

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成25年 1月30日
【計算期間】	第15期（自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日）
【発行者名】	ケネディクス不動産投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 内田 直克
【本店の所在の場所】	東京都港区新橋二丁目 2番 9号
【事務連絡者氏名】	ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社 取締役財務企画部長 寺本 光
【連絡場所】	東京都港区新橋二丁目 2番 9号
【電話番号】	03-3519-3491
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町 2番 1号）

第一部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

運用状況等の推移

期	単位	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
決算年月		平成20年4月	平成20年10月	平成21年4月	平成21年10月	平成22年4月
営業収益	百万円	8,582	8,456	8,204	7,921	8,067
(うち賃貸事業収益)	百万円	(7,630)	(8,156)	(8,204)	(7,921)	(8,067)
営業費用	百万円	4,517	4,311	4,740	4,708	4,329
(うち賃貸事業費用)	百万円	(3,447)	(3,678)	(3,603)	(3,652)	(3,714)
営業利益	百万円	4,065	4,144	3,463	3,213	3,738
経常利益	百万円	3,343	3,124	2,435	2,103	2,568
当期純利益 (a)	百万円	3,342	3,123	2,434	2,102	2,567
総資産額 (b)	百万円	230,520	239,648	238,745	236,320	251,566
有利子負債額 (c)	百万円	89,750	98,750	98,750	97,220	102,968
純資産額 (d)	百万円	128,314	128,087	127,398	127,067	135,689
出資総額	百万円	124,973	124,973	124,973	124,973	133,129
発行済投資口総数 (e)	口	200,000	200,000	200,000	200,000	233,550
1口当たり当期純利益 (a) / (e) (注1)	円	16,711	15,618	12,171	10,510	11,125
1口当たり純資産額 (d) / (e)	円	641,570	640,437	636,990	635,335	580,987
分配総額 (f)	百万円	3,342	3,123	2,434	2,102	2,567
1口当たり分配金額 (f) / (e)	円	16,711	15,618	12,172	10,511	10,993
(うち1口当たり利益分配金)	円	(16,711)	(15,618)	(12,172)	(10,511)	(10,993)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率(年換算) (注2, 3)	%	1.5 (3.0)	1.3 (2.6)	1.0 (2.1)	0.9 (1.8)	1.1 (2.1)
自己資本利益率(年換算) (注3, 4)	%	2.6 (5.2)	2.4 (4.8)	1.9 (3.8)	1.7 (3.3)	2.0 (3.9)
期末自己資本比率 (d) / (b)	%	55.7	53.4	53.4	53.8	53.9
期末有利子負債比率 (c) / (b)	%	38.9	41.2	41.4	41.1	40.9
配当性向 (f) / (a) (注5)	%	99.9	99.9	100.0	100.0	99.9
その他参考情報						
投資物件数 (注6)	件	68	69	67	65	70
総賃貸可能面積	m ²	248,625.52	256,214.30	250,364.42	254,225.04	271,260.81
期末稼働率	%	95.9	95.6	95.7	94.7	94.4
当期減価償却費	百万円	1,430	1,445	1,429	1,451	1,477
当期資本的支出額	百万円	1,152	1,105	891	400	330
賃貸NOI (Net Operating Income) (注7)	百万円	5,612	5,923	6,030	5,721	5,830
FFO (Funds from Operation) (注8)	百万円	4,259	4,269	4,356	3,994	4,044
1口当たりFFO (注9)	円	21,297	21,345	21,780	19,973	17,318

期 決算年月	単位	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
		平成22年10月	平成23年4月	平成23年10月	平成24年4月	平成24年10月
営業収益	百万円	8,358	8,136	9,044	9,090	10,212
(うち賃貸事業収益)	百万円	(8,242)	(8,136)	(8,498)	(9,090)	(9,617)
営業費用	百万円	4,522	4,427	4,618	5,004	5,696
(うち賃貸事業費用)	百万円	(3,817)	(3,767)	(3,961)	(4,284)	(4,822)
営業利益	百万円	3,835	3,709	4,425	4,086	4,516
経常利益	百万円	2,608	2,346	3,040	2,551	3,011
当期純利益 (a)	百万円	2,607	2,309	3,052	2,540	3,009
総資産額 (b)	百万円	251,080	261,928	274,973	303,284	306,734
有利子負債額 (c)	百万円	102,567	112,715	110,914	137,372	140,581
純資産額 (d)	百万円	135,732	135,505	150,272	150,063	150,389
出資総額	百万円	133,129	133,129	147,153	147,153	147,153
発行済投資口総数 (e)	口	233,550	233,550	286,550	286,550	286,550
1口当たり当期純利益 (a) / (e) (注1)	円	11,162	9,890	11,592	8,865	10,503
1口当たり純資産額 (d) / (e)	円	581,170	580,199	524,419	523,688	524,828
分配総額 (f)	百万円	2,541	2,310	2,749	2,683	2,738
1口当たり分配金額 (f) / (e)	円	10,881	9,891	9,596	9,364	9,557
(うち1口当たり利益分配金)	円	(10,881)	(9,891)	(9,596)	(9,364)	(9,557)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率(年換算) (注2, 3)	%	1.0(2.1)	0.9(1.8)	1.1(2.2)	0.9(1.8)	1.0(2.0)
自己資本利益率(年換算) (注3, 4)	%	1.9(3.8)	1.7(3.4)	2.1(4.2)	1.7(3.4)	2.0(4.0)
期末自己資本比率 (d) / (b)	%	54.1	51.7	54.6	49.5	49.0
期末有利子負債比率 (c) / (b)	%	40.9	43.0	40.3	45.3	45.8
配当性向 (f) / (a) (注5)	%	97.4	100.0	90.0	105.6	90.9
その他参考情報						
投資物件数 (注6)	件	67	71	74	83	84
総賃貸可能面積	m ²	267,737.33	286,237.93	300,016.89	340,589.96	351,153.72
期末稼働率	%	93.6	94.6	94.7	95.4	95.5
当期減価償却費	百万円	1,440	1,406	1,442	1,578	1,621
当期資本的支出額	百万円	312	574	674	918	904
賃貸NOI(Net Operating Income) (注7)	百万円	5,864	5,776	5,980	6,384	6,416
F F O (Funds from Operation) (注8)	百万円	3,995	3,716	3,950	4,119	4,187
1口当たりF F O (注9)	円	17,106	15,914	13,786	14,374	14,612

(注1) 1口当たり当期純利益は、期中平均投資口数(第6期200,000口、第7期200,000口、第8期200,000口、第9期200,000口、第10期230,770口、第11期233,550口、第12期233,550口、第13期263,341口、第14期286,550口、第15期286,550口)により算出しています。

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

(注3) 第6期は運用日数182日、第7期は184日、第8期は181日、第9期は184日、第10期は181日、第11期は184日、第12期は181日、第13期は184日、第14期は182日、第15期は184日により年換算値を算出しています。

(注4) 自己資本利益率 = 当期純利益 / { (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 } × 100

(注5) 配当性向については小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注6) 第11期末よりA-47 KDX新横浜381ビルとA-65 KDX新横浜381増築棟を併せて1物件として表記しています。

(注7) 賃貸NOI = 不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 当期減価償却費

(注8) FFO = 当期純利益 + 当期減価償却費 - 不動産等売却益 + 不動産等売却損

(注9) 1口当たりFFO = FFO / 発行済投資口総数(円未満を切り捨てて記載しています。)

(注10) 百万円単位で表示している金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

当期の資産運用の経過

(イ) 本投資法人の主な推移

ケネディクス不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、投資信託及び投資法人に関する法律(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、平成17年5月6日に設立され、平成17年7月21日に発行済投資口の総口数75,400口で株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場しました(銘柄コード8972)。その後、本投資法人は、4度の海外市場における募集を含む公募増資等を実施しており、当期末(平成24年10月31日)現在の発行済投資口数は286,550口となっています。

本投資法人は、ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社(注)(以下「本資産運用会社」といいます。)に資産運用業務を委託し、収益の安定的な獲得と投資資産の持続的な成長を図ることにより、投資主利益の極大化を目指し、「トレンド」を捉え、「タイミング」を逃さない柔軟かつ機動的な投資を行い、ポートフォリオを構築することを基本方針としています。本投資法人は、本資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインを平成24年9月1日付で一部変更し、オフィスビルへの投資比率の下限を引き上げるとともに、他の用途の物件の投資比率の上限を変更しています。

(注)平成24年9月1日付でケネディクス・リート・マネジメント株式会社より商号変更しています。以下同じです。

(ロ) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

当期(平成24年10月期)における我が国の経済は、内需が堅調に推移していることにより緩やかな回復を続けていますが、先行きについては輸出回復の足取りに不安が残るなどのマイナス要因もあります。一方でそのようなマイナス要因はあっても、平成24年度中は公共投資、住宅投資、設備投資などの復興関連需要が景気を牽引することで回復を続けていくと考えられます。復興需要が一巡した後は、内需の減少分を外需に頼らなければなりません。海外経済の急回復は望めないため、景気回復の動きも鈍いものになると考えられます。

オフィス賃貸市況については、新築・築浅ビルを中心に複数の大規模ビルでまとまった面積の空室床が解消され、空室率は再び低下してきています。マーケットに広がりつつある賃料水準の底値感と東日本大震災以降高まった耐震性への意識が新築・築浅賃貸ビルへの本格的な拠点移動(建替え目的の一時移転を含みます。)を後押ししています。まとまった面積の空室を抱える新築ビルに加えて、大量供給で増加した二次空室、自社ビル新築に伴うテナント退去床も大型移転の受け皿になり、大規模な移転事例が目立つ傾向にあります。

オフィスビル売買市場については、資金調達環境が良好なことから、国内大手不動産会社や不動産ファンド等による新規投資の動きが顕著であり、更にはオフィスビルを投資対象に含む上場不動産投資法人(以下「J-REIT」といいます。)が新規上場する等、投資対象としての主要用途であるオフィスビルに対する需要が高まっています。

b. 運用実績

本投資法人は、第14期末(平成24年4月30日)現在、合計83物件(取得価格の総額286,866百万円)の運用資産と優先出資証券(出資金額891百万円)を保有していました。当期(平成24年10月期)においては、東京経済圏のオフィスビル3物件(府中サウスビル、春日ビジネスセンタービル、中目黒ビジネスセンタービル:取得価格の総額10,800百万円)を取得し、KDX大森ビル(当初取得価格3,500百万円)、グラディート川口(当初取得価格1,038百万円)を譲渡しました(譲渡価格の総額5,060百万円)。

その結果、当期末現在のポートフォリオ(優先出資証券を除きます。以下同じです。)は、合計84物件(取得価格の総額293,128百万円)となりました。

取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル92.6%、都市型商業施設4.2%、住宅2.8%、その他0.2%となっています。また、当期末現在のポートフォリオの稼働率は95.5%であり、概ね安定した運営管理を行っています。

保有資産の運営管理状況

本投資法人は、当期末(平成24年10月31日)現在保有する全ての物件について、プロパティ・マネジメント業務を本資産運用会社に一括委託しています。これによって、物件運営管理における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、迅速かつ良質なサービスの提供を図ってきました。

リーシング面においては景気や不動産市場の動向を踏まえ、仲介業者との親密なリレーションを図り、潜在的な需要層の掘り起こしを行いました。また、オフィスビルの競争力維持・向上を図るべく、空調設備の更新や共用部の改修等を計画的に実施しました。

その結果、本投資法人の保有するオフィスビルの稼働率は、依然として厳しいリーシング環境のもと、当期末現在において、東京経済圏のオフィスビルで96.2%となり、オフィスビル全体では95.2%と前期末比で0.1%上昇しました。オフィスビル全体では概ね安定した稼働率を維持しています。

なお、大口テナントが入居していたKDX日本橋兜町ビル(注)に係る賃貸借契約を平成24年11月30日付で解約しているため、現在同ビルは全館空室となっています。今後は同ビルの早期テナント確保に注力します。

(注)平成24年12月1日より「兜町日興ビル」の物件名称を「KDX日本橋兜町ビル」に変更しています。

テナント数及びテナント業種の分散による安定的な運用

本投資法人の保有するオフィスビルのエンドテナントの数は、当期末（平成24年10月31日）現在、852件です。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5.2%（注）、オフィスビルの上位3テナント合計でも7.9%（注）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。

（注）本投資法人のオフィスビル最大テナントはSMBC日興証券株式会社です。兜町日興ビルに入居しているSMBC日興証券株式会社の関連会社を含めた場合、ポートフォリオ全体に係る賃貸面積に占めるオフィスビル最大のテナントの賃貸面積は5.6%、オフィスビルの上位3テナント合計は8.3%となります。なお、SMBC日興証券株式会社はKDX日本橋兜町ビルに係る賃貸借契約を平成24年11月30日付で解約しています。また、当期末現在の全賃貸面積に占める当該解約部分の割合は2.3%です。

（八）資金調達の概要

a. 借入れの状況

本投資法人は、借入れの返済期限を分散し、借入期間を長期化することにより、リファイナンスリスクを軽減することを目指しています。当期（平成24年10月期）においては、物件の取得に際し、新たに長期借入金7,000百万円（注1）及び当期中に返済期日が到来した借入れの返済資金として17,500百万円（長期借入金13,000百万円、短期借入金4,500百万円（注1））の借入れを行いました。また、長期借入金2,640百万円の期限前弁済を行うことで金利コストの削減を図っています。その結果、当期末（平成24年10月31日）現在で借入金残高は134,581百万円（長期借入金128,881百万円、短期借入金5,700百万円）、投資法人債残高は6,000百万円、有利子負債残高は140,581百万円となっています。

なお、当期末現在の変動金利による長期借入金残高35,300百万円のうち、21,500百万円について、金利上昇リスクをヘッジ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。有利子負債全体では、長期負債比率（注2）は95.9%、長期固定化負債比率（注3）は86.1%となっています。

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

（注2）長期負債比率 = $(\text{長期借入金残高} + \text{投資法人債残高}) \div (\text{借入金残高} + \text{投資法人債残高})$
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 = $(\text{長期固定金利借入金残高} + \text{投資法人債残高}) \div (\text{借入金残高} + \text{投資法人債残高})$

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を含みます。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。

また、前期末及び当期末現在の金融機関別の借入金残高等は、以下の通りです。

(単位：百万円)

借入先	前期末 (平成24年4月30日)	当期末 (平成24年10月31日)	当期末比率 (%) (注4)
株式会社三井住友銀行	31,992.5	34,161.0	25.4
株式会社日本政策投資銀行	26,667.5	26,745.0	19.9
株式会社あおぞら銀行	19,687.5	19,675.0	14.6
三井住友信託銀行株式会社	17,725.0	17,700.0	13.2
株式会社三菱東京UFJ銀行	16,300.0	16,300.0	12.1
三菱UFJ信託銀行株式会社	9,200.0	9,200.0	6.8
株式会社りそな銀行	7,300.0	7,300.0	5.4
株式会社みずほ銀行	1,000.0	2,000.0	1.5
みずほ信託銀行株式会社	1,000.0	1,000.0	0.7
株式会社福岡銀行	500.0	500.0	0.4
合計	131,372.5	134,581.0	100.0

(注4) 比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

b. 格付の状況

当期末(平成24年10月31日)現在における本投資法人の格付状況は、以下の通りです。

信用格付業者	格付対象	格付
株式会社日本格付研究所(JCR)	長期優先債務格付	A(見通し：ポジティブ)
	債券格付	A
	発行登録債予備格付	

c. 発行登録の状況

本投資法人は、投資法人債に係る発行登録書を平成23年2月4日に提出しています。その概要は、以下の通りです。

	投資法人債
発行予定額	1,000億円
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
資金用途	特定資産の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等

なお、第2回無担保投資法人債30億円を平成19年2月の発行登録に基づき平成19年3月に発行しています。また、第3回無担保投資法人債15億円及び第4回無担保投資法人債15億円を平成23年2月の発行登録に基づきそれぞれ平成23年9月、平成24年3月に発行しています。

本投資法人は、エクイティによる機動的な資金調達手段を引き続き確保するため、投資証券に係る発行登録書を平成23年2月4日に提出しています。その概要は、以下の通りです。

	投資証券	
	募集	売出し
発行予定額	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	平成23年2月15日から 平成25年2月14日まで
資金使途	特定資産の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等	該当事項はありません。

なお、上記発行登録に基づく投資証券の募集又は売出しの実績はありません。

(二) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は、当期(平成24年10月期)の実績として営業収益10,212百万円、営業利益4,516百万円、経常利益3,011百万円、当期純利益3,009百万円を計上しました。

分配金については、租税特別措置法(昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。)(以下「租税特別措置法」といいます。)第67条の15の規定が適用されるように分配することとしています。これに加え、当期は「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」(租税特別措置法第66条の2)を適用し、当期末処分利益の一部を圧縮積立金として内部留保することとしました。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第67条の15及び第66条の2の両規定が適用される範囲内である271百万円を圧縮積立金繰入額として控除した金額の概ね全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を9,557円としました。

次期の見通し

(イ) 投資環境

日本経済の先行きについては、引き続き底堅さもみられますが、世界景気の減速等を背景として、当面は弱めの動きが続くと見込まれています。その後は、復興需要が引き続き発現する中で、海外経済の状況が改善するにつれ、再び景気回復へ向かうことが期待されていますが、欧州や中国等、対外経済環境を巡る不確実性は高い状況にあります。こうした中で、世界景気のさらなる下振れや金融資本市場の変動等が、我が国の景気を下押しするリスクとなっています。また、収益や所得の動向、デフレの影響等にも注意が必要であるとされています。

オフィスビル賃貸市場については、三鬼商事株式会社が公表した平成24年10月末日現在の都心5区(東京ビジネス地区)の平均空室率は8.74%で、前月比で0.16ポイント低下しました。4棟の新築ビルが概ね高稼働で竣工したほか、既存ビルで成約が進んだため、東京ビジネス地区全体でこの1か月間に空室面積が約1万坪減少し、平均空室率は4か月連続で改善しています。一方で、東京ビジネス地区の平成24年10月末日現在の平均賃料は依然として弱含みの状況にあり、平成24年7月以降は小幅な下落が続いています。

オフィスビル売買市場については、J-REITやファンド、国内不動産会社を中心に、資金調達コストの低い電鉄会社等の不動産関連以外の事業法人や生命保険会社等や小規模物件を選好する国内の個人富裕層等による物件取得が多く見受けられます。また、国内大手不動産会社を中心に平成24年後半以降私募REITの組成や新規J-REITの上場の動きが活発になってきています。

(ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、「トレンド」を捉え、「タイミング」を逃さない柔軟かつ機動的な投資を行い、ポートフォリオを構築することを基本方針としています。この観点から、前記投資環境（我が国の経済、オフィスビル賃貸市場、不動産売買市場等）や金融環境等を踏まえ、以下の通り、物件の投資戦略、既存物件の運用戦略及び財務戦略を柔軟かつ機動的に策定しています。

a . 新規物件の投資戦略及び売却方針

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、「中規模オフィスビルのNo. 1 J-REIT」となるべく、更なる資産規模の拡大を目指しています。本投資法人は、東京経済圏の中規模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基盤になると考えています。

資産の取得にあたっては、将来における物件取得パイプラインの確保、期中収益の獲得等を念頭に、ファンド型投資として匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資等、資金調達のバランスにも配慮した投資手段の多様化に努めると共に、ポートフォリオ案件の情報収集も強化しています。

資産の売却については、新規の物件取得やファンド型投資を前提とした資産入替えの余地に応じて、個別に検討します。このうち、都市型商業施設、住宅及びその他用途については、原則として新規投資を行わないだけでなく、市場環境や資産規模等を勘案しながら優先的に売却対象（注）とします。一方、オフィスビルの売却については、現状における収益性、将来的なマーケット動向を踏まえた収益見通し、築年数、エリア、規模等の要素を勘案し、ポートフォリオにおける当該資産の存在意義を踏まえて個別に判断します。

（注）平成24年11月1日付で金沢日興ビルを売却済のため、本書の日付現在その他用途の物件は保有していません。

b . 既存物件の運用戦略

本投資法人は、当期末(平成24年10月31日)現在保有する全ての物件について、プロパティ・マネジメント業務を本資産運用会社に一括委託しています。これによって、物件運営管理における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、迅速かつ良質なサービスの提供を図っています。

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

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

- ・ 物件競争力の維持・向上策の実施
- ・ 市場環境に応じたリーシングマネジメント
- ・ ポートフォリオの規模を活かした管理内容及び費用の見直し
- ・ 関連法規等への適切な対応
- ・ 積極的な環境対応

物件競争力の維持・向上策の実施

本投資法人は、現場に密着した管理運営の実現と、管理水準の更なる向上を図ります。その具体的な例として、事業継続計画（BCP）及び企業の社会的責任（CSR）の観点から、公衆無線LANサービスの導入（平成24年11月30日現在、NTT東日本サービスエリア内61物件に設置済）及びAED（自動体外式除細動器）の設置（平成24年11月30日現在、73物件に設置済）が挙げられます。

更に、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の視点を導入しています。CS評価に関する国際的な調査機関である株式会社ジェイ・ディー・パワー アジア・パシフィックと協働し、オフィスビルの入居テナントを対象とする満足度調査（建物や設備等のハード面及び管理運営等のソフト面について、多数の評価項目及び自由回答欄からなるアンケートを各テナントの総務担当者と従業員に対して依頼）をこれまでに4回実施しています。このような調査を継続的に行い、テナントニーズを取り入れていくことにより、顧客満足度の向上と共に物件の競争力及び資産価値の維持・向上を目指します。

市場環境に応じたリーシングマネジメント

本投資法人の主な投資対象である中規模オフィスビルにおいては、テナントの入替えが比較的多いことが特徴として挙げられます。そのため、リーシング面では、景気や不動産市場の動向を踏まえて、稼働率を維持しつつ中長期的な収益の最大化を図ることを基本方針とし、迅速かつ柔軟なリーシング活動を行います。

新規テナントの誘致については、今後のマーケットの状況と変化のタイミングを見極めつつ大手仲介業者との緊密な情報交換、内覧会の開催、企業への直接営業、保証会社の活用等、柔軟かつ機動的なリーシング活動により、空室期間の短縮と稼働率の維持・向上に努めます。

ポートフォリオの規模を活かした管理内容及び費用の見直し

本投資法人は、物件の運営管理水準を一定レベルで保ちつつ、継続して建物管理費や工事発注時の入札等において、ポートフォリオの規模を活かした運営コストの削減を図ります。

関連法規等への適切な対応

本投資法人は、建築基準法等の関連法規のみならず、今後の改正についても速やかに情報収集を行い、遵法性に配慮しつつ必要な対応を適宜行っていきます。

積極的な環境対応

本投資法人は、エネルギーの使用の合理化に関する法律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た上で、ハード、ソフト両面での積極的な対策を講じていきます。

c. 財務戦略(デットによる資金調達)

本投資法人は、有利子負債調達環境の改善が継続していることから、引き続き借入条件等の改善に努めます。

また、以下の施策等を講じることで安定的な財務運営を目指します。

- ・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
- ・一定水準以上の長期借入金の調達比率
- ・有利子負債比率(注)を保守的にコントロール(有利子負債比率は原則として45%未満とします。ただし、優良な物件取得等を目的とする有利子負債の調達により40%台後半での運営もありえます。)

更に、メガバンク、信託銀行や株式会社日本政策投資銀行を中心とする既存の金融機関との良好な関係に基づく安定的な調達により保守的な財務運営を目指します。また、取引各行のシェアバランスに留意するとともに既存取引行との条件対比をもとに新規取引行の導入についても適宜検討していきます。

(注) 有利子負債比率 = 期末有利子負債残高 ÷ 総資産

d. 情報開示

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

(八) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

資産の譲渡について

平成24年11月1日付で金沢日興ビルの譲渡契約を締結し、同日付で譲渡しました。

物件名称	金沢日興ビル
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権
所在地	石川県金沢市南町4番65号
譲渡先	非開示(注)
譲渡価格	780百万円

当該譲渡により、第16期(平成25年4月期)決算において、不動産等売却益80百万円を計上する見込みです。なお、上記譲渡価格には、譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等は含まれていません。

(注) 譲渡先から名称及び属性等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

投資法人の目的及び基本的性格

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

投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、本投資法人の資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）上の金融商品取引業者である本資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

（注１）投資法人に関する法的枠組みは、大要以下の通りです。

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

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

投資法人には、その機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。執行役員と監督役員は役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の一定の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、会計監査人は、投資法人の会計監査を行います。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「（４）投資法人の機構 投資法人の統治に関する事項」をご参照下さい。投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を引き受ける者を募集することもできます。また、投資法人は一定の要件を充足した場合に、短期投資法人債を発行することができます。

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

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

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

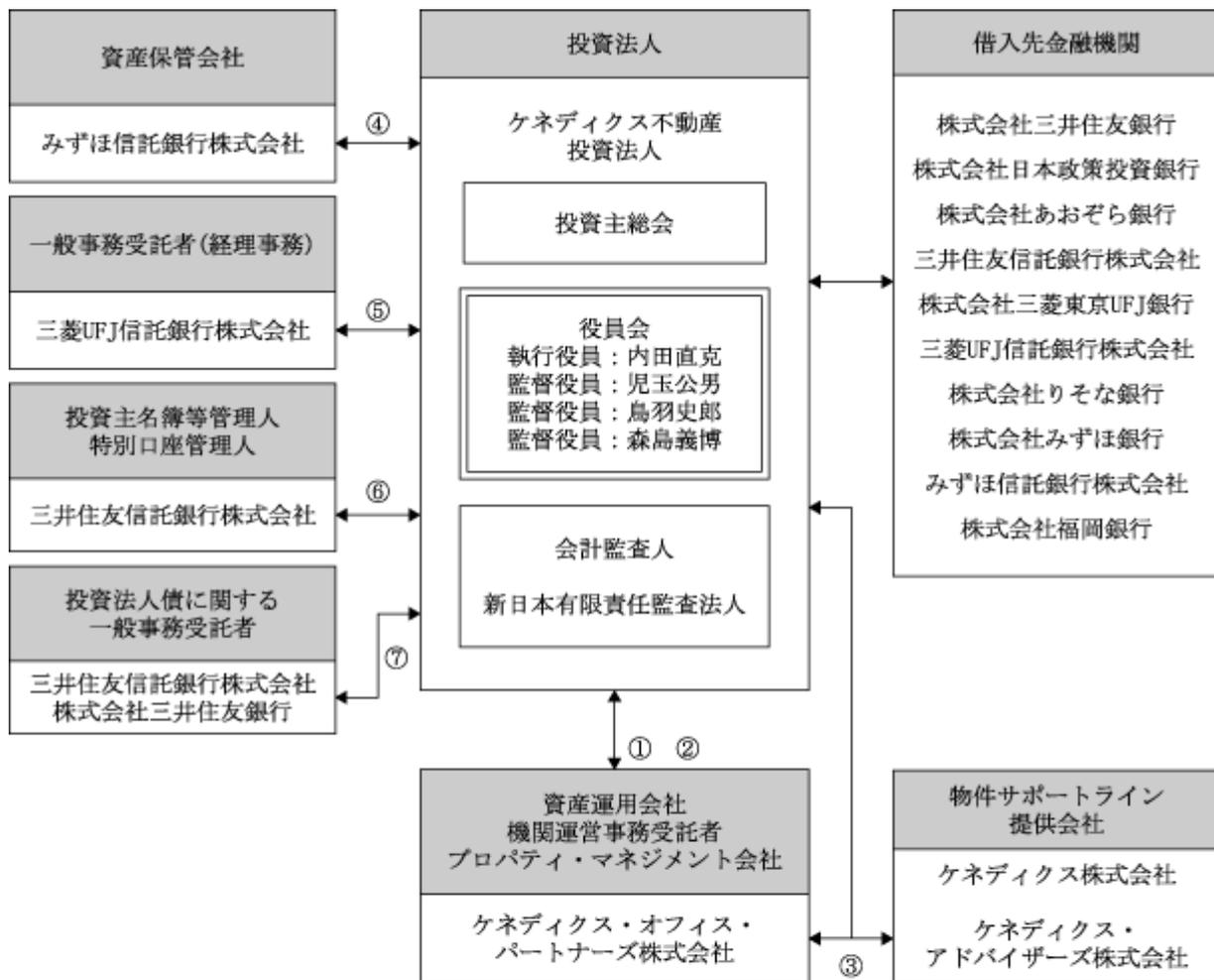
(注2) 本投資法人の投資口は、振替投資口(社債、株式等の振替に関する法律(平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。)(以下「振替法」といいます。))第226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。)です。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります(振替法第226条第1項、第227条第1項)。なお、以下、本投資法人が発行する投資証券を「本投資証券」ということとしますが、同時に本投資証券には、別途明記する場合を除き、本振替投資口を含むものとします。

また、本投資法人が発行する投資法人債は、振替投資法人債(振替法第116条に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資法人債である本投資法人の投資法人債を、以下「本振替投資法人債」といいます。)です。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資法人債券(以下「本投資法人債券」といいます。)についての記載は、本振替投資法人債を含むものとします。

(3) 【投資法人の仕組み】

本書の日付現在における本投資法人の仕組みは、以下の通りです。

本投資法人の仕組み図



- ① 資産運用委託契約／業務委託契約
- ② プロパティ・マネジメント契約
- ③ 不動産情報提供等に関する覚書
- ④ 資産保管業務委託契約
- ⑤ 一般事務委託契約
- ⑥ 投資主名簿等管理人委託契約／特別口座の管理に関する契約
- ⑦ 財務代理契約

本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	ケネディクス不動産投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資することにより運用を行います。
資産運用会社 機関運営事務受託者	ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社	<p>本投資法人との間で平成17年5月6日付の資産運用委託契約を締結しています。</p> <p>金融商品取引法上の金融商品取引業者として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います(投信法第198条第1項)。</p> <p>本資産運用会社に委託された業務の内容は、本投資法人の資産の運用に係る業務、本投資法人の資金調達に係る業務、本投資法人への報告業務、及び その他本投資法人が随時委託する上記 から に関連し又は付随する業務(本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。)です。</p> <p>本投資法人との間で更に、平成17年5月6日付の業務委託契約を締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第4号)として、同契約に基づき、本投資法人の 役員会の運営に関する事務、投資主総会の運営に関する事務(投資主名簿等管理人委託契約により委託する一般事務受託者が行う事務を除きます。)、並びに その他本投資法人が随時委託する上記 及び に関連し又は付随する業務を行います。</p>
プロパティ・マネジメント会社	ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社	プロパティ・マネジメント会社として、プロパティ・マネジメント契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、不動産等について、その管理業務を行います。
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	<p>本投資法人との間で平成17年5月6日付の資産保管業務委託契約を締結しています。</p> <p>投信法上の資産保管会社(投信法第208条第1項)として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。</p>
一般事務受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	<p>本投資法人との間で平成23年10月27日付の一般事務委託契約を締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第5号及び第6号)として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の 計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、及び 納税に関する業務を行います。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資主名簿等管理人 特別口座管理人	三井住友信託銀行株式会社	<p>本投資法人との間で平成20年12月25日付の投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約を締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第2号、第3号及び第6号、ただし、投資法人債に関する事務を除きます。)として、投資主名簿等管理人委託契約(本振替投資口に関する事項に限ります。)及び特別口座の管理に関する契約(本振替投資口を除く本投資法人の投資口に関する事項に限ります。)に基づき、投資主名簿及びこれに付随する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務、投資主名簿への記録、投資口に係る質権の登録又はその抹消に関する事務、投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等(以下「投資主等」といいます。)の氏名、住所の登録に関する事務、投資主等の提出する届出の受理に関する事務、投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書(又は委任状)の作成及び送付等に関する事務、並びに金銭の分配の計算及びその支払のための手続に関する事務等を行います。</p>
投資法人債に関する一般事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	<p>本投資法人との間で平成19年3月6日付第2回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)(以下「第2回投資法人債」といいます。)に係る財務代理契約を締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第2号、第3号及び第6号のうち、投資法人債に関する事務)として、同契約に基づき、第2回投資法人債に関する、投資法人債原簿に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、及び投資法人債券の発行に関する事務等を行います。</p>
	株式会社三井住友銀行	<p>本投資法人との間で平成23年9月8日付第3回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)(以下「第3回投資法人債」といいます。)に係る財務代理契約及び平成24年3月2日付第4回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)(以下「第4回投資法人債」といいます。)に係る財務代理契約を締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第2号、第3号及び第6号のうち、投資法人債に関する事務)として、同契約に基づき、第3回投資法人債に関する、投資法人債原簿に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、及び投資法人債券の発行に関する事務等を行います。</p>

上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の内容
物件サポートライン提供会社	ケネディクス株式会社 ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	<p>本投資法人及び本資産運用会社との間で、平成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。業務の内容は、後記「2 投資方針(1)投資方針 本投資法人の成長戦略(ハ)ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社のサポート」をご参照下さい。</p>

(4)【投資法人の機構】

投資法人の統治に関する事項

(イ) 機関の内容

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

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員3名、執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

a. 投資主総会

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

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

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

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

b．執行役員、監督役員及び役員会

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

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

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

c．会計監査人

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

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

(ロ) 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

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

本書の日付現在、監督役員には、弁護士1名、公認会計士1名、不動産鑑定士1名の計3名が選任されており、各監督役員は、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の職務執行等について様々な見地から監督を行っています。

(ハ) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

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

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

(二) 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

・本資産運用会社に対する管理体制

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

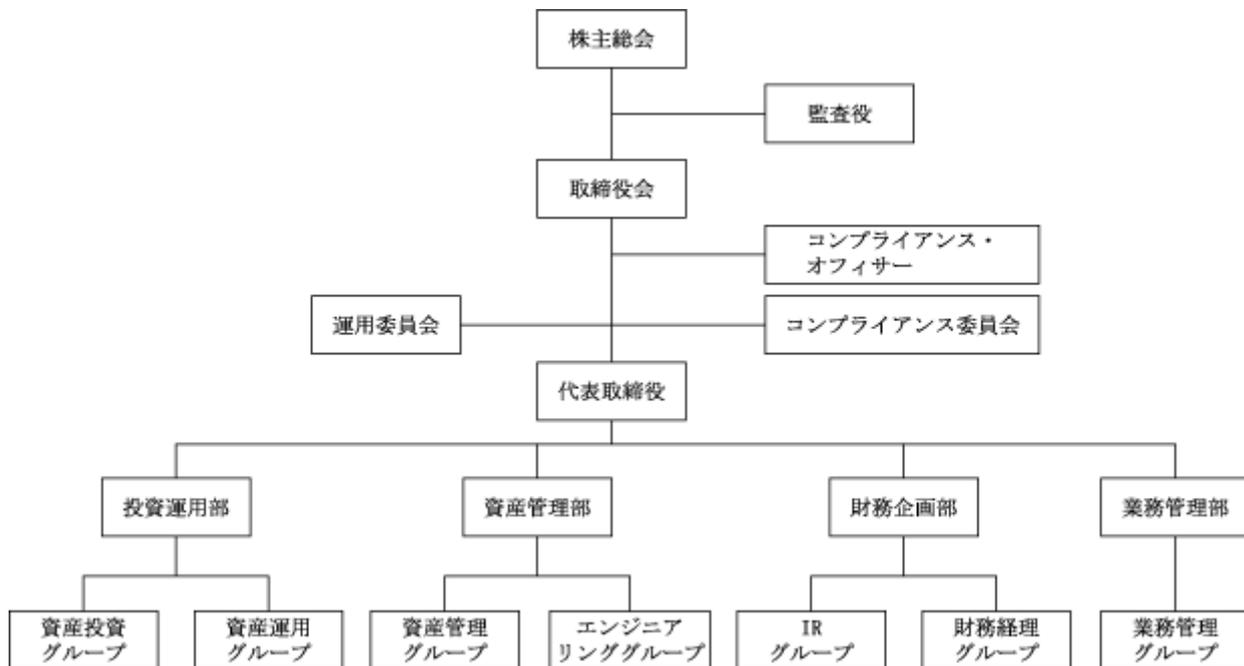
・一般事務受託者及び資産保管会社に対する管理体制

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

投資法人の運用体制

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

本資産運用会社組織図



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

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

(イ) 本資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は、以下の通りです。

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

部署名	分掌業務
財務企画部	<p>a. IRグループ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人のIR活動に関する事項 ・ 本投資法人のディスクロージャーに関する事項 ・ 不動産投資信託市場の調査分析に関する事項 ・ 本投資法人の投資主との対応に関する事項（投資主総会に関する事項を除く。） ・ 監督官庁との折衝等に関する事項（本投資法人に係るもの） ・ 関係諸団体との対応等に関する事項 ・ その他付随する事項 <p>b. 財務経理グループ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の資金調達に関する事項 ・ 本投資法人の中期運用計画の策定及び変更に関する事項 ・ 本投資法人の年度運用計画の策定及び変更に関する事項 ・ 本投資法人の予算策定に関する事項 ・ 本投資法人の決算に関する事項 ・ 財務リスクの個別管理に関する事項 ・ その他付随する事項
業務管理部	<p>業務管理グループ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の投資主総会、役員会の運営に関する事項 ・ 株主総会・取締役会及び各種委員会の運営に関する事項 ・ コンプライアンス・オフィサーの補助業務に関する事項 ・ 総務、経理、人事に関する事項 ・ 監督官庁との折衝等に関する事項（本資産運用会社に係るもの） ・ システムリスク及び事業継続リスクの個別管理に関する事項 ・ その他付随する事項
コンプライアンス・オフィサー	<ul style="list-style-type: none"> ・ コンプライアンス・プログラム及びコンプライアンス・マニュアルの立案その他コンプライアンスの統括に関する事項 ・ 社内諸規程・規則等の制定及び改廃並びにその遵守状況の検証に関する事項 ・ 業務全般に係る法令諸規則等の遵守状況の検証に関する事項 ・ 苦情処理の統括に関する事項 ・ 法人関係重要情報及び内部者取引等の管理に関する事項 ・ 情報管理の統括に関する事項 ・ リスク管理に関する事項 ・ 法令遵守リスク及び事務リスクの個別管理に関する事項 ・ 内部監査に関する事項 ・ その他付随する事項

(ロ)委員会

各委員会の概要は、以下の通りです。

a. 運用委員会

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

b. コンプライアンス委員会

委員	代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー（委員長）、取締役（常勤）及び外部委員（注）
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務のうち、利害関係者（後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限（2）利害関係取引規程」に定義される。以下同じ。）又は本資産運用会社と本投資法人との取引（利害関係取引規程における定義による。）に関する事項 ・ 運用ガイドラインにおいて条件付で認められている取引又は運用ガイドラインの規定に合致しない取引に関する事項 ・ 本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務に係る運用方針（運用ガイドライン、資産管理計画、中期運用計画、年度運用計画の策定及び変更等）に関する事項 ・ 年度運用計画に定める取得金額の範囲を超える取引に関する事項 ・ 社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項 ・ 内部者取引等管理規程に定める役職員等による投資口取得に関する審議 ・ 社内諸規程・規則等の制定及び改廃に関する事項 ・ その他コンプライアンス・オフィサーが随時定める事項に係るコンプライアンスに関する事項 ・ その他付随する業務に関する事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 委員の3分の2以上の出席を要する。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は必ず出席を要する。 ・ 決議は、全会一致による。ただし、社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項、内部者取引等管理規程に定める役職員等による投資口取得に関する審議及び社内諸規程・規則等の制定及び改廃に関する事項の決議において、全会一致にならない場合であっても、コンプライアンス・オフィサーは少数意見及び外部委員の意見を付して、取締役会に議案を提出することができる。なお、全会一致とならない場合は、コンプライアンス・オフィサーは、当該議案を起案部署に差し戻す。

（注）本書の日付現在、外部委員には、弁護士1名が就任しています。

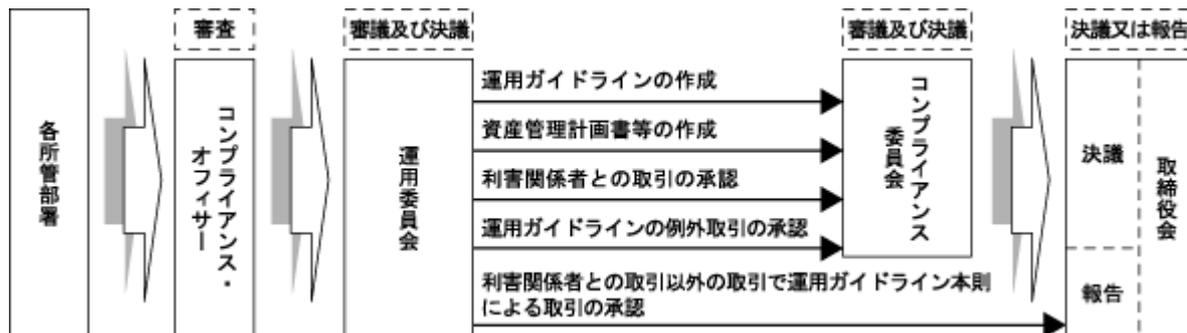
投資運用の意思決定機構

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、運用ガイドラインを作成し、投資方針、利害関係者との取引のルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

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

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

< 意思決定フロー >



(イ) 本投資法人の資産の運用に係る投資方針に関する意思決定

運用ガイドラインの制定及び変更は、投資運用部長の指示に基づき投資運用部において起案され、コンプライアンス・オフィサーに提出されます。コンプライアンス・オフィサーが法令、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の定める規則、本投資法人の規約及び本資産運用会社の社内規程（以下「法令等」といいます。）に照らして審査した上で問題点がないと判断した場合、運用委員会で審議され、決議されます。その後、コンプライアンス委員会に付議され、審議後決議されます。なお、運用委員会には、コンプライアンス・オフィサーは必ず出席するものと規定されています。コンプライアンス委員会において審議・決議された後、取締役会へ上程され、審議の上、制定又は変更されます。

