

【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23年7月5日

【発行者名】 ケネディクス不動産投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 宮 島 大 祐

【本店の所在の場所】 東京都港区新橋二丁目2番9号

【事務連絡者氏名】 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社
取締役財務企画部長 田 島 正 彦

【電話番号】 03-3519-3491

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

【届出の対象とした募集内
国投資証券の形態及び金
額】 形態：投資証券
発行価額の総額：その他の者に対する割当 459,288,000円
(注) 発行価額の総額は、平成23年6月28日（火）現在の株式会社東京証券取引所にお
ける本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

安定操作に関する事項 該当事項はありません。

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

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

(1) 【投資法人の名称】

ケネディクス不動産投資法人

（英文表示：Kenedix Realty Investment Corporation）

（以下「本投資法人」といいます。）

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

(2) 【内国投資証券の形態等】

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

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

（注） 投信法上、均等の割合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】

1,600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、以下の通りです。

割当予定先の氏名又は名称		野村證券株式会社	
割当口数		1,600口	
払込金額		459,288,000円(注)	
割当予定先の内容	本店所在地	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
	代表者の氏名	C E O兼執行役社長 渡部 賢一	
	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23年4月30日現在)	260口
	取引関係	国内募集（後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて」に定義されます。以下同じです。）の共同主幹事会社です。	
	人的関係	該当事項はありません。	
本投資口の保有に関する事項		該当事項はありません。	

(注) 払込金額は、平成23年6月28日（火）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】

459,288,000円

(注) 発行価額の総額は、平成23年6月28日（火）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23年7月12日（火）から平成23年7月14日（木）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23年8月5日（金）

(9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

(10) 【申込取扱場所】

本投資法人 本店
東京都港区新橋二丁目2番9号

(11) 【払込期日】

平成23年8月8日（月）

(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459,288,000円（上限）については、本件第三者割当と同日付をもって決議された国内募集における手取金6,386,973,750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8,367,653,250円（上限）と併せて、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 事業の状況 (1) 事業の概況と運用の実績」に記載の取得予定資産の取得資金に13,213,915,000円を、北七条SIAビルの取得等に伴う借入金の返済資金に2,000,000,000円をそれぞれ充当します。

（注） 上記手取金は、平成23年6月28日（火）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額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23年7月5日（火）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。）及び欧州を中心とする海外市場（ただし、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限ります。）における募集（以下「海外募集」といいます。）並びに本投資口の日本国内における売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行うことを決議しています。

国内募集及び海外募集の発行投資口総数は51,400口であり、国内募集における発行数は22,250口を目処とし、海外募集における発行数は29,150口（海外引受会社の買取引受けの対象口数28,150口及び海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利の対象口数1,000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51,400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6,386,973,750円(注1)であり、海外募集における発行価額の総額は8,367,653,250円(注2)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1) 国内募集における発行価額の総額は、平成23年6月28日（火）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。

(注2) 海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利のすべてが行使された場合の上限金額です。海外募集における発行価額の総額は、平成23年6月28日（火）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23年7月5日（火）開催の本投資法人役員会において、本件第三者割当とは別に、国内募集及び海外募集を決議していますが、これらの募集のうち、国内募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内募集とは別に、野村證券株式会社がケネディクス・リート・マネジメント株式会社から1,600口を上限として借り入れる本投資口（ただし、かかる貸借は、国内募集における本投資口のうち、150口が指定先であるケネディクス・リート・マネジメント株式会社に販売されることを条件とします。）の日本国内における売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。本件第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村證券株式会社がケネディクス・リート・マネジメント株式会社から借り入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を野村證券株式会社へ取得させるために行われます。

また、野村證券株式会社は、国内募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成23年8月1日（月）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。野村證券株式会社がシンジケートカバー取引により取得したすべての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村證券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

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

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

- (2) 野村證券株式会社及びUBS証券会社は国内募集の共同主幹事会社であり、上記（1）記載の取引に関しては、野村證券株式会社がUBS証券会社と協議の上、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11期（自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日） 平成23年1月28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23年7月5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。）第29条第1項及び同条第2項第1号に基づき、平成23年7月5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3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。

4【訂正報告書】

訂正報告書（上記1の有価証券報告書の訂正報告書）を平成23年5月31日に関東財務局長に提出

5【訂正報告書】

訂正報告書（上記1の有価証券報告書の訂正報告書）を平成23年7月5日に関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成23年1月28日付の有価証券報告書（平成23年5月31日付訂正報告書及び同年7月5日付訂正報告書により訂正済。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、以下に記載の通りです。

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

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

1 事業の状況

(1) 事業の概況と運用の実績

本投資法人は、平成17年7月にオフィスビル、住宅及び都市型商業施設に対して分散して投資する総合型不動産投資法人として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、資産規模（取得価格^{注1}の合計をいいます。以下同じです。）約610億円で運用を開始しました。平成18年12月には、本投資法人の特色及び強みを一層強化することを目的として、投資方針をオフィスビルへの投資を中心とする内容に変更しました。かかる投資方針のもと、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投資法人が資産の運用に係る業務及び機関運営に係る事務を委託しているケネディクス・リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の運用面での実績などに鑑み、「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、平成20年2月に、現在のスポンサー会社（後記に定義されます。）のうちの一社であるケネディクス株式会社の関連会社との間で資産の相互売買取引（住宅23物件を売却し、オフィスビル9物件を取得する取引）を実施しました。その結果、第6期末（平成20年4月30日）には、本投資法人は、資産規模約2,128億円のうちオフィスビルの資産規模を約1,840億円まで拡大し、中規模オフィスビル中心のポートフォリオを構築しました。

その後、平成20年9月のリーマン・ブラザーズの破綻に端を発した世界的な信用収縮を契機とする金融危機（以下「世界的な金融危機」といいます。）の影響を受け、上場不動産投資法人（以下「J-REIT」といいます。）の投資口の取引市場、不動産売買市場、オフィスビルの賃貸市場における環境が極めて悪化しました。本投資法人を含むJ-REITの運営にも多大な影響が及び、J-REITによる物件取得額も減少しました。このような環境の中、本投資法人は、円滑な資金調達を可能とするため、平成21年4月から3度にわたり借入先金融機関に対して保有資産の一部を借入金の担保として提供しました。また、本投資法人は、平成21年11月以降、新たな中規模オフィスビルの取得によりポートフォリオの安定的な成長を再開する好機が到来したと考え、市場の回復に先んじて中規模オフィスビルの取得を開始することとし、平成21年11月に公募増資による資金調達を行い、オフィスビル4物件（取得価格の合計88.1億円）を取得しました。

本投資法人は、この4物件の取得に続き、平成22年2月に、本投資法人として平成20年9月以来となる新規借入れによりオフィスビル1物件（KDX新宿ビル、取得価格68億円）を取得しました。また、平成22年11月及び12月には、新規借入れによる調達資金95億円と手元資金によりオフィスビル3物件（共同ビル（銀座No.8）、共同ビル（本町1丁目）及びKDX小林道修町ビル、取得価格の合計111.7億円）を取得しました。

更に、平成23年3月に、札幌市所在のオフィスビル1物件（北七条SIAビル、取得価格20.05億円）を主として借入れによる調達資金により取得しました。

本投資法人は、前記の通り、平成21年11月の公募増資の実施以降オフィスビル9物件（取得価格の合計287.85億円、物件取得時の鑑定評価額の合計307億円）を取得しました。当該オフィスビルに係る物件取得時鑑定NOI利回りの平均(注2)は5.8%であり、本投資法人のポートフォリオNOI利回り(注3)4.7%（第12期末（平成23年4月30日）現在）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、競争力のある中規模オフィスビル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評価しています。

＜第10期（平成22年4月期）以降の物件取得実績＞

取得年月	取得物件		取得価格 (百万円) (注1)	物件取得時の 鑑定評価額 (百万円)	取得価格－ 物件取得時の 鑑定評価額 (百万円)	物件取得時 鑑定NOI 利回り (注2)	取得資金の 調達手法
	名称	所在					
平成21年 11月～12月	小石川TGビル	東京都 文京区	3,080	3,260	△180	5.8%	公募増資及び 手元資金
	五反田TGビル	東京都 品川区	2,620	2,830	△210	6.3%	
	KDX日本橋216ビル	東京都 中央区	2,010	2,110	△100	5.3%	
	KDX新横浜381ビル (増築棟)	神奈川県 横浜市	1,100	1,210	△110	6.8%	
平成22年 2月	KDX新宿ビル	東京都 新宿区	6,800	7,420	△620	5.3%	借入金
平成22年 11月	共同ビル（銀座No.8）	東京都 中央区	4,300	4,520	△220	5.1%	借入金及び手 元資金
	共同ビル（本町1丁目）	東京都 中央区	4,000	4,330	△330	5.4%	
平成22年 12月	KDX小林道修町ビル	大阪府 大阪市	2,870	2,970	△100	7.4%	借入金及び手 元資金
平成23年 3月	北七条SIAビル	北海道 札幌市	2,005	2,050	△45	6.6%	借入金及び手 元資金
合計			28,785	30,700	△1,915	5.8%	

(注1) 「取得価格」は、取得物件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金額（取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まず、百万円未満を切り捨てています。）に記載しています。

(注2) 「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3) 「ポートフォリオNOI利回り」は、取得価格に対する賃貸NOI（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）の利回り（年換算）を、物件毎の運用日数に応じて加重平均することにより、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。なお、ポートフォリオNOI利回りの算定にあたっては、物件取得日から固定資産税等の課税が開始されるまでの間、固定資産税等が課税されているものと仮定しています。

本投資法人は、前記の通り新規物件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、本投資法人の運用方針に則した物件入替戦略に基づき、平成22年9月に比較的小規模な一棟貸しのオフィスビル1物件を、また同年10月に住宅1物件を、それぞれ売却しました。更に、平成23年6月30日には、KDX平河町ビルを売却価格58億円（平成23年4月30日現在の帳簿価額51.3億円）で売却しました。なお、本投資法人は、本書の日付現在、KDX平河町ビルの売却により発生する売却益について、「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制度（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。）第66条の2）」を活用した圧縮記帳を実施し、土地売却益の80%又は第13期（平成23年10月期）の当期純利益の金額の10%のいずれか低い金額を上限とした金額を圧縮積立金として内部留保することを検討しています。

<第10期（平成22年4月期）以降の物件売却実績>

売却年月	物件名称 (用途)	取得価格 (百万円) (注)	鑑定評価額 (百万円) (価格時点)	売却価格 (百万円) (注)	売却価格－ 鑑定評価額 (百万円)
平成22年9月	KDX新宿御苑ビル (オフィスビル)	1,610	1,810 (平成22年 9月)	1,710	△100
平成22年10月	コート新御徒町 (住宅)	878	775 (平成22年 4月)	790	15
平成23年6月	KDX平河町ビル (オフィスビル)	5,180	4,910 (平成23年 4月)	5,800	890
合計		7,668	7,495	8,300	805

(注) 「取得価格」又は「売却価格」は、取得物件又は売却物件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金額（取得又は売却経費、固定資産税・都市計画税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。

本書の日付現在、本投資法人の保有に係る70物件（資産規模約2,412億円）のうちオフィスビルが64物件（資産規模約2,194億円）を占めており、ポートフォリオに占めるオフィスビルへの投資比率（取得価格ベース）は91.0%となっています。

また、本投資法人は、本募集により調達する手取金の一部及び手元資金によって、以下に記載する各物件（すべてオフィスビル）に係る信託受益権（以下、総称して「取得予定資産」といいます。）を取得することを予定しています。

<取得予定資産>

取得予定 年月	物件名称	所在	取得予定価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	取得予定価格 －鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り (注3)
平成23年 7月	共同ビル（飯田橋）	東京都 新宿区	4,670	4,750	△80	5.2%
	P's東品川ビル	東京都 品川区	4,590	4,770	△180	5.7%
	日本橋第二ビル	東京都 中央区	2,710	2,850	△140	6.1%
	共同ビル（新日本橋）	東京都 中央区	2,300	2,480	△180	5.5%
合計			14,270	14,850	△580	5.6%

(注1) 「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金額（取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。

(注2) 鑑定評価額の価格時点は、平成23年4月30日です。

(注3) 「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。

(2) 資産規模の拡大と本募集

本投資法人は、資産規模の拡大を重要な運用目標の一つと考え、継続的に資産規模拡大を図っています。本投資法人は、資産規模が拡大することにより、外部成長面においては物件ソーシング力の向上（情報量の拡大、交渉力の上昇）及び投資手法の多様化（ファンド型投資案件、開発案件、収益の改善が期待できる低稼働物件への投資等）を、また、内部成長面においてはキャッシュ・フローの安定性向上及び規模のメリットを活用した運営力の向上（管理効率化及びコスト削減）を期待できると考えています。

本投資法人は、本募集で調達した資金により、取得予定資産を取得し、また、借入金の一部を返済する予定です。本募集による資金調達及び取得予定資産の取得は、かかる規模のメリット享受の推進に資するとともに、財務面においては、有利子負債比率が低下することにより資金調達力の改善が図られ、また、市場における本投資口の流動性が向上することにより投資家層の拡大に寄与するものと考えています。

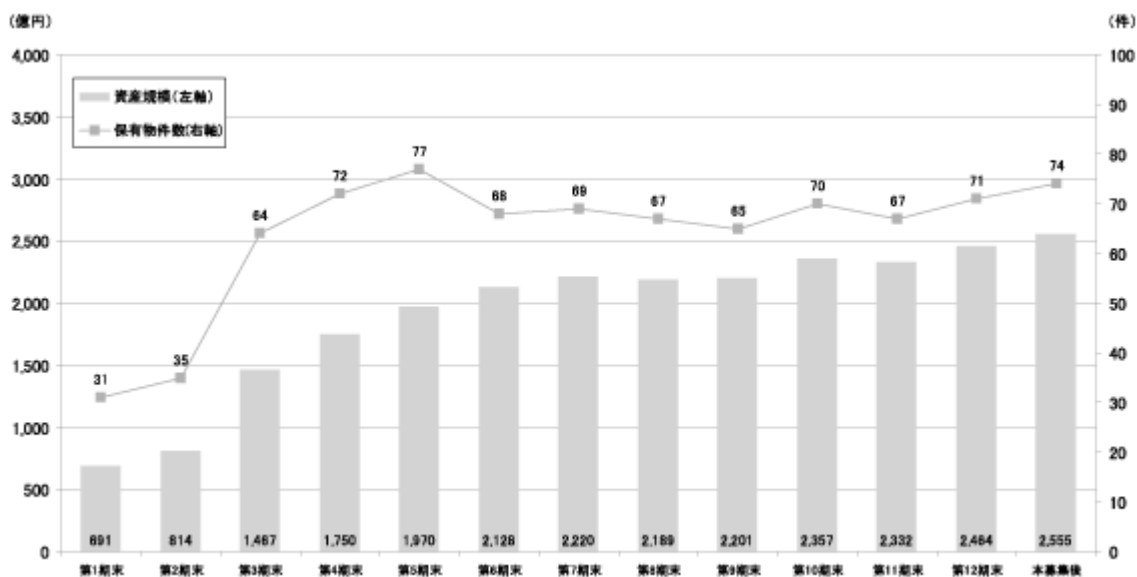
第12期末（平成23年4月30日）現在の本投資法人の有利子負債比率(注)（以下「LTV」ということがあります。）は43.0%ですが、本募集による資金調達により有利子負債比率が低下すると見込まれるため、本投資法人は、本募集により借入れによる取得余力を拡大できると考えています。本投資法人は、この取得余力を活かして、本募集後においても競争力のある物件を可能な限り高い収益性を確保できる条件で機動的に取得することにより、一層の外部成長を目指します。

(注) 有利子負債比率＝有利子負債残高÷総資産

総資産は、貸借対照表における資産の部の金額を用いています。

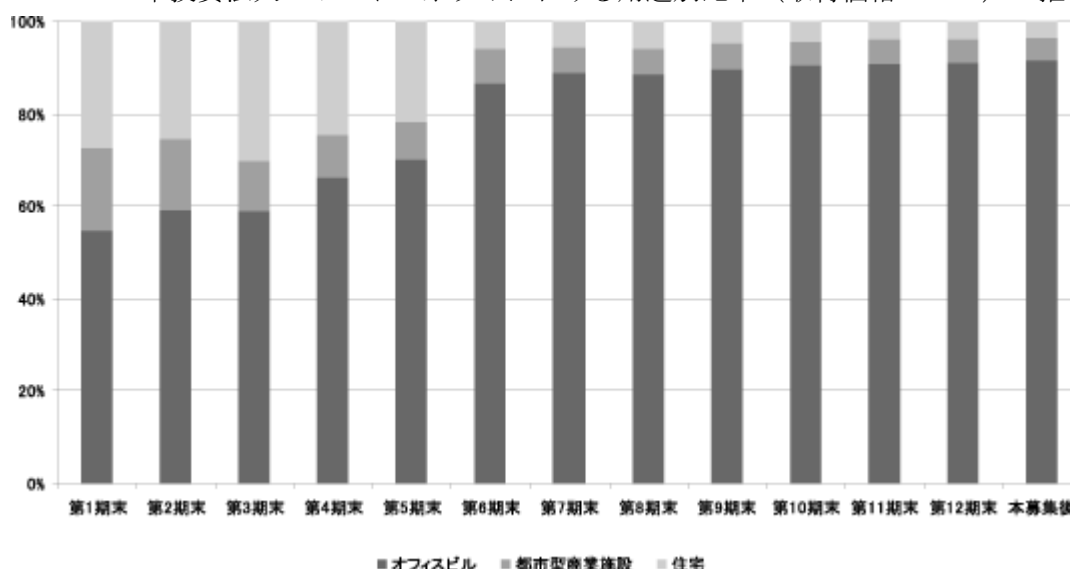
有利子負債比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

＜本投資法人の資産規模及び保有物件数の推移＞



- (注1) 資産規模は、各期末現在において本投資法人が保有する各資産の取得価格の合計を示し、億円未満を切り捨てて記載しています。
本募集後とは、すべての取得予定資産の取得を完了した時点を意味します。
- (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、上記の表では土地を取得した第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、上記の表では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。

＜本投資法人のポートフォリオにおける用途別比率（取得価格ベース）の推移＞



(注1) 本募集後とは、すべての取得予定資産の取得を完了した時点の意味します。

(注2) KDX名古屋栄ビルは、土地と建物の取得時期が異なり、上記の表では土地を取得した第6期（平成20年4月期）に土地の取得価格を計上し、第9期（平成21年10月期）に建物の取得価格を計上し、比率を算出しています。

(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、上記の表では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、それぞれ取得価格を計上し、比率を算出しています。

なお、本投資法人は、本書の日付と同日付で本投資法人の借入先金融機関との間で、本書記載の一般募集の完了を借入先金融機関が確認することを停止条件として本投資法人の一部の運用資産に対する担保をすべて解除する旨を定めた「担保権設定契約の解除等に関する覚書」を締結しており、本書記載の一般募集に係る本投資口について、当該投資口の発行価額の総額に相当する額の払込みが本投資法人に対してなされたことを借入先金融機関が確認した時点で、担保に供している保有資産すべてについて、担保権が解除されます。本投資法人は、これらの担保権の解除を契機として世界的な金融危機の中で受けた財務面での制約を解消し、本投資法人の信用力と資金調達力を大きく改善・強化できるものと考えています。

本投資法人は、投資法人債の発行を含め、資金調達手段の多様化を進め、健全な財務基盤の再構築に向けた財務運営を推進していきます。

(3) 東北地方太平洋沖地震の影響

① 個別物件の状況

平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震を受け、本投資法人は、同日付における本投資法人の保有に係る全70物件につき、本資産運用会社及び各物件の建物管理会社を通じた現地における被害状況の確認を迅速に行い、平成23年3月13日現在において、本投資法人の運用状況に重大な影響を及ぼす被害がないことを確認しました。

また、本投資法人は、かかる地震発生後に、平成23年3月11日現在において本投資法人の保有に係る全70物件のうち、東日本に区分される東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、宮城県及び新潟県において保有する61物件、平成23年3月25日に取得済の北七条SIAビル及び取得予定資産全4物件（合計66物件）について、外部調査会社である株式会社ハイ国際コンサルタントに依頼して、構造・仕上げ及び設備等に対する地震による影響に関する調査を実施しました。かかる調査の結果、平成23年5月16日現在において建物構造に大きな影響を及ぼす事象は発生していないことを確認しました。

なお、本投資法人の保有に係る一部の物件においては以下の通り建物内外装や設備を中心に軽微な破損等が生じていることから、補修・改装・補強等の工事を進めています。

<保有物件における主な物的損害状況>

物件番号	物件名称	物的損害の内容
A-44	KDX仙台ビル	<ul style="list-style-type: none"> ・外部階段手摺りの破損 ・外壁クラック（一部タイル破損） ・内部壁面クラック
A-47	KDX新横浜381ビル	<ul style="list-style-type: none"> ・エキスパンションジョイント金物外れ、歪み、及びそれに伴う内装破損 ・トイレ壁面ボード破損 ・内部壁面クラック

本投資法人は、本書の日付現在、震災工事予算枠として全体で110百万円を設定しており、110百万円のうち平成23年4月期に特別損失として35百万円を計上済です。なお、当該予算枠は一定の前提に基づいた工事予算の見積もりであり、今後変更される可能性があります。

② オフィスビル売買市場の動向

東北地方太平洋沖地震の発生を受けて、オフィスビル売買市場においては一時的に取引が中断される動きが見られました。

しかしながら、今回の局面は、地震後ほどなくして国内の経済活動が正常化し始めたことや、今後の復興に伴いマクロ経済の回復が期待されること、また、世界的な金融危機の時とは異なり資金流動性については影響が小さいこと等を特徴としており、オフィスビル売買市場に与える影響は一時的なものだと考えられます。直近ではJ-REITによる物件売買も再開されており、本投資法人は、時間の経過と共にオフィスビルの売買取引は増加していくと考えています。

③ オフィスビルのテナント動向

東北地方太平洋沖地震の発生を受けて、テナントがオフィスビルに対してハード面・ソフト面での質をこれまで以上に求めるようになり、立地や築年数及びビル仕様に優れた物件の需要が増加すること（質への逃避：Flight to Quality）、また、地震や災害時に避難が容易である低層階への関心が高まることが考えられます。一方、企業が本社機能の東京一極集中リスクを回避するため、大阪など地方都市へ事務所を移転する動きが一部見られましたが、本投資法人は、日本の政治・経済の中心としての東京の役割が依然として大きいと考えられることから、それらの動きについては限定的であると考えています。

④ 電力消費量の削減への取組み

東北地方太平洋沖地震に伴う原子力発電所の運転停止等の影響により、本書の日付現在、特に東京電力株式会社管内（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、栃木県、群馬県、茨城県、山梨県及び静岡県東部）並びに東北電力株式会社管内（青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県及び新潟県）においては、電力供給量が限定的となっていることから、今後の電力需要の増大の程度によっては電力の供給不足に陥る可能性が指摘されています。平成23年7月1日現在、本投資法人の保有に係る住宅を除く66物件のうち、57物件が両電力会社の管内に所在し、当該57物件のうち11物件（取得価格の合計747.9億円）が、電気事業法（昭和39年法律第170号。その後の改正を含みます。）に基づく電気の使用制限の対象となり、使用最大電力（基準電力）の15%削減が求められます。本投資法人は、中規模オフィスビルのオーナーとして、保有ビルの電力消費量を削減する方策を率先して推進すべき立場にあると考えていることから、これら11物件はもちろんのこと、他の保有物件についても使用最大電力を15%以上削減すべく、電力消費量の削減のために以下の施策を実施しています。なお、電力消費量を削減することにより、水道光熱費等の収入及び支出はともに減少しますが、収入の減少額の方が多額になることにより本投資法人の利益が減少することが見込まれます。

(イ) 共用部分の電力消費量の削減

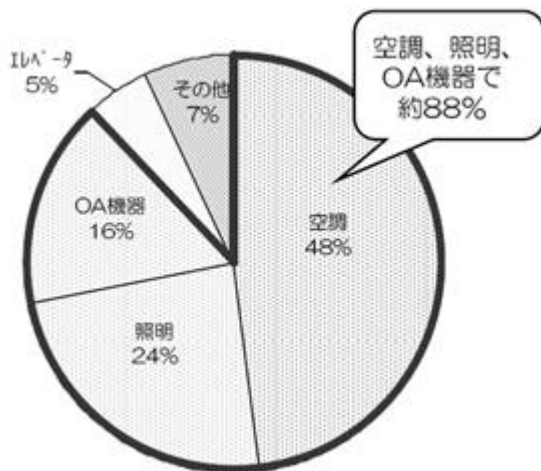
本投資法人の保有に係る各物件の共用部分については、その電力使用を本投資法人が管理していることから、各テナントの利便性ととのバランスを勘案しつつ、電力消費量の削減を進めています。具体的には、空調の温度調整、照明管球の削減、非常用誘導灯や一部照明のLED化、各種電気機器類の設定変更等をテナントへの説明を繰り返しながら進めています。

