイド）	平成 24 年 12 月 26 日

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

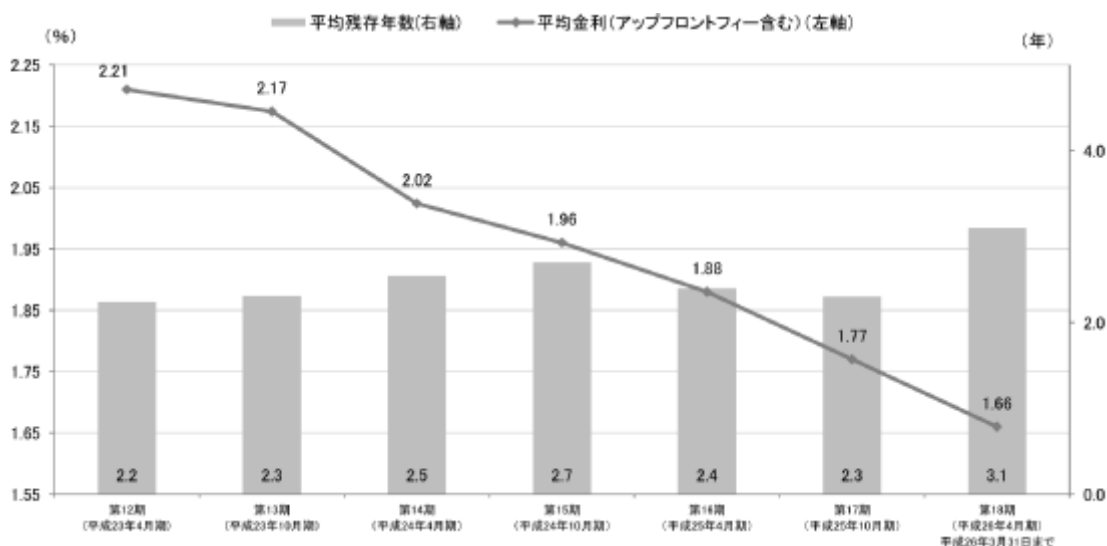
(注) DBJ Green Building 認証制度は、環境・社会への配慮がなされた不動産（グリーンビルディング（Green Building））を対象に、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、評点化を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定・認証する制度です。なお、認証における評価ランクとしては、「プラチナ」、「ゴールド」、「シルバー」、「ブロンズ」及び「サーティファイド」の 5 段階があります。第 18 期取得済資産である TKS 武蔵小杉ビルが平成 26 年 3 月に「ゴールド」認証（極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル）を取得しました。

③ 財務戦略

(イ) 着実な金融コストの削減、借入期間の長期化及び金利の固定化

本投資法人は、有利子負債の平均残存年数(注)について第12期末(平成23年4月30日)の2.2年から平成26年3月31日時点の3.1年へと長期化を実現しています。また、同期間において、平均金利(注)も2.21%から1.66%へ低下しており、着実に借入期間の長期化と金融コストの削減に成功しています。

<有利子負債の平均残存年数及び平均金利(注)の推移>

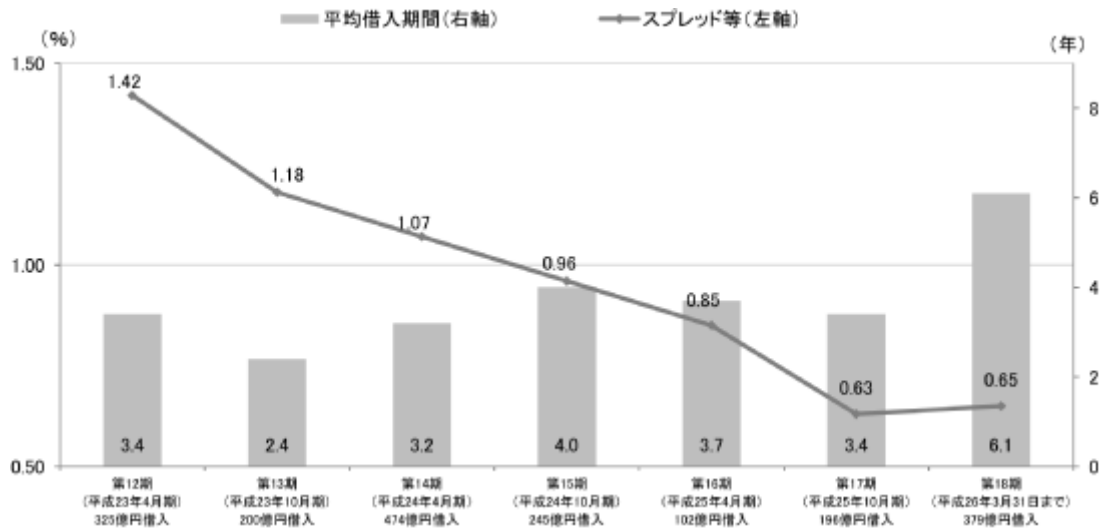


(注) 「平均残存年数」及び「平均金利」は、各期末現在(ただし、第18期は平成26年3月31日時点)の残存年数及び利率を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しており、平均残存年数は小数第2位を、平均金利は小数第3位を、それぞれ四捨五入して記載しています。なお、平成26年4月22日付で株式会社三井住友銀行より総額29億円(元本返済期限平成32年10月31日)の借入れを実行していますが、第18期の借入れには含まれていません。以下同じです。

また、各期中に本投資法人が行った借入れ(既存の借入れの借換えを含みます。)について、平均借入期間(注1)は、第12期(平成23年4月期)中に行った借入れの平均借入期間が3.4年であったのに対し、第18期(平成26年4月期。ただし、平成26年3月31日まで)中に行った借入れについては6.1年となっており、より長期の借入れを実行しています。

また、スプレッド等(注2)は、第12期(平成23年4月期)中に行った借入れについて1.42%であったのに対し、第18期(平成26年4月期。ただし、平成26年3月31日まで)中の借入れについては0.65%へと縮小しており、かかるスプレッド等の縮小は、本投資法人の信用力に対する金融機関の評価の向上を反映したものであると考えています。

<各期中の借入実績の推移>

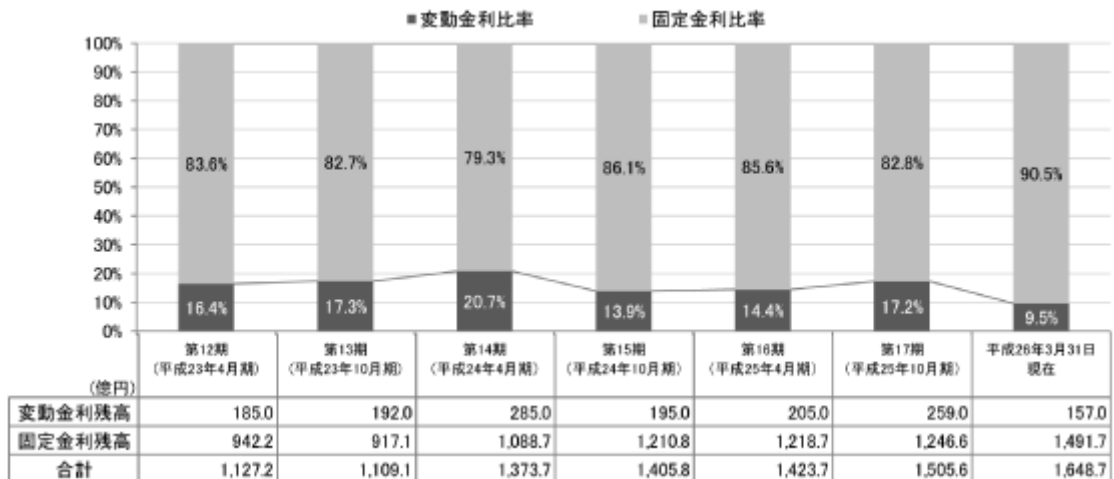


(注1) 「平均借入期間」は、借入金額にて加重平均し、小数第2位を四捨五入して算出しています。

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

更に、有利子負債の金利固定化については、第12期末（平成23年4月30日）時点で固定金利比率83.6%に対し、平成26年3月31日現在で固定金利比率90.5%となっており、一定水準以上の固定金利比率を維持しています。

<有利子負債の金利固定化状況（借入金残高ベース）の推移>



(注1) 金額及び比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

(注3) 変動金利の借入れのうち、第16期末（平成25年4月30日）時点の10億円と第17期末（平成25年10月31日）時点及び平成26年3月31日時点の30億円については、金利キャップの購入により金利上昇リスクをヘッジしています。

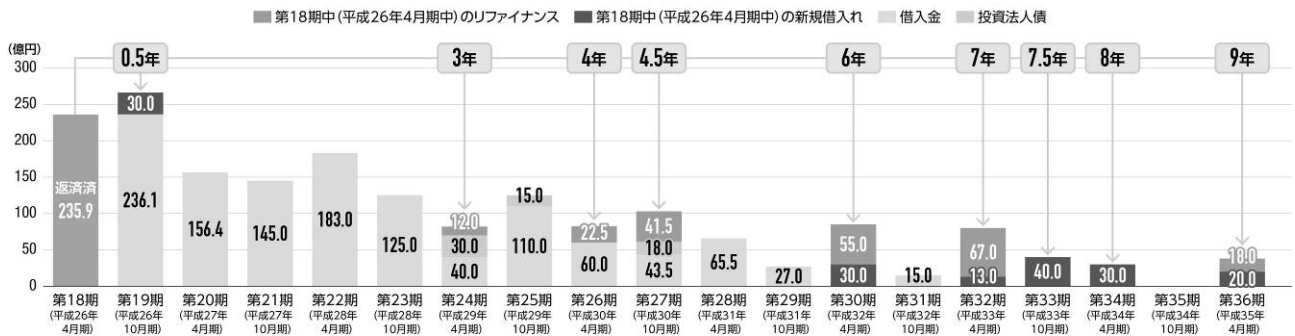
(ロ) 保守的な有利子負債比率 (LTV) の維持

前記「(3) 本募集の意義 (インベストメント・ハイライト) ③ 有利子負債比率 (LTV) の低下による財務基盤の安定性の強化と物件取得余力の創出 <有利子負債比率 (LTV) の推移>」に記載のとおり、第 17 期末 (平成 25 年 10 月 31 日) 現在の本投資法人の有利子負債比率 (LTV) は 47.5%でしたが、前回公募増資 (平成 25 年 11 月) 及びその後の第 18 期取得済資産の取得を経て、平成 26 年 4 月 22 日現在では 47.5%となっています。本投資法人は、有利子負債比率 (LTV) を原則として 45%未満の水準を目途に運営を行っていますが、優良な物件取得等を目的として、40%台後半の水準とすることもあります。本投資法人は、今後も有利子負債比率 (LTV) を保守的な水準に維持することで物件取得余力を確保し、機動的な借入れによる資金調達により物件取得の好機を捉えた着実な外部成長を目指します。

(ハ) 有利子負債返済期限の分散

本投資法人は、リファイナンスに係るリスクの軽減を目指し、有利子負債返済期限の分散を意識した資金調達戦略を採用しています。

<返済期限の分散状況 (平成 26 年 3 月 31 日現在(注)) >



(注) 第 18 期 (平成 26 年 4 月期) の有利子負債の残高には平成 26 年 4 月 30 日に実施した一部期限前返済分 0.2 億円は除いています。

(二) 借入先金融機関の多様化

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

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

<金融機関別借入金等の状況（平成26年3月31日現在）>

金融機関名	借入金額(注1)	借入金比率(注2)
株式会社三井住友銀行	440.9 億円	27.8%
株式会社日本政策投資銀行	291.2 億円	18.4%
株式会社あおぞら銀行	213.4 億円	13.5%
株式会社三菱東京UFJ銀行	212.0 億円	13.4%
三井住友信託銀行株式会社	176.3 億円	11.1%
三菱UFJ信託銀行株式会社	92.0 億円	5.8%
株式会社りそな銀行	83.0 億円	5.2%
株式会社みずほ銀行	22.0 億円	1.4%
みずほ信託銀行株式会社	20.0 億円	1.3%
株式会社福岡銀行	15.0 億円	0.9%
株式会社西日本シティ銀行	7.0 億円	0.4%
株式会社広島銀行	5.0 億円	0.3%
株式会社七十七銀行	5.0 億円	0.3%
株式会社東日本銀行	3.0 億円	0.2%
借入金合計	1,585.7 億円	100.0%

(注1) 借入金額は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 借入金比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

また、本投資法人は、取得予定資産の取得資金の一部に充当するため、本募集と並行して国内の金融機関から21.0億円を借入予定額(注)として、返済期限を平成27年5月30日までとする借入れ（以下「新規借入れ」といいます。）を行う予定です。ただし、当該新規借入れは、当該金融機関による貸出審査手続における決裁が完了し、本投資法人と当該金融機関との間で借入契約が締結されること、及び、本募集の払込みがなされていること等の借入契約において別途定められる貸出前提条件が全て充足されること等を条件とします。

(注) 借入予定額は、平成26年4月25日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した手取金の見込額等に基づく本書の日付現在の予定額であり、最終的な借入金額は、本募集による手取金の額等を勘案した上、借入実行の時点までに変更される可能性があります。

(ホ) 投資法人債の発行状況

投資法人債の発行状況は、以下のとおりです。

<投資法人債明細（平成26年3月31日現在）>

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

(注) 平成26年3月31日現在の有利子負債額は1,648.7億円であり、そのうち投資法人債発行額合計が占める割合は3.8%です。

(ヘ) 信用格付の状況

本投資法人は、本書の日付現在、株式会社日本格付研究所（JCR）から以下の本投資法人に関する信用格付を取得しています。

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

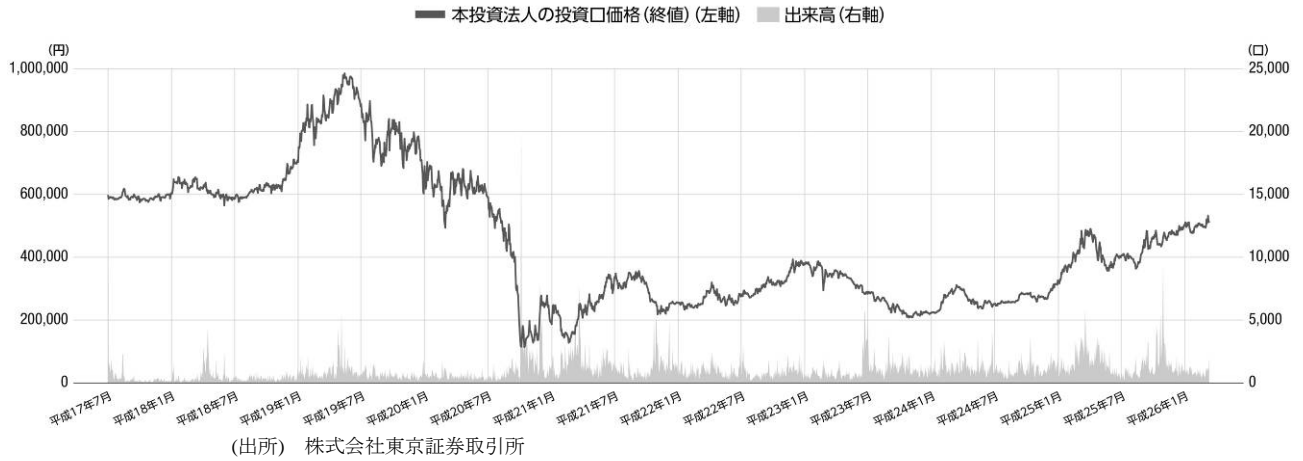
格付対象	格付
長期発行体格付	A+ (見通し：安定的)
債券格付 発行登録債予備格付	A+

(6) 本投資法人の投資口価格等の推移及び指数への組入状況

① 投資口価格に関するデータ

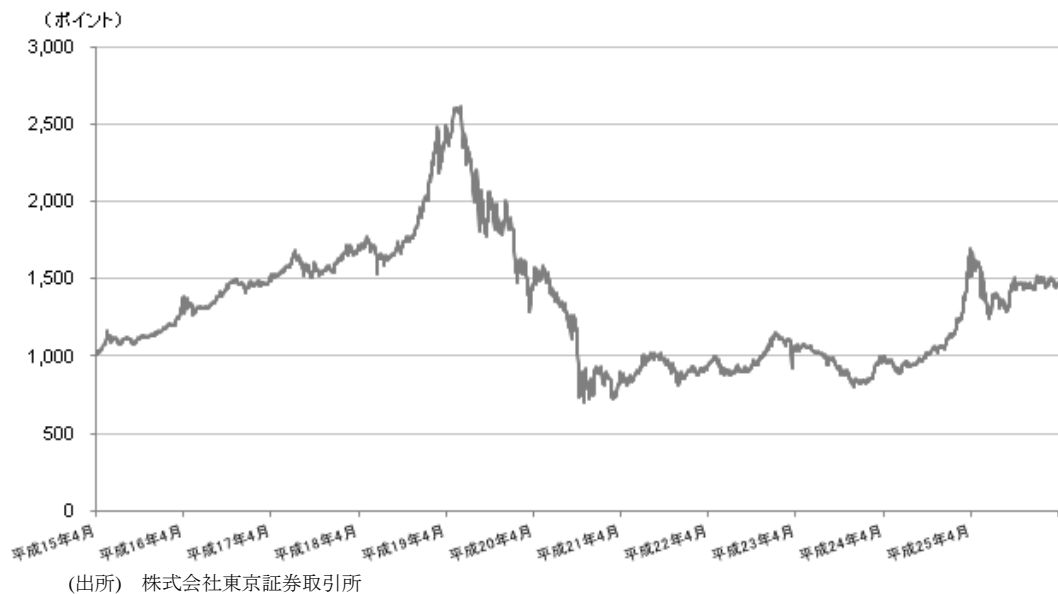
<本投資法人の投資口価格及び出来高の推移>

本投資法人の上場日である平成 17 年 7 月 21 日から平成 26 年 3 月 31 日までの本投資法人の投資口価格（終値）及び出来高の推移は、以下のとおりです。



