

【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】	2019年7月30日
【計算期間】	第28期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)
【発行者名】	ケネディクス・オフィス投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 竹田 治朗
【本店の所在の場所】	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号
【事務連絡者氏名】	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 オフィス・リート本部 企画部長 桃井 洋聡
【連絡場所】	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号
【電話番号】	03-5157-6010
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第19期 2014年10月	第20期 2015年4月	第21期 2015年10月	第22期 2016年4月	第23期 2016年10月
営業収益	百万円	12,928	14,130	13,740	14,362	13,491
(うち賃貸事業収益)	百万円	(11,295)	(12,836)	(13,226)	(12,812)	(13,429)
営業費用	百万円	7,899	7,593	7,800	8,260	7,703
(うち賃貸事業費用)	百万円	(5,557)	(6,377)	(6,668)	(6,533)	(6,754)
営業利益	百万円	5,028	6,537	5,940	6,102	5,788
経常利益	百万円	3,570	5,111	4,565	4,816	4,603
当期純利益 (a)	百万円	3,569	5,110	4,564	4,815	4,601
総資産額 (b)	百万円	388,169	407,799	407,217	408,813	413,031
有利子負債額 (c)	百万円	187,685	174,600	174,100	175,100	178,100
純資産額 (d)	百万円	180,844	211,951	211,914	212,555	212,825
出資総額	百万円	176,632	206,199	206,199	206,199	206,199
発行済投資口の総口数 (e)	口	355,010	404,885	404,885	404,885	404,885
1口当たり当期純利益 (a) / (e) (注1)	円	10,149	12,859	11,273	11,892	11,365
1口当たり純資産額 (d) / (e)	円	509,407	523,484	523,394	524,977	525,644
分配総額 (f)	百万円	3,571	4,600	4,170	4,335	4,601
1口当たり分配金額 (f) / (e)	円	10,060	11,363	10,300	10,707	11,365
(うち1口当たり利益分配金)	円	(10,060)	(11,363)	(10,300)	(10,707)	(11,365)
(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(1.9)	1.3(2.6)	1.1(2.2)	1.2(2.4)	1.1(2.2)
自己資本利益率(年換算) (注3, 4)	%	2.0(4.0)	2.6(5.2)	2.2(4.3)	2.3(4.6)	2.2(4.3)
期末自己資本比率 (d) / (b)	%	46.6	52.0	52.0	52.0	51.5
期末有利子負債比率 (c) / (b)	%	48.4	42.8	42.8	42.8	43.1
配当性向 (f) / (a) (注5)	%	100.0	90.0	91.3	90.0	99.9
その他参考情報						
投資物件数	件	94	97	97	97	99
総賃貸可能面積	m ²	437,233.24	453,999.44	453,681.06	457,774.90	462,533.92
期末稼働率	%	95.6	96.5	94.9	96.9	96.9
当期減価償却費	百万円	2,022	2,221	2,218	2,230	2,274
当期資本的支出額	百万円	550	329	469	1,120	1,165
賃貸NOI(Net Operating Income) (注6)	百万円	7,760	8,680	8,775	8,509	8,949
FFO(Funds from Operation) (注7)	百万円	7,116	6,909	6,487	6,302	6,877
1口当たりFFO (注8)	円	20,045	17,065	16,023	15,565	16,985

期 決算年月	単位	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
		2017年4月	2017年10月	2018年4月	2018年10月	2019年4月
営業収益	百万円	15,039	13,901	14,823	15,420	15,212
(うち賃貸事業収益)	百万円	(13,327)	(13,840)	(14,222)	(14,802)	(14,595)
営業費用	百万円	9,137	8,244	7,974	8,271	8,039
(うち賃貸事業費用)	百万円	(6,527)	(6,720)	(6,977)	(7,105)	(6,880)
営業利益	百万円	5,901	5,657	6,848	7,148	7,172
経常利益	百万円	4,751	4,590	5,829	6,109	6,179
当期純利益 (a)	百万円	4,750	4,588	5,828	6,107	6,178
総資産額 (b)	百万円	410,166	414,933	422,993	437,221	436,753
有利子負債額 (c)	百万円	174,600	179,600	185,850	183,050	182,050
純資産額 (d)	百万円	212,986	212,851	213,642	229,313	229,440
出資総額	百万円	206,199	206,199	206,199	220,970	220,970
発行済投資口の総口数 (e)	口	404,885	404,885	404,885	428,510	428,510
1口当たり当期純利益 (a) / (e) (注1)	円	11,733	11,334	14,396	14,373	14,418
1口当たり純資産額 (d) / (e)	円	526,041	525,708	527,661	535,141	535,437
分配総額 (f)	百万円	4,750	5,061	5,247	5,766	5,878
1口当たり分配金額 (f) / (e)	円	11,733	12,500	12,960	13,458	13,719
(うち1口当たり利益分配金)	円	(11,733)	(12,500)	(12,960)	(13,458)	(13,719)
(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)	%	1.2(2.3)	1.1(2.2)	1.4(2.8)	1.4(2.8)	1.4(2.9)
自己資本利益率(年換算) (注3, 4)	%	2.2(4.5)	2.2(4.3)	2.7(5.5)	2.8(5.5)	2.7(5.4)
期末自己資本比率 (d) / (b)	%	51.9	51.3	50.5	52.4	52.5
期末有利子負債比率 (c) / (b)	%	42.6	43.3	43.9	41.9	41.7
配当性向 (f) / (a) (注5)	%	99.9	110.2	90.0	94.4	95.1
その他参考情報						
投資物件数	件	97	98	97	97	96
総賃貸可能面積	m ²	459,567.57	456,932.16	466,031.33	471,041.45	468,528.20
期末稼働率	%	97.9	99.1	99.0	99.1	99.2
当期減価償却費	百万円	2,288	2,293	2,295	2,358	2,369
当期資本的支出額	百万円	1,018	953	886	925	1,231
賃貸NOI (Net Operating Income) (注6)	百万円	9,088	9,413	9,539	10,055	10,084
FFO (Funds from Operation) (注7)	百万円	7,034	7,451	7,574	7,934	7,983
1口当たりFFO (注8)	円	17,373	18,404	18,708	18,516	18,630

(注1) 1口当たり当期純利益は、期中平均投資口数(第19期351,672口、第20期397,394口、第21期404,885口、第22期404,885口、第23期404,885口、第24期404,885口、第25期404,885口、第26期404,885口、第27期424,933口、第28期428,510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19期は184日、第20期は181日、第21期は184日、第22期は182日、第23期は184日、第24期は181日、第25期は184日、第26期は181日、第27期は184日、第28期は181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) 賃貸NOI = 不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費

(注7) FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却益 + 不動産等売却損

(注8) 1口当たりFFO = FFO / 発行済投資口の総口数(円未満を切り捨てて記載しています。)

(注9) 本書においては、特に記載をした場合を除き、記載未満の数値については、金額は切り捨てて、割合又は比率については、四捨五入して、それぞれ記載しています。以下同じです。

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・オフィス投資法人(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、2005年5月6日に設立され、2005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、8度の公募増資等を実施しており、当期末(2019年4月30日)現在の発行済投資口の総口数は428,510口となっています。

本投資法人は、ケネディクス不動産投資顧問株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)に資産運用業務を委託し、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。

(ロ) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

当期(2019年4月期)における我が国の経済は、輸入が減少し外需がGDPにプラスに寄与したことにより、2019年1～3月期の実質GDP成長率(1次速報値)は、前年比率率2.1%の上昇という結果になりました。

企業の採用マインドは高く良好な雇用環境が続き、可処分所得も底堅く横ばい圏を維持していますが、個人消費は耐久消費財を中心に消費の伸びにブレーキがかかっています。設備投資については減少したものの、前四半期の高い伸びの反動による面が大きいとみられ、IT関連の能力増強投資や、各種の省力化投資が下支えとなっており安定的な推移が続く見込みです。一方、足元では中国向けの輸出が低下、米中間の貿易摩擦等による海外経済の減速感等も出てきており海外動向には留意が必要と思われる。

オフィスビル賃貸市場については、都心5区を中心に増床・拡張移転や立地改善等の需要が引き続き堅調であり、稼働率、賃料水準共に高い水準を維持しています。三鬼商事株式会社が公表した2019年4月末時点の東京都心5区の平均空室率は1.70%で、前年比で0.95ポイント低下、前期末(2018年10月31日)時点との比較では0.50ポイント低下しました。また、東京都心5区の平均賃料(新築を含みます。)についても、2014年1月以降64ヵ月連続で上昇を続けており、2009年4月以来の高水準となる21,279円(一坪当たり)となりました。その他全国の主要都市においても、平均空室率の低下及び賃料水準の上昇傾向を確認することができました。

オフィスビル売買市場については、上場不動産投資法人(J-REIT)や私募リート、不動産会社等の国内投資家並びに海外投資家等の物件取得意欲は、依然として旺盛であり、優良物件については、引き続き厳しい取得環境が続いていることから、期待利回りは継続して低水準で推移し、取引価格の高止まりの状態が続いています。

b. 運用実績

本投資法人は、前期末(2018年10月31日)時点で、合計97物件(取得価格の総額420,884百万円)の運用資産と匿名組合出資持分(当初出資金額1,107百万円)を保有していました。当期(2019年4月期)においては、都市型商業施設1物件(フレーム神南坂(準共有持分51.0%):取得価格5,049百万円(注))を譲渡しました(譲渡価格5,253百万円)。

その結果、当期末(2019年4月30日)現在のポートフォリオ(匿名組合出資持分を除きます。以下同じです。)は、合計96物件(取得価格の総額415,835百万円)となり、取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル99.3%、その他0.7%となっています。

また、当期末(2019年4月30日)現在のポートフォリオの稼働率は99.2%と、引き続き高稼働率を維持しています。

(注)前期末(2018年10月31日)時点で保有していた準共有持分51.0%相当額を記載しています。

保有資産の運営管理状況

本投資法人は、当期末(2019年4月30日)現在保有する全ての物件(アーク森ビル、新宿6丁目ビル(底地)を除きます。)について、プロパティマネジメント業務をケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社に委託しています。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による積極的な新規テナントの誘致、既存テナントとの良好な関係を活かして増床ニーズの取り込みを行いました。また、オフィスビルの競争力維持・向上を図るべく、共用部の改修、空調設備・エレベーターの更新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、当期末(2019年4月30日)現在において、東京経済圏のオフィスビルで99.3%となり、オフィスビル全体では99.2%と、前期末(2018年10月31日)と同様に、引き続き高稼働率を維持しています。

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(2019年4月30日)現在、1,127件(注1)(注2)であり、テナント分散が進んでいます。また、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上位10エンドテナントの賃貸面積割合は10.4%です。更に、本投資法人が保有す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、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1) 1テナントが複数の物件を賃借している場合には、1テナントとして数えてテナント数を記載していません。

(注2) ポートフォリオ全体のエンドテナントの数は、当期末(2019年4月30日)現在、1,128件です。

(八) 資金調達の概要

a. 投資法人債の状況

本投資法人は、サステナビリティへの取組みを一層強化すると共に、ESG投資に積極的な投資家層への投資機会の提供により、国内グリーン債券市場の発展に寄与することが可能と考え、2019年2月15日に第10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)(グリーン債券)(以下「第10回投資法人債」といいます。)(発行総額2,000百万円、期間5.0年)を発行し、KDX小林道修町ビル及びKDX虎ノ門一丁目ビルの取得資金への充当を目的として調達した借入金(その後の借換えによる借入金を含みます。)の返済資金2,000百万円に充当しました。この結果、当期末(2019年4月30日)現在で投資法人債残高は8,000百万円となっています。

b. 借入れの状況

本投資法人は、有利子負債の返済期限を分散することにより、リファイナンスリスクを軽減することを目指しています。当期(2019年4月期)においては期中に返済期日が到来した借入金11,550百万円の返済資金として10,050百万円の借入れを行い、1,000百万円を手元資金にて返済しました。また、上記「a.投資法人債の状況」に記載の第10回投資法人債による調達資金2,000百万円により、期中に返済期日が到来した借入金500百万円を返済し、1,500百万円の期限前弁済を行っています。

その結果、当期末(2019年4月30日)現在で借入金残高は174,050百万円(短期借入金(注1)4,200百万円、長期借入金(注1)169,850百万円)、投資法人債残高は8,000百万円、有利子負債残高は182,050百万円となっています。

なお、当期末(2019年4月30日)現在の変動金利による長期借入金のうち、117,000百万円については、金利上昇リスクをヘッジするため金利スワップ等の活用により実質的に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97.7%、長期固定化負債比率(注3)は96.6%となっています。

これらの結果、当期末(2019年4月30日)の有利子負債の平均残存年数(注4)は5.0年となり、当期末の平均金利(注4)は1.04%に、有利子負債比率(注5)は41.7%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 = (長期借入金残高 + 投資法人債残高) ÷ (借入金残高 + 投資法人債残高) × 100
長期負債比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注3) 長期固定化負債比率 = (長期固定金利借入金残高 + 投資法人債残高) ÷ (借入金残高 + 投資法人債残高) × 100
なお、長期固定金利借入金残高には、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。
- (注4) 平均残存年数及び平均金利は各期末時点の残存年数及びアップフロントフィーを含めた利率を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。平均残存年数は小数第2位を、平均金利は小数第3位を、それぞれ四捨五入して記載しています。
- (注5) 有利子負債比率 = 期末有利子負債残高 ÷ 期末総資産 × 100
有利子負債比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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、以下のとおりです。

(単位：百万円)

借入先	前期末 (2018年10月31日)	当期末 (2019年4月30日)	当期末比率 (%) (注6)
株式会社三井住友銀行	46,200	45,200	26.0
株式会社三菱UFJ銀行	34,800	34,800	20.0
株式会社日本政策投資銀行	30,550	29,550	17.0
三井住友信託銀行株式会社	19,900	19,400	11.1
株式会社みずほ銀行	11,700	11,700	6.7
株式会社あおぞら銀行	11,350	11,350	6.5
株式会社りそな銀行	11,250	10,750	6.2
みずほ信託銀行株式会社	3,800	3,800	2.2
株式会社福岡銀行	2,500	2,500	1.4
株式会社西日本シティ銀行	1,700	1,700	1.0
株式会社広島銀行	1,000	1,000	0.6
株式会社七十七銀行	1,000	1,000	0.6
株式会社東日本銀行	800	800	0.5
株式会社三重銀行	500	500	0.3
合計	177,050	174,050	100.0

(注6) 当期末比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

c. 格付の状況

当期末(2019年4月30日)現在における本投資法人の格付の状況は、以下のとおりです。

信用格付業者	格付対象	格付
株式会社日本格付研究所(JCR)	長期発行体格付	AA- (見通し:安定的)
	債券格付 発行登録債予備格付	AA-

d. 発行登録の状況

本投資法人は、投資法人債（短期投資法人債を除きます。）に係る発行登録書を2018年11月30日に提出しています。その概要は、以下のとおりです。

発行予定額	100,000百万円
発行予定期間	2018年12月8日から2020年12月7日まで
手取金の使途	特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。)の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債(短期投資法人債を含みます。)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10回投資法人債2,000百万円を上記発行登録書に基づき2019年2月15日に発行しています。

(二) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期（2019年4月期）の業績は、営業収益15,212百万円、営業利益7,172百万円、経常利益6,179百万円、当期純利益6,178百万円となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）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299百万円を圧縮積立金繰入額として控除した金額の全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金は13,719円となりました。

次期の見通し

(イ) 投資環境

今後の日本経済は、成長率は鈍化し力強さは欠くものの、内需の底堅い推移から緩やかな成長を続けるものとみられます。一方、米中貿易摩擦の激化による世界経済の減速や米国政権の政策運営の動向等、海外経済・政治を巡る不確実性には留意が必要な環境と考えられます。また、国内においても消費増税、マイナス金利を伴う「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」政策の動向、地政学リスクへの懸念等、様々な事象にも留意が必要と考えられます。

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2019年4月末時点の東京都心5区の平均空室率は1.70%と空室率は低下傾向にあり、需要は堅調に推移しています。空室率の低下傾向にあわせて東京都心5区の平均賃料についても上昇傾向にあります。

オフィスビル売買市場については、過熱感を指摘する声がある一方、日本銀行の金融緩和政策の継続による良好な資金調達環境を背景に、上場不動産投資法人(J-REIT)、私募リート、国内不動産会社や海外投資家をはじめとする多くの投資家の取得意欲は依然として旺盛であり、総じて厳しい取得環境が継続していくものと思われる。

一方で、銀行の不動産業向け融資残高は2019年3月末に100兆円を突破するなど過去最高水準に達しており、今後の金利動向と共にその融資姿勢の変化には注視をする必要があると思われます。J-REIT市場においては、好調な不動産市況と安定的に推移している金利水準等を評価する海外投資家からの資金流入の動きが確認されており、2019年3月の東証REIT指数は2016年6月以来、約2年10か月ぶりに1,900ポイントを上抜けました。なお、好調な市場環境等を背景とした公募増資の増加による需給動向の変化には留意する必要があると考えられます。

(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。かかる方針を踏まえ、物件の投資戦略、既存物件の運用戦略及び財務戦略を以下のとおり策定し、柔軟かつ機動的に実施していきます。

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、都市型商業施設については、オフィスビルの代替投資として希少性及び繁華性の高い地域に位置する、一定のオフィス床を持つものに限定して投資を行います。また、一定の地方分散も図る投資戦略を継続することが、優良なポートフォリオの構築を実現し、本投資法人の優位性及び他の事業者との差別化を図る上での基盤になると考えています。

資産の取得にあたっては、マルチパイプラインを構築し、本資産運用会社独自のネットワークと本資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社を中心とするケネディクス・グループ(注)のサポートラインの活用によって、継続的な物件取得機会と柔軟性のある取得手法を確保し、ポートフォリオの着実かつ安定的な成長を目指します。また、将来本投資法人による取得機会が得られることを前提に、ケネディクス・グループ等と共同で匿名組合等に対する出資等を行うことも検討します。更に、ケネディクス・グループと連携しながら、ウェアハウジングを目的とした匿名組合出資等を行う等、資金調達の時期や投資基準との整合性を考慮しつつ機動的な物件確保を図るため、取得手法の多様化(直接取得、エクイティ出資及びケネディクス・グループとの協働取得、物件の入れ替えを前提とした相互売買等)に努めます。

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の余地に応じて、個別に検討します。また、現状及び将来的なマーケット動向を踏まえた収益及び収益性、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)「ケネディクス・グループ」とは、ケネディクス株式会社並びにその子会社及び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。

б. 既存物件の運用戦略

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

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、「選ばれる中規模オフィスビル」となることを目指し、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、非常用品収納ボックス及びAEDの設置、公衆無線LANサービスの提供等が挙げられます。

更に、各物件のテナントを重要な「顧客」として位置付け、物件運営に顧客満足度（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 ジャパンと協働し、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7回実施しています。2017年8月に実施した第7回の総合満足度の調査結果は、以下のとおりです。「満足」、「やや満足」と回答した割合は、2015年8月に実施した第6回調査時を上回る結果となっています。

<総合満足度>（注1）（注2）

	満足	やや満足	どちらとも いえない	やや不満	不満	不明
第7回調査	28%	48%	17%	5%	1%	0%
第6回調査	24%	51%	18%	6%	1%	1%

（注1）調査対象者は入居テナントの総務担当者と従業員です。

（注2）比率は、小数第1位を四捨五入して記載しています。

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・向上を図り、収益性の更なる向上を目指します。

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

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、建物管理費用の削減や建物管理会社の見直し、工事発注時の入札、一括発注による設備・機器調達等において、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（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）等の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、法規制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

本投資法人は環境方針を制定し、GRESBリアルエステイト評価への参加やDBJ Green Building認証等の各種認証・評価制度を積極的に活用することで、環境に配慮した運用を行っています。

また、本投資法人は、エネルギーの使用の合理化等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、引き続き既存借入金の借入条件等の改善に努めると共に、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るリファイナンスリスクの軽減
- ・一定水準以上の長期固定化負債比率の維持
- ・有利子負債比率（注）の保守的なコントロール（有利子負債比率は原則として45%未満の水準を目途とします。ただし、資金調達環境等を鑑みた上で、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%台後半水準での運営を行うこともありえます。）

更に、大手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資金調達により堅固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 ÷ 期末総資産 × 100

d. 情報開示

本投資法人は、積極的なIR活動により、幅広い投資家及び関係者に対して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、並びに、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(<https://www.kdo-reit.com/>)を通じた積極的な情報開示を行います。

e. 利益相反対策

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に際し、利害関係者又は本資産運用会社との間の取引に關し、オフィス・リート本部利害関係取引規程を定め、当該規程に基づく運用を行っています。

また、本資産運用会社は、本投資法人以外にも、複数の投資法人の運用を受託しており、それらの投資法人間で投資物件の取得の機会の競合が発生する可能性があります。本資産運用会社においては、入手した不動産等売却情報に關し、取得の検討を優先して行う本部を定めるため、物件の種別・規模等を基準とする優先検討権のルールを設け、本資産運用会社内での検討順位をあらかじめ決定し、本資産運用会社内にコンプライアンス・オフィサーを含む「パイプライン会議」を設置して、かかるルールに則った運営を行うことにより、恣意的な不動産等売却情報の配分を防止し、もって本資産運用会社が運用を受託する各投資法人間における利益相反を防止する等、適切な利益相反対策の実施に努めています。詳細については、後記「（4）投資法人の機構 KDO投資運用業務に係る投資運用の意思決定に関する事項 （八）各投資法人間における利益相反の防止（優先検討権の概要）」をご参照ください。

f. 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)

a. 資産の取得

本投資法人は、2019年6月14日付で、以下の不動産信託受益権を取得しました。

取得日	特定資産の種類	物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)
2019年6月14日	不動産 信託 受益権	調布センタービル	東京都 調布市	非開示 (注3)	8,700	9,920

(注1) 取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。

(注2) 2019年4月1日時点の価額を記載しています。

(注3) 取得先の承諾を得られていないため非開示としています。

b. 借入れ

本投資法人は、将来の資金需要に備え、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保し、財務基盤をより強固なものとするため、2019年5月31日付で以下のとおりコミットメントラインを設定しました。

借入極度額	6,000百万円
契約締結日	2019年5月31日
契約期間	2019年6月3日から2020年4月30日まで
契約形態	シンジケーション方式のコミットメントライン契約
参加金融機関	株式会社三井住友銀行、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行
担保・保証の有無	無担保・無保証

また、上記特定資産の取得資金及び関連費用の一部に充当することを目的として、2019年6月14日に合計3,000百万円(シリーズ164)の借入れを実施しました。

（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、主として不動産等（不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権をいいます。以下同じです。）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（規約第31条及び規約別紙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のうち、不動産等資産（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。）に定めるものをいいます。）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、大要以下のとおりです。

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。また、投資法人は、投信法に定めるところに従って新投資口予約権証券を発行することができます。

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及び借入金を、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」及び同「（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。

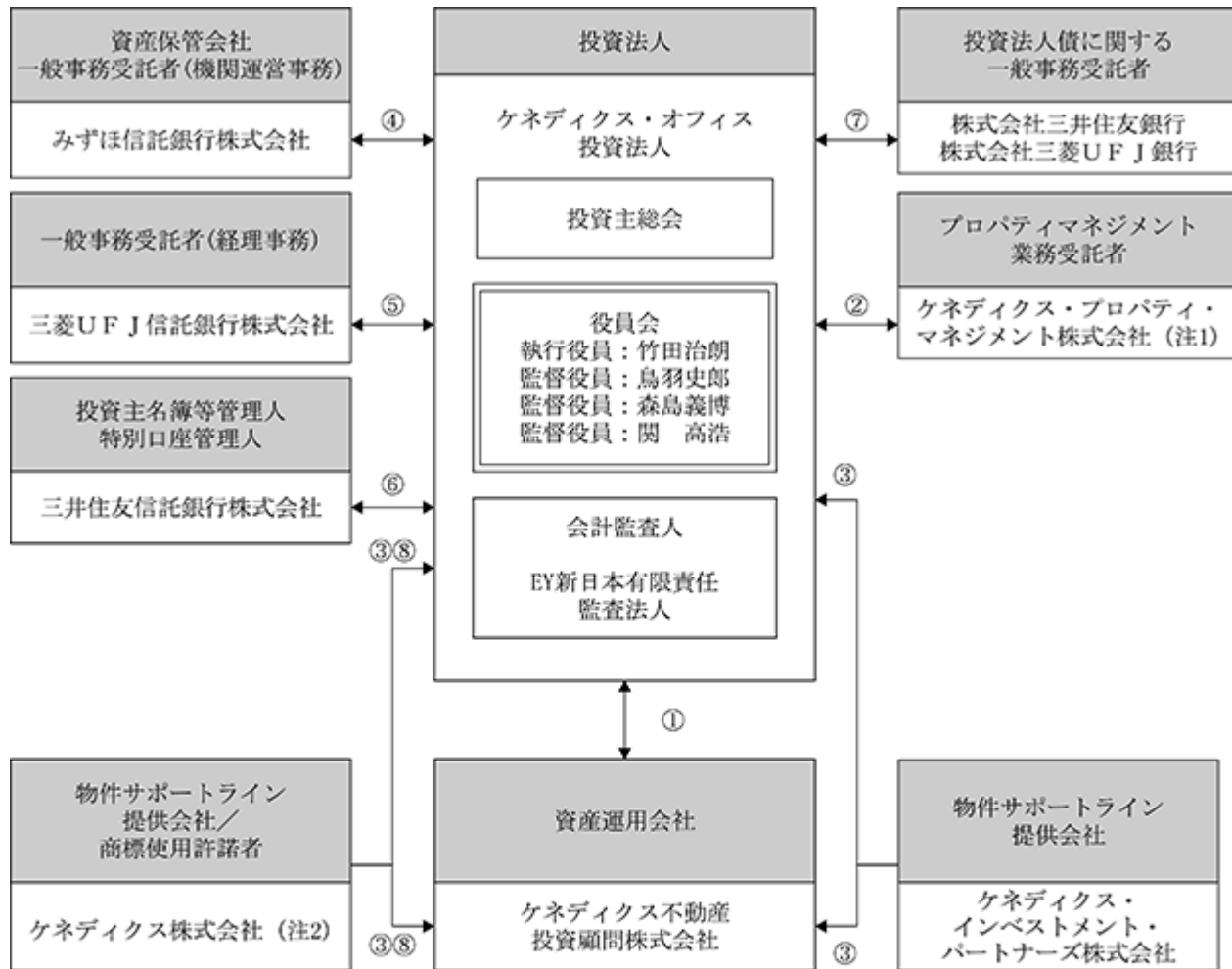
(注2) 本投資法人の投資口は、振替投資口(社債、株式等の振替に関する法律(平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。)(以下「振替法」といいます。)第226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。)です。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります(振替法第226条第1項、第227条第1項)。なお、以下、本投資法人が発行する投資証券を「本投資証券」ということとしますが、同時に本投資証券には、別途明記する場合を除き、本振替投資口を含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

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、以下のとおりです。

本投資法人の仕組み図



- ① 資産運用委託契約
- 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／一般事務委託契約(機関運営事務)
- ⑤ 一般事務委託契約(経理事務)
- ⑥ 投資主名簿等管理人委託契約／特別口座の管理に関する契約
- ⑦ 財務代理契約
- ⑧ 商標使用許諾契約

(注1) 一部物件について、ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社がプロパティマネジメント業務受託者となっていないものがあります。

(注2) 本投資法人の特定関係法人(特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令(平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。)第12条第3項に規定する特定関係法人をいいます。)は、ケネディクス株式会社です。ケネディクス株式会社は、本資産運用会社の親会社(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。)第8条第3項に規定する親会社をいいます。)です。

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・オフィス投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等の特定資産に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社	本投資法人との間で2005年5月6日付の資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。 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）。 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。
プロパティマネジメント業務受託者	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社	プロパティマネジメント業務受託者として、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（注1）について、その管理業務を行います。
資産保管会社 一般事務受託者 （機関運営事務）	みずほ信託銀行株式会社	本投資法人との間で2005年5月6日付の資産保管業務委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。 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。 本投資法人との間で2015年5月7日付の一般事務委託契約を締結しています。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 役員会及び投資主総会の運営に関する事務、並びに その他上記 に準ずる業務又は付随する業務で別途合意の上で作成する事務規程に定める業務を行います。
一般事務受託者 （経理事務）	三菱UFJ信託銀行株式会社	本投資法人との間で2011年10月27日付の一般事務委託契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第5号及び第6号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の 計算に関する事務、 会計帳簿の作成に関する事務、及び 納税に関する事務を行います。
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	本投資法人との間で2008年12月25日付の投資主名簿等管理人委託契約（その後の変更を含みます。）及び特別口座の管理に関する契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。 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、新投資口予約権及び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（本関係業務の概要に関する記載において、以下「投資主等」といいます。）の氏名、住所の登録に関する事務、 投資主等の提出する届出の受理に関する事務、 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成及び送付等に関する事務、 金銭の分配の計算及びその支払のための手続に関する事務、並びに 行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号。その後の改正を含みます。）（以下「番号法」といいます。）に係る個人番号関係事務等を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
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	<p>本投資法人との間で2014年7月11日付第6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6回投資法人債」といいます。）に係る財務代理契約及び2016年4月22日付第7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7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6回投資法人債及び第7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>
	株式会社三菱UFJ銀行	<p>本投資法人と三菱UFJ信託銀行株式会社との間で締結していた2017年7月12日付第8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8回投資法人債」といいます。）に係る財務代理契約及び第9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9回投資法人債」といいます。）に係る財務代理契約について、2018年4月16日付で三菱UFJ信託銀行株式会社から投資法人債に関する一般事務受託者としての地位を承継しました。</p> <p>また、本投資法人との間で2019年2月8日付第10回投資法人債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8回投資法人債、第9回投資法人債及び第10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>
資産運用会社の親会社 物件サポートライン提供会社 商標使用許諾者	ケネディクス株式会社	<p>本資産運用会社の株式を全て所有しています。</p> <p>本投資法人及び本資産運用会社との間で、2013年10月1日付の不動産情報提供等に関する覚書（その後の変更及び当事者の追加を含みます。）（以下「サポートライン覚書」といいます。）（注2）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KIPのサポート」をご参照下さい。</p> <p>また、本投資法人及び本資産運用会社との間で、2015年10月2日付で商標使用許諾契約（その後の変更を含みます。）を締結しており、本投資法人に対して、ケネディクス株式会社が保有する商標を無償で使用することを許諾しています。</p>
物件サポートライン提供会社	ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社（以下「KIP」といいます。）	<p>本投資法人、本資産運用会社及びケネディクス株式会社との間で、サポートライン覚書を締結しています（注2）。詳細については、後記「2 投資方針（1）投資方針 本投資法人の成長戦略（ハ）ケネディクス株式会社及びKIP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。</p>

（注1）一部物件について、ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社がプロパティマネジメント業務受託者となっていないものがあります。

（注2）KIPは、2018年11月1日付でサポートライン覚書の当事者に追加されました。

(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を除き、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、上記のとお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ある場合を除き、議決に加わることのできる役員数の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決をもって行います(投信法第115条第1項、会社法第369条第1項及び規約第24条)。

投信法の規定(投信法第115条第1項、会社法第369条第2項)において、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、法令に定める額を限度として、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、EY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います。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ときは、これを監督役員に報告しなければなりません。

(ニ) 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。

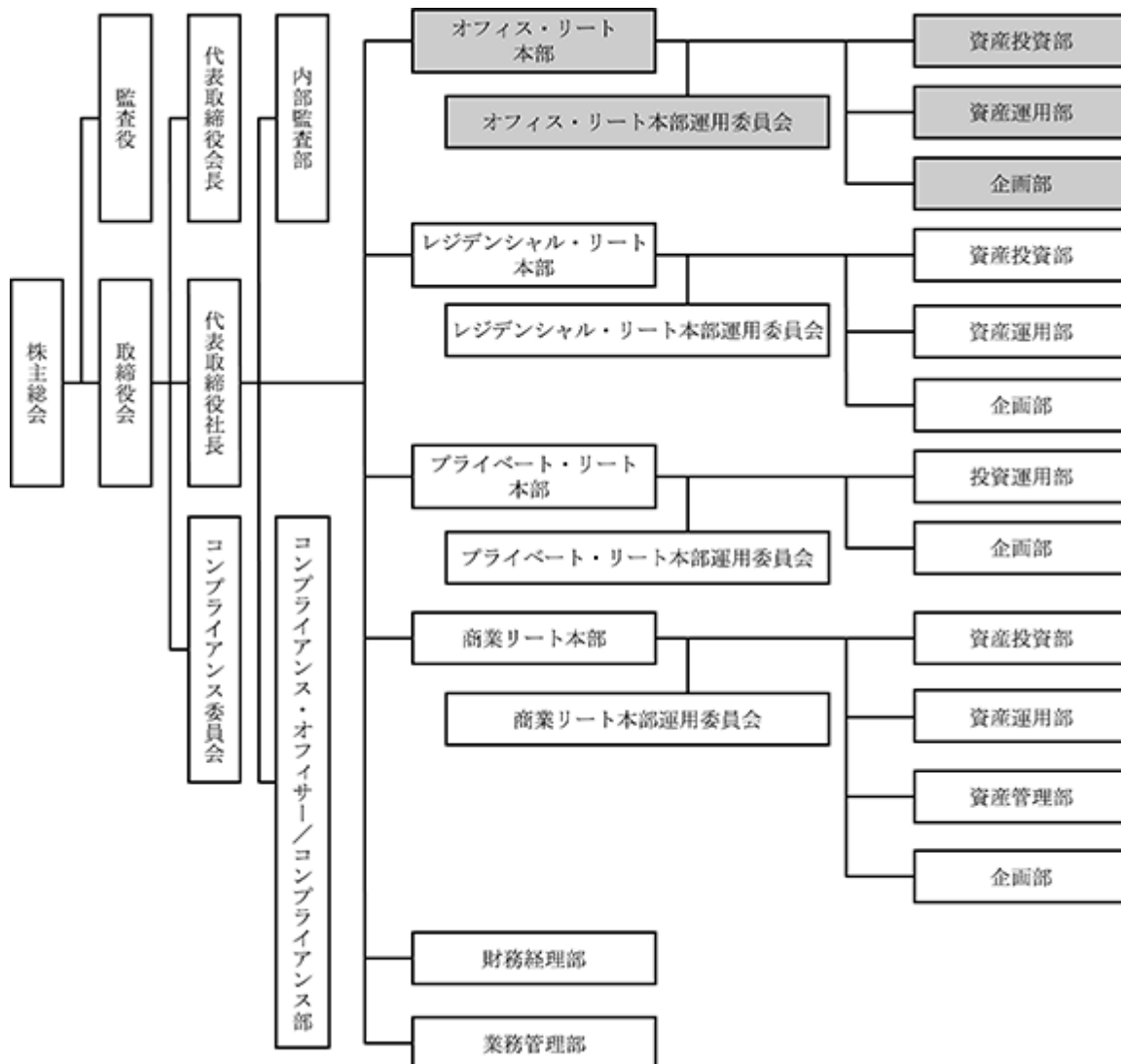
投資法人の運用体制

前記のとおり、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。

本資産運用会社は、2019年7月1日付で、レジデンシャル・リート本部ヘルスケア投資運用部の業務のうち、ヘルスケア施設にかかる資産の取得及び処分に係る業務をレジデンシャル・リート本部資産投資部へ統合し、またヘルスケア施設にかかる資産の運用に係る業務をレジデンシャル・リート本部資産運用部へ統合しました。

本資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下のとおりです。

本資産運用会社組織図



本資産運用会社は、上記組織のもと、投資運用業務を行います。本資産運用会社の各種業務は、本投資法人を担当するオフィス・リート本部、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人を担当するレジデンシャル・リート本部、ケネディクス・プライベート投資法人を担当するプライベート・リート本部及びケネディクス商業リート投資法人を担当する商業リート本部並びに各投資法人（以下、本投資法人を含む本資産運用会社が資産の運用業務を受託する投資法人を総称して「各投資法人」ということがあります。）の共通部署である財務経理部、業務管理部、コンプライアンス部及び内部監査部の各部署に分掌され、オフィス・リート本部、レジデンシャル・リート本部、プライベート・リート本部及び商業リート本部については、担当の取締役兼本部長が統括します。

また、資産の運用に関する審議を行う機関としてオフィス・リート本部、レジデンシャル・リート本部、プライベート・リート本部及び商業リート本部にそれぞれオフィス・リート本部運用委員会（以下「KDO運用委員会」といいます。）、レジデンシャル・リート本部運用委員会、プライベート・リート本部運用委員会及び商業リート本部運用委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関として各本部共通のコンプライアンス委員会を設置しています。

また、本資産運用会社は資産の運用を行う複数の投資法人のうち投資対象の重複する投資法人の間における案件情報の適切な取扱いを確保し、各投資法人間における利益相反を防止するための会議体として、コンプライアンス・オフィサー、オフィス・リート本部資産投資部長、レジデンシャル・リート本部資産投資部長、プライベート・リート本部投資運用部長及び商業リート本部資産投資部長により構成されるパイプライン会議を設置しています。更に、各投資法人間における利益相反を防止するため、各本部を統括する本部長については、各本部間の兼任を禁止します。本部長以外の職員については、各本部の間の兼任は禁止されません。

(イ) 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

各組織の主な業務は、以下のとおりです。なお、本「投資法人の運用体制」に記載の各本部共通の組織・機関は、本投資法人の資産運用だけでなく、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人、ケネディクス・プライベート投資法人及びケネディクス商業リート投資法人の資産運用及びその他の業務にも関与していますが、以下では主に本投資法人の資産運用に関する事項を記載しています。

部署名	分掌業務
オフィス・リート本部	<p>本投資法人の資産の運用に係る業務（以下「KDO資産運用業務」といいます。）の統括。</p> <p>a. 資産投資部</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項 ・ KDO資産運用業務に係る資産の取得に関する事項 ・ KDO資産運用業務に係る資産の処分に関する事項（ただし、資産の取得に密接に関連するものに限ります。） ・ 本投資法人の投資運用リスク（資産取得）の個別管理に関する事項 ・ 不動産市場等の調査分析に関する事項（本投資法人に係るもの） ・ その他上記 から までに付随又は関連する事項 <p>b. 資産運用部</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ KDO資産運用業務に係る資産の運用に関する事項 ・ 本投資法人の資産管理計画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 ・ 本投資法人の投資運用リスク（資産運用）の個別管理に関する事項 ・ 本投資法人の不動産管理リスク（管理）の個別管理に関する事項 ・ 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 ・ 本投資法人の不動産管理リスク（工事）の個別管理に関する事項 ・ KDO資産運用業務に係る資産の処分に関する事項（ただし、資産の取得に密接に関連するものを除きます。） ・ 本投資法人の投資運用リスク（資産処分）の個別管理に関する事項 ・ その他上記 から までに付随又は関連する事項

部署名	分掌業務
オフィス・リート本部	<p>c. 企画部</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の資金調達に関する事項のうち、投資口の発行・投資法人債の発行等直接金融に係る事項 ・ 本投資法人の資本政策に係る事項 ・ 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（本投資法人の資産運用報告を含みます。ただし、本投資法人の有価証券報告書及び決算短信の作成については財務経理部のサポートとします。） ・ 不動産投資信託市場の調査分析に関する事項（本投資法人に係るもの） ・ 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きます。） ・ 所管業務に係る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（本投資法人に係るもの） ・ その他上記 . から . までに付随又は関連する事項
財務経理部	<p>オフィス・リート本部関連業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の資金調達に関する事項のうち、金融機関からの借入れ等間接金融に係る事項 ・ 本投資法人の経理・決算に関する事項 ・ 本投資法人の有価証券報告書の作成に関する事項 ・ 本投資法人の決算短信の作成に関する事項 ・ 本投資法人の資産運用報告に係るオフィス・リート本部企画部のサポート ・ 本投資法人の予算策定に関する事項 ・ 本投資法人の財務リスクの個別管理に関する事項 ・ 本投資法人の所管業務に係る監督官庁との折衝等に関する事項 ・ その他上記 i . から . までに付随又は関連する事項
業務管理部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の投資主総会及び役員会の運営に関する事項 ・ 本資産運用会社の株主総会、取締役会及び各種委員会の運営に関する事項 ・ 総務、経理及び人事に関する事項 ・ システムリスク、事務リスク及び事業継続リスクの個別管理に関する事項 ・ 所管業務に係る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） ・ その他上記 . から . までに付随又は関連する事項
コンプライアンス・オフィサー／コンプライアンス部	<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 ・ 苦情等処理の統括に関する事項 ・ 法人関係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 ・ 所管業務に係る監督官庁との折衝等に関する事項 ・ その他上記 . から . までに付随又は関連する事項
内部監査部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 内部監査に関する事項

(ロ) 委員会の概要

KDO運用委員会及びコンプライアンス委員会の概要は、以下のとおりです。

a. KDO運用委員会

委員	オフィス・リート本部長（委員長）、オフィス・リート本部資産投資部長、オフィス・リート本部資産運用部長、オフィス・リート本部企画部長、コンプライアンス・オフィサー、財務経理部長及び外部委員（注）
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ KDO資産運用業務に係る運用方針（オフィス・リート本部運用ガイドライン、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 ・ KDO資産運用業務に係る資産の取得及び処分に関する事項 ・ KDO資産運用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（Asset Liability Management）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 ・ KDO資産運用業務に係るリスク管理に関する事項 ・ その他上記i.から .までに付随又は関連する事項
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ものとします。ただし、オフィス・リート本部長、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員（上記iv.からvi.までに規定する事項及びそれらに付随又は関連する事項を審議及び決議する場合にはオフィス・リート本部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ものとします。 ・ 外部委員及びオフィス・リート本部長を含む出席委員の3分の2以上の賛成により決議します。 ・ 決議について、特別の利害関係を有する委員（オフィス・リート本部利害関係取引規程（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) オフィス・リート本部利害関係取引規程」に定義されます。）上の利害関係取引における利害関係者（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) オフィス・リート本部利害関係取引規程」に定義されます。以下同じです。）の役員兼任者を含みますが、これに限りません。）は、議決に加わることができません。この場合、当該委員は、委員の数及び出席委員の数に算入しません。 ・ オフィス・リート本部長、コンプライアンス・オフィサー又は外部委員が決議について特別の利害関係を有する委員に該当する場合、上記にかかわらず、当該委員が議決に参加することなくKDO運用委員会は開催できるものとします。 ・ オフィス・リート本部長又は外部委員が決議について特別の利害関係を有する委員に該当する場合、上記にかかわらず、当該委員の賛成を得ることなく決議を行えます。 ・ コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上重大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ます。

（注）本書の日付現在、外部委員には、本資産運用会社、本資産運用会社の役職員又は本資産運用会社が資産運用を受託する投資法人との間に特別の利害関係を有していない不動産鑑定士1名が就任しています。

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	<p>a. 本投資法人の資産運用に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ KDO資産運用業務のうち、利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との取引（オフィス・リート本部利害関係取引規程に定める取引をいいます。詳細については、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) オフィス・リート本部利害関係取引規程 利害関係者との取引」をご参照下さい。以下同じです。）に関する事項 ・ KDO資産運用業務に係るオフィス・リート本部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規定外取引に関する事項 ・ KDO資産運用業務に係る運用方針（オフィス・リート本部運用ガイドライン、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 ・ KDO資産運用業務に係る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 ・ その他上記 . から . までに付随又は関連する事項 <p>b. その他の事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本資産運用会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株式又は投資口等の取得に関する事項 ・ 社内諸規程・規則等の制定及び改廃に関する事項 ・ その他コンプライアンス・オフィサーが随時定める事項に係るコンプライアンスに関する事項 ・ その他上記 . から . までに付随又は関連する事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 委員の3分の2以上の出席を要します。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します。 ・ 決議は、出席した委員の全会一致によります。ただし、取締役（常勤）のうち特定の本部を担当する取締役は、自己が担当しない本部の資産運用に関する事項については、議決権を有しません。なお、全会一致とならず、決議されなかった場合には、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します。

（注）本書の日付現在、外部委員には、本資産運用会社、本資産運用会社の役職員、本資産運用会社が資産運用に係る業務を受託する投資法人との間に特別の利害関係を有していない弁護士1名が就任しています。