(ロ) 専有部分の電力消費量の削減（テナントとのコミュニケーション）

オフィスビル全体で電力消費量の削減を行うためには、共用部分のみならず、テナントが利用する専有部分に関して各テナントから電力消費量の削減への協力を得ることが不可欠となります。本投資法人の保有物件は、本資産運用会社がプロパティ・マネジメント業務を担っていることから、テナントに対して直接電力消費量の削減に関する依頼を行っています。

一般的に、オフィスビルの電力消費量の88%程度は(i)空調、(ii)照明及び(iii)OA機器で占めると推計されており、これらを効果的に抑制することで電力消費量の削減に効果があると期待されます。

<平均的なオフィスビルにおける用途別電力消費比率>



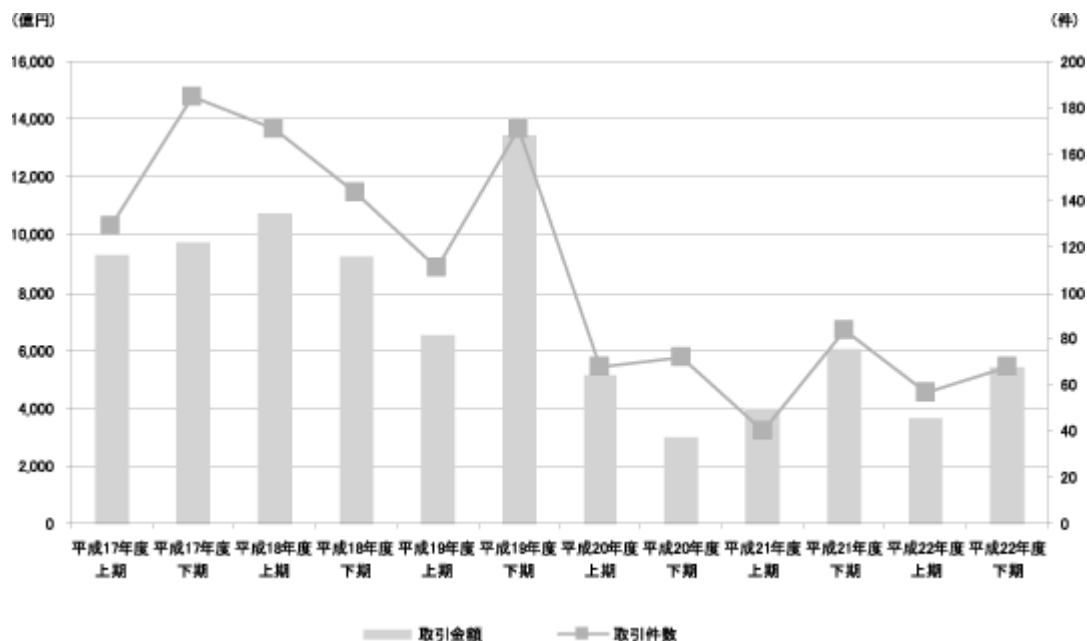
(出所) 資源エネルギー庁「オフィスビルの節電行動計画フォーマット(契約電力500kW未満の事業者向け)(平成23年5月)」

(4) 投資環境

① オフィスビル売買市場の動向

オフィスビルの売買市場は、平成19年度下期(注2)にピーク(取引金額ベース)となりましたが、平成20年度には世界的な金融危機等の影響により取引金額及び取引件数が大幅に減少しました。平成21年度以降、不動産売買市場は徐々に回復しつつある状況です。

<オフィスビルの取引金額・取引件数の推移>



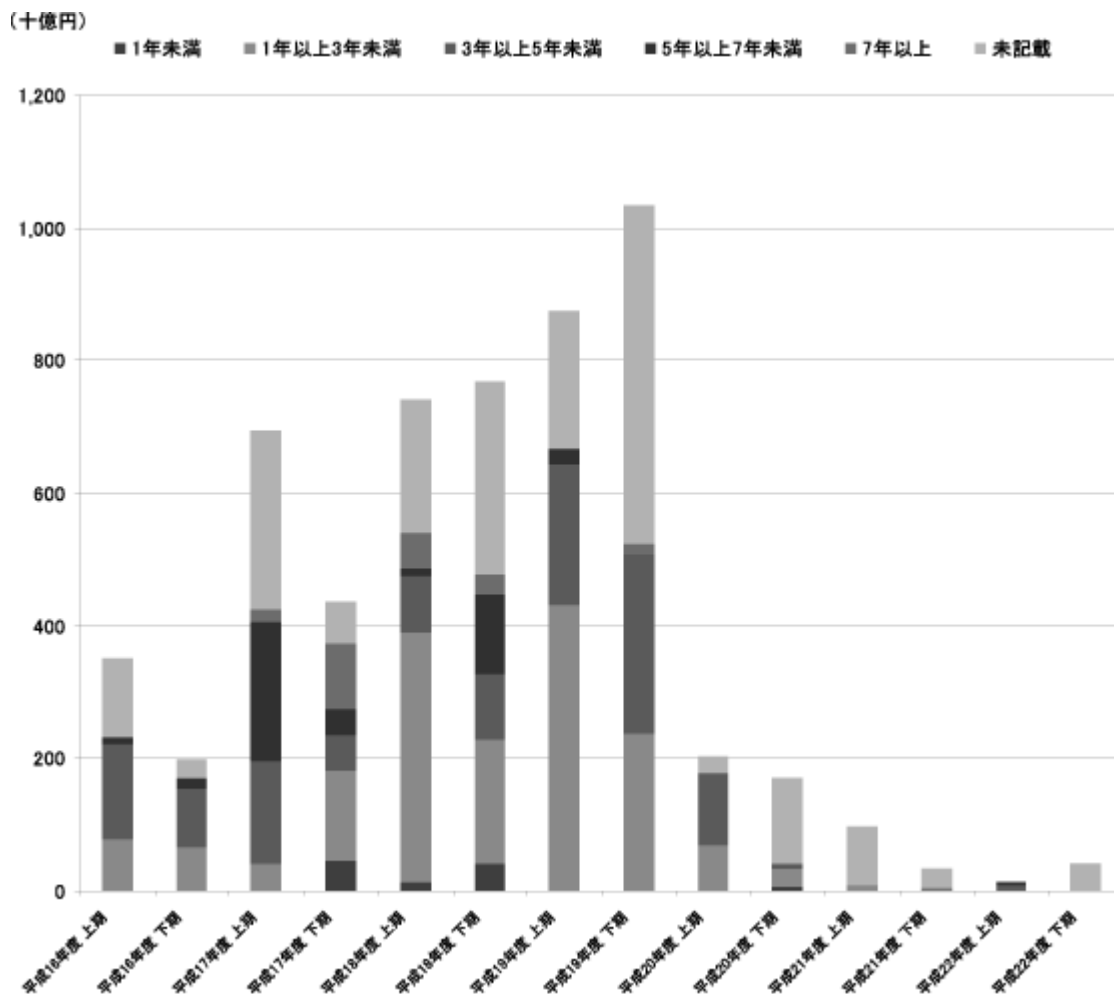
(出所) 株式会社都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

(注1) 株式会社都市未来総合研究所は、昭和62年に設立され、不動産専門のシンクタンクとして、不動産及び各種不動産市場に関する調査研究、企業の不動産戦略等に関するコンサルティングを中心とした業務を展開しています。また、「不動産売買実態調査」は、株式会社東京証券取引所に開示されている固定資産の譲渡又は取得などに関する情報や、新聞などに公表された情報から、データの集計・分析を行い、株式会社都市未来総合研究所が作成しています。

(注2) 各年度は4月から翌年3月までの期間をいい、上期は4月から9月まで、下期は10月から翌年3月までの期間をいいます。以下同じです。

また、不動産証券化商品（不動産私募ファンドを含みます。以下同じです。）は、平成18年度から平成19年度にかけて組成されたものが多く、平成23年度及び平成24年度に不動産証券化商品の償還期限又は不動産証券化商品におけるローンの償還期限のピークが到来することが見込まれます。しかしながら、大規模オフィスビルを投資対象とする不動産証券化商品については、そのオリジネーター又は運用者の資金調達力、信用力及び交渉力が相対的に高いことが多いため、償還期限の到来時に金融機関及び投資家が借換え（融資継続）及び出資継続に応じる可能性が高く、売却物件として不動産売買市場に抛出される物件は相対的に少ないと考えられます。一方、中規模オフィスビルを投資対象とする不動産証券化商品については、大規模オフィスビルを投資対象とする不動産証券化商品と比較すると、オリジネーター又は運用者の資金調達力、信用力及び交渉力が低いことが多いと考えられるため、不動産証券化商品の償還期限又はローンの償還期限の到来時に中規模オフィスビルの取得機会が増すものと考えられます。これらの中規模オフィスビル売買市場における取得機会の増加は、今後の本投資法人の外部成長に寄与するものと考えられます。

<CMBS(注)の発行動向（予定償還年限（ブレット型の場合）／平均償還年限（分割償還が行われる場合）別）>



(出所) 日本証券業協会／一般社団法人全国銀行協会「証券化市場の動向調査（2010年度）」

(注) Commercial Mortgage Backed Securitiesの略であり、商業用不動産担保ローン債権又は商業用不動産を裏付資産とするものをいいます。

② 中規模オフィスビル売買市場について

本投資法人が主な投資対象とする延床面積500坪以上3,000坪未満の中規模の賃貸オフィスビル数は、東京都心5区（千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区をいいます。以下同じです。）における賃貸オフィスビル数全体の約30%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売買市場において、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、所有者の属性や、物件のスペックについて格差が大きく、グレード面や運営面で玉石混交の性格が強いアセットクラスと考えています。更に、近年の不動産売買は1物件当たり10億円～100億円程度の取引が主流になっており、これらの価格帯での取引が中心となる中規模の賃貸オフィスビルは、不動産売買市場において比較的流動性が高いアセットクラスであると考えています。

<建物規模別賃貸オフィスビルの割合：東京都心5区（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%

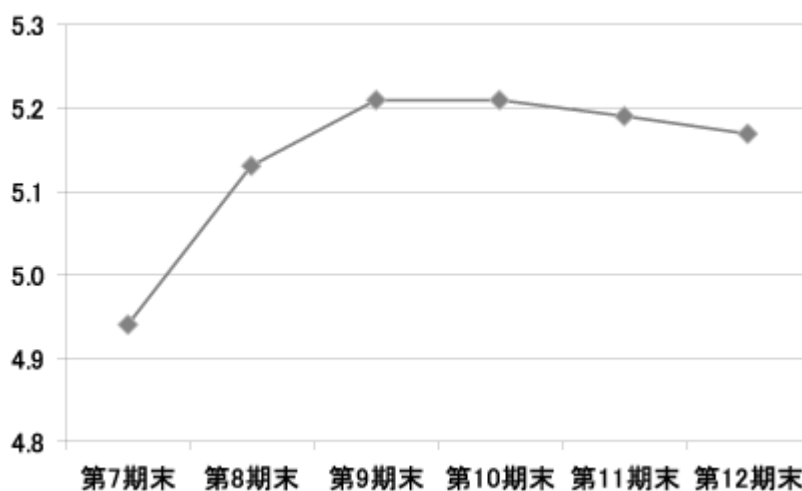
(出所) 本資産運用会社の依頼に基づくシービー・リチャードエリス株式会社「中規模オフィスビルマーケット動向調査(平成23年5月)」より、本資産運用会社にて作成。

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

(注2) シービー・リチャードエリス株式会社は、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CB Richard Ellis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。

東京経済圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の上記3都県の主要都市をいいます。以下同じです。）において本投資法人が第7期以降保有しているオフィスビルの鑑定評価におけるキャップレートの平均(注)は、第8期以降、不動産市況の悪化を受け上昇しましたが、第10期においてその上昇にピークアウトの傾向が見られます。

<本投資法人の保有に係る東京経済圏のオフィスビルの鑑定キャップレート平均の推移>
(%)



	第7期末	第8期末	第9期末	第10期末	第11期末	第12期末
鑑定キャップレート平均 (東京経済圏のオフィスビル)	4.94%	5.13%	5.21%	5.21%	5.19%	5.17%

(注) 本投資法人が第7期末から第12期末まで継続して保有している東京経済圏のオフィスビル47物件（第10期中に増築棟を追加取得し、第11期末から既存棟と増築棟の一体運用を開始したKDX新横浜381ビルを除きます。）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位以下を切り捨てて記載しています。

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、平成20年9月以降の世界的な金融危機による企業業績の低迷に伴い、テナント需要が大きく減退するとともに、各企業におけるコスト削減に伴うオフィスの縮小や相対的に賃料の低い地域へのオフィスの移転が生じ、三鬼商事株式会社(注)の調査に基づく「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」によれば、東京都心5区のオフィスビルの空室率は、平成22年6月以降9%前後で推移しています。これに伴い募集賃料は下落基調にあり、東京都心5区のオフィスビルの募集賃料は、過去の推移に照らして低い水準にあります。

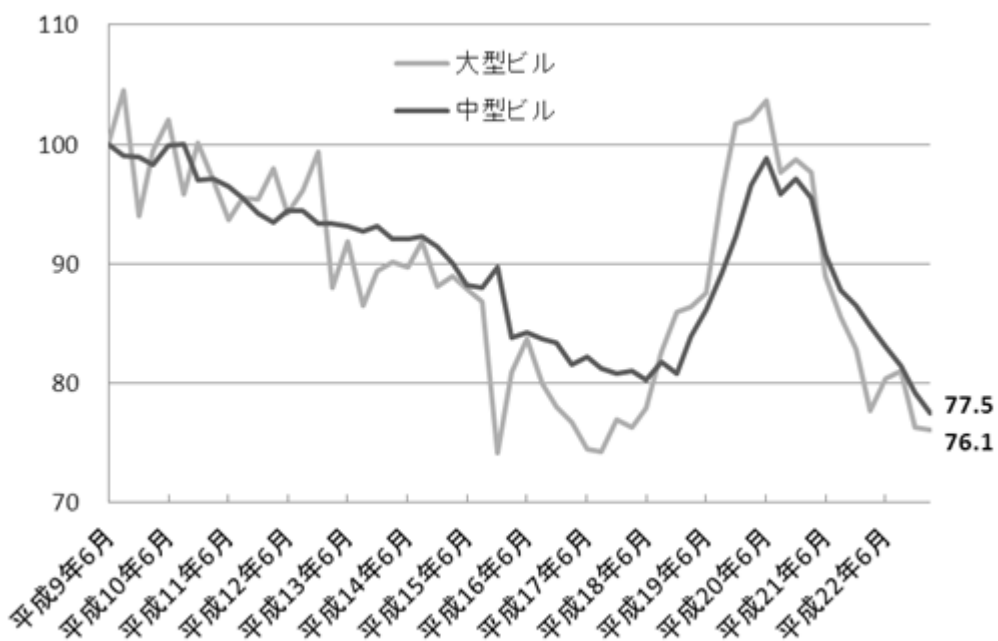
(注) 三鬼商事株式会社は、昭和40年に設立された会社であり、全国主要都市のオフィスビル、倉庫、店舗等の仲介及び企画コンサルティングを行っています。

一方で、物件の規模や築年数に拘わらず全般的に賃料相場が下落した結果、立地や築年数及びビル仕様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、立地や築年数及びビル仕様に優れ、エリア内で競争力の高いオフィスビルの稼働率は回復傾向にあります。特に東北地方太平洋沖地震後においては、立地や築年数及びビル仕様に対する選別が、より一層高まっていると考えています。

世界的な金融危機以降、短期間かつ急激に賃料相場が下落し空室率が上昇し、加えて東北地方太平洋沖地震による企業業績の落込みも受けて、オフィスビル賃貸市場全体としては、依然として低迷しています。しかしながら、本投資法人は、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。

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(注)。

<東京23区：大型ビル、中型ビルの賃料水準（平成9年6月=100）（注）>



(出所) シービー・リチャードエリス株式会社「OFFICE MARKET REPORT」をもとにケネディクス株式会社が作成。

(注) 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9年6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23年3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、「トレンド」と「タイミング」を逃さない柔軟かつ機動的な投資を行っています。また、本投資法人は、「中規模オフィスビルのNo.1 J-REIT」となるべく、資産規模の一層の拡大とポートフォリオの質の向上を目指しています。

本投資法人は、東京経済圏のオフィスビルへの投資を中心としつつ、一定の地方分散も図る投資戦略を継続することが、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) 耐震性に関する物件取得方針

本投資法人は、物件取得における耐震性の基準を、「新耐震基準(注1)に基づく建築物に相当する耐震性を有し、個別のPML値(注2)が20%未満であり、かつ、当該物件の取得後におけるポートフォリオ全体のPML値が10%未満を維持できる物件」としています。ただし、(i)地震保険を付保しても、なお投資経済性が維持できる物件、及び(ii)取得後に耐震補強工事が実施可能であり、当該工事により上記の基準を満たすことが可能と判断される物件については、投資対象とすることがあります。

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

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

(ハ) 本資産運用会社独自のネットワークと多様な投資手法

本投資法人は前記の外部成長戦略に関する中長期的方針に基づき、ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社（以下、両社を総称して「スポンサー会社」といいます。）並びにスポンサー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、金融機関、私募ファンド、他のJ-REIT及び事業会社など、本資産運用会社独自のネットワークの拡大と深耕を図っています。これらの取組みにより、スポンサー会社を含む利害関係者（本資産運用会社の利害関係取引規程に定義される利害関係者をいい、以下「利害関係者」といいます。）以外の第三者からの物件取得が増加しており、今後も様々なネットワークを活用して本資産運用会社独自に物件探索を進めていきます。

また、ここ数年内に、償還期限の到来する不動産私募ファンドの件数は非常に多くありますが、不動産私募ファンドによる物件売却案件には、単独の物件を売却の対象とせず、複数の物件を一括して売却することを前提とするものが少なからず含まれています。本投資法人は、そういった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。加えて、そうしたポートフォリオを有する不動産私募ファンドに対し、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出資等による出資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ファンドへの匿名組合出資を行う等、資金調達のバランスに配慮しつつ機動的な物件確保を図るため、投資手段の多様化に努めます。

なお、平成21年11月の公募増資による物件取得の再開以降、物件取得を重ねてきた実績を背景に、本資産運用会社が受領する物件情報件数は再び増加する傾向にあります。

<利害関係者と第三者からの取得金額の推移>

(単位：億円)

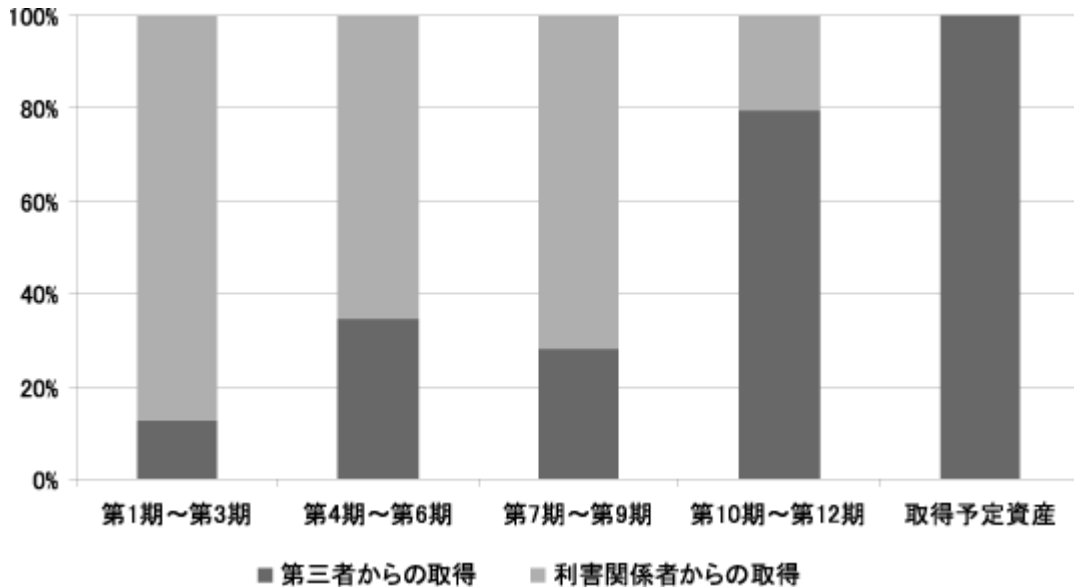
	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	取得予定 資産
利害関係者からの取得	666	59	567	124	220	319	102	0	0	31	0	28	0
第三者からの取得	24	63	102	172	0	176	40	0	0	125	0	103	142
合計	691	123	670	297	220	496	143	0	0	156	0	131	142

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

(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、上記の表では土地を取得した第6期(平成20年4月期)に土地と建物の取得価格の合計額(75.5億円)を計上しています。

(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、上記の表ではそれぞれの取得時期に各々の取得金額を計上しています。

<利害関係者と第三者からの取得割合の推移（取得金額ベース）>



(二) 中規模オフィスビル売買市場における本投資法人の競争優位性

物件取得の判断にあたっては、運用実績に裏打ちされた経験及び知見を活かし、個別物件の立地や取得時点のキャッシュ・フローだけでなく、プロパティ・マネジメント業務を自ら行う本資産運用会社の強みを活かし、取得後のリーシングなども踏まえた中長期的な稼働条件を本資産運用会社が独自に見定めた上で物件取得の判断を行います。

本投資法人は、取得対象物件における中長期的なキャッシュ・フローの安定性を重視しており、取得の判断を行う際には、当該対象物件における立地、地域市場規模、テナント、契約条件、賃料水準、築年数、ビル仕様等の様々な要因を勘案して投資を判断します。その中でも物件の運営純収益（NOI）については、実績ベースのNOIのみならず、独自の想定に基づく中長期的なNOIを勘案して、取得にあたっての投資判断を行います。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、事業会社及び個人富裕層が主たる競合相手ですが、最近では他のJ-REITとの競合も増加しています。

このような中、本投資法人は、資金調達力及び物件取得実績が中規模オフィスビル売買市場における競争優位性を構築する源泉であると考えています。本投資法人は、平成21年11月以降、他の競合相手に先駆けて外部成長に向けて舵を切り、公募増資及び新規借入れにより物件取得を重ねてきたこと、2,000億円を超える資産規模を持ち中規模オフィスビルの投資運用実績を十分に有していること、財務面での安定性も認識されるに至ったことを背景に、中規模オフィスビル売買市場において、他の競合相手と比較して競争優位性を有していると考えています。

② 内部成長戦略（既存物件の運用戦略）

(イ) 物件の安全性への対応

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

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

(ロ) 物件数の増加及びテナントの分散による安定的な運用

第12期末（平成23年4月30日）現在の本投資法人の保有に係るオフィスビル（65物件）のエンドテナントの数は、691テナントとなっており、ポートフォリオ全体に係る賃貸面積の合計に占めるオフィスビル最大のテナントの賃貸面積は1.9%、オフィスビル上位3テナントの賃貸面積合計でも5.1%と、テナント分散が図られています。また、本投資法人の保有に係るオフィスビルには、様々な業種の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、本投資法人は、安定した収益を継続して得ることができると考えています。

なお、本投資法人の保有に係る東京経済圏のオフィスビルのテナント分布においては、契約面積が200坪未満のテナントが大半を占めており、また、月額賃料坪単価については10,000円以上20,000円未満が最も多く、主に大規模オフィスビルに入居する大企業などのテナントと属性が異なっていると考えられます。

<本投資法人の保有に係る東京経済圏のオフィスビルのテナント契約分布（平成23年4月30日現在）>

契約面積 賃料坪単価	100坪未満	100坪以上 200坪未満	200坪以上 300坪未満	300坪以上 400坪未満	400坪以上 500坪未満	500坪以上 1,000坪未満	1,000坪以上 2,000坪未満
30,000円以上 40,000円未満	2件	1件	1件	—	—	—	1件
20,000円以上 30,000円未満	41件	31件	9件	3件	—	2件	—
10,000円以上 20,000円未満	165件	79件	16件	7件	5件	5件	2件
10,000円未満	30件	2件	2件	2件	—	—	—

