

【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27年1月6日

【発行者名】 ケネディクス商業リート投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 浅野 晃弘

【本店の所在の場所】 東京都中央区日本橋兜町6番5号

【事務連絡者氏名】 ケネディクス不動産投資顧問株式会社  
商業リート本部 企画部長 野畑 光一郎

【電話番号】 03-5623-3868

【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】 ケネディクス商業リート投資法人

【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 35,550,000,000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  
1,150,000,000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（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

#### 1【募集内国投資証券（国内一般募集）】

##### (1)【投資法人の名称】

ケネディクス商業リート投資法人  
(英文表示: Kenedix Retail REIT 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「国内一般募集」といいます。）又は売出しの対象とされる有価証券は、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項に基づき請求される場合を除き、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。

また、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、均等の割合の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】

177,750口

(注1) 国内一般募集と同時に、米国及び欧州を中心とする海外市場（ただし、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売のみとします。）における募集（以下「海外募集」といいます。）が行われます。国内一般募集及び海外募集（以下、併せて「本募集」といいます。）の総発行数は254,250口であり、国内一般募集における発行数（以下「国内募集口数」といいます。）は177,750口を目処とし、海外募集における発行数（以下「海外募集口数」といいます。）は76,500口を目処として募集を行います。その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で、後記「(13) 引受け等の概要」に記載の発行価格等決定日に決定されます。

海外募集の内容につきましては、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 本邦以外の地域における発行」をご参照下さい。

(注2) 国内一般募集の需要状況等を勘案した上で、国内一般募集とは別に、国内一般募集の事務主幹事会社であるSMB C日興証券株式会社が、ケネディクス株式会社から5,750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、後記「(16) その他（へ）」に記載のとおり、国内一般募集の対象となる本投資口のうち、5,000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。）（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に関する事項につきましては、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(注3) 本募集及びオーバーアロットメントによる売出し（以下、併せて「グローバル・オフERING」といいます。）のジョイント・グローバル・コーディネーターは、SMB C日興証券株式会社、野村証券株式会社及びUB S証券株式会社（以下、併せて「ジョイント・グローバル・コーディネーター」といいます。）です。国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの共同主幹事会社は、SMB C日興証券株式会社、野村証券株式会社、大和証券株式会社及びUB S証券株式会社（以下、併せて「国内共同主幹事会社」といいます。）です。

##### (4)【発行価額の総額】

35,550,000,000円

(注) 後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価額の総額は、後記「(13) 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27年1月23日(金)に発行価格に係る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を行う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。投資家は、本投資口の買付けの申込みに先立ち、平成27年1月26日(月)から平成27年1月30日(金)までの間、引受人に対して、当該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、本投資口の価格算定を行う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。発行価格及び発行価額(引受価額)は、当該仮条件による需要状況、上場(売買開始)日(後記「(16) その他 (二)」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、後記「(13) 引受け等の概要」に記載の発行価格等決定日に、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) 後記「(13) 引受け等の概要」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。

販売に当たっては、東京証券取引所の定める「有価証券上場規程」に規定す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、需要の申告を行わなかった投資家に販売が行われることがあります。引受人は、需要の申告を行った投資家への販売については、各社の定める配分の基本方針及び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、原則として需要の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。引受人は、需要の申告を行わなかった投資家への販売については、各社の定める配分の基本方針及び販売に関する社内規程等に従い、原則として証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性、引受人との取引状況等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。配分に関する基本方針については引受人の店頭における表示又はホームページにおける表示等をご確認下さい。

#### (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27年2月3日(火)から平成27年2月6日(金)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】

引受人の本店及び全国各支店並びに営業所で申込みの取扱いを行います。

#### (11) 【払込期日】

平成27年2月9日(月)

#### (12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 丸ノ内支店  
東京都千代田区丸の内三丁目4番1号

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

#### (13) 【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、平成27年2月2日(月)(以下「発行価格等決定日」といいます。)に決定される発行価額(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)で国内一般募集を行います。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。ただし、引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人に払込み、国内一般募集における発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。

引受人の名称	住所	引受投資口数
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
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
U B S証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
三菱U F Jモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2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	
マネックス証券株式会社	東京都千代田区麹町二丁目4番地1	
合 計		177,750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不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。

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

(注3) 各引受人の引受投資口数及び引受投資口数の合計（国内募集口数）は、発行価格等決定日に決定されます。

#### (14) 【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

#### (15) 【手取金の使途】

国内一般募集における手取金（35,550,000,000円）については、海外募集における手取金（15,300,000,000円）と併せて、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（以下「取得予定資産」といいます。）の取得資金の一部に充当します。なお、国内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（1,150,000,000円）については、取得予定資産の取得に伴う借入金の返済の一部に充当します。

(注1) 上記の手取金は、本書の日付現在における見込額です。

(注2) 上記第三者割当については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 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。

#### (16) 【その他】

- (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（引受価額）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) 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27年2月10日（火）（以下「上場（売買開始）日」といいます。）となります。
- (ホ) 国内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27年2月10日（火）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。
- (ヘ) 引受人は、本投資法人が指定する販売先として、本資産運用会社の株主であるケネディクス株式会社に対し、国内一般募集の対象となる本投資口のうち、5,000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（国内一般募集） (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（国内一般募集） (2) 内国投資証券の形態等」と同じです。

### (3) 【売出数】

5,750口

(注) 上記売出数は、国内一般募集の需要状況等を勘案した上で、国内一般募集とは別に、国内一般募集の事務主幹事会社である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口数です。

上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少する場合、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する事項につきましては、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 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】

1,150,000,000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（国内一般募集） (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27年2月3日（火）から平成27年2月6日（金）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27年2月10日（火）

### (12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

### (13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

### (14) 【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

### (15) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(16) 【その他】

- (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【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

## 第3【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4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

## 第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

### 1 本邦以外の地域における発行

#### (1) 海外募集

前記「第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券（国内一般募集） (3) 発行数（注1）」に記載のとおり、国内一般募集と同時に、米国及び欧州を中心とする海外市場（ただし、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限ります。）における本投資口の募集（海外募集）が行われます。ユービーエス・エイ・ジー・ロンドン支店（UBS AG, London Branch）、ノムラ・インターナショナル・ピーエルシー（Nomura International plc）及び英国SMB C日興キャピタル・マーケット会社（SMBC Nikko Capital Markets Limited）を共同主幹事会社兼ジョイント・ブックランナーとする海外引受会社は、発行価格等決定日に本投資法人及び本資産運用会社との間でInternational Purchase Agreementを締結し、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号。ただし、投資法人債及び新投資口予約権無償割当てに関する事務を除きます。）として、海外募集を総額個別買取引受けにより行います。

#### (2) 海外募集の概要

##### ① 海外募集における発行数（海外募集口数）

76,500口

(注) 海外募集口数は、今後変更される可能性があります。なお、本募集の総発行数は254,250口であり、国内募集口数177,750口及び海外募集口数76,500口を目処に募集を行いますが、その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定されます。

##### ② 海外募集における発行価額の総額

15,300,000,000円

(注) 海外募集における発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。なお、本投資法人が既に発行した本投資口及び本募集における本投資口の発行価額の総額の合計額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の総額の占める割合は、100分の50を超えるものとします。

##### ③ その他

海外募集に関しては、海外投資家向けに英文目論見書を発行していますが、その様式及び内容は本書と同一ではありません。

## 2 オーバーアロットメントによる売出し等について

国内一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集とは別に、国内一般募集の事務主幹事会社であるSMB C日興証券株式会社がケネディクス株式会社から5,750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（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券（国内一般募集） (16) その他（へ）」に記載のとおり、国内一般募集の対象となる本投資口のうち、5,000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。）の日本国内における売出し（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、5,750口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われな場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、SMB C日興証券株式会社に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27年1月6日（火）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口5,750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27年3月11日（水）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27年3月6日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、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全ての本投資口は、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た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場合があります。

なお、シンジケートカバー取引に関して、SMB C日興証券株式会社は野村證券株式会社、大和証券株式会社及びUBS証券株式会社と協議の上、これを行います。

### 3 売却・追加発行の制限

- (1) グローバル・オファリングに関し、ケネディクス株式会社に、ジョイント・グローバル・コーディネーター及び国内共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から国内一般募集の受渡期日以降180日を経過する日までの期間、ジョイント・グローバル・コーディネーター及び国内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、本投資口の売却等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸渡し等を除きます。）を行わない旨を約するよう要請する予定です。  
上記の場合において、ジョイント・グローバル・コーディネーター及び国内共同主幹事会社は、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する予定です。
- (2) 本投資法人は、グローバル・オファリングに関し、ジョイント・グローバル・コーディネーターとの間で、発行価格等決定日から国内一般募集の受渡期日以降90日を経過する日までの期間、ジョイント・グローバル・コーディネーターの事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の発行等（ただし、本募集、本第三者割当及び投資口の分割による本投資口の発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。  
上記の場合において、ジョイント・グローバル・コーディネーターは、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。
- (3) 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平成26年10月3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「計算期間」又は「事業年度」ということがあります。）は、毎年4月1日から9月末日まで、及び10月1日から翌年3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、本投資法人の設立日である平成26年10月3日から平成27年9月末日までとなります（規約第38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（不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権をいいます。以下同じです。）の特定資産に投資を行うことを通じてその資産の運用を行います（規約第30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全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等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。また、投資法人は、投信法に定めるところに従って投資口予約権証券を発行することができます。

投資法人には、その機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。執行役員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」及び同「(2) 投資対象」をご参照下さい。

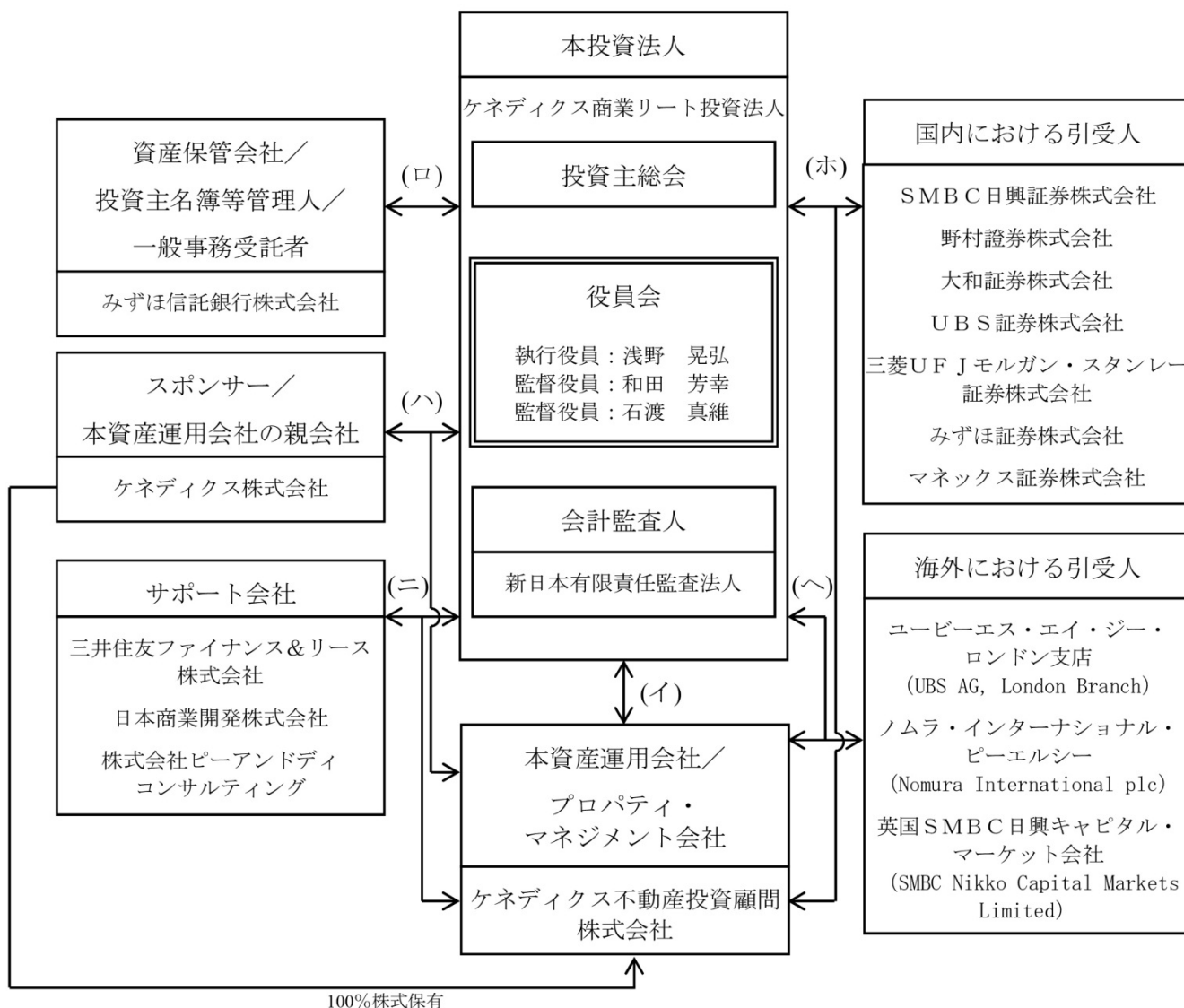
投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する配分方針については、後記「2 投資方針 (3) 配分方針」をご参照下さい。

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等については、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27年1月6日（火）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図



- (イ) 資産運用委託契約／プロパティ・マネジメント契約
- (ロ) 資産保管業務委託契約／事務委託契約書（投資口事務受託契約書）／一般事務委託契約
- (ハ) 不動産情報提供等に関する覚書
- (ニ) サポート契約
- (ホ) 新投資口引受契約
- (ヘ) International Purchase Agreement

(注) ケネディクス株式会社（以下「ケネディクス」又は「スポンサー」ということがあります。）は、本資産運用会社の親会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）第8条第3項に規定する親会社をいいます。以下同じです。）であり、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第12条第3項に定める本資産運用会社の特定関係法人（以下「特定関係法人」といいます。）に該当します。ケネディクスとの間の取引の概要については、後記「7 管理及び運営の概要 (1) 資産管理等の概要 ⑤ その他 (二) 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照下さい。



② 本投資法人及び本投資法人の一般事務受託者の名称、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 商業リート投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等資産に対する投資として運用を行います。
資産運用会社 プロパティ・ マネジメント会社	ケネディクス 不動産投資顧問株式会社	<p>本投資法人との間で平成26年10月3日付の資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。</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）までに関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）です。</p> <p>プロパティ・マネジメント会社として、プロパティ・マネジメント契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、取得予定資産の取得後、取得予定資産について、その管理業務を行います。</p>
資産保管会社 投資主名簿等管理人 一般事務受託者	みずほ信託銀行株式会社	<p>本投資法人との間で平成26年10月3日付の資産保管業務委託契約を締結しています。</p> <p>投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務等を行います。</p> <p>本投資法人との間で平成26年10月3日付の事務委託契約書（投資口事務受託契約書）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）として、投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務並びに投資証券の発行に関する事務等を行います。</p> <p>本投資法人との間で平成26年10月3日付の一般事務委託契約を締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号、第5号及び第6号）として、計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、機関運営に関する事務及び納税に関する事務等を行います。</p>
国内における引受人	S M B C 日興証券株式会社 野村證券株式会社 大和証券株式会社 U B S 証券株式会社 三菱U F J モルガン・ スタンレー証券株式会社 みずほ証券株式会社 マネックス証券株式会社	<p>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。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号。ただし、投資法人債及び新投資口予約権無償割当てに関する事務を除きます。）として、国内一般募集に係る本投資口の買取引受けを行います。</p>
海外における引受人	ユービーエス・エイ・ジー・ ロンドン支店 (UBS AG, London Branch) ノムラ・インターナショナル・ ピーエルシー (Nomura International plc) 英国S M B C 日興キャピタル・ マーケット会社 (SMBC Nikko Capital Markets Limited)	<p>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International Purchase Agreementを締結します。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号。ただし、投資法人債及び新投資口予約権無償割当てに関する事務を除きます。）として、海外募集に係る本投資口の総額個別買取引受けを行います。</p>

③ 上記以外の本投資法人の関係法人

役割	名称	業務の内容
スポンサー／ 本資産運用会社の 親会社	ケネディクス株式会社	<p>本投資法人及び本資産運用会社は、平成26年11月17日付でケネディクス株式会社との間で不動産情報提供等に関する覚書を締結しています。詳細については、後記「7 管理及び運営の概要 (1) 資産管理等の概要 ⑤ その他 (二) 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照下さい。</p>
サポート会社	三井住友ファイナンス& リース株式会社 日本商業開発株式会社 株式会社ピーアンドディ コンサルティング	<p>本投資法人及び本資産運用会社は、平成26年11月17日付で三井住友ファイナンス&amp;リース株式会社、日本商業開発株式会社及び株式会社ピーアンドディコンサルティングのそれぞれとの間でサポート契約を締結しています。詳細については、後記「7 管理及び運営の概要 (1) 資産管理等の概要 ⑤ その他 (二) 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照下さい。</p> <p>また、三井住友ファイナンス&amp;リース株式会社及び株式会社ピーアンドディコンサルティングは、本投資法人との間で締結した信託受益権売買契約書に基づき、本投資法人に対して取得予定資産の一部を譲渡する予定です。詳細については、後記「2 投資方針 (2) 投資対象 ③ 取得予定資産の概要」をご参照下さい。更に、株式会社ピーアンドディコンサルティングは、本投資法人による取得予定資産の取得後、取得予定資産の一部について、マスターリース会社として、マスターリース契約に基づき、当該取得予定資産を一括賃借する予定です。</p>

#### (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、出席した当該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、議決に加わることでできる執行役員及び監督役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、本投資法人に対し、これに

よって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）により、規約をもって、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める額を限度として、役員会の決議によって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が（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）により、規約をもって、当該会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該会計監査人の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める額を限度として、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29条）。

(ロ) 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人の役員会は、執行役員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役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3月末日及び9月末日。ただし、第1期は平成27年9月末日です。）毎に本投資法人の計算書類等の監査を行い、これらの承認を付議する役員会に先立ち監査報告会を開催し、監査内容を監督役員に報告します。また、会計監査人は、その職務を遂行するに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときは、これを監督役員に報告しなければなりません（投信法第115条の3第1項）。

(二) 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

a. 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。

b. 一般事務受託者及び資産保管会社に対する管理体制

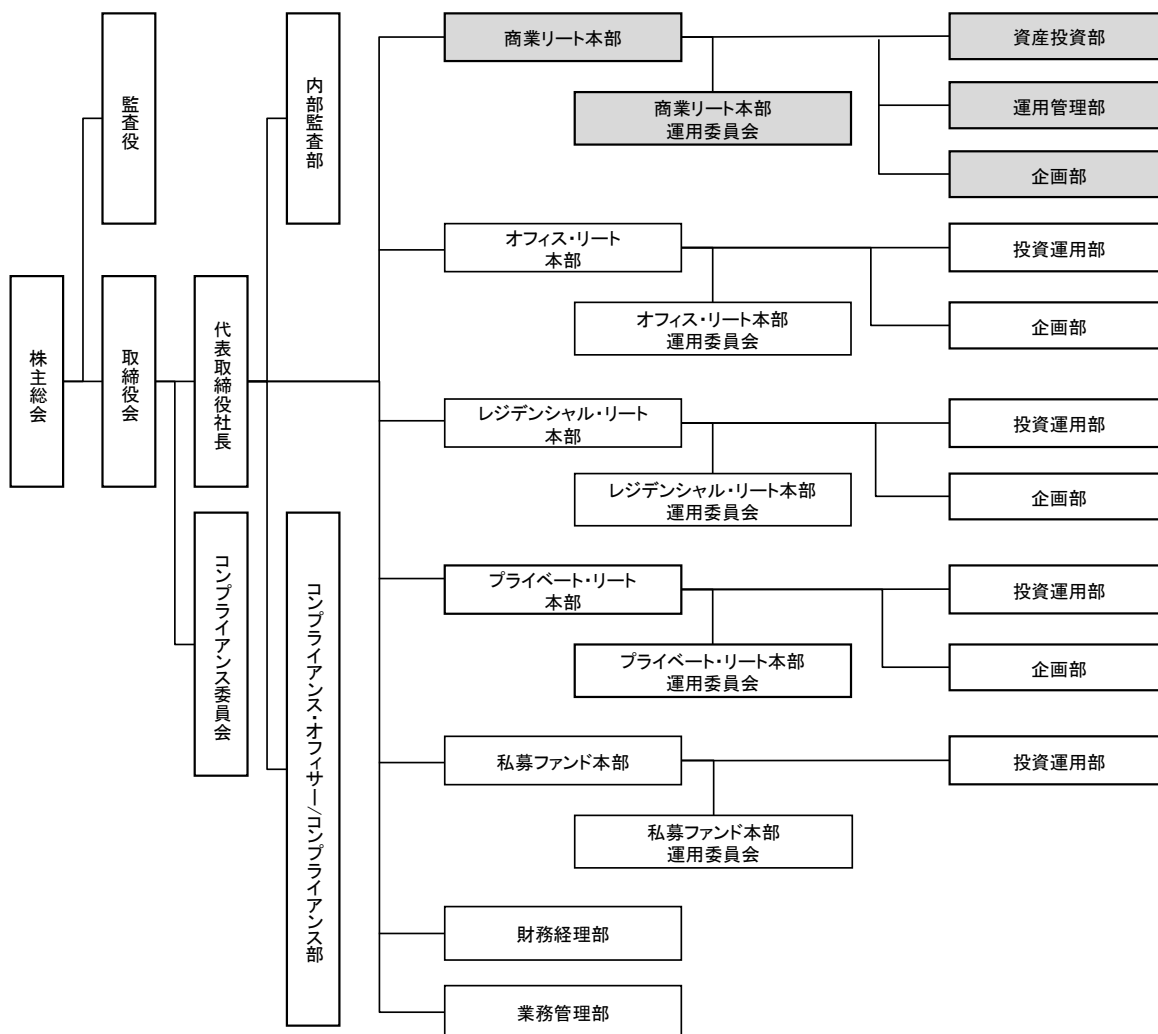
執行役員又は監督役員は、必要と認めるときは、一般事務受託者及び資産保管会社の役職員を役員会に同席させ、業務執行等について説明をさせることができます。

## ② 投資法人の運用体制

前記「① 投資法人の統治に関する事項」に記載のとおり、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、上記組織のもと、投資運用業務を行います。本資産運用会社の各種業務は、本投資法人を担当する商業リート本部、ケネディクス・オフィス投資法人（以下「KDO」ということがあります。）を担当するオフィス・リート本部、ケネディクス・レジデンシャル投資法人（以下「KDR」ということがあります。）を担当するレジデンシャル・リート本部、ケネディクス・プライベート投資法人（以下「KPI」ということがあります。）を担当するプライベート・リート本部、私募ファンドを担当する私募ファンド本部並びに各ファンド（不動産ファンド等（投資用のピークルである特別目的会社その他の形態の法人又は組合、信託受託者等を含みますが、これらに限りません。以下「不動産ファンド等」といいます。）とケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル投資法人、ケネディクス・プライベート投資法人及び本投資法人を個別に又は総称して以下「各ファンド」又は「ファンド」ということがあります。）の共通部署である財務経理部、業務管理部、コンプライアンス部及び内部監査部の各部署に分掌され、商業リート本部、オフィス・リート本部、レジデンシャル・リート本部、プライベート・リート本部及び私募ファンド本部については、担当の取締役又は本部長（商業リート本部、オフィス・リート本部及びレジデンシャル・リート本部については取締役が兼務）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商業リート本部、オフィス・リート

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

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

(ロ) 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

各組織の主な業務は、以下のとおりです。なお、本「② 投資法人の運用体制」に記載の組織・機関は、本投資法人の資産運用だけではなく、ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル投資法人、ケネディクス・プライベート投資法人及び私募ファンドの資産運用及びその他の業務にも関与しますが、以下では主に本投資法人の資産運用に関する事項を記載しています。

部署名	分掌業務
商業リート本部	<p>本投資法人の資産の運用に係る業務の統括</p> <p>■資産投資部</p> <p>i. 本投資法人の資産の運用に係る業務に係る資産の取得及び処分に関する事項</p> <p>ii. 本投資法人の投資運用リスク（資産取得・処分）の個別管理に関する事項</p> <p>iii. 不動産市場等の調査分析（本投資法人に係るもの）</p> <p>iv. 本投資法人の資産の運用に係る業務に係る資産の運用に関する事項</p> <p>v. その他上記に付随又は関連する事項</p> <p>■運用管理部</p> <p>i. 本投資法人の資産運用業務に係る資産の運用に関する事項</p> <p>ii. 本投資法人の運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項</p> <p>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</p> <p>iv. 本投資法人の投資運用リスク（資産運用）の個別管理に関する事項</p> <p>v. 本投資法人の保有不動産等に係る賃貸借の管理に関する事項</p> <p>vi. 本投資法人の保有不動産等に係る建物の管理に関する事項</p> <p>vii. 本投資法人の保有不動産等に係る入出金の管理に関する事項</p> <p>viii. 本投資法人の資産管理計画の策定及び変更に関する事項</p> <p>ix. 本投資法人の不動産管理リスク（管理）の個別管理に関する事項</p> <p>x. 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</p> <p>xi. 本投資法人の不動産管理リスク（工事）の個別管理に関する事項</p> <p>xii. その他上記に付随又は関連する事項</p> <p>■企画部</p> <p>i. 本投資法人の資金調達に関する事項のうち、投資口の発行・投資法人債の発行等直接金融に係る事項</p> <p>ii. 本投資法人の資本政策に係る事項</p> <p>iii. 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</p> <p>iv. 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</p> <p>v. 本投資法人のIR活動に関する事項</p> <p>vi. 本投資法人のディスクロージャーに関する事項（本投資法人の資産運用報告を含みます。ただし、本投資法人の有価証券報告書及び決算短信の作成については財務経理部のサポートとします。）</p> <p>vii. 不動産投資信託市場の調査分析に関する事項（本投資法人に係るもの）</p> <p>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。）</p> <p>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）</p> <p>x. 関係諸団体との対応等に関する事項（本投資法人に係るもの）</p> <p>xi. その他上記に付随又は関連する事項</p>

部署名	分掌業務
財務経理部	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 本投資法人の資金調達に関する事項のうち、金融機関からの借入れ等間接金融に係る事項</li> <li>ii. 本投資法人の経理・決算に関する事項</li> <li>iii. 本投資法人の有価証券報告書の作成に関する事項</li> <li>iv. 本投資法人の決算短信の作成に関する事項</li> <li>v. 本投資法人の資産運用報告に係る商業リート本部企画部のサポート</li> <li>vi. 本投資法人の予算策定に関する事項</li> <li>vii. 本投資法人の財務リスクの個別管理に関する事項</li> <li>viii. その他上記に付随又は関連する事項</li> </ul>
業務管理部	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 本投資法人の投資主総会及び役員会の運営に関する事項</li> <li>ii. 本資産運用会社の株主総会、取締役会及び各種委員会の運営に関する事項</li> <li>iii. 総務、経理及び人事に関する事項</li> <li>iv. 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>v. 本資産運用会社に関する監督官庁との折衝等に関する事項</li> <li>vi. その他上記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／コンプライアンス部	<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. 本資産運用会社の社内諸規程、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. 苦情等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. 監督官庁との折衝等に関する事項</li> <li>x. その他上記に付随又は関連する事項</li> </ul>
内部監査部	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 内部監査に関する事項</li> </ul>



(ハ) 委員会の概要

KRR運用委員会及びコンプライアンス委員会の概要は、以下のとおりです。

a. KRR運用委員会

委員	商業リート本部長（委員長）、商業リート本部資産投資部長、商業リート本部運用管理部長、商業リート本部企画部長、コンプライアンス・オフィサー、財務経理部長及び外部委員(注)
審議内容	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に係る運用方針（商業リート本部運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。））、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 ii. 本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務に係る資産の取得及び処分に関する事項 iii. 本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務に係る資産の運用に関する事項 iv. 本投資法人の予算策定及び決算に関する事項 v. 本投資法人の資金調達及びALM（Asset Liability Management）に関する事項 vi. 本投資法人のディスクロージャーに関する事項 vii. 本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務に係るリスク管理に関する事項 viii. その他上記に付随又は関連する事項
審議方法等	i. 委員の3分の2以上の出席を要します。ただし、商業リート本部長、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員（上記「審議内容」iv. からvi. までに規定する事項及びそれらの事項に付随又は関連する事項のみを審議及び決議する場合には、商業リート本部長及びコンプライアンス・オフィサー）は必ず出席を要します。 ii. 決議は外部委員及び商業リート本部長を含む出席委員の3分の2以上の賛成によります。 iii. 上記ii. の決議について、特別の利害関係を有する委員（商業リート本部利害関係取引規程（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 商業リート本部利害関係取引規程」をご参照下さい。）上の利害関係取引における利害関係者（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 商業リート本部利害関係取引規程」に定義されます。以下同じです。）の役員兼任者を含みますが、これに限りません。）は、議決に加わることができません。この場合、当該委員は、委員の数及び出席委員の数に算入しません。 iv. 商業リート本部長、コンプライアンス・オフィサー又は外部委員が上記ii. の決議について特別の利害関係を有する委員に該当する場合、上記i. ただし書にかかわらず、当該委員が議決に参加することなく開催できます。 v. 商業リート本部長又は外部委員が上記ii. の決議について特別の利害関係を有する委員に該当する場合、上記ii. にかかわらず、当該委員の賛成を得ることなく決議を行えます。 vi. コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上重大な問題があると判断する場合、審議中においても議案を起案部署に差し戻すことができます。

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

b. コンプライアンス委員会

委員	代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー（委員長）、取締役（常勤）及び外部委員（注）
審議内容	<p>■本投資法人の資産運用に関する事項</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のうち、利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との取引（商業リート本部利害関係取引規程に定める取引をいいます。詳細については、後記「7 管理及び運営の概要（2）利害関係人との取引制限 ② 商業リート本部利害関係取引規程」をご参照下さい。）に関する事項</li> <li>ii. 本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務に係る運用ガイドラインにおいて条件付で認められている取引又は規定外取引に関する事項</li> <li>iii. 本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務に係る運用方針（運用ガイドライン、資産管理計画、中期運用計画、年度運用計画の策定及び変更等）に関する事項</li> <li>iv. 本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務に係る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</li> <li>v. その他上記に付随又は関連する事項</li> </ul> <p>■その他の事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. 本資産運用会社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項</li> <li>ii. 内部者取引等管理規程に定める役職員等による株式又は投資口等の取得に関する事項</li> <li>iii. 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</li> <li>iv. 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</li> <li>v. その他上記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>i. 委員の3分の2以上の出席を要します。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は必ず出席を要します。</li> <li>ii. 決議は、出席した委員の全会一致によります。ただし、取締役（常勤）のうち特定の本部を担当する取締役は、自己が担当しない本部の資産運用に関する事項については、議決権を有しません。なお、全会一致とならず、決議されなかった場合には、コンプライアンス・オフィサーは、当該議案を起案部署に差し戻します。</li> </ul>

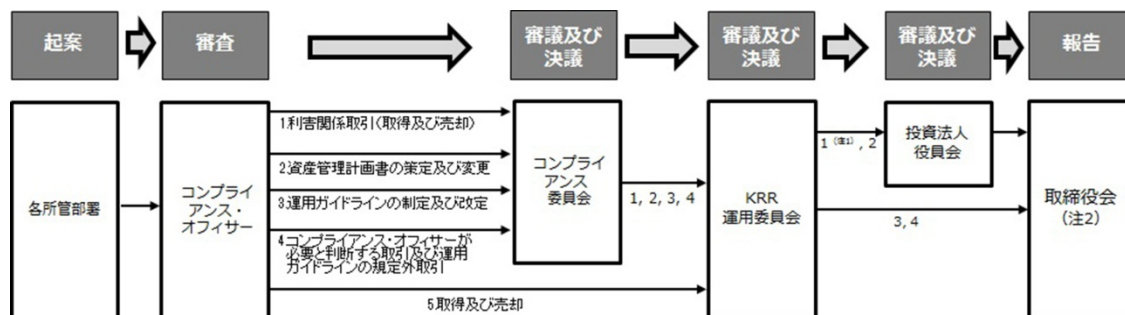
（注）本書の日付現在、外部委員には、本資産運用会社が資産運用に係る業務を受託する投資法人又は本資産運用会社が資産運用に係る業務を受託する者との間に特別の利害関係を有していない弁護士1名が就任しています。

### ③ 投資運用の意思決定機構

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

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

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



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

(注2) 上記3, 4については、投資法人役員会にも報告します。

#### (イ) 本投資法人の資産の運用に係る投資方針に関する意思決定

運用ガイドラインは、商業リート本部資産投資部長の指示に基づき商業リート本部資産投資部において起案され、コンプライアンス・オフィサーに提出されます。コンプライアンス・オフィサーが法令、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の定める規則、本投資法人の規約及び本資産運用会社の社内規程（以下「法令等」といいます。）に照らして審査した上で問題点がないと判断した場合、コンプライアンス委員会で審議され、決議されます。その後、KRR運用委員会で審議され、決議されることにより、制定され、又は改定されます。運用ガイドラインが変更された場合、商業リート本部長は、遅滞なく取締役会及び本投資法人役員会にその旨を報告します。

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

#### (ロ) 本投資法人の資産の運用に関する意思決定

##### a. 資産管理計画書等に関する事項

資産管理計画書等は、各所管部署により起案され、コンプライアンス・オフィサーに提出されます。コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らして審査した上で問題点がないと判断した場合、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、KRR運用委員会及び本投資法人役員会で審議され、決議されることにより、策定され、又は変更されます。資産管理計画書等が策定又は変更された場合、商業リート本部長は、遅滞なく取締役会にその旨を報告します。

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

b. 資産の取得及び売却に関する事項

資産の取得に際して、商業リート本部資産投資部は、各資産について、定められた手続に従い投資資産を選定します。

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

ただし、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する取引及び運用ガイドラインに定める利害関係取引又は規定外取引に該当する全ての取引については、KRR運用委員会における審議、決議の前に、コンプライアンス委員会で審議され、決議されます。コンプライアンス委員会は、必要に応じて外部の専門家による意見書等を取得することができ、取得した意見書等を決定の参考としてこれをKRR運用委員会に提出します。また、資産の取得取引が不動産又は有価証券に関するものであり、かつ、運用ガイドラインに定める利害関係取引に該当する場合については、KRR運用委員会において審議され、承認の決議がなされた後に、役員会に審議を求め、その承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の執行役員の同意を求めます。ただし、当該取引が所定の軽微な取引に該当する場合（ただし、当該取引が不動産等の取得の場合には、前所有者による不動産等保有期間が1年を下回る場合を除きます。）には、役員会の承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の執行役員の同意を要せず、KRR運用委員会の承認の決議をもって、当該取引を行います。役員会の審議、承認の決議及び当該決議に基づく執行役員の同意を受けた場合には、当該取引を行います。なお、コンプライアンス・オフィサーは、本投資法人役員会にて承認及び当該決議に基づく執行役員の同意がなされた場合、所定の軽微な取引を行う場合には、その概要を取締役会に報告します。

資産の売却に関しては、資産の取得と同様に、商業リート本部資産投資部で立案し、コンプライアンス・オフィサーに提出します。コンプライアンス・オフィサーが審査した後、KRR運用委員会で審議及び決議されますが、必要に応じて事前にコンプライアンス委員会及び本投資法人役員会で審議及び決議され、また、執行役員の同意が必要とされます。

④ 各ファンド間における利益相反の防止（優先検討権の概要）

金融商品取引法上、資産運用会社は、複数の投資法人等の資産運用を受託することを禁じられておらず、本資産運用会社は、本投資法人のほか、ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル投資法人、ケネディクス・プライベート投資法人及び投資法人以外の不動産ファンド等の資産の運用業務の受託も行っています。

本投資法人は、広義の商業施設を主たる投資対象としていますが、ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル投資法人、ケネディクス・プライベート投資法人及び不動産ファンド等の一部と投資対象が競合する関係にあります。

（注）本投資法人が取得予定対象とする物件タイプは、ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル投資法人、ケネディクス・プライベート投資法人及び不動産ファンド等がそれぞれ取得検討対象とする物件タイプとの間で競合する関係にあるものの、以下の「優先検討権」に関するルールに則り、また、規定されている用途による区分その他の「優先検討権」に関するルールの内容に鑑みれば、サービス施設（後記「(ロ) 優先検討権の順位」に定義します。）以外の広義の商業施設については本投資法人に優先検討権が付与されることとなり、本投資法人が投資対象とする物件情報の取得について制約が生じる場合は限定的であると想定しています。

本資産運用会社は、各ファンドを運用する本部の本部長の兼任を禁止するとともに、かかる本資産運用会社の業務形態に照らし、その資産運用業務において各ファンド間で投資物件を取得する機会の競合が発生する可能性があるため、「パイプライン会議」を設置し、「優先検討権」に関するルールを採用することで、本資産運用会社が入手する不動産等売却情報（本資産運用会社が入手した、各ファンドの投資対象となり得る不動産又は不動産を裏付けとする資産に関する、購入希望者の探索に関する情報であり、かつ、各ファンドでの投資の可否を検討可能な程度の情報をいいます。以下、本「④ 各ファンド間における利益相反の防止（優先検討権の概要）」において同じです。）に関して、取得のための検討を優先して行う各ファンドを決定するルールを設け、かかるルールに則った運営を行うこととしています。

本資産運用会社は、かかるルールを適切かつ円滑に運用することで、恣意的な不動産等売却情報の配分を防止し、もって各ファンド間における利益相反を防止し、各ファンドに対す

る業務の忠実性を確保することを目指しています。

なお、「優先検討権」とは、不動産等売却情報を入手した時点で、客観的かつ明確である建築基準法（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。）上の「用途」や登記簿上の「延床面積」等を基準とした、優先検討機会の振分けを実施するものです。

「パイプライン会議」及び「優先検討権」の詳細は、以下のとおりです。

(イ) パイプライン会議

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

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

(ロ) 優先検討権の順位

各本部の優先検討権の順位は、各物件の用途ごとに以下のとおり定めています。

a. オフィスビル(注1)

東京23区			
一棟当たりの延床面積 (㎡)	第1順位	第2順位	第3順位
2,000未満	プライベート・リート本部	オフィス・リート本部	私募ファンド本部
2,000以上13,000以下	オフィス・リート本部	プライベート・リート本部	私募ファンド本部
13,000超	プライベート・リート本部	オフィス・リート本部	私募ファンド本部

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

b. 賃貸住宅等の居住用施設(注2)

東京23区			
一棟当たりの延床面積 (㎡)	第1順位	第2順位	第3順位
20,000以下	レジデンシャル・リート本部	プライベート・リート本部	私募ファンド本部
20,000超	私募ファンド本部	レジデンシャル・リート本部	プライベート・リート本部

東京23区以外			
一棟当たりの延床面積 (㎡)	第1順位	第2順位	第3順位
30,000以下	レジデンシャル・リート本部	プライベート・リート本部	私募ファンド本部
30,000超	私募ファンド本部	レジデンシャル・リート本部	プライベート・リート本部

c. 広義の商業施設

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

サービス施設 (都市型サービス施設を除きます。) (注5) (注6)			
一棟当たりの延床面積 (㎡)	第1順位	第2順位	第3順位
全て	プライベート・リート本部	商業リート本部	私募ファンド本部

都市型商業施設				
一棟当たりの延床面積 (㎡)	第1順位	第2順位	第3順位	第4順位
全て	商業リート本部	プライベート・リート本部	オフィス・リート本部	私募ファンド本部

都市型サービス施設				
一棟当たりの延床面積 (㎡)	第1順位	第2順位	第3順位	第4順位
全て	プライベート・リート本部	商業リート本部	オフィス・リート本部	私募ファンド本部

d. ホテル(注7)

一棟当たりの延床面積 (㎡)	第1順位	第2順位	第3順位
全て	プライベート・リート本部	私募ファンド本部	—

e. 上記以外の用途施設

一棟当たりの延床面積 (㎡)	第1順位	第2順位	第3順位
全て	私募ファンド本部	—	—

- f. 複数物件の優先検討権者を決定する場合、個別物件ごとの検討が可能な場合には、各物件ごとに、上記a. からe. までに従って優先検討権を付与しますが、個別物件ごとの検討が不可能な場合（バルクセールにおける一括売却の場合等を含みます。）には、以下に従って、優先検討権を付与します。
- i. 個別物件ごとに、上記a. からe. までに従って優先検討権を獲得できる物件数を算出し、当該物件数が最も多い各本部が優先して全ての物件について優先検討権を得ます。
- ii. 上記i. に従い算出した優先検討権を獲得できる物件数が同数の場合には、優先検討権を獲得できる物件に係る延床面積の合計が最も大きい各本部が優先して全ての物件について優先検討権を得ます。
- (注1) 「オフィスビル」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち、事務用途の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。
- (注2) 「賃貸住宅等の居住用施設」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち、居住用途の床面積が最大である賃貸住宅、サービスアパートメント、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の施設運営者付き住宅又はこれらを裏付けとする資産をいいます。
- (注3) 本④における「狭義の商業施設」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち、店舗用途の床面積が最大で、かつ、当該店舗用途のうち物品販売業を営む店舗（飲食店、コンビニエンスストア、アミューズメント施設及びテーマパーク等の複合的観光施設等を含みます。ただし、スポーツクラブ、結婚式場、学習塾、託児所、保険代理店、旅行代理店、マッサージ店、美容院・エステティックサロン及び公共テナントを除きます。）の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいい、本投資法人の投資方針における商業施設（本④において、広義の商業施設ということがあります。）の定義（当該定義については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ① 本投資法人の基本理念及び特徴 (イ) 本投資法人の基本理念」をご参照下さい。）とは異なります。
- (注4) 「都市型商業施設」とは、狭義の商業施設のうち、繁華性の高い立地に位置し、テナント代替性が高い不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。
- (注5) 「サービス施設」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち、店舗用途の床面積が最大で、かつ、当該店舗用途のうち、サービス業等を営む店舗（スポーツクラブ、結婚式場、学習塾、託児所、保険代理店、旅行代理店、マッサージ店、美容院・エステティックサロン、公共テナントを含みます。ただし、飲食店、コンビニエンスストア、アミューズメント施設及びテーマパーク等の複合的観光施設等を除きます。）の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。
- (注6) 「都市型サービス施設」とは、サービス施設のうち、繁華性の高い立地に位置し、テナント代替性が高い不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。
- (注7) 「ホテル」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち、ホテル用途の床面積が最大で、かつ、集客性の高い立地に位置する、主として洋風の構造及び設備を有する宿泊施設である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。
- (注8) 底地に関し優先検討権を得る各本部及びその順位は、当該底地に建築され、かつ、当該借地権を利用している用途施設の種類（複数の用途施設が存在する場合には、各用途施設のうち、床面積が最大なものの種類）を基準に決定されます。

#### (ハ) 優先検討権の概要

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

(二) 優先検討権の適用除外

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

- ・ ケネディクスが運用する不動産ファンド等において、不動産ファンド等の投資家及び関係者により、物件の取得候補者を指定されている不動産等売却情報
- ・ ケネディクス及び私募ファンド本部において運用する予定の不動産ファンド等において、当該運用予定不動産ファンド等の投資家及び関係者により、物件の取得候補者を指定されている不動産等売却情報
- ・ 物件の売主により物件の取得候補者を指定されている不動産等売却情報
- ・ 不動産情報提供等に関する覚書に基づき特定の各ファンドに対する取得機会の確保を目的としてケネディクス又はケネディクスが全額出資する法人においてウェアハウジングされており、当該特定の各ファンドが物件の取得候補者として指定されている不動産等売却情報（かかるウェアハウジングについては、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ⑥ 本投資法人の成長戦略 (イ) 外部成長戦略 c. 取得機会の最大化を実現するための多様な取得ルート及び取得手法の活用」をご参照下さい。)
- ・ 契約上の優先交渉権又は将来の取得検討機会が付されており、物件の取得候補者を指定されている不動産等売却情報

⑤ 投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

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

(イ) 本投資法人のリスク管理体制

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

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

(ロ) 本資産運用会社のリスク管理体制

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

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

また、本資産運用会社では、商業リート本部利害関係取引規程により、利害関係者との取引についてコンプライアンス・オフィサーが審査した上、コンプライアンス委員会の審議・決議、KRR運用委員会における審議・決議を経て、本投資法人役員会において審議・決議及び当該決議により執行役員が同意するという厳格な手続を経ることが要求されています。更に、本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー取引の防止に努めています。

b. 組織体制

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

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

c. 商業リート本部利害関係取引規程

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 商業リート本部利害関係取引規程」をご参照下さい。

d. 内部者取引等管理規程

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

e. 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（先日付での売買契約であって、契約締結日から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの及びその他これに類する契約をいいます。以下同じです。）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。

（注）取得予定資産に係る売買契約については、後記「2 投資方針 (2) 投資対象 ③ 取得予定資産の概要」をご参照下さい。

**(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26年 10月3日	私募設立	150	150	750	750	(注)

(注) 1口当たり発行価格200,000円で本投資法人を設立しました。

**(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	東京都中央区日本橋兜町6番5号	750	100.0
合計		750	100.0

## 2【投資方針】

### (1)【投資方針】

#### ① 本投資法人の基本理念及び特徴

##### (イ) 本投資法人の基本理念

高齢化や四大都市圏(注1)への人口集中が進行する中、生活必需品に対する安定したニーズを背景として、今後も生活密着性の高い商業施設(注2)への需要の高まりが見込まれると同時に、商業施設の小規模化・専門店化が進行しており、社会構造の変化及び多様化する消費者のニーズに対応することができるチェーンストア型専門店(注3)（以下「専門店」といいます。）を含んだ生活密着型商業施設への需要が今後ますます高まると、本投資法人は考えています（詳細については、後記「③ 商業施設及び商業施設を取り巻くマクロ環境の変遷に即した生活密着型商業施設」をご参照下さい。）。また、高齢化や四大都市圏への人口集中が進行する中、生活密着型商業施設は、国土交通省が都市計画運用指針を通じて推進するコンパクトシティの理念に合致し、地域コミュニティの活性化につながる場所であると、本投資法人は考えています（詳細については、後記「③ 商業施設及び商業施設を取り巻くマクロ環境の変遷に即した生活密着型商業施設（ロ）商業施設の小規模化及び専門店の台頭」をご参照下さい。）。これらの考えのもと、本投資法人は、生活密着型商業施設への重点投資を通じて、地域コミュニティの活性化や社会インフラの整備に貢献し、中長期にわたる安定した資産運用を目指すことを基本理念としています。

(注1)「四大都市圏」の具体的な範囲については、後記「② 本投資法人の重点投資対象（二）本投資法人の投資対象地域」をご参照下さい。

(注2)別途記載する場合を除き、本「2 投資方針」において「商業施設」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち、店舗用途（飲食店、スポーツクラブ、コンビニエンスストア、結婚式場、アミューズメント施設、テーマパーク等の複合的観光施設、学習塾、託児所、保険代理店、旅行代理店、マッサージ店、美容院・エステティックサロン及び公共テナントを含みます。）の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいい、本資産運用会社が定める「パイプライン会議」及び「優先検討権」のルールにおける商業施設の定義（当該定義については、前記「1 投資法人の概況（4）投資法人の機構（4）各ファンド間における利益相反の防止（優先検討権の概要）」をご参照下さい。）とは異なります。

(注3)「チェーンストア型専門店」とは、専門スーパー及び専門量販店を総称していいいます。なお、「専門スーパー」とは、取扱商品のうち衣・食・住にわたる商品の割合が70%以上の衣料品スーパー、食料品スーパー及び住関連スーパーを総称していい、「専門量販店」とは、家電量販専門店、ドラッグストア及びホームセンターを総称していいいます。以下同じです。

##### (ロ) 本投資法人の特徴

本投資法人は、商業施設を主な投資対象とし、安定した収益の確保及び運用資産の着実な成長を通じて投資主価値の最大化を目指します。本投資法人は、商業施設の中でも生活密着型商業施設を重点投資対象とします。

本投資法人が重点投資対象とする生活密着型商業施設とは、日常生活に必要な商品・サービスを提供し、住宅地又はロードサイド等、日常生活圏に立地している商業施設をいいいます（詳細については、後記「② 本投資法人の重点投資対象（イ）日本初の生活密着型商業施設を中心としたポートフォリオ」をご参照下さい。）。

着実な資産規模の拡大及び資産価値の向上のため、本投資法人は、本資産運用会社の親会社であるケネディクスを中心とするケネディクス・グループ(注)並びにサポート会社である三井住友ファイナンス&リース株式会社、日本商業開発株式会社及び株式会社ピーアンドディコンサルティング（以下、ケネディクス・グループ及びサポート会社3社を総称して「スポンサー及びサポート会社」といいます。）から幅広いサポートを受け、多様なパイプラインによる外部成長機会及び商業施設についての運用ノウハウ等を最大限に活用した成長戦略を推進します。また、生活密着型商業施設の堅実な運営を通じて安定的な収益を確保し、投資主価値の最大化を目指します（詳細については、後記「⑤ スポンサー・サポート」をご参照下さい。）。

(注)「ケネディクス・グループ」とは、ケネディクス株式会社並びにその子会社及び関連会社等を併せた企業グループをいいいます。

(ハ) 本投資法人の戦略及び優位性

a. 生活密着型商業施設への重点投資

本投資法人は、前記「(ロ) 本投資法人の特徴」に記載のとおり、生活密着型商業施設への重点投資を行います。

本投資法人は、今後ますます日本の高齢化と四大都市圏への人口集中が進行する中、商圏の小規模化が都市部において進展するものと考えています。一方で、このように社会構造が変化して行く中においても、生活必需品に対するニーズはこれまで同様安定的に推移していくと考えています。これらを背景として、日常生活に必要な商品・サービスを提供し、住宅地又はロードサイド等、日常生活圏に立地している生活密着型商業施設に対する消費者のニーズは今後も安定的に推移し、生活密着型商業施設への安定的な需要が見込まれるものと、本投資法人は考えています（詳細については、後記「③ 商業施設及び商業施設を取り巻くマクロ環境の変遷に即した生活密着型商業施設 (イ) 高齢者が牽引する消費トレンド及び生活必需品に対する安定したニーズ」をご参照下さい。)。また、人口構成の変化による社会構造の変化に伴い、消費者のニーズが多様化する中で、商業施設の小規模化・専門店化が進行しており、専門店の重要性が高まっていると考えています。このような社会構造の変化、多様化する消費者ニーズを捉えた専門店を含んだ生活密着型商業施設への需要は今後ますます高まるものと、本投資法人は考えています（詳細については、後記「③ 商業施設及び商業施設を取り巻くマクロ環境の変遷に即した生活密着型商業施設 (ロ) 商業施設の小規模化及び専門店の台頭」をご参照下さい。)。本投資法人は、安定して推移する生活必需品に対するニーズ及び商業施設の小規模化・専門店化の進行に着目して、生活密着型商業施設への重点投資を行います。

また、本投資法人は、底地上の建物が生活密着型商業施設の特徴を有する場合には、底地（第三者が賃借してその上に建物を所有している土地をいいます。以下同じです。）にも積極的に投資を行います。底地への投資に当たっては、サポート会社の「JINUSHIビジネス」（詳細については、後記「⑤ スポンサー・サポート (ハ) サポート会社の概要 b. 日本商業開発株式会社」をご参照下さい。）により供給される底地案件（JINUSHI案件）を中心に投資を行うことを通じて、長期的に安定した収益を確保するとともに、本投資法人の成長を実現することを企図します（底地投資に関する詳細については、後記「② 本投資法人の重点投資対象 (ホ) 底地への投資方針～「JINUSHI案件」への積極投資～」をご参照下さい。）。

本投資法人の当初ポートフォリオ(注)は、全て生活密着型商業施設で構成されており、かかるポートフォリオは、本投資法人の基本理念に合致すると同時に、社会構造の変化や多様化する消費者のニーズに対応した物件であると、本投資法人は考えています（詳細については、後記「④ 本投資法人の当初ポートフォリオの特徴」をご参照下さい。）。

(注) 「当初ポートフォリオ」とは、本投資法人が取得する予定の取得予定資産18物件（取得予定価格合計808億円）により構成されるポートフォリオをいいます。以下同じです。当初ポートフォリオの具体的内容については、後記「(2) 投資対象 ③ 取得予定資産の概要」をご参照下さい。

b. 安定的なキャッシュ・フローの創出及び賃料のアップサイドポテンシャルの追求

本投資法人は、生活密着型商業施設を中心とする物件及びテナント等のポートフォリオの分散を図ることによって、景気の変動に左右されにくい長期安定的なキャッシュ・フローを創出することを目指しています。また、物件又はテナントの特性等に応じて変動賃料を導入し、昨今の政府の景気刺激策と金融緩和による消費マインドの改善等を背景とした本格的な景気回復により予想される消費の拡大に伴う賃料のアップサイドポテンシャルを追求します。

c. スポンサー及びサポート会社による多様なサポートの活用

本投資法人は、前記「(ロ) 本投資法人の特徴」に記載のとおり、スポンサー及びサポート会社との多様なサポート契約を通じて、スポンサー及びサポート会社が有する多様なパイプラインによる豊富な外部成長機会を確保します。また、プロパティ・マネジメント（以下「PM」ということがあります。）業務を本資産運用会社が一括して受託す

ることで、現場に近い商業施設マネジメントを実現し、内部成長の追求ができる運用体制を構築します。更に、定期的なテナントとのコミュニケーションを通じて、テナント及び消費者のニーズを把握し、課題点については物件の競争力を維持するための資本的支出（以下「CAPEX」といいます。）を活用することでテナント満足度の向上及び物件競争力の更なる強化による収益の安定化を目指すとともに、テナント構成の最適化や未消化容積(注)を活用した建物の増築を実施する等して、キャッシュ・フローのアップサイドポテンシャルを追求します（詳細については、後記「⑥ 本投資法人の成長戦略（ロ） 内部成長戦略」をご参照下さい。）。

（注） 「未消化容積」の詳細については、後記「⑥ 本投資法人の成長戦略（ロ） 内部成長戦略 d. 商業施設マネジメントによる内部成長の追求」をご参照下さい。

#### d. 投資主利益最大化のためのガバナンス体制

本投資法人は、上記のとおり、スポンサー及びサポート会社の多様なサポートを最大限活用していくことで、投資主価値を最大化することを目指しますが、一方で、スポンサーと本投資法人との間の利益相反により投資主利益を損なうことがないように、本投資法人及び本資産運用会社においては、独立性を確保したガバナンス体制を構築し、投資主利益を保護しています。具体的には、資産の取得等における利害関係者取引について、コンプライアンス委員会、KRR運用委員会及び本投資法人役員会における審議及び決議を必要とする仕組みを取り入れています（かかる独立性を確保したガバナンス体制の詳細については、後記「⑧ 投資主利益最大化のためのガバナンス体制（イ）利害関係者取引における意思決定フロー」をご参照下さい。）。

また、上記のようなガバナンス体制の構築以外にも、本投資法人の投資主との利益の一致を図る取組みとして、(a)本投資法人の成長とケネディクス・グループの利益が一致するビジネスモデル、(b)1口当たり分配金額に連動させた資産運用報酬体系の導入による投資主と本資産運用会社における利益の方向性の一致を図っています（詳細については、後記「⑧ 投資主利益最大化のためガバナンス体制（ロ）ケネディクス・グループによる本投資法人への出資」及び同「(ハ) 投資主利益と連動した資産運用報酬体系の導入」をご参照下さい。）。

## ② 本投資法人の重点投資対象

本投資法人は、生活密着型商業施設に重点投資する方針のもと、収益の安定性に寄与すると期待される商業施設及びポートフォリオの収益性の向上に資することが期待される商業施設についても、厳選して投資を行います。かかる商業施設への厳選投資により、安定的なキャッシュ・フローの創出を図るとともに、収益成長の可能性を有するポートフォリオを構築することを目指します（なお、安定的なキャッシュ・フローの創出及び収益成長の可能性の詳細については、後記「④ 本投資法人の当初ポートフォリオの特徴（二）安定性及び成長性の両方を追求するポートフォリオ」をご参照下さい。）。

### （イ）日本初の生活密着型商業施設を中心としたポートフォリオ

本投資法人は、生活密着型商業施設に重点投資し、生活密着型商業施設をはじめとした各種商業施設の底地への投資も行うことで、安定的なキャッシュ・フローを創出するとともに、収益成長の可能性を有するポートフォリオを構築することを目指します。本投資法人が重点投資対象とする生活密着型商業施設とは、日常生活に必要な商品・サービスを提供し、住宅地又はロードサイド等、日常生活圏に立地している商業施設をいいます。本投資法人は、生活密着型商業施設とは、一般的に以下の特徴を有しているものと考えています。

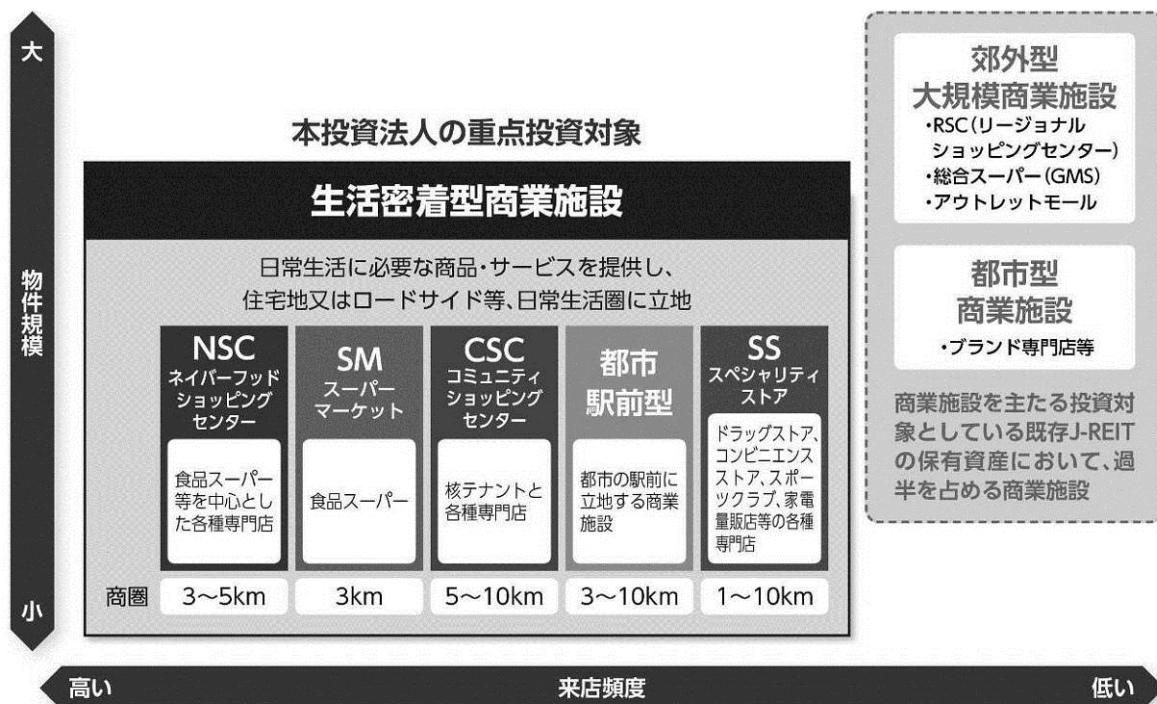
- a. 商圏は周囲1～10km程度（一般的には3～5km程度）で、利用客は商業施設周辺の消費者が中心
- b. 地域のニーズを捉えた運営が可能であり、来店頻度が高く、平日・休日による差異が小さい
- c. 消費者の多様化した嗜好に対応した食品・衣料品・日用品等、商品種別ごとの専門店テナントが入居

本投資法人は、生活密着型商業施設を、テナント構成、立地及び商圏等の要素からNSC（ネイバーフッドショッピングセンター）、SM（スーパーマーケット）、CSC（コミュニティショッピングセンター）、都市駅前型及びSS（スペシャリティストア）の5つのタイプに分類しています。本投資法人が考える生活密着型商業施設における各タイプの特徴は、以下のとおりです。

生活密着型商業施設のタイプ	特徴	商圏
NSC （ネイバーフッドショッピングセンター）	食品スーパー等を中心のテナントとし、複数の各種専門店を有する商業施設	3～5km
SM（スーパーマーケット）	日常生活に必要な食品を主力商品とした食品スーパー	3km
CSC （コミュニティショッピングセンター）	食品スーパー等を核テナントとし、複数の各種専門店を有する中規模の商業施設	5～10km
都市駅前型	都市の駅前に立地し、駅前の立地ポテンシャルから安定的な集客力を有する商業施設	3～10km
SS（スペシャリティストア）	ドラッグストア、コンビニエンスストア、スポーツクラブ、家電量販店等の各種専門店を有する商業施設	1～10km

本投資法人は、当初ポートフォリオに含まれる取得予定資産は、いずれの物件も生活密着型商業施設に該当すると判断しています（なお、かかる当初ポートフォリオの詳細については、後記「④ 本投資法人の当初ポートフォリオの特徴（イ）生活密着型商業施設を中心としたポートフォリオの構築」をご参照下さい。）。本書の日付現在、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場している上場不動産投資法人（以下「J-REIT」といいます。）のうち、商業施設を主たる投資対象としているJ-REITの保有資産は、いずれのJ-REITも郊外型大規模商業施設（RSC（リージョナルショッピングセンター）（注1）、総合スーパー（GMS）（注2）及びアウトレットモール）並びに都市型商業施設（ブランド専門店等）が過半を占めており、本書の日付現在、上記の特徴を有する生活密着型商業施設への投資が保有資産の総額の50%（取得価格ベース）を超えるJ-REITはありません。

したがって、本投資法人は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場後、生活密着型商業施設を中心としたポートフォリオの構築を目指す日本初のJ-REITになるものと考えています（本投資法人のポートフォリオ構成に関する詳細については、後記「④ 本投資法人の当初ポートフォリオの特徴」をご参照下さい。）。



- (注1) 「RSC(リージョナルショッピングセンター)」とは、多数の専門店(一般的には100テナント以上)を有し、商圏が概ね10km以上の大規模ショッピングセンターをいいます。
- (注2) 「GMS」とは、ゼネラルマーチャンダイズストア(General Merchandise Store)の略であり、食料品・日用品のみならず、衣料品や家電、家具等、日常生活で使う様々な商品を中心とした大衆品を総合的に品揃えしているものをいい、総合スーパーと同義です。
- (注3) 本投資法人の1投資物件当たりの取得価格の目安は原則として5億円以上(消費税等の諸費用は含みません。)とします。
- (注4) 上記は、生活密着型商業施設が有していると本投資法人が考えている物件規模、来店頻度、商圏等に関する一般的な特徴を簡略化して記載しています。上記は、生活密着型商業施設を含む商業施設一般についての本投資法人の分析であり、各商業施設が上記に記載の特徴を有していることを保証又は約束するものではありません。

(ロ) ポートフォリオの用途構成

本投資法人は、投資の100%を商業施設に対して行い、商業施設の中でも重点投資対象である生活密着型商業施設が取得価格(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。)ベースでポートフォリオ全体の80%以上となるように投資することで、安定的なキャッシュ・フローを創出するとともに、収益成長の可能性を有するポートフォリオの構築を目指します。なお、生活密着型商業施設以外の商業施設への投資に当たっては、個別物件の特性及び競争力等を見極めた上で、ポートフォリオの質又は収益性の向上に資することが期待される商業施設に対して厳選投資を行います。また、本投資法人は、底地については、底地上の建物の用途に応じて分類することとし、底地上の建物が生活密着型商業施設の特徴を有する場合、生活密着型商業施設として位置付けるものとしますが、底地への投資に際しては、契約内容やテナント属性、土地としての資産価値、ポートフォリオ全体に占める底地の割合等に留意して投資を行います。



(ハ) 本投資法人の物件選定基準

本投資法人は、以下の4つの要素を中心とする総合的判断により、競争優位性があり、中長期的に安定した賃料収入の確保及び資産価値の向上が期待される商業施設を選定して投資を行います。なお、底地投資に関する詳細については、後記「(ホ) 底地への投資方針～「JINUSHI案件」への積極投資～」をご参照下さい。

a. 施設としての魅力

生活密着性の観点から優位性・競争力を検証し、集客力等の施設としての魅力を総合的に判断します。

b. 立地の状況

立地・商圈の分析については、人口・世帯数・競合店の状況等を勘案して判断します。

c. 収益性

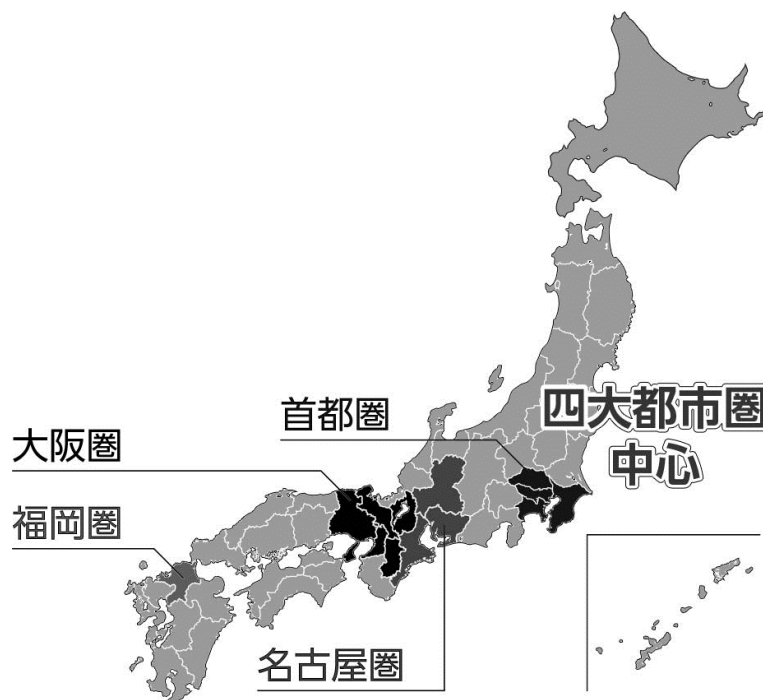
収益の安定性やアップサイドポテンシャルを検証し、稼働率、賃貸借の状況、賃料水準、契約形態等を勘案して判断します。

d. テナント構成

テナント構成を重視し、テナントの信用力、使用目的の適正性等を勘案して判断します。

(ニ) 本投資法人の投資対象地域

本投資法人は、人口動態が比較的安定している四大都市圏(注1)を中心に積極的に投資を行います。特例市等(注2)にも厳選投資を行うことにより、特定の地域への集中を回避し、収益性の向上と市場の変化に対して柔軟に対応可能なポートフォリオの構築を目指します。



