

【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8月27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 国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 国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：その他の者に対する割当 1,476,000,000円 (注)発行価額の総額は、平成27年8月14日(金)現在の株式会社東京証券取引所 における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込 額です。
安定操作に関する事項	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

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

(3) 【発行数】

5,750口

(注1) 上記発行数は、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」に記載のオーバーアロットメントによる売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）に関連して、SMB C日興証券株式会社を割当先として行う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。）の発行数です。SMB C日興証券株式会社は、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」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

(注2) 割当先の概要及び本投資法人与割当先との関係等は、以下のとおりです。

割当先の氏名又は名称		SMB C日興証券株式会社	
割当口数		5,750口	
払込金額		1,476,000,000円（注）	
割当先の内容	本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
	代表者の氏名	取締役社長 久保 哲也	
	資本金の額（平成27年3月末日現在）	10,000百万円	
	事業の内容	金融商品取引業	
	大株主（平成27年3月末日現在）	株式会社三井住友銀行 100%	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当先の株式の数	該当事項はありません。
		割当先が保有している本投資法人の投資口の数（平成27年7月末日現在）	330口
	取引関係	国内一般募集（後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて」に定義されます。以下同じです。）の事務主幹会社です。	
	人的関係	該当事項はありません。	
本投資口の保有に関する事項		該当事項はありません。	

(注) 払込金額は、平成27年8月14日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(4) 【発行価額の総額】

1,476,000,000円

(注) 上記発行価額の総額は、平成27年8月14日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

(注) 発行価格は、平成27年9月15日（火）から平成27年9月18日（金）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に国内一般募集において決定される発行価額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10月20日（火）

(注) 申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記申込期間は、国内一般募集における需要状況等を勘案したうえで、繰り下げられることがあります。申込期間は、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申込期間の終了する日の翌日から起算して30日目の日（30日目の日が営業日でない場合はその前営業日）の2営業日後の日であり、したがって申込期間が最も繰り下がった場合は、「平成27年10月27日（火）」となることとなりますのでご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

(10) 【申込取扱場所】

本投資法人 本店
東京都中央区日本橋兜町6番5号

(11) 【払込期日】

平成27年10月21日（水）

(注) 払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記払込期日は国内一般募集における需要状況等を勘案したうえで、繰り下げられることがあります。払込期日は、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申込期間の終了する日の翌日から起算して30日目の日（30日目の日が営業日でない場合はその前営業日）の3営業日後の日であり、したがって払込期日が最も繰り下がった場合は、「平成27年10月28日（水）」となることとなりますのでご注意ください。

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 丸ノ内支店
東京都千代田区丸の内三丁目4番1号

(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（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】

本第三者割当による手取金上限（1,476,000,000円）については、短期の借入金の一部の返済資金に充当する予定ですが、残余があれば手元資金とし、将来の特定資産の購入資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。なお、本第三者割当と同日付をもって決議された国内一般募集における手取金（13,078,000,000円）及び海外募集（後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて」に定義されます。）における手取金（9,703,000,000円）については、後記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ④ 本取得資産の個別

物件の概要「取得予定資産」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。

（注）上記の手取金は、平成27年8月14日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（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申込みを行い、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとします。
- （ロ）SMB C日興証券株式会社は、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」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

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 国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて

本投資法人は、平成27年8月27日（木）開催の本投資法人の役員会において、本第三者割当とは別に、日本国内における本投資口の募集（以下「国内一般募集」といいます。）及び日本国内における本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）並び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。）における本投資口の募集（以下「海外募集」といいます。）を行うことを決議しています。

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88,750口であり、国内一般募集における発行数は50,950口を目処とし、海外募集における発行数は37,800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。また、国内一般募集における発行価額の総額は13,078,000,000円(注)であり、海外募集における発行価額の総額は9,703,000,000円(注)です。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「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) 国内一般募集及び海外募集における発行価額の総額は、それぞれ平成27年8月14日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。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。

2 オーバーアロットメントによる売出し等について

(1) 本投資法人は、平成27年8月27日（木）開催の本投資法人の役員会において、本第三者割当とは別に、国内一般募集及び海外募集を決議していますが、これらの募集のうち、国内一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、SMB C日興証券株式会社が本投資法人の投資主であるケネディクス株式会社から5,750口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の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い場合があります。

本第三者割当は、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行われます。

また、SMB C日興証券株式会社は、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申込期間の終了する日の翌日から本第三者割当の払込期日の3営業日前までの間（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、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。）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。

更に、SMB C日興証券株式会社は、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に伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

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及び安定操作取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(2) 上記(1)に記載の取引について、SMB C日興証券株式会社は、野村証券株式会社、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。

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】

期 決算年月	単位	第1期中間 平成27年3月期
営業収益	百万円	1,003
(うち賃貸事業収益)	百万円	(1,003)
営業費用	百万円	504
(うち賃貸事業費用)	百万円	(422)
営業利益	百万円	498
経常利益	百万円	335
中間純利益 (a)	百万円	334
総資産額 (b)	百万円	94,611
純資産額 (c)	百万円	58,191
出資総額	百万円	57,857
発行済投資口の総口数 (d)	口	260,750
1口当たり中間純利益 (注1)	円	4,547
1口当たり純資産額 (c) / (d)	円	223,168
分配総額 (e) (注2)	百万円	—
1口当たり分配金額 (e) / (d) (注2)	円	—
(うち1口当たり利益分配金) (注2)	円	—
(うち1口当たり利益超過分配金) (注2)	円	—
自己資本利益率(年換算) (注3)(注4)	%	0.6 (4.3)
自己資本比率 (c) / (b)	%	61.5

(注1) 「1口当たり中間純利益」は、中間純利益を日数加重平均投資口数(73,458口)で除することにより算出しています。

(注2) 中間計算期間には、中間分配制度がありませんので、記載していません。

(注3) 「自己資本利益率」は、以下の計算式を用いて算出しています。

$$\text{自己資本利益率} = \text{中間純利益} \div \{ (\text{期首純資産額} + \text{中間計算期間末純資産額}) \div 2 \} \times 100$$

なお、期首純資産額には第1期中間計算期間の実質的な運用開始日である平成27年2月10日時点の純資産額を用いています。

(注4) 年換算については、実質的な運用日数である50日により年換算値を算出しています。

(注5) 円単位で表示している金額は円未満を、百万円単位で表示している金額は百万円未満を、それぞれ切り捨てて、比率については小数第2位を四捨五入して、記載しています。

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いません。

(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ケネディクス不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）に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新投資口予約権証券を発行することができます。

投資法人には、その機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。執行役員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選ばれます。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。

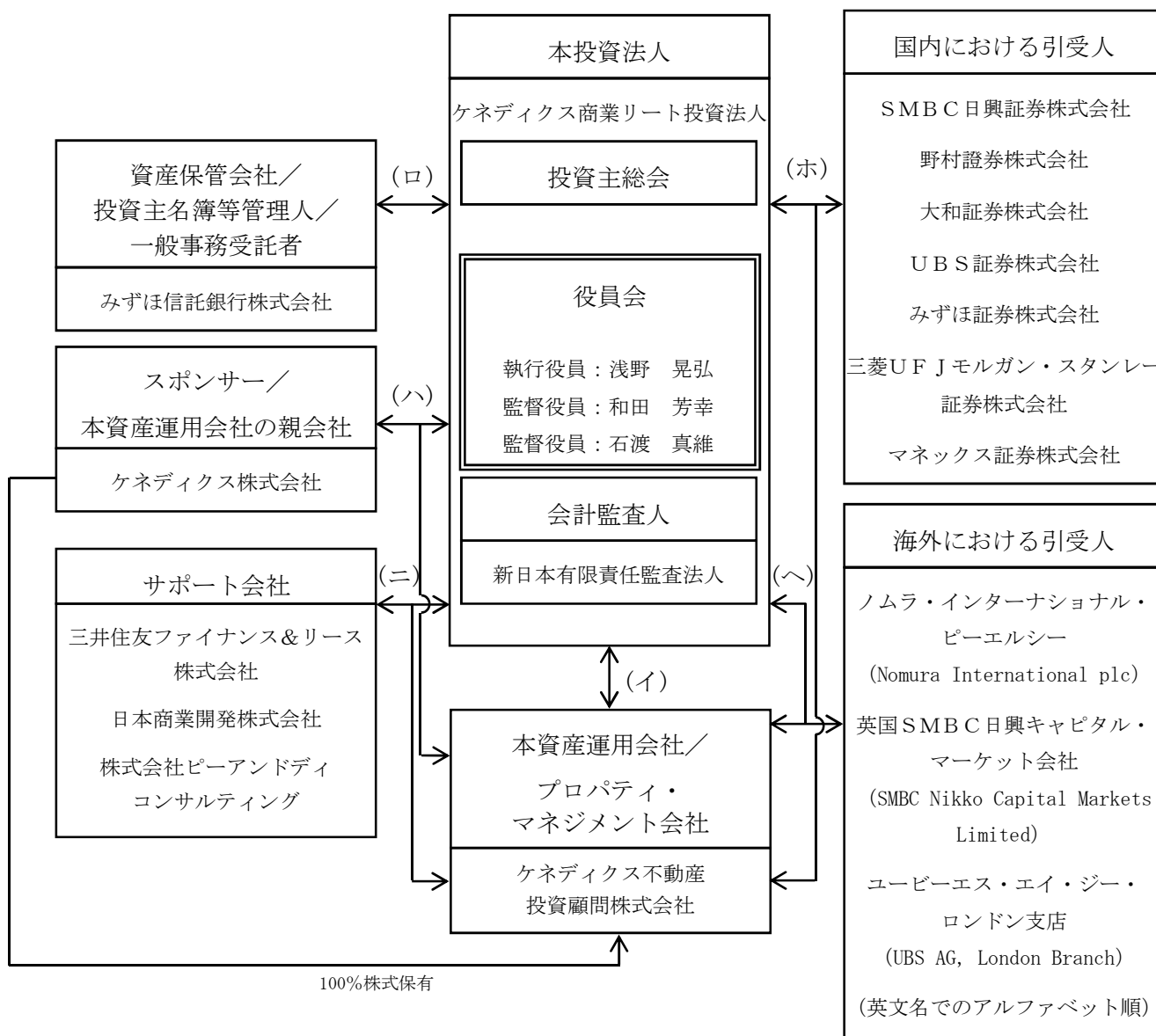
投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「2 投資方針 (3) 分配方針」をご参照下さい。

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

(注2) 本投資口は、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。）です（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



- (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。以下同じです。）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（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に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、取得済資産（後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ③ インベストメント・ハイライト (イ) 多様な取得ルートを活用し、成長スピードと収益性を意識しつつ厳選した物件取得」に定義されます。以下同じです。）について管理業務を行っています。また、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 みずほ証券株式会社 三菱UFJモルガン・ スタンレー証券株式会社 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	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 (S M B C Nikko Capital Markets Limited) ユービーエス・エイ・ジー・ ロンドン支店 (U B S A G , L o n d o n B r a n c h) (英 文 名 でのアルファベット 順)	<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（以下「不動産情報提供等に関する覚書」ということがあります。）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 (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。</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&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「P&D」ということがあります。）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 (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。</p> <p>三井住友ファイナンス&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済資産の一部を譲渡しており、また、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、本投資法人との間で締結した信託受益権売買契約書に基づき、取得予定資産の一部を譲渡する予定です。取得予定資産の一部に係る取引の詳細については、後記「2 投資方針 (2) 投資対象 ⑤ 本投資法人の取得予定資産取得後のポートフォリオの概要 (ハ) 取得予定資産に係る権利関係の従前の経緯」をご参照下さい。</p> <p>また、日本商業開発株式会社は、取得済資産の一部について、プロパティ・マネジメント業務委託契約を締結し、当該取得済資産について管理業務を行っており、また、取得予定資産の取得後、取得予定資産の一部について、プロパティ・マネジメント業務委託契約を締結し、当該取得予定資産について管理業務を行う予定です。</p> <p>更に、株式会社ピーアンドディコンサルティングは、取得済資産の一部について、マスターリース兼プロパティ・マネジメント業務委託契約又はマスターリース契約を締結し、当該取得済資産を賃借しており、また、取得予定資産の取得に際して、取得予定資産の一部について、事業用定期借地権設定契約を締結し、当該取得予定資産を賃借する予定です。</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、議決に加わることの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

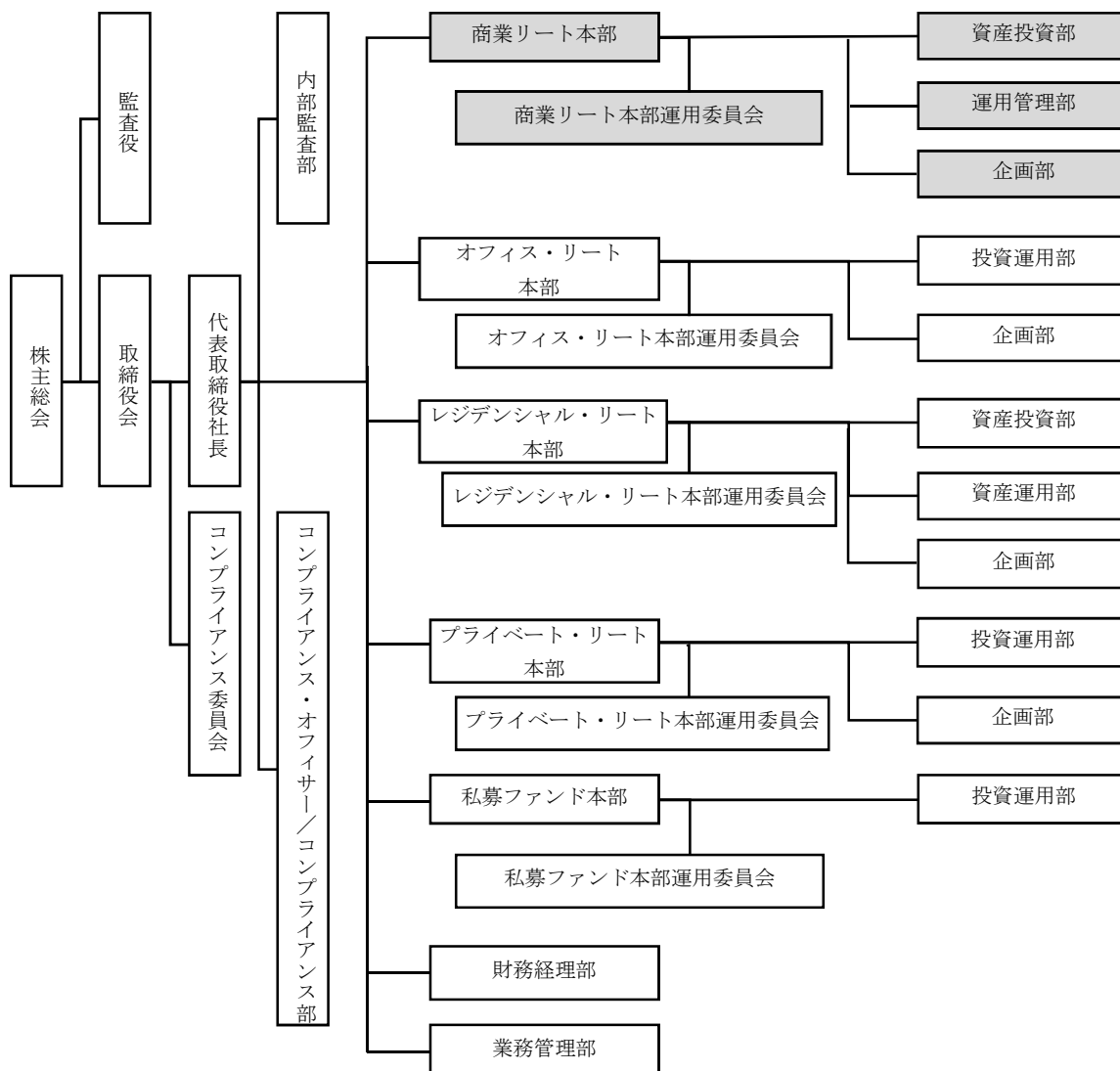
執行役員又は監督役員は、必要と認めるときは、一般事務受託者及び資産保管会社の役職員を役員会に同席させ、業務執行等について説明をさせることができます。

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（投資用のビ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、商業リート本部及びレジデンシャル・リート本部の資産投資部長並びにオフィス・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	本投資法人の資産の運用に係る業務の統括 ■資産投資部 i. 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 ii. 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 iii. 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 iv. 不動産市場等の調査分析（本投資法人に係るもの） v. その他上記に付随又は関連する事項 ■運用管理部 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 ii. 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 iii. 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 iv. 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 v. 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 vi. 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 vii. 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 viii. 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 ix. 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 x. 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 xi. その他上記に付随又は関連する事項 ■企画部 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 ii. 本投資法人の資本政策に係る事項 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 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 v. 本投資法人のIR活動に関する事項 vi. 本投資法人のディスクロージャーに関する事項（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。） 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） 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。） ix. 所管業務に係る監督官庁との折衝等に関する事項（本投資法人に係るもの） 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） xi. その他上記に付随又は関連する事項

部署名	分掌業務
財務経理部	<ul style="list-style-type: none"> 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 ii. 本投資法人の経理・決算に関する事項 iii. 本投資法人の有価証券報告書の作成に関する事項 iv. 本投資法人の決算短信の作成に関する事項 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 vi. 本投資法人の予算策定に関する事項 vii. 本投資法人の財務リスクの個別管理に関する事項 viii. 所管業務に係る監督官庁との折衝等に関する事項 ix. その他上記に付随又は関連する事項
業務管理部	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 iii. 総務、経理及び人事に関する事項 iv. システムリスク、事務リスク及び事業継続リスクの個別管理に関する事項 v. 所管業務に係る監督官庁との折衝等に関する事項 vi. その他上記に付随又は関連する事項
コンプライアンス・オフィサー／コンプライアンス部	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 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 iv. 苦情等処理の統括に関する事項 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 vi. 情報管理の統括に関する事項 vii. リスク管理に関する事項 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 ix. 所管業務に係る監督官庁との折衝等に関する事項 x. その他上記に付随又は関連する事項
内部監査部	<ul style="list-style-type: none"> i. 内部監査に関する事項

(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"> 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 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 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 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 v. その他上記に付随又は関連する事項 <p>■その他の事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 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 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 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 v. その他上記に付随又は関連する事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。

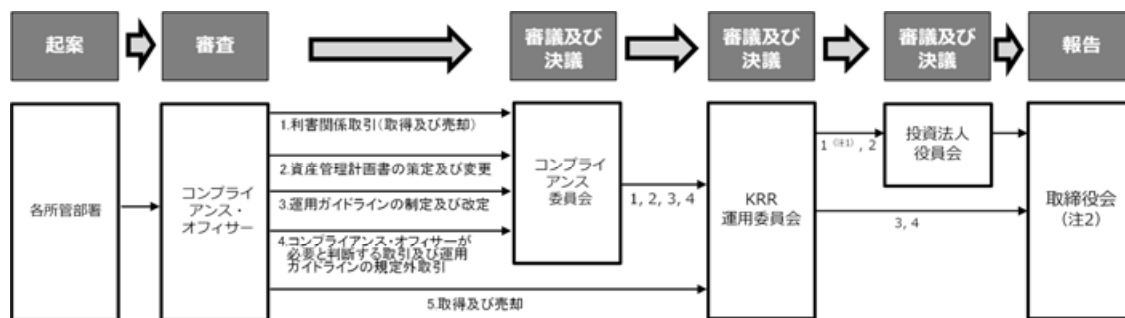
(注) 本書の日付現在、外部委員には、本資産運用会社が資産運用に係る業務を受託する投資法人又は本資産運用会社が資産運用に係る業務を受託する者との間に特別の利害関係を有していない弁護士1名が就任しています。

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・リート本部資産投資部長、プライベート・リート本部投資運用部長及び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"> 不動産等売却情報に係る優先検討権を有することとなる各本部（以下「優先検討権者」といいます。）の決定のパイプライン会議規程その他の社内ルール適合性の検証 優先検討権者の優先検討の終了の決定のパイプライン会議規程その他の社内ルール適合性の検証 その他上記に付随又は関連する事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> 構成員の3分の2以上の出席を要します。ただし、コンプライアンス・オフィサー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。 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。

（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・リート本部資産投資部長、プライベート・リート本部投資運用部長及び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、公共テナントをいいます。ただし、飲食店、コンビニエンスストア、アミューズメント施設及びテーマパーク等の複合的観光施設等を除きます。）の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。

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

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

(注8) 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の（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。

(ニ) 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 ③ インベストメント・ハイライト (イ) 多様な取得ルートを活用し、成長スピードと収益性を意識しつつ厳選した物件取得 b. ウェアハウジング機能を活用した機動的な物件取得」をご参照下さい。）
- ・ 契約上の優先交渉権又は将来の取得検討機会が付されており、物件の取得候補者を指定されている不動産等売却情報

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にて審議・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にて審議・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 本取得資産の概要」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	57,857百万円
発行可能投資口総口数	5,000,000口
発行済投資口の総口数	260,750口

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成26年 10月3日	私募設立	750	750	150	150	(注1)
平成27年 2月9日	公募増資	254,250	255,000	56,430	56,580	(注2)
平成27年 3月11日	第三者割当増資	5,750	260,750	1,276	57,857	(注3)

(注1) 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。

(注2) 1口当たり発行価格230,000円(発行価額221,950円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価額221,950円にて、借入金の返済資金の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(6) 【主要な投資主の状況】

(平成27年3月末日現在)

氏名又は名称	住所	所有投資口数(口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合(%) (注)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	16,780	6.43
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	16,383	6.28
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海トリトンスクエアタワーZ	13,255	5.08
BARCLAYS BANK PLC A/C CLIENT SEGREGATED A/C PB CAYMAN CLIENTS	東京都港区六本木六丁目10番1号 常任代理人 パークレイズ証券株式会社	8,091	3.10
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505225	東京都中央区月島四丁目16番13号 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	7,604	2.91
ザ バンク オブ ニュー ヨーク ノントリーテー ジャスデツク アカウ ント	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号 常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行 決済事業部	7,085	2.71
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE COLONIAL FIRST STATE INVESTMENTS LIMITED	東京都中央区日本橋三丁目11番1号 常任代理人 香港上海銀行 東京支店 カストディ業務部	6,335	2.42
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	5,750	2.20
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	東京都中央区日本橋三丁目11番1号 常任代理人 香港上海銀行 東京支店 カストディ業務部	5,389	2.06
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505001	東京都中央区月島四丁目16番13号 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	4,685	1.79
合計		91,357	35.03

(注) 「発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合」は、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

(参考 所有者別状況)

(平成27年3月末日現在)

区分	投資口の状況				
	金融機関 (金融商品取引業者含む)	その他の 国内法人	外国法人・個人	個人・その他	計
投資主数 (人)	99	384	128	10,626	11,237
投資主数の割合 (%) (注)	0.88	3.41	1.13	94.56	100.00
所有投資口数 (口)	76,470	16,283	112,403	55,594	260,750
所有投資口数の割合 (%) (注)	29.32	6.24	43.10	21.32	100.00

(注) 「投資主数の割合」及び「所有投資口数の割合」は、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

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

本投資法人は、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するケネディクスをスポンサーとし、平成26年10月3日に設立され、平成27年2月10日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード：3453）。本投資法人は、上場に伴い、平成27年2月10日に生活密着型商業施設（後記「(ロ) 本投資法人の特徴」に定義されます。）である18物件（取得価格の合計808億円）を取得し（以下、かかる上場に伴い取得した資産18物件を「上場時取得資産」といいます。）、資産運用を開始しました。

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「⑥ 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「⑥ 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) 商業施設の小型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「⑧ ポートフォリオ構築方針 (イ) 本投資法人における物件の選定 c. 本投資法人の投資対象地域」をご参照下さい。以下同じです。

(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。

(注4)本書においては、特に記載をした場合を除き、割合又は比率（百分率）及び年数については、小数第2位を四捨五入して、金額については、単位未満を切り捨てて、それぞれ記載しています。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」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 スポンサー及びサポート会社との協働」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「⑥ 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者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、小売市場における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「⑥ 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 スポンサー及びサポート会社との協働 (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（詳細については、後記「⑧ ポートフォリオ構築方針 (イ) 本投資法人における物件の選定 d. 底地への投資方針～「JINUSHI案件」への積極投資～」をご参照下さい。）。

本投資法人の取得予定資産取得後のポートフォリオ(注)は、引き続き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「③ インベストメント・ハイライト (ロ) ポートフォリオの更なる分散による収益基盤の安定性の向上」をご参照下さい。）。

(注) 「取得予定資産取得後」とは、本投資法人による全ての取得予定資産の取得が完了した時点をいいます。また、「取得予定資産取得後のポートフォリオ」とは、取得予定資産取得後における本投資法人の保有資産により構成されるポートフォリオを総称していいます。以下同じです。

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歩合賃料を導入し、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するとともに、適切なテナント入替え及び賃貸借契約の更改を行うことによる収益の安定化及び収益力の向上を目指します。

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」ということがあります。）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「④ 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「③ インベストメント・ハイライト (ハ) 商業施設における独自の運営ノウハウを活用したポートフォリオ収益性の向上 c. 建物増築による収益力及び資産価値の向上」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「③ インベストメント・ハイライト (ホ) 1口当たり分配金及びNAVの継続的な成長を目指す公募増資 b. 投資主利益最大化のためのガバナンス体制 i. 利害関係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、(i)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、(ii)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「③ インベストメント・ハイライト (ホ) 1口当たり分配金及びNAVの継続的な成長を目指す公募増資 b. 投資主利益最大化のためのガバナンス体制 ii. 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「iii. 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「③インベストメント・ハイライト（イ）多様な取得ルートを活用し、成長スピードと収益性を意識しつつ厳選した物件取得」をご参照下さい。）。

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。

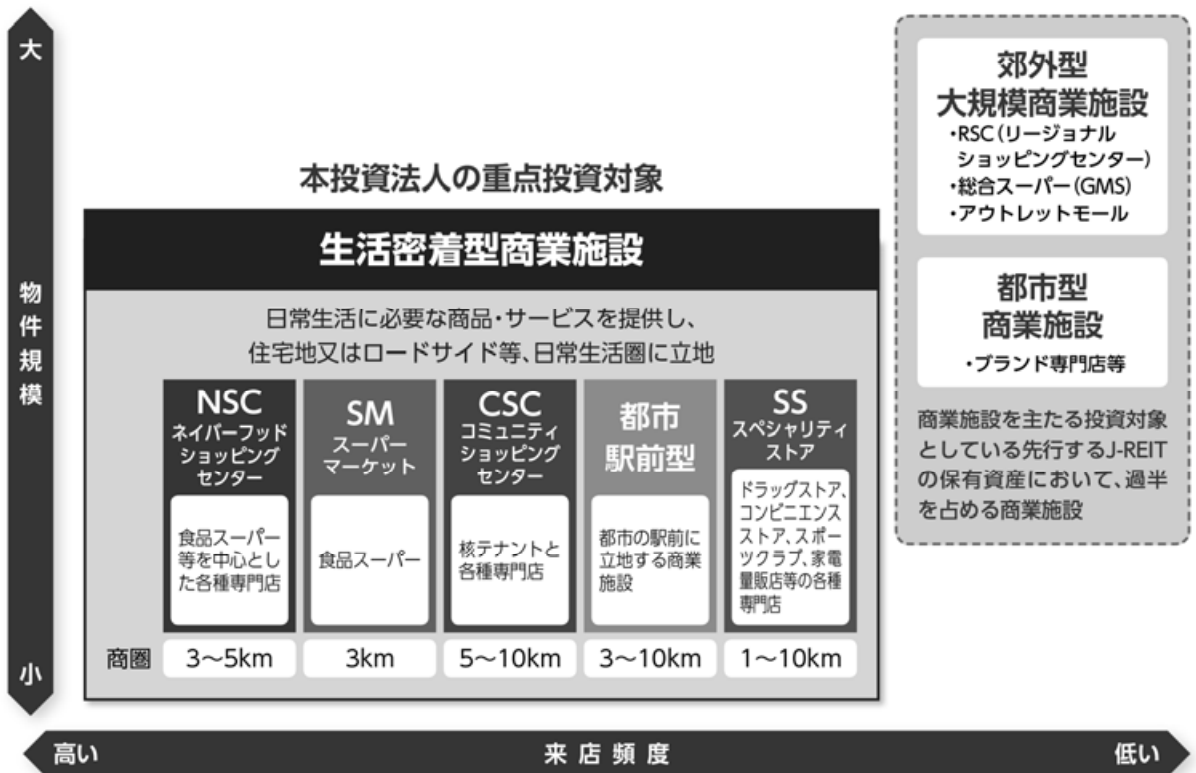
- a. 商圏は周囲1～10km程度（一般的には3～5km程度）で、利用客は商業施設周辺の消費者が中心
- b. 地域のニーズを捉えた運営が可能であり、来店頻度が高く、平日・休日による差異が小さい
- c. 消費者の多様化した嗜好に対応した食品・衣料品・日用品等、商品種別ごとの専門店テナントが入居

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、取得済資産及び取得予定資産のいずれも生活密着型商業施設に該当すると判断しています。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本投資法人以外のいずれのJ-REITの保有資産は、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は本投資法人以外にはありません（本投資法人のポートフォリオの構成の詳細については、後記「③ インベストメント・ハイライト（ロ）ポートフォリオの更なる分散による収益基盤の安定性の向上 a. 取得予定資産取得後のポートフォリオ・サマリー」をご参照下さい。）。

したがって、本投資法人は、本募集等（後記「③ インベストメント・ハイライト（ニ）強固な財務基盤の構築及び機動的な物件取得を見据えた財務戦略」に定義されます。以下同じです。）後においても、生活密着型商業施設を中心としたポートフォリオを有する、唯一のJ-REITになるものと考えています。本投資法人は、引き続き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) 「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(後記「⑧ ポートフォリオ構築方針 (二) 規模」をご参照下さい。)
- (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。

③ インベストメント・ハイライト

本投資法人は、本募集等にかかるインベストメント・ハイライトとして、以下5つの要素があると考えています。本投資法人は、本募集等を通じて、1,200億円（取得（予定）価格の合計）を超えるポートフォリオを構築し、更なる資産規模の成長と投資主価値の向上を目指します。

- (イ) 多様な取得ルートを活用し、成長スピードと収益性を意識しつつ厳選した物件取得
- (ロ) ポートフォリオの更なる分散による収益基盤の安定性の向上
- (ハ) 商業施設における独自の運営ノウハウを活用したポートフォリオ収益性の向上
- (ニ) 強固な財務基盤の構築及び機動的な物件取得を見据えた財務戦略
- (ホ) 1口当たり分配金及びNAVの継続的な成長を目指す公募増資

- (イ) 多様な取得ルートを活用し、成長スピードと収益性を意識しつつ厳選した物件取得

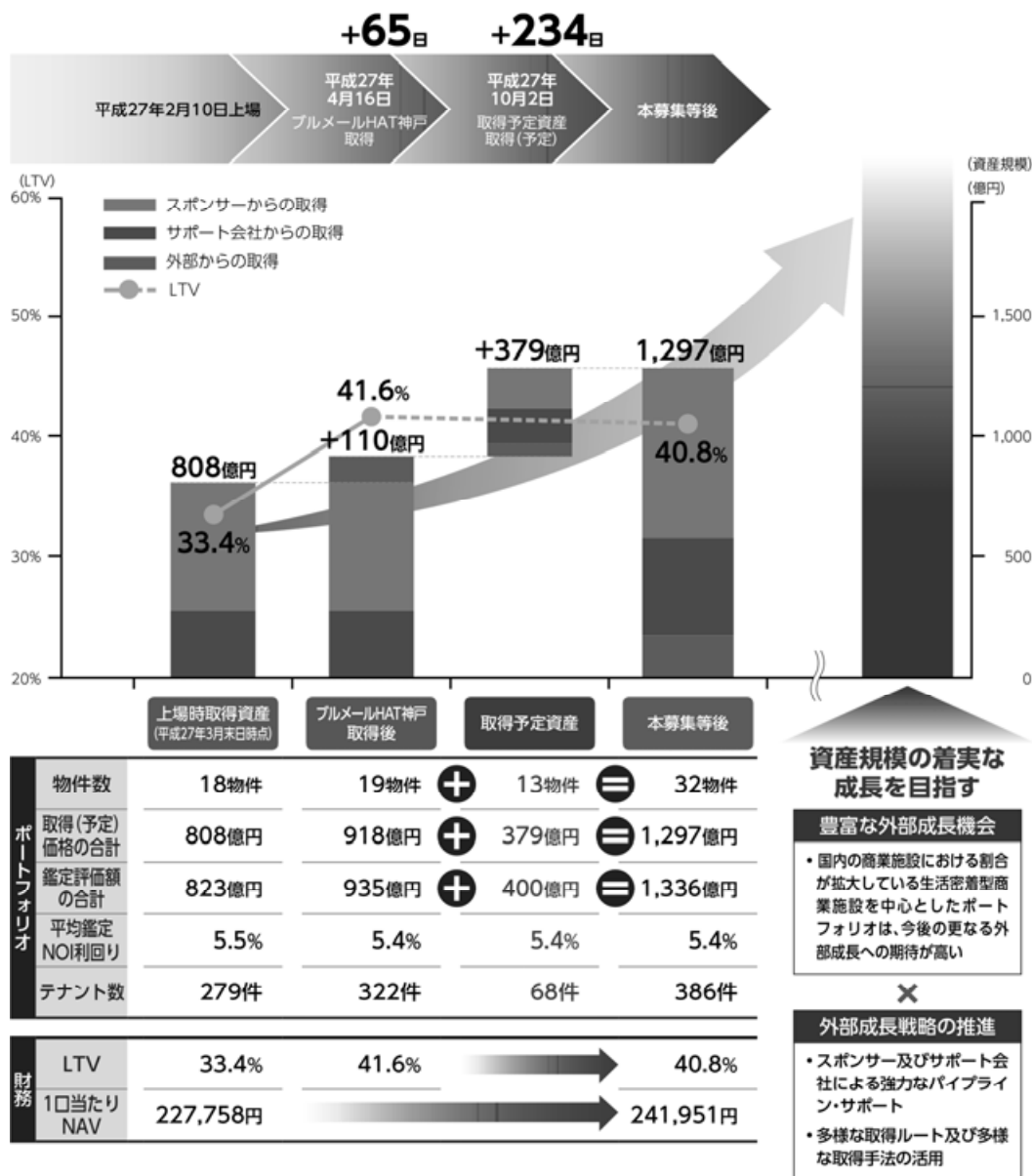
＜成長スピードと収益性を意識しつつ厳選した物件取得の実現＞

本投資法人は、前記「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」に記載のとおり、上場時（平成27年2月10日）に生活密着型商業施設である18物件（取得価格の合計808億円）を取得し、資産運用を開始しました。また、平成27年4月16日にブルメールHAT神戸（取得価格110億円）（以下、「上場後取得済資産」ということがあります。また、本書の日付現在本投資法人が保有する上場時取得資産と上場後取得済資産を併せて「取得済資産」といい、取得予定資産である13物件と上場後取得済資産を併せて「本取得資産」といいます。）を取得し、平成27年2月の上場後早期に取得余力を積極的に活用した外部成長を実現しました。本投資法人は本募集を通じて、生活密着型商業施設である取得予定資産13物件（取得予定価格の合計379億円）を取得することを企図しています。かかる本募集等後の資産規模（取得（予定）価格ベース）は1,297億円となり、上場時取得資産から比較して、上場後約8か月（234日）で成長率60.5%（注1）の外部成長を実現する見込みです。

本募集等後のポートフォリオは32物件となります。そして、かかる32物件は、いずれも本投資法人が定義する、生活密着型商業施設で構成されます。本募集等後のポートフォリオの平均鑑定NOI利回りは5.4%、テナント数は386件となります。

本募集等後のLTVは40.8%となる見込みです。また、本募集等後の1口当たりNAVは241,951円となる見込みであり、平成27年3月末日時点の1口当たりNAV（227,758円）から6.2%向上する見込みです（注2）。本投資法人は、投資主価値の向上に資する公募増資を継続的に実施し、投資口1口当たり分配金水準及び1口当たりNAVを向上させることを目指します。詳細については、後記「(ホ) 1口当たり分配金及びNAVの継続的な成長を目指す公募増資 a. 1口当たり分配金及びNAVの向上」をご参照下さい。

