

## 【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成21年10月29日

【発行者名】 ケネディクス不動産投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 宮 島 大 祐

【本店の所在の場所】 東京都港区新橋二丁目2番9号

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

【電話番号】 03-3519-3491

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

【届出の対象とした募集  
(売出)内国投資証券  
の形態及び金額】 形態：投資証券  
発行価額の総額：一般募集 9,443,150,000円  
売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し  
423,400,000円

(注1) 発行価額の総額は、平成21年10月22日現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。

(注2) 売出価額の総額は、平成21年10月22日現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

### 安定操作に関する事項

1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。

2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。

**【縦覧に供する場所】**

株式会社東京証券取引所

(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【証券情報】

### 第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

#### 1【募集内国投資証券】

##### (1)【投資法人の名称】

ケネディクス不動産投資法人

(英文表示：Kenedix Realty Investment Corporation)

(以下「本投資法人」といいます。)

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

##### (2)【内国投資証券の形態等】

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

本投資口について、格付は取得していません。

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

##### (3)【発行数】

33,550口

(注) 本「1 募集内国投資証券」に記載の募集（以下「一般募集」といいます。）に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、野村證券株式会社が指定先（後記「(15) その他 ② 申込みの方法等 (ホ)」に定義されます。）であるケネディクス・リート・マネジメント株式会社から1,450口を上限として借り入れる本投資口の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

##### (4)【発行価額の総額】

9,443,150,000円

(注) 後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」に記載の通り、上記の発行価額の総額は、後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、平成21年10月22日現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

##### (5)【発行価格】

未定

(注1) 発行価格等決定日（後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」に定義されます。）の株式会社東京証券取引所における終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満切捨て）を仮条件とします。

(注2) 上記(注1)記載の仮条件により需要状況等を勘案した上で、平成21年11月9日（月）から平成21年11月12日（木）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が引受人から受け取る投資口1口当たりの払込金額）を決定します。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出

しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売価額の総額をいいます。以下同じです。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト ([URL]http://www.kdx-reit.com/cms/press.html) (以下「新聞等」といいます。)において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(注3) 発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額は、引受人の手取金となります。

#### (6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

#### (7) 【申込単位】

1口以上1口単位

#### (8) 【申込期間】

平成21年11月13日(金)から平成21年11月16日(月)まで

(注) 申込期間については、上記の通り内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成21年11月6日(金)から平成21年11月12日(木)までを予定していますが、実際の発行価格等の決定期間は、平成21年11月9日(月)から平成21年11月12日(木)までを予定しています。

したがって、

- ① 発行価格等決定日が平成21年11月9日(月)の場合、申込期間は「平成21年11月10日(火)から平成21年11月11日(水)まで」
- ② 発行価格等決定日が平成21年11月10日(火)の場合、申込期間は「平成21年11月11日(水)から平成21年11月12日(木)まで」
- ③ 発行価格等決定日が平成21年11月11日(水)の場合、申込期間は「平成21年11月12日(木)から平成21年11月13日(金)まで」
- ④ 発行価格等決定日が平成21年11月12日(木)の場合には上記申込期間の通りとなりますのでご注意ください。

#### (9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、1口につき発行価格と同一の金額とします。

#### (10) 【申込取扱場所】

引受人の本店及び全国各支店

#### (11) 【払込期日】

平成21年11月19日(木)

(注) 払込期日については、上記の通り内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成21年11月6日(金)から平成21年11月12日(木)までを予定していますが、実際の発行価格等の決定期間は、平成21年11月9日(月)から平成21年11月12日(木)までを予定しています。

したがって、

- ① 発行価格等決定日が平成21年11月9日(月)の場合、払込期日は「平成21年11月16日(月)」
- ② 発行価格等決定日が平成21年11月10日(火)の場合、払込期日は「平成21年11月17日(火)」
- ③ 発行価格等決定日が平成21年11月11日(水)の場合、払込期日は「平成21年11月18日(水)」
- ④ 発行価格等決定日が平成21年11月12日(木)の場合には上記払込期日の通りとなりますのでご注意ください。

## (12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 丸ノ内支店  
東京都千代田区丸の内三丁目4番1号

(注) 上記払込取扱場所では、本投資口の買付けの申込みの取扱いを行いません。

## (13) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構  
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

## (14) 【手取金の使途】

一般募集における手取金9,443,150,000円については、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限408,124,000円と併せて、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 投資対象 (1) 取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産の取得資金に充当し、残余がある場合には、資本的支出及び修繕費等に充当します。

(注1) 上記第三者割当による新投資口発行については、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(注2) 上記手取金は、平成21年10月22日現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

## (15) 【その他】

### ① 引受け等の概要

以下に記載する引受人は、平成21年11月9日(月)から平成21年11月12日(木)までの間のいずれかの日(以下「発行価格等決定日」といいます。)に決定される発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行います。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。ただし、引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人に払い込むものとし、一般募集における発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。

引受人の名称	住所	引受投資口数
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	33,550口

(注1) 本投資法人並びに本投資法人が資産の運用に係る業務及び機関運営に係る事務を委託しているケネディクス・リート・マネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。

(注2) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に本投資口の販売を委託することがあります。

(注3) 野村証券株式会社の親会社である野村ホールディングス株式会社の子会社は、本投資法人のスポンサーであるケネディクス株式会社に対して債権を有しています。

### ② 申込みの方法等

(イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に、前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) 申込証拠金のうち発行価額相当額は、払込期日に新投資口発行払込金に振替充当します。

(ニ) 一般募集における本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。

したがって、

- a. 発行価格等決定日が平成21年11月9日（月）の場合、受渡期日は「平成21年11月17日（火）」
- b. 発行価格等決定日が平成21年11月10日（火）の場合、受渡期日は「平成21年11月18日（水）」
- c. 発行価格等決定日が平成21年11月11日（水）の場合、受渡期日は「平成21年11月19日（木）」
- d. 発行価格等決定日が平成21年11月12日（木）の場合、受渡期日は「平成21年11月20日（金）」

となりますのでご注意ください。

一般募集における本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

(ホ) 引受人は、本投資法人の指定する販売先として、ケネディクス・リート・マネジメント株式会社（以下、本投資法人の指定する販売先という文脈においては「指定先」といいます。）に対し、一般募集における本投資口のうち、1,200口を販売する予定です。

## 2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

### (1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券（1）投資法人の名称」に同じ。

### (2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券（2）内国投資証券の形態等」に同じ。

### (3)【売出数】

1,450口

(注) オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、野村証券株式会社が指定先から1,450口を上限として借り入れる本投資口（ただし、かかる貸借は、前記「1 募集内国投資証券（15）その他 ② 申込みの方法等（ホ）」に記載の通り、一般募集における本投資口が指定先に販売されることを条件とします。）の売出しです。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

今後、売出数が決定された場合は、発行価格等（発行価格、発行価額、売出価格及び引受人の手取金）及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL]http://www.kdx-reit.com/cms/press.html）（新聞等）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

### (4)【売出価額の総額】

423,400,000円

(注) 売出価額の総額は、平成21年10月22日現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

### (5)【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券（5）発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

### (6)【申込手数料】

申込手数料はありません。

### (7)【申込単位】

1口以上1口単位

### (8)【申込期間】

平成21年11月13日（金）から平成21年11月16日（月）まで

(注) 申込期間については、前記「1 募集内国投資証券（8）申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

**(9) 【申込証拠金】**

申込証拠金は、1口につき売出価格と同一の金額とします。

**(10) 【申込取扱場所】**

野村証券株式会社の本店及び全国各支店

**(11) 【受渡期日】**

平成21年11月20日（金）

(注) 受渡期日については、前記「1 募集内国投資証券 (15) その他 ②申込みの方法等 (ニ)」に記載の受渡期日と同一とします。

**(12) 【払込取扱場所】**

該当事項はありません。

**(13) 【振替機関に関する事項】**

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

**(14) 【手取金の使途】**

該当事項はありません。

**(15) 【その他】**

**① 引受け等の概要**

該当事項はありません。

**② 申込みの方法等**

(イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に、前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) オーバーアロットメントによる売出しにおける本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。



## 第2【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

## 第3【短期投資法人債】

該当事項はありません。

## 第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

### 1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、野村証券株式会社が指定先から1,450口を上限として借り入れる本投資口（ただし、かかる貸借は、前記「1 募集内国投資証券（15）その他 ② 申込みの方法等（ホ）」に記載の通り、一般募集における本投資口が指定先に販売されることを条件とします。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、1,450口を予定していますが、当該売出数はオーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村証券株式会社が指定先から借り入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を取得させるために、本投資法人は、平成21年10月29日（木）開催の本投資法人役員会において、野村証券株式会社を割当先とする本投資口1,450口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、平成21年11月30日（月）を払込期日として行うことを決議しています。

また、野村証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成21年11月20日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。（注））、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。野村証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けたすべての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、野村証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当する場合があります。

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

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合には、野村証券株式会社による指定先からの本投資口の借入れは行われません。したがって、野村証券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われませ

ん。

(注) シンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定日が平成21年11月9日(月)の場合、「平成21年11月12日(木)から平成21年11月20日(金)までの間」
- ② 発行価格等決定日が平成21年11月10日(火)の場合、「平成21年11月13日(金)から平成21年11月20日(金)までの間」
- ③ 発行価格等決定日が平成21年11月11日(水)の場合、「平成21年11月14日(土)から平成21年11月20日(金)までの間」
- ④ 発行価格等決定日が平成21年11月12日(木)の場合、「平成21年11月17日(火)から平成21年11月20日(金)までの間」となります。

## 2 売却・追加発行等の制限

- (1) 本資産運用会社は、本書の日付現在、本投資口を250口保有し、前記「1 募集内国投資証券 (15) その他 ② 申込みの方法等 (ホ)」に記載の通り、一般募集の対象となる本投資口のうち1,200口を取得予定ですが、野村証券株式会社との間で、発行価格等決定日から一般募集に係る受渡期日の6か月後の応当日までの期間中、野村証券株式会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の売却、担保設定、貸付等(ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸渡し等を除きます。)を行わない旨を合意しています。
- (2) 本投資法人は、一般募集に関連して、野村証券株式会社との間で、発行価格等決定日から一般募集に係る受渡期日の3か月後の応当日までの期間中、野村証券株式会社の事前の書面による同意なしには、募集投資口の発行等(ただし、本件第三者割当による本投資口の発行等を除きます。)を行わない旨を合意しています。
- (3) なお、野村証券株式会社は、その裁量で上記(1)及び(2)における制限の一部又は全部を解除する権限を有しています。

## 第二部【参照情報】

### 第1【参照書類】

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

#### 1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第8期（自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日）  
平成21年7月27日関東財務局長に提出

#### 2【半期報告書】

該当事項はありません。

#### 3【臨時報告書】

該当事項はありません。

#### 4【訂正報告書】

訂正報告書（上記1の有価証券報告書の訂正報告書）を平成21年8月11日に関東財務局長に提出

## 第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成21年7月27日付の有価証券報告書（平成21年8月11日付訂正報告書により訂正済み。以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載の通りです。

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

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

### 1 事業の状況

#### (1) 事業の概況と運用の経過

##### ① 運用実績

本投資法人は、平成17年7月にオフィスビル、住宅及び都市型商業施設に対して分散して投資する総合型不動産投資法人として上場し、資産規模（取得価格の総額）610億円で運用を開始しました。平成18年12月には、本投資法人の特色及び強みを一層強化する目的から、オフィスビルへの投資を中心とする旨の投資方針の変更を行い、かかる投資方針のもと、潜在的なテナント層の厚さ、賃料水準の相対的な安定性、物件利回りの高さ及び本資産運用会社の運用面での実績などに鑑み、特に「中規模オフィスビルを中心として構成される強固なポートフォリオを構築すること」を目標とし、順調に中規模オフィスビル中心の投資を実現してきました。本書の日付現在、本投資法人の保有する65物件（資産規模（取得価格の総額）2,201億円）のうちオフィスビルが58物件（資産規模（取得価格の総額）1,974億円）を占めており、ポートフォリオに占めるオフィスビルへの投資比率（取得価格ベース）は89.6%となっています。

一方、株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場（以下「J-REIT市場」といいます。）の指標である東証REIT指数は、平成19年5月をピークにその後大幅に下落しました。また、不動産売買市場においても平成20年以降上場不動産投資法人（以下「J-REIT」といいます。）による物件取得額が減少した上、平成20年夏以降にはオフィスビルの空室率の上昇などオフィスビルの賃貸市場の減速が見られるようになりました。また、平成20年秋以降の世界的な信用収縮の影響を受け、J-REIT市場、不動産売買市場、オフィスビルの賃貸市場における環境は一層悪化し、J-REITの運営にも多大な影響がありました。

このような状況下において、本投資法人は、平成20年11月に始まる第8期（平成21年4月期）以降において、財務体質の改善を優先課題とし、迅速な対応を行いました。その結果、本投資法人の財務運営については、本投資法人の保守的な有利子負債比率や返済期限の分散等に加え、J-REIT市場に対する様々な政策の効果により、改善の傾向が見られています。

また、市場動向を取り入れた柔軟なリーシング活動を早期に実施した結果、ポートフォリオ全体における第8期末（平成21年4月30日）現在の稼働率（95.7%）は、第7期末（平成20年10月31日）現在の稼働率（95.6%）と同様に95%台を維持しました。更に、プロパティ・マネジメント業務を本資産運用会社に一括委託し、賃貸市場の変化に迅速に対応できる体制

を構築することにより、本投資法人の保有するオフィスビルにおいては、新規の賃貸借契約件数の増加を確認できるようになりました。詳細については、後記「② ポートフォリオの状況 (ロ) 中規模オフィスビルを中心とするポートフォリオの特徴 b. 入退去実績 <本投資法人の保有するオフィスビルにおける入居及び退去の実績>」をご参照下さい。

本投資法人は、今回の新投資口の発行により、オフィスビル4物件（後記「2 投資対象 (1) 取得予定資産の概要及び(2) 個別不動産又は個別信託不動産の概要」をご参照下さい。以下「取得予定資産」といいます。）の取得によるポートフォリオの収益力の維持・向上を目指します。また、本投資法人の主な投資対象である中規模オフィスビルにおいては、一般的に中小規模のテナントが多く、本投資法人は、これらのテナントを重要な「顧客」と位置付け、「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、顧客満足度の高いオフィス環境を提供することにより、キャッシュ・フローの維持・増加を目指します。

更に、中規模オフィスビルの取得、本資産運用会社によるプロパティ・マネジメント及びリーシング等の実績を積み上げ、競合他社に比べて優位性を発揮することにより、本投資法人の資産規模の拡大及びキャッシュ・フローの安定化を通じ、投資主利益の維持・増大を図ります。

#### (イ) オフィスビルへの投資比率の引上実績及び保守的な有利子負債比率の維持

平成19年夏以降のサブプライム問題の顕在化により、J-REIT市場を含む金融・資本市場が硬直化するとともに、金融機関の貸出姿勢も次第に厳格化しました。本投資法人は、このような環境のもと、第6期（平成20年4月期）に住宅23物件（譲渡価格の総額314.9億円）の譲渡を行うと同時に、当該譲渡代金及び手元資金でオフィスビル9物件（取得価格の総額319.8億円）を取得し、ポートフォリオの入替えを実施しました。上記取引に際しては、新たな借入れを行わなかったため、保守的な有利子負債比率の水準を維持したまま、オフィスビルへの投資比率を大幅に向上させることができました。

