

【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 24 年 3 月 23 日
【発行者名】	ケネディクス・レジデンシャル投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 田中 晃
【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・レジデンシャル・パートナーズ株式会社 取締役財務企画部門長 中尾 彰宏
【電話番号】	03-3519-2623
【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・レジデンシャル投資法人
【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 14,938,000,000 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 462,000,000 円
	(注1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。 ただし、今回の一般募集の方法は、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、本書の日付現在における見込額です。
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

## 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（引受人の買取引受けによる一般募集）】

##### (1)【投資法人の名称】

ケネディクス・レジデンシャル投資法人  
(英文表示：Kenedix Residential Investment Corporation)  
(以下「本投資法人」といいます。)

##### (2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集（以下「一般募集」といいます。）及び後記「(3) 発行数」の注記において定義するオーバーアロットメントによる売出しの対象である有価証券は、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。）に従って設立された本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成 13 年法律第 75 号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第 227 条第 2 項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

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

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

##### (3)【発行数】

74,690 口

(注) 一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、SMB C 日興証券株式会社が、本投資法人の投資主であるケネディクス株式会社から 2,310 口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）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の内容については、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】

14,938,000,000 円

(注) 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、本書の日付現在における見込額です。

##### (5)【発行価格】

未定

(注 1) 発行価格は、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。）の定める「有価証券上場規程施行規則」第 1210 条に規定するブック・ビルディング方式（投資口の取得の申込みの勧誘時において発行価格に係る仮条件を投資家に提示し、投資口に係る投資家の需要状況を把握した上で発行価格等を決定する方法をいいます。）により決定します。

(注 2) 発行価格の決定に先立って、平成 24 年 4 月 10 日（火）に発行価格の仮条件を提示する予定です。当該仮条件は、本投資法人が取得を予定している資産の内容その他本投資法人に係る情報、本投資口の価格算定能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し、公正な価額と評価し得る範囲内で決定する予定です。

(注 3) 投資家は、本投資口の買付けの申込み在先立ち、平成 24 年 4 月 11 日（水）から平成 24 年 4 月 17 日（火）までの間、引受人に対して、上記仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。引受人は、本投資口が市場において適正な評価を受けることを目的に、価格算定能力が高いと推定される機関投資家等を中心に当該仮条件に基づく需要の申告の受付を行う予定です。なお、当該需要の申告は、変更又は撤回することが可能です。

(注 4) 発行価格及び発行価額（引受価額）は、上記仮条件による需要状況、上場（売買開始）日（後記「(15) その他 ② 申込みの方法等（ホ）」をご参照下さい。）までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、平成 24 年 4 月 18 日（水）（以下「発行価格等決定日」といいます。）に、決定する予定です。

(注 5) 後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」の冒頭に記載のとおり、発行価格と発行価額（引受価額）とは異なります。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 24 年 4 月 19 日（木）から平成 24 年 4 月 23 日（月）まで

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」記載の引受人の本支店及び営業所

(11) 【払込期日】

平成 24 年 4 月 25 日（水）

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 丸の内支店  
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は行いません。

(13) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）

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（14,938,000,000 円）については、後記「第二部 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 ③ 取得予定資産の概要」に記載の本投資法人が取得を予定している資産の取得資金に充当します。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（462,000,000 円）については、本投資法人が当該取得予定資産の取得資金として借り入れた借入金の返済に充当します。

(注) 上記の手取金は、本書の日付現在における見込額です。

(15) 【その他】

① 引受け等の概要

以下に記載する引受人は、発行価格等決定日に決定される発行価額（引受価額）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を本投資法人に払込み、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
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	未定
メリルリンチ日本証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目4番1号	
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
ドイツ証券株式会社	東京都千代田区永田町二丁目11番1号	
パークレイズ・キャピタル証券株式会社	東京都港区六本木六丁目10番1号	
合計		74,690 口

(注1) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社（以下「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。引受人は、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として一般募集に関する事務を行います。

(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) SMB C日興証券株式会社及びメリルリンチ日本証券株式会社を、以下「共同主幹会社」といいます。

(注4) 各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定します。

## 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) 申込証拠金のうち発行価額相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。
- (ハ) 申込証拠金には利息をつけません。
- (ニ) 引受人は、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、発行価格又はそれ以上の価格で需要の申告を行った投資家の中から、原則として需要申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。  
また、需要の申告を行わなかった投資家に対しても、東京証券取引所の「有価証券上場規程」に定める投資主数基準の充足、上場後の本投資口の流通性の確保等を勘案し、販売が行われることがあります。
- (ホ) 本投資法人は、東京証券取引所に本投資口の上場を予定しており、上場（売買開始）日は、払込期日の翌営業日である平成24年4月26日（木）（以下「上場（売買開始）日」といいます。）となります。
- (ヘ) 一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、上場（売買開始）日である平成24年4月26日（木）となります。本投資口は、上場（売買開始）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、保管振替機構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。
- (ト) 引受人は、本投資法人の指定する販売先として、本投資法人の投資主であるケネディクス株式会社に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、1,560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（引受人の買取引受けによる一般募集） (1) 投資法人の名称」と同じです。

### (2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (2) 内国投資証券の形態等」と同じです。

### (3)【売出数】

2,310 口

(注 1) 上記売出数は、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、SMB C日興証券株式会社が行う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する場合、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。

(注 2) オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、オーバーアロットメントによる売出しのために、SMB C日興証券株式会社が本投資法人の投資主であるケネディクス株式会社より 2,310 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（引受人の買取引受けによる一般募集） (15) その他 ② 申込みの方法等 (ト)」に記載のとおり、一般募集において本投資口 1,560 口がケネディクス株式会社に販売されることを条件とします。）です。

なお、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)【売出価額の総額】

462,000,000 円

(注) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

### (5)【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (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 24 年 4 月 19 日（木）から平成 24 年 4 月 23 日（月）まで

### (9)【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

### (10)【申込取扱場所】

SMB C日興証券株式会社の本店及び全国各支店

### (11)【受渡期日】

平成 24 年 4 月 26 日（木）

(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の対象となる本投資口は、上場（売買開始）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、保管振替機構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

- (1) 一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、SMB C日興証券株式会社が本投資法人の投資主であるケネディクス株式会社から 2,310 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「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（引受人の買取引受けによる一般募集） (15) その他 ② 申込みの方法等 (ト)」に記載のとおり、一般募集において本投資口がケネディクス株式会社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、売出口数の上限を示したものであり、需要状況等により減少する場合、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、SMB C日興証券株式会社が借入投資口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 24 年 3 月 23 日（金）開催の本投資法人の役員会において、SMB C日興証券株式会社を割当先とする本投資法人の投資口 2,310 口の第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）を、平成 24 年 5 月 28 日（月）を払込期日として行うことを決議しています。

また、SMB C日興証券株式会社は、上場（売買開始）日から平成 24 年 5 月 23 日（水）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、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。SMB C日興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、SMB C日興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。

SMB C日興証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、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、本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、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

- (2) 上記(1)に記載の取引について、SMB C日興証券株式会社はメリルリンチ日本証券株式会社と協議の上、これを行います。

### 2 売却・追加発行の制限

- (1) ケネディクス株式会社は、本書の日付現在本投資口を 750 口保有する本投資法人の投資主であり、また、前記「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（引受人の買取引受けによる一般募集） (15) その他 ② 申込みの方法等 (ト)」に記載のとおり、一般募集の対象となる本投資口のうち 1,560 口を取得する予定です。同社は、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降 180 日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、同社が一般募集前から保有する本投資口（750 口）及び同社が一般募集において取得することを予定している本投資口（1,560 口）の売却又は実際の売却と同様の経済的効果をもたらす取引を行わない旨を合意しています。

- (2) 本投資法人は、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降 90 日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の発行（ただし、本第三者割当及び投資口の分割による本投資口の発行を除きます。）を行わない旨等を合意しています。
- (3) 上記(1)及び(2)のいずれの場合においても、共同主幹事会社は、その裁量で当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。
- (4) 更に、上記(1)に記載の制限とは別に、ケネディクス株式会社は、本投資口を東京証券取引所に上場するに際し同取引所の規則に基づき、本投資法人との間で継続所有に係る確約を行っており、本書の日付現在における所有投資口を上場（売買開始）日以降 6 か月間を経過する日（当該日において投資口の払込期日（平成 23 年 11 月 15 日）以後 1 年間を経過していない場合には、当該払込期日以後 1 年間を経過する日）まで所有することとされています。



## 第二部【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】

本投資法人の営業期間（以下「事業年度」ということがあります。）は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日まで（以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」といいます。）の各6か月間ですが、第1期営業期間は、本投資法人の設立の日である平成23年11月15日から平成24年7月末日までです（規約第37条）。したがって、本書の日付現在、第1期営業期間は終了しておらず、該当事項はありません。

##### (2)【投資法人の目的及び基本的性格】

###### ① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき設立された投資法人であり、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等（後記「2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (イ) 不動産等」に列挙される資産をいいます。以下同じです。）及び不動産対応証券（後記「2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (ロ) 不動産対応証券」に列挙される資産をいいます。以下同じです。）（以下、不動産等及び不動産対応証券を総称して「不動産関連資産」ということがあります。）等の特定資産に投資を行うことを通じてその資産の運用を行います（規約第29条）。

###### ② 投資法人の特色

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

（注1） 投資法人に関する法的枠組みは、大要以下のとおりです。

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

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

投資法人には、その機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。執行役員及び監督役員は役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の一定の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、会計監査人は、投資法人の会計監査を行います。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(4) 投資法人の機構 ① 投資法人の統治に関する事項」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を引き受ける者を募集することもできます。また、投資法人は一定の要件を充足した場合に、短期投資法人債を発行することができます。

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

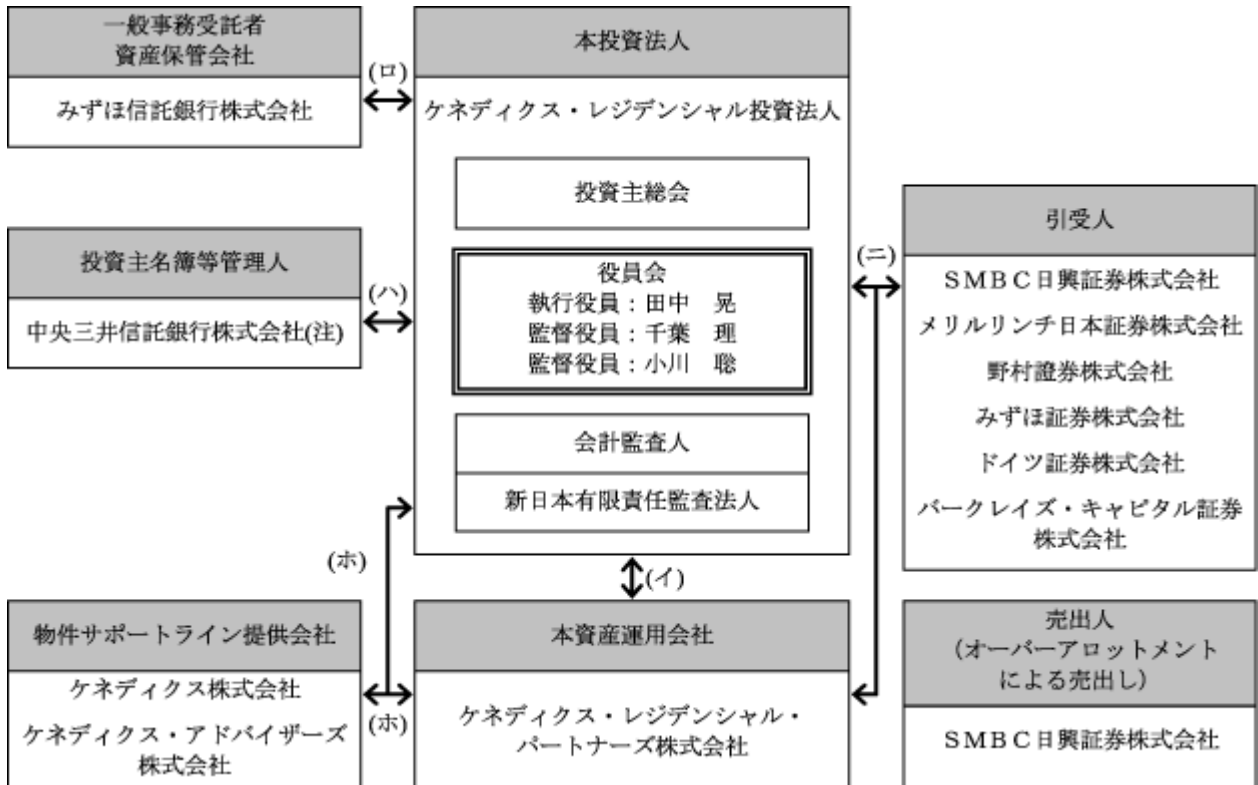
投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「2 投資方針 (3) 分配方針」をご参照下さい。

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

- (注 2) 本投資法人は、平成 24 年 3 月 23 日（金）の役員会において、本投資法人が発行する投資口を保管振替機構にて取り扱うことについて同意することを決議しています。したがって、本投資法人の投資口は、保管振替機構が定める日から振替投資口（振替法第 226 条第 1 項に定める意味を有します。以下同じです。）となります（振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第 226 条第 1 項、第 227 条第 1 項）。なお、以下、本投資法人が発行する投資証券を「本投資証券」ということとしますが、同時に本投資証券には、別途明記する場合を除き、本振替投資口を含むものとします。

(3) 【投資法人の仕組み】

① 本投資法人の仕組み



- (イ) 資産運用委託契約
- (ロ) 一般事務委託契約／資産保管業務委託契約
- (ハ) 投資主名簿等管理人委託契約
- (ニ) 新投資口引受契約
- (ホ) 不動産情報提供等に関する覚書

(注) 中央三井信託銀行株式会社は、中央三井アセット信託銀行株式会社及び住友信託銀行株式会社（吸収合併存続会社）と、平成 24 年 4 月 1 日付で合併し、解散します。なお、同日付で、合併後の住友信託銀行株式会社は以下のとおり商号及び本店所在地を変更します。以下同じです。

商号 : 三井住友信託銀行株式会社

本店所在地 : 東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 1 号

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	ケネディクス・レジデンシャル投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産関連資産に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社	<p>本投資法人との間で平成 23 年 11 月 18 日付の資産運用委託契約を締結しています。</p> <p>投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第 198 条第 1 項）。</p> <p>本資産運用会社に委託された業務の内容は、(イ) 本投資法人の資産の運用に係る業務、(ロ) 本投資法人の資金調達に係る業務、(ハ) 本投資法人への報告業務及び (ニ) その他本投資法人が随時委託する上記(イ)から(ハ)に関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）です。</p>
一般事務受託者 資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	<p>本投資法人との間で平成 23 年 11 月 18 日付の一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第 117 条第 4 号、第 5 号及び第 6 号）として、一般事務委託契約に基づき、(イ) 本投資法人の計算に関する事務、(ロ) 本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務、(ハ) 本投資法人の役員会及び投資主総会の運営に関する事務及び (ニ) 本投資法人の納税に関する事務等を行います。</p> <p>また、投信法上の資産保管会社（投信法第 208 条第 1 項）として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務等を行います。</p>
投資主名簿等 管理人	中央三井信託銀行株式会社	<p>本投資法人との間で平成 23 年 11 月 18 日付の投資主名簿等管理人委託契約を締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第 117 条第 2 号、第 3 号及び第 6 号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、投資主名簿等管理人委託契約に基づき、(イ) 投資主名簿及びこれに付属する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務、(ロ) 投資主名簿への記録、投資口に係る質権の登録又はその抹消に関する事務、(ハ) 投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（本関係業務の概要に関する記載において、以下「投資主等」といいます。）の氏名、住所の登録に関する事務、(ニ) 投資主等の提出する届出の受理に関する事務、(ホ) 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成及び送付等に関する事務並びに(ヘ) 金銭の分配の計算及びその支払のための手続に関する事務等を行います。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の概要
引受人	SMB C日興証券株式会社 メルリリンチ日本証券株式会社 野村證券株式会社 みずほ証券株式会社 ドイツ証券株式会社 パークレイズ・キャピタル証券株式会社	発行価格等決定日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で新投資口引受契約を締結します。 投信法上の一般事務受託者（投信法第 117 条第 1 号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、本投資口の買取引受けを行います。

### ③ 上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の内容
物件サポート ライン提供会社	ケネディクス株式会社 ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	本投資法人及び本資産運用会社との間で、平成 23 年 12 月 13 日付の不動産情報提供等に関する覚書（以下「サポートライン覚書」といいます。）を締結しています。業務の内容は、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ③ 本投資法人の成長戦略 (ハ) ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社のサポート」をご参照下さい。

## (4) 【投資法人の機構】

### ① 投資法人の統治に関する事項

#### (イ) 機関の内容

本投資法人の執行役員は 1 名以上、監督役員は 2 名以上（ただし、執行役員の数に 1 を加えた数以上とします。）とされています（規約第 18 条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員 1 名、監督役員 2 名、執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

#### a. 投資主総会

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

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

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

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

b. 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています（投信法第109条第1項、第5項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。ただし、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管業務委託契約の締結、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し、その過半数をもって行います（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第23条）。

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

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときには、投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）により、規約をもって、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって前記賠償責任を免除することができます（規約第21条）。

c. 会計監査人

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

会計監査人は、その任務を怠ったときには、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負います（投信法第115条の6第1項）。

(ロ) 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人の役員会は、執行役員 1 名及び執行役員の職務の執行を監督する監督役員 2 名で構成されています。2 名の監督役員は、それぞれ本投資法人及び本資産運用会社と利害関係のない弁護士及び公認会計士で構成されています。

監督役員は、投資主総会の決議によって選任され、任期は、選任後 2 年間となっています。ただし、補欠として又は増員のために選任された役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とされています（規約第 19 条第 1 項及び第 2 項）。

役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることのできる構成員の過半数が出席し、その過半数をもって行うものとされています（投信法第 115 条第 1 項、会社法第 369 条第 1 項、規約第 23 条）。

本投資法人は、役員会において上記のような監督役員による監督の組織等を構成することにより厳格な内部管理体制を構築しています。

(ハ) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

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

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

一方で、会計監査人は、決算期（毎年 1 月末日及び 7 月末日）毎に本投資法人の計算書類等の監査を行い、これらの承認を付議する役員会に先立ち監査報告会を開催し、監査内容を監督役員に報告します。また、会計監査人は、その職務を遂行するに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときは、これを監督役員に報告しなければなりません。

(ニ) 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

・本資産運用会社に対する管理体制

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

・一般事務受託者及び資産保管会社に対する管理体制

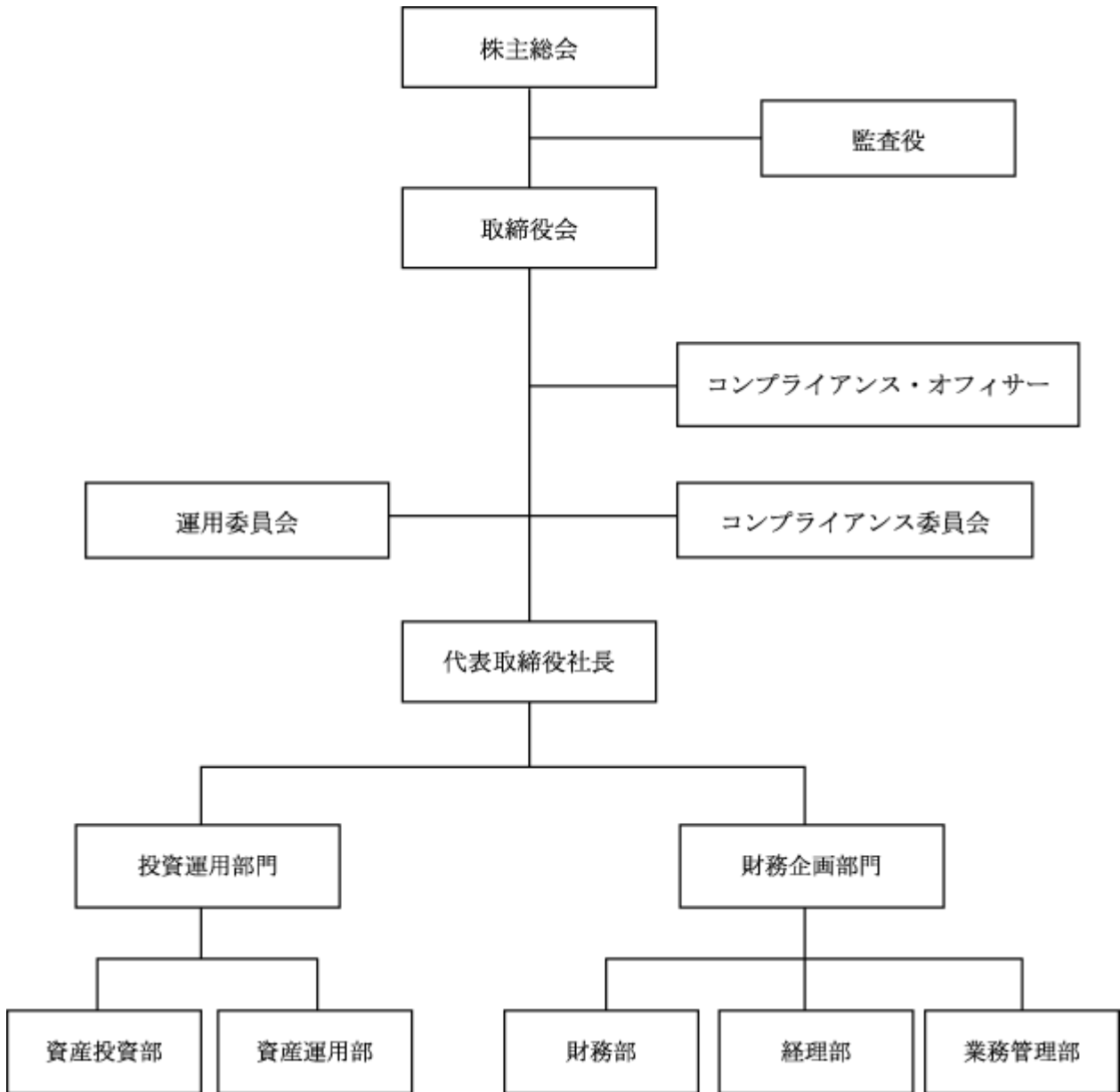
執行役員又は監督役員は、必要と認めるときは、一般事務受託者及び資産保管会社の役職員を役員会に同席させ、業務執行等について説明をさせることができます。

## ② 投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人は資産の運用を本資産運用会社に委託して行います。

### (イ) 業務運営の組織体制

本資産運用会社の業務運営の組織体制は、以下のとおりです。



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産の運用に係る業務を行います。各種業務は、投資運用部門、財務企画部門及びコンプライアンス・オフィサーの各部署に分掌され、投資運用部門及び財務企画部門については、担当の部門長が統括します。

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



- (ロ) 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制  
各組織の業務分掌体制は、以下のとおりです。

組織	分掌業務
投資運用部門	<p>a. 資産投資部</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. 本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務（本②において、以下「資産運用業務」といいます。）に係る資産の取得及び処分に関する事項</li> <li>ii. 投資運用リスク（資産取得・処分）の個別管理に関する事項</li> <li>iii. 不動産市場等の調査分析</li> <li>iv. その他上記 i.から iii.までに付随又は関連する事項</li> </ul> <p>b. 資産運用部</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. 資産運用業務に係る資産の運用に関する事項</li> <li>ii. 運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項</li> <li>iii. 本投資法人の保有不動産等に係る予算及び実績の管理に関する事項</li> <li>iv. 投資運用リスク（資産運用）の個別管理に関する事項</li> <li>v. 本投資法人の保有不動産等に係る工事の監理に関する事項</li> <li>vi. 不動産管理リスク（工事）の個別管理に関する事項</li> <li>vii. その他上記 i.から vi.までに付随又は関連する事項</li> </ul>
財務企画部門	<p>a. 財務部</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. 本投資法人の資金調達に関する事項</li> <li>ii. 本投資法人の中期運用計画の策定及び変更に関する事項</li> <li>iii. 本投資法人の年度運用計画の策定及び変更に関する事項</li> <li>iv. 財務リスクの個別管理に関する事項</li> <li>v. 本投資法人の IR 活動に関する事項</li> <li>vi. 本投資法人のディスクロージャーに関する事項</li> <li>vii. 不動産投資信託市場の調査分析に関する事項</li> <li>viii. 本投資法人の投資主との対応に関する事項（投資主総会に関する事項を除きます。）</li> <li>ix. 監督官庁との折衝等に関する事項（本投資法人に係るもの）</li> <li>x. 関係諸団体との対応等に関する事項</li> <li>xi. その他上記 i.から x.までに付随又は関連する事項</li> </ul> <p>b. 経理部</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. 本投資法人の予算策定に関する事項</li> <li>ii. 本投資法人の決算に関する事項</li> <li>iii. 本資産運用会社の予算策定及び決算に関する事項</li> <li>iv. その他上記 i.から iii.までに付随又は関連する事項</li> </ul> <p>c. 業務管理部</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. 本投資法人の投資主総会、役員会の運営に関する事項</li> <li>ii. 株主総会・取締役会及び各種委員会の運営に関する事項</li> <li>iii. コンプライアンス・オフィサーの補助業務に関する事項</li> <li>iv. 総務、経理、人事に関する事項</li> <li>v. 監督官庁との折衝等に関する事項（本資産運用会社に係るもの）</li> <li>vi. システムリスク及び事業継続リスクの個別管理に関する事項</li> <li>vii. その他上記 i.から vi.までに付随又は関連する事項</li> </ul>
コンプライアンス・オフィサー	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. コンプライアンス・プログラム及びコンプライアンス・マニュアルの立案その他コンプライアンスの統括に関する事項</li> <li>ii. 社内諸規程・規則等の制定及び改廃並びにその遵守状況の検証に関する事項</li> <li>iii. 業務全般に係る法令諸規則等の遵守状況の検証に関する事項</li> <li>iv. 苦情処理の統括に関する事項</li> <li>v. 法人関係重要情報及び内部者取引等の管理に関する事項</li> <li>vi. 情報管理の統括に関する事項</li> <li>vii. リスク管理に関する事項</li> <li>viii. 法令等遵守リスク及び事務リスクの個別管理に関する事項</li> <li>ix. 内部監査に関する事項</li> <li>x. その他上記 i.から ix.までに付随又は関連する事項</li> </ul>

(ハ) 委員会の概要

各委員会の概要は、以下のとおりです。

a. 運用委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、投資運用部門長、財務企画部門長、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員
審議内容	<ul style="list-style-type: none"><li>i. 資産運用業務に係る運用方針（運用ガイドライン、資産管理計画、中期運用計画、年度運用計画の策定及び変更等）に関する事項</li><li>ii. 資産運用業務に係る資産の取得及び処分に関する事項</li><li>iii. 資産運用業務に係る資産の運用に関する事項</li><li>iv. 本投資法人の予算策定及び決算に関する事項</li><li>v. 本投資法人の資金調達及び ALM（Asset Liability Management）に関する事項</li><li>vi. 本投資法人のディスクロージャーに関する事項</li><li>vii. 資産運用業務に係るリスク管理に関する事項</li><li>viii. その他上記 i. から vii. までに付随又は関連する事項</li></ul>
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"><li>・委員の 3 分の 2 以上が出席し、代表取締役社長を含む出席委員の 3 分の 2 以上の賛成により決議します。なお、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上重大な問題があると判断する場合、審議中においても議案を起案部署に差し戻すことができます。</li><li>・原則として代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は必ず出席するものとし、例外的に上記 iv. から vi. までに規定する事項及びこれに付随又は関連する事項を審議及び決議する場合には代表取締役社長及びコンプライアンス・オフィサーは必ず出席するものとします。</li></ul>

b. コンプライアンス委員会

委員	代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー（委員長）、取締役（常勤）及び外部委員
審議内容	<p>i. 資産運用業務のうち、利害関係者（後記「7 管理及び運営の概要（2）利害関係人との取引制限 ②利害関係取引規程」に定義されます。以下同じです。）又は本資産運用会社と本投資法人との取引（後記「7 管理及び運営の概要（2）利害関係人との取引制限 ②利害関係取引規程（ハ）利害関係者との取引」をご参照下さい。以下同じです。）に関する事項</p> <p>ii. 運用ガイドラインにおいて規定外である取引に関する事項</p> <p>iii. 資産運用業務に係る運用方針（運用ガイドライン、資産管理計画、中期運用計画、年度運用計画の策定及び変更等）に関する事項</p> <p>iv. 年度運用計画に定める取得金額の範囲を超える取引に関する事項</p> <p>v. 本資産運用会社のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項</p> <p>vi. 本資産運用会社の内部者取引等管理規程に定める役職員等による投資口取得に関する事項</p> <p>vii. 本資産運用会社の社内諸規程・規則等の制定及び改廃に関する事項</p> <p>viii. その他コンプライアンス・オフィサーが随時定める事項に係るコンプライアンスに関する事項</p> <p>ix. その他上記 i. から viii. までに付随又は関連する事項</p>
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・委員の3分の2以上の出席を要するものとします。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は必ず出席するものとします。</li> <li>・決議は出席した委員の全会一致によります。ただし、上記 v. から vii. までに係る決議において全会一致にならない場合でも、コンプライアンス・オフィサーは少数意見及び外部委員の意見を付して、取締役会に議案を提出することができます。</li> </ul>

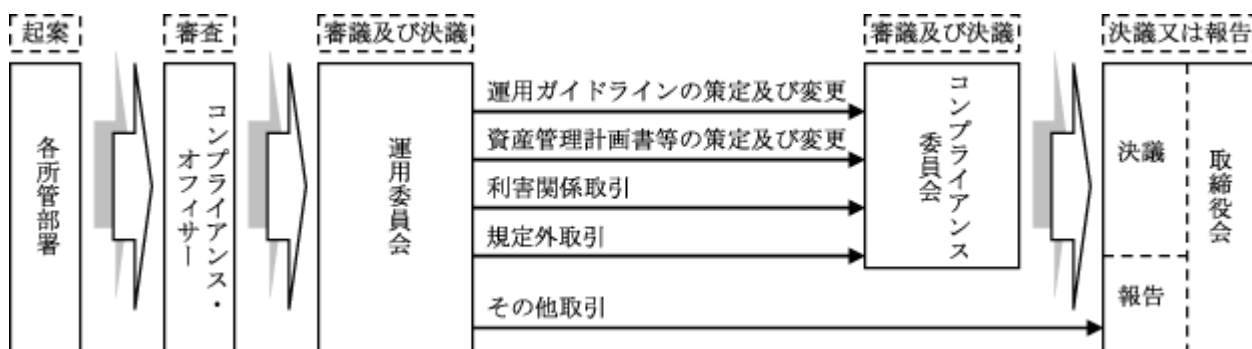
③ 投資運用の意思決定機構

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係取引（利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との取引をいいます。以下同じです。）についてのルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

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

運用ガイドライン及び資産管理計画書等の策定及び変更に係る意思決定フロー並びに資産の取得及び売却に係る意思決定フローは、以下のとおりです。

<意思決定フロー>



(イ) 本投資法人の資産の運用に係る投資方針に関する意思決定

運用ガイドラインは、投資運用部門長の指示に基づき投資運用部門において起案され、コンプライアンス・オフィサーに上程されます。コンプライアンス・オフィサーが法令、社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の定める規則（以下「投信協会規則」といいます。）、本投資法人の規約及び本資産運用会社の社内規程（本「③ 投資運用の意思決定機構」において、以下「法令等」といいます。）に照らして審査した上で問題点がないと判断した場合、運用委員会で審議され、決議されます。その後、コンプライアンス委員会に付議され、審議後決議されます。その後、取締役会へ上程され、審議後決議の上、策定又は変更されます。

運用ガイドラインは、一年に一度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果によって変更を行わないこともあります。また、経済情勢の大幅な変化が生じた場合には、その都度見直し及び変更を行うことがあります。

(ロ) 本投資法人の資産の運用に関する意思決定

a. 資産管理計画書等に関する事項

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

その後、取締役会へ上程され、審議後決議の上、策定又は変更されます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について取締役会に報告するものとします。本資産運用会社が策定する資産管理計画書等については本投資法人の役員会の承認を得ることとされています。

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

b. 資産の取得及び売却に関する事項

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

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

ただし、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する場合、利害関係取引を行う場合、運用ガイドラインの規定外の取引を行う場合には、コンプライアンス委員会で審議され、決議されます。その後、取締役会に付議され、審議後決議されます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について取締役会に報告するものとします。一方で、利害関係取引以外の取引で運用ガイドライン本則による取引については、運用委員会が審議及び決議され、決定内容を取締役に報告するものとします。

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

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

④ 投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

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

(イ) 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

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

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

(ロ) 組織体制

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

コンプライアンス・オフィサーは、内部監査担当者として、内部監査規程及びコンプライアンス・プログラムに基づき、原則として毎年1回、内部監査を実施し、内部監査で発見・指摘した問題点等を正確に反映した内部監査報告書を作成します。コンプライアンス・オフィサーは、内部監査報告書を遅滞なく代表取締役社長及び取締役会に提出し、内部監査の結果を報告します。被監査部門は、内部監査報告書で指摘された問題点について、その重要度合いを勘案した上で、遅滞なく改善計画を策定し、改善に努めます。コンプライアンス・オフィサーは、被監査部門による問題点の改善状況を適切に管理し、その達成状況を確認し、その後の内部監査計画に反映させます。取締役会又はコンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社の業務運営の適切性を確認するためその他の理由により必要があると判断した時は、外部の専門家等による外部監査を行います。

(ハ) 利害関係取引規程

後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 ②利害関係取引規程」をご参照下さい。

(ニ) 内部者取引等管理規程

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

(ホ) フォワード・コミットメント等

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

(5) 【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額	150 百万円
発行可能投資口総口数	5,000,000 口
発行済投資口総数	750 口

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額 (百万円)		発行済投資口総数 (口)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成23年11月15日	設立	150	150	750	750	—

(6) 【主要な投資主の状況】

(本書の日付現在)

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合 (%)
ケネディクス株式会社	東京都港区新橋二丁目2番9号 KDX 新橋ビル	750	100.0

## 2【投資方針】

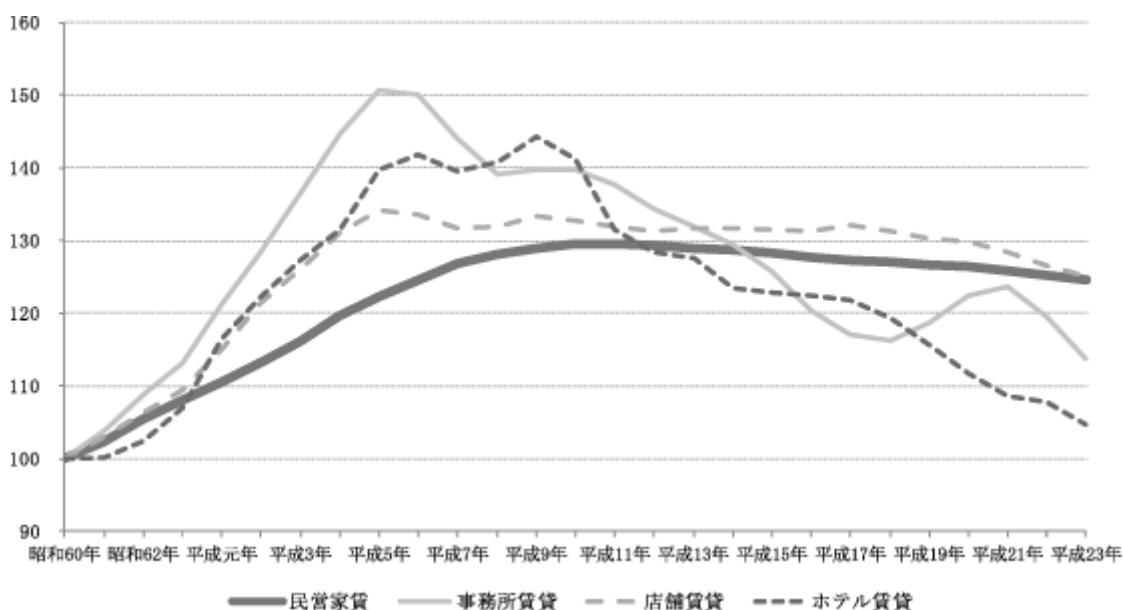
### (1)【投資方針】

#### ① 本投資法人の基本戦略

平成 13 年 9 月に誕生した不動産投資信託証券市場（以下「J-REIT 市場」といいます。）は、平成 23 年に 10 周年を迎えました。J-REIT 市場の発展とともに国内の不動産投資市場のグローバル化や不動産の金融商品化が一層進み、日本の不動産投資を取り巻く環境は大きく変化しました。平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災は未曾有の大災害となり、日本経済に多大な影響を与えたものの、上場不動産投資法人（以下「J-REIT」といいます。）の保有に係る不動産への直接的な影響は限定的であることが確認され、日本の不動産における耐震性能の高さや J-REIT の資産運用におけるリスクマネジメントの高さが改めて認識されました。他方、J-REIT 市場誕生後の 10 年間は、リーマン・ショックによる金融危機やギリシャの財政問題に端を発した欧州ソブリン危機が起こる一方で、中国やインド等の新興国が力強い成長を実現するというように、世界的に金融情勢の変化の起伏が非常に激しい時代となりました。日本の不動産投資市場も、J-REIT 市場を始めとする投資環境が整備される中で、グローバルな投資資金が存在感を高め、多様な要因による影響を受けやすくなってきていると本投資法人は考えています。

このような様々な変化にさらされている不動産投資市場において、本投資法人は、「安定した賃貸収益の獲得と資産規模の着実な成長の実現」を目指すべく、主として、主要な用途が居住用施設（賃貸住宅等）である不動産関連資産への投資を行います。賃貸住宅に代表される居住用施設は、他の用途の不動産と比較して、賃料の変動が小さく、テナントも分散されており、1 物件当たりの規模も小さいためリスク分散を図りやすく、相対的にリスクが低い投資対象であると本投資法人は考えています。

#### <不動産用途別の賃料水準の推移>

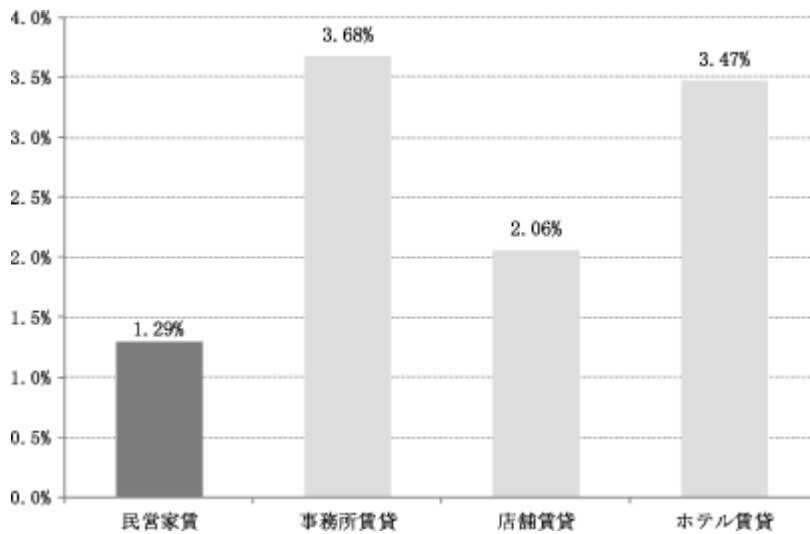


(出所) 日本銀行「企業向けサービス価格指数」、総務省「消費者物価指数」

(注) 民営家賃は総務省「消費者物価指数」の値、事務所賃貸、店舗賃貸及びホテル賃貸は日本銀行「企業向けサービス価格指数」の値にそれぞれ基づき、昭和 60 年（暦年）を 100 として指数化して表示しています。



<不動産用途別の賃料水準の変化率に係る標準偏差>



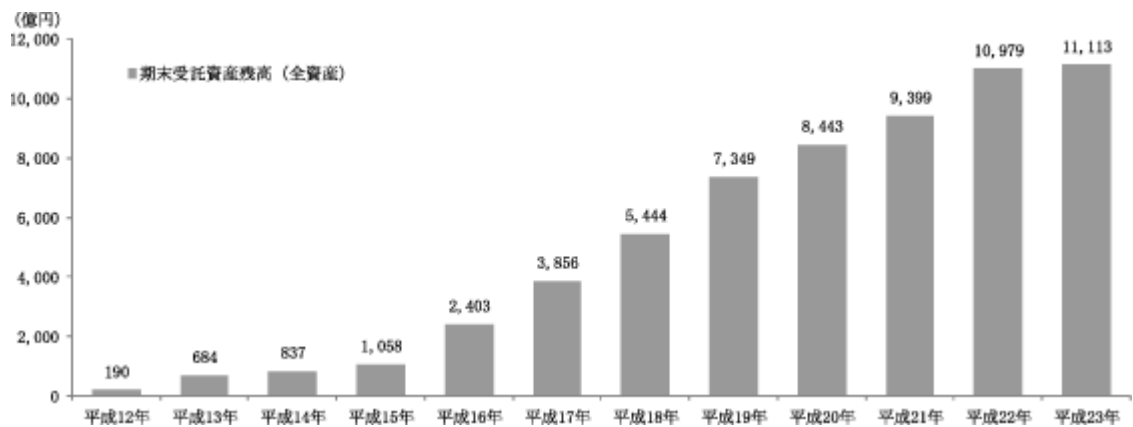
(出所) 日本銀行「企業向けサービス価格指数」、総務省「消費者物価指数」

(注) 民営家賃は総務省「消費者物価指数」の値、事務所賃貸、店舗賃貸及びホテル賃貸は日本銀行「企業向けサービス価格指数」の値にそれぞれ基づき、昭和 60 年から平成 23 年までの暦年の対数変化率の標準偏差 (年率) の値を比較して表示しています。

一方で、賃貸住宅等への投資が他の用途の不動産と比較して安定的な収益を見込めるとしても、変化の激しい不動産投資市場の中で安定した賃貸収益の獲得と資産規模の着実な成長を実現するためには、本投資法人は、不動産に関連するあらゆるトレンドを的確に把握の上、最適と考えられる投資機会及び収益機会を「柔軟」に追求し、迅速な情報収集と意思決定に基づき「機動的」に投資及び運用を行うことが重要であると考えています。

本資産運用会社のスポンサーであるケネディクス株式会社は、独立系不動産運用会社として不動産投資ファンドの組成及び運用を主たる事業として営んでおり、「柔軟性」と「機動性」をもった不動産投資運用を行うことを旨としています。ケネディクス・グループ（ケネディクス株式会社、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社その他のケネディクス株式会社の子会社及び関連会社等を併せた企業グループをいいます。以下同じです。）は、金融危機の下で同業他社の多くが破綻や撤退を余儀なくされる中、平成 12 年 12 月期末には 190 億円であった受託資産残高を平成 23 年 12 月期末には 1 兆 1,113 億円にまで着実に増加させており、日本国内外の機関投資家及び年金基金を始めとする多くの投資家のために不動産投資ファンドの運用を行っています。