後記「⑥ 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、国内の商業施設における割合が拡大していると考えられる生活密着型商業施設を中心としたポートフォリオについて、本投資法人は、今後の更なる外部成長への期待が高いと考えています（豊富な外部成長機会）。本投資法人は、かかる豊富な外部成長機会を背景に、スポンサー及びサポート会社による強力なパイプライン・サポートを含む多様な取得ルート及び多様な取得手法の活用による外部成長戦略の推進を図り、資産規模の着実な成長を目指します。



- (注1) 「成長率」とは、取得(予定)価格ベースによる資産規模の増加割合をいいます。以下同じです。
- (注2) 1口当たりNAVの向上は、本募集の発行価格が、本募集に応ずる投資家にとって有利な価格であること又は本投資口への投資により利益が得られることを意味又は示唆するものではありません。平成27年8月14日現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値に照らすと、本募集の発行価格は、1口当たりNAVを上回るものと想定され、かかる想定に従うと、本募集に応じて本投資口を取得する投資家にとっては、1口当たりNAVよりも高い発行価格で本投資口を購入することになる点にご注意下さい。
- (注3) 「鑑定評価額の合計」は、以下に従い算出した数値を、億円未満を切り捨てて記載しています。
- 上場時取得資産の鑑定評価額の合計＝各上場時取得資産に係る平成26年10月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額の合計
- ブルメールHAT神戸取得後の鑑定評価額の合計＝各上場時取得資産に係る平成26年10月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書及びブルメールHAT神戸に係る平成27年3月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額の合計
- 取得予定資産の鑑定評価額の合計＝各取得予定資産に係る平成27年7月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額の合計
- 本募集等後の鑑定評価額の合計＝各上場時取得資産に係る平成26年10月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書、ブルメールHAT神戸に係る平成27年3月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書及び各取得予定資産に係る平成27年7月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額の合計
- (注4) 「平均鑑定NOI利回り」は、以下に従い算出した数値を記載しています。
- 上場時取得資産の平均鑑定NOI利回りは、各上場時取得資産の鑑定NOI利回りを取得価格で加重平均しています。なお、上場時取得資産の「鑑定NOI利回り」は、以下の計算式により算出しています。
- 鑑定NOI利回り＝各上場時取得資産に係る平成26年10月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOI÷各上場時取得資産の取得価格
- ブルメールHAT神戸取得後の平均鑑定NOI利回りは、各上場時取得資産及びブルメールHAT神戸の鑑定NOI利回りを取得価格で加重平均しています。なお、ブルメールHAT神戸取得後の「鑑定NOI利回り」は、以下の計算式により算出しています。

鑑定NOI利回り＝各上場時取得資産に係る平成26年10月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書又はブルメールHAT神戸に係る平成27年3月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOI÷各上場時取得資産又はブルメールHAT神戸の取得価格

取得予定資産の平均鑑定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ています。なお、取得予定資産の「鑑定NOI利回り」は、以下の計算式により算出しています。

鑑定NOI利回り＝各取得予定資産に係る平成27年7月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOI÷各取得予定資産の取得予定価格

本募集等後の平均鑑定NOI利回りは、各上場時取得資産、ブルメールHAT神戸及び各取得予定資産の鑑定NOI利回りを取得（予定）価格で加重平均しています。なお、本募集等後の「鑑定NOI利回り」は、以下の計算式により算出しています。

鑑定NOI利回り＝各上場時取得資産に係る平成26年10月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書、ブルメールHAT神戸に係る平成27年3月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書又は各取得予定資産に係る平成27年7月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOI÷各上場時取得資産、ブルメールHAT神戸又は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ない場合には、DCF法による初年度の運営純収益です（ただし、セントラルスクエア高殿店（底地）については初年度の特別な要因を除いて巡航レベルでの運営が開始されると本投資法人が見込んでいる2年度の運営純収益、ウニクス上里（底地）及びウニクス鴻巣（底地）については当初3年間の特別な要因を除いて巡航レベルでの運営が開始されると本投資法人が見込んでいる4年度の運営純収益です。）。

(注5) 「テナント数」は、以下の賃借人の合計数を記載しています。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。

上場時取得資産のテナント数＝平成27年3月末日現在のの上場時取得資産における賃借人の合計数

ブルメールHAT神戸取得後のテナント数＝平成27年3月末日現在の各上場時取得資産及びブルメールHAT神戸における賃借人の合計数

取得予定資産のテナント数＝平成27年6月末日現在の取得予定資産における賃借人の合計数

本募集等後のテナント数＝平成27年6月末日現在のの上場時取得資産、ブルメールHAT神戸及び取得予定資産における賃借人の合計数

(注6) 「LTV」は、以下に従い算出した数値を記載しています。なお、「総資産額」は、原則として直近の決算期の貸借対照表記載の総資産額をいいます。以下同じです。

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

上場時取得資産のLTVの算出における各数値は、いずれも平成27年3月末日現在の中間貸借対照表計上額に基づいて算出しています。

ブルメールHAT神戸取得後のLTVの算出における「借入金額」及び「総資産額」は平成27年3月末日現在の借入金額及び総資産額にブルメールHAT神戸の取得に伴う借入金11,500百万円を、「敷金・保証金」は平成27年3月末日現在の敷金・保証金額にブルメールHAT神戸の本投資法人による取得日現在における敷金・保証金の額（833百万円）を、「敷金・保証金の返還等のために留保されている現預金」は平成27年3月末日現在の敷金・保証金の返還等のために留保されている現預金額にブルメールHAT神戸の本投資法人による取得日現在において敷金・保証金の返還等のために留保した金額（416百万円）を、それぞれ加算して算出しています。

本募集等後の「借入金額」は、(i)平成27年6月末日現在の借入金額に、(ii)取得予定資産の取得に伴う新規借入れの見込額（17,000百万円）を加算し、(iii)本第三者割当による手取金により行う短期の借入金の一部返済の見込額（1,500百万円）を控除して算出しています。また、「総資産額」は、(i)平成27年6月末日現在の試算表上の総資産額に、(ii)本募集及び本第三者割当における発行価額の総額の見込額（24,258百万円）、及び(iii)取得予定資産の取得に伴う新規借入れの見込額（17,000百万円）を加算し、(iv)本第三者割当による手取金により行う短期の借入金の一部返済の見込額（1,500百万円）を控除して算出しています。また、「敷金・保証金」は平成27年6月末日現在の敷金・保証金額に、取得予定資産の平成27年6月末日現在における敷金・保証金の額（ただし、取得予定資産のうち、本投資法人の取得に伴い新たな賃貸借契約を締結する予定のウニクス上里（底地）、ウニクス鴻巣（底地）及びスーパービバホーム岩槻店（底地）については、本投資法人による取得日において効力を生じる予定の賃貸借契約に定める敷金・保証金の額）（1,834百万円）を、加算して算出しています。更に、「敷金・保証金の返還等のために留保されている現預金」は平成27年6月末日現在の敷金・保証金の返還等のために留保されている現預金額に、取得予定資産の取得に伴い敷金・保証金の返還等のために留保する予定の見込額（1,834百万円）を、加算して算出しています。

上記の「本募集及び本第三者割当における発行価額の総額の見込額」は、平成27年8月14日現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した本書の日付現在の見込額です。また、本第三者割当については、募集投資口数の全部についてSMBC日興証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。したがって、実際の本募集及び本第三者割当における発行価額の総額と一致するとは限りません。また、上記の「取得予定資産の取得に伴う新規借入れの見込額」、「本第三者割当による手取金により行う短期の借入金の一部返済の見込額」及び「取得予定資産の取得に伴い敷金・保証金の返還等のために留保する予定の見込額」は、上記の「本募集及び本第三者割当における発行価額の総額の見込額」を基準として算出した本書の日付現在の見込額です。このため、本募集等後におけるLTVも実際の数値と一致するとは限りません。実際の本募集及び本第三者割当における発行価額の総額が前記見込額よりも少額となった場合には、その分、実際の本募集等後のLTVは本書記載の数値よりも高くなる場合があります。また、実際の本募集及び本第三者割当における発行価額の総額が前記見込額よりも多額となった場合には、その分、実際の本募集等後のLTVは本書記載の数値よりも低くなる場合があります。

(注7) 「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求められる、上場時取得資産及び本取得資産の鑑定評価額に基づく本投資口1口当たりの純資産価値をいいます。以下同じです。なお、かかる鑑定評価額は、上記注3に記載の鑑定評価書記載の鑑定評価額です。以下本注7において同じです。

1口当たりNAV＝NAV÷発行済投資口の総口数

「NAV」とは、以下の計算式により求められる、上場時取得資産、ブルメールHAT神戸及び取得予定資産を鑑定評価額に基づいて評価した場合の本投資法人の純資産価値であり、貸借対照表上の純資産額とは異なります。

NAV＝本投資口の発行価額の総額÷対象資産の含み損益

含み損益＝対象資産の鑑定評価額の合計額－対象資産の取得（予定）価格の合計額

上記の計算式に基づき、上場時取得資産及び本募集後の1口当たりNAVは、それぞれ以下の算式により計算しています。

上場時取得資産の1口当たりNAV＝（平成27年3月末日現在における本投資口の発行価額の総額（57,857百万円）
（以下「本募集前の1口当たりNAV」として記載）＋平成27年3月末日現在における上場時取得資産の含み損益（1,531百万円））
÷平成27年3月末日現在における発行済投資口の総口数（260,750口）

本募集後の1口当たりNAV＝（平成27年3月末日現在の本投資口の発行価額の総額（57,857百万円）＋本募集及び本第三者割当における発行価額の総額の見込額（24,258百万円）＋平成27年3月末日現在における上場時取得資産の含み損益（1,531百万円）＋ブルメールHAT神戸の含み損益（200百万円）＋取得予定資産の含み損益（2,107百万円））÷本募集後の発行済投資口の総口数（355,250口）

上記の「本募集後の発行済投資口の総口数」は、本第三者割当により発行される本投資口を含みます。なお、本第三者割当について、募集投資口数の全部についてSMBC日興証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。実際の本募集及び本第三者割当における発行価額の総額が前記見込額よりも少額となった場合には、その分、本募集後の1口当たりNAVは上記の数値よりも低くなります。また、実際の本募集及び本第三者割当における発行価額が前記見込額よりも多額となった場合には、その分、本募集後の1口当たりNAVは上記数値よりも高くなります。

＜取得機会の最大化を実現するための多様な取得ルートの活用＞

本投資法人は、スポンサーのパイプライン、サポート会社のパイプライン及び本資産運用会社独自の外部物件ソーシング能力を活用した外部成長戦略の実績及び成長ポテンシャルを有しています。具体的な取得ルート及び取得手法は、以下のとおりです。

a. ケネディクス・グループの受託資産残高（AUM）（注）を活用した物件取得

本資産運用会社は、スポンサーとの間で、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、b.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。スポンサーは、平成27年5月に商業施設を主な投資対象とする私募ファンドを新規に組成しており、スポンサーのパイプライン対象の増加が期待できると本投資法人は考えています。

（注）「受託資産残高（AUM）」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」といいます。）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）（連結対象不動産を含みます。）をいいます。以下同じです。

b. 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スポンサーに依頼することができます。スポンサーは、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（かかるスポンサー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。

c. 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た物件

のうちロイヤルホームセンター戸塚深谷店及びヨークマート戸塚深谷町店の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。

- d. 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。
- e. 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、上記a. からd. までに記載の取得ルート及び取得手法に加え、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。
 本書の日付現在において、本投資法人は、7物件（取得価格の合計543億円）をスポンサーのパイプラインから、11物件（取得価格の合計264億円）をサポート会社のパイプラインから、1物件（取得価格110億円）をスポンサー及びサポート会社以外の外部から取得しています。本投資法人によるスポンサーのパイプライン、サポート会社のパイプライン及び本資産運用会社独自の外部物件ソーシング能力を活用した外部成長戦略を通じて、以下の取得実績を有しています。

スポンサーのパイプラインの活用

成長戦略	取得実績(7物件 / 取得価格の合計543億円)
<ul style="list-style-type: none"> ●ケネディクス・グループのパイプラインを活用した物件取得 ●商業施設を主な投資対象とするスポンサーが新規に組成した私募ファンドも存在(スポンサーのパイプライン対象の増加を期待) 	

サポート会社のパイプラインの活用

成長戦略	取得実績(11物件 / 取得価格の合計264億円)
<ul style="list-style-type: none"> ●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のネットワークを活用した物件取得 	

本資産運用会社独自の外部物件ソーシング能力の活用

成長戦略	取得実績(1物件 / 取得価格110億円)
<ul style="list-style-type: none"> ●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 ●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取引市場で行う 	

＜多様な取得ルート及び取得手法を活用した取得予定資産の取得＞

本投資法人は、引き続きスポンサー及びサポート会社のパイプラインサポートを活用し、本募集に伴い3物件（取得予定価格の合計171億円）をスポンサーのパイプラインから、6物件（取得予定価格の合計146億円）をサポート会社のパイプラインから取得する予定です。また、本資産運用会社が有する独自のネットワークを活用することで、4物件（取得予定価格の合計61億円）をスポンサー及びサポート会社以外の外部から取得する予定です。

取得ルート	取得手法			
3物件 171億円 スポンサー	ケネディクス・グループの受託資産残高からの取得			
	 カリノ江坂	 COMBOX光明池	 アシコタウンあしかが	
6物件 146億円 サポート会社	三井住友ファイナンス&リース株式会社からの取得	日本商業開発株式会社からの取得	株式会社ピーアンドディコンサルティングからの取得	
	 スーパービバホーム岩槻店 (底地)	 いなげや横浜南本宿店 (底地)	 ユニクス上里 (底地)	
	 ケーズデンキ湘南藤沢店 (底地)	 ウエルシア岸和田加守店 (底地)	 ユニクス鴻巣 (底地)	
	本資産運用会社独自のネットワークを活用した外部からの取得			
	 ヨークタウン新田東	 阪急オアシス枚方出口店	 カスミテクノパーク桜店	 グルメシティ千葉中央店
	4物件 61億円 外部からの取得			

取得ルート	物件概要				
	物件名	タイプ (注1)	取得予定価格	鑑定評価額	鑑定NOI 利回り (注2)
3物件／171億円 スポンサー	カリーノ江坂	都市駅前型	6,555百万円	6,580百万円	5.3%
	COMBOX光明池	都市駅前型	6,450百万円	6,840百万円	6.0%
	アシコタウンあしかが	NSC	4,180百万円	5,050百万円	6.4%
6物件／146億円 サポート会社	スーパービバホーム岩槻店（底地）	NSC	4,815百万円	5,210百万円	4.3%
	ケーズデンキ湘南藤沢店（底地）	SS	3,169百万円	3,410百万円	5.0%
	ユニクス上里（底地）	NSC	3,000百万円	3,010百万円	4.6%
	ユニクス鴻巣（底地）	NSC	1,700百万円	1,730百万円	4.6%
	いなげや横浜南本宿店（底地）	SM	1,442百万円	1,460百万円	4.5%
	ウエルシア岸和田加守店（底地）	SS	487百万円	500百万円	4.5%
4物件／61億円 外部取得	ヨークタウン新田東	NSC	3,252百万円	3,320百万円	6.0%
	阪急オアシス枚方出口店	SM	1,280百万円	1,290百万円	5.9%
	カスミテクノパーク桜店	SM	830百万円	847百万円	5.6%
	グルメシティ千葉中央店	SM	760百万円	780百万円	5.7%
取得予定資産 合計／平均			37,920百万円	40,027百万円	5.4%

(注1) 「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」をご参照下さい。

(注2) 「鑑定NOI利回り」は、以下に従い算出した数値を記載しています。また、「鑑定NOI利回り」の平均は、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ています。

鑑定NOI利回り＝各取得予定資産に係る平成27年7月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOI
÷各取得予定資産の取得予定価格

なお、「鑑定NOI」については、前記「<成長スピードと収益性を意識しつつ厳選した物件取得の実現>」をご参照下さい。

(ロ) ポートフォリオの更なる分散による収益基盤の安定性の向上

本投資法人は、本取得資産の取得を通じて、物件分散及びテナント分散が進展し、ポートフォリオの安定性が向上すると考えています。

a. 取得予定資産取得後のポートフォリオ・サマリー

本投資法人の取得予定資産取得後のポートフォリオは、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。

本投資法人の取得予定資産取得後のポートフォリオの投資対象地域は、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84.4%（取得（予定）価格ベース）であり、上場時（85.1%）から引き続き高い割合となっています。

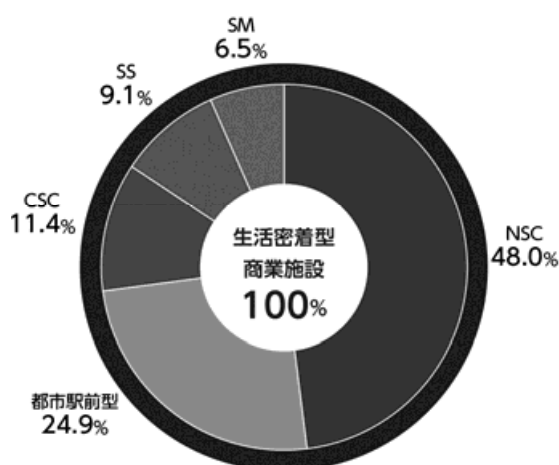
＜取得予定資産取得後のポートフォリオ・サマリー＞

取得(予定)価格の合計	1,297億円	物件数	32件	平均築年数	12.1年	テナント数	386件
鑑定評価額の合計	1,336億円	平均鑑定NOI利回り	5.4%	平均稼働率	98.9%	平均残存賃貸借期間	9.6年

- (注1) 「平均築年数」は、取得予定資産取得後のポートフォリオに関する、本書の日付現在の各取得済資産及び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）を、取得（予定）価格に基づいて加重平均した数値を記載しています。
- (注2) 「平均稼働率」は、取得予定資産取得後のポートフォリオに関する、平成27年6月末日現在の各取得済資産及び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、取得（予定）価格に基づいて加重平均した数値を記載しています。
- (注3) 「平均残存賃貸借期間」は、取得予定資産取得後のポートフォリオに関する、平成27年6月末日現在の各取得済資産及び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を、取得（予定）価格に基づいて加重平均した数値を記載しています。

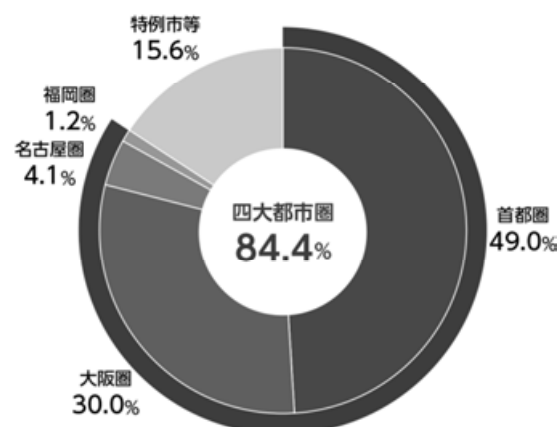
商業施設タイプ別の比率

(取得(予定)価格ベース)



投資対象地域別の比率

(取得(予定)価格ベース)



- (注1) 「商業施設タイプ」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つのタイプの分類に従って記載しています。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」をご参照下さい。
- (注2) 「投資対象地域別の比率」は、本投資法人の投資対象地域の分類に従って記載しています。なお、本投資法人の投資対象地域については、後記「⑧ ポートフォリオ構築方針 (イ) 本投資法人における物件の選定 c. 本投資法人の投資対象地域」をご参照下さい。

また、テナント属性（賃料ベース）については食品の占める割合が最も大きく、全体的に分散が図られたポートフォリオを構成しています。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。

後記「⑥ 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」に記載のとおり、生活密着型商業施設におけるテナントはEコマースに対する抵抗力を有していると本投資法人は考えており、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（賃料ベース）は、上場時取得資産のポートフォリオにおける比率（85.5%）に引き続き、取得予定資産取得後のポートフォリオにおいても高い比率(89.2%)となります。本投資法人が実店舗へ足を運ぶニーズが高いと考えている具体的なテナントには、以下の店舗又はテナントが含まれます。

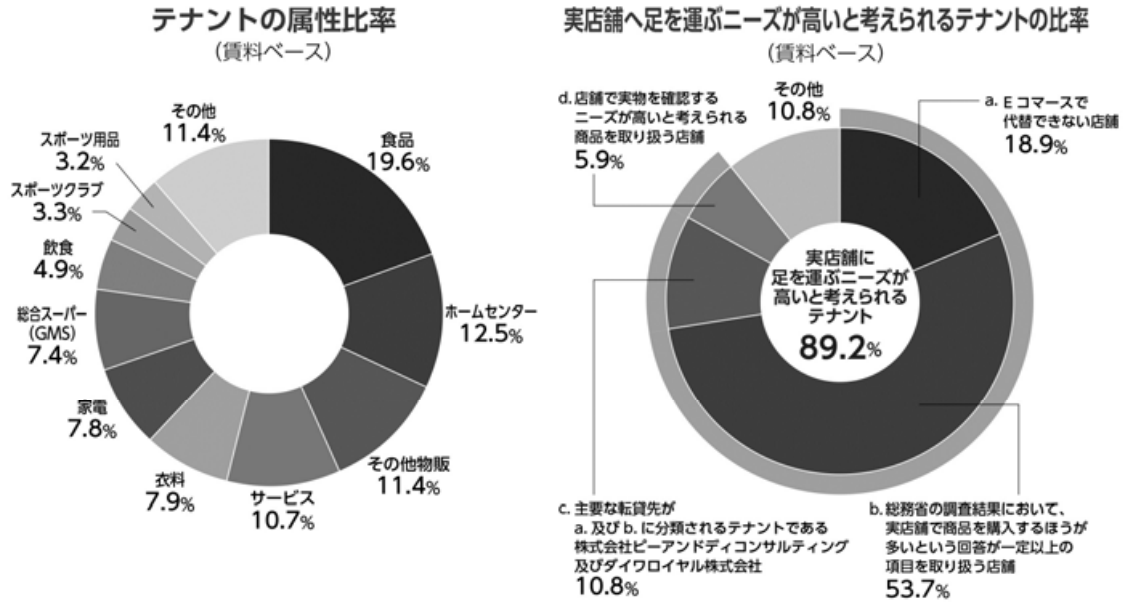
- (i) 店舗に足を運ぶ必要があり、Eコマースで代替できない医療、理髪、写真撮影、教室等のサービス店、飲食店及びスポーツクラブ
- (ii) 後記「⑥ 商業施設及び商業施設を取り巻くマクロ環境の変遷に即した生活密着型商業施設 (ハ) Eコマースに対する生活密着型商業施設の抵抗力」に記載の総務省による調査結果において、実店舗で購入するほうが多いという回答が50%以上かつインターネットで購入するほうが多いという回答が15%以下の項目(注)を取り扱う店舗（食品スーパー、総合スーパー

(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)

(iii) 本投資法人のポートフォリオにおいて主要な転貸先が上記(i)及び(ii)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及びダイワロイヤル株式会社

(iv) 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。

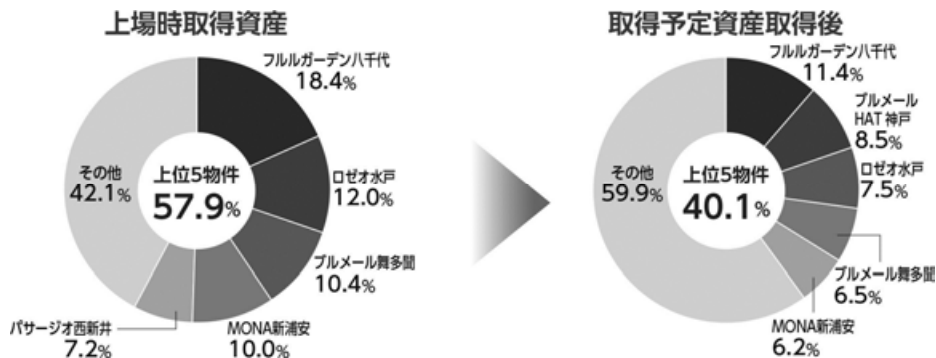


(注1) 「テナントの属性比率」は、取得予定資産取得後のポートフォリオに関し、各テナントの店舗の利用状況を踏まえ本投資法人における区分に基づいて記載しています。

(注2) 「賃料ベース」とは、テナントとの賃貸借契約に定める固定賃料の額の割合をいいます(固定賃料の詳細については、後記「(ハ) 商業施設における独自の運営ノウハウを活用したポートフォリオ収益性の向上」をご参照下さい。)。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。

b. 投資比率分散の進展(取得(予定)価格ベース)

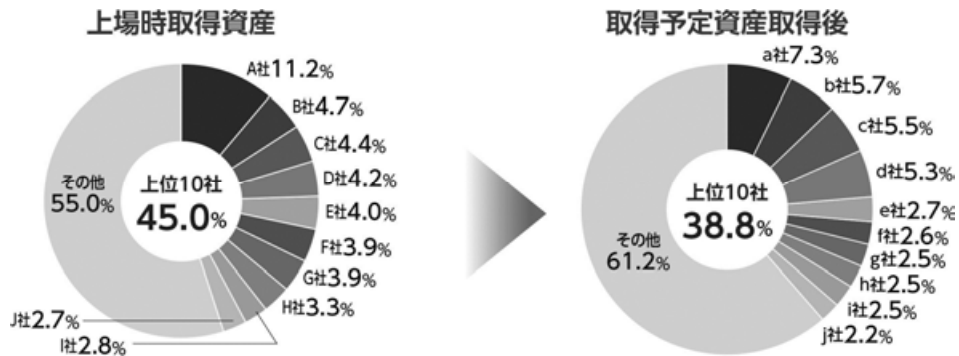
本取得資産の取得により、資産規模は取得(予定)価格ベースで上場時から成長率60.5%を実現し、これにより本投資法人のポートフォリオ全体における個々の物件の比率は低下する見込みです。資産規模の上位5物件の割合は、上場時においては取得価格ベースで57.9%でしたが、本取得資産の取得を通じて取得(予定)価格ベースで40.1%まで低下する見込みです。したがって、本投資法人は、本取得資産の取得によりポートフォリオの分散が図られ、本投資法人の収益基盤の安定性の向上に資するものと考えています。



c. テナント分散の進展（テナント構成比率（賃料ベース））

本取得資産の取得により、テナント数が大幅に増加すると同時にテナント分散が一段と図られます。具体的には、上場時取得資産のテナント数は279件でしたが、本取得資産の取得を通じて、テナント数は386件まで増加する見込みです(注)。また、上場時取得資産のテナント上位10社の割合は賃料ベースで45.0%でしたが、本取得資産の取得を通じて賃料ベースで38.8%まで低下する見込みです。更に、前記「a. 取得予定資産取得後のポートフォリオ・サマリー」に記載のとおり、取得予定資産取得後においても、テナントの属性は引き続き高い分散を維持する見込みであるため、本取得資産の取得を通じて、収益基盤の安定性が向上するものと考えています。

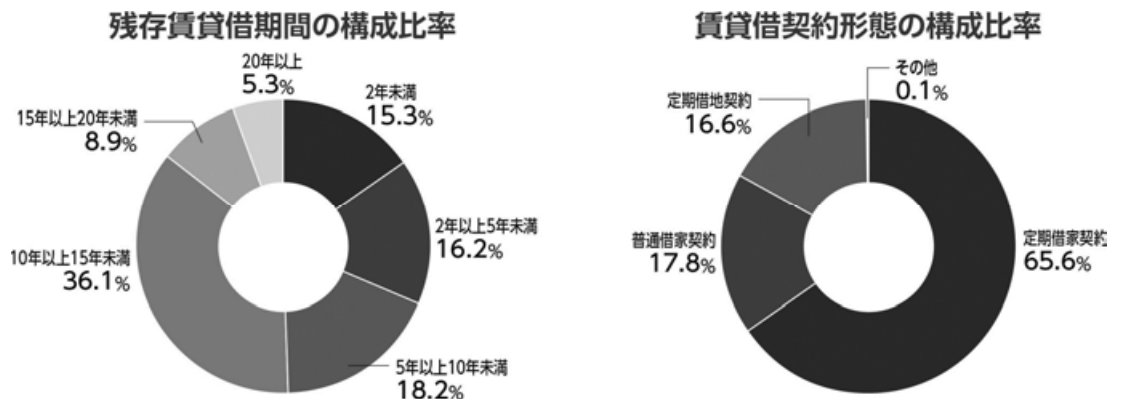
(注) 「テナント数」は、上場時については平成27年3月末日現在のの上場時取得資産に係る賃借人の合計数を、取得予定資産取得後については平成27年6月末日現在のの上場時取得資産及び本取得資産に係る賃借人の合計数を、それぞれ記載しています。なお、マスターリース会社が賃借人等との間でパス・スルー型マスターリース契約を締結している場合にはエンドテナントの数を、マスターリース会社が賃借人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース会社の数を、それぞれ用いて算出しています。



(注) テナントの構成比率に関する各グラフのうち、「A社」から「J社」は上場時取得資産におけるテナント上位10社（賃料ベース）である各テナントを、「a社」から「j社」は取得予定資産取得後のポートフォリオにおけるテナント上位10社（賃料ベース）である各テナントを、それぞれ指します。上場時取得資産におけるテナント上位10社と取得予定資産取得後のポートフォリオにおけるテナント上位10社の構成は異なっている場合があり、また、アルファベットの大文字と小文字（「A社」と「a社」）が同一の主体を指すものとは限りません。

d. 取得予定資産取得後の契約形態（賃料ベース）

本投資法人の取得予定資産取得後のポートフォリオは、残存賃貸期間が10年以上のテナントが50.3%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31.5%程度（賃料ベース）を占めています。また、テナントの契約満期におけるテナント入替え等が検討可能な定期借家契約の契約形態をとるテナントが65.6%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。

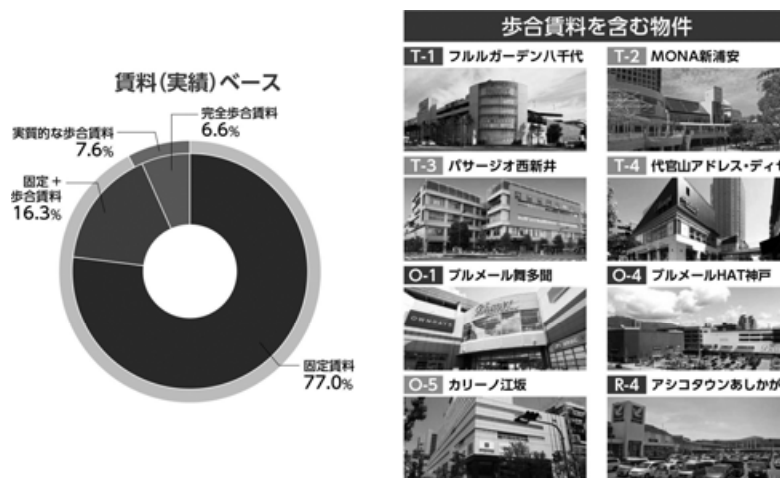


(ハ) 商業施設における独自の運営ノウハウを活用したポートフォリオ収益性の向上

本投資法人は、主に以下のa. からc. までの各種施策への取組みを通じて施設の収益のアップサイドポテンシャルを追求し、ポートフォリオ収益性の向上を目指します。

a. 取得予定資産取得後の賃料（固定/歩合）の構成比率（賃料（実績）ベース）

本投資法人は、テナントの売上に応じた歩合賃料を取り入れることで、賃料のアップサイドポテンシャルを追求します。本投資法人の取得予定資産取得後のポートフォリオの構成資産について、平成27年1月1日から平成27年6月末日までの賃料実績額をみると(注1)、固定賃料(注2)の占める割合が77.0%程度（賃料（実績）ベース）、固定+歩合賃料(注3)の占める割合が16.3%程度（賃料（実績）ベース）、完全歩合賃料(注4)の占める割合が6.6%程度（賃料（実績）ベース）となっています。また、固定+歩合賃料の歩合賃料部分及び完全歩合賃料を足した実質的な歩合賃料の割合は7.6%程度（賃料（実績）ベース）となっています。本投資法人の取得予定資産取得後のポートフォリオは、賃料全体に占める実質的な歩合賃料(注5)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) 上場時取得資産及び本取得資産について、平成27年1月1日から平成27年6月末日までの間にテナントより収受された賃料実績額に基づいて算出しています。ただし、取得予定資産のうち、本投資法人の取得に伴い新たな賃貸借契約を締結する予定のユニクス上里（底地）、ユニクス鴻巣（底地）及びスーパービバホーム岩槻店（底地）については、本投資法人の取得日において効力を生じる予定の賃貸借契約に定める賃料額に基づいて算出しています。

(注2) 「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3) 「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4) 「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。

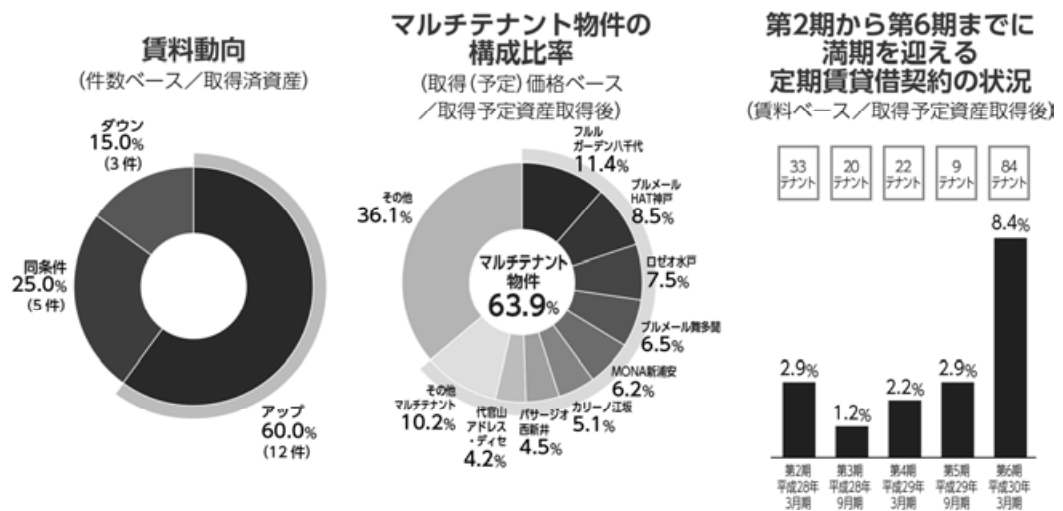
(注5) 「実質的な歩合賃料」とは、テナントとの賃貸借契約上の賃料のうち、テナントの売上等に連動して賃料の額が変更される部分を総称していい、完全歩合賃料のほか、固定+歩合賃料の賃料のうちテナントの売上等に連動して賃料の額が変更される部分を含みます。以下同じです。

b. テナント入替え及び契約更改の状況

本投資法人は、テナントの賃貸借契約期間満期の到来を賃料アップの機会と捉え、再契約及び市場の変化に対応した最適な新規テナント誘致のいずれの場合においても、賃料アップの可能性を模索します。取得予定資産取得後のポートフォリオにおいては、第2期（平成28年3月期）から第6期（平成30年3月期）までに、計168テナント、賃料ベースで17.7%の定期賃貸借契約の期間満了が到来することから、本投資法人は、今後も賃料アップの可能性を模索する機会が豊富に存在すると考えています。上場以降の平成27年2月10日から平成27年6月末日までの期間においては、計20件の賃貸借契約における賃料の変更（定期賃貸借契約満期に伴う再契約時の条件変更及びテナント入替えに伴う賃料条件の変更を含みますが、本投資法人取得時に空室だった区画の新規の賃貸借契約の締結は除きます。）がありました。当該各賃貸借契約の条件変更、再契約及び新

規契約において、12件、件数ベースで60.0%の賃貸借契約が、期間満了前の契約条件に比して賃料アップを実現しています。当該賃料アップを実現した賃貸借契約は、全てマルチテナント物件における賃貸借契約(注)であり、本投資法人は、複数のテナントが入居するマルチテナント物件は、個々のテナントとの賃貸借契約の満了のタイミングにおいて、機動的に賃料アップを図ることが可能な物件と考えています。本投資法人の取得予定資産取得後のポートフォリオにおける、マルチテナント物件の構成比率は63.9%を占めており、本投資法人は、マルチテナント物件における最適なテナント構成を模索することにより集客力を向上させるとともに、適切な賃貸借条件の設定を図ることにより、収益の安定化及び収益力の向上を目指します。