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

(ロ) 本投資法人の資産の運用に関する意思決定

a. 資産管理計画書等に関する事項

資産管理計画書等は、各所管部署により起案され、コンプライアンス・オフィサーに提出されます。コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らして審査した上で問題点がないと判断した場合、運用委員会で審議され、決議されます。その後、コンプライアンス委員会に付議され、審議後決議されます。

コンプライアンス委員会において審議・決議された後、取締役会へ上程され、審議の上、決定又は変更されます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について取締役会に報告するものとします。

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

b. 資産の取得及び売却に関する事項

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

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

ただし、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する場合、利害関係者との取引、運用ガイドラインにおいて条件付で認められている取引又は運用ガイドラインに合致しない取引については、コンプライアンス委員会で審議され、決議されます。その後、取締役会に付議され、審議・決議されます。なお、コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について取締役会に報告するものとします。一方で、利害関係者との取引以外の取引で運用ガイドライン本則による取引については、運用委員会で審議及び決議され、決定内容を取締役会に報告するものとします。

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

資産の売却に関しては、資産の取得と同様に、投資運用部で立案し、コンプライアンス・オフィサーに提出します。コンプライアンス・オフィサーが審査した後、運用委員会で審議及び決議され、必要に応じてコンプライアンス委員会及び取締役会で審議及び決議されます。

投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

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

(イ) 本投資法人のリスク管理体制

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関として役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。本投資法人は、少なくとも3か月に1回以上の頻度で役員会を開催し、本資産運用会社の業務執行状況等について報告を受けます。

また、本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約には、本資産運用会社が規約の基準に従って運用ガイドラインを作成すること及び投信法、規約、運用ガイドラインその他の本資産運用会社の社内諸規則に従って委託業務を遂行することが定められています。

(ロ) 本資産運用会社のリスク管理体制

本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理方針、リスク管理部門及びリスク管理方法等を規定し、主要なリスクとして投資運用リスク、不動産管理リスク、財務リスク、法令遵守リスク、事務リスク、システムリスク及び事業継続リスクを定義し、個別管理部門を定めています。各リスクの状況については、個別管理部門が継続してモニタリングを行い、その内容について運用委員会に対して適宜報告します。

本資産運用会社は、投資方針、利害関係者との取引のルール、分配の方針及び開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めた運用ガイドラインを作成しており、かかる運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めています。

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

(ハ) 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(先日付での売買契約であって、契約締結日から1か月以上経過した後、に決済・物件引渡しを行うこととしているもの及びその他これに類する契約をいいます。以下同じです。)等に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、物件の取得額及び契約締結から物件引渡しまでの期間の上限並びに決済資金の調達方法等についてのルールを策定し、当該リスクを管理しています。

(5) 【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額	147,153百万円
発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	286,550口

最近5年間における発行済投資口総数及び出資総額の増減は、以下の通りです。

払込年月日	摘要	発行済投資口総数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減数	残高	増減額	残高	
平成19年5月22日	公募増資	40,900	197,900	34,474	123,203	(注1)
平成19年6月19日	第三者割当増資	2,100	200,000	1,770	124,973	(注2)
平成21年11月16日	公募増資	33,550	233,550	8,156	133,129	(注3)
平成23年7月20日	公募増資	51,400	284,950	13,600	146,730	(注4)
平成23年8月8日	第三者割当増資	1,600	286,550	423	147,153	(注5)

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

(注2) 1口当たり発行価額842,886円にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済資金等の調達を目的として第三者割当により投資口を追加発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格252,200円(発行価額243,100円)にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格274,510円(発行価額264,605円)にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注5) 1口当たり発行価額264,605円にて、借入金の返済資金の調達を目的として第三者割当により投資口を追加発行しました。

(6)【主要な投資主の状況】

(平成24年10月31日現在)

氏名又は名称	住所	所有 投資口数 (口)	発行済投資口 総数に対する 所有投資口数 の割合 (%) (注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	43,096	15.03
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	19,108	6.66
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟	17,406	6.07
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	11,789	4.11
ザバンクオブニューヨークトリートリー ジャスデック アカウ ント	東京都千代田区丸の内二丁目7番 1号 常任代理人 株式会社三菱東京UF J銀行 決済事業部	11,066	3.86
ジェーピーモルガンチェース バンク 385174	東京都中央区月島四丁目16番13号 常任代理人 株式会社みずほコーポ レート銀行 決済営業部	8,420	2.93
ノムラバンクルクセンブルグ エスエー	東京都千代田区大手町一丁目2番3 号 常任代理人 株式会社三井住友銀行	7,517	2.62
ゴールドマン・サックス・アンド ・カンパニーレギュラーアカウン ト	東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー 常任代理人 ゴールドマン・サック ス証券株式会社	6,480	2.26
ステートストリートバンクア ンドトラストカンパニー	東京都中央区日本橋三丁目11番1 号 常任代理人 香港上海銀行東京支店 カスタディ業務部	5,978	2.08
ステートストリートバンクア ンドトラストカンパニー 505104	東京都中央区月島四丁目16番13号 常任代理人 株式会社みずほコーポ レート銀行 決済営業部	5,358	1.86
合計		136,218	47.53

(注) 発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合は、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

(所有者別状況)

(平成24年10月31日現在)

区分	投資口の状況				
	金融機関 (金融商品取引 業者含む)	その他の 国内法人	外国法人・個人	個人・その他	計
投資主数(人)	49	136	212	9,138	9,535
投資主数の割合 (%) (注)	0.51	1.42	2.22	95.83	100.00
所有投資口数(口)	105,245	4,672	140,129	36,504	286,550
所有投資口数の割合 (%) (注)	36.72	1.63	48.90	12.73	100.00

(注) 比率は、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

2【投資方針】

(1)【投資方針】

本投資法人の基本戦略

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

本投資法人は、かかる目的を達成するため、「トレンド（Trend）」を捉え「タイミング（Timing）」を逃さない柔軟かつ機動的な投資を行い、ポートフォリオを構築していきます。

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

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

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

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

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

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

以上のような不動産運用に対する方針のもと、本投資法人は、資産分散の図られたポートフォリオを構築していきます。

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

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

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

本投資法人の成長戦略

（イ）投資物件の取得方法（外部成長）

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

a．本資産運用会社独自のネットワークによる投資物件取得

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

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

本投資法人は、本資産運用会社のメンバーが持つ多様な経験と高い専門性、不動産と金融の両分野で全方位に展開される独立系ならではの幅広いネットワークを基に、本資産運用会社独自の情報収集を不動産市場で行うことにより、着実な外部成長を目指します。

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

本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社及びその子会社であるケネディクス・アドバイザーズ株式会社との間で、平成22年8月26日付で従来の覚書の内容を一部変更したサポートライン覚書を新たに締結しています。サポートライン覚書により、本資産運用会社は、ケネディクス株式会社又はケネディクス・アドバイザーズ株式会社が取扱う不動産等について、本資産運用会社以外の者に遅れることなく購入を検討できることとなっています。後記「(八)ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社のサポート」をご参照下さい。

c. ウェアハウジング機能による機動的な投資物件取得

本資産運用会社は、サポートライン覚書において、本投資法人が取得を希望する物件について、ケネディクス株式会社又はケネディクス・アドバイザーズ株式会社に対して不動産投資ファンドの組成及び当該ファンドでの物件の取得の依頼並びにケネディクス株式会社に対して物件の取得及び一時的な所有の依頼をすることができ、ケネディクス株式会社又はケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、本資産運用会社からかかる依頼を受けた場合には誠実に検討することとなっています。これにより、資金調達の時期や投資基準との整合性等の理由で本投資法人が直ちに取得できない物件について、本投資法人の取得機会を優先的に確保し、機動的な物件取得を図ります。後記「(八)ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社のサポート」をご参照下さい。

なお、ケネディクス株式会社及びその子会社等との取引につきましては、利害関係者との取引の基準を利害関係取引規程等により定め、かつ、運営面においても独立性を保つ等、コンプライアンスやガバナンスの体制に十分に注意した運営を行います。利害関係取引規程については、後記「第二部投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 利害関係取引規程」をご参照下さい。

(ロ) 投資物件の運営管理方法(内部成長)

a. 収入の安定維持

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

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

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

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

b. 運営・管理コストの低減

本投資法人は、妥当な管理水準の検証を定期的に行うと共に、運営・管理コストにつき低減策を検討・実行し、収益の極大化を目指します。管理水準の見直しや費用の低減に当たっては、収入の維持向上に必要と判断される水準とのバランスを勘案しながら行います。

c. プロパティ・マネジメント業務の一括委託による効率的な運営

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

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

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

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

ケネディクス株式会社及びケネディクス・グループ(ケネディクス株式会社、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社及びその他ケネディクス株式会社の子会社、関連会社等を併せた企業グループをいいます。以下同じです。)の概要

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

ケネディクス株式会社は、不動産及び不動産金融の専門家として、「アセットマネジメント事業」、「不動産投資事業」及び「不動産賃貸事業」の3事業を中心に活動しています。

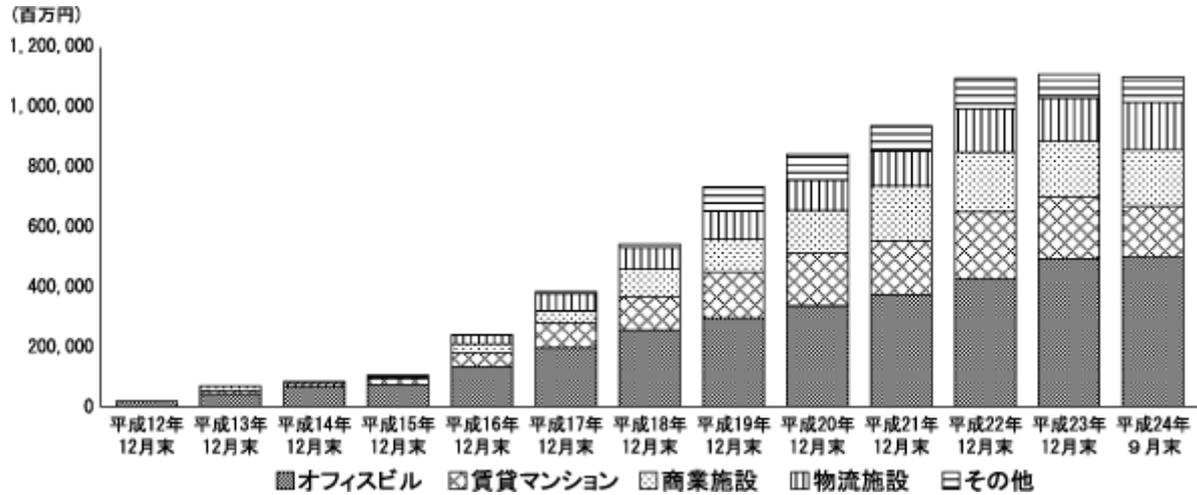
ケネディクス・アドバイザーズ株式会社の概要

ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、平成15年11月28日に設立された不動産アセットマネジメント会社です。設立以来、国内の機関投資家、年金基金等向け私募不動産ファンドをはじめ海外のREIT(不動産投資信託)におけるアセットマネジメント業務の受託実績を積み重ねています。ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、ケネディクス・アセット・マネジメント株式会社(ケネディクス株式会社の連結子会社です。)の100%出資子会社です。

ケネディクス・グループの運用実績等

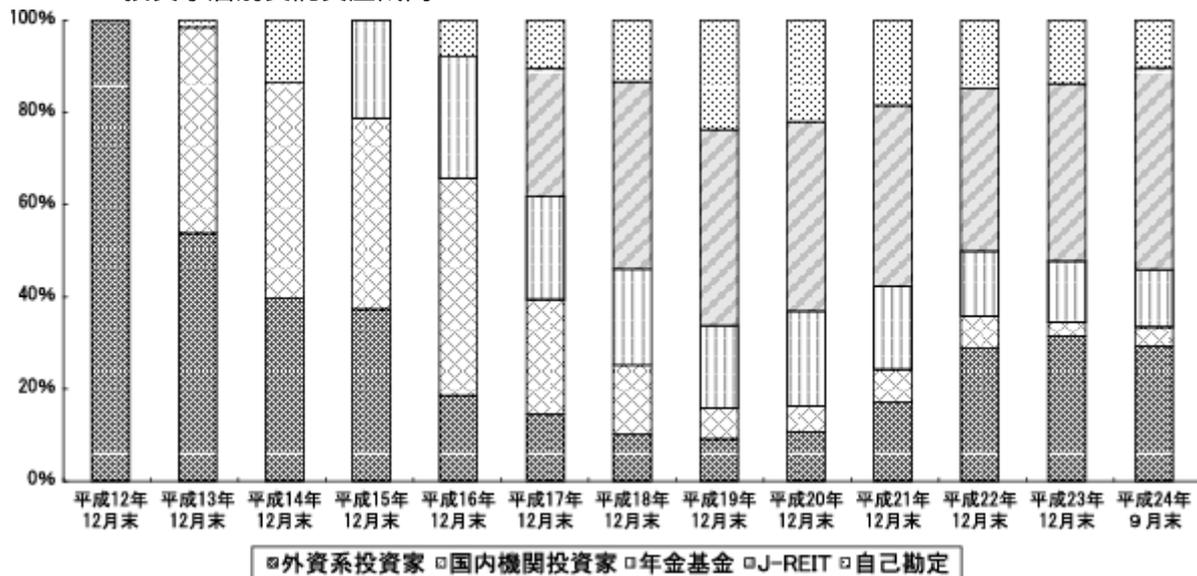
ケネディクス・グループにおける物件用途別受託資産残高並びに投資家層別受託資産残高の割合の推移は、以下の通りです。

物件用途別受託資産残高



(出所) ケネディクス株式会社

投資家層別受託資産残高



(出所) ケネディクス株式会社

b. サポートライン覚書の概要(注)

本投資法人、本資産運用会社、ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券、不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等(開発段階の不動産を含み、以下、本項において「不動産等」と総称します。)の情報提供及び売買に係る方法及び手順等を定めることを目的として、平成22年8月26日付でサポートライン覚書を締結しています。なお、当該覚書の内容は、不動産等のうち主たる用途が事務所である賃貸用オフィスビルについて適用されます。

(注)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、ケネディクス株式会社の子会社であるケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社(以下「KRP」といいます。)及びKRPが資産運用委託を受けているケネディクス・レジデンシャル投資法人と、主たる用途が居住用施設である不動産等の情報提供並びに売買に係る方法及び手順等を定めた、平成23年12月13日付のサポートライン覚書を締結しています。

. ケネディクス株式会社の不動産供給面でのサポート

() ケネディクス株式会社が入手した不動産等売却情報にかかる情報提供

ケネディクス株式会社は、サポートライン覚書の各当事者以外の者により保有又は運用される不動産等の売却情報(以下「不動産等売却情報」といいます。)を自ら入手した場合、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供します。ただし、ケネディクス株式会社が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本資産運用会社に対する情報提供が禁止される場合はこの限りではありません。

() ケネディクス株式会社の自己投資不動産の売却

ケネディクス株式会社は、自己、自己が全額出資する法人、自己が全額投資するファンド(匿名組合を含みますがこれに限られません。)若しくは自己が全額出資する法人が全額投資するファンド(匿名組合を含みますがこれに限られません。)にて所有し、又は取得する予定である不動産等(下記 . に定める本資産運用会社からのウェアハウジング依頼に基づき所有する不動産等を除きます。)の売却を検討する場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該売却情報を本資産運用会社に対して提供します。ただし、ケネディクス株式会社が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本投資法人に対する売却が禁止される場合はこの限りではありません。

() ケネディクス株式会社の私募ファンドからの物件売却

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

・ケネディクス・アドバイザーズ株式会社の私募ファンドからの物件売却

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

・ケネディクス株式会社又はケネディクス・アドバイザーズ株式会社のウェアハウジングファンドからの物件売却

本資産運用会社は、サポートライン覚書の各当事者以外の者により保有又は運用される不動産等につき、将来における本投資法人での取得機会の確保を目的として、ケネディクス株式会社又はケネディクス・アドバイザーズ株式会社に不動産投資ファンドの組成を依頼することができます。ケネディクス株式会社又はケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、本資産運用会社からかかる依頼を受けた場合は、これを誠実に検討します。

ケネディクス株式会社又はケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、前段の依頼を承諾した場合、自己がアセットマネジメント業務を受託する不動産投資ファンド(以下「ウェアハウジングファンド」といいます。)を組成し、当該ファンドで前段の依頼にかかる不動産等を取得します。

ケネディクス株式会社又はケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、ウェアハウジングファンドが所有する不動産等(以下「ウェアハウジングファンド不動産」といいます。)を売却する場合、以下の各号の規定に従います。

- (a) ケネディクス株式会社又はケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、ウェアハウジングファンド不動産の本投資法人への売却を本資産運用会社に対して優先的に申し入れます。
- (b) ケネディクス株式会社又はケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、上記(a)の本資産運用会社への売却申し入れ後、本資産運用会社とウェアハウジングファンド不動産の売買条件について誠実に協議します。
- (c) ケネディクス株式会社又はケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、上記(b)の協議によりウェアハウジングファンド不動産の売買について合意に至らなかった場合等、一定の事由(以下「第三者売却事由」といいます。)に該当することとなった場合は、ウェアハウジングファンド不動産の売却を本資産運用会社以外の者に申し入れる旨を本資産運用会社に通知した上で、ウェアハウジングファンド不動産の売却を第三者に申し入れることができます。

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

ケネディクス株式会社によるウェアハウジング

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

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

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

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

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

ポートフォリオ構築方針

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

かかるポートフォリオ構築方針は、投資環境や本投資法人の投資方針等を踏まえて、本資産運用会社の判断により必要に応じて適時に改訂される場合があります。

(イ) 用途

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

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

用途面での投資比率の目標は、下表の通りです。

用途			投資比率(注)
区分	オフィスビル	主たる用途が事務所である賃貸用オフィスビル	80%から100%
	住宅	主たる用途が住居である賃貸用住宅	0%から20%
	都市型商業施設	繁華性の高い立地に位置する商業施設	
	その他	アミューズメント、ビジネスホテル、パーキング、教育施設、医療・介護・健康関連施設、借地権が設定された土地(底地)等	

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

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

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

(ロ) 地域

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

地域面での投資比率の目標は、下表の通りです。

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

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

（八）規模

本投資法人は、次の要素等を勘案し、下記規模の投資物件に分散投資を行います。

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

価格規模での最低投資規模及び最高投資規模の基準は、下表の通りです。

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

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

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

（二）運用期間

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

ただし、投資物件について以下の各号に該当する事象が発生した場合には、当該物件の短期の売却を検討及び実施することがあります。

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

個別投資基準

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

<p>遵法性</p>	<p>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。）、建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）等、関連する諸法令を遵守している物件（既存不適格物件を含みます。）とします。ただし、関連法令を遵守できていない物件のうち、取得後、是正可能な物件に関しては、投資対象とすることがあります。</p>
<p>構造</p>	<p>鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の物件とします。</p>
<p>耐震性</p>	<p>新耐震基準（注1）に基づく建築物に相当する耐震性を有し、個別のPML値（注2）が20%未満であり、かつ、当該物件の取得後におけるポートフォリオ全体のPML値が10%未満を維持できる物件とします。</p> <p>ただし、次に該当する物件については、投資対象とすることがあります。</p> <p>(1) 地震保険を付保しても、なお投資経済性が維持できる物件</p> <p>(2) 取得後に耐震補強工事が実施可能であり、当該工事により上記の基準を満たすことが可能と判断される物件</p>
<p>環境・地質</p>	<p>専門業者が作成したエンジニアリングレポート、地歴調査報告書等において、有害物質等が内在する可能性が低く、又は内在しているが当該有害物質に関連するすべての法令に基づき適法に保管あるいは処理等がなされている旨の記載がなされ、かつ、本資産運用会社の調査により運用上の障害の可能性が低いと判断された物件とします。</p>
<p>テナント （エンドテナント）</p>	<p>(1) 属性、信用力、業種、使用目的、賃貸借契約の条件、テナント入替えの可能性等を総合的に勘案した上で、投資判断を行います。</p> <p>(2) 特定の同一テナントからの賃料収入（共益費・駐車場使用料・倉庫使用料等を含み、複数物件に入居している場合はその総額とします。）がポートフォリオ全体の賃料収入に占める比率（4月末及び10月末の契約賃料ベースとします。）は、原則として15%を上限とします。</p> <p>ただし、上記の上限値を超えるものの、テナントの信用力やテナント入替えの可能性等を総合的に勘案した結果、ポートフォリオの安定運営上、好影響を及ぼすと判断される場合は、投資対象とすることがあります。</p>
<p>権利関係</p>	<p>原則として、敷地も含めた一棟の建物全体に係る独立した所有権が取得できる物件とします。ただし、下記(1)から(6)の形態の物件についても、各々に定める検証を行った上で投資対象とすることがあります。</p> <p>(1) 共有物件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 管理運営（賃貸・改良行為等）の自由度を確保するため、共有持分割合が50%超であることを原則としますが、他の共有者の属性や信用力、物件の特性等を総合的に考慮し、個別に投資判断を行います。 ・ 処分の自由度を確保するため、共有者間協定等による共有者間の優先買取権や譲渡制限等の有無、内容等を確認します。 ・ 収益の安定性を確保するため、他の共有者の属性や信用力等を十分確認の上、仕組み上の手当て（共有物不分割特約の締結、登記の具備や敷地の相互利用に関する取決めを含みますが、これらに限りません。）を講じます。

	<p>(2) 区分所有建物及びその敷地</p> <ul style="list-style-type: none">・ 管理運営の自由度を確保するため、区分所有議決権が50%超であることを原則としますが、他の区分所有者の属性や信用力、物件の特性等を総合的に考慮し、個別に投資判断を行います。・ 処分の自由度を確保するため、管理規約等による区分所有者間での優先買取権や譲渡制限等の有無、内容を確認します。・ 収益の安定性を確保するため、管理組合の運営状況(積立金、負債比率、付保状況等)を確認し、必要に応じて独自の手当て(本投資法人内の積立額増額、管理組合とは別途の共用部付保や敷地権の登記の具備を含みますが、これらに限りません。)を講じます。 <p>(3) 借地権付建物</p> <ul style="list-style-type: none">・ 原則として、旧借地法(大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。)又は借地借家法(平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。)に基づく借地権を投資対象とします。・ 底地権者の属性を慎重に検討し、地代の改定、借地契約更新時の更新料、建替え時の承諾料又は売却の際の承諾料等が収益性に与える影響を考慮の上、投資判断を行います。 <p>(4) 借地権が設定された土地(底地)</p> <ul style="list-style-type: none">・ 原則として、借地借家法第22条に定める定期借地権若しくは同法第23条に定める事業用定期借地権の設定されている土地のみを対象とします。・ 借地権者の属性や賃料負担能力の有無等を慎重に検討し、借地契約期間満了後の収益確保の見通しも踏まえて総合的に投資判断を行います。 <p>(5) 境界</p> <ul style="list-style-type: none">・ 隣接地との境界確認が未了の物件については、隣接地の所有者や属性、経緯、現地の状況等を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。 <p>(6) 用益権や越境物等</p> <ul style="list-style-type: none">・ 第三者による地上権・地役権等の用益権が設定されている不動産については、その内容や相手方を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。・ 隣接地からの越境物が存在する物件、又は隣接地への越境物が存在する物件については、越境物の内容や所有者、経緯、覚書締結の有無等を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。 <p>(7) その他</p> <ul style="list-style-type: none">・ 借家権については、前各号に該当する物件を取得する際に付随するものの他は、原則として投資対象としません。・ 抵当権等の担保権が設定されている物件については、原則として投資対象としません。投資物件の検証に当たっては、担保権の有無や購入時の担保権抹消の可能性等を確認します。
--	--

開発案件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 原則として、安定的な賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている若しくは生じる見込みがある物件を投資対象とします。 ・ 建築前又は建築中である土地建物について、建物の許認可リスクや完工リスクが低減され、賃貸マーケットの状況や賃貸借予約契約の存在等により竣工後のテナントの確保が十分可能であり、ポートフォリオ全体に過大な影響を与えない場合には、当該建物の竣工前においても投資対象とすることができます。この場合、本投資法人が建物の建築に係る請負契約の注文者になることもできます。 ・ 本投資法人が、宅地の造成又は建物の建築に係る工事を自ら実行することとなる取引は行いません。
現物不動産と信託受益権の選択	<p>投資物件の取得に当たり、現物不動産の形態で取得するか、信託設定を行った上で信託受益権の形態で取得するかは、現所有者の意向、取得時の流通コスト、取得後の管理コスト等を総合的に勘案して判断を行います。</p>

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

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

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

匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資

本投資法人は、不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資を行う場合は、主として以下の内容を基準にします。

- (イ) 当該投資後において、不動産に関する匿名組合出資持分及び不動産対応証券に対する投資額の合計が、総資産額の10%以内となること。
- (ロ) 不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の運用対象とされる不動産等が、本投資法人の投資方針及び投資基準に合致していること。
- (ハ) 不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の運用対象とされる不動産等の売却時に、本投資法人による取得機会が得られること。

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

運営管理方針

(イ) 運用計画の策定

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

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

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

(ロ) 運営管理のモニタリング

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

本資産運用会社において、プロパティ・マネジメント業務を所管する資産管理部は、概ね以下の事項に関する確認及び対応策等についての業務報告会を、他部との間で定期的(原則として毎週)に開催し、計画に沿った運営管理を実行・維持するための協議を行います。

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

付保方針

(イ) 損害保険

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

(ロ)地震保険

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

(ハ)引受保険会社の保険格付

引受保険会社の保険格付は、付保時点においてムーディーズ・ジャパン株式会社によるA3以上又はスタンダード・アンド・プアーズによるA-以上であることを基準とします。

(ニ)引受保険会社の選定

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

修繕及び設備投資の方針

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

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

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

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

売却方針

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

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

財務方針

(イ)財務の基本指針

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

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

(ロ) 資金調達：エクイティ

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

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

(ハ) 資金調達：デット

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

(二) 資金運用

- a. 本投資法人に帰属する余剰資金（本投資法人の固有勘定内及び不動産信託の信託勘定内）は、無利息型の普通口座（預金保険制度により全額保護の対象となる普通預金）又はムーディーズ・ジャパン株式会社の短期債務格付がP - 2以上である銀行の普通預金口座、定期預金口座又は譲渡性預金口座に預け入れます。

- b. 余剰資金は、原則として、以下の項目に対して支出することができます。なお、規約上では安全性及び換金性を重視した上で有価証券及び金銭債権への投資ができることとされていますが、当面は運用を目的とした有価証券又は金銭債権への投資は行わないこととします。
- ・ 投資物件の取得又は設備投資等
 - ・ 本投資法人の運営資金
 - ・ 分配金の支払
 - ・ 債務の返済（敷金及び保証金の返還、借入金の返済、投資法人債の償還を含みます。）
- c. デリバティブ取引に係る権利への投資は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行います。
- d. 投資物件の賃貸に際し調達した敷金又は保証金等の預り金の運用方法は、原則として上記 a. に準じた取扱いを行います。ただし、ヒストリカルデータの蓄積やコミットメントラインの導入等、預り金返還の安全性が確保できると判断される場合は、資金効率の観点から上記 b. に準じた運用を行うことができます。

情報開示方針

- (イ) 資産運用については、投資主及び投資家の理解が得られるよう、可能な限り迅速かつ正確な情報開示に努めます。
- (ロ) 情報開示は、投信法、金融商品取引法並びに東京証券取引所及び投信協会等がそれぞれ定める内容、様式に従って行うとともに、法定開示事項以外にも投資主及び投資家にとって重要かつ有用な情報は可能な限り開示します。
- (ハ) 利害関係者との取引の透明性を確保するために、利害関係者又は本資産運用会社との間で行う取引に関する開示を行います。後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 利害関係取引規程」をご参照下さい。

(2) 【投資対象】

投資対象とする資産の種類

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

- (イ) 不動産等
- a. 不動産
 - b. 不動産の賃借権
 - c. 地上権
 - d. 地役権
 - e. 不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括契約を含みます。）
 - f. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

- g. 当事者の一方が相手方の行う上記 a. 乃至 f. に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分(以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。)
- h. 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- (ロ) 不動産対応証券(裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする、次に掲げるものをいいます。以下同じです。)
- a. 優先出資証券(資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。)第2条第9項に規定する優先出資証券をいいます。以下同じです。)
- b. 受益証券(投信法第2条第7項に規定する受益証券をいいます。)
- c. 投資証券(投信法第2条第15項に規定する投資証券をいいます。)
- d. 特定目的信託の受益証券(資産流動化法第2条第15項に規定する特定目的信託の受益証券(上記(イ)e.、f. 又はh. に規定する資産に投資するものを除きます。))をいいます。)
- (ハ) 本投資法人は、上記(イ)及び(ロ)に掲げる不動産等及び不動産対応証券のほか、次に掲げる特定資産に投資することができます。
- a. 預金
- b. コール・ローン
- c. 譲渡性預金証書
- d. 有価証券(投信法施行令第3条第1号に規定するもの(ただし、上記(ロ)の各号及び本(ハ)並びに下記(二)に掲げる特定資産を除きます。))をいいます。)
- e. 金銭債権(投信法施行令第3条第7号に規定するものをいいます。ただし、上記a. 乃至d. に掲げる資産を除きます。)
- f. 信託財産を上記a. 乃至e. に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- g. デリバティブ取引に係る権利(投信法施行令第3条第2号に規定するものをいいます。)
- (二) 本投資法人は、上記(イ)から(ハ)に定める特定資産のほか不動産等又は不動産対応証券への投資に当たり、必要がある場合には以下に掲げる資産に投資することができます。
- a. 商標法(昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。))に規定する商標権又はその専用使用权若しくは通常使用权
- b. 温泉法(昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。))第2条第1項に規定する温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備
- c. 著作権法(昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。))に基づく著作権等
- d. 民法(明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。))第667条に規定する組合(不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権等を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限り、)の出資持分
- e. 民法に規定する動産

- f．株式（本投資法人が主たる投資対象とする特定資産への投資に付随する場合に取得する当該不動産の管理会社等の株式に限ります。）
- g．不動産等及び不動産対応証券への投資に付随して取得するその他の権利
- h．信託財産を上記 a．乃至 g．に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- i．資産流動化法第 2 条第 6 項に規定する特定出資
- j．地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号、その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの、又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）

投資基準及び地域別、用途別等による投資割合

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

(3)【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします。

利益の分配（規約第35条第1号）

- (イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、投信法に定める利益の金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される利益（決算期の貸借対照表上の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額（出資総額等）を控除した金額をいいます。）とします。
- (ロ) 分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）を超えて分配するものとします。

なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を分配可能金額から積み立てることができます。

利益を超えた金銭の分配

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

分配金の分配方法(規約第35条第3号)

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

分配金請求権の除斥期間(規約第35条第4号)

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

投信協会規則(規約第35条第5号)

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

(4)【投資制限】

規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下の通りです。

(イ) 投資制限(規約別紙1「資産運用の対象及び方針 投資方針及び投資制限」)

a. 有価証券及び金銭債権に係る制限

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

b. デリバティブ取引に係る制限

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

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

d. 本投資法人は、外貨建資産への投資は行わないものとします。

e. 本投資法人は、その有する特定資産の価額合計額に占める特定不動産(本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。)の価額の合計額の割合を100分の75以上となるようその資産を運用するものとします。

f. 本投資法人は、その有する資産の総額のうち占める租税特別措置法施行規則(昭和32年大蔵省令第15号。その後の改正を含みます。)第22条の19に規定する不動産等の価額の割合が100分の70以上となるようにその資産を運用するものとします。

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

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

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

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

(八) 借入れ及び投資法人債発行に係る制限（規約第33条）

a . 借入れの目的

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

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

b . 借入金の限度額

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

c . 借入先

資金を借入れる場合は、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れに限るものとします。

d . 担保の提供

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

その他の投資制限

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

3【投資リスク】

(1) リスク要因

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

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

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。

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
- (ニ) 優先出資証券への投資に関するリスク

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

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

（ロ）金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「2 投資方針（3）分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「（1）リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益、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、多額の資金的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

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

（二）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、サポートライン覚書を締結しています。しかし、サポートライン覚書は、一定の不動産につき、本投資法人及び本資産運用会社に情報の提供を受ける権利を与えるものにすぎず、ケネディクス株式会社及びケネディクス・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。

(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

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

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

更に、借入れ及び投資法人債の金利その他の条件やこれに関する費用は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向並びに投資法人債に係る格付等に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。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、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 本投資法人の成長戦略 (ハ) ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社のサポート b. サポートライン覚書の概要」をご参照下さい)。

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

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

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

(ハ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、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、前記「2 投資方針（2）投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載の通り、不動産等及び不動産対応証券です。本投資法人は、後記「5 運用状況（2）投資資産」に記載する不動産及び不動産を信託する信託の受益権を保有しています。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

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

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

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

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

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

(ロ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（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、予想外の債務又は義務等を負う場合があり得ます。

(八) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

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

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

b. 賃料不払に関するリスク

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

c. 賃料改定に係るリスク

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

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

また、定期的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。

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

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

(ト) 法令の制定・変更に関するリスク

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

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

(チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

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

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

(リ) マスターリース会社に関するリスク

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

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

(ヌ) 転貸に関するリスク

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

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

(ル) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

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

(ロ) 共有物件に関するリスク

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

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

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

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

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

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

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

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

(ワ) 区分所有建物に関するリスク

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

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

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

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

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

(カ) 借地物件に関するリスク

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

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

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

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

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

(ヨ) 借家物件に関するリスク

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

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

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

(タ) 開発物件に関するリスク

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

(レ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

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

（ソ）有害物質に関するリスク

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

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

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

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

（ツ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

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

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

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

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

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

税制に関するリスク

（イ）導管性要件に関するリスク

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

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

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

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

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

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

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

(ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

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

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

(二) 優先出資証券への投資に関するリスク

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

(2) 投資リスクに対する管理体制

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

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

本投資法人の体制

(イ) 役員会

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

(ロ) 本資産運用会社への牽制

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

(ハ) 内部者取引等管理規程

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

本資産運用会社の体制

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

(イ) 運用ガイドラインの策定・遵守

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、運用ガイドラインを作成し、投資方針、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。前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資法人の運用体制乃至 投資運用に関するリスク管理体制の整備状況」をご参照下さい。

(ハ) 利害関係取引規程

後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 利害関係取引規程」をご参照下さい。

(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、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、物件の取得額及び契約締結から物件引渡しまでの期間の上限並びに決済資金の調達方法等についてのルールを策定し、当該リスクを管理しています。

4【手数料等及び税金】

(1)【申込手数料】

該当事項はありません。

(2)【買戻し手数料】

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

(3)【管理報酬等】

役員報酬(規約第21条)

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

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

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

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

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

(イ) 運用報酬

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

(ロ) 運用報酬

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

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

(ハ) 取得報酬

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

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

(二) 譲渡報酬

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

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

プロパティ・マネジメント報酬

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

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

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

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

(ハ) 工事監理報酬：工事金額に応じて定められる以下の金額

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

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

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

(イ) 資産保管会社の報酬

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

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

(基準報酬額表)

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

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

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

(ロ) 一般事務を行う一般事務受託者の報酬

a. 各計算期間の一般事務報酬は、4月、10月の末日を最終日とする6か月毎の各計算期間において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、後記基準報酬額表により計算した額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額に消費税額及び地方税額（以下本(ロ)において「消費税額等」といいます。）を加算した金額とします。なお、6か月に満たない場合の一般事務報酬は、当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額（円単位未満切捨てとします。）に消費税額等を加算した金額とします。

（基準報酬額表）

資産総額	算定方法（年間）
100億円以下	11,000,000円
100億円超 500億円以下	11,000,000円 + (資産総額 - 100億円) × 0.080%
500億円超1,000億円以下	43,000,000円 + (資産総額 - 500億円) × 0.060%
1,000億円超2,000億円以下	73,000,000円 + (資産総額 - 1,000億円) × 0.055%
2,000億円超3,000億円以下	128,000,000円 + (資産総額 - 2,000億円) × 0.040%
3,000億円超5,000億円以下	168,000,000円 + (資産総額 - 3,000億円) × 0.035%
5,000億円超	238,000,000円 + (資産総額 - 5,000億円) × 0.030%

- b. 本投資法人は各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間末日の翌月末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。
- c. 経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不相当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議のうえ、一般事務報酬の金額を変更することができます。なお、当該協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を一般事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。

（八）機関の運営に関する事務を行う機関運営事務受託者の報酬

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

a. 役員会の運営に関する事務報酬

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

b. 投資主総会の運営に関する事務報酬

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

（二）投資主名簿等管理人の報酬

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

< 委託事務手数料表 >

通常事務手数料表

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

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
5. 諸通知発送手数料	(1) 封入発送料 封入物 2種まで (機械封入) 1通につき 25円 1種増す毎に 5円加算 (2) 封入発送料 封入物 2種まで (手封入) 1通につき 40円 1種増す毎に 10円加算 (3) 葉書発送料 1通につき 8円 (4) 宛名印書料 1通につき 15円 (5) 照合料 1照合につき 10円 (6) 資料交換等送付料 1通につき 60円	封入...招集通知、決議通知発送料等の封入、発送、選別及び書留受領証の作成 葉書発送料...葉書の発送 宛名...諸通知等発送のため印書料の宛名印書 照合料...2種以上の封入物についての照合 資料交換...資料交換及び投信資料等送付料等の宛名印書、封入、発送
6. 還付郵便物整理手数料	1通につき 200円	投資主総会関係書類、分配金、その他還付郵便物の整理、保管、再送
7. 投資主総会関係手数料	(1) 議決権行使書作成料 議決権行使書 1枚につき 15円 (2) 議決権行使集計料 a. 乙が集計登録を行う場合 議決権行使書 1枚につき 70円 議決権不統一行使集計料 1件につき 70円加算 投資主提案等の競合議案集計料 1件につき 70円加算 ただし、最低料金は70,000円とします。 b. 甲が集計登録を行う場合 議決権行使書 1枚につき 35円 ただし、最低料金は30,000円とします。 (3) 投資主総会受付補助等 1名につき 1日 10,000円 (4) データ保存料 1回につき 70,000円	議決権行使書用紙の作成 議決権行使書の集計 議決権不統一行使の集計 投資主提案等の競合議案の集計 投資主総会受付事務補助 書面行使した議決権行使書の表裏イメージデータ及び投資主情報に関するCD-ROMの作成
8. 投資主一覧表作成手数料	(1) 全投資主を記載する場合 1名につき 20円 (2) 一部の投資主を記載する場合 該当投資主 1名につき 20円	大口投資主一覧表等各種投資主一覧表の作成
9. CD-ROM作成手数料	(1) 全投資主対象の場合 1名につき 15円 (2) 一部の投資主対象の場合 該当投資主 1名につき 20円 ただし、(1)(2)ともに最低料金は50,000円とします。 (3) 投資主情報分析CD-ROM作成料 30,000円加算 (4) CD-ROM複写料 1枚につき 27,500円	CD-ROMの作成
10. 複写手数料	複写用紙 1枚につき 30円	投資主一覧表及び分配金明細表等の複写
11. 分配金振込投資主勧誘料	投資主 1名につき 50円	分配金振込勧誘状の宛名印書及び封入並びに発送

振替制度関係手数料表

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

(ホ) 特別口座管理人に対する報酬

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

< 口座管理事務手数料表 >

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

(ヘ) 投資法人債に関する一般事務受託者の報酬

a. 第2回投資法人債

. 引受手数料

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

. 財務代理手数料

第2回投資法人債の財務代理人である三井住友信託銀行株式会社（旧中央三井信託銀行株式会社）に対して、財務代理手数料として金900万円を払込期日に支払いました。

b. 第3回投資法人債

. 引受手数料

第3回投資法人債の幹事会社であるパークレイズ証券株式会社（旧パークレイズ・キャピタル証券株式会社）に対して、引受手数料として金600万円を払込期日に支払いました。

. 財務代理手数料

第3回投資法人債の財務代理人である株式会社三井住友銀行に対して、財務代理契約に定める事務に関する手数料として金510万円を払込期日に支払いました。

c. 第4回投資法人債

. 引受手数料

第4回投資法人債の幹事会社であるパークレイズ証券株式会社(旧パークレイズ・キャピタル証券株式会社)に対して、引受手数料として金600万円を払込期日に支払いました。

. 財務代理手数料

第4回投資法人債の財務代理人である株式会社三井住友銀行に対して、財務代理契約に定める事務に関する手数料として金650万円を払込期日に支払いました。

会計監査人報酬(規約第29条)

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

手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料については、以下の照会先にお問い合わせ下さい。

(照会先) ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社

東京都港区新橋二丁目2番9号

電話番号 03-3519-3491

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用について負担するものとします。

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

投資口及び投資法人債券の発行に関する費用

借入れ等に関する費用

分配金支払に関する費用

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

本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用

本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用

執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等

運用資産の取得、管理、売却等に係る費用

本投資証券が東京証券取引所への上場を維持するのに要する費用

信託報酬

その他前各号に類する費用

(5) 【課税上の取扱い】

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

投資主の税務

(イ) 個人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

個人投資主が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の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。ただし、配当控除の適用はありません。