(注1) 「四大都市圏」とは、首都圏、大阪圏、名古屋圏及び福岡圏をいい、うち「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいい、「大阪圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいい、「名古屋圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいい、「福岡圏」とは、福岡県をいいます。以下同じです。

(注2) 「特例市等」とは、四大都市圏外の特例市（人口20万人以上の法定人口を有する都市）及び人口20万人未満でもその周辺エリアを含め、相応の商圈人口が見込まれる地域をいいます。以下同じです。

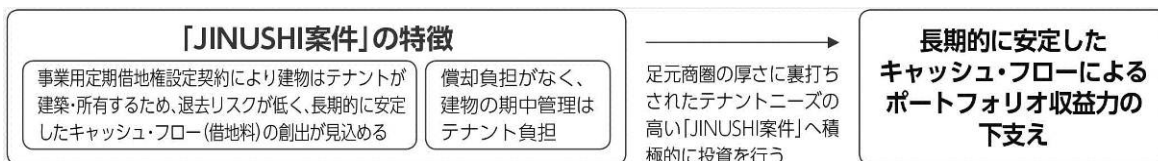


(ホ) 底地への投資方針～「JINUSHI案件」への積極投資～

本投資法人は、生活密着型商業施設をはじめとした各種商業施設への投資につき、底地形態での取得も検討します。本投資法人は、底地投資に当たり、サポート会社である日本商業開発株式会社の事業用定期借地権を利用した底地への不動産投資手法（以下「JINUSHIビジネス」又は「JINUSHI」といいます。なお、「JINUSHIビジネス」は、日本商業開発株式会社の登録商標です。以下同じです。）（詳細については、後記「⑤ スポンサー・サポート (ハ) サポート会社の概要 b. 日本商業開発株式会社」をご参照下さい。）により供給される底地案件（以下「JINUSHI案件」といいます。）を中心に積極的に投資します。

本投資法人は、JINUSHI案件への投資には、(a) 事業用定期借地権設定契約により建物はテナントが建築・所有するため、退去リスクが低く、長期的に安定したキャッシュ・フロー（借地料）の創出が見込めること、及び(b) 償却負担がなく、建物の期中管理についてはテナントが負担するため、保守・修繕等の再投資が不要であること等の特徴があると考えています。本投資法人は、サポート会社である日本商業開発株式会社のノウハウ等を活用して、かかる特徴を有する底地の中でも、足元商圈の厚さに裏打ちされたテナントニーズの高いJINUSHI案件へ積極的に投資を行うことで、長期的に安定したキャッシュ・フローによる本投資法人のポートフォリオ収益力の下支えを目指します。

なお、本投資法人は、「JINUSHIビジネス」の認知度向上が本投資法人のソーシングパイプラインの向上につながるものと考えていることから、JINUSHI案件について物件名称の後ろに「地主」商標ロゴマークを付す（文章の中で物件名称を記載する場合があります。）こととしており、本書において、赤い地主マークは日本商業開発株式会社を通じて取得した底地を、青い地主マークはそれ以外の底地のうち日本商業開発株式会社が設ける基準に適合したものを、それぞれ表します。なお、当該マークについて、「JINUSHIビジネス」の表記を省略することがあります。



### ③ 商業施設及び商業施設を取り巻くマクロ環境の変遷に即した生活密着型商業施設

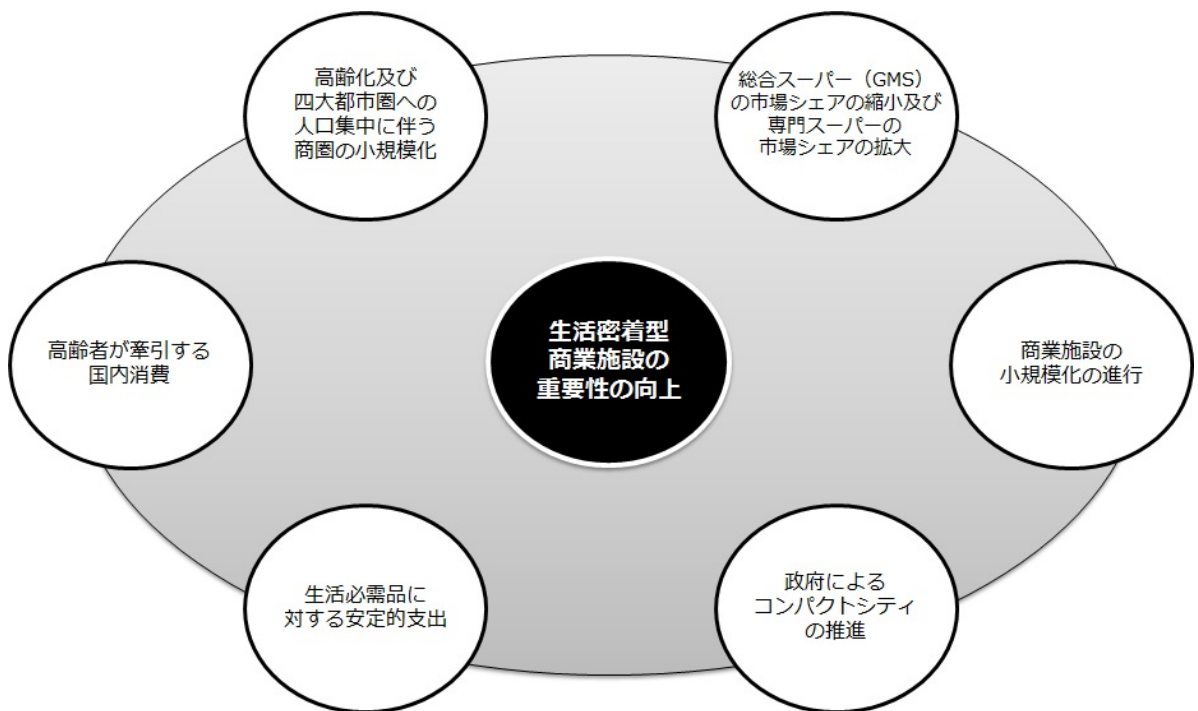
日本においては高齢化と四大都市圏への人口集中が進んでいますが、今後も高齢化と四大都市圏への人口集中は更に進行することが見込まれるものと、本投資法人は考えています。このような人口動態の変化により、高齢化に伴う個人の日常生活圏の範囲の縮小及び人口集中に伴う単位面積当たりの商圏人口の増加による商圏の小規模化が都市部において進展するものと、本投資法人は考えています。また、社会構造が変化していく中においても、生活必需品に対するニーズはこれまで安定的な推移をたどってきたことから、本投資法人は、今後も生活必需品に対するニーズはこれまでと同様に安定的に推移していくと考えています。このように、高齢化や四大都市圏への人口集中の進行及び生活必需品に対する安定したニーズを背景として、今後も本投資法人が重点投資対象とする生活密着型商業施設への需要の高まりが見込まれるものと、本投資法人は考えています。

一方、大規模集客施設の新設規制や専門スーパーの市場シェアの拡大等により、商業施設の小規模化が進行しています。また、多様化する消費者ニーズを捉えた専門店が登場し、小売市場における専門店の重要性が高まっていると、本投資法人は考えています。

以上のことから、社会構造の変化、多様化する消費者ニーズに対応することができる専門店を含んだ生活密着型商業施設への需要が今後ますます高まると、本投資法人は考えています。

以下は、商業施設を取り巻くマクロ環境の変遷に即した生活密着型商業施設についての本投資法人の分析の内容を概念的に図示したものです。

< 商業施設を取り巻くマクロ環境の変遷に即した生活密着型商業施設の概念図 >

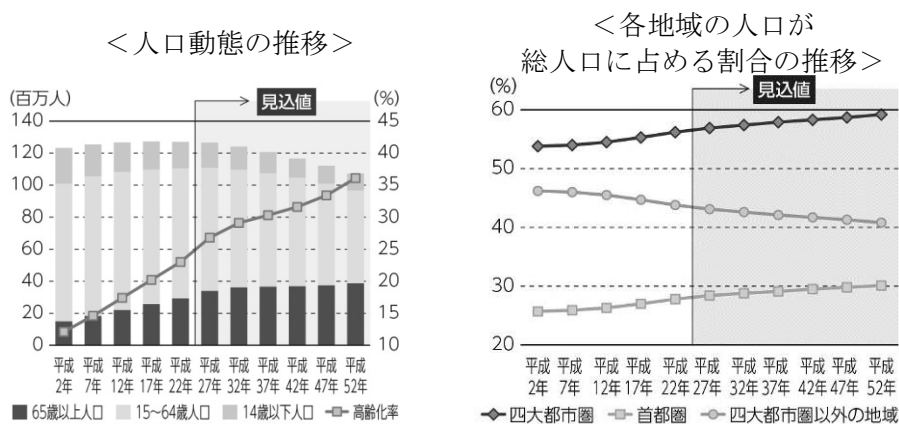


(イ) 高齢者が牽引する消費トレンド及び生活必需品に対する安定したニーズ

a. 高齢化の更なる進行及び四大都市圏への人口集中に伴う商圏の小規模化

人口動態の推移としては、「高齢化の更なる進行」及び「首都圏を中心とした四大都市圏への集中」の2つのトレンドが見られます。日本の人口は平成52年には高齢化率(注)が約37%となり、更なる高齢化が進行すると見込まれています。また、各地域の人口が総人口に占める割合をみると、四大都市圏への人口集中が進んでおり、今後、更に進行するものと見込まれています。このような人口動態の変化は、高齢化に伴う個人の日常生活圏の縮小及び人口集中に伴う狭い範囲における消費者に向けた商業形態の成立をもたらし、商圏の小規模化が都市部において進展するものと、本投資法人は考えています。

(注) 「高齢化率」とは、総人口に占める65歳以上人口の割合をいいます。

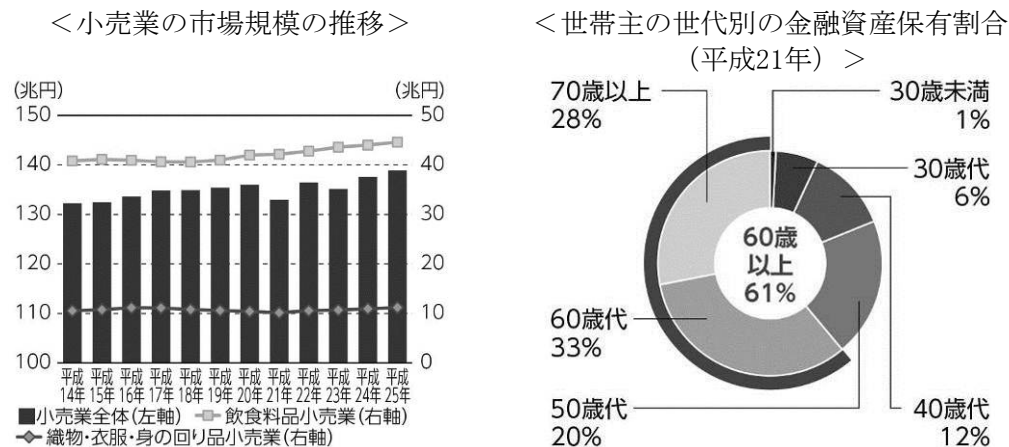


出所：総務省、国立社会保障・人口問題研究所

出所：国立社会保障・人口問題研究所

b. 高齢者が牽引する国内消費

経済産業省の「商業統計」によると、小売業全体（その中でも生活必需品である飲食物品小売業及び織物・衣服・身の回り品小売業）の市場規模は、安定的に推移しており、足元では拡大傾向にあります。また、平成21年の世帯主の世代別の金融資産保有割合をみると、60歳以上の高齢者の金融資産保有割合が全体の61%を占めていることから、高齢者の高い潜在的な購買力がうかがわれるものと、本投資法人は考えています。以上のことを、前記「a. 高齢化の更なる進行及び四大都市圏への人口集中に伴う商圏の小規模化」に記載したトレンドと併せて考えると、今後は高齢者が比較的身近な生活密着型商業施設での消費を牽引していくものと、本投資法人は考えています。



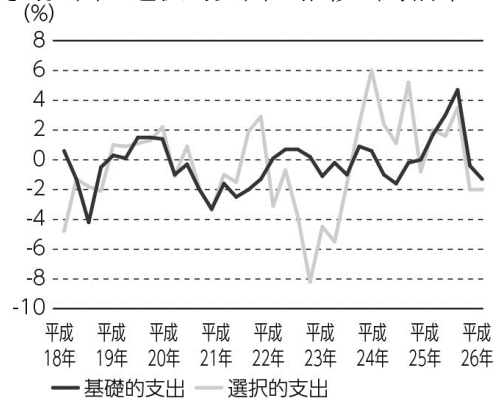
出所：経済産業省「商業統計」

出所：総務省「全国消費実態調査」

c. 生活必需品に対する安定的支出

総務省の「家計調査」によると、飲食料品及び織物・衣服・身の回り品等の生活必需品に対する支出（基礎的支出）は贅沢品に対する支出（選択的支出）と比べ比較的安定しており、日常生活に必要な商品・サービスを中心に提供する生活密着型商業施設については、今後も安定的な収益が見込まれると、本投資法人は考えています。また、後記「(ハ) Eコマースに対する生活密着型商業施設の抵抗力」に記載のとおり、生活必需品は実店舗において購入するという回答がインターネットで購入するという回答を大きく上回っていることから、Eコマースが普及する市場環境においても、生活必需品を購入する場として生活密着型商業施設に消費者の安定したニーズがあると、本投資法人は考えています。

< 基礎的支出・選択的支出の推移（対前年比） >



出所：総務省「家計調査」

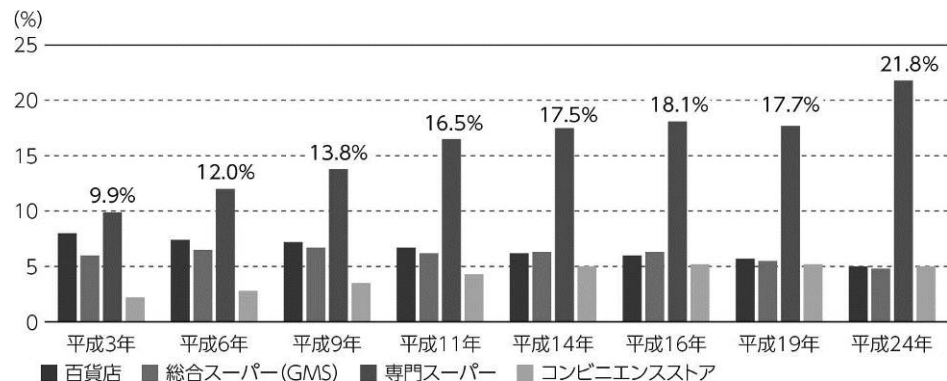
(注) 平成26年については、平成26年9月末日時点における比率を表示しています。

(ロ) 商業施設の小規模化及び専門店の台頭

a. 高まる専門スーパーの市場シェア

経済産業省の「商業統計」によると、総合スーパー（GMS）の小売市場におけるシェアが平成9年から平成24年にかけて縮小傾向にある一方で、専門スーパーの市場シェアは平成3年から平成24年にかけて拡大傾向にあります。消費者ニーズが多様化していることを背景に、百貨店や総合スーパー（GMS）に代わる形で専門スーパーの市場シェアが伸びており、多様化する消費者ニーズを捉えた小売市場における専門スーパーについては専門店の重要性が高まっていると、本投資法人は考えています。

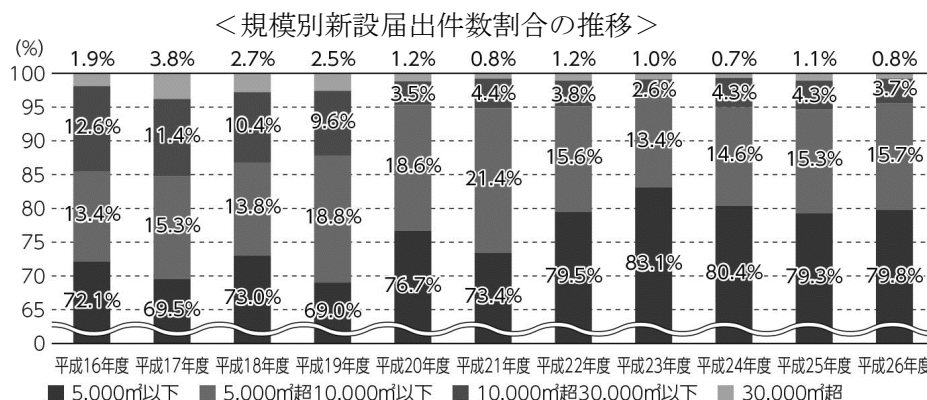
< 小売市場における専門スーパーのシェアの推移 >



出所：経済産業省「商業統計」

b. 商業施設の小規模化の進行

「拡散型から集約型」への誘導に向けて都市計画法（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。）が改正され、10,000㎡超の大規模集客施設の新設が規制された平成19年以降、新設施設に占める10,000㎡以下の施設の比率の増加が顕著となっていることが以下のグラフから読み取れ、このような法改正は商業施設の小規模化の一因となっていると、本投資法人は考えています。



出所：経済産業省「大店立地法の届出状況について」

(注) 平成26年度については、平成26年9月末日時点における割合を表示しています。

c. 政府によるコンパクトシティの推進

高齢化の更なる進行等を背景に、政府は日常生活に必要なサービスが身近に存在するコンパクトシティの実現を掲げています。国土交通省は都市計画運用指針（第7版、平成26年8月1日）の中で、「コンパクトなまちづくりを進めることにより、高齢者にとっては、自然と外出してまちを歩くようになる等、健康な生活を送るとともに社会的にも隔離されない状況となると考えられる」、「また、高齢者の外出機会が増加することにより小売業・飲食業等の消費が増加する等、生活サービスがビジネスとして成り立ちやすい環境となる」とし、コンパクトシティが地域コミュニティを活性化させる可能性に触れ、「人口減少の中でコンパクトシティを推進することの重要性」を謳っています。このような政策も商業施設の小規模化の一因となっており、日常生活に必要な商品・サービスを提供する生活密着型商業施設の重要性が高まると、本投資法人は考えています。

**政府による都市計画運用指針を通じたコンパクトシティの推進**

政府は、日常生活に必要な施設や機能を集約するコンパクトシティを推進しており、実現に向けて平成26年8月1日には都市計画運用指針の一部を改正しています

日常生活に必要な商品・サービスを提供する生活密着型商業施設の重要性が高まると、本投資法人は考えています

(ハ) Eコマースに対する生活密着型商業施設の抵抗力

昨今、日本におけるEコマース市場は拡大傾向にあります。以下の理由から、Eコマースの拡大が本投資法人が重点投資対象とする生活密着型商業施設に与える影響は限定的であると、本投資法人は考えています。

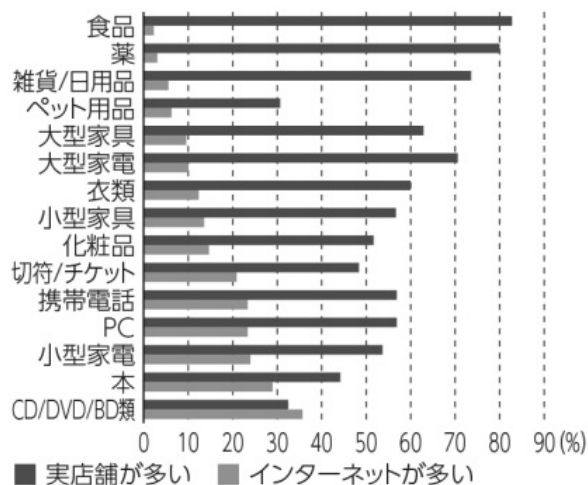
まず、生活密着型商業施設におけるテナントは、生活必需品等、日常的に頻繁に使用する商品・サービスを中心に扱っていますが、生活密着型商業施設は日常生活圏に立地していることから、そのアクセスの利便性を通じて、消費者はすぐに生活必需品等を買に行くことができ、すぐに商品が欲しいという消費者のニーズにも対応可能であると、本投資法人は考えています。

次に、生活密着型商業施設におけるテナントで取り扱われている商品の多くは、消費者がインターネットよりも身近な実店舗で購入する傾向が比較的強いと、本投資法人は考えています。特に、生鮮食品については、実際に商品を手にとって、その新鮮さや状態を実店舗で確認したいという消費者のニーズがあると、本投資法人は考えています。

品目ごとに実店舗とインターネットのいずれで購入することが多いかを尋ねた総務省の調査結果は以下に記載のとおりであり、生活必需品(注)は実店舗において購入するという回答がインターネットで購入するという回答を大きく上回っています。

(注) 本「(ハ) Eコマースに対する生活密着型商業施設の抵抗力」において「生活必需品」とは、食品、薬、雑貨/日用品及び衣類をいいます。

<実店舗及びインターネットにおいて購入する商品別割合>



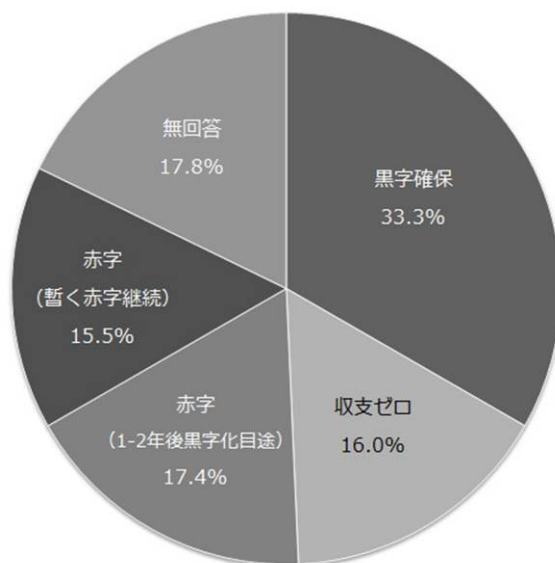
出所：総務省「平成26年版 情報通信白書」

また、Eコマース事業のような配送センターから消費者への少量多品種直接配送型の事業は、特に生活必需品の取扱いでは採算が取りにくいと、本投資法人は考えています。

日本政策投資銀行が公表している、平成23年度の「Eコマース事業の損益」のグラフによると、Eコマース事業に取り組んでいるものの、採算が取れていない小売事業者が多く見受けられます。日常生活圏に立地する生活密着型商業施設が取り扱う商品は、消費者がすぐに実店舗に買いに行くことができるため配送料を商品価格に上乗せしづらい一方で、配送料を消費者から徴収すると、購入商品が少額であるため消費者の配送料負担が大きくなると、本投資法人は考えています。

昨今、ネットスーパー事業において宅配専用の配送センターを直送拠点とする形態（以下「配送センター型」といいます。）と既存店舗を配送拠点とする形態（以下「店舗出荷型」といいます。）のネットスーパーが展開される中で、配送センター型のネットスーパー事業においては大手企業の撤退事例も見られました。一方、株式会社イトーヨーカ堂に代表される小売店が採用する店舗出荷型のネットスーパーは、配送する店舗の売上につながることから生活密着型商業施設にとってはプラスの影響があるものと、本投資法人は考えています。なお、後記「(2) 投資対象 ④ 個別物件の概要」に記載のとおり、取得予定資産であるフルルガーデン八千代においても店舗出荷型ネットスーパー事業が展開されています。

<Eコマース事業の損益（平成23年度 国内213社）>



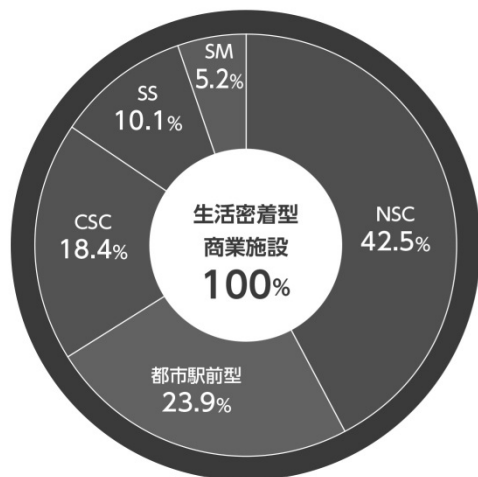
出所：日本政策投資銀行 「Eコマース市場の拡大と小売業への影響（平成25年4月19日）」

#### ④ 本投資法人の当初ポートフォリオの特徴

##### (イ) 生活密着型商業施設を中心としたポートフォリオの構築

本投資法人の当初ポートフォリオは、全て生活密着型商業施設で構成されており、その概要は、以下のとおりです。なお、底地については、底地上の建物の商業施設タイプに基づき区分しています。

＜商業施設タイプ別の比率＞



取得予定価格の合計	808億円
鑑定評価額の合計	823億円
物件数	18件
平均鑑定NOI利回り	5.5%
平均築年数	10.4年
平均稼働率	98.6%
テナント数	286件
平均残存賃貸借期間	8.8年

(注1) 「平均鑑定NOI利回り」は、各取得予定資産の鑑定NOI利回りを取得予定価格で加重平均した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「鑑定NOI利回り」は、以下の計算式により算出しています。

各取得予定資産の鑑定NOI ÷ 各取得予定資産の取得予定価格

なお、「鑑定NOI」とは、鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却費を控除する前の収益であり、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。上記鑑定NOIは、直接還元法によるNOIです。ただし、直接還元法の適用が無い場合には、DCF法による初年度又は2年度の運営純収益です。

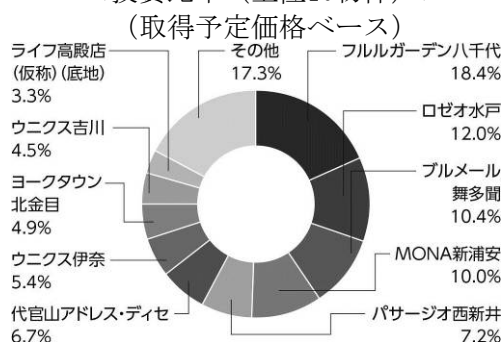
(注2) 「平均築年数」とは、各取得予定資産の本書の日付現在を基準日とした築年数を取得予定価格に基づき算出される投資比率で加重平均して算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「平均残存賃貸借期間」とは、各テナントの平成26年9月末日現在を基準日とした残存賃貸借期間（以下「残存賃貸借期間」といいます。）を賃料（歩合賃料を除きます。）に基づき算出される比率で加重平均して算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

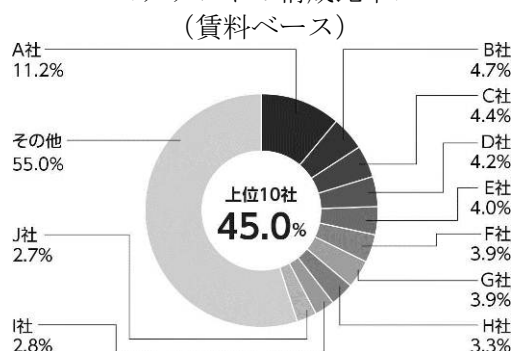
##### (ロ) ポートフォリオ分散等による安定的なキャッシュ・フローの創出

本投資法人の当初ポートフォリオは、物件、テナント構成及びテナント属性の分散が図られており、また、投資対象地域については人口動態が比較的安定している四大都市圏への投資比率が85.1%（取得予定価格ベース）であり、高い割合となっています。このようなポートフォリオは、安定的なキャッシュ・フローの創出に寄与するものと、本投資法人は考えています。当初ポートフォリオにおける物件、テナント構成、テナント属性及び投資対象地域における構成比率は、以下のとおりです。なお、テナント属性については、店舗の利用状況を踏まえ、本投資法人における区分を用いています。

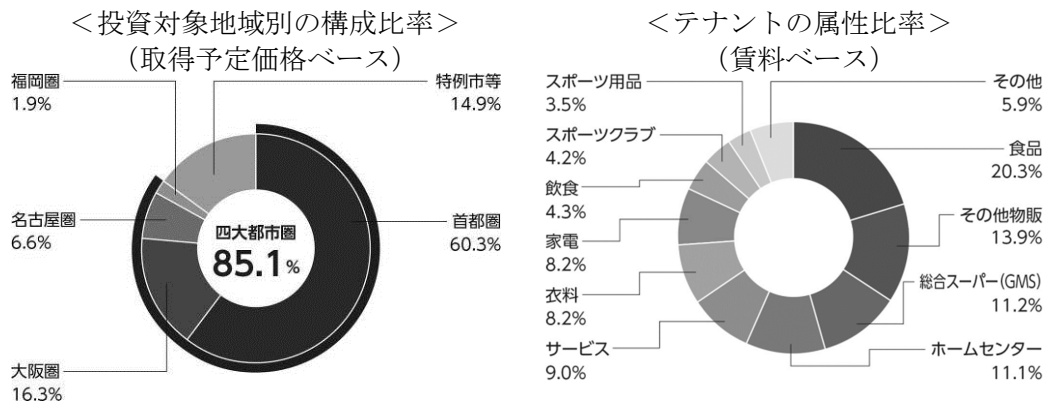
＜投資比率（上位10物件）＞



＜テナントの構成比率＞







(注1) テナントの構成比率のグラフのうち、「A社」から「J社」は当初ポートフォリオのテナント上位10社（賃料ベース）である各テナントを指します。

(注2) 「賃料ベース」とは、テナントとの賃貸借契約に定める賃料の額の割合をいいます。なお、賃貸借契約上、テナントの売上等に連動して賃料額が定まる等、特定の金額が定められていないものについては、かかる賃料の額に含めていません。以下同じです。

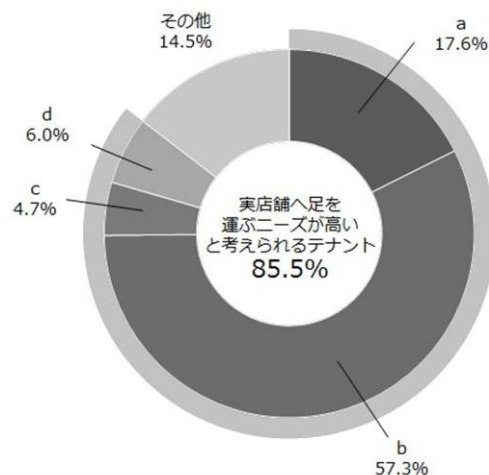
当初ポートフォリオに含まれるテナントのうち、実店舗へ足を運ぶニーズが高いと考えられるテナントの合計の比率は85.5%（賃料ベース）です。

具体的には、以下の店舗又はテナントが含まれます。

- 店舗に足を運ぶ必要があり、Eコマースで代替できない医療、理髪、写真撮影、教室等のサービス店、飲食店及びスポーツクラブ
- 前記「③ 商業施設及び商業施設を取り巻くマクロ環境の変遷に即した生活密着型商業施設（ハ）Eコマースに対する生活密着型商業施設の抵抗力」に記載の総務省による調査結果において、実店舗で購入するほうが多いという回答が50%以上かつインターネットで購入するほうが多いという回答が15%以下の項目(注)を取り扱う店舗（食品スーパー、総合スーパー（GMS）、ホームセンター、衣料店、100円ショップ、ドラッグストア、雑貨店及びコンビニエンスストア）
- 転貸先のほとんどが上記a.及びb.に分類されるテナントである株式会社ピーアンドディコンサルティング
- 実店舗に足を運ぶ必要がある又は店舗で実物を確認するニーズが高いと考えられる商品（スポーツ用品、メガネ・コンタクト、リサイクル品、靴、楽器及びインテリア）を取り扱う店舗

(注) 生活必需品（食品、薬、雑貨/日用品及び衣類）、大型家具、小型家具及び化粧品（なお、家電については、小型家電やPCについてネットで購入するほうが多いという回答が15%以上であるため本集計では除外します。）が該当します。

<実店舗へ足を運ぶニーズが高いと考えられるテナントの合計の比率>



(ハ) 安定性を確保しながら成長余地も見込まれる契約形態

本投資法人の当初ポートフォリオは、残存賃貸借期間が10年以上のテナントが46%程度（賃料ベース）を占め、長期安定的なキャッシュ・フローの確保が見込まれる契約形態です。一方で、残存賃貸借期間が5年未満のテナントが38%程度（賃料ベース）を占め、また、定期借家契約の契約形態をとるテナントが60%程度（賃料ベース）となっていることから、市場の変化に対応した最適なテナント構成を構築することによる成長余地も見込まれる契約形態であると、本投資法人は考えています。また、本投資法人の当初ポートフォリオの平成26年4月1日から同年9月末日までの賃料実績額をみると、固定賃料(注1)の占める割合が78%程度（賃料（実績）ベース）、固定+歩合賃料(注2)の占める割合が16%程度（賃料（実績）ベース）、完全歩合賃料(注3)の占める割合が5%程度（賃料（実績）ベース）となっています。本投資法人の当初ポートフォリオは、賃料全体に占める変動賃料(注4)の割合に照らして、消費拡大に基づく賃料向上の可能性を比較的捕捉しやすく、賃料のアップサイドポテンシャルを追求可能なポートフォリオであると、本投資法人は考えています。

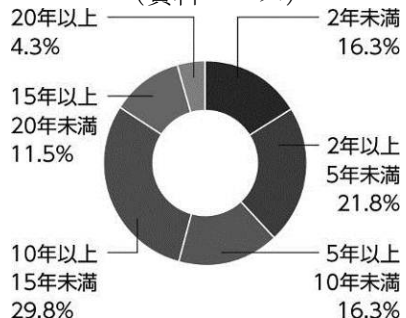
(注1) 「固定賃料」とは、テナントとの賃貸借契約上の賃料の額が、テナントの売上等にかかわらず、一定の金額である旨が定められている賃料形態をいいます。以下同じです。

(注2) 「固定+歩合賃料」とは、テナントとの賃貸借契約上の賃料の額が、テナントの売上等にかかわらず、一定の金額となる部分と、テナントの売上等に連動して賃料の額が変更される部分とが併せて定められている賃料形態をいいます。以下同じです。

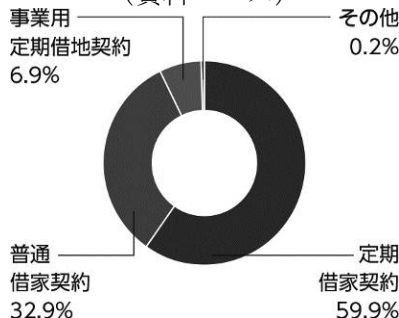
(注3) 「完全歩合賃料」とは、テナントとの賃貸借契約上の賃料の額が、テナントの売上等に連動して賃料の額が変更される部分のみで定められている賃料形態をいいます。以下同じです。

(注4) 「変動賃料」とは、テナントとの賃貸借契約上の賃料のうち、テナントの売上等に連動して賃料の額が変更される部分を総称していい、完全歩合賃料のほか、固定+歩合賃料の賃料のうちテナントの売上等に連動して賃料の額が変更される部分を含みます。以下同じです。

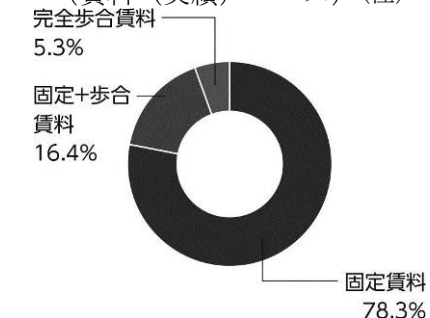
＜残存賃貸借期間の構成比率＞  
（賃料ベース）



＜賃貸借契約形態の構成比率＞  
（賃料ベース）



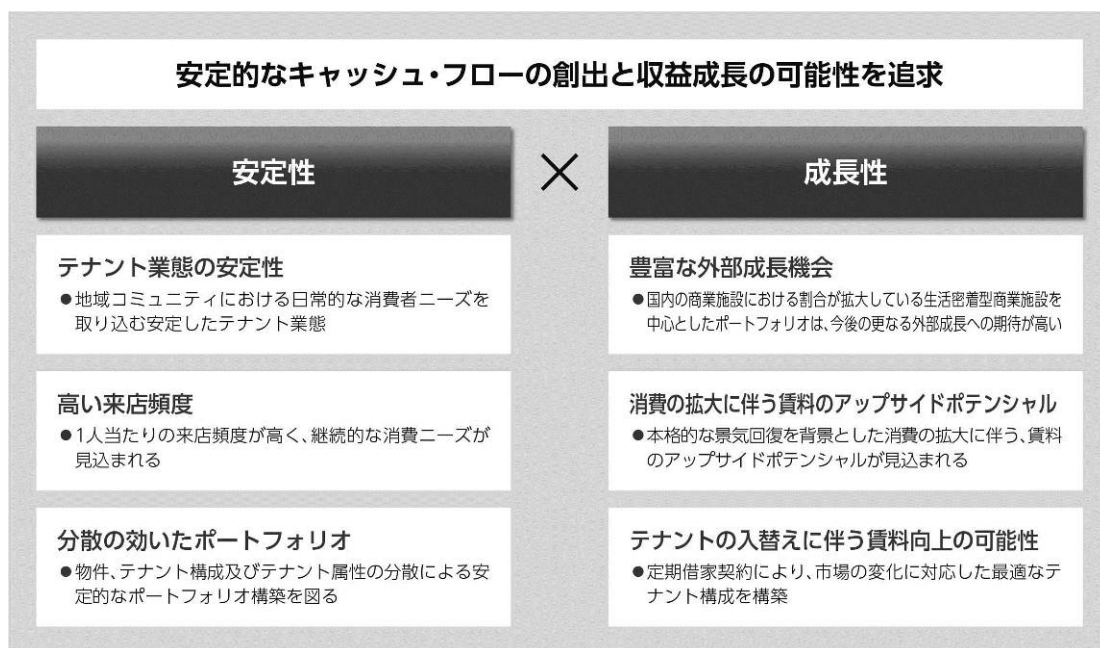
＜賃料（固定/変動）の構成比率＞  
（賃料（実績）ベース）(注)



(注) 「賃料（実績）ベース」においては当初ポートフォリオの平成26年4月1日から同年9月末日までの賃料実績値に基づく比率を記載しています。なお、当該比率は、本投資法人の物件取得後における実際の賃料収入の比率と一致しない可能性があります。

(二) 安定性及び成長性の両方を追求するポートフォリオ

本投資法人の当初ポートフォリオは、物件、テナント構成及びテナント属性の分散が図られており、来店頻度の高さからテナントの属する業態が比較的安定していると本投資法人が考える物件で構成されていることから、安定的なキャッシュ・フローの創出が可能であると、本投資法人は考えています。また、前記「③ 商業施設及び商業施設を取り巻くマクロ環境の変遷に即した生活密着型商業施設 (ロ) 商業施設の小規模化及び専門店の台頭 b. 商業施設の小規模化の進行」からも読み取れるように、新設届出商業施設の規模は10,000㎡以下の規模が占める割合が高く、また、かかる新設届出商業施設は、比較的規模の小さい商業施設であることが多い生活密着型商業施設が占める割合が高いと考えられることから、今後、更なる外部成長の可能性が高く、消費の拡大及びテナントの入替えに伴う賃料向上を通じた内部成長も可能であると、本投資法人は考えています。



## ⑤ スポンサー・サポート

(イ) スポンサー及びサポート会社との協働

a. ケネディクス・グループを中心とした幅広いサポートの活用

ケネディクスとのスポンサー・サポート契約並びにサポート会社である三井住友ファイナンス&リース株式会社、日本商業開発株式会社及び株式会社ピーアンドディコンサルティングとのサポート契約に基づき、本投資法人は、ケネディクスを中核としたケネディクス・グループ及びサポート会社から外部成長及び内部成長に関する幅広いサポートを受けます。また、本投資法人は、スポンサー及びサポート会社が有する多様なパイプラインによる外部成長機会及び商業施設についての運用ノウハウ等を最大限に活用した内部成長戦略を推進します。なお、スポンサー・サポート契約及びサポート契約の詳細については、後記「7 管理及び運営の概要 (1) 資産管理等の概要 ⑤ その他 (ニ) 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照下さい。

		スポンサー		サポート会社		
		KENEDIX ケネディクス株式会社	SMFL 三井住友ファイナンス&リース	日本商業開発株式会社 Nippon Commercial Development Co., Ltd.	p&d consulting 株式会社 ピーアンドディーコンサルティング	
サポートの内容		KENEDIX ケネディクス株式会社	SMFL 三井住友ファイナンス&リース	日本商業開発株式会社 Nippon Commercial Development Co., Ltd.	p&d consulting 株式会社 ピーアンドディーコンサルティング	
サポート 外部成長	パイプライン・サポート	●	●	●	●	
	ウェアハウジング機能の提供	●	●			
サポート 内部成長	リーシング業務の提供	●		●	●	
	PM業務の提供	●		●	●	
	環境配慮技術・ノウハウの提供	●				
	運営状況評価業務及び 運営に関する助言業務の提供				●	
サポート その他の	人的支援の提供	●	●			
	商標の無償使用許諾			●		

b. ケネディクス・グループの商業施設におけるリソース及びノウハウの活用

ケネディクス・グループは、不動産投資のプロフェッショナルとして商業施設を運用資産とする私募ファンド等の運用及び商業施設の開発を10年超にわたり行っており、商業施設に係る受託資産残高は、平成26年10月末日現在1,888億円（取得価格ベース）に達しています。日本の商業施設の運用実績の具体例として、平成19年にオーストラリア証券取引所に上場したChallenger Kenedix Japan Trust（以下「CKT」といいます。）（平成22年に非上場の私募ファンド化）（平成20年3月末日時点、資産運用規模約590億円（取得価格ベース）、物件数20件）やドイツ系資金の商業施設に投資した私募ファンド（平成20年8月末日時点、資産運用規模約250億円（取得価格ベース）、物件数9件）が挙げられます。ケネディクス・グループは、これまでの商業施設への投資及び運用経験を通じた商業施設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、多様なリソースを有しています。また、ケネディクス・グループは、長期にわたる商業施設の運用経験から、各商圏の特性及びテナントの動向・業況について把握しており、商業施設運用におけるノウハウを蓄積しています。本投資法人は、不動産投資のプロフェッショナルであるケネディクス・グループにおける商業施設の開発・運営に関する知識、経験等のリソース及びノウハウを最大限に活用します。

## 本投資法人

ケネディクス・グループの商業施設におけるリソース及びノウハウを最大限に活用

### 商業施設ファンド組成の事例(注1)



#### Challenger Kenedix Japan Trust (CKT)

オーストラリア証券取引所に上場後、私募ファンド化  
資産運用規模:約590億円(取得価格ベース) / 物件数:20(平成20年3月末日時点)



#### ドイツ系資金の私募ファンド

資産運用規模:約250億円(取得価格ベース) / 物件数:9(平成20年8月末日時点)

### 商業施設開発の事例(注1)



無印良品下北沢店

フレーム神南坂



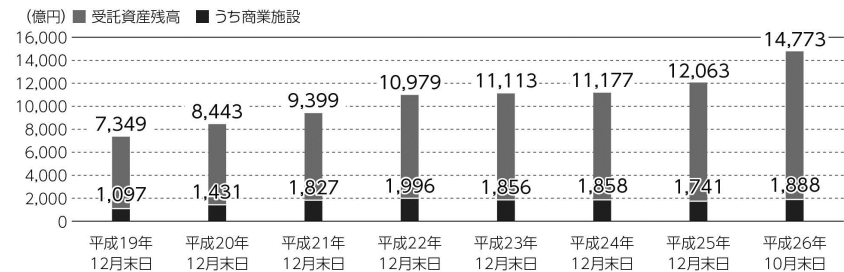
カリノ千歳台

アシコタウンあしかが

PARTNERS IN GROWTH  
KENEDIX

ケネディクス・グループ  
豊富なリソース及びノウハウを保有

### ケネディクス・グループにおける受託資産残高(注2)及び商業施設の内訳



出所：ケネディクス株式会社

(注1) 上記物件はいずれもケネディクス・グループが過去に開発又は運用を行った国内の商業施設であり、本投資法人の取得予定資産ではありません。本書の日付現在、本投資法人がこれらの物件を取得する具体的な予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。

(注2) 「受託資産残高」とは、ケネディクス・グループがアセットマネジメント（以下「AM」ということがあります。）業務を受託しているファンド（本投資法人を含みます。）の取得資産残高（取得価格ベース）（自己勘定で取得した物件を含みます。）をいいます。以下同じです。また、本書において、「受託資産残高（AUM）」と表記することがあります。

(ロ) ケネディクス・グループの概要

ケネディクス・グループは、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、変化の激しい市場の「トレンド」を迅速かつ的確に捉えながら優良案件の発掘と投資機会の獲得に注力し、「機動性」と「柔軟性」を有する不動産投資運用を行っています。その理念及び人材は本資産運用会社にも受け継がれています。ケネディクス・グループの受託資産残高は平成20年の金融危機後も着実に増加し、平成19年12月末日時点で7,349億円であった受託資産残高は平成26年10月末日現在では1兆4,773億円（取得価格ベース）（注）にまで着実に増加しました。その受託資産残高の中でもJ-REITにおける受託資産残高は平成26年10月末日時点で8,871億円（取得価格ベース）と、過半を占めていることが特徴です。ケネディクスはその経営計画における重要施策として、スポンサーを務めるJ-REITを中心とする不動産投資法人の成長を積極的にサポートすることを掲げています。ケネディクス・グループは、J-REITのうち、KDO（旧 ケネディクス不動産投資法人（以下「KRI」といいます。））（平成26年10月末日時点の取得価格の合計3,699億円）、KDR（平成26年10月末日時点の取得価格の合計1,144億円）、日本ロジスティクスファンド投資法人（以下「JLF」といいます。）（平成26年10月末日時点の取得価格の合計1,864億円）及びプレミア投資法人（以下「PIC」といいます。）（平成26年10月末日現在の取得価格の合計2,163億円）のスポンサーを務めており、本書の日付現在、KDO、KDR、JLF及びPICは、それぞれ中規模オフィス、賃貸住宅、物流施設並びにオフィス及び賃貸住宅を中心とした投資を行っています。

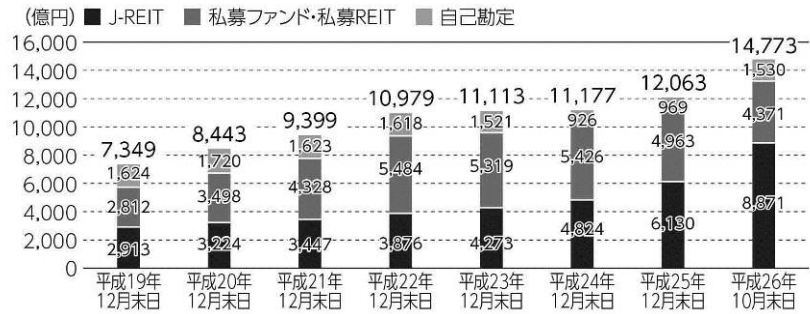
（注） ケネディクス・グループの自己勘定1,530億円を含みます。

＜ケネディクス・グループの沿革＞

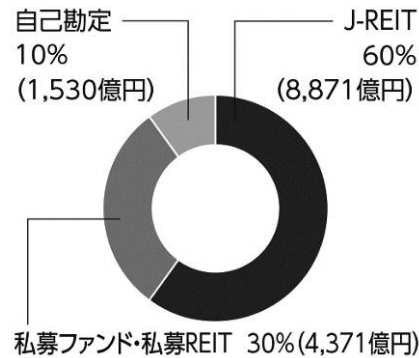
平成7年	ケネディクス株式会社を設立 （旧ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社）
平成11年	不動産資産運用事業への本格参入
平成13年	不動産投資ファンドを組成。初の国内顧客投資家から資産運用業務受託
平成14年	大阪証券取引所ナスダックジャパン市場に株式を上場
平成15年	東京証券取引所市場第二部に株式を上場
平成16年	東京証券取引所市場第一部銘柄に指定
平成17年	KDO（旧KRI）及びJLFが東京証券取引所に上場
平成19年	日本の商業施設に投資するCKTがオーストラリア証券取引所に上場
平成20年	ドイツ投資家との商業施設私募ファンドを組成。資産運用を受託
平成22年	ケネディクス・グループにおける受託資産残高が1兆円突破
平成24年	KDRが東京証券取引所に上場
平成26年 3月	私募REIT(注)であるKPIを運用開始
平成26年 10月	PICの資産運用会社であるプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の発行済株式の30%を取得
平成27年 2月	本投資法人が東京証券取引所に上場（予定）

（注） 「私募REIT」とは、オープンエンド型非上場不動産投資法人をいいます。

＜ケネディクス・グループの受託資産残高の推移＞



＜平成26年10月末日現在の受託資産残高の内訳＞



出所：ケネディクス株式会社

(注1) ケネディクス株式会社にて各日付現在の受託資産残高を集計しています。

(注2) 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。

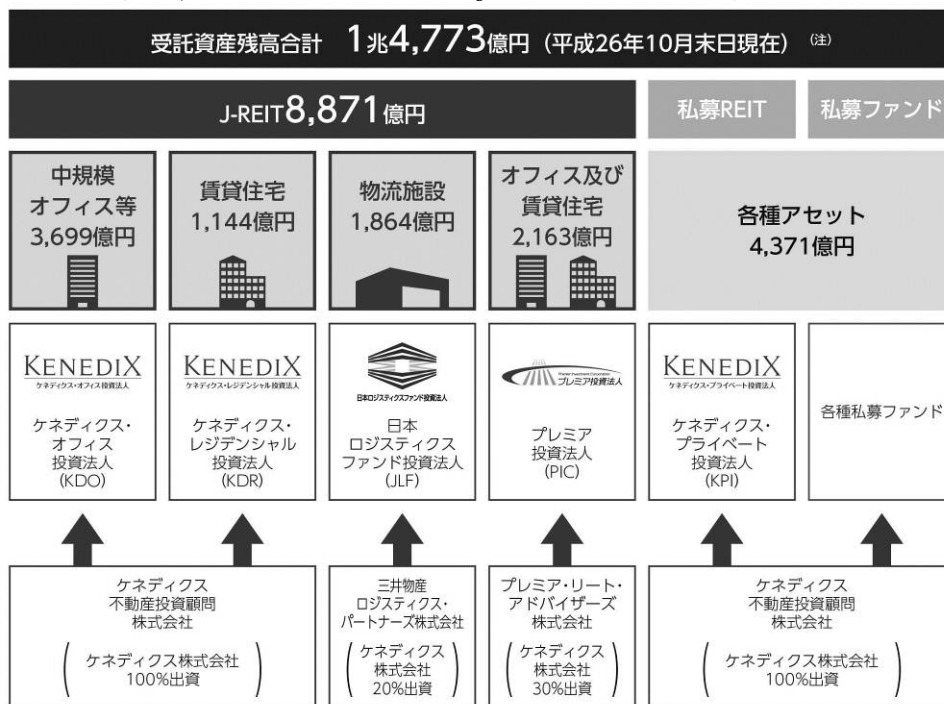
(注3) 取得時の取得価格(税抜)で集計し、会計上の簿価を構成するものであっても取得付随費用及びバリュアード費用(物件価値を上昇させるための資本的支出)等は含まず、億円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 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、KDO、KDR、JLF及びPICが保有する不動産関連資産も含みます。

J-REITの主要スポンサー(各J-REITにおける資産運用会社の株主のうち、信託銀行その他の金融機関である株主及び持株比率が20%未満の株主を除いたものをいいます。以下同じです。)における預り資産規模(注1)の比較においても、ケネディクスがスポンサーを務めているJ-REITの資産規模は平成26年10月末日現在において取得価格の合計8,871億円、物件数278物件であり、ケネディクスは有力プレイヤーの一角を占めています。また、ケネディクス・グループは、J-REIT以外にも私募REITやケネディクス・グループのJ-REITが投資可能な不動産等を主な投資対象とした「ケネディクスREIT-able Fund」を含む私募ファンド等も手掛けており、不動産投資のプロフェッショナルとして、変化の激しい市場の「トレンド」を迅速かつ的確に捉えながら、「機動性」と「柔軟性」をもった不動産投資運用に注力してきました。

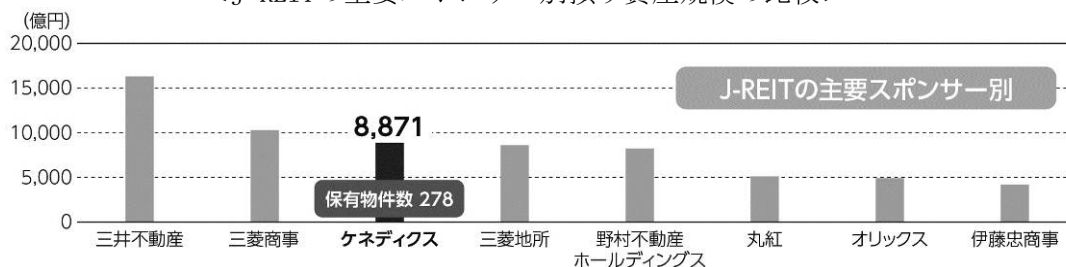
以上のように、ケネディクス・グループにおける不動産投資信託事業の重要性は高く、運用する不動産投資信託の健全な成長はケネディクス・グループにとっても利益が一致するものと、本投資法人は考えています(詳細については、後記「⑧ 投資主利益最大化のためのガバナンス体制 (二) 本投資法人の成長とケネディクス・グループの利益が一致するビジネスモデル」をご参照下さい。)

＜ケネディクス・グループによるJ-REITへの強いコミットメント＞



(注) ケネディクス・グループの自己勘定1,530億円を含みます。

＜J-REITの主要スポンサー別預り資産規模の比較＞



出所：平成26年10月末日現在の各J-REITの開示資料をもとに本資産運用会社が作成

(注1) 各主要スポンサーの預り資産規模は、平成26年10月末日現在における各J-REITの資産規模（総取得価格ベース）を合計しています。

(注2) 上記表において、「三井不動産」は三井不動産株式会社を、「三菱商事」は三菱商事株式会社を、「三菱地所」は三菱地所株式会社を、「野村不動産ホールディングス」は野村不動産ホールディングス株式会社を、「丸紅」は丸紅株式会社を、「オリックス」はオリックス株式会社を、「伊藤忠商事」は伊藤忠商事株式会社をそれぞれ示します。

(ハ) サポート会社の概要

a. 三井住友ファイナンス&リース株式会社

三井住友ファイナンス&リース株式会社は昭和38年2月に設立され、昭和43年5月にリース事業を開始しています。株主の構成は、株式会社三井住友フィナンシャルグループが60%、住友商事株式会社が40%です。主な事業内容は、機械設備等各種物品の賃貸、営業貸付事業であり、平成26年3月末日現在における営業資産が3.6兆円（簿価ベース）に達する、平成25年度リース取扱高国内首位の総合リース会社です。また、不動産セクターでの資産残高は約5千億円（簿価ベース）であり、株式会社三井住友銀行の取引先を顧客基盤とした幅広い案件発掘ルートに強みを有しており、商業施設に関する深いノウハウを有しています。同社は、本投資法人に対し、サポート契約に基づき、リース資産等の供給を通じたパイプライン・サポート、ウェアハウジング機能、ブリッジファンド等へのファイナンス機能及び人的支援を提供することを合意しています。



＜三井住友ファイナンス&リース株式会社の主な商業施設開発実績＞



Kalsa平塚田村店 イトーヨーカドー 早稲田店 サミット 井土ヶ谷店 スーパーデボ 厚別東店 ビバホーム座間店 ゼビオ久宝寺店

(注) 上記物件はいずれも三井住友ファイナンス&リース株式会社が過去に開発を行った又は現在保有している商業施設であり、本投資法人の取得予定資産ではありません。本書の日付現在、本投資法人がこれらの物件を取得する具体的な予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。

b. 日本商業開発株式会社

日本商業開発株式会社は平成12年4月に設立され、不動産投資事業、サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業を展開しており、東京証券取引所市場第一部及び名古屋証券取引所市場第一部に上場しています。その中でも特に、底地を投資対象とした「JINUSHIビジネス」を展開し、投資家の目線に立った、長期に安定したキャッシュ・フローを期待できる底地の開発を専門に取り扱う会社であり、食品スーパー、ホームセンター等の生活利便施設を中心に、50テナント以上との事業取組実績があります。また、平成26年10月末日現在、JINUSHI案件を47件（約53万㎡（土地面積ベース）、約800億円（簿価ベース））開発しており、日本商業開発株式会社が開発したJINUSHI案件の購入実績がある、又は興味のある投資家との太いパイプラインを構築しています。同社は、本投資法人に対し、サポート契約に基づき、「JINUSHIビジネス」におけるJINUSHI案件の供給を通じたパイプライン・サポートを提供し、「JINUSHIビジネス」に基づく幅広いテナントとのリレーションシップを本投資法人の成長に活用します。また、同社は、本投資法人に対しPM業務やテナントリーシング業務を提供し、「JINUSHIビジネス」関連商標を無償で提供することを合意しています。

＜日本商業開発株式会社の主な「JINUSHIビジネス」案件実績＞



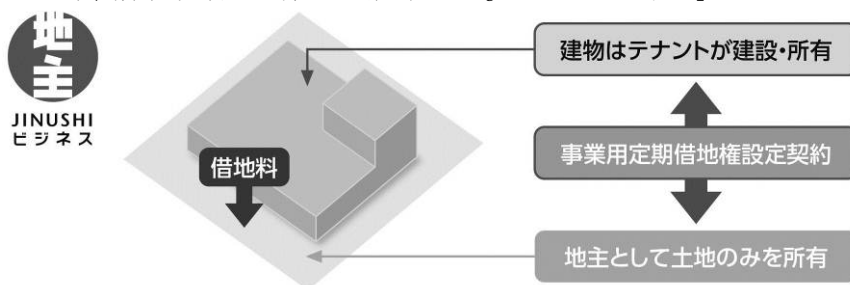
ライフ御幣島店 クリエイト エス・ディー 鎌倉材木座店 ヨークマート厚木南毛利店 阪急オアシス高殿店

(注) 上記物件はいずれも日本商業開発株式会社が過去に開発を行ったJINUSHI案件であり、本投資法人の取得予定資産ではありません。本書の日付現在、本投資法人がこれらの物件を取得する具体的な予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。

日本商業開発株式会社が展開する「JINUSHIビジネス」は、土地のみに投資を行い、テナントとの事業用定期借地権設定契約に基づき、長期に安定したキャッシュ・フロー（借地料）を受け取るビジネスモデルです。日本商業開発株式会社が行う「JINUSHIビジネス」は、一般的に、以下の特徴を備えていると、本投資法人は考えています。

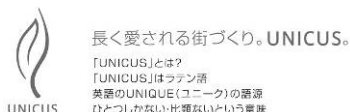
- (i) 住宅への転用が可能な土地への投資
- (ii) 長期的に安定したキャッシュ・フローの創出が見込める

＜日本商業開発株式会社が展開する「JINUSHIビジネス」＞



c. 株式会社ピーアンドディコンサルティング

株式会社ピーアンドディコンサルティングは平成10年8月に設立され、商業施設開発・運営・商業コンサルティング業務等を主な事業内容としており、平成26年9月末日現在、自社ブランド「UNICUS」を9か所開発・運営、その他商業施設を8か所開発しています。同社は、本投資法人に対し、サポート契約に基づき、自社開発案件の供給を通じたパイプライン・サポート、「UNICUS」案件のPM業務やテナントリーシング業務並びに商業施設の運営状況評価業務及び運営に関する助言業務を提供し、商業施設開発及び運営実績に基づくノウハウを本投資法人の成長に活用します。



＜株式会社ピーアンドディコンサルティングの主な商業施設開発実績＞



ユニクス南古谷



ユニクス上里



ワカバウオーク



ユニクス鴻巣

(注) 上記物件はいずれも株式会社ピーアンドディコンサルティングが過去に開発を行った商業施設であり、本投資法人の取得予定資産ではありません。本書の日付現在、本投資法人がこれらの物件を取得する具体的な予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。

## ⑥ 本投資法人の成長戦略

### (イ) 外部成長戦略

本投資法人は、当初ポートフォリオで808億円の資産規模（取得予定価格ベース）を予定しています。本投資法人は、上場後、スポンサー及びサポート会社との多様なパイプラインによる外部成長機会を活用し、中長期的に更なるポートフォリオの規模拡大を目指します。本投資法人は、不動産投資のプロフェッショナルであるケネディクス・グループの商業施設におけるリソース及びノウハウを活用し、中長期的に安定した賃料収入の確保及び資産価値の向上が期待される生活密着型商業施設への重点投資を追求します。






#### a. 外部成長戦略における基本方針

- i. 商業施設投資のプロフェッショナルによる厳選投資
- ii. スポンサー及び商業施設投資・開発・運営等の専門家集団であるサポート会社による開発機能を含めた強力なパイプライン・サポート
- iii. 優先交渉権等の活用による商業施設に関するパイプラインの確保
- iv. 取得機会の最大化を実現するための多様な取得ルート及び取得手法の活用  
(上記i. 及びii. についての詳細については、それぞれ前記「⑤ スポンサー・サポート (イ) スポンサー及びサポート会社との協働」及び同「(ハ) サポート会社の概要」をご参照下さい。)

#### b. 優先交渉権等の活用による商業施設に関するパイプラインの確保

本投資法人は、ケネディクス・グループにおける開発案件の取得やサポート会社との間に有する優先交渉権を活用し、積極的な外部成長を目指します。ケネディクス・グループは商業施設の運用や開発を通じて培ったノウハウに基づいた商業施設の開発力を有しており、平成26年10月末日現在において、合計20物件、848億円（総事業費ベース）の商業施設の開発を行ってきました。また、本書の日付現在において、サポート会社が保有し、かつ、本投資法人の投資方針に合致している物件であることをサポート会社と本投資法人との間で確認している物件は、以下のとおりです。

**サポート会社が保有する物件の一例**

 開発物件 SS ロイヤルホームセンター戸塚深谷(仮称) 所在地:神奈川県横浜市	 開発物件 SM ヨークマート戸塚区深谷町店 所在地:神奈川県横浜市	 開発物件 SM 万代塚口店(仮称) 所在地:兵庫県尼崎市
 開発物件 SM 大阪市西区プロジェクト(仮称) 所在地:大阪府大阪市	 開発物件 SM 大阪市中央区プロジェクト(仮称) 所在地:大阪府大阪市	

(注1) 上記は、本書の日付現在、サポート会社（その子会社等を含みます。）が底地を保有し、かつ、本投資法人の投資方針に合致している物件であることをサポート会社と本投資法人との間で確認している物件を記載しています。本書の日付現在、本投資法人がこれらの物件を取得する具体的な予定はなく、今後取得できる保証もありません。また、将来においてこれらの物件を本投資法人が取得することになった場合であっても、底地のみの取得となる可能性もあります。

(注2) 上記図は、設計図面等に基づく完成予想図であり、実際の完成した建物とは異なる場合があります。

(注3) 上記図における「開発物件」とは、スポンサー又はサポート会社が過去に開発を行った又は開発中若しくは開発予定の商業施設を示します。以下同じです。

- c. 取得機会の最大化を実現するための多様な取得ルート及び取得手法の活用  
本投資法人は、スポンサー及びサポート会社が有する多様な取得ルートから、豊富な取得手法を活用し、継続的な商業施設の取得機会を確保し、今後も継続的な外部成長を目指します。当初ポートフォリオについては、スポンサー及びサポート会社の複数のパイプラインから、豊富な取得手法を活用した物件取得を行う予定です。具体的な取得ルート及び取得手法は、以下のとおりです。
- i. ケネディクス・グループの受託資産残高（AUM）を活用した物件取得  
本資産運用会社は、ケネディクスとの間で、平成26年11月17日付で不動産情報提供等に関する覚書を締結しています。不動産情報提供等に関する覚書に基づき、本資産運用会社は、不動産情報提供等に関する覚書の各当事者以外の者により保有又は運用される主たる用途が商業施設である不動産、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「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に定義する意味を有するものとし、以下同じです。）（開発段階の不動産を含み、以下、本i. 及び下記ii. 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。不動産情報提供等に関する覚書の内容については、後記「7 管理及び運営の概要 (1) 資産管理等の概要 ⑤ その他 (二) 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照下さい。
- ii. ウェアハウジング機能を活用した機動的な物件取得  
本資産運用会社は、不動産情報提供等に関する覚書に基づき、不動産情報提供等に関する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いて、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に依頼することができます。ケネディクスは、本資産運用会社から当該依頼を受けた場合は、これを誠実に検討します（かかるケネディクス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。ウェアハウジング機能の詳細については、後記「7 管理及び運営の概要 (1) 資産管理等の概要 ⑤ その他 (二) 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照下さい。
- iii. サポート会社の開発機能を活用した物件取得  
本投資法人は、サポート会社が有する開発機能を活用し、サポート会社が開発を進める物件や保有物件の取得を図ります。本書の日付現在、サポート会社が開発している物件のうち2物件については既にサポート会社から本投資法人に優先交渉権が付与されています。
- iv. テナントとスポンサー又はサポート会社の共同開発を通じた物件取得  
テナントとスポンサー又はサポート会社のリレーションを活かし、テナント保有物件の建て替えや新規出店に当たってのテナントとスポンサー又はサポート会社の共同開発物件の取得機会の確保を図ります。
- v. 本資産運用会社の独自の豊富なネットワークを活用した物件取得  
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し、独自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っても、着実な外部成長を目指します。

スポンサー 7物件 ／ 543億円	ケネディクス・グループの受託資産残高からの取得			
	 フルルガーデン八千代	 MONA新浦安	 パサージュ西新井	
	 開発物件 ロゼオ水戸	 代官山アドレス・ディセ	 ブルメール舞多聞	 ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店
サポート会社 11物件 ／ 264億円	三井住友ファイナンス&リースからの取得			
	 ヨークタウン北金目	 開発物件 カーマホームセンター中川富田店(底地)	 開発物件 ケースデンキ中川富田店(底地)	 開発物件 ケースデンキ青森本店
	 開発物件 ユニクス伊奈	 スポーツクラブルネサンス富士見台	 パロー宮西店	 開発物件 サニー野間店
	日本商業開発を通じた取得		ピーアンドディコンサルティングからの取得	
	 開発物件 ライフ高殿店(仮称)(底地)		 開発物件 ユニクス吉川	

(注) ライフ高殿店(仮称)(底地)の図は、本書の日付現在の設計図面等に基づく完成予想図であり、実際の完成した建物とは異なる場合があります。以下同じです。

## (ロ) 内部成長戦略

本投資法人は、安定性及び成長性の両方を追求するポートフォリオを構築するとともに、AM業務及びPM業務を一体的に推進することで、適切な商業施設マネジメントを推進し内部成長を追求するとともに、地域コミュニティの活性化に向けた取組みを行うことで中長期的な資産価値の向上を目指します。