(注) 「マルチテナント物件」には、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。)による賃貸借契約を締結している物件を含みます。したがって、マルチテナント物件における賃貸借契約には、エンドテナントとパス・スルー型マスターリース契約の賃借人との間の賃貸借契約を含んでいます。



(注1) 「賃料動向」は、上場以降の平成27年2月10日から平成27年6月末日までの期間において、定期賃貸借契約の賃貸借期間満了日が到来したテナントについて、当該テナントとの再契約又は新規テナントへの入替えが行われた際に、賃料額が上昇したもの(アップ)、賃料額が同額であったもの(同条件)及び賃料額が低下したもの(ダウン)の比率(件数ベース、対象テナントは20件)を記載しています。なお、本投資法人による取得時に空室だった区画の新規の定期賃貸借契約の締結は除きます。

(注2) 「第2期から第6期までに満期を迎える定期賃貸借契約の状況」は、平成27年6月末日現在の各取得済資産及び取得予定資産に係るテナントとの間で締結されている定期賃貸借契約(ただし、建物に係る定期賃貸借契約においては、倉庫に係る定期賃貸借契約を除きます。)に規定する賃貸借期間満了日に基づいて記載しています。

c. 建物増築による収益力及び資産価値の向上

本投資法人は、ケネディクス及びバ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1)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。

本投資法人におけるかかる未消化容積の活用による建物増築の第1号案件として、本書の日付現在、ロゼオ水戸において、敷地内に新たに建物を建築費総額(注2)371百万円で建築(増築)(以下「本増築」といいます。)中です。当該建物は平成27年6月15日に着工済みで、平成27年12月下旬に竣工及び引渡し予定です(注3)。新たに建築(増築)する建物について、本投資法人は、入居予定のテナントとの間で、リサイクルショップを目的とした定期建物賃貸借予約契約を締結しており、本テナントの店舗で買い物をした消費者が本物件に入居する他のテナントの店舗でも買い物をするといった他のテナントとの相乗効果が図れると、本投資法人は考えています。入居予定のテナントからの賃料によりロゼオ水戸のNOIの増加が見込まれます。また、本増築前のロゼオ水戸の鑑定評価額は9,780百万円(価格時点:平成26年10月1日)ですが、本増築完了を前提とした調査評価額(注4)は10,500百万円となっています。このことから、本増築により、本物件の収益力及び資産価値双方の向上が図れるものと、本投資法人は考えています。

NOI 入居予定のテナントからの賃料により増加を見込む



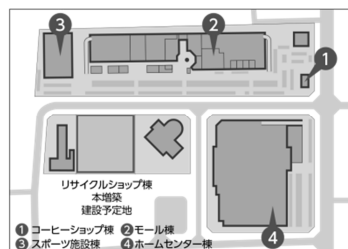
本投資法人は、今後も保有物件の未消化容積等の活用を通じて、資産価値及び収益性の向上を目指します。

- (注1) 「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であって、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2) 「建築費総額」は、本増築部分に関して締結されている工事請負契約に定める工事価格及び建築設計・監理等業務委託契約に定める業務報酬額の合計額を、単位未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。
- (注3) 本書の日付現在の計画に基づいて記載していますが、今後予告なく、中止又は変更されることがあります。
- (注4) 一般財団法人日本不動産研究所作成の調査報告書に基づく調査価額（価格等調査の時点：平成27年4月1日）です。以下本c.において同じです。

■ 外観写真



■ 配置図



■ 完成予想図^(注1)



■ スケジュール^(予定を含みます)^(注2)

平成27年5月1日	契約上の地位等の承継に関する合意書締結、地位承継の実施及び実行
平成27年6月15日	建物着工
平成27年12月下旬	建物竣工及び引渡 ^(予定)

- (注1) 上記図は、本書の日付現在の完成予想図であり、実際の完成した建物とは異なる可能性があります。
- (注2) 上記スケジュールは、本書の日付現在の計画に基づくスケジュールであり、当該スケジュールどおり本増築が完了することを保証又は約束するものではなく、また、今後予告なく中止、延期その他の変更が行われる可能性があります。

(二) 強固な財務基盤の構築及び機動的な物件取得を見据えた財務戦略

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まいります。

a. 財務ハイライト

本投資法人は、取得予定資産の取得に伴い、17,000百万円の借入れ（以下「本新規借入れ」といいます。）を実行する予定です^(注1)。また、ブルメールHAT神戸取得時に調達した借入金のうち短期借入れの6,900百万円の長期借入れへの借換え（以下「本借換え」といいます。）を実行し、借入れの平均残存期間を長期化します（以下、本新規借入れ及び本借換えを総称して「本借入れ」といいます。）。本借入れの結果、本借入れ実行後の借入金の総額^(注2)は55,350百万円、長期借入比率^(注3)は90.2%、固定金利比率^(注4)は90.2%、平均借入残存年数^(注5)は5.6年、平均借入れコスト^(注6)は1.2%となる見込みです。加えて、本新規借入れのうち、短期の借入金1,500百万円については、本第三者割当完了後、本第三者割当による手取金により返済を実施する予定です^(注7)。本募集、本第三者割当、取得予定資産取得、本借入れ及び本第三者割当にかかる手取金による返済（以下、併せて「本募集等」といいます。）後のLTVは40.8%に低下する見

込みとなります。本投資法人の運用ガイドライン上のLTV水準の上限値は60%ですが、本投資法人は、当面は50%を実務上の上限水準の目安とし、巡航ベースでは概ね40%から45%の間でLTVコントロールを実施していく方針です。LTVを45%に引き上げた場合の取得余力(注8)は107億円程度であり、今後の機動的な物件取得に備えることを想定しています。

<本募集等を通じたLTVの低減及び取得余力の拡大>



<財務ハイライト（本借入れ実行後）>

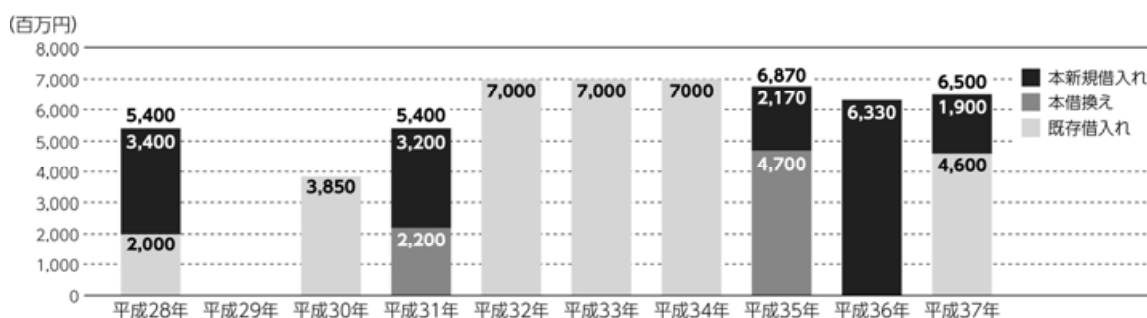
借入金の総額 553.5億円	長期借入比率 90.2%	固定金利比率 90.2%
平均借入残存年数 5.6年	平均借入れコスト 1.2%	借入先数 11

- (注1) かかる借入れは、借入先による審査が完了し、借入先が合理的に満足する内容の融資に係る契約が締結されること及び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。当該借入れの詳細については、後記「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。なお、かかる借入れの予定金額は、平成27年8月14日現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した本書の日付現在の本募集及び本第三者割当における発行価額の総額の見込額を前提に算出した見込額であり、本募集及び本第三者割当による手取金額等を勘案した上、最終的な借入れ実行までに変更されることがあります。
- (注2) 「借入金の総額」とは、平成27年4月16日時点の借入金の総額38,350百万円に、本借入れで増加する借入金の総額17,000百万円を加えたものです。
- (注3) 「長期借入比率」とは、借入金の総額のうち借入日から返済期日までが1年超の借入金額の合計を借入金の総額で除したものをいいます。なお、借入日から1年後の応当日が営業日以外の日に該当した場合で返済期日を翌営業日とした結果、1年超となった借入れは除きます。
- (注4) 「固定金利比率」とは、借入れのうち固定金利のもの及び金利スワップにより金利を実質的に固定化したものの借入金の総額を借入金の総額で除したものをいいます。
- (注5) 「平均借入残存年数」とは、各借入れについて、平成27年10月2日時点から返済期日までの年数を、借入金額にて加重平均して算出しています。
- (注6) 「平均借入れコスト」とは、各借入れについて、アップフロントフィーを含む借入れコストを、借入金額にて加重平均して算出しています。
- (注7) 本第三者割当による手取金については、平成27年8月14日現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額に基づいています。なお、本第三者割当について募集投資口数の全部についてSMB C日興証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。実際の本第三者割当による手取金が前記見込額よりも少額となった場合には、その分、返済金額が減少し、又はかかる返済が全く行われない場合があります。
- (注8) 「取得余力」とは、LTVを特定の数値まで上昇させることが可能と仮定した場合に、金融機関等からの借入れ及び投資法人債等の発行によって追加的に調達できる負債性資金の金額をいいます。なお、当該金額は、当該金額の負債性資金の調達ができることを保証又は約束するものではないことにご留意下さい。

b. 有利子負債の返済期限の分散状況

本借入れを通じて、有利子負債の返済期限は分散されることが見込まれており、本投資法人の安定した財務基盤の構築に貢献するものと考えています。

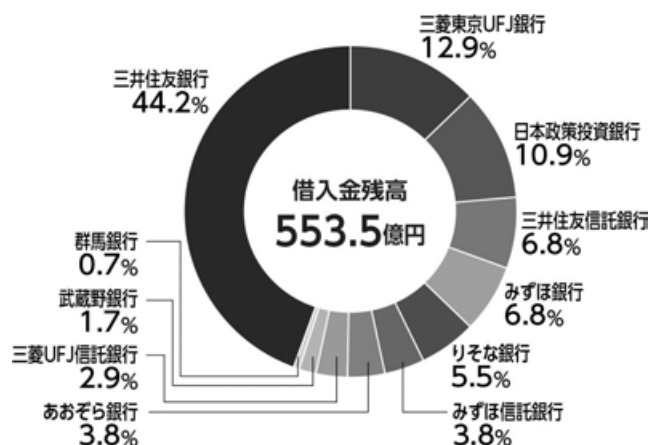
<有利子負債の返済期限の分散状況（本借入れ実行後）>



c. 金融機関別借入れの分散状況

本借入れの実行に伴い、前記「a. 財務ハイライト」に記載のとおり、借入金の総額は55,350百万円になる見込みです。また、メインバンクである株式会社三井住友銀行を中心とした有力金融機関10行から借入れを実施し、これにより、本募集等後も継続して有力金融機関11行による強固なバンクフォーメーションを構成することができるものと、本投資法人は考えています。

<金融機関別借入れの分散状況（本借入れ実行後）>



d. 発行体格付の状況

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。

上記の格付は、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。

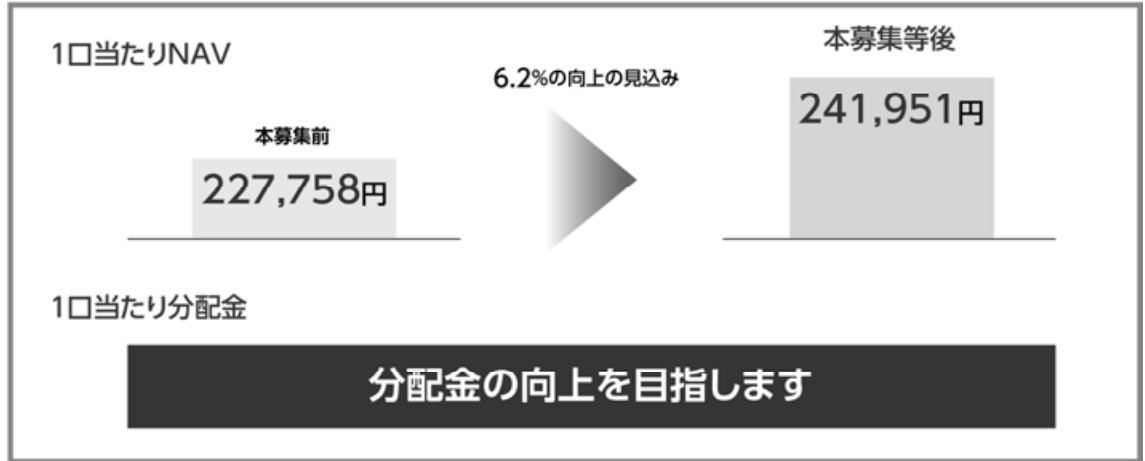
e. 敷金・保証金の有効活用

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（取得済資産及び取得予定資産の敷金・保証金の総額：106億円（平成27年6月末日現在））の一部を資金として有効活用します。

(ホ) 1口当たり分配金及びNAVの継続的な成長を目指す公募増資

a. 1口当たり分配金及びNAVの向上

本投資法人は、本募集等を通じて、1口当たりNAV(注1)が、本募集前（平成27年3月末日時点）の227,758円から241,951円まで向上することを見込んでいます(注2)。本投資法人は、今後も引き続き、ポートフォリオ全体における1口当たり分配金及びNAVの向上を目指します。



(注1) 「本募集前の1口当たりNAV」は、本投資法人の平成27年3月末日現在の数値に基づき算出しているため、本書の日付現在のNAVとは必ずしも一致しません。

実際の本募集及び本第三者割当における発行価額の総額が前記見込額よりも少額となった場合には、その分、本募集等後の1口当たりNAVは上記の数値よりも低くなります。また、実際発行価額が前記見込額よりも多額となった場合には、その分、本募集等後の1口当たりNAVは上記の数値よりも高くなります。

なお、1口当たりNAVの計算方法は、前記「(イ) 多様な取得ルートを活用し、成長スピードと収益性を意識しつつ厳選した物件取得 <成長スピードと収益性を意識しつつ厳選した物件取得の実現> (注7)」をご参照下さい。

(注2) 1口当たりNAVの向上は、本募集にかかる本投資口の発行価格が、本募集に応ずる投資家にとって有利な価格であること又は本投資口への投資により利益が得られることを意味又は示唆するものではありません。平成27年8月14日現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値に照らすと、本募集にかかる本投資口の発行価格は、本募集等後の1口当たりNAVを上回るものと想定され、かかる想定に従うと、本募集に応じて本投資口を取得する投資家にとっては、本募集等後の1口当たりNAVよりも高い発行価格で本投資口を購入することになる点にご注意下さい。

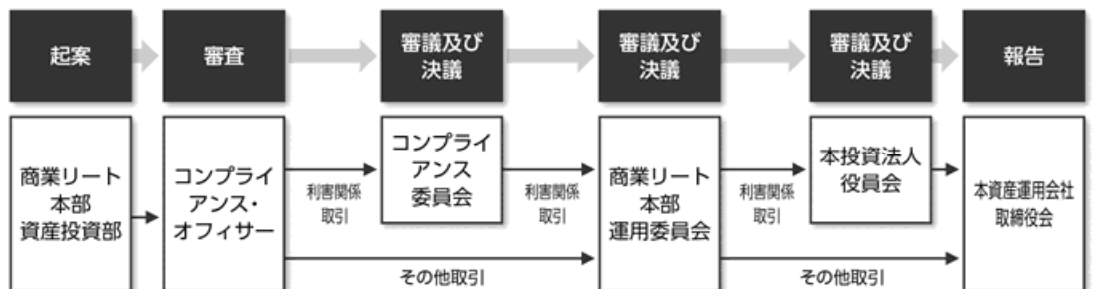
b. 投資主利益最大化のためのガバナンス体制

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。

i. 利害関係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）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。

<資産の取得等が利害関係取引となる場合における意思決定フロー>



ii. ケネディクス・グループによる本投資法人への出資

本書の日付現在、ケネディクスは、本投資法人の投資口5,750口を保有していますが、ケネディクス・グループが本投資法人に出資する状態を維持し、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。

iii. 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。

iv. 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

後記「⑤ スポンサー及びサポート会社との協働 (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。

④ 本投資法人の成長戦略

(イ) 外部成長戦略

本投資法人は、本書の日付現在のポートフォリオで918億円の資産規模（取得価格ベース）を保有しています。本投資法人は、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.の詳細については、それぞれ後記「⑤ スポンサー及びサポート会社との協働 (イ) 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」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・グループにおける運用資産及び開発案件の取得並びに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27年7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、スポンサーが本投資法人に対して優先交渉権を付与した物件及び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。

スポンサーが優先交渉権を付与した物件及びサポート会社が保有する物件の一例

<p>SS</p>  <p>ホームセンターコーナン砂田橋店 所在地:愛知県名古屋市</p>	<p>SS</p>  <p>ロイヤルホームセンター戸塚深谷店 所在地:神奈川県横浜市</p>	<p>SM</p>  <p>ヨークマート戸塚深谷町店 所在地:神奈川県横浜市</p>
<p>SM</p>  <p>万代塚口店(仮称) 所在地:兵庫県尼崎市</p>	<p>SM</p>  <p>大阪市西区プロジェクト(仮称) 所在地:大阪府大阪市</p>	<p>SM</p>  <p>大阪市中央区プロジェクト(仮称) 所在地:大阪府大阪市</p>

(注1) 上記は、本書の日付現在、スポンサー又はサポート会社が本投資法人に対して優先交渉権を付与した物件及びサポート会社が底地を保有し、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。

c. 本投資法人における物件の選定

i. 本投資法人の物件選定基準

本投資法人は、施設としての魅力、立地の状況、収益性及びテナント構成の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。詳細については、後記「⑧ ポートフォリオ構築方針 (イ) 本投資法人における物件の選定 a. 本投資法人の物件選定基準」をご参照下さい。

ii. 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。詳細については、後記「⑧ ポートフォリオ構築方針 (イ) 本投資法人における物件の選定 b. ポートフォリオの用途構成」をご参照下さい。

iii. 本投資法人の投資対象地域

本投資法人は、四大都市圏を中心に積極的に投資を行いますが、特例市等(注)にも厳選投資を行います。詳細については、後記「⑧ ポートフォリオ構築方針 (イ) 本投資法人における物件の選定 c. 本投資法人の投資対象地域」をご参照下さい。

(注)「特例市等」の具体的な範囲については、後記「⑧ ポートフォリオ構築方針 (イ) 本投資法人における物件の選定 c. 本投資法人の投資対象地域」をご参照下さい。

iv. 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 スポンサー及びサポート会社との協働 (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。詳細については、後記「⑧ ポートフォリオ構築方針 (イ) 本投資法人における物件の選定 d. 底地への投資方針～「JINUSHI案件」への積極投資～」をご参照下さい。

(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.の詳細については、前記「③ インベストメント・ハイライト (イ) 多様な取得ルートを活用し、成長スピードと収益性を意識しつつ厳選した物件取得」及び同「(ロ) ポートフォリオの更なる分散による収益基盤の安定性の向上」をご参照下さい。)

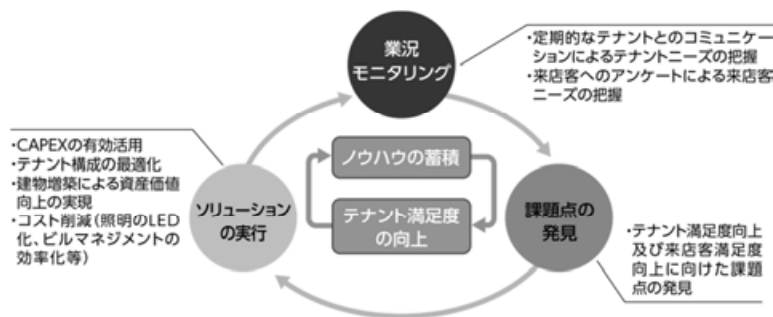
b. AM業務及びPM業務の一体的な推進

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。



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。また、本投資法人の運用開始後においても既にパサージュ西新井における共用部照明LED化工事やMONA新浦安における化粧室の改装工事を実施しました。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。

本投資法人による、かかる未消化容積の活用による建物増築の第1号物件として、本書の日付現在、ロゼオ水戸において、敷地内に新たに建物を建築（増築）中です（ロゼオ水戸における建物の建築（増築）の詳細については前記「③ インベストメント・ハイライト（ハ）商業施設における独自の運営ノウハウを活用したポートフォリオ収益性の向上 c. 建物増築による収益力及び資産価値の向上」をご参照下さい。）。今後もかかる未消化容積の活用による建物増築の手法を活用し、収益力及び資産価値の向上を目指します。



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。



ロゼオ祭り
(ロゼオ水戸)



みんなのコンサート
(フルルガーデン八千代)





ファーマーズマーケット
(ウニクス上里)

(注) 上記は、取得済資産及び取得予定資産において実施されたイベントの一例であり、本投資法人による取得前に実施されたものを含みます。なお、上記は、本投資法人による取得後、当該イベントが継続して実施されることを保証又は約束するものではありません。

f. 環境面に関する外部機関からの評価

本投資法人は、保有する下記の5物件(フルルガーデン八千代、MONA新浦安、ユニクス伊奈、ユニクス吉川及びブルメール舞多聞)について、株式会社日本政策投資銀行及び一般財団法人日本不動産研究所より、平成27年5月20日付でDBJ Green Building認証(注)を受けました。

評価ランク	非常に優れた「環境・社会への配慮」 がなされたビル(★★★)	優れた「環境・社会への配慮」 がなされたビル(★★)
物件名	 T-1 フルルガーデン八千代 T-2 MONA新浦安	 T-5 ユニクス伊奈 O-1 ブルメール舞多聞 T-7 ユニクス吉川

本投資法人は、今後も適切な商業施設マネジメントを通じて、地域コミュニティの活性化をはじめ、環境・社会に配慮した取組みを進めていきます。

(注) 「DBJ Green Building認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産(「Green Building」)を支援するために、平成23年4月に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度をいいます。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援しているとされています。

⑤ スポンサー及びサポート会社との協働

(イ) 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・サポート契約及び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並びに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、スポンサーである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 (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。

		スポンサー		サポート会社	
		KENEDIX ケネディクス株式会社	SMF 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	SMF 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コンサルティング
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			●	

(ロ) ケネディクス・グループの概要

a. 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、本投資法人、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27年7月末日時点の取得価格の合計3,850億円）、KDR（平成27年7月末日時点の取得価格の合計1,458億円）、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27年7月末日時点の取得価格の合計2,038億円）、プレミア投資法人（以下「PIC」といいます。）（平成27年7月末日現在の取得価格の合計2,332億円）及びジャパン・シニアリビング投資法人（以下「JSL」といいます。）（平成27年7月末日現在の取得価格の合計279億円）のスポンサーを務めており、本書の日付現在、KDO、KDR、JLF、PIC及びJSLは、それぞれ中規模オフィス、賃貸住宅、物流施設、オフィス及び賃貸住宅、並びにヘルスケア関連施設を中心とした投資を行っています。

＜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Challenger Kenedix Japan Trust (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
平成27年 7月	JSLが東京証券取引所に上場

(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。

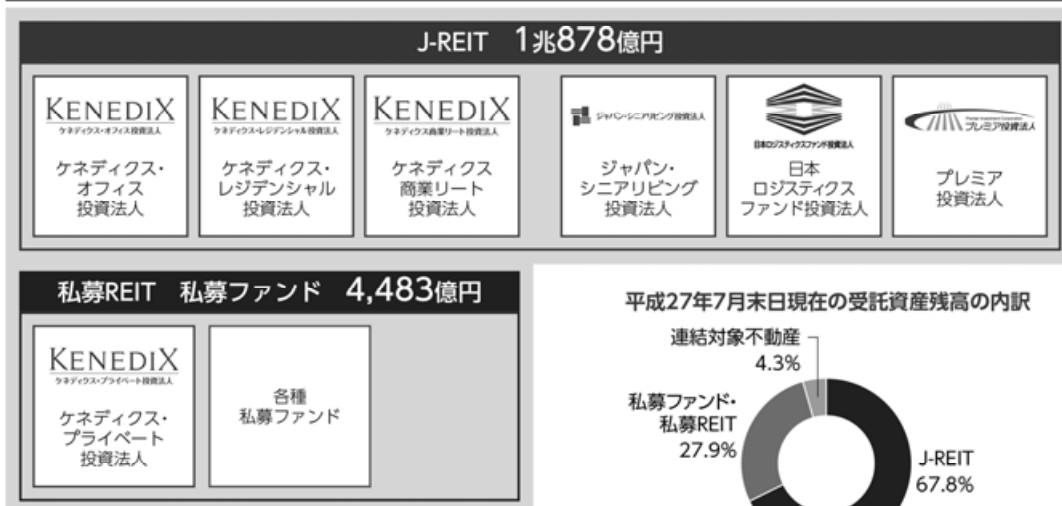
b. ケネディクス・グループによるJ-REITへの強いコミットメント

ケネディクス・グループは、J-REITのうち、本投資法人、KDO、KDR、JLF、PIC及びJSLのスポンサーを務めています。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、前記「③ インベストメント・ハイライト (ホ) 1口当たり分配金及びNAVの継続的な成長を目指す公募増資 b. 投資主利益最大化のためのガバナンス体制」をご参照下さい。）。

平成27年7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中でも、J-REITにおける受託資産残高は1兆878億円（取得価格ベース）と、過半を占めています。

受託資産残高合計 1兆6,049億円 (平成27年7月末日現在) (注)



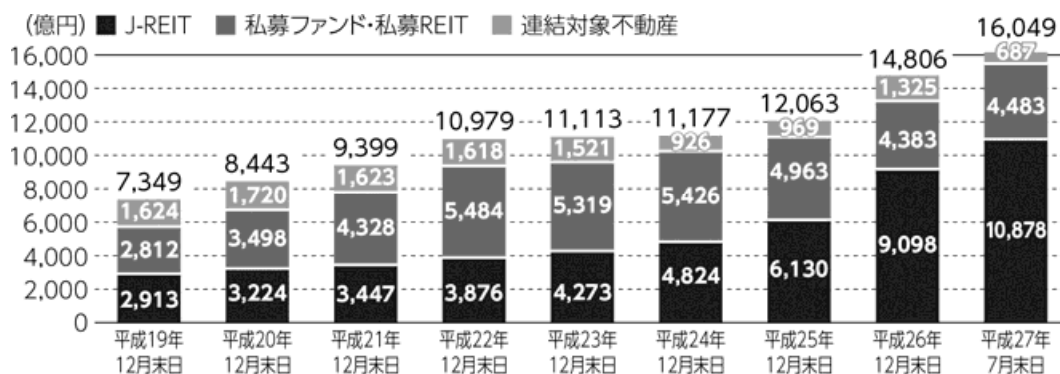
(注) ケネディクス・グループの連結対象不動産687億円を含みます。

c. 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27年7月末日現在では1兆6,049億円(取得価格ベース)(注)になりました。

(注) ケネディクス・グループの連結対象不動産687億円を含みます。

<ケネディクス・グループの受託資産残高の推移>



出所: ケネディクス

(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27年3月末日現在における営業資産が3.9兆円（簿価ベース）に達する、平成26年度リース資産残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5,000億円（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 スーパーデポ 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テナント以上の事業取組実績があります。また、平成27年7月末日現在、JINUSHI案件を53件（約55万㎡（土地面積ベース）、約870億円（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>



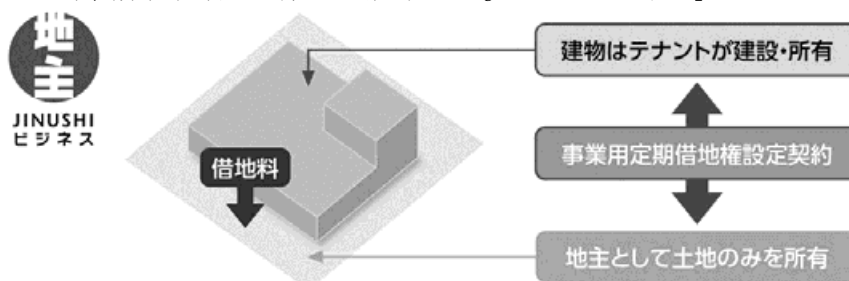
ライフ御幣島店 クリエイト エス・ディー 鎌倉材木座店 ヨークマート厚木南毛利店 阪急オアシス高殿店

(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。

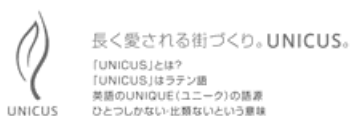
- i. 住宅への転用が可能な土地への投資
- ii. 長期的に安定したキャッシュ・フローの創出が見込める

＜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27年6月末日現在、自社ブランド「UNICUS」を10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

ユニクス川越

ワカバウォーク

(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。

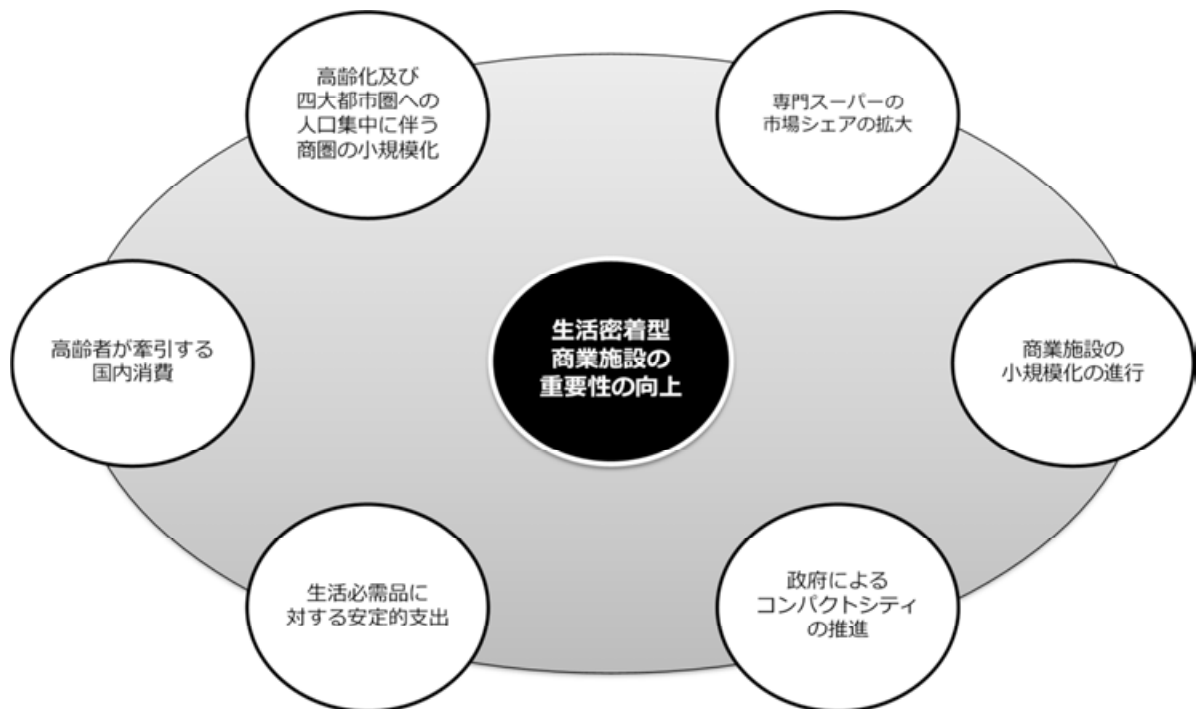
⑥ 商業施設及び商業施設を取り巻くマクロ環境の変遷に即した生活密着型商業施設

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>

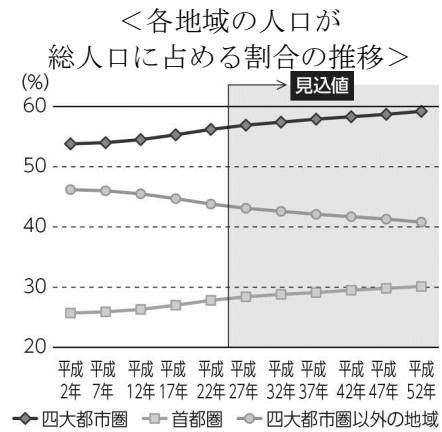
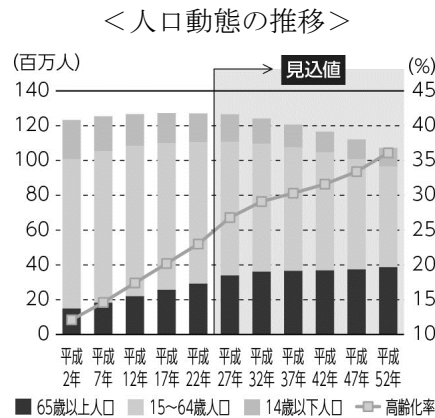


(イ) 高齢者が牽引する消費トレンド及び生活必需品に対する安定したニーズ

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。

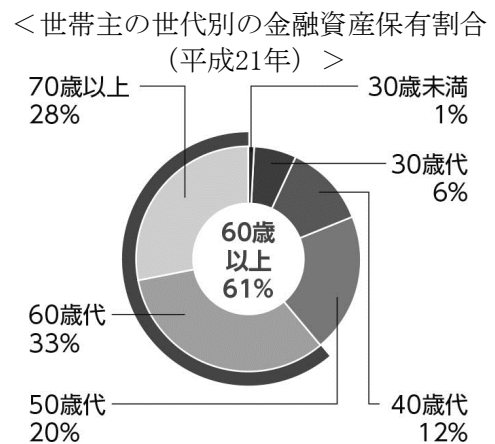
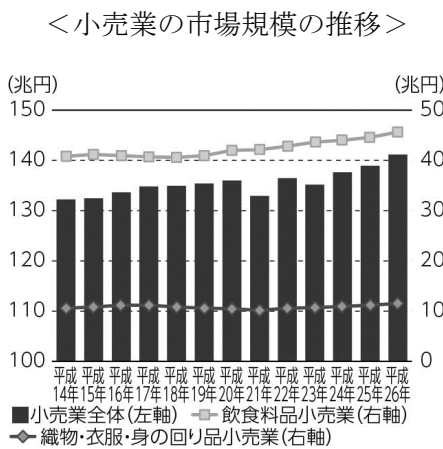
(注) 「高齢化率」とは、総人口に占める65歳以上人口の割合をいいます。



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（中でも生活必需品である飲食料点小売業及び織物・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%（注）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圈の小規模化」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。

（注） 小数第1位を四捨五入して記載しています。

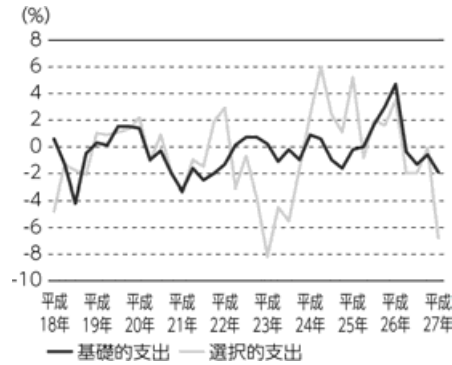


（注） 小数第1位を四捨五入して記載しています。

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） >



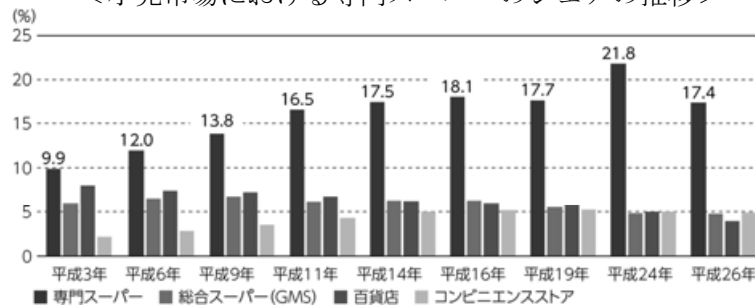
出所：総務省「家計調査」

(ロ) 商業施設の小規模化及び専門店の台頭

a. 専門スーパーの市場シェアの拡大

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26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16年までの間で2倍近くに拡大し、その後も引き続き堅調に推移しています。このように市場シェアが拡大し、その後も堅調に推移しているのは、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からであると、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 >



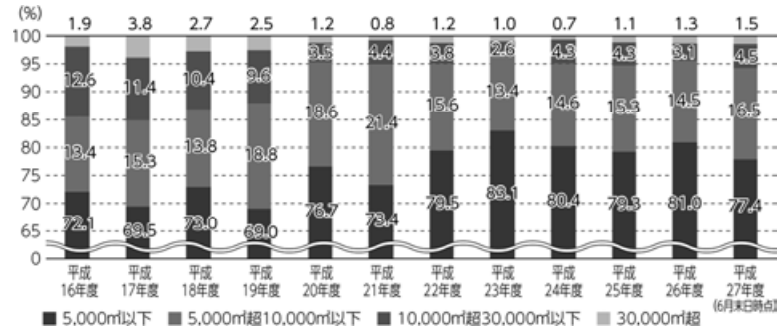
出所：経済産業省「商業統計」

(注) 平成26年度の数値は速報値であり、今後修正される可能性があります。

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。

＜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」

(注) 平成27年度については、平成27年6月末日時点における割合を記載しています。

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8版、平成27年6月4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など、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・飲食業などの消費が増加するなど、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27年6月4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が、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。