また、第7期（平成20年10月期）においては、地方経済圏(注)（福岡県）のオフィスビル1物件及び地方経済圏（福岡県）の都市型商業施設1物件を譲渡する一方で、東京経済圏(注)のオフィスビル3物件（取得価格の総額143億円）を取得しました。

(注) 東京経済圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県的主要都市をいいます。また、地方経済圏とは、政令指定都市をはじめとする地方中核都市をいいます。

一方、世界的な信用収縮の中、J-REIT市場における資金調達環境の悪化が顕在化したことから、第8期（平成21年4月期）においては、財務体質の改善を優先し、地方経済圏（福岡県）のオフィスビル1物件及び東京経済圏の小規模のオフィスビル1物件を譲渡しました。更に、第9期（平成21年10月期）においては財務体質の改善の最終段階として、住宅2物件を譲渡し、手元資金の積上げを実現しました。

本投資法人の保有するオフィスビルの資産規模（取得価格の総額）及びポートフォリオ全体に占めるオフィスビルへの投資比率を第4期末（平成19年4月30日）現在とその2年後の第8期末（平成21年4月30日）現在と比較すると、オフィスビルの資産規模（取得価格の総額）は1,159億円から1,939億円に、ポートフォリオ全体に占めるオフィスビルへの投資比率は66.2%から88.5%に、2年間でそれぞれ779億円及び22.3%増加しました。一方、有利子負債比率は、第4期末（平成19年4月30日）現在では47.0%でしたが、

その後30%台後半から40%前後で推移し、第8期末（平成21年4月30日）現在においては、41.4%となっています。

<物件譲渡実績>

	譲渡物件		取得価格の総額 (百万円)
	用途 (物件数)	地域 (物件数)	
第3期	住宅 (2物件)	東京経済圏 (2物件)	1,708
第4期	住宅 (2物件)	東京経済圏 (2物件)	1,407
第6期	住宅 (23物件)	東京経済圏 (16物件) 地方経済圏 (7物件)	30,343
第7期	オフィスビル (1物件) 都市型商業施設 (1物件)	地方経済圏 (2物件)	5,110
第8期	オフィスビル (2物件)	東京経済圏 (1物件) 地方経済圏 (1物件)	3,054
第9期	住宅 (2物件)	東京経済圏 (2物件)	2,390

<資産規模、オフィスビル比率、有利子負債残高及び有利子負債比率の推移>

	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末	第7期末	第8期末
資産規模 (億円) (注1)	691	814	1,467	1,750	1,970	2,128	2,220	2,189
オフィスビル比率 (%) (注2)	54.6	59.2	58.7	66.2	70.0	86.4	88.7	88.5
有利子負債残高 (億円)	290	420	620	885	755	897.5	987.5	987.5
有利子負債比率 (%) (注3)	37.5	45.6	38.7	47.0	35.3	38.9	41.2	41.4

(注1) 資産規模は、各期末現在で保有する物件の取得価格の総額を示し、億円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) オフィスビル比率は、ポートフォリオ全体の資産規模に占めるオフィスビルの取得価格の総額の割合を示しており、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注3) 有利子負債比率=期末有利子負債残高÷総資産  
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。

(ロ) 財務基盤の強化実績

a. 第8期（平成21年4月期）及び第9期（平成21年10月期）における取組み

本投資法人は、第8期（平成21年4月期）及び第9期（平成21年10月期）を財務体質の改善を優先させる期間と位置付け、財務基盤の強化を図るための様々な対応をしてきました。具体的には、平成20年12月並びに平成21年1月、2月及び3月（第8期中）の既存借入れのリファイナンスへの対応、株式会社日本政策投資銀行からの新規借入れ、機動的な物件譲渡、借入先への一定割合の資産の担保提供等を行いました。

これらの施策により、地方銀行からの借入金の返済期限到来への対応、平成21年4月（第8期中）の既存借入れのリファイナンス及び平成21年7月（第9期中）のKDX名古屋栄ビルの建物部分の取得資金の確保等を実現しました。

更に、本投資法人は、平成21年6月及び8月（第9期中）に住宅各1物件の譲渡を完了し、手元資金の積上げを実現しました。

b. 返済期限の分散

本投資法人は、上場以来一貫して、有利子負債の返済期限を分散することにより、リファイナンスリスクを軽減することを財務運営の基本方針としています。第8期（平成21年4月期）中に実行した長期借入れ（合計95億円）についても、各借入期間を2年、2.5年、3年及び3.5年と返済期限を分散させた上で行うことができました。

また、本投資法人は、円滑な資金調達を行うために、本投資法人の借入れに係る全貸付人を担保権者として、一定割合の資産に対して、根抵当権又は根質権を設定する契約を第8期（平成21年4月期）中の平成21年4月27日付で締結しました。その後、平成21年4月30日（第8期中）に、同日に返済期限が到来する借入金の返済資金及び他の借入金の期限前弁済資金として充当するため、借入期間を0.5年、1年、2年、2.5年及び3年と分散させた上で合計125億円の借入れを行うことができました。

c. 借入先構成の安定化

本投資法人は、株式会社三井住友銀行、中央三井信託銀行株式会社及び株式会社日本政策投資銀行を中心とする取引金融機関からの借入金を増やし、金融機関との良好な関係を強化し、借入先構成の安定化を実現しました。なお、第4期末（平成19年4月30日）現在及び第8期末（平成21年4月30日）現在の主な借入先別の借入金残高は、以下の通りです。

<第4期末現在及び第8期末現在の借入先構成>

（単位：億円）

	第4期末	第8期末	差額
株式会社三井住友銀行	105.0	194.5	+ 89.5
中央三井信託銀行株式会社	115.0	145.0	+ 30.0
株式会社日本政策投資銀行	80.0	120.0	+ 40.0
株式会社あおぞら銀行	95.0	120.0	+ 25.0
株式会社三菱東京UFJ銀行	68.0	98.0	+ 30.0
三菱UFJ信託銀行株式会社	102.0	72.0	- 30.0
株式会社りそな銀行	48.0	43.0	- 5.0
その他(注)	152.0	75.0	- 77.0
合計	765.0	867.5	+102.5

(注) 第4期末においては、農林中央金庫、株式会社千葉銀行及び三井住友海上火災保険株式会社です。第8期末においては、農林中央金庫、三井住友海上火災保険株式会社及びシティバンク銀行株式会社です。



## ② ポートフォリオの状況

### (イ) ポートフォリオの拡大

本投資法人の資産規模の拡大とともに、ポートフォリオの物件数も増加しています。本書の日付現在の物件数は65物件と第1期末（平成17年10月31日）現在の31物件から増加し、ポートフォリオ全体の取得価格の総額に占める取得価格上位物件の割合も以下の通り大幅に低下しています。

<ポートフォリオ全体の取得価格の総額に占める取得価格上位物件の割合(注)>

	第1期末	本書の日付現在
上位5物件	44.8%	20.5%
上位10物件	65.5%	34.1%

(注) 第1期末と本書の日付現在における本投資法人の保有する物件のうち、取得価格の大きい順から数えた上位5物件及び上位10物件のそれぞれの取得価格の総額がポートフォリオ全体の取得価格の総額に占める割合を示しており、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

### (ロ) 中規模オフィスビルを中心とするポートフォリオの特徴

#### a. 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、平成21年8月31日現在、563先です。ポートフォリオ全体に係る賃貸面積の合計に占める各エンドテナントへの賃貸面積については、オフィスビルの最大のテナントで2.2%、オフィスビルの上位3テナント合計でも5.6%と、テナント数の分散が図られており、また、本投資法人の保有するオフィスビルには、サービス業や卸売業・小売業、製造業等の様々な業種のテナントが入居しています。そのため特定のエンドテナントが退去することや、特定の業種における景気後退による影響を受けにくく、安定したポートフォリオ運営を図ることができると本投資法人は考えています。

<本投資法人の保有するオフィスビルのテナントの業種分散(注1)>

(平成21年8月31日現在)

業種	テナント数	テナント数の割合(注2)
建設業	28	5.0%
製造業	76	13.5%
卸売業・小売業、飲食店	137	24.3%
金融・保険業	34	6.0%
不動産業	21	3.7%
運輸・通信業	16	2.8%
サービス業	224	39.8%
公務(その他)	2	0.4%
個人	25	4.4%
合計	563	100%

(注1) 上記の表は、「総務省統計局 平成18年事業所・企業統計調査」の産業大分類の業種分類に準拠し、各テナントの事業内容に応じて、本資産運用会社が業種を分類し作成しています。本資産運用会社は、新規に物件を取得した時点及び新規に賃貸借契約を締結した時点でテナントの業種を分類しています。

(注2) テナント数の割合は、各業種のテナント数が本投資法人の保有するオフィスビル全体のテナント数の合計に占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

b. 入退去実績

本投資法人の保有するオフィスビルは、中小規模のテナントが多く、また、テナント数及びテナント業種が分散していることから、賃貸市場の環境にかかわらず安定的に年間10%前後のテナントが退去する傾向にあり、平成20年秋以降の賃貸市場の急激な悪化局面においてもかかる傾向は継続しています。

<本投資法人の保有するオフィスビルにおける退去率(年率)の推移>

	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
退去率(注)	6.1%	14.8%	8.2%	7.7%	7.0%	9.0%

(注) 各期初から各期末までの6か月間に賃貸借契約を解約したテナントに係る賃貸面積の合計を当該期中の毎月末日現在の本投資法人の保有するオフィスビル全体の賃貸可能面積の平均値で除して得られた値を2倍し、年率換算した数値を算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

また、本投資法人の保有するオフィスビルにおける新規入居状況は、平成20年秋以降の賃貸市場の急激な悪化の影響を受けたものの、継続的に一定水準の入居面積や入居件数を実現しました。

＜本投資法人の保有するオフィスビルにおける入居及び退去の実績＞

	入居面積 (㎡) (注1)	退去面積 (㎡) (注2)	入居面積と 退去面積の 差 (㎡)	入居 件数 (注3)	退去 件数 (注3)	入居件数と 退去件数の差
平成19年11月1日から 平成20年1月31日まで	2,652	2,443	210	18	13	5
平成20年2月1日から 平成20年4月30日まで	3,592	4,758	△1,165	16	22	△6
平成20年5月1日から 平成20年7月31日まで	2,772	2,756	16	19	20	△1
平成20年8月1日から 平成20年10月31日まで	9,903	5,000	4,903	30	24	6
平成20年11月1日から 平成21年1月31日まで	3,670	4,429	△760	17	18	△1
平成21年2月1日から 平成21年4月30日まで	6,523	5,561	962	34	29	5
平成21年5月1日から 平成21年7月31日まで	4,208	6,238	△2,030	23	33	△10
平成21年8月1日から 平成21年8月31日まで	3,551	2,268	1,283	11	10	1

(注1) 入居面積は、平成19年11月以降に新たに賃貸借契約を締結した入居テナントに係る賃貸面積の合計を3か月毎(ただし、平成21年8月については1か月)に集計したものです。

(注2) 退去面積は、平成19年11月以降に賃貸借契約を解約した退去テナントに係る賃貸面積の合計を3か月毎(ただし、平成21年8月については1か月)に集計したものです。

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

(ハ) 機動的なリーシング運営

a. 賃貸市場環境を踏まえたリーシング運営

賃貸市場が軟化した局面においても、中規模オフィスビル市場においては、潜在的なテナント層が厚いため、館内増床ニーズに加え、高額賃料ビルからの企業の移転ニーズやリストラ移転ニーズ等、業種の分散も相まって多種多様な入居ニーズがあることから、入居件数水準も高くなる傾向があると本投資法人は考えています。中でも本投資法人が集中投資している「東京経済圏の中規模オフィスビル」は、東京経済圏の経済規模が大きく、テナントの対象となる中堅、中小企業の数が多いことから、需要層の最も厚いマーケットを有しています。

本投資法人は、平成17年の上場以来、市場賃料が契約賃料を大きく上回る場合には契約賃料を市場賃料の水準に合わせるべく、テナントとの関係を維持しながら賃料の増額交渉を行い、賃料収入の増加を実現してきました。

一方で、平成20年秋以降の景気の急激な落込み及びそれに伴う賃貸市場動向を踏まえて、本投資法人は、第8期(平成21年4月期)期初に今後の賃料交渉を行うに当たり、原則として賃料の増額交渉は行わずに稼働率の維持を優先する運営方針へ切り替えました。

このような迅速な方針変更を実現できた一因として、本投資法人が、プロパティ・マネジメント業務を本資産運用会社に一括委託しており、賃貸市場動向を先取りし、市場の変化に迅速に対応できる体制が整備されていることを挙げるすることができます。

b. 稼働率の推移

本投資法人の保有するオフィスビルの稼働率については、第8期（平成21年4月期）中、賃貸市場が大幅に悪化したものの、前記の市場動向に迅速に対応した柔軟なリーシング方針により、安定的に95%台を維持しました。第9期（平成21年10月期）においては、空室期間の長期化やKDX名古屋栄ビルを稼働率の低い状態で取得した影響(注1)等により、オフィスビル全体での平成21年7月31日現在の稼働率が91.7%まで低下したものの、平成21年8月31日現在の稼働率はKDX名古屋栄ビルにおける新規賃貸借契約締結等により、92.6%と平成21年7月31日現在に比べて上昇しています。また、平成21年8月31日現在において、本投資法人の保有するオフィスビル58物件のうち、30物件で稼働率が100%となるなど、安定した稼働率を維持しています。

<本投資法人の保有するオフィスビル全体及びポートフォリオ全体の稼働率(注2)の推移>

	オフィスビル全体	ポートフォリオ全体
平成20年1月31日	97.8%	96.8%
平成20年4月30日	95.8%	95.9%
平成20年7月31日	95.6%	95.5%
平成20年10月31日	95.7%	95.6%
平成21年1月31日	95.1%	95.1%
平成21年4月30日	95.6%	95.7%
平成21年7月31日(注1)	91.7%	92.4%
平成21年8月31日(注1)	92.6%	93.1%

(注1) KDX名古屋栄ビルの稼働率は平成21年7月31日現在30.4%、平成21年8月31日現在61.8%です。なお、KDX名古屋栄ビルを除いたオフィスビル57物件の稼働率は平成21年7月31日現在93.7%、平成21年8月31日現在93.6%となります。

(注2) 稼働率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

c. 平均賃料水準について

平成21年8月31日現在の本投資法人の保有するオフィスビルの平均賃料水準は、第8期末（平成21年4月30日）現在と比較して0.4%低下しているものの、賃貸市場が軟化した局面においても安定的に推移していると本投資法人は考えています。

<本投資法人の保有するオフィスビルの平均賃料水準(注1) (坪当たり月額) >

	第7期末	第8期末	前期末比 変動率 (注1)	平成21年 8月31日	前期末比 変動率 (注1)
東京都心5区(注2)	20,500円	20,400円	△0.7%	20,400円	△0.1%
その他東京経済圏	14,400円	14,300円	△0.4%	14,200円	△0.9%
地方経済圏	11,100円	11,000円	△1.0%	10,800円	△1.8%
オフィスビル全体	17,600円	17,500円	△0.7%	17,400円	△0.4%