### a. 内部成長における基本方針

- i. 安定性及び成長性の両方を追求するポートフォリオの構築
- ii. AM業務及びPM業務の一体的な推進を通じたテナントリレーションの強化及びポートフォリオ収益力の強化
- iii. 本資産運用会社によるPM業務の一括受託を通じた現場に近い商業施設マネジメントの実現
- iv. 商業施設マネジメントによる内部成長を追求するとともに、地域コミュニティの活性化への貢献を目指す  
(上記i.についての詳細は、前記「④ 本投資法人の当初ポートフォリオの特徴(ロ) ポートフォリオ分散等による安定的なキャッシュ・フローの創出」をご参照下さい。)

b. AM業務及びPM業務の一体的な推進

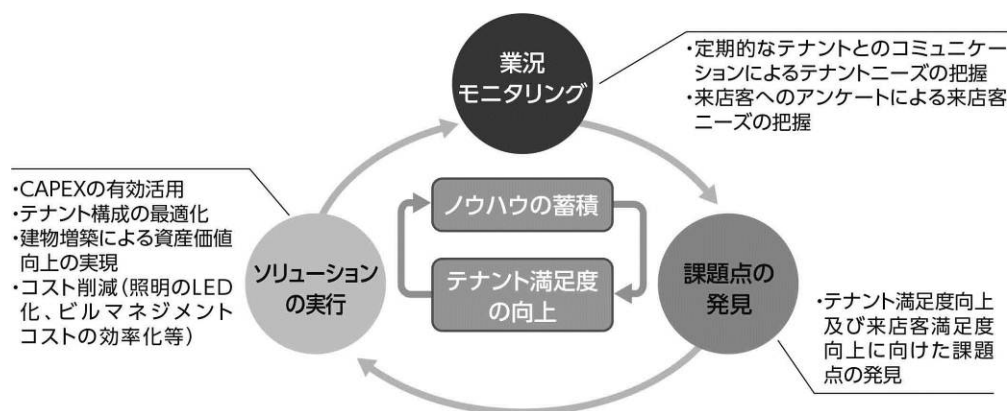
本投資法人は、本資産運用会社によるAM業務及びPM業務の一体的な推進を通じて、テナントリレーションの強化及びポートフォリオ収益力の強化を目指します。

＜本資産運用会社によるAM業務及びPM業務の一体的な推進＞



c. 本資産運用会社によるPM業務の一括受託を通じた現場に近い商業施設マネジメントの実現

本投資法人は、本資産運用会社によるPM業務の一括受託を通じて現場に近い商業施設マネジメントを実現し、ノウハウの蓄積及びテナント満足度の向上を目指します。具体的には、ポートフォリオのテナント企業に対して直接アプローチを行い、テナントリレーションの強化及びポートフォリオ収益力の強化を図ります。そのために、本投資法人は、定期的な業況モニタリングを通じて、テナントニーズや来店客ニーズの把握を行い、テナント及び来店客の満足度向上に向けた課題点の発見を図ります。発見した課題点を基に、ケネディクス・グループの商業施設におけるリソース及びノウハウを最大限に活用し、CAPEXの有効活用、テナント構成の最適化、建物増築による資産価値向上の実現及びコスト削減（照明のLED化、ビルマネジメントコストの効率化等）といったソリューションを実施し、テナント満足度の向上及びノウハウの蓄積を目指します。



d. 商業施設マネジメントによる内部成長の追求

本投資法人は、適切な商業施設マネジメントを通じて、収益の安定化、更なる収益力の向上及び資産価値の向上を目指します。

i. CAPEXの有効活用

本投資法人は、CAPEXを有効活用することにより、テナント満足度の向上と物件競争力の向上を目指します。ケネディクス・グループにおいては多くの商業施設におけるCAPEXを有効活用したリニューアル実績を有していますが、ケネディクス・グループにおいてかかる実績を積み上げてきたメンバーが本資産運用会社に出向しており、ノウハウが本資産運用会社に受け継がれています。本投資法人は、適切なタイミングで効果的なCAPEXの活用を行うことで、テナント満足度向上に加え、物件競争力を向上させることによる収益の安定化を図ることができるものと考えています。

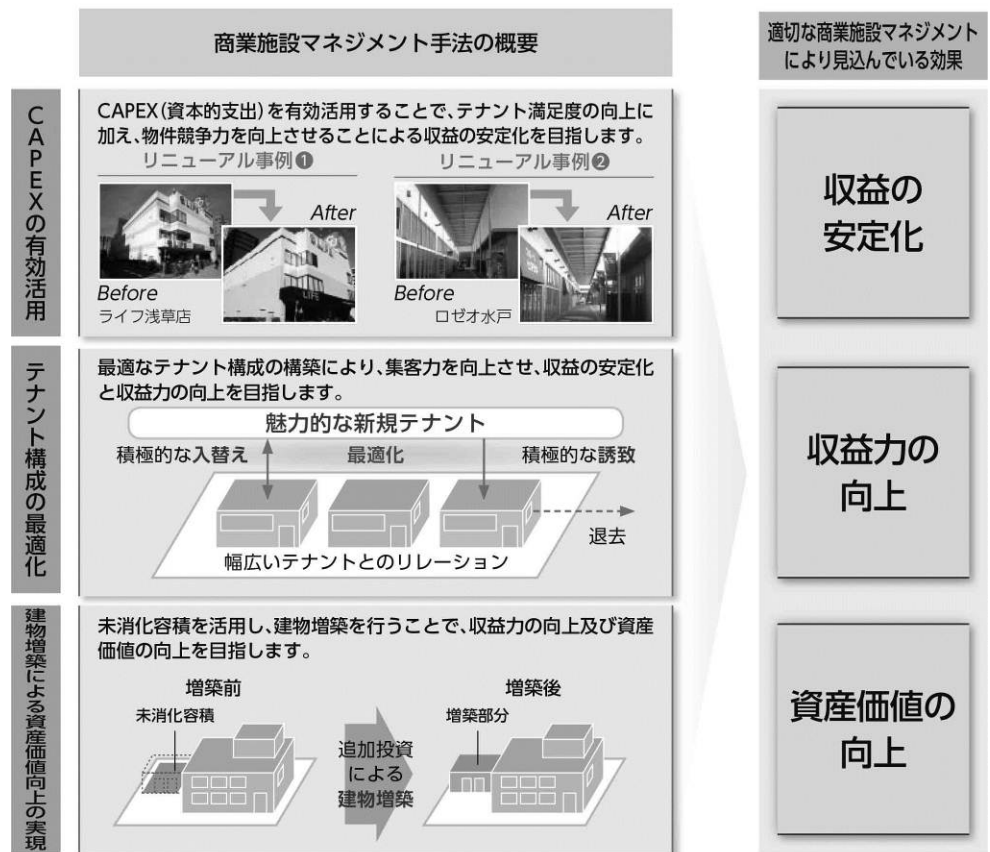
ii. テナント構成の最適化

本投資法人は、積極的に魅力的な新規テナントの誘致・入替え等、最適なテナント構成を構築することにより、集客力を向上させ、収益の安定化と収益力の向上を目指すことが可能であると考えています。

iii. 建物増築による資産価値向上の実現

本投資法人は、ケネディクス及びサポート会社がこれまで培ってきた商業施設についての豊富なノウハウを活用し、各物件の持つ競争力や本投資法人の財務に与える影響等を勘案した上で、各物件の未消化容積(注)を活用し、建物増築を行うことで、賃貸可能面積を増加させ、収益力及び資産価値の向上を図ることも検討します。

(注) 「未消化容積」とは、各商業施設に建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って適用される建築基準法第52条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を、当該商業施設の敷地として利用可能な敷地面積に乘じ、現に建築物の延べ面積として使用されている面積を控除した数値をいい、新たに建築物を建設等した場合に、当該建築物の延べ面積として使用可能な面積をいいます。以下同じです。



(注) リニューアル事例は、ケネディクス・グループによる商業施設のリニューアル実績の事例を記載しています。なお、ライフ浅草店は、本投資法人の取得予定資産ではありません。また、本書の日付現在、本投資法人が当該物件を取得する具体的な予定はありません。

e. 中長期的な地域コミュニティの活性化に資する投資・運用

本投資法人は、サービス系テナントの誘致や地元参加型のイベント等を通じて地域コミュニティの活性化を図ることにより、中長期的な商業施設としての資産価値の向上を目指します。



ウニクス伊奈



ウニクス吉川



ロゼオ水戸

## ⑦ 財務戦略

本投資法人は、中長期に安定した収益の確保と運用資産の規模の着実な成長及び運用の安定性を優先し、機動的な財務戦略を実行していきます。

### (イ) エクイティ・ファイナンス

新投資口の発行は、LTV(注1)や投資物件の取得時期等を勘案した上で、投資口の希薄化に配慮しつつ実行します。

(注1) 「LTV」は、以下の計算式により算出されます。以下同じです。

$$\text{LTV} = \frac{\text{借入金額} + \text{投資法人債発行残高} + \text{敷金} \cdot \text{保証金} - \text{敷金} \cdot \text{保証金の返還等のために留保されている現預金}}{\text{総資産額} - \text{敷金} \cdot \text{保証金の返還等のために留保されている現預金}}$$

(注2) 「総資産額」は、直近の決算期の貸借対照表記載の総資産額をいいます。

### (ロ) デット・ファイナンス

主要金融機関を中心としたバンクフォーメーションを構築し、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、返済期限の分散を図りながら、効率的な資金調達を実行します。また、LTVは資金余力の確保に留意し、適切な水準の範囲で運営を行います。

### (ハ) LTV水準

資金調達余力の確保に留意しつつ、原則として60%を上限とします。

### (ニ) 格付の取得

本投資法人は、本書の日付現在、株式会社日本格付研究所（JCR）よりAの長期発行体格付を付与されています。なお、かかる格付は、本投資法人に関する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、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。

### (ホ) 敷金・保証金の活用

本投資法人は、低コストかつ長期に安定した資金である、テナントから預託された敷金・保証金（取得予定資産の敷金・保証金の総額：84億円（平成26年9月末日現在））を資金として有効活用します。

なお、借入金及び投資法人債発行の限度額等の制限については、後記「(4) 投資制限」をご参照下さい。



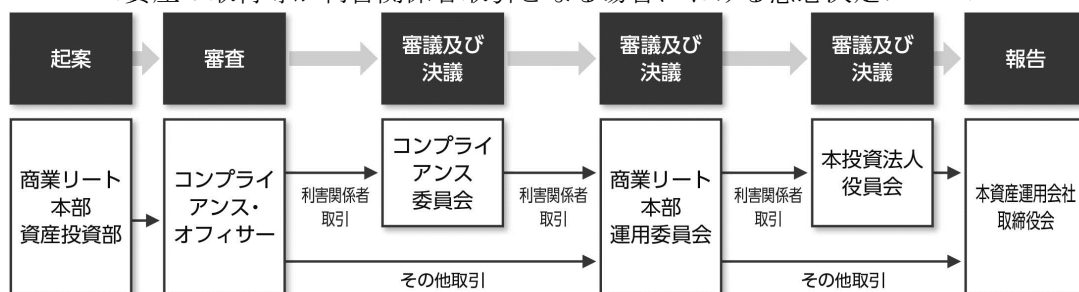
## ⑧ 投資主利益最大化のためのガバナンス体制

本投資法人は、ケネディクス・グループの総合力を活用し、投資主価値の向上を追求していきます。これに当たっては、適切なガバナンス体制が重要であると考えています。具体的には以下の各種施策を講じています。

### (イ) 利害関係者取引における意思決定フロー

本投資法人における資産の取得等が利害関係者取引となる場合には、独立性のある意思決定プロセスで運用します。利害関係者取引に該当する場合には、コンプライアンス委員会、KRR運用委員会及び本投資法人役員会（ただし、本投資法人役員会については、当該取得等が不動産又は有価証券に関するものである場合に限りです。）における審議及び決議が必要とされます。利害関係者等との取引制限等については、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 商業リート本部利害関係取引規程」をご参照下さい。

＜資産の取得等が利害関係者取引となる場合における意思決定フロー＞



### (ロ) ケネディクス・グループによる本投資法人への出資

国内一般募集において、引受人は本投資法人が指定する販売先として、本資産運用会社の親会社である、ケネディクスに対して、5,000口(注)を販売する予定です。

ケネディクス・グループが本投資法人に出資し、本投資法人の投資主の利益とケネディクス・グループの利益を一致させることが、本投資法人の投資主価値の向上に資するものと、本投資法人は考えています。

### ケネディクス・グループによる本投資法人への出資

本投資法人の発行済投資口数の約2% (5,750口) を保有する予定

(注) 本第三者割当による発行投資口の全部が発行された場合、ケネディクスの保有割合は約2%となる予定です。

### (ハ) 投資主利益と連動した資産運用報酬体系の導入

本投資法人は、1口当たり分配金額に連動させた資産運用報酬体系を導入することにより、投資主と本資産運用会社における利益の方向性の一致を図ります。

＜1口当たり分配金額に連動した資産運用報酬体系の導入＞

1口当たり  
分配金額に連動

1口当たり分配金額に連動させた資産運用報酬体系は、本資産運用会社に対して、本投資法人の収益向上を最優先した資産運用を行わせることに資すると考えます。

### (ニ) 本投資法人の成長とケネディクス・グループの利益が一致するビジネスモデル

前記「⑤ スポンサー・サポート (ロ) ケネディクス・グループの概要」に記載のとおり、ケネディクス・グループは、不動産運用を主たる事業とし、J-REITにおける受託資産残高の割合がその全体の受託資産残高の過半を占めています。本書の日付現在、このような事業ポートフォリオを有する企業グループは日本ではケネディクス・グループのみであり、ケネディクス・グループにおけるJ-REITを中心とする不動産投資信託の運用事業の重要性が高いことから、運用する不動産投資信託の健全な成長はケネディクス・グループにとっても利益が一致するものと、本投資法人は考えています。

## ⑨ ポートフォリオ構築方針

### (イ) 用途

本投資法人は、不動産マーケットにおける流通性や取引市場規模、不動産マーケット情報の整備度合い、用途面の分散確保、テナント層の分散確保等を勘案し、商業施設を中心とした投資を行います。

用途面での投資比率の目標は、以下のとおりです。

用途		投資比率(注)
生活密着型商業施設	日常生活に必要な商品・サービスを提供し、住宅地又はロードサイド等、日常生活圏に立地している商業施設	80%以上
その他投資対象商業施設	RSC（リージョナルショッピングセンター）等、生活密着型商業施設以外の商業施設	20%以下

(注) 「投資比率」とは、各区分の取得価格小計を全区分の取得価格総額で除した割合をいいます。

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

### (ロ) 地域

本投資法人は、人口動態が比較的安定している四大都市圏を中心に積極的に投資を行います。特例市等にも厳選投資を行うことにより、特定の地域への集中を回避し、収益性の向上と市場の変化に対して柔軟に対応可能なポートフォリオの構築を目指します。

なお、地域面での投資比率の目標は、特に設けません。

### (ハ) 規模

本投資法人は、不動産マーケットにおける流通性を勘案の上、生活密着型商業施設を中心とした多様な商業施設タイプへの分散投資を行います。

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

区分	取得価格
最低投資規模	1投資物件当たり5億円以上（消費税等の諸費用は含みません。）
最高投資規模	当該物件取得後の取得価格総額に対する当該物件の取得価格の比率について、20%を上限とする。

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

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

## (二) 運用期間

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

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

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

## (ホ) 個別投資基準

立地	用途、地域、規模毎の特性に応じた地域分析や個別分析を行い、これらを総合的に勘案して投資判断を行います。
遵法性	都市計画法、建築基準法等、関連する諸法令を遵守している物件（既存不適格物件を含みます。）とします。ただし、関連法令を遵守できていない物件のうち、取得後、是正可能な物件に関しては、投資対象とすることがあります。 なお、借地権が設定された土地（底地）を取得する場合の、当該土地上の建物については、これら投資対象の基準を満たすことを要しません。
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の物件とします。 なお、借地権が設定された土地（底地）を取得する場合の当該土地上の建物については、これら投資対象の基準を満たすことを要しません。
耐震性	新耐震基準(注1)に基づく建築物に相当する耐震性を有し、個別のPML値(注2)が20%未満であり、かつ、当該物件の取得後におけるポートフォリオ全体のPML値が10%未満を維持できる物件とします。 ただし、次に該当する物件については、投資対象として個別に検討することができます。 (1) 地震保険を付保しても、なお投資経済性が維持できる物件 (2) 取得後に耐震補強工事が実施可能であり、当該工事により上記の基準を満たすことが可能と判断される物件 なお、借地権が設定された土地（底地）を取得する場合の、当該土地上の建物については、これら投資対象の基準を満たすことを要しません。
環境・地質	専門業者が作成したエンジニアリングレポート、地歴調査報告書等において、有害物質等が内在する可能性が低く、又は内在しているが当該有害物質に関連する全ての法令に基づき適法に保管あるいは処理等がなされている旨の記載がなされ、かつ、本資産運用会社の調査により運用上の障害の可能性が低いと判断された物件とします。
テナント (エンドテナント)	(1) 属性、信用力、業種、使用目的、賃貸借契約の条件、テナント入替えの可能性等を総合的に勘案した上で、投資判断を行います。 (2) 特定の同一のエンドテナントからの賃料収入（共益費・駐車場使用料・倉庫使用料等を含み、複数物件に入居している場合はその総額とします。）が、ポートフォリオ全体の賃料収入に占める比率（3月末及び9月末の契約賃料ベースとします。）は、原則として20%を上限とします。 ただし、上記の上限値を超えるものの、テナントの信用力やテナント入替えの可能性等を総合的に勘案した結果、ポートフォリオの安定運営上、好影響を及ぼすと判断される場合は、個別に取得を検討することができます。

権利関係	<p>土地及び建物を取得する場合には、原則として、敷地も含めた一棟の建物全体に係る独立した所有権が取得できる物件を投資対象とします。また、借地権が設定された土地（底地）を取得する場合には、原則として、事業用定期借地権設定契約又は一般定期借地権設定契約が締結されており、借地権者の属性や賃料負担能力が十分と判断できるとともに、借地期間満了後の収益確保が見込めると判断した物件を投資対象とします。ただし、以下の(1)から(6)の形態の物件についても、各々に定める検証を行った上で、投資対象とすることがあります。</p> <p>(1) 共有物件</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理運営（賃貸・改良行為等）の自由度を確保するため、共有持分割合が50%超であることを原則としますが、他の共有者の属性や信用力、物件の特性等を総合的に考慮し、個別に投資判断を行います。</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>(2) 区分所有建物及びその敷地</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、物件の特性等を総合的に考慮し、個別に投資判断を行います。なお、区分所有建物の下層階等の一部のみが商業施設である物件については、当該区分所有建物に係る管理規約等において、当該商業施設部分の運用について商業施設側に一定の裁量が確保できていることを条件に、区分所有議決権が50%未満の区分所有案件であっても投資対象とすることができます。</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や内容を確認します。</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>(3) 借地権付建物</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 原則として、旧借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）又は借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）に基づく借地権を対象とします。</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>(4) 境界</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 隣接地との境界確認が未了の物件については、隣接地の所有者や属性、経緯、現地の状況等を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。</li> </ul> <p>(5) 用益権や越境物等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 第三者による地上権・地役権等の用益権が設定されている不動産については、その内容や相手方を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。</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、越境物の内容や所有者、経緯、覚書締結の有無等を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。</li> </ul> <p>(6) その他</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 借家権については、上記(1)から(5)までに該当する物件を取得する際に付随するもののほかは、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物件については、原則として投資対象としません。投資物件の検証に当たっては、担保権の有無や購入時の担保権抹消の可能性等を確認します。</li> </ul>
------	---

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

(注1) 「新耐震基準」とは、昭和56年に施行された建築基準法施行令の改正（昭和56年4月24日政令第144号）に基づき制定された耐震基準をいい、①RC柱の帯筋比の規定の新設（0.2%以上）、②水平震度から層せん断力係数への見直し、③耐震計算に関する二次設計の規定の新設がなされた結果、耐震性能が大幅に向上することの契機となった耐震基準をいいます。

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

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

#### (へ) 匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資

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

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

(注) 「総資産額」とは、直近の決算期の貸借対照表における資産の部の金額に、有形固定資産における鑑定評価額と期末帳簿価額との差額を加減して求めた金額とします。

#### (ト) 運営管理方針

##### a. 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、各所管部署により起案され、コンプライアンス・オフィサーに提出されます。コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らして審査した上で問題点がないと判断した場合、コンプライアンス委員会及びKRR運用委員会の審議及び決議を経て、各営業期間開始後2か月以内に策定されます。商業リート本部長は、年度運用計画が策定された場合には、取締役会への報告後直ちに本投資法人の役員会に提出し、承認を得ます。

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

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

b. PM業務

多数の投資物件のPM業務を迅速かつ統一的に行うため、原則として、PM業務は各投資物件につき個別に締結されたPM契約に基づき本資産運用会社が一括受託します。なお、PM業務の一部を再委託する場合における委託先の選定に当たっては、不動産運営の経験や能力、投資物件における実績、関係業者とのネットワーク、本投資法人の視点にたった運営遂行の可否等を総合的に勘案した上で判断します。

c. 運営管理のモニタリング

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

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

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

PM業務の一部を再委託した場合は、当該委託先の運営実績に関し、定期的（原則として各営業期間ごと）に以下の点を含めた評価及び査定を行います。その結果を踏まえ、業務内容の変更や改善の指示を行うほか、状況により委託先の変更を行います。

- ・ 計画の達成度と貢献度
- ・ 既存テナントとのリレーション能力やクレーム対応能力
- ・ 新規テナント募集の営業状況
- ・ テナント審査能力
- ・ 投資物件の管理状況と改善提案能力
- ・ 修繕、改修工事の計画策定能力及び工事監理能力
- ・ 業務遂行上の正確性や対応能力、レポート作成能力
- ・ 費用や報酬の水準
- ・ 社内体制及び財務状況

(チ) 付保方針

a. 損害保険

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

b. 地震保険

個別の投資物件のPML値が20%を超過する場合、又は個別の投資物件が加わること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うえで、地震保険の付保を検討します。

c. 引受保険会社の保険格付

引受保険会社の保険格付は、付保時点においてムーディーズ・ジャパン株式会社によるA3以上又はスタンダード・アンド・プアーズ・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。

d. 引受保険会社の選定

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

(リ) 修繕及び設備投資の方針

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

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

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

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

(ヌ) 売却方針

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

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

(ル) 底地への投資方針～「JINUSHI案件」への積極投資～

本投資法人は、生活密着型商業施設をはじめとした商業施設への投資につき、底地形態での取得も検討します。本投資法人は、底地投資に当たり、サポート会社である日本商業開発株式会社の「JINUSHIビジネス」により供給されるJINUSHI案件を中心に積極的に投資します。

## (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、不動産等とします（規約第32条第1項）。

#### (イ) 不動産等

- a. 不動産
- b. 不動産の賃借権
- c. 地上権
- d. 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権

#### (ロ) 本投資法人は、上記(イ)に掲げる不動産等のほか、以下に掲げる不動産同等物に投資することができます。

- a. 地役権
- b. 地役権を信託する信託の受益権
- c. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- d. 当事者の一方が相手方の行う不動産等又は上記a. からc. 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、当該運用から生ずる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
- e. 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

#### (ハ) 本投資法人は、上記(イ)及び(ロ)に掲げる不動産等及び不動産同等物のほか、以下に掲げる不動産対応証券（資産の2分の1を超える額を不動産等又は不動産同等物に投資することを目的とする以下に掲げるものをいいます。）に投資することができます。

- 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（不動産等、上記(ロ)b.、c. 又はe. に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）

#### (ニ) 本投資法人は、不動産同等物及び不動産対応証券（以下、これらの資産と不動産等を総称して「不動産関連資産」といいます。）のほか、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号に定めるもの（ただし、上記(ハ)、本(ニ)及び下記(ホ)に掲げるものを除きます。）をいいます。）
- 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号に定めるもの。ただし、本(ニ)a. からl. までで他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号に定めるものをいいます。）
- h. 特定社債券（金融商品取引法第2条第1項第4号に定めるものをいいます。）
- 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項に定めるものをいいます。）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項に定めるものをいいます。）に係る権利
- l. 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第3条第11号に定めるものをいいます。）

(ホ) 本投資法人は、不動産関連資産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。）に定める商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権
- b. 温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）第2条第1項に定め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条に定める組合（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. 民法に定める動産（上記(ニ)1.に掲げる資産に該当するものを除きます。）
- f. 株式（本投資法人が主たる投資対象とする特定資産への投資に付随する場合に取得する当該不動産の管理会社等の株式に限ります。）
- g. 不動産関連資産への投資に付随して取得するその他の権利
- h. 信託財産を上記a. 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項に定める特定出資
- 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 ② 本投資法人の重点投資対象」及び同「⑨ ポートフォリオ構築方針」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 本投資法人の当初ポートフォリオの特徴」及び同「⑨ 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、本募集及び資金の借入れ(注)により調達した資金により、後記「(イ) 取得予定資産の概要」に掲げる取得予定資産を、本投資口が東京証券取引所へ上場された後、遅滞なく取得する予定です。

(注) 借入れについては、「第三部 投資法人の詳細情報 第5 投資法人の経理状況 2 投資法人の現況 (2) 借入れの状況」をご参照下さい。

本投資法人は、各取得予定資産の現信託受益者（現所有者）との間で、本投資口の上場等を効力発生の停止条件とする取得予定資産に係る各信託受益権売買契約書（以下、各信託受益権売買契約書を総称して「本件売買契約」といいます。）を締結しています。

以下に記載の取得予定資産のうち、MONA新浦安、パサージュ西新井、代官山アドレス・ディセ、ブルメール舞多聞及びロゼオ水戸の各現信託受益者（現所有者）は、本資産運用会社の利害関係者に該当するため、本件売買契約の締結に当たり、本資産運用会社は、利害関係者との取引に当たっての利益相反対策のための自主ルールである「商業リート本部利害関係取引規程」に定めるところに従い、必要な審議及び決議並びに本投資法人の同意等の手続を経ています。本資産運用会社の利益相反対策のための自主ルールである「商業リート本部利害関係取引規程」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 商業リート本部利害関係取引規程」をご参照下さい。

なお、本件売買契約には、以下のa.に記載のとおり、解除及び損害賠償の定めがありますが、以下のb.に記載のとおり、本投資口の上場等が本件売買契約の効力発生の停止条件又は売買代金支払義務の前提条件として定められ、かかる停止条件又は前提条件が成就しない場合には本件売買契約は終了し、本投資法人は、本契約の効力が発生しないことにより被った損害等について、その賠償を一切負担しない旨が定められていますので、本募集が完了できずに本件売買契約に基づく売買代金の支払義務を履行できない場合において、当該履行ができないことが本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

- a. 当事者のいずれかが売買契約の条項に違反（表明保証事項が真実でないことを含みます。）し、かかる違反により売買契約の目的を達成することができない場合は、売買契約に別途定める場合を除き、その相手方は違反した当事者へ催告の上、売買契約を解除することができるものとされています。この場合に契約解除に伴う損害賠償については、以下のとおり定められています。

物件名	違反した当事者が相手方へ支払う違約金
フルルガーデン八千代、MONA新浦安、パサージュ西新井、代官山アドレス・ディセ、ブルメール舞多聞、ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店及びロゼオ水戸	売買代金から消費税及び地方消費税相当額を除いた金額の20%相当額
ユニクス伊奈、ヨークタウン北金目、スポーツクラブルネサンス富士見台、ライフ高殿店(仮称)(底地)、カーマホームセンター中川富田店(底地)、パロー一宮西店、ケーズデンキ中川富田店(底地)、ケーズデンキ青森本店及びスーパースポーツゼビオ青森中央店	売買代金から消費税及び地方消費税相当額を除いた金額の10%相当額
ユニクス吉川	契約解除に伴う損害賠償の方法等について、信義誠実の原則に従い、当事者が協議の上決定

- b. 本件売買契約においては、本投資口の上場等が本件売買契約の効力発生の停止条件又は売買代金支払義務の前提条件とされており、かかる停止条件又は前提条件が成就しない場合には、本件売買契約は終了し、本投資法人は、本契約の効力が発生しないことにより被った損害等について、その賠償を一切負担しない旨が定められています。

## (イ) 取得予定資産の概要

取得予定資産の所在地、土地面積、延床面積、総賃貸可能面積、総賃貸面積、建築時期及びテナント数は、以下のとおりです。

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	土地面積 (m <sup>2</sup> ) (注2)	延床面積 (m <sup>2</sup> ) (注3)	総賃貸 可能 面積 (m <sup>2</sup> ) (注4)	総賃貸 面積 (m <sup>2</sup> ) (注5)	建築時期 (注6)	テナ ント 数 (件) (注7)
T-1	フルルガーデン 八千代	千葉県 八千代市	①22,207.34 ②23,292.14 (注8)	①50,960.84 ②65,698.32 (注8)	77,057.56	77,057.56	①平成14年 9月26日 ②平成14年10月 3日 (注8)	53
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	15,875.86 (注9)	76,767.24 (注10)	9,568.31	9,568.31	平成2年10月17日	1(75)
T-3	パサージオ 西新井	東京都足立区	5,079.68	21,996.90	10,546.25	10,451.52	平成22年3月29日	1(41)
T-4	代官山アドレス・ ディセ	東京都渋谷区	17,262.00 (注9)	92,064.43 (注10)	5,056.39	4,813.92	平成12年8月1日	1(27)
T-5	ユニクス伊奈	埼玉県 北足立郡 伊奈町	32,553.16	14,160.04	13,044.37	13,044.37	平成18年3月24日	1
T-6	ヨークタウン 北金目	神奈川県 平塚市	9,996.36 (注11)	8,528.68	非開示 (注12)	非開示 (注12)	平成21年11月10日	1
T-7	ユニクス吉川	埼玉県吉川市	22,239.94	11,450.70	10,620.04	10,620.04	平成23年7月30日	11
T-8	スポーツクラブ ルネサンス 富士見台	東京都練馬区	1,729.24	3,109.74	3,120.87	3,120.87	平成19年11月29日	1
0-1	ブルメール 舞多聞	兵庫県神戸市 垂水区	54,838.70	36,349.60	30,037.11	29,210.10	平成18年6月27日	46
0-2	ライブ高殿店 (仮称)(底地)	大阪府大阪市 旭区	4,437.07	—	4,437.07	4,437.07	—	1
0-3	ピアゴ・カーマ ホームセンター 近江八幡店	滋賀県 近江八幡市	29,410.00	① 7,346.00 ② 4,937.85 (注13)	14,313.00	14,313.00	①平成17年9月15日 ②平成17年8月12日 (注13)	2
N-1	カーマ ホームセンター 中川富田店 (底地)	愛知県 名古屋市 中川区	17,431.00	—	非開示 (注12)	非開示 (注12)	—	1
N-2	バロー一宮西店	愛知県一宮市	16,736.18	9,447.48	9,447.48	9,447.48	平成14年7月1日	1
N-3	ケーズデンキ 中川富田店 (底地)	愛知県 名古屋市 中川区	5,560.23	—	非開示 (注12)	非開示 (注12)	—	1
F-1	サニー野間店	福岡県福岡市 南区	5,973.03 (注14)	2,814.67	2,814.67	2,814.67	平成19年3月6日	1
R-1	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	73,940.62	① 138.32 ② 9,684.79 ③ 4,549.60 ④13,047.79 ⑤ 330.75 ⑥ 265.65 (注15)	52,063.47 (注16)	49,259.79 (注16)	①平成20年12月12日 ②平成21年 3月18日 ③平成21年 4月30日 ④平成21年 3月26日 ⑤平成21年 3月18日 ⑥平成21年 3月18日 (注15)	1(21)
R-2	ケーズデンキ 青森本店	青森県青森市	① 8,872.04 ② 8,296.06 (注17)	① 3,644.72 ② 6,346.50 (注17)	10,083.41	10,083.41	①平成17年10月31日 ②平成17年11月 2日 (注17)	1
R-3	スーパー スポーツゼビオ 青森中央店	青森県青森市	7,725.42	4,684.12	非開示 (注12)	非開示 (注12)	平成17年11月8日	1
ポートフォリオ合計			383,456.07	448,324.73	288,449.61	284,481.72	—	286

- (注1) 「物件番号」は、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ② 本投資法人の重点投資対象 (イ) 日本初の生活密着型商業施設を中心としたポートフォリオ」に記載の生活密着型商業施設のタイプの分類及び前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ② 本投資法人の重点投資対象 (ニ) 本投資法人の投資対象地域」に記載の地域の分類に応じて、物件毎に番号を付したものであり、Tは首都圏に所在する生活密着型商業施設を、Oは大阪圏に所在する生活密着型商業施設を、Nは名古屋圏に所在する生活密着型商業施設を、Fは福岡圏に所在する生活密着型商業施設を、Rは特例市等に所在する生活密着型商業施設をそれぞれ表します。なお、当初ポートフォリオに含まれる取得予定資産はいずれも生活密着型商業施設に分類しており、その他の商業施設の記載はありません。以下同じです。
- (注2) 「土地面積」は、登記簿に基づいて土地の面積の合計を記載しています。
- (注3) 「延床面積」は、登記簿に基づいて建物の床面積の合計を記載しています。
- (注4) 「総賃貸可能面積」は、各取得予定資産に係る建物の（ただし、底地物件については、その土地の）本投資法人が賃貸が可能と考える面積を記載しています。以下同じです。
- (注5) 「総賃貸面積」は、平成26年9月末日現在における、各取得予定資産に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫及び土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸面積を含みません。）。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でパス・スルー型マスターリース契約（マスターリース契約における賃料がエンドテナントとの賃貸借契約における賃料と連動しているものをいいます。以下同じです。）による賃貸借契約を締結している場合には、平成26年9月末日現在における各取得予定資産に係るエンドテナントとの間で締結されている各転賃借契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。また、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約（エンドテナントとの賃貸借契約における賃料にかかわらず一定の賃料を受け取るものをいいます。以下同じです。）による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース契約に表示された賃貸面積を記載しています。以下同じです。
- (注6) 「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月又は主たる建物の工事完了検査年月を記載しています。
- (注7) 「テナント数」は、平成26年9月末日現在の各取得予定資産に係る賃借人の数を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、店舗・事務所等を用途とする賃貸借契約の賃借人に限り、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。なお、マスターリース会社が賃貸人等との間でパス・スルー型マスターリース契約を締結している場合には、マスターリース会社の数の後に括弧書きでエンドテナントの数を記載しています。また、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース会社の数を記載しています。以下同じです。
- ポートフォリオ合計の欄には、各取得予定資産に係るテナントの数（件数）の合計を記載しています。なお、テナントの数の合計は、マスターリース会社が賃貸人等との間でパス・スルー型マスターリース契約を締結している場合にはエンドテナントの数を、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース会社の数を、それぞれ用いて算出しています。
- (注8) ①はイトーヨーカドー棟に関する事項を、②は専門店棟に関する事項をそれぞれ記載しています。
- (注9) 取得予定資産の信託財産は区分所有権ですが、信託建物を含む一棟の建物の敷地全体の面積を記載しています。
- (注10) 取得予定資産の信託財産は区分所有権ですが、信託建物を含む一棟の建物の延床面積を記載しています。
- (注11) 仮換地中のため、仮換地証明書記載の土地の面積の合計を記載しています。
- (注12) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。
- (注13) ①はピアゴ棟に関する事項を、②はカーマホームセンター棟に関する事項をそれぞれ記載しています。
- (注14) 土地の一部は合同会社西友（登記上は株式会社サニー）からの借地です。株式会社サニーは、平成20年7月1日に合同会社西友に吸収合併されています。
- (注15) ①はA棟（コーヒーショップ棟）に関する事項を、②⑤⑥はB棟（モール棟）に関する事項を、③はC棟（スポーツ施設棟）に関する事項を、④はD棟（ホームセンター棟）に関する事項をそれぞれ記載しています。
- (注16) 本物件は、建物及び土地の双方がそれぞれ異なるエンドテナントに賃貸されていますが、総賃貸可能面積及び総賃貸面積は、建物及び土地の合算値を記載しています。
- (注17) ①はTSUTAYA/ハードオフ棟に関する事項を、②はケーズデンキ棟に関する事項をそれぞれ記載しています。

## (ロ) 取得予定資産一覧

取得予定資産の物件タイプ、所在地、取得予定年月日、取得予定価格、鑑定評価額、鑑定NOI利回り、稼働率及び投資比率は、以下のとおりです。

物件番号	物件タイプ (注1)	物件名称	所在地	取得 予定 年月日	取得 予定 価格 (百万円) (注2)	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%) (注3)	稼働率 (%) (注4)	投資 比率 (%) (注5)
T-1	CSC	フルルガーデン 八千代	千葉県八千代市	平成27年 2月10日	14,848	15,000	5.2	100.0	18.4
T-2	都市 駅前型	MONA新浦安	千葉県浦安市	平成27年 2月10日	8,063	8,340	6.1	100.0	10.0
T-3	都市 駅前型	パサージュ 西新井	東京都足立区	平成27年 2月10日	5,850	6,020	5.0	99.1	7.2
T-4	都市 駅前型	代官山アドレス・ ディセ	東京都渋谷区	平成27年 2月10日	5,390	5,400	4.3	95.2	6.7
T-5	NSC	ユニクス伊奈	埼玉県北足立郡伊奈町	平成27年 2月10日	4,379	4,410	5.4	100.0	5.4
T-6	NSC	ヨークタウン 北金目	神奈川県平塚市	平成27年 2月10日	4,000	4,120	5.4	100.0	4.9
T-7	NSC	ユニクス吉川	埼玉県吉川市	平成27年 2月10日	3,600	3,630	5.1	100.0	4.5
T-8	SS	スポーツクラブ ルネサンス 富士見台	東京都練馬区	平成27年 2月10日	2,586	2,600	4.9	100.0	3.2
O-1	NSC	ブルメール 舞多聞	兵庫県神戸市垂水区	平成27年 2月10日	8,389	8,520	5.8	97.2	10.4
O-2	SM	ライフ高殿店 (仮称) (底地)	大阪府大阪市旭区	平成27年 2月10日	2,685	2,700	4.8	100.0	3.3
O-3	NSC	ピアゴ・カーマ ホームセンター 近江八幡店	滋賀県近江八幡市	平成27年 2月10日	2,140	2,390	7.5	100.0	2.6
N-1	SS	カーマ ホームセンター 中川富田店 (底地)	愛知県名古屋市中川区	平成27年 2月10日	2,311	2,380	5.2	100.0	2.9
N-2	NSC	バロー一宮西店	愛知県一宮市	平成27年 2月10日	2,174	2,190	5.9	100.0	2.7
N-3	SS	ケーズデンキ 中川富田店 (底地)	愛知県名古屋市中川区	平成27年 2月10日	889	903	5.2	100.0	1.1
F-1	SM	サニー野間店	福岡県福岡市南区	平成27年 2月10日	1,497	1,500	5.4	100.0	1.9
R-1	NSC	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	平成27年 2月10日	9,675	9,780	5.7	94.6 (注6)	12.0
R-2	SS	ケーズデンキ 青森本店	青森県青森市	平成27年 2月10日	1,469	1,590	6.7	100.0	1.8
R-3	SS	スーパー スポーツゼビオ 青森中央店	青森県青森市	平成27年 2月10日	898	901	6.4	100.0	1.1
合計/平均					80,843	82,374	5.5	98.6	100.0

(注1) 「物件タイプ」は、生活密着型商業施設における、NSC（ネイバーフッドショッピングセンター）、SM（スーパーマーケット）、CSC（コミュニティショッピングセンター）、都市駅前型及びSS（スペシャリティストア）の5つのタイプの分類を記載しています。なお、生活密着型商業施設における各タイプの特徴の詳細については、前記「(1) 投資方針② 本投資法人の重点投資対象 (イ) 日本初の生活密着型商業施設を中心としたポートフォリオ」をご参照下さい。

(注2) 「取得予定価格」は、各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代金額（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。以下同じです。

(注3) 「鑑定NOI利回り」は、以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、鑑定

NOI利回りの合計／平均欄には、平均鑑定NOI利回りを記載しており、各取得予定資産の鑑定NOI利回りを各取得予定価格で加重平均した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

各取得予定資産の鑑定NOI÷各取得予定資産の取得予定価格

なお、「鑑定NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却費を控除する前の収益であり、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。上記鑑定NOIは、直接還元法によるNOIです。ただし、直接還元法の適用が無い場合には、DCF法による初年度又は2年度の運営純収益です。

- (注4) 「稼働率」は、平成26年9月末日現在の各取得予定資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、稼働率の合計／平均欄については、当初ポートフォリオ全体の平均稼働率を記載しており、すべての取得予定資産に係る総賃貸可能面積に対してすべての取得予定資産に係る総賃貸面積が占める割合を記載しています。以下同じです。
- (注5) 「投資比率」は、取得予定資産に係る取得予定価格の合計に対して各取得予定資産に係る取得予定価格が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注6) 本物件は建物及び土地の双方がそれぞれ異なるテナントに賃貸されていますが、稼働率は、建物及び土地の合算値を記載しています。

(ハ) 取得予定資産に係る権利関係の従前の経緯

各取得予定資産の現信託受益者（現所有者）は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	現信託受益者（現所有者）
T-1	フルルガーデン八千代	合同会社ジェイ・エフ・ダブリュー
T-2	MONA新浦安	JRP1特定目的会社（注1）
T-3	パサージオ西新井	合同会社パサージオ（注2）
T-4	代官山アドレス・ディセ	JRP2特定目的会社（注1）
T-5	ユニクス伊奈	三井住友ファイナンス&リース株式会社
T-6	ヨークタウン北金目	三井住友ファイナンス&リース株式会社
T-7	ユニクス吉川	株式会社ピーアンドディコンサルティング
T-8	スポーツクラブルネサンス富士見台	三井住友ファイナンス&リース株式会社
O-1	ブルメール舞多聞	JRP3合同会社（注3）
O-2	ライフ高殿店（仮称）（底地）	株式会社J
O-3	ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店	合同会社ジェイ・エフ・ブイ
N-1	カーマホームセンター中川富田店（底地）	三井住友ファイナンス&リース株式会社
N-2	パロー一宮西店	三井住友ファイナンス&リース株式会社
N-3	ケーズデンキ中川富田店（底地）	三井住友ファイナンス&リース株式会社
F-1	サニー野間店	三井住友ファイナンス&リース株式会社
R-1	ロゼオ水戸	合同会社ロゼオ（注3）
R-2	ケーズデンキ青森本店	三井住友ファイナンス&リース株式会社
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	三井住友ファイナンス&リース株式会社

（注1）MONA新浦安の現所有者（現信託受益者）であるJRP1特定目的会社及び代官山アドレス・ディセの現所有者（現信託受益者）であるJRP2特定目的会社は、本資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社が100%の優先出資を行い、かつ、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及び投信法上の利害関係人等に該当します。

（注2）パサージオ西新井の現所有者（現信託受益者）である合同会社パサージオは、本資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社がアセットマネジメント業務を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3）ブルメール舞多聞の現所有者（現信託受益者）であるJRP3合同会社及びロゼオ水戸の現所有者（現信託受益者）である合同会社ロゼオは、本資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社が100%の匿名組合出資を行い、かつ、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及び投信法上の利害関係人等に該当します。

(二) 取得予定資産の設計者、構造設計者、施工者及び確認検査機関

取得予定資産の設計者、構造設計者、施工者及び確認検査機関は、以下のとおりです。なお、本投資法人は第三者専門機関である東京海上日動リスクコンサルティング株式会社及び株式会社ハイ国際コンサルタントに構造計算書の妥当性についての調査を委託しており、取得予定資産のうち平成19年6月20日の改正建築基準法の施行以前に建築確認済証の交付を受けた建築物について、設計者の故意により構造計算書の改ざんは認められず、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の調査結果を取得しています。なお、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社及び株式会社ハイ国際コンサルタントと本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
T-1	フルルガーデン八千代	イトーヨーカドー八千代店 株式会社アール・アイ・エー東京支社 フルルガーデン八千代 株式会社アール・アイ・エー東京支社	イトーヨーカドー八千代店 株式会社アール・アイ・エー東京支社 フルルガーデン八千代 株式会社アール・アイ・エー東京支社	イトーヨーカドー八千代店 株式会社竹中工務店 東関東支店 フルルガーデン八千代 株式会社竹中工務店 東関東支店	一般財団法人 日本建築センター
T-2	MONA新浦安	株式会社長谷川工務店 エンジニアリング事業部	株式会社長谷川工務店 エンジニアリング事業部	株式会社長谷川工務店	千葉県
T-3	パサージュ西新井	株式会社山下設計	株式会社山下設計	西松建設株式会社	東京都
T-4	代官山アドレス・ディセ	株式会社日本設計	株式会社日本設計	鹿島建設株式会社	東京都
T-5	ユニクス伊奈	大成建設株式会社 一級建築士事務所	大成建設株式会社 一級建築士事務所	大成建設株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社
T-6	ヨークタウン北金目	シービー・リチャード エリス・アセット サービス株式会社	三協ライン株式会社	株式会社浅沼組	株式会社ビルディング ナビゲーション確認 評価機構
T-7	ユニクス吉川	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組	一般財団法人さいたま 住宅検査センター
T-8	スポーツクラブ ルネサンス 富士見台	株式会社アクス エンジニアリング	株式会社アクス エンジニアリング	株式会社イチケン	練馬区
0-1	ブルメール舞多間	株式会社浅沼組	株式会社浅沼組	大和システム株式会社 神戸支店	ビューローベリタス ジャパン株式会社
0-2	ライフ高殿店 (仮称)(底地)	-	-	-	-
0-3	ピアゴ・カーマ ホームセンター 近江八幡店	ピアゴ棟 木内建設株式会社一級 建築士名古屋事務所 カーマホームセンター 棟 大建都市開発株式会社	ピアゴ棟 木内建設株式会社一級 建築士名古屋事務所 カーマホームセンター 棟 大建都市開発株式会社	ピアゴ棟 木内建設株式会社 カーマホームセンター棟 アイサワ工業株式会社 (注2)	株式会社確認検査機 構アネックス
N-1	カーマ ホームセンター 中川富田店 (底地)	-	-	-	-
N-2	パロー一宮西店	有限会社中部設計	有限会社中部設計	株式会社土屋組岐阜支店	一宮市
N-3	ケーズデンキ 中川富田店 (底地)	-	-	-	-



物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
F-1	サニー野間店	中牟田・末長設計業務 共同企業体	中牟田・末長設計業務 共同企業体	西松建設株式会社 九州支店	福岡市
R-1	ロゼオ水戸	A棟 テツワークス一級建築 士事務所 B棟 クレハ錦建設株式会社 一級建築士事務所 用途変更 一級建築士事務所 STUDIO WORK HOUSE C棟 株式会社岸設計 D棟 日本住宅株式会社郡山 支店一級建築士事務所	A棟 テツワークス一級建築 士事務所 B棟 セザコ建築構造設計 事務所 C棟 個人(注3) D棟 株式会社弾構造設計 事務所	A棟 クレハ錦建設株式会社 B棟 クレハ錦建設株式会社 C棟 クレハ錦建設株式会社 D棟 日本住宅株式会社	水戸市
R-2	ケーズデンキ 青森本店	株式会社共栄企画設計	株式会社共栄企画設計	ケーズデンキ棟 日本建設株式会社仙台支 店 TSUTAYA/ハードオフ棟 日本建設株式会社仙台支 店	青森市
R-3	スーパー スポーツゼビオ 青森中央店	株式会社竹中工務店 東北一級建築士事務所	個人(注3)	株式会社竹中工務店東北 支店	日本ERI株式会社

(注1) 上表記載の社名は、過去に社名変更等がなされた場合であっても、各物件の建築確認時、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。

(注2) 建築確認申請手続上の施工者は大和システム株式会社ですが、実際の施工者を記載しています。

(注3) 個人情報のため、個人名は非開示としています。

## (ホ) テナントとの契約状況

取得予定資産のテナントとの契約状況（総賃貸可能面積、総賃貸面積、テナント数、テナント名称、契約形態、年間賃料の総額、敷金・保証金の総額及び契約期間）は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	総賃貸面積(m <sup>2</sup> )	テナント数	テナント名称(注1)	契約形態(注1)	年間賃料の総額(千円)(注2)	敷金・保証金の総額(百万円)(注3)	契約期間(注1)
T-1	フルルガーデン八千代	77,057.56	77,057.56	53	株式会社イトーヨーカ堂他	非開示(注4)	1,130,155	4,568	非開示(注4)
T-2	MONA新浦安	9,568.31	9,568.31	1(75)	非開示(注4)	非開示(注4)	623,447	652	非開示(注4)
T-3	パサージュ西新井	10,546.25	10,451.52	1(41)	非開示(注4)	非開示(注4)	395,749	228	非開示(注4)
T-4	代官山アドレス・ディセ	5,056.39	4,813.92	1(27)	非開示(注4)	非開示(注4)	345,954	322	非開示(注4)
T-5	ユニクス伊奈	13,044.37	13,044.37	1	株式会社ピーアンドディコンサルティング	普通借家	263,472	137	平成18年9月26日から平成38年9月25日まで
T-6	ヨークタウン北金目	非開示(注4)	非開示(注4)	1	株式会社ヨークマート	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)
T-7	ユニクス吉川	10,620.04	10,620.04	11	コーナン商事株式会社他	定期借家他	259,285	201	平成23年8月30日から平成43年8月29日まで他
T-8	スポーツクラブルネサンス富士見台	3,120.87	3,120.87	1	株式会社ルネサンス	定期借家	非開示(注4)	非開示(注4)	平成19年11月30日から平成39年11月30日まで
O-1	ブルメール舞多聞	30,037.11	29,210.10	46	株式会社エディオン他	非開示(注4)	675,269	406	非開示(注4)
O-2	ライフ高殿店(仮称)(底地)	4,437.07	4,437.07	1	株式会社ライフコーポレーション	事業用定期借地	非開示(注4)	非開示(注4)	平成26年7月30日から平成47年7月29日まで
O-3	ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店	14,313.00	14,313.00	2	ユニー株式会社他	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)
N-1	カーマホームセンター中川富田店(底地)	非開示(注4)	非開示(注4)	1	株式会社カーマ	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)
N-2	パロー一宮西店	9,447.48	9,447.48	1	株式会社パロー	定期借家	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)
N-3	ケーズデンキ中川富田店(底地)	非開示(注4)	非開示(注4)	1	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)
F-1	サニー野間店	2,814.67	2,814.67	1	合同会社西友	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)
R-1	ロゼオ水戸	52,063.47	49,259.79	1(21)	株式会社LIXILビバ他	非開示(注4)	619,873	392	非開示(注4)

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	総賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	テナント数	テナント名称 (注1)	契約形態 (注1)	年間賃料の総額 (千円) (注2)	敷金・保証金の総額 (百万円) (注3)	契約期間 (注1)
R-2	ケーズデンキ青森本店	10,083.41	10,083.41	1	株式会社デンコードー	定期借家	非開示 (注4)	175	平成17年11月18日から平成37年11月17日まで
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	ゼビオ株式会社	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)
合計		288,449.61	284,481.72	286	—	—	5,654,852	8,451	—

(注1) 「テナント名称」、「契約形態」及び「契約期間」については、各取得予定資産の主要なエンドテナントに関する情報を記載し、併せて「他」と記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース会社に関する情報を記載しています。

(注2) 「年間賃料の総額」は、平成26年9月末日現在における、各取得予定資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。）に規定する月額固定賃料（共益費を含みます。）を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています（ただし、平成26年9月末日現在において覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。）。なお、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース契約に規定する年間賃料又は月額賃料を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています（ただし、平成26年9月末日現在において覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。）。

(注3) 「敷金・保証金の総額」は、平成26年9月末日現在における、各取得予定資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。）に規定する敷金・保証金の残高を、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注4) 賃借人等より同意が得られていないことから非開示としています。

(へ) 鑑定評価等の概要

本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価基準運用上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所に取得予定資産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、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。なお、不動産鑑定評価を行った大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件名称	鑑定評価機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	試算価格情報							鑑定NOI 利回り (%) (注2)	
					積算価格 (百万円)	収益価格					鑑定NOI (百万円) (注1)		
						直接還元法		DCF法					
						価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)			
T-1	フルル ガーデン 八千代	大和不動産 鑑定株式会 社	平成26年 10月1日	15,000	19,000	14,900	4.9	15,100	4.7	5.1	773	5.2	
T-2	MONA新浦安	一般財団法人 日本不動産 研究所	平成26年 10月1日	8,340	6,880	8,380	5.4	8,300	5.1	5.6	493	6.1	
T-3	パサージュ 西新井	大和不動産 鑑定株式会 社	平成26年 10月1日	6,020	7,950	6,170	4.6	5,960	4.4	4.8	289	5.0	
T-4	代官山 アドレス・ ディセ	一般財団法人 日本不動産 研究所	平成26年 10月1日	5,400	4,380	5,470	4.2	5,320	4.0	4.4	232	4.3	
T-5	ユニクス伊奈	一般財団法人 日本不動産 研究所	平成26年 10月1日	4,410	4,100	4,440	5.2	4,380	4.9	5.4	235	5.4	
T-6	ヨークタウン 北金目	大和不動産 鑑定株式会 社	平成26年 10月1日	4,120	2,350	4,160	5.2	4,100	5.0	5.4	214	5.4	
T-7	ユニクス吉川	大和不動産 鑑定株式会 社	平成26年 10月1日	3,630	4,410	3,680	5.0	3,610	4.8	5.2	184	5.1	
T-8	スポーツ クラブ ルネサンス 富士見台	大和不動産 鑑定株式会 社	平成26年 10月1日	2,600	1,520	2,630	4.9	2,580	4.7	5.1	127	4.9	
0-1	ブルメール 舞多間	株式会社 谷澤総合鑑 定所	平成26年 10月1日	8,520	9,340	8,510	5.7	8,530	5.8	5.9	490	5.8	
0-2	ライフ 高殿店 (仮称) (底地)	株式会社 谷澤総合鑑 定所	平成26年 10月1日	2,700	—	—	—	2,700	(1-10年 度) 4.6 (11-21年 度) 4.7 (22-40.8 年度) 4.8	—	—	127	4.8
0-3	ピアゴ・ カーマホーム センター 近江八幡店	一般財団法人 日本不動産 研究所	平成26年 10月1日	2,390	2,350	2,420	6.9	2,360	6.6	7.1	161	7.5	

物件 番号	物件名称	鑑定評価機関	価格時点	鑑定 評価額 (百万円)	試算価格情報							鑑定 NOI 利回り (%) (注2)
					積算価格 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)	
						直接還元法		DCF法				
						価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
N-1	カーマ ホームセン ター 中川富田店 (底地)	株式会社 谷澤総合 鑑定所	平成26年 10月1日	2,380	—	—	—	2,380	(1-19 年度) 5.1 (20-38.7 年度) 5.2	—	120	5.2
N-2	バロー 一宮西店	一般財団法人 日本不動 産研究所	平成26年 10月1日	2,190	1,930	2,200	5.4	2,180	5.1	5.6	128	5.9
N-3	ケーズデンキ 中川富田店 (底地)	株式会社 谷澤総合 鑑定所	平成26年 10月1日	903	—	—	—	903	(1-19 年度) 5.1 (20-38.7 年度) 5.2	—	46	5.2
F-1	サニー 野間店	一般財団法人 日本不動 産研究所	平成26年 10月1日	1,500	1,210	1,530	5.2	1,470	5.0	5.6	81	5.4
R-1	ロゼオ水戸	一般財団法人 日本不動 産研究所	平成26年 10月1日	9,780	9,300	9,830	5.6	9,720	5.3	5.8	554	5.7
R-2	ケーズデンキ 青森本店	一般財団法人 日本不動 産研究所	平成26年 10月1日	1,590	1,750	1,600	5.9	1,580	5.6	6.1	98	6.7
R-3	スーパー スポーツ ゼビオ 青森中央店	一般財団法人 日本不動 産研究所	平成26年 10月1日	901	901	905	5.9	897	5.6	6.1	57	6.4
合計／平均				82,374	—	—	—	82,070	—	—	4,419	5.5

(注1) 「鑑定NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益 (Net Operating Income) をいい、減価償却費を控除する前の収益であり、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF (純収益、Net Cash Flow) とは異なります。上記鑑定NOIは、直接還元法によるNOIです。ただし、直接還元法の適用が無い場合には、DCF法による初年度又は2年度の運営純収益です。なお、「鑑定NOI」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「鑑定NOI利回り」は、以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、鑑定NOI利回りの合計欄には、平均鑑定NOI利回りを記載しており、各取得予定資産の鑑定NOI利回りを取得予定価格で加重平均した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。  
各取得予定資産の鑑定NOI÷各取得予定資産の取得予定価格

(ト) 建物状況調査報告書の概要

本投資法人は、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、土壌環境調査等に関する建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）を東京海上日動リスクコンサルティング株式会社及び株式会社ハイ国際コンサルタントより取得しています。建物状況調査報告書の記載は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

物件番号	物件名称	調査業者	報告書年月日	長期修繕費用	
				12年合計 (千円) (注)	うち初年度 (千円) (注)
T-1	フルルガーデン八千代	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年11月	980,970	0
T-2	MONA新浦安	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年11月	921,734	16,696
T-3	パサージュオ西新井	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年11月	125,949	0
T-4	代官山アドレス・ディセ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年11月	145,352	0
T-5	ユニクス伊奈	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成26年8月	118,760	1,110
T-6	ヨークタウン北金目	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年11月	13,213	1,775
T-7	ユニクス吉川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年11月	59,132	0
T-8	スポーツクラブルネサンス富士見台	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成26年9月	23,780	400
0-1	ブルメール舞多聞	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年11月	211,954	0
0-2	ライフ高殿店(仮称)(底地)	—	—	—	—
0-3	ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成26年8月	56,850	180
N-1	カーマホームセンター中川富田店(底地)	—	—	—	—
N-2	バロー一宮西店	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成26年8月	177,790	2,690
N-3	ケーズデンキ中川富田店(底地)	—	—	—	—
F-1	サニー野間店	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成26年8月	41,960	420
R-1	ロゼオ水戸	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成26年8月	211,410	550
R-2	ケーズデンキ青森本店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年11月	142,764	0
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年11月	103,012	0
合計				3,334,630	23,821

(注) 「長期修繕費用」欄の「12年合計」は、調査書日付から起算して12年以内に必要とされる修繕費用の合計額を、「うち初年度」には、調査書日付から起算して1年以内に必要とされる修繕費用の合計額を、いずれも建物状況評価報告書の記載に基づき、千円未満を切り捨てて記載しています。

(チ) 地震PML評価報告書の概要

取得予定資産について、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が作成した平成26年9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。ただし、本報告書については、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。ポートフォリオ地震PML評価報告書の記載は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件名称	地震リスク分析における予想PML値 (予想最大損失率) (%) (注1)
T-1	フルルガーデン八千代	フルルガーデン八千代店 (60街区) 11.71 イトーヨーカドー八千代店 8.49 フルルガーデン八千代 全体 10.41
T-2	MONA新浦安	商業棟 9.81 駐車場棟 9.10
T-3	パサージオ西新井	5.11
T-4	代官山アドレス・ディセ	8.41
T-5	ユニクス伊奈	5.72
T-6	ヨークタウン北金目	11.71
T-7	ユニクス吉川	4.39
T-8	スポーツクラブ ルネサンス富士見台	9.11
O-1	ブルメール舞多間	5.22
O-2	ライフ高殿店 (仮称) (底地)	—
O-3	ピアゴ・カーマ ホームセンター 近江八幡店	ピアゴ棟 3.34 カーマホームセンター棟 11.52 ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店 全体 6.97
N-1	カーマホームセンター 中川富田店 (底地)	—
N-2	バロー一宮西店	14.84
N-3	ケーズデンキ 中川富田店 (底地)	—
F-1	サニー野間店	5.09
R-1	ロゼオ水戸	A棟(コーヒーショップ棟) 5.66 B棟(モール棟) 5.41 C棟(スポーツ施設棟) 3.58 D棟(ホームセンター棟) 3.07
R-2	ケーズデンキ青森本店	ケーズデンキ棟 4.48 TSUTAYA/ハードオフ棟 4.57 ケーズデンキ青森本店 全体 4.87
R-3	スーパースポーツ ゼビオ青森中央店	5.20
ポートフォリオPML値 (注2)		5.51

(注1) 小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「ポートフォリオPML値」は、ライフ高殿店(仮称)(底地)、カーマホームセンター中川富田店(底地)及びケーズデンキ中川富田店(底地)を除く15物件のポートフォリオPML値を、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が作成した平成26年9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。

(リ) 主要な不動産に関する情報

本投資法人の取得予定資産のうち、平成26年9月末日現在において、主要な不動産（当該物件総賃料収入が取得予定資産取得後における本投資法人の保有資産全体の総賃料収入の10%以上を占める不動産をいいます。）の概要は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	テナント数	総賃料収入 (百万円) (注1)	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積 (㎡)	最近5年間の稼働率の推移(%) (注2)
T-1	フルルガーデン 八千代	53	1,130	77,057.56	77,057.56	—
T-2	MONA新浦安	1(75)	623	9,568.31	9,568.31	—
O-1	ブルメール 舞多聞	46	675	29,210.10	30,037.11	—
R-1	ロゼオ水戸	1(21)	619	49,259.79	52,063.47	—

(注1) 平成26年9月末日現在における、各取得予定資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。）に規定する月額固定賃料（共益費を含みます。）を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています（ただし、平成26年9月末日現在において覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。）。なお、マスターリース会社が賃借人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース契約に規定する月額固定賃料を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています（ただし、平成26年9月末日現在において覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。）。

(注2) 本書の日付現在取得していないため、記載していません。



## (ヌ) 賃料上位エンドテナント

本投資法人の取得予定資産につき、平成26年9月末日現在ポートフォリオ全体に対し賃料上位10を占めるエンドテナント及びサブ・リース型マスターリース会社は、以下のとおりです。

エンドテナント名	業種 (注1)	物件名称	総賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%)	年間固定賃料 (千円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	契約満了日	契約形態	契約更改の方法
株式会社イトーヨーカ堂 (注4)	小売業	フルルガーデン八千代	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
ゼビオ株式会社	小売業	①フルルガーデン八千代 ②スーパースポーツゼビオ青森中央店	①非開示 (注5) ②非開示 (注5)	①非開示 (注5) ②非開示 (注5)	①非開示 (注5) ②非開示 (注5)	①非開示 (注5) ②非開示 (注5)	①非開示 (注5) ②非開示 (注5)	①非開示 (注5) ②非開示 (注5)	①非開示 (注5) ②非開示 (注5)
株式会社ピーアンドディコンサルティング	不動産業	ユニクス伊奈	13,044.37	4.6	263,472	137	平成38年9月25日	普通借家	更新規定なし
株式会社ヨークマート	小売業	ヨークタウン北金目	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
コーナン商事株式会社	小売業	ユニクス吉川	7,490.20	2.6	非開示 (注5)	非開示 (注5)	平成43年8月29日	非開示 (注5)	非開示 (注5)
株式会社ライフコーポレーション	小売業	①ユニクス吉川 ②ライフ高殿店(仮称)(底地)	①2,455.80 ②4,437.07	①0.9 ②1.6	①非開示 (注5) ②非開示 (注5)	①非開示 (注5) ②非開示 (注5)	①平成31年8月29日 ②平成47年7月29日	①定期借家 ②事業用定期借地	①非開示 (注5) ②非開示 (注5)
株式会社エディオン	小売業	ブルメール舞多聞	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
株式会社カーマ	小売業	①ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店 ②カーマホームセンター中川富田店(底地)	①非開示 (注5) ②非開示 (注5)	①非開示 (注5) ②非開示 (注5)	①非開示 (注5) ②非開示 (注5)	①非開示 (注5) ②非開示 (注5)	①非開示 (注5) ②非開示 (注5)	①非開示 (注5) ②非開示 (注5)	①非開示 (注5) ②非開示 (注5)
株式会社バロー	小売業	バロー宮西店	9,447.48	3.3	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	定期借家	更新規定なし
株式会社LIXILビバ	小売業	ロゼオ水戸	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)

(注1) 「業種」は、日本標準産業分類に基づく業種を記載しています。

(注2) 「年間固定賃料」は、平成26年9月末日現在における、当該エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約(ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。)に規定する月額固定賃料(共益費を含みます。)を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています(ただし、平成26年9月末日現在において覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。)

(注3) 「敷金・保証金」は、当該エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約(ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。)に規定する敷金・保証金の残高を、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注4) 上記賃料上位エンドテナントのうち、株式会社イトーヨーカ堂は、主要なテナント(当該テナントへの賃貸面積が取得予定資産取得後における本投資法人の保有資産全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナントをいいます。)に該当します。

(注5) 賃借人等より同意が得られていないことから非開示としています。

(ル) 取得予定資産に係る担保の状況

取得予定資産について、本投資法人の取得後に存続する予定の担保は、以下のとおりです。なお、取得予定資産につき、本投資法人の取得後に設定が予定されている担保はありません。

物件番号	物件名称	担保状況	担保種類	担保権者	被担保債権	
					種類	金額（百万円） （注）
T-1	フルルガーデン 八千代（うちイトー ヨーカドー棟）	有担保	抵当権	株式会社 イトーヨーカ堂	保証金・ 敷金返還 債権	3,690
N-1	ピアゴ・カーマホーム センター近江八幡 店（カーマホームセ ンター棟の建物を除 く）	有担保	抵当権	株式会社 ユーストア	敷金・建 設協力金 返還債権	670

（注） 被担保債権の「金額」は、平成26年9月末日現在の登記情報記載の債権額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(ヲ) ポートフォリオの概況

本投資法人が取得予定資産を取得した時点における、本投資法人のポートフォリオの概要は、以下のとおりです。

a. 分類別

タイプ	物件数	取得予定価格 (百万円)	比率 (%) (注)
生活密着型商業施設	18	80,843	100.0
NSC (ネイバーフッドショッピングセンター)	7	34,357	42.5
SM (スーパーマーケット)	2	4,182	5.2
CSC (コミュニティショッピングセンター)	1	14,848	18.4
都市駅前型	3	19,303	23.9
SS (スペシャリティストア)	5	8,153	10.1
その他商業施設	—	—	—
合計	18	80,843	100.0

(注) 「比率」は、取得予定価格を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、「比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

b. 地域別

エリア	物件数	取得予定価格 (百万円)	比率 (%) (注)
四大都市圏	15	68,801	85.1
首都圏	8	48,716	60.3
大阪圏	3	13,214	16.3
名古屋圏	3	5,374	6.6
福岡圏	1	1,497	1.9
特例市等	3	12,042	14.9
合計	18	80,843	100.0

