

各位

不動産投資信託証券発行者
ケネディクス・オフィス投資法人
代表者名 執行役員 桃井 洋聡
(コード番号:8972)

不動産投資信託証券発行者
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人
代表者名 執行役員 川島 哲
(コード番号:3278)

不動産投資信託証券発行者
ケネディクス商業リート投資法人
代表者名 執行役員 渡辺 萌
(コード番号:3453)

資産運用会社
ケネディクス不動産投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 寺本 光
問合せ先
オフィス・リート本部 戦略企画責任者 志垣 智也
TEL:03-5157-6010
レジデンシャル・リート本部 戦略企画責任者 長又 美智留
TEL:03-5157-6011
商業リート本部 戦略企画責任者 菊嶋 勇晴
TEL:03-5157-6013

ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人
及びケネディクス商業リート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ

ケネディクス・オフィス投資法人(以下「KDO」又は「存続投資法人」といいます。)、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人(以下「KDR」といいます。)及びケネディクス商業リート投資法人(以下「KRR」といいます。、KDR と併せて「両消滅投資法人」、KDO 及び KDR と併せて「各投資法人」といいます。)は、それぞれ、本日開催の投資法人役員会にて、2023年11月1日を合併の効力発生日として、KDO を吸収合併存続法人、両消滅投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併(以下「本合併」といいます。)を行うことについて決定し、本日付で合併契約(以下「本合併契約」といいます。)を締結しましたので、下記のとおりお知らせします。

記

1. 本合併の目的

日本経済は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止のための行動制限が撤廃され、経済社会活動の正常化が進む中で、緩やかな回復基調にあります。一方で、ロシアのウクライナ侵攻による世界情勢の変化、地政学リスクの顕在化とこれに伴う経済制裁等の影響、資源価格や燃料費の高騰に伴う世界的なインフレ傾向の継続、主要各国の政策金利の引き上げ、海外における金融機関の経営破綻等、国内外の経済において不透明感もみられる状況です。

このような環境下、足許の不動産投資信託証券市場(以下「J-REIT 市場」といいます。)は、物価上昇に伴う運用コストの増加懸念や日本銀行の将来的な金融政策変更による長期金利上昇への警戒感もあり、不安定な状況となっています。

各投資法人の資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社(以下「KFM」といいます。)は、2011年3月に設立されたケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社が、2003年11月に設立されたケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社を、2013年10月に吸収合併し、現在の資産運用会社名称に商号を変更し、誕生しました。そして、各投資法人は、KFM の親会社であるケネディクス株式会社及びそのグループ会社からのスポンサーサポートを受けつつ、運用実績を積み重ねてまいりました。

KDO は、2005 年 7 月に、オフィスビル・住宅・商業施設等に分散投資を行う「ケネディクス不動産投資法人」として株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)の J-REIT 市場に上場し、29 物件・取得価格合計 610 億円のポートフォリオで運用を開始しました。その後、2006 年 12 月に従来の総合型からオフィスビル特化型リートへの転換を行うために運用ガイドラインを変更し、さらに 2014 年 2 月には、中規模オフィスビルを中心としたポートフォリオを構築する方針であることをより明確化するとともに、現在の投資法人名称に商号を変更するための規約変更を行いました。

KDO は、経済活動が高密度に集積し、高いテナント需要と厚みのあるストックがある東京経済圏の中規模オフィスビルを中心に投資・運用を行うことによって、上場後約 18 年間でその資産規模を 97 物件・取得価格合計 4,533 億円(新宿サンエービルを裏付資産とする匿名組合出資持分を除きます。)(2023 年 4 月末日時点)まで成長させてきました。

KDR は、2012 年 4 月に、賃貸住宅等を中心とした居住用施設に投資を行う「ケネディクス・レジデンシャル投資法人」として東京証券取引所の J-REIT 市場に上場し、20 物件・取得価格合計 304 億円のポートフォリオで運用を開始しました。2018 年 3 月には KDR を吸収合併存続投資法人としジャパン・シニアリビング投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併を行うとともに現在の投資法人名称に商号を変更し、従来の居住用施設に加え、ヘルスケア施設及び宿泊施設を主たる投資対象へ追加する規約変更を行いました。

KDR は、主に人が居住、滞在する空間である居住用施設、ヘルスケア施設を投資対象とし、投資にあたっては、個別不動産等の特性や立地等を踏まえた地域分析や個別分析に基づき、テナント又は利用者からの底堅い需要が見込め、長期安定的な収益の獲得が見込める不動産等に厳選して投資・運用を行うことによって、上場後約 11 年間でその資産規模を 182 物件・取得価格合計 3,042 億円(2023 年 4 月末日時点)まで成長させてきました。

KRR は、2015 年 2 月に、日常生活に必要な商品・サービスを提供し、住宅地又はロードサイド等、日常生活圏に立地する「生活密着型商業施設」に重点投資を行う「ケネディクス商業リート投資法人」として東京証券取引所の J-REIT 市場に上場し、18 物件・取得価格合計 808 億円のポートフォリオで運用を開始しました。2018 年 6 月には、従来の商業施設に加え、E コマースの拡大等、サプライチェーンの潮流の変化に対応すべく、商業施設を補って商品を提供する物流施設を投資対象へ追加する規約変更を行いました。

KRR は、生活密着型商業施設に重点投資する方針のもと、収益の安定性及びポートフォリオの収益性の向上に資することが期待される商業施設及び物流施設について厳選して投資・運用を行うことによって、上場後約 8 年間でその資産規模を 70 物件・取得価格合計 2,703 億円(2023 年 4 月末日時点)まで成長させてきました。

各投資法人は、今日までそれぞれの特徴を活かしたうえで安定的な収益の獲得と投資資産の持続的な成長を図るために様々な施策を実施してまいりました。

しかしながら、KDO の主な投資対象である中規模オフィスビルにおいては、不動産売買市場における希少性や流動性の高さに対する評価は変わらず、依然として期待利回りは低く、厳しい物件取得環境が続いています。また、大規模オフィスビルの大量供給に伴う二次空室や賃料下落への警戒感に伴うマーケットの先行き懸念から、足許では投資口価格が 1 口当たり NAV を大きく下回っている状況であり、公募増資を伴う外部成長機会も限定的なことから、今後の持続的な成長性の確保に課題を抱えています。KDR は、これまで 5 年連続で公募増資を実施してきたものの、居住用施設は収益の相対的な安定性から、取得競争が激化し取得機会が減少していく可能性があり、足許では投資口価格が 1 口当たり NAV を下回っている状況です。また、LTV が J-REIT 市場においては相対的に高水準であり、金利上昇局面におけるコスト増加懸念という課題を抱えています。KRR は豊富なパイプラインを有するものの、コロナ禍以降、生活密着型商業施設の取得環境が激化している状況にあります。さらに、インフレによるコスト増加が懸念されるなか、長期固定賃料により今後の全体的な内部成長余地が限られるといった課題を抱えています。

また、今後、ポートフォリオの収益性に影響を及ぼす可能性のある、金利水準や、水道光熱費等の物価水準の動向について注視しており、各投資法人に共通する将来的な課題として認識しています。

このような状況下、各投資法人は上記の課題へ対処するとともに、環境変化に柔軟に対応し、持続的成長を目指すために、合併に関する協議を開始することで合意し、これまで慎重に検討を重ねてきました。その結果、各投資法人は、本合併を通じて、投資対象セクターの拡大による持続的成長に繋がること、資産規模の拡大によって市場プレゼンスと安定性が向上すること、及びサステナビリティへの更なるコミットメントが可能となることにより、投資主価値の最大化に資するとの共通認識を得るに至り、本日、本合併契約を締結しました。

各投資法人は、本合併について、以下の意義を有すると考えています。

① 投資対象セクターの拡大による持続的成長

各投資法人が主に投資対象としてきた中規模オフィスビル、居住用施設、ヘルスケア施設及び生活密着型商業施設については引き続きフォーカスしつつ、これまでは限定的な投資にとどまっていた物流施設及び宿泊施設にも積極的に投資を行うことで取得機会の増加を目指します。また、競争力や収益性が低下した資産を対象として投資対象セクターを跨いだ資産入替も可能となり、不動産市場を取り巻く外部環境の変化に柔軟に対応し、成長が見込まれる投資対象セクターへの投資を活性化させることにより、ポートフォリオ収益力が向上すると考えています。このように、投資対象セクターの拡大に伴う、多様な取得機会と柔軟性を確保した運用戦略により、従来の特化型リートの運用戦略の枠を超えた持続的な成長を目指します。

② 市場プレゼンスと安定性の向上

本合併により、本合併後の投資法人(以下「新投資法人」といいます。)の資産規模は J-REIT 市場第 3 位^(注1)となり、市場におけるプレゼンスと投資口の流動性が大きく向上するほか、合併後のポートフォリオは合計 350^(注2)物件となる予定であり、J-REIT 市場最多の物件数となることで分散効果が高まり、ポートフォリオの安定性向上に資するものと考えています。また、スケールメリットを活かした物件運用により、費用上昇圧力に対する抵抗力の向上にも寄与するものと考えています。

③ サステナビリティへの更なるコミットメント

各投資法人では、これまでもサステナビリティを重要な課題と認識し、KDO では J-REIT 市場において初となる GRESB リアルエステイト評価への参加、KDR ではソーシャルボンドの発行、KRR では投資口パフォーマンス報酬の導入等、様々な取組みを率先して実施してきました。新投資法人は、本合併において各投資法人にて蓄積されたノウハウを統合し昇華させ、サステナビリティへの取組みにおけるリーディングカンパニーを目指す方針です。また、投資主利益及びサステナビリティ指標と連動する新たな運用報酬体系の導入、監督役員の体制強化によるガバナンスの向上並びにダイバーシティの推進により、高い専門性と多様性を兼ね備えたマネジメント体制の下でサステナビリティ対応の更なる強化を図ります。

また、本合併後の新投資法人は、投資対象セクターの拡大による新たな成長機会の獲得、環境変化に即した資産入替による収益力強化、アクティブ運用によるアップサイド収益の獲得をしていくことを成長戦略として掲げてまいります。

かかる成長戦略の下、各投資法人が本日付で公表しました「資産の取得(リバーシティ 21 イーストタワーズⅡ 他 2 物件)及び譲渡(原宿 FF ビル 他 1 物件)に関するお知らせ」及び KRR が本日付で公表しました「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ(ヨークマート東道野辺店)」に記載のとおり、新投資法人は、居住用施設、宿泊施設、物流施設(底地)及び商業施設の合計 4 物件の取得並びにオフィスビル 2 物件の譲渡を通じた資産入替による収益力の強化を図る予定です。

(注1) 本合併後の資産規模は、KDO の資産規模について、2023 年 4 月末日時点の保有物件の取得価格総額に、2023 年 5 月 1 日から本合併の効力発生日までの取得及び譲渡(予定を含みます。)を反映させた取得(予定)価格ベースの数値とし、かつ、両消滅投資法人の資産規模について、直近決算期末日時点(KDR は 2023 年 1 月末日時点(但し、サニーライフ立川及びリハビリティホームボンセジュール南千束の取得を含みます。)、KRR は 2023 年 3 月末日時点)の保有物件の鑑定評価額とみなして算出し、各投資法人の資産規模を合計しています。また、J-REIT 市場における他の投資法人の資産規模については、2023 年 4 月末日時点で J-REIT 市場における他の投資法人が取得又は譲渡の完了を公表している物件を含む資産規模(取得(予定)価格ベース)を基に計算しています。このため、本合併の効力発生日時点において本合併後の新投資法人が J-REIT 市場第 3 位の資産規模となることを保証するものではありません。また、本合併後の資産規模についてはパーチェス法により KDO を取得法人とし、両消滅投資法人の資産を時価で承継する見込みのため、実際には KDO の取得(予定)価格総額と両消滅投資法人の直近決算期末日時点の鑑定評価額の総額の単純合計となるわけではありません。

(注2) 本合併後のポートフォリオの物件数は、KDO 及び両消滅投資法人の物件数について、本日時点における保有物件数を前提に、本合併の効力発生日までの取得及び譲渡による物件数の異動(予定を含みます。)を反映させて算出しています。なお、KDX 調布ビルについては、本日現在、KDO がオフィス棟、KRR が商業棟をそれぞれ保有していますが、本合併後のポートフォリオの物件数の算出においては 1 物件として扱っています。また、J-REIT 市場における他の投資法人の物件数については、2023 年 4 月末日時点で J-REIT 市場における他の投資法人が取得又は譲渡の完了を公表している物件を含む物件数を基に計算しています。このため、本合併の効力発生日時点において、本合併後の新投資法人のポートフォリオが J-REIT 市場最多の物件数となることを保証するものではありません。

2. 本合併の要旨

(1) 本合併の日程

① KDO

本合併契約承認役員会	2023年6月13日
本合併契約締結日	2023年6月13日

投資主総会基準日公告日	2023年6月14日(予定)
投資主総会基準日	2023年6月30日(予定)
投資主総会開催日	2023年8月22日(予定)
投資口分割基準日	2023年10月31日(予定)
投資口分割効力発生日	2023年11月1日(予定)
本合併効力発生日	2023年11月1日(予定)
本合併登記日	2023年11月上旬(予定)

(注)KDOは2023年10月31日を分割の基準日、2023年11月1日を効力発生日として、投資口1口を2口とする投資口分割を予定しています(以下「本投資口分割」といいます。)。詳細については下記(3)(注2)をご参照ください。

②両消滅投資法人

本合併契約承認役員会	2023年6月13日
本合併契約締結日	2023年6月13日
投資主総会基準日公告日	2023年6月14日(予定)
投資主総会基準日	2023年6月30日(予定)
投資主総会開催日	2023年8月21日(予定)
上場廃止日	2023年10月30日(予定)
本合併効力発生日	2023年11月1日(予定)
本合併登記日	2023年11月上旬(予定)

(2)本合併の方式

KDOを吸収合併存続法人とする吸収合併方式とし、両消滅投資法人は本合併により解散します。

(3)本合併に係る割当ての内容

	KDO (吸収合併存続法人)	KDR (吸収合併消滅法人)	KRR (吸収合併消滅法人)
本合併に係る 割当ての内容	1	1.34	1.68
		(ご参考) 本投資口分割考慮前 0.67	(ご参考) 本投資口分割考慮前 0.84

(注1)本合併により発行するKDOの新投資口数(KDOの本投資口分割考慮後の投資口数):2,446,037口

(注2)KDOは2023年10月31日を分割の基準日、2023年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を予定しており、上記合併比率及びKDOが割当交付する新投資口数は、本投資口分割の効力発生を前提としています。本投資口分割考慮前の合併比率によりKDR投資口1口に対してKDOの投資口0.67口及びKRR投資口1口に対してKDOの投資口0.84口をそれぞれ割り当てる場合には、交付されるKDOの投資口の口数が1口未満となる両消滅投資法人の投資主が多数生じることとなります。そのため、本合併後も、両消滅投資法人の投資主がKDOの投資口を継続して保有することを可能とするべく、両消滅投資法人の全ての投資主に対し1口以上のKDOの投資口を交付することを目的として、両消滅投資法人の投資主に対する割当てに先立ち、KDOの投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行い、KDRの投資口1口に対して、かかる投資口分割後のKDOの投資口1.34口及びKRRの投資口1口に対して、かかる投資口分割後のKDOの投資口1.68口をそれぞれ割当交付します。本投資口分割の詳細については、KDOが本日付で公表しました「投資口の分割に関するお知らせ」をご参照ください。

(注3)KDOは上記の投資口の他に、本合併の効力発生日の前日に終了する両消滅投資法人の最終期の営業期間に係る金銭の分配の代わり金(利益の配当)として、両消滅投資法人の分配可能利益に基づき両消滅投資法人の投資主(本合併の効力発生日の前日の両消滅投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主(各投資法人並びに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。))第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した両消滅投資法人の投資主(当該買取請求を撤回した投資主を除きます。))を除き、以下「割当対象投資主」といいます。))に対して同営業期間の金銭の分配額見合いの合併交付金(本合併の効力発生日の前日における両消滅投資法人の分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日における両消滅投資法人の発行済投資口の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額(1円未満切捨て))を、本合併の効力発生日から合理的な期間内に支払う予定です。詳細については、確定次第お知らせします。

なお、KRRは、本合併契約が各投資法人の各投資主総会で承認されることを条件として、決算期を現行の3月末日及び9月末日から4月末日及び10月末日に変更し、第17期営業期間を現行の2023年4月1日から2023年9月末日までから、2023年4月1日から2023年10月末日までに変更する旨の規約変更に係る議案を2023年8月21日開催予定の投資主総会に提出する予定です。当該規約変更に係る議案が投資主総会に

において承認された場合には、KRR における本合併の効力発生前の最終期の営業期間は第 17 期営業期間である 2023 年 4 月 1 日から 2023 年 10 月 31 日の 7 か月となり、2023 年 9 月 30 日を基準日とする金銭の分配は行われません(上記のとおり、同営業期間の金銭の分配額見合いの合併交付金が支払われます。)

(4) 吸収合併存続法人の規約変更の有無及び内容

KDO は、本合併により、新投資法人において投資対象セクターの拡大を図るため、本合併の効力発生を停止条件として、その商号を「KDX 不動産投資法人」に変更し、加えて、投資方針に関する変更等を内容とする規約変更(以下「本規約変更」といいます。)等に係る議案を 2023 年 8 月 22 日開催予定の KDO 投資主総会に提出する予定です。

なお、本規約変更の概要については本プレスリリース別紙の合併契約書をご参照ください。

KDO は、本規約変更の効力発生後速やかに、投信法第 191 条に基づく届出を行う予定です。

(5) 本合併に係る主な条件

本合併は、本合併の効力発生日の前日において、①本合併に関し又はこれに関連して企図された事項を遂行するために必要とされる各投資法人の各投資主総会の承認(KDO の投資主総会の承認は、本合併契約の承認議案、規約変更議案、執行役員及び監督役員を選任議案、その他各投資法人が別途合意により定める内容の議案の承認とし、KDR の投資主総会の承認は、本合併契約の承認議案、資産運用委託契約の解約議案、その他各投資法人が別途合意により定める内容の議案の承認とし、KRR の投資主総会の承認は、本合併契約の承認議案、資産運用委託契約の解約議案、規約変更議案、その他各投資法人が別途合意により定める内容の議案の承認を含みますが、これらに限られません。)その他適用法令に従った手続の完了及び許認可等の取得が完了しているとともに、本合併の効力発生を停止条件として KDO の役員に選任されることにつき KDO の投資主総会で承認された者(KDR については本合併契約締結日において KDR の役員である者に、KRR については本合併契約締結日において KRR の役員である者に、それぞれ限ります。)が、KDR 又は KRR の役員を辞任その他の理由により退任しておらず、かつ本合併の効力発生日において KDO の役員に就任することができない事由(死亡及び投信法上の欠格事由を含みますが、これらに限られません。)が生じていないこと、②各投資法人において、契約(本合併契約を含みます。)上の義務違反、財務制限条項違反及び金銭債務(公租公課を含みます。)の支払遅延がないこと(ただし、いずれも軽微なものを除きます。)、③各投資法人において、期限の利益喪失事由の発生(時の経過若しくは通知又はその双方により期限の利益喪失事由となるものを含みます。)、支払停止又は支払不能がないこと、④各投資法人に対して貸付けを行っている全ての金融機関から、本合併の実行及び本合併の効力発生日以降の借入れの基本的条件(なお、借入れに係る契約については、本合併後に新投資法人において財務制限条項違反、誓約事項違反及び期限の利益喪失事由が発生しないために必要な手当てを含みます。)について予め承諾が得られており、かかる承諾が撤回されていないこと、⑤各投資法人が、それぞれ、米国証券法上、本合併について、Form F-4 による届出手続が必要とされない旨を合理的に確認したこと、⑥各投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始又はこれに類する法的倒産手続開始の申立てを受けていないこと、⑦各投資法人及び KFM において、監督官庁からの登録の取消、業務の全部又は一部の停止その他本合併の遂行に重大な支障が生じ又は重大な悪影響を及ぼす行政処分を受けていないこと、⑧上記の他、本合併の実現を著しく阻害し又は著しく困難にすると合理的に判断される事由が存在しないことが、前提条件とされています。

なお、本合併の効力発生日の前日において、上記のいずれかの本合併の効力発生の前提条件が成就されていない場合、又は本合併の効力発生日の前日までに上記のいずれかの本合併の効力発生の前提条件が成就されないことが明らかになった場合(ただし、いずれの場合も、自らの責めに帰すべき事由により当該前提条件が成就されない場合を除きます。)、本契約当事者は、本合併の効力発生日に先立ち相手方当事者に対して書面により通知することにより、相手方当事者に対する何らの責任又は支払義務を負うことなく(ただし、当該通知を行った当事者に本契約の別の条項についての違反がある場合の責任及び支払義務はこの限りではありません。)、本契約を解除することができるものとされています。

3. 本合併に係る割当ての内容の算定根拠等

(1) 算定の基礎

KDO は SMBC 日興証券株式会社(以下「SMBC 日興証券」といいます。)を、KDR は三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券株式会社(以下「三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券」といいます。)を、KRR は野村証券株式会社(以下「野村証券」といいます。)を、それぞれ本合併のためのフィナンシャル・アドバイザーに選任し、本合併に用いられる合併比率の算定にあたって公正を期すため、各投資法人はそれぞれのフィナンシャル・アドバイザーに本合併に用いられる合併比率に関する財務分析を依頼しました。

なお、SMBC 日興証券、三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券及び野村証券による算定結果の概要は、いずれも上記「2.本合併の要旨(3)本合併に係る割当ての内容」に記載の、KDO による投資口 1 口を 2 口とする本投資口分割考慮前の数値を記載しています。

SMBC 日興証券は、各投資法人の財務情報及び本合併の諸条件を分析した上で、各投資法人について、各投資法人の投資口がそれぞれ東京証券取引所に上場しており、市場投資口価格が存在することから市場投資口価格法を、各投資法人に比較可能な上場投資法人が複数存在し、類似上場投資法人比較による投資口価値の類推が可能であることから類似上場投資法人比較法を、各投資法人の投資主が将来享受する見込みの分配金に基づいた投資口価値の評価分析手法としての配当割引モデル法(以下「DDM 法」といいます。)を、また、各投資法人の保有不動産の時価を算定に反映させる目的から修正純資産法を採用して算定を行いました。なお、以下の合併比率の算定レンジは、KDO の投資口 1 口当たりの投資口価値を 1 とした場合における KDR 及び KRR の算定レンジを記載したものです。

なお、市場投資口価格法では、最近における各投資法人の投資口の市場取引状況を勘案の上、2023 年 6 月 12 日を算定基準日として、算定基準日から遡る 1 か月間、3 か月間及び 6 か月間の投資口価格終値の単純平均値を採用しました。

SMBC 日興証券が DDM 法の前提とした各投資法人の将来の利益計画において、大幅な増減益が見込まれている事業年度はありません。

SMBC 日興証券の分析の前提条件・免責事項に関する補足説明の詳細については、本プレスリリース末尾の(注 1)の記載をご参照ください。

評価手法	KDR	KRR
市場投資口価格法	0.66～0.69	0.79～0.82
類似上場投資法人比較法	0.57～0.95	0.70～1.16
DDM 法	0.45～0.96	0.68～1.20
修正純資産法	0.56	0.66

三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券は、各投資法人の投資口がそれぞれ東京証券取引所に上場していることから、証券市場にて形成される投資口価格に基づく評価分析手法としての投資口価格法、各投資法人と事業類似性を有する他の上場投資法人の投資口価値に基づく評価分析手法としての類似投資法人比較法、各投資法人の中長期的な将来の事業活動に基づく本源的な投資口価値の評価分析手法としてのディスカウント・キャッシュフロー法(以下「DCF 法」といいます。)並びに各投資法人の保有資産の時価を反映した静的な投資口価値の評価分析手法としての時価純資産法に基づく分析結果を総合的に勘案して合併比率の分析を行いました。三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券による算定結果の概要は、以下のとおりです。なお、以下の合併比率の算定レンジは、KDO の投資口 1 口当たりの投資口価値を 1 とした場合における KDR 及び KRR の算定レンジを記載したものです。

なお、投資口価格法につきましては、最近における各投資法人の投資口の市場取引状況を勘案の上、2023 年 6 月 12 日を基準日として、算定基準日から遡る 1 か月、3 か月、6 か月、12 か月までの各期間の投資口価格終値をもとに分析しています。

三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券が DCF 法の前提とした各投資法人の将来の利益計画において、大幅な増減益が見込まれている事業年度はありません。

三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券の分析の前提条件・免責事項に関する補足説明の詳細については、それぞれ本プレスリリース末尾の(注 2)の記載をご参照ください。

評価手法	KDR	KRR
投資口価格法	0.61～0.71	0.76～0.86
類似投資法人比較法	0.62～0.83	0.74～1.03
DCF 法	0.51～0.72	0.56～0.78
時価純資産法	0.56	0.66

野村証券は、各投資法人の投資口がそれぞれ東京証券取引所に上場しており、市場投資口価格が存在することから市場投資口価格平均法を、各投資法人のいずれも比較可能な上場投資法人が複数存在し、類似投資法人比較による投資口価値の類推が可能であることから類似投資法人比較法を、将来の事業活動の状況を算定に反映するため DCF 法を、また、時価・換価可能性等による純資産への影響額を算定に反映するため修正時価純資産法を採用して算定を行いました。野村証券による算定結果の概要は、以下のとおりであり、合併比率のレンジは、KDO の投資口 1 口当たりの投資口価値を 1 とした場合における KDR 及び KRR の算定レンジを記載したものです。

なお、市場投資口価格平均法につきましては、2023 年 6 月 12 日を算定基準日として、算定基準日の終値、算定基準日までの 5 営業日、算定基準日までの 1 か月間、算定基準日までの 3 か月間及び算定基準日までの 6 か月間の終値の単純平均値を採用しています。

野村證券が DCF 法の前提とした各投資法人の将来の利益計画において、大幅な増減益が見込まれている事業年度はありません。

野村證券の分析の前提条件・免責事項に関する補足説明の詳細については、本プレスリリース末尾の(注3)の記載をご参照ください。

評価手法	KDR	KRR
市場投資口価格平均法	0.66～0.69	0.79～0.82
類似投資法人比較法	0.57～0.72	0.57～0.95
DCF 法	0.57～0.70	0.79～1.13
修正時価純資産法	0.56	0.66

(2) 算定の経緯

各投資法人は、各投資法人の財務実績や資産・負債の状況、今後の事業の見通し、本合併によるメリット、各投資法人のフィナンシャル・アドバイザーがそれぞれ行った財務分析の結果等の要因を総合的に勘案し、協議・交渉を慎重に重ねた結果、上記合併比率が妥当であると判断し、本合併契約を締結しました。

なお、各投資法人が選任したフィナンシャル・アドバイザーの名称は上記「(1) 算定の基礎」に記載のとおりであり、これらの算定機関の意見は聴取していません。

(3) 算定機関との関係

SMBC 日興証券、三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券及び野村證券は、いずれも、各投資法人の、(i)財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和 38 年 11 月 27 日大蔵省令第 59 号。その後の改正を含みます。)第 8 条第 17 項に定める関連当事者及び(ii)投資法人の計算に関する規則(平成 18 年内閣府令第 47 号。その後の改正を含みます。)第 67 条第 4 項に定める関連当事者のいずれにも該当せず、本合併に関して記載すべき重要な利害関係を有しません。

(4) 上場廃止となる見込み及びその事由

本合併は、KDO を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行うことを予定しており、両消滅投資法人は、投信法第 143 条第 4 号に基づき解散し、両消滅投資法人の発行する投資口は、東京証券取引所の定める上場廃止基準に従い、本合併の効力発生日の 2 営業日前である 2023 年 10 月 30 日に上場廃止となる見込みです。両消滅投資法人の投資主は、本合併の対価として各々の保有投資口数に応じた KDO の新投資口を割当交付され、KDO の投資口を保有することになりますが、同投資口は東京証券取引所 J-REIT 市場に上場されていますので、引き続き東京証券取引所 J-REIT 市場において取引を行う機会が確保されています。

(5) 公正性を担保するための措置

① 合併の是非及び合併比率の検討過程における公正性担保措置

各投資法人はそれぞれ、KFM に対して資産運用業務を委託していますが、KFM においては、本合併の検討及び各投資法人の役員会に対する助言及びサポートに際し、各投資法人につき、その運用担当責任者(KDO: オフィス・リート本部長、KDR: レジデンシャル・リート本部長、KRR: 商業リート本部長)及び運用担当部(KDO: オフィス・リート本部、KDR: レジデンシャル・リート本部、KRR: 商業リート本部)を異なる人員により個別に組織し、各運用担当部間に適切な情報隔壁を設置することにより徹底した情報遮断体制を構築しています。また、本合併の検討過程において各運用担当部間での利益相反の懸念がある情報伝達が必要な場合には、各投資法人が個別に選定した上記各フィナンシャル・アドバイザーを介して情報伝達を行うこととし、各運用担当部が直接の接触をもつことを防止しています。

各運用担当責任者及び各運用担当部は、本合併の検討過程において、それぞれ執行役員 1 名及び投信法上資産運用会社からの独立性が担保されている監督役員(KDO: 3 名、KDR: 3 名、KRR: 2 名)により構成される各投資法人の役員会に対して、検討状況を適時に報告するとともに、重要な検討事項については各投資法人の役員会での審議・承認を経ています。

また、各投資法人の執行役員はそれぞれ、KFM の取締役を兼任しており、KFM との利害関係を有することから、本合併契約締結の承認に係る各投資法人の役員会における本合併契約の承認の決議には参加していません。

なお、KFM は、本合併に伴い、KDO の規約及び KDO との間の資産運用業務委託契約の定めに基づき、本合併による存続投資法人である KDO から合併に伴う運用報酬及び本合併の効力発生後の運用に係る運用報酬を受領しますが、いずれも本合併の合併比率の如何によりその金額に影響は生じません。

また、KDO はアンダーソン・毛利・友常法律事務所・外国法共同事業を、KDR は三浦法律事務所を、KRR はモリソン・フォースター法律事務所を、それぞれ本合併のためのリーガル・アドバイザーとして選任し、それぞれ本合併の手續及び意思決定の方法・過程等について助言を受けています。

②合併比率の算定における公正性担保措置

上記(1)～(3)に記載のとおり、各投資法人は、それぞれのフィナンシャル・アドバイザーに合併比率に関する財務分析を依頼し、その財務分析の結果等の要因を総合的に勘案して合併比率を決定しました。

KDOは、本合併の公正性を担保するため、KDOの投資主のために独立第三者の算定機関であるSMBC日興証券から、財務的見地より本合併の割当ての内容に関して、一定の前提条件のもとで分析を行った合併比率算定書を取得しています。以上のことから、KDOの役員会は、本合併に関する公正性を担保するための措置を十分に講じているものと判断しています。

KDRは、本合併の公正性を担保するため、KDRの投資主のために独立第三者の算定機関である三菱UFJモルガン・スタンレー証券から、財務的見地より本合併の割当ての内容に関して、一定の前提条件のもとで分析を行った合併比率算定書を取得しています。以上のことから、KDRの役員会は、本合併に関する公正性を担保するための措置を十分に講じているものと判断しています。

KRRは、本合併の公正性を担保するため、KRRの投資主のために独立第三者の算定機関である野村証券から、財務的見地より本合併の割当ての内容に関して、一定の前提条件のもとで分析を行った合併比率算定書を取得しています。以上のことから、KRRの役員会は、本合併に関する公正性を担保するための措置を十分に講じているものと判断しています。

なお、各投資法人は、各フィナンシャル・アドバイザーから合併比率が各投資法人の投資主にとって財務的見地より妥当である旨の意見書(いわゆるフェアネス・オピニオン)を取得しているものではありません。

4. 本合併当事者の概要

	吸収合併存続法人	吸収合併消滅法人	吸収合併消滅法人			
(1) 名称	ケネディクス・オフィス投資法人	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	ケネディクス商業リート投資法人			
(2) 所在地	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号					
(3) 執行役員の氏名	桃井 洋聡	川島 哲	渡辺 萌			
(4) 出資総額 ^(注1)	217,970 百万円	130,379 百万円	138,058 百万円			
(5) 設立年月日	2005年5月6日	2011年11月15日	2014年10月3日			
(6) 発行済投資口の総口数 ^(注1)	848,430 口	1,070,433 口	602,177 口			
(7) 決算期	4・10月	1・7月	3・9月 ^(注2)			
(8) 主運用資産	不動産・不動産信託受益権					
(9) 主取引銀行	株式会社三井住友銀行、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社日本政策投資銀行、株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社	株式会社三井住友銀行、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、あおぞら銀行株式会社、みずほ信託銀行株式会社	株式会社三井住友銀行、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社日本政策投資銀行、三井住友信託銀行株式会社			
(10) 大投資主及び所有投資口比率 ^(注3)	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	25.34%	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	29.72%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	19.44%
	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	15.96%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	22.52%	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	16.69%
	野村信託銀行株式会社(投信口)	4.84%	野村信託銀行株式会社(投信口)	5.35%	野村信託銀行株式会社(投信口)	5.14%
	ケネディクス株式会社	3.63%	ケネディクス株式会社	3.42%	ケネディクス株式会社	2.81%
	ステイツチングペンショエンフオンズゾーグエンウェルジジ	3.35%	SMBC日興証券株式会社	1.84%	ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	2.07%
(11) 資産運用会社の名称	ケネディクス不動産投資顧問株式会社					

(12) 資産運用会社の所在地	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号
(13) 資産運用会社の代表者の役職・氏名	代表取締役社長 寺本 光
(14) 当事者間の関係	
資本関係	本合併当事者には、記載すべき資本関係はありません。本合併当事者の資産運用会社はいずれもケネディクス不動産投資顧問株式会社です。
人的関係	本合併当事者には、記載すべき人的関係はありません。本合併当事者の資産運用会社はいずれもケネディクス不動産投資顧問株式会社です。
取引関係	本合併当事者には、記載すべき取引関係はありません。本合併当事者の資産運用会社はいずれもケネディクス不動産投資顧問株式会社です。
関連当事者への該当状況	本合併当事者は関連当事者には該当しませんが、本合併当事者の資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社は本合併当事者の関連当事者に該当します。

(注1) 出資総額及び発行済投資口の総口数につき、KDOについては2023年4月30日現在、KDRについては2023年1月31日現在、KRRについては2023年3月31日現在の情報を記載しています。

(注2) KRRは、本合併契約が各投資法人の各投資主総会で承認されることを条件として、決算期を現行の3月末日及び9月末日から4月末日及び10月末日に変更し、第17期営業期間を現行の2023年4月1日から2023年9月末日までから、2023年4月1日から2023年10月末日までに変更する旨の規約変更に係る議案を2023年8月21日開催予定の投資主総会に提出する予定です。当該規約変更に係る議案が投資主総会において承認された場合には、KRRにおける本合併の効力発生前の最終期の営業期間は第17期営業期間である2023年4月1日から2023年10月31日の7か月となります。

(注3) 「所有投資口比率」は、小数第三位以下を切り捨てて記載しています。また、KDOについては2023年4月30日現在、KDRについては2023年1月31日現在、KRRについては2023年3月31日現在の投資主名簿の内容に基づきそれぞれ記載しています。そのため、実際の投資主の状況とは必ずしも一致しません。以下同じです。

(15) 最近3営業期間の運用状況等

①KDO(単位:百万円。特記しているものを除く。)

決算期	2022年4月期	2022年10月期	2023年4月期
営業収益	15,891	16,266	17,290
営業利益	7,427	7,379	8,157
経常利益	6,497	6,452	7,208
当期純利益	6,496	6,451	7,205
1口当たり当期純利益(円) ^(注)	7,580	7,566	8,493
1口当たり分配金(円)	14,000	14,488	7,647 ^(注)
1口当たり純資産(円) ^(注)	270,429	270,573	271,657
純資産	231,763	229,562	230,482
総資産	464,802	473,013	474,274

(注)2022年10月31日を分割の基準日とし、2022年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。なお、1口当たり当期純利益及び1口当たり純資産については、2022年4月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算出しています。

②KDR(単位:百万円。特記しているものを除く。)

決算期	2022年1月期	2022年7月期	2023年1月期
営業収益	9,143	9,447	9,936
営業利益	4,840	4,850	5,294
経常利益	4,119	4,122	4,593
当期純利益	4,119	4,122	4,593
1口当たり当期純利益(円)	4,136	3,966	4,361
1口当たり分配金(円)	4,101	4,101	4,257
1口当たり純資産(円)	136,352	138,902	141,655
純資産	135,790	145,258	151,632
総資産	302,410	315,886	327,014

③KRR(単位:百万円。特記しているものを除く。)

決算期	2022年3月期	2022年9月期	2023年3月期
営業収益	10,254	9,357	9,924
営業利益	4,756	4,406	4,565
経常利益	4,131	3,778	3,926
当期純利益	4,127	3,774	3,922
1口当たり当期純利益(円)	7,089	6,484	6,535
1口当たり分配金(円)	7,090	6,484	6,514
1口当たり純資産(円)	235,932	236,059	236,751
純資産	137,354	137,428	142,566
総資産	275,833	276,699	287,569

5. 本合併後の状況

(1) 吸収合併存続法人の状況

		吸収合併存続法人
(1)	名称	KDX 不動産投資法人(予定) ^(注)
(2)	所在地	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号
(3)	執行役員の氏名	現時点では未定であり、決定次第お知らせします。
(4)	出資総額	現時点では未定であり、決定次第お知らせします。
(5)	決算期	4・10月
(6)	純資産	現時点では未定であり、決定次第お知らせします。
(7)	総資産	現時点では未定であり、決定次第お知らせします。
(8)	資産運用会社の名称	ケネディクス不動産投資顧問株式会社
(9)	資産運用会社の所在地	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号
(10)	資産運用会社の代表者の役職・氏名	代表取締役社長 寺本 光

(注)KDO は、本合併の効力発生を条件として、商号を変更する予定であり、かかる商号の変更等を内容とする規約変更に関する議案を2023年8月22日に開催予定の投資主総会に提出する予定です。なお、本規約変更の詳細については本プレスリリース別紙の合併契約書をご参照ください。

(2) 本合併前後における大投資主及び所有投資口比率

			合併前			
KDO(2023年4月30日現在)			KDR(2023年1月31日現在)		KRR(2023年3月31日現在)	
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	25.34%		株式会社日本カストディ銀行(信託口)	29.72%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	19.44%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	15.96%		日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	22.52%	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	16.69%
野村信託銀行株式会社(投信口)	4.84%		野村信託銀行株式会社(投信口)	5.35%	野村信託銀行株式会社(投信口)	5.14%
ケネディクス株式会社	3.63%		ケネディクス株式会社	3.42%	ケネディクス株式会社	2.81%
ステイツティングペンションフォーンズゾーグエンウエルジジン	3.35%		SMBC日興証券株式会社	1.84%	ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	2.07%
SMBC日興証券株式会社	3.31%		ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	1.68%	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	1.92%
上田八木短資株式会社	1.57%		ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103	1.37%	ジェーピー モルガン チェース バンク 385781	1.37%
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	1.44%		ジェーピー モルガン チェース バンク 385781	1.04%	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103	1.23%

日本証券金融株式会社 1.30%	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT 1.03%	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY FOR DWS RREEF REAL ASSETS FUND 1.14%
ステート ストリート バン ク アンド トラスト カン パニー 505103 1.28%	三菱UFJ信託銀行株式 会社 0.85%	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO 1.12%

合併後 (合併比率勘案後単純合算) ^(注)	
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	24.74%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	19.08%
野村信託銀行株式会社(投信口)	5.09%
ケネディクス株式会社	3.36%
SMBC日興証券株式会社	2.03%
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	1.68%
ステッチングペンシヨエンフオンズゾーグエンウェルジジン	1.51%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103	1.30%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	0.94%
日本証券金融株式会社	0.81%

(注) 本合併後の大投資主及び所有投資口比率については、上記合併前の大投資主の所有投資口比率を前提として上記「2. 本合併の要旨(3)本合併に係る割当ての内容」に基づき KDO の投資口を割り当てるものと仮定した場合の投資口数を基に算出しています。

(3) 資産運用委託契約の変更の有無及びその内容

KDO は、本合併後においても、現在 KDO が資産運用を委託している KFM に、引き続き資産の運用に係る業務を委託する予定です。なお、現在 KDO と KFM の間で締結されている資産運用業務委託契約については、本合併及び本規約変更の効力発生を条件として、本規約変更に伴う所要の変更を行うことを内容とする変更契約を締結する予定です。

両消滅投資法人は、KFM との間の資産運用業務委託契約を、両消滅投資法人の投資主総会の承認を得た上で、本合併の効力発生を条件として、本合併の効力発生日付で解約する予定です。なお、それまでの間に、現在両消滅投資法人と KFM の間で締結されている資産運用業務委託契約の変更は予定していません。

(4) 投資方針の変更の有無及びその内容

KFM は、KDO の運用ガイドラインについて、本合併及び本規約変更の効力発生を条件として、本合併の効力発生日付で、新たな投資方針の設定等に伴う投資方針の変更等を行うことを検討しています。具体的な変更の内容については、確定次第お知らせします。

(5) スポンサー等との契約内容の変更の有無及びその内容

各投資法人又は KFM が締結している既存のサポート契約については、本合併後における新投資法人の投資方針を踏まえ、変更の要否を検討しています。変更の有無及び変更する場合における具体的な変更の内容については、確定次第お知らせします。

6. 会計処理の概要

本合併は、企業結合に関する会計基準(企業会計基準第 21 号・平成 31 年 1 月 16 日改正)を適用し、KDO を取得企業、両消滅投資法人を被取得企業とするパーチェス法により会計処理されることを前提としています。なお、本合併よりのれん又は負ののれんが発生する見込みですが、その金額は現時点では未定であり、確定次第お知らせします。

7. 今後の見通し

本合併後の運用状況の予想については、各投資法人が本日付で公表しました「ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人及びケネディクス商業リート投資法人の合併後の 2024 年 4 月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

KDO の 2023 年 10 月期(2023 年 5 月 1 日から 2023 年 10 月 31 日)の運用状況の予想については、KDO が本日付で公表しました「2023 年 4 月期決算短信(REIT)」をご参照ください。

KDRの2023年10月期(2023年8月1日から2023年10月31日)の運用状況の予想については、KDRが本日付で公表しました「2023年10月期(2023年8月1日～2023年10月31日)の運用状況及び合併交付金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

KRRは、本合併契約が各投資法人の各投資主総会で承認されることを条件として、決算期を現行の3月末日及び9月末日から4月末日及び10月末日に変更し、第17期営業期間を現行の2023年4月1日から2023年9月末日までから、2023年4月1日から2023年10月末日までに変更する旨の規約変更に係る議案を2023年8月21日開催予定の投資主総会に提出する予定であり、当該議案の承認を前提とした本合併の効力発生前の最終期の営業期間である2023年10月期(2023年4月1日から2023年10月31日)の運用状況の予想については、KRRが本日付で公表しました「2023年10月期(2023年4月1日～2023年10月31日)の運用状況及び合併交付金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以 上

※各投資法人のホームページアドレス

ケネディクス・オフィス投資法人:

<https://www.kdo-reit.com/>

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人:

<https://www.kdr-reit.com/>

ケネディクス商業リート投資法人:

<https://www.krr-reit.com/>

- (注 1) SMBC 日興証券は、上記合併比率の分析を行うに際し、各投資法人から提供を受けた情報及び一般に公開された情報等をそのまま採用し、それらの資料及び情報等が、全て正確かつ完全なものであることを前提としており、独自にそれらの正確性及び完全性の検証を行っていません。また、各投資法人の資産又は負債(簿外資産及び負債、その他偶発債務を含みます。)について、独自に評価、鑑定又は査定を行っておらず、第三者機関への鑑定又は査定の依頼も行っておりません。加えて、各投資法人の財務予測に関する情報については、現時点で得られる最善の予測と判断を反映するものとして、各投資法人の経営陣により合理的に作成されたものであることを前提としています。SMBC 日興証券による上記合併比率の分析は、2023 年 6 月 12 日現在の上記情報等に基づくものです。SMBC 日興証券の分析は、KDO の役員会における本合併の検討に資する目的のためにのみ行われたものであり、他のいかなる目的のためにも、また他のいかなる者によっても依頼又は使用することはできません。また各投資法人の投資主が本合併又はその他の事項に関しどのように議決権を行使すべきかに関し何らかの意見表明や推奨を行うものではありません。
- (注 2) 三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券は、上記合併比率の分析を行うに際し、各投資法人から提供を受けた情報及び一般に公開された情報等をそのまま採用し、それらの資料及び情報等が、全て正確かつ完全なものであることを前提としており、独自にそれらの正確性及び完全性の検証を行っていません。また、各投資法人の資産又は負債(簿外資産及び負債、その他偶発債務を含みます。)について、独自に評価、鑑定又は査定を行っておらず、第三者機関への鑑定又は査定の依頼も行っておりません。加えて、各投資法人の財務予測に関する情報については、現時点で得られる最善の予測と判断を反映するものとして、各投資法人の経営陣により合理的に作成されたものであることを前提としています。三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券による上記合併比率の分析は、2023 年 6 月 12 日現在の上記情報等に基づくものです。
三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券の分析は、KDR の役員会における本合併の検討に資する目的のためにのみ行われたものであり、他のいかなる目的のためにも、また他のいかなる者によっても依頼又は使用することはできません。また各投資法人の投資主が本合併又はその他の事項に関しどのように議決権を行使すべきかに関し何らかの意見表明や推奨を行うものではありません。
- (注 3) 野村証券は、合併比率の算定に際して、公開情報及び野村証券に提供された一切の情報が正確かつ完全であることを前提としており、独自にそれらの正確性及び完全性についての検証は行っておりません。各投資法人の資産又は負債(金融派生商品、簿外資産及び負債、その他の偶発債務を含みます。)について、個別の資産及び負債の分析及び評価を含め、独自に評価、鑑定又は査定を行っておらず、第三者機関への鑑定又は査定の依頼も行っておりません。各投資法人の各々の財務予測(利益計画その他の情報を含みます。)については、各投資法人の経営陣により現時点で得られる最善かつ誠実な予測及び判断に基づき合理的に検討又は作成されたことを前提としています。野村証券の算定は、2023 年 6 月 12 日までに野村証券が入手した情報及び経済条件を反映したものです。なお、野村証券の算定は、KRR の業務執行を決定する機関が合併比率を検討するための参考に資することを唯一の目的としています。

合併契約書

2023年6月13日

合併契約書

ケネディクス・オフィス投資法人(以下「甲」という。)、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人(以下「乙」という。)及びケネディクス商業リート投資法人(以下「丙」という。)は、甲、乙及び丙の吸収合併(以下「本合併」という。)に関し、以下のとおり合併契約(以下「本契約」という。)を締結する。

第1条(合併の方法)

甲、乙及び丙は、本契約の規定に従い、甲を吸収合併存続法人とし、乙及び丙を吸収合併消滅法人として、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。その後の改正を含む。以下「投信法」という。)第147条に基づいて本合併を行う。

第2条(合併当事法人の商号及び住所)

吸収合併存続法人及び吸収合併消滅法人の商号及び住所は、以下のとおりである。

- (1) 甲の商号及び住所
商号:ケネディクス・オフィス投資法人
住所:東京都千代田区内幸町二丁目1番6号
- (2) 乙の商号及び住所
商号:ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人
住所:東京都千代田区内幸町二丁目1番6号
- (3) 丙の商号及び住所
商号:ケネディクス商業リート投資法人
住所:東京都千代田区内幸町二丁目1番6号

第3条(甲の投資口の分割)

甲は、第13条で定める本合併の前提条件が全て成就されていることを条件として、本合併の効力が生じる日(以下「効力発生日」という。)をもって本合併の効力発生の直前に、効力発生日の前日の甲の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の有する投資口1口を投資口2口に分割(以下「本投資口分割」という。)する。

第4条(本合併に際して交付する投資口の口数の算定方法及びその割当てに関する事項)

1. 甲は本合併に際し、効力発生日の前日の乙の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主(甲、乙、丙及び投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した乙の投資主(当該買取り請求を撤回した投資主を除く。))を除く。以下「割当対象投資主(乙)」という。)の有する乙の投資口の合計数に1.34を乗じた数(1に満たない端数がある場合には、これを切り捨てるものとする。)の投資口を新たに発行し、割当対象投資主(乙)に対して、その有する乙の投資口1口につき、甲の投資口1.34口の割合をもって、割当交付する。
2. 甲は本合併に際し、効力発生日の前日の丙の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主(甲、乙、丙及び投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した丙の投資主(当該買取り請求を撤回した投資主を除く。))を除く。以下「割当対象投資主(丙)」といい、割当対象投資主(乙)と併せて以下「割当対象投資主」と総称する。)の有する丙の投資口の合計数に1.68を乗じた数(1に満たない端数がある場合には、これを切り捨てるものとする。)の投資口を新たに発行し、割当対象投資主(丙)に対して、その有する丙の投資口1口につき、甲の投資口1.68口の割合をもって、割当交付する。
3. 前二項に定める割当交付及び本合併の効力発生は、本投資口分割が効力発生日に効力を生じることを停止条件とする。本投資口分割が効力発生日に効力を生じない場合には、甲、乙及び丙は誠実に協議し合意の上、第6条に規定する効力発生日を変更し、その他本合併の効力の発生に向けて必要な対応を執るものとする。
4. 第1項又は第2項の場合において、割当対象投資主に対して交付しなければならない甲の投資口の口数に1口に満たない端数があるときは、甲は、投信法第149条の17の規定に基づき、その端数を処理するものとする。

第5条(吸収合併存続法人の出資総額に関する事項)

本合併に際して増加すべき甲の出資総額及び出資剰余金の額は、以下のとおりとする。ただし、甲、乙及び丙は、効力発生日の前日における甲、乙及び丙の財産状態を考慮して協議し合意の上、これを変更することができる。

- (1) 出資総額 :0円
- (2) 出資剰余金 :投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含む。)第22条第1項に定める投資主資本等変動額から前号に定める額を減じて得た額

第6条(効力発生日)

本合併の効力発生日は、2023年11月1日とする。ただし、甲、乙及び丙は、本合併に係る手続進行上の必要性その他の事由により、別途協議し合意の上、効力発生日を変更することができる。

第7条(投資主総会)

1. 甲は、2023年8月22日又は甲、乙及び丙が別途合意により定める日に、投資主総会を開催して、(i)投信法第149条の7第1項の規定に基づく本契約の承認の議案、(ii)本合併の効力発生を停止条件として、甲、乙及び丙が別途合意により定める内容(別紙7(1))に記載の事項の変更を含むが、これらに限られない。)に規約を変更する旨の議案、(iii)本合併の効力発生を停止条件として効力発生日付で甲、乙及び丙が別途合意により定める者を執行役員及び監督役員(以下「役員」と総称する。)にそれぞれ選任する旨の議案、並びに(iv)その他甲、乙及び丙が別途合意により定める内容の議案について、承認を求める。
2. 乙は、2023年8月21日又は甲、乙及び丙が別途合意により定める日に、投資主総会を開催して、(i)投信法第149条の2第1項の規定に基づく本契約の承認の議案、(ii)本合併の効力発生を停止条件として効力発生日付でケネディクス不動産投資顧問株式会社(以下「KFM」という。)と乙の間の資産運用委託契約を解約する旨の議案、並びに(iii)その他甲、乙及び丙が別途合意により定める内容の議案について、承認を求める。
3. 丙は、2023年8月21日又は甲、乙及び丙が別途合意により定める日に、投資主総会を開催して、(i)丙の投資主総会において本項(iii)に記載の規約の変更の承認の議案が可決されることを停止条件として投信法第149条の2第1項の規定に基づき本契約を承認する旨の議案、(ii)本合併の効力発生を停止条件として効力発生日付でKFMと丙の間の資産運用委託契約を解約する旨の議案、(iii)甲の投資主総会において第1項(i)に記載の本契約の承認の議案が可決されること、乙の投資主総会において前項(i)に記載の本契約の承認の議案が可決されること及び丙の投資主総会において本項(i)に記載の本契約の承認の議案が可決されることを停止条件として、甲、乙及び丙が別途合意により定める内容(別紙7(2))に記載の事項の変更を含むが、これらに限られない。)に規約を変更する旨の議案、並びに(iv)その他甲、乙及び丙が別途合意により定める内容の議案について、承認を求める。

第8条(本合併後の甲の商号及び関係法人等)

1. 甲の商号は、本合併後においては、KDX不動産投資法人とする。
2. 本合併後の甲の資産運用会社(投信法第2条第21項に定める資産運用会社をいう。以下同じ。)、資産保管会社(投信法第2条第22項に定める資産保管会社をいう。以下同じ。)、一般事務受託者(投信法第117条各号に定める事務の委託を受ける投信法第2条第23項に定める一般事務受託者をいう。以下同じ。)及び会計監査人は、三菱UFJ信託銀行株式会社を除き、本合併に際して変更しない。ただし、乙及び丙の一般事務受託者のうち、投資法人債に関する一般事務受託者との間の契約は、本合併により甲が承継し、当該投資法人債に関する一般事務受託者は甲の一般事務受託者となる。
3. 甲は、本合併の効力発生を条件として、効力発生日(同日を含まない。)までの間に、(i)本契約締結日において締結している三菱UFJ信託銀行株式会社との間の一般事務委託契約(以下「解約対象一般事務委託契約」という。)を解約するとともに、(ii)解約対象一般事務委託契約において委託していた事務につき、みずほ信託銀行株式会社に対してこれを委託するものとする。
4. 乙は、本合併の効力発生を条件として、乙の資産運用会社との間の資産運用委託契約、資産保管会社との間の資産保管委託契約、一般事務受託者(投資法人債に関する一般事務受託者を

除く。)との一般事務委託契約及び会計監査人との間の監査契約(乙の2023年7月末日を決算期とする営業期間に関して金融商品取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含む。以下同じ。)に基づき必要とされる乙の財務諸表の監査に係る部分を除く。)並びにその他甲、乙及び丙が別途合意により定める契約について、効力発生日をもって解約する。

5. 丙は、本合併の効力発生を条件として、丙の資産運用会社との間の資産運用委託契約、資産保管会社との間の資産保管委託契約、一般事務受託者(投資法人債に関する一般事務受託者を除く。)との一般事務委託契約及び会計監査人との間の監査契約(前条第3項(iii)の決議により変更された丙の2023年10月末日を決算期とする営業期間に関して金融商品取引法に基づき必要とされる丙の財務諸表の監査に係る部分を除く。)並びにその他甲、乙及び丙が別途合意により定める契約について、効力発生日をもって解約する。
6. 前五項にかかわらず、甲、乙及び丙は、別途協議し合意の上、これらに定める内容を変更することができる。

第9条(合併交付金)

1. 甲は、効力発生日の前日に終了する乙の営業期間(以下「乙の最後の営業期間」という。)に係る乙の投資主に対する金銭の分配の代わり金(利益の配当)として、割当対象投資主(乙)に対して、その有する乙の投資口1口につき以下の算式により算定される金額(1円未満切捨て)の合併交付金を、効力発生日後、乙の最後の営業期間に係る乙の収益算定、合併交付金支払の事務手続等を考慮して合理的な期間内に支払うものとする。

$$\text{1口当たり合併交付金の金額} = \frac{\text{効力発生日の前日における乙の分配可能利益の額}}{\text{効力発生日の前日における乙の発行済投資口数}}$$

上記の算式における「効力発生日の前日における乙の発行済投資口数」は、効力発生日の前日における乙の発行済投資口数から割当対象投資主(乙)以外の乙の投資主が保有する投資口数を控除した口数とする。

2. 甲は、効力発生日の前日に終了する、第7条第3項(iii)の決議により変更された丙の営業期間(以下「丙の最後の営業期間」という。)に係る丙の投資主に対する金銭の分配の代わり金(利益の配当)として、割当対象投資主(丙)に対して、その有する丙の投資口1口につき以下の算式により算定される金額(1円未満切捨て)の合併交付金を、効力発生日後、丙の最後の営業期間に係る丙の収益算定、合併交付金支払の事務手続等を考慮して合理的な期間内に支払うものとする。

$$\text{1口当たり合併交付金の金額} = \frac{\text{効力発生日の前日における丙の分配可能利益の額}}{\text{効力発生日の前日における丙の発行済投資口数}}$$

上記の算式における「効力発生日の前日における丙の発行済投資口数」は、効力発生日の前日における丙の発行済投資口数から割当対象投資主(丙)以外の丙の投資主が保有する投資口数を控除した口数とする。

第10条(金銭の分配)

1. 甲は、効力発生日(同日を含まない。)までの間に、2023年4月30日に終了した営業期間に係る金銭の分配として、総額6,487,944,210円(投資口1口当たり7,647円)を、甲の2023年4月30日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対して分配するものとし、かかる金銭の分配を除き、効力発生日までの間に、投資主に対する金銭の分配及び投資主との合意による投資口の有償取得は行わないものとする。
2. 乙は、効力発生日(同日を含まない。)までの間に、2023年7月31日に終了する営業期間に係る金銭の分配として、当該営業期間に係る決算期における分配可能利益の額を限度として、規約の定めに従い決定した金額を、乙の2023年7月31日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対して分配するものとし、かかる金銭の分配を除き、効力発生日までの間に、投資主に対する金銭の分配及び投資主との合意による投資口の有償取得は行わないものとする。
3. 丙は、効力発生日(同日を含まない。)までの間に、2023年3月31日に終了した営業期間に係る金銭の分配として、総額3,922,580,978円(投資口1口当たり6,514円)を、丙の2023年3月31日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対して分配するものとし、かかる金銭の分配を除き、効力発生日までの間に、投資主に対する金銭の分配及び投資主との合意による投資口の有償取得は行わないものとする。

4. 前三項にかかわらず、効力発生日が2023年11月1日より後の日に変更された場合には、金銭の分配の取扱いについては、甲、乙及び丙は当事者間で協議し合意の上、これを決定する。

第11条(法人財産の承継)

甲は、効力発生日において、効力発生日の前日の終了時点における乙及び丙の資産、負債及び権利義務の一切を承継する。

第12条(誓約事項)

1. 甲、乙及び丙は、本契約締結日から効力発生日に至るまで、それぞれ善良なる管理者としての注意をもって自らの業務の執行並びに財産の管理及び運営を行い、また、資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者その他の第三者をして行わせるものとし、それぞれの財産又は権利義務に重大な影響を及ぼす行為(投資口の発行、投資法人債の発行、新規の借入れ(既存借入金金の返済のために行う借入れは除く。)、物件の売却又は取得に係る契約の締結又はその実行を含むが、これらに限られない。疑義を避けるために付言すると、投信法第94条第1項において準用する会社法第325条の2の規定に定める電子提供措置を定めるため及び資産運用会社に対する資産運用報酬を変更するために規約を変更することは含まれない。)については、事前に他の当事者の同意を得た上で、これを行うものとする。ただし、本契約に明示的に定めるもの及び本契約締結日において締結済の契約に基づくものは、この限りではない。
2. 甲、乙及び丙はそれぞれ、効力発生日(同日を含まない。)までの間に、それぞれの事業若しくは財務状態又は本合併に重大な影響を与える合理的可能性がある事象(借入れに係る契約違反、甲、乙又は丙による法令違反及び当局からの指摘等を含むが、これらに限られない。)を知ったときは、直ちに他の当事者に通知するものとする。この場合、甲、乙及び丙は、対応策について誠実に協議し検討するものとし、かつ、当該事象を解決するよう最大限努力する。
3. 乙及び丙は、第7条第1項に従い本合併の効力発生を停止条件として甲の役員に選任されることにつき甲の投資主総会で承認された者(乙については本契約締結日において乙の役員である者に、丙については本契約締結日において丙の役員であるものに、それぞれ限る。)をして、効力発生日(同日を含まない。)までの間、継続して乙又は丙の役員としての地位を維持させ、また、乙又は丙の役員を辞任その他の理由により退任させないよう、努力するものとする。

第13条(本合併の条件)

効力発生日の前日において、以下のいずれかの本合併の効力発生の前提条件が成就されていない場合、又は効力発生日の前日までに以下のいずれかの本合併の効力発生の前提条件が成就されないことが明らかになった場合(ただし、いずれの場合も、自らの責めに帰すべき事由により当該前提条件が成就されない場合を除く。)、各当事者は、効力発生日に先立ち、他の当事者に対して書面により通知することにより、他の当事者に対する何らの責任又は支払義務を負うことなく(ただし、当該通知を行った当事者に本契約の別の条項についての違反がある場合の責任及び支払義務はこの限りではない。)、本契約を解除することができる。

- (1) 本合併に関し又はこれに関連して企図された事項を遂行するために必要とされる、甲、乙及び丙の各投資主総会の承認(第7条第1項、第2項及び第3項に定める各議案についての承認を含むが、これらに限られない。)の取得、その他適用法令に従った手続の履践及び許認可等の取得が完了しているとともに、第7条第1項に従い本合併の効力発生を停止条件として甲の役員に選任されることにつき甲の投資主総会で承認された者(乙については本契約締結日において乙の役員である者に、丙については本契約締結日において丙の役員であるものに、それぞれ限る。)が、乙又は丙の役員を辞任その他の理由により退任しておらず、かつ効力発生日において甲の役員に就任することができない事由(死亡及び投信法上の欠格事由を含むが、これらに限られない。)が生じていないこと
- (2) 甲、乙及び丙において、契約(本契約を含む。)上の誓約事項違反又は財務制限条項違反及び金銭債務(公租公課を含む。)の支払遅延がないこと(ただし、いずれも軽微なものを除く。)
- (3) 甲、乙及び丙において、期限の利益喪失事由の発生(時の経過若しくは通知又はその双方により期限の利益喪失事由となるものを含む。)、支払停止又は支払不能がないこと
- (4) 甲、乙及び丙に対して貸付けを行っている全ての金融機関から、本合併の実行及び効力発生日以降の借入れの基本的条件(なお、借入れに係る契約については、本合併後に甲において

- 財務制限条項違反、誓約事項違反及び期限の利益喪失事由が発生しないために必要な手当てを含む。)について予め承諾が得られており、かかる承諾が撤回されていないこと
- (5) 甲、乙及び丙が、それぞれ、米国証券法上、本合併について、Form F-4 による届出申請が必要とされない旨を合理的に確認したこと
 - (6) 甲、乙又は丙が破産手続開始、民事再生手続開始又はこれに類する法的倒産手続開始の申立てを受けていないこと
 - (7) 甲、乙及び丙並びに KFM において、監督官庁からの登録の取消、業務の全部又は一部の停止その他本合併の遂行に重大な支障が生じ又は重大な悪影響を及ぼす行政処分を受けていないこと
 - (8) 上記のほか、本合併の実行を著しく阻害し又は著しく困難にすると合理的に判断される事由が存在しないこと。

第 14 条(合併条件の変更及び本契約の解約)

本契約締結日以降効力発生日(同日を含まない。)までの間において、(i)甲、乙若しくは丙の資産若しくは経営状態に重要な変動が生じた場合、(ii)本合併の実行が不可能若しくは著しく困難となったと合理的に判断される場合、(iii)その他の事由により本合併の目的の達成が困難となった場合、又は(iv)これらの事態が生じうる事由が明らかとなった場合には、甲、乙及び丙は、誠実に協議し、合意の上、本合併の条件その他本契約の内容を変更し、又は本契約を解約することができる。

第 15 条(公表)

甲、乙及び丙は、本契約の締結の事実又は本契約の内容、その他本合併に関して対外発表を行う場合には、その内容、時期及び方法等について、当事者間で事前に合意の上、これを行うものとする。

第 16 条(費用負担)

本契約の締結及び履行に関連して効力発生日前に甲、乙及び丙に発生した費用(甲、乙及び丙のそれぞれが選任する弁護士、公認会計士、税理士、調査会社、アドバイザーその他の専門家に対する報酬等の費用を含むが、これらに限られない。なお、本合併の効力発生を条件として発生する費用は含まれない。)については、甲、乙及び丙がそれぞれ自己に発生する費用を負担するものとし、乙及び丙は自ら負担すべき費用については、効力発生日の前日(同日を含む。)までに終了する営業期間において、費用として計上するものとする。

第 17 条(準拠法)

本契約は、日本法に準拠し、これに従って解釈されるものとする。

第 18 条(管轄)

甲、乙及び丙は、本契約に関する一切の紛争について、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに合意する。

第 19 条(誠実協議)

本契約に定める事項のほか、本合併に関し必要な事項は、本契約の趣旨に従い、甲、乙及び丙が別途協議の上、これを定める。

(以下余白)

本契約の締結を証するため、本契約書正本を3通作成し、甲、乙及び丙は、各自記名押印の上、各1通を保有する。

2023年6月13日

甲 東京都千代田区内幸町二丁目1番6号
ケネディクス・オフィス投資法人
執行役員 桃井 洋聡

乙 東京都千代田区内幸町二丁目1番6号
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人
執行役員 川島 哲

丙 東京都千代田区内幸町二丁目1番6号
ケネディクス商業リート投資法人
執行役員 渡辺 萌

規約変更事項

- ・商号
- ・発行可能投資口総口数
- ・投資主総会招集日
- ・会計監査人の報酬
- ・資産運用の対象及び方針
- ・資産運用会社に対する資産運用報酬

規約変更事項

- ・営業期間及び決算期
- ・資産運用会社に対する資産運用報酬