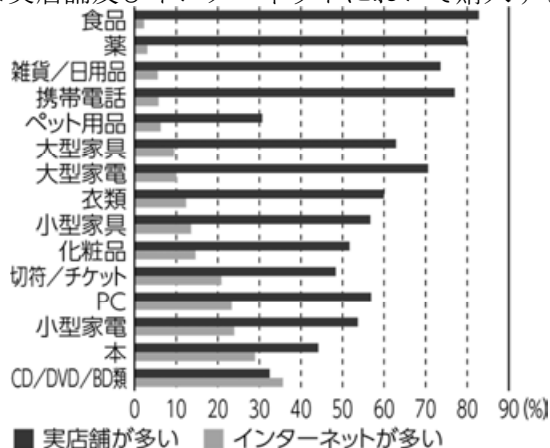
まず、生活密着型商業施設におけるテナントは、生活必需品等、日常的に頻繁に使用する商品・サービスを中心に扱っていますが、生活密着型商業施設は日常生活圏に立地していることから、そのアクセスの利便性を通じて、消費者はすぐに生活必需品等を買に行くことができ、すぐに商品が欲しいという消費者のニーズにも対応可能であると、本投資法人は考えています。

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＞



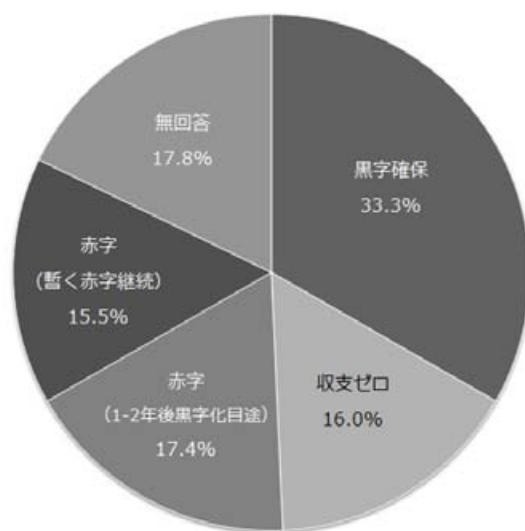
出所：総務省「平成26年版 情報通信白書」

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。

株式会社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主として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、取得済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：株式会社日本政策投資銀行「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）」

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。

(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。

(注) 本投資法人の運用ガイドライン上のLTV水準の上限値は60%ですが、本投資法人は、当面は50%を実務上の上限水準の目安とし、巡航ベースでは概ね40%から45%の間でLTVコントロールを実施していく方針です。

(ニ) 発行体格付の状況

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 ポートフォリオ構築方針

(イ) 本投資法人における物件の選定

a. 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、底地投資の詳細については、後記「d. 底地への投資方針～「JINUSHI案件」への積極投資～」をご参照下さい。

i. 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。

ii. 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。

iii. 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。

iv. 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。

b. 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。



c. 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。



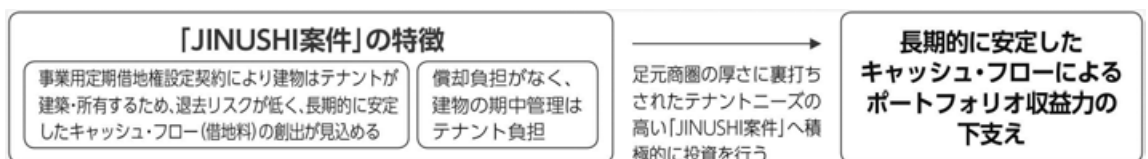
- (注1) 「四大都市圏」とは、首都圏、大阪圏、名古屋圏及び福岡圏をいい、うち「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいい、「大阪圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいい、「名古屋圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいい、「福岡圏」とは、福岡県をいいます。以下同じです。
- (注2) 「特例市等」とは、四大都市圏外の特例市（人口20万人以上の法定人口を有する都市）及び人口20万人未満でもその周辺エリアを含め、相応の商圏人口が見込まれる地域をいいます。以下同じです。

d. 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、JINUSHI案件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を除きます。）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。



(ロ) 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。

(ハ) 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。

(ニ) 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

(ホ) 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

(ヘ) 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"> ・ 管理運営（賃貸・改良行為等）の自由度を確保するため、共有持分割合が50%超であることを原則としますが、他の共有者の属性や信用力、物件の特性等を総合的に考慮し、個別に投資判断を行います。 ・ 処分の自由度を確保するため、共有者間協定等による共有者間の優先買取権や譲渡制限等の有無、内容等を確認します。 ・ 収益の安定性を確保するため、他の共有者の属性や信用力等を十分確認の上、仕組み上の手当て（共有物不分割特約の締結、登記の具備や敷地の相互利用に関する取決めを含みますが、これらに限りません。）を講じます。 <p>(2) 区分所有建物及びその敷地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 管理運営の自由度を確保するため、区分所有議決権が50%超であることを原則としますが、他の区分所有者の属性や信用力、物件の特性等を総合的に考慮し、個別に投資判断を行います。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。 ・ 処分の自由度を確保するため、管理規約等による区分所有者間での優先買取権や譲渡制限等の有無や内容を確認します。 ・ 収益の安定性を確保するため、管理組合の運営状況（積立金、負債比率、付保状況等）を確認し、必要に応じて独自の手当て（本投資法人内の積立額増額、管理組合とは別途の共用部付保や敷地権の登記の具備を含みますが、これらに限りません。）を講じます。 <p>(3) 借地権付建物</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 原則として、旧借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）又は借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）に基づく借地権を対象とします。 ・ 底地権者の属性を慎重に検討し、地代の改定、借地契約更新時の更新料、建替え時の承諾料又は売却の際の承諾料等が収益性に与える影響を考慮の上、投資判断を行います。 <p>(4) 境界</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 隣接地との境界確認が未了の物件については、隣接地の所有者や属性、経緯、現地の状況等を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。 <p>(5) 用益権や越境物等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 第三者による地上権・地役権等の用益権が設定されている不動産については、その内容や相手方を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。 ・ 隣接地からの越境物が存在する物件、又は隣接地への越境物が存在する物件については、越境物の内容や所有者、経緯、覚書締結の有無等を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。 <p>(6) その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 抵当権等の担保権が設定されている物件については、原則として投資対象としません。投資物件の検証に当たっては、担保権の有無や購入時の担保権抹消の可能性等を確認します。
------	---

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

(注1) 「新耐震基準」とは、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。

(ト) 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) 本(ト)における「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。

(チ) 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

(リ) 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。

(ヌ) 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。

(ル) 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。

(ロ) 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、）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、）
- 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 ⑧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 ⑧ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

③ 本取得資産の概要

本投資法人は、本募集及び資金の借入れ(注)等により調達した資金により、後記「④ 本取得資産の個別物件の概要」に掲げる取得予定資産を、本募集及び資金の借入れによる資金調達が完了後、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、本募集及び資金の借入れによる資金調達の完了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。）を締結していますが、本件売買契約は、フォワード・コミットメント等に該当します。

本件売買契約には、以下の（イ）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（ロ）に記載のとおり、本募集及び資金の借入れによる資金調達の完了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各取得予定資産の現信託受益者（現所有者）が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、本募集及び資金の借入れ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。

（イ）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
ユニクス上里（底地） ユニクス鴻巣（底地）	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するものとされています。
いなげや横浜南本宿店（底地） ウエルシア岸和田加守店（底地）	契約に違反した当事者は、相手方が損害等を被り又は負担する場合には、かかる損害等を補償するものとされています。
アシコタウンあしかが	本契約の全部又は一部が違反当事者の責に帰すべき事由に基づき解除された場合、相手方当事者は、違反当事者に対して、かかる解除の結果被った損害等の補償を相当因果関係の範囲内で遅滞なく求めることができるものとされています（ただし、違反当事者が補償すべき損害等は、売買代金の15%相当額を上限とされています。）。
スーパービバホーム岩槻店（底地） ケーズデンキ湘南藤沢店（底地） グルメシティ千葉中央店 カリノ江坂 COMBOX光明池 阪急オアシス枚方出口店 ヨークタウン新田東 カスミテクノパーク桜店	該当事項はありません。

（ロ）本件売買契約においては、本募集及び資金の借入れによる資金調達の完了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、本件売買契約の効力が発生しないことにより各取得予定資産の現信託受益者（現所有者）が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。

また、取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要は、後記「⑤ 本投資法人の取得予定資産取得後のポートフォリオの概要」をご参照下さい。

④ 本取得資産の個別物件の概要

本取得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」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. 「取得年月日」は、当該資産を本投資法人が取得した日を、「取得予定年月日」は、本書の日付現在における予定日を記載していますが、本投資法人及び現所有者の間で合意の上変更されることがあります。
- d. 「取得価格」及び「取得予定価格」は、本取得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し、又は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し、又は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が、本取得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、土壤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. 「土壤調査会社」は、本投資法人からの委託に基づき土壤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契約を締結している又は締結する予定の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契約を締結している又は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、本書の日付現在の各本取得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、各本取得資産の評価額、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27年6月末日現在の各本取得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27年6月末日現在の各本取得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27年6月の共益費を含む実績（消費税別）を12倍して記載しています（ただし、平成27年6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27年6月末日現在の各本取得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本取得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

本資産運用会社が本取得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及び株式会社丹青モールマネジメン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。

上場後取得済資産

物件名	ブルメールHAT神戸		物件番号	0-4	
			物件タイプ	NSC	
特定資産の概要					
所在地（住居表示）	兵庫県神戸市中央区脇浜海岸通二丁目2番2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	
取得年月日	平成27年4月16日		調査年月日	平成27年2月13日	
取得価格	11,000百万円		長期修繕費（千円）	326,565/12年（注1）	
信託受益権 の概要	信託設定日		平成27年4月16日	うち初年度（千円）	3,959（注2）
	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	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	19,116.12㎡		延床面積	50,538.47㎡
	用途地域	商業地域		竣工日	平成17年9月13日
	指定建ぺい率	80%		用途	店舗・映画館・遊技場・駐車場
	指定容積率	600%		構造・階数	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				
サブPM会社	株式会社京阪流通システムズ				
マスターリース会社	株式会社京阪流通システムズ				
マスターリース種別	バス・スルー型				

特記事項

・本物件の南西側に所在する神戸市の所管に係る土地について、神戸市との覚書に基づき、来客用通路として使用しています。

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2）	契約期間	敷金・保証金の総額 (千円)	契約形態
株式会社東急レクリ エーション他 合計41テナント (注1)	サービス 業他	24,055.88㎡	673,593	平成17年10月26日から 平成37年10月25日まで 他 (注3)	833,813	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27年6月現在の共益費を含む実績（消費税別）を12倍した金額を記載しています。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27年1月からの変動賃料入金実績（月額）（消費税別）は、以下のとおりです。						
	平成27年1月	平成27年2月	平成27年3月	平成27年4月	平成27年5月	平成27年6月
変動賃料実績 (千円)	8,408	5,708	6,804	7,485	8,470	6,307
(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	11,200,000,000円		
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	平成27年3月1日		
	項目	内容	概要等
収益価格		11,200,000,000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	11,300,000,000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)	1,016,486,071円	
	ア) 可能総収益	1,029,324,640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	12,838,569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	438,819,677円	
	維持管理費	93,070,000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	158,025,000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	12,887,333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	39,011,566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	3,854,168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	96,595,600円	平成26年度実績額等に基づき査定。
	損害保険料	3,930,010円	類似不動産の保険料率等に基づき査定。
	その他費用	31,446,000円	販売促進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))	577,666,394円	
	(4) 一時金の運用益	16,604,882円	運用利回りを2.0%として運用益を査定。
	(5) 資本的支出	15,484,967円	エンジニアリング・レポートにおける年平均更新費にコンストラクション・マネジメント（以下「CM」といいます。）フィーを加算して査定。
	(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	578,786,309円	
	(7) 還元利回り	5.1%	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	11,200,000,000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	5.3%	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		14,900,000,000円	
	土地比率	72.6%	
	建物比率	27.4%	
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、阪神電鉄「春日野道」駅及び「岩屋」駅の徒歩圏内に存し、周囲を広幅員で整備された道路が複数走っていることから、車両でのアクセスも容易であり、その交通利便性は概ね良好です。</p> <p>対象不動産は、阪神淡路大震災後に神戸市東部新都心地区として開発された地域に存し、阪神間を結ぶ幹線道路の周辺に存する商業地域間の比較において、店舗の集積度に優ります。加えて、周辺には企業の本社ビルや複数の業務施設が存する以等、平日・休日を問わず、一定の集客を見込める立地にあります。</p> <p>上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。</p>		

物件の特徴・商圏の概要

震災復興のシンボルタウン「HAT神戸地区」の核となる生活密着型商業施設

1. 物件の特徴

- ・ 本物件は、神戸の震災復興のシンボルタウンとして再開された「HAT神戸地区」の核となる商業施設として、平成17年10月に開業しました。
- ・ 1階には食品スーパー、衣料店、ベビー用品店の核テナントを配し、その他最寄型物販店や飲食店、サービス店が出店しています。2階にも核テナントとなるシネマコンプレックスを中心に、衣料店、飲食店等が集積し、約40テナントを複合する生活密着型のNSCです。

2. 商圏の概要

① 立地・交通アクセス

- ・ 当該施設が立地する神戸市東部新都心地区「HAT神戸」は神戸の中心部である三宮地区の東側約2kmにあります。最寄駅であるJR東海道本線「灘」駅から「三ノ宮」駅まで1駅、阪神本線「岩屋」駅から「神戸三宮」駅まで2駅の立地であり、三宮との至近性から、周辺部での住宅開発も活発なエリアです。
- ・ 北側には阪神高速3号線と国道2号が併走し、その他の周辺道路も幅員のある都市計画道路が整備され、車でのアクセシビリティも良好です。

② 商圏特性

- ・ 平成22年国勢調査に基づく商圏人口は、1km圏3.8万人、3km圏17.5万人、5km圏35.7万人であり、平成17年比で人口増加傾向がみられます。特に1km圏は高密度エリアを押さえられています。また、周辺就業者など昼間人口の取込みも見込める立地です。

取得予定資産

物件名	スーパービバホーム岩槻店（底地）		物件番号	T-9
			物件タイプ	NSC
特定資産の概要				
所在地（住居表示）	埼玉県さいたま市岩槻区府内三丁目7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	—
取得予定年月日	平成27年10月2日		調査年月日	—
取得予定価格	4,815百万円		長期修繕費（千円）	—
信託受益権 の概要	信託設定日 平成27年10月2日 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48年3月末日（予定）		うち初年度（千円）	—
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 67,325.95㎡ 準工業地域（一部第1種低層住居専用地域、第2種住居地域、及び用途地域の指定のない区域） 60%（一部50%） 200%（一部80%）	土地調査会社 株式会社フィールド・パートナーズ	建物 所有形態 延床面積 竣工日 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	—			

特記事項

- ・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。
- ・本物件土地の一部について、送電線路の設置等の目的で他の土地のために地役権が設定されています。
- ・本物件の一部は、土壤汚染対策法に定める形質変更時要届出区域に指定されています。なお、本投資法人は、本物件の取得にあたり株式会社フィールド・パートナーズに対して土壤汚染リスク調査を委託しており、「現状の土地利用を継続する限り調査契機には該当せず、健康被害のおそれはなく、対策工事を実施する義務は生じない」旨の意見を得ています。

賃貸借の概要（予定）

賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料 （千円）	契約期間	敷金・保証金の総額 （千円）	契約形態
株式会社LIXILビバ	小売業	67,325.95㎡	非開示（注）	非開示（注） （10年以上の残存期間 があります。）	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	5,210,000,000円		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
価格時点	平成27年7月1日		
	項目	内容	概要等
収益価格		5,210,000,000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	5,210,000,000円	
	割引率	初年度～17年度 4.7% 18年度～37.4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性を加味する積上法等に基づき、現行賃貸借契約の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、東武野田線「岩槻」駅東方約2.4km、国道16号背後に所在します。店舗規模は10km商圏内では最大級であり、幅広い商圏を想定した施設であると考えられます。また、周辺において目立った競合店の存在は認められないことから、エリア内において独占的な位置を占めているものと思料され、その競争力の程度は高いものと考えられます。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。		

物件の特徴・商圏の概要

国道から至近で立地ポテンシャルの高いNSCの底地

1. 物件の特徴

- ・ 本物件は、平成25年2月に開業したNSCの底地で、大型ホームセンターに食品スーパーやフードコートが併設しています。
- ・ 本ホームセンターは、生活館、資材館、ガーデンセンターに加え、LIXILビバが得意とするリフォーム等の地域密着型サービスを強化した店舗です。建物は、平家建で、駐車場は、平面駐車場に加え、雨の日でも快適に買い物ができる屋根付きの駐車場も一部有する施設です。

2. 商圏の概要

① 立地・交通アクセス

- ・ 国道16号が近く、北東に県道325号線、南側には越谷市方面に向かう県道48号線が至近距離にあり、さいたま市岩槻区に加え、春日部市や越谷市の北部を商圏として狙える立地です。

② 商圏特性

- ・ 平成22年国勢調査に基づく商圏人口は、3km圏9.5万人、5km圏26.9万人で、平成17年対比では、3km圏で102.7%、5km圏で101.3%と人口増加がみられます。
- ・ 北西側を走る東武野田線沿いに住宅密度の高いエリアがみられ、戸建住宅が多い郊外型マーケットとなっています。

物件名	ケースデンキ湘南藤沢店（底地）		物件番号	T-10	
			物件タイプ	SS	
特定資産の概要					
所在地（住居表示）	神奈川県藤沢市葛原字滝谷戸1695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10月2日		調査年月日	－	
取得予定価格	3,169百万円		長期修繕費（千円）	－	
信託受益権 の概要	信託設定日		平成19年6月29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			
	信託期間満了日	平成48年3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	所有形態	－
	敷地面積	15,578.58㎡		延床面積	－
	用途地域	工業地域		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	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	－				

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）	契約期間	敷金・保証金の総額 （千円）	契約形態
株式会社ケースホール ディングス	小売業	15,578.58㎡	非開示（注）	平成19年11月1日から 20年間	141,375	事業用定期借地
賃料改定：経済事情の著しい変動、近隣賃料の大幅な変動等の理由により、賃料が合理的とされる範囲を著しく逸脱している場合に、3か年毎に改定の協議を行うことができるものとされています。						
中途解約・違約金：本契約の賃貸借期間は解約はできません。ただし、賃借人は、賃貸人が適当と認める者を新たな賃借人として賃貸人に斡旋し、賃貸人においてかかる賃借人との間において本件土地にかかる賃貸借契約を締結できることが確実であると認めた場合に限り、本契約を中途で解約することができます。						
契約更改・改定：事業用定期借地権設定契約のため、該当事項はありません。						
（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	3,410,000,000円		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
価格時点	平成27年7月1日		
	項目	内容	概要等
収益価格		3,410,000,000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	3,410,000,000円	
	割引率	初年度～12年度 4.6% 13年度～32.3年度 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性を加味する積上法等に基づき、現行賃貸借契約の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、横浜市内と海老名、厚木方面を接続する県道22号線及び用田バイパスに面しており、市内外へのアクセスに優れた立地条件を備えています。地上建物である家電量販店は商圏内でも規模が大きく、その競争力は高いといえます。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。		

物件の特徴・商圏の概要

車でのアクセシビリティが高く、長期事業用定期借地期間の残る底地

1. 物件の特徴

- ・ 本物件は、平成20年7月に開業した藤沢市域を横断する県道22号線及び用田バイパス沿いにあるケーズデンキの単独店舗の底地です。
- ・ 本施設は、ピロティ型店舗で、地上2階建てで駐車場は461台を収容します。ケーズデンキの既存店（全店平均）と比較すると大型店に属する店舗です。
- ・ 株式会社ケーズホールディングスとは事業用定期借地権設定契約が締結されており、残存期間は10年を超えています。

2. 商圏の概要

① 立地・交通アクセス

- ・ 本物件は、藤沢市北部にあり、綾瀬市との市境近くに位置します。県道22号線及び広域道路である用田バイパスに面し、東西方向に商圏の広がりが期待できる立地です。周辺は自動車をはじめとした工場が多く立地し、戸建住宅や物流施設等が混在するエリアです。

② 商圏特性

- ・ 平成22年国勢調査に基づく商圏人口は、1km圏6千人、3km圏6.4万人、5km圏29.1万人で、足元商圏の居住密度は低いものの、商圏を広げるに連れて人口密度が高くなります。平成17年比では、1km圏102.3%、3km圏101.3%、5km圏102.7%と各商圏で人口の微増推移がみられます。
- ・ 5km圏では、首都圏郊外部としては平均的なマーケットボリュームを有し、大型家電量販店のような広域集客型業態に適性があるマーケットです。

物件名	ユニクス上里（底地）		物件番号	T-11	
			物件タイプ	NSC	
特定資産の概要					
所在地（住居表示）	埼玉県児玉郡上里町大字七本木2272番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	—	
取得予定年月日	平成27年10月2日		調査年月日	—	
取得予定価格	3,000百万円		長期修繕費（千円）	—	
信託受益権 の概要	信託設定日		平成27年10月2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48年3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	所有形態	—
	敷地面積	67,854.47㎡		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	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	—				

特記事項
・該当事項はありません。

賃貸借の概要（予定）						
賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料 （千円）（注）	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	67,854.47㎡	135,459 及び土地に係る固定 資産税・都市計画税 の年税額相当額	平成27年10月2日から 40年間	70,417	事業用定期借地
賃料改定：賃貸借開始日から30年経過時点に協議の上改定されます。本物件土地上に賃借人が新たな建物を建築する場合、当該建物の建ぺい率計算のもととなる建築面積1㎡当たり月額60.5円の賃料増額を行うことが予め合意されます（ただし、当該建物を減築する場合は当該賃料増額は減額されます）。						
中途解約・違約金：賃貸借開始日から15年間は中途解約は不可とされています。						
契約更改・改定：事業用定期借地権設定契約のため、該当事項はありません。						
（注）平成27年10月～平成30年9月分の月額賃料（ただし、土地に係る固定資産税・都市計画税の年税額相当額は別途賃借人負担）を12倍して記載しています。平成30年10月分以降は賃料が増額されることが合意されており、平成30年10月分以降の月額賃料（ただし、土地に係る固定資産税・都市計画税の年税額相当額は別途賃借人負担）を12倍した金額は140,834千円とされています。						

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	3,010,000,000円		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
価格時点	平成27年7月1日		
	項目	内容	概要等
収益価格		3,010,000,000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	3,010,000,000円	
	割引率	初年度～15年度 4.7% 16年度～30年度 4.8% 31年度～40年度 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積上法等に基づき、予定賃貸借契約の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、JR高崎線「神保原」駅の南東方約2.7km付近、比較的車両交通量の多い県道藤岡本庄線沿いに立地し、関越自動車道「本庄児玉」ICからも車で10分程度と、各方面からの車両によるアクセスが容易な立地条件を有します。地上建物は、食品スーパー、シネマコンプレックス、フィットネスクラブ、大型スポーツ用品店等からなる店舗構成であり、商圏内において相応の競争力を有するものと思料されます。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。		

物件の特徴・商圈の概要

シネコンも併設する上里エリア最大級のP&D開発商業施設の底地

1. 物件の特徴

- ・ 本物件は、株式会社ピーアンドディコンサルティングが開発し平成19年8月に開業した上里エリア最大級の商業施設の底地です。底地上の施設は、食品スーパーを核店舗とする店舗面積約1.3万㎡のNSCです。
- ・ 本施設は、食品スーパーのほか、ドラッグストア、100円ショップ、書店、シューズストア等の日常利便型物販と、美容室、整骨院、歯科、カルチャー教室など近隣居住者向けのサービス店舗を中心に、大型スポーツ店や9スクリーンを有するシネマコンプレックス（シネコン）も含め約45の店舗で構成されています。
- ・ 核店舗の食品スーパーをはじめ知名度の高いテナントが集積している点や近隣の競合施設にはないシネコンがある点は、本施設の強みとなっています。

2. 商圈の概要

① 立地・交通アクセス

- ・ 商圈を東西に横切る幹線道路の県道23号線沿いに立地しており、同県道は東側2km圏で主要幹線道路の国道462号、西側も5km圏で国道254号とそれぞれ交差しているため、各方面から車によるアクセシビリティは良好な立地環境といえます。また、施設前面の間口が広く、前面道路からの視認性は良好です。

② 商圈特性

- ・ 平成22年国勢調査に基づく商圈人口は、3km圏約5.5万人、5km圏約10.4万人のボリュームとなっています。
- ・ 平成17年との比較では、平成22年の人口は3km圏で101.2%、5km圏で100.3%と増加傾向にあり、足元圏では比較的高い増加率となっています。また、世帯数も3km圏で109.1%、5km圏で109.4%と高い増加を示しています。
- ・ 足元1km圏では、0～14歳及び25～34歳の比率が高く、本施設の主客層と考えられるニューファミリー層が多い状況がうかがえます。

物件名	ユニクス鴻巣(底地)		物件番号	T-12
			物件タイプ	NSC
特定資産の概要				
所在地(住居表示)	埼玉県鴻巣市北新宿225番1			
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物状況	調査業者	—
取得予定年月日	平成27年10月2日	評価の概要	調査年月日	—
取得予定価格	1,700百万円		長期修繕費(千円)	—
信託受益権の概要	信託設定日 平成27年10月2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48年3月末日(予定)		うち初年度(千円)	—
土地	所有形態 敷地面積(注) 用途地域 指定建ぺい率 指定容積率	所有権 建物	所有形態 延床面積 竣工日 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	—			

特記事項
<p>・本物件土地は、鴻巣都市計画事業北新宿第二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。</p>
(注) 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。

賃貸借の概要(予定)						
賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料(千円)(注)	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	19,329㎡	76,756 及び土地に係る固定資産税・都市計画税の年税額相当額	平成27年10月2日から40年間	39,903	事業用定期借地
賃料改定：賃貸借開始日から30年経過時点に協議の上改定されます。本物件土地地上に賃借人が新たな建物を建築する場合、当該建物の建ぺい率計算のもととなる建築面積1㎡当たり月額60.5円の賃料増額を行うことが予め合意されます(ただし、当該建物を減築する場合は当該賃料増額分は減額されます。)						
中途解約・違約金：賃貸借開始日から15年間は中途解約は不可とされています。						
契約更改・改定：事業用定期借地権設定契約のため、該当事項はありません。						
(注) 平成27年10月～平成30年9月分の月額賃料(ただし、土地に係る固定資産税・都市計画税の年税額相当額は別途賃借人負担)を12倍して記載しています。平成30年10月分以降は賃料が増額されることが合意されており、平成30年10月分以降の月額賃料(ただし、土地に係る固定資産税・都市計画税の年税額相当額は別途賃借人負担)を12倍した金額は79,806千円とされています。						

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	1,730,000,000円		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
価格時点	平成27年7月1日		
	項目	内容	概要等
収益価格		1,730,000,000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	1,730,000,000円	
	割引率	初年度～15年度 4.6% 16年度～30年度 4.7% 31年度～40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、予定賃貸借契約の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	<p>対象不動産は、JR高崎線「行田」駅の東方約850m付近、国道17号沿いにロードサイド型店舗が集積する区画整然とした路線商業地域に所在します。鴻巣市のみならず、行田市及び熊谷市からの車両によるアクセスが容易である等、路線商業地として良好な立地特性を有し、また、地上建物は、食品スーパーを核テナントとして、日用品物販、薬局、書店及びヘアサロン等、生活利便性の高い店舗構成のショッピングセンターであることから、商圏内において高い競争力を有するものと思料されます。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。</p>		

物件の特徴・商圈の概要

鴻巣エリア最大級のP&D開発商業施設の底地

1. 物件の特徴

- ・ 本物件は、株式会社ピーアンドディコンサルティングが開発し平成22年9月に開業した鴻巣エリア最大級の商業施設の底地です。底地上の施設は食品スーパーを核店舗とする店舗面積約6,400㎡の典型的なNSCです。近隣にはホームセンター、大型紳士服、ファミリーレストラン、靴量販店など多様な路面店が出店しており、本物件は其中でも中心的な施設になっています。
- ・ 本施設は、食品スーパーのほか、ドラッグストア、100円ショップ、書店等の日常利便性の高い物販から、美容室、整骨院、歯科等の近隣居住者向けのサービス店舗まで、約25のテナントで構成されています。
- ・ 本施設全館の売上は直近の数年間で大きく伸長しており、また、店舗面積における占有率の高い食品スーパーの営業状況が安定している点は、本施設全体の安定性にとって非常に重要な要素となります。

2. 商圈の概要

① 立地・交通アクセス

- ・ 本物件は、商圈内で最も主要な幹線道路となる国道17号（中山道）沿いに位置しているため、車によるアクセシビリティは良好であり、前面の間口が広く視認性も非常に高くなっており、近隣の競合店と比較しても優位性があると考えられます。

② 商圈特性

- ・ 平成22年国勢調査に基づく商圈人口は、3km圏約5.9万人、5km圏約12.9万人のボリュームとなっています。
- ・ 平成17年との比較では、平成22年の人口は3km圏、5km圏で微減となっていますが、世帯数は3km圏で102.8%、5km圏で104.2%と増加しています。

物件名	いなげや横浜南本宿店（底地）		物件番号	T-13	
			物件タイプ	SM	
特定資産の概要					
所在地（住居表示）	神奈川県横浜市旭区南本宿町31番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	—	
取得予定年月日	平成27年10月2日		調査年月日	—	
取得予定価格	1,442百万円		長期修繕費（千円）	—	
信託受益権 の概要	信託設定日		平成27年3月13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			
	信託期間満了日	平成48年3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	4,405.41㎡	建物	所有形態	—
	用途地域	第2種住居地域（一部第1種住居地域）		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	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	—				

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）	契約期間	敷金・保証金の総額 （千円）	契約形態
株式会社いなげや	小売業	4,405.41㎡	非開示（注）	平成27年3月13日から 平成52年6月12日まで	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	1,460,000,000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27年7月1日		
	項目	内容	概要等
収益価格		1,460,000,000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	1,460,000,000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性を加味することにより査定。
	最終還元利回り	4.6%	割引率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		-	
	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	<p>対象不動産は、相鉄本線「二俣川」駅から道路距離約1.4kmの位置に存し、やや最寄駅からの接近性に劣るものの、「左近山団地」などの居住密度の高い住宅地域を商圏に含むなど、路線型商業施設として近隣居住者の需要が底堅い立地条件を備えています。</p> <p>現行地代は、類似商業施設の土地賃貸借事例を勘案すると概ね適正な水準であり、原則的に契約期間中の賃料改定は不可であるなど、現行賃料が減額改定されるリスクは小さいです。また、賃借人等の属性等を考慮すると、賃借人の退去のリスクも低いといえます。そのため、キャッシュフローの確実性は比較的高いと判断しました。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。</p>		

物件の特徴・商圏の概要

平成27年3月にオープンした足元商圏が豊富な食品スーパーの底地

1. 物件の特徴

- ・ 本物件は、平成27年3月に開業した食品スーパーいなげやの店舗の底地です。本店舗は、いなげやにとって横浜市では9店目となります。
- ・ 本店舗は、人口集積の高い北東側の左近山団地や南西側の万騎が原地区等をターゲットとした地域密着型店舗です。
- ・ 駐車場は、店舗前の平面と店舗屋上に104台の収容があり、車利用者にも利便性が高い店舗です。

2. 商圏の概要

① 立地・交通アクセス

- ・ 本物件は、保土ヶ谷バイパスの「南本宿」IC入口交差点から南方約100mに位置します。最寄駅である「二俣川」駅からのバス路線として利用されている生活道路沿いに面し、至近にはファミリーレストランやドラッグストア等も出店しており、最寄型業態に適した立地です。

② 商圏特性

- ・ 平成22年国勢調査に基づく商圏人口は、500m圏7千人、1km圏2.8万人、2km圏10.3万人で、人口密度の高いマーケットです。平成17年比では、500m圏102.3%、1km圏101.3%、2km圏101.7%と各商圏で人口の微増推移がみられます。
- ・ 「二俣川」駅から「横浜」駅までは相模鉄道本線急行を利用して約14分と通勤・通学に至便なエリアで、一日平均8万人程度の乗降客数を有しており、足元商圏は30歳代から40歳代を世帯主とするファミリー世帯が多くなっています。また、相模鉄道本線は、平成31年頃までにJR線及び東急線への直通運転が予定されており、「二俣川」駅から「新宿」駅方面や「渋谷」駅方面等への直通運転が実現すると「二俣川」駅の利便性が一段と高まることにより商圏に一段と厚みが出ることも考えられます。

物件名		グルメシティ千葉中央店		物件番号	T-14	
				物件タイプ	SM	
特定資産の概要						
所在地（住居表示）		千葉県千葉市中央区中央四丁目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10月2日		調査年月日	平成27年7月3日	
取得予定価格		760百万円		長期修繕費（千円）	24,669/12年 （年平均：2,055）（注2）	
信託受益権 の概要	信託設定日	平成20年9月30日		うち初年度（千円）	131	
	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48年3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	所有権の共有持分（敷地権割合 10.2%）	建物	所有形態	区分所有権	
	敷地面積（注1）	6,614.13㎡		延床面積（注3）	49,829.47㎡	
	用途地域	商業地域		竣工日	平成19年7月31日	
	指定建ぺい率	80%		用途	店舗・診療所・機械室 （専有部分）	
	指定容積率	600%		構造・階数（注4）	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付17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	大成有楽不動産株式会社（予定）					
マスターリース会社	株式会社ダイエー					
マスターリース種別	サブ・リース型					

特記事項	
・該当事項はありません。	
<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専有部分の敷地権の割合は1,000,000分の102,441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専有部分の延床面積は附属建物を含め合計3,434.39㎡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建物の名称B-1の構造・階層は、鉄骨・鉄筋コンクリート造2階建（附属建物として別途鉄骨・鉄筋コンクリート1階建あり）です。）。</p>	

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）	契約期間	敷金・保証金の総額 （千円）	契約形態
株式会社ダイエー	小売業	3,488.77㎡	非開示（注）	平成19年8月1日より20 年間	非開示（注）	定期借家
賃料改定：非開示（注）						
中途解約・違約金：賃貸借期間の開始日より期間満了の日まで、原則として契約を解約することはできないこととされています。						
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	780,000,000円		
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	平成27年7月1日		
	項目	内容	概要等
収益価格		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	777,000,000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	賃借人が負担することを前提とするため、非計上。
	修繕費	-	
	PMフィー	3,600,000円	予定PMフィーを妥当と判断し、計上。
	テナント募集費用等	0円	長期的なテナントの入居を想定し、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))	43,593,103円		
(4) 一時金の運用益	1,203,000円	運用利回りを2.0%として運用益を査定。	
(5) 資本的支出	3,613,100円	エンジニアリング・レポートにおける年平均更新費、類似不動産の更新費を参考に査定し、CMフィーを考慮の上、計上。	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	41,183,003円		
(7) 還元利回り	5.3%	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	781,000,000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性を加味することにより査定。	
最終還元利回り	5.5%	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	1,130,000,000円		
土地比率	20.2%		
建物比率	79.8%		
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>対象不動産を含む一棟の建物は、「千葉中央第六地区第一種市街地再開発事業」により再開発された官民複合型の店舗兼事務所ビルです。当該建物は、対象不動産が属する駐車場棟と公共公益施設を含む本棟から構成され、四方路地に位置するため視認性は良好です。本棟側にあるアトリウム部分は、全面ガラス張りの採光に優れた構造で、デザイン性が高いといえます。</p> <p>また、駐車場棟には313台分の自走式駐車スペースを確保しており、建物周囲にも駐車スペースが十分確保されている等、車両及び自転車による利用を目的とした顧客のニーズに対応できる設計になっています。</p> <p>「千葉」駅から若干離れているため、「千葉」駅から徒歩での来店は見込みにくいものの、大通りに面しており、自動車及び自転車でのアクセスは良好です。なお、近隣においては、43階建てのタワーマンション「千葉セントラルタワー」が竣工したほか、中規模の分譲マンションも増えており、足元商圏におけるファミリー世帯数の増加も期待されます。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。</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・商圈の概要