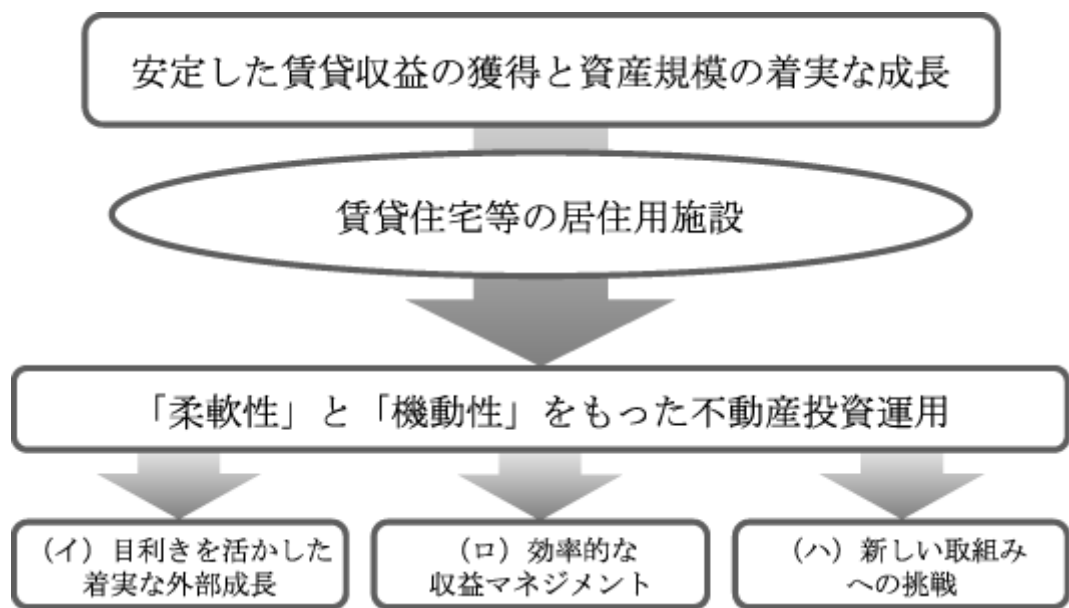
＜ケネディクス・グループの受託資産残高の推移＞



(注) 以下の基準に基づき、ケネディクス株式会社にて各年の12月末日現在の受託資産残高を集計しています。

- ・ ケネディクス・グループがアセットマネジメント業務を受託している不動産関連資産を対象とし、竣工前の開発物件は含みません。
- ・ 取得時の取得価格（税抜）で集計し、会計上の簿価を構成するものであっても取得付随費用及びバリュアード費用（物件価値を上昇させるための資本的支出）等は含まず、億円未満を切り捨てて記載しています。
- ・ ケネディクス・グループが一時的に自己勘定で取得し、アセットマネジメント業務を行っている不動産関連資産を含みます。また、ケネディクス不動産投資法人及び日本ロジスティクスファンド投資法人が保有する不動産関連資産も含みます。

本投資法人は、ケネディクス株式会社の理念（独立系不動産運用会社として不動産投資家の立場に即し運用サービスを提供すること）と人材を受け継ぐ本資産運用会社による資産運用を委託し、「目利きを活かした着実な外部成長」、「効率的な収益マネジメント」及び「新しい取組みへの挑戦」という三つの基本戦略に基づき投資・運用を行います。賃貸住宅等の居住用施設への投資に際しては、地域の人口動態や経済見通し、人々のライフスタイルの変化、少子高齢化、晩婚化及び核家族化等の世帯構成の変化に伴う賃貸住宅への需要の変動、持家に対する考え方の変化等、不動産に関連するあらゆるトレンドを見極めることが重要であると考えています。本投資法人は、「柔軟性」と「機動性」をもった不動産投資運用を通じ、賃貸住宅等の居住用施設が有する特性を活かしながら、安定した賃貸収益の獲得と資産規模の着実な成長を実現し、投資主利益の最大化を目指すとともに、J-REIT 市場の更なる発展に貢献したいと考えています。



(イ) 目利きを活かした着実な外部成長

本投資法人は、賃貸住宅等の居住用施設への投資機会を確保するため、投資対象を東京都心部及び主要駅へのアクセスが良い立地に所在する不動産や築年数が比較的浅い不動産に限定することなく、不動産投資運用のプロフェッショナルとして培った投資機会を選別する「目利き」を活用して幅広い投資領域の中から優良な投資機会を選別し、物件獲得競争を回避しながら着実な外部成長を実現することを目指します。

本投資法人は、その投資判断において、投資対象土地が持つ潜在的な収益力に着目しています。かかる土地の評価に際しては、幅広い視点からその潜在的な収益力を分析すべく、以下の三つの投資尺度を用います。

■ 「生活利便性の高さ」

生活利便性の高い土地とは、単に最寄り駅までの至近性や主要ターミナル駅・ビジネス街への交通アクセスの良い土地を意味するのではなく、周辺の商業施設や教育施設又は公園等の生活周辺施設が整備された土地をいいます。

■ 「地位（じぐらい）の高さ」

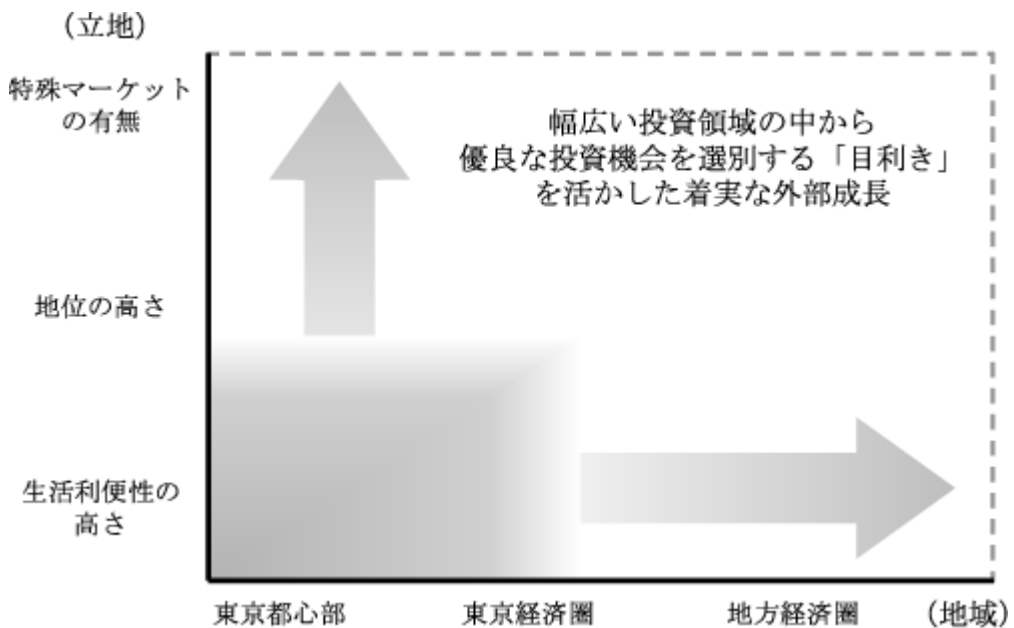
地位の高い土地とは、歴史的に由緒があり成熟した場所、又は政策的若しくは人為的に優良な住居地域として開発された場所で、長期的に高い競争力を有する土地をいいます。

■「特殊マーケットの有無」

特殊マーケットの有無とは事業所、研究所、学校等の周辺で、それらの施設の利用者を中心に賃貸住宅への安定した需要が見込まれる土地をいいます。

この観点から、本投資法人は、東京経済圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県  
の主要都市をいいます。以下同じです。）はもちろん、東京経済圏以外の地域に  
おいても、賃貸住宅等について安定した需給バランスが見込まれ、投資対象として  
魅力ある土地が数多く存在すると考えています。本投資法人は、上記の投資尺度に  
基づき、東京経済圏・地方経済圏（政令指定都市を始めとする地方中核都市をい  
います。以下同じです。）に所在する賃貸住宅等の居住用施設について、土地が持つ  
潜在的な収益力や需給バランス等を詳細に分析した上で、その地域特性に応じて、  
安定的な賃貸需要が見込まれる住戸タイプ（主として単身世帯を対象とするシン  
グルタイプ、主として夫婦世帯及び乳幼児等がいる家族世帯を対象とするスモ  
ール・ファミリータイプ並びに主として3人以上の家族世帯を対象とするファミ  
リータイプの賃貸住宅等）を見極めながら、積極的に投資を行います。東京経済圏と地方  
経済圏の賃貸住宅市場の分析については、後記「② 東京経済圏と地方経済圏にお  
ける賃貸住宅市場の分析」をご参照下さい。また、特定の地域経済圏に投資を集中  
しないことにより、地震・台風等の自然災害リスク、人口変動等による地域偏在  
リスク、地域経済リスク等を軽減する効果も期待されます。

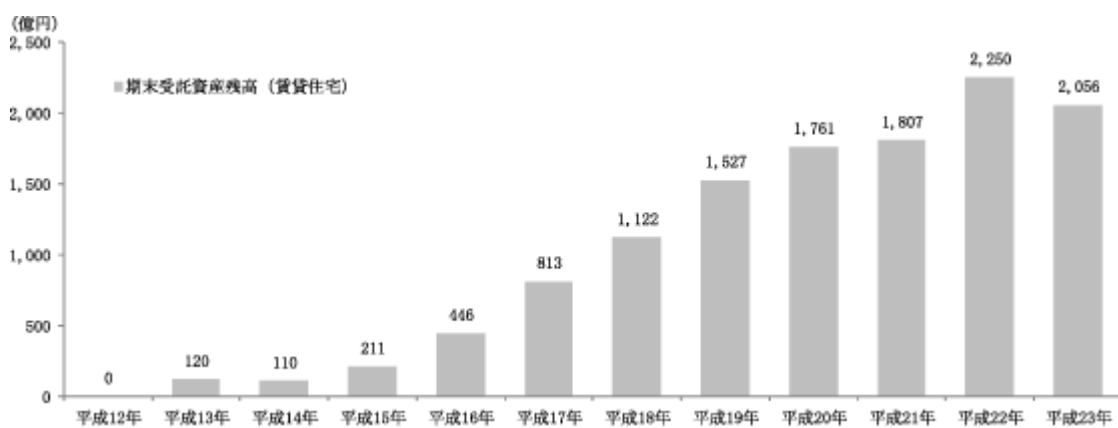
<本投資法人の投資領域の考え方>



ケネディクス・グループは、国内の賃貸住宅を運用資産とする私募ファンド等の運用を10年超にわたり行っており、賃貸住宅に係る受託資産残高は、平成23年12月末日現在2,056億円（取得価格（不動産取得に係る購入価格のみを指し、諸税、取得費用等を含みません。以下同じです。）ベース）に達し、東京経済圏においては、約1,230億円（取得価格ベース）の賃貸住宅への投資及び運用を行っています。これに加え、札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、広島市及び福岡市等における賃貸住宅への投資及び運用も平成17年から積極的に行っており、地方経済圏だけでも平成23年12月末日現在、約826億円（取得価格ベース）の投資及び運用を行っています。ケネディクス・グループは、これまでの賃貸住宅への投資及び運用経験を通じて、東京経済圏及び地方経済圏において、有力住宅デベロッパーをはじめとした不動産等の取得のためのソーシング・ルートを幅広く構築しており、ケネディクス・グループの過去の賃貸住宅に係る投資は、その多くが競争入札を介さない売主との相対取引となっています。また、ケネディクス・グループは、各地域毎の賃貸住宅の立地特性及びテナント需要の把握に努めており、築年数・間取り等に応じた運用ノウハウ及び的確な投資判断を行うための独自の市況データ（未公開の不動産売買価格、NOI利回り、投資家名、契約賃料を含む賃貸条件など）を蓄積しています。

本投資法人は、かかるケネディクス・グループの日本全国における賃貸住宅への投資及び運用の経験を活かし、ケネディクス株式会社が独立系不動産運用会社として築いた不動産業界及び金融業界における全方位的なネットワークを通じて広く集まる情報（不動産売却情報、マーケット情報、テナント情報、周辺開発情報等）を分析し、不動産市場のトレンドを的確に把握した上で、幅広い投資領域の中から厳選された優良な投資機会を発掘し、迅速な意思決定に基づき、タイミングを捉えて資産の取得を行います。

#### <ケネディクス・グループの賃貸住宅への投資・運用実績>



（注）以下の基準に基づき、ケネディクス株式会社にて各年の12月末日現在の受託資産残高（賃貸住宅）を集計しています。

- ・ ケネディクス・グループがアセットマネジメント業務を受託している不動産関連資産を対象とし、竣工前の開発物件は含みません。
- ・ 取得時の取得価格（税抜）で集計し、会計上の簿価を構成するものであっても取得付随費用及びバリュアード費用（物件価値を上昇させるための資本的支出）等は含まず、億円未満を切り捨てて記載しています。
- ・ ケネディクス・グループが一時的に自己勘定で取得し、アセットマネジメント業務を行っている不動産関連資産を含みます。また、ケネディクス不動産投資法人が保有する不動産関連資産（賃貸住宅のみ）も含みます。

(ロ) 効率的な収益マネジメント

本投資法人は、投資家の立場に即した効率的な賃貸運営を通じて、運用資産から得られる賃貸収益を最大化することで、資産価値の維持・向上を図ります。

物件のリーシング活動においては、サブマーケット（特定の不動産に固有の一定の特性に着目した需要層毎に細分化された賃貸市場をいいます。）の動向を見極めた上で、リーシング実績を精緻に分析し、テナント需要の多い時期に重点的な広告宣伝活動を行うことにより新規需要の早期取込みを図る一方、高稼働物件においては募集費用の削減や礼金の取得を目指すなど、運用資産毎の特性に応じた計画的かつ機動的な年間リーシング計画を策定し、当該計画に基づいたリーシングを行うことで、テナント入替期間の短縮、賃料水準の維持・向上を図ります。更に、ケネディクス・グループのこれまでの居住用施設への投資・運用実績を通じて蓄積されたノウハウを活用して、各運用資産に適した修繕計画を策定し、当該計画を適切に実施することで、入居者満足度の向上に結びつけ、稼働率及び資産価値の長期的な維持・向上を図ります。

また、効率的な物件管理による費用削減も継続的に進めていきます。具体的には、地域・立地毎の効率的な物件管理を通じた建物管理費用の圧縮、ポートフォリオ全体のスケールメリットを活かした損害保険料の見直しによるコスト削減、特定優良リフォーム業者への原状回復工事集中発注による修繕費用の圧縮等を通じて費用の削減を図ります。

加えて、賃貸住宅等の運営・管理を手がけるプロパティ・マネジメント会社（以下「PM 会社」といいます。）の選定に際して、各 PM 会社の地域・立地及び都市毎、賃料帯毎、又はテナント層毎（法人・個人）の得意分野を考慮し、物件毎に最適と考えられる PM 会社を採用します。ケネディクス・グループが有する幅広い PM 会社との取引実績を活用し、本投資法人は、各物件の特性に合致した適切な運営・管理を行う能力を有する PM 会社を個別に選定します。その上で、本投資法人は各 PM 会社の管理を一元的に行うことで賃貸住宅等の最適かつ効率的な運営・管理に努めます。

本資産運用会社の投資運用部門は、ケネディクス・グループで居住用施設の運用を担当してきた主要な人材により構成されているため、本投資法人は、ケネディクス・グループが築いた賃貸住宅等の運営・管理ノウハウ及び PM 会社との幅広いネットワークを活用することが可能です。また、本資産運用会社は、賃貸住宅等の取得及び運営・管理の経験を持った人材をケネディクス・グループ外からも招聘しており、これらの人材の知見も活用することにより、将来にわたり、地域・立地特性及びテナント需要の変化、ポートフォリオ全体の経年劣化、本投資法人の保有する不動産等の拡大に対して、適切に対応することができると考えています。

更に、ケネディクス・グループは、私募ファンドの運用を通じて、不動産市況の波を確実に捉えながら、投資家の立場に立って運用パフォーマンスの安定化・最大化を実現するべく、最適なタイミングで確実に運用物件を売却する機動力を確保することに注力しています。本投資法人においても、ケネディクス・グループで培われたそのノウハウを活用し、投資主利益の最大化のために、不動産市況を的確に見極めた機動的な個別資産の入替を進める戦略的アセットマネジメントを遂行することにより、ポートフォリオ全体の収益性の維持・向上を実現し、運用資産からの収益の極大化を目指します。

(ハ) 新しい取組みへの挑戦

本投資法人は、その資産運用をケネディクス株式会社の理念と人材を受け継ぐ本資産運用会社に委託しており、本投資法人の目的である安定した賃貸収益の獲得と資産規模の着実な成長に資することを前提に、「機動性」と「柔軟性」をもった不動産投資運用を通じて、**J-REIT** として行うことができる新しい取組みにも挑戦していきます。

本資産運用会社のスポンサーであるケネディクス株式会社は、日本における不動産証券化の黎明期である平成 7 年 4 月に設立され、不動産と金融の両分野において多様な経験と高い専門的知識を有する不動産投資運用のプロフェッショナル集団として、時代時代において既成概念に囚われることなく、以下のような新しい取組みへと挑戦を続けてきました。

- i. 平成 17 年 5 月より、我が国の高齢化社会の進展をにらみ、高齢者向け住宅への投資及び運用を開始し、平成 23 年 12 月末日現在、ケネディクス・グループで約 348 億円（取得価格ベース）の受託資産残高を有しており、高齢者向け住宅の投資及び運用に関するノウハウを蓄積しています。
- ii. 平成 18 年 1 月より、ケネディ・ウィルソン・インクの子会社で米国の集合住宅を投資対象とするアセットマネジメント会社である **KW Multi-Family Management Group, LLC** の議決権の 20%を保有しています（**KW Multi-Family Management Group, LLC** はケネディクス株式会社の持分法適用関連会社です）。
- iii. 平成 19 年 4 月に、豪州チャレンジャー社との共同事業として取り組んできた、日本の商業施設を投資対象とした不動産投資信託（**Listed Property Trust**）である **Challenger Kenedix Japan Trust** をオーストラリア証券取引所に上場させました（投資口の現金償還を通じて、平成 22 年 2 月に非上場となり、本書の日付現在、私募ファンドとして運用しています。）。
- iv. 平成 22 年 5 月より、更生会社パシフィックホールディングス株式会社等への支援を開始し、マイノリティ資金拠出を行う他、不動産運用会社として更生会社パシフィックホールディングス株式会社等が保有する不動産のバリューアップ及び売却を主導しています。

本投資法人は、その資産運用をケネディクス株式会社の理念と人材を受け継ぐ本資産運用会社に委託しており、**J-REIT** として行うことができる新しい取組みにも挑戦することで、環境の変化にいち早く対応し、投資主利益の最大化を目指します。

<ケネディクス株式会社の沿革>

年月	概要
平成 7 年 4 月	ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社を設立
平成 14 年 2 月	大阪証券取引所ナスダックジャパン市場に株式を上場
平成 14 年 10 月	大阪営業所を設置
平成 15 年 12 月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場
平成 16 年 12 月	東京証券取引所市場第一部銘柄に指定
平成 17 年 5 月	ケネディクス株式会社に商号変更
平成 17 年 5 月	日本ロジスティクスファンド投資法人が東京証券取引所に上場
平成 17 年 7 月	ケネディクス不動産投資法人が東京証券取引所に上場
平成 19 年 4 月	Challenger Kenedix Japan Trust がオーストラリア証券取引所に上場 (平成 22 年 2 月付で非上場の私募ファンド化)
平成 22 年 6 月	ケネディクス・グループにおける受託資産残高が 1 兆円(注)を突破

(注) 算出方法については、前記「<ケネディクス・グループの受託資産残高の推移>」の注記をご参照下さい。

<ケネディクス・グループの主要会社>

- a. 私募ファンドビジネス
  - ・ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
- b. J-REIT ビジネス
  - ・ケネディクス・リート・マネジメント株式会社
  - ・三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社
- c. 海外ビジネス
  - ・Kenedix Westwood, LLC
  - ・KW Multi-Family Management Group, LLC
- d. グループサポート、その他ビジネス
  - ・ケネディクス・アセット・マネジメント株式会社
  - ・ケネディクス・デベロップメント株式会社
  - ・パシフィック債権回収株式会社
  - ・株式会社アセット・ワン
  - ・株式会社クレス
  - ・株式会社マックスリアルティ



## ② 東京経済圏と地方経済圏における賃貸住宅市場の分析

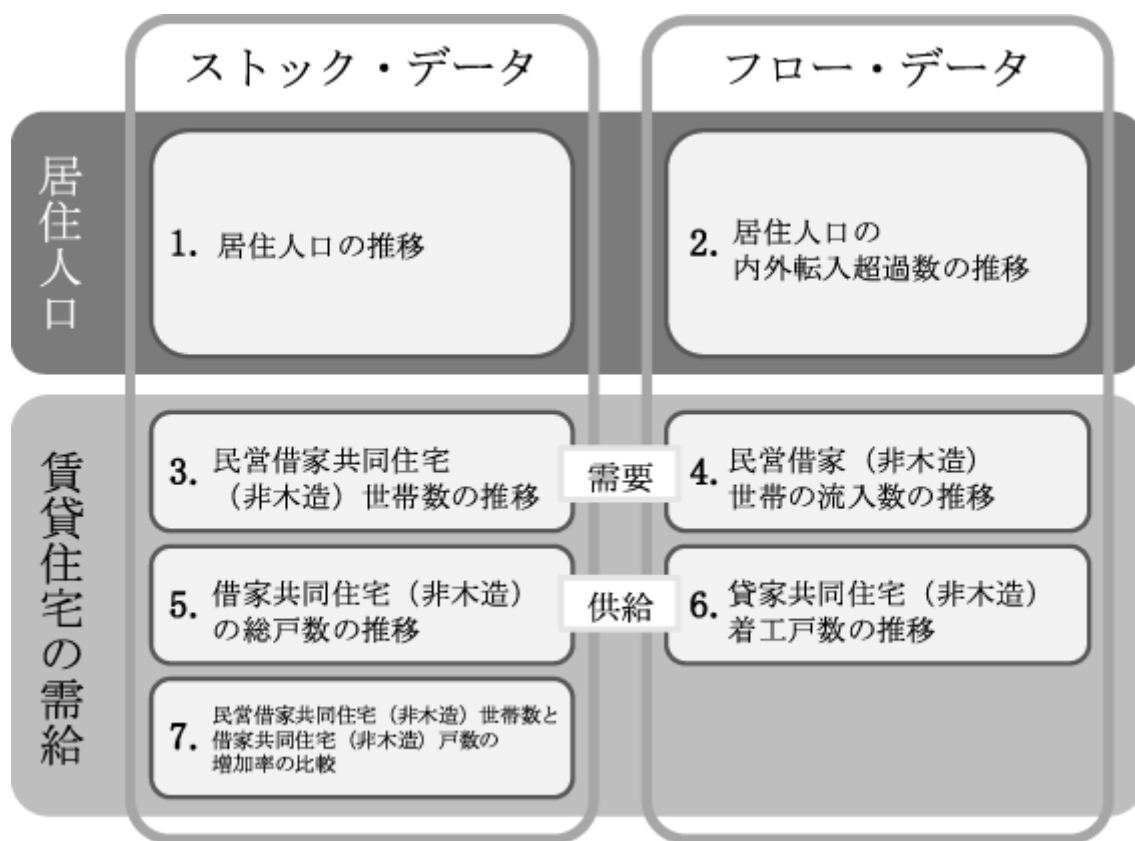
本投資法人は、以下の枠組みに基づき、東京経済圏と地方経済圏における賃貸住宅市場の分析を行っています。

＜賃貸住宅市場に係る分析の対象とする都市＞

地域	分析対象都市
東京経済圏	東京 23 区
地方経済圏	札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、広島市及び福岡市（以下、これらの都市を総称して「主要な地方政令指定都市」といいます。）

(注) 東京経済圏及び地方経済圏に関する賃貸住宅市場の分析においては、それぞれ上記各都市（以下「分析対象都市」と総称します。）のみを対象とします。ただし、分析対象都市の区分データを利用できない場合には、別途明記した上で、分析対象都市が属する都道府県の区分データを利用することがあります。

＜賃貸住宅市場の分析で採り上げたデータ＞



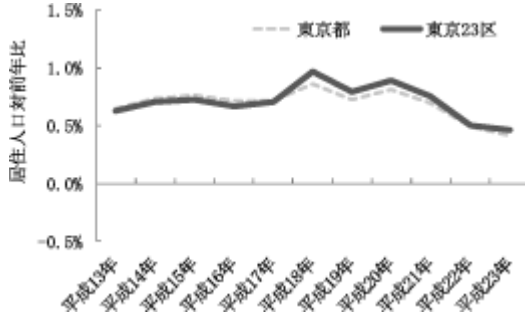
(注) 「ストック・データ」とは、一定時まで蓄積された量に基づくデータをいい、「フロー・データ」とは、一定期間内に計測される量に基づくデータをいいます。

(イ) 「居住人口」に関するデータ

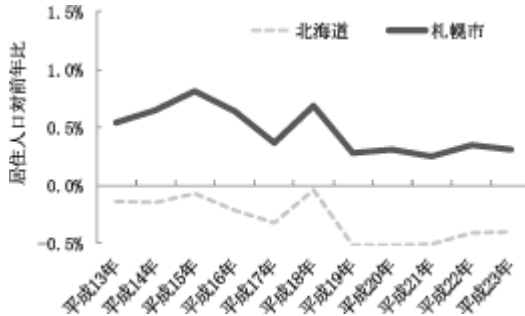
日本全体の人口は減少傾向にあるものの、東京 23 区と同様に、主要な地方政令指定都市における居住人口は、前年比においてプラス成長を維持しています。多くの主要な地方政令指定都市の居住人口は、道府県内からの転入を主たる要因として増加しています。

a. 居住人口の推移

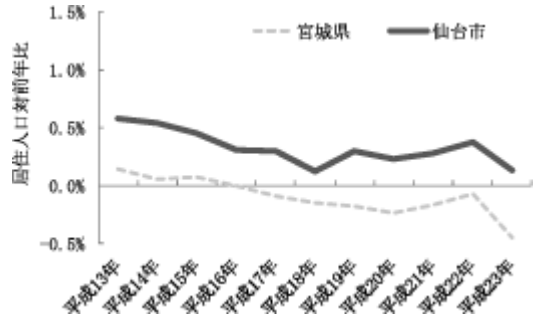
東京 23 区の居住人口推移



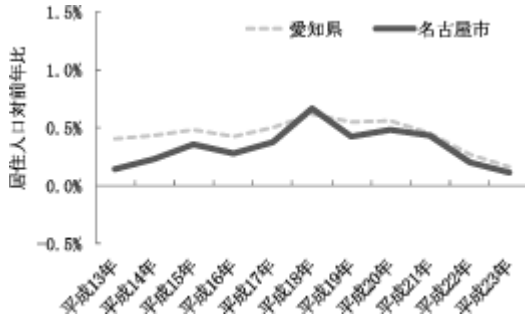
札幌市の居住人口推移



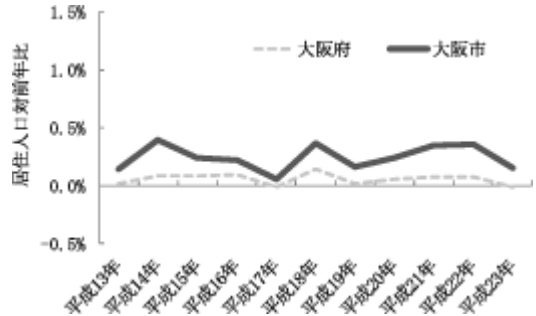
仙台市の居住人口推移



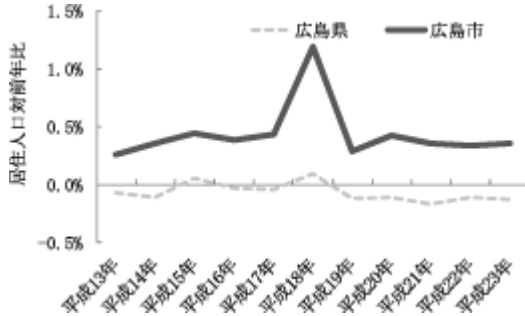
名古屋市の居住人口推移



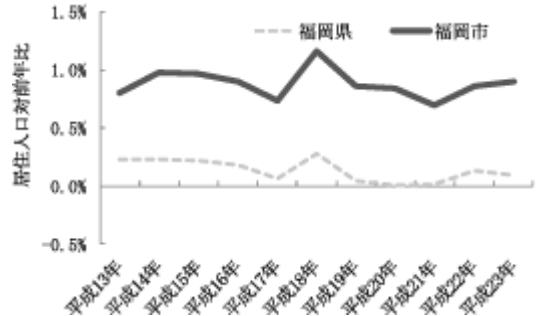
大阪市の居住人口推移



広島市の居住人口推移



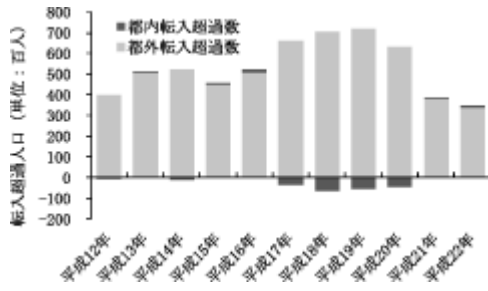
福岡市の居住人口推移



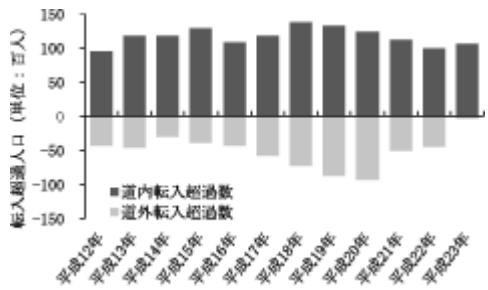
(出所) 総務省「住民基本台帳人口移動報告」

(注) 居住人口の推移は、総務省「住民基本台帳人口移動報告（各年 3 月末日現在）」における人口を前年比で表示しています。また、平成 18 年に住民基本台帳における転出時期の取扱いが変更されています。

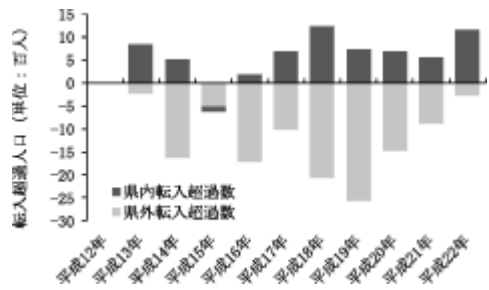
b. 居住人口の内外転入超過数の推移  
東京 23 区の内外転入超過数推移



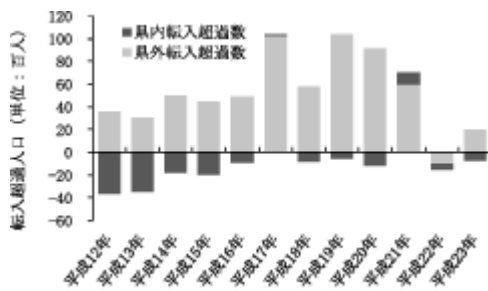
札幌市の内外転入超過数推移



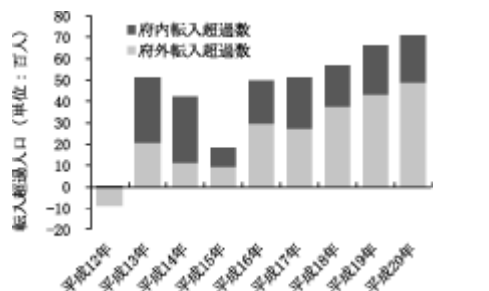
仙台市の内外転入超過数推移



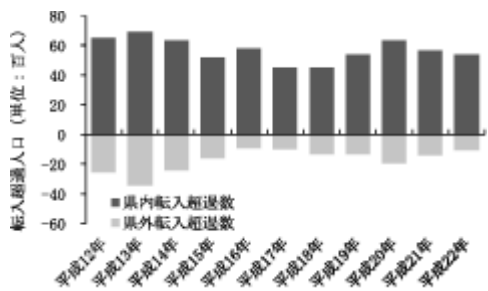
名古屋市の内外転入超過数推移



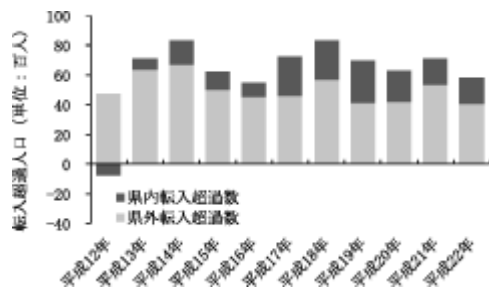
大阪市の内外転入超過数推移



広島市の内外転入超過数推移



福岡市の内外転入超過数推移



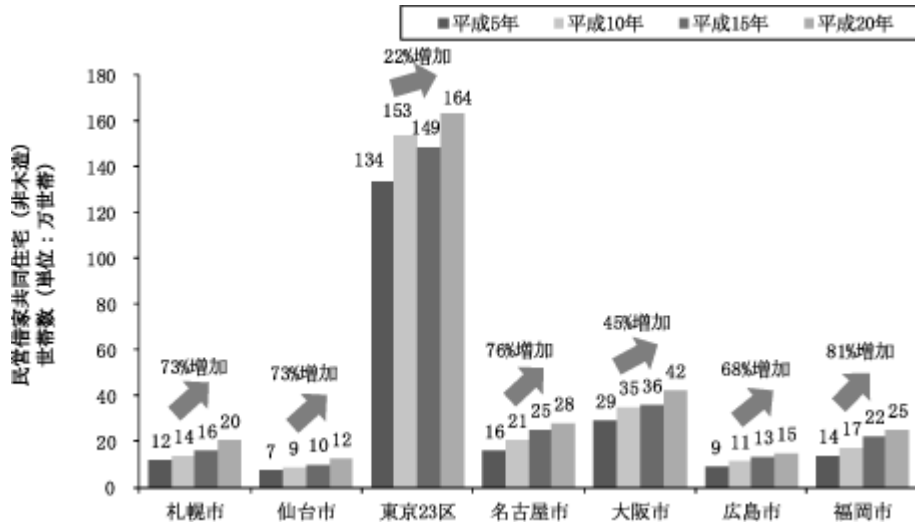
(出所) 総務省「住民基本台帳人口移動報告」

(注) 「内外転入超過数」とは、それぞれの都市において一定期間に計測された転入者数から転出者数を差し引いた値です。東京 23 区、札幌市、仙台市及び大阪市の転入超過数推移は、各自治体が公表している各年 1 月から 12 月までの住民基本台帳に基づく人口移動を集計した値です。また、名古屋市、広島市及び福岡市の転入超過数推移は、各自治体が公表している前年 10 月から翌年 9 月までの住民基本台帳に基づく人口移動を集計した値です。なお、平成 24 年 1 月末現在において、東京 23 区、仙台市、広島市及び福岡市については平成 23 年のデータが公表されておらず、大阪市については平成 21 年以降のデータが公表されていないため、当該期間のデータを掲載していません。

(ロ) 「賃貸住宅の需給」に関するデータ

東京 23 区及び主要な地方政令指定都市における民営借家共同住宅（非木造）世帯数（賃貸住宅需要に関するストック・データ）は、以下のとおり増加傾向にありますが、平成 5 年から平成 20 年にかけての民営借家共同住宅（非木造）世帯数の増加率は、主要な地方政令指定都市の方が東京 23 区よりも大きく、特に札幌市、仙台市、名古屋市、広島市及び福岡市における民営借家共同住宅（非木造）世帯数は、大きく増加しています。

a. 民営借家共同住宅（非木造）世帯数の推移

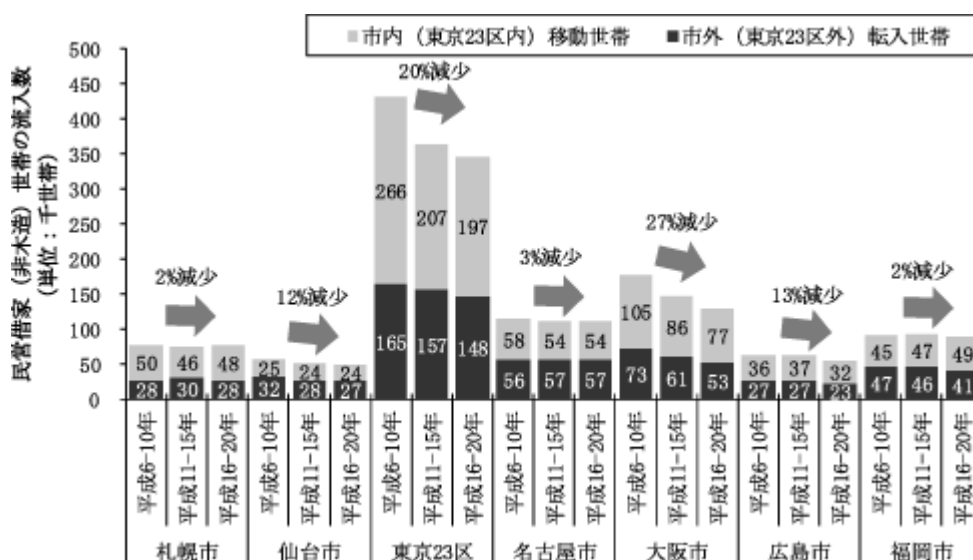


(出所) 総務省「住宅・土地統計調査 都道府県編」

(注) 民営借家共同住宅（非木造）世帯数は、総務省「住宅・土地統計調査 都道府県編」において、各都市が含まれる都道府県別統計表の第 2 表に記載されている民営借家共同住宅（非木造）に該当する世帯数です。

また、東京 23 区及び主要な地方政令指定都市における民営借家（非木造）世帯の流入数（賃貸住宅需要に関するフロー・データ）は、以下のとおり、平成 6 年から平成 20 年にかけて、緩やかな減少傾向にあります。しかしながら、同期間における流入数は、東京 23 区及び大阪市において 20%以上減少している一方で、札幌市、名古屋市及び福岡市においては他都市と比較して小幅な減少に留まっています。

b. 民営借家（非木造）世帯の流入数の推移

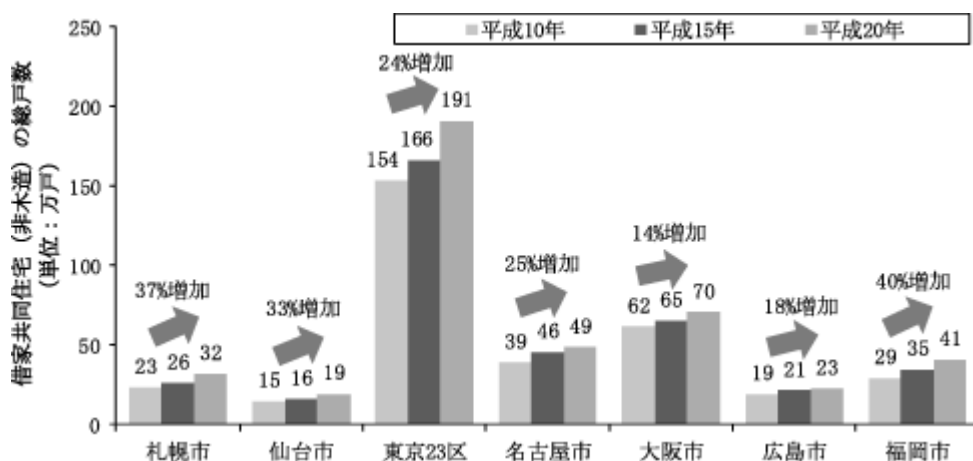


(出所) 総務省「住宅・土地統計調査 都道府県編」

(注) 民営借家（非木造）世帯数は、総務省「住宅・土地統計調査 都道府県編」において、各都市が含まれる都道府県別統計表の第 84 表（平成 20 年調査の場合）に記載されている平成 16 年以降現住居に入居した普通世帯数のうち民営借家（非木造）に該当する世帯数を集計した値です。

東京 23 区及び主要な地方政令指定都市における借家共同住宅（非木造）の総戸数（賃貸住宅供給に関するストック・データ）は、以下のとおり全都市において増加傾向にあります。

c. 借家共同住宅（非木造）の総戸数の推移

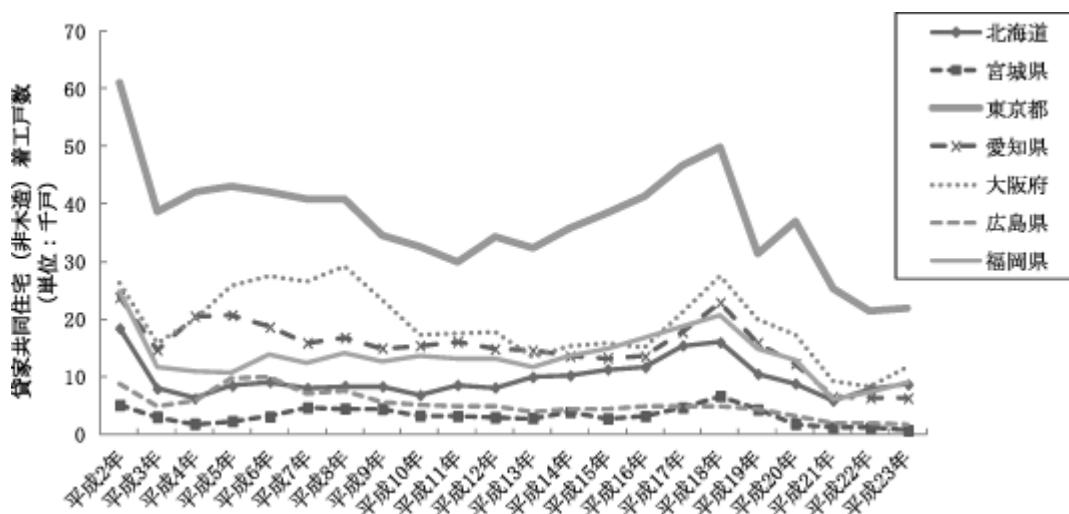


(出所) 総務省「住宅・土地統計調査 都道府県編」

(注) 借家共同住宅（非木造）の総戸数は、総務省「住宅・土地統計調査 都道府県編」において、各都市が含まれる都道府県別統計表の第 8 表（平成 20 年調査の場合）に記載されている借家共同住宅（非木造）の住宅数と第 30 表（平成 20 年調査の場合）に記載されている賃貸用住宅の空き家数を集計した値です。