(注) 東京経済圏に所在するオフィスビルの事務所テナント（店舗・倉庫等除く。）406件の賃貸借契約における月額賃料坪単価（共益費込）と契約面積の分布を記載しています。

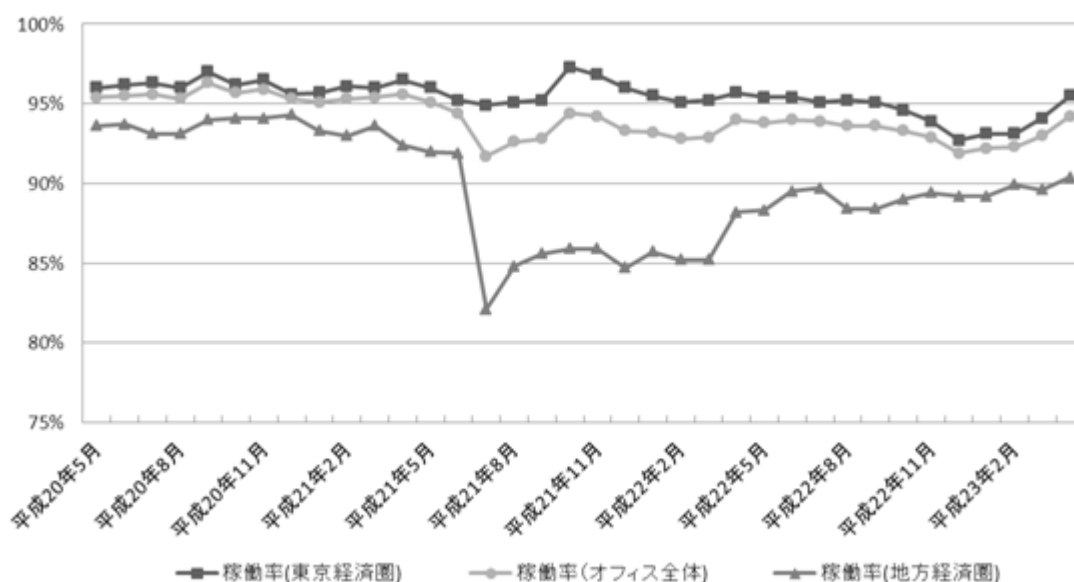
(ハ) 安定的な稼働率の推移

本投資法人の保有に係るオフィスの平均稼働率(注)は、稼働率を重視した運営を継続した結果、平成20年5月から3年間において、オフィスビル全体で94.1%、東京経済圏で95.4%、地方経済圏で89.7%と安定した水準で推移しています。また、東北地方太平洋沖地震後の平成23年4月30日現在の稼働率も本投資法人のポートフォリオ全体で94.6%、オフィスビル全体で94.2%、東京経済圏のオフィスビルで95.5%、地方経済圏（政令指定都市をはじめとする地方中核都市をいいます。以下同じです。）のオフィスビルで90.4%と安定的に推移しています。

また、オフィスビル賃貸市場一般の空室率と比較しても、本投資法人のポートフォリオにおける空室率水準は低位で推移しており、本投資法人は、稼働率重視の運営及びテナント満足度調査の活用によるきめ細かい物件運営等の効果であると考えています。

(注) 各月の稼働率（面積ベース）を単純平均して求め、小数第2位を四捨五入して記載しています。

<本投資法人の保有に係るオフィスの稼働率（面積ベース）の推移>



(二) 賃貸市場環境を踏まえたリーシング運営

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、需要層が最も厚いマーケットであると考えています。

本投資法人は、平成17年の上場以来、市場賃料が契約賃料を大きく上回る場合には契約賃料を市場賃料の水準に合わせるべく、テナントとの関係を維持しながら賃料の増額交渉を行い、賃料収入の増加を実現してきました。一方で、本投資法人は、平成20年秋以降の景気の急激な落込み及びそれに伴う賃貸市場動向を踏まえ、第8期（平成21年4月期）以降の賃料交渉においては、原則として賃料の増額交渉を行わず、稼働率の維持を優先する運営方針へと切り替えています。

このような迅速な方針変更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、賃貸市場動向を先取りし、市場の変化に迅速に対応できる体制が整備されていることを挙げるができます。

(ホ) 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、一般的に管理運営の内容や水準が物件所有者の属性等により大きく異なると考えられます。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、建物管理が十分でなく、メンテナンスのための資金投下も不足しているケースが見られます。

これに対して、本投資法人では、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積極的に設備・機器等の更新を行っています。

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管理運営を実現し、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統一基準を設け、かかる統一基準に基づく運営管理による価値向上策を実施することにより、競争優位性を発揮できると考えています。

なお、東京都心5区に所在する賃貸オフィスビル（延床面積500坪以上5,000坪未満）において築年数が30年以上のオフィスビル数は、40%前後を占めています。その中で中規模オフィスビルに集中投資をしている本投資法人の保有に係るオフィスビル全65物件（平成23年4月30日現在）のうち築年数が30年以上のオフィスビル数は3物件のみであり、中規模オフィスビルというアセットクラスにおいて相対的に競争優位性のある物件群でポートフォリオが構築されていると考えています。

<本投資法人のオフィスビルにおける築年数別割合（棟数ベース）>

（平成23年4月30日現在）

築年数	10年未満	10年以上 20年未満	20年以上 30年未満	30年以上
棟数	5	24	33	3
比率	7.7%	36.9%	50.8%	4.6%

(注1) KDX新横浜381ビルの築年数については、既存棟の建築時期に基づいて算出し、記載しています。

(注2) 各比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

<築年数別賃貸オフィスビルのストック割合:東京都心5区（棟数ベース）>

（平成23年3月現在）

延床面積	築年数	10年未満	10年以上 20年未満	20年以上 30年未満	30年以上
500坪以上 1,000坪未満		5.9%	15.7%	39.9%	38.5%
1,000坪以上 3,000坪未満		9.5%	17.2%	34.1%	39.2%
3,000坪以上 5,000坪未満		14.4%	15.6%	26.6%	43.4%

(出所) 本資産運用会社の依頼に基づくシービー・リチャードエリス株式会社「中規模オフィスビルマーケット動向調査（平成23年5月）」より、本資産運用会社にて作成。

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

(へ) CS調査による顧客ニーズの把握

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

<第3回CS調査結果をもとに実施した建物・設備等のハード面の改善の事例>

主な工事内容	詳細
トイレ	ジェットタオル設置他
セキュリティ・防災体制	機械警備、監視カメラ設置等
その他共用部	階段補修、案内板更新等
外観・エントランス	自動扉設置、エントランス改修等
エレベータ	内装更新、スイッチ新設等
オフィス（空調・照明等）	照明更新等

(ト) 規模の経済優位性を活用したコスト戦略について

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ますが、本投資法人は、2,000億円を超える資産規模を活かした一括発注等により、設備・機器等の更新時のコスト削減を実現しています。

本投資法人は、これらの規模の経済優位性により、他の中規模オフィスビルの事業者との競争において優位性を発揮できると考えています。また、本募集による調達資金による取得予定資産の取得により、物件数及びテナント数が更に増加することで、キャッシュ・フローの安定性向上及び規模の経済優位性を活用した運営力の向上（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。

(チ) 環境への対応

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、省エネルギーに関する中長期的な計画及び削減目標を策定し、ハード、ソフト両面での積極的な対策を講じていきます。

なお、KDX新横浜ビルにおける改修工事は、国土交通省の平成22年度建築物省エネ改修推進事業（第1回）として採択され、工事金額80百万円に対し約3分の1にあたる26.2百万円の補助金を平成23年3月に受領しています。

更に、株式会社日本政策投資銀行のDBJ Green Building認証制度に基づき、本投資法人は、平成23年6月にKDX晴海ビル及びKDX名古屋栄ビルについて「シルバー」を、KDX小林道修町ビルについて「ブロンズ」の認証を取得しています。かかる認証制度は、環境・社会への配慮がなされた不動産（グリーンビルディング（Green Building））を対象に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発した総合スコアリングモデルにより評点化を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定・認証する制度です。なお、認証における評価ランクとしては、「プラチナ」、「ゴールド」、「シルバー」及び「ブロンズ」があります。

③ 財務戦略

(イ) デットファイナンスの実績

本投資法人は、保守的な有利子負債比率を維持するとともに、金融機関と優良な関係を構築し、安定的な借入先構成を確立してきました。また、本投資法人は、平成21年4月には、借入先金融機関からの資金調達を円滑に行うために、本投資法人の借入れに係る全金融機関を担保権者として、一部の保有資産に対して根抵当権又は根質権を設定する契約を締結しました。

かかる財務基盤の改善の効果として、平成22年以降、物件取得資金として合計185億円の新規借入れ（借入期間は、1年、3年、5年又は7年）を行いました。

<平成22年及び平成23年の新規借入れ実績>

借入年月	借入先	借入金額 (億円)	借入期間 (年) (注1)	返済方法	資金使途
平成22年2月	株式会社あおぞら銀行	15	3.0	期限一括	KDX新宿ビルの取得資金
	株式会社三井住友銀行、 株式会社日本政策投資銀行、 中央三井信託銀行株式会社、 株式会社あおぞら銀行	55	5.0	(注2)	
平成22年11月及び 12月	株式会社三菱東京UFJ銀行、 中央三井信託銀行株式会社、 株式会社あおぞら銀行	27	3.0	期限一括	共同ビル（銀座 No.8）、共同ビル （本町1丁目）及 びKDX小林道修町 ビルの取得資金
		8	2.9		
	株式会社三井住友銀行、 株式会社りそな銀行	20	5.0		
		10	4.9		
	株式会社日本政策投資銀行	23	7.0		
7		6.9			
平成23年3月	三菱UFJ信託銀行株式会社	20	1.0	期限一括	北七条SIAビルの 取得資金
合計		185	—	—	—

(注1) 単位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 平成22年2月26日を初回とし、以後6か月毎の末日に137,500千円返済し、平成27年2月18日に4,125,000千円を返済します。

新規又は借換えによる借入条件については、借入金額にて加重平均して算出した平均借入期間(注1)が、平成21年11月における公募増資実施前の1年間（平成20年11月から平成21年10月）は1.8年でしたが、公募増資実施後の1年間（平成21年11月から平成22年10月）は3.2年、平成22年11月から平成23年4月までは3.4年と長期化を実現しており、加重平均スプレッド（アップフロントフィーを含みます。）(注2)は、同期間において2.23%、1.47%、1.42%と縮小傾向にあります。

(注1) 分割返済が約定されている借入れについては、借入日から最終返済期日までの期間に基づいて算出しています。

(注2) 「加重平均スプレッド」とは、借入れの際に支払う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借入期間中の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て算出した数値をいいます。

また、平成22年11月12日及び平成22年12月1日に株式会社日本政策投資銀行から物件取得資金として合計30億円、借入期間約7年の新規借入れを行いました。同借入れのような長期借入れにより、返済期限の長期化を図ることが、取得物件の長期運用を前提とする投資法人の仕組みと整合しており、本投資法人の財務の健全性に資するものと考えています。

これらの借入れによる機動的な資金調達及び借入条件の改善は、平成21年11月の公募増資による資金調達の実現により有利子負債比率を一定水準まで引き下げ、強固な財務基盤を再構築できたことによるものと本投資法人は考えています。

本投資法人の借入金残高は、平成23年4月30日現在、1,007億円(注1)（長期借入金920億円(注1)、短期借入金87億円）、投資法人債残高は120億円であり、有利子負債残高は1,127億円(注1)です。

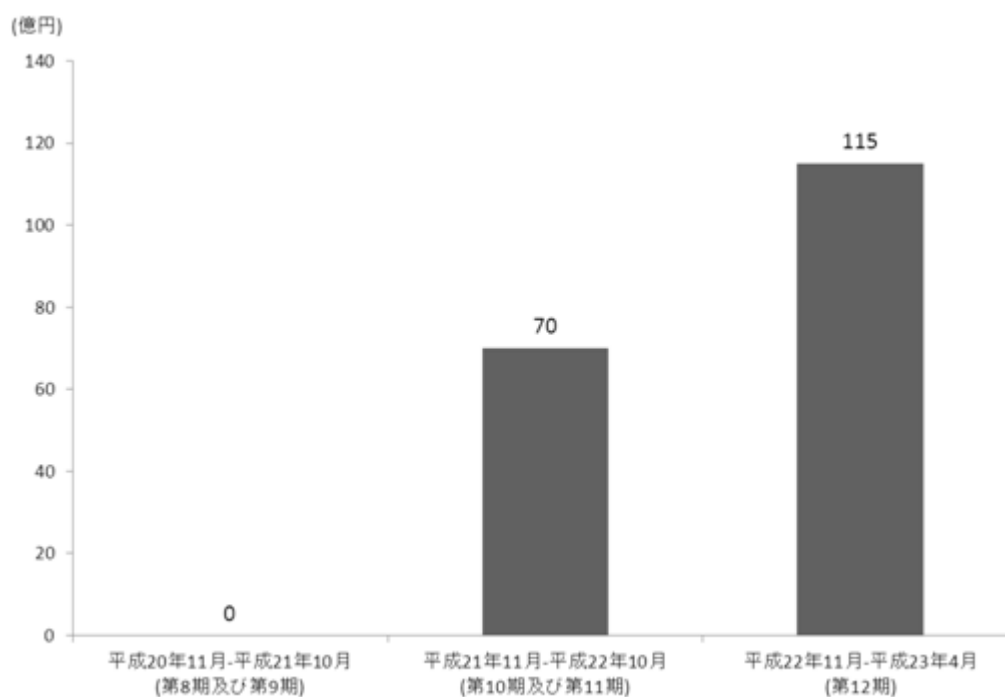
これらの借入れのうち、平成23年4月30日現在の変動金利による長期借入金残高は198億円ですが、そのうち100億円について、金利上昇リスクに対応するため金利スワップの活用により実質金利を固定化しています。また、有利子負債全体において、長期負債比率(注2)は92.3%、長期固定化負債比率(注3)は83.6%となっています。

(注1) 単位未満を切り捨てて記載しています。

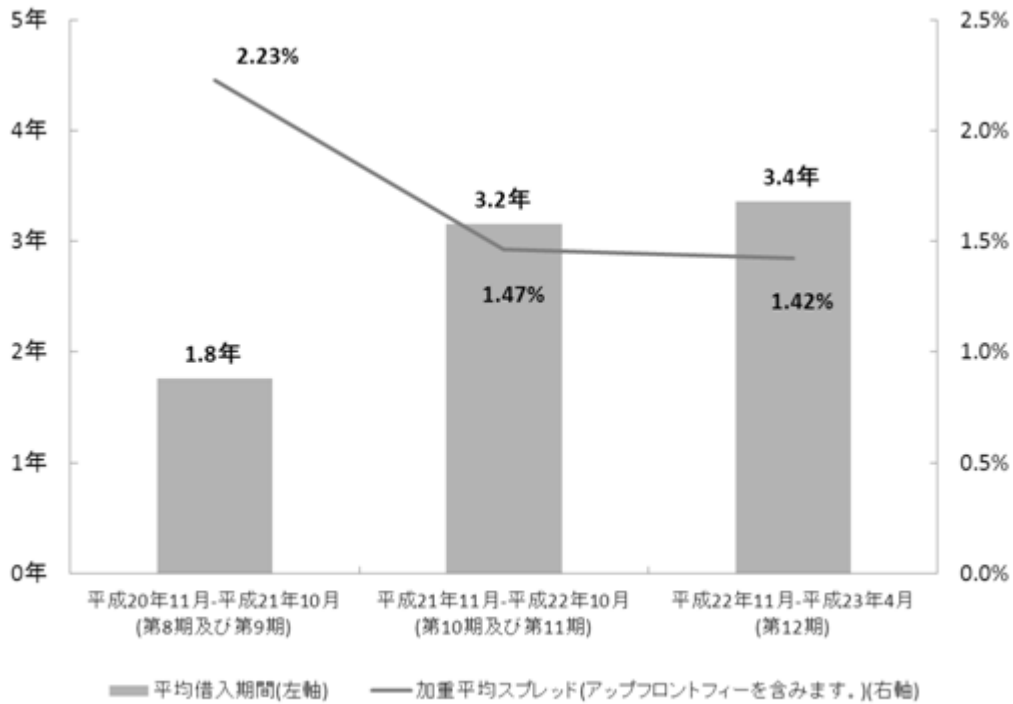
(注2) 長期負債比率 = (長期借入金残高 + 投資法人債残高) ÷ (借入金残高 + 投資法人債残高)
長期負債比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 長期固定化負債比率 = (長期固定金利借入金残高 + 投資法人債残高) ÷ (借入金残高 + 投資法人債残高)
なお、長期固定金利借入金残高には、長期借入金残高のうち、金利スワップの活用により金利を固定化している長期借入金残高が含まれます。長期固定化負債比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

<新規借入額の推移>



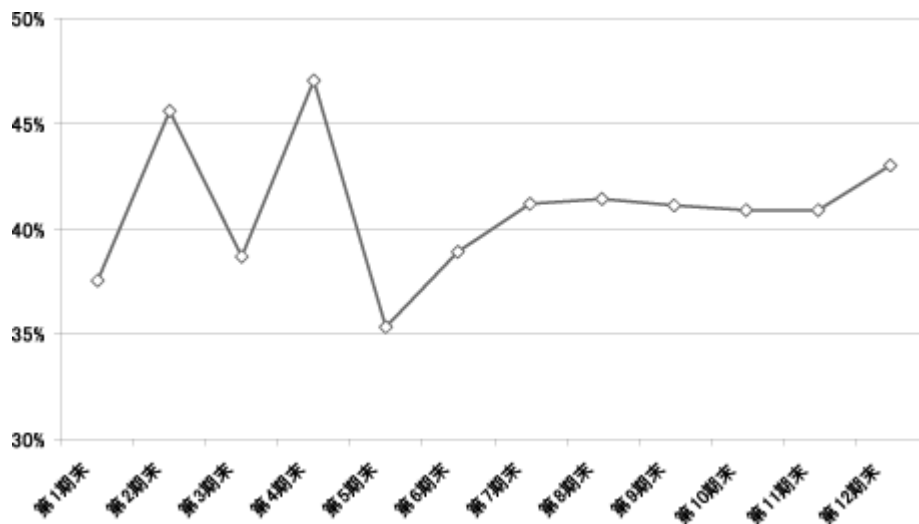
<借入条件の推移>



(ロ) 保守的な有利子負債比率の維持

平成23年4月30日現在の本投資法人の有利子負債比率は43.0%です。本投資法人は、有利子負債比率の上限の目途を45%として資産運用を行っていますが、優良な物件取得等を目的として、40%台後半の水準とすることもあります。本投資法人は、今後も保守的な有利子負債比率を維持することで、機動的な借入れによる資金調達により物件取得の好機を捉えた着実な外部成長を目指します。

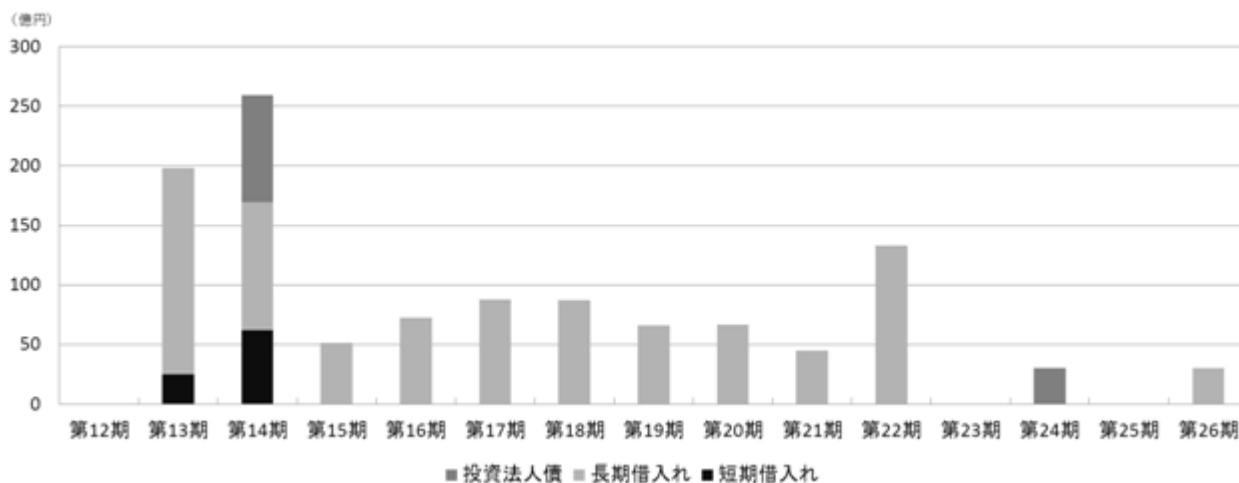
<LTV推移>



(ハ) 返済期限の分散

本投資法人は、上場以来一貫して、有利子負債の返済期限を分散することにより、リファイナンスリスクを軽減することを財務運営の基本方針としています。

<返済期限の分散状況（平成23年4月30日現在）>



世界的な金融危機以降は金融機関の厳しい貸出姿勢のもと、借入期間が短縮化し、返済期限の分散を図ることが困難な状況でしたが、平成22年11月以降の借入れについては、上記基本方針に従い、借入期間の長期化と返済期限の分散を図り、財務運営の健全化を図っています。

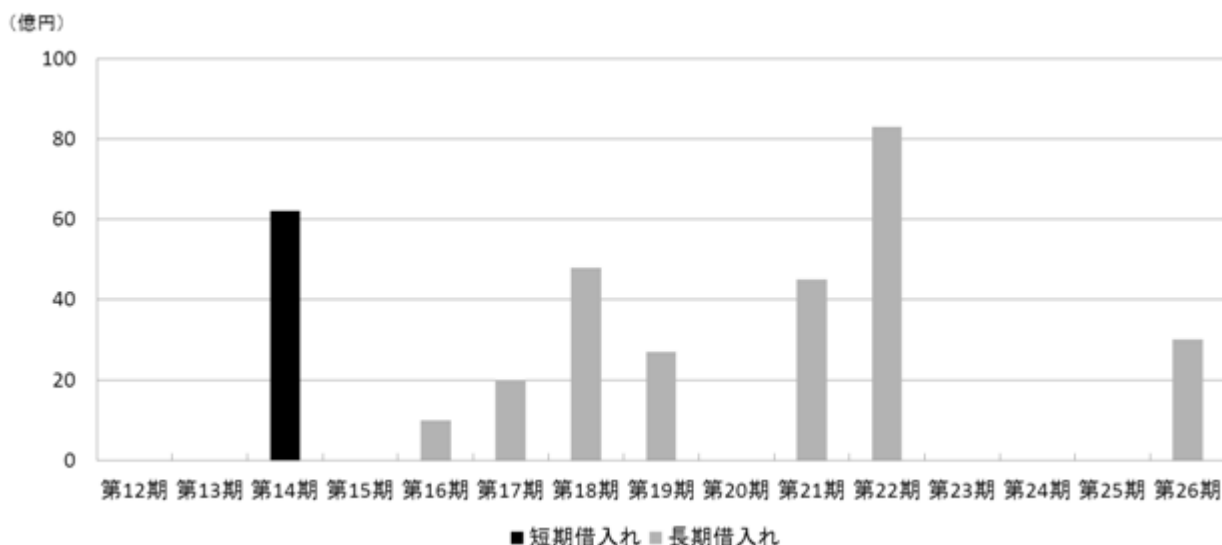
<平成22年11月以降の借入実績（借換え分を含みます。）>

借入先	借入金額 (億円)	借入日	返済期日 (注1)	借入期間 (年) (注2)
株式会社三菱東京UFJ銀行	15	平成22年11月12日	平成25年11月12日	3.0
中央三井信託銀行株式会社	8			
株式会社あおぞら銀行	4			
株式会社三井住友銀行	12	平成22年11月12日	平成27年11月12日	5.0
株式会社りそな銀行	8			
株式会社日本政策投資銀行	23	平成22年11月12日	平成29年11月12日	7.0
株式会社三菱東京UFJ銀行	5	平成22年12月1日	平成25年11月12日	2.9
中央三井信託銀行株式会社	2			
株式会社あおぞら銀行	1			
株式会社三井住友銀行	8	平成22年12月1日	平成27年11月12日	4.9
株式会社りそな銀行	2			
株式会社日本政策投資銀行	7	平成22年12月1日	平成29年11月12日	6.9
三菱UFJ信託銀行株式会社	27	平成23年1月31日	平成24年1月31日	1.0
株式会社三井住友銀行	13	平成23年1月31日	平成26年1月31日	3.0
株式会社三菱東京UFJ銀行	8	平成23年1月31日	平成28年1月29日	5.0
株式会社三菱東京UFJ銀行	5	平成23年2月28日	平成28年1月29日	4.9
株式会社あおぞら銀行	30	平成23年2月28日	平成27年8月31日	4.5
中央三井信託銀行株式会社	27	平成23年3月22日	平成26年9月22日	3.5
三菱UFJ信託銀行株式会社	20	平成23年3月25日	平成24年3月23日	1.0
株式会社三菱東京UFJ銀行	20	平成23年3月31日	平成28年1月29日	4.8
株式会社あおぞら銀行	20	平成23年3月31日	平成25年9月30日	2.5
株式会社りそな銀行	10	平成23年3月31日	平成28年3月31日	5.0
農林中央金庫	15	平成23年4月18日	平成23年11月30日	0.6
三菱UFJ信託銀行株式会社	10	平成23年4月28日	平成25年4月30日	2.0
株式会社三菱東京UFJ銀行	10	平成23年4月28日	平成28年1月29日	4.7
株式会社あおぞら銀行	15	平成23年4月28日	平成27年10月31日	4.5