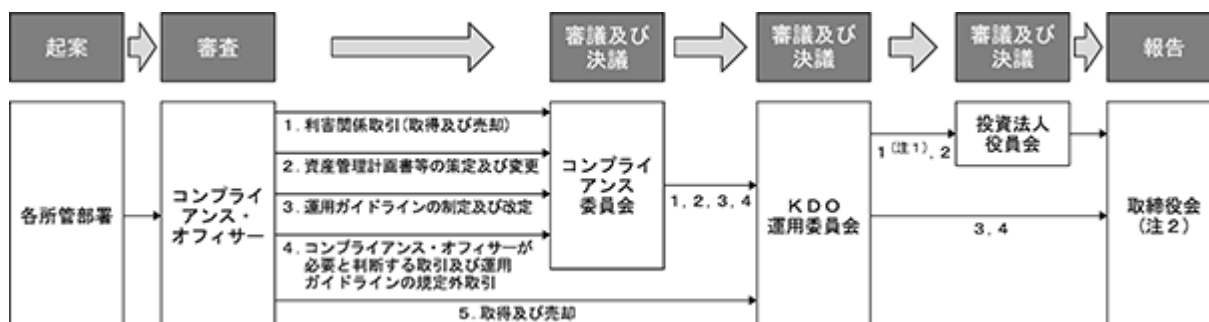
KDO資産運用業務に係る投資運用の意思決定に関する事項

本資産運用会社は、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、本投資法人の資産運用に関連し、オフィス・リート本部運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）を作成し、投資方針、利害関係者との取引ルール、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、本投資法人の資産運用に関連し、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、以下のとおりです。

<意思決定フロー>



（注1）当該取引が所定の軽微な取引に該当する場合には、本投資法人の役員会の承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の執行役員会の同意を要せず、KDO運用委員会の承認の決議をもって、当該取引を実施します。

（注2）上記3、4については本投資法人役員会にも報告します。

(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

運用ガイドラインは、オフィス・リート本部資産投資部長の指示に基づきオフィス・リート本部資産投資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(以下「投信協会規則」といいます。)、本投資法人の規約及び本資産運用会社の社内規程(以下「法令等」といいます。)に照らして審査した上で問題点がないと判断した場合、コンプライアンス委員会で審議され、決議されます。その後、KDO運用委員会で審議され、決議されることにより、変更されます。運用ガイドラインが変更された場合、オフィス・リート本部長は、遅滞なく取締役会及び本投資法人役員会にその旨を報告します。

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時に改定します。

(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、コンプライアンス委員会において審議され、決議されます。その後KDO運用委員会及び本投資法人役員会において審議され、決議されることにより、策定又は変更されます。資産管理計画書等が策定又は変更された場合、オフィス・リート本部長は、遅滞なく取締役会にその旨を報告します。

資産管理計画書等は、所定の期間ごと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には、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、オフィス・リート本部資産投資部は、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。

オフィス・リート本部資産投資部は、投資資産の取得に関してコンプライアンス・オフィサーに議案を提出します。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、KDO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取引及び運用ガイドラインに定める利害関係取引、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規定外取引に該当するすべての取引については、KDO運用委員会における審議、決議の前に、コンプライアンス委員会で審議され、決議されます。

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、取得した意見書等は、判断の一助としてKDO運用委員会に提出します。なお、外部の意見書等を取得することに代えて、弁護士、公認会計士又は不動産鑑定士の資格を有する者をコンプライアンス委員会に適宜同席させ、意見を聴取することもできます。

資産の売却に関しては、原則としてオフィス・リート本部資産運用部で立案し、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、KDO運用委員会で審議及び決議されますが、必要に応じて事前にコンプライアンス委員会で審議及び決議されます。

なお、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) オフィス・リート本部利害関係取引規程」に定める利害関係者との一定の取引については、一定の場合を除き本投資法人役員会の承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の執行役員の同意を得ることとされています。詳細については、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) オフィス・リート本部利害関係取引規程」をご参照下さい。

(八) 各投資法人間における利益相反の防止（優先検討権の概要）

金融商品取引法上、資産運用会社が複数の投資法人等の資産運用を受託することは禁じられておらず、本資産運用会社は、本投資法人の他、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人、ケネディクス・プライベート投資法人及びケネディクス商業リート投資法人の資産の運用業務の受託も行っていきます。

本投資法人は、中規模オフィスビルを主たる投資対象としていますが、都市型商業施設等についても投資対象としているため、ケネディクス・プライベート投資法人及びケネディクス商業リート投資法人の一部と投資対象が競合する関係にあります（注）。

(注) 本投資法人は、本投資法人、ケネディクス・プライベート投資法人及びケネディクス商業リート投資法人がそれぞれ取得検討対象とする物件タイプにつき競合する関係にあるものの、以下の「優先検討権」に関するルールに則り、東京23区に所在するオフィスビルについては一棟当たりの延床面積2,000㎡以上13,000㎡以下のオフィスビルが、東京23区以外に所在するオフィスビルについては一棟当たりの延床面積3,000㎡以上20,000㎡以下のオフィスビルが、原則としてオフィス・リート本部に優先検討権が付与されます。かかる延床面積の制限を鑑みれば、中規模オフィスビルのほとんどについては本投資法人に優先検討権が付与されることとなり、本投資法人が投資対象とする物件情報の取得について制約が生じる場合は限定的であると想定しています。

本資産運用会社は、各投資法人を運用する本部の本部長の兼任を禁止するとともに、かかる本資産運用会社の業務形態に照らし、その資産運用業務において各投資法人間で投資物件を取得する機会の競合が発生する可能性があるため、「パイプライン会議」を設置し、「優先検討権」に関するルールを採用することで、本資産運用会社が入手する不動産等売却情報（本資産運用会社が入手した各投資法人の投資対象となりうる不動産又は不動産を裏付けとする資産に関する購入希望者の探索に関する情報であり、かつ、各投資法人での投資の可否を検討可能な程度の情報をいいます。以下、本「(八) 各投資法人間における利益相反の防止（優先検討権の概要）」において同じです。）に関して、取得のための検討を優先して行う各投資法人を決定するルールを設け、かかるルールに則った運営を行うこととしています。本資産運用会社は、かかるルールを適切かつ円滑に運用することで、恣意的な不動産等売却情報の配分を防止し、もって各投資法人間における利益相反を防止し、各投資法人に対する業務の忠実性を確保することを目指しています。ここに、「優先検討権」とは、不動産等売却情報を入手した時点で、客観的かつ明確である建築基準法上の「用途」や登記簿上の「延床面積」等を基準とした優先検討機会の振り分けを実施するものです。

「パイプライン会議」及び「優先検討権」の詳細は、以下のとおりです。

a. パイプライン会議

委員	コンプライアンス・オフィサー（議長）、オフィス・リート本部資産投資部長、レジデンシャル・リート本部資産投資部長、プライベート・リート本部投資運用部長及び商業リート本部資産投資部長（注）
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> 不動産等売却情報に係る優先検討権を有することとなる各本部（以下「優先検討権者」といいます。）の決定のパイプライン会議規程その他の社内ルール適合性の検証 優先検討権者の優先検討の終了の決定のパイプライン会議規程その他の社内ルール適合性の検証 その他上記に付随又は関連する事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> 構成員の3分の2以上の出席を要します。ただし、コンプライアンス・オフィサー並びに各本部の投資運用部長及び資産投資部長（ただし、自己の所属しない各本部に関する事項又はこれに付随若しくは関連する事項のみを審議及び決議する場合における、当該本部の投資運用部長及び資産投資部長を除きます。）は必ず出席（代理による出席を含みます。）することを要します。 決議は、コンプライアンス・オフィサーを含む出席構成員の3分の2以上の賛成によりなす。

(注) オフィス・リート本部資産投資部長、レジデンシャル・リート本部資産投資部長、プライベート・リート本部投資運用部長及び商業リート本部資産投資部長は、出席することが困難なときは、指名する自己が所属する部の部員をもって、代理させることができるものとされています。

b. 優先検討権の順位

各本部の優先検討権の順位は、各物件の用途ごとに以下のとおり定めています。

i. オフィスビル(注1)

東京23区		
一棟当たりの延床面積 (㎡)	第1順位	第2順位
2,000未満	プライベート・リート 本部	オフィス・リート 本部
2,000以上～13,000以下	オフィス・リート本部	プライベート・リート 本部
13,000超	プライベート・リート 本部	オフィス・リート本部

東京23区以外		
一棟当たりの延床面積 (㎡)	第1順位	第2順位
3,000未満	プライベート・リート 本部	オフィス・リート本部
3,000以上～20,000以下	オフィス・リート本部	プライベート・リート 本部
20,000超	プライベート・リート 本部	オフィス・リート本部

ii. 居住用施設(注2)

一棟当たりの延床面積 (㎡)	第1順位	第2順位
全て	レジデンシャル・リート 本部	プライベート・リート 本部

iii. 商業施設

商業施設（都市型商業施設を除きます。）(注3)(注4)		
一棟当たりの延床面積 (㎡)	第1順位	第2順位
全て	商業リート本部	プライベート・リート 本部

サービス施設（都市型サービス施設を除きます。）(注5)(注6)		
一棟当たりの延床面積 (㎡)	第1順位	第2順位
全て	プライベート・リート 本部	商業リート本部

都市型商業施設			
一棟当たりの延床面積 (㎡)	第1順位	第2順位	第3順位
全て	商業リート本部	プライベート・ リート本部	オフィス・リート 本部

都市型サービス施設			
一棟当たりの延床面積 (㎡)	第1順位	第2順位	第3順位
全て	プライベート・ リート本部	商業リート本部	オフィス・リート 本部

iv. ホテル(注7)

一棟当たりの延床面積 (㎡)	第1順位	第2順位
全て	プライベート・リート 本部	レジデンシャル・リート 本部

v. ヘルスケア施設(注8)

一棟当たりの延床面積 (㎡)	第1順位
全て	レジデンシャル・リート 本部

vi. 物流施設（注9）

一棟当たりの延床面積 (㎡)	第1順位
全て	商業リート本部

vii. 上記以外の用途施設（開発予定案件で開発の蓋然性が確認できない場合を含みます。）については、優先検討権は定めません。

viii. 複数物件の優先検討権者を決定する場合、個別物件ごとの検討が可能な場合には、各物件ごとに、上記i.からvi.までに従って優先検討権を付与しますが、個別物件ごとの検討が不可能な場合（バルクセールにおける一括売却の場合等を含みます。）には、以下に従って、優先検討権を付与します。

- (i) 個別物件ごとに、上記i.からvii.までに従って優先検討権を獲得できる物件数を算出し、当該物件数が最も多い各本部が優先して全ての物件について優先検討権を得ます。
- (ii) 上記(i)に従い算出した優先検討権を獲得できる物件数が同数の場合には、優先検討権を獲得できる物件に係る延床面積の合計が最も大きい各本部が優先して全ての物件について優先検討権を得ます。

- (注1)「オフィスビル」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち、事務所用途の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。
- (注2)「居住用施設」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち、住居用途の床面積が最大である賃貸住宅、サービスアパートメント、社宅、学生寮・学生マンション、短期滞在型マンション等の施設運営者付き住宅又はこれらを裏付けとする資産(ただし、下記(注8)に定めるヘルスケア施設に該当するものを除きます。)をいいます。
- (注3)「商業施設」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち店舗用途の床面積が最大で、かつ、当該店舗用途のうち物品販売業を営む店舗(飲食店、コンビニエンスストア、アミューズメント施設及びテーマパーク等の複合的観光施設等を含みます。ただし、スポーツクラブ、結婚式場、学習塾、託児所、保険代理店、旅行代理店、マッサージ店、美容院・エステティックサロン及び公共テナントを除きます。)の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。
- (注4)「都市型商業施設」とは、商業施設のうち、繁華性の高い立地に位置し、テナント代替性が高い不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。
- (注5)「サービス施設」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち、店舗用途の床面積が最大で、かつ、当該店舗用途のうち、医療又は介護サービス以外のサービス業等を営む店舗(スポーツクラブ、結婚式場、学習塾、託児所、保険代理店、旅行代理店、マッサージ店、美容院・エステティックサロン、公共テナントをいいます。ただし、飲食店、コンビニエンスストア、アミューズメント施設及びテーマパーク等の複合的観光施設等を除きます。)の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。
- (注6)「都市型サービス施設」とは、サービス施設のうち、繁華性の高い立地に位置し、テナント代替性が高い不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。
- (注7)「ホテル」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち、ホテル用途の床面積が最大で、かつ、集客性の高い立地に位置する、主として洋風の構造及び設備を有する宿泊施設である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。
- (注8)「ヘルスケア施設」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち住居及び福祉施設並びに医療又は介護関連施設用途の床面積が最大で、かつ、当該用途のうち有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、シニア向けマンション、認知症高齢者グループホーム、小規模多機能施設、デイサービス等のシニアリビング施設及び病院、診療所、介護老人保健施設等のメディカル施設として使用される部分の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。
- (注9)「物流施設」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち倉庫又は工場用途(食品等の製造・加工等を行うプロセスセンター用途、食品庫用途を含みます。)の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。
- (注10)底地に関し優先検討権を得る各本部及びその順位は、当該底地に建築され、かつ、当該借地権を利用している用途施設の種類(複数の用途施設が存在する場合には、各用途施設のうち、床面積が最大なもの種類)を基準に決定されます。

c. 優先検討権の概要

- ・ 優先検討権に基づく不動産等売却情報の優先検討期間は、原則として、次のパイプライン会議開催予定日までとします。
- ・ 優先検討権者が決定した後、優先検討権者となった各本部は優先検討期間終了時まで取得検討を継続するか否かを意思表示しなければなりません。なお、優先検討権者となった各本部を統括する本部長は、取得検討を継続するか否かを意思表示するにあたっては、その理由等についても明らかにしなければなりません。かかる意思表示はその理由等とともに、パイプライン会議に報告され、審議されます。
- ・ 優先検討権者について、取得検討を継続しない旨の各本部を統括する本部長の決定がパイプライン会議において報告された場合において、パイプライン会議における修正がなされなかったときは、当該優先検討権者について優先検討権は失効し、この場合、コンプライアンス・オフィサーは、他の各本部より、次に優先検討権者となるべきものを決定します。
- ・ 本資産運用会社は、優先検討権の行使により物件を取得するか否かの判断について、各本部を統括する本部長の責任を明確化するとともに、その理由等をコンプライアンス・オフィサーを含む会議体であるパイプライン会議により審議することで、恣意的な優先検討権の行使を防止し、これにより各投資法人間における利益相反を防止します(注)。
(注) かかる利益相反防止のルールの実効性を確保するため、本資産運用会社においては、各本部を統括する本部長について、各本部間の兼任を禁止しています。

d. 優先検討権の適用除外

以下の条件に該当する不動産等売却情報は、優先検討権の適用除外とされています。

- ・ 物件の売主又は不動産ファンド等の投資家若しくは不動産ファンド等の関係者により、物件（当該売主等が取得を予定する物件又は運用を予定する物件を含みます。）の取得候補者を指定されている不動産等売却情報
- ・ サポートライン覚書に基づき特定の投資法人が物件の取得候補者として指定されている不動産等売却情報（かかるウェアハウジングについては、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 本投資法人の成長戦略 (イ) 投資物件の取得方法（外部成長） c. ウェアハウジング機能による機動的な投資物件取得」をご参照下さい。）
- ・ 契約上の優先交渉権又は将来の取得検討機会が付されており、物件の取得候補者を指定されている不動産等売却情報

投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

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、以下のとおりリスク管理体制を整備しています。

(イ) 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

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

また、本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理方針、リスク管理部門及びリスク管理方法等を規定し、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。各リスクの個別管理部門は、各リスクの項目・内容・対応方針等について、2年に1度を目処として見直します。

(ロ) 組織体制

本資産運用会社は、コンプライアンスの徹底を経営の最重要課題の一つと位置づけており、取締役会、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会により、コンプライアンスを推進する体制を整備しています。取締役会は、全社的なコンプライアンスの推進に関する基本方針その他の基本的事項を決定し、また、コンプライアンスの推進状況について、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会に適宜報告を求めることができます。また、取締役会は、コンプライアンス委員会外部委員、各本部の運用委員会外部委員及びコンプライアンス・オフィサーの任命を決議します。コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令やルールを遵守する企業風土を醸成することに努めます。また、コンプライアンス・オフィサーは、各本部に関する運用ガイドライン及び資産管理計画書等の制定・変更、個別資産の取得等の議案の上程に際して、所定の必要書類が整っていることを確認した上で、法令違反等コンプライアンス上の重大な問題の有無につき事前の審査を行います。更に、コンプライアンス委員会の委員長として、本資産運用会社内のコンプライアンスに関する事項を統括します。具体的には、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラム等の立案・整備及びコンプライアンス・プログラムに基づく、役職員に対する定期的な指導・研修、法令等の遵守状況の検証等の業務を行います。コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び変更は、コンプライアンス・オフィサーが立案し、コンプライアンス委員会で審議・決議された後、取締役会で決議されることにより行われます。コンプライアンス・プログラムは、原則として事業年度ごとに策定し、その進捗状況は、コンプライアンス・オフィサーから取締役会に速やかに報告されます。その他、コンプライアンスに関する重要な事項は、コンプライアンス委員会で審議・決議し、取締役会へ報告されます。コンプライアンス部は、コンプライアンス・オフィサーの補助者として、コンプライアンス・オフィサーの指揮に従い、コンプライアンス・オフィサーの業務の一切の補助を行うものとし、

内部監査部長は、内部監査担当者として、内部監査規程に基づき、内部監査を実施し、内部監査で発見・指摘した問題点等を正確に反映した内部監査報告書を作成します。内部監査担当者は、内部監査報告書を遅滞なく代表取締役社長及び取締役会に報告します。被監査部門は、内部監査報告書で指摘された問題点について、その重要度合いを勘案した上で、遅滞なく改善計画を策定し、改善に努めます。内部監査担当者は、被監査部門による問題点の改善状況を適切に管理し、その達成状況を確認し、その後の内部監査計画に反映させます。取締役会又は内部監査担当者は、本資産運用会社の業務運営の適切性を確認するためその他の理由により必要があると判断したときは、外部の専門家による外部監査を行います。

(ハ) オフィス・リート本部利害関係取引規程

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) オフィス・リート本部利害関係取引規程」をご参照下さい。

(ニ) 内部者取引等管理規程

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

(ホ) フォワード・コミットメント等

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

(5) 【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額	220,970百万円
発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口の総口数	428,510口

最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2014年 5月27日	公募増資	21,400	353,940	9,876	176,138	(注1)
2014年 6月24日	第三者割当増資	1,070	355,010	493	176,632	(注2)
2014年11月27日	公募増資	47,685	402,695	28,269	204,901	(注3)
2014年12月24日	第三者割当増資	2,190	404,885	1,298	206,199	(注4)
2018年 5月28日	公募増資	22,500	427,385	14,067	220,267	(注5)
2018年 6月15日	第三者割当増資	1,125	428,510	703	220,970	(注6)

(注1) 1口当たり発行価格478,725円(発行価額461,540円)にて、新規物件の取得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2) 1口当たり発行価額461,540円にて、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当すること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614,250円(発行価額592,830円)にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済資金の一部に充当すること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口当たり発行価額592,830円にて、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当すること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5) 1口当たり発行価格646,425円(発行価額625,209円)にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注6) 1口当たり発行価額625,209円にて、新規物件の取得資金の一部に充当すること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】

(2019年4月30日現在)

氏名又は名称	住所	所有 投資口数 (口)	発行済投資口の総 口数に対する所有 投資口数の割合 (%) (注)
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	83,425	19.46
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	66,881	15.60
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	19,634	4.58
ジェーピー モルガン バンク ルクセンブルク エスエイ 384500	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティA棟 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	17,239	4.02
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	16,134	3.76
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	東京都千代田区丸の内一丁目3番2号 常任代理人 株式会社三井住友銀行	8,163	1.90
S M B C 日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	7,249	1.69
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505001	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティA棟 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	7,214	1.68
ザ バンク オブ ニューヨーク メロ ン 140044	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティA棟 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	6,912	1.61
ピーエヌワイエム アズ エージーテイ クライアンツ 10 パーセント	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UFJ銀行 決済事業部	6,249	1.45
合計		239,100	55.79

(注) 発行済投資口の総口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)

(2019年4月30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)	123	108	273	4,569	5,073
投資主数の割合 (%) (注)	2.42	2.12	5.38	90.06	100.00
所有投資口数(口)	255,790	4,098	155,741	12,881	428,510
所有投資口数の割合 (%) (注)	59.69	0.95	36.34	3.00	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いては、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KIP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、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等、規模に応じて異なる需給トレンドが形成されます。したがって、不動産投資に当たっては、それらのトレンドを見極めることが重要となります。

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

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

ポートフォリオ構築に当たっては、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（注1）を中心とした投資を行い、都市型商業施設（注2）にも投資を行います。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KIP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。

- (注1)「オフィスビル」とは、不動産を構成する主たる建物の建築基準法上の用途に事務所用途の床面積が存する不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。以下同じです。
- (注2)「都市型商業施設」とは、繁华性の高い立地(東京都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。)、又は政令指定都市の中心部をいいます。以下同じです。)に位置し、テナント代替性の高い商業施設であって、かつ、オフィスビルに該当しない不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。以下同じです。
- (注3)本投資法人の投資方針におけるオフィスビル及び都市型商業施設の定義は、本資産運用会社において、不動産等売却情報を入手した時点で、客観的かつ明確である建築基準法上の「用途」や登記簿上の「延床面積」等を基準とした優先検討機会の振り分けを実施するルールである、「優先検討権」に関するルールにおけるオフィスビル及び都市型商業施設の定義とは異なります。

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

a. 本資産運用会社独自のネットワークによる投資物件取得

本投資法人は、スポンサー会社であるケネディクス株式会社の理念を受け継ぐ本資産運用会社に運用を委託しています。

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

本投資法人は、本資産運用会社のメンバーが持つ多様な経験と高い専門性、不動産と金融の両分野で全方位に展開される独立系ならではの幅広いネットワークを活用し、スポンサー会社及びそのグループ会社又はこれらの会社へアセットマネジメント業務を委託している法人等以外の第三者からの取得実績を重ね、本資産運用会社独自の情報収集を不動産市場で行うことにより、着実な外部成長を目指します。

b. スポンサー会社及びKIPのサポートラインによる投資物件取得

本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサー会社との間で、2013年10月1日付でサポートライン覚書を締結し、2018年11月1日にサポートライン覚書の当事者にKIPを追加しており、スポンサー会社及びKIPが取り扱う不動産等について、本資産運用会社以外の者に遅れることなく購入を検討することができます。

サポートライン覚書の概要については、後記「(八)ケネディクス株式会社及びKIP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。

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、スポンサー会社に対して物件の取得及び一時的な所有の依頼を、KIP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を、それぞれすることができ、スポンサー会社及びKIPは、本資産運用会社からかかる依頼を受けた場合には誠実に検討することとなっています。これにより、資金調達の時期や投資基準との整合性等の理由で本投資法人が直ちに取得できない物件について、本投資法人の取得機会を優先的に確保し、機動的な物件取得を図ります。スポンサー会社によるウェアハウジング機能の概要については、後記「(八)ケネディクス株式会社及びKIP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。

なお、スポンサー会社及びその子会社等との取引については、利害関係者との取引の基準をオフィス・リート本部利害関係取引規程等により定め、かつ、運営面においても独立性を保つ等、コンプライアンスやガバナンスの体制に十分に注意した運営を行います。オフィス・リート本部利害関係取引規程等の詳細については、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) オフィス・リート本部利害関係取引規程」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(以下「PM業務」ということがあります。)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PM業務を迅速かつ効率的に行うため、原則として、オフィスビルを中心に、取得資産の用途に多数の運営管理実績があり、関係業者とのネットワークを有し、本投資法人の視点にたった運営遂行が可能なPM業務受託者であるケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社に対して、PM業務を一括委託する方針です(ただし、取得資産の特性、不動産運営の経験や能力、投資物件における実績、関係業者とのネットワーク、本投資法人の視点にたった運営遂行の可否、報酬水準の妥当性等を総合的に勘案した上で適切と認める場合には、ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社以外の第三者に対してPM業務を委託します。)。

プロパティマネジメント業務受託者が、PM業務を再委託(一部を含みます。)する場合には、再委託先の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、再委託の承認の可否を判断します。

(ハ) ケネディクス株式会社及びKIPのサポート

a. ケネディクス株式会社の概要及び実績

・ケネディクス株式会社及びケネディクス・グループの概要

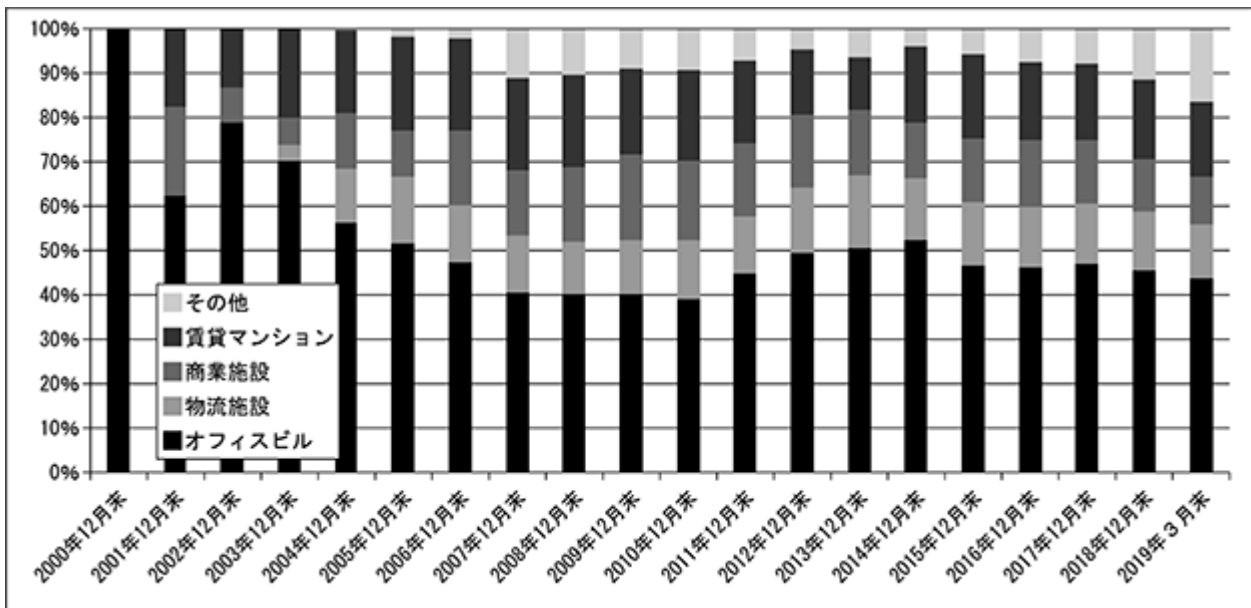
ケネディクス株式会社及びケネディクス・グループは、不動産投資案件の組成や不動産投資コンサルティング、アセットマネジメント(不動産の運用)等、不動産の投資・運用に係るサービスを提供する専門家集団であり、不動産流動化の黎明期からのパイオニアとして、国内外の機関投資家をはじめとする多くの投資家から信任を得て実績を積み重ねています(後記「ケネディクス・グループの運用実績等」をご参照下さい。)。運用対象不動産については、オフィスビル・住宅・商業施設・ホテル・物流施設・シニアヘルスケア施設と様々な用途を対象とした運用を行っています。

ケネディクス株式会社及びケネディクス・グループは、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」、「不動産管理事業」、「不動産運営事業」及び「不動産投資事業」の4事業を中心に活動しています。

・ケネディクス・グループの運用実績等

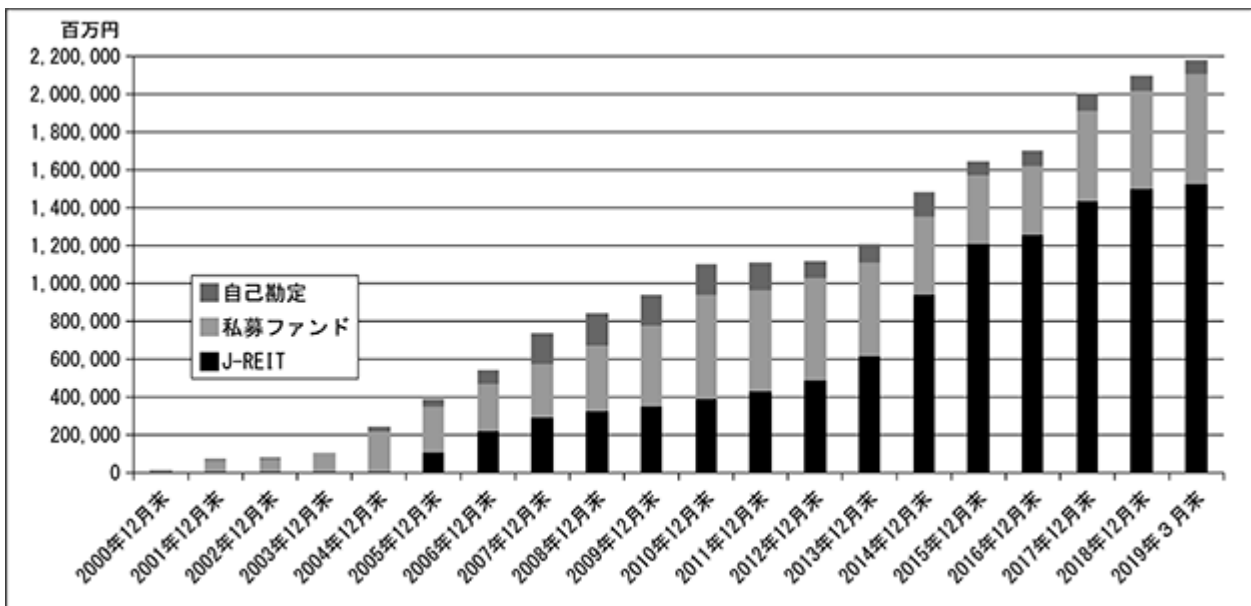
ケネディクス・グループにおける物件用途別受託資産残高割合並びに投資家層別受託資産残高の推移は、以下のとおりです。

物件用途別受託資産残高割合



(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

本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサー会社であるケネディクス株式会社との間で、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、2013年10月1日付でサポートライン覚書を締結し、2018年11月1日にサポートライン覚書の当事者にKIPを追加しています。サポートライン覚書の概要は、以下のとおりです(注)。なお、サポートライン覚書の内容は、不動産等のうちオフィスビルについて適用されます。

(注)スポンサー会社であるケネディクス株式会社は、2014年10月30日付で、本投資法人と一部投資対象が重複するJ-REITであるプレミア投資法人の資産運用を受託しているプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の発行済株式の一部(持株割合30%)を取得しています。なお、本投資法人及び本資産運用会社は、サポートライン覚書に基づき、ケネディクス株式会社が入手した不動産等の売却情報を、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提供を受けることができるため、かかる株式の取得に伴う本投資法人の物件取得機会への影響は、特段無いものと判断しています。

. スポンサー会社による不動産等の供給面でのサポート

() スポンサー会社が入手した不動産等売却情報の提供

スポンサー会社は、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、本b.において「不動産等売却情報」といいます。)を自ら入手した場合において、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(KIPを含みますがこれに限られません。以下同様とします。)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、スポンサー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。

() スポンサー会社の自己投資不動産等の売却

スポンサー会社は、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(後記「ウェアハウジングファンドからの不動産等の売却」に記載の本資産運用会社からのウェアハウジングの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、スポンサー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。

() KIPの私募ファンドからの不動産等の売却

KIPは、KIP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(後記「ウェアハウジングファンドからの不動産等の売却」に記載の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、KIP又は当該不動産投資ファンド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。

. ウェアハウジングファンドからの不動産等の売却

本資産運用会社は、スポンサー会社又はKIPその他第三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、KIPに不動産ファンドの組成を依頼することができます。KIPは、本資産運用会社から当該依頼を受けた場合には、これを誠実に検討します。

KIPは、本資産運用会社による当該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、ウェアハウジングファンドで当該依頼に係る不動産等を取得します。

KIP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、以下の売却手続に従います。

(a) KIP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) KIPは、上記(a)の本資産運用会社への売却申入れ後、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) KIPは、上記(b)の協議において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には、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。

・ スポンサー会社によるウェアハウジング

本資産運用会社は、スポンサー会社又はKIPその他第三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スポンサー会社に依頼することができます。スポンサー会社は、本資産運用会社から当該依頼を受けた場合は、これを誠実に検討します。

スポンサー会社は、本資産運用会社による当該依頼を承諾した場合、スポンサー会社又はスポンサー会社が全額出資する法人において当該依頼に係る不動産等を取得します。

スポンサー会社が本資産運用会社による当該依頼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手続きを申し立てることはならず、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。

・ その他の事項

サポートライン覚書の有効期間は、2018年11月1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、以後も同様とします。

また、サポートライン覚書に基づく情報提供等の結果、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。

・ その他のサポートライン覚書

本資産運用会社は、本投資法人の他に、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人、ケネディクス・プライベート投資法人及びケネディクス商業リート投資法人に対して資産運用に関する業務を提供しており、スポンサー会社、KIP及び本資産運用会社は、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人、ケネディクス・プライベート投資法人及びケネディクス商業リート投資法人との間で、上記と同様のサポートライン覚書を締結しています。

また、サポートライン覚書においては、サポートライン覚書に基づきスポンサー会社又はKIPより提供を受けた不動産等売却情報及びウェアハウジングされた不動産等について、本資産運用会社が善良なる管理者の注意をもって忠実に、取得を検討した上で本投資法人による取得を見送る判断をした場合(以下、当該取得を見送った不動産等を、「取得見送り不動産等」といいます。)、取得見送り不動産等を本資産運用会社がアセットマネジメント業務を提供する他の投資法人において検討し、当該他の投資法人がこれに基づいて取得見送り不動産等を取得することがあることをあらかじめ了承するものとされています(ただし、本資産運用会社は、当該他の投資法人が取得見送り不動産等を取得した場合において、当該取得見送り不動産等が本投資法人が買付証明書を提出したものであったときは、遅滞なくこれを本投資法人に報告するものとされています。)

なお、本資産運用会社は、恣意的な不動産等売却情報の配分を防止し、各投資法人間における利益相反を防止し、各投資法人に対する業務の忠実性を確保することを旨として「パイプライン会議」を設置し、「優先検討権」に関するルールを採用しています。当該ルールの概要については、前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 KDO資産運用業務に係る投資運用の意思決定に関する事項 (八) 各投資法人間における利益相反の防止（優先検討権の概要）」をご参照下さい。

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、都市型商業施設及び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
- 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、下表のとおりです。

用途			投資比率（注1）
区分	オフィスビル	オフィスビルのうち、建築基準法上の主たる用途が事務所である建物の全部事項証明書に記載された一棟全体の床面積の合計（以下「延床面積」といいます。）が以下に定める基準を満たす賃貸用オフィスビル（以下「中規模オフィスビル」といいます。） ・東京23区 延床面積13,000㎡以下 ・東京23区以外 延床面積20,000㎡以下	80%から100%
	都市型商業施設	オフィスビルのうち、中規模オフィスビルに該当しないもの 繁華性の高い立地に位置し、テナント代替性の高い商業施設	0%から20%
	その他（注2）	借地権が設定された土地（底地）又は本投資法人の投資方針において投資対象外として定められている建築基準法上の用途の床面積が存する建物	

（注1）「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。

（注2）「その他」とは、借地権が設定された土地（底地）又は本投資法人の投資方針において投資対象外として定められている建築基準法上の用途の床面積が存する建物であって、オフィスビル又は都市型商業施設に該当しない不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。以下同じです。

住宅、物流・倉庫施設、アミューズメント、医療・介護・健康関連施設、ゴルフ場は投資対象外とします。ただし、投資するオフィスビル、都市型商業施設、又はその他に該当する資産に含まれる場合又は当該資産に付帯して投資する場合はこの限りではありません。また、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、埼玉県及び千葉県の上3都府県の主要都市）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、下表のとおりです。

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

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

(ハ) 規模

本投資法人は、次の要素等を勘案し、主として中規模オフィスビルを対象とした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. テナント層の分散確保
- c. 運営管理面での投資経済性

投資物件の1投資物件当たりの最低投資規模及び最高投資規模の目標は、下表のとおりです。

区分	取得価格
最低投資規模	1投資物件当たり 10億円以上
最高投資規模	当該投資物件取得後の取得価格総額に対する当該物件の取得価格の比率について、30%を上限とします。

上記の最低投資規模にかかわらず、以下に該当する場合は個別に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せん。	
	オフィスビル 都市型商業施設 その他	<ul style="list-style-type: none"> ・最低延床面積 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。
設備・仕様	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。	
遵法性	都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）、建築基準法等、関連する諸法令を遵守している物件（既存不適格物件を含みます。）とします。ただし、関連法令を遵守できていない物件のうち、取得後、是正可能な物件に関しては、投資対象とすることがあります。	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の物件とします。	
耐震性	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。 ただし、次に該当する物件については、投資対象として個別に検討することができます。 <ol style="list-style-type: none"> (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 (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 	
環境・地質	専門業者が作成したエンジニアングレポート、地歴調査報告書等において、有害物質等が内在する可能性が低く、又は内在しているが当該有害物質に関連するすべての法令に基づき適法に保管あるいは処理等がなされている旨の記載がなされ、かつ、本資産運用会社の調査により運用上の障害の可能性が低いと判断された物件とします。	
テナント （エンドテナント）	(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。 (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。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、個別に取得を検討することができます。	

権利関係	<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や内容を確認します。 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。）（以下「借地法」といいます。）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"> 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、当該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	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します。

(注1) 「新耐震基準」とは、1981年に施行された建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。その後の改正を含みます。)(以下「建築基準法施行令」といいます。)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(後記「(2)投資対象 投資対象とする資産の種類(イ)不動産同等物」に定義されます。以下同じです。)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(注)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、コンプライアンス委員会及びKDO運用委員会の審議及び決議を経て、各営業期間開始後2か月以内に策定されます。オフィス・リート本部長は、年度運用計画が策定された場合には、直ちに本投資法人の役員会に提出し、承認を得ます。

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受託者の運営管理活動をモニタリングします。

また、本資産運用会社は、プロパティマネジメント業務受託者との間で、以下の事項に関する確認及び対応等についての業務報告会を定期的（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
- ・ 稼働率の状況及び予算との対比
- ・ 既存テナントの動向
（賃料等の回収・延滞状況、テナントからの要望・苦情等の有無とその対処状況、賃貸借契約の更新・解約等の動向等）
- ・ 周辺地域における賃貸市場の動向
- ・ 新規テナント募集活動の状況
（入居検討先、募集条件、空室期間等）
- ・ 建物管理の状況
（躯体や設備の維持管理状況、法定定期点検の実施状況等）
- ・ 修繕工事の実施状況及び予算との対比
- ・ 今後必要な修繕工事及び大規模改修工事の計画
- ・ 収益向上、経費削減に向けた方策の検討
- ・ その他、協議が必要と考える事項

付保方針

(イ) 損害保険

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

(ロ) 地震保険

個別の投資物件のPML値が20%を超過する場合、又は個別の投資物件が加わることによりポートフォリオ全体のPML値が10%を超過する場合には、災害による影響と保険料負担等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S&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社によるA-以上であることを基準とします。

（二）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等を総合的に勘案し、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。

投資物件の売却にあたっては、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等の方策を採用することを基本として、その他の諸条件も考慮しつつ、より有利な売却先への売却を検討しますが、本投資法人のポートフォリオの構築上、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には、上記方策によらず、交換取引又は相互売買取引等の方策も検討します。また、購入検討先の属性や購入資金調達状況、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

新投資口の発行及び新投資口予約権の発行は、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為替リスク、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預金格付がP-2以上若しくはS&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社の自国通貨建て短期格付けがA-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(以下、普通預金口座、定期預金口座又は譲渡性預金口座を総称して「預金口座」といいます。))に預け入れます。ただし、上記記載に該当しない普通口座又は預金口座を使用する場合には、適正な管理を行います。
- 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(後記「(2)投資対象 投資対象とする資産の種類(八)d.」及び同「e.」に掲げる有価証券及び金銭債権をいいます。以下、本(二)において同じです。))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為替リスク、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、投資主等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、投資主等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) 利害関係者又は本資産運用会社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本投資法人との取引に関する情報を開示します。利害関係取引規程に関しては、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) オフィス・リート本部利害関係取引規程」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、不動産等とします。本投資法人は、不動産等の他、下記(イ)に掲げる不動産同等物及び下記(ロ)に掲げる不動産対応証券に投資することができます(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)不動産同等物

- a. 地役権
- b. 地役権を信託する信託の受益権
- c. 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
- d. 当事者の一方が相手方の行う不動産等又は上記a.乃至c.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。)
- e. 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又は不動産同等物に投資することを目的とする、次に掲げる資産をいいます。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(不動産等、上記(イ)b.、c.又はe.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)に掲げる不動産同等物及び不動産対応証券(以下、これらの資産と不動産等を総称して「不動産関連資産」といいます。))のほか、次に掲げる特定資産に投資することができます。

- a. 預金
- b. コール・ローン
- c. 譲渡性預金証書
- d. 有価証券(投信法施行令第3条第1号に規定するもの(ただし、上記(ロ)の各号及び本(ハ)並びに下記(ニ)に掲げる特定資産を除きます。))をいいます。)
- e. 金銭債権(投信法施行令第3条第7号に規定するものをいいます。ただし、上記a.乃至d.に掲げる資産を除きます。)
- f. 信託財産を上記a.乃至e.に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- g. デリバティブ取引に係る権利(投信法施行令第3条第2号に規定するものをいいます。)
- h. 再生可能エネルギー発電設備(投信法施行令第3条第11号に規定するものをいいます。)

(ニ)本投資法人は、上記(イ)乃至(ハ)に定める特定資産のほか、不動産関連資産への投資にあたり必要がある場合には、以下に掲げる資産に投資することができます。

- a. 商標法(昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。)に規定する商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権
- b. 温泉法(昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。)第2条第1項に規定する温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備
- c. 著作権法(昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。)に基づく著作権等

- d．民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）第667条に規定する組合（不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権等を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限ります。）の出資持分
- e．民法に規定する動産（上記（ハ）h．に掲げる資産に該当するものを除きます。）
- 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．不動産関連資産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。

海外不動産保有法人の株式等

該当事項はありません。

(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、利益(投信法第136条第1項に規定する利益をいいます。)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ものとします。

(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のほか必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができます。

利益を超えた金銭の分配(規約第35条第2号)

本投資法人は、本投資法人が適切と判断した場合又は本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えることができる場合、投信協会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。

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、上記乃至のほか、金銭の分配に当たっては、投信協会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とおりです。

(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、前記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (八)d.」及び同「e.」に定める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、前記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (八)g.」に定める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為替リスク、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。

(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を行うことがあります。

(ハ) 借入れ及び投資法人債発行に係る制限(規約第33条)

a. 借入れの目的

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

借入れ及び投資法人債により調達した金銭の使途は、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使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、以下のとおりです。

本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

(イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

(ロ) 金銭の分配に関するリスク

(ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

(ニ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

(ホ) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク

(ヘ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) サポートライン覚書に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク

(ロ) 地域的な偏在に関するリスク

(ハ) 不動産を取得又は処分できないリスク

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

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) ケネディクス株式会社とそのグループ会社への依存、利益相反に関するリスク

(ロ) 本資産運用会社が複数の投資法人の資産運用を受託していることに関するリスク

(ハ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

(ニ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

(ホ) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク

(ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

(ト) 敷金及び保証金に関するリスク

不動産及び信託の受益権に関するリスク

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵や境界に関するリスク

(ロ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

(ハ) 賃貸借契約に関するリスク

(ニ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

(ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

(ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

(ト) 法令の制定・変更に関するリスク

(チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

(リ) マスターリース会社に関するリスク

(ヌ) 転貸に関するリスク

(ル) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

(ヲ) 共有物件に関するリスク

- (ワ) 区分所有建物に関するリスク
- (カ) 借地物件に関するリスク
- (コ) 借家物件に関するリスク
- (タ) 底地物件に関するリスク
- (レ) 開発物件に関するリスク
- (ソ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
- (ツ) 有害物質に関するリスク
- (ネ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- (ナ) 信託の受益権の準共有等に関するリスク
 - 税制に関するリスク
- (イ) 導管性要件に関するリスク
- (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク
 - その他
- (イ) 不動産の鑑定評価等に伴うリスク
- (ロ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- (ニ) 優先出資証券への投資に関するリスク