クリニックを併設する24時間営業の食品スーパー

1. 物件の特徴

- ・ 本物件は、千葉県庁に近い千葉市中央区の市街地に立地する官民複合施設であるQiball（きぼーる）の商業施設部分です。
- ・ 取得対象部分の開業は平成19年9月で、1階部分に24時間営業の食品スーパーのグルメシティ、2階部分にクリニック等、地域密着型のテナントが出店しています。

2. 商圈の概要

① 立地・交通のアクセス

- ・ 千葉市中央区の京成線「千葉中央」駅から約500mに位置しています。本物件の北側前面通りは「千葉中央」駅へ繋がる「きぼーる通り（東金街道）」となっており、「千葉中央」駅に向け飲食店やドラッグストア、ヘアサロン、コンビニエンスストア等、最寄性の高い店舗がみられます。

② 商圈特性

- ・ 平成22年国勢調査に基づく商圈人口は、500m圏6千人、1km圏2.8万人、2km圏9.7万人で、行政機関が集まるため就業者を中心に昼間人口が多いエリアです。東側の本町方面は、マンションや戸建住宅が多い居住地が広がっています。平成17年比では、500m圏159%、1km圏121%、2km圏112%と大型マンション等の開発もあり人口増加が著しいエリアです。

物件名		カリノ江坂		物件番号	0-5
				物件タイプ	都市駅前型
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		大阪府吹田市豊津町9番40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10月2日		調査年月日	平成27年6月11日
取得予定価格		6,555百万円		長期修繕費（千円）	424,506/12年 （年平均：35,375）（注2）
				うち初年度（千円）	6,443
信託受益権 の概要	信託設定日	平成27年3月31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	三菱UFJ信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	平成48年3月末日（予定）			
土地	所有形態	所有権の共有持分（敷地権割合 62.4%）	建物	所有形態	区分所有権
	敷地面積（注1）	5,830.66㎡		延床面積（注3）	42,681.56㎡
	用途地域	商業地域		竣工日	昭和58年9月14日
	指定建ぺい率	80%		用途	店舗・倉庫・機械室・駐車場 （専有部分）
	指定容積率	600%		構造・階数（注4）	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート・ 鉄骨造陸屋根地下2階付16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	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				

特記事項	
<p>・本物件建物は区分所有建物であり、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は本物件建物の専有部分を主な信託財産とする信託の受益者が信託受益権を譲渡する際に、優先して他の区分所有者又は他の専有部分を主な信託財産とする信託の受益者に対して譲渡を申し出ること等が定められています。</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専有部分の敷地権の割合は3,474,176分の2,169,235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専有部分の延床面積は合計21,692.35㎡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建物である家屋番号豊津町9番7の1の構造・階層は鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造9階建、家屋番号豊津町9番7の2の構造・階層は鉄骨鉄筋コンクリート造1階建、家屋番号豊津町9番7の3の構造・階層は鉄骨鉄筋コンクリート造1階建です。）。</p>	

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2）	契約期間	敷金・保証金の総額 （千円）	契約形態
株式会社東急ハンズ他 合計31テナント （注1）	小売業	7,540.58㎡	302,569	非開示（注3）	248,015	非開示（注3）
賃料改定：非開示（注3）						
中途解約・違約金：非開示（注3）						
契約更改・改定：非開示（注3）						
<p>（注1）エンドテナントの数を記載しています。</p> <p>（注2）平成27年6月現在の共益費を含む実績（消費税別）を12倍した金額を記載しています。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27年1月からの変動賃料入金実績（月額）（消費税別）は、以下のとおりです。</p>						
	平成27年1月	平成27年2月	平成27年3月	平成27年4月	平成27年5月	平成27年6月
変動賃料実績 （千円）	7,663	7,804	9,865	8,234	8,009	7,717
（注3）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	6,580,000,000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27年7月1日		
	項目	内容	概要等
収益価格		6,580,000,000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	6,620,000,000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)	592,407,000円	
	ア) 可能総収益	609,230,000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	16,823,000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	247,570,000円	
	維持管理費	68,156,000円	現行の管理業務委託費を参考に、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	96,990,000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	10,613,000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	13,000,000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	3,300,000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	49,710,000円	平成27年度課税標準額に基づき査定。
	損害保険料	1,601,000円	現行保険料及び類似不動産の保険料率等に基づき査定。
	その他費用	4,200,000円	マツリース料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))	344,837,000円	
	(4) 一時金の運用益	4,673,000円	運用利回りを2.0%として運用益を査定。
	(5) 資本的支出	25,328,000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))	324,182,000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	6,530,000,000円		
割引率	4.6%	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	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	6,360,000,000円		
土地比率	76.9%		
建物比率	23.1%		
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、築後30年を超えているものの、大阪市営地下鉄御堂筋線ほか「江坂」駅近接かつ主要幹線道路沿いにある江坂地区内で最も繁华性の高いエリアに存していることから、相応の市場競争力を有しています。また、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、所有者としての権利行使（修繕・維持管理等）に一定の制約を受けるので、流動性の観点から市場性がやや劣ります。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。		

物件の特徴・商圈の概要

「梅田」駅まで5駅10分の「江坂」駅至近の都市駅前型商業施設

1. 物件の特徴

- ・ 本物件は、低層階が商業、高層階がホテルの複合施設の商業施設部分です。
- ・ 低層階の商業は、1・2階に核テナントの生活雑貨店、3・4階に大型衣料店が入居するほか、飲食・サービスを中心に約30テナントで構成されています。
- ・ 1km圏内で最大規模を誇る商業施設であり、知名度の高い生活雑貨店が核店舗として出店しており、大阪市営地下鉄御堂筋線・北大阪急行南北線「江坂」駅周辺における中心的な商業施設になっています。

2. 商圈の概要

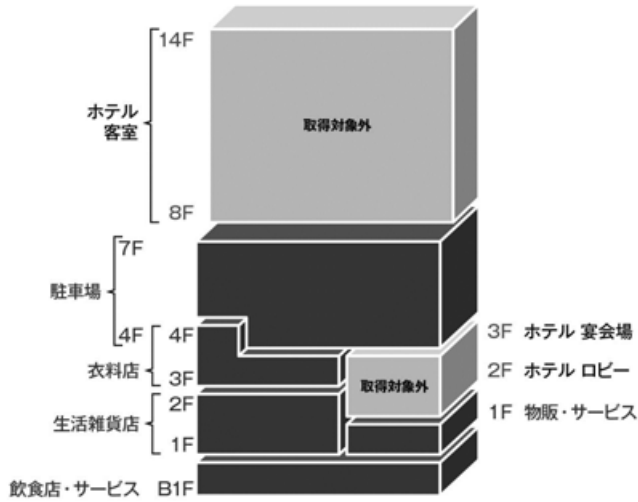
① 立地・交通アクセス

- ・ 本物件は、「江坂」駅から徒歩1分の駅前に立地しています。大阪市内中心部と吹田市内を南北に結ぶ交通網の利便性が高く、「梅田」駅まで5駅10分等、都心部へのアクセスが良好な立地といえます。
- ・ 都心へのアクセス利便性に加えて、ニュータウンとして発展してきた住環境の良さなどから、現在でも居住エリアとして人気があり子育て世代の居住も多い商圈です。今後もニュータウン再生の進展により、一定の成長が見込めるマーケットといえます。

② 商圈特性

- ・ 平成22年国勢調査に基づく商圈人口は、1km圏で約4.1万人、3km圏で約36.5万人、5km圏で約92.1万人と、肥沃な人口ボリュームを有しています。
- ・ 平成17年との比較では、5km圏はほぼ横ばいも、1km圏で108.0%、3km圏で100.7%と増加傾向にあり、特に足元圏における増加率は非常に高くなっています。
- ・ 年齢別人口では、20～49歳までの幅広い世代で比率が高く、比較的若い世代の多い商圈といえます。世帯年収も比較的高い傾向にあり、特に1km圏では700万円以上の世帯比率が大阪府平均よりも10ポイント以上高くなっています。

権利関係図



物件名		COMBOX光明池		物件番号	0-6
				物件タイプ	都市駅前型
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		大阪府和泉市室町824番36			
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10月2日		調査年月日	平成27年6月11日
取得予定価格		6,450百万円		長期修繕費（千円）	355,643/12年 （年平均：29,636）（注2）
信託受益権 の概要		信託設定日 平成16年7月21日		うち初年度（千円）	0
		信託受託者 三菱UFJ信託銀行株式会社	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
		信託期間満了日 平成48年3月末日（予定）			
土地	所有形態	所有権の共有持分		建物	所有形態
	敷地面積（注1）	17,027.63㎡			延床面積（注4）
	用途地域	商業地域			竣工日
	指定建ぺい率	80%			平成16年3月23日
	指定容積率	400%			用途
				構造・階数（注5）	店舗・駐車場（専有部分） 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1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	株式会社ケーファ（予定）				
マスターリース会社	ダイワロイヤル株式会社				
マスターリース種別	サブ・リース型				

特記事項	
<p>・本物件建物は区分所有建物であり、本物件建物の他の専有部分の区分所有者との間の区分所有者間協定書において、区分所有者が区分所有権を譲渡する際又は本物件建物の専有部分を主な信託財産とする信託の受益者が信託受益権を譲渡する際に、優先して他の区分所有者又は他の専有部分を主な信託財産とする信託の受益者に対して譲渡を申し出ること等が定められています。</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専有部分の敷地権の割合は、店舗部分（単独所有）が4,367,911分の2,553,044、駐車場部分（共有持分割合90.3%）が4,367,911分の1,680,842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）店舗部分は単独所有、駐車場部分は共有（共有持分割合90.3%）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専有部分の延床面積は店舗部分が25,530.44㎡、駐車場部分が16,808.42㎡です。）。</p> <p>（注5）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、取得予定資産の建物である家屋番号室堂町824番34の1の構造・階層は鉄骨造4階建、家屋番号室堂町824番34の2の構造・階層は鉄骨・鉄筋コンクリート造3階建です。）。</p>	

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	総賃貸面積 （注1）	年間固定賃料 （千円）（注2）	契約期間	敷金・保証金の総額 （千円）	契約形態
ダイワロイヤル 株式会社	不動産業	25,530.44㎡	452,523	平成23年9月21日から 平成40年7月20日まで	489,156（注3）	定期借家
賃料改定：毎年5月に公租公課及び保険料の変動による改定が行われます。平成36年4月13日以降本契約の終了時までの期間については、同日時点において締結済のエンドテナント賃料の80%相当額に改定されます。						
中途解約・違約金：賃貸人及び賃借人は、解約申し入れはできないこととされています。						
契約更改・改定：賃貸人と賃借人の書面による合意がある場合に限り、新たな合意に基づく条件で、本契約終了又は期間満了の翌日を始期とする新たな転賃借契約を締結することができるものとされています。						
<p>（注1）区分所有権（店舗部分）に係る専有面積の合計を記載しています。</p> <p>（注2）1棟全体の賃貸借契約に基づく平成27年6月の共益費を含む実績（消費税別）を12倍し、区分所有者間協定書に基づく持分割合（93.20%）を考慮した金額を記載しています。</p> <p>（注3）1棟全体の賃貸借契約に基づく平成27年6月の敷金・保証金残高に、区分所有者間協定書に基づく持分割合（93.20%）を考慮した金額を記載しています。</p>						

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	6,840,000,000円		
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	平成27年7月1日		
	項目	内容	概要等
収益価格		6,840,000,000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	6,940,000,000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)	452,523,684円	
	ア) 可能総収益	452,523,684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	63,728,075円	
	維持管理費	0円	賃借人が負担することを前提とするため、非計上。
	水道光熱費	0円	賃借人が負担することを前提とするため、非計上。
	修繕費	0円	賃借人が負担することを前提とするため、非計上。
	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	57,938,807円	平成27年度実績額等に基づき査定。
	損害保険料	2,189,268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	特になし。
	(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	388,795,609円	
	(4) 一時金の運用益	5,442,880円	運用利回りを2.0%として運用益を査定。
	(5) 資本的支出	26,505,813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))	367,732,676円	
	(7) 還元利回り	5.3%	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	6,790,000,000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性を加味することにより査定。
	最終還元利回り	5.5%	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		7,910,000,000円	
	土地比率	67.7%	
	建物比率	32.3%	
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、泉北高速鉄道「光明池」駅から徒歩約3～4分程度であり、鉄道利用・自動車利用ともにアクセスの便利な立地条件にあり、駐車場・駐輪場施設も充実していることから、商圏内の顧客を十分に誘因できる可能性を備えています。対象建物は、平成16年竣工の建物であり、建物の状態に特段の難はなく、維持管理状態は良好です。建物内の各テナント区画の配置状態については、吹き抜け部を中心に店舗が配置されており一定の視認性が確保されています。2階部分では駅からペDESTリアンデッキにより直接来店できる動線が確保されています。対象不動産のテナントには、大型専門店が複数出店しており、駅前エリアでは衣食住の各カテゴリーが最も充実した中心的な商業施設といえます。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。</p>		

物件の特徴・商圈の概要

大型専門家を複数有する「光明池」駅前エリア最大の生活密着型商業施設

1. 物件の特徴

- ・ 本物件は、「泉北ニュータウン光明池地区」の商業中心地に立地する都市駅前型商業施設で、直近では平成24年4月に新たに食品スーパーが施設内で開店し、日常利便機能が強化されています。
- ・ 食品スーパーのほか、家電量販店、総合スポーツ用品店、家具・インテリア店、ベビー・キッズ用品店、カジュアル衣料店等のカテゴリーキラーである大型店を中心に、約40の店舗で構成されています。

2. 商圈の概要

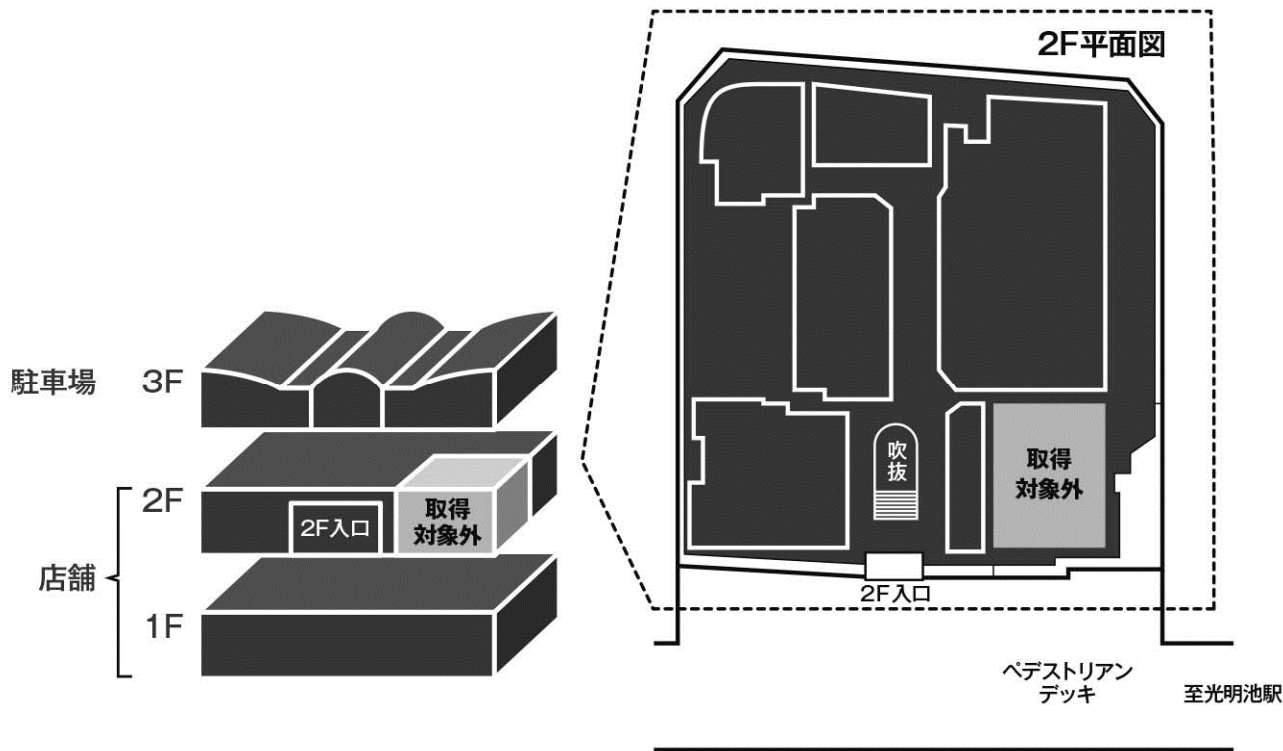
① 立地・交通アクセス

- ・ 本物件は、和泉市と堺市の市境に立地しており、最寄駅である泉北高速鉄道線「光明池」駅からはペDESTリアンデッキでアクセス可能です。同駅の南北には団地やマンション、宅地が広がっており、本物件の近隣でも新たにマンション建設が進んでいます。「光明池」駅から大阪市中心部の「難波」駅へは、泉北高速鉄道線で約30分（直通）と都心部へのアクセスも良好です。
- ・ 泉北ニュータウンは高度経済成長期における人口の都市集中を受けて大阪府により計画的に開発されたニュータウンであり、鉄道、道路、公園等の都市基盤整備や住宅地と商業・業務施設などが混在しない土地整備計画により、良好な住環境が形成されています。

② 商圈特性

- ・ 平成22年国勢調査に基づく商圈人口は、1km圏で約2.8万人、3km圏で約14.1万人、5km圏で約31.6万人と肥沃な人口ボリュームを有しています。
- ・ 平成17年との比較では、平成22年の人口は1km圏で101.7%、3km圏で100.4%、5km圏で101.4%、世帯数も1km圏で107.4%、3km圏で106.4%、5km圏で107.0%といずれも増加しています。
- ・ 年齢別人口は各商圈で0～14歳までの比率が高く、また足元圏で35～39歳の比率も高いことから、ニューファミリー層が多いことが窺えます。大阪府平均と比較して、足元圏を中心に世帯年収が高い傾向にある点からも、有望なマーケットといえます。

権利関係図



物件名	阪急オアシス枚方出口店		物件番号	0-7	
			物件タイプ	SM	
特定資産の概要					
所在地（住居表示）	大阪府枚方市出口一丁目17番20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10月2日		調査年月日	平成27年7月8日	
取得予定価格	1,280百万円		長期修繕費（千円）	57,175/12年 （年平均：4,764）	
信託受益権 の概要	信託設定日		平成24年12月3日	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			
	信託期間満了日	平成48年3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	4,978.38㎡		延床面積	2,961.02㎡
	用途地域	工業地域		竣工日	平成18年8月9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	株式会社ザイマックスプロパティズ関西（予定）				
マスターリース会社	株式会社阪食				
マスターリース種別	サブ・リース型				

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1）	契約期間	敷金・保証金の総額 （千円）	契約形態
株式会社阪食	小売業	2,960.38㎡	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	1,290,000,000円		
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	平成27年7月1日		
	項目	内容	概要等
収益価格		1,290,000,000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	1,300,000,000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) ーイ)	-	
	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	賃借人が負担することを前提とするため、非計上。
	水道光熱費	0円	賃借人が負担することを前提とするため、非計上。
	修繕費	0円	賃借人が負担することを前提とするため、非計上。
	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	特になし。
	(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	75,326,951円	
	(4) 一時金の運用益	870,240円	運用利回りを2.0%として運用益を査定。
	(5) 資本的支出	2,209,000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))	73,988,191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	1,280,000,000円	
	割引率	5.5%	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		923,000,000円	
	土地比率	72.2%	
	建物比率	27.8%	
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>対象不動産は平成18年に竣工した2階建の低層型店舗で、建物の維持管理状態は概ね良好です。1階にスーパーマーケット「阪急オアシス」、100円均一ショップ「ダイソー」、クリーニング取次店「正栄クリーニング」、2階及び敷地東側が時間貸し制の駐車場となっています。建物内のテナントの配置状態については、建物南東部にメインの出入口を設け、各売場前を回遊させる動線がとられ、中規模食料品店として標準的な形態になっています。</p> <p>対象不動産の周辺は一般住宅やマンション、その他工場が混在し、食料品や日用品主体のスーパーとして顧客を取り込むことができる立地にあります。また、強い競合店舗やディスカウント店も見られないことから、極度の値引き合戦にも巻き込まれず、安定的な客単価戦略も取り得る環境下にあるといえます。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。</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

500m圏で1万人という高い人口集積地に立地する食品スーパー

1. 物件の特徴

- ・ 本物件は、平成18年8月に開業した、ベーカリーや100円ショップを複合する食品スーパー阪急オアシスの店舗です。
- ・ 郊外部の食品スーパーでは一定の競争力を持ち、足元居住者を中心に高いシェアを確保しています。
- ・ 建物は平家建で、屋上駐車場に116台を収容し車利用者にも利便性の高い店舗です。

2. 商圏の概要

① 立地・交通アクセス

- ・ 国道1号と淀川に挟まれた住宅地にあり、前面の生活道路は国道1号の交差点と接続しています。
- ・ 足元居住者を中心とした利用客が多い店舗ですが、車利用者にとっても走り易い生活道路に面しています。

② 商圏特性

- ・ 平成22年国勢調査に基づく商圏人口は、500m圏1.0万人、1km圏3.1万人、2km圏8.5万人と人口密度の高いマーケットです。平成17年比では、500m圏108.8%、1km圏105.7%、2km圏108.8%と人口増加エリアです。
- ・ 最寄駅の「光善寺」駅から大阪中心部の「淀屋橋」駅へは京阪本線で約25分と通勤利便性があり、戸建住宅に加え比較的新しいマンションも多く、足元商圏は30歳代から40歳代を世帯主とする若いファミリー世帯が多い郊外型マーケットです。

物件名	ウエルシア岸和田加守店（底地）		物件番号	0-8	
			物件タイプ	SS	
特定資産の概要					
所在地（住居表示）	大阪府岸和田市加守町一丁目1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	—	
取得予定年月日	平成27年10月2日		調査年月日	—	
取得予定価格	487百万円		長期修繕費（千円）	—	
信託受益権 の概要	信託設定日		平成27年10月2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48年3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	所有形態	—
	敷地面積	3,033.45㎡		延床面積	—
	用途地域	第2種住居地域（一部第1種住居地域）		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	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	—				

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）	契約期間	敷金・保証金の総額 （千円）	契約形態
ウエルシア薬局株式会社	小売業	3,033.45㎡	非開示（注）	非開示（注） （10年以上の残存期間 があります。）	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	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27年7月1日		
	項目	内容	概要等
収益価格		500,000,000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	500,000,000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	4.6%	割引率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		—	
	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	<p>対象不動産は、南海電気鉄道南海本線「和泉大宮」駅北方約750m付近に位置し駅から徒歩圏内に存するほか、周辺地域の生活道路としての性格を有する府道堺阪南線に面していることから、ロードサイド顧客のほか、背後地の顧客の集客も期待できる立地です。また現行地代は類似商業施設の土地賃貸借事例を勘案すると概ね適正な水準であると判断でき、賃借人の属性等を考慮すると賃借人の退去リスクは低く、キャッシュフローの確実性は比較的高いと判断しました。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。</p>		

物件の特徴・商圈の概要

平成27年オープンの商品も扱う新築ドラッグストアの底地

1. 物件の特徴

- ・ 本物件は、平成27年3月に開業したウエルシアの新しい店舗の底地で、底地上の店舗は食品も扱う大型ドラッグストア及び持ち帰り弁当店から構成されます。
- ・ ウエルシアは、周辺エリアで多くの店舗を出店し、業界大手である同社がドミナント戦略を進めているエリアです。

2. 商圈の概要

① 立地・交通アクセス

- ・ 本物件は、西側の湾岸線、東側の第二阪和国道（国道26号）に並走する府道204号線沿い、加守町一丁目交差点角地にあり、道路環境に恵まれた立地です。
- ・ 本物件の東側には南海本線が通り、「和泉大宮」駅と「春木」駅の間位置しています。周囲は戸建住宅を中心に住宅地が広がっており、底地上の店舗は、車客に加え、自転車客の取込みも期待できる店舗です。

② 商圈特性

- ・ 平成22年国勢調査に基づく商圈人口は、1km圏 2.9万人、2km圏 8.3万人、3km圏15.9万人であり、平成17年比では微減となっているものの、大都市圏の郊外部としては平均的な人口密度があります。
- ・ 最寄駅の「和泉大宮」駅から大阪中心部の「難波」駅へは南海本線で30分程度の距離であり、西側湾岸部を除き2km圏は万遍なく居住地が広がるマーケットです。

物件名	アシコタウンあしかが		物件番号	R-4	
			物件タイプ	NSC	
特定資産の概要					
所在地（住居表示）	栃木県足利市大月町字南耕地3番2				
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10月2日		調査年月日	平成27年7月14日	
取得予定価格	4,180百万円		長期修繕費（千円）	327,264/12年 （年平均：27,272）	
信託受益権 の概要	信託設定日		平成19年2月22日（土地） 平成20年1月23日（建物）	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			
	信託期間満了日	平成48年3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	101,808.44㎡		延床面積	18,101.06㎡（モール棟） 430.74㎡（増築棟群） 7,200.15㎡（シネマ棟） 698.31㎡（ロードサイド棟）
	用途地域	工業地域		竣工日	平成19年10月5日（モール棟） 平成26年11月4日（増築棟群） 平成19年12月5日（シネマ棟） 平成19年10月5日（ロードサイド 棟）
	指定建ぺい率	60%		用途	店舗・スポーツセンター （モール棟） 店舗（増築棟群） 映画館・遊技場（シネマ棟） 店舗（ロードサイド棟）
	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 2階建（モール棟） 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 （増築棟群） 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建 （シネマ棟） 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 （ロードサイド棟）
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（映画館部分のみ売上歩合賃料方式）				

特記事項	
<p>・本書の日付現在、本物件のマスターリース会社（予定）である株式会社ピーアンドディコンサルティングは、本物件建物の映画館をユナイテッドシネマ株式会社へ運営委託することを予定しています。当該映画館のオープン予定時期は、平成28年春です。本投資法人は、本書の日付現在、当該映画館開店のために本投資法人の費用負担による工事の実施を予定しています。なお、本投資法人が取得した本書の日付現在の当該工事の見積もり額は206百万円（百万円未満切り捨て）です。</p>	
<p>（注）上記の映画館のオープン、ユナイテッドシネマ株式会社への運営委託、及び本投資法人の費用負担による映画館開店のための工事の実施は、本書の日付現在の予定であり、今後予告なく内容が変更され、オープン予定時期が延期され、又は映画館のオープンそのものが中止されることがあります。また、上記の工事の見積もり額は、本書の日付現在本投資法人が入手した情報に基づいていますが、工事の仕様の変更、資材等の価格の変動その他の理由により金額が変更される可能性があります。当該見積もり額は、本投資法人が負担する費用の額を保証又は約束するものではありません。</p>	

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2)	契約期間	敷金・保証金の総額 (千円)	契約形態
株式会社カインズ他 合計25テナント (注1)	小売業他	60,855.20㎡	383,212	非開示 (注3)	323,695	事業用定期借地他
賃料改定：非開示 (注3)						
中途解約・違約金：非開示 (注3)						
契約更改・改定：非開示 (注3)						
(注1) エンドテナントの数を記載しています。 (注2) 平成27年6月現在の共益費を含む実績(消費税別)を12倍した金額を記載しています。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27年1月からの変動賃料入金実績(月額)(消費税別)は、以下のとおりです。						
	平成27年1月	平成27年2月	平成27年3月	平成27年4月	平成27年5月	平成27年6月
変動賃料実績 (千円)	1,675	992	1,310	1,341	1,473	1,209
(注3) 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	5,050,000,000円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成27年7月1日	
項目	内容	概要等
収益価格 [貸家及びその敷地]	3,340,000,000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	3,370,000,000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)	461,985,559円	
ア) 可能総収益	481,740,779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	19,755,220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	265,730,510円	
維持管理費	63,059,000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	130,623,000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	8,436,250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	10,273,170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	1,534,832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	39,803,278円	平成27年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	3,800,980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	8,200,000円	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))	196,255,049円	
(4) 一時金の運用益	5,320,712円	運用利回りを2.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	19,823,910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))	181,751,851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	3,330,000,000円	
割引率	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。

項目	内容	概要等
収益価格 [底地]	1,710,000,000円	DCF法による収益価格を標準に、有期還元法（インウッド法）による収益価格からの検証を行って査定。
有期還元法（インウッド法）による収益価格	1,710,000,000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、割引率と有限の収益期間を基礎とした複利年金現価率を乗じて求めた額に、収益期間満了時における売却価格（土地価格）及び売却費用を現在価値に割り引いた額を加減して査定。
(1) 運営収益 (ア) - イ)	85,145,520円	
ア) 可能総収益	85,145,520円	現行契約地代を計上。
イ) 空室損失等	0円	非計上。
(2) 運営費用	12,148,143円	
維持管理費	0円	非計上。
水道光熱費	0円	非計上。
修繕費	0円	非計上。
PMフィー	2,554,366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	非計上。
公租公課	9,593,777円	平成27年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	0円	非計上。
その他費用	0円	非計上。
(3) 運営純収益 (NOI= (1) - (2))	72,997,377円	
(4) 一時金の運用益	1,010,560円	運用利回りを2.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	0円	非計上。
(6) 純収益 (NCF= (3) + (4) - (5))	74,007,937円	
(7) 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。
DCF法による価格	1,710,000,000円	
割引率	5.0%	上記と同様に査定。
収益価格 [合計]	5,050,000,000円	
積算価格	8,450,000,000円	
土地（所有地）比率	38.3%	
土地（底地）比率	21.8%	
建物比率	39.9%	
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両毛線「足利」駅より2.1km、北関東自動車道「足利」ICより3.0kmに位置するショッピングセンターです。国道293号に接続する県道40号線沿いに面しており、自動車によるアクセスの良好な立地条件です。対象地の一部は事業用定期借地権の付着した底地であり、所有地と一体として「アシコタウンあしかが」を形成しています。</p> <p>対象建物は、平成19年竣工のOM棟・RS棟・CC棟のほか、平成26年竣工の小規模な3棟の計6棟から構成されています。敷地中央は平面駐車場となっており、凹型に建物が配置されているため、駐車場から各店舗の視認性は高いといえます。テナントとしては、食品スーパー、フィットネスクラブ等を核に、衣料品、サービス等の各種専門店が来店しており、概ねバランスのとれたテナント構成であると考えられます。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。</p>	

物件の特徴・商圈の概要

P&DによるサブPMとシネマ棟の営業再開^(注)が予定される大型NSC

1. 物件の特徴

- ・ 本物件は、敷地面積10万㎡超のマルチテナント型の大型NSCで、平成26年11月に大規模リニューアルを実施し、（旧称「あしかがハーヴェストプレイス」から）現在の施設名称へ変更になっています。
- ・ 建物は、モール棟、シネマ棟など複数棟から構成され、食品スーパーを核に、スポーツ用品店、衣料店、100円ショップ、書店等、知名度の高いナショナルチェーンテナントが集積しています。
- ・ 施設内の土地の一部については、事業用定期借地権設定契約にてホームセンター、家電量販店等へ賃貸しており、規模的にも地域一番店となっています。
- ・ サブPMは株式会社ピーアンドディコンサルティングが就任予定であり、現在閉鎖中のシネマ棟の営業再開が予定されています。

2. 商圈の概要

① 立地・交通アクセス

- ・ 本物件は、地域の主要幹線道路となる県道40号線沿いに立地しており、車によるアクセシビリティは良好な道路環境です。
- ・ また、北側3km圏内には北関東自動車道「足利」ICがあり、広域圏からのアクセス性も備えた立地といえます。

② 商圈特性

- ・ 平成22年国勢調査に基づく商圈人口は、3km圏5.2万人、5km圏10.6万人で、平成17年比では人口はやや減少しましたが、世帯数は足元1km圏を中心に増加がみられます。

(注) 本書の日付現在の予定であり、今後予告なく内容が変更され、オープン予定時期が延期され、又は映画館の営業再開そのものが中止される可能性があります。

物件名	ヨークタウン新田東		物件番号	R-5	
			物件タイプ	NSC	
特定資産の概要					
所在地（住居表示）	宮城県仙台市宮城野区新田東三丁目1番5				
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10月2日		調査年月日	平成27年6月24日	
取得予定価格	3,252百万円		長期修繕費（千円）	176,945/12年 （年平均：14,745）	
信託受益権 の概要	信託設定日		平成16年11月12日	うち初年度（千円）	4,163
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	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		
	信託期間満了日	平成48年3月末日（予定）			
土地	所有形態	所有権及び転借地権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	所有権部分：21,142.27㎡ 転借地権部分：11,939.60㎡		延床面積	12,272.42㎡
	用途地域	準工業地域（一部近隣商業地域）		竣工日	平成16年11月12日
	指定建ぺい率	60%（一部80%）		用途	店舗
	指定容積率	200%（一部300%）		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	東京美装興業株式会社（予定）				
マスターリース会社	－				
マスターリース種別	－				

特記事項	
・本物件土地のうち11,939.60㎡は株式会社ヨークベニマル（土地賃借人）より信託受託者が土地を転借しています。	

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）	契約期間	敷金・保証金の総額 （千円）	契約形態
株式会社ヨークベニマル 他合計2テナント	小売業他	12,768.77㎡	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）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	3,320,000,000円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成27年7月1日	
項目		
収益価格	3,320,000,000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	3,340,000,000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	-	
修繕費	-	
PMフィー	7,901,093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	入居テナントの賃貸借契約の長期継続を想定しているため、テナント募集費用は非計上。
公租公課	-	
損害保険料	-	
その他費用	-	
(3) 運営純収益 (NOI= (1) - (2))	196,588,407円	
(4) 一時金の運用益	897,851円	運用利回りを2.0%として運用益及び運用損を査定。
(5) 資本的支出	10,677,030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))	186,809,228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	3,310,000,000円	
割引率	5.4%	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	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	4,990,000,000円	
土地比率	74.8%	
建物比率	25.2%	
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	<p>対象不動産は、JR仙石線「小鶴新田」駅から徒歩約3分程度であり、前面道路から国道までのアクセスにも難点はなく、交通利便性は良好です。また、背後に住宅地が広がり、競合状況についても厳しいものではないため、優れた立地条件にあるといえます。</p> <p>対象建物は、平成16年竣工の建物であり、建物の状態に特段の難はなく、維持管理状態は良好です。周辺の競合店においても、対象不動産のような1,000㎡を超える大規模商業施設は少なく、その競争力は高いものと推測されます。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。</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

住宅開発が進む「仙台」駅通勤圏に立地するNSC

1. 物件の特徴

- ・ 本物件は、平成16年11月に開業した食品スーパーとホームセンターを主なテナントとするNSCです。他にもドラッグストア、ソフトレンタル店、飲食店の他、生活サービス店等を複合し、生活拠点性を有しています。駐車場は店舗前面の平面駐車場及び店舗屋上の駐車場に762台を収容できます。

2. 商圏の概要

① 立地・交通アクセス

- ・ 本物件は、仙台市東部に位置し、最寄駅の「小鶴新田」駅から「仙台」駅へはJR仙石線で約10分と、「仙台」駅通勤圏にあります。中心市街地の外郭部に当たる土地区画整備事業地内にあり、周辺は整備された道路に囲まれた立地です。
- ・ 南側の国道4号（仙台バイパス）及び国道45号が交差する「苦竹」IC、並びに北側の国道4号（仙台バイパス）と交差する箱堤交差点にも近く、幹線道路へのアプローチにも便利な立地です。

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11.1万人、5km圏33.5万人で、足元エリアは戸建中心の住宅街が広がり、住宅開発が進んでいます。平成17年比では、1km圏136.5%、3km圏102.2%、5km圏103.1%と足元1km圏人口の増加が目立っています。
- ・ 鉄道を挟む西側の居住密度が高い市街地も商圏となり、地方郊外部としては良好な人口ボリュームを有しています。

物件名	カスミテクノパーク様店		物件番号	R-6	
			物件タイプ	SM	
特定資産の概要					
所在地（住居表示）	茨城県つくば市桜一丁目22番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10月2日		調査年月日	平成27年6月19日	
取得予定価格	830百万円		長期修繕費（千円）	18,155/12年 （年平均：1,512）	
信託受益権 の概要	信託設定日		平成17年12月9日	うち初年度（千円）	0
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	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		
	信託期間満了日	平成48年3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	5,157.72㎡		延床面積	2,047.65㎡
	用途地域	第2種住居地域		竣工日	平成9年5月22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	-				
マスターリース種別	-				