源泉徴収

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成24年12月31日まで	10% (所得税7% 住民税3%)
平成25年1月1日～平成25年12月31日	10.147% (所得税7.147% 住民税3%)
平成26年1月1日～平成49年12月31日	20.315% (所得税15.315% 住民税5%)
平成50年1月1日～	20% (所得税15% 住民税5%)

1 平成25年1月1日～平成49年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

2 大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（平成25年1月1日～平成49年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

確定申告

確定申告をしない場合	金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税を完結させることが可能（確定申告不要制度）
確定申告を行う場合	総合課税か申告分離課税のいずれか一方を選択

1 総合課税を選択した場合であっても、投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。

2 上場株式等に係る譲渡損失の金額は、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り、）と損益通算することができます。申告分離課税を選択した場合の税率は、上記の源泉徴収税率と同じです。

3 大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有）が1回に受け取る配当金額が5万円超（6ヶ月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります（この場合には申告分離課税は選択できません）。

源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座（以下「源泉徴収選択口座」といいます。）が開設されている金融商品取引業者等（証券会社等）に対して『源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書』を提出することにより、上場株式等の配当等を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。

少額上場株式等の非課税口座制度

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、金融商品取引業者等（証券会社等）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。

非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、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通知します。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。

・ 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、本投資法人から通知します。

(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、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。

税率

譲渡日	申告分離課税による税率
平成24年12月31日まで	10% (所得税7% 住民税3%)
平成25年1月1日～平成25年12月31日	10.147% (所得税7.147% 住民税3%)
平成26年1月1日～平成49年12月31日	20.315% (所得税15.315% 住民税5%)
平成50年1月1日～	20% (所得税15% 住民税5%)

1 上記税率は金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡等した場合のものです。譲渡の方法によっては平成25年12月31日までの軽減税率が適用されない場合があります。

2 平成25年1月1日～平成49年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡等したことにより生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）の金額は、確定申告により、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限る。）と損益通算することができます。また、上場株式等に係る譲渡損失のうち、その年に損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後3年間にわたり、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に係る配当所得の金額から繰越控除することができます。

繰越控除をするためには、譲渡損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

源泉徴収選択口座内の譲渡

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が完結し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、上記（ ）の申告分離課税による税率と同じです。また、上場株式等の配当等を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に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の年初に還付されます。

少額上場株式等の非課税口座制度

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、金融商品取引業者等（証券会社等）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）を、その非課税口座の開設年の1月1日から10年以内に譲渡した場合には、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。

非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。

(ロ) 法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。

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については、下記の税率により所得税の源泉徴収が行われますが、源泉徴収された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、また復興特別所得税は復興特別法人税からの控除対象となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成24年12月31日まで	7%
平成25年1月1日～平成25年12月31日	7.147%（復興特別所得税0.147%を含む）
平成26年1月1日～平成49年12月31日	15.315%（復興特別所得税0.315%を含む）
平成50年1月1日～	15%

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、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。

. みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。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。

. 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じです。

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譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上します。

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

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

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

本投資法人が平成25年3月31日までに取得する不動産（倉庫及びその敷地を除く。）に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が軽減されます。

不動産の所有権の取得日	平成24年4月1日 ～平成25年3月31日	平成25年4月1日～
土地（一般）	1.5%	2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）	
本投資法人が取得する不動産	1.3%	

b. 不動産取得税

本投資法人が平成25年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

- 1 共同住宅及びその敷地にあつては、建物のすべての区画が50㎡以上のものに限り適用されます。
- 2 倉庫及びその敷地は対象外です。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

本投資法人の第15期末における投資状況の概要は以下の通りです。

資産の種類	用途	地域	第15期 (平成24年10月31日現在)	
			保有総額 (百万円)(注1)	対総資産比率 (%)(注2)
不動産	オフィスビル	東京経済圏	30,221	9.9
		地方経済圏	12,214	4.0
不動産合計			42,436	13.8
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	189,851	61.9
		地方経済圏	38,863	12.7
	オフィスビル 小計		228,715	74.6
	住宅	東京経済圏	6,105	2.0
		地方経済圏	1,788	0.6
	住宅 小計		7,893	2.6
	都市型商業施設	東京経済圏	12,296	4.0
	その他	地方経済圏	679	0.2
信託不動産合計			249,585	81.4
投資有価証券(注3)			896	0.3
預金・その他の資産			13,816	4.5
資産総額			306,734	100.0
負債総額			156,345	51.0
純資産額			150,389	49.0

(注1) 保有総額は、第15期末現在の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)であり、百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

(注3) 千里プロパティ-特定目的会社が発行した優先出資証券です。

(2) 【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

資産の種類	銘柄名	数量(口)	帳簿価額 (百万円)	評価額(百万円) (注1)	対総資産 比率(%) (注2)
優先出資証券	千里プロパティー特定目的会社 優先出資証券(注3)(注4)	17,820	896	896	0.3

(注1) 評価額は帳簿価額を記載しています。

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

(注3) 特定資産は、「千里ライフサイエンスセンタービル」の不動産信託受益権です。

(注4) 本投資法人は、千里プロパティー特定目的会社(以下「千里TMK」といいます。)の出資者の中で、以下の内容を含む出資者間協定書を締結しています。

千里TMKが行うプロジェクトに係る意思決定について、出資者間協定書に定めるところに従うこと。

出資者は、他の出資者が()本協定の重要な規定に違反し、他の出資者からの催告後、30日以内に当該違反が治癒されない場合、()解散若しくは倒産等開始の決定があったとき、又は()銀行取引の停止又は差押・強制執行を受けたとき(日本国外におけるこれらに類する手続等を含みます。)(以下、該当する出資者を「違約者」といいます。)、違約者以外の出資者全員(以下「非違約者」といいます。))の総意をもって、違約者を出資者間協定書から脱退させることができること。

上記に従い、違約者の強制脱退がなされる場合、違約者は、非違約者の選択に従い、以下のいずれかの処理を行う義務を負うこと。

() 違約者の保有する千里TMKの特定出資及び優先出資の全部を、非違約者の選択する適格評価機関の評価する時価評価額の50%相当額の価格で、残存する非違約者又は当該非違約者の指定する者に対し、非違約者の指定する日までに売却すること。

() 非違約者の保有する千里TMKの特定出資及び優先出資の全部を、非違約者の選択する適格評価機関の評価する時価評価額の200%相当額の価格で、残存する非違約者の全員から、非違約者の指定する日までに現状有姿で購入すること。

【投資不動産物件】

平成24年10月31日現在本投資法人が保有する投資不動産物件についての概要等は、下記「その他投資資産の主要なもの」に合わせて記載しています。

【その他投資資産の主要なもの】

(イ) 不動産及び信託不動産の概要

a. 不動産等組入資産明細

平成24年10月31日現在、本投資法人が保有する資産(不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等)の明細は、以下の通りです。

用途	地域	物件 番号	不動産等の名称	所在地	所有形態 (注1)	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注3)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	東京都中央区日本橋三丁目13番5号	信託受益権	5,892.63	6,380	6,082
		A-3	東茅場町有楽ビル	東京都中央区新川一丁目17番25号	信託受益権	4,413.17	5,010	4,328
		A-4	KDX八丁堀ビル	東京都中央区八丁堀四丁目5番8号	信託受益権	3,323.73	3,440	3,340
		A-5	KDX中野坂上ビル	東京都中野区本町三丁目30番4号	信託受益権	4,390.27	2,250	2,443
		A-6	原宿FFビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目38番12号	信託受益権	3,068.36	2,980	2,443
		A-7	FIK南青山ビル	東京都港区南青山五丁目13番3号	信託受益権	1,814.56	2,190	2,247
		A-8	神田木原ビル	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地8	信託受益権	1,947.40	1,800	1,842
		A-13	KDX麹町ビル	東京都千代田区麹町三丁目3番地4	信託受益権	3,793.02	4,400	5,619
		A-14	KDX船橋ビル	千葉県船橋市本町七丁目11番5号	不動産	3,835.77	1,950	2,383
		A-15	KDX浜町ビル	東京都中央区日本橋浜町二丁目17番8号	信託受益権	3,101.38	2,280	2,249
		A-16	東伸24ビル	神奈川県横浜市西区南幸二丁目20番5号	信託受益権	6,618.81	4,010	5,087
		A-17	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区恵比寿四丁目3番8号	信託受益権	3,077.60	4,150	4,546
		A-19	KDX浜松町ビル	東京都港区浜松町二丁目7番19号	信託受益権	2,724.35	3,170	3,227
		A-20	KDX茅場町ビル	東京都中央区日本橋茅場町三丁目4番2号	信託受益権	3,019.93	2,420	2,861
		A-21	KDX新橋ビル	東京都港区新橋二丁目2番9号	信託受益権	1,698.08	2,640	2,689
		A-22	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目3番8号	信託受益権	4,799.71	2,240	2,435
		A-23	KDX四谷ビル	東京都新宿区四谷一丁目22番地5	信託受益権	2,530.71	2,460	1,971
		A-26	KDX木場ビル	東京都江東区木場五丁目12番8号	信託受益権	2,452.94	1,410	1,551
		A-27	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地2	信託受益権	2,564.11	2,360	2,378
		A-28	KDX乃木坂ビル	東京都港区六本木七丁目2番29号	不動産	1,250.76	696	1,122
		A-29	KDX東新宿ビル	東京都新宿区歌舞伎町二丁目4番10号	信託受益権	5,930.96	3,320	3,180
		A-30	KDX西五反田ビル	東京都品川区西五反田七丁目20番9号	不動産	3,881.58	3,730	4,104
		A-31	KDX門前仲町ビル	東京都江東区牡丹一丁目14番1号	不動産	2,010.41	1,130	1,398
		A-32	KDX芝大門ビル	東京都港区芝大門二丁目10番12号	信託受益権	5,984.71	4,510	6,170
		A-33	KDX御徒町ビル	東京都台東区上野五丁目24番16号	不動産	1,792.54	1,800	2,114
		A-34	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市中町四丁目9番18号	信託受益権	2,747.27	1,070	1,163
		A-35	KDX八王子ビル	東京都八王子市旭町12番7号	信託受益権	2,178.61	831	1,277
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区神田駿河台二丁目9番地	信託受益権	5,880.71	6,230	6,624
		A-38	KDX西新宿ビル	東京都新宿区西新宿七丁目22番45号	不動産	1,593.60	1,130	1,577
		A-39	KDX虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門一丁目4番3号	信託受益権	1,966.56	3,380	4,780
		A-40	虎ノ門東洋ビル	東京都港区虎ノ門一丁目4番2号	信託受益権	6,499.63	10,300	9,844
		A-41	KDX新宿286ビル	東京都新宿区新宿二丁目8番6号	信託受益権	2,444.43	2,190	2,387
		A-45	KDX六本木228ビル	東京都港区六本木二丁目2番8号	不動産	1,909.08	2,160	3,433
		A-46	飛栄九段北ビル	東京都千代田区九段北四丁目1番3号	信託受益権	6,897.59	7,400	7,633
A-47	KDX新横浜381ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目8番11号	信託受益権	8,126.69	3,990	5,864		
A-48	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町25番1号	不動産	5,124.98	2,990	3,762		
A-49	日総第17ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目14番30号	信託受益権	2,739.62	1,570	2,606		
A-50	池尻大橋ビルディング	東京都目黒区大橋一丁目6番2号	信託受益権	2,454.80	1,460	2,443		
A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目14番5号	信託受益権	2,239.13	1,700	2,341		
A-52	KDX神田三崎町ビル	東京都千代田区三崎町三丁目6番12号	不動産	1,334.76	940	1,373		
A-55	新都心丸善ビル	東京都新宿区西新宿三丁目8番3号	信託受益権	1,912.28	1,550	2,154		
A-56	KDX神保町ビル	東京都千代田区神田神保町一丁目14番地1	不動産	2,321.80	1,860	2,897		
A-57	KDX五番町ビル	東京都千代田区五番町5番地5	不動産	1,650.37	1,440	1,979		
A-59	KDX岩本町ビル	東京都千代田区岩本町三丁目11番9号	不動産	1,530.15	1,310	1,789		

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態 (注1)	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注3)
オフィスビル	東京経済圏	A-60	KDX晴海ビル	東京都中央区晴海三丁目12番1号	信託受益権	9,294.00	8,240	9,624
		A-61	KDX浜松町第2ビル	東京都港区芝大門二丁目4番7号	不動産	1,953.50	1,860	2,284
		A-62	小石川TGビル	東京都文京区小石川一丁目12番16号	信託受益権	3,945.54	3,040	3,125
		A-63	五反田TGビル	東京都品川区西五反田七丁目9番2号	信託受益権	3,166.56	2,580	2,804
		A-64	KDX日本橋216ビル	東京都中央区日本橋二丁目16番2号	信託受益権	1,615.20	1,790	1,962
		A-66	KDX新宿ビル	東京都新宿区西新宿三丁目2番7号	信託受益権	5,868.40	6,400	6,875
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	東京都中央区銀座一丁目20番14号	信託受益権	3,573.59	4,850	4,298
		A-68	KDX日本橋本町ビル	東京都中央区日本橋本町一丁目5番9号	信託受益権	3,998.39	4,300	4,015
		A-71	KDX飯田橋ビル	東京都新宿区下宮比町2番26号	信託受益権	4,429.25	4,910	4,682
		A-72	KDX東品川ビル	東京都品川区東品川四丁目10番13号	信託受益権	7,110.62	4,800	4,917
		A-73	KDX箱崎ビル	東京都中央区日本橋箱崎町41番12号	信託受益権	3,992.60	2,850	2,891
		A-74	KDX新日本橋ビル	東京都中央区日本橋本町一丁目1番8号	信託受益権	2,658.79	2,440	2,285
		A-75	KDX日本橋兜町ビル(注4)	東京都中央区日本橋兜町6番5号	信託受益権	7,833.19	12,100	11,311
		A-76	池袋日興ビル	東京都豊島区南池袋1丁目20番8号	信託受益権	1,984.47	1,700	1,672
		A-77	兜町日興ビル	東京都中央区日本橋兜町8番1号	信託受益権	1,395.78	1,550	1,285
		A-78	立川駅前ビル	東京都立川市曙町二丁目12番18号	信託受益権	1,612.13	1,330	1,312
		A-83	府中サウスビル	東京都府中市宮町一丁目40番	信託受益権	10,151.48	6,560	6,208
		A-84	春日ビジネスセンタービル	東京都文京区西片一丁目15番15号	信託受益権	4,349.05	2,980	2,845
		A-85	中目黒ビジネスセンタービル	東京都目黒区東山一丁目5番4号	信託受益権	2,675.97	2,230	1,911
		地方経済圏	A-12	ポルトス・センタービル	大阪府堺市堺区戎島町四丁45番地1	信託受益権	11,581.92	4,610
	A-24		KDX南船場第1ビル	大阪府大阪市中央区南船場二丁目1番10号	信託受益権	3,108.16	1,000	1,451
	A-25		KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市中央区南船場二丁目11番26号	信託受益権	2,697.65	1,010	1,362
	A-36		KDX新潟ビル	新潟県新潟市中央区東大通二丁目5番1号	信託受益権	4,064.93	889	1,459
	A-42		烏丸ビル	京都府京都市中京区三条通烏丸西入御倉町85番地1	信託受益権	8,745.02	4,960	5,374
	A-44		KDX仙台ビル	宮城県仙台市青葉区本町一丁目2番20号	信託受益権	3,958.64	1,410	2,149
	A-53		KDX博多南ビル	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目3番11号	不動産	9,924.22	3,470	4,792
	A-54		KDX北浜ビル	大阪府大阪市中央区平野町二丁目1番14号	信託受益権	3,995.50	1,520	2,185
	A-58		KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋市中区栄四丁目5番3号	不動産	6,923.12	4,760	7,421
	A-69		KDX小林道修町ビル	大阪府大阪市中央区道修町四丁目4番10号	信託受益権	7,072.23	2,760	2,702
	A-70		北七条SIAビル	北海道札幌市北区北七条西四丁目1番地2	信託受益権	3,788.73	2,050	2,081
	A-79		名古屋駅前桜通ビル	愛知県名古屋市中村区名駅三丁目26番8号	信託受益権	7,933.82	7,800	7,432
	A-80		名古屋日興證券ビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目2番3号	信託受益権	7,994.75	4,050	4,222
	A-81		仙台日興ビル	宮城県仙台市青葉区中央三丁目2番21号	信託受益権	2,539.01	1,030	1,060
	A-82		ビューフレックス梅田ビル	大阪府大阪市北区曽根崎二丁目2番15号	信託受益権	4,986.24	3,250	2,847
	オフィスビル(78物件) 小計						318,392.00	247,306
住宅	東京経済圏	B-3	コート目白	東京都新宿区下落合四丁目19番25号	信託受益権	2,046.79	956	1,166
		B-19	レジデンスシャルマン月島	東京都中央区月島三丁目26番8号	信託受益権	7,711.14	4,520	4,939
	地方経済圏	B-18	びなす ひばりが丘	北海道札幌市厚別区厚別南二丁目24番1号	信託受益権	12,829.64	1,540	1,788
				北海道札幌市厚別区厚別南二丁目25番1号				
北海道札幌市厚別区厚別南二丁目26番1号								
住宅(3物件) 小計						22,587.57	7,016	7,893
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	東京都渋谷区神南一丁目18番2号	信託受益権	4,653.40	9,230	9,759
		C-2	KDX代々木ビル	東京都渋谷区代々木一丁目38番5号	信託受益権	1,182.14	1,920	2,537
	都市型商業施設(2物件) 小計						5,835.54	11,150
その他	地方経済圏	D-1	金沢日興ビル(注5)	石川県金沢市南町4番65号	信託受益権	4,338.61	1,090	679
		その他(1物件) 小計						4,338.61
合計(84物件)						351,153.72	266,562	292,021

本投資法人が保有する各物件の賃貸事業は、以下の通りです。

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第15期(平成24年5月1日~平成24年10月31日)			
				テナント総数 期末時点 (件) (注8)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸事業収入 期間中 (百万円) (注9)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注10)
オフィスビル	東京 経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	10	100.0	180	1.9
		A-3	東茅場町有楽ビル	6	89.1	157	1.6
		A-4	KDX八丁堀ビル	5	100.0	138	1.4
		A-5	KDX中野坂上ビル	24	100.0	78	0.8
		A-6	原宿FFビル	3	100.0	109	1.1
		A-7	FIK南青山ビル	7	88.4	75	0.8
		A-8	神田木原ビル	9	100.0	68	0.7
		A-13	KDX麹町ビル	10	100.0	138	1.4
		A-14	KDX船橋ビル	22	100.0	100	1.0
		A-15	KDX浜町ビル	10	100.0	85	0.9
		A-16	東伸24ビル	19	100.0	196	2.0
		A-17	KDX恵比寿ビル	6	100.0	134	1.4
		A-18	KDX大森ビル(注6)	-	-	7	0.1
		A-19	KDX浜松町ビル	8	100.0	107	1.1
		A-20	KDX茅場町ビル	7	100.0	54	0.6
		A-21	KDX新橋ビル	7	100.0	77	0.8
		A-22	KDX新横浜ビル	18	95.4	100	1.0
		A-23	KDX四谷ビル	4	100.0	94	1.0
		A-26	KDX木場ビル	6	100.0	53	0.6
		A-27	KDX鍛冶町ビル	10	100.0	82	0.9
		A-28	KDX乃木坂ビル	5	78.1	23	0.2
		A-29	KDX東新宿ビル	6	100.0	113	1.2
		A-30	KDX西五反田ビル	5	100.0	147	1.5
		A-31	KDX門前仲町ビル	6	100.0	50	0.5
		A-32	KDX芝大門ビル	8	82.8	185	1.9
		A-33	KDX御徒町ビル	2	100.0	69	0.7
		A-34	KDX本厚木ビル	9	86.0	57	0.6
		A-35	KDX八王子ビル	8	100.0	50	0.5
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	5	90.1	190	2.0
		A-38	KDX西新宿ビル	8	100.0	39	0.4
A-39	KDX虎ノ門ビル	7	100.0	97	1.0		
A-40	虎ノ門東洋ビル	9	96.9	286	3.0		
A-41	KDX新宿286ビル	9	100.0	85	0.9		
A-45	KDX六本木228ビル	5	54.4	44	0.5		
A-46	飛栄九段北ビル	14	100.0	232	2.4		
A-47	KDX新横浜381ビル	39	91.7	151	1.6		

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第15期(平成24年5月1日～平成24年10月31日)			
				テナント総数 期末時点 (件) (注8)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸事業収入 期間中 (百万円) (注9)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注10)
オフィスビル	東京 経済圏	A-48	KDX川崎駅前本町ビル	1	100.0	103	1.1
		A-49	日総第17ビル	5	86.4	60	0.6
		A-50	池尻大橋ビルディング	7	100.0	55	0.6
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	9	100.0	64	0.7
		A-52	KDX神田三崎町ビル	8	100.0	37	0.4
		A-55	新都心丸善ビル	5	100.0	78	0.8
		A-56	KDX神保町ビル	3	100.0	72	0.7
		A-57	KDX五番町ビル	7	100.0	48	0.5
		A-59	KDX岩本町ビル	10	100.0	46	0.5
		A-60	KDX晴海ビル	6	70.3	130	1.4
		A-61	KDX浜松町第2ビル	7	87.6	59	0.6
		A-62	小石川TGビル	5	100.0	126	1.3
		A-63	五反田TGビル	10	100.0	95	1.0
		A-64	KDX日本橋216ビル	8	100.0	61	0.6
		A-66	KDX新宿ビル	23	100.0	241	2.5
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	5	100.0	143	1.5
		A-68	KDX日本橋本町ビル	8	100.0	131	1.4
		A-71	KDX飯田橋ビル	5	100.0	148	1.5
		A-72	KDX東品川ビル	6	100.0	151	1.6
		A-73	KDX箱崎ビル	8	100.0	105	1.1
		A-74	KDX新日本橋ビル	10	100.0	89	0.9
		A-75	KDX日本橋兜町ビル(注4)	1	100.0	565	5.9
		A-76	池袋日興ビル	2	100.0	72	0.8
		A-77	兜町日興ビル	4	100.0	54	0.6
		A-78	立川駅前ビル	5	100.0	64	0.7
	A-83	府中サウスビル	32	98.2	66	0.7	
	A-84	春日ビジネスセンタービル	12	95.7	27	0.3	
	A-85	中目黒ビジネスセンタービル	5	100.0	21	0.2	
	A-12	地方 経済圏	ポルトス・センタービル	27	89.5	290	3.0
	A-24		KDX南船場第1ビル	9	77.7	50	0.5
	A-25		KDX南船場第2ビル	24	100.0	47	0.5
	A-36		KDX新潟ビル	21	67.5	51	0.5
	A-42		烏丸ビル	38	99.2	216	2.3
	A-44		KDX仙台ビル	30	93.8	85	0.9
	A-53		KDX博多南ビル	51	93.3	151	1.6
A-54	KDX北浜ビル		11	92.8	74	0.8	

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第15期(平成24年5月1日～平成24年10月31日)			
				テナント総数 期末時点 (件) (注8)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸事業収入 期間中 (百万円) (注9)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注10)
オフィスビル	地方 経済圏	A-58	KDX名古屋栄ビル	16	100.0	192	2.0
		A-69	KDX小林道修町ビル	12	91.3	187	1.9
		A-70	北七条SIAビル	19	100.0	98	1.0
		A-79	名古屋駅前桜通ビル	18	93.8	313	3.3
		A-80	名古屋日興證券ビル	9	98.0	197	2.1
		A-81	仙台日興ビル	4	75.4	52	0.5
		A-82	ビューフレックス梅田ビル	10	95.5	127	1.3
オフィスビル 小計				852	95.2	8,929	92.9
住宅	東京 経済圏	B-3	コート目白	20	100.0	40	0.4
		B-19	レジデンスシャルマン月島	1(注11)	100.0	149	1.6
		B-34	グラディート川口(注7)	-	-	9	0.1
	地方 経済圏	B-18	びなす ひばりが丘	116	96.1	91	0.9
住宅 小計				137	97.8	291	3.0
都市型 商業施設	東京 経済圏	C-1	フレーム神南坂	12	100.0	265	2.8
		C-2	KDX代々木ビル	11	100.0	68	0.7
都市型商業施設 小計				23	100.0	334	3.5
その他	地方 経済圏	D-1	金沢日興ビル(注5)	2	100.0	62	0.6
	その他 小計				2	100.0	62
合計				1,014(注12)	95.5	9,617	100.0

(注1) 不動産信託受益権については、信託受益権と表示しています。

(注2) 期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに投信協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及び森井総合鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定価格を記載しています。

(注3) 帳簿価額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 平成24年12月1日付で下記の通り運用資産の名称を変更しています。以下、同じです。

物件番号	新物件名称	旧物件名称
A-75	KDX日本橋兜町ビル	兜町日興ビル

(注5) 金沢日興ビルは、平成24年11月1日付で譲渡しており、本書の日付現在、本投資法人の保有資産ではありません。以下、同じです。

(注6) KDX大森ビルは、平成24年5月11日付で譲渡しており、本書の日付現在、本投資法人の保有資産ではありません。以下、同じです。

(注7) グラディート川口は、平成24年6月26日付で譲渡しており、本書の日付現在、本投資法人の保有資産ではありません。以下、同じです。

(注8) 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。レジデンスシャルマン月島については下記(注11)をご参照下さい。

(注9) 総賃貸事業収入は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注10) 対総賃貸事業収入比率は、総賃貸事業収入の合計に対する当該資産の総賃貸事業収入の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注11) レジデンスシャルマン月島：本物件の信託受託者とマスターリース会社である積和不動産株式会社との間で賃料保証(賃料固定期間：平成26年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12) 複数の物件に重複するエンドテナントを調整する前の数値を記載しています。

[次へ](#)

本投資法人が投資する各物件の価格及び投資比率等は、以下の通りです。(平成24年10月31日現在)

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借 対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末評価額					鑑定 評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)	PML 値 (%) (注6)	
						(百万円) (注3)	直接還元法		DCF法					
							価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)				最終 還元 利回り (%)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	5,940	6,082	6,380	6,700	4.7	6,240	4.5	4.9	大	2.0	9.50
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	4,328	5,010	5,070	4.9	4,940	4.7	5.1	研	1.5	7.01
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,680	3,340	3,440	3,500	5.0	3,410	4.8	5.2	大	1.2	6.42
		A-5	KDX中野坂上ビル	2,533	2,443	2,250	2,350	5.3	2,210	5.1	5.5	大	0.8	5.20
		A-6	原宿FFビル	2,450	2,443	2,980	3,010	5.6	2,950	5.4	5.8	研	0.8	5.66
		A-7	FIK南青山ビル	2,270	2,247	2,190	2,210	4.8	2,160	4.6	5.0	研	0.7	4.92
		A-8	神田木原ビル	1,950	1,842	1,800	1,850	5.0	1,780	4.8	5.2	大	0.6	7.77
		A-13	KDX麹町ビル	5,950	5,619	4,400	4,460	4.4	4,330	4.2	4.6	研	2.0	3.60
		A-14	KDX船橋ビル	2,252	2,383	1,950	1,950	6.1	1,940	5.9	6.3	研	0.7	2.76
		A-15	KDX浜町ビル	2,300	2,249	2,280	2,300	5.2	2,250	5.0	5.4	研	0.7	6.76
		A-16	東伸24ビル	5,300	5,087	4,010	4,030	5.7	3,980	5.5	5.9	研	1.8	8.75
		A-17	KDX恵比寿ビル	4,640	4,546	4,150	4,190	4.9	4,110	4.6	5.1	研	1.5	4.16
		A-19	KDX浜松町ビル	3,460	3,227	3,170	3,280	4.6	3,120	4.4	4.8	大	1.1	6.13
		A-20	KDX茅場町ビル	2,780	2,861	2,420	2,430	5.3	2,400	4.9	5.4	研	0.9	7.90
		A-21	KDX新橋ビル	2,690	2,689	2,640	2,670	4.6	2,600	4.2	4.8	研	0.9	6.84
		A-22	KDX新横浜ビル	2,520	2,435	2,240	2,260	5.9	2,210	5.7	6.1	研	0.8	10.36
		A-23	KDX四谷ビル	1,950	1,971	2,460	2,480	5.3	2,440	5.1	5.5	研	0.6	9.79
		A-26	KDX木場ビル	1,580	1,551	1,410	1,420	5.7	1,390	5.5	5.9	研	0.5	7.79
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,350	2,378	2,360	2,430	5.0	2,330	4.8	5.2	大	0.8	6.05
		A-28	KDX乃木坂ビル	1,065	1,122	696	701	5.6	691	5.2	5.6	研	0.3	9.48
		A-29	KDX東新宿ビル	2,950	3,180	3,320	3,470	5.1	3,250	4.9	5.3	大	1.0	3.63
		A-30	KDX西五反田ビル	4,200	4,104	3,730	3,780	5.1	3,670	5.0	5.4	研	1.4	8.28
		A-31	KDX門仲仲町ビル	1,400	1,398	1,130	1,180	5.5	1,110	5.3	5.7	大	0.4	5.72
		A-32	KDX芝大門ビル	6,090	6,170	4,510	4,560	4.9	4,460	4.7	5.1	研	2.0	7.60
		A-33	KDX御徒町ビル	2,000	2,114	1,800	1,850	5.0	1,780	4.9	5.2	大	0.6	2.23
		A-34	KDX本厚木ビル	1,305	1,163	1,070	1,060	6.3	1,070	6.1	6.5	大	0.4	11.12
		A-35	KDX八王子ビル	1,155	1,277	831	832	5.9	831	5.7	6.1	大	0.3	13.00
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,400	6,624	6,230	6,330	4.7	6,130	4.5	4.9	研	2.1	2.97
		A-38	KDX西新宿ビル	1,500	1,577	1,130	1,140	5.2	1,110	5.0	5.4	研	0.5	9.02
		A-39	KDX虎ノ門ビル	4,400	4,780	3,380	3,430	4.4	3,330	4.2	4.6	研	1.5	8.07
		A-40	虎ノ門東洋ビル	9,850	9,844	10,300	10,500	4.5	10,000	4.3	4.8	研	3.3	13.06
		A-41	KDX新宿286ビル	2,300	2,387	2,190	2,210	5.0	2,160	4.8	5.2	研	0.7	8.71
A-45	KDX六本木228ビル	3,300	3,433	2,160	2,180	4.8	2,140	4.5	4.9	研	1.1	8.95		
A-46	飛栄九段北ビル	7,600	7,633	7,400	7,780	4.6	7,230	4.4	4.8	大	2.5	3.14		
A-47	KDX新横浜381ビル	5,800	5,864	3,990	4,020	5.8	3,950	5.6	6.0	研	1.9	12.02		
A-48	KDX川崎駅前本町ビル	3,760	3,762	2,990	3,030	6.1	2,950	5.7	6.3	研	1.2	8.34		
A-49	日総第17ビル	2,710	2,606	1,570	1,600	5.8	1,540	5.6	6.0	研	0.9	13.23		
A-50	池尻大橋ビルディング	2,400	2,443	1,460	1,470	5.8	1,440	5.6	6.0	研	0.8	3.02		
A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,310	2,341	1,700	1,720	5.3	1,670	5.1	5.5	研	0.7	6.17		
A-52	KDX神田三崎町ビル	1,380	1,373	940	950	5.3	930	5.1	5.5	研	0.4	9.41		

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借 対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末評価額					鑑定 評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)	PML 値 (%) (注6)			
						(百万円) (注3)	直接還元法		DCF法							
							価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)				最終 還元 利回り (%)		
オフィスビル	東京経済圏	A-55	新都心丸善ビル	2,110	2,154	1,550	1,550	5.3	1,540	4.9	5.5	研	0.7	4.87		
		A-56	KDX神保町ビル	2,760	2,897	1,860	1,870	5.3	1,850	5.0	5.5	研	0.9	7.25		
		A-57	KDX五番町ビル	1,951	1,979	1,440	1,460	4.9	1,420	4.7	5.1	研	0.6	9.06		
		A-59	KDX岩本町ビル	1,864	1,789	1,310	1,320	5.3	1,290	5.1	5.5	研	0.6	7.15		
		A-60	KDX晴海ビル	10,250	9,624	8,240	8,400	4.8	8,070	4.5	4.9	研	3.4	5.60		
		A-61	KDX浜松町第2ビル	2,200	2,284	1,860	1,920	4.6	1,830	4.4	4.8	大	0.7	2.01		
		A-62	小石川TGビル	3,080	3,125	3,040	3,080	5.0	3,000	4.8	5.2	研	1.0	7.54		
		A-63	五反田TGビル	2,620	2,804	2,580	2,600	5.3	2,550	5.1	5.5	研	0.8	8.37		
		A-64	KDX日本橋216ビル	2,010	1,962	1,790	1,810	4.7	1,770	4.5	4.9	研	0.6	6.99		
		A-66	KDX新宿ビル	6,800	6,875	6,400	6,490	4.5	6,300	4.3	4.7	研	2.3	1.78		
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	4,300	4,298	4,850	4,960	4.4	4,800	4.2	4.6	大	1.4	8.41		
		A-68	KDX日本橋本町ビル	4,000	4,015	4,300	4,470	4.8	4,230	4.6	5.0	大	1.3	7.92		
		A-71	KDX飯田橋ビル	4,670	4,682	4,910	5,060	4.8	4,840	4.6	5.0	大	1.5	8.37		
		A-72	KDX東品川ビル	4,590	4,917	4,800	4,950	5.0	4,730	4.8	5.2	大	1.5	10.40		
		A-73	KDX箱崎ビル	2,710	2,891	2,850	2,950	5.2	2,810	5.0	5.4	大	0.9	7.29		
		A-74	KDX新日本橋ビル	2,300	2,285	2,440	2,500	4.6	2,420	4.4	4.8	大	0.7	5.51		
		A-75	KDX日本橋兜町ビル	11,270	11,311	12,100	12,200	4.8	11,900	4.2	4.6	研	3.8	4.23		
		A-76	池袋日興ビル	1,653	1,672	1,700	1,710	5.5	1,680	5.3	5.7	研	0.5	8.67		
		A-77	兜町日興ビル	1,280	1,285	1,550	1,570	5.0	1,520	4.8	5.2	研	0.4	6.15		
		A-78	立川駅前ビル	1,267	1,312	1,330	1,340	5.9	1,320	5.7	6.1	研	0.4	3.34		
		A-83	府中サウスビル	6,120	6,208	6,560	6,650	5.5	6,460	5.2	5.8	森	2.0	2.97		
		A-84	春日ビジネスセンタービル	2,800	2,845	2,980	3,040	5.2	2,920	4.9	5.5	森	0.9	7.19		
		A-85	中目黒ビジネスセンタービル	1,880	1,911	2,230	2,260	5.3	2,200	5.0	5.6	森	0.6	3.44		
		オフィスビル	地方経済圏	A-12	ポルトス・センタービル	5,570	4,532	4,610	4,640	6.4	4,600	6.2	6.6	大	1.9	3.48
				A-24	KDX南船場第1ビル	1,610	1,451	1,000	1,010	5.8	998	5.6	6.0	研	0.5	9.04
				A-25	KDX南船場第2ビル	1,560	1,362	1,010	1,020	5.8	994	5.6	6.0	研	0.5	10.59
				A-36	KDX新潟ビル	1,305	1,459	889	908	7.3	869	7.1	7.5	研	0.4	4.39
				A-42	烏丸ビル	5,400	5,374	4,960	5,100	5.6	4,900	5.4	5.8	大	1.8	8.37
A-44	KDX仙台ビル			2,100	2,149	1,410	1,400	6.1	1,410	6.1	6.3	大	0.7	1.93		
A-53	KDX博多南ビル			4,900	4,792	3,470	3,490	6.6	3,440	6.4	6.8	研	1.6	1.48		
A-54	KDX北浜ビル			2,220	2,185	1,520	1,520	6.0	1,520	5.6	6.2	研	0.7	9.79		
A-58	KDX名古屋栄ビル			7,550	7,421	4,760	4,890	5.2	4,710	5.0	5.4	大	2.5	2.87		
A-69	KDX小林道修町ビル			2,870	2,702	2,760	2,790	7.0	2,730	5.3	7.3	研	0.9	13.79		
A-70	北七条SIAビル			2,005	2,081	2,050	2,100	5.7	2,030	5.5	5.9	大	0.6	0.51		
A-79	名古屋駅前桜通ビル			7,327	7,432	7,800	7,890	5.1	7,710	4.9	5.3	研	2.4	12.13		
A-80	名古屋日興證券ビル			4,158	4,222	4,050	4,080	5.5	4,020	5.3	5.7	研	1.4	14.36		
A-81	仙台日興ビル			950	1,060	1,030	1,030	5.9	1,020	5.6	6.0	研	0.3	3.48		
A-82	ビューフレックス梅田ビル	2,770	2,847	3,250	3,280	5.1	3,240	4.9	5.3	大	0.9	8.78				
オフィスビル(78物件)小計				271,701	271,151	247,306	251,691	-	243,873	-	-	-	92.6	-		

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借 対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末評価額					鑑定 評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)	PML 値 (%) (注6)	
						直接還元法		DCF法						
						価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)				
住宅	東京 経済 圏	B-3	コート目白	1,250	1,166	956	962	5.4	950	5.2	5.6	研	0.4	7.11
		B-19	レジデンスシャルマン月島	5,353	4,939	4,520	4,560	5.2	4,470	5.0	5.4	研	1.8	9.88
	地方 経済 圏	B-18	びなす ひばりが丘	1,800	1,788	1,540	1,540	6.5	1,530	6.3	6.7	研	0.6	5.20
住宅(3物件)小計				8,403	7,893	7,016	7,062	-	6,950	-	-	-	2.8	-
都市型 商業 施設	東京 経済 圏	C-1	フレーム神南坂	9,900	9,759	9,230	9,370	4.4	9,090	4.2	4.6	研	3.3	8.02
		C-2	KDX代々木ビル	2,479	2,537	1,920	1,920	5.3	1,910	4.9	5.5	研	0.8	8.17
都市型商業施設(2物件)小計				12,379	12,296	11,150	11,290	-	11,000	-	-	-	4.2	-
その他	地方 経済 圏	D-1	金沢日興ビル	645	679	1,090	1,090	7.4	1,080	7.2	7.6	研	0.2	2.61
その他(1物件)小計				645	679	1,090	1,090	-	1,080	-	-	-	0.2	-
全84物件 合計				293,128	292,021	266,562	271,133	-	262,903	-	-	-	100.0	4.89 (注6)

(注1) 取得価格は、本投資法人が取得した各不動産又は各信託受益権の売買金額(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) 貸借対照表計上額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 期末評価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに投信協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定価格を記載しています。

(注4) 各物件の鑑定評価は、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及び森井総合鑑定株式会社の3社に委託しています。それぞれ表中では、一般財団法人日本不動産研究所は「研」、大和不動産鑑定株式会社は「大」、森井総合鑑定株式会社は「森」と表示しています。

(注5) 比率は、取得価格の合計に対する当該資産の取得価格の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。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価格小計(合計)を全資産(84物件)の取得価格の合計で除して得られた数値を記載しています。

(注6) PML値は、NKS Jリスクマネジメント株式会社の調査による平成24年9月時点での数値です。なお、平成24年11月1日付で譲渡した金沢日興ビルを除いた83物件のポートフォリオPML値(平成24年10月末日現在)は4.92%です。

本投資法人が投資する各物件の修繕費及び再調査価格等は、以下の通りです。(平成24年10月31日現在)

用途	地域	物件番号	物件の名称	建物状況調査報告書の概要(注1)			
				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)	再調査価格 (千円) (注2)	調査時点
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	2,930	211,540	2,121,500	平成21年6月
		A-3	東茅場町有楽ビル	2,430	104,620	1,440,000	平成21年6月
		A-4	KDX八丁堀ビル	10,050	148,140	1,310,300	平成21年6月
		A-5	KDX中野坂上ビル	16,820	124,580	1,713,300	平成21年6月
		A-6	原宿FFビル	7,730	152,780	936,200	平成21年6月
		A-7	FIK南青山ビル	2,140	69,650	484,100	平成21年6月
		A-8	神田木原ビル	910	79,520	552,900	平成21年6月
		A-13	KDX麹町ビル	9,030	171,940	1,472,700	平成21年6月
		A-14	KDX船橋ビル	7,760	152,910	1,420,700	平成22年4月
		A-15	KDX浜町ビル	2,890	131,280	1,061,500	平成22年4月
		A-16	東伸24ビル	8,390	209,280	2,234,000	平成22年9月
		A-17	KDX恵比寿ビル	4,180	143,760	1,056,800	平成22年4月
		A-19	KDX浜松町ビル	1,550	133,510	804,400	平成22年4月
		A-20	KDX茅場町ビル(注3)	5,530	114,470	934,500	平成22年4月
		A-21	KDX新橋ビル(注4)	10,244	101,022	728,859	平成22年4月
		A-22	KDX新横浜ビル	3,800	148,230	1,439,300	平成23年1月
		A-23	KDX四谷ビル	2,740	87,280	758,400	平成23年1月
		A-26	KDX木場ビル	4,860	88,790	722,500	平成23年1月
		A-27	KDX鍛冶町ビル	3,040	84,550	774,600	平成23年1月
		A-28	KDX乃木坂ビル	2,870	47,080	376,500	平成23年1月
		A-29	KDX東新宿ビル	12,530	136,750	2,097,300	平成23年1月
		A-30	KDX西五反田ビル	3,760	129,440	1,314,700	平成23年1月
		A-31	KDX門前仲町ビル	2,220	111,700	709,700	平成24年1月
		A-32	KDX芝大門ビル	4,370	164,810	1,733,700	平成22年4月
		A-33	KDX御徒町ビル	690	54,740	422,500	平成24年1月
		A-34	KDX本厚木ビル	20,970	127,020	1,009,800	平成24年1月
		A-35	KDX八王子ビル	19,140	81,240	669,300	平成24年1月
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	13,350	236,460	1,964,400	平成24年1月
		A-38	KDX西新宿ビル	3,060	71,500	526,300	平成24年2月
		A-39	KDX虎ノ門ビル	4,580	71,100	500,900	平成24年5月
		A-40	虎ノ門東洋ビル	8,820	277,900	1,979,700	平成24年5月
A-41	KDX新宿286ビル	10,040	133,260	925,100	平成24年5月		
A-45	KDX六本木228ビル	1,260	53,420	527,700	平成19年8月、12月		
A-46	飛栄九段北ビル(注4)	11,705	285,002	2,629,586	平成19年10月		
A-47	KDX新横浜381ビル(注5)	2,370	214,620	2,584,300	平成21年9月		