一方で、貸家共同住宅（非木造）の着工戸数（賃貸住宅供給に関するフロー・データ）は、以下のとおり全国的に減少傾向にあります。

d. 貸家共同住宅（非木造）着工戸数の推移

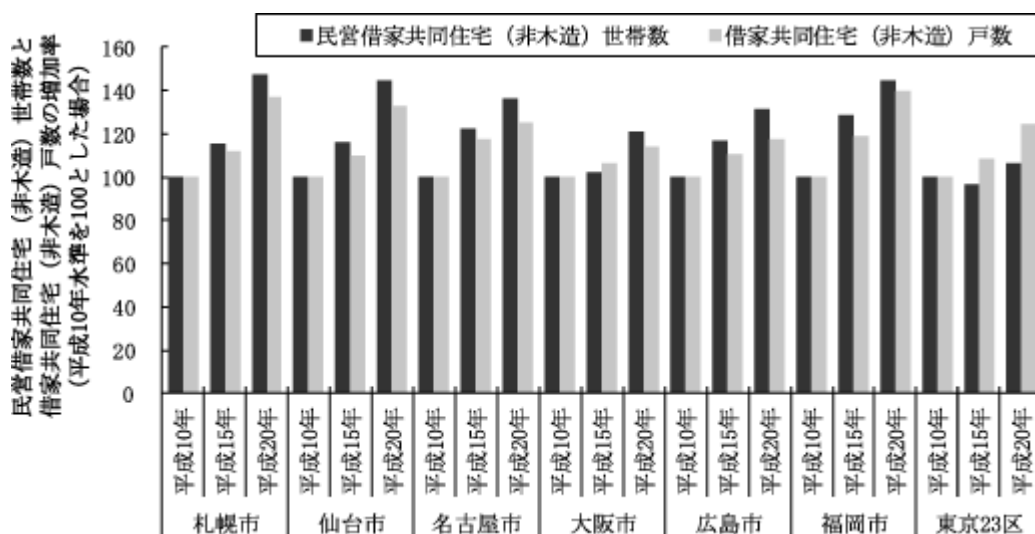


(出所) 国土交通省「建築着工統計調査」

(注) 貸家共同住宅（非木造）着工戸数は、国土交通省「建築着工統計調査」における各都道府県の貸家共同住宅のうち鉄骨鉄筋コンクリート造の着工戸数と鉄筋コンクリート造の着工戸数を集計した値です。  
 なお、分析対象都市の区分データ利用できないため、分析対象都市が属する都道府県の区分データを利用しています。

民営借家共同住宅（非木造）世帯数の増加率と借家共同住宅（非木造）戸数の増加率を比較すると、東京 23 区においては世帯数よりも戸数の方が増加率が大きくなっていますが、主要な地方政令指定都市においては戸数よりも世帯数の方が増加率が大きくなっています。主要な地方政令指定都市における賃貸住宅における需給バランスは相対的に安定しており、本投資法人は、地方経済圏においても東京経済圏と同様に魅力的な投資機会があるものと考えています。

- e. 民営借家共同住宅（非木造）世帯数と借家共同住宅（非木造）戸数の増加率の比較



(出所) 総務省「住宅・土地統計調査 都道府県編」

(注) 民営借家共同住宅（非木造）世帯数及び借家共同住宅（非木造）戸数の増加率は、各都市の平成10年の民営借家共同住宅（非木造）世帯数及び借家共同住宅（非木造）戸数を100として指数化して表示しています。

### ③ 本投資法人の成長戦略

#### (イ) 不動産等の取得方法（外部成長戦略）

本投資法人は、前記「① 本投資法人の基本戦略 (イ) 目利きを活かした着実な外部成長」に記載のとおり、個々の投資対象不動産等の収益力や付加価値を付与することで顕在化する潜在的な収益力に着目する等して、幅広い投資領域から投資対象を選定します。また、不動産等の取得ソースとなる複数のパイプラインを構築することにより、継続的な不動産等の取得機会を確保し、ポートフォリオの着実な成長を目指します。

#### a. 本資産運用会社独自のネットワークによる不動産等の取得

本投資法人が資産の運用に係る業務を委託する本資産運用会社の役職員の多くは、不動産運用業務や金融業務に長年にわたり携わっており、また、本資産運用会社には、不動産鑑定士、一般社団法人不動産証券化協会による不動産証券化協会認定マスター、公認会計士、日本証券アナリスト協会による証券アナリスト、又は日本ファイナンシャル・プランナーズ協会によるファイナンシャル・プランナー等に認定されている者が在籍しています。

<本資産運用会社の有資格者の状況>

(本書の日付現在)

資格名	保有者数(注)
不動産鑑定士	1名
不動産証券化協会認定マスター	4名
公認会計士	1名
証券アナリスト	1名
ファイナンシャル・プランナー	2名
宅地建物取引主任者	7名

(注) 二以上の資格を有する役職員については、いずれの資格にも計上して保有者数を記載しています。

本投資法人は、本資産運用会社の役職員が有する多様な知識、経験及び高い専門性を活用の上、不動産及び金融の両分野で全方位的に展開される独立系ならではの幅広いネットワークに基づき、本資産運用会社独自の情報収集を不動産市場で行うことにより、着実な外部成長を目指します。

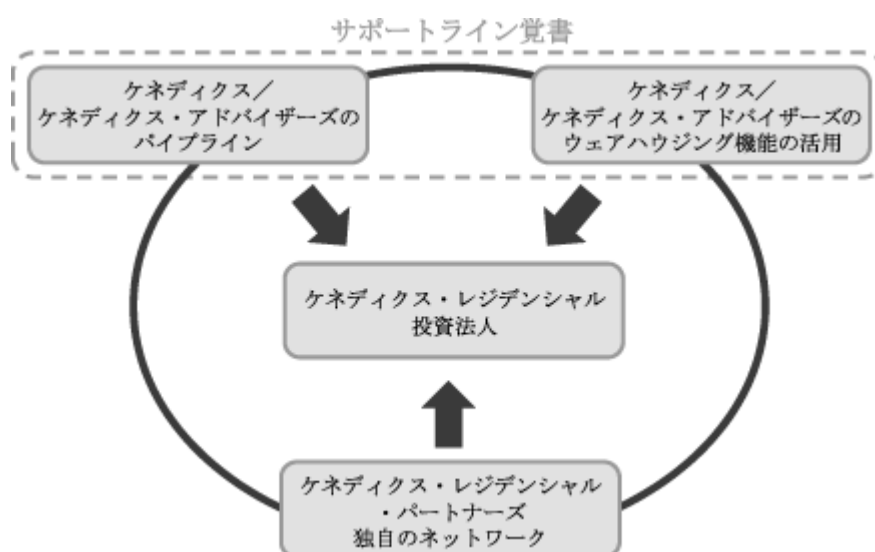
b. ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社のサポートラインによる不動産等の取得

本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社及びその子会社であるケネディクス・アドバイザーズ株式会社との間で、平成23年12月13日付で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基づき、本資産運用会社は、ケネディクス株式会社又はケネディクス・アドバイザーズ株式会社が保有又は運用業務を受託する主たる用途が居住用施設である不動産、不動産信託受益権、匿名組合出資持分及び不動産対応証券等（後記「⑥ 匿名組合出持分又は不動産対応証券等への投資」に定義する意味を有するものとします。以下同じです。）（開発段階の不動産を含み、以下、本 b.及び後記 c.において「不動産等」と総称します。）について、本資産運用会社以外の者に遅れることなく購入を検討することができます。サポートライン覚書の内容については、後記「(ハ) ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社のサポート」をご参照下さい。



c. ウェアハウジング機能を活用した機動的な不動産等の取得

本資産運用会社は、サポートライン覚書に基づき、本投資法人が取得を希望する不動産等について、(i)ケネディクス株式会社又はケネディクス・アドバイザーズ株式会社に対して不動産投資ファンドの組成及び当該ファンドでの不動産等の取得の依頼、並びに(ii)ケネディクス株式会社に対して不動産等の取得及び一時的な所有の依頼をすることができ、ケネディクス株式会社又はケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、本資産運用会社によるかかる依頼を誠実に検討します（かかるケネディクス株式会社又はケネディクス・アドバイザーズ株式会社による不動産等の一時的な取得を、以下「ウェアハウジング機能」といいます。）。本投資法人は、ウェアハウジング機能の活用により、資金調達のと期や投資基準との整合性等の理由で本投資法人が直ちに取得できない不動産等について、本投資法人の取得機会を優先的に確保し、機動的な取得機会の確保を図ります。ウェアハウジング機能の詳細については、後記「(ハ) ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社のサポート」をご参照下さい。



なお、本投資法人は、ケネディクス株式会社及びその子会社等との間の取引について、利害関係取引の基準を定めた本資産運用会社の内部規程である利害関係取引規程等に基づき、また、実際の運営面においても独立性を保つ等、コンプライアンスやガバナンスの体制に十分に注意して行います。利害関係取引規程の詳細については、後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 ② 利害関係取引規程」をご参照下さい。

(ロ) 保有不動産の運営管理方法（内部成長戦略）

本投資法人は、前記「① 本投資法人の基本戦略（ロ）効率的な収益マネジメント」に記載のとおり、投資家の立場に即して、本投資法人の保有に係る不動産（以下「保有不動産」といいます。）から得られる賃貸収益を厳格に管理することで、その維持・向上を図ります。保有不動産の具体的な運営管理の方法は、以下のとおりです。

a. 収入の安定維持

本投資法人は、以下の施策を実行することにより、保有不動産の稼働率の向上を図り、もって収入の維持向上を目指します。

- i. 保有不動産の特性及びテナントの属性に適した良質なサービスを提供し、テナントとのリレーションの充実を図ることにより、テナント満足度の向上を実現します。
- ii. テナント動向を早期に把握し、賃貸市場の動向を見据えた機動的なリーシング活動に努めます。
- iii. 保有不動産に適した長期修繕計画を策定し、計画的な修繕及び設備投資を行うことにより、取得資産の価値や相対的な競争力を極大化することを目指します。

b. 運営・管理コストの低減

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

c. 地域特性に合わせたプロパティ・マネジメント業務の委託

本投資法人は、賃貸住宅への投資に際し、地域分散を図るため、地域特性を適切に把握することが必要となります。このため、各地域特性を熟知し地域に密着した独自のネットワークを有する PM 会社を選定することが、収益の維持向上を図る上で非常に重要です。

本投資法人は、保有不動産の管理・運営に際し、経験及び実績、新規テナントの募集能力の高さ、各保有不動産の所在する周辺地域における不動産市場への精通度等を勘案し、収益の最適化を目的として、各保有不動産の特性に見合った最適と考えられる PM 会社を選定します。また、本投資法人は、各 PM 会社が、継続的に安定し、均質あるプロパティ・マネジメント業務を行えるよう、PM 会社と長期的な協働関係を構築し、管理・運営ノウハウの蓄積を図ります。

d. ブランド戦略の推進

本投資法人は、原則として、「KDX Residence」（KDX レジデンス）というブランドにて、物件名称及び標識の統一を図り、ポートフォリオ全体において上質な統一感を醸成し、一体的な資産価値の維持向上を目指します。なお、物件特性（例えば現在の物件名称の認知度の高さ）や名称変更手続の煩雑さ等を理由として、保有不動産の一部において、当該物件名称を使用しない場合があります。

- (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  
本投資法人、本資産運用会社、ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、主たる用途が居住用施設である不動産、不動産信託受益権、匿名組合出資持分及び不動産対応証券等（開発段階の不動産を含み、以下、本(ハ)において「不動産等」と総称します。）の情報提供並びに売買に係る方法及び手順等を定めることを目的として、平成 23 年 12 月 13 日付で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の概要は、以下のとおりです。

- a. ケネディクス株式会社による不動産等の供給面でのサポート
- i. ケネディクス株式会社が入手した不動産等売却情報の提供  
ケネディクス株式会社は、サポートライン覚書の各当事者以外の者により保有又は運用される不動産等の売却情報（以下「不動産等売却情報」といいます。）を自ら入手した場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供します。ただし、ケネディクス株式会社が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本資産運用会社に対する情報提供が禁止される場合はこの限りではありません。
- ii. ケネディクス株式会社の自己投資不動産等の売却  
ケネディクス株式会社は、自己、自己が全額出資する法人、自己が全額投資するファンド（匿名組合を含みますがこれに限られません。）又は自己が全額出資する法人が全額投資するファンド（匿名組合を含みますがこれに限られません。）にて所有し、又は取得する予定である不動産等（後記「d. ケネディクス株式会社によるウェアハウジング」に定める本資産運用会社からのウェアハウジングの依頼に基づき所有する不動産等を除きます。）の売却を検討する場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供します。ただし、ケネディクス株式会社が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本投資法人に対する売却が禁止される場合はこの限りではありません。
- iii. ケネディクス株式会社の私募ファンドからの不動産等の売却  
ケネディクス株式会社は、自己がアセットマネジメント業務を受託する不動産投資ファンド（後記「c. ウェアハウジングファンドからの不動産等の売却」に定めるウェアハウジングファンドを除きます。）が所有する不動産等を売却する場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供します。ただし、ケネディクス株式会社が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本資産運用会社に対する情報提供が禁止される場合はこの限りではありません。
- b. ケネディクス・アドバイザーズ株式会社の私募ファンドからの不動産等の売却  
ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、自己がアセットマネジメント業務を受託する不動産投資ファンド（後記「c. ウェアハウジングファンドからの不動産等の売却」に定めるウェアハウジングファンドを除きます。）が所有する不動産等を売却する場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供します。ただし、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本資産運用会社に対する情報提供が禁止される場合は、この限りではありません。

c. ウェアハウジングファンドからの不動産等の売却

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

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

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

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

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

d. ケネディクス株式会社によるウェアハウジング

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

ケネディクス株式会社は、本資産運用会社による当該依頼を承諾した場合、ケネディクス株式会社又はケネディクス株式会社が全額出資する法人において当該依頼に係る不動産等を取得します。

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

e. その他の事項

サポートライン覚書の有効期間は、サポートライン覚書の締結日から 1 年間とされています。サポートライン覚書は、いずれかの当事者が有効期間満了日の 30 日前までに他の全覚書当事者に対して期限の更新をしない旨の書面による通知を行わない限り、更に 1 年間、同一の条件にて自動更新され、以後も同様とします。また、サポートライン覚書に基づく情報提供等の結果、本投資法人が不動産等を取得する場合における媒介報酬の有無及びその金額については、法令、通常の商慣習及び役務提供の内容に基づき、個別の案件に応じて別途協議により定めます。

④ ポートフォリオ構築方針

(イ) 用途

本投資法人は、以下の要素等を勘案し、賃貸住宅に加えて、社宅、学生寮及び学生マンション等の住居系不動産、高齢化社会への移行に伴い安定した需要が見込まれる高齢者向け住宅、サービスアパートメント、短期滞在型マンションその他の独自の運営組織とノウハウ、サービス提供が必要な主たる用途を居住用施設とする不動産等、並びに、上記に定める建物が存在する借地権が設定された土地（底地）等に分散投資を行い、収益の安定化を目指します。

- a. 不動産市場における流通性及び取引市場規模
- b. 不動産マーケット情報の整備度合い
- c. テナント層（単身者、ファミリー等）の分散確保

本投資法人が、高齢者向け住宅等の独自の運営組織とノウハウを必要とする不動産等に投資を行う場合には、直接的であるか間接的であるかを問わず原則として専門のオペレーターに一括賃貸するとともに、以下の手法等によりリスクマネジメントを実施します。

- a. オペレーターの事業環境、運営状況、入居一時金保全状況の確認を含む財務状況のモニタリングによるオペレーターのクレジット・リスクの管理
- b. バックアップオペレーターの設置によるオペレーターへの依存リスクの低減
- c. 底地のみに投資することによるオペレーターのクレジット・リスクの軽減並びに施設に係る設備投資及び修繕のためのコスト増大リスクの回避

本投資法人の用途別投資比率（取得価格ベース）の目標は、以下のとおりです。

用途			投資比率目標
区分	賃貸住宅	賃貸可能面積の過半が住宅用途である賃貸住宅	80%～100%
	施設運営者付き住宅	賃貸可能面積の過半が住宅用途であるサービスアパートメント、高齢者向け住宅、社宅、学生寮・学生マンション、短期滞在型マンション等	0%～20%
	その他	上記に定める建物が所在する借地権が設定された土地（底地）等	0%～20%

本投資法人は、オフィスビル、商業施設、物流・倉庫施設、アミューズメント及びゴルフ場を投資対象外とします。また、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号。その後の改正を含みます。）第 2 条第 5 項に定める性風俗関連特殊営業店も投資対象外とします。

(ロ) 地域

本投資法人は、国内最大の経済・人口集積エリアである東京経済圏に所在する不動産等、並びに地域経済や不動産マーケットの変動、地震及び台風等の自然災害、人口変動等の地域偏在リスクの軽減を目的として、地方経済圏に所在する不動産等に分散投資を行います。

本投資法人の地域別投資比率（取得価格ベース）の目標は、以下のとおりです。

地域			投資比率目標
区分	東京経済圏	東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県的主要都市	50%以上
	地方経済圏	政令指定都市を始めとする地方中核都市	50%以下

(ハ) 規模

本投資法人は、次の要素等を勘案し、以下に記載する投資規模の基準目標に従って不動産等への投資を行います。

- a. 不動産市場における流通性
- b. 不動産の規模別の分散確保
- c. テナント層（単身者、ファミリー等）の分散確保
- d. 運営管理面での投資経済性

本投資法人の取得価格における最低投資規模及び最高投資規模の基準目標は、以下のとおりです。

区分		取得価格
最低投資規模	賃貸住宅、施設運営者付き住宅	1 投資物件当たり 3 億円以上
	その他	1 投資物件当たり 1 億円以上
最高投資規模	当該不動産等の取得後の取得価格の合計に対する当該不動産等の取得価格の比率の上限は 20%とする。	

ただし、投資対象不動産等が当該最低投資規模の基準を充足しない場合であっても、以下のいずれかに該当する場合には、当該不動産等を取得することがあります。

- a. 複数の不動産等を一括で取得する際に、最低投資規模の基準を下回る取得価格の不動産等が含まれる場合
- b. 投資基準に合致する不動産等の取得条件交渉を行った結果、鑑定評価額は最低投資規模の基準を上回るものの、取得価格が最低投資規模の基準を下回る場合

(二) 耐震性（地震対策）

本投資法人は、原則として新耐震基準に適合している不動産等又はそれと同水準以上の耐震性能を有している不動産等に投資します。

(ホ) 環境・地質等

本投資法人は、原則として、建物状況調査報告書（エンジニアリング・レポート）において、有害物質の使用及び管理状況について問題が指摘されておらず、土壌汚染の恐れがないことが調査により確認できている不動産等に投資を行います。ただし、当該条件を充足しない場合であっても、対応工事を行うことで当該条件を充足することができる場合には投資することがあります。

(ヘ) 運用期間

本投資法人は、原則として中長期的観点から不動産等を取得し、短期売買目的の取得を行いません。ここで、短期とは1年未満の期間を、中期とは1年以上5年以下の期間を、長期とは5年を超える期間をいいます。

ただし、保有不動産等について以下のいずれかに該当する事象が発生した場合には、取得後間もない保有不動産等であっても売却を検討及び実行することがあります。

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

## ⑤ 個別投資基準

本投資法人は、中長期にわたり安定した収益を確保することを目的として、以下の投資基準に従い、不動産等を取得します。

立地	地域、規模等の特性に応じた地域分析や個別分析を行い、投資対象地域を「地位の高いエリア」、「生活利便性重視エリア」及び「その他エリア」における「特殊マーケット・エリア」の三種類のセグメントに分類した上で、これらを総合的に勘案して投資判断を行います。
住戸タイプ	<p>原則として、以下の基準に合致する不動産等を対象とします。ただし、複数の不動産等を一括で取得する際に、以下の基準を満たさない不動産等が一部含まれる場合には、当該不動産等を取得できるほか、高齢者向け住宅等、以下の基準を適用することが相当でないと判断される物件については、それぞれの用途に合致した住戸タイプを有すると判断される不動産等を取得することができます。</p> <p>(i) シングルタイプ（主として単身世帯を対象とする住宅）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・主たる住戸の1戸当たり専有面積が18㎡以上30㎡未満であり、かつ、1棟当たりの住戸数が20戸以上であるもの。</li> </ul> <p>(ii) スモール・ファミリータイプ（主として夫婦世帯及び乳幼児等がいる家族世帯を対象とする住宅）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・主たる住戸の1戸当たり専有面積が30㎡以上60㎡未満であり、かつ、1棟当たりの住戸数が15戸以上であるもの。</li> </ul> <p>(iii) ファミリータイプ（主として3人以上の家族世帯を対象とする住宅）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・主たる住戸の1戸当たり専有面積が60㎡以上であり、かつ、1棟当たりの住戸数が5戸以上であるもの。</li> </ul>
設備・仕様	<p>以下をはじめとする項目が、地域又はそれぞれの用途における標準的水準以上の仕様と判断される不動産等又は標準的水準以上の仕様に変更可能な不動産等を対象とします。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・間取り</li> <li>・天井高</li> <li>・バス、トイレ</li> <li>・キッチン</li> <li>・空調設備</li> <li>・放送受信設備</li> <li>・セキュリティ対応</li> <li>・管理室</li> <li>・共用施設（エレベーター、廊下、駐車場、駐輪場、ごみ収集場等）</li> </ul>
遵法性	都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）等、関連する諸法令を遵守している不動産等（既存不適格物件を含みます。）を対象とします。ただし、諸法令を遵守していない不動産等のうち、取得後、是正可能な不動産等に関しては、投資対象とすることがあります。
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の不動産等を対象とします。



テナント	<p>不動産等のテナントに関しては、以下の事項を総合的に勘案の上、投資対象とする不動産等を選別します。なお、不動産等のテナントにおいて、本投資法人の取得済不動産等と同一のテナントがある場合には、当該テナントがポートフォリオ全体の賃料収入に占める比率にも配慮します。</p> <p>(i) テナントの信用情報、賃料支払状況  (ii) テナントの業種（法人テナントの場合）、使用目的、契約内容  (iii) テナント入替の可能性等</p>
権利関係	<p>原則として、敷地も含めた一棟の建物全体に係る独立した所有権を取得できる不動産等を対象とします。ただし、以下の各形態の不動産等についても、各々に定める検証を行った上で投資対象とすることがあります。</p> <p>(i) 共有物件</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理運営の自由度を確保するため、共有持分割合が 50%超であることを原則としますが、他の共有者の属性や信用力、不動産等の特性等を総合的に判断し、個別に投資判断を行います。</li> <li>・ 処分の自由度を確保するため、共有者間協定等による共有者間の優先買取権や譲渡制限等の有無、内容等を確認します。</li> <li>・ 収益の安定性を確保するため、他の共有者の属性や信用力等を十分確認の上、仕組み上の手当て（共有物不分割特約の締結、登記の具備や敷地の相互利用に関する取決めを含みますが、これらに限りません。）を講じます。</li> </ul> <p>(ii) 区分所有建物及び敷地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理運営の自由度を確保するため、区分所有議決権が 50%超であることを原則としますが、他の区分所有者の属性や信用力、不動産等の特性等を総合的に判断し、個別に投資判断を行います。</li> <li>・ 処分の自由度を確保するため、管理規約等による区分所有者間での優先買取権や譲渡制限等の有無、内容を確認します。</li> <li>・ 収益の安定性を確保するため、管理組合の運営状況（積立金、負債比率、付保状況等）を確認し、必要に応じて独自の手当て（本投資法人内の積立額増額、管理組合とは別途の共用部付保や敷地権の登記の具備を含みますが、これらに限りません。）を講じます。</li> </ul> <p>(iii) 借地権付建物</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 原則として、借地法（大正 10 年法律第 49 号。その後の改正を含みます。）（以下「借地法」といいます。）又は借地借家法（平成 3 年法律第 90 号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）に基づく借地権を投資対象とします。</li> <li>・ 底地権者の属性を慎重に検討し、地代の改定、借地契約更新時の更新料、建替え時の承諾料又は売却の際の承諾料等が収益性に与える影響を考慮の上、投資判断を行います。</li> </ul>

	<p>(iv) 借地権が設定された土地（底地）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>借地権者の属性や賃料負担能力の有無等を慎重に検討し、借地契約期間満了後の収益確保の見通しも踏まえて総合的に投資判断を行います。</li> </ul> <p>(v) 境界</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>隣接地との境界確認が未了の不動産等については、隣接地の所有者の属性、境界確認が未了である理由、現地の状況等を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。</li> </ul> <p>(vi) 用益権や越境物等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>第三者に対する地上権又は地役権等の用益権が設定されている不動産等については、その内容や権利者の属性を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。</li> <li>隣接地からの越境物が存在する物件、又は隣接地への越境物が存在する物件については、越境物の内容、越境物の所有者の属性、越境物が存在する理由、覚書締結の有無等を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。</li> </ul> <p>(vii) その他</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>借家権は、不動産等を取得する際に付随して取得が必要となる場合を除き、原則として投資対象としません。</li> <li>抵当権等の担保権が設定されている不動産等は、原則として投資対象としません。不動産等の取得の検討の際に、担保権の有無や購入時の担保権抹消の可能性等を確認します。</li> </ul>
開発案件	<p>原則として、安定的な賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている又は生じる見込みがある不動産等を投資対象とします。</p> <p>第三者が開発中又は建設中である不動産等については、賃貸マーケットの状況又は賃貸借予約契約等により竣工後のテナントの確保が十分可能であり、建物竣工及び建物引渡し後のリスクが極小化されている場合には、建物竣工前においても投資対象とすることがあります。</p> <p>本投資法人が土地を取得し、開発又は建物の建築を行う開発案件への投資は行いません。</p>
現物不動産と信託受益権の選択	<p>不動産等の取得にあたり、現物不動産の形態で取得するか、信託設定を行った上で信託受益権の形態で取得するかは、現所有者の意向、取得時の流通コスト、取得後の管理コスト等を総合的に勘案して判断を行います。</p>

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

## ⑥ 匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資

本投資法人は、(i)不動産に関する匿名組合出資持分、(ii)不動産対応証券、(iii)特定社債券、(iv)不動産等又は不動産対応証券に投資することを目的とする特定目的会社又は特別目的会社その他のこれらに類する形態の法人等に対する貸付債権その他の金銭債権又は(v)信託財産を(i)から(iv)までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（本⑥において、以下「匿名組合出資持分又は不動産対応証券等」と総称します。）に投資する際には、主として以下の(イ)及び(ロ)の基準に従います。

### (イ) 総額基準

当該投資後において、匿名組合出資持分又は不動産対応証券等に対する投資額の合計が、本投資法人の総資産額の10%以内となること。

### (ロ) 投資対象資産基準

匿名組合出資持分又は不動産対応証券等の発行者又は債務者（以下本⑥において「発行者等」といいます。）が直接に、又は信託受託者を通じて間接に保有している不動産について、以下のa.及びb.の双方を充足すること。

- a. 本投資法人の投資方針及び投資基準に合致していること。
- b. 発行者等が売却する際に、本投資法人において取得機会が得られること。

## ⑦ 運営管理方針

### (イ) 運用計画の策定

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

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

不動産等の取得又は売却、市場環境の変化等、保有不動産及びポートフォリオ全体の状況に大きな変化が生じた場合についても、適宜、年度運用計画の修正や見直しを行います。

### (ロ) 運営管理のモニタリング

本資産運用会社は、前記「(イ) 運用計画の策定」に基づき策定された「年度運用計画」を基に、保有不動産の賃貸運営、建物管理、修繕・改修等の各方面から、プロパティ・マネジメント業務の状況を本資産運用会社内でモニタリングします。

プロパティ・マネジメント業務のモニタリングを所管する本資産運用会社の資産運用部は、概ね以下の事項に関する確認及び対応策等についての業務報告会を、PM会社との間で定期的（原則として毎月）に開催し、計画に沿った運営管理を実行・維持するための協議を行います。

- a. 収支実績及び予算との対比
- b. 稼働率の状況
- c. 既存テナントの動向（賃料等の回収・延滞状況、テナントからの要望・苦情等の有無とその対処状況、賃貸借契約の更新・解約等の動向等）
- d. 周辺地域における賃貸市場の動向
- e. 新規テナント募集活動の状況（入居検討先、募集条件、空室期間等）

- f. 建物管理の状況（躯体や設備の維持管理状況、法定定期点検の実施状況等）
- g. 修繕工事の実施状況及び予算との対比
- h. 今後必要な修繕工事及び大規模改修工事の計画
- i. 収益向上及び経費削減に向けた方策の検討
- j. その他、協議が必要と考える事項

## ⑧ 付保方針

### (イ) 損害保険

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

### (ロ) 地震保険

個別の不動産の PML 値(注)が 20%を超過する場合又は個別の不動産が加わることでよりポートフォリオ全体の PML 値が 10%を超過する場合には、災害による影響と保険料負担等とを総合的に比較した上で、地震保険の付保を検討します。

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

### (ハ) 引受保険会社の保険格付

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

### (ニ) 引受保険会社の選定

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

## ⑨ 修繕及び設備投資の方針

(イ) 中長期にわたり安定的な収益を確保することを目的として、保有不動産の競争力の維持・向上につながる効率的な修繕計画を保有不動産毎に作成し、修繕及び設備投資を行います。

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

(ハ) テナントのライフスタイルの変化への対応、主たるテナント層の変更による新規需要獲得等、中長期にわたる収益の維持向上を目的として、営業戦略上有用と判断される専有部及び共用部のリニューアルを検討及び実施します。

(ニ) 本投資法人は、原則として新耐震基準に適合している不動産等に投資を行います。耐震補強が必要と判断される保有不動産については、当該保有不動産の運用状況に配慮しつつ、補強工事を速やかに検討及び実施し、地震による損失リスクの低減に努めます。

## ⑩ 売却方針

中長期にわたり安定的な収益を確保するという本投資法人の基本方針に基づき、原則として中長期的観点から投資を行います。必要に応じて保有不動産等の売却検討を行います。その場合、当該保有不動産等の現状における収益力並びにマーケット動向を踏まえた将来的な収益見通し及び資産価値の増減等を総合的に勘案し、ポートフォリオ全体における当該保有不動産等の存在意義を判断した上で、当該保有不動産に関する売却方針を決定します。

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

## ⑪ 財務方針

### (イ) 財務の基本指針

本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の確保及び運用資産の持続的な成長を目的として、以下の基本指針に基づき、計画的かつ機動的な財務戦略を立案し、かつ実行します。

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

### (ロ) 資金調達：エクイティ

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

### (ハ) 資金調達：デット

- a. 資金の借入れは、以下の方針に基づき行います。
  - i. 金利変動リスクを軽減するため、長期・短期の借入期間、固定・変動の金利形態等のバランスを図ります。
  - ii. リファイナンスリスク（資金再調達リスク）を軽減するため、返済期限や借入先の分散を図ります。
  - iii. 借入先は、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限ります。
  - iv. 借入先の選定にあたっては、借入期間、金利、担保提供の要否、手数料等の諸条件につき複数の金融機関と交渉し、マーケット水準とも比べながら、その内容を総合的に考慮して効率的な資金調達を図ります。
  - v. 各種必要資金の機動的な調達を目的として、極度貸付枠設定契約やコミットメントライン契約等、事前の借入枠設定又は随時借入予約契約の締結を必要に応じて検討します。
  - vi. 借入れに際しては、無担保・無保証を原則としますが、円滑な資金調達を目的として、本投資法人の保有不動産を担保として提供する場合があります。
- b. 投資法人債の発行は、長期かつ安定的な資金調達と調達先の分散を目的として行います。

- c. デット調達における借入期間、金利形態等については、年度運用計画において定めます。
- d. 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ 1 兆円とし、かつ、その合計額が 1 兆円を超えないものとします。
- e. 本投資法人は、後記「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (ハ) j.」に記載の市場デリバティブ取引に係る権利及び後記「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (ハ) k.」に記載の店頭デリバティブ取引に係る権利への投資については、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスク、その他のリスクをヘッジすることを目的としたものに限って行います。
- f. 有利子負債比率は、原則として 60%を上限とします。ただし、資産の取得に伴い、一時的に 60%を超えることがあります。

## (ニ) 資金運用

- a. 本投資法人の固有勘定内及び不動産信託の信託勘定内に存する本投資法人に帰属する余剰資金は、無利息型の普通口座（預金保険制度により全額保護の対象となる普通預金）又はムーディーズ・ジャパン株式会社の短期債務格付が P-2 以上である銀行の普通預金口座、定期預金口座又は譲渡性預金口座に預け入れます。
- b. 本投資法人は、原則として、余剰資金を以下の項目に対して支出することができます。なお、規約において、安全性及び換金性を重視した上で有価証券及び金銭債権への投資ができることとされていますが、当面は運用を目的とした有価証券及び金銭債権（後記「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (ハ) d.及び f.」に掲げる有価証券及び金銭債権をいいます。）への投資は行いません。
  - i. 不動産関連資産の取得又は設備投資等
  - ii. 本投資法人の運営資金
  - iii. 分配金の支払
  - iv. 債務の返済（敷金及び保証金の返還、借入金の返済、投資法人債の償還を含みます。）
- c. 保有不動産の賃貸に際して受領する敷金又は保証金等の預り金の取扱いは、原則として前記 a.に従います。ただし、ヒストリカルデータの蓄積やコミットメントラインの導入等、預り金返還の安全性が確保できると判断した場合は、資金効率の観点から前記 b.に従い支出することがあります。

## ⑫ 情報開示方針

- (イ) 資産運用に関する情報については、投資主及び投資家の理解が得られるよう、可能な限り迅速かつ正確な情報開示に努めます。
- (ロ) 情報開示は、投信法及び金融商品取引法並びに東京証券取引所及び投信協会等がそれぞれ定める内容、様式に従って行うとともに、法定開示事項以外にも投資主及び投資家にとって重要かつ有用な情報を、資産運用に支障が生じない限り開示します。
- (ハ) 利害関係者又は本資産運用会社との取引の透明性を確保するために、利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との取引に関する情報の開示を行います。利害関係取引に関しては、後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 ② 利害関係取引規程 (ハ) 利害関係者との取引」をご参照下さい。

## (2) 【投資対象】

### ① 投資対象とする資産の種類

本投資法人の主要な投資対象は、以下に掲げる不動産等及び不動産対応証券とします（規約第 31 条）。

- (イ) 不動産等
  - a. 不動産
  - b. 不動産の賃借権
  - c. 地上権
  - d. 地役権
  - e. 不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）
  - f. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
  - g. 当事者の一方が相手方の行う上記 a. から f. までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
  - h. 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- (ロ) 不動産対応証券（資産の 2 分の 1 を超える額を不動産等に投資することを目的とする以下に掲げるものをいいます。）
  - a. 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成 10 年法律第 105 号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）第 2 条第 9 項に定める優先出資証券をいいます。）
  - b. 受益証券（投信法第 2 条第 7 項に定める受益証券をいいます。）
  - c. 投資証券（投信法第 2 条第 15 項に定める投資証券をいいます。）
  - d. 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第 2 条第 15 項に定める特定目的信託の受益証券（上記(イ) e.、f. 及び h. に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）
- (ハ) 本投資法人は、上記(イ)及び(ロ)に掲げる不動産関連資産の他、以下に掲げる特定資産に投資することができます。
  - a. 預金
  - b. コールローン
  - c. 譲渡性預金証書
  - d. 有価証券（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令第 480 号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第 3 条第 1 号に規定するものをいいます。）（ただし、前記(ロ)、本(ハ)及び後記(ニ)に掲げるものを除きます。）
  - e. 不動産等又は不動産対応証券に投資することを目的とする特定目的会社又は特別目的会社その他のこれらに類する形態の法人等に対する貸付債権その他の金銭債権
  - f. 金銭債権（投信法施行令第 3 条第 7 号に規定するものをいいます。）（ただし、本(ハ)に掲げるものを除きます。）
  - g. 社債券（金融商品取引法第 2 条第 1 項第 5 号に規定するものをいいます。）

- h. 特定社債券（金融商品取引法第 2 条第 1 項第 4 号に規定するものをいいます。）
  - i. 信託財産を上記 a.から h.までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
  - j. 市場デリバティブ取引（金融商品取引法第 2 条第 21 項に規定するものをいいます。）に係る権利
  - k. 店頭デリバティブ取引（金融商品取引法第 2 条第 22 項に規定するものをいいます。）に係る権利
- (二) 本投資法人は、不動産等又は不動産対応証券への投資に付随して取得する以下に掲げる権利に投資することができます。
- a. 商標法（昭和 34 年法律第 127 号。その後の改正を含みます。）に規定する商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権（不動産等への投資に付随するものに限ります。）
  - b. 温泉法（昭和 23 年法律第 125 号。その後の改正を含みます。）第 2 条第 1 項に規定する温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備
  - c. 著作権法（昭和 45 年法律第 48 号。その後の改正を含みます。）に基づく著作権等
  - d. 民法（明治 29 年法律第 89 号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）第 667 条に規定する組合（不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権等を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限ります。）の出資持分
  - e. 民法に規定する動産
  - f. 株式（本投資法人が主たる投資対象とする特定資産への投資に付随する場合に取得する当該不動産の管理会社等の株式に限ります。）
  - g. 不動産等及び不動産対応証券への投資に付随して取得するその他の権利
  - h. 信託財産を上記 a.から g.までに掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
  - i. 資産流動化法第 2 条第 6 項に規定する特定出資
  - j. 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号。その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの、又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）

## ② 投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

- (イ) 投資基準については、前記「(1) 投資方針 ④ ポートフォリオ構築方針及び⑤ 個別投資基準」をご参照下さい。
- (ロ) 種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「(1) 投資方針 ④ ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。



### ③ 取得予定資産の概要

本投資法人は、一般募集の対象となる本投資証券の発行により調達した資金及び借入金(注)によって、以下の不動産を主な信託財産とする不動産信託の信託受益権(以下「取得予定資産」と総称します。)を取得することを予定しています。取得予定資産の取得予定価格の合計は30,474百万円(単位未満切捨て)です。本投資法人は、取得予定資産のそれぞれについて、平成24年3月23日に、各信託受益権に関する信託受益権売買契約を現所有者若しくは現信託受益者との間で、ケネディクス株式会社と現信託受益者との間で締結された信託受益権売買契約に関する契約の地位の譲渡契約をケネディクス株式会社及び現信託受益者との間で、それぞれ締結しています(なお、その一部は本投資法人の上場等を停止条件又は前提条件としています。)

(注) 取得予定資産の取得のために行う借入れは、各金融機関による貸出審査手続における決裁が完了し、本投資法人と当該各金融機関との間で借入れに係る契約(以下「借入契約」といいます。)が締結されること、及び、本投資証券が東京証券取引所に上場されていること等の借入契約において別途定められる貸出前提条件がすべて充足されること等を条件とします。以下同じです。

#### (イ) 信託受益権の概要

物件番号	物件名称(注1)	現信託受託者	信託期間	
			設定日	満了日
T-1	KDX 代官山レジデンス	中央三井信託銀行株式会社	平成15年9月29日	平成32年9月2日
T-2	KDX 代々木レジデンス	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年7月27日	平成30年8月31日
T-3	KDX 大伝馬レジデンス	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年7月27日	平成30年8月31日
T-4	KDX 岩本町レジデンス	みずほ信託銀行株式会社	平成19年9月26日	平成33年7月31日
T-5	KDX 文京千石レジデンス	みずほ信託銀行株式会社	平成19年9月14日	平成33年7月31日
T-6	KDX 吾妻橋レジデンス	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年10月30日	平成29年10月31日
T-7	KDX 志村坂上レジデンス	みずほ信託銀行株式会社	平成19年7月31日	平成33年7月31日
T-8	ニチイホームたまプラーザ(底地)	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年5月27日	平成27年5月27日
T-9	コスモハイム元住吉(底地)	中央三井信託銀行株式会社	平成17年7月1日	平成29年6月21日
T-10	KDX 武蔵中原レジデンス	みずほ信託銀行株式会社	平成17年8月1日	平成27年7月31日
T-11	KDX 千葉中央レジデンス	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年4月26日	平成33年9月30日
T-12	KDX 川口幸町レジデンス	新生信託銀行株式会社	平成19年3月14日	平成32年8月31日
R-1	KDX 豊平三条レジデンス	—	—	—
R-2	KDX 定禅寺通レジデンス	—	—	—
R-3	KDX 泉レジデンス	中央三井信託銀行株式会社	平成21年7月17日	平成33年9月27日
R-4	KDX 千早レジデンス	—	—	—
R-5	KDX 塚筋本町レジデンス	株式会社りそな銀行	平成19年11月30日	平成29年11月29日
R-6	KDX 新町レジデンス	株式会社りそな銀行	平成19年11月30日	平成29年11月29日
R-7	KDX 宝塚レジデンス	株式会社りそな銀行	平成18年7月7日	平成28年7月7日
R-8	KDX 清水レジデンス	みずほ信託銀行株式会社	平成20年6月10日	平成33年9月27日

(注1) 本投資法人は、取得予定資産の取得に併せて、取得予定資産(T-8及びT-9を除きます。)の名称を変更することを決定しており、本書においては、取得予定資産の名称は変更後の名称を記載しています。以下同じです。

(注2) T-8及びT-9については、本投資法人は、売主との間で、本投資法人による取得に先立ち、売主が保有する信託受益権を建物に係る信託受益権と土地に係る信託受益権の2つに分割する信託契約の変更を行った上で、土地に係る信託受益権を取得することを合意しています。なお、本投資法人は、当該信託受益権取得後、当該信託受益権に係る信託を本投資法人による取得日に終了させ、信託受託者からその信託財産である土地の現物交付を受ける方針です。T-12については、本投資法人による取得後に信託受託者を変更する方針です。R-1、R-2及びR-4については、本投資法人による取得時まで当該物件を三井住友信託銀行株式会社を信託受託者として信託した上で、当該信託の信託受益権の譲渡を受ける旨を売主との間で合意しています。なお、T-8及びT-9を除き、取得予定資産の信託期間の満了日については、本投資法人の取得に伴い、いずれも平成34年5月1日とする方針です。