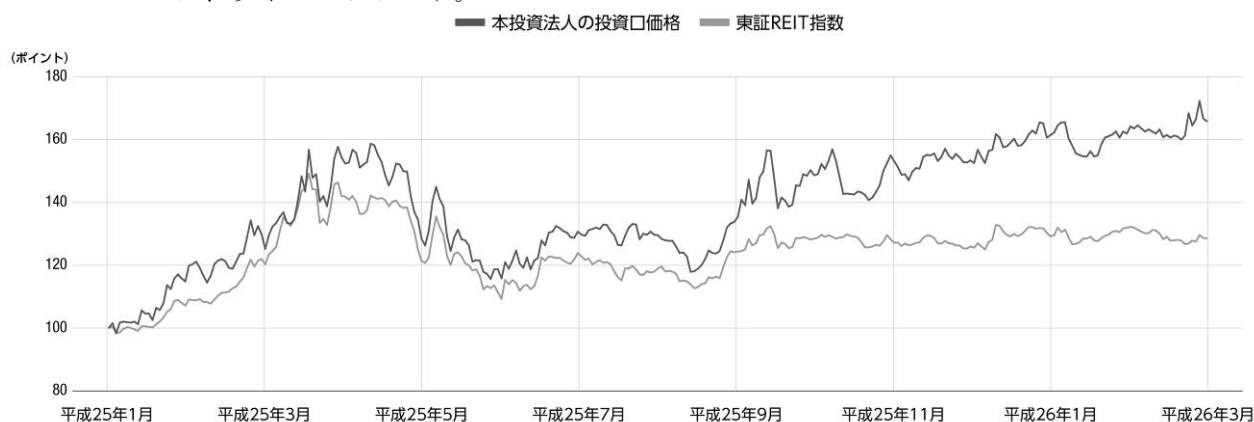
<東証 REIT 指数の推移>

平成 15 年 4 月 1 日から平成 26 年 3 月 31 日までの東証 REIT 指数の推移は、以下のとおりです。



<本投資法人の投資口価格及び東証 REIT 指数の相対的推移>

平成 25 年 1 月 4 日から平成 26 年 3 月 31 日までの本投資法人の投資口価格及び東証 REIT 指数について、平成 25 年 1 月 4 日終値を 100 とした相対的な価格・指数の推移は、以下のとおりです。



(出所) 株式会社東京証券取引所

(注) 平成 25 年 1 月 4 日の終値を 100 とした相対的な投資口価格及び東証 REIT 指数の推移。

② 指数への組入状況

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

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

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

FTSE EPRA/NAREIT Global Index とは、世界の不動産会社（REIT を含みます。）のうち、組入基準を満たしている銘柄 448 銘柄（平成 25 年 12 月 31 日現在）によって構成されるインデックスです。

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

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

S&P Global Property Index とは、S&P Global BMI に基づき、先進国、新興国を含む 36 か国の不動産会社 689 銘柄（平成 26 年 3 月 31 日現在）で構成されるインデックスです。

S&P Global REIT Index とは、S&P Global Property Index に組み入れられている 689 銘柄のうち、REIT360 銘柄（平成 26 年 3 月 31 日現在）のみで構成されるインデックスです。

(ハ) **UBS Global Real Estate Index / UBS Global Real Estate Investors Index**

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

UBS Global Real Estate Index とは、世界中の上場不動産会社（REIT を含みません。）について、組入基準を満たす 298 銘柄（平成 26 年 4 月 23 日現在）によって構成されるインデックスです。

UBS Global Real Estate Investors Index とは、**UBS Global Real Estate Index** に組み入れられている 298 銘柄のうち、デベロッパーを除く 247 銘柄のみ（平成 26 年 4 月 23 日現在）で構成されるインデックスです。

(ニ) **Russell Global Index**

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

Russell Global Index とは、世界の投資可能な株式市場全体とその各セグメントを包括的に代表するインデックスで、47 か国の 10,000 以上の銘柄によって構成され、全世界の投資可能な株式市場の 98%を網羅するインデックスです。

2 投資対象

(1) 第18期取得済資産及び取得予定資産の概要

本投資法人は、第18期（平成25年11月1日から平成26年4月30日まで）中に、後記「① 第18期取得済資産及び取得予定資産の概要（イ）第18期取得済資産」に記載する物件に係る不動産、信託受益権及び信託受益権を裏付資産とする匿名組合出資持分を取得しました。また、本投資法人は、本募集により調達する手取金、借入金及び手元資金によって、後記「① 第18期取得済資産及び取得予定資産の概要（ロ）取得予定資産」に記載する各物件に係る信託受益権を取得することを予定しています。取得予定資産の取得予定価格の合計は14,666百万円です。本投資法人は、平成26年5月8日に、それぞれの現信託受益者との間で、信託受益権売買契約をそれぞれ締結しています。取得予定資産の取得日は、平成26年5月30日をそれぞれ予定していますが、本投資法人と各現所有者又は現信託受益者との間で別途書面にて合意した日に取得することがあります。なお、取得予定資産に関する各信託受益権売買契約では、本募集の対象となる本投資口の発行により、取得予定資産の取得資金の調達を本投資法人にて完了したことが、売買代金支払義務の効力発生条件とされています。

① 第18期取得済資産及び取得予定資産の概要

(イ) 第18期取得済資産

用途	物件番号	物件名称	信託受託者	信託期間満了日 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	比率 (%) (注3)
オフィスビル	A-93	アプラス東京ビル	—	—	4,350	1.2
	A-94	TKS 武蔵小杉ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成37年8月1日	12,000	3.4
その他	D-2	新宿6丁目ビル (底地)	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成37年8月1日	2,880	0.8
第18期取得済資産合計					19,230	5.4

- (注1) 「信託期間満了日」とは、各信託不動産に係る本書の日付現在における信託契約の満了日をいいます。
(注2) 信託受益権の取得価格は、各信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買代金額（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含みません。）に記載しています。
(注3) 比率は、本書の日付現在における取得済資産（第18期取得済資産を含みます。以下同じです。）の取得価格及び取得予定資産の取得予定価格の合計（350,830百万円、92物件）に対する各資産の取得価格の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

< 第18期中に取得した投資有価証券 >

資産の種類	銘柄名	取得価格 (百万円) (注1)
匿名組合出資持分	合同会社KRF43匿名組合出資持分(注2)(注3)	1,107

- (注1) 取得価格は、匿名組合出資持分の取得金額（取得経費等を含みません。）に記載しており、出資割合は匿名組合出資金総額（4,100百万円）に対して27%を占めています。
(注2) 匿名組合営業者の保有資産は、都心5区に立地する新宿サンエービル（建物の共有持分（共有持分割合59%）の不動産信託受益権です。
(注3) 匿名組合営業者は、他の共有者との間で、本物件又は本受益権の譲渡を希望する際には、第三者に優先して、まず他の共有者と譲渡に関する交渉を行い、その後、本投資法人を含む匿名組合出資者と譲渡に関する交渉を行うことを合意しています。かかる合意を通じ、本投資法人は、匿名組合営業者が本物件又は本受益権を売却する際には、本投資法人に取得の機会が与えられるものと考えています。

(ロ) 取得予定資産

用途	物件番号	物件名称	信託受託者	信託期間満了日 (注1)	取得予定 価格 (百万円) (注2)	比率 (%) (注3)
オフィス ビル	A-95	KDX 豊洲 グランスクエア	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成46年3月31日	8,666	2.4
	A-96	グレイスビル 高田馬場	三井住友信託銀行株式会社	平成32年7月31日	3,650	1.0
	A-97	フミックスシステム ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成32年7月31日	2,350	0.6
取得予定資産合計					14,666	4.1

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

(注2) 取得（予定）価格は、各信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買代金額（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含みません。）を記載しています。

(注3) 比率は、本書の日付現在における取得済資産（第18期取得済資産を含みます。以下同じです。）の取得価格及び取得予定資産の取得予定価格の合計（350,830百万円、92物件）に対する各資産の取得（予定）価格の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

② 第18期取得済資産及び取得予定資産に関する権利関係の従前の経緯

(イ) 第18期取得済資産

第18期取得済資産（匿名組合出資持分を除きます。）の前所有者等は、以下のとおりです。なお、第18期取得済資産のうち、TKS 武蔵小杉ビルの取得については、本資産運用会社のオフィス・リート本部利害関係取引規程に規定される利害関係者及び投信法上の利害関係人等との取引として、同規程所定の手続を経て取得しています。

物件番号	物件名称	前々所有者 (前々信託受益者)	前所有者 (前信託受益者)
A-93	アプラス東京ビル	①株式会社アプラスフィナンシャル ②日栄不動産株式会社 ③個人	①株式会社アプラス ②芳栄商事株式会社 ③マックジャパンインターナショナル株式会社
A-94	TKS 武蔵小杉ビル	株式会社東京機械製作所	合同会社KRF41
D-2	新宿6丁目ビル（底地）	グローバル・アセット・スリー・ホールディング特定目的会社	トーセイ株式会社

(ロ) 取得予定資産

取得予定資産の前所有者等は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	前所有者 (前信託受益者) (注1)	現所有者 (現信託受益者) (注2)
A-95	KDX 豊洲 グランスクエア	ゲートウェイ特定目的会社	合同会社KRF50
A-96	グレイスビル 高田馬場	有限会社ファイン・インベストメントコーポレーション	有限会社ケイディーエックス・シックス
A-97	フミックスシステムビル	有限会社カサマホールディング	有限会社ケイディーエックス・シックス

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

(注2) 合同会社KRF50は、本資産運用会社のオフィス・リート本部利害関係取引規程に規定される利害関係者及び投信法上の利害関係人等に、有限会社ケイディーエックス・シックスは、本資産運用会社のオフィス・リート本部利害関係取引規程に規定される利害関係者に該当します。取得予定資産の取得については、本資産運用会社のオフィス・リート本部利害関係取引規程に定められた手続に従い、同規定所定の手続を経ています。

(2) 個別不動産又は個別信託不動産の概要

本書の日付現在（別段の記載があるものを除きます。）における、第 18 期取得済資産（匿名組合出資持分を除きます。）及び取得予定資産の個別の概要は、以下のとおりです。なお、記載事項に関する説明は、以下のとおりです。

i. 特定資産の概要

- ・ 「取得（予定）年月日」は、売買契約に記載された各信託受益権の譲渡（予定）日を記載しています。
- ・ 「取得価格」は、第 18 期取得済資産に係る各信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買代金額（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。
- ・ 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買代金額（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。
- ・ 「信託受益権概要」は、各信託受益権に関する信託契約に記載された信託設定日、信託受託者及び信託期間満了日を記載しています。
- ・ 土地の「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示がないものは登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・ 土地の「面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。なお、区分所有建物については、一棟の建物が所在する土地全体の面積を記載しています。
- ・ 土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・ 土地の「容積率」は、建築基準法第 52 条第 1 項に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値を記載しています。
- ・ 土地の「建ぺい率」は、建築基準法第 53 条第 1 項に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値を記載しています。
- ・ 土地及び建物の「所有形態」は、本投資法人が保有する権利の種類を記載しています。
- ・ 「建物状況評価概要」は、本投資法人からの委託に基づき、株式会社ハイ国際コンサルタント及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が、第 18 期取得済資産又は取得予定資産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を実施し、作成した当該評価結果に係る報告書の概要を記載しています。当該各報告内容は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。
なお、「調査年月」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書の作成年月を記載しています。
- ・ 建物の「構造・階数」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。
- ・ 建物の「建築時期」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。

- ・ 建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物は含まれていません。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の延床面積を記載しています。
 - ・ 建物の「用途」は、登記簿上の建物種別を記載しています。なお、区分所有建物については、本投資法人の保有する専有部分の種別を記載しています。
- ii. 関係者
- ・ 「現所有者」は、本書の日付現在各取得予定資産に関する所有権又は信託受益権を保有している所有者又は信託受益者を記載しています。
 - ・ 「前所有者」は、第 18 期取得済資産に関する所有権又は信託受益権を本投資法人に譲渡した者、並びに各取得予定資産に関する所有権又は信託受益権を現所有者に譲渡した者を記載しています。
 - ・ 「前々所有者」は、第 18 期取得済資産に関する所有権又は信託受益権を前所有者に譲渡した者を記載しています。
 - ・ 「PM 会社」は、各物件について本書の日付現在効力を有するプロパティマネジメント契約を締結しているプロパティマネジメント会社を記載しています。
 - ・ 「マスターリース会社」は、各物件について本書の日付現在効力を有するマスターリース契約を締結しているマスターリース会社を記載しています。
- iii. 賃貸借の状況
- ・ 「賃貸借の状況」は、特に注記のない限り、平成 26 年 1 月 31 日現在で賃貸借が開始している賃貸借契約の内容を記載しています。
 - ・ 「賃貸可能面積」（新宿 6 丁目ビル（底地）を除きます。）は、建物の賃貸が可能な床面積（各物件に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な床面積の合計）であり、土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書を参照して記載しています。新宿 6 丁目ビル（底地）は、土地賃貸借契約の面積を記載しています。
 - ・ 「賃貸面積」は、エンドテナントとの賃貸借契約又は転貸借契約に表示された面積を記載しています。
 - ・ 「稼働率」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。
 - ・ 「テナント総数」は、物件毎のエンドテナントの数を記載しています。
 - ・ 「マスターリース種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものについて「パススルー」と記載しています。なお、所有者がエンドテナントと直接賃貸借契約を締結している場合又はエンドテナントがいない場合については「－」と表示しています。
 - ・ 「月額賃料及び共益費」は、賃貸借契約又は転貸借契約上の賃料及び共益費月額（税金、駐車場使用料及びトランクルーム代を含みません。）の合計額を記載しています。ただし、TKS 武蔵小杉ビルについては、ケネディクス株式会社との間の賃貸借契約において、賃料が段階的に変動する定めがありましたが（なお、当該定めは、本書の日付現在は廃止されています。）、平成 26 年 1 月 31 日現在適用されている月額賃料及び共益費を記載しています。
 - ・ 「敷金保証金」は、賃貸借契約又は転貸借契約に規定する敷金（敷引がある場合には敷引後の金額）及び保証金の残高の合計額をいい、千円未満を切り捨てて記載しています。

iv. 損益の状況

- ・ 第 18 期取得済資産に係る「損益の状況」における情報は、本投資法人が第 18 期取得済資産を取得した以降の期間に係る損益の金額に基づいて記載をしています。他方、取得予定資産に係る「損益の状況」における情報は、現所有者（現信託受益者）から提供を受けた金額の算出方法又は準拠すべき会計方針が本投資法人とは異なる可能性があるため、記載していません。
- ・ 記載金額は、原則として発生主義により計上されています。また、千円未満を切り捨てて記載しています。
- ・ 「賃貸収入」には、賃料（駐車場使用料及びトランクルーム代を含みません。）及び共益費が計上されています。
- ・ 「その他収入」には、駐車場収入及び水道光熱費収入等が計上されています。
- ・ 「管理委託費」には、プロパティマネジメント報酬その他不動産の管理に係る費用が計上されています。
- ・ 「公租公課」には、固定資産税及び都市計画税等が計上されています。
- ・ 「水道光熱費」には、電気料及び水道料等が計上されています。
- ・ 「修繕費」には、不動産又は信託不動産に係る修繕費用が計上されていますが、年度による差異が大きいこと、定期的に発生する金額ではないこと等から、不動産又は信託受益権を長期にわたり継続して保有する場合に発生する可能性のある修繕費は、記載された修繕費と大きく異なる可能性があります。
- ・ 「保険料」には、不動産又は信託不動産に係る損害保険料のうち運用期間に対応する額が計上されています。
- ・ 「その他」には、信託報酬等が計上されています。
- ・ 減価償却費は、賃貸事業費用に含まれていません。

v. 鑑定評価書の概要

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

vi. 特記事項

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

vii. その他

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

viii. 物件特性

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

① 第 18 期取得済資産の概要

A-93 アプラス東京ビル

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産	建物状況 評価概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
取得年月日	平成 26 年 1 月 10 日		調査年月	平成 25 年 11 月	
取得価格	4,350 百万円		今後 1 年間に必要とされる修繕費	11,053,000 円	
信託受益権 概要	信託設定日	—	今後 2～12 年間に必要と想定される修繕費	373,116,000 円	
	信託受託者	—			
	信託期間満了日	—			
土地	所在地（住居表示）	東京都新宿区新小川町 4 番 1 号	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 8 階建
	面積	1,341.98 m ²		建築時期	平成 6 年 1 月 27 日
	用途地域	商業地域・準工業地域		延床面積	6,764.37 m ²
	容積率／建ぺい率	500%・400%・300%／80%・60%		用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
関係者					
前所有者／権利取得日	①株式会社アプラス②芳栄商事株式会社③マックジャパンインターナショナル株式会社／①平成 22 年 4 月 1 日②平成 19 年 2 月 28 日③平成元年 9 月 5 日				
前々所有者／権利取得日	①株式会社アプラスフィナンシャル②日栄不動産株式会社③個人／①平成 6 年 2 月 15 日②昭和 45 年 7 月 30 日③昭和 43 年 2 月 13 日				
PM 会社	本資産運用会社	マスターリース会社	—		
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要（単位：円）		
賃貸可能面積	4,487.22 m ²	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社		
賃貸面積	4,487.22 m ²	鑑定評価額	4,480,000,000		
稼働率	100.0%	価格時点	平成 25 年 12 月 1 日		
テナント総数	1	直接還元法			
マスターリース種別	—	(1)運営収益	283,832,532		
月額賃料及び共益費(注)	非開示	潜在総収益	299,080,560		
敷金保証金(注)	非開示	空室等損失	15,248,028		
損益の状況（単位：千円）		(2)運営費用	56,131,968		
		維持管理費等	27,792,005		
運用期間	自：— 至：—	公租公課	26,939,900		
運用日数	—	その他費用	1,400,063		
賃貸事業収益	—	(3)運営純収益（NOI）(1)－(2)	227,700,564		
賃貸収入	—	(4)資本的支出	29,663,423		
その他収入	—	(5)一時金の運用益	5,579,631		
賃貸事業費用	—	(6)純収益（NCF）(3)＋(5)－(4)	203,616,772		
管理委託費	—	(7)還元利回り（NCF）	4.7%		
公租公課	—	(8)直接還元法による価格	4,330,000,000		
水道光熱費	—	DCF 法による価格	4,540,000,000		
修繕費	—	割引率	4.7%		
保険料	—	最終還元利回り	4.9%		
その他	—	原価法による積算価格	4,070,000,000		
NOI	—	土地割合	77.4%		
		建物割合	22.6%		
特記事項					
1. 道路用地として本物件土地の一部を東京都に売却した結果、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。					
2. 本物件西側隣地（13 番 1）との境界について、本物件の取得時には境界確認書面の締結が未了でしたが、平成 25 年 12 月 29 日付で境界確認書面を締結しました。					
その他					
(注) テナントから開示の了承を得られていないため非開示とします。					
物件特性					
<5 路線利用可能な交通利便性の高いオフィスビル>					
本物件は、JR 中央本線、東京メトロ東西線・有楽町線・南北線、都営地下鉄大江戸線の 5 路線が利用可能な「飯田橋」駅から徒歩約 5 分に位置する、交通利便性の高いオフィスビルです。幹線道路である目白通りに面し、視認性も高く、外堀通り他の主要道路が交わる飯田橋交差点や首都高速池袋線の出入口も至近であることから、車両でのアクセスも良好な立地にあります。また、本物件南側にて事業実施中である東京都市計画道路放射第 25 号線の延伸事業工事が完了し大久保通りへ接続すると、利便性が向上するものと予想されます。					
基準階の貸室面積 約 444 m ² （約 134 坪）、天井高約 2.6m であり、設備面では、OA フロア、機械警備、機械式駐車場 12 台及び平置駐車場 2 台を備えています。					