(注) 「比率」は、取得予定価格を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、「比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

c. 築年数別

築年数 (注1)	物件数	取得予定価格 (百万円)	比率 (%) (注2)
築5年未満	2	9,450	12.6
築5年以上～10年未満	9	35,033	46.7
築10年以上	4	30,475	40.7
合計	15	74,958	100.0

(注1) 「築年数」は、各取得予定資産の取得予定日における、各取得予定資産に係る登記簿上の新築年月日からの期間 (複数の建物が存在する場合には、その平均値) に基づいて記載しています。

(注2) 「比率」は取得予定価格を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、「比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

d. 残存賃貸借期間別比率

賃貸借期間（残存期間）（注1）	年間固定賃料 （百万円）（注2）	比率（%） （注3）
2年未満	920	16.3
2年以上5年未満	1,234	21.8
5年以上10年未満	922	16.3
10年以上15年未満	1,684	29.8
15年以上20年未満	652	11.5
20年以上	240	4.3
合計	5,654	100.0

(注1) 「賃貸借期間（残存期間）」は、各取得予定資産の取得予定日における、各取得予定資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。）に規定する賃貸借期間満了日までの期間に基づいて記載しています。

(注2) 「年間固定賃料」は、平成26年9月末日現在における、各取得予定資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。）に規定する月額固定賃料を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています（ただし、平成26年9月末日現在において覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。）。なお、マスターリース会社が賃借人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース契約に規定する月額固定賃料を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています（ただし、平成26年9月末日現在において覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。）。

(注3) 「比率」は、年間固定賃料を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、「比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

e. 賃貸借契約形態

賃貸借契約形態	比率（%）（注）
定期借家契約	59.9
普通借家契約	32.9
事業用定期借地権設定契約	6.9
その他	0.2
合計	100.0

(注) 「比率」は、上記d.記載の年間固定賃料を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、「比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

f. 賃料形態

賃料形態	比率（%）（注）
固定賃料	78.3
固定賃料 + 歩合賃料	16.4
完全歩合賃料	5.3
合計	100.0

(注) 「比率」は、当初ポートフォリオの平成26年4月1日から同年9月末日までの賃料実績値に基づく比率を算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、「比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

#### ④ 個別物件の概要

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

- a. 「物件タイプ」は、生活密着型商業施設における、NSC（ネイバーフッドショッピングセンター）、SM（スーパーマーケット）、CSC（コミュニティショッピングセンター）、都市駅前型及びSS（スペシャリティストア）の5つのタイプの分類を記載しています。なお、生活密着型商業施設における各タイプの特徴の詳細については、前記「(1) 投資方針 ② 本投資法人の重点投資対象 (イ) 日本初の生活密着型商業施設を中心としたポートフォリオ」をご参照下さい。
- b. 「所在地（住居表示）」は、住居表示を記載しています。住居表示のない場合には、登記簿に記載の代表的な建物所在地又は登記簿に記載の代表的な地番を記載しています。
- c. 「取得予定年月日」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取得予定年月日を記載しています。
- d. 「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代金額（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。
- e. 「信託受益権の概要」は、各信託受益権に関する信託契約に記載された信託設定日、信託受託者及び信託期間満了日を記載しています。
- f. 「土地」及び「建物」の「所有形態」は、本投資法人が直接に不動産を保有する予定の場合には不動産に関して本投資法人が保有する権利の種類を、本投資法人が信託受益権を保有する予定の場合には信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を、それぞれ記載しています。
- g. 「土地」の「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、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地積を記載しています。
- h. 「土地」の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- i. 「土地」の「指定建ぺい率」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。
- j. 「土地」の「指定容積率」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。
- k. 「建物状況評価の概要」は、本投資法人からの委託に基づき、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社及び株式会社ハイ国際コンサルタントが、取得予定資産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等に関する建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）の概要を記載しています。当該各報告内容は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、「調査年月日」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書の作成年月日を記載しています。
- l. 「土壌調査会社」は、本投資法人からの委託に基づき土壌汚染調査を行った調査業者を記載しています。
- m. 「建物」の「延床面積」は、登記簿上表示されている建物又は信託建物（ただし、附属建物等を除きます。）の床面積の合計を記載しています。また、建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、一棟の建物全体の床面積を記載しています。
- n. 「建物」の「竣工日」は、登記簿上の新築年月日又は工事完了検査年月日を記載しています。
- o. 「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、本投資法人の保有する専有部分の種別を記載しています。
- p. 「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。

- q. 「PM会社」は、各物件についてPM契約を締結する予定のPM会社を記載しています。
- r. 「サブPM会社」は、各物件についてサブPM契約を締結する予定のサブPM会社を記載しています。
- s. 「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している又は締結する予定のマスターリース会社を記載しています。
- t. 「マスターリース種別」は、本書の日付現在を基準として、締結されている又は締結予定のマスターリース契約において、エンドテナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合を「パス・スルー型」、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている場合を「サブ・リース型」としており、主たる契約形態を記載しています。

(ロ) 「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」は、本書の日付現在における各取得予定資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、各取得予定資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

(ハ) 「賃貸借の概要」欄に関する説明

- a. 「業種」は、日本標準産業分類に基づく業種を記載しています。
- b. 「総賃貸面積」は、平成26年9月末日現在における、各取得予定資産に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫及び土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸面積を含みません。）。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でパス・スルー型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、平成26年9月末日現在における各取得予定資産に係るエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。また、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース契約に表示された賃貸面積を記載しています。
- c. 「年間固定賃料」は、平成26年9月の共益費を含む実績を12倍して記載しています（ただし、平成26年9月末日現在において覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。）。
- d. 「敷金・保証金の総額」は、平成26年9月末日現在における、各取得予定資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。）に規定する敷金・保証金の残高を、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(ニ) 「不動産鑑定評価書の概要」欄に関する説明

本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価基準運用上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所に取得予定資産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、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。

(ホ) 「物件の特徴・商圈の概要」欄に関する説明

本資産運用会社が取得予定資産の取得の意思決定に際し、デュー・デリジェンス手続において株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト等から取得したレポートを含む資料及び情報に基づく本資産運用会社の判断を記載しています。当該レポート等は、一定時点における外部作成者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

物件名	フルルガーデン八千代		物件番号	T-1	
			物件タイプ	CSC	
<b>特定資産の概要</b>					
所在地（住居表示）	①千葉県八千代市村上南一丁目3番1号、②千葉県八千代市村上南一丁目4番1号				
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
取得予定年月日	平成27年2月10日		調査年月日	平成26年6月27日	
取得予定価格	14,848百万円		長期修繕費（千円）	①466,040/12年 （年平均38,836） ②514,930/12年 （年平均42,910）	
信託受益権 の概要	信託設定日 平成26年9月26日 信託受託者 三井住友信託銀行株式会社 信託期間満了日 平成47年7月末日（予定）		うち初年度（千円）	①0、②0	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	①22,207.34㎡ ②23,292.14㎡		延床面積	①50,960.84㎡ ②65,698.32㎡
	用途地域	近隣商業地域		竣工日	①平成14年9月26日 ②平成14年10月3日
	指定建ぺい率	80%		用途	①店舗・駐車場 ②店舗・駐車場
	指定容積率	300%		構造・階数	①鉄骨造陸屋根5階建 ②鉄骨造陸屋根5階建
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社（予定）				
サブPM会社	株式会社モール・エスシー開発（予定）				
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>・本物件は、イトーヨーカドー棟及び専門店棟の2棟の建物及びその敷地である2つの土地から構成されますが、それらの土地の間に所在する八千代市の所有地について、信託受託者は、八千代市との協定書及び八千代市から取得した占有許可に基づき、歩行者用通路等として使用しています。</p>	
(注) ①はイトーヨーカドー棟に関する事項を、②は専門店棟に関する事項をそれぞれ記載しています。	

<b>賃貸借の概要</b>						
賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料 (千円) (注1) (消費税別)	契約期間	敷金・保証金の総額 (千円)	契約形態
株式会社 イトーヨーカ堂他 合計53テナント	小売業他	77,057.56㎡	1,130,155	非開示 (注2)	4,568,049	非開示 (注2)
賃料改定：非開示 (注2)						
中途解約・違約金：非開示 (注2)						
契約更改・改定：非開示 (注2)						
(注1) 平成26年9月の共益費を含む実績を12倍して記載しています（ただし、平成26年9月末日現在において覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。）。なお、売上歩合等の変動賃料については含んでいません。平成26年4月からの変動賃料実績（月額）は、以下のとおりです。						
	平成26年4月	平成26年5月	平成26年6月	平成26年7月	平成26年8月	平成26年9月
変動賃料実績 (千円)	15,007	15,606	15,395	15,612	14,309	13,402
(注2) 主な賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。						

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	15,000,000,000円		
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	平成26年10月1日		
	項目	内容	概要等
収益価格		15,000,000,000円	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
	直接還元法による価格	14,900,000,000円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
	(1) 運営収益 (ア) - (イ) )	1,515,792,666円	
	ア) 可能総収益	1,537,495,512円	中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定。
	イ) 空室損失等	21,702,846円	中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定。
	(2) 運営費用	742,051,363円	
	維持管理費	189,805,000円	過年度の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証の上査定。
	水道光熱費	161,892,000円	過年度の実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証の上査定。
	修繕費	21,100,500円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕費に基づき査定。
	PMフィー	79,792,562円	予定PMフィーに基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定。
	テナント募集費用等	5,004,101円	類似不動産のテナント募集費用の水準に基づき査定。
	公租公課	133,125,500円	平成26年度実績額等に基づき査定。
	損害保険料	4,702,000円	保険料実績額及び類似不動産の保険料率等に基づき査定。
	その他費用	146,629,700円	下水道占用料、広告宣伝費等について過年度実績額に基づき査定。
	(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2) )	773,741,303円	
	(4) 一時金の運用益	20,666,604円	運用利回りを2.0%として運用益を査定。
	(5) 資本的支出	62,813,525円	エンジニアリング・レポートにおける年平均更新費にCMフィーを加算して査定。
	(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5) )	731,594,382円	
	(7) 還元利回り	4.9%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
	DCF法による価格	15,100,000,000円	
	割引率	4.7%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
	最終還元利回り	5.1%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
積算価格		19,000,000,000円	
	土地比率	69.4%	
	建物比率	30.6%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>対象不動産は、東葉高速鉄道東葉高速線「村上」駅前に存するCSCである。国道296号との交差点に近い国道16号沿いに位置しており、自動車によるアクセスに優れ、視認性も良好である。</p> <p>対象建物は、イトーヨーカドー棟と専門店棟の2棟から構成されているが、両棟間は連絡通路により接続されている。駐車施設については、2棟合計で2,300台が収容可能であり、十分な台数が確保されている。</p> <p>競合環境については、3km圏では食品スーパーを中心に競合店が多く見られるが、圏内では対象不動産が最大規模の施設であり優位性は高い。対象不動産は国道16号を軸に南北からの集客を期待できる環境である。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p>		



## 物件の特徴・商圏の概要

### 1. 物件の特徴

- ・ 平成14年10月に開業したイトーヨーカドー棟と専門店棟の2棟から構成される店舗面積約4.2万㎡のCSCです。隣接地にはヤマダ電機、ラウンドワン等があり、一体的な商業集積地を形成しています。
- ・ イトーヨーカドー棟には直営売場のほか約30テナントが出店しており、専門店棟には大手のカジュアル衣料店、スポーツ用品店、ベビー用品店、100円ショップ等、単独集客力をもつ複数の大型専門店を中心に計約50テナントが出店しています。
- ・ 3km圏の商圏において、本物件が一番店であり、国道16号を軸とした南北からの集客に強みをもっています。
- ・ 本物件においては店舗出荷型ネットスーパー事業が展開されています。

### 2. 商圏の概要

#### ① 立地・交通アクセス

- ・ 国道296号との交差点に近い国道16号沿いに立地し、交通アクセスに恵まれています。また、乗用車保有率の高い商圏であり、良好な道路アクセシビリティは強みといえます。
- ・ 東京メトロ東西線とも乗り入れている東葉高速鉄道東葉高速線「村上」駅南口に位置しており、車を運転しない客層や駅利用者も集客しやすくなっています。

#### ② 商圏特性

- ・ 平成22年国勢調査に基づく商圏人口は3km圏16.4万人、5km圏32.8万人となっており、1km圏では平成17年比で8%の人口増加がみられます。
- ・ 東葉高速鉄道東葉高速線により子育てファミリーを中心に人口が流入し、世帯支出が見込める有望なマーケットとなっています。

物件名		MONA新浦安		物件番号	T-2
				物件タイプ	都市駅前型
<b>特定資産の概要</b>					
所在地（住居表示）		千葉県浦安市入船一丁目5番1号			
特定資産の種類		不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得予定年月日		平成27年2月10日		調査年月日	平成26年8月7日
取得予定価格		8,063百万円		長期修繕費（千円）	商業棟：842,061/12年 （年平均：70,171） 駐車場棟（注2）：79,673/12年 （年平均：6,639）
信託受益権の 概要	信託設定日	平成20年3月27日		うち初年度（千円）	商業棟：16,696 駐車場棟：0
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	土壌調査会社		
	信託期間満了日	平成47年7月末日（予定）			東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
土地	所有形態	所有権の共有持分（敷地権割合34.3%）	建物	所有形態	区分所有権、共有持分
	敷地面積（注1）	15,875.86㎡		延床面積（注3）	76,767.24㎡
	用途地域	商業地域		竣工日	平成2年10月17日
	指定建ぺい率	80%		用途	店舗（専有部分）、駐車場（規約共用部分）
	指定容積率	400%		構造・階数（注4）	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付20階建
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社（予定）				
サブPM会社	株式会社エイムクリエイツ（予定）				
マスターリース会社	株式会社エイムクリエイツ				
マスターリース種別	パス・スルー型				

<b>特記事項</b>	
<p>・本物件建物は区分所有建物であり、取得予定資産である商業棟（専有部分）及び駐車場棟（規約共用部分。共有持分の割合6,020,608分の2,067,684）と、業務棟（専有部分）の3棟から構成されています。本物件の管理規約において、本物件の用途の制限等が定められているほか、区分所有者が区分所有権を譲渡する際に、優先して他の区分所有者に対して譲渡を申し出ること等が定められています。なお、本物件の管理規約において、三井不動産ファシリティーズ株式会社が管理者とされています。</p>	
<p>（注1）本物件建物は区分所有建物であり、取得予定資産である商業棟（専有部分）の敷地権の割合は6,020,608分の2,067,684ですが、本物件建物を含む一棟の建物の敷地全体の面積を記載しています。</p> <p>（注2）商業棟持分割合を加味したものを記載しています。</p> <p>（注3）本物件建物は区分所有建物ですが、本物件建物を含む一棟の建物の延床面積を記載しています（業務棟の区分所有者の専有部分及び共用部分の延床面積を含みます。なお、取得予定資産である商業棟（専有部分）の延床面積は合計19,173.7㎡であり、駐車場棟（規約共用部分）の面積は合計18,364.32㎡です。）。</p> <p>（注4）本物件建物は区分所有建物ですが、本物件建物を含む一棟の建物の構造・階層を記載しています（なお、取得予定資産である商業棟（専有部分）の構造・階層は鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建であり、駐車場棟（規約共用部分）の構造・階層は鉄骨造陸屋根6階建です。）。</p>	

<b>賃貸借の概要</b>						
賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料 （千円）（注3） （消費税別）	契約期間	敷金・保証金の総額 （千円）	契約形態
メインテナント （非開示）他 合計75テナント （注1）（注2）	小売業他	9,568.31㎡	623,447	非開示（注2）	651,657	非開示（注2）
賃料改定：非開示（注2）						
中途解約・違約金：非開示（注2）						
契約更改・改定：非開示（注2）						
<p>（注1）エンドテナントの数を記載しています。</p> <p>（注2）賃借人からの同意が得られていないため非開示としています。</p> <p>（注3）平成26年9月の共益費を含む実績を12倍して記載しています（ただし、平成26年9月末日現在において覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。）。なお、売上歩合等の変動賃料については含んでいません。平成26年4月からの変動賃料入金実績（月額）は、以下のとおりです。</p>						
	平成26年4月	平成26年5月	平成26年6月	平成26年7月	平成26年8月	平成26年9月
変動賃料実績 （千円）	11,457	7,222	8,045	8,382	9,318	6,515

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	8,340,000,000円	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成26年10月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	8,340,000,000円	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による価格	8,380,000,000円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
(1) 運営収益 (ア) - イ)	1,006,392,000円	
ア) 可能総収益	1,022,831,000円	中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定。
イ) 空室損失等	16,439,000円	中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定。
(2) 運営費用	512,759,000円	
維持管理費	105,000,000円	管理業務委託費の見積額を参考に、類似不動産の維持管理費の水準による検証の上査定。
水道光熱費	120,000,000円	想定支出額に基づき、貸室部分の空室率を考慮して査定。
修繕費	23,043,000円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕費を基に短期修繕費も考慮の上査定。
PMフィー	55,394,000円	PM業務予定料率に基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定。
テナント募集費用等	4,476,000円	類似不動産のテナント募集費用の水準に基づき査定。
公租公課	47,946,000円	平成26年度課税明細等に基づき査定。
損害保険料	1,900,000円	保険料見積額及び類似不動産の保険料率等に基づき査定。
その他費用	155,000,000円	販売促進費、消耗品費、管理組合費相当額及びその他の諸経費をその他費用として計上した。
(3) 運営純収益 (NOI= (1) - (2) )	493,633,000円	
(4) 一時金の運用益	12,774,000円	運用利回りを2%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	53,768,000円	エンジニアリング・レポートにおける年平均更新費を考慮して査定。
(6) 純収益 (NCF= (3) + (4) - (5) )	452,639,000円	
(7) 還元利回り	5.4%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
DCF法による価格	8,300,000,000円	
割引率	5.1%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
最終還元利回り	5.6%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
積算価格	6,880,000,000円	
土地比率	78.8%	
建物比率	21.2%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、JR京葉線「新浦安」駅前広場に面し、交通利便性・視認性共に優れた立地条件を備えている。建物の維持管理の状態は概ね良好であるものの、区分所有建物及びその敷地であり、一棟全体を単独所有している場合と比較すると、所有者としては権利行使（維持・管理等）に一定の制約を受けるので、流動性リスクはやや高まる。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。	

## 物件の特徴・商圏の概要

### 1. 物件の特徴

- ・ 平成22年11月に開業した都市駅前型商業施設です。JR京葉線「新浦安」駅からペデストリアンデッキによって直結しています。また、周辺道路も整備されており、自動車でのアクセスにも恵まれています。
- ・ 商業ゾーンは地下1階、地上4階建となっており、食品スーパー、衣料店、飲食店、物販店、サービス店を併せて約70テナントが出店しています。
- ・ 隣接する商業施設とともに「新浦安」駅前の地域コミュニティの一翼を担っており、商業集積地としての立地優位性を有しています。

### 2. 商圏の概要

#### ① 立地・交通アクセス

- ・ 一日平均10万人を超える乗降客数を有するJR京葉線「新浦安」駅前に立地しています。「新浦安」駅は「東京」駅から快速電車で約17分と交通至便で、東京ディズニーリゾートの存する「舞浜」駅からも1駅と、人気の高い住宅エリアの玄関口として商業ポテンシャルを有しています。
- ・ 道路網は県道242号線及びJR京葉線と並走する県道276号線が主要アプローチ道路となっており、駅前としては良好なアクセシビリティを有しています。

#### ② 商圏特性

- ・ 平成22年国勢調査に基づく商圏人口は1km圏3.3万人、3km圏20.5万人、5km圏51.0万人となっており、平成17年比で1km圏では横ばい、3km圏及び5km圏では4～5%程度の増加傾向となっています。
- ・ 居住者の所得水準は高く、都市志向をもつオリエティの高いファミリー世帯が多いことが特徴です。

物件名		パサージオ西新井		物件番号	T-3
				物件タイプ	都市駅前型
<b>特定資産の概要</b>					
所在地（住居表示）		東京都足立区西新井栄町一丁目17番1号			
特定資産の種類		不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得予定年月日		平成27年2月10日		調査年月日	平成26年9月12日
取得予定価格		5,850百万円		長期修繕費（千円）	125,949／12年 （年平均10,495）
信託受益権 の概要	信託設定日	平成25年5月21日	土壌調査会社	うち初年度（千円）	0
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
	信託期間満了日	平成47年7月末日（予定）			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	5,079.68㎡		延床面積	21,996.90㎡
	用途地域	商業地域		竣工日	平成22年3月29日
	指定建ぺい率	80%		用途	店舗・駐車場
	指定容積率	400%		構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付4階建
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社（予定）				
サブPM会社	株式会社エイムクリエイツ（予定）				
マスターリース会社	株式会社エイムクリエイツ				
マスターリース種別	バス・スルー型				

特記事項	
・該当事項はありません。	

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料 （千円）（注3） （消費税別）	契約期間	敷金・保証金の総額 （千円）	契約形態
メインテナント （非開示）他 合計41テナント （注1）（注2）	小売業	10,451.52㎡	395,749	非開示（注2）	228,138	非開示（注2）
賃料改定：非開示（注2）						
中途解約・違約金：非開示（注2）						
契約更改・改定：非開示（注2）						
<p>（注1）エンドテナントの数を記載しています。</p> <p>（注2）賃借人からの同意が得られていないため非開示としています。</p> <p>（注3）平成26年9月の共益費を含む実績を12倍して記載しています（ただし、平成26年9月末日現在において覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。）。なお、売上歩合等の変動賃料については含んでいません。平成26年4月からの変動賃料実績（月額）及び業務委託収入（月額）は、以下のとおりです。</p>						
	平成26年4月	平成26年5月	平成26年6月	平成26年7月	平成26年8月	平成26年9月
変動賃料実績 （千円）	3,118	3,420	3,093	3,394	3,561	2,999
業務委託収入 （千円）	1,673	992	1,698	2,097	3,388	3,258

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	6,020,000,000円		
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	平成26年10月1日		
	項目	内容	概要等
収益価格		6,020,000,000円	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
	直接還元法による価格	6,170,000,000円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りにて還元して査定。
	(1) 運営収益 (ア) - イ)	606,739,715円	
	ア) 可能総収益	620,962,216円	中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定。
	イ) 空室損失等	14,222,501円	中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定。
	(2) 運営費用	316,776,891円	
	維持管理費	51,668,000円	管理業務委託費の見積額を参考に、類似不動産の維持管理費の水準による検証の上査定。
	水道光熱費	101,422,000円	想定支出額に基づき、貸室部分の空室率を考慮して査定。
	修繕費	4,334,652円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕費を基に短期修繕費も考慮の上査定。
	PMフィー	29,860,537円	PM業務予定料率に基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定。
	テナント募集費用等	3,226,418円	類似不動産のテナント募集費用の水準に基づき査定。
	公租公課	66,091,934円	平成26年度実績額等に基づき査定。
	損害保険料	1,473,350円	保険料見積額及び類似不動産の保険料率等に基づき査定。
	その他費用	58,700,000円	販売促進費・業務報酬・雑費等について過年度実績額に基づき査定。
	(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	289,962,824円	
	(4) 一時金の運用益	4,738,565円	運用利回りを2.0%として運用益を査定。
	(5) 資本的支出	10,717,653円	エンジニアリング・レポートにおける年平均更新費にCMフィーを加算して査定。
	(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	283,983,736円	
	(7) 還元利回り	4.6%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
	DCF法による価格	5,960,000,000円	
	割引率	4.4%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
	最終還元利回り	4.8%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
積算価格		7,950,000,000円	
	土地比率	64.5%	
	建物比率	35.5%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>対象不動産は、東武伊勢崎線「西新井」駅西口より徒歩約2分に位置しており、最寄駅への接近性は良好である。また、駐車場も115台を完備していることから、電車のみならず自動車によるアクセスも可能である。</p> <p>建物については、平成22年3月竣工（登記簿）の商業施設であり、家電量販店を核テナントとしてその他飲食・物販等の店舗が集積し、周辺住民の生活基盤を支える商業施設となっているが、やや回遊性に劣ることによる集客上の課題も抱えていることから、対象不動産の賃貸市場における競争力は、概ね標準的な水準にあると判断した。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p>		

## 物件の特徴・商圏の概要

### 1. 物件の特徴

- ・ 東京メトロ日比谷線及び半蔵門線との直通運転もある東武伊勢崎線「西新井」駅西口に平成22年4月に開業しました。吹き抜けのある通路（バサージュ）を中心に地下1階から4階に店舗がレイアウトされるデザイン性の高い都市駅前型商業施設です。
- ・ 核テナントとして家電量販店、衣料店、楽器店、100円ショップ等、各分野の有力テナントが出店しています。更に、薬局やクリニックモール、ファミリー層が利用しやすい飲食店等、多様性のあるテナントミックスとなっています。

### 2. 商圏の概要

#### ① 立地・交通アクセス

- ・ 本物件を含む一帯は「西新井駅西口周辺地区拠点地区まちづくり事業（西新井ヌーヴェル）」として再開発が行われました。本物件は同再開発エリアの最も「西新井」駅寄りにあり、同再開発エリアに開発された約2,000戸の分譲・賃貸マンションと「西新井」駅間に立地しています。
- ・ 「西新井」駅の1日当たり乗降客数は6万人と増加傾向にあります。商圏全体の乗用車保有率は低いため、駅前に立地する本物件は優位性を有しています。

#### ② 商圏特性

- ・ 平成22年国勢調査に基づく商圏人口は、1km圏5万人、2km圏20万人と、人口ボリュームの厚い商圏です。
- ・ 本物件の立地する「西新井」駅西口地区は、上記再開発のほか、平成21年には700戸規模の住宅開発があり、近年の大規模住宅開発によって子育てファミリーが大量に流入しています。また、東京メトロ日比谷線や半蔵門線等も乗り入れ、都心へのアクセスに恵まれています。

物件名		代官山アドレス・ディセ		物件番号	T-4
				物件タイプ	都市駅前型
<b>特定資産の概要</b>					
所在地（住居表示）		東京都渋谷区代官山町17番6号			
特定資産の種類		不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得予定年月日		平成27年2月10日		調査年月日	平成26年9月1日
取得予定価格		5,390百万円		長期修繕費（千円）	145,352/12年 （年平均：12,112）（注2）
				うち初年度（千円）	0
信託受益権 の概要	信託設定日	平成26年3月25日	土壌調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	平成47年7月末日（予定）			
土地	所有形態	所有権の共有持分（敷地権割合 4.4%）	建物	所有形態	区分所有権
	敷地面積（注1）	17,262.00m <sup>2</sup>		延床面積（注3）	92,064.43m <sup>2</sup>
	用途地域	第2種住居地域		竣工日	平成12年8月1日
	指定建ぺい率	60%		用途	店舗（専有部分）
	指定容積率	400%（八幡通りから30mまで） 300%（八幡通りから30m超）		構造・階数（注4）	鉄骨鉄筋コンクリート造銅板葺・陸 屋根・アルミニウム板葺地下4階 付36階建
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社（予定）				
サブPM会社	株式会社エイムクリエイツ（予定）				
マスターリース会社	株式会社エイムクリエイツ				
マスターリース種別	パス・スルー型				

<b>特記事項</b>	
・本物件隣地との境界のうち、書面での境界確認が一部未了ですが、本書の日付現在、当該土地所有者との間に紛争等は発生していません。	
<p>（注1）本物件建物は区分所有建物であり、取得予定資産である店舗（専有部分）の敷地権の割合は100,000,000分の4,384,472ですが、本物件建物を含む一棟の建物の敷地全体の面積を記載しています。</p> <p>（注2）持分割合を加味したものを記載しています。</p> <p>（注3）本物件建物は区分所有建物ですが、本物件建物を含む一棟の建物の延床面積を記載しています（本物件建物の他の区分所有者の専有部分及び共用部分の延床面積を含みます。なお、取得予定資産である店舗（専有部分）の延床面積は合計7,261.27m<sup>2</sup>です。）。</p> <p>（注4）本物件建物は区分所有建物ですが、本物件建物を含む一棟の建物の構造・階層を記載しています（なお、取得予定資産である店舗（専有部分）構造・階層は、建物名称6-101は鉄骨鉄筋コンクリート造5階建であり、建物名称5-301は鉄骨鉄筋コンクリート造1階建であり、建物名称5-303は鉄骨鉄筋コンクリート造1階建です。）。</p>	

<b>賃貸借の概要</b>						
賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料 （千円）（注3） （消費税別）	契約期間	敷金・保証金の総額 （千円）	契約形態
メインテナント （非開示）他 合計27テナント （注1）（注2）	小売業他	4,813.92m <sup>2</sup>	345,954	非開示（注2）	322,127	非開示（注2）
賃料改定：非開示（注2）						
中途解約・違約金：非開示（注2）						
契約更改・改定：非開示（注2）						
<p>（注1）エンドテナントの数を記載しています。</p> <p>（注2）賃借人からの同意が得られていないため非開示としています。</p> <p>（注3）平成26年9月の共益費を含む実績を12倍して記載しています（ただし、平成26年9月末日現在において覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。）。なお、売上歩合等の変動賃料については含んでいません。平成26年4月からの変動賃料入金実績（月額）は、以下のとおりです。</p>						
	平成26年4月	平成26年5月	平成26年6月	平成26年7月	平成26年8月	平成26年9月
変動賃料実績 （千円）	2,042	1,266	1,542	1,167	1,681	913



不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	5,400,000,000円		
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所		
価格時点	平成26年10月1日		
	項目	内容	概要等
収益価格		5,400,000,000円	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
	直接還元法による価格	5,470,000,000円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
	(1) 運営収益 (ア) - イ)	497,387,000円	
	ア) 可能総収益	518,906,000円	中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定。
	イ) 空室損失等	21,519,000円	中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定。
	(2) 運営費用	265,308,000円	
	維持管理費	90,500,000円	管理業務委託費の見積額を参考に、類似不動産の維持管理費の水準による検証の上査定。
	水道光熱費	72,000,000円	想定支出額に基づき、貸室部分の空室率を考慮して査定。
	修繕費	3,634,000円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕費を基に短期修繕費も考慮の上査定。
	PMフィー	15,600,000円	PM業務予定料率に基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定。
	テナント募集費用等	3,465,000円	類似不動産のテナント募集費用の水準に基づき査定。
	公租公課	23,142,000円	平成26年度実績額等に基づき査定。
	損害保険料	767,000円	保険料見積額及び類似不動産の保険料率等に基づき査定。
	その他費用	56,200,000円	販売促進費・業務報酬・雑費等について過年度実績額に基づき査定。
	(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	232,079,000円	
	(4) 一時金の運用益	6,414,000円	運用利回りを2.0%として運用益を査定。
	(5) 資本的支出	8,720,000円	エンジニアリング・レポートにおける年平均更新費にCMフィーを加算して査定。
	(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	229,773,000円	
	(7) 還元利回り	4.2%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
	DCF法による価格	5,320,000,000円	
	割引率	4.0%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
	最終還元利回り	4.4%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
積算価格		4,380,000,000円	
	土地比率	84.0%	
	建物比率	16.0%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、代官山のランドマークとして認知度の高い「代官山アドレス」の商業施設部分である。敷地全体は西側が「八幡通り」に面し視認性が高く、南東側は歩道橋を介して東急東横線「代官山」駅と直結するなど優れた立地条件を有している。ヤング層を広域的に引き寄せる特性を持つ当該エリアは新ブランドの実験店舗を行いたい企業にとっては最適な環境であり、そのようなブランドを中心に強いテナント需要が見込まれる。 以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。		

## 物件の特徴・商圏の概要

### 1. 物件の特徴

- ・ 本物件はタワーマンション、公共スポーツセンター等によって構成される複合施設の商業施設部分であり、代官山のランドマークとして平成12年8月に開業しました。
- ・ ファッション路面店が軒を並べる八幡通り沿いに路面店区画を配置し、街との連続性を創り出しています。また、代官山を象徴する感度の高い店舗が入居し、代官山の街特性にマッチしたテナント構成となっている一方で、食品スーパー、ドラッグストア及び生活雑貨店も擁し、生活密着性も有しています。

### 2. 商圏の概要

#### ① 立地・交通アクセス

- ・ 本物件は乗降客数約2.9万人（平成25年度）の東急東横線「代官山」駅から徒歩1分程度の距離であり、代官山のメインストリートである八幡通り沿いに立地しています。「代官山」駅から八幡通りを経由した人の流れも形成されており、本物件も街の回遊動線にのっています。
- ・ 平成25年4月には東急東横線が東京メトロ副都心線と接続し、これまでアクセスの不便であった埼玉方面からの流入もみられるようになっていきます。

#### ② 商圏特性

- ・ 代官山は従来から高感度ファッションを好むヤング層を広域から引き寄せる魅力的な街であり、情報発信性も強く、アンテナショップなどが集積していますが、最近ではTSUTAYAが運営するT-SITEが開業する等、大人世代の集客力も増しています。
- ・ 商圏は、1km圏で4.7万人程度を有する都心部でも高い人口密度を持つ優良なマーケットであり、本物件に出店する食品スーパーやドラッグストア等の売上も堅調となっています。

物件名		ユニクス伊奈		物件番号	T-5
				物件タイプ	NSC
<b>特定資産の概要</b>					
所在地（住居表示）		埼玉県北足立郡伊奈町学園二丁目188番地1			
特定資産の種類		不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント
取得予定年月日		平成27年2月10日		調査年月日	平成26年8月22日
取得予定価格		4,379百万円		長期修繕費 (千円)	118,760/12年 (年平均: 9,896)
信託受益 権の概要		信託設定日 平成18年9月26日		うち初年度 (千円)	1,110
		信託受託者 三井住友信託銀行株式会社			
		信託期間満了日 平成47年7月末日（予定）	土壌調査会社	株式会社ハイ国際コンサルタント	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	32,553.16m <sup>2</sup>		延床面積	14,160.04m <sup>2</sup>
	用途地域	第2種住居地域		竣工日	平成18年3月24日
	指定建ぺい率	60%		用途	店舗
	指定容積率	150%		構造・階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根3階建
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社（予定）				
サブPM会社	株式会社シーアールイー（予定）				
マスターリース会社	株式会社ピーアンドディコンサルティング（予定）				
マスターリース種別	サブ・リース型				

<b>特記事項</b>	
・本物件土地の一部について、送電線路の設置等の目的で東京電力株式会社が所有する土地のために地役権が設定されています。	

<b>賃貸借の概要</b>						
賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料 (千円) (注) (消費税別)	契約期間	敷金・保証金の総額 (千円)	契約形態
株式会社ピーアンド ディコンサルティング	不動産業	13,044.37m <sup>2</sup>	263,472	平成18年9月26日から 平成38年9月25日まで	136,638	普通借家
賃料改定：3年毎に過年度のテナント賃料（改定時の3年前の月を基準として、当該月の1年前から当該月の直近月までの12か月分のテナント契約に定める月額賃料及び共益費の総額を12で除した額をいいます。）と現行のテナント賃料（改定時の1年前から改定時の直近月までの12か月分のテナント契約に定める月額賃料及び共益費の総額を12で除した額をいいます。）とを比較して、下記に従い改定されます。						
① 現行テナント賃料が過年度テナント賃料より大きい場合は、当該差額に0.3を乗じて算出される金額を現行賃料に加えた額に変更されます。						
② 現行テナント賃料が過年度テナント賃料より小さい場合は、現行賃料に0.95を乗じて算出される金額を下限として、現行テナント賃料÷過年度テナント賃料で求められる割合を現行賃料に乗じて算出された額に変更されます。						
③ 現行賃料と過年度賃料が同額の場合には、賃料の改定は行われません。						
中途解約・違約金：賃貸借開始日より13年6か月を経過するまでは、中途解約できないものとされています。ただし、①賃借人は、12か月前までに賃借人に通知し、かつ、賃借人が賃借人の満足する第三者を指定し、賃借人が当該第三者との間で本契約と同等の条件で契約を締結し賃借人が承諾した場合、又は②賃借人が12か月前までに賃借人に通知し、かつ、賃貸借期間満了日までの賃料相当額を賃借人に支払う場合（ただし、賃借人が賃借人以外の第三者と新たな賃貸借契約を締結した場合は、賃借人は、当該第三者が賃借人に支払う賃料及び共益費の限度で、賃貸借期間満了日までの支払義務を免れます。）には、中途解約できるものとされています。						
契約更改・改定：賃貸借契約書上では規定がありません。						
(注) 平成26年9月の共益費を含む実績を12倍して記載しています（ただし、平成26年9月末日現在において覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。）。						

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	4,410,000,000円		
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所		
価格時点	平成26年10月1日		
	項目	内容	概要等
収益価格		4,410,000,000円	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
	直接還元法による価格	4,440,000,000円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
	(1) 運営収益 (ア) - イ)	263,717,000円	
	ア) 可能総収益	263,717,000円	中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定。
	イ) 空室損失等	0円	中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定。
	(2) 運営費用	28,366,000円	
	維持管理費	0円	店舗施設として一括賃貸されており、日常的な管理・運営についてはテナントが自ら行うこととなっているため計上しない。
	水道光熱費	0円	テナント負担であるため計上しない。
	修繕費	2,969,000円	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額等を考慮の上計上した。
	PMフィー	3,600,000円	現行の契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率率、対象不動産の個別性等を考慮して計上した。
	テナント募集費用等	0円	店舗施設として長期契約期間一括賃貸されていることから、新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等については計上しない。
	公租公課	20,423,000円	平成26年度課税明細等に基づき査定。
	損害保険料	1,374,000円	現行の保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上した。
	その他費用	0円	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
	(3) 運営純収益 (NOI= (1) - (2) )	235,351,000円	
	(4) 一時金の運用益	2,733,000円	運用利回りを2%として運用益を査定。
	(5) 資本的支出	7,046,000円	類似不動産における資本的支出の水準、築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定した。
(6) 純収益 (NCF= (3) + (4) - (5) )	231,038,000円		
(7) 還元利回り	5.2%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。	
DCF法による価格	4,380,000,000円		
割引率	4.9%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。	
最終還元利回り	5.4%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。	
積算価格	4,100,000,000円		
土地比率	60.8%		
建物比率	39.2%		
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、埼玉新都市交通伊奈線「羽貫」駅から徒歩圏で、県道上尾久喜線の背後に位置し、交通利便性に優れた立地条件を備えている。建物の維持管理の状態は概ね良好で、優良テナントである「ヤオコー」を核に地域一番の集客力を持ったNSCとなっている。テナントの賃料負担についても、概ね負担可能な範囲に収まっていることから、退去リスクは小さいと思考する。 以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。		

## 物件の特徴・商圏の概要

### 1. 物件の特徴

- ・ 食品スーパー、薬局、100円ショップ、衣料店、ソフトレンタル店等を核テナントとしたNSCとして平成18年4月に開業しました。
- ・ オープン型の施設で、広場空間の設えもありデザイン性も高い物件です。
- ・ 核テナントの食品スーパーが高い集客力を有し、その他多様なサービスを提供する店舗を複合することで、周辺地域で高い競争力を有する施設となっています。

### 2. 商圏の概要

#### ① 立地・交通アクセス

- ・ 北足立郡伊奈町は上尾市、桶川市、蓮田市と隣接し、当該地区は都市化に向けた土地区画整備事業地内の区域です。
- ・ JR「大宮」駅を起点とする埼玉新都市交通伊奈線（ニューシャトル）「羽貫」駅から徒歩5分程度に立地し、現在も本物件周辺は住宅分譲が進行しており、人口増加が継続しています。
- ・ 東側は蓮田市を縦貫する国道122号、西側は上尾市を縦貫する国道17号が通り、居住密度の高い上尾市方面からのアクセシビリティも良好です。

#### ② 商圏特性

- ・ 周辺市町に比べて伊奈町の人口増加率は高く、平成26年初時点と平成21年初比、5.8%増となっています。
- ・ 居住者は10歳未満と30歳代の比率が高く、若いファミリー世帯が多いエリアです。

物件名	ヨークタウン北金目		物件番号	T-6	
			物件タイプ	NSC	
<b>特定資産の概要</b>					
所在地（住居表示）	神奈川県平塚市北金目一丁目6番1号				
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
取得予定年月日	平成27年2月10日		調査年月日	平成26年8月29日	
取得予定価格	4,000百万円		長期修繕費（千円）	13,213/12年 （年平均：1,101）	
信託受益権 の概要	信託設定日 平成27年2月10日（予定） 信託受託者 三井住友信託銀行株式会社（予定） 信託期間満了日 平成47年7月末日（予定）		うち初年度（千円）	1,775	
		土壌調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	9,996.36m <sup>2</sup>		延床面積	8,528.68m <sup>2</sup>
	用途地域	準住居地域		竣工日	平成21年11月10日
	指定建ぺい率	60%		用途	店舗、診療所
	指定容積率	200%		構造・階数	鉄骨造陸屋根3階建
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社（予定）				
サブPM会社	株式会社ジオ・アカマツ（予定）				
マスターリース会社	株式会社ヨークマート				
マスターリース種別	サブ・リース型				

<b>特記事項</b>
・本物件土地は、平塚都市計画事業真田・北金目特定土地区画整理事業の施行区域内に所在する仮換地で、信託受託者が取得する予定の土地に関する権利は、従前地の所有権と仮換地の使用収益権です。信託受託者は、換地処分公告日の翌日に本物件土地の所有権を取得する予定です。

<b>賃貸借の概要</b>						
賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料 （千円） （消費税別）	契約期間	敷金・保証金の総額 （千円）	契約形態
株式会社 ヨークマート	小売業	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
賃料改定：非開示（注）						
中途解約・違約金：非開示（注）						
契約更改・改定：非開示（注）						
（注） 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。						

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	4,120,000,000円		
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	平成26年10月1日		
	項目	内容	概要等
収益価格		4,120,000,000円	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
	直接還元法による価格	4,160,000,000円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
	(1) 運営収益 (注) (ア) - イ)	-	
	ア) 可能総収益	-	
	イ) 空室損失等	-	
	(2) 運営費用 (注)	-	
	維持管理費	0円	管理業務委託費の見積額を参考に、類似不動産の維持管理費の水準による検証の上査定。
	水道光熱費	0円	想定支出額に基づき、貸室部分の空室率を考慮して査定。
	修繕費	-	
	PMフィー	3,600,000円	PM業務予定料率に基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定。
	テナント募集費用等	0円	類似不動産のテナント募集費用の水準に基づき査定。
	公租公課	-	
	損害保険料	-	
	その他費用	0円	雑費等について過年度実績額に基づき査定。
	(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	214,689,017円	
	(4) 一時金の運用益	4,697,316円	運用利回りを2.0%として運用益を査定。
	(5) 資本的支出	3,173,963円	エンジニアリング・レポートにおける年平均更新費にCMフィーを加算して査定。
	(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	216,212,370円	
	(7) 還元利回り	5.2%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
	DCF法による価格	4,100,000,000円	
	割引率	5.0%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
	最終還元利回り	5.4%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
積算価格		2,350,000,000円	
	土地比率	63.7%	
	建物比率	36.3%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>対象不動産は、最寄駅である小田急小田原線「東海大学前」駅からは約1,500mと徒歩圏外であるが、北東側道路は、南方で県道62号線と、同じく南側道路は東方で県道63号線と接続しており、車両でのアクセスは良好である。建物については、平成21年築で、駐車場261台、駐輪場149台（うち自動二輪6台）を設けており、自家用車や自転車での来客が多いと想定される当該施設に適合した設計となっている。</p> <p>また、対象不動産は幹線道路沿いに存するため、視認性は良好であり、複数のテナントが入居する複合型商業施設は、2km圏内にはないことから希少性がある。食品スーパー、家電量販店、ドラッグストア、飲食店舗等複数の店舗が集積することによる相乗効果により、今後は地域の発展と相俟って顧客誘引力は更に強まるものと思料される。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p>		

(注) 上記直接還元法による価格の(1)及び(2)において、賃借人から開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により本投資法人に秘密保持義務の違反による損害賠償の請求若しくは解除の請求を受け又は再契約等の契約関係の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、非開示としています。

## 物件の特徴・商圏の概要

### 1. 物件の特徴

- ・ 食品スーパーのヨークマートを核テナントとするNSCとして平成21年4月に開業しました。
- ・ 売場面積2,364㎡のヨークマートを核に、家電量販店、薬局、100円ショップ、レストラン等、相乗性をもつ最寄型業態を複合し、ニュータウンエリアの地域コミュニティを担っています。

### 2. 商圏の概要

#### ① 立地・交通アクセス

- ・ 本物件が立地する平塚金目地区は、小田急小田原線「東海大学前」駅から東へ1.3km程度の距離であり、独立行政法人都市再生機構の真田・北金目土地区画整理事業により、住宅、公共施設、道路が整備されたエリアです。
- ・ 本物件は南北の県道に通じる生活道路の交差点に位置し、土地区画整理事業に伴い整備された周辺道路によりアクセシビリティの良いロケーションといえます。

#### ② 商圏特性

- ・ 平成22年国勢調査に基づく商圏人口は、1km圏1.0万人、2km圏4.8万人、3km圏8.8万人となっており、住宅分譲が進む1km圏では平成17年比で4%増、3km圏及び5km圏でも微増の推移がみられます。
- ・ 足元の住宅分譲エリアは若いファミリー世帯が増加しつつある一方、東海大学が至近にあることによる20歳代の若い単身世帯や、最寄駅となる「東海大学前」駅周辺や小田急小田原線「鶴巻温泉」駅周辺に古くから居住する団塊世代も多く、多様な居住者層が混在するエリアです。



物件名	ユニクス吉川		物件番号	T-7	
			物件タイプ	NSC	
<b>特定資産の概要</b>					
所在地（住居表示）	埼玉県吉川市栄町797番地1				
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
取得予定年月日	平成27年2月10日		調査年月日	平成26年9月12日	
取得予定価格	3,600百万円		長期修繕費（千円）	59,132/12年 （年平均：4,927）	
信託受益権 の概要	信託設定日		平成27年2月10日（予定）	うち初年度（千円）	0
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社（予定）			
	信託期間満了日	平成47年7月末日（予定）	土壌調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	22,239.94㎡		延床面積	11,450.70㎡
	用途地域	準工業地域		竣工日	平成23年7月30日
	指定建ぺい率	60%		用途	店舗
	指定容積率	200%		構造・階数	鉄骨造陸屋根平家建
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社（予定）				
サブPM会社	株式会社ピーアンドディコンサルティング（予定）				
マスターリース会社	株式会社ピーアンドディコンサルティング（予定）				
マスターリース種別	パス・スルー型				

<b>特記事項</b>
・該当事項はありません。

<b>賃貸借の概要</b>						
賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料 （千円）（注2） （消費税別）	契約期間	敷金・保証金の総額 （千円）	契約形態
コーナン商事 株式会社他 合計11テナント （注1）	小売業他	10,620.04㎡	259,285	平成23年8月30日から 平成43年8月29日まで他 （注3）	201,020	定期借家他
賃料改定：非開示（注4）						
中途解約・違約金：非開示（注4）						
契約更改・改定：非開示（注4）						
（注1） エンドテナントの数を記載しています。 （注2） 平成26年9月の共益費を含む実績を12倍して記載しています（ただし、平成26年9月末日現在において覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。）。 （注3） 主な賃借人の契約期間です。 （注4） 主な賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。						

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	3,630,000,000円		
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	平成26年10月1日		
	項目	内容	概要等
収益価格		3,630,000,000円	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
	直接還元法による価格	3,680,000,000円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
	(1) 運営収益 (ア) - イ)	263,230,412円	
	ア) 可能総収益	264,151,932円	中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定。
	イ) 空室損失等	921,520円	中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定。
	(2) 運営費用	78,237,368円	
	維持管理費	36,438,058円	管理業務委託費の見積額を参考に、類似不動産の維持管理費の水準による検証の上査定。
	水道光熱費	0円	想定支出額に基づき、貸室部分の空室率を考慮して査定。
	修繕費	1,913,452円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕費を基に短期修繕費も考慮の上査定。
	PMフィー	11,440,581円	PM業務予定料率に基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定。
	テナント募集費用等	232,479円	類似不動産のテナント募集費用の水準に基づき査定。
	公租公課	27,519,218円	平成26年度実績額等に基づき査定。
	損害保険料	693,580円	保険料見積額及び類似不動産の保険料率等に基づき査定。
	その他費用	0円	
	(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	184,993,044円	
	(4) 一時金の運用益	4,032,727円	運用利回りを2.0%として運用益を査定。
	(5) 資本的支出	4,789,847円	エンジニアリング・レポートにおける年平均更新費にCMフィーを加算して査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	184,235,924円		
(7) 還元利回り	5.0%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。	
DCF法による価格	3,610,000,000円		
割引率	4.8%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。	
最終還元利回り	5.2%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。	
積算価格	4,410,000,000円		
土地比率	68.1%		
建物比率	31.9%		
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>対象不動産は、JR武蔵野線「吉川」駅の北東方約1,600mに位置する郊外型ショッピングセンターである。立地については、最寄駅からは徒歩ではやや遠いが、バス便利用により駅接近性の劣位は緩和されている。また、幹線道路沿いに存することから、視認性に優れ、車両によるアクセスも良好である。</p> <p>建物については、平成23年竣工と築浅で、適切な維持管理がなされており、営業に支障のあるような大きな不具合は確認されなかった。テナント構成としては、本体棟は食品スーパー「ライフ」及びホームセンター「コーナン」を核テナントとして、理容室、クリーニング店等も入居し、専門店棟には飲食店、美容室、クリニック等が入居しており、デイリーユース業態を中心とした地域密着型の施設となっている。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p>		

## 物件の特徴・商圏の概要

### 1. 物件の特徴

- ・ 食品スーパーとホームセンターを核テナントとして、歯科クリニック、クリーニング店、理美容院、音楽教室、動物病院等8店舗の専門店、サービス店を複合する平成23年9月に開業したNSCです。
- ・ 各テナント間の相乗効果を発揮したテナントミックスにより、競合店に対し優位性を構築しています。

### 2. 商圏の概要

#### ① 立地・交通アクセス

- ・ JR武蔵野線「吉川」駅の北東方約1.6kmに位置し、周辺は独立行政法人都市再生機構が開発した「吉川きよみ野」（総面積約62ha）の街と戸建住宅のエリアとなっています。
- ・ 前面道路の県道377号線は市域を横断する認知度の高い主要生活道路で、アクセシビリティは良好です。

#### ② 商圏特性

- ・ 平成22年国勢調査に基づく商圏人口は、1km圏約2.1万人、3km圏約7.6万人、5km圏約22.3万人となっています。東京のベッドタウンであり、古くからの居住者に加えて、近隣に複数の小中学校もあり、子育てファミリーの流入もみられ、平成17年比では、いずれの圏域も5%～9%の人口増がみられます。

物件名		スポーツクラブルネサンス富士見台		物件番号	T-8
				物件タイプ	SS
<b>特定資産の概要</b>					
所在地（住居表示）		東京都練馬区貫井三丁目12番33号			
特定資産の種類		不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント
取得予定年月日		平成27年2月10日		調査年月日	平成26年9月5日
取得予定価格		2,586百万円		長期修繕費（千円）	23,780/12年 （年平均：1,981）
信託受益権 の概要	信託設定日	平成20年2月15日	土地調査会社	うち初年度（千円）	400
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		株式会社ハイ国際コンサルタント	
	信託期間満了日	平成47年7月末日（予定）			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	1,729.24m <sup>2</sup>		延床面積	3,109.74m <sup>2</sup>
	用途地域	準工業地域		竣工日	平成19年11月29日
	指定建ぺい率	60%		用途	練習場
	指定容積率	200%		構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根・ 合金メッキ鋼板ぶき地下1階付2階建
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社（予定）				
サブPM会社	株式会社ピーアンドディコンサルティング（予定）				
マスターリース会社	-				
マスターリース種別	-				

<b>特記事項</b>	
・該当事項はありません。	

<b>賃貸借の概要</b>						
賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料 （千円） （消費税別）	契約期間	敷金・保証金の総額 （千円）	契約形態
株式会社 ルネサンス	サービス業	3,120.87m <sup>2</sup>	非開示（注）	平成19年11月30日から 平成39年11月30日まで	非開示（注）	定期借家
賃料改定：非開示（注）						
中途解約・違約金：非開示（注）						
契約更改・改定：非開示（注）						
（注） 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。						

**不動産鑑定評価書の概要**

鑑定評価額	2,600,000,000円		
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	平成26年10月1日		
	項目	内容	概要等
収益価格		2,600,000,000円	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
	直接還元法による価格	2,630,000,000円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
	(1) 運営収益 (注) (ア) -イ)	-	
	ア) 可能総収益	-	
	イ) 空室損失等	-	
	(2) 運営費用 (注)	-	
	維持管理費	-	
	水道光熱費	0円	想定支出額に基づき、貸室部分の空室率を考慮して査定。
	修繕費	-	
	PMフィー	3,600,000円	PM業務予定料率に基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定。
	テナント募集費用等	0円	類似不動産のテナント募集費用の水準に基づき査定。
	公租公課	-	
	損害保険料	-	
	その他費用	0円	雑費等について過年度実績額に基づき査定。
	(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	127,868,243円	
	(4) 一時金の運用益	2,880,000円	運用利回りを2.0%として運用益を査定。
	(5) 資本的支出	1,932,092円	エンジニアリング・レポートにおける年平均更新費にCMフィーを加算して査定。
	(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	128,816,151円	
	(7) 還元利回り	4.9%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
	DCF法による価格	2,580,000,000円	
	割引率	4.7%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
	最終還元利回り	5.1%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
積算価格		1,520,000,000円	
	土地比率	70.1%	
	建物比率	29.9%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>対象不動産は、西武池袋線「富士見台」駅北口より徒歩約2分に位置しており、最寄駅への接近性は良好である。また、西武鉄道池袋線軌道沿線に立地しているため、電車から視認することができ、看板効果を認めることができる。対象建物は、平成19年11月竣工（登記簿）のフィットネスクラブであり、フィットネスクラブとして標準的な規模である。設備面は、スタジオ2面、25mプール6コース、マシンジムの他に、浴槽・サウナ・エステ等を有しており、フィットネスクラブとして標準的な設備を備えている。</p> <p>また、近隣地域の周辺には広範囲に住宅地が広がっており、年齢別人口構成をみても30歳代、40歳代の比率が高い地域となっているため、フィットネスクラブのターゲット層に合致している。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p>		

(注) 上記直接還元法による価格の(1)及び(2)において、賃借人から開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により本投資法人に秘密保持義務の違反による損害賠償の請求若しくは解除の請求を受け又は再契約等の契約関係の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、非開示としています。

## 物件の特徴・商圏の概要

### 1. 物件の特徴

- ・ 東京都練馬区の西武池袋線「富士見台」駅至近に立地する会員制スポーツクラブです。
- ・ 延床面積約3,100㎡の総合型スポーツクラブで、地下1階から2階にジムや2つのスタジオ、プール等を擁する等、競合するスポーツクラブと比較しても充実した施設内容を有しています。

### 2. 商圏の概要

#### ① 立地・交通アクセス

- ・ 西武池袋線「富士見台」駅北口徒歩1分の利便性の高い立地に位置しています。
- ・ 「富士見台」駅は「池袋」駅から約15分と近く、近年では東京メトロ有楽町線、副都心線、東急東横線の乗入れによって利便性が向上しました。周辺はマンションや戸建て住宅が建ち並ぶ住宅エリアです。

#### ② 商圏特性

- ・ 平成22年国勢調査に基づく商圏人口は1km圏5.2万人、2km圏20.3万人と居住者密度は非常に高く、また、マンション開発が盛んで、いずれの圏域でも人口増加率は高くなっています。
- ・ 30歳代、40歳代の構成比が高く、スポーツクラブのマーケットとしては有望です。

物件名	ブルメール舞多間		物件番号	0-1	
			物件タイプ	NSC	
<b>特定資産の概要</b>					
所在地（住居表示）	兵庫県神戸市垂水区舞多間東二丁目1番45号				
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
取得予定年月日	平成27年2月10日		調査年月日	平成26年7月16日	
取得予定価格	8,389百万円		長期修繕費（千円）	211,954/12年 （年平均：17,662）	
信託受益権 の概要	信託設定日 平成26年8月29日 信託受託者 三菱UFJ信託銀行株式会社 信託期間満了日 平成47年7月末日（予定）		うち初年度（千円）	0	
		土壌調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	54,838.70㎡		延床面積	36,349.60㎡
	用途地域	近隣商業地域		竣工日	平成18年6月27日
	指定建ぺい率	80%		用途	店舗
	指定容積率	200%		構造・階数	鉄骨造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき4階建
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社（予定）				
サブPM会社	株式会社丹青モールマネジメント（予定）				
マスターリース会社	-				
マスターリース種別	-				

<b>特記事項</b>	
・該当事項はありません。	

<b>賃貸借の概要</b>						
賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料 （千円）（注1） （消費税別）	契約期間	敷金・保証金の総額 （千円）	契約形態
株式会社エディオン 他 合計46テナント	小売業他	29,210.10㎡	675,269	非開示（注2）	406,480	非開示（注2）
賃料改定：非開示（注2）						
中途解約・違約金：非開示（注2）						
契約更改・改定：非開示（注2）						
（注1）平成26年9月の共益費を含む実績を12倍して記載しています（ただし、平成26年9月末日現在において覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。）。なお、売上歩合等の変動賃料については含んでいません。平成26年4月からの変動賃料入金実績（月額）は、以下のとおりです。						
	平成26年4月	平成26年5月	平成26年6月	平成26年7月	平成26年8月	平成26年9月
変動賃料実績 （千円）	4,150	3,185	3,432	3,211	3,424	2,770
（注2）主な賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。						

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	8,520,000,000円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成26年10月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	8,520,000,000円	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による価格	8,510,000,000円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
(1) 運営収益 (ア) - イ)	920,907,521円	
ア) 可能総収益	966,271,074円	中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定。
イ) 空室損失等	45,363,553円	中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定。
(2) 運営費用	430,822,187円	
維持管理費	68,486,891円	管理業務委託費の見積額、収支実績を参考に、類似不動産の維持管理費の水準による検証の上査定。
水道光熱費	165,810,367円	収支実績に基づき、貸室部分の空室率を考慮して査定。
修繕費	7,545,000円	エンジニアリング・レポートにおける中長期修繕更新費用の年平均額にCMフィーを考慮の上査定。
PMフィー	44,701,906円	PM業務予定料率に基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定。
テナント募集費用等	8,625,979円	類似不動産のテナント募集費用の水準に基づき査定。
公租公課	83,237,200円	平成26年度課税明細等に基づき査定。
損害保険料	1,764,930円	保険料見積額及び類似不動産の保険料率等に基づき査定。
その他費用	50,649,914円	収支実績等に基づき査定。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	490,085,334円	
(4) 一時金の運用益	7,446,808円	運用利回りを2%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	12,575,000円	エンジニアリング・レポートにおける中長期修繕更新費用の年平均額にCMフィーを考慮の上査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	484,957,142円	
(7) 還元利回り	5.7%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
DCF法による価格	8,530,000,000円	
割引率	5.8%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
最終還元利回り	5.9%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
積算価格	9,340,000,000円	
土地比率	64.0%	
建物比率	36.0%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、区内を南北に走る多聞小寺線に山田川を挟んで位置し、各高速道路のICへのアクセスも良好で、道路交通の利便性と視認性に優れた立地条件を備えている。当施設を含む周辺一帯は「ガーデンシティ舞多聞」の愛称で整備が進む新しい街であり、今後も背後人口の増加が見込まれる。建物は売場面積約30,000m <sup>2</sup> を擁し、構造・仕様・グレード・設備等はテナントニーズを充足する水準であり、大きく確保された平面駐車場は買い物の利便性等において優位性が認められる。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。	



### 物件の特徴・商圏の概要

#### 1. 物件の特徴

- ・ 神戸市垂水区の丘陵地に立地するNSCです。食品スーパー、家電量販店、大手衣料店、ベビー用品店を核テナントに約45店舗のテナントが入居し、店舗は2層で駐車場を囲むように配置されています。
- ・ 核テナントの動向は安定しており、競争力を維持できています。

#### 2. 商圏の概要

##### ① 立地・交通アクセス

- ・ 神戸市垂水区は神戸市の西側に位置します。南側がJR山陽本線「垂水」駅まで約4km、北側は神戸市営地下鉄「学園都市」駅まで約2kmの立地にあり、バス交通網が充実したエリアであり、これらの駅から広がる住宅エリアが商圏となります。
- ・ 本物件に接道する多聞小寺線はロードサイド商業が成立するポテンシャルをもつ道路で、周囲には飲食店などが立地しています。

##### ② 商圏特性

- ・ 平成22年国勢調査に基づく商圏人口は1km圏1.8万人、3km圏17.9万人、5km圏41.4万人となっており、平成17年比では人口推移は横這いから微減でしたが、本物件周辺は、新興住宅地の一角であり、宅地造成が継続しています。

物件名	ライフ高殿店（仮称）（底地）		物件番号	0-2	
			物件タイプ	SM	
<b>特定資産の概要</b>					
所在地（住居表示）	大阪府大阪市旭区高殿五丁目6番3				
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	—	
取得予定年月日	平成27年2月10日		調査年月日	—	
取得予定価格	2,685百万円		長期修繕費（千円）	—	
信託受益権 の概要	信託設定日		平成27年2月10日（予定）	うち初年度（千円）	—
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社（予定）			
	信託期間満了日	平成47年7月末日（予定）	土壌調査会社	株式会社フィールド・パートナーズ	
土地	所有形態	所有権	建物（注）	所有形態	—
	敷地面積	4,437.07m <sup>2</sup>		延床面積	—
	用途地域	準工業地域		竣工日	—
	指定建ぺい率	60%		用途	—
	指定容積率	300%（西側市道から25mまで） 200%（西側市道から25m超）		構造・階数	—
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社（予定）				
サブPM会社	日本商業開発株式会社（予定）				
マスターリース会社	—				
マスターリース種別	—				

<b>特記事項</b>	
・該当事項はありません。	
(注) 事業用定期借地権を権限とした土地賃貸借契約に基づき、本書の日付現在、土地賃借人は食品スーパーを用途とした建物を建設中です。	

<b>賃貸借の概要</b>						
賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料 （千円） （消費税別）	契約期間	敷金・保証金の総額 （千円）	契約形態
株式会社ライフ コーポレーション	小売業	4,437.07m <sup>2</sup>	非開示（注）	平成26年7月30日から 平成47年7月29日まで	非開示（注）	事業用定期借地
賃料改定：非開示（注）						
中途解約・違約金：非開示（注）						
契約更改・改定：非開示（注）						
(注) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。						

不動産鑑定評価書の概要			
鑑定評価額	2,700,000,000円		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
価格時点	平成26年10月1日		
	項目	内容	概要等
収益価格	2,700,000,000円		DCF法を適用して収益価格を試算。
	直接還元法による価格	—	
	(1) 運営収益 (ア)ーイ)	—	
	ア) 可能総収益	—	
	イ) 空室損失等	—	
	(2) 運営費用	—	
	維持管理費	—	
	水道光熱費	—	
	修繕費	—	
	PMフィー	—	
	テナント募集費用等	—	
	公租公課	—	
	損害保険料	—	
	その他費用	—	
	(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	—	
	(4) 一時金の運用益	—	
	(5) 資本的支出	—	
	(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	—	
	(7) 還元利回り	—	
	DCF法による価格	2,700,000,000円	
	割引率	1~10年度 4.6% 11年度~21年度 4.7% 22年度~40.8年度 4.8%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味する積上法等に基づき、現行賃貸借契約内容等を総合的に勘案して査定。
	最終還元利回り	—	
積算価格	—		
	土地比率	—	
	建物比率	—	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、地下鉄谷町線「関目高殿」駅北西方約900m付近に位置し、幹線道路に面していることから、視認性、車両によるアクセスに優れた立地条件を備えている。また、「おおさか東線」の全線開通に合わせて、当地域周辺では「都島（仮称）」駅、「野江（仮称）」駅等の新駅が整備される予定であることから、交通利便性の向上に伴う背後人口の増加が期待される。 以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。		

物件の特徴・商圏の概要
<p>1. 物件の特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本底地上には、平成27年夏にSMとしてライフ高殿店（仮称）が開店予定であり、本書の日付現在は建物建設中です。</li> <li>株式会社ライフコーポレーションは周辺エリアで多くの店舗を出店し、ドミナント戦略を進めています。</li> </ul> <p>2. 商圏の概要</p> <p>① 立地・交通アクセス</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本物件は、大阪市旭区の人口密集エリアに立地しており、大阪市中心部に近接するため、大阪市営地下鉄、京阪電気鉄道京阪本線等、鉄道網が充実しているエリアです。大阪市営地下鉄谷町線「関目高殿」駅から約1km程度の距離にあり、将来的にはJRおおさか東線の「都島（仮称）」駅が最寄駅となる可能性があります。</li> <li>本物件は幹線道路に囲まれており、前面道路は片側2車線で走りやすい道路です。</li> <li>都心部に近接した市街地立地でありながら、自動車でのアクセスが良いことが強みであり、特に居住密度の高い南側に商圏を広げやすい立地です。</li> </ul> <p>② 商圏特性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成22年国勢調査に基づく商圏人口は0.5km圏約1.4万人、1km圏約6.1万人、2km圏約22.5万人となっており、徒歩圏で食品スーパーが成立するような足元商圏の人口密度が高いマーケットです。</li> </ul>

物件名		ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店		物件番号	0-3
				物件タイプ	NSC
<b>特定資産の概要</b>					
所在地（住居表示）		①滋賀県近江八幡市鷹飼町字一本木223番地3、②滋賀県近江八幡市鷹飼町字三反田233番地1			
特定資産の種類		不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント
取得予定年月日		平成27年2月10日		調査年月日	平成26年6月20日
取得予定価格		2,140百万円		長期修繕費（千円）	①31,660/12年 （年平均：2,638） ②25,190/12年 （年平均：2,099）
信託受益権 の概要	信託設定日	平成18年5月18日		うち初年度（千円）	①60 ②120
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	平成47年7月末日（予定）	土壌調査会社		株式会社ハイ国際コンサルタント
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	①所有権、②所有権
	敷地面積	29,410.00㎡		延床面積	①7,346.00㎡、②4,937.85㎡
	用途地域	第2種住居地域		竣工日	①平成17年9月15日 ②平成17年8月12日
	指定建ぺい率	60%		用途	①店舗、②店舗
	指定容積率	200%		構造・階数	①鉄骨造陸屋根2階建 ②鉄骨造陸屋根平家建
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社（予定）				
サブPM会社	株式会社ジオ・アカマツ（予定）				
マスターリース会社	-				
マスターリース種別	-				