本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

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

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は、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。

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

- (ロ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「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、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります(なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「不動産及び信託の受益権に関するリスク (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、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

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

(二) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

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

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

(ホ) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク

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

(ヘ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

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

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

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) サポートライン覚書に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社及び同社の完全子会社であるKIP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KIPは、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。即ち、本投資法人は、サポートライン覚書により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで常に確保されているわけではありません。

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

(ロ) 地域的な偏在に関するリスク

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

(ハ) 不動産を取得又は処分できないリスク

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

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

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

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

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

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

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

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

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) ケネディクス株式会社とそのグループ会社への依存、利益相反に関するリスク

ケネディクス株式会社は、本書の日付現在、本投資法人の資産運用会社の100%の株式を保有しており、本資産運用会社の主要な役職員の出向元です。また、本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社及び同社の完全子会社であるKIP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KIPのサポート b. サポートライン覚書の概要」をご参照下さい。)。加えて、本書の日付現在、本投資法人はケネディクス株式会社の完全子会社であるケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社に、本投資法人が保有する物件のうちアーク森ビル及び底地物件である新宿6丁目ビル(底地)を除くすべての物件についてPM業務を委託しています。

即ち、本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社、KIP及びケネディクス株式会社の完全子会社であるケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社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、KIP及びケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社との間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

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

(ロ) 本資産運用会社が複数の投資法人の資産運用を受託していることに関するリスク

金融商品取引法上、資産運用会社は、複数の投資法人等の資産運用を受託することを禁じられておらず、本資産運用会社は、本投資法人の他、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人、ケネディクス商業リート投資法人及びケネディクス・プライベート投資法人からも資産の運用を受託しています。

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

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

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

(ハ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

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

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

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

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

また、2018年11月1日以前の本資産運用会社の業務には、投資法人の資産運用業務に加えて、不動産私募基金の資産運用業務が含まれていました。そのため、本資産運用会社の過去の業務に関して、不動産私募基金の運用者として負担することのある契約上の補償義務を負担するなどの事業上のリスクが存在します。仮に、かかる事業上のリスクが現実化した場合には、本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社として業務を遂行する上で必要な基盤及び能力が損なわれ、その結果、本投資法人の運営に悪影響を及ぼす可能性があります。

(二) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

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

(ホ) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク

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

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

(ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

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

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

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

(ト) 敷金及び保証金に関するリスク

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

不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等の特定資産です。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「(ネ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵や境界に関するリスク

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

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

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために必要となる当該欠陥、瑕疵等の修補、建物の建替えその他の対応に係る費用が甚大となる可能性があるとともに、当該不動産の買主である本投資法人が当該費用を負担せざるをえなくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

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

(ロ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。)(以下「宅地建物取引業法」といいます。)上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補、建物の建替えその他の対応に係る費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。更には、不動産の形状や利用によっては、当該不動産の存在や利用状況によって意図しない第三者の権利の侵害が生じる可能性もあります。

更に、賃貸不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ない場合には、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ます。

(ハ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

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

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

b．賃料不払に関するリスク

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

c．賃料改定に係るリスク

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

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

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

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

d．賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。また、同条に基づく賃料減額請求権を排除する特約は、定期建物賃貸借契約においてのみ設けられることとされていますが、定期建物賃貸借契約の効力が認められるには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合（かかる要件の充足を証明できない場合を含みます。）には、定期建物賃貸借契約としての効力が認められず、その結果、賃料減額請求権を排除する特約の効力が認められず、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(二) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

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

更に、今後、2011年3月11日に発生した東日本大震災及びそれに伴う津波と同規模又はそれ以上の地震その他の天災、事故等が発生する可能性を否定できません。その場合には、本投資法人が保有又は取得する物件が滅失、劣化又は毀損するおそれがあるほか、周辺地域及び日本の経済全体が悪影響を受ける可能性があり、それらの結果、本投資法人の収益や本投資法人の保有する資産価値等に悪影響が生じるおそれがあります。

(ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

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

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

（ヘ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、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り消される（詐害行為取消）可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始された場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

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「不動産及び信託の受益権に関するリスク」において「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

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

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

(リ) マスターリース会社に関するリスク

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

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

(ヌ) 転貸に関するリスク

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

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

(ル) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

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

(ロ) 共有物件に関するリスク

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

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

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

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

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

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

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、一般的に敷金返還債務は不可分債務になると解されており、また、賃料債権も不可分債権になると解される可能性があり、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に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し(定期借地権の場合)又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します(普通借地権の場合)。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合(借地借家法第13条、借地法第4条)を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

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

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

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

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

(ヨ) 借家物件に関するリスク

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

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

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

(タ) 底地物件に関するリスク

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

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

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

(レ) 開発物件に関するリスク

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

(ソ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

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

(ツ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物、放射性物質等の有害物質が埋蔵又は存在している可能性があります。かかる有害物質が埋蔵又は存在している場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄、除染措置が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。更に、これらの有害物質が存在することにより不動産の価値が下落する可能性があります。なお、土壤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壤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、土壤の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

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

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

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

(ネ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

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

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

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

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法

人が不測の損害を被る可能性があります。

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

(ナ) 信託の受益権の準共有等に関するリスク

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

まず、準共有されている権利の管理は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため(民法第252条、第264条)、本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。かかる他の準共有者が、ケネディクス株式会社又はKIP若しくは本資産運用会社が運用若しくは助言する投資法人その他のファンドの場合もありますが、この場合であっても、他の投資法人その他のファンドの運用方針が本投資法人の運用方針と異なる場合等、不動産の管理及び運営について本投資法人と異なる意向を有しているときは、ケネディクス株式会社又はKIP若しくは本資産運用会社は、当該他の投資法人その他のファンドとの関係では、かかる意向に事実上影響を受け、又は契約上若しくは法令上の義務として拘束される可能性があります。結果、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

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

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

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

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

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

税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

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

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

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、更正処分等による多額の過年度法人税等の発生、本投資法人の投資主の異動、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、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。

(二) 一般的な税制の変更に關するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に關する税制若しくは本投資法人に關する税制又はかかる税制に關する解釈・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、譲渡等に關する税制又はかかる税制に關する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資法人の投資口の保有若しくは売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

その他

(イ) 不動産の鑑定評価等に伴うリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に關する意見を示したものととどまり、客觀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、建物の評価に關する専門家が、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、不動産に關して算出される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) 減損会計の適用に關するリスク

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關する意見書」(企業会計審議会平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号平成15年10月31日)が、2005年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

(ハ) 匿名組合出資持分への投資に關するリスク

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

本投資法人の体制

(イ) 役員会

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

(ロ) 本資産運用会社への牽制

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

(ハ) 内部者取引等管理規程

本投資法人は、内部者取引等管理規程を制定し、役員によるインサイダー取引等の防止に努めています。なお、同規程においては、本投資法人の役員（退任後1年を経過しない者を含みます。）が本投資法人の投資口等を売買することは、原則として禁止されていますが、例外的に本投資法人の執行役員が本資産運用会社の役員を兼ねる場合には、本資産運用会社の内部者取引等管理規程に従って投資口の売買を行うことができるものとされています（後記「本資産運用会社の体制 (二) 内部者取引等管理規程」をご参照下さい。）。

本資産運用会社の体制

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

(イ) 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

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

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

(ロ) 組織体制

本資産運用会社では、利害関係者との取引等の一定の重要事項については、コンプライアンス・オフィサーが審査した上、コンプライアンス委員会及びKDO運用委員会の審議・決議を経るという厳格な手続を経ることが要求されています。このような複数の会議体による様々な観点からの検討により、本資産運用会社は、リスクの存在及び量を十分に把握します。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」乃至同「投資運用に関するリスク管理体制の整備状況」をご参照下さい。

(ハ) オフィス・リート本部利害関係取引規程

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) オフィス・リート本部利害関係取引規程」をご参照下さい。

(ニ) 内部者取引等管理規程

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

(ホ) フォワード・コミットメント等

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

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条第1項)、該当事項はありません。ただし、本投資法人は、投資主との合意により投資口を有償で取得できるものとしています(規約第8条第2項)。この場合、所定の手数料が課されることがあります。

(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に関する基準及び支払の時期は、以下のとおりとします。

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

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

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

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(注1)に0.13%を乗じた金額(1円未満切捨て)を運用報酬とします。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

運用報酬及び控除前1口当たり分配金(注2)に23,000を乗じた金額(1円未満切捨て)を運用報酬とします。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(注3)を承認後1か月以内とします。

(ハ)運用報酬

(i)運用報酬及び控除前1口当たり分配金から(ii)直近の4営業期間の運用報酬及び控除前1口当たり分配金の単純平均額(注4)を減じ、(iii)当該決算期における発行済投資口数を乗じ、更に(iv)10.0%を乗じた金額(1円未満切捨て)を運用報酬とします。ただし、(i)運用報酬及び控除前1口当たり分配金から(ii)直近の4営業期間の運用報酬及び控除前1口当たり分配金の単純平均額を減じた額が0円を超えない場合には、運用報酬の金額は0円とします。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を承認後1か月以内とします。

(ニ)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(1円未満切捨て)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(1円未満切捨て)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(注5)から1か月以内とします。

(ホ)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(1円未満切捨て)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(注6)から1か月以内とします。

(へ)調整条項

- a. 本投資法人が自己投資口の取得を行い、当該自己投資口の取得を行った営業期間に係る決算期において未処分又は未消却の自己投資口を保有する場合には、運用報酬及び控除前1口当たり分配金の算出に当たっては、当該決算期における発行済投資口数は、本投資法人の保有する自己投資口を除いた数として算出するものとします。
- b. 本投資法人の投資口について、投資口の分割が行われ、発行済投資口数が増加した場合には、当該投資口の分割の効力発生日以降の運用報酬及び控除前1口当たり分配金の算出に当たっては、分割割合(注7)を乗じる調整をして算出するものとします。
- c. 本投資法人の投資口について、投資口の分割が行われ、発行済投資口数が増加した場合には、当該投資口の分割の効力発生日以降の直近の4営業期間の運用報酬及び控除前1口当たり分配金の単純平均額の算出に当たっては、その効力発生日の属する営業期間を含む直近の4営業期間内に行われた投資口の分割が、当該4営業期間内の最初の営業期間の初日に効力が発生したものとみなして、各営業期間の運用報酬及び控除前1口当たり分配金を上記b.に定める調整をして算出するものとします。
- d. ライツオフアリング(注8)が行われ、発行済投資口数が増加した場合には、当該ライツオフアリングに係る発行日以降の運用報酬及び控除前1口当たり分配金の算出に当たっては、無償割当割合(注9)を乗じる調整をして算出するものとします。
- e. ライツオフアリングが行われ、発行済投資口数が増加した場合には、当該ライツオフアリングに係る発行日以降の直近の4営業期間の運用報酬及び控除前1口当たり分配金の単純平均額の算出に当たっては、その発行日の属する営業期間を含む直近の4営業期間内に行われたライツオフアリングが、当該4営業期間内の最初の営業期間の初日に行われたものとみなして、各営業期間の運用報酬及び控除前1口当たり分配金を上記d.に定める調整をして算出するものとします。

(注1) 「総資産額」とは、運用報酬の対象となる本投資法人の各営業期間ごとに、当該営業期間初日の直前の本投資法人の決算期における貸借対照表(投信法第131条第2項の承認を受けたもの)に限り、に記載された総資産額を意味します。

(注2) 「運用報酬及び控除前1口当たり分配金」とは、運用報酬又はの対象となる本投資法人の各営業期間ごとに、以下の計算式に従って算出される金額(1円未満切捨て)を意味します。以下、本注において同じです。

<計算式>

運用報酬及び控除前1口当たり分配金 = A/B

A: 当該営業期間における、運用報酬及び控除前当期純利益(注10)から前期繰越損失がある場合には前期繰越損失を控除した金額

B: 当該営業期間に係る決算期における発行済投資口数

(注3) 「計算書類等」とは、投信法第129条に定める計算書類等を意味します。

(注4) 「直近の4営業期間の運用報酬及び控除前1口当たり分配金の単純平均額」とは、運用報酬の対象となる本投資法人の各営業期間ごとに、当該営業期間を含む直近の4営業期間の運用報酬及び控除前1口当たり分配金を単純平均した金額を意味します。以下、本注において同じです。

(注5) 「本投資法人が当該資産を取得した日」とは、取得報酬の対象となる特定資産に関して所有権移転等の権利移転の効果が発生した日を意味します。

(注6) 「本投資法人が当該資産を譲渡した日」とは、譲渡報酬の対象となる特定資産に関して所有権移転等の権利移転の効果が発生した日を意味します。

(注7) 「分割割合」とは、本投資法人の投資口について、投資口の分割が行われ、発行済投資口数が増加した場合における、当該投資口の分割の効力発生直後の発行済投資口数を当該投資口の分割の効力発生直前の発行済投資口数で除した割合を意味します。

(注8) 「ライツオフアリング」とは、投資主に対する無償割当てに係る新投資口予約権の行使による新投資口の発行を意味します。以下、本注において同じです。

(注9) 「無償割当割合」とは、ライツオフリングが行われた場合における、以下の計算式に従って算出される割合を意味します。

< 計算式 >

$$\text{無償割当割合} = A/B$$

A：当該ライツオフリング直後の発行済投資口数からみなし時価発行口数(注11)を控除した口数

B：当該ライツオフリング直前の発行済投資口数

(注10) 「運用報酬 及び 控除前当期純利益」とは、運用報酬 又は の対象となる本投資法人の各営業期間ごとに、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当該営業期間に係る運用報酬 及び (これらの報酬に係る控除対象外消費税を含みます。)控除前、税引前の当期純利益を意味します。ただし、2018年5月1日の前日以前の営業期間の運用報酬 及び 控除前当期純利益は、当該営業期間に係る運用報酬 (当該報酬に係る控除対象外消費税を含みます。)控除前、税引前の当期純利益を意味します。

(注11) 「みなし時価発行口数」とは、ライツオフリングが行われた場合における、当該ライツオフリングで無償割当てがなされた新投資口予約権の行使時の1口当たり払込金額を1口当たりの時価で除した割合(又は役員会で定める割合)を増加口数(注12)に乗じた口数(1口未満切捨て)を意味します。

(注12) 「増加口数」とは、ライツオフリングが行われた場合における、当該ライツオフリングにより増加した投資口の数を意味します。

プロパティマネジメント報酬

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

(イ) 賃貸管理業務報酬：不動産収入×2.0% + 運営経費控除後・減価償却費控除前の不動産営業収益×2.0%

(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

(ニ) 媒介手数料

プロパティマネジメント業務受託者が自らテナントを仲介した場合(既存テナントの増床を含みません。)、媒介手数料として、賃料の1か月分相当額を上限として支払います。

(ホ) 契約更新手数料

賃貸借契約更新の状況に応じた手数料を支払います。

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、以下のとおりです。

(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も、資産保管業務報酬は、上記 a. 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。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) 一般事務受託者(経理事務)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) 一般事務受託者(機関運営事務)の報酬

- a. 一般事務受託者(機関運営事務)の行う委託業務にかかる報酬(以下、本(八)において「一般事務報酬」といいます。)の計算期間は、5月又は11月の各1日から、その直後に到来する10月又は4月の各末日までとします。
- b. 各計算期間の一般事務報酬は、500万円を上限として本投資法人及び一般事務受託者(機関運営事務)間で別途合意した金額とします。
- c. 本投資法人は、各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに一般事務受託者(機関運営事務)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。
- d. 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(機関運営事務)は、互いに協議し合意の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。
- e. 本投資法人は、一般事務報酬に係る消費税及び地方消費税(以下、本(八)において「消費税等」といいます。)を別途負担し、一般事務受託者(機関運営事務)に対する当該報酬支払いの際に消費税等相当額を加算して支払うものとします。

(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	<table> <tr> <td>(1) 諸届</td> <td>1件につき</td> <td>300円</td> </tr> <tr> <td>(2) 調査</td> <td>1件につき</td> <td>1,200円</td> </tr> <tr> <td>(3) 証明</td> <td>1件につき</td> <td>600円</td> </tr> <tr> <td>(4) 投資口異動証明</td> <td>1件につき</td> <td>1,200円</td> </tr> <tr> <td>(5) 個別投資主通知</td> <td>1件につき</td> <td>300円</td> </tr> <tr> <td>(6) 情報提供請求</td> <td>1件につき</td> <td>300円</td> </tr> <tr> <td>(7) 個人番号等登録</td> <td>1件につき</td> <td>300円</td> </tr> </table>	(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	(7) 個人番号等登録	1件につき	300円	<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 株式等振替制度の対象とならない投資主等及び新投資口予約権者等の個人番号等の収集・登録</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																					
(7) 個人番号等登録	1件につき	300円																					

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	封入発送料...招集通知、決議通知等の封入、発送、選別及び書留受領証の作成 葉書発送料...葉書の発送 宛名印書料...諸通知等発送のための宛名印書 照合料...2種以上の封入物についての照合 資料交換等送付料...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
3. 個人番号等データ処理手数料	個人番号等データ1件につき 300円	個人番号等の保管振替機関への請求 個人番号等の保管振替機関からの受領 個人番号等の保管及び廃棄又は削除 行政機関等に対する個人番号等の提供

(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数残高照合 取引残高報告書の作成
2. 振替手数料	振替請求1件につき 800円	振替申請書の受付・確認 振替先口座への振替処理
3. 諸届取次手数料	諸届1件につき 300円	住所変更届、分配金振込指定書等の受付・確認 変更通知データの作成及び機構あて通知
4. 個人番号等登録手数料	個人番号等の登録1件につき 300円	個人番号等の収集、登録 個人番号等の保管及び廃棄又は削除 保管振替機関に対する個人番号等の通知

(ヘ) 投資法人債に関する一般事務受託者の報酬

a. 第6回投資法人債

. 引受手数料

第6回投資法人債の幹事会社である大和証券株式会社及びS M B C日興証券株式会社に対して、引受手数料として金900万円を払込期日に支払いました。

. 財務代理手数料

第6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450万円を払込期日に支払いました。

b. 第7回投資法人債

. 引受手数料

第7回投資法人債の幹事会社であるS M B C日興証券株式会社に対して、引受手数料として金450万円を払込期日に支払いました。

. 財務代理手数料

第7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440万円を払込期日に支払いました。

c. 第8回投資法人債

. 引受手数料

第8回投資法人債の幹事会社であるS M B C日興証券株式会社、みずほ証券株式会社、大和証券株式会社及び野村證券株式会社に対して、引受手数料として金400万円を払込期日に支払いました。

. 財務代理手数料

第8回投資法人債の当初の財務代理人である三菱UFJ信託銀行株式会社に対して、財務代理契約に定める事務に関する手数料として金150万円を払込期日に支払いました。

d. 第9回投資法人債

. 引受手数料

第9回投資法人債の幹事会社であるS M B C日興証券株式会社、みずほ証券株式会社、大和証券株式会社及び野村證券株式会社に対して、引受手数料として金900万円を払込期日に支払いました。

. 財務代理手数料

第9回投資法人債の当初の財務代理人である三菱UFJ信託銀行株式会社に対して、財務代理契約に定める事務に関する手数料として金290万円を払込期日に支払いました。

e. 第10回投資法人債

. 引受手数料

第10回投資法人債の幹事会社である三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、野村證券株式会社、大和証券株式会社及びS M B C日興証券株式会社に対して、引受手数料として金800万円を払込期日に支払いました。

. 財務代理手数料

第10回投資法人債の財務代理人である株式会社三菱UFJ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700万円を上限として、本投資法人と株式会社三菱UFJ銀行間で別途合意した金額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、当該決算期について投信法その他の法令に基づき必要とされるすべての監査報告書を受領した日の属する月の翌月末日まで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) ケネディクス不動産投資顧問株式会社

東京都千代田区内幸町二丁目1番6号

電話番号 03-5157-6010

(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、監査法人及び税務顧問等に対する報酬及び費用

執行役員、監督役員に係る報酬及び費用等

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とおりです。
 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。

・ 源泉徴収税率

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年1月1日～2037年12月31日	20.315%（所得税15.315% 住民税5%）
2038年1月1日～	20%（所得税15% 住民税5%）

1 2014年1月1日～2037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 配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有する個人（以下「大口個人投資主」といいます。）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（2014年1月1日～2037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

大口個人投資主を除き、金額にかかわらず、分配時の源泉徴収だけで納税を完結させることが可能です（確定申告不要制度）。

ただし、次のケースでは、上場株式等の配当等について確定申告を行う方が有利になることがあります。

- ・ 総合課税による累進税率が上記の税率より低くなる場合
- ・ 上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡したこと等により生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）がある場合（後記d.()をご参照下さい）

	確定申告をする （下記のいずれか一方を選択）		確定申告をしない （確定申告不要制度） （注1）
	総合課税	申告分離課税	
借入金利子の控除	あり	あり	
税率	累進税率	上記と同じ	
配当控除	なし（注2）	なし	
上場株式等に係る譲渡損失との損益通算	なし	あり	
扶養控除等の判定	合計所得金額に含まれる	合計所得金額に含まれる（注3）	

（注1） 大口個人投資主が1回に受け取る配当金額が5万円超（6か月決算換算）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。

（注2） 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。

（注3） 上場株式等に係る譲渡損失との損益通算を行う場合にはその通算後の金額に、上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除を行う場合にはその控除前の金額になります。

・ 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。この場合、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。

． 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座（以下「NISA口座」といいます。）に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5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。ただし、上場株式等の配当等について非課税の適用を受けるためには、配当金の受取方法について『株式数比例配分方式』を選択する必要があります。なお、2018年にNISAとの選択制で非課税累積投資契約に係る少額投資非課税制度（つみたてNISA）が導入されましたが、その対象商品は金融庁が定めた要件を満たす公募投資信託と上場株式投資信託（ETF）に限定されているため、つみたてNISAでは上場株式等の個別銘柄の取得はできません。

年間投資上限額	NISA（成年者）	ジュニアNISA（未成年者）
2016年～2023年	120万円	80万円

b. 一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、税会不一致等に起因する課税の解消を目的として行われる一時差異等調整引当額の増加額に相当する分配（以下「一時差異等調整引当額の分配」といいます。）は、所得税法上本則配当として扱われ、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（投資口の譲渡損益は発生しません。）。

c. その他の利益超過分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、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d.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

d. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人の投資口を譲渡した際の譲渡益は、上場株式等に係る譲渡所得等として、一般株式等に係る譲渡所得等とは別の区分による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の上場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
2014年1月1日～2037年12月31日	20.315%（所得税15.315% 住民税5%）
2038年1月1日～	20%（所得税15% 住民税5%）

2014年1月1日～2037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）を含みません。

． 上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等に係る譲渡損失の金額がある場合は、確定申告により、その年に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と損益通算することができます。また、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、上場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。なお、譲渡損失の繰越控除の適用を受けるためには、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における上場株式等の譲渡による所得は、上記と同じ税率による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。また、上場株式等の配当等を上記 a . により源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その年に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、口座内で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初めに還付されます。

． 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

NISA口座に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5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。なお、NISA口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記及びの損益通算や繰越控除は適用できません。

NISAの年間投資上限額については上記 a . をご参照下さい。

(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、下記の税率による源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税及び復興特別所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年1月1日～2037年12月31日	15.315%（復興特別所得税0.315%を含みます。）
2038年1月1日～	15%

b. 一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配は、法人税法上本則配当として扱われ、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（投資口の譲渡損益は発生しません。）。また、所得税額控除においては、利益の分配と同様に所有期間の按分が必要となります。

c. その他の利益超過分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、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。なお、所得税額控除においては、所有期間の按分を行いません。

． 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。

d. 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います。後記の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（匿名組合出資を含み、一定の海外子会社を除きます。）

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

本投資法人が2021年3月31日までに取得する不動産に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が1.3%に軽減されます。

不動産の所有権の取得日	2012年4月1日 ～2021年3月31日	2021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2021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。

- 共同住宅とその敷地は、全ての居住用区画が50㎡以上（サービス付き高齢者向け住宅にあっては30㎡以上）のものに限り適用されます。
- 倉庫とその敷地は、建物の床面積が3,000㎡以上で流通加工用空間が設けられているものに限り適用されます。
- 介護施設等とその敷地は、地域における医療及び介護の総合的な確保の促進に関する法律第2条に規定する公的介護施設等と特定民間施設に限り適用されます。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

本投資法人の第28期末における投資状況の概要は、以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域	第28期 (2019年4月30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	27,852	6.4
		地方経済圏	12,344	2.8
不動産合計			40,196	9.2
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	299,502	68.6
		地方経済圏	60,540	13.9
	オフィスビル 小計		360,042	82.4
	その他	東京経済圏	2,973	0.7
信託不動産合計			363,015	83.1
投資有価証券(注3)			1,130	0.3
預金・その他の資産			32,410	7.4
資産総額			436,753	100.0
負債総額			207,313	47.5
純資産額			229,440	52.5

(注1) 保有総額は、第28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) 合同会社KRF43を営業者とする匿名組合出資持分です。

(2)【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

2019年4月30日現在、本投資法人が保有する投資有価証券の明細は以下のとおりです。

銘柄名	地域	資産の種類	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)	評価損益 (百万円)
				単価	金額	単価	金額		
合同会社KRF43を営業者とする匿名組合出資持分(注3)	国内	匿名組合出資持分	-	-	1,130	-	1,130	0.3	-
合計			-	-	1,130	-	1,130	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) 運用資産は、「新宿サンエービル」の不動産信託受益権です。

【投資不動産物件】

2019年4月30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

2019年4月30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、以下のとおりです。

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 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円) (注4)
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	5,777.19	6,740	5,770
		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	4,379.66	5,290	4,009
		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	3,323.14	3,390	3,295
		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	4,289.49	2,500	2,352
		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	3,071.15	3,330	2,406
		A-7	KDX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	1,815.19	2,860	2,206
		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	1,948.02	1,690	1,760
		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	3,719.18	5,300	5,534
		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	3,846.03	2,740	2,276
		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	6,616.68	5,230	4,798
		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	3,072.34	5,390	4,352
		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	3,490	3,046
		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	3,019.94	2,930	2,678
		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	2,803.96	5,170	3,716
		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番地8	信託受益権	4,771.87	2,790	2,244
		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	2,455.49	1,220	1,418
		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	2,564.79	2,320	2,242
		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	5,859.92	4,040	2,978
		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	3,883.04	3,790	3,756
		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	2,008.74	1,140	1,288
		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	5,997.36	5,310	5,919
		A-33	KDX御徒町ビル	東京都台東区上野五丁目24番16号	不動産	1,792.54	2,080	2,026
		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	2,747.65	1,300	1,119
		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	2,165.20	1,190	1,197
		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	5,891.49	7,370	6,312
		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	1,593.59	1,550	1,503
		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	2,443.99	2,750	2,351
		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	6,908.96	8,050	7,438
		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	5,126.69	3,150	3,450
		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	2,238.01	2,030	2,226
		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	1,912.25	1,690	2,076
		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	2,323.44	2,470	2,843
		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	1,529.79	1,580	1,623
		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	8,680	8,672
		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	3,937.42	3,550	2,972
		A-63	KDX五反田ビル	東京都品川区西五反田七丁目9番2号	信託受益権	3,157.04	3,380	2,683
		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	2,430	1,817
		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	5,824.24	10,000	6,921
		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	5,740	4,158
		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	4,830	3,931
		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	5,670	4,487
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	7,117.97	4,520	4,679		
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	3,320	2,657		
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	3,040	2,013		
A-78	KDX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	1,730	1,318		
A-83	KDX府中ビル	東京都府中市宮町一丁目40番地	信託受益権	10,151.50	8,430	5,813		
A-84	KDX春日ビル	東京都文京区西片一丁目15番15号	信託受益権	4,345.13	4,000	2,673		
A-85	KDX中目黒ビル	東京都目黒区東山一丁目5番4号	信託受益権	2,726.69	3,030	1,846		
A-86	KDX大宮ビル	埼玉県さいたま市大宮区宮町一丁目38番地1	不動産	3,814.00	3,020	2,160		
A-87	イトーピア日本橋SAビル	東京都中央区日本橋堀留町一丁目2番10号	信託受益権	3,106.42	2,980	2,237		
A-88	KDX新宿六丁目ビル	東京都新宿区新宿六丁目24番20号	信託受益権	4,037.44	3,090	1,863		
A-89	KDX高輪台ビル	東京都港区高輪三丁目5番23号	信託受益権	6,967.61	6,640	5,546		
A-90	KDX池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目6番1号	信託受益権	3,110.71	4,950	3,626		
A-91	KDX三田ビル	東京都港区芝三丁目43番16号	信託受益権	3,331.63	3,700	3,117		

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 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円) (注4)		
オフィスビル	東京経済圏	A-92	KDX秋葉原ビル	東京都千代田区神田岩本町1番地14	信託受益権	2,289.27	3,170	2,512		
		A-93	KDX飯田橋スクエア	東京都新宿区新小川町4番1号	不動産	4,571.92	6,050	4,869		
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市中原区新丸子東三丁目1200番地	信託受益権	12,978.52	16,300	11,041		
		A-95	KDX豊洲グランスクエア	東京都江東区東雲一丁目7番12号	信託受益権	11,797.85	9,610	7,971		
		A-96	KDX高田馬場ビル	東京都豊島区高田三丁目14番29号	信託受益権	4,595.34	4,350	3,624		
		A-99	KDX池袋ウエストビル	東京都豊島区池袋二丁目53番5号	不動産	2,532.71	2,290	2,052		
		A-101	KDX横浜ビル	神奈川県横浜市神奈川区栄町1番地1	信託受益権	10,932.45	8,800	7,474		
		A-102	KDX横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区北幸二丁目10番36号	信託受益権	4,981.87	3,230	2,704		
		A-107	KDX銀座イーストビル	東京都中央区入船三丁目7番2号	信託受益権	4,400.92	3,880	3,645		
		A-108	べんてるビル	東京都中央区日本橋小網町7番2号(事務所棟) 東京都中央区日本橋小網町7番7号(住居棟) 東京都中央区日本橋小網町7番10号(底地)	信託受益権	4,346.66	3,877	3,573		
		A-109	KDX浜松町センタービル	東京都港区浜松町一丁目22番5号	信託受益権	3,052.73	4,450	4,020		
		A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	東京都港区虎ノ門一丁目10番5号	信託受益権	8,179.00	21,500	15,434		
		A-113	KDX新日本橋駅前ビル	東京都中央区日本橋本町四丁目8番16号	信託受益権	3,284.79	4,220	3,933		
		A-114	KDX日本橋江戸通ビル	東京都中央区日本橋本町三丁目9番4号	信託受益権	1,505.28	1,500	1,383		
		A-115	アーク森ビル	東京都港区赤坂一丁目12番32号	信託受益権	2,442.60	4,550	4,187		
		A-116	KDX西新橋ビル	東京都港区西新橋三丁目3番1号	信託受益権	5,734.79	9,130	8,518		
		A-117	BR五反田	東京都品川区西五反田二丁目30番4号	信託受益権	3,504.75	2,510	2,298		
		A-119	KDX渋谷南平台ビル	東京都渋谷区南平台町17番17号	信託受益権	2,205.16	3,800	3,560		
		A-120	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	1,173.55	2,310	2,426		
		A-121	銀座四丁目タワー	東京都中央区銀座四丁目9番13号	信託受益権	5,624.23	14,100	9,499		
		A-122	三菱重工横浜ビル	神奈川県横浜市西区みなとみらい三丁目3番1号	信託受益権	13,495.34	14,900	14,716		
		A-123	KDX横浜関内ビル(注12)	神奈川県横浜市中区相生町三丁目56番地1	信託受益権	10,075.62	10,100	9,765		
		A-124	KDX浜松町プレイス(注12)	東京都港区芝公園一丁目7番6号	信託受益権	9,325.18	23,100	20,715		
		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	11,501.22	5,240	3,927		
	A-42	KDX鳥丸ビル	京都府京都市中京区三条通鳥丸西入御倉町85番地1	信託受益権	8,743.96	5,530	5,116			
	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	3,948.03	1,900	1,923			
	A-53	KDX博多南ビル	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目3番11号	不動産	10,112.11	4,780	4,444			
	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	3,995.28	1,660	2,038			
	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	5,440	6,531			
	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	2,810	2,019			
	A-70	KDX札幌ビル	北海道札幌市北区北七条西四丁目1番地2	信託受益権	3,786.75	2,630	1,985			
	A-79	KDX名古屋駅前ビル	愛知県名古屋市中村区名駅三丁目2番8号	信託受益権	7,903.84	10,000	7,962			
	A-82	KDX東梅田ビル	大阪府大阪市北区曽根崎二丁目2番15号	信託受益権	4,994.88	3,740	2,396			
	A-97	KDX宇都宮ビル	栃木県宇都宮市駅前通り一丁目3番1号	信託受益権	5,278.51	2,570	2,302			
	A-98	KDX広島ビル	広島県広島市南区金屋町2番15号	不動産	3,994.52	1,760	1,368			
	A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	大阪府豊中市新千里東町一丁目4番2号	信託受益権	17,199.45	13,500	12,570			
	A-104	KDX南本町ビル	大阪府大阪市中央区南本町二丁目3番8号	信託受益権	5,285.95	3,120	2,022			
	A-106	KDX桜通ビル	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目20番17号	信託受益権	12,318.09	8,300	6,373			
A-110	KDX新大阪ビル	大阪府大阪市淀川区宮原四丁目1番4号	信託受益権	5,979.39	5,100	4,547				
A-111	KDX名古屋日銀前ビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目4番16号	信託受益権	4,363.17	4,260	3,463				
A-118	KDX札幌北口ビル	北海道札幌市北区北七条西四丁目17番地1	信託受益権	3,319.16	2,060	1,891				
オフィスビル(95物件) 小計						467,173.07	470,727	400,239		
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル(底地)	東京都新宿区新宿六丁目24番16号	信託受益権	1,355.13	3,530	2,973		
		その他(1物件) 小計						1,355.13	3,530	2,973
		合計(96物件)						468,528.20	474,257	403,212

本投資法人が保有する各物件の賃貸事業は、以下のとおりです。

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第28期(2018年11月1日~2019年4月30日)			
				テナント総数 期末時点 (件) (注5)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸事業収入 期間中 (百万円) (注6)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注7)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	15	100.0	194	1.3
		A-3	東茅場町有楽ビル	7	100.0	140	1.0
		A-4	KDX八丁堀ビル	4	100.0	109	0.8
		A-5	KDX中野坂上ビル	24	100.0	90	0.6
		A-6	原宿FFビル	2	100.0	103	0.7
		A-7	KDX南青山ビル	8	100.0	83	0.6
		A-8	神田木原ビル	10	100.0	52	0.4
		A-13	KDX麹町ビル	9	100.0	142	1.0
		A-14	KDX船橋ビル	21	100.0	108	0.7
		A-16	東伸24ビル	20	100.0	161	1.1
		A-17	KDX恵比寿ビル	6	100.0	149	1.0
		A-19	KDX浜松町ビル	9	100.0	99	0.7
		A-20	KDX茅場町ビル	7	100.0	89	0.6
		A-21	KDX新橋ビル	8	100.0	134	0.9
		A-22	KDX新横浜ビル	23	100.0	77	0.5
		A-26	KDX木場ビル	6	100.0	45	0.3
		A-27	KDX鍛冶町ビル	10	100.0	74	0.5
		A-29	KDX東新宿ビル	6	100.0	140	1.0
		A-30	KDX西五反田ビル	12	100.0	114	0.8
		A-31	KDX門前仲町ビル	7	100.0	45	0.3
		A-32	KDX芝大門ビル	9	100.0	165	1.1
		A-33	KDX御徒町ビル	2	100.0	67	0.5
		A-34	KDX本厚木ビル	14	80.5	42	0.3
		A-35	KDX八王子ビル	10	100.0	50	0.3
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	8	96.4	200	1.4
		A-38	KDX西新宿ビル	9	100.0	49	0.3
		A-41	KDX新宿286ビル	6	100.0	77	0.5
		A-46	飛栄九段北ビル	13	97.5	261	1.8
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	1	100.0	104	0.7
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	9	100.0	69	0.5
		A-55	新都心丸善ビル	6	100.0	54	0.4
		A-56	KDX神保町ビル	6	100.0	75	0.5
		A-59	KDX岩本町ビル	9	100.0	46	0.3
		A-60	KDX晴海ビル	11	100.0	208	1.4
		A-62	小石川TGビル	4	100.0	128	0.9
		A-63	KDX五反田ビル	10	100.0	105	0.7
A-64	KDX日本橋216ビル	8	100.0	59	0.4		
A-66	KDX新宿ビル	23	100.0	255	1.8		
A-67	KDX銀座一丁目ビル	4	100.0	149	1.0		
A-68	KDX日本橋本町ビル	8	100.0	126	0.9		
A-71	KDX飯田橋ビル	5	100.0	163	1.1		
A-72	KDX東品川ビル	4	85.1	151	1.0		
A-73	KDX箱崎ビル	7	100.0	115	0.8		
A-74	KDX新日本橋ビル	8	100.0	89	0.6		
A-78	KDX立川駅前ビル	5	100.0	65	0.4		
A-83	KDX府中ビル	36	97.2	308	2.1		
A-84	KDX春日ビル	14	100.0	126	0.9		
A-85	KDX中目黒ビル	7	100.0	93	0.6		
A-86	KDX大宮ビル	17	100.0	117	0.8		

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第28期(2018年11月1日~2019年4月30日)			
				テナント総数 期末時点 (件) (注5)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸事業収入 期間中 (百万円) (注6)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注7)
オフィスビル	東京経済圏	A-87	イトーピア日本橋SAビル	14	100.0	103	0.7
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	7	100.0	104	0.7
		A-89	KDX高輪台ビル	8	100.0	207	1.4
		A-90	KDX池袋ビル	10	100.0	138	1.0
		A-91	KDX三田ビル	12	100.0	108	0.7
		A-92	KDX秋葉原ビル	6	100.0	83	0.6
		A-93	KDX飯田橋スクエア	7	100.0	184	1.3
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	9	100.0	440	3.0
		A-95	KDX豊洲グランスクエア	14	100.0	328	2.3
		A-96	KDX高田馬場ビル	11	100.0	144	1.0
		A-99	KDX池袋ウエストビル	8	100.0	69	0.5
		A-101	KDX横浜ビル	26	100.0	286	2.0
		A-102	KDX横浜西口ビル	14	100.0	121	0.8
		A-107	KDX銀座イーストビル	12	100.0	121	0.8
		A-108	べんてるビル	9	100.0	132	0.9
		A-109	KDX浜松町センタービル	8	100.0	109	0.7
		A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	4	100.0	398	2.7
		A-113	KDX新日本橋駅前ビル	11	100.0	120	0.8
		A-114	KDX日本橋江戸通ビル	8	100.0	41	0.3
		A-115	アーク森ビル	1(注8)	100.0	非開示(注9)	非開示(注9)
		A-116	KDX西新橋ビル	8	100.0	218	1.5
		A-117	BR五反田	6	100.0	109	0.7
		A-119	KDX渋谷南平台ビル	1	100.0	86	0.6
		A-120	KDX代々木ビル	10	100.0	70	0.5
	A-121	銀座四丁目タワー	3	98.2	285	2.0	
	A-122	三菱重工横浜ビル	22	100.0	429	2.9	
	A-123	KDX横浜関内ビル(注12)	6	100.0	271	1.9	
	A-124	KDX浜松町ブレイス(注12)	15	100.0	523	3.6	
	A-12	ボルタス・センタービル	27	94.1	294	2.0	
	A-42	KDX烏丸ビル	40	100.0	212	1.5	
	A-44	KDX仙台ビル	31	100.0	96	0.7	
	A-53	KDX博多南ビル	55	99.5	193	1.3	
	A-54	KDX北浜ビル	14	100.0	72	0.5	
	A-58	KDX名古屋栄ビル	16	100.0	181	1.2	
A-69	KDX小林道修町ビル	11	100.0	194	1.3		
A-70	KDX札幌ビル	21	100.0	98	0.7		
A-79	KDX名古屋駅前ビル	18	100.0	332	2.3		
A-82	KDX東梅田ビル	5	100.0	137	0.9		
A-97	KDX宇都宮ビル	24	100.0	123	0.8		
A-98	KDX広島ビル	22	100.0	76	0.5		
A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	60	99.4	683	4.7		
A-104	KDX南本町ビル	17	93.7	105	0.7		
A-106	KDX桜通ビル	34	100.0	340	2.3		
A-110	KDX新大阪ビル	17	100.0	153	1.1		
A-111	KDX名古屋日銀前ビル	15	100.0	114	0.8		
A-118	KDX札幌北口ビル	12	100.0	75	0.5		
オフィスビル 小計				1,196	99.2	14,527	99.5

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第28期(2018年11月1日~2019年4月30日)			
				テナント総数 期末時点 (件) (注5)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸事業収入 期間中 (百万円) (注6)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注7)
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂(注11)	-	-	0	0.0
		都市型商業施設 小計			-	-	0
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル(底地)	1	100.0	68	0.5
		その他 小計			1	100.0	68
合計				1,197(注10)	99.2	14,595	100.0

(注1) 不動産信託受益権については、信託受益権と記載しています。

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

(注3) 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規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所及び大和不動産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評価額を記載しています。

(注4) 帳簿価額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) テナント総数は、物件毎のエンドテナントの数を記載しています。

(注6) 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7) 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8) 本物件の信託受託者とマスターリース会社である森ビル株式会社との間で建物賃貸借契約兼プロパティマネジメント契約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9) マスターリース会社兼プロパティマネジメント業務受託会社からの同意を得られていないため、非開示としています。

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

(注11) フレーム神南坂は、2018年7月2日付で準共有持分49.0%、2018年11月1日付で準共有持分51.0%を譲渡しており、2019年4月30日現在、本投資法人の保有資産ではありません。以下同じです。

(注12) 以下のとおり運用資産の名称を変更しています。以下同じです。

物件番号	新物件名称	旧物件名称	変更時期
A-123	KDX横浜関内ビル	JNビル	2019年4月1日
A-124	KDX浜松町プレイス	CROSS PLACE 浜松町	2019年4月1日