A-94 TKS 武蔵小杉ビル(注1)

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況 評価概要	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント
取得年月日	平成 26 年 3 月 20 日			調査年月	平成 26 年 2 月
取得価格	12,000 百万円			今後 1 年間に必要とされる修繕費	160,000 円
信託受益権 概要	信託設定日	平成 25 年 7 月 30 日		今後 2～12 年間に必要と想定される修繕費	139,870,000 円
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	平成 37 年 8 月 1 日			
土地	所在地（地番）(注 2)	神奈川県川崎市中原区新丸子東三丁目 1200 番地	建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根地下 1 階付 11 階建
	面積	3,210.09 ㎡		建築時期	平成 25 年 5 月 20 日
	用途地域	商業地域		延床面積	16,094.14 ㎡
	容積率/建ぺい率 (注 3)	400%/80%		用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
関係者					
前所有者/権利取得日	合同会社KR F41/平成 25 年 7 月 30 日				
前々所有者/権利取得日(注 4)	株式会社東京機械製作所/昭和 18 年 12 月 8 日				
PM 会社	本資産運用会社		マスターリース会社	本投資法人	
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要 (単位: 円)		
賃貸可能面積	12,978.52 ㎡		鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所	
賃貸面積(注 5)	12,442.16 ㎡		鑑定評価額	12,300,000,000	
稼働率(注 5)	95.9%		価格時点	平成 26 年 3 月 1 日	
テナント総数(注 5)	4		直接還元法		
マスターリース種別	パススルー		(1)運営収益	774,478,000	
月額賃料及び共益費(注 5)(注 6)	32,852 千円		潜在総収益	807,732,000	
敷金保証金(注 5)	221,018 千円		空室等損失	33,254,000	
			(2)運営費用	147,676,000	
			維持管理費等	81,894,000	
			公租公課	64,660,000	
			その他費用	1,122,000	
			(3)運営純収益 (NOI) (1)-(2)	626,802,000	
			(4)資本的支出	13,930,000	
			(5)一時金の運用益	11,983,000	
			(6)純収益 (NCF) (3)+(5)-(4)	624,855,000	
			(7)還元利回り (NCF)	5.1%	
			(8)直接還元法による価格	12,300,000,000	
			DCF 法による価格	12,200,000,000	
			割引率	4.8%	
			最終還元利回り	5.2%	
			原価法による積算価格	11,500,000,000	
			土地割合	51.8%	
			建物割合	48.2%	
NOI	-				
特記事項					
1. 本物件土地の一部（地番：1201 番、940 番 4、942 番 2、944 番 3、944 番 5）に、鉄道敷地又は鉄道施設・構築物設置を目的として、東京湾平均海面の上 4.49 メートル以下（地番：1201 番）、東京湾平均海面の上 4.62 メートルから東京湾平均海面の下 8.41 メートルまで（地番：940 番 4）、東京湾中等潮位の上 4.49 メートル以下（地番：942 番 2、944 番 3）及び東京湾中等潮位の上 4.62 メートル以下（地番：944 番 5）を範囲とする地上権が設定されています。					
2. 本物件隣地との境界のうち、書面での境界確認が一部未了な箇所があります。本物件南東側で実施されている武蔵小杉駅南口築東街区第一種市街地再開発事業の完了後に道路台帳が完成し境界が確定する予定です。					

その他

- (注1) 平成26年6月1日付で、「TKS 武蔵小杉ビル」は「KDX 武蔵小杉ビル」に名称を変更する予定です。
- (注2) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。
- (注3) 容積率は、特定行政庁の許可（建築基準法第59条の2及び第58条並びに建築基準法施行令第136条：総合設計制度）により、111.06%の割増が得られ、511.06%に緩和されています。
- (注4) 本物件土地の取得日（本物件土地のうち取得日の最も古い日）を記載しています。
- (注5) 平成26年1月31日現在で空室であった2階部分（536.36㎡）において、新規エンドテナントとの間で平成26年11月1日を賃貸借開始日とする賃貸借契約を締結しています。当該新規エンドテナントに係る賃貸面積、月額賃料その他の事項は、上記記載の各数値に含まれていません。
- (注6) 本物件の3階から11階（10,711.54㎡）は、ケネディクス株式会社との間で転貸条件付不動産賃貸借契約書（定期借家契約）が締結されています。当該契約の賃貸借期間は平成27年12月31日までです。当該契約に関し、ケネディクス株式会社の賃料等は、平成26年3月20日より変更されています。変更後の月額賃料は43,461千円です（なお、その他エンドテナントとの本物件の月額賃料合計額は60,112千円となります。）。ケネディクス株式会社は、当該契約に基づいて賃借している部分に関し、本書の日付現在、全フロアで転貸先6社との間で転貸借契約を締結済みです。なお、当該転貸先との賃貸借契約上の月額賃料の合計は45,936千円です。

物件特性

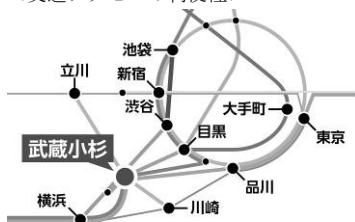
<交通利便性に優れ、高スペックな設備・性能を備えるオフィスビル>

本物件が所在する「武蔵小杉」駅周辺地区は、再開発事業が進捗しており、商業・業務・都市型居住等の機能が集積する地域です。また、渋谷と横浜のほぼ中間に位置し、都心方面及び横浜方面等への交通アクセスに優れ、JR南武線沿線には、国内大手の電機メーカーが集積しています。更に、東急東横線・目黒線及びJR南武線「武蔵小杉」駅より徒歩約1分、JR横須賀線・JR湘南新宿ライン「武蔵小杉」駅より徒歩約7分と最寄駅への近接性と5つの路線が利用可能な交通の利便性を有しています。

基準階の貸室面積約1,190㎡（約360坪）、天井高2.8mであり、設備面では個別空調、機械式駐車場70台及び平面式駐車場を備えています。

都市銀行、ケネディクス株式会社の転貸先として製造業、システム業をはじめ様々なエンドテナントが入居しています。

<交通アクセスの利便性>



武蔵小杉駅からの所要時間

東京	18分	JR横須賀線
品川	10分	JR横須賀線
渋谷	13分	東急東横線
新宿	20分	JR湘南新宿ライン
横浜	11分	JR横須賀線・JR湘南新宿ライン
川崎	13分	JR南武線

D-2 新宿6丁目ビル（底地）

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況	調査業者	—
取得年月日	平成26年4月18日		評価概要	調査年月	—
取得価格	2,880百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	—
信託受益権概要	信託設定日	平成11年9月9日		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	—
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	平成37年8月1日			
土地	所在地（住居表示）	東京都新宿区新宿六丁目24番16号	建物	構造・階数	—
	面積(注1)	1,355.13㎡		建築時期	—
	用途地域	商業地域		延床面積	—
	容積率/建ぺい率	600%/80%		用途	—
	所有形態	所有権		所有形態	—
関係者					
前所有者/権利取得日(注2)	トーセイ株式会社/平成26年4月18日				
前々所有者/権利取得日	グローバル・アセット・スリー・ホールディング特定目的会社/平成24年9月7日				
PM会社	—	マスターリース会社	—		
賃貸借の状況		鑑定評価書の概要（単位：円）			
賃貸可能面積	1,355.13㎡	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社		
賃貸面積	1,355.13㎡	鑑定評価額	2,900,000,000		
稼働率	100%	価格時点	平成26年4月1日		
テナント総数	1	直接還元法			
マスターリース種別	—	(1)運営収益	136,012,500		
月額賃料及び共益費	11,334千円	潜在総収益	136,012,500		
敷金保証金	56,670千円	空室等損失	0		
損益の状況（単位：千円）		(2)運営費用	11,596,756		
		維持管理費等	0		
運用期間	自：— 至：—	公租公課	11,596,756		
運用日数	—	その他費用	0		
賃貸事業収益	—	(3)運営純収益（NOI）(1)-(2)	124,415,744		
賃料収入	—	(4)資本的支出	0		
その他収入	—	(5)一時金の運用益	1,133,400		
賃貸事業費用	—	(6)純収益（NCF）(3)+(5)-(4)	125,549,144		
管理委託費	—	(7)還元利回り（NCF）	4.3%		
公租公課	—	(8)直接還元法による価格	2,920,000,000		
水道光熱費	—	DCF法による価格	2,890,000,000		
修繕費	—	割引率	4.2%		
保険料	—	最終還元利回り	4.3%		
その他	—	原価法による積算価格	—		
NOI	—	土地割合	—		
		建物割合	—		
特記事項					
該当事項はありません。					
その他					
(注1) 建築基準法第42条第2項に基づく道路に指定されている私道負担部分及び東京都建築安全条例第2条により道路とみなされる部分等の道路提供部分（合計約145㎡）を含みます。					
(注2) 信託受託者は、本書の日付現在、トーセイ株式会社（本物件上の建物の所有者かつ本物件を主たる信託財産とする信託受益権の売主）との間で土地賃貸借契約を締結しています。土地賃貸借契約の概要は以下のとおりです。なお、その他の土地賃貸借契約の内容の詳細については、借地権者の了承を得られていないため、非開示とします。					
借地権者：トーセイ株式会社					
借地権の種類：普通借地権（賃借権）					
契約期間：平成26年4月18日から30年間（更新期間初回20年、以降10年）					
年間賃料：136,008千円					
賃料改定：3年毎（ただし、平成27年6月を初回とする。）					
優先交渉権：本投資法人が本物件を売却する場合及び借地権者が本物件上の建物を売却する場合には、互いに優先交渉権が付与されていますが、その詳細については、借地権者の承諾を得られていないため、非開示とします。					
物件特性					
＜交通利便性に優れた中規模オフィスビルの底地＞					
本物件は、幹線道路である抜弁天通りに面し、中高層の事務所ビル、マンション等が混在する商業地域に所在しています。また、都営地下鉄大江戸線及び東京メトロ副都心線「東新宿」駅より徒歩約3分と最寄駅への近接性を確保しています。					

② 取得予定資産の概要

A-95 KDX 豊洲グランスクエア

特定資産の概要							
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント		
取得予定年月日	平成26年5月30日		評価概要	調査年月	平成26年3月		
取得予定価格	8,666百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	2,690,000円		
信託受益権概要	信託設定日	平成20年5月30日		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	705,680,000円		
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社					
	信託期間満了日	平成46年3月31日					
土地	所在地(住居表示)	東京都江東区東雲一丁目7番12号		建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根・ガラス板ぶき11階建	
	面積(注1)	20,403.07㎡			建築時期	平成20年4月16日	
	用途地域	準工業地域			延床面積(注1)(注2)	63,419.60㎡	
	容積率/建ぺい率	300%/60%			用途	事務所・店舗	
	所有形態(注3)	所有権			所有形態(注3)	所有権	
関係者							
現所有者/権利取得日	合同会社KRF50/平成26年3月28日(注3)						
前所有者/権利取得日	ゲートウェイ特定目的会社/平成21年6月30日						
PM会社(注4)	清水総合開発株式会社	マスターリース会社	-				
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要 (単位:円)				
賃貸可能面積(注1)	47,191.88㎡		鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社			
賃貸面積(注1)(注5)(注6)	40,478.12㎡		鑑定評価額	9,010,000,000			
稼働率(注5)(注6)	85.8%		価格時点	平成26年4月1日			
テナント総数(注5)(注6)	13		直接還元法				
マスターリース種別	-		(1)運営収益(注8)	663,159,669			
月額賃料及び共益費(注5)(注6)(注7)	42,822千円		潜在総収益(注8)	699,275,707			
敷金保証金(注5)(注6)(注7)	413,078千円		空室等損失(注8)	36,116,037			
			(2)運営費用(注8)	185,260,001			
損益の状況 (単位:千円)			維持管理費等(注8)	126,728,228			
運用期間	自:- 至:-	自:- 至:-	公租公課(注8)	44,131,400			
運用日数	-	-	その他費用(注8)	14,400,372			
賃貸事業収益	-	-	(3)運営純収益(NOI) (1)-(2)(注8)	477,899,668			
賃貸収入	-	-	(4)資本的支出(注8)	12,854,613			
その他収入	-	-	(5)一時金の運用益(注8)	9,523,076			
賃貸事業費用	-	-	(6)純収益(NCF) (3)+(5)-(4)(注8)	474,568,131			
管理委託費	-	-	(7)還元利回り(NCF)	5.1%			
公租公課	-	-	(8)直接還元法による価格	9,300,000,000			
水道光熱費	-	-	DCF法による価格	8,880,000,000			
修繕費	-	-	割引率	4.9%			
保険料	-	-	最終還元利回り	5.3%			
その他	-	-	原価法による積算価格	7,800,000,000			
NOI	-	-	土地割合	57.0%			
			建物割合	43.0%			

特記事項

本投資法人は、合同会社 **KRF50** の保有する信託受益権の準共有持分の一部（持分割合は全体の 25%）を取得する予定です。当該準共有持分を取得後、本投資法人は、本物件の信託受益権を合同会社 **KRF50**（持分割合 40%）及びケネディクス・プライベート投資法人（持分割合 35%）との間で準共有することになります。本投資法人は、当該準共有持分の取得の際に、上記 2 社及び信託受託者との間で締結された以下の内容の受益者間協定書を承継する予定です。

(1) 収入等の享受及び費用等の負担

受益者間協定書に別段の定めがあるときを除き、信託受託者との信託契約に基づく一切の債権及び債務は、持分割合に応じて各共有者に分割して帰属するものとします。各共有者は、信託受託者に対して信託配当及び信託元本その他の金銭の交付を求めることができ、かつ、信託契約に従い生じる報酬、費用等の一切の債権債務を連帯して負わないものとされています。

(2) 準共有者の管理及び運営に関する意思形成

受益者としての意思形成は、原則として準共有者全員の合意により行いますが、相当の期間内に合意が至らない場合は、受益者間協定書に別段の定めがある場合を除き、過半数の持分割合により決めます。ただし、上記にかかわらず、①プロパティマネジメント契約の締結等、②本物件の賃貸借契約又は使用貸借契約の締結等、③本物件の売却、④本物件に関する信託契約の変更等の重要事項の受益者としての意思形成については、準共有者全員の合意により行うものとされています。

(3) 信託受益権の処分等

各準共有者は、他の準共有者の事前の書面による承諾を得た場合その他の受益者間協定書に定める場合を除き、自己の保有する準共有持分を第三者に譲渡等する場合には、後記「(3) 優先的交渉権」に記載された手続等に従わなければなりません。

(4) 優先的交渉権

各準共有者は、準共有持分の譲渡等しようとする場合には、あらかじめ他の準共有者との間で所定の期間、優先的に譲渡交渉を行わなければならないものとされています。上記の定めを違反して準共有持分の譲渡等を行った場合、当該準共有者は、譲渡価格の 20%に相当する額の金銭を違約金として他の準共有者に支払うものとされています。

(5) 売渡請求権

各準共有者は、他の準共有者が本協定書に定める重大な義務に違反し、催告したにもかかわらず当該義務違反が治癒されない場合等には、重大な義務に違反した者（以下、本項目において「義務違反者」といいます。）に対して、義務違反者の保有する準共有持分の全てを自己又は自己の指定する者に信託受益者の承諾を得た上で売り渡すよう請求することができるものとされています。この場合、義務違反者は、所定の期間内に、(i)請求された価格（以下、本項目において「売渡希望価格」といいます。）で準共有持分の全てを売り渡すか、又は(ii)売渡希望価格を自己の持分割合で除して売渡を請求した者の持分割合を乗じた金額で売渡を請求した者の保有する準共有持分の全てを買い取り、又は自己が指定する者をして買い取らせなければならないものとされています。

その他

(注 1) 本物件の土地及び建物全体の面積を記載しています。

(注 2) 本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれません。

建物種類：車庫、建物構造：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建、床面積：231.39 ㎡

(注 3) 平成 26 年 3 月 28 日に本物件の準共有持分の 65%を合同会社 **KRF50** が、35%を本資産運用会社のプライベート・リート本部が運用するケネディクス・プライベート投資法人が取得しました。今回、合同会社 **KRF50** が保有する準共有持分 65%の内、25%を本投資法人にて取得する予定です。本投資法人取得後の合同会社 **KRF50**、ケネディクス・プライベート投資法人及び本投資法人の準共有持分割合は、40%、35%及び 25%となります。

(注 4) 本資産運用会社の 100%親会社であり、金融商品取引法上の親法人等であるケネディクス株式会社の 100%出資子会社であるケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社と信託受託者との間で、平成 26 年 4 月 30 日付でプロパティ・マネジメント契約が締結されており、プロパティ・マネジメント会社は、平成 26 年 6 月 1 日よりケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社に変更される予定です。

(注 5) 平成 26 年 1 月 31 日現在で空室であった 9 階部分 (901.90 ㎡) において、新規エンドテナントとの間で平成 26 年 4 月 1 日を賃貸借開始日とする賃貸借契約が締結されています。当該新規エンドテナントに係る賃貸面積、月額賃料その他の事項は、上記記載の各数値に含まれていません。

(注 6) 本物件の 4 階及び 5 階部分 (合計 6,018.96 ㎡) に入居中のエンドテナントから、平成 25 年 12 月 27 日に解約通知 (解約日：平成 26 年 6 月 27 日) を受領しています。当該区画については、平成 26 年 3 月 14 日付で、ケネディクス株式会社との間で平成 26 年 7 月 1 日を賃貸借契約開始日とする転貸条件付賃貸借契約 (解約禁止期間は 1 年間) を締結しています。

(注 7) 平成 26 年 1 月 31 日現在で賃貸借が開始しているエンドテナントについて、賃貸借契約に定める月額賃料及び共益費、敷金保証金欄に記載の各数値は、本投資法人の取得予定の準共有持分割合に相当する数値を記載しています。

(注 8) 本投資法人が取得する信託受益権は、本物件の信託受益権の準共有持分 (持分割合は全体の 25%) です。「鑑定評価書の概要」欄に記載の(1)運営収益から(6)純収益 (NCF) までに記載の各数値は、本投資法人の取得予定の準共有持分割合に相当する数値を記載しています。