<b>特記事項</b>	
・該当事項はありません。	
(注) ①はピアゴ棟に関する事項を、②はカーマホームセンター棟に関する事項をそれぞれ記載しています。	

<b>賃貸借の概要</b>						
賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料 (千円) (注1) (消費税別)	契約期間	敷金・保証金の総額 (千円)	契約形態
ユニー株式会社他 合計2テナント	小売業他	14,313.00㎡	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)
賃料改定：非開示 (注2)						
中途解約・違約金：非開示 (注2)						
契約更改・改定：非開示 (注2)						
(注1) 平成26年9月の共益費を含む実績を12倍して記載しています（ただし、平成26年9月末日現在において覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。）。						
(注2) 主な賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。						

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	2,390,000,000円		
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所		
価格時点	平成26年10月1日		
	項目	内容	概要等
収益価格		2,390,000,000円	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
	直接還元法による価格	2,420,000,000円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
	(1) 運営収益 (注) (ア) - イ)	-	
	ア) 可能総収益	-	
	イ) 空室損失等	-	
	(2) 運営費用 (注)	-	
	維持管理費	0円	店舗施設として一括賃貸されており、日常的な管理・運営については賃借人が自ら行うこととなっているため計上しない。
	水道光熱費	0円	賃借人負担であるため計上しない。
	修繕費	-	
	PMフィー	4,457,000円	PM業務予定料率に基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定。
	テナント募集費用等	0円	店舗施設として長期契約期間一括賃貸されていることから計上しない。
	公租公課	-	
	損害保険料	-	
	その他費用	-	
	(3) 運営純収益 (NOI= (1) - (2) )	161,503,000円	
(4) 一時金の運用益	9,395,000円	運用利回りを2%として運用益を査定。	
(5) 資本的支出	3,606,000円	エンジニアリング・レポートにおける年平均更新費及び類似不動産の資本的支出を勘案して査定。	
(6) 純収益 (NCF= (3) + (4) - (5) )	167,292,000円		
(7) 還元利回り	6.9%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。	
DCF法による価格	2,360,000,000円		
割引率	6.6%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。	
最終還元利回り	7.1%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。	
積算価格	2,350,000,000円		
土地比率	68.4%		
建物比率	31.6%		
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は2棟の核店舗から構成される大型商業施設で、JR東海道本線「近江八幡」駅から徒歩圏内にあり、また、広域幹線道路である国道8号からは1.4kmで、交通利便性に優れた立地条件を備えている。建物の維持管理の状態は概ね良好で、広い平面空間と屋上駐車場を有する低層店舗はいずれも汎用性の高いものとなっている。建物と敷地の関係について、広い平面駐車場は顧客の誘因に寄与する一方で敷地との適応性に欠け、収益面での非効率性につながっている。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。		

(注) 上記直接還元法による価格の(1)及び(2)において、賃借人から開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により本投資法人に秘密保持義務の違反による損害賠償の請求若しくは解除の請求を受け又は再契約等の契約関係の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、非開示としています。

## 物件の特徴・商圏の概要

### 1. 物件の特徴

- ・ ユニーグループの食品スーパーであるピアゴ近江八幡店と、カーマホームセンター近江八幡店の2棟で構成されるNSCとして平成17年に開業しました。
- ・ 敷地面積が3.2万㎡と広いため平面駐車場をしっかりと確保しています。
- ・ 食品スーパーとホームセンターとの複合により競合施設に対し優位性を有しているといえます。

### 2. 商圏の概要

#### ① 立地・交通アクセス

- ・ JR東海道本線・近江鉄道八日市線「近江八幡」駅の南約800mに立地しています。「近江八幡」駅はJR東海道本線新快速で「京都」駅まで約40分、「大阪」駅まで約1時間の乗車距離となっています。
- ・ 本物件は国道8号から「近江八幡」駅方面に向かう幅員の広い道路に面し、右折進入も容易です。周辺には抜け道となる道路も多く、アプローチにも恵まれています。

#### ② 商圏特性

- ・ 平成22年国勢調査に基づく商圏人口は1km圏8.3千人、3km圏4.6万人、5km圏8.3万人となっています。本商圏では「近江八幡」駅周辺を中心にマンション開発が進み、1km圏は若いファミリー世帯が多いエリアです。1km圏人口は平成17年比で5.6%増となっており、3km圏及び5km圏でも微増推移がみられます。
- ・ 軽自動車を含む1世帯当たりの乗用車保有率は近江八幡市で147%と1人に一台といえる保有水準となっており、日常の交通手段として車利用が多いマーケットです。

物件名	カーマホームセンター中川富田店（庶地）		物件番号	N-1	
			物件タイプ	SS	
<b>特定資産の概要</b>					
所在地（住居表示）	愛知県名古屋市中川区富田町大字榎津字布部田462番				
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	—	
取得予定年月日	平成27年2月10日		調査年月日	—	
取得予定価格	2,311百万円		長期修繕費（千円）	—	
信託受益権 の概要	信託設定日		平成27年2月10日（予定）	うち初年度（千円）	—
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社（予定）			
	信託期間満了日	平成47年7月末日（予定）			
土地	所有形態	所有権	土壌調査会社	株式会社フィールド・パートナーズ	
	敷地面積	17,431.00m <sup>2</sup>	建物	所有形態	—
	用途地域	準工業地域		延床面積	—
	指定建ぺい率	60%		竣工日	—
	指定容積率	200%		用途	—
		構造・階数		—	
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社（予定）				
サブ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>	
・本物件隣地との境界のうち、書面での境界確認が一部未了ですが、本書の日付現在、当該土地所有者との間に紛争等は発生していません。	
(注) 事業用定期借地権を権限とした土地賃貸借契約に基づき、土地賃借人はホームセンターを用途とした建物を所有しています。	

<b>賃貸借の概要</b>						
賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料 (千円) (消費税別)	契約期間	敷金・保証金の総額 (千円)	契約形態
株式会社カーマ	小売業	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
賃料改定：非開示（注）						
中途解約・違約金：非開示（注）						
契約更改・改定：非開示（注）						
(注) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。						

**不動産鑑定評価書の概要**

鑑定評価額	2,380,000,000円		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
価格時点	平成26年10月1日		
	項目	内容	概要等
収益価格	2,380,000,000円		DCF法を適用して収益価格を試算。
	直接還元法による価格	-	
	(1) 運営収益 (ア) -イ)	-	
	ア) 可能総収益	-	
	イ) 空室損失等	-	
	(2) 運営費用	-	
	維持管理費	-	
	水道光熱費	-	
	修繕費	-	
	PMフィー	-	
	テナント募集費用等	-	
	公租公課	-	
	損害保険料	-	
	その他費用	-	
	(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	-	
	(4) 一時金の運用益	-	
	(5) 資本的支出	-	
	(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	-	
	(7) 還元利回り	-	
	DCF法による価格	2,380,000,000円	
	割引率	1~19年度 5.1% 20年度~38.7年度 5.2%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味する積上法等に基づき、現行賃貸借契約内容等を総合的に勘案して査定。
	最終還元利回り	-	
積算価格	-		
	土地比率	-	
	建物比率	-	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、主要幹線街路である県道（通称：八熊通）沿いに位置し、視認性・アクセス性は良好である。また、地上建物であるホームセンターのほか、食品スーパー、家電量販店、スポーツ用品店等が同時期に開発され、集積していることから、これら店舗による相乗効果は非常に高い。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。		

**物件の特徴・商圏の概要**

1. 物件の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>カーマホームセンター中川富田店（底地）は、名古屋市中川区富田地区に立地しています。隣地にケーズデンキ中川富田店、食品スーパー、大手衣料店及びスポーツ用品店が出店しており、隣接店舗と共に商業集積を形成しています。</li> <li>本物件を含むこれらの店舗はいずれも平成25年に開業しており、真新しい有力店の集積で相乗効果を有しています。</li> <li>名古屋圏でのカーマホームセンターの知名度は高く、商圏内ではホームセンター業態の大半がカーマホームセンターであり、本物件を母店とし、周辺の既存店を含め当該エリアをカバーしています。</li> </ul>
2. 商圏の概要	<p>① 立地・交通アクセス</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「名古屋」駅から西に7km程度となっており、近鉄名古屋線、JR関西本線に沿って東西に走る県道、通称八熊通りに面しています。西側には交通量の多い国道302号（名古屋環状2号線）が南北に走っており、東西南北に広域商圏を確保できる立地です。</li> </ul> <p>② 商圏特性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成22年国勢調査に基づく商圏人口は、1km圏約1.8万人、3km圏約16.1万人、5km圏約39.1万人。1km圏の人口密度はやや低いですが、3km程度の自動車商圏は郊外住宅エリアとして平均的な密度感を有しています。</li> <li>近鉄名古屋線「伏屋」駅と「戸田」駅の間、北側にはJR関西本線の「春日」駅も1km程度の距離に立地する近郊住宅エリアであり、名古屋中心部や港湾部の工業エリアなどに勤務する居住者が多いと考えられます。</li> </ul>



物件名	パロー一宮西店		物件番号	N-2
			物件タイプ	NSC
<b>特定資産の概要</b>				
所在地（住居表示）	愛知県一宮市八幡五丁目1番16号			
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント
取得予定年月日	平成27年2月10日		調査年月日	平成26年8月25日
取得予定価格	2,174百万円		長期修繕費（千円）	177,790/12年 （年平均：14,815）
信託受益権 の概要	信託設定日 平成19年8月31日 信託受託者 三井住友信託銀行株式会社 信託期間満了日 平成47年7月末日（予定）		うち初年度（千円）	2,690
土地	所有形態 敷地面積 用途地域 指定建ぺい率 指定容積率	所有権 16,736.18m <sup>2</sup> 工業地域 60% 200%	建物	所有形態 延床面積 竣工日 用途 構造・階数
				所有権 9,447.48m <sup>2</sup> 平成14年7月1日 店舗・スポーツセンター 鉄骨造陸屋根3階建
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社（予定）			
サブPM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）			
マスターリース会社	株式会社パロー			
マスターリース種別	サブ・リース型			

<b>特記事項</b>
・該当事項はありません。

<b>賃貸借の概要</b>						
賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料 （千円） （消費税別）	契約期間	敷金・保証金の総額 （千円）	契約形態
株式会社パロー	小売業	9,447.48m <sup>2</sup>	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	定期借家
賃料改定：賃貸借開始日から10年間は改定なしとされています。その後は、賃貸人と賃借人が協議の上、3年毎に公租公課、経済情勢の変動等を斟酌して改定することができるものとされています。						
中途解約・違約金：本契約期間中は中途解約できないこととされています。ただし、賃借人は、やむを得ない事由があり、解約日の1年前に賃貸人に通知の上、賃貸人の事前承諾を得た上で、かつ、違約金として残存賃貸借期間の合計賃料相当額を賃貸人に支払った場合（ただし、賃借人により後継賃借人の斡旋がなされ、賃貸人が本契約と同等以上の条件で後継賃借人との間で賃貸借契約を締結する等の一定の場合には、賃借人による違約金の支払はなされません。）には、本契約を解約できることとされています。						
契約更改・改定：本契約は定期建物賃貸借契約であり、賃貸借期間満了により終了し、更新はありませんが、契約期間満了の1年前から6か月前までの間に、賃借人が書面による通知を行わなかった場合は賃借人が引き続き賃借することができるものとされています。ただし、賃貸人が本契約の終了を通知した場合には、その日から6か月が経過した日に終了するものとされています。						
（注）賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。						

**不動産鑑定評価書の概要**

鑑定評価額	2,190,000,000円		
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所		
価格時点	平成26年10月1日		
	項目	内容	概要等
収益価格		2,190,000,000円	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
	直接還元法による価格	2,200,000,000円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
	(1) 運営収益 (注) (ア) - イ)	-	
	ア) 可能総収益	-	
	イ) 空室損失等	-	
	(2) 運営費用 (注)	-	
	維持管理費	-	
	水道光熱費	0円	賃借人負担であるため計上しない。
	修繕費	-	
	PMフィー	3,600,000円	PM業務予定料率に基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定。
	テナント募集費用等	0円	店舗施設として長期契約期間一括賃貸されていることから、計上しない。
	公租公課	-	
	損害保険料	-	
	その他費用	0円	特段の費用はない。
	(3) 運営純収益 (NOI= (1) - (2) )	128,586,000円	
	(4) 一時金の運用益	788,000円	運用利回りを2%として運用益を査定。
	(5) 資本的支出	10,589,000円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費にCMフィーを加算して査定。
	(6) 純収益 (NCF= (3) + (4) - (5) )	118,785,000円	
	(7) 還元利回り	5.4%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
	DCF法による価格	2,180,000,000円	
	割引率	5.1%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
	最終還元利回り	5.6%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
積算価格		1,930,000,000円	
	土地比率	62.7%	
	建物比率	37.3%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>対象不動産は、JR東海道本線「尾張一宮」駅と旧尾西市の市街地を東西に結ぶ車両通行量の多い幹線道路沿いに位置し、ロードサイド施設として良好な立地条件を備えている。建物の維持管理の状態は良好で、また、店舗の形状は概ね整形、平面駐車場の入口は西側と東側の2か所設けられており、右左折での進入が可能であること等から、競争力のある規格となっている。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p>		

(注) 上記直接還元法による価格の(1)及び(2)において、賃借人から開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により本投資法人に秘密保持義務の違反による損害賠償の請求若しくは解除の請求を受け又は再契約等の契約関係の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、非開示としています。

## 物件の特徴・商圏の概要

### 1. 物件の特徴

- ・ 中部地方を中心に展開する有力な食品スーパーであるバローを核テナントに、家電量販店、バローグループのスポーツクラブ等を複合する、平成14年に開業したNSCです。

### 2. 商圏の概要

#### ① 立地・交通アクセス

- ・ JR線「名古屋」駅から快速電車で10分のJR線「尾張一宮」駅、名古屋鉄道「名鉄一宮」駅から1.1km程度の距離に立地しています。
- ・ 「尾張一宮」駅を中心に市街地が広がり、鉄道網、道路網に恵まれた地域であるため、名古屋市のベッドタウンとなっています。
- ・ 前面道路は片側1車線の生活道路で周囲は住宅地が広がっています。西側400m程度で国道155号と接道するため交通も多く、本物件は店舗屋上と店舗前面に平面駐車場を十分に完備しており、近隣競合店と比較して高い利便性を有しています。

#### ② 商圏特性

- ・ 平成22年度国勢調査に基づく商圏人口は、1km圏2.0万人、3km圏14.3万人、5km圏29.2万人程度となっています。地方郊外部としては比較的高い水準であり、平成17年比では全ての商圏域で2.0%程度の増加傾向がみられます。
- ・ 宅地開発に伴ってニューファミリー世帯が増加したエリアです。

物件名	ケースデンキ中川富田店（底地）		物件番号	N-3	
			物件タイプ	SS	
<b>特定資産の概要</b>					
所在地（住居表示）	愛知県名古屋市中川区富田町大字榎津字布部田436番8				
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	—	
取得予定年月日	平成27年2月10日		調査年月日	—	
取得予定価格	889百万円		長期修繕費（千円）	—	
信託受益権 の概要	信託設定日		平成27年2月10日	うち初年度（千円）	—
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社（予定）			
	信託期間満了日	平成47年7月末日（予定）			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	—
	敷地面積	5,560.23m <sup>2</sup>		延床面積	—
	用途地域	第2種住居地域（南側県道から30m まで） 第1種住居地域（南側県道から30m 超）		竣工日	—
	指定建ぺい率	60%		用途	—
	指定容積率	200%		構造・階数	—
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社（予定）				
サブ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>
・本物件隣地との境界のうち、書面での境界確認が一部未了ですが、本書の日付現在、当該土地所有者との間に紛争等は発生していません。

<b>賃貸借の概要</b>						
賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料 （千円） （消費税別）	契約期間	敷金・保証金の総額 （千円）	契約形態
非開示（注）	小売業	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
賃料改定：非開示（注）						
中途解約・違約金：非開示（注）						
契約更改・改定：非開示（注）						
（注） 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。						

**不動産鑑定評価書の概要**

鑑定評価額	903,000,000円		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
価格時点	平成26年10月1日		
	項目	内容	概要等
収益価格	903,000,000円		DCF法を適用して収益価格を試算。
	直接還元法による価格	-	
	(1) 運営収益 (ア) -イ)	-	
	ア) 可能総収益	-	
	イ) 空室損失等	-	
	(2) 運営費用	-	
	維持管理費	-	
	水道光熱費	-	
	修繕費	-	
	PMフィー	-	
	テナント募集費用等	-	
	公租公課	-	
	損害保険料	-	
	その他費用	-	
	(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	-	
	(4) 一時金の運用益	-	
	(5) 資本的支出	-	
	(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	-	
	(7) 還元利回り	-	
	DCF法による価格	903,000,000円	
	割引率	1~19年度 5.1% 20年度~38.7年度 5.2%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味する積上法等に基づき、現行賃貸借契約内容等を総合的に勘案して査定。
	最終還元利回り	-	
積算価格		-	
	土地比率	-	
	建物比率	-	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、主要幹線街路である県道（通称：八熊通）沿いに位置し、視認性・アクセス性は良好である。また、地上建物である家電量販店のほか、食品スーパー、ホームセンター、スポーツ用品店等が同時期に開発され、集積していることから、これら店舗による相乗効果は非常に高い。 以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。		

**物件の特徴・商圏の概要**

1. 物件の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>ケーズデンキ中川富田店（底地）は、名古屋市中川区富田地区に立地しています。隣地にカーマホームセンター中川富田店、食品スーパー、大手衣料店及びスポーツ用品店が出店しており、隣接店舗と共に商業集積を形成しています。</li> <li>本物件を含むこれらの店舗はいずれも平成25年に開業しており、真新しい有力店の集積で相乗効果を有しています。</li> </ul>
2. 商圏の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>前記「カーマホームセンター中川富田店（底地）」の該当欄をご参照下さい。</li> </ul>

物件名		サニー野間店		物件番号	F-1	
				物件タイプ	SM	
<b>特定資産の概要</b>						
所在地（住居表示）		福岡県福岡市南区野間三丁目10番30号				
特定資産の種類		不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント	
取得予定年月日		平成27年2月10日		調査年月日	平成26年8月27日	
取得予定価格		1,497百万円		長期修繕費（千円）	41,960/12年 （年平均：3,496）	
信託受益権 の概要		信託設定日 平成19年4月6日 信託受託者 三井住友信託銀行株式会社 信託期間満了日 平成47年7月末日（予定）		うち初年度（千円）	420	
		土壤調査会社		株式会社ハイ国際コンサルタント		
土地	所有形態	所有権、一部土地賃借権（注）		建物	所有形態	所有権
	敷地面積	5,973.03m <sup>2</sup>			延床面積	2,814.67m <sup>2</sup>
	用途地域	近隣商業地域（大池通りとの道路境界線から30mまで） 第2種住居地域（大池通りとの道路境界線から30m超）			竣工日	平成19年3月6日
	指定建ぺい率	80%（大池通りとの道路境界線から30mまで） 60%（大池通りとの道路境界線から30m超）			用途	店舗
	指定容積率	300%（大池通りとの道路境界線から30mまで） 200%（大池通りとの道路境界線から30m超）			構造・階数	鉄骨造陸屋根平家建
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社（予定）					
サブPM会社	株式会社シーアールイー（予定）					
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>・本物件建物の敷地の一部について、信託受託者は、当該土地の所有者である合同会社西友との間で本物件建物の敷地としての使用を目的とした以下の内容の事業用定期借地権設定契約を締結しています。</p> <p>借地権の種類：借地借家法第24条の建物所有目的  借地期間：平成19年3月16日から20年間  賃料（月額）：875,000円  敷金：5,250,000円</p> <p>・本物件建物の敷地の一部について、信託受託者は、当該土地の所有者である合同会社西友との間で平成39年3月から10年間を存続期間とする始期付土地賃貸借契約を締結しています。</p> <p>借地権の種類：借地借家法第24条の建物所有目的  借地期間：平成39年3月16日より10年間  賃料（月額）：875,000円  敷金：5,250,000円</p>	
(注) 敷地のうち3,824.52m <sup>2</sup> （公簿面積）に関する権限は上記特記事項記載の事業用定期借地権設定契約に基づく土地賃借権です。	

<b>賃貸借の概要</b>						
賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料 （千円） （消費税別）	契約期間	敷金・保証金の総額 （千円）	契約形態
合同会社西友	小売業	2,814.67m <sup>2</sup>	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
賃料改定：非開示（注）						
中途解約・違約金：非開示（注）						
契約更改・改定：非開示（注）						
(注) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。						

**不動産鑑定評価書の概要**

鑑定評価額	1,500,000,000円		
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所		
価格時点	平成26年10月1日		
	項目	内容	概要等
収益価格		1,500,000,000円	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
	直接還元法による価格	1,530,000,000円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
	(1) 運営収益 (注) (ア) - イ)	-	
	ア) 可能総収益	-	
	イ) 空室損失等	-	
	(2) 運営費用 (注)	-	
	維持管理費	0円	日常的な管理・運営は賃借人が行うため計上しない。
	水道光熱費	0円	賃借人負担であるため計上しない。
	修繕費	-	
	PMフィー	3,600,000円	PM業務予定料率に基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定。
	テナント募集費用等	0円	長期契約期間の一括賃貸であり計上しない。
	公租公課	-	
	損害保険料	-	
	その他費用	-	
	(3) 運営純収益 (NOI= (1) - (2) )	81,049,000円	
	(4) 一時金の運用益	930,000円	運用利回りを2%として運用益を査定。
	(5) 資本的支出	2,448,000円	エンジニアリング・レポートにおける年平均更新費にCMフィーを加算して査定。
	(6) 純収益 (NCF= (3) + (4) - (5) )	79,531,000円	
	(7) 還元利回り	5.2%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
	DCF法による価格	1,470,000,000円	
	割引率	5.0%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
	最終還元利回り	5.6%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
積算価格		1,210,000,000円	
	土地比率	76.7%	
	建物比率	23.3%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、幅員22mの大池通り沿いに位置し、西鉄天神大牟田線「高宮」駅から徒歩10分程度である。交通至便な立地条件、豊富な商圏人口を備えており、高い集客力を有している。建物は築後約8年と浅く、十分な駐車台数を有しており、自動車利用客の利便性も高い。現行の賃貸借契約は、優良テナントとの長期一括賃貸借となっており、安定的な収益性の確保が可能である。 以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。		

(注) 上記直接還元法による価格の(1)及び(2)において、賃借人から開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により本投資法人に秘密保持義務の違反による損害賠償の請求若しくは解除の請求を受け又は再契約等の契約関係の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、非開示としています。

## 物件の特徴・商圏の概要

### 1. 物件の特徴

- ・ 昭和45年の開業から長年にわたり地域住民に支持されてきた旧店舗を平成19年に建て替えたSMです。
- ・ サニーは当該エリアにおいて重点的に出店しており、その中で本物件は一番店といえる売上を計上しています。

### 2. 商圏の概要

#### ① 立地・交通アクセス

- ・ JR線「博多」駅の南約3km、福岡市中心市街地の外郭部に立地し、周囲は居住密度の高い住宅地が広がっています。敷地西側で接道する大池通りは片側2車線の交通量の多い生活幹線道路です。
- ・ 周辺道路はいずれもロードサイド商業が成立する交通量を有しますが、トラック等大型車混入率は低く主婦ドライバーでもストレスの少ない道路環境といえます。
- ・ 駐車場は店舗屋上と店舗北側に平面駐車場が設置されており利便性を有しています。

#### ② 商圏特性

- ・ 距離圏別人口は1km圏3.4万人、2km圏14.5万人、3km圏では32万人となっており、既成市街地に位置するため居住密度が高いエリアです。
- ・ 最寄駅である西鉄天神大牟田線「高宮」駅は「西鉄福岡」駅から3駅、乗車5分の都心近接地であるため、単身者や若いファミリー世帯も多いエリアです。また、西側・南側のエリアは優良な住宅地が広がり、食品スーパーにとっては魅力的なマーケットといえます。



物件名	ロゼオ水戸		物件番号	R-1	
			物件タイプ	NSC	
<b>特定資産の概要</b>					
所在地（住居表示）	茨城県水戸市笠原町978番地39他				
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント	
取得予定年月日	平成27年2月10日		調査年月日	平成26年8月18日	
取得予定価格	9,675百万円		長期修繕費（千円）	①3,960 ②⑤⑥106,470 ③24,320 ④76,660	
信託受益権 の概要	信託設定日		平成20年8月20日	うち初年度（千円）	①0 ②⑤⑥250 ③180 ④120
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	平成47年7月末日（予定）	土壌調査会社	株式会社ハイ国際コンサルタント	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	73,940.62m <sup>2</sup>	延床面積	①138.32m <sup>2</sup> ②9,684.79m <sup>2</sup> ③4,549.60m <sup>2</sup> ④13,047.79m <sup>2</sup> ⑤330.75m <sup>2</sup> ⑥265.65m <sup>2</sup>	
	用途地域	近隣商業地域	竣工日	①平成20年12月12日 ②平成21年3月18日 ③平成21年4月30日 ④平成21年3月26日 ⑤平成21年3月18日 ⑥平成21年3月18日	
	指定建ぺい率	80%	用途	①②④⑤⑥店舗、③体育館・練習場	
	指定容積率	300%	構造・階数	①鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ②鉄骨造陸屋根平家建 ③鉄骨造陸屋根2階建 ④鉄骨造陸屋根平家建 ⑤鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 ⑥鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社（予定）				
サブPM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）				
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（予定）				
マスターリース種別	バス・スルー型				

<b>特記事項</b>	
<p>・本物件に関し、本投資法人は、売主である合同会社ロゼオとの間で、本物件の未消化容積を利用した新たな建物の建設（増築）に関連して、以下の内容を売買契約等において合意しています。</p> <p>(i) 新たな建物を建設（増築）するため、本物件土地の一部（6,408.80㎡）を信託受託者から売主である合同会社ロゼオに、平成27年2月10日付で、無償で貸与すること。</p> <p>(ii) 合同会社ロゼオは、かかる貸与された土地の上に建設予定の建物について、テナントとなる1社との間で定期建物賃貸借予約契約を締結すること。</p> <p>(iii) 本投資法人は、新たな建物の建設（増築）に関連して合同会社ロゼオが締結した、新たな建物に関する建設請負契約やかかる定期建物賃貸借予約契約を含む関連契約上の合同会社ロゼオの地位等を、本投資法人に移転することを請求（以下、本項目において「新建物取得請求」といいます。）できること。</p> <p>(iv) 本投資法人が新建物取得請求を行った場合には、かかる建物の建設請負契約に基づいて合同会社ロゼオが支払った費用等を合同会社ロゼオに対して支払うこと。</p> <p>なお、売買契約等において、本投資法人は新建物取得請求を行う義務を負っておらず、本投資法人は新建物取得請求を行う場合には、適切に投資判断を行った上でこれを行う方針です。</p> <p>・本物件は、A棟からD棟までの4棟の建物及びその敷地である1つの土地から構成されます。</p> <p>・本件土地には、茨城県を買戻権者とする買戻権が設定され（期間：平成29年9月26日まで）、登記されています。</p>	
<p>(注) 建物のうち、①はA棟（コーヒーショップ棟）に関する事項を、②⑤⑥はB棟（モール棟）に関する事項を、③はC棟（スポーツ施設棟）に関する事項を、④はD棟（ホームセンター棟）に関する事項をそれぞれ記載しています。</p>	

**賃貸借の概要**

賃借人名	業種	総賃貸面積 (注3)	年間固定賃料 (千円) (注4) (消費税別)	契約期間	敷金・保証金の総額 (千円)	契約形態
株式会社LIXILピバ 他 合計21テナント (注1) (注2)	小売業他	49,259.79㎡	619,873	非開示 (注5)	392,240	非開示 (注5)
賃料改定：非開示 (注5)						
中途解約・違約金：非開示 (注5)						
契約更改・改定：非開示 (注5)						
(注1) エンドテナントの数を記載しています。 (注2) 賃借人の数には、事業用定期借地権設定契約に基づく本物件土地の賃借人 (3名)、及び土地一時使用に関する賃貸借契約に基づく本物件土地の賃借人 (1名) を含みます。 (注3) 総賃貸面積には、事業用定期借地権設定契約に基づく底地の賃貸面積を含みます。 (注4) 平成26年9月の共益費を含む実績を12倍して記載しています (ただし、平成26年9月末日現在において覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。) (注5) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。						

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	9,780,000,000円		
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所		
価格時点	平成26年10月1日		
	項目	内容	概要等
収益価格		9,780,000,000円	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
	直接還元法による価格	9,830,000,000円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
	(1) 運営収益 (ア) - イ)	716,128,000円	
	ア) 可能総収益	723,479,000円	中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定。
	イ) 空室損失等	7,351,000円	中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定。
	(2) 運営費用	161,347,000円	
	維持管理費	18,917,000円	現行の維持管理業務費及び類似不動産の維持管理費の水準等を検証の上査定。
	水道光熱費	60,000,000円	過年度実績額に基づき、貸室部分の空室率を考慮して査定。
	修繕費	5,289,000円	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮の上査定。
	PMフィー	18,956,000円	PM業務予定額に基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定。
	テナント募集費用等	3,235,000円	テナントの想定回転期間に基づき査定。
	公租公課	52,539,000円	平成26年度課税標準額等に基づき査定。
	損害保険料	1,811,000円	保険料見積額及び類似不動産の保険料率等に基づき査定。
	その他費用	600,000円	HP維持費用を計上。
	(3) 運営純収益 (NOI= (1) - (2) )	554,781,000円	
	(4) 一時金の運用益	8,232,000円	運用利回りを2%として運用益を査定。
	(5) 資本的支出	12,489,000円	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
	(6) 純収益 (NCF= (3) + (4) - (5) )	550,524,000円	
	(7) 還元利回り	5.6%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
	DCF法による価格	9,720,000,000円	
	割引率	5.3%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
	最終還元利回り	5.8%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
積算価格		9,300,000,000円	
	土地比率	67.1%	
	建物比率	32.9%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、茨城県庁に近接し、主要幹線道路からのアクセスにも優れる立地条件を備えており、建物は築浅で、店舗の形状は整形で天井高も十分確保され汎用性は高い。また、有力なナショナルブランドをキーテナントにその他専門店がミックスした構成で、NSCとしての競争優位性が認められる。入居テナントとの契約は長期で賃料収受の面でも安定的な内容である。 以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。		

## 物件の特徴・商圏の概要

### 1. 物件の特徴

- ・ 食品スーパーとホームセンターを核テナントとするNSCで、平成21年4月に開業しました。
- ・ 店舗面積約1.2万㎡と5km圏で最大級の規模を持つスーパービバホーム棟のほか、モール棟は、食品スーパー、衣料店、100円ショップ等の専門店や、寿司店、コーヒー店、スポーツクラブで構成されます。

### 2. 商圏の概要

#### ① 立地・交通アクセス。

- ・ 水戸中心部から南側5km程度に位置し、至近には茨城県庁があり、周辺にはバスターミナルや公園などが整備され、電線類の地下化など景観に配慮した新しい街づくりが進んでいます。
- ・ 県道50号線から一本入った県庁南大通りに面しています。県道50号線は市域の南北方向に伸びる道路で、北は国道50号と、南は国道6号と接続するなど道路アクセシビリティは良好です。

#### ② 商圏特性

- ・ 平成22年国勢調査に基づく商圏人口は、1km圏7.3千人、3km圏7.0万人、5km圏15.5万人となっており、1km圏では平成17年比で15%、3km圏及び5km圏でも5%程度の人口増加がみられます。
- ・ 周囲は新しい戸建分譲地が広がり、若いファミリー世帯が多い人口増加エリアです。

物件名	ケースデンキ青森本店		物件番号	R-2	
			物件タイプ	SS	
<b>特定資産の概要</b>					
所在地（住居表示）	①青森県青森市東大野二丁目8番4号、②青森県青森市東大野二丁目10番1号				
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
取得予定年月日	平成27年2月10日		調査年月日	平成26年8月20日	
取得予定価格	1,469百万円		長期修繕費（千円）	①51,264/12年 （年平均：4,272） ②91,500/12年 （年平均：7,625）	
信託受益権 の概要	信託設定日		平成27年2月10日	うち初年度（千円）	①0、②0
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社（予定）			
	信託期間満了日	平成47年7月末日（予定）	土壌調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	①8,872.04㎡、②8,296.06㎡		延床面積	①3,644.72㎡、②6,346.50㎡
	用途地域	準工業地域		竣工日	①平成17年10月31日 ②平成17年11月2日
	指定建ぺい率	60%		用途	①店舗、②店舗
	指定容積率	200%		構造・階数	①鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ②鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社（予定）				
サブPM会社	株式会社シーアールイー（予定）				
マスターリース会社	株式会社デンコードー				
マスターリース種別	サブ・リース型				

<b>特記事項</b>
・該当事項はありません。
(注) ①はTSUTAYA/ハードオフ棟に関する事項を、②はケースデンキ棟に関する事項をそれぞれ記載しています。

<b>賃貸借の概要</b>						
賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料 (千円) (消費税別)	契約期間	敷金・保証金の総額 (千円)	契約形態
株式会社デンコードー	小売業	10,083.41㎡	非開示(注)	平成17年11月18日から 平成37年11月17日	174,600	定期借家
賃料改定：平成27年9月末日付の5年物円/円スワップレート（対TIBOR）が平成22年9月末日付の当該レートを上回っているときには、利率0.1%につき金66,500円を増額し、反対に下回っているときには同率につき同額を減額するとされています。なお、それ以降は、5年経過ごとについても、同様に改定するとされています。						
中途解約・違約金：本契約の賃貸借期間中は解約できません。ただし、賃借人が6か月前までに、①賃借人が了承する第三者に斡旋し、賃借人と当該第三者間で新たな賃貸借契約が締結されること、又は②賃借人に対して本契約に定める違約金（未経過賃貸借期間の残余賃料総額から、未経過賃貸借期間の公租公課を控除した金額とする。）全額を支払い、本件建物を賃借人に返還することのいずれかの条件を付した書面による申し入れを行って、賃借人がこれに同意したときには、本契約を解約できるとされています。						
契約更改・改定：本契約は、定期建物賃貸借契約であり、賃貸借期間満了により終了します。						
(注) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。						

**不動産鑑定評価書の概要**

鑑定評価額	1,590,000,000円		
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所		
価格時点	平成26年10月1日		
	項目	内容	概要等
収益価格		1,590,000,000円	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
	直接還元法による価格	1,600,000,000円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
	(1) 運営収益 (注) (ア) - イ)	-	
	ア) 可能総収益	-	
	イ) 空室損失等	-	
	(2) 運営費用 (注)	-	
	維持管理費	0円	日常的な管理・運営については賃借人が自ら行うこととなっているため計上しない。
	水道光熱費	0円	賃借人負担であるため計上しない。
	修繕費	0円	賃借人負担であるため計上しない。
	PMフィー	3,600,000円	PM業務予定報酬額に基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定。
	テナント募集費用等	0円	一括賃貸されていることから計上しない。
	公租公課	-	
	損害保険料	-	
	その他費用	0円	計上すべき特段の費用はない。
	(3) 運営純収益 (NOI= (1) - (2) )	98,036,000円	
	(4) 一時金の運用益	3,492,000円	運用利回りを2%として運用益を査定。
	(5) 資本的支出	7,386,000円	エンジニアリング・レポートにおける年平均更新費に基づき査定。
	(6) 純収益 (NCF= (3) + (4) - (5) )	94,142,000円	
	(7) 還元利回り	5.9%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
	DCF法による価格	1,580,000,000円	
	割引率	5.6%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
	最終還元利回り	6.1%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
積算価格		1,750,000,000円	
	土地比率	72.5%	
	建物比率	27.5%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、住宅地としても人気の高い青森市の浜田地区に位置している。青森市内の人口は減少傾向にあるが、1km圏内の人口については増加しており、今後とも安定的に推移することが見込まれる良好な商業背後地を有する等、優れた立地条件を備えている。建物の維持管理の状態は概ね良好で、建物・駐車場配置等からも競争力のある規格となっている。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。		

(注) 上記直接還元法による価格の(1)及び(2)において、賃借人から開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により本投資法人に秘密保持義務の違反による損害賠償の請求若しくは解除の請求を受け又は再契約等の契約関係の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、非開示としています。

## 物件の特徴・商圏の概要

### 1. 物件の特徴

- ・ ケーズデンキ青森本店は平成17年に開業しました。店舗面積は3,811㎡と大型で、青森市北西部にある青森西店と2店舗で青森商圏をカバーしています。
- ・ 本物件のある青森浜田地区は、土地区画整備事業が施行された平成8年以降、イトーヨーカドー青森店をはじめ郊外型店舗出店が相次ぎ、青森市内有数の商業集積地区になっています。
- ・ 本物件は、長年東北地区を営業基盤としていたデンコードーがケーズデンキ傘下となり出店した店舗で、地域密着型のサービスを打ち出した地元家電量販店です。
- ・ なお、別棟でTSUTAYAとリサイクルショップのハードオフが入居しています。

### 2. 商圏の概要

#### ① 立地・交通アクセス

- ・ 青森浜田地区は、JR線「青森」駅から南へ3km程度で、北側に中心市街地、南側に住宅エリア等が広がっています。東側の国道103号、西側の県道120号線が市域の南北を縦断、南側には国道7号（青森環状バイパス）が走り、当該地区は幹線道路に囲まれ青森市商圏全体をカバーする広域集客力を有しています。
- ・ 前面道路は上記幹線道路に接続する一般道で、敷地の四方全てが道路と接道する等、アクセシビリティは良好です。

#### ② 商圏特性

- ・ 平成22年国勢調査に基づく商圏人口は、1km圏1.1万人、3km圏10.5万人、5km圏20.6万人となっています。3km圏、5km圏の人口は平成17年比で減少推移となりましたが、住宅分譲が進む1km圏は11%増となっており、また、世帯数はいずれの圏域でも増加しています。

物件名		スーパースポーツゼビオ青森中央店		物件番号	R-3
				物件タイプ	SS
<b>特定資産の概要</b>					
所在地（住居表示）		青森県青森市東大野二丁目12番1号			
特定資産の種類		不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得予定年月日		平成27年2月10日		調査年月日	平成26年8月20日
取得予定価格		898百万円		長期修繕費（千円）	103,012/12年 （年平均：8,584）
信託受益権 の概要		信託設定日 平成27年2月10日（予定） 信託受託者 三井住友信託銀行株式会社（予定） 信託期間満了日 平成47年7月末日（予定）		うち初年度（千円）	0
			土壌調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	7,725.42m <sup>2</sup>		延床面積	4,684.12m <sup>2</sup>
	用途地域	準工業地域		竣工日	平成17年11月8日
	指定建ぺい率	60%		用途	店舗
	指定容積率	200%		構造・階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社（予定）				
サブPM会社	株式会社シーアールイー（予定）				
マスターリース会社	ゼビオ株式会社				
マスターリース種別	サブ・リース型				

<b>特記事項</b>	
・該当事項はありません。	

<b>賃貸借の概要</b>						
賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料 （千円） （消費税別）	契約期間	敷金・保証金の総額 （千円）	契約形態
ゼビオ株式会社	小売業	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
賃料改定：非開示（注）						
中途解約・違約金：非開示（注）						
契約更改・改定：非開示（注）						
（注） 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。						



**不動産鑑定評価書の概要**

鑑定評価額	901,000,000円	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成26年10月1日	
<b>項目</b>		
収益価格	901,000,000円	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による価格	905,000,000円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
(1) 運営収益 (注) (ア) - イ)	-	
ア) 可能総収益	-	
イ) 空室損失等	-	
(2) 運営費用 (注)	-	
維持管理費	0円	日常的な管理・運営については賃借人が自ら行うこととなっているため計上しない。
水道光熱費	0円	賃借人負担であるため計上しない。
修繕費	0円	賃借人負担であるため計上しない。
PMフィー	3,600,000円	PM業務予定報酬額に基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定。
テナント募集費用等	0円	一括賃貸されていることから計上しない。
公租公課	-	
損害保険料	-	
その他費用	0円	計上すべき特段の費用はない。
(3) 運営純収益 (NOI= (1) - (2) )	57,806,000円	
(4) 一時金の運用益	1,382,000円	運用利回りを2%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	5,803,000円	エンジニアリング・レポートにおける年平均更新費に基づき査定。
(6) 純収益 (NCF= (3) + (4) - (5) )	53,385,000円	
(7) 還元利回り	5.9%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
DCF法による価格	897,000,000円	
割引率	5.6%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
最終還元利回り	6.1%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
積算価格	901,000,000円	
土地比率	66.0%	
建物比率	34.0%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、住宅地としても人気の高い青森市の浜田地区に位置している。青森市内の人口は減少傾向にあるが、1km圏内の人口については増加しており、今後とも安定的に推移することが見込まれる良好な商業背後地を有する等、優れた立地条件を備えている。建物の維持管理の状態は概ね良好で、建物・駐車場配置等からも競争力のある規格となっている。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。	

(注) 上記直接還元法による価格の(1)及び(2)において、賃借人から開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により本投資法人に秘密保持義務の違反による損害賠償の請求若しくは解除の請求を受け又は再契約等の契約関係の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、非開示としています。

**物件の特徴・商圏の概要**

1. 物件の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ スーパースポーツゼビオ青森中央店は平成17年に開業しました。店舗面積4,056㎡の地域一番の規模をもつ大型スポーツ用品店です。</li> <li>・ 本物件のある青森浜田地区は、土地区画整備事業が施行された平成8年以降、イトーヨーカドー青森店をはじめ郊外型店舗出店が相次ぎ、青森市内有数の商業集積地区になっています。</li> </ul>
2. 商圏の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 前記「ケーブデンキ青森本店」の該当欄をご参照下さい。</li> </ul>

### (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39条）。

#### ① 利益の分配（規約第39条第1項）

(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（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39条第2項）

本投資法人は、本投資法人が適切と判断した場合、投信協会の規則において定め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39条第3項）

本③に基づく分配は、金銭により行うものとし、原則として決算日から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39条第4項）

本投資法人は、本④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39条第5項）

本投資法人は、前記①から④までのほか、金銭の分配に当たっては、投信協会の定める規則等に従うものとする。

#### (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33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 (ニ) d.」及び同「f.」に定める有価証券及び金銭債権への投資に当たっては、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 (ニ) j.」及び同「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35条）

a. 本投資法人は、特定資産である不動産について、中長期的な安定運用を図ることを目的とするとともに、第三者との間で賃貸借契約を締結し貸付けを行うこと、及び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37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号に定める適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15に定め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. 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。

###### d. 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。

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 ⑨ 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全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) 本投資証券の市場での取引に関するリスク
  - (ハ) 金銭の分配に関するリスク
  - (ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク
  - (ホ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
- ② 本投資法人の運用方針に関するリスク
  - (イ) 投資対象を生活密着型商業施設に特化していることによるリスク
  - (ロ) 不動産情報提供等に関する覚書又はサポート契約に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク
  - (ハ) 地域的な偏在に関するリスク
  - (ニ) シングルテナント・核テナント物件に関するリスク
  - (ホ) 不動産を取得又は処分できないリスク
  - (ヘ) 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
- 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及びサポート会社への依存、利益相反に関するリスク
  - (ロ) 本資産運用会社が複数の投資法人等の資産運用を受託していることに関するリスク
  - (ハ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
  - (ニ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
  - (ホ) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク
  - (ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
  - (ト) 敷金及び保証金に関するリスク
  - (チ) 本投資法人及び本資産運用会社の実績に関するリスク
- ④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク
  - (イ) 不動産の欠陥・瑕疵や境界に関するリスク
  - (ロ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
  - (ハ) 賃貸借契約に関するリスク
  - (ニ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
  - (ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
  - (ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
  - (ト) 法令の制定・変更に関するリスク
  - (チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
  - (リ) マスターリース会社に関するリスク
  - (ヌ) 転貸に関するリスク
  - (ル) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
  - (ヲ) 共有物件に関するリスク
  - (ワ) 区分所有建物に関するリスク

- (カ) 借地物件に関するリスク
- (コ) 借家物件に関するリスク
- (ク) 底地物件に関するリスク
- (ケ) 開発物件に関するリスク
- (コ) 仮換地に関するリスク
- (セ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
- (ネ) 有害物質に関するリスク
- (ナ) 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) 優先出資証券への投資に関するリスク
  - (ホ) 取得予定資産を取得することができないリスク
  - (ヘ) 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) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、国内一般募集の払込期日の翌営業日である上場（売買開始）日から東京証券取引所において売買が開始される予定です。本投資証券の上場は、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定される上場不動産投資信託証券の上場廃止基準に抵触する場合には廃止されます。

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

- (ハ) 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。

(ニ) 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る可能性や、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することや、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

(ホ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新投資口を随時発行する予定ですが、かかる新投資口の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発行された新投資口に対して、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、新投資口の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、新投資口の発行の結果、本投資口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) 投資対象を生活密着型商業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、主要な用途が生活密着型商業施設である不動産等への投資を行います。

そのため、本投資法人はこれに伴う特有のリスクを抱えています。即ち、本投資法人の業績は、消費者の全体的な消費傾向、小売産業の全体的動向、本投資法人が保有する商業施設の商圈内の競争状況、人口動向等に大きく依存しています。場合によっては、これらによりテナントが、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店したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。また、商業施設においては、テナントとの賃貸借契約においてテナントの売上高等に連動して賃料が決定される、いわゆる変動賃料を導入することがあるため、テナントの売上の減少に伴い、本投資法人の賃料収入が減少する可能性があります。

上記のほかにも、本投資法人が生活密着型商業施設を投資対象としていることから、その不動産の特性、適用規制、テナント特性等に起因して特有のリスクが生じ、これら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。

(ロ) 不動産情報提供等に関する覚書又はサポート契約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との間で、不動産情報提供等に関する覚書を締結しています。また、サポート会社のそれぞれとの間でサポート契約を締結しています。しかし、不動産情報提供等に関する覚書及びサポート契約は、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、スポンサー及びサポート会社は、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、不動産情報提供等に関する覚書及びサポート契約に

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。

#### (ハ) 地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、四大都市圏に所在する不動産等に積極的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、四大都市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、人口変動等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。

#### (ニ) シングルテナント・核テナント物件に関するリスク

一又は少数のテナントに賃貸される物件（シングルテナント・核テナント物件）は、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。かかるテナントが賃料の支払能力を失った場合や賃料の減額を要求する場合には、収益が大きく圧迫されます。また、かかるテナントが退去する場合には、敷金等の返還のため一度に多額の資金の出捐を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該不動産の収益が急激に悪化することがあります。更に、多くのテナントを誘致するのは、時間を要し、その誘致に要する期間と条件次第では、投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。

また、このようなシングル・核テナントを含む、単一又は少数の核となる大規模テナントが存在する物件においては、当該テナントとの間で、優先買受権や処分禁止に関する合意（その内容は様々です。）がなされることがあり、不動産の所有権又はこれらを信託財産とする信託の受益権を第三者に売却しようとする場合に、当該テナントに優先買受権が与えられている等により、不動産等の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。かかる合意がなされている場合、取得及び売却により多くの時間や費用を要したり、価格の減価要因となる可能性があります。

#### (ホ) 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、流動性が低いと、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。

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

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

### 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及びサポート会社への依存、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の間で不動産情報提供等に関する覚書を締結しています（不動産情報提供等に関する覚書については、後記「7 管理及び運営の概要 (1) 資産管理等の概要 ⑤ その他 (二) 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照下さい。）。

また、サポート会社は、それぞれ本投資法人及び本資産運用会社との間でサポート契約を締結しています（サポート契約については、後記「7 管理及び運営の概要 (1) 資産管理等の概要 ⑤ その他 (二) 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照下さい。）。

即ち、本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社及びサポート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及びサポート会社との間で、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) 本資産運用会社が複数の投資法人等の資産運用を受託していることに関するリスク

金融商品取引法上、資産運用会社は、複数の投資法人等の資産運用を受託することを禁じられておらず、本資産運用会社は、本投資法人のほか、KDO、KDR及びKPIからも資産の運用を受託しています。また、本資産運用会社は不動産ファンド等の資産の運用業務の受託も行っています。

本投資法人は、生活密着型商業施設等を投資対象としているため、各ファンドと投資対象が競合する関係にあります。

そのため、本資産運用会社は、本書の日付現在、各ファンドを運用する本部の本部長

の兼任を禁止するとともに、「パイプライン会議」を設置し、「優先検討権」に関するルールを採用することで、本資産運用会社が入手する不動産等売却情報に関して、取得検討を優先して検討すべき各ファンドを決定するルールを設け、かかるルールに則った運営を行うこととしています。

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

#### (ハ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、全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。

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

- (ニ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク  
本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。
- (ホ) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク  
本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、ポートフォリオ構築方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。  
また、本投資法人の発行する投資証券について支配権獲得その他を意図した取得が行われた場合、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。
- (ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク  
本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。  
本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。  
本投資法人が清算される場合、投資主は、全ての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配にあずかることによってしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。
- (ト) 敷金及び保証金に関するリスク  
本投資法人は、運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉、賃借人による中途解約等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があります。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。
- (チ) 本投資法人及び本資産運用会社の実績に関するリスク  
本投資法人は、平成26年10月3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、運用実績がないため今後の実績を予測することは困難です。また、本資産運用会社は、KDO及びKDRの資産運用を通じてJ-REITの資産運用実績を有しているほか、私募REITであるKPIの資産運用実績がありますが、これらの投資法人と本投資法人では資産運用の対象となる資産も異なることから、これらの実績が、本資産運用会社による本投資法人の今後の運用実績を保証するものではありません。

#### 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 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「(ナ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵や境界に関するリスク

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

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

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ることや、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

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

(ハ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約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する、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る可能性や、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、定期的な賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、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。

e. 変動賃料に関するリスク

本投資法人はテナントとの間の賃貸借契約において、固定賃料以外に、売上実績等に連動した変動賃料を導入することがあります。売上実績等に連動した変動賃料の支払を受ける場合には、テナントの売上の減少が賃料総額の減少につながり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

また、変動賃料の支払を伴う賃貸借契約において、変動賃料の計算の基礎となる売上高等の数値について、賃借人がその正確性について十分な検証を行えない場合があります。その結果、本来支払われるべき金額全額の変動賃料の支払がなされず、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

f. 定期建物賃貸借契約に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃貸に当たり、定期建物賃貸借契約を利用することがあります。しかしながら、定期建物賃貸借契約の効力が認められるには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合（かかる要件の充足を証明できない場合を含みます。）には、定期建物賃貸借契約としての効力が認められず、当該契約は、いわゆる普通建物賃貸借契約として取り扱われる可能性があります。その結果、賃料減額請求権を排除する特約の効力が認められず、又は建物賃貸借契約が所定の時期に終了しないこと等により、本投資法人の収益性に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

g. 優先的購入権又は先買権その他の合意が存在することによるリスク

本投資法人は、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント物件

か少数の核となる大規模テナントが存在する核テナント物件を投資対象としています。これらの物件の賃貸借契約においては、賃借人との間で優先的購入や処分禁止に関する合意（その内容は様々です。）をすることにより、賃貸人等が物件の所有権又はこれらを信託財産とする信託の受益権を第三者に売却しようとする場合に賃借人に優先的に又は排他的に購入できる機会又は権利（いわゆる優先的購入権や先買権）が与えられたり、その他賃貸人による物件の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。取得予定資産のうち、フルルガーデン八千代、ライフ高殿店(仮称)(底地)及びカーマホームセンター中川富田店(底地)においてもかかる合意が存在しますが、かかる合意がなされている場合、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。

(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。

(ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（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る可能性や、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る可能性や、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、大規模小売店舗立地法等の改正、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得る事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

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

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないといふ可能性）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る可能性や、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が規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ル) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

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

(ロ) 共有物件に関するリスク

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

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、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、一般的に敷金返還債務は不可分債務になると解されており、また、賃料債権も不可分債権になると解される可能性があり、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

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

(ハ) 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する可能性や、価格の減価要因が増す可能性があります。

#### (カ) 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）

（以下「借地法」といいます。）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の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、他に転売や、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る場合や、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する可能性や、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の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。

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

(レ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する場合があります。また、本投資法人は、各物件の持つ競争力や本投資法人の財務に与える影響等を勘案した上で、各物件の未消化容積を活用し、建物増築を行う場合がありますが、かかる場合に、当該建物増築を第三者に対して行わせ、その建物増築部分を竣工後に取得するために予め開発段階で売買契約等の契約を締結する場合があります。取得予定資産のうち、R-1 ロゼオ水戸において売主である合同会社ロゼオが行う新建物の建設は、かかる未消化容積を活用した建物増築に該当します。これらの場合、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、地中障害物や埋蔵文化財等の発見等、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、売買契約等で合意したと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。

また、投資法人は、各物件の持つ競争力や本投資法人の財務に与える影響等を勘案した上で、各物件の未消化容積を活用し、建物増築を行うことで、賃貸可能面積を増加さ

せることも検討しますが、この場合に、当該建物増築に係る請負契約の注文者となる可能性があります。しかし、かかる未消化容積の活用のための建物の増築事業は、不動産の開発にかかる各種リスク（開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格変動リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスク等）を伴うものであることから、需給の状況その他の経済環境の変化、テナントの獲得や必要な資金の確保の困難、法令改正による不動産に適用される規制の変更、建物増築敷地における地中埋設物の発見、建物増築時の近隣との紛争の発生その他様々な事由により、開発が遅延し、変更を余儀なくされ、中止され、又は追加の費用負担が発生する可能性があります。これらの場合、本投資法人は、予定した建物増築の計画を実施できず、又は当初の計画どおりの事業が完了できないことにより、予定された時期又は内容の物件を取得できない可能性があります。また、建物増築が実施された場合であっても、建築された建物のキャッシュ・フローは需給の状況その他の経済環境の影響を受けることから、期待どおりに稼働しない可能性もあります。

これらの結果、建物増築による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する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、投資主が得られる分配金が大幅に減少する可能性があります。

#### (ソ) 仮換地に関するリスク

本投資法人は、本書の日付現在、土地区画整理法（昭和29年法律第119号。その後の改正を含みます。）（以下「土地区画整理法」といいます。）に基づく土地区画整理事業において仮換地として指定されている土地を敷地とする商業施設等を信託不動産とする信託受益権の譲渡を受ける契約を締結しています。仮換地は将来の換地処分において換地と一致するとは限らないため、換地として当初想定していた土地と物理的に同一の土地に係る権利を最終的に取得できるという保証はありません。また、当該換地が従前地より狭いこともあるため、換地の使用価値又は資産価値が従前地のそれよりも小さいこともあります。更に、仮換地には従前地の権利関係の影響が及ぶため、仮換地を対象とした売買契約又は賃貸借契約等を締結しても、売主が従前地について実際には所有権を有しておらず、あるいは担保権を設定している等の事情があると、仮換地に係る権利取得に支障が生じることになります。同様に、従前地が共有状態にあった場合には、これを単独所有のものとして取得できる保証はないことになります。更に、仮換地の取得時に従前地の権利関係に関する十分な情報を入手できないことも少なくありません。

また、換地処分の公告の日の翌日以降でなければ、仮換地に係る権利（所有権、賃借権等）についての登記をすることができないため、相当期間かかる権利の取得について第三者に対する対抗要件を具備することができない可能性があります。なお、換地の所有権移転登記に伴い、（登記簿上の）譲渡人による買戻しの特約が登記されることがありますが、これは土地区画整理法の下で対象土地が一定期間、同法が想定する用途に使われることを確保する等の目的で転売等を制限するものと解されることから、本投資法人は、当該期間が経過するまで当該土地の処分について実質的に制限を受ける可能性があります。

#### (ツ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は不動産を信託する信託の受益権を取得するに当たり、いわゆるフォワード・コミットメント（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をいいます。以下同じです。）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。

(ネ) 有害物質に関するリスク

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

この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。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る可能性や、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。

(ナ) 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、最終的には全て受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

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

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

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、

又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主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（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

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

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

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

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

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の割合が100分の75以上となるように資産を運用すること（規約第31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られると考えています。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は、軽減措置の適用を受けられない可能性があります。

(ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又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等に、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) 優先出資証券への投資に関するリスク

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

(ホ) 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 ③ 取得予定資産の概要 (ロ) 取得予定資産一覧」に記載の取得予定年月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どお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年月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。

(へ) 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、全てが正確であり、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「(1) リスク要因」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の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。

内部監査部長は、内部監査担当者として、内部監査規程に基づき、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。内部監査部長は、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。内部監査部長は、被監査部門による問題点の改善状況を適切に管理し、その達成状況を確認し、その後の内部監査計画に反映させます。取締役会又は内部監査部長は、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 ⑤ 投資運用に関するリスク管理体制の整備状況 (ロ) 本資産運用会社のリスク管理体制 b. 組織体制」をご参照下さい。

#### (ハ) 商業リート本部利害関係取引規程

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 商業リート本部利害関係取引規程」をご参照下さい。

#### (ニ) 内部者取引等管理規程

本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー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口を取得していた者等、本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条第1項）、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40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、本(イ)における「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）に記載された総資産額とします。

ただし、第1期については、本投資法人による最初の不動産関連資産の取得日から1か月以内に本投資法人が取得した不動産関連資産の取得価額の総額（ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。）に年率0.3%を乗じた金額（本投資法人による最初の不動産関連資産の取得日から第1期にかかる決算期までの実日数により1年を365日として日割計算します。なお、1円未満の端数は切り捨てるものとします。）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、以下の計算式に従って算出される金額を運用報酬Ⅱとします。

<計算式>

運用報酬Ⅱ控除前当期純利益×運用報酬Ⅱ控除前1口当たり分配金×0.0012%

なお、「運用報酬Ⅱ控除前当期純利益」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、控除対象外消費税等控除前、税引前の当期純利益をいいます。

また、「運用報酬Ⅱ控除前1口当たり分配金」とは、以下の計算式に従って算出される金額とします（ただし、第1期については、以下の計算式に従って算出された金額に182を乗じ、本投資法人による最初の不動産等の取得日から第1期にかかる決算期までの日数で除して得られる金額とします。）。

運用報酬Ⅱ控除前1口当たり分配金=A/Bとします。

A：各営業期間における、運用報酬Ⅱ控除前当期純利益から前期繰越損失がある場合には前期繰越損失を控除した金額

B：当該決算期における発行済投資口数

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（ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。）に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、本投資法人が当該資産を取得した日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）から1か月以内とします。

(ニ) 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。）に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. 資産保管業務にかかる報酬（以下「資産保管業務報酬」といいます。）の計算期間は、4月又は10月の各1日から、その直後に到来する9月又は3月の各末日までとします。ただし、初回の計算期間は、資産保管業務委託契約締結日から平成27年9月末日までとします。
- b. 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、以下のi. 及びii. に定める金額とします。
  - i. 資産保管業務委託契約締結日から、平成27年9月末日までについて、1年を365日として年1,500万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27年10月1日以降について、当該計算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。

記

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%

- c. 本投資法人は、各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替の方法により支払います。支払に要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。
- d. 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。

- e. 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b. i. 及びii. 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する。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。
- f. 本投資法人は、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) 投資主名簿等管理人の報酬

- a. 本投資法人は委託事務手数料として、下記の委託事務手数料表により計算した金額を上限として別途合意する金額を支払うものとします。ただし、募集投資口の発行に関する事務に基づく委託事務その他本投資法人が臨時に委託する事務については、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人協議のうえその手数料を定めるものとします。
- b. 投資主名簿等管理人は、上記a. の手数料を毎月末に締切り、翌月20日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月末までにこれを支払うものとします。支払日が銀行休業日の場合、前営業日を支払日とします。

記

項目	対象事務の内容	計算単位及び計算方法 (消費税別)
基本料	1. 投資主名簿の作成、管理及び備置き 投資主名簿の維持管理 期末投資主の確定 2. 期末統計資料の作成 (所有者別、所有数別、地域別分布状況) 投資主一覧表の作成 (全投資主、大投資主)	1. 毎月の基本料は、各月末現在の投資主数につき下記段階に応じ区分計算したものの合計額の6分の1。ただし、月額最低基本料を200,000円とする。 (投資主数) (投資主1名当たりの基本料) 投資主数のうち最初の5,000名について 420円 5,000名超 10,000名以下の部分について 360円 10,000名超 30,000名以下の部分について 300円 30,000名超 50,000名以下の部分について 300円 50,000名超 100,000名以下の部分について 260円 100,000名を超える部分について 225円  ※資料提供はWebによる。書面での提供は、別途手数料。
分配金支払管理料	1. 分配金支払原簿、分配金領収証、指定口座振込票、払込通知書の作成、支払済分配金領収証等による記帳整理、未払分配金確定及び支払調書の作成、印紙税納付の手續 2. 銀行取扱期間経過後の分配金等の支払及び支払原簿の管理	1. 分配金等を受領する投資主数につき、下記段階に応じ区分計算したものの合計額。ただし、1回の対象事務の最低管理料を350,000円とする。 (投資主数) (投資主1名当たりの管理料) 投資主数のうち最初の5,000名について 120円 5,000名超 10,000名以下の部分について 110円 10,000名超 30,000名以下の部分について 100円 30,000名超 50,000名以下の部分について 80円 50,000名超 100,000名以下の部分について 60円 100,000名を超える部分について 50円 2. 指定口座振込分については 1件につき 130円を加算。 3. 各支払基準日現在の未払い対象投資主に対する支払 1件につき 450円
諸届管理料	1. 投資主等からの諸届関係等の照会、受付 (投資主情報等変更通知の受付を含む。) 2. 投資主等からの依頼に基づく調査、証明	1. 照会、受付1件につき 600円 2. 調査、証明1件につき 600円

項目	対象事務の内容	計算単位及び計算方法 (消費税別)
投資主総会 関係手数料	1. 議決権行使書用紙の作成及び返送議決権行使書面の受理、集計 2. 投資主総会当日出席投資主の受付、議決権個数集計の記録等の事務	1. 議決権行使書用紙の作成1通につき 15円 議決権行使書用紙の集計1通につき 30円 ただし、1回の議決権行使書用紙集計の最低管理料を50,000円とする。 2. 派遣者1名につき10,000円 ただし、電子機器等の取扱支援者は別途手数料。
郵便物関係 手数料	1. 投資主総会の招集通知、同決議通知、決算報告書、分配金領収証(又は計算書、振込案内)等投資主総会、決算関係書類の封入・発送事務 2. 返戻郵便物データの管理	1. 封入物3種まで 期末、基準日現在投資主1名につき 35円 ハガキ 期末、基準日現在投資主1名につき 23円 2. 返戻郵便物を登録する都度、郵便1通につき200円
投資主等 データ受付料	振替機関からの総投資主通知の受付、新規記録に伴う受付、通知	データ1件につき150円
契約終了・ 解除に伴う データ引継料	契約終了・解除に伴うデータ引継等事務作業費	対象投資主1名につき2,000円

(注) 「基本料」については日割り計算はしません。事務取扱開始月(初月)から事務取扱終了月まで適用するものとし、初月が1か月に満たない場合は翌月分から適用するものとします。

#### (ハ) 一般事務受託者の報酬

- a. 本件業務にかかる報酬(以下「一般事務報酬」といいます。)の計算期間は、4月又は10月の各1日から、その直後に到来する9月又は3月の各末日までとします。ただし、初回の計算期間は、本契約締結日から平成27年9月末日までとします。
- b. 各計算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、以下のi.及びii.に定める金額とします。
  - i. 本契約締結日から、平成27年9月末日までについて、1年を365日として、年4,500万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27年10月1日以降について、当該計算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。

#### 記

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%

- c. 本投資法人は、各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに一般事務受託者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。支払に要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。
- d. 経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不適当となったときは、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。
- e. 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b. i.及びii.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。

- f. 本投資法人は、一般事務報酬に係る消費税及び地方消費税を別途負担し、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。

(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（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券（国内一般募集） (13) 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）

会計監査人に対する報酬は、監査の対象となる決算期毎に1,200万円を上限として役員会で決定する金額を、当該決算期について投信法その他の法令に基づき必要とされる全ての監査報告書を受領後1か月以内に支払うものとします。

⑤ 本資産運用会社への設立企画人報酬（規約第43条）

本投資法人の設立企画人である本資産運用会社は、本投資法人の成立までの役務に対する報酬として、5,000万円を受領するものとされています。

⑥ 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）

ケネディクス不動産投資顧問株式会社

東京都中央区日本橋兜町6番5号

電話番号 03-5623-3868

(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 運用資産に関する公租公課、一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社との間の各委託契約において本投資法人が負担することと定められた委託業務又は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を維持するのに要する費用
- ⑪ 信託報酬
- ⑫ その他上記①から⑪までに類する費用

(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

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。ただし、配当控除の適用はありません。

##### i. 源泉徴収

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成26年1月1日～平成49年12月31日	20.315% (所得税15.315% 住民税5%)
平成50年1月1日～	20% (所得税15% 住民税5%)

(注1) 平成26年1月1日～平成49年12月31日の所得税率には、復興特別所得税(所得税の額の2.1%相当)を含みます。

(注2) 大口個人投資主(配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有)に対しては、上記税率ではなく、所得税20%(平成26年1月1日～平成49年12月31日は20.42%)の源泉徴収税率が適用されます。

##### ii. 確定申告

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

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

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

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

##### iii. 源泉徴収選択口座への受入れ

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

(注) 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。

##### iv. 少額投資非課税制度(NISA:ニーサ)

平成26年1月1日から平成35年12月31日までの10年間、金融商品取引業者等(証券会社等)に開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等(新規投資額で年間100万円を上限)に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

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

(注2) 配当等が非課税となるのは、配当金の受取方法について「株式数比例配分方式」を選択した場合に限ります。

#### b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

##### i. みなし配当

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

##### 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、本投資法人から通知します。

(注2) 譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額

(注3) 調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額



c. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等に係る譲渡所得等として、申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

i. 税率

譲渡日	申告分離課税による税率
平成26年1月1日～平成49年12月31日	20.315%（所得税15.315% 住民税5%）
平成50年1月1日～	20%（所得税15% 住民税5%）

（注）平成26年1月1日～平成49年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

ii. 上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

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

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

iii. 源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、上記i.の申告分離課税による税率と同じです。また、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の年初に還付されます。

iv. 少額投資非課税制度（NISA: ニーサ）

平成26年1月1日から平成35年12月31日までの10年間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で年間100万円を上限）を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。

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

（注2）非課税口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記ii.及びiii.の損益通算や繰越控除には適用できません。

(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については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。