用途	地域	物件番号	物件の名称	建物状況調査報告書の概要(注1)			
				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
オフィスビル	東京経済圏	A-48	KDX川崎駅前本町ビル	2,010	155,200	1,741,200	平成24年2月
		A-49	日総第17ビル	8,520	79,960	1,035,800	平成19年10月
		A-50	池尻大橋ビルディング	2,370	155,900	880,000	平成19年11月
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	7,850	122,180	907,000	平成19年11月
		A-52	KDX神田三崎町ビル	9,640	36,500	377,700	平成19年10月
		A-55	新都心丸善ビル(注4)	6,330	64,570	629,071	平成19年12月
		A-56	KDX神保町ビル(注4)	2,257	96,142	671,198	平成19年12月
		A-57	KDX五番町ビル	1,440	53,790	445,900	平成20年2月
		A-59	KDX岩本町ビル	-	19,680	374,300	平成20年4月
		A-60	KDX晴海ビル	-	110,320	3,374,600	平成20年4月
		A-61	KDX浜松町第2ビル	1,550	80,160	573,000	平成20年6月
		A-62	小石川TGビル	2,420	227,910	1,556,300	平成21年9月
		A-63	五反田TGビル	900	206,850	1,171,300	平成21年9月
		A-64	KDX日本橋216ビル	920	30,270	520,100	平成21年9月
		A-66	KDX新宿ビル	7,950	354,280	2,804,600	平成22年1月
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	130	80,560	1,209,100	平成22年9月
		A-68	KDX日本橋本町ビル	1,860	80,320	1,178,000	平成22年9月
		A-71	KDX飯田橋ビル	4,490	113,070	1,393,100	平成23年3月
		A-72	KDX東品川ビル	8,550	247,900	2,328,300	平成23年2月
		A-73	KDX箱崎ビル	1,450	253,980	1,746,400	平成23年3月
		A-74	KDX新日本橋ビル	1,760	100,630	946,900	平成23年3月
		A-75	KDX日本橋兜町ビル	23,140	526,620	3,186,600	平成23年9月
		A-76	池袋日興ビル	16,470	153,850	861,700	平成23年9月
		A-77	兜町日興ビル	1,160	68,000	497,100	平成23年9月
		A-78	立川駅前ビル	19,540	102,000	659,600	平成23年9月
		A-83	府中サウスビル	32,780	409,550	4,156,800	平成24年7月
		A-84	春日ビジネスセンタービル	11,960	192,510	1,566,300	平成24年7月
	A-85	中目黒ビジネスセンタービル	14,280	159,060	882,800	平成24年7月	
	A-12	ポルトス・センタービル(注6)	33,600	494,051	6,311,100	平成21年6月	
	A-24	KDX南船場第1ビル	5,330	134,800	1,115,400	平成22年4月	
	A-25	KDX南船場第2ビル	460	122,360	957,400	平成22年4月	
	A-36	KDX新潟ビル	26,900	192,260	1,725,300	平成24年5月	
	A-42	烏丸ビル	50,260	212,300	2,926,900	平成24年5月	
	A-44	KDX仙台ビル	3,570	220,390	1,473,800	平成24年5月	
	A-53	KDX博多南ビル	3,500	136,950	3,139,700	平成19年10月	
A-54	KDX北浜ビル	16,360	151,400	1,185,000	平成19年11月		
A-58	KDX名古屋栄ビル	-	94,270	2,645,200	平成21年5月		
A-69	KDX小林道修町ビル	-	87,340	2,757,900	平成22年9月		

用途	地域	物件番号	物件の名称	建物状況調査報告書の概要(注1)			
				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
オフィスビル	地方経済圏	A-70	北七条S I Aビル	20,450	182,340	1,501,700	平成23年1月
		A-79	名古屋駅前桜通ビル	113,520	624,350	3,481,800	平成23年9月
		A-80	名古屋日興証券ビル	6,130	407,010	3,522,200	平成23年9月
		A-81	仙台日興ビル	20,940	160,650	915,400	平成23年9月
		A-82	ビューフレックス梅田ビル	430	107,180	1,691,000	平成24年2月
住宅	東京経済圏	B-3	コート目白	7,490	67,160	639,500	平成21年6月
		B-19	レジデンスシャルマン月島(注4)	1,149	169,661	2,551,289	平成23年1月
	地方経済圏	B-18	びなす ひばりが丘	58,450	280,990	2,945,500	平成21年6月
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	2,860	79,470	1,232,400	平成21年6月
		C-2	KDX代々木ビル	3,090	36,070	286,200	平成21年10月
その他	地方経済圏	D-1	金沢日興ビル	16,380	118,160	1,131,000	平成23年9月

(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) 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4) 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5) 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6) 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。

b. ポートフォリオの分散(平成24年10月31日現在)

. 用途別分散

用途	物件数	取得価格 (百万円)	比率(%) (注)
オフィスビル	78	271,701	92.6
住宅	3	8,403	2.8
都市型商業施設	2	12,379	4.2
その他	1	645	0.2
合計	84	293,128	100.0

. 地域別分散

地域	物件数	取得価格 (百万円)	比率(%) (注)
東京経済圏	67	238,388	81.3
地方経済圏	17	54,740	18.6
合計	84	293,128	100.0

. 規模別分散

規模	物件数	取得価格 (百万円)	比率(%) (注)
1,000百万円未満	2	1,595	0.5
1,000百万円以上2,500百万円未満	37	68,762	23.4
2,500百万円以上5,000百万円未満	27	94,301	32.1
5,000百万円以上7,500百万円未満	12	72,050	24.5
7,500百万円以上10,000百万円未満	4	34,900	11.9
10,000百万円以上12,500百万円未満	2	21,520	7.3
合計	84	293,128	100.0

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

[次へ](#)

c. 個別不動産及び個別信託不動産の概要

本投資法人が平成24年10月31日現在保有する不動産及び信託不動産の個別の概要は、以下の通りです。なお、記載事項に関する説明は以下の通りです。

i. 特定資産の概要

「取得価格」は、本投資法人が取得した各不動産又は各信託受益権の売買金額（取得経費、固定資産税・都市計画税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。

「期末評価額」は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに投信協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及び森井総合鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定価格を記載しています。

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

土地の「面積」は、登記簿上の記載（借地がある場合には借地面積を含みます。）に基づいており、現況とは一致しない場合があります。なお、区分所有建物については、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、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

土地の「容積率」は、建築基準法第52条第1項に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値を記載しています。

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

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

土地の「所有面積割合」は、以下の（ ）又は（ ）に該当する敷地について、敷地全体の面積のうち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。

（ ）敷地権が登記されていない区分所有建物（いわゆる土地分有形態の区分所有建物）に係る一棟の建物全体が所在する敷地

（ ）土地の一部が共有となっている敷地

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

建物の「建築時期」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。

建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物は含まれていません。なお、区分所有建物については、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。

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

・関係者

「PM会社」は、各物件について平成24年10月31日現在効力を有するプロパティ・マネジメント契約を締結しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

「マスターリース会社」は、各物件について平成24年10月31日現在効力を有するマスターリース契約を締結しているマスターリース会社を記載しています。

・特記事項

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

・その他

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

KDX日本橋313ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	5,940百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	6,380百万円
所在地	東京都中央区日本橋三丁目13番5号			
土地	面積	1,047.72㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付9階建	建築時期	昭和49年4月16日 (注)
	延床面積	8,613.09㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成27年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件建物に存在していたアスベスト含有の吹付材は、平成14年3月から5月にかけて除去又は封じ込め工事が実施されていましたが、本物件建物の機械室及びボイラー室等において、アスベスト含有の吹付材の一部が新たに露出していることが平成22年3月に確認されました。当該吹付材の飛散の恐れは小さい状態でしたが、平成22年10月に本投資法人において、当該吹付材の除去、封じ込め等を実施しました。			
その他	(注)本物件建物は、新耐震基準適用以前に建築された建築物ですが、株式会社日本設計作成の耐震診断報告書により、新耐震基準に基づく建築物に相当する耐震性があると診断されています。			

東茅場町有楽ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	4,450百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	5,010百万円
所在地	東京都中央区新川一丁目17番25号			
土地	面積	773.43㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付9階建	建築時期	昭和62年1月7日
	延床面積	5,916.48㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成27年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	<p>1. 本物件に隣接する建物は、構造上は本物件建物と一体となっています。</p> <p>2. 本物件に隣接する建物の利用者のために、本物件建物の共用部分等の使用を許諾し、隣接する建物の所有者より使用料を収受しています。隣接する建物の所有者の承諾がなければ、共用部分等を改造し、その他変更することができないものとされています。</p> <p>3. 本物件土地の南側道路下に東京メトロ東西線が存在します。地下鉄建設線の20m以内で建築物等の建築を計画する場合は、建築確認前に、東京地下鉄株式会社に事前協議書を提出の上、当該建築物等についての事前協議を行う必要があります。</p>			
その他	該当事項はありません。			

KDX八丁堀ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	3,680百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	3,440百万円
所在地	東京都中央区八丁堀四丁目5番8号			
土地	面積	992.20㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%(注)/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・ 鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付8階建	建築時期	平成5年6月30日
	延床面積	4,800.43㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成27年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注)本物件の容積率の限度は、前面道路の幅員による規制(8.0m×60%)により480%です。			

KDX中野坂上ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,533百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	2,250百万円
所在地	東京都中野区本町三丁目30番4号			
土地	面積	1,235.16㎡	用途地域	商業地域・第一種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)	容積率/建ぺい率	500%・200%/80%・60%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付11階建	建築時期	平成4年8月27日
	延床面積	6,399.42㎡	用途	事務所・店舗・居宅・ 車庫・倉庫(注1)
	所有形態	区分所有権(注2)		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成27年8月1日		マスターリース 会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注1)本物件は区分所有建物であり、各々が異なった建物用途で登記されています。 (注2)本物件は区分所有建物ですが、信託受託者が本物件全体を保有しています。			

原宿FFビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,450百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	2,980百万円
所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目38番12号			
土地	面積	699.67m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根11階建	建築時期	昭和60年11月21日
	延床面積	3,812.44m ²	用途	店舗・事務所・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成27年8月1日		マスターリース 会社	本投資法人
特記事項	本物件建物は、東京都駐車場条例により、6台分の駐車施設の附置が必要ですが、本物件の前面道路の拡幅に伴う本物件土地の一部収用の結果、現況2台分しか設置されていないため、本物件の近隣に4台分の駐車施設を確保のうえ、建築基準法第12条第5項の規定に基づく報告書を渋谷区に提出しています。また、当該土地収用の結果、本物件建物は容積率の基準を超過しており、既存不適格の状態にあります。			
その他	該当事項はありません。			

F I K南青山ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,270百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	2,190百万円
所在地	東京都港区南青山五丁目13番3号			
土地	面積	369.47m ²	用途地域	商業地域・第二種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%・300%/80%・60%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付9階建	建築時期	昭和63年11月21日
	延床面積	1,926.98m ²	用途	事務所・店舗・居宅
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成27年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件の北側道路については、都市計画に基づく道路拡幅計画(計画幅員25m)として都市計画決定が昭和39年2月7日になされており、将来当該計画が実施された場合には、本物件土地の一部(約35m ²)を道路として東京都に譲渡することになります。本物件土地のうち当該都市計画道路の対象部分には、都市計画法上の許可を得た上で平成11年3月頃に増築された本物件建物の一部(約34m ²)が存在しています。			
その他	該当事項はありません。			

神田木原ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,950百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	1,800百万円
所在地	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地8(注1)			
土地	面積	410.18㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根地下1階付8階建	建築時期	平成5年5月17日
	延床面積	2,393.94㎡(注2)	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成27年8月1日		マスターリース 会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注1)本物件の所在地は、住居表示が未実施です。 (注2)本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれません。 建物種類：物置、建物構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積： 1.29㎡			

KDX 麹町ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	5,950百万円
取得年月日	平成17年11月1日		期末評価額	4,400百万円
所在地	東京都千代田区麹町三丁目3番地4(注)			
土地	面積	612.17㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付9階建	建築時期	平成6年5月17日
	延床面積	5,323.81㎡	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成27年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注)本物件の所在地は、住居表示が未実施です。			

KDX 船橋ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産		取得価格	2,252百万円
取得年月日	平成18年3月1日		期末評価額	1,950百万円
所在地	千葉県船橋市本町七丁目11番5号			
土地	面積	1,180.41㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付8階建	建築時期	平成元年4月13日
	延床面積	5,970.12㎡	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		
信託受託者			PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	
特記事項	本物件前面道路の拡幅に伴う本物件土地の一部収用の結果、本物件建物は容積率及び建ぺい率の基準を超過しており、既存不適格の状態にあります。			
その他	該当事項はありません。			

KDX浜町ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,300百万円
取得年月日	平成18年3月16日		期末評価額	2,280百万円
所在地	東京都中央区日本橋浜町二丁目17番8号			
土地	面積	554.80㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付10階建	建築時期	平成5年9月30日
	延床面積	4,133.47㎡	用途	店舗・事務所・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成27年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	隣地との境界は現場立会いの上、確認済ですが、境界確認書の締結は一部未了です。			
その他	該当事項はありません。			

東伸24ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	5,300百万円
取得年月日	平成18年5月1日		期末評価額	4,010百万円
所在地	神奈川県横浜市西区南幸二丁目20番5号			
土地	面積	1,287.16㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	700%・400%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付8階建	建築時期	昭和59年9月18日
	延床面積	8,483.17㎡	用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成27年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

KDX恵比寿ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	4,640百万円
取得年月日	平成18年5月1日		期末評価額	4,150百万円
所在地	東京都渋谷区恵比寿四丁目3番8号			
土地	面積	724.22㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付7階建	建築時期	平成4年1月22日
	延床面積	4,394.58㎡	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成27年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件前面道路の拡幅に伴う本物件土地の一部収用の結果、本物件建物は容積率の基準を超過しており、既存不適格の状態にあります。			
その他	該当事項はありません。			

KDX浜松町ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	3,460百万円
取得年月日	平成18年5月1日		期末評価額	3,170百万円
所在地	東京都港区浜松町二丁目7番19号			
土地	面積	504.26㎡(注)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権及び借地権(注)	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根9階建	建築時期	平成11年9月30日
	延床面積	3,592.38㎡	用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成27年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注)本物件土地のうち、借地部分の概要は以下の通りです。 借地対象面積:56.1322㎡ 底地権者:日本殖産興業株式会社 借地期間:平成17年10月25日から満30年間 なお、将来本物件を譲渡する際には、当該借地部分の底地権者から承諾を得る必要があります。			

KDX茅場町ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,780百万円
取得年月日	平成18年5月1日		期末評価額	2,420百万円
所在地	東京都中央区日本橋茅場町三丁目4番2号			
土地	面積	617.17㎡(注1)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(所有面積割合98.67%)(注2)	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建(注3)	建築時期	昭和62年10月31日
	延床面積	3,804.86㎡(注4)	用途	事務所・駐車場(注3)
	所有形態	区分所有権(注5)		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成27年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	<p>(注1)一棟の建物が存する敷地全体の面積(他の所有者の持分を含みます。)を記載しています。</p> <p>(注2)本物件土地の権利関係は以下の通りです。 12番4(面積:272.31㎡,地番表示):個人1名との共有(共有持分割合3,176,254/3,222,078) 12番5(面積:306.84㎡,地番表示):個人1名との共有(共有持分割合3,176,254/3,222,078) 12番21(面積:38.02㎡,地番表示)は、本投資法人の単独所有(持分割合100.0%)</p> <p>(注3)一棟の建物全体の構造・階数及び用途を記載しています。本物件に係る区分所有部分 は1階の店舗部分(用途変更手続済)及び2階から8階の事務所部分です。</p> <p>(注4)一棟の建物全体の延床面積を記載しています。</p> <p>(注5)一棟の建物全体に含まれる区分所有部分3,070.21㎡のうち、本物件に係る区分所有部分 の専有面積の合計は、3,029.31㎡(面積比率:約98.67%)です。</p>			

KDX新橋ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,690百万円
取得年月日	平成18年5月1日		期末評価額	2,640百万円
所在地	東京都港区新橋二丁目2番9号			
土地	面積	536.11㎡(注1)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(所有面積割合60.24%)(注2)	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付8階建(注3)	建築時期	平成4年2月5日
	延床面積	3,960.22㎡(注4)(注5)	用途	事務所・店舗・駐車場(注3)
	所有形態	区分所有権及び区分所有権の共有(注6)		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成27年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	<p>(注1) 一棟の建物が存する敷地全体の面積(他の所有者の所有分を含みます。)を記載しています。</p> <p>(注2) 本物件土地の権利関係は以下の通りです。 3番2及び3番9(合計面積:322.96㎡,地番表示):本投資法人の単独所有 3番3(面積:213.15㎡,地番表示):他の所有者(個人3名)の共有</p> <p>(注3) 一棟の建物全体の構造・階数及び用途を記載しています。本物件に係る区分所有部分 は地下1階から1階の駐車場共有部分(持分割合9/10)及び1階から5階の店舗、 事務所部分です。</p> <p>(注4) 一棟の建物全体の延床面積を記載しています。</p> <p>(注5) 本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれません。 建物種類:機械室、建物構造:鉄骨鉄筋コンクリート造1階建、床面積:6.21㎡ 建物種類:機械室、建物構造:鉄骨鉄筋コンクリート造1階建、床面積:7.01㎡</p> <p>(注6) 一棟の建物全体に含まれる区分所有部分3,356.28㎡のうち、本物件に係る区分所有部分 の専有面積の合計は、約2,071.86㎡(面積比率:約61.73%)です(ただし、他の区分所 有者との共有である駐車場部分(197.97㎡)については持分割合(9/10)で按分し ています。)</p>			

KDX新横浜ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,520百万円
取得年月日	平成18年5月1日		期末評価額	2,240百万円
所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目3番8号			
土地	面積	705.00㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根 地下1階付9階建	建築時期	平成2年9月25日
	延床面積	6,180.51㎡	用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成27年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

KDX四谷ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,950百万円
取得年月日	平成18年5月1日		期末評価額	2,460百万円
所在地	東京都新宿区四谷一丁目22番地5(注1)			
土地	面積	996.65㎡(注2)	用途地域	第一種住居地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付4階建	建築時期	平成元年10月5日
	延床面積	3,329.68㎡	用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成27年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注1)本物件の所在地は、住居表示が未実施です。 (注2)建築基準法第42条第2項に基づく道路後退部分(約30㎡)を含みます。			

KDX木場ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,580百万円
取得年月日	平成18年6月20日		期末評価額	1,410百万円
所在地	東京都江東区木場五丁目12番8号			
土地	面積	922.77㎡	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建	建築時期	平成4年10月27日
	延床面積	2,820.64㎡	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成27年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

KDX鍛冶町ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,350百万円
取得年月日	平成18年7月3日		期末評価額	2,360百万円
所在地	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地2(注)			
土地	面積	526.43m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付8階建	建築時期	平成2年3月20日
	延床面積	3,147.70m ²	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成27年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	隣地との境界は現地立会いの上、確認済みですが、境界確認書の締結は一部未了です。			
その他	(注)本物件の所在地は、住居表示が未実施です。			

KDX乃木坂ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産		取得価格	1,065百万円
取得年月日	平成18年7月14日		期末評価額	696百万円
所在地	東京都港区六本木七丁目2番29号			
土地	面積	409.36㎡(注)	用途地域	近隣商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付5階建	建築時期	平成3年5月27日
	延床面積	1,695.07㎡	用途	事務所・店舗・居宅
	所有形態	所有権		
信託受託者			PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	
特記事項	本物件土地の一部(地番:206番19及び206番38)に、地下鉄道敷設を目的として、東京湾平均海面の上23.91メートル以下を範囲とする地上権が設定されています。			
その他	(注)本物件土地に加え、当該土地の東側私道部分713.78㎡(共有持分1/14)を所有しています。			

[前へ](#) [次へ](#)

KDX東新宿ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,950百万円
取得年月日	平成18年9月1日		期末評価額	3,320百万円
所在地	東京都新宿区歌舞伎町二丁目4番10号			
土地	面積	1,340.97㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付9階建	建築時期	平成2年1月31日
	延床面積	7,885.40㎡	用途	事務所・倉庫・駐車場 (注1)
	所有形態	区分所有権(注2)		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成27年8月1日		マスターリース 会社	本投資法人
特記事項	本物件建物内において、PCB(ポリ塩化ビフェニル)が含有されている現在使用中の 工作物(変圧器)があります。本投資法人は、当該工作物(変圧器)につき、引き続 き適法な手続及び管理を行います。			
その他	(注1)本物件は区分所有建物であり、各々が異なった用途で登記されています。 (注2)本物件は区分所有建物ですが、信託受託者が建物全体を保有しています。			

KDX西五反田ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産		取得価格	4,200百万円
取得年月日	平成18年12月1日		期末評価額	3,730百万円
所在地	東京都品川区西五反田七丁目20番9号			
土地	面積	684.41㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付8階建	建築時期	平成4年11月20日
	延床面積	5,192.87㎡	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者			PM会社	本資産運用会社
			マスターリース 会社	
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

KDX門前仲町ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産		取得価格	1,400百万円
取得年月日	平成19年1月19日		期末評価額	1,130百万円
所在地	東京都江東区牡丹一丁目14番1号			
土地	面積	580.99㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根8階建	建築時期	昭和61年9月18日
	延床面積	2,668.91㎡	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		
信託受託者			PM会社	本資産運用会社
			マスターリース 会社	
特記事項	1. 本物件の北東側隣地所有者に対して、本物件敷地の北東側の一部(約3.9㎡)を駐車場として無償で使用(土地一時使用)させています。 2. 本物件建物内において、PCB(ポリ塩化ビフェニル)が含有されている現在使用中の工作物(変圧器)があります。本投資法人は、当該工作物(変圧器)につき引き続き適法な手続及び管理を行います。			
その他	該当事項はありません。			

KDX芝大門ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	6,090百万円
取得年月日	平成19年3月1日		期末評価額	4,510百万円
所在地	東京都港区芝大門二丁目10番12号			
土地	面積	1,188.28㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付9階建	建築時期	昭和61年7月31日
	延床面積	7,824.03㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	株式会社りそな銀行		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成27年8月1日		マスターリース 会社	本投資法人
特記事項	1. 本物件隣地との境界のうち、境界立会い及び書面での境界確認が一部未了の箇所があります(接面距離約5m)。当該隣地との境界確認は未了ですが、現在のところ当該土地所有者との間に紛争等は発生していません。 2. 本物件建物内において、PCB(ポリ塩化ビフェニル)が含有されている現在使用中の工作物(変圧器)があります。本投資法人は、当該工作物(変圧器)につき、引き続き適法な手続及び管理を行います。			
その他	該当事項はありません。			

KDX御徒町ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産		取得価格	2,000百万円
取得年月日	平成19年3月1日		期末評価額	1,800百万円
所在地	東京都台東区上野五丁目24番16号			
土地	面積	239.72㎡(注)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権及び借地権(注)	容積率/建ぺい率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根10階建	建築時期	昭和63年6月2日
	延床面積	1,882.00㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者			PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	
特記事項	本物件建物内において、PCB(ポリ塩化ビフェニル)が含有されている現在使用中の工作物(変圧器)があります。本投資法人は、当該工作物(変圧器)につき、引き続き適法な手続及び管理を行います。			
その他	(注)本物件土地のうち、借地部分の概要は以下の通りです。 借地対象面積:47.96㎡ 底地権者:個人1名 借地期間:昭和61年2月19日から平成29年2月18日 なお、将来本物件を譲渡する際には、当該借地部分の底地権者から承諾を得る必要があります。			

KDX本厚木ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,305百万円
取得年月日	平成19年3月1日		期末評価額	1,070百万円
所在地	神奈川県厚木市中町四丁目9番18号			
土地	面積	724.62㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根8階建	建築時期	平成7年5月31日
	延床面積	3,603.63㎡	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成27年8月1日		マスターリース 会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

KDX八王子ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,155百万円
取得年月日	平成19年3月1日		期末評価額	831百万円
所在地	東京都八王子市旭町12番7号			
土地	面積	460.62㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建	建築時期	昭和60年12月20日
	延床面積	2,821.21㎡	用途	事務所・駐車場・店舗
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成27年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	<p>1. 本物件隣地との境界のうち、前面道路(八王子市)との境界確定が未了でしたが、平成24年9月19日付で確定しました。</p> <p>2. 本物件建物内において、PCB(ポリ塩化ビフェニル)が含有されている現在使用中の工作物(変圧器)があります。本投資法人は、当該工作物(変圧器)につき引き続き適法な手続及び管理を行います。</p>			
その他	該当事項はありません。			

KDX御茶ノ水ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	6,400百万円
取得年月日	平成19年4月2日		期末評価額	6,230百万円
所在地	東京都千代田区神田駿河台二丁目9番地(注1)			
土地	面積	1,515.28㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付7階建	建築時期	昭和57年8月20日
	延床面積	7,720.08㎡(注2)	用途	事務所・倉庫・店舗・ 駐車場・機械室
	所有形態	所有権		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成27年8月1日		マスターリース 会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注1) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。 (注2) 本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれません。 建物種類：物置、建物構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：13.81㎡			

KDX西新宿ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産		取得価格	1,500百万円
取得年月日	平成19年4月2日		期末評価額	1,130百万円
所在地	東京都新宿区西新宿七丁目22番45号			
土地	面積	626.06㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%(注)/80%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建	建築時期	平成4年10月5日
	延床面積	2,017.63㎡	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者			PM会社	本資産運用会社
			マスターリース 会社	
特記事項	本物件が存する区域は、公図における土地の位置関係と現況における土地の位置関係が異なる、いわゆる公図混乱区域となっています。			
その他	(注)本物件の容積率の限度は、前面道路の幅員による規制(5.8m×60%)により348%です。			

KDX虎ノ門ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	4,400百万円
取得年月日	平成19年4月17日		期末評価額	3,380百万円
所在地	東京都港区虎ノ門一丁目4番3号			
土地	面積	288.20㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付9階建	建築時期	昭和63年4月28日
	延床面積	2,277.38㎡	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成27年8月1日		マスターリース 会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

虎ノ門東洋ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	9,850百万円
取得年月日	平成19年6月1日		期末評価額	10,300百万円
所在地	東京都港区虎ノ門一丁目4番2号			
土地	面積	869.01m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付9階建	建築時期	昭和37年8月23日
	延床面積	8,346.83m ²	用途	銀行・事務所・店舗・ 倉庫(注1)
	所有形態	区分所有権(注2)		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成27年8月1日		マスターリース 会社	本投資法人
特記事項	<p>1. 本物件建物は、新耐震基準適用以前に設計された建築物ですが、大成建設株式会社が作成した平成17年2月付耐震補強報告書の結果に基づき、同社にて耐震補強工事を実施し、平成17年10月に当該工事が完了しており、建物の耐震性能の改善が達成されています。</p> <p>2. 本物件竣工後に建築基準法第52条(容積率の規定)が新設されたことから、本物件の容積率は現行の基準容積率を上回っており(994.06%)、既存不適格の状態にあります。</p>			
その他	<p>(注1) 本物件は区分所有建物であり、各々が異なった建物用途で登記されています。</p> <p>(注2) 本物件は区分所有建物ですが、信託受託者が本物件全体を保有しています。</p>			

KDX新宿286ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,300百万円
取得年月日	平成19年6月1日		期末評価額	2,190百万円
所在地	東京都新宿区新宿二丁目8番6号			
土地	面積	421.70㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	700%・800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付9階建	建築時期	平成元年8月31日
	延床面積	3,432.04㎡	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成27年8月1日		マスターリース 会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

KDX六本木228ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産		取得価格	3,300百万円
取得年月日	平成20年1月10日		期末評価額	2,160百万円
所在地	東京都港区六本木二丁目2番8号			
土地	面積	408.86㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付9階建	建築時期	平成元年4月28日
	延床面積	2,235.30㎡	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		
信託受託者			PM会社	本資産運用会社
			マスターリース 会社	
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

飛栄九段北ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	7,600百万円
取得年月日	平成20年2月1日		期末評価額	7,400百万円
所在地	東京都千代田区九段北四丁目1番3号			
土地	面積	1,844.83㎡(注1)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合85.47%)	容積率/建ぺい率	700%・500%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付11階建(注2)	建築時期	昭和63年3月24日
	延床面積	11,425.31㎡(注2)	用途	事務所・店舗・事務室・駐車場・倉庫(注3)
	所有形態	区分所有権(注4)		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成27年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件は、建物竣工後に制定された千代田区住宅基本条例により商業地域において敷地面積が500㎡以上、延べ面積が3,000㎡以上である建物については、敷地面積の50%以上に相当する面積を、住宅の用途に供さなければならなくなったため、建築物の用途が既存不適格の状態にあります。			
その他	(注1) 一棟の建物が存する敷地全体の面積(他の所有者の持分を含みます。)を記載しています。 (注2) 一棟の建物全体の構造・階数及び延床面積を記載しています。 (注3) 本物件は区分所有建物であり、各々が異なった建物用途で登記されています。 (注4) 一棟の建物全体に含まれる区分所有部分8,101.31㎡(規約共用部分を除きます。)のうち、本物件に係る区分所有部分の専有面積の合計は6,922.37㎡(面積比率:約85.44%)です。			

KDX新横浜381ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	5,800百万円(注1)
取得年月日	平成20年2月1日(既存棟) 平成21年11月18日(増築棟)		期末評価額	3,990百万円
所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目8番11号			
土地	面積	1,229.24㎡(注2)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付10階建 (注3)	建築時期	昭和63年3月31日(既存棟) 平成21年4月21日(増築棟)
	延床面積	10,290.30㎡(注3)	用途	事務所・店舗・駐車場 ・ゴミ置場(注3)
	所有形態	区分所有権(注4)		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成27年8月1日		マスターリース 会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注1) 取得価格は、KDX新横浜381ビル(既存棟)及びKDX新横浜381ビル増築棟の合計額を記載しています。 (注2) 一棟の建物が存する敷地全体の面積を記載しています。 (注3) 一棟の建物全体の構造・階数、延床面積及び用途を記載しています。 (注4) 本物件は、既存棟及び増築棟で構成されており、両者をあわせることで一棟の建物全体が形成されています。本物件は区分所有建物ですが、信託受託者が本物件全体を保有しています。			

KDX川崎駅前本町ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産		取得価格	3,760百万円
取得年月日	平成20年2月1日		期末評価額	2,990百万円
所在地	神奈川県川崎市川崎区駅前本町25番1号			
土地	面積	1,968.13m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	400%(注)/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付9階建	建築時期	昭和60年2月27日
	延床面積	7,420.87m ²	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者			PM会社	本資産運用会社
			マスターリース 会社	
特記事項	<p>本物件建物の各階事務室及び駐車場等の天井裏鉄骨梁部分に、アスベスト含有の耐火被覆吹付材が使用されています。これらについて、現地サンプル調査を行った三井住友建設株式会社から本投資法人が入手した「石綿含有建材等調査報告書(平成19年10月5日付及び同年12月4日付)」によれば、『現時点において吹付材に経年劣化や損傷等の痕跡は認められなかったこと、また、平成19年5月に実施された室内空気環境測定でアスベストの飛散が見られなかったこと(0.5f/L未満)から、除去、封じ込め、囲い込み等の処置を現在講じる必要はなく、現状の使用に特別な問題はない』とされています。本投資法人では、吹付材の状態確認や空気環境測定等を定期的 に実施し、適切な管理を継続していきます。</p>			
その他	(注)本物件の容積率の限度は、前面道路の幅員による規制(6.0m×60%)により360%です。			

日総第17ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,710百万円
取得年月日	平成20年2月1日		期末評価額	1,570百万円
所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目14番30号			
土地	面積	629.00㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付8階建	建築時期	平成3年7月31日
	延床面積	4,016.61㎡	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成27年8月1日		マスターリース 会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

池尻大橋ビルディング(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,400百万円
取得年月日	平成20年2月1日		期末評価額	1,460百万円
所在地	東京都目黒区大橋一丁目6番2号			
土地	面積	834.79㎡	用途地域	商業地域・準工業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	500%・300%/80%・ 60%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付9階建	建築時期	昭和63年9月26日
	延床面積	3,482.96㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成27年8月1日		マスターリース 会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

KDX浜町中ノ橋ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,310百万円
取得年月日	平成20年2月1日		期末評価額	1,700百万円
所在地	東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目14番5号			
土地	面積	462.29㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建	建築時期	昭和63年9月30日
	延床面積	3,280.41㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成27年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

KDX神田三崎町ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産		取得価格	1,380百万円
取得年月日	平成20年2月1日		期末評価額	940百万円
所在地	東京都千代田区三崎町三丁目6番12号			
土地	面積	314.54㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付7階建	建築時期	平成4年10月22日
	延床面積	1,536.60㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者			PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

新都心丸善ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,110百万円
取得年月日	平成20年2月29日		期末評価額	1,550百万円
所在地	東京都新宿区西新宿三丁目8番3号			
土地	面積	457.64㎡(注1)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合71.80%)	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建(注2)	建築時期	平成2年7月13日
	延床面積	3,439.37㎡(注2)	用途	事務所・店舗・駐車場(注3)
	所有形態(注4)	区分所有権 1階:店舗部分 2階~5階:事務所部分 区分所有権の共有持分(注5) 6階:事務所部分(共有持分割合89.43%) 地下1階~1階:駐車場部分(共有持分割合71.80%)		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成27年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	<p>(注1) 一棟の建物が存する敷地全体の面積(他の所有者の持分を含みます。)を記載していません。</p> <p>(注2) 一棟の建物全体の構造・階数及び延床面積を記載しています。</p> <p>(注3) 本物件は、合計9区画の区分所有建物で構成される一棟の建物のうち、7区画の区分所有建物を対象としています。 各区画は、それぞれ個別の用途で登記されています。</p> <p>(注4) 本物件の区画を含む一棟全体の建物には、本物件の他に、他の区分所有者(個人1名)が所有する区画が2区画(7階及び8階の事務所部分)存在します。 なお、一棟の建物全体に含まれる区分所有部分2,828.87㎡のうち、本物件に係る区分所有部分の専有面積の合計は2,025.97㎡(面積比率:約71.62%。共有である6階部分及び駐車場部分は、それぞれの専有面積を共有持分割合で按分した面積。)です。</p> <p>(注5) 本物件のうち、6階事務所部分及び地下1階から1階の駐車場部分の区画は、他の共有者(個人1名)と共有しています。</p>			

KDX神保町ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産		取得価格	2,760百万円
取得年月日	平成20年3月31日		期末評価額	1,860百万円
所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目14番地1(注1)			
土地	面積	465.92㎡(注2)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(所有面積割合88.94%)(注3)	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建(注4)	建築時期	平成6年5月30日
	延床面積	3,292.13㎡(注4)	用途	事務所
	所有形態	区分所有権(注5)		
信託受託者			PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	
特記事項	該当事項はありません。			
その他	<p>(注1) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。</p> <p>(注2) 一棟の建物が存する敷地全体の面積(他の所有者の所有分を含みます。)を記載しています。</p> <p>(注3) 本物件土地の権利関係は、以下の通りです。 14番1、14番21及び14番22(合計面積:414.39㎡、地番表示):本投資法人の単独所有 14番20(面積:51.53㎡、地番表示):他の所有者(東京都)の単独所有</p> <p>(注4) 一棟の建物全体の構造・階数及び延床面積を記載しています。</p> <p>(注5) 本物件は、合計9区画の区分所有建物で構成される一棟の建物のうち、8区画の区分所有建物を対象としています。 本物件の区画を含む一棟全体の建物には、本投資法人が所有する専有8区画の他に、他の区分所有者(東京都)が所有する専有1区画(8階の事務所部分)が存在します。なお、一棟の建物全体に含まれる区分所有部分2,300.05㎡のうち、本物件に係る区分所有建物の専有面積の合計は2,004.52㎡(専有面積比率:約87.15%)です。</p>			

[前へ](#) [次へ](#)

KDX五番町ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産		取得価格	1,951百万円
取得年月日	平成20年3月31日		期末評価額	1,440百万円
所在地	東京都千代田区五番町5番地5(注)			
土地	面積	335.70m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%・500%/80%
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根8階建	建築時期	平成12年8月7日
	延床面積	1,893.11m ²	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者			PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注)本物件の所在地は、住居表示が未実施です。			

KDX岩本町ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産		取得価格	1,864百万円
取得年月日	平成20年5月1日		期末評価額	1,310百万円
所在地	東京都千代田区岩本町三丁目11番9号			
土地	面積	266.86m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根9階建	建築時期	平成20年3月18日
	延床面積	1,618.65m ²	用途	事務所・共同住宅
	所有形態	所有権		
信託受託者			PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

KDX晴海ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	10,250百万円
取得年月日	平成20年6月30日		期末評価額	8,240百万円
所在地	東京都中央区晴海三丁目12番1号			
土地	面積	2,230.69m ²	用途地域	第一種住居地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	400%(注)/60%
建物	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建	建築時期	平成20年2月22日
	延床面積	12,694.32m ²	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成27年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注) 本物件の容積率は、特定行政庁の許可(建築基準法第68条の3第1項)により、150%の割増が得られ、550%となります。			

KDX浜松町第2ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産		取得価格	2,200百万円
取得年月日	平成20年9月1日		期末評価額	1,860百万円
所在地	東京都港区芝大門二丁目4番7号			
土地	面積	368.28m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建	建築時期	平成4年4月2日
	延床面積	2,478.90m ²	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者			PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

小石川TGビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	3,080百万円
取得年月日	平成21年11月18日		期末評価額	3,040百万円
所在地	東京都文京区小石川一丁目12番16号			
土地	面積	1,250.42㎡(注)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付8階建	建築時期	平成元年11月8日
	延床面積	5,862.02㎡	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成27年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	<p>1. 本物件建物のEPS層間塞ぎ部にアスベスト含有の吹付材が使用されています。当該使用部分については、平成20年11月30日に封じ込め工事が実施されています。また、工事実施後に行われた石綿粉じん濃度測定においても、基準値を下回っていることが確認されています。</p> <p>2. 本物件建物の空調機械室に存在する一部の耐火被覆材について、アスベスト含有の事実が平成22年3月に新たに確認されました。当該耐火被覆材の状態は安定しており、飛散の恐れは小さい状態でしたが、平成22年8月に本投資法人において、当該耐火被覆材の除去を実施しました。</p>			
その他	(注) 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164㎡)を含みます。			

五反田T Gビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,620百万円
取得年月日	平成21年11月18日		期末評価額	2,580百万円
所在地	東京都品川区西五反田七丁目9番2号			
土地	面積	582.90㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付9階建	建築時期	昭和63年4月28日
	延床面積	4,440.61㎡	用途	事務所・車庫
	所有形態	所有権		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成32年8月1日		マスターリース 会社	本投資法人
特記事項	本物件の北側地下部分(深度約30m)については、都市高速道路中央環状品川線の新設計画が都市計画決定されており、その事業認可が平成18年6月20日になされています。			
その他	該当事項はありません。			

KDX日本橋216ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,010百万円
取得年月日	平成21年12月1日		期末評価額	1,790百万円
所在地	東京都中央区日本橋二丁目16番2号			
土地	面積	307.77㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建	建築時期	平成18年10月7日
	延床面積	1,871.62㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成27年8月1日		マスターリース 会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

KDX新宿ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	6,800百万円
取得年月日	平成22年2月18日		期末評価額	6,400百万円
所在地	東京都新宿区西新宿三丁目2番7号			
土地	面積	1,118.12m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下4階付11階建	建築時期	平成5年5月25日
	延床面積	10,348.02m ²	用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	株式会社りそな銀行		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成32年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

KDX銀座一丁目ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	4,300百万円
取得年月日	平成22年11月12日		期末評価額	4,850百万円
所在地	東京都中央区銀座一丁目20番14号			
土地	面積	678.24㎡(注1)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建	建築時期	平成3年11月29日 (注2)
	延床面積	4,724.62㎡	用途	事務所・銀行
	所有形態	所有権		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成32年8月1日		マスターリース 会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注1) 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) 平成20年から平成21年にかけて大規模リニューアルを行っています。			

KDX日本橋本町ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	4,000百万円
取得年月日	平成22年11月12日		期末評価額	4,300百万円
所在地	東京都中央区日本橋本町一丁目5番9号			
土地	面積	583.40㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	800%・700%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付9階建	建築時期	昭和59年1月31日 (注)
	延床面積	5,110.45㎡	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成32年8月1日		マスターリース 会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注) 平成20年に大規模リニューアルを行っています。			