(ロ) 価格及び投資比率

地域	物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (千円)	投資比率 (%)
東京経済圏	T-1	KDX 代官山レジデンス	東京都渋谷区	4,700,000	15.4
	T-2	KDX 代々木レジデンス	東京都渋谷区	1,320,000	4.3
	T-3	KDX 大伝馬レジデンス	東京都中央区	1,775,000	5.8
	T-4	KDX 岩本町レジデンス	東京都千代田区	822,000	2.7
	T-5	KDX 文京千石レジデンス	東京都文京区	1,488,000	4.9
	T-6	KDX 吾妻橋レジデンス	東京都墨田区	650,000	2.1
	T-7	KDX 志村坂上レジデンス	東京都板橋区	2,830,000	9.3
	T-8	ニチイホームたまプラーザ (底地)	神奈川県川崎市	960,000	3.2
	T-9	コスモハイム元住吉 (底地)	神奈川県川崎市	1,750,000	5.7
	T-10	KDX 武蔵中原レジデンス	神奈川県川崎市	637,000	2.1
	T-11	KDX 千葉中央レジデンス	千葉県千葉市	1,480,000	4.9
	T-12	KDX 川口幸町レジデンス	埼玉県川口市	1,150,000	3.8
小計				19,562,000	64.2
地方経済圏	R-1	KDX 豊平三条レジデンス	北海道札幌市	582,500	1.9
	R-2	KDX 定禅寺通レジデンス	宮城県仙台市	1,015,000	3.3
	R-3	KDX 泉レジデンス	愛知県名古屋市	1,120,000	3.7
	R-4	KDX 千早レジデンス	愛知県名古屋市	1,080,000	3.5
	R-5	KDX 堺筋本町レジデンス	大阪府大阪市	2,910,000	9.5
	R-6	KDX 新町レジデンス	大阪府大阪市	1,015,000	3.3
	R-7	KDX 宝塚レジデンス	兵庫県宝塚市	1,510,000	5.0
	R-8	KDX 清水レジデンス	福岡県福岡市	1,680,000	5.5
小計				10,912,500	35.8
合計				30,474,500	100.0

(注) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買金額（取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まず、千円未満を切り捨てて記載しています。）に記載しています。以下同じです。また、投資比率については、小数第二位を四捨五入して記載しています。

④ 個別不動産及び信託不動産の概要

取得予定資産である信託受益権に係る不動産（以下「信託不動産」といいます。）の個別の概要は、以下のとおりです。

(イ) 「特定資産の概要」欄に関する説明

「取得予定日」は、本書の日付現在における予定日を記載していますが、本投資法人及び現所有者（現信託受益者）の間で合意の上変更されることがあります。

「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買金額（取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まず、千円未満を切り捨てています。）に記載しています。

「所在地」は、住居表示（底地物件の場合には、底地上に所在する建物の住居表示）を記載しています。

「アクセス（主な利用駅）」は、原則として一般財団法人日本不動産研究所又は大和不動産鑑定株式会社作成の各物件に係る不動産鑑定評価書の記載に基づいて記載しています。なお、不動産鑑定評価書に所要時間の記載のないものは、「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成15年公正取引委員会告示第23号。その後の改正を含みます。）及び同規約施行規則に基づき、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出した数値を記載しています。

土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載（借地がある場合には借地面積を含みます。）に基づいており、現況とは一致しない場合があります。なお、区分所有建物については、一棟の建物が所在する土地全体の面積を記載しています。

土地の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

土地の「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。かかる建ぺい率の上限値は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建ぺい率とは異なる場合があります。

土地の「容積率」は、建築基準法第52条第1項に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値を記載しています。かかる容積率の上限値は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。

建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物は含まれていません。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の延床面積を記載しています。

建物の「竣工日」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。

建物の「用途」は、登記簿上の建物種別を記載しています。なお、区分所有建物については、本投資法人の保有に係る専有部分の種別を記載しています。

建物の「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「賃貸可能戸数」は、平成23年7月末日現在における、賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗数等を含みます。）を記載しています。

「PM会社」は、各物件についてプロパティ・マネジメント契約を締結する予定のプロパティ・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、各物件についてマスターリース契約を締結する予定のマスターリース会社を記載しています。

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

(ロ) 「特記事項」欄に関する説明

「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。なお、本投資法人は、取得予定資産の取得資金の一部に充当するため借入れを行う予定であり、当該借入れの担保のために、T-8及びT-9を除く取得予定資産について根質権が設定される予定です。

(ハ) 「損益の状況」欄に関する説明

取得予定資産に係る「損益の状況」における情報は、現所有者（現信託受益者）から提供を受けた情報を記載しています。なお、現所有者（現信託受託者）から過去の損益の状況に関する数値の情報を得られなかった取得予定資産については記載していません。

記載金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。

「賃貸事業収益」には、賃料（駐車場収入を含みません。）及び共益費が計上されています。

「その他収入」には、礼金収入、更新料収入、駐車場収入及び水道光熱費収入等が計上されています。

「外注委託費」には、プロパティ・マネジメント報酬その他信託不動産の管理に係る費用が計上されています。なお、外注委託費は年度による差異が大きい費用及び定期的に発生するものではない資本的支出に伴う費用等を含むことから、対象期間における外注委託費は本投資法人が取得予定資産を長期にわたり継続して保有する場合の金額と大きく異なる可能性があります。

「公租公課」には固定資産税及び都市計画税等が計上されています。

「水道光熱費」には、電気料及び水道料等が計上されています。

「保険料」には、信託不動産に係る損害保険料が計上されています。

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

「その他賃貸事業費用」には、信託報酬等が計上されています。なお、その他賃貸事業費用は年度による差異が大きい広告宣伝費・仲介手数料等を含むことから、対象期間におけるその他賃貸事業費用は本投資法人が取得予定資産を長期にわたり継続して保有する場合の金額と大きく異なる可能性があります。

減価償却費は、賃貸事業費用に含まれていません。

「稼働率」には、それぞれの信託不動産における賃貸が可能な面積に占める各対象期間の末日現在の賃貸面積（契約ベース）の割合を、小数第二位を四捨五入して記載しています。

物件番号	T-1	物件名称	KDX 代官山レジデンス	
<b>特定資産の概要</b>				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得予定価格	4,700,000 千円	取得予定日	平成 24 年 5 月 1 日	
所在地	東京都渋谷区猿楽町 7 番 1 号			
アクセス (主な利用駅)	東急東横線「代官山」駅 徒歩約 7 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	2,134.66 ㎡
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		
	建ぺい率	60%	容積率	300%
建物	所有形態	所有権	延床面積	8,192.31 ㎡
	竣工日	平成 15 年 2 月 10 日	用途	共同住宅・駐車場・店舗
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 6 階建	賃貸可能戸数	86 戸
PM 会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
マスターリース会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	マスターリース種別	パススルー	
<b>特記事項</b>				
該当事項はありません。				

<b>損益の状況</b>		
運用期間 (運用日数)	自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日 (184 日)	自 平成 23 年 2 月 1 日 至 平成 23 年 7 月 31 日 (181 日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸事業収益	—	—
その他収入	—	—
①賃貸事業収入合計	—	—
外注委託費	—	—
公租公課	—	—
水道光熱費	—	—
保険料	—	—
修繕費	—	—
その他賃貸事業費用	—	—
②賃貸事業費用合計	—	—
③NOI (①－②)	—	—
稼働率 (%)	—	—

(注) 現所有者(現信託受益者)から開示についての承諾を得られていないため開示していません。

物件番号	T-2	物件名称	KDX 代々木レジデンス	
<b>特定資産の概要</b>				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得予定価格	1,320,000 千円	取得予定日	平成 24 年 5 月 1 日	
所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目 16 番 2 号			
アクセス (主な利用駅)	JR 山手線・中央線・総武線・都営地下鉄大江戸線「代々木」駅 徒歩約 5 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	825.10 m <sup>2</sup>
	用途地域	第二種住居地域		
	建ぺい率	60%	容積率	300%
建物	所有形態	所有権	延床面積	1,900.61 m <sup>2</sup>
	竣工日	平成 19 年 1 月 11 日	用途	共同住宅・駐車場・駐輪場
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付き 5 階建	賃貸可能戸数	50 戸
PM 会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ			
マスターリース会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ	マスターリース種別	パススルー	
<b>特記事項</b>				
該当事項はありません。				

<b>損益の状況</b>		
運用期間 (運用日数)	自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日 (184 日)	自 平成 23 年 2 月 1 日 至 平成 23 年 7 月 31 日 (181 日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸事業収益	-	-
その他収入	-	-
①賃貸事業収入合計	-	-
外注委託費	-	-
公租公課	-	-
水道光熱費	-	-
保険料	-	-
修繕費	-	-
その他賃貸事業費用	-	-
②賃貸事業費用合計	-	-
③NOI (①-②)	-	-
稼働率 (%)	-	-

(注) 現所有者(現信託受益者)から開示についての承諾を得られていないため開示していません。

物件番号	T-3	物件名称	KDX 大伝馬レジデンス	
<b>特定資産の概要</b>				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得予定価格	1,775,000 千円	取得予定日	平成 24 年 5 月 1 日	
所在地	東京都中央区日本橋大伝馬町 3 番 10 号			
アクセス (主な利用駅)	東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅 徒歩約 2 分、JR 総武快速線「新日本橋」駅 徒歩約 5 分、 東京メトロ銀座線「三越前」駅 徒歩約 6 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	463.09 m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域		
	建ぺい率	80%	容積率	600%
建物	所有形態	所有権	延床面積	3,008.79 m <sup>2</sup>
	竣工日	平成 19 年 3 月 14 日	用途	共同住宅・駐車場・駐輪場
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 10 階建	賃貸可能戸数	54 戸
PM 会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ			
マスターリース会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ	マスターリース種別	パススルー	
<b>特記事項</b>				
該当事項はありません。				

<b>損益の状況</b>		
運用期間 (運用日数)	自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日 (184 日)	自 平成 23 年 2 月 1 日 至 平成 23 年 7 月 31 日 (181 日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸事業収益	-	-
その他収入	-	-
①賃貸事業収入合計	-	-
外注委託費	-	-
公租公課	-	-
水道光熱費	-	-
保険料	-	-
修繕費	-	-
その他賃貸事業費用	-	-
②賃貸事業費用合計	-	-
③NOI (①-②)	-	-
稼働率 (%)	-	-

(注) 現所有者 (現信託受益者) から開示についての承諾を得られていないため開示していません。

物件番号	T-4	物件名称	KDX 岩本町レジデンス	
<b>特定資産の概要</b>				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得予定価格	822,000 千円	取得予定日	平成 24 年 5 月 1 日	
所在地	東京都千代田区岩本町二丁目 16 番 12 号			
アクセス (主な利用駅)	都営地下鉄新宿線「岩本町」駅 徒歩約 5 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	172.46 m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域		
	建ぺい率	80%	容積率	600%
建物	所有形態	所有権	延床面積	1,248.90 m <sup>2</sup>
	竣工日	平成 19 年 9 月 5 日	用途	共同住宅
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 13 階建	賃貸可能戸数	36 戸
PM 会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ			
マスターリース会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		マスターリース種別	パススルー
<b>特記事項</b>				
該当事項はありません。				

<b>損益の状況</b>		
運用期間 (運用日数)	自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日 (184 日)	自 平成 23 年 2 月 1 日 至 平成 23 年 7 月 31 日 (181 日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸事業収益	-	-
その他収入	-	-
①賃貸事業収入合計	-	-
外注委託費	-	-
公租公課	-	-
水道光熱費	-	-
保険料	-	-
修繕費	-	-
その他賃貸事業費用	-	-
②賃貸事業費用合計	-	-
③NOI (①-②)	-	-
稼働率 (%)	-	-

(注) 現所有者 (現信託受益者) から開示についての承諾を得られていないため開示していません。



物件番号	T-5	物件名称	KDX 文京千石レジデンス	
<b>特定資産の概要</b>				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得予定価格	1,488,000 千円	取得予定日	平成 24 年 5 月 1 日	
所在地	東京都文京区本駒込六丁目 3 番 2 号			
アクセス (主な利用駅)	都営地下鉄三田線「千石」駅 徒歩約 2 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	572.40 m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域、第一種中高層住居専用地域		
	建ぺい率	80%・60%	容積率	600%・300%
建物	所有形態	所有権	延床面積	2,305.14 m <sup>2</sup>
	竣工日	平成 17 年 8 月 9 日	用途	共同住宅
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 12 階建	賃貸可能戸数	77 戸
PM 会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ			
マスターリース会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ	マスターリース種別	パススルー	
<b>特記事項</b>				
該当事項はありません。				

<b>損益の状況</b>		
運用期間 (運用日数)	自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日 (184 日)	自 平成 23 年 2 月 1 日 至 平成 23 年 7 月 31 日 (181 日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸事業収益	-	-
その他収入	-	-
①賃貸事業収入合計	-	-
外注委託費	-	-
公租公課	-	-
水道光熱費	-	-
保険料	-	-
修繕費	-	-
その他賃貸事業費用	-	-
②賃貸事業費用合計	-	-
③NOI (①-②)	-	-
稼働率 (%)	-	-

(注) 現所有者 (現信託受益者) から開示についての承諾を得られていないため開示していません。

物件番号	T-6	物件名称	KDX 吾妻橋レジデンス		
<b>特定資産の概要</b>					
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得予定価格	650,000 千円	取得予定日	平成 24 年 5 月 1 日		
所在地	東京都墨田区吾妻橋一丁目 9 番 8 号				
アクセス (主な利用駅)	都営地下鉄浅草線「本所吾妻橋」駅 徒歩約 4 分、東京メトロ銀座線ほか「浅草」駅 徒歩約 5 分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	228.29 m <sup>2</sup>	
	用途地域	商業地域			
	建ぺい率	80%	容積率	500%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	1,192.38 m <sup>2</sup>	
	竣工日	平成 19 年 9 月 26 日	用途	共同住宅・店舗	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建	賃貸可能戸数	41 戸	
PM 会社	東京建物不動産販売株式会社				
マスターリース会社	東京建物不動産販売株式会社	マスターリース種別	パススルー		
<b>特記事項</b>					
該当事項はありません。					

<b>損益の状況</b>		
運用期間 (運用日数)	自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日 (184 日)	自 平成 23 年 2 月 1 日 至 平成 23 年 7 月 31 日 (181 日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸事業収益	22,023	24,040
その他収入	216	706
①賃貸事業収入合計	22,239	24,746
外注委託費	2,549	2,261
公租公課	966	1,230
水道光熱費	248	241
保険料	71	71
修繕費	496	1,360
その他賃貸事業費用	1,626	1,305
②賃貸事業費用合計	5,959	6,469
③NOI (①-②)	16,280	18,277
稼働率 (%)	95.5	93.2

物件番号	T-7	物件名称	KDX 志村坂上レジデンス	
<b>特定資産の概要</b>				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得予定価格	2,830,000 千円	取得予定日	平成 24 年 5 月 1 日	
所在地	東京都板橋区東坂下一丁目 16 番 5 号			
アクセス (主な利用駅)	都営地下鉄三田線「志村坂上」駅 徒歩約 10 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	3,194.19 m <sup>2</sup>
	用途地域	工業地域		
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	延床面積	6,365.26 m <sup>2</sup> (注)
	竣工日	平成 19 年 7 月 2 日	用途	共同住宅
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建	賃貸可能戸数	85 戸
PM 会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ			
マスターリース会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ	マスターリース種別	パススルー	
<b>特記事項</b>				
該当事項はありません。				
(注) 本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。 種類：ゴミ置場・電気室、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：53.55 m <sup>2</sup>				

<b>損益の状況</b>		
運用期間 (運用日数)	自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日 (184 日)	自 平成 23 年 2 月 1 日 至 平成 23 年 7 月 31 日 (181 日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸事業収益	-	-
その他収入	-	-
①賃貸事業収入合計	-	-
外注委託費	-	-
公租公課	-	-
水道光熱費	-	-
保険料	-	-
修繕費	-	-
その他賃貸事業費用	-	-
②賃貸事業費用合計	-	-
③NOI (①-②)	-	-
稼働率 (%)	-	-

(注) 現所有者(現信託受益者)から開示についての承諾を得られていないため開示していません。

物件番号	T-8	物件名称	ニテイホームたまプラーザ (底地)	
<b>特定資産の概要</b>				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得予定価格	960,000 千円	取得予定日	平成 24 年 4 月 26 日	
所在地	神奈川県川崎市宮前区犬蔵二丁目 23 番 6 号			
アクセス (主な利用駅)	東急田園都市線「たまプラーザ」駅 徒歩約 19 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	3,635.89 m <sup>2</sup>
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	—	延床面積	—
	竣工日	—	用途	—
	構造・階数	—	賃貸可能戸数	—
PM 会社	—			
マスターリース 会社	—	マスターリース 種別	—	
<b>特記事項</b>				
<p>本書の日付現在、本土地は、本土地上の建物と共に三菱UFJ信託銀行株式会社を信託受託者として信託されています。本投資法人は、売主との間で、本投資法人による取得に先立ち、売主が保有する当該信託に係る信託受益権を当該建物に係る信託受益権と本土地に係る信託受益権の 2 種類に変更する信託契約の変更を行った上で、本土地に係る信託受益権を取得することを合意しています。なお、本投資法人は、当該信託受益権取得後、当該信託受益権に係る信託を本投資法人による取得日に終了させ、信託受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社からその信託財産である本土地の現物交付を受ける方針であり、本土地上の建物の信託受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社との間で、本投資法人が本土地の所有権を取得したこと等を停止条件とした、以下の内容の一般定期借地権設定契約を締結しています。</p> <p>借地権者 : 建物信託受託者 (三菱UFJ信託銀行株式会社)</p> <p>借地権の種類 : 借地借家法第 22 条に基づく一般定期借地権</p> <p>借地期間 : 停止条件成就の日 (本投資法人による取得日) から 50 年間</p> <p>年間賃料 : 69,120,000 円</p> <p>賃料改定 : 賃料が、本土地に対する租税その他の公課の増減により、本土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の地代等に比較して不相当となったときは、借地権者又は借地権設定者 (本投資法人) は相手方に対し、将来に向かって賃料の額の増減を請求することができるものとされています。ただし、本投資法人が本物件を購入する際の売買代金額が、賃料の減額改定を停止条件成就の日から 20 年間行わないという前提の下、当該期間中の賃料の総額を基礎として算定され、決定されたものであり、かつ、当該売買代金額を売主が収受したという経緯に鑑み、借地権者は、20 年間賃料の減額を原則として請求しないものとされています。</p> <p>敷金・保証金 : 該当事項はありません。</p> <p>契約更新 : 契約期間満了にあたり、借地権者から本土地の継続利用の要請があった場合には、誠実に協議し、合意に至った場合には、契約期間満了の翌日を始期とする新たな借地権設定契約を締結するものとされています。</p> <p>中途解約 : 借地権者は、24 か月前までに書面により通知し (ただし、当該通知の到達日から解約希望日までの期間が 24 か月に満たない場合には、借地権者は当該不足期間分の賃料の総額に相当する額を借地権設定者に支払い)、借地権設定者がこれを書面により承諾した場合には、契約を中途解約することができます。なお、借地権者は、停止条件成就の日から 20 年を経過する日までの日を解約希望日として、中途解約の通知等を行うことができないものとされています。</p> <p>優先交渉等 : 借地権設定者は、本土地を第三者に譲渡しようとする場合には、借地権者に対して、優先的に購入の意思を確認するものとされています。また、借地権者は、本土地上の建物又は借地権を第三者に譲渡しようとする場合には、借地権設定者に対して、優先的に購入の意思を確認し、借地権設定者以外の第三者に売却する際には、借地権設定者の事前の書面による承諾を得るものとされています (ただし、借地権者が契約締結日現在において、譲渡時に購入の意思を確認する義務を負っている第三者がある場合には、借地権設定者に先んじて、当該第三者に購入の意思を確認することを妨げないものとされています。)</p>				

損益の状況		
運用期間 (運用日数)	自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日 (184 日)	自 平成 23 年 2 月 1 日 至 平成 23 年 7 月 31 日 (181 日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸事業収益	—	—
その他収入	—	—
①賃貸事業収入合計	—	—
外注委託費	—	—
公租公課	—	—
水道光熱費	—	—
保険料	—	—
修繕費	—	—
その他賃貸事業費用	—	—
②賃貸事業費用合計	—	—
③NOI (①－②)	—	—
稼働率 (%)	—	—

(注) 本書の日付現在、本土地は賃貸に供されていないため、該当事項はありません。

物件番号	T-9	物件名称	コスモハイム元住吉（底地）	
<b>特定資産の概要</b>				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得予定価格	1,750,000 千円	取得予定日	平成 24 年 4 月 26 日	
所在地	神奈川県川崎市中原区木月祇園町 5 番 1 号			
アクセス （主な利用駅）	東急東横線「元住吉」駅 徒歩約 10 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	3,040.11 m <sup>2</sup>
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	—	延床面積	—
	竣工日	—	用途	—
	構造・階数	—	賃貸可能戸数	—
PM 会社	—			
マスターリース 会社	—	マスターリース 種別	—	
<b>特記事項</b>				
<p>本書の日付現在、本土地は、本土地上の建物と共に中央三井信託銀行株式会社を信託受託者として信託されています。本投資法人は、売主との間で、本投資法人による取得に先立ち、売主が保有する当該信託に係る信託受益権を当該建物に係る信託受益権と本土地に係る信託受益権の 2 種類に変更する信託契約の変更を行った上で、本土地に係る信託受益権を本投資法人が、当該建物に係る信託受益権をケネディクス株式会社が、それぞれ取得することを合意しています。なお、ケネディクス株式会社は、かかる信託受益権の買主としての地位を自己が指定し売主が承認する法人に承継できるものとされています。</p> <p>本投資法人は、当該信託受益権取得後、当該信託受益権に係る信託を本投資法人による取得日に終了させ、信託受託者である中央三井信託銀行株式会社からその信託財産である本土地の現物交付を受け、当該信託受益権の取得後、本土地上の建物の信託受託者である中央三井信託銀行株式会社との間で、以下の内容の一般定期借地権設定契約を締結する方針であり、本土地上の建物の信託受益権の買主であるケネディクス株式会社との間で、同社（上記の買主としての地位の承継があった場合には当該承継法人）による指図を通じてこれを実施することを合意しています。</p> <p>借地権者 : 建物信託受託者（中央三井信託銀行株式会社）  借地権の種類 : 借地借家法第 22 条に基づく一般定期借地権  借地期間 : 契約締結日（本投資法人による取得日）から 50 年間  年間賃料 : 87,500,000 円  賃料改訂 : 契約締結日から 10 年間、賃料改訂は行わないものとされています。  敷金・保証金 : 該当事項はありません。  契約更新 : 契約期間満了にあたり、借地権者から本土地の継続利用の要請があった場合には、誠実に協議するものとされ、合意に至った場合には、契約期間満了の翌日を始期とする新たな借地権設定契約を締結するものとされています。  中途解約 : 該当事項はありません。  優先交渉等 : 借地権設定者（本投資法人）は、契約期間中いつでも本土地上の建物の買取りの申入れをすることができ、借地権者は、かかる申入れを受けた場合には、当該建物の譲渡の可否及び代金額について、借地権設定者との間で誠実に協議するものとされています。</p>				

損益の状況		
運用期間 (運用日数)	自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日 (184 日)	自 平成 23 年 2 月 1 日 至 平成 23 年 7 月 31 日 (181 日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸事業収益	—	—
その他収入	—	—
①賃貸事業収入合計	—	—
外注委託費	—	—
公租公課	—	—
水道光熱費	—	—
保険料	—	—
修繕費	—	—
その他賃貸事業費用	—	—
②賃貸事業費用合計	—	—
③NOI (①－②)	—	—
稼働率 (%)	—	—

(注) 本書の日付現在、本土地は賃貸に供されていないため、該当事項はありません。

物件番号	T-10	物件名称	KDX 武蔵中原レジデンス	
<b>特定資産の概要</b>				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得予定価格	637,000 千円	取得予定日	平成 24 年 5 月 1 日	
所在地	神奈川県川崎市中原区下小田中四丁目 18 番 22 号			
アクセス (主な利用駅)	JR 南武線「武蔵中原」駅 徒歩約 11 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	1,142.67 m <sup>2</sup>
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	延床面積	2,296.15 m <sup>2</sup>
	竣工日	平成 3 年 4 月 23 日	用途	共同住宅
	構造・階数	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺 5 階建	賃貸可能戸数	35 戸
PM 会社	東京建物不動産販売株式会社			
マスターリース会社	東京建物不動産販売株式会社	マスターリース種別	パススルー	
<b>特記事項</b>				
該当事項はありません。				

<b>損益の状況</b>		
運用期間 (運用日数)	自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日 (184 日)	自 平成 23 年 2 月 1 日 至 平成 23 年 7 月 31 日 (181 日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸事業収益	22,574	22,715
その他収入	522	2,667
①賃貸事業収入合計	23,096	25,382
外注委託費	1,909	3,597
公租公課	1,647	1,657
水道光熱費	376	307
保険料	100	101
修繕費	812	705
その他賃貸事業費用	608	2,090
②賃貸事業費用合計	5,455	8,458
③NOI (①-②)	17,640	16,923
稼働率 (%)	85.7	100.0



物件番号	T-11	物件名称	KDX 千葉中央レジデンス	
<b>特定資産の概要</b>				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得予定価格	1,480,000 千円	取得予定日	平成 24 年 5 月 1 日	
所在地	千葉県千葉市中央区新田町 2 番地 17			
アクセス (主な利用駅)	JR 総武本線ほか「千葉」駅 徒歩約 6 分 京成電鉄千葉線「千葉中央」駅 徒歩約 5 分、京成電鉄千葉線「京成千葉」駅 徒歩約 5 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	606.93 m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域		
	建ぺい率	80%	容積率	600%
建物	所有形態	所有権	延床面積	4,080.31 m <sup>2</sup>
	竣工日	平成 19 年 2 月 23 日	用途	共同住宅・駐車場・事務所
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 14 階建	賃貸可能戸数	106 戸
PM 会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ			
マスターリース会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ	マスターリース種別	パススルー	
<b>特記事項</b>				
該当事項はありません。				

<b>損益の状況</b>		
運用期間 (運用日数)	自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日 (184 日)	自 平成 23 年 2 月 1 日 至 平成 23 年 7 月 31 日 (181 日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸事業収益	57,732	57,092
その他収入	3,404	5,986
①賃貸事業収入合計	61,136	63,079
外注委託費	4,262	5,871
公租公課	1,923	5,696
水道光熱費	984	805
保険料	201	154
修繕費	515	771
その他賃貸事業費用	1,767	2,452
②賃貸事業費用合計	9,654	15,752
③NOI (①-②)	51,482	47,326
稼働率 (%)	96.4	98.8

物件番号	T-12	物件名称	KDX 川口幸町レジデンス	
<b>特定資産の概要</b>				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得予定価格	1,150,000 千円	取得予定日	平成 24 年 5 月 1 日	
所在地	埼玉県川口市幸町二丁目 14 番 24 号			
アクセス (主な利用駅)	JR 京浜東北線「川口」駅 徒歩約 10 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	960.75 m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域、近隣商業地域、準工業地域		
	建ぺい率	80%・80%・60%	容積率	400%・300%・200%
建物	所有形態	所有権	延床面積	2,754.48 m <sup>2</sup>
	竣工日	平成 19 年 2 月 9 日	用途	共同住宅
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建	賃貸可能戸数	61 戸
PM 会社	株式会社大京リアルド			
マスターリース 会社	株式会社大京リアルド	マスターリース 種別	パススルー	
<b>特記事項</b>				
該当事項はありません。				

<b>損益の状況</b>		
運用期間 (運用日数)	自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日 (184 日)	自 平成 23 年 2 月 1 日 至 平成 23 年 7 月 31 日 (181 日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸事業収益	—	—
その他収入	—	—
①賃貸事業収入合計	—	—
外注委託費	—	—
公租公課	—	—
水道光熱費	—	—
保険料	—	—
修繕費	—	—
その他賃貸事業費用	—	—
②賃貸事業費用合計	—	—
③NOI (①-②)	—	—
稼働率 (%)	—	—

(注) 現所有者(現信託受益者)から開示についての承諾を得られていないため開示していません。

物件番号	R-1	物件名称	KDX 豊平三条レジデンス	
<b>特定資産の概要</b>				
特定資産の種類	不動産(注 1)			
取得予定価格	582,500 千円	取得予定日	平成 24 年 5 月 1 日	
所在地	北海道札幌市豊平区豊平三条二丁目 3 番 1 号			
アクセス (主な利用駅)	札幌市営地下鉄東西線「菊水」駅 徒歩約 6 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	748.94 m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域		
	建ぺい率	80%	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	延床面積	3,432.05 m <sup>2</sup> (注 2)
	竣工日	平成 20 年 3 月 14 日	用途	共同住宅
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建	賃貸可能戸数	63 戸
PM 会社	株式会社常ロアトム			
マスターリース会社	株式会社常ロアトム	マスターリース種別	パススルー	
<b>特記事項</b>				
該当事項はありません。				
(注 1) 本投資法人による取得時までに本物件を三井住友信託銀行株式会社を信託受託者として信託した上で、当該信託の信託受益権の譲渡を受ける旨を売主との間で合意しています。				
(注 2) 本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。 種類：集塵庫、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：3.84 m <sup>2</sup>				

<b>損益の状況</b>		
運用期間 (運用日数)	自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日 (184 日)	自 平成 23 年 2 月 1 日 至 平成 23 年 7 月 31 日 (181 日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸事業収益	23,822	25,559
その他収入	2,177	2,339
①賃貸事業収入合計	26,000	27,898
外注委託費	2,475	2,526
公租公課	1,946	1,933
水道光熱費	576	774
保険料	122	112
修繕費	434	367
その他賃貸事業費用	1,350	1,386
②賃貸事業費用合計	6,905	7,102
③NOI (①－②)	19,094	20,796
稼働率 (%)	87.9	96.0

物件番号	R-2	物件名称	KDX 定禅寺通レジデンス	
<b>特定資産の概要</b>				
特定資産の種類	不動産(注)			
取得予定価格	1,015,000 千円	取得予定日	平成 24 年 5 月 1 日	
所在地	宮城県仙台市青葉区春日町 3 番 25 号			
アクセス (主な利用駅)	仙台市営地下鉄南北線「勾当台公園」駅 徒歩約 8 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	740.13 m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域		
	建ぺい率	80%	容積率	500%
建物	所有形態	所有権	延床面積	4,014.30 m <sup>2</sup>
	竣工日	平成 20 年 1 月 15 日	用途	共同住宅・車庫
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建	賃貸可能戸数	92 戸
PM 会社	株式会社ハウスメイトパートナーズ			
マスターリース会社	株式会社ハウスメイトパートナーズ	マスターリース種別	パススルー	
<b>特記事項</b>				
該当事項はありません。				
(注) 本投資法人による取得時までに本物件を三井住友信託銀行株式会社を信託受託者として信託した上で、当該信託の信託受益権の譲渡を受ける旨を売主との間で合意しています。				

<b>損益の状況</b>		
運用期間 (運用日数)	自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日 (184 日)	自 平成 23 年 2 月 1 日 至 平成 23 年 7 月 31 日 (181 日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸事業収益	41,419	43,301
その他収入	4,005	5,040
①賃貸事業収入合計	45,424	48,342
外注委託費	4,374	4,235
公租公課	3,100	1,543
水道光熱費	847	854
保険料	182	166
修繕費	784	907
その他賃貸事業費用	3,101	1,583
②賃貸事業費用合計	12,389	9,291
③NOI (①-②)	33,035	39,050
稼働率 (%)	97.3	100.0

物件番号	R-3	物件名称	KDX 泉レジデンス	
<b>特定資産の概要</b>				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得予定価格	1,120,000 千円	取得予定日	平成 24 年 5 月 1 日	
所在地	愛知県名古屋市東区泉二丁目 24 番 28 号			
アクセス (主な利用駅)	名古屋市営地下鉄桜通線「高岳」駅 徒歩約 2 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	723.32 m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域		
	建ぺい率	80%	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	延床面積	2,965.50 m <sup>2</sup>
	竣工日	平成 21 年 4 月 7 日	用途	共同住宅
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建	賃貸可能戸数	40 戸
PM 会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ			
マスターリース会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ	マスターリース種別	パススルー	
<b>特記事項</b>				
該当事項はありません。				

<b>損益の状況</b>		
運用期間 (運用日数)	自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日 (184 日)	自 平成 23 年 2 月 1 日 至 平成 23 年 7 月 31 日 (181 日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸事業収益	37,580	37,026
その他収入	6,329	6,552
①賃貸事業収入合計	43,909	43,579
外注委託費	2,698	3,314
公租公課	987	2,890
水道光熱費	322	299
保険料	168	153
修繕費	441	718
その他賃貸事業費用	959	1,986
②賃貸事業費用合計	5,577	9,364
③NOI (①-②)	38,332	34,215
稼働率 (%)	97.4	97.4

物件番号	R-4	物件名称	KDX 千早レジデンス	
<b>特定資産の概要</b>				
特定資産の種類	不動産(注)			
取得予定価格	1,080,000 千円	取得予定日	平成 24 年 5 月 1 日	
所在地	愛知県名古屋市中区新栄一丁目 49 番 6 号			
アクセス (主な利用駅)	名古屋市営地下鉄鶴舞線「鶴舞」駅 徒歩約 10 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	624.77 m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域		
	建ぺい率	80%	容積率	500%
建物	所有形態	所有権	延床面積	3,743.83 m <sup>2</sup>
	竣工日	平成 21 年 7 月 28 日	用途	共同住宅
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建	賃貸可能戸数	92 戸
PM 会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ			
マスターリース会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ	マスターリース種別	パススルー	
<b>特記事項</b>				
該当事項はありません。				
(注) 本投資法人による取得時までに本物件を三井住友信託銀行株式会社を信託受託者として信託した上で、当該信託の信託受益権の譲渡を受ける旨を売主との間で合意しています。				

<b>損益の状況</b>		
運用期間 (運用日数)	自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日 (184 日)	自 平成 23 年 2 月 1 日 至 平成 23 年 7 月 31 日 (181 日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸事業収益	42,796	43,676
その他収入	4,285	4,191
①賃貸事業収入合計	47,081	47,867
外注委託費	3,792	3,911
公租公課	1,693	4,966
水道光熱費	864	819
保険料	183	167
修繕費	491	1,204
その他賃貸事業費用	993	1,321
②賃貸事業費用合計	8,018	12,391
③NOI (①－②)	39,063	35,475
稼働率 (%)	98.9	98.3

物件番号	R-5	物件名称	KDX 堺筋本町レジデンス	
<b>特定資産の概要</b>				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得予定価格	2,910,000 千円	取得予定日	平成 24 年 5 月 1 日	
所在地	大阪府大阪市中央区瓦町一丁目 7 番 15 号			
アクセス (主な利用駅)	大阪市営地下鉄堺筋線・中央線「堺筋本町」駅 徒歩約 5 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	1,315.74 m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域		
	建ぺい率	80%	容積率	800%
建物	所有形態	所有権	延床面積	8,654.54 m <sup>2</sup>
	竣工日	平成 19 年 10 月 25 日	用途	共同住宅・店舗
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 15 階建	賃貸可能戸数	160 戸
PM 会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	マスターリース種別	パススルー	
<b>特記事項</b>				
該当事項はありません。				

<b>損益の状況</b>		
運用期間 (運用日数)	自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日 (184 日)	自 平成 23 年 2 月 1 日 至 平成 23 年 7 月 31 日 (181 日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸事業収益	93,503	98,128
その他収入	11,993	13,622
①賃貸事業収入合計	105,497	111,750
外注委託費	6,762	7,862
公租公課	2,939	8,743
水道光熱費	1,490	1,453
保険料	495	485
修繕費	2,872	2,725
その他賃貸事業費用	9,426	7,055
②賃貸事業費用合計	23,986	28,325
③NOI (①-②)	81,510	83,424
稼働率 (%)	92.2	94.8

物件番号	R-6	物件名称	KDX 新町レジデンス	
<b>特定資産の概要</b>				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得予定価格	1,015,000 千円	取得予定日	平成 24 年 5 月 1 日	
所在地	大阪府大阪市西区新町四丁目 9 番 23 号			
アクセス (主な利用駅)	大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線・千日前線「西長堀」駅 徒歩約 4 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	570.51 m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域		
	建ぺい率	80%	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	延床面積	2,325.17 m <sup>2</sup>
	竣工日	平成 19 年 10 月 10 日	用途	共同住宅
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建	賃貸可能戸数	94 戸
PM 会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	マスターリース種別	パススルー	
<b>特記事項</b>				
該当事項はありません。				

<b>損益の状況</b>		
運用期間 (運用日数)	自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日 (184 日)	自 平成 23 年 2 月 1 日 至 平成 23 年 7 月 31 日 (181 日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸事業収益	37,236	38,407
その他収入	3,015	4,346
①賃貸事業収入合計	40,252	42,753
外注委託費	2,854	2,789
公租公課	1,031	3,096
水道光熱費	561	502
保険料	150	141
修繕費	518	1,656
その他賃貸事業費用	3,939	4,340
②賃貸事業費用合計	9,055	12,526
③NOI (①-②)	31,196	30,227
稼働率 (%)	93.6	98.9



物件番号	R-7	物件名称	KDX 宝塚レジデンス	
<b>特定資産の概要</b>				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得予定価格	1,510,000 千円	取得予定日	平成 24 年 5 月 1 日	
所在地	兵庫県宝塚市栄町三丁目 2 番 43 号			
アクセス (主な利用駅)	阪急電鉄宝塚線・今津線「宝塚」駅 徒歩約 4 分 JR 福知山線「宝塚」駅 徒歩約 4 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	1,202.92 m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域		
	建ぺい率	80%	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	延床面積	5,014.65 m <sup>2</sup> (注)
	竣工日	平成 20 年 2 月 29 日	用途	共同住宅・駐輪場・車庫
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 15 階建	賃貸可能戸数	80 戸
PM 会社	総合地所株式会社			
マスターリース 会社	総合地所株式会社	マスターリース 種別	パススルー	
<b>特記事項</b>				
該当事項はありません。				
(注) 本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。 種類：集塵庫、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：9.67 m <sup>2</sup>				

<b>損益の状況</b>		
運用期間 (運用日数)	自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日 (184 日)	自 平成 23 年 2 月 1 日 至 平成 23 年 7 月 31 日 (181 日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸事業収益	56,740	56,212
その他収入	6,956	5,177
①賃貸事業収入合計	63,697	61,390
外注委託費	2,931	2,845
公租公課	1,678	4,980
水道光熱費	644	600
保険料	226	223
修繕費	975	1,321
その他賃貸事業費用	3,858	2,614
②賃貸事業費用合計	10,314	12,587
③NOI (①－②)	53,382	48,802
稼働率 (%)	100.0	98.6

物件番号	R-8	物件名称	KDX 清水レジデンス	
<b>特定資産の概要</b>				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得予定価格	1,680,000 千円	取得予定日	平成 24 年 5 月 1 日	
所在地	福岡県福岡市南区清水一丁目 21 番 27 号			
アクセス (主な利用駅)	西鉄天神大牟田線「高宮」駅 徒歩約 9 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	3,246.20 m <sup>2</sup>
	用途地域	第二種住居地域		
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	延床面積	6,640.20 m <sup>2</sup>
	竣工日	平成 20 年 5 月 2 日	用途	共同住宅
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建	賃貸可能戸数	148 戸
PM 会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ			
マスターリース会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ	マスターリース種別	パススルー	
<b>特記事項</b>				
該当事項はありません。				

<b>損益の状況</b>		
運用期間 (運用日数)	自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日 (184 日)	自 平成 23 年 2 月 1 日 至 平成 23 年 7 月 31 日 (181 日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸事業収益	64,457	64,855
その他収入	11,149	10,697
①賃貸事業収入合計	75,606	75,553
外注委託費	6,571	6,436
公租公課	2,198	6,582
水道光熱費	693	676
保険料	311	284
修繕費	3,964	2,726
その他賃貸事業費用	2,592	3,425
②賃貸事業費用合計	16,332	20,131
③NOI (①-②)	59,274	55,421
稼働率 (%)	95.6	96.8

## ⑤ ポートフォリオの状況

取得予定資産の概要は、以下のとおりです。

### (イ) 賃貸借の状況

立地 (利便性・ 地位・特殊) (注1)	地域	物件 番号	物件名称	タイプ (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	賃貸可能 戸数 (戸) (注6)	賃貸戸数 (戸) (注7)	テナントの 総数 (注8)	
地位	東京 経済圏	T-1	KDX 代官山レジデンス	スモール・ ファミリー	5,338.99	4,587.05	85.9	86	72	70	
地位		T-2	KDX 代々木レジデンス	スモール・ ファミリー	1,593.93	1,495.09	93.8	50	47	46	
利便性		T-3	KDX 大伝馬レジデンス	スモール・ ファミリー	2,353.23	2,224.60	94.5	54	51	51	
利便性		T-4	KDX 岩本町レジデンス	スモール・ ファミリー	1,131.24	956.11	84.5	36	31	31	
地位		T-5	KDX 文京千石レジデンス	シングル	2,054.10	1,902.65	92.6	77	71	71	
利便性		T-6	KDX 吾妻橋レジデンス	シングル	1,054.83	983.61	93.2	41	38	35	
利便性		T-7	KDX 志村坂上レジデンス	ファミリー	6,117.48	5,758.05	94.1	85	80	69	
地位		T-8	ニチイホームたまプラーザ (底地)	—	—	—	—	—	—	—	—
地位		T-9	コスモハイム元住吉 (底地)	—	—	—	—	—	—	—	—
特殊		T-10	KDX 武蔵中原レジデンス	ファミリー	2,123.46	2,123.46	100.0	35	35	34	
利便性		T-11	KDX 千葉中央レジデンス	シングル	3,546.91	3,505.31	98.8	106	105	74	
利便性		T-12	KDX 川口幸町レジデンス	スモール・ ファミリー	2,491.66	2,360.62	94.7	61	58	57	
利便性	地方 経済圏	R-1	KDX 豊平三条レジデンス	スモール・ ファミリー	2,868.75	2,753.89	96.0	63	61	60	
地位		R-2	KDX 定禅寺通レジデンス	シングル	3,330.15	3,330.15	100.0	92	92	84	
利便性		R-3	KDX 泉レジデンス	ファミリー	2,798.20	2,724.75	97.4	40	39	38	
利便性		R-4	KDX 千早レジデンス	スモール・ ファミリー	2,936.40	2,887.76	98.3	92	90	89	
利便性		R-5	KDX 堺筋本町レジデンス	スモール・ ファミリー	6,385.70	6,051.49	94.8	160	153	152	
利便性		R-6	KDX 新町レジデンス	シングル	2,146.02	2,123.19	98.9	94	93	80	
地位		R-7	KDX 宝塚レジデンス	ファミリー	4,631.16	4,564.92	98.6	80	79	64	
利便性		R-8	KDX 清水レジデンス	スモール・ ファミリー	6,255.16	6,053.59	96.8	148	143	136	

(注1) 「立地」には、本投資法人が取得予定資産の取得を決定するに際し検討した投資尺度のうち、最も重視した投資尺度を記載しており、「生活利便性」を最も重視したのものには「利便性」を、「地位」を最も重視したのものには「地位」を、「特殊マーケット」の有無を最も重視したのものには「特殊」を、それぞれ記載しています。なお、本投資法人が取得予定資産の取得を決定するに際し考慮する投資尺度については、前記「(1) 投資方針 ① 本投資法人の基本戦略 (イ) 目利きを活かした着実な外部成長」をご参照下さい。

(注2) 「タイプ」には、当該取得予定資産における主たる住戸が以下に記載のシングルタイプ、スモール・ファミリータイプ又はファミリータイプのいずれに該当するかの別（ただし、複数のタイプに該当する場合には、1戸当たり専有面積が最も大きな主たる住戸が属するタイプ）を記載しています。