(注1) 分割返済が約定されている借入れについては、最終返済期日を記載しています。

(注2) 単位未満を切り捨てて記載しています。

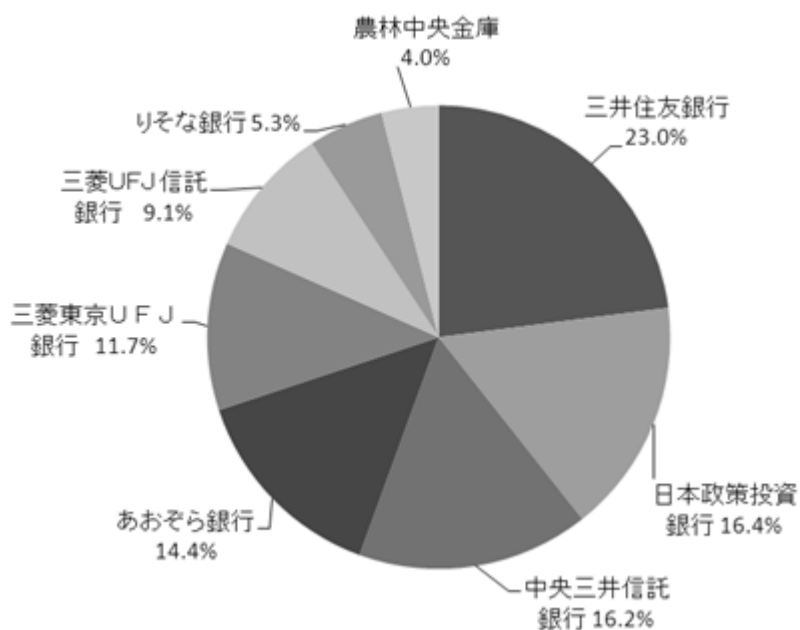
<平成22年11月以降の借入れ（借換え分を含みます。）に係る返済期限の分散状況>



(二) 借入先金融機関の構成

本投資法人は、強固な財務基盤の維持・発展のため、日本に所在する主要な金融機関から借入れを行っています。

<金融機関の分散状況（借入金額ベース）（平成23年4月30日現在）>



(注) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

<金融機関別借入金の状況>

金融機関名	第10期末現在 (注)	平成23年4月30日 現在(注)
株式会社三井住友銀行	215億円	231億円
株式会社日本政策投資銀行	136億円	164億円
中央三井信託銀行株式会社	154億円	163億円
株式会社あおぞら銀行	139億円	144億円
株式会社三菱東京UFJ銀行	98億円	118億円
株式会社三菱UFJ信託銀行	72億円	92億円
株式会社りそな銀行	43億円	53億円
農林中央金庫	40億円	40億円
三井住友海上火災保険株式会社	10億円	—
合計	909億円	1,007億円

(注) 単位未満を切り捨てて記載しています。

(ホ) 継続的な資金調達手法の確保と格付

本投資法人は、安定的かつ機動的な資金調達実現のため、投資法人債及び投資証券の発行に係る発行登録を行っています。また、平成23年6月30日現在、株式会社日本格付研究所（JCR）から、長期優先債務格付、債券格付及び発行登録予備格付についてA（安定的）の格付を付与されています。

<発行登録の状況>

発行登録の概要	投資法人債	投資証券（募集）	投資証券（売出し）
発行予定額	1,000億円	1,000億円	150億円
発行予定期間	平成23年2月15日から平成25年2月14日まで		

(ヘ) 担保の解除

本投資法人は、前記「(2) 資産規模の拡大と本募集」に記載の通り、本書の日付と同日付で、本投資法人の借入先金融機関との間で、本書記載の一般募集に係る本投資口について、当該投資口の発行価額の総額に相当する額の払込みが本投資法人に対してなされたことを借入先金融機関が確認することを停止条件として本投資法人の一部の運用資産に対する担保をすべて解除する旨を定めた、「担保権設定契約の解除等に関する覚書」を締結しました。

これにより、本投資法人における今後の財務戦略の柔軟性と機動性が増すものと考えています。

なお、本書の日付現在における本投資法人の保有に係る資産の担保設定の状況は、以下の通りです。

<担保設定の状況>

(本書の日付現在)

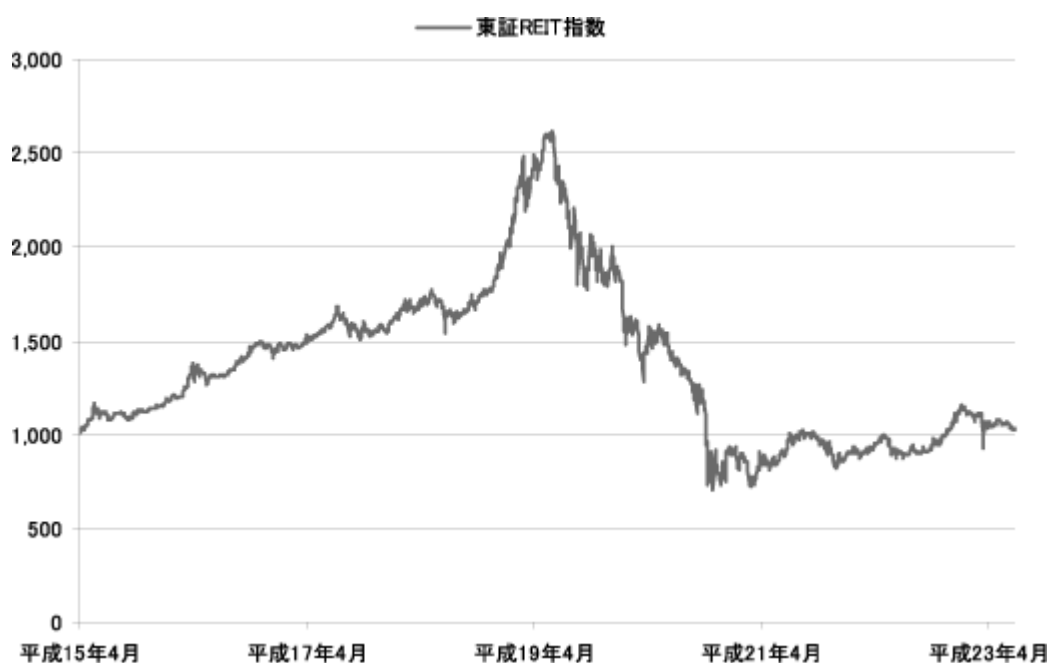
担保対象物件（有担保）		担保対象外物件（無担保）	
物件数	第12期末評価額(注)	物件数	第12期末評価額(注)
47物件	1,692億円	23物件	476億円

(注) 単位未満を切り捨てて記載しています。

(6) 本投資法人の資産運用等に関する諸データについて

① 投資口価格に関するデータ

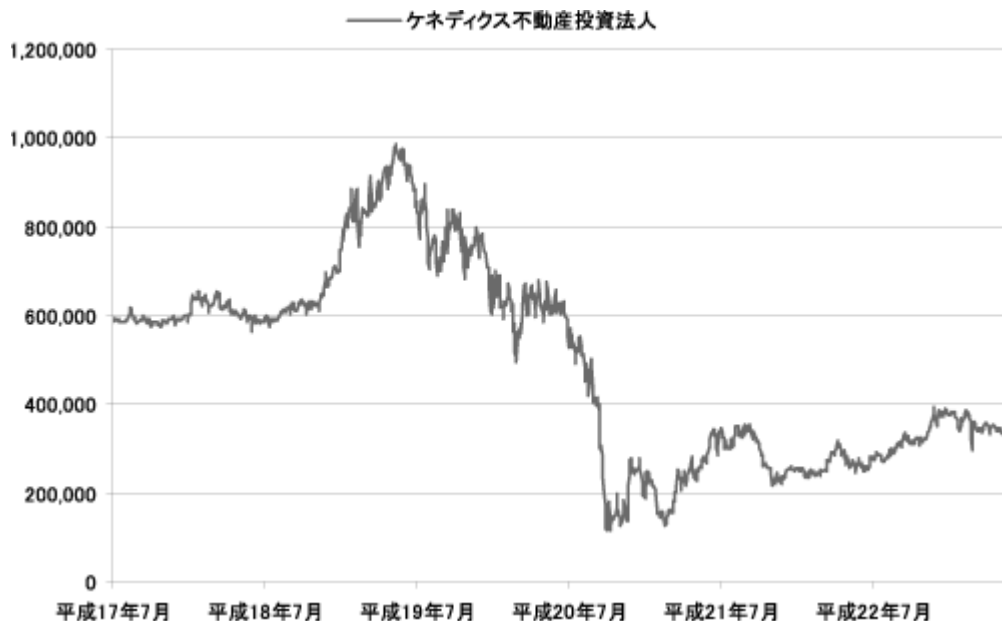
<REIT指数の推移>



(出所) 株式会社QUICK

(注) 平成15年4月1日～平成23年6月24日

<本投資法人の投資口価格の推移>

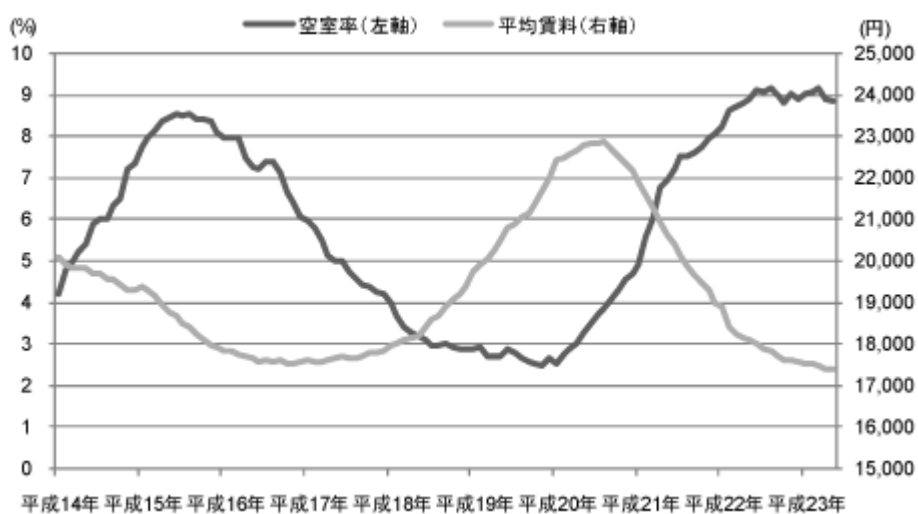


(出所) 株式会社QUICK

(注) 平成17年7月21日～平成23年6月24日

② オフィスビル市場に関するデータ

<東京都心5区の賃貸オフィスビルの空室率と平均賃料推移>

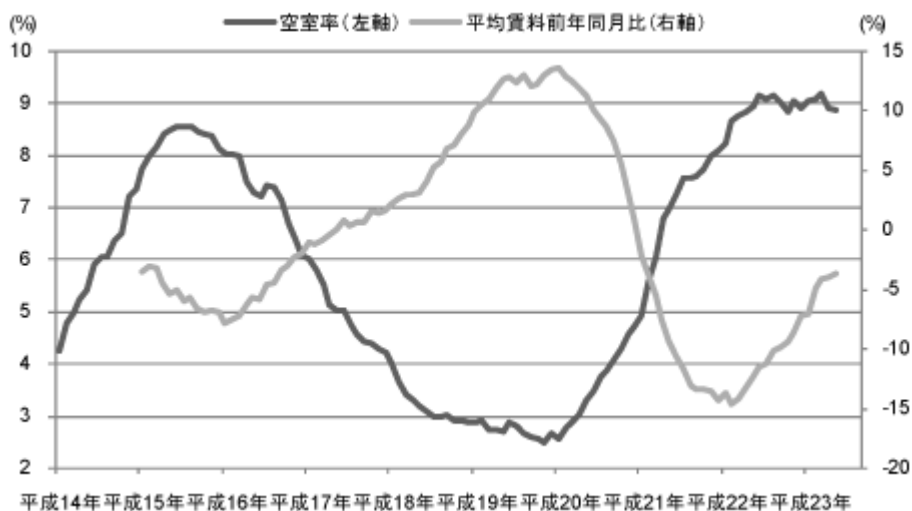


(出所) 三鬼商事株式会社「地域別オフィスデータ 東京都心5区」

(注1) 平成14年1月～平成23年5月

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

<東京都心5区の賃貸オフィスの空室率と平均賃料推移（前年同月比）>

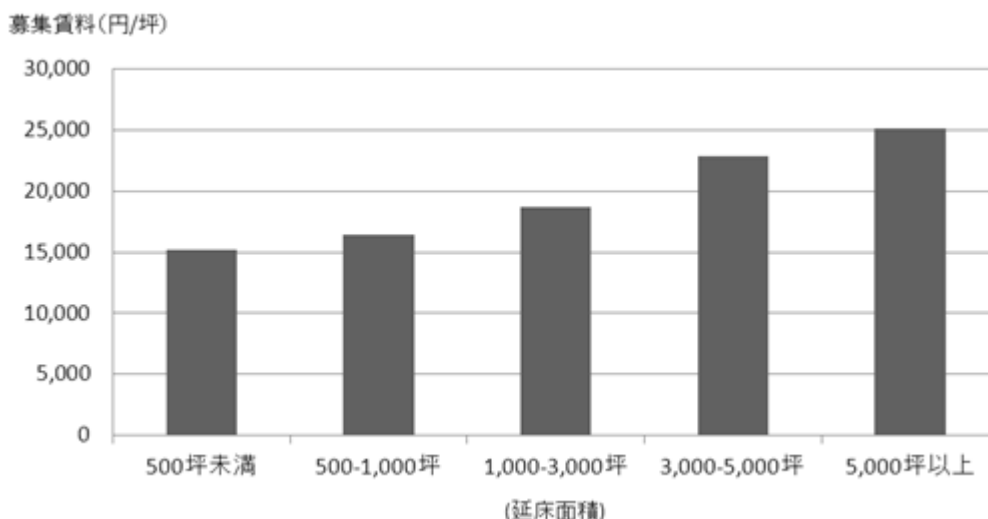


(出所) 三鬼商事株式会社「地域別オフィスデータ 東京都心5区」

(注1) 平成14年1月～平成23年5月

(注2) 上記データは、東京都心5区に所在する賃貸オフィスのうち、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を調査対象としており、東京都心5区におけるすべての物件を網羅するものではありません。なお、平均賃料は、新規募集賃料（月額坪単価）であり、共益費は原則として含まれていません。

<東京都心5区の賃貸オフィスにおける建物規模別募集賃料（平成23年3月現在）>



(出所) 本資産運用会社の依頼に基づくシービー・リチャードエリス株式会社「中規模オフィスビルマーケット動向調査(平成23年5月)」より、本資産運用会社にて作成。

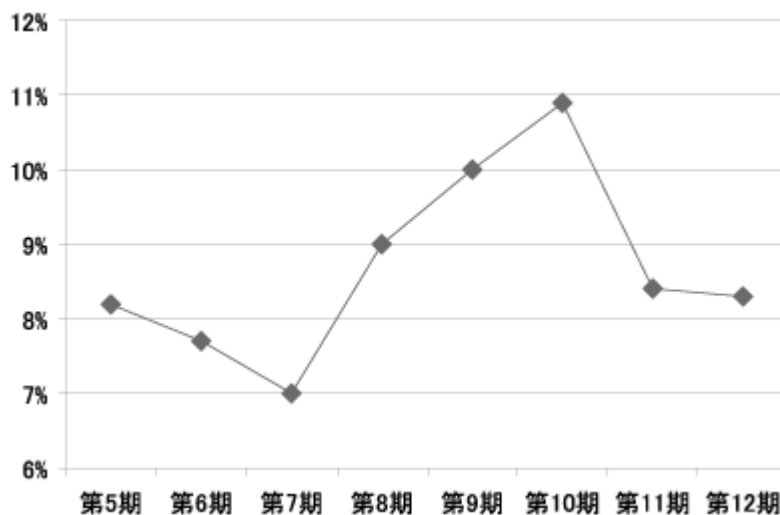
(注) 上記データは、東京都心5区に所在する賃貸オフィスのうち、シービー・リチャードエリス株式会社が調査対象として捕捉する各区分に属する賃貸オフィスの募集賃料（共益費込）の合計を、各区分に属する賃貸オフィスの棟数で除して求めた募集賃料であり、東京都心5区におけるすべての賃貸オフィスを網羅するものではありません。

③ 本投資法人のポートフォリオデータ

(イ) 入退去実績

本投資法人の保有に係るオフィスビルは、中小規模のテナントが多く、また、テナント数及びテナント業種が分散していることから、賃貸市場の環境にかかわらず年間8～10%前後のテナントが退去する傾向にあります。

<本投資法人の保有に係るオフィスビルにおける退去率（年率）の推移>



(注) 退去率（年率）は、各営業期間の初日から末日までの6か月間に賃貸借契約を解約したテナントに係る賃貸面積の合計を当該営業期間中の毎月末日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。

また、本投資法人の保有に係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。

＜本投資法人の保有に係るオフィスビルにおける入居及び退去の実績＞

	入居面積 (㎡) (注1)	退去面積 (㎡) (注2)	入居面積と 退去面積の差 (㎡)	入居件数 (注3)	退去件数 (注3)	入居件数と 退去件数の差
第10期中 (平成21年11月1日から 平成22年1月31日まで)	2,400	6,170	△3,770	16	27	△11
第10期中 (平成22年2月1日から 平成22年4月30日まで)	9,296	6,681	2,615	48	31	17
第11期中 (平成22年5月1日から 平成22年7月31日まで)	4,110	4,036	73	19	25	△6
第11期中 (平成22年8月1日から 平成22年10月31日まで)	4,671	5,999	△1,328	29	24	5
第12期中 (平成22年11月1日から 平成23年1月31日まで)	3,846	6,791	△2,945	18	28	△10
第12期中 (平成23年2月1日から 平成23年4月30日まで)	7,934	3,660	4,274	39	17	22

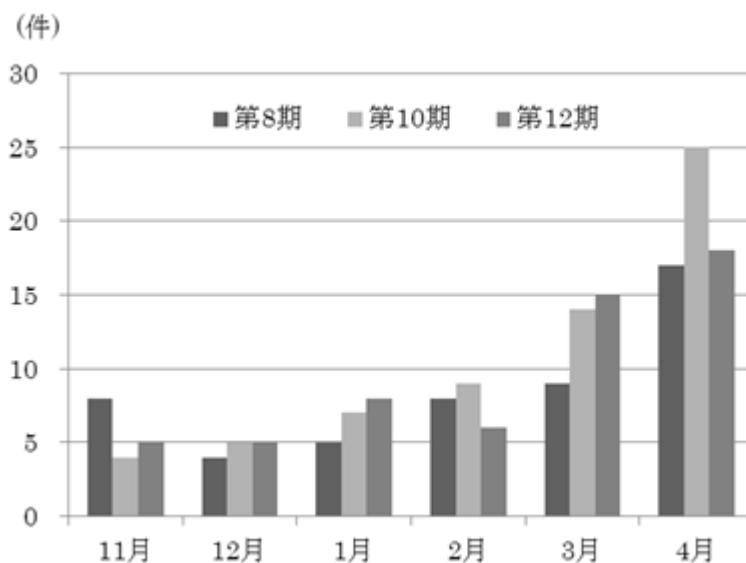
(注1) 入居面積は、平成21年11月以降に新たに賃貸借契約を締結した入居テナントに係る賃貸面積の合計を3か月毎に集計したものです。

(注2) 退去面積は、平成21年11月以降に賃貸借契約を解約した退去テナントに係る賃貸面積の合計を3か月毎に集計したものです。

(注3) 入居件数及び退去件数は、フロアを基準としており、同一テナントであっても異なるフロアで入居又は退去が発生した場合、フロア毎に1として算出しています。

本投資法人の保有に係るオフィスビルにおいては、第10期末（平成22年4月30日）までは企業の事業閉鎖等リストラクチャリングに伴う退去が多く見受けられましたが、第11期以降は若干落ち着きも見られ、退去件数が、第10期は58件、第11期は49件、第12期は45件と減少傾向にあります。

＜本投資法人の保有に係るオフィスビルにおける月別の入居実績＞



(注) 賃貸借開始日に基づく月別のテナント入居件数を記載しています。なお、複数フロアに入居したテナントは、フロア毎に1として集計しています。

(ロ) 平均賃料水準について

第12期末（平成23年4月30日）現在の本投資法人の保有に係るオフィスビルの平均賃料水準は、第11期末（平成22年10月31日）現在と比較して2.3%低下しています。

＜本投資法人の保有に係るオフィスビルの平均賃料水準（坪当たり月額）＞

	第10期末	第11期末	前期末比 変動率	第12期末	前期末比 変動率
東京都心5区	19,900円	19,300円	△2.9%	18,900円	△2.3%
その他東京経済圏	14,300円	14,100円	△1.4%	13,700円	△3.1%
地方経済圏	10,700円	10,600円	△1.3%	10,500円	△0.7%
オフィスビル全体	17,000円	16,600円	△2.4%	16,200円	△2.3%

(注) 第10期末（平成22年4月30日）現在本投資法人の保有に係っていたオフィスビル62物件（KDX新横浜381ビル増築棟は、KDX新横浜381ビルと併せて1物件として算出）から第11期（平成22年10月期）中に譲渡したオフィスビル1物件を除く61物件の1階並びに店舗、倉庫及び特殊用途等を除く主に2階以上の事務所を対象とし、物件毎に月額賃料（共益費込）の合計を賃貸面積で除して得られた値を各物件の平均賃料水準とし、各物件の平均賃料水準をエリア毎に単純平均した金額（百円未満を切捨て）を記載しています。

(ハ) 新規賃料水準について

本投資法人の保有に係るオフィスビル全体における新規契約賃料の平均賃料に対する下落率は第10期以降18%程度で推移しています。

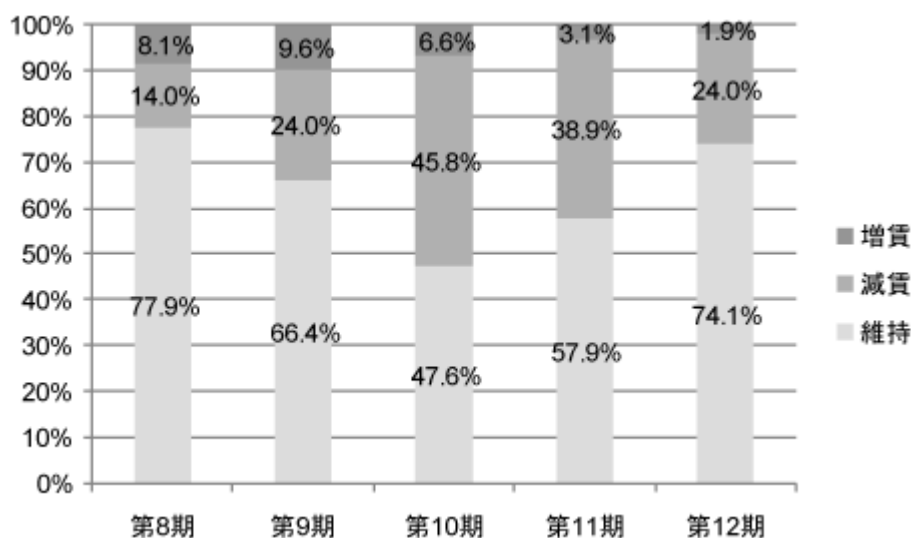
		第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
東京都心5区	変動率	35.3%	13.5%	0.0%	△19.3%	△22.8%	△19.0%	△20.9%
	上昇 (件)	7	8	8	0	0	0	1
	下落 (件)	0	0	9	17	16	18	16
その他東京経済圏	変動率	15.0%	5.8%	△1.8%	△8.4%	△15.5%	△20.0%	△18.6%
	上昇 (件)	4	5	4	3	1	0	0
	下落 (件)	1	2	6	15	11	6	17
地方経済圏	変動率	7.1%	△5.1%	△7.7%	△16.4%	△15.0%	△16.6%	△14.0%
	上昇 (件)	8	3	4	2	6	1	1
	下落 (件)	4	7	7	11	18	13	10
オフィスビル全体	変動率	17.0%	3.9%	△2.7%	△14.4%	△17.5%	△18.3%	△18.3%
	上昇 (件)	19	16	16	5	7	1	2
	下落 (件)	5	9	22	43	45	37	43

(注) 変動率は、各カテゴリーにおけるオフィスビルのうち2階以上の主に用途が事務所である賃貸借契約を対象として、平均賃料 (月額) と新規契約賃料 (月額) の差額に基づき件数ベースの単純平均により算出しています。また、上記表における上昇 (件) 及び下落 (件) は、平均賃料と比べ上昇又は下落した新規契約賃料の件数をそれぞれ記載しています。なお、各期中に新規取得した物件は集計の対象外としています。

(ニ) 継続契約賃料水準について

本投資法人の保有に係るオフィスビルに関して、第12期中に更新又は改定された賃貸借契約のうち、賃料が減額された契約は全体の24.0%であり、第10期をピークにその割合は低下しており、現状維持の割合が増加しています。

<継続賃料の改定状況の推移 (賃貸面積ベース) >



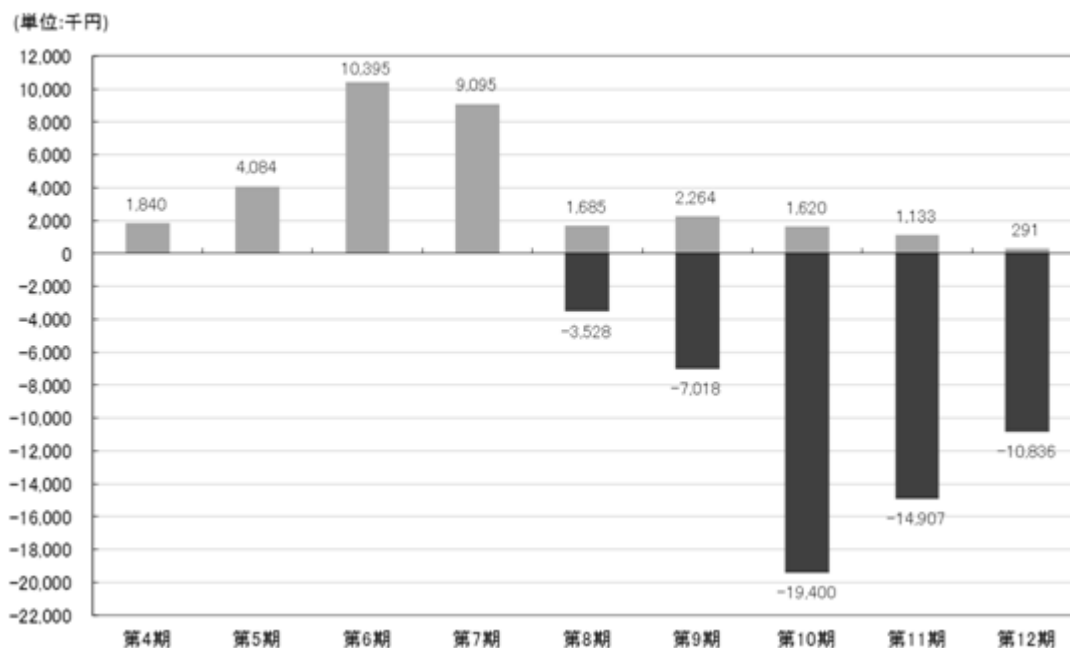
(注) 各期中に賃貸借契約が更新又は改定された契約について、賃料増額、賃料減額及び賃料維持となった割合を集計したものです。小数第2位を四捨五入して記載しています。

また、第10期以降、賃料が減額となった件数は減少傾向にあり、継続契約賃料（月額）の変動額の推移も改善傾向にあります。

	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
変動率	10.3%	△2.7%	△5.7%	△9.0%	△10.8%	△13.8%
増賃（件）	42	12	6	4	6	5
減賃（件）	—	14	30	63	55	33

(注) 変動率は、賃料増額又は賃料減額が行われたテナントの更新前月額賃料の合計額と更新後月額賃料の合計額との差額を更新前月額賃料の合計で除して得られた数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、更新による賃料の増減がなかったテナントは含みません。

<継続契約賃料（月額）の変動額の推移（単位：千円）>



(注) 継続契約賃料（月額）の変動額は、各期毎に賃料増額及び賃料減額が行われた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、賃料増額のあったテナントと賃料減額のあったテナント毎に集計したものです。

(ホ) 耐震構造等について

本投資法人が保有する物件のうち、免震構造又は制震構造の物件、及び耐震補強工事を実施している物件は、以下の通りです。

- ・免震構造の物件：KDX名古屋栄ビル、KDX大森ビル
- ・制震構造の物件：KDX晴海ビル
- ・耐震補強工事を実施している物件：虎ノ門東洋ビル、KDX博多南ビル

2 投資対象

(1) 第12期取得資産及び取得予定資産の概要

本投資法人は、第12期（平成22年11月1日から平成23年4月30日）中に、後記「第12期取得資産及び取得予定資産の概要（イ）第12期取得資産」に記載する各物件に係る信託受益権（以下、総称して「第12期取得資産」といいます。）を取得しました（取得価格の合計13,175百万円）。また、本投資法人は、本募集により調達する手取金の一部及び手元資金によって、後記「第12期取得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14,270百万円です。本投資法人は、取得予定資産について、それぞれの現信託受益者との間で、平成23年7月5日に取得予定資産に関する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、いずれも平成23年7月22日を予定していますが、本投資法人と各現信託受益者との間で別途合意した場合には、当該日以前又は以降（ただし、平成23年7月29日を越えないこととなっています。）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。

第12期取得資産及び取得予定資産の概要

(イ) 第12期取得資産

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-67	共同ビル（銀座No.8）	中央三井信託銀行株式会社	平成32年8月1日	4,300	1.6
	A-68	共同ビル（本町1丁目）	中央三井信託銀行株式会社	平成32年8月1日	4,000	1.5
	A-69	KDX小林道修町ビル	中央三井信託銀行株式会社	平成32年8月1日	2,870	1.1
	A-70	北七条SIAビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成32年8月1日	2,005	0.7
第12期取得資産合計					13,175	5.1

(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-71	共同ビル(飯田橋)	中央三井信託銀行株式会社	平成24年9月30日	4,670	1.8
	A-72	P's東品川ビル	中央三井信託銀行株式会社	平成30年3月14日	4,590	1.7
	A-73	日本橋第二ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成32年3月31日	2,710	1.0
	A-74	共同ビル(新日本橋)	中央三井信託銀行株式会社	平成24年9月30日	2,300	0.9
取得予定資産合計					14,270	5.5

(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(取得経費及び税金を含まず、百万円未満を切り捨てています。)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12期取得資産を含みます。)の取得価格及び取得予定資産の取得予定価格の合計(255,546百万円、74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。

第12期取得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12期取得資産

物件番号	物件名称	前々所有者 (前々信託受益者)(注1)	前所有者 (前信託受益者)(注3)
A-67	共同ビル(銀座No.8)	株式会社ケイ・エス・プロパティ	日本橋インベストメント特定目的会社
A-68	共同ビル(本町1丁目)	株式会社ケイ・エス・プロパティ	日本橋インベストメント特定目的会社
A-69	KDX小林道修町ビル	該当なし	合同会社KRF15(注4)
A-70	北七条SIAビル	国内の特別目的会社(注2)	国内の特別目的会社(注2)

(注1) 第12期取得資産の前々所有者(前々信託受益者)は、いずれも本資産運用会社の利害関係取引規程に規定される利害関係者及び投信法上の利害関係人等に該当しません。

(注2) 前所有者(前信託受益者)に対し守秘義務を負っているため、前々所有者(前々信託受益者)及び前所有者(前信託受益者)の名称及びその出資構成については非開示とします。

(注3) 第12期取得資産の前所有者(前信託受益者)は、合同会社KRF15を除き、本資産運用会社の利害関係取引規程に規定される利害関係者及び投信法上の利害関係人等に該当しません。

(注4) 合同会社KRF15は、ケネディクス株式会社の意向を受けて設立され、ケネディクス株式会社が基金の拠出者である一般社団法人の100%出資子会社であり、不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理等を目的として設立された特別目的会社です。

合同会社KRF15は、本資産運用会社の利害関係取引規程に規定される利害関係者及び投信法上の利害関係人等に該当します。

KDX小林道修町ビルの取得については、本資産運用会社の利害関係取引規程に定められた手続きに従い、運用委員会及びコンプライアンス委員会の審議・承認並びに取締役会の審議及び決議を経ていきます。

(ロ) 取得予定資産

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-71	共同ビル(飯田橋)	株式会社ケイ・エス・プロパティ	ギガ・フォー特定目的会社
A-72	P's東品川ビル	ディアパートナーズ有限会社	合同会社アルカディアオフィス
A-73	日本橋第二ビル	インヴィンシブル投資法人	国内の特別目的会社(注3)(注4)
A-74	共同ビル(新日本橋)	株式会社ケイ・エス・プロパティ	ギガ・フォー特定目的会社

(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) 取得予定資産の現所有者(現信託受益者)は、いずれも本資産運用会社の利害関係取引規程に規定される利害関係者及び投信法上の利害関係人等に該当しません。

(注3) 現所有者(現信託受益者)に対し守秘義務を負っているため、現所有者(現信託受益者)の名称及びその出資構成については非開示とします。

(注4) 日本橋第二ビルを含む複数の不動産(信託受益権)に係るアセットマネジメント業務を現所有者(現信託受益者)から受託している国内の不動産運用会社は、本資産運用会社の利害関係取引規程に規定される利害関係者及び投信法上の利害関係人等に該当しませんが、当該国内の不動産運用会社は、現所有者(現信託受益者)から受託したアセットマネジメント業務の一部をケネディクス・アドバイザーズ株式会社に再委託しています。

(2) 個別不動産又は個別信託不動産の概要

本書の日付現在における、第12期取得資産及び取得予定資産の個別の概要は、以下の通りです。なお、記載事項に関する説明は、以下の通りです。

i. 特定資産の概要

「取得価格」は、第12期取得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金額（取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まず、百万円未満を切り捨てています。）に記載しています。

「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金額（取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まず、百万円未満を切り捨てています。）に記載しています。

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

土地の「面積」は、登記簿上の記載（借地がある場合には借地面積を含みます。）に基づいており、現況とは一致しない場合があります。なお、区分所有建物については、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（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。）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。

「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が、第12期取得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。

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、本投資法人の保有に係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信託受益権を保有している信託受益者を記載しています。

「前所有者」は、各第12期取得資産を本投資法人に譲渡した者又は各取得予定資産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、各第12期取得資産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、特に注記の無い限り、平成23年4月30日現在効力を有する賃貸借契約の内容を記載しています。

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

「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」は、賃貸借契約又は転貸借契約上の賃料月額（税金、駐車場使用料及びトラクルーム代を含みません。）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12期取得資産に係る「損益の状況」における情報は、本投資法人が各資産を取得した以降の期間に係る損益の金額に基づいて記載をしています。他方、取得予定資産に係る「損益の状況」における情報は、現所有者（現信託受益者）から提供を受けた金額の算出方法又は準拠すべき会計方針が本投資法人とは異なる可能性があるため、記載していません。

記載金額は、原則として発生主義により計上されています。また、千円未満を切り捨てて記載しています。

「賃貸収入」には、賃料（駐車場使用料及びトランクルーム代を含みません。）及び共益費が計上されています。

「その他収入」には、駐車場収入及び水道光熱費収入等が計上されています。

「管理委託費」には、プロパティ・マネジメント報酬その他不動産の管理に係る費用が計上されています。

「公租公課」には、固定資産税及び都市計画税等が計上されています。

「水道光熱費」には、電気料及び水道料等が計上されています。

「修繕費」は、不動産又は信託不動産に係る修繕費用が計上されていますが、年度による差異が大きいこと、定期的に発生する金額ではないこと等から、不動産又は信託受益権を長期にわたり継続して保有する場合に発生する可能性のある修繕費は、記載された修繕費と大きく異なる可能性があります。

「保険料」は、不動産又は信託不動産に係る損害保険料のうち運用期間に対応する額が計上されています。

「その他」には、信託報酬等が計上されています。

減価償却費は、賃貸事業費用に含まれていません。

v. 鑑定評価書の概要

「鑑定評価書の概要」は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、大和不動産鑑定株式会社又は一般財団法人日本不動産研究所に投資対象不動産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書（以下「鑑定評価書」といいます。）の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

vi. 特記事項

「特記事項」には、本書の日付現在において各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、各不動産又は各信託不動産の概要の各項目の記載に当たり、注記が必要な事項について、その説明を記載しています。

viii. 物件特性

「物件特性」は、鑑定評価書等に基づいて、各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。

第12期取得資産の概要

A-67 共同ビル（銀座No.8）（オフィスビル）

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況	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22年11月12日		評価概要	調査年月	平成22年9月（注2）
取得価格	4,300百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	130,000円
信託受益権概要	信託設定日	平成17年12月22日		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	80,560,000円
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	平成32年8月1日			
土地	所在地	東京都中央区銀座一丁目20番14号	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	面積	678.24㎡（注1）		建築時期	平成3年11月29日
	用途地域	商業地域		延床面積	4,724.62㎡
	容積率/建ぺい率	800%/80%		用途	事務所、銀行
	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	日本橋インベストメント特定目的会社/平成17年12月22日				
前々所有者/権利取得日	株式会社ケイ・エス・プロパティ/平成元年11月7日（注3）				
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	3,573.59㎡	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社		
賃貸面積	3,573.59㎡	鑑定評価額	4,590,000,000		
稼働率	100%	価格時点	平成23年4月30日		
テナント総数	5（注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	287,539,829		
月額賃料（注5）	22,163,260円	潜在総収益	299,330,040		
敷金保証金	177,853千円	空室等損失	11,790,211		
		(2)運営費用	69,988,155		
		維持管理費等	36,407,608		
		公租公課	27,274,281		
		その他費用	6,306,266		
損益の状況（単位：千円）			(3)運営純収益（NOI）(1)-(2)	217,551,674	
運用期間	自：平成22年11月12日 至：平成23年4月30日	自：－ 至：－	(4)資本的支出	5,025,884	
運用日数	170	－	(5)一時金の運用益	3,705,044	
賃貸事業収益	57,471	－	(6)純収益（NCF）(3)+(5)-(4)	216,230,834	
賃貸収入	46,911	－	(7)還元利回り（NCF）	4.6%	
その他収入	10,560	－	(8)直接還元法による価格	4,700,000,000	
賃貸事業費用	17,802	－	DCF法による価格	4,540,000,000	
管理委託費	6,229	－	割引率	4.4%	
公租公課	6	－	最終還元利回り	4.8%	
水道光熱費	7,485	－	原価法による積算価格	3,060,000,000	
修繕費	25	－	土地割合	80.7%	
保険料	167	－	建物割合	19.3%	
その他	3,888	－			
NOI	39,669	－			
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（約76㎡）を含みます。					
(注2) 本投資法人は、平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震を受け、株式会社ハイ国際コンサルタントによる現地調査（建物構造、建物仕上げ及び設備）を、平成23年3月25日に追加実施しています。 本投資法人は、株式会社ハイ国際コンサルタントから、「本物件建物における東北地方太平洋沖地震による特筆すべき影響はないものと判断される。」と記載された地震影響調査報告書（平成23年4月6日付）を受領しています。					
(注3) 本物件土地の取得日を記載しています。					
(注4) 本物件の1階部分のうち一区画に入居していたエンドテナントについては、平成23年6月30日をもって退去しています。当該区画については、新規エンドテナントとの間で新たな賃貸借契約を締結済みです。					
(注5) 平成23年4月30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ところに従い月額賃料全額が発生した後の合計額（平成23年5月1日時点）を記載しています。					
物件特性					
本物件は、東京メトロ有楽町線「銀座一丁目」駅及び東京メトロ日比谷線・都営地下鉄浅草線「東銀座」駅から徒歩約3分、また、東京メトロ銀座線「銀座」駅やJR線「有楽町」駅も利用圏内と交通至便な立地にある、視認性の高いオフィスビルです。 平成20年から平成21年にかけて、エントランスやエレベーターをはじめ、空調設備、共用スペース、外壁等に至るまで建物全体に及び大規模リニューアル工事が実施済みであり、新築ビルと遜色ないグレードを持つビルとして、当該エリアにおいて十分競争力のある水準にあります。 基準階の貸室部分は天井高2.6m、約411㎡（約125坪）を備えており、設備面では個別空調、OAフロア、機械警備等、テナントニーズを十分に満たす仕様となっています。					

A-68 共同ビル（本町1丁目）（オフィスビル）

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況	調査業者	
取得年月日	平成22年11月12日		評価概要	調査年月	
取得価格	4,000百万円			平成22年9月(注1)	
信託受益権概要	信託設定日	平成17年12月22日		今後1年間に必要とされる修繕費	1,860,000円
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	80,320,000円
	信託期間満了日	平成32年8月1日			
土地	所在地	東京都中央区日本橋本町一丁目5番9号	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	面積	583.40㎡		建築時期	昭和59年1月31日
	用途地域	商業地域		延床面積	5,110.45㎡
	容積率/建ぺい率	800%/700%/80%		用途	事務所、駐車場
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
関係者					
前所有者/権利取得日	日本橋インベストメント特定目的会社/平成17年12月22日				
前々所有者/権利取得日	株式会社ケイ・エス・プロパティ/昭和58年6月30日(注2)				
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	3,998.39㎡	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社		
賃貸面積	3,998.39㎡	鑑定評価額	4,330,000,000		
稼働率	100%	価格時点	平成23年4月30日		
テナント総数	6(注3)、(注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	281,408,722		
月額賃料	25,684,820円	潜在総収益	297,988,128		
敷金保証金	159,581千円	空室等損失	16,579,406		
		(2)運営費用	66,068,394		
		維持管理費等	35,958,602		
		公租公課	28,901,202		
		その他費用	1,208,590		
		(3)運営純収益 (NOI) (1)-(2)	215,340,328		
		(4)資本的支出	5,117,766		
		(5)一時金の運用益	4,546,446		
		(6)純収益 (NCF) (3)+(5)-(4)	214,769,008		
		(7)還元利回り (NCF)	4.9%		
		(8)直接還元法による価格	4,380,000,000		
		DCF法による価格	4,310,000,000		
		割引率	4.7%		
		最終還元利回り	5.1%		
		原価法による積算価格	3,060,000,000		
		土地割合	85.9%		
		建物割合	14.1%		
NOI	109,539				
特記事項					
該当事項はありません。					
その他					
(注1) 本投資法人は、平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震を受け、株式会社ハイ国際コンサルタントによる現地調査（建物構造、建物仕上げ及び設備）を、平成23年4月4日に追加実施しています。 本投資法人は、株式会社ハイ国際コンサルタントから、「本物件建物における東北地方太平洋沖地震による特筆すべき影響はないものと判断される。」と記載された地震影響調査報告書（平成23年4月18日付）を受領しています。					
(注2) 本物件土地の取得日を記載しています。					
(注3) 本物件の2階及び4階部分については、本物件の管理会社である共同施設株式会社との間で定期建物賃貸借契約が締結されています（賃貸借期間：平成22年10月29日から平成23年11月11日まで）。					
(注4) 本物件の5階部分については、本物件の管理会社である共同施設株式会社との間で定期建物賃貸借契約が締結されていましたが、平成23年5月24日をもって退去しています。当該フロアについては、新規エンドテナントとの間で新たな賃貸借契約を締結済です。					
物件特性					
本物件は、東京メトロ銀座線・半蔵門線「三越前」駅から徒歩約3分、JR線「新日本橋」駅から徒歩約3分、また、JR線「東京」駅や「神田」駅、東京メトロ各線「日本橋」駅も利用圏内と交通至便な立地にある、視認性の高いオフィスビルです。 平成20年にエントランスやエレベーターをはじめ、空調設備、共用スペース等に至るまで建物全体に及ぶ大規模リニューアル工事が実施済みであり、新築ビルと遜色ないグレードを持つビルとして、当該エリアにおいて十分競争力のある水準にあります。 基準階の貸室部分は約467㎡（約141坪）を備え、設備面では個別空調、OAフロア、機械警備等、テナントニーズを満たす仕様となっています。					

A-69 KDX小林道修町ビル（オフィスビル）

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況	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22年12月1日		評価概要	調査年月	平成22年9月
取得価格	2,870百万円			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20年3月24日(注1)		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	87,340,000円
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	平成32年8月1日(注1)(注2)			
土地（借地権）	所在地	大阪府大阪市中央区道修町四丁目4番10号		建物	構造・階数
	面積	1,561.04㎡			鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付12階建
	用途地域	商業地域		建築時期	平成21年7月28日
	容積率/建ぺい率	600%/80%		延床面積	10,723.83㎡
	所有形態	建物譲渡特約定期借地権(注3)		用途	事務所、車庫、店舗
			所有形態	所有権	
関係者					
前所有者/権利取得日(注1)	合同会社KRF15/平成21年8月17日				
前々所有者/権利取得日	該当なし				
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	7,071.53㎡		鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所	
賃貸面積	6,438.47㎡		鑑定評価額	2,970,000,000	
稼働率	91.0%		価格時点	平成23年4月30日	
テナント総数	10(注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	381,121,000	
月額賃料	27,546,936円		潜在総収益	402,337,000	
敷金保証金	231,897千円		空室等損失	21,216,000	
			(2)運営費用	168,959,000	
			維持管理費等	61,785,000	
			公租公課	25,595,000	
			その他費用	81,579,000	
損益の状況（単位：千円）			(3)運営純収益（NOI）(1)-(2)	212,162,000	
運用期間	自：平成22年12月1日 至：平成23年4月30日	自：－ 至：－	(4)資本的支出	7,450,000	
運用日数	151		(5)一時金の運用益	2,505,000	
賃貸事業収益	143,858		(6)純収益（NCF）(3)+(5)-(4)	207,217,000	
賃貸収入	129,836		(7)還元利回り（NCF）	6.9%	
その他収入	14,021		(8)直接還元法による価格	3,000,000,000	
賃貸事業費用	65,449		DCF法による価格	2,940,000,000	
管理委託費	13,142		割引率	5.3%	
公租公課	6,363		最終還元利回り	7.3%	
水道光熱費	11,121		原価法による積算価格	3,040,000,000	
修繕費	-		土地割合	2.5%	
保険料	323		建物割合	97.5%	
その他	34,499				
NOI	78,408				
特記事項					
本件建物の容積率は、特定行政庁の許可（建築基準法第59条の2の1：総合設計制度）により、92.41%の割増が得られ、692.41%に緩和されています。					