KDX飯田橋ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	4,670百万円
取得年月日	平成23年7月22日		期末評価額	4,910百万円
所在地	東京都新宿区下宮比町2番26号			
土地	面積	967.38㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%・500%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付8階建	建築時期	平成2年3月22日 (注)
	延床面積	5,422.64㎡	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成32年8月1日		マスターリース 会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注)平成20年に大規模リニューアルを行っています。			

KDX東品川ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	4,590百万円
取得年月日	平成23年7月22日		期末評価額	4,800百万円
所在地	東京都品川区東品川四丁目10番13号			
土地	面積	3,115.45㎡	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付5階建	建築時期	平成5年1月8日
	延床面積	10,138.65㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成32年8月1日		マスターリース 会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

KDX箱崎ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,710百万円
取得年月日	平成23年7月22日		期末評価額	2,850百万円
所在地	東京都中央区日本橋箱崎町41番12号			
土地	面積	971.83㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	700%・500%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付10階建	建築時期	平成5年11月24日
	延床面積	6,332.48㎡	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成32年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件の西側道路については、都市計画に基づく道路拡幅計画として都市計画決定が昭和39年2月7日になされており、将来当該計画が実施された場合には、本物件土地の一部(約160㎡)を道路として東京都に譲渡することになります。			
その他	該当事項はありません。			

KDX新日本橋ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,300百万円
取得年月日	平成23年7月22日		期末評価額	2,440百万円
所在地	東京都中央区日本橋本町一丁目1番8号			
土地	面積	444.32㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	800%・700%/80%
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根地下1階付 10階建	建築時期	平成14年11月1日
	延床面積	3,712.25㎡	用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成32年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

KDX日本橋兜町ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	11,270百万円
取得年月日	平成23年12月26日		期末評価額	12,100百万円
所在地	東京都中央区日本橋兜町6番5号			
土地	面積	1,920.79㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建	建築時期	平成10年11月6日
	延床面積	11,705.49㎡	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成32年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注) 主要テナントであるSMBC日興証券株式会社は、平成24年11月30日付で退去しました(賃貸面積:7,833.19㎡)。			

池袋日興ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,653百万円
取得年月日	平成23年12月26日		期末評価額	1,700百万円
所在地	東京都豊島区南池袋一丁目20番8号			
土地	面積	560.42㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建	建築時期	昭和61年3月27日
	延床面積	3,223.75㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成32年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

兜町日興ビル (オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,280百万円
取得年月日	平成23年12月26日		期末評価額	1,550百万円
所在地	東京都中央区日本橋兜町 8 番 1 号			
土地	面積	350.63㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建	建築時期	平成13年10月26日
	延床面積	2,016.03㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成32年 8 月 1 日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

立川駅前ビル (オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,267百万円
取得年月日	平成23年12月26日		期末評価額	1,330百万円
所在地	東京都立川市曙町二丁目12番18号			
土地	面積	464.95㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根地下 1 階付 8 階建	建築時期	平成 2 年 2 月 20 日
	延床面積	2,896.48㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成32年 8 月 1 日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件建物のエレベーター機械室及びエレベーターシャフトの梁部分に、アスベスト含有の吹付材(湿式)が使用されています。これらの吹付材(湿式)の状態は安定しており、平成23年5月に実施された空気環境測定においてもアスベストの飛散がない(定量下限値未満である)ことが確認されています。			
その他	該当事項はありません。			

府中サウスビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	6,120百万円
取得年月日	平成24年9月21日		期末評価額	6,560百万円
所在地	東京都府中市宮町一丁目40番(注)			
土地	面積	2,400.00㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付14階建	建築時期	平成8年3月26日
	延床面積	16,647.00㎡	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成32年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注)本物件の所在地は、住居表示が未実施です。			

春日ビジネスセンタービル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,800百万円
取得年月日	平成24年9月21日		期末評価額	2,980百万円
所在地	東京都文京区西片一丁目15番15号			
土地	面積	1,319.24㎡	用途地域	商業地域・近隣商業地域・第1種低層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%・300%・150%/80%・80%・60%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建	建築時期	平成4年6月30日
	延床面積	6,444.31㎡	用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成32年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件隣地(26番12及び28番4)との境界について、代理人が捺印した境界確認書はそれぞれ存在しますが、隣地所有者から境界確認権限を委任されていることを証する書面は未確認となっています。当該隣地との間において、現在のところ紛争等は発生していません。			
その他	該当事項はありません。			

中目黒ビジネスセンタービル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,880百万円
取得年月日	平成24年9月21日		期末評価額	2,230百万円
所在地	東京都目黒区東山一丁目5番4号			
土地	面積	730.26㎡(注)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・ 陸屋根7階建	建築時期	昭和60年10月7日
	延床面積	3,455.90㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成32年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注)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53㎡)を含みます。			

ポルトス・センタービル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	5,570百万円
取得年月日	平成17年9月21日		期末評価額	4,610百万円
所在地	大阪府堺市堺区戎島町四丁45番地1(注1)			
土地	面積	13,936.63㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合22.26%)(注2)	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付25階建(注3)	建築時期	平成5年9月30日
	延床面積	79,827.08㎡(注3)	用途	事務所・店舗・倉庫・駐車場(注5)
	所有形態	区分所有権及び区分所有権の共有(注4)		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成27年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件敷地の一部に、下水道等公共設置物管理を目的として、地役権が設定されています。			
その他	<p>(注1) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。</p> <p>(注2) 「ポルトス堺」は、事務所棟(ポルトス・センタービル)、プラザ棟、ホテル・商業棟からなる一棟の建物で構成される施設です。本物件は、このうち事務所棟の区分所有部分(1階、3階~16階の一部)及び施設地下の区分所有部分(地下2階、地下1階の一部)からなっています。</p> <p>(注3) 施設(一棟の建物)全体の構造・階数及び延床面積を記載しています。</p> <p>(注4) 本物件に係る敷地権割合は、22,257,118/100,000,000です。また、施設(一棟の建物)全体に含まれる区分所有部分69,832.26㎡のうち、本物件に係る区分所有部分の専有面積の合計は16,892.49㎡(面積比率:約24.1%)です(ただし、他の区分所有者との共有地下駐車場部分(11,625.36㎡)については持分割合(150/365)で按分しています。)</p> <p>(注5) 本投資法人の保有に係る専有部分の建物用途を記載しています。</p>			

KDX南船場第1ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,610百万円
取得年月日	平成18年5月1日		期末評価額	1,000百万円
所在地	大阪府大阪市中央区南船場二丁目1番10号			
土地	面積	715.44㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付9階建	建築時期	平成5年3月25日
	延床面積	4,236.59㎡	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	株式会社りそな銀行		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成27年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

KDX南船場第2ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,560百万円
取得年月日	平成18年5月1日		期末評価額	1,010百万円
所在地	大阪府大阪市中央区南船場二丁目11番26号			
土地	面積	606.45㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付9階建	建築時期	平成5年9月9日
	延床面積	3,315.93㎡	用途	車庫・店舗・事務所・居宅
	所有形態	所有権		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成27年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

KDX新潟ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,305百万円
取得年月日	平成19年3月1日		期末評価額	889百万円
所在地	新潟県新潟市中央区東大通二丁目5番1号			
土地	面積	1,110.56㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付13階建 (注1)	建築時期	昭和58年7月13日 (注2)
	延床面積	6,810.29㎡	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成27年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	<p>1. 本物件建物の天井梁部分の一部にアスベスト含有の耐火被覆吹付材が使用されています。当該使用部分については、前所有者により平成18年8月から9月にかけて封じ込め工事又は囲い込み工事が実施されています。また、工事実施後に行われた建物内の空気環境測定においてもアスベストの飛散がないことが確認されています。</p> <p>2. 本物件建物は、新耐震基準適用以前に設計された建築物ですが、株式会社日建設計が平成16年4月に作成した構造耐震性に関する報告書によると、「平成9年に本物件建物に対する構造耐震予備診断を実施した結果、本物件建物は現行の建築基準法によるものと同等の耐震性を有すると判断する」とされています。</p>			
その他	<p>(注1) 本物件建物の建築確認通知書及び検査済証における記載は、鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄骨造とされています。</p> <p>(注2) 本物件建物は、株式会社日建設計により昭和48年に設計及び建築確認申請がなされ、昭和49年に躯体部分が建築されています。その後、昭和57年に大規模な改修・増築工事を目的として新たに建築確認申請がなされ、昭和58年に現在の建物が完成して検査済証を取得するに至っています。</p>			

烏丸ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	5,400百万円
取得年月日	平成19年6月1日		期末評価額	4,960百万円
所在地	京都府京都市中京区三条通烏丸西入御倉町85番地1(注)			
土地	面積	1,788.67㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付8階建	建築時期	昭和57年10月20日
	延床面積	12,632.68㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成27年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注)本物件の所在地は、住居表示が未実施です。			

[前へ](#) [次へ](#)

KDX仙台ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,100百万円
取得年月日	平成19年6月1日		期末評価額	1,410百万円
所在地	宮城県仙台市青葉区本町一丁目2番20号			
土地	面積	987.78㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付10階建	建築時期	昭和59年2月24日
	延床面積	5,918.30㎡(注)	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成27年8月1日		マスターリース 会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注)本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれません。 建物種類：車庫、建物構造：鉄骨造鋼板葺平家建、床面積：35.20㎡ 建物種類：塵芥室、建物構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：7.40㎡ 建物種類：ガス貯蔵室、建物構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：5.40㎡			

KDX博多南ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産		取得価格	4,900百万円
取得年月日	平成20年2月1日		期末評価額	3,470百万円
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目3番11号			
土地	面積	1,826.25㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%・500%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付9階建	建築時期	昭和48年6月13日
	延床面積	13,238.16㎡	用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者			PM会社	本資産運用会社
			マスターリース 会社	
特記事項	<p>1. 本物件建物は、新耐震基準適用以前に設計された建築物ですが、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に則り、元設計・施工会社である株式会社竹中工務店が耐震改修計画を作成し、福岡県建築物耐震評価委員会の平成19年7月6日付評価書を入手した上で、福岡市から平成19年8月10日付で認定通知書を取得しています。これらの評価及び認定を経た後、計画に基づく耐震補強工事が平成19年10月にかけて同社により実施されたことで、本物件建物の耐震性は改善されています。</p> <p>2. 本物件は、建築基準法上の容積率規制が定められる以前に建築確認を受けた建築物です。このため、現在の建物容積率は現行の基準容積率を上回っており、既存不適格の状態にあります。</p> <p>3. 本物件は、建物竣工時点における工事完了検査の手續が未了となっています。前所有者において元設計・施工会社である株式会社竹中工務店を通じた福岡市との協議を経て、「建物内の既存不適格箇所の改良」及び「建物の一部増築」に係る建築確認申請を、建物図書一式と共に福岡市宛に新たに提出し、平成19年6月12日付で建築確認通知を受けています。当該工事は平成19年10月に完了し、工事完了検査済証が平成19年10月29日付で福岡市から発行されています。</p> <p>4. 本物件建物の一部区画(地下1階機械室等、1階~9階パッケージ室、塔屋エレベーター機械室)にアスベスト含有の吹付材が使用されていますが、平成18年4月から5月にかけて封じ込め工事が実施されています。また、煙突内区画においてアスベスト含有吹付材が使用されていましたが、平成20年1月に除去のうえ、煙突の封鎖工事が実施されています。</p>			
その他	該当事項はありません。			

KDX北浜ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,220百万円
取得年月日	平成20年2月1日		期末評価額	1,520百万円
所在地	大阪府大阪市中央区平野町二丁目1番14号			
土地	面積	751.92㎡(注)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権及び借地権(注)	容積率/建ぺい率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根10階建	建築時期	平成6年7月8日
	延床面積	4,652.96㎡	用途	事務所・倉庫・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成27年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	<p>(注)本物件土地のうち、借地部分の概要は以下の通りです。 借地権対象地番：大阪市平野町二丁目11番1の一部、11番4、11番5、11番6 借地面積：541.75㎡ 底地権者：個人2名 借地期間：平成50年7月25日まで 地代：805,000円/月 なお、将来本物件を譲渡する際には、当該借地部分の底地権者に対して、土地賃貸借契約に規定される名義書換料を支払う必要があります。</p>			

KDX名古屋栄ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産		取得価格	7,550百万円(注)
取得年月日 (土地)	平成20年4月25日		期末評価額	4,760百万円
取得年月日 (建物)	平成21年7月1日			
所在地	愛知県名古屋市中区栄四丁目5番3号			
土地	面積	1,192.22㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根11階建	建築時期	平成21年4月27日
	延床面積	9,594.00㎡	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		
信託受託者			PM会社	本資産運用会社
			マスターリース会社	
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注)取得価格は、土地と建物の合計額を記載しています。			

KDX小林道修町ビル（オフィスビル）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,870百万円
取得年月日	平成22年12月1日		期末評価額	2,760百万円
所在地	大阪府大阪市中央区道修町四丁目4番10号			
土地	面積	1,561.04㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	建物譲渡特約付定期借地権（注1）	容積率/建ぺい率	600%（注2）/80%
建物	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建	建築時期	平成21年7月28日
	延床面積	10,723.83㎡	用途	事務所・車庫・店舗
	所有形態	所有権		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成32年8月1日（注3）（注4）		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	<p>（注1）本物件は、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。</p> <p>借地権の目的：本物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（三井住友信託銀行株式会社） 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）</p> <p>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</p> <p>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なっています。 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、本物件の将来の譲渡時点毎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なっています。</p> <p>（注2）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。</p> <p>（注3）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。</p>			

その他	<p>(注4) 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4)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、将来の譲渡時点毎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毎に定められている買取価格を、本(注4)において「所定買取価格」といいます。)</p> <p>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長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、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。</p> <p>更に、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4)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。</p>
-----	---

北七条S I Aビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,005百万円
取得年月日	平成23年3月25日		期末評価額	2,050百万円
所在地	北海道札幌市北区北七条西四丁目1番地2(注)			
土地	面積	819.44㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建	建築時期	平成元年10月30日
	延床面積	5,503.90㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成32年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
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。当該隣地との間において、現在のところ紛争等は発生していません。			
その他	(注)本物件の所在地は、住居表示が未実施です。			

名古屋駅前桜通ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	7,327百万円
取得年月日	平成23年12月26日		期末評価額	7,800百万円
所在地	愛知県名古屋市中村区名駅三丁目26番8号			
土地	面積	1,354.10㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	1000%・600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付15階建	建築時期	昭和61年4月10日
	延床面積	13,380.30㎡	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成32年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

名古屋日興証券ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	4,158百万円
取得年月日	平成23年12月26日		期末評価額	4,050百万円
所在地	愛知県名古屋市中区栄三丁目2番3号			
土地	面積	1,403.93㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下3階付11階建	建築時期	昭和49年8月28日
	延床面積	14,308.76㎡	用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成32年8月1日		マスターリース 会社	本投資法人
特記事項	<p>1. 本物件建物は、新耐震基準適用以前に設計された建築物ですが、三菱地所株式会社が作成した平成9年9月付「名古屋日興ビル：耐震診断報告書」によると、第2次診断法等によって構造耐震指標及び保有水平耐力指標の検証を行った結果、本物件建物は構造的に現状のままで問題ないと診断されています。また、フロンティアコンストラクション&パートナーズ株式会社が上記の耐震診断報告書に関して作成した平成22年5月6日付「耐震診断報告書の評価」によると、「耐震診断報告書が現行の耐震基準を満足していること」、及び「本物件建物は現行の改定耐震診断基準(平成9年12月)前に設計がなされたが、現行基準を満足する耐震強度を有していること」が確認されています。</p> <p>2. 本物件建物の地下部分の一部(監視盤室、駐車場、機械室、店舗天井裏等)及び地上部分の一部(外壁周辺、機械室等)のスラブ、梁、壁等の一部に、アスベスト含有の吹付材が使用されています。これらの吹付材については、構造的に対策が困難な一部の箇所や、部材等により隔離されている一部の箇所を除き、除去・封じ込め又は囲い込み工事が実施されており、平成22年5月に実施された空気環境測定(測定箇所:24か所)において、アスベストの飛散がない(定量下限値未満である)ことが確認されています。なお、平成23年10月に実施された空気環境測定(測定箇所:27か所)において、本物件建物の3階、4階、地下2階の機械室にて、定量下限値を超えるアスベストが検出されています。検出場所は機械室であることから、建物管理者以外の不特定多数の人が出入り可能な場所ではありませんが、平成24年5月に本投資法人において、当該吹付材の除去、封じ込め等を実施しました。</p>			
その他	該当事項はありません。			

仙台日興ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	950百万円
取得年月日	平成23年12月26日		期末評価額	1,030百万円
所在地	宮城県仙台市青葉区中央三丁目2番21号			
土地	面積	522.14㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付8階建	建築時期	平成元年3月24日
	延床面積	3,598.01㎡(注)	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成32年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注)本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれません。 建物種類：物置、建物構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：1.44㎡			

ビューフレックス梅田ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,770百万円
取得年月日	平成24年3月28日		期末評価額	3,250百万円
所在地	大阪府大阪市北区曽根崎二丁目2番15号			
土地	面積	804.50㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建	建築時期	平成21年7月15日
	延床面積	6,805.76㎡	用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成32年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

コート目白(住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,250百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	956百万円
所在地	東京都新宿区下落合四丁目19番25号			
土地	面積	1,581.91㎡	用途地域	第一種低層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	150%/60%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建	建築時期	平成9年3月5日
	延床面積	3,326.07㎡	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	プレステージタイプ
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成27年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

レジデンスシャルマン月島(住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	5,353百万円
取得年月日	平成18年5月1日		期末評価額	4,520百万円
所在地	東京都中央区月島三丁目26番8号			
土地	面積	4,252.86㎡(注1)	用途地域	商業地域・第二種住居地域
	所有形態	所有権(敷地権割合56.65%)(注2)	容積率/建ぺい率	500%・400%/80%・60%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建(注3)	建築時期	平成16年1月15日
	延床面積	18,115.39㎡(注3)	用途	共同住宅(注5)
	所有形態	区分所有権(注4)	物件タイプ	コンパクトタイプ
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成27年8月1日		マスターリース会社	積和不動産株式会社
特記事項	該当事項はありません。			
その他	<p>(注1)一棟の建物が存する敷地全体の面積(他の所有者の持分を含みます。)を記載しています。</p> <p>(注2)本投資法人の所有する専有部分は、西仲通り沿い(通称「もんじゃストリート」)のA棟2階~10階の住宅部分(敷地権割合766,990/1,353,792)です。地下1階から2階の事務所部分及び北東側区道沿いのB棟住宅部分は、他の区分所有者の所有となります。本投資法人の所有する住戸は計140戸で、約40~45㎡の1K・1LDKタイプ(52戸)と約58~85㎡の1LDK・2DK・2LDKタイプ(88戸)から構成されています。</p> <p>(注3)一棟の建物全体の構造・階数及び延床面積を記載しています。</p> <p>(注4)一棟の建物全体に含まれる区分所有部分13,168.75㎡(附属建物を除きます。)のうち、本物件に係る区分所有部分の専有面積の合計は7,487.85㎡(面積比率:約56.86%)です。</p> <p>(注5)本投資法人の保有に係る専有部分の建物用途を記載しています。</p>			

びなす ひばりが丘(住宅)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,800百万円(注1)
取得年月日	平成17年12月8日		期末評価額	1,540百万円
所在地	北海道札幌市厚別区厚別南二丁目24番1号 北海道札幌市厚別区厚別南二丁目25番1号 北海道札幌市厚別区厚別南二丁目26番1号			
土地	面積	8,595.00㎡(注1)	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根6階建 鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建 鉄筋コンクリート造 陸屋根6階建	建築時期	平成元年3月13日
	延床面積	14,976.25㎡(注1) (注2)	用途	共同住宅
	所有形態	所有権	物件タイプ	ファミリータイプ
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成27年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	<p>(注1) 本物件は、3棟の建物からなり、取得価格、面積、延床面積はいずれも、3棟合計の数値を記載しています。</p> <p>(注2) 上記の から の建物にはそれぞれ以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれません。</p> <p>建物種類：物置、建物構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積114.67㎡</p> <p>建物種類：管理事務所、建物構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積46.36㎡</p> <p>建物種類：物置、建物構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積141.70㎡</p> <p>建物種類：物置、建物構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積154.05㎡</p>			

フレーム神南坂(都市型商業施設)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	9,900百万円
取得年月日	平成17年8月1日		期末評価額	9,230百万円
所在地	東京都渋谷区神南一丁目18番2号			
土地	面積	1,240.51㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート・ 鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付7階建	建築時期	平成17年3月31日
	延床面積	6,302.58㎡	用途	店舗
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成27年8月1日		マスターリース 会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	該当事項はありません。			

KDX代々木ビル(都市型商業施設)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,479百万円
取得年月日	平成17年9月30日		期末評価額	1,920百万円
所在地	東京都渋谷区代々木一丁目38番5号			
土地	面積	228.74㎡(注1)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権及び借地権 (注2)	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根8階建	建築時期	平成3年8月12日
	延床面積	1,269.06㎡	用途	店舗・事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成27年8月1日		マスターリース 会社	本投資法人
特記事項	該当事項はありません。			
その他	(注1) 建築基準法第42条第2項に基づく道路後退部分(約15㎡)を含みます。 (注2) 本物件土地のうち、借地部分の概要は以下の通りです。 借地対象面積: 21.94㎡ 底地権者: 個人 借地期間: 平成17年9月30日から満30年間 なお、将来本物件を譲渡する際には、当該借地部分の底地権者から承諾を得る必要があります。			

金沢日興ビル(その他)(本物件は平成24年11月1日付で譲渡しており、本書の日付現在、本投資法人の保有資産ではありません。)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	645百万円
取得年月日	平成23年12月26日		期末評価額	1,090百万円
所在地	石川県金沢市南町4番65号			
土地	面積	751.16m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付7階建	建築時期	平成元年3月29日
	延床面積	4,497.22m ²	用途	事務所・ホテル
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	本資産運用会社
信託期間満了日	平成32年8月1日		マスターリース 会社	本投資法人
特記事項	法務局備え付けの公図等の公的書類上、本物件土地の北西側に、本物件と隣接する形で個人名義の土地(地積:1.19m ²)が記載されています。当該隣地は、現地での所在が確認できず、登記名義人の所在も不明となっており、境界確認が困難な状況となっています。当該隣地との境界確認は未了ですが、現在のところ当該隣地に関して紛争等は発生していません。			
その他	該当事項はありません。			

[前へ](#) [次へ](#)

d．個別物件の収益状況

第15期（平成24年5月1日～平成24年10月31日）：184日間

平成24年10月31日現在

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件番号		A-1	A-3	A-4	A-5	A-6
物件名称		KDX 日本橋313ビル	東茅場町 有楽ビル	KDX 八丁堀ビル	KDX 中野坂上ビル	原宿FFビル
取得年月日		平成17年 8月1日	平成17年 8月1日	平成17年 8月1日	平成17年 8月1日	平成17年 8月1日
価格情報	取得価格（百万円）	5,940	4,450	3,680	2,533	2,450
	構成比率	2.0%	1.5%	1.3%	0.9%	0.8%
	貸借対照表計上額（百万円）	6,082	4,328	3,340	2,443	2,443
	期末評価額（百万円）	6,380	5,010	3,440	2,250	2,980
	構成比率	2.4%	1.9%	1.3%	0.8%	1.1%
賃貸借 情報	テナント総数	10	6	5	24	3
	賃貸可能面積（㎡）	5,892.63	4,413.17	3,323.73	4,390.27	3,068.36
	賃貸面積（㎡）	5,892.63	3,930.86	3,323.73	4,390.27	3,068.36
	稼働率					
	平成24年10月末日	100.0%	89.1%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成24年4月末日	94.6%	100.0%	100.0%	98.3%	100.0%
	平成23年10月末日	85.2%	100.0%	100.0%	84.1%	100.0%
	平成23年4月末日	71.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成22年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	96.5%	100.0%
	平成22年4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成21年10月末日	100.0%	100.0%	93.1%	91.3%	100.0%
平成21年4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	92.3%	100.0%	
平成20年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	96.5%	100.0%	
平成20年4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
損益情報 (第15期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	180,046	157,130	138,476	78,168	109,500
	賃貸収入	161,515	143,743	118,576	67,437	99,104
	その他収入	18,530	13,386	19,899	10,731	10,395
	賃貸事業費用合計 (千円)	57,623	33,341	35,474	31,512	24,840
	管理委託費	15,252	12,744	12,759	8,691	6,841
	公租公課	20,680	8,998	8,669	7,556	8,042
	水道光熱費	14,403	9,211	11,241	6,733	6,552
	修繕費	1,204	838	1,130	2,342	804
	保険料	230	160	143	177	107
	信託報酬・その他	5,853	1,386	1,530	6,010	2,492
	NOI (= -) (千円)	122,423	123,788	103,002	46,656	84,659
	減価償却費 (千円)	27,382	26,951	17,269	15,225	9,381
賃貸事業利益 (= -) (千円)	95,040	96,837	85,732	31,431	75,277	
資本的支出 (千円)	-	6,409	12,634	11,404	10,128	
NCFF (= -) (千円)	122,423	117,379	90,368	35,251	74,531	
参考情報	経費率 (= /)	32.0%	21.2%	25.6%	40.3%	22.7%
	平成24年度固定資産税等年額 (千円)	41,345	17,997	17,339	15,104	16,085
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) 参考：総賃貸事業収入比	6,172 3.43%	5,733 3.65%	4,928 3.56%	2,547 3.26%	3,962 3.62%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 参考：上記年平均額	214,470 17,872	107,050 8,920	158,190 13,182	141,400 11,783	160,510 13,375

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件番号		A-7	A-8	A-13	A-14	A-15
物件名称		F I K 南青山ビル	神田木原ビル	K D X 麹町ビル	K D X 船橋ビル	K D X 浜町ビル
取得年月日		平成17年 8月1日	平成17年 8月1日	平成17年 11月1日	平成18年 3月1日	平成18年 3月16日
価格情報	取得価格(百万円)	2,270	1,950	5,950	2,252	2,300
	構成比率	0.8%	0.7%	2.0%	0.8%	0.8%
	貸借対照表計上額(百万円)	2,247	1,842	5,619	2,383	2,249
	期末評価額(百万円)	2,190	1,800	4,400	1,950	2,280
	構成比率	0.8%	0.7%	1.7%	0.7%	0.9%
賃貸借情報	テナント総数	7	9	10	22	10
	賃貸可能面積(m ²)	1,814.56	1,947.40	3,793.02	3,835.77	3,101.38
	賃貸面積(m ²)	1,604.94	1,947.40	3,793.02	3,835.77	3,101.38
	稼働率					
	平成24年10月末日	88.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成24年4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.0%
	平成23年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	98.7%	95.0%
	平成23年4月末日	100.0%	93.5%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成22年10月末日	100.0%	100.0%	91.9%	98.5%	93.9%
	平成22年4月末日	77.1%	100.0%	97.1%	100.0%	100.0%
	平成21年10月末日	100.0%	100.0%	86.7%	100.0%	100.0%
平成21年4月末日	100.0%	100.0%	88.6%	100.0%	100.0%	
平成20年10月末日	100.0%	100.0%	98.2%	98.4%	100.0%	
平成20年4月末日	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	
損益情報 (第15期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
	総賃貸事業収入合計(千円)	75,687	68,951	138,765	100,697	85,694
	賃貸収入	67,089	62,477	115,438	86,968	74,326
	その他収入	8,597	6,473	23,327	13,729	11,367
	賃貸事業費用合計(千円)	20,369	17,006	44,001	31,484	27,278
	管理委託費	5,323	6,214	10,170	12,959	8,727
	公租公課	5,727	4,065	17,023	7,350	7,040
	水道光熱費	5,434	5,863	12,535	9,390	6,887
	修繕費	1,362	189	1,602	1,402	1,008
	保険料	57	64	162	153	115
	信託報酬・その他	2,463	608	2,507	228	3,498
	NOI(=-)(千円)	55,318	51,945	94,764	69,213	58,415
	減価償却費(千円)	6,415	8,903	18,964	19,221	19,655
賃貸事業利益(=-)(千円)	48,902	43,042	75,800	49,991	38,760	
資本的支出(千円)	6,295	2,385	10,789	4,596	7,833	
NCFF(=-)(千円)	49,022	49,559	83,975	64,617	50,582	
参考情報	経費率(=/)	26.9%	24.7%	31.7%	31.3%	31.8%
	平成24年度固定資産税等年額(千円)	11,454	8,131	34,046	14,703	14,070
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) 参考:総賃貸事業収入比	2,673 3.53%	2,467 3.58%	4,765 3.43%	3,467 3.44%	2,941 3.43%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 参考:上記年平均額	71,790 5,982	80,430 6,702	180,970 15,080	160,670 13,389	134,170 11,180

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件番号		A-16	A-17	A-19	A-20	A-21
物件名称		東伸24ビル	KDX 恵比寿ビル	KDX 浜松町ビル	KDX 茅場町ビル	KDX 新橋ビル
取得年月日		平成18年 5月1日	平成18年 5月1日	平成18年 5月1日	平成18年 5月1日	平成18年 5月1日
価格情報	取得価格(百万円)	5,300	4,640	3,460	2,780	2,690
	構成比率	1.8%	1.6%	1.2%	0.9%	0.9%
	貸借対照表計上額(百万円)	5,087	4,546	3,227	2,861	2,689
	期末評価額(百万円)	4,010	4,150	3,170	2,420	2,640
	構成比率	1.5%	1.6%	1.2%	0.9%	1.0%
賃貸借 情報	テナント総数	19	6	8	7	7
	賃貸可能面積(m ²)	6,618.81	3,077.60	2,724.35	3,019.93	1,698.08
	賃貸面積(m ²)	6,618.81	3,077.60	2,724.35	3,019.93	1,698.08
	稼働率					
	平成24年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成24年4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.5%
	平成23年10月末日	96.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成23年4月末日	84.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成22年10月末日	72.7%	83.4%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成22年4月末日	84.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成21年10月末日	93.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
平成21年4月末日	100.0%	83.4%	87.7%	100.0%	100.0%	
平成20年10月末日	100.0%	100.0%	75.4%	100.0%	100.0%	
平成20年4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
損益情報 (第15期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
	総賃貸事業収入合計(千円)	196,783	134,370	107,583	54,614	77,525
	賃貸収入	160,637	115,685	97,430	45,709	70,096
	その他収入	36,146	18,685	10,153	8,905	7,428
	賃貸事業費用合計(千円)	53,206	37,339	26,905	44,893	22,571
	管理委託費	18,151	9,582	7,712	5,798	6,305
	公租公課	12,340	10,998	9,057	6,322	9,454
	水道光熱費	21,103	11,184	6,240	6,446	5,508
	修繕費	479	574	407	18,548	398
	保険料	241	123	93	106	84
	信託報酬・その他	890	4,876	3,393	7,671	821
	NOI(=-)(千円)	143,577	97,031	80,678	9,720	54,953
	減価償却費(千円)	35,600	18,724	22,744	17,194	6,710
賃貸事業利益(=-)(千円)	107,976	78,306	57,933	7,473	48,243	
資本的支出(千円)	1,627	7,146	4,912	40,298	3,010	
NCFF(=-)(千円)	141,949	89,884	75,765	30,577	51,943	
参考情報	経費率(=/)	27.0%	27.8%	25.0%	82.2%	29.1%
	平成24年度固定資産税等年額(千円)	24,637	21,998	18,115	12,642	18,911
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) 参考:総賃貸事業収入比	6,946 3.53%	4,722 3.51%	3,842 3.57%	1,312 2.40%	2,703 3.49%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 参考:上記年平均額	217,670 18,139	147,940 12,328	135,060 11,255	120,000 10,000	111,266 9,272

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件番号		A-22	A-23	A-26	A-27	A-28
物件名称		KDX 新横浜ビル	KDX 四谷ビル	KDX 木場ビル	KDX 鍛冶町ビル	KDX 乃木坂ビル
取得年月日		平成18年 5月1日	平成18年 5月1日	平成18年 6月20日	平成18年 7月3日	平成18年 7月14日
価格情報	取得価格(百万円)	2,520	1,950	1,580	2,350	1,065
	構成比率	0.9%	0.7%	0.5%	0.8%	0.4%
	貸借対照表計上額(百万円)	2,435	1,971	1,551	2,378	1,122
	期末評価額(百万円)	2,240	2,460	1,410	2,360	696
	構成比率	0.8%	0.9%	0.5%	0.9%	0.3%
賃貸借 情報	テナント総数	18	4	6	10	5
	賃貸可能面積(m ²)	4,799.71	2,530.71	2,452.94	2,564.11	1,250.76
	賃貸面積(m ²)	4,580.91	2,530.71	2,452.94	2,564.11	977.28
	稼働率					
	平成24年10月末日	95.4%	100.0%	100.0%	100.0%	78.1%
	平成24年4月末日	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成23年10月末日	93.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成23年4月末日	93.1%	100.0%	100.0%	100.0%	56.2%
	平成22年10月末日	74.0%	100.0%	100.0%	84.2%	78.1%
	平成22年4月末日	86.3%	100.0%	100.0%	75.1%	78.1%
	平成21年10月末日	93.1%	100.0%	100.0%	94.3%	100.0%
平成21年4月末日	93.1%	100.0%	100.0%	100.0%	87.7%	
平成20年10月末日	83.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
平成20年4月末日	100.0%	100.0%	88.0%	100.0%	100.0%	
損益情報 (第15期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
	総賃貸事業収入合計(千円)	100,626	94,174	53,697	82,663	23,343
	賃貸収入	86,043	84,543	46,482	73,517	19,766
	その他収入	14,583	9,630	7,215	9,146	3,576
	賃貸事業費用合計(千円)	34,438	22,687	17,198	19,974	10,047
	管理委託費	12,657	9,226	5,240	7,257	3,059
	公租公課	6,564	6,351	4,752	5,359	3,459
	水道光熱費	9,691	6,074	4,909	5,838	2,770
	修繕費	855	264	741	619	595
	保険料	155	88	78	86	43
	信託報酬・その他	4,514	681	1,476	813	120
	NOI(=-)(千円)	66,187	71,487	36,499	62,688	13,296
	減価償却費(千円)	22,124	10,120	13,071	12,811	5,626
賃貸事業利益(=-)(千円)	44,063	61,366	23,428	49,877	7,669	
資本的支出(千円)	5,965	1,674	1,992	4,384	3,422	
NCFF(=-)(千円)	60,222	69,812	34,507	58,304	9,873	
参考情報	経費率(=/)	34.2%	24.1%	32.0%	24.2%	43.0%
	平成24年度固定資産税等年額(千円)	13,123	12,645	9,485	10,718	6,917
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) 参考:総賃貸事業収入比	3,404	3,380	1,840	2,966	747
		3.38%	3.59%	3.43%	3.59%	3.20%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 参考:上記年平均額	152,030	90,020	93,650	87,590	49,950
	12,669	7,501	7,804	7,299	4,162	

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件番号		A-29	A-30	A-31	A-32	A-33
物件名称		KDX 東新宿ビル	KDX 西五反田ビル	KDX 門前仲町ビル	KDX 芝大門ビル	KDX 御徒町ビル
取得年月日		平成18年 9月1日	平成18年 12月1日	平成19年 1月19日	平成19年 3月1日	平成19年 3月1日
価格情報	取得価格（百万円）	2,950	4,200	1,400	6,090	2,000
	構成比率	1.0%	1.4%	0.5%	2.1%	0.7%
	貸借対照表計上額（百万円）	3,180	4,104	1,398	6,170	2,114
	期末評価額（百万円）	3,320	3,730	1,130	4,510	1,800
	構成比率	1.2%	1.4%	0.4%	1.7%	0.7%
賃貸借 情報	テナント総数	6	5	6	8	2
	賃貸可能面積（㎡）	5,930.96	3,881.58	2,010.41	5,984.71	1,792.54
	賃貸面積（㎡）	5,930.96	3,881.58	2,010.41	4,954.42	1,792.54
	稼働率					
	平成24年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	82.8%	100.0%
	平成24年4月末日	99.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成23年10月末日	83.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成23年4月末日	100.0%	100.0%	84.3%	100.0%	100.0%
	平成22年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成22年4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	97.3%	100.0%
	平成21年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
平成21年4月末日	97.0%	91.9%	100.0%	100.0%	100.0%	
平成20年10月末日	86.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
平成20年4月末日	82.2%	100.0%	100.0%	100.0%	89.7%	
損益情報 (第15期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
	総賃貸事業収入合計（千円）	113,629	147,425	50,452	185,265	69,080
	賃貸収入	97,336	124,862	41,767	168,801	60,421
	その他収入	16,292	22,563	8,685	16,464	8,659
	賃貸事業費用合計（千円）	43,805	42,062	21,112	44,133	16,582
	管理委託費	12,728	11,665	4,527	15,712	5,872
	公租公課	13,448	9,093	3,147	11,384	2,929
	水道光熱費	15,471	10,022	5,895	14,037	5,000
	修繕費	639	5,517	4,185	1,416	901
	保険料	216	147	75	192	51
	信託報酬・その他	1,301	5,616	3,280	1,389	1,826
	NOI（＝－）（千円）	69,823	105,363	29,340	141,132	52,498
	減価償却費（千円）	19,763	29,784	9,578	29,099	8,090
賃貸事業利益（＝－）（千円）	50,060	75,579	19,761	112,033	44,407	
資本的支出（千円）	4,087	94,948	5,409	418	701	
NCFF（＝－）（千円）	65,736	10,415	23,930	140,714	51,797	
参考情報	経費率（＝／）	38.6%	28.5%	41.8%	23.8%	24.0%
	平成24年度固定資産税等年額（千円）	26,898	18,179	6,289	22,766	5,855
	のうちPM報酬 （賃貸管理業務報酬等） 参考：総賃貸事業収入比	3,743 3.29%	5,158 3.50%	1,628 3.23%	6,661 3.60%	2,481 3.59%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 参考：上記年平均額	149,280 12,440	133,200 11,100	113,920 9,493	169,180 14,098	55,430 4,619

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件番号		A-34	A-35	A-37	A-38	A-39
物件名称		KDX 本厚木ビル	KDX 八王子ビル	KDX 御茶ノ水ビル	KDX 西新宿ビル	KDX 虎ノ門ビル
取得年月日		平成19年 3月1日	平成19年 3月1日	平成19年 4月2日	平成19年 4月2日	平成19年 4月17日
価格情報	取得価格（百万円）	1,305	1,155	6,400	1,500	4,400
	構成比率	0.4%	0.4%	2.2%	0.5%	1.5%
	貸借対照表計上額（百万円）	1,163	1,277	6,624	1,577	4,780
	期末評価額（百万円）	1,070	831	6,230	1,130	3,380
	構成比率	0.4%	0.3%	2.3%	0.4%	1.3%
賃貸借情報	テナント総数	9	8	5	8	7
	賃貸可能面積（㎡）	2,747.27	2,178.61	5,880.71	1,593.60	1,966.56
	賃貸面積（㎡）	2,362.29	2,178.61	5,301.16	1,593.60	1,966.56
	稼働率					
	平成24年10月末日	86.0%	100.0%	90.1%	100.0%	100.0%
	平成24年4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	88.6%	100.0%
	平成23年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成23年4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	87.6%	100.0%
	平成22年10月末日	100.0%	96.4%	100.0%	87.6%	100.0%
	平成22年4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成21年10月末日	100.0%	85.6%	100.0%	100.0%	89.3%
平成21年4月末日	100.0%	85.6%	100.0%	100.0%	78.6%	
平成20年10月末日	88.6%	85.6%	90.2%	100.0%	78.6%	
平成20年4月末日	100.0%	85.6%	100.0%	100.0%	100.0%	
損益情報 （第15期）	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
	総賃貸事業収入合計（千円）	57,709	50,962	190,890	39,084	97,088
	賃貸収入	49,169	43,257	179,917	32,012	90,836
	その他収入	8,540	7,704	10,972	7,072	6,251
	賃貸事業費用合計（千円）	17,400	21,957	44,958	17,902	22,009
	管理委託費	6,519	10,230	11,851	4,330	6,113
	公租公課	3,675	4,057	14,773	4,314	9,276
	水道光熱費	5,340	5,205	12,315	4,675	4,027
	修繕費	347	600	3,868	3,081	693
	保険料	105	71	218	58	67
	信託報酬・その他	1,412	1,792	1,931	1,442	1,832
	NOI（＝－）（千円）	40,308	29,004	145,931	21,182	75,078
	減価償却費（千円）	14,961	10,053	27,161	6,340	13,283
	賃貸事業利益（＝－）（千円）	25,347	18,950	118,770	14,842	61,795
資本的支出（千円）	5,828	5,746	9,666	39,441	2,951	
NCFF（＝－）（千円）	34,480	23,257	136,265	18,259	72,127	
参考情報	経費率（＝／）	30.2%	43.1%	23.6%	45.8%	22.7%
	平成24年度固定資産税等年額（千円）	7,349	8,113	29,545	8,626	18,552
	のうちPM報酬 （賃貸管理業務報酬等） 参考：総賃貸事業収入比	2,000 3.47%	1,631 3.20%	6,873 3.60%	1,229 3.15%	3,513 3.62%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 参考：上記年平均額	147,990 12,332	100,380 8,365	249,810 20,817	74,560 6,213	75,680 6,306

[前へ](#) [次へ](#)