(注1) 第7期末（平成20年10月31日）現在本投資法人が保有していたオフィスビル60物件から第8期（平成21年4月期）中に譲渡したオフィスビル2物件及び第9期（平成21年10月期）中に建物部分を取得したKDX名古屋栄ビルを除くオフィスビル57物件の1階及び店舗、倉庫、特殊用途等を除く主に2階以上の事務所を対象とし、物件毎に月額賃料（共益費込）の合計を賃貸面積の合計で除して得られた値を各物件の平均賃料水準とし、各物件の平均賃料水準をエリア毎に単純平均した金額（百円未満を切捨て）を記載しています。変動率については、百円未満を切り捨てる前の数値に基づき算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 東京都心5区とは、東京都千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区をいいます。

なお、本投資法人の新規賃料水準、継続賃料水準等に関するデータについては、後記「(3) 本投資法人の資産運用等に関する諸データについて ② リーシングの状況に関するデータ (ロ) 新規賃料水準及び(ハ) 継続賃料水準」をご参照下さい。

## (2) 投資環境と成長戦略

### ① 投資環境

不動産売買市場におけるオフィスビルの取引金額及び取引件数は、平成16年度以降急激に増加し、平成17年度から平成19年度にかけてピークとなりましたが、平成20年度は世界的な金融危機等の影響により取引金額及び取引件数ともに大きく減少しています。

<オフィスビルの取引金額及び取引件数の推移>

年度	平成 12年度	平成 13年度	平成 14年度	平成 15年度	平成 16年度	平成 17年度	平成 18年度	平成 19年度	平成 20年度
取引金額（億円）	8,943	8,098	9,910	12,925	12,056	19,059	19,952	20,879	8,150
取引件数（件）	104	98	190	231	195	314	314	284	140

(出所) 株式会社都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

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

これは、金融機関による不動産業者向けの貸出姿勢に厳しい状況が続いており、借入金を活用した物件取得が容易でないことや、賃貸市場の先行きに対する見通しへの不透明感などが要因であると本投資法人は考えています。

市場の回復期においては、自己資金を元手とする投資者から徐々に不動産投資が再開される傾向があることから、不動産売買市場においても比較的規模の小さい物件から緩やかに取引件数が増加していくものと本投資法人は考えています。

### ② 物件取得による外部成長の再開

#### (イ) 物件取得のタイミング

本投資法人は、「トレンド」と「タイミング」を逃さない柔軟かつ機動的な投資を行い、「中規模オフィスビルを中心として構成される強固なポートフォリオを構築すること」を目標としています。

本投資法人は、第8期（平成21年4月期）以降、世界的な信用収縮の影響を受けて財務体質の改善及び物件譲渡を優先的に行ってきましたが、今後はJ-REITの本来の姿である中長期的なポートフォリオの成長を目指す局面へ切り替えるタイミングであると考えています。

本投資法人の財務体質の改善に目途がつき、財務面での安定性が確認できたことに加え、本投資法人は、既述の通り不動産売買市場においても比較的規模の小さい物件から緩やかに取引件数が増加していくものと考えています。また、売却物件に関する情報が徐々にではあるものの増加してきたこと、及び中規模オフィスビルの運営実績を十分に有する本投資法人は中規模オフィスビル売買市場で優位な立場にあることなどを踏まえ、新たな中規模オフィスビル取得によるポートフォリオの安定的な成長を再開する好機の到来と考えています。

以上の点から、本投資法人は、オフィスビル売買市場全体の取引の活性化を待ってからではなく、市場の回復に先んじて中規模オフィスビルの取得を開始するものです。本投資法人は、本書の日付現在、一般募集及び本件第三者割当による調達資金により、取得予定資産としてオフィスビル4物件の取得を予定しています。

(ロ) ポートフォリオ収益力の向上

本投資法人は、本投資法人の保有するオフィスビルの賃貸NOI利回り(注)水準を十分に勘案しながら、ポートフォリオの収益力向上に資する物件の取得を目指します。

本投資法人が、第6期(平成20年4月期)以降各期末現在で保有するオフィスビルの各決算期における賃貸NOI利回りの推移は、以下の通りです。

<本投資法人の保有するオフィスビルの賃貸NOI利回りの推移>

	第6期	第7期	第8期
賃貸NOI利回り(注)	5.6%	5.3%	5.5%

(注) 賃貸NOI利回りとは、取得価格に対する賃貸NOI(賃貸NOI=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+当期減価償却費)の利回り(年換算)を、物件毎の運用日数に応じて加重平均し、小数第2位以下を切り捨てて、本資産運用会社が計算したものです。なお、賃貸NOI利回りの算定にあたっては、物件取得日から固定資産税等の課税が開始されるまでの間、固定資産税等が課税されているものと仮定しています。

なお、取得予定資産の鑑定NOI利回り(注)を参考指標として試算すると、以下の通りとなります。

<取得予定資産の鑑定NOI利回り等>

取得予定資産	小石川TGビル	五反田TGビル	KDX日本橋216ビル	KDX新横浜381ビル増築棟	合計
鑑定NOI利回り(注)(%)	5.5	5.8	5.1	6.2	5.6
鑑定NOI(千円)	178,648	164,041	106,571	75,225	524,485
鑑定評価額(千円)	3,260,000	2,830,000	2,110,000	1,210,000	9,410,000
取得予定価格(千円)	3,080,000	2,620,000	2,010,000	1,100,000	8,810,000

(注) 鑑定NOI利回りとは、不動産鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益(NOI)(以下「鑑定NOI」といいます。)を鑑定評価額で除して本資産運用会社が計算したものであり、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、合計欄の鑑定NOI利回りは、鑑定NOI合計額を鑑定評価額合計額で除して本資産運用会社が計算したものです。

本投資法人は、中規模オフィスビルを継続的に取得し、運営してきた実績を活かして、今後もタイミングを見ながら積極的に物件取得機会を探り、物件の特性を吟味した上で物件取得を行います。

### ③ 既存物件の運営

中規模オフィスビルを中心に4年以上の運営管理実績を有する本資産運用会社は、テナントニーズの把握、運営管理の品質、市場環境が大きく変化する局面における様々な対処方法、遵法性対応等を含めた運営管理ノウハウを蓄積しています。

中規模オフィスビルのキャッシュ・フローの安定性と本資産運用会社の実績に基づく運営管理により、本投資法人のポートフォリオについて今後も安定的な運営を行っていきます。

また、本投資法人では、CS評価（Customer Satisfaction＝顧客満足度）に関する国際的な調査機関である株式会社ジェイ・ディー・パワー アジア・パシフィックと協働し、オフィスビルの入居テナントを対象とする満足度調査を継続的に実施しています。第9期（平成21年10月期）中においても第3回目の調査を行いました。

#### <CS調査の概要>

	対象物件数	回答数	実施時期
第1回	20物件	898件	第2期中
第2回	44物件	2,285件	第5期中
第3回	58物件	2,841件	第9期中

本投資法人は、これまで同様、第3回調査の結果を活かして、顧客満足度と物件競争力を向上させることで、収益の維持向上を目指します。現在は大規模な改修工事が一段落している状況にあるため、今後はこれまで以上に建物管理のソフト面での対応を重視し、顧客サービスの充実を図ります。



(3) 本投資法人の資産運用等に関する諸データについて

① 財務面に関するデータ

第8期末(平成21年4月30日)現在における本投資法人の有利子負債につき、各期において返済期限が到来する有利子負債の金額は、以下の通りです。

<返済期限別の有利子負債金額> (単位:億円)

	借入金	投資法人債
第9期	95.3	—
第10期	95.3	—
第11期	100.3	—
第12期	182.8	—
第13期	155.3	—
第14期	104.7	90.0
第15期	23.8	—
第16期	30.0	—
第17期	30.0	—
第18期	—	—
第19期	—	—
第20期	—	—
第21期	—	—
第22期	50.0	—
第23期	—	—
第24期	—	30.0
合計	867.5	120.0

本投資法人の有利子負債残高等の推移は、以下の通りです。

<有利子負債残高等の推移>

	借入金残高 (億円)	長期借入金 残高 (億円) (注1)(注2)	短期借入金 残高 (億円)(注1)	投資法人債 残高 (億円)	長期負債 比率 (%) (注2)(注3)
第1期末 (平成17年10月31日)	290.0	190.0	100.0	—	65.5
第2期末 (平成18年4月30日)	420.0	305.0	115.0	—	72.6
第3期末 (平成18年10月31日)	620.0	485.0	135.0	—	78.2
第4期末 (平成19年4月30日)	765.0	580.0	185.0	120.0	79.1
第5期末 (平成19年10月31日)	635.0	570.0	65.0	120.0	91.4
第6期末 (平成20年4月30日)	777.5	720.0	57.5	120.0	93.6
第7期末 (平成20年10月31日)	867.5	817.5	50.0	120.0	94.9
第8期末 (平成21年4月30日)	867.5	767.5	100.0	120.0	89.9

(注1) 短期借入金とは借入日から返済期日までが1年以下の借入れをいいます。長期借入金とは借入日から返済期日までが1年超の借入れをいいます。以下同じです。

(注2) 長期借入金残高及び長期負債比率には、1年以内に返済予定の長期借入金を含みます。

(注3) 長期負債比率 = (長期借入金残高 + 投資法人債残高) ÷ (借入金残高 + 投資法人債残高)  
長期負債比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

② リーシングの状況に関するデータ

(イ) 賃料価格帯別の物件数

平成21年8月31日現在における本投資法人の保有するオフィスビルの賃料価格帯別の物件数は、以下の通りです。

<賃料価格帯別の物件数>

平均月額賃料 (坪単価)	物件数
10,000円未満	3
10,000円以上 15,000円未満	17
15,000円以上 20,000円未満	20
20,000円以上 25,000円未満	14
25,000円以上 30,000円未満	3
30,000円以上 35,000円未満	1
合計	58

(注) 平均月額賃料 (坪単価) は、1階及び店舗、倉庫、特殊用途等を除く主に2階以上の事務所の月額賃料 (共益費込) の合計を賃貸面積の合計で除した数値です。

(ロ) 新規賃料水準

本投資法人の保有するオフィスビルにおける新規契約賃料の変化率の平均は、以下の通りです。第9期（平成21年10月期）における新規賃料水準は、平成17年前後の市場賃料水準と同程度まで下落したものと考えています。平成17年はいわゆる「2003年（平成15年）問題」以降の賃貸市場の悪化により賃料水準が過去10年間で最も下落した時期に当たります。

<本投資法人の保有するオフィスビルにおける新規契約賃料（共益費込）の変化率(注1)の平均>

	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期 (注2)
東京都心5区	15.0%	21.2%	35.3%	13.5%	0.0%	△18.9%
その他東京経済圏	7.8%	7.8%	15.0%	5.8%	△1.8%	△9.4%
地方経済圏	8.2%	6.8%	7.1%	△5.1%	△7.7%	△12.7%
オフィスビル全体	12.6%	12.7%	17.0%	3.9%	△2.7%	△14.0%

(注1) 変化率は、各期中に賃貸借を開始した新規テナントについて、各新規テナントとの賃貸借契約における単位面積当たり月額契約賃料の、賃貸借開始日の前月末日現在の当該オフィスビルにおける単位面積当たり平均月額賃料に対する変化率を算出し、これを単純平均したものであり、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、各期中に新規取得した物件は集計の対象外としています。

(注2) 第9期（平成21年10月期）の数値は平成21年8月31日までに賃貸借契約が締結されたものを記載しています。

(ハ) 継続賃料水準

本投資法人の保有するオフィスビルにおける継続賃料の実績は、以下の通りです。

<本投資法人の保有するオフィスビルにおける賃料改定の状況>

	第7期	第8期	第9期(注)
賃料増額	43.4%	8.1%	11.2%
現状維持	56.6%	77.9%	64.5%
賃料減額	—	14.0%	24.3%

(注) 第9期（平成21年10月期）の数値は平成21年8月31日までに賃貸借契約が更新又は改定されたものを記載しています。

<本投資法人の保有するオフィスビルにおける賃料改定件数及び変動率の推移>

	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期 (注1)
賃料増額件数	15	29	60	42	12	4
賃料減額件数	—	—	—	—	14	21
変動率(注2)	6.9%	7.8%	7.5%	10.3%	△2.7%	△5.1%

(注1) 第9期（平成21年10月期）の数値は平成21年8月31日までに賃貸借契約が更新又は改定されたものを記載しています。

(注2) 賃料変動率については、各期において賃料増額及び賃料減額が行われたすべてのテナントに係る更新前月額賃料の合計と更新後の月額賃料合計の差額を、更新前月額賃料の合計で除して得られた数値を算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、賃貸借契約の更新又は改定に当たり賃料が現状維持であったテナントは含まれていないため、賃料変動率は賃貸NOIの変動とは一致しません。

オフィスビルにおける継続賃料水準について、本投資法人は、以下のように考えています。

契約賃料水準に比べ、市場賃料水準が大幅に低い場合には、既存テナントからの賃料減額要請を受ける可能性が高まります。

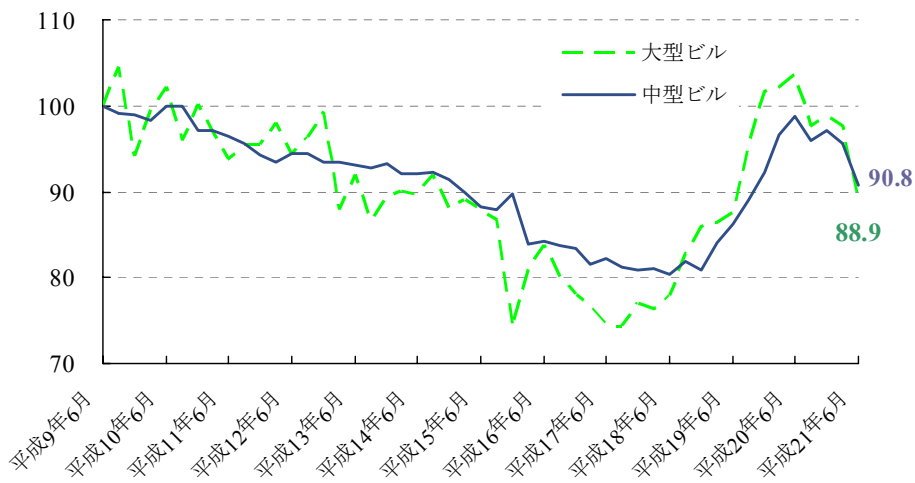
ただし、現状の契約賃料水準と市場賃料水準との乖離があっても直ちに賃料更新時の賃料減額につながるものではなく、個別テナントとの協議により継続賃料は決定されます。また、一般的にテナント側では、退去した上で現状よりも低い賃料水準で新たなオフィスビルに入居することができる場合であっても、新規契約するオフィスビルにおける新たな敷金、仲介手数料、引越し費用及び現在のオフィススペースの原状回復費用等のコスト要因を考慮する必要があります。