本投資法人が投資する各物件の価格及び投資比率等は、以下のとおりです。(2019年4月30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)	
						(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 (%)
		A-1	KDX日本橋313ビル	5,940	5,770	6,740	7,010	3.9	6,630	3.7	4.1	大	1.4	7.32
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	4,009	5,290	5,360	4.1	5,220	3.8	4.2	研	1.0	3.71
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,680	3,295	3,390	3,460	4.2	3,360	4.0	4.4	大	0.8	3.74
		A-5	KDX中野坂上ビル	2,533	2,352	2,500	2,560	4.4	2,480	4.2	4.6	大	0.6	3.72
		A-6	原宿FFビル	2,450	2,406	3,330	3,350	4.5	3,300	4.2	4.6	研	0.5	5.88
		A-7	KDX南青山ビル	2,270	2,206	2,860	2,880	4.0	2,840	3.7	4.1	研	0.5	6.34
		A-8	神田木原ビル	1,950	1,760	1,690	1,750	4.2	1,670	4.0	4.4	大	0.4	4.26
		A-13	KDX麹町ビル	5,950	5,534	5,300	5,340	3.6	5,250	3.3	3.7	研	1.4	2.34
		A-14	KDX船橋ビル	2,252	2,276	2,740	2,750	5.1	2,720	4.8	5.2	研	0.5	4.17
		A-16	東伸24ビル	5,300	4,798	5,230	5,270	4.3	5,190	4.0	4.4	研	1.2	6.05
		A-17	KDX恵比寿ビル	4,640	4,352	5,390	5,410	3.9	5,360	3.5	4.0	研	1.1	7.35
		A-19	KDX浜松町ビル	3,460	3,046	3,490	3,600	3.8	3,440	3.6	4.0	大	0.8	4.86
		A-20	KDX茅場町ビル	2,780	2,678	2,930	2,940	4.3	2,920	3.9	4.4	研	0.6	4.25
		A-21	KDX新橋ビル	3,728	3,716	5,170	5,220	3.6	5,120	3.3	3.7	研	0.8	4.44
		A-22	KDX新横浜ビル	2,520	2,244	2,790	2,810	4.8	2,770	4.5	4.9	研	0.6	6.88
		A-26	KDX木場ビル	1,580	1,418	1,220	1,220	4.8	1,210	4.4	4.8	研	0.3	4.70
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,350	2,242	2,320	2,380	4.2	2,300	4.0	4.4	大	0.5	7.11
		A-29	KDX東新宿ビル	2,950	2,978	4,040	4,140	4.3	3,990	4.1	4.5	大	0.7	6.03
		A-30	KDX西五反田ビル	4,200	3,756	3,790	3,860	4.2	3,710	4.0	4.4	研	1.0	8.29
		A-31	KDX門前仲町ビル	1,400	1,288	1,140	1,200	4.7	1,120	4.5	4.9	大	0.3	3.83
		A-32	KDX芝大門ビル	6,090	5,919	5,310	5,350	4.1	5,270	3.8	4.2	研	1.4	4.58
		A-33	KDX御徒町ビル	2,000	2,026	2,080	2,130	4.2	2,060	4.0	4.4	大	0.4	4.00
		A-34	KDX本厚木ビル	1,305	1,119	1,300	1,360	5.4	1,280	5.2	5.6	大	0.3	6.38
		A-35	KDX八王子ビル	1,155	1,197	1,190	1,190	5.1	1,190	4.9	5.3	大	0.2	7.53
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,400	6,312	7,370	7,460	3.9	7,280	3.6	4.0	研	1.5	5.93
		A-38	KDX西新宿ビル	1,500	1,503	1,550	1,560	4.3	1,530	4.0	4.4	研	0.3	10.39
		A-41	KDX新宿286ビル	2,300	2,351	2,750	2,760	3.9	2,730	3.6	4.0	研	0.5	5.92
		A-46	飛栄九段北ビル	7,600	7,438	8,050	8,220	3.8	7,980	3.6	4.0	大	1.8	4.33
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	3,760	3,450	3,150	3,150	4.7	3,150	4.2	4.8	研	0.9	4.71
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,310	2,226	2,030	2,040	4.4	2,010	4.1	4.5	研	0.5	3.71
		A-55	新都心丸善ビル	2,110	2,076	1,690	1,700	4.3	1,670	3.9	4.5	研	0.5	5.99
		A-56	KDX神保町ビル	2,760	2,843	2,470	2,480	4.2	2,460	3.8	4.3	研	0.6	5.14
		A-59	KDX岩本町ビル	1,864	1,623	1,580	1,590	4.3	1,570	4.0	4.4	研	0.4	5.00
		A-60	KDX晴海ビル	10,250	8,672	8,680	8,710	4.0	8,650	3.6	4.0	研	2.4	7.12
		A-62	小石川TGビル	3,080	2,972	3,550	3,580	4.2	3,510	3.9	4.3	研	0.7	6.61
		A-63	KDX五反田ビル	2,620	2,683	3,380	3,400	4.3	3,350	4.0	4.4	研	0.6	8.30
		A-64	KDX日本橋216ビル	2,010	1,817	2,430	2,450	3.8	2,410	3.5	3.9	研	0.4	7.86
		A-66	KDX新宿ビル	6,800	6,921	10,000	10,100	3.5	9,890	3.2	3.6	研	1.6	2.01
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	4,300	4,158	5,740	5,890	3.6	5,680	3.4	3.8	大	1.0	6.80
		A-68	KDX日本橋本町ビル	4,000	3,931	4,830	4,950	4.0	4,780	3.8	4.2	大	0.9	4.48
		A-71	KDX飯田橋ビル	4,670	4,487	5,670	5,830	4.0	5,600	3.8	4.2	大	1.1	4.49
		A-72	KDX東品川ビル	4,590	4,679	4,520	4,640	4.2	4,470	4.0	4.4	大	1.1	5.13
		A-73	KDX箱崎ビル	2,710	2,657	3,320	3,370	4.4	3,300	4.2	4.6	大	0.6	4.42
		A-74	KDX新日本橋ビル	2,300	2,013	3,040	3,110	3.8	3,010	3.6	4.0	大	0.5	3.42
		A-78	KDX立川駅前ビル	1,267	1,318	1,730	1,730	4.9	1,720	4.6	5.0	研	0.3	2.19
		A-83	KDX府中ビル	6,120	5,813	8,430	8,560	4.7	8,370	4.5	4.9	大	1.4	1.83

オフィスビル
東京経済圏

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)	
						(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 (%)
東京 経済 圏	A-84	KDX春日ビル	2,800	2,673	4,000	4,030	4.1	3,960	3.8	4.2	研	0.6	7.43	
	A-85	KDX中目黒ビル	1,880	1,846	3,030	3,040	4.3	3,020	4.1	4.5	大	0.4	6.50	
	A-86	KDX大宮ビル	2,020	2,160	3,020	3,070	5.0	3,000	4.8	5.2	大	0.4	4.40	
	A-87	イトーピア日本橋SAビル	2,200	2,237	2,980	3,010	4.2	2,970	4.0	4.4	大	0.5	3.64	
	A-88	KDX新宿六丁目ビル	1,900	1,863	3,090	3,160	4.2	3,060	4.0	4.4	大	0.4	6.11	
	A-89	KDX高輪台ビル	5,250	5,546	6,640	6,700	4.1	6,570	3.8	4.2	研	1.2	6.17	
	A-90	KDX池袋ビル	3,900	3,626	4,950	5,070	3.9	4,900	3.7	4.1	大	0.9	3.78	
	A-91	KDX三田ビル	3,180	3,117	3,700	3,730	4.0	3,660	3.7	4.1	研	0.7	4.81	
	A-92	KDX秋葉原ビル	2,600	2,512	3,170	3,200	3.9	3,140	3.6	4.0	研	0.6	4.47	
	A-93	KDX飯田橋スクエア	4,350	4,869	6,050	6,140	4.0	6,010	3.8	4.2	大	1.0	4.48	
	A-94	KDX武蔵小杉ビル	12,000	11,041	16,300	16,400	4.0	16,100	3.7	4.1	研	2.8	8.11	
	A-95	KDX豊洲グランスクエア	8,666	7,971	9,610	9,800	4.5	9,530	4.3	4.7	大	2.0	3.84	
	A-96	KDX高田馬場ビル	3,650	3,624	4,350	4,430	4.3	4,310	4.0	4.5	大	0.8	6.06	
	A-99	KDX池袋ウエストビル	1,934	2,052	2,290	2,320	4.2	2,270	4.0	4.4	大	0.4	4.45	
	A-101	KDX横浜ビル	7,210	7,474	8,800	9,160	4.3	8,650	4.1	4.5	大	1.7	8.44	
	A-102	KDX横浜西口ビル	2,750	2,704	3,230	3,290	4.4	3,210	4.2	4.6	大	0.6	7.59	
	A-107	KDX銀座イーストビル	3,600	3,645	3,880	3,910	4.0	3,850	3.7	4.1	研	0.8	5.95	
	A-108	ぺんてるビル	3,350	3,573	3,877	3,981	3.9	3,825	3.7	4.1	大	0.8	6.22	
	A-109	KDX浜松町センタービル	3,950	4,020	4,450	4,620	3.7	4,370	3.5	3.9	大	0.9	4.21	
	A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	15,550	15,434	21,500	21,800	3.2	21,100	2.9	3.3	研	3.7	7.93	
	A-113	KDX新日本橋駅前ビル	3,829	3,933	4,220	4,260	3.7	4,180	3.4	3.8	研	0.9	7.05	
	A-114	KDX日本橋江戸通ビル	1,350	1,383	1,500	1,520	4.1	1,470	3.8	4.2	研	0.3	4.55	
	A-115	アーク森ビル	4,169	4,187	4,550	4,720	3.6	4,480	3.4	3.8	大	1.0	0.78	
	A-116	KDX西新橋ビル	8,400	8,518	9,130	9,380	3.5	9,020	3.3	3.7	大	2.0	5.99	
A-117	BR五反田	2,200	2,298	2,510	2,550	4.2	2,460	3.8	4.4	研	0.5	6.13		
A-119	KDX渋谷南平台ビル	3,500	3,560	3,800	3,880	3.6	3,760	3.6	3.8	大	0.8	7.64		
A-120	KDX代々木ビル	2,479	2,426	2,310	2,310	4.5	2,310	4.0	4.6	研	0.5	4.55		
A-121	銀座四丁目タワー	9,800	9,499	14,100	14,200	3.2	13,900	2.9	3.3	研	2.3	5.23		
A-122	三菱重工横浜ビル	14,720	14,716	14,900	15,200	4.0	14,800	3.5	4.2	大	3.5	1.27		
A-123	KDX横浜関内ビル	9,500	9,765	10,100	10,400	4.1	9,940	3.9	4.3	大	2.2	3.28		
A-124	KDX浜松町プレイス	20,700	20,715	23,100	23,700	3.4	22,900	3.2	3.6	大	4.9	0.68		
地方 経済 圏	A-12	ポルトス・センタービル	5,570	3,927	5,240	5,300	5.6	5,210	5.4	5.8	大	1.3	6.70	
	A-42	KDX烏丸ビル	5,400	5,116	5,530	5,650	4.8	5,480	4.6	5.0	大	1.2	3.88	
	A-44	KDX仙台ビル	2,100	1,923	1,900	1,900	5.4	1,900	5.4	5.6	大	0.5	2.71	
	A-53	KDX博多南ビル	4,900	4,444	4,780	4,820	5.7	4,740	5.4	5.8	研	1.1	0.93	
	A-54	KDX北浜ビル	2,220	2,038	1,660	1,660	5.1	1,650	4.6	5.2	研	0.5	6.32	
	A-58	KDX名古屋栄ビル	7,550	6,531	5,440	5,560	4.4	5,390	4.2	4.6	大	1.8	1.12	
	A-69	KDX小林道修町ビル	2,870	2,019	2,810	2,860	7.3	2,750	4.3	9.4	研	0.6	10.99	
	A-70	KDX札幌ビル	2,005	1,985	2,630	2,750	4.8	2,580	4.6	5.0	大	0.4	0.41	
	A-79	KDX名古屋駅前ビル	7,327	7,962	10,000	10,100	4.0	9,890	3.7	4.1	研	1.7	8.98	
	A-82	KDX東梅田ビル	2,770	2,396	3,740	3,800	4.3	3,710	4.1	4.5	大	0.6	6.11	
	A-97	KDX宇都宮ビル	2,350	2,302	2,570	2,560	5.6	2,580	5.4	5.8	大	0.5	0.98	
	A-98	KDX広島ビル	1,300	1,368	1,760	1,770	5.3	1,750	5.0	5.4	研	0.3	6.98	
	A-100	千里ライフサイエンス センタービル	13,000	12,570	13,500	13,700	4.5	13,400	4.3	4.7	大	3.1	1.34	
	A-104	KDX南本町ビル	2,200	2,022	3,120	3,140	4.3	3,090	4.0	4.4	研	0.5	5.31	
A-106	KDX桜通ビル	5,900	6,373	8,300	8,430	4.6	8,250	4.4	4.8	大	1.4	10.49		
A-110	KDX新大阪ビル	4,550	4,547	5,100	5,270	4.1	5,030	3.9	4.3	大	1.0	10.28		
A-111	KDX名古屋日銀前ビル	3,500	3,463	4,260	4,290	4.1	4,220	3.8	4.2	研	0.8	9.67		
A-118	KDX札幌北口ビル	1,800	1,891	2,060	2,160	4.8	2,010	4.6	5.0	大	0.4	0.39		
オフィスビル(95物件)小計				412,955	400,239	470,727	478,521	-	465,875	-	-	-	99.3	-

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)	
						(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 (%)
その他	東京 経済 圏	D-2	新宿6丁目ビル(底地)	2,880	2,973	3,530	3,560	3.5	3,510	3.4	3.5	大	0.6	-
その他(1物件)小計				2,880	2,973	3,530	3,560	-	3,510	-	-	-	0.6	-
全96物件 合計				415,835	403,212	474,257	482,081	-	469,385	-	-	-	100.0	2.22

(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評価額を記載しています。

(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及び大和不動産鑑定株式会社の2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」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)を全物件(96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、SOMPORリスクマネジメント株式会社の調査による2019年4月時点の数値です。

本投資法人が投資する各物件の修繕費及び再調達価格等は、以下のとおりです。(2019年4月30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)	再調達価格 (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	9,050	309,390	2,263,700	2015年3月
		A-3	東茅場町有楽ビル	2,580	156,720	1,541,500	2015年3月
		A-4	KDX八丁堀ビル	1,330	140,560	1,397,900	2015年3月
		A-5	KDX中野坂上ビル	19,910	144,620	1,829,200	2015年3月
		A-6	原宿FFビル	6,710	197,630	1,001,100	2015年3月
		A-7	KDX南青山ビル	4,990	92,680	515,200	2015年3月
		A-8	神田木原ビル	810	78,210	587,800	2015年3月
		A-13	KDX麹町ビル	7,790	153,210	1,565,800	2015年3月
		A-14	KDX船橋ビル	-	180,238	1,801,700	2015年9月
		A-16	東伸24ビル	228	309,100	2,733,800	2015年9月
		A-17	KDX恵比寿ビル	25,236	206,923	1,361,200	2015年9月
		A-19	KDX浜松町ビル	-	163,222	1,022,200	2015年9月
		A-20	KDX茅場町ビル(注3)	230	198,064	1,092,000	2015年9月
		A-21	KDX新橋ビル	-	117,213	1,263,700	2018年8月
		A-22	KDX新横浜ビル	60	111,611	1,755,800	2016年3月
		A-26	KDX木場ビル	20	127,163	815,000	2016年3月
		A-27	KDX鍛冶町ビル	-	133,761	872,200	2016年3月
		A-29	KDX東新宿ビル	-	93,342	2,402,600	2016年3月
		A-30	KDX西五反田ビル	-	129,945	1,743,100	2016年8月
		A-31	KDX門前仲町ビル	750	135,640	758,400	2016年8月
		A-32	KDX芝大門ビル	1,230	322,390	1,945,100	2016年8月
		A-33	KDX御徒町ビル	150	89,983	523,200	2016年8月
		A-34	KDX本厚木ビル	2,264	63,670	1,164,100	2016年8月
		A-35	KDX八王子ビル	169	85,602	849,000	2016年8月
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	760	355,120	2,104,800	2016年8月
		A-38	KDX西新宿ビル	900	44,630	639,000	2016年8月
		A-41	KDX新宿286ビル	799	93,823	1,274,000	2017年3月
		A-46	飛栄九段北ビル(注4)	-	368,772	2,902,200	2017年8月
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	-	109,804	2,121,200	2017年8月
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	-	132,997	1,175,900	2017年8月
		A-55	新都心丸善ビル(注4)	-	53,352	816,593	2017年8月
		A-56	KDX神保町ビル(注4)	-	51,129	970,051	2017年8月
		A-59	KDX岩本町ビル	-	45,665	503,000	2018年2月
		A-60	KDX晴海ビル	-	242,493	4,407,500	2018年2月
A-62	小石川TGビル	3,890	293,160	1,615,700	2014年7月		
A-63	KDX五反田ビル	6,040	134,240	1,217,100	2014年7月		
A-64	KDX日本橋216ビル	530	75,420	543,200	2014年7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-66	KDX新宿ビル	16,360	330,940	2,885,500	2014年7月
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	3,810	99,420	1,294,300	2015年10月
		A-68	KDX日本橋本町ビル	8,630	164,310	1,262,900	2015年10月
		A-71	KDX飯田橋ビル	1,650	203,130	1,493,300	2016年3月
		A-72	KDX東品川ビル	1,630	214,890	2,455,900	2016年3月
		A-73	KDX箱崎ビル	3,670	166,150	1,849,300	2016年3月
		A-74	KDX新日本橋ビル	2,970	148,120	999,700	2016年3月
		A-78	KDX立川駅前ビル	15,150	84,460	702,500	2016年8月
		A-83	KDX府中ビル	15	415,693	5,508,700	2017年3月
		A-84	KDX春日ビル	73,469	173,047	2,183,700	2017年3月
		A-85	KDX中目黒ビル	-	177,359	1,307,400	2017年3月
		A-86	KDX大宮ビル	-	226,566	1,529,700	2017年8月
		A-87	イトーピア日本橋SAビル(注4)	-	113,555	1,551,152	2018年2月
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	-	148,568	2,004,700	2018年2月
		A-89	KDX高輪台ビル	-	297,223	2,693,700	2018年8月
		A-90	KDX池袋ビル	-	105,980	965,700	2018年8月
		A-91	KDX三田ビル	-	219,609	1,648,200	2018年8月
		A-92	KDX秋葉原ビル	-	150,390	851,800	2018年8月
		A-93	KDX飯田橋スクエア	-	261,437	1,867,700	2018年8月
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	-	233,439	5,471,100	2018年8月
		A-95	KDX豊洲グランスクエア(注6)	-	301,109	5,232,475	2019年2月
		A-96	KDX高田馬場ビル	5,517	261,227	1,605,500	2019年2月
		A-99	KDX池袋ウエストビル	-	116,860	1,200,000	2019年2月
		A-101	KDX横浜ビル	-	770,840	4,171,400	2019年2月
		A-102	KDX横浜西口ビル	6,000	207,177	1,999,000	2014年9月
		A-107	KDX銀座イーストビル	-	242,059	1,984,900	2015年1月
		A-108	べんてるビル(注4)	-	288,245	2,215,798	2014年12月
		A-109	KDX浜松町センタービル	-	169,148	1,212,700	2015年7月
		A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	-	118,382	3,394,500	2015年12月
		A-113	KDX新日本橋駅前ビル(注5)	21,120	210,090	1,188,800	2016年9月
		A-114	KDX日本橋江戸通ビル(注5)	9,820	83,140	440,300	2016年9月
		A-115	アーク森ビル(注6)	-	137,750	799,118	2016年9月
A-116	KDX西新橋ビル	-	305,494	2,729,600	2016年9月		
A-117	BR五反田(注4)	-	180,148	1,697,605	2016年12月		
A-119	KDX渋谷南平台ビル	-	57,209	683,800	2017年6月		
A-120	KDX代々木ビル	630	46,890	307,800	2015年3月		
A-121	銀座四丁目タワー	-	197,767	2,450,600	2018年2月		
A-122	三菱重工横浜ビル(注6)	-	750,371	8,167,116	2017年6月		
A-123	KDX横浜関内ビル	-	124,369	4,760,730	2017年11月		
A-124	KDX浜松町プレイス	-	83,362	4,032,300	2018年2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-12	ポルトス・センタービル(注4)	51,340	805,090	6,718,500	2015年3月
		A-42	KDX烏丸ビル	6,781	368,573	4,116,400	2017年3月
		A-44	KDX仙台ビル	598	127,523	1,883,300	2017年3月
		A-53	KDX博多南ビル	-	291,937	3,871,200	2017年8月
		A-54	KDX北浜ビル	-	131,582	1,539,700	2017年8月
		A-58	KDX名古屋栄ビル	-	202,897	2,965,900	2017年9月
		A-69	KDX小林道修町ビル	-	170,520	2,904,700	2015年10月
		A-70	KDX札幌ビル	1,080	201,490	1,602,000	2015年10月
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	2,830	524,780	3,693,500	2016年8月
		A-82	KDX東梅田ビル	710	218,970	1,777,100	2016年8月
		A-97	KDX宇都宮ビル	-	331,989	2,159,600	2019年2月
		A-98	KDX広島ビル	6,150	178,920	1,893,000	2019年2月
		A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	7,783	1,680,249	14,435,600	2019年2月
		A-104	KDX南本町ビル	-	111,951	2,148,500	2014年9月
		A-106	KDX桜通ビル	-	580,570	5,588,000	2014年9月
		A-110	KDX新大阪ビル	-	274,671	2,327,800	2015年7月
		A-111	KDX名古屋日銀前ビル	-	132,296	1,507,900	2016年2月
A-118	KDX札幌北口ビル	-	120,720	1,293,200	2017年5月		
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル(底地)	-	-	-	-

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

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

(注3) KDX茅場町ビルについては、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係る数値を記載しています。以下同じです。

(注4) 飛栄九段北ビル、新都心丸善ビル、KDX神保町ビル、イトーピア日本橋SAビル、ぺんてるビル、BR五反田及びポルトス・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保有する部分に係る数値を記載しています。

(注5) KDX新日本橋駅前ビル及びKDX日本橋江戸通ビルの建物状況調査報告書の調査時点は、再調達価格のみ2016年6月です。

(注6) KDX豊洲グランスクエア、アーク森ビル及び三菱重工横浜ビルの建物状況調査報告書の概要については、本投資法人が保有する準共有持分割合に相当する数値を記載しています。

b. ポートフォリオの分散(2019年4月30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	95	412,955	99.3
その他	1	2,880	0.6
合計	96	415,835	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	78	338,523	81.4
地方経済圏	18	77,312	18.5
合計	96	415,835	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	-	-	-
1,000百万円以上2,500百万円未満	33	64,312	15.4
2,500百万円以上5,000百万円未満	38	134,529	32.3
5,000百万円以上7,500百万円未満	13	79,257	19.0
7,500百万円以上10,000百万円未満	6	51,516	12.3
10,000百万円以上12,500百万円未満	2	22,250	5.3
12,500百万円以上15,000百万円未満	2	27,720	6.6
15,000百万円以上17,500百万円未満	1	15,550	3.7
17,500百万円以上20,000百万円未満	-	-	-
20,000百万円以上22,500百万円未満	1	20,700	4.9
合計	96	415,835	100.0

(注) 比率は、取得価格の総額に対する当該分類毎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。そのため、各項目の合計が百に満たない場合があります。

c. 個別不動産及び個別信託不動産の概要

本投資法人が2019年4月30日現在保有する不動産及び信託不動産の個別の概要は、以下のとおりです。なお、記載事項に関する説明は以下のとおりです。

i. 特定資産の概要

「取得価格」は、各不動産売買契約又は各信託受益権売買契約に記載された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代金額(取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含まず、百万円未満を切り捨てています。)を記載しています。

「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規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所及び大和不動産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評価額を記載しています。

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

土地の「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保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割合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。

. 関係者

「PM会社」は、各物件について2019年4月30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(プロパティマネジメント業務受託者)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2019年4月30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各信託不動産の権利関係・利用等及び評価額・収益性・処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

. その他

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

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	2005年8月1日		期末評価額	6,740百万円
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/建蔽率	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	1974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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件建物の機械室及びボイラー室等に、アスベスト含有の吹付材が使用されています。当該箇所について封じ込め等がなされており(一部は本投資法人の取得後に実施)、アスベストの飛散がないことを確認するために実施している定期調査等において本書の日付現在指摘されている飛散等はありません。			
その他	(注)本物件建物は、新耐震基準適用以前に建築された建築物ですが、株式会社日本設計作成の耐震診断報告書により、新耐震基準に基づく建築物に相当する耐震性があると診断されています。			

東茅場町有楽ビル(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	2005年8月1日		期末評価額	5,290百万円
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/建蔽率	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	1987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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025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。 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。			
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	2005年8月1日		期末評価額	3,390百万円
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/建蔽率	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	1993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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025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	2005年8月1日		期末評価額	2,500百万円
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	容積率/建蔽率	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	1992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
	所有形態	区分所有権（注）		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件は建築基準法第59条の2に基づく建築物の許可を受けており、容積率の緩和を受けています。これに伴い、敷地の一部が公開空地となっています。			
その他	（注）本物件建物は区分所有建物ですが、信託受託者が本物件建物一棟を所有しています。			

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	2005年8月1日		期末評価額	3,330百万円
所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目38番12号			
土地	面積	708.35㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	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	1985年11月21日
	延床面積	3,812.44㎡	用途	店舗・事務所・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025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。			

KDX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	2005年8月1日		期末評価額	2,860百万円
所在地	東京都港区南青山五丁目13番3号			
土地	面積	369.47㎡	用途地域	商業地域・第二種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	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	1988年11月21日
	延床面積	1,926.98㎡	用途	事務所・店舗・居宅
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025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、都市計画道路として拡幅することが1964年2月7日付で計画決定されているため、将来当該計画が実施された場合には、本物件土地の一部(約35㎡)は当該都市計画道路の敷地として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1999年3月に増築された本物件建物の一部(約34㎡)が存在しています。			
その他	該当事項はありません。			

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	2005年8月1日		期末評価額	1,690百万円
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/建蔽率	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	1993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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025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)本物件建物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	2005年11月1日		期末評価額	5,300百万円
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/建蔽率	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	1994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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025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	2006年3月1日		期末評価額	2,740百万円
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/建蔽率	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	1989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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
			マスターリース会社	
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蔽率の基準を超過しており、既存不適格の状態にあります。			
その他	該当事項はありません。			

東伸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	2006年5月1日		期末評価額	5,230百万円
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/建蔽率	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	1984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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025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	2006年5月1日		期末評価額	5,390百万円
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/建蔽率	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	1992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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025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	2006年5月1日		期末評価額	3,490百万円
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/建蔽率	700%/80%
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根9階建	建築時期	1999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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025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とおりです。 借地権対象地番：東京都港区浜松町二丁目101番63 借地対象面積：56.1322㎡ 借地期間：2005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	2006年5月1日		期末評価額	2,930百万円
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㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 （所有面積割合98.67%） （注1）	容積率/建蔽率	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	1987年10月31日
	延床面積	3,804.86㎡	用途	事務所・駐車場
	所有形態	区分所有権 1階～8階：事務所部分 1階：駐車場部分 （専有面積割合98.67%） （注2）		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025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）本物件土地の権利関係は、以下のとおりです。 12番4（面積：272.31㎡。地番表示）：信託受託者の共有持分割合98.58% 12番5（面積：306.84㎡。地番表示）：信託受託者の共有持分割合98.58% 12番21（面積：38.02㎡。地番表示）：信託受託者の所有</p> <p>（注2）一棟の建物全体に含まれる区分所有建物の専有面積の合計3,070.21㎡（規約共用部分を除きます。）のうち、本物件建物に係る区分所有建物の専有面積の合計は3,029.31㎡（専有面積割合：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	3,728百万円（注1）
取得年月日	2006年5月1日、2013年12月2日 （注2）		期末評価額	5,170百万円
所在地	東京都港区新橋二丁目2番9号			
土地	面積	536.11㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	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	1992年2月5日
	延床面積	3,960.22㎡	用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	区分所有権（注3）		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025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）取得価格は、2006年5月1日取得分と2013年12月2日追加取得分の合計額を記載しています。</p> <p>（注2）2006年5月1日付で土地（3番2及び3番9）並びに地下1階から1階の駐車場共有持分（共有持分割合90%）及び1階から5階の店舗、事務所部分を信託財産とする信託受益権を、2013年12月2日付で土地（3番3）並びに地下1階から1階の駐車場の共有部分（共有持分割合10%）及び6階から8階の事務所部分を信託財産とする信託受益権を、それぞれ取得しています。</p> <p>（注3）本物件建物は区分所有建物ですが、信託受託者が本物件建物一棟を所有しています。</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	2006年5月1日		期末評価額	2,790百万円
所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目3番地8(注)			
土地	面積	705.00㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	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	1990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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025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	2006年6月20日		期末評価額	1,220百万円
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/建蔽率	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	1992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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025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	2006年7月3日		期末評価額	2,320百万円
所在地	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地2(注)			
土地	面積	526.43㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	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	1990年3月20日
	延床面積	3,147.70㎡	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件土地南側の一部隣地について、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。			

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	2006年9月1日		期末評価額	4,040百万円
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/建蔽率	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	1990年1月31日
	延床面積	7,885.40㎡	用途	事務所・倉庫・駐車場
	所有形態	区分所有権(注)		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025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)本物件建物は区分所有建物ですが、信託受託者が本物件建物一棟を所有しています。			

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	2006年12月1日		期末評価額	3,790百万円
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/建蔽率	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	1992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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
			マスターリース会社	
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	2007年1月19日		期末評価額	1,140百万円
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/建蔽率	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	1986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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
			マスターリース会社	
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	2007年3月1日		期末評価額	5,310百万円
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/建蔽率	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	1986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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件土地西側の一部隣地について、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	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	2007年3月1日		期末評価額	2,080百万円
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/建蔽率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根10階建	建築時期	1988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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
			マスターリース会社	
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とおりです。 借地権対象地番：東京都台東区上野五丁目137番 借地対象面積：47.96㎡ 借地期間：2017年2月19日から2047年2月18日まで 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	2007年3月1日		期末評価額	1,300百万円
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/建蔽率	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	1995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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025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	2007年3月1日		期末評価額	1,190百万円
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/建蔽率	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	1985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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025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	2007年4月2日		期末評価額	7,370百万円
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/建蔽率	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	1982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	ケネディクス・プロパティ・マ ネジメント株式会社
信託期間満了日	2025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) 本物件建物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	2007年4月2日		期末評価額	1,550百万円
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/建蔽率	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	1992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	ケネディクス・プロパティ・マ ネジメント株式会社
			マスターリース会社	
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、いわゆる地図混乱地域となっています。			
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	2007年6月1日		期末評価額	2,750百万円
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/建蔽率	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	1989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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025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。			

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	2008年2月1日		期末評価額	8,050百万円
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㎡	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/建蔽率	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	建築時期	1988年3月24日
	延床面積	11,425.31㎡	用途	事務所・店舗・事務室・駐車場・倉庫
	所有形態	区分所有権 1階：店舗及び倉庫部分 2階～10階：事務所及び倉庫部分 地下1階：店舗、事務室、倉庫及び駐車場部分 (専有面積割合85.45%) (注)		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025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) 一棟の建物全体に含まれる区分所有建物の専有面積の合計8,101.31㎡(規約共用部分を除きます。)のうち、本物件建物に係る区分所有建物の専有面積の合計は6,922.37㎡(専有面積割合：85.45%)です。			

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	2008年2月1日		期末評価額	3,150百万円
所在地	神奈川県川崎市川崎区駅前本町25番1号			
土地	面積	1,968.13㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	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	1985年2月27日
	延床面積	7,420.87㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者			PM会社	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
			マスターリース会社	
特記事項	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、アスベスト含有の吹付材が使用されています。当該箇所について実施した専門家によるサンプル調査において、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旨の報告を得ており、アスベストの飛散がないことを確認するために実施している定期調査等において本書の日付現在指摘されている飛散等はありません。			
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（6.0m×60%）により360%です。			

KDX浜町中ノ橋ビル（オフィスビル）

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,310百万円
取得年月日	2008年2月1日		期末評価額	2,030百万円
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/建蔽率	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	1988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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025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。			

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	2008年2月29日		期末評価額	1,690百万円
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㎡	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/建蔽率	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	1990年7月13日
	延床面積	3,439.37㎡	用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	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 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%) (専有面積割合71.62%) (注)		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025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) 一棟の建物全体に含まれる区分所有建物の専有面積の合計2,828.87㎡(附属建物を除きます。)のうち、本物件建物に係る区分所有建物の専有面積の合計は2,025.97㎡(専有面積割合:71.62%。共有である専有部分は、その専有面積に共有持分割合を乗じた面積。)です。			

KDX神保町ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産		取得価格	2,760百万円
取得年月日	2008年3月31日		期末評価額	2,470百万円
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㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 (所有面積割合88.94%) (注2)	容積率/建蔽率	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	1994年5月30日
	延床面積	3,292.13㎡	用途	事務所
	所有形態	区分所有権 地下1階~7階:事務所部分 (専有面積割合87.15%) (注3)		
信託受託者			PM会社	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
			マスターリース会社	
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) 本物件土地の権利関係は、以下のとおりです。 14番1、14番21及び14番22(合計面積:414.39㎡。地番表示):本投資法人の所有 14番20(面積:51.53㎡。地番表示):他の所有者の所有 (注3) 一棟の建物全体に含まれる区分所有建物の専有面積の合計2,300.05㎡(規約共用部分を除きます。)のうち、本物件建物に係る区分所有建物の専有面積の合計は2,004.52㎡(専有面積割合:87.15%)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	2008年5月1日		期末評価額	1,580百万円
所在地	東京都千代田区岩本町三丁目11番9号			
土地	面積	266.86㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	500%/80%
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根9階建	建築時期	2008年3月18日
	延床面積	1,618.65㎡	用途	事務所・共同住宅
	所有形態	所有権		
信託受託者			PM会社	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
			マスターリース会社	
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	2008年6月30日		期末評価額	8,680百万円
所在地	東京都中央区晴海三丁目12番1号			
土地	面積	2,230.69㎡	用途地域	第一種住居地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	400%/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	2008年2月22日
	延床面積	12,694.32㎡	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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件は建築基準法第68条の3第1項に基づく建築物の許可を受けており、容積率の緩和を受けています。			
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	2009年11月18日		期末評価額	3,550百万円
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/建蔽率	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	1989年11月8日
	延床面積	5,862.02㎡	用途	事務所・診療所・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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件建物の各階EPSにアスベスト含有の吹付材が使用されています。当該箇所について封じ込め等がなされており、アスベストの飛散がないことを確認するために実施している定期調査等において本書の日付現在指摘されている飛散等はありません。			
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164㎡)を含みません。			

KDX五反田ビル（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	2,620百万円
取得年月日	2009年11月18日		期末評価額	3,380百万円
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/建蔽率	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	1988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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2020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	2009年12月1日		期末評価額	2,430百万円
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/建蔽率	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	2006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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025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	2010年2月18日		期末評価額	10,000百万円
所在地	東京都新宿区西新宿三丁目2番7号			
土地	面積	1,118.12㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	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	1993年5月25日
	延床面積	10,348.02㎡	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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2020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	2010年11月12日		期末評価額	5,740百万円
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)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	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	1991年11月29日
	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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2020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76㎡)を含みます。			

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	2010年11月12日		期末評価額	4,830百万円
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	583.40m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	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	1984年1月31日
	延床面積	5,110.45m ²	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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2020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	2011年7月22日		期末評価額	5,670百万円
所在地	東京都新宿区下宮比町2番26号			
土地	面積	967.38m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	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	1990年3月22日
	延床面積	5,422.64m ²	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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2020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	2011年7月22日		期末評価額	4,520百万円
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/建蔽率	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	1993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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2020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	2011年7月22日		期末評価額	3,320百万円
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/建蔽率	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	1993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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2020年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件西側道路については、都市計画道路として拡幅することが1964年2月7日付で計画決定されているため、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㎡)は当該都市計画道路の敷地として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	2011年7月22日		期末評価額	3,040百万円
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/建蔽率	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	2002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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2020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	2011年12月26日		期末評価額	1,730百万円
所在地	東京都立川市曙町二丁目12番18号			
土地	面積	464.95㎡(注)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	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	1990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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2020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が使用されています。当該箇所について、アスベストの飛散がないことを確認するために実施している定期調査等において本書の日付現在指摘されている飛散等はありません。			
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9㎡)を含みます。			

KDX府中ビル(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	2012年9月21日		期末評価額	8,430百万円
所在地	東京都府中市宮町一丁目40番地(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/建蔽率	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	1996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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2020年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件は建築基準法第86条第1項により建築され、容積率の緩和を受けています。			
その他	(注)本物件の所在地は、住居表示が未実施です。			

KDX春日ビル(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	2012年9月21日		期末評価額	4,000百万円
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・第一種低層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	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	1992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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2020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中目黒ビル(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	2012年9月21日		期末評価額	3,030百万円
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/建蔽率	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	1985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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2020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㎡)を含みません。			

KDX大宮ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産		取得価格	2,020百万円
取得年月日	2013年3月26日		期末評価額	3,020百万円
所在地	埼玉県さいたま市大宮区宮町一丁目38番地1(注)			
土地	面積	775.67㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	600%/80%
建物	構造・階数	(オフィス)鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建 (住宅)鉄骨造陸屋根3階建	建築時期	1993年4月26日
	延床面積	(オフィス)4,965.80㎡ (住宅)89.70㎡	用途	(オフィス)事務所・店舗 ・駐車場 (住宅)居宅
	所有形態	所有権		
信託受託者			PM会社	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
			マスターリース会社	
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。			

イトーピア日本橋SA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	2,200百万円
取得年月日	2013年8月19日		期末評価額	2,980百万円
所在地	東京都中央区日本橋堀留町一丁目2番10号			
土地	面積	1,193.91㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 (敷地権割合63.46%)	容積率/建蔽率	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	1995年7月27日
	延床面積	7,362.25㎡(注)	用途	事務所・居宅・駐車場
	所有形態	区分所有権 1階～5階：事務所部分 10階：居宅部分 区分所有権の共有持分 9階：事務所部分 (共有持分割合59.88%) 地下1階、1階：駐車場部分 (共有持分割合63.47%) (専有面積割合63.32%) (注)		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2020年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件は建築基準法第59条の2に基づく建築物の許可を受けており、容積率の緩和を受けています。これに伴い、敷地の一部が公開空地となっています。			
その他	(注)一棟の建物全体に含まれる区分所有建物の専有面積の合計5,158.62㎡のうち、本物件建物に係る区分所有建物の専有面積の合計は3,266.67㎡(専有面積割合：63.32%。共有である専有部分は、その専有面積に共有持分割合を乗じた面積。)です。			

KDX新宿六丁目ビル(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	1,900百万円
取得年月日	2013年9月13日		期末評価額	3,090百万円
所在地	東京都新宿区新宿六丁目24番20号			
土地	面積	1,072.03㎡	用途地域	商業地域・第二種住居地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	600%・400%/80%・60%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋 コンクリート造陸屋根地下2 階付10階建	建築時期	1990年3月31日
	延床面積	5,907.00㎡	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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2020年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件は建築基準法第59条の2に基づく建築物の許可を受けており、容積率の緩和を受けています。これに伴い、敷地の一部が公開空地となっています。			
その他	該当事項はありません。			

KDX高輪台ビル(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	5,250百万円
取得年月日	2013年11月19日		期末評価額	6,640百万円
所在地	東京都港区高輪三丁目5番23号			
土地	面積	2,547.15㎡(注1)	用途地域	商業地域・第一種住居地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	500%・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	1985年10月23日
	延床面積	9,265.03㎡(注2)	用途	事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2020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及び東京都建築安全条例第2条により道路とみなされる部分(約33㎡)を含みます。 (注2) 本物件建物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: 18.39㎡			

KDX池袋ビル(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	3,900百万円
取得年月日	2013年11月18日		期末評価額	4,950百万円
所在地	東京都豊島区池袋二丁目6番1号			
土地	面積	472.94㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	800%・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	2009年3月27日
	延床面積	3,848.18㎡	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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2020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三田ビル(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	3,180百万円
取得年月日	2013年11月18日		期末評価額	3,700百万円
所在地	東京都港区芝三丁目43番16号			
土地	面積	548.72㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	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3階付11階建	建築時期	1993年3月31日
	延床面積	5,007.98㎡	用途	事務所・店舗・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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2020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秋葉原ビル(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	2,600百万円
取得年月日	2013年11月19日		期末評価額	3,170百万円
所在地	東京都千代田区神田岩本町1番地14(注1)			
土地	面積	374.88㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	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	1973年12月19日(注2)
	延床面積	2,979.14㎡	用途	店舗・事務所
	所有形態	所有権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2020年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	1. 本物件土地の一部(地番:1番24、1番25、1番26、1番27、1番28、1番29及び1番30)に、地下高速電車事業施設所有を目的として、東京都を地上権者とする地上権が設定されています。 2. 本物件西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1) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。 (注2) 本物件建物は、旧耐震基準による設計ですが、2009年に耐震改修が実施され、本投資法人は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より「2012年9月3日付で『耐震基準適合証』が発行されており、建築物の耐震改修の促進に関する法律又は建築基準法に基づく耐震基準に適合している建築物であることが東京都によって確認されており、現行の建築基準法・同施行令により設計される建物とほぼ同程度の耐震性能をもつと判断される」旨の意見を得ています。			

KDX飯田橋スクエア(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産		取得価格	4,350百万円
取得年月日	2014年1月10日		期末評価額	6,050百万円
所在地	東京都新宿区新小川町4番1号			
土地	面積	1,341.98㎡	用途地域	商業地域・準工業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	500%・400%・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8階建	建築時期	1994年1月27日
	延床面積	6,764.37㎡	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権		
信託受託者			PM会社	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
			マスターリース会社	
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武蔵小杉ビル(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	12,000百万円
取得年月日	2014年3月20日		期末評価額	16,300百万円
所在地	神奈川県川崎市中原区新丸子東三丁目1200番地(注)			
土地	面積	3,210.09㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	400%/80%
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根地下1階付11階建	建築時期	2013年5月20日
	延床面積	16,094.14㎡	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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025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. 本物件土地の一部(地番:1201番、940番4、942番2、944番3及び944番5)に、鉄道敷地又は鉄道施設・構築物設置を目的として、東京湾平均海面の上4.49m以下(地番:1201番)、東京湾平均海面の上4.62mから東京湾平均海面の下8.41mまで(地番:940番4)、東京湾中等潮位の上4.49m以下(地番:942番2及び944番3)及び東京湾中等潮位の上4.62m以下(地番:944番5)を範囲とする地上権が設定されています。</p> <p>2. 本物件は、建築基準法第59条の2及び第58条並びに建築基準法施行令第136条に基づく建築物の許可を受けており、容積率の緩和を受けています。これに伴い、敷地の一部が公開空地となっています。</p>			
その他	(注)本物件の所在地は、住居表示が未実施です。			

KDX豊洲グランスクエア（オフィスビル）

特定資産の種類	不動産信託受益権 （準共有持分割合25%）（注1）		取得価格	8,666百万円
取得年月日	2014年5月30日		期末評価額	9,610百万円
所在地	東京都江東区東雲一丁目7番12号			
土地	面積	20,403.07㎡（注2）	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権（注1）	容積率/建蔽率	300%/60%
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根・ガラス板ぶき 11階建	建築時期	2008年4月16日
	延床面積	63,419.60㎡（注2）（注3）	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権（注1）		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2034年3月31日		マスターリース会社	
特記事項	<p>1. 本投資法人（準共有持分割合25%）は、本物件の信託受益権をケネディクス・プライベート投資法人（以下「KPI」といいます。）（準共有持分割合75%）との間で準共有しています。</p> <p>2. 本投資法人は、KPI及び信託受託者との間で受益者準共有者間協定書を締結しており、その内容は以下のとおりです。</p> <p>(1) 収入等の享受及び費用等の負担 受益者間協定書に別段の定めがあるときを除き、信託受託者との信託契約に基づく一切の債権及び債務は、準共有持分割合に応じて各準共有者に分割して帰属するものとします。各準共有者は、信託受託者に対して信託配当及び信託元本その他の金銭の交付を求めることができ、かつ、信託契約に従い生じる報酬、費用等の一切の債権債務を連帯して負わないものとされています。</p> <p>(2) 準共有者の管理及び運営に関する意思形成 受益者としての意思形成は、原則として準共有者全員の合意により行いますが、相当の期間内に合意が至らない場合は、受益者間協定書に別段の定めがある場合を除き、過半数の準共有持分割合により決めます。ただし、上記にかかわらず、プロパティマネジメント契約の締結等、本物件の賃貸借契約又は使用貸借契約の締結等、本物件の売却、本物件に関する信託契約の変更等の重要事項の受益者としての意思形成については、準共有者全員の合意により行うものとされています。</p> <p>(3) 信託受益権の処分等 各準共有者は、他の準共有者の事前の書面による承諾を得た場合その他の受益者間協定書に定める場合を除き、自己の保有する準共有持分を第三者に譲渡等する場合には、後記「(4)優先的交渉権」に記載された手続等に従わなければなりません。</p> <p>(4) 優先的交渉権 各準共有者は、準共有持分の譲渡等をしようとする場合には、あらかじめ他の準共有者との間で所定の期間、優先的に譲渡交渉を行わなければならないものとされています。上記の定め違反して準共有持分の譲渡等を行った場合、当該準共有者は、譲渡価格の20%に相当する額の金銭を違約金として他の準共有者に支払うものとされています。</p> <p>(5) 売渡請求権 各準共有者は、他の準共有者が本協定書に定める重大な義務に違反し、催告したにもかかわらず当該義務違反が治癒されない場合等には、重大な義務に違反した者（以下「義務違反者」といいます。）に対して、義務違反者の保有する準共有持分のすべてを自己又は自己の指定する者に信託受託者の承諾を得た上で売り渡すよう請求することができるものとされています。この場合、義務違反者は、所定の期間内に、(i)請求された価格（以下「売渡希望価格」といいます。）で準共有持分のすべてを売り渡すか、又は(ii)売渡希望価格を自己の準共有持分割合で除して売渡を請求した者の準共有持分割合を乗じた金額で売渡を請求した者の保有する準共有持分のすべてを買い取り、又は自己が指定する者をして買い取らせなければならないものとされています。</p>			
その他	<p>(注1) 本物件の信託受益権はKPIと準共有しています。</p> <p>(注2) 本物件の土地及び建物全体の面積を記載しています。</p> <p>(注3) 本物件建物には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれません。 建物種類：車庫、建物構造：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建、床面積：231.39㎡</p>			