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件番号		A-40	A-41	A-45	A-46	A-47
物件名称		虎ノ門東洋ビル	KDX 新宿286ビル	KDX 六本木228ビル	飛栄九段北ビル	KDX 新横浜381ビル
取得年月日		平成19年 6月1日	平成19年 6月1日	平成20年 1月10日	平成20年 2月1日	平成20年 2月1日
価格情報	取得価格(百万円)	9,850	2,300	3,300	7,600	5,800
	構成比率	3.4%	0.8%	1.1%	2.6%	2.0%
	貸借対照表計上額(百万円)	9,844	2,387	3,433	7,633	5,864
	期末評価額(百万円)	10,300	2,190	2,160	7,400	3,990
	構成比率	3.9%	0.8%	0.8%	2.8%	1.5%
賃貸借情報	テナント総数	9	9	5	14	39
	賃貸可能面積(m ²)	6,499.63	2,444.43	1,909.08	6,897.59	8,126.69
	賃貸面積(m ²)	6,299.81	2,444.43	1,039.19	6,897.59	7,448.51
	稼働率					
	平成24年10月末日	96.9%	100.0%	54.4%	100.0%	91.7%
	平成24年4月末日	95.1%	100.0%	65.1%	91.4%	91.5%
	平成23年10月末日	100.0%	100.0%	65.1%	98.8%	93.0%
	平成23年4月末日	100.0%	100.0%	65.1%	95.9%	89.5%
	平成22年10月末日	95.4%	100.0%	65.1%	85.3%	100.0%
	平成22年4月末日	93.9%	100.0%	65.1%	91.9%	100.0%
	平成21年10月末日	95.4%	100.0%	52.4%	100.0%	100.0%
	平成21年4月末日	100.0%	100.0%	65.2%	100.0%	92.1%
	平成20年10月末日	100.0%	100.0%	78.0%	100.0%	97.5%
平成20年4月末日	99.1%	100.0%	80.4%	100.0%	94.6%	
損益情報 (第15期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
	総賃貸事業収入合計(千円)	286,921	85,240	44,245	232,336	151,939
	賃貸収入	274,234	71,991	38,700	207,025	126,018
	その他収入	12,686	13,248	5,545	25,311	25,921
	賃貸事業費用合計(千円)	67,409	26,180	19,281	86,824	63,900
	管理委託費	20,283	7,276	4,795	29,473	12,625
	公租公課	27,759	8,066	7,289	24,927	12,930
	水道光熱費	15,169	7,453	5,354	18,985	16,262
	修繕費	1,053	2,342	1,600	4,767	18,087
	保険料	239	101	59	286	269
	信託報酬・その他	2,904	939	181	8,384	3,725
	NOI(=-)	219,512	59,060	24,964	145,512	88,038
	減価償却費(千円)	12,471	9,810	5,084	17,350	48,233
	賃貸事業利益(=-)	207,040	49,249	19,880	128,161	39,805
資本的支出(千円)	1,704	5,038	4,097	928	23,817	
NCFF(=-)	217,807	54,021	20,866	144,584	64,220	
参考情報	経費率(=/)	23.5%	30.7%	43.6%	37.4%	42.1%
	平成24年度固定資産税等年額(千円)	55,518	16,132	14,577	49,854	25,861
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) 参考:総賃貸事業収入比	10,335 3.60%	2,944 3.45%	1,412 3.19%	7,711 3.32%	4,897 3.22%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 参考:上記年平均額	286,720 23,893	143,300 11,941	54,680 4,556	296,707 24,725	216,990 18,082

用途		オフィスビル					
地域区分		東京経済圏					
物件番号		A-48	A-49	A-50	A-51	A-52	
物件名称		KDX 川崎駅前本町 ビル	日総第17ビル	池尻大橋 ビルディング	KDX 浜町中ノ橋 ビル	KDX 神田三崎町 ビル	
取得年月日		平成20年 2月1日	平成20年 2月1日	平成20年 2月1日	平成20年 2月1日	平成20年 2月1日	
価格情報	取得価格(百万円)	3,760	2,710	2,400	2,310	1,380	
	構成比率	1.3%	0.9%	0.8%	0.8%	0.5%	
	貸借対照表計上額(百万円)	3,762	2,606	2,443	2,341	1,373	
	期末評価額(百万円)	2,990	1,570	1,460	1,700	940	
	構成比率	1.1%	0.6%	0.5%	0.6%	0.4%	
賃借借 情報	テナント総数	1	5	7	9	8	
	賃貸可能面積(㎡)	5,124.98	2,739.62	2,454.80	2,239.13	1,334.76	
	賃貸面積(㎡)	5,124.98	2,366.99	2,454.80	2,239.13	1,334.76	
	稼働率	平成24年10月末日	100.0%	86.4%	100.0%	100.0%	100.0%
		平成24年4月末日	100.0%	86.4%	100.0%	100.0%	100.0%
		平成23年10月末日	100.0%	86.4%	54.9%	100.0%	100.0%
		平成23年4月末日	100.0%	86.4%	74.4%	100.0%	86.9%
		平成22年10月末日	100.0%	94.9%	91.3%	93.0%	86.9%
		平成22年4月末日	100.0%	94.9%	100.0%	100.0%	100.0%
		平成21年10月末日	100.0%	100.0%	91.3%	100.0%	100.0%
		平成21年4月末日	100.0%	100.0%	82.6%	100.0%	100.0%
		平成20年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		平成20年4月末日	100.0%	100.0%	91.3%	100.0%	86.9%
損益情報 (第15期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	
	総賃貸事業収入合計(千円)	103,020	60,484	55,613	64,609	37,995	
	賃貸収入	93,138	51,585	42,412	53,184	35,143	
	その他収入	9,882	8,899	13,201	11,424	2,851	
	賃貸事業費用合計(千円)	34,902	21,731	22,027	18,665	9,532	
	管理委託費	12,782	7,499	5,569	6,856	3,940	
	公租公課	7,216	5,208	6,256	5,547	2,494	
	水道光熱費	11,756	7,076	5,155	4,813	2,675	
	修繕費	1,958	683	4,125	493	243	
	保険料	182	109	93	98	44	
	信託報酬・その他	1,006	1,154	827	856	134	
	NOI(=-)	68,117	38,753	33,586	45,943	28,463	
	減価償却費(千円)	30,777	15,718	11,017	12,230	4,177	
	賃貸事業利益(=-)	37,339	23,035	22,569	33,713	24,286	
資本的支出(千円)	510	3,660	2,111	6,763	664		
NCFF(=-)	67,607	35,092	31,475	39,180	27,799		
参考情報	経費率(=/)	33.9%	35.9%	39.6%	28.9%	25.1%	
	平成24年度固定資産税等年額(千円)	14,435	10,415	12,512	11,095	4,987	
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) 参考:総賃貸事業収入比	3,492 3.39%	2,025 3.35%	1,820 3.27%	2,256 3.49%	1,356 3.57%	
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 参考:上記年平均額	157,210 13,100	88,480 7,373	158,270 13,189	130,030 10,835	46,140 3,845	

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件番号		A-55	A-56	A-57	A-59	A-60
物件名称		新都心丸善ビル	KDX 神保町ビル	KDX 五番町ビル	KDX 岩本町ビル	KDX 晴海ビル
取得年月日		平成20年 2月29日	平成20年 3月31日	平成20年 3月31日	平成20年 5月1日	平成20年 6月30日
価格情報	取得価格（百万円）	2,110	2,760	1,951	1,864	10,250
	構成比率	0.7%	0.9%	0.7%	0.6%	3.5%
	貸借対照表計上額（百万円）	2,154	2,897	1,979	1,789	9,624
	期末評価額（百万円）	1,550	1,860	1,440	1,310	8,240
	構成比率	0.6%	0.7%	0.5%	0.5%	3.1%
賃貸借情報	テナント総数	5	3	7	10	6
	賃貸可能面積（㎡）	1,912.28	2,321.80	1,650.37	1,530.15	9,294.00
	賃貸面積（㎡）	1,912.28	2,321.80	1,650.37	1,530.15	6,538.04
	稼働率					
	平成24年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	70.3%
	平成24年4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	70.3%
	平成23年10月末日	81.2%	100.0%	100.0%	100.0%	88.9%
	平成23年4月末日	100.0%	74.8%	100.0%	100.0%	98.2%
	平成22年10月末日	100.0%	94.4%	85.7%	100.0%	98.2%
	平成22年4月末日	100.0%	85.0%	85.7%	100.0%	98.2%
	平成21年10月末日	100.0%	100.0%	85.7%	75.0%	100.0%
平成21年4月末日	64.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
平成20年10月末日	80.9%	59.8%	85.7%	92.7%	100.0%	
平成20年4月末日	100.0%	0.0%	100.0%	-	-	
損益情報 （第15期）	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
	総賃貸事業収入合計（千円）	78,586	72,025	48,338	46,608	130,325
	賃貸収入	49,421	65,772	43,733	43,710	104,991
	その他収入	29,165	6,252	4,605	2,898	25,334
	賃貸事業費用合計（千円）	22,074	17,733	14,437	12,654	75,429
	管理委託費	6,843	5,471	4,571	3,740	28,920
	公租公課	4,620	6,846	4,119	3,048	18,284
	水道光熱費	4,418	4,799	3,389	2,211	25,690
	修繕費	4,941	322	363	860	196
	保険料	68	79	51	44	352
	信託報酬・その他	1,182	214	1,941	2,749	1,983
	NOI（＝－）（千円）	56,511	54,291	33,901	33,954	54,896
	減価償却費（千円）	7,885	10,446	10,590	13,182	77,286
賃貸事業利益（＝－）（千円）	48,626	43,845	23,310	20,771	22,389	
資本的支出（千円）	1,410	8,107	1,810	6,908	-	
NCFF（＝－）（千円）	55,101	46,183	32,090	27,045	54,896	
参考情報	経費率（＝／）	28.1%	24.6%	29.9%	27.2%	57.9%
	平成24年度固定資産税等年額（千円）	9,816	13,676	8,239	6,094	36,568
	のうちPM報酬 （賃貸管理業務報酬等） 参考：総賃貸事業収入比	2,757 3.51%	2,577 3.58%	1,678 3.47%	1,644 3.53%	3,780 2.90%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 参考：上記年平均額	70,900 5,908	98,399 8,199	55,230 4,602	19,680 1,640	110,320 9,193

用途		オフィスビル					
地域区分		東京経済圏					
物件番号		A-61	A-62	A-63	A-64	A-66	
物件名称		KDX 浜松町第2 ビル	小石川TG ビル	五反田TG ビル	KDX 日本橋216 ビル	KDX新宿 ビル	
取得年月日		平成20年 9月1日	平成21年 11月18日	平成21年 11月18日	平成21年 12月1日	平成22年 2月18日	
価格情報	取得価格（百万円）	2,200	3,080	2,620	2,010	6,800	
	構成比率	0.8%	1.1%	0.9%	0.7%	2.3%	
	貸借対照表計上額（百万円）	2,284	3,125	2,804	1,962	6,875	
	期末評価額（百万円）	1,860	3,040	2,580	1,790	6,400	
	構成比率	0.7%	1.1%	1.0%	0.7%	2.4%	
賃借借 情報	テナント総数	7	5	10	8	23	
	賃貸可能面積（㎡）	1,953.50	3,945.54	3,166.56	1,615.20	5,868.40	
	賃貸面積（㎡）	1,712.08	3,945.54	3,166.56	1,615.20	5,868.40	
	稼働率	平成24年10月末日	87.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		平成24年4月末日	87.6%	100.0%	100.0%	100.0%	97.7%
		平成23年10月末日	100.0%	100.0%	80.0%	100.0%	100.0%
		平成23年4月末日	100.0%	100.0%	80.0%	100.0%	100.0%
		平成22年10月末日	100.0%	100.0%	77.1%	75.0%	93.7%
		平成22年4月末日	87.5%	100.0%	57.8%	87.5%	93.8%
		平成21年10月末日	100.0%	-	-	-	-
		平成21年4月末日	100.0%	-	-	-	-
		平成20年10月末日	100.0%	-	-	-	-
		平成20年4月末日	-	-	-	-	-
損益情報 （第15期）	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	
	総賃貸事業収入合計（千円）	59,696	126,636	95,579	61,310	241,254	
	賃貸収入	49,540	108,249	85,905	54,994	195,228	
	その他収入	10,156	18,386	9,674	6,316	46,026	
	賃貸事業費用合計（千円）	19,341	42,120	25,920	16,260	81,996	
	管理委託費	4,561	14,684	8,155	5,505	22,335	
	公租公課	8,061	9,941	8,552	4,573	28,293	
	水道光熱費	3,961	13,714	7,779	3,816	25,850	
	修繕費	94	1,370	427	414	1,453	
	保険料	65	169	127	59	299	
	信託報酬・その他	2,595	2,240	877	1,890	3,763	
	NOI（＝－）（千円）	40,354	84,515	69,659	45,049	159,257	
	減価償却費（千円）	5,120	14,547	13,122	11,299	16,318	
	賃貸事業利益（＝－）（千円）	35,234	69,967	56,536	33,750	142,939	
資本的支出（千円）	1,553	6,850	2,030	3,446	8,393		
NCFF（＝－）（千円）	38,801	77,665	67,629	41,603	150,864		
参考情報	経費率（＝／）	32.4%	33.3%	27.1%	26.5%	34.0%	
	平成24年度固定資産税等年額（千円）	16,122	19,881	17,106	9,146	56,585	
	のうちPM報酬 （賃貸管理業務報酬等）（千円）	2,041	4,309	3,372	2,170	8,173	
	参考：総賃貸事業収入比	3.42%	3.40%	3.53%	3.54%	3.39%	
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額（千円）	81,710	230,330	207,750	31,190	362,230	
参考：上記年平均額	6,809	19,194	17,312	2,599	30,185		

用途		オフィスビル					
地域区分		東京経済圏					
物件番号		A-67	A-68	A-71	A-72	A-73	
物件名称		KDX 銀座一丁目 ビル	KDX 日本橋本町 ビル	KDX 飯田橋ビル	KDX 東品川ビル	KDX 箱崎ビル	
取得年月日		平成22年 11月12日	平成22年 11月12日	平成23年 7月22日	平成23年 7月22日	平成23年 7月22日	
価格情報	取得価格(百万円)	4,300	4,000	4,670	4,590	2,710	
	構成比率	1.5%	1.4%	1.6%	1.6%	0.9%	
	貸借対照表計上額(百万円)	4,298	4,015	4,682	4,917	2,891	
	期末評価額(百万円)	4,850	4,300	4,910	4,800	2,850	
	構成比率	1.8%	1.6%	1.8%	1.8%	1.1%	
賃貸借 情報	テナント総数	5	8	5	6	8	
	賃貸可能面積(㎡)	3,573.59	3,998.39	4,429.25	7,110.62	3,992.60	
	賃貸面積(㎡)	3,573.59	3,998.39	4,429.25	7,110.62	3,992.60	
	稼働率	平成24年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		平成24年4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	89.2%	100.0%
		平成23年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	83.3%
		平成23年4月末日	100.0%	100.0%	-	-	-
		平成22年10月末日	-	-	-	-	-
		平成22年4月末日	-	-	-	-	-
		平成21年10月末日	-	-	-	-	-
		平成21年4月末日	-	-	-	-	-
		平成20年10月末日	-	-	-	-	-
		平成20年4月末日	-	-	-	-	-
損益情報 (第15期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	
	総賃貸事業収入合計(千円)	143,637	131,174	148,366	151,774	105,734	
	賃貸収入	132,895	120,514	132,774	130,215	96,501	
	その他収入	10,741	10,660	15,591	21,558	9,233	
	賃貸事業費用合計(千円)	35,975	36,163	41,186	57,331	32,559	
	管理委託費	9,410	9,360	10,850	15,756	7,603	
	公租公課	12,529	14,724	10,615	16,090	11,950	
	水道光熱費	8,970	8,013	15,948	19,064	9,970	
	修繕費	1,219	3,008	1,086	1,979	1,518	
	保険料	137	137	160	250	181	
	信託報酬・その他	3,708	919	2,524	4,190	1,335	
	NOI(=-)	107,661	95,011	107,180	94,442	73,174	
	減価償却費(千円)	11,441	9,484	15,685	22,408	21,810	
	賃貸事業利益(=-)	96,219	85,527	91,494	72,034	51,364	
資本的支出(千円)	8,002	12,419	682	122,730	2,838		
NCFF(=-)	99,658	82,592	106,498	28,287	70,336		
参考情報	経費率(=/)	25.0%	27.6%	27.8%	37.8%	30.8%	
	平成24年度固定資産税等年額(千円)	25,061	29,445	21,231	32,180	23,901	
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) 参考:総賃貸事業収入比	5,128 3.57%	4,616 3.52%	5,215 3.52%	5,024 3.31%	3,651 3.45%	
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 参考:上記年平均額	80,690 6,724	82,180 6,848	117,560 9,796	256,450 21,370	255,430 21,285	

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件番号		A-74	A-75	A-76	A-77	A-78
物件名称		KDX 新日本橋ビル	KDX 日本橋兜町ビル	池袋日興ビル	兜町日興ビル	立川駅前ビル
取得年月日		平成23年 7月22日	平成23年 12月26日	平成23年 12月26日	平成23年 12月26日	平成23年 12月26日
価格情報	取得価格(百万円)	2,300	11,270	1,653	1,280	1,267
	構成比率	0.8%	3.8%	0.6%	0.4%	0.4%
	貸借対照表計上額(百万円)	2,285	11,311	1,672	1,285	1,312
	期末評価額(百万円)	2,440	12,100	1,700	1,550	1,330
	構成比率	0.9%	4.5%	0.6%	0.6%	0.5%
賃貸借 情報	テナント総数	10	1	2	4	5
	賃貸可能面積(m ²)	2,658.79	7,833.19	1,984.47	1,395.78	1,612.13
	賃貸面積(m ²)	2,658.79	7,833.19	1,984.47	1,395.78	1,612.13
	稼働率					
	平成24年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成24年4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成23年10月末日	100.0%	-	-	-	-
	平成23年4月末日	-	-	-	-	-
	平成22年10月末日	-	-	-	-	-
	平成22年4月末日	-	-	-	-	-
	平成21年10月末日	-	-	-	-	-
平成21年4月末日	-	-	-	-	-	
平成20年10月末日	-	-	-	-	-	
平成20年4月末日	-	-	-	-	-	
損益情報 (第15期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
	総賃貸事業収入合計(千円)	89,171	565,493	72,674	54,203	64,275
	賃貸収入	79,649	339,733	64,239	48,412	54,697
	その他収入	9,522	225,760	8,434	5,790	9,578
	賃貸事業費用合計(千円)	27,432	239,238	21,826	17,394	22,738
	管理委託費	7,687	31,214	5,682	6,173	5,817
	公租公課	7,310	31,300	7,833	4,505	7,029
	水道光熱費	6,435	-	5,530	4,386	5,181
	修繕費	2,856	175,710	1,975	1,762	3,807
	保険料	106	386	105	64	80
	信託報酬・その他	3,035	626	698	502	820
	NOI(=-)(千円)	61,738	326,254	50,847	36,808	41,537
	減価償却費(千円)	21,844	63,597	4,887	9,709	3,348
賃貸事業利益(=-)(千円)	39,894	262,656	45,959	27,099	38,188	
資本的支出(千円)	12,231	11,227	1,569	605	25,706	
NCFF(=-)(千円)	49,507	315,026	49,277	36,203	15,830	
参考情報	経費率(=/)	30.8%	42.3%	30.0%	32.1%	35.4%
	平成24年度固定資産税等年額(千円)	14,621	62,600	15,666	9,010	14,059
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) 参考:総賃貸事業収入比	3,079	18,198	2,520	1,857	2,159
		3.45%	3.22%	3.47%	3.43%	3.36%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 参考:上記年平均額	102,390	549,760	170,320	69,160	121,540
	8,532	45,813	14,193	5,763	10,128	

[前へ](#) [次へ](#)

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏			地方経済圏	
物件番号		A-83	A-84	A-85	A-12	A-24
物件名称		府中サウスビル	春日ビジネスセンタービル	中目黒ビジネスセンタービル	ポルトス・センタービル	KDX南船場第1ビル
取得年月日		平成24年9月21日	平成24年9月21日	平成24年9月21日	平成17年9月21日	平成18年5月1日
価格情報	取得価格(百万円)	6,120	2,800	1,880	5,570	1,610
	構成比率	2.1%	1.0%	0.6%	1.9%	0.5%
	貸借対照表計上額(百万円)	6,208	2,845	1,911	4,532	1,451
	期末評価額(百万円)	6,560	2,980	2,230	4,610	1,000
	構成比率	2.5%	1.1%	0.8%	1.7%	0.4%
賃貸借情報	テナント総数	32	12	5	27	9
	賃貸可能面積(m ²)	10,151.48	4,349.05	2,675.97	11,581.92	3,108.16
	賃貸面積(m ²)	9,964.32	4,162.79	2,675.97	10,362.22	2,414.46
	稼働率					
	平成24年10月末日	98.2%	95.7%	100.0%	89.5%	77.7%
	平成24年4月末日	-	-	-	89.5%	86.0%
	平成23年10月末日	-	-	-	90.1%	94.7%
	平成23年4月末日	-	-	-	95.8%	95.6%
	平成22年10月末日	-	-	-	93.9%	83.1%
	平成22年4月末日	-	-	-	88.5%	83.1%
	平成21年10月末日	-	-	-	88.5%	84.4%
	平成21年4月末日	-	-	-	93.4%	96.9%
平成20年10月末日	-	-	-	100.0%	91.6%	
平成20年4月末日	-	-	-	100.0%	87.2%	
損益情報(第15期)	運用日数	41日	41日	41日	184日	184日
	総賃貸事業収入合計(千円)	66,516	27,338	21,189	290,465	50,849
	賃貸収入	58,793	24,067	18,545	232,078	38,840
	その他収入	7,723	3,271	2,644	58,387	12,009
	賃貸事業費用合計(千円)	15,916	4,889	3,212	125,947	21,097
	管理委託費	7,319	2,921	1,760	73,070	6,684
	公租公課	1	-	-	22,893	6,538
	水道光熱費	8,205	1,753	1,295	24,118	6,608
	修繕費	-	-	17	2,792	373
	保険料	79	30	17	2,136	116
	信託報酬・その他	310	184	121	936	776
	NOI(=-)	50,599	22,448	17,977	164,518	29,752
	減価償却費(千円)	14,226	5,752	2,795	54,221	13,340
	賃貸事業利益(=-)	36,373	16,696	15,181	110,296	16,411
資本的支出(千円)	-	980	-	2,266	8,539	
NCFF(=-)	50,599	21,468	17,977	162,251	21,212	
参考情報	経費率(=/)	23.9%	17.9%	15.2%	43.4%	41.5%
	平成24年度固定資産税等年額(千円)	49,450	22,536	10,572	45,774	13,078
	のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等)(千円)	2,390	1,016	799	9,285	1,644
	参考:総賃貸事業収入比	3.59%	3.72%	3.77%	3.20%	3.23%
	長期修繕工事取得後12年間の見積累計額(千円)	442,330	204,470	173,340	527,651	140,130
参考:上記年平均額	36,860	17,039	14,445	43,970	11,677	

用途		オフィスビル					
地域区分		地方経済圏					
物件番号		A-25	A-36	A-42	A-44	A-53	
物件名称		KDX 南船場第2 ビル	KDX 新潟ビル	烏丸ビル	KDX 仙台ビル	KDX 博多南ビル	
取得年月日		平成18年 5月1日	平成19年 3月1日	平成19年 6月1日	平成19年 6月1日	平成20年 2月1日	
価格情報	取得価格(百万円)	1,560	1,305	5,400	2,100	4,900	
	構成比率	0.5%	0.4%	1.8%	0.7%	1.7%	
	貸借対照表計上額(百万円)	1,362	1,459	5,374	2,149	4,792	
	期末評価額(百万円)	1,010	889	4,960	1,410	3,470	
	構成比率	0.4%	0.3%	1.9%	0.5%	1.3%	
賃貸借 情報	テナント総数	24	21	38	30	51	
	賃貸可能面積(㎡)	2,697.65	4,064.93	8,745.02	3,958.64	9,924.22	
	賃貸面積(㎡)	2,697.65	2,741.87	8,673.80	3,713.76	9,256.08	
	稼働率	平成24年10月末日	100.0%	67.5%	99.2%	93.8%	93.3%
		平成24年4月末日	90.4%	64.1%	100.0%	96.7%	86.0%
		平成23年10月末日	94.3%	64.6%	99.2%	87.4%	79.3%
		平成23年4月末日	100.0%	66.7%	94.2%	99.1%	75.4%
		平成22年10月末日	100.0%	65.4%	93.2%	98.7%	80.6%
		平成22年4月末日	94.1%	64.3%	93.9%	92.8%	86.2%
		平成21年10月末日	82.1%	62.2%	86.1%	96.6%	94.4%
		平成21年4月末日	88.1%	73.2%	93.0%	91.2%	95.8%
		平成20年10月末日	91.2%	76.2%	98.1%	86.2%	95.4%
		平成20年4月末日	94.1%	61.0%	98.6%	93.7%	95.4%
損益情報 (第15期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	
	総賃貸事業収入合計(千円)	47,706	51,445	216,965	85,366	151,664	
	賃貸収入	38,299	44,774	185,372	73,437	131,776	
	その他収入	9,407	6,671	31,592	11,929	19,887	
	賃貸事業費用合計(千円)	19,689	27,075	66,544	31,511	56,769	
	管理委託費	5,303	10,912	21,105	11,720	13,685	
	公租公課	5,366	7,795	20,850	6,435	10,060	
	水道光熱費	5,720	4,999	19,739	7,373	20,201	
	修繕費	951	1,904	2,160	4,367	4,102	
	保険料	101	175	316	153	325	
	信託報酬・その他	2,246	1,287	2,371	1,460	8,394	
	NOI(=-)	28,017	24,370	150,420	53,855	94,895	
	減価償却費(千円)	12,950	13,314	29,957	19,417	34,835	
賃貸事業利益(=-)	15,067	11,056	120,463	34,437	60,059		
資本的支出(千円)	6,672	19,131	9,750	6,492	32,036		
NCFF(=-)	21,345	5,238	140,670	47,363	62,858		
参考情報	経費率(=/)	41.3%	52.6%	30.7%	36.9%	37.4%	
	平成24年度固定資産税等年額(千円)	10,734	15,239	41,628	13,547	20,121	
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) 参考:総賃貸事業収入比	1,545 3.24%	1,547 3.01%	7,497 3.46%	2,841 3.33%	5,031 3.32%	
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 参考:上記年平均額	122,820 10,235	219,160 18,263	262,560 21,880	223,960 18,663	140,450 11,704	

用途		オフィスビル				
地域区分		地方経済圏				
物件番号		A-54	A-58	A-69	A-70	A-79
物件名称		KDX 北浜ビル	KDX 名古屋栄ビル (注1)	KDX 小林道修町 ビル (注2)	北七条 S I Aビル	名古屋駅前 桜通ビル
取得年月日		平成20年 2月1日	平成21年 7月1日	平成22年 12月1日	平成23年 3月25日	平成23年 12月26日
価格情報	取得価格(百万円)	2,220	7,550	2,870	2,005	7,327
	構成比率	0.8%	2.6%	1.0%	0.7%	2.5%
	貸借対照表計上額(百万円)	2,185	7,421	2,702	2,081	7,432
	期末評価額(百万円)	1,520	4,760	2,760	2,050	7,800
	構成比率	0.6%	1.8%	1.0%	0.8%	2.9%
賃貸借 情報	テナント総数	11	16	12	19	18
	賃貸可能面積(m ²)	3,995.50	6,923.12	7,072.23	3,788.73	7,933.82
	賃貸面積(m ²)	3,708.71	6,923.12	6,454.51	3,788.73	7,443.06
	稼働率					
	平成24年10月末日	92.8%	100.0%	91.3%	100.0%	93.8%
	平成24年4月末日	89.2%	100.0%	95.6%	100.0%	92.8%
	平成23年10月末日	84.4%	100.0%	95.6%	100.0%	-
	平成23年4月末日	92.8%	93.7%	91.0%	100.0%	-
	平成22年10月末日	96.4%	90.3%	-	-	-
	平成22年4月末日	96.4%	90.3%	-	-	-
	平成21年10月末日	96.4%	72.3%	-	-	-
	平成21年4月末日	100.0%	-	-	-	-
	平成20年10月末日	88.1%	-	-	-	-
平成20年4月末日	88.1%	-	-	-	-	
損益情報 (第15期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
	総賃貸事業収入合計(千円)	74,366	192,295	187,155	98,944	313,888
	賃貸収入	58,466	169,586	168,936	84,181	270,488
	その他収入	15,899	22,708	18,219	14,762	43,399
	賃貸事業費用合計(千円)	29,595	56,969	90,090	32,128	140,111
	管理委託費	7,513	18,055	16,127	10,172	31,864
	公租公課	4,634	20,912	11,728	8,521	34,153
	水道光熱費	9,249	16,998	14,972	10,383	35,763
	修繕費	1,465	231	508	1,939	36,530
	保険料	126	272	287	161	409
	信託報酬・その他	6,605	498	46,465	949	1,389
	NOI(=-) (千円)	44,771	135,325	97,064	66,816	173,776
	減価償却費(千円)	14,584	71,363	53,267	16,401	17,457
賃貸事業利益(=-) (千円)	30,186	63,961	43,797	50,414	156,319	
資本的支出(千円)	9,162	420	7,627	8,385	29,431	
NCF(=-) (千円)	35,608	134,905	89,437	58,430	144,345	
参考情報	経費率(=/)	39.8%	29.6%	48.1%	32.5%	44.6%
	平成24年度固定資産税等年額(千円)	9,268	41,827	23,460	17,042	68,308
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) 参考:総賃貸事業収入比	2,431 3.27%	6,686 3.48%	5,800 3.10%	3,382 3.42%	9,952 3.17%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 参考:上記年平均額	167,760 13,980	94,270 7,855	87,340 7,278	202,790 16,899	737,870 61,489

(注1) A-58 KDX名古屋栄ビルの土地部分の取得年月日は平成20年4月25日です。

(注2) A-69 KDX小林道修町ビルは、借地契約上底地所有者(小林製菓株式会社)への支払地代が期間毎に定められており、平成26年8月末日までは、年80,700千円となっています。

用途		オフィスビル			住宅		
地域区分		地方経済圏			東京経済圏		
物件番号		A-80	A-81	A-82	B-3	B-19	
物件名称		名古屋 日興證券ビル	仙台日興ビル	ビュー フレックス 梅田ビル	コート目白	レジデンス シャルマン月島	
取得年月日		平成23年 12月26日	平成23年 12月26日	平成24年 3月28日	平成17年 8月1日	平成18年 5月1日	
価格情報	取得価格(百万円)	4,158	950	2,770	1,250	5,353	
	構成比率	1.4%	0.3%	0.9%	0.4%	1.8%	
	貸借対照表計上額(百万円)	4,222	1,060	2,847	1,166	4,939	
	期末評価額(百万円)	4,050	1,030	3,250	956	4,520	
	構成比率	1.5%	0.4%	1.2%	0.4%	1.7%	
賃貸借 情報	テナント総数	9	4	10	20	1	
	賃貸可能面積(㎡)	7,994.75	2,539.01	4,986.24	2,046.79	7,711.14	
	賃貸面積(㎡)	7,834.12	1,915.21	4,762.89	2,046.79	7,711.14	
	稼働率	平成24年10月末日	98.0%	75.4%	95.5%	100.0%	100.0%
		平成24年4月末日	92.7%	75.4%	95.5%	95.2%	100.0%
		平成23年10月末日	-	-	-	100.0%	100.0%
		平成23年4月末日	-	-	-	91.3%	100.0%
		平成22年10月末日	-	-	-	95.2%	100.0%
		平成22年4月末日	-	-	-	95.2%	100.0%
		平成21年10月末日	-	-	-	85.3%	100.0%
		平成21年4月末日	-	-	-	96.1%	100.0%
		平成20年10月末日	-	-	-	100.0%	100.0%
		平成20年4月末日	-	-	-	95.1%	100.0%
損益情報 (第15期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	
	総賃貸事業収入合計(千円)	197,353	52,120	127,122	40,414	149,559	
	賃貸収入	174,221	44,346	104,891	36,100	132,064	
	その他収入	23,132	7,773	22,231	4,313	17,495	
	賃貸事業費用合計(千円)	86,696	33,340	25,359	12,614	40,474	
	管理委託費	26,819	5,836	9,840	2,841	16,594	
	公租公課	26,784	6,722	4	2,989	9,950	
	水道光熱費	22,924	4,560	14,168	865	1,526	
	修繕費	7,729	15,483	195	2,856	5,639	
	保険料	404	110	216	70	303	
	信託報酬・その他	2,035	626	934	2,990	6,460	
	NOI(=-)	110,657	18,779	101,762	27,800	109,084	
	減価償却費(千円)	11,400	4,267	35,145	11,466	45,906	
	賃貸事業利益(=-)	99,256	14,512	66,617	16,333	63,178	
資本的支出(千円)	23,763	90,660	-	4,042	178		
NCFF(=-)	86,893	71,880	101,762	23,757	108,906		
参考情報	経費率(=/)	43.9%	64.0%	19.9%	31.2%	27.1%	
	平成24年度固定資産税等年額(千円)	53,567	14,007	23,241	5,979	19,897	
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等)(千円)	6,285	1,446	4,671	1,392	4,564	
	参考:総賃貸事業収入比	3.19%	2.78%	3.67%	3.44%	3.05%	
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額(千円)	413,140	181,590	107,610	74,650	170,810	
参考:上記年平均額	34,428	15,132	8,967	6,220	14,234		

用途		住宅	都市型商業施設		その他	84物件合計
地域区分		地方経済圏	東京経済圏		地方経済圏	
物件番号		B-18	C-1	C-2	D-1	
物件名称		びなす ひばりが丘	フレーム 神南坂	KDX 代々木ビル	金沢日興ビル	
取得年月日		平成17年 12月8日	平成17年 8月1日	平成17年 9月30日	平成23年 12月26日	
価格情報	取得価格(百万円)	1,800	9,900	2,479	645	293,128
	構成比率	0.6%	3.4%	0.8%	0.2%	100.0%
	貸借対照表計上額(百万円)	1,788	9,759	2,537	679	292,021
	期末評価額(百万円)	1,540	9,230	1,920	1,090	266,562
	構成比率	0.6%	3.5%	0.7%	0.4%	100.0%
賃貸借 情報	テナント総数	116	12	11	2	1,014
	賃貸可能面積(m ²)	12,829.64	4,653.40	1,182.14	4,338.61	351,153.72
	賃貸面積(m ²)	12,327.61	4,653.40	1,182.14	4,338.61	335,357.59
	稼働率					
	平成24年10月末日	96.1%	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%
	平成24年4月末日	95.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.4%
	平成23年10月末日	99.5%	89.5%	100.0%	-	94.7%
	平成23年4月末日	96.7%	100.0%	100.0%	-	94.6%
	平成22年10月末日	92.4%	100.0%	94.8%	-	93.6%
	平成22年4月末日	96.3%	100.0%	87.2%	-	94.4%
	平成21年10月末日	96.5%	93.6%	100.0%	-	94.7%
平成21年4月末日	98.9%	96.0%	75.9%	-	95.7%	
平成20年10月末日	88.7%	97.9%	91.7%	-	95.6%	
平成20年4月末日	93.0%	97.9%	100.0%	-	95.9%	
損益情報 (第15期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	179日
	総賃貸事業収入合計(千円)	91,321	265,460	68,549	62,423	9,599,850
	賃貸収入	80,942	241,881	60,231	54,920	8,206,830
	その他収入	10,378	23,579	8,317	7,502	1,393,019
	賃貸事業費用合計(千円)	36,078	59,185	19,729	18,297	3,187,714
	管理委託費	8,169	18,132	4,381	5,549	936,062
	公租公課	7,622	15,988	4,287	4,927	813,007
	水道光熱費	2,049	21,912	4,634	5,375	789,254
	修繕費	9,982	847	2,370	718	400,507
	保険料	323	161	38	211	14,648
	信託報酬・その他	7,930	2,142	4,018	1,514	234,233
	NOI(=-)(千円)	55,242	206,275	48,819	44,125	6,412,135
	減価償却費(千円)	23,124	58,598	9,419	7,210	1,613,530
賃貸事業利益(=-)(千円)	32,117	147,676	39,399	36,915	4,798,605	
資本的支出(千円)	4,383	1,160	35,735	129	904,880	
NCFF(=-)(千円)	50,859	205,115	13,083	43,996	5,507,255	
参考情報	経費率(=/)	39.5%	22.3%	28.8%	29.3%	33.2%
	平成24年度固定資産税等年額(千円)	15,245	31,977	8,574	9,855	1,732,999
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) 参考:総賃貸事業収入比	2,991	9,627	2,395	2,174	326,061
		3.28%	3.63%	3.49%	3.48%	3.40%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 参考:上記年平均額	339,440	82,330	39,160	134,540	13,826,173
	28,286	6,860	3,263	11,211	1,152,181	

(当期売却物件)

用途	オフィスビル	住宅	売却2物件 合計	86物件合計		
地域区分	東京経済圏	東京経済圏				
物件番号	A-18	B-34				
物件名称	KDX 大森ビル (注1)	グラディート 川口 (注2)				
取得年月日	平成18年 5月1日	平成18年 6月30日				
価格情報	取得価格(百万円)	3,500	1,038	4,538	-	
	構成比率	77.1%	22.9%	100.0%	-	
	不動産等売却収入(百万円)	4,200	860	5,060	-	
	不動産等売却原価(百万円)	3,355	992	4,347	-	
	不動産等売却損益(百万円)	595	151	443	-	
賃貸借 情報	テナント総数	-	-	-	-	
	賃貸可能面積(m ²)	-	-	-	-	
	賃貸面積(m ²)	-	-	-	-	
	稼働率					
	平成24年10月末日	-	-	-	-	
	平成24年4月末日	100.0%	100.0%	-	-	
	平成23年10月末日	100.0%	100.0%	-	-	
	平成23年4月末日	100.0%	100.0%	-	-	
	平成22年10月末日	100.0%	100.0%	-	-	
	平成22年4月末日	100.0%	100.0%	-	-	
損益情報 (第15期)	運用日数	11日	57日	22日	176日	
	総賃貸事業収入合計(千円)	7,742	9,761	17,504	9,617,354	
	賃貸収入	7,515	9,713	17,228	8,224,059	
	その他収入	227	48	275	1,393,295	
	賃貸事業費用合計(千円)	10,397	2,904	13,301	3,201,015	
	管理委託費	761	718	1,480	937,542	
	公租公課	8,779	1,436	10,215	823,223	
	水道光熱費	724	114	839	790,093	
	修繕費	84	367	452	400,959	
	保険料	10	13	24	14,672	
	信託報酬・その他	35	254	289	234,523	
	NOI(=-)	2,654	6,857	4,203	6,416,338	
	減価償却費(千円)	4,270	3,349	7,619	1,621,150	
	賃貸事業利益(=-)	6,924	3,507	3,416	4,795,188	
資本的支出(千円)	-	-	-	904,880		
NCF(=-)	2,654	6,857	4,203	5,511,458		
参考情報	経費率(=/)	134.3%	29.8%	76.0%	33.3%	
	平成24年度固定資産税等年額(千円)	-	-	-	-	
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) 参考:総賃貸事業収入比	2.00%	3.47%	2.82%	3.40%	
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 参考:上記年平均額	-	-	-	-	
		-	-	-	-	

(注1) A-18 KDX大森ビルは平成24年5月11日に売却済みです。

(注2) B-34 グラディート川口は平成24年6月26日に売却済みです。

[前へ](#) [次へ](#)

(ロ) 運用資産の資本的支出

a. 資本的支出の予定について

本投資法人が保有している不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第16期(平成25年4月期)に計画されている主要な物件の改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は、以下の通りです。

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払額
KDX日本橋兜町ビル (東京都中央区)	原状回復工事等	自 平成24年11月 至 平成25年4月	379	-	-
名古屋駅前桜通ビル (愛知県名古屋市)	空調改修等	同上	287	-	3
KDX芝大門ビル (東京都港区)	共用部リニューアル工事 等	同上	77	-	-
名古屋日興證券ビル (愛知県名古屋市)	エレベーター改修等	同上	45	-	-
仙台日興ビル (宮城県仙台市)	外壁改修等	同上	27	-	-

b. 期中に行った資本的支出について

当期(平成24年10月期)中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、以下の通りです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で904百万円であり、当期費用に区分された修繕費400百万円と合わせ、合計1,305百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	資本的支出の金額 (百万円)
KDX東品川ビル (東京都品川区)	空調改修等	自平成24年5月 至平成24年10月	122
KDX西五反田ビル (東京都品川区)	空調改修等	同上	94
仙台日興ビル (宮城県仙台市)	空調改修等	同上	90
KDX茅場町ビル (東京都中央区)	共用部リニューアル工事等	同上	40
KDX西新宿ビル (東京都新宿区)	空調改修等	同上	39
KDX代々木ビル (東京都渋谷区)	空調改修等	同上	35
立川駅前ビル (東京都立川市)	空調改修等	同上	25
KDX新潟ビル (新潟県新潟市)	空調改修等	同上	19
その他			436
ポートフォリオ全体			904

(注) 資本的支出の金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

c. 長期修繕計画のために積み立てた金銭(修繕積立金)