したがって、契約賃料水準と市場賃料水準との乖離幅に比べて継続賃料水準の変動幅は小さくなる傾向があると本投資法人は考えています。

### ③ オフィスビルの賃料水準に関する市場データ

一般的に、中型ビル(注1)の賃料は大型ビル(注1)の賃料に比べ、比較的変動幅が小さい傾向があります。

<東京23区：大型ビル、中型ビルの賃料水準（平成9年6月＝100）>



(出所) シービー・リチャードエリス総合研究所株式会社（以下「CBRE総研」といいます。）(注2)「OFFICE MARKET REPORT」をもとにケネディクス株式会社が作成しています。

(注1) 大型ビルは延床面積が3,000坪以上、中型ビルは延床面積が1,000坪以上3,000坪未満のオフィスビルと定義されています。データは、平成9年6月以降の、各年3月、6月、9月及び12月のデータであり、直近のデータは平成21年6月のデータです。

(注2) CBRE総研は、昭和62年に設立された不動産の調査・コンサルティング会社であり、オフィス市況レポートを定期的に刊行しています。

④ 中規模オフィスビルの需要に関する市場データ

東京都について、従業者規模別の事業所数、従業者数を見ると、従業者規模が99人以下の事業所数が全体の98%程度を占めています。このような規模の事務所は、中規模オフィスビルへの入居ニーズを有していると考えられ、物件の競争力や運営力次第で安定的な入居需要を得ることができると考えられます。また、かかるテナントは移転や拡張に伴う入退去の回転率が比較的高いため、賃料水準を景気動向に連動させやすいという特徴も持っていると考えられます。

<従業者規模別の事業所数、従業者数（東京都）>

事業所の規模 (従業者規模)	事業所数		従業者数	
	件数	比率 (%)	人数	比率 (%)
1～9人	530,628	76.8	1,798,135	20.7
10～29人	109,412	15.8	1,776,067	20.4
30～99人	37,091	5.4	1,833,414	21.1
100人以上他(注1)	13,425	1.9	3,297,254	37.9
合計	690,556	100.0	8,704,870	100.0

(出所) 平成18年東京都事業所・企業統計調査報告（東京都総務局統計部）をもとに本資産運用会社が作成しています。

(注1) 他からの派遣・下請従業者のみの事業所の事業所数2,653件（0.4%）を含みます。

(注2) 比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

また、CBRE総研の調査報告によれば、同社がオフィス市場調査を行っている東京都心5区、37ゾーン全体における調査対象ビルの延床面積別棟数割合は、以下の通りとなっています。本投資法人が主要なターゲットとしている延床面積500坪～3,000坪程度のオフィスビルは、3,000坪以上のオフィスビルと比較して幅広いストックが存在することを確認できます。

<延床面積別棟数比率>

延床面積	比率 (%)
500坪未満	66.4
500坪以上1,000坪未満	16.3
1,000坪以上3,000坪未満	12.3
3,000坪以上	5.0

(出所) 本投資法人の依頼に基づくCBRE総研平成19年3月31日調査「東京主要5区マクロマーケット調査」

(注) 上記データは、東京都心5区に所在する賃貸オフィスビルのうち、CBRE総研が調査対象として捕捉するビルにおける割合であり、東京都心5区におけるすべての物件を網羅するものではありません。

## 2 投資対象

### (1) 取得予定資産の概要

本投資法人は、一般募集及び本件第三者割当の対象となる本投資口の発行により調達する手取金によって、取得予定資産を取得することを予定しています。取得予定資産の取得予定価格は、総額8,810百万円です。本投資法人は、取得予定資産について、それぞれの現所有者（現信託受益者を含みます。以下同じです。）との間で、平成21年10月29日に各信託受益権に関する信託受益権売買契約をそれぞれ締結しています。取得予定資産のうち、A-64 KDX日本橋216ビル及びA-65 KDX新横浜381ビル増築棟の現所有者は、本資産運用会社の利害関係取引規程に規定される利害関係者に該当することから、本資産運用会社は、利害関係取引規程に則り、運用委員会及びコンプライアンス委員会の審議・承認を経て、平成21年10月29日開催の取締役会において取得予定資産の取得を決議しています。

#### (イ) 取得予定資産の概要

用途	物件番号	物件名称	信託受託者	信託期間満了日 (注1)	取得予定価格 (百万円) (注2)	比率 (%) (注3)
オフィスビル	A-62	小石川TGビル	中央三井信託銀行株式会社	平成28年3月31日	3,080	1.3
	A-63	五反田TGビル	中央三井信託銀行株式会社	平成28年3月31日	2,620	1.1
	A-64	KDX日本橋216ビル	みずほ信託銀行株式会社	平成28年11月7日	2,010	0.8
	A-65	KDX新横浜381ビル増築棟	— (注4)	—	1,100	0.4
取得予定資産合計					8,810	3.8

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

(注2) 取得予定価格は、信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買代金（取得経費及び税金を含まず、百万円未満を切り捨てています。）に記載しています。

(注3) 比率は、取得済資産の取得価格及び取得予定資産の取得予定価格の合計（228,969百万円。69物件。）に対する当該資産の取得予定価格の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注4) 本物件については、平成21年10月1日現在信託設定されていませんが、取得予定日に現所有者が信託設定（三菱UFJ信託銀行株式会社に信託譲渡）し、同日付で現所有者から本投資法人が不動産信託受益権を取得します。

(ロ) 取得予定資産に関する権利関係の従前の経緯

物件番号	物件名称	前所有者 (前信託受益者) (注1)	現所有者 (現信託受益者)
A-62	小石川TGビル	国内の特別目的会社(注2)	国内の特別目的会社(注3)
A-63	五反田TGビル	国内の特別目的会社(注2)	国内の特別目的会社(注3)
A-64	KDX日本橋216ビル	株式会社ミヤビエステックス	合同会社ケイディーエックス・エイト (注4)
A-65	KDX新横浜381ビル増 築棟	ジョイント有限会社	有限会社KRF11(注5)

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

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

(注3) 現所有者(現信託受益者)に対し守秘義務を負っているため、現所有者(現信託受益者)の名称及びその出資構成については非開示とします。なお、A-62 小石川TGビル及びA-63 五反田TGビルの現所有者(現信託受益者)は、同一の国内の特別目的会社ですが、本資産運用会社の利害関係取引規程に規定される利害関係者及び投信法上の利害関係人等に該当しません。

(注4) 合同会社ケイディーエックス・エイトは、年金ファンド組成のために設立されたケネディクス株式会社が基金の拠出者である一般社団法人の100%出資子会社であり、信託受益権の取得、管理及び処分等を目的として設立された特別目的会社です。合同会社ケイディーエックス・エイトは、本資産運用会社の利害関係取引規程に規定される利害関係者に該当しますが、投信法上の利害関係人等には該当しません。A-64 KDX日本橋216ビルの取得については、上記の通り、本資産運用会社の利害関係取引規程に定められた手続に従い、運用委員会及びコンプライアンス委員会の審議・承認並びに取締役会決議を経ています。

(注5) 有限会社KRF11は、ケネディクス株式会社の100%出資子会社であり、不動産の取得、管理及び処分等を目的として設立された特別目的会社です。有限会社KRF11は、本資産運用会社の利害関係取引規程に規定される利害関係者及び投信法上の利害関係人等に該当します。A-65 KDX新横浜381ビル増築棟の取得については、上記の通り、本資産運用会社の利害関係取引規程に定められた手続に従い、運用委員会及びコンプライアンス委員会の審議・承認並びに取締役会決議を経ています。

## (2) 個別不動産又は個別信託不動産の概要

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

### i. 特定資産の概要

「取得予定価格」は、取得予定資産に係る信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買金額（取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含みず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。

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

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

土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

土地の「容積率」は、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値を記載しています。

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

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

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

建物の「建築時期」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。

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

建物の「用途」は、登記簿上の建物種別を記載しています。なお、区分所有建物については、一棟の建物全体（共用部分は除きます。）の種別を記載しています。

### ii. 関係者

「現所有者」は、本書の日付現在各取得予定資産に関する不動産の所有者又は信託受益権を保有している信託受益者を記載しています。



「前所有者」は、各取得予定資産を現所有者に譲渡した者を記載しています。

「PM会社」は、各物件について本書の日付現在効力を有するプロパティ・マネジメント契約を締結しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

「マスターリース会社」は、各物件について本書の日付現在効力を有するマスターリース契約を締結しているマスターリース会社を記載しています。

### iii. 賃貸借の状況

「賃貸借の状況」は、平成21年8月31日現在効力を有する賃貸借契約の内容を記載しています。

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

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

「稼働率」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

「テナント総数」は、物件毎のエンドテナントの数を記載しています。

「マスターリース種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものについて「パススルー」と記載しています。なお、所有者がエンドテナントと直接賃貸借契約を締結している場合又はエンドテナントがない場合については「－」と表示しています。

「月額賃料」は、賃貸借契約又は転貸借契約上の賃料月額（税金、駐車場使用料及びトランクルーム代を含みません。）を記載しています。

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

### iv. 損益の状況

取得予定資産に係る「損益の状況」における情報は、本投資法人が取得予定資産の前所有者又は現所有者から提供を受けた金額に基づいて記載をしています。そのため、金額の算出方法又は準拠すべき会計方針が本投資法人とは異なる可能性があります。

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

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

「その他収入」には、駐車場収入、水道光熱費収入等が計上されています。

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

「公租公課」には、固定資産税及び都市計画税等が計上されています。

「水道光熱費」には、電気料、水道料等が計上されています。

「修繕費」は、年度による差異が大きいこと、定期的に発生する金額ではないこと等から、不動産又は信託受益権を長期にわたり継続して保有する場合と大きく異なる可能性があります。

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

「その他」には、信託報酬等が計上されています。

減価償却費は、賃貸事業費用に含まれていません。

#### v. 鑑定評価書の概要

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

#### vi. 特記事項

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

#### vii. その他

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

#### viii. 物件特性

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

取得予定資産の概要

A-62 小石川TGビル（オフィスビル）

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況 評価概要	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント
取得予定年月日	平成21年11月19日（注1）			調査年月	平成21年9月
取得予定価格	3,080百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	2,420,000円
信託受益権 概要	信託設定日	平成18年3月23日		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	227,910,000円
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	平成28年3月31日			
土地	所在地	東京都文京区小石川一丁目12番16号	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
	面積	1,250.42㎡（注2）		建築時期	平成元年11月8日
	用途地域	商業地域		延床面積	5,862.02㎡
	容積率／建ぺい率	600％／80％		用途	事務所、駐車場
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
関係者					
現所有者／権利取得日	－（注3）／平成18年12月15日				
前所有者／権利取得日	－（注3）／平成18年3月23日				
PM会社	BMS株式会社	マスターリース会社	BMS株式会社		
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要		
賃貸可能面積	3,944.26㎡		鑑定評価会社	財団法人日本不動産研究所	
賃貸面積	3,944.26㎡		鑑定評価額	3,260,000,000円	
稼働率	100.0%		価格時点	平成21年10月1日	
テナント総数	5		直接還元法		
マスターリース種別	パススルー		(1) 運営収益	260,040,000円	
月額賃料	20,031,135円		潜在総収益	270,759,000円	
敷金保証金	164,617,566円		空室等損失	10,719,000円	
			(2) 運営費用	81,392,000円	
			維持管理費等	59,134,000円	
			公租公課	21,535,000円	
			その他費用	723,000円	
損益の状況（単位：千円）			(3) 運営純収益（NOI）（1）－（2）	178,648,000円	
運用期間	自：－	自：－	(4) 資本的支出	14,108,000円	
	至：－	至：－	(5) 一時金の運用益	3,147,000円	
運用日数	－	－	(6) 純収益（NCF）（3）＋（5）－（4）	167,687,000円	
賃貸事業収益	－	－	(7) 還元利回り	5.1%	
賃貸収入	－	－	(8) 直接還元法による価格	3,290,000,000円	
その他収入	－	－	DCF法による価格	3,220,000,000円	
賃貸事業費用	－	－	割引率	4.9%	
管理委託費	－	－	最終還元利回り	5.3%	
公租公課	－	－	原価法による積算価格	3,180,000,000円	
水道光熱費	－	－	土地割合	69.7%	
修繕費	－	－	建物割合	30.3%	
保険料	－	－			
その他	－	－			
NOI	－	－			
特記事項					
本物件建物のEPS層間塞ぎ部にアスベスト含有の吹付材が使用されています。当該使用部分については、平成20年11月30日に封じ込め工事が実施されています。また、工事実施後に行われた石綿粉じん濃度測定においても、基準値を下回っていることが確認されています。					
その他					
(注1) 本物件の取得日は、平成21年11月19日を予定していますが、本投資法人与現所有者との間で別途合意した場合には、当該日以前又は以降（ただし、平成21年11月25日を越えないものとします。）に取得することがあります。					
(注2) 建築基準法第42条第2項に基づく道路に指定されている私道負担部分（約164㎡）を含みます。					
(注3) 現所有者に対し守秘義務を負っているため、非開示とします。					
物件特性					
本物件は、都営地下鉄三田線・大江戸線「春日」駅から徒歩約2分、東京メトロ南北線・丸ノ内線「後樂園」駅から徒歩約5分と、2駅4路線が利用可能な利便性の高い立地に位置します。また、幹線道路である白山通りに面することから、高い視認性を備えた物件です。					
基準階の賃貸部分は、約490㎡の長方形であり、フロア一括貸し・分割貸しのどちらにも対応可能な設計となっています。また、設備面では、機械警備やOAフロア（一部）を備える等、エリア内において相応の競争力を有している物件です。					

A-63 五反田TGビル（オフィスビル）

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況 評価概要	調査業者 株式会社ハイ国際コンサルタント	
取得予定年月日	平成21年11月19日（注1）		調査年月	平成21年9月	
取得予定価格	2,620百万円		今後1年間に必要とされる修繕費	900,000円	
信託受益権 概要	信託設定日	平成18年3月23日	今後2～12年間に必要と想定される修繕費	206,850,000円	
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	平成28年3月31日			
土地	所在地	東京都品川区西五反田七丁目9番2号	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	面積	582.90㎡		建築時期	昭和63年4月28日
	用途地域	商業地域		延床面積	4,440.61㎡
	容積率/建ぺい率	800%/80%		用途	事務所、車庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
関係者					
現所有者/権利取得日	－（注2）/平成18年12月15日				
前所有者/権利取得日	－（注2）/平成18年3月23日				
PM会社	BMS株式会社	マスターリース会社	BMS株式会社		
賃貸借の状況		鑑定評価書の概要			
賃貸可能面積	3,188.52㎡	鑑定評価会社	財団法人日本不動産研究所		
賃貸面積	2,884.47㎡	鑑定評価額	2,830,000,000円		
稼働率	90.5%	価格時点	平成21年10月1日		
テナント総数	7	直接還元法			
マスターリース種別	パススルー	(1) 運営収益	230,966,000円		
月額賃料	18,382,410円	潜在総収益	242,550,000円		
敷金保証金	166,774,560円	空室等損失	11,584,000円		
		(2) 運営費用	66,925,000円		
		維持管理費等	48,274,000円		
		公租公課	17,890,000円		
		その他費用	761,000円		
		(3) 運営純収益 (NOI) (1)－(2)	164,041,000円		
		(4) 資本的支出	12,725,000円		
		(5) 一時金の運用益	3,273,000円		
		(6) 純収益 (NCF) (3)＋(5)－(4)	154,589,000円		
		(7) 還元利回り	5.4%		
		(8) 直接還元法による価格	2,860,000,000円		
		DCF法による価格	2,800,000,000円		
		割引率	5.2%		
		最終還元利回り	5.6%		
		原価法による積算価格	2,630,000,000円		
		土地割合	77.0%		
		建物割合	23.0%		
		NOI	－		
特記事項					
本物件の北側地下部分（深度約30m）については、都市高速道路中央環状品川線の新設計画が都市計画決定されており、その事業認可が平成18年6月20日になされています。					
その他					
(注1) 本物件の取得日は、平成21年11月19日を予定していますが、本投資法人と現所有者との間で別途合意した場合には、当該日以前又は以降（ただし、平成21年11月25日を越えないものとします。）に取得することがあります。					
(注2) 現所有者に対し守秘義務を負っているため、非開示とします。					
物件特性					
本物件は、JR山手線・都営地下鉄浅草線「五反田」駅から徒歩約6分、東急池上線「大崎広小路」駅から徒歩約4分に位置し、幹線道路である山手通りと桜田通りが交わる交差点角に立地した、視認性の高い物件です。					
基準階の賃貸面積は、約363㎡であり、設備面では機械警備、OAフロア、駐車場（22台）を備える等、エリア内において相応の競争力を有している物件です。					