物件特性

<商業・人口集積が高まるエリアに立地する、高スペックな大規模オフィスビル>

本物件は、近年、土地区画整理事業や再開発事業等が進み、大規模工場や物流センター等の跡地を利用した大規模オフィスビルや高層マンション等の建設が行われており、かつての工場地から土地利用の転換が行われ、人口も豊洲地区で約 100,000 人 (5 年間で約 25,000 人増加) になる等、街並みを急速に変化させているエリアに立地しています。交通便利性は幹線道路である「晴海通り」を経由して国道 357 号「湾岸道路」及び首都高速湾岸線へのアクセスが良好で、東京メトロ有楽町線・東京臨海新交通臨海線 (ゆりかもめ) 「豊洲」駅及び東京臨海高速鉄道りんかい線「東雲」駅の 2 駅 3 路線の利用が可能です。両駅から徒歩約 13 分を要します。また「豊洲」駅との間で主要通勤時間帯には約 5 分間隔で無料シャトルバスを運行し、本物件の 1 階部分にはランチや喫茶等を提供する職域食堂を設置しており、テナントニーズ特性に合わせたサービス提供をしています。

駐車場出入口からメインエントランスにかけての緑が多くゆったりとしたアプローチ、10 層吹抜けのアトリウム、吹抜けに面したエレベーターを 6 基有するなど、開放的で高級感のある仕様になっています。また、専有部分については、基準階の賃貸面積約 5,117 ㎡ (約 1,548 坪、1 フloor 最大 6 分割に対応) と国内最大クラスの開放感のある無柱の整形空間の確保が可能です。設備面では、1 フloor 6 ブロック 78 ゾーンで制御可能な空調システム、天井高 2.8m、OA フloor、グリッドシステム天井等、大規模オフィスビルに要求されるスペックを備えています。

<豊洲エリアについて>

- ・豊洲エリアは、元々は工業地が多くを占めていましたが、現在まで区画整理、大規模再開発、埋立地の開発が盛んに行われ、中高層のマンションや商業施設が多くなってきています。また、工場・工業用地を大規模オフィスビルに建て替え、都内でも有数のオフィス街として、現在も進化しています。
- ・人口も豊洲地区で約 100,000 人（5 年間で約 25,000 人増加）になる等、街並みを急速に変化させているエリアです。



(注) 上記地図記載の各開発予定地は本資産運用会社が本書の日付現在で把握している情報を基に記載しており、必ずしも開発が実施されることを保証するものではなく、その網羅性及び正確性を保証するものではありません。また、オフィス等所在地、タワーマンション所在地及び商業施設所在地、その他各種施設についても、同様です。

A-96 グレイスビル高田馬場

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
取得予定年月日	平成 26 年 5 月 30 日		評価概要	調査年月	平成 26 年 3 月	
取得予定価格	3,650 百万円			今後 1 年間に必要とされる修繕費	0 円	
信託受益権概要	信託設定日	平成 13 年 3 月 30 日		要	今後 2~12 年間に必要と想定される修繕費	213,711,000 円
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社				
	信託期間満了日(注 1)	平成 32 年 7 月 31 日				
土地	所在地(住居表示)	東京都豊島区高田三丁目14番29号	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付7階建	
	面積	1,511.58 ㎡		建築時期	昭和 63 年 10 月 18 日	
	用途地域	準工業地域		延床面積	6,576.07 ㎡	
	容積率/建ぺい率	300%/60%		用途	事務所・駐車場	
	所有形態(注 2)	所有権		所有形態(注 3)	区分所有権	
関係者						
現所有者/権利取得日	有限会社ケイディーエックス・シックス/平成 18 年 8 月 30 日					
前所有者/権利取得日	有限会社ファイン・インベストメント・コーポレーション/平成 16 年 6 月 30 日					
PM 会社(注 4)	株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	マスターリース会社(注 4)	有限会社ケイディーエックス・シックス			
賃貸借の状況		鑑定評価書の概要(単位:円)				
賃貸可能面積	4,563.58 ㎡	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社			
賃貸面積	4,563.58 ㎡	鑑定評価額	3,800,000,000			
稼働率	100%	価格時点	平成 26 年 4 月 1 日			
テナント総数	10	直接還元法				
マスターリース種別	パススルー	(1)運営収益	269,290,589			
月額賃料及び共益費	17,727 千円	潜在総収益	283,609,940			
敷金保証金	145,145 千円	空室等損失	14,319,351			
損益の状況(単位:千円)		(2)運営費用	64,792,293			
運用期間	自: - 至: -	維持管理費等	44,039,956			
運用日数	-	公租公課	19,450,100			
賃貸事業収益	-	その他費用	1,302,237			
賃貸収入	-	(3)運営純収益(NOI) (1)-(2)	204,498,296			
その他収入	-	(4)資本的支出	16,594,778			
賃貸事業費用	-	(5)一時金の運用益	2,719,762			
管理委託費	-	(6)純収益(NCF) (3)+(5)-(4)	190,623,280			
公租公課	-	(7)還元利回り(NCF)	4.9%			
水道光熱費	-	(8)直接還元法による価格	3,890,000,000			
修繕費	-	DCF 法による価格	3,760,000,000			
保険料	-	割引率	4.6%			
その他	-	最終還元利回り	5.1%			
NOI	-	原価法による積算価格	2,490,000,000			
		土地割合	76.3%			
		建物割合	23.7%			
特記事項						
道路等の用地として本物件土地の一部を東京都に提供した結果、本物件建物は容積率の基準を超過しており、既存不適格の状態にあります。						
その他						
(注 1) 本投資法人取得時に信託期間を平成 37 年 8 月 1 日までに変更する方針です。						
(注 2) 敷地権設定された土地とされていない土地がありますが、信託受託者が土地全体を保有しています。						
(注 3) 本物件は区分所有建物ですが、信託受託者が建物全体を保有しています。						
(注 4) 本投資法人による取得後、本資産運用会社がプロパティマネジメント会社、本投資法人がマスターリース会社となる予定です。						
物件特性						
<都心の主要ターミナル駅への交通利便性に優れ、駅に近接する繁華性の高いエリアに立地するオフィスビル>						
本物件は、中層事務所ビルや店舗付事務所ビル、早稲田大学をはじめ、各種専門学校等が集まっている繁華性のあるエリアに立地しています。また、JR 山手線、西武新宿線、東京メトロ東西線「高田馬場」駅から徒歩約 3 分、3 路線の利用が可能であり、最寄駅への近接性は良好です。また「高田馬場」駅から新宿、池袋、渋谷、大手町等、都心の主要ターミナル駅への交通利便性にも優れているため、各方面からの通勤アクセスは良好であり、底堅いオフィス需要が認められる地域に立地しています。						
平成 17 年に各階のエレベーターホール・廊下・トイレ等の共用部リニューアル工事、平成 17 年から 19 年にかけて全フロアで個別空調への切替工事が実施されています。更に、屋外平置き駐車場(2 台)及びカーリフトを利用してアクセスする地下 1 階及び地下 2 階の屋内平置き駐車場(30 台)が付置されており、顧客のニーズに応えるべき対策がなされています。						

A-97 フミックシステムビル

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況 評価概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得予定年月日	平成 26 年 5 月 30 日			調査年月	平成 26 年 3 月
取得予定価格	2,350 百万円			今後 1 年間に必要とされる修繕費	0 円
信託受益権 概要	信託設定日	平成 13 年 12 月 7 日		今後 2～12 年間に必要と想定される修繕費	312,190,000 円
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
	信託期間満了日(注1)	平成 32 年 7 月 31 日			
土地	所在地 (住居表示)	栃木県宇都宮市駅前通り一丁目 3 番 1 号	建物	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階付 10 階建
	面積	1,412.00 m ²		建築時期	平成 11 年 2 月 8 日
	用途地域	商業地域		延床面積(注 2)	7,742.18 m ²
	容積率/建ぺい率	600%/80%		用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
関係者					
現所有者/権利取得日	有限会社ケイディーエクス・シックス/平成 17 年 8 月 10 日				
前所有者/権利取得日	有限会社カサマホールディング/平成 13 年 12 月 7 日				
PM 会社(注 3)	株式会社ザイマックスプロパティズ	マスターリース会社(注 3)	有限会社ケイディーエクス・シックス		
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要 (単位:円)		
賃貸可能面積	5,337.87 m ²		鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
賃貸面積(注 4)	5,053.59 m ²		鑑定評価額	2,450,000,000	
稼働率(注 4)	94.7%		価格時点	平成 26 年 4 月 1 日	
テナント総数(注 4)	22		直接還元法		
マスターリース種別	パススルー		(1)運営収益	252,154,382	
月額賃料及び共益費(注 4)	17,855 千円		潜在総収益	269,499,920	
敷金保証金(注 4)	142,989 千円		空室等損失	17,345,538	
損益の状況 (単位:千円)			(2)運営費用	79,139,467	
			維持管理費等	60,986,024	
運用期間	自: - 至: -	自: - 至: -	公租公課	17,255,800	
運用日数	-	-	その他費用	897,643	
賃貸事業収益	-	-	(3)運営純収益 (NOI) (1)-(2)	173,014,915	
賃貸収入	-	-	(4)資本的支出	23,048,723	
その他収入	-	-	(5)一時金の運用益	2,754,022	
賃貸事業費用	-	-	(6)純収益 (NCF) (3)+(5)-(4)	152,720,214	
管理委託費	-	-	(7)還元利回り (NCF)	6.2%	
公租公課	-	-	(8)直接還元法による価格	2,460,000,000	
水道光熱費	-	-	DCF 法による価格	2,440,000,000	
修繕費	-	-	割引率	6.0%	
保険料	-	-	最終還元利回り	6.4%	
その他	-	-	原価法による積算価格	1,450,000,000	
NOI	-	-	土地割合	25.7%	
			建物割合	74.3%	
特記事項					
1. 本物件隣地 (7 番 4 及び 632 番 13) との境界について、代理人が捺印した境界確認書は存在しますが、隣地所有者から境界確認権限を委任されていることを証する書面は未確認となっています。当該隣地との間において、現在のところ紛争等は発生していません。					
2. 本物件建物南側の屋外避難階段から道路までの避難経路上の門扉について、建築基準法上必要な幅員が確保されていません。本投資法人は、売主との間で、本物件の引渡日までに当該幅員の不足を売主の責任と負担で是正することを合意しています。					

その他
<p>(注1) 本投資法人取得時に信託期間を平成37年8月1日までに変更する方針です。</p> <p>(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：管理室、建物構造：軽量鉄骨造ステンレス鋼板葺平家建、床面積：1.87㎡</p> <p>(注3) 本投資法人による取得後、本資産運用会社がプロパティマネジメント会社、本投資法人がマスターリース会社となる予定です。</p> <p>(注4) 平成26年1月31日現在で、10階（171.2㎡）、8階（151.4㎡）及び6階（123.76㎡）に入居していたエンドテナント1社は、平成26年3月31日に解約済みです。10階及び6階については、新規エンドテナント2社との間で、それぞれ平成26年6月1日、7月1日を賃貸借開始日とする賃貸借契約が締結されています。8階については、本物件の既存テナントとの間で、平成26年4月25日を賃貸借開始日とする賃貸借契約が締結されています。当該新規・増床契約に係る賃貸面積、月額賃料その他の事項は、上記記載の各数値に含まれていません。</p>
物件特性
<p><宇都宮駅に近接する高スペックなオフィスビル></p> <p>本物件は、北関東エリアで繁華性が高い地域のひとつで、同一需給圏内は北関東内に支店や営業拠点を構える企業が多く進出し、事業所を高度に集積する高度商業地に立地しています。また、JR各線「宇都宮」駅から徒歩約3分に位置し、最寄駅への近接性は良好です。また、近隣には、宇都宮 PARCO やララスクエア宇都宮等の商業施設が集積しています。専有部分について基準階フロア約486㎡（約147坪）の開放感のある無柱のほぼ整形空間の確保が可能です。設備面についても、個別空調システム、天井高2.6m、OAフロア等の標準的なオフィスビルに要求されるスペックを備えています。</p>

<交通アクセスの利便性>

- ・宇都宮は、東京から東北新幹線で所要時間約50分の場所に位置しています。
- ・北関東自動車道における高崎・前橋と水戸との中間地の近傍に位置しています。



<宇都宮エリアについて>

- ・宇都宮駅西側は北関東エリアで繁華性が高い地域のひとつです。
- ・北関東内に支店や営業拠点を構える企業が多く進出し、事業所が高度に集積しています。

(3) ポートフォリオ全体に係る事項

① 取得済資産及び取得予定資産の概要

平成 26 年 1 月 31 日現在における、取得済資産（第 18 期取得済資産を含みますが、優先出資証券、匿名組合出資持分及び売却済資産を除きます。）及び取得予定資産の概要は、以下のとおりです。

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注 1)	比率 (%) (注 2)	地積 (㎡) (注 3)	建物用途 (注 4)	延床面積 (㎡) (注 5)	構造・階数 (注 6)	建築時期 (注 7)	所有形態	
												土地 (注 8)(注 9)	建物
オ フ イ ス ビ ル	東京 経済圏	A-1	KDX 日本橋 313 ビル	東京都 中央区	5,940	1.6	1,047.72	事務所	8,613.09	SRC B2F9	昭和 49 年 4 月	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-3	東茅場町有楽ビル	東京都 中央区	4,450	1.2	773.43	事務所	5,916.48	SRC B1F9	昭和 62 年 1 月	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-4	KDX 八丁堀ビル	東京都 中央区	3,680	1.0	992.20	事務所	4,800.43	SRC・RC B1F8	平成 5 年 6 月	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-5	KDX 中野坂上ビル	東京都 中野区	2,533	0.7	1,235.16	事務所、店舗、 居宅、車庫、倉 庫	6,399.42	SRC B1F11	平成 4 年 8 月	所有権 (敷地権割合 100.00%)	区分所有権
	東京 経済圏	A-6	原宿 FF ビル	東京都 渋谷区	2,450	0.6	699.67	店舗、事務所、 駐車場	3,812.44	SRC F11	昭和 60 年 11 月	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-7	FIK 南青山ビル	東京都 港区	2,270	0.6	369.47	事務所、店舗、 居宅	1,926.98	SRC B1F9	昭和 63 年 11 月	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-8	神田木原ビル	東京都 千代田区	1,950	0.5	410.18	事務所	2,393.94	SRC・RC・S B1F8	平成 5 年 5 月	所有権	所有権
	地方 経済圏	A-12	ポルトス・ センタービル	大阪府 堺市	5,570	1.5	13,936.63	事務所、店舗、 倉庫、駐車場	79,827.08	SRC・S B2F25	平成 5 年 9 月	所有権 (敷地権割合 22.26%)	区分所有権及 び区分所有権 の共有
	東京 経済圏	A-13	KDX 麹町ビル	東京都 千代田区	5,950	1.6	612.17	事務所、店舗	5,323.81	SRC B2F9	平成 6 年 5 月	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-14	KDX 船橋ビル	千葉県 船橋市	2,252	0.6	1,180.41	事務所、店舗	5,970.12	SRC B1F8	平成元年 4 月	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-15	KDX 浜町ビル	東京都 中央区	2,300	0.6	554.80	店舗、事務所、 駐車場	4,133.47	SRC B2F10	平成 5 年 9 月	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-16	東伸 24 ビル	神奈川県 横浜市	5,300	1.5	1,287.16	事務所、店舗、 駐車場	8,483.17	SRC B1F8	昭和 59 年 9 月	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-17	KDX 恵比寿ビル	東京都 渋谷区	4,640	1.3	724.22	事務所、店舗	4,394.58	SRC B1F7	平成 4 年 1 月	所有権	所有権
	東京 経済圏	A-19	KDX 浜松町ビル	東京都 港区	3,460	0.9	504.26	事務所、店舗、 駐車場	3,592.38	S F9	平成 11 年 9 月	所有権及び 借地権	所有権
	東京 経済圏	A-20	KDX 茅場町ビル	東京都 中央区	2,780	0.7	617.17	事務所、駐車場	3,804.86	SRC F8	昭和 62 年 10 月	所有権 (所有面積割合 98.67%)	区分所有権
	東京 経済圏	A-21 (注 10)	KDX 新橋ビル	東京都 港区	2,690	0.7	536.11	事務所、店舗、 駐車場	3,960.22	SRC・S B1F8	平成 4 年 2 月	所有権 (所有面積割合 100.00%)	区分所有権
	KDX 新橋ビル (追加取得分)		1,038		0.2								
	小計		3,728		1.0								
	東京 経済圏	A-22	KDX 新横浜ビル	神奈川県 横浜市	2,520	0.7	705.00	事務所、店舗、 駐車場	6,180.51	S B1F9	平成 2 年 9 月	所有権	所有権
	地方 経済圏	A-24	KDX 南船場第 1 ビル	大阪府 大阪市	1,610	0.4	715.44	事務所、駐車場	4,236.59	SRC・RC・S B1F9	平成 5 年 3 月	所有権	所有権
地方 経済圏	A-25	KDX 南船場第 2 ビル	大阪府 大阪市	1,560	0.4	606.45	車庫、店舗、 事務所、居宅	3,315.93	SRC・S B1F9	平成 5 年 9 月	所有権	所有権	
東京 経済圏	A-26	KDX 木場ビル	東京都 江東区	1,580	0.4	922.77	事務所、駐車場	2,820.64	RC F5	平成 4 年 10 月	所有権	所有権	

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)	地積 (㎡) (注3)	建物用途 (注4)	延床面積 (㎡) (注5)	構造・階数 (注6)	建築時期 (注7)	所有形態	
												土地 (注8)(注9)	建物
オフィスビル	東京経済圏	A-27	KDX 鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	0.6	526.43	事務所、店舗	3,147.70	SRC B1F8	平成2年3月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-28	KDX 乃木坂ビル	東京都港区	1,065	0.3	409.36	事務所、店舗、居宅	1,695.07	RC B1F5	平成3年5月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-29	KDX 東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	0.8	1,340.97	事務所、倉庫、駐車場	7,885.40	SRC B1F9	平成2年1月	所有権	区分所有権
	東京経済圏	A-30	KDX 西五反田ビル	東京都品川区	4,200	1.1	684.41	事務所、駐車場	5,192.87	SRC B1F8	平成4年11月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-31	KDX 門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	0.3	580.99	事務所、店舗	2,668.91	SRC F8	昭和61年9月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-32	KDX 芝大門ビル	東京都港区	6,090	1.7	1,188.28	事務所	7,824.03	SRC B1F9	昭和61年7月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-33	KDX 御徒町ビル	東京都台東区	2,000	0.5	239.72	事務所	1,882.00	S F10	昭和63年6月	所有権及び借地権	所有権
	東京経済圏	A-34	KDX 本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	0.3	724.62	事務所、店舗	3,603.63	SRC F8	平成7年5月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-35	KDX 八王子ビル	東京都八王子市	1,155	0.3	460.62	事務所、駐車場、店舗	2,821.21	SRC F9	昭和60年12月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-37	KDX 御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	1.8	1,515.28	事務所、倉庫、店舗、駐車場、機械室	7,720.08	SRC B1F7	昭和57年8月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-38	KDX 西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	0.4	626.06	事務所、駐車場	2,017.63	RC F5	平成4年10月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-39	KDX 虎ノ門ビル	東京都港区	4,400	1.2	288.20	事務所、店舗	2,277.38	SRC B1F9	昭和63年4月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-40	虎ノ門東洋ビル	東京都港区	9,850	2.8	869.01	銀行、事務所、店舗、倉庫	8,346.83	RC B2F9	昭和37年8月	所有権	区分所有権
	東京経済圏	A-41	KDX 新宿 286 ビル	東京都新宿区	2,300	0.6	421.70	事務所、駐車場	3,432.04	SRC・RC B1F9	平成元年8月	所有権	所有権
	地方経済圏	A-42	烏丸ビル	京都府京都市	5,400	1.5	1,788.67	事務所	12,632.68	SRC B1F8	昭和57年10月	所有権	所有権
	地方経済圏	A-44	KDX 仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	0.5	987.78	事務所	5,918.30	SRC B1F10	昭和59年2月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-45	KDX 六本木 228 ビル	東京都港区	3,300	0.9	408.86	事務所、店舗	2,235.30	SRC B1F9	平成元年4月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-46	飛栄九段北ビル	東京都千代田区	7,600	2.1	1,844.83	事務所、店舗、事務室、駐車場、倉庫	11,425.31	SRC・S B1F11	昭和63年3月	所有権 (敷地権割合 85.47%)	区分所有権
	東京経済圏	A-47	KDX 新横浜 381 ビル (注11)	神奈川県横浜市	5,800	1.6	1,229.24	事務所、店舗、駐車場、ゴミ置場	10,290.30	SRC・RC B1F10	昭和63年3月 (既存棟) 平成21年4月 (増築棟)	所有権	区分所有権
	東京経済圏	A-48	KDX 川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市	3,760	1.0	1,968.13	事務所	7,420.87	SRC B1F9	昭和60年2月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-49	日総第17ビル	神奈川県横浜市	2,710	0.7	629.00	事務所、駐車場	4,016.61	SRC B1F8	平成3年7月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-50	KDX 池尻大橋ビル	東京都目黒区	2,400	0.6	834.79	事務所	3,482.96	RC B2F9	昭和63年9月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-51	KDX 浜町中ノ橋ビル	東京都中央区	2,310	0.6	462.29	事務所	3,280.41	SRC F9	昭和63年9月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-52	KDX 神田三崎町ビル	東京都千代田区	1,380	0.3	314.54	事務所	1,536.60	SRC B1F7	平成4年10月	所有権	所有権
	地方経済圏	A-53	KDX 博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	1.3	1,826.25	事務所、店舗、駐車場	13,238.16	SRC B1F9	昭和48年6月	所有権	所有権
地方経済圏	A-54	KDX 北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	0.6	751.92	事務所、倉庫、駐車場	4,652.96	S F10	平成6年7月	所有権及び借地権	所有権	
東京経済圏	A-55	新都心丸善ビル	東京都新宿区	2,110	0.6	457.64	事務所、店舗、駐車場	3,439.37	SRC B1F8	平成2年7月	所有権 (敷地権割合 71.80%)	区分所有権及び 区分所有権 の共有	

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)	地積 (㎡) (注3)	建物用途 (注4)	延床面積 (㎡) (注5)	構造・階数 (注6)	建築時期 (注7)	所有形態	
												土地 (注8)(注9)	建物
オフィスビル	東京経済圏	A-56	KDX 神保町ビル	東京都千代田区	2,760	0.7	465.92	事務所	3,292.13	SRC B1F8	平成6年 5月	所有権 (所有面積割合 88.94%)	区分所有権
	東京経済圏	A-57	KDX 五番町ビル	東京都千代田区	1,951	0.5	335.70	事務所、駐車場	1,893.11	S F8	平成12年 8月	所有権	所有権
	地方経済圏	A-58	KDX 名古屋栄ビル	愛知県名古屋市	7,550	2.1	1,192.22	事務所、店舗	9,594.00	S F11	平成21年 4月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-59	KDX 岩本町ビル	東京都千代田区	1,864	0.5	266.86	事務所、共同住宅	1,618.65	S F9	平成20年 3月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-60	KDX 晴海ビル	東京都中央区	10,250	2.9	2,230.69	事務所、店舗	12,694.32	S・SRC B1F11	平成20年 2月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-61	KDX 浜松町第2ビル	東京都港区	2,200	0.6	368.28	事務所	2,478.90	S・SRC B1F8	平成4年 4月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-62	小石川 TG ビル	東京都文京区	3,080	0.8	1,250.42	事務所、駐車場	5,862.02	SRC B1F8	平成元年 11月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-63	五反田 TG ビル	東京都品川区	2,620	0.7	582.90	事務所、車庫	4,440.61	SRC B1F9	昭和63年 4月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-64	KDX 日本橋 216 ビル	東京都中央区	2,010	0.5	307.77	事務所	1,871.62	SRC F9	平成18年 10月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-66	KDX 新宿ビル	東京都新宿区	6,800	1.9	1,118.12	事務所、店舗、 駐車場	10,348.02	S・RC B4F11	平成5年 5月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-67	KDX 銀座一丁目ビル	東京都中央区	4,300	1.2	678.24	事務所、銀行	4,724.62	SRC F9	平成3年 11月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-68	KDX 日本橋本町ビル	東京都中央区	4,000	1.1	583.40	事務所、駐車場	5,110.45	SRC B1F9	昭和59年 1月	所有権	所有権
	地方経済圏	A-69	KDX 小林立道修町ビル	大阪府大阪市	2,870	0.8	1,561.04	事務所、車庫、 店舗	10,723.83	S・SRC B1F12	平成21年 7月	建物譲渡特約 付定期借地権	所有権
	地方経済圏	A-70	KDX 札幌ビル	北海道札幌市	2,005	0.5	819.44	事務所	5,503.90	SRC B1F9	平成元年 10月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-71	KDX 飯田橋ビル	東京都新宿区	4,670	1.3	967.38	事務所、駐車場	5,422.64	SRC B1F8	平成2年 3月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-72	KDX 東品川ビル	東京都品川区	4,590	1.3	3,115.45	事務所	10,138.65	S・RC B1F5	平成5年 1月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-73	KDX 箱崎ビル	東京都中央区	2,710	0.7	971.83	事務所、駐車場	6,332.48	SRC B1F10	平成5年 11月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-74	KDX 新日本橋ビル	東京都中央区	2,300	0.6	444.32	事務所、店舗、 駐車場	3,712.25	S B1F10	平成14年 11月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-75	KDX 日本橋兜町ビル	東京都中央区	11,270	3.2	1,920.79	事務所、駐車場	11,705.49	S・SRC B1F8	平成10年 11月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-78	KDX 立川駅前ビル	東京都立川市	1,267	0.3	464.95	事務所	2,896.48	S B1F8	平成2年 2月	所有権	所有権
	地方経済圏	A-79	KDX 名古屋駅前ビル	愛知県名古屋市	7,327	2.0	1,354.10	事務所、店舗	13,380.30	S・SRC B2F15	昭和61年 4月	所有権	所有権
	地方経済圏	A-80	名古屋日興證券ビル	愛知県名古屋市	4,158	1.1	1,403.93	事務所、店舗、 駐車場	14,308.76	SRC B3F11	昭和49年 8月	所有権	所有権
	地方経済圏	A-81	仙台日興ビル	宮城県仙台市	950	0.2	522.14	事務所	3,598.01	SRC・S B1F8	平成元年 3月	所有権	所有権
	地方経済圏	A-82	KDX 東梅田ビル	大阪府大阪市	2,770	0.7	804.50	事務所、店舗、 駐車場	6,805.76	S・SRC B1F10	平成21年 7月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-83	KDX 府中ビル	東京都府中市	6,120	1.7	2,400.00	事務所、駐車場	16,647.00	SRC・S B1F14	平成8年 3月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-84	KDX 春日ビル	東京都文京区	2,800	0.7	1,319.24	事務所、店舗、 駐車場	6,444.31	SRC B1F10	平成4年 6月	所有権	所有権
東京経済圏	A-85	KDX 中目黒ビル	東京都目黒区	1,880	0.5	730.26	事務所	3,455.90	SRC F7	昭和60年 10月	所有権	所有権	
東京経済圏	A-86	KDX 大宮ビル	埼玉県さいたま市	2,020	0.5	775.67	(オフィス) 事務所、店舗、 駐車場、(住 宅) 居宅	(オフィス) 4,965.80 (住宅) 89.70	①S・SRC B1F8 ②S F3	平成5年 4月	所有権	所有権	

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)	地積 (㎡) (注3)	建物用途 (注4)	延床面積 (㎡) (注5)	構造・階数 (注6)	建築時期 (注7)	所有形態	
												土地 (注8)(注9)	建物
オフィスビル	東京経済圏	A-87	イトーピア日本橋SAビル	東京都中央区	2,200	0.6	1,193.91	事務所、居宅、 駐車場	7,362.25	SRC B1F10	平成7年 7月	所有権 (敷地権割合 63.46%)	区分所有権及 び区分所有権 の共有
	東京経済圏	A-88	Welship 東新宿	東京都新宿区	1,900	0.5	1,072.03	事務所、店舗、 駐車場	5,907.00	SRC・RC B2F10	平成2年 3月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-89	KDX 高輪台ビル	東京都港区	5,250	1.4	2,547.15	事務所	9,265.03	SRC B1F9	昭和60年 10月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-90	KDX 池袋ビル	東京都豊島区	3,900	1.1	472.94	事務所、店舗、 駐車場	3,848.18	S・RC B1F10	平成21年 3月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-91	KDX 三田ビル	東京都港区	3,180	0.9	548.72	事務所、店舗、 車庫	5,007.98	S・SRC B3F11	平成5年 3月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-92	KDX 秋葉原ビル	東京都千代田区	2,600	0.7	374.88	店舗、事務所	2,979.14	SRC B1F9	昭和48年 12月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-93	アブラス東京ビル	東京都新宿区	4,350	1.2	1,341.98	事務所、駐車場	6,764.37	SRC B1F8	平成6年 1月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-94	TKS 武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市	12,000	3.4	3,210.09	事務所、店舗	16,094.14	S B1F11	平成25年 5月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-95	KDX 豊洲 グランスクエア	東京都江東区	8,666	2.4	20,403.07	事務所、店舗	63,419.60	S F11	平成20年 4月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-96	グレイスビル 高田馬場	東京都豊島区	3,650	1.0	1,511.58	事務所、駐車場	6,576.07	SRC・RC B2F7	昭和63年 10月	所有権	区分所有権
	地方経済圏	A-97	フミックスシステム ビル	栃木県宇都宮市	2,350	0.6	1,412.00	事務所、店舗、 駐車場	7,742.18	S・SRC B1F10	平成11年 2月	所有権	所有権
オフィスビル (86 物件) 小計				—	318,617	90.8	114,853.92	—	639,016.40	—	平均22.0年 (注12)	—	—
住宅	地方経済圏	B-18	びなす ひばりが丘	北海道札幌市	1,800	0.5	8,595.00	共同住宅	14,976.25	①RC F6 ②RC F5 ③RC F6	平成元年 3月	所有権	所有権
	東京経済圏	B-19	レジデンス シャルマン月島	東京都中央区	5,353	1.5	4,252.86	共同住宅	18,115.39	SRC B1F10	平成16年 1月	所有権 (敷地権割合 56.65%)	区分所有権
住宅 (2 物件) 小計				—	7,153	2.0	12,847.86	—	33,091.64	—	平均13.7年	—	—
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	東京都渋谷区	9,900	2.8	1,240.51	店舗	6,302.58	S・RC・SRC B2F7	平成17年 3月	所有権	所有権
	東京経済圏	C-2	KDX 代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	0.7	228.74	事務所、店舗	1,269.06	SRC F8	平成3年 8月	所有権及び 借地権	所有権
	東京経済圏	C-4	銀座四丁目タワー	東京都中央区	9,800	2.7	688.52	店舗、事務所、 駐車場	6,787.33	S B1F13	平成20年 11月	所有権	所有権
都市型商業施設 (3 物件) 小計				—	22,179	6.3	2,157.77	—	14,358.97	—	平均8.7年	—	—
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル (底地)	東京都新宿区	2,880	0.8	1,355.13	—	—	—	—	所有権	—
その他 (1 物件) 小計				—	2,880	0.8	1,355.13	—	—	—	—	—	—
全資産 (92 物件) 合計				—	350,830	100.0	131,214.68	—	686,467.01	—	平均20.9年 (注12)	—	—

平成 25 年 11 月 1 日以降本書の日付までの売却済資産の概要は、以下のとおりです。

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注 1)	地積 (㎡) (注 3)	建物用途 (注 4)	延床面積 (㎡) (注 5)	構造・階数 (注 6)	建築時期 (注 7)	所有形態	
											土地	建物
オフィスビル	地方経済圏	A-36	KDX 新潟ビル (注 13)	新潟県新潟市	1,305	1,110.56	事務所、店舗	6,810.29	RC B2F13	昭和 58 年 7 月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-77	兜町日興ビルⅡ (注 14)	東京都中央区	1,280	350.63	事務所	2,016.03	RC F8	平成 13 年 10 月	所有権	所有権
住宅	東京経済圏	B-3	コート目白 (注 15)	東京都新宿区	1,250	1,581.91	共同住宅	3,326.07	RC B1F3	平成 9 年 3 月	所有権	所有権

- (注1) 取得（予定）価格は、取得済資産の場合には、取得済資産に係る各不動産売買契約又は各信託受益権売買契約に記載された各不動産又は各信託受益権の売買代金額（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載し、取得予定資産の場合には、取得予定資産に係る各信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買代金額（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含みません。）を記載しています。
- (注2) 比率は、取得（予定）価格の合計に対する当該資産の取得（予定）価格の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。小計欄及び合計欄には、各小計・合計欄に該当する物件の取得（予定）価格の小計（合計）を全資産（優先出資証券及び匿名組合出資持分の取得金額を含みません。）の取得（予定）価格の合計で除して得られた数値を記載しています。
- (注3) 地積は、登記簿上の記載（借地権がある場合には借地面積を含みます。）に基づいており、現況とは一致しない場合があります。なお、区分所有建物については、一棟の建物が所在する土地全体の地積を記載しています。
- (注4) 建物用途は、登記簿上の建物種別を記載しています。なお、区分所有建物については、本投資法人の保有に係る専有部分の種別を記載しています。
- (注5) 延床面積は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物は含まれていません。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の延床面積を記載しています。
- (注6) 構造・階数は、登記簿上の記載に基づいています。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。
構造・階数の記載に当たっては、下記の略称を用いています。
SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、B：地下階、F：地上階。
(例) B2F9は地下2階付地上9階建
- (注7) 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しています。小計・合計欄には、平成26年1月31日を基準として、取得（予定）価格で加重平均し、小数第2位以下を切り捨てた平均築年数を記載しています。
- (注8) 敷地権割合とは、敷地権が登記されている区分所有建物に係る登記簿上の敷地権割合をいい、小数第3位を四捨五入して記載しています。
- (注9) 所有面積割合とは、以下の(i)又は(ii)に該当する敷地について、敷地全体の面積のうち本投資法人が所有する資産に係る土地の面積（共有土地については共有持分で按分した面積とします。）が占める割合をいい、小数第3位を四捨五入して記載しています。
(i) 敷地権が登記されていない区分所有建物（いわゆる土地分有形態の区分所有建物）に係る一棟の建物全体が所在する敷地
(ii) 土地の一部が共有となっている敷地
- (注10) KDX新橋ビルは、既存保有分と追加取得分を併せて1物件として表記しています。
- (注11) KDX新横浜381ビルは、既存棟と増築棟を併せて1物件として表記しています。
- (注12) KDX新横浜381ビル増築棟については、既存棟の建築時期に基づいて算出し、記載しています。
- (注13) KDX新潟ビルの売却価格は630百万円です。
- (注14) 兜町日興ビルⅡの売却価格は1,600百万円です。
- (注15) コート目白の売却価格は1,329百万円です。

本書の日付現在、本投資法人が保有する投資有価証券は、以下のとおりです。

資産の種類	銘柄名	取得価格 (百万円) (注 1)	比率 (%) (注 2)
優先出資証券	千里プロパティ特定目的会社優先出資証券	891	44.5
匿名組合出資持分	合同会社 KRF43 匿名組合出資持分	1,107	55.4

- (注 1) 取得価格は、優先出資証券及び匿名組合出資持分の取得金額（取得経費等を含みません。）を記載しています。
- (注 2) 比率は、取得価格の合計に対する当該資産の取得価格の比率をいい、小数第 2 位以下を切り捨てて記載しています。

② 賃貸状況の概要

平成26年1月31日現在における、取得済資産（第18期取得済資産を含みますが、優先出資証券、匿名組合出資持分及び売却済資産を除きます。）及び取得予定資産の賃貸状況の概要は、以下のとおりです

物件 番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	テナント総数 (件) (注4)	稼働率 (%) (注5)	年間賃料 (千円) (注6)	敷金保証金 (千円) (注7)
A-1	KDX 日本橋 313 ビル	5,889.32	5,889.32	10	100.0	359,078	230,863
A-3	東茅場町有楽ビル	4,379.66	4,379.66	8	100.0	241,364	215,982
A-4	KDX 八丁堀ビル	3,323.73	3,323.73	5	100.0	206,451	131,208
A-5	KDX 中野坂上ビル	4,390.27	4,390.27	25	100.0	146,084	85,503
A-6	原宿 FF ビル	3,068.36	3,068.36	3	100.0	195,100	169,103
A-7	FIK 南青山ビル	1,814.56	1,814.56	7	100.0	136,601	107,055
A-8	神田木原ビル	1,947.84	1,713.85	10	88.0	91,989	95,108
A-12	ポルトス・センタービル	11,533.14	11,127.20	28	96.5	484,225	345,683
A-13	KDX 麹町ビル	3,793.02	3,793.02	10	100.0	242,157	228,105
A-14	KDX 船橋ビル	3,836.02	3,836.02	24	100.0	179,099	125,508
A-15	KDX 浜町ビル	3,100.22	3,100.22	10	100.0	149,872	99,275
A-16	東伸 24 ビル	6,624.74	6,038.32	17	91.1	289,121	219,441
A-17	KDX 恵比寿ビル	3,074.47	3,074.47	6	100.0	251,450	227,623
A-19	KDX 浜松町ビル	2,724.35	2,388.48	8	87.7	161,230	109,029
A-20	KDX 茅場町ビル	3,019.93	3,019.93	7	100.0	147,659	107,207
A-21	KDX 新橋ビル	2,809.99	1,325.30	5	47.2	117,003	85,449
A-22	KDX 新横浜ビル	4,792.64	4,453.74	18	92.9	166,346	150,543
A-24	KDX 南船場第 1 ビル	3,106.75	2,760.48	12	88.9	79,621	67,943
A-25	KDX 南船場第 2 ビル	2,697.65	2,218.74	21	82.2	67,805	38,787
A-26	KDX 木場ビル	2,454.98	1,928.99	5	78.6	71,833	52,159
A-27	KDX 鍛冶町ビル	2,564.65	2,564.65	10	100.0	140,001	94,792
A-28	KDX 乃木坂ビル	1,251.40	1,251.40	6	100.0	49,318	25,529
A-29	KDX 東新宿ビル	5,930.96	5,930.96	6	100.0	228,511	120,647
A-30	KDX 西五反田ビル	3,881.58	3,881.58	5	100.0	246,829	203,028
A-31	KDX 門前仲町ビル	2,008.74	2,008.74	7	100.0	76,941	43,788
A-32	KDX 芝大門ビル	5,997.36	4,861.61	9	81.1	220,363	159,750
A-33	KDX 御徒町ビル	1,792.54	1,792.54	2	100.0	117,226	109,437
A-34	KDX 本厚木ビル	2,746.89	2,445.30	9	89.0	84,024	63,631
A-35	KDX 八王子ビル	2,178.61	2,178.61	8	100.0	86,977	47,677
A-37	KDX 御茶ノ水ビル	5,880.71	5,880.71	7	100.0	350,669	226,122
A-38	KDX 西新宿ビル	1,593.60	1,593.60	8	100.0	81,502	56,055
A-39	KDX 虎ノ門ビル	1,966.56	1,966.56	7	100.0	193,259	179,712
A-40	虎ノ門東洋ビル	6,499.63	6,299.81	9	96.9	581,560	507,244
A-41	KDX 新宿 286 ビル	2,444.43	2,444.43	9	100.0	143,161	105,862
A-42	鳥丸ビル	8,745.00	8,247.20	37	94.3	349,064	259,290
A-44	KDX 仙台ビル	3,958.39	3,636.75	30	91.9	143,031	151,507
A-45	KDX 六本木 228 ビル	1,908.14	1,204.28	6	63.1	74,070	55,284
A-46	飛栄九段北ビル	6,897.59	6,897.59	14	100.0	438,428	299,021
A-47	KDX 新横浜 381 ビル	8,131.47	8,065.38	42	99.2	288,250	235,945
A-48	KDX 川崎駅前本町ビル	5,124.98	5,124.98	1	100.0	186,036	155,031
A-49	日総第 17 ビル	2,739.64	2,237.29	7	81.7	90,661	52,113
A-50	KDX 池尻大橋ビル	2,456.72	2,244.16	7	91.3	96,120	68,785

物件 番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	テナント総数 (件) (注4)	稼働率 (%) (注5)	年間賃料 (千円) (注6)	敷金保証金 (千円) (注7)
A-51	KDX 浜町中ノ橋ビル	2,239.13	2,239.13	9	100.0	110,879	84,194
A-52	KDX 神田三崎町ビル	1,330.06	809.19	5	60.8	38,811	23,475
A-53	KDX 博多南ビル	9,917.99	9,410.32	50	94.9	293,374	206,568
A-54	KDX 北浜ビル	3,995.50	3,708.71	11	92.8	123,350	82,676
A-55	新都心丸善ビル	1,912.28	1,912.28	5	100.0	98,648	72,033
A-56	KDX 神保町ビル	2,321.80	2,321.80	3	100.0	121,898	96,302
A-57	KDX 五番町ビル	1,649.47	1,649.47	7	100.0	84,861	52,450
A-58	KDX 名古屋栄ビル	6,923.12	6,688.59	15	96.6	327,254	205,424
A-59	KDX 岩本町ビル	1,529.91	1,529.91	10	100.0	88,057	56,492
A-60	KDX 晴海ビル	9,294.00	6,619.76	7	71.2	283,409	280,336
A-61	KDX 浜松町第2ビル	1,954.23	1,954.23	8	100.0	109,437	95,686
A-62	小石川 TG ビル	3,945.54	3,945.54	5	100.0	215,564	155,082
A-63	五反田 TG ビル	3,164.93	3,164.93	10	100.0	180,589	122,618
A-64	KDX 日本橋 216 ビル	1,615.20	1,615.20	8	100.0	103,601	95,556
A-66	KDX 新宿ビル	5,836.69	5,358.39	19	91.8	372,755	268,099
A-67	KDX 銀座一丁目ビル	3,573.59	3,573.59	4	100.0	278,979	169,724
A-68	KDX 日本橋本町ビル	3,998.39	3,998.39	8	100.0	255,175	211,647
A-69	KDX 小林道修町ビル	7,072.23	6,454.50	12	91.3	320,104	224,702
A-70	KDX 札幌ビル	3,788.73	3,407.40	18	89.9	150,559	102,029
A-71	KDX 飯田橋ビル	4,429.25	4,429.25	5	100.0	296,606	226,295
A-72	KDX 東品川ビル	7,110.62	6,284.02	5	88.4	281,589	211,192
A-73	KDX 箱崎ビル	3,992.60	3,137.88	7	78.6	159,646	117,181
A-74	KDX 新日本橋ビル	2,658.79	2,373.27	8	89.3	140,101	108,630
A-75	KDX 日本橋兜町ビル	7,562.93	7,562.93	7	100.0	494,872	328,384
A-78	KDX 立川駅前ビル	1,612.13	1,612.13	5	100.0	109,395	83,702
A-79	KDX 名古屋駅前ビル	7,932.43	7,932.43	19	100.0	564,303	496,472
A-80	名古屋日興証券ビル	7,993.37	7,635.37	10	95.5	349,288	260,822
A-81	仙台日興ビル	2,538.40	2,226.50	5	87.7	96,643	73,766
A-82	KDX 東梅田ビル	4,986.24	4,986.24	11	100.0	223,118	102,641
A-83	KDX 府中ビル	10,151.48	9,907.27	34	97.6	531,970	328,979
A-84	KDX 春日ビル	4,344.41	4,232.41	13	97.4	224,776	140,306
A-85	KDX 中目黒ビル	2,681.29	2,681.29	6	100.0	142,469	93,070
A-86	KDX 大宮ビル	3,819.09	3,633.32	17	95.1	188,910	176,354
A-87	イトーピア日本橋 SA ビル	3,106.42	3,043.94	13	98.0	176,835	114,952
A-88	Welship 東新宿	4,037.44	4,037.44	7	100.0	158,874	74,327
A-89	KDX 高輪台ビル	6,952.42	5,726.03	8	82.4	308,662	194,798
A-90	KDX 池袋ビル	3,110.56	3,110.56	10	100.0	246,440	196,407
A-91	KDX 三田ビル	3,416.30	3,416.30	11	100.0	205,876	165,713
A-92	KDX 秋葉原ビル	2,288.93	2,288.93	7	100.0	154,998	95,038
A-93	アプラス東京ビル	4,487.22	4,487.22	1	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)
A-94	TKS 武蔵小杉ビル	12,978.52	12,442.16	4	95.9	394,231	221,018
A-95	KDX 豊洲グランスクエア	11,797.87	10,119.44	13	85.8	513,872	413,078
A-96	グレイスビル高田馬場	4,563.58	4,563.58	10	100.0	212,734	145,145
A-97	フミックスシステムビル	5,337.87	5,053.59	22	94.7	214,271	142,989
オフィスビル (86 物件) 小計		375,034.18	353,687.62	957	94.3	18,323,688	13,553,987
B-18	びなす ひばりが丘	12,829.64	11,775.35	110	91.8	156,076	23,570
B-19	レジデンスシャルマン月島	7,711.14	7,711.14	1(注9)	100.0	264,129	48,880
住宅 (2 物件) 小計		20,540.78	19,486.49	111	94.9	420,205	72,450

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	テナント総数 (件) (注4)	稼働率 (%) (注5)	年間賃料 (千円) (注6)	敷金保証金 (千円) (注7)
C-1	フレーム神南坂	4,653.40	4,653.40	12	100.0	490,878	278,979
C-2	KDX 代々木ビル	1,177.00	1,177.00	11	100.0	120,463	108,150
C-4	銀座四丁目タワー	5,624.23	5,624.23	4	100.0	491,206	346,121
都市型商業施設 (3 物件) 小計		11,454.63	11,454.63	27	100.0	1,102,548	733,251
D-2	新宿 6 丁目ビル (底地)	1,355.13	1,355.13	1	100.0	136,008	56,670
その他 (1 物件) 小計		1,355.13	1,355.13	1	100.0	136,008	56,670
全資産 (92 物件) 合計		408,384.72	385,983.87	1,096(注10)	94.5	19,982,450	14,416,359

平成 25 年 11 月 1 日以降本書の日付までの売却済資産の賃貸状況の概要は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	テナント総数 (件) (注4)	稼働率 (%) (注5)	年間賃料 (千円) (注6)	敷金保証金 (千円) (注7)
A-36	KDX 新潟ビル	4,069.53	2,643.74	22	65.0	85,802	54,104
A-77	兜町日興ビルⅡ	1,395.78	1,395.78	4	100.0	96,825	81,626
B-3	コート目白	2,046.79	1,967.66	19	96.1	72,168	15,060

(注1) 平成26年1月31日現在における賃貸状況の概要を記載しており、本書の日付現在、解約予告や更新拒絶の通知を受領する等、賃貸借契約又は転貸借契約の解約又は終了が予定されているエンドテナントを含んでいます。ただし、新宿6丁目ビル(底地)については、平成26年4月18日現在の賃貸状況を基に記載しています。

(注2) 賃貸可能面積は、建物の賃貸が可能な床面積(各物件に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な床面積の合計)であり、土地(平面駐車場を含みます。)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書又は各物件の竣工図面に表示されているものを記載しています。ただし、新宿6丁目ビル(底地)については、賃貸借契約書に記載の土地に係る賃貸可能面積を記載しています。

(注3) 賃貸面積は、エンドテナントとの賃貸借契約又は転貸借契約に表示された面積を記載しています。

(注4) テナント総数は、物件毎のエンドテナントの数を記載しています。

(注5) 稼働率は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。小計欄及び合計欄には、各小計、合計欄に該当する物件の賃貸面積小計(合計)を賃貸可能面積小計(合計)で除して得られた数値を記載しています。

(注6) 年間賃料は、賃貸借契約又は転貸借契約上の月額賃料(税金、駐車場使用料及びトランクルーム代等を含みません。)を年換算(12倍)し、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、賃貸借契約又は転貸借契約上、一定期間の賃料を免除等する特約がなされる場合があることから、当該金額は、実際に投資法人が収受する賃料収入額とは必ずしも一致しません。

(注7) 敷金保証金は、賃貸借契約又は転貸借契約に規定する敷金(敷引がある場合には敷引後の金額)及び保証金の残高の合計額の千円未満を切り捨てて記載しています。

(注8) テナントから開示の了承を得られていないため、非開示とします。

(注9) 本物件の信託受託者とマスターリース会社である積和不動産株式会社との間で賃料保証(賃料固定期間:平成26年4月30日まで)の定期建物賃貸借契約(契約期間:平成41年1月30日まで)が締結されているため、テナント総数は1と表示しています。

(注10) 複数の物件に重複するエンドテナントを調整する前の数値を記載しています。

③ 鑑定評価等の概要

取得済資産（第18期取得済資産を含みますが、優先出資証券、匿名組合出資持分及び売却済資産を除きます。）及び取得予定資産における鑑定評価等の概要は、以下のとおりです。なお、鑑定評価等の価格時点について、取得済資産については第18期取得済資産を除き平成25年10月31日現在、第18期取得済資産であるアプラス東京ビルについては平成25年12月1日現在、TKS 武蔵小杉ビルについては平成26年3月1日現在、新宿6丁目ビル（底地）については平成26年4月1日現在、取得予定資産については平成26年4月1日現在の数値をそれぞれ記載しています。

物件 番号	物件名称	取得 (予定) 価格 (百万円) (注)	鑑定 評価額 (百万円) (注)	鑑定評価等の概要					積算価格 (百万円) (注)	鑑定評価会社
				直接還元法		DCF法				
				価格 (百万円) (注)	還元 利回り (%)	価格 (百万円) (注)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
A-1	KDX 日本橋 313 ビル	5,940	6,470	6,750	4.60	6,350	4.40	4.80	5,360	大和不動産鑑定株式会社
A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	4,780	4,850	4.90	4,710	4.60	5.00	3,280	一般財団法人 日本不動産研究所
A-4	KDX 八丁堀ビル	3,680	3,390	3,480	4.90	3,350	4.70	5.10	1,750	大和不動産鑑定株式会社
A-5	KDX 中野坂上ビル	2,533	2,270	2,340	5.10	2,240	4.90	5.30	2,140	大和不動産鑑定株式会社
A-6	原宿 FF ビル	2,450	3,030	3,060	5.40	3,000	5.20	5.60	2,400	一般財団法人 日本不動産研究所
A-7	FIX 南青山ビル	2,270	2,240	2,270	4.70	2,210	4.50	4.90	1,580	一般財団法人 日本不動産研究所
A-8	神田木原ビル	1,950	1,710	1,780	4.90	1,680	4.70	5.10	943	大和不動産鑑定株式会社
A-12	ポルトス・センタービル	5,570	4,680	4,710	6.30	4,670	6.10	6.50	3,660	大和不動産鑑定株式会社
A-13	KDX 麹町ビル	5,950	4,350	4,410	4.30	4,290	4.10	4.50	3,780	一般財団法人 日本不動産研究所
A-14	KDX 船橋ビル	2,252	1,950	1,950	6.10	1,940	5.90	6.30	1,670	一般財団法人 日本不動産研究所
A-15	KDX 浜町ビル	2,300	2,200	2,220	5.20	2,170	5.00	5.40	1,800	一般財団法人 日本不動産研究所
A-16	東伸 24 ビル	5,300	4,000	4,030	5.70	3,970	5.50	5.90	3,380	一般財団法人 日本不動産研究所
A-17	KDX 恵比寿ビル	4,640	4,200	4,230	4.70	4,160	4.40	4.90	3,460	一般財団法人 日本不動産研究所
A-19	KDX 浜松町ビル	3,460	3,160	3,260	4.50	3,110	4.30	4.70	2,180	大和不動産鑑定株式会社
A-20	KDX 茅場町ビル	2,780	2,430	2,440	5.10	2,410	4.70	5.20	1,780	一般財団法人 日本不動産研究所
A-21	KDX 新橋ビル	2,690	2,380	2,400	4.60	2,350	4.10	4.70	2,210	一般財団法人 日本不動産研究所
	KDX 新橋ビル(追加取得分)	1,038	1,150	1,160	4.80	1,140	4.10	4.90	1,250	一般財団法人 日本不動産研究所
	小計	3,728	3,530	3,560	—	3,490	—	—	3,460	—
A-22	KDX 新横浜ビル	2,520	2,160	2,180	5.90	2,140	5.70	6.10	1,910	一般財団法人 日本不動産研究所
A-24	KDX 南船場第1ビル	1,610	983	990	5.90	975	5.70	6.10	878	一般財団法人 日本不動産研究所
A-25	KDX 南船場第2ビル	1,560	978	985	5.80	970	5.60	6.00	948	一般財団法人 日本不動産研究所
A-26	KDX 木場ビル	1,580	1,370	1,390	5.50	1,350	5.30	5.70	1,240	一般財団法人 日本不動産研究所
A-27	KDX 鍛冶町ビル	2,350	2,330	2,400	4.90	2,300	4.70	5.10	1,220	大和不動産鑑定株式会社
A-28	KDX 乃木坂ビル	1,065	680	686	5.30	674	5.00	5.40	732	一般財団法人 日本不動産研究所
A-29	KDX 東新宿ビル	2,950	3,340	3,440	5.00	3,290	4.80	5.20	3,390	大和不動産鑑定株式会社
A-30	KDX 西五反田ビル	4,200	3,750	3,770	5.10	3,720	4.90	5.30	2,300	一般財団法人 日本不動産研究所

物件 番号	物件名称	取得 (予定) 価格 (百万円) (注)	鑑定 評価額 (百万円) (注)	鑑定評価等の概要					積算価格 (百万円) (注)	鑑定評価会社
				直接還元法		DCF 法				
				価格 (百万円) (注)	還元 利回り (%)	価格 (百万円) (注)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
A-31	KDX 門前仲町ビル	1,400	1,140	1,200	5.40	1,120	5.20	5.60	722	大和不動産鑑定株式会社
A-32	KDX 芝大門ビル	6,090	4,510	4,540	4.90	4,480	4.60	5.00	3,770	一般財団法人 日本不動産研究所
A-33	KDX 御徒町ビル	2,000	1,850	1,880	4.90	1,830	4.80	5.10	922	大和不動産鑑定株式会社
A-34	KDX 本厚木ビル	1,305	1,050	1,080	6.20	1,040	6.00	6.40	725	大和不動産鑑定株式会社
A-35	KDX 八王子ビル	1,155	979	961	5.80	987	5.60	6.00	776	大和不動産鑑定株式会社
A-37	KDX 御茶ノ水ビル	6,400	6,180	6,300	4.70	6,060	4.50	4.90	5,570	一般財団法人 日本不動産研究所
A-38	KDX 西新宿ビル	1,500	1,130	1,140	5.10	1,110	4.90	5.30	1,060	一般財団法人 日本不動産研究所
A-39	KDX 虎ノ門ビル	4,400	3,380	3,420	4.40	3,330	4.20	4.60	2,520	一般財団法人 日本不動産研究所
A-40	虎ノ門東洋ビル	9,850	10,300	10,500	4.50	10,000	4.30	4.80	8,420	一般財団法人 日本不動産研究所
A-41	KDX 新宿 286 ビル	2,300	2,250	2,280	4.70	2,220	4.50	4.90	1,790	一般財団法人 日本不動産研究所
A-42	鳥丸ビル	5,400	4,990	5,090	5.50	4,950	5.30	5.70	4,140	大和不動産鑑定株式会社
A-44	KDX 仙台ビル	2,100	1,460	1,450	6.00	1,460	6.00	6.20	1,110	大和不動産鑑定株式会社
A-45	KDX 六本木 228 ビル	3,300	2,120	2,140	4.80	2,100	4.50	4.90	1,700	一般財団法人 日本不動産研究所
A-46	飛栄九段北ビル	7,600	7,450	7,760	4.50	7,310	4.30	4.70	7,260	大和不動産鑑定株式会社
A-47	KDX 新横浜 381 ビル	5,800	4,010	4,040	5.80	3,970	5.60	6.00	3,740	一般財団法人 日本不動産研究所
A-48	KDX 川崎駅前本町ビル	3,760	2,990	3,020	6.10	2,960	5.70	6.30	2,140	一般財団法人 日本不動産研究所
A-49	日総第 17 ビル	2,710	1,570	1,600	5.80	1,540	5.60	6.00	1,390	一般財団法人 日本不動産研究所
A-50	KDX 池尻大橋ビル	2,400	1,500	1,510	5.50	1,480	5.30	5.70	1,580	一般財団法人 日本不動産研究所
A-51	KDX 浜町中ノ橋ビル	2,310	1,770	1,790	5.10	1,740	4.90	5.30	1,480	一般財団法人 日本不動産研究所
A-52	KDX 神田三崎町ビル	1,380	959	976	5.10	942	4.90	5.30	768	一般財団法人 日本不動産研究所
A-53	KDX 博多南ビル	4,900	3,310	3,330	6.50	3,280	6.30	6.70	2,700	一般財団法人 日本不動産研究所
A-54	KDX 北浜ビル	2,220	1,530	1,530	6.00	1,530	5.60	6.20	1,250	一般財団法人 日本不動産研究所
A-55	新都心丸善ビル	2,110	1,550	1,550	5.20	1,540	4.80	5.40	1,210	一般財団法人 日本不動産研究所
A-56	KDX 神保町ビル	2,760	1,940	1,960	5.00	1,920	4.70	5.20	1,850	一般財団法人 日本不動産研究所
A-57	KDX 五番町ビル	1,951	1,370	1,380	4.70	1,350	4.50	4.90	1,390	一般財団法人 日本不動産研究所
A-58	KDX 名古屋栄ビル	7,550	4,800	4,880	5.10	4,760	4.90	5.30	4,480	大和不動産鑑定株式会社
A-59	KDX 岩本町ビル	1,864	1,330	1,340	5.20	1,310	5.00	5.40	1,090	一般財団法人 日本不動産研究所
A-60	KDX 晴海ビル	10,250	8,250	8,400	4.80	8,100	4.50	4.90	7,800	一般財団法人 日本不動産研究所
A-61	KDX 浜松町第 2 ビル	2,200	1,870	1,930	4.50	1,840	4.30	4.70	1,660	大和不動産鑑定株式会社
A-62	小石川 TG ビル	3,080	3,190	3,220	4.90	3,150	4.70	5.10	2,790	一般財団法人 日本不動産研究所
A-63	五反田 TG ビル	2,620	2,570	2,600	5.10	2,540	4.90	5.30	2,250	一般財団法人 日本不動産研究所
A-64	KDX 日本橋 216 ビル	2,010	1,840	1,860	4.50	1,810	4.30	4.70	1,730	一般財団法人 日本不動産研究所
A-66	KDX 新宿ビル	6,800	6,420	6,510	4.50	6,320	4.30	4.70	6,180	一般財団法人 日本不動産研究所