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

営業期間	第6期 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日	第7期 自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日	第8期 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日	第9期 自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日	第10期 自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日
当期首積立金残高	777百万円	432百万円	552百万円	477百万円	469百万円
当期積立額	14百万円	128百万円	93百万円	71百万円	29百万円
当期積立金取崩額	359百万円	8百万円	167百万円	79百万円	54百万円
次期繰越額	432百万円	552百万円	477百万円	469百万円	444百万円

営業期間	第11期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日	第12期 自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日	第13期 自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日	第14期 自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日	第15期 自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日
当期首積立金残高	444百万円	430百万円	440百万円	517百万円	643百万円
当期積立額	- 百万円	10百万円	96百万円	296百万円	224百万円
当期積立金取崩額	14百万円	- 百万円	19百万円	170百万円	364百万円
次期繰越額	430百万円	440百万円	517百万円	643百万円	503百万円

(八) 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人が保有する不動産の各物件につき、第15期における総賃貸事業収入の10%以上を占める物件はありません。

(二) 主要なテナントに関する情報

a. 主要なテナント

平成24年10月31日現在において、賃貸面積がポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるテナントはありません。

b. 上位エンドテナント

(平成24年10月31日現在)

	エンドテナントの名称	物件名称	賃貸面積	面積比率 (注1)
1	SMBC日興証券株式会社 (注2)	KDX日本橋兜町ビル、池袋日興ビル、兜町日興ビル、 立川駅前ビル、名古屋駅前桜通ビル、 名古屋日興証券ビル、仙台日興ビル、 金沢日興ビル	18,984.14㎡	5.7%
2	積和不動産株式会社	レジデンスシャルマン月島	7,711.14㎡	2.3%
3	非開示(注3)	KDX川崎駅前本町ビル	5,124.98㎡	1.5%
4	株式会社三菱東京UFJ銀行	虎ノ門東洋ビル、原宿FFビル、 KDX代々木ビル	3,955.36㎡	1.2%
5	コダック株式会社	KDX御茶ノ水ビル、KDX門前仲町ビル	3,381.01㎡	1.0%
小計			39,156.63㎡	11.7%
ポートフォリオ全体			335,357.59㎡	100.0%

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

(注2) SMBC日興証券株式会社はKDX日本橋兜町ビル(7,833.19㎡)の賃貸借契約を平成24年11月30日付で解約しています。

(注3) エンドテナントから開示の了承を得られていないため、非開示としています。

(ホ) 投資資産の担保提供の状況

本書の日付現在、担保提供している投資資産はありません。

[前へ](#)

(3) 【運用実績】

【純資産等の推移】

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

年月日	総資産額 (百万円)	純資産総額 (百万円)	1口当たりの純資産額 (円)
第1期計算期間末 (平成17年10月末日)	77,325 (77,083)	44,527 (44,285)	561,008 (557,956)
第2期計算期間末 (平成18年4月末日)	92,053 (90,951)	45,387 (44,285)	571,840 (557,956)
第3期計算期間末 (平成18年10月末日)	160,314 (158,190)	90,933 (88,809)	579,192 (565,663)
第4期計算期間末 (平成19年4月末日)	188,400 (186,252)	90,877 (88,729)	578,839 (565,157)
第5期計算期間末 (平成19年10月末日)	213,763 (210,971)	127,761 (124,969)	638,809 (624,849)
第6期計算期間末 (平成20年4月末日)	230,520 (227,178)	128,314 (124,971)	641,570 (624,859)
第7期計算期間末 (平成20年10月末日)	239,648 (236,524)	128,087 (124,963)	640,437 (624,819)
第8期計算期間末 (平成21年4月末日)	238,745 (236,310)	127,398 (124,963)	636,990 (624,818)
第9期計算期間末 (平成21年10月末日)	236,320 (234,218)	127,067 (124,964)	635,335 (624,824)
第10期計算期間末 (平成22年4月末日)	251,566 (248,999)	135,689 (133,122)	580,987 (569,994)
第11期計算期間末 (平成22年10月末日)	251,080 (248,538)	135,732 (133,191)	581,170 (570,289)
第12期計算期間末 (平成23年4月末日)	261,928 (259,618)	135,505 (133,195)	580,199 (570,308)
第13期計算期間末 (平成23年10月末日)	274,973 (272,223)	150,272 (147,522)	524,419 (514,823)
第14期計算期間末 (平成24年4月末日)	303,284 (300,600)	150,063 (147,379)	523,688 (514,324)
第15期計算期間末 (平成24年10月末日)	306,734 (303,996)	150,389 (147,650)	524,828 (515,271)

(注) 括弧内の数値は、分配落後の金額です。

(本投資証券の取引所価格の推移)

各計算期間の 最高・最低 投資口価格	期	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	決算年月	平成17年10月	平成18年4月	平成18年10月	平成19年4月	平成19年10月	平成20年4月	平成20年10月	平成21年4月
	最高(円)	618,000	670,000	636,000	918,000	988,000	835,000	690,000	291,900
	最低(円)	573,000	574,000	564,000	607,000	659,000	460,000	100,300	125,200
	期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	
	決算年月	平成21年10月	平成22年4月	平成22年10月	平成23年4月	平成23年10月	平成24年4月	平成24年10月	
	最高(円)	356,000	321,000	355,000	399,500	355,500	314,000	289,000	
	最低(円)	226,000	210,100	239,100	256,500	217,600	207,000	237,000	

月別最高・ 最低投資口価格	月別	平成24年5月	平成24年6月	平成24年7月	平成24年8月	平成24年9月
	最高(円)	279,900	262,800	263,600	261,500	282,200
	最低(円)	249,100	237,000	238,600	250,800	255,600
	月別	平成24年10月	平成24年11月	平成24年12月		
	最高(円)	289,000	280,000	304,000		
	最低(円)	270,000	256,500	265,200		

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

【分配の推移】

計算期間	分配総額 (百万円)	1口当たり分配金 (円)
第1期(自平成17年5月6日 至平成17年10月31日)	242	3,052
第2期(自平成17年11月1日 至平成18年4月30日)	1,101	13,884
第3期(自平成18年5月1日 至平成18年10月31日)	2,124	13,529
第4期(自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)	2,148	13,682
第5期(自平成19年5月1日 至平成19年10月31日)	2,792	13,960
第6期(自平成19年11月1日 至平成20年4月30日)	3,342	16,711
第7期(自平成20年5月1日 至平成20年10月31日)	3,123	15,618
第8期(自平成20年11月1日 至平成21年4月30日)	2,434	12,172
第9期(自平成21年5月1日 至平成21年10月31日)	2,102	10,511
第10期(自平成21年11月1日 至平成22年4月30日)	2,567	10,993
第11期(自平成22年5月1日 至平成22年10月31日)	2,541	10,881
第12期(自平成22年11月1日 至平成23年4月30日)	2,310	9,891
第13期(自平成23年5月1日 至平成23年10月31日)	2,749	9,596
第14期(自平成23年11月1日 至平成24年4月30日)	2,683	9,364
第15期(自平成24年5月1日 至平成24年10月31日)	2,738	9,557

【自己資本利益率(収益率)の推移】

計算期間	自己資本利益率	年換算値
第1期(自平成17年5月6日 至平成17年10月31日)	0.6%	2.2%
第2期(自平成17年11月1日 至平成18年4月30日)	2.5%	4.9%
第3期(自平成18年5月1日 至平成18年10月31日)	3.1%	6.2%
第4期(自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)	2.4%	4.8%
第5期(自平成19年5月1日 至平成19年10月31日)	2.6%	5.1%
第6期(自平成19年11月1日 至平成20年4月30日)	2.6%	5.2%
第7期(自平成20年5月1日 至平成20年10月31日)	2.4%	4.8%
第8期(自平成20年11月1日 至平成21年4月30日)	1.9%	3.8%
第9期(自平成21年5月1日 至平成21年10月31日)	1.7%	3.3%
第10期(自平成21年11月1日 至平成22年4月30日)	2.0%	3.9%
第11期(自平成22年5月1日 至平成22年10月31日)	1.9%	3.8%
第12期(自平成22年11月1日 至平成23年4月30日)	1.7%	3.4%
第13期(自平成23年5月1日 至平成23年10月31日)	2.1%	4.2%
第14期(自平成23年11月1日 至平成24年4月30日)	1.7%	3.4%
第15期(自平成24年5月1日 至平成24年10月31日)	2.0%	4.0%

(注1) 自己資本利益率 = 当期純利益 / { (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 } × 100

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

(注2) 第1期は実質的な運用日数である92日、第2期は181日、第3期は184日、第4期は181日、第5期は184日、第6期は182日、第7期は184日、第8期は181日、第9期は184日、第10期は181日、第11期は184日、第12期は181日、第13期は184日、第14期は182日、第15期は184日により年換算値を算出しています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

平成17年4月27日	設立企画人（ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社）（当時ケネディクス・リート・マネジメント株式会社）による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成17年5月6日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
平成17年5月6日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成17年5月30日	規約の変更
平成17年6月6日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局長 第36号）
平成17年6月10日	規約の変更
平成17年7月20日	日本国内における公募による新投資口発行
平成17年7月21日	東京証券取引所に上場
平成19年1月25日	規約の変更
平成21年1月22日	規約の変更
平成23年1月20日	規約の変更
平成24年3月15日	規約の変更

2【役員状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数 （口）
執行役員	内田 直克	平成2年4月	三菱UFJ信託銀行株式会社（当時三菱信託銀行株式会社）京都支店	0
		平成7年4月	同社 事業開発部	
		平成10年4月	同社 不動産部	
		平成17年4月	同社 不動産オリジネーション部	
		平成19年10月	株式会社マック・アドバイザーズ	
		平成19年11月	株式会社マック・インベストメントマネジメント 代表取締役	
		平成21年6月	株式会社ジョイント・アセットマネジメント 代表取締役	
		平成22年1月	ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社（当時ケネディクス・リート・マネジメント株式会社）財務企画部	
		平成23年1月	同社 財務企画部 財務担当部長	
		平成24年2月	同社 代表取締役社長（現在に至る）	
		平成24年3月	ケネディクス不動産投資法人 執行役員（現在に至る）	

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数 (口)
監督 役員	児玉 公男	昭和38年4月 昭和41年4月 平成9年7月 平成17年5月 平成20年7月	弁護士登録(第一東京弁護士会) 半蔵門総合法律事務所(当時東和法律事務所)開設(現在に至る) 学校法人共立女子学園 理事(現在に至る) ケネディクス不動産投資法人 監督役員就任(現在に至る) 東京都公安委員会 委員(現在に至る)	0
監督 役員	鳥羽 史郎	平成元年10月 平成5年3月 平成9年1月 平成14年5月 平成16年4月 平成17年1月 平成17年3月 平成17年5月 平成17年10月	みずず監査法人(当時中央新光監査法人) 公認会計士登録 鳥羽公認会計士事務所開設(現在に至る) 税理士登録 株式会社マジスティック 取締役就任(現在に至る) 株式会社みのり会計 代表取締役就任(現在に至る) 株式会社BTKソリューション 取締役就任 ケネディクス不動産投資法人 監督役員就任(現在に至る) 株式会社MACC 取締役就任(現在に至る)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数 (口)
監督 役員	森島 義博	昭和49年4月	三菱UFJ信託銀行株式会社(当時三菱信託銀行株式会社)町田支店	0
		昭和52年7月	同社 不動産部	
		昭和57年10月	同社 五反田支店	
		昭和60年1月	同社 渋谷支店	
		昭和60年3月	不動産鑑定士登録	
		平成4年2月	三菱UFJ信託銀行株式会社(当時三菱信託銀行株式会社)不動産部	
		平成6年2月	同社 高松支店 次長	
		平成8年10月	三菱UFJ不動産販売株式会社(当時菱信住宅販売株式会社)出向 常務取締役営業本部長	
		平成11年2月	三菱UFJ信託銀行株式会社(当時三菱信託銀行株式会社)東京営業第6部長	
		平成12年10月	同社 不動産鑑定部長	
		平成13年4月	明海大学不動産学研究所 客員教授・不動産学部 客員教授(現在に至る)	
		平成14年4月	三菱UFJ信託銀行株式会社(当時三菱信託銀行株式会社)不動産コンサルティング部長	
		平成15年10月	同社 不動産コンサルティング部 専門部長	
		平成18年4月	公益社団法人東京都不動産鑑定士協会相談役(現在に至る)	
		平成23年4月	森島不動産コンサルタント代表就任(現在に至る)	
		平成24年3月	ケネディクス不動産投資法人監督役員就任(現在に至る)	

(注1) 内田 直克は、本資産運用会社であるケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しています。

(注2) 平成24年3月15日開催の第6回投資主総会において、本資産運用会社の十河義寛が補欠執行役員に選任されています。

3【その他】

(1) 役員の変更

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

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

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

(2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

規約等の重要事項の変更

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

事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

第2【手続等】

1【申込(販売)手続等】

該当事項はありません。

2【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による払戻しを行いません(規約第8条)。
本書の日付現在、本投資証券は東京証券取引所に上場しており、東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

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

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

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

(イ) 不動産、不動産の賃借権、地上権及び地役権

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

(ロ) 不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権

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

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

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

(ニ) 不動産に関する匿名組合出資持分

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

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

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

(ヘ) 有価証券

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

(ト) 金銭債権

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

(チ) デリバティブ取引に係る権利

a. 取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

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

b. 取引所の相場がないデリバティブ取引により生じる債権及び債務

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

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

(リ) 金銭の信託の受益権

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

(ヌ) その他

上記に定めがない場合は、投信法、投信協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

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

(イ) 不動産、不動産の賃借権、地上権及び地役権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額。

(ロ) 不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

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

本投資法人の資産評価の基準日は、各決算期とします。ただし、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類(ロ)及び(ハ)」に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします(規約別紙2「資産評価の方法、基準及び基準日」第3項)。

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

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

(2)【保管】

本投資法人の発行する投資口は振替投資口であるため、該当事項はありません。

(3)【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4)【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年5月1日から10月末日まで、及び11月1日から翌年4月末日までの各6か月間とし、各営業期間の末日をそれぞれ決算期といいます(規約第34条)。

(5)【その他】

増減資に関する制限

(イ)最低純資産額

本投資法人の最低純資産額は、5,000万円です(規約第7条)。

(ロ)投資口の追加発行

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

(ハ)国内における募集

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

解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです（投信法第143条）。

- （イ）投資主総会の決議
- （ロ）合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限り。）
- （ハ）破産手続開始の決定
- （ニ）解散を命ずる裁判
- （ホ）投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

規約の変更に関する手続

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

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

関係法人との契約の更改等に関する手続

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

- (イ) 資産運用会社兼機関運営事務受託者：ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社
資産運用委託契約

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

業務委託契約

期間	同契約締結日から効力を生じ、期限は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>本投資法人又は機関運営事務受託者は、相手方に対し、6か月前の文書による事前通知を行うことにより、同契約を解約することができます。</p> <p>本投資法人は、上記にもかかわらず次の各号のいずれかに該当する事由が生じた場合には、同契約を直ちに解約することができます。</p> <ul style="list-style-type: none">() 機関運営事務受託者が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合。ただし、当該義務違反、職務懈怠が是正可能である場合に、機関運営事務受託者が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。() 機関運営事務受託者につき、支払停止、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立、手形交換所における取引停止処分、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合。() 前各号に掲げる場合の他、委託業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合。
変更等	両当事者の書面による合意のある場合に限り、変更することができます。

(ロ) 資産保管会社：みずほ信託銀行株式会社
資産保管業務委託契約

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

(八) 一般事務受託者：三菱UFJ信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	平成23年11月1日から平成25年10月31日までとします。
更新	期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方からその相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、更に1年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<p>本投資法人及び一般事務受託者が、書面により同契約解除に合意した場合は、同契約を解除することができます。この場合、同契約は本投資法人及び一般事務受託者が合意して指定した日に終了します。</p> <p>本投資法人及び一般事務受託者は、その相手方が同契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催促したうえ、当該期間内に履行がないときは同契約を解除することができます。</p> <p>本投資法人又は一般事務受託者は、本投資法人においては一般事務受託者が、一般事務受託者においては本投資法人又は本資産運用会社が次の各号に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時同契約を解除することができます。</p> <p>() 解散原因の発生、又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申し立てがあったとき。</p> <p>() 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき。</p>
変更等	本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議のうえ、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、同契約の各条項の定めを変更することができます。

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

投資主名簿等管理人委託契約

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

特別口座の管理に関する契約

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

財務代理契約(第2回投資法人債)

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

- (ホ) 投資法人債に関する一般事務受託者：株式会社三井住友銀行
財務代理契約（第3回投資法人債、第4回投資法人債）

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	本投資法人は、投資法人債に関する一般事務受託者を解任することができます。ただし、本投資法人は解任の60日前までにその旨を書面にて投資法人債に関する一般事務受託者に通知することを要します。
変更等	同契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、そのつど本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は相互にこれに関する協定をします。

- (ヘ) 会計監査人：新日本有限責任監査法人

本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人とします。

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

- (ト) 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

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

公告方法

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

2【利害関係人との取引制限】

- (1) 法令に基づく制限

利益相反取引の制限

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

- (イ) 通常取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。

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

利益相反のおそれがある場合の書面の交付

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

資産の運用の制限

登録投資法人は、その執行役員又は監督役員、その資産の運用を行う資産運用会社、その執行役員又は監督役員の親族(配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限り、)、その資産の運用を行う資産運用会社の取締役、会計参与(会計参与が法人であるときはその職務を行うべき社員を含みます。)、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、原則として、次に掲げる行為を行ってはなりません。ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる一定の行為を除きます(投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条)。

- (イ) 有価証券の取得又は譲渡
(ロ) 有価証券の貸借

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

特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産(土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限ります。以下、本において「不動産等資産」といいます。)の取得又は譲渡が行われたときは、当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています(ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合には、この限りではありません。)

また、資産運用会社は、不動産等資産以外の特定資産(指定資産を除きます。)の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、投資法人、その資産運用会社(その利害関係人等を含みます。)及びその資産保管会社以外の者であって政令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています(ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合には、この限りではありません。)

また、ここで規定する鑑定評価の実施及び価格等の調査は、投信法上の利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施します。

(2) 利害関係取引規程

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

法令の遵守

本資産運用会社は、本投資法人と利害関係者又は本資産運用会社の間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはなりません。利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との間で取引を行う場合には、金融商品取引法、投信法、投信法施行令、投信法施行規則、宅地建物取引業法及び利害関係取引規程の定めを遵守するものとします。

利害関係者

利害関係者とは次の者をいいます。

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

利害関係者との取引

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

(イ) 資産の取得

- a. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から不動産、不動産の賃借権、地上権若しくは地役権又は不動産、不動産の賃借権、地上権若しくは地役権を信託する信託受益権(以下「不動産等資産」といいます。)を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士(法人を含み、以下同じです。)が鑑定した鑑定評価額(以下「第三者鑑定評価額」といいます。)を超えて取得してはなりません。
- b. 本資産運用会社、ケネディクス株式会社、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社及び本投資法人との間で締結するサポートライン覚書に定めるウェアハウジングの活用により、()ケネディクス株式会社若しくは同社が全額出資する法人、又は()ケネディクス株式会社若しくはケネディクス・アドバイザーズ株式会社がアセットマネジメント業務を受託するウェアハウジングファンドから本投資法人が不動産等資産を取得する場合は、上記 a. の規定は適用されません。
- c. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から不動産等資産以外の資産(不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券を除きます。)を取得する場合、時価を把握することができるものは時価とし、それ以外は上記 a. に準ずるものとし、
- d. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から上記 a. から c. に基づく資産の取得を決定した場合は、速やかに開示するものとし、

(ロ) 資産の譲渡

- a. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産等資産を譲渡する場合は、第三者鑑定評価額未滿で譲渡してはなりません。
- b. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産等資産以外の資産を譲渡する場合、時価を把握することができるものは時価とし、それ以外は上記 a. に準ずるものとし、
- c. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対する上記 a. 及び b. に基づく資産の譲渡を決定した場合は、速やかに開示するものとし、

(ハ) 不動産の賃貸

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

(ニ) 不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託

- a. 本投資法人が利害関係者へ特定資産の取得又は売買の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。
- b. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産の賃貸の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法に規定する報酬以下とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

- c. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対する上記 a. 及び b. に基づく媒介の委託を決定した場合は、速やかに開示するものとします。
- (ホ) 不動産管理業務等の委託
- a. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産管理業務等を委託する場合は、実績や管理の効率性等を検討し、役務内容、業務総量、委託料の市場水準等も勘案した上で、適正と判断される条件に基づき委託します。
- b. 取得する物件について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等は当該利害関係者に委託することとしますが、委託料の決定については上記 a. に準ずるものとします。
- c. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対する上記 a. 及び b. に基づく不動産管理業務等の委託を決定した場合は、速やかに開示するものとします。
- (ヘ) 工事の発注
- a. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ工事等を発注した場合は、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事の発注を行うものとします。
- b. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対して上記 a. に基づく工事の発注を行う場合は、工事別に期毎開示するものとします。
- (ト) 匿名組合出資持分等への投資
- a. 本投資法人が不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資を行う場合で、以下のいずれかに該当する場合は、匿名組合の営業者又は不動産対応証券の発行主体(総称して以下「出資先」といいます。)が不動産等資産を取得する価格が第三者鑑定評価額以下でなければ、これに投資してはなりません。
- 出資先が利害関係者に該当する場合
- 出資先が利害関係者から不動産等資産を取得する場合
- b. 出資先が複数の不動産等資産を取得する場合は、その取得価格の合計額と第三者鑑定評価額の合計額をもって上記 a. の判断を行います。
- c. 本投資法人が上記 a. 各号に該当する匿名組合出資等を行うことを決定した場合は、速やかに開示するものとします。

利害関係者との取引に関する手続

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

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

本投資法人への報告

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

(3) 利害関係人等との取引状況等

取引状況

該当事項はありません。

支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額(A)	利害関係人等及び主要株主(注1)との取引内訳		総額に対する割合
		支払先	支払金額(B)	(B/A)%
媒介手数料	176,800千円	ケネディクス株式会社	164,800千円(注2)	93.2

(注1) 主要株主とは、金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいい、利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2) 平成24年5月11日にKDX大森ビルの売却に伴い支払ったものであり、個々の売却経費に算入しています。また、平成24年9月21日に府中サウスビル、春日ビジネスセンタービル及び中目黒ビジネスセンタービルの取得に伴い支払ったものであり、個々の不動産等の帳簿価額に算入していません。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主の権利

投資主総会における議決権(投信法第77条第2項第3号)

- (イ) 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています(投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、会社法第308条第1項本文)。投資主総会において決議される事項は、以下の通りです。
- a. 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任(ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。)及び解任(投信法第96条、第104条、第106条)
 - b. 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意(投信法第198条第2項、第205条、第206条第1項)
 - c. 投資口の併合(投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項(第3号を除きます。))
 - d. 投資法人の解散(投信法第143条第3号)
 - e. 規約の変更(投信法第140条)
 - f. その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項(投信法第89条)
- (ロ) 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。
- a. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合の他、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行います(規約第11条)。
 - b. 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、議決権を行使することができます(規約第12条第1項)。ただし、投資主又は代理人に選任された投資主は、投資主総会毎に代理権を証する書面を予め本投資法人に提出しなければなりません(投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、第2項、規約第12条第2項)。
 - c. 書面による議決権の行使は、議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います(投信法第90条の2第2項、第92条第1項、規約第13条第1項)。
 - d. 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します(投信法第92条第2項、規約第13条第2項)。
 - e. 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を電磁的方法により本投資法人に提出して行います(投信法第92条の2第1項、規約第14条第1項)。
 - f. 電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します(投信法第92条の2第3項、規約第14条第2項)。
 - g. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。)について賛成するものとみなします(投信法第93条第1項、規約第15条第1項)。
 - h. 上記g.の定めに基づき議案に賛成するものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します(投信法第93条第3項、規約第15条第2項)。

- i . 決算期から3か月以内の日を投資主総会の日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することができる投資主とします(投信法第77条の3第2項、規約第16条第1項)。
- j . 上記i . の定めにかかわらず、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従い予め公告し、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使することができる者とすることができます(規約第16条第2項)。

その他の共益権

- (イ) 代表訴訟提起権(投信法第204条第3項、第116条、第119条第3項、会社法第847条(第2項を除きます。))

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

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

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

- (ハ) 執行役員等の違法行為差止請求権(投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項)

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に著しい損害が生ずるおそれがあるときは、6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員に対し、その行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

- (ニ) 新投資口発行無効訴権(投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号)

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

- (ホ) 合併無効訴権(投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号)

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

(ヘ) 投資主提案権(投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項)

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日から8週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができ、また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主の提出しようとする議案の要領を投資主総会の招集通知に記載し、又は記録することを請求することができます。

(ト) 投資主総会招集権(投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項)

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続が行われない場合又は請求があった日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、招集の請求をした投資主は、内閣総理大臣の許可を得て、投資主総会を招集することができます。

(チ) 検査役選任請求権(投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条)

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うべき事由があるときに本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。

(リ) 執行役員等解任請求権等(投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号)

執行役員、監督役員及び会計監査人は、いつでも、投資主総会の決議により解任することができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。

(ヌ) 解散請求権(投信法第143条の3)

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

分配金請求権(投信法第77条第2項第1号、第137条)

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

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得しません(振替法第228条、第149条)。

残余財産分配請求権(投信法第77条第2項第2号、第158条)

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

払戻請求権(規約第8条)

投資主は、投資口の払戻請求権は有していません。

投資口の処分権(投信法第78条第1項、第2項、第3項)

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

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替(譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。)が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます(振替法第228条、第140条)。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません(投信法第79条第1項)。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知(保管振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。以下同じです。)により行われます(振替法第228条、第152条第1項)。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。

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

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

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

帳簿閲覧請求権(投信法第128条の3)

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

少数投資主権の行使手続(振替法第228条、第154条)

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることとなります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機関が個別投資主通知(保管振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。)を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

(2) 投資法人債権者の権利

元利金支払請求権

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

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

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

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

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

投資法人債権者集会における議決権

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

(イ) 投資法人債権者集会における決議事項は、法定事項及び投資法人債権者の利害に関する事項に限られます(投信法第139条の10第2項、会社法第716条)。投資法人債権者集会の決議は、裁判所の認可を受けなければ、その効力を生じません(投信法第139条の10第2項、会社法第734条)。

(ロ) 投資法人債権者の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。

- a. 投資法人債権者は、投資法人債権者集会において、その有する投資法人債の金額の合計額(償還済みの額を除きます。)に応じて議決権を有します(投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項)。投資法人債権者は、書面又は電磁的方法によって議決権を行使ことができ、かかる方法で行使した議決権の額は、出席した議決権者の議決権の額に算入されず(投信法第139条の10第2項、会社法第726条、第727条)。
- b. 投資法人債権者集会において決議をする事項を可決するには、法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われますが、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意がなければなりません(投信法第139条の10第2項、会社法第724条第1項、第2項)。

- c . 投資法人債権者集会は、必要がある場合には、いつでも招集することができ、原則として、本投資法人又は投資法人債管理者が招集します（投信法第139条の10第2項、会社法第717条第1項、第2項）。ただし、投資法人債の総額（償還済みの額を除きます。）の10分の1以上に当たる投資法人債を有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項）。かかる請求がなされた後遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続が行われない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会を招集することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項）。
- d . 投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写の請求をすることができます（投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項）。

投資法人債管理者（投信法第139条の8）

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

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称

ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社

資本金の額

本書の日付現在 200百万円

事業の内容

投資運用業

に直接関連する宅地建物取引業

投資法人の機関の運営に関する業務

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

不動産投資顧問業

不動産等の管理及び運用に関するコンサルタント業

前各号に付帯関連する一切の業務

(イ) 会社の沿革

年月日	事項
平成15年11月28日	ケイダブリュー・リート・マネジメント株式会社設立
平成16年7月2日	宅地建物取引業の免許取得 (免許証番号 東京都知事(1)第83303号)
平成16年11月9日	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社に商号変更
平成17年2月28日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第33号)
平成17年4月18日	旧投信法上の投資法人資産運用業の認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第44号)
平成17年4月26日	投資法人の機関運営に関する事務の兼業承認取得
平成19年9月30日	金融商品取引業(投資運用業)に係る登録(関東財務局長(金商)第323号)
平成20年2月1日	不動産の管理業務及び宅地若しくは建物の賃貸に係る業務の届出
平成20年3月1日	プロパティ・マネジメント業務を所管する資産管理部の新設
平成21年7月2日	宅地建物取引業の免許更新 (免許証番号 東京都知事(2)第83303号)
平成24年9月1日	ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社に商号変更

(ロ) 株式の総数及び資本金の額の増減

a. 発行可能株式総数(本書の日付現在)

20,000株

b. 発行済株式の総数(本書の日付現在)

6,450株

- c. 最近5年間における資本金の額の増減
該当事項はありません。

(八) その他

a. 役員の変更

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

b. 訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

(二) 関係業務の概要

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

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

(2) 【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構」をご参照下さい。

(3)【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注1)
ケネディクス・アセット・ マネジメント株式会社 (注2)	東京都港区新橋二丁目2番9号	5,805	90.00
伊藤忠商事株式会社	東京都港区北青山二丁目5番1号	645	10.00
合計		6,450	100.00

(注1) 比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

(注2) ケネディクス・アセット・マネジメント株式会社は、ケネディクス株式会社の連結子会社です。

(4)【役員状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数 (株)
代表取締役 社長	内田 直克	前記「第1 投資法人の追加情報 2 役員状況」をご参照 下さい。	0
取締役 資産管理部長	下堂前 史彦	平成3年4月 株式会社大塚商会 平成5年1月 三井不動産ビルマネジメント株式会社(当 時株式会社エム・エフ・ビルメン ト) 平成16年9月 パシフィックホールディングス株式会社 (当時パシフィックマネジメント株式 会社)アセットマネジメント第2部シニア マネジャー 平成17年7月 パシフィック・コマーシャル・インベ ストメント株式会社 出向 資産運用部ゼネ ラルマネージャー 平成19年6月 同社へ転籍 資産運用第1部・第2 部 管掌取締役 平成20年9月 同社 資産運用第1部・第2部兼投資企 画部 管掌取締役 平成23年1月 ケネディクス・オフィス・パート ナーズ株式会社(当時ケネディクス・ リート・マネジメント株式会社) 資 産管理部 PM担当部長 平成24年7月 同社 取締役資産管理部長(現 在に至る)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
取締役 投資運用部長	佐藤 啓介	平成5年4月 平成14年10月 平成18年5月 平成19年10月 平成23年1月 平成23年11月 平成24年2月 平成24年8月	東急不動産株式会社 都市事業本部 JPモルガン証券株式会社(当時J.P.モルガン証券会社) 不動産ファイナンス部 キャピタルアドバイザーズ株式会社 住宅事業1部長 プルデンシャル・リアルエーストインベスターズ・ジャパン株式会社(当時ラウンドヒル・キャピタルパートナーズ株式会社) シニア・バイス・プレジデント 同社 ディレクター ケネディクス株式会社 戦略投資部 ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社(当時ケネディクス・リート・マネジメント株式会社) 出向 財務企画部長 同社 取締役投資運用部長(現在に至る)	0
取締役 財務企画部長	寺本 光	平成6年4月 平成8年10月 平成10年1月 平成10年8月 平成12年7月 平成13年4月 平成16年8月 平成18年7月 平成19年9月 平成22年6月 平成24年6月 平成24年8月	株式会社三井住友銀行(当時株式会社さくら銀行) 関内支店 同社 横浜支店 同社 人事企画部 同社 芝支店 大和証券株式会社(当時さくら証券株式会社) 出向 ストラクチャード・ファイナンス部 大和証券株式会社(当時大和証券SMBC株式会社) 出向(のちに転籍) ストラクチャード・ファイナンス部 同社 経営企画部 同社 コーポレート・ファイナンス第一部 ゴールドマン・サックス証券株式会社 投資銀行部門 ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン有限会社 ディスポジション アンド ソーシング ケネディクス株式会社 ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社(当時ケネディクス・リート・マネジメント株式会社) 出向 財務企画部 財務担当部長 同社 取締役財務企画部長(現在に至る)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
監査役 (非常勤)	船橋 晴雄	昭和44年7月 昭和63年6月 平成元年5月 平成7年3月 平成9年7月 平成10年6月 平成12年6月 平成13年7月 平成15年2月 平成16年5月 平成16年10月 平成16年10月 平成17年3月 平成21年6月	大蔵省入省 大蔵省主税局国際租税課長 在フランス日本大使館参事官 東京税関長 国税庁次長 証券取引等監視委員会事務局長 国土庁官房長 国土交通省国土交通審議官 シリウス・インスティテュート株式会社 代表取締役(現在に至る) 一橋大学大学院国際企業戦略研究科客員教授 ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社(当時ケイダブリュー・リート・マネジメント株式会社)監査役(現在に至る) ケネディクス・アドバイザーズ株式会社(当時ケイダブリュー・ペンションファンド・アドバイザーズ株式会社)監査役(現在に至る) ケネディクス株式会社(当時ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社)監査役(現在に至る) 第一生命保険株式会社(当時第一生命保険相互会社)取締役(現在に至る)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
監査役 (非常勤)	林 仁治	昭和52年 4月	株式会社日総建(当時株式会社日本総合建築事務所)	0
		昭和62年 7月	三菱UFJ信託銀行株式会社(当時三菱信託銀行株式会社)	
		平成13年 8月	同社 不動産カスタディ部長	
		平成18年 4月	ケネディクス株式会社	
		平成19年10月	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 代表取締役社長	
		平成22年 2月	ケネディクス株式会社 総務・人事部付部長	
		平成22年 3月	同社 監査役(現在に至る)	
		平成22年 3月	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 監査役(現在に至る)	
		平成22年 4月	ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社(当時ケネディクス・リート・マネジメント株式会社) 監査役(現在に至る)	

(注1) 本書の日付現在、本資産運用会社の従業員数は、36名です。

(注2) 内田直克は、本資産運用会社であるケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しています。

(注3) 取締役資産管理部長下堂前史彦、取締役投資運用部長佐藤啓介及び取締役財務企画部長寺本光は、重要な使用人にも該当します。

また、重要な使用人は以下の通りです。

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
コンプライアンス・オフィサー	上村 裕司	昭和56年4月 平成4年8月 平成6年8月 平成9年6月 平成11年10月 平成12年6月 平成20年9月	株式会社新生銀行(当時株式会社日本長期信用銀行) 日本国有鉄道清算事業団(出向) 株式会社新生銀行法人営業第2部 同社 マーケッツ部 同社 マーケット管理部 同社 コンプライアンス統轄部 コンプライアンス・オフィサー ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社(当時ケネディクス・リート・マネジメント株式会社) コンプライアンス・オフィサー(現在に至る)	0
取締役 資産管理部長	下堂前 史彦	前記をご参照ください。		0
取締役 投資運用部長	佐藤 啓介	前記をご参照ください。		0
取締役 財務企画部長	寺本 光	前記をご参照ください。		0

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

事業の内容

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

営業の概況

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

関係業務の概況

(イ) 資産運用会社としての業務

a . 資産運用業務

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

b . 資金調達業務

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

c . 報告業務

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

d . その他上記に付随する業務を行います。

(ロ) 機関運営事務受託者としての業務

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

(ハ) プロパティ・マネジメント会社としての業務

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

資本関係

本書の日付現在、本資産運用会社は、本投資法人の投資口のうち1,600口(発行済投資口総数の0.56%)を所有しています。

2【その他の関係法人の概況】

A 資産保管会社(投信法第208条関係)

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称

みずほ信託銀行株式会社

東京都中央区八重洲一丁目2番1号

資本金の額

平成24年9月末日現在 247,369百万円

事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2)【関係業務の概要】

(イ) 資産保管に係る業務

(ロ) 資産保管業務に付随する以下に掲げる業務

a. 本投資法人名義の預金口座からの振込

b. 本投資法人名義の預金口座の開設及び解約

c. その他上記に準ずる業務

(3)【資本関係】

平成24年10月末日現在、本投資法人とみずほ信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

B 一般事務受託者(投信法第117条第5号及び第6号関係)

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称

三菱UFJ信託銀行株式会社

東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

資本金の額

平成24年9月末日現在 324,279百万円

事業の内容

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

(2) 関係業務の概要

(イ) 本投資法人の計算に関する事務

(ロ) 本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務

(ハ) 本投資法人の納税に関する事務

(3) 資本関係

平成24年10月末日現在、本投資法人と三菱UFJ信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

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

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称

三井住友信託銀行株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目4番1号

資本金の額

平成24年9月末日現在 342,037百万円

事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

投資主名簿等管理人としての業務

- (イ) 投資主名簿及びこれに付属する帳簿の作成、管理及び備置に関する事項
- (ロ) 投資主名簿への記録、投資口に係る質権の登録又はその抹消に関する事項
- (ハ) 投資主等の氏名、住所の登録に関する事項
- (ニ) 投資主等の提出する届出の受理に関する事項
- (ホ) 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書(又は委任状)の作成及び送付等に関する事項
- (ヘ) 金銭の分配の計算及びその支払いのための手続に関する事項
- (ト) 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事項
- (チ) 投資口に関する照会応答、諸証明書の発行に関する事項
- (リ) 委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事項
- (ヌ) 募集投資口の発行に関する事項
- (ル) 投資口の併合又は分割に関する事項
- (ヲ) 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事項(投資主確認を含み、また、前各号の事項に関連するものに限り、)
- (ワ) 法令又は投資主名簿等管理人委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項
- (カ) その他振替機関との情報(総投資主通知その他の通知を含みます。)の授受に関する事項
- (ヨ) 前各号に掲げる事項のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上定める事項

特別口座管理人としての業務

- (イ) 振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事項
- (ロ) 総投資主報告に関する事項

- (ハ) 新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事項
- (ニ) 保管振替機構からの本投資法人に対する個別投資主通知及び本投資法人の保管振替機構に対する情報提供請求に関する事項
- (ホ) 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事項
- (ヘ) 特別口座の開設及び廃止に関する事項
- (ト) 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の保管振替機構への届出に関する事項
- (チ) 特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事項
- (リ) 振替法で定める取得者等による特別口座開設等請求に関する事項
- (ヌ) 加入者からの個別投資主通知の申出に関する事項
- (ル) 加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事項
- (ヲ) 前各号に掲げるもののほか、加入者等（投資主、投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下同じです。）による請求に関する事項
- (ワ) 前各号に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事項
- (カ) 加入者等からの照会に対する応答に関する事項
- (ヨ) 投資口の併合又は分割に関する事項
- (タ) 前各号に掲げる事項のほか、振替制度の運営に関する事項並びに本投資法人及び特別口座管理人が協議の上定める事項

投資法人債に関する一般事務受託者としての業務

- (イ) 第2回投資法人債の発行代理人事務
 - a. 第2回投資法人債の払込金の受領及び投資法人への交付
 - b. 第2回投資法人債に関する銘柄情報、DVP決済の場合における新規記録情報及び新規記録DVP決済情報、非DVP決済の場合における新規記録情報及び払込完了通知、その他必要事項の保管振替機構への通知、保管振替機構からの新規記録を行った旨その他の通知の内容の確認、その他本振替投資法人債の新規記録手続に関する事務
 - c. その他本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者が協議の上必要と認められる事務
- (ロ) 第2回投資法人債の支払代理人事務
 - a. 償還期日における元金の償還及び利息の支払期日における利息支払に関する事務
 - b. 買入消却に係る支払代理人事務
 - c. 保管振替機構に対して通知すべき事項等に関する通知
 - d. 租税特別措置法に基づく利子所得税の納付に係る事務
 - e. 第2回投資法人債の投資法人債権者からの請求等の受領に係る事務
- (ハ) 第2回投資法人債の財務代理人事務
- (ニ) 投資法人債原簿の作成及び備置その他の投資法人債原簿に関する事務

(3) 資本関係

平成24年10月末日現在、本投資法人と三井住友信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

D 投資法人債に関する一般事務受託者(投信法第117条第6号関係)

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称

株式会社三井住友銀行
東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

資本金の額

平成24年9月末日現在 1,770,996百万円

事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

(イ) 第3回投資法人債及び第4回投資法人債の発行代理人事務

- a. 第3回投資法人債及び第4回投資法人債の一通貨あたりの利子額等の銘柄情報の機構宛の通知
- b. 投資法人債要項の機構宛の交付
- c. 第3回投資法人債及び第4回投資法人債の新規記録情報の承認及び新規記録の確認
- d. 第3回投資法人債及び第4回投資法人債の引受金融商品取引業者からの払込金の受領、機構宛払込完了の通知
- e. 第3回投資法人債及び第4回投資法人債の新規記録手数料の取扱
- f. その他業務規程等に定める事務

(ロ) 第3回投資法人債及び第4回投資法人債の支払代理人事務

- a. 第3回投資法人債及び第4回投資法人債の銘柄情報のうち、支払代理人が通知すべき事項の機構宛通知
- b. 第3回投資法人債及び第4回投資法人債の元金償還及び利金支払に関する請求情報(以下本(ロ)において「元利金請求内容情報」といいます。)の機構からの取得
- c. 第3回投資法人債及び第4回投資法人債の元金償還及び利金支払に関する配分情報(以下本(ロ)において「決済予定額情報」といいます。)の機構からの取得
- d. 元利金請求内容情報及び決済予定額情報の確認
- e. 第3回投資法人債及び第4回投資法人債の元金償還及び利金支払を行う場合の決済予定額情報の資金決済会社宛の通知
- f. 第3回投資法人債及び第4回投資法人債の元利金支払事務
- g. 第3回投資法人債及び第4回投資法人債に関して本投資法人が株式会社三井住友銀行に別途書面により通知した元利金支払手数料の取扱
- h. 第3回投資法人債及び第4回投資法人債の買入消却に関する事務
- i. その他業務規程等に定める事務