A-64 KDX日本橋216ビル (オフィスビル)

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況 評価概要	調査業者 株式会社ハイ国際コンサルタント	
取得予定年月日	平成21年12月1日(注1)		調査年月	平成21年9月	
取得予定価格	2,010百万円		今後1年間に必要とされる修繕費	920,000円	
信託受益権 概要	信託設定日	平成18年11月8日	今後2~12年間に必要と想定される修繕費	30,270,000円	
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	平成28年11月7日			
土地	所在地	東京都中央区日本橋二丁目16番2号	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	面積	307.77㎡		建築時期	平成18年10月7日
	用途地域	商業地域		延床面積	1,871.62㎡
	容積率/建ぺい率	600%/80%		用途	事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
関係者					
現所有者/権利取得日	合同会社ケイディーエックス・エイト/平成18年11月8日				
前所有者/権利取得日	株式会社ミヤビエステックス/平成17年3月10日(注2)				
PM会社	株式会社エム・エス・ビルサポート	マスターリース会社	合同会社ケイディーエックス・エイト		
賃貸借の状況		鑑定評価書の概要			
賃貸可能面積	1,615.20㎡	鑑定評価会社	財団法人日本不動産研究所		
賃貸面積	1,615.20㎡(注3)	鑑定評価額	2,110,000,000円		
稼働率	100%(注3)	価格時点	平成21年10月1日		
テナント総数	7	直接還元法			
マスターリース種別	パススルー	(1)運営収益	136,764,000円		
月額賃料	12,152,930円	潜在総収益	143,907,000円		
敷金保証金	145,835,160円	空室等損失	7,143,000円		
損益の状況(単位:千円)		(2)運営費用	30,193,000円		
		維持管理費等	19,681,000円		
運用期間	自:平成20年12月1日 至:平成21年8月31日	公租公課	10,347,000円		
運用日数	274日	その他費用	165,000円		
賃貸事業収益	116,272	(3)運営純収益(NOI)(1)-(2)	106,571,000円		
賃貸収入	107,403	(4)資本的支出	1,910,000円		
その他収入	8,868	(5)一時金の運用益	2,513,000円		
賃貸事業費用	23,790	(6)純収益(NCF)(3)+(5)-(4)	107,174,000円		
管理委託費	9,186	(7)還元利回り	5.0%		
公租公課	7,096	(8)直接還元法による価格	2,140,000,000円		
水道光熱費	5,041	DCF法による価格	2,070,000,000円		
修繕費	270	割引率	4.9%		
保険料	176	最終還元利回り	5.3%		
その他	2,018	原価法による積算価格	1,940,000,000円		
NOI	92,481	土地割合	70.5%		
		建物割合	29.5%		
特記事項					
該当事項はありません。					
その他					
(注1) 本物件の取得日は、平成21年12月1日を予定していますが、本投資法人と現所有者との間で別途合意した場合には、当該日以降に取得することがあります。					
(注2) 本物件土地の取得日を記載しています。					
(注3) 4階(約201㎡、約61坪)に入居しているテナントとの賃貸借契約について、平成21年10月31日付で解約する旨の通知を受領しています。					
物件特性					
本物件は、東京メトロ銀座線・東西線・都営地下鉄浅草線「日本橋」駅から徒歩約3分と至近であり、また、「東京」駅へも徒歩圏内である等、優れた交通利便性を備えています。					
基準階の賃貸部分は、約202㎡の長方形であり、設備面では個別空調、機械警備、0Aフロア、駐車場(9台)を備えています。地域内では希少な築浅中規模オフィスビルとして、相応の競争力を有している物件です。					

A-65 KDX新横浜381ビル増築棟（オフィスビル）

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権(注1)		建物状況	調査業者	
取得予定年月日	平成21年11月19日(注2)		評価概要	調査年月	
取得予定価格	1,100百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	
信託受益権概要	信託設定日	—		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	
	信託受託者	—(注1)			
	信託期間満了日	—			
土地	所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目8番11号		建物	
	面積	1,229.24㎡(注3)		構造・階数	
	用途地域	商業地域		建築時期	
	容積率/建ぺい率	800%/80%		延床面積	
	所有形態	所有権(注4)		用途	
			所有形態	区分所有権(注7)	
関係者					
現所有者/権利取得日	有限会社KRF11/土地：平成19年11月1日 建物：平成21年9月30日				
前所有者/権利取得日	ジョイント有限会社/土地：平成19年11月1日(注8)				
PM会社	株式会社東伸ビルディング	マスターリース会社	—		
賃貸借の状況(注10)		鑑定評価書の概要			
賃貸可能面積	2,447.37㎡(注9)		鑑定評価会社	財団法人日本不動産研究所	
賃貸面積	0.00㎡		鑑定評価額(注11)	1,210,000,000円	
稼働率	0.0%		価格時点	平成21年10月1日	
テナント総数	—		直接還元法		
マスターリース種別	—		(1)運営収益	101,291,000円	
月額賃料	0円		潜在総収益	108,309,000円	
敷金保証金	0円		空室等損失	7,018,000円	
			(2)運営費用	26,066,000円	
			維持管理費等	18,453,000円	
			公租公課	7,378,000円	
			その他費用	235,000円	
			(3)運営純収益(NOI)(1)-(2)	75,225,000円	
			(4)資本的支出	2,176,000円	
			(5)一時金の運用益	1,241,000円	
			(6)純収益(NCF)(3)+(5)-(4)	74,290,000円	
			(7)還元利回り	6.2%	
			(8)直接還元法による価格	1,200,000,000円	
			DCF法による価格	1,200,000,000円	
			割引率	5.5%	
			最終還元利回り	6.2%	
			原価法による積算価格	1,100,000,000円	
			土地割合	52.5%	
			建物割合	47.5%	
NOI	—				
特記事項					
<p>本物件は、A-47 KDX新横浜381ビル（以下「既存棟」といいます。）の増築部分であり、既存棟とあわせて、一棟の建物となっています。本物件の取得により、本投資法人は一棟全体の建物を保有することになります。また、本物件の敷地は、三筆に分かれており、本書の日付現在、本物件（地番8番9の土地の一筆）の現所有者と既存棟（地番8番11及び8番10の土地の二筆）の区分所有者である三菱UFJ信託銀行株式会社とのいわゆる分有となっており、管理規約において、相互無償使用を合意しています。なお、後記「その他（注1）」記載の通り、本投資法人の取得に先立ち、本物件は、既存棟の区分所有者である三菱UFJ信託銀行株式会社に対して信託譲渡されるため、本投資法人の取得時には、かかる分有は解消されます。</p>					

### その他

- (注1) 本物件については、平成21年10月1日現在信託設定されていませんが、取得予定日に現所有者が不動産信託設定（三菱UFJ信託銀行株式会社に信託譲渡）し、同日付で本投資法人が不動産信託受益権を取得します。
- (注2) 本物件の取得日は、平成21年11月19日を予定していますが、本投資法人と現所有者の間で別途合意した場合には、当該日以前又は以降に取得することがあります。
- (注3) 一棟の建物が存する敷地全体の面積を記載しています。
- (注4) 一棟の建物が存する敷地全体の権利関係は、以下の通りです。  
 地番8番9の土地（面積：318.00㎡）  
     現所有者の単独所有  
 地番8番11及び8番10の土地（合計面積：911.24㎡）  
     本投資法人（信託受託者）の単独所有
- (注5) 本物件の専有部分に係る修繕費に、一棟の建物全体の共用部分及び付属施設に係る修繕費をそれぞれの共有持分の持分割合で按分して加えた数値を記載しています。
- (注6) 一棟の建物全体の構造・階数、延床面積及び用途を記載しています。本物件に係る区分所有部分は、一棟の建物全体のうち増築部分にあたる1階から9階の事務所・店舗部分です。
- (注7) 一棟の建物は、合計5区画の専有部分と1区画の規約共用部分で構成されます。本物件は1階から9階の事務所・店舗部分（専有部分1区画）に該当します。  
 なお、一棟の建物全体に含まれる専有部分5区画の面積（合計8,527.48㎡）のうち、本物件の専有部分の面積は2,406.74㎡（面積比率：約28.223%）です。また、本物件に係る共用部分の共有持分は28.223%となります。
- (注8) 本物件土地の取得日を記載しています。
- (注9) 本物件の賃貸可能面積を記載しています。なお、既存棟の賃貸可能面積（5,726.63㎡）を加えた一棟の建物全体の賃貸可能面積は8,174.00㎡となります。
- (注10) 平成21年10月1日現在における賃貸借の状況は、以下の通りです。  
 賃貸可能面積      : 2,447.37㎡  
 賃貸面積          : 463.57㎡  
 稼働率            : 18.9%  
 テナント総数      : 1  
 マスターリース種別: -  
 月額賃料          : 1,760,420円  
 敷金保証金        : 16,077,120円  
 なお、3階から9階の空室部分については、現所有者との間で以下の内容の定期建物賃貸借契約を締結します。  
     契約期間：本投資法人による本物件取得日から1年間（定期建物賃貸借契約）  
     賃料      : 月額6,000,000円（消費税等は含みません。）とし、契約期間中の賃料全額（年額72,000,000円（消費税等は含みません。））を定期建物賃貸借契約締結日に一括受領します。  
     その他   : 当該定期建物賃貸借契約は固定賃料型の賃貸借契約ですが、現所有者は、賃貸人等の事前の承諾を得てエンドテナントへ転貸することができるものとされています。
- (注11) 本物件の鑑定評価書に記載された他の評価情報は、以下の通りです。
- |                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| ① 本物件（区分所有建物及びその敷地）の正常価格             | 1,200百万円 |
| ② 既存棟（区分所有建物及びその敷地）の正常価格             | 3,050百万円 |
| ③ 併合後の一棟の建物及びその敷地の正常価格               | 4,300百万円 |
| ④ 併合に伴い発生する増分価値（③－（①＋②））             | 50百万円    |
| ⑤ 本物件の鑑定評価額（増分価値のうち本物件配分額（約10百万円）＋①） | 1,210百万円 |

### 物件特性

本物件は、JR横浜線・東海道新幹線・横浜市営地下鉄「新横浜」駅から徒歩約6分、「アリーナ通り」と「いちょう通り」沿いの角地に位置する、視認性の高い物件です。  
 基準階の賃貸面積は、約283㎡であり、既存棟の賃貸部分（基準階賃貸面積：約613㎡）と併せて大小様々な規模のフロア需要に対応できる仕様となっています。また、設備面では個別空調、機械警備、OAフロア等を備え、テナントが利用し易い仕様となっています。

### (3) ポートフォリオ全体に係る事項

#### ① 取得済資産及び取得予定資産の概要

本書の日付現在における取得済資産及び取得予定資産の概要は、以下の通りです。

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)	地積 (㎡) (注3)	建物用途 (注4)	延床面積 (㎡) (注5)	構造・ 階数 (注6)	建築時期 (注7)	所有形態	
												土地 (注8) (注9)	建物
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	東京都中央区	5,940	2.5	1,047.72	事務所	8,613.09	SRC B2F9	昭和49年 4月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-2	KDX平河町ビル	東京都千代田区	5,180	2.2	1,013.85	事務所、店舗、共同住宅	8,002.97	SRC B3F10	昭和63年 3月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-3	東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	1.9	773.43	事務所	5,916.48	SRC B1F9	昭和62年 1月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-4	KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	1.6	992.20	事務所	4,800.43	SRC・RC B1F8	平成5年 6月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-5	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	1.1	1,235.16	事務所、店舗、居宅、車庫、倉庫	6,399.42	SRC B1F11	平成4年 8月	所有権 (敷地 権割合 100.00%)	区分所有権
	東京経済圏	A-6	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	1.0	699.67	店舗、事務所、駐車場	3,812.44	SRC F11	昭和60年 11月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-7	FIK南青山ビル	東京都港区	2,270	0.9	369.47	事務所、店舗、居宅	1,926.98	SRC B1F9	昭和63年 11月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-8	神田木原ビル	東京都千代田区	1,950	0.8	410.18	事務所	2,393.94	SRC・ RC・S B1F8	平成5年 5月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-9	KDX新宿御苑ビル	東京都新宿区	1,610	0.7	383.63	事務所、店舗、居宅	2,594.88	S・SRC F9	平成4年 6月	所有権	所有権
	地方経済圏	A-12	ポルトス・センタービル	大阪府堺市	5,570	2.4	13,936.63	店舗、事務所、倉庫、駐車場	79,827.08	SRC・S B2F25	平成5年 9月	所有権 (敷地 権割合 22.26%)	区分所有権及び区分所有権の共有
	東京経済圏	A-13	KDX麴町ビル	東京都千代田区	5,950	2.5	612.17	事務所、店舗	5,323.81	SRC B2F9	平成6年 5月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-14	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	0.9	1,180.41	事務所、店舗	5,970.12	SRC B1F8	平成元年 4月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-15	KDX浜町ビル	東京都中央区	2,300	1.0	554.80	店舗、事務所、駐車場	4,133.47	SRC B2F10	平成5年 9月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-16	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	2.3	1,287.16	事務所、店舗、駐車場	8,483.17	SRC B1F8	昭和59年 9月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-17	恵比寿イースト438ビル	東京都渋谷区	4,640	2.0	724.22	事務所、店舗	4,394.58	SRC B1F7	平成4年 1月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-18	KDX大森ビル	東京都大田区	3,500	1.5	1,123.93	事務所、店舗、駐車場	7,334.77	RC・SRC B1F9	平成2年 10月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-19	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	1.5	504.26	事務所、店舗、駐車場	3,592.38	S F9	平成11年 9月	所有権 及び一 部借地 権	所有権