特記事項

・本物件隣地との境界について、書面での境界確認が未了ですが、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。

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）	契約期間	敷金・保証金の総額 （千円）	契約形態
株式会社カスミ	小売業	2,047.65㎡	非開示（注）	平成17年12月9日から 平成32年12月9日まで	24,000	定期借家
賃料改定：契約締結日から10年間は変更できず、その後は賃貸人及び賃借人の合意に従い3年毎に見直すこととされています。						
中途解約・違約金：契約締結日から10年間は解約できず、10年経過後は賃借人は6か月以上前に賃貸人に通知することにより違約金を伴わずに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	847,000,000円		
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	平成27年7月1日		
	項目	内容	概要等
収益価格		847,000,000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	856,000,000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	賃借人が負担することを前提とするため、非計上。
	水道光熱費	0円	賃借人が負担することを前提とするため、非計上。
	修繕費	0円	賃借人が負担することを前提とするため、非計上。
	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	-	
	(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	46,480,220円	
	(4) 一時金の運用益	480,000円	運用利回りを2.0%として運用益を査定。
	(5) 資本的支出	1,603,692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))	45,356,528円	
	(7) 還元利回り	5.3%	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	843,000,000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	5.5%	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		772,000,000円	
	土地比率	85.4%	
	建物比率	14.6%	
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、首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス線「つくば」駅から徒歩圏外に所在するが、対象不動産の前面道路は、県道128号線と県道55号線を結び、県道24号線へと続く路線であり、自動車の交通量は比較的多いといえます。また、対象不動産の背後地には住宅地が広がっています。したがって、対象不動産は、前面道路を通行する自動車利用者及び周辺に居住する住民の両方をターゲットとする店舗の需要を見込むことができます。</p> <p>さらに、対象不動産の南側において新規に宅地開発が進んでいる状況です。当該開発が完成すれば、対象不動産の店舗の利用者の増加が見込まれることから、店舗としての需要は今後も堅調であると思料されます。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。</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

つくば市に本社を置く食品スーパーの24時間営業店舗

1. 物件の特徴

- ・ 本物件は、平成9年5月に開業した食品スーパーカスミの24時間営業店舗です。
- ・ 近隣に筑波大学があり、学園都市を商圏とする店舗で、茨城県つくば市に本社を置き地盤とするカスミがドミナント戦略を進めているエリアです。

2. 商圏の概要

① 立地・交通アクセス

- ・ つくばエクスプレス「つくば」駅から北に3km程度の距離となるものの、西側に筑波大学のキャンパスがあり、つくば商圏では南北の主幹道路となる学園東大通りから東側に入った住宅地内に位置しています。
- ・ 本物件の向かいにはドラッグストア、近隣には100円ショップ等があり、学園東大通り付近までロードサイド店舗が続くエリアとなっています。

② 商圏特性

- ・ 平成22年国勢調査に基づく商圏人口は、1km圏3.5千人、3km圏3.7万人、5km圏8.8万人です。平成17年比では、1km圏から3km圏の足元商圏の人口は横ばい推移となっているものの、5km圏では109.8%の増加となっています。
- ・ 西側は筑波大学や研究施設があり、学生比率の高いエリアですが、至近には食品スーパーの競合は少なく、高いシェアが確保できています。また、本物件至近の立地で大型の戸建住宅開発が予定されています。

⑤ 本投資法人の取得予定資産取得後のポートフォリオの概要

本投資法人の取得予定資産取得後のポートフォリオの概要は、以下のとおりです。

(イ) 取得済資産及び取得予定資産の概要

取得済資産及び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 ²) (注2)	延床面積 (m ²) (注3)	総賃貸 可能面積 (m ²) (注4)	総賃貸 面積 (m ²) (注5)	建築時期 (注6)	テナ ント 数 (件) (注7)
取得済資産								
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9)	①50,960.84 ②65,698.32 (注9)	77,057.56	76,707.48	①平成14年 9月26日 ②平成14年10月 3日 (注9)	49
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	15,875.86 (注10)	76,767.24 (注11)	9,568.31	9,484.66	平成2年10月17日	1(72)
T-3	パサージュオ 西新井	東京都足立区	5,079.68	21,996.90	10,546.25	10,271.52	平成22年3月29日	1(39)
T-4	代官山アドレス・ ディセ	東京都渋谷区	17,262.00 (注10)	92,064.43 (注11)	5,056.39	4,748.56	平成12年8月1日	1(26)
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	8,528.68	非開示 (注13)	非開示 (注13)	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	1(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	29,402.36	平成18年6月27日	46
0-2	セントラル スクエア高殿店 (底地)(注14)	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15)	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15)	2
0-4	ブルメールHAT 神戸	兵庫県神戸市 中央区	19,116.12	50,538.47	24,185.02	24,055.88	平成17年9月13日	1(41)
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13)	非開示 (注13)	—	1
N-2	パロー一宮西店	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13)	非開示 (注13)	—	1
F-1	サニー野間店	福岡県福岡市 南区	5,973.03 (注16)	2,814.67	2,814.67	2,814.67	平成19年3月6日	1

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	土地面積 (m ²) (注2)	延床面積 (m ²) (注3)	総賃貸 可能面積 (m ²) (注4)	総賃貸 面積 (m ²) (注5)	建築時期 (注6)	テナ ント 数 (件) (注7)
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 ④ 13,047.79 ⑤ 330.75 ⑥ 265.65 (注17)	45,654.67 (注18)	45,654.67 (注18)	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17)	1(22)
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19)	① 3,644.72 ② 6,346.50 (注19)	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19)	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13)	非開示 (注13)	平成17年11月8日	1
取得予定資産								
T-9	スーパービバ ホーム岩槻店 (底地)	埼玉県 さいたま市 岩槻区	67,325.95	—	67,325.95	67,325.95	—	1
T-10	ケーズデンキ湘南 藤沢店 (底地)	神奈川県 藤沢市	15,578.58	—	15,578.58	15,578.58	—	1
T-11	ユニクス上里 (底地)	埼玉県 児玉郡 上里町	67,854.47	—	67,854.47	67,854.47	—	1
T-12	ユニクス鴻巣 (底地)	埼玉県鴻巣市	19,329 (注12)	—	19,329	19,329	—	1
T-13	いなげや横浜 南本宿店 (底地)	神奈川県 横浜市旭区	4,405.41	—	4,405.41	4,405.41	—	1
T-14	グルメシティ千葉 中央店	千葉県 千葉市 中央区	6,614.13 (注10)	49,829.47 (注11)	3,488.77	3,488.77	平成19年7月31日	1
O-5	カーリーノ江坂	大阪府吹田市	5,830.66 (注10)	42,681.56 (注11)	7,540.58	7,540.58	昭和58年9月14日	1(31)
O-6	COMBOX光明池	大阪府和泉市	17,027.63 (注10)	44,737.41 (注11)	25,530.44 (注20)	25,530.44 (注20)	平成16年3月23日	1
O-7	阪急オアシス枚方 出口店	大阪府枚方市	4,978.38	2,961.02	2,960.38	2,960.38	平成18年8月9日	1
O-8	ウエルシア岸和田 加守店 (底地)	大阪府岸和田 市	3,033.45	—	3,033.45	3,033.45	—	1
R-4	アシコタウン あしかが	栃木県足利市	101,808.44	①18,101.06 ② 430.74 ③ 7,200.15 ④ 698.31 (注21)	65,616.31 (注18)	60,855.20 (注18)	①平成19年10月5日 ②平成26年11月4日 ③平成19年12月5日 ④平成19年10月5日 (注21)	1(25)
R-5	ヨークタウン 新田東	宮城県仙台市 宮城野区	所有権部分: 21,142.27 借地権部分: 11,939.60	12,272.42	12,768.77	12,768.77	平成16年11月2日	2
R-6	カスミテクノ パーク桜店	茨城県 つくば市	5,157.72	2,047.65	2,047.65	2,047.65	平成9年5月22日	1
ポートフォリオ合計(注8)			754,597.88	679,822.99	603,705.59	597,164.30	—	386

- (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」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 ⑧ ポートフォリオ構築方針 (イ) 本投資法人における物件の選定 c. 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、取得済資産及び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、各取得済資産及び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27年6月末日現在の各取得済資産及び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27年6月末日現在の各取得済資産及び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（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27年6月末日現在の各取得済資産及び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。
- (注8) ポートフォリオ合計の欄には、各取得済資産及び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9) 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10) 取得済資産及び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11) 取得済資産及び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12) 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13) 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14) 下記のとおり取得済資産の名称を変更しており、本書においては変更後の名称を記載しています。以下同じです。

物件番号	新物件名称	旧物件名称	変更時期
0-2	セントラルスクエア高殿店（底地）	ライフ高殿店（仮称）（底地）	平成27年7月27日

- (注15) 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16) 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17) 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18) 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。また、増築中の土地区画については、総賃貸可能面積及び総賃貸面積から除外しています。
- (注19) 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。
- (注20) 区分所有権（店舗部分）に係る専有面積の合計を記載しています。
- (注21) ①はモール棟に関する事項を、②は増築棟群に関する事項を、③はシネマ棟に関する事項を、④はロードサイド棟に関する事項をそれぞれ記載しています。

(ロ) 取得済資産及び取得予定資産の一覧

取得済資産及び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) (注3)	鑑定NOI 利回り (%) (注4)	稼働率 (%) (注5)	投資 比率 (%) (注6)
取得済資産									
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	99.5	11.4
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	99.1	6.2
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	97.4	4.5
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	93.9	4.2
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	3.4
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	3.1
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	2.8
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	2.0
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	97.9	6.5
O-2	SM	セントラル スクエア高殿店 (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	2.1
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	1.6
O-4	NSC	ブルメールHAT 神戸	兵庫県神戸市中央区	平成27年 4月16日	11,000	11,200	5.3	99.5	8.5
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	1.8
N-2	NSC	パロー一宮西店	愛知県一宮市	平成27年 2月10日	2,174	2,190	5.9	100.0	1.7
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	0.7
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	1.2
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 (注7)	5.7	100.0 (注8)	7.5
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	1.1
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	0.7

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) (注3)	鑑定NOI 利回り (%) (注4)	稼働率 (%) (注5)	投資 比率 (%) (注6)
取得予定資産									
T-9	NSC	スーパービバ ホーム岩槻店 (底地)	埼玉県さいたま市岩槻 区	平成27年 10月2日	4,815	5,210	4.3	100.0	3.7
T-10	SS	ケーズデンキ湘南 藤沢店 (底地)	神奈川県藤沢市	平成27年 10月2日	3,169	3,410	5.0	100.0	2.4
T-11	NSC	ユニクス上里 (底地)	埼玉県児玉郡上里町	平成27年 10月2日	3,000	3,010	4.6	100.0	2.3
T-12	NSC	ユニクス鴻巣 (底地)	埼玉県鴻巣市	平成27年 10月2日	1,700	1,730	4.6	100.0	1.3
T-13	SM	いなげや横浜 南本宿店 (底地)	神奈川県横浜市旭区	平成27年 10月2日	1,442	1,460	4.5	100.0	1.1
T-14	SM	グルメシティ 千葉中央店	千葉県千葉市中央区	平成27年 10月2日	760	780	5.7	100.0	0.6
O-5	都市駅 前型	カーリーノ江坂	大阪府吹田市	平成27年 10月2日	6,555	6,580	5.3	100.0	5.1
O-6	都市駅 前型	COMBOX光明池	大阪府和泉市	平成27年 10月2日	6,450	6,840	6.0	100.0	5.0
O-7	SM	阪急オアシス枚方 出口店	大阪府枚方市	平成27年 10月2日	1,280	1,290	5.9	100.0	1.0
O-8	SS	ウエルシア岸和田 加守店 (底地)	大阪府岸和田市	平成27年 10月2日	487	500	4.5	100.0	0.4
R-4	NSC	アシコタウン あしかが	栃木県足利市	平成27年 10月2日	4,180	5,050	6.4 (注8)	92.7 (注8)	3.2
R-5	NSC	ヨークタウン 新田東	宮城県仙台市宮城野区	平成27年 10月2日	3,252	3,320	6.0	100.0	2.5
R-6	SM	カスミテクノ パーク桜店	茨城県つくば市	平成27年 10月2日	830	847	5.6	100.0	0.6
合計／平均					129,763	133,601	5.4	98.9	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」をご参照下さい。

(注2) 「取得（予定）価格」は、各取得済資産及び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) 取得済資産のうち、各上場時取得済資産に係る不動産鑑定評価書の価格時点は平成26年10月1日、ブルメールHAT神戸に係る不動産鑑定評価書の価格時点は平成27年3月1日、各取得予定資産に係る不動産鑑定評価書の価格時点は、同年7月1日です。

(注4) 「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、各取得済資産及び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。

各取得済資産及び取得予定資産の鑑定NOI ÷ 各取得済資産及び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ない場合には、DCF法による初年度の運営純収益です（ただし、セントラルスクエア高殿店（底地）については初年度の特別な要因を除いて巡航レベルでの運営が開始されると本投資法人が見込んでいる2年度の運営純収益、ユニクス上里（底地）及びユニクス鴻巣（底地）については当初3年間の特別な要因を除いて巡航レベルでの運営が開始されると本投資法人が見込んでいる4年度の運営純収益です。）。

(注5) 「稼働率」は、平成27年6月末日現在の各取得済資産及び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、取得予定資産取得後のポートフォリオ全体の平均稼働率を記載しており、全ての取得済資産及び取得予定資産に係る総賃貸可能面積に対して全ての取得済資産及び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6) 「投資比率」は、取得済資産及び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済資産及び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7) 前記「(1) 投資方針 ③ インベストメント・ハイライト (ハ) 商業施設における独自の運営ノウハウを活用したポートフォリオ収益性の向上 c. 建物増築による収益力及び資産価値の向上」に記載のとおり、本書の日付現在、ロゼオ水戸において、敷地内に新たに建物を建築（増築）中ですが、当該建築（増築）中の建物の工事が完了し、その使用収益が可能な状態であることを前提として、一般財団法人日本不動産研究所が行った価格等調査に基づく価格調査報告書に記載の調査価額（価格等調査の時点：平成27年4月1日）は、10,500百万円です。当該価格等調査は、不動産鑑定評価基準に則らず、国土交通省が定めた「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン」に基づく価格等調査（自主調査）であり、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、正確性及び当該調査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、価格等調査を行った一般財団法人日本不動産研究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。
- (注8) 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

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-9	スーパービバホーム岩槻店（底地）	三井住友ファイナンス&リース株式会社
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店（底地）	三井住友ファイナンス&リース株式会社
T-11	ユニクス上里（底地）	株式会社ピーアンドディコンサルティング
T-12	ユニクス鴻巣（底地）	株式会社ピーアンドディコンサルティング
T-13	いなげや横浜南本宿店（底地）	日本商業開発株式会社
T-14	グルメシティ千葉中央店	合同会社プロパティズ 1
0-5	カリーノ江坂	JRP4合同会社（注1）
0-6	COMBOX光明池	JRP5合同会社（注2）
0-7	阪急オアシス枚方出口店	合同会社プロパティズ 1
0-8	ウエルシア岸和田加守店（底地）	日本商業開発株式会社
R-4	アシコタウンあしかが	合同会社ジェイピーエヌ・ワン（注3）
R-5	ヨークタウン新田東	非開示（注4）
R-6	カスミテクノパーク桜店	非開示（注4）

(注1) カリーノ江坂の現信託受益者（現所有者）であるJRP4合同会社は、本資産運用会社の100%親会社であるケネディクス株式会社が、同社が基金の拠出者である一般社団法人と併せて10.7%の匿名組合出資等を行い、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2) COMBOX光明池の現信託受益者（現所有者）であるJRP5合同会社は、本資産運用会社の100%親会社であるケネディクス株式会社が、同社が基金の拠出者である一般社団法人と併せて10.0%の匿名組合出資等を行い、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) アシコタウンあしかがの現信託受益者（現所有者）である合同会社ジェイピーエヌ・ワンは、本資産運用会社の100%親会社であるケネディクス株式会社が、匿名組合出資及び劣後貸付による貸付を行い、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4) 現信託受益者（現所有者）である国内一般事業会社より名称等の開示について了承を得られていないため非開示とします。なお、当該現信託受益者（現所有者）は、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の利害関係者には該当しません。

(二) 設計者、構造設計者、施工者及び確認検査機関

取得済資産及び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。

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
取得済資産					
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 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 舞多聞	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	セントラル スクエア(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
0-4	ブルメール HAT神戸	株式会社大林組本店 一級建築士事務所	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社国際確認 検査センター
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)	—	—	—	—
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

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
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
取得予定資産					
T-9	スーパービバ ホーム岩槻店 (底地)	—	—	—	—
T-10	ケーズデンキ 湘南藤沢店 (底地)	—	—	—	—
T-11	ユニクス上里 (底地)	—	—	—	—
T-12	ユニクス鴻巣 (底地)	—	—	—	—
T-13	いなげや横浜 南本宿店(底地)	—	—	—	—
T-14	グルメシティ 千葉中央店	株式会社日建設一級 建築士事務所	株式会社日建設一級 建築士事務所	大成・清水建設 共同企業体	財団法人日本建築 センター
0-5	カーリーノ江坂	株式会社東急設計コン サルタント一級建築士 事務所(新築時) 東急建設株式会社大阪 支社一級建築士事務所 (増築時)	株式会社東急設計 コンサルタント	東急建設株式会社 大阪支社	吹田市
0-6	COMBOX光明池	大和ハウス工業 株式会社堺支店 建築一級建築士事務所 (新築時) (増築時)	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業株式会社	財団法人日本建築 総合試験所
0-7	阪急オアシス 枚方出口店	株式会社類設計室	株式会社類設計室	小原建設株式会社	財団法人日本建築 総合試験所
0-8	ウエルシア 岸和田加守店 (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
R-4	アシコタウン あしかが	(モール棟・ シネマ棟・ ロードサイド棟) 五洋建設株式会社東京 支店一級建築士事務所 (増築棟群) 一級建築士事務所合同 会社建築計画研究所	(モール棟・ シネマ棟・ ロードサイド棟) 五洋建設株式会社東京 支店一級建築士事務所 (増築棟群) 株式会社構造フォルム	(モール棟・シネマ棟・ ロードサイド棟) 五洋建設株式会社 (増築棟群) 東京美装興業株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社
R-5	ヨークタウン 新田東	MTMインターナショナル 株式会社	MTMインターナショナル 株式会社	鹿島建設株式会社	日本ERI株式会社
R-6	カスミテクノ パーク桜店	株式会社岡野建築設計 事務所	株式会社岡野建築設計 事務所	株式会社ナカノ コーポレーション	茨城県

(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

取得済資産及び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 ²)	総賃貸面積 (m ²)	テナント数 (件)	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)
取得済資産									
T-1	フルルガーデン八千代	77,057.56	76,707.48	49	株式会社イトーヨーカ堂他	非開示 (注4)	1,087,501	4,134	非開示 (注4)
T-2	MONA新浦安	9,568.31	9,484.66	1(72)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	616,023	629	非開示 (注4)
T-3	パサージュ西新井	10,546.25	10,271.52	1(39)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	396,538	230	非開示 (注4)
T-4	代官山アドレス・ディセ	5,056.39	4,748.56	1(26)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	341,370	313	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	136	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) (注5)
T-7	ユニクス吉川	10,620.04	10,620.04	1(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	29,402.36	46	株式会社エディオン他	非開示 (注4)	675,130	410	非開示 (注4)
O-2	セントラルスクエア高殿店(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)
O-4	ブルメールHAT神戸	24,185.02	24,055.88	1(41)	株式会社東急レクリエーション他	定期借家他	673,593	833	平成17年10月26日から平成37年10月25日まで他
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	DCMカーマ株式会社	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4) (注5)
N-2	バロー一宮西店	9,447.48	9,447.48	1	株式会社バロー	定期借家	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4) (注5)

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積 (m ²)	総賃貸面積 (m ²)	テナント数 (件)	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)
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) (注5)
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) (注5)
R-1	ロゼオ水戸	45,654.67 (注6)	45,654.67 (注6)	1(22)	株式会社 LIXILビバ他	非開示 (注4)	652,967	421	非開示 (注4)
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)	174	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) (注5)
取得予定資産									
T-9	スーパービバ ホーム岩槻店 (底地)	67,325.95	67,325.95	1	株式会社 LIXILビバ	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4) (注5)
T-10	ケーズデンキ 湘南藤沢店 (底地)	15,578.58	15,578.58	1	株式会社 ケーズホール ディングス	事業用 定期借地	非開示 (注4)	141	平成19年11 月1日から 20年間
T-11	ユニクス上里 (底地)	67,854.47	67,854.47	1	株式会社ピー アンドディ コンサル ティング	事業用 定期借地	135,459及 び土地に 係る固定 資産税・ 都市計画 税の年税 額相当額 (注7)	70	平成27年10 月2日から 40年間
T-12	ユニクス鴻巣 (底地)	19,329	19,329	1	株式会社ピー アンドディ コンサル ティング	事業用 定期借地	76,756及 び土地に 係る固定 資産税・ 都市計画 税の年税 額相当額 (注8)	39	平成27年10 月2日から 40年間
T-13	いなげや横浜 南本宿店 (底地)	4,405.41	4,405.41	1	株式会社 いなげや	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	平成27年3 月13日から 平成52年6 月12日まで
T-14	グルメシティ 千葉中央店	3,488.77	3,488.77	1	株式会社 ダイエー	定期借家	非開示 (注4)	非開示 (注4)	平成19年8 月1日から 20年間

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積 (m ²)	総賃貸面積 (m ²)	テナント数 (件)	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)
0-5	カーリーノ江坂	7,540.58	7,540.58	1(31)	株式会社東急ハンズ他	非開示 (注4)	302,569	248	非開示 (注4)
0-6	COMBOX光明池	25,530.44 (注9)	25,530.44	1	ダイワロイヤル株式会社	定期借家	452,523 (注10)	489 (注11)	平成23年9月21日から平成40年7月20日まで
0-7	阪急オアシス枚方出口店	2,960.38	2,960.38	1	株式会社阪食	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)
0-8	ウエルシア岸和田加守店(底地)	3,033.45	3,033.45	1	ウエルシア薬局株式会社	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4) (注5)
R-4	アシコタウンあしかが	65,616.31 (注6)	60,855.20 (注6)	1(25)	株式会社カインズ他	事業用定期借地他	383,212	323	非開示 (注4)
R-5	ヨークタウン新田東	12,768.77	12,768.77	2	株式会社ヨークベニマル他	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)
R-6	カスミテクノパーク桜店	2,047.65	2,047.65	1	株式会社カスミ	定期借家	非開示 (注4)	24	平成17年12月9日から平成32年12月9日まで
合計		603,705.59	597,164.30	386	—	—	8,595,644	10,670	—

(注1) 「テナント名称」、「契約形態」及び「契約期間」については、各取得済資産及び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27年6月末日現在の各取得済資産及び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27年6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27年6月末日現在の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27年6月末日現在における、各取得済資産及び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、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(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。

(注5) 10年以上の残存期間があります。

(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。また、増築中の土地区画については、総賃貸可能面積及び総賃貸面積から除外しています。

(注7) 平成27年10月～平成30年9月分の月額賃料（ただし、土地に係る固定資産税・都市計画税の年税額相当額は別途賃借人負担）を12倍して記載しています。平成30年10月分以降は賃料が増額されることが合意されており、平成30年10月分以降の月額賃料（ただし、土地に係る固定資産税・都市計画税の年税額相当額は別途賃借人負担）を12倍した金額は140,834千円とされています。

(注8) 平成27年10月～平成30年9月分の月額賃料（ただし、土地に係る固定資産税・都市計画税の年税額相当額は別途賃借人負担）を12倍して記載しています。平成30年10月分以降は賃料が増額されることが合意されており、平成30年10月分以降の月額賃料（ただし、土地に係る固定資産税・都市計画税の年税額相当額は別途賃借人負担）を12倍した金額は79,806千円とされています。

(注9) 区分所有権（店舗部分）に係る専有面積の合計を記載しています。

(注10) 1棟全体の賃貸借契約に基づく平成27年6月の共益費を含む実績を12倍し、区分所有者間協定書に基づく持分割合（93.20%）を考慮した金額を記載しています。

(注11) 1棟全体の賃貸借契約に基づく平成27年6月の敷金・保証金残高に、区分所有者間協定書に基づく持分割合（93.20%）を考慮した金額を記載しています。

(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済資産及び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 (%)		
取得済資産												
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 舞多聞	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	セントラル スクエア 高殿店 (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

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 (%)		
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
0-4	ブルメール HAT神戸	大和不動産 鑑定 株式会社	平成27年 3月1日	11,200	14,900	11,300	5.1	11,200	4.9	5.3	577	5.3
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 (注3)	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
取得予定資産												
T-9	スーパービバ ホーム岩槻店 (底地)	株式会社 谷澤総合 鑑定所	平成27年 7月1日	5,210	—	—	—	5,210	(1-17 年度) 4.7 (18-37.4 年度) 4.8	—	207	4.3
T-10	ケーズデンキ 湘南藤沢店 (底地)	株式会社 谷澤総合 鑑定所	平成27年 7月1日	3,410	—	—	—	3,410	(1-12 年度) 4.6 (13-32.3 年度) 4.7	—	159	5.0

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-11	ユニクス上里 (底地)	株式会社 谷澤総合 鑑定所	平成27年 7月1日	3,010	—	—	—	3,010	(1-15 年度) 4.7 (16-30 年度) 4.8 (31-40 年度) 4.9	—	138	4.6
T-12	ユニクス鴻巣 (底地)	株式会社 谷澤総合 鑑定所	平成27年 7月1日	1,730	—	—	—	1,730	(1-15 年度) 4.6 (16-30 年度) 4.7 (31-40 年度) 4.8	—	77	4.6
T-13	いなげや横浜 南本宿店 (底地)	一般財団 法人 日本不動産 研究所	平成27年 7月1日	1,460	—	—	—	1,460	4.0	4.6	64	4.5
T-14	グルメシティ 千葉中央店	大和不動産 鑑定 株式会社	平成27年 7月1日	780	1,130	777	5.3	781	5.1	5.5	43	5.7
0-5	カーリーノ江坂	一般財団 法人 日本不動産 研究所	平成27年 7月1日	6,580	6,360	6,620	4.9	6,530	4.6	5.1	344	5.3
0-6	COMBOX光明池	大和不動産 鑑定 株式会社	平成27年 7月1日	6,840	7,910	6,940	5.3	6,790	5.0	5.5	388	6.0
0-7	阪急オアシス 枚方出口店	大和不動産 鑑定 株式会社	平成27年 7月1日	1,290	923	1,300	5.7	1,280	5.5	5.9	75	5.9
0-8	ウエルシア 岸和田加守店 (底地)	一般財団 法人 日本不動産 研究所	平成27年 7月1日	500	—	—	—	500	4.0	4.6	21	4.5
R-4	アシコタウン あしかが	大和不動産 鑑定 株式会社	平成27年 7月1日	5,050	8,450	5,080	5.4 (貸家) 5.0 (底地) (注4)	5,040	5.2 (貸家) 5.0 (底地)	5.6 (貸家)	269	6.4
R-5	ヨークタウン 新田東	大和不動産 鑑定 株式会社	平成27年 7月1日	3,320	4,990	3,340	5.6	3,310	5.4	5.8	196	6.0

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 (%)		
R-6	カスミテクノ パーク桜店	大和不動産 鑑定 株式会社	平成27年 7月1日	847	772	856	5.3	843	5.1	5.5	46	5.6
合計／平均				133,601	—	—	—	133,164	—	—	7,030	5.4

(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ない場合には、DCF法による初年度の運営純収益です (ただし、セントラルスクエア高殿店 (底地) については初年度の特別な要因を除いて巡航レベルでの運営が開始されると本投資法人が見込んでいる2年度の運営純収益、ユニクス上里 (底地) 及びユニクス鴻巣 (底地) については当初3年間の特別な要因を除いて巡航レベルでの運営が開始されると本投資法人が見込んでいる4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／平均欄には、平均鑑定NOI利回りを記載しており、各取得済資産及び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。

各取得済資産及び取得予定資産の鑑定NOI ÷ 各取得済資産及び取得予定資産の取得 (予定) 価格

(注3) 前記「(1) 投資方針 ③ インベストメント・ハイライト (ハ) 商業施設における独自の運営ノウハウを活用したポートフォリオ収益性の向上 c. 建物増築による収益力及び資産価値の向上」に記載のとおり、本書の日付現在、ロゼオ水戸において、敷地内に新たに建物を建築 (増築) 中ですが、当該建築 (増築) 中の建物の工事が完了し、その使用収益が可能な状態であることを前提として、一般財団法人日本不動産研究所が行った価格等調査に基づく調査報告書に記載の調査価額 (価格等調査の時点：平成27年4月1日) は、10,500百万円です。当該価格等調査は、不動産鑑定評価基準に則らない自主調査であり、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、正確性及び当該調査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、価格等調査を行った一般財団法人日本不動産研究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。

(注4) 底地の還元利回りは、インウッド法の割引率を記載しています。

(ト) 建物状況調査報告書の概要

本投資法人は、取得済資産及び本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)
取得済資産					
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	ブルメール舞多間	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	セントラルスクエア高殿店 (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
0-4	ブルメールHAT神戸	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年3月	326,565	3,959
N-1	カーマホーム センター中川富田店 (底地)	—	—	—	—
N-2	バローー宮西店	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

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)
取得予定資産					
T-9	スーパービバホーム岩槻店 (底地)	—	—	—	—
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店 (底地)	—	—	—	—
T-11	ユニクス上里 (底地)	—	—	—	—
T-12	ユニクス鴻巣 (底地)	—	—	—	—
T-13	いなげや横浜南本宿店 (底地)	—	—	—	—
T-14	グルメシティ千葉中央店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年8月	24,669	131
0-5	カーリーノ江坂	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年8月	424,506	6,443
0-6	COMBOX光明池	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年8月	355,643	0
0-7	阪急オアシス枚方出口店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年8月	57,175	0
0-8	ウエルシア岸和田加守店 (底地)	—	—	—	—
R-4	アシコタウンあしかが	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年8月	327,264	0
R-5	ヨークタウン新田東	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年7月	176,945	4,163
R-6	カスミテクノパーク桜店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年8月	18,155	0
合計				5,045,552	38,517

(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

取得済資産及び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27年8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）
取得済資産		
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） 10.24 イトーヨーカドー八千代店 8.96
T-2	MONA新浦安	商業棟 5.98 駐車場棟 5.97
T-3	パサージオ西新井	3.13
T-4	代官山アドレス・ディセ	11.11
T-5	ユニクス伊奈	4.51
T-6	ヨークタウン北金目	8.72
T-7	ユニクス吉川	3.26
T-8	スポーツクラブネサンス富士見台	7.09
O-1	ブルメール舞多間	1.52
O-2	セントラルスクエア高殿店（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 3.95 カーマホームセンター棟 5.22
O-4	ブルメールHAT神戸	4.69
N-1	カーマホームセンター中川富田店（底地）	—
N-2	バロー宮西店	10.18
N-3	ケーズデンキ中川富田店（底地）	—
F-1	サニー野間店	1.95
R-1	ロゼオ水戸	A棟（コーヒーショップ棟） 7.41 B棟（モール棟） 6.70 C棟（スポーツ施設棟） 9.69 D棟（ホームセンター棟） 9.68
R-2	ケーズデンキ青森本店	ケーズデンキ棟 1.61 TSUTAYA/ハードオフ棟 1.51
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	1.52

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-9	スーパービバホーム岩槻店（底地）	—
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店（底地）	—
T-11	ユニクス上里（底地）	—
T-12	ユニクス鴻巣（底地）	—
T-13	いなげや横浜南本宿店（底地）	—
T-14	グルメシティ千葉中央店	1.82
0-5	カリーノ江坂	3.17
0-6	COMBOX光明池	5.04
0-7	阪急オアシス枚方出口店	4.11
0-8	ウエルシア岸和田加守店（底地）	—
R-4	アシコタウンあしかが	モール棟 2.16 増築棟群 1.91 シネマ棟 2.28 ロードサイド棟 2.59
R-5	ヨークタウン新田東	3.43
R-6	カスミテクノパーク桜店	6.40
ポートフォリオPML値（注2）		2.55

(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、セントラルスクエア高殿店（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）、スーパービバホーム岩槻店（底地）、ケーズデンキ湘南藤沢店（底地）、ユニクス上里（底地）、ユニクス鴻巣（底地）、いなげや横浜南本宿店（底地）及びウエルシア岸和田加守店（底地）を除く23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27年8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

本投資法人の取得済資産及び取得予定資産のうち、平成27年6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 (件)	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	49	1,087	76,707.48	77,057.56	99.5

(注1) 平成27年6月末日現在の各取得済資産及び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27年6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27年6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) 本投資法人の取得後の稼働率である、平成27年6月末日現在における稼働率を記載しています。

(ヌ) 賃料上位エンドテナント

本投資法人の取得済資産及び取得予定資産につき、平成27年6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)
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)
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	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
株式会社 ピーアンド ディコンサル ティング (注4)	不動産業	①ユニクス伊奈 ②ユニクス上里 (底地) ③ユニクス鴻巣 (底地)	100,227.84	16.6	475,693	246
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)
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)
DCMカーマ 株式会社	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)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
株式会社 LIXILビバ	小売業	①ロゼオ水戸 ②スーパービバ ホーム岩槻店 (底地)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
株式会社 ケーズホール ディングス	小売業	①ケーズデンキ 湘南藤沢店 (底地) ②アシコタウン あしかが	28,803.77	4.8	非開示 (注5)	非開示 (注5)
ダイワ ロイヤル 株式会社	不動産業	COMBOX光明池	25,530.44	4.2	452,523	489
株式会社 ヨーク ベニマル	小売業	①アシコタウン あしかが ②ヨークタウン 新田東	11,509.94	1.9	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27年6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倍した金額を記載しています（ただし、平成27年6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、株式会社ピーアンドディコンサルティング及び株式会社LIXILビバは、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ため、非開示としています。

(ル) 取得済資産及び取得予定資産に係る担保の状況

取得済資産について本書の日付現在設定されている担保、及び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
0-3	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27年6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。

⑥ 上場時取得資産の個別物件の概要

以下の表は、本投資法人の上場時取得資産の概要を個別に表にまとめたものです（個別物件表といいます。）個別物件表に記載されている各種用語については、以下をご参照下さい。

なお、個別物件表は、別途注記等をする場合を除き、いずれも平成27年6月末日現在における情報に基づいて記載しています。

(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」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. 「取得年月日」は、上場時取得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年月日を記載しています。
- d. 「取得価格」は、上場時取得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している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している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、上場時取得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。また、「長期修繕費用」の「12年」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。
- 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契約を締結している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契約を締結しているサブ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、本書の日付現在の各取得済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、各取得済資産の評価額、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27年6月末日現在の各上場時取得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27年6月末日現在の各取得済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27年6月の共益費を含む実績（消費税別）を12倍して記載しています（ただし、平成27年6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27年6月末日現在の各上場時取得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・保証金の残高を記載しています。

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	
特定資産の概要					
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	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			
	信託期間満了日	平成47年7月末日	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	
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				
サブPM会社	株式会社モール・エスシー開発				
マスターリース会社	-				
マスターリース種別	-				

特記事項
・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。
(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。

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1)	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49テナント	小売業他	76,707.48㎡	1,087,501	非開示 (注2)	4,134,542	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27年6月の共益費を含む実績（消費税別）を12倍して記載しています（ただし、平成27年6月末日現在において覚書等で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27年1月からの変動賃料実績（月額）（消費税別）は、以下のとおりです。						
	平成27年1月	平成27年2月	平成27年3月	平成27年4月	平成27年5月	平成27年6月
変動賃料実績 (千円)	16,869	11,496	16,418	15,015	17,145	14,740
(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。						

物件名		MONA新浦安		物件番号	T-2
				物件タイプ	都市駅前型
特定資産の概要					
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			
	信託期間満了日	平成47年7月末日	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
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				
サブPM会社	株式会社エイムクリエイツ				
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				

特記事項	
<p>・本物件建物は区分所有建物であり、取得済資産である商業棟（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、三井不動産ファン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、取得済資産である商業棟（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、取得済資産である商業棟（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、取得済資産である商業棟（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>	