(ハ) 第3回投資法人債及び第4回投資法人債の財務代理人事務

(ニ) 投資法人債原簿の作成及び備置その他の投資法人債原簿に関する事務

(3) 資本関係

平成24年10月末日現在、本投資法人と株式会社三井住友銀行との間には資本関係はありません。

E 機関運営事務受託者(投信法第117条第4号)

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称

ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社

東京都港区新橋二丁目2番9号

資本金の額

本書の日付現在 200百万円

事業の内容

(イ) 投資運用業

(ロ) (イ)に直接関連する宅地建物取引業

(ハ) 投資法人の機関の運営に関する業務

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

(ホ) 不動産投資顧問業

(ヘ) 不動産等の管理及び運用に関するコンサルタント業

(ト) 前各号に付帯関連する一切の業務

(2) 関係業務の概要

本投資法人の役員会の運営に関する事務

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

その他本投資法人が随時委託する上記各号に関連し又は付随する業務

(3) 資本関係

本書の日付現在、本資産運用会社は、本投資法人の投資口のうち1,600口(発行済投資口総数の0.56%)を所有しています。

F プロパティ・マネジメント会社

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称

ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社

資本金の額

本書の日付現在 200百万円

事業の内容

(イ) 投資運用業

(ロ) (イ)に直接関連する宅地建物取引業

(ハ) 投資法人の機関の運営に関する業務

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

(ホ) 不動産投資顧問業

(ヘ) 不動産等の管理及び運用に関するコンサルタント業

(ト) 前各号に付帯関連する一切の業務

(2) 関係業務の概要

不動産又は信託不動産の維持、管理及び運営に関する以下の業務

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

(3) 資本関係

本書の日付現在、本資産運用会社は、本投資法人の投資口のうち1,600口(発行済投資口総数の0.56%)を所有しています。

第5【投資法人の経理状況】

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

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第15期計算期間(平成24年5月1日から平成24年10月31日まで)の財務諸表について、新日本有限責任監査法人の監査を受けています。

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成していません。

1【財務諸表】
 (1)【貸借対照表】

(単位：千円)

	前期 (平成24年4月30日)	当期 (平成24年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,924,146	4,042,506
信託現金及び信託預金	7,095,792	7,471,423
営業未収入金	176,474	425,745
前払費用	67,014	75,637
未収消費税等	220,729	-
その他	3,432	3,786
流動資産合計	14,487,589	12,019,100
固定資産		
有形固定資産		
建物	14,959,843	15,104,975
減価償却累計額	2,178,129	2,373,323
建物（純額）	12,781,714	12,731,652
構築物	23,001	23,001
減価償却累計額	6,447	7,149
構築物（純額）	16,553	15,851
機械及び装置	355,857	355,857
減価償却累計額	95,707	107,192
機械及び装置（純額）	260,149	248,665
工具、器具及び備品	78,295	78,295
減価償却累計額	24,669	27,834
工具、器具及び備品（純額）	53,625	50,461
土地	29,104,205	29,104,205
信託建物	2 81,938,473	2 84,820,308
減価償却累計額	12,252,860	13,109,892
信託建物（純額）	69,685,613	71,710,415
信託構築物	245,635	240,433
減価償却累計額	88,670	93,545
信託構築物（純額）	156,964	146,888
信託機械及び装置	1,184,280	1,193,065
減価償却累計額	494,371	530,568
信託機械及び装置（純額）	689,909	662,496
信託工具、器具及び備品	351,383	355,008
減価償却累計額	185,982	198,785
信託工具、器具及び備品（純額）	165,401	156,222
信託土地	172,834,060	176,829,277
信託建設仮勘定	6,894	6,699
有形固定資産合計	285,755,092	291,662,835
無形固定資産		
借地権	285,350	285,350
信託借地権	73,304	72,530
信託水道施設利用権	671	553
無形固定資産合計	359,326	358,433

	前期 (平成24年4月30日)	当期 (平成24年10月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	896,655	896,655
敷金及び保証金	10,000	10,000
信託敷金及び保証金	123,712	123,712
長期前払費用	1,528,273	1,574,533
投資その他の資産合計	2,558,640	2,604,900
固定資産合計	288,673,059	294,626,169
繰延資産		
投資法人債発行費	39,405	32,669
投資口交付費	83,990	56,709
繰延資産合計	123,396	89,378
資産合計	303,284,044	306,734,648
負債の部		
流動負債		
営業未払金	604,452	709,188
短期借入金	14,700,000	5,700,000
1年内償還予定の投資法人債	-	1,500,000
1年内返済予定の長期借入金	11,880,000	14,000,000
未払金	170,672	184,972
未払費用	205,540	190,825
未払法人税等	1,385	978
未払消費税等	13,372	136,343
前受金	1,887,967	1,482,862
預り金	27,249	18,963
流動負債合計	29,490,639	23,924,135
固定負債		
投資法人債	6,000,000	4,500,000
長期借入金	104,792,500	114,881,000
預り敷金及び保証金	1,541,929	1,544,989
信託預り敷金及び保証金	11,395,973	11,494,978
固定負債合計	123,730,402	132,420,968
負債合計	153,221,042	156,345,104
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	147,153,820	147,153,820
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	368,795	225,795
任意積立金合計	368,795	225,795
当期末処分利益又は当期末処理損失 ()	2,540,386	3,009,927
剰余金合計	2,909,182	3,235,723
投資主資本合計	150,063,002	150,389,544
純資産合計	150,063,002	150,389,544
負債純資産合計	303,284,044	306,734,648

(2)【損益計算書】

(単位：千円)

	前期 (自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日)	当期 (自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	1 8,071,923	1 8,224,059
その他賃貸事業収入	1 1,018,730	1 1,393,295
不動産等売却益	-	2 595,516
営業収益合計	9,090,653	10,212,870
営業費用		
賃貸事業費用	1 4,284,756	1 4,822,166
不動産等売却損	-	2 151,823
資産運用報酬	491,072	548,084
役員報酬	6,669	7,800
資産保管手数料	26,373	18,614
一般事務委託手数料	54,352	49,924
会計監査人報酬	10,800	10,800
その他営業費用	130,282	86,975
営業費用合計	5,004,307	5,696,188
営業利益	4,086,345	4,516,682
営業外収益		
受取利息	674	857
未払分配金除斥益	1,714	964
還付加算金	-	1,098
災害損失引当金戻入額	2,333	-
営業外収益合計	4,723	2,919
営業外費用		
支払利息	948,755	1,031,027
投資法人債利息	110,175	62,743
融資関連費用	444,046	366,755
投資法人債発行費償却	9,000	6,735
投資口交付費償却	27,281	27,281
その他	-	13,823
営業外費用合計	1,539,259	1,508,367
経常利益	2,551,809	3,011,234
特別損失		
訴訟和解金	10,000	-
特別損失合計	10,000	-
税引前当期純利益	2,541,809	3,011,234
法人税、住民税及び事業税	1,520	1,421
法人税等調整額	6	16
法人税等合計	1,526	1,438
当期純利益	2,540,282	3,009,795
前期繰越利益	103	132
当期未処分利益又は当期未処理損失()	2,540,386	3,009,927

(3)【投資主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前期 (自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日)	当期 (自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	147,153,820	147,153,820
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	147,153,820	147,153,820
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金		
当期首残高	65,795	368,795
当期変動額		
圧縮積立金の積立	303,000	-
圧縮積立金の取崩	-	143,000
当期変動額合計	303,000	143,000
当期末残高	368,795	225,795
任意積立金合計		
当期首残高	65,795	368,795
当期変動額		
圧縮積立金の積立	303,000	-
圧縮積立金の取崩	-	143,000
当期変動額合計	303,000	143,000
当期末残高	368,795	225,795
当期末処分利益又は当期末処理損失()		
当期首残高	3,052,837	2,540,386
当期変動額		
圧縮積立金の積立	303,000	-
圧縮積立金の取崩	-	143,000
剰余金の配当	2,749,733	2,683,254
当期純利益	2,540,282	3,009,795
当期変動額合計	512,451	469,541
当期末残高	2,540,386	3,009,927
剰余金合計		
当期首残高	3,118,633	2,909,182
当期変動額		
圧縮積立金の積立	-	-
圧縮積立金の取崩	-	-
剰余金の配当	2,749,733	2,683,254
当期純利益	2,540,282	3,009,795
当期変動額合計	209,451	326,541
当期末残高	2,909,182	3,235,723

	前期 (自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日)	当期 (自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日)
投資主資本合計		
当期首残高	150,272,453	150,063,002
当期変動額		
剰余金の配当	2,749,733	2,683,254
当期純利益	2,540,282	3,009,795
当期変動額合計	209,451	326,541
当期末残高	150,063,002	150,389,544
純資産合計		
当期首残高	150,272,453	150,063,002
当期変動額		
剰余金の配当	2,749,733	2,683,254
当期純利益	2,540,282	3,009,795
当期変動額合計	209,451	326,541
当期末残高	150,063,002	150,389,544

(4)【金銭の分配に係る計算書】

(単位：円)

項目	期別	前期 自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日	当期 自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日
当期末処分利益		2,540,386,573	3,009,927,991
任意積立金（取崩）			
圧縮積立金取崩額		143,000,000	-
分配金の額		2,683,254,200	2,738,558,350
（投資口1口当たり分配金の額）		(9,364)	(9,557)
任意積立金（繰入）			
圧縮積立金繰入額		-	271,247,024
次期繰越利益		132,373	122,617
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしていません。かかる方針により、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した合計金額を基に、発行済投資口数286,550口の整数倍の最大値となる2,683,254,200円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしていません。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2で定める圧縮積立金繰入額を控除し、その残額のうち発行済投資口数286,550口の整数倍の最大値となる2,738,558,350円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5)【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前期 (自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日)	当期 (自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,541,809	3,011,234
減価償却費	1,578,845	1,621,150
長期前払費用償却額	257,129	310,365
受取利息	674	857
支払利息	1,058,930	1,093,770
投資口交付費償却	27,281	27,281
投資法人債発行費償却	9,000	6,735
訴訟和解金	10,000	-
営業未収入金の増減額（は増加）	2,701	249,271
未収消費税等の増減額（は増加）	220,729	220,729
前払費用の増減額（は増加）	7,189	8,623
営業未払金の増減額（は減少）	79	78,583
未払金の増減額（は減少）	30,285	19,628
未払消費税等の増減額（は減少）	66,863	122,971
前受金の増減額（は減少）	606,160	405,104
預り金の増減額（は減少）	24,435	8,285
固定資産除却損	3,719	17,688
信託有形固定資産の売却による減少額	-	4,349,376
長期前払費用の増減額（は増加）	599,460	356,625
その他	4,261	1,335
小計	5,199,445	9,849,413
利息の受取額	674	857
利息の支払額	1,044,715	1,108,485
訴訟和解金の支払額	10,000	-
法人税等の支払額	1,352	1,829
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,144,051	8,739,955
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	123,516	207,114
信託有形固定資産の取得による支出	32,707,120	11,702,103
投資有価証券の取得による支出	891,000	5,655
預り敷金及び保証金の返還による支出	52,281	77,920
預り敷金及び保証金の受入による収入	51,438	98,806
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	848,057	934,940
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	2,443,258	1,056,424
使途制限付信託預金の預入による支出	131,124	597,874
使途制限付信託預金の払出による収入	40,729	86,628
その他	20	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	32,217,695	12,283,748

	前期 (自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日)	当期 (自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	8,700,000	4,500,000
短期借入金の返済による支出	4,200,000	13,500,000
長期借入れによる収入	38,700,000	20,000,000
長期借入金の返済による支出	9,241,500	7,791,500
投資法人債の発行による収入	1,481,582	-
投資法人債の償還による支出	9,000,000	-
投資口交付費の支出	28,321	-
分配金の支払額	2,747,108	2,681,962
財務活動によるキャッシュ・フロー	23,664,651	526,537
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	4,408,992	3,017,255
現金及び現金同等物の期首残高	17,928,003	13,519,010
現金及び現金同等物の期末残高	13,519,010	10,501,755

(6)【注記表】

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。
2. 固定資産の減価償却の方法	有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 建物 2～49年 構築物 2～45年 機械及び装置 3～17年 工具、器具及び備品 3～20年 無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しております。 水道施設利用権 6年 借地権 定期借地権については、契約期間(48年9ヵ月)に基づく定額法を採用 しております。 長期前払費用 定額法を採用しております。
3. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 3年間で定額法により償却しております。 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しております。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定さ れた税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理 する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資 法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当 該不動産等の取得原価に算入しております。不動産等の取得原価に算入した 固定資産税等相当額は前期23,880千円、当期23,008千円です。

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

(貸借対照表に関する注記)

1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

	前期 (平成24年4月30日)	当期 (平成24年10月31日)
	50,000	50,000

2. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

(単位：千円)

	前期 (平成24年4月30日)	当期 (平成24年10月31日)
信託建物	26,230	26,230

(損益計算書に関する注記)

1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期	当期
	自 平成23年 11月 1日 至 平成24年 4月 30日	自 平成24年 5月 1日 至 平成24年 10月 31日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	6,581,677	6,664,509
共益費収入	1,490,245	1,559,549
計	8,071,923	8,224,059
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	271,259	286,631
水道光熱費収入	621,581	769,330
その他収入	125,888	337,333
計	1,018,730	1,393,295
不動産賃貸事業収益合計	9,090,653	9,617,354
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	911,939	937,542
水道光熱費	663,799	790,093
公租公課	724,628	823,223
修繕費	165,367	400,959
保険料	14,083	14,672
信託報酬	47,276	42,681
その他賃貸事業費用	175,097	174,152
減価償却費	1,578,845	1,621,150
固定資産除却損	3,719	17,688
不動産賃貸事業費用合計	4,284,756	4,822,166
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	4,805,896	4,795,188

2. 不動産等売却損益の内訳

前期(自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日)

該当事項はありません。

当期(自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日)

(単位：千円)

KDX大森ビル	
不動産等売却収入	4,200,000
不動産等売却原価	3,355,390
その他売却費用	249,093
不動産等売却益	595,516

グラディート川口	
不動産等売却収入	860,000
不動産等売却原価	992,112
その他売却費用	19,710
不動産等売却損	151,823

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

発行可能投資口総口数及び発行済投資口数

項目	期別	前期	当期
		自 平成23年 11月 1日 至 平成24年 4月 30日	自 平成24年 5月 1日 至 平成24年 10月 31日
発行可能投資口総口数		2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口数		286,550口	286,550口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	前期	当期
	自 平成23年 11月 1日 至 平成24年 4月 30日	自 平成24年 5月 1日 至 平成24年 10月 31日
現金及び預金	6,924,146	4,042,506
信託現金及び信託預金	7,095,792	7,471,423
使途制限付信託預金(注)	500,927	1,012,174
現金及び現金同等物	13,519,010	10,501,755

(注)テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金です。

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引

(貸主側)

(単位：千円)

	前期	当期
	(平成24年4月30日)	(平成24年10月31日)
未経過リース料		
1年内	1,019,239	1,066,247
1年超	5,069,698	4,792,716
合計	6,088,938	5,858,964

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、主に不動産等の取得、債務の返済等の際し、銀行借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等により必要な資金を調達しております。デリバティブ取引は、金利変動リスクのヘッジ及び支払金利の軽減を主眼とし、投機的な取引は行わない方針です。

余資の運用は、安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に考慮した上で慎重に行っております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

投資有価証券は、資産流動化法に基づく特定目的会社に対する優先出資証券であり、発行体の信用リスク及び不動産等の価値の変動リスクに晒されています。

借入金及び投資法人債は、主に物件の取得に必要な資金の調達を目的としたものであり、償還日は最長で決算日後7年です。このうち、一部は変動金利であり、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引(金利スワップ)を利用してヘッジしております。

デリバティブ取引は、金利スワップです。金利スワップについては、変動金利による資金調達の支払利息を固定化することにより、金利変動リスクをヘッジする取引を行っております。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジの手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、「重要な会計方針に係る事項に関する注記 5.ヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

市場リスク(金利等の変動リスク)の管理

本投資法人は、借入金に係る支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引を利用しております。投資有価証券については、定期的に不動産等の価値及び発行体の財務状況等を把握します。

資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払を実行できなくなるリスク)の管理

借入金等の債務は流動性リスクに晒されていますが、返済期限の分散及び資金調達手段の多様化を図ることでリスクを低減し、定期的に手許資金残高を把握すること等を通じて流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価格のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません(注2参照)。

前期(平成24年4月30日)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	6,924,146	6,924,146	-
(2)信託現金及び信託預金	7,095,792	7,095,792	-
資産計	14,019,938	14,019,938	-
(1)短期借入金	14,700,000	14,700,000	-
(2)投資法人債	6,000,000	5,874,300	125,700
(3)長期借入金	116,672,500	117,265,101	592,601
負債計	137,372,500	137,839,401	466,901
デリバティブ取引	-	-	-

当期(平成24年10月31日)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	4,042,506	4,042,506	-
(2)信託現金及び信託預金	7,471,423	7,471,423	-
資産計	11,513,929	11,513,929	-
(1)短期借入金	5,700,000	5,700,000	-
(2)投資法人債	6,000,000	5,916,450	83,550
(3)長期借入金	128,881,000	129,110,083	229,083
負債計	140,581,000	140,726,533	145,533
デリバティブ取引	-	-	-

注1.金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1)現金及び預金(2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

負債

(1)短期借入金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2)投資法人債

これらの時価は市場価格によっております。

(3) 長期借入金

長期借入金の時価は、元利金の合計額を、新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割引いた現在価値により算定しております。変動金利による長期借入金のうち、金利スワップにより金利を固定化し、金利スワップの特例処理の対象とされている長期借入金については、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっております。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

注2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 (単位：千円)

区分	前期 (平成24年4月30日)	当期 (平成24年10月31日)
優先出資証券	896,655	896,655

優先出資証券に関しては市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

注3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (平成24年4月30日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	6,924,146	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	7,095,792	-	-	-	-	-
合計	14,019,938	-	-	-	-	-

当期 (平成24年10月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	4,042,506	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	7,471,423	-	-	-	-	-
合計	11,513,929	-	-	-	-	-

注4. 投資法人債、借入金の決算日後の償還、返済予定額

前期(平成24年4月30日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	14,700,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	1,500,000	-	-	3,000,000	1,500,000
長期借入金	11,880,000	27,846,000	33,746,500	30,300,000	7,500,000	5,400,000

当期(平成24年10月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	5,700,000	-	-	-	-	-
投資法人債	1,500,000	-	-	-	4,500,000	-
長期借入金	14,000,000	38,546,000	30,135,000	26,800,000	11,500,000	7,900,000

(有価証券に関する注記)

前期(平成24年4月30日)及び当期(平成24年10月31日)において、該当事項はありません。

(デリバティブ取引に関する注記)

(1)ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(平成24年4月30日)及び当期(平成24年10月31日)において、該当事項はありません。

(2)ヘッジ会計が適用されているもの

前期(平成24年4月30日)

(単位:千円)

ヘッジ会計 の方法	デリバティブ 取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定 方法
				1年超		
金利スワップ の特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	17,500,000	16,500,000		-

当期(平成24年10月31日)

(単位:千円)

ヘッジ会計 の方法	デリバティブ 取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定 方法
				1年超		
金利スワップ の特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	21,500,000	20,500,000		-

金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(退職給付に関する注記)

前期(平成24年4月30日)及び当期(平成24年10月31日)において、該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

前期(平成24年4月30日)及び当期(平成24年10月31日)において、該当事項はありません。

(セグメント情報等に関する注記)

1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一事業であり、開示対象となる報告セグメントがありませんので、記載を省略しております。

2. 関連情報

前期(自平成23年11月1日至平成24年4月30日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービス区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 地域ごとの情報

売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

(3) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しております。

当期(自平成24年5月1日至平成24年10月31日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービス区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 地域ごとの情報

売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

(3) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しております。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 (平成24年4月30日)	当期 (平成24年10月31日)
繰延税金資産		
未払事業税等	43	26
信託借地権償却額	749	1,013
繰延税金資産小計	792	1,040
評価性引当額	749	1,013
繰延税金資産合計	43	26

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別内訳

(単位：%)

	前期 (平成24年4月30日)	当期 (平成24年10月31日)
法定実効税率	39.33	36.59
(調整)		
支払分配金の損金算入額	41.52	33.28
圧縮積立金繰入額	-	3.30
その他	2.25	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06	0.05

(持分法損益等に関する注記)

前期(自平成23年11月1日至平成24年4月30日)及び当期(自平成24年5月1日至平成24年10月31日)において、本投資法人には関連会社が存在せず、該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自平成23年11月1日至平成24年4月30日)及び当期(自平成24年5月1日至平成24年10月31日)において、該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自平成23年11月1日至平成24年4月30日)及び当期(自平成24年5月1日至平成24年10月31日)において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自平成23年11月1日至平成24年4月30日)及び当期(自平成24年5月1日至平成24年10月31日)において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自平成23年11月1日至平成24年4月30日)

種類	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の 所有 (被所有)割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末 残高 (千円)
役員及び その近親者	内田 直克	本投資法人執行役員兼ケネ ディクス・リート・マネジ メント株式会社代表取締役 社長	-	ケネディクス・リート・ マネジメント株式会社へ の資産運用報酬の支払 (注1)	652,127 (注2) (注4) (注6)	未払金	87,221 (注4)
同上	同上	同上	同上	ケネディクス・リート・ マネジメント株式会社へ の機関運営に関する業務 委託報酬の支払(注3)	6,500 (注4) (注6)	-	-
同上	同上	同上	同上	ケネディクス・リート・ マネジメント株式会社へ のプロパティ・マネジメ ント業務に関する報酬の 支払(注5)	368,339 (注4) (注6)	営業 未払金	115,960 (注4)

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

(注2) 資産運用報酬には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分161,055千円が含まれております。

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

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

(注5) 内田直克が第三者(ケネディクス・リート・マネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人とケネディクス・リート・マネジメント株式会社との間で契約した「プロパティ・マネジメント契約書」に定められております。なお、プロパティ・マネジメント業務に関する報酬のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分50,361千円が含まれております。

(注6) 平成24年2月2日に開催されたケネディクス・リート・マネジメント株式会社の取締役会において、宮島大祐が代表取締役社長の地位を辞任し、かわって内田直克が代表取締役社長に選任されました。また、平成24年3月15日に開催された本投資法人の投資主総会において、宮島大祐が執行役員を退任し、執行役員に内田直克が選任されました。取引金額には、宮島大祐の在任期間を含む当期の取引金額を記載しております。

当期(自平成24年5月1日至平成24年10月31日)

種類	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の 所有 (被所有)割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末 残高 (千円)
役員及び その近親者	内田 直克	本投資法人執行役員兼ケネ ディクス・オフィス・パー トナース株式会社代表取締 役社長	-	ケネディクス・オフィス ・パートナーズ株式会社 への資産運用報酬の支払 (注1)	627,384 (注2) (注4)	未払金	97,816 (注4)
同上	同上	同上	同上	ケネディクス・オフィス ・パートナーズ株式会社 への機関運営に関する業 務委託報酬の支払(注 3)	1,500 (注4)	-	-
同上	同上	同上	同上	ケネディクス・オフィス ・パートナーズ株式会社 へのプロパティ・マネジ メント業務に関する報酬 の支払(注5)	373,016 (注4)	営業 未払金	86,980 (注4)

(注1) 内田直克が第三者(ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注2) 資産運用報酬には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分54,000千円及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬分25,300千円が含まれております。

(注3) 内田直克が第三者(ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人とケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社との間で契約した「業務委託契約書」に定められております。

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

(注5) 内田直克が第三者(ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人とケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社との間で契約した「プロパティ・マネジメント契約書」に定められております。なお、プロパティ・マネジメント業務に関する報酬のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分38,157千円及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬分4,000千円が含まれております。

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人では、主として東京経済圏において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸等不動産を所有しております。これら、賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下の通りです。

(単位：千円)

	前期 自平成23年11月1日 至平成24年4月30日	当期 自平成24年5月1日 至平成24年10月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	254,921,755	286,114,419
期中増減額	31,192,663	5,906,850
期末残高	286,114,419	292,021,269
期末時価	263,867,000	266,252,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

- (注2) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額です。なお、KDX大森ビルの前期の期末時価につきましては、平成24年2月23日付の売買契約における譲渡価格(4,200,000千円)に基づき計算しており、金沢日興ビルの当期の期末時価につきましては、平成24年11月1日付の売買契約における譲渡価格(780,000千円)に基づき計算しております。
- (注3) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期増減額的主要因は不動産信託受益権9物件の取得31,851,608千円及び減価償却費1,578,845千円であり、当期増減額的主要因は不動産信託受益権3物件の取得10,988,507千円、不動産信託受益権2物件の売却4,347,502千円及び減価償却費1,621,150千円です。

なお、賃貸等不動産に関する損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載の通りです。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期	当期
	自平成23年11月1日 至平成24年4月30日	自平成24年5月1日 至平成24年10月31日
1口当たり純資産額	523,688円	524,828円
1口当たり当期純利益	8,865円	10,503円

- (注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。

- (注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前期	当期
	自平成23年11月1日 至平成24年4月30日	自平成24年5月1日 至平成24年10月31日
当期純利益(千円)	2,540,282	3,009,795
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	2,540,282	3,009,795
期中平均投資口数(口)	286,550	286,550

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(7)【附属明細表】

有価証券明細表

(イ) 株式

該当事項はありません。

(ロ) 株式以外の有価証券

(単位：千円)

種類	銘柄	券面 総額	帳簿価額	未収 利息	前払経 過利子	評価額 (注2)	評価 損益	備考
優先出資証券	千里プロパティ-特定 目的会社優先出資証券 (注1)	-	896,655	-	-	896,655	-	
合計		-	896,655	-	-	896,655	-	

(注1) 運用資産は、「千里ライフサイエンスセンタービル」の不動産信託受益権です。

(注2) 評価額については、帳簿価額を記載しています。

デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

(単位：千円)

区分	種類	契約額等		時価 (注2)
		(注1)	うち1年超 (注1)	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	21,500,000	20,500,000	-
合計		21,500,000	20,500,000	-

(注1) スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しております。

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

不動産等明細表のうち総括表

(単位：千円)

資産の種類		当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	減価償却累計額		差引 当期末 残高	摘要	
						又は償却 累計額	当期 償却額			
有形固定資産	不動産	建物	14,959,843	204,627	59,496	15,104,975	2,373,323	248,868	12,731,652	
		構築物	23,001	-	-	23,001	7,149	701	15,851	
		機械及び装置	355,857	-	-	355,857	107,192	11,484	248,665	
		工具、器具 及び備品	78,295	-	-	78,295	27,834	3,164	50,461	
		土地	29,104,205	-	-	29,104,205	-	-	29,104,205	
		小計	44,521,203	204,627	59,496	44,666,335	2,515,499	264,220	42,150,835	
	信託 受益権	信託建物	81,938,473	5,532,381	2,650,546	84,820,308	13,109,892	1,293,909	71,710,415	
		信託構築物	245,635	5,991	11,192	240,433	93,545	7,813	146,888	
		信託機械及び 装置	1,184,280	11,499	2,715	1,193,065	530,568	36,883	662,496	
		信託工具、器 具及び備品	351,383	10,732	7,106	355,008	198,785	17,430	156,222	
		信託土地	172,834,060	6,128,155	2,132,938	176,829,277	-	-	176,829,277	
		信託建設仮 勘定	6,894	3,570	3,765	6,699	-	-	6,699	
		小計	256,560,726	11,692,329	4,808,264	263,444,791	13,932,791	1,356,037	249,511,999	
有形固定資産合計		301,081,930	11,896,957	4,867,760	308,111,127	16,448,291	1,620,257	291,662,835		
無形固定資産	借地権	285,350	-	-	285,350	-	-	285,350		
	信託借地権	75,498	-	-	75,498	2,968	774	72,530		
	信託水道施設利用権	1,422	-	-	1,422	869	118	553		
	無形固定資産合計	362,270	-	-	362,270	3,837	892	358,433		
合計		301,444,201	11,896,957	4,867,760	308,473,398	16,452,129	1,621,150	292,021,269		

有形固定資産の当期増加の主な要因は、不動産信託受益権（3物件）の取得によるものです。

有形固定資産の当期減少の主な要因は、不動産信託受益権（2物件）の譲渡によるものです。

その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

投資法人債明細表

銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	償還期限	用途	担保
第2回 無担保投資法人債 (注3)	平成19年 3月15日	3,000,000		3,000,000	2.37	平成29年 3月15日	(注1)	無担保
第3回 無担保投資法人債 (注3)	平成23年 9月15日	1,500,000		1,500,000	1.59	平成25年 9月13日	(注1)	無担保
第4回 無担保投資法人債 (注3)	平成24年 3月8日	1,500,000		1,500,000	2.00	平成29年 9月8日	(注2)	無担保
合計		6,000,000		6,000,000				

(注1) 資金用途は、借入金の返済資金です。

(注2) 資金用途は第1回無担保投資法人債の償還資金です。

(注3) 適格機関投資家限定及び特定投資法人債間限定同順位特約が付されております。

(注4) 投資法人債の貸借対照表日後5年間に於ける返済予定額は以下の通りです。

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
投資法人債	1,500,000				4,500,000

借入金明細表

平成24年10月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は、以下の通りです。

区分	借入先	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均 利率 (%) (注2)	最終返済期限	使途	摘要
短期借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,500,000	-	1,500,000	-	1.036	平成24年7月31日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	3,500,000	-	3,500,000	-	0.982	平成24年10月31日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000,000	-	1,000,000	-	0.982	平成24年10月31日		
	株式会社あおぞら銀行	4,000,000	-	4,000,000	-	0.859	平成24年10月31日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,000,000	-	2,000,000	-	0.859	平成24年10月31日		
	三井住友信託銀行株式会社	1,500,000	-	1,500,000	-	0.859	平成24年10月31日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,200,000	-	-	1,200,000	0.832	平成25年1月31日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	-	1,500,000	-	1,500,000	0.828	平成25年7月31日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	-	3,000,000	-	3,000,000	0.778	平成25年10月31日		
	合計	14,700,000	4,500,000	13,500,000	5,700,000				
1年内返済予定の長期借入金	株式会社りそな銀行	1,500,000	-	1,500,000	-	2.150	平成24年6月30日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行(注4)	880,000	-	880,000	-	2.040	平成24年8月31日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,500,000	-	2,500,000	-	1.450	平成24年10月31日		
	株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000	1.671	平成24年12月8日		
	株式会社日本政策投資銀行	3,000,000	-	-	3,000,000	2.263	平成24年12月28日		
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	1.901	平成25年1月15日		
	株式会社あおぞら銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	1.899	平成25年2月18日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	1.496	平成25年4月30日		
	株式会社りそな銀行(注5)	500,000	-	-	500,000	1.488	平成25年7月31日		
	株式会社日本政策投資銀行(注5)	3,000,000	-	-	3,000,000	2.124	平成25年8月31日		
	株式会社あおぞら銀行(注5)	2,000,000	-	-	2,000,000	1.525	平成25年9月30日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注5)	1,000,000	-	-	1,000,000	1.151	平成25年9月30日		
	株式会社三井住友銀行(注5)(注6)	900,000	-	900,000	-	2.424	平成25年10月26日		
	株式会社三井住友銀行(注5)(注7)	1,800,000	-	1,800,000	-	2.445	平成25年10月30日		
株式会社りそな銀行(注5)	500,000	-	-	500,000	1.463	平成25年10月31日			
合計	21,580,000	-	7,580,000	14,000,000					
長期借入金(注1)	株式会社日本政策投資銀行	5,000,000	-	-	5,000,000	2.731	平成28年4月30日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行(注8)	1,080,000	-	24,000	1,056,000	2.173	平成27年1月30日		
	株式会社三井住友銀行(注9)	2,012,500	-	57,500	1,955,000	2.190	平成27年2月18日		
	株式会社日本政策投資銀行(注9)	1,487,500	-	42,500	1,445,000	2.190	平成27年2月18日		
	三井住友信託銀行株式会社(注9)	875,000	-	25,000	850,000	2.190	平成27年2月18日		
	株式会社あおぞら銀行(注9)	437,500	-	12,500	425,000	2.190	平成27年2月18日		
	株式会社三井住友銀行(注10)	1,800,000	-	50,000	1,750,000	2.220	平成27年4月2日		
	三井住友信託銀行株式会社	3,700,000	-	-	3,700,000	1.660	平成26年1月31日		
	株式会社三井住友銀行	3,700,000	-	-	3,700,000	1.731	平成26年7月31日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	1.584	平成25年11月12日		
	三井住友信託銀行株式会社	800,000	-	-	800,000	1.584	平成25年11月12日		
	株式会社あおぞら銀行	400,000	-	-	400,000	1.584	平成25年11月12日		
	株式会社三井住友銀行	1,200,000	-	-	1,200,000	1.789	平成27年11月12日		
	株式会社りそな銀行	800,000	-	-	800,000	1.789	平成27年11月12日		
	株式会社日本政策投資銀行	2,300,000	-	-	2,300,000	2.023	平成29年11月12日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	500,000	-	-	500,000	1.435	平成25年11月12日		
	三井住友信託銀行株式会社	200,000	-	-	200,000	1.435	平成25年11月12日		
	株式会社あおぞら銀行	100,000	-	-	100,000	1.435	平成25年11月12日		
	株式会社三井住友銀行	800,000	-	-	800,000	1.535	平成27年11月12日		
	株式会社りそな銀行	200,000	-	-	200,000	1.535	平成27年11月12日		
	株式会社日本政策投資銀行	700,000	-	-	700,000	2.206	平成29年11月12日		
	株式会社三井住友銀行	1,300,000	-	-	1,300,000	1.570	平成26年1月31日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	800,000	-	-	800,000	1.939	平成28年1月29日		
	株式会社あおぞら銀行	3,000,000	-	-	3,000,000	1.912	平成27年8月31日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	500,000	-	-	500,000	1.952	平成28年1月29日		
三井住友信託銀行株式会社	2,700,000	-	-	2,700,000	1.630	平成26年9月22日			

区分	借入先	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均 利率 (%) (注2)	最終返済期限	使途	摘要
長期借入金 (注1)	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.905	平成28年1月29日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.385	平成28年3月31日		
	株式会社あおぞら銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	1.859	平成27年10月31日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.886	平成28年1月29日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	1.535	平成26年7月14日		
	株式会社三井住友銀行	2,200,000	-	-	2,200,000	1.132	平成26年7月31日		
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	1.132	平成26年7月31日		
	株式会社りそな銀行	300,000	-	-	300,000	1.398	平成26年7月31日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	1.084	平成27年2月27日		
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	1.149	平成26年8月29日		
	三井住友信託銀行株式会社	2,500,000	-	-	2,500,000	1.161	平成26年3月31日		
	みずほ信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	1.270	平成26年9月30日		
	株式会社三井住友銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	1.289	平成27年3月31日		
	株式会社日本政策投資銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	1.239	平成26年10月31日		
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.261	平成26年10月31日		
	株式会社りそな銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.261	平成26年10月31日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.261	平成26年10月31日		
	株式会社三井住友銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	1.338	平成27年10月31日		
	株式会社日本政策投資銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	1.315	平成27年10月31日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.338	平成27年10月31日		
	株式会社三井住友銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	1.439	平成28年10月31日		
	株式会社日本政策投資銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	1.415	平成28年10月31日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.439	平成28年10月31日		
	株式会社三井住友銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	1.269	平成28年1月29日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,500,000	-	-	1,500,000	1.190	平成27年1月30日		
	株式会社あおぞら銀行	2,250,000	-	-	2,250,000	1.035	平成26年3月12日		
	株式会社日本政策投資銀行	1,800,000	-	-	1,800,000	1.035	平成26年3月12日		
	株式会社三井住友銀行	1,800,000	-	-	1,800,000	1.035	平成26年3月12日		
	三井住友信託銀行株式会社	450,000	-	-	450,000	1.035	平成26年3月12日		
	株式会社みずほ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.075	平成27年3月12日		
	株式会社福岡銀行	500,000	-	-	500,000	1.364	平成29年3月28日		
	株式会社三井住友銀行	1,400,000	-	-	1,400,000	1.770	平成31年3月28日		
	株式会社日本政策投資銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.770	平成31年3月28日		
	三井住友信託銀行株式会社	2,000,000	-	-	2,000,000	1.211	平成27年9月30日		
	株式会社あおぞら銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.271	平成27年10月30日		
	株式会社りそな銀行	-	1,500,000	-	1,500,000	1.286	平成29年6月30日		
	株式会社三井住友銀行	-	5,000,000	-	5,000,000	1.158	平成29年9月21日		
	株式会社日本政策投資銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	1.158	平成29年9月21日		
	株式会社みずほ銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	1.158	平成29年9月21日		
	株式会社あおぞら銀行	-	2,500,000	-	2,500,000	1.008	平成27年4月30日		
株式会社あおぞら銀行	-	2,500,000	-	2,500,000	1.061	平成28年10月31日			
三井住友信託銀行株式会社	-	1,500,000	-	1,500,000	1.045	平成28年10月31日			
株式会社三菱東京UFJ銀行	-	2,500,000	-	2,500,000	1.096	平成29年10月31日			
株式会社あおぞら銀行	-	2,500,000	-	2,500,000	1.253	平成30年10月31日			
合計		95,092,500	20,000,000	211,500	114,881,000				

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

(単位:千円)

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	38,546,000	30,135,000	26,800,000	11,500,000

(注2) 平均利率は、期中加重平均金利の小数第4位を四捨五入して表示しています。

また金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しております。

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

- (注4) 平成21年8月31日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に20,000千円返済し、平成24年8月31日に880,000千円を返済していません。
- (注5) 当期より1年内返済予定の長期借入金の区分に記載されることとなった借入金であり、前期は長期借入金の区分に記載しています。
- (注6) 平成22年2月26日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に20,000千円返済し、平成24年10月31日に880,000千円を期限前返済しています。
- (注7) 平成22年1月29日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に40,000千円返済し、平成24年10月31日に1,760,000千円を期限前返済しています。
- (注8) 平成22年4月30日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に24,000千円返済し、平成27年1月30日に960,000千円を返済します。
- (注9) 平成22年2月26日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に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。
- (注10) 平成22年8月31日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に50,000千円返済し、平成27年4月2日に1,500,000千円を返済します。

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(平成24年10月31日現在)

資産総額	306,734百万円
負債総額	156,345百万円
純資産総額(-)	150,389百万円
発行済数量	286,550口
1口当たり純資産額(/)	524,828円

第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	発行口数(口)	発行済口数(口)
第1期 (自平成17年5月6日 至平成17年10月31日)	平成17年5月6日	400	400
	平成17年7月20日	75,000	75,400
	平成17年8月16日	3,970	79,370
第2期 (自平成17年11月1日 至平成18年4月30日)	-	-	79,370
第3期 (自平成18年5月1日 至平成18年10月31日)	平成18年5月1日	73,660 (23,290)	153,030 (23,290)
	平成18年5月26日	3,970 (0)	157,000 (23,290)
第4期 (自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)	-	-	157,000 (23,290)
第5期 (自平成19年5月1日 至平成19年10月31日)	平成19年5月22日	40,900 (14,190)	197,900 (37,480)
	平成19年6月19日	2,100 (0)	200,000 (37,480)
第6期 (自平成19年11月1日 至平成20年4月30日)	-	-	200,000 (37,480)
第7期 (自平成20年5月1日 至平成20年10月31日)	-	-	200,000 (37,480)
第8期 (自平成20年11月1日 至平成21年4月30日)	-	-	200,000 (37,480)
第9期 (自平成21年5月1日 至平成21年10月31日)	-	-	200,000 (37,480)
第10期 (自平成21年11月1日 至平成22年4月30日)	平成21年11月16日	33,550 (0)	233,550 (37,480)
第11期 (自平成22年5月1日 至平成22年10月31日)	-	-	233,550 (37,480)
第12期 (自平成22年11月1日 至平成23年4月30日)	-	-	233,550 (37,480)
第13期 (自平成23年5月1日 至平成23年10月31日)	平成23年7月20日	51,400 (30,750)	284,950 (68,230)
	平成23年8月8日	1,600 (0)	286,550 (68,230)
第14期 (自平成23年11月1日 至平成24年4月30日)	-	-	286,550 (68,230)
第15期 (自平成24年5月1日 至平成24年10月31日)	-	-	286,550 (68,230)

(注1) 括弧内は、本邦外における販売口数及び発行済口数です。

(注2) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第7【参考情報】

本投資法人は、当計算期間中下記書類を関東財務局長に提出しています。

平成24年7月30日	有価証券報告書(第14期計算期間)(自平成23年11月1日至平成24年4月30日)
平成24年7月30日	訂正発行登録書(投資法人債券)
平成24年7月30日	訂正発行登録書(投資証券募集)
平成24年7月30日	訂正発行登録書(投資証券売出し)
平成24年8月30日	臨時報告書
平成24年8月30日	訂正発行登録書(投資法人債券)
平成24年8月30日	訂正発行登録書(投資証券募集)
平成24年8月30日	訂正発行登録書(投資証券売出し)

独立監査人の監査報告書

平成25年1月30日

ケネディクス不動産投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 原田 昌平
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 伊藤 志保
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているケネディクス不動産投資法人の平成24年5月1日から平成24年10月31日までの第15期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ケネディクス不動産投資法人の平成24年10月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以上

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

(注2) 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。