用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)	地積 (㎡) (注3)	建物用途 (注4)	延床面積 (㎡) (注5)	構造・ 階数 (注6)	建築時期 (注7)	所有形態	
												土地 (注8) (注9)	建物
オフィスビル	東京経済圏	A-20	KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	1.2	617.17	事務所、駐車場	3,804.86	SRC F8	昭和62年 10月	所有権 (所有 面積割 合 98.67 %)	区分所有権
	東京経済圏	A-21	KDX新橋ビル	東京都港区	2,690	1.1	536.11	事務所、店舗、駐車場	3,960.22	SRC・S B1F8	平成4年 2月	所有権 (所有 面積割 合 60.24 %)	区分所有権及び区分所有権の共有
	東京経済圏	A-22	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	1.1	705.00	事務所、店舗、駐車場	6,180.51	S B1F9	平成2年 9月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-23	KDX四谷ビル	東京都新宿区	1,950	0.8	996.65	事務所、店舗、駐車場	3,329.68	RC B2F4	平成元年 10月	所有権	所有権
	地方経済圏	A-24	KDX南船場第1ビル	大阪府大阪市	1,610	0.7	715.44	事務所、駐車場	4,236.59	SRC・ RC・S B1F9	平成5年 3月	所有権	所有権
	地方経済圏	A-25	KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市	1,560	0.6	606.45	車庫、店舗、事務所、居宅	3,315.93	SRC・S B1F9	平成5年 9月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-26	KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	0.6	922.77	事務所、駐車場	2,820.64	RC F5	平成4年 10月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-27	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	1.0	526.43	事務所、店舗	3,147.70	SRC B1F8	平成2年 3月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-28	KDX乃木坂ビル	東京都港区	1,065	0.4	409.36	事務所、店舗、居宅	1,695.07	RC B1F5	平成3年 5月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-29	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	1.2	1,340.97	事務所、倉庫、駐車場	7,885.40	SRC B1F9	平成2年 1月	所有権 (所有 面積割 合 100.00 %)	区分所有権
	東京経済圏	A-30	KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	1.8	684.41	事務所、駐車場	5,192.87	SRC B1F8	平成4年 11月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-31	KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	0.6	580.99	事務所、店舗	2,668.91	SRC F8	昭和61年 9月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-32	KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	2.6	1,188.28	事務所	7,824.03	SRC B1F9	昭和61年 7月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-33	KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	0.8	239.72	事務所	1,882.00	S F10	昭和63年 6月	所有権 及び一 部借地 権	所有権
	東京経済圏	A-34	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	0.5	724.62	事務所、店舗	3,603.63	SRC F8	平成7年 5月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-35	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	0.5	460.62	事務所、駐車場、店舗	2,821.21	SRC F9	昭和60年 12月	所有権	所有権
	地方経済圏	A-36	KDX新潟ビル	新潟県新潟市	1,305	0.5	1,110.56	事務所、店舗	6,810.29	RC B2F13	昭和58年 7月	所有権	所有権
東京経済圏	A-37	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	2.7	1,515.28	事務所、倉庫、店舗、駐車場、機械室	7,720.08	SRC B1F7	昭和57年 8月	所有権	所有権	

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)	地積 (㎡) (注3)	建物用途 (注4)	延床面積 (㎡) (注5)	構造・ 階数 (注6)	建築時期 (注7)	所有形態	
												土地 (注8) (注9)	建物
オフィスビル	東京経済圏	A-38	KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	0.6	626.06	事務所、駐車場	2,017.63	RC F5	平成4年 10月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-39	KDX虎ノ門ビル	東京都港区	4,400	1.9	288.20	事務所、店舗	2,277.38	SRC B1F9	昭和63年 4月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-40	虎ノ門東洋ビル	東京都港区	9,850	4.3	869.01	銀行、事務所、店舗、倉庫	8,346.83	RC B2F9	昭和37年 8月	所有権 (所有面積割合 100.00%)	区分所有権
	東京経済圏	A-41	KDX新宿286ビル	東京都新宿区	2,300	1.0	421.70	事務所、駐車場	3,432.04	SRC・RC B1F9	平成元年 8月	所有権	所有権
	地方経済圏	A-42	烏丸ビル	京都府京都市	5,400	2.3	1,788.67	事務所	12,632.68	SRC B1F8	昭和57年 10月	所有権	所有権
	地方経済圏	A-44	KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	0.9	987.78	事務所	5,918.30	SRC B1F10	昭和59年 2月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-45	KDX六本木228ビル	東京都港区	3,300	1.4	408.86	事務所、店舗	2,235.30	SRC B1F9	平成元年 4月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-46	飛栄九段北ビル	東京都千代田区	7,600	3.3	1,844.83	店舗、事務室、駐車場、倉庫、事務所	11,425.31	SRC・S B1F11	昭和63年 3月	所有権 (敷地権割合 85.47%)	区分所有権
	東京経済圏	A-47	KDX新横浜381ビル	神奈川県横浜市	4,700	2.0	1,229.24 (注10)	事務所、店舗、ゴミ置場、駐車場	10,290.30	SRC・RC B1F10	昭和63年 3月	所有権 (所有面積割合 74.13%) (注11)	区分所有権
	東京経済圏	A-48	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市	3,760	1.6	1,968.13	事務所	7,420.87	SRC B1F9	昭和60年 2月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-49	日総第17ビル	神奈川県横浜市	2,710	1.1	629.00	事務所、駐車場	4,016.61	SRC B1F8	平成3年 7月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-50	池尻大橋ビルディング	東京都目黒区	2,400	1.0	834.79	事務所	3,482.96	RC B2F9	昭和63年 9月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区	2,310	1.0	462.29	事務所	3,280.41	SRC F9	昭和63年 9月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-52	KDX神田三崎町ビル	東京都千代田区	1,380	0.6	314.54	事務所	1,536.60	SRC B1F7	平成4年 10月	所有権	所有権
	地方経済圏	A-53	KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	2.1	1,826.25	事務所、店舗、駐車場	13,238.16	SRC B1F9	昭和48年 6月	所有権	所有権
地方経済圏	A-54	KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	0.9	751.92	事務所、倉庫、駐車場	4,652.96	S F10	平成6年 7月	所有権 及び借地権	所有権	
東京経済圏	A-55	新都心丸善ビル	東京都新宿区	2,110	0.9	457.64	事務所、店舗、駐車場	3,439.37	SRC B1F8	平成2年 7月	所有権 (敷地権割合 71.80%)	区分所有権 及び区分所有権 の共有	

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)	地積 (㎡) (注3)	建物用途 (注4)	延床面積 (㎡) (注5)	構造・ 階数 (注6)	建築時期 (注7)	所有形態	
												土地 (注8) (注9)	建物
オフィスビル	東京経済圏	A-56	KDX神保町ビル	東京都千代田区	2,760	1.2	465.92	事務所	3,292.13	SRC B1F8	平成6年 5月	所有権 (所有 面積割 合 88.94 %)	区分所有権
	東京経済圏	A-57	KDX五番町ビル	東京都千代田区	1,951	0.8	335.70	事務所、駐 車場	1,893.11	S F8	平成12年 8月	所有権	所有権
	地方経済圏	A-58	KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋市	7,550	3.2	1,192.22	事務所、店 舗	9,594.00	S F11	平成21年 4月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-59	KDX岩本町ビル	東京都千代田区	1,864	0.8	266.86	事務所、 共同住宅	1,618.65	S F9	平成20年 3月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-60	KDX晴海ビル	東京都中央区	10,250	4.4	2,230.69	事務所、店 舗	12,694.32	S・SRC B1F11	平成20年 2月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-61	KDX浜松町第 2ビル	東京都港区	2,200	0.9	368.28	事務所	2,478.90	S・SRC B1F8	平成4年 4月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-62	小石川TGビル	東京都文京区	3,080	1.3	1,250.42	事務所、駐 車場	5,862.02	SRC B1F8	平成元年 11月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-63	五反田TGビル	東京都品川区	2,620	1.1	582.90	事務所、車 庫	4,440.61	SRC B1F9	昭和63年 4月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-64	KDX日本橋216 ビル	東京都中央区	2,010	0.8	307.77	事務所	1,871.62	SRC F9	平成18年 10月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-65	KDX新横浜381 ビル増築棟	神奈川県横浜市	1,100	0.4	1,229.24 (注10)	事務所、店 舗	10,290.30	SRC・RC B1F10	平成21年 4月	所有権 (所有 面積割 合 25.87 %) (注11)	区分所有権
オフィスビル (62物件) 小計				—	206,271	90.0	—	—	—	—	19.7	—	—
住宅	東京経済圏	B-3	コート目白	東京都新宿区	1,250	0.5	1,581.91	共同住宅	3,326.07	RC B1F3	平成9年 3月	所有権	所有権
	地方経済圏	B-18	びなす ひば りが丘	北海道札幌市	1,800	0.7	8,595.00	共同住宅	14,976.25	①RC F6 ②RC F5 ③RC F6	平成元年 3月	所有権	所有権
	東京経済圏	B-19	レジデンス シャルマン月 島	東京都中央区	5,353	2.3	4,252.86	共同住宅、 事務所	18,115.39	SRC B1F10	平成16年 1月	所有権 (敷地 権割合 56.65 %)	区分所有権
	東京経済圏	B-25	コート新御徒 町	東京都台東区	878	0.3	311.22	共同住宅	1,494.55	RC F11	平成17年 10月	所有権	所有権
	東京経済圏	B-34	グラディー ート川口	埼玉県川口市	1,038	0.4	423.94	共同住宅、 店舗	1,705.38	RC F12	平成18年 2月	所有権	所有権
住宅 (5物件) 小計 (譲渡資産を除きます。)				—	10,319	4.5	—	—	—	—	8.5	—	—

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)	地積 (㎡) (注3)	建物用途 (注4)	延床面積 (㎡) (注5)	構造・ 階数 (注6)	建築時期 (注7)	所有形態	
												土地 (注8) (注9)	建物
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	東京都渋谷区	9,900	4.3	1,240.51	店舗	6,302.58	S・RC・SRC B2F7	平成17年 3月	所有権	所有権
	東京経済圏	C-2	KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	1.0	228.74	店舗、事務所	1,269.06	SRC F8	平成3年 8月	所有権 及び一 部借地 権	所有権
都市型商業施設（2物件） 小計				—	12,379	5.4	—	—	—	—	7.0	—	—
全資産（69物件）合計 （譲渡済資産を除きます。）				—	228,969	100.0	—	—	—	—	18.5	—	—

平成21年4月30日現在における、第9期（平成21年10月期）中の譲渡済資産の概要は、以下の通りです。

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得 価格 (百万円) (注1)	地積 (㎡) (注3)	建物用途 (注4)	延床面積 (㎡) (注5)	構造・ 階数 (注6)	建築時期 (注7)	所有形態	
											土地	建物
住宅	東京経済圏	B-4	アパートメント 元麻布(注12)	東京都港区	1,210	639.41	共同住宅	1,685.14	RC F11	平成16年 1月	所有権	所有権
	東京経済圏	B-5	アパートメント 若松河田(注12)	東京都新宿区	1,180	412.42	共同住宅	1,858.51	RC F12	平成16年 2月	所有権	所有権
合計				—	2,390	1,051.83	—	3,543.65	—	—	—	—

- (注1) 取得(予定)価格は、取得済資産の場合には、本投資法人が取得済みの各不動産又は各信託受益権の売買金額(取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まず、百万円未満を切り捨てています。)を記載し、取得予定資産の場合には、取得予定資産に係る信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買代金額(取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まず、百万円未満を切り捨てています。)を記載しています。
- (注2) 比率は、取得(予定)価格の合計に対する当該資産の取得価格の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。小計欄及び合計欄には、各小計・合計欄に該当する物件の取得(予定)価格小計(合計)を全資産(69物件)の取得(予定)価格の合計で除して得られた数値を記載しています。
- (注3) 地積は、登記簿上の記載(借地権がある場合には借地面積を含みます。)に基づいており、現況とは一致しない場合があります。なお、区分所有建物については、敷地権の対象となる土地全体の地積を記載しています。
- (注4) 建物用途は、登記簿上の建物種別を記載しています。なお、区分所有建物については、専有部分の種別を記載しています。
- (注5) 延床面積は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物は含まれていません。なお、区分所有建物については、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。
- (注6) 構造・階数は、登記簿上の記載に基づいています。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。  
構造・階層の記載に当たっては、下記の略称を用いています。  
SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、B：地下階、F：地上階。  
(例) B2F9は地下2階付地上9階建
- (注7) 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しています。小計・合計欄には、平成21年7月31日を基準として、取得価格で加重平均し、小数第2位以下を切り捨てた平均築年数を記載しています。
- (注8) 敷地権割合とは、敷地権が登記されている区分所有建物に係る登記簿上の敷地権割合をいい、小数第3位を四捨五入して記載しています。
- (注9) 所有面積割合とは、以下の(i)又は(ii)に該当する敷地について、敷地全体の面積のうち本投資法人が所有する資産に係る土地の面積(共有土地については共有持分で按分した面積とします。)が占める割合をいい、小数第3位を四捨五入して記載しています。  
(i) 敷地権が登記されていない区分所有建物(いわゆる土地分有形態の区分所有建物)に係る一棟の建物全体が所在する敷地  
(ii) 土地の一部が共有となっている敷地
- (注10) 一棟の建物が存する敷地全体の面積を記載しています。
- (注11) A-65 KDX新横浜381ビル増築棟については、取得予定日に現所有者が不動産信託設定(三菱UFJ信託銀行株式会社に信託譲渡)し、同日付で本投資法人が不動産信託受益権を取得するため、本投資法人の取得時には、A-47 KDX新横浜381ビルとあわせ、本投資法人の所有面積割合は、100.00%になります。
- (注12) B-4 アパートメント元麻布の譲渡価格は1,052百万円、B-5 アパートメント若松河田の譲渡価格は930百万円です。