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）	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72テナント （注1）（注2）	小売業他	9,484.66㎡	616,023	非開示（注2）	629,687	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27年6月の共益費を含む実績（消費税別）を12倍して記載しています（ただし、平成27年6月末日現在において覚書等で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27年1月からの変動賃料入金実績（月額）（消費税別）は、以下のとおりです。</p>						
	平成27年1月	平成27年2月	平成27年3月	平成27年4月	平成27年5月	平成27年6月
変動賃料実績 （千円）	8,383	5,900	9,261	7,867	8,372	8,414

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
特定資産の概要					
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 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		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	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				
サブPM会社	株式会社エイムクリエイツ				
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				

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)	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39テナント (注1) (注2)	小売業	10,271.52㎡	396,538	非開示 (注2)	230,050	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) エンドテナントの数を記載しています。 (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。 (注3) 平成27年6月の共益費を含む実績（消費税別）を12倍して記載しています（ただし、平成27年6月末日現在において覚書等で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27年1月からの変動賃料実績（月額）（消費税別）及び業務委託収入（月額）（消費税別）は、以下のとおりです。						
	平成27年1月	平成27年2月	平成27年3月	平成27年4月	平成27年5月	平成27年6月
変動賃料実績 (千円)	2,557	1,703	2,679	1,808	2,309	1,660
業務委託収入 (千円)	1,754	1,875	2,106	1,498	959	1,885

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
特定資産の概要					
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）
信託受益権 の概要		信託設定日 平成26年3月25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		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 ²		延床面積（注3）	92,064.43m ²
	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				
サブPM会社	株式会社エイムクリエイツ				
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				

特記事項	
<p>・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> <p>（注1）本物件建物は区分所有建物であり、取得済資産である店舗（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、取得済資産である店舗（専有部分）の延床面積は合計7,261.27m²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、取得済資産である店舗（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>	

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）	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26テナント （注1）（注2）	小売業他	4,748.56m ²	341,370	非開示（注2）	313,337	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27年6月の共益費を含む実績（消費税別）を12倍して記載しています（ただし、平成27年6月末日現在において覚書等で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27年1月からの変動賃料入金実績（月額）（消費税別）は、以下のとおりです。</p>						
	平成27年1月	平成27年2月	平成27年3月	平成27年4月	平成27年5月	平成27年6月
変動賃料実績 （千円）	1,355	1,160	1,332	1,498	2,077	1,866

物件名		ユニクス伊奈		物件番号	T-5
				物件タイプ	NSC
特定資産の概要					
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	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント
取得年月日		平成27年2月10日	評価の概要	調査年月日	平成26年8月22日
取得価格		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	土壌調査会社	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		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			
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 ²		延床面積	14,160.04m ²
	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				
サブPM会社	株式会社シーアールイー				
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				
マスターリース種別	サブ・リース型				

特記事項	
・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。	

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）	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	13,044.37㎡	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
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>						
<p>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。</p>						
<p>契約更改・改定：賃貸借契約書上では規定がありません。</p>						
<p>（注）平成27年6月の共益費を含む実績（消費税別）を12倍して記載しています（ただし、平成27年6月末日現在において覚書等で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。）。</p>						

物件名	ヨークタウン北金目		物件番号	T-6	
			物件タイプ	NSC	
特定資産の概要					
所在地（住居表示）	神奈川県平塚市北金目一丁目6番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	
取得年月日	平成27年2月10日		調査年月日	平成27年8月29日	
取得価格	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	うち初年度（千円）	1,775
	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	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	9,996.36㎡		延床面積	8,528.68㎡
	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				
サブPM会社	株式会社ジオ・アカマツ				
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				

特記事項
<p>・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あったため、信託受託者が取得した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したが、信託受託者は、換地処分の公告日の翌日（平成27年3月7日）に本物件土地の所有権を取得しています（ただし、本書の日付現在、土地区画整理事業の施行者による所有権移転登記手続は未了の状態です。）。</p>

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）	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） （10年以上の残存期間 があります。）	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。						

物件名	ユニクス吉川		物件番号	T-7	
			物件タイプ	NSC	
特定資産の概要					
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	
取得年月日	平成27年2月10日		調査年月日	平成27年9月12日	
取得価格	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	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			
	信託期間満了日	平成47年7月末日	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	
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	鉄骨造陸屋根平屋建
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社				
サブPM会社	株式会社ピーアンドディコンサルティング				
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				
マスターリース種別	パス・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2）	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27年6月の共益費を含む実績（消費税別）を12倍して記載しています（ただし、平成27年6月末日現在において覚書等で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。						

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	
特定資産の概要					
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	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			
	信託期間満了日	平成47年7月末日	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	1,729.24㎡		延床面積	3,109.74㎡
	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				
サブPM会社	株式会社ピーアンドディコンサルティング				
マスターリース会社	－				
マスターリース種別	－				

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）	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	3,120.87㎡	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。						

物件名	ブルメール舞多間		物件番号	0-1	
			物件タイプ	NSC	
特定資産の概要					
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	
取得年月日	平成27年2月10日		調査年月日	平成27年7月16日	
取得価格	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	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			
	信託期間満了日	平成47年7月末日	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	
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				
サブPM会社	株式会社丹青モールマネジメント				
マスターリース会社	-				
マスターリース種別	-				

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1)	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	29,402.36㎡	675,130	非開示 (注2)	410,963	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27年6月の共益費を含む実績（消費税別）を12倍して記載しています（ただし、平成27年6月末日現在において覚書等で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27年1月からの変動賃料入金実績（月額）（消費税別）は、以下のとおりです。						
	平成27年1月	平成27年2月	平成27年3月	平成27年4月	平成27年5月	平成27年6月
変動賃料実績 (千円)	4,139	2,054	3,893	3,681	3,720	3,165
(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。						

物件名	セントラルスクエア高殿店（底地）		物件番号	0-2	
			物件タイプ	SM	
特定資産の概要					
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	—	
取得年月日	平成27年2月10日		調査年月日	—	
取得価格	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	うち初年度（千円）	—
	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	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	所有形態	—
	敷地面積	4,437.07m ²		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				
サブPM会社	日本商業開発株式会社				
マスターリース会社	—				
マスターリース種別	—				

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）	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 ²	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。						

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	
特定資産の概要					
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	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント	
取得年月日	平成27年2月10日	評価の概要	調査年月日	平成26年6月20日	
取得価格	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	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				
サブPM会社	株式会社ジオ・アカマツ				
マスターリース会社	-				
マスターリース種別	-				

特記事項
・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。

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)	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）	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) 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。						

物件名	カーマホームセンター中川富田店（底地）		物件番号	N-1	
			物件タイプ	SS	
特定資産の概要					
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	—	
取得年月日	平成27年2月10日		調査年月日	—	
取得価格	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	うち初年度（千円）	—
	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	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	所有形態	—
	敷地面積	17,431.00㎡		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	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				
サブPM会社	—				
マスターリース会社	—				
マスターリース種別	—				

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）	契約期間	敷金・保証金の総額 （千円）	契約形態
DCMカーマ株式会社	小売業	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注） （10年以上の残存期間 があります。）	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。						

物件名	パロー一宮西店		物件番号	N-2	
			物件タイプ	NSC	
特定資産の概要					
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	うち初年度（千円）	2,690	
	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	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	16,736.18m ²		延床面積	9,447.48m ²
	用途地域	工業地域		竣工日	平成14年7月1日
	指定建ぺい率	60%		用途	店舗・スポーツセンター
	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				
サブPM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社				
マスターリース会社	株式会社パロー				
マスターリース種別	サブ・リース型				

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）	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 ²	非開示（注）	非開示（注） （10年以上の残存期間 があります。）	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。						

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		
特定資産の概要						
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	調査業者	－	
取得年月日	平成27年2月10日		評価の概要	調査年月日	－	
取得価格	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				
	信託期間満了日	平成47年7月末日	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	所有形態	－
	敷地面積	5,560.23㎡			延床面積	－
	用途地域	第2種住居地域（南側県道から30mまで）			竣工日	－
		第1種住居地域（南側県道から30m超）				
	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					
サブPM会社	－					
マスターリース会社	－					
マスターリース種別	－					

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）	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） （10年以上の残存期間 があります。）	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。						

物件名		サニー野間店		物件番号	F-1
				物件タイプ	SM
特定資産の概要					
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	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント
取得年月日		平成27年2月10日	評価の概要	調査年月日	平成26年8月27日
取得価格		1,497百万円		長期修繕費（千円）	41,960/12年 （年平均：3,496）
				うち初年度（千円）	420
信託受益権の概要	信託設定日	平成19年4月6日	土壌調査会社		株式会社ハイ国際コンサルタント
	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			
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 ²		延床面積	2,814.67m ²
	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				
サブPM会社	株式会社シーアールイー				
マスターリース会社	-				
マスターリース種別	-				

特記事項	
<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 ² （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。	

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）	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 ²	非開示（注）	非開示（注） （10年以上の残存期間 があります。）	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。						

物件名	ロゼオ水戸		物件番号	R-1	
			物件タイプ	NSC	
特定資産の概要					
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	
取得年月日	平成27年2月10日	長期修繕費（千円）	調査年月日	平成27年8月18日	
取得価格	9,675百万円		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	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	73,940.62㎡		延床面積	①138.32㎡ ②9,684.79㎡ ③4,549.60㎡ ④13,047.79㎡ ⑤330.75㎡ ⑥265.65㎡
	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			
サブPM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社				
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社				
マスターリース種別	パス・スルー型				

特記事項	
<ul style="list-style-type: none"> ・本物件の未消化容積を利用した新たな建物の建設（増築）（以下「本増築」といいます。）に関連して、本投資法人は、合同会社ロゼオより、平成27年5月1日付けで(i)本増築に関する建築設計・監理等業務委託契約及び工事請負契約、(ii)本増築のための本物件土地の一部に係る使用貸借契約、及び(iii)本増築により建設予定の建物についてのテナントとなる1社との間の定期建物賃貸借予約契約等を承継しています。 ・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。 ・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>(注) 建物のうち、①はA棟（コーヒーション棟）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)	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22テナント (注1) (注2)	小売業他	45,654.67㎡	652,967	非開示 (注5)	421,220	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)						
<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) を含みます。</p> <p>(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。</p> <p>(注4) 平成27年6月の共益費を含む実績 (消費税別) を12倍して記載しています (ただし、平成27年6月末日現在において覚書等で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。)</p> <p>(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。</p>						

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	
特定資産の概要					
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	
取得年月日	平成27年2月10日		調査年月日	平成27年8月20日	
取得価格	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			
	信託期間満了日	平成47年7月末日	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	
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				
サブPM会社	株式会社シーアールイー				
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				

特記事項
・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。

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)	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賃貸人が了承する第三者に斡旋し、賃貸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賃貸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、本件建物を賃貸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、賃貸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。						

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	
特定資産の概要					
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	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			
	信託期間満了日	平成47年7月末日	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	
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 ²		延床面積	4,684.12m ²
	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				
サブPM会社	株式会社シーアールイー				
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				

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）	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） （10年以上の残存期間 があります。）	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。						

⑦ ポートフォリオの概況

本投資法人の取得予定資産取得後のポートフォリオの概要は、以下のとおりです。

(イ) 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	32	129,763	100.0
NSC（ネイバーフッドショッピングセンター）	13	62,304	48.0
SM（スーパーマーケット）	6	8,494	6.5
CSC（コミュニティショッピングセンター）	1	14,848	11.4
都市駅前型	5	32,308	24.9
SS（スペシャリティストア）	7	11,809	9.1
その他商業施設	—	—	—
合計	32	129,763	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。

(ロ) 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	26	109,459	84.4
首都圏	14	63,602	49.0
大阪圏	8	38,986	30.0
名古屋圏	3	5,374	4.1
福岡圏	1	1,497	1.2
特例市等	6	20,304	15.6
合計	32	129,763	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。

(ハ) 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	1	3,600	3.3
築5年以上～10年未満	14	58,103	53.2
築10年以上	8	47,562	43.5
合計	23	109,265	100.0

（注1） 「築年数」は、平成27年8月27日現在の各取得済資産及び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。

(二) 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	1,314	15.3
2年以上5年未満	1,391	16.2
5年以上10年未満	1,568	18.2
10年以上15年未満	3,099	36.1
15年以上20年未満	765	8.9
20年以上	456	5.3
合計	8,595	100.0

(注1) 「賃貸借期間（残存期間）」は、平成27年6月末日現在の各取得済資産及び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27年6月末日現在の各取得済資産及び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27年6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。

(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。

(ホ) 賃貸借契約形態

賃貸借契約形態	比率（%）（注）
定期借家契約	65.6
普通借家契約	17.8
事業用定期借地権設定契約	16.6
その他	0.1
合計	100.0

(注) 「比率」は、上記(二)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。

(ヘ) 賃料形態

賃料形態	比率（%）（注）
固定賃料	77.0
固定賃料 + 歩合賃料	16.3
完全歩合賃料	6.6
合計	100.0

(注) 「比率」は、平成27年1月1日から同年6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。

(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^(注)。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。

(注) 上記規約の定めに従い、本投資法人は、一時差異等調整引当額が存在する場合に、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の一時差異等調整引当額の分配を行うことがあります。

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

④ 分配金請求権の除斥期間（規約第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します。

(4) 【投資制限】

① 規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は、以下のとおりです。

(イ) 投資制限（規約第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収受することがあり、かかる収受した金銭を前記「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 ⑧ 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
 - (ワ) 共有物件に関するリスク
 - (ヲ) 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) 定期借地権の設定に関するリスク
- (コ) 開発物件に関するリスク
- (ク) 仮換地に関するリスク
- (ネ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
- (ナ) 有害物質に関するリスク
- (ラ) 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、東京証券取引所に上場していますが、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定される上場不動産投資信託証券の上場廃止基準に抵触する場合には本投資証券の上場が廃止されます。

本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡するほかに換金の手段がないため、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ます、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済資産及び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払を余儀なくされ、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、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。なお、本投資法人は、本投資法人の借入れに係る全貸付人との間で「融資合意書」を締結しており、当該合意書には資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する財務制限条項が設けられています。

更に、借入れ及び投資法人債の金利その他の条件やこれに関する費用は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向並びに投資法人債に係る格付等に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。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、資金調達の本質や財務戦略、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。当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。
- (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。そのため、本投資法人の運用実績の累積が十分とはいえ、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

本投資法人は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ④ 本取得資産の個別物件の概要」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おり、また、ブルメールHAT神戸については、当該不動産を信託する信託の受益権を保有しています。さらに、前記「2 投資対象 (2) 投資対象 ⑥ 上場時取得資産の個別物件の概要」に記載の不動産を信託

する信託の受益権を保有しています。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(ラ) 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ます。この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

テナントとの賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされることがあります。また、賃貸借期間が短期の場合でも、更新又は再契約に際し、市場環境を加味した賃料水準を考慮して賃料が変更される等の賃貸借契約の内容について変動が生じることがあります。

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

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、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。

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。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、不動産の価値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ます。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

土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」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とみなされるリスク）もあります。

(リ) マスターリース会社に関するリスク

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

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

(ヌ) 転貸に関するリスク

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなる可能性や、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（民法第256条）。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。

(ワ) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替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、他への転売や、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。取得済資産及び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) 定期借地権の設定に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃貸に当たり、借地借家法第22条に定める一般定期借地権又は同法第23条に定める事業用定期借地権の設定に係る契約（以下、本（レ）において「定期借地権設定契約」と総称します。）を利用することがあります。しかしながら、定期借地権設定契約の効力が認められるためには、借地借家法第22条（一般定期借地権の場合）又は同法第23条（事業用定期借地権の場合）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又はかかる要件の充足を証明できない場合には、定期借地権設定契約としての効力が認められず、当該契約がいわゆる普通借地契約として取り扱われる可能性があります。その結果、本投資法人が予定する時期に借地契

約が終了しない可能性があるほか、建物買取請求権を排除する特約の効力が認められず、契約終了時に本投資法人が借地上の建物を時価で取得することを強制され、多額の費用負担が生じる等により、本投資法人の収益性に悪影響を及ぼす可能性があります。また、一般的に建物所有目的の普通借地契約に基づく普通借地権は、それ自体に高い財産的価値があるとされ、普通借地権が設定された場合、普通借地権の価値に応じて土地（底地）の価値が下落することが多く、かかる場合には、一般定期借地権又は事業用定期借地権が設定される場合に比べて本投資法人が保有する資産（底地）の価値が下落し、これにより本投資法人が損失を被る可能性があります。更に、かかる借地権の性質の変更が、本投資法人の税務又は会計上の取扱いに影響を与え、本投資法人が課税処分その他の不利益を受ける可能性もあります。

(ソ) 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。取得済資産のうち、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。

(ツ) 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（底地）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用さ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。

(ネ) 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。

(ナ) 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。

(ラ) 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はほぼ同じリスクを負担することになります。

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

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

(二) 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 ④ 本取得資産の個別物件の概要」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 本取得資産の概要」に記載のとおり、本投資法人は、本募集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、かかる本募集及び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。

(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

本投資法人は、本取得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適当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、資産保管業務報酬の金額を変更

- することができます。
- 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します。なお、本投資法人の保有する資産に、現物不動産、不動産信託の受益権又は預金以外の資産が含まれることとなった場合には、その追加的な業務負担を斟酌するため、本投資法人及び資産保管会社は、資産保管業務報酬の金額の変更額について、互いに誠意をもって協議します。
- 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上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相当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。
- 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

国内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（引受人の買取引受けによる国内一般募集）（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（一時差異等調整引当額の分配を含みます。）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（新規投資額で平成27年までは年間100万円、平成28年以後は年間120万円を上限）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。なお、未成年者向けの少額投資非課税制度（ジュニアNISA：新規投資額で年間80万円を上限）が平成28年4月1日に始まります。

(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（一時差異等調整引当額の分配を除きます。）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(新規投資額で平成27年までは年間100万円、平成28年以後は年間120万円を上限)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。なお、未成年者向けの少額投資非課税制度(ジュニアNISA:新規投資額で年間80万円を上限)が平成28年4月1日に始まります。

(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(一時差異等調整引当額の分配を含みます。)については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。

上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、下記の税率による源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税及び復興特別所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。

(注) 一時差異等調整引当額の分配はみなし配当ではないため、所得税額控除においては所有期間の按分が必要となります。

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（一時差異等調整引当額の分配を除きます。）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。
 (注) ただし、所得税額控除においては所有期間の按分は行いません。
- 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29年3月末日までに取得する不動産に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が軽減されます。

不動産の所有権の取得日	平成24年4月1日 ～平成29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%	

（注）倉庫及びその敷地は、平成27年4月1日以後取得分から軽減の対象になります。

b. 不動産取得税

本投資法人が平成29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）倉庫のうち床面積が3,000㎡以上で流通加工用空間が設けられているものとその敷地は、平成27年4月1日以後取得分から軽減の対象になります。

5 【運用状況】

(1) 【投資状況】

資産の種類	用途	地域 (注1)	第1期中間期 平成27年3月31日現在	
			保有総額 (千円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	生活密着型 商業施設	首都圏	49,523,551	52.3
		大阪圏	13,453,889	14.2
		名古屋圏	5,473,242	5.8
		福岡圏	1,541,860	1.6
		特例市等	12,241,170	12.9
	その他 商業施設	—	—	—
信託不動産合計			82,233,714	86.9
預金その他の資産			12,377,859	13.1
資産総額計			94,611,573	100.0

	第1期中間期 平成27年3月31日現在	
	金額 (千円)	対総資産比率 (%) (注3)
負債総額 (注4)	36,420,487	38.5
純資産総額 (注4)	58,191,085	61.5
資産総額計	94,611,573	100.0

(注1) 「地域」とは、首都圏、大阪圏、名古屋圏、福岡圏及び特例市等をいい、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」は福岡県をいい、「特例市等」とは、首都圏、大阪圏、名古屋圏及び福岡圏以外の特例市（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、相応の商圏人口が見込まれる地域をいいます。以下同じです。

(注2) 「保有総額」とは、平成27年3月31日現在における中間貸借対照表計上額（信託不動産については減価償却後の帳簿価額）によっており、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「対総資産比率」とは、資産総額に対する当該不動産等の中間貸借対照表計上額の比率を表しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「負債総額」及び「純資産総額」とは、中間貸借対照表における負債合計及び純資産合計によっています。

(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】

(イ) 平成27年6月末日現在、本投資法人の取得済資産は、以下のとおりです。なお、取得済資産の概要の記載に関する事項については、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ④ 本取得資産の個別物件の概要 上場後取得済資産」及び同「⑥ 上場時取得資産の個別物件の概要」をご参照下さい。

物件番号	物件タイプ (注1)	物件名称	所在地 (注2)	所有形態	中間期末 帳簿価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	取得 価格 (百万円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)
T-1	CSC	フルルガーデン八千代	千葉県八千代市村上南一丁目3番1号他	信託 受益権	15,105	15,000	14,848	16.2
T-2	都市 駅前型	MONA新浦安	千葉県浦安市入船一丁目5番1号	信託 受益権	8,191	8,340	8,063	8.8
T-3	都市 駅前型	パサージュオ西新井	東京都足立区西新井栄町一丁目17番1号	信託 受益権	5,967	6,020	5,850	6.4
T-4	都市 駅前型	代官山アドレス・ディセ	東京都渋谷区代官山町17番6号	信託 受益権	5,467	5,400	5,390	5.9
T-5	NSC	ユニクス伊奈	埼玉県北足立郡伊奈町学園二丁目188番地1	信託 受益権	4,439	4,410	4,379	4.8
T-6	NSC	ヨークタウン北金目	神奈川県平塚市北金目一丁目6番1号	信託 受益権	4,056	4,120	4,000	4.4
T-7	NSC	ユニクス吉川	埼玉県吉川市栄町797番地1	信託 受益権	3,673	3,630	3,600	3.9
T-8	SS	スポーツクラブネサンス 富士見台	東京都練馬区貫井三丁目12番33号	信託 受益権	2,621	2,600	2,586	2.8
O-1	NSC	ブルメール舞多間	兵庫県神戸市垂水区舞多間東二丁目1番45号	信託 受益権	8,537	8,520	8,389	9.1
O-2	SM	セントラルスクエア高殿店 (底地)	大阪府大阪市旭区高殿五丁目6番3	信託 受益権	2,727	2,700	2,685	2.9
O-3	NSC	ピアゴ・カーマ ホームセンター近江八幡店	滋賀県近江八幡市鷹飼町字一本木223番地3他	信託 受益権	2,188	2,390	2,140	2.3
O-4	NSC	ブルメールHAT神戸	兵庫県神戸市中央区脇浜海岸通二丁目2番2号	信託 受益権	— (注6)	11,200	11,000	12.0
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富田町大字榎津字布部田462番	信託 受益権	2,351	2,380	2,311	2.5
N-2	NSC	パロー一宮西店	愛知県一宮市八幡五丁目1番16号	信託 受益権	2,213	2,190	2,174	2.4
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富田町大字榎津字布部田436番8	信託 受益権	907	903	889	1.0
F-1	SM	サニー野間店	福岡県福岡市南区野間三丁目10番30号	信託 受益権	1,541	1,500	1,497	1.6
R-1	NSC	ロゼオ水戸	茨城県水戸市笠原町978番地39他	信託 受益権	9,817	9,780	9,675	10.5
R-2	SS	ケーズデンキ青森本店	青森県青森市東大野二丁目8番4号他	信託 受益権	1,505	1,590	1,469	1.6
R-3	SS	スーパースポーツゼビオ 青森中央店	青森県青森市東大野二丁目12番1号	信託 受益権	918	901	898	1.0
合 計					— (注6)	93,574	91,843	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。
- (注2) 「所在地」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。
- (注3) 取得済資産のうち、各上場時取得資産に係る不動産鑑定評価書の価格時点は平成26年10月1日、ブルメールHAT神戸に係る不動産鑑定評価書の価格時点は平成27年3月1日です。
- (注4) 「取得価格」は、各保有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5) 「投資比率」は、保有資産に係る取得価格の合計に対して各保有資産に係る取得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) ブルメールHAT神戸は、平成27年4月16日に取得したため、中間期末帳簿価額はありません。なお、上場時取得資産（ブルメールHAT神戸は含まれません。）の中間期末帳簿価額の合計は82,233百万円です。

(ロ) 取得済資産の所在地、年間賃料の総額、稼働率、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	年間賃料の 総額 (千円) (注2)	稼働率 (%) (注3)	総賃貸 可能 面積 (m ²) (注4)	総賃貸 面積 (m ²) (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	1,087,501	99.5	77,057.56	76,707.48	①平成14年 9月26日 ②平成14年10月 3日 (注8)	49
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	616,023	99.1	9,568.31	9,484.66	平成2年10月17日	1(72)
T-3	パサージュ 西新井	東京都足立区	396,538	97.4	10,546.25	10,271.52	平成22年3月29日	1(39)
T-4	代官山アドレス・ ディセ	東京都渋谷区	341,370	93.9	5,056.39	4,748.56	平成12年8月1日	1(26)
T-5	ユニクス伊奈	埼玉県 北足立郡 伊奈町	263,472	100.0	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	非開示 (注9)	100.0	非開示 (注9)	非開示 (注9)	平成21年11月10日	1
T-7	ユニクス吉川	埼玉県吉川市	259,285	100.0	10,620.04	10,620.04	平成23年7月30日	1(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	非開示 (注9)	100.0	3,120.87	3,120.87	平成19年11月29日	1
O-1	ブルメール 舞多聞	兵庫県神戸市 垂水区	675,130	97.9	30,037.11	29,402.36	平成18年6月27日	46
O-2	セントラル スクエア高殿店 (底地)	大阪府大阪市 旭区	非開示 (注9)	100.0	4,437.07	4,437.07	—	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	非開示 (注9)	100.0	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10)	2
O-4	ブルメールHAT 神戸	兵庫県神戸市 中央区	673,593	99.5	24,185.02	24,055.88	平成17年9月13日	1(41)
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	非開示 (注9)	100.0	非開示 (注9)	非開示 (注9)	—	1
N-2	パロー一宮西店	愛知県一宮市	非開示 (注9)	100.0	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	非開示 (注9)	100.0	非開示 (注9)	非開示 (注9)	—	1
F-1	サニー野間店	福岡県福岡市 南区	非開示 (注9)	100.0	2,814.67	2,814.67	平成19年3月6日	1

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	年間賃料の 総額 (千円) (注2)	稼働率 (%) (注3)	総賃貸 可能 面積 (m ²) (注4)	総賃貸 面積 (m ²) (注5)	建築時期 (注6)	テナ ント 数 (件) (注7)
R-1	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	652,967	100.0	45,654.67 (注12)	45,654.67 (注12)	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11)	1(22)
R-2	ケーズデンキ 青森本店	青森県青森市	非開示 (注9)	100.0	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13)	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	非開示 (注9)	100.0	非開示 (注9)	非開示 (注9)	平成17年11月8日	1
ポートフォリオ合計/平均			5,554,646	99.4	282,040.81	280,389.77	—	318

(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」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 ⑧ ポートフォリオ構築方針 (イ) 本投資法人における物件の選定 c. 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、取得済資産及び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) 「年間賃料の総額」は、平成27年6月末日現在における、各取得済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27年6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27年6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) 「稼働率」は、平成27年6月末日現在の各取得済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、取得済資産のポートフォリオ全体の平均稼働率を記載しており、全ての取得済資産に係る総賃貸可能面積に対して全ての取得済資産に係る総賃貸面積が占める割合を記載しています。

(注4) 「総賃貸可能面積」は、各取得済資産に係る建物の（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27年6月末日現在の各取得済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27年6月末日現在の各取得済資産に係るエンドテナントとの間で締結されている各賃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（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27年6月末日現在の各取得済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、各取得済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) 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10) ①はビ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11) 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12) 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。また、増築中の土地区画については、総賃貸可能面積及び総賃貸面積から除外しています。

(注13) 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。

(ハ) 主要な不動産に関する情報

本投資法人の取得済資産のうち、平成27年6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本投資法人の取得済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 (件)	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	49	1,087	76,707.48	77,057.56	99.5
O-1	ブルメール舞多聞	46	675	29,402.36	30,037.11	97.9
O-2	ブルメールHAT神戸	1(41)	673	24,055.88	24,185.02	99.5
R-1	ロゼオ水戸	1(22)	652	45,654.67	45,654.67	100.0

(注1) 平成27年6月末日現在の各取得済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。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。

(注2) 本投資法人の取得後の稼働率である、平成27年6月末日現在における稼働率を記載しています。

(ニ) 主要なテナント

本投資法人の取得済資産につき、平成27年6月末日現在の主要なテナントは、以下のとおりです。

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	小売業	フルルガーデン八千代	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)	非開示 (注4)	非開示 (注4)

(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27年6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27年6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、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(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。

(ホ) 取得済資産に係る担保の状況

取得済資産について平成27年6月末日現在設定されている担保は、以下のとおりです。

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
O-3	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27年6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。

(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27年3月31日 (第1期中間期)	94,611	58,191	223,168

(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。

(本投資証券の取引所価格の推移)

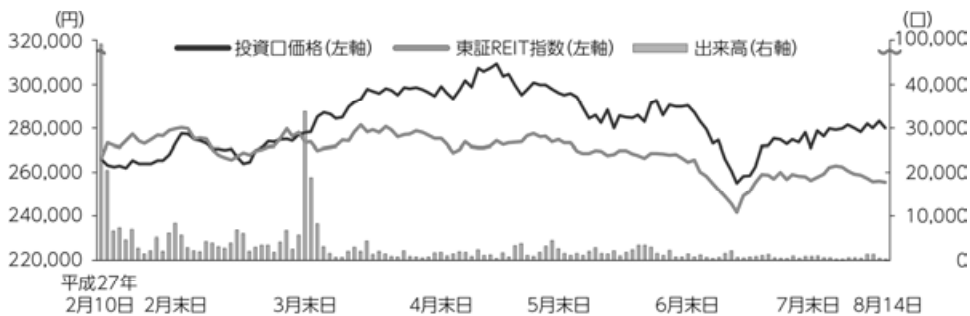
月別最高・最低 投資口価格 及び売買高	月別	平成27年2月	平成27年3月	平成27年4月	平成27年5月
	最高 (円)	273,600	278,300	299,300	309,500
	最低 (円)	262,100	264,000	284,600	293,500
	売買高 (口)	172,467	130,486	42,350	34,813

月別最高・最低 投資口価格 及び売買高	月別	平成27年6月	平成27年7月
	最高 (円)	296,300	287,300
	最低 (円)	280,000	255,000
	売買高 (口)	42,676	20,613

(注1) 最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

(注2) 本投資証券は、平成27年2月10日に東京証券取引所不動産投資信託市場に上場しました。

上場以降の投資口価格の推移



出所: 株式会社東京証券取引所

(注) 平成27年2月10日における東証REIT指数を同日における本投資法人の投資口価格の終値266,100円に換算して指数化しています。

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）。

本投資口は東京証券取引所に上場されており、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

本投資法人の発行する投資口は振替投資口であるため、該当事項はありません。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼し、又は、投資主自身が直接保管することができます。

③ 存続期間

本投資法人には存続期間の定めはありません。

④ 計算期間

本投資法人の営業期間は、毎年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。

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の場合等には、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。

(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ます。本契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約申入れに同意するものとし、本契約は、通知に定められた解約日において終了するものとします。</p> <p>iv. 上記i. からiii. 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ます。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ます。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ます。</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ます。</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 の申入れをすることはならず、また、かかる期間内に本資産運用会社が本投資法人による取得を申し出た場合、これに応じなければなりません。</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、人材の出向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&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手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、人材の出自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。</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、</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&Dグループ」といいます。）が保有しているもの又はP&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&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&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&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、投資制限若しくは分配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員、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員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に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。
 - 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

本取得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)
JRP4合同会社	カリーノ江坂	6,555
JRP5合同会社	COMBOX光明池	6,450
合同会社ジェイピーエヌ・ワン	アシコタウンあしかが	4,180

(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	カリノー江坂 アシコタウンあしかが ヨークタウン新田東	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4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	グルメシティ千葉中央店 COMBOX光明池 阪急オアシス枚方出口店 カスミテクノパーク桜店	プロパティ・ マネジメント 業務	14.4百万円 ※1物件当たり 3.6百万円

底地6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	スーパービバホーム岩槻店 （底地） ケーズデンキ湘南藤沢店 （底地） ユニクス上里（底地） ユニクス鴻巣（底地） いなげや横浜南本宿店 （底地） ウエルシア岸和田加守店 （底地）	プロパティ・ マネジメント 業務	14.4百万円 ※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続は、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 その他の共益権

一定の条件を充足する投資主は、法令の定めるところにより代表訴訟提起権、投資主総会決議取消訴権、執行役員等の違法行為差止請求権、新投資口発行の差止請求権、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、解散請求権、投資口併合差止請求権及び合併差止請求権を有しています。

③ 財産的な権利

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

④ その他の権利

投資口の処分権、投資証券交付請求権及び帳簿等閲覧請求権等を有しています。

⑤ 少数投資主権の行使手続

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

第2【財務ハイライト情報】

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。本投資法人の中間財務諸表は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和52年大蔵省令第38号。その後の改正を含みます。）及び同規則第38条並びに第57条の規定により、投資法人計算規則に基づいて作成しています。

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第1期中間計算期間（平成26年10月3日から平成27年3月31日まで）の中間財務諸表について、新日本有限責任監査法人の中間監査を受けています。本投資法人は子会社がありませんので、中間連結財務諸表は作成していません。なお、第1期中間計算期間の中間監査報告書は、「第三部 投資法人の詳細情報 第5 投資法人の経理状況」に記載されている中間財務諸表に添付されています。

以下は、「第三部 投資法人の詳細情報 第5 投資法人の経理状況 1 中間財務諸表」に記載された財務諸表からの抜粋です。

(1) 【中間貸借対照表】

(単位：千円)

		当中間期 (平成27年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金		2,717,508
信託現金及び信託預金		6,905,850
営業未収入金		187,674
前払費用		25,476
繰延税金資産		75
未収消費税等		1,935,654
流動資産合計		11,772,240
固定資産		
有形固定資産		
信託建物		22,506,324
減価償却累計額		△117,239
信託建物 (純額)		※1 22,389,084
信託構築物		1,102,263
減価償却累計額		△8,704
信託構築物 (純額)		※1 1,093,558
信託機械及び装置		21,302
減価償却累計額		△151
信託機械及び装置 (純額)		21,151
信託工具、器具及び備品		6,847
減価償却累計額		△101
信託工具、器具及び備品 (純額)		6,745
信託土地		※1 58,536,091
信託建設仮勘定		12,025
有形固定資産合計		82,058,657
無形固定資産		
信託借地権		175,056
その他		2,425
無形固定資産合計		177,482
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金		10,000
信託差入敷金及び保証金		5,270
長期前払費用		269,293
長期預け金		78,530
投資その他の資産合計		363,093
固定資産合計		82,599,233
繰延資産		
創立費		45,576
投資口交付費		194,523
繰延資産合計		240,100
資産合計		94,611,573

(単位：千円)

当中間期
(平成27年3月31日)

負債の部	
流動負債	
営業未払金	284,025
短期借入金	2,000,000
未払金	79,421
未払費用	4,663
未払法人税等	1,814
前受金	423,296
預り金	635,108
流動負債合計	3,428,329
固定負債	
長期借入金	24,850,000
信託預り敷金及び保証金	※1 8,119,399
資産除去債務	22,758
固定負債合計	32,992,158
負債合計	36,420,487
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	57,857,000
剰余金	
中間未処分利益又は中間未処理損失(△)	334,085
剰余金合計	334,085
投資主資本合計	58,191,085
純資産合計	※2 58,191,085
負債純資産合計	94,611,573

(2) 【中間損益計算書】

(単位：千円)

当中間期 (自 平成26年10月 3日 至 平成27年 3月31日)	
営業収益	
貸貸事業収入	※1 822,652
その他貸貸事業収入	※1 180,487
営業収益合計	1,003,139
営業費用	
貸貸事業費用	※1,※2 422,483
資産運用報酬	54,724
資産保管手数料	1,426
一般事務委託手数料	5,590
役員報酬	4,431
その他営業費用	※2 15,493
営業費用合計	504,150
営業利益	498,989
営業外収益	
受取利息	347
営業外収益合計	347
営業外費用	
支払利息	36,431
融資関連費用	111,408
創立費償却	4,984
投資口交付費償却	10,618
営業外費用合計	163,441
経常利益	335,894
税引前中間純利益	335,894
法人税、住民税及び事業税	1,884
法人税等調整額	△75
法人税等合計	1,808
中間純利益	334,085
中間未処分利益又は中間未処理損失 (△)	334,085