KDX高田馬場ビル(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	3,650百万円
取得年月日	2014年5月30日		期末評価額	4,350百万円
所在地	東京都豊島区高田三丁目14番29号			
土地	面積	1,511.58㎡	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権(注1)	容積率/建蔽率	300%/60%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付7階建	建築時期	1988年10月18日
	延床面積	6,576.07㎡	用途	事務所・駐車場
	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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	道路等の用地として本物件土地の一部を東京都に提供した結果、本物件建物は容積率の基準を超過しており、既存不適格の状態にあります。			
その他	(注1) 敷地権設定された土地とされていない土地がありますが、信託受託者が本物件土地全体を所有しています。 (注2) 本物件建物は区分所有建物ですが、信託受託者が本物件建物一棟を所有しています。			

KDX池袋ウエストビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産		取得価格	1,934百万円
取得年月日	2014年9月3日		期末評価額	2,290百万円
所在地	東京都豊島区池袋二丁目53番5号			
土地	面積	603.21㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	建築時期	1988年7月30日
	延床面積	3,477.86㎡	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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
			マスターリース会社	
特記事項	1. 隣地所有者と「池袋北地区土地区画整理36ブロック建築協定」を締結しており、以下の制限を受けます。 (1) 敷地境界線より外壁までの距離 (2) 道路に沿った通路部分(歩道状空地)の確保 (3) 前号通路部分の一般歩行者の通行及び利用の確保 (4) 建築物の形態、外装等の主色及び仕上材 (5) 植栽部分の維持管理 2. 本物件は建築基準法第86条第1項に基づき建築され、容積率の緩和を受けています。			
その他	該当事項はありません。			

KDX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	7,210百万円
取得年月日	2014年10月29日		期末評価額	8,800百万円
所在地	神奈川県横浜市神奈川区栄町1番地1(注)			
土地	面積	2,499.38㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	500%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート鉄骨造 陸屋根垂鉛メッキ鋼板葺 地下1階付11階建	建築時期	1994年3月18日
	延床面積	15,894.75㎡	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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025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. 本物件は横浜市市街地環境設計制度に基づく建築物の許可を受けており、容積率と高さの緩和を受けています。これに伴い、敷地の一部が公開空地となっています。</p> <p>2. 本物件土地において、自然的原因と考えられる、鉛の含有量基準超過、砒素及びふっ素の溶出量基準超過が確認されています。しかしながら、専門業者が作成した土壌調査報告書によると、(i)本土地の地表面のほとんどはコンクリート、化粧タイル又は植栽土等により被覆されていることから基準超過土壌が飛散し、ばく露する状態にはないと考えられ、(ii)飲用井戸が存在しないことから地下水の飲用による健康被害のおそれはなく、敷地外の土壌・地下水環境に影響を及ぼす可能性も低いと考えられるとされており、「現状で利用する限りにおいては、土壌汚染対策法等により土壌等の対策を直ちに求められるものではなく、届出等の義務を負うものではない。」旨の意見を得ています。</p>			
その他	(注) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。			

KDX横浜西口ビル(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	2,750百万円
取得年月日	2014年12月2日		期末評価額	3,230百万円
所在地	神奈川県横浜市西区北幸二丁目10番36号			
土地	面積	1,029.45㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	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9階建	建築時期	1988年10月28日
	延床面積	6,556.59㎡	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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件は横浜市市街地環境設計制度に基づく建築物の許可を受けており、容積率と高さの緩和を受けています。これに伴い、敷地の一部が公開空地となっています。			
その他	該当事項はありません。			

KDX銀座イーストビル(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	3,600百万円
取得年月日	2015年3月13日		期末評価額	3,880百万円
所在地	東京都中央区入船三丁目7番2号			
土地	面積	1,216.99㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	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9階建	建築時期	1991年8月7日
	延床面積	6,413.60㎡	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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025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。			

ぺんてるビル(オフィスビル)

建物及びその敷地

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	3,350百万円(注1)
取得年月日	2015年3月26日		期末評価額	3,877百万円(注1)
所在地	東京都中央区日本橋小網町7番2号及び7番7号			
土地	面積	2,116.73㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 (所有面積割合41.14%) (注2)	容積率/建蔽率	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3階付14階建	建築時期	1990年11月8日
	延床面積	18,880.89㎡	用途	事務所・銀行・居宅
	所有形態	区分所有権 2階、4階～6階：事務所及び銀行部分 6階、7階：住宅部分 区分所有権の共有持分 1階：銀行部分の一部 (共有持分割合59.29%) 5階：住宅部分の一部 (共有持分割合72.02%) 7階：事務所部分 (共有持分割合86.39%) (専有面積割合40.23%) (注3)		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	1. 本物件土地の一部に、地下鉄敷設を目的として東京地下鉄株式会社を地上権者とする地上権が設定されています。 2. 本物件は建築基準法第59条の2及び第58条並びに建築基準法施行令第136条に基づく建築物の許可を受けており、容積率の緩和を受けています。これに伴い、敷地の一部が公開空地となっています。			
その他	(注1) 後記「底地」と併せて1物件として管理しており、合算した数値を記載しています。 (注2) 本物件土地の権利関係は、以下のとおりです。 7番1、7番3、7番9、7番10、7番11、7番12、7番14、7番16、7番17、7番19、7番20及び7番21(合計面積：870.92㎡。地番表示)：信託受託者の所有 7番2、7番6、7番7、7番8、7番15、7番18及び7番25(合計面積：1,032.20㎡。地番表示)：他の所有者の所有 7番13(面積213.61㎡。地番表示)：他の所有者の共有 (注3) 一棟の建物全体に含まれる区分所有建物の専有面積の合計9,978.30㎡のうち、本物件建物に係る区分所有建物の専有面積の合計は4,013.87㎡(専有面積割合：40.23%。共有である専有部分は、その専有面積に共有持分割合を乗じた面積。)です。			

底地

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	(注1)
取得年月日	2015年3月26日		期末評価額	(注1)
所在地	東京都中央区日本橋小網町7番10号			
土地	面積	385.90㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(共有持分割合40%)	容積率/建蔽率	700%/80%
建物	構造・階数		建築時期	
	延床面積		用途	
	所有形態			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日		マスターリース会社	
特記事項	本物件に、給油所建物及びその付属施設の所有を目的として出光興産株式会社を地上権者とする地上権(注2)が設定されています。			
その他	(注1)前記「建物及びその敷地」と併せて1物件として管理しており、合算した数値を に記載しています。 (注2)当該地上権の内容の詳細については、地上権者の了承を得られていないため、非開示としています。			

KDX浜松町センタービル(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	3,950百万円
取得年月日	2015年9月1日		期末評価額	4,450百万円
所在地	東京都港区浜松町一丁目22番5号			
土地	面積	835.83㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	600%/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	1985年12月2日
	延床面積	3,981.69㎡	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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025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虎ノ門一丁目ビル（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	15,550百万円
取得年月日	2016年3月30日		期末評価額	21,500百万円
所在地	東京都港区虎ノ門一丁目10番5号			
土地	面積	1,564.12㎡（注）	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	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11階建	建築時期	2013年10月10日
	延床面積	11,212.05㎡	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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025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. 本物件の東側道路である放射21号線は、都市計画道路として拡幅することが2019年3月20日付で事業決定されているため、本物件土地の一部（約114㎡）は当該都市計画道路の敷地として譲渡されることが見込まれています。なお、当該譲渡が行われた場合には、本物件建物は容積率の基準を超過し、既存不適格の状態になると考えています。</p> <p>2. 本物件土地の一部において、自然的原因と考えられる、砒素、ふっ素及び鉛の溶出量基準超過が確認されています。しかしながら、専門業者が作成した土壤汚染に関する見解書によると、「土壤汚染に起因する健康リスクが生じる可能性はないと考える。」旨の意見を得ています。</p>			
その他	（注）建築基準法第42条第2項に基づく道路後退部分（約27.29㎡）を含みます。			

KDX新日本橋駅前ビル（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	3,829百万円
取得年月日	2016年8月2日		期末評価額	4,220百万円
所在地	東京都中央区日本橋本町四丁目8番16号			
土地	面積	531.64㎡（注）	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建	建築時期	1992年5月31日
	延床面積	4,254.07㎡	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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025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41㎡）を含みません。			

KDX日本橋江戸通ビル(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	1,350百万円
取得年月日	2016年8月2日		期末評価額	1,500百万円
所在地	東京都中央区日本橋本町三丁目9番4号			
土地	面積	252.89㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	700%/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	1985年3月8日
	延床面積	1,722.17㎡	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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025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。			

アーク森ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産信託受益権 (準共有持分割合40%)(注1)		取得価格	4,169百万円
取得年月日	2016年12月1日		期末評価額	4,550百万円
所在地	東京都港区赤坂一丁目12番32号			
土地	面積	39,602.42㎡(注2)	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3.05%) (注1)(注3)	容積率/建蔽率	700%・400%/80%・60%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋 コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下4階付37階建	建築時期	1986年3月31日
	延床面積	177,486.95㎡(注2)	用途	事務所
	所有形態	区分所有権 (専有面積割合2.02%) 34階、35階:事務所部分 (注4)		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	森ビル株式会社
信託期間満了日	2026年12月28日		マスターリース会社	森ビル株式会社

特記事項	<p>1. 本投資法人（持分割合40%）は、本物件の信託受益権を森ビル株式会社（持分割合60%）との間で準共有しています。</p> <p>2. 本投資法人は、森ビル株式会社及び三菱UFJ信託銀行株式会社との間で受益者間協定書（以下「本協定書」といいます。）を締結しており、その内容は以下のとおりです。</p> <p>(1) 収益の帰属及び費用の負担 各準共有者は、各自の持分割合に応じて、信託契約の規定に従い、信託配当及び信託元本を受領するものとされています。各準共有者は、三菱UFJ信託銀行株式会社への金銭の支払債務を連帯して負担するものとされていますが、各準共有者の内部負担割合は各準共有者の持分割合に応じるものとされています。</p> <p>(2) 代表準共有者 準共有者は、信託不動産の管理、運用、処分に対する指図等の信託契約に定める権限の行使を代表して行う者として森ビル株式会社（以下「代表準共有者」といいます。）を選定しています。各準共有者は、指図権等の行使について自ら行ってはならず、代表準共有者を通してのみ行うものとされています。</p> <p>(3) 管理及び運営に関する意思形成 指図権等の行使については、本協定書に別途定める場合を除き、代表準共有者が単独の裁量により決定するものとされています。ただし、上記にかかわらず、建替え決議の承認、一定の本物件の修繕等のうち費用が高額のもの、本物件の売却等の重要事項（以下「重要事項」といいます。）、並びに本物件に係る修繕計画の決定、上記に該当しない一定の本物件の修繕等、区分所有規約に基づく総会議決事項における議決権行使の内容の決定、代表準共有者の変更に係る決定等の一定の事項（以下「協議事項」といいます。）に関する受益者としての意思形成については、準共有者間の合意によって行うものとされています。ただし、協議事項については、協議開始日から所定の期間内に準共有者間の協議が調わない場合には、代表準共有者が単独の裁量により決定するものとされています（重要事項については、代表準共有者が決定する旨の定めはありません。）。</p> <p>(4) 準共有持分の売却 準共有持分の全部又は一部を第三者に売却しようとする各準共有者は、事前に他の準共有者に対して書面により通知しなければならず、他の準共有者から購入希望が通知された場合、売買契約締結に向けての誠実な協議を直ちに開始するものとされています。なお、購入希望者が複数存在する場合、売却希望者は、森ビル株式会社又は森ビル株式会社の指定する者を優先的な売却先とするものとされています。</p> <p>(5) 売渡請求権 準共有者のいずれかが本協定書に定める義務違反事由に該当する場合には、義務違反事由に該当しない準共有者は、義務違反事由に該当する準共有者（以下「義務違反者」といいます。）に対して、希望する価格で義務違反者の保有する準共有持分の全てを、自己又は自己の指定する者に売り渡すよう請求することができるものとされています。この場合、義務違反者は、所定の期間内に、(i)請求された価格（以下「売渡希望価格」といいます。）で準共有持分の全てを売り渡すか、又は(ii)売渡希望価格を義務違反者の持分割合で除して売渡を請求した者の持分割合を乗じた金額で売渡を請求した者の保有する準共有持分の全てを買い取り、又は自己が指定する者をして買い取らせなければならないものとされています。</p> <p>3. 本物件は、建築基準法第59条の2及び建築基準法第86条第1項に基づき建築され、容積率等の緩和を受けています。これに伴い、本物件土地の一部が公開空地となっています。</p> <p>4. アーク森ビルの天井、界壁等の柱、梁及び壁等に、アスベスト含有の吹付材が使用されています。本物件建物である34階及び35階部分の各貸室内のアスベスト含有の吹付材が使用されている箇所については、アスベスト対応工事は完了していますが、共用部分の一部については、本書の日付現在アスベスト対応工事が未了です。当該各貸室及び共用部分のいずれについても、アスベストの飛散がないことを確認するために実施している定期調査等において本書の日付現在指摘されている飛散等はありません。</p> <p>5. 本物件北側接面道路、東側接面道路及び南側接面道路（区道1111号線）との境界について、境界確認書面の締結が未了です。当該敷地との間において、現在のところ紛争等は発生していません。</p>
その他	<p>(注1) 本物件の信託受益権は森ビル株式会社と準共有しています。</p> <p>(注2) 本物件が存するアークヒルズの土地及び建物全体の面積を記載しています。なお、アークヒルズの土地は他の区分所有者との共有です。また、当該土地のうち、64.19%に関しては、アーク森ビル、アークタワーズイースト・ウエスト、及びアークタワーズサウスの3棟にかかる敷地権が設定されています。</p> <p>(注3) 本物件が存するアークヒルズの土地全体の面積のうち、34階及び35階部分の敷地権割合は3.05%であり、準共有持分割合40%を乗じた本物件土地の敷地権割合は1.22%です。なお、アーク森ビル一棟全体の敷地権割合は52.43%です。</p> <p>(注4) 一棟の建物全体に含まれる区分所有建物の専有面積の合計138,703.31㎡のうち、本物件建物にかかる区分所有建物の専有面積の合計は2,797.40㎡（専有面積割合5.04%）であり、専有面積に準共有持分割合40%を乗じた本物件建物の専有面積割合は2.02%です。</p>

KDX西新橋ビル(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	8,400百万円
取得年月日	2017年2月1日		期末評価額	9,130百万円
所在地	東京都港区西新橋三丁目3番1号			
土地	面積	1,406.56㎡(注1)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	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11階建	建築時期	1992年8月31日
	延床面積	8,851.60㎡	用途	事務所・車庫
	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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025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(8.71㎡)を含みます。 (注2) 本物件建物は区分所有建物ですが、信託受託者が本物件建物一棟を所有しています。			

BR五反田(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	2,200百万円
取得年月日	2017年4月5日		期末評価額	2,510百万円
所在地	東京都品川区西五反田二丁目30番4号			
土地	面積	914.80㎡(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/建蔽率	700%・800%/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11階建	建築時期	1991年9月20日
	延床面積	7,395.72㎡	用途	事務所・駐車場
	所有形態	区分所有権 地下2階～1階:駐車場部分 2階、3階、7階～11階:事務所部分 (専有面積割合72.57%) (注3)		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	信託受託者は、他の区分所有者との間で締結された共同事業契約を承継しています。当該共同事業契約において、信託受託者又は他の区分所有者は、区分所有権を第三者へ譲渡又はその他の処分を行う場合は、あらかじめ書面による相手方の承諾を得ることとされており、また、かかる承諾を相手方に求めた場合、その相手方は買取優先権を有するものとされています。			
その他	<p>(注1) 不動産登記簿の記載に基づく敷地全体(借地権部分を含みます。)の面積を記載しています。本物件土地の権利関係は以下のとおりです。 30番4、30番9、30番10、30番11及び30番12(所有権部分合計面積:499.32㎡。地番表示):信託受託者の所有 30番6(借地権部分面積:139.20㎡。地番表示):信託受託者の借地権 30番2及び30番3(合計面積:276.28㎡。地番表示):他の所有者の所有</p> <p>(注2) 本物件土地のうち、借地部分の概要は以下のとおりです 借地権対象地番:東京都品川区西五反田二丁目30番6 借地対象面積:139.20㎡ 借地期間:1988年1月8日から2018年1月7日まで 当初の借地契約における借地期間を記載しています。なお、本書の日付現在、借地法の規定に従い、借地権は有効に存続しているものと考えています。 借地契約の期間満了時に契約の更新を希望する場合には、底地権者と協議の上、更新料を支払う旨の定めがあり、本書の日付現在、信託受託者は、更新条件について協議を行っています。なお、将来本物件を譲渡する際には、当該借地部分の底地権者から承諾を得る必要があります。</p> <p>(注3) 一棟の建物全体に含まれる区分所有建物の専有面積の合計6,201.03㎡(規約共用部分を除きます。)のうち、本物件建物にかかる区分所有建物の専有面積の合計は4,500.30㎡(専有面積割合:72.57%)です。</p>			

KDX渋谷南平台ビル(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	3,500百万円
取得年月日	2017年8月10日		期末評価額	3,800百万円
所在地	東京都渋谷区南平台町17番17号			
土地	面積	1,276.02㎡	用途地域	第二種住居地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	300%/60%
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根4階建	建築時期	2003年12月22日
	延床面積	2,832.58㎡	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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025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(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	2,479百万円
取得年月日	2005年9月30日		期末評価額	2,310百万円
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/建蔽率	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	1991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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025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) 建築基準法第42条第2項に基づく道路後退部分(約15㎡)を含みます。</p> <p>(注2) 本物件土地のうち、借地部分の概要は以下のとおりです。</p> <p>借地権対象地番：東京都渋谷区代々木一丁目38番48</p> <p>借地対象面積：21.94㎡</p> <p>借地期間：2005年9月30日から満30年間</p> <p>なお、将来本物件を譲渡する際には、当該借地部分の底地権者から承諾を得る必要があります。</p>			

銀座四丁目タワー(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	9,800百万円
取得年月日	2013年8月19日		期末評価額	14,100百万円
所在地	東京都中央区銀座四丁目9番13号			
土地	面積	688.52㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	800%・700%/80%
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根地下1階付き 13階建	建築時期	2008年11月28日
	延床面積	6,787.33㎡	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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2020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。			

三菱重工横浜ビル（オフィスビル）

特定資産の種類	不動産信託受益権 （準共有持分割合23%）（注1）		取得価格	14,720百万円
取得年月日	2017年12月7日		期末評価額	14,900百万円
所在地	神奈川県横浜市西区みなとみらい三丁目3番1号			
土地	面積	10,100.58㎡（注2）	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（注1）	容積率/建蔽率	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2階付34階建	建築時期	1994年2月23日
	延床面積	109,472.69㎡（注2）	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権（注1）		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2037年3月30日		マスターリース会社	
特記事項	<p>1. 本投資法人（準共有持分割合23%）は、本物件の信託受益権を本資産運用会社の金融商品取引法上の親法人等であるケネディクス株式会社がアセットマネジメント業務を受託する合同会社YMMインベストメント（以下「YMM」といいます。）（準共有持分割合49%）及びケネディクス・プライベート投資法人（以下「KPI」といいます。）（準共有持分割合28%）との間で準共有しています。</p> <p>2. 本投資法人は、当該準共有持分の取得に際して、売主、YMM、KPI及び信託受託者との間で以下の内容の受益権準共有者間協定書（以下「協定書」といいます。）を締結しています。</p> <p>(1) 収入等の享受及び費用等の負担 協定書に別段の定めがある場合を除き、信託受託者との信託契約に基づく一切の受益者の債権及び債務は、準共有持分割合に応じて各準共有者に分割して帰属するものとし、各準共有者は、信託受託者に対して信託配当及び信託元本その他の金銭の交付を求めることができ、かつ、信託契約に従い生じる報酬、費用及び損害補償等の一切の債務を連帯して負わないものとされています。</p> <p>(2) 準共有者の管理及び運営に関する意思形成 受益者としての意思形成は、原則として準共有者全員の合意により行いますが、相当の期間内に合意に至らない場合は、協定書に別段の定めがある場合を除き、過半数の準共有持分割合により決めます。ただし、上記にかかわらず、プロパティマネジメント契約の締結等、本物件の売却、本物件に関する信託契約の変更等の重要事項の受益者としての意思形成については、準共有者全員の合意により行うものとされています。</p> <p>(3) 信託受益権の処分等 各準共有者は、他の準共有者の事前の書面による承諾を得た場合その他の協定書に定める場合を除き、自己の保有する準共有持分を第三者に譲渡等する場合には、後記「(4) 優先的交渉権」に記載された手続等に従わなければなりません。</p> <p>(4) 優先的交渉権 各準共有者は、準共有持分の譲渡等をしようとする場合には、あらかじめ他の準共有者との間で所定の期間、優先的に譲渡交渉を行わなければならないものとされています。上記の定めを違反して準共有持分の譲渡等を行った場合、当該準共有者は、譲渡価格の20%に相当する額の金銭を違約金として他の準共有者に支払うものとされています。</p> <p>(5) 売渡請求権 各準共有者は、他の準共有者が協定書に定める重大な義務に違反し、催告したにもかかわらず当該義務違反が治癒されない場合等には、重大な義務に違反した者（以下「義務違反者」といいます。）に対して、義務違反者の保有する準共有持分の全てを自己又は自己の指定する者に信託受託者の承諾を得た上で売り渡すよう請求することができるものとされています。この場合、義務違反者は、所定の期間内に、(i)請求された価格（以下「売渡希望価格」といいます。）で準共有持分の全てを売り渡すか、又は(ii)売渡希望価格を自己の準共有持分割合で除して売渡を請求した者の準共有持分割合を乗じた金額で売渡を請求した者の保有する準共有持分の全てを買い取り、又は自己が指定する者をして買い取らせなければならないものとされています。</p> <p>3. 本物件は横浜市市街地環境設計制度に基づく建築物の許可を受けており、容積率の緩和を受けています。これに伴い、敷地の一部が公開空地となっています。</p>			
その他	<p>(注1) 本物件の信託受益権は他の準共有者（YMM及びKPI）と準共有しており、YMM、KPI及び本投資法人の準共有割合は、それぞれ49%、28%及び23%となっています。</p> <p>(注2) 本物件の土地及び建物全体の面積を記載しています。</p>			

KDX横浜関内ビル（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	9,500百万円
取得年月日	2018年1月31日		期末評価額	10,100百万円
所在地	神奈川県横浜市中区相生町三丁目56番地1（注1）			
土地	面積	1,687.26㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	800%・600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建	建築時期	2007年9月4日
	延床面積	15,883.21㎡（注2）	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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2027年10月31日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件は横浜市市街地環境設計制度に基づく建築物の許可を受けており、容積率の緩和を受けています。これに伴い、敷地の一部が公開空地となっています。			
その他	（注1）本物件の所在地は、住居表示が未実施です。 （注2）本物件建物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：駐車場、建物構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建、床面積：171.58㎡			

KDX浜松町プレイス（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	20,700百万円
取得年月日	2018年7月2日		期末評価額	23,100百万円
所在地	東京都港区芝公園一丁目7番6号			
土地	面積	1,917.71㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根10階建	建築時期	2015年2月28日
	延床面積	12,280.77㎡	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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025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。			

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	2005年9月21日		期末評価額	5,240百万円
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%)	容積率/建蔽率	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	建築時期	1993年9月30日
	延床面積	79,827.08㎡	用途	事務所・店舗・倉庫・駐車場
	所有形態	区分所有権 地下2階、地下1階：倉庫部分の一部 1階：店舗部分の一部 3階～16階：事務所部分の一部 区分所有権の共有持分 地下2階、地下1階：駐車場 (共有持分割合41.10%) (専有面積割合24.19%) (注2)		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		PM会社	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025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。 2. 本物件は建築基準法第59条に基づく建築物の許可を受けており、容積率の緩和を受けていません。			
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) 「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。一棟の建物(ポルトス堺)全体に含まれる区分所有建物の専有面積の合計69,832.26㎡のうち、本物件建物に係る区分所有建物の専有面積の合計は16,892.49㎡(専有面積割合：24.19%。共有である専有部分は、その専有面積に共有持分割合を乗じた面積。)です。			

KDX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	2007年6月1日		期末評価額	5,530百万円
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/建蔽率	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	1982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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025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	2007年6月1日		期末評価額	1,900百万円
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/建蔽率	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	1984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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025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)本物件建物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	2008年2月1日		期末評価額	4,780百万円
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/建蔽率	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	1973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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
			マスターリース会社	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 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2007年7月6日付評価書を入手した上で、福岡市から2007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、2007年10月にかけて、当該計画に基づく耐震補強工事が実施されています。 2. 本物件建物は、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。 3. 本物件建物は、建物竣工時点における工事完了検査の手続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、2007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2007年10月に完了し、工事完了検査済証が2007年10月29日付で福岡市から発行されています。 4. 本物件建物の各階パッケージ室、エレベーター機械室等に、アスベスト含有の吹付材が使用されています。当該箇所について封じ込め等がなされており、アスベストの飛散がないことを確認するために実施している定期調査等において本書の日付現在指摘されている飛散等はありません。 			
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	2008年2月1日		期末評価額	1,660百万円
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/建蔽率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根10階建	建築時期	1994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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025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とおりです。 借地権対象地番：大阪市中央区平野町二丁目11番1の一部、11番4、11番5、11番6 借地面積：541.75㎡ 借地期間：2006年7月26日から2038年7月25日まで なお、将来本物件を譲渡する際には、当該借地部分の底地権者に対して、土地賃貸借契約に規定される名義書換料を支払う必要があります。			

KDX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）	2008年4月25日		期末評価額	5,440百万円
取得年月日 （建物）	2009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/建蔽率	800%/80%
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根11階建	建築時期	2009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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
			マスターリース会社	
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	2010年12月1日		期末評価額	2,810百万円	
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/建蔽率	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12階建		建築時期	2009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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社	
信託期間満了日	2020年8月1日（注2）（注3）		マスターリース会社	本投資法人	
特記事項	本物件は建築基準法第59条の2に基づく建築物の許可を受けており、容積率の緩和を受けています。これに伴い、敷地の一部が公開空地となっています。				
その他	<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、以下のとおりです。</p> <p>借地権の目的：本物件建物を所有するため</p> <p>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：2009年8月17日～2059年8月16日まで（50年間）</p> <p>地代：2014年9月1日～2019年8月末 94,300千円/年 2019年9月1日～2024年8月末 107,900千円/年 2024年9月1日～2029年8月末 121,500千円/年 2029年9月1日～2039年8月末 71,000千円/年 2039年9月1日～2059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）</p> <p>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。</p> <p>建物譲渡特約：底地所有者は、借地期間の開始日（2009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。</p> <p>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）2008年3月24日に信託が設定された後、2009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、2009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、2039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> <p>（注3）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（小林製菓株式会社）と締結した受益権譲渡予約契約（以下、本（注3）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3）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3）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>				

KDX札幌ビル(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	2011年3月25日		期末評価額	2,630百万円
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/建蔽率	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	1989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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2020年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件土地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。			

KDX名古屋駅前ビル(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	7,327百万円
取得年月日	2011年12月26日		期末評価額	10,000百万円
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/建蔽率	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	1986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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2020年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件は建築基準法第59条の2に基づく建築物の許可を受けており、容積率の緩和を受けています。これに伴い、敷地の一部が公開空地となっています。			
その他	該当事項はありません。			

KDX東梅田ビル(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	2012年3月28日		期末評価額	3,740百万円
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/建蔽率	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	2009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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2020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宇都宮ビル(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	2014年5月30日		期末評価額	2,570百万円
所在地	栃木県宇都宮市駅前通り一丁目3番1号			
土地	面積	1,412.00㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付10階建	建築時期	1999年2月8日
	延床面積	7,742.18㎡(注)	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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025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(7番4及び632番13)との境界について、代理人が捺印した境界確認書は存在しますが、隣地所有者から境界確認権限を委任されていることを証する書面は未確認となっています。当該隣地との間において、現在のところ紛争等は発生していません。			
その他	(注)本物件建物には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれません。 建物種類：管理室、建物構造：軽量鉄骨造ステンレス鋼板葺平家建、床面積：1.87㎡			

KDX広島ビル(オフィスビル)

特定資産の種類	不動産		取得価格	1,300百万円
取得年月日	2014年9月1日		期末評価額	1,760百万円
所在地	広島県広島市南区金屋町2番15号			
土地	面積	706.78㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	900%/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	1990年1月17日
	延床面積	5,718.83㎡	用途	事務所・パーキングタワー
	所有形態	所有権		
信託受託者			PM会社	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
			マスターリース会社	
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。			

千里ライフサイエンスセンタービル(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	13,000百万円
取得年月日	2014年10月15日		期末評価額	13,500百万円
所在地	大阪府豊中市新千里東町一丁目4番2号			
土地	面積	5,911.08㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	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3階付21階建	建築時期	1992年6月30日
	延床面積	49,260.78㎡	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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件は建築基準法第59条の2に基づく建築物の許可を受けており、容積率の緩和を受けています。これに伴い、敷地の一部が公開空地となっています。			
その他	該当事項はありません。			

KDX南本町ビル（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	2,200百万円
取得年月日	2014年12月2日		期末評価額	3,120百万円
所在地	大阪府大阪市中央区南本町二丁目3番8号			
土地	面積	882.96㎡（注）	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	1,000%/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12階建	建築時期	2009年12月28日
	延床面積	7,694.03㎡	用途	事務所・店舗・車庫
	所有形態	所有権		
信託受託者	株式会社りそな銀行		PM会社	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025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）市街地建築物法第7条但書に基づく昭和14年4月大阪府告示第404号により指定された船場建築線による道路後退により道路とみなされる部分（約36㎡）を含みます。			

KDX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	5,900百万円
取得年月日	2015年1月9日		期末評価額	8,300百万円
所在地	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目20番17号			
土地	面積	2,420.43㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	600%/80%
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根地下1階付18階建	建築時期	1992年8月17日
	延床面積	19,680.16㎡（注1）	用途	事務所・店舗・休憩室・倉庫
	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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025年8月1日		マスターリース会社	本投資法人
特記事項	本物件は建築基準法第59条の2に基づく建築物の許可を受けており、容積率の緩和を受けています。これに伴い、敷地の一部が公開空地となっています。			
その他	（注1）本物件建物には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。 建物種類：ポンベ置場、建物構造：鉄骨造陸屋根平家建、床面積：18.94㎡ 建物種類：ポンプ室、建物構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：6.93㎡ 建物種類：駐車場、建物構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：194.28㎡ 建物種類：ゴミ置場、建物構造：鉄骨造陸屋根平家建、床面積：18.70㎡ （注2）本物件建物は区分所有建物ですが、信託受託者が本物件建物一棟を所有しています。			

KDX新大阪ビル(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	4,550百万円
取得年月日	2015年9月1日		期末評価額	5,100百万円
所在地	大阪府大阪市淀川区宮原四丁目1番4号			
土地	面積	1,016.54㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	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11階建	建築時期	1992年5月28日
	延床面積	7,987.35㎡	用途	事務所・駐車場・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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025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名古屋日銀前ビル(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	3,500百万円
取得年月日	2016年3月15日		期末評価額	4,260百万円
所在地	愛知県名古屋市中区錦一丁目4番16号			
土地	面積	732.14㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	800%/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	2006年9月20日
	延床面積	5,862.22㎡(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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025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)本物件建物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：駐車場、建物構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建、床面積：45.09㎡			

KDX札幌北口ビル(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	1,800百万円
取得年月日	2017年7月20日		期末評価額	2,060百万円
所在地	北海道札幌市北区北七条西四丁目17番地1(注1)			
土地	面積	782.69㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	700%/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	1992年9月10日
	延床面積	4,639.44㎡(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	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
信託期間満了日	2025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)本物件建物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：鉄骨造陸屋根平家建、床面積：49.15㎡			

新宿6丁目ビル(底地)

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,880百万円
取得年月日	2014年4月18日		期末評価額	3,530百万円
所在地	東京都新宿区新宿六丁目24番16号			
土地	面積	1,355.13㎡(注1)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(注2)	容積率/建蔽率	600%/80%
建物	構造・階数		建築時期	
	延床面積		用途	
	所有形態			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	
信託期間満了日	2025年8月1日		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) 建築基準法第42条第2項に基づく道路に指定されている私道負担部分及び東京都建築安全条例第2条により道路とみなされる部分等の道路提供部分(合計約145㎡)を含みます。</p> <p>(注2) 信託受託者は、本書の日付現在、本物件上の建物の所有者との間で土地賃貸借契約を締結しています。土地賃貸借契約の概要は以下のとおりです。なお、その他の土地賃貸借契約の内容の詳細については、借地権者の了承を得られていないため、非開示としています。</p> <p>借地権の種類：普通借地権(賃借権)</p> <p>契約期間：2014年4月18日から30年間(更新期間初回20年間、以降10年間)</p> <p>年間賃料：137,352千円</p> <p>賃料改定：3年毎(ただし、2015年6月を初回とします。)</p> <p>優先交渉権：本投資法人が本物件を売却する場合及び借地権者が本物件上の建物を売却する場合には、互いに優先交渉権が付与されていますが、その詳細については、借地権者の承諾を得られていないため、非開示としています。</p>			

d. 個別物件の収益状況

第28期（2018年11月1日～2019年4月30日）：181日間

2019年4月30日現在

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件番号		A001	A003	A004	A005	A006
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		2005年 8月1日	2005年 8月1日	2005年 8月1日	2005年 8月1日	2005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	1.4%	1.1%	0.9%	0.6%	0.6%
	貸借対照表計上額（百万円）	5,770	4,009	3,295	2,352	2,406
	期末評価額（百万円）	6,740	5,290	3,390	2,500	3,330
	構成比率	1.4%	1.1%	0.7%	0.5%	0.7%
賃貸借情報	テナント総数	15	7	4	24	2
	賃貸可能面積（㎡）	5,777.19	4,379.66	3,323.14	4,289.49	3,071.15
	賃貸面積（㎡）	5,777.19	4,379.66	3,323.14	4,289.49	3,071.15
	稼働率 2019年4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%
	2018年4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	96.5%	100.0%
	2017年4月末日	82.5%	100.0%	100.0%	98.3%	100.0%
	2016年10月末日	94.6%	100.0%	100.0%	94.8%	100.0%
	2016年4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	91.7%	100.0%
	2015年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	94.8%	100.0%
	2015年4月末日	100.0%	100.0%	93.1%	96.5%	100.0%
2014年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	95.2%	100.0%	
損益情報 (第28期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
	総賃貸事業収入合計（千円）	194,403	140,504	109,776	90,729	103,265
	賃貸収入	177,666	124,533	95,968	76,288	97,174
	その他収入	16,736	15,970	13,808	14,441	6,090
	賃貸事業費用合計（千円）	52,652	34,093	31,123	41,559	23,885
	管理委託費	15,217	12,523	11,073	9,028	6,629
	公租公課	22,370	9,464	8,971	7,814	8,542
	水道光熱費	12,426	8,309	6,657	8,070	4,241
	修繕費	1,548	2,029	3,730	15,456	2,393
	保険料	224	153	136	170	103
	信託報酬・その他	866	1,614	553	1,019	1,976
	NOI（＝－）（千円）	141,751	106,411	78,653	49,169	79,379
	減価償却費（千円）	28,665	27,067	21,446	18,104	11,459
	賃貸事業利益（＝－）（千円）	113,085	79,343	57,207	31,065	67,919
資本的支出（千円）	9,021	380	56,184	7,683	20,516	
NC F（＝－）（千円）	132,730	106,031	22,468	41,486	58,863	
参考情報	経費率（＝／）	27.1%	24.3%	28.4%	45.8%	23.1%
	2018年度固定資産税等年額（千円）	44,910	18,984	17,978	16,028	17,085
	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	6,860 3.5%	5,039 3.6%	3,845 3.5%	2,855 3.1%	3,727 3.6%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額（千円） 参考：上記年平均額	318,440 26,536	159,300 13,275	141,890 11,824	164,530 13,710	204,340 17,028

物件の並び順を用途、地域区分毎に物件番号順に記載しています。

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件番号		A007	A008	A013	A014	A016
物件名称		KDX 南青山ビル	神田木原 ビル	KDX 麹町ビル	KDX 船橋ビル	東伸24ビル
取得年月日		2005年 8月1日	2005年 8月1日	2005年 11月1日	2006年 3月1日	2006年 5月1日
価格情報	取得価格 (百万円)	2,270	1,950	5,950	2,252	5,300
	構成比率	0.5%	0.5%	1.4%	0.5%	1.3%
	貸借対照表計上額 (百万円)	2,206	1,760	5,534	2,276	4,798
	期末評価額 (百万円)	2,860	1,690	5,300	2,740	5,230
	構成比率	0.6%	0.4%	1.1%	0.6%	1.1%
賃貸借 情報	テナント総数	8	10	9	21	20
	賃貸可能面積 (㎡)	1,815.19	1,948.02	3,719.18	3,846.03	6,616.68
	賃貸面積 (㎡)	1,815.19	1,948.02	3,719.18	3,846.03	6,616.68
	稼働率 2019年 4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.1%
	2018年 4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.4%
	2017年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	91.1%	94.1%
	2017年 4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.1%
	2016年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2016年 4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2015年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	95.6%	100.0%
	2015年 4月末日	100.0%	88.2%	100.0%	99.8%	97.4%
2014年10月末日	100.0%	76.2%	100.0%	96.5%	94.1%	
損益情報 (第28期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	83,312	52,711	142,650	108,803	161,933
	賃貸収入	76,753	48,389	126,480	95,697	138,890
	その他収入	6,558	4,322	16,169	13,105	23,042
	賃貸事業費用合計 (千円)	19,443	14,370	42,935	33,193	49,422
	管理委託費	5,491	5,113	9,618	13,257	14,032
	公租公課	6,119	4,205	18,253	7,393	13,102
	水道光熱費	5,420	3,987	9,081	7,928	13,060
	修繕費	1,645	476	5,147	3,420	4,044
	保険料	57	59	155	170	258
	信託報酬・その他	709	528	677	1,023	4,923
	NOI (= -) (千円)	63,868	38,340	99,714	75,609	112,510
	減価償却費 (千円)	7,313	8,553	21,506	21,950	39,690
賃貸事業利益 (= -) (千円)	56,555	29,786	78,208	53,659	72,820	
資本的支出 (千円)	-	1,564	68,176	50,222	15,115	
NC F (= -) (千円)	63,868	36,776	31,538	25,387	97,395	
参考情報	経費率 (= /)	23.3%	27.3%	30.1%	30.5%	30.5%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	12,239	8,403	37,186	14,623	25,811
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	3,003	1,858	4,946	3,763	5,600
	参考：総賃貸事業収入比	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 (千円)	97,670	79,020	161,000	180,238	309,328
参考：上記 年平均額	8,139	6,585	13,416	15,019	25,777	

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件番号		A017	A019	A020	A021	A022
物件名称		KDX 恵比寿ビル	KDX 浜松町ビル	KDX 茅場町ビル	KDX 新橋ビル	KDX 新横浜ビル
取得年月日		2006年 5月1日	2006年 5月1日	2006年 5月1日	2006年 5月1日	2006年 5月1日
価格情報	取得価格 (百万円)	4,640	3,460	2,780	3,728	2,520
	構成比率	1.1%	0.8%	0.7%	0.9%	0.6%
	貸借対照表計上額 (百万円)	4,352	3,046	2,678	3,716	2,244
	期末評価額 (百万円)	5,390	3,490	2,930	5,170	2,790
	構成比率	1.1%	0.7%	0.6%	1.1%	0.6%
賃貸借 情報	テナント総数	6	9	7	8	23
	賃貸可能面積 (㎡)	3,072.34	2,724.35	3,019.94	2,803.96	4,771.87
	賃貸面積 (㎡)	3,072.34	2,724.35	3,019.94	2,803.96	4,771.87
	稼働率 2019年 4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年 4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年 4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.6%
	2016年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	89.1%
	2016年 4月末日	83.4%	100.0%	100.0%	100.0%	78.7%
	2015年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	83.3%
	2015年 4月末日	100.0%	100.0%	84.9%	100.0%	87.2%
2014年10月末日	100.0%	100.0%	84.9%	100.0%	97.5%	
損益情報 (第28期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	149,343	99,777	89,058	134,260	77,495
	賃貸収入	134,861	92,073	81,608	125,965	68,669
	その他収入	14,481	7,703	7,449	8,294	8,826
	賃貸事業費用合計 (千円)	34,307	30,425	26,096	35,083	29,181
	管理委託費	10,175	7,280	7,268	9,483	7,922
	公租公課	11,652	9,501	6,710	17,000	6,280
	水道光熱費	8,622	4,942	6,506	5,653	6,103
	修繕費	2,776	5,952	2,808	2,251	2,303
	保険料	138	102	106	113	165
	信託報酬・その他	941	2,645	2,695	581	6,405
	NOI (= -) (千円)	115,035	69,352	62,961	99,176	48,314
	減価償却費 (千円)	19,880	9,312	17,635	10,531	24,281
	賃貸事業利益 (= -) (千円)	95,155	60,040	45,326	88,645	24,033
資本的支出 (千円)	2,447	4,200	25,436	315	16,464	
NC F (= -) (千円)	112,588	65,152	37,525	98,861	31,850	
参考情報	経費率 (= /)	23.0%	30.5%	29.3%	26.1%	37.7%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	23,305	19,003	13,509	34,738	12,584
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	5,395	3,451	3,102	4,764	2,567
	参考：総賃貸事業収入比	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%	3.3%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 (千円)	232,159	163,222	198,294	117,213	111,671
参考：上記 年平均額	19,346	13,601	16,524	9,767	9,305	

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件番号		A026	A027	A029	A030	A031
物件名称		KDX 木場ビル	KDX 鍛冶町ビル	KDX 東新宿ビル	KDX 西五反田 ビル	KDX 門前仲町 ビル
取得年月日		2006年 6月20日	2006年 7月3日	2006年 9月1日	2006年 12月1日	2007年 1月19日
価格情報	取得価格 (百万円)	1,580	2,350	2,950	4,200	1,400
	構成比率	0.4%	0.6%	0.7%	1.0%	0.3%
	貸借対照表計上額 (百万円)	1,418	2,242	2,978	3,756	1,288
	期末評価額 (百万円)	1,220	2,320	4,040	3,790	1,140
	構成比率	0.3%	0.5%	0.9%	0.8%	0.2%
賃貸借 情報	テナント総数	6	10	6	12	7
	賃貸可能面積 (㎡)	2,455.49	2,564.79	5,859.92	3,883.04	2,008.74
	賃貸面積 (㎡)	2,455.49	2,564.79	5,859.92	3,883.04	2,008.74
	稼働率 2019年 4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年 4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年 4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2016年10月末日	88.1%	100.0%	100.0%	74.8%	100.0%
	2016年 4月末日	88.1%	100.0%	100.0%	47.4%	100.0%
	2015年10月末日	76.1%	93.5%	87.3%	100.0%	84.3%
	2015年 4月末日	76.1%	97.5%	87.3%	100.0%	100.0%
2014年10月末日	88.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
損益情報 (第28期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	45,186	74,239	140,162	114,253	45,185
	賃貸収入	38,301	66,967	124,896	96,893	36,147
	その他収入	6,884	7,272	15,265	17,359	9,038
	賃貸事業費用合計 (千円)	16,468	19,444	45,958	30,072	15,070
	管理委託費	4,779	6,744	13,282	9,144	4,290
	公租公課	4,717	5,566	13,988	9,280	3,194
	水道光熱費	4,588	5,197	12,895	9,887	5,818
	修繕費	1,007	1,376	3,526	430	1,439
	保険料	76	85	223	164	72
	信託報酬・その他	1,298	473	2,042	1,165	256
	NOI (= -) (千円)	28,718	54,795	94,203	84,181	30,115
	減価償却費 (千円)	12,012	13,186	21,251	29,307	9,909
賃貸事業利益 (= -) (千円)	16,706	41,608	72,952	54,873	20,205	
資本的支出 (千円)	3,795	-	2,530	2,079	124	
NC F (= -) (千円)	24,923	54,795	91,673	82,102	29,991	
参考情報	経費率 (= /)	36.4%	26.2%	32.8%	26.3%	33.4%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	9,434	11,129	27,977	18,563	6,390
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	1,508	2,633	4,782	4,049	1,536
	参考：総賃貸事業収入比	3.3%	3.5%	3.4%	3.5%	3.4%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 (千円)	127,183	133,761	93,342	129,945	136,390
参考：上記 年平均額	10,598	11,146	7,778	10,828	11,365	