シングルタイプ（主として単身世帯を対象とする住宅）	スモール・ファミリータイプ（主として夫婦世帯及び乳幼児等がいる家族世帯を対象とする住宅）	ファミリータイプ（主として3人以上の家族世帯を対象とする住宅）
1戸当たり専有面積が18㎡以上30㎡未満であるもの。	1戸当たり専有面積が30㎡以上60㎡未満であるもの。	1戸当たり専有面積が60㎡以上であるもの。

- (注3) 「賃貸可能面積」には、平成23年7月末日現在における、各取得予定資産に係る建物の賃貸が可能な床面積（各取得予定資産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、賃貸借契約書に表示されているもの（平成23年7月末日現在において、稼働していない床面積については、直前に当該床面積が稼働していた時点での賃貸借契約における契約賃貸面積）を記載しています。
- (注4) 「賃貸面積」には、平成23年7月末日現在における、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている賃貸借契約に表示された面積を記載しています。なお、取得予定資産の取得後において、株式会社タイセイ・ハウジープロパティ及び伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社が主要な賃借人（当該賃借人への賃貸面積がポートフォリオ全体の賃貸面積の10%以上を占める賃借人をいいます。以下同じです。）に該当することとなる予定ですが、本書の日付現在、主要な賃借人に該当するテナントはありません。
- (注5) 「稼働率」には、各取得予定資産における賃貸可能面積に占める平成23年7月末日現在の賃貸面積（契約ベース）の割合を、小数第二位を四捨五入して記載しています。
- (注6) 「賃貸可能戸数」には、平成23年7月末日現在における、賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗数等を含みます。）を記載しています。
- (注7) 「賃貸戸数」には、平成23年7月末日現在における、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。
- (注8) 「テナントの総数」は、1テナントが特定の取得予定資産において、複数の貸室を賃借している場合には、これを当該取得予定資産について1テナントと数え、複数の取得予定資産を賃借している場合には、別のテナントとして数えてテナント数を記載しています。

(ロ) 鑑定評価書・建物状況評価報告書及び地震リスク診断報告書の概要

物件 番号	物件名称	鑑定評価書 (注1)							建物状況評価 報告書 (注2)(注3)			地震 リスク 診断 報告書  PML 値 (%) (注4)
		鑑定 評価 機関	鑑定 評価額 (百万円)	直接還元法		DCF法			委託 調査 会社	短期 修繕費 (千円)	長期 修繕費 (千円)	
				収益価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)				
T-1	KDX 代官山レジデンス	F	4,800	4,840	5.0	4,760	4.8	5.2	H	2,620	130,070	11.10
T-2	KDX 代々木レジデンス	F	1,400	1,410	5.1	1,380	4.9	5.3	H	590	38,370	6.26
T-3	KDX 大伝馬レジデンス	F	1,850	1,870	5.1	1,820	4.9	5.3	H	250	40,900	6.54
T-4	KDX 岩本町レジデンス	F	861	871	5.0	851	4.8	5.2	H	30	22,960	4.39
T-5	KDX 文京千石レジデンス	F	1,570	1,580	5.1	1,550	4.9	5.3	H	170	64,330	4.79
T-6	KDX 吾妻橋レジデンス	F	710	717	5.2	702	5.0	5.4	T	—	48,748	5.07
T-7	KDX 志村坂上レジデンス	F	2,950	2,970	5.4	2,920	5.2	5.6	H	480	73,310	5.51
T-8	ニチイホームたまプラーザ (底地)	F	960	—	—	960	6.0	6.8	—	—	—	—
T-9	コスモハイム元住吉 (底地)	F	1,750	—	—	1,750	5.1	5.3	—	—	—	—
T-10	KDX 武蔵中原レジデンス	F	637	642	5.7	632	5.5	5.9	H	750	41,420	12.49
T-11	KDX 千葉中央レジデンス	D	1,480	1,490	5.9	1,470	5.7	6.1	T	—	109,980	6.48
T-12	KDX 川口幸町レジデンス	F	1,180	1,190	5.7	1,170	5.5	5.9	H	550	51,020	6.52
R-1	KDX 豊平三条レジデンス	F	605	607	6.4	602	6.3	6.7	H	480	37,990	0.92
R-2	KDX 定禅寺通レジデンス	D	1,050	1,060	6.3	1,050	6.1	6.5	H	750	48,900	2.27
R-3	KDX 泉レジデンス	F	1,140	1,140	5.8	1,130	5.6	6.0	H	300	26,110	14.85
R-4	KDX 千早レジデンス	F	1,120	1,120	6.0	1,110	5.8	6.2	H	650	41,190	13.69
R-5	KDX 堀筋本町レジデンス	F	2,990	3,010	5.7	2,970	5.5	5.9	T	—	148,180	5.22
R-6	KDX 新町レジデンス	F	1,090	1,100	5.8	1,080	5.6	6.0	T	—	65,424	12.55
R-7	KDX 宝塚レジデンス	F	1,630	1,630	5.8	1,620	5.6	6.0	T	—	35,657	13.35
R-8	KDX 清水レジデンス	F	1,690	1,690	6.2	1,680	6.0	6.4	H	2,050	88,710	5.41
合計(注5)		—	31,463	28,937	—	31,207	—	—	—	9,670	1,113,269	5.51

(注1) 鑑定評価書については、本資産運用会社からの依頼により、不動産の鑑定評価に関する法律並びに不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所（記号「F」）又は大和不動産鑑定株式会社（記号「D」）が取得予定資産の鑑定評価を行い、作成した各鑑定評価書の概要を記載しています。また、鑑定評価額及び収益価格は、百万円以下を切り捨てて記載しています。ただし、当該不動産鑑定評価書の内容については、価格時点（平成23年10月31日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

(注2) 建物状況評価報告書については、本資産運用会社からの委託により、株式会社ハイ国際コンサルタント（記号「H」）又は東京海上日動リスクコンサルティング株式会社（記号「T」）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、平成23年10月（T-1及びT-12については平成23年11月）付で作成した報告書の概要を記載しています。ただし、当該報告書の内容については、一定時点における建物状況評価報告書作成者の判断と意見に過ぎず、その内容の正確性については保証されていません。

(注3) 短期修繕費とは、今後1年間に必要とされる修繕費見積額の合計であり、長期修繕費とは今後2～12年間に必要とされる修繕費見積額の合計です。これらの見積額は建物状況評価報告書作成日付現在のものであり、本書の日付現在のものではありません。また、今後の修繕費を算出する上で、物価上昇率及び消費税は考慮されていません。

(注4) PML値は、NKSJリスクマネジメント株式会社が作成した平成23年12月付ポートフォリオ地震PML評価報告書に基づき記載しています。

(注5) PML値については、T-8及びT-9を除く18物件のポートフォリオPML値（5.51%）を記載しています。

(ハ) 設計者・施工者・建築確認機関・調査機関等

取得予定資産に係る設計者・施工者・建築確認機関・調査機関等は、以下のとおりです。なお、本投資法人は、取得予定資産に係る構造計算書（ただし、構造計算書が存在しない場合には、構造計算再計算書。以下、本(ハ)において同じです。）の妥当性について第三者による調査を実施しており、いずれの物件についても、本評価の範囲では、設計者の故意により構造計算書の改ざんが行われている疑いは認められず、また構造設計に関して、建築基準法及び同施行令等の耐震上の規定に概ね適合した設計がなされていると判断する旨（東京海上日動リスクコンサルティング株式会社の場合）又は建設時、構造設計図に基づき適切に施工されていることを条件として、当該建物は当該構造計算書に記述されている内容によって、設計当時の建築基準法の耐震安全に関する要件を満足しているものと認められる旨（株式会社ハイ国際コンサルタントの場合）の調査結果を得ています。

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
T-1	KDX 代官山レジデンス	清水建設株式会社	清水建設株式会社	日本イーアールアイ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-2	KDX 代々木レジデンス	株式会社エムエーシー建築事務所	株式会社佐藤秀	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-3	KDX 大伝馬レジデンス	株式会社長谷建築設計事務所	西松建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-4	KDX 岩本町レジデンス	旭化成設計株式会社	佐伯建設工業株式会社	株式会社ビルディングナビゲーション確認評価機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-5	KDX 文京千石レジデンス	株式会社長谷建築設計事務所	西武建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-6	KDX 吾妻橋レジデンス	高橋英二建築設計事務所	株式会社 Human21	日本建築検査協会株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-7	KDX 志村坂上レジデンス	株式会社新井組 一級建築士事務所	株式会社新井組	株式会社国際確認検査センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-8	ニチイホームたまプラーザ (底地)	—	—	—	—
T-9	コスモハイム元住吉 (底地)	—	—	—	—
T-10	KDX 武蔵中原レジデンス	株式会社平安設計	戸田建設株式会社	神奈川県川崎市	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-11	KDX 千葉中央レジデンス	株式会社建築設計 アーキフォルム	松井建設株式会社	日本建築検査協会株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-12	KDX 川口幸町レジデンス	株式会社スタイレックス 一級建築士事務所	株式会社本間組	株式会社国際確認検査センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-1	KDX 豊平三条レジデンス	山一・白川設計共同企業体	山一建設株式会社	北海道札幌市	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-2	KDX 定禅寺通レジデンス	杉山組建築設計事務所	株式会社杉山組	財団法人宮城県建築住宅センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-3	KDX 泉レジデンス	株式会社岸設計	株式会社守谷商会	ビューローベリタスジャパン株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
R-4	KDX 千早レジデンス	ISO 設計株式会社	大井建設株式会社	愛知県名古屋	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-5	KDX 塀筋本町レジデンス	株式会社京阪都市設計	岩出建設株式会社	株式会社 I - PEC	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-6	KDX 新町レジデンス	株式会社カイ設計	株式会社森本組	株式会社国際確認検査センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-7	KDX 宝塚レジデンス	株式会社蔵建築設計事務所	佐藤工業株式会社	株式会社国際確認検査センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-8	KDX 清水レジデンス	株式会社さとうベネック 一級建築士事務所	株式会社奥村組・株式会社さとうベネック	日本 ERI 株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社

(注) 設計者、施工者、建築確認機関の各欄に記載の名称については、各物件の竣工時又は検査済証取得時にかかる当時の名称等を記載しています。

(二) 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)	現所有者 (現信託受益者)
T-1	KDX 代官山レジデンス	日本リテールファンド投資法人	特定目的会社ソニック・インベストメンツ7(注11)
T-2	KDX 代々木レジデンス	合同会社キプロス(注1)	合同会社 Optimist(注12)
T-3	KDX 大伝馬レジデンス	合同会社キプロス(注1)	合同会社 Optimist(注12)
T-4	KDX 岩本町レジデンス	合同会社キプロス(注1)	合同会社 Optimist(注12)
T-5	KDX 文京千石レジデンス	合同会社キプロス(注1)	合同会社 Optimist(注12)
T-6	KDX 吾妻橋レジデンス	株式会社 Human21	合同会社 Human アセット第4号(注13)
T-7	KDX 志村坂上レジデンス	合同会社キプロス(注1)	合同会社 Optimist(注12)
T-8	ニチイホームたまプラーザ(底地)	双日株式会社	有限会社ケイアンドユーインベストメント(注14)
T-9	コスモハイム元住吉(底地)	イースト・サイド・ワン有限会社(注2)	合同会社アール・エス・55(注15)
T-10	KDX 武蔵中原レジデンス	個人(注3)	有限会社ケイダブリュー・フィフス(注16)
T-11	KDX 千葉中央レジデンス	合同会社 Human アセット第2号(注4)	合同会社 KRF39(注17)
T-12	KDX 川口幸町レジデンス	明和地所株式会社	ストーン・インベストメンツ特定目的会社(注18)
R-1	KDX 豊平三条レジデンス (現物不動産)	株式会社ヤマト建設(注5)	有限会社ケイダブリュー・プロパティ・セブン(注19)
R-2	KDX 定禅寺通レジデンス (現物不動産)	株式会社杉山組	合同会社 KRF21(注20)
R-3	KDX 泉レジデンス	有限会社ケイダブリュー・オフィス(注6)	合同会社 KRF39(注17)
R-4	KDX 千早レジデンス (現物不動産)	(前所有者①) 愛知県空調衛生工事業協同組合(注7) (前所有者②) 株式会社夢現(注7)	有限会社ケイダブリュー・プロパティ・セブン(注19)
R-5	KDX 堺筋本町レジデンス	合同会社 KRF19(注8)	有限会社ケイダブリュー・プロパティ・ツー(注21)
R-6	KDX 新町レジデンス	合同会社 KRF19(注8)	有限会社ケイダブリュー・プロパティ・ツー(注21)
R-7	KDX 宝塚レジデンス	株式会社ゼクス(注9)	有限会社 KRF7(注22)
R-8	KDX 清水レジデンス	有限会社ケイダブリュー・プロパティ・エイト(注10)	合同会社 KRF39(注17)

(注1) T-2、T-3、T-4、T-5及びT-7の前所有者(前信託受益者)である合同会社キプロスの概要の開示について了承を得られていませんが、同社は本資産運用会社の利害関係者及び投信法上の利害関係人等のいずれにも該当しません。

(注2) T-9の前所有者(前信託受益者)であるイースト・サイド・ワン有限会社の概要の開示について了承を得られていませんが、同社は本資産運用会社の利害関係者及び投信法上の利害関係人等のいずれにも該当しません。

(注3) T-10の前所有者(前信託受益者)の氏名の開示について了承を得られていませんが、同人は本資産運用会社の利害関係者及び投信法上の利害関係人等のいずれにも該当しません。

- (注4) T-11の前所有者（前信託受益者）である合同会社Humanアセット第2号は、本資産運用会社の親法人等であるケネディクス株式会社が基金拠出した一般社団法人が100%出資している不動産信託受益権の取得、保有及び処分を行うことを主要な目的とした特別目的会社です。また、同社はケネディクス株式会社が過半の匿名組合出資をし、かつ、本資産運用会社の親法人等であるケネディクス・アドバイザーズ株式会社がアセットマネジメント業務を提供しています。同社は本資産運用会社の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。なお、T-11の前々所有者（前々信託受益者）である株式会社Human21は、本資産運用会社の利害関係者及び投信法上の利害関係人等のいずれにも該当しません。
- (注5) R-1の前所有者は土地のみを所有していました。建物は現所有者が保存登記をしています。
- (注6) R-3の前所有者（前信託受益者）である有限会社ケイダブリュー・オフィスは、本資産運用会社の親法人等であるケネディクス株式会社がその総議決権の100%を保有する連結子会社です。したがって、同社は本資産運用会社の利害関係者及び投信法上の利害関係人等に該当します。なお、R-3の前々所有者（前々信託受益者）である株式会社朝本組は、本資産運用会社の利害関係者及び投信法上の利害関係人等のいずれにも該当しません。
- (注7) R-4の前所有者①及び②はそれぞれ土地のみを所有していました。建物は現所有者が保存登記をしています。
- (注8) R-5及びR-6の前所有者（前信託受益者）である合同会社KRF19は、本資産運用会社の親法人等であるケネディクス株式会社が基金拠出した一般社団法人が100%出資している不動産信託受益権の取得、保有及び処分を行うことを主要な目的とした特別目的会社です。また、同社はケネディクス株式会社が過半の匿名組合出資をし、かつ、ケネディクス株式会社がアセットマネジメント業務も提供していました。同社は本資産運用会社の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。ただし、同社は平成23年2月28日に解散し、同年6月29日にその清算が終了しています。なお、R-5の前々所有者（前々信託受益者）であるSKハウジング株式会社及び株式会社サンキョウホーム並びにR-6の前々所有者（前々信託受益者）である株式会社ミヤビエステックスは、本資産運用会社の利害関係者及び投信法上の利害関係人等のいずれにも該当しません。
- (注9) R-7の前所有者である株式会社ゼクスは土地のみを所有していました。建物は、現所有者が保存登記をしています。
- (注10) R-8の前所有者（前信託受益者）である有限会社ケイダブリュー・プロパティ・エイトは、本資産運用会社の親法人等であるケネディクス株式会社がその総議決権の100%を保有する連結子会社です。また、同社はケネディクス株式会社が過半の匿名組合出資をし、かつ、ケネディクス株式会社がアセットマネジメント業務も提供しています。したがって、同社は本資産運用会社の利害関係者及び投信法上の利害関係人等に該当します。なお、R-8の前々所有者（前々信託受益者）である株式会社ラルゴ・コーポレーションは、本資産運用会社の利害関係者及び投信法上の利害関係人等のいずれにも該当しません。
- (注11) T-1の現所有者（現信託受益者）である特定目的会社ソニック・インベストメンツ7は、本資産運用会社の親法人等であるケネディクス・アドバイザーズ株式会社がアセットマネジメント業務を提供する資産流動化法に基づく特定目的会社であり、本資産運用会社の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。
- (注12) T-2、T-3、T-4、T-5及びT-7の現所有者（現信託受益者）である合同会社Optimistは、本資産運用会社の親法人等であるケネディクス・アドバイザーズ株式会社がアセットマネジメント業務を提供する特別目的会社であり、本資産運用会社の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。
- (注13) T-6の現所有者（現信託受益者）である合同会社Humanアセット第4号は、本資産運用会社の親法人等であるケネディクス株式会社が過半の匿名組合出資をし、かつ、本資産運用会社の親法人等であるケネディクス・アドバイザーズ株式会社がアセットマネジメント業務を提供しています。同社は本資産運用会社の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。
- (注14) T-8の現所有者（現信託受益者）である有限会社ケイアンドユーインベストメントは、本資産運用会社の親法人等であるケネディクス株式会社が基金拠出した一般社団法人が100%出資している不動産信託受益権の取得、保有及び処分を行うことを主要な目的とした特別目的会社です。また、同社はケネディクス株式会社が過半の匿名組合出資をし、かつ、本資産運用会社の親法人等であるケネディクス・アドバイザーズ株式会社がアセットマネジメント業務を提供しています。同社は本資産運用会社の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。
- (注15) T-9の現所有者（現信託受益者）である合同会社アール・エス・55の概要の開示について了承を得られていませんが、同社は本資産運用会社の利害関係者及び投信法上の利害関係人等のいずれにも該当しません。
- (注16) T-10の現所有者（現信託受益者）である有限会社ケイダブリュー・フィフスは、年金ファンド組成のために本資産運用会社の親法人等であるケネディクス株式会社が基金拠出した一般社団法人が100%出資している不動産信託受益権の取得、保有及び処分を行うことを主要な目的とした特別目的会社です。また、同社は本資産運用会社の親法人等であるケネディクス・アドバイザーズ株式会社がアセットマネジメント業務を提供しています。同社は本資産運用会社の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。
- (注17) T-11、R-3及びR-8の現所有者（現信託受益者）である合同会社KRF39は、本資産運用会社の親法人等であるケネディクス株式会社が基金拠出した一般社団法人が100%出資している不動産信託受益権の取得、保有及び処分を行うことを主要な目的とした特別目的会社です。また、同社は本資産運用会社の親法人等であるケネディクス株式会社が過半の匿名組合出資をし、かつ、本資産運用会社の親法人等であるケネディクス・アドバイザーズ株式会社がアセットマネジメント業務を提供しています。本資産運用会社の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。
- (注18) T-12の現所有者（現信託受益者）であるストーン・インベストメンツ特定目的会社は、本資産運用会社の親法人等であるケネディクス・アドバイザーズ株式会社がアセットマネジメント業務を提供する資産流動化法に基づく特定目的会社であり、本資産運用会社の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。



- (注19) R-1及びR-4の現所有者である有限会社ケイダブリュー・プロパティ・セブンは、本資産運用会社の親法人等であるケネディクス株式会社が100%出資している不動産の売買及び賃貸借を主要な目的とした特別目的会社です。また、同社はケネディクス株式会社が過半の匿名組合出資をし、かつ、本資産運用会社の親法人等であるケネディクス・アドバイザーズ株式会社がアセットマネジメント業務も提供しています。したがって、同社は本資産運用会社の利害関係者及び投信法上の利害関係人等に該当します。
- (注20) R-2の現所有者である合同会社KRF21は、本資産運用会社の親法人等であるケネディクス株式会社が基金拠出した一般社団法人が100%出資している不動産の売買及び賃貸借を行うことを主要な目的とした特別目的会社です。また、同社はケネディクス株式会社が過半の匿名組合出資をし、かつ、本資産運用会社の親法人等であるケネディクス・アドバイザーズ株式会社がアセットマネジメント業務を提供しています。同社は本資産運用会社の利害関係者に該当しますが、投信法上の利害関係人等に該当しません。
- (注21) R-5及びR-6の現所有者（現信託受益者）である有限会社ケイダブリュー・プロパティ・ツーは本資産運用会社の親法人等であるケネディクス株式会社が基金拠出した一般社団法人が100%出資している不動産信託受益権の取得、保有及び処分を行うことを主要な目的とした特別目的会社です。また、同社はケネディクス株式会社が過半の匿名組合出資をし、かつ、本資産運用会社の親法人等であるケネディクス・アドバイザーズ株式会社がアセットマネジメント業務を提供しています。同社は本資産運用会社の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。
- (注22) R-7の現所有者（現信託受益者）である有限会社KRF7は、本資産運用会社の親法人等である有限会社ケイダブリュー・インベストメント・ツーが100%出資している不動産信託受益権の取得、保有及び処分を行うことを主要な目的とした特別目的会社です。また、同社はケネディクス株式会社が過半の匿名組合出資をし、かつ、ケネディクス株式会社がアセットマネジメント業務も提供しています。したがって、同社は本資産運用会社の利害関係者及び投信法上の利害関係人等に該当します。

(ホ) ポートフォリオ分散の状況

a. 地域別の分布（取得予定価格ベース）

地域	物件数	取得予定価格 (千円)	比率 (%) (注1)
都心5区(注2)	4	8,617,000	28.3
東京経済圏 (都心5区を除きます。)	8	10,945,000	35.9
地方経済圏	8	10,912,500	35.8
合計	20	30,474,500	100.0

(注1) 比率については、小数第二位を四捨五入して記載しています。本(ホ)において、以下同じです。

(注2) 千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区をいいます。

b. タイプ別の分布（取得予定価格ベース）

タイプ	物件数	取得予定価格 (千円)	比率 (%)
シングル	5	5,648,000	20.3
スモール・ファミリー	9	16,019,500	57.7
ファミリー	4	6,097,000	22.0
合計	18	27,764,500	100.0

(注) タイプ別の分布割合は、T-8及びT-9の取得予定価格を除外して算出しています。

### (3) 【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします（規約第 38 条）。

#### ① 利益の分配（規約第 38 条第 1 号）

(イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち利益の金額は、投信法及び一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される利益（貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除した額をいいます。）の金額とします。

(ロ) 分配金額は、原則として租税特別措置法第 67 条の 15 第 1 項（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額を超えるものとします。

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

#### ② 利益を超えた金銭の分配（規約第 38 条第 2 号）

本投資法人は、本投資法人が適切と判断した場合、当該営業期間の減価償却額に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。また、分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額により金銭の分配をすることができます。

#### ③ 分配金の分配方法（規約第 38 条第 3 号）

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

#### ④ 分配金請求権の除斥期間（規約第 38 条第 4 号）

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

#### ⑤ 投信協会規則（規約第 38 条第 5 号）

本投資法人は、前記①から④までのほか、金銭の分配にあたっては、投信協会規則等に従うものとします。

#### (4) 【投資制限】

##### ① 規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は、以下のとおりです。

##### (イ) 投資制限（規約第 32 条）

##### a. 有価証券及び金銭債権に係る制限

本投資法人は、前記「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (ハ) d.及び f.」に定める有価証券及び金銭債権への投資にあたっては、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします。

##### b. デリバティブ取引に係る制限

本投資法人は、前記「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (ハ) j.及び k.」に掲げる市場デリバティブ取引及び店頭デリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとします。

##### (ロ) 組入資産の貸付け（規約第 34 条）

a. 本投資法人は、特定資産である不動産について、運用を図ることを目的とし第三者との間で賃貸借契約を締結し貸付けを行うことを原則とし、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させ貸付けを行うことを原則とします。

b. 本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を收受することがあり、かかる收受した金銭を前記「1 投資法人の概況 (2) 投資法人の目的及び基本的性格 ① 投資法人の目的及び基本的性格」及び前記「(1) 投資方針」に従い運用します。

c. 本投資法人は、運用資産に属する不動産以外の運用資産の貸付けを行うことがあります。

##### (ハ) 借入金及び投資法人債発行の限度額等（規約第 36 条）

##### a. 借入先

本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行を行うことができます。なお、資金を借り入れる場合には、金融商品取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家（租税特別措置法第 67 条の 15 に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れに限るものとします。

##### b. 借入れの目的

借入れ及び投資法人債により調達した金銭の用途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等とします。

##### c. 借入金及び投資法人債発行の限度額

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

##### d. 担保の提供

上記 a.に基づき借入れ又は投資法人債の発行を行う場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができます。

② その他の投資制限

(イ) 有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

(ロ) 集中投資

集中投資について制限はありません。なお、ポートフォリオの構築方針については、前記「(1) 投資方針 ④ ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

(ハ) 他のファンドへの投資

他のファンドへの投資について制限はありません。

### 3【投資リスク】

#### (1) リスク要因

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

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

なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断によるものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

- 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
- 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どおりの物件取得が行えないリスク
  - (ロ) 地域的な偏在に関するリスク
  - (ハ) 不動産を取得又は処分できないリスク
  - (ニ) 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
  - (ホ) 投資対象を賃貸住宅等の居住用施設に特化していることによるリスク
  - (ヘ) 施設運営者付き住宅への投資に関するリスク
  - (ト) PM会社に関するリスク
- 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
  - (リ) 本投資法人及び本資産運用会社の実績がないことによるリスク
- 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
- (ス) 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) 底地物件に関するリスク
- (レ) 開発物件に関するリスク
- (ソ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
- (ツ) 有害物質に関するリスク
- (ネ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- 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) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
  - (ニ) 取得予定資産を取得することができないリスク
  - (ホ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

#### 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。

本投資証券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ます、その結果、損失を被る可能性があります。

- (ロ) 金銭の分配に関するリスク

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

(ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

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

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

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

(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

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、本投資法人の営業期間中に追加発行された投資口に対して、当該営業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。

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どおりの物件取得が行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社との間で、サポートライン覚書を締結しています。しかし、サポートライン覚書は、一定の不動産につき、本投資法人及び本資産運用会社に情報の提供を受ける権利や取得に関する優先交渉権等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 50%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・台風等の自然災害、人口変動などの特有な事象の発生によって、本投資法人の収益に重大な悪影響が生じる可能性があります。

(ハ) 不動産を取得又は処分できないリスク

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

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

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

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

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

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



更に、借入れ及び投資法人債の金利その他の条件やこれに関する費用は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向並びに投資法人債に係る格付等に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ホ) 投資対象を賃貸住宅等の居住用施設に特化していることによるリスク

本投資法人は、主として、主要な用途が賃貸住宅等の居住用施設である不動産関連資産への投資を行います。

したがって、本投資法人の業績は、人口・世帯数動向や景気動向等に影響を受けることがあります。場合によっては、入居者が、賃料を約定どおり支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退去したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。これらの要因により、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。

(ヘ) 施設運営者付き住宅への投資に関するリスク

本投資法人は、施設運営者付き住宅（賃貸可能面積の過半が住宅用途であるサービスアパートメント、高齢者向け住宅、社宅、学生寮・学生マンション、短期滞在型マンション等をいいます。以下本(ヘ)において同じです。）にも投資をしますが、上記(ホ)に記載のリスクの内容は、施設運営者付き住宅にも同様に該当します。また、施設運営者付き住宅においては、本投資法人は、運用資産の特性に応じて適切と判断する運営者を選定し、当該運営者を賃借人として建物賃貸借契約を締結して一括賃貸を行う場合がありますが、当該運営者において本投資法人の期待した運用がなされない場合、賃借人である当該運営者の財務状況の悪化、破産及びその他の倒産手続開始、又は賃貸借契約の期間満了、途中解約若しくは解除等の場合、本投資法人は、当該運用資産からの収益の全部又は一部を収受できず、又は回収できない可能性があります。これらの要因により、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。

(ト) PM 会社に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等不動産の管理業務全般の成否は、PM 会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、本投資法人が保有する不動産の管理についても、管理を委託する PM 会社の業務遂行能力に相当程度依拠することになります。PM 会社を選定するにあたっては、各 PM 会社の能力・経験・ノウハウを十分考慮することが前提となりますが、当該 PM 会社における人的・財産的基盤が維持される保証はありません。また、複数の不動産に関して、他の顧客（他の不動産投資法人を含みます。）から不動産の管理及び運営業務を受託し、本投資法人の投資対象不動産に係るプロパティ・マネジメント業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該 PM 会社は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

本投資法人は、PM 会社につき、業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、管理委託契約を解除することはできますが、後継の PM 会社が任命されるまでは PM 会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該投資対象不動産の管理状況が悪化する可能性があります。

### 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、本資産運用会社の完全親会社であり、本資産運用会社の主要な役職員の出向元です。また、本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社とサポートライン覚書を締結しています（サポートライン覚書については、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ③ 本投資法人の成長戦略 (ハ) ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社のサポート」をご参照下さい。）。

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ケネディクス株式会社の影響は相当程度高いといえます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社がケネディクス株式会社との間で、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・グループの主要会社であるケネディクス・アセット・マネジメント株式会社を完全親会社とする、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社とサポートライン覚書を締結しています（サポートライン覚書については、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ③ 本投資法人の成長戦略 (ハ) ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社のサポート」をご参照下さい。）。

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、すべての執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主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、PM 会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(二) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

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

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

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

(ヘ) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク

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

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

(ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

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

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

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

(チ) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の借入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、借入人との交渉、借入人による中途解約等により、本投資法人の想定よりも借入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。

(リ) 本投資法人及び本資産運用会社の実績がないことによるリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、それぞれ平成 23 年 11 月 15 日及び平成 23 年 3 月 17 日に設立されました。本投資法人は、本書の日付現在において資産の運用を開始しておらず、運用実績はありません。また、本資産運用会社にとって、本投資法人が、資産運用業務を行う初めての投資法人であるために、今後の実績を予測することは困難です。

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、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等及び不動産対応証券です。本投資法人は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ③ 取得予定資産の概要」に記載の不動産を信託する信託の受益権を取得することを予定しています。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

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

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

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

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、投資主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、予想外の債務又は義務等を負う場合があります。

(ハ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

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

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

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成 14 年法律第 154 号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主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、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ることがあります。また、賃貸借期間が短期の場合でも、更新又は再契約に際し、市場環境を加味した賃料水準を考慮して賃料が変更される等の賃貸借契約の内容について変動が生じることがあります。

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

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

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

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

(へ) 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まず。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。

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

(ト) 法令の制定・変更に関するリスク

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

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

(チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

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

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

(リ) マスターリース会社に関するリスク

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

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

(ヌ) 転貸に関するリスク

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

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

(ル) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

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



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

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

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

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

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

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

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

(フ) 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。建替え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 以上の多数の建替え決議が必要とされる（区分所有法第 62 条）等、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

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

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

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

#### (カ) 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第 13 条、借地法第 4 条第 2 項）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

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

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

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

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

#### (ヨ) 借家物件に関するリスク

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

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

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

#### (タ) 底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。取得予定資産にも底地が含まれていますが、底地物件には特有のリスクがあります。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第 13 条、借地法第 4 条）。借地権者より時価での建物買取を請求される場合、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

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

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

(レ) 開発物件に関するリスク

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

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

(ツ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物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面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人にかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

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

(ネ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

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

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

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

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

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合には、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、資金の調達先、借入金等の定義の不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異に起因する法人税額等の発生、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記「4 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及ぼす可能性があります。

### (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の割合が 100 分の 75 以上となるように資産を運用すること（規約第 30 条第 4 項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

### (ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

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

## ⑥ その他

### (イ) 不動産の鑑定評価等に伴うリスク

本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等の鑑定評価を不動産鑑定士等に依頼し、鑑定評価書を取得することがありますが、不動産等の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定を行った場合でも、不動産鑑定士、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の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額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。

また、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等の建物状況調査評価書及び地震リスク診断報告書並びに構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書を取得することがありますが、建物状況調査評価書及び地震リスク診断報告書並びに構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書は、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、構造計算書（ただし、構造計算書が存在しない場合には、構造計算再計算書。以下、本(イ)において同じです。）における計算手法、過程又は結果の確認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、建物の耐震性能及び地震による損失リスク、並びに故意による構造計算書の改ざんの有無又は構造設計について建築基準法等の耐震上の規定に適合した設計がなされているかどうか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。

更に、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等の PML 値の算定を専門家等に依頼することがありますが、不動産に関して算出される PML 値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML 値は、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

### (ロ) 減損会計の適用に関するリスク

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

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

(ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されていることがあり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。

(ニ) 取得予定資産を取得することができないリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ④ 個別不動産及び信託不動産の概要」に記載の取得予定日に取得予定資産を取得する予定です。しかし、経済環境等が著しく変わった場合、その他相手方の事情等により売買契約において定められた停止条件又は前提条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産の取得のための努力を行う予定ですが、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なく、短期間に物件を取得することができず、かつかかる資金を有利に運用することができない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。また、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ③ 取得予定資産の概要」に記載のとおり、本投資法人は、一般募集の対象となる本投資証券の発行及び金融機関からの借入れにより調達した資金によって、取得予定資産を取得する予定ですが、かかる借入れが予定通り実施されない場合等においては、取得予定資産の全部又は一部を取得予定日までに取得することができない可能性があります。取得予定資産の全部又は一部について取得できない場合又は取得時期が遅延した場合、賃料収入等が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ホ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

本投資法人は、取得予定資産の一部の過去の収支状況について、現所有者（現信託受益者）から提供を受けた情報に基づき、賃貸事業収支等をあくまで参考として記載しています。これらは現所有者（現信託受益者）から提供を受けた未監査の情報を基礎としているため、すべてが正確であり、かつ完全な情報であるとの保証はありません。また、これらの情報は本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありません。したがって、今後の本投資法人の収支はこれと大幅に異なるおそれがあります。



## (2) 投資リスクに対する管理体制

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

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

### ① 本投資法人の体制

#### (イ) 役員会

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関として役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。本投資法人の定時役員会は、少なくとも3か月に一度開催され、定時役員会において、執行役員は、本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況等を報告するものとされています。なお、本書の日付現在、実際の運営においては、原則として1か月に1回程度の頻度で役員会を開催しています。また、定時役員会において、法令等の遵守の基本方針を決定するとともに、定期的に法令等遵守に関する事項について議論するものとされています。

#### (ロ) 本資産運用会社への牽制

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

#### (ハ) 内部者取引等管理規程

本投資法人は、内部者取引等管理規程を制定し、役員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。なお、同規程においては、本投資法人の執行役員が本資産運用会社の取締役を兼ねる場合には、本資産運用会社の内部者取引等管理規程に従って本投資法人の投資口の売買を行うものとされています（下記「② 本資産運用会社の体制 (二) 内部者取引等管理規程」をご参照下さい。）。

### ② 本資産運用会社の体制

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

#### (イ) 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

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

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

(ロ) 組織体制

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

コンプライアンス・オフィサーは、内部監査担当者として、内部監査規程及びコンプライアンス・プログラムに基づき、原則として毎年1回、内部監査を実施し、内部監査で発見・指摘した問題点等を正確に反映した内部監査報告書を作成します。コンプライアンス・オフィサーは、内部監査報告書を遅滞なく代表取締役社長及び取締役会に提出し、内部監査の結果を報告します。被監査部門は、内部監査報告書で指摘された問題点について、その重要度合いを勘案した上で、遅滞なく改善計画を策定し、改善に努めます。コンプライアンス・オフィサーは、被監査部門による問題点の改善状況を適切に管理し、その達成状況を確認し、その後の内部監査計画に反映させます。取締役会又はコンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社の業務運営の適切性を確認するためその他の理由により必要があると判断した時は、外部の専門家等による外部監査を行います。

前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制乃至④ 投資運用に関するリスク管理体制の整備状況」をご参照下さい。

(ハ) 利害関係取引規程

後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 ②利害関係取引規程」をご参照下さい。

(ニ) 内部者取引等管理規程

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

(ホ) フォワード・コミットメント等

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

#### 4【手数料等及び税金】

##### (1)【申込手数料】

該当事項はありません。

##### (2)【買戻し手数料】

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

##### (3)【管理報酬等】

###### ① 役員報酬（規約第 20 条）

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、次のとおりです。

(イ) 各執行役員の報酬は、1 人当たり月額 80 万円を上限として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

(ロ) 各監督役員の報酬は、1 人当たり月額 50 万円を上限として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

###### ② 本資産運用会社への資産運用報酬（規約第 39 条及び別紙 1「資産運用会社に対する資産運用報酬」）

本投資法人が保有する資産の運用を委託する資産運用会社に支払う報酬は、運用報酬Ⅰ及びⅡ、取得報酬並びに譲渡報酬から構成され、その金額、計算方法及び支払期限はそれぞれ以下のとおりとします。

なお、本投資法人は、上記報酬の金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を本資産運用会社宛てに本資産運用会社の指定する口座に振り込む方法により支払うものとします。

###### (イ) 運用報酬Ⅰ

総資産額に年率 0.3%を乗じた金額（1 年 365 日として当該営業期間の実日数により日割計算。1 円未満切捨て）を運用報酬Ⅰとします。なお、「総資産額」とは、本投資法人の当該営業期間初日の直前の本投資法人の決算期における貸借対照表（投信法第 131 条第 2 項の承認を受けたものに限ります。）に記載された総資産額とします。

運用報酬Ⅰの支払期限は、当該営業期間内とします。

###### (ロ) 運用報酬Ⅱ

決算期毎に算定される分配可能金額に 5.0%を乗じた金額（1 円未満切捨て）を運用報酬Ⅱとします。なお、「分配可能金額」とは、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される当該営業期間に係る運用報酬Ⅱ控除前の税引前当期純利益（ただし、負ののれん発生益を除きます。）に繰越欠損金があるときはその金額を補填した後の金額とします。

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

###### (ハ) 取得報酬

本投資法人が特定資産を取得した場合において、その取得価額に 1.0%を乗じた金額を取得報酬とします。

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

(二) 譲渡報酬

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

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

③ 資産保管会社、一般事務受託者及び投資主名簿等管理人への支払手数料

資産保管会社、一般事務受託者及び投資主名簿等管理人がそれぞれの業務を遂行することに対する対価である事務受託手数料は、以下のとおりです。

(イ) 資産保管会社の報酬

- a. 各計算期間の資産保管業務報酬は、本投資法人の保有する資産が不動産信託の受益権又は預金であることを前提に、次の各号に定める金額とします。本投資法人は、各営業期間の資産保管業務報酬を、各営業期間の終了日の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替の方法により支払います。
- i. 資産保管業務委託契約締結日から、平成24年7月末日までについて、1年を365日として年1,000万円を上限として当事者間で別途合意した金額を日割計算した金額。なお、円単位未満の端数は切り捨てるものとします。
- ii. 平成24年8月1日以降について、当該営業期間初日の直前の本投資法人の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、6か月分の料率を記載した下記の基準報酬額表により計算した金額を上限として、当事者間で別途合意した金額。なお、円単位未満の端数は切り捨てるものとします。

(基準報酬額表)

資産総額	算定方法（6か月分）
600億円以下の部分について	5,000,000円
600億円超の部分について	資産総額×0.0075%

- b. 経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不相当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。
- c. 本投資法人の保有する資産に現物不動産が含まれることになった場合には、資産保管業務報酬は、上記a.各号に定める金額に現物不動産1物件当たり月額20万円を上限として本投資法人及び資産保管会社が合意した金額を加算した金額とします。なお、本投資法人の保有する資産に、現物不動産、不動産信託の受益権又は預金以外の資産が含まれることとなった場合には、その追加的な業務負担を斟酌するため、本投資法人及び資産保管会社は、資産保管業務報酬の金額の変更額について、互いに誠意をもって協議します。
- d. 本投資法人は、本(イ)に定める資産保管業務報酬に係る消費税及び地方消費税を別途負担し、資産保管会社に対する当該報酬支払の際にかかる消費税及び地方消費税相当額を加算して支払うものとします。

(ロ) 一般事務受託者の報酬

- a. 各営業期間の一般事務報酬は、本投資法人の保有する資産が不動産信託の受益権又は預金であることを前提に、次の各号に定める金額とします。本投資法人は、各営業期間の一般事務報酬を、各営業期間の終了日の翌月末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込又は口座振替の方法により支払います。
- i. 一般事務委託契約締結日から、平成 24 年 7 月末日までについて、1 年を 365 日として、年 3,000 万円を上限として当事者間で別途合意した金額を日割計算した金額。なお、円単位未満の端数は切り捨てるものとします。
- ii. 平成 24 年 8 月 1 日以降について、当該営業期間初日の直前の本投資法人の決算日における貸借対照表上の資産総額（投信法第 129 条第 2 項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、6 か月分の料率を記載した下記の基準報酬額表により計算した金額を上限として、当事者間で別途合意した金額。なお、円単位未満の端数は切り捨てるものとします。

(基準報酬額表)

資産総額	算定方法 (6 か月分)
600 億円以下の部分について	15,000,000 円
600 億円超の部分について	資産総額×0.0225%

- b. 経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不相当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。
- c. 本投資法人の保有する資産に現物不動産が含まれることになった場合には、一般事務報酬は、上記 a.各号に定める金額に現物不動産 1 物件当たり月額 20 万円を上限として本投資法人及び一般事務受託者が合意した金額を加算した金額とします。なお、本投資法人の保有する資産に、現物不動産、不動産信託の受益権又は預金以外の資産が含まれることとなった場合には、その追加的な業務負担を斟酌するため、本投資法人及び一般事務受託者は、一般事務報酬の金額の変更について、互いに誠意をもって協議します。
- d. 本投資法人は、本(ロ)に定める一般事務報酬に係る消費税及び地方消費税を別途負担し、一般事務受託者に対する当該報酬支払の際にかかる消費税及び地方消費税相当額を加算して支払うものとします。

(ハ) 投資主名簿等管理人の報酬

本投資法人は、投資主名簿等管理人への委託事務手数料として、下記の委託事務手数料表により計算した金額を投資主名簿等管理人に支払うものとします。ただし、委託事務手数料表に定めのない事務手数料は、その都度、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上、これを定めます。経済情勢の変動、委託事務の内容の変化等により、これにより難しい事情が生じた場合には、随時本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上変更し得るものとします。委託事務手数料については、投資主名簿等管理人は毎月末に締め切り、翌月 15 日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月中にこれを支払うものとします。

＜委託事務手数料表＞

■通常事務手数料表

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲																		
a. 基本手数料	<p>(1) 直近の総投資主通知投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の6分の1。 ただし、月額最低料金は200,000円とします。</p> <table border="0"> <tr><td>5,000名まで</td><td>480円</td></tr> <tr><td>10,000名まで</td><td>420円</td></tr> <tr><td>30,000名まで</td><td>360円</td></tr> <tr><td>50,000名まで</td><td>300円</td></tr> <tr><td>100,000名まで</td><td>260円</td></tr> <tr><td>100,001名以上</td><td>225円</td></tr> </table> <p>(2) 除籍投資主 1名につき 70円</p>	5,000名まで	480円	10,000名まで	420円	30,000名まで	360円	50,000名まで	300円	100,000名まで	260円	100,001名以上	225円	<p>投資主名簿等の管理 平常業務に伴う月報等諸報告 期末、中間一定日及び四半期一定日現在（臨時確定を除きます。） における投資主の確定と諸統計表の作成</p> <p>除籍投資主データの整理</p>						
5,000名まで	480円																			
10,000名まで	420円																			
30,000名まで	360円																			
50,000名まで	300円																			
100,000名まで	260円																			
100,001名以上	225円																			
b. 分配金事務手数料	<p>(1) 基準日現在における総投資主通知投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 ただし、最低料金は350,000円とします。</p> <table border="0"> <tr><td>5,000名まで</td><td>120円</td></tr> <tr><td>10,000名まで</td><td>110円</td></tr> <tr><td>30,000名まで</td><td>100円</td></tr> <tr><td>50,000名まで</td><td>80円</td></tr> <tr><td>100,000名まで</td><td>60円</td></tr> <tr><td>100,001名以上</td><td>50円</td></tr> </table> <p>(2) 指定振込払いの取扱 1件につき 150円 (3) ゆうちょ分配金領収証の分割1枚につき 100円 (4) 特別税率の適用 1件につき 150円 (5) 分配金計算書作成 1件につき 15円</p>	5,000名まで	120円	10,000名まで	110円	30,000名まで	100円	50,000名まで	80円	100,000名まで	60円	100,001名以上	50円	<p>分配金の計算及び分配金明細表の作成 分配金領収証の作成 印紙税の納付手続 分配金支払調書の作成 分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成 分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成 一般税率以外の源泉徴収税率の適用 分配金計算書の作成</p>						
5,000名まで	120円																			
10,000名まで	110円																			
30,000名まで	100円																			
50,000名まで	80円																			
100,000名まで	60円																			
100,001名以上	50円																			
c. 分配金支払手数料	<p>(1) 分配金領収証及び郵便振替支払通知書 1枚につき 450円 (2) 毎月末現在における未払の分配金領収証及び郵便振替支払通知書 1枚につき 3円</p>	<p>取扱期間経過後の分配金の支払未払分配金の管理</p>																		
d. 諸届・調査・証明手数料	<table border="0"> <tr><td>(1) 諸届</td><td>1件につき</td><td>300円</td></tr> <tr><td>(2) 調査</td><td>1件につき</td><td>1,200円</td></tr> <tr><td>(3) 証明</td><td>1件につき</td><td>600円</td></tr> <tr><td>(4) 投資口異動証明</td><td>1件につき</td><td>1,200円</td></tr> <tr><td>(5) 個別投資主通知</td><td>1件につき</td><td>300円</td></tr> <tr><td>(6) 情報提供請求</td><td>1件につき</td><td>300円</td></tr> </table>	(1) 諸届	1件につき	300円	(2) 調査	1件につき	1,200円	(3) 証明	1件につき	600円	(4) 投資口異動証明	1件につき	1,200円	(5) 個別投資主通知	1件につき	300円	(6) 情報提供請求	1件につき	300円	<p>投資主情報変更通知データの受理及び投資主名簿の更新 口座管理機関経由の分配金振込指定の受理 税務調査等についての調査、回答 諸証明書の発行 投資口異動証明書の発行 個別投資主通知の受理及び報告 情報提供請求及び振替口座簿記載事項通知の受領、報告</p>
(1) 諸届	1件につき	300円																		
(2) 調査	1件につき	1,200円																		
(3) 証明	1件につき	600円																		
(4) 投資口異動証明	1件につき	1,200円																		
(5) 個別投資主通知	1件につき	300円																		
(6) 情報提供請求	1件につき	300円																		
e. 諸通知発送手数料	<p>(1) 封入送料 封入物2種まで (機械封入) 1通につき 25円 1種増すごとに 5円加算</p> <p>(2) 封入送料 封入物2種まで (手封入) 1通につき 40円 1種増すごとに 10円加算</p> <p>(3) 葉書送料 1通につき 8円 (4) 宛名印書料 1通につき 15円 (5) 照合料 1照合につき 10円 (6) 資料交換等送付料 1通につき 60円</p>	<p>封入…招集通知、決議通知送料等の封入、発送、選別及び書留受領証の作成 葉書送料…葉書の発送 宛名…諸通知等発送のため印書料の宛名印書 照合料…2種以上の封入物についての照合 資料交換…資料交換及び投信資料等送付料等の宛名印書、封入、発送</p>																		

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
f. 還付郵便物整理手数料	1通につき 200円	投資主総会関係書類、分配金、その他還付郵便物の整理、保管、再送
g. 投資主総会関係手数料	i. 議決権行使書作成料 議決権行使書 1枚につき 15円 ii. 議決権行使集計料 (i) 乙が集計登録を行う場合 議決権行使書 1枚につき 70円 議決権不統一行使集計料 1件につき 70円加算 投資主提案等の競合議案集計料 1件につき 70円加算 ただし、最低料金は70,000円とします。 (ii) 甲が集計登録を行う場合 議決権行使書 1枚につき 35円 ただし、最低料金は30,000円とします。 iii. 投資主総会受付補助等 1名につき1日 10,000円 iv. データ保存料 1回につき 70,000円	議決権行使書用紙の作成  議決権行使書の集計 議決権不統一行使の集計 投資主提案等の競合議案の集計  投資主総会受付事務補助 書面行使した議決権行使書の表裏イメージデータ及び投資主情報に関するCD-ROMの作成
h. 投資主一覧表作成手数料	i. 全投資主を記載する場合 1名につき 20円 ii. 一部の投資主を記載する場合 該当投資主1名につき 20円	大口投資主一覧表等各種投資主一覧表の作成
i. CD-ROM作成手数料	i. 全投資主対象の場合 1名につき 15円 ii. 一部の投資主対象の場合 該当投資主1名につき 20円 ただし、i.、ii.ともに最低料金は50,000円とします。 iii. 投資主情報分析CD-ROM作成料 30,000円加算 iv. CD-ROM複写料 1枚につき 27,500円	CD-ROMの作成
j. 複写手数料	複写用紙1枚につき 30円	投資主一覧表及び分配金明細表等の複写
k. 分配金振込投資主勧誘料	投資主1名につき 50円	分配金振込勧誘状の宛名印書及び封入並びに発送

#### ■振替制度関係手数料表

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

#### (二) 引受手数料

一般募集による新投資口の発行に際し、本投資法人から引受人に対して引受手数料は支払われません。ただし、投資者向けに募集する価格（発行価格）の総額と、引受人が本投資法人に支払う引受価額（発行価額）の総額との差額は、引受人の手取金となります（前記「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（引受人の買取引受けによる一般募集） (15) その他 ① 引受け等の概要」をご参照下さい。）。



④ 会計監査人報酬（規約第 28 条）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期ごとに 1,200 万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期後 3 か月以内に支払うものとします。

⑤ 手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。

(照会先)

ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社

東京都港区新橋二丁目 2 番 9 号

電話番号 03-3519-2657

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用について負担するものとします。

- ① 運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人及び本資産運用会社との間の各委託契約において本投資法人が負担することと定められた委託業務乃至事務を処理するために要した諸費用
- ② 投資口及び投資法人債券の発行に関する費用
- ③ 借入れ等に関する費用
- ④ 分配金支払に関する費用
- ⑤ 有価証券届出書、目論見書、資産運用報告、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
- ⑥ 本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用
- ⑦ 本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用
- ⑧ 執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等
- ⑨ 運用資産の取得、管理、売却等に係る費用
- ⑩ 本投資証券が東京証券取引所への上場及び上場を維持するのに要する費用
- ⑪ 信託報酬
- ⑫ その他前各号に類する費用

## (5) 【課税上の取扱い】

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

### ① 投資主の税務

#### (イ) 個人投資主の税務

##### a. 利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、配当所得として取り扱われ、原則 20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。また、平成 25 年 1 月 1 日から平成 49 年 12 月 31 日までの間は、所得税の額の 2.1%に相当する復興特別所得税が併せて課されます。ただし、上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配は、大口個人投資主（発行済投資口総数の 3%以上を保有）を除き、上場株式等の配当等に係る以下の特例の対象となります。

i. 平成 25 年 12 月 31 日までは 10%（所得税 7%、住民税 3%）、平成 26 年 1 月 1 日以後は 20%（所得税 15%、住民税 5%）の源泉徴収税率が適用されます（平成 25 年 1 月 1 日から平成 49 年 12 月 31 日までの間は復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。

ii. 金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要制度の選択ができます。

iii. 確定申告を行う場合には、総合課税に代えて申告分離課税の選択ができます。上場株式等の譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から控除することができます。申告分離課税の税率は、平成 25 年 12 月 31 日までは 10%（所得税 7%、住民税 3%）、平成 26 年 1 月 1 日以後は 20%（所得税 15%、住民税 5%）です（平成 25 年 1 月 1 日から平成 49 年 12 月 31 日までの間は復興特別所得税が併せて課されます。）。

iv. 上場株式等の配当等を特定口座（源泉徴収選択口座）に受け入れることができます（配当金の受取方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります）。

v. 平成 26 年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において管理されている上場株式等（平成 26 年から平成 28 年までの 3 年間、新規投資額で毎年 100 万円を上限）に係る配当等で、その非課税口座の開設年の 1 月 1 日から 10 年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

##### b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

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

##### i. みなし配当

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

ii. みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注1)を算定し、投資口の譲渡損益(注2)を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記 c.における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整(減額)(注3)を行います。

(注1) 譲渡原価の額=従前の取得価額×純資産減少割合※

※ 純資産減少割合は、本投資法人からお知らせします。

(注2) 譲渡損益の額=みなし譲渡収入金額-譲渡原価の額

(注3) 調整後の取得価額=従前の取得価額-譲渡原価の額

c. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等に係る譲渡所得等として、原則 20% (所得税 15%、住民税 5%) の税率による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。また、平成 25 年 1 月 1 日から平成 49 年 12 月 31 日までの間の譲渡等については、所得税の額の 2.1% に相当する復興特別所得税が併せて課されます。ただし、本投資法人の投資口を証券会社等の金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、上場株式等の譲渡に係る以下の特例の対象となります。

- i. 申告分離課税の上記 20% の税率は、平成 25 年 12 月 31 日までの譲渡等については 10% (所得税 7%、住民税 3%) となります (平成 25 年 1 月 1 日以後の譲渡等については復興特別所得税が併せて課されます。)
- ii. 上場株式等に係る譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から控除することができます。
- iii. 上場株式等に係る譲渡損失の金額のうち、その年に控除しきれない金額については、一定の要件の下、翌年以後 3 年間にわたり、確定申告により株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から繰越控除することが認められます。
- iv. 特定口座 (源泉徴収選択口座) 内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税手続が終了し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、平成 25 年 12 月 31 日までの譲渡等については 10% (所得税 7%、住民税 3%)、平成 26 年 1 月 1 日以後の譲渡等については 20% (所得税 15%、住民税 5%) となります (平成 25 年 1 月 1 日から平成 49 年 12 月 31 日までの間の譲渡等については復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。)
- v. 上場株式等の配当等を特定口座 (源泉徴収選択口座) に受け入れた場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その配当等の金額からその譲渡損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。
- vi. 平成 26 年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、非課税口座の開設年の 1 月 1 日から 10 年以内にその非課税口座において管理されている上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。

(ロ) 法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、受取配当等として取り扱われ、原則 20%の税率により所得税が源泉徴収されます。受取配当等の益金不算入の適用はありません。また、平成 25 年 1 月 1 日から平成 49 年 12 月 31 日までの間は、所得税の額の 2.1%に相当する復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。ただし、上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配は特例の対象となり、所得税については、平成 25 年 12 月 31 日までは 7%、平成 26 年 1 月 1 日以後は 15%の源泉徴収税率が適用されます（平成 25 年 1 月 1 日から平成 49 年 12 月 31 日までの間は復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。なお、この源泉所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります（復興特別所得税は復興特別法人税からの控除対象となります。）。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

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

i. みなし配当

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

ii. みなし譲渡収入

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

c. 投資口の譲渡に係る税務

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

② 投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入

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

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

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

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

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、不動産取得税が課税標準額に対して原則 4%の税率により課されますが、土地及び住宅用の建物に対しては平成 24 年 3 月 31 日までは 3%とされています。ただし、規約に資産運用の方針として、特定不動産の割合を 100 分の 75 以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が平成 25 年 3 月 31 日までに取得する一定の不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が 5 分の 2 に軽減されます（住宅用の土地及び建物に関しては、建物のすべての区画が 50 m<sup>2</sup>以上のものに限り適用されます。）。

## 5【運用状況】

### (1)【投資状況】

該当事項はありません。

### (2)【投資資産】

#### ①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

#### ②【投資不動産物件】

該当事項はありません。

#### ③【その他投資資産の主要なもの】

該当事項はありません。

### (3)【運用実績】

#### ①【純資産等の推移】

年月日	総資産額 (百万円)	純資産総額 (百万円)	1口当たり純資産額 (円)
平成23年11月15日 (設立時)	150	150	200,000

(注1) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

(注2) 本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額については、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

#### ②【分配の推移】

本投資法人の第1期営業期間は、平成24年7月末日に終了するため、該当事項はありません。

#### ③【自己資本利益率（収益率）の推移】

本投資法人の第1期営業期間は、平成24年7月末日に終了するため、該当事項はありません。

## 6【手続等の概要】

### (1) 申込（販売）手続等

申込期間中の各営業日に、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しが行われます。申込みは、平成24年4月19日（木）から平成24年4月23日（月）までの期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口の受渡期日は、平成24年4月26日（木）です。発行価格、売出価格その他の申込みの条件については、前記「第一部 証券情報」をご参照下さい。

### (2) 買戻し手続等

本投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第8条）。

本投資口が東京証券取引所に上場された後は、同金融商品取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

## 7【管理及び運営の概要】

### (1) 資産管理等の概要

#### ① 資産の評価

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

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

(ロ) 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次のとおり投資対象資産の種類毎に定めます（規約第35条第1項）。

a. 不動産、不動産の賃借権、地上権及び地役権

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

b. 不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権

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

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

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

d. 不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が上記 a. に掲げる資産の場合には、上記 a. に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合には一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額により評価します。

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

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

f. 有価証券

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

g. 金銭債権

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



h. 金銭の信託の受益権

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

i. デリバティブ取引に係る権利

(i) 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

当該金融商品取引所の最終価格（終値。終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。

(ii) 金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務

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

(iii) 上記(i)及び(ii)にかかわらず、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとし、更に金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により金利スワップの特例処理の要件を満たす取引については、特例処理を適用することができるものとします。

j. その他

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

(ハ) 資産運用報告等に価格を記載する目的で、次の各号に掲げる投資対象資産について、上記(ロ)と異なる方法で評価する場合には、それぞれ当該各号に掲げる方法により評価するものとします（規約第 35 条第 2 項）。

a. 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額。

b. 不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

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

(ニ) 本投資法人の資産評価の基準日は、決算期（毎年 1 月末日及び 7 月末日）とします（規約第 35 条第 3 項）。ただし、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (ロ)及び(ハ)」に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします（規約第 35 条第 3 項ただし書）。

(ホ) 1口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっております（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第58条、第68条）。投資法人は、各営業期間（毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日まで）に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書を含みます。）、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し（投信法第129条）、役員会により承認された場合、遅滞なく投資主に対して承認された旨を通知し、承認済みの計算書類等を会計監査報告とともに投資主に提供します（投信法第131条第2項乃至第5項、投資法人計算規則第81条）。また、1口当たりの純資産額は、金融商品取引法に基づいて決算期後3か月以内に提出される有価証券報告書にも記載されます。

投資主は、純資産額の情報について、本投資法人のウェブサイトにおいて、計算書類等を閲覧することができます。

## ② 保管

本投資法人は、平成24年3月23日（金）の役員会において、本投資口を株式会社保管振替機構（保管振替機構）にて取り扱うことについて同意することを決議しております。したがって、本投資口は、保管振替機構が定める日から振替投資口となりますので、本②について該当事項はありません。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼し、又は、投資主自身が直接保管することができます。

## ③ 存続期間

本投資法人には存続期間の定めはありません。

## ④ 計算期間

本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日までとします。ただし、設立当初の第1期営業期間は、本投資法人の設立の日（平成23年11月15日）から平成24年7月末日までとします（規約第37条）。

## ⑤ その他

(イ) 増減資に関する制限

### a. 最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円とします（規約第7条）。

### b. 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、500万口とします。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得てその発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとします。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）1口当たりの払込金額は、執行役員が決定し、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として役員会が承認する金額とします（規約第5条第1項及び第3項）。

c. 国内における募集

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

(ロ) 解散条件

本投資法人における解散事由は、以下のとおりです（投信法第143条）。

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

(ハ) 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって可決される必要があります（投信法第93条の2第2項、第140条）。

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

(ニ) 関係法人との契約の更改等に関する手続

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

a. 本資産運用会社：ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社  
資産運用委託契約

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

b. 一般事務受託者兼資産保管会社：みずほ信託銀行株式会社  
一般事務委託契約

期間	本契約締結日から3年間とします。
更新	期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって本契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、本契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日より更に3年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって本契約は終了します。
解約	以下の各号に掲げる場合には、本契約を解除することができます。 i. 本投資法人及び一般事務受託者が、書面により本契約解除に合意した場合。この場合、本契約は本投資法人及び一般事務受託者が合意して指定した日に終了します。 ii. 本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方が本契約に違反し、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なお、この場合、本契約は当該30日間の経過後に解除することができます。 iii. 本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立てその他これらに類似する倒産手続開始の申立てがあったとき。又は、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は本契約を直ちに解除することができます。
変更等	本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、本契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。一般事務受託者が本契約に定める業務を行うにあたり本投資法人と一般事務受託者との間で別途合意の上で作成する事務規程に定める当該業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び一般事務受託者は互いに協議し合意の上で、当該事務規程の各条項の定めを変更することができます。

資産保管業務委託契約

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

c. 投資主名簿等管理人：中央三井信託銀行株式会社  
投資主名簿等管理人委託契約

期間	平成 23 年 11 月 18 日から効力を生じ、期限は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	本契約は、次に掲げる事由によって終了するものとします。 i. 本投資法人及び投資主名簿等管理人の文書による解約の合意。この場合には、本契約は本投資法人及び投資主名簿等管理人の合意によって定めるときに終了します。 ii. 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方から他方に対する文書による解約の通知。この場合には、本契約はその通知到達の日から 3 か月以上経過後の日であって当事者間の合意によって定める日に終了します。 iii. 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがあったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときにおける、他方が行う文書による解約の通知。この場合には、本契約はその通知において指定する日に終了します。 iv. 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が本契約に違反し、かつその違反が引続き本契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合における、他方が行う文書による解約の通知。この場合には、本契約はその通知到達の日から 2 週間経過後に終了します。
変更等	本投資法人及び投資主名簿等管理人間で協議の上、契約内容を変更することができます。

d. 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

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

(ホ) 会計監査人：新日本有限責任監査法人

本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第 26 条）。会計監査人の任期は、就任後 1 年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなします（規約第 27 条）。

(ヘ) 公告の方法

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

(2) 利害関係人との取引制限

① 法令に基づく制限

(イ) 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、その親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第 44 条の 3 第 1 項、投信法第 223 条の 3 第 3 項、投信法施行令第 130 条第 2 項）。

(ロ) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）で定めるものを除きます。本(ロ)において、以下同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

(ハ) 資産の運用の制限

登録投資法人は、a.その執行役員又は監督役員、b.その資産運用会社、c.その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、d.当該資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間において次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）。

- i. 有価証券の取得又は譲渡
- ii. 有価証券の貸借
- iii. 不動産の取得又は譲渡
- iv. 不動産の貸借
- v. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引等以外の特定資産に係る取引（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。）

(ニ) 特定資産の価格等の調査

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

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



## ② 利害関係取引規程

本資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は利害関係者との取引に係る規程（以下「利害関係取引規程」といいます。）を大要以下のとおり定めています。

### (イ) 法令の遵守

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

### (ロ) 利害関係者

「利害関係者」とは、次の者をいいます。

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

### (ハ) 利害関係者との取引

利害関係取引規程には、利害関係者又は本資産運用会社との取引について以下のとおり取引条件が規定されています。取引条件の検証にあたっては、法令や諸規則に定める基準を遵守した上で、通常と同様の取引と比較して本投資法人に不利益となることのないよう、コンプライアンス委員会において十分な検証を行うこととします。

#### a. 資産の取得

- i. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から不動産、不動産の賃借権、地上権若しくは地役権又は不動産、不動産の賃借権、地上権若しくは地役権を信託する信託受益権（本(ハ)において、以下「不動産等資産」といいます。）を取得する場合、利害関係者でない不動産鑑定士（法人を含むものとします。以下同じです。）が鑑定した鑑定評価額を超えて取得してはなりません。ただし、鑑定評価額は、物件の本体価格であり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
- ii. 上記 i.にかかわらず、サポートライン覚書に定めるウェアハウジングの活用により、ケネディクス株式会社又は同社が全額出資する法人から本投資法人が資産を取得する場合、当該ウェアハウジングに係る費用を上記 i.の鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。
- iii. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から不動産等資産以外の資産を取得する場合、時価を把握することができるものは時価とし、それ以外は上記 i.に準ずるものとします。
- iv. 上記 ii.に定めるウェアハウジングについては、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以外の者により保有又は運用される不動産等資産の取得についてのみ行うことができるものとします。

b. 資産の譲渡

- i. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産等資産を譲渡する場合、利害関係者でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未済で譲渡してはなりません。ただし、鑑定評価額は、物件の本体価格であり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
- ii. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産等資産以外の資産を譲渡する場合、時価を把握することができるものは時価とし、それ以外は上記 i. に準ずるものとします。

c. 不動産の賃貸

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ物件を賃貸する場合、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者でない第三者の意見書等を参考の上、適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。

d. 不動産管理業務等の委託

- i. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産管理業務等を委託する場合、実績や管理の効率性等を検討し、役務内容、業務総量、委託料の市場水準等も勘案した上で、適正と判断される条件に基づき委託します。
- ii. 本投資法人が取得する物件について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合、取得後の不動産管理業務等は当該利害関係者に委託することとしますが、委託料の決定については上記 i. に準ずるものとします。

e. 不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託

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

f. 工事等の発注

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ工事等を発注する場合、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事等の発注を行うものとします。

(二) 利害関係者との取引に関する手続

利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との間で取引を行う場合は、前記「(イ) 法令の遵守」に記載の法令を遵守する他、社内規程の定めに従い、当該取引内容につき以下の手続を経るものとします。

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

(ホ) 本投資法人への報告

本資産運用会社の指図に基づき、本投資法人が本資産運用会社又は本資産運用会社の取締役若しくは執行役、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間において特定資産（指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。本(ホ)において、以下同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引を行ったときは、投信法施行規則の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）、その他投信法施行令で定める者に対して交付するものとします。

③ 利害関係者との取引状況等

本投資法人は、取得予定資産のうち、以下の各不動産を主な信託財産とする不動産信託の信託受益権を、本資産運用会社の利害関係者であるケネディクス株式会社又はケネディクス・アドバイザーズ株式会社に対してアセットマネジメント業務を委託している以下の各売主から取得する予定です。また、各売主の一部に対しては、以下のとおり、ケネディクス株式会社が直接又は間接的に過半の匿名組合出資又は優先出資を行っています。

なお、上記信託受益権の取得について、本資産運用会社は、利害関係取引規程に則り、平成 24 年 3 月 22 日開催の運用委員会、更に平成 24 年 3 月 23 日開催のコンプライアンス委員会の審議・承認を経て、同日開催の取締役会において決議の上、決定しています。

物件番号	物件名称	売主名	アセット・マネージャー	①本資産運用会社の利害関係者による売主に対する過半の匿名組合出資又は優先出資の有無 ②過半の匿名組合出資又は優先出資が有る場合はその利害関係者の名称
T-1	KDX 代官山レジデンス	特定目的会社ソニック・インベストメンツ7	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	①なし ②ー
T-2	KDX 代々木レジデンス	合同会社 Optimist	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	①なし ②ー
T-3	KDX 大伝馬レジデンス	合同会社 Optimist	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	①なし ②ー
T-4	KDX 岩本町レジデンス	合同会社 Optimist	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	①なし ②ー
T-5	KDX 文京千石レジデンス	合同会社 Optimist	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	①なし ②ー
T-6	KDX 吾妻橋レジデンス	合同会社 Human アセット第4号	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	①有り ②ケネディクス株式会社
T-7	KDX 志村坂上レジデンス	合同会社 Optimist	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	①なし ②ー
T-8	ニチイホームたまプラーザ(底地)	有限会社ケイアンドユーインベストメント	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	①有り ②ケネディクス株式会社
T-10	KDX 武蔵中原レジデンス	有限会社ケイダブリュール・フィフス	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	①なし ②ー
T-11	KDX 千葉中央レジデンス	合同会社 KRF39	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	①有り ②ケネディクス株式会社
T-12	KDX 川口幸町レジデンス	ストーン・インベストメンツ特定目的会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	①なし ②ー

物件番号	物件名称	売主名	アセット・マネージャー	①本資産運用会社の利害関係者による売主に対する過半の匿名組合出資又は優先出資の有無 ②過半の匿名組合出資又は優先出資が有る場合はその利害関係者の名称
R-1	KDX 豊平三条レジデンス	有限会社ケイダブリュール・プロパティ・セブン	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	①有り ②ケネディクス株式会社
R-2	KDX 定禅寺通レジデンス	合同会社 KRF21	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	①有り ②ケネディクス株式会社
R-3	KDX 泉レジデンス	合同会社 KRF39	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	①有り ②ケネディクス株式会社
R-4	KDX 千早レジデンス	有限会社ケイダブリュール・プロパティ・セブン	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	①有り ②ケネディクス株式会社
R-5	KDX 堺筋本町レジデンス	有限会社ケイダブリュール・プロパティ・ツー	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	①有り ②ケネディクス株式会社
R-6	KDX 新町レジデンス	有限会社ケイダブリュール・プロパティ・ツー	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	①有り ②ケネディクス株式会社
R-7	KDX 宝塚レジデンス	有限会社 KRF7	ケネディクス株式会社	①有り ②ケネディクス株式会社
R-8	KDX 清水レジデンス	合同会社 KRF39	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	①有り ②ケネディクス株式会社

また、本投資法人は、取得予定資産のうち、ニチイホームたまプラーザ（底地）を、当該土地上の建物の信託受託者に対して賃貸する予定ですが、当該信託の信託受益者である有限会社ケイアンドユーインベストメントに対しては、本資産運用会社の利害関係者であるケネディクス・アドバイザーズ株式会社がアセットマネジメント業務を提供しています（なお、当該信託受託者に対しては、ケネディクス株式会社が直接又は間接的に過半の匿名組合出資又は優先出資を行っています。）。また、本投資法人は、取得予定資産のうち、コスモハイム元住吉（底地）を、本資産運用会社の利害関係者であるケネディクス株式会社又は同社が指定し当該取得予定資産の売主が承認する法人が信託受益者である信託にかかる信託受託者に対して賃貸する予定です。

なお、上記信託不動産の賃貸について、本資産運用会社は、利害関係取引規程に則り、平成 24 年 3 月 22 日開催の運用委員会、更に平成 24 年 3 月 23 日開催のコンプライアンス委員会の審議・承認を経て、同日開催の取締役会において決議の上、決定しています。

### (3) 投資主・投資法人債権者の権利

#### ① 投資主総会における議決権

(イ) 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

- a. 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任及び解任
- b. 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意
- c. 投資口の併合
- d. 投資法人の解散
- e. 規約の変更
- f. その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項

- (ロ) 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。
- a. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います。
  - b. 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主 1 名を代理人として、議決権を行使することができます。
  - c. 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます。書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。
  - d. 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時まで議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行います。
  - e. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします。
  - f. 上記 e.の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。
  - g. 決算期から 3 か月以内の日を投資主総会の日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします。
- また、上記の定めにかかわらず、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従い予め公告し、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき者とすることができます。

## ② その他の共益権

一定の条件を充足する投資主は、法令の定めるところにより代表訴訟提起権、投資主総会決議取消訴権、執行役員等の違法行為差止請求権、新投資口発行無効訴権、合併無効訴権、設立無効訴権、投資主提案権、投資主総会招集権、検査役選任請求権、執行役員等解任請求権及び解散請求権を有しています。

## ③ 財産的な権利

分配金請求権及び残余財産分配請求権を有していますが、払戻請求権は有していません。

## ④ その他の権利

投資口の処分権、投資証券交付請求権及び帳簿等閲覧請求権等を有しています。

## ⑤ 少数投資主権の行使手続

振替投資口に係る少数投資主権の行使を行うには、個別投資主通知その他振替法の定める手続に従う必要があります。

## 第2【財務ハイライト情報】

### 1. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の第1期の営業期間は、本投資法人の設立日である平成23年11月15日から平成24年7月末日までです。本書の日付現在、本投資法人は、第1期の営業期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。

### 2. 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、本投資法人の財務諸表について新日本有限責任監査法人の監査を受けます。

## 第3【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、代理人及び手数料

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（保管振替機構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、保管振替機構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、以下のとおりです。

取扱場所(注)	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(注)	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
手数料	該当事項はありません。

(注) 平成24年4月1日より以下のとおり変更されます。  
三井住友信託銀行株式会社 証券代行部  
東京都千代田区丸の内一丁目4番1号

### 2. 投資主名簿の閉鎖の時期

該当事項はありません。

### 3. 投資主に対する特典

該当事項はありません。

### 4. 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

### 5. 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4【投資法人の詳細情報の項目】

- 第1 投資法人の追加情報
  - 1 投資法人の沿革
  - 2 役員の状況
  - 3 その他
- 第2 手続等
  - 1 申込（販売）手続等
  - 2 買戻し手続等
- 第3 管理及び運営
  - 1 資産管理等の概要
    - (1) 資産の評価
    - (2) 保管
    - (3) 存続期間
    - (4) 計算期間
    - (5) その他
  - 2 利害関係人との取引制限
  - 3 投資主・投資法人債権者の権利
- 第4 関係法人の状況
  - 1 資産運用会社の概況
    - (1) 名称、資本金の額及び事業の内容
    - (2) 運用体制
    - (3) 大株主の状況
    - (4) 役員の状況
    - (5) 事業の内容及び営業の概況
  - 2 その他の関係法人の概況
- 第5 投資法人の経理状況
  - 1 財務諸表
  - 2 投資法人の現況
    - (1) 純資産額計算書
    - (2) 借入れの状況
- 第6 販売及び買戻しの実績

### 第三部【投資法人の詳細情報】

#### 第1【投資法人の追加情報】

##### 1【投資法人の沿革】

平成 23 年 11 月 10 日	設立企画人（ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社）による投信法第 69 条第 1 項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成 23 年 11 月 15 日	投信法第 166 条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
平成 23 年 11 月 29 日	投信法第 188 条に基づく本投資法人の登録の申請
平成 23 年 12 月 13 日	投信法第 187 条に基づく内閣総理大臣による登録の実施（登録番号 関東財務局長第 76 号）
平成 24 年 2 月 16 日	規約の変更

##### 2【役員 の 状 況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数 (口)
執行役員	田中 晃	昭和 62 年 4 月 平成 12 年 9 月 平成 16 年 1 月 平成 18 年 9 月 平成 20 年 4 月 平成 21 年 12 月 平成 22 年 2 月 平成 22 年 3 月 平成 23 年 8 月 平成 23 年 11 月	安田信託銀行株式会社（現 みずほ信託銀行株式会社） ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社 （現 ケネディクス株式会社） ケイダブリュー・ベンションファンド・アドバイザーズ株式会社（現 ケネディクス・アドバイザーズ株式会社） 出向 執行役員 COO ケネディクス株式会社 執行役員 戦略投資部長 ケネディクス株式会社 上席執行役員 戦略投資部長 ケネディクス・アセット・マネジメント株式会社 取締役 ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 代表取締役 ケネディクス株式会社 取締役 ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社 出向 代表取締役（現任） ケネディクス・レジデンシャル投資法人 執行役員（現任）	—
監督役員	千葉 理	昭和 62 年 4 月 平成 15 年 4 月 平成 16 年 10 月 平成 18 年 10 月 平成 22 年 4 月 平成 23 年 11 月	三菱商事株式会社 最高裁判所司法研修所 弁護士登録（第二東京弁護士会所属） 曙綜合法律事務所（現任） 桐蔭横浜大学法科大学院客員教授 桐蔭横浜大学法科大学院准教授（現任） ケネディクス・レジデンシャル投資法人 監督役員（現任）	—
監督役員	小川 聡	平成 元年 10 月 平成 5 年 3 月 平成 9 年 1 月 平成 9 年 4 月 平成 23 年 11 月	中央新光監査法人（現 みずほ監査法人） 公認会計士登録 小川公認会計士事務所設立（現任） 税理士登録 ケネディクス・レジデンシャル投資法人 監督役員（現任）	—

（注） 田中晃は、本資産運用会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第 31 条の 4 第 1 項の規定に基づき、平成 23 年 11 月 28 日付で金融庁長官に対して届け出しています。



### 3【その他】

#### (1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第 96 条、規約第 19 条第 1 項）。ただし、役員が欠けた場合等において、関東財務局長は、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、一時役員の職務を行うべき者を選任することができます（投信法第 108 条第 2 項、第 225 条第 1 項及び第 5 項）。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後 2 年です（規約第 19 条第 2 項本文）。ただし、補欠として又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第 19 条第 2 項ただし書）。また、補欠の執行役員又は監督役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において執行役員又は監督役員が選任されなかった場合には、執行役員又は監督役員が選任された直近の投資主総会）において選任された執行役員又は監督役員の任期が満了する時までとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします（規約第 19 条第 3 項）。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（投信法第 104 条、第 106 条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、発行済投資口の 100 分の 3 以上の口数の投資口を 6 か月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から 30 日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第 104 条第 3 項、会社法第 854 条第 1 項第 2 号）。

#### (2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

##### ① 規約等の重要事項の変更

後記「第 3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 ③ 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

##### ② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

##### ③ 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

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

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

## 第2【手続等】

### 1【申込（販売）手続等】

- (1) 申込みは、平成24年4月19日（木）から平成24年4月23日（月）までの期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。
- (2) 一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口の受渡期日は、平成24年4月26日（木）です。本投資証券は、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、本投資証券の売買は、保管振替機構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。

### 2【買戻し手続等】

本投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第8条）。

本投資口が東京証券取引所に上場された後は、同金融商品取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

### 第3【管理及び運営】

#### 1【資産管理等の概要】

##### (1)【資産の評価】

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

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

- ② 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次のとおり投資対象資産の種類毎に定めず（規約第35条第1項）。

(イ) 不動産、不動産の賃借権、地上権及び地役権

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

(ロ) 不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権

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

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

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

(ニ) 不動産に関する匿名組合出資持分

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

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

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

(ヘ) 有価証券

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

(ト) 金銭債権

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

- (チ) 金銭の信託の受益権  
投資運用する資産に応じて、上記(へ)及び(ト)に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産及び負債の場合には一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。
- (リ) デリバティブ取引に係る権利
- a. 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務  
当該金融商品取引所の最終価格（終値。終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。
- b. 金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務  
市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。
- c. 上記 a.及び b.にかかわらず、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとし、更に金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により金利スワップの特例処理の要件を満たす取引については、特例処理を適用することができるものとしします。
- (ヌ) その他  
上記(イ)乃至(リ)に定めがない場合には、投信法、投信協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価します。
- ③ 資産運用報告等に価格を記載する目的で、次の各号に掲げる投資対象資産について、上記②と異なる方法で評価する場合には、それぞれ当該各号に掲げる方法により評価するものとしします（規約第 35 条第 2 項）。
- (イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権  
原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額。
- (ロ) 不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分  
信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産が上記(イ)に掲げる資産については上記(イ)に従った評価を、金融資産については一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。
- ④ 本投資法人の資産評価の基準日は、決算期（毎年 1 月末日及び 7 月末日）としします（規約第 35 条第 3 項）。ただし、本投資法人の規約第 31 条第 3 項及び第 4 項に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末としします（規約第 35 条第 3 項ただし書）。

⑤ 1口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっております（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第58条、第68条）。投資法人は、各営業期間（毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日まで）に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書を含みます。）、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し（投信法第129条）、役員会により承認された場合、遅滞なく投資主に対して承認された旨を通知し、承認済みの計算書類等を会計監査報告とともに投資主に提供します（投信法第131条第2項乃至第5項、投資法人計算規則第81条）。また、1口当たりの純資産額は、金融商品取引法に基づいて決算期後3か月以内に提出される有価証券報告書にも記載されます。

投資主は、純資産額の情報について、本投資法人のウェブサイトにおいて、計算書類等を閲覧することができます。

## (2) 【保管】

本投資法人は、平成24年3月23日（金）の役員会において、本投資口を保管振替機構にて取り扱うことについて同意することを決議しています。したがって、本投資口は、保管振替機構が定める日から振替投資口となりますので、本(2)について該当事項はありません。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼し、又は、投資主自身が直接保管することができます。

## (3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

## (4) 【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日までとします。ただし、設立当初の第1期営業期間は、本投資法人の設立の日（平成23年11月15日）から平成24年7月末日までとします（規約第37条）。

## (5) 【その他】

### ① 増減資に関する制限

#### (イ) 最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円とします（規約第7条）。

#### (ロ) 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、500万口とします。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得てその発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとします。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）1口当たりの払込金額は、執行役員が決定し、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として役員会が承認する金額とします（規約第5条第1項及び第3項）。

(ハ) 国内における募集

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

② 解散条件

本投資法人における解散事由は、以下のとおりです（投信法第143条）。

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

③ 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって可決される必要があります（投信法第93条の2第2項、第140条）。なお、投資主総会における決議の方法については、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利 (1) 投資主総会における議決権」をご参照下さい。

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

④ 関係法人との契約の更改等に関する手続

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

(イ) 本資産運用会社：ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社  
資産運用委託契約

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

(ロ) 一般事務受託者兼資産保管会社：みずほ信託銀行株式会社  
一般事務委託契約

期間	本契約締結日から3年間とします。
更新	期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって本契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、本契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日より更に3年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって本契約は終了します。
解約	以下の各号に掲げる場合には、本契約を解除することができます。 i. 本投資法人及び一般事務受託者が、書面により本契約解除に合意した場合。この場合、本契約は本投資法人及び一般事務受託者が合意して指定した日に終了します。 ii. 本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方が本契約に違反し、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なお、この場合、本契約は当該30日間の経過後に解除することができます。 iii. 本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立てその他これらに類似する倒産手続開始の申立てがあったとき。又は、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は本契約を直ちに解除することができます。
変更等	本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、本契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。一般事務受託者が本契約に定める業務を行うにあたり本投資法人と一般事務受託者との間で別途合意の上で作成する事務規程に定める当該業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び一般事務受託者は互いに協議し合意の上で、当該事務規程の各条項の定めを変更することができます。



資産保管業務委託契約

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

(ハ) 投資主名簿等管理人：中央三井信託銀行株式会社(注)

投資主名簿等管理人委託契約

期間	平成 23 年 11 月 18 日から効力を生じ、期限は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	本契約は、次に掲げる事由によって終了するものとします。 i. 本投資法人及び投資主名簿等管理人の文書による解約の合意。この場合には、本契約は本投資法人及び投資主名簿等管理人の合意によって定めるときに終了します。 ii. 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方から他方に対する文書による解約の通知。この場合には、本契約はその通知到達の日から 3 か月以上経過の日であって当事者間の合意によって定める日に終了します。 iii. 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがあったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときにおける、他方が行う文書による解約の通知。この場合には、本契約はその通知において指定する日に終了します。 iv. 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が本契約に違反し、かつその違反が引続き本契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合における、他方が行う文書による解約の通知。この場合には、本契約はその通知到達の日から 2 週間経過後に終了します。
変更等	本投資法人及び投資主名簿等管理人間で協議の上、契約内容を変更することができます。

(注) 中央三井信託銀行株式会社は、中央三井アセット信託銀行株式会社及び住友信託銀行株式会社（吸収合併存続会社）と、平成 24 年 4 月 1 日付で合併し、解散します。なお、同日付で、合併後の住友信託銀行株式会社は以下のとおり商号及び本店所在地を変更します。以下同じです。

商号 : 三井住友信託銀行株式会社

本店所在地：東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 1 号

(二) 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

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

⑤ 会計監査人：新日本有限責任監査法人

本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第 26 条）。会計監査人の任期は、就任後 1 年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなします（規約第 27 条）。

⑥ 公告の方法

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

## 2【利害関係人との取引制限】

### (1) 法令に基づく制限

#### ① 利益相反取引の制限

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

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

(ロ) 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。

(ハ) 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。

(ニ) 上記(イ)から(ハ)までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定める行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条）。

#### ② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

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

③ 資産の運用の制限

登録投資法人は、a.その執行役員又は監督役員、b.その資産運用会社、c.その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、d.当該資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間において次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）。

a. 有価証券の取得又は譲渡

b. 有価証券の貸借

c. 不動産の取得又は譲渡

d. 不動産の貸借

e. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引等以外の特定資産に係る取引

（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。）

④ 特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限ります。以下、本④において「不動産等資産」といいます。）の取得又は譲渡が行われたときは、当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りではありません。）。

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

(2) 利害関係取引規程

本資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、利害関係取引規程を大要以下のとおり定めています。

① 法令の遵守

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

② 利害関係者

利害関係者とは次の者をいいます。

(イ) 投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等

(ロ) 本資産運用会社の発行済株式の20%以上を保有する株主及びその役員並びに本資産運用会社の子会社

(ハ) 上記(イ)又は(ロ)に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社

(ニ) 上記(イ)又は(ロ)に該当する者にアセットマネジメント業務を委託している法人

③ 利害関係者との取引

利害関係取引規程には、利害関係者又は本資産運用会社との取引について以下のとおり取引条件が規定されています。取引条件の検証にあたっては、法令や諸規則に定める基準を遵守した上で、通常と同様の取引と比較して本投資法人に不利益となることのないよう、コンプライアンス委員会において十分な検証を行うこととします。