## ② 賃貸状況の概要

平成21年8月31日現在における取得済資産及び取得予定資産の賃貸状況の概要は、以下の通りです。

物件 番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナント 総数 (件) (注3)	稼働率 (%) (注4)	年間 賃料 (千円) (注5)	敷金 保証金 (千円) (注6)
A-1	KDX日本橋313ビル	5,899.56	5,899.56	9	100.0	501,177	355,366
A-2	KDX平河町ビル	4,447.08	4,447.08	18	100.0	335,444	241,191
A-3	東茅場町有楽ビル	4,413.17	4,413.17	7	100.0	320,237	246,234
A-4	KDX八丁堀ビル	3,325.04	3,096.28	5	93.1	225,731	137,887
A-5	KDX中野坂上ビル	4,389.61	3,745.45	22	85.3	169,222	89,700
A-6	原宿FFビル	3,068.36	3,068.36	3	100.0	208,574	169,103
A-7	FIK南青山ビル	1,823.64	1,823.64	5	100.0	174,925	115,291
A-8	神田木原ビル	1,945.55	1,945.55	8	100.0	131,817	137,482
A-9	KDX新宿御苑ビル	2,105.18	2,105.18	1	100.0	134,555	109,676
A-12	ポルタス・センタービル	11,569.19	10,168.94	26	87.9	469,805	345,982
A-13	KDX麹町ビル	3,809.74	3,302.07	9	86.7	290,818	250,075
A-14	KDX船橋ビル	3,880.73	3,880.73	19	100.0	190,509	137,159
A-15	KDX浜町ビル	3,102.43	2,852.13	8	91.9	175,831	125,369
A-16	東伸24ビル	6,610.22	6,610.22	13	100.0	377,606	256,428
A-17	恵比寿イースト438ビル	3,079.74	2,567.94	6	83.4	243,357	239,189
A-18	KDX大森ビル	4,949.46	4,679.67	10	94.5	283,822	224,118
A-19	KDX浜松町ビル	2,727.26	2,390.90	7	87.7	206,007	154,690
A-20	KDX茅場町ビル	3,019.95	3,019.95	5	100.0	219,521	189,733
A-21	KDX新橋ビル	1,704.65	1,704.65	5	100.0	180,009	127,828
A-22	KDX新横浜ビル	4,810.89	4,480.93	19	93.1	202,078	168,539
A-23	KDX四谷ビル	2,536.53	2,536.53	3	100.0	177,234	147,018
A-24	KDX南船場第1ビル	3,108.16	3,010.47	10	96.9	105,206	85,200
A-25	KDX南船場第2ビル	2,699.27	2,214.81	21	82.1	77,724	35,622
A-26	KDX木場ビル	2,450.90	2,450.90	7	100.0	120,485	79,786
A-27	KDX鍛冶町ビル	2,562.32	2,265.78	8	88.4	153,084	107,982
A-28	KDX乃木坂ビル	1,249.48	976.00	5	78.1	52,327	32,140
A-29	KDX東新宿ビル	5,926.75	5,926.75	8	100.0	258,622	165,718
A-30	KDX西五反田ビル	3,881.90	3,567.65	4	91.9	270,106	203,488
A-31	KDX門前仲町ビル	2,012.22	2,012.22	5	100.0	95,825	59,492
A-32	KDX芝大門ビル	6,030.02	5,189.83	7	86.1	340,879	238,181
A-33	KDX御徒町ビル	1,792.54	1,792.54	4	100.0	126,926	114,036
A-34	KDX本厚木ビル	2,747.28	2,747.28	10	100.0	113,325	87,259
A-35	KDX八王子ビル	2,179.88	1,866.07	6	85.6	78,626	43,392
A-36	KDX新潟ビル	4,046.42	2,582.54	20	63.8	93,888	55,002
A-37	KDX御茶ノ水ビル	5,877.59	5,877.59	5	100.0	435,844	253,981
A-38	KDX西新宿ビル	1,605.72	1,605.72	8	100.0	101,976	68,416
A-39	KDX虎ノ門ビル	1,966.56	1,545.30	5	78.6	192,797	175,385
A-40	虎ノ門東洋ビル	6,339.73	6,048.78	12	95.4	586,862	510,362
A-41	KDX新宿286ビル	2,447.80	2,447.80	9	100.0	145,447	105,862
A-42	鳥丸ビル	8,551.97	7,201.13	29	84.2	343,773	244,274
A-44	KDX仙台ビル	3,955.45	3,622.43	27	91.6	163,869	202,112
A-45	KDX六本木228ビル	1,914.60	1,003.01	5	52.4	74,461	55,254
A-46	飛栄九段北ビル	6,902.72	6,902.72	16	100.0	552,591	440,306
A-47	KDX新横浜381ビル	5,726.63	4,890.21	18	85.4	207,272	190,200
A-48	KDX川崎駅前本町ビル	5,124.98	5,124.98	1	100.0	267,892	155,031
A-49	日総第17ビル	2,739.62	2,739.62	7	100.0	135,065	75,680
A-50	池尻大橋ビルディング	2,449.11	2,236.55	7	91.3	135,009	108,657
A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,245.69	2,245.69	7	100.0	138,656	98,753

物件 番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナント 総数 (件) (注3)	稼働率 (%) (注4)	年間 賃料 (千円) (注5)	敷金 保証金 (千円) (注6)
A-52	KDX神田三崎町ビル	1,339.46	1,339.46	8	100.0	74,909	48,985
A-53	KDX博多南ビル	10,146.36	9,573.50	43	94.4	358,006	236,924
A-54	KDX北浜ビル	3,993.81	3,993.81	9	100.0	143,154	87,514
A-55	新都心丸善ビル	1,938.10	1,938.10	5	100.0	106,942	92,558
A-56	KDX神保町ビル	2,320.69	2,320.69	4	100.0	178,002	141,059
A-57	KDX五番町ビル	1,651.48	1,415.52	6	85.7	87,364	48,924
A-58	KDX名古屋栄ビル	6,923.12	4,279.03	9	61.8	221,628	134,018
A-59	KDX岩本町ビル	1,524.68	1,334.00	8	87.5	101,718	48,420
A-60	KDX晴海ビル	9,294.00	9,294.00	6	100.0	703,076	574,468
A-61	KDX浜松町第2ビル	1,953.50	1,953.50	8	100.0	131,062	105,374
A-62	小石川TGビル	3,944.26	3,944.26	5	100.0	240,373	164,617
A-63	五反田TGビル	3,188.52	2,884.47	7	90.5	220,588	166,774
A-64	KDX日本橋216ビル	1,615.20	1,615.20	7	100.0	145,835	145,835
A-65	KDX新横浜381ビル増築棟 (注7)	2,447.37	0.00	0	0.0	—	—
オフィスビル(62物件)小計		234,033.84	214,718.84	604	91.7	13,299,501	9,955,130
B-3	コート目白	2,046.79	1,742.07	17	85.1	69,000	13,674
B-18	びなす ひばりが丘	12,829.64	12,437.84	113	96.9	169,336	25,526
B-19	レジデンスシャルマン月島 (注8)	7,711.14	7,711.14	1	100.0	293,765	48,880
B-25	コート新御徒町	1,377.87	1,291.61	38	93.7	52,308	8,718
B-34	グラディート川口(注9)	1,619.34	1,619.34	2	100.0	65,618	10,028
住宅(5物件)小計 (譲渡済資産を除きます。)		25,584.78	24,802.00	171	96.9	650,027	106,826
C-1	フレーム神南坂	4,655.71	4,356.61	11	93.6	526,805	329,893
C-2	KDX代々木ビル	1,175.38	1,175.38	10	100.0	125,095	123,502
都市型商業施設(2物件)小計		5,831.09	5,531.99	21	94.9	651,901	453,396
全資産(69物件)合計 (譲渡済資産を除きます。)		265,449.71	245,052.83	796 (注10)	92.3	14,601,430	10,515,353

平成21年4月30日現在における、第9期(平成21年10月期)中の譲渡済資産の賃貸状況の概要は、以下の通りです。

物件 番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナント 総数 (件) (注3)	稼働率 (%) (注4)	年間 賃料 (千円) (注5)	敷金 保証金 (千円) (注6)
B-4	アパートメント元麻布	1,350.74	1,142.14	19	84.6	37,156	12,033
B-5	アパートメント若松河田	1,607.43	1,367.98	28	85.1	37,782	12,331
合計		2,958.17	2,510.12	47	84.9	74,938	24,364

- (注1) 賃貸可能面積は、建物の賃貸が可能な床面積（各物件に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な床面積の合計）であり、土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書又は各物件の竣工図面に表示されているものを記載しています。
- (注2) 賃貸面積は、エンドテナントとの賃貸借契約又は転貸借契約に表示された面積を記載しています。
- (注3) テナント総数は、物件毎のエンドテナントの数を記載しています。ただし、レジデンスシャルマン月島については下記(注8)を、グラディート川口については下記(注9)をご参照下さい。
- (注4) 稼働率は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。小計欄及び合計欄には、各小計、合計欄に該当する物件の賃貸面積小計（合計）を賃貸可能面積小計（合計）で除して得られた数値を記載しています。
- (注5) 年間賃料は、賃貸借契約又は転貸借契約上の月額賃料（税金、駐車場使用料及びトランクルーム代を含みません。）を年換算（12倍）し、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注6) 敷金保証金は、賃貸借契約又は転貸借契約に規定する敷金（敷引がある場合には敷引後の金額）及び保証金の残高の合計額の千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注7) 平成21年10月1日現在における賃貸借状況は、前記「(2) 個別不動産又は個別信託不動産の概要 取得予定資産の概要 A-65 KDX新横浜381ビル増築棟（オフィスビル） その他（注10）」をご参照下さい。
- (注8) 本物件の信託受託者とマスターリース会社である積和不動産株式会社との間で賃料保証（賃料固定期間：平成23年1月30日まで）の定期建物賃貸借契約（契約期間：平成41年1月30日まで）が締結されているため、テナント総数は1と記載しています。
- (注9) 住戸部分（1階店舗を除きます。）につき、株式会社長谷工ライブネットとの間で賃料保証（賃料固定期間：平成22年3月31日まで）の建物賃貸借契約が締結されているため、テナント総数は2と記載しています。
- (注10) 複数の物件に重複するエンドテナントを調整する前の数値を記載しています。



### ③ 鑑定評価等の概要

取得予定資産の各価格時点における鑑定評価等の概要は、以下の通りです。

物件 番号	物件名称	取得 予定 価格 (百万円) (注)	鑑定 評価額 (百万円) (注)	鑑定評価等の概要							
				直接還元法		DCF法			積算 価格 (百万円) (注)	価格時点	鑑定評価会 社
				価格 (百万円) (注)	還元利 回り	価格 (百万円) (注)	割引率	最終還 元利回 り			
A-62	小石川TGビル	3,080	3,260	3,290	5.1%	3,220	4.9%	5.3%	3,180	平成21年 10月	財団法人 日本不動産 研究所
A-63	五反田TGビル	2,620	2,830	2,860	5.4%	2,800	5.2%	5.6%	2,630	平成21年 10月	財団法人 日本不動産 研究所
A-64	KDX日本橋216ビル	2,010	2,110	2,140	5.0%	2,070	4.9%	5.3%	1,940	平成21年 10月	財団法人 日本不動産 研究所
A-65	KDX新横浜381ビル増築棟	1,100	1,210	1,200	6.2%	1,200	5.5%	6.2%	1,100	平成21年 10月	財団法人 日本不動産 研究所
取得予定資産（4物件）合計		8,810	9,410	9,490	—	9,290	—	—	8,850	—	—

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

④ 建物状況調査報告書及び地震PML評価報告書の概要

取得済資産及び取得予定資産の各調査時点における建物状況調査報告書及び地震PML評価報告書の概要は、以下の通りです。

物件 番号	物件名称	建物状況調査報告書の概要(注1)				PML値 (%) (注3)
		修繕費 (調査時点から 1年間) (千円)	修繕費 (調査時点から 2～12年間) (千円)	再調達 価格 (千円) (注2)	調査時点	
A-1	KDX日本橋313ビル	2,930	211,540	2,121,500	平成21年6月	9.50
A-2	KDX平河町ビル	7,720	202,940	1,939,400	平成21年6月	7.25
A-3	東茅場町有楽ビル	2,430	104,620	1,440,000	平成21年6月	7.01
A-4	KDX八丁堀ビル	10,050	148,140	1,310,300	平成21年6月	6.42
A-5	KDX中野坂上ビル	16,820	124,580	1,713,300	平成21年6月	5.20
A-6	原宿FFビル	7,730	152,780	936,200	平成21年6月	5.66
A-7	FIK南青山ビル	2,140	69,650	484,100	平成21年6月	4.92
A-8	神田木原ビル	910	79,520	552,900	平成21年6月	7.77
A-9	KDX新宿御苑ビル	2,160	103,570	624,500	平成21年6月	6.05
A-12	ポルトス・センタービル(注4)	33,600	494,051	6,311,100	平成21年6月	3.48
A-13	KDX麹町ビル	9,030	171,940	1,472,700	平成21年6月	3.60
A-14	KDX船橋ビル	33,200	140,140	1,443,800	平成18年2月	2.76
A-15	KDX浜町ビル	15,170	118,780	1,081,400	平成18年2月	6.76
A-16	東伸24ビル	6,110	170,650	2,271,300	平成18年2月	8.75
A-17	恵比寿イースト438ビル	14,630	129,770	1,087,100	平成18年2月	4.16
A-18	KDX大森ビル	3,080	273,450	1,956,800	平成18年2月	0.71
A-19	KDX浜松町ビル	1,190	66,990	816,200	平成18年2月	6.13
A-20	KDX茅場町ビル(注5)	18,590	96,250	947,200	平成18年2月	7.90
A-21	KDX新橋ビル(注6)	4,452	98,337	717,342	平成18年2月	6.84
A-22	KDX新横浜ビル	9,460	184,930	1,447,600	平成18年2月	10.36
A-23	KDX四谷ビル	7,760	98,570	781,200	平成18年2月	9.79
A-24	KDX南船場第1ビル	17,070	122,530	1,123,200	平成18年2月	9.04
A-25	KDX南船場第2ビル	13,620	90,540	975,900	平成18年2月	10.59
A-26	KDX木場ビル	9,230	76,620	734,400	平成18年6月	7.79
A-27	KDX鍛冶町ビル	2,030	94,420	787,100	平成18年6月	6.05
A-28	KDX乃木坂ビル	6,360	44,510	382,700	平成18年6月	9.48
A-29	KDX東新宿ビル	8,730	192,010	2,121,800	平成18年6月	3.63
A-30	KDX西五反田ビル	16,560	119,670	1,318,900	平成18年10月	8.28
A-31	KDX門前仲町ビル	3,030	58,440	711,800	平成18年12月	5.72
A-32	KDX芝大門ビル	16,910	225,680	1,770,100	平成19年1月	7.60
A-33	KDX御徒町ビル	3,690	60,710	425,000	平成18年11月	2.23
A-34	KDX本厚木ビル	22,290	119,300	1,015,000	平成19年1月	11.12
A-35	KDX八王子ビル	15,680	94,180	671,200	平成19年1月	13.00
A-36	KDX新潟ビル	35,160	214,430	1,733,400	平成19年2月	4.39
A-37	KDX御茶ノ水ビル	55,710	267,760	1,972,000	平成19年1月	2.97
A-38	KDX西新宿ビル	11,840	58,110	529,900	平成19年1月	9.02
A-39	KDX虎ノ門ビル	15,740	54,660	495,400	平成19年3月	8.07
A-40	虎ノ門東洋ビル	32,070	227,980	1,989,700	平成19年2月	13.06
A-41	KDX新宿286ビル	23,400	145,680	929,100	平成19年2月	8.71
A-42	鳥丸ビル	59,570	169,610	2,942,600	平成19年2月	8.37
A-44	KDX仙台ビル	19,880	172,520	1,468,900	平成19年2月	1.93
A-45	KDX六本木228ビル	1,260	53,420	527,700	平成19年8月、12月	8.95
A-46	飛栄九段北ビル(注6)	11,705	285,002	2,629,586	平成19年10月	3.14
A-47	KDX新横浜381ビル(注7)	1,940	186,560	2,039,000	平成21年9月	11.64
A-48	KDX川崎駅前本町ビル	—	446,967	1,604,000	平成19年11月	8.34
A-49	日総第17ビル	8,520	79,960	1,035,800	平成19年10月	13.23
A-50	池尻大橋ビルディング	2,370	155,900	880,000	平成19年11月	3.02

物件 番号	物件名称	建物状況調査報告書の概要(注1)				PML値 (%) (注3)
		修繕費 (調査時点から 1年間) (千円)	修繕費 (調査時点から 2～12年間) (千円)	再調達 価格 (千円) (注2)	調査時点	
A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	7,850	122,180	907,000	平成19年11月	6.17
A-52	KDX神田三崎町ビル	9,640	36,500	377,700	平成19年10月	9.41
A-53	KDX博多南ビル	3,500	136,950	3,139,700	平成19年10月	1.48
A-54	KDX北浜ビル	16,360	151,400	1,185,000	平成19年11月	9.79
A-55	新都心丸善ビル(注6)	6,330	64,570	629,071	平成19年12月	4.87
A-56	KDX神保町ビル(注6)	2,257	96,142	671,198	平成19年12月	7.25
A-57	KDX五番町ビル	1,440	53,790	445,900	平成20年2月	9.06
A-58	KDX名古屋栄ビル	—	94,270	2,645,200	平成21年5月	2.87
A-59	KDX岩本町ビル	—	19,680	374,300	平成20年4月	7.15
A-60	KDX晴海ビル	—	110,320	3,374,600	平成20年4月	5.60
A-61	KDX浜松町第2ビル	1,550	80,160	573,000	平成20年6月	2.01
A-62	小石川TGビル	2,420	227,910	1,556,300	平成21年9月	7.54
A-63	五反田TGビル	900	206,850	1,171,300	平成21年9月	8.37
A-64	KDX日本橋216ビル	920	30,270	520,100	平成21年9月	6.99
A-65	KDX新横浜381ビル増築棟 (注7)	430	28,060	545,300	平成21年9月	13.42
オフィスビル(62物件)小計		677,124	8,517,419	82,385,797	—	—
B-3	コート目白	7,490	67,160	639,500	平成21年6月	7.11
B-18	びなす ひばりが丘	58,450	280,990	2,945,500	平成21年6月	5.20
B-19	レジデンスシャルマン月島 (注6)	124	126,629	2,586,695	平成18年2月	9.88
B-25	コート新御徒町	30	22,090	326,200	平成18年2月	4.09
B-34	グラディート川口	720	23,970	408,200	平成18年5月	6.46
住宅(5物件)小計 (譲渡済資産を除きます。)		66,814	520,839	6,906,095	—	—
C-1	フレーム神南坂	2,860	79,470	1,232,400	平成21年6月	8.02
C-2	KDX代々木ビル(注8)	3,090	36,070	286,200	平成21年10月	8.17
都市型商業施設(2物件)小計		5,950	115,540	1,518,600	—	—
全資産(69物件)総計 (譲渡済資産を除きます。)		749,888	9,153,798	90,810,492	—	5.35(注9)

- (注1) 建物状況調査報告書の概要は、本投資法人からの委託に基づき、株式会社ハイ国際コンサルタント（KDX川崎駅前本町ビルを除きます。）及び株式会社イー・アール・エス（KDX川崎駅前本町ビル）が、投資対象不動産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を実施し、作成した当該評価結果に係る報告書の概要を記載しています。当該各報告内容は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。
- (注2) 再調達価格とは、調査時点において、各物件を同設計、同仕様により新規に建設した場合の建設工事再調達価格をいいます。
- (注3) PML値は、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントの調査による平成21年10月現在の数値です。株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントでは、地震PML評価において、現地調査（A-19以外の物件）による建築図との照合、劣化度合のチェック等に加え、提示された設計図書（建築図、構造図又は構造計算書等）を参照の上PMLを算定しています。
- (注4) ボルタス・センタービルの建物状況調査報告書の概要については、一棟の建物全体のうち本投資法人が所有する事務所棟及び駐車場部分についての修繕費、再調達価格を千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注5) KDX茅場町ビルの建物状況調査報告書の概要については、本投資法人が取得する区分所有建物を含む一棟の建物全体についての修繕費、再調達価格が試算されていますが、本投資法人が所有する共用部分の共有持分が98.67%と高いことに鑑み、本表ではそのまま数値を千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注6) KDX新橋ビル、飛栄九段北ビル、新都心丸善ビル、KDX神保町ビル及びレジデンスシャルマン月島については、本投資法人が所有する共用部分の共有持分で按分した修繕費、再調達価格を千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注7) KDX新横浜381ビル及びKDX新横浜381ビル増築棟については、それぞれの専有部分に係る修繕費・再調達価格に、一棟全体の共用部分及び付属施設をそれぞれの共有持分の持分割合で按分した修繕費・再調達価格を加えた数値を千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注8) KDX代々木ビルについては、平成21年10月に実施した建物状況調査報告書において、一部フロアに用途変更の建築確認申請手続及び排煙設備の不適法が指摘されました。本投資法人は、かかる指摘事項について、行政機関やテナント等と協議の上、改善作業を行う方針です。なお、修繕費の金額には、かかる改善作業に要する費用は含まれていません。
- (注9) 全資産総計欄に記載のPML値は、譲渡済資産を除く69物件のポートフォリオPML値を記載しています。

## ⑤ ポートフォリオの分散

取得予定資産をすべて取得した後のポートフォリオの分散状況は、以下の通りです。

### (イ) 用途別分散

用途	上場直後取得資産			取得済資産及び取得予定資産		
	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (注) (%)	物件数	取得 (予定) 価格 (百万円)	比率 (注) (%)
オフィスビル	11	32,197	52.7	62	206,271	90.0
住宅	17	18,986	31.0	5	10,319	4.5
都市型商業施設	1	9,900	16.2	2	12,379	5.4
その他	—	—	—	—	—	—
合計	29	61,083	100.0	69	228,969	100.0

### (ロ) 地域別分散

地域	上場直後取得資産			取得済資産及び取得予定資産		
	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (注) (%)	物件数	取得 (予定) 価格 (百万円)	比率 (注) (%)
東京経済圏	26	58,802	96.2	59	194,954	85.1
地方経済圏	3	2,281	3.7	10	34,015	14.8
合計	29	61,083	100.0	69	228,969	100.0

### (ハ) 規模別分散

規模	上場直後取得資産			取得済資産及び取得予定資産		
	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (注) (%)	物件数	取得 (予定) 価格 (百万円)	比率 (注) (%)
10億円未満	11	8,200	13.4	1	878	0.3
10億円以上 25億円未満	11	18,050	29.5	34	62,125	27.1
25億円以上 50億円未満	4	13,813	22.6	20	69,633	30.4
50億円以上 75億円未満	2	11,120	18.2	9	51,183	22.3
75億円以上 100億円未満	1	9,900	16.2	4	34,900	15.2
100億円以上	—	—	—	1	10,250	4.4
合計	29	61,083	100.0	69	228,969	100.0

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

## ⑥ 主要テナントに関する情報

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

### 3 投資リスク

以下には、本投資口（以下、本「3 投資リスク」の項において「本投資証券」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、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回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下、その他財務状況の悪化による分配金の減少が生じる可能性があります。

各投資者は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項並びに参照有価証券報告書の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

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

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

- ① 本投資証券の商品性に関するリスク
  - (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク
  - (ロ) 金銭の分配に関するリスク
  - (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク
  - (ニ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
  - (ホ) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク
- ② 本投資法人の運用方針に関するリスク
  - (イ) サポートライン覚書に基づき想定通り物件取得が行えないリスク
  - (ロ) 地域的な偏在に関するリスク
  - (ハ) 不動産を取得又は処分できないリスク
  - (ニ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
- ③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
  - (イ) ケネディクス株式会社への依存、利益相反に関するリスク
  - (ロ) ケネディクス・アドバイザーズ株式会社への依存、利益相反に関するリスク
  - (ハ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
  - (ニ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
  - (ホ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク
  - (ヘ) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク
  - (ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
  - (チ) 敷金及び保証金に関するリスク
- ④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク
  - (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
  - (ロ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
  - (ハ) 賃貸借契約に関するリスク

- (ニ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
  - (ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
  - (ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
  - (ト) 法令の制定・変更に関するリスク
  - (チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
  - (リ) マスターリース会社に関するリスク
  - (ヌ) 転貸に関するリスク
  - (ル) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
  - (ヲ) 共有物件に関するリスク
  - (ワ) 区分所有建物に関するリスク
  - (カ) 借地物件に関するリスク
  - (ヨ) 借家物件に関するリスク
  - (タ) 開発物件に関するリスク
  - (レ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
  - (ソ) 有害物質に関するリスク
  - (ツ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- ⑤ 税制に関するリスク
- (イ) 導管性要件に関するリスク
  - (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
  - (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
  - (ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク
- ⑥ その他
- (イ) 不動産の鑑定評価等に伴うリスク
  - (ロ) 減損会計の適用に関するリスク
  - (ハ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

## ① 本投資証券の商品性に関するリスク

### (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

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

本投資証券の市場価格は、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、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

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

### (ロ) 金銭の分配に関するリスク

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

### (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

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

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

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



## (二) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

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

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

本投資法人は、平成21年4月27日付で発行予定額1,000億円の投資証券の発行登録書を関東財務局長に提出し、同年5月8日にその効力が発生しています。その資金使途は、特定資産の取得資金、借入金の返済資金等です。本発行登録後に発行登録追補書類の提出を行い、新投資口の追加発行が行われた場合、1口当たりの価値が大幅に希薄化する可能性があります。その場合、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

## (ホ) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人が発行する投資法人債券(振替投資法人債である本投資法人の投資法人債を含みます。)について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。

## ② 本投資法人の運用方針に関するリスク

### (イ) サポートライン覚書に基づき想定通り物件取得が行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社との間で、平成19年4月9日付の不動産情報提供に関する覚書(以下「サポートライン覚書」といいます。)を締結しています。しかし、サポートライン覚書は、一定の不動産につき、本投資法人及び本資産運用会社に情報の提供を受ける権利や取得に関する優先交渉権を与えるものにすぎず、ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。即ち、本投資法人は、サポートライン覚書により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで常に確保されているわけではありません。

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

### (ロ) 地域的な偏在に関するリスク

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

あります。

#### (ハ) 不動産を取得又は処分できないリスク

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

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

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

投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかつたり、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、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、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。

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

なお、本投資法人は、平成21年4月に本投資法人の借入金に係る全貸付人を担保権者として、本投資法人の保有する資産のうち、一定割合の資産を担保に供しています。担保設定の状況については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (1) 主要な経営指標等の推移 ② 当期の資産運用の経

過 (ハ) 資金調達概要 b. 担保設定の概況及び5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの (ホ) 投資資産の担保提供の状況」並びに「第二部 投資法人の詳細情報 第5 投資法人の経理状況 1 財務諸表 (6) 注記表(貸借対照表に関する注記)※3 担保に供している資産及び担保を付している債務」に記載しています。また、本投資法人は、本投資法人の借入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、当該合意書には一定の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、借入時及び投資法人債発行時の市場動向並びに投資法人債に係る格付等に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

### ③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

#### (イ) ケネディクス株式会社への依存、利益相反に関するリスク

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

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

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

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

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

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

式会社のサポート b. サポートライン覚書の概要」をご参照下さい。)

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

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

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

#### (ハ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

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

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

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

資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

**(ニ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク**

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

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

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

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

**(ヘ) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク**

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

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

**(ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク**

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

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

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配にあずかることによってしか投資金額を回収するこ

とができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

#### (チ) 敷金及び保証金に関するリスク

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

#### ④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク

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

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

#### (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

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

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

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取

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

#### (ロ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

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

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

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

#### (ハ) 賃貸借契約に関するリスク

##### a. 賃貸借契約の解約リスク、更新がなされないリスク

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

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

##### b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があります、この延滞賃料

等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

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

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

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

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

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

(二) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主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、投資主に損害を与える可能性があります。

(ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

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

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



#### (ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法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ります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

#### (チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本項において「買

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

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

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

#### (リ) マスターリース会社に関するリスク

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

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

#### (ヌ) 転貸に関するリスク

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

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

#### (ル) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

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

### (ウ) 共有物件に関するリスク

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

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

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

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

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

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

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

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

### (ワ) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対

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

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

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

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

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

#### **(カ) 借地物件に関するリスク**

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

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

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

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

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

### (ヨ) 借家物件に関するリスク

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

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

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

### (タ) 開発物件に関するリスク

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

り、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

#### (レ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は不動産を信託する信託の受益権を取得するに当たり、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）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。

#### (ロ) 有害物質に関するリスク

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

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

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

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

#### (ツ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

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

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

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

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

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

### ⑤ 税制に関するリスク

#### (イ) 導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、借入金等の定義に係る不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、そ

の他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす、本投資証券の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い ② 投資法人の税務 (イ) 利益配当等の損金算入」をご参照下さい。

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

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

**(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク**

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

**(ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク**

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

**⑥ その他**

**(イ) 不動産の鑑定評価等に伴うリスク**

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析



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

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

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

#### (ロ) 減損会計の適用に関するリスク

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

なお、国土交通省が平成21年9月17日に公表した平成21年7月1日現在の都道府県地価調査によると、平成20年7月以降の1年間の地価は、厳しい景気を反映して全国平均で下落となり、住宅地・商業地を含む全用途で前回よりも下落幅が拡大しています。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。本投資法人が第8期末(平成21年4月30日)現在で保有する不動産等組入資産に係る貸借対照表計上額及び期末評価額等は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ③ 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並びにc. 個別不動産及び個別信託不動産の概要」に記載しています。

**(ハ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク**

本投資法人は、一般募集及び本件第三者割当による調達資金により、前記「2 投資対象 (1) 取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産の取得を予定しています。

しかし、本書の日付以後、信託受益権売買契約において定められた前提条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産を取得するための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はありません。本投資法人が、短期間に代替資産を取得できず、かつ、かかる調達資金を有利に運用できない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

#### 4 本資産運用会社の役員等の異動

参照有価証券報告書提出後、平成21年9月15日付で、以下の通り本資産運用会社の取締役の退任及び重要な使用人の異動がありました。

(新任) 投資運用部長 小松 浩樹

(退任) 取締役投資運用部長 味谷 謙次

### 第3【参照書類を縦覧に供している場所】

ケネディクス不動産投資法人 本店  
(東京都港区新橋二丁目2番9号)

株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第三部【特別情報】

### 第1【内国投資証券事務の概要】

#### 1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人である中央三井信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

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

取扱場所	中央三井信託銀行株式会社 本店 東京都港区芝三丁目33番1号
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	中央三井信託銀行株式会社 東京都港区芝三丁目33番1号
手数料	該当事項はありません。

#### 2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

#### 3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

#### 4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

## 第2【その他】

- 1 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙及び裏表紙並びに表紙の次に、本投資法人の名称及び本店の所在地を記載し、本投資法人、本資産運用会社、ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社のロゴマーク、英文名称、写真及び図案を使用することがあります。
- 2 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏に、以下の通り、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」
- 3 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏に、以下の通り記載します。「今後、発行価格等（発行価格、発行価額、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL]http://www.kdx-reit.com/cms/press.html）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」
- 4 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の裏表紙裏に、以下の内容を掲載します。

## 取得予定資産（4物件）

A-62 小石川TGビル

Office



A-63 五反田TGビル

Office



A-64 KDX日本橋216ビル

Office



A-65 KDX新横浜381ビル増築棟

Office



(注) 取得予定資産である本物件は写真中央の物件です。