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件番号		A032	A033	A034	A035	A037
物件名称		KDX 芝大門ビル	KDX 御徒町ビル	KDX 本厚木ビル	KDX 八王子ビル	KDX 御茶ノ水 ビル
取得年月日		2007年 3月1日	2007年 3月1日	2007年 3月1日	2007年 3月1日	2007年 4月2日
価格情報	取得価格 (百万円)	6,090	2,000	1,305	1,155	6,400
	構成比率	1.5%	0.5%	0.3%	0.3%	1.5%
	貸借対照表計上額 (百万円)	5,919	2,026	1,119	1,197	6,312
	期末評価額 (百万円)	5,310	2,080	1,300	1,190	7,370
	構成比率	1.1%	0.4%	0.3%	0.3%	1.6%
賃貸借 情報	テナント総数	9	2	14	10	8
	賃貸可能面積 (㎡)	5,997.36	1,792.54	2,747.65	2,165.20	5,891.49
	賃貸面積 (㎡)	5,997.36	1,792.54	2,212.37	2,165.20	5,677.91
	稼働率 2019年 4月末日	100.0%	100.0%	80.5%	100.0%	96.4%
	2018年10月末日	100.0%	100.0%	84.5%	100.0%	100.0%
	2018年 4月末日	100.0%	100.0%	84.5%	100.0%	100.0%
	2017年10月末日	100.0%	100.0%	77.9%	100.0%	100.0%
	2017年 4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	90.1%	90.2%
	2016年10月末日	100.0%	100.0%	96.7%	85.5%	100.0%
	2016年 4月末日	100.0%	100.0%	96.7%	85.5%	96.4%
	2015年10月末日	100.0%	100.0%	96.7%	72.7%	96.4%
	2015年 4月末日	100.0%	100.0%	94.3%	72.7%	100.0%
2014年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	72.7%	100.0%	
損益情報 (第28期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	165,771	67,311	42,259	50,511	200,467
	賃貸収入	152,422	58,613	36,085	41,791	187,305
	その他収入	13,348	8,697	6,173	8,719	13,161
	賃貸事業費用合計 (千円)	46,831	14,959	18,024	15,040	52,566
	管理委託費	14,077	5,718	5,858	5,016	12,124
	公租公課	11,922	2,870	3,615	4,119	15,847
	水道光熱費	12,169	4,054	3,870	4,256	10,931
	修繕費	6,917	716	3,540	1,015	2,718
	保険料	192	55	105	79	211
	信託報酬・その他	1,553	1,544	1,033	553	10,732
	NOI (= -) (千円)	118,939	52,351	24,234	35,470	147,901
	減価償却費 (千円)	31,956	8,474	13,223	11,884	28,133
	賃貸事業利益 (= -) (千円)	86,983	43,877	11,011	23,586	119,767
資本的支出 (千円)	2,479	2,100	15,535	248	14,605	
NC F (= -) (千円)	116,460	50,251	8,699	35,222	133,296	
参考情報	経費率 (= /)	28.3%	22.2%	42.7%	29.8%	26.2%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	23,844	5,745	7,673	8,381	31,687
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	5,810	2,442	1,357	1,754	7,109
	参考：総賃貸事業収入比	3.5%	3.6%	3.2%	3.5%	3.5%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 (千円)	323,620	90,133	65,934	85,771	355,880
参考：上記 年平均額	26,968	7,511	5,494	7,147	29,656	

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件番号		A038	A041	A046	A048	A051
物件名称		KDX 西新宿ビル	KDX 新宿286ビル	飛栄九段北 ビル	KDX 川崎駅前 本町ビル	KDX 浜町中ノ橋 ビル
取得年月日		2007年 4月2日	2007年 6月1日	2008年 2月1日	2008年 2月1日	2008年 2月1日
価格情報	取得価格 (百万円)	1,500	2,300	7,600	3,760	2,310
	構成比率	0.4%	0.6%	1.8%	0.9%	0.6%
	貸借対照表計上額 (百万円)	1,503	2,351	7,438	3,450	2,226
	期末評価額 (百万円)	1,550	2,750	8,050	3,150	2,030
	構成比率	0.3%	0.6%	1.7%	0.7%	0.4%
賃貸借 情報	テナント総数	9	6	13	1	9
	賃貸可能面積 (㎡)	1,593.59	2,443.99	6,908.96	5,126.69	2,238.01
	賃貸面積 (㎡)	1,593.59	2,443.99	6,733.77	5,126.69	2,238.01
	稼働率 2019年 4月末日	100.0%	100.0%	97.5%	100.0%	100.0%
	2018年10月末日	100.0%	100.0%	99.8%	100.0%	100.0%
	2018年 4月末日	100.0%	100.0%	97.5%	100.0%	100.0%
	2017年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年 4月末日	87.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2016年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2016年 4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2015年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2015年 4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.3%
2014年10月末日	77.8%	100.0%	100.0%	100.0%	88.3%	
損益情報 (第28期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	49,970	77,953	261,869	104,295	69,375
	賃貸収入	45,118	65,675	232,360	93,427	57,278
	その他収入	4,851	12,278	29,509	10,867	12,096
	賃貸事業費用合計 (千円)	15,967	24,877	90,354	33,896	24,472
	管理委託費	4,836	7,010	31,626	13,134	7,114
	公租公課	4,440	8,354	27,092	7,371	5,746
	水道光熱費	3,505	6,281	18,701	9,576	4,769
	修繕費	2,412	2,050	5,590	2,534	6,089
	保険料	62	119	285	196	110
	信託報酬・その他	709	1,061	7,056	1,083	642
	NOI (= -) (千円)	34,003	53,076	171,515	70,399	44,903
	減価償却費 (千円)	7,157	11,611	18,101	34,355	13,644
賃貸事業利益 (= -) (千円)	26,845	41,465	153,414	36,043	31,259	
資本的支出 (千円)	430	13,725	320	300	-	
NC F (= -) (千円)	33,573	39,351	171,195	70,099	44,903	
参考情報	経費率 (= /)	32.0%	31.9%	34.5%	32.5%	35.3%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	8,882	16,709	55,111	14,753	11,508
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	1,713	2,674	8,844	3,565	2,332
	参考：総賃貸事業収入比	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 (千円)	45,530	94,622	368,772	109,804	132,997
参考：上記 年平均額	3,794	7,885	30,731	9,150	11,083	

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件番号		A055	A056	A059	A060	A062
物件名称		新都心丸善ビル	KDX 神保町ビル	KDX 岩本町ビル	KDX 晴海ビル	小石川 TGビル
取得年月日		2008年 2月29日	2008年 3月31日	2008年 5月1日	2008年 6月30日	2009年 11月18日
価格情報	取得価格 (百万円)	2,110	2,760	1,864	10,250	3,080
	構成比率	0.5%	0.7%	0.4%	2.5%	0.7%
	貸借対照表計上額 (百万円)	2,076	2,843	1,623	8,672	2,972
	期末評価額 (百万円)	1,690	2,470	1,580	8,680	3,550
	構成比率	0.4%	0.5%	0.3%	1.8%	0.7%
賃貸借情報	テナント総数	6	6	9	11	4
	賃貸可能面積 (㎡)	1,912.25	2,323.44	1,529.79	9,294.00	3,937.42
	賃貸面積 (㎡)	1,912.25	2,323.44	1,529.79	9,294.00	3,937.42
	稼働率 2019年 4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	90.7%	100.0%
	2018年 4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年10月末日	83.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年 4月末日	64.2%	100.0%	100.0%	94.0%	100.0%
	2016年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	93.2%	100.0%
	2016年 4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	93.2%	100.0%
	2015年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2015年 4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2014年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	90.7%	100.0%	
損益情報 (第28期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	54,805	75,667	46,910	208,708	128,181
	賃貸収入	48,012	67,879	43,833	179,847	107,662
	その他収入	6,793	7,787	3,077	28,860	20,519
	賃貸事業費用合計 (千円)	15,803	20,728	9,674	100,207	40,101
	管理委託費	6,313	5,572	3,793	31,353	14,326
	公租公課	4,736	7,195	3,066	18,353	10,381
	水道光熱費	4,275	6,206	2,266	26,850	13,416
	修繕費	49	1,313	257	12,799	484
	保険料	77	95	50	396	158
	信託報酬・その他	350	344	240	10,453	1,333
	NOI (= -) (千円)	39,002	54,938	37,236	108,500	88,080
	減価償却費 (千円)	8,619	10,259	13,239	78,518	15,690
	賃貸事業利益 (= -) (千円)	30,383	44,679	23,997	29,982	72,390
資本的支出 (千円)	-	5,474	952	18,017	5,166	
NC F (= -) (千円)	39,002	49,464	36,284	90,483	82,914	
参考情報	経費率 (= /)	28.8%	27.4%	20.6%	48.0%	31.3%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	9,777	14,723	6,189	36,799	20,763
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	1,914	2,665	1,717	6,473	4,413
	参考：総賃貸事業収入比	3.5%	3.5%	3.7%	3.1%	3.4%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 (千円)	53,352	51,129	45,665	242,493	297,050
参考：上記 年平均額	4,446	4,260	3,805	20,207	24,754	

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件番号		A063	A064	A066	A067	A068
物件名称		KDX 五反田ビル	KDX 日本橋216 ビル	KDX 新宿ビル	KDX 銀座一丁目 ビル	KDX 日本橋本町 ビル
取得年月日		2009年 11月18日	2009年 12月1日	2010年 2月18日	2010年 11月12日	2010年 11月12日
価格情報	取得価格 (百万円)	2,620	2,010	6,800	4,300	4,000
	構成比率	0.6%	0.5%	1.6%	1.0%	1.0%
	貸借対照表計上額 (百万円)	2,683	1,817	6,921	4,158	3,931
	期末評価額 (百万円)	3,380	2,430	10,000	5,740	4,830
	構成比率	0.7%	0.5%	2.1%	1.2%	1.0%
賃貸借 情報	テナント総数	10	8	23	4	8
	賃貸可能面積 (㎡)	3,157.04	1,615.20	5,824.24	3,573.59	3,998.39
	賃貸面積 (㎡)	3,157.04	1,615.20	5,824.24	3,573.59	3,998.39
	稼働率 2019年 4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年10月末日	100.0%	100.0%	98.3%	100.0%	88.3%
	2018年 4月末日	100.0%	100.0%	98.3%	100.0%	100.0%
	2017年10月末日	100.0%	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%
	2017年 4月末日	100.0%	100.0%	95.5%	100.0%	100.0%
	2016年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%
	2016年 4月末日	100.0%	100.0%	98.3%	98.2%	100.0%
	2015年10月末日	88.5%	100.0%	100.0%	65.4%	100.0%
	2015年 4月末日	100.0%	100.0%	88.3%	100.0%	100.0%
2014年10月末日	100.0%	100.0%	91.8%	100.0%	100.0%	
損益情報 (第28期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	105,304	59,997	255,509	149,606	126,713
	賃貸収入	95,656	55,885	223,604	141,850	120,090
	その他収入	9,647	4,112	31,905	7,755	6,622
	賃貸事業費用合計 (千円)	29,153	16,322	86,465	33,954	32,717
	管理委託費	8,582	5,016	22,693	9,804	8,731
	公租公課	9,018	4,718	28,458	13,449	15,642
	水道光熱費	7,201	2,711	17,352	6,906	6,087
	修繕費	3,115	929	8,191	130	828
	保険料	121	55	282	132	130
	信託報酬・その他	1,115	2,891	9,488	3,531	1,297
	NOI (= -) (千円)	76,150	43,674	169,044	115,652	93,996
	減価償却費 (千円)	15,063	11,407	22,952	11,977	11,347
	賃貸事業利益 (= -) (千円)	61,086	32,267	146,091	103,675	82,648
資本的支出 (千円)	-	-	11,986	2,520	20,525	
NC F (= -) (千円)	76,150	43,674	157,058	113,132	73,471	
参考情報	経費率 (= /)	27.7%	27.2%	33.8%	22.7%	25.8%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	18,036	9,594	56,921	27,460	31,284
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	3,703	2,115	8,664	5,413	4,504
	参考：総賃貸事業収入比	3.5%	3.5%	3.4%	3.6%	3.6%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 (千円)	140,280	75,950	347,300	103,230	172,940
参考：上記 年平均額	11,690	6,329	28,941	8,602	14,411	

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件番号		A071	A072	A073	A074	A078
物件名称		KDX 飯田橋ビル	KDX 東品川ビル	KDX 箱崎ビル	KDX 新日本橋 ビル	KDX 立川駅前 ビル
取得年月日		2011年 7月22日	2011年 7月22日	2011年 7月22日	2011年 7月22日	2011年 12月26日
価格情報	取得価格 (百万円)	4,670	4,590	2,710	2,300	1,267
	構成比率	1.1%	1.1%	0.7%	0.6%	0.3%
	貸借対照表計上額 (百万円)	4,487	4,679	2,657	2,013	1,318
	期末評価額 (百万円)	5,670	4,520	3,320	3,040	1,730
	構成比率	1.2%	1.0%	0.7%	0.6%	0.4%
賃貸借 情報	テナント総数	5	4	7	8	5
	賃貸可能面積 (㎡)	4,429.25	7,117.97	3,992.60	2,658.79	1,612.13
	賃貸面積 (㎡)	4,429.25	6,058.85	3,992.60	2,658.79	1,612.13
	稼働率 2019年 4月末日	100.0%	85.1%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年 4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年 4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2016年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2016年 4月末日	100.0%	88.4%	100.0%	100.0%	100.0%
	2015年10月末日	100.0%	51.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2015年 4月末日	86.6%	73.5%	100.0%	100.0%	100.0%
2014年10月末日	86.6%	56.7%	89.3%	100.0%	100.0%	
損益情報 (第28期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	163,366	151,038	115,225	89,434	65,560
	賃貸収入	145,338	131,416	104,882	81,868	56,967
	その他収入	18,028	19,622	10,343	7,565	8,592
	賃貸事業費用合計 (千円)	44,336	50,107	34,649	22,985	19,979
	管理委託費	10,829	14,874	7,917	7,274	5,262
	公租公課	10,830	16,222	12,421	7,400	7,683
	水道光熱費	17,957	14,148	9,288	5,851	4,122
	修繕費	3,626	2,689	2,224	1,074	1,159
	保険料	152	238	175	100	75
	信託報酬・その他	940	1,934	2,623	1,284	1,675
	NOI (= -) (千円)	119,030	100,931	80,575	66,448	45,580
	減価償却費 (千円)	16,272	28,162	24,124	22,269	5,086
	賃貸事業利益 (= -) (千円)	102,758	72,769	56,451	44,178	40,493
資本的支出 (千円)	593	2,121	13,230	313	-	
NC F (= -) (千円)	118,437	98,810	67,345	66,135	45,580	
参考情報	経費率 (= /)	27.1%	33.2%	30.1%	25.7%	30.5%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	21,661	32,421	24,864	14,931	15,920
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	5,763	5,142	3,995	3,181	2,268
	参考：総賃貸事業収入比	3.5%	3.4%	3.5%	3.6%	3.5%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 (千円)	204,780	216,520	169,820	151,090	99,610
参考：上記 年平均額	17,065	18,043	14,151	12,590	8,300	

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件番号		A083	A084	A085	A086	A087
物件名称		KDX 府中ビル	KDX 春日ビル	KDX 中目黒ビル	KDX 大宮ビル	イトーピア 日本橋 SAビル
取得年月日		2012年 9月21日	2012年 9月21日	2012年 9月21日	2013年 3月26日	2013年 8月19日
価格情報	取得価格 (百万円)	6,120	2,800	1,880	2,020	2,200
	構成比率	1.5%	0.7%	0.5%	0.5%	0.5%
	貸借対照表計上額 (百万円)	5,813	2,673	1,846	2,160	2,237
	期末評価額 (百万円)	8,430	4,000	3,030	3,020	2,980
	構成比率	1.8%	0.8%	0.6%	0.6%	0.6%
賃貸借 情報	テナント総数	36	14	7	17	14
	賃貸可能面積 (㎡)	10,151.50	4,345.13	2,726.69	3,814.00	3,106.42
	賃貸面積 (㎡)	9,870.76	4,345.13	2,726.69	3,814.00	3,106.42
	稼働率 2019年 4月末日	97.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年10月末日	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年 4月末日	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年10月末日	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年 4月末日	88.6%	100.0%	100.0%	100.0%	81.9%
	2016年10月末日	85.2%	100.0%	100.0%	100.0%	97.0%
	2016年 4月末日	98.6%	100.0%	85.5%	100.0%	100.0%
	2015年10月末日	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2015年 4月末日	99.1%	100.0%	100.0%	93.8%	100.0%
2014年10月末日	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%	
損益情報 (第28期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	308,787	126,621	93,037	117,870	103,415
	賃貸収入	273,189	113,991	83,203	105,272	91,417
	その他収入	35,597	12,630	9,833	12,597	11,997
	賃貸事業費用合計 (千円)	90,078	34,149	18,607	28,260	27,468
	管理委託費	29,613	11,440	7,331	9,933	10,529
	公租公課	25,938	11,937	5,944	6,842	7,205
	水道光熱費	27,490	7,796	3,736	9,948	7,568
	修繕費	5,260	1,072	633	864	1,379
	保険料	519	206	125	149	151
	信託報酬・その他	1,257	1,696	837	522	634
	NOI (= -) (千円)	218,708	92,472	74,429	89,610	75,946
	減価償却費 (千円)	44,244	19,508	10,349	15,227	11,429
	賃貸事業利益 (= -) (千円)	174,464	72,964	64,079	74,382	64,517
資本的支出 (千円)	16,795	160	890	-	5,299	
NC F (= -) (千円)	201,913	92,312	73,539	89,610	70,647	
参考情報	経費率 (= /)	29.2%	27.0%	20.0%	24.0%	26.6%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	55,070	23,874	11,888	13,686	14,500
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	10,765	4,471	3,417	4,234	3,660
	参考：総賃貸事業収入比	3.5%	3.5%	3.7%	3.6%	3.5%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 (千円)	415,708	246,516	177,359	226,566	113,555
参考：上記 年平均額	34,642	20,543	14,779	18,880	9,462	

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件番号		A088	A089	A090	A091	A092
物件名称		KDX 新宿六丁目 ビル	KDX 高輪台ビル	KDX 池袋ビル	KDX 三田ビル	KDX 秋葉原ビル
取得年月日		2013年 9月13日	2013年 11月19日	2013年 11月18日	2013年 11月18日	2013年 11月19日
価格情報	取得価格 (百万円)	1,900	5,250	3,900	3,180	2,600
	構成比率	0.5%	1.3%	0.9%	0.8%	0.6%
	貸借対照表計上額 (百万円)	1,863	5,546	3,626	3,117	2,512
	期末評価額 (百万円)	3,090	6,640	4,950	3,700	3,170
	構成比率	0.7%	1.4%	1.0%	0.8%	0.7%
賃貸借 情報	テナント総数	7	8	10	12	6
	賃貸可能面積 (㎡)	4,037.44	6,967.61	3,110.71	3,331.63	2,289.27
	賃貸面積 (㎡)	4,037.44	6,967.61	3,110.71	3,331.63	2,289.27
	稼働率 2019年 4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年 4月末日	100.0%	94.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年10月末日	100.0%	94.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年 4月末日	100.0%	94.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2016年10月末日	100.0%	94.0%	90.3%	100.0%	100.0%
	2016年 4月末日	100.0%	94.0%	100.0%	90.6%	100.0%
	2015年10月末日	90.2%	100.0%	100.0%	87.5%	100.0%
	2015年 4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	95.6%	100.0%
2014年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	95.6%	100.0%	
損益情報 (第28期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	104,885	207,907	138,956	108,014	83,635
	賃貸収入	87,990	183,622	126,901	91,982	79,041
	その他収入	16,894	24,285	12,055	16,031	4,593
	賃貸事業費用合計 (千円)	32,516	52,411	32,306	38,622	20,143
	管理委託費	8,856	15,879	10,196	8,997	5,534
	公租公課	10,917	19,404	7,690	10,115	3,626
	水道光熱費	8,059	14,102	9,552	7,217	4,918
	修繕費	2,479	1,970	1,152	8,851	4,228
	保険料	185	253	98	141	85
	信託報酬・その他	2,017	800	3,616	3,299	1,750
	NOI (= -) (千円)	72,368	155,496	106,649	69,391	63,491
	減価償却費 (千円)	10,182	18,254	27,276	12,127	11,333
賃貸事業利益 (= -) (千円)	62,185	137,241	79,372	57,263	52,157	
資本的支出 (千円)	-	8,952	450	980	1,761	
NC F (= -) (千円)	72,368	146,544	106,199	68,411	61,730	
参考情報	経費率 (= /)	31.0%	25.2%	23.2%	35.8%	24.1%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	21,835	38,808	15,381	20,231	7,571
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	3,617	7,416	5,012	3,620	3,002
	参考：総賃貸事業収入比	3.4%	3.6%	3.6%	3.4%	3.6%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 (千円)	148,568	297,223	105,980	219,609	150,390
参考：上記 年平均額	12,380	24,768	8,831	18,300	12,532	

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件番号		A093	A094	A095	A096	A099
物件名称		KDX 飯田橋 スクエア	KDX 武蔵小杉 ビル	KDX 豊洲グラン スクエア	KDX 高田馬場 ビル	KDX 池袋 ウエスト ビル
取得年月日		2014年 1月10日	2014年 3月20日	2014年 5月30日	2014年 5月30日	2014年 9月3日
価格情報	取得価格 (百万円)	4,350	12,000	8,666	3,650	1,934
	構成比率	1.0%	2.9%	2.1%	0.9%	0.5%
	貸借対照表計上額 (百万円)	4,869	11,041	7,971	3,624	2,052
	期末評価額 (百万円)	6,050	16,300	9,610	4,350	2,290
	構成比率	1.3%	3.4%	2.0%	0.9%	0.5%
賃貸借 情報	テナント総数	7	9	14	11	8
	賃貸可能面積 (㎡)	4,571.92	12,978.52	11,797.85	4,595.34	2,532.71
	賃貸面積 (㎡)	4,571.92	12,978.52	11,797.85	4,595.34	2,532.71
	稼働率 2019年 4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年 4月末日	100.0%	100.0%	98.0%	100.0%	100.0%
	2017年10月末日	100.0%	100.0%	98.0%	92.0%	100.0%
	2017年 4月末日	100.0%	100.0%	95.9%	100.0%	100.0%
	2016年10月末日	93.6%	100.0%	98.0%	93.1%	100.0%
	2016年 4月末日	47.7%	100.0%	100.0%	93.1%	100.0%
	2015年10月末日	0.0%	100.0%	80.8%	100.0%	100.0%
	2015年 4月末日	100.0%	100.0%	87.0%	100.0%	81.2%
2014年10月末日	100.0%	100.0%	87.0%	100.0%	100.0%	
損益情報 (第28期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	184,898	440,321	328,956	144,576	69,790
	賃貸収入	170,155	401,602	275,925	118,027	60,346
	その他収入	14,743	38,718	53,030	26,549	9,443
	賃貸事業費用合計 (千円)	47,522	100,160	97,404	38,504	23,513
	管理委託費	12,504	36,281	21,128	10,303	6,121
	公租公課	14,433	28,475	21,561	10,112	5,244
	水道光熱費	11,980	24,493	32,682	9,889	4,151
	修繕費	8,039	8,827	8,355	7,196	5,760
	保険料	193	465	416	150	102
	信託報酬・その他	372	1,617	13,259	852	2,132
	NOI (= -) (千円)	137,376	340,160	231,551	106,071	46,276
	減価償却費 (千円)	26,839	102,253	78,929	17,015	13,736
賃貸事業利益 (= -) (千円)	110,536	237,907	152,621	89,056	32,540	
資本的支出 (千円)	850	-	7,859	2,022	11,930	
NCFF (= -) (千円)	136,526	340,160	223,691	104,049	34,345	
参考情報	経費率 (= /)	25.7%	22.7%	29.6%	26.6%	33.7%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	28,869	56,071	43,122	20,224	10,491
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	6,577	15,928	3,359	5,115	2,368
	参考：総賃貸事業収入比	3.6%	3.6%	1.0%	3.5%	3.4%
長期修繕工事	取得後12年間の見積累計額 (千円)	261,437	233,439	301,109	266,744	116,860
	参考：上記 年平均額	21,786	19,453	25,092	22,228	9,738

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件番号		A101	A102	A107	A108	A109
物件名称		KDX 横浜ビル	KDX 横浜西口 ビル	KDX 銀座 イースト ビル	ぺんてる ビル	KDX 浜松町 センター ビル
取得年月日		2014年 10月29日	2014年 12月2日	2015年 3月13日	2015年 3月26日	2015年 9月1日
価格情報	取得価格 (百万円)	7,210	2,750	3,600	3,350	3,950
	構成比率	1.7%	0.7%	0.9%	0.8%	0.9%
	貸借対照表計上額 (百万円)	7,474	2,704	3,645	3,573	4,020
	期末評価額 (百万円)	8,800	3,230	3,880	3,877	4,450
	構成比率	1.9%	0.7%	0.8%	0.8%	0.9%
賃貸借 情報	テナント総数	26	14	12	9	8
	賃貸可能面積 (㎡)	10,932.45	4,981.87	4,400.92	4,346.66	3,052.73
	賃貸面積 (㎡)	10,932.45	4,981.87	4,400.92	4,346.66	3,052.73
	稼働率 2019年 4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年10月末日	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年 4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年 4月末日	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2016年10月末日	95.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2016年 4月末日	98.5%	100.0%	100.0%	94.9%	100.0%
	2015年10月末日	98.2%	100.0%	100.0%	88.9%	100.0%
	2015年 4月末日	100.0%	100.0%	96.4%	100.0%	-
2014年10月末日	100.0%	-	-	-	-	
損益情報 (第28期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	286,782	121,606	121,197	132,880	109,246
	賃貸収入	250,644	104,574	104,861	128,780	98,704
	その他収入	36,137	17,031	16,336	4,100	10,541
	賃貸事業費用合計 (千円)	76,386	40,327	32,344	45,045	26,413
	管理委託費	28,993	11,836	10,136	29,661	9,494
	公租公課	19,424	10,510	10,825	13,504	7,956
	水道光熱費	21,262	13,230	9,016	-	5,132
	修繕費	1,998	2,508	1,550	1,355	2,779
	保険料	433	189	188	222	120
	信託報酬・その他	4,273	2,051	626	300	928
	NOI (= -) (千円)	210,395	81,278	88,853	87,835	82,833
	減価償却費 (千円)	49,259	16,379	15,951	14,766	10,109
賃貸事業利益 (= -) (千円)	161,136	64,899	72,902	73,069	72,723	
資本的支出 (千円)	1,050	10,351	12,879	27,762	4,452	
NCF (= -) (千円)	209,345	70,927	75,974	60,072	78,381	
参考情報	経費率 (= /)	26.6%	33.2%	26.7%	33.9%	24.2%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	38,895	20,951	21,881	27,041	15,912
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	10,146	4,140	4,286	4,504	3,919
	参考：総賃貸事業収入比	3.5%	3.4%	3.5%	3.4%	3.6%
長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 (千円)	770,840	213,177	242,059	288,245	169,148	
参考：上記 年平均額	64,236	17,764	20,171	24,020	14,095	

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件番号		A112	A113	A114	A115	A116
物件名称		KDX 虎ノ門 一丁目ビル	KDX 新日本橋 駅前ビル	KDX 日本橋 江戸通ビル	アーク 森ビル	KDX 西新橋ビル
取得年月日		2016年 3月30日	2016年 8月2日	2016年 8月2日	2016年 12月1日	2017年 2月1日
価格情報	取得価格 (百万円)	15,550	3,829	1,350	4,169	8,400
	構成比率	3.7%	0.9%	0.3%	1.0%	2.0%
	貸借対照表計上額 (百万円)	15,434	3,933	1,383	4,187	8,518
	期末評価額 (百万円)	21,500	4,220	1,500	4,550	9,130
	構成比率	4.5%	0.9%	0.3%	1.0%	1.9%
賃貸借 情報	テナント総数	4	11	8	1	8
	賃貸可能面積 (㎡)	8,179.00	3,284.79	1,505.28	2,442.60	5,734.79
	賃貸面積 (㎡)	8,179.00	3,284.79	1,505.28	2,442.60	5,734.79
	稼働率 2019年 4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年 4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年 4月末日	100.0%	100.0%	65.8%	100.0%	100.0%
	2016年10月末日	100.0%	67.2%	73.7%	-	-
	2016年 4月末日	100.0%	-	-	-	-
	2015年10月末日	-	-	-	-	-
2015年 4月末日	-	-	-	-	-	
2014年10月末日	-	-	-	-	-	
損益情報 (第28期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	398,877	120,829	41,792	非開示(注)	218,091
	賃貸収入	378,065	109,343	39,539		195,707
	その他収入	20,811	11,486	2,253		22,383
	賃貸事業費用合計 (千円)	131,487	30,889	11,186	非開示(注)	57,648
	管理委託費	31,336	8,801	3,100		15,318
	公租公課	48,246	13,487	3,522		17,736
	水道光熱費	16,247	7,904	2,701		13,147
	修繕費	3,112	182	1,398		7,126
	保険料	343	112	42		241
	信託報酬・その他	32,201	401	420		4,077
	NOI (= -) (千円)	267,389	89,940	30,605	76,726	160,443
	減価償却費 (千円)	47,516	11,409	3,834	4,542	16,392
賃貸事業利益 (= -) (千円)	219,873	78,530	26,771	72,183	144,051	
資本的支出 (千円)	913	1,178	195	6,682	14,267	
NC F (= -) (千円)	266,476	88,762	30,410	70,043	146,176	
参考情報	経費率 (= /)	33.0%	25.6%	26.8%	非開示(注)	26.4%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	97,789	27,141	7,099	17,349	35,472
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	13,597	4,301	1,477	非開示(注)	7,725
	参考: 総賃貸事業収入比	3.4%	3.6%	3.5%		3.5%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 (千円)	118,382	231,210	92,960	137,750	305,494
参考: 上記 年平均額	9,865	19,267	7,746	11,479	25,457	

(注) マスターリース会社兼プロパティマネジメント会社からの同意を得られていないため、非開示としています。

用途		オフィスビル				
地域区分		東京経済圏				
物件番号		A117	A119	A120	A121	A122
物件名称		BR五反田	KDX 渋谷南平台 ビル	KDX 代々木ビル	銀座四丁目 タワー	三菱重工 横浜ビル
取得年月日		2017年 4月5日	2017年 8月10日	2005年 9月30日	2013年 8月19日	2017年 12月7日
価格情報	取得価格 (百万円)	2,200	3,500	2,479	9,800	14,720
	構成比率	0.5%	0.8%	0.6%	2.4%	3.5%
	貸借対照表計上額 (百万円)	2,298	3,560	2,426	9,499	14,716
	期末評価額 (百万円)	2,510	3,800	2,310	14,100	14,900
	構成比率	0.5%	0.8%	0.5%	3.0%	3.1%
賃貸借 情報	テナント総数	6	1	10	3	22
	賃貸可能面積 (㎡)	3,504.75	2,205.16	1,173.55	5,624.23	13,495.34
	賃貸面積 (㎡)	3,504.75	2,205.16	1,173.55	5,522.70	13,495.34
	稼働率 2019年 4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%
	2018年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%
	2018年 4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-
	2017年 4月末日	100.0%	-	100.0%	100.0%	-
	2016年10月末日	-	-	100.0%	100.0%	-
	2016年 4月末日	-	-	100.0%	100.0%	-
	2015年10月末日	-	-	100.0%	100.0%	-
	2015年 4月末日	-	-	91.7%	100.0%	-
2014年10月末日	-	-	100.0%	100.0%	-	
損益情報 (第28期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	109,202	86,237	70,302	285,440	429,774
	賃貸収入	85,210	72,842	60,495	253,633	401,612
	その他収入	23,992	13,394	9,806	31,806	28,161
	賃貸事業費用合計 (千円)	41,423	41,680	15,606	65,237	138,844
	管理委託費	19,362	6,789	4,156	19,373	38,790
	公租公課	9,584	8,729	4,557	21,301	37,575
	水道光熱費	4,946	8,955	4,115	19,564	55,611
	修繕費	3,842	1,883	1,872	3,485	4,018
	保険料	143	65	37	255	770
	信託報酬・その他	3,544	15,257	867	1,256	2,078
	NOI (= -) (千円)	67,778	44,556	54,696	220,203	290,929
	減価償却費 (千円)	9,815	7,803	9,436	35,599	40,524
	賃貸事業利益 (= -) (千円)	57,963	36,753	45,260	184,603	250,405
資本的支出 (千円)	4,236	-	-	1,220	9,875	
NC F (= -) (千円)	63,541	44,556	54,696	218,983	281,054	
参考情報	経費率 (= /)	37.9%	48.3%	22.2%	22.9%	32.3%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	19,168	17,458	9,115	43,271	74,776
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	3,611	2,669	2,550	10,319	2,840
	参考：総賃貸事業収入比	3.3%	3.1%	3.6%	3.6%	0.7%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 (千円)	180,148	57,209	47,520	197,767	750,371
参考：上記 年平均額	15,012	4,767	3,960	16,480	62,530	

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		A123	A124	A012	A042	A044
物件名称		KDX 横浜関内 ビル	KDX浜松町 プレイス	ポルトス・ センター ビル	KDX 鳥丸ビル	KDX 仙台ビル
取得年月日		2018年 1月31日	2018年 7月2日	2005年 9月21日	2007年 6月1日	2007年 6月1日
価格情報	取得価格 (百万円)	9,500	20,700	5,570	5,400	2,100
	構成比率	2.3%	5.0%	1.3%	1.3%	0.5%
	貸借対照表計上額 (百万円)	9,765	20,715	3,927	5,116	1,923
	期末評価額 (百万円)	10,100	23,100	5,240	5,530	1,900
	構成比率	2.1%	4.9%	1.1%	1.2%	0.4%
賃貸借 情報	テナント総数	6	15	27	40	31
	賃貸可能面積 (㎡)	10,075.62	9,325.18	11,501.22	8,743.96	3,948.03
	賃貸面積 (㎡)	10,075.62	9,325.18	10,828.03	8,743.96	3,948.03
	稼働率 2019年 4月末日	100.0%	100.0%	94.1%	100.0%	100.0%
	2018年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年 4月末日	92.8%	-	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年10月末日	-	-	100.0%	96.7%	100.0%
	2017年 4月末日	-	-	100.0%	97.8%	100.0%
	2016年10月末日	-	-	96.7%	100.0%	100.0%
	2016年 4月末日	-	-	97.3%	99.3%	100.0%
	2015年10月末日	-	-	95.9%	99.2%	100.0%
	2015年 4月末日	-	-	94.9%	100.0%	96.4%
2014年10月末日	-	-	97.5%	100.0%	94.4%	
損益情報 (第28期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	271,436	523,700	294,449	212,345	96,332
	賃貸収入	240,067	487,502	239,389	186,634	81,829
	その他収入	31,368	36,197	55,059	25,710	14,503
	賃貸事業費用合計 (千円)	65,145	68,783	122,417	71,576	30,717
	管理委託費	28,512	37,791	67,582	20,478	11,390
	公租公課	13,296	0	21,330	23,336	6,983
	水道光熱費	19,763	28,519	17,937	16,636	9,619
	修繕費	1,406	446	13,185	5,798	542
	保険料	429	358	1,144	378	173
	信託報酬・その他	1,737	1,668	1,236	4,947	2,008
	NOI (= -) (千円)	206,290	454,917	172,031	140,768	65,615
	減価償却費 (千円)	56,872	76,540	52,607	33,702	20,100
	賃貸事業利益 (= -) (千円)	149,417	378,376	119,424	107,066	45,515
資本的支出 (千円)	3,997	1,680	13,982	55,442	4,809	
NC F (= -) (千円)	202,292	453,237	158,049	85,326	60,806	
参考情報	経費率 (= /)	24.0%	13.1%	41.6%	33.7%	31.9%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	53,086	57,107	42,661	45,328	13,746
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	9,749	19,971	9,520	7,206	3,305
	参考：総賃貸事業収入比	3.6%	3.8%	3.2%	3.4%	3.4%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 (千円)	124,369	83,362	856,430	375,354	128,121
参考：上記 年平均額	10,364	6,946	71,369	31,279	10,676	

用途		オフィスビル				
地域区分		地方経済圏				
物件番号		A053	A054	A058	A069	A070
物件名称		KDX 博多南ビル	KDX 北浜ビル	KDX 名古屋栄 ビル	KDX 小林道修町 ビル	KDX 札幌ビル
取得年月日		2008年 2月1日	2008年 2月1日	2009年 7月1日	2010年 12月1日	2011年 3月25日
価格情報	取得価格 (百万円)	4,900	2,220	7,550	2,870	2,005
	構成比率	1.2%	0.5%	1.8%	0.7%	0.5%
	貸借対照表計上額 (百万円)	4,444	2,038	6,531	2,019	1,985
	期末評価額 (百万円)	4,780	1,660	5,440	2,810	2,630
	構成比率	1.0%	0.4%	1.1%	0.6%	0.6%
賃貸借 情報	テナント総数	55	14	16	11	21
	賃貸可能面積 (㎡)	10,112.11	3,995.28	6,923.12	7,072.23	3,786.75
	賃貸面積 (㎡)	10,064.46	3,995.28	6,923.12	7,072.23	3,786.75
	稼働率 2019年 4月末日	99.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年10月末日	95.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年 4月末日	99.5%	89.2%	100.0%	100.0%	97.8%
	2017年10月末日	99.5%	89.2%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年 4月末日	95.2%	89.2%	100.0%	100.0%	92.9%
	2016年10月末日	97.6%	89.3%	96.6%	100.0%	100.0%
	2016年 4月末日	97.5%	89.3%	100.0%	100.0%	100.0%
	2015年10月末日	88.7%	92.8%	100.0%	100.0%	100.0%
	2015年 4月末日	94.7%	92.8%	100.0%	100.0%	100.0%
2014年10月末日	98.5%	92.8%	99.3%	91.3%	95.6%	
損益情報 (第28期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	193,266	72,172	181,514	194,144	98,935
	賃貸収入	167,845	60,536	163,845	175,572	81,471
	その他収入	25,421	11,636	17,669	18,572	17,464
	賃貸事業費用合計 (千円)	57,453	28,066	66,749	99,434	45,534
	管理委託費	15,309	7,273	17,897	15,806	9,463
	公租公課	10,810	4,382	20,418	11,325	9,242
	水道光熱費	23,690	7,755	13,335	13,830	15,392
	修繕費	2,098	3,155	9,685	7,170	10,082
	保険料	358	141	273	273	154
	信託報酬・その他	5,186	5,359	5,138	51,028	1,199
	NOI (= -) (千円)	135,813	44,105	114,765	94,710	53,400
	減価償却費 (千円)	38,769	13,951	72,592	53,628	18,709
	賃貸事業利益 (= -) (千円)	97,043	30,154	42,173	41,081	34,690
資本的支出 (千円)	10,292	2,464	7,633	2,244	84,649	
NC F (= -) (千円)	125,520	41,641	107,131	92,465	31,248	
参考情報	経費率 (= /)	29.7%	38.9%	36.8%	51.2%	46.0%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	21,113	8,711	40,504	22,673	18,186
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	6,715	2,373	6,046	5,895	3,108
	参考：総賃貸事業収入比	3.5%	3.3%	3.3%	3.0%	3.1%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 (千円)	291,937	131,582	202,897	170,520	202,570
参考：上記年平均額	24,328	10,965	16,908	14,210	16,880	

A058 KDX名古屋栄ビルの土地部分の取得年月日は2008年4月25日です。

A069 KDX小林道修町ビルは、借地契約上、底地所有者(小林製薬株式会社)への支払地代が期間毎に定められており、2019年8月末までは、年94,300千円となっています。

用途		オフィスビル				
地域区分		地方経済圏				
物件番号		A079	A082	A097	A098	A100
物件名称		KDX 名古屋駅前 ビル	KDX 東梅田ビル	KDX 宇都宮ビル	KDX 広島ビル	千里ライフ サイエンス センタービル
取得年月日		2011年 12月26日	2012年 3月28日	2014年 5月30日	2014年 9月1日	2014年 10月15日
価格情報	取得価格 (百万円)	7,327	2,770	2,350	1,300	13,000
	構成比率	1.8%	0.7%	0.6%	0.3%	3.1%
	貸借対照表計上額 (百万円)	7,962	2,396	2,302	1,368	12,570
	期末評価額 (百万円)	10,000	3,740	2,570	1,760	13,500
	構成比率	2.1%	0.8%	0.5%	0.4%	2.8%
賃貸借 情報	テナント総数	18	5	24	22	60
	賃貸可能面積 (㎡)	7,903.84	4,994.88	5,278.51	3,994.52	17,199.45
	賃貸面積 (㎡)	7,903.84	4,994.88	5,278.51	3,994.52	17,098.81
	稼働率 2019年 4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.4%
	2018年10月末日	100.0%	100.0%	89.0%	100.0%	99.8%
	2018年 4月末日	100.0%	100.0%	89.0%	100.0%	99.8%
	2017年10月末日	100.0%	95.5%	100.0%	100.0%	99.8%
	2017年 4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.8%
	2016年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	90.5%	83.3%
	2016年 4月末日	100.0%	100.0%	100.0%	90.5%	95.7%
	2015年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	82.3%	97.3%
	2015年 4月末日	99.0%	100.0%	98.5%	74.0%	99.0%
2014年10月末日	99.0%	100.0%	97.0%	73.3%	99.3%	
損益情報 (第28期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	332,338	137,706	123,375	76,558	683,852
	賃貸収入	287,326	113,583	108,038	62,557	432,635
	その他収入	45,012	24,123	15,337	14,001	251,216
	賃貸事業費用合計 (千円)	116,373	49,590	45,033	23,371	320,880
	管理委託費	31,573	9,830	15,099	8,487	83,633
	公租公課	42,357	12,390	8,591	6,754	61,838
	水道光熱費	29,072	17,641	9,753	6,966	84,692
	修繕費	11,144	6,910	9,406	732	25,585
	保険料	384	198	206	148	1,306
	信託報酬・その他	1,840	2,618	1,977	283	63,823
	NOI (= -) (千円)	215,965	88,115	78,342	53,187	362,971
	減価償却費 (千円)	46,825	35,420	26,250	13,818	126,650
賃貸事業利益 (= -) (千円)	169,140	52,695	52,091	39,368	236,321	
資本的支出 (千円)	37,087	170	84,830	384	9,707	
NC F (= -) (千円)	178,878	87,945	6,487	52,803	353,264	
参考情報	経費率 (= /)	35.0%	36.0%	36.5%	30.5%	46.9%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	81,580	24,448	17,682	13,529	123,669
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	11,189	4,608	4,116	2,647	20,143
	参考：総賃貸事業収入比	3.4%	3.3%	3.3%	3.5%	2.9%
長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 (千円)	527,610	219,680	331,989	185,070	1,688,032	
参考：上記 年平均額	43,967	18,306	27,665	15,422	140,669	

用途		オフィスビル				
地域区分		地方経済圏				
物件番号		A104	A106	A110	A111	A118
物件名称		KDX 南本町ビル	KDX 桜通ビル	KDX 新大阪ビル	KDX 名古屋 日銀前ビル	KDX 札幌北口 ビル
取得年月日		2014年 12月2日	2015年 1月9日	2015年 9月1日	2016年 3月15日	2017年 7月20日
価格情報	取得価格 (百万円)	2,200	5,900	4,550	3,500	1,800
	構成比率	0.5%	1.4%	1.1%	0.8%	0.4%
	貸借対照表計上額 (百万円)	2,022	6,373	4,547	3,463	1,891
	期末評価額 (百万円)	3,120	8,300	5,100	4,260	2,060
	構成比率	0.7%	1.8%	1.1%	0.9%	0.4%
賃貸借 情報	テナント総数	17	34	17	15	12
	賃貸可能面積 (㎡)	5,285.95	12,318.09	5,979.39	4,363.17	3,319.16
	賃貸面積 (㎡)	4,955.31	12,318.09	5,979.39	4,363.17	3,319.16
	稼働率 2019年 4月末日	93.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年10月末日	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年 4月末日	98.8%	100.0%	100.0%	96.2%	100.0%
	2017年10月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年 4月末日	93.5%	98.3%	100.0%	94.6%	-
	2016年10月末日	92.5%	99.1%	100.0%	92.2%	-
	2016年 4月末日	100.0%	98.2%	100.0%	89.5%	-
	2015年10月末日	100.0%	94.6%	96.6%	-	-
	2015年 4月末日	98.8%	89.9%	-	-	-
2014年10月末日	-	-	-	-	-	
損益情報 (第28期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	105,861	340,742	153,760	114,963	75,211
	賃貸収入	86,775	291,594	137,938	101,480	65,376
	その他収入	19,086	49,148	15,822	13,482	9,835
	賃貸事業費用合計 (千円)	37,584	149,629	39,190	29,831	45,194
	管理委託費	10,556	47,468	13,272	9,368	8,857
	公租公課	12,897	37,974	12,666	9,331	6,623
	水道光熱費	11,438	27,237	10,650	7,729	12,243
	修繕費	1,068	34,705	1,075	757	16,521
	保険料	199	543	221	148	112
	信託報酬・その他	1,423	1,701	1,305	2,495	836
	NOI (= -) (千円)	68,277	191,113	114,569	85,131	30,017
	減価償却費 (千円)	24,248	40,891	22,264	27,211	9,682
賃貸事業利益 (= -) (千円)	44,028	150,221	92,305	57,920	20,334	
資本的支出 (千円)	3,686	223,751	16,980	2,740	95,167	
NC F (= -) (千円)	64,590	32,638	97,588	82,391	65,149	
参考情報	経費率 (= /)	35.5%	43.9%	25.5%	25.9%	60.1%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	25,467	74,311	26,569	18,290	13,033
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	3,553	10,854	5,476	4,083	2,147
	参考：総賃貸事業収入比	3.4%	3.2%	3.6%	3.6%	2.9%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 (千円)	111,951	580,570	274,671	132,296	120,720
参考：上記 年平均額	9,329	48,380	22,889	11,024	10,060	

用途		その他	
地域区分		東京経済圏	
物件番号		D002	
物件名称		新宿6丁目ビル (底地)	96物件合計
取得年月日		2014年 4月18日	
価格情報	取得価格 (百万円)	2,880	
	構成比率	0.7%	100.0%
	貸借対照表計上額 (百万円)	2,973	403,212
	期末評価額 (百万円)	3,530	474,257
	構成比率	0.7%	100.0%
賃貸借情報	テナント総数	1	1,197
	賃貸可能面積 (㎡)	1,355.13	468,528.20
	賃貸面積 (㎡)	1,355.13	465,010.64
	稼働率 2019年 4月末日	100.0%	99.2%
	2018年10月末日	100.0%	99.1%
	2018年 4月末日	100.0%	99.0%
	2017年10月末日	100.0%	99.1%
	2017年 4月末日	100.0%	97.9%
	2016年10月末日	100.0%	96.9%
	2016年 4月末日	100.0%	96.9%
	2015年10月末日	100.0%	94.9%
	2015年 4月末日	100.0%	96.5%
2014年10月末日	100.0%	95.6%	
損益情報 (第28期)	運用日数	181日	181日(注)
	総賃貸事業収入合計 (千円)	68,680	14,595,871
	賃貸収入	68,676	12,794,187
	その他収入	4	1,801,684
	賃貸事業費用合計 (千円)	6,672	4,505,377
	管理委託費	-	1,382,519
	公租公課	6,472	1,219,131
	水道光熱費	-	1,121,492
	修繕費	-	403,049
	保険料	-	20,141
	信託報酬・その他	200	359,042
	NOI (= -) (千円)	62,008	10,090,494
	減価償却費 (千円)	-	2,369,390
	賃貸事業利益 (= -) (千円)	62,008	7,721,104
資本的支出 (千円)	-	1,231,608	
NC F (= -) (千円)	62,008	8,858,885	
参考情報	経費率 (= /)	9.7%	30.9%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	12,944	2,525,139
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	-	476,683
	参考：総賃貸事業収入比	-	3.3%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 (千円)	-	21,126,282
参考：上記 年平均額	-	1,760,523	

(注) 取得価格加重平均運用日数を記載しています。

(当期売却物件)

用途		都市型商業 施設	売却1物件 合計	97物件合計	
地域区分		東京経済圏			
物件番号		C001			
物件名称		フレーム神南 坂(準共有持 分51.0%)			
取得年月日		2005年 8月1日			
価格情報	取得価格 (百万円)	5,049	5,049	420,884	
	構成比率	100.0%	100.0%	-	
	不動産等売却収入 (百万円)	5,253	5,253	-	
	不動産等売却原価 (百万円)	4,652	4,652	-	
	不動産等売却損益 (百万円)	565	565	-	
賃貸借 情報	テナント総数	-	-	-	
	賃貸可能面積 (㎡)	-	-	-	
	賃貸面積 (㎡)	-	-	-	
	稼働率	2019年 4月末日	-	-	-
		2018年10月末日	100.0%	-	-
		2018年 4月末日	95.2%	-	-
		2017年10月末日	96.5%	-	-
		2017年 4月末日	96.5%	-	-
		2016年10月末日	100.0%	-	-
		2016年 4月末日	95.5%	-	-
		2015年10月末日	95.2%	-	-
2015年 4月末日		98.0%	-	-	
2014年10月末日		93.6%	-	-	
損益情報 (第28期)	運用日数	-日	-日	179日(注)	
	総賃貸事業収入合計 (千円)	22	22	14,595,893	
	賃貸収入	-	-	12,794,187	
	その他収入	22	22	1,801,706	
	賃貸事業費用合計 (千円)	5,710	5,710	4,511,087	
	管理委託費	3	3	1,382,522	
	公租公課	5,449	5,449	1,224,581	
	水道光熱費	246	246	1,121,738	
	修繕費	-	-	403,049	
	保険料	8	8	20,149	
	信託報酬・その他	3	3	359,046	
	NOI (= -) (千円)	5,688	5,688	10,084,806	
	減価償却費 (千円)	-	-	2,369,390	
賃貸事業利益 (= -) (千円)	5,688	5,688	7,715,415		
資本的支出 (千円)	-	-	1,231,608		
NCF (= -) (千円)	5,688	5,688	8,853,197		
参考情報	経費率 (= /)	25,622.8%	25,622.8%	30.9%	
	2018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) (千円)	3	3	476,686	
	参考:総賃貸事業収入比	13.5%	13.5%	3.3%	
長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 (千円)	-	-	-		
参考:上記年平均額	-	-	-		

C001 フレーム神南坂(準共有持分51.0%)は、2018年11月1日に売却済みです。

(注)取得価格加重平均運用日数を記載しています。

(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29期(2019年10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、以下のとおりです。

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虎ノ門一丁目ビル (東京都港区)	専有部改修工事等	自 2019年 5月 至 2019年10月	343	-	-
KDX桜通ビル (愛知県名古屋市)	共用部改修工事等	同上	262	-	-
千里ライフサイエンス センタービル (大阪府豊中市)	空調改修工事等	同上	176	-	-
KDX札幌北口ビル (北海道札幌市)	外壁改修工事等	同上	58	-	-
KDX東品川ビル (東京都品川区)	中央監視装置更新工事等	同上	47	-	-
KDX中目黒ビル (東京都目黒区)	機械式駐車場改修工事等	同上	47	-	-
KDX大宮ビル (埼玉県さいたま市)	防災設備改修工事等	同上	22	-	-

(注) 資本的支出の予定金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

b. 期中に行った資本的支出について

当期(2019年4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、以下のとおりです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で1,231百万円であり、当期費用に区分された修繕費403百万円と合わせ、合計1,634百万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桜通ビル (愛知県名古屋市)	共用部改修工事等	自 2018年11月 至 2019年 4月	223
KDX札幌北口ビル (北海道札幌市)	共用部改修工事等	同上	95
KDX宇都宮ビル (栃木県宇都宮市)	専有部改修工事等	同上	84
KDX札幌ビル (北海道札幌市)	共用部改修工事等	同上	84
KDX麹町ビル (東京都千代田区)	共用部改修工事等	同上	68
KDX八丁堀ビル (東京都中央区)	共用部改修工事等	同上	56
KDX烏丸ビル (京都府京都市)	共用部改修工事等	同上	55
KDX船橋ビル (千葉県船橋市)	外壁改修工事等	同上	50
KDX本厚木ビル (神奈川県厚木市)	機械式駐車場改修工事等	同上	15
その他			497
ポートフォリオ全体			1,231

(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)
該当事項はありません。

(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、当期(2019年4月期)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

2019年4月30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(エンドテナント)はありません。

b. 上位エンドテナント

(2019年4月30日現在)

	エンドテナントの名称	物件名称	賃貸面積(m ²)	面積比率(%) (注1)
1	三菱重工業株式会社	三菱重工横浜ビル	11,267.43	2.4
2	非開示(注2)	KDX川崎駅前本町ビル	5,126.69	1.1
3	非開示(注2)	KDX武蔵小杉ビル、KDX広島ビル	4,856.75	1.0
4	株式会社ADKクリエイティブ・ワン	KDX虎ノ門一丁目ビル	4,719.91	1.0
5	株式会社ジャステック	KDX高輪台ビル	4,312.83	0.9
小計			30,283.61	6.5
ポートフォリオ全体			465,010.64	100.0

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

(注2) テナントから開示の了承を得られていないため、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。

(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以下のとおりです。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23期計算期間末 (2016年10月末日)	413,031 (408,430)	212,825 (208,223)	525,644 (514,279)
第24期計算期間末 (2017年4月末日)	410,166 (405,415)	212,986 (208,235)	526,041 (514,308)
第25期計算期間末 (2017年10月末日)	414,933 (409,872)	212,851 (207,790)	525,708 (513,208)
第26期計算期間末 (2018年4月末日)	422,993 (417,746)	213,642 (208,394)	527,661 (514,701)
第27期計算期間末 (2018年10月末日)	437,221 (431,454)	229,313 (223,546)	535,141 (521,683)
第28期計算期間末 (2019年4月末日)	436,753 (430,875)	229,440 (223,561)	535,437 (521,718)

(注1) 括弧内の数値は、分配後の金額です。

(注2) 総資産額及び純資産総額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、1口当たりの純資産額は、小数第1位以下を切り捨てて記載しています。

(本投資証券の取引所価格の推移)

最近3年間の各計算期間の最高・最低投資口価格	期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
	決算年月	2016年 10月	2017年 4月	2017年 10月	2018年 4月	2018年 10月	2019年 4月
	最高(円)	657,000	679,000	653,000	718,000	728,000	795,000
	最低(円)	557,000	572,000	574,000	585,000	660,000	672,000

第28期の月別最高・最低投資口価格	月別	2018年 11月	2018年 12月	2019年 1月	2019年 2月	2019年 3月	2019年 4月
	最高(円)	750,000	751,000	752,000	755,000	795,000	770,000
	最低(円)	702,000	672,000	685,000	728,000	740,000	741,000

(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】

下記各計算期間における本投資法人の分配総額及び投資口1口当たり分配金の推移は以下のとおりです。

計算期間	分配総額 (百万円)	1口当たり分配金 (円)
第23期(自 2016年 5月 1日 至 2016年10月31日)	4,601	11,365
第24期(自 2016年11月 1日 至 2017年 4月30日)	4,750	11,733
第25期(自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)	5,061	12,500
第26期(自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)	5,247	12,960
第27期(自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)	5,766	13,458
第28期(自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)	5,878	13,719

(注) 分配総額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

【自己資本利益率(収益率)の推移】

下記各計算期間末における本投資法人の自己資本利益率の推移は以下のとおりです。

計算期間	自己資本利益率	年換算値
第23期(自 2016年 5月 1日 至 2016年10月31日)	2.2%	4.3%
第24期(自 2016年11月 1日 至 2017年 4月30日)	2.2%	4.5%
第25期(自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)	2.2%	4.3%
第26期(自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)	2.7%	5.5%
第27期(自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)	2.8%	5.5%
第28期(自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)	2.7%	5.4%

(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

(注2) 第23期は184日、第24期は181日、第25期は184日、第26期は181日、第27期は184日、第28期は181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】

2005年4月27日	設立企画人による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
2005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
2005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
2005年5月30日	規約の変更
2005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）
2005年6月10日	規約の変更
2005年7月20日	日本国内における公募による新投資口発行
2005年7月21日	東京証券取引所に上場
2007年1月25日	規約の変更
2009年1月22日	規約の変更
2011年1月20日	規約の変更
2012年3月15日	規約の変更
2014年2月 3日	規約の変更 商号をケネディクス・オフィス投資法人に変更
2016年1月21日	規約の変更
2018年1月23日	規約の変更
2018年5月 1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（注1）		所有投資口数 （口）
執行役員	竹田 治朗	1993年 4月	住友信託銀行株式会社	-
		2000年 8月	三幸エステート株式会社	
		2002年10月	日本ジーエムエーシー・コマーシャル・モーゲージ株式会社	
		2005年 5月	ハドソン・ジャパン株式会社 不動産事業部 ヴァイス プレジデント	
		2014年 5月	ケネディクス株式会社 ファンド運用本部運用第一部長	
		2017年 3月	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 オフィス・リート本部企画部長	
		2018年 4月	同社 取締役最高業務執行者（COO）兼 オフィス・リート本部長（現任） ケネディクス・オフィス投資法人 執行役員（現任）	

役職名	氏名	主要略歴(注1)		所有投資口数 (口)
監督 役員	鳥羽 史郎	1989年10月	中央新光監査法人	-
		1993年 3月	公認会計士登録	
		1997年 1月	鳥羽公認会計士事務所開設(現任)	
		2002年 5月	税理士登録	
		2004年 4月	株式会社マジェスティック 取締役(現任)	
		2005年 1月	株式会社みのり会計 代表取締役(現任)	
		2005年 5月	ケネディクス不動産投資法人(現 ケネディクス・オフィス投資法人) 監督役員(現任)	
		2019年 6月	株式会社C & F ロジホールディングス 社外取締役(現任)	
監督 役員	森島 義博	1974年 4月	三菱信託銀行株式会社 町田支店	-
		1977年 7月	同社 不動産部	
		1982年10月	同社 五反田支店	
		1985年 1月	同社 渋谷支店	
		1985年 3月	不動産鑑定士登録	
		1992年 2月	三菱信託銀行株式会社 不動産部	
		1994年 2月	同社 高松支店 次長	
		1996年10月	菱信住宅販売株式会社 出向 常務取締役営業本部長	
		1999年 2月	三菱信託銀行株式会社 東京営業第6部長	
		2000年10月	同社 不動産鑑定部長	
		2001年 4月	明海大学不動産学研究科 客員教授・不動産学部 客員教授	
		2002年 4月	三菱信託銀行株式会社 不動産コンサルティング部長	
		2003年 9月	同社 退社	
		2006年 4月	公益社団法人東京都不動産鑑定士協会相談役(現任)	
		2011年 4月	森島不動産コンサルタンツ代表	
		2012年 3月	ケネディクス不動産投資法人(現 ケネディクス・オフィス投資法人) 監督役員(現任)	
		2014年 2月	有限会社アイランド・フォレスト代表取締役(現任)	
		2016年 9月	一般財団法人 住宅改良開発公社 アドバイザー(現任)	
		2016年10月	森島不動産コンサルタンツ 代表(現任)	
		2019年 4月	四電ビジネス株式会社 アドバイザー(現任)	
監督 役員	関 高浩	1989年 4月	Goldman Sachs(Japan) Corp.	-
		1990年 4月	S.G.Warburg証券会社	
		1991年 1月	同社 退社	
		1997年 4月	東京弁護士会登録 片岡総合法律事務所 アソシエイト	
		2000年11月	G E フリートサービス株式会社 執行役員 法務室長	
		2001年 5月	同社 取締役 法務室長	
		2002年 2月	三宅坂総合法律事務所 アソシエイト	
		2002年 6月	同所 パートナー(現任)	
		2014年 2月	ケネディクス・オフィス投資法人 監督役員(現任)	

(注1) 会社名等は、原則として当時のものを記載していますが、本投資法人については、就任時の法人名を記載し、括弧書きで本書の日付現在の法人名を付記しています。

(注2) 竹田治朗は、本資産運用会社の取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第31条の4第1項の規定に基づき、2018年4月20日付で金融庁長官に対して届け出ています。

(注3) 監督役員は、上記記載以外にも他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

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項ただし書)。

補欠の執行役員及び監督役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会(当該投資主総会において執行役員及び監督役員が選任されなかった場合には、執行役員及び監督役員が選任された直近の投資主総会)において選任された被補欠者である執行役員及び監督役員の任期が満了する時までとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げません(規約第20条第3項)。

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

(2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

規約等の重要事項の変更

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

なお、本投資法人は、2005年5月30日、2005年6月10日、2007年1月25日、2009年1月22日、2011年1月20日、2012年3月15日、2014年2月3日、2016年1月21日、2018年1月23日、2018年5月1日付で規約の変更を行っています。

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

出資の状況については、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 (5) 投資法人の出資総額」をご参照下さい。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

第2【手続等】

1【申込(販売)手続等】

該当事項はありません。

2【買戻し手続等】

本投資法人は、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条第1項)。

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。

なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができるものとされていません(規約第8条第2項)。

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。

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

本投資法人の資産評価の方法及び基準は、以下のとお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持分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. 金融商品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(終値をいい、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)をいいます。)に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。

b. 金融商品取引所の相場がない非上場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(イ)乃至(リ)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信託の受益権の持分相当額又は匿名組合出資持分の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)」及び同「(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。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とき、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ときには、本投資法人に対し、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)。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼し、又は、投資主自身が直接保管することができます。

(3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4) 【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年5月1日から10月末日まで、及び11月1日から翌年4月末日までの各6か月間とし、各営業期間の末日をそれぞれ決算期といたします（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口当たりの払込金額は、執行役員が決定し、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を超えるものとします（規約第5条第2項）。

解散条件

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

(イ) 投資主総会の決議

(ロ) 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

(ハ) 破産手続開始の決定

(ニ) 解散を命ずる裁判

(ホ) 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

規約の変更に関する手続

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

(1) 投資主の権利 投資主総会における議決権（投信法第77条第2項第3号）」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更に係る議案を付議する旨の役員会決議がなされた場合には、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等に関する重要な変更にあたる場合には、原則として、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、以下のとおりです。

(イ) 資産運用会社：ケネディクス不動産投資顧問株式会社

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>() 金融商品取引法に定める金融商品取引業者(金融商品取引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。

(口)資産保管会社兼一般事務受託者(機関運営事務):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。 <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
変更等	本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、同契約の各条項の定めを書面により変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守すると共に本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。資産保管会社が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同契約に定める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。

一般事務委託契約

期間	2018年11月1日から2019年10月31日までとします。
更新	有効期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人及び一般事務受託者（機関運営事務）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。
解約	<p>以下に掲げる場合には、同契約を解除することができます。</p> <p>本投資法人及び一般事務受託者（機関運営事務）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一般事務受託者（機関運営事務）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（機関運営事務）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、同契約は同30日間の経過後に解除することができます。</p> <p>本投資法人及び一般事務受託者（機関運営事務）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、本投資法人及び一般事務受託者（機関運営事務）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、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は同契約を直ちに解除することができます。</p>
変更等	本投資法人及び一般事務受託者（機関運営事務）は、互いに協議し合意の上、本契約の各条項の定めを変更することができます。一般事務受託者（機関運営事務）が同契約に定める業務を行うにあたり事務規程に定める同契約に定める業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び一般事務受託者（機関運営事務）は互いに協議し合意の上で、事務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（経理事務）：三菱UFJ信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	2018年11月1日から2019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：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	2009年1月5日から効力を生じ、期限は定めのないものとします。
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、かつその違反が引き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	2009年1月5日から効力を生じ、期限は定めのないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>同契約は、次の各号に掲げる事由が生じた場合、各号に定める時に終了するものとします。</p> <p>特別口座の加入者が存在しなくなった場合。特別口座管理人は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に終了します。</p> <p>振替法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、かつその違反が引き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。

(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6回投資法人債、第7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) 投資法人債に関する一般事務受託者：株式会社三菱UFJ銀行

財務代理契約(第8回投資法人債、第9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	同契約に定めのない事項を定める必要が生じたとき及び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。

財務代理契約(第10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	該当事項はありません。
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これに関する協定をします。

(ト) 本資産運用会社の親会社/物件サポートライン提供会社/商標使用許諾者：ケネディクス株式会社

サポートライン覚書

期間	2018年11月1日から1年間とします。
更新	いずれかの覚書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、以後も同様とします。
解約	該当事項はありません。
変更等	全覚書当事者の書面による合意による場合に限り、変更又は修正することができます。

商標使用許諾契約

期間	本契約の対象となる商標の全てについて登録取消し、登録無効若しくは更新登録手続きをしないことにより消滅する場合又は本契約が解除される場合を除き、締結日から10年間とします。
更新	有効期間満了日の30日前までにケネディクス株式会社又は本投資法人から本契約を更新しない旨の書面による通知がない場合、本契約は更に10年間同一の条件にて更新されるものとし、以後も同様とします。
解約	ケネディクス株式会社は、本投資法人が本契約に定める義務に違反し、ケネディクス株式会社の催告後30日経過した後も当該違反が是正されない場合、本投資法人に対する書面による通知をもって、本契約を解除することができます。
変更等	該当事項はありません。

(チ) 物件サポートライン提供会社：ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社

サポートライン覚書における、契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定については、前記「(ト) 本資産運用会社の親会社/物件サポートライン提供会社/商標使用許諾者：ケネディクス株式会社 サポート

「トライン覚書」をご参照下さい。

(リ) 会計監査人：EY新日本有限責任監査法人

本投資法人は、EY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(規約第28条第1項)。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該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条第2項)。

(ヌ) 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の決定若しくは異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針等に関する重要な変更該当する場合には、原則として、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。

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

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との間で()有価証券の取得若しくは譲渡、()有価証券の貸借、()不動産の取得若しくは譲渡又は()不動産の貸借が行われることとなるときは、当該登録投資法人の資産に与える影響が軽微なものとして投信法施行規則に定める一定の場合を除き、当該資産運用会社は、予め、当該登録投資法人の同意を得なければならないものとされており、執行役員は、かかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければならないものとされています(投信法第201条の2)。

また、資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における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42条の2第1号)又は資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における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。)(以下「業府令」といいます。))第130条第1項第1号)は、業府令に定めるものを除き、禁じられています。

更に、資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下のとお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) 通常の見積り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) 上記(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、業府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条)。

利益相反のおそれがある場合の書面の交付

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

資産の運用の制限

登録投資法人は、その執行役員又は監督役員、その資産の運用を行う資産運用会社、その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限りません。）、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。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

(ハ) 不動産の取得又は譲渡

(ニ) 不動産の貸借

(ホ) 次に掲げる取引以外の特定資産に係る取引

a. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引

b. 商品の生産、製造、加工その他これらに類するものとして内閣府令で定める行為を自ら行うことに係る取引

c. 再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類するものとして内閣府令で定める行為を自ら行うことに係る取引

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せん。以下、本 において「不動産等の資産」といいます。）の取得又は譲渡が行われたときは、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、不動産等の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投信法施行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) オフィス・リート本部利害関係取引規程

本資産運用会社は、本投資法人の資産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自主ルールである規程(以下「オフィス・リート本部利害関係取引規程」といいます。)を設けています。オフィス・リート本部利害関係取引規程の概要は、以下のとおりです。

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(以下、本投資法人と利害関係者又は本資産運用会社との間の取引を、「利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との取引」といいます。)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オフィス・リート本部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及びその役員
- (ロ) 本資産運用会社が資産運用委託契約を締結している本投資法人以外の投資法人
- (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

オフィス・リート本部利害関係取引規程には、利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との取引について以下のとおり取引条件が規定されています。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) 不動産等の取得

- 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、本(2)において「不動産等」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(法人を含むものとします。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。ただし、第三者鑑定評価額は、物件の本体価格であり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
- b. 上記a.にかかわらず、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()KIP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を取得する場合は、当該ウェアハウジングに係る費用を上記a.の第三者鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。
- c. 本資産運用会社が資産運用委託契約を締結している本投資法人以外の投資法人からの不動産等の取得については、原則としてこれを行いません。
- d. 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.に準ずるものとします。
- e. 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.乃至d.に基づき不動産等の取得を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

(ロ) 不動産等の譲渡

- 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。ただし、第三者鑑定評価額は、物件の本体価格であり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

- b. 本資産運用会社が資産運用委託契約を締結している本投資法人以外の投資法人に対する不動産等の譲渡については、原則としてこれを行いません。
- c. 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以外の資産を譲渡する場合、時価を把握することができるものは時価とし、それ以外は上記 a. に準ずるものとします。
- d. 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. 乃至 c. に基づき不動産等の譲渡を決定した場合は、速やかに開示するものとします。
- (八) 不動産の貸借(ただし、1件当たり月額賃料10万円未満のものを除きます。)
- 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を貸借する場合は、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借しなければなりません。
- b. 本資産運用会社が資産運用委託契約を締結している本投資法人以外の投資法人に対する不動産の貸借については、原則としてこれを行いません。
- c. 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. 及び b. に基づき貸借を決定した場合は、速やかに開示するものとします。
- (二) 不動産等の取得及び譲渡並びに貸借の媒介業務の委託
- a. 本投資法人が利害関係者へ不動産等の取得又は譲渡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貸借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、賃料の水準、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して上記 a. 及び b. に基づき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. 本資産運用会社が資産運用委託契約を締結している本投資法人以外の投資法人に対する不動産管理業務等の委託については、原則としてこれを行いません。
- d. 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. 乃至 c. に基づき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) 工事等の発注(ただし、1件当たり1,000万円未満のものを除きます。)
- 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等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. に基づき工事等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(以下、総称して「出資先」といいます。)が不動産等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を取得する場合
- ただし、取得価格又は第三者鑑定評価額は物件の本体価格であり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
- b. 出資先が複数の不動産等を取得する場合は、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. に基づき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ことを決定した場合は、速やかに開示するものとします。
- (チ) 有価証券の取得、譲渡又は貸借
- 利害関係者との間で有価証券を取得、譲渡又は貸借する場合(上記(イ)乃至(八)及び(ト)に定める取引を除きます。)は、上記(イ)乃至(八)及び(ト)に準ずるものとします。

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は、上記記載の法令を遵守する他、社内規程の定めに従い、当該取引内容につき、以下の手続を経るものとします。

(イ) 上記 (イ)乃至(ハ)及び(ヘ)から(チ)までに該当する取引

- a. オフィス・リート本部による起案後、コンプライアンス・オフィサーにより審査され、問題点がないと判断された場合、コンプライアンス委員会に上程されます。
- b. コンプライアンス委員会において審議され、承認の決議がなされた場合、KDO運用委員会に上程されるものとします。なお、コンプライアンス・オフィサーは、KDO運用委員会における審議に当たり、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報告するものとします。
- c. KDO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、本投資法人役員会に審議を求めるものとし、その承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の執行役員の同意を受けるものとします。ただし、当該取引が、投信法施行規則第245条の2に定める取引等に該当する場合(ただし、当該取引が不動産等の取得の場合には、前所有者による不動産等保有期間が1年を下回る場合を除きます。)には、本投資法人役員会の承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の執行役員の同意を要せず、KDO運用委員会の承認の決議をもって、当該取引を行うものとします。
- d. 本投資法人役員会において審議され、承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の執行役員の同意がなされた場合、当該取引を行うものとします。
- e. コンプライアンス・オフィサーは、本投資法人役員会にて当該取引について承認の決議がなされ、かつ、当該決議に基づく本投資法人の執行役員の同意がなされた場合、又は上記c.ただし書に基づき、当該取引を行う場合には、その概要を取締役に報告します。

(ロ) 上記 (ニ)及び(ホ)に該当する取引

- a. オフィス・リート本部による起案後、コンプライアンス・オフィサーにより審査され、問題点がないと判断された場合、コンプライアンス委員会に上程されます。
- b. コンプライアンス委員会において審議され、承認の決議がなされた場合、KDO運用委員会に上程されるものとします。なお、コンプライアンス・オフィサーは、KDO運用委員会における審議に当たり、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報告するものとします。
- c. KDO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、当該取引を行うものとします。
- d. コンプライアンス・オフィサーは、KDO運用委員会にて当該取引について承認の決議がなされた場合には、その概要を取締役に報告します。

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、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の投信法施行令で定める取引を行ったときは、本資産運用会社は、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(当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。)及び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(注1)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) (百万円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B / A) (%)
		支払先	支払金額(B) (百万円)	
不動産調査報告書作成報酬	6	ケネディクス株式会社	6	100.0
プロパティマネジメント報酬(注2)	655	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社	607 (注3)	92.7

(注1) 利害関係人等とは、投信法施行令第123条及び投信協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定され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) プロパティマネジメント報酬には、賃貸管理業務報酬、管理移管報酬、工事管理報酬、媒介手数料及び契約更新料を含めて記載しています。

(注3) プロパティマネジメント報酬には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得等に係る報酬分38百万円及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬分1百万円が含まれています。

(注4) 上記記載の支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

ケネディクス・エンジニアリング株式会社 109百万円

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、以下のとおりです。

- 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号及び第4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、以下のとおりです。

- 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を除き、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供して行います（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て、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か月前から引き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ます、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回復することができな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) 新投資口発行の差止請求権（投信法第84条第1項、会社法第210条）
- 投資主は、新投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は著しく不正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、新投資口の発行をやめることを請求することができます。
- (ホ) 新投資口及び新投資口予約権発行無効訴権（投信法第84条第2項、第88条の23第1項、会社法第828条第1項第2号、第4号、第2項第2号、第4号）
- 投資主は、新投資口及び新投資口予約権の発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口及び新投資口予約権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及び新投資口予約権発行無効の訴えを提起することができます。
- (ヘ) 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。
- (ト) 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。
- (チ) 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續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送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。
- (リ) 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續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。

（ヌ）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。

（ル）解散請求権（投信法第143条の3）

発行済投資口の10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。

（ロ）投資口併合差止請求権（投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3）

投資主は、投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、投資口の併合をやめることを請求することができます。

（ワ）合併差止請求権（投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2）

投資主は、本投資法人の合併が法令又は規約に違反する場合等において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、当該合併をやめること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られません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（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条第1項）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

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ることでもできます。

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、以下のとおりです。

- 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することができ、かかる方法で行使した議決権の額は、出席した議決権者の議決権の額に算入されず(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

ケネディクス不動産投資顧問株式会社

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

宅地建物取引業

第二種金融商品取引業

投資法人又は特別目的会社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

不動産等その他の資産の管理及び運用に関するコンサルタント業

上記 から までに付帯関連する一切の業務

(イ) 会社の沿革

2011年 3月17日	ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社設立
2011年 5月 6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92971号)
2011年10月24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68号)
2011年11月 7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2591号)
2011年12月15日	社団法人投資信託協会(現 一般社団法人投資信託協会)に入会
2013年10月 1日	ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社を吸収合併 商号をケネディクス不動産投資顧問株式会社に変更
2013年10月 1日	一般社団法人日本投資顧問業協会に入会(注1)
2013年10月15日	金融商品取引法に基づく届出(業務の内容及び方法の変更等)(注2)
2014年 2月13日	金融商品取引法に基づく届出(業務の内容及び方法の変更等)(注3)
2014年 9月 8日	金融商品取引法に基づく届出(業務の内容及び方法の変更等)(注4)
2014年10月 7日	金融商品取引法に基づく届出(業務の内容及び方法の変更等)(注5)
2015年 4月 3日	金融商品取引法に基づく届出(業務の内容及び方法の変更等)(注6)
2015年 8月 4日	金融商品取引法に基づく変更登録等(第二種金融商品取引業)(注7)
2016年 3月11日	金融商品取引法に基づく届出(業務の内容及び方法の変更等)(注8)
2016年 5月 6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92971号)
2017年 4月12日	金融商品取引法に基づく届出(業務の内容及び方法の変更等)(注9)
2017年11月 6日	資本金の額を1億円から2億円に増額
2018年 3月22日	金融商品取引法に基づく届出(業務の内容及び方法の変更等)(注10)
2018年 6月19日	金融商品取引法に基づく届出(業務の内容及び方法の変更等)(注11)
2018年11月 1日	私募ファンド業務の移管に伴い、一般社団法人日本投資顧問業協会を退会
2018年11月 8日	金融商品取引法に基づく届出(業務の内容及び方法の変更等)(注12)
2019年 7月 5日	金融商品取引法に基づく届出(業務の内容及び方法の変更等)(注13)

(注1) 吸収合併したケネディクス・アドバイザーズ株式会社の会員地位を承継したものです。

(注2) 合併に伴う業務の内容及び方法の変更、ケネディクス・プライベート投資法人の資産の運用に係る業務の委託を受けること及びこれに伴う社内体制の変更等を行うこと、並びにケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社の吸収合併以前に両社が行っていた業務等について、当該合併後も継続して行うことを可能とすることを目的としたものです。

- (注3) 組織名称の一部変更及び運用するケネディクス・オフィス投資法人(旧商号ケネディクス不動産投資法人)の商号変更を目的としたものです。
- (注4) オフィス・リート本部資産管理部廃止及び商業リート本部創設を目的としたものです。
- (注5) 本資産運用会社が運用を行う資産の種類の追加を目的としたものです。
- (注6) レジデンシャル・リート本部投資運用部を資産投資部及び資産運用部へ分割することを目的としたものです。
- (注7) 本資産運用会社が行う業務の種別に第二種金融商品取引業(ただし、金融商品取引法第2条第2項第5号に掲げる権利のうち、投資事業有限責任組合契約に関する法律(平成10年法律第90号。その後の改正を含みます。)第3条第1項に規定する投資事業有限責任組合契約に基づく権利の売買の媒介業務に限り、)を追加することを目的としたものです。
- (注8) オフィス・リート本部投資運用部を資産投資部及び資産運用部へ分割すること並びに取締役兼レジデンシャル・リート本部長の役職名変更を目的としたものです。
- (注9) 代表取締役会長の選定等により組織規程を改定したことに伴うものです。
- (注10) ケネディクス・レジデンシャル投資法人を吸収合併存続法人、ジャパン・シニアリビング投資法人を吸収合併消滅法人とする2018年3月1日付の吸収合併及びケネディクス・レジデンシャル投資法人からケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人への商号変更に伴う諸規程の改定等によるものです。
- (注11) 商業リート本部運用管理部について、AM業務を担当する商業リート本部資産運用部とPM業務を担当する商業リート本部資産管理部に分離することに伴う組織変更を目的としたものです。
- (注12) 私募ファンド本部の廃止に伴う組織変更及び関連諸規程の改定を目的としたものです。
- (注13) レジデンシャル・リート本部ヘルスケア投資運用部の業務について、ヘルスケア施設にかかる資産の取得及び処分に係る業務をレジデンシャル・リート本部資産投資部へ統合し、またヘルスケア施設にかかる資産の運用に係る業務をレジデンシャル・リート本部資産運用部へ統合する組織変更を目的としたものです。

(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)
4,000株
- c. 最近5年における資本金の額の増減
2017年11月6日付で、資本金の額を1億円から2億円に増額しています。

(ハ) 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、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、そ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年以内に終了する事業年度のうち最終のもの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年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、任期の満了前に退任した取締役の補欠として又は増員により選任された取締役の任期は、その選任時に在任する他の取締役の任期の満了すべき時までとし、補欠として選任された監査役の任期は、前任者の任期の満了する時までとします。本資産運用会社において取締役及び監査役に変更があった場合には、2週間以内に監督官庁へ届け出ます(金融商品取引法第31条第1項、第29条の2第1項第3号)。また、本資産運用会社の取締役は、他の会社の取締役、会計参与(会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員)、監査役若しくは執行役に就任した場合(他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。)又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません(金融商品取引法第31条の4第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以下のとおりです。

- 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)

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	比率(%) (注)
ケネディクス株式会社	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号	4,000	100.0

(注) 「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。

(4) 【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴（会社名等当時）		所有株式数（株）
代表取締役 会長（常勤）	本間 良輔	1968年 4月 1973年 4月 1979年 2月 1986年 6月 1992年 6月 1994年 9月 1996年10月 2003年11月 2007年 3月 2010年 3月 2013年 3月 2013年10月 2017年 3月	三菱商事株式会社 泰国三菱商事会社 出向 三菱商事株式会社 バクダッド支店 同社 海外建設部 米国三菱商事会社ロスアンゼルス支店 出向 エムシー・リアルティ・インク社長 ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社 代表取締役社長 ケイダブリュー・ベンションファンド・ アドバイザーズ株式会社 代表取締役社長 ケネディクス株式会社 代表取締役会長 同社 取締役会長 同社 相談役（現任） ケネディクス不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長 同社 代表取締役会長（現任）	-
代表取締役 社長（常勤）	田島 正彦	1988年 4月 2000年 7月 2005年 5月 2007年 6月 2012年 2月 2013年10月 2014年 3月 2014年 5月 2015年 3月 2017年 3月	三井信託銀行株式会社 住友生命保険相互会社 ケネディクス株式会社 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 出向 財務企画部長 同社 取締役 財務企画部長 ケネディクス株式会社 執行役員 経営企画部長 ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役 株式会社スペースデザイン 取締役 ケネディクス株式会社 取締役 経営企画部長 ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社 取締役 ケネディクス株式会社 取締役 CFO 兼 経営企画部長 ケネディクス不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長 （現任）	-
取締役 最高 業務執行者 （COO）兼 オフィス・ リート本部長 （常勤）	竹田 治朗	前記「第1 投資法人の追加情報 2 役員の状況」をご参照下さい。		-
取締役 最高 業務執行者 （COO）兼 商業リート 本部長 （常勤）	浅野 晃弘	1994年 4月 2001年 1月 2004年 1月 2009年 1月 2013年 1月 2014年 3月 2014年 9月 2014年10月	三菱商事株式会社 開発建設本部 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 出向 ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社 投資事業部 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 社外取締役 ケネディクス株式会社 戦略投資部 投資第1チーム長 同社 執行役員 戦略投資部担当部長 兼 投資第1チーム長 ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役 最高業務 執行者（COO）兼 商業リート本部長（現任） ケネディクス商業リート投資法人 執行役員（現任）	-

役職名	氏名	主要略歴(会社名等当時)		所有株式数(株)
取締役 最高業務執行者(COO)兼レジデンシャル・リート本部長(常勤)	佐藤 啓介	1993年 4月	東急不動産株式会社	-
		2002年10月	J.P.モルガン証券会社	
		2006年 5月	キャピタル・アドバイザーズ株式会社	
		2007年10月	ラウンドヒル・キャピタルパートナーズ株式会社	
		2011年11月	ケネディクス株式会社	
		2012年 2月	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 財務企画部長	
		2012年 8月	同社 取締役 投資運用部長	
		2013年10月	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 KRIファンド本部投資運用部長	
		2016年 3月	同社 レジデンシャル・リート本部 企画部長	
		2017年 3月	同社 取締役 最高業務執行者(COO)兼 レジデンシャル・リート本部長	
		2017年 3月	ケネディクス・レジデンシャル投資法人 執行役員(現任)	
		2018年 3月	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役最高業務執行者(COO)兼 レジデンシャル・リート本部長 兼 レジデンシャル・リート本部資産投資部長	
		2019年 4月	同社 取締役最高業務執行者(COO)兼 レジデンシャル・リート本部長 兼 レジデンシャル・リート本部ヘルスケア投資運用部長	
		2019年 7月	同社 取締役最高業務執行者(COO)兼 レジデンシャル・リート本部長(現任)	
取締役 最高業務執行者(COO)兼プライベート・リート本部長(常勤)	一木 元志	1990年 4月	株式会社日本債券信用銀行 本店営業第七部	-
		1994年 3月	同行 青山支店	
		1996年 3月	同行 福岡支店	
		1999年 3月	同行 渋谷支店	
		2001年 3月	同行 本店営業第四部	
		2002年 8月	ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社 不動産投資アドバイザー部	
		2009年 3月	同社 経営企画部	
		2010年 1月	ケネディクス・アセット・マネジメント株式会社 出向	
		2010年 6月	パシフィック・ホールディングス株式会社 出向	
		2011年12月	ケネディクス株式会社 経営企画部	
		2013年10月	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 特命担当	
		2013年10月	同社 KPIファンド本部ファンド本部長 兼 KPIファンド本部企画部長	
		2013年10月	ケネディクス・プライベート投資法人 執行役員(現任)	
		2014年 2月	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 プライベート・リート本部長 兼 プライベート・リート本部企画部長	
		2017年 3月	同社 取締役 最高業務執行者(COO)兼 プライベート・リート本部長 兼 プライベート・リート本部企画部長	
		2018年 4月	同社 取締役 最高業務執行者(COO)兼 プライベート・リート本部長(現任)	

役職名	氏名	主要略歴(会社名等当時)		所有株式数(株)
監査役 (非常勤)	船橋 晴雄	1969年 7月 1988年 6月 1989年 5月 1995年 3月 1997年 7月 1998年 6月 2000年 6月 2001年 7月 2003年 2月 2004年 5月 2004年10月 2004年10月 2005年 3月 2009年 6月 2013年 9月 2013年10月 2015年 6月 2016年 6月 2017年 6月	大蔵省 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 (現任) 一橋大学大学院国際企業戦略研究科 客員教授 ケイダブリュー・リート・マネジメント株式会社 監査役 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 ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社 監査役(現任) 第一生命保険相互会社 取締役 株式会社モリモト 社外取締役(現任) ケネディクス不動産投資顧問株式会社 監査役(現任) 日立キャピタル株式会社 社外取締役 株式会社SMB C信託銀行 社外取締役(現任) 第一生命保険株式会社 取締役(現任)	-
監査役 (非常勤)	菅野 慎太郎	1994年10月 2001年 3月 2001年 6月 2003年 3月 2004年 4月 2013年10月 2015年11月 2019年 6月	監査法人トーマツ 赤坂芳和公認会計士共同事務所 ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社 監査役(現任) 公認会計士菅野慎太郎事務所 代表(現任) 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 ケネディクス不動産投資顧問株式会社 監査役(現任) 株式会社マーシュ 監査役 株式会社豆蔵ホールディングス 社外取締役(現任)	-
監査役 (非常勤)	小林 雅之	1984年 4月 2001年 8月 2002年 6月 2003年 9月 2005年 6月 2008年 3月 2010年 6月 2013年12月 2017年 3月 2017年 3月 2018年 4月	東急建設株式会社 株式会社日本ルミナス パシフィックマネジメント株式会社 ビジネスアンドアセットソリューション株式会社 代表取締役 パシフィックマネジメント株式会社 執行役員 同社 取締役 管理本部長 ケネディクス株式会社 コンプライアンス部長 同社 総務・人事部長 ケネディクス株式会社 監査役(現任) ケネディクス不動産投資顧問株式会社 監査役(現任) ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社 監査役(現任)	-

役職名	氏名	主要略歴(会社名等当時)		所有株式数(株)
監査役 (非常勤)	片山 慶三	1982年 4月	飛栄産業株式会社	-
		1991年12月	能美防災株式会社	
		1992年 8月	日本地所株式会社	
		2001年 5月	スポーツプレックス・ジャパン株式会社	
		2002年 2月	ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社	
		2004年 5月	ケネディクス株式会社 大阪営業所長	
		2007年 1月	同社 執行役員 大阪営業所長	
		2010年 2月	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 取締役	
		2011年 8月	同社 代表取締役	
		2013年10月	ケネディクス株式会社 執行役員 ファンド運用本部長	
		2014年 1月	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社 代表取締役	
		2015年 8月	ケネディクス・エンジニアリング株式会社 代表取締役	
		2018年 3月	ケネディクス株式会社 監査役(現任)	
		2018年 3月	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 監査役(現任)	
		2018年 4月	ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社 監査役(現任)	
監査役 (非常勤)	松本 一夫	1978年 4月	株式会社住友銀行	
		1998年 4月	同行 田無支店長	
		1999年10月	同行 法人EC業務部長	
		2001年 4月	株式会社三井住友銀行 EC業務部長	
		2002年12月	同行 池袋法人営業部長	
		2005年 6月	三井住友リース株式会社 審査第一部部長	
		2006年 4月	同社 執行役員	
		2013年 4月	三井住友ファイナンス&リース株式会社 常務執行役員	
		2016年 6月	同社 常任監査役	
		2018年 6月	同社 顧問	
		2019年 3月	ケネディクス株式会社 監査役(現任)	
			ケネディクス不動産投資顧問株式会社 監査役(現任)	