(イ) 資産の取得

- a. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から不動産、不動産の賃借権、地上権若しくは地役権又は不動産、不動産の賃借権、地上権若しくは地役権を信託する信託受益権（本③において、以下「不動産等資産」といいます。）を取得する場合、利害関係者でない不動産鑑定士（法人を含むものとします。以下同じです。）が鑑定した鑑定評価額を超えて取得してはなりません。ただし、鑑定評価額は、物件の本体価格であり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
- b. 上記 a.にかかわらず、サポートライン覚書に定めるウェアハウジングの活用により、ケネディクス株式会社又は同社が全額出資する法人から本投資法人が資産を取得する場合は、当該ウェアハウジングに係る費用を上記 a.の鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。
- c. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から不動産等資産以外の資産を取得する場合、時価を把握することができるものは時価とし、それ以外は上記 a.に準ずるものとします。
- d. 上記 b.に定めるウェアハウジングについては、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以外の者により保有又は運用される不動産等資産の取得についてのみ行うことができるものとします。

(ロ) 資産の譲渡

- a. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産等資産を譲渡する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未滿で譲渡してはなりません。ただし、鑑定評価額は、物件の本体価格であり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
- b. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産等資産以外の資産を譲渡する場合、時価を把握することができるものは時価とし、それ以外は上記 a.に準ずるものとします。

(ハ) 不動産の賃貸

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ物件を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者でない第三者の意見書等を参考の上、適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。

(ニ) 不動産管理業務等の委託

- a. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産管理業務等を委託する場合は、実績や管理の効率性等を検討し、役務内容、業務総量、委託料の市場水準等も勘案した上で、適正と判断される条件に基づき委託します。
- b. 本投資法人が取得する物件について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等は当該利害関係者に委託することとしますが、委託料の決定については上記 a.に準ずるものとします。

(ホ) 不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託

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

(ヘ) 工事等の発注

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ工事等を発注する場合は、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事等の発注を行うものとします。

④ 利害関係者との取引に関する手続

利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との間で取引を行う場合は、前記「① 法令の遵守」に記載の法令を遵守する他、社内規程の定めに従い、当該取引内容につき以下の手続を経るものとします。

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

⑤ 本投資法人への報告

本資産運用会社の指図に基づき、本投資法人が本資産運用会社又は本資産運用会社の取締役若しくは執行役、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間において特定資産（指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。本⑤において、以下同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引を行ったときは、投信法施行規則の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り）、その他投信法施行令で定める者に対して交付するものとします。

(3) 利害関係者との取引状況等

本投資法人は、取得予定資産のうち、以下の各不動産を主な信託財産とする不動産信託の信託受益権を、本資産運用会社の利害関係者であるケネディクス株式会社又はケネディクス・アドバイザーズ株式会社に対してアセットマネジメント業務を委託している以下の各売主から取得する予定です。また、各売主の一部に対しては、以下のとおり、ケネディクス株式会社が直接又は間接的に過半の匿名組合出資又は優先出資を行っています。

なお、上記信託受益権の取得について、本資産運用会社は、利害関係取引規程に則り、平成 24 年 3 月 22 日開催の運用委員会、更に平成 24 年 3 月 23 日開催のコンプライアンス委員会の審議・承認を経て、同日開催の取締役会において決議の上、決定しています。

物件番号	物件名称	売主名	アセット・マネージャー	①本資産運用会社の利害関係者による売主に対する過半の匿名組合出資又は優先出資の有無 ②過半の匿名組合出資又は優先出資が有る場合はその利害関係者の名称
T-1	KDX 代官山レジデンス	特定目的会社ソニック・インベストメンツ7	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	①なし ②ー
T-2	KDX 代々木レジデンス	合同会社 Optimist	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	①なし ②ー
T-3	KDX 大伝馬レジデンス	合同会社 Optimist	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	①なし ②ー
T-4	KDX 岩本町レジデンス	合同会社 Optimist	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	①なし ②ー
T-5	KDX 文京千石レジデンス	合同会社 Optimist	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	①なし ②ー
T-6	KDX 吾妻橋レジデンス	合同会社 Human アセット第4号	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	①有り ②ケネディクス株式会社
T-7	KDX 志村坂上レジデンス	合同会社 Optimist	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	①なし ②ー
T-8	ニチイホームたまプラーザ(底地)	有限会社ケイアンドユーインベストメント	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	①有り ②ケネディクス株式会社
T-10	KDX 武蔵中原レジデンス	有限会社ケイダブリュール・フィフス	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	①なし ②ー
T-11	KDX 千葉中央レジデンス	合同会社 KRF39	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	①有り ②ケネディクス株式会社
T-12	KDX 川口幸町レジデンス	ストーン・インベストメンツ特定目的会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	①なし ②ー
R-1	KDX 豊平三条レジデンス	有限会社ケイダブリュール・プロパティ・セブン	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	①有り ②ケネディクス株式会社
R-2	KDX 定禅寺通レジデンス	合同会社 KRF21	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	①有り ②ケネディクス株式会社
R-3	KDX 泉レジデンス	合同会社 KRF39	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	①有り ②ケネディクス株式会社
R-4	KDX 千早レジデンス	有限会社ケイダブリュール・プロパティ・セブン	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	①有り ②ケネディクス株式会社
R-5	KDX 堺筋本町レジデンス	有限会社ケイダブリュール・プロパティ・ツー	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	①有り ②ケネディクス株式会社
R-6	KDX 新町レジデンス	有限会社ケイダブリュール・プロパティ・ツー	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	①有り ②ケネディクス株式会社
R-7	KDX 宝塚レジデンス	有限会社 KRF7	ケネディクス株式会社	①有り ②ケネディクス株式会社
R-8	KDX 清水レジデンス	合同会社 KRF39	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	①有り ②ケネディクス株式会社

また、本投資法人は、取得予定資産のうち、ニチイホームたまプラーザ（底地）を、当該土地上の建物の信託受託者に対して賃貸する予定ですが、当該信託の信託受益者である有限会社ケイアンドユーインベストメントに対しては、本資産運用会社の利害関係者であるケネディクス・アドバイザーズ株式会社がアセットマネジメント業務を提供しています（なお、当該信託受託者に対しては、ケネディクス株式会社が直接又は間接的に過半の匿名組合出資又は優先出資を行っています。）。また、本投資法人は、取得予定資産のうち、コスモハイム元住吉（底地）を、本資産運用会社の利害関係者であるケネディクス株式会社又は同社が指定し当該取得予定資産の売主が承認する法人が信託受益者である信託にかかる信託受託者に対して賃貸する予定です。

なお、上記信託不動産の賃貸について、本資産運用会社は、利害関係取引規程に則り、平成 24 年 3 月 22 日開催の運用委員会、更に平成 24 年 3 月 23 日開催のコンプライアンス委員会の審議・承認を経て、同日開催の取締役会において決議の上、決定しています。



### 3【投資主・投資法人債権者の権利】

#### (1) 投資主総会における議決権

① 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第 77 条第 2 項第 3 号、第 94 条第 1 項、会社法第 308 条第 1 項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

- (イ) 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第 96 条、第 104 条、第 106 条）
- (ロ) 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第 198 条第 2 項、第 205 条、第 206 条第 1 項）
- (ハ) 投資口の併合（投信法第 81 条の 2 第 2 項、会社法第 180 条第 2 項（第 3 号を除きます。））
- (ニ) 投資法人の解散（投信法第 143 条第 3 号）
- (ホ) 規約の変更（投信法第 140 条）
- (ヘ) その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第 89 条）

② 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

- (イ) 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第 11 条）。
- (ロ) 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主 1 名を代理人として、議決権を行使することができます（規約第 12 条第 1 項）。ただし、当該投資主又は代理人は、投資主総会毎にその代理権を証明する書面を予め本投資法人に提出しなければなりません（投信法第 94 条第 1 項、会社法第 310 条第 1 項及び第 2 項、規約第 12 条第 2 項）。
- (ハ) 書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」といいます。）に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（投信法第 90 条の 2 第 2 項、第 92 条第 1 項、規約第 13 条第 1 項）。
- (ニ) 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第 92 条第 2 項、規約第 13 条第 2 項）。
- (ホ) 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行います（投信法第 92 条の 2 第 1 項、規約第 14 条第 1 項）。
- (ヘ) 電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第 92 条の 2 第 3 項、規約第 14 条第 2 項）。
- (ト) 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第 93 条第 1 項、規約第 15 条第 1 項）。
- (チ) 上記(ト)の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第 93 条第 3 項、規約第 15 条第 2 項）。
- (リ) 決算期から 3 か月以内の日を投資主総会の日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします。

また、上記の定めにかかわらず、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従い予め公告し、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき者とすることができます（投信法第 77 条の 3 第 2 項、規約第 16 条第 1 項、第 2 項）。

(2) その他の共益権

- ① 代表訴訟提起権（投信法第 204 条、第 116 条、第 119 条、会社法第 847 条（第 2 項を除きます。））

6 か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対し、書面その他投信法施行規則で定める方法により、資産運用会社、執行役員、監督役員若しくは会計監査人、又は一般事務受託者の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から 60 日以内に訴えを提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴えを提起することができます。

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

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

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

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

- ④ 新投資口発行無効訴権（投信法第 84 条第 2 項、会社法第 828 条第 1 項第 2 号、第 2 項第 2 号）

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

- ⑤ 合併無効訴権（投信法第 150 条、会社法第 828 条第 1 項第 7 号、第 8 号、第 2 項第 7 号、第 8 号）

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

- ⑥ 設立無効訴権（投信法第 75 条第 6 項、会社法第 828 条第 1 項第 1 号、第 2 項第 1 号）

投資主は、設立手続に重大な瑕疵があった場合には、本投資法人の成立の日から 2 年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

- ⑦ 投資主提案権（投信法第 94 条第 1 項、会社法第 303 条第 2 項、第 305 条第 1 項）

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

- ⑧ 投資主総会招集権（投信法第 90 条第 3 項、会社法第 297 条第 1 項、第 4 項）  
発行済投資口の 100 分の 3 以上の口数の投資口を 6 か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して投資主総会の招集を請求することができ、請求の後遅滞なく招集の手続が行われない場合又は請求があった日から 8 週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。
- ⑨ 検査役選任請求権（投信法第 94 条第 1 項、会社法第 306 条第 1 項、投信法第 110 条）  
発行済投資口の 100 分の 1 以上の口数の投資口を有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の 100 分の 3 以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。
- ⑩ 執行役員等解任請求権（投信法第 104 条第 1 項、第 3 項、会社法第 854 条第 1 項第 2 号）  
発行済投資口の 100 分の 3 以上の口数の投資口を 6 か月前から引き続き有する投資主は、執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときには、当該投資主総会の日から 30 日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。
- ⑪ 解散請求権（投信法第 143 条の 3）  
発行済投資口の 10 分の 1 以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生ずるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。
- (3) 分配金請求権（投信法第 77 条第 2 項第 1 号、第 137 条）  
本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、各投資主の有する投資口の口数に応じて金銭の分配を受けることができます。  
なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求められません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第 228 条、第 149 条）。
- (4) 残余財産分配請求権（投信法第 77 条第 2 項第 2 号、第 158 条）  
本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。
- (5) 払戻請求権（規約第 8 条）  
投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

(6) 投資口の処分権（投信法第 78 条第 1 項乃至第 3 項）

投資主は投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第 228 条、第 140 条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第 79 条第 1 項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。以下同じです。）により行われます（振替法第 228 条、第 152 条第 1 項）。

(7) 投資証券交付請求権（振替法第 227 条第 1 項、第 2 項、投信法第 85 条第 1 項）

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

(8) 帳簿等閲覧請求権（投信法第 128 条の 3）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この場合においては、当該請求の理由を明らかにして行わなければなりません。

(9) 少数投資主権の行使手続（振替法第 228 条、第 154 条）

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

## 第4【関係法人の状況】

### 1【資産運用会社の概況】

#### (1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

- a. 名称  
ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社
- b. 資本金の額  
本書の日付現在 100 百万円
- c. 事業の内容
  - i. 投資運用業
  - ii. 前号に直接関連する宅地建物取引業
  - iii. 投資法人の機関の運営に関する業務
  - iv. 不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の売買、賃貸、仲介、並びに不動産等の管理及び鑑定
  - v. 不動産投資顧問業
  - vi. 不動産等の管理及び運用に関するコンサルタント業
  - vii. 上記 i. から vi. までに付帯関連する一切の業務

#### ① 会社の沿革

平成 23 年 3 月 17 日	ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社設立
平成 23 年 5 月 6 日	宅地建物取引業の免許取得（免許証番号 東京都知事(1)第 92971 号）
平成 23 年 10 月 24 日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得（認可番号 国土交通大臣認可第 68 号）
平成 23 年 11 月 7 日	金融商品取引業（投資運用業）に係る登録（関東財務局長（金商）第 2591 号）
平成 23 年 12 月 15 日	投信協会に入会

#### ② 株式の総数及び資本金の額の増減

- (イ) 発行可能株式総数（本書の日付現在）  
20,000 株
- (ロ) 発行済株式の総数（本書の日付現在）  
4,000 株
- (ハ) 最近 5 年間における資本金の額の増減  
平成 23 年 10 月 25 日付で増資が行われ、これにより資本金の額は 50 百万円から 100 百万円に増額されています。

③ その他

(イ) 役員の変更

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

(ロ) 訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

④ 関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する主な業務は資産の運用に係る業務です。

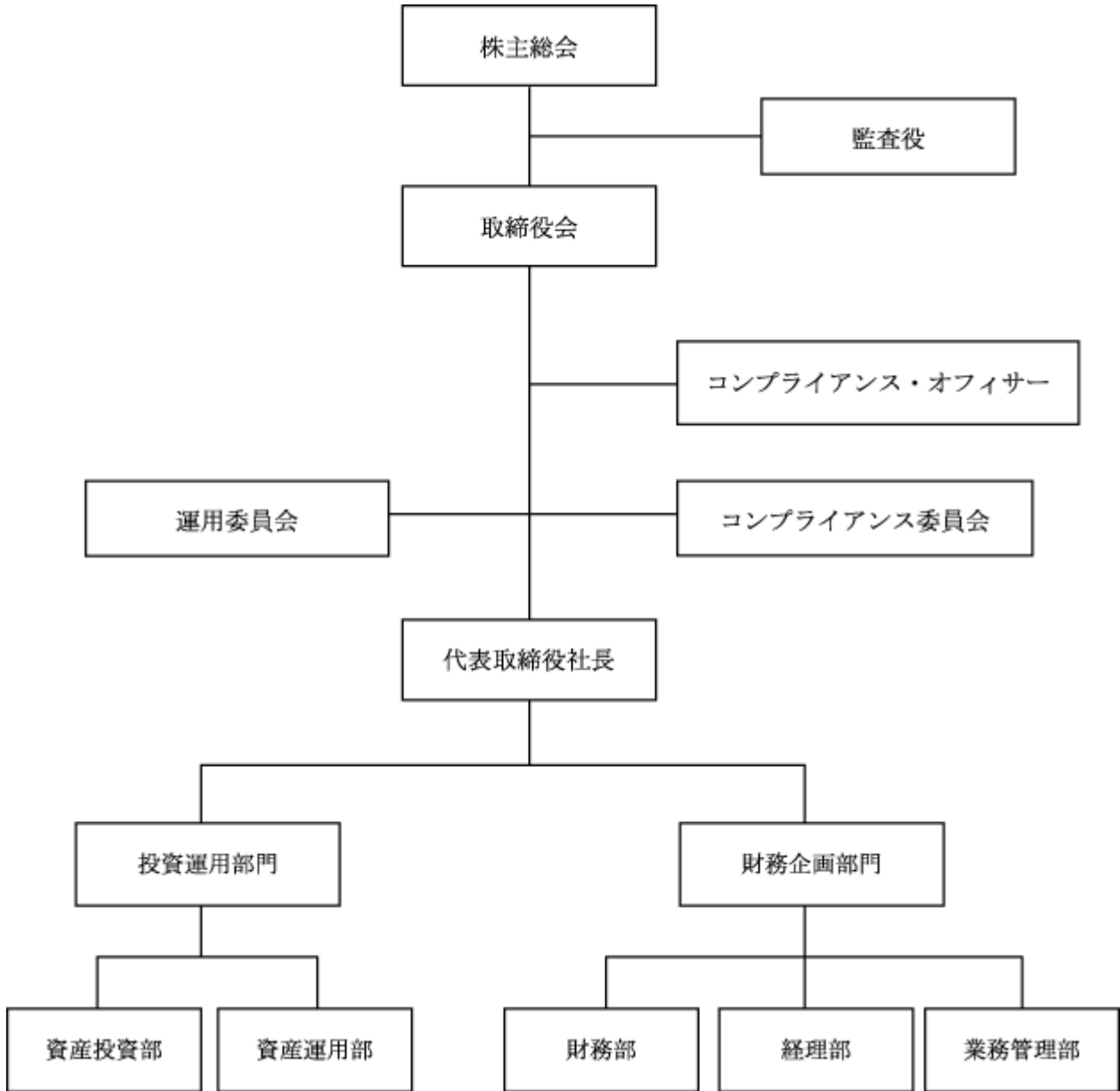
(2) 【運用体制】

① 投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人は資産の運用を本資産運用会社に委託して行います。

(イ) 業務運営の組織体制

本資産運用会社の業務運営の組織体制は、以下のとおりです。



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産の運用に係る業務を行います。各種業務は、投資運用部門、財務企画部門及びコンプライアンス・オフィサーの各部署に分掌され、投資運用部門及び財務企画部門については、担当の部門長が統括します。

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

(ロ) 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制  
各組織の業務分掌体制は、以下のとおりです。

組織	分掌業務
投資運用部門	<p>a. 資産投資部</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. 本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務（本①において、以下「資産運用業務」といいます。）に係る資産の取得及び処分に関する事項</li> <li>ii. 投資運用リスク（資産取得・処分）の個別管理に関する事項</li> <li>iii. 不動産市場等の調査分析</li> <li>iv. その他上記 i.から iii.までに付随又は関連する事項</li> </ul> <p>b. 資産運用部</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. 資産運用業務に係る資産の運用に関する事項</li> <li>ii. 運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項</li> <li>iii. 本投資法人の保有不動産等に係る予算及び実績の管理に関する事項</li> <li>iv. 投資運用リスク（資産運用）の個別管理に関する事項</li> <li>v. 本投資法人の保有不動産等に係る工事の監理に関する事項</li> <li>vi. 不動産管理リスク（工事）の個別管理に関する事項</li> <li>vii. その他上記 i.から vi.までに付随又は関連する事項</li> </ul>
財務企画部門	<p>a. 財務部</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. 本投資法人の資金調達に関する事項</li> <li>ii. 本投資法人の中期運用計画の策定及び変更に関する事項</li> <li>iii. 本投資法人の年度運用計画の策定及び変更に関する事項</li> <li>iv. 財務リスクの個別管理に関する事項</li> <li>v. 本投資法人の IR 活動に関する事項</li> <li>vi. 本投資法人のディスクロージャーに関する事項</li> <li>vii. 不動産投資信託市場の調査分析に関する事項</li> <li>viii. 本投資法人の投資主との対応に関する事項（投資主総会に関する事項を除きます。）</li> <li>ix. 監督官庁との折衝等に関する事項（本投資法人に係るもの）</li> <li>x. 関係諸団体との対応等に関する事項</li> <li>xi. その他上記 i.から x.までに付随又は関連する事項</li> </ul> <p>b. 経理部</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. 本投資法人の予算策定に関する事項</li> <li>ii. 本投資法人の決算に関する事項</li> <li>iii. 本資産運用会社の予算策定及び決算に関する事項</li> <li>iv. その他上記 i.から iii.までに付随又は関連する事項</li> </ul> <p>c. 業務管理部</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. 本投資法人の投資主総会、役員会の運営に関する事項</li> <li>ii. 株主総会・取締役会及び各種委員会の運営に関する事項</li> <li>iii. コンプライアンス・オフィサーの補助業務に関する事項</li> <li>iv. 総務、経理、人事に関する事項</li> <li>v. 監督官庁との折衝等に関する事項（本資産運用会社に係るもの）</li> <li>vi. システムリスク及び事業継続リスクの個別管理に関する事項</li> <li>vii. その他上記 i.から vi.までに付随又は関連する事項</li> </ul>
コンプライアンス・オフィサー	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. コンプライアンス・プログラム及びコンプライアンス・マニュアルの立案その他コンプライアンスの統括に関する事項</li> <li>ii. 社内諸規程・規則等の制定及び改廃並びにその遵守状況の検証に関する事項</li> <li>iii. 業務全般に係る法令諸規則等の遵守状況の検証に関する事項</li> <li>iv. 苦情処理の統括に関する事項</li> <li>v. 法人関係重要情報及び内部者取引等の管理に関する事項</li> <li>vi. 情報管理の統括に関する事項</li> <li>vii. リスク管理に関する事項</li> <li>viii. 法令等遵守リスク及び事務リスクの個別管理に関する事項</li> <li>ix. 内部監査に関する事項</li> <li>x. その他上記 i.から ix.までに付随又は関連する事項</li> </ul>



(ハ) 委員会の概要

各委員会の概要は、以下のとおりです。

a. 運用委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、投資運用部門長、財務企画部門長、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員
審議内容	<ul style="list-style-type: none"><li>i. 資産運用業務に係る運用方針（運用ガイドライン、資産管理計画、中期運用計画、年度運用計画の策定及び変更等）に関する事項</li><li>ii. 資産運用業務に係る資産の取得及び処分に関する事項</li><li>iii. 資産運用業務に係る資産の運用に関する事項</li><li>iv. 本投資法人の予算策定及び決算に関する事項</li><li>v. 本投資法人の資金調達及び ALM（Asset Liability Management）に関する事項</li><li>vi. 本投資法人のディスクロージャーに関する事項</li><li>vii. 資産運用業務に係るリスク管理に関する事項</li><li>viii. その他上記 i. から vii. までに付随又は関連する事項</li></ul>
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"><li>・委員の 3 分の 2 以上が出席し、代表取締役社長を含む出席委員の 3 分の 2 以上の賛成により決議します。なお、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上重大な問題があると判断する場合、審議中においても議案を起案部署に差し戻すことができます。</li><li>・原則として代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は必ず出席するものとし、例外的に上記 iv. から vi. までに規定する事項及びこれに付随又は関連する事項を審議及び決議する場合には代表取締役社長及びコンプライアンス・オフィサーは必ず出席するものとします。</li></ul>

b. コンプライアンス委員会

委員	代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー（委員長）、取締役（常勤）及び外部委員
審議内容	<p>i. 資産運用業務のうち、利害関係者（前記「第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 利害関係取引規程」に定義されます。以下同じです。）又は本資産運用会社と本投資法人との取引（前記「第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 利害関係取引規程 ③利害関係者との取引」をご参照下さい。以下同じです。）に関する事項</p> <p>ii. 運用ガイドラインにおいて規定外である取引に関する事項</p> <p>iii. 資産運用業務に係る運用方針（運用ガイドライン、資産管理計画、中期運用計画、年度運用計画の策定及び変更等）に関する事項</p> <p>iv. 年度運用計画に定める取得金額の範囲を超える取引に関する事項</p> <p>v. 本資産運用会社のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項</p> <p>vi. 本資産運用会社の内部者取引等管理規程に定める役職員等による投資口取得に関する事項</p> <p>vii. 本資産運用会社の社内諸規程・規則等の制定及び改廃に関する事項</p> <p>viii. その他コンプライアンス・オフィサーが随時定める事項に係るコンプライアンスに関する事項</p> <p>ix. その他上記 i. から viii. までに付随又は関連する事項</p>
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・委員の3分の2以上の出席を要するものとします。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は必ず出席するものとします。</li> <li>・決議は出席した委員の全会一致によります。ただし、上記 v. から vii. までに係る決議において全会一致にならない場合でも、コンプライアンス・オフィサーは少数意見及び外部委員の意見を付して、取締役会に議案を提出することができます。</li> </ul>

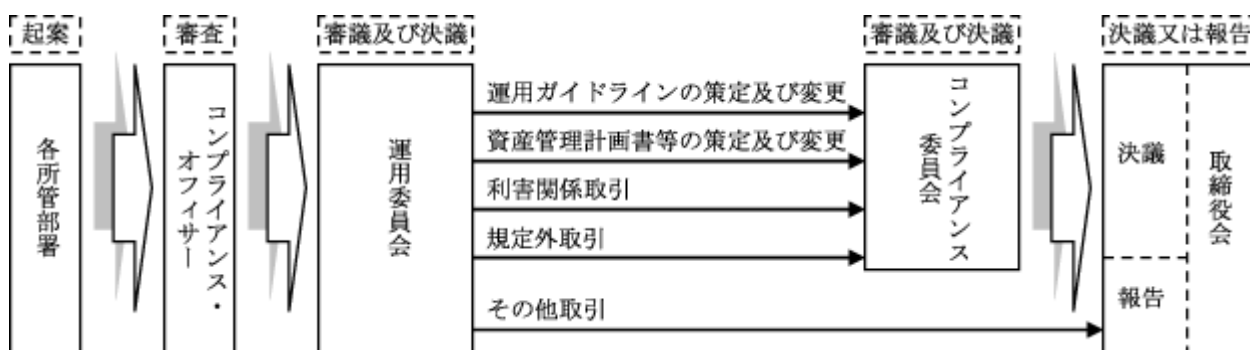
## ② 投資運用の意思決定機構

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

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

運用ガイドライン及び資産管理計画書等の策定及び変更に係る意思決定フロー並びに資産の取得及び売却に係る意思決定フローは、以下のとおりです。

<意思決定フロー>



### (イ) 本投資法人の資産の運用に係る投資方針に関する意思決定

運用ガイドラインは、投資運用部門長の指示に基づき投資運用部門において起案され、コンプライアンス・オフィサーに上程されます。コンプライアンス・オフィサーが法令、投信協会の定める規則、本投資法人の規約及び本資産運用会社の社内規程（本「② 投資運用の意思決定機構」において、以下「法令等」といいます。）に照らして審査した上で問題点がないと判断した場合、運用委員会で審議され、決議されます。その後、コンプライアンス委員会に付議され、審議後決議されます。

その後、取締役会へ上程され、審議後決議の上、策定又は変更されます。運用ガイドラインは、一年に一度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果によって変更を行わないこともあります。また、経済情勢の大幅な変化が生じた場合には、その都度見直し及び変更を行うことがあります。

### (ロ) 本投資法人の資産の運用に関する意思決定

#### a. 資産管理計画書等に関する事項

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

その後、取締役会へ上程され、審議後決議の上、策定又は変更されます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について取締役会に報告するものとします。本資産運用会社が策定する資産管理計画書等については本投資法人の役員会の承認を得ることとされています。

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

b. 資産の取得及び売却に関する事項

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

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

ただし、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する場合、利害関係取引を行う場合、運用ガイドラインの規定外の取引を行う場合には、コンプライアンス委員会で審議され、決議されます。その後、取締役会に付議され、審議後決議されます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について取締役会に報告するものとします。一方で、利害関係取引以外の取引で運用ガイドライン本則による取引については、運用委員会で審議及び決議され、決定内容を取締役に報告するものとします。

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

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

③ 投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

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

(イ) 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

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

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

(ロ) 組織体制

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

コンプライアンス・オフィサーは、内部監査担当者として、内部監査規程及びコンプライアンス・プログラムに基づき、原則として毎年1回、内部監査を実施し、内部監査で発見・指摘した問題点等を正確に反映した内部監査報告書を作成します。コンプライアンス・オフィサーは、内部監査報告書を遅滞なく代表取締役社長及び取締役会に提出し、内部監査の結果を報告します。被監査部門は、内部監査報告書で指摘された問題点について、その重要度合いを勘案した上で、遅滞なく改善計画を策定し、改善に努めます。コンプライアンス・オフィサーは、被監査部門による問題点の改善状況を適切に管理し、その達成状況を確認し、その後の内部監査計画に反映させます。取締役会又はコンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社の業務運営の適切性を確認するためその他の理由により必要があると判断した時は、外部の専門家等による外部監査を行います。

(ハ) 利害関係取引規程

前記「第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 利害関係取引規程」をご参照下さい。

(ニ) 内部者取引等管理規程

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

(ホ) フォワード・コミットメント等

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

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注)
ケネディクス株式会社	東京都港区新橋二丁目2番9号 KDX新橋ビル	4,000	100.0

(注) 比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

## (4) 【役員状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
代表取締役 社長（常勤）	田中 晃 (注)	前記「第1投資法人の追加情報 2 役員状況」をご参照下さい。		—
取締役 投資運用部門長 （常勤）	児島 直人	昭和61年4月  平成14年11月  平成16年4月 平成18年4月 平成21年3月 平成23年8月	日本生命保険相互会社 国際金融部国際不動産課 英国不動産投資現地法人 国際業務部国際総務グループ 米国不動産投資現地法人 生駒シービー・リチャードエリス株式会社 国際事業本部投資営業部 AMB ブラックパイン アクイジション ケネディクス株式会社 海外事業部 ケネディクス株式会社 経営企画部 ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社 出向 取締役投資運用部門長（現任）	—
取締役 財務企画部門長 （常勤）	中尾 彰宏	平成9年4月  平成11年2月  平成19年6月 平成20年10月 平成23年8月	日興証券株式会社（現 SMBC日興証券株式会社） 第一引受部 日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社（現 シティグループ証券株式会社） 投資銀行本部 ケネディクス株式会社 財務経理部 ケネディクス株式会社 経営企画部 ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社 出向 取締役財務企画部門長（現任）	—
監査役 （非常勤）	戸田 淳	昭和62年4月  平成6年6月  平成10年8月  平成13年2月  平成16年5月 平成22年9月 平成23年8月  平成24年2月	株式会社三菱銀行（現 株式会社三菱東京UFJ銀行）長原支店 株式会社東京三菱銀行（現 株式会社三菱東京UFJ銀行）米州本部米州営業部 モルガン・スタンレー証券会社（現 モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社）投資銀行本部 日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社（現 シティグループ証券株式会社）投資銀行本部 UBS証券会社 投資銀行本部 ケネディクス株式会社 経営企画部 ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社 監査役（現任） タッチストーン・キャピタル証券株式会社 出向（現任）	—

(注) 田中晃は、本資産運用会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第31条の4第1項の規定に基づき平成23年11月28日付で金融庁長官に対して届け出ています。

## (5) 【事業の内容及び営業の概況】

### ① 事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として登録投資法人の資産運用を行っています。

### ② 営業の概況

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

### ③ 関係業務の概況

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務を行っています。

### ④ 資本関係

本書の日付現在、本資産運用会社は本投資法人の投資口を保有していません。

## 2 【その他の関係法人の概況】

### A 一般事務受託者及び資産保管会社（投信法第 117 条第 4 号乃至第 6 号並びに第 208 条関係）

#### (1) 【名称、資本金の額及び事業の内容】

##### a. 名称

みずほ信託銀行株式会社  
東京都中央区八重洲一丁目 2 番 1 号

##### b. 資本金の額

平成 23 年 9 月末日現在 247,369 百万円

##### c. 事業の内容

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

#### (2) 【関係業務の概要】

##### a. 一般事務受託者としての業務

- i. 本投資法人の計算に関する事務
- ii. 本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務
- iii. 本投資法人の役員会及び投資主総会の運営に関する事務
- iv. 本投資法人の納税に関する事務
- v. その他上記 i.乃至 iv.に準ずる業務又は付随する業務で、本投資法人及び一般事務受託者で別途合意の上で作成する事務規程に定めるもの

##### b. 資産保管会社としての業務

- i. 資産保管に係る業務
- ii. 資産保管業務に付随する以下に掲げる業務
  - (i) 本投資法人名義の預金口座からの振込
  - (ii) 本投資法人名義の預金口座の開設及び解約
  - (ii) その他上記(i)及び(ii)に準ずる業務



(3) 【資本関係】

本書の日付現在、本投資法人とみずほ信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

B 投資主名簿等管理人（投信法第 117 条第 2 号、第 3 号及び第 6 号関係）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

a. 名称

中央三井信託銀行株式会社  
東京都港区芝三丁目 22 番 8 号(注)

(注) 平成 24 年 4 月 1 日より東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 1 号となります。

b. 資本金の額

平成 23 年 9 月末日現在 399,697 百万円(注)

(注) 平成 24 年 4 月 1 日より 342,037 百万円となります。

c. 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

- i. 投資主名簿及びこれに付属する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務
- ii. 投資主名簿への記録、投資口に係る質権の登録又はその抹消に関する事務
- iii. 投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（本「(2) 関係業務の概要」において、以下「投資主等」といいます。）の氏名、住所の登録に関する事務
- iv. 投資主等の提出する届出の受理に関する事務
- v. 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書面（又は委任状）の作成及び送付等に関する事務
- vi. 金銭の分配の計算及びその支払のための手続に関する事務
- vii. 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払に関する事務
- viii. 投資口に関する照会応答、諸証明書の発行に関する事務
- ix. 委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事務
- x. 募集投資口の発行に関する事務
- xi. 投資口の併合又は分割に関する事務
- xii. 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務（投資主確認を含み、また、上記 i.乃至 xi.の事務に関連するものに限り、）
- xiii. 法令又は投資主名簿等管理人委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務
- xiv. その他振替機関との情報（総投資主通知その他の通知を含みます。）の授受に関する事務
- xv. 上記 i.乃至 xiv.に掲げる事務のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上定める事務

(3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人与中央三井信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

C 引受人（投信法第 117 条第 1 号関係）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

引受人の名称	資本金の額 (平成 23 年 9 月末日現在)	事業の内容
SMBC 日興証券株式会社	10,000 百万円	金融商品取引法に基づく金融商品取引業（第一種金融商品取引業）を営んでいます。
メリルリンチ日本証券株式会社	119,440 百万円	
野村証券株式会社	10,000 百万円	
みずほ証券株式会社	125,167 百万円	
ドイツ証券株式会社	72,728 百万円	
パークレイズ・キャピタル証券株式会社	32,945 百万円	

(注) 資本金の額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2) 関係業務の概要

各引受人は、本投資法人の一般事務受託者（投信法第 117 条第 1 号）として一般募集において投資口を引き受ける者の募集に関する事務を行います。

(3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人与各引受人の間には資本関係はありません。

## 第5【投資法人の経理状況】

本投資法人の第1期の営業期間は、平成23年11月15日（設立日）から平成24年7月末日までです。本書の日付現在、本投資法人は、第1期の営業期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。本投資法人の第2期営業期間以後については、毎年2月1日から7月末日まで及び8月1日から翌年1月末日までの期間を営業期間とします。

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、投資法人計算規則に基づいて作成されます。

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、財務諸表について新日本有限責任監査法人の監査を受けます。

### 1【財務諸表】

本投資法人の第1期の営業期間は、平成23年11月15日（設立日）から平成24年7月末日までです。本書の日付現在、本投資法人は、第1期の営業期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。

## 2【投資法人の現況】

### (1)【純資産額計算書】

(平成 23 年 11 月 15 日現在)

	金額
I. 資産総額	150,000,000 円
II. 負債総額	0 円
III. 純資産総額 (I - II)	150,000,000 円
IV. 発行済数量	750 口
V. 1 口当たり純資産額 (III / IV)	200,000 円

(注) 資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

### (2)【借入れの状況】

本投資法人は、本書の日付現在借入れを行っていませんが、取得予定資産の取得資金の一部に充当するため、以下の借入れを行う予定です(注 1)。

区分 (注 2)	借入先	借入予定額 (注 3)	返済期限	返済方法	用途	摘要
短期/ 長期	株式会社三井住友銀行 をアレンジャーとする 協調融資団	175 億円	借入実行日より 1 年、2 年、 3 年及び 4 年後 の応当日の前月 末営業日	期限一括返済 (注 4)	取得予定資産の 購入及びそれら の付帯費用	有担保 無保証 (注 5)
短期	株式会社三井住友銀行	10 億円	借入実行日より 1 年後の応当日 の前月末営業日	期限一括返済 (注 4)	取得予定資産の 購入及びそれら の付帯費用	有担保 無保証 (注 5)

(注 1) 当該借入れは、各金融機関による貸出審査手続における決裁が完了し、本投資法人と当該各金融機関との間で借入契約が締結されること、及び、本投資証券が東京証券取引所に上場されていること等の借入契約において別途定められる貸出前提条件がすべて充足されること等を条件とします。

(注 2) 短期とは借入日から返済期限までが 1 年以下、長期とは 1 年超である借入れをいいます。

(注 3) 借入予定額は、本書の日付現在における本投資法人の借入れの可能限度額であり、一般募集による手取金額等を勘案した上、最終的な借入金額及び短期又は長期の内訳は、借入実行の時点までに変更される可能性があります。

(注 4) 借入れに際し、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前弁済することができます。

(注 5) 借入契約等に基づく借入先に対する債務の担保のために、T-8 及び T-9 を除く取得予定資産について、借入先を根質権者とする根質権が設定される予定です。

## 第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	販売日	販売口数 (口)	買戻し口数 (口)	発行済口数 (口)
第1期 (自 平成23年11月15日 至 平成24年7月末日)	平成23年11月15日	750	—	750

(注1) 本邦外における販売及び買戻しの実績はありません。

(注2) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

#### 第四部【その他】

1. 交付目論見書及び請求目論見書の各表紙、表紙裏及び裏表紙並びに交付目論見書の表紙の次に本投資法人の名称を記載し、本投資法人ロゴマークや写真、図案を使用することがあります。また、キャッチ・コピーを使用することもあります。キャッチ・コピーとして「Navigating Uncertain Times for Stability & Growth」という文言を使用します。
2. 交付目論見書の表紙裏及び請求目論見書の表紙裏に、以下のとおり、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。本投資口は、不動産等を投資対象とするため、個別の不動産において地震や火災による被災などの様々な理由により、収入が減少したり費用が増加した場合、利益の分配額が減少したり、市場価格が低下する場合があります。不動産投資証券を募集等により取得する場合には、購入対価のみお支払いいただくこととなります。」
3. 請求目論見書の表紙又は表紙裏に、請求目論見書で用いられている用語が、請求目論見書に別段の定めがある場合を除いて、交付目論見書において使用される用語と同様の意味を有する旨を記載することがあります。
4. 交付目論見書の表紙の次に以下の内容を掲載します。



## Navigating Uncertain Times for *Stability & Growth*

安定した賃貸収益の獲得と  
資産規模の着実な成長の実現

「柔軟性」と「機動性」  
をもった不動産投資運用



### 新投資口発行及び投資口売却届出目論見書(交付目論見書)

本届出目論見書により行方未定レディス・レジデンシャル投資法人投資口14,938,000,000円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口462,000,000円(見込額)の売却(オーバーアロットメントによる売却)については、本投資法人は、金融商品取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。)第5条により有価証券届出書を平成24年3月23日に関東財務局長に提出していますが、その届出の効力は生じていません。したがって、発行価格及び売却価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても、訂正されることがあります。

本書は、金融商品取引法に基づき投資家に交付される目論見書(交付目論見書)です。金融商品取引法上、投資家は請求により上記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書(請求目論見書)の交付を受けることができ、投資家がかかる請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。

### 金融商品の販売等に関する法律にかかる重要事項

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旨とした商品です。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。本投資口は、不動産等を投資対象とするため、個別の不動産において地震や火災による被災などの様々な理由により、収入が減少したり費用が増加した場合、利益の分配額が減少したり、市場価格が低下する場合があります。不動産投資証券を募集等により取得する場合には、購入対価のみお支払いいただくことになります。



## ケネディクス・レジデンシャル投資法人

平成23年に10周年を迎えたJ-REIT市場の発展とともに国内の不動産投資市場のグローバル化や不動産の金融商品化が一層進み、日本の不動産投資を取り巻く環境は大きく変化しました。

様々な変化にさらされている不動産投資市場において、本投資法人は、「安定した賃貸収益の獲得と資産規模の着実な成長の実現」を目指すべく、主として、主要な用途が居住用施設(賃貸住宅等)である不動産関連資産への投資を行います。

本投資法人は、不動産に関連するあらゆるトレンドを的確に把握の上、最適と考えられる投資機会及び収益機会を「柔軟」に追求し、迅速な情報収集と意思決定に基づき「機動的」に投資及び運用を行うことを通じて、投資主利益の最大化を目指します。

ケネディクス・レジデンシャル投資法人 執行役員  
ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社 代表取締役社長

田中 晃



## Q&A

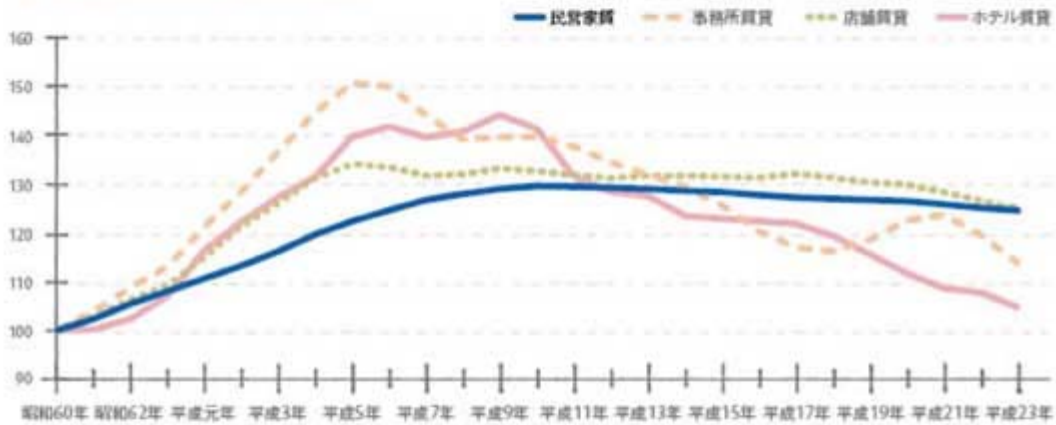
Q. なぜ居住用施設に投資するのですか？

A. 相対的にリスクが低い投資対象であると考えているため

賃貸住宅に代表される居住用施設は、他の用途の不動産と比較して、賃料の変動が小さく、テナントも分散されており、1物件当たりの規模も小さいためリスク分散を図りやすく、相対的にリスクが低い投資対象であると本投資法人は考えています。

本投資法人は、賃貸住宅等の居住用施設が有する特性を活かしながら、安定した賃貸収益の獲得と資産規模の着実な成長の実現を目指します。

### ● 不動産用途別の賃料水準の推移



(出所) 日本銀行「企業向けサービス価格指数」、総務省「消費者物価指数」

(注) 民営家賃は総務省「消費者物価指数」の値、事務所賃貸、店舗賃貸及びホテル賃貸は日本銀行「企業向けサービス価格指数」の値にそれぞれ基づき、昭和60年(暦年)を100として指数化して表示しています。

### ● 不動産用途別の賃料水準の変化率に係る標準偏差



(出所) 日本銀行「企業向けサービス価格指数」、総務省「消費者物価指数」

(注) 民営家賃は総務省「消費者物価指数」の値、事務所賃貸、店舗賃貸及びホテル賃貸は日本銀行「企業向けサービス価格指数」の値にそれぞれ基づき、昭和60年から平成23年までの暦年の対数変化率の標準偏差(年率)の値を比較して表示しています。

2 Kenedix Residential Investment Corporation

Q. 安定した賃貸収益の獲得と資産規模の着実な成長をどのように実現するのですか？

A. 「目利きを活かした着実な外部成長」「効率的な収益マネジメント」「新しい取組みへの挑戦」

「目利きを活かした着実な外部成長」、「効率的な収益マネジメント」及び「新しい取組みへの挑戦」という三つの基本戦略に基づき投資・運用を行います。

本投資法人は、「柔軟性」と「機動性」をもった不動産投資運用を通じ、賃貸住宅等の居住用施設が有する特性を活かしながら、安定した賃貸収益の獲得と資産規模の着実な成長を実現し、投資主利益の最大化を目指します。

詳細は4ページ

Q. 地方における賃貸住宅市場をどのように分析していますか？

A. 賃貸住宅について安定した需給バランスが見込まれる

東京経済圏以外の地域においても、賃貸住宅等について安定した需給バランスが見込まれ、投資対象として魅力ある土地が数多く存在すると考えています。

詳細は6ページ

Q. スポンサーはどのような会社ですか？

A. 独立系不動産運用会社であるケネディクス株式会社

ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社(本資産運用会社)のスポンサーであるケネディクス株式会社は、独立系不動産運用会社として不動産投資ファンドの組成及び運用を主たる事業として営んでいます。ケネディクス・グループ<sup>(注1)</sup>は、金融危機の下で同業他社の多くが破綻や撤退を余儀なくされる中、平成12年12月期末には190億円<sup>(注2)</sup>であった受託資産残高を平成23年12月期末には1兆1,113億円<sup>(注3)</sup>にまで着実に増加させており、日本国内外の機関投資家及び年金基金を始めとする多くの投資家のために不動産投資ファンドの運用を行っています。また、国内の賃貸住宅を運用資産とする私募ファンド等の運用を10年超にわたり行っており、賃貸住宅に係る受託資産残高は、平成23年12月末日現在2,056億円<sup>(注3)</sup>に達しています。

(注1) 「ケネディクス・グループ」の用語については、後記「ケネディクス・グループ」をご参照下さい。以下同じです。

(注2) 算出方法については、後記「ケネディクス・グループ」における(注1)をご参照下さい。

(注3) 取得価格(不動産取得に係る購入価格のみを指し、建設、取得費用等を含みません。)ベースで算出しています。

詳細は8ページ



## ケネディクス・レジデンシャル投資法人の基本戦略

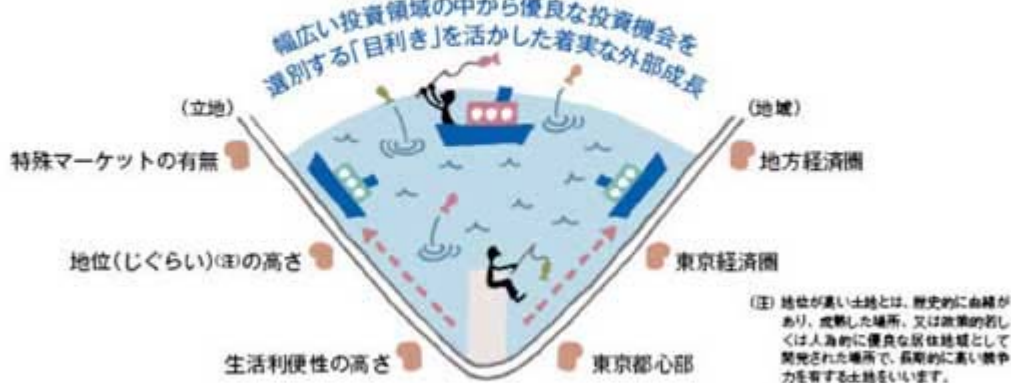
本投資法人は、ケネディクス株式会社の理念(独立系不動産運用会社として不動産投資家の立場に即し運用サービスを提供すること)と人材を受け継ぐ本資産運用会社にその資産運用を委託し、「目利きを活かした着実な外部成長」、「効率的な収益マネジメント」及び「新しい取組みへの挑戦」という三つの基本戦略に基づき投資・運用を行います。

「柔軟性」と「機動性」をもった不動産投資運用を通じ、賃貸住宅等の居住用施設が有する特性を活かしながら、安定した賃貸収益の獲得と資産規模の着実な成長を実現し、投資主利益の最大化を目指します。



### 1. 目利きを活かした着実な外部成長

不動産投資運用のプロフェッショナルとして培った投資機会を選別する「目利き」を活用し、土地の潜在的な収益力を見極めつつ、幅広い投資領域の中から優良な投資機会を選別し、物件獲得競争を回避しながら着実な外部成長を実現することを目指します。





## 2. 効率的な収益マネジメント

投資家の立場に即した効率的な賃貸運営を通じて、運用資産から得られる賃貸収益を最大化することで、資産価値の維持・向上を図ります。また、効率的な物件管理による費用削減も継続的に進めていきます。各物件の特性に合致した適切な運営・管理を行う能力を有するプロパティ・マネジメント会社（PM会社）を個別に選定し、その上で各PM会社の管理を一元的に行うことで賃貸住宅等の最適かつ効率的な運営・管理に努めます。本投資法人は、ケネディクス・グループが築いた賃貸住宅等の運営・管理ノウハウ及びPM会社との幅広いネットワークを活用することが可能です。

### ● ケネディクス・グループの賃貸住宅への投資・運用実績



(注) 以下の基準に基づき、ケネディクス株式会社にて各年の12月末日現在の受託資産残高(賃貸住宅)を累計しています。  
 ● ケネディクス・グループがアセットマネジメント業務を委託している不動産開発資産を対象とし、竣工前の開発物件は含みません。  
 ● 取得時の取得価格(総括)で集計し、会計上の簿価を構成するものであっても取得付加費用及びリノベーション費用(物件価値を上昇させるための資本的支出)等は含まず、算出実績を切り替えて記載しています。  
 ● ケネディクス・グループが一時的に自己勘定で取得し、アセットマネジメント業務を行っている不動産開発資産を含みます。また、ケネディクス不動産投資法人が保有する不動産開発資産(賃貸住宅のみ)も含まれます。

## 3. 新しい取組みへの挑戦

ケネディクス株式会社は、不動産と金融の両分野において多様な経験と高い専門的知識を有する不動産投資運用のプロフェッショナル集団として、時代時代において既成概念に囚われることなく、新しい取組みへと挑戦を続けてきました。本投資法人は、その資産運用をケネディクス株式会社の理念と人材を受け継ぐ本資産運用会社に委託しており、本投資法人の目的である安定した賃貸収益の獲得と資産規模の着実な成長に資することを前提に、「機動性」と「柔軟性」をもった不動産投資運用を通じて、J-REITとして行うことができる新しい取組みにも挑戦していきます。



## 東京経済圏<sup>(注1)</sup>と地方経済圏<sup>(注2)</sup>における賃貸住宅市場の分析<sup>(注3)</sup>

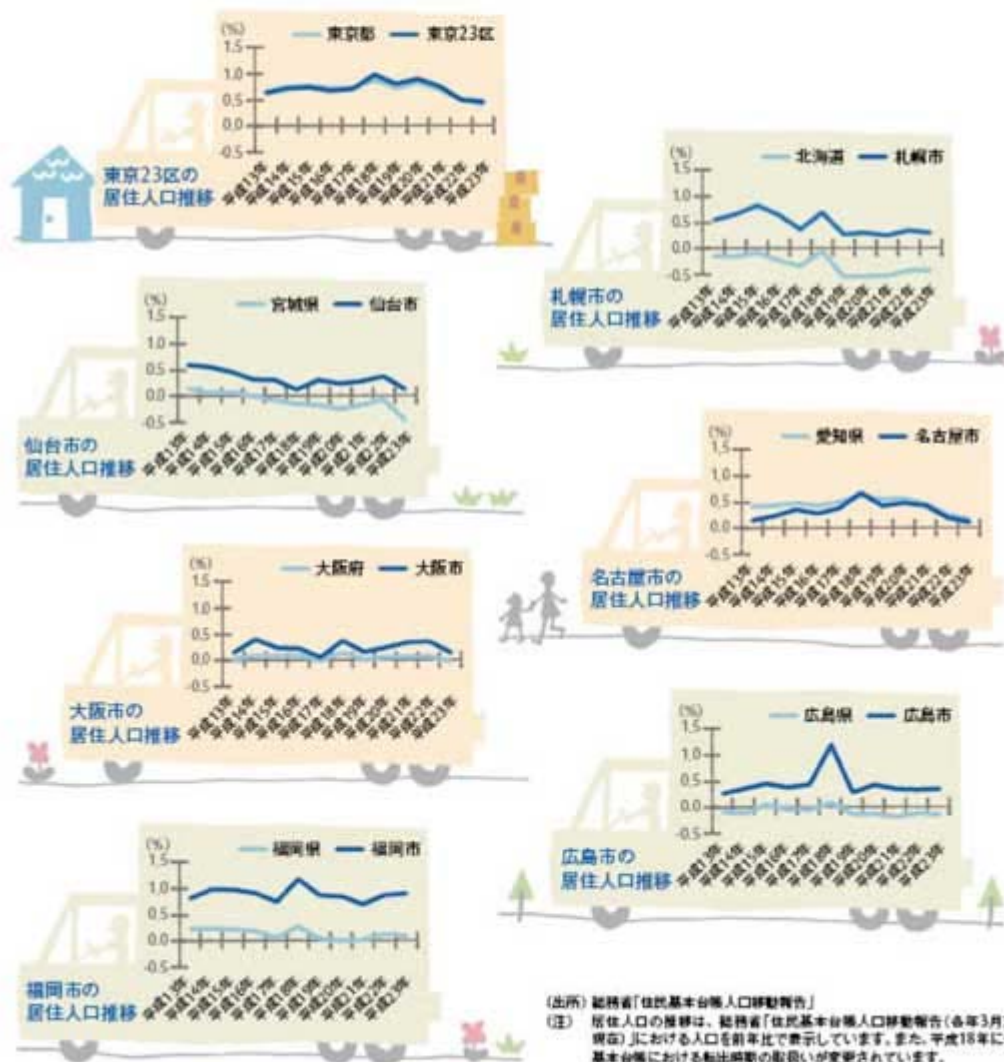
(注1) 東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県的主要都市をいいます。以下同じです。

(注2) 政令指定都市を軸とする地方中核都市をいいます。以下同じです。

(注3) 賃貸住宅市場の分析においては、東京経済圏について東京23区のみを、地方経済圏について札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、広島市及び福岡市(以下、これらの都市を総称して「主要な地方政令指定都市」といいます。)のみを対象とします。

### 居住人口の推移

日本全体の人口は減少傾向にあるものの、東京23区と同様に、主要な地方政令指定都市における居住人口は、前年比においてプラス成長を維持しています。



## 「賃貸住宅の需給」に関するデータ

東京23区及び主要な地方政令指定都市における民間借家共同住宅(非木造)世帯数は、増加傾向にありますが、平成5年から平成20年にかけての民間借家共同住宅(非木造)世帯数の増加率は、主要な地方政令指定都市の方が東京23区よりも大きく、特に札幌市、仙台市、名古屋市、広島市及び福岡市における民間借家共同住宅(非木造)世帯数は、大きく増加しています。

### ● 民間借家共同住宅(非木造)世帯数の推移



(出所) 総務省「住宅・土地統計調査 都道府県編」

(注) 民間借家共同住宅(非木造)世帯数は、総務省「住宅・土地統計調査 都道府県編」において、各都市が含まれる都道府県別統計表の第2表に記載されている民間借家共同住宅(非木造)に該当する世帯数です。

民間借家共同住宅(非木造)世帯数の増加率と借家共同住宅(非木造)戸数の増加率を比較すると、東京23区においては世帯数よりも戸数の方が増加率が大きくなっていますが、主要な地方政令指定都市においては戸数よりも世帯数の方が増加率が大きくなっています。主要な地方政令指定都市における賃貸住宅における需給バランスは相対的に安定しており、本投資法人は、地方経済圏においても東京経済圏と同様に魅力的な投資機会があるものと考えています。

### ● 民間借家共同住宅(非木造)世帯数と借家共同住宅(非木造)戸数の増加率の比較



(出所) 総務省「住宅・土地統計調査 都道府県編」

(注) 民間借家共同住宅(非木造)世帯数及び借家共同住宅(非木造)戸数の増加率は、各都市の平成10年の民間借家共同住宅(非木造)世帯数及び借家共同住宅(非木造)戸数を100として指数化して表示しています。



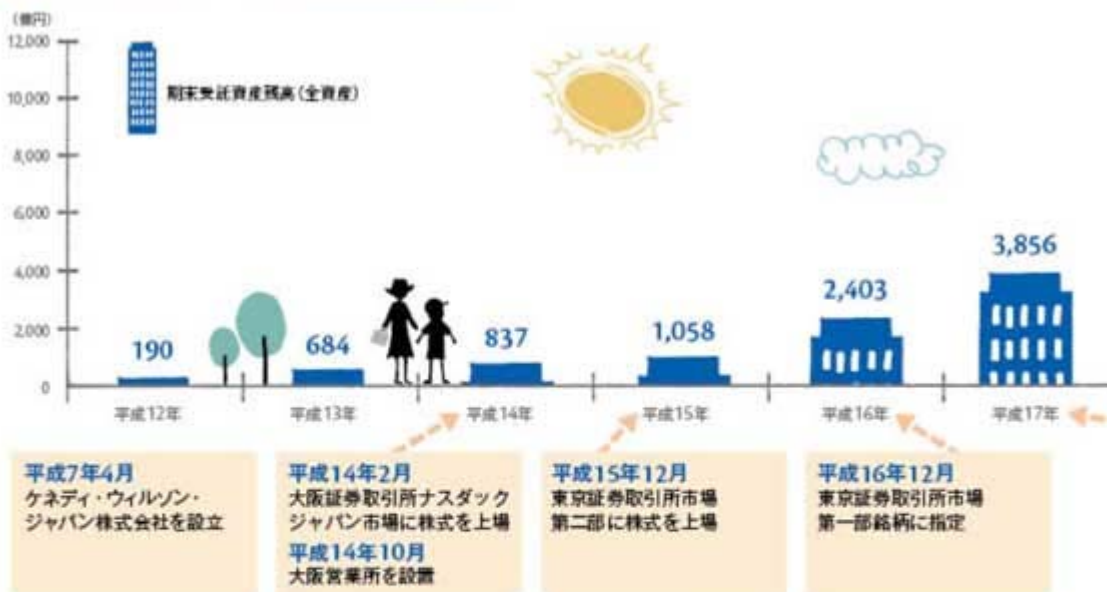
## ケネディクス・グループ

本資産運用会社のスポンサーであるケネディクス株式会社は、日本における不動産証券化の黎明期である平成7年4月に設立され、独立系不動産運用会社として不動産投資ファンドの組成及び運用を主たる事業として営んでいます。

ケネディクス・グループ(ケネディクス株式会社、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社その他のケネディクス株式会社の子会社及び関連会社等を併せた企業グループをいいます。)は、平成12年12月期末には190億円<sup>(注1)</sup>であった受託資産残高を平成23年12月期末には1兆1,113億円<sup>(注1)</sup>にまで着実に増加させており、日本国内外の機関投資家及び年金基金を始めとする多くの投資家のために不動産投資ファンドの運用を行っています。

ケネディクス・グループは、国内の賃貸住宅を運用資産とする私募ファンド等の運用を10年超にわたり行っており、賃貸住宅に係る受託資産残高は、平成23年12月末日現在2,056億円<sup>(注2)</sup>に達し、東京経済圏においては、約1,230億円<sup>(注2)</sup>の賃貸住宅への投資及び運用を行っています。これに加え、札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、広島市及び福岡市等における賃貸住宅への投資及び運用も平成17年から積極的に行っており、地方経済圏だけでも平成23年12月末日現在、約

### ● ケネディクス・グループの受託資産残高の推移<sup>(注1)</sup>



(注1) 以下の基準に基づき、ケネディクス株式会社にて各年の12月末日現在の受託資産残高を算計しています。  
 ● ケネディクス・グループがアセットマネジメント業務を委託している不動産関連資産を対象とし、竣工前の開発物件は含みません。  
 ● 取得時の取得価格(税抜)で算計し、会計上の簿価を構成するものであっても取得付随費用及びバリュアット費用(物件価値を上げさせるための資本的支出)等は含まず、償却未償を切り捨てて記載しています。  
 ● ケネディクス・グループが一時的に自己勘定で取得し、アセットマネジメント業務を行っている不動産関連資産を含みます。また、ケネディクス不動産投資法人及び日本ロジスティクスファンド投資法人が保有する不動産関連資産も含みます。  
 (注2) 取得価格(不動産取得に係る購入価格のみを指し、諸税、取得費用等を含みません。)ベースで算出しています。

826億円<sup>(注2)</sup>の投資及び運用を行っています。ケネディクス・グループは、これまでの賃貸住宅への投資及び運用経験を通じて、東京経済圏及び地方経済圏において、不動産等の取得のためのソーシング・ルートを幅広く構築しています。また、各地域毎の賃貸住宅の立地特性及びテナント需要の把握に努めており、独自の市況データを蓄積しています。

● ケネディクス・グループの主要会社

私募ファンドビジネス

ケネディクス・アドバイザーズ株式会社

J-REITビジネス

ケネディクス・リート・マネジメント株式会社

三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社

海外ビジネス

Kenedix Westwood, LLC

KW Multi-Family Management Group, LLC

グループサポート、その他ビジネス

ケネディクス・アセット・マネジメント株式会社

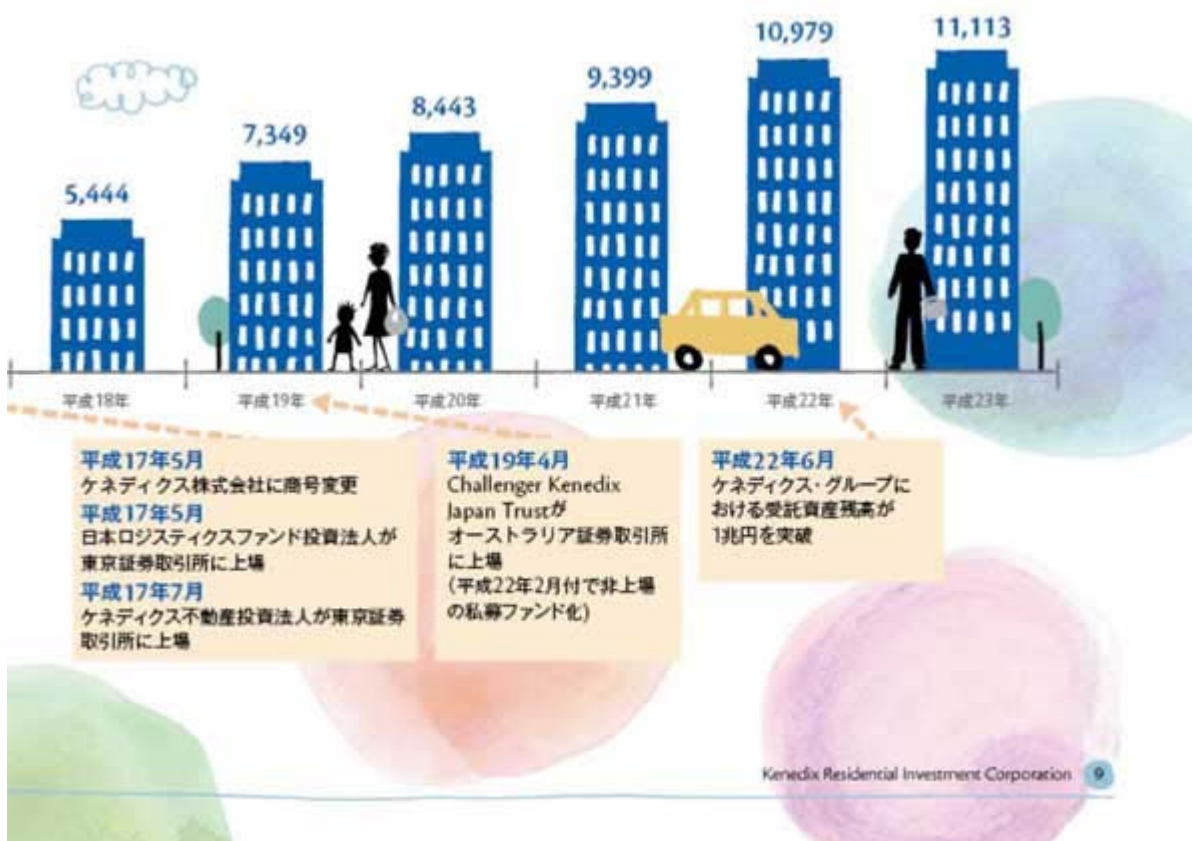
ケネディクス・デベロップメント株式会社

パシフィック債権回収株式会社

株式会社アセット・ワン

株式会社クレス

株式会社マックスリアルティ





T-1 KDX代官山レジデンス



取得予定価格	4,700百万円
取得予定日	平成24年5月1日
所在地	東京都渋谷区猿楽町7番1号
アクセス	東急東横線「代官山」駅 徒歩約7分
敷地面積	2,134.66 m <sup>2</sup>
賃貸可能面積	5,338.99 m <sup>2</sup>
賃貸可能戸数	86戸
P.M.会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社



T-2 KDX代々木レジデンス



取得予定価格	1,320百万円
取得予定日	平成24年5月1日
所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目16番2号
アクセス	R山手線・中央線・総武線・都営地下鉄大江戸線 「代々木」駅 徒歩約5分
敷地面積	825.10 m <sup>2</sup>
賃貸可能面積	1,593.93 m <sup>2</sup>
賃貸可能戸数	50戸
P.M.会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ

### T-3 KDX大伝馬レジデンス

新築

1,775百万円
平成24年5月1日
東京都中央区日本橋大伝馬町3番10号
東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅 徒歩約2分、JR総武快速線「新日本橋」駅 徒歩約5分、東京メトロ銀座線「三越前」駅 徒歩約6分
463.09 m <sup>2</sup>
2,353.23 m <sup>2</sup>
54戸
株式会社タイセイ・ハウジープロパティ

取得予定価格	822百万円
取得予定日	平成24年5月1日
所在地	東京都千代田区岩本町二丁目16番12号
アクセス	都営地下鉄新宿線「岩本町」駅 徒歩約5分
敷地面積	172.46 m <sup>2</sup>
賃貸可能面積	1,131.24 m <sup>2</sup>
賃貸可能戸数	36戸
P.M.会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ



### T-5 KDX文京千石レジデンス

新築

1,488百万円
平成24年5月1日
東京都文京区本駒込六丁目3番2号
都営地下鉄三田線「千石」駅 徒歩約2分
572.40 m <sup>2</sup>
2,054.10 m <sup>2</sup>
77戸
株式会社タイセイ・ハウジープロパティ

取得予定価格	650百万円
取得予定日	平成24年5月1日
所在地	東京都墨田区吾妻橋一丁目9番8号
アクセス	都営地下鉄浅草線「本所吾妻橋」駅 徒歩約4分 東京メトロ銀座線「浅草」駅 徒歩約5分
敷地面積	228.29 m <sup>2</sup>
賃貸可能面積	1,054.83 m <sup>2</sup>
賃貸可能戸数	41戸
P.M.会社	東京建物不動産販売株式会社

### T-6 KDX吾妻橋レジデンス

新築

T-7 KDX志村坂上レジデンス

新築

取得予定価格 2,830百万円  
 取得予定日 平成24年5月1日  
 所在地 東京都板橋区東板下一丁目16番5号  
 アクセス 都営地下鉄三田線「志村坂上」駅 徒歩約10分

敷地面積 3,194.19㎡  
 賃貸可能面積 6,117.48㎡  
 賃貸可能戸数 85戸  
 P.M.会社 株式会社タイセイ・ハウジープロパティ



T-8 ニチイホームたまプラーザ(底地)

新築

960百万円  
 平成24年4月26日  
 神奈川県川崎市宮前区大蔵二丁目23番6号  
 東急田園都市線「たまプラーザ」駅 徒歩約19分

3,635.89㎡  
 -  
 -  
 -

取得予定価格 1,750百万円  
 取得予定日 平成24年4月26日  
 所在地 神奈川県川崎市中原区木月経園町5番1号  
 アクセス 東急東横線「元住吉」駅 徒歩約10分

敷地面積 3,040.11㎡  
 賃貸可能面積 -  
 賃貸可能戸数 -  
 P.M.会社 -

T-9 コスモハイム元住吉(底地)

新築



### T-10 KDX武蔵中原レジデンス

特選

637百万円  
 平成24年5月1日  
 神奈川川崎市中原区下小田中西丁目18番22号  
 JR南武線「武蔵中原」駅 徒歩約11分

1,142.67 m<sup>2</sup>  
 2,123.46 m<sup>2</sup>  
 35戸

東京建物不動産販売株式会社

取得予定価格 1,480百万円  
 取得予定日 平成24年5月1日

所在地 千葉県千葉市中央区新田町2番地17

アクセス JR総武本線ほか「千葉」駅 徒歩約6分、京成電鉄千葉線「千葉中央」駅 徒歩約5分、京成電鉄千葉線「京成千葉」駅 徒歩約5分

敷地面積 606.93 m<sup>2</sup>  
 賃貸可能面積 3,546.91 m<sup>2</sup>  
 賃貸可能戸数 106戸

P.M.会社 株式会社タイセイ・ハウジープROPERTY



### T-12 KDX川口幸町レジデンス

特選

取得予定価格 1,150百万円  
 取得予定日 平成24年5月1日  
 所在地 埼玉県川口市幸町二丁目14番24号  
 アクセス JR京浜東北線「川口」駅 徒歩約10分

敷地面積 960.75 m<sup>2</sup>  
 賃貸可能面積 2,491.66 m<sup>2</sup>  
 賃貸可能戸数 61戸

P.M.会社 株式会社大京リアルド



R-1 KDX豊平三条レジデンス



582.5百万円
平成24年5月1日
北海道札幌市豊平区豊平三条二丁目3番1号
札幌市営地下鉄東西線「勤水」駅 徒歩約6分
748.94 ㎡
2,868.75 ㎡
63 戸
株式会社常口アトム

取得予定価格
取得予定日
所在地
アクセス

R-2 KDX定禅寺通レジデンス



1,015百万円
平成24年5月1日
宮城県仙台市青葉区春日町3番25号
仙台市営地下鉄南北線「勾当台公園」駅 徒歩約8分
敷地面積
賃貸可能面積
賃貸可能戸数
P.M. 会社

1,015百万円
平成24年5月1日
宮城県仙台市青葉区春日町3番25号
仙台市営地下鉄南北線「勾当台公園」駅 徒歩約8分
740.13 ㎡
3,330.15 ㎡
92 戸
株式会社ハウスメイトパートナーズ



R-3 KDX泉レジデンス



1,120百万円
平成24年5月1日
愛知県名古屋市中区千早二丁目24番28号
名古屋市営地下鉄東山線「高島」駅 徒歩約2分
723.32 ㎡
2,798.20 ㎡
40 戸
株式会社タイセイ・ハウジープロパティ

取得予定価格
取得予定日
所在地
アクセス

R-4 KDX千早レジデンス



1,080百万円
平成24年5月1日
愛知県名古屋市中区千早一丁目49番6号
名古屋市営地下鉄東山線「鶴舞」駅 徒歩約10分
敷地面積
賃貸可能面積
賃貸可能戸数
P.M. 会社

1,080百万円
平成24年5月1日
愛知県名古屋市中区千早一丁目49番6号
名古屋市営地下鉄東山線「鶴舞」駅 徒歩約10分
624.77 ㎡
2,936.40 ㎡
92 戸
株式会社タイセイ・ハウジープロパティ



### R-5 KDX明筋本町レジデンス



2,910百万円	取得予定価格	1,015百万円
平成24年5月1日	取得予定日	平成24年5月1日
大阪府大阪市中央区瓦町一丁目7番15号	所在地	大阪府大阪市西区新町四丁目9番23号
大阪市営地下鉄明筋線・中央線「明筋本町」駅 徒歩約5分	アクセス	大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線・千日前線「西長堀」駅 徒歩約4分
1,315.74 m <sup>2</sup>	敷地面積	570.51 m <sup>2</sup>
6,385.70 m <sup>2</sup>	賃貸可能面積	2,146.02 m <sup>2</sup>
160戸	賃貸可能戸数	94戸
伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	P.M. 会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社



### R-7 KDX宝塚レジデンス



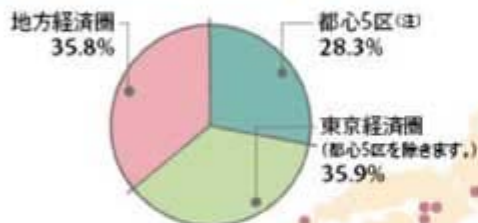
1,510百万円	取得予定価格	1,680百万円
平成24年5月1日	取得予定日	平成24年5月1日
兵庫県宝塚市栄町三丁目2番43号	所在地	福岡県福岡市南区清水一丁目21番27号
阪急電鉄宝塚線・今津線「宝塚」駅 徒歩約4分 JR 福知山線「宝塚」駅 徒歩約4分	アクセス	西鉄天神大牟田線「高宮」駅 徒歩約9分
1,202.92 m <sup>2</sup>	敷地面積	3,246.20 m <sup>2</sup>
4,631.16 m <sup>2</sup>	賃貸可能面積	6,255.16 m <sup>2</sup>
80戸	賃貸可能戸数	148戸
総合地所株式会社	P.M. 会社	株式会社タイセイ・ハウジープROPERTY

### R-8 KDX清水レジデンス



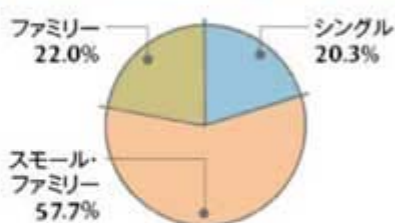
## ポートフォリオ

● 地域別の分布(取得予定価格ベース)



(注) 千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区をいいます。

● 住戸タイプ別の分布(取得予定価格ベース)③



(注) 住戸タイプ別の分布割合は、T-8及びT-9の取得予定価格を除外して算出しています。

地域	物件番号	物件名称	所在地	竣工日	取得予定価格	稼働率	住戸タイプ
東京経済圏	T-1	KDX代官山レジデンス	東京都渋谷区	平成15年2月10日	4,700 百万円	85.9%	スモール・ファミリー
	T-2	KDX代々木レジデンス	東京都渋谷区	平成19年1月11日	1,320 百万円	93.8%	スモール・ファミリー
	T-3	KDX大塚レジデンス	東京都中央区	平成19年3月14日	1,775 百万円	94.5%	スモール・ファミリー
	T-4	KDX岩本町レジデンス	東京都千代田区	平成19年9月5日	822 百万円	84.5%	スモール・ファミリー
	T-5	KDX文京千石レジデンス	東京都文京区	平成17年8月9日	1,488 百万円	92.6%	シングル
	T-6	KDX善徳橋レジデンス	東京都墨田区	平成19年9月26日	650 百万円	93.2%	シングル
	T-7	KDX志村坂上レジデンス	東京都板橋区	平成19年7月2日	2,830 百万円	94.1%	ファミリー
	T-8	ニチホームたまプラーザ(仮地)	神奈川県川崎市	—	960 百万円	—	—
	T-9	コスモハイム元住吉(仮地)	神奈川県川崎市	—	1,750 百万円	—	—
	T-10	KDX武蔵中原レジデンス	神奈川県川崎市	平成3年4月23日	637 百万円	100.0%	ファミリー
	T-11	KDX千葉中央レジデンス	千葉県千葉市	平成19年2月23日	1,480 百万円	98.8%	シングル
	T-12	KDX川口幸町レジデンス	埼玉県川口市	平成19年2月9日	1,150 百万円	94.7%	スモール・ファミリー
小計					19,562 百万円		
地方経済圏	R-1	KDX豊平三幸レジデンス	北海道札幌市	平成20年3月14日	582.5 百万円	96.0%	スモール・ファミリー
	R-2	KDX定禅寺通レジデンス	宮城県仙台市	平成20年1月15日	1,015 百万円	100.0%	シングル
	R-3	KDX巖レジデンス	愛知県名古屋	平成21年4月7日	1,120 百万円	97.4%	ファミリー
	R-4	KDX千早レジデンス	愛知県名古屋	平成21年7月28日	1,080 百万円	98.3%	スモール・ファミリー
	R-5	KDX博船本町レジデンス	大阪府大阪市	平成19年10月25日	2,910 百万円	94.8%	スモール・ファミリー
	R-6	KDX新町レジデンス	大阪府大阪市	平成19年10月10日	1,015 百万円	98.9%	シングル
	R-7	KDX宝塚レジデンス	兵庫県宝塚市	平成20年2月29日	1,510 百万円	98.6%	ファミリー
	R-8	KDX清水レジデンス	福岡県福岡市	平成20年5月2日	1,680 百万円	96.8%	スモール・ファミリー
小計					10,912.5 百万円		
合計					30,474.5 百万円		

### 地震対策

本投資法人は、原則として新耐震基準に適合している不動産等又はそれと同水準以上の耐震性能を有している不動産等に投資します。また、耐震補強が必要と判断される保有不動産については、当該保有不動産の運用状況に配慮しつつ、補強工事を速やかに検討及び実施し、地震による損失リスクの低減に努めます。個別の不動産のPML値③が20%を超過する場合又は個別の不動産が加わるによりポートフォリオ全体のPML値が10%を超過する場合には、災害による影響と保険料負担等とを総合的に比較した上で、地震保険の付保を検討します。

(注) 「PML値」の詳細については、本文「第二部 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 ③付保方針 (ロ)地震保険」をご参照下さい。



## 外部成長戦略

本投資法人は、個々の投資対象不動産等の収益力や付加価値を付与することで顕在化する潜在的な収益力に着目する等して、幅広い投資領域から投資対象を選定します。また、不動産等の取得ソースとなる複数のパイプラインを構築することにより、継続的な不動産等の取得機会を確保し、ポートフォリオの着実な成長を目指します。

本資産運用会社独自のネットワーク

本投資法人は、本資産運用会社の役職員が有する多様な知識、経験及び高い専門性を活用の上、不動産及び金融の両分野で全方位的に展開される幅広いネットワークに基づき、情報収集を行います。

サポートライン

サポートライン覚書<sup>(注1)</sup>に基づき、ケネディクス株式会社又はケネディクス・アドバイザーズ株式会社が保有又は運用業務を受託する主たる用途が居住用施設である不動産、不動産信託受益権、匿名組合出資持分及び不動産対応証券等について、本資産運用会社以外の者に遅れることなく購入を検討することができます。

ウェアハウジング機能

ウェアハウジング機能<sup>(注2)</sup>の活用により、資金調達時期や投資基準との整合性等の理由で本投資法人が直ちに取得できない不動産等について、本投資法人の取得機会を優先的に確保し、機動的な取得機会の確保を図ります。

(注1) 本投資法人及び本資産運用会社と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の、平成23年12月13日付の不動産情報提供等に関する覚書をいいます。以下同じです。

(注2) ケネディクス株式会社又はケネディクス・アドバイザーズ株式会社による不動産等の一時的な取得をいいます。詳細については、「第二部 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 (3) 本投資法人の成長戦略 (イ) 不動産等の取得方法(外部成長戦略)」をご参照下さい。



## ポートフォリオ構築方針

用途				地域		規模		
区分	賃貸住宅	施設運営付き住宅	その他	東京経済圏	地方経済圏	最低投資規模		最高投資規模
	賃貸住宅 賃貸住宅 賃貸住宅	賃貸住宅 賃貸住宅 賃貸住宅	文化に定める建築物が所在する特定地域の指定された土地・建物等	東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、東京都	政令指定都市を初めとする地方中核都市	賃貸住宅 賃貸住宅	その他	当該不動産等の取得後の取得価格の合計に対する当該不動産等の取得価格の比率の上限は20%とする
目標比率	80~100%	0~20%	0~20%	50%以上	50%以下	1物件当たり 3億円以上	1物件当たり 1億円以上	





## 内部成長戦略

本投資法人は、投資家の立場に即して、本投資法人の保有に係る不動産から得られる賃貸収益を厳格に管理することで、その維持・向上を図ります。

### 収入の安定維持

テナントとのリレーションの充実を図り、賃貸市場の動向を見据えた機動的なリーシング活動に努め、計画的な修繕及び設備投資を行うことにより、保有不動産の稼働率の向上を図り、収入の維持向上を目指します。

### 運営・管理コストの低減

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

### 地域特性に合わせたプロパティ・マネジメント業務の委託

収益の最適化を目的として、各保有不動産の特性に見合った最適と考えられるPM会社を選定します。また、各PM会社が継続的に安定し、均質あるプロパティ・マネジメント業務を行えるよう、PM会社と長期的な協働関係を構築し、管理・運営ノウハウの蓄積を図ります。

### ブランド戦略の推進

原則として、「KDX Residence」(KDX レジデンス)というブランドにて、物件名称及び標識の統一を図り、ポートフォリオ全体において上質な統一感を醸成し、一体的な資産価値の維持向上を目指します。

## 財務方針と財務戦略

本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の確保及び運用資産の持続的な成長を目的として、以下の基本指針に基づき、計画的かつ機動的な財務戦略を立案し、かつ実行します。

### 基本指針

調達面：資産の取得、設備投資、分配金の支払、本投資法人の運営資金又は債務の返済等の諸資金の手当てを目的として、安定的な長期資金と機動的な短期資金とを効率よく組み合わせた調達を行います。  
運用面：資金の安全性、流動性及び効率性を重視した運用を行います。

### 資金調達：エクイティ

投資口の追加発行は、本投資法人の総資産額に対する借入金及び投資法人債の合計額の割合(有利子負債比率)や不動産等の取得時期等を勘案した上で、投資口の希薄化にも配慮しつつ実行します。

### 資金調達：デット

資金の借入れは、長期・短期の借入期間及び固定・変動の金利形態等のバランス、返済期限や借入先の分散を図りながら、無担保・無保証を原則として行います。投資法人債の発行は、長期かつ安定的な資金調達と調達先の分散を目的として行います。また、有利子負債比率は、原則として60%を上限とします。

## 資産運用会社の概要

名 称	ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社	金融商品取引業登録	登録番号:関東財務局長(金商)第2591号 (社)投資信託協会会員
設立年月日	平成23年3月17日	不動産取引業免許	免許証番号:東京都知事(1)第92971号
資本金	1億円	取引一任代理等認可	認可番号:国土交通大臣認可第68号
株主構成	ケネディクス株式会社 100%		
主たる事業内容	投資運用業		
役員	取締役3名(常勤) 監査役1名(非常勤)		

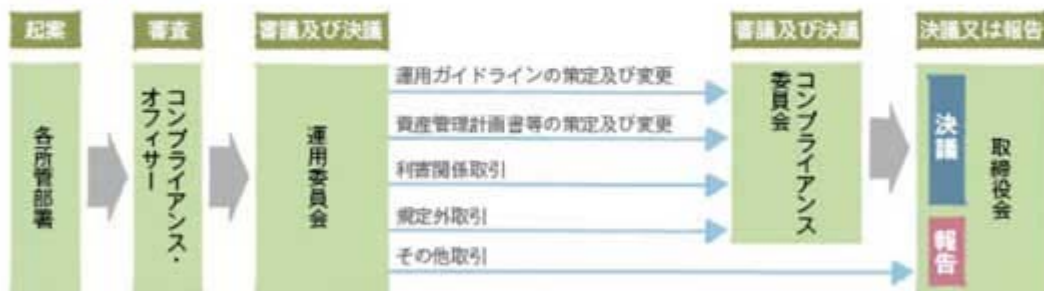


本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係取引<sup>(注)</sup>についてのルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

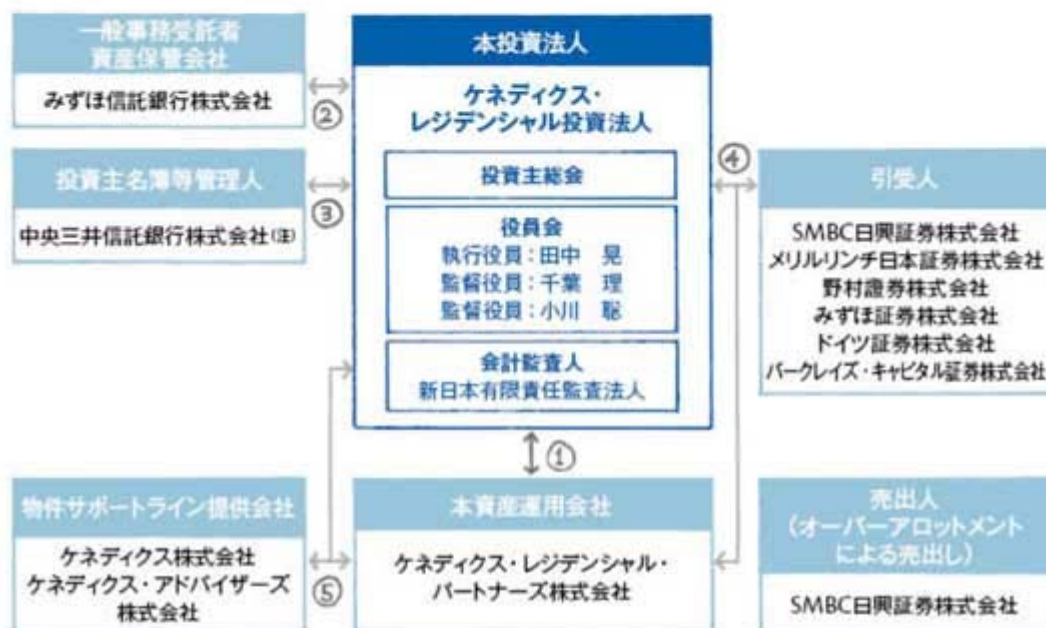
また、本資産運用会社は、運用ガイドラインに従い、資産管理計画書等(資産管理計画書の他、中期運用計画及び年度運用計画を含みます。)を策定し、運用ガイドラインに定める投資方針、利害関係取引についてのルールに従い、投資物件を選定し、その取得を決定します。

(注) 利害関係取引とは本資産運用会社と本投資法人との取引をいいます。「利害関係取引」の用語を含め、詳細については、本文「第二節 ファンド情報 第1 ファンドの状況」7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限をご参照下さい。

### ● 意思決定フロー



## 本投資法人の仕組み



- ① 資産運用委託契約
- ② 一般事務委託契約／資産保管業務委託契約
- ③ 投資主名簿等管理人委託契約
- ④ 新投資口引受契約
- ⑤ 不動産情報提供等に関する覚書

(注) 中央三井信託銀行株式会社は、中央三井アセット信託銀行株式会社及び住友信託銀行株式会社(吸収合併株式会社)と、平成24年4月1日付で合併し、解散します。  
なお、同日付で、合併後の住友信託銀行株式会社は以下のとおり番号及び本店所在地を変更します。  
番号：三井住友信託銀行株式会社  
本店所在地：東京都千代田区丸の内一丁目4番1号