上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、下記の税率により所得税の源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となり、また復興特別所得税は復興特別法人税（復興特別法人税の課税期間終了後は法人税）からの控除対象となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成26年1月1日～平成49年12月31日	15.315%（復興特別所得税0.315%を含みます）
平成50年1月1日～	15%

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

i. みなし配当

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

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。

(注) 譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整（減額）の計算方法は、個人投資主の場合と同じです。

c. 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上します。

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

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

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

本投資法人が平成27年3月末日までに取得する不動産（倉庫及びその敷地を除きます。）に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が軽減されます。

不動産の所有権の取得日	平成24年4月1日 ～平成27年3月31日	平成27年4月1日～
土地（一般）	1.5%	2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）	
本投資法人が取得する不動産	1.3%	

b. 不動産取得税

本投資法人が平成27年3月末日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

(注1) 共同住宅及びその敷地にあつては、建物の全ての区画が50㎡以上のものに限り適用されます。

(注2) 倉庫及びその敷地は対象外です。

## 5 【運用状況】

### (1) 【投資状況】

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26年10月3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27年9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27年9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、国内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、申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

国内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、払込期日の翌営業日です。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。国内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は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

### (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条第1項）。

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36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.からc.までに掲げる資産の場合には、上記a.からc.まで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. からi. まで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、下記a. 及びb. 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、それぞれ下記a. 及びb. に掲げる方法により評価するものとします（規約第36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基づく評価額。

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信託の受益権の持分相当額又は匿名組合出資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3月末日及び9月末日）とします（規約第36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 (ハ)」及び同「(ニ)」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36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います（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第58条、第68条）。投資法人は、各営業期間（毎年4月1日から9月末日まで、及び10月1日から翌年3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項から第5項まで、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27年1月6日（火）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4月1日から9月末日まで及び10月1日から翌年3月末日までとします（規約第38条本文）。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である平成26年10月3日から平成27年9月末日までとします（規約第38条ただし書）。

### 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）。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等の添付書類として開示されます。

(二) 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：ケネディクス不動産投資顧問株式会社

資産運用委託契約

期間	本契約は、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ずるものとし、契約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は内閣総理大臣の許可を求めるものとし、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. までの規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が以下の(i)から(iii)まで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することができます。</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、本資産運用会社が以下の(i)から(iii)まで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。
再委託	本資産運用会社は、委託業務の全部を第三者に委託することはできず、また委託業務の一部を第三者に委託する場合には、事前に本投資法人の書面による同意を得なければなりません。



b. 資産保管会社：みずほ信託銀行株式会社

資産保管業務委託契約

期間	本契約締結の日から3年間とします。
更新	有効期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人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。
解約	<p>i. 以下の(i)から(iii)までに掲げる場合には、本契約を解除することができます。</p> <p>(i) 本投資法人及び資産保管会社が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、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。</p> <p>(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、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。</p> <p>(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その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、当事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。</p> <p>ii. 上記i.の定めに従い本契約が解除される場合、本投資法人は、本投資法人及び資産保管会社間の協議により合意して定める事務移行手数料を資産保管会社に支払うものとし、ただし、契約の解除が資産保管会社の責めによる場合には、この限りではありません。</p> <p>iii. 上記i.の定めにより本契約が解除されたときであっても、本投資法人が資産保管会社以外の本件業務を受託する者（以下、本b.において「新受託者」といいます。）との間で資産保管業務委託契約を締結するまでは、有効期間の満了日又は契約解除の日より、90日間、引き続き、本投資法人及び資産保管会社は本契約に定められたそれぞれの義務を履行するものとし、なお当該90日を経過する前でも、本投資法人がその期間内に新受託者との資産保管業務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていない場合には、資産保管会社は文書による通知の上本契約に定められた資産保管会社の義務を履行しないことができ、本投資法人はこれに異議を唱えないものとし、</p> <p>iv. 本投資法人及び資産保管会社は、相手方又は相手方の役職員が以下の(i)から(vi)までの一に該当するときは、何らの催告を要さず、直ちに本契約を解除することができます。</p> <p>(i) 暴力団  (ii) 暴力団員  (iii) 暴力団準構成員  (iv) 暴力団関係企業  (v) 総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等  (vi) その他上記(i)から(v)までに準ずる者</p>
変更等	本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、本契約の各条項の定めを変更することができます。変更に当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、

c. 投資主名簿等管理人：みずほ信託銀行株式会社  
事務委託契約書（投資口事務受託契約書）

期間	契約期間の定めはありません。なお、投資主名簿等管理人は、本契約に基づく委託事務を、本投資法人の設立日から開始します。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>i. 本投資法人又は投資主名簿等管理人は、次の(i)から(iv)までに掲げる場合には、本契約を終了又は解除することができます。</p> <p>(i) 本投資法人及び投資主名簿等管理人が、書面により契約解除に合意した場合。なお、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が合意して指定した日に終了します。</p> <p>(ii) 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、本契約の履行に重大な支障をおよぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を催告してから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、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。</p> <p>(iii) 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。なお、この場合には、本契約を直ちに解除することができます。</p> <p>(iv) 本投資法人が何らかの理由により、上場廃止となった場合、投資主名簿等管理人は本契約を直ちに解除することができます。</p> <p>ii. 上記i.の定めにしたがい本契約が終了又は解除される場合、本投資法人は、契約の終了等に伴う事務に係る費用（実費）並びに本投資法人及び投資主名簿等管理人が別途合意して定める手数料を投資主名簿等管理人に支払うものとします。ただし、本契約の解除が投資主名簿等管理人の責めによる場合には、この限りではありません。</p> <p>iii. 本契約の終了又は解除によって、投資主名簿等管理人から本投資法人又は第三者に事務の引継ぎを行う場合は、投資主名簿等管理人は委託事務に関する帳簿書類等を現状のまま引渡すものとします。この場合、本投資法人及び投資主名簿等管理人は、引継日程等について事前に十分協議を行うものとします。</p> <p>iv. 本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が下記(i)から(vi)までのいずれかに該当（自社の取締役、執行役及び監査役を含む。）し、又は下記の規定にもとづく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に本契約は終了するものとします。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>本投資法人及び投資主名簿等管理人はそれぞれ、現在、自社並びに自社の取締役、執行役及び監査役が次の(i)から(vi)までのいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、次の(i)から(vi)までのいずれにも該当しないことを確約する。</p> <p>(i) 暴力団 (ii) 暴力団員 (iii) 暴力団準構成員 (iv) 暴力団関係企業 (v) 総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等 (vi) その他上記(i)から(v)までに準ずる者</p>
変更等	該当事項はありません。

d. 一般事務受託者：みずほ信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	本契約締結の日から3年間とします。
更新	有効期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人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。
解約	<p>i. 以下の(i)から(iii)までに掲げる場合には、本契約を解除することができます。</p> <p>(i) 本投資法人及び一般事務受託者が、書面により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。</p> <p>(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、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。</p> <p>(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その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、当事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。</p> <p>ii. 上記i.の定めに従い本契約が解除される場合、本投資法人は、本投資法人及び一般事務受託者の協議により合意して定める事務移行手数料を一般事務受託者に支払うものとし、ただし、契約の解除が一般事務受託者の責めによる場合には、この限りではありません。</p> <p>iii. 上記i.の定めにより本契約が解除されたときであっても、本投資法人が一般事務受託者以外の本件業務を受託する者（以下、本d.において「新受託者」といいます。）との間で一般事務委託契約を締結するまでは、有効期間の満了日又は契約解除の日より、90日間、引き続き、本投資法人及び一般事務受託者は本契約に定められたそれぞれの義務を履行するものとし、なお当該90日を経過する前でも、本投資法人がその期間内に新受託者との一般事務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていない場合には、一般事務受託者は文書による通知の上本契約に定められた一般事務受託者の義務を履行しないことができ、本投資法人はこれに異議を唱えないものとし、</p> <p>iv. 本投資法人及び一般事務受託者の一方は、相手方又は相手方の役職員が以下の(i)から(vi)までの一に該当するときは、何らの催告を要さず、直ちに本契約を解除することができます。</p> <p>(i) 暴力団  (ii) 暴力団員  (iii) 暴力団準構成員  (iv) 暴力団関係企業  (v) 総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等  (vi) その他上記(i)から(v)までに準ずる者</p>
変更等	<p>i. 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。変更に当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、</p> <p>ii. 一般事務受託者が本件業務を行うに当たり事務規程に定める本件業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び一般事務受託者は互いに協議し合意の上で、事務規程の各条項の定めを変更することができます。</p>

e. スポンサー：ケネディクス株式会社

不動産情報提供等に関する覚書

<p>サポートの内容</p>	<p>i. ケネディクスの不動産供給面でのサポート</p> <p>(i) ケネディクスが入手した不動産等売却情報の提供 ケネディクスは、不動産情報提供等に関する覚書（以下、本e.において「サポートライン覚書」といいます。）の各当事者以外の者により保有又は運用される不動産等の売却情報（以下、本e.において「不動産等売却情報」といいます。）を自ら入手した場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、本資産運用会社以外の者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。</p> <p>(ii) ケネディクスの自己投資不動産等の売却 ケネディクスは、自己、自己が全額出資する法人、自己が全額投資するファンド（匿名組合を含みますがこれに限られません。）若しくは自己が全額出資する法人が全額投資するファンド（匿名組合を含みますがこれに限られません。）にて所有し、又は取得する予定である不動産等（下記iii.に定める本資産運用会社からのウェアハウジング依頼に基づき所有する不動産等を除きます。）の売却を検討する場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該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。</p> <p>(iii) ケネディクスの私募ファンドからの不動産等の売却 ケネディクスは、自己がアセットマネジメント業務を受託する不動産投資ファンド（下記ii.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。</p> <p>ii. 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、ケネディクスに不動産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。ケネディクスは、本資産運用会社による当該依頼を承諾した場合、自己がアセットマネジメント業務を受託する不動産ファンド（以下、本e.において「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。ケネディクスは、ウェアハウジングファンドが所有する不動産等（以下、本e.において「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。</p> <p>(i) ケネディクスは、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。</p> <p>(ii) ケネディクスは、上記(i)の本資産運用会社への売却申し入れ後、本資産運用会社とウェアハウジングファンド不動産の売買条件について誠実に協議します。</p> <p>(iii) ケネディクスは、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、本e.において「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。</p> <p>前段の売却手続や第三者売却事由の詳細については、組成されるウェアハウジングファンド毎に個別に定めた上で、サポートライン覚書の各当事者及びウェアハウジングファンドの間で別途合意します。</p>
----------------	---

サポート の内容	<p>iii. ケネディクス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に依頼することができます。ケネディクスは、本資産運用会社から当該依頼を受けた場合は、これを誠実に検討します。ケネディクスは、本資産運用会社の当該依頼を承諾した場合、ケネディクス又はケネディクス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。</p> <p>iv. プロパティマネジメント契約の締結協議 本投資法人が保有する不動産等又は取得を検討している不動産等に関し、プロパティマネジメント業務の提供を本資産運用会社から依頼された場合には、ケネディクスは、かかる依頼を誠実に検討します。当該依頼を受けたケネディクスは、そのグループ会社を通じて、本資産運用会社と協議し、合意の上、別途締結するプロパティマネジメント業務委託契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に対して、プロパティマネジメント業務の提供その他の必要な支援を行います。</p> <p>v. リーシング業務の提供 本投資法人が保有する不動産に関し、リーシング業務の提供を本資産運用会社から依頼された場合には、ケネディクスは、かかる依頼を誠実に検討します。当該依頼を受けたケネディクスは、本資産運用会社と協議し、合意の上、別途締結する媒介契約その他リーシング業務の委託を内容とした契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に対して、リーシング業務の提供その他の必要な支援を行います。</p> <p>vi. 環境配慮技術及びノウハウの提供 ケネディクスは、本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社と協議の上、本投資法人が保有する不動産等に関する環境配慮技術及びノウハウの提供について、実務上可能な範囲でこれに協力します。</p> <p>vii. 人的サポート及び本投資法人の運営に必要なノウハウの提供 ケネディクスは、本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社に対し、適用法令に反しない範囲で、自ら、人材の outward を含め必要とされる人材確保への協力を行うことを検討するものとします。</p>
期間	サポートライン覚書締結の日から1年間とします。
更新	本投資法人、本資産運用会社又はケネディクスのいずれかから有効期間満了日の30日前までに他のサポートライン覚書当事者全員に対して文書による申し出がなされなかったときは、サポートライン覚書は、期間満了の日の翌日より1年間更新するものとし、以後も同様とします。
解約	該当事項はありません。
変更等	サポートライン覚書の規定は、本投資法人、本資産運用会社及びケネディクスの書面による合意によってのみ、変更又は修正することができます。

f. サポート会社：三井住友ファイナンス&リース株式会社

サポート契約

サポートの内容	<p>i. 優先的物件情報の提供 三井住友ファイナンス&amp;リース株式会社（以下、本f.において「サポート会社」といいます。）は、本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致するとサポート会社が判断した不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券又は不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等（開発段階の不動産を含みます。）（以下、本f.において「適格不動産等」といいます。）であり、かつ、(i)サポート会社が保有しているもの又は(ii)サポート会社が関与する特別目的会社が保有しているものを売却しようとする場合（ただし、サポート会社と契約関係にある第三者が適格不動産等に優先的な買取権又は買取交渉権を有している場合、又は、契約関係の有無にかかわらず、サポート会社が第三者からの依頼に基づき、当該第三者のために特に適格不動産等に関する情報を収集した場合又は保有した場合等、サポート契約に定める一定の場合を除きます。）には、本投資法人及び本資産運用会社に対し、第三者に先立ち優先的に当該適格不動産等に関する情報を提供し、この場合、所定の期間、当該情報を第三者に提供せず、また、サポート会社が関与する特別目的会社をして適格不動産等の売却に関する情報を第三者に提供させません。</p> <p>ii. ブリッジによる取得機会の提供及びSPCブリッジに対する資金調達手段の提供 (i) 本資産運用会社は、将来における本投資法人による適格不動産等の取得を目的として、第三者が保有している適格不動産等の取得及び一定期間の保有（以下、本f.において「ブリッジ」といいます。）を第三者に依頼する場合には、サポート会社に対し他の第三者に優先して依頼します。また、本資産運用会社が他の特別目的会社等に適格不動産等を取得させ、一定期間保有させた後に、本投資法人に対して取得の機会を提供する場合（以下、本f.において「SPCブリッジ」といいます。）、サポート会社に対し、その資金調達手段の提供を第三者に優先して依頼することができます。これらの場合、サポート会社は、かかる依頼を誠実に検討します。 (ii) サポート会社が上記(i)に定めるところに従いブリッジの依頼又はSPCブリッジに対する資金調達手段の提供を受諾した場合、当該依頼を受けたサポート会社及び本資産運用会社は、協議して詳細を定めます。 (iii) サポート会社は、上記(ii)に基づき当該適格不動産等を取得した場合、所定の期間、本投資法人以外の第三者に当該適格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取得を申し出た場合、サポート会社及び本資産運用会社との間で詳細について合意の上、当該適格不動産等を本投資法人に売却します。ただし、所定の場合には、本資産運用会社の予定取得時期の経過を待たずに、サポート会社による独自の判断において、当該適格不動産等を任意に売却することができます。</p> <p>iii. その他の支援 サポート会社は、本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社に対し、適用法令に反しない範囲で、自ら、人材の outgoing を含め必要とされる人材確保への協力及び研修の提供その他必要な支援を行うことを検討します。</p>
期間	本契約締結の日から3年間とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに、本投資法人、本資産運用会社又はサポート会社のいずれかから他の当事者全員に対して文書による申し出がなされなかったときは、本契約は、期間満了の日の翌日より1年間更新するものとし、以後も同様とします。
解約	<p>本投資法人、本資産運用会社及びサポート会社は、他の当事者に対し、本契約締結日において以下の(i)及び(ii)が真実かつ正確であることを表明し保証するとともに、本契約の有効期間中、次の事項に違反しないことを誓約し、かかる表明及び保証又は誓約に反する事実が判明した場合には、他の当事者は、違反した当事者に対して通知することにより、催告を要することなく、直ちに本契約を解除することができます。</p> <p>(i) 自ら又はその役員が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下、本f.において「反社会的勢力」といいます。）ではないこと。 (ii) 本契約の締結が、反社会的勢力の活動を助長し、又はその運営に資するものでないこと。</p>
変更等	本契約の規定は、本投資法人、本資産運用会社及びサポート会社の書面による合意によってのみ、変更又は修正することができます。

g. サポート会社：日本商業開発株式会社

サポート契約

サポート の内容	<p>i. 優先的 「JINUSHIビジネス」情報の提供及び優先交渉権の付与</p> <p>(i) 日本商業開発株式会社（以下、本g.において「サポート会社」といいます。）は、本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致する不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券又は不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等（開発段階の不動産を含みます。）（以下、本g.において「適格不動産等」といいます。）であり、かつ、サポート会社が保有しているJINUSHI案件又はサポート会社が出資し若しくはアセットマネジメント業務を受託している特別目的会社が保有しているJINUSHI案件を売却しようとする場合には、本投資法人及び本資産運用会社に対し、当該適格不動産等に関する情報を提供し、所定の期間、適格不動産等を第三者に売却を行わず、また、サポート会社が出資し又はアセットマネジメント業務を受託している特別目的会社をして適格不動産等を第三者に売却させません。なお、サポート会社は、本投資法人以外の第三者から、本投資法人の提示価格より優先する条件が提示された場合は、その条件（以下、本g.において「第三者提示条件」といいます。）を本投資法人に対して通知し、本投資法人が、当該第三者提示条件における売買価格と同額以上の売買価格を提示した場合で、サポート会社の希望価格を上回る場合には、本投資法人又は本投資法人が指定する者（ブリッジファンド等を含みます。）に対し、当該適格不動産等を優先的に売却するものとします。</p> <p>(ii) サポート会社は、上記(i)に基づく適格不動産等の情報提供を、年間100億円以上（売却予定価格ベース）を目標として行います。</p> <p>(iii) 上記(i)及び(ii)は、サポート会社が行政機関の要請に基づいて適格不動産等を売却する場合、又は、サポート会社が本契約締結前に締結済みの第三者との契約等に基づき、当該第三者に対して適格不動産等に関する情報を提供することを要する場合等、サポート契約に定める一定の場合には適用しません。</p> <p>ii. プロパティマネジメント業務等の提供 本投資法人が取得したJINUSHI案件に関し、プロパティマネジメント業務の提供を本資産運用会社から依頼された場合には、サポート会社は、かかる依頼を誠実に検討します。当該依頼を受けたサポート会社は、本資産運用会社と協議し、合意の上、別途締結するプロパティマネジメント業務委託契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に対して、プロパティマネジメント業務の提供その他の必要な支援を行います。</p> <p>iii. リーシング業務の提供 本投資法人が所有する不動産等の空き区画について、本資産運用会社は、サポート会社に対し、当該空き区画のリーシング業務を依頼することができ、サポート会社は、かかる依頼を誠実に検討します。当該依頼を受けたサポート会社は、本資産運用会社と協議し、合意した場合に限り、別途締結するリーシング業務委託契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に対して、リーシング業務を提供します。</p> <p>iv. 「JINUSHIビジネス」関連商標の無償提供 本投資法人及び本資産運用会社は、サポート会社が保有する「JINUSHIビジネス」、「JINUSHI」、JINUSHIビジネスロゴ及びJINUSHIロゴの各登録商標を、本契約の有効期間に限り無償にて利用できます。 本投資法人及び本資産運用会社は、本契約期間中、開示資料（印刷物、ホームページ、電子データ等の媒体を問いません。）においてサポート会社の業務内容を説明する場合又はサポート会社からの適格不動産等の情報提供ストラクチャーを説明する場合には、事業用定期借地権を利用した不動産投資手法で、底地のみを投資対象とするもの及びその開発物件は全て「JINUSHIビジネス」と表記し、JINUSHIビジネスロゴを使用するものとし、「JINUSHIビジネス」から供給される底地案件については、「JINUSHI（地主）」と表記又は併記し、JINUSHIロゴを使用するものとします。</p>
期間	本契約締結の日から3年間とします。
更新	有効期間満了の3か月前までに、本投資法人、本資産運用会社又はサポート会社のいずれかから他の当事者全員に対して文書による申し出がなされなかったときは、本契約は、期間満了の日の翌日より1年間更新するものとし、以後も同様とします。

解約	<p>i. 本投資法人、本資産運用会社及びサポート会社は、理由の如何にかかわらず、本契約を存続させることに疑義が生じた場合には、相手方にその旨を通知して改善を求め、その通知した日から20営業日以内に相手方より満足する改善策が提示されない場合には、有効期間内といえども3か月前の予告をもって解約することができるものとします。</p> <p>ii. 本投資法人、本資産運用会社及びサポート会社は、他の当事者に対し、本契約締結日において以下の(i)及び(ii)が真実かつ正確であることを表明し保証するとともに、本契約の有効期間中、次の事項に違反しないことを誓約し、かかる表明及び保証又は誓約に反する事実が判明した場合には、他の当事者は、違反した当事者に対して通知することにより、催告を要することなく、直ちに本契約を解除することができます。</p> <p>(i) 自ら又はその役員が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下、本g.において「反社会的勢力」といいます。）ではないこと。</p> <p>(ii) 本契約の締結が、反社会的勢力の活動を助長し、又はその運営に資するものでないこと。</p>
変更等	<p>本契約の規定は、本契約で別途定める場合を除き、別紙内容を含め、本投資法人、本資産運用会社及びサポート会社の書面による合意によってのみ、変更又は修正することができます。</p>



h. サポート会社：株式会社ピーアンドディコンサルティング

サポート契約

サポートの内容	<p>i. 優先的物件情報の提供及び優先交渉権の付与 株式会社ピーアンドディコンサルティング（以下、本h.において「サポート会社」といいます。）は、本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致する不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券又は不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等（開発段階の不動産を含みます。）（以下、本h.において「適格不動産等」といいます。）であり、かつ、サポート会社、その子会社及び関連会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第5項に定義されます。）（以下、本h.において「P&amp;Dグループ」といいます。）が保有しているもの又はP&amp;Dグループが出資している特別目的会社が保有しているものを売却しようとする場合には、本投資法人及び本資産運用会社に対し、第三者に先立ち当該適格不動産等に関する情報を優先的に提供し、所定の期間、当該情報を第三者に提供せず、また、P&amp;Dグループが出資している特別目的会社をして適格不動産等の売却に関する情報を第三者に提供させません。ただし、P&amp;Dグループが行政機関の要請に基づいて適格不動産等を売却する場合、又は、P&amp;Dグループが本契約締結前に締結済みの第三者との契約に基づき、当該第三者に対して適格不動産等に関する情報を提供することを要する場合等、サポート契約に定める一定の場合には適用しません。</p> <p>ii. プロパティマネジメント業務等の提供 本投資法人が保有する不動産又は取得を検討している不動産に関し、プロパティマネジメント業務の提供を本資産運用会社から依頼された場合には、サポート会社は、かかる依頼を誠実に検討し、別途締結するプロパティマネジメント業務委託契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に対して、プロパティマネジメント業務の提供その他の必要な支援を行います。</p> <p>iii. リーシング業務の提供 本投資法人が保有する不動産又は取得を検討している不動産に関し、リーシング業務の提供を本資産運用会社から依頼された場合には、サポート会社は、かかる依頼を誠実に検討し、別途締結する媒介契約その他リーシング業務の委託を内容とした契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に対して、リーシング業務の提供その他の必要な支援を行います。</p> <p>iv. 商業施設の運営状況評価業務及び運営に関する助言業務の提供 本投資法人が保有又は取得を検討している不動産に関し、運営評価及び運営助言業務（商業施設の課題点を含む運営状況、テナント入れ替え提案、販売促進計画の提案、バリューアップ計画、プロパティマネジメント会社選定上のポイント、ハード面における改修提案等）の提供を本資産運用会社から依頼された場合には、サポート会社は、かかる依頼を誠実に検討し、別途締結する業務の委託を内容とした契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に対して、運営評価及び運営助言業務を盛り込んだ「運営状況評価レポート」を作成し、本資産運用会社に対して提出します。</p>
期間	本契約締結の日から3年間とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに、本投資法人、本資産運用会社又はサポート会社のいずれかから他の当事者全員に対して文書による申し出がなされなかったときは、本契約は、期間満了の日の翌日より3年間更新するものとし、以後も同様とします。
解約	<p>本投資法人及び本資産運用会社並びにサポート会社は、他の当事者に対し、本契約締結日において以下の(i)及び(ii)が真実かつ正確であることを表明し保証するとともに、本契約の有効期間中、次の事項に違反しないことを誓約し、かかる表明及び保証又は誓約に反する事実が判明した場合には、他の当事者は、違反した当事者に対して通知することにより、催告を要することなく、直ちに本契約を解除することができます。</p> <p>(i) 自ら又はその役員が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下、本h.において「反社会的勢力」といいます。）ではないこと。</p> <p>(ii) 本契約の締結が、反社会的勢力の活動を助長し、又はその運営に資するものでないこと。</p>
変更等	本契約の規定は、本投資法人、本資産運用会社及びサポート会社の書面による合意によるのみ、変更又は修正することができます。

i. 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、投資制限若しくは配分方針に関する重要な変更に該当する場合等には、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

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との間で(i)有価証券の取得若しくは譲渡、(ii)有価証券の貸借、(iii)不動産の取得若しくは譲渡又は(iv)不動産の貸借が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、予め、当該登録投資法人の同意を得なければならないものとされており、執行役員は、かかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければならないものとされています（投信法第201条の2）。また、資産運用会社は、法令の定めるところにより、自己や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42条の2第1号、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項等）。

(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）。

(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せん。）、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条から第118条まで）。

- 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。）

## (二) 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、以下、本(二)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 商業リート本部利害関係取引規程

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。

### (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及びその役員
- b. 本資産運用会社が資産運用委託契約を締結している本投資法人以外の投資法人又は不動産ファンド等
- 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。取引条件の検証に当たっては、法令や諸規則に定める基準を遵守した上で、通常と同様の取引と比較して本投資法人に不利益となることのないよう、コンプライアンス委員会において十分な検証を行うこととします。

- a. 不動産等の取得
  - 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等（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、地上権又は地役権を信託する信託受益権をいいます。以下本②において同じです。）を取得する場合は、利

害関係者でない不動産鑑定士（法人を含むものとします。以下本②において同じです。）が鑑定した鑑定評価額（以下「第三者鑑定評価額」といいます。）を超えて取得してはなりません。ただし、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. 本資産運用会社、ケネディクス及び本投資法人の間で締結する不動産情報提供等に関する覚書に定めるウェアハウジングの活用により、ケネディクス又は同社が全額出資する法人から本投資法人が不動産等を取得する場合は、当該ウェアハウジングに係る費用を上記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以外の資産（不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券を除きます。）を取得する場合、時価を把握することができるものは時価とし、それ以外は上記i. に準ずるものとします。
  - iv. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から上記i. からiii. までに基づき不動産等の取得を決定した場合は、速やかに開示するものとします。
- b. 不動産等の譲渡
- 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を譲渡する場合は、第三者鑑定評価額未滿で譲渡してはなりません。ただし、第三者鑑定評価額は、物件の本体価格であり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
  - 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。
  - iii. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対する上記i. 及びii. に基づき不動産等の譲渡を決定した場合は、速やかに開示するものとします。
- c. 不動産等の貸借
- 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を貸借する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者でない第三者の意見書等を参考の上、適正と判断される条件で貸借しなければなりません。
  - ii. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対する上記i. に基づき貸借を決定した場合は、速やかに開示するものとします。
- d. 不動産等の取得及び譲渡並びに貸借の媒介業務の委託
- i. 本投資法人が利害関係者へ不動産等の取得又は譲渡の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。
  - ii. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ貸借の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、賃料の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。
  - iii. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対する上記i. 及びii. に基づき媒介の委託を決定した場合は、速やかに開示するものとします。
- e. 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。
  - 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i. に準ずるものとします。
  - iii. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対する上記i. 及びii. に基づく不動産管理業務等の委託を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

- f. 工事の発注
  - i. 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。
  - ii. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対して上記i. に基づく工事等の発注を行う場合は、工事別に期毎開示するものとします。
- g. 匿名組合出資持分等への投資
  - i. 本投資法人が不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資を行う場合で、以下のいずれかに該当する場合は、匿名組合の営業者又は不動産対応証券の発行主体（以下、総称して「出資先」といいます。）が不動産等を取得する価格が第三者鑑定評価額以下でなければ、これに投資してはなりません。
    - (i) 出資先が利害関係者に該当する場合
    - (ii) 出資先が利害関係者から不動産等を取得する場合ただし、取得価格又は第三者鑑定評価額は物件の本体価格であり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
  - ii. 出資先が複数の不動産等を取得する場合は、その取得価格の合計額と第三者鑑定評価額の合計額をもって上記i. の判断を行います。
  - iii. 本投資法人が上記i. に基づき不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資を行うことを決定した場合は、速やかに開示するものとします。
- h. 有価証券の取得、譲渡又は貸借  
利害関係者との間で有価証券を取得、譲渡又は貸借する場合（上記a. からc. まで及びg. に定める取引を除きます。）は、上記a. からc. まで及びg. に準ずるものとします。

## (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、上記(イ)記載の法令を遵守するほか、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. 上記(ハ)a. からc. まで並びにf. 及びg. に該当する取引
  - i. コンプライアンス・オフィサーにより審査され、問題点がないと判断された場合、コンプライアンス委員会に上程されます。
  - ii. コンプライアンス委員会において審議され、承認の決議がなされた場合、KRR運用委員会に上程されます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、KRR運用委員会における審議に当たり、コンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について報告するものとします。
  - iii. KRR運用委員会において審議され、承認の決議がなされた場合、本投資法人役員会に審議を求めるものとし、その承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の執行役員の同意を受けるものとします。ただし、当該取引が、投信法施行規則第245条の2に定める取引等に該当する場合（ただし、当該取引が不動産等の取得の場合には、前所有者による不動産等保有期間が1年を下回る場合を除きます。）には、本投資法人役員会の承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の執行役員の同意を要せず、KRR運用委員会の承認の決議をもって、当該取引を行うものとします。
  - iv. 本投資法人役員会において審議され、承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の執行役員同意がなされた場合、当該取引を行うものとします。
  - v. コンプライアンス・オフィサーは、本投資法人役員会にて当該取引について承認の決議がなされ、かつ、当該決議に基づく本投資法人の執行役員同意がなされた場合、又は上記iii. ただし書に基づき、当該取引を行う場合には、その概要を取締役会に報告します。

- b. 上記(ハ)d.及びe.に該当する取引
- i. コンプライアンス・オフィサーにより審査され、問題点がないと判断された場合、コンプライアンス委員会に上程されます。
  - ii. コンプライアンス委員会において審議され、承認の決議がなされた場合、KRR運用委員会に上程されるものとします。なお、コンプライアンス・オフィサーは、KRR運用委員会における審議に当たり、コンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について報告するものとします。
  - iii. KRR運用委員会において審議され、承認の決議がなされた場合、当該取引を行うものとします。
  - iv. コンプライアンス・オフィサーは、KRR運用委員会にて当該取引について承認の決議がなされた場合には、その概要を取締役に報告します。

なお、コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス委員会については前記「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」をご参照下さい。

(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、）、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

(イ) 資産の取得

取得予定資産の取得に関する、利害関係者との取引の概要は、以下のとおりです。

取得先の名称	物件名称	取得予定価格 (百万円)
JRP1特定目的会社	MONA新浦安	8,063
合同会社パサージオ	パサージオ西新井	5,850
JRP2特定目的会社	代官山アドレス・ディセ	5,390
JRP3合同会社	ブルメール舞多聞	8,389
合同会社ロゼオ	ロゼオ水戸	9,675

(ロ) 本資産運用会社へのプロパティ・マネジメント業務の委託

個別の不動産に関し、本投資法人は、信託受託者、及び、本資産運用会社との間でプロパティ・マネジメント契約を締結する予定です。本資産運用会社に支払われる賃貸管理業務報酬と工事管理報酬の概要は、以下のとおりです。

マルチテナントの商業施設8物件向け賃貸管理業務報酬：

委託先の名称	物件名称	主な委託業務	賃貸管理業務報酬（年額）
ケネディクス 不動産投資顧問 株式会社	フルルガーデン八千代 MONA新浦安 パサージュ西新井 代官山アドレス・ディセ ユニクス吉川 ブルメール舞多聞 ピアゴ・カーマホームセン ター近江八幡店 ロゼオ水戸	プロパティ・ マネジメント 業務	不動産収入 × 1.5% + オンサイト人件費

シングルテナントの商業施設7物件向け賃貸管理業務報酬：

委託先の名称	物件名称	主な委託業務	賃貸管理業務報酬（年額）
ケネディクス 不動産投資顧問 株式会社	ユニクス伊奈 ヨークタウン北金目 スポーツクラブルネサンス 富士見台 バロー宮西店 サニー野間店 ケーズデンキ青森本店 スーパースポーツゼビオ 青森中央店	プロパティ・ マネジメント 業務	25.2百万円 ※1物件当たり 3.6百万円

底地3物件向け賃貸管理業務報酬：

委託先の名称	物件名称	主な委託業務	賃貸管理業務報酬（年額）
ケネディクス 不動産投資顧問 株式会社	ライフ高殿店(仮称)(底地) カーマホームセンター中川 富田店(底地) ケーズデンキ中川富田店 (底地)	プロパティ・ マネジメント 業務	7.2百万円 ※1物件当たり 2.4百万円

工事管理報酬：工事金額に応じて定められる以下の金額

工事金額	工事管理報酬
100万円未満	なし
100万円以上200万円未満	工事金額の6%
200万円以上500万円未満	12万円＋工事金額のうち200万円を超過する分の5%
500万円以上1,000万円未満	27万円＋工事金額のうち500万円を超過する分の4%
1,000万円以上1億円未満	47万円＋工事金額のうち1,000万円を超過する分の3%
1億円以上	個別の協議により定める金額

### (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。
- 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任及び解任
  - 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
  - 投資口の併合
  - 投資法人の解散
  - 規約の変更
  - 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續は、以下のとおりです。
- 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、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います。
  - 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、その議決権を行使することができます。
  - 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。
  - 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。
  - 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。
  - 決算期から3か月以内の日を投資主総会の日として開催する場合、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者として扱います。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て、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をその権利を行使することができる者とすることができます。

#### ② その他の公益権

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、新投資口発行の差止請求権、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續

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續に従う必要があります。



## 第2【財務ハイライト情報】

本投資法人の第1期の計算期間は、本投資法人の設立日である平成26年10月3日から平成27年9月末日までです。本書の日付現在、本投資法人は、第1期の計算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。なお、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みずほ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	みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部 東京都中央区八重洲一丁目2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	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
手数料	該当事項はありません。

#### 2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

#### 3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

#### 4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

#### 第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 役員の様況
  - 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 関係法人の様況
  - 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) 大株主の様況
    - (4) 役員の様況
    - (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 投資法人の経理様況
  - 1 財務諸表
  - 2 投資法人の現況
    - (1) 純資産額計算書
    - (2) 借入れの様況
- 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26年 10月 1日	設立企画人（本資産運用会社）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26年 10月 3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26年 10月 8日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成26年 10月30日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局長 第97号）

##### 2【役員状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数(口)
執行役員	浅野 晃弘	平成 6年 4月 三菱商事株式会社 開発建設本部 平成 13年 1月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 (出向) 平成 16年 1月 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) 投資事業部 平成 21年 1月 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 社外取締役 平成 25年 1月 ケネディクス株式会社 戦略投資部 投資第1チーム長 平成 26年 3月 同社 執行役員 戦略投資部担当部長兼投資第1チーム長 平成 26年 9月 ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役最高業務執行者(COO) 兼 商業リート本部長 (現任) 平成 26年 10月 本投資法人 執行役員 就任 (現任)	—
監督役員	和田 芳幸	昭和 49年 4月 クーパース アンド ライブランド会計事務所 昭和 52年 6月 監査法人中央会計事務所 (後にみずぎ監査法人に名称変更) 昭和 53年 9月 公認会計士登録 昭和 63年 6月 監査法人中央会計事務所 平成 15年 5月 同所 事業開発担当理事 平成 19年 8月 太陽ASG監査法人 (現 太陽有限責任監査法人) 代表社員 (現任) 平成 26年 9月 株式会社ゼロ 監査役 (現任) 平成 26年 10月 本投資法人 監督役員 就任 (現任)	—
監督役員	石渡 真維	平成 14年 10月 渥美雅子法律事務所 平成 16年 7月 山田秀雄法律事務所 (現 山田尾崎法律事務所) 平成 18年 6月 オーセンス法律事務所 パートナー 平成 20年 1月 ポラリス法律事務所 パートナー 平成 24年 1月 シンガポールRajah & Tann LLP出向 平成 26年 7月 ココネ株式会社 人事法務部長 平成 26年 9月 ココネ株式会社 執行役員 人事法務担当執行役員 (現任) 平成 26年 10月 本投資法人 監督役員 就任 (現任) 平成 26年 12月 城山タワー法律事務所 パートナー (現任)	—

##### 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、申込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) 国内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、払込期日の翌営業日です。国内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は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、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条第1項）。

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ます(規約第36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)から(ハ)までに掲げる資産の場合には、上記(イ)から(ハ)まで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(ヘ)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ます。

(ヌ) その他

上記(イ)から(リ)まで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、下記(イ)及び(ロ)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、それぞれ下記(イ)及び(ロ)に掲げる方法により評価するものとします（規約第36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基づく評価額。

(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信託の受益権の持分相当額又は匿名組合出資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3月末日及び9月末日）とします（規約第36条第3項）。ただし、本投資法人の規約第32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、毎月末とします（規約第36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います（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第58条、第68条）。投資法人は、各営業期間（毎年4月1日から9月末日まで、及び10月1日から翌年3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項から第5項まで、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27年1月6日（火）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4月1日から9月末日まで及び10月1日から翌年3月末日までとします（規約第38条本文）。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である平成26年10月3日から平成27年9月末日までとします（規約第38条ただし書）。

## （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等には、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等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：ケネディクス不動産投資顧問株式会社  
資産運用委託契約

期間	本契約は、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ずるものとし、契約期間は定めません。
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は内閣総理大臣の許可を求めるものとし、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、</p> <p>iv. 上記i. からiii. までの規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が以下の(i)から(iii)まで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することができます。</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、本資産運用会社が以下の(i)から(iii)まで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。
再委託	本資産運用会社は、委託業務の全部を第三者に委託することはできず、また委託業務の一部を第三者に委託する場合には、事前に本投資法人の書面による同意を得なければなりません。

(ロ) 資産保管会社：みずほ信託銀行株式会社

資産保管業務委託契約

期間	本契約締結の日から3年間とします。
更新	有効期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人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。
解約	<p>i. 以下の(i)から(iii)までに掲げる場合には、本契約を解除することができます。</p> <p>(i) 本投資法人及び資産保管会社が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、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。</p> <p>(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、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。</p> <p>(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その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、当事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。</p> <p>ii. 上記i.の定めに従い本契約が解除される場合、本投資法人は、本投資法人及び資産保管会社間の協議により合意して定める事務移行手数料を資産保管会社に支払うものとし、ただし、契約の解除が資産保管会社の責めによる場合には、この限りではありません。</p> <p>iii. 上記i.の定めにより本契約が解除されたときであっても、本投資法人が資産保管会社以外の本件業務を受託する者（以下、本(ロ)において「新受託者」といいます。）との間で資産保管業務委託契約を締結するまでは、有効期間の満了日又は契約解除の日より、90日間、引き続き、本投資法人及び資産保管会社は本契約に定められたそれぞれの義務を履行するものとし、なお当該90日を経過する前でも、本投資法人がその期間内に新受託者との資産保管業務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていない場合には、資産保管会社は文書による通知の上本契約に定められた資産保管会社の義務を履行しないことができ、本投資法人はこれに異議を唱えないものとし、</p> <p>iv. 本投資法人及び資産保管会社は、相手方又は相手方の役職員が以下の(i)から(vi)までの一に該当するときは、何らの催告を要さず、直ちに本契約を解除することができます。</p> <p>(i) 暴力団</p> <p>(ii) 暴力団員</p> <p>(iii) 暴力団準構成員</p> <p>(iv) 暴力団関係企業</p> <p>(v) 総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等</p> <p>(vi) その他上記(i)から(v)までに準ずる者</p>
変更等	本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、本契約の各条項の定めを変更することができます。変更に当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、

(ハ) 投資主名簿等管理人：みずほ信託銀行株式会社  
事務委託契約書（投資口事務受託契約書）

期間	契約期間の定めはありません。なお、投資主名簿等管理人は、本契約に基づく委託事務を、本投資法人の設立日から開始します。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>i. 本投資法人又は投資主名簿等管理人は、次の(i)から(iv)までに掲げる場合には、本契約を終了又は解除することができます。</p> <p>(i) 本投資法人及び投資主名簿等管理人が、書面により契約解除に合意した場合。なお、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が合意して指定した日に終了します。</p> <p>(ii) 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、本契約の履行に重大な支障をおよぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を催告してから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、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。</p> <p>(iii) 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。なお、この場合には、本契約を直ちに解除することができます。</p> <p>(iv) 本投資法人が何らかの理由により、上場廃止となった場合、投資主名簿等管理人は本契約を直ちに解除することができます。</p> <p>ii. 上記i.の定めにしたがい本契約が終了又は解除される場合、本投資法人は、契約の終了等に伴う事務に係る費用（実費）並びに本投資法人及び投資主名簿等管理人が別途合意して定める手数料を投資主名簿等管理人に支払うものとします。ただし、本契約の解除が投資主名簿等管理人の責めによる場合には、この限りではありません。</p> <p>iii. 本契約の終了又は解除によって、投資主名簿等管理人から本投資法人又は第三者に事務の引継ぎを行う場合は、投資主名簿等管理人は委託事務に関する帳簿書類等を現状のまま引渡すものとします。この場合、本投資法人及び投資主名簿等管理人は、引継日程等について事前に十分協議を行うものとします。</p> <p>iv. 本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が下記(i)から(vi)までのいずれかに該当（自社の取締役、執行役及び監査役を含む。）し、又は下記の規定にもとづく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に本契約は終了するものとします。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>本投資法人及び投資主名簿等管理人はそれぞれ、現在、自社並びに自社の取締役、執行役及び監査役が次の(i)から(vi)までのいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、次の(i)から(vi)までのいずれにも該当しないことを確約する。</p> <p>(i) 暴力団 (ii) 暴力団員 (iii) 暴力団準構成員 (iv) 暴力団関係企業 (v) 総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等 (vi) その他上記(i)から(v)までに準ずる者</p>
変更等	該当事項はありません。

(二) 一般事務受託者：みずほ信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	本契約締結の日から3年間とします。
更新	有効期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人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。
解約	<p>i. 以下の(i)から(iii)までに掲げる場合には、本契約を解除することができます。</p> <p>(i) 本投資法人及び一般事務受託者が、書面により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。</p> <p>(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、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。</p> <p>(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その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、当事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。</p> <p>ii. 上記i.の定めに従い本契約が解除される場合、本投資法人は、本投資法人及び一般事務受託者の協議により合意して定める事務移行手数料を一般事務受託者に支払うものとし、ただし、契約の解除が一般事務受託者の責めによる場合には、この限りではありません。</p> <p>iii. 上記i.の定めにより本契約が解除されたときであっても、本投資法人が一般事務受託者以外の本件業務を受託する者（以下、本(二)において「新受託者」といいます。）との間で一般事務委託契約を締結するまでは、有効期間の満了日又は契約解除の日より、90日間、引き続き、本投資法人及び一般事務受託者は本契約に定められたそれぞれの義務を履行するものとし、なお当該90日を経過する前でも、本投資法人がその期間内に新受託者との一般事務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていない場合には、一般事務受託者は文書による通知の上本契約に定められた一般事務受託者の義務を履行しないことができ、本投資法人はこれに異議を唱えないものとし、</p> <p>iv. 本投資法人及び一般事務受託者の一方は、相手方又は相手方の役職員が以下の(i)から(vi)までの一に該当するときは、何らの催告を要さず、直ちに本契約を解除することができます。</p> <p>(i) 暴力団  (ii) 暴力団員  (iii) 暴力団準構成員  (iv) 暴力団関係企業  (v) 総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等  (vi) その他上記(i)から(v)までに準ずる者</p>
変更等	<p>i. 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、</p> <p>ii. 一般事務受託者が本件業務を行うに当たり事務規程に定める本件業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び一般事務受託者は互いに協議し合意の上で、事務規程の各条項の定めを変更することができます。</p>

(ホ) スポンサー：ケネディクス株式会社

不動産情報提供等に関する覚書

サポートの内容	<p>i. ケネディクスの不動産供給面でのサポート</p> <p>(i) ケネディクスが入手した不動産等売却情報の提供 ケネディクスは、不動産情報提供等に関する覚書（以下、本(ホ)において「サポートライン覚書」といいます。）の各当事者以外の者により保有又は運用される不動産等の売却情報（以下、本(ホ)において「不動産等売却情報」といいます。）を自ら入手した場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、本資産運用会社以外の者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。</p> <p>(ii) ケネディクスの自己投資不動産等の売却 ケネディクスは、自己、自己が全額出資する法人、自己が全額投資するファンド（匿名組合を含みますがこれに限られません。）若しくは自己が全額出資する法人が全額投資するファンド（匿名組合を含みますがこれに限られません。）にて所有し、又は取得する予定である不動産等（下記iii. に定める本資産運用会社からのウェアハウジング依頼に基づき所有する不動産等を除きます。）の売却を検討する場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該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。</p> <p>(iii) ケネディクスの私募ファンドからの不動産等の売却 ケネディクスは、自己がアセットマネジメント業務を受託する不動産投資ファンド（下記ii. 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。</p> <p>ii. 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、ケネディクスに不動産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。ケネディクスは、本資産運用会社による当該依頼を承諾した場合、自己がアセットマネジメント業務を受託する不動産ファンド（以下、本(ホ)において「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。ケネディクスは、ウェアハウジングファンドが所有する不動産等（以下、本(ホ)において「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。</p> <p>(i) ケネディクスは、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。</p> <p>(ii) ケネディクスは、上記(i)の本資産運用会社への売却申し入れ後、本資産運用会社とウェアハウジングファンド不動産の売買条件について誠実に協議します。</p> <p>(iii) ケネディクスは、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、本(ホ)において「第三者売却事由」といいます。）に該当することとなった場合には、ウェアハウジングファンド不動産の売却を本資産運用会社以外の者に申し入れる旨を本資産運用会社に通知した上で、ウェアハウジングファンド不動産の売却を第三者に申し入れることができます。前段の売却手続や第三者売却事由の詳細については、組成されるウェアハウジングファンド毎に個別に定めた上で、サポートライン覚書の各当事者及びウェアハウジングファンドの間で別途合意します。</p>
---------	--

サポートの内容	<p>iii. ケネディクス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に依頼することができます。ケネディクスは、本資産運用会社から当該依頼を受けた場合は、これを誠実に検討します。ケネディクスは、本資産運用会社の当該依頼を承諾した場合、ケネディクス又はケネディクス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。</p> <p>iv. プロパティマネジメント契約の締結協議  本投資法人が保有する不動産等又は取得を検討している不動産等に関し、プロパティマネジメント業務の提供を本資産運用会社から依頼された場合には、ケネディクスは、かかる依頼を誠実に検討します。当該依頼を受けたケネディクスは、そのグループ会社を通じて、本資産運用会社と協議し、合意の上、別途締結するプロパティマネジメント業務委託契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に対して、プロパティマネジメント業務の提供その他の必要な支援を行います。</p> <p>v. リーシング業務の提供  本投資法人が保有する不動産に関し、リーシング業務の提供を本資産運用会社から依頼された場合には、ケネディクスは、かかる依頼を誠実に検討します。当該依頼を受けたケネディクスは、本資産運用会社と協議し、合意の上、別途締結する媒介契約その他リーシング業務の委託を内容とした契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に対して、リーシング業務の提供その他の必要な支援を行います。</p> <p>vi. 環境配慮技術及びノウハウの提供  ケネディクスは、本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社と協議の上、本投資法人が保有する不動産等に関する環境配慮技術及びノウハウの提供について、実務上可能な範囲でこれに協力します。</p> <p>vii. 人的サポート及び本投資法人の運営に必要なノウハウの提供  ケネディクスは、本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社に対し、適用法令に反しない範囲で、自ら、人材の出自を含め必要とされる人材確保への協力を行うことを検討するものとします。</p>
期間	サポートライン覚書締結の日から1年間とします。
更新	本投資法人、本資産運用会社又はケネディクスのいずれかから有効期間満了日の30日前までに他のサポートライン覚書当事者全員に対して文書による申し出がなされなかったときは、サポートライン覚書は、期間満了の日の翌日より1年間更新するものとし、以後も同様とします。
解約	該当事項はありません。
変更等	サポートライン覚書の規定は、本投資法人、本資産運用会社及びケネディクスの書面による合意によってのみ、変更又は修正することができます。

(へ) サポート会社：三井住友ファイナンス&リース株式会社

サポート契約

サポートの内容	<p>i. 優先的物件情報の提供 三井住友ファイナンス&amp;リース株式会社（以下、本(へ)において「サポート会社」といいます。）は、本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致するとサポート会社が判断した不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券又は不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等（開発段階の不動産を含みます。）（以下、本(へ)において「適格不動産等」といいます。）であり、かつ、(i)サポート会社が保有しているもの又は(ii)サポート会社が関与する特別目的会社が保有しているものを売却しようとする場合（ただし、サポート会社と契約関係にある第三者が適格不動産等に優先的な買取権又は買取交渉権を有している場合、又は、契約関係の有無にかかわらず、サポート会社が第三者からの依頼に基づき、当該第三者のために特に適格不動産等に関する情報を収集した場合又は保有した場合等、サポート契約に定める一定の場合を除きます。）には、本投資法人及び本資産運用会社に対し、第三者に先立ち優先的に当該適格不動産等に関する情報を提供し、この場合、所定の期間、当該情報を第三者に提供せず、また、サポート会社が関与する特別目的会社をして適格不動産等の売却に関する情報を第三者に提供させません。</p> <p>ii. ブリッジによる取得機会の提供及びSPCブリッジに対する資金調達手段の提供 (i) 本資産運用会社は、将来における本投資法人による適格不動産等の取得を目的として、第三者が保有している適格不動産等の取得及び一定期間の保有（以下、本(へ)において「ブリッジ」といいます。）を第三者に依頼する場合には、サポート会社に対し他の第三者に優先して依頼します。また、本資産運用会社が他の特別目的会社等に適格不動産等を取得させ、一定期間保有させた後に、本投資法人に対して取得の機会を提供する場合（以下、本(へ)において「SPCブリッジ」といいます。）、サポート会社に対し、その資金調達手段の提供を第三者に優先して依頼することができます。これらの場合、サポート会社は、かかる依頼を誠実に検討します。 (ii) サポート会社が上記(i)に定めるところに従いブリッジの依頼又はSPCブリッジに対する資金調達手段の提供を受諾した場合、当該依頼を受けたサポート会社及び本資産運用会社は、協議して詳細を定めます。 (iii) サポート会社は、上記(ii)に基づき当該適格不動産等を取得した場合、所定の期間、本投資法人以外の第三者に当該適格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取得を申し出た場合、サポート会社及び本資産運用会社との間で詳細について合意の上、当該適格不動産等を本投資法人に売却します。ただし、所定の場合には、本資産運用会社の予定取得時期の経過を待たずに、サポート会社による独自の判断において、当該適格不動産等を任意に売却することができます。</p> <p>iii. その他の支援 サポート会社は、本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社に対し、適用法令に反しない範囲で、自ら、人材のアウトを含め必要とされる人材確保への協力及び研修の提供その他必要な支援を行うことを検討します。</p>
期間	本契約締結の日から3年間とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに、本投資法人、本資産運用会社又はサポート会社のいずれかから他の当事者全員に対して文書による申し出がなされなかったときは、本契約は、期間満了の日の翌日より1年間更新するものとし、以後も同様とします。
解約	<p>本投資法人、本資産運用会社及びサポート会社は、他の当事者に対し、本契約締結日において以下の(i)及び(ii)が真実かつ正確であることを表明し保証するとともに、本契約の有効期間中、次の事項に違反しないことを誓約し、かかる表明及び保証又は誓約に反する事実が判明した場合には、他の当事者は、違反した当事者に対して通知することにより、催告を要することなく、直ちに本契約を解除することができます。</p> <p>(i) 自ら又はその役員が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下、本(へ)において「反社会的勢力」といいます。）ではないこと。 (ii) 本契約の締結が、反社会的勢力の活動を助長し、又はその運営に資するものでないこと。</p>
変更等	本契約の規定は、本投資法人、本資産運用会社及びサポート会社の書面による合意によってのみ、変更又は修正することができます。



(ト) サポート会社：日本商業開発株式会社

サポート契約

サポート の内容	<p>i. 優先的 「JINUSHIビジネス」情報の提供及び優先交渉権の付与</p> <p>(i) 日本商業開発株式会社（以下、本(ト)において「サポート会社」といいます。）は、本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致する不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券又は不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等（開発段階の不動産を含みます。）（以下、本(ト)において「適格不動産等」といいます。）であり、かつ、サポート会社が保有しているJINUSHI案件又はサポート会社が出資し若しくはアセットマネジメント業務を受託している特別目的会社が保有しているJINUSHI案件を売却しようとする場合には、本投資法人及び本資産運用会社に対し、当該適格不動産等に関する情報を提供し、所定の期間、適格不動産等を第三者に売却を行わず、また、サポート会社が出資し又はアセットマネジメント業務を受託している特別目的会社をして適格不動産等を第三者に売却させません。なお、サポート会社は、本投資法人以外の第三者から、本投資法人の提示価格より優先する条件が提示された場合は、その条件（以下、本(ト)において「第三者提示条件」といいます。）を本投資法人に対して通知し、本投資法人が、当該第三者提示条件における売買価格と同額以上の売買価格を提示した場合で、サポート会社の希望価格を上回る場合には、本投資法人又は本投資法人が指定する者（ブリッジファンド等を含みます。）に対し、当該適格不動産等を優先的に売却するものとします。</p> <p>(ii) サポート会社は、上記(i)に基づく適格不動産等の情報提供を、年間100億円以上（売却予定価格ベース）を目標として行います。</p> <p>(iii) 上記(i)及び(ii)は、サポート会社が行政機関の要請に基づいて適格不動産等を売却する場合、又は、サポート会社が本契約締結前に締結済みの第三者との契約等に基づき、当該第三者に対して適格不動産等に関する情報を提供することを要する場合等、サポート契約に定める一定の場合には適用しません。</p> <p>ii. プロパティマネジメント業務等の提供 本投資法人が取得したJINUSHI案件に関し、プロパティマネジメント業務の提供を本資産運用会社から依頼された場合には、サポート会社は、かかる依頼を誠実に検討します。当該依頼を受けたサポート会社は、本資産運用会社と協議し、合意の上、別途締結するプロパティマネジメント業務委託契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に対して、プロパティマネジメント業務の提供その他の必要な支援を行います。</p> <p>iii. リーシング業務の提供 本投資法人が所有する不動産等の空き区画について、本資産運用会社は、サポート会社に対し、当該空き区画のリーシング業務を依頼することができ、サポート会社は、かかる依頼を誠実に検討します。当該依頼を受けたサポート会社は、本資産運用会社と協議し、合意した場合に限り、別途締結するリーシング業務委託契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に対して、リーシング業務を提供します。</p> <p>iv. 「JINUSHIビジネス」関連商標の無償提供 本投資法人及び本資産運用会社は、サポート会社が保有する「JINUSHIビジネス」、「JINUSHI」、JINUSHIビジネスロゴ及びJINUSHIロゴの各登録商標を、本契約の有効期間に限り無償にて利用できます。 本投資法人及び本資産運用会社は、本契約期間中、開示資料（印刷物、ホームページ、電子データ等の媒体を問いません。）においてサポート会社の業務内容を説明する場合又はサポート会社からの適格不動産等の情報提供ストラクチャーを説明する場合には、事業用定期借地権を利用した不動産投資手法で、底地のみを投資対象とするもの及びその開発物件は全て「JINUSHIビジネス」と表記し、JINUSHIビジネスロゴを使用するものとし、「JINUSHIビジネス」から供給される底地案件については、「JINUSHI（地主）」と表記又は併記し、JINUSHIロゴを使用するものとします。</p>
期間	本契約締結の日から3年間とします。
更新	有効期間満了の3か月前までに、本投資法人、本資産運用会社又はサポート会社のいずれかから他の当事者全員に対して文書による申し出がなされなかったときは、本契約は、期間満了の日の翌日より1年間更新するものとし、以後も同様とします。

解約	<p>i. 本投資法人、本資産運用会社及びサポート会社は、理由の如何にかかわらず、本契約を存続させることに疑義が生じた場合には、相手方にその旨を通知して改善を求め、その通知した日から20営業日以内に相手方より満足する改善策が提示されない場合には、有効期間内といえども3か月前の予告をもって解約することができるものとします。</p> <p>ii. 本投資法人、本資産運用会社及びサポート会社は、他の当事者に対し、本契約締結日において以下の(i)及び(ii)が真実かつ正確であることを表明し保証するとともに、本契約の有効期間中、次の事項に違反しないことを誓約し、かかる表明及び保証又は誓約に反する事実が判明した場合には、他の当事者は、違反した当事者に対して通知することにより、催告を要することなく、直ちに本契約を解除することができます。</p> <p>(i) 自ら又はその役員が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下、本(ト)において「反社会的勢力」といいます。）ではないこと。</p> <p>(ii) 本契約の締結が、反社会的勢力の活動を助長し、又はその運営に資するものでないこと。</p>
変更等	<p>本契約の規定は、本契約で別途定める場合を除き、別紙内容を含め、本投資法人、本資産運用会社及びサポート会社の書面による合意によってのみ、変更又は修正することができます。</p>

(チ) サポート会社：株式会社ピーアンドディコンサルティング

サポート契約

サポートの内容	<p>i. 優先的物件情報の提供及び優先交渉権の付与 株式会社ピーアンドディコンサルティング（以下、本(チ)において「サポート会社」といいます。）は、本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致する不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券又は不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等（開発段階の不動産を含みます。）（以下、本(チ)において「適格不動産等」といいます。）であり、かつ、サポート会社、その子会社及び関連会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第5項に定義されます。）（以下、本(チ)において「P&amp;Dグループ」といいます。）が保有しているもの又はP&amp;Dグループが出資している特別目的会社が保有しているものを売却しようとする場合には、本投資法人及び本資産運用会社に対し、第三者に先立ち当該適格不動産等に関する情報を優先的に提供し、所定の期間、当該情報を第三者に提供せず、また、P&amp;Dグループが出資している特別目的会社をして適格不動産等の売却に関する情報を第三者に提供させません。ただし、P&amp;Dグループが行政機関の要請に基づいて適格不動産等を売却する場合、又は、P&amp;Dグループが本契約締結前に締結済みの第三者との契約に基づき、当該第三者に対して適格不動産等に関する情報を提供することを要する場合等、サポート契約に定める一定の場合には適用しません。</p> <p>ii. プロパティマネジメント業務等の提供 本投資法人が保有する不動産又は取得を検討している不動産に関し、プロパティマネジメント業務の提供を本資産運用会社から依頼された場合には、サポート会社は、かかる依頼を誠実に検討し、別途締結するプロパティマネジメント業務委託契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に対して、プロパティマネジメント業務の提供その他の必要な支援を行います。</p> <p>iii. リーシング業務の提供 本投資法人が保有する不動産又は取得を検討している不動産に関し、リーシング業務の提供を本資産運用会社から依頼された場合には、サポート会社は、かかる依頼を誠実に検討し、別途締結する媒介契約その他リーシング業務の委託を内容とした契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に対して、リーシング業務の提供その他の必要な支援を行います。</p> <p>iv. 商業施設の運営状況評価業務及び運営に関する助言業務の提供 本投資法人が保有又は取得を検討している不動産に関し、運営評価及び運営助言業務（商業施設の課題点を含む運営状況、テナント入れ替え提案、販売促進計画の提案、バリューアップ計画、プロパティマネジメント会社選定上のポイント、ハード面における改修提案等）の提供を本資産運用会社から依頼された場合には、サポート会社は、かかる依頼を誠実に検討し、別途締結する業務の委託を内容とした契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に対して、運営評価及び運営助言業務を盛り込んだ「運営状況評価レポート」を作成し、本資産運用会社に対して提出します。</p>
---------	---

期間	本契約締結の日から3年間とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに、本投資法人、本資産運用会社又はサポート会社のいずれかから他の当事者全員に対して文書による申し出がなされなかったときは、本契約は、期間満了の日の翌日より3年間更新するものとし、以後も同様とします。
解約	本投資法人及び本資産運用会社並びにサポート会社は、他の当事者に対し、本契約締結日において以下の(i)及び(ii)が真実かつ正確であることを表明し保証するとともに、本契約の有効期間中、次の事項に違反しないことを誓約し、かかる表明及び保証又は誓約に反する事実が判明した場合には、他の当事者は、違反した当事者に対して通知することにより、催告を要することなく、直ちに本契約を解除することができます。 (i) 自ら又はその役員が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下、本(チ)において「反社会的勢力」といいます。）ではないこと。 (ii) 本契約の締結が、反社会的勢力の活動を助長し、又はその運営に資するものでないこと。
変更等	本契約の規定は、本投資法人、本資産運用会社及びサポート会社の書面による合意によるのみ、変更又は修正することができます。

(リ) 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等には、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

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

また、資産運用会社は、法令の定めるところにより、自己や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42条の2第1号、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) 資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第1号）又は資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）（以下「業府令」といいます。）第130条第1項第1号）。ただし、業府令に定めるものを除きます。

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

(ハ) 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）。

(ニ) 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）。

(ホ) 上記(ロ)から(ニ)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②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せん。）、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条から第118条まで）。

- 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せん。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) 商業リート本部利害関係取引規程

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及びその役員
- (ロ) 本資産運用会社が資産運用委託契約を締結している本投資法人以外の投資法人又は不動産ファンド等
- (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。取引条件の検証に当たっては、法令や諸規則に定める基準を遵守した上で、通常と同様の取引と比較して本投資法人に不利益となることのないよう、コンプライアンス委員会において十分な検証を行うこととします。

### (イ) 不動産等の取得

- a. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から不動産等（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、地上権又は地役権を信託する信託受益権をいいます。以下本(2)において同じです。）を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士（法人を含むものとします。以下本(2)において同じです。）が鑑定した鑑定評価額（以下「第三者鑑定評価額」といいます。）を超えて取得してはなりません。ただし、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. 本資産運用会社、ケネディクス及び本投資法人の間で締結する不動産情報提供等に関する覚書に定めるウェアハウジングの活用により、ケネディクス又は同社が全額出資する法人から本投資法人が不動産等を取得する場合は、当該ウェアハウジングに係る費用を上記a.の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以外の資産（不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券を除きます。）を取得する場合、時価を把握することができるものは時価とし、それ以外は上記a.に準ずるものとします。
- d. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から上記a.からc.までに基づき不動産等の取得を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

### (ロ) 不動産等の譲渡

- a. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産等を譲渡する場合は、第三者鑑定評価額未満で譲渡してはなりません。ただし、第三者鑑定評価額は、物件の本体価格であり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
- b. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産等以外の資産を譲渡する場合、時価を把握することができるものは時価とし、それ以外は上記a.に準ずるものとします。
- c. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対する上記a.及びb.に基づき不動産等の譲渡を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

### (ハ) 不動産等の貸借

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

- (ニ) 不動産等の取得及び譲渡並びに貸借の媒介業務の委託
- a. 本投資法人が利害関係者へ不動産等の取得又は譲渡の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。
  - b. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ貸借の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、賃料の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。
  - c. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対する上記a. 及びb. に基づき媒介の委託を決定した場合は、速やかに開示するものとします。
- (ホ) 不動産管理業務等の委託
- a. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産管理業務等を委託する場合は、実績や管理の効率性等を検討し、役務内容、業務総量、委託料の市場水準等も勘案した上で、適正と判断される条件に基づき委託します。
  - b. 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。
  - c. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対する上記a. 及びb. に基づく不動産管理業務等の委託を決定した場合は、速やかに開示するものとします。
- (ヘ) 工事の発注
- a. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ工事等を発注する場合は、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。
  - b. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対して上記a. に基づく工事等の発注を行う場合は、工事別に期毎開示するものとします。
- (ト) 匿名組合出資持分等への投資
- a. 本投資法人が不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資を行う場合で、以下のいずれかに該当する場合は、匿名組合の営業者又は不動産対応証券の発行主体（以下、総称して「出資先」といいます。）が不動産等を取得する価格が第三者鑑定評価額以下でなければ、これに投資してはなりません。
    - i. 出資先が利害関係者に該当する場合
    - ii. 出資先が利害関係者から不動産等を取得する場合ただし、取得価格又は第三者鑑定評価額は物件の本体価格であり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
  - b. 出資先が複数の不動産等を取得する場合は、その取得価格の合計額と第三者鑑定評価額の合計額をもって上記a. の判断を行います。
  - c. 本投資法人が上記a. に基づき不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資を行うことを決定した場合は、速やかに開示するものとします。
- (チ) 有価証券の取得、譲渡又は貸借
- 利害関係者との間で有価証券を取得、譲渡又は貸借する場合（上記(イ)から(ハ)まで及び(ト)に定める取引を除きます。）は、上記(イ)から(ハ)まで及び(ト)に準ずるものとします。

#### 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、上記①記載の法令を遵守するほか、社内規程の定めに従い、当該取引内容につき以下の手続を経るものとします。

- (イ) 上記③(イ)から(ハ)まで並びに(ヘ)及び(ト)に該当する取引
- 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、コンプライアンス委員会に上程されます。
  - b. コンプライアンス委員会において審議され、承認の決議がなされた場合、KRR運用委員会に上程されます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、KRR運用委員会における審議に当たり、コンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について報告するものとします。
  - c. KRR運用委員会において審議され、承認の決議がなされた場合、本投資法人役員会に審議を求めるものとし、その承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の執行役員の同意を受けるものとします。ただし、当該取引が、投信法施行規則第245条の2に定める取引等に該当する場合（ただし、当該取引が不動産等の取得の場合には、前所有者による不動産等保有期間が1年を下回る場合を除きます。）には、本投資法人役員会の承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の執行役員の同意を要さず、KRR運用委員会の承認の決議をもって、当該取引を行うものとします。
  - d. 本投資法人役員会において審議され、承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の執行役員同意がなされた場合、当該取引を行うものとします。
  - e. コンプライアンス・オフィサーは、本投資法人役員会にて当該取引について承認の決議がなされ、かつ、当該決議に基づく本投資法人の執行役員同意がなされた場合、又は上記c.ただし書に基づき、当該取引を行う場合には、その概要を取締役会に報告します。
- (ロ) 上記③(ニ)及び(ホ)に該当する取引
- 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、コンプライアンス委員会に上程されます。
  - b. コンプライアンス委員会において審議され、承認の決議がなされた場合、KRR運用委員会に上程されるものとします。なお、コンプライアンス・オフィサーは、KRR運用委員会における審議に当たり、コンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について報告するものとします。
  - c. KRR運用委員会において審議され、承認の決議がなされた場合、当該取引を行うものとします。
  - d. コンプライアンス・オフィサーは、KRR運用委員会にて当該取引について承認の決議がなされた場合には、その概要を取締役会に報告します。

なお、コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス委員会については前記「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 (4) 投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制」をご参照下さい。

#### 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

① 資産の取得

取得予定資産の取得に関する、利害関係者との取引の概要は、以下のとおりです。

取得先の名称	物件名称	取得予定価格 (百万円)
JRP1特定目的会社	MONA新浦安	8,063
合同会社パサージオ	パサージオ西新井	5,850
JRP2特定目的会社	代官山アドレス・ディセ	5,390
JRP3合同会社	ブルメール舞多聞	8,389
合同会社ロゼオ	ロゼオ水戸	9,675

② 本資産運用会社へのプロパティ・マネジメント業務の委託

個別の不動産に関し、本投資法人は、信託受託者、及び、本資産運用会社との間でプロパティ・マネジメント契約を締結する予定です。本資産運用会社に支払われる賃貸管理業務報酬と工事管理報酬の概要は、以下のとおりです。

マルチテナントの商業施設8物件向け賃貸管理業務報酬：

委託先の名称	物件名称	主な委託業務	賃貸管理業務報酬（年額）
ケネディクス 不動産投資顧問 株式会社	フルルガーデン八千代 MONA新浦安 パサージオ西新井 代官山アドレス・ディセ ユニクス吉川 ブルメール舞多聞 ピアゴ・カーマホーム センター近江八幡店 ロゼオ水戸	プロパティ・ マネジメント 業務	不動産収入 × 1.5% + オンサイト人件費

シングルテナントの商業施設7物件向け賃貸管理業務報酬：

委託先の名称	物件名称	主な委託業務	賃貸管理業務報酬（年額）
ケネディクス 不動産投資顧問 株式会社	ユニクス伊奈 ヨークタウン北金目 スポーツクラブルネサンス 富士見台 バロー宮西店 サニー野間店 ケーズデンキ青森本店 スーパースポーツゼビオ 青森中央店	プロパティ・ マネジメント 業務	25.2百万円 ※1物件当たり 3.6百万円

底地3物件向け賃貸管理業務報酬：

委託先の名称	物件名称	主な委託業務	賃貸管理業務報酬（年額）
ケネディクス 不動産投資顧問 株式会社	ライフ高殿店(仮称)(底地) カーマホームセンター 中川富田店(底地) ケーズデンキ中川富田店 (底地)	プロパティ・ マネジメント 業務	7.2百万円 ※1物件当たり 2.4百万円

工事管理報酬：工事金額に応じて定められる以下の金額

工事金額	工事管理報酬
100万円未満	なし
100万円以上200万円未満	工事金額の6%
200万円以上500万円未満	12万円＋工事金額のうち200万円を超過する分の5%
500万円以上1,000万円未満	27万円＋工事金額のうち500万円を超過する分の4%
1,000万円以上1億円未満	47万円＋工事金額のうち1,000万円を超過する分の3%
1億円以上	個別の協議により定める金額

### 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續は、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、その議決権を行使することができます（規約第12条第1項）。この場合において当該投資主又は代理人は、投資主総会ごと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は当該事項を記載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は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対して提供して行います（投信法第92条の2第1項、規約第14条第1項）。
  - (ヘ) 上記(ホ)の定めにより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ている投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することができる者としします。

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て、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をその権利を行使することができる者とすることができます（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 新投資口発行の差止請求権（投信法第84条第1項、会社法第210条）

投資主は、新投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、投資法人に対し、新投資口の発行をやめることを請求することができます。

- ⑤ 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。

- ⑥ 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。

- ⑦ 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。

- ⑧ 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の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。
- ⑨ 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。
- ⑩ 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。
- ⑪ 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。
- ⑫ 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せん（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条第1項）  
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項から第3項まで）

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  
ケネディクス不動産投資顧問株式会社
- 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. 宅地建物取引業
  - iii. 第二種金融商品取引業
  - iv. 投資法人又は特別目的会社の機関の運営に関する業務
  - v. 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
  - vi. 不動産投資顧問業
  - vii. 不動産等その他の資産の管理及び運用に関するコンサルタント業
  - viii. 上記i. からvii. 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	社団法人投資信託協会(現 一般社団法人投資信託協会)に入会
平成25年10月 1日	ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社を吸収合併 商号をケネディクス不動産投資顧問株式会社に変更
平成25年10月 1日	一般社団法人日本投資顧問業協会に入会(注1)
平成25年10月15日	金融商品取引法に基づく届出(業務の内容及び方法の変更等)(注2)

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

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

#### 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、資産運用委託契約に基づき本資産運用会社に委託する業務の内容は次のとおりです。

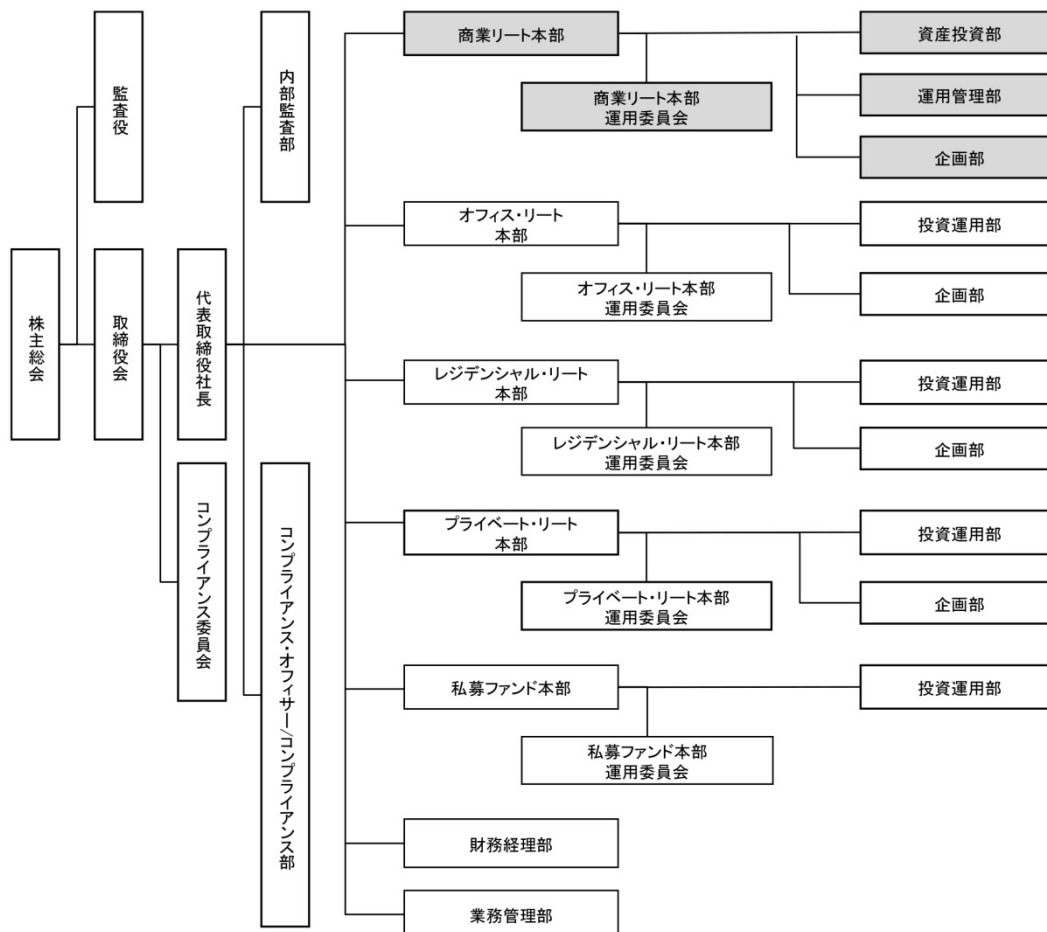
- a. 本投資法人の資産の運用に係る業務
- b. 本投資法人の資金調達に係る業務
- c. 本投資法人への報告業務
- d. その他本投資法人が随時委託する上記a. からc. までに関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）



## (2) 【運用体制】

### ① 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、上記組織のもと、投資運用業務を行います。本資産運用会社の各種業務は、本投資法人を担当する商業リート本部、KDOを担当するオフィス・リート本部、KDRを担当するレジデンシャル・リート本部、KPIを担当するプライベート・リート本部、私募ファンドを担当する私募ファンド本部並びに各ファンドの共通部署である財務経理部、業務管理部、コンプライアンス部及び内部監査部の各部署に分掌され、商業リート本部、オフィス・リート本部、レジデンシャル・リート本部、プライベート・リート本部及び私募ファンド本部については、担当の取締役又は本部長（商業リート本部、オフィス・リート本部及びレジデンシャル・リート本部については取締役が兼務）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商業リート本部、オフィス・リート本部、レジデンシャル・リート本部、プライベート・リート本部及び私募ファンド本部にそれぞれKRR運用委員会、オフィス・リート本部運用委員会、レジデンシャル・リート本部運用委員会、プライベート・リート本部運用委員会及び私募ファンド本部運用委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関として各本部共通のコンプライアンス委員会を設置しています。

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

## ② 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

各組織の主な業務は、以下のとおりです。なお、本「(2) 運用体制」に記載の組織・機関は、本投資法人の資産運用だけでなく、ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル投資法人、ケネディクス・プライベート投資法人及び私募ファンドの資産運用及びその他の業務にも関与しますが、以下では主に本投資法人の資産運用に関する事項を記載しています。

部署名	分掌業務
商業リート本部	<p>本投資法人の資産の運用に係る業務の統括</p> <p>■資産投資部</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. 本投資法人の資産の運用に係る業務に係る資産の取得及び処分に関する事項</li> <li>ii. 本投資法人の投資運用リスク（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（本投資法人に係るもの）</li> <li>iv. 本投資法人の資産の運用に係る業務に係る資産の運用に関する事項</li> <li>v. その他上記に付随又は関連する事項</li> </ul> <p>■運用管理部</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. 本投資法人の資産運用業務に係る資産の運用に関する事項</li> <li>ii. 本投資法人の運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項</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. 本投資法人の投資運用リスク（資産運用）の個別管理に関する事項</li> <li>v. 本投資法人の保有不動産等に係る賃貸借の管理に関する事項</li> <li>vi. 本投資法人の保有不動産等に係る建物の管理に関する事項</li> <li>vii. 本投資法人の保有不動産等に係る入出金の管理に関する事項</li> <li>viii. 本投資法人の資産管理計画の策定及び変更に関する事項</li> <li>ix. 本投資法人の不動産管理リスク（管理）の個別管理に関する事項</li> <li>x. 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>xi. 本投資法人の不動産管理リスク（工事）の個別管理に関する事項</li> <li>xii. その他上記に付随又は関連する事項</li> </ul> <p>■企画部</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のうち、投資口の発行・投資法人債の発行等直接金融に係る事項</li> <li>ii. 本投資法人の資本政策に係る事項</li> <li>iii. 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>iv. 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>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（本投資法人の資産運用報告を含みます。ただし、本投資法人の有価証券報告書及び決算短信の作成については財務経理部のサポートとします。）</li> <li>vii. 不動産投資信託市場の調査分析に関する事項（本投資法人に係るもの）</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（本投資法人に係るもの）</li> <li>xi. その他上記に付随又は関連する事項</li> </ul>
財務経理部	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 本投資法人の資金調達に関する事項のうち、金融機関からの借入れ等間接金融に係る事項</li> <li>ii. 本投資法人の経理・決算に関する事項</li> <li>iii. 本投資法人の有価証券報告書の作成に関する事項</li> <li>iv. 本投資法人の決算短信の作成に関する事項</li> <li>v. 本投資法人の資産運用報告に係る商業リート本部企画部のサポート</li> <li>vi. 本投資法人の予算策定に関する事項</li> <li>vii. 本投資法人の財務リスクの個別管理に関する事項</li> <li>viii. その他上記に付随又は関連する事項</li> </ul>

部署名	分掌業務
業務管理部	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 本投資法人の投資主総会及び役員会の運営に関する事項</li> <li>ii. 本資産運用会社の株主総会、取締役会及び各種委員会の運営に関する事項</li> <li>iii. 総務、経理及び人事に関する事項</li> <li>iv. 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>v. 本資産運用会社に関する監督官庁との折衝等に関する事項</li> <li>vi. その他上記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／コンプライアンス部	<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. 本資産運用会社の社内諸規程、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. 苦情等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. 監督官庁との折衝等に関する事項</li> <li>x. その他上記に付随又は関連する事項</li> </ul>
内部監査部	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 内部監査に関する事項</li> </ul>

### ③ 委員会の概要

KRR運用委員会及びコンプライアンス委員会の概要は、以下のとおりです。

#### (イ) KRR運用委員会

委員	商業リート本部長（委員長）、商業リート本部資産投資部長、商業リート本部運用管理部長、商業リート本部企画部長、コンプライアンス・オフィサー、財務経理部長及び外部委員（注）
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 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. 本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務に係る資産の取得及び処分に関する事項</li> <li>iii. 本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務に係る資産の運用に関する事項</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. 本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務に係るリスク管理に関する事項</li> <li>viii. その他上記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>i. 委員の3分の2以上の出席を要します。ただし、商業リート本部長、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員（上記「審議内容」iv. からvi. までに規定する事項及びそれらの事項に付随又は関連する事項のみを審議及び決議する場合には、商業リート本部長及びコンプライアンス・オフィサー）は必ず出席を要します。</li> <li>ii. 決議は外部委員及び商業リート本部長を含む出席委員の3分の2以上の賛成によります。</li> <li>iii. 上記ii. の決議について、特別の利害関係を有する委員は、議決に加わることができません。この場合、当該委員は、委員の数及び出席委員の数に算入しません。</li> <li>iv. 商業リート本部長、コンプライアンス・オフィサー又は外部委員が上記ii. の決議について特別の利害関係を有する委員に該当する場合、上記i. ただし書にかかわらず、当該委員が議決に参加することなく開催できます。</li> <li>v. 商業リート本部長又は外部委員が上記ii. の決議について特別の利害関係を有する委員に該当する場合、上記ii. にかかわらず、当該委員の賛成を得ることなく決議を行えます。</li> <li>vi. 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> </ul>

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

(ロ) コンプライアンス委員会

委員	代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー（委員長）、取締役（常勤）及び外部委員（注）
審議内容	<p>■本投資法人の資産運用に関する事項</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のうち、利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との取引（商業リート本部利害関係取引規程に定める取引をいいます。詳細については、前記「第二部 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 ② 商業リート本部利害関係取引規程」をご参照下さい。）に関する事項</li> <li>ii. 本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務に係る運用ガイドラインにおいて条件付で認められている取引又は規定外取引に関する事項</li> <li>iii. 本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務に係る運用方針（運用ガイドライン、資産管理計画、中期運用計画、年度運用計画の策定及び変更等）に関する事項</li> <li>iv. 本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務に係る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</li> <li>v. その他上記に付随又は関連する事項</li> </ul> <p>■その他の事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. 本資産運用会社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項</li> <li>ii. 内部者取引等管理規程に定める役職員等による株式又は投資口等の取得に関する事項</li> <li>iii. 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</li> <li>iv. 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</li> <li>v. その他上記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>i. 委員の3分の2以上の出席を要します。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は必ず出席を要します。</li> <li>ii. 決議は、出席した委員の全会一致によります。ただし、取締役（常勤）のうち特定の本部を担当する取締役は、自己が担当しない本部の資産運用に関する事項については、議決権を有しません。なお、全会一致とならず、決議されなかった場合には、コンプライアンス・オフィサーは、当該議案を起案部署に差し戻します。</li> </ul>

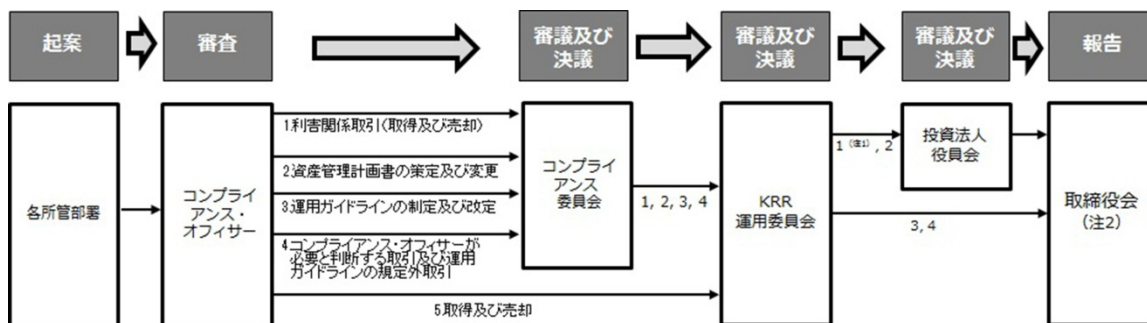
(注) 本書の日付現在、外部委員には、本資産運用会社が資産運用に係る業務を受託する投資法人又は本資産運用会社が資産運用に係る業務を受託する者との間に特別の利害関係を有していない弁護士1名が就任しています。

④ 投資運用の意思決定機構

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

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

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



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

(注2) 上記3, 4については、投資法人役員会にも報告します。

(イ) 本投資法人の資産の運用に係る投資方針に関する意思決定

運用ガイドラインは、商業リート本部資産投資部長の指示に基づき商業リート本部資産投資部において起案され、コンプライアンス・オフィサーに提出されます。コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らして審査した上で問題点がないと判断した場合、コンプライアンス委員会で審議され、決議されます。その後、KRR運用委員会で審議され、決議されることにより、制定され、又は改定されます。運用ガイドラインが変更された場合、商業リート本部長は、遅滞なく取締役会及び本投資法人役員会にその旨を報告します。

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

(ロ) 本投資法人の資産の運用に関する意思決定

a. 資産管理計画書等に関する事項

資産管理計画書等は、各所管部署により起案され、コンプライアンス・オフィサーに提出されます。コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らして審査した上で問題点がないと判断した場合、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、KRR運用委員会及び本投資法人役員会で審議され、決議されることにより、策定され、又は変更されます。資産管理計画書等が策定又は変更された場合、商業リート本部長は、遅滞なく取締役会にその旨を報告します。

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

b. 資産の取得及び売却に関する事項

資産の取得に際して、商業リート本部資産投資部は、各資産について、定められた手続に従い投資資産を選定します。

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

ただし、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する取引及び運用ガイドラインに定める利害関係取引又は規定外取引に該当する全ての取引については、KRR運用委員会における審議、決議の前に、コンプライアンス委員会で審議され、決議されます。コンプライアンス委員会は、必要に応じて外部の専門家による意見書等を取得することができ、取得した意見書等を決定の参考としてこれをKRR運用委員会に提出します。また、資産の取得取引が不動産又は有価証券に関するものであり、かつ、運用ガイドラインに定める利害関係取引に該当する場合については、KRR運用委員会において審議され、承認の決議がなされた後に、役員会に審議を求め、その承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の執行役員の同意を求めます。ただし、当該取引が所定の軽微な取引に該当する場合（ただし、当該取引が不動産等の取得の場合には、前所有者による不動産等保有期間が1年を下回る場合を除きます。）には、役員会の承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の執行役員の同意を要せず、KRR運用委員会の承認の決議をもって、当該取引を行います。役員会の審議、承認の決議及び当該決議に基づく執行役員の同意を受けた場合、所定の軽微な取引を行う場合には、当該取引を行います。なお、コンプライアンス・オフィサーは、本投資法人役員会にて承認及び当該決議に基づく執行役員の同意がなされた場合には、その概要を取締役に報告します。

資産の売却に関しては、資産の取得と同様に、商業リート本部資産投資部で立案し、コンプライアンス・オフィサーに提出します。コンプライアンス・オフィサーが審査した後、KRR運用委員会で審議及び決議されますが、必要に応じて事前にコンプライアンス委員会及び本投資法人役員会で審議及び決議され、また、執行役員の同意が必要とされます。

⑤ 各ファンド間における利益相反の防止（優先検討権の概要）

金融商品取引法上、資産運用会社は、複数の投資法人等の資産運用を受託することを禁じられておらず、本資産運用会社は、本投資法人のほか、ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル投資法人、ケネディクス・プライベート投資法人及び投資法人以外の不動産ファンド等の資産の運用業務の受託も行っています。

本投資法人は、広義の商業施設を主たる投資対象としていますが、ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル投資法人、ケネディクス・プライベート投資法人及び不動産ファンド等の一部と投資対象が競合する関係にあります。

（注）本投資法人が取得予定対象とする物件タイプは、ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル投資法人、ケネディクス・プライベート投資法人及び不動産ファンド等がそれぞれ取得検討対象とする物件タイプとの間で競合する関係にあるものの、以下の「優先検討権」に関するルールに則り、また、規定されている用途による区分その他の「優先検討権」に関するルールの内容に鑑みれば、サービス施設（後記「(ロ) 優先検討権の順位」に定義します。）以外の広義の商業施設については本投資法人に優先検討権が付与されることとなり、本投資法人が投資対象とする物件情報の取得について制約が生じる場合は限定的であると想定しています。

本資産運用会社は、各ファンドを運用する本部の本部長の兼任を禁止するとともに、かかる本資産運用会社の業務形態に照らし、その資産運用業務において各ファンド間で投資物件を取得する機会の競合が発生する可能性があるため、「パイプライン会議」を設置し、「優先検討権」に関するルールを採用することで、本資産運用会社が入手する不動産等売却情報（本資産運用会社が入手した、各ファンドの投資対象となり得る不動産又は不動産を裏付けとする資産に関する、購入希望者の探索に関する情報であり、かつ、各ファンドでの投資の可否を検討可能な程度の情報をいいます。以下、本「⑤ 各ファンド間における利益相反の防止（優先検討権の概要）」において同じです。）に関して、取得のための検討を優先して行う各ファンドを決定するルールを設け、かかるルールに則った運営を行うこととしています。

本資産運用会社は、かかるルールを適切かつ円滑に運用することで、恣意的な不動産等売却情報の配分を防止し、もって各ファンド間における利益相反を防止し、各ファンドに対する業務の忠実性を確保することを目指しています。

なお、「優先検討権」とは、不動産等売却情報を入手した時点で、客観的かつ明確である建築基準法上の「用途」や登記簿上の「延床面積」等を基準とした、優先検討機会の振分けを実施するものです。

「パイプライン会議」及び「優先検討権」の詳細は、以下のとおりです。

(イ) パイプライン会議

委員	コンプライアンス・オフィサー（議長）、商業リート本部資産投資部長、オフィス・リート本部投資運用部長、レジデンシャル・リート本部投資運用部長、プライベート・リート本部投資運用部長及び私募ファンド本部投資運用部長(注)
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>優先検討権者の決定のパイプライン会議規程その他の社内ルール適合性の検証</li> <li>優先検討権者の優先検討の終了の決定のパイプライン会議規程その他の社内ルール適合性の検証</li> <li>その他上記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>構成員の3分の2以上の出席を要します。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び各本部の投資運用部長又は資産投資部長（ただし、自己の所属しない各本部に関する事項又はこれに付随若しくは関連する事項のみを審議及び決議する場合における、当該本部の投資運用部長又は資産投資部長を除きます。）は必ず出席（代理による出席を含みます。）することを要します。</li> <li>決議は、コンプライアンス・オフィサーを含む出席構成員の3分の2以上の賛成によります。</li> </ul>

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

(ロ) 優先検討権の順位

各本部の優先検討権の順位は、各物件の用途ごとに以下のとおり定めています。

a. オフィスビル(注1)

東京23区			
一棟当たりの延床面積 (㎡)	第1順位	第2順位	第3順位
2,000未満	プライベート・ リート本部	オフィス・ リート本部	私募ファンド本部
2,000以上13,000以下	オフィス・ リート本部	プライベート・ リート本部	私募ファンド本部
13,000超	プライベート・ リート本部	オフィス・ リート本部	私募ファンド本部

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

b. 賃貸住宅等の居住用施設(注2)

東京23区			
一棟当たりの延床面積 (㎡)	第1順位	第2順位	第3順位
20,000以下	レジデンシャル・ リート本部	プライベート・ リート本部	私募ファンド本部
20,000超	私募ファンド本部	レジデンシャル・ リート本部	プライベート・ リート本部

東京23区以外			
一棟当たりの延床面積 (㎡)	第1順位	第2順位	第3順位
30,000以下	レジデンシャル・ リート本部	プライベート・ リート本部	私募ファンド本部
30,000超	私募ファンド本部	レジデンシャル・ リート本部	プライベート・ リート本部

c. 広義の商業施設

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

サービス施設 (都市型サービス施設を除きます。) (注5) (注6)			
一棟当たりの延床面積 (㎡)	第1順位	第2順位	第3順位
全て	プライベート・ リート本部	商業リート本部	私募ファンド本部

都市型商業施設				
一棟当たりの延床面積 (㎡)	第1順位	第2順位	第3順位	第4順位
全て	商業リート本部	プライベート・ リート本部	オフィス・ リート本部	私募ファンド 本部

都市型サービス施設				
一棟当たりの延床面積 (㎡)	第1順位	第2順位	第3順位	第4順位
全て	プライベート・ リート本部	商業リート本部	オフィス・ リート本部	私募ファンド 本部

d. ホテル(注7)

一棟当たりの延床面積 (㎡)	第1順位	第2順位	第3順位
全て	プライベート・リート本部	私募ファンド本部	—

e. 上記以外の用途施設

一棟当たりの延床面積 (㎡)	第1順位	第2順位	第3順位
全て	私募ファンド本部	—	—

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

i. 個別物件ごとに、上記a. からe. までに従って優先検討権を獲得できる物件数を算出し、当該物件数が最も多い各本部が優先して全ての物件について優先検討権を得ます。

ii. 上記i. に従い算出した優先検討権を獲得できる物件数が同数の場合には、優先検討権を獲得できる物件に係る延床面積の合計が最も大きい各本部が優先して全ての物件について優先検討権を得ます。

(注1) 「オフィスビル」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち、事務用途の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。

(注2) 「賃貸住宅等の居住用施設」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち、住居用途の床面積が最大である賃貸住宅、サービスアパートメント、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の施設運営者付き住宅又はこれらを裏付けとする資産をいいます。

(注3) 本⑤における「狭義の商業施設」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち、店舗用途の床面積が最大で、かつ、当該店舗用途のうち物品販売業を営む店舗（飲食店、コンビニエンスストア、アミューズメント施設及びテーマパーク等の複合的観光施設等を含みます。ただし、スポーツクラブ、結婚式場、学習塾、託児所、保険代理店、旅行代理店、マッサージ店、美容院・エステティックサロン及び公共テナントを除きます。）の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいい、本投資法人の投資方針における商業施設（本⑤において、広義の商業施設ということがあります。）の定義（当該定義については、前記「第二部 ファンドの情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ① 本投資法人の基本理念及び特徴 (イ) 本投資法人の基本理念」をご参照下さい。）とは異なります。

(注4) 「都市型商業施設」とは、狭義の商業施設のうち、繁華性の高い立地に位置し、テナント代替性が高い不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。

(注5) 「サービス施設」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち、店舗用途の床面積が最大で、かつ、当該店舗用途のうち、サービス業等を営む店舗（スポーツクラブ、結婚式場、学習塾、託児所、保険代理店、旅行代理店、マッサージ店、美容院・エステティックサロン、公共テナントを含みます。ただし、飲食店、コンビニエンスストア、アミューズメント施設及びテーマパーク等の複合的観光施設等を除きます。）の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。

(注6) 「都市型サービス施設」とは、サービス施設のうち、繁華性の高い立地に位置し、テナント代替性が高い不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。

(注7) 「ホテル」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち、ホテル用途の床面積が最大で、かつ、集客性の高い立地に位置する、主として洋風の構造及び設備を有する宿泊施設である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。

(注8) 底地に関し優先検討権を得る各本部及びその順位は、当該底地に建築され、かつ、当該借地権を利用している用途施設の種類（複数の用途施設が存在する場合には、各用途施設のうち、床面積が最大なものの種類）を基準に決定されます。

(ハ) 優先検討権の概要

a. 優先検討権に基づく不動産等売却情報の優先検討期間は、原則として、次回のパイプライン会議開催予定日までとします。

b. 優先検討権者が決定した後、優先検討権者となった各本部は優先検討期間終了時まで取得検討を継続するか否かを意思表示しなければなりません。なお、優先検討権者となった各本部を統括する本部長は、取得検討を継続するか否かを意思表示するに当たっては、その理由等についても明らかにしなければなりません。かかる意思表示はその理由等とともに、パイプライン会議に報告され、審議されます。

c. 優先検討権者について、取得検討を継続しない旨の各本部を統括する本部長の決定がパイプライン会議において報告された場合において、パイプライン会議における修正がなされなかったときは、当該優先検討権者について優先検討権は失効し、この場合、コンプライアンス・オフィサーは、他の各本部より、次に優先検討権者となるべきも



のを決定します。

- d. 本資産運用会社は、優先検討権の行使により物件を取得するか否かの判断について、各本部を統括する本部長の責任を明確化するとともに、その理由等をコンプライアンス・オフィサーを含む会議体であるパイプライン会議により審議することで、恣意的な優先検討権の行使を防止し、これにより各ファンド間における利益相反を防止します(注)。

(注) かかる利益相反防止のルールの実効性を確保するため、本資産運用会社においては、各本部を統括する本部長について、各本部間の兼任を禁止しています。

## (二) 優先検討権の適用除外

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

- ・ ケネディクスが運用する不動産ファンド等において、不動産ファンド等の投資家及び関係者により、物件の取得候補者を指定されている不動産等売却情報
- ・ ケネディクス及び私募ファンド本部において運用する予定の不動産ファンド等において、当該運用予定不動産ファンド等の投資家及び関係者により、物件の取得候補者を指定されている不動産等売却情報
- ・ 物件の売主により物件の取得候補者を指定されている不動産等売却情報
- ・ 不動産情報提供等に関する覚書に基づき特定の各ファンドに対する取得機会の確保を目的としてケネディクス又はケネディクスが全額出資する法人においてウェアハウジングされており、当該特定の各ファンドが物件の取得候補者として指定されている不動産等売却情報（かかるウェアハウジングについては、前記「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 ⑥ 本投資法人の成長戦略 (イ) 外部成長戦略 c. 取得機会の最大化を実現するための多様な取得ルート及び取得手法の活用」をご参照下さい。）
- ・ 契約上の優先交渉権又は将来の取得検討機会が付されており、物件の取得候補者を指定されている不動産等売却情報

## ⑥ 投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

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

### (イ) 本投資法人のリスク管理体制

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

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

### (ロ) 本資産運用会社のリスク管理体制

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

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

また、本資産運用会社では、商業リート本部利害関係取引規程により、利害関係者との取引についてコンプライアンス・オフィサーが審査した上、コンプライアンス委員会の審議・決議、KRR運用委員会における審議・決議を経て、本投資法人役員会において

審議・決議及び当該決議により執行役員が同意するという厳格な手続を経ることが要求されています。更に、本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー取引の防止に努めています。

b. 組織体制

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

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

c. 商業リート本部利害関係取引規程

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

d. 内部者取引等管理規程

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

e. 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。

(注) 取得予定資産に係る売買契約については、前記「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」をご参照下さい。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注)
ケネディクス株式会社	東京都中央区日本橋兜町6番5号	4,000	100.0

(注) 比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

(4) 【役員状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴 (会社名等当時)		所有 株式数 (株)
代表取締役 社長 (常勤)	本間 良輔	昭和43年 4月 昭和48年 4月 昭和54年 2月 昭和61年 6月 平成 4年 6月 平成 6年 9月 平成 8年10月 平成15年11月  平成19年 3月 平成22年 3月 平成25年 3月 平成25年10月	三菱商事株式会社 泰国三菱商事会社 出向 三菱商事株式会社 バクダッド支店 三菱商事株式会社 海外建設部 米国三菱商事会社ロスアンゼルス支店出向 エムシー・リアルティ・インク社長 ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社 代表取締役社長 ケイダブリュー・ペンションファンド・ アドバイザーズ株式会社 代表取締役社長 ケネディクス株式会社 代表取締役会長 ケネディクス株式会社 取締役会長 ケネディクス株式会社 相談役 (現任) ケネディクス不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長 (現任)	—
取締役 最高 業務執行者 (COO) 兼 レジデンシャル・リート 本部長 (常勤)	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 平成25年10月  平成26年 2月	安田信託銀行株式会社 ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社 ケイダブリュー・ペンションファンド・アドバイザーズ株式 会社 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 ケネディクス・レジデンシャル投資法人 執行役員 (現任) ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役 最高業務執行者 (COO) 兼 KDRファンド本部長 ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役 最高業務執行者 (COO) 兼 レジデンシャル・リート本部長 (現任)	—

役職名	氏名	主要略歴（会社名等当時）		所有株式数（株）
取締役 最高業務執行者（COO）兼 オフィス・リート本部長（常勤）	内田 直克	平成 2年 4月 平成 7年 4月 平成10年 4月 平成17年 4月 平成19年10月 平成19年11月  平成21年 6月 平成22年 1月 平成23年 1月 平成24年 2月 平成24年 3月  平成25年10月  平成26年 2月	三菱信託銀行株式会社 京都支店 同社 事業開発部 同社 不動産部 同社 不動産オリジネーション部 株式会社マック・アドバイザーズ 株式会社マック・インベストメントマネジメント 代表取締役 株式会社ジョイント・アセットマネジメント 代表取締役 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 財務企画部 同社 財務企画部 財務担当部長 同社 代表取締役社長 ケネディクス不動産投資法人（現 ケネディクス・オフィス投資法人） 執行役員（現任） ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役 最高業務執行者（COO）兼 KRIファンド本部長 ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役 最高業務執行者（COO）兼 オフィス・リート本部長（現任）	—
取締役 最高業務執行者（COO）兼 商業リート本部長（常勤）	浅野 晃弘	前記「第1 投資法人の追加情報 2 役員の状況」をご参照下さい。		—
取締役（非常勤）	田島 正彦	昭和63年 4月 平成 6年 7月 平成 8年10月 平成10年 6月 平成12年 7月 平成17年 5月  平成19年 6月 平成24年 2月 平成25年10月 平成26年 3月  平成26年 5月	三井信託銀行株式会社 同社 業務企画部 同社 融資企画部 同社 証券部 住友生命保険相互会社 ストラクチャードファイナンス部 ケネディクス株式会社 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 出向 財務企画部長 同社 取締役財務企画部長 ケネディクス株式会社 執行役員 経営企画部長 ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役（現任） 株式会社スペースデザイン 取締役（現任） ケネディクス株式会社 取締役 経営企画部長（現任） ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社 取締役（現任）	—
監査役（非常勤）	船橋 晴雄	昭和44年 7月 昭和63年 6月 平成元年 5月 平成 7年 3月 平成 9年 7月 平成10年 6月 平成12年 6月 平成13年 7月 平成15年 2月 平成16年 5月 平成16年10月 平成16年10月  平成17年 3月 平成21年 6月 平成25年10月	大蔵省 大蔵省主税局国際租税課長 在フランス日本大使館参事官 東京税関長 国税庁次長 証券取引等監視委員会事務局長 国土庁官房長 国土交通省国土交通審議官 シリウス・インスティテュート株式会社 代表取締役（現任） 一橋大学大学院国際企業戦略研究科 客員教授 ケイダブリュー・リート・マネジメント株式会社 監査役 ケイダブリュー・ペンションファンド・アドバイザーズ株式会社 監査役 ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社 監査役（現任） 第一生命保険相互会社 取締役（現任） ケネディクス不動産投資顧問株式会社 監査役（現任）	

役職名	氏名	主要略歴（会社名等当時）		所有株式数（株）
監査役 （非常勤）	植田 哲夫	昭和54年 4月 平成16年 2月 平成18年 6月 平成20年 4月 平成20年10月 平成22年 3月  平成25年10月 平成25年12月 平成26年 3月 平成26年 3月 平成26年 5月	株式会社大和銀行 同行 広島支店長 同行 上野支店長 ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 業務管理部長 同社 総務部長兼コンプライアンス・オフィサー ケネディクス株式会社 総務・人事部長兼ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 総務部長 ケネディクス株式会社 総務・人事部長 同社 総務・人事部付部長 同社 監査役（現任） ケネディクス不動産投資顧問株式会社 監査役（現任） ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社 監査役（現任）	—
監査役 （非常勤）	菅野 慎太郎	平成 6年10月 平成13年 3月 平成13年 6月 平成15年 3月 平成16年 4月  平成25年10月	監査法人トーマツ 赤坂芳和公認会計士共同事務所 ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社 監査役（現任） 公認会計士菅野慎太郎事務所 代表（現任） ケイダブリュー・ペンションファンド・アドバイザーズ株式会社 監査役 ケネディクス不動産投資顧問株式会社 監査役（現任）	—

- (注1) 本書の日付現在、本資産運用会社の従業員（代表取締役、社外取締役、監査役及び派遣社員を除きます。）の数は、85名です。  
(注2) 浅野晃弘は、本資産運用会社の取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第31条の4第1項の規定に基づき、平成26年10月7日付で金融庁長官に対して届け出ています。  
(注3) 浅野晃弘は、本資産運用会社の取締役と商業リート本部長を兼務しています。また、内田直克は、本資産運用会社の取締役とオフィス・リート本部長を、田中晃は、本資産運用会社の取締役とレジデンシャル・リート本部長をそれぞれ兼務しています。

また、本投資法人の資産運用に関与する重要な使用人は、以下のとおりです。

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴（会社名等当時）		所有株式数（株）
商業リート本部長	浅野 晃弘	前記「第1 投資法人の追加情報 2 役員の状況」をご参照下さい。		—
コンプライアンス部長兼コンプライアンス・オフィサー	東 正司	昭和59年 4月 昭和63年 4月 平成11年 8月  平成12年 7月 平成12年12月 平成13年 2月  平成14年 8月  平成18年 9月 平成21年 1月  平成26年10月	森ビル株式会社 同社 法務部 森トラスト株式会社 総務部法務担当 上席副参事 同社 総務部法務担当 参事 同社 社長室 参事 ゼネラル・エレクトリック・インターナショナル・インク GE リアル・エステート株式会社に出向 シニア・オペレーション・マネージャー GE リアル・エステート株式会社に転籍 シニア・オペレーション・マネージャー 同社 常務取締役 法務・管理本部長 日本GE 株式会社 リアル・エステート・ビジネス常務執行役員 オペレーションリスク管理本部長 ケネディクス不動産投資顧問株式会社 コンプライアンス部長兼コンプライアンス・オフィサー（現任）	—

## (5) 【事業の内容及び営業の概況】

### 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、ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル投資法人及びケネディクス・プライベート投資法人です。

名称	本投資法人	ケネディクス・ オフィス投資法人	ケネディクス・ レジデンシャル 投資法人	ケネディクス・ プライベート 投資法人
基本的性格	中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主要な用途が商業施設である不動産等の特定資産に投資を行うことを通じてその資産の運用を行います。	中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資を行うことを通じてその資産の運用を行います。	中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として、賃貸住宅等の主要な用途が居住用施設である不動産関連資産等の特定資産に投資を行うことを通じてその資産の運用を行います。	中長期に安定した収益の確保と運用資産の持続的な成長を目指して、主として、その用途が大規模オフィス等を中心とした不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資を行うことを通じてその資産の運用を行います。
設立年月日	平成26年10月3日	平成17年5月6日	平成23年11月15日	平成25年10月17日
純資産総額 (百万円)	150 (平成26年10月 3日現在)	170,109 (平成26年4月 末日現在)	50,037 (平成26年7月 末日現在)	非開示 (注)
1口当たり の純資産額 (円)	200,000 (平成26年10月 3日現在)	511,546 (平成26年4月 末日現在)	207,088 (平成26年7月 末日現在)	非開示 (注)

(注) ケネディクス・プライベート投資法人から純資産総額等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

### 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口を保有していません。

## 2【その他の関係法人の概況】

### A 資産保管会社（投信法第208条関係）

#### (1) 【名称、資本金の額及び事業の内容】

- 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26年3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. 本投資法人の資産の保管に係る業務（以下、本Aにおいて「資産保管業務」といいます。）
- b. 資産保管業務に付随する以下のi. からiii. までの業務
  - 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
  - iii. 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  
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26年3月末日現在 247,369百万円
- 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

- a. 投資主の名簿に関する事務
  - i. 投資主名簿及びこれに付随する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務
  - 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（以下、本Bにおいて「投資主等」といいます。）の氏名、住所の登録に関する事務
- b. 募集投資口の発行に関する事務
- c. 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付、議決権行使書面（又は委任状）の作成及び送付、並びに投資主総会受付事務補助に関する事務
- d. 投資主等に対して分配する金銭の計算及び支払いに関する事務
  - i. 投信法第137条に定める金銭の分配（以下、本Bにおいて「分配金」といいます。）の計算及びその支払のための手続に関する事務
  - ii. 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の未払分配金の確定及びその支払に関する事務
- e. 投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行に関する事務
- f. 委託事務を処理するために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



- g. 法令又は本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
- h. 投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主等からの申出の受付に関する事務（投資主確認を含みます。）
- i. 総投資主通知等の受理に関する事務
- j. 投資主名簿等管理人が管理する本投資法人の発行総口数と振替機関（社債、株式等の振替に関する法律第2条第2項に定める振替機関をいいます。以下、本Bにおいて同じです。）より通知を受けた本投資法人の振替投資口等の総数の照合
- k. 本投資法人の情報提供請求権（社債、株式等の振替に関する法律第277条に定める請求をいいます。）行使にかかる取次ぎに関する事務
- l. 振替機関からの個別投資主通知（社債、株式等の振替に関する法律第228条第1項で準用する同法第154条第3項に定める通知をいいます。）の本投資法人への取次ぎに関する事務
- m. 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
- n. 投資口の併合又は分割に関する事務
- o. 上記a. からn. までに掲げる委託事務に係る印紙税等の代理納付
- p. 上記a. からo. までに掲げる委託事務に付随する事務
- q. 上記a. からpまでに掲げる事務のほか、両当事者協議のうえ定める事務

**(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。

**C 一般事務受託者（投信法第117条第4号、第5号及び第6号関係）**

**(1) 名称、資本金の額及び事業の内容**

- 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26年3月末日現在 247,369百万円
- 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**

- a. 計算に関する事務
- b. 会計帳簿の作成に関する事務
- c. 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
- d. 納税に関する事務
- e. その他上記a. からd. までに準ずる業務又は付随する業務で、当事者間で別途合意の上で作成する事務規程に定めるもの

**(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。

## D スポンサー

### (1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- a. 名称  
ケネディクス株式会社  
東京都中央区日本橋兜町6番5号
- b. 資本金の額  
平成26年6月末日現在 40,237百万円
- c. 事業の内容  
アセットマネジメント事業、不動産投資事業及び不動産賃貸事業を営んでいます。

### (2) 関係業務の概要

ケネディクスは、本投資法人のスポンサーとして、本投資法人及び本資産運用会社との間の不動産情報提供等に関する覚書に基づき、不動産等売却情報の提供、ウェアハウジング機能の提供その他のサポートを提供しています。

### (3) 資本関係

本書の日付現在、ケネディクス株式会社は本投資法人の投資口を750口保有しています。

## E サポート会社

### (1) 名称、資本金の額及び事業の内容

サポート会社の名称	資本金の額 (平成26年3月 末日現在)	事業の内容
三井住友ファイナンス&リース株式会社	15,000百万円	機械設備等各種物品の 賃貸、営業貸付事業
日本商業開発株式会社	249百万円	不動産投資事業、サブ リース・賃貸借・ファ ンドフィー事業
株式会社ピーアンドディコンサルティング	90百万円	商業施設開発・運営・ 商業コンサルティング 業務等

### (2) 関係業務の概要

三井住友ファイナンス&リース株式会社、日本商業開発株式会社及び株式会社ピーアンドディコンサルティングは、本投資法人のサポート会社として、サポート契約に基づき、それぞれ、優先的物件情報の提供その他のサポート会社としての業務を提供しています。詳細については、前記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 ④ 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照下さい。

また、日本商業開発株式会社及び株式会社ピーアンドディコンサルティングは、更に、PM契約に基づき、本投資法人の取得予定資産の一部について、PM業務を提供します。詳細については、前記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 ④ 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照下さい。

### (3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人と各サポート会社との間には資本関係はありません。

## F 国内における引受人（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

国内における引受人の名称	資本金の額 (平成26年3月末日現在)	事業の内容
SMB C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。
野村証券株式会社	10,000百万円	
大和証券株式会社	100,000百万円	
UB S証券株式会社	46,450百万円	
三菱UF Jモルガン・スタンレー証券株式会社	40,500百万円	
みずほ証券株式会社	125,167百万円	
マネックス証券株式会社	12,200百万円	

(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

各国内における引受人は、本投資法人の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として国内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、本投資法人と各国内における引受人の間には資本関係はありません。

## G 海外における引受人（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

海外における引受人の名称	資本金の額 (平成25年12月末日現在) (注1)	事業の内容
ユービーエス・エイ・ジー・ロンドン支店(注2) (UBS AG, London Branch)	42,179百万スイス・フラン (5,167,349,290,000円) (注3)	投資銀行業
ノムラ・インターナショナル・ピーエルシー (Nomura International plc)	8,376百万米ドル (990,294,480,000円) (注4)	
英国SMB C日興キャピタル・マーケット会社 (SMBC Nikko Capital Markets Limited)	654百万米ドル (77,322,420,000円) (注4)	

(注1) ノムラ・インターナショナル・ピーエルシー (Nomura International plc) については、平成26年3月末日現在の資本金の額を記載しています。

(注2) ユービーエス・エイ・ジー (UBS AG) のロンドン支店であるため、ユービーエス・エイ・ジー (UBS AG) の資本金の額を記載しています。

(注3) スイス・フランの円貨換算は、便宜上、平成26年11月28日現在の株式会社三菱東京UFJ銀行の対顧客電信売買相場の仲値（1スイス・フラン=122.51円）を用いています。資本金の額は百万スイス・フラン未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 米ドルの円貨換算は、便宜上、平成26年11月28日現在の株式会社三菱東京UFJ銀行の対顧客電信売買相場の仲値（1米ドル=118.23円）を用いています。資本金の額は百万米ドル未満を切り捨てて記載しています。

### (2) 関係業務の概要

各海外における引受人は、本投資法人の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として海外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、本投資法人と各海外における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期の計算期間は、平成26年10月3日（設立日）から平成27年9月末日までです。本書の日付現在、本投資法人は、第1期の計算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期以後の計算期間については、毎年10月1日から翌年3月末日まで及び4月1日から9月末日までの期間を計算期間とします。

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期の計算期間は、平成26年10月3日（設立日）から平成27年9月末日までです。本書の日付現在、本投資法人は、第1期の計算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26年10月3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、国内大手金融機関を中心としたバンクフォーメーションを形成することを目指しています。以下の借入れ及び本募集による調達資金を取得予定資産の購入代金等に充当します。ただし、かかる借入れの実行に当たっては、下記「借入先」欄記載の借入先における審査手続きが完了すること、下記「借入先」欄記載の借入先が合理的に満足する基準の貸付実行の前提条件等を満たすこと等が条件とされています。

区分 (注1)	借入先	借入 予定額 (注2)	利率 (注3)	返済期限	返済 方法 (注4)	用途	摘要
短期	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	350.5億円	基準金利+0.3%	借入実行日より 1年後の応当日	期限 一括 返済	取得予定資産 の購入及びそ れらの付帯費 用	無担保 無保証
長期			基準金利+0.4%	借入実行日より 3年後の応当日			
			基準金利+0.5%	借入実行日より 5年後の応当日			
			基準金利+0.55%	借入実行日より 6年後の応当日			
			基準金利+0.6%	借入実行日より 7年後の応当日			
短期			株式会社 三井住友銀行	基準金利+0.5%			

(注1) 「短期」とは、借入実行日から返済期限までが1年以下である借入れをいい、「長期」とは、借入実行日から返済期限までが1年超である借入れをいいます。

(注2) 「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予定の金額であり、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3) 「基準金利」は、一般社団法人全国銀行協会が公表する日本円TIBORをいいます。返済期限が借入実行日より1年を超える日を応当日とする借入れについては、その一部又は全部について、金利スワップ契約等により、支払金利の固定化を検討します。

(注4) 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、本投資法人は本借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。

## 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26年10月3日 至 平成27年9月末日)	平成26年10月3日	750	0	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. 本書に基づく本投資口の募集及び売出しに関し、金融商品取引法及び関係政省府令に基づき、交付目論見書及び請求目論見書を作成し、これらを合冊（以下、交付目論見書と請求目論見書を合冊したかかる目論見書を「目論見書」といいます。）して投資家へ配布することがあります。その際には、当該目論見書に表紙を設け、「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書」と記載するほか、交付目論見書と請求目論見書のそれぞれに表紙を設け、かつ、それらの区分が明確となるようにします。
2. 目論見書、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、本投資法人及び取得予定資産のテナントのロゴマークや写真、図案を使用することがあります。また、目論見書の表紙に「生活密着型商業施設への重点投資」との記載を行います。
3. 交付目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（交付目論見書）」と記載し、その表紙及び表紙の次に、「本書は、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）です。」との文章及び「金融商品取引法上、投資家は、請求により左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。」との文章を記載します。更に、交付目論見書と請求目論見書を合冊して投資家へ配布する場合には、上記の文章に続けて、「ただし、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目論見書が合冊されています。」との文章を記載します。
4. 請求目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（請求目論見書）」と記載し、その表紙裏に、「本書は、金融商品取引法に基づき投資家の請求により交付される目論見書（請求目論見書）です。本書において用いられる用語は、本書に別段の定めがある場合を除いて、金融商品取引法の規定に基づいて投資家に交付しなければならない目論見書（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ものとします。」との文章を記載します。
5. 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。」
6. 交付目論見書の表紙以降に以下の内容を掲載します。



# KENEDIX

ケネディクス商業リート投資法人

生活密着性の高い商業施設への重点投資を通じて、  
地域コミュニティの活性化や  
社会インフラの整備に貢献し、  
中長期にわたる安定した資産運用を目指します。

## 本投資法人の戦略及び優位性

### 1 生活密着型商業施設への重点投資

- 生活必需品に対する安定したニーズ及び商業施設の小規模化・専門店化の進行に着目
- 日本初の生活密着型商業施設を中心としたポートフォリオ

### 2 安定的なキャッシュ・フローの創出及び賃料のアップサイドポテンシャルの追求

- 物件及びテナント等のポートフォリオを分散させ長期安定的なキャッシュ・フローの創出を目指す
- 変動賃料の導入による賃料のアップサイドポテンシャルの追求

### 3 スポンサー及びサポート会社による多様なサポートの活用

- 多様なパイプラインによる豊富な外部成長機会の確保
- 本資産運用会社によるPM業務の一括受託等を通じた内部成長の追求

### 4 投資主利益最大化のためのガバナンス体制

- 本投資法人の成長とケネディクス・グループの利益が一致するビジネスモデル
- 1口当たり分配金額に連動させた資産運用報酬体系の導入による投資主と本資産運用会社における利益の方向性の一致

(注)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 2 投資方針 (1) 投資方針 ① 本投資法人の基本理念及び特徴」をご参照下さい。

## ケネディクス商業リート投資法人 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(交付目論見書)

本届出目論見書により行うケネディクス商業リート投資法人投資口35,550,000,000円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口1,150,000,000円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、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。)(以下「金融商品取引法」といいます。)(第5条により有価証券届出書を平成27年1月6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、発行価格及び売出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しなければならない目論見書(交付目論見書)です。





## 生活密着型商業施設の特徴

日常生活に必要な商品・サービスを提供し、住宅地又はロードサイド等、日常生活圏に立地

1. 商圏は周囲1～10km程度（一般的には3～5km程度）で、利用客は商業施設周辺の消費者が中心
2. 地域のニーズを捉えた運営が可能であり、来店頻度が高く、平日・休日による差異が小さい
3. 消費者の多様化した嗜好に対応した食品・衣料品・日用品等、商品種別ごとの専門店テナントが入居

(注)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 2 投資方針 (1) 投資方針 ② 本投資法人の重点投資対象 (イ) 日本初の生活密着型商業施設を中心としたポートフォリオ」をご参照下さい。

金融商品取引法上、投資家は、請求により左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。ただし、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目論見書が合冊されています。

### 【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

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。

(注) 本書に掲載されている取得予定資産等の写真は、撮影後の期間の経過に伴う変更等により、必ずしも現況と一致していません。





# 安定性と成長性を兼ね備えた 生活密着型商業施設への重点投資

## 日本初の生活密着型商業施設を中心としたポートフォリオ

本投資法人は、生活密着型商業施設に重点投資し、生活密着型商業施設をはじめとした各種商業施設の底地への投資も行うことで、安定的なキャッシュ・フローを創出するとともに、収益成長の可能性を有するポートフォリオを構築することを目指します。



(注1) 各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 2 投資方針 (1) 投資方針 ② 本投資法人の重点投資対象 (イ) 日本初の生活密着型商業施設を中心としたポートフォリオ」をご参照下さい。

(注2) 本投資法人の1投資物件当たりの取得価格の目安は原則として5億円以上(消費税等の諸費用は含みません。)とします。

(注3) 上記は、生活密着型商業施設が有していると本投資法人が考えている物件規模、来店頻度、商圏等に関する一般的な特徴を簡略化して記載しています。上記は、生活密着型商業施設を含む商業施設一般についての本投資法人の分析であり、各商業施設が上記に記載の特徴を有していることを保証又は約束するものではありません。

## ポートフォリオ構築方針

### 物件選定基準

以下の4つの要素を中心とする総合的判断により、競争優位性があり、中長期的に安定した賃料収入の確保及び資産価値の向上が期待される商業施設を選定して投資を行います。

<b>施設としての魅力</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・優位性・競争力の検証 生活密着性の観点から集客力等の施設としての魅力を総合的に判断</li> </ul>	<b>立地の状況</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立地・商圏の分析 人口・世帯数・競合店の状況等を勘案して判断</li> </ul>
<b>収益性</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・収益の安定性やアップサイドポテンシャルの検証 稼働率、賃貸借の状況、賃料水準、契約形態等を勘案して判断</li> </ul>	<b>テナント構成</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・テナント構成の重視 テナントの信用力、使用目的の適正性等を勘案して判断</li> </ul>

### ポートフォリオの用途構成

本投資法人は、投資の100%を商業施設に対して行い、商業施設の中でも重点投資対象である生活密着型商業施設が取得価格<sup>(注1)</sup>ベースでポートフォリオ全体の80%以上となるように投資することで、安定的なキャッシュ・フローを創出するとともに、収益成長の可能性を有するポートフォリオの構築を目指します。



(注1)「取得価格」は、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。

### 本投資法人の投資対象地域

人口動態が比較的安定している四大都市圏<sup>(注1)</sup>を中心に積極的に投資を行います。特例市等<sup>(注2)</sup>にも厳選投資を行うことにより、特定の地域への集中を回避し、収益性の向上と市場の変化に対して柔軟に対応可能なポートフォリオの構築を目指します。



(注1)「四大都市圏」とは、首都圏、大阪圏、名古屋圏及び福岡圏をいい、うち「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいい、「大阪圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいい、「名古屋圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいい、「福岡圏」とは、福岡県をいいます。以下同じです。  
(注2)「特例市等」とは、四大都市圏外の特例市(人口20万人以上の法定人口を有する都市)及び人口20万人未満でもその周辺エリアを含め、相応の商業人口が見込まれる地域をいいます。以下同じです。

### 底地への投資方針 ～「JINUSHI案件」への積極投資～

本投資法人は、生活密着型商業施設をはじめとした各種商業施設への投資につき、底地形態での取得も検討します。

本投資法人は、底地投資に当たり、サポート会社である日本商業開発株式会社の事業用定期借地権を利用した底地への不動産投資手法(以下「JINUSHIビジネス」<sup>(注2)</sup>といいます。)により供給される底地案件(以下「JINUSHI案件」といいます。)を中心に積極的に投資します。

#### 「JINUSHI案件」の特徴

事業用定期借地権設定契約により建物はテナントが建築・所有するため、退去リスクが低く、長期的に安定したキャッシュ・フロー(借地料)の創出が見込める

償却負担がなく、建物の期中管理はテナント負担

定元商圏の厚さに裏打ちされたテナントニーズの高い「JINUSHI案件」へ積極的に投資を行う

長期的に安定した  
キャッシュ・フローによる  
ポートフォリオ収益力の  
下支え

(注1)本書において、赤い地主マークは日本商業開発株式会社を通じて取得した底地を、青い地主マークはそれ以外の底地のうち日本商業開発株式会社が設ける基準に適合したものを、それぞれ表します。なお、当該マークについて、「JINUSHIビジネス」の表記を省略することがあります。

(注2)「JINUSHIビジネス」は、日本商業開発株式会社の登録商標です。以下同じです。

(注3)詳細については、本文「第二部 ファンド情報 2 投資方針 (1) 投資方針 (ホ) 底地への投資方針～「JINUSHI案件」への積極投資～」をご参照下さい。





# 商業施設及び商業施設を取り巻くマクロ環境の変遷に

## 生活密着型商業施設

### 高齢者が牽引する消費トレンド及び生活必需品に対する安定したニーズ

- 今後、高齢化と四大都市圏への人口集中は更に進行することが見込まれ、その中で商圏の小規模化が都市部において進展するものと、本投資法人は考えています。
- 足元における小売業の市場規模の拡大傾向及び60歳以上の高齢者の金融資産保有割合からうかがわれる高い潜在的な購買力を商圏の小規模化のトレンドと併せると、今後は高齢者が生活密着型商業施設での消費を牽引していくものと、考えています。
- 社会構造が変化していく中においても、生活必需品に対するニーズは安定的に推移しています。
- 生活密着型商業施設は、今後も安定的なニーズが見込まれる日常生活に必要な商品・サービスを提供します。

#### 高齢化及び四大都市圏への人口集中に伴う商圏の小規模化

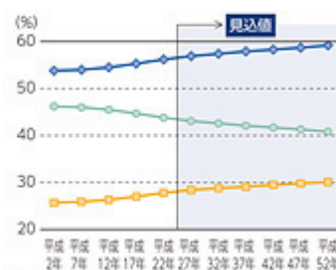
- 人口動態の推移としては、「高齢化の更なる進行」及び「首都圏を中心とした四大都市圏への集中」の2つのトレンドが見られます
- 高齢化に伴う個人の日常生活圏の縮小及び人口集中に伴う都市部における商圏の小規模化の進展が見込まれます

人口動態の推移



出所：総務省、国立社会保障・人口問題研究所

各地域の人口が総人口に占める割合の推移

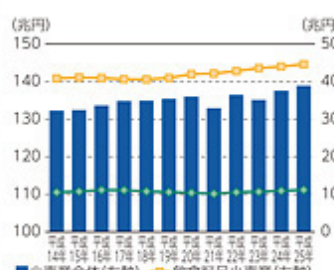


出所：国立社会保障・人口問題研究所

#### 高齢者が牽引する国内消費

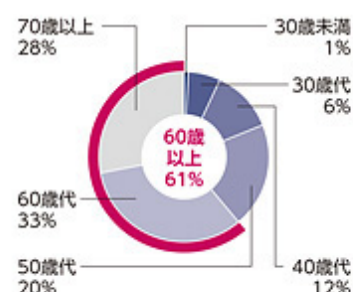
- 小売業全体の市場規模は、安定的に推移し、足元では拡大傾向にあります
- 60歳以上の高齢者の金融資産保有割合(平成21年)が全体の61%を占めていることから、高齢者の高い潜在的な購買力がうかがわれます

小売業の市場規模の推移



出所：経済産業省「商業統計」

世帯主の世代別の金融資産保有割合(平成21年)



出所：総務省「全国消費実態調査」

#### 生活必需品に対する安定的支出

- 生活必需品に対する支出(基礎的支出)は贅沢品に対する支出(選択的支出)に比べ比較的安定しています
- 生活必需品は実店舗において購入するという回答がインターネットで購入するという回答を大きく上回っています

基礎的支出・選択的支出の推移(対前年比)



出所：総務省「家計調査」

実店舗及びインターネットにおいて購入する商品別割合



出所：総務省「平成26年版 情報通信白書」

(注) 各用語の意味及び各数値の算出方法その他の詳細については、本文「第二部 ファンド情報 2 投資方針 (1) 投資方針 (2) 本投資法人の重点投資対象」及び同「③ 商業施設及び商業施設を取り巻くマクロ環境の変遷に即した生活密着型商業施設」をご参照下さい。

# 即した生活密着型商業施設

## の重要性の向上

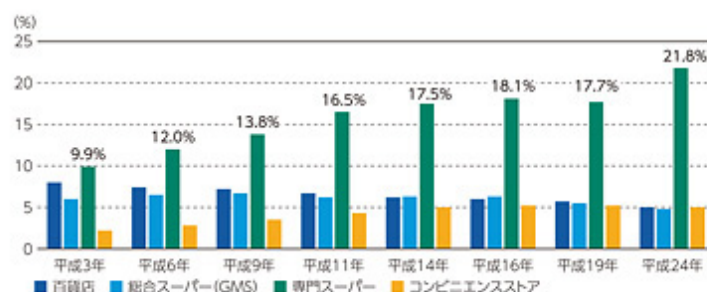
### 商業施設の小規模化及び専門店の台頭

- 総合スーパー（GMS）の小売市場におけるシェアが平成9年から平成24年にかけて縮小傾向にある一方で、専門スーパーの市場シェアは平成3年から平成24年にかけて拡大傾向にあります。
- 消費者のニーズが多様化する中で商業施設の小規模化・専門店化が進行しており、小売市場における専門店の重要性が高まっていると、本投資法人は考えています。
- 「拡散型から集約型」への誘導に向けた平成19年の都市計画法の改正により10,000㎡超の大規模集客施設の新設が規制されていることに加え、政府によるコンパクトシティの推進政策も、商業施設の小規模化の一因と、考えられます。

#### 高まる専門スーパーの市場シェア

- 小売市場における総合スーパー（GMS）のシェアが縮小傾向にある一方で、専門スーパーの市場シェアは拡大傾向にあります
- 多様化する消費者ニーズに対応する専門店の重要性が高まっています

小売市場における専門スーパーのシェアの推移

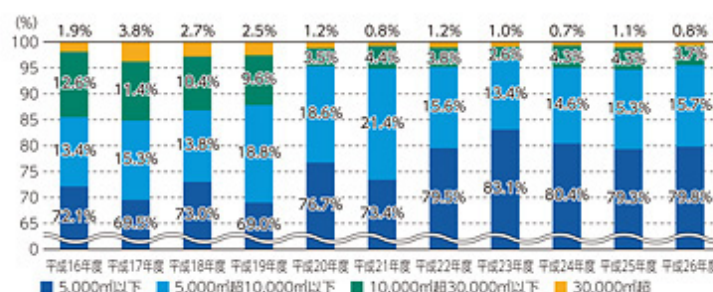


出所：経済産業省「商業統計」

#### 商業施設の 小規模化の進行

- 都市計画法が改正された平成19年以降、新設施設に占める10,000㎡以下の施設の比率の増加が顕著となっています

規模別新設届出件数割合の推移



出所：経済産業省「大店立地法の届出状況について」

#### 政府による コンパクトシティの推進

- 高齢化の更なる進行等を背景に、政府は日常生活に必要なサービスが身近に存在するコンパクトシティの実現を掲げています

#### 政府による都市計画運用指針を通じたコンパクトシティの推進

政府は、日常生活に必要な施設や機能を集約するコンパクトシティを推進しており、実現に向けて平成26年8月1日には都市計画運用指針の一部を改正しています

日常生活に必要な商品・サービスを提供する生活密着型商業施設の重要性が高まると、本投資法人は考えています

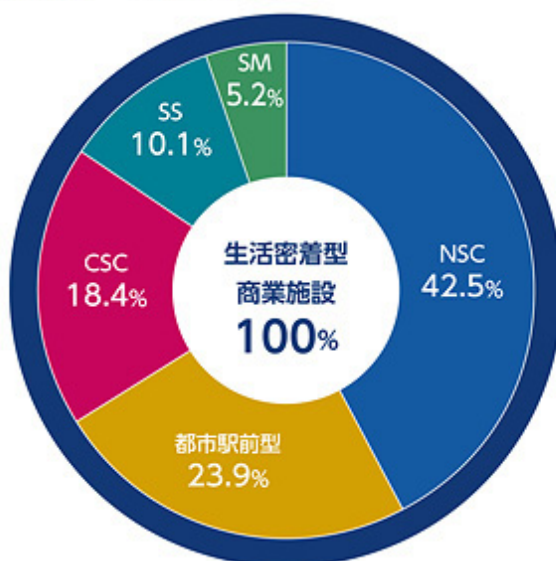
(注) 各用語の意味及び各数値の算出方法その他の詳細については、本文「第二部 ファンド情報 2 投資方針 (1) 投資方針 ① 本投資法人の基本理念及び特徴」、同「② 本投資法人の重点投資対象」及び同「③ 商業施設及び商業施設を取り巻くマクロ環境の変遷に即した生活密着型商業施設」をご参照下さい。



# 本投資法人の当初ポートフォリオの特徴

## 生活密着型商業施設を中心としたポートフォリオの構築

### 商業施設タイプ別の比率



取得予定価格の合計	808億円
鑑定評価額の合計	823億円
物件数	18件
平均鑑定NOI利回り	5.5%
平均築年数	10.4年
平均稼働率	98.6%
テナント数	286件
平均残存賃貸借期間	8.8年

(注1) 底地については、底地上の建物の商業施設タイプに基づき区分しています。

(注2) 各用語の意味及び各数値の算出方法その他の詳細については、本文「第二部 ファンド情報 2 投資方針 (1) 投資方針 ④ 本投資法人の当初ポートフォリオの特徴 (イ) 生活密着型商業施設を中心としたポートフォリオの構築」をご参照下さい。

## 安定性及び成長性の両方を追求するポートフォリオ

### 安定的なキャッシュ・フローの創出と収益成長の可能性を追求

#### 安定性

##### テナント業態の安定性

- 地域コミュニティにおける日常的な消費者ニーズを取り込む安定したテナント業態

##### 高い来店頻度

- 1人当たりの来店頻度が高く、継続的な消費ニーズが見込まれる

##### 分散の効いたポートフォリオ

- 物件、テナント構成及びテナント属性の分散による安定的なポートフォリオ構築を図る



#### 成長性

##### 豊富な外部成長機会

- 国内の商業施設における割合が拡大している生活密着型商業施設を中心としたポートフォリオは、今後の更なる外部成長への期待が高い

##### 消費の拡大に伴う賃料のアップサイドポテンシャル

- 本格的な景気回復を背景とした消費の拡大に伴う、賃料のアップサイドポテンシャルが見込まれる

##### テナントの入替えに伴う賃料向上の可能性

- 定期借家契約により、市場の変化に対応した最適なテナント構成を構築

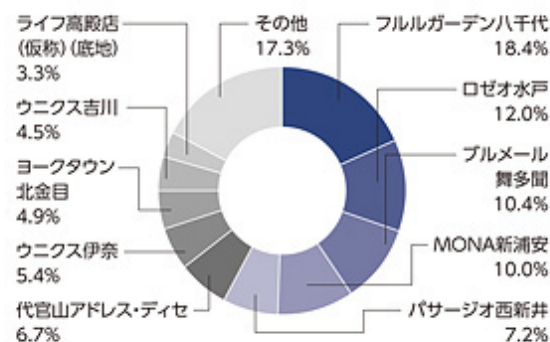
(注) 詳細については、本文「第二部 ファンド情報 2 投資方針 (1) 投資方針 ④ 本投資法人の当初ポートフォリオの特徴 (二) 安定性及び成長性の両方を追求するポートフォリオ」をご参照下さい。

## ポートフォリオ分散等による安定的なキャッシュ・フローの創出

本投資法人の当初ポートフォリオは、物件、テナント構成及びテナント属性の分散が図られており、また、投資対象地域については人口動態が比較的安定している四大都市圏への投資比率が85.1%（取得予定価格ベース）であり、高い割合となっています。このようなポートフォリオは、安定的なキャッシュ・フローの創出に寄与するものと、本投資法人は考えています。

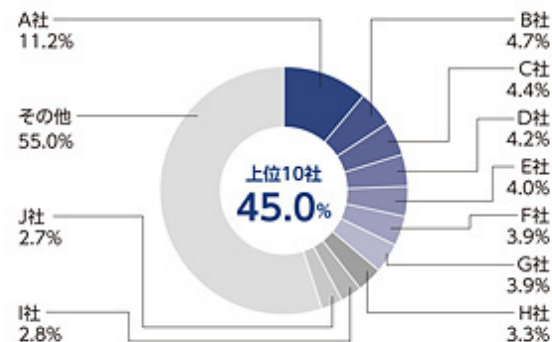
### 投資比率(上位10物件)

(取得予定価格ベース)



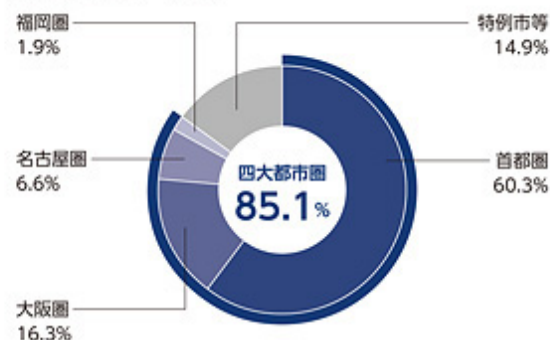
### テナントの構成比率

(賃料ベース)



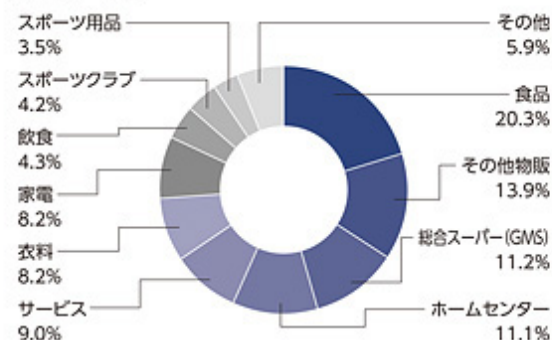
### 投資対象地域別の構成比率

(取得予定価格ベース)



### テナントの属性比率

(賃料ベース)

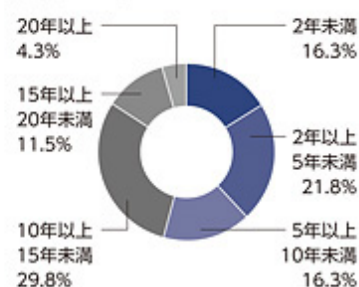


(注)各用語の意味及び各数値の算出方法その他の詳細については、本文「第二部 ファンド情報 2 投資方針 (1) 投資方針 ④ 本投資法人の当初ポートフォリオの特徴 (ロ) ポートフォリオ分散等による安定的なキャッシュ・フローの創出」をご参照下さい。

## 安定性を確保しながら成長余地も見込まれる契約形態

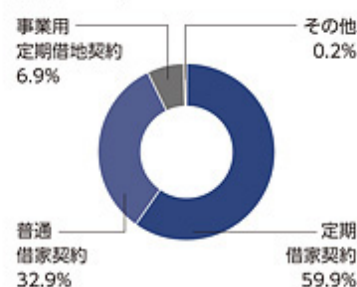
### 残存賃貸借期間の構成比率

(賃料ベース)



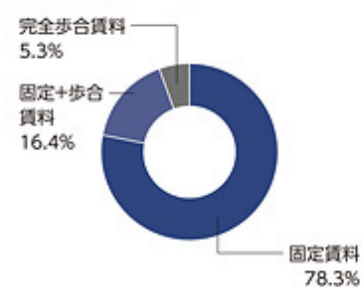
### 賃貸借契約形態の構成比率

(賃料ベース)



### 賃料(固定/変動)の構成比率

(賃料(実績)ベース)



(注)各用語の意味及び各数値の算出方法その他の詳細については、本文「第二部 ファンド情報 2 投資方針 (1) 投資方針 ④ 本投資法人の当初ポートフォリオの特徴 (ハ) 安定性を確保しながら成長余地も見込まれる契約形態」をご参照下さい。





# スポンサー及びサポート会社との協働

## ケネディクス・グループを中心とした幅広いサポートの活用

本投資法人は、スポンサーであるケネディクス株式会社を中核としたケネディクス・グループ及びサポート会社から外部成長及び内部成長に関する幅広いサポートを受けます。また、本投資法人は、スポンサー及びサポート会社が有する多様なパイプラインによる外部成長機会及び商業施設についての運用ノウハウ等を最大限に活用した内部成長戦略を推進します。



サポートの内容		 ケネディクス株式会社	 三井住友ファイナンス&リース	<p>● 日本商業開発株式会社 Nippon Commercial Development Co., Ltd.</p>	<p><b>p&amp;d consulting</b> 株式会社ピーアンドシーコンサルティング</p>
外部成長 サポート	パイプライン・サポート	●	●	●	●
	ウェアハウジング機能の提供	●	●		
内部成長 サポート	リーシング業務の提供	●		●	●
	PM業務の提供	●		●	●
	環境配慮技術・ノウハウの提供	●			
	運営状況評価業務及び運営に関する助言業務の提供				●
その他の サポート	人的支援の提供	●	●		
	商標の無償使用許諾			●	



# ケネディクス・グループの概要

## ケネディクス・グループ



### ケネディクス・グループの商業施設におけるリソース及びノウハウの活用

本投資法人は、不動産投資のプロフェッショナルであるケネディクス・グループにおける商業施設の開発・運営に関する知識、経験等のリソース及びノウハウを最大限に活用します。

### 本投資法人

ケネディクス・グループの商業施設におけるリソース及びノウハウを最大限に活用

#### 商業施設ファンド組成の事例(注1)



##### Challenger Kenedix Japan Trust (CKT)

オーストラリア証券取引所に上場後、私募ファンド化  
資産運用規模:約590億円(取得価格ベース) / 物件数:20(平成20年3月末日時点)



##### ドイツ系資金の私募ファンド

資産運用規模:約250億円(取得価格ベース) / 物件数:9(平成20年8月末日時点)

#### 商業施設開発の事例(注1)



無印良品下北沢店

フレーム神南坂



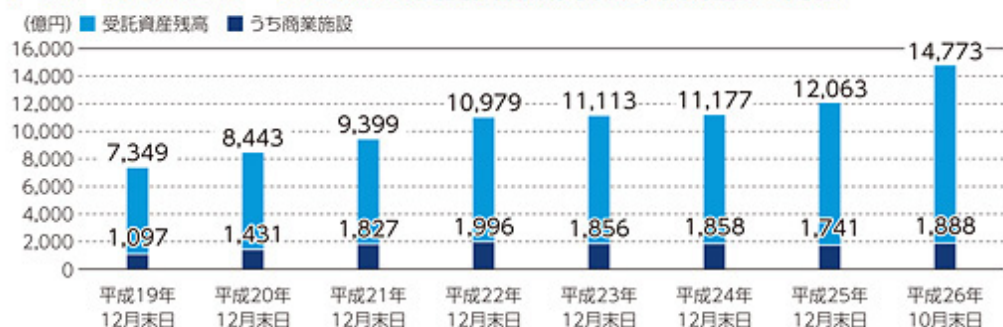
カリーノ千歳台

アシコタウンあしかが



ケネディクス・グループ  
豊富なリソース及びノウハウを保有

### ケネディクス・グループにおける受託資産残高及び商業施設の内訳



出所:ケネディクス株式会社

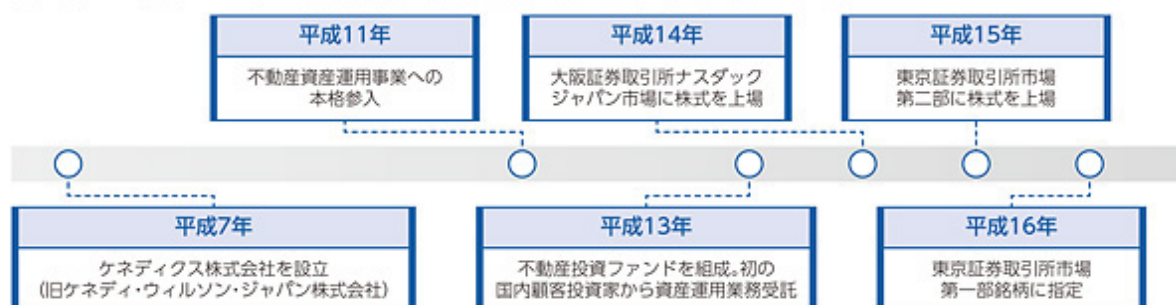
(注1) 上記物件はいずれもケネディクス・グループが過去に開発又は運用を行った国内の商業施設であり、本投資法人の取得予定資産ではありません。本書の日付現在、本投資法人がこれらの物件を取得する具体的な予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。

(注2) 各用語の意味及び各数値の算出方法その他の詳細については、本文「第二部 ファンド情報 2 投資方針 (1) 投資方針 ⑤ スポンサー・サポート (イ) スポンサー及びサポート会社との協働」をご参照下さい。

# ケネディクス・グループの概要

## ケネディクス・グループの沿革

ケネディクス・グループは、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投資機会の獲得に注力し、「機動性」と「柔軟性」を有する不動産投資運用を行っています。その理念及び

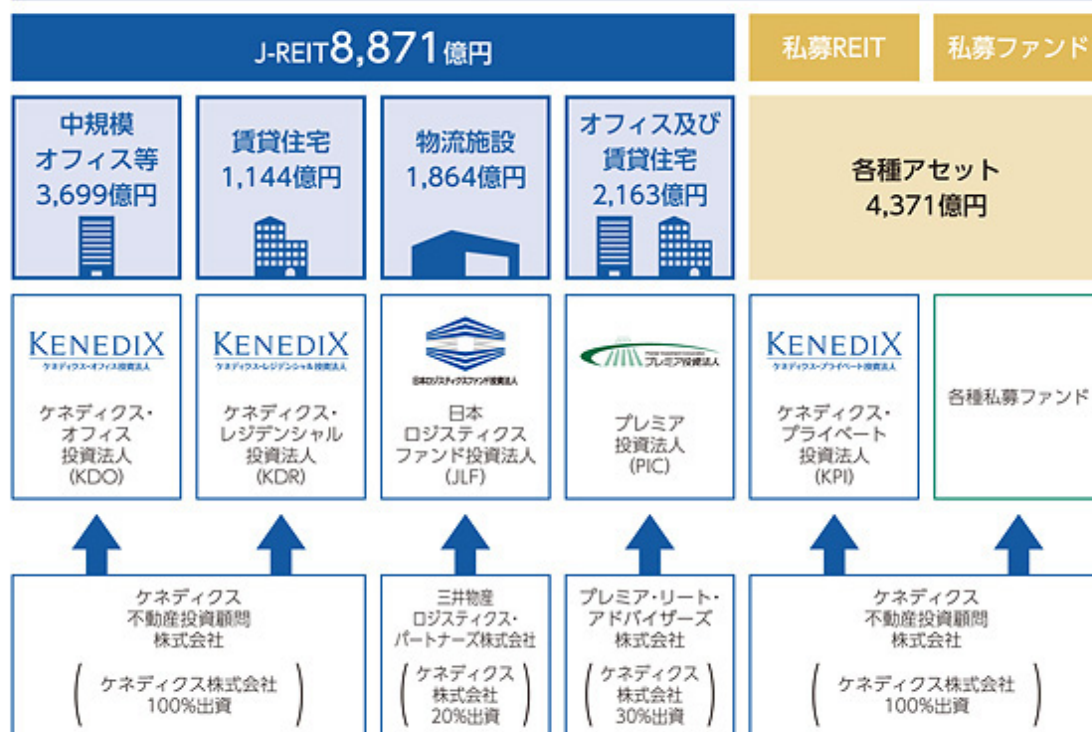


(注) 各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 2 投資方針 (1) 投資方針 ⑤ スポンサー・サポート (ロ) ケネディクス・

## ケネディクス・グループによるJ-REITへの強いコミットメント

ケネディクス株式会社は、その経営計画における重要施策として、スポンサーを務めるJ-REITを中心とする不動産投資法人の成長を積極的にサポートすることを掲げています。

受託資産残高合計 **1兆4,773億円** (平成26年10月末日現在) (注1)

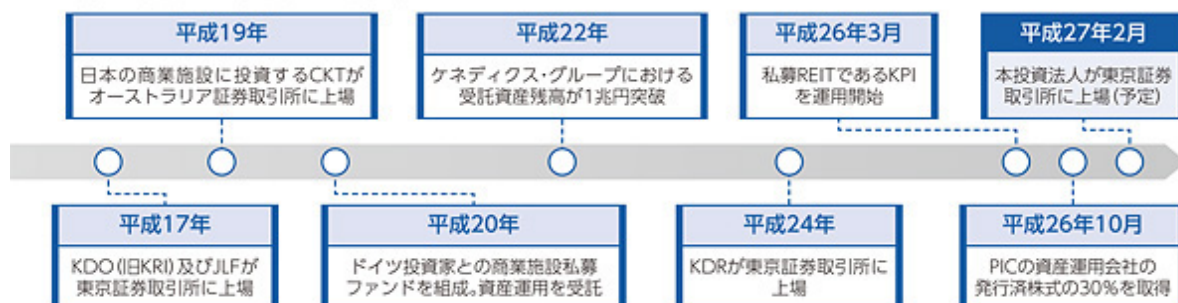


(注1) ケネディクス・グループの自己勘定1,530億円を含みます。

(注2) 詳細については、本文「第二部 ファンド情報 2 投資方針 (1) 投資方針 ⑤ スポンサー・サポート (ロ) ケネディクス・グループの概要」をご参照下さい。



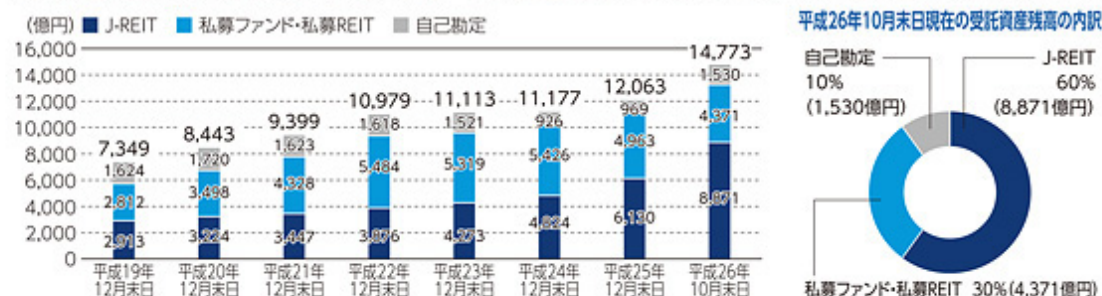
事業として営んでおり、変化の激しい市場の「トレンド」を迅速かつ的確に捉えながら優良案件の発掘と人材は本資産運用会社にも受け継がれています。



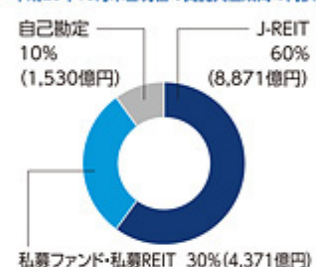
グループの概要をご参照下さい。

## ケネディクス・グループの受託資産残高の推移

ケネディクス・グループの受託資産残高は下表のとおり、平成20年の金融危機後も着実に増加し、平成26年10月末日現在におけるケネディクス・グループの受託資産残高のうち、J-REITの割合は過半を占めています。



平成26年10月末日現在の受託資産残高の内訳

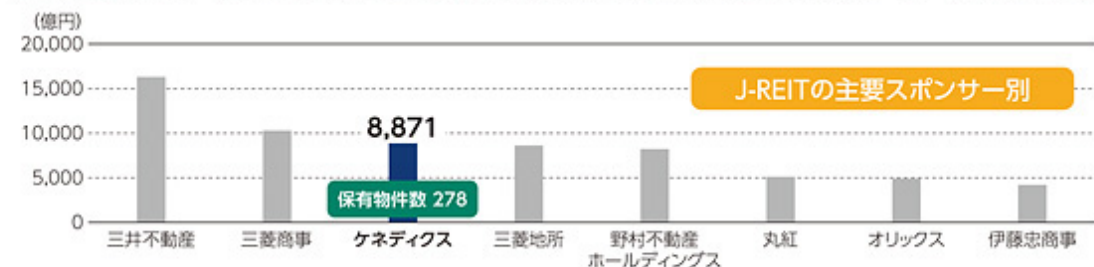


出所:ケネディクス株式会社

(注) 詳細については、本文「第二部 ファンド情報 2 投資方針 (1) 投資方針 ⑤ スポンサー・サポート (ロ) ケネディクス・グループの概要」をご参照下さい。

## J-REITの主要スポンサー(注1)別預り資産規模(注2)の比較

J-REITの主要スポンサーにおける預り資産規模の比較においても、ケネディクス株式会社は有力プレイヤーの一角を占めています。



出所:平成26年10月末日現在の各J-REITの開示資料をもとに本資産運用会社が作成

(注1)「主要スポンサー」とは、各J-REITにおける資産運用会社の株主のうち、信託銀行その他の金融機関である株主及び持株比率が20%未満の株主を除いたものをいいます。

(注2)各主要スポンサーの預り資産規模は、平成26年10月末日現在における各J-REITの資産規模(総取得価格ベース)を合計しています。

(注3)各用語の意味及び各数値の算出方法その他の詳細については、本文「第二部 ファンド情報 2 投資方針 (1) 投資方針 ⑤ スポンサー・サポート (ロ) ケネディクス・グループの概要」をご参照下さい。

## サポート会社の概要

### 三井住友ファイナンス&リース株式会社<sup>(注1)</sup>

SMFL 三井住友ファイナンス&リース

- 設立: 昭和38年2月 (リース事業開始: 昭和43年5月)
- 事業内容: 機械設備等各種物品の賃貸、営業貸付事業
  - ・ 営業資産3.6兆円(簿価ベース、平成26年3月末日現在)、平成25年度リース取扱高国内首位の総合リース会社(不動産セクターでの資産残高 約5千億円(簿価ベース))
  - ・ 株式会社三井住友銀行の取引先を顧客基盤とした幅広い案件発掘ルートに強み
- サポート内容:
  - ・ 不動産リース資産等の本投資法人への供給(パイプライン・サポート)
  - ・ ウェアハウジング機能、ブリッジファンド等へのファイナンス機能及び人的支援の提供
- 株主構成: 株式会社三井住友フィナンシャルグループ 60%、住友商事株式会社 40%



ゼビオ久宝寺店



ビバホーム座間店



Kalsa平塚田村店



イトーヨーカドー早稲田店



サミット井土ヶ谷店



スーパーデポ厚別東店

(注1) 以下「三井住友ファイナンス&リース」ということがあります。

(注2) 上記物件はいずれも三井住友ファイナンス&リースが過去に開発を行った又は現在保有している商業施設であり、本投資法人の取得予定資産ではありません。本書の日付現在、本投資法人がこれらの物件を取得する具体的な予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。

### 株式会社ピーアンドディコンサルティング<sup>(注1)</sup>

p&d consulting

- 設立: 平成10年8月
- 事業内容: 商業施設開発・運営・商業コンサルティング業務等
  - ・ 自社ブランド「UNICUS」の開発・運営(9か所)、その他商業施設の開発(8か所)(平成26年9月末日現在)
- サポート内容:
  - ・ 自社開発案件の本投資法人への供給(パイプライン・サポート)
  - ・ PM業務、テナントリーシング業務の提供
  - ・ 運営状況評価業務及び運営に関する助言業務の提供
  - ・ 商業施設開発及び運営実績に基づくノウハウを本投資法人の成長へ活用



長く愛される街づくり。UNICUS。  
「UNICUS」とは?  
「UNICUS」はラテン語  
「ユニーク」の由来  
「ユニーク」の由来  
「ユニーク」の由来



ユニクス上里



ワカパワーク



ユニクス南古谷



ユニクス鴻巣

(注1) 以下「ピーアンドディコンサルティング」ということがあります。

(注2) 上記物件はいずれもピーアンドディコンサルティングが過去に開発を行った商業施設であり、本投資法人の取得予定資産ではありません。本書の日付現在、本投資法人がこれらの物件を取得する具体的な予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。



■ 設立:平成12年4月

上場市場:東京証券取引所 市場第一部、名古屋証券取引所 市場第一部

■ 事業内容:不動産投資事業、サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業

・底地を投資対象とした「JINUSHIビジネス」を展開

■ サポート内容

- ・「JINUSHI案件」の本投資法人への供給(パイプライン・サポート)
- ・「JINUSHIビジネス」に基づく幅広いテナントとのリレーションシップを本投資法人の成長に活用
- ・PM業務、テナントリーシング業務の提供
- ・「JINUSHIビジネス」関連商標の無償提供

■ 特徴

独自のビジネスモデル

投資家の目線に立った、長期に安定したキャッシュ・フローを期待できる底地の開発を専門に取り扱う

テナントとのネットワーク

食品スーパー、ホームセンター等の生活利便施設を中心に、50テナント以上の事業取組実績

豊富な開発実績

47件、約53万㎡(土地面積ベース)、約800億円(簿価ベース)のJINUSHI案件を開発(平成26年10月末日現在)

投資家ネットワークと販売力

開発したJINUSHI案件の購入実績がある、又は興味のある投資家との太いパイプライン

・主な「JINUSHIビジネス」案件実績



ライフ卸常島店



クリエイト エス・ディー鎌倉材木座店



ヨークマート厚木南毛利店



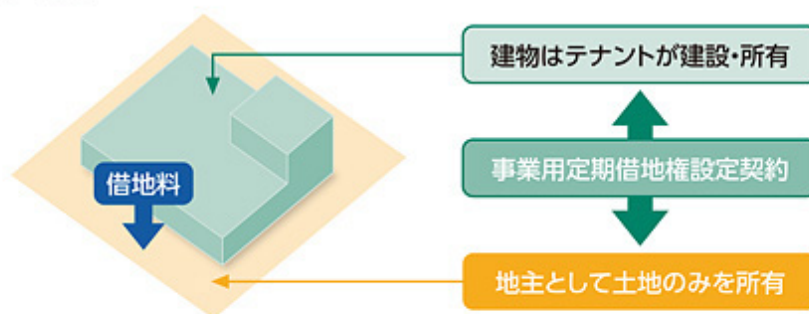
阪急オアシス高殿店

(注1)以下「日本商業開発」ということがあります。

(注2)上記物件はいずれも日本商業開発が過去に開発を行ったJINUSHI案件であり、本投資法人の取得予定資産ではありません。本書の日付現在、本投資法人がこれらの物件を取得する具体的な予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。

■ JINUSHIビジネス

日本商業開発株式会社が展開する「JINUSHIビジネス」は、土地のみに投資を行い、テナントとの事業用定期借地権設定契約に基づき、長期に安定したキャッシュ・フロー(借地料)を受け取るビジネスモデルです。



■ 日本商業開発株式会社が展開する「JINUSHIビジネス」の特徴

住宅への転用が可能な土地への投資

長期的に安定したキャッシュ・フローの創出が見込める

# 本投資法人の成長戦略



## 本投資法人の外部成長戦略

### 外部成長戦略における基本方針

- 1 商業施設投資のプロフェッショナルによる厳選投資
- 2 スポンサー及び商業施設投資・開発・運営等の専門家集団であるサポート会社による開発機能を含めた強力なパイプライン・サポート
- 3 優先交渉権等の活用による商業施設に関するパイプラインの確保
- 4 取得機会の最大化を実現するための多様な取得ルート及び取得手法の活用

### 優先交渉権等の活用による商業施設に関するパイプラインの確保

本投資法人は、ケネディクス・グループにおける開発案件の取得やサポート会社との間に有する優先交渉権を活用し、積極的な外部成長を目指します。

#### サポート会社が保有する物件の一例

 開発物件 SS ロイヤルホームセンター戸塚深谷(仮称) 所在地:神奈川県横浜市	 開発物件 SM ヨークマート戸塚区深谷町店 所在地:神奈川県横浜市	 開発物件 SM 万代塚口店(仮称) 所在地:兵庫県尼崎市
 開発物件 SM 大阪市西区プロジェクト(仮称) 所在地:大阪府大阪市	 開発物件 SM 大阪市中央区プロジェクト(仮称) 所在地:大阪府大阪市	

(注1) 上記は、本書の日付現在、サポート会社(その子会社等を含みます。)が底地を保有し、かつ、本投資法人の投資方針に合致している物件であることをサポート会社と本投資法人との間で確認している物件を記載しています。本書の日付現在、本投資法人がこれらの物件を取得する具体的な予定はなく、今後取得できる保証もありません。また、将来においてこれらの物件を本投資法人が取得することになった場合であっても、底地のみの取得となる可能性もあります。

(注2) 上記図は、設計図面等に基づく完成予想図であり、実際の完成した建物とは異なる場合があります。

(注3) 上記図における **開発物件** とは、スポンサー又はサポート会社が過去に開発を行った又は開発中若しくは開発予定の商業施設を示します。以下同じです。



## 取得機会の最大化を実現するための多様な取得ルート及び取得手法の活用

本投資法人は、スポンサー及びサポート会社が有する多様な取得ルートから、豊富な取得手法を活用し、継続的な商業施設の取得機会を確保し、今後も継続的な外部成長を目指します。

取得ルート	取得手法
スポンサー 7物件 ／ 543億円	<p>ケネディクス・グループの受託資産残高からの取得</p>  <p>フルルガーデン八千代</p>  <p>MONA新浦安</p>  <p>パサージュ西新井</p>  <p>開発物件 ロゼオ水戸</p>  <p>代官山アドレス・ディセ</p>  <p>ブルメール舞多間</p>  <p>ピアゴ・カーマホームセンター 近江八幡店</p>
	<p>三井住友ファイナンス&amp;リースからの取得</p>  <p>ヨークタウン 北金目</p>  <p>開発物件 カーマホームセンター 中川富田店(底地)</p>  <p>開発物件 ケーズデンキ 中川富田店(底地)</p>  <p>開発物件 ケーズデンキ 青森本店</p>  <p>開発物件 スーパースポーツ ゼビオ青森中央店</p>  <p>開発物件 ウニクス伊奈</p>  <p>開発物件 スポーツクラブルネサンス 富士見台</p>  <p>開発物件 バローー宮西店</p>  <p>開発物件 サニー野間店</p>
	<p>日本商業開発を通じた取得</p>  <p>開発物件 ライフ高殿店 (仮称)(底地)</p> <p>ピーアンドディコンサルティングからの取得</p>  <p>開発物件 ウニクス吉川</p>

(注) ライフ高殿店(仮称)(底地)の図は、本書の日付現在の設計図面等に基づく完成予想図であり、実際の完成した建物とは異なる場合があります。以下同じです。

# 本投資法人の内部成長戦略

## 内部成長戦略における基本方針

- 1 安定性及び成長性の両方を追求するポートフォリオの構築
- 2 AM業務及びPM業務の一体的な推進を通じたテナントリレーションの強化及びポートフォリオ収益力の強化
- 3 本資産運用会社によるPM業務の一括受託を通じた現場に近い商業施設マネジメントの実現
- 4 商業施設マネジメントによる内部成長を追求するとともに、地域コミュニティの活性化への貢献を目指す

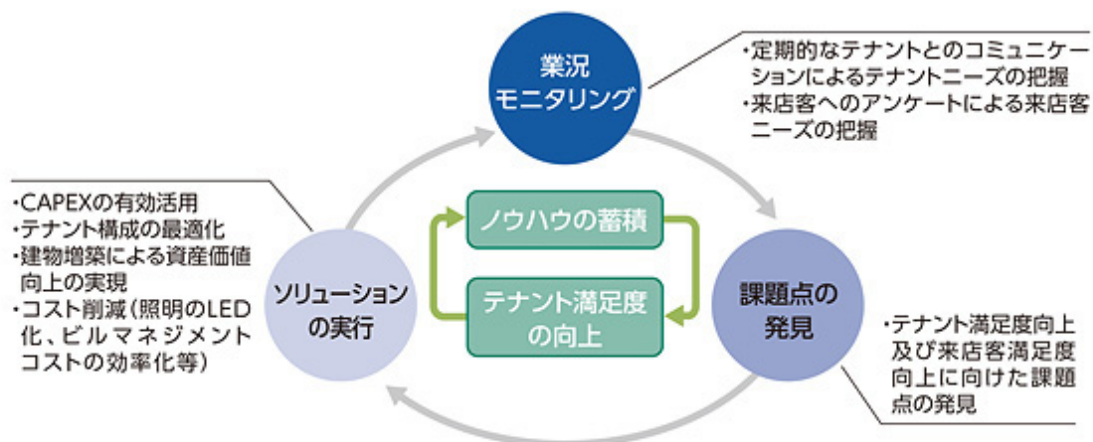
## AM業務及びPM業務の一体的な推進

本資産運用会社によるAM業務及びPM業務の一体的な推進を通じて、テナントリレーションの強化及びポートフォリオ収益力の強化を目指します。



## PM業務の一括受託を通じた現場に近い商業施設マネジメントの実現

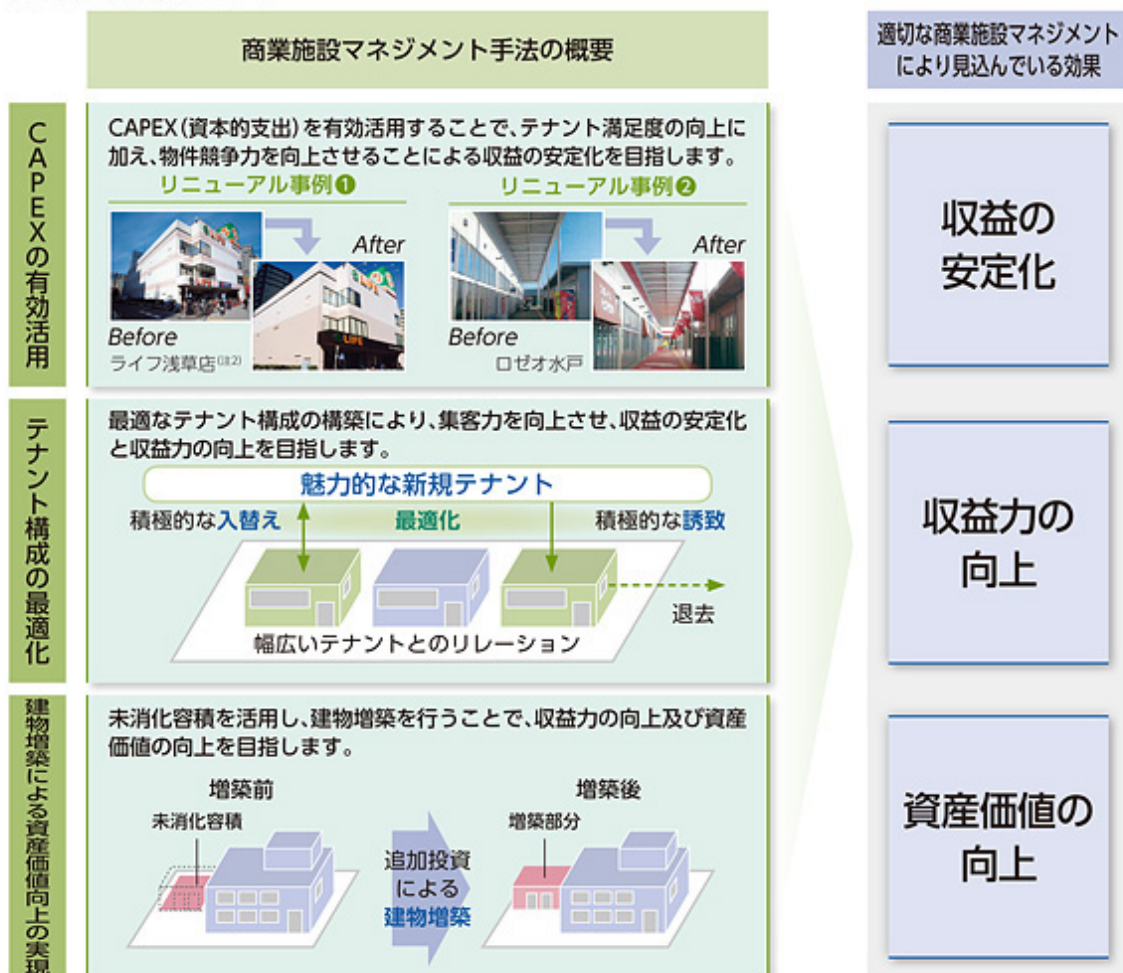
本資産運用会社によるPM業務の一括受託を通じて現場に近い商業施設マネジメントを実現し、ノウハウの蓄積及びテナント満足度の向上を目指します。





## 商業施設マネジメントによる内部成長の追求

本投資法人は、適切な商業施設マネジメントを通じて、収益の安定化、更なる収益力の向上及び資産価値の向上を目指します。



(注1) 各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 2 投資方針 (1) 投資方針 ⑥ 本投資法人の成長戦略 (ロ) 内部成長戦略」をご参照下さい。

(注2) リニューアル事例は、ケネディクス・グループによる商業施設のリニューアル実績の事例を記載しています。なお、ライフ浅草店は、本投資法人の取得予定資産ではありません。また、本書の日付現在、本投資法人が当該物件を取得する具体的な予定はありません。

## 中長期的な地域コミュニティの活性化に資する投資・運用

本投資法人は、サービス系テナントの誘致や地元参加型のイベント等を通じて地域コミュニティの活性化を図ることにより、中長期的な商業施設としての資産価値の向上を目指します。



ウニクス伊奈



ウニクス吉川



ロゼオ水戸

# 財務戦略

## 財務戦略

本投資法人は、中長期に安定した収益の確保と運用資産の規模の着実な成長及び運用の安定性を優先し、機動的な財務戦略を実行していきます。

エクイティ・ファイナンス	新投資口の発行は、LTV <sup>(注1)</sup> や投資物件の取得時期等を勘案した上で、投資口の希薄化に配慮しつつ実行します。
デット・ファイナンス	主要金融機関を中心としたバンクフォーメーションを構築し、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、返済期限の分散を図りながら、効率的な資金調達を実行します。また、LTVは資金余力の確保に留意し、適切な水準の範囲で運営を行います。
LTV水準	資金調達余力の確保に留意しつつ、原則として60%を上限とします。

(注1) [LTV]は、以下の計算式により算出されます。以下同じです。

$$LTV = (\text{借入金額} + \text{投資法人債発行残高} + \text{敷金} \cdot \text{保証金} - \text{敷金} \cdot \text{保証金の返還等のために留保されている現預金}) / (\text{総資産額} - \text{敷金} \cdot \text{保証金の返還等のために留保されている現預金})$$

(注2) [総資産額]は、直近の決算期の貸借対照表記載の総資産額をいいます。

## 借入れの予定の状況

本投資法人は、国内大手金融機関を中心としたバンクフォーメーションを形成することを目指しています。以下の借入れ及び本募集による調達資金を取得予定資産の購入代金等に充当します。

区分	借入先	借入予定額	利率	返済期限	返済方法	用途	摘要
短期	株式会社 三井住友銀行を アレンジャーとする 協調融資団体	350.5億円	基準金利に0.3%を加えた利率	借入実行日より1年後の応当日	期限一括返済	取得予定資産の購入及びそれらの付帯費用	無担保無保証
長期			基準金利に0.4%を加えた利率	借入実行日より3年後の応当日			
			基準金利に0.5%を加えた利率	借入実行日より5年後の応当日			
			基準金利に0.55%を加えた利率	借入実行日より6年後の応当日			
			基準金利に0.6%を加えた利率	借入実行日より7年後の応当日			
短期	株式会社 三井住友銀行		基準金利に0.5%を加えた利率	借入実行日より1年後の応当日			

(注) 詳細については、本文「第三部 投資法人の詳細情報 第5 投資法人の経理状況 2 投資法人の現況 (2) 借入れの状況」をご参照下さい。

## 格付の取得

本投資法人は、本書の日付現在、株式会社日本格付研究所(JCR)よりAの長期発行体格付を付与されています。

株式会社日本格付研究所(JCR)

A

(注) 上記格付は、本投資法人に関する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、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開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開覧に供される予定の信用格付はありません。

## 敷金・保証金の活用

本投資法人は、テナントから預託された敷金・保証金を資金として有効活用します。

取得予定資産の敷金・保証金の総額  
(平成26年9月末日現在)

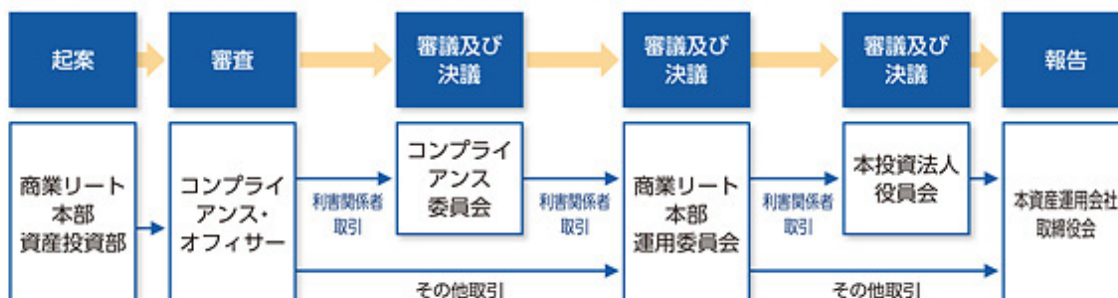
84億円



## 投資主利益最大化のためのガバナンス体制

### 資産の取得等が利害関係者取引となる場合における意思決定フロー

資産の取得等が利害関係者取引となる場合には、独立性のある意思決定プロセスで運用します。



(注) 詳細については、本文「第二部 ファンド情報 2 投資方針 (1) 投資方針 ⑤ 投資主利益最大化のためのガバナンス体制 (イ) 利害関係者取引における意思決定フロー」をご参照下さい。

### ケネディクス・グループによる本投資法人への出資

国内一般募集において、引受人は本投資法人が指定する販売先として、本資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社に対して、5,000口<sup>(注)</sup>を販売する予定です。ケネディクス・グループが本投資法人に出資し、本投資法人の投資主の利益とケネディクス・グループの利益を一致させることが、本投資法人の投資主価値の向上に資するものと、本投資法人は考えています。

#### ケネディクス・グループによる本投資法人への出資

本投資法人の発行済投資口数の約2% (5,750口) を保有する予定

(注) 本第三者割当による発行投資口の全部が発行された場合、ケネディクス株式会社の保有割合は約2%となる予定です。

### 投資主利益と連動した資産運用報酬体系の導入

本投資法人は、1口当たり分配金額に連動させた資産運用報酬体系を導入することにより、投資主と本資産運用会社における利益の方向性の一致を図ります。

1口当たり  
分配金額に連動

1口当たり分配金額に連動させた資産運用報酬体系は、本資産運用会社に対して、本投資法人の収益向上を最優先した資産運用を行わせることに資すると考えます。




### 本投資法人の成長とケネディクス・グループの利益が一致するビジネスモデル

ケネディクス・グループは、不動産運用を主たる事業とし、J-REITにおける受託資産残高の割合がその全体の受託資産残高の過半を占めています。本書の日付現在、このような事業ポートフォリオを有する企業グループは日本ではケネディクス・グループのみであり、ケネディクス・グループにおけるJ-REITを中心とする不動産投資信託の運用事業の重要性が高いことから、運用する不動産投資信託の健全な成長はケネディクス・グループにとっても利益が一致するものと、本投資法人は考えています。

# 当初ポートフォリオの概要



取得予定価格の合計	鑑定評価額の合計	平均鑑定NOI利回り	平均稼働率	テナント数
80,843百万円	82,374百万円	5.5%	98.6%	286

通番	物件名	住所	取得 予定価格 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%)	稼働率 (%)	テナント数 (注1)
T-1	フルルガーデン八千代	千葉県八千代市	14,848	15,000	5.2	100.0	53
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	8,063	8,340	6.1	100.0	75
T-3	パサージオ西新井	東京都足立区	5,850	6,020	5.0	99.1	41
T-4	代官山アドレス・ディセ	東京都渋谷区	5,390	5,400	4.3	95.2	27
T-5	ウニクス伊奈	埼玉県北足立郡	4,379	4,410	5.4	100.0	1
T-6	ヨークタウン北金目	神奈川県平塚市	4,000	4,120	5.4	100.0	1
T-7	ウニクス吉川	埼玉県吉川市	3,600	3,630	5.1	100.0	11
T-8	スポーツクラブルネサンス富士見台	東京都練馬区	2,586	2,600	4.9	100.0	1
O-1	ブルメール舞多間	兵庫県神戸市	8,389	8,520	5.8	97.2	46
O-2	ライフ高殿店(仮称)(底地) 	大阪府大阪市	2,685	2,700	4.8	100.0	1
O-3	ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店	滋賀県近江八幡市	2,140	2,390	7.5	100.0	2
N-1	カーマホームセンター中川富田店(底地) 	愛知県名古屋市	2,311	2,380	5.2	100.0	1
N-2	パロー一宮西店	愛知県一宮市	2,174	2,190	5.9	100.0	1
N-3	ケースデンキ中川富田店(底地) 	愛知県名古屋市	889	903	5.2	100.0	1
F-1	サニー野間店	福岡県福岡市	1,497	1,500	5.4	100.0	1
R-1	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	9,675	9,780	5.7	94.6	21
R-2	ケースデンキ青森本店	青森県青森市	1,469	1,590	6.7	100.0	1
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	青森県青森市	898	901	6.4	100.0	1

(注1) マスターリース会社が賃貸人等との間でパス・スルー型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、エンドテナントの数を記載しています。

(注2) 詳細については、本文「第二部 ファンド情報 2 投資方針 (2) 投資対象 ③ 取得予定資産の概要」をご参照下さい。



首都圏

T-1 フルルガーデン八千代



T-2 MONA新浦安



T-3 バサージュオ西新井



T-4 代官山アドレス・ディセ



T-5 ウニクス伊奈



T-6 ヨークタウン北金目



T-7 ウニクス吉川



T-8 スポーツクラブ  
ルネサンス富士見台



大阪圏

O-1 ブルメール舞多間



O-2 ライフ高殿店  
(仮称) (底地)



O-3 ピアゴ・カーマホーム  
センター近江八幡店



福岡圏

F-1 サニー野間店



名古屋圏

N-1 カーマホームセンター  
中川富田店(底地)



N-2 バロー一宮西店



N-3 ケーズデンキ  
中川富田店(底地)



NSC

SM

CSC

都市駅前型

SS

特例市等

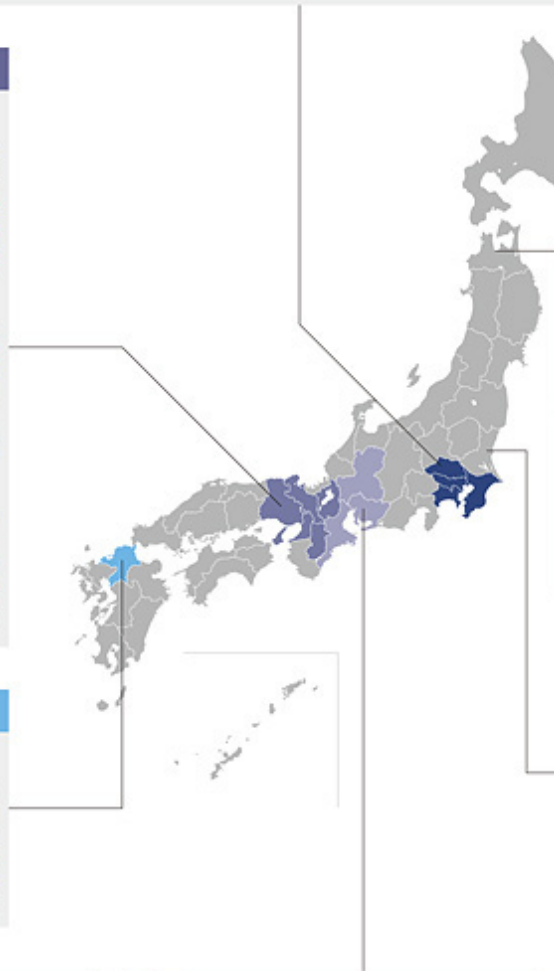
R-2 ケーズデンキ青森本店



R-3 スーパースポーツゼビオ  
青森中央店



R-1 ロゼオ水戸



# 取得予定資産

**CSC**

コミュニティ  
ショッピングセンター

## フルルガーデン八千代



### 1. 物件の特徴

- 平成14年10月に開業したイトーヨーカドー棟と専門店棟の2棟から構成される店舗面積約4.2万㎡のCSCです。隣接地にはヤマダ電機、ラウンドワン等があり、一体的な商業集積地を形成しています。
- イトーヨーカドー棟には直営売場のほか約30テナントが出店しており、専門店棟には大手のカジュアル衣料店、スポーツ用品店、ベビー用品店、100円ショップ等、単独集客力をもつ複数の大型専門店を中心に計約50テナントが出店しています。
- 3km圏の商圈において、本物件が一番店であり、国道16号を軸とした南北からの集客に強みをもっています。
- 本物件においては店舗出荷型ネットスーパー事業が展開されています。

### 2. 商圈の概要

#### ① 立地・交通アクセス

- 国道296号との交差点に近い国道16号沿いに立地し、交通アクセスに恵まれています。また、乗用車保有率の高い商圈であり、良好な道路アクセシビリティは強みといえます。
- 東京メトロ東西線とも乗り入れている東葉高速鉄道東葉高速線「村上」駅南口に位置しており、車を運転しない客層や駅利用者も集客しやすくなっています。

#### ② 商圈特性

- 平成22年国勢調査に基づく商圈人口は3km圏16.4万人、5km圏32.8万人となっており、1km圏では平成17年比で8%の人口増加がみられます。
- 東葉高速鉄道東葉高速線により子育てファミリーを中心に人口が流入し、世帯支出が見込める有望なマーケットとなっています。

取得予定価格	14,848百万円
所在地	千葉県八千代市
土地面積 <sup>(注)</sup>	①22,207.34㎡ ②23,292.14㎡
延床面積 <sup>(注)</sup>	①50,960.84㎡ ②65,698.32㎡
メインテナント	株式会社イトーヨーカ堂
鑑定NOI	773百万円
鑑定NOI利回り	5.2%



(注) ①はイトーヨーカドー棟に関する事項を、②は専門店棟に関する事項をそれぞれ記載しています。



**NSC**ネイバーフード  
ショッピングセンター**ブルメール舞多間****1. 物件の特徴**

- 神戸市垂水区の丘陵地に立地するNSCです。食品スーパー、家電量販店、大手衣料店、ペーパー用品店を核テナントに約45店舗のテナントが入居し、店舗は2層で駐車場を囲むように配置されています。
- 核テナントの動向は安定しており、競争力を維持できています。

**2. 商圏の概要****① 立地・交通アクセス**

- 神戸市垂水区は神戸市の西側に位置します。南側がJR山陽本線「垂水」駅まで約4km、北側は神戸市営地下鉄「学園都市」駅まで約2kmの立地にあり、バス交通網が充実したエリアであり、これらの駅から広がる住宅エリアが商圏となります。
- 本物件に接道する多聞小寺線はロードサイド商業が成立するポテンシャルをもつ道路で、周辺には飲食店などが立地しています。

**② 商圏特性**

- 平成22年国勢調査に基づく商圏人口は1km圏1.8万人、3km圏17.9万人、5km圏41.4万人となっており、平成17年比では人口推移は横這いから微減でしたが、本物件周辺は、新興住宅地の一角であり、宅地造成が継続しています。

取得予定価格	8,389百万円
所在地	兵庫県神戸市
土地面積	54,838.70㎡
延床面積	36,349.60㎡
メインテナント	株式会社エディオン
鑑定NOI	490百万円
鑑定NOI利回り	5.8%



# 取得予定資産

## NSC ネイバーフード ショッピングセンター ウニクス伊奈



### 1. 物件の特徴

- 食品スーパー、薬局、100円ショップ、衣料店、ソフトレンタル店等を核テナントとしたNSCとして平成18年4月に開業しました。
- オープン型の施設で、広場空間の設えもありデザイン性も高い物件です。
- 核テナントの食品スーパーが高い集客力を有し、その他多様なサービスを提供する店舗を複合することで、周辺地域で高い競争力を有する施設となっています。

### 2. 商圏の概要

#### ① 立地・交通アクセス

- 北足立郡伊奈町は上尾市、桶川市、蓮田市と隣接し、当該地区は都市化に向けた土地区画整備事業地内の区域です。
- JR「大宮」駅を起点とする埼玉新都市交通伊奈線(ニューシャトル)「羽貫」駅から徒歩5分程度に立地し、現在も本物件周辺は住宅分譲が進行しており、人口増加が継続しています。
- 東側は蓮田市を縦貫する国道122号、西側は上尾市を縦貫する国道17号が通り、居住密度の高い上尾市方面からのアクセシビリティも良好です。

#### ② 商圏特性

- 周辺市町に比べて伊奈町の人口増加率は高く、平成26年初時点と平成21年初比、5.8%増となっています。
- 居住者は10歳未満と30歳代の比率が高く、若いファミリー世帯が多いエリアです。

取得予定価格	4,379百万円
所在地	埼玉県北足立郡
土地面積	32,553.16㎡
延床面積	14,160.04㎡
メインテナント	株式会社ピーアンド ディコンサルティング
鑑定NOI	235百万円
鑑定NOI利回り	5.4%





都市  
駅前型

## MONA新浦安



### 1. 物件の特徴

- 平成2年11月に開業した都市駅前型商業施設です。JR京葉線「新浦安」駅からペDESTリアンデッキによって直結しています。また、周辺道路も整備されており、自動車でのアクセスにも恵まれています。
- 商業ゾーンは地下1階、地上4階建となっており、食品スーパー、衣料店、飲食店、物販店、サービス店を併せて約70テナントが出店しています。
- 隣接する商業施設とともに「新浦安」駅前の地域コミュニティの一翼を担っており、商業集積地としての立地優位性を有しています。

### 2. 商圏の概要

#### ① 立地・交通アクセス

- 一日平均10万人を超える乗降客数を有するJR京葉線「新浦安」駅前に立地しています。「新浦安」駅は「東京」駅から快速電車で約17分と交通至便で、東京ディズニーリゾートの存する「舞浜」駅からも1駅と、人気の高い住宅エリアの玄関口として商業ポテンシャルを有しています。
- 道路網は県道242号線及びJR京葉線と並走する県道276号線が主要アプローチ道路となっており、駅前としては良好なアクセシビリティを有しています。

#### ② 商圏特性

- 平成22年国勢調査に基づく商圏人口は1km圏3.3万人、3km圏20.5万人、5km圏51.0万人となっており、平成17年比で1km圏では横ばい、3km圏及び5km圏では4～5%程度の増加傾向となっています。
- 居住者の所得水準は高く、都市志向をもつオリエティの高いファミリー世帯が多いことが特徴です。

取得予定価格	8,063百万円
所在地	千葉県浦安市
土地面積	15,875.86㎡(注)
延床面積	76,767.24㎡(注)
メインテナント	非開示
鑑定NOI	493百万円
鑑定NOI利回り	6.1%



(注) 本物件建物は区分所有建物ですが、本物件建物を含む一棟の建物の敷地全体の面積及び延床面積を記載しています。



## 取得予定資産

### NSC ネイバーフード ショッピングセンター ウニクス吉川



■食品スーパーとホームセンターを核テナントとして、歯科クリニック、クリーニング店、理美容院、音楽教室、動物病院等8店舗の専門店、サービス店を複合する平成23年9月に開業したNSCです。各テナント間の相乗効果を発揮したテナントミックスにより、競合店に対し優位性を構築しています。

■前面道路の県道377号線は市域を横断する認知度の高い主要生活道路で、アクセシビリティは良好です。



取得予定価格	3,600百万円
所在地	埼玉県吉川市
土地面積	22,239.94㎡
延床面積	11,450.70㎡
メインテナント	コーナン商事株式会社
鑑定NOI	184百万円
鑑定NOI利回り	5.1%



### NSC ネイバーフード ショッピングセンター ロゼオ水戸



■食品スーパーとホームセンターを核テナントとするNSCで、平成21年4月に開業しました。

■県道50号線から一本入った県庁南大通りに面しています。県道50号線は市域の南北方向に伸びる道路で、北は国道50号と、南は国道6号と接続するなど道路アクセシビリティは良好です。周囲は新しい戸建分譲地が広がり、若いファミリー世帯が多い人口増加エリアです。



取得予定価格	9,675百万円
所在地	茨城県水戸市
土地面積	73,940.62㎡
延床面積 <sup>(注)</sup>	① 138.32㎡ ② 9,684.79㎡ ③ 4,549.60㎡ ④ 13,047.79㎡ ⑤ 330.75㎡ ⑥ 265.65㎡
メインテナント	株式会社LIXILピバ
鑑定NOI	554百万円
鑑定NOI利回り	5.7%



(注) ①はA棟(コーヒーショップ棟)に関する事項を、②⑤⑥はB棟(モール棟)に関する事項を、③はC棟(スポーツ施設棟)に関する事項を、④はD棟(ホームセンター棟)に関する事項をそれぞれ記載しています。



都市  
駅前型

## パサージオ西新井



■東京メトロ日比谷線及び半蔵門線との直通運転もある東武伊勢崎線「西新井」駅西口に平成22年4月に開業しました。吹き抜けのある通路(パサージオ)を中心に地下1階から4階に店舗がレイアウトされるデザイン性の高い都市駅前型商業施設です。

■本物件の立地する「西新井」駅西口地区は、近年の大規模住宅開発によって子育てファミリーが大量に流入しています。



取得予定価格	5,850百万円
所在地	東京都足立区
土地面積	5,079.68㎡
延床面積	21,996.90㎡
メインテナント	非開示
鑑定NOI	289百万円
鑑定NOI利回り	5.0%



都市  
駅前型

## 代官山アドレス・ディセ



■本物件はタワーマンション、公共スポーツセンター等によって構成される複合施設の商業施設部分であり、代官山のランドマークとして平成12年8月に開業しました。代官山を象徴する感度の高い店舗が入居し、代官山の街特性にマッチしたテナント構成となっている一方で、食品スーパー、ドラッグストア及び生活雑貨店も揃い、生活密着性も有しています。



取得予定価格	5,390百万円
所在地	東京都渋谷区
土地面積	17,262.00㎡(注)
延床面積	92,064.43㎡(注)
メインテナント	非開示
鑑定NOI	232百万円
鑑定NOI利回り	4.3%



(注) 本物件建物は区分所有建物ですが、本物件建物を含む一棟の建物の敷地全体の面積及び延床面積を記載しています。

Kenedix Retail REIT Corporation

27

## 取得予定資産

**NSC**

ネイバーフッド  
ショッピングセンター

## ヨークタウン北金目



取得予定価格	4,000百万円
所在地	神奈川県平塚市
土地面積	9,996.36㎡(仮換地)
延床面積	8,528.68㎡
メインテナント	株式会社ヨークマート
鑑定NOI	214百万円
鑑定NOI率(%)	5.4%



■食品スーパーのヨークマートを核テナントとするNSCとして平成21年4月に開業しました。ヨークマートを核に、家電量販店、薬局、100円ショップ、レストラン等、相乗性をもつ最寄型業態を複合し、ニュータウンエリアの地域コミュニティを担っています。



**SS**

スペシャリティ  
ストア

## スポーツクラブルネサンス富士見台



取得予定価格	2,586百万円
所在地	東京都練馬区
土地面積	1,729.24㎡
延床面積	3,109.74㎡
メインテナント	株式会社ルネサンス
鑑定NOI	127百万円
鑑定NOI率(%)	4.9%



■東京都練馬区の西武池袋線「富士見台」駅至近に立地する会員制スポーツクラブです。延床面積約3,100㎡の総合型スポーツクラブで、地下1階から2階にジムや2つのスタジオ、プール等を擁する等、競合するスポーツクラブと比較しても充実した施設内容を有しています。





SM

スーパー  
マーケットライフ高殿店(仮称)(底地) 

取得予定価格	2,685百万円
所在地	大阪府大阪市
土地面積	4,437.07㎡
延床面積	—
メインテナント	株式会社ライフコーポレーション
鑑定NOI	127百万円
鑑定NOI利回り	4.8%



- 本底地上には、平成27年夏にSMとしてライフ高殿店(仮称)が開店予定であり、本書の日付現在は建物建設中です。株式会社ライフコーポレーションは周辺エリアで多くの店舗を出店し、ドミナント戦略を進めています。
- 本物件は、大阪市旭区の人口密集エリアに立地しており、大阪市中心部に近接するため、大阪市営地下鉄、京阪電気鉄道京阪本線等、鉄道網が充実しているエリアです。

NSC

ネイバーフッド  
ショッピングセンター

## ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店



取得予定価格	2,140百万円
所在地	滋賀県近江八幡市
土地面積	29,410.00㎡
延床面積 <sup>(注)</sup>	①7,346.00㎡ ②4,937.85㎡
メインテナント	ユニー株式会社
鑑定NOI	161百万円
鑑定NOI利回り	7.5%



- ユニーグループの食品スーパーであるピアゴ近江八幡店と、カーマホームセンター近江八幡店の2棟で構成されるNSCとして平成17年に開業しました。
- JR東海道本線・近江鉄道八日市線「近江八幡」駅の南約800mに立地しています。本商圏では「近江八幡」駅周辺を中心にマンション開発が進み、1km圏は若いファミリー世帯が多いエリアです。





(注)①はピアゴ様に関する事項を、②はカーマホームセンター棟に関する事項をそれぞれ記載しています。

## 取得予定資産

SS

スペシャルティ  
ストア

カーマホームセンター中川富田店(底地) 

ケースデンキ中川富田店(底地) 



カーマホームセンター中川富田店(底地)

取得予定価格	2,311百万円
所在地	愛知県名古屋市
土地面積	17,431.00㎡
延床面積	—
メインテナント	株式会社カーマ
鑑定NOI	120百万円
鑑定NOI利回り	5.2%



ケースデンキ中川富田店(底地)

取得予定価格	889百万円
所在地	愛知県名古屋市
土地面積	5,560.23㎡
延床面積	—
メインテナント	非開示
鑑定NOI	46百万円
鑑定NOI利回り	5.2%



■カーマホームセンター中川富田店(底地)及びケースデンキ中川富田店(底地)は、名古屋市中川区富田地区に立地し、隣地に食品スーパー、大手衣料店及びスポーツ用品店が出店しており、隣接店舗と共に商業集積を形成しています。これらの店舗はいずれも平成25年に開業しており、真新しい有力店の集積で相乗効果を有しています。

NSC

ネイバーフッド  
ショッピングセンター

バロー一宮西店



取得予定価格	2,174百万円
所在地	愛知県一宮市
土地面積	16,736.18㎡
延床面積	9,447.48㎡
メインテナント	株式会社バロー
鑑定NOI	128百万円
鑑定NOI利回り	5.9%



■中部地方を中心に展開する有力な食品スーパーであるバローを核テナントに、家電量販店、バローグループのスポーツクラブ等を複合する、平成14年に開業したNSCです。

■JR線「名古屋」駅から快速電車で10分のJR線「尾張一宮」駅、名古屋鉄道「名鉄一宮」駅から1.1km程度の距離に立地しています。「尾張一宮」駅を中心に市街地が広がり、鉄道網、道路網に恵まれた地域であるため、名古屋市のベッドタウンとなっています。



SM

スーパー  
マーケット

## サニー野間店



- 昭和45年の開業から長年にわたり地域住民に支持されてきた旧店舗を平成19年に建て替えたSMです。サニーは当該エリアにおいて重点的に出店しており、その中で本物件が一番店といえる売上を計上しています。
- JR線「博多」駅の南約3kmに立地します。最寄駅である西鉄天神大牟田線「高宮」駅は「西鉄福岡」駅から3駅、乗車5分の都心近接地であるため、単身者や若いファミリー世帯も多いエリアです。

取得予定価格	1,497百万円
所在地	福岡県福岡市
土地面積	5,973.03㎡ (一部借地権)
延床面積	2,814.67㎡
メインテナント	合同会社西友
鑑定NOI	81百万円
鑑定NOI率	5.4%



SS

スペシャリティ  
ストア

## ケースデンキ青森本店

## スーパースポーツゼビオ青森中央店



- ケースデンキ青森本店及びスーパースポーツゼビオ青森中央店は平成17年に開業しました。本物件のある青森浜田地区は、土地区画整備事業が施行された平成8年以降、イトーヨーカドー青森店をはじめ郊外型店舗出店が相次ぎ、青森市内有数の商業集積地区になっています。
- 青森浜田地区は、JR線「青森」駅から南へ3km程度で、北側に中心市街地、南側に住宅エリア等が広がっています。東側の国道103号、西側の県道120号線が市域の南北を縦断、南側には国道7号(青森環状バイパス)が走り、当該地区は幹線道路に囲まれ青森市商圏全体をカバーする広域集客力を有しています。

(注) ①はTSUTAYA/ハードオフ棟に関する事項を、②はケースデンキ棟に関する事項をそれぞれ記載しています。

## ケースデンキ青森本店

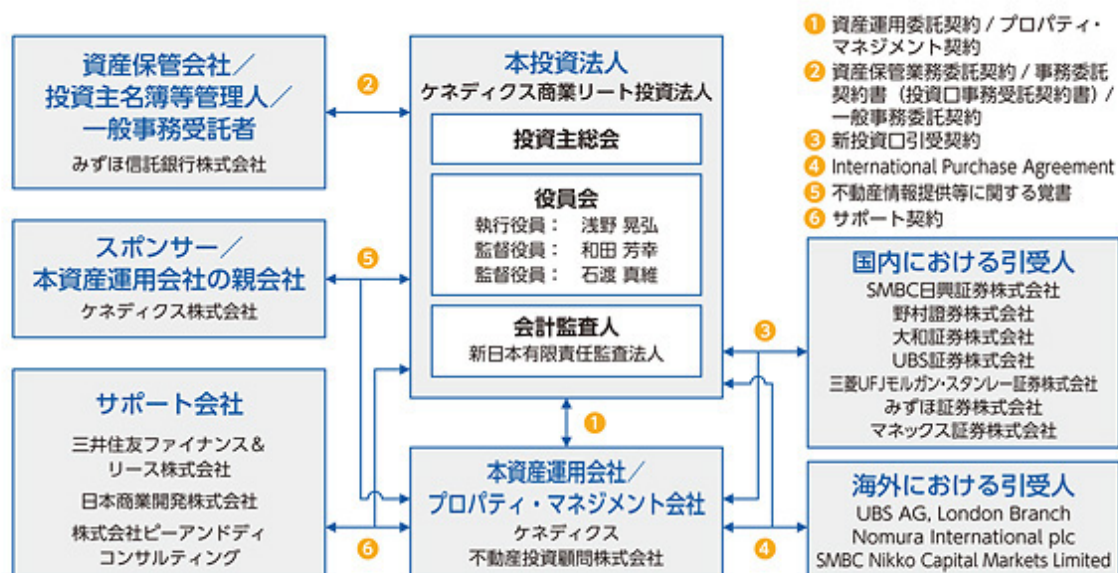
取得予定価格	1,469百万円
所在地	青森県青森市
土地面積 <sup>①</sup>	①8,872.04㎡ ②8,296.06㎡
延床面積 <sup>①</sup>	①3,644.72㎡ ②6,346.50㎡
メインテナント	株式会社デンコードー
鑑定NOI	98百万円
鑑定NOI率	6.7%

## スーパースポーツゼビオ青森中央店

取得予定価格	898百万円
所在地	青森県青森市
土地面積	7,725.42㎡
延床面積	4,684.12㎡
メインテナント	ゼビオ株式会社
鑑定NOI	57百万円
鑑定NOI率	6.4%



## 本投資法人の仕組み



## 本資産運用会社の概要

商号	ケネディクス不動産投資顧問株式会社	役員	取締役 5名 (常勤取締役 4名)、監査役 3名
設立年月日	平成23年3月17日	金融商品取引業登録	登録番号: 関東財務局長 (金商) 第2591号 一般社団法人投資信託協会会員 一般社団法人日本投資顧問業協会会員
資本金	100百万円 (本書の日付現在)	宅地建物取引業免許	免許証番号: 東京都知事 (1) 第92971号
株主構成	ケネディクス株式会社 100%	取引一任代理等認可	認可番号: 国土交通大臣認可第68号
主たる事業内容	投資運用業、投資法人の機関の運営に関する業務		