(注1) 本書の日付現在、本資産運用会社の従業員(代表取締役、社外取締役、監査役及び派遣社員を除きます。)の数は、110名です。

(注2) 竹田治朗は、本資産運用会社の取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第31条の4第1項の規定に基づき、2018年4月20日付で金融庁長官に対して届け出ています。

(注3) 竹田治朗は、本資産運用会社の取締役とオフィス・リート本部長を兼務しています。また、浅野晃弘は、本資産運用会社の取締役と商業リート本部長を、佐藤啓介は、本資産運用会社の取締役とレジデンシャル・リート本部長を、一木元志は、本資産運用会社の取締役とプライベート・リート本部長をそれぞれ兼務しています。

また、本投資法人の資産運用に關与する重要な使用人は、以下のとおりです。

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴(会社名等当時)		所有株式数(株)
オフィス・リート本部長	竹田 治朗	前記「第1 投資法人の追加情報 2 役員の状況」をご参照下さい。		-
コンプライアンス部長 兼 コンプライアンス・オフィサー	藤江 治	1991年 4月	東京建物株式会社	-
		2004年 8月	GEリアル・エステート株式会社	
		2006年 3月	同社 リーガル・オペレーションズ・マネージャー	
		2008年 4月	同社 法務部長	
		2012年 4月	日本GE株式会社 リアル・エステート・ビジネス オペレーション・リスク管理部長	
		2014年10月	ケネディクス株式会社 内部監査部担当部長 ケネディクス不動産投資顧問株式会社 内部監査部担当部長	
		2015年11月	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 コンプライアンス部担当部長	
		2019年 5月	同社 コンプライアンス部長 兼 コンプライアンス・オフィサー(現任)	

(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、投信法上の資産運用会社として登録投資法人の資産運用を行っています。

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、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人、ケネディクス・プライベート投資法人及びケネディクス商業リート投資法人です。

名称	本投資法人	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	ケネディクス・プライベート投資法人	ケネディクス商業リート投資法人
基本的性格	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、その用途が中規模オフィスである不動産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。	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、主要な用途が(i)居住用施設、(ii)ヘルスケア施設(病院等のメディカル施設を含みます。)又は(iii)宿泊施設である不動産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。	中長期的に安定した収益の確保と運用資産の持続的な成長を目指して、主として、その用途が大規模オフィス等を中心とした不動産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。	中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主要な用途が(i)商業施設又は(ii)物流施設である不動産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。
設立年月日	2005年5月6日	2011年11月15日	2013年10月17日	2014年10月3日
純資産総額 (百万円)	229,440 (2019年4月30日 現在)	111,951 (2019年1月31日 現在)	非開示(注)	116,505 (2019年3月31日 現在)
1口当たりの 純資産額 (円)	535,437 (2019年4月30日 現在)	128,807 (2019年1月31日 現在)	非開示(注)	229,477 (2019年3月31日 現在)

(注)ケネディクス・プライベート投資法人から純資産総額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。

関係業務の概況

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務を行っています。

資本関係

本書の日付現在、本投資法人と本資産運用会社との間には資本関係はありません。

2【その他の関係法人の概況】

A 資産保管会社兼一般事務受託者(機関運営事務)(投信法第208条及び第117条第4号関係)

(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

2019年3月末日現在 247,369百万円

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】

資産保管会社としての業務

(イ) 資産保管に係る業務

(ロ) 資産保管業務に付随する以下に掲げる業務

a. 本投資法人名義の預金口座からの振込

b. 本投資法人名義の預金口座の開設及び解約

c. その他上記に準ずる業務

一般事務受託者(機関運営事務)としての業務

(イ) 本投資法人の役員会及び投資主総会の運営に関する事務

(ロ) その他上記(イ)に準ずる業務又は付随する業務で、別置合意の上で定める事務規程に定めるもの

(3)【資本関係】

2019年4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(経理事務)(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

2019年3月末日現在 324,279百万円

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) 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

2019年4月末日現在、三菱UFJ信託銀行株式会社は本投資法人の投資口を3,696口保有しています。

C 投資主名簿等管理人、特別口座管理人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。ただし、新投資口予約権に関する業務を除きます。)

(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

2019年3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
- (コ) 番号法に係る以下の個人番号関係事務
 - a. 支払調書等の作成対象となる投資主等(登録投資口質権者を含みます。以下同じです。)及び新投資口予約権者等の個人番号及び法人番号(以下「個人番号等」といいます。)に係る、保管振替機関宛請求及び通知の受領に関する事務
 - b. 本投資法人の投資主等及び新投資口予約権者等にかかる個人番号等の収集に関する事務
 - c. 本投資法人の投資主等及び新投資口予約権者等の個人番号等の登録、保管及び別途定める保管期間経過後の廃棄又は削除に関する事務
 - d. 行政機関等宛個人番号等の提供に関する事務
 - e. その他、番号法に基づく上記a.からd.までに付随する事務
- (タ) 上記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付属する帳簿の作成・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
- (ロ) 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
- (コ) 投資口の併合又は分割に関する事項
- (ク) 番号法に係る以下の個人番号関係事務
 - a. 加入者の個人番号等の収集、登録に関する事務
 - b. 加入者から収集した個人番号等の保管及び別途定める保管期間経過後の廃棄又は削除に関する事務
 - c. 保管振替機関に対する加入者に係る個人番号等の通知に関する事務
 - d. その他、番号法に基づく上記 a. から c. までに付随する事務
- (ケ) 上記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

(3) 資本関係

2019年4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2号、第3号及び第6号関係。ただし、投資法人債に関する事務に限ります。)

(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

2019年3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6回投資法人債及び第7回投資法人債の発行代理人事務

- a. 第6回投資法人債及び第7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. 第6回投資法人債及び第7回投資法人債の投資法人債要項の機構宛の交付
- c. 第6回投資法人債及び第7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6回投資法人債及び第7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6回投資法人債及び第7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6回投資法人債及び第7回投資法人債の支払代理人事務

- a. 第6回投資法人債及び第7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6回投資法人債及び第7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6回投資法人債及び第7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6回投資法人債及び第7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6回投資法人債及び第7回投資法人債の元利金支払事務

g. 第6回投資法人債及び第7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6回投資法人債及び第7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

(八) 第6回投資法人債及び第7回投資法人債の財務代理人事務

(二) 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

2019年4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 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。ただし、投資法人債に関する事務に限ります。)

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称

株式会社三菱UFJ銀行

東京都千代田区丸の内二丁目7番1号

資本金の額

2019年3月末日現在 1,711,958百万円

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

第8回投資法人債及び第9回投資法人債に関する一般事務受託者としての業務

(イ) 第8回投資法人債及び第9回投資法人債の発行代理人事務

a. 第8回投資法人債及び第9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. 第8回投資法人債及び第9回投資法人債の投資法人債要項の機構宛の交付

c. 第8回投資法人債及び第9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8回投資法人債及び第9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8回投資法人債及び第9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8回投資法人債及び第9回投資法人債の支払代理人事務

a. 第8回投資法人債及び第9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8回投資法人債及び第9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8回投資法人債及び第9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8回投資法人債及び第9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8回投資法人債及び第9回投資法人債の元利金支払事務

g. 第8回投資法人債及び第9回投資法人債に関して本投資法人が株式会社三菱UFJ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8回投資法人債及び第9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8回投資法人債及び第9回投資法人債の財務代理人事務

(二) 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

第10回投資法人債に関する一般事務受託者としての業務

(イ) 第10回投資法人債の発行代理人事務

a. 振替機関に対する、第10回投資法人債の銘柄に関する情報として振替機関の業務規定等に定める事項(以下「銘柄情報」といいます。)の通知

- b. 振替機関に対する第10回投資法人債の投資法人債要項の送付
- c. 本投資法人が定める元利金支払いに関する手数料の料率の振替機関への通知
- d. 振替機関から受信する新規記録情報の確認および承認
- e. 第10回投資法人債の払込金額の受領及び振替機関に対する資金振替済通知の送信
- f. その他、振替機関の業務規程等において定められる発行代理人事務

(ロ) 第10回投資法人債の支払代理人事務

- a. 振替機関に対する第10回投資法人債の一通貨あたりの利子額の通知
- b. 第10回投資法人債の銘柄情報に変更がある場合の振替機関への通知
- c. 振替機関との間の元利金請求データの確認及び振替機関に対する元利金請求内容承認可否通知の送信
- d. 第10回投資法人債の要項に定める元金の償還及び利息支払いにおける元利金の分配事務
- e. 元利金支払手数料の直接口座管理機関(振替機関の業務規程に定義される直接口座管理機関をいいます。)への分配事務
- f. その他、振替機関の業務規程等において定められる支払代理人事務

(ハ) 第10回投資法人債の財務代理人事務

(二) 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

2019年4月末日現在、本投資法人と株式会社三菱UFJ銀行との間には資本関係はありません。

F プロパティマネジメント業務受託者

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称

ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社

東京都港区新橋五丁目1番9号

資本金の額

2019年3月末日現在 100百万円

事業の内容

不動産の取引、管理及び運用に関するコンサルタント業、建物及び各種付属設備の保守管理、清掃、警備の請負、不動産の売買、賃貸、仲介、管理及び鑑定、第二種金融商品取引業

(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

(注) 一部物件について、ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社がプロパティマネジメント業務受託者となっていないものがあります。

(3) 資本関係

2019年4月末日現在、本投資法人とケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社との間には資本関係はありません。

G 本資産運用会社の親会社 / 物件サポートライン提供会社 / 商標使用許諾者

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称

ケネディクス株式会社

東京都千代田区内幸町二丁目1番6号

資本金の額

2019年3月末日現在 40,307百万円

事業の内容

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を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

本投資法人及び本資産運用会社に対して、物件サポートライン提供会社として、物件情報の提供等のサポートを行います。また、本投資法人に対して、商標使用許諾者として、ケネディクス株式会社が保有する商標を無償で使用することを許諾しています。

(3) 資本関係

2019年4月末日現在、ケネディクス株式会社は本投資法人の投資口を2,190口保有しています。

H 物件サポートライン提供会社

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称

ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社

東京都千代田区内幸町二丁目1番6号

資本金の額

2019年3月末日現在 90百万円

事業の内容

アセットマネジメント事業を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社は、本投資法人の物件サポートライン提供会社として、本投資法人、本資産運用会社及びケネディクス株式会社との間のサポートライン覚書に基づき、不動産等売却情報の提供、ウェアハウジング機能の提供その他のサポートを提供しています。

(3) 資本関係

2019年4月末日現在、本投資法人とケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社との間には資本関係はありません。

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。)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28期計算期間(2018年11月1日から2019年4月30日)の財務諸表について、EY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 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,050,532	19,675,112
信託現金及び信託預金	10,973,654	10,959,133
営業未収入金	360,261	298,778
前払費用	111,536	49,708
その他	14,606	6,788
流動資産合計	25,510,591	30,989,522
固定資産		
有形固定資産		
建物	17,693,312	17,776,419
減価償却累計額	5,316,656	5,616,212
建物(純額)	12,376,655	12,160,207
構築物	32,618	32,618
減価償却累計額	13,848	14,691
構築物(純額)	18,770	17,927
機械及び装置	421,857	424,662
減価償却累計額	235,745	247,818
機械及び装置(純額)	186,111	176,843
工具、器具及び備品	86,586	93,446
減価償却累計額	54,482	57,649
工具、器具及び備品(純額)	32,103	35,796
土地	27,520,902	27,520,902
信託建物	² 122,006,776	² 121,511,168
減価償却累計額	27,897,343	29,185,084
信託建物(純額)	94,109,432	92,326,083
信託構築物	353,520	343,278
減価償却累計額	159,867	157,234
信託構築物(純額)	193,653	186,043
信託機械及び装置	1,623,898	1,604,492
減価償却累計額	708,259	691,969
信託機械及び装置(純額)	915,639	912,523
信託工具、器具及び備品	476,862	487,000
減価償却累計額	293,197	308,088
信託工具、器具及び備品(純額)	183,665	178,912
信託土地	272,828,051	269,059,794
信託建設仮勘定	2,933	1,511
有形固定資産合計	408,367,919	402,576,545
無形固定資産		
借地権	285,257	285,257
信託借地権	351,524	350,749
その他	2,889	2,424
無形固定資産合計	639,671	638,431

(単位:千円)

	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
投資その他の資産		
投資有価証券	1,114,806	1,130,524
敷金及び保証金	10,000	10,000
信託敷金及び保証金	122,889	122,889
長期前払費用	1,256,374	1,178,564
その他	113,111	19,487
投資その他の資産合計	2,617,181	2,461,465
固定資産合計	411,624,771	405,676,443
繰延資産		
投資法人債発行費	39,860	51,346
投資口交付費	45,855	36,684
繰延資産合計	85,715	88,031
資産合計	437,221,079	436,753,997
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,341,577	1,575,141
短期借入金	6,000,000	4,200,000
1年内返済予定の長期借入金	13,750,000	16,700,000
未払金	775,971	529,777
未払費用	62,766	78,660
未払法人税等	795	794
未払消費税等	193,775	475,104
前受金	2,364,110	2,368,366
預り金	2,311	3,477
流動負債合計	24,491,309	25,931,323
固定負債		
投資法人債	6,000,000	8,000,000
長期借入金	157,300,000	153,150,000
預り敷金及び保証金	1,953,387	1,993,121
信託預り敷金及び保証金	18,150,520	18,035,523
その他	12,281	203,786
固定負債合計	183,416,189	181,382,431
負債合計	207,907,498	207,313,754
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	220,970,508	220,970,508
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	2,134,387	2,475,385
任意積立金合計	2,134,387	2,475,385
当期末処分利益又は当期末処理損失()	6,107,886	6,178,677
剰余金合計	8,242,273	8,654,063
投資主資本合計	229,212,781	229,624,572
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	100,798	184,329
評価・換算差額等合計	100,798	184,329
純資産合計	1 229,313,580	1 229,440,242
負債純資産合計	437,221,079	436,753,997

(2)【損益計算書】

(単位：千円)

	前期 (自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)	当期 (自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	1 12,730,773	1 12,794,187
その他貸貸事業収入	1 2,071,972	1 1,801,706
不動産等売却益	2 532,490	2 565,286
受取配当金	85,219	51,088
営業収益合計	15,420,456	15,212,268
営業費用		
貸貸事業費用	1 7,105,951	1 6,880,478
資産運用報酬	978,238	967,813
役員報酬	8,400	8,400
資産保管手数料	22,689	23,116
一般事務委託手数料	56,337	57,508
会計監査人報酬	11,800	11,800
その他営業費用	88,304	90,167
営業費用合計	8,271,721	8,039,284
営業利益	7,148,734	7,172,984
営業外収益		
受取利息	66	67
未払分配金除斥益	788	664
還付加算金	330	3
営業外収益合計	1,185	736
営業外費用		
支払利息	833,921	808,013
投資法人債利息	30,783	25,392
融資関連費用	133,349	124,518
投資法人債発行費償却	4,159	3,564
投資口交付費償却	9,171	9,171
その他	29,411	23,143
営業外費用合計	1,040,795	993,803
経常利益	6,109,124	6,179,916
税引前当期純利益	6,109,124	6,179,916
法人税、住民税及び事業税	1,240	1,238
法人税等調整額	2	0
法人税等合計	1,238	1,238
当期純利益	6,107,886	6,178,677
当期末処分利益又は当期末処理損失()	6,107,886	6,178,677

(3)【投資主資本等変動計算書】

前期(自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)

(単位:千円)

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				投資主資本合計
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失()	剰余金合計	
		圧縮積立金	任意積立金合計			
当期首残高	206,199,945	1,552,849	1,552,849	5,828,847	7,381,696	213,581,642
当期変動額						
新投資口の発行	14,770,562					14,770,562
圧縮積立金の積立		581,538	581,538	581,538	-	-
剰余金の配当				5,247,309	5,247,309	5,247,309
当期純利益				6,107,886	6,107,886	6,107,886
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	14,770,562	581,538	581,538	279,038	860,576	15,631,139
当期末残高	220,970,508	2,134,387	2,134,387	6,107,886	8,242,273	229,212,781

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	60,587	60,587	213,642,230
当期変動額			
新投資口の発行			14,770,562
圧縮積立金の積立			-
剰余金の配当			5,247,309
当期純利益			6,107,886
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	40,211	40,211	40,211
当期変動額合計	40,211	40,211	15,671,350
当期末残高	100,798	100,798	229,313,580

当期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

(単位:千円)

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				投資主資本合計
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失()	剰余金合計	
		圧縮積立金	任意積立金合計			
当期首残高	220,970,508	2,134,387	2,134,387	6,107,886	8,242,273	229,212,781
当期変動額						
圧縮積立金の積立		340,998	340,998	340,998	-	-
剰余金の配当				5,766,887	5,766,887	5,766,887
当期純利益				6,178,677	6,178,677	6,178,677
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	-	340,998	340,998	70,791	411,790	411,790
当期末残高	220,970,508	2,475,385	2,475,385	6,178,677	8,654,063	229,624,572

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	100,798	100,798	229,313,580
当期変動額			
圧縮積立金の積立			-
剰余金の配当			5,766,887
当期純利益			6,178,677
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	285,128	285,128	285,128
当期変動額合計	285,128	285,128	126,662
当期末残高	184,329	184,329	229,440,242

(4)【金銭の分配に係る計算書】

(単位:円)

項 目	期 別	
	前期 自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	当期 自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日
当期末処分利益	6,107,886,067	6,178,677,968
分配金の額	5,766,887,580	5,878,728,690
(投資口1口当たり分配金の額)	(13,458)	(13,719)
任意積立金(繰入)		
圧縮積立金繰入額	340,998,487	299,949,278
次期繰越利益	-	-
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す。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、その残額である5,766,887,580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す。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、その残額である5,878,728,690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 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)	当期 (自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	6,109,124	6,179,916
減価償却費	2,358,994	2,370,002
長期前払費用償却額	133,099	124,268
受取利息	66	67
支払利息	864,704	833,406
投資口交付費償却	9,171	9,171
投資法人債発行費償却	4,159	3,564
営業未収入金の増減額(は増加)	52,044	61,483
未収消費税等の増減額(は増加)	166,118	-
前払費用の増減額(は増加)	34,767	61,827
営業未払金の増減額(は減少)	34,206	159,947
未払金の増減額(は減少)	322,777	246,833
未払消費税等の増減額(は減少)	75,192	281,328
前受金の増減額(は減少)	23,930	4,255
預り金の増減額(は減少)	257	1,186
有形固定資産の売却による減少額	2,230,835	-
信託有形固定資産の売却による減少額	4,483,951	4,652,797
長期前払費用の増減額(は増加)	82,492	46,458
その他	61,519	25,452
小計	16,516,704	14,104,448
利息の受取額	66	67
利息の支払額	881,064	817,511
法人税等の支払額	692	805
営業活動によるキャッシュ・フロー	15,635,014	13,286,198
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	150,523	91,813
信託有形固定資産の取得による支出	21,870,082	958,884
無形固定資産の取得による支出	-	155
預り敷金及び保証金の返還による支出	140,072	46,949
預り敷金及び保証金の受入による収入	55,327	86,145
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	213,521	560,271
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,561,793	676,423
使途制限付信託預金の預入による支出	13,149	8,705
使途制限付信託預金の払出による収入	2,829	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	20,767,399	904,210
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	2,000,000	3,200,000
短期借入金の返済による支出	2,000,000	5,000,000
長期借入れによる収入	8,500,000	6,850,000
長期借入金の返済による支出	9,500,000	8,050,000
投資法人債の発行による収入	-	1,984,949
投資法人債の償還による支出	1,800,000	-
投資口の発行による収入	14,715,536	-
分配金の支払額	5,247,420	5,765,583
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,668,115	6,780,634
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,535,730	5,601,354
現金及び現金同等物の期首残高	21,746,685	23,282,416
現金及び現金同等物の期末残高	23,282,416	28,883,770

(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	<p>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います。 匿名組合出資については匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～49年 構築物 2～45年 機械及び装置 3～17年 工具、器具及び備品 3～20年</p> <p>無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 借地権 定期借地権については、契約期間(48年9カ月)に基づく定額法を採用しています。</p> <p>長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>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います。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>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います。</p> <p>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います。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28,631千円、当期はありません。</p>

5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引等については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ等については特例処理を採用しています。</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 金利キャップ取引 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います。</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います。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ等については、有効性の評価は省略しています。</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いては、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います。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います。 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、税抜方式によっています。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います。</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 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30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 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30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 自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	当期 自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	10,893,102	10,984,209
共益費収入	1,837,671	1,809,977
計	12,730,773	12,794,187
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	519,171	509,859
水道光熱費収入	1,230,853	1,030,420
その他収入	321,947	261,426
計	2,071,972	1,801,706
不動産賃貸事業収益合計	14,802,746	14,595,893
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	1,378,278	1,382,522
水道光熱費	1,241,455	1,121,738
公租公課	1,225,685	1,224,581
修繕費	568,517	403,049
保険料	19,886	20,149
信託報酬	32,791	32,642
その他賃貸事業費用	280,955	326,404
減価償却費	2,358,382	2,369,390
不動産賃貸事業費用合計	7,105,951	6,880,478
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	7,696,794	7,715,415

2.不動産等売却損益の内訳

前期(自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)

(単位:千円)

KDX浜松町第2ビル	
不動産等売却収入	2,250,000
不動産等売却原価	2,230,835
その他売却費用	16,105
不動産等売却益	3,058
フレイム神南坂(準共有持分49.0%)	
不動産等売却収入	5,047,000
不動産等売却原価	4,483,951
その他売却費用	33,616
不動産等売却益	529,432

当期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

(単位:千円)

フレイム神南坂(準共有持分51.0%)	
不動産等売却収入	5,253,000
不動産等売却原価	4,652,797
その他売却費用	34,915
不動産等売却益	565,286

(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の総口数

	前期	当期
	自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	428,510口	428,510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 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日
現金及び預金	14,050,532	19,675,112
信託現金及び信託預金	10,973,654	10,959,133
使途制限付信託預金(注)	1,741,770	1,750,475
現金及び現金同等物	23,282,416	28,883,770

(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
	(2018年10月31日)	(2019年4月30日)
未経過リース料		
1年内	1,621,774	2,210,585
1年超	5,956,433	6,719,211
合計	7,578,208	8,929,796

(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います。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います。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、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約10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(金利スワップ等)を利用してヘッジしています。

デリバティブ取引は、金利スワップ及び金利キャップです。変動金利による資金調達の支払利息を固定化、あるいは金利上昇リスクを限定することにより、金利変動リスクをヘッジする取引を行っています。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、金利スワップ取引等を利用しています。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います。

(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額のほか、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います。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。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

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、以下のとおりです。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、次表には含まれていません(注2参照)。

前期(2018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	14,050,532	14,050,532	-
(2) 信託現金及び信託預金	10,973,654	10,973,654	-
資産計	25,024,186	25,024,186	-
(1) 短期借入金	6,000,000	6,000,000	-
(2) 1年内償還予定の投資法人債	-	-	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	13,750,000	13,768,881	18,881
(4) 投資法人債	6,000,000	6,050,100	50,100
(5) 長期借入金	157,300,000	157,675,962	375,962
負債計	183,050,000	183,494,943	444,943
デリバティブ取引	100,798	100,798	-

当期(2019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	19,675,112	19,675,112	-
(2) 信託現金及び信託預金	10,959,133	10,959,133	-
資産計	30,634,246	30,634,246	-
(1) 短期借入金	4,200,000	4,200,000	-
(2) 1年内償還予定の投資法人債	-	-	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	16,700,000	16,737,975	37,975
(4) 投資法人債	8,000,000	8,096,200	96,200
(5) 長期借入金	153,150,000	155,121,843	1,971,843
負債計	182,050,000	184,156,018	2,106,018
デリバティブ取引	184,329	184,329	-

デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については示しています。

(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います。

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います。

(2) 1年内償還予定の投資法人債及び (4) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

(3) 1年内返済予定の長期借入金及び (5) 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います。変動金利による長期借入金のうち、金利スワップ又は金利キャ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、当該金利スワップ又は金利キャ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います。

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の貸借対照表計上額 (単位: 千円)

区分	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
投資有価証券	1,114,806	1,130,524

匿名組合出資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いません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(2018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	14,050,532	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	10,973,654	-	-	-	-	-
合計	25,024,186	-	-	-	-	-

当期(2019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	19,675,112	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	10,959,133	-	-	-	-	-
合計	30,634,246	-	-	-	-	-

(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(2018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	6,000,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	-	1,000,000	-	5,000,000
長期借入金	13,750,000	18,600,000	21,300,000	17,050,000	9,300,000	91,050,000
合計	19,750,000	18,600,000	21,300,000	18,050,000	9,300,000	96,050,000

当期(2019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	4,200,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	-	1,000,000	2,000,000	5,000,000
長期借入金	16,700,000	19,600,000	21,700,000	10,950,000	10,200,000	90,700,000
合計	20,900,000	19,600,000	21,700,000	11,950,000	12,200,000	95,700,000

(有価証券に関する注記)

前期(2018年10月31日)及び当期(2019年4月30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(2018年10月31日)及び当期(2019年4月30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(2018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
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	23,900,000	23,900,000	100,798	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
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	93,900,000	82,550,000		-
合計			117,800,000	106,450,000	100,798	-

当期(2019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
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	28,250,000	28,250,000	184,329	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
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	88,750,000	74,050,000		-
合計			117,000,000	102,300,000	184,329	-

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います。

(退職給付に関する注記)

前期(2018年10月31日)及び当期(2019年4月30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(2018年10月31日)及び当期(2019年4月30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、記載を省略しています。

2. 関連情報

前期(自 2018年5月1日 至 2018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、記載を省略しています。

(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、記載を省略しています。

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、記載を省略しています。

(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、記載を省略しています。

当期(自 2018年11月1日 至 2019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、記載を省略しています。

(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、記載を省略しています。

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、記載を省略しています。

(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、記載を省略しています。

(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 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
繰延税金資産		
未払事業税等	30	30
信託借地権償却額	3,873	4,117
繰延ヘッジ損益	-	64,376
繰延税金資産小計	3,904	68,524
評価性引当額	3,873	68,493
繰延税金資産合計	30	30

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 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
法定実効税率	31.51	31.51
(調整)		
支払分配金の損金算入額	29.74	29.97
圧縮積立金繰入額	1.76	1.53
その他	0.01	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	0.02

(持分法損益等に関する注記)

前期(自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)及び当期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)において、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 2018年5月1日 至 2018年10月31日)及び当期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)において、該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)及び当期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)及び当期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30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 2018年5月1日 至 2018年10月31日)及び当期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)において、該当事項はありません。

(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います。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、以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	396,308,119	409,004,701
期中増減額	12,696,581	5,792,000
期末残高	409,004,701	403,212,700
期末時価	465,637,000	474,257,000

(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、2018年11月1日に譲渡したフレーム神南坂(準共有持分51.0%)の前期末時価につきましては、2018年5月14日付の売買契約書における譲渡価格(5,253,000千円)に基づき計算しています。

(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1物件の取得20,841,117千円、不動産1物件及び不動産信託受益権1物件の売却6,714,787千円、減価償却費2,358,382千円であり、当期増減額的主要因は不動産信託受益権1物件の売却4,652,797千円、減価償却費2,369,390千円です。

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」に記載のとおりです。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期	当期
	自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日
1口当たり純資産額	535,141円	535,437円
1口当たり当期純利益	14,373円	14,418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います。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いません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日
当期純利益(千円)	6,107,886	6,178,677
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)	6,107,886	6,178,677
期中平均投資口数(口)	424,933	428,510

(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 過利子	評価額 (注2)	評価損益	備考
匿名組合出資 持分	合同会社KRF43(注1)	-	1,130,524	-	-	1,130,524	-	
合計		-	1,130,524	-	-	1,130,524	-	

(注1) 運用資産は、「新宿サンエービル」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3)
		(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	117,000,000	102,300,000	184,329
	合計	117,000,000	102,300,000	184,329

(注1) 金利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います。

(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います。

(注3) 取引先金融機関から提示された価格等によっています。

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	17,693,312	83,107	-	17,776,419	5,616,212	299,555	12,160,207	
		構築物	32,618	-	-	32,618	14,691	842	17,927	
		機械及び装置	421,857	2,805	-	424,662	247,818	12,072	176,843	
		工具、器具 及び備品	86,586	6,860	-	93,446	57,649	3,167	35,796	
		土地	27,520,902	-	-	27,520,902	-	-	27,520,902	
		小計	45,755,276	92,773	-	45,848,050	5,936,372	315,639	39,911,677	
	信託 受益権	信託建物	122,006,776	1,056,432	1,552,040	121,511,168	29,185,084	1,973,293	92,326,083	1
		信託構築物	353,520	5,952	16,194	343,278	157,234	11,050	186,043	
		信託機械 及び装置	1,623,898	60,425	79,831	1,604,492	691,969	50,007	912,523	
		信託工具、 器具及び備品	476,862	15,869	5,731	487,000	308,088	18,617	178,912	
		信託土地	272,828,051	-	3,768,257	269,059,794	-	-	269,059,794	1
		信託建設 仮勘定	2,933	-	1,421	1,511	-	-	1,511	
		小計	397,292,042	1,138,680	5,423,478	393,007,244	30,342,376	2,052,968	362,664,867	
	有形固定資産合計		443,047,319	1,231,453	5,423,478	438,855,294	36,278,749	2,368,608	402,576,545	
無形 固定 資産	借地権	290,050	-	-	290,050	4,792	-	285,257		
	信託借地権	363,784	-	-	363,784	13,034	774	350,749		
	その他	6,123	155	-	6,278	3,854	620	2,424		
	無形固定資産合計		659,958	155	-	660,113	21,681	1,394	638,431	
合計		443,707,278	1,231,608	5,423,478	439,515,408	36,300,430	2,370,002	403,214,977		

1 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(1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	使途	担保
第6回無担保投資法人債 (注4)	2014年 7月25日	2,000,000	-	2,000,000	1.18	2024年 7月25日	(注1)	無担保
第7回無担保投資法人債 (注4)	2016年 4月28日	1,000,000	-	1,000,000	0.90	2028年 4月28日	(注1)	無担保
第8回無担保投資法人債 (注4)	2017年 7月19日	1,000,000	-	1,000,000	0.26	2022年 7月19日	(注2)	無担保
第9回無担保投資法人債 (注4)	2017年 7月19日	2,000,000	-	2,000,000	0.64	2027年 7月16日	(注2)	無担保
第10回無担保投資法人債 (グリーンボンド)(注4)	2019年 2月15日	-	-	2,000,000	0.39	2024年 2月15日	(注3)	無担保
合計	-	6,000,000	-	8,000,000	-	-	-	-

(注1) 資金使途は、借入金の返済資金です。

(注2) 資金使途は特定資産の取得資金及び第4回無担保投資法人債の償還資金です。

(注3) グリーン適格資産取得資金への充当を目的として調達した借入金の返済資金です。

(注4) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

(注5) 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とおりです。

(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	-	-	-	1,000,000	2,000,000

借入金明細表

2019年4月30日現在における借入金の状況は、以下のとおりです。

(単位:千円)

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率(%) (注2)	最終返済期限	使途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	2,000,000	-	2,000,000	-	0.363	2018年11月30日	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	500,000	-	500,000	-	0.313	2019年1月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行	500,000	-	500,000	-	0.363	2019年1月31日		
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	1,000,000	-	0.362	2019年3月29日		
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.362	2019年7月31日		
	株式会社みずほ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.312	2019年8月31日		
	株式会社三井住友銀行 (注4)	-	2,000,000	1,000,000	1,000,000	0.362	2019年11月30日		
	株式会社みずほ銀行	-	200,000	-	200,000	0.312	2019年11月30日		
	株式会社三菱UFJ銀行	-	500,000	-	500,000	0.311	2020年1月31日		
	三井住友信託銀行株式会社	-	500,000	-	500,000	0.311	2020年1月31日		
	合計	6,000,000	3,200,000	5,000,000	4,200,000				
1年内返済予定の長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	-	1,000,000	-	0.820	2018年11月12日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	200,000	-	200,000	-	0.844	2018年11月30日		
	株式会社三井住友銀行	1,400,000	-	1,400,000	-	1.770	2019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	2019年3月28日		
	三井住友信託銀行株式会社	450,000	-	450,000	-	0.781	2019年3月31日		
	三井住友信託銀行株式会社	2,500,000	-	2,500,000	-	0.762	2019年3月31日		
	株式会社りそな銀行	1,000,000	-	1,000,000	-	0.169	2019年3月31日		
	株式会社広島銀行	500,000	-	-	500,000	0.640	2019年7月10日		
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.682	2019年7月31日		
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	0.616	2019年7月31日		
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	0.650	2019年7月31日		
	株式会社あおぞら銀行	1,800,000	-	-	1,800,000	1.059	2019年9月30日		
	株式会社三菱UFJ銀行	900,000	-	-	900,000	1.059	2019年9月30日		
	三井住友信託銀行株式会社 (注5)	-	1,000,000	500,000	500,000	0.312	2019年11月30日		
	三井住友信託銀行株式会社 (注6)	3,700,000	-	-	3,700,000	0.932	2020年1月31日		
	株式会社三井住友銀行 (注6)	1,800,000	-	-	1,800,000	0.916	2020年3月12日		
	株式会社三井住友銀行 (注6)	3,000,000	-	-	3,000,000	0.912	2020年3月12日		
株式会社三井住友銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	0.362	2020年3月31日			
株式会社りそな銀行	-	500,000	-	500,000	0.312	2020年3月31日			
合計	22,250,000	2,500,000	8,050,000	16,700,000					
長期借入金 (注1)	株式会社日本政策投資銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	1.420	2020年8月31日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.074	2020年11月12日		
	株式会社あおぞら銀行	500,000	-	-	500,000	1.074	2020年11月12日		
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.122	2020年11月30日		
	株式会社あおぞら銀行	900,000	-	-	900,000	1.122	2020年11月30日		
	株式会社三井住友銀行	1,300,000	-	-	1,300,000	1.205	2021年1月31日		
	株式会社三井住友銀行	2,300,000	-	-	2,300,000	1.130	2021年1月31日		
	株式会社日本政策投資銀行	1,800,000	-	-	1,800,000	1.358	2023年3月12日		
	株式会社三菱UFJ銀行	4,000,000	-	-	4,000,000	1.013	2021年9月20日		
	株式会社日本政策投資銀行	3,000,000	-	-	3,000,000	1.199	2022年3月20日		
	株式会社日本政策投資銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.349	2023年3月12日		
	株式会社三井住友銀行	2,900,000	-	-	2,900,000	0.954	2020年10月31日		
	株式会社みずほ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.903	2021年7月10日		
	株式会社西日本シティ銀行	500,000	-	-	500,000	0.903	2021年7月10日		
	株式会社三井住友銀行	2,700,000	-	-	2,700,000	0.736	2020年7月31日		
	株式会社りそな銀行	300,000	-	-	300,000	0.756	2020年10月31日		
	株式会社三井住友銀行	2,200,000	-	-	2,200,000	1.014	2022年7月31日		
	みずほ信託銀行株式会社	800,000	-	-	800,000	0.885	2021年8月31日		
	株式会社福岡銀行	500,000	-	-	500,000	0.885	2021年8月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.979	2022年8月31日		
	株式会社りそな銀行	950,000	-	-	950,000	0.979	2022年8月31日		
	三井住友信託銀行株式会社	2,700,000	-	-	2,700,000	0.798	2020年9月30日		
	みずほ信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	0.893	2021年9月30日		
	株式会社三菱UFJ銀行	3,000,000	-	-	3,000,000	0.802	2021年10月31日		
	株式会社りそな銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.071	2023年10月31日		
	株式会社日本政策投資銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	1.126	2023年10月31日		

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	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UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.071	2023年10月31日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.257	2024年10月31日		
	株式会社日本政策投資銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.259	2024年10月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	0.710	2021年1月31日		
	株式会社三井住友銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	1.161	2025年1月31日		
	三井住友信託銀行株式会社	1,250,000	-	-	1,250,000	0.907	2022年2月28日		
	株式会社あおぞら銀行	350,000	-	-	350,000	0.907	2022年2月28日		
	株式会社三井住友銀行	1,700,000	-	-	1,700,000	1.157	2024年2月29日		
	株式会社日本政策投資銀行	1,250,000	-	-	1,250,000	1.314	2025年2月28日		
	株式会社三菱UFJ銀行	2,100,000	-	-	2,100,000	1.153	2025年2月28日		
	株式会社みずほ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.218	2025年2月28日		
	株式会社三井住友銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	1.266	2025年3月31日		
	株式会社あおぞら銀行	2,300,000	-	-	2,300,000	0.825	2022年4月30日		
	株式会社みずほ銀行	500,000	-	-	500,000	0.872	2022年8月31日		
	株式会社福岡銀行	500,000	-	-	500,000	0.872	2022年8月31日		
	株式会社西日本シティ銀行	500,000	-	-	500,000	0.872	2022年8月31日		
	株式会社七十七銀行	500,000	-	-	500,000	0.872	2022年8月31日		
	株式会社東日本銀行	500,000	-	-	500,000	0.872	2022年8月31日		
	株式会社三重銀行	500,000	-	-	500,000	0.872	2022年8月31日		
	三井住友信託銀行株式会社	2,000,000	-	-	2,000,000	1.065	2024年9月30日		
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.989	2024年10月31日		
	株式会社みずほ銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	1.114	2025年10月30日		
	株式会社三菱UFJ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.114	2025年10月30日		
	株式会社三井住友銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	1.114	2025年10月30日		
	株式会社日本政策投資銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	1.121	2025年10月30日		
	株式会社りそな銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.173	2025年11月30日		
	株式会社三菱UFJ銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	0.590	2022年1月31日		
	株式会社三井住友銀行	500,000	-	-	500,000	0.640	2022年1月31日		
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.074	2026年1月29日		
	株式会社三菱UFJ銀行	1,800,000	-	-	1,800,000	1.024	2026年1月29日		
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	0.998	2026年2月18日		
	株式会社あおぞら銀行	500,000	-	-	500,000	0.998	2026年2月18日		
	株式会社りそな銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.898	2026年3月31日		
	株式会社日本政策投資銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.654	2024年4月30日		
	株式会社日本政策投資銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.835	2026年4月30日		
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.865	2026年4月30日		
	株式会社三菱UFJ銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	0.613	2026年7月31日		
	株式会社みずほ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.544	2026年7月31日		
	株式会社あおぞら銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.668	2024年10月31日		
	株式会社三井住友銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	0.876	2026年10月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.760	2026年10月31日		
	株式会社日本政策投資銀行	4,000,000	-	-	4,000,000	0.734	2026年10月31日		
	三井住友信託銀行株式会社	1,500,000	-	-	1,500,000	0.826	2026年10月31日		
	株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000	0.982	2026年11月30日		
	株式会社日本政策投資銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	0.950	2026年12月28日		
	三井住友信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000	0.860	2027年1月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行	700,000	-	-	700,000	0.853	2027年1月31日		
	株式会社福岡銀行	500,000	-	-	500,000	0.850	2027年3月31日		
	株式会社りそな銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	0.849	2027年6月30日		
	株式会社みずほ銀行	3,500,000	-	-	3,500,000	0.800	2027年7月28日		
株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.544	2023年8月31日			
株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.555	2024年3月31日			
株式会社三井住友銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	0.680	2025年9月30日			
株式会社みずほ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.732	2027年3月31日			
株式会社日本政策投資銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.873	2027年9月21日			
株式会社三井住友銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	0.851	2027年9月30日			
株式会社三菱UFJ銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	0.810	2027年10月31日			
株式会社日本政策投資銀行	3,000,000	-	-	3,000,000	0.931	2027年11月13日			

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率(%) (注2)	最終返済期限	使途	摘要
長期借入金 (注1)	株式会社三井住友銀行	1,400,000	-	-	1,400,000	0.899	2027年11月30日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	1,200,000	-	-	1,200,000	0.820	2027年11月30日		
	株式会社日本政策投資銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.969	2027年11月30日		
	株式会社りそな銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.939	2027年11月30日		
	みずほ信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	0.869	2027年11月30日		
	三井住友信託銀行株式会社	800,000	-	-	800,000	0.899	2027年11月30日		
	株式会社三菱UFJ銀行	600,000	-	-	600,000	0.869	2027年11月30日		
	株式会社福岡銀行	500,000	-	-	500,000	0.744	2025年12月28日		
	株式会社日本政策投資銀行	500,000	-	-	500,000	0.878	2026年12月28日		
	みずほ信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000	0.864	2027年12月28日		
	株式会社あおぞら銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	0.914	2028年3月31日		
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.808	2027年3月31日		
	株式会社りそな銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.902	2028年3月31日		
	株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000	0.988	2028年7月31日		
	株式会社広島銀行	500,000	-	-	500,000	0.696	2025年8月31日		
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.003	2028年8月31日		
	株式会社あおぞら銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.003	2028年8月31日		
	みずほ信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000	1.003	2028年8月31日		
	株式会社福岡銀行	500,000	-	-	500,000	0.966	2028年8月31日		
	株式会社七十七銀行	500,000	-	-	500,000	0.700	2025年8月31日		
	株式会社東日本銀行	300,000	-	-	300,000	0.723	2025年8月31日		
	株式会社西日本シティ銀行	700,000	-	-	700,000	1.012	2028年8月31日		
	株式会社あおぞら銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	1.013	2028年10月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.910	2028年10月31日		
	株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000	1.013	2028年10月31日		
	株式会社三井住友銀行	-	1,400,000	-	1,400,000	0.838	2029年3月31日		
三井住友信託銀行株式会社	-	2,950,000	-	2,950,000	0.839	2029年3月31日			
合計	148,800,000	4,350,000	-	153,150,000					

(注1)長期借入金(1年内返済予定のものを除きます。)の貸借対照表日以後5年間における返済予定額は以下のとおりです。

(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	19,600,000	21,700,000	10,950,000	10,200,000

(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いません。

(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)2019年2月28日に1,000,000千円を期限前弁済しています。

(注5)2019年2月28日に500,000千円を期限前弁済しています。

(注6)当期より1年以内返済予定の長期借入金の区分に記載されることとなった借入金であり、前期は長期借入金の区分に記載していません。

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(2019年4月30日現在)

資産総額	436,753百万円
負債総額	207,313百万円
純資産総額(-)	229,440百万円
発行済数量	428,510口
1口当たり純資産額(/)	535,437円

(注) 資産総額、負債総額及び純資産総額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、1口当たり純資産額は、小数第1位以下を切り捨てて記載しています。

第6【販売及び買戻しの実績】

下記各計算期間の本投資法人による販売及び買戻しの実績は以下のとおりです。

計算期間	発行日	発行口数(口)	発行済投資口の総口数 (口)
第23期 (自 2016年 5月 1日 至 2016年10月31日)	-	-	404,885 (124,765)
第24期 (自 2016年11月 1日 至 2017年 4月30日)	-	-	404,885 (124,765)
第25期 (自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)	-	-	404,885 (124,765)
第26期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)	-	-	404,885 (124,765)
第27期 (自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)	2018年 5月28日	22,500 (-)	427,385 (124,765)
	2018年 6月15日	1,125 (-)	428,510 (124,765)
第28期 (自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)	-	-	428,510 (124,765)

(注1) 括弧内は、本邦外における発行口数及び発行済投資口の総口数です。

(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、当計算期間の開始日から本書提出日までの間に以下の書類を関東財務局長に提出しています。

2018年11月30日	発行登録書
2019年1月30日	有価証券報告書(第27期計算期間)(自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)
2019年1月31日	訂正発行登録書
2019年2月 8日	発行登録追補書類

独立監査人の監査報告書

2019年7月30日

ケネディクス・オフィス投資法人
役員会御中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 吉村基指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 吉田雅彦

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・オフィス投資法人の2018年11月1日から2019年4月30日までの第28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・オフィス投資法人の2019年4月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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います。

(注2) X B R Lデータは監査の対象には含まれていません。