その他

- (注1) 平成20年3月24日に信託が設定された後、平成21年8月17日に信託不動産（本物件）の引渡しが行われています。なお、信託期間は、平成21年8月17日から30年目の応当日を超えて延長することができないこととなっています。このため、平成51年8月17日以降については、本物件を現物不動産の形態で所有及び保有することが想定されています。
- (注2) 本投資法人が本件信託受益権の取得に合わせて底地所有者と締結した受益権譲渡予約契約（以下本注2において「本予約契約」といいます。）により、借地権の開始日の20年後の応当日から30年後の応当日までの間に、底地所有者が本件信託受益権を買い取ることができる権利が付されています。かかる場合の、底地所有者によるこれらの買い取りにあたっての買取価格は、将来の譲渡時点ごとに定められています（以下、当該本予約契約において譲渡時点ごとに定められている買取価格を、本注2において「所定買取価格」といいます。）。
- また、本予約契約において、(i)本投資法人の各決算期末から3か月以内に関東財務局に提出する有価証券報告書記載の期末有利子負債比率が60%を上回った場合、(ii)本投資法人に破産手続開始等の倒産手続開始の申立がなされた場合、その他本投資法人に一定の事由が生じた場合には、借地権の開始日の20年後の応当日から30年後の応当日までの間以外の期間であっても、底地所有者に、本件信託受益権を買い取ることができる権利が付されています。かかる場合、底地所有者によるこれらの買い取りにあたっての買取価格は、一般財団法人日本不動産研究所又は当事者が別途合意する不動産鑑定業者による鑑定評価額と所定買取価格とのいずれか低い方とされています。
- さらに、本予約契約においては、本予約契約の締結日から借地権の開始日の30年後の応当日までの間に、本投資法人が本件信託受益権につき譲渡、担保設定その他の処分（以下、本注2において「譲渡等」といいます。）をしようとする場合、底地所有者の書面による事前の承諾を得ることとされており、また、かかる場合、底地所有者は本投資法人による譲渡等の希望の通知を受領してから3か月間、本件信託受益権の譲渡に関して、優先的かつ独占的に交渉する権利を有するものとされています。なお、底地所有者がかかる権利を行使した場合の買取価格は、所定買取価格とされています。
- (注3) 本物件は、建物譲渡特約付定期借地権及び建物から構成されます。定期借地契約の概要は、以下の通りです。
- 借地権の目的 : 本件建物を所有するため
 底地所有者 : 小林製薬株式会社
 借地権者 : 信託受託者（中央三井信託銀行株式会社）
 借地権の種類 : 借地借家法第22条に基づく定期借地権（同法第24条に基づく建物譲渡特約付）
 借地期間 : 平成21年8月17日～平成71年8月16日迄（50年間）
 地代 : 平成21年8月17日～平成26年8月末 80,700千円/年
 平成26年9月1日～平成31年8月末 94,300千円/年
 平成31年9月1日～平成36年8月末 107,900千円/年
 平成36年9月1日～平成41年8月末 121,500千円/年
 平成41年9月1日～平成51年8月末 71,000千円/年
 平成51年9月1日～平成71年8月16日 別途協議
- 借地保証金 : 121,500,000円（信託受託者が底地所有者に対して差入済）
 譲渡の制限 : 本物件又は本件信託受益権の譲渡、担保設定その他の処分を行う場合は、底地所有者の書面による事前の承諾を得ることとされています。
 建物譲渡特約 : 底地所有者は、借地期間の開始日（平成21年8月17日）より30年を経過した日以降、本物件を将来の譲渡時点ごとに定められている価格で買い取れることとなっています。なお、50年間の借地期間が満了する6か月前の時点で底地所有者による買取権が行使されていない場合、借地期間の満了日を買取日として買取権が行使されたとみなすこととされています。
- (注4) 底地所有者（小林製薬株式会社）は、本件建物の一部（全12フロア中4フロア）を賃借しています。
 ※普通賃貸借、期間20年（平成21年8月17日～平成41年8月16日）

物件特性

本物件は、大阪圏の中心部（淀屋橋地区）に所在するオフィスビルです。当該地区は、御堂筋沿いを中心に大手金融機関や大手企業のオフィスビルが集中する、大阪を代表するオフィスゾーンとなっています。その中で、特に本物件が所在する「道修町（どしょうまち）」周辺は、江戸時代から日本の薬業の中心地として発展してきた地区であり、現在でも多くの製薬関連企業が本社や支社を構えています。

本件建物は平成21年7月に建築されたオフィスビルであり、周辺エリア内でも築年数の新しさが目を引く物件です。建物の規模は12階建て、延床面積約3,000坪で、基準階の貸室部分は約617㎡（約186坪）の無柱空間となっており、フロー一括貸し・分割貸しのどちらにも対応可能な仕様となっています。設備面でも、機械警備やOAフロア、エレベーター3基を備え、エリア内において相応の競争力を有している物件です。

現在、医薬品の製造・販売会社（小林製薬株式会社）が本社として4フロアを利用している他、様々な業種のテナントが入居しています。

A-70 北七条SIAビル（オフィスビル）

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況	調査業者		
取得年月日	平成23年3月25日		評価概要	調査年月		
取得価格	2,005百万円			平成23年1月（注1）		
信託受益権概要	信託設定日	平成16年2月27日		今後1年間に必要とされる修繕費	20,450,000円	
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	182,340,000円	
	信託期間満了日	平成32年8月1日				
土地	所在地	北海道札幌市北区北七条西四丁目1番地2		建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	面積	819.44㎡			建築時期	平成元年10月30日
	用途地域	商業地域			延床面積	5,503.90㎡
	容積率／建ぺい率	700％／80％			用途	事務所
	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	国内の特別目的会社／平成19年3月30日（注2）					
前々所有者／権利取得日	国内の特別目的会社／平成18年9月29日（注2）					
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	3,788.73㎡	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社			
賃貸面積	3,788.73㎡	鑑定評価額	2,050,000,000			
稼働率	100%	価格時点	平成23年4月30日			
テナント総数	20（注3）	直接還元法				
マスターリース種別	パススルー	(1)運営収益	195,080,250			
月額賃料	14,077,149円	潜在総収益	206,119,000			
敷金保証金	108,095千円	空室等損失	11,038,750			
		(2)運営費用	62,696,443			
		維持管理費等	43,458,263			
		公租公課	18,257,070			
		その他費用	981,110			
損益の状況（単位：千円）		(3)運営純収益（NOI）(1)－(2)	132,383,807			
運用期間	自：平成23年3月25日 至：平成23年4月30日	(4)資本的支出	12,486,376			
運用日数	37	(5)一時金の運用益	1,889,727			
賃貸事業収益	20,304	(6)純収益（NCF）(3)＋(5)－(4)	121,787,158			
賃貸収入	17,255	(7)還元利回り（NCF）	5.8%			
その他収入	3,048	(8)直接還元法による価格	2,100,000,000			
賃貸事業費用	4,698	DCF法による価格	2,030,000,000			
管理委託費	2,112	割引率	5.6%			
公租公課	—	最終還元利回り	6.0%			
水道光熱費	2,339	原価法による積算価格	1,430,000,000			
修繕費	30	土地割合	53.6%			
保険料	40	建物割合	46.4%			
その他	175					
NOI	15,606					
特記事項						
本物件南側隣地との境界について、境界確認書面の締結が未了です。						
その他						
(注1) 本投資法人は、平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震を受け、株式会社ハイ国際コンサルタントによる現地調査（建物構造、建物仕上げ及び設備）を、平成23年3月15日に追加実施しています。 本投資法人は、株式会社ハイ国際コンサルタントから、「本物件建物における東北地方太平洋沖地震による特筆すべき影響はないものと判断される。」と記載された地震影響調査報告書（平成23年3月16日付）を受領しています。						
(注2) 前所有者（前受益者）に対し守秘義務を負っているため、前所有者（前受益者）及び前々所有者（前々受益者）については非開示とします。						
(注3) 本物件の2階部分の一区画に入居中のテナントから、平成23年3月29日に解約通知（解約日：平成23年9月30日）を受領しています。						
物件特性						
本物件は、JR「札幌」駅から徒歩約1分、札幌駅北口広場に面した駅前立地にあり、交通利便性や視認性に大変優れた希少性の高い物件です。平成21年に1階エントランスホールの改修工事が実施され、重厚な外観と相まってグレード感のある中規模オフィスビルとなっています。 基準階の貸室部分は約363㎡（約110坪）、天井高2.65mであり、札幌エリアでのテナントニーズに見合うフロア分割貸しにも対応可能です。設備面では、個別空調、OAフロア（一部）、駐車場74台を備えており、エリア内において相応の競争力を有している物件です。						

取得予定資産の概要

A-71 共同ビル（飯田橋）（オフィスビル）

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況	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23年7月22日		評価概要	調査年月	平成23年3月（注2）
取得予定価格	4,670百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	4,490,000円
信託受益権概要	信託設定日	平成16年2月13日		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	113,070,000円
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	平成24年9月30日（注1）			
土地	所在地	東京都新宿区下宮比町2番26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	967.38㎡		建築時期	平成2年3月22日
	用途地域	商業地域		延床面積	5,422.64㎡
	容積率/建ぺい率	600%・500%/80%		用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
関係者					
現所有者/権利取得日	ギガ・フォー特定目的会社/平成18年5月31日				
前所有者/権利取得日	株式会社ケイ・エス・プロパティ/平成18年4月5日				
PM会社	ハドソン・ジャパン株式会社	マスターリース会社	ギガ・フォーマスターリース有限公司		
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要（単位：円）		
賃貸可能面積	4,429.22㎡	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社		
賃貸面積	4,429.22㎡	鑑定評価額	4,750,000,000		
稼働率	100%	価格時点	平成23年4月30日		
テナント総数	7（注3）	直接還元法			
マスターリース種別	パススルー	(1)運営収益	332,509,499		
月額賃料（注4）	27,063,920円	潜在総収益	349,962,516		
敷金保証金	267,895千円	空室等損失	17,453,017		
		(2)運営費用	90,861,154		
損益の状況（単位：千円）			維持管理費等	65,978,744	
運用期間	自：－ 至：－	自：－ 至：－	公租公課	23,267,360	
運用日数	－	－	その他費用	1,615,050	
賃貸事業収益	－	－	(3)運営純収益（NOI）（1）－（2）	241,648,345	
賃料収入	－	－	(4)資本的支出	7,299,780	
その他収入	－	－	(5)一時金の運用益	4,852,594	
賃貸事業費用	－	－	(6)純収益（NCF）（3）＋（5）－（4）	239,201,159	
管理委託費	－	－	(7)還元利回り（NCF）	5.0%	
公租公課	－	－	(8)直接還元法による価格	4,780,000,000	
水道光熱費	－	－	DCF法による価格	4,740,000,000	
修繕費	－	－	割引率	4.8%	
保険料	－	－	最終還元利回り	5.2%	
その他	－	－	原価法による積算価格	2,830,000,000	
NOI	－	－	土地割合	77.4%	
			建物割合	22.6%	
特記事項					
該当事項はありません。					
その他					
(注1) 本投資法人は、取得時に信託期間を平成32年8月1日までに変更する方針です。					
(注2) 本投資法人は、平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震を受け、株式会社ハイ国際コンサルタントによる現地調査（建物構造、建物仕上げ及び設備）を、平成23年4月22日に追加実施しています。本投資法人は、株式会社ハイ国際コンサルタントから、「本物件建物における東北地方太平洋沖地震による特筆すべき影響はないものと判断される。」と記載された地震影響調査報告書（平成23年5月6日付）を受領しています。					
(注3) 本物件の6階部分に入居中のエンドテナントについては、平成23年5月31日に解約合意書（解約日：平成23年9月7日）を締結しています。なお、当該フロアについては、マスターリース会社が新規エンドテナントとの間で新たな賃貸借契約を締結済です。					
(注4) 平成23年4月30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ところに従い月額賃料全額が発生した後の合計額（平成23年7月16日時点）を記載しています。					
物件特性					
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3分に位置する、交通利便性の高いオフィスビルです。目白通りに面する視認性の高さも特徴であり、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。					
本物件は、築後約21年が経過しているものの、平成20年にエントランス、空調、共用スペース等の大規模リニューアル工事が実施済であり、新築ビルと遜色ないグレードを有しています。基準階の貸室面積は約594㎡（約179坪）、天井高2.60mであり、設備面では個別空調、機械警備、OAフロア、機械式駐車場（16台）を備えています。					

A-72 P's東品川ビル（オフィスビル）

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況 評価概要	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント
取得予定年月日	平成23年7月22日			調査年月	平成23年2月（注2）
取得予定価格	4,590百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	8,550,000円
信託受益権 概要	信託設定日	平成3年3月20日		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	247,900,000円
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	平成30年3月14日（注1）			
土地	所在地	東京都品川区東品川四丁目10番13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5階建
	面積	3,115.45㎡		建築時期	平成5年1月8日
	用途地域	準工業地域		延床面積	10,138.65㎡
	容積率／建ぺい率	300％／60％		用途	事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
関係者					
現所有者／権利取得日	合同会社アルカディアオフィス／平成20年3月14日				
前所有者／権利取得日	ディアパートナーズ有限公司／平成18年9月15日				
PM会社	株式会社ザイマックスアクション	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	7,107.50㎡	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社		
賃貸面積	7,107.50㎡	鑑定評価額	4,770,000,000		
稼働率	100%	価格時点	平成23年4月30日		
テナント総数	7	直接還元法			
マスターリース種別	-	(1)運営収益	380,894,061		
月額賃料	28,547,926円	潜在総収益	400,827,192		
敷金保証金	269,656千円	空室等損失	19,933,131		
		(2)運営費用	118,323,037		
		維持管理費等	80,321,322		
		公租公課	35,786,275		
		その他費用	2,215,440		
		(3)運営純収益（NOI）（1）-（2）	262,571,024		
		(4)資本的支出	15,750,708		
		(5)一時金の運用益	4,114,279		
		(6)純収益（NCF）（3）+（5）-（4）	250,934,595		
		(7)還元利回り（NCF）	5.2%		
		(8)直接還元法による価格	4,830,000,000		
		DCF法による価格	4,740,000,000		
		割引率	5.0%		
		最終還元利回り	5.4%		
		原価法による積算価格	3,720,000,000		
		土地割合	68.6%		
		建物割合	31.4%		
NOI	-				
特記事項					
該当事項はありません。					
その他					
(注1) 本投資法人は、取得時に信託期間を平成32年8月1日までに変更する方針です。					
(注2) 本投資法人は、平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震を受け、株式会社ハイ国際コンサルタントによる現地調査（建物構造、建物仕上げ及び設備）を、平成23年3月16日に追加実施しています。 本投資法人は、株式会社ハイ国際コンサルタントから、「本物件建物における東北地方太平洋沖地震による特筆すべき影響はないものと判断される。」と記載された地震影響調査報告書（平成23年3月18日付）を受領しています。					
物件特性					
本物件は、国道357号線（海岸通り）沿いの角地に所在し、第一京浜道路や首都高速羽田線、首都高速湾岸線に至近であることから、東京城南・城西エリアや神奈川方面への車両でのアクセスに優れた物件です。また、東京臨海高速鉄道りんかい線「品川シーサイド」駅から徒歩約4分、京浜急行「青物横丁」駅から徒歩約8分であり、JR山手線・京浜東北線圏内や品川・川崎・横浜方面、更には羽田空港方面への鉄道でのアクセスも良好な立地にあります。					
本物件は、地上5階建の低層物件でありながらエレベーター3基を備え、また、敷地内及び建物内に44台の平置駐車スペース（地上14台、地下30台）を確保する等、入退館や車両での出入りが便利な物件となっています。					
基準階の貸室面積は約1,597㎡（約483坪）、天井高2.60～2.70mであり、分割貸しも対応可能な仕様となっています。エントランスは石張りの落ち着いた雰囲気を持ち、設備面では個別空調、機械警備、OAフロア等を備えています。					

A-73 日本橋第二ビル（オフィスビル）

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況 評価概要	調査業者 株式会社ハイ国際コンサルタント
取得予定年月日	平成23年7月22日		調査年月	平成23年3月（注2）
取得予定価格	2,710百万円		今後1年間に必要とされる修繕費	1,450,000円
信託受益権 概要	信託設定日	平成15年4月15日	今後2～12年間に必要と想定される修繕費	253,980,000円
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
	信託期間満了日	平成32年3月31日（注1）		
土地	所在地	東京都中央区日本橋箱崎町41番12号	建物	構造・階数 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
	面積	971.83㎡	建築時期	平成5年11月24日
	用途地域	商業地域	延床面積	6,332.48㎡
	容積率/建ぺい率	700%・500%/80%	用途	事務所、駐車場
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
関係者				
現所有者/権利取得日	国内の特別目的会社/平成22年4月1日（注3）			
前所有者/権利取得日	インヴィンシブル投資法人/平成16年5月18日			
PM会社	三幸エステート株式会社	マスターリース会社	国内の特別目的会社（注4）	
賃貸借の状況		鑑定評価書の概要（単位：円）		
賃貸可能面積	3,992.60㎡	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
賃貸面積	3,753.13㎡	鑑定評価額	2,850,000,000	
稼働率	94.0%	価格時点	平成23年4月30日	
テナント総数	7（注5）	直接還元法		
マスターリース種別	パススルー	(1)運営収益	234,674,743	
月額賃料（注6）	16,466,255円	潜在総収益	248,263,940	
敷金保証金	175,613千円	空室等損失	13,589,197	
		(2)運営費用	69,336,303	
		維持管理費等	41,632,097	
		公租公課	25,515,416	
		その他費用	2,188,790	
		(3)運営純収益（NOI）（1）-（2）	165,338,440	
		(4)資本的支出	15,688,658	
		(5)一時金の運用益	2,535,801	
		(6)純収益（NCF）（3）+（5）-（4）	152,185,583	
		(7)還元利回り（NCF）	5.3%	
		(8)直接還元法による価格	2,870,000,000	
		DCF法による価格	2,840,000,000	
		割引率	5.1%	
		最終還元利回り	5.5%	
		原価法による積算価格	1,920,000,000	
		土地割合	53.2%	
		建物割合	46.8%	
NOI				
特記事項				
本物件の西側道路は、都市計画道路（補助線街路112号線）に関する都市計画決定（昭和39年2月7日）がなされており、将来当該計画が実施された場合には、本物件土地の一部（約160㎡）を東京都に譲渡することになります。				
その他				
(注1) 本投資法人は、取得時に信託期間を平成32年8月1日までに変更する方針です。				
(注2) 本投資法人は、平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震を受け、株式会社ハイ国際コンサルタントによる現地調査（建物構造、建物仕上げ及び設備）を、平成23年3月22日に追加実施しています。 本投資法人は、株式会社ハイ国際コンサルタントから、「本物件建物における東北地方太平洋沖地震による特筆すべき影響はないものと判断される。」と記載された地震影響調査報告書（平成23年4月4日付）を受領しています。				
(注3) 現所有者（現受益者）に対し守秘義務を負っているため、現所有者（現受益者）については非開示とします。				
(注4) 本書の日付現在のマスターリース会社は、現所有者（現受益者）です。				
(注5) 本物件の3階部分に入居中のエンドテナントから、平成23年2月28日に解約通知（解約日：平成23年8月31日）を受領しています。 また、本物件の7階部分に入居中のエンドテナントから、平成23年6月28日に解約通知（解約日：平成23年12月31日）を受領しています。				
(注6) 平成23年4月30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ところに従い月額賃料全額が発生した後の合計額（平成23年6月1日時点）を記載しています。				
物件特性				
本物件は、東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅徒歩約1分、東京メトロ日比谷線、都営浅草線「人形町」駅徒歩約8分に位置し、大手町をはじめとする都心への交通利便性に優れた物件です。本物件の北側道路向かいには東京シティエターミナル（TCAT）が所在し、成田空港や羽田空港へのアクセスも良好です。また、首都高速箱崎ジャンクションに至近であり、車両での移動も便利な物件です。 基準階の貸室面積は約427㎡（約129坪）であり、設備面では個別空調、機械警備、OAフロア、機械式駐車場（18台）を備えています。				

A-74 共同ビル（新日本橋）（オフィスビル）

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物状況	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23年7月22日	評価概要	調査年月	平成23年3月（注2）	
取得予定価格	2,300百万円		今後1年間に必要とされる修繕費	1,760,000円	
信託受益権概要	信託設定日	平成16年2月13日	今後2～12年間に必要と想定される修繕費	100,630,000円	
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	平成24年9月30日（注1）			
土地	所在地	東京都中央区日本橋本町一丁目1番8号	建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根地下1階付10階建
	面積	444.32㎡		建築時期	平成14年11月1日
	用途地域	商業地域		延床面積	3,712.25㎡
	容積率／建ぺい率	800%・700%/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	ギガ・フォー特定目的会社／平成18年5月31日				
前所有者／権利取得日	株式会社ケイ・エス・プロパティ／平成18年4月5日				
PM会社	ハドソン・ジャパン株式会社	マスターリース会社	ギガ・フォーマスターリース有限公司		
賃貸借の状況		鑑定評価書の概要（単位：円）			
賃貸可能面積	2,658.79㎡	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社		
賃貸面積	2,373.27㎡	鑑定評価額	2,480,000,000		
稼働率	89.3%	価格時点	平成23年4月30日		
テナント総数	9（注3）、（注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	178,508,873		
月額賃料（注5）	13,266,150円	潜在総収益	188,463,024		
敷金保証金	96,715千円	空室等損失	9,954,151		
損益の状況（単位：千円）		(2)運営費用	51,547,730		
		維持管理費等	33,361,276		
運用期間	自：－ 至：－	公租公課	16,648,754		
運用日数	－	その他費用	1,537,700		
賃貸事業収益	－	(3)運営純収益（NOI）（1）－（2）	126,961,143		
賃貸収入	－	(4)資本的支出	6,364,050		
その他収入	－	(5)一時金の運用益	2,213,364		
賃貸事業費用	－	(6)純収益（NCF）（3）＋（5）－（4）	122,810,457		
管理委託費	－	(7)還元利回り（NCF）	4.8%		
公租公課	－	(8)直接還元法による価格	2,560,000,000		
水道光熱費	－	DCF法による価格	2,450,000,000		
修繕費	－	割引率	4.6%		
保険料	－	最終還元利回り	5.0%		
その他	－	原価法による積算価格	1,710,000,000		
NOI	－	土地割合	60.5%		
		建物割合	39.5%		
特記事項					
該当事項はありません。					
その他					
(注1) 本投資法人は、取得時に信託期間を平成32年8月1日までに変更する方針です。					
(注2) 本投資法人は、平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震を受け、株式会社ハイ国際コンサルタントによる現地調査（建物構造、建物仕上げ及び設備）を、平成23年4月28日に追加実施しています。 本投資法人は、株式会社ハイ国際コンサルタントから、「本物件建物における東北地方太平洋沖地震による特筆すべき影響はないものと判断される。」と記載された地震影響調査報告書（平成23年5月16日付）を受領しています。					
(注3) 平成23年4月30日現在で空室であった本物件の4階部分には、平成23年5月1日より新規エンドテナントとの間で賃貸借が開始しています。当該新規エンドテナントに係る賃貸面積、月額賃料その他の事項は、上記記載の各数値に含まれていません。					
(注4) 本物件の5階部分に入居中のエンドテナントから、平成23年5月12日に解約通知（解約日：平成23年11月30日）を受領しています。					
(注5) 平成23年4月30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、賃貸借契約上の月額賃料全額が発生した後の合計額（平成23年9月1日時点）を記載しています。					
物件特性					
本物件は、東京メトロ銀座線・半蔵門線「三越前」駅から徒歩約3分、JR線「新日本橋」駅から徒歩約6分、JR線「東京」駅や「神田」駅、東京メトロ各線「日本橋」駅も利用圏内と交通至便な立地にあり、昭和通りの西側に面した視認性の高いオフィスビルです。 本物件は平成14年に竣工しており、築年数の古い物件が比較的多い同一エリア内では競争力のある物件です。基準階の貸室面積は約285㎡（約86坪）、天井高2.60mであり、個別空調、機械警備、OAフロア、機械式駐車場（10台）を備えています。					

(3) ポートフォリオ全体に係る事項

取得済資産及び取得予定資産の概要

本書の日付現在における取得済資産（売却済資産を除きます。）及び取得予定資産の概要は、以下の通りです。

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)	地積 (㎡) (注3)	建物用途 (注4)	延床面積 (㎡) (注5)	構造・階数 (注6)	建築時期 (注7)	所有形態	
												土地 (注8)(注9)	建物
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	東京都中央区	5,940	2.3	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	1.7	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	1.4	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	0.9	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FPビル	東京都渋谷区	2,450	0.9	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	0.8	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	0.7	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	2.1	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	2.3	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	0.8	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	0.9	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	2.0	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	恵比寿イースト 438ビル	東京都渋谷区	4,640	1.8	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-18	KDX大森ビル	東京都大田区	3,500	1.3	1,123.93	事務所、 店舗、駐車場	7,334.77	RC・SRC B1F9	平成2年 10月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-19	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	1.3	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	1.0	617.17	事務所、 駐車場	3,804.86	SRC F8	昭和62年 10月	所有権 (所有面積割合 98.67%)	区分所有権
	東京経済圏	A-21	KDX新橋ビル	東京都港区	2,690	1.0	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 60.24%)	区分所有権 及び区分所 有権の共有
	東京経済圏	A-22	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	0.9	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
	東京経済圏	A-23	KDX四谷ビル	東京都新宿区	1,950	0.7	996.65	事務所、 店舗、駐車場	3,329.68	RC B2F4	平成元年 10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	0.6	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	0.6	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	0.6	922.77	事務所、 駐車場	2,820.64	RC F5	平成4年 10月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-27	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	0.9	526.43	事務所、店舗	3,147.70	SRC B1F8	平成2年 3月	所有権	所有権

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)	地積 (㎡) (注3)	建物用途 (注4)	延床面積 (㎡) (注5)	構造・階数 (注6)	建築時期 (注7)	所有形態	
												土地 (注8)(注9)	建物
オフィスビル	東京経済圏	A-28	KDX乃木坂ビル	東京都港区	1,065	0.4	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	1.1	1,340.97	事務所、倉庫、駐車場	7,885.40	SRC B1F9	平成2年1月	所有権 (所有面積割合100.00%)	区分所有権
	東京経済圏	A-30	KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	1.6	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	0.5	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	2.3	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	0.7	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	0.5	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	0.4	460.62	事務所、駐車場、店舗	2,821.21	SRC F9	昭和60年12月	所有権	所有権
	地方経済圏	A-36	KDX新潟ビル	新潟県新潟市	1,305	0.5	1,110.56	事務所、店舗	6,810.29	RC B2F13	昭和58年7月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-37	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	2.5	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	0.5	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	1.7	288.20	店舗、事務所	2,277.38	SRC B1F9	昭和63年4月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-40	虎ノ門東洋ビル	東京都港区	9,850	3.8	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 (所有面積割合100.00%)	区分所有権
	東京経済圏	A-41	KDX新宿286ビル	東京都新宿区	2,300	0.9	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	2.1	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	0.8	987.78	事務所	5,918.30	SRC B1F10	昭和59年2月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-45	KDX六本木228ビル	東京都港区	3,300	1.2	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	飛柴九段北ビル	東京都千代田区	7,600	2.9	1,844.83	店舗、事務所、駐車場、倉庫、事務室	11,425.31	SRC・S B1F11	昭和63年3月	所有権 (敷地権割合85.47%)	区分所有権
	東京経済圏	A-47	KDX新横浜381ビル (注10)	神奈川県横浜市	5,800	2.2	1,229.24	事務所、駐車場、店舗、ゴミ置場	10,290.30	SRC・RC B1F10	昭和63年3月 (既存棟) 平成21年4月 (増築棟)	所有権 (所有面積割合100.00%)	区分所有権
	東京経済圏	A-48	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市	3,760	1.4	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	1.0	629.00	事務所、駐車場	4,016.61	SRC B1F8	平成3年7月	所有権	所有権	
東京経済圏	A-50	池尻大橋ビルディング	東京都目黒区	2,400	0.9	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	0.9	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	0.5	314.54	事務所	1,536.60	SRC B1F7	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	地方経済圏	A-53	KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	1.9	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	0.8	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	0.8	457.64	事務所、店舗、 駐車場	3,439.37	SRC B1F8	平成2年 7月	所有権 (敷地権割合 71.80%)	区分所有権 及び区分所 有権の共有
	東京経済圏	A-56	KDX神保町ビル	東京都千代田区	2,760	1.0	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	0.7	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	2.9	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	0.7	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	4.0	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	0.8	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	1.2	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	1.0	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	0.7	307.77	事務所	1,871.62	SRC F9	平成18年 10月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-66	KDX新宿ビル	東京都新宿区	6,800	2.6	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	共同ビル（銀座No.8）	東京都中央区	4,300	1.6	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	共同ビル（本町1丁目）	東京都中央区	4,000	1.5	583.40	事務所・駐車場	5,110.45	SRC B1F9	昭和59年 1月	所有権	所有権
	地方経済圏	A-69	KDX小林道修町ビル	大阪府大阪市	2,870	1.1	1,561.04	事務所・車庫・ 店舗	10,723.83	S・SRC B1F12	平成21年 7月	建物譲渡特約付 定期借地権	所有権
	地方経済圏	A-70	北七条SIAビル	北海道札幌市	2,005	0.7	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	共同ビル（飯田橋）	東京都新宿区	4,670	1.8	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	P's東品川ビル	東京都品川区	4,590	1.7	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	日本橋第二ビル	東京都中央区	2,710	1.0	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	共同ビル（新日本橋）	東京都中央区	2,300	0.9	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	
オフィスビル（68物件）小計				—	233,726	91.4	72,301.13	—	437,227.69	—	平均21.1年 (注11)	—	—

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
住宅	東京 経済圏	B-3	コート目白	東京都 新宿区	1,250	0.4	1,581.91	共同住宅	3,326.07	RC B1F3	平成9年 3月	所有権	所有権
	地方 経済圏	B-18	びなす ひばりが丘	北海道 札幌市	1,800	0.7	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	2.0	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
	東京 経済圏	B-34	グラディート川口	埼玉県 川口市	1,038	0.4	423.94	共同住宅、店舗	1,705.38	RC F12	平成18年 2月	所有権	所有権
住宅(4物件)小計				—	9,441	3.6	14,853.71	—	38,123.09	—	平均10.8年	—	—
都市型 商業 施設	東京 経済圏	C-1	フレーム神南坂	東京都 渋谷区	9,900	3.8	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	0.9	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
都市型商業施設(2物件)小計				—	12,379	4.8	1,469.25	—	7,571.64	—	平均8.8年	—	—
全資産(74物件)合計				—	255,546	100.0	88,624.09	—	482,922.42	—	平均20.1年 (注11)	—	—

平成23年4月30日以降の売却済資産の概要は、以下の通りです。

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	東京 経済圏	A-2	KDX平河町ビル (注12)	東京都 千代田区	5,180	1,013.85	事務所、店舗、 共同住宅	8,002.97	SRC B3F10	昭和63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、本投資法人が取得済みの各不動産又は各信託受益権の売買金額(取得経費、固定資産税・都市計画税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金額(取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まず、百万円未満を切り捨てています。)を記載しています。

(注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(74物件)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23年4月30日を基準として、取得価格で加重平均し、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(いわゆる土地有形態の区分所有建物)に係る一棟の建物全体が所在する敷地

(ii) 土地の一部が共有となっている敷地

(注10) KDX新横浜381ビルは、既存棟と増築棟を併せて1物件として表記しています。

(注11) KDX新横浜381ビル増築棟については、既存棟の建築時期に基づいて算出し、記載しています。

(注12) KDX平河町ビルの売却価格は5,800百万円です。

② 賃貸状況の概要

平成23年4月30日現在における取得済資産（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、以下の通りです。

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナント 総数 (件) (注3)	稼働率 (%) (注4)	年間賃料 (千円) (注5)	敷金 保証金 (千円) (注6)
A-1	KDX日本橋313ビル	5,899.56	4,233.77	8	71.8	344,240	223,581
A-3	東茅場町有楽ビル	4,413.17	4,413.17	7	100.0	301,806	246,234
A-4	KDX八丁堀ビル	3,323.83	3,323.83	6	100.0	237,226	144,800
A-5	KDX中野坂上ビル	4,389.65	4,389.65	25	100.0	180,794	96,117
A-6	原宿FFビル	3,068.36	3,068.36	3	100.0	204,428	169,103
A-7	FIK南青山ビル	1,814.56	1,814.56	8	100.0	143,762	103,610
A-8	神田木原ビル	1,946.89	1,820.25	8	93.5	120,340	127,539
A-12	ポルトス・センタービル	11,569.15	11,082.10	27	95.8	495,989	368,317
A-13	KDX麹町ビル	3,792.64	3,792.64	10	100.0	264,355	230,990
A-14	KDX船橋ビル	3,861.69	3,861.69	19	100.0	184,170	125,854
A-15	KDX浜町ビル	3,106.00	3,106.00	9	100.0	178,033	136,263
A-16	東伸24ビル	6,618.37	5,607.45	15	84.7	291,561	223,867
A-17	恵比寿イースト438ビル	3,077.61	3,077.61	7	100.0	256,950	241,745
A-18	KDX大森ビル	4,945.03	4,945.03	10	100.0	291,145	226,814
A-19	KDX浜松町ビル	2,724.35	2,724.35	8	100.0	196,080	136,278
A-20	KDX茅場町ビル	3,019.95	3,019.95	5	100.0	221,609	189,733
A-21	KDX新橋ビル	1,696.62	1,696.62	6	100.0	180,952	128,917
A-22	KDX新横浜ビル	4,802.64	4,472.68	18	93.1	173,761	152,994
A-23	KDX四谷ビル	2,530.71	2,530.71	4	100.0	172,710	141,493
A-24	KDX南船場第1ビル	3,108.17	2,971.84	11	95.6	95,818	72,590
A-25	KDX南船場第2ビル	2,693.72	2,693.72	24	100.0	86,964	45,220
A-26	KDX木場ビル	2,450.90	2,450.90	7	100.0	120,586	79,996
A-27	KDX鍛冶町ビル	2,564.11	2,564.11	10	100.0	149,874	100,026
A-28	KDX乃木坂ビル	1,250.12	702.52	4	56.2	35,946	24,992
A-29	KDX東新宿ビル	5,927.09	5,927.09	8	100.0	257,819	162,455
A-30	KDX西五反田ビル	3,881.58	3,881.58	5	100.0	266,389	210,732
A-31	KDX門前仲町ビル	2,010.55	1,695.65	4	84.3	77,623	49,510
A-32	KDX芝大門ビル	5,984.71	5,984.71	9	100.0	362,552	256,030
A-33	KDX御徒町ビル	1,792.54	1,792.54	4	100.0	122,214	108,539
A-34	KDX本厚木ビル	2,747.28	2,747.28	10	100.0	107,327	87,259

物件 番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナント 総数 (件) (注3)	稼働率 (%) (注4)	年間賃料 (千円) (注5)	敷金 保証金 (千円) (注6)
A-35	KDX八王子ビル	2,178.61	2,178.61	8	100.0	86,515	47,023
A-36	KDX新潟ビル	4,060.47	2,708.19	20	66.7	91,058	52,547
A-37	KDX御茶ノ水ビル	5,880.88	5,880.88	5	100.0	398,552	241,665
A-38	KDX西新宿ビル	1,599.71	1,401.10	6	87.6	83,331	54,742
A-39	KDX虎ノ門ビル	1,966.56	1,966.56	7	100.0	205,846	183,786
A-40	虎ノ門東洋ビル	6,362.78	6,362.78	12	100.0	595,086	534,705
A-41	KDX新宿286ビル	2,447.80	2,447.80	9	100.0	145,447	105,862
A-42	鳥丸ビル	8,736.10	8,229.62	38	94.2	363,953	265,283
A-44	KDX仙台ビル	3,957.62	3,921.90	30	99.1	163,210	186,567
A-45	KDX六本木228ビル	1,909.08	1,242.01	6	65.1	76,837	58,188
A-46	飛栄九段北ビル	6,903.94	6,622.37	14	95.9	471,931	328,437
A-47	KDX新横浜381ビル	8,131.94	7,281.74	35	89.5	277,966	240,916
A-48	KDX川崎駅前本町ビル	5,124.98	5,124.98	1	100.0	267,892	155,031
A-49	日総第17ビル	2,739.62	2,366.99	5	86.4	97,213	64,440
A-50	池尻大橋ビルディング	2,449.11	1,821.51	6	74.4	102,526	79,536
A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,240.08	2,240.08	9	100.0	118,977	78,256
A-52	KDX神田三崎町ビル	1,339.46	1,164.27	7	86.9	64,099	41,567
A-53	KDX博多南ビル	10,062.83	7,584.72	43	75.4	257,418	174,314
A-54	KDX北浜ビル	3,993.67	3,706.88	8	92.8	132,276	80,642
A-55	新都心丸善ビル	1,922.79	1,922.79	5	100.0	106,342	92,558
A-56	KDX神保町ビル	2,321.10	1,735.26	2	74.8	113,370	75,790
A-57	KDX五番町ビル	1,650.58	1,650.58	7	100.0	96,737	54,463
A-58	KDX名古屋栄ビル	6,923.12	6,485.98	14	93.7	319,865	200,441
A-59	KDX岩本町ビル	1,524.68	1,524.68	9	100.0	106,525	52,112
A-60	KDX晴海ビル	9,294.00	9,122.60	6	98.2	644,120	554,023
A-61	KDX浜松町第2ビル	1,953.50	1,953.50	8	100.0	125,076	99,097
A-62	小石川TGビル	3,944.26	3,944.26	5	100.0	238,243	163,552
A-63	五反田TGビル	3,169.57	2,535.34	8	80.0	163,860	118,757
A-64	KDX日本橋216ビル	1,615.20	1,615.20	7	100.0	122,457	112,979
A-66	KDX新宿ビル	5,887.37	5,887.37	22	100.0	463,526	354,742
A-67	共同ビル（銀座No.8）	3,573.59	3,573.59	5	100.0	265,959	177,853
A-68	共同ビル（本町1丁目）	3,998.39	3,998.39	6	100.0	308,217	159,581

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナント 総数 (件) (注3)	稼働率 (%) (注4)	年間賃料 (千円) (注5)	敷金 保証金 (千円) (注6)
A-69	KDX小林道修町ビル	7,071.53	6,438.47	10	91.0	330,563	231,897
A-70	北七条SIAビル	3,788.73	3,788.73	20	100.0	168,925	108,095
A-71	共同ビル（飯田橋）	4,429.22	4,429.22	7	100.0	324,767	267,895
A-72	P's東品川ビル	7,107.50	7,107.50	7	100.0	342,575	269,656
A-73	日本橋第二ビル	3,992.60	3,753.13	7	94.0	197,595	175,613
A-74	共同ビル（新日本橋）	2,658.79	2,373.27	9	89.3	159,193	96,715
オフィスビル（68物件）小計		269,923.31	254,485.21	732	94.3	14,721,104	10,950,960
B-3	コート目白	2,046.79	1,868.74	18	91.3	70,032	14,231
B-18	びなす ひばりが丘	12,829.64	12,406.81	120	96.7	167,206	25,171
B-19	レジデンスシャルマン月島 (注7)	7,711.14	7,711.14	1	100.0	264,129	48,880
B-34	グラディート川口(注8)	1,619.34	1,619.34	2	100.0	65,018	10,028
住宅（4物件）小計		24,206.91	23,606.03	141	97.5	566,386	98,310
C-1	フレーム神南坂	4,655.71	4,655.71	11	100.0	524,693	302,234
C-2	KDX代々木ビル	1,182.14	1,182.14	11	100.0	120,917	123,150
都市型商業施設（2物件）小計		5,837.85	5,837.85	22	100.0	645,610	425,384
全資産（74物件）合計		299,968.07	283,929.09	895 (注9)	94.7	15,933,100	11,474,655

平成23年4月30日以降の売却済資産の賃貸状況の概要は、以下の通りです。

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナント 総数 (件) (注3)	稼働率 (%) (注4)	年間賃料 (千円) (注5)	敷金 保証金 (千円) (注6)
A-2	KDX平河町ビル	4,457.97	4,457.97	18	100.0%	295,816	206,242

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

(注2) 賃貸面積は、エンドテナントとの賃貸借契約又は転貸借契約に表示された面積を記載しています。

(注3) テナント総数は、物件毎のエンドテナントの数を記載しています。ただし、レジデンスシャルマン月島については下記(注7)を、グラディート川口については下記(注8)をご参照下さい。

(注4) 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5) 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6) 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7) レジデンスシャルマン月島：本物件の信託受託者と積和不動産株式会社との間で賃料保証型（賃料固定期間：平成26年1月30日まで）の定期建物賃貸借契約（契約期間：平成41年1月30日まで）が締結されているため、テナント総数は1と表示しています。

(注8) グラディート川口：1階店舗を除く住戸部分につき、本投資法人と株式会社長谷工ライブネットとの間で賃料保証型（賃料固定期間：平成24年3月31日まで）の建物賃貸借契約が締結されているため、テナント総数は2と表示しています。

(注9) 複数の物件に重複するエンドテナントを調整する前の累計数値を記載しています。

③ 鑑定評価等の概要

取得済資産（売却済資産を除きます。）及び取得予定資産の平成23年4月30日現在における鑑定評価等の概要は、以下の通りです。

物件 番号	物件名称	取得 (予定) 価格 (百万円) (注1)	鑑定 評価額 (百万円) (注1)	鑑定評価等の概要					積算価格 (百万円) (注1)	鑑定評価会社
				直接還元法		DCF法				
				価格 (百万円) (注1)	還元 利回り	価格 (百万円) (注1)	割引率	最終還元 利回り		
A-1	KDX日本橋313ビル	5,940	7,170	7,340	4.9%	7,090	4.7%	5.1%	5,610	大和不動産鑑定株式会社
A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	5,180	5,240	5.1%	5,110	4.9%	5.3%	3,450	一般財団法人 日本不動産研究所
A-4	KDX八丁堀ビル	3,680	3,380	3,400	5.1%	3,370	4.9%	5.3%	1,810	大和不動産鑑定株式会社
A-5	KDX中野坂上ビル	2,533	2,350	2,370	5.5%	2,340	5.3%	5.7%	2,280	大和不動産鑑定株式会社
A-6	原宿FFビル	2,450	2,910	2,930	5.7%	2,880	5.5%	5.9%	2,360	一般財団法人 日本不動産研究所
A-7	FIK南青山ビル	2,270	2,110	2,140	4.9%	2,080	4.7%	5.1%	1,650	一般財団法人 日本不動産研究所
A-8	神田木原ビル	1,950	1,870	1,910	5.1%	1,850	4.9%	5.3%	965	大和不動産鑑定株式会社
A-12	ポルタス・センタービル	5,570	4,590	4,600	6.4%	4,580	6.2%	6.6%	3,900	大和不動産鑑定株式会社
A-13	KDX麴町ビル	5,950	4,230	4,270	4.6%	4,190	4.4%	4.8%	3,910	一般財団法人 日本不動産研究所
A-14	KDX船橋ビル	2,252	1,980	1,980	6.1%	1,970	5.9%	6.3%	1,780	一般財団法人 日本不動産研究所
A-15	KDX浜町ビル	2,300	2,390	2,400	5.4%	2,370	5.2%	5.6%	1,870	一般財団法人 日本不動産研究所
A-16	東伸24ビル	5,300	4,240	4,300	5.7%	4,180	5.5%	5.9%	3,470	一般財団法人 日本不動産研究所
A-17	恵比寿イースト438ビル	4,640	4,150	4,170	5.2%	4,130	4.9%	5.4%	3,370	一般財団法人 日本不動産研究所
A-18	KDX大森ビル	3,500	3,650	3,680	5.5%	3,620	5.3%	5.7%	3,050	一般財団法人 日本不動産研究所
A-19	KDX浜松町ビル	3,460	3,180	3,290	4.8%	3,130	4.6%	5.0%	2,270	大和不動産鑑定株式会社
A-20	KDX茅場町ビル	2,780	3,180	3,180	5.4%	3,170	5.1%	5.6%	1,860	一般財団法人 日本不動産研究所
A-21	KDX新橋ビル	2,690	2,840	2,850	4.7%	2,820	4.3%	4.9%	2,310	一般財団法人 日本不動産研究所
A-22	KDX新横浜ビル	2,520	2,340	2,360	5.9%	2,310	5.7%	6.1%	2,050	一般財団法人 日本不動産研究所
A-23	KDX四谷ビル	1,950	2,360	2,380	5.5%	2,340	5.3%	5.7%	1,840	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	1,060	1,060	5.8%	1,050	5.6%	6.0%	958	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	1,130	1,140	5.8%	1,120	5.6%	6.0%	1,040	一般財団法人 日本不動産研究所
A-26	KDX木場ビル	1,580	1,550	1,560	5.8%	1,540	5.6%	6.0%	1,330	一般財団法人 日本不動産研究所
A-27	KDX鍛冶町ビル	2,350	2,280	2,340	5.2%	2,260	5.0%	5.4%	1,260	大和不動産鑑定株式会社
A-28	KDX乃木坂ビル	1,065	833	841	5.5%	825	5.3%	5.7%	768	一般財団法人 日本不動産研究所
A-29	KDX東新宿ビル	2,950	3,320	3,400	5.3%	3,290	5.1%	5.5%	3,580	大和不動産鑑定株式会社
A-30	KDX西五反田ビル	4,200	3,750	3,780	5.2%	3,710	5.1%	5.5%	2,440	一般財団法人 日本不動産研究所
A-31	KDX門前仲町ビル	1,400	1,270	1,300	5.6%	1,260	5.4%	5.8%	740	大和不動産鑑定株式会社

物件 番号	物件名称	取得 (予定) 価格 (百万円) (注1)	鑑定 評価額 (百万円) (注1)	鑑定評価等の概要						積算価格 (百万円) (注1)	鑑定評価会社
				直接還元法		DCF法					
				価格 (百万円) (注1)	還元 利回り	価格 (百万円) (注1)	割引率	最終還元 利回り			
A-32	KDX芝大門ビル	6,090	4,880	4,910	5.1%	4,850	4.9%	5.3%	3,900	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-33	KDX御徒町ビル	2,000	1,790	1,830	5.2%	1,770	5.1%	5.4%	959	大和不動産鑑定 株式会社	
A-34	KDX本厚木ビル	1,305	1,070	1,060	6.3%	1,070	6.1%	6.5%	747	大和不動産鑑定 株式会社	
A-35	KDX八王子ビル	1,155	821	821	5.9%	821	5.7%	6.1%	820	大和不動産鑑定 株式会社	
A-36	KDX新潟ビル	1,305	872	885	7.3%	859	7.1%	7.5%	861	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,400	6,460	6,550	4.9%	6,360	4.7%	5.1%	5,670	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-38	KDX西新宿ビル	1,500	1,220	1,230	5.3%	1,210	5.1%	5.5%	1,120	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-39	KDX虎ノ門ビル	4,400	3,540	3,570	4.5%	3,500	4.3%	4.7%	2,610	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	9,690	9,890	4.7%	9,480	4.5%	5.0%	7,890	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-41	KDX新宿286ビル	2,300	2,100	2,120	5.2%	2,070	5.0%	5.4%	1,910	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-42	烏丸ビル	5,400	5,020	5,120	5.6%	4,970	5.4%	5.8%	4,100	大和不動産鑑定 株式会社	
A-44	KDX仙台ビル	2,100	1,440	1,430	6.1%	1,450	6.1%	6.3%	1,230	大和不動産鑑定 株式会社	
A-45	KDX六本木228ビル	3,300	2,130	2,160	4.9%	2,100	4.6%	5.0%	1,800	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-46	飛茶九段北ビル	7,600	7,560	7,890	4.8%	7,420	4.6%	5.0%	7,510	大和不動産鑑定 株式会社	
A-47	KDX新横浜381ビル	5,800	4,210	4,240	5.8%	4,170	5.6%	6.0%	3,980	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	3,410	3,410	6.3%	3,410	5.9%	6.5%	2,410	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-49	日総第17ビル	2,710	1,600	1,620	5.8%	1,570	5.6%	6.0%	1,490	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-50	池尻大橋ビルディング	2,400	1,620	1,640	6.0%	1,600	5.8%	6.2%	1,630	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	1,680	1,700	5.5%	1,660	5.3%	5.7%	1,540	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	990	1,000	5.4%	980	5.2%	5.6%	790	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-53	KDX博多南ビル	4,900	3,690	3,730	6.5%	3,650	6.3%	6.7%	2,770	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-54	KDX北浜ビル	2,220	1,670	1,670	6.0%	1,670	5.6%	6.2%	1,350	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	1,570	1,570	5.5%	1,560	5.1%	5.7%	1,260	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-56	KDX神保町ビル	2,760	1,790	1,800	5.6%	1,770	5.2%	5.7%	2,020	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-57	KDX五番町ビル	1,951	1,480	1,500	5.1%	1,460	4.9%	5.3%	1,450	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	4,710	4,840	5.2%	4,660	5.0%	5.4%	4,920	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	5.5%	1,320	5.3%	5.7%	1,110	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-60	KDX晴海ビル	10,250	10,000	10,200	4.9%	9,800	4.6%	5.0%	8,110	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	1,920	1,960	4.7%	1,900	4.5%	4.9%	1,870	大和不動産鑑定 株式会社	

物件 番号	物件名称	取得 (予定) 価格 (百万円) (注1)	鑑定 評価額 (百万円) (注1)	鑑定評価等の概要						積算価格 (百万円) (注1)	鑑定評価会社
				直接還元法		DCF法					
				価格 (百万円) (注1)	還元 利回り	価格 (百万円) (注1)	割引率	最終還元 利回り			
A-62	小石川TGビル	3,080	3,200	3,230	5.2%	3,170	5.0%	5.4%	2,890	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-63	五反田TGビル	2,620	2,520	2,530	5.5%	2,500	5.2%	5.6%	2,390	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	1,850	1,870	4.9%	1,820	4.7%	5.1%	1,720	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-66	KDX新宿ビル	6,800	6,560	6,620	4.7%	6,500	4.5%	4.9%	6,460	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-67	共同ビル（銀座No.8）	4,300	4,590	4,700	4.6%	4,540	4.4%	4.8%	3,060	大和不動産鑑定 株式会社	
A-68	共同ビル（本町1丁目）	4,000	4,330	4,380	4.9%	4,310	4.7%	5.1%	3,060	大和不動産鑑定 株式会社	
A-69	KDX小林道修町ビル	2,870	2,970	3,000	6.9%	2,940	5.3%	7.3%	3,040	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-70	北七条SIAビル	2,005	2,050	2,100	5.8%	2,030	5.6%	6.0%	1,430	大和不動産鑑定 株式会社	
A-71	共同ビル（飯田橋）	4,670	4,750	4,780	5.0%	4,740	4.8%	5.2%	2,830	大和不動産鑑定 株式会社	
A-72	P's東品川ビル	4,590	4,770	4,830	5.2%	4,740	5.0%	5.4%	3,720	大和不動産鑑定 株式会社	
A-73	日本橋第二ビル	2,710	2,850	2,870	5.3%	2,840	5.1%	5.5%	1,920	大和不動産鑑定 株式会社	
A-74	共同ビル（新日本橋）	2,300	2,480	2,560	4.8%	2,450	4.6%	5.0%	1,710	大和不動産鑑定 株式会社	
オフィスビル（68物件）小計		233,726	212,476	215,367	—	210,275	—	—	173,978	—	
B-3	コート目白	1,250	951	955	5.5%	946	5.3%	5.7%	1,130	一般財団法人 日本不動産研究所	
B-18	びなす ひばりが丘	1,800	1,400	1,400	7.1%	1,400	6.9%	7.3%	1,420	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	4,480	4,520	5.3%	4,440	5.1%	5.5%	4,400	一般財団法人 日本不動産研究所	
B-34	グラディート川口	1,038	937	944	5.8%	929	5.6%	6.0%	805	一般財団法人 日本不動産研究所	
住宅（4物件）小計		9,441	7,768	7,819	—	7,715	—	—	7,755	—	
C-1	フレーム神南坂	9,900	9,550	9,600	4.7%	9,490	4.4%	4.8%	7,670	一般財団法人 日本不動産研究所	
C-2	KDX代々木ビル	2,479	1,920	1,920	5.3%	1,910	4.9%	5.5%	1,630	一般財団法人 日本不動産研究所	
都市型商業施設（2物件）小計		12,379	11,470	11,520	—	11,400	—	—	9,300	—	
全資産（74物件）総計		255,546	231,714	234,706	—	229,390	—	—	191,033	—	

平成23年4月30日以降の売却済資産の平成23年4月30日現在の鑑定評価等の概要は、以下の通りです。

物件 番号	物件名称	取得 価格 (百万円) (注1)	鑑定 評価額 (百万円) (注1)	鑑定評価等の概要					積算価格 (百万円) (注1)	鑑定評価会社
				直接還元法		DCF法				
				価格 (百万円) (注1)	還元 利回り	価格 (百万円) (注1)	割引率	最終還元 利回り		
A-2	KDX平河町ビル(注2)	5,180	4,910	5,090	4.8%	4,830	4.6%	5.0%	2,970	大和不動産鑑定 株式会社

(注1) 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。

(注2) KDX平河町ビルの売却価格は5,800百万円です。

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（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、以下の通りです。

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 (注4)	33,600	494,051	6,311,100	平成21年6月	3.48
A-13	KDX麴町ビル	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	恵比寿イースト438ビル	4,180	143,760	1,056,800	平成22年4月	4.16
A-18	KDX大森ビル	4,790	313,080	1,875,800	平成22年4月	0.71
A-19	KDX浜松町ビル	1,550	133,510	804,400	平成22年4月	6.13
A-20	KDX茅場町ビル(注5)	5,530	114,470	934,500	平成22年4月	7.90
A-21	KDX新橋ビル(注6)	10,244	101,022	728,859	平成22年4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-23	KDX四谷ビル	2,740	87,280	758,400	平成23年1月	9.79
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	3,030	58,440	711,800	平成18年12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	3,690	60,710	425,000	平成18年11月	2.23

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-34	KDX本厚木ビル	22,290	119,300	1,015,000	平成19年1月	11.12
A-35	KDX八王子ビル	15,680	94,180	671,200	平成19年1月	13.00
A-36	KDX新潟ビル	35,160	214,430	1,733,400	平成19年2月	4.39
A-37	KDX御茶ノ水ビル	55,710	267,760	1,972,000	平成19年1月	2.97
A-38	KDX西新宿ビル	11,840	58,110	529,900	平成19年1月	9.02
A-39	KDX虎ノ門ビル	15,740	54,660	495,400	平成19年3月	8.07
A-40	虎ノ門東洋ビル	32,070	227,980	1,989,700	平成19年2月	13.06
A-41	KDX新宿286ビル	23,400	145,680	929,100	平成19年2月	8.71
A-42	烏丸ビル	59,570	169,610	2,942,600	平成19年2月	8.37
A-44	KDX仙台ビル	19,880	172,520	1,468,900	平成19年2月	1.93
A-45	KDX六本木228ビル	1,260	53,420	527,700	平成19年8月、12月	8.95
A-46	飛栄九段北ビル(注6)	11,705	285,002	2,629,586	平成19年10月	3.14
A-47	KDX新横浜381ビル(注7)	2,370	214,620	2,584,300	平成21年9月	12.02
A-48	KDX川崎駅前本町ビル	—	446,967	1,604,000	平成19年11月	8.34
A-49	日総第17ビル	8,520	79,960	1,035,800	平成19年10月	13.23
A-50	池尻大橋ビルディング	2,370	155,900	880,000	平成19年11月	3.02
A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	7,850	122,180	907,000	平成19年11月	6.17
A-52	KDX神田三崎町ビル	9,640	36,500	377,700	平成19年10月	9.41
A-53	KDX博多南ビル	3,500	136,950	3,139,700	平成19年10月	1.48
A-54	KDX北浜ビル	16,360	151,400	1,185,000	平成19年11月	9.79
A-55	新都心丸善ビル(注6)	6,330	64,570	629,071	平成19年12月	4.87
A-56	KDX神保町ビル(注6)	2,257	96,142	671,198	平成19年12月	7.25
A-57	KDX五番町ビル	1,440	53,790	445,900	平成20年2月	9.06
A-58	KDX名古屋栄ビル(注8)	—	94,270	2,645,200	平成21年5月	2.87
A-59	KDX岩本町ビル	—	19,680	374,300	平成20年4月	7.15
A-60	KDX晴海ビル	—	110,320	3,374,600	平成20年4月	5.60
A-61	KDX浜松町第2ビル	1,550	80,160	573,000	平成20年6月	2.01
A-62	小石川TGビル	2,420	227,910	1,556,300	平成21年9月	7.54
A-63	五反田TGビル	900	206,850	1,171,300	平成21年9月	8.37
A-64	KDX日本橋216ビル	920	30,270	520,100	平成21年9月	6.99
A-66	KDX新宿ビル	7,950	354,280	2,804,600	平成22年1月	1.78
A-67	共同ビル(銀座No.8)	130	80,560	1,209,100	平成22年9月	8.41

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-68	共同ビル (本町1丁目)	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	北七条SIAビル	20,450	182,340	1,501,700	平成23年1月	0.51
A-71	共同ビル (飯田橋)	4,490	113,070	1,393,100	平成23年3月	8.37
A-72	P's東品川ビル	8,550	247,900	2,328,300	平成23年2月	10.40
A-73	日本橋第二ビル	1,450	253,980	1,746,400	平成23年3月	7.29
A-74	共同ビル (新日本橋)	1,760	100,630	946,900	平成23年3月	5.51
オフィスビル (68物件) 小計		598,826	9,810,884	95,330,214	—	—
B-3	コート目白	7,490	67,160	639,500	平成21年6月	7.11
B-18	びなす ひばりが丘	58,450	280,990	2,945,500	平成21年6月	5.20
B-19	レジデンスシャルマン月島 (注6)	2,030	299,490	4,503,600	平成23年1月	9.88
B-34	グラディート川口	770	29,710	400,100	平成23年1月	6.46
住宅 (4物件) 小計		68,740	677,350	8,488,700	—	—
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
都市型商業施設 (2物件) 小計		5,950	115,540	1,518,600	—	—
全資産 (74物件) 総計		673,516	10,603,774	105,337,514	—	5.30 (注3)

平成23年4月30日以降の売却済資産の建物状況調査報告書及び地震PML評価報告書の概要は、以下の通りです。

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-2	KDX平河町ビル	7,720	202,940	1,939,400	平成21年6月	7.25

(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 (KDX川崎駅前本町ビルを除く全資産) 及び株式会社イー・アール・エス (KDX川崎駅前本町ビル) 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、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント (エヌ・ケイ・リスクコンサルティング株式会社との事業統合により、平成22年11月1日よりNKSJリスクマネジメント株式会社に社名変更) の調査による平成23年6月現在での数値です。合計欄は、全74物件のポートフォリオPML値を記載しています

(注4) ポルタス・センタービルの建物状況調査報告書の概要については、一棟の建物全体のうち本投資法人が所有する事務所棟及び駐車場部分についての修繕費、再調達価格を千円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) KDX茅場町ビルの建物状況調査報告書の概要については、本投資法人が所有する区分所有建物を含む一棟の建物全体についての修繕費、再調達価格が試算されていますが、本投資法人が所有する共用部分の共有持分が98.67%と高いことに鑑み、本表では一棟の建物全体に係る数値を千円未満を切り捨てて記載しています。

(注6) KDX新橋ビル、飛栄九段北ビル、新都心丸善ビル、KDX神保町ビル及びレジデンスシャルマン月島については、本投資法人が保有する区分所有建物を含む一棟の建物全体について試算された修繕費及び再調達価格について、本投資法人の保有に係る共用部分の共有持分で按分した数値を千円未満を切り捨てて記載しています。

(注7) KDX新横浜381ビルは、既存棟と増築棟を合わせて1物件として調査した内容の数値を記載しています。

(注8) KDX名古屋栄ビルについては、平成20年4月25日付で土地部分を取得し、平成21年7月1日付で建物部分を取得しています。

ポートフォリオの分散

平成17年の本投資法人上場直後及び本募集後に取得予定資産をすべて取得した後のポートフォリオの分散状況の変化は、以下の通りです。

(イ) 用途別分散

用途	上場直後取得資産			取得済資産及び取得予定資産		
	物件数	取得価格 (注1) (百万円)	比率 (注2) (%)	物件数 (注3)	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	68	233,726	91.4
住宅	17	18,986	31.0	4	9,441	3.6
都市型商業施設	1	9,900	16.2	2	12,379	4.8
その他	0	0	0.0	0	0	0.0
合計	29	61,083	100.0	74	255,546	100.0

(ロ) 地域別分散

地域	上場直後取得資産			取得済資産及び取得予定資産		
	物件数	取得価格 (注1) (百万円)	比率 (注2) (%)	物件数 (注3)	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	62	216,656	84.7
地方経済圏	3	2,281	3.7	12	38,890	15.2
合計	29	61,083	100.0	74	255,546	100.0

(ハ) 規模別分散

規模	上場直後取得資産			取得済資産及び取得予定資産		
	物件数	取得価格 (注1) (百万円)	比率 (注2) (%)	物件数 (注3)	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	0	0	0.0
10億円以上 25億円未満	11	18,050	29.5	34	63,720	24.9
25億円以上 50億円未満	4	13,813	22.6	25	88,073	34.4
50億円以上 75億円未満	2	11,120	18.2	10	58,603	22.9
75億円以上 100億円未満	1	9,900	16.2	4	34,900	13.6
100億円以上	0	0	0.0	1	10,250	4.0
合計	29	61,083	100.0	74	255,546	100.0

(注1) 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位以下を切り捨てて記載しています。

(注3) 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。

主要テナントに関する情報

本書の日付現在における取得済資産及び取得予定資産において、賃貸面積がポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるテナントはありません。

3 投資リスク

(1) リスク要因

以下には、本投資口（以下、本「3 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並びに参照有価証券報告書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、以下の通りです。

本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

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

本投資法人の運用方針に関するリスク

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

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) ケネディクス株式会社及びケネディクス・アセット・マネジメント株式会社への依存、利益相反に関するリスク
- (ロ) ケネディクス・アドバイザーズ株式会社への依存、利益相反に関するリスク
- (ハ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ニ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
- (ホ) インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク

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

本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

(イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

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

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

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

(ロ) 金銭の分配に関するリスク

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

(ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

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

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

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

(二) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

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

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

本投資法人は、平成23年2月4日付で発行予定額1,000億円の投資証券の発行登録書を関東財務局長に提出し、同年2月15日にその効力が発生しています。その資金用途は、特定資産の取得資金、借入金の返済資金等です。本発行登録後に発行登録追補書類の提出を行い、新投資口の追加発行が行われた場合、1口当たりの価値が大幅に希薄化する可能性があります。その場合、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

(ホ) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク

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

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 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及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社との間で、平成22年8月26日付の不動産情報提供等に関する覚書（以下「サポートライン覚書」といいます。）を締結しています。しかし、サポートライン覚書は、一定の不動産につき、本投資法人及び本資産運用会社に情報の提供を受ける権利や取得に関する優先交渉権を与えるものにすぎず、ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。即ち、本投資法人は、サポートライン覚書により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで常に確保されているわけではありません。

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

(ロ) 地域的な偏在に関するリスク

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

(ハ) 不動産を取得又は処分できないリスク

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

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

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

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

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

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

本投資法人は、本投資法人の借入金に係る全貸付人を担保権者として、本投資法人の保有する資産のうち、一定割合の資産を担保に供しています。担保設定の状況については、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 1 投資法人の概況 (1) 主要な経営指標等の推移 当期の資産運用の経過 (ハ) 資金調達の概要 b. 担保設定の概況」及び「5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの (ホ) 投資資産の担保提供の状況」並びに「第二部 投資法人の詳細情報 第5 投資法人の経理状況 1 財務諸表 (6) 注記表（貸借対照表に関する注記） 3担保に供している資産及び担保を付している債務」をご参照下さい。なお、本投資法人は本書の日付と同日付けで、本投資法人の借入先金融機関との間で、本書記載の一般募集の完了を借入先金融機関が確認することを停止条件として本投資法人の一部の運用資産に対する担保をすべて解除する旨を定めた「担保権設定契約の解除等に関する覚書」を締結していません。詳細は、前記「1 事業の状況 (5) 本投資法人の今後の戦略 財務戦略 (ヘ) 担保の解除」をご参照下さい。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。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) ケネディクス株式会社及びケネディクス・アセット・マネジメント株式会社への依存、利益相反に関するリスク

ケネディクス株式会社は、本書の日付現在、本投資法人の資産運用会社の90%の株式を保有しているケネディクス・アセット・マネジメント株式会社の85%の株式を保有しており、本資産運用会社の主要な役職員の出向元です。また、本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社とサポートライン覚書を締結しています（サポートライン覚書については、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 本投資法人の成長戦略 (ハ) ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社のサポート b. サポートライン覚書の概要」をご参照下さい。）。

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

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

更に、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、ケネディクス株式会社若しくはケネディクス・アセット・マネジメント株式会社又はこれらの会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若しくはケネディクス・アセット・マネジメント株式会社又はこれらの会社が運用するファンドの利益を図るために、本投資法人の投資主又は投資法人債権者の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、本投資法人の投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

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

本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社とサポートライン覚書を締結しています（サポートライン覚書については、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 本投資法人の成長戦略 (ハ) ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社のサポート b. サポートライン覚書の概要」をご参照下さい。）。

即ち、本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社と密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対するケネディクス・アドバイザーズ株式会社の影響は相当程度高いと考えられます。

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

更に、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、他の不動産ファンドの運用等を受託しており、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社が運用する不動産ファンドとの間で取引を行う場合、他の不動産ファンドの利益を図るために、本投資法人の投資主又は投資法人債権者の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、本投資法人の投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

(八) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

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

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

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

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

(二) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

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

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

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

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

(ヘ) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク

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

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

(ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

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

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

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

(チ) 敷金及び保証金に関するリスク

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

不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載の通り、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」及び前記「2 投資対象 (1) 第12期取得資産及び取得予定資産の概要 第12期取得資産及び取得予定資産の概要 (イ) 第12期取得資産」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「2 投資対象 (1) 第12期取得資産及び取得予定資産の概要 第12期取得資産及び取得予定資産の概要 (ロ) 取得予定資産」に記載の取得予定資産を取得します。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

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

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。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、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

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

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

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

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

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

(二) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

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

また、平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震及びそれに伴う津波によって、本書の日付現在、本投資法人の運用状況に重大な影響を及ぼす被害は生じておりませんが、当該地震及び津波に伴って生じた福島第一原子力発電所における事故、それに関連する電力不足等様々な事象によって、今後、不動産売買市場が停滞したり、テナントの地方都市への事務所移転の動きが大きく加速したりする可能性があり、またテナントの業績に悪影響を与える可能性を否定できません。更に、今後、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に係る資産価値等に悪影響が生じるおそれがあります。

(ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

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

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

(ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

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

(ト) 法令の制定・変更に関するリスク

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

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

(チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

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

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないといふ可能性）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とされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

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

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

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

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

(ワ) 区分所有建物に関するリスク

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

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

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

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

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

(カ) 借地物件に関するリスク

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

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

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

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

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

(コ) 借家物件に関するリスク

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

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

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

(タ) 開発物件に関するリスク

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

(レ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は不動産を信託する信託の受益権を取得するに当たり、いわゆるフォワード・コミットメント（不動産等の売買契約のうち契約締結から1月以上経過した後不動産等の決済・物件引渡しを行うことを条件としているもの）等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は不動産を信託する信託の受益権の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

(ソ) 有害物質に関するリスク

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

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

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

(ツ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

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

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

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。

税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、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の取扱いの差異に起因する法人税額等の発生、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、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。なお、導管性要件に関しては、後記「4 課税上の取扱い 投資法人の税務 (イ) 利益配当等の損金算入」をご参照下さい。

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

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、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損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

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

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

その他

(イ) 不動産の鑑定評価等に伴うリスク

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

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

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

(ロ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。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。

(八) 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では、本投資法人の出資金を営業者が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。

(二) 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、その他相手方の事情等により売買契約において定められた前提条件が成就しない場合等においては、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、取得予定資産に関しては、短期間に投資に適した物件を取得することができない保証はなく、短期間に物件を取得することができず、かつかかる資金を有利に運用することができない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

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

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

本投資法人の体制

(イ) 役員会

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

(ロ) 本資産運用会社への牽制

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

(ハ) 内部者取引等管理規程

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

本資産運用会社の体制

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

(イ) 運用ガイドラインの策定・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、利害関係者との取引のルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めます。

(ロ) 組織体制

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

(ハ) 利害関係取引規程

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) 利害関係取引規程」をご参照下さい。

(二) 内部者取引等管理規程

本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー類似取引の防止に努めています。なお、同規程によれば、本資産運用会社の役職員等が本投資法人の投資口を売買することは禁止されています。また、本資産運用会社の役職員等のうち、本投資法人の投資口の上場前に本投資法人の投資口を取得していた者、又は本資産運用会社に入社する以前に本投資法人の投資口を取得していた者については、投資口を保有する役職員等が本資産運用会社を退職した後、1年が経過した場合（更に、その他取締役会が予め定める事由がある場合はその事由にも該当しない場合）でなければ、投資口を譲渡することはできないとされています。

(ホ) フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、本資産運用会社において、フォワード・コミットメント等を行う場合、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。

4 課税上の取扱い

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

投資主の税務

(イ) 個人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。ただし、上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配は、大口個人投資主（発行済投資口総数の5%以上を保有（平成23年10月1日以後は3%以上）を除き、上場株式等の配当等に係る以下の特例の対象となります。

- i. 平成25年12月31日までは10%（所得税7%、住民税3%）、平成26年1月1日以後は20%（所得税15%、住民税5%）の源泉徴収税率が適用されます。
- ii. 金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要制度の選択ができます。

- iii. 確定申告を行う場合には、総合課税に代えて申告分離課税の選択ができます。上場株式等の譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から控除することができます。申告分離課税の税率は、平成25年12月31日までは10%（所得税7%、住民税3%）、平成26年1月1日以後は20%（所得税15%、住民税5%）です。
 - iv. 上場株式等の配当等を特定口座（源泉徴収選択口座）に受け入れることができます（配当金の受取方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります）。
 - v. 平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において管理されている上場株式等（平成26年から平成28年までの3年間、新規投資額で毎年100万円を上限）に係る配当等で、その非課税口座の開設年の1月1日から10年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。
- b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務
- 個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、資本の払戻しに該当するものとして、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。
- i. みなし配当
この金額は、本投資法人からお知らせします。みなし配当には、上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。
 - ii. みなし譲渡収入
資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注1)を算定し、投資口の譲渡損益(注2)を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記c.における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整（減額）(注3)を行います。
- (注1) 譲渡原価の額 = 従前の取得価額 × 純資産減少割合
純資産減少割合は、本投資法人からお知らせします。
- (注2) 譲渡損益の額 = みなし譲渡収入金額 - 譲渡原価の額
- (注3) 調整後の取得価額 = 従前の取得価額 - 譲渡原価の額
- c. 投資口の譲渡に係る税務
- 個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等に係る譲渡所得等として、原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。ただし、本投資法人の投資口を証券会社等の金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、上場株式等の譲渡に係る以下の特例の対象となります。
- i. 申告分離課税の上記20%の税率は、平成25年12月31日までの譲渡等については10%（所得税7%、住民税3%）となります。

- ii. 上場株式等に係る譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から控除することができます。
- iii. 上場株式等に係る譲渡損失の金額のうち、その年に控除しきれない金額については、一定の要件の下、翌年以後3年間にわたり、確定申告により株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から繰越控除することが認められます。
- iv. 特定口座（源泉徴収選択口座）内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税手続が終了し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、平成25年12月31日までの譲渡等については10%（所得税7%、住民税3%）、平成26年1月1日以後の譲渡等については20%（所得税15%、住民税5%）となります。
- v. 上場株式等の配当等を特定口座（源泉徴収選択口座）に受け入れた場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その配当等の金額からその譲渡損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。
- vi. 平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、非課税口座の開設年の1月1日から10年以内にその非課税口座において管理されている上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。

(ロ) 法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、受取配当等として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。受取配当等の益金不算入の適用はありません。ただし、上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配は特例の対象となり、平成25年12月31日までは7%、平成26年1月1日以後は15%の源泉徴収税率が適用されます。なお、この源泉所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、資本の払戻しに該当するものとして、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

i. みなし配当

この金額は、本投資法人からお知らせします。みなし配当には、上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

ii. みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整（減額）を行います。譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整（減額）の計算方法は個人投資主の場合と同様です。

c. 投資口の譲渡に係る税務

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

投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入

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

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

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、登録免許税が課税標準額に対して原則2%の税率により課されますが、土地に対しては平成23年3月31日までは1%、平成23年4月1日から平成24年3月31日までは1.3%、平成24年4月1日から平成25年3月31日までは1.5%とされています。ただし、規約に資産運用の方針として、特定不動産（投資法人が取得する特定資産のうち不動産、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。）の価額の合計額の当該投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（下記b.において「特定不動産の割合」といいます。）を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が取得する倉庫等以外の不動産に対しては、特例により登録免許税の税率が平成23年3月31日までは0.8%、平成23年4月1日から平成24年3月31日までは1.1%、平成24年4月1日から平成25年3月31日までは1.3%に軽減されます。

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、不動産取得税が課税標準額に対して原則4%の税率により課されますが、土地及び住宅用の建物に対しては平成24年3月31日までは3%とされています。ただし、規約に資産運用の方針として、特定不動産の割合を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が取得する一定の不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が平成23年6月30日までは3分の1に、平成23年7月1日から平成25年3月31日までは5分の2に軽減されます。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

ケネディクス不動産投資法人 本店
(東京都港区新橋二丁目2番9号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手續、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中央三井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、以下の通りです。

取扱場所	中央三井信託銀行株式会社 本店 東京都港区芝三丁目33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	中央三井信託銀行株式会社 東京都港区芝三丁目33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。