物件 番号	物件名称	取得 (予定) 価格 (百万円) (注)	鑑定 評価額 (百万円) (注)	鑑定評価等の概要					積算価格 (百万円) (注)	鑑定評価会社
				直接還元法		DCF 法				
				価格 (百万円) (注)	還元 利回り (%)	価格 (百万円) (注)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
A-67	KDX 銀座一丁目ビル	4,300	5,000	5,100	4.30	4,950	4.10	4.50	2,990	大和不動産鑑定株式会社
A-68	KDX 日本橋本町ビル	4,000	4,350	4,470	4.70	4,300	4.50	4.90	2,980	大和不動産鑑定株式会社
A-69	KDX 小林道修町ビル	2,870	2,720	2,760	7.00	2,670	5.30	7.30	2,590	一般財団法人 日本不動産研究所
A-70	KDX 札幌ビル	2,005	2,050	2,100	5.60	2,030	5.40	5.80	1,420	大和不動産鑑定株式会社
A-71	KDX 飯田橋ビル	4,670	5,040	5,160	4.70	4,990	4.50	4.90	2,840	大和不動産鑑定株式会社
A-72	KDX 東品川ビル	4,590	4,870	4,990	4.90	4,820	4.70	5.10	3,560	大和不動産鑑定株式会社
A-73	KDX 箱崎ビル	2,710	2,850	2,930	5.10	2,810	4.90	5.30	1,860	大和不動産鑑定株式会社
A-74	KDX 新日本橋ビル	2,300	2,480	2,520	4.50	2,460	4.30	4.70	1,620	大和不動産鑑定株式会社
A-75	KDX 日本橋兜町ビル	11,270	11,600	11,600	4.60	11,500	4.10	4.50	9,350	一般財団法人 日本不動産研究所
A-78	KDX 立川駅前ビル	1,267	1,370	1,380	5.80	1,360	5.60	6.00	1,520	一般財団法人 日本不動産研究所
A-79	KDX 名古屋駅前ビル	7,327	7,600	7,670	5.10	7,520	4.90	5.30	7,640	一般財団法人 日本不動産研究所
A-80	名古屋日興證券ビル	4,158	4,050	4,080	5.50	4,010	5.30	5.70	4,300	一般財団法人 日本不動産研究所
A-81	仙台日興ビル	950	1,030	1,030	5.80	1,020	5.60	6.00	1,140	一般財団法人 日本不動産研究所
A-82	KDX 東梅田ビル	2,770	3,350	3,410	5.00	3,330	4.80	5.20	2,550	大和不動産鑑定株式会社
A-83	KDX 府中ビル	6,120	6,700	6,730	5.40	6,690	5.20	5.60	5,250	大和不動産鑑定株式会社
A-84	KDX 春日ビル	2,800	3,290	3,310	4.90	3,260	4.70	5.10	2,740	一般財団法人 日本不動産研究所
A-85	KDX 中目黒ビル	1,880	2,260	2,320	5.00	2,230	4.80	5.20	1,400	大和不動産鑑定株式会社
A-86	KDX 大宮ビル	2,020	2,380	2,380	5.70	2,380	5.50	5.90	1,940	大和不動産鑑定株式会社
A-87	イトーピア日本橋 SA ビル	2,200	2,270	2,260	4.90	2,270	4.70	5.10	2,240	大和不動産鑑定株式会社
A-88	Welship 東新宿	1,900	2,140	2,200	4.90	2,120	4.70	5.10	2,370	大和不動産鑑定株式会社
A-89	KDX 高輪台ビル	5,250	5,280	5,370	4.90	5,180	4.70	5.10	5,320	一般財団法人 日本不動産研究所
A-90	KDX 池袋ビル	3,900	4,180	4,240	4.60	4,150	4.40	4.80	2,240	大和不動産鑑定株式会社
A-91	KDX 三田ビル	3,180	3,400	3,460	4.80	3,340	4.60	5.00	2,810	一般財団法人 日本不動産研究所
A-92	KDX 秋葉原ビル	2,600	2,710	2,750	4.70	2,670	4.50	4.90	1,980	一般財団法人 日本不動産研究所
A-93	アプラス東京ビル	4,350	4,480	4,330	4.70	4,540	4.70	4.90	4,070	大和不動産鑑定株式会社
A-94	TKS 武蔵小杉ビル	12,000	12,300	12,300	5.10	12,200	4.80	5.20	11,500	一般財団法人 日本不動産研究所
A-95	KDX 豊洲グランスクエア	8,666	9,010	9,300	5.10	8,880	4.90	5.30	7,800	大和不動産鑑定株式会社
A-96	グレイスビル高田馬場	3,650	3,800	3,890	4.90	3,760	4.60	5.10	2,490	大和不動産鑑定株式会社
A-97	フミックスシステムビル	2,350	2,450	2,460	6.20	2,440	6.00	6.40	1,450	大和不動産鑑定株式会社
	オフィスビル (86 物件) 小計	318,617	296,549	300,848	—	293,128	—	—	245,164	—
B-18	びなす ひばりが丘	1,800	1,560	1,570	6.40	1,550	6.20	6.60	1,560	一般財団法人 日本不動産研究所
B-19	レジデンスシャルマン月島	5,353	4,600	4,650	5.10	4,550	4.90	5.30	4,240	一般財団法人 日本不動産研究所
	住宅 (2 物件) 小計	7,153	6,160	6,220	—	6,100	—	—	5,800	—

物件 番号	物件名称	取得 (予定) 価格 (百万円) (注)	鑑定 評価額 (百万円) (注)	鑑定評価等の概要					積算価格 (百万円) (注)	鑑定評価会社
				直接還元法		DCF 法				
				価格 (百万円) (注)	還元 利回り (%)	価格 (百万円) (注)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
C-1	フレーム神南坂	9,900	9,420	9,570	4.30	9,270	4.10	4.50	6,950	一般財団法人 日本不動産研究所
C-2	KDX 代々木ビル	2,479	1,950	1,950	5.20	1,940	4.80	5.40	1,540	一般財団法人 日本不動産研究所
C-4	銀座四丁目タワー	9,800	10,500	10,600	4.00	10,300	3.80	4.20	8,890	一般財団法人 日本不動産研究所
都市型商業施設 (3 物件) 小計		22,179	21,870	22,120	—	21,510	—	—	17,380	—
D-2	新宿 6 丁目ビル (底地)	2,880	2,900	2,920	4.30	2,890	4.20	4.30	—	大和不動産鑑定 株式会社
その他 (1 物件) 小計		2,880	2,900	2,920	—	2,890	—	—	—	—
全資産 (92 物件) 合計		350,830	327,479	332,108	—	323,628	—	—	268,344	—

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

④ 建物状況調査報告書及び地震 PML 評価報告書の概要

取得済資産（第 18 期取得済資産を含みますが、優先出資証券、匿名組合出資持分及び売却済資産を除きます。）及び取得予定資産の各調査時点における建物状況調査報告書及び地震 PML 評価報告書の概要は、以下のとおりです。

物件 番号	物件名称	建物状況調査報告書の概要(注 1)				PML 値 (%) (注 3)
		修繕費 (調査時点から 1 年間) (千円)	修繕費 (調査時点から 2～12 年間) (千円)	再調達 価格 (千円) (注 2)	調査時点	
A-1	KDX 日本橋 313 ビル	2,930	211,540	2,121,500	平成 21 年 6 月	9.50
A-3	東茅場町有楽ビル	2,430	104,620	1,440,000	平成 21 年 6 月	7.01
A-4	KDX 八丁堀ビル	10,050	148,140	1,310,300	平成 21 年 6 月	6.42
A-5	KDX 中野坂上ビル	16,820	124,580	1,713,300	平成 21 年 6 月	5.20
A-6	原宿 FF ビル	7,730	152,780	936,200	平成 21 年 6 月	5.66
A-7	FIK 南青山ビル	2,140	69,650	484,100	平成 21 年 6 月	4.92
A-8	神田木原ビル	910	79,520	552,900	平成 21 年 6 月	7.77
A-12	ポルタス・センタービル	33,600	494,051	6,311,100	平成 21 年 6 月	3.48
A-13	KDX 麹町ビル	9,030	171,940	1,472,700	平成 21 年 6 月	3.60
A-14	KDX 船橋ビル	7,760	152,910	1,420,700	平成 22 年 4 月	2.76
A-15	KDX 浜町ビル	2,890	131,280	1,061,500	平成 22 年 4 月	6.76
A-16	東伸 24 ビル	8,390	209,280	2,234,000	平成 22 年 9 月	8.75
A-17	KDX 恵比寿ビル	4,180	143,760	1,056,800	平成 22 年 4 月	4.16
A-19	KDX 浜松町ビル	1,550	133,510	804,400	平成 22 年 4 月	6.13
A-20	KDX 茅場町ビル	5,530	114,470	934,500	平成 22 年 4 月	7.90
A-21	KDX 新橋ビル	22,660	110,680	1,111,500	平成 25 年 9 月	6.84
A-22	KDX 新横浜ビル	3,800	148,230	1,439,300	平成 23 年 1 月	10.36
A-24	KDX 南船場第 1 ビル	5,330	134,800	1,115,400	平成 22 年 4 月	9.04
A-25	KDX 南船場第 2 ビル	460	122,360	957,400	平成 22 年 4 月	10.59
A-26	KDX 木場ビル	4,860	88,790	722,500	平成 23 年 1 月	7.79
A-27	KDX 鍛冶町ビル	3,040	84,550	774,600	平成 23 年 1 月	6.05
A-28	KDX 乃木坂ビル	2,870	47,080	376,500	平成 23 年 1 月	9.48
A-29	KDX 東新宿ビル	12,530	136,750	2,097,300	平成 23 年 1 月	3.63
A-30	KDX 西五反田ビル	3,760	129,440	1,314,700	平成 23 年 1 月	8.28
A-31	KDX 門前仲町ビル	2,220	111,700	709,700	平成 24 年 1 月	5.72
A-32	KDX 芝大門ビル	4,370	164,810	1,733,700	平成 22 年 4 月	7.60
A-33	KDX 御徒町ビル	690	54,740	422,500	平成 24 年 1 月	2.23
A-34	KDX 本厚木ビル	20,970	127,020	1,009,800	平成 24 年 1 月	11.12
A-35	KDX 八王子ビル	19,140	81,240	669,300	平成 24 年 1 月	13.00
A-37	KDX 御茶ノ水ビル	13,350	236,460	1,964,400	平成 24 年 1 月	2.97
A-38	KDX 西新宿ビル	3,060	71,500	526,300	平成 24 年 2 月	9.02
A-39	KDX 虎ノ門ビル	4,580	71,100	500,900	平成 24 年 5 月	8.07
A-40	虎ノ門東洋ビル	8,820	277,900	1,979,700	平成 24 年 5 月	13.06
A-41	KDX 新宿 286 ビル	10,040	133,260	925,100	平成 24 年 5 月	8.71
A-42	鳥丸ビル	50,260	212,300	2,926,900	平成 24 年 5 月	8.37
A-44	KDX 仙台ビル	3,570	220,390	1,473,800	平成 24 年 5 月	1.93
A-45	KDX 六本木 228 ビル	2,590	77,480	521,500	平成 24 年 12 月	8.95
A-46	飛栄九段北ビル	7,810	320,390	3,047,200	平成 24 年 12 月	3.14
A-47	KDX 新横浜 381 ビル	360	204,550	2,550,800	平成 24 年 12 月	12.02
A-48	KDX 川崎駅前本町ビル	2,010	155,200	1,741,200	平成 24 年 2 月	8.34
A-49	日総第 17 ビル	2,810	93,830	1,019,300	平成 24 年 12 月	13.23

物件 番号	物件名称	建物状況調査報告書の概要(注1)				PML 値 (%) (注3)
		修繕費 (調査時点から 1年間) (千円)	修繕費 (調査時点から 2~12年間) (千円)	再調達 価格 (千円) (注2)	調査時点	
A-50	KDX 池尻大橋ビル	7,820	112,480	870,400	平成 24 年 12 月	3.02
A-51	KDX 浜町中ノ橋ビル	4,870	93,950	898,300	平成 24 年 12 月	6.17
A-52	KDX 神田三崎町ビル	270	51,210	373,500	平成 24 年 12 月	9.41
A-53	KDX 博多南ビル	4,070	181,620	3,115,200	平成 24 年 12 月	1.48
A-54	KDX 北浜ビル	18,390	117,880	1,170,900	平成 24 年 12 月	9.79
A-55	新都心丸善ビル	8,350	84,190	869,400	平成 25 年 7 月	4.87
A-56	KDX 神保町ビル	2,910	90,950	770,700	平成 25 年 7 月	7.25
A-57	KDX 五番町ビル	1,910	59,570	443,800	平成 25 年 7 月	9.06
A-58	KDX 名古屋栄ビル	800	94,650	2,604,200	平成 25 年 7 月	2.87
A-59	KDX 岩本町ビル	60	25,990	372,400	平成 25 年 7 月	7.15
A-60	KDX 晴海ビル	430	114,030	3,358,200	平成 25 年 7 月	5.60
A-61	KDX 浜松町第2ビル	1,530	73,690	569,900	平成 25 年 7 月	2.01
A-62	小石川 TG ビル	2,420	227,910	1,556,300	平成 21 年 9 月	7.54
A-63	五反田 TG ビル	900	206,850	1,171,300	平成 21 年 9 月	8.37
A-64	KDX 日本橋 216 ビル	920	30,270	520,100	平成 21 年 9 月	6.99
A-66	KDX 新宿ビル	7,950	354,280	2,804,600	平成 22 年 1 月	1.78
A-67	KDX 銀座一丁目ビル	130	80,560	1,209,100	平成 22 年 9 月	8.41
A-68	KDX 日本橋本町ビル	1,860	80,320	1,178,000	平成 22 年 9 月	7.92
A-69	KDX 小林道修町ビル	—	87,340	2,757,900	平成 22 年 9 月	13.79
A-70	SIA 札幌ビル	20,450	182,340	1,501,700	平成 23 年 1 月	0.51
A-71	KDX 飯田橋ビル	4,490	113,070	1,393,100	平成 23 年 3 月	8.37
A-72	KDX 東品川ビル	8,550	247,900	2,328,300	平成 23 年 2 月	10.40
A-73	KDX 箱崎ビル	1,450	253,980	1,746,400	平成 23 年 3 月	7.29
A-74	KDX 新日本橋ビル	1,760	100,630	946,900	平成 23 年 3 月	5.51
A-75	KDX 日本橋兜町ビル	23,140	526,620	3,186,600	平成 23 年 9 月	4.23
A-78	KDX 立川駅前ビル	19,540	102,000	659,600	平成 23 年 9 月	3.34
A-79	KDX 名古屋駅前ビル	113,520	624,350	3,481,800	平成 23 年 9 月	12.13
A-80	名古屋日興証券ビル	6,130	407,010	3,522,200	平成 23 年 9 月	14.36
A-81	仙台日興ビル	20,940	160,650	915,400	平成 23 年 9 月	3.48
A-82	KDX 東梅田ビル	430	107,180	1,691,000	平成 24 年 2 月	8.78
A-83	KDX 府中ビル	32,780	409,550	4,156,800	平成 24 年 7 月	2.97
A-84	KDX 春日ビル	11,960	192,510	1,566,300	平成 24 年 7 月	7.19
A-85	KDX 中目黒ビル	14,280	159,060	882,800	平成 24 年 7 月	3.44
A-86	KDX 大宮ビル	510	209,790	1,405,100	平成 25 年 1 月	6.97
A-87	イトーピア日本橋 SA ビル	8,100	329,120	1,944,200	平成 25 年 4 月	5.30
A-88	Welship 東新宿	46,900	167,440	1,636,100	平成 25 年 4 月	3.48
A-89	KDX 高輪台ビル	8,800	542,413	2,602,900	平成 25 年 10 月	6.03
A-90	KDX 池袋ビル	—	72,362	929,500	平成 25 年 10 月	5.74
A-91	KDX 三田ビル	12,910	167,310	1,447,600	平成 25 年 9 月	7.60
A-92	KDX 秋葉原ビル	—	117,070	829,900	平成 25 年 10 月	9.37
A-93	アプラス東京ビル	11,053	373,116	1,941,900	平成 25 年 11 月	7.67
A-94	TKS 武蔵小杉ビル	160	139,870	4,663,300	平成 26 年 2 月	5.72
A-95	KDX 豊洲グランスクエア	2,690	705,680	17,046,300	平成 26 年 3 月	1.81
A-96	グレイスビル高田馬場	—	213,711	1,451,800	平成 26 年 3 月	3.27
A-97	フミックスシステムビル	—	312,190	2,096,000	平成 26 年 3 月	0.67
オフィスビル (86 物件) 小計		768,033	15,163,243	150,073,600	—	—

物件 番号	物件名称	建物状況調査報告書の概要(注1)				PML 値 (%) (注3)
		修繕費 (調査時点から 1年間) (千円)	修繕費 (調査時点から 2~12年間) (千円)	再調達 価格 (千円) (注2)	調査時点	
B-18	びなす ひばりが丘	58,450	280,990	2,945,500	平成21年6月	5.20
B-19	レジデンスシャルマン月島	2,030	299,490	4,503,600	平成23年1月	9.88
	住宅(2物件)小計	60,480	580,480	7,449,100	—	—
C-1	フレーム神南坂	2,860	79,470	1,232,400	平成21年6月	8.02
C-2	KDX 代々木ビル	3,090	36,070	286,200	平成21年10月	8.17
C-4	銀座四丁目タワー	1,250	160,040	1,747,500	平成25年4月	1.16
	都市型商業施設(3物件)小計	7,200	275,580	3,266,100	—	—
D-2	新宿6丁目ビル(底地)	—	—	—	—	—
	その他(1物件)小計	—	—	—	—	—
	全資産(92物件)合計	835,713	16,019,303	160,788,800	—	4.54

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

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

(注3) PML値は、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社の調査による平成26年4月現在での数値です。合計欄は、新宿6丁目ビル(底地)を除く全91物件のポートフォリオPML値を記載しています

⑤ ポートフォリオの分散

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

(イ) 用途別分散（用途別投資比率）

用途	上場直後取得資産			本募集後		
	物件数	取得価格 (注1) (百万円)	比率 (注2) (%)	物件数 (注3) (注4)	取得(予定) 価格(注1) (百万円)	比率 (注2) (%)
オフィスビル	11	32,197	52.7	86	318,617	90.8
住宅	17	18,986	31.0	2	7,153	2.0
都市型商業施設	1	9,900	16.2	3	22,179	6.3
その他	0	0	0.0	1	2,880	0.8
合計	29	61,083	100.0	92	350,830	100.0

(ロ) 地域別分散（地域別投資比率）

地域	上場直後取得資産			本募集後		
	物件数	取得価格 (注1) (百万円)	比率 (注2) (%)	物件数 (注3) (注4)	取得(予定) 価格(注1) (百万円)	比率 (注2) (%)
東京経済圏	26	58,802	96.2	76	295,690	84.2
地方経済圏	3	2,281	3.7	16	55,140	15.7
合計	29	61,083	100.0	92	350,830	100.0

(ハ) 規模別分散（規模別投資比率）

規模	上場直後取得資産			本募集後		
	物件数	取得価格 (注1) (百万円)	比率 (注2) (%)	物件数 (注3) (注4)	取得(予定) 価格(注1) (百万円)	比率 (注2) (%)
10億円未満	11	8,200	13.4	1	950	0.2
10億円以上 25億円未満	11	18,050	29.5	36	69,794	19.8
25億円以上 50億円未満	4	13,813	22.6	33	115,899	33.0
50億円以上 75億円未満	2	11,120	18.2	13	77,300	22.0
75億円以上 100億円未満	1	9,900	16.2	6	53,366	15.2
100億円以上	0	0	0.0	3	33,520	9.5
合計	29	61,083	100.0	92	350,830	100.0

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

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

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

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

3 投資法人の機構等

(1) 本投資法人の役員を選任について

本投資法人において、平成 26 年 2 月 2 日付で児玉公男が監督役員を退任し、平成 26 年 2 月 3 日付で関高浩が監督役員に就任しました。なお、執行役員の内田直克、並びに監督役員の鳥羽史郎及び森島義博は、平成 26 年 2 月 3 日付で再任しています。

(2) 本資産運用会社の組織名称変更について

本資産運用会社は、平成 26 年 2 月 3 日付で、組織名称を以下のとおり変更しました。

変更前	変更後
KRI ファンド本部	オフィス・リート本部
KDR ファンド本部	レジデンシャル・リート本部
KPI ファンド本部	プライベート・リート本部

(3) 本資産運用会社の監査役の変動について

本資産運用会社において、平成 26 年 3 月 25 日付で林仁治が監査役（非常勤）を退任し、平成 26 年 3 月 26 日付で植田哲夫が監査役（非常勤）に就任しました。

(4) オフィス・リート本部利害関係取引規程の変更

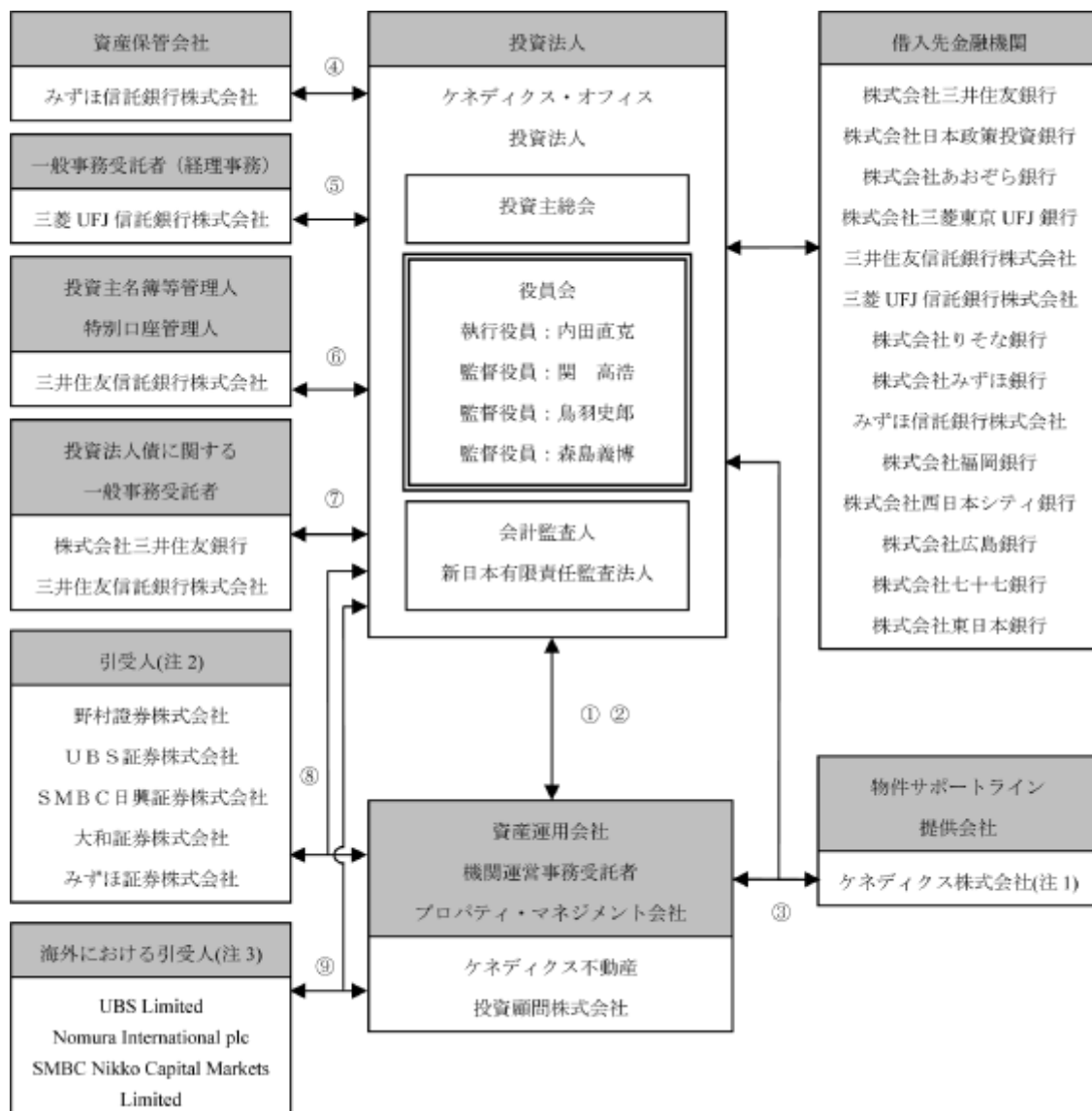
参照有価証券報告書提出後、本資産運用会社は、オフィス・リート本部利害関係取引規程を変更し、同規程の対象となる利害関係取引の一部について、僅少な金額の取引を除外する軽微基準(注)を設けました。

(注) 当該軽微基準の内容は、以下のとおりです。

- ① 不動産の賃貸のうち、1 件当たり月額賃料 10 万円未満の取引
- ② 工事等の発注のうち、1 件当たり 100 万円未満の取引

(5) 本投資法人の仕組図

本書の日付現在における本投資法人の仕組みは、以下のとおりです。



- ① 資産運用委託契約／業務委託契約
- ② プロパティマネジメント契約
- ③ 不動産情報提供等に関する覚書
- ④ 資産保管業務委託契約
- ⑤ 一般事務委託契約
- ⑥ 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
- ⑦ 財務代理契約
- ⑧ 新投資口引受契約
- ⑨ International Purchase Agreement

(注1) 本投資法人の特定関係法人（特定有価証券開示令第12条第3項に定める特定関係法人をいいます。）は、ケネディクス株式会社です。ケネディクス株式会社は、本資産運用会社の親会社（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。）第8条第3項に規定する親会社をいいます。）です。

(注2) 引受人は、発行価格等決定日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で新投資口引受契約を締結し、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、国内における一般募集に係る本投資口の買取引受けを行います。

(注3) 海外における引受人は、発行価格等決定日付で本投資法人及び本資産運用会社との間でInternational Purchase Agreementを締結し、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、海外における一般募集に係る投資口の総額個別買取引受けを行います。

4 投資リスク

(1) リスク要因

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

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

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

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

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

① 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ) 金銭の分配に関するリスク
- (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ニ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
- (ホ) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク

② 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の物件取得が行えないリスク
- (ロ) 地域的な偏在に関するリスク
- (ハ) 不動産を取得又は処分できないリスク
- (ニ) 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) ケネディクス株式会社への依存、利益相反に関するリスク
- (ロ) 本資産運用会社が複数の投資法人等の資産運用を受託していることに関するリスク
- (ハ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ニ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
- (ホ) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク
- (ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- (ト) 敷金及び保証金に関するリスク

④ 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) 底地物件に関するリスク
- (レ) 開発物件に関するリスク
- (ソ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
- (ツ) 有害物質に関するリスク
- (ネ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- (ナ) 信託の信託受益権の準共有等に関するリスク

⑤ 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

⑥ その他

- (イ) 不動産の鑑定評価等に伴うリスク
- (ロ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- (ニ) 優先出資証券への投資に関するリスク
- (ホ) 取得予定資産を取得することができないリスク

① 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

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

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

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

(ロ) 金銭の分配に関するリスク

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

(ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約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「④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク (ハ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。本書又は参照有価証券報告書において開示されている保有資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額を必ずしも予測させ又は保証するものではありません。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

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

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

(二) 新投資口の発行時の 1 口当たりの価値の希薄化に関するリスク

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

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

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

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

(ホ) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク

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

② 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の物件取得が行えないリスク

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

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

(ロ) 地域的な偏在に関するリスク

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

(ハ) 不動産を取得又は処分できないリスク

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

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

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

新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、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つたり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

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

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

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

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

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) ケネディクス株式会社への依存、利益相反に関するリスク

ケネディクス株式会社は、本書の日付現在、本投資法人の資産運用会社の 100%の株式を保有しており、本資産運用会社の主要な役職員の出向元です。また、本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社とサポートライン覚書を締結しています（サポートライン覚書については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第 1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 (2) 本投資法人の成長戦略 (ハ) ケネディクス株式会社のサポート b. 新サポートライン覚書」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) 本資産運用会社が複数の投資法人等の資産運用を受託していることに関するリスク

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

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

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

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

(ハ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

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

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

なお、本資産運用会社の役職員のうちにはケネディクス株式会社の株式又は新株予約権を取得している者がおり、今後もケネディクス株式会社のストックオプションプラン等に基づき、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。

参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第 1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (3) 投資法人の仕組み ① 本投資法人の仕組み図」に記載のとおり、本資産運用会社は、平成 25 年 10 月 1 日付で本件再編を実施しました。しかし、本件再編により期待される効果が得られない可能性があります。

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

(二) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

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

(ホ) 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。

(へ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

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

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

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

(ト) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。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ます。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。

④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第 1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等及び不動産対応証券です。本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第 1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産」、前記「2 投資対象 (1) 第 18 期取得済資産及び取得予定資産の概要 ① 第 18 期取得済資産及び取得予定資産の概要 (イ) 第 18 期取得済資産」に記載する不動産及び不動産を信託する信託の受益権を保有し前記「同(ロ) 取得予定資産」に記載の取得予定資産を取得します。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

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

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

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

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

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

(ハ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

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

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

b. 賃料不払に関するリスク

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

c. 賃料改定に係るリスク

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

また、本投資法人が平成 26 年 1 月 31 日時点で保有するオフィスビルに入居するエンドテナントとの賃貸借契約は、普通建物賃貸借契約の割合が全体の 95.5%と高く、また、その契約期間のほとんどが契約期間 3 年以内（平均契約期間 2.3 年）となっています。そのため、エンドテナントとの契約更改に関する交渉により賃料改定されうる機会が約 2 年毎と比較的頻繁に発生し、本投資法人の収益等がマーケット賃料の動向に大きく影響される可能性があります。

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

また、定期的な賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉いかんによっては、必ずしも、規定通りに賃料を増額できるとは限りません。d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

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

(二) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

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

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

(ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

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

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

(へ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

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

(ト) 法令の制定・変更に関するリスク

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

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

(チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消される（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「④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク」において「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

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

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

(リ) マスターリース会社に関するリスク

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

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

(ヌ) 転貸に関するリスク

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

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

(ル) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

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

(ロ) 共有物件に関するリスク

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

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

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

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

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

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

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

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

(ワ) 区分所有建物に関するリスク

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

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

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

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

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

(カ) 借地物件に関するリスク

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

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

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

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

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

(ヨ) 借家物件に関するリスク

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

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

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

(タ) 底地物件に関するリスク

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

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

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

(レ) 開発物件に関するリスク

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

(ソ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

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

(ツ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があります。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す。また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

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

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

(ネ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

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

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

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

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

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

(ナ) 信託の信託受益権の準共有等に関するリスク

投資資産である不動産信託の信託受益権が第三者との間で準共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、準共有されている権利の管理は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法第 252 条）、本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。かかる他の準共有者が、ケネディクス株式会社又は同社若しくは同社の子会社である本資産運用会社が運用若しくは助言する投資法人その他のファンドの場合もありますが、この場合であっても、他の投資法人その他のファンドの運用方針が本投資法人の運用方針と異なる場合等、不動産の管理及び運営について本投資法人と異なる意向を有しているときは、ケネディクス株式会社又は本資産運用会社は、当該他の投資法人その他のファンドとの関係では、かかる意向に事実上影響を受け、又は契約上若しくは法令上の義務として拘束される可能性があります。結果、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

また、準共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、信託受益権が準共有されている場合には、準共有者間で準共有持分の優先的購入権についての合意をすることにより、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与える義務を負う場合があります。

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

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

不動産信託の信託受益権が第三者との間で準共有されている場合には、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

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

⑤ 税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

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

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定するものをいいます。後記の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時に、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時に、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（一定の海外子会社を除きます。）

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

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

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

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

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

(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及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有若しくは売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑥ その他

(イ) 不動産の鑑定評価等に伴うリスク

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

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

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

(ロ) 減損会計の適用に関するリスク

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

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

(ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

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

(二) 優先出資証券への投資に関するリスク

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

(ホ) 取得予定資産を取得することができないリスク

経済環境等が著しく変わった場合、相手方の事情等により売買契約において定められた前提条件が成就しない場合又は取得予定資産の取得資金の一部に充てるために本投資法人が予定している金融機関からの新規借入れが予定通り実行されない場合等においては、本投資法人は、取得予定資産を取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産の取得のための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得することができず、かつ取得のために準備した資金を有効に運用することができない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

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

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

① 本投資法人の体制

(イ) 役員会

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

(ロ) 本資産運用会社への牽制

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

(ハ) 内部者取引等管理規程

本投資法人は、内部者取引等管理規程を制定し、役員によるインサイダー取引等の防止に努めています。なお、同規程においては、本投資法人の役員（退任後 1 年を経過しない者を含みます。）が本投資法人の投資口等を売買することは、原則として禁止されていますが、例外的に本投資法人の執行役員が本資産運用会社の役職員を兼ねる場合には、本資産運用会社の内部者取引等管理規程に従って投資口の売買を行うことができるものとされています（下記「② 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。）。

② 本資産運用会社の体制

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

(イ) 運用ガイドラインの策定・遵守

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

(ロ) 組織体制

本資産運用会社では、利害関係者との取引等の一定の重要事項については、コンプライアンス・オフィサーが審査した上、オフィス・リート本部運用委員会及びコンプライアンス委員会の審議・決議を経るという厳格な手続を経ることが要求されています。このような複数の会議体による様々な観点からの検討により、本資産運用会社は、リスクの存在及び量を十分に把握します。参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第 1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制乃至⑤ 投資運用に関するリスク管理体制の整備状況」及び前記「3 投資法人の機構等 (2) 本資産運用会社の組織名称変更について」をご参照下さい。

(ハ) オフィス・リート本部利害関係取引規程

参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第 3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) KRI ファンド本部利害関係取引規程」及び前記「3 投資法人の機構等 (4) オフィス・リート本部利害関係取引規程の変更」をご参照下さい。

(二) 内部者取引等管理規程

本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー取引等の防止に努めています。なお、同規程によれば、本資産運用会社の役職員（退任又は退職後 1 年を経過しない者を含みます。）が本投資法人の投資口等を売買することは、原則として禁止されていますが、例外的にインサイダー取引として法令で禁止されない場合において、かつ累積投資契約に基づき取得する場合に限り、本資産運用会社の役職員等は本投資法人の投資口を取得することができます。

(ホ) フォワード・コミットメント等

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

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

ケネディクス・オフィス投資法人 本店
(東京都中央区日本橋兜町6番5号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

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

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

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

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

該当事項はありません。