(3) 【中間投資主資本等変動計算書】

当中間期（自 平成26年10月 3日 至 平成27年 3月31日）

(単位：千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		中間未処分利益又は 中間未処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	—	—	—	—	—
当中間期変動額					
新投資口の発行	57,857,000			57,857,000	57,857,000
中間純利益		334,085	334,085	334,085	334,085
当中間期変動額合計	57,857,000	334,085	334,085	58,191,085	58,191,085
当中間期末残高	※1 57,857,000	334,085	334,085	58,191,085	58,191,085

(4) 【中間キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

当中間期 (自 平成26年10月 3日 至 平成27年 3月31日)	
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前中間純利益	335,894
減価償却費	127,655
創立費償却	4,984
投資口交付費償却	10,618
受取利息	△347
支払利息	36,431
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△187,674
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△1,935,654
前払費用の増減額 (△は増加)	△25,476
営業未払金の増減額 (△は減少)	281,766
未払金の増減額 (△は減少)	69,896
前受金の増減額 (△は減少)	423,296
預り金の増減額 (△は減少)	635,108
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△269,293
長期預け金の増減額 (△は増加)	△78,530
創立費の支払額	△50,560
小計	△621,885
利息の受取額	347
利息の支払額	△31,767
法人税等の支払額	△70
営業活動によるキャッシュ・フロー	△653,376
投資活動によるキャッシュ・フロー	
信託有形固定資産の取得による支出	△82,159,885
無形固定資産の取得による支出	△2,509
信託無形固定資産の取得による支出	△176,383
差入敷金及び保証金の差入による支出	△10,000
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△5,270
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△122,389
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	8,241,789
使途制限付信託預金の預入による支出	△3,917,992
使途制限付信託預金の払出による収入	71,892
投資活動によるキャッシュ・フロー	△78,080,747
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入れによる収入	3,322,500
短期借入金の返済による支出	△1,322,500
長期借入れによる収入	24,850,000
投資口の発行による収入	57,661,383
財務活動によるキャッシュ・フロー	84,511,383
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	5,777,258
現金及び現金同等物の期首残高	—
現金及び現金同等物の中間期末残高	※1 5,777,258

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（証券会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）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 中間財務諸表
 - 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)
平成27年 2月10日	東京証券取引所に上場
平成27年 2月10日	資産運用の実質的な開始

2【役員 の 状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴（会社名等当時）		所有投資口数（口）
執行役員	浅野 晃弘	平成 6年 4月 平成 13年 1月 平成 16年 1月 平成 21年 1月 平成 25年 1月 平成 26年 3月 平成 26年 9月 平成 26年 10月	三菱商事株式会社 開発建設本部 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（出向） ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社 投資事業部 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 社外取締役 ケネディクス株式会社 戦略投資部 投資第1チーム長 同社 執行役員 戦略投資部担当部長兼投資第1チーム長 ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役最高業務執行者（COO）兼 商業リート本部長（現任） 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 昭和 52年 6月 昭和 53年 9月 昭和 63年 6月 平成 15年 5月 平成 19年 8月 平成 26年 9月 平成 26年 10月 平成 27年 6月	クーパーズ アンド ライブランド会計事務所 監査法人中央会計事務所 公認会計士登録 監査法人中央会計事務所 同所 事業開発担当理事 太陽ASG監査法人 代表社員（現任） 株式会社ゼロ 監査役（現任） 本投資法人 監督役員 就任（現任） 株式会社フォーバルテレコム 社外取締役（現任）	—
監督役員	石渡 真維	平成 14年 10月 平成 16年 7月 平成 18年 6月 平成 20年 1月 平成 24年 1月 平成 26年 7月 平成 26年 9月 平成 26年 10月 平成 26年 12月	渥美雅子法律事務所 山田秀雄法律事務所 オーセンス法律事務所 パートナー ポラリス法律事務所 パートナー シンガポールRajah & Tann LLP出向 ココネ株式会社 人事法務部長 ココネ株式会社 執行役員 人事法務担当執行役員（現任） 本投資法人 監督役員 就任（現任） 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

本投資法人は、平成27年2月及び3月に新投資口の発行を行いました。

(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）。

本投資口は、東京証券取引所に上場されており、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（投資法人計算規則第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】

本投資法人の発行する投資口は振替投資口であるため、該当事項はありません。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼し、又は、投資主自身が直接保管することができます。

（３）【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年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。

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	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 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、 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。 <ul style="list-style-type: none"> (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。） (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 (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 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。 <ul style="list-style-type: none"> (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 (ii) 投信法第200条各号のいずれかに該当する場合 (iii) 解散した場合
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ます。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ます。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ます。</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。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。

(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</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	<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。</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することはならず、また、かかる期間内に本資産運用会社が本投資法人による取得を申し出た場合、これに応じなければなりません。</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、人材の出向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&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</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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、人材の出自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。</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、</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&Dグループ」といいます。）が保有しているもの又はP&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&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&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&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ってのみ、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。

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つ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つ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、業府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条)。

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ところ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. 次に掲げる取引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。）
 - i. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引
 - ii. 商品の生産、製造、加工その他これらに類するものとして内閣府令で定める行為を自ら行うことに係る取引
 - iii. 再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類するものとして内閣府令で定める行為を自ら行うことに係る取引

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の条件

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滿で譲渡してはなりません。ただし、第三者鑑定評価額は、物件の本体価格であり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
- b. 本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賃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ます。）、その他投信法施行令で定める者に対して交付するものとします。

(3) 利害関係者との取引状況等

① 資産の取得

本取得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)
JRP4合同会社	カリーノ江坂	6,555
JRP5合同会社	COMBOX光明池	6,450
合同会社ジェイピーエヌ・ワン	アシコタウンあしかが	4,180

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	カリーノ江坂 アシコタウンあしかが ヨークタウン新田東	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4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	グルメシティ千葉中央店 COMBOX光明池 阪急オアシス枚方出口店 カスミテクノパーク桜店	プロパティ・ マネジメント 業務	14.4百万円 ※1物件当たり 3.6百万円

底地6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	スーパービバホーム岩槻店 (底地) ケーズデンキ湘南藤沢店 (底地) ユニクス上里 (底地) ユニクス鴻巣 (底地) いなげや横浜南本宿店 (底地) ウエルシア岸和田加守店 (底地)	プロパティ・ マネジメント 業務	14.4百万円 ※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続は、以下のとおりです。
 - (イ) 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第11条）。
 - (ロ) 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、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、

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して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続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。

⑬ 投資口併合差止請求権（投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3）

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

⑭ 合併差止請求権（投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2）

投資主は、本投資法人の合併が法令又は規約に違反する場合等において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、当該合併をやめることを請求することができます。

(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

を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第228条、第149条）。

(4) 残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

(5) 払戻請求権（規約第8条第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)
平成26年2月13日	金融商品取引法に基づく届出(業務の内容及び方法の変更等)(注3)
平成26年9月8日	金融商品取引法に基づく届出(業務の内容及び方法の変更等)(注4)
平成26年10月7日	金融商品取引法に基づく届出(業務の内容及び方法の変更等)(注5)
平成27年4月3日	金融商品取引法に基づく届出(業務の内容及び方法の変更等)(注6)
平成27年8月4日	金融商品取引法に基づく変更登録等(第二種金融商品取引業)(注7)

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

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

(注3) 組織名称の一部変更及び運用するケネディクス・オフィス投資法人(旧商号ケネディクス不動産投資法人)の商号変更を目的としたものです。

(注4) オフィス・リート本部資産管理部廃止及び商業リート本部創設を目的としたものです。

(注5) 本資産運用会社が運用を行う資産の種類を追加を目的としたものです。

(注6) レジデンシャル・リート本部投資運用部を資産投資部及び資産運用部へ分割することを目的としたものです。

(注7) 本資産運用会社が行う業務の種別に第二種金融商品取引業(ただし、金融商品取引法第2条第2項第5号に掲げる権利のうち、投資事業有限責任組合契約に関する法律第3条第1項に規定する投資事業有限責任組合契約に基づく権利の売買の媒介業務に限ります。)を追加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

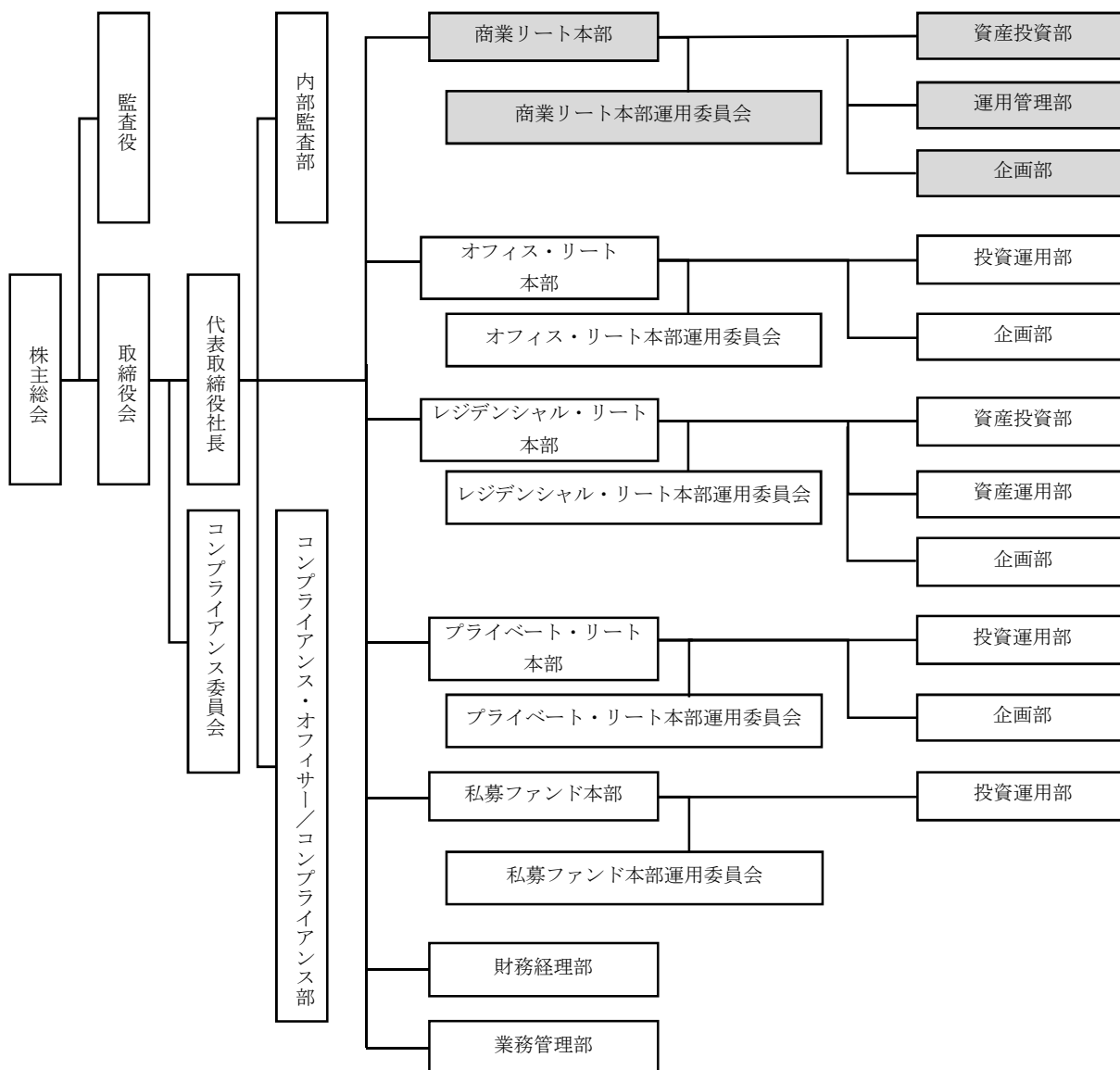
本投資法人が、資産運用委託契約に基づき本資産運用会社に委託する業務の内容は次のとおりです。

- 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、商業リート本部及びレジデンシャル・リート本部の資産投資部長並びにオフィス・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> <p>i. 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>ii. 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>iii. 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>iv. 不動産市場等の調査分析（本投資法人に係るもの）</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>iii. 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>iv. 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>v. 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>vi. 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>vii. 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>viii. 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>ix. 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>x. 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>xi. 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. 所管業務に係る監督官庁との折衝等に関する事項（本投資法人に係るもの）</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>
財務経理部	<p>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</p> <p>ii. 本投資法人の経理・決算に関する事項</p> <p>iii. 本投資法人の有価証券報告書の作成に関する事項</p> <p>iv. 本投資法人の決算短信の作成に関する事項</p> <p>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</p> <p>vi. 本投資法人の予算策定に関する事項</p> <p>vii. 本投資法人の財務リスクの個別管理に関する事項</p> <p>viii. 所管業務に係る監督官庁との折衝等に関する事項</p> <p>ix. その他上記に付随又は関連する事項</p>

部署名	分掌業務
業務管理部	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 iii. 総務、経理及び人事に関する事項 iv. システムリスク、事務リスク及び事業継続リスクの個別管理に関する事項 v. 所管業務に係る監督官庁との折衝等に関する事項 vi. その他上記に付随又は関連する事項
コンプライアンス・オフィサー／コンプライアンス部	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 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 iv. 苦情等処理の統括に関する事項 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 vi. 情報管理の統括に関する事項 vii. リスク管理に関する事項 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 ix. 所管業務に係る監督官庁との折衝等に関する事項 x. その他上記に付随又は関連する事項
内部監査部	<ul style="list-style-type: none"> i. 内部監査に関する事項

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"> 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 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	<ul style="list-style-type: none"> 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。

(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"> 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 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 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 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 v. その他上記に付随又は関連する事項 <p>■その他の事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 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 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 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 v. その他上記に付随又は関連する事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。

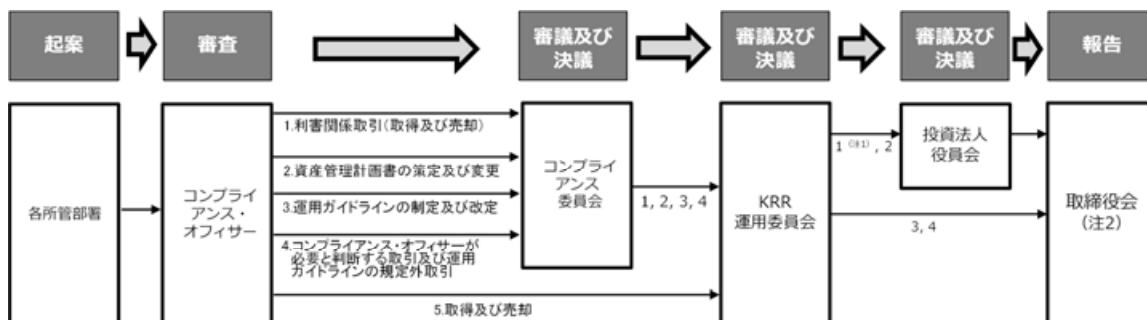
(注) 本書の日付現在、外部委員には、本資産運用会社が資産運用に係る業務を受託する投資法人又は本資産運用会社が資産運用に係る業務を受託する者との間に特別の利害関係を有していない弁護士1名が就任しています。

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委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・リート本部資産投資部長、プライベート・リート本部投資運用部長及び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"> 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 優先検討権者の優先検討の終了の決定のパイプライン会議規程その他の社内ルール適合性の検証 その他上記に付随又は関連する事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> 構成員の3分の2以上の出席を要します。ただし、コンプライアンス・オフィサー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。 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。

(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・リート本部資産投資部長、プライベート・リート本部投資運用部長及び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、公共テナントをいいます。ただし、飲食店、コンビニエンスストア、アミューズメント施設及びテーマパーク等の複合的観光施設等を除きます。）の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。
- (注6) 「都市型サービス施設」とは、サービス施設のうち、繁華性の高い立地に位置し、テナント代替性が高い不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。
- (注7) 「ホテル」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち、ホテル用途の床面積が最大で、かつ、集客性の高い立地に位置する、主として洋風の構造及び設備を有する宿泊施設である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。
- (注8) 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、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 ③ インベストメント・ハイライト (イ) 多様な取得ルートを活用し、成長スピードと収益性を意識しつつ、厳選した物件取得 b. ウェアハウジング機能を活用した機動的な物件取得」をご参照下さい。)
- ・ 契約上の優先交渉権又は将来の取得検討機会が付されており、物件の取得候補者を指定されている不動産等売却情報

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本取得資産の概要」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) 【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴 (会社名等当時)		所有 株式数 (株)
代表取締役 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 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 平成27年 3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 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） ケネディクス株式会社 取締役 CFO 兼 経営企画部長（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 9月 平成25年10月 平成27年 6月	大蔵省 大蔵省主税局国際租税課長 在フランス日本大使館参事官 東京税関長 国税庁次長 証券取引等監視委員会事務局長 国土庁官房長 国土交通省国土交通審議官 シリウス・インスティテュート株式会社 代表取締役（現任） 一橋大学大学院国際企業戦略研究科 客員教授 ケイダブリュー・リート・マネジメント株式会社 監査役 ケイダブリュー・ペンションファンド・アドバイザーズ株式会社 監査役 ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社 監査役（現任） 第一生命保険相互会社 取締役（現任） 株式会社モリモト 取締役（現任） ケネディクス不動産投資顧問株式会社 監査役（現任） 日立キャピタル株式会社 取締役（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）平成27年7月末日現在における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、97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 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 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)	58,191 (平成27年3月 末日現在)	211,951 (平成27年4月 末日現在)	58,852 (平成27年1月 末日現在)	非開示 (注)
1口当たり の純資産額 (円)	223,168 (平成27年3月 末日現在)	523,484 (平成27年4月 末日現在)	210,849 (平成27年1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、本投資法人と本資産運用会社との間には資本関係はありません。

2【その他の関係法人の概況】

A 資産保管会社（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27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27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属する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務
 - ii. 投資主名簿への記録、投資口に係る質権の登録又はその抹消に関する事務
 - iii. 投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（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. までの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. までの掲げる委託事務に付随する事務
- q. 上記a. からp. までの掲げる事務のほか、両当事者協議の上定める事務

(3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人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27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. までの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12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5,750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27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	2,524百万円	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

(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

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。

(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27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	
みずほ証券株式会社	125,167百万円	
三菱UF Jモルガン・スタンレー証券株式会社	40,500百万円	
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と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 (英文名でのアルファベット順)	資本金の額 (平成27年3月末日現在)	事業の内容
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 (1,006,544,920,000円) (注1)	投資銀行業
英国SMB C日興キャピタル・マーケット会社 (SMB C Nikko Capital Markets Limited)	654百万米ドル (78,591,180,000円) (注1)	
ユービーエス・エイ・ジー・ロンドン支店 (UBS AG, London Branch)	40,779百万スイス・フラン (5,074,538,760,000円) (注2) (注3)	

(注1) 米ドルの円貨換算は、便宜上、平成27年3月末日現在の株式会社三菱東京UF J銀行の対顧客電信売買相場の仲値（1米ドル=120.17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。

(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27年3月末日現在の株式会社三菱東京UF J銀行の対顧客電信売買相場の仲値（1スイス・フラン=124.44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。

（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との間には資本関係はありません。

第5【投資法人の経理状況】

本投資法人の第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。

また、本投資法人の中間財務諸表は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和52年大蔵省令第38号。その後の改正を含みます。）及び同規則第38条並びに第57条の規定により、投資法人計算規則に基づいて作成しています。

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第1期中間計算期間（平成26年10月3日から平成27年3月31日まで）の中間財務諸表について、新日本有限責任監査法人の中間監査を受けています。

1 【中間財務諸表】

(1) 【中間貸借対照表】

(単位：千円)

当中間期 (平成27年3月31日)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	2,717,508
信託現金及び信託預金	6,905,850
営業未収入金	187,674
前払費用	25,476
繰延税金資産	75
未収消費税等	1,935,654
流動資産合計	11,772,240
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	22,506,324
減価償却累計額	△117,239
信託建物（純額）	※1 22,389,084
信託構築物	1,102,263
減価償却累計額	△8,704
信託構築物（純額）	※1 1,093,558
信託機械及び装置	21,302
減価償却累計額	△151
信託機械及び装置（純額）	21,151
信託工具、器具及び備品	6,847
減価償却累計額	△101
信託工具、器具及び備品（純額）	6,745
信託土地	※1 58,536,091
信託建設仮勘定	12,025
有形固定資産合計	82,058,657
無形固定資産	
信託借地権	175,056
その他	2,425
無形固定資産合計	177,482
投資その他の資産	
差入敷金及び保証金	10,000
信託差入敷金及び保証金	5,270
長期前払費用	269,293
長期預け金	78,530
投資その他の資産合計	363,093
固定資産合計	82,599,233
繰延資産	
創立費	45,576
投資口交付費	194,523
繰延資産合計	240,100
資産合計	94,611,573

(単位：千円)

当中間期
(平成27年3月31日)

負債の部	
流動負債	
営業未払金	284,025
短期借入金	2,000,000
未払金	79,421
未払費用	4,663
未払法人税等	1,814
前受金	423,296
預り金	635,108
流動負債合計	3,428,329
固定負債	
長期借入金	24,850,000
信託預り敷金及び保証金	※1 8,119,399
資産除去債務	22,758
固定負債合計	32,992,158
負債合計	36,420,487
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	57,857,000
剰余金	
中間未処分利益又は中間未処理損失(△)	334,085
剰余金合計	334,085
投資主資本合計	58,191,085
純資産合計	※2 58,191,085
負債純資産合計	94,611,573

(2) 【中間損益計算書】

(単位：千円)

		当中間期 (自 平成26年10月 3日 至 平成27年 3月31日)
営業収益		
貸貸事業収入		※1 822,652
その他貸貸事業収入		※1 180,487
営業収益合計		1,003,139
営業費用		
貸貸事業費用		※1,※2 422,483
資産運用報酬		54,724
資産保管手数料		1,426
一般事務委託手数料		5,590
役員報酬		4,431
その他営業費用		※2 15,493
営業費用合計		504,150
営業利益		498,989
営業外収益		
受取利息		347
営業外収益合計		347
営業外費用		
支払利息		36,431
融資関連費用		111,408
創立費償却		4,984
投資口交付費償却		10,618
営業外費用合計		163,441
経常利益		335,894
税引前中間純利益		335,894
法人税、住民税及び事業税		1,884
法人税等調整額		△75
法人税等合計		1,808
中間純利益		334,085
中間未処分利益又は中間未処理損失 (△)		334,085

(3) 【中間投資主資本等変動計算書】

当中間期（自 平成26年10月 3日 至 平成27年 3月31日）

(単位：千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		中間未処分利益又は 中間未処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	—	—	—	—	—
当中間期変動額					
新投資口の発行	57,857,000			57,857,000	57,857,000
中間純利益		334,085	334,085	334,085	334,085
当中間期変動額合計	57,857,000	334,085	334,085	58,191,085	58,191,085
当中間期末残高	※1 57,857,000	334,085	334,085	58,191,085	58,191,085

(4) 【中間キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

当中間期 (自 平成26年10月 3日 至 平成27年 3月31日)	
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前中間純利益	335,894
減価償却費	127,655
創立費償却	4,984
投資口交付費償却	10,618
受取利息	△347
支払利息	36,431
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△187,674
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△1,935,654
前払費用の増減額 (△は増加)	△25,476
営業未払金の増減額 (△は減少)	281,766
未払金の増減額 (△は減少)	69,896
前受金の増減額 (△は減少)	423,296
預り金の増減額 (△は減少)	635,108
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△269,293
長期預け金の増減額 (△は増加)	△78,530
創立費の支払額	△50,560
小計	△621,885
利息の受取額	347
利息の支払額	△31,767
法人税等の支払額	△70
営業活動によるキャッシュ・フロー	△653,376
投資活動によるキャッシュ・フロー	
信託有形固定資産の取得による支出	△82,159,885
無形固定資産の取得による支出	△2,509
信託無形固定資産の取得による支出	△176,383
差入敷金及び保証金の差入による支出	△10,000
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△5,270
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△122,389
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	8,241,789
使途制限付信託預金の預入による支出	△3,917,992
使途制限付信託預金の払出による収入	71,892
投資活動によるキャッシュ・フロー	△78,080,747
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入れによる収入	3,322,500
短期借入金の返済による支出	△1,322,500
長期借入れによる収入	24,850,000
投資口の発行による収入	57,661,383
財務活動によるキャッシュ・フロー	84,511,383
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	5,777,258
現金及び現金同等物の期首残高	—
現金及び現金同等物の中間期末残高	※1 5,777,258

(5) 【中間注記表】

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、次のとおりです。 建物 2～64年 構築物 8～59年 機械及び装置 15～25年 工具、器具及び備品 5～10年 (2) 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	(1) 創立費 定額法（5年）により償却しています。 (2) 投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当中間期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、522,992千円です。
4. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。
5. 中間キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。
6. その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、中間貸借対照表及び中間損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、中間貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。

(中間貸借対照表に関する注記)

- ※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務
担保に供している資産は、次のとおりです。

当中間期 (平成27年3月31日)	
信託建物	2,508,877千円
信託構築物	50,209千円
信託土地	6,593,388千円
合計	9,152,475千円

担保を付している債務は、次のとおりです。

当中間期 (平成27年3月31日)	
信託預り敷金及び保証金	3,846,100千円

- ※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

当中間期 (平成27年3月31日)	
	50,000千円

(中間損益計算書に関する注記)

- ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

		(単位：千円)	
		当中間期	
		自	平成26年10月 3日
		至	平成27年 3月31日
A.	不動産賃貸事業収益		
	賃貸事業収入		
	賃料収入		726,354
	地代収入		45,575
	共益費収入		50,722
	計		822,652
	その他賃貸事業収入		
	駐車場収入		24,540
	水道光熱費収入		78,134
	その他収入		77,812
	計		180,487
	不動産賃貸事業収益合計		1,003,139
B.	不動産賃貸事業費用		
	賃貸事業費用		
	管理委託費		119,953
	水道光熱費		97,199
	公租公課		1,265
	修繕費		5,345
	保険料		1,915
	信託報酬		2,547
	減価償却費		127,571
	その他賃貸事業費用		66,684
	不動産賃貸事業費用合計		422,483
C.	不動産賃貸事業損益 (A-B)		580,656

- ※2. 減価償却実施額

		当中間期	
		自	平成26年10月 3日
		至	平成27年 3月31日
有形固定資産			126,245千円
無形固定資産			1,409千円

(中間投資主資本等変動計算書に関する注記)

	当中間期 自 平成26年10月 3日 至 平成27年 3月31日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	
発行可能投資口総口数	5,000,000口
発行済投資口数	260,750口

(中間キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※1. 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	当中間期 自 平成26年10月 3日 至 平成27年 3月31日
現金及び預金	2,717,508 千円
信託現金及び信託預金	6,905,850 千円
使途制限付信託預金 (注)	△3,846,100 千円
現金及び現金同等物	5,777,258 千円

(注) テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金です。

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引 (借主側)

未経過リース料

	当中間期 (平成27年3月31日)
1年内	10,500 千円
1年超	220,048 千円
合計	230,548 千円

オペレーティング・リース取引 (貸主側)

未経過リース料

	当中間期 (平成27年3月31日)
1年内	1,861,974 千円
1年超	17,768,871 千円
合計	19,630,845 千円

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の時価等に関する事項

当中間期(平成27年3月31日)における中間貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。
なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません(注2)参照)。

(単位:千円)

	中間貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,717,508	2,717,508	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,905,850	6,905,850	—
資産計	9,623,358	9,623,358	—
(1) 短期借入金	2,000,000	2,000,000	—
(2) 長期借入金	24,850,000	24,468,590	△381,409
(3) 信託預り敷金及び保証金	3,579,119	3,584,730	5,610
負債計	30,429,119	30,053,321	△375,798
デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

負債

(1) 短期借入金

これらは短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(2) 長期借入金

これらのうち、固定金利によるものは、元利金の合計額を、新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後と大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。(ただし、金利スワップの特例処理の対象とされている長期借入金については、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算出する方法によっています。)

(3) 信託預り敷金及び保証金

これらは、その将来キャッシュ・フローを返還期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位:千円)

区分	当中間期 (平成27年3月31日)
預り敷金	4,540,279

※上記については、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(有価証券に関する注記)

当中間期（平成27年3月31日）において、該当事項はありません。

(デリバティブ取引に関する注記)

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

当中間期（平成27年3月31日）において、該当事項はありません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

当中間期（平成27年3月31日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）		時価（千円）	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金	21,750,000	21,750,000	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています。（前記「金融商品に関する注記 1. 金融商品の時価等に関する事項（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項 負債（2）長期借入金」をご参照下さい。）

(持分法損益等に関する注記)

当中間期（平成27年3月31日）において、該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

資産除去債務のうち中間貸借対照表に計上しているもの

当該資産除去債務の総額の増減

	当中間期
	自 平成26年10月 3日
	至 平成27年 3月31日
期首残高	— 千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	22,711 千円
時の経過による調整額	47 千円
中間期末残高	22,758 千円

(セグメント情報等に関する注記)

1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

当中間期（自 平成26年10月3日 至 平成27年3月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が中間損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

①売上高

本邦の外部顧客への売上高が中間損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が中間貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て中間損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人は、四大都市圏を中心に東京都その他の地域において、商業施設を所有しています。これら賃貸等不動産の中間貸借対照表計上額、期中増減額及び中間期末時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

	当中間期 自 平成26年10月 3日 至 平成27年 3月31日
中間貸借対照表計上額	
期首残高	—
期中増減額	82,233,714
中間期末残高	82,233,714
中間期末時価	82,374,000

(注1) 中間貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権18物件の取得(82,319,654千円)、主な減少額は減価償却費(127,524千円)です。

(注3) 中間期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。ただし、直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標の変動が軽微であるときには、直近の原則的な時価算定による価額をもって中間期末の時価としています。

なお、賃貸等不動産に関する当中間期における損益は、「中間損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(1口当たり情報に関する注記)

	当中間期 自 平成26年10月 3日 至 平成27年 3月31日
1口当たり純資産額	223,168円
1口当たり中間純利益	4,547円 (1,297円)

(注1) 1口当たり中間純利益は、中間純利益を日数加重平均投資口数(73,458口)で除することにより算定しています。また、実際に運用を開始した日である平成27年2月10日時点为期首とみなして、日数による加重平均投資口数(257,415口)により算出した1口当たり中間純利益を括弧内に併記しています。潜在投資口調整後1口当たり中間純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり中間純利益の算定上の基礎は、次のとおりです。

	当中間期 自 平成26年10月 3日 至 平成27年 3月31日
中間純利益(千円)	334,085
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—
普通投資口に係る中間純利益(千円)	334,085
期中平均投資口数(口)	73,458

(重要な後発事象に関する注記)

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27年3月末日現在)

	金 額
I. 資産総額	94,611,573千円
II. 負債総額	36,420,487千円
III. 純資産総額 (I - II)	58,191,085千円
IV. 発行済数量	260,750口
V. 1口当たり純資産額 (III / IV)	223,168円

(注) 資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

(2) 借入れの状況

本投資法人は、本書の日付現在、以下の借入れを行っています。

シリーズ (注1)	借入先	借入金額 (千円)	利率	借入日	返済期限 (注2)	返済 方法	摘要
1-A (短期)	株式会社三井住友銀行	2,000,000	全銀協1か月日本円 TIBOR+0.30%	平成27年 2月10日	平成28年 2月10日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行						
	株式会社みずほ銀行						
	三井住友信託銀行株式会社						
	株式会社あおぞら銀行						
	株式会社りそな銀行						
1-B (長期)	株式会社三井住友銀行	3,850,000	0.54500% (注3)	平成27年 2月10日	平成30年 2月10日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行						
	株式会社みずほ銀行						
	みずほ信託銀行株式会社						
1-C (長期)	株式会社三井住友銀行	7,000,000	0.75125% (注3)	平成27年 2月10日	平成32年 2月10日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行						
	三菱UFJ信託銀行株式会社						
	三井住友信託銀行株式会社						
	株式会社あおぞら銀行						
	株式会社りそな銀行						
	株式会社みずほ銀行						
	株式会社群馬銀行						
	株式会社武蔵野銀行						
	みずほ信託銀行株式会社						
1-D (長期)	株式会社三井住友銀行	5,500,000	0.86475% (注3)	平成27年 2月10日	平成33年 2月10日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行						
	三井住友信託銀行株式会社						
	株式会社あおぞら銀行						
	株式会社りそな銀行						
	株式会社みずほ銀行						
1-E (長期)	株式会社三井住友銀行	5,400,000	0.97750% (注3)	平成27年 2月10日	平成34年 2月10日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行						
	三井住友信託銀行株式会社						
	株式会社あおぞら銀行						
	株式会社りそな銀行						
	株式会社みずほ銀行						
	みずほ信託銀行株式会社						
1-F (長期)	株式会社日本政策投資銀行	1,500,000	0.92500%	平成27年 2月10日	平成33年 2月10日	期限一括	無担保 無保証
1-G (長期)	株式会社日本政策投資銀行	1,600,000	1.03250%	平成27年 2月10日	平成34年 2月10日	期限一括	無担保 無保証
2-A (短期)	株式会社三井住友銀行	6,900,000	全銀協1か月日本円 TIBOR+0.30%	平成27年 4月16日	平成28年 4月16日	期限一括	無担保 無保証
2-B (長期)	株式会社三井住友銀行	4,600,000	1.36600% (注3)	平成27年 4月16日	平成37年 4月16日	期限一括	無担保 無保証
合計	—	38,350,000	—	—	—	—	—

(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) 当該日が営業日以外の日に該当する場合には、翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合には、前営業日とします。

(注3) 変動金利の条件で行う長期借入れのうち、シリーズ1-Bから1-Eまで及び2-Bについては、金利上昇リスクのヘッジを目的として、それぞれ金利スワップ契約を締結し、借入金利の実質固定化を図っており、当該実質固定化後の借入金利に係る利率を記載しています。

本投資法人は、取得予定資産の取得のために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が完了すること、借入先が合理的に満足する内容の融資に係る契約が締結されること及び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(予定)	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	170億円	基準金利+0.500%	平成28年10月2日	期限 一括	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+0.425%	平成31年3月31日			
			基準金利+0.625%	平成35年3月31日			
			基準金利+0.675%	平成36年3月31日			
			基準金利+0.727%	平成37年4月16日			
短期	株式会社 三井住友銀行	基準金利+0.500%	平成28年10月2日				

(注1) 「短期」とは、融資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、融資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、本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) 「利率」については借入れ実行の時点までに変更される可能性があります。また、返済期限が借入実行日より1年後の応当日を超え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弁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期中 (自 平成26年10月3日 至 平成27年3月31日)	平成26年10月3日	750 (0)	0 (0)	750 (0)
	平成27年2月9日	254,250 (85,425)	0 (0)	255,000 (85,425)
	平成27年3月11日	5,750 (0)	0 (0)	260,750 (85,425)

(注1) 括弧内は、本邦外における販売口数、買戻し口数及び発行済口数です。

(注2) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第四部【その他】

該当事項はありません。

独立監査人の中間監査報告書

平成27年6月25日

ケネディクス商業リート投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 原 田 昌 平 ⑩

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 竹之内 和 徳 ⑩

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているケネディクス商業リート投資法人の平成26年10月3日から平成27年9月30日までの第1期計算期間の中間計算期間（平成26年10月3日から平成27年3月31日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書、中間投資主資本等変動計算書、中間キャッシュ・フロー計算書及び中間注記表について中間監査を行った。

中間財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して中間財務諸表を作成し有用な情報を表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない中間財務諸表を作成し有用な情報を表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した中間監査に基づいて、独立の立場から中間財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間財務諸表には全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽表示がないかどうかの合理的な保証を得るために、中間監査に係る監査計画を策定し、これに基づき中間監査を実施することを求めている。

中間監査においては、中間財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するために年度監査と比べて監査手続の一部を省略した中間監査手続が実施される。中間監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による中間財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて、分析的手続等を中心とした監査手続に必要な応じて追加の監査手続が選択及び適用される。中間監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な中間監査手続を立案するために、中間財務諸表の作成と有用な情報の表示に関連する内部統制を検討する。また、中間監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め中間財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、中間監査の意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

中間監査意見

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、ケネディクス商業リート投資法人の平成27年3月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する中間計算期間（平成26年10月3日から平成27年3月31日まで）の損益及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

- (注) 1. 上記は、独立監査人の中間監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。
2. 中間財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれておりません。