

【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26年11月6日
【発行者名】	ケネディクス・オフィス投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 内田直克
【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 オフィス・リート本部 企画部長 寺本 光
【電話番号】	03-5623-8979
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券に係る投資法人の名称】	ケネディクス・オフィス投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 12,423,530,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 1,186,980,000円 <small>(注1) 発行価額の総額は、平成26年10月29日（水）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。 ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 (注2) 売出価額の総額は、平成26年10月29日（水）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。</small>
安定操作に関する事項	1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券】

(1)【投資法人の名称】

ケネディクス・オフィス投資法人

(英文表示：Kenedix Office Investment Corporation)

(以下「本投資法人」といいます。)

(注) 本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)

(以下「投信法」といいます。)に基づき設立された投資法人です。

(2)【内国投資証券の形態等】

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

本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、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者は、本投資法人の投資主となります。

(3)【発行数】

23,750口

(注1) 上記発行数は、平成26年11月6日（木）開催の本投資法人役員会決議に基づく募集による新投資口発行の発行投資口総数47,685口の一部をなすものです。本「1 募集内国投資証券」に記載の募集（以下「国内募集」といいます。）と同時に、米国及び欧州を中心とする海外市場（ただし、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限ります。）における募集（以下「海外募集」といいます。）が行われます。

国内募集及び海外募集（以下、併せて「本募集」といいます。）の発行投資口総数は47,685口であり、国内募集における発行数（以下「国内募集口数」といいます。）は23,750口を目処とし、海外募集における発行数（以下「海外募集口数」といいます。）は23,935口（海外引受会社（後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 本邦以外の地域における発行（1）海外募集」で定義します。以下同じです。）の買取引受けの対象口数23,750口及び海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の対象口数185口）を目処として募集を行います。その最終的な内訳は、発行投資口総数47,685口の範囲内で、需要状況等を勘案の上、後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」に定義される発行価格等決定日に決定されます。

海外募集等の内容につきましては、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 本邦以外の地域における発行」をご参照下さい。

(注2) 国内募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内募集とは別に、野村証券株式会社がケネディクス株式会社及び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。）から2,190口を上限として借り入れる本投資口の日本国内における売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(注3) 本募集及びオーバーアロットメントによる売出し（以下、併せて「グローバル・オフERING」といいます。）のジョイント・グローバル・コーディネーターは、野村証券株式会社、UBS証券株式会社及びSMB C日興証券株式会社です。

(4) 【発行価額の総額】

12,423,530,000円

(注) 後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、平成26年10月29日（水）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1) 発行価格等決定日（後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」に定義されます。）の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満切捨て）を仮条件とします。

(注2) 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記(注1)記載の仮条件により需要状況等を勘案した上で、平成26年11月19日（水）から平成26年11月25日（火）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に国内募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が引受人から受け取る本投資口1口当たりの払込金額）を決定します。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、売価、各引受人の引受投資口数及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内募集口数）、海外募集口数、海外引受会社の買取引受けの対象口数、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の対象口数、発行価額（国内募集における発行価額）の総額、国内募集における手取金、海外募集における手取金上限、第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数、オーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額及び海外募集における発行価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL]http://www.kdx-reit.com/cms/press.html）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

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

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成26年11月26日（水）から平成26年11月27日（木）まで

(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する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成26年11月14日（金）から平成26年11月25日（火）までを予定していますが、実際の発行価格等の決定期間は、平成26年11月19日（水）から平成26年11月25日（火）までを予定しています。

したがって、

- ① 発行価格等決定日が平成26年11月19日（水）の場合、申込期間は「平成26年11月20日（木）から平成26年11月21日（金）まで」
- ② 発行価格等決定日が平成26年11月20日（木）の場合、申込期間は「平成26年11月21日（金）から平成26年11月25日（火）まで」
- ③ 発行価格等決定日が平成26年11月21日（金）の場合、申込期間は「平成26年11月25日（火）から平成26年11月26日（水）まで」
- ④ 発行価格等決定日が平成26年11月25日（火）の場合には上記申込期間のとおり

となりますのでご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、1口につき発行価格と同一の金額とします。

(10) 【申込取扱場所】

引受人の本店及び全国各支店並びに営業所

(11) 【払込期日】

平成26年12月2日（火）

(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する予定です。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成26年11月14日（金）から平成26年11月25日（火）までを予定していますが、実際の発行価格等の決定期間は、平成26年11月19日（水）から平成26年11月25日（火）までを予定しています。

したがって、

- ① 発行価格等決定日が平成26年11月19日（水）の場合、払込期日は「平成26年11月27日（木）」
- ② 発行価格等決定日が平成26年11月20日（木）の場合、払込期日は「平成26年11月28日（金）」
- ③ 発行価格等決定日が平成26年11月21日（金）の場合、払込期日は「平成26年12月1日（月）」
- ④ 発行価格等決定日が平成26年11月25日（火）の場合には上記払込期日のとおりとなりますのでご注意ください。

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 丸ノ内支店
東京都千代田区丸の内三丁目4番1号

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

(13) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(14) 【手取金の使途】

国内募集における手取金12,423,530,000円については、国内募集と同日付をもって決議された海外募集における手取金上限12,520,302,760円と併せて、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 事業の状況 (1) 事業の概況と運用の実績 ② 運用の実績 (ロ) 前回公募増資後の本投資法人の物件取得実績（予定を含む）及び売却実績 a. 前回公募増資後取得済資産及び取得予定資産」に記載の取得予定資産の取得資金及び借入金の返済資金の一部に充当します。なお、国内募集及び海外募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限1,145,580,240円については手元資金とし、将来の特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。

(注) 上記の各手取金は、平成26年10月29日（水）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。

(15) 【その他】

① 引受け等の概要

以下に記載する引受人は、平成26年11月19日（水）から平成26年11月25日（火）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定される発行価額にて国内募集における本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で国内募集を行います。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。ただし、引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人に払い込むものとし、国内募集における発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。

引受人の名称	住所	引受投資口数
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	未定
U B S証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
S M B C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
合 計		23,750口

(注1) 本投資法人並びに本投資法人が資産の運用に係る業務及び機関運営に係る事務を委託している本資産運用会社は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。引受人は、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として国内募集に関する事務を行います。

(注2) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に国内募集の対象となる本投資口の販売を委託することがあります。

(注3) 国内募集の共同主幹事会社は、野村証券株式会社、U B S証券株式会社及びS M B C日興証券株式会社です。

(注4) 各引受人の引受投資口数及び引受投資口数の合計（国内募集口数）は、発行価格等決定日に決定されます。

② 申込みの方法等

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

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) 申込証拠金のうち発行価額相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口発行払込金に振替充当します。

(ニ) 国内募集における本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。

したがって、

a. 発行価格等決定日が平成26年11月19日（水）の場合、受渡期日は

「平成26年11月28日（金）」

b. 発行価格等決定日が平成26年11月20日（木）の場合、受渡期日は

「平成26年12月1日（月）」

c. 発行価格等決定日が平成26年11月21日（金）の場合、受渡期日は

「平成26年12月2日（火）」

d. 発行価格等決定日が平成26年11月25日（火）の場合、受渡期日は

「平成26年12月3日（水）」

となりますのでご注意ください。

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

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券（1）投資法人の名称」に同じ。

(2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券（2）内国投資証券の形態等」に同じ。

(3)【売出数】

2,190口

(注) オーバーアロットメントによる売出しは、国内募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内募集とは別に、野村証券株式会社がケネディクス株式会社及び本資産運用会社から2,190口を上限として借り入れる本投資口の日本国内における売出しです。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

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

今後、売出数が決定された場合には、発行価格等（発行価格、発行価額、売出価格、各引受人の引受投資口数及び引受人の手取金）及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内募集口数）、海外募集口数、海外引受会社の買取引受けの対象口数、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の対象口数、発行価額（国内募集における発行価額）の総額、国内募集における手取金、海外募集における手取金上限、第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数、オーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額及び海外募集における発行価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL]http://www.kdx-reit.com/cms/press.html）（新聞等）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(4)【売出価額の総額】

1,186,980,000円

(注) 売出価額の総額は、平成26年10月29日（水）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)【売出価格】

未定

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

(6)【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位

(8)【申込期間】

平成26年11月26日（水）から平成26年11月27日（木）まで

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

(9)【申込証拠金】

申込証拠金は、1口につき売出価格と同一の金額とします。

(10)【申込取扱場所】

野村証券株式会社の本店及び全国各支店

(11) 【受渡期日】

平成26年12月3日（水）

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

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(14) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(15) 【その他】

① 引受け等の概要

該当事項はありません。

② 申込みの方法等

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

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) オーバーアロットメントによる売出しにおける本投資口は、前記「(11) 受渡期日」に記載の受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

第2【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第3【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 本邦以外の地域における発行

(1) 海外募集

国内募集及びオーバーアロットメントによる売出しと同時に、米国及び欧州を中心とする海外市場（ただし、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限りません。）における募集（海外募集）が行われます。ユービーエス・エイ・ジー・ロンドン支店（UBS AG, London Branch）、ノムラ・インターナショナル・ピーエルシー（Nomura International plc）及び英国SMB C日興キャピタル・マーケット会社（SMB C Nikko Capital Markets Limited）は共同主幹事会社（以下「海外引受会社」と総称します。）として、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、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として、本投資口の海外募集を総額個別買取引受けにより行います。また、本投資法人は海外引受会社に対して追加的に発行する本投資口を買い取る権利を付与します。

(2) 海外募集の概要

① 海外募集における発行数（海外募集口数）

23,935口

（注）本募集の発行投資口総数は47,685口であり、国内募集口数は23,750口を目処とし、海外募集口数は23,935口（海外引受会社の買取引受けの対象口数23,750口及び海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の対象口数185口）を目処として募集を行いますが、その最終的な内訳は、発行投資口総数47,685口の範囲内で、需要状況等を勘案の上、発行価格等決定日に決定されます。

② 海外募集における発行価額の総額

12,520,302,760円（上限）

（注）海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利のすべてが行使された場合の上限金額です。海外募集における発行価額の総額は、平成26年10月29日（水）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。

③ その他

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

2 オーバーアロットメントによる売出し等について

- (1) 国内募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内募集とは別に、野村証券株式会社がケネディクス株式会社及び本資産運用会社から2,190口を上限として借り入れる本投資口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、2,190口を予定していますが、当該売出数はオーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われな場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村証券株式会社がケネディクス株式会社及び本資産運用会社から借り入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を取得させるために、本投資法人は、平成26年11月6日（木）開催の本投資法人役員会において、野村証券株式会社を割当先とする本投資口2,190口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、平成26年12月24日（水）を払込期日として行うことを決議しています。

また、野村証券株式会社は、国内募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成26年12月16日（火）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」（注）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においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。野村証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得したすべての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、野村証券株式会社は、国内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取得し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。

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

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

(注) シンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定日が平成26年11月19日（水）の場合、
「平成26年11月22日（土）から平成26年12月16日（火）までの間」
- ② 発行価格等決定日が平成26年11月20日（木）の場合、
「平成26年11月26日（水）から平成26年12月16日（火）までの間」
- ③ 発行価格等決定日が平成26年11月21日（金）の場合、
「平成26年11月27日（木）から平成26年12月16日（火）までの間」
- ④ 発行価格等決定日が平成26年11月25日（火）の場合、
「平成26年11月28日（金）から平成26年12月16日（火）までの間」
となります。

- (2) 上記(1)記載の取引に関しては、野村証券株式会社がUBS証券株式会社及びSMB C日興証券株式会社と協議の上、これを行うものとしています。

3 売却・追加発行等の制限

- (1) 本投資法人の投資主であるケネディクス株式会社は、グローバル・オフアリングに関連して、ジョイント・グローバル・コーディネーターとの間で、発行価格等決定日から国内募集に係る受渡期日の6か月後の応当日までの期間中、ジョイント・グローバル・コーディネーターの事前の書面による承諾を受けることなく、本投資口の売却、担保設定、貸付け等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸渡し等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

なお、ジョイント・グローバル・コーディネーターは、その裁量で上記における制限の一部又は全部を解除する権限を有しています。

- (2) 本資産運用会社は、グローバル・オフアリングに関連して、ジョイント・グローバル・コーディネーターとの間で、発行価格等決定日から国内募集に係る受渡期日の6か月後の応当日までの期間中、ジョイント・グローバル・コーディネーターの事前の書面による承諾を受けることなく、本投資口の売却、担保設定、貸付け等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸渡し等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

なお、ジョイント・グローバル・コーディネーターは、その裁量で上記における制限の一部又は全部を解除する権限を有しています。

(3) 本投資法人は、グローバル・オファリングに関連して、ジョイント・グローバル・コーディネーターとの間で、発行価格等決定日から国内募集に係る受渡期日の3か月後の応当日までの期間中、ジョイント・グローバル・コーディネーターの事前の書面による承諾を受けることなく、本投資口の発行等（ただし、本件第三者割当による本投資口の発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

なお、ジョイント・グローバル・コーディネーターは、その裁量で上記における制限の一部又は全部を解除する権限を有しています。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

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

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第18期（自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日） 平成26年7月30日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本書提出日（平成26年11月6日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項並びに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。）（以下「特定有価証券開示府令」といいます。）第29条第1項及び同条第2項第3号に基づき、平成26年8月25日に、臨時報告書を関東財務局長に提出

4【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本書提出日（平成26年11月6日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券開示府令第29条第1項及び同条第2項第1号に基づき、平成26年11月6日に、臨時報告書を関東財務局長に提出

（注）なお、発行価格等決定日に本4記載の臨時報告書の訂正報告書が関東財務局長に提出されます。

5【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成26年7月30日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

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

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

(注1) 以下の文中において記載する数値は、別途注記する場合を除き、金額及び比率については、単位未満を切り捨てて記載しています。したがって、各項目別の数値又は比率の合計が一致しない場合があります。

(注2) 本書における記載のうち、第19期（平成26年10月期）以降に係る数値については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく公認会計士又は監査法人の監査を終了していません。

1 事業の状況

(1) 事業の概況と運用の実績

① 事業の概況及び本投資法人の特徴

本投資法人は、平成17年5月6日に設立され、平成17年7月21日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場（銘柄コード：8972）に上場して以来19期、約9年間にわたる運用実績を有しており、6度の公募増資等を経て、着実な成長を実現してきました。本書の日付現在、投資物件数は94物件、資産規模（取得価格（後記「② 運用の実績（イ）第19期（平成26年10月期）の本投資法人の主な取組み」に定義します。）の合計（注1）をいいます。以下同じです。）は3,699億円です。

本投資法人は、本資産運用会社に資産運用業務を委託し、潜在的なテナント層の厚さ、賃料水準の相対的な安定性、物件利回りの高さ及び本資産運用会社の運用面でのこれまでの実績と強みを発揮できる、東京経済圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の上3都県の主要都市をいいます。以下同じです。）の中規模オフィスビル（注2）を中心に投資・運用を行うことによって、安定的な収益の獲得と投資資産の持続的な成長を図り、分散されたポートフォリオを構築して、投資主利益を最大化することを目指しています。

(注1) 取得価格又は取得（予定）価格の合計には、別段の記載がある場合を除いて、優先出資証券及び匿名組合出資持分の取得価格を含みません。以下同じです。

(注2) 「中規模オフィスビル」とは、主たる用途が事務所である、延床面積が以下に定める基準を満たす賃貸用オフィスビルをいいます。以下同じです。

・東京23区： 延床面積13,000㎡以下

・東京23区以外：延床面積20,000㎡以下

② 運用の実績

(イ) 第19期（平成26年10月期）の本投資法人の主な取組み

本投資法人の第19期（平成26年10月期）の主な取組みは、以下のとおりです。

＜第19期（平成26年10月期）の主な取組み＞

外部成長戦略	内部成長戦略	財務戦略
<ul style="list-style-type: none"> ・公募増資（平成26年5月）（以下「前回公募増資」といいます。）による物件の取得（オフィスビル3物件）とポートフォリオの質の向上のための物件入替え（オフィスビル4物件取得、2物件売却） <p>（取得済資産） 取得価格(注1)合計：38,110百万円 -KDX豊洲グランスクエア -グレイスビル高田馬場 -フミックスステムビル -広島駅前通マークビル -トーセン池袋ビル -千里ライフサイエンスセンタービル -アーバンスクエア横浜</p> <p>（売却済資産） 売却価格(注2)合計：2,600百万円 -KDX南船場第1ビル -日総第17ビル</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・オフィスビルの運営管理を担うケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社（以下「KPM」といいます。）に保有ポートフォリオにおけるプロパティマネジメント（PM）業務を集約し、ケネディクス・グループによるアセットマネジメント（AM）業務・PM業務の一体運営を行う ・GRESB(注3)から最高位の「Green Star」評価を3年連続取得、日本のオフィスビル部門で2年連続の1位（7社中）にランク付け ・KDX高輪台ビルのテナント対応工事実施による稼働率の早期回復、平均賃料単価の上昇 	<ul style="list-style-type: none"> ・第6回投資法人債発行（10年債、2,000百万円） ・前回公募増資の実施（調達額10,370百万円（公募増資に伴い行われた第三者割当増資による調達額を含みません。）） ・引き続き金融コストの低下及び借入期間の長期化を図る

(注1) 「取得価格」とは、取得済資産に係る各信託受益権売買契約又は各不動産売買契約に記載された各信託受益権又は各不動産の売買代金額（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。）をいいます。以下同じです。

(注2) 「売却価格」とは、売却済資産に係る各信託受益権売買契約又は各不動産売買契約に記載された各信託受益権又は各不動産の売買代金額（譲渡費用、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。）をいいます。以下同じです。

(注3) GRESBの詳細については、後記「(5) 本投資法人の今後の戦略 ② 内部成長戦略（既存物件の運用戦略） (ト) 環境及び省エネ対応への取組み a. GRESB」をご参照下さい。

(ロ) 前回公募増資後(注)の本投資法人の物件取得実績（予定を含む）及び売却実績

本投資法人は、本投資法人の運用方針に則した新規物件の取得を進める一方で、現在及び将来にわたるポートフォリオの構築方針や不動産マーケット動向、個別物件毎の特性（収益性、築年数、エリア等）を総合的に勘案し、更なるテナント構成の分散化や将来的な収益性の低下等を見据えた売却によるポートフォリオの入替えを実施することで、ポートフォリオの質の向上を図っています。

(注) 「前回公募増資後」とは、前回公募増資に伴い取得を予定していたすべての物件の取得を完了し、平成26年6月24日を払込期日とする第三者割当増資が完了した平成26年6月24日時点といたします。以下同じです。

a. 前回公募増資後取得済資産及び取得予定資産

本投資法人は、以下に記載のとおり、前回公募増資後にオフィスビル4物件（以下、総称して「前回公募増資後取得済資産」といいます。）を取得済であり、本募集により調達する手取金の一部によって、更にオフィスビル5物件（以下、総称して「取得予定資産」といい、前回公募増資後取得済資産と併せて「新規取得資産」といいます。）を取得することを予定しています。

<新規取得資産の概要>

区分	取得(予定)年月	物件名称	用途	所在(地域)	取得(予定)価格(百万円)(注1)	鑑定評価額(百万円)(注2)	鑑定評価額－取得(予定)価格(百万円)	鑑定NOI利回り(注3)	テナント数(注4)	取得手法(注5)
前回公募増資後取得済資産	平成26年9月	広島駅前通マークビル	オフィスビル	広島県広島市(地方経済圏(注6))	1,300	1,370	70	7.6%	17	本資産運用会社 独自ルート
	平成26年9月	トーセン池袋ビル	オフィスビル	東京都豊島区(東京経済圏(都心5区(注7)を除く))	1,934	1,970	36	5.6%	5	本資産運用会社 独自ルート
	平成26年10月	千里ライフサイエンスセンタービル	オフィスビル	大阪府豊中市(地方経済圏)	13,000	13,200	200	6.0%	63	本資産運用会社 独自ルート
	平成26年10月	アーバンスクエア横浜	オフィスビル	神奈川県横浜市(東京経済圏(都心5区を除く))	7,210	7,600	390	5.9%	28	本資産運用会社 独自ルート
小計					23,444	24,140	696	6.0%	113	—
取得予定資産	平成26年12月	横浜西口SIAビル	オフィスビル	神奈川県横浜市(東京経済圏(都心5区を除く))	2,750	2,830	80	5.5%	15	サポートライン
	平成26年12月	新横浜214ビル	オフィスビル	神奈川県横浜市(東京経済圏(都心5区を除く))	2,200	2,200	0	6.0%	14	サポートライン
	平成26年12月	KDX南本町ビル	オフィスビル	大阪府大阪市(地方経済圏)	2,200	2,490	290	5.9%	22	サポートライン
	平成26年12月	ビュレックス虎ノ門	オフィスビル	東京都港区(都心5区)	1,750	2,030	280	5.0%	1	サポートライン
	平成27年1月	中外東京海上ビルディング(KDX桜通ビル)(注8)	オフィスビル	愛知県名古屋市(地方経済圏)	5,900	7,140	1,240	6.9%	26	サポートライン
小計					14,800	16,690	1,890	6.1%	78	—
合計					38,244	40,830	2,586	6.1%	191	—

(注1) 「取得(予定)価格」とは、取得済資産又は取得予定資産に係る各信託受益権売買契約又は各不動産売買契約に記載された各信託受益権又は各不動産の売買代金額(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。)をいいます。以下同じです。

(注2) 鑑定評価額の価格時点は、前回公募増資後取得済資産のうち広島駅前通マークビルは平成26年8月1日、トーセン池袋ビルは平成26年7月1日、千里ライフサイエンスセンタービル及びアーバンスクエア横浜は平成26年9月1日、取得予定資産は平成26年9月30日です。

(注3) 「鑑定NOI利回り」は、物件取得に際して取得した不動産鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益(NOI)(以下「鑑定NOI」といいます。)を取得(予定)価格で除することにより、本資産運用会社が計算したものであり、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。また、合計欄には、鑑定NOI利回りの平均を記載しており、これは各物件の鑑定NOIの合計額を取得(予定)価格の合計額で除することにより本資産運用会社が計算したものであり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「テナント数」は、ビュレックス虎ノ門及び中外東京海上ビルディング(KDX桜通ビル)以外の物件については平成26年7月31日現在のテナント数を記載しています。ビュレックス虎ノ門ビルについては、本書の日付で、株式会社スペースデザインに対して賃料固定型マスターリースによって停止条件成就日(平成26年12月3日予定)より当該物件を一括して賃貸する停止条件付定期建物賃貸借契約を締結しているため、テナント数は1と記載しています。また、中外東京海上ビルディング(KDX桜通ビル)については、平成26年7月31日時点において賃貸に供されていた部分に係るテナント数と、同日時点で当時の所有者が自己使用していた部分でその後賃貸に供された部分の平成26年9月1日時点のテナント数を合計した数を記載しています。なお、同一の物件について、複数の賃貸借契約を締結している場合又は複数のフロア、区画を利用している場合については、テナント名を基準に名寄せを行い、当該テナント数を1として計算しています。

- (注5) 「取得手法」について、本資産運用会社独自のネットワークを基に取得した物件については、「本資産運用会社独自ルート」と、スポンサー会社であるケネディクス株式会社（以下「スポンサー会社」ということがあります。）のサポートラインにより入手した物件情報を基に取得した物件については、「サポートライン」と、それぞれ記載しています。なお、本資産運用会社独自のネットワークについては、後記「(5) 本投資法人の今後の戦略 ① 外部成長戦略（新規物件の取得戦略）（ハ）マルチパイプライン構築による継続的な物件取得機会の確保 a. 本資産運用会社独自のネットワークによる投資物件取得」を、スポンサー会社のサポートラインについては、後記「(5) 本投資法人の今後の戦略 ① 外部成長戦略（新規物件の取得戦略）（ハ）マルチパイプライン構築による継続的な物件取得機会の確保 b. スポンサー会社のサポートラインによる投資物件取得」を、それぞれご参照下さい。以下同じです。
- (注6) 「地方経済圏」は、政令指定都市をはじめとする地方中核都市を指します。以下同じです。
- (注7) 「都心5区」は、千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区を指します。以下同じです。
- (注8) 本物件の本書の日付現在の名称は中外東京海上ビルディングですが、本投資法人による取得時までに物件名称をKDX桜通ビルに変更する予定であるため、本書においては当該物件の名称を中外東京海上ビルディング（KDX桜通ビル）と表記しています。

b. 売却済資産

本投資法人は、前回公募増資後本書の日付現在までの間に、ポートフォリオの質の向上を目的とした売却を実施しています。平成26年7月にKDX南船場第1ビルを売却価格950百万円、平成26年8月に日総第17ビルを売却価格1,650百万円で売却しました。売却済資産の売却理由は、以下のとおりです。

- (i) KDX南船場第1ビルは、大阪府中央区に所在する竣工から約21年が経過したオフィスビルです。物件の規模や競争力、マーケット動向等を総合的に判断して売却を決定しました。本物件の売却価格は、売却時点の想定帳簿価額及び直近の鑑定評価額を下回るものでしたが、テナントとの賃貸借の推移や周辺の賃貸市場の動向、将来的なキャッシュ・フローの推移を見込んだ実勢価格として適正な水準であると判断しました。
- (ii) 日総第17ビルは、横浜市港北区に所在する竣工から約23年が経過したオフィスビルです。本物件の売却価格は、売却時点の想定帳簿価額を下回るものでしたが、直近の鑑定評価額を上回り、テナントとの賃貸借の推移や周辺の賃貸市場の動向、将来的なキャッシュ・フローの推移を見込んだ実勢価格として適正な水準であると判断しました。

<売却済資産の概要>

売却年月	物件名称	用途	所在(地域)	取得価格(百万円)	鑑定評価額(百万円)(注1)	帳簿価額(百万円)(注2)	売却価格(百万円)	売却価格－帳簿価額(百万円)
平成26年7月	KDX南船場第1ビル	オフィスビル	大阪府大阪市(地方経済圏)	1,610	983	1,479	950	▲529
平成26年8月	日総第17ビル	オフィスビル	神奈川県横浜市(東京経済圏(都心5区を除く))	2,710	1,570	2,559	1,650	▲909
合計				4,320	2,553	4,038	2,600	▲1,438

(注1) 「鑑定評価額」は、いずれの物件についても価格時点が平成26年4月30日のものです。

(注2) 「帳簿価額」は、売却時点における想定帳簿価額です。

(ハ) 新規取得資産及び物件入替えによるポートフォリオの質の向上

新規取得資産9物件は、それぞれ高い競争力を有し、本投資法人のポートフォリオの中長期的な収益性及び資産価値の安定性向上に寄与する物件であると、本投資法人は考えています。

これら新規取得資産9物件の平均鑑定NOI利回りは6.1%で、前回公募増資後のポートフォリオ平均NOI利回り(注)4.5%を1.6%上回る水準であり、かつ取得(予定)価格の合計は鑑定評価額の合計を6.3%(2,586百万円)下回っています。

また、本投資法人は、前回公募増資後本書の日付現在までに、オフィスビル4物件(取得価格の合計234億円)を取得する一方で、オフィスビル2物件(売却価格の合計26億円)を売却しました。これら物件取得(取得予定資産の取得を含みます。)及び売却による物件入替えは、ポートフォリオの質の向上に資するものと、本投資法人は考えています。

(注) 後記「(3) 本募集の意義(インベストメント・ハイライト) ① 3期連続の公募増資に伴う物件取得を通じたポートフォリオの収益性及び投資主価値の継続的な向上 <各種指標の推移>」の注記をご参照下さい。

<エリア別物件入替え状況>

■ 新横浜エリア

新横浜エリアにおいては、日総第17ビルを売却した一方で、新横浜214ビルを取得する予定です。この物件入替えにより、ポートフォリオの収益性の向上、賃貸可能面積の増加及びテナント分散の進展が実現することが見込まれます。



(注1) 売却資産の実績NOI利回りは、第17期(平成25年10月期)及び第18期(平成26年4月期)中の実績値に基づく賃貸NOI*を、第18期末(平成26年4月30日)の簿価で除することにより本資産運用会社が計算したものであり、小数第2位を四捨五入して記載しています。後記「大阪・本町エリア」においても同様です。

* 賃貸NOI=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+減価償却費

(注2) 「稼働率」、「賃貸可能面積」及び「テナント数」は、新規取得資産については平成26年7月31日時点における数値に基づき、売却資産については売却日直前月末(平成26年7月31日)時点の数値に基づき記載しています。なお、同一の物件について、複数の賃貸借契約を締結している場合又は複数のフロア、区画を利用している場合については、テナント名を基準に名寄せを行い、当該テナント数を1として計算しています。

■ 大阪・本町エリア

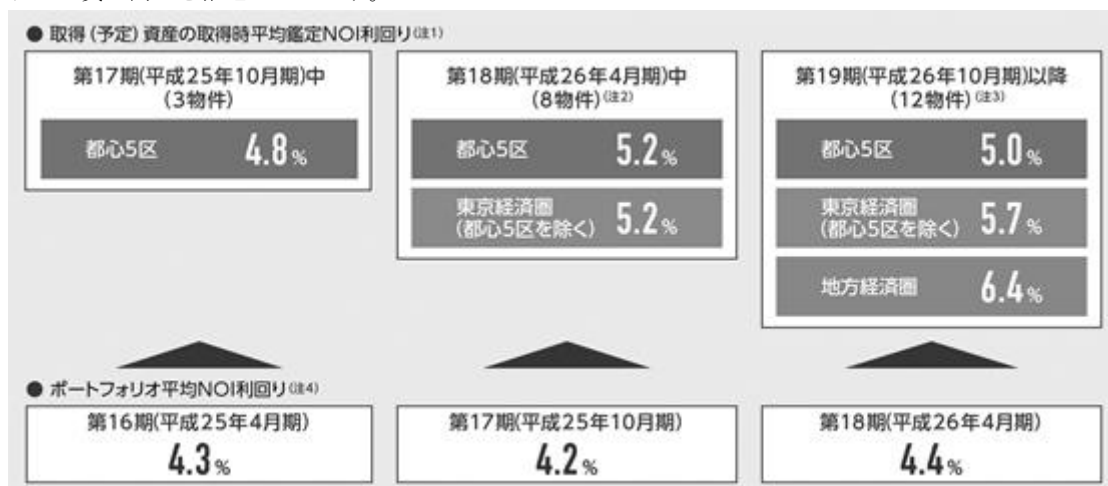
大阪・本町エリアにおいては、KDX南船場第1ビルを売却した一方で、KDX南本町ビルを取得する予定です。この物件入替えにより、ポートフォリオの収益性及び稼働率の向上、築年の若返り並びに賃貸可能面積の増加が実現することが見込まれます。



(注) 「稼働率」、「築年数」及び「賃貸可能面積」は、新規取得資産については平成26年7月31日時点における数値に基づき、売却済資産については、「築年数」は売却日（平成26年7月31日）時点の数値、「稼働率」及び「賃貸可能面積」は売却日直前月末（平成26年6月30日）時点の数値に基づき記載しています。

<取得（予定）資産の取得時平均鑑定NOI利回りと直前期ポートフォリオ平均NOI利回りの比較>

また、以下のとおり、第17期取得済資産、第18期取得済資産及び第19期以降取得（予定）資産の取得時平均鑑定NOI利回り（注1）は、いずれも直前期のポートフォリオ平均NOI利回り（注4）を上回っています。直前期ポートフォリオ平均NOI利回りを上回る水準での継続的な物件取得により、収益性及び安定性等におけるポートフォリオの質の向上を推進しています。



（注1）期中取得資産及び取得予定資産の取得時平均鑑定NOI利回りについては、本投資法人が当該各期中に取得した又は第19期（平成26年10月期）以降に取得する予定の物件について、各地域毎に集計した当該物件の鑑定NOIの合計額を、取得（予定）価格の合計額で除して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注2）第18期（平成26年4月期）中に取得した8物件にはKDX新橋ビル（追加取得）を含みます。

（注3）第19期以降取得（予定）資産は、前回公募増資に伴い取得した3物件（KDX豊洲グランスクエア、グレイスビル高田馬場及びフミックステムビル。以下「前回公募増資時取得資産3物件」といいます。）及び新規取得資産です。

（注4）第16期（平成25年4月期）、第17期（平成25年10月期）及び第18期（平成26年4月期）ポートフォリオ平均NOI利回りについては、各期中の本投資法人の保有物件に係る同期中の実績値に基づく賃貸NOI（期中に取得した物件については、同期の賃貸NOIを同期の運用日数全体に対する実運用日数の割合で除した値）を年換算した額を、取得価格の合計額で除して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、期中に売却した物件については、売却時点までの実績値に基づく賃貸NOIを、取得価格の各期初から売却時点までの日数を365で除した割合相当分で除して算出しています。

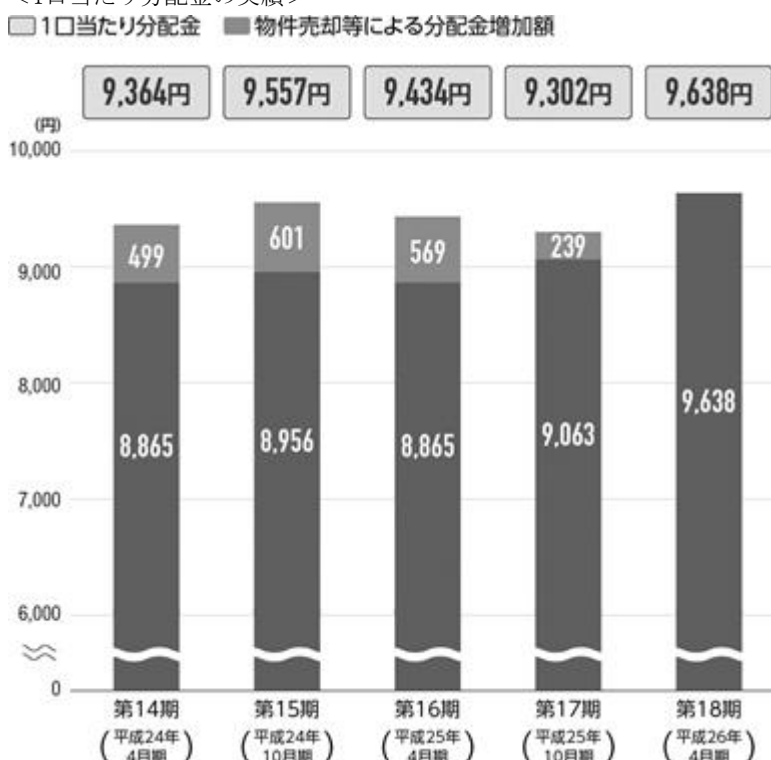
(二) 分配金の実績

本投資法人は、平成17年7月の上場以来18回の決算実績を有し、着実な利益分配を実施しています。また、第11期（平成22年10月期）以降に売却した物件の売却益の一部について、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例（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66条の2）」を活用した圧縮記帳を実施し、圧縮積立金として内部留保しており（第18期（平成26年4月期）末における圧縮積立金の残高は642百万円（注1）です。）、安定した分配金の維持及び今後の成長余地確保のため当該圧縮積立金を有効に活用する方針です。なお、第18期（平成26年4月期）は、当該期に生じた物件売却損相当額（注2）の圧縮積立金を取り崩し、1口当たり分配金を9,638円としています。第16期（平成25年4月期）以降、物件売却等による分配金増加額の影響を除いた分配金の水準は第16期（平成25年4月期）から第18期（平成26年4月期）にかけて向上しており、本投資法人のポートフォリオの収益力は着実に向上しています。

（注1） 第18期（平成26年4月期）における貸借対照表の圧縮積立金の期末残高に、当該期における金銭の分配に係る計算書に記載した圧縮積立金取崩額を控除した金額であり、百万円未満を切り捨てて記載しています。

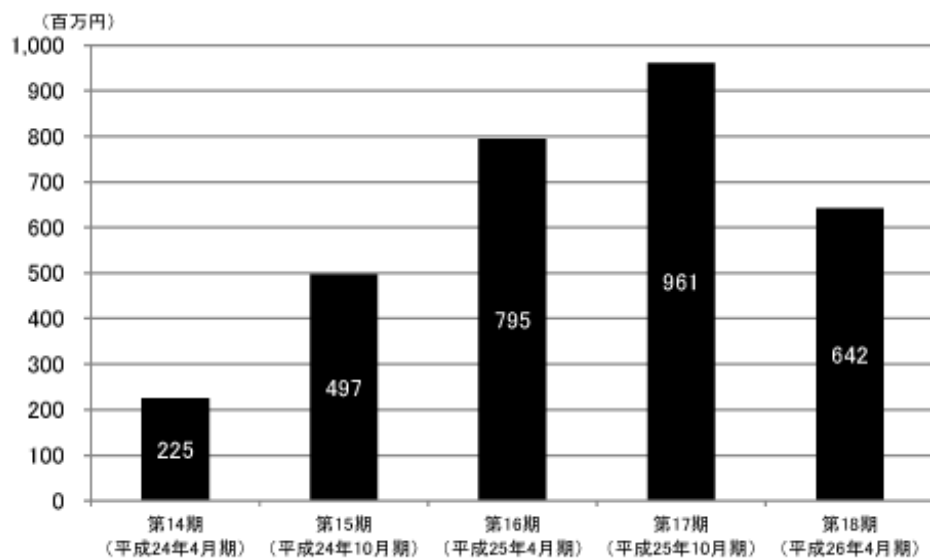
（注2） 第18期（平成26年4月期）に売却した3物件の売却益及び売却損の純額の合計を意味します。

<1口当たり分配金の実績>



（注） 物件売却等による分配金増加額は、不動産等売却損益並びに圧縮積立金の繰入額及び取崩額の合計額（圧縮積立金の繰入額については減算、取崩額については加算）を各期末発行済投資口数（第14期（平成24年4月期）286,550口、第15期（平成24年10月期）286,550口、第16期（平成25年4月期）286,550口、第17期（平成25年10月期）286,550口及び第18期（平成26年4月期）332,540口）で除した金額であり、円未満を切り捨てて記載しています。

<圧縮積立金残高(注)の推移>



(注) 圧縮積立金残高は、各期における貸借対照表の圧縮積立金の期末残高に、金銭の分配に係る計算書に記載した圧縮積立金繰入額を加算し、圧縮積立金取崩額を控除した金額であり、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2) 本投資法人の競争優位性

① 中規模オフィスビルにおける本投資法人の優位性

本投資法人は、中規模オフィスビルにおける競争優位性を確保するため、以下のような特徴を有しています。

(イ) 中規模オフィスビル運営管理における競争優位性

本投資法人は、資本市場から広く資金調達が可能でJ-REIT(注)の仕組みを活用して、東京経済圏の中規模オフィスビルを中心とした優良物件へ投資を行い、中規模オフィスビル運営における高い専門知識と幅広いネットワーク、ケネディクス・グループによる中規模オフィスビルにおけるアセットマネジメント (AM) 業務・プロパティマネジメント (PM) 業務の一体運営、規模の経済優位性を活用した投資及び運営戦略を推進し、テナント満足度の高い不動産サービスの提供及び安定的な投資主利益の確保を目指しています。AM業務・PM業務のグループ一体運営の詳細については、後記「(5) 本投資法人の今後の戦略 ②内部成長戦略(既存物件の運用戦略) (ロ) アセットマネジメント (AM) 業務・プロパティマネジメント (PM) 業務のケネディクス・グループの一体運営によるきめ細やかなオフィスサービスの提供」をご参照下さい。

(注) 株式会社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投資法人をいいます。以下同じです。

(ロ) 中規模オフィスビル売買市場における競争優位性

本投資法人は、物件取得に際し、PM業務についてケネディクス・グループによる一体運営を利用できる本資産運用会社の強みと豊富な運用実績に裏打ちされた経験及び知見を活かし、取得対象物件における土地、地域市場規模、テナント、賃貸借契約条件及び賃料水準、築年数、ビル仕様等の様々な要因に加え、実績のみならず取得後のリーシングも踏まえた独自の想定に基づく中長期的なキャッシュ・フローの安定性等を勘案して投資判断を行います。

中規模オフィスビル売買市場においては、不動産私募ファンド、外資系ファンド、一般事業法人等が主な競合相手となり昨今の不動産市況の活性化に伴って競争状況が高まっており、かかる環境下においては、物件売買に関する幅広い情報収集力及び収集した情報を実際の物件取得に結び付けるための問題解決力が競争優位性の確保には不可欠であると考えられます。

本投資法人は、9年間にわたる運用の中で培った豊富な物件取得実績及び安定した資金調達力が中規模オフィスビル売買市場における情報収集力・問題解決力の源泉(裏付け)であると考えています。本投資法人は、その資産規模が3,699億円(本書の日付現在)に到達しており中規模オフィスビルの投資運用実績を十分に有していること、また財務面での安定性も認識されるに至っていることを背景に、中規模オフィスビル売買市場において、他の競合相手と比較して物件売買に関する幅広い情報収集力・問題解決力を通じて競争優位性を有していると考えています。

また、将来の物件取得機会の確保及び期中収益の獲得のため、匿名組合出資等によるエクイティ出資や底地案件を含む多様な資産取得を実施しており、こうした取得手法の多様化によって、より幅広い情報を本投資法人が入手することで中規模オフィスビル売買市場における競争優位性の確保を図ります。

(ハ) 中規模オフィスビル賃貸市場における競争優位性

本投資法人が主として投資を行う中規模オフィスビルは、大規模オフィスビルに比べ、一般的にテナントの入替えが活発であり、賃料改定の機会も比較的頻繁であることから、マーケット賃料の動きを捕捉しやすいと考えています。また、中規模オフィスビルは、運営管理の内容や水準が物件所有者の属性等により大きく異なると考えられることから、本投資法人では、各物件のテナントを重要な「顧客」として位置付け、物件運営管理につきCS（Customer Satisfaction＝顧客満足度）の視点を導入し、ハード面及びソフト面の両面での改善を図っています。ハード面では、物件競争力の維持・向上を目的とした適切な機能更新と設備の改修を含む設備投資を継続的に行っています。また、十分な工事予算枠を確保して、リースアップをする上で必要な改修工事や適切なメンテナンス工事をはじめ、資産価値の維持・向上や収益の安定化を図るため、ポートフォリオ全体の減価償却費の範囲内で工事予算を適正配分し、設備・機器等の更新を行っています。ソフト面では、CS調査結果に基づき物件管理担当者のテナント対応の改善や、満足度の高い管理会社への変更を行うなど、更なる顧客満足度の向上のための対応を行っています。

また、本投資法人は、ポートフォリオの規模のメリットを最大限に活かし、建物管理会社の集約を行った上で現場に密着した運営管理を実現し、管理の質とサービス内容の更なる向上を図っています。例えば、物件毎に個別差が見られる仕様やサービス内容に関して一定の基準を設け、かかる基準に基づく運営管理による価値向上策を実施することにより、競争優位性を発揮できると考えています。

更に、本投資法人は、東日本大震災以降、テナントが物件選定の際に耐震性を重要視する傾向があると考えており、新耐震基準又は同等のスペックを有する物件のみを保有することとしています。

② 本投資法人のスポンサー会社が有するリソースの活用による競争優位性

スポンサー会社であるケネディクス株式会社は、日本の不動産市場において約1.2兆円（平成26年9月30日時点）の受託資産残高を有し、国内有数の受託資産残高を誇っており、幅広く強固な情報ネットワークを有しています。本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサー会社との間で、平成25年10月1日付で不動産情報提供等に関する覚書（その後の変更を含み、以下「サポートライン覚書」といいます。）を締結しています。このサポートライン覚書により、本資産運用会社は、スポンサー会社が取り扱う不動産等について、本資産運用会社以外の者に遅れることなく情報提供を受けることとなっています。本投資法人は、スポンサー会社が持つ不動産に関するリソースを有効に活用することにより、取得において競争優位性を発揮することができると考えています（注）。なお、サポートライン覚書の内容は、不動産のうちオフィスビルについて適用されます。

（注） スポンサー会社であるケネディクス株式会社は、平成26年10月30日付で、本投資法人と一部投資対象が重複するJ-REITであるプレミアム投資法人の資産運用を受託しているプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の発行済株式の一部（持株割合30%）を取得しています。なお、本投資法人及び本資産運用会社は、サポートライン覚書に基づき、ケネディクス株式会社が入手した不動産等の売却情報を、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提供を受けることができるため、かかる株式の取得に伴う本投資法人の物件取得機会への影響は、特段無いものと判断しています。

(3) 本募集の意義（インベストメント・ハイライト）

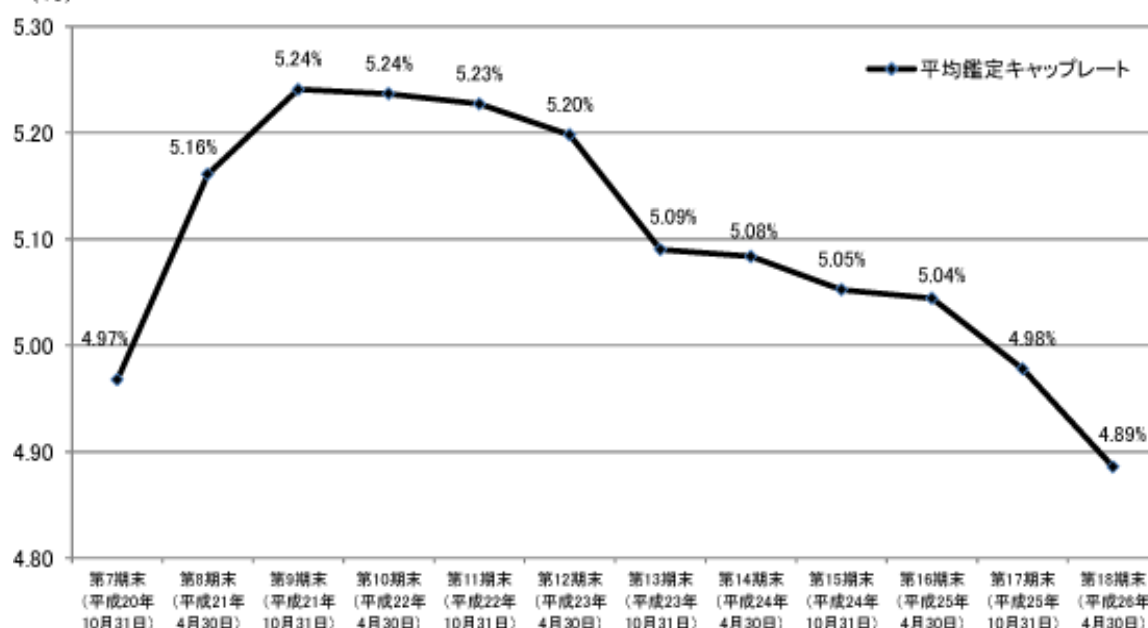
本投資法人は、本募集及び前記「(1) 事業の概況と運用の実績 ② 運用の実績 (ロ) 前回公募増資後の本投資法人の物件取得実績（予定を含む）及び売却実績 a. 前回公募増資後取得済資産及び取得予定資産」に記載の新規取得資産9物件の取得には、以下の意義があると考えています。

① 3期連続の公募増資に伴う物件取得を通じたポートフォリオの収益性及び投資主価値の継続的な向上

本投資法人が東京経済圏において第7期末（平成20年10月31日）から第18期末（平成26年4月30日）まで継続して保有しているオフィスビルの不動産鑑定評価書における平均鑑定キャップレート（注1）は、第8期（平成21年4月期）以降における不動産市況の悪化を受け上昇しましたが、第10期（平成22年4月期）においてその上昇にピークアウトの傾向が見られており、中規模オフィスビル市場は回復・上昇局面にあると考えられます。

本投資法人は、かかる回復・上昇局面にある中で、第17期（平成25年10月期）に3物件、第18期（平成26年4月期）に8物件、第19期（平成26年10月期）の前回公募増資時に3物件を、それぞれ取得時のポートフォリオ平均NOI利回り及びポートフォリオ平均償却後NOI利回り（注2）を上回る水準で取得しました。

＜東京経済圏における本投資法人の保有するオフィスビルの平均鑑定キャップレートの推移＞
（％）



(注1) 「平均鑑定キャップレート」は、本投資法人が東京経済圏において第7期末（平成20年10月31日）から第18期末（平成26年4月30日）まで継続して保有しているオフィスビル45物件につき、各期末毎に、各物件に係る不動産鑑定評価書における直接還元法還元利回りを取得価格で加重平均して算出したものであり、小数第3位以下を四捨五入して記載しています。

(注2) 後記「＜各種指標の推移＞」の注記をご参照下さい。

新規取得資産9物件の取得（予定）価格の合計38,244百万円は、鑑定評価額の合計40,830百万円に対して、2,586百万円下回る価格であることに加え、不動産鑑定評価書における鑑定NOIに基づいて算出した新規取得資産9物件の平均NOI利回り（注）は6.1%、平均償却後NOI利回り（注）は4.8%であり、前回公募増資後におけるポートフォリオ平均NOI利回り（注）4.5%、ポートフォリオ平均償却後NOI利回り（注）3.3%を上回る水準であることから、新規取得資産の取得によりポートフォリオの収益性が向上するものと、本投資法人は考えています。

(注) 後記「＜各種指標の推移＞」の注記をご参照下さい。

<新規取得資産の地域別収益性>

地域	物件名(注1)	鑑定NOI 利回り	鑑定NOI 利回り (地域別) (注2)	鑑定NOI 利回り (全物件) (注2)
都心5区	ビュレックス虎ノ門	5.0%	5.0%	6.1%
東京経済圏 (都心5区を除く)	トーセン池袋ビル*	5.6%	5.8%	
	アーバンスクエア横浜*	5.9%		
	横浜西口SIAビル	5.5%		
	新横浜214ビル	6.0%		
地方経済圏	広島駅前通マークビル*	7.6%	6.3%	
	千里ライフサイエンスセンタービル*	6.0%		
	KDX南本町ビル	5.9%		
	中外東京海上ビルディング (KDX桜通ビル)	6.9%		

(注1) *は前回公募増資後取得済資産です。

(注2) 「鑑定NOI利回り(地域別)」及び「鑑定NOI利回り(全物件)」は、それぞれ各物件の鑑定NOI利回りを各地域毎に又は新規取得資産全物件について取得(予定)価格に基づき加重平均した比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

また、本投資法人は1口当たりNAV(純資産価格)(注1)の向上を通じて投資主価値の向上を図っていきます。保有資産の鑑定評価額の上昇に加え、継続的な物件取得・入替え及び前回公募増資も寄与し、第17期末(平成25年10月31日)の1口当たりNAV(純資産価格)(注2)が437,000円であったのに対し、前回公募増資後の1口当たりNAV(純資産価格)(注3)は、454,000円となりました。本投資法人は、物件の入替え及び新規取得資産の取得を通じて更なる1口当たりNAV(純資産価格)の向上を目指します。

(注1) 1口当たりNAV(純資産価格)は、下記(注2)及び(注3)に記載のとおり、鑑定評価額を基礎として算出された金額を指しており、会計上の1口当たり純資産額とは異なります。

(注2) 第17期末の1口当たりNAV(純資産価格)は、第17期末(平成25年10月31日)現在の貸借対照表上の純資産額から第17期末時点の保有資産の減価償却累計額を控除した有形固定資産の帳簿価額及び無形固定資産の帳簿価額の合計額を減算後、第17期末時点の保有資産の鑑定評価額の合計額を加算し、第17期末後に支払われる分配金総額を控除した金額を第17期末時点の発行済投資口総数286,550口で除した金額について千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 前回公募増資後の1口当たりNAV(純資産価格)は、第18期末(平成26年4月30日)現在の貸借対照表上の純資産額から第18期末時点の保有資産の減価償却累計額を控除した有形固定資産の帳簿価額及び無形固定資産の帳簿価額の合計額を減算後、第18期末時点の保有資産の鑑定評価額の合計額を加算し、第18期末後に支払われる分配金総額を控除した金額に、前回公募増資(平成26年5月)及び前回第三者割当増資(平成26年6月)による出資総額増加額を加算し、前回公募増資時取得資産3物件の取得付随費用を含めた取得価格を減算し、当該3物件の取得時鑑定評価額の合計を加算した金額を、前回公募増資(平成26年5月)及び前回第三者割当増資(平成26年6月)後の発行済投資口総数355,010口で除した金額について千円未満を切り捨てて記載しています。

〈各種指標の推移〉

Asset	前回公募増資後	新規取得資産	本募集後
物件数 ^(注1)	90	+ 9	> 99
取得(予定)価格の合計 ^(注1)	3,465億円	+ 382億円	> 3,847億円
平均NOI利回り ^(注2)	4.5%	> 6.1%	> 4.6%
平均償却後NOI利回り ^(注3)	3.3%	> 4.8%	> 3.5%
稼働率 ^(注4)	94.5%	> 93.7%	> 94.4%
エンドテナント数 ^(注5)	1,036	> 176	> 1,212
上位10エンドテナント比率 ^(注6)	15.1%	➤➤➤➤➤➤➤➤➤➤	13.1%
Debt			
有利子負債比率(LTV) ^(注7)	46.3%	➤➤➤➤➤➤➤➤➤➤	44.3%
Equity			
1口当たりNAV	454,000円	➤➤➤➤➤➤➤➤➤➤	継続的向上を目指す

(注1) 「物件数」及び「取得(予定)価格の合計」は、各項目毎に下記に記載の物件について集計しています。なお、本募集後とは、本募集及び本件第三者割当の払込が完了し、すべての取得予定資産の取得を完了した時点を行います。以下同じです。

前回公募増資後：第18期末(平成26年4月30日)時点における本投資法人の保有物件(89物件)及び前回公募増資時取得資産3物件から、第19期売却済資産2物件(KDX南船場第1ビル及び日総第17ビルをいいます。以下同じです。)を除いた数

新規取得資産：新規取得資産9物件

本募集後：第18期末(平成26年4月30日)時点における本投資法人の保有物件及び前回公募増資時取得資産3物件並びに新規取得資産9物件から、第19期売却済資産2物件を除いた数

(注2) 「平均NOI利回り」は、以下の方法に基づき算出しています。

前回公募増資後：第18期末(平成26年4月30日)時点における本投資法人の保有物件(ただし、第19期売却済資産2物件を除きます。)に係る同期中の実績値に基づく賃貸NOI*(期中に取得した物件については、同期の賃貸NOI*を同期の運用日数全体に対する実運用日数の割合で除した値。以下本(注2)において同じです。)を年換算した額と前回公募増資時取得資産3物件に係る鑑定NOIの合計額を、取得価格の合計額で除して算出しています。

新規取得資産：新規取得資産の鑑定NOIの合計額を、取得(予定)価格の合計額で除して算出しています。

本募集後：第18期末(平成26年4月30日)時点における本投資法人の保有物件(ただし、第19期売却済資産2物件を除きます。)に係る同期中の実績値に基づく賃貸NOI*を年換算した額並びに前回公募増資時取得資産3物件及び新規取得資産に係る鑑定NOIの合計額を、取得(予定)価格の合計額で除して算出しています。

* 賃貸NOI=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+減価償却費

なお、固定資産税・都市計画税については、各欄に関して平成26年固定資産税等年額を用いて算出しています。一方、固定資産税・都市計画税の税賦課がない取得初年度の物件については、賦課があるものとして算出しています。また、減価償却費については、会計実績データに基づき算出しています。

(注3) 「平均償却後NOI利回り」は、年間NOIの合計額から、減価償却費の合計を控除し、取得(予定)価格の合計額で除して算出しています。

「年間NOI」は、以下の方法に基づき算出しています。

前回公募増資後：第18期末(平成26年4月30日)時点における本投資法人の保有物件(ただし、第19期売却済資産2物件を除きます。)に係る同期中の実績値に基づく賃貸NOI*(期中に取得した物件については、同期の賃貸NOI*を同期の運用日数全体に対する実運用日数の割合で除した値。以下本(注3)において同じです。)を年換算した額と前回公募増資時取得資産3物件に係る上記の鑑定NOIの合計額

新規取得資産：新規取得資産の鑑定NOIの合計額

本募集後：第18期末(平成26年4月30日)時点における本投資法人の保有物件(ただし、第19期売却済資産2物件を除きます。)に係る同期中の実績値に基づく賃貸NOI*を年換算した額と前回公募増資時取得資産3物件及び新規取得資産に係る鑑定NOIの合計額

* 賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費

なお、固定資産税・都市計画税については、各欄に関して平成26年固定資産税等年額を用いて算出しています。一方、固定資産税・都市計画税の賦課がない取得初年度の物件については、賦課があるものとして算出しています。また、減価償却費については、新規取得資産以外の資産については会計実績データに基づき、新規取得資産については不動産鑑定評価書に基づき算出しています。

(注4) 「稼働率」は、以下の方法に基づき算出しています。

前回公募増資後：第18期末（平成26年4月30日）時点における本投資法人の保有物件（ただし、第19期売却済資産2物件を除きます。）及び前回公募増資時取得資産3物件については、平成26年7月31日時点の賃貸面積合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた稼働率を記載しています。

新規取得資産：新規取得資産の賃貸面積合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた稼働率を記載しています。ただし、ビュレックス虎ノ門及び中外東京海上ビルディング（KDX桜通ビル）以外の新規取得資産については平成26年7月31日時点の賃貸面積を、ビュレックス虎ノ門については、本書の日付で、株式会社スペースデザインに対して賃料固定型マスターリースによって停止条件成就日（平成26年12月3日予定）より当該物件を一括して賃貸する停止条件付定期建物賃貸借契約を締結しているため、当該停止条件付定期建物賃貸借契約記載の賃貸面積を前提に稼働率を算出しています。また、中外東京海上ビルディング（KDX桜通ビル）については、平成26年7月31日時点において賃貸に供されていた部分に係る賃貸面積と、同日時点で当時の所有者が自己使用していた部分でその後賃貸に供された部分の平成26年9月1日時点での賃貸面積の合計を用いて稼働率を算出しています。

本募集後：第18期末（平成26年4月30日）時点における本投資法人の保有物件（ただし、第19期売却済資産2物件を除きます。）及び前回公募増資時取得資産3物件及び新規取得資産の平成26年7月31日時点の賃貸面積合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた稼働率を記載しています（ただし、ビュレックス虎ノ門及び中外東京海上ビルディング（KDX桜通ビル）については、上記「新規取得資産」記載の賃貸面積を用いています。）。

(注5) 「エンドテナント数」は、(注1)に記載の「物件数」の集計の対象となる物件のうち、ビュレックス虎ノ門及び中外東京海上ビルディング（KDX桜通ビル）以外の物件については平成26年7月31日時点のテナント数を合計して記載しています。新規取得資産のビュレックス虎ノ門ビルについては、本書の日付で、株式会社スペースデザインに対して賃料固定型マスターリースによって停止条件成就日（平成26年12月3日予定）より当該物件を一括して賃貸する停止条件付定期建物賃貸借契約を締結しているため、エンドテナント数を1として計算しています。同じく、中外東京海上ビルディング（KDX桜通ビル）については、平成26年7月31日時点において賃貸に供されていた部分に係るテナント数と、同日時点で当時の所有者が自己使用していた部分でその後賃貸に供された部分の平成26年9月1日時点のテナント数を合計した数に基づき算出しています。なお、エンドテナント数については、いずれも、同一のエンドテナントが複数の物件を賃借し又は同一物件について複数の賃貸借契約を締結している場合若しくは複数のフロア、区画を利用している場合については、テナント名を基準に名寄せを行い、当該エンドテナント数を1として計算しています。また、同一のエンドテナントが前回公募増資後保有物件及び新規取得資産の双方に入居している場合、前回公募増資後のエンドテナントとして計算しています。以下同じです。

(注6) 「上位10エンドテナント比率」は、以下の方法に基づき算出しています。

前回公募増資後：第18期末（平成26年4月30日）時点における本投資法人の保有物件（ただし、第19期売却済資産2物件を除きます。）及び前回公募増資時取得資産3物件についての平成26年7月31日時点のエンドテナントの賃貸面積を用いて、「上位10エンドテナント賃貸面積の合計÷ポートフォリオ（オフィスビル、住宅、都市型商業施設及びその他）全体の賃貸面積」の計算式により算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

本募集後：本募集後に本投資法人が保有する99物件についての平成26年7月31日時点のエンドテナントの賃貸面積（ただし、ビュレックス虎ノ門については本書の日付において締結した、株式会社スペースデザインとの間の停止条件付定期建物賃貸借契約記載の賃貸面積、中外東京海上ビルディング（KDX桜通ビル）については、平成26年7月31日時点において賃貸に供されていた部分に係る賃貸面積と、同日時点で当時の所有者が自己使用していた部分でその後賃貸に供された部分の平成26年9月1日時点での賃貸面積の合計）を用いて、「上位10エンドテナント賃貸面積の合計÷ポートフォリオ（オフィスビル、住宅、都市型商業施設及びその他）全体の賃貸面積」の計算式により算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

なお、上位10エンドテナントの賃貸面積の詳細については、後記「(5) 本投資法人の今後の戦略 ② 内部成長戦略（既存物件の運用戦略）（二）運用物件数の増加及びテナントの分散による安定的な運用」をご参照下さい。以下同じです。

(注7) 「有利子負債比率（LTV）」については、後記「③ 有利子負債比率（LTV）の低下による財務基盤の安定性の強化と物件取得余力の創出 <有利子負債比率（LTV）の推移>」の注記をご参照下さい。

(注8) 取得（予定）価格の合計は億円未満の部分を切り捨てて、平均NOI利回り、平均償却後NOI利回り及び稼働率は小数第2位を四捨五入して、それぞれ記載しています。

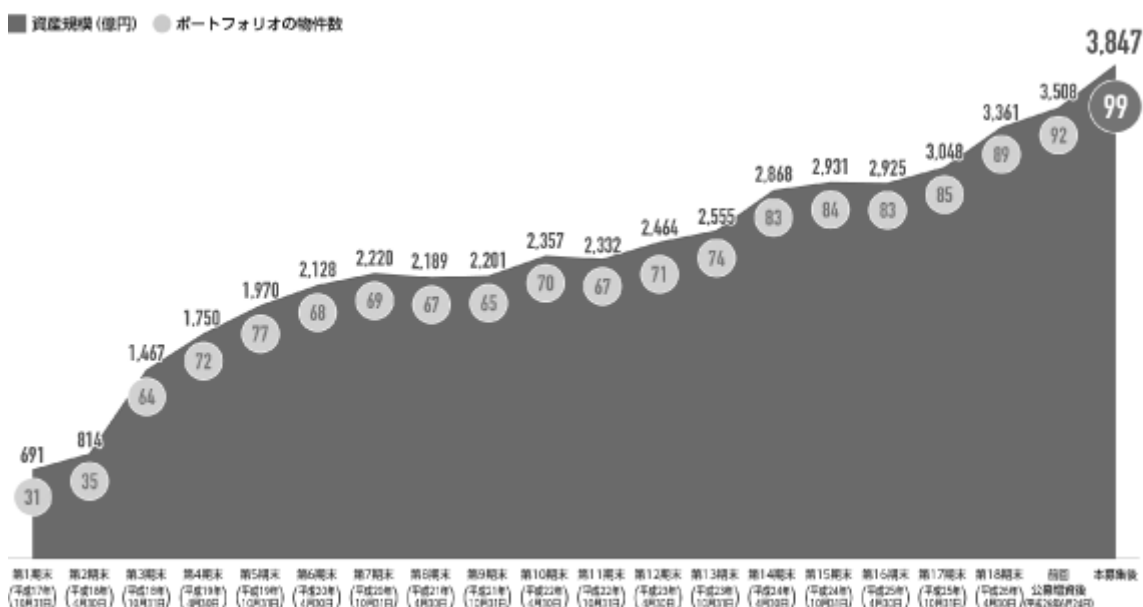
本投資法人は、前記「(1) 事業の概況と運用の実績 ② 運用の実績 (ロ) 前回公募増資後の本投資法人の物件取得実績（予定を含む）及び売却実績」に記載のとおり、不動産市況が活発化しているタイミングを捉え、ポートフォリオの中でも収益性に劣る物件を売却してきています。本投資法人は、物件の取得と併せて物件を売却することによりポートフォリオの入替えを行うことが、ポートフォリオの収益性の向上に寄与するものと考えています。

② 資産規模の拡大による安定性の向上及び規模のメリット活用の更なる推進

本投資法人は、東京経済圏の中規模オフィスビルを中心とした優良物件に投資し、資産規模の拡大とポートフォリオの分散をより高めることにより、安定性の高いポートフォリオの構築を目指しています。前回公募増資時の物件取得に加え、その後物件取得余力を活かして本募集前までに4物件（取得価格の合計234億円）を取得しており、取得実績を積み上げています。かかる継続的な物件取得により、本募集後においては、本投資法人の保有する物件数が99物件、取得（予定）価格の合計3,847億円でまで拡大する予定であり、そのうちオフィスビルは93物件、取得（予定）価格の合計3,525億円となります。また、中規模オフィスビル（取得（予定）価格の合計3,253億円）のポートフォリオに占める投資比率が84.5%、オフィスビルへの投資比率（取得（予定）価格ベース）が91.6%となり、オフィスビルへの投資のうち東京経済圏への投資比率（取得（予定）価格ベース）は78.9%となる予定です。

本投資法人は、引き続き中規模オフィスビルに80%以上を投資することを目標とするほか、大規模オフィスを含む代替オフィス等についても20%以下の範囲で取得していくことを目標とすることで、ポートフォリオの収益の安定化を目指します。また、本投資法人は、一定程度の資産を地方経済圏に保有することが安定性の高いポートフォリオの構築に寄与すると考えており、地方経済圏に立地する中規模オフィスビルの中でも立地条件、テナント構成等の面で優良と考えられる物件については、限定的に投資を検討します。

<上場来の資産規模及び物件数の推移>

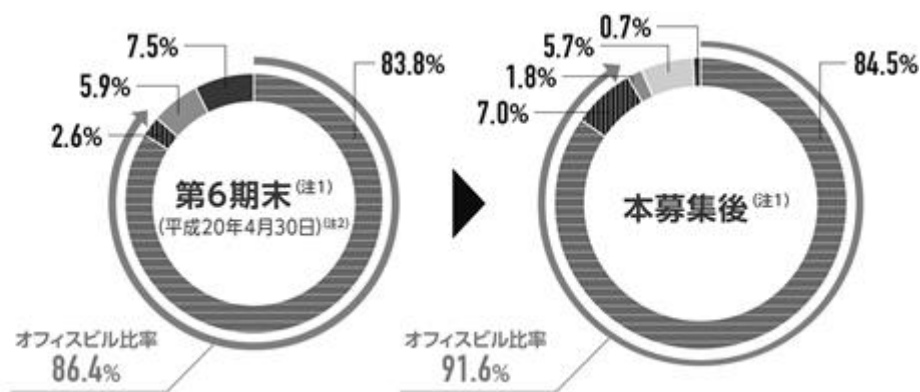


- (注1) 資産規模及びポートフォリオの物件数は、各期末時点、前回公募増資後又は本募集後において本投資法人が保有する各資産の取得（予定）価格及び物件数の合計を示し、億円未満を切り捨てて記載しており、優先出資証券及び匿名組合出資持分並びにその取得価格を含みません。
- (注2) KDX名古屋栄ビルは、土地と建物の取得時期が異なりますが、土地を取得した第6期（平成20年4月期）に物件数を1として計上し、建物を取得した第9期（平成21年10月期）には物件数として計上していません。また、当該物件に係る資産規模においては、それぞれの取得時期に土地と建物の取得価格をそれぞれ計上しています。
- (注3) KDX新横浜381ビルは、既存棟と増築棟の取得時期が異なりますが、既存棟を取得した第6期（平成20年4月期）と増築棟を取得した第10期（平成22年4月期）に、それぞれ物件数を1ずつ計上しています。また、当該物件に係る資産規模においては、それぞれの取得時期に既存棟と増築棟の取得価格をそれぞれ計上しています。なお、当該物件は、第11期末（平成22年10月31日）より既存棟と増築棟で一体運用を開始しているため、第11期末より両者を合わせて物件数を1として計上しています。
- (注4) KDX新橋ビルについては、既存保有分を取得した第3期（平成18年10月期）以降は、既存保有分について物件数を1として計上し、追加取得分を取得した第18期（平成26年4月期）以降は、既存保有分と追加取得分を合わせて物件数を1として計上しています。また、当該物件に係る資産規模においては、それぞれの取得時期に既存保有分と追加取得分の取得価格をそれぞれ計上しています。

<用途別投資比率>

用途別投資比率
(取得(予定)価格ベース)

- オフィスビル(中規模)
- オフィスビル(その他)
- 住宅
- 都市型商業施設
- その他



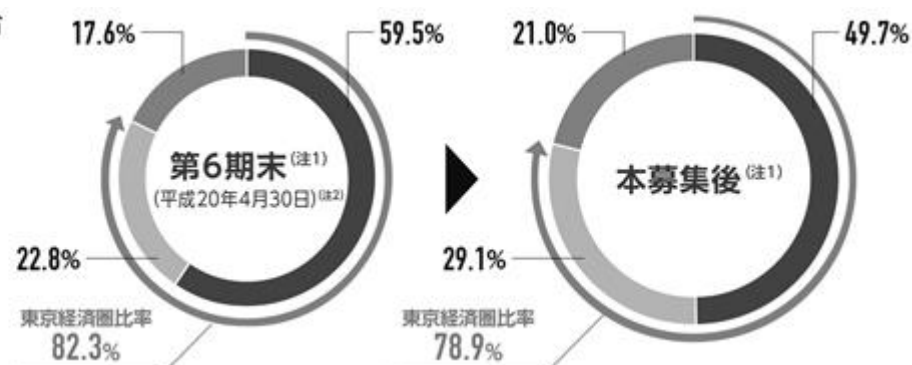
(注1) 各時点における取得(予定)価格の合計に対する用途別資産合計の取得(予定)価格比率です(小数第2位以下切捨て)。

(注2) 第6期(平成20年4月期)中における本投資法人の総合型からオフィスビル中心型への投資方針変更に伴い、本投資法人はオフィスビルを中心としたポートフォリオ構築に向けた資産の入替を行っています。

<オフィスビルの地域別投資割合>

オフィスビルの地域別投資割合
(取得(予定)価格ベース)

- 都心5区
- 東京経済圏(都心5区を除く)
- 地方経済圏



(注1) 各時点における取得(予定)価格の合計に対する地域別資産合計の取得(予定)価格比率です(小数第2位以下切捨て)。

(注2) 第6期(平成20年4月期)中における本投資法人の総合型からオフィスビル中心型への投資方針変更に伴い、本投資法人はオフィスビルを中心としたポートフォリオ構築に向けた資産の入替を行っています。

本投資法人は、3期連続の公募増資となる本募集により取得予定資産5物件(取得予定価格の合計148億円)を取得し、資産規模を3,847億円に拡大することで、更なる規模のメリットを活かした物件管理費用の削減や、一括発注等による設備・機器等のコスト削減が期待できると考えています。

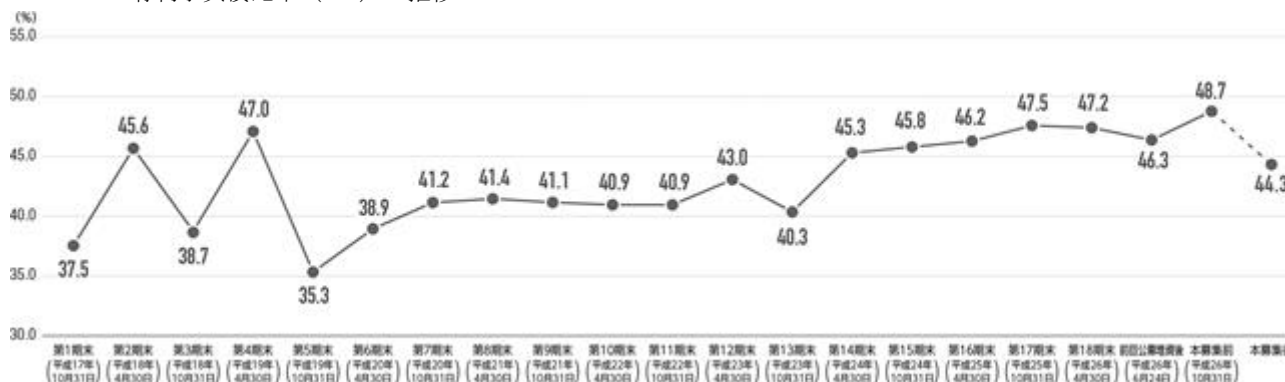
また、テナント分散の面では、エンドテナント数が、前回公募増資後の1,036から本募集後には1,212へ増加することから、キャッシュ・フロー及びポートフォリオの安定性の向上が図られる見通しです。なお、本募集後における上位10エンドテナント比率は、13.1%です。

③ 有利子負債比率（LTV）（注1）の低下による財務基盤の安定性の強化と物件取得余力の創出

本投資法人の有利子負債比率（LTV）は、第18期末（平成26年4月30日）時点の47.2%（注1）から前回公募増資後には46.3%（注2）へと低下し、本投資法人による物件取得余力が創出されました。その後、前記「(1) 事業の概況と運用の実績 ② 運用の実績 (ロ) 前回公募増資後の本投資法人の物件取得実績（予定を含む）及び売却実績 a. 前回公募増資後取得済資産及び取得予定資産」に記載の4物件（広島駅前通マークビル（取得価格13.0億円）、トーセン池袋ビル（取得価格19.3億円）、千里ライフサイエンスセンタービル（取得価格130.0億円）及びアーバンスクエア横浜（取得価格72.1億円））を借入金（借入総額176.5億円）及び手元資金により取得し、本投資法人の有利子負債比率（LTV）は平成26年10月31日時点で48.7%（注3）となっています。

本募集後においては、有利子負債比率（LTV）が44.3%（注4）へと低下し、財務基盤の安定性の強化と一定程度の物件取得余力の創出を見込んでいます。本投資法人は、この物件取得余力を活かして、本募集後においても競争力のある物件を機動的に取得することにより、更なる外部成長を図る方針です。

<有利子負債比率（LTV）の推移>



(注1) 「有利子負債比率（LTV）」は、以下の計算式（百万円未満切捨て）により求め、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

$$\text{有利子負債比率 (LTV)} = \text{有利子負債の総額} \div \text{総資産} \times 100$$

(注2) 前回公募増資後（平成26年6月24日）における有利子負債比率（LTV）は、以下の計算式により求めています。

$$\text{前回公募増資後における有利子負債比率 (LTV)} =$$

$$\frac{\text{前回公募増資後における有利子負債の総額} 170,246 \text{百万円}}{\text{前回公募増資後における総資産 (暫定値)} 368,038 \text{百万円}} \times 100$$

$$\text{前回公募増資後における有利子負債の総額} =$$

$$\text{第18期末 (平成26年4月30日) 現在の有利子負債の総額} 167,746 \text{百万円} + \text{第19期 (平成26年10月期) 初から前回公募増資後までの有利子負債の純増額} 2,500 \text{百万円}$$

$$\text{前回公募増資後における総資産 (暫定値)} =$$

$$\text{第18期末 (平成26年4月30日) 現在の総資産額} 355,167 \text{百万円} + \text{前回公募増資の調達額 (前回公募増資の発行価額の総額} + \text{前回第三者割当増資による発行価額の総額)} 10,370 \text{百万円} + \text{第19期 (平成26年10月期) 初から前回公募増資後までの有利子負債の純増額} 2,500 \text{百万円}$$

上記の前回公募増資後における総資産は、上記の計算方法により算出した暫定値であり、同日時点において決算を行ったとした場合の総資産の額とは必ずしも一致しません。以下同じです。

(注3) 本募集前（平成26年10月31日）における有利子負債比率（LTV）は、以下の計算式により求めています。

$$\text{本募集前における有利子負債比率 (LTV)} =$$

$$\frac{\text{本募集前における有利子負債の総額} 187,685 \text{百万円}}{\text{本募集前における総資産 (暫定値)} 385,632 \text{百万円}} \times 100$$

$$\text{本募集前における有利子負債の総額} =$$

$$\text{前回公募増資後における有利子負債の総額} 170,246 \text{百万円} + \text{前回公募増資後から本募集前までの有利子負債の純増額} 17,438 \text{百万円}$$

$$\text{本募集前における総資産 (暫定値)} =$$

$$\text{前回公募増資後における総資産 (暫定値)} 368,038 \text{百万円} + \text{前回公募増資後から本募集前までの有利子負債の純増額} 17,438 \text{百万円} - \text{前回公募増資後から本募集前までの物件の売却等による総資産の減少見込額} 1,438 \text{百万円} + \text{千里プロパティー特定目的会社からの利益配当見込額 (注5)} 1,593 \text{百万円}$$

(注4) 本募集後における有利子負債比率（LTV）は、以下の計算式により求めています。

本募集後における有利子負債比率（LTV）＝

本募集後における有利子負債の総額見込額178,268百万円÷本募集後における総資産見込額402,304百万円×100

本募集後における有利子負債の総額見込額＝

本募集前における有利子負債の総額187,685百万円－既存借入金の一部返済見込額9,417百万円

本募集後における総資産見込額＝

本募集前における総資産（暫定値）385,632百万円＋エクイティ調達額（本募集による発行価額の総額見込額＋本件第三者割当による発行価額の総額見込額）26,089百万円－既存借入金の一部返済見込額9,417百万円

上記既存借入金の一部返済見込額は、実際のエクイティ調達額により変動する可能性があります。

また、本件第三者割当により調達する額は、手元資金とする予定です。

上記においては、本募集による発行価額の総額として24,943百万円、本件第三者割当による発行価額の総額として1,145百万円を見込んでいます（平成26年10月29日現在の株式会社東京証券取引所における終値556,000円を基準として、発行価額を本投資口1口当たり523,096円と仮定して算出したものです。また、本募集のうち、海外募集については、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利がすべて行使されることを前提としており、本件第三者割当については、払込金額の全額について野村証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。）。したがって、本募集若しくは本件第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、海外募集における海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の全部若しくは一部が行使されないこととなった場合又は本件第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、エクイティ調達額は上記よりも減少することとなり、また、既存借入金の一部返済額も減少する可能性があり、実際の有利子負債比率（LTV）は上記の数値よりも高くなります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、エクイティ調達額は上記よりも増加することになり、また、既存借入金の一部返済額も増加する可能性があり、実際の有利子負債比率（LTV）は上記の数値よりも低くなります。

(注5) 千里プロパティ－特定目的会社の優先出資証券に係る最終利益配当の見込額を記載しています。

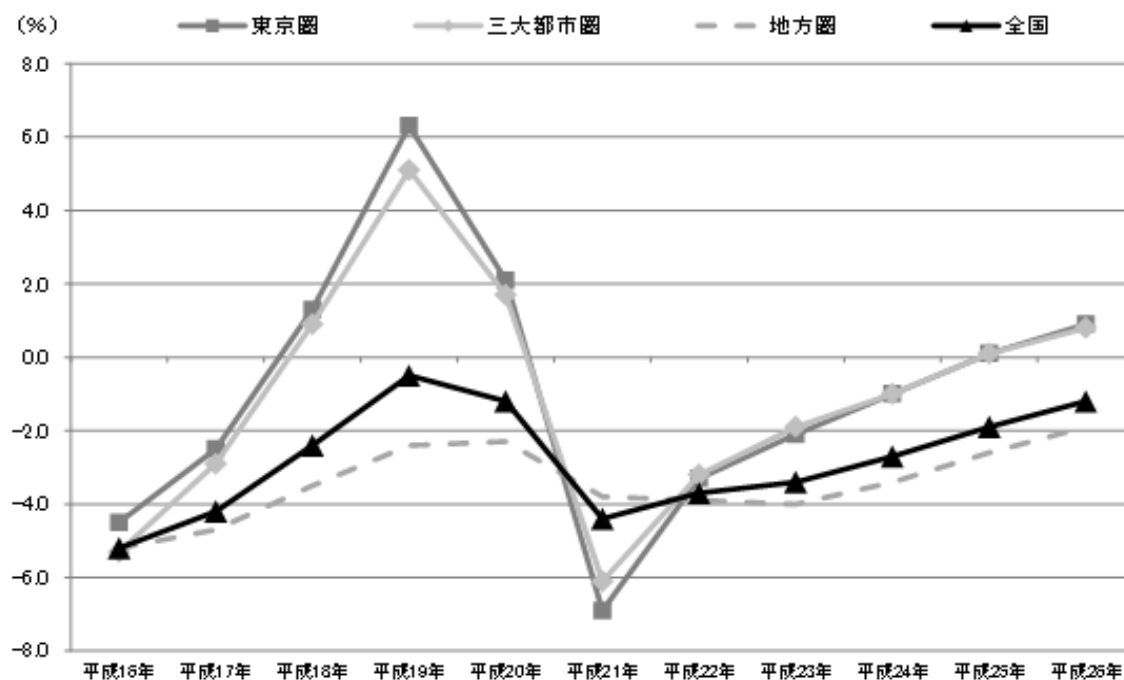
(4) 投資環境

① 不動産市場の動向及び金融政策の影響

以下の「平成26年基準地価（全用途、前年比変動率）」に記載のとおり、三大都市圏の地価は全用途平均で上昇率が拡大し、上昇局面に転じており、本投資法人が重点的に投資する東京圏(注)については、商業地の上昇率が最も高く、地価の回復傾向が顕著なほか、住宅地についても平成20年以来6年ぶりに上昇に転じるなど、地価回復の裾野が広がってきています。また、以下「東京圏高度利用地地価動向（地区数ベース）」に記載のとおり、東京圏の高度利用地の地価については上昇地点数の増加が顕著になる一方、下落地点数がなくなりつつあることから、本投資法人は、東京圏における不動産市場について上昇局面にあると考えています。

(注) 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県及び茨城県をいいます。以下同じです。

<平成26年基準地価（全用途、前年比変動率）>



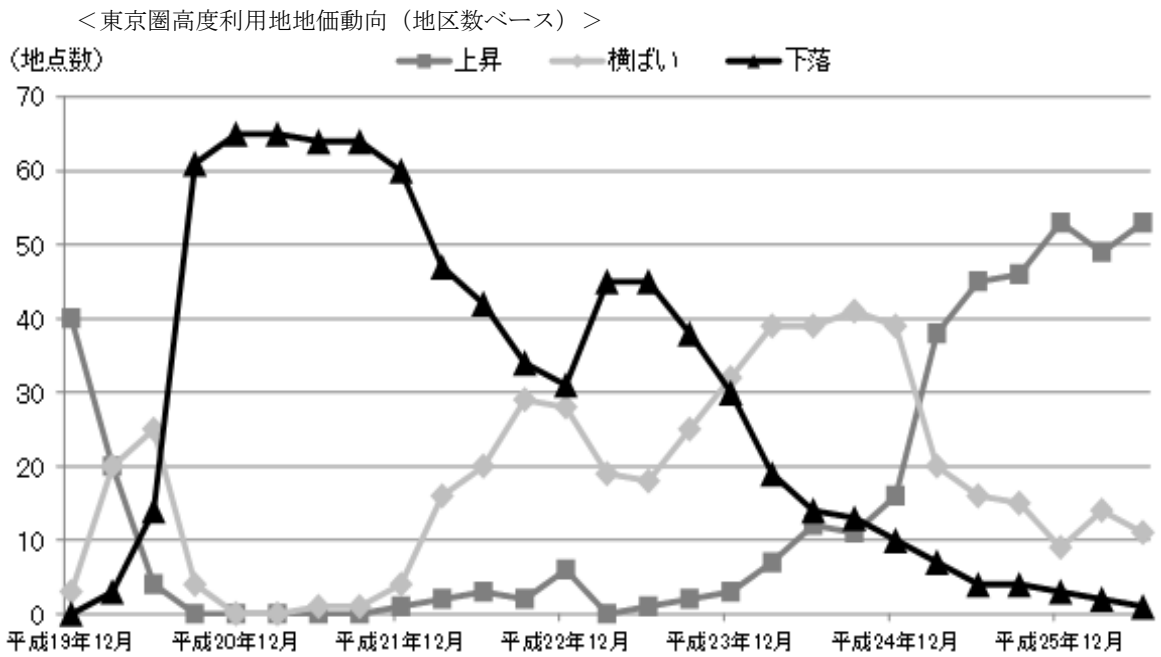
(出所) 国土交通省土地・建設産業局地価調査課

(注) 「三大都市圏」とは、東京圏、大阪圏及び名古屋圏をいいます。

「大阪圏」とは、京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県をいいます。

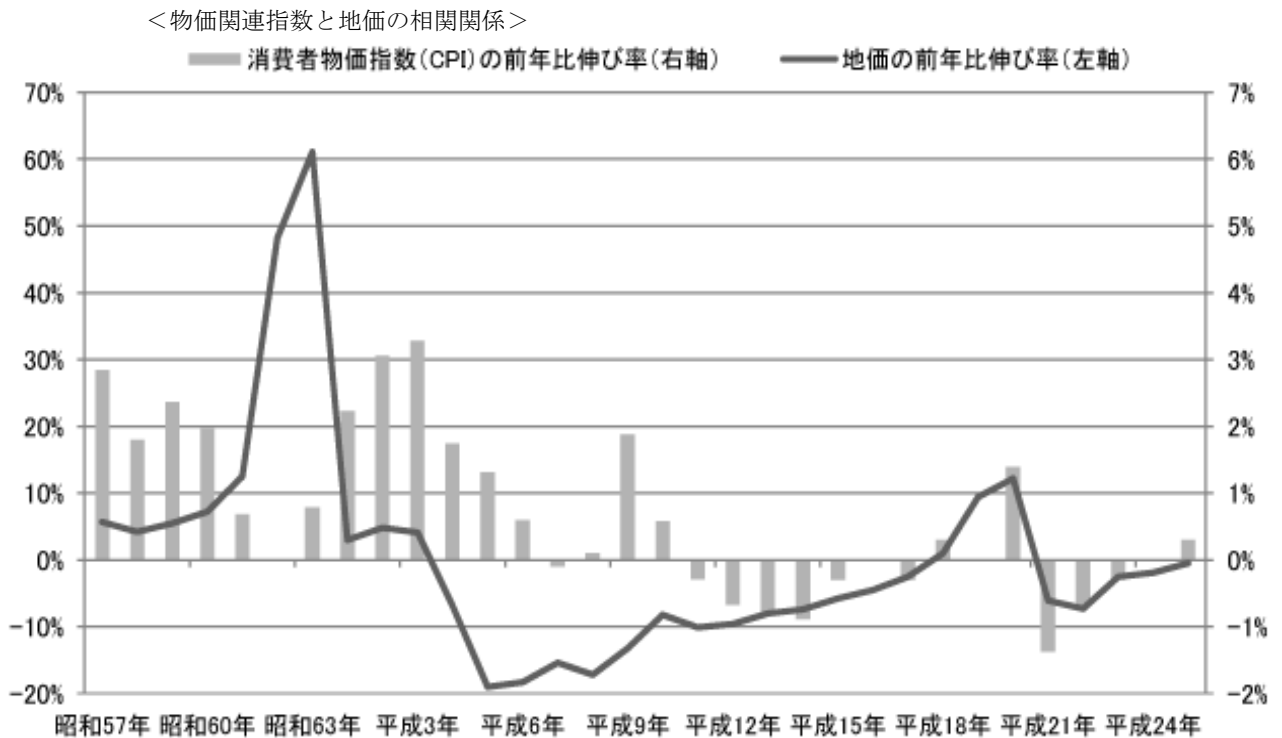
「名古屋圏」とは、愛知県をいいます。

「地方圏」とは、三大都市圏を除く地域をいいます。



(出所) 国土交通省「主要都市の高度利用地地価動向報告（地価LOOKレポート）」

また、本投資法人は、デフレ経済克服のため2%のインフレターゲットを設定した、日本銀行による大胆な金融緩和等を契機とした将来的な物価上昇による、賃料収入増加及び資産価値増大への期待感が高まっていると考えています。



(出所) 国土交通省「地価公示」
総務省「消費者物価指数 (CPI)」

② 中規模オフィスビル市場の特徴と魅力

本投資法人が重点的に投資する中規模オフィスビルは、建物規模による投資基準「延床面積1,000㎡以上、基準階専有面積150㎡以上」に相当する物件であり、都心5区における本投資法人の保有物件では延床面積500坪から3,000坪の物件が大半を占めます。また、入居対象テナントの典型的な例としては、30名程度の企業で1フロアの専有面積100坪から150坪前後を利用する企業と考えており、大規模オフィスビル及び他用途の投資対象にはない以下の特徴と魅力があると考えています。

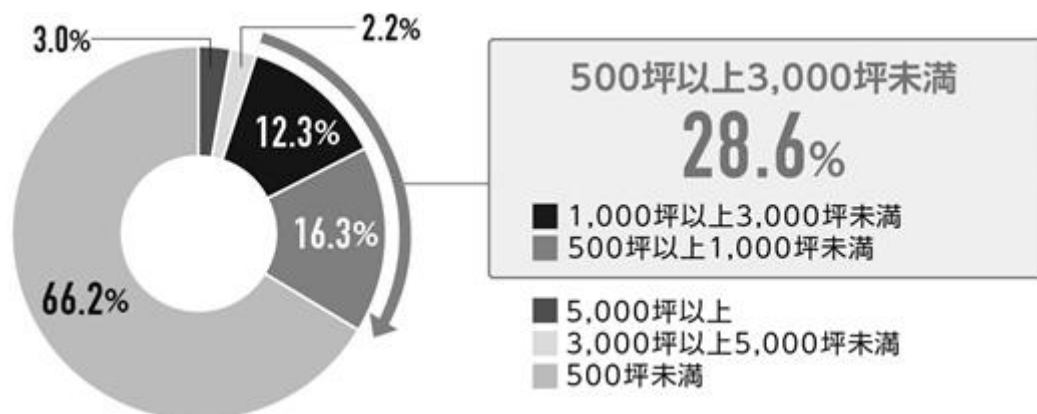
(イ) 豊富な物件数

中規模オフィスビルは、大規模オフィスビルに比べ物件数が非常に多いことが特徴であり、本投資法人が主な投資対象とする範囲に含まれる延床面積500坪以上3,000坪未満の一般的な中規模の賃貸オフィスビル数は、都心5区における賃貸オフィスビル数全体の28.6%（棟数ベース）を占めると推計されます。

このことから、本投資法人は、東京のオフィスビル市場において、これらの中規模の賃貸オフィスビルは、潜在的な売買対象物件が相当数存在する、すなわち投資機会が豊富なアセットクラスと考えています。

また、中規模の賃貸オフィスビルは、前記「(2) 本投資法人の競争優位性 ① 中規模オフィスビルにおける本投資法人の優位性 (ハ) 中規模オフィスビル賃貸市場における競争優位性」に記載のとおり、運営管理の内容や水準が物件所有者の属性等により大きく異なり、グレード面や運営面で多種多様なタイプが存在するアセットクラスと考えています。本投資法人は、マルチパイプライン（複数のパイプライン）を背景に、数多くの物件の中から投資対象として優良な物件を選別することができるものと考えています。マルチパイプラインの詳細については、後記「(5) 本投資法人の今後の戦略 ① 外部成長戦略（新規物件の取得戦略） (ハ) マルチパイプライン構築による継続的な物件取得機会の確保」をご参照下さい。

<都心5区における建物規模（延床面積）別賃貸オフィスビルの割合（棟数ベース）>



（平成23年3月現在）

- (出所) 本資産運用会社の依頼に基づくシービーアールイー株式会社「中規模オフィスビルマーケット動向調査（平成23年5月）」を基に、本資産運用会社が作成。
- (注1) 上記データは、都心5区に所在する賃貸オフィスビルのうち、シービーアールイー株式会社が調査対象として捕捉する賃貸オフィスビルにおける割合であり、都心5区におけるすべての賃貸オフィスビルを網羅するものではありません。
- (注2) シービーアールイー株式会社は、昭和45年に生駒商事株式会社として設立され、資本提携や株主変更を経て現在では米国CBRE社の日本法人となっている会社であり、国内企業及び外資系企業を対象とした事業用総合不動産サービスを展開しています。

(ロ) 高い流動性

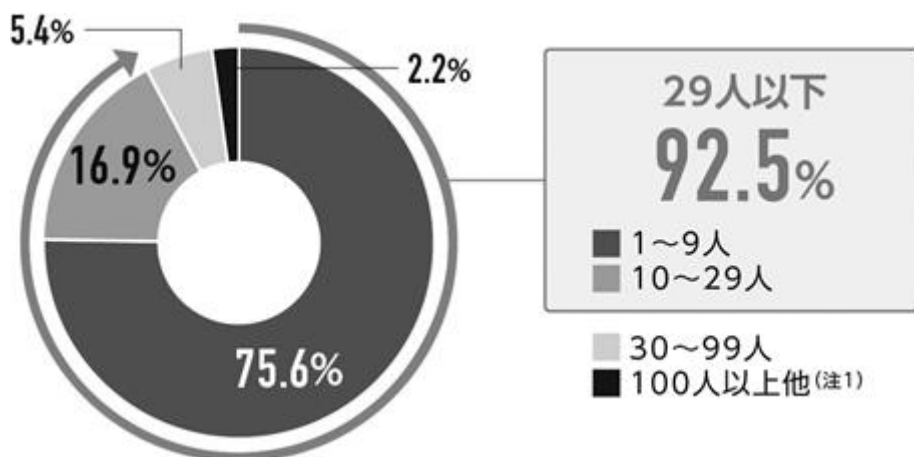
本投資法人は、物件数が多い中規模オフィスビルについて、物件の売買価格が10億円から100億円程度水準であることから、大規模オフィスビルに比べ取引参加者が多く、相対的に売買が活発であるため流動性が高いと考えており、そのため、取得時期と売却時期を見極めつつ、柔軟かつ機動的に投資戦略を立てることが可能であると考えています。本投資法人は、平成24年12月1日から平成26年11月30日までの直近2年間に24物件取得し（取得予定資産を含みます。）、その平均取得（予定）価格（注）は43億円です。また、本投資法人は、同期間において7物件売却し、その平均売却価格は15億円です。

（注） 平均取得（予定）価格は取得予定資産の取得予定価格を含めて計算しています。本書の日付現在、本募集による取得予定資産の取得を除いて、物件の新たな取得・売却は予定されておらず、本書の日付以降において、物件の新たな取得・売却が行われないことを前提としています。

(ハ) 豊富なテナント層

本投資法人は、中規模オフィスビルの対象となるテナントについて、東京都における事業所の92.5%（件数ベース）が従業員29名以下という東京都の調査結果が示すとおり、潜在層も含めテナント層が厚いと捉えており、物件の競争力次第でテナントの獲得ができ、比較的安定した賃料収入が見込めると考えています。

<従業員規模別事業所の割合：東京都（件数ベース）>



（出所） 東京都総務局統計部「平成24年経済センサス活動調査報告（産業横断的集計 東京都概況（平成26年6月25日現在）」を基に、本資産運用会社が作成。

（注1） 出向・派遣従業員のみ事業所数2,734件（0.4%）を含みます。

（注2） 比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

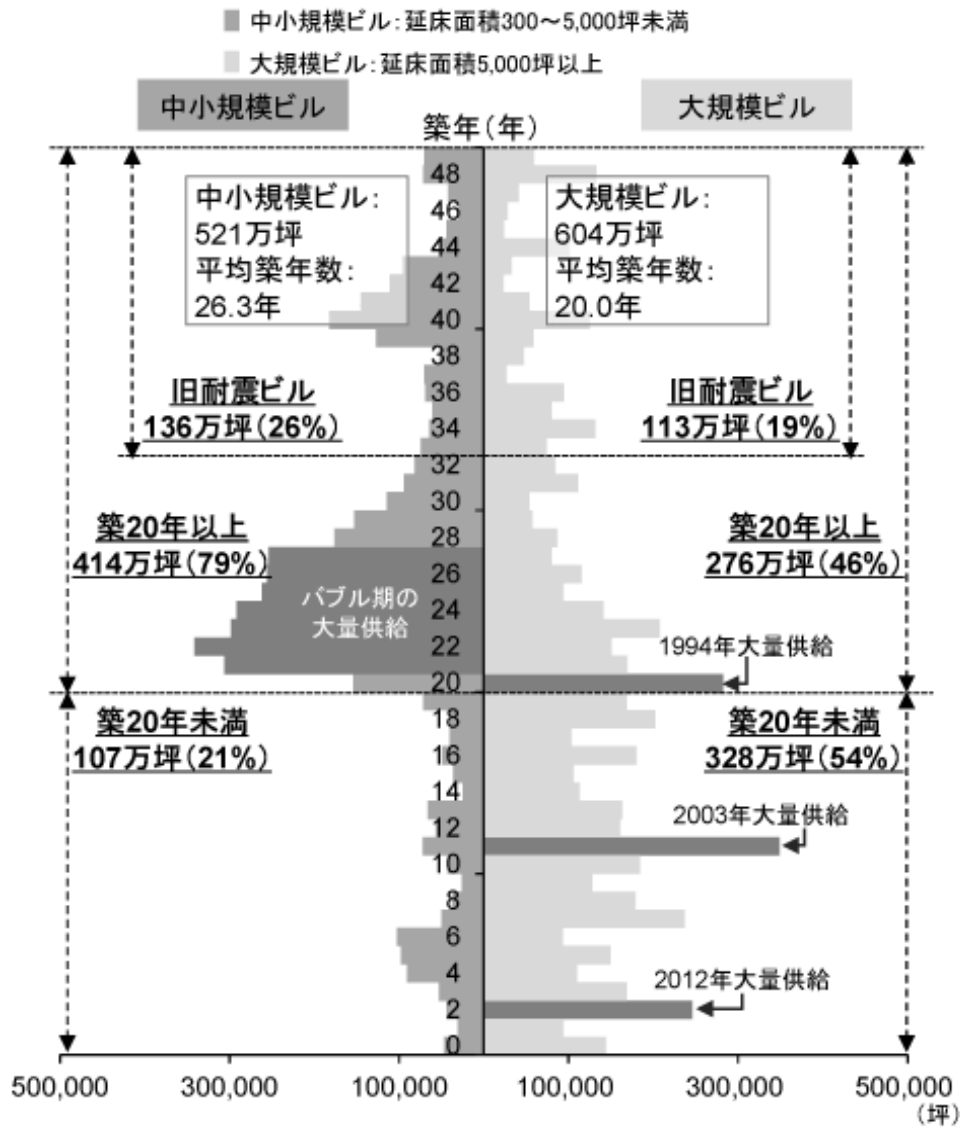
(二) 良好な賃貸需給環境

東京23区においては、中小規模ビル(注1)は大規模ビル(注1)と比較し、ビル全体のストック量に占める旧耐震ビル(注2)の比率が高く（中小規模ビル：26%、大規模ビル：19%）、また築20年以上のビルの比率が高い（中小規模ビル：79%、大規模ビル：46%）傾向があります。その意味で、中小規模ビルの過去20年間の新規供給は大規模ビルと比較して限定的であると、本投資法人は考えています。本投資法人は、新耐震基準又は同等のスペックを有するビルに投資した上で適切な物件管理や運営を行うとともに、時宜を捉えた設備更新を適切に行うことにより、中小規模ビルの賃貸市場におけるテナント競争力の確保が可能であると考えています。

（注1） 「中小規模ビル」とは延床面積300坪以上5,000坪未満のオフィスビルをいい、「大規模ビル」とは延床面積5,000坪以上のオフィスビルをいいます。

（注2） 「旧耐震ビル」とは、[昭和56年改正前の建設基準法に基づく耐震基準に基づき設計・施工されたビル]をいいます。

<東京23区規模別・築年別オフィスストック「オフィスピラミッド」(賃貸面積ベース)>

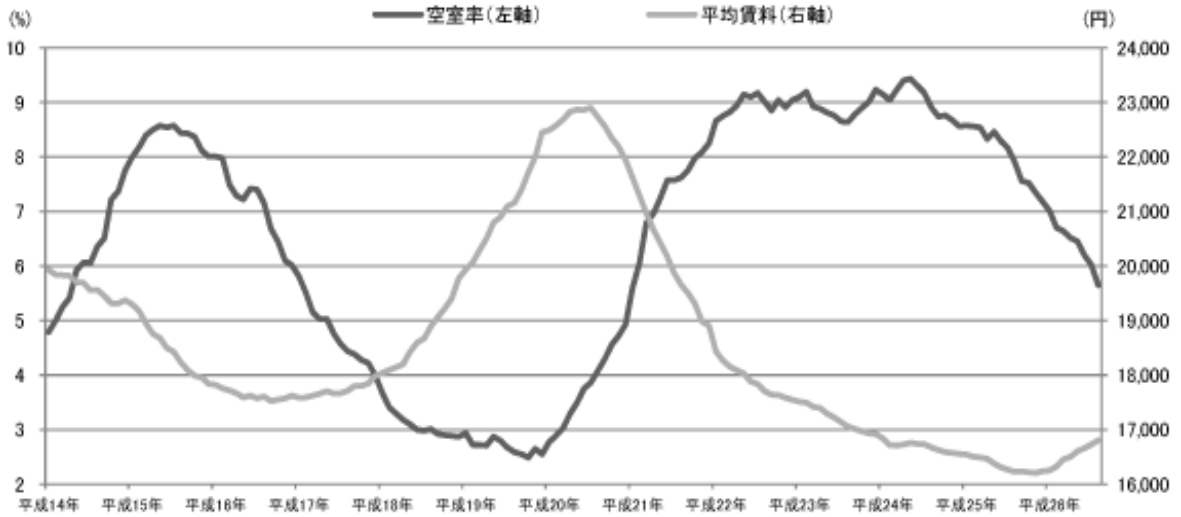


(出所) 株式会社ザイマックス不動産総合研究所「オフィスピラミッド2014」(平成26年4月17日)を基に、本資産運用会社が作成。

③ オフィスビル賃貸市場について

オフィスビル賃貸市場においては、東京都心部における大規模オフィスビルの大量供給が一巡し、空室率が改善基調にある中、賃料の上昇の兆候が見られます。足元の動きとしては、三鬼商事株式会社が平成26年10月に発表した東京ビジネス地区（都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）の同年9月30日時点の平均空室率は、5.65%と15か月連続で改善し、平成21年2月以来約5年7か月振りに5%台に低下しました。また、平均賃料も9か月連続で上昇しており、新築のオフィスビルだけでなく、既存のオフィスビルについても小幅ながらも8か月連続で賃料が上昇しています。

<都心5区における賃貸オフィスビルの空室率と平均賃料推移>



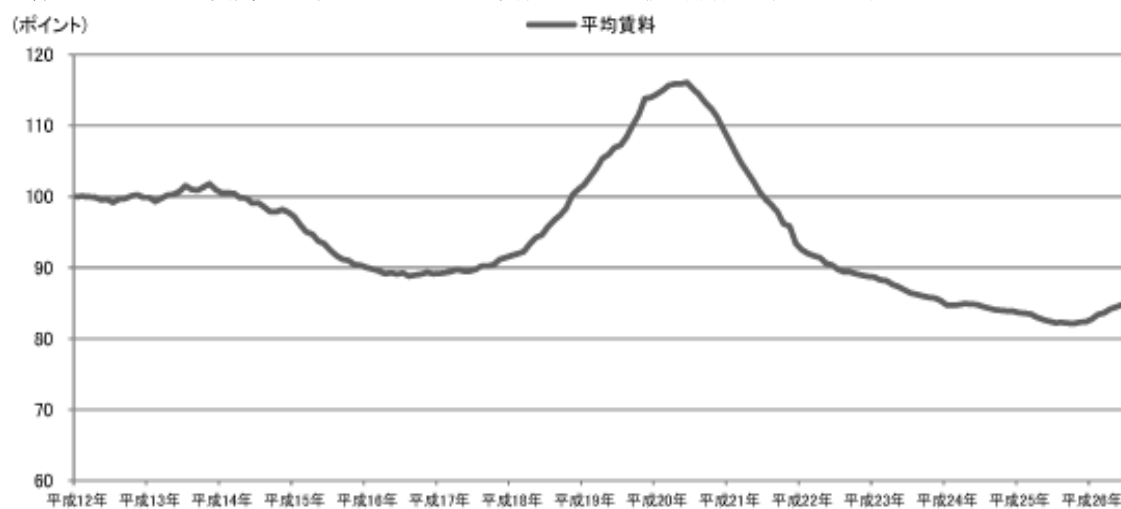
(出所) 三鬼商事株式会社「地域別オフィスデータ 東京都心5区」

(注1) 平成14年1月から平成26年9月までのデータを集計しています。

(注2) 上記データは、都心5区に所在する賃貸オフィスビルのうち、三鬼商事株式会社が調査対象として捕捉する基準階面積が100坪以上の賃貸オフィスビルを調査対象としており、都心5区におけるすべての物件を網羅するものではありません。なお、平均賃料は、新規募集賃料（月額坪単価）であり、共益費は原則として含まれていません。

(注3) 三鬼商事株式会社は、昭和40年に設立され、全国主要都市のオフィスビル、倉庫、店舗等の仲介及び企画コンサルティングを行っています。

<都心5区における賃貸オフィスビルにおける賃料水準の推移（平成12年3月=100）>



(出所) 三鬼商事「地域別オフィスデータ 東京都心5区」を基に、本資産運用会社が作成。

(注) 平成12年3月から平成26年9月までのデータを集計しています。

(5) 本投資法人の今後の戦略

① 外部成長戦略（新規物件の取得戦略）

(イ) 中長期的方針

本投資法人は、「中規模オフィスビルを中心とした強固なポートフォリオを構築すること」を目標として、外部成長では「トレンド」を捉え「タイミング」を逃さない柔軟かつ機動的な投資を実行しています。また、本投資法人は、「中規模オフィスビルのNo.1 J-REIT」(注)となるべく、資産規模の一層の拡大とポートフォリオの質の向上を目指しています。

(注) 株式会社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投資法人について、本書の日付現在において公表されている各投資法人の直近の有価証券報告書に記載されている保有物件のうちオフィスビルを、本投資法人が都心5区において保有する物件の大半を占め、かつ、本投資法人が典型的な中規模オフィスビルと考えている「500坪から3,000坪の延床面積」という観点において抽出の上比較した場合、本投資法人は、物件数及び資産規模（取得価格ベース）においてそれぞれ最大となっています。

本投資法人は、東京経済圏のオフィスビルへの投資を中心としつつ、一定の地方分散も視野に入れた投資戦略を継続することが、安定性及び収益性を確保できる優良なポートフォリオの構築を実現し、本投資法人の優位性及び他の事業者との差別化を図る上での基盤になると考えています。

(ロ) 継続的な物件取得及び物件売却によるポートフォリオの質の向上

本投資法人は、高い競争力を有する物件を継続的に取得し、規模を拡大することで、ポートフォリオの収益性や安定性等における質の維持・向上を実現しています。

<資産規模の推移（取得（予定）価格ベース）>

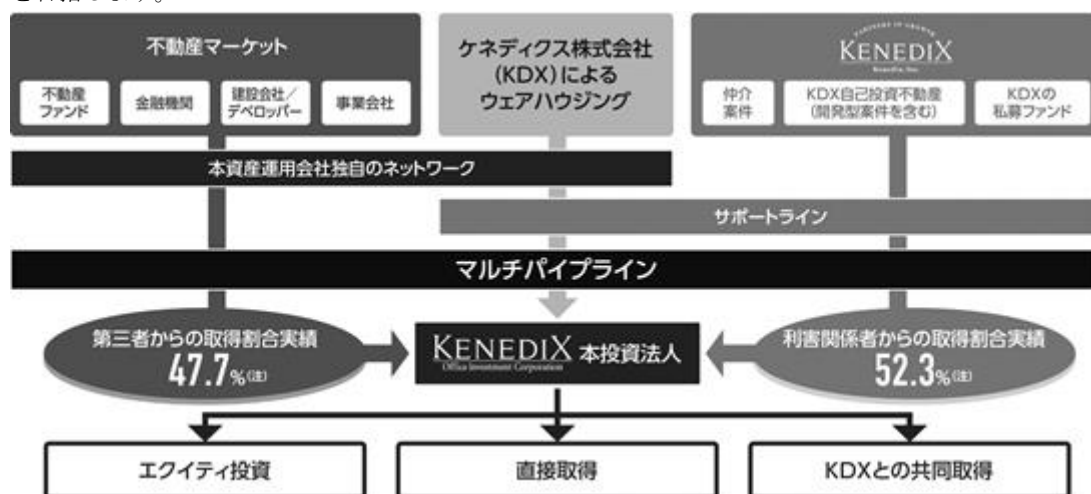


また、継続的な物件取得に並行して、既存ポートフォリオにおけるオフィスビルについて、テナント構成及び将来的な収益性を見据えて売却を行っているほか、住宅等のノンコアアセットを売却する等、効果的なポートフォリオの入替えを実施し、質の高いポートフォリオの構築に向けた取組みを実践しています。

このように、継続的な物件取得と、効果的なポートフォリオの入替えを同時に実施することで、ポートフォリオの規模の拡大と質の向上を推進しています。

(ハ) マルチパイプライン構築による継続的な物件取得機会の確保

本投資法人は、投資物件取得先となるマルチパイプライン（複数のパイプライン）を構築することにより、継続的な物件取得の機会と柔軟性のある取得手法を確保し、ポートフォリオの着実かつ安定的な成長を目指します。



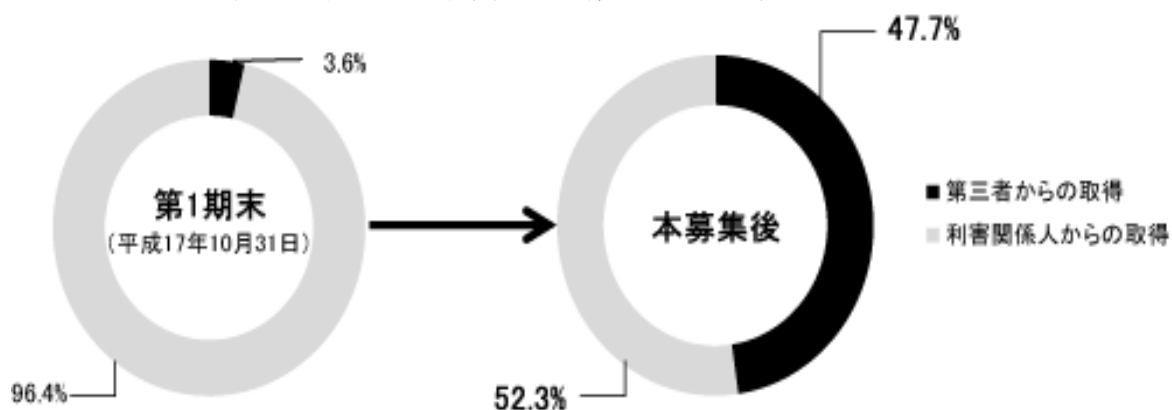
(注) 本募集後において本投資法人が保有する物件の取得（予定）価格の合計額に対する各取得（予定）先の取得（予定）価格の合計額の割合について、小数第2位を四捨五入して記載しています。

a. 本資産運用会社独自のネットワークによる投資物件取得

本投資法人は、スポンサー会社であるケネディクス株式会社の理念（「独立系運用会社として不動産投資家の立場に即した運用サービスを提供すること」）を受け継ぐ本資産運用会社に運用を委託しています。本資産運用会社のメンバーは、不動産投資・運営業務や金融業務の第一線で活動してきた多様な経歴を持ち、不動産鑑定士・証券アナリストをはじめ、様々な得意分野と専門性を持っています。本投資法人は、本資産運用会社のメンバーが持つ多様な経験と高い専門性、不動産と金融の両分野で全方位に展開される独立系ならではの幅広いネットワークを活用し、スポンサー会社及びそのグループ会社又はこれらの会社へアセットマネジメント業務を委託している法人等以外の第三者からの取得実績を重ね、不動産マーケットにおいて、不動産ファンド、金融機関、建設会社／デベロッパー及び事業会社等から本資産運用会社独自の情報収集を行うことにより、着実な外部成長を目指します。

これらの取組みにより、当初はサポートラインによる利害関係者からの取得割合が大半を占めていたものの、その後本資産運用会社独自のネットワークによる物件取得も推進されました。その結果、スポンサー会社を含む利害関係者（本資産運用会社のオフィス・リート本部利害関係取引規程に定義される利害関係者をいい、以下「利害関係者」といいます。）以外の第三者からの物件取得が増加しており、今後も本資産運用会社独自の様々なネットワークを活用して物件探索を進めていきます。

＜本投資法人の保有する物件における利害関係者と第三者からの取得割合＞



(注) 第1期末(平成17年10月31日)時点及び本募集後において本投資法人が保有する物件の取得(予定)価格の合計額に対する各取得先の取得(予定)価格の合計額の割合について、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、第1期末(平成17年10月31日)については、その後の売却済資産の取得価格を含みます。

b. スポンサー会社のサポートラインによる投資物件取得

本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサー会社との間で「サポートライン覚書」を締結しており、スポンサー会社を取り扱う不動産等について、本資産運用会社以外の者に遅れることなく購入を検討することができます。なお、サポートライン覚書の内容は、不動産等のうちオフィスビルについて適用されません。

c. ウェアハウジング機能による機動的な投資物件取得

本資産運用会社は、サポートライン覚書において、本投資法人が取得を希望する物件について、(i)スポンサー会社に対して不動産投資ファンドの組成及び当該ファンドでの物件の取得の依頼並びに(ii)スポンサー会社に対して物件の取得及び一時的な所有の依頼をすることができ、スポンサー会社は、本資産運用会社からかかる依頼を受けた場合には誠実に検討することとなっています。これにより、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物件について、本投資法人の取得機会を優先的に確保し、機動的な物件取得を図ります。

スポンサー会社及びその子会社等との取引については、利害関係者との取引の基準をオフィス・リート本部利害関係取引規程等により定め、かつ、運営面においても独立性を保つ等、コンプライアンスやガバナンスの体制に十分に注意した運営を行います。

また、本投資法人は、複数物件の一括売却案件のうち、東京経済圏に所在する中規模オフィスビルが含まれている物件群を一括取得することも検討します。本投資法人の投資基準に合わない物件が含まれている場合でも、スポンサー会社等の投資基準に適合する等一定の条件に合致した場合には、スポンサー会社等と複数物件を協働して取得するという機動的な物件取得方法も選択肢の一つとなります。加えて、そうした複数物件に対し、将来の物件売却時に本投資法人による取得機会が得られることを前提に、スポンサー会社等と共同で匿名組合に出資等を行うこと等も検討します。

更に、上記の場合以外における個別の物件取得に際しても、スポンサー会社とも連携しながら、ウェアハウジングを目的とした匿名組合出資を行う等、資金調達のバランスに配慮しつつ機動的な物件確保を図るため、取得手法(直接取得、エクイティ出資及びスポンサー会社との共同取得)の多様化に努めます。

② 内部成長戦略（既存物件の運用戦略）

（イ） 「選ばれる中規模オフィスビル運営」の推進

a. 概要

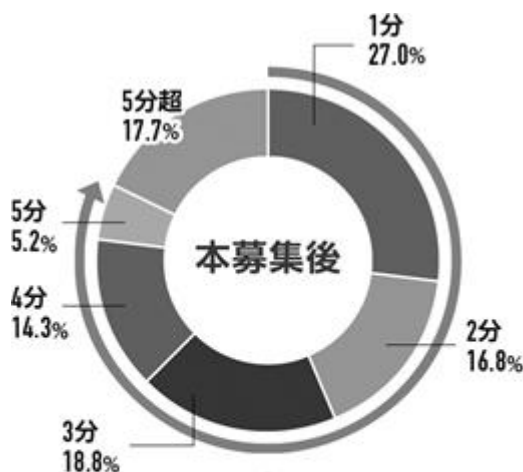
本投資法人は、立地とスペック、耐震性に優れていると考える物件を取得しており、本投資法人のオフィスビルの82.2%が最寄駅より徒歩5分圏内に立地し、全物件で新耐震基準又は新耐震基準と同水準の耐震性を有しています。特に、東日本大震災後においては、テナントによる立地、耐震性及びビルスペックに対する選別がより一層強まっていると考えています。更に、運用面では、高い運営管理能力の発揮と適切な資本投下の実施により、常にテナント満足度の維持・向上を図ることによって、「選ばれる中規模オフィスビル」となることを目指しています。

物件の取得に際しては、対象不動産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を実施しています。各種調査については、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ています。

また、物件取得時から相当期間が経過した物件については、建物状況評価を再度実施し、短期・長期修繕計画等の更新を行っています。

<最寄駅からの徒歩所要時間(注1)>

(取得(予定)価格ベース)



**82.2%が最寄駅
より徒歩5分圏内**

<新耐震基準が占める割合(注2)>

(賃貸可能面積ベース)



**全物件
新耐震基準と同水準**

(注1) 最寄駅からの徒歩所要時間には、本募集後に本投資法人が保有するオフィスビル93物件における徒歩所要時間毎に取得(予定)価格を合計し、取得(予定)価格の総額に対する割合を小数第2位を切り捨てて記載しています。

(注2) 新耐震基準が占める割合には、本募集後に本投資法人が保有するオフィスビル93物件における賃貸可能面積合計に対して新耐震基準を充たす物件及び新耐震基準と同水準の耐震性を有する物件の賃貸可能面積合計が占める割合を小数第2位を切り捨てて記載しています。

b. CS (Customer Satisfaction=顧客満足度) 調査を活用したビル運営

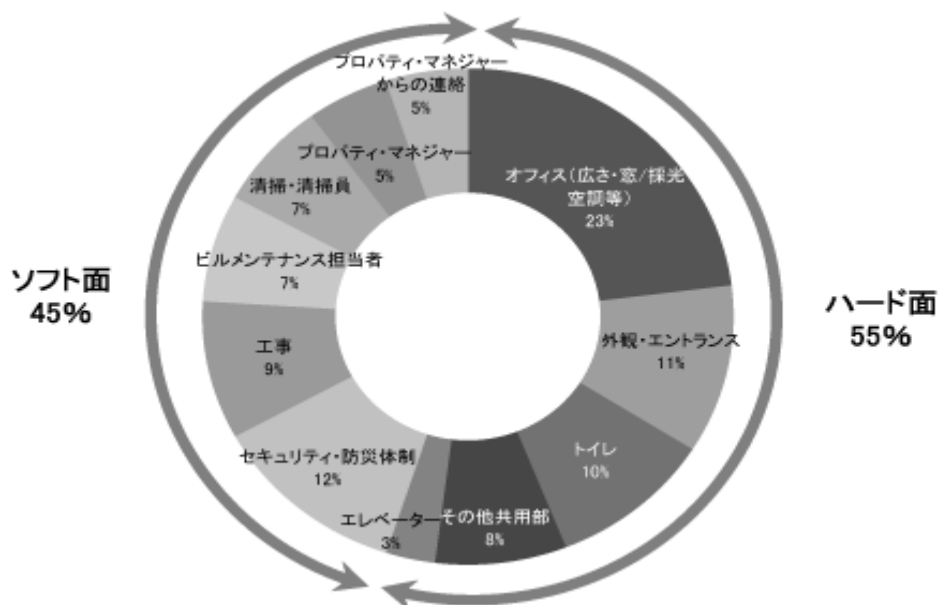
本投資法人は、各物件のエンドテナントを重要な「顧客」として位置付け、物件運営管理にCSの視点を導入し、顧客満足度と物件競争力を向上させることで、収益の維持・向上を目指しています。顧客の満足度ウェイトを意識したハード面及びソフト面の改善により、テナントから高い継続入居意向を得られています。

本投資法人は、テナント満足度の高いオフィス環境の提供のためにCS調査を実施することでテナントニーズを把握し、その調査結果に基づきCS向上等を目的とした空調改修や共用部改修工事等、テナント対応工事を実施し、物件競争力の向上を図ってきました。今後も継続的にこれらを実施することにより賃料水準・資産価値の維持・向上が実現し、収益性の改善につながるものと、本投資法人は考えています。

<CS調査に基づく運営サイクル>



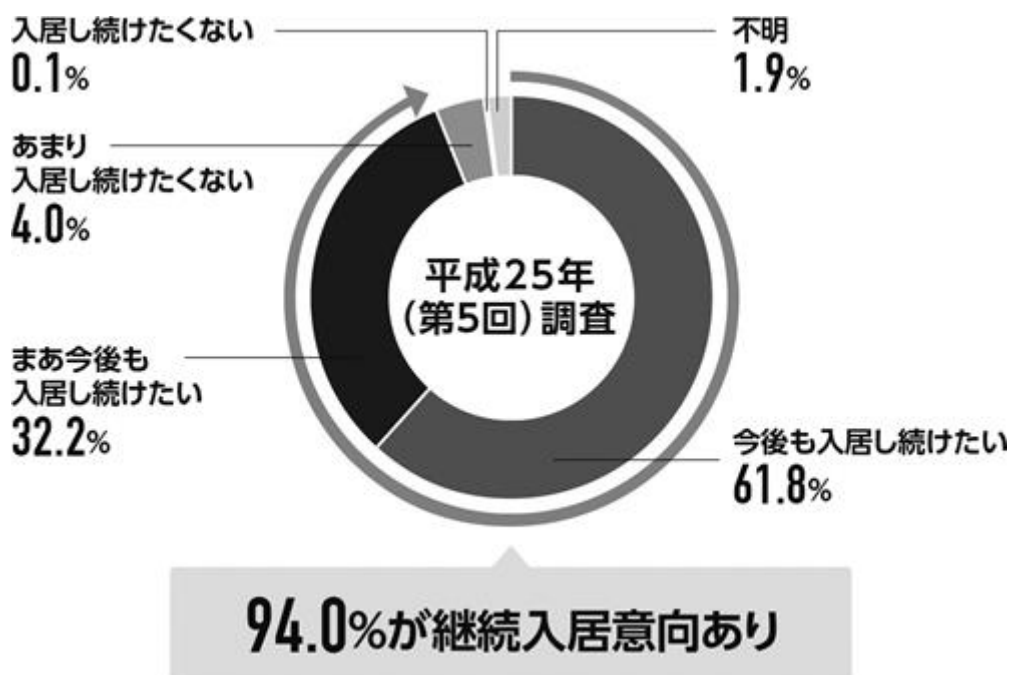
<本投資法人が実施した第5回CS調査結果における満足度ウェイト>



(注) 本投資法人が平成25年8月に実施した「第5回CS調査」の結果に基づくエンドテナント各社の総務担当者の満足度構成比率です。

<本投資法人の保有するオフィスビル等についての継続入居意向の割合>

本投資法人が実施した第5回CS調査の結果、テナントの高い「継続入居意向」を確認しています。



(注1) 本投資法人が平成25年8月に実施した「第5回CS調査」の結果に基づくエンドテナント各社の総務担当者の継続入居意向についての件数比率です。

(注2) 継続入居意向について「今後も入居し続けたい」及び「まあ今後も入居し続けたい」と回答したエンドテナントの比率の合計を表しています。

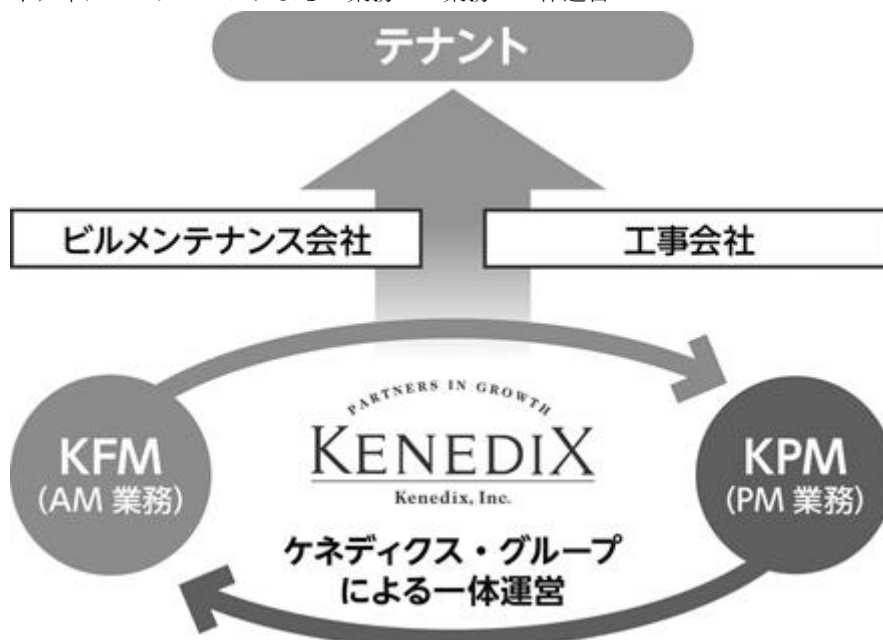
(ロ) アセットマネジメント (AM) 業務・プロパティマネジメント (PM) 業務のケネディクス・グループの一体運営によるきめ細やかなオフィスサービスの提供

本投資法人は、平成26年9月1日付で、本投資法人が保有する物件のうち88物件について、PM会社を本資産運用会社からKPMに変更し、本書の日付現在、新宿6丁目ビル（底地）を除くすべての保有物件（93物件）につきKPMにPM業務を委託しています。また、取得予定資産についてもすべてPM業務をKPMに委託する予定です。

本投資法人は、ケネディクス・グループである本資産運用会社とKPMが一体となってAM業務及びPM業務を提供することにより、不動産の運営管理における従来以上に質の高いきめ細やかなオフィスサービスの提供に資するものと考えています。ケネディクス・グループにおいて、KPMにオフィスビルのPM業務を集約することで、グループのオフィスサービスにおけるノウハウの拡充及び専門性の向上が見込まれるため、これらを活用することで本投資法人が保有する物件の収益性及び資産価値が向上するものと、本投資法人は考えています。

加えて、本資産運用会社において本投資法人が保有する物件のPM業務に従事していた人員もKPMに集約されており、KPMにPM業務を委託することにより、本投資法人が保有する物件の現況を熟知した担当者による継続的なオフィスサービスの提供が期待できることから、テナント満足度の高い不動産サービスを提供することが可能であるものと、本投資法人は考えています。

<ケネディクス・グループによるAM業務・PM業務の一体運営>



(注) 「KFM」とは、本資産運用会社をいいます。

(ハ) 収益の安定的な獲得に向けたリーシング活動

a. テナント企業へのダイレクト・アプローチによる賃貸市場動向・ニーズの把握

本投資法人は、中規模オフィスビル賃貸市場においては、賃貸市場全般が軟化した局面においても、潜在的なテナント層が厚く、多種多様な入居ニーズがあることから、入居件数について一定の水準を維持する傾向にあると考えています。中でも本投資法人が集中投資している「東京経済圏の中規模オフィスビル」は、東京経済圏の経済規模が相対的に大きく、テナントの対象となる中堅・中小企業の数が多いことから、テナント需要が最も厚いマーケットであると捉えています。本投資法人は、平成17年の上場以来、市場動向を先取りする戦略・判断のもと、継続的に安定的な稼働状況を維持してきました。本投資法人は、PM業務をKPMに一括委託しており、テナント企業に対して窓口を一元化し、ビルメンテナンス会社や工事会社を介さないテナント企業へのダイレクト・アプローチを通して賃貸市場動向及びニーズを直接取り込み、オペレーションに反映できる体制を整備していることにより、引き続き安定的な稼働状況を維持することを目指します。また、CS調査結果に基づく運営方針の下、日常的なテナントリレーションの強化が退去率の低下及び稼働率の維持・向上につながるものと考えています。これらの戦略により、今後の市場動向の変化に対しても、適切な判断のもと、迅速な対策を行うことが可能であると、本投資法人は考えています。

b. リーシングブローカーとの良好な関係に基づく早期リースアップ

本投資法人が主要な投資対象とする中規模オフィスビルにおいては、経常的に一定割合のテナント退去が発生し、かつ本投資法人の保有するオフィスビルには907のエンドテナント(注)(平成26年7月31日現在)が存在するため、継続的に一定規模のリーシング対象フロアが発生します。当該リーシング対象フロアの早期リースアップのためにはリーシングブローカーとの良好な関係の構築が重要となります。本資産運用会社は、KPMを活用した、リーシングブローカーとの密な情報交換に基づくリーシング活動により、空室期間の短縮を目指しています。こうした本投資法人の賃貸市場における競争優位性を活用した空室期間の短縮化により、キャッシュ・フローの安定化を目指しています。

(注) エンドテナント数は、本投資法人が平成26年7月31日時点で保有する物件を対象に、同一のエンドテナントが複数の物件を賃借し又は同一物件について複数の賃貸借契約を締結している場合若しくは複数のフロア、区画を利用している場合には、テナント名を基準に名寄せを行い、当該エンドテナント数を1として計算しています。

c. 内部成長を実現するための賃貸条件改善に向けての取組み事例

平成25年11月に取得したKDX高輪台ビルについて、本投資法人の取得時における稼働率は97.8%でしたが、1階には空室(47.10坪)となっていた区画がありました。更に、5階すべてと6階1区画(合計366.54坪)に入居中のテナントからそれぞれ解約予告(注1)を受領しており、当該解約後には稼働率が80.3%に低下することが見込まれていました。その後解約により空室が顕在化した5階については、リーシング対策として既存テナントより要望のあった基準階エレベーターホールの改修工事を実施し、その結果、当該既存テナントの増床ニーズを取り込むことに成功し、当該空室の早期解消を実現しました。

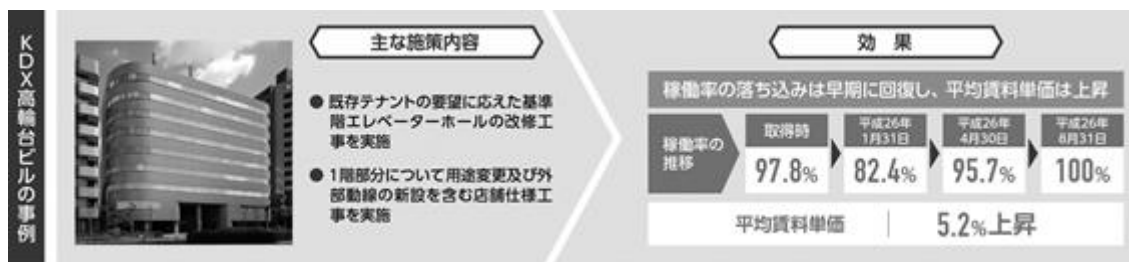
また、1階の空室区画についても、用途変更及び外部動線の新設を含む店舗仕様工事を行うとともに、交通便利性の高い東京都心部の立地特性を活かしたリーシング活動等の施策を行った結果、新規テナントの誘致に成功しました。

これらの取組みにより、平成26年8月31日時点における稼働率は100%となり、建物全体の平均賃料単価は、取得時と比較して5.2%上昇しました(注2)。

上記事例は、本投資法人が取得物件の特性を見極め、適切な工事等の施策を実施することで物件のバリューアップを実現した一例であると、本投資法人は考えています。

(注1) 解約日は、5階部分に入居中のテナントが平成26年1月16日、6階部分に入居中のテナントが平成26年3月31日です。

(注2) 平均賃料単価の上昇率は、各時点で契約中のエンドテナントの契約賃料(共益費を含みます。)について、契約面積で加重平均した値を比較して算出しています。また小数第2位以下を切り捨てて表示しています。



(二) 運用物件数の増加及びテナントの分散による安定的な運用

平成26年7月31日現在の本投資法人の保有するオフィスビル（85物件）のポートフォリオにおけるエンドテナント数は、907テナントとなっており、また、オフィスビル最大のエンドテナントの賃貸面積及びオフィスビル上位3エンドテナントの賃貸面積合計がポートフォリオ全体に係る賃貸面積に占める割合は、それぞれ3.9%、7.3%と、テナント分散が図られています。また、本投資法人の保有するオフィスビルには、多様な業種のエンドテナントが入居しています。このため、本投資法人の収益は特定のエンドテナントの退去や、特定の業種における業績の低迷による影響を受けにくく、安定した収益を継続して得ることができると、本投資法人は考えています。

<本投資法人の保有するオフィスビルの賃貸面積上位エンドテナント
(平成26年7月31日現在) >

	エンドテナント名 (注1)	賃貸面積 (㎡)	賃貸面積 割合 (%) (注2)	入居物件
1	ケネディクス株式会社 (不動産業) (注3)	14,948.91	3.9	KDX日本橋兜町ビル・KDX武蔵小杉ビル・ KDX豊洲グランスクエア
2	SMB C 日興証券株式会社 (金融・保険業)	7,895.14	2.1	KDX立川駅前ビル・KDX名古屋駅前ビル・ 名古屋日興証券ビル・仙台日興ビル
3	A社 (サービス業)	5,124.98	1.3	KDX川崎駅前本町ビル
4	株式会社アプラス (金融・保険業)	4,487.22	1.2	アプラス東京ビル
5	株式会社ジャステック (サービス業)	4,312.83	1.1	KDX高輪台ビル
6	株式会社 三菱東京UFJ銀行 (金融・保険業)	3,927.59	1.0	原宿FFビル・虎ノ門東洋ビル
7	医療法人社団 同友会 (サービス業)	3,379.95	0.9	小石川TGビル
8	B社 (卸売業・小売業、飲食店)	2,855.05	0.7	原宿FFビル
9	C社 (製造業)	2,699.46	0.7	KDX八丁堀ビル・KDX小林道修町ビル
10	D社 (金融・保険業)	2,584.56	0.7	KDX晴海ビル
	合計	52,215.69	13.6	—

(注1) 上記のA社からD社までは、エンドテナントからの開示の了承を得られていないため、非開示としています。

(注2) 賃貸面積割合は、平成26年7月31日現在のポートフォリオ全体の賃貸面積に対する各エンドテナントの賃貸面積割合をいい、小数第2位を四捨五入して算出しています。

(注3) スポンサー会社であるケネディクス株式会社は、マスターリース会社となっている本投資法人から賃借している物件の一部について第三者に転貸するサブ・マスターリースを行っています。

(ホ) 規模の経済優位性を活用したコストマネジメント戦略

本投資法人は、中規模オフィスビル市場において、コストマネジメントの観点からも規模の経済優位性を有していると考えています。中規模オフィスビルを保有する事業者においては、比較的少数の物件の運営管理を行っていることが多いと考えられるのに対して、本投資法人は、94物件、取得価格の合計3,699億円（本書の日付現在）の資産規模を活かした物件管理費用の削減や一括発注等による設備・機器等の更新時のコスト削減を実現しています。

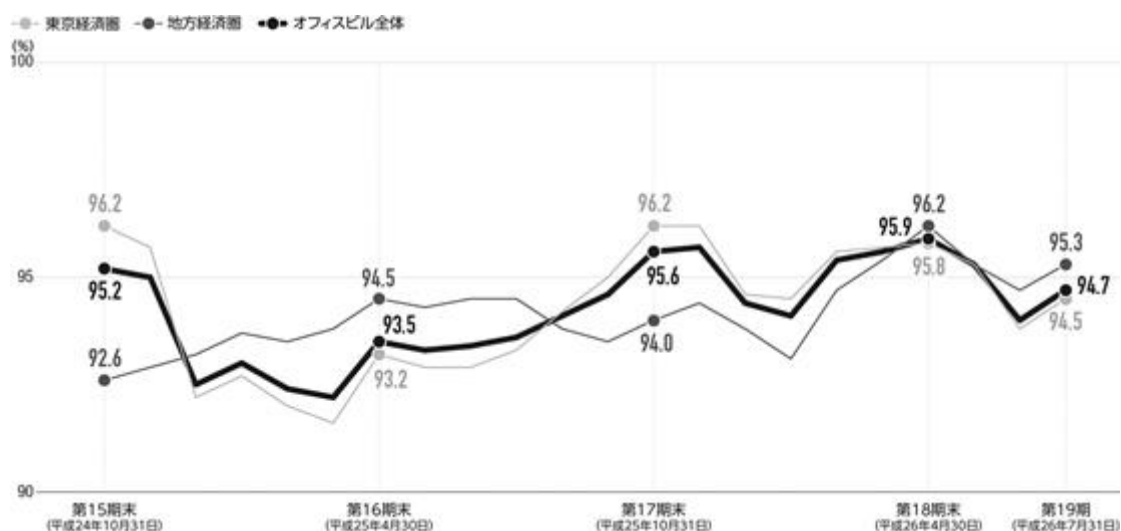
本募集による調達資金を用いた取得予定資産の取得により、物件数が増加し、資産規模が拡大することで、規模の経済優位性を活用した運営管理力の更なる向上（管理効率化及びコスト削減等）を推進することができると、本投資法人は考えています。

(ヘ) 本投資法人の保有するオフィスビルの運用状況

a. 稼働率について

第16期（平成25年4月期）中のKDX日本橋兜町ビルにおけるシングルテナント退去の影響により、第16期末（平成25年4月30日）時点でのポートフォリオの稼働率は、東京経済圏のオフィスビルで93.2%、オフィスビル全体でも93.5%となり、第15期末（平成24年10月31日）時点のそれぞれの稼働率96.2%及び95.2%から低下しました。しかし、その後の当該ビルにおけるリースアップによる稼働率の向上もあり、平成26年7月31日現在における本投資法人のポートフォリオの稼働率は、東京経済圏のオフィスビルで94.5%、オフィスビル全体では94.7%となっています。改善基調にあるオフィスビルのリーシング市況のもと、オフィスビル全体では概ね安定した稼働率を維持しており、これによりキャッシュ・フローの安定化を実現できているものと、本投資法人は考えています（KDX日本橋兜町ビルの稼働率は、第16期末（平成25年4月30日）時点で13.4%、本書の日付時点では100.0%となっています。）。

<本投資法人の保有するオフィスビルの稼働率の推移>



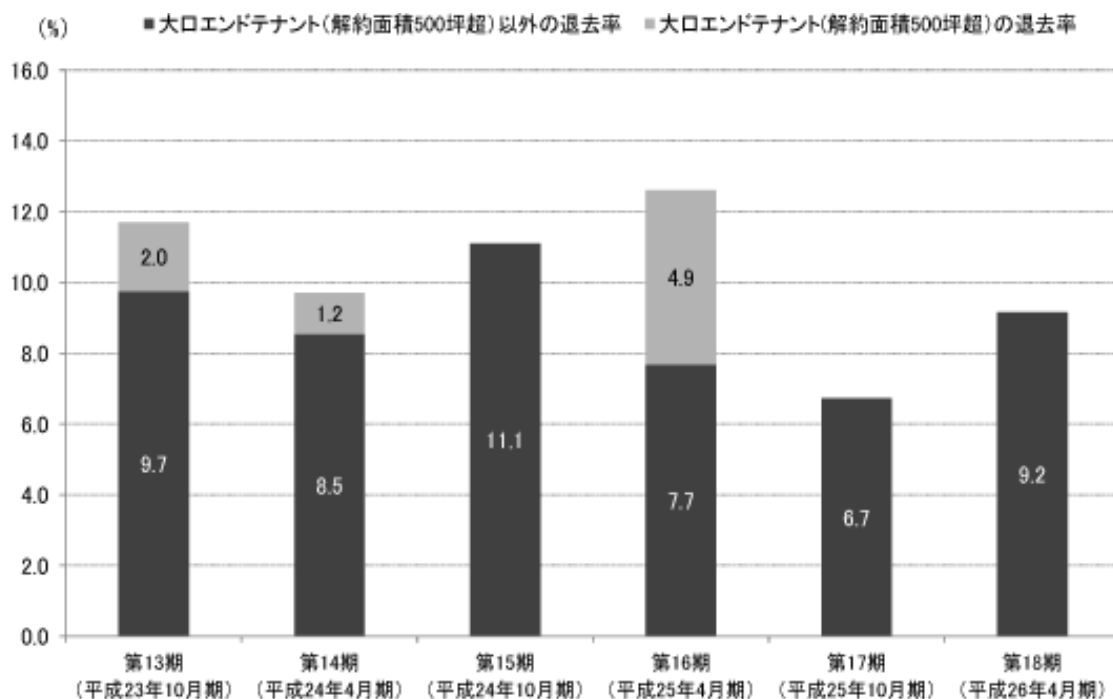
(注) 「稼働率」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

本投資法人は、立地やビルスペックで優良なオフィスビルへの需要が高まる傾向にあり、中規模オフィスビル賃貸市場においても、立地やビルスペックに優れ、エリア内で競争力の高いオフィスビルは稼働率が改善していると考えており、今後企業業績及び国内景気が改善することに伴い、競争力のあるオフィスビルについては、テナント需要が徐々に強まっていくと考えています。

b. 入退去実績

本投資法人の保有するオフィスビルは、中小規模のテナントが多く、また、テナント数及びテナント業種が分散していることから、賃貸市場の環境にかかわらず年間7～12%前後のテナントが退去する傾向にあります。

<本投資法人の保有するオフィスビルの退去率（年率）（注1）の推移>



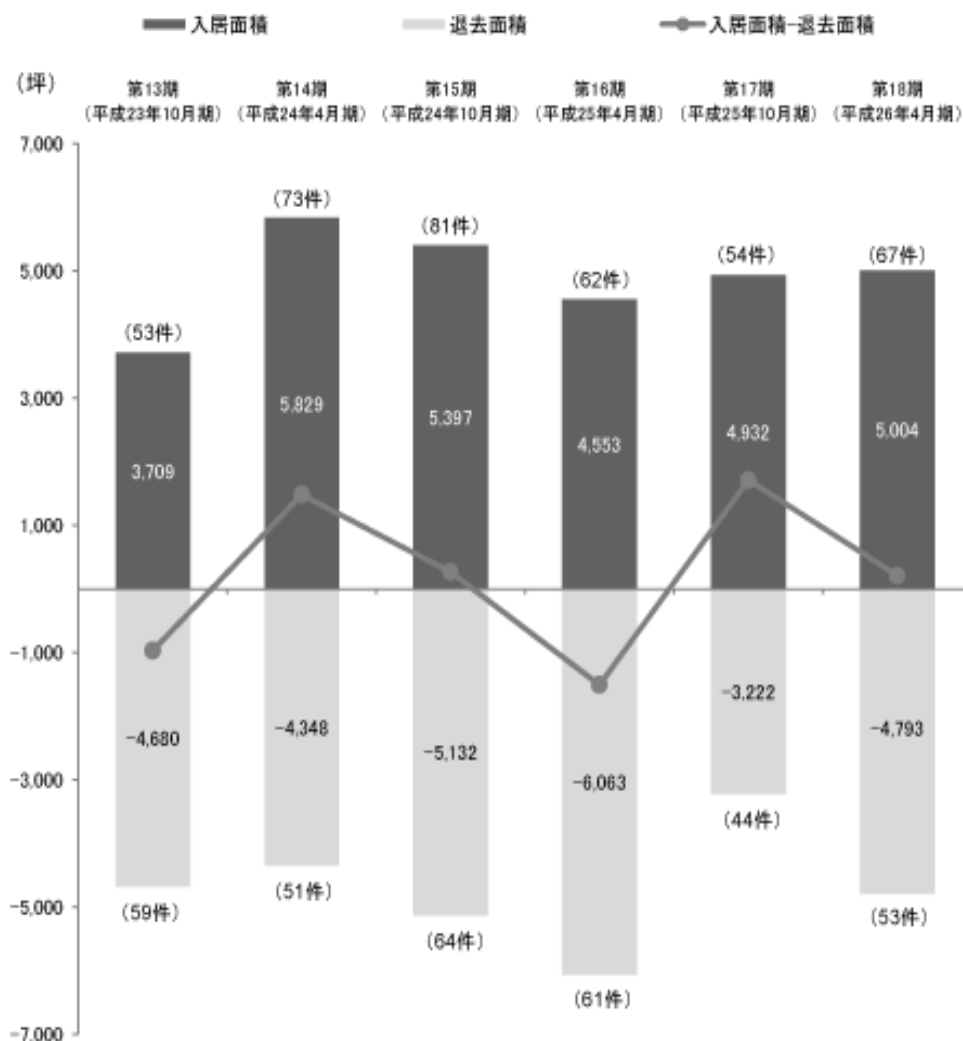
(注1) 「退去率（年率）」は、各期の初日から末日までの6か月間に賃貸借契約を解約したオフィスビルのエンドテナントに係る賃貸面積の合計を、当該期中の毎月末現在の本投資法人の保有するオフィスビル全体の賃貸可能面積の合計の平均値で除して得られた値を2倍し、年換算した数値を算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) エンドテナントについては、各6か月間で物件毎における解約面積の合計が500坪を超える場合と、500坪未満の場合で区分し、前者を大口エンドテナントとしています。

一方、本投資法人の保有するオフィスビルにおける新規入居状況については、継続的に一定水準の入居面積や入居件数を実現しています。

本投資法人の保有するオフィスビルにおいては、下表のとおり、一定程度の退去件数が存在するものの、第14期（平成24年4月期）以降は退去件数を上回る入居件数を確保しています。

<本投資法人の保有するオフィスビルの入退去実績>



(注) 件数及び面積はフロアを基準に算出しており、同一エンドテナントであっても異動フロアが異なる場合、フロア毎に加算又は減算しています。

c. エンドテナントの入退去理由の動向

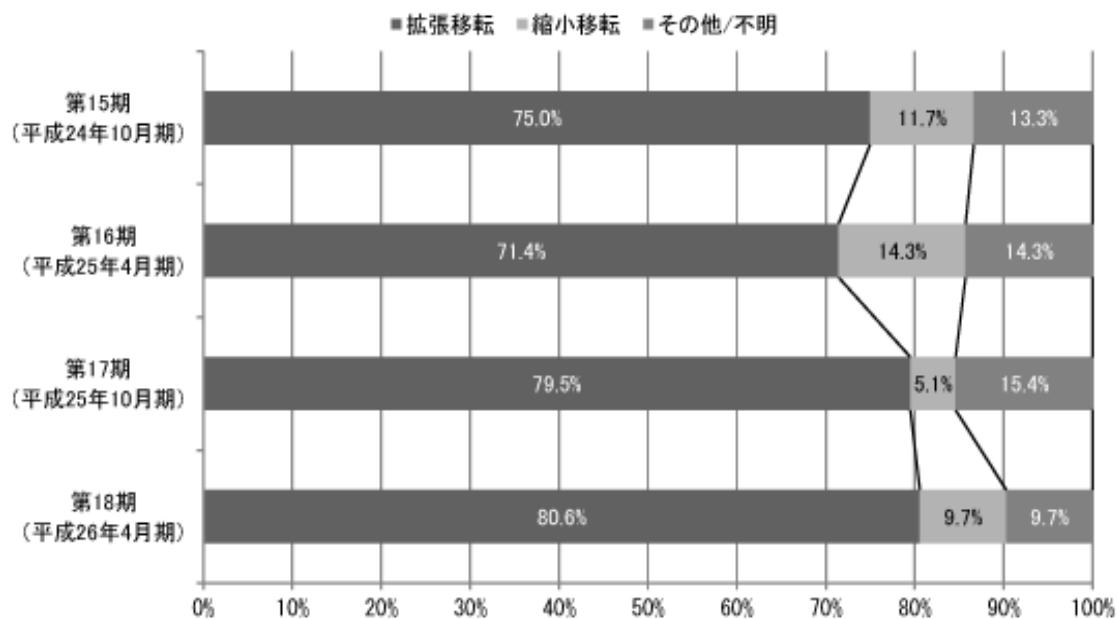
エンドテナントの入退去においては、入居については継続して拡張移転を理由としたものが過半を占め、その割合が増加している一方、退去については縮小移転を理由としたものが過半を占めています。

第18期（平成26年4月期）におけるエンドテナントの退去についての特徴として、拡張移転を理由とした退去の増加が挙げられます。本投資法人保有のオフィスビルでは、第18期末（平成26年4月30日）時点における稼働率が95.9%に達し、空室が減少したことから、館内増床を希望するエンドテナントのニーズに対応することが難しくなり、拡張移転を理由としたエンドテナントの退去が増加しました。

本投資法人は、テナントの拡張移転を理由とした移転の増加は、景況感の改善傾向の表れと考えています。

また、第18期（平成26年4月期）中に拡張移転を理由に入居したエンドテナントの平均契約面積は73.6坪、拡張移転を理由に退去したエンドテナントの平均解約面積は95.8坪といずれも100坪以下であることから、本投資法人が保有するオフィスビルのエンドテナントの入退去の大半が主に中規模オフィスビル間で行われているものと捉えています。

<本投資法人の保有するオフィスビルの入居理由の推移>



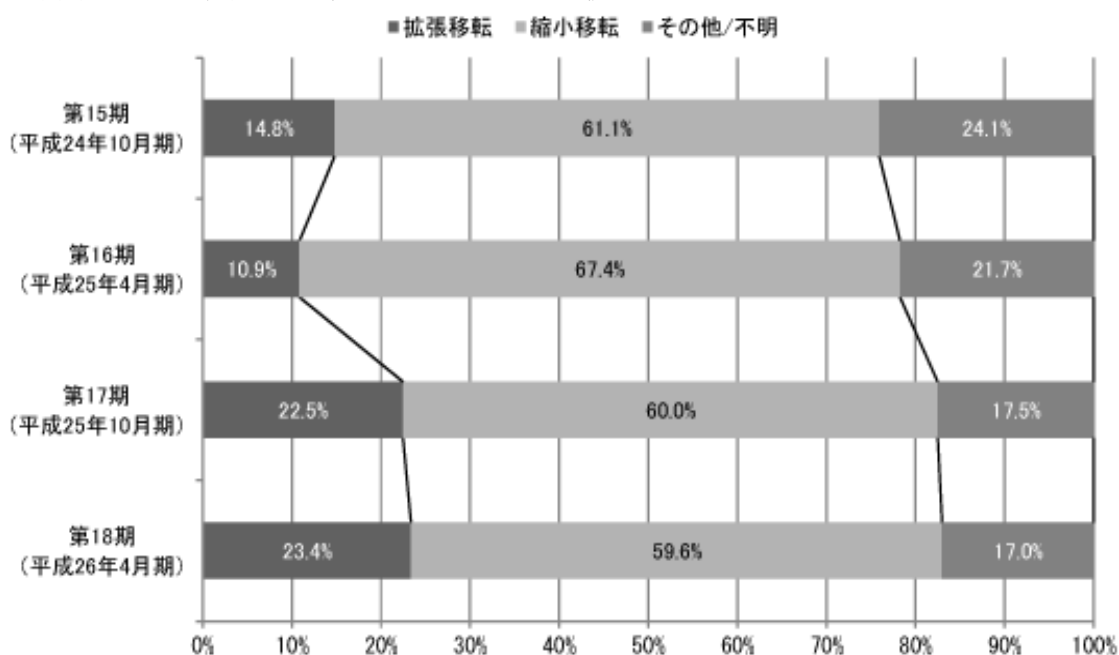
(注) 本資産運用会社による該当エンドテナントへのヒアリング等による移転理由調査を元に、「拡張移転」、「縮小移転」及び「その他/不明」に分類し件数割合を集計しています。入居理由については、主に2階以上の事務所フロアを集計対象とした件数比率です。

<入居テナントの平均契約面積>

	第18期 (平成26年4月期)
拡張移転	73.6坪

(注) 第18期(平成26年4月期)中に本投資法人の保有するオフィスビルにおいて、拡張移転を理由に入居したテナントの契約面積の単純平均で、小数第2位を四捨五入して記載しています。

<本投資法人の保有するオフィスビルの退去理由の推移>



(注) 本資産運用会社による該当エンドテナントへのヒアリング等による移転理由調査を元に、「拡張移転」、「縮小移転」及び「その他/不明」に分類し件数割合を集計しています。退去理由については、住宅部分を除くフロアを集計対象とした件数比率です。

<退去テナントの平均解約面積>

	第18期 (平成26年4月期)
拡張移転	95.8坪

(注) 第18期(平成26年4月期)中に本投資法人の保有するオフィスビルにおいて、拡張移転を理由に退去したテナントの解約面積の単純平均で、小数第2位を四捨五入して記載しています。

d. 継続契約賃料の動向について

本投資法人の保有するオフィスビルに関して、第18期(平成26年4月期)中に更新又は改定された賃貸借契約の全体に占める割合(注1)は19.0%で、そのうち、賃料が減額された割合は5.7%でした。第14期(平成24年4月期)の34.7%をピークに賃料減額割合は低下傾向にあり、現状維持の割合も第14期(平成24年4月期)の61.8%から第18期(平成26年4月期)の91.8%へ増加しています。また、継続賃料の変動額に関して、減賃額は第14期(平成24年4月期)以降減少傾向にあります。

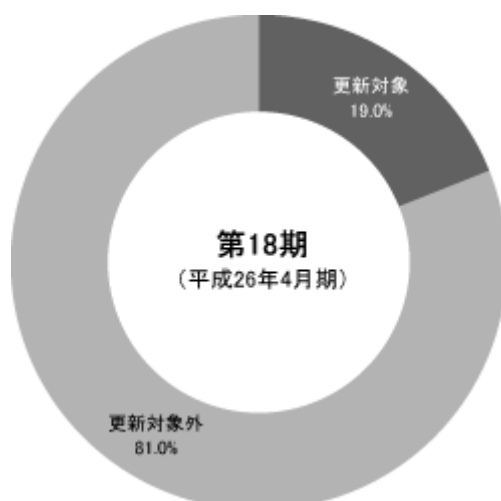
本投資法人が平成26年7月31日時点で保有するオフィスビルに入居するエンドテナントとの賃貸借契約は、普通建物賃貸借契約の割合が全体の92.5%(注2)と高く、また、その契約期間のほとんどが3年以内(平均契約期間2.3年(注3))となっています。そのため、エンドテナントとの契約更改に関する交渉の機会が約2年毎と比較的頻繁に発生することから、マーケット賃料を捕捉しやすいテナント構成であると、本投資法人は考えています。

(注1) 更新期限にかかわらず当該期中に賃貸借契約が更新又は改定された契約を集計し、賃貸面積を基に計算しています。

(注2) 普通建物賃貸借契約の割合は、平成26年7月31日現在で本投資法人の保有するオフィスビルの賃貸面積の合計に対し普通建物賃貸借契約が占める面積割合で、小数第2位を四捨五入して記載しています。

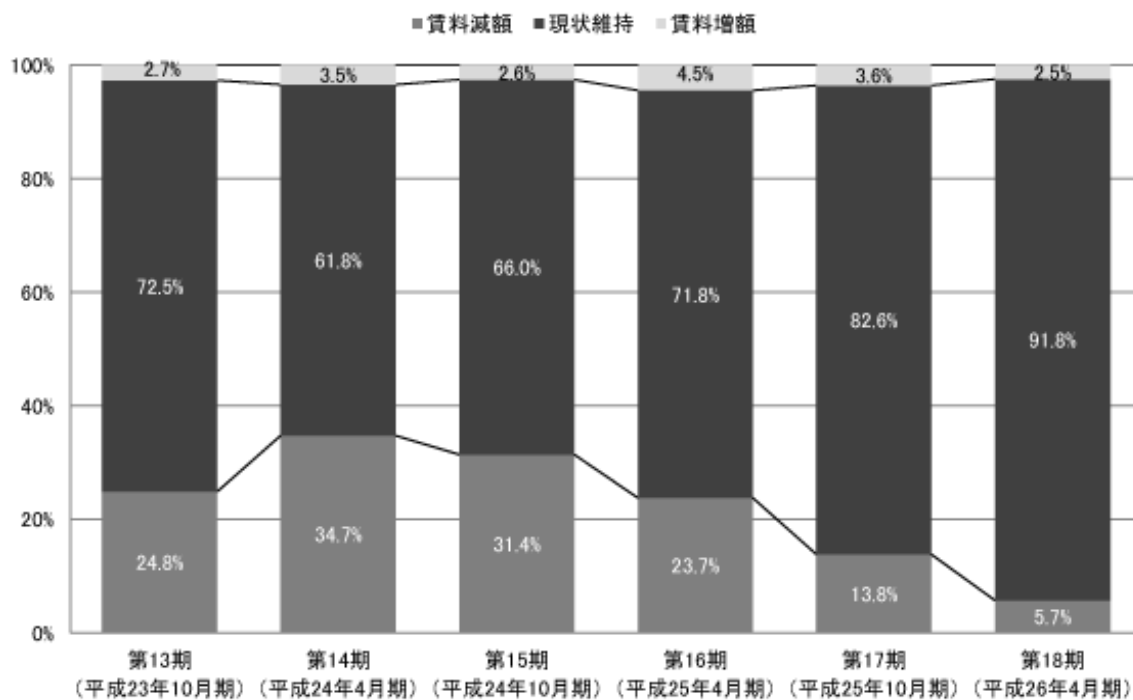
(注3) 平均契約期間は、平成26年7月31日現在で本投資法人の保有するオフィスビルに入居するエンドテナントの契約毎の賃貸借契約期間を単純平均した数値で、小数第2位を四捨五入して記載しています。

<本投資法人の保有するオフィスビルに係る賃貸借契約の第18期（平成26年4月期）における更新・改定状況（賃貸面積ベース）>



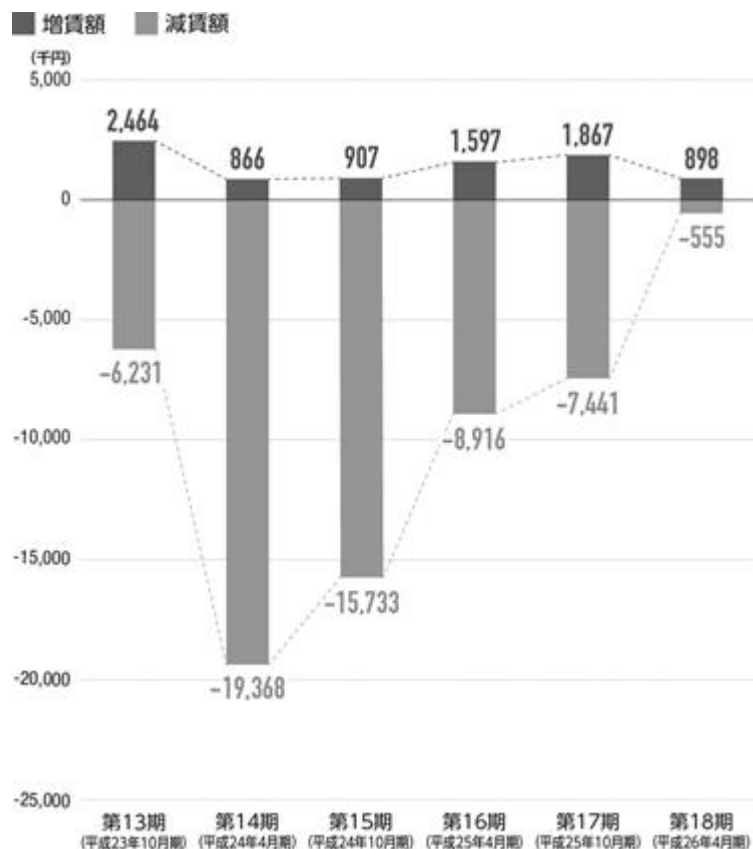
(注) 更新期限にかかわらず、当該期中に賃貸借契約が更新又は改定された契約を集計し、賃貸面積を基に計算しています。

<本投資法人の保有するオフィスビルの賃料改定の状況（賃貸面積ベース）>



(注) 各期中に賃貸借契約が更新又は改定された契約について、賃料増額、賃料減額及び現状維持となった割合（賃貸面積ベース）を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

＜本投資法人の保有するオフィスビルの継続契約賃料（月額）の変動額(注)の推移＞

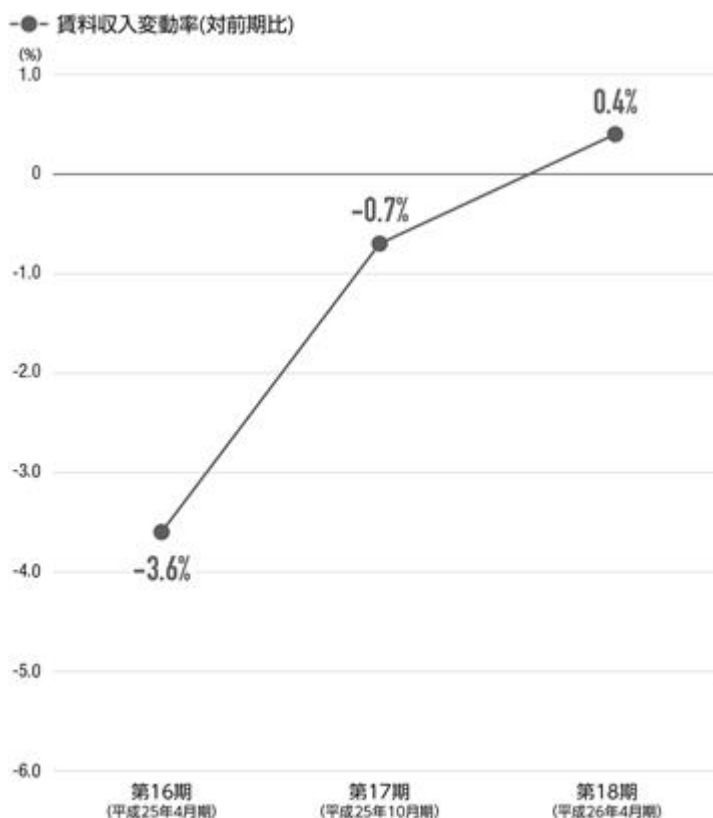


(注) 継続契約賃料（月額）の変動額は、各期中に賃料増額及び賃料減額が行われたエンドテナントの更新前月額賃料と更新後月額賃料の差額について、賃料増額のあったエンドテナントと賃料減額のあったエンドテナント毎に各期の合計額を集計したものです。

e. 賃料収入変動率について

本投資法人の保有物件における賃料収入変動率は、第17期（平成25年10月期）から第18期（平成26年4月期）にかけて-0.7%から0.4%へと1.1%の改善となりました。このように、本投資法人の既存ポートフォリオにおける賃料収入変動率がマイナスからプラスに転じたことは、既存ポートフォリオの稼働率の改善に加え、新規賃料水準、継続賃料水準、フリーレント期間等を総合的に勘案した賃貸条件が改善に向かっている結果の表れであると、本投資法人は考えています。

<本投資法人の保有する物件の賃料収入変動率の推移（対前期比）>



(注) 第15期（平成24年10月期）期初から第18期（平成26年4月期）末まで継続的に保有する73物件について、対象物件における当該期の賃料収入（共益費込）合計の当該期の前期の賃料収入（共益費込）合計からの変動率です。

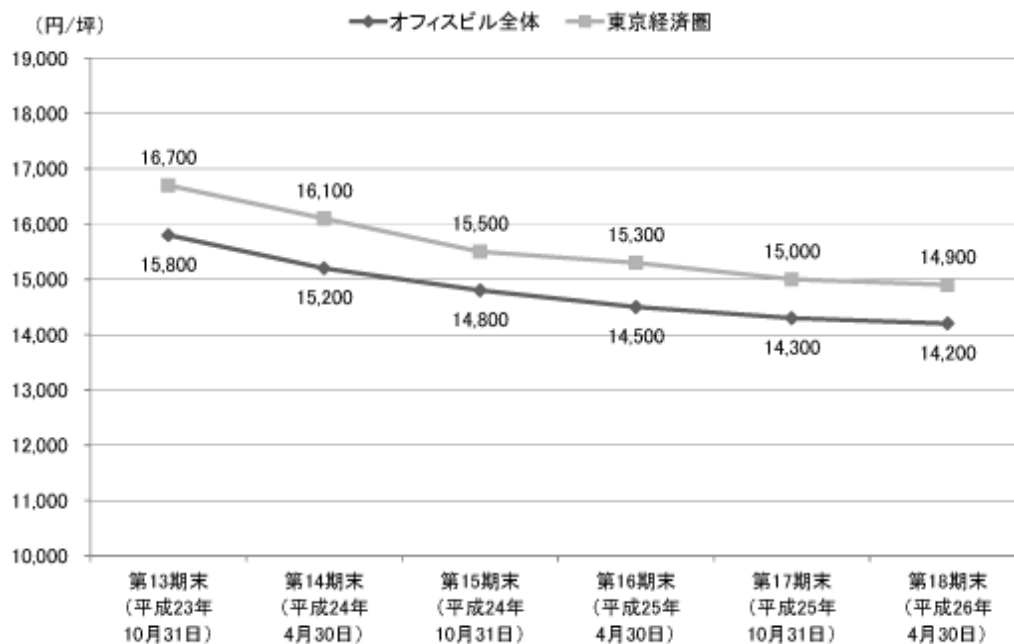
f. 平均賃料水準及び賃貸面積の状況について

本投資法人の保有するオフィスビルの第18期末（平成26年4月30日）現在の1坪当たり月額平均賃料(注1)水準は、東京経済圏で14,900円、地方経済圏を含む全国で14,200円です。また、平成26年7月31日現在のテナントの賃貸面積別分散状況(注2)については、200坪以上の件数割合が10.4%であるのに対し、200坪未満の件数割合が89.6%を占めており、テナント分散が図られています。

(注1) 平均賃料は、第13期末（平成23年10月31日）時点で本投資法人が保有するオフィスビルにおける店舗、倉庫等の特殊用途を除く主に2階以上の事務用途の区画を対象とし、物件毎に月額賃料（共益費込）の合計を賃貸面積の合計（坪）で除して得られた値を各物件の平均賃料とし、各物件の平均賃料をエリア毎に単純平均した金額（百円未満切捨て）を記載しており、本書の日付現在で売却済の物件は集計対象外としています。

(注2) 賃貸面積別分散状況は、同一のテナントが複数の物件を賃借している場合でも、各物件について、個別に賃貸面積（坪数）に基づく分類を行い割合を算出しています。

＜本投資法人の保有するオフィスビルの平均賃料水準の推移（坪当たり月額）＞



(ト) 環境及び省エネ対応への取組み

本投資法人は、平成22年10月1日付でエネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和54年法律第49号。その後の改正を含みます。）に基づく特定事業者として指定されています。投資利益と社会的利益の両立を目指し、中規模オフィスビルにおける省エネルギーと環境配慮について研究し、エネルギー使用に関する中長期的な計画及び削減目標を策定し、空調機等の省エネ改修によるハード面及び入居テナントへの啓発活動等によるソフト面での積極的な対策を講じています。また、以下の外部機関からの評価を受けています。

a. GRESB

欧州の年金基金をはじめとする機関投資家が加盟するGRESB（欧州の主要年金基金のグループを中心に創設された不動産セクターのサステナビリティ・パフォーマンスを測るベンチマーク）による調査レポートにおいて、本投資法人のサステナビリティ・パフォーマンス改善のための取組みが評価され、3年連続で最高位の「Green Star」評価(注)を取得しており、平成26年調査では日本のオフィスビル部門で2年連続の第1位（7社中）にランク付けされました。



(注) Green Star評価は、4つに分類される評価（Green Starter、Green Talker、Green Walker及びGreen Star）の中で最も評価の高い分類に該当します。

b. DBJ Green Building認証制度

株式会社日本政策投資銀行のDBJ Green Building認証制度(注)に基づき、本投資法人は、以下の8物件において、認証を取得しています。

物件名称	認証評価ランク	認証取得日
KDX武蔵小杉ビル	2014  (four stars)	平成26年3月18日
KDX晴海ビル	2014  (three stars)	平成23年6月9日
KDX名古屋栄ビル	2014  (three stars)	平成23年6月9日
KDX小林道修町ビル	2014  (three stars)	平成23年6月9日
KDX東梅田ビル	2014  (two stars)	平成24年3月28日
KDX日本橋兜町ビル	2014  (two stars)	平成24年12月26日
烏丸ビル	2014  (one star)	平成24年12月26日
KDX新宿ビル	2014  (one star)	平成24年12月26日

(注) DBJ Green Building認証制度は、環境・社会への配慮がなされた不動産（グリーンビルディング（Green Building））を対象に、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、評点化を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定・認証する制度です。なお、認証における評価ランクとしては、「five stars」、「four stars」、「three stars」、「two stars」及び「one star」の5段階があります。なお、KDX武蔵小杉ビルが平成26年3月に「four stars」認証（極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル）を取得しました。

c. CASBEE

本投資法人が保有する物件について、KDX小林道修町ビル（最高位であるSランク）を含め、合計4物件において「CASBEE不動産マーケット普及版」（注）評価認証を取得しています。



物件名称	評価ランク	認証日
KDX小林道修町ビル	S	平成25年7月12日
KDX新宿ビル	A	平成25年7月12日
五反田TGビル	A	平成25年7月12日
烏丸ビル	A	平成25年7月12日

（注） 「CASBEE」（建築環境総合性能評価システム）は、国土交通省の主導のもと、日本で開発・普及が進められている、建物の総合的な環境性能を評価し格付する手法です。評価結果は、「Sランク（素晴らしい）」から、「Aランク（大変良い）」、「B+ランク（良い）」、「B-ランク（やや劣る）」、「Cランク（劣る）」という5段階のランキングで与えられます。「CASBEE不動産マーケット普及版」は、CASBEEにおける建物の環境評価の結果を不動産評価に活用することを目的として開発されたものです。

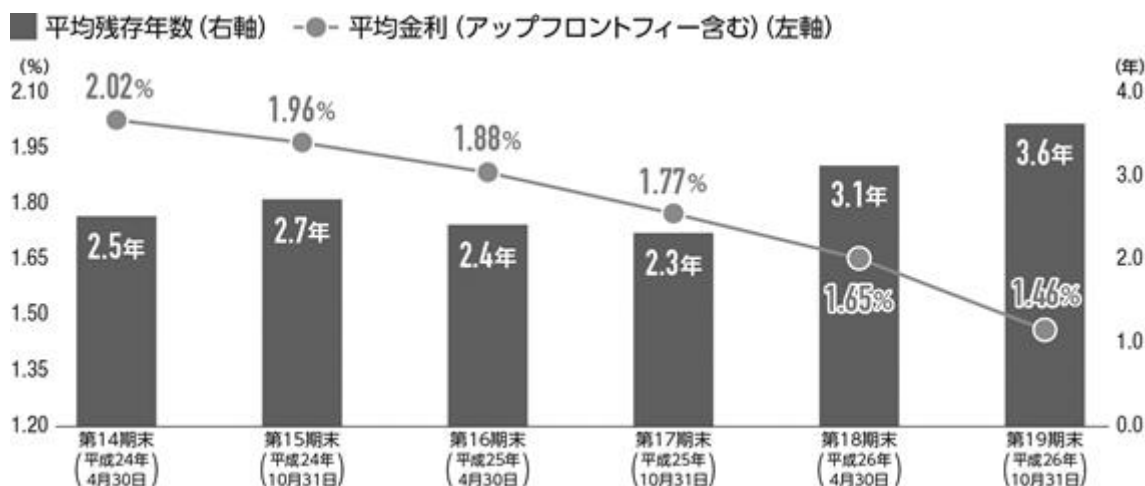
更に、国土交通省の環境不動産ポータルサイトで「ベストプラクティス」に採用されるなど、各機関から一定の評価を得られていると考えています。

③ 財務戦略

(イ) 着実な金融コストの削減、借入期間の長期化及び金利の固定化

本投資法人は、有利子負債の平均残存年数(注)について第14期末(平成24年4月30日)の2.5年から第19期末(平成26年10月31日)時点の3.6年へと長期化を実現しています。また、同期間において、アップフロントフィーを含む平均金利(注)も2.02%から1.46%へ低下しており、着実に借入期間の長期化と金融コストの削減に成功しています。

<有利子負債の平均残存年数及び平均金利(注)の推移>

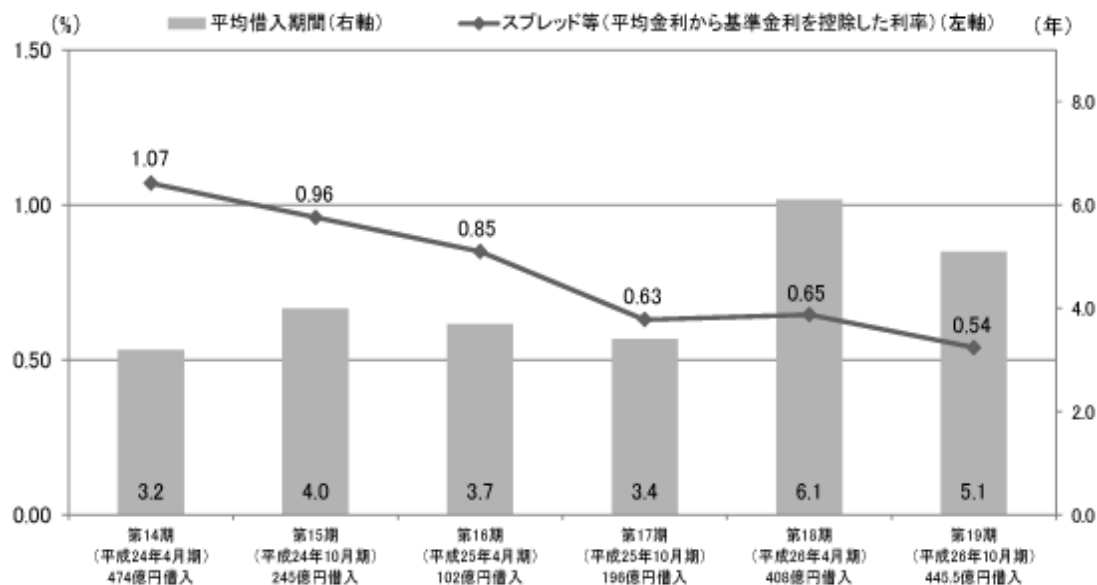


(注) 「平均残存年数」及び「平均金利」は、各期末現在の残存年数及び利率を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しており、平均残存年数は小数第2位を、平均金利は小数第3位を、それぞれ四捨五入して記載しています。

また、各期中に本投資法人が行った借入れ(既存の借入れの借換えを含みます。)に係る平均借入期間(注1)は、第14期(平成24年4月期)中に行った借入れについては3.2年であったのに対し、第19期(平成26年10月期)中に行った借入れについては5.1年となっており、より長期の借入れを実行しています。

更に、スプレッド等(注2)は、第14期(平成24年4月期)中に行った借入れについて1.07%であったのに対し、第19期(平成26年10月期)中の借入れについては0.54%へと縮小しており、かかるスプレッド等の縮小は本投資法人の信用力に対する金融機関の評価の向上を反映したものであると、本投資法人は考えています。

<各期中の借入実績の推移>



(注1) 「平均借入期間」は、借入金額にて加重平均し、小数第2位を四捨五入して算出しています。

(注2) 「スプレッド等」は、アップフロントフィー料率を借入期間で除した年間ベースのフィー料率を基準金利に対するスプレッドに加算した数値を個別借入金額にて加重平均し、小数第3位を四捨五入して算出しています。なお、借入金額について、借入れを実行した当該期中に返済した借入れ(期末残高のない借入れ)は計算対象に含みません。以下同じです。

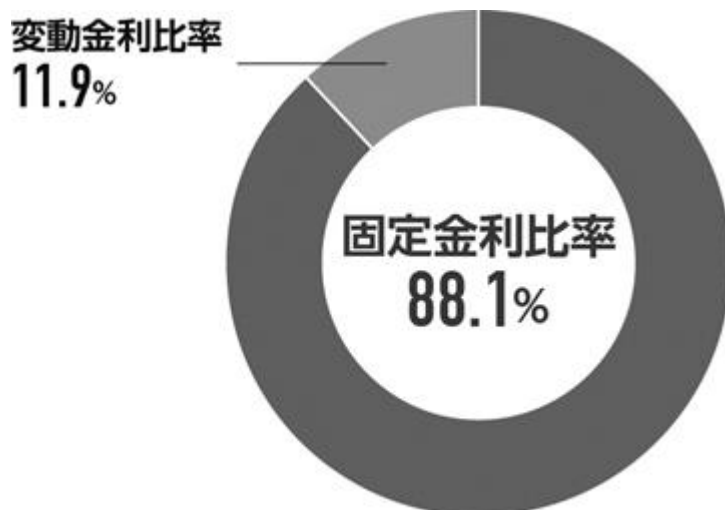
(注3) 第19期中の44,550百万円の借入実績における短期借入金((注4)で定義します。)と長期借入金((注5)で定義します。)の内訳はそれぞれ15,900百万円及び28,650百万円となっています。なお、第19期中に借り入れた長期借入金について、スプレッド等は0.63%、平均借入期間は7.3年です。

(注4) 「短期借入金」とは、借入日から返済期日までが1年以下の借入れをいいます。ただし、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、短期借入金に含まれません。

(注5) 「長期借入金」とは、借入日から返済期日までが1年超の借入れをいいます。

なお、有利子負債の金利固定化については、第19期末(平成26年10月31日)現在で固定金利比率は88.1%となっており、一定水準以上の固定金利比率を維持しています。

<有利子負債の金利固定化状況（借入金残高ベース）>



第19期末(平成26年10月31日)現在

(注1) 金額及び比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 固定金利の借入れには金利スワップにより金利を固定化した変動金利の借入れを含みますが、金利キャップを購入した変動金利の借入れは含みません。

(ロ) 保守的な有利子負債比率（LTV）の維持

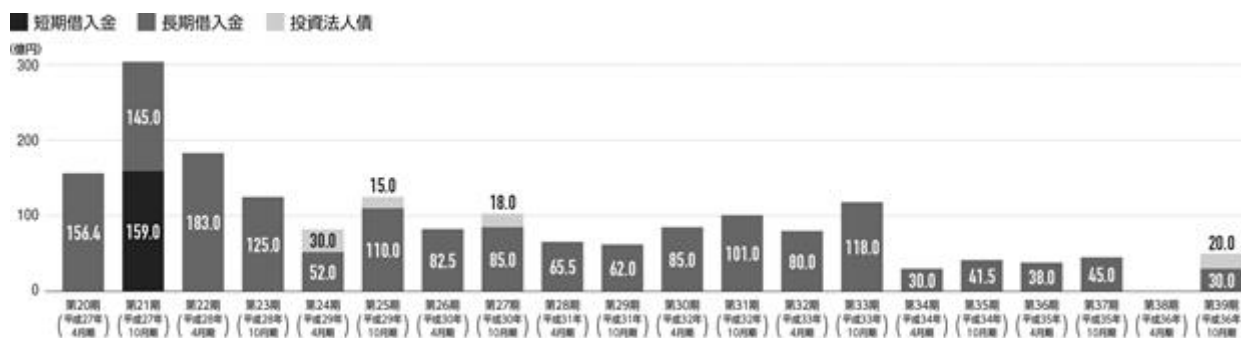
前記「(3) 本募集の意義（インベストメント・ハイライト） ③ 有利子負債比率（LTV）の低下による財務基盤の安定性の強化と物件取得余力の創出」に記載のとおり、第18期末（平成26年4月30日）現在の本投資法人の有利子負債比率（LTV）は47.2%でしたが、前回公募増資（平成26年5月）（注）及びその後の前回公募増資後取得済資産の取得を経て、第19期末（平成26年10月31日）現在では48.7%となっています。本投資法人は、有利子負債比率（LTV）を原則として45%未満の水準を目途に運営を行っていますが、優良な物件取得等を目的として、40%台後半の水準とすることもあります。本投資法人は、今後も有利子負債比率（LTV）を保守的な水準に維持することで物件取得余力を確保し、機動的な借入れによる資金調達により物件取得の好機を捉えた着実な外部成長を目指します。

(注) 前回公募増資（平成26年5月）に伴う第三者割当による新投資口発行を含みます。

(ハ) 有利子負債返済期限の分散

本投資法人は、リファイナンスに係るリスクの軽減を目指し、有利子負債返済期限の分散を意識した資金調達戦略を採用しています。

<返済期限の分散状況（第19期末（平成26年10月31日）現在）>



(二) 借入先金融機関の多様化

本投資法人は、強固な財務基盤の維持・強化のため株式会社三井住友銀行及び株式会社日本政策投資銀行を中心にメガバンク、信託銀行、地方銀行を含めた14行の金融機関から借入れを行っており、借入先金融機関の多様化とともに強固なバンクフォーメーションを実現しています。

<金融機関別借入金等の状況（第19期末（平成26年10月31日）現在）>

金融機関名	借入金額 (百万円) (注1)	借入金比率(注2)
株式会社三井住友銀行	55,335	30.8%
株式会社日本政策投資銀行	29,075	16.2%
株式会社三菱東京UFJ銀行	24,200	13.5%
株式会社あおぞら銀行	21,325	11.9%
三井住友信託銀行株式会社	19,000	10.6%
株式会社りそな銀行	9,250	5.2%
三菱UFJ信託銀行株式会社	9,200	5.1%
株式会社みずほ銀行	4,200	2.3%
みずほ信託銀行株式会社	2,800	1.6%
株式会社福岡銀行	2,000	1.1%
株式会社西日本シティ銀行	1,200	0.7%
株式会社広島銀行	1,000	0.6%
株式会社七十七銀行	500	0.3%
株式会社東日本銀行	300	0.2%
借入金合計	179,385	100.0%

(注1) 借入金額は、単位未満の金額を切り捨てて記載しています。

(注2) 借入金比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(ホ) 投資法人債の発行状況

本投資法人は、資金調達手段の多様化の一環として、投資法人債を発行しています。直近では、平成26年7月に年限10年の投資法人債を発行しました。投資法人債の発行状況は、以下のとおりです。

<投資法人債明細（第19期末（平成26年10月31日）現在）>

銘柄	残高	利率 (%)	年限 (年)	払込期日	償還期日	用途	担保
第2回無担保投資法人債	3,000百万円	2.37	10	平成19年 3月15日	平成29年 3月15日	借入金の返済資金に充当	無担保 無保証
第4回無担保投資法人債	1,500百万円	2.00	5.5	平成24年 3月8日	平成29年 9月8日	第1回無担保投資法人債90億円の償還資金の一部に充当	無担保 無保証
第5回無担保投資法人債	1,800百万円	1.00	5	平成25年 9月12日	平成30年 9月12日	第3回無担保投資法人債15億円の償還資金及び既存借入金返済資金の一部に充当	無担保 無保証
第6回無担保投資法人債	2,000百万円	1.18	10	平成26年 7月25日	平成36年 7月25日	既存借入金返済資金の一部に充当	無担保 無保証
合計(注)	8,300百万円	—	—	—	—	—	—

(注) 第19期末（平成26年10月31日）現在の有利子負債総額は187,685百万円であり、そのうち投資法人債発行額合計が占める割合は4.4%です。

(ヘ) 信用格付の状況

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）から以下の本投資法人に関する信用格付を取得しています。

なお、かかる信用格付は、本募集の対象である本投資口に付された信用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。

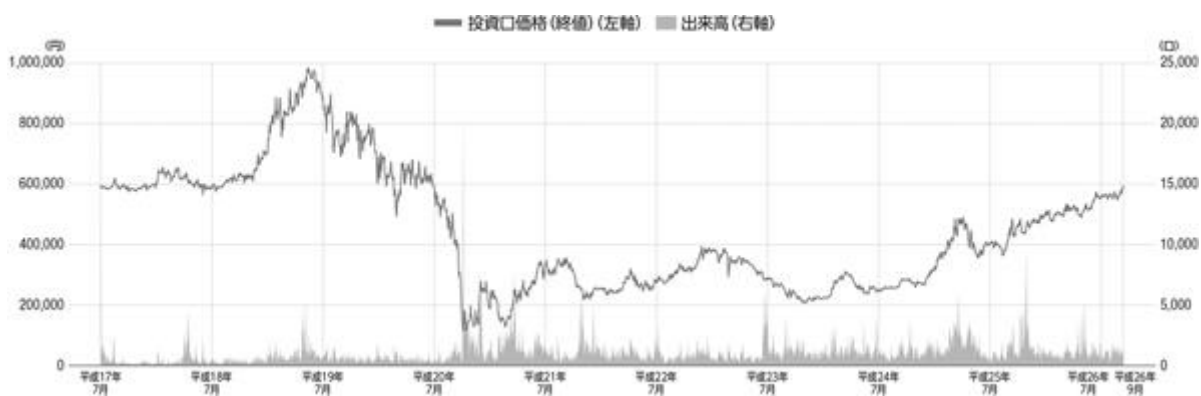
格付対象	格付
長期発行体格付	A+ (見通し：安定的)
債券格付 発行登録債予備格付	A+

(6) 本投資法人の投資口価格等の推移及び指数への組入状況

① 投資口価格に関するデータ

<本投資法人の投資口価格及び出来高の推移>

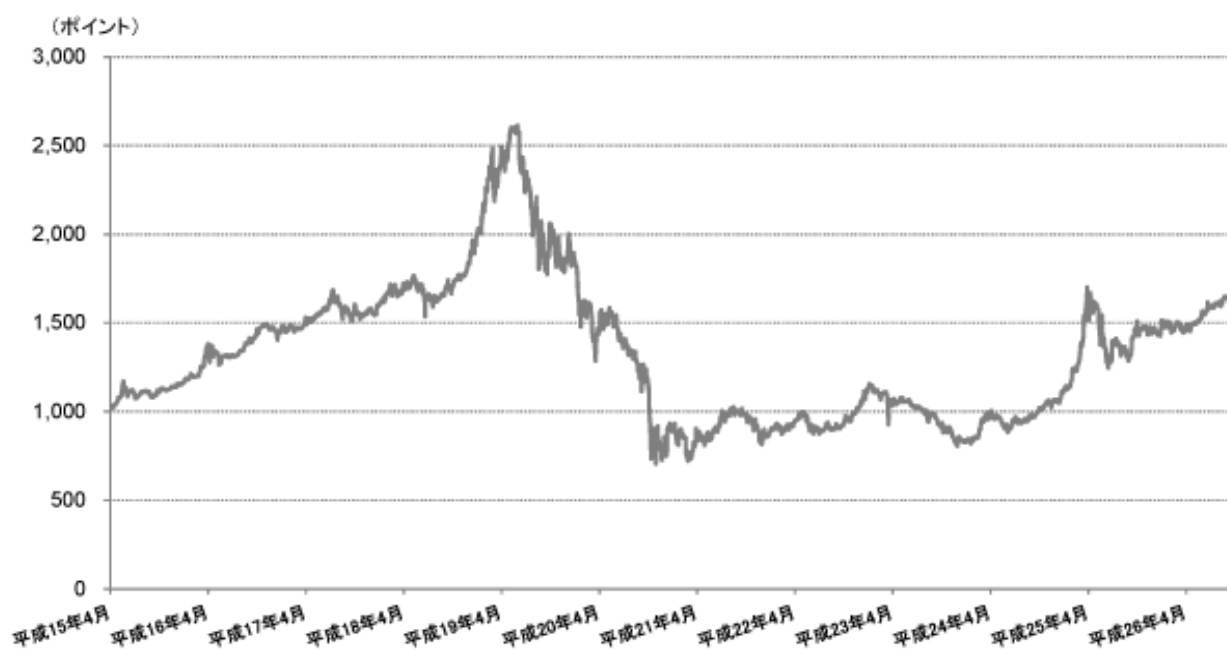
本投資法人の上場日である平成17年7月21日から平成26年9月30日までの本投資法人の投資口価格（終値）及び出来高の推移は、以下のとおりです。



(出所) 株式会社東京証券取引所

<東証REIT指数の推移>

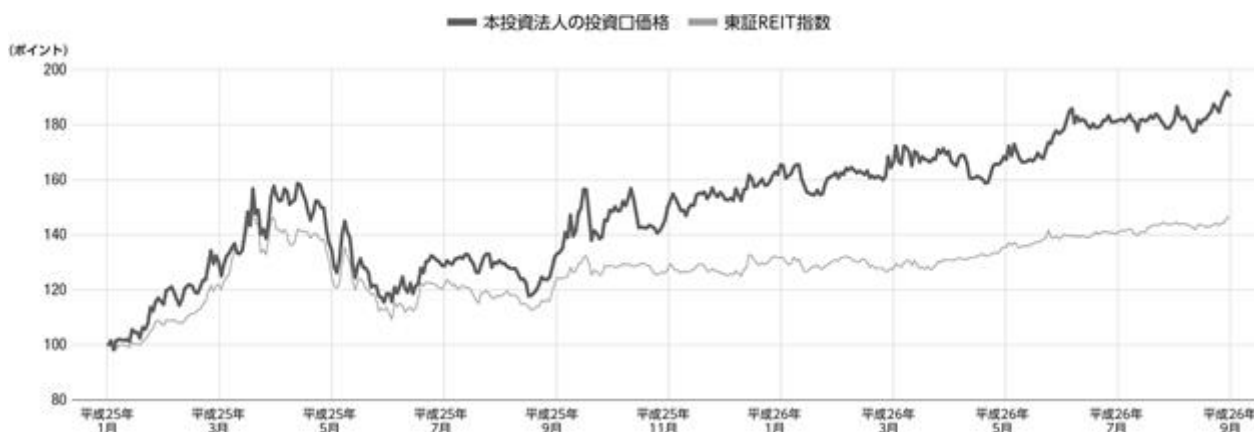
平成15年4月1日から平成26年9月30日までの東証REIT指数の推移は、以下のとおりです。



(出所) 株式会社東京証券取引所

<本投資法人の投資口価格及び東証REIT指数の相対的推移>

平成25年1月4日から平成26年9月30日までの本投資法人の投資口価格及び東証REIT指数について、平成25年1月4日終値を100とした相対的な価格・指数の推移は、以下のとおりです。



(出所) 株式会社東京証券取引所

(注) 平成25年1月4日の終値を100とした相対的な投資口価格及び東証REIT指数の推移。

② 指数への組入状況

本書の日付現在、本投資法人は、以下のグローバル指数（インデックス）に組み入れられています。

(イ) FTSE EPRA / NAREIT Global Real Estate Index Series

FTSE EPRA/NAREIT グローバル不動産インデックス・シリーズは、欧州不動産協会（EPRA）と全米不動産投資信託協会（NAREIT）という世界で有数の不動産投資信託協会とFTSE 社が協力して開発した、国際不動産投資のベンチマークとして広く利用されている指数です。本投資法人は、FTSE 社が作成・公表する、FTSE EPRA/NAREIT Global Index、FTSE EPRA/NAREIT Asia Pacific Index、FTSE EPRA/NAREIT Developed Global REITs Indexなど複数のインデックスに組み入れられています。

FTSE EPRA/NAREIT Global Indexとは、世界の不動産会社（REITを含みます。）のうち、組入基準を満たしている銘柄458銘柄（平成26年9月30日現在）によって構成されるインデックスです。

(ロ) S&P Global Property Index / S&P Global REIT Index

スタンダード&プアーズは、世界有数の金融情報・分析サービス会社として、常に中立的な立場で信用格付、株価指数、リスク評価など付加価値の高いサービスを提供しています。スタンダード&プアーズが算出している株価指数は、その国の株式市場を正確に反映するために設計されており、かつ構成銘柄は高い流動性を持っているため、様々な投資家、運用会社、金融機関等に利用されています。本投資法人は、同社が作成・公表する、S&P Global Property Index 及びS&P Global REIT Indexなどに組み入れられています。

S&P Global Property Index とは、S&P Global BMIに基づき、先進国、新興国を含む36か国の不動産会社765銘柄（平成26年9月30日現在）で構成されるインデックスです。

S&P Global REIT Index とは、S&P Global Property Indexに組み入れられている765銘柄のうち、REIT382銘柄（平成26年9月30日現在）のみで構成されるインデックスです。

(ハ) UBS Global Real Estate Index / UBS Global Real Estate Investors Index

ユービーエス・エイ・ジーは、世界各国の不動産会社のトラックレコードを、アセットクラス（商業、オフィス、インダストリアル、ホテル、住宅及び総合）、事業タイプ（REIT及びデベロッパー）及び地域（オーストラリア、欧州大陸、香港、日本、シンガポール、米国/カナダ及び英国）別に蓄積し、各通貨（現地通貨、オーストラリアドル及び米ドル）建てのインデックスを提供しています。本投資法人は、同社が作成・公表するUBS Global Real Estate Index及びUBS Global Real Estate Investors Indexに組み入れられています。

UBS Global Real Estate Indexとは、世界中の上場不動産会社（REITを含みます。）について、組入基準を満たす294銘柄（平成26年10月17日現在）によって構成されるインデックスです。

UBS Global Real Estate Investors Indexとは、UBS Global Real Estate Index に組み入れられている294銘柄のうち、デベロッパーを除く244銘柄のみ（平成26年10月17日現在）で構成されるインデックスです。

(ニ) Russell Global Index

ラッセル・インベストメント・グループは、年金、金融機関及び個人投資家など様々な投資家を対象に、運用会社調査、資産運用、オルタナティブ投資、確定拠出年金、資産運用コンサルティング、運用執行、株式インデックスの開発を含む総合的な資産運用サービスを提供する会社です。本投資法人は、同社が作成・公表する、Russell Global Indexなどに組み入れられています。

Russell Global Indexとは、世界の投資可能な株式市場全体とその各セグメントを包括的に代表するインデックスで、47か国の10,000以上の銘柄によって構成され、全世界の投資可能な株式市場の98%を網羅するインデックスです。

2 投資対象

(1) 前回公募増資後取得済資産及び取得予定資産の概要

本投資法人は、前回公募増資後、後記「① 前回公募増資後取得済資産及び取得予定資産の概要 (イ) 前回公募増資後取得済資産」に記載する物件に係る不動産、信託受益権及び優先出資証券を取得しました。また、本投資法人は、本募集により調達する手取金によって、後記「① 前回公募増資後取得済資産及び取得予定資産の概要 (ロ) 取得予定資産」に記載する各物件に係る不動産又は信託受益権を取得することを予定しています。取得予定資産の取得予定価格の合計は14,800百万円です。本投資法人は、平成26年11月6日に、それぞれの現信託受益者又は不動産の現所有者との間で、信託受益権売買契約又は不動産売買契約を締結しています。取得予定資産の取得日は、横浜西口SIAビル、新横浜214ビル及びKDX南本町ビルについては平成26年12月2日を、ビュレックス虎ノ門については平成26年12月3日を、中外東京海上ビルディング（KDX桜通ビル）については平成27年1月9日を予定していますが、本投資法人と各現所有者又は現信託受益者との間で別途書面にて合意した日に取得することがあります。

なお、中外東京海上ビルディング（KDX桜通ビル）に係る信託受益権売買契約はフォワード・コミットメント等（注）に該当し、同契約上、本投資法人が同契約に重大な違反をし、かかる違反により同契約の目的を達成することができないことを理由として同契約が解除された場合、本投資法人は売買代金から消費税等を除いた金額の10%相当額を違約金として支払うものとされています。ただし、当該信託受益権売買契約を含む、本投資法人がそれぞれの現信託受益者又は不動産の現所有者との間で締結している信託受益権売買契約又は不動産売買契約では、本募集の対象となる本投資口の発行により、取得予定資産の取得資金の調達を本投資法人にて完了したことが、売買代金支払義務の効力発生条件とされています。

（注）「フォワード・コミットメント等」とは、先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上を経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約（取引への実質的な拘束力を持つ買付け意向表明及び予約契約等を含みます。）をいいます。以下同じです。

① 前回公募増資後取得済資産及び取得予定資産の概要

(イ) 前回公募増資後取得済資産

用途	物件番号	物件名称	信託受託者	信託期間満了日 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	比率 (%) (注3)
オフィスビル	A-98	広島駅前通マークビル	—	—	1,300	0.3
	A-99	トーセン池袋ビル	—	—	1,934	0.5
	A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成37年8月1日	13,000	3.3
	A-101	アーバンスクエア横浜	三井住友信託銀行株式会社	平成37年8月1日	7,210	1.8
前回公募増資後取得済資産合計					23,444	6.0

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

（注2）取得価格は、各信託受益権売買契約又は各不動産売買契約に記載された各信託受益権又は各不動産の売買代金額（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みません。）に記載しています。

（注3）比率は、本書の日付現在における取得済資産（第19期取得済資産を含みます。以下同じです。）の取得価格及び取得予定資産の取得予定価格の合計（384,754百万円、99物件）に対する各資産の取得価格の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

<前回公募増資後に取得した投資有価証券>

資産の種類	銘柄名	取得価格 (百万円) (注1)
優先出資証券	豊中プロパティ-特定目的会社優先出資証券	1,583

(注1) 取得価格は、優先出資証券の取得金額（取得経費等を含みません。）を記載しており、出資割合は優先出資金総額（3,340百万円）に対して47.39%を占めています。

(注2) 豊中プロパティ-特定目的会社の保有資産は前回公募増資後取得済資産である千里ライフサイエンスセンタービルでしたが、本投資法人が千里ライフサイエンスセンタービルを取得したことに伴い、上記優先出資証券は償還される予定です。

(ロ) 取得予定資産

用途	物件番号	物件名称	信託受託者	信託期間満了日	取得予定価格 (百万円) (注2)	比率 (%) (注3)
オフィスビル	A-102	横浜西口SIAビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成33年1月31日 (注1)	2,750	0.7
	A-103	新横浜214ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成30年3月6日 (注1)	2,200	0.5
	A-104	KDX南本町ビル	株式会社りそな銀行	平成32年9月15日 (注1)	2,200	0.5
	A-105	ビュレックス 虎ノ門	—	—	1,750	0.4
	A-106	中外東京海上 ビルディング (KDX桜通ビル)	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注4)	平成37年8月1日 (注4)	5,900	1.5
取得予定資産合計					14,800	3.8

(注1) 各信託不動産に係る本書の日付現在における信託契約の満了日を記載しています。なお、本投資法人による取得時に信託期間を平成37年8月1日までに変更する方針です。

(注2) 取得予定価格は、各信託受益権売買契約又は不動産売買契約に記載された各信託受益権又は各不動産の売買代金額（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みません。）を記載しています。

(注3) 比率は、本書の日付現在における取得済資産の取得価格及び取得予定資産の取得予定価格の合計（384,754百万円、99物件）に対する各資産の取得予定価格の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注4) 本書の日付現在、信託設定されていませんが、取得予定日に現所有者が三菱UFJ信託銀行株式会社に信託譲渡することにより不動産信託を設定し、同日付で本投資法人が現所有者から不動産信託受益権を取得します。

② 前回公募増資後取得済資産及び取得予定資産に関する権利関係の従前の経緯

(イ) 前回公募増資後取得済資産

前回公募増資後取得済資産（優先出資証券を除きます。）の前所有者等は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	前々所有者 (前々信託受益者)	前所有者 (前信託受益者)
A-98	広島駅前通マークビル	マニユライフ生命保険株式会社	株式会社広島昇榮
A-99	トーセン池袋ビル	池袋オフィス特定目的会社	株式会社栄明
A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	千里プロパティ-特定目的会社	豊中プロパティ-特定目的会社
A-101	アーバンスクエア 横浜	株式会社スルガ コーポレーション	ミモザ特定目的会社

(ロ) 取得予定資産

取得予定資産の前所有者等は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	前所有者 (前信託受益者) (注1)	現所有者 (現信託受益者) (注2)
A-102	横浜西口SIAビル	合同会社ネプチューン	合同会社ケイディーエックス・イレブン
A-103	新横浜214ビル	DAオフィス投資法人	有限会社ケイダブリュー・プロパティ・シックス
A-104	KDX南本町ビル	有限会社ロック・ビー	ケネディクス・デベロップメント株式会社
A-105	ビュレックス虎ノ門	建物：－ 土地：株式会社VISIX、 株式会社リーテック	株式会社スペースデザイン
A-106	中外東京海上ビルディング (KDX桜通ビル)	中外製薬株式会社、 東京海上日動火災保険株式会社	KRF53特定目的会社

(注1) 取得予定資産の前所有者（前信託受益者）のうち、合同会社ネプチューン及び有限会社ロック・ビーは、本資産運用会社のオフィス・リート本部利害関係取引規程に規定される利害関係者及び投信法上の利害関係人等に該当します。

(注2) 取得予定資産の現所有者（現信託受益者）は、いずれも本資産運用会社のオフィス・リート本部利害関係取引規程に規定される利害関係者及び投信法上の利害関係人等に該当します。取得予定資産の取得については、本資産運用会社のオフィス・リート本部利害関係取引規程に定められた手続に従い、同規程所定の手続を経ています。

(2) 個別不動産又は個別信託不動産の概要

本書の日付現在（別段の記載があるものを除きます。）における、前回公募増資後取得済資産（優先出資証券を除きます。）及び取得予定資産の個別の概要は、以下のとおりです。

なお、記載事項に関する説明は、以下のとおりです。

i. 特定資産の概要

- ・ 「取得（予定）年月日」は、売買契約に記載された各信託受益権又は各不動産の譲渡（予定）日を記載しています。
 - ・ 「取得価格」は、前回公募増資後取得済資産に係る各信託受益権売買契約又は各不動産売買契約に記載された、各信託受益権又は各不動産の売買代金額（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。
 - ・ 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各信託受益権売買契約又は各不動産売買契約に記載された、各信託受益権又は各不動産の売買代金額（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。
 - ・ 「信託受益権概要」は、各信託受益権に関する信託契約に記載され、又は記載される予定の信託設定日、信託受託者及び信託期間満了日を記載しています。
 - ・ 土地の「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示がないものは登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
 - ・ 土地の「面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
 - ・ 土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
 - ・ 土地の「容積率」は、建築基準法第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。
 - ・ 土地の「建ぺい率」は、建築基準法第53条第1項に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値を記載しています。
 - ・ 土地及び建物の「所有形態」は、本投資法人が保有する権利の種類を記載しています。
 - ・ 「建物状況評価概要」は、本投資法人からの委託に基づき、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東京建築検査機構が、前回公募増資後取得済資産又は取得予定資産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を実施し、作成した当該評価結果に係る報告書の概要を記載しています。当該各報告内容は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。
- なお、「調査年月」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書に記載の調査年月を記載しています。
- ・ 建物の「構造・階数」は、登記簿上の記載に基づいています。
 - ・ 建物の「建築時期」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。
 - ・ 建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物は含まれていません。
 - ・ 建物の「用途」は、登記簿上の建物種別を記載しています。

ii. 関係者

- ・ 「現所有者」は、本書の日付現在各取得予定資産に関する所有権又は信託受益権を保有している所有者又は信託受益者を記載しています。
- ・ 「前所有者」は、前回公募増資後取得済資産に関する所有権又は信託受益権を本投資法人に譲渡した者、並びに各取得予定資産に関する所有権又は信託受益権を現所有者に譲渡した者を記載しています。
- ・ 「前々所有者」は、前回公募増資後取得済資産に関する所有権又は信託受益権を前所有者に譲渡した者を記載しています。
- ・ 「PM会社」は、各物件について本書の日付現在効力を有するプロパティマネジメント契約を締結しているプロパティマネジメント会社を記載しています。
- ・ 「マスターリース会社」は、各物件について本書の日付現在効力を有するマスターリース契約を締結しているマスターリース会社を記載しています。

iii. 賃貸借の状況

- ・ 「賃貸借の状況」は、特に注記のない限り、平成26年7月31日現在で賃貸借が開始している賃貸借契約の内容を記載しています。
- ・ 「賃貸可能面積」は、建物の賃貸が可能な床面積（各物件に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な床面積の合計）であり、土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書を参照して記載しています。
- ・ 「賃貸面積」は、特に注記のない限り、エンドテナントとの賃貸借契約又は転貸借契約に表示された面積を記載しています。
- ・ 「稼働率」は、特に注記のない限り、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・ 「テナント総数」は、特に注記のない限り、物件毎のエンドテナントの数を記載しています。
- ・ 「マスターリース種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結され、又は締結予定のものについて「パススルー」と、賃料保証型のマスターリース契約が締結され、又は締結予定のものについて「賃料固定型」と記載しています。なお、所有者がエンドテナントと直接賃貸借契約を締結している場合又はエンドテナントがいない場合については「－」と表示しています。
- ・ 「月額賃料及び共益費」は、賃貸借契約又は転貸借契約上の賃料及び共益費月額（税金、駐車場使用料及びトランクルーム代を含みません。）の合計額を記載しています。
- ・ 「敷金保証金」は、賃貸借契約又は転貸借契約に規定する敷金（敷引がある場合には敷引後の金額）及び保証金の残高の合計額をいい、千円未満を切り捨てて記載しています。

iv. 損益の状況

- ・ 前回公募増資後取得済資産に係る「損益の状況」における情報は、本投資法人が前回公募増資後取得済資産を取得した以降の期間に係る損益の金額に基づいて記載をしています。他方、取得予定資産に係る「損益の状況」における情報は、現所有者（現信託受益者）から提供を受けた金額の算出方法又は準拠すべき会計方針が本投資法人とは異なる可能性があるため、記載していません。
- ・ 記載金額は、原則として発生主義により計上されています。また、千円未満を切り捨てて記載しています。
- ・ 「賃貸収入」には、賃料（駐車場使用料及びトランクルーム代を含みません。）及び共益費が計上されています。
- ・ 「その他収入」には、駐車場収入及び水道光熱費収入等が計上されています。
- ・ 「管理委託費」には、プロパティマネジメント報酬その他不動産の管理に係る費用が計上されています。
- ・ 「公租公課」には、固定資産税及び都市計画税等が計上されています。
- ・ 「水道光熱費」には、電気料及び水道料等が計上されています。
- ・ 「修繕費」には、不動産又は信託不動産に係る修繕費用が計上されていますが、年度による差異が大きいこと、定期的に発生する金額ではないこと等から、不動産又は信託受益権を長期にわたり継続して保有する場合に発生する可能性のある修繕費は、記載された修繕費と大きく異なる可能性があります。

- ・ 「保険料」には、不動産又は信託不動産に係る損害保険料のうち運用期間に対応する額が計上されています。
 - ・ 「その他」には、信託報酬等が計上されています。
 - ・ 減価償却費は、賃貸事業費用に含まれていません。
- v. 鑑定評価書の概要
- ・ 「鑑定評価書の概要」は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所又は大和不動産鑑定株式会社に投資対象不動産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書（以下「鑑定評価書」といいます。）の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。
- vi. 特記事項
- ・ 「特記事項」には、本書の日付現在において各不動産又は各信託不動産の権利関係・利用等及び評価額・収益性・処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。
- vii. その他
- ・ 「その他」には、各不動産又は各信託不動産の概要の各項目の記載にあたり、注記が必要な事項について、その説明を記載しています。なお、テナントからの解約予告については、平成26年10月29日までに受領したものを記載しています。
- viii. 物件特性
- ・ 「物件特性」は、鑑定評価書等に基づいて、各不動産又は各信託不動産の基本的性格、特徴等を記載しています。

① 前回公募増資後取得済資産の概要

A-98 広島駅前通マークビル

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産		建物状況 評価概要	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26年9月1日			調査年月	平成26年7月
取得価格	1,300百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	0円
信託受益権 概要	信託設定日	—		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	195,898,000円
	信託受託者	—			
	信託期間満了日	—			
土地	所在地（住居表示）	広島県広島市南区金屋町2番15号	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
	面積	706.78㎡		建築時期	平成2年1月17日
	用途地域	商業地域		延床面積	5,718.83㎡
	容積率/建ぺい率	900%/80%		用途	事務所・パーキングタワー
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
関係者					
前所有者/権利取得日	株式会社広島昇榮/平成24年9月25日				
前々所有者/権利取得日	マニュライフ生命保険株式会社/平成15年2月21日				
PM会社	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社	マスターリース会社	—		
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要（単位：円）		
賃貸可能面積	3,982.44㎡		鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所	
賃貸面積(注)	3,132.43㎡		鑑定評価額	1,370,000,000	
稼働率(注)	78.7%		価格時点	平成26年8月1日	
テナント総数(注)	17		直接還元法		
マスターリース種別	—		(1) 運営収益	149,896,000	
月額賃料及び共益費(注)	8,324千円		潜在総収益	157,480,000	
敷金保証金(注)	77,089千円		空室等損失	7,584,000	
			(2) 運営費用	51,356,000	
損益の状況（単位：千円）			維持管理費等	37,210,000	
運用期間	自：— 至：—	自：— 至：—	公租公課	13,331,000	
運用日数	—	—	その他費用	815,000	
賃貸事業収益	—	—	(3) 運営純収益 (NOI) (1) - (2)	98,540,000	
賃貸収入	—	—	(4) 資本的支出	13,410,000	
その他収入	—	—	(5) 一時金の運用益	1,922,000	
賃貸事業費用	—	—	(6) 純収益 (NCF) (3) + (5) - (4)	87,052,000	
管理委託費	—	—	(7) 還元利回り (NCF)	6.3%	
公租公課	—	—	(8) 直接還元法による価格	1,380,000,000	
水道光熱費	—	—	DCF法による価格	1,350,000,000	
修繕費	—	—	割引率	6.0%	
保険料	—	—	最終還元利回り	6.4%	
その他	—	—	原価法による積算価格	1,090,000,000	
NOI	—	—	土地割合	47.6%	
			建物割合	52.4%	
特記事項					
該当事項はありません。					
その他					

(注) 本物件の9階部分(214.81㎡)に入居していたエンドテナントは、平成26年9月12日付で退去しています。本件退去後の稼働率は本書の日付現在73.3%となっています。

物件特性

<「広島」駅から徒歩圏内にあり、「駅前通り」と「相生通り」の結節点に立地する視認性の高いオフィスビル>

(1) 立地

本物件は JR 山陽本線・山陽新幹線「広島」駅より徒歩約 8 分、広島電鉄「稲荷町」電停より徒歩約 1 分の距離にあり、最寄駅への近接性を確保しています。また、本物件は「広島」駅から「駅前通り」に沿ったビジネス街にあり、大通りの交差点角地に位置し、視認性の高い物件です。更に、「広島」駅及び八丁堀・紙屋町等の市内中心部へのアクセスが良好で事務所ビルが集積しているエリアに位置しています。

(2) 建物

本物件は、基準階の貸室面積約 434 ㎡(約 131 坪)、天井高 2.5mであり、設備面では、0A フロア(一部)、個別空調、機械警備、機械式駐車場 46 台を備えています。各フロアの賃貸部分は分割することで小規模から中規模テナントまでの誘致が可能な設計となっています。

(3) テナント

本物件には、金融・保険業、医薬品製造販売業、卸売業をはじめ様々な業種のテナントが分散して入居しています。

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産		建物状況 評価概要	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26年9月3日			調査年月	平成26年6月
取得価格	1,934百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	0円
信託受益権 概要	信託設定日	—		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	187,542,000円
	信託受託者	—			
	信託期間満了日	—			
土地	所在地（住居表示）	東京都豊島区池袋二丁目53番5号	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	面積	603.21㎡		建築時期	昭和63年7月30日
	用途地域	商業地域		延床面積	3,477.86㎡
	容積率／建ぺい率	800％／80％		用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
関係者					
前所有者／権利取得日	株式会社栄明／平成26年2月18日				
前々所有者／権利取得日	池袋オフィス特定目的会社／平成19年8月31日				
PM会社	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社	マスターリース会社	—		
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要（単位：円）		
賃貸可能面積	2,587.84㎡		鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
賃貸面積（注）	2,587.84㎡		鑑定評価額	1,970,000,000	
稼働率（注）	100％		価格時点	平成26年7月1日	
テナント総数（注）	5		直接還元法		
マスターリース種別	—		(1) 運営収益	147,096,510	
月額賃料及び共益費（注）	10,117千円		潜在総収益	155,440,800	
敷金保証金（注）	54,690千円		空室等損失	8,344,290	
			(2) 運営費用	38,138,110	
			維持管理費等	27,257,850	
			公租公課	10,107,000	
			その他費用	773,260	
損益の状況（単位：千円）			(3) 運営純収益（NOI）（1）－（2）	108,958,400	
運用期間	自：— 至：—	自：— 至：—	(4) 資本的支出	14,902,855	
運用日数	—	—	(5) 一時金の運用益	1,130,018	
賃貸事業収益	—	—	(6) 純収益（NCF）（3）＋（5）－（4）	95,185,563	
賃貸収入	—	—	(7) 還元利回り（NCF）	4.7%	
その他収入	—	—	(8) 直接還元法による価格	2,030,000,000	
賃貸事業費用	—	—	DCF法による価格	1,940,000,000	
管理委託費	—	—	割引率	4.5%	
公租公課	—	—	最終還元利回り	4.9%	
水道光熱費	—	—	原価法による積算価格	1,560,000,000	
修繕費	—	—	土地割合	73.3%	
保険料	—	—	建物割合	26.7%	
その他	—	—			
NOI	—	—			
特記事項					
<p>本物件は一団地建築物設計制度（建築基準法第 86 条第 1 項）により建築され、容積率の緩和を受けています。また、隣地所有者と「池袋北地区土地区画整理 36 ブロック建築協定」を締結しており、以下の制限を受けます。</p> <ol style="list-style-type: none"> 敷地境界線より外壁までの距離 道路に沿った通路部分（歩道状空地）の確保 上記通路部分の一般歩行者の通行及び利用の確保 					

- 4. 建築物の形態、外装等の主色及び仕上材
- 5. 植栽部分の維持管理

その他

(注) 本物件の4階部分(258.76㎡)及び7階部分(229.00㎡)に入居中のエンドテナントから、それぞれ平成26年8月20日及び平成26年9月29日に解約通知(解約日:平成27年2月19日及び平成27年3月31日)を受領しています。なお、本件退去後の稼働率は81.2%となります。

物件特性

<主要ターミナル駅である「池袋」駅から徒歩圏内に立地する交通利便性の高いオフィスビル>

(1) 立地

本物件は、東京メトロ丸ノ内線・有楽町線・副都心線「池袋」駅より徒歩約4分、JR 山手線・埼京線・湘南新宿ライン「池袋」駅より徒歩約7分の距離にあり、西武池袋線、東武東上線も乗り入れており、交通利便性の高い立地にあるオフィスビルです。

また、本物件の周辺には、劇場通り沿いを中心に高層の飲食店舗付事務所ビルが集積するほか、近時においては共同住宅の供給も見受けられるエリアとなっています。

(2) 建物

本物件は、基準階の貸室面積約262㎡(約79坪)、天井高2.45mであり、設備面では、OAフロア(一部)、個別空調、機械警備、機械式駐車場32台を備えています。

(3) テナント

本物件には、金融・保険業、サービス業、飲食業のテナントが入居しています。

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況 評価概要	調査業者	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26年10月15日			調査年月	平成26年8月
取得価格	13,000百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	76,300,000円
信託受益権 概要	信託設定日	平成19年4月20日		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	1,413,269,000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37年8月1日			
土地	所在地（住居表示）	大阪府豊中市新千里東町一丁目4番2号	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根地下3階付21階建
	面積	5,911.08㎡		建築時期	平成4年6月30日
	用途地域	商業地域		延床面積	49,260.78㎡
	容積率／建ぺい率	600％／80％		用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
関係者					
前所有者／権利取得日	豊中プロパティ特定目的会社／平成26年7月22日				
前々所有者／権利取得日	千里プロパティ特定目的会社／平成24年4月27日				
PM会社	ケネディクス・プロパティ・ マネジメント株式会社	マスターリース会社	本投資法人		
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要（単位：円）		
賃貸可能面積（注1）	17,220.91㎡		鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
賃貸面積（注1）（注2）	17,099.29㎡		鑑定評価額	13,200,000,000	
稼働率（注1）（注2）	99.3%		価格時点	平成26年9月1日	
テナント総数（注1）（注2）	63		直接還元法		
マスターリース種別	パススルー		(1) 運営収益	1,312,434,466	
月額賃料及び共益費（注2）	77,307千円		潜在総収益	1,370,355,858	
敷金保証金（注2）	1,132,383千円		空室等損失	57,921,392	
損益の状況（単位：千円）			(2) 運営費用	536,792,596	
運用期間	自：－ 至：－	自：－ 至：－	維持管理費等	401,591,564	
運用日数	－	－	公租公課	122,506,080	
賃貸事業収益	－	－	その他費用	12,694,952	
賃貸収入	－	－	(3) 運営純収益（NOI）（1）－（2）	775,641,870	
その他収入	－	－	(4) 資本的支出	111,829,840	
賃貸事業費用	－	－	(5) 一時金の運用益	16,714,629	
管理委託費	－	－	(6) 純収益（NCF）（3）＋（5）－（4）	680,526,659	
公租公課	－	－	(7) 還元利回り（NCF）	5.1%	
水道光熱費	－	－	(8) 直接還元法による価格	13,300,000,000	
修繕費	－	－	DCF法による価格	13,100,000,000	
保険料	－	－	割引率	4.9%	
その他	－	－	最終還元利回り	5.3%	
NOI	－	－	原価法による積算価格	10,700,000,000	
			土地割合	42.0%	
			建物割合	58.0%	
特記事項					
特記事項はありません					
その他					
(注1) 賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率及びテナント総数には、貸ホール・貸会議室及び駐車場部分に係る数値は含みません。					
(注2) 本物件の10階部分（157.58㎡）及び9階部分（79.75㎡）に入居中のエンドテナントから、それぞれ平成26年5月13日及び平成26年10月21日に解約通知（解約日：平成26年11月30日及び平成27年4月30日）を受領しています。なお、本件退去後の稼働率は97.9%となります。					

す。

物件特性

<主要交通機関へのアクセスに優れた「千里中央」駅至近の高スペックなオフィスビル>

(1) 立地

本物件は、北大阪急行電鉄南北線「千里中央」駅から徒歩約1分に位置し、ペデストリアンデッキで同駅に直結しています。同駅から地下鉄御堂筋線「新大阪」駅まで乗車時間約13分、同「梅田」駅へは乗車時間約25分であり、「新大阪」駅ではJR東海道・山陽新幹線と連絡し、「梅田」駅では大阪市営地下鉄線のほか、JR線、阪急線、阪神線と連絡しており、大阪市内各方面へのアクセスが可能となっています。大阪モノレール線の利用により、大阪国際空港へのアクセスも約13分となっています。加えて、国道423号と大阪環状線、中国自動車道など幹線道路の交差点に位置し、良好な交通利便性を備えており、豊中市・箕面市・吹田市等の北摂地区をカバーする拠点としての支店・営業所・店舗ニーズが多いといえます。また、本物件の周辺には駅直結の店舗ビルや百貨店、事務所ビル、マンション等の集積が見られるエリアとなっており、千里中央エリアについては、交通利便性や充実した都市機能を備えた地域であるといえます。

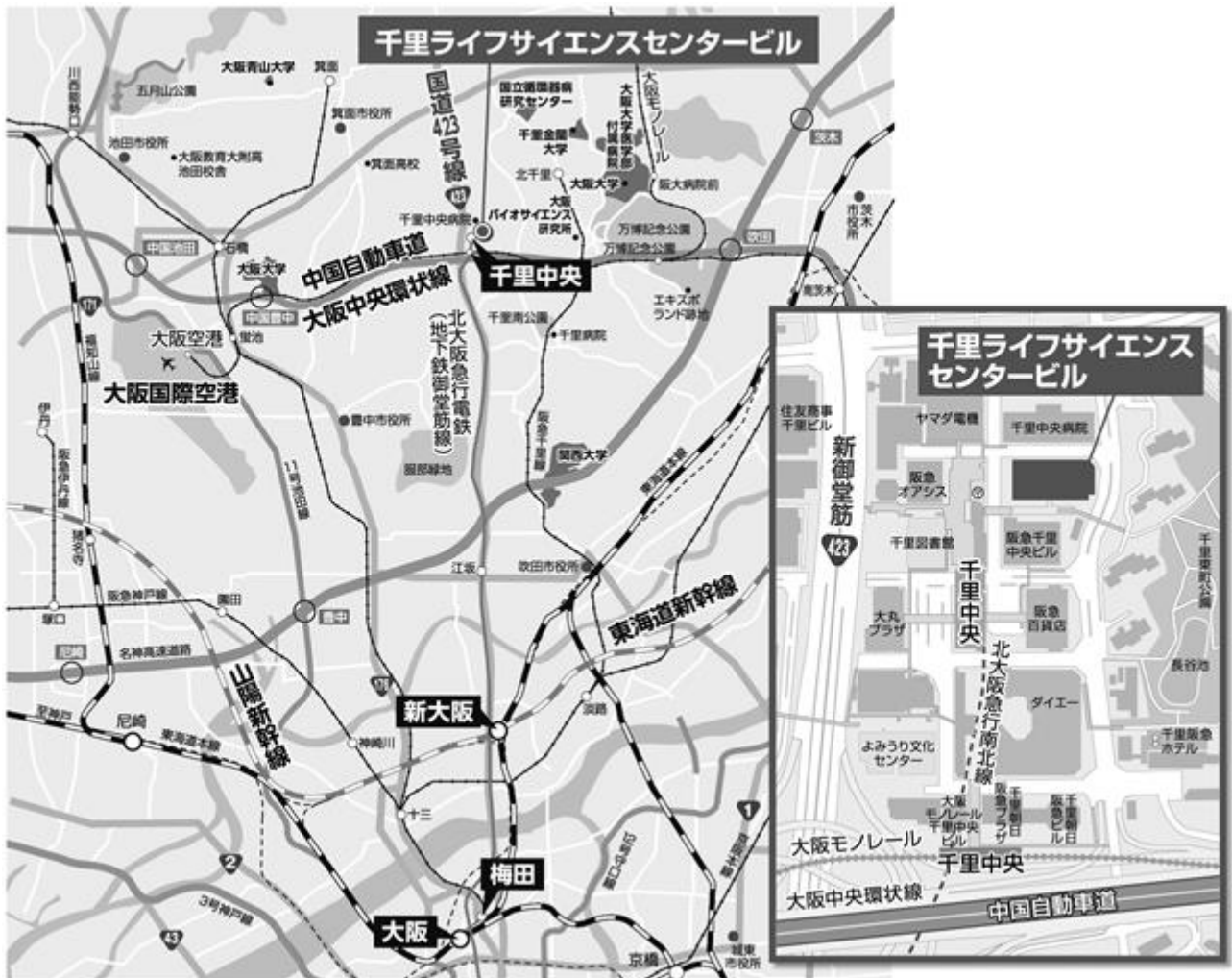
(2) 建物

本物件は、事務所、店舗、貸ホール及び貸会議室等から構成される複合オフィスビルです。貸室部分の約7割を占める事務所区画については、天井高2.65m、機械警備、エレベーター6基（乗用）を備え、大小様々な形態の分割貸しも可能であり、多様なテナントニーズに対応可能な仕様となっています。また、貸室部分の約3割を占める店舗区画については、診療所や飲食店、物販・営業店舗、スポーツクラブ等が入居可能な構造となっており、事務所・店舗共通で使用可能な機械式・平面式駐車場（計405台）も完備されています。平成20年から21年にかけて共用部改修工事が行われており、グレード感や利便性の面でエリア内において相応の競争力を有している物件です。

(3) テナント

本物件には、医薬品製造販売業、教育サービス業、スポーツクラブ、診療所をはじめ様々な業種のテナントが分散して入居しています。周辺地に、大阪大学のほか多くの大学が存し、国立循環器研究センターをはじめとした高度学術・研究機関が集積していることから、医療・研究・教育関連テナントの北大阪の活動拠点として、安定したテナント需要が見込まれます。

<交通利便性や充実した都市機能を備えた千里中央エリアについて>



特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況 評価概要	調査業者	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26年10月29日			調査年月	平成26年8月
取得価格	7,210百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	4,000,000円
信託受益権 概要	信託設定日	平成26年10月29日		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	643,152,000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37年8月1日			
土地	所在地(地番)(注)	神奈川県横浜市神奈川区栄町1番地1	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付11階建
	面積	2,499.38㎡		建築時期	平成6年3月18日
	用途地域	商業地域		延床面積	15,894.75㎡
	容積率/建ぺい率	500%/80%		用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
関係者					
前所有者/権利取得日	ミモザ特定目的会社/平成23年9月26日				
前々所有者/権利取得日	株式会社スルガコーポレーション/平成19年9月28日				
PM会社	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社	マスターリース会社	本投資法人		
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要(単位:円)		
賃貸可能面積	10,933.27㎡		鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
賃貸面積	10,933.27㎡		鑑定評価額	7,600,000,000	
稼働率	100.0%		価格時点	平成26年9月1日	
テナント総数	28		直接還元法		
マスターリース種別	パススルー		(1)運営収益	592,196,489	
月額賃料及び共益費	40,734千円		潜在総収益	624,157,224	
敷金保証金	323,508千円		空室等損失	31,960,735	
			(2)運営費用	164,514,112	
			維持管理費等	120,761,020	
			公租公課	38,223,428	
			その他費用	5,529,664	
損益の状況(単位:千円)			(3)運営純収益(NOI)(1)-(2)	427,682,377	
運用期間	自:-	自:-	(4)資本的支出	48,197,797	
	至:-	至:-	(5)一時金の運用益	6,086,298	
運用日数	-	-	(6)純収益(NCF)(3)+(5)-(4)	385,570,878	
賃貸事業収益	-	-	(7)還元利回り(NCF)	4.9%	
賃貸収入	-	-	(8)直接還元法による価格	7,870,000,000	
その他収入	-	-	DCF法による価格	7,480,000,000	
賃貸事業費用	-	-	割引率	4.7%	
管理委託費	-	-	最終還元利回り	5.1%	
公租公課	-	-	原価法による積算価格	6,520,000,000	
水道光熱費	-	-	土地割合	67.0%	
修繕費	-	-	建物割合	33.0%	
保険料	-	-			
その他	-	-			
NOI	-	-			
特記事項					
1. 本物件は、横浜市市街地環境設計制度に基づく建築物の許可を受けており、容積率と高さの緩和を受けています。これに伴い、敷地の一部が公開空地となっています。					
2. 本土地において、自然的原因と考えられる、鉛の含有量基準超過、砒素及びびふっ素の溶出量基準超過が確認されています。しかしながら、専門業者が作成した土壌調査報告書によると、(i)本土地の地表面のほとんどはコンクリート、化粧タイル又は植栽土等により被覆さ					

れていることから基準超過土壌が飛散し、ばく露する状態にはないと考えられ、(ii) 飲用井戸が存在しないことから地下水の飲用による健康被害のおそれはなく、敷地外の土壌・地下水環境に影響を及ぼす可能性も低いと考えられる、とされており、「現状で利用する限りにおいては、土壌汚染対策法等により土壌等の対策を直ちに求められるものではなく、届出等の義務を負うものではない」旨の意見を得ています。

その他

(注) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。

物件特性

<主要ターミナル駅である「横浜」駅近くの角地に立地する視認性に優れたオフィスビル>

(1) 立地

本物件は、JR京浜東北線・根岸線・横須賀線・東海道本線・湘南新宿ライン、京急本線、東急東横線、みなとみらい線、相鉄本線、横浜市営地下鉄ブルーラインといった複数路線が利用可能な「横浜」駅から徒歩約6分、京急本線「神奈川」駅から徒歩約3分の土地に位置しており、神奈川県内や東京都内各所へ交通利便性の高い立地にあるオフィスビルです。また、本物件が所在する横浜東口エリアは近年、大型のオフィスビルや商業施設が建てられ、これらの施設と横浜駅がペDESTリアンデッキで結ばれ、利便性が向上したことから、今後も発展が期待されるエリアとなっています。

(2) 建物

本物件は、基準階面積が約1,027㎡(約311坪)でまとまった規模の貸室を確保することが可能です。また、天井高は2.55mであり、設備面では個別空調、OAフロア等を備えています。各階設置のリフレッシュコーナーや、地下には貸会議室・貸倉庫・多目的に利用可能なコミュニティルームなど共用施設が充実しており、利便性において相応の競争力を有していると考えられます。また、72台分の機械式駐車場を備えています。

(3) テナント

本物件には、システム業、船舶検査団体、製造業、サービス業をはじめ様々なテナントが入居しており、テナントが幅広く分散しています。

② 取得予定資産の概要

A-102 横浜西口SIAビル

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況 評価概要	調査業者	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26年12月2日			調査年月	平成26年9月
取得予定価格	2,750百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	6,000,000円
信託受益権 概要	信託設定日	平成15年12月25日		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	207,177,000円
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
	信託期間満了日 (注1)	平成33年1月31日			
土地	所在地（住居表示）	神奈川県横浜市西区北幸二丁目10番36号	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	面積	1,029.45㎡		建築時期	昭和63年10月28日
	用途地域	商業地域		延床面積	6,556.59㎡
	容積率／建ぺい率	500％／80％		用途	事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
関係者					
現所有者／権利取得日	合同会社ケイディーエックス・イレブン／平成23年3月24日				
前所有者／権利取得日	合同会社ネプチューン／平成21年12月22日				
PM会社	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社	マスターリース会社(注2)	合同会社ケイディーエックス・イレブン		
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要（単位：円）		
賃貸可能面積	4,978.37㎡		鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
賃貸面積(注3)	4,978.37㎡		鑑定評価額	2,830,000,000	
稼働率(注3)	100.0%		価格時点	平成26年9月30日	
テナント総数(注3)	15		直接還元法		
マスターリース種別	パススルー		(1) 運営収益	233,972,148	
月額賃料及び共益費(注3)	17,451千円		潜在総収益	247,053,840	
敷金保証金(注3)	157,248千円		空室等損失	13,081,692	
			(2) 運営費用	83,319,563	
			維持管理費等	58,468,856	
			公租公課	20,615,400	
			その他費用	4,235,307	
損益の状況（単位：千円）			(3) 運営純収益 (NOI) (1)－(2)	150,652,585	
運用期間	自：－	自：－	(4) 資本的支出	12,798,193	
	至：－	至：－	(5) 一時金の運用益	2,520,390	
運用日数	－	－	(6) 純収益 (NCF) (3)＋(5)－(4)	140,374,782	
賃貸事業収益	－	－	(7) 還元利回り (NCF)	4.9%	
賃貸収入	－	－	(8) 直接還元法による価格	2,860,000,000	
その他収入	－	－	DCF法による価格	2,810,000,000	
賃貸事業費用	－	－	割引率	4.7%	
管理委託費	－	－	最終還元利回り	5.1%	
公租公課	－	－	原価法による積算価格	2,610,000,000	
水道光熱費	－	－	土地割合	68.70%	
修繕費	－	－	建物割合	31.30%	
保険料	－	－			
その他	－	－			
NOI	－	－			
特記事項					
本物件は横浜市市街地環境設計制度に基づく建築物の許可を受けており、容積率と高さの緩和を受けています。これに伴い、敷地の一部が公開空地となっています。					
その他					

(注1) 本投資法人取得時に信託期間を平成37年8月1日までに変更する方針です。

(注2) 本投資法人による取得後、本投資法人がマスターリース会社となる予定です。

(注3) 本物件の1階部分 (58.78㎡) に入居中のエンドテナントが平成26年10月31日に退去しています。なお、本件退去後の稼働率は本書の日付現在98.8%となっています。

物件特性

<繁華性の高い「横浜」駅西口エリアから徒歩圏の交通利便性に優れたオフィスビル>

(1) 立地

本物件は、首都圏屈指のターミナル駅である「横浜」駅から徒歩約8分と交通利便性の高い立地にあるオフィスビルです。「横浜」駅からJR各線及び私鉄各線等の複数路線が利用可能で神奈川県内はもとより、東京都内各所及び新幹線へのアクセスも良好です。本物件が立地する横浜西口エリアは、従来から繁華性の高い商業地域が広域的に形成されており、かつ、駅前には大型商業施設やホテルが存在し、その周辺には全国に拠点を有する大手企業の事務所が多くみられるなど、商業施設とオフィスが共存する特性を有し、商業地域としての繁華性、成熟度が高いエリアとなっています。

(2) 建物

本物件は、竣工後26年が経過しているものの良好な管理により重厚感ある外観を維持しています。区画割やテナントレイアウトが容易な正形のフロアプランです。基準階の貸室面積は約606㎡(約183坪)、天井高2.60mであり、設備面では、OAフロア(一部)、機械警備及び50台分の駐車場(機械式駐車場)を備えています。

(3) テナント

本物件には、IT関連企業、自動車卸売業、土木建築サービス業をはじめ、様々な業種のテナントが分散して入居しています。

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物状況 評価概要	調査業者	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26年12月2日		調査年月	平成26年9月	
取得予定価格	2,200百万円		今後1年間に必要とされる修繕費	0円	
信託受益権 概要	信託設定日	平成14年7月26日	今後2～12年間に必要と想定される修繕費	170,738,000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 (注1)	平成30年3月6日			
土地	所在地(地番) (注2)	神奈川県横浜市港北区新横浜 二丁目14番地2	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地 下1階付地上8階建
	面積	998.00㎡		建築時期	平成元年11月15日
	用途地域	商業地域		延床面積	6,478.89㎡
	容積率/建ぺい率	600%/80%		用途	事務所・店舗・車庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
関係者					
現所有者/権利取得日	有限会社ケイダブリュー・プロパティ・シックス/平成20年3月7日				
前所有者/権利取得日	DAオフィス投資法人(現 大和証券オフィス投資法人)/平成18年1月27日				
PM会社(注3)	株式会社 ザイマックスプロパティズ	マスターリース会社(注3)	有限会社ケイダブリュー ・プロパティ・シックス		
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要(単位:円)		
賃貸可能面積	4,608.57㎡	鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所		
賃貸面積	3,825.44㎡	鑑定評価額	2,200,000,000		
稼働率	83.0%	価格時点	平成26年9月30日		
テナント総数	14	直接還元法			
マスターリース種別	パススルー				
月額賃料及び共益費	11,357千円	(1) 運営収益	177,878,000		
敷金保証金	108,249千円	潜在総収益	187,964,000		
		空室等損失	10,086,000		
		(2) 運営費用	46,661,000		
		維持管理費等	33,589,000		
		公租公課	12,718,000		
		その他費用	354,000		
損益の状況(単位:千円)			(3) 運営純収益(NOI) (1)-(2)	131,217,000	
運用期間	自:- 至:-	自:- 至:-	(4) 資本的支出	11,230,000	
運用日数	-	-	(5) 一時金の運用益	2,384,000	
賃貸事業収益	-	-	(6) 純収益(NCF) (3)+(5)-(4)	122,371,000	
賃貸収入	-	-	(7) 還元利回り(NCF)	5.5%	
その他収入	-	-	(8) 直接還元法による価格	2,220,000,000	
賃貸事業費用	-	-	DCF法による価格	2,180,000,000	
管理委託費	-	-	割引率	5.3%	
公租公課	-	-	最終還元利回り	5.7%	
水道光熱費	-	-	原価法による積算価格	2,100,000,000	
修繕費	-	-	土地割合	67.50%	
保険料	-	-	建物割合	32.50%	
その他	-	-			
NOI	-	-			
特記事項					
該当事項はありません。					
その他					
(注1) 本投資法人取得時に信託期間を平成37年8月1日までに変更する方針です。					

(注2) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。

(注3) 本投資法人による取得後、ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社がPM会社、本投資法人がマスターリース会社となる予定です。

物件特性

<交通利便性に優れ、オフィス・商業ビルが混在する繁華性の高い「新横浜」駅近くに立地するオフィスビル>

(1) 立地

本物件は、JR横浜線・東海道新幹線「新横浜」駅から徒歩約6分、横浜市営地下鉄ブルーライン「新横浜」駅から徒歩約4分の土地に位置する交通利便性の高い立地にあるオフィスビルです。「横浜」駅のほか、JR東海道新幹線により東京・大阪方面へのアクセスも良好な土地に位置しているほか、相模鉄道の「新横浜」駅を経由した東急東横線・目黒線「日吉」駅までの延伸と相互直通運転事業が平成31年4月に開業予定であり、当該事業の開業後は交通利便性の更なる向上が期待されます。

(2) 建物

本物件は、基準階の貸室面積約612㎡（約185坪）、天井高2.53mであり、設備面では、個別空調、OAフロア、機械警備、機械式駐車場35台及び平置駐車場12台を備えています。なお、平成18年から平成19年にかけて、エントランスホールを中心とした共用部や空調設備等のリニューアル工事を実施済です。

(3) テナント

本物件には、卸売業、製造業、飲食業をはじめ様々な業種のテナントが分散して入居しています。

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況 評価概要	調査業者	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26年12月2日			調査年月	平成26年9月
取得予定価格	2,200百万円			今後1年間に必要とされる修繕費	0円
信託受益権 概要	信託設定日	平成22年9月16日		今後2～12年間に必要と想定される修繕費	111,951,000円
	信託受託者	株式会社りそな銀行			
	信託期間満了日 (注1)	平成32年9月15日			
土地	所在地(住居表示)	大阪府大阪市中央区南本町二丁目3番8号	建物	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建
	面積(注2)	882.96㎡		建築時期	平成21年12月28日
	用途地域	商業地域		延床面積	7,694.03㎡
	容積率/建ぺい率	1000%/80%		用途	事務所・店舗・車庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
関係者					
現所有者/権利取得日	ケネディクス・デベロップメント株式会社/平成22年9月16日				
前所有者/権利取得日	有限会社ロック・ビー/平成19年1月24日(注3)				
PM会社(注4)	三井不動産ビルマネジメント株式会社	マスターリース会社(注4)	ケネディクス・デベロップメント株式会社		
賃貸借の状況			鑑定評価書の概要(単位:円)		
賃貸可能面積	5,285.95㎡		鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所	
賃貸面積(注5)	5,220.29㎡		鑑定評価額	2,490,000,000	
稼働率(注5)	98.8%		価格時点	平成26年9月30日	
テナント総数(注5)	22		直接還元法		
マスターリース種別	パススルー		(1) 運営収益	211,008,000	
月額賃料及び共益費(注5)	14,760千円		潜在総収益	219,783,000	
敷金保証金(注5)	139,832千円		空室等損失	8,775,000	
損益の状況(単位:千円)			(2) 運営費用	81,294,000	
			維持管理費等	55,743,000	
			公租公課	25,174,000	
			その他費用	377,000	
運用期間	自: - 至: -	自: - 至: -	(3) 運営純収益(NOI) (1)-(2)	129,714,000	
運用日数	-	-	(4) 資本的支出	4,526,000	
賃貸事業収益	-	-	(5) 一時金の運用益	2,744,000	
賃貸収入	-	-	(6) 純収益(NCF) (3)+(5)-(4)	127,932,000	
その他収入	-	-	(7) 還元利回り(NCF)	5.1%	
賃貸事業費用	-	-	(8) 直接還元法による価格	2,510,000,000	
管理委託費	-	-	DCF法による価格	2,470,000,000	
公租公課	-	-	割引率	4.9%	
水道光熱費	-	-	最終還元利回り	5.3%	
修繕費	-	-	原価法による積算価格	2,600,000,000	
保険料	-	-	土地割合	44.20%	
その他	-	-	建物割合	55.80%	
NOI	-	-			
特記事項					
該当事項はありません。					

その他

- (注1) 本投資法人取得時に信託期間を平成37年8月1日までに変更する方針です。
- (注2) 市街地建築物法第7条但書に基づく昭和14年4月大阪府告示第404号により指定された船場建築線による道路後退により道路とみなされる部分(約36㎡)を含みます。
- (注3) 本物件の土地の取得日(土地のうち取得日の最も古い日)を記載しています。
- (注4) 本投資法人による取得後、ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社がPM会社、本投資法人がマスターリース会社となる予定です。
- (注5) 平成26年7月31日現在で空室であった本物件の7階部分(65.66㎡)において、新規エンドテナントとの間で平成26年9月13日を賃貸借開始日とする賃貸借契約が締結されています。当該新規契約に係る賃貸面積、月額賃料その他の事項は、上記記載の各数値に含まれていません。また、本物件の10階部分(65.66㎡)に入居中のエンドテナントから、平成26年10月7日に解約通知(解約日:平成27年4月7日)を受領しています。なお、本件新規入居後の稼働率は本書の日付現在100.0%となっており、本件退去後の稼働率は98.8%となります。

物件特性

<「中央大通」に面し、複数路線が利用可能な築浅のオフィスビル>

(1) 立地

本物件の存する堺筋本町地区は、御堂筋地区とともに旧船場地区の骨格をなす業務高度商業地域で、繊維・衣料関連の企業の事務所ビルが多く集積しています。大阪市営地下鉄中央線・堺筋線「堺筋本町」駅から徒歩約1分、同御堂筋線・中央線「本町」駅から徒歩約5分の立地で複数路線の利用が可能な、交通利便性の高い立地にあるオフィスビルです。また、「堺筋本町」駅からは「梅田」駅まで約12分、「なんば」駅まで約11分と大阪市内の主要エリアへのアクセスは良好です。

(2) 建物

本物件は、平成21年に建築された築浅のオフィスビルであり、基準階の貸室面積約482㎡(約146坪)、天井高は2.65m、0Aフロア・個別空調は標準設置であり、かつ、機械警備、機械式駐車場20台を備えています。また、レイアウトの自由度が高い無柱空間であり、近時のテナントのニーズに応え得る設備水準を確保しています。

(3) テナント

本物件には、IT関連企業、飲食業、人材派遣業をはじめ様々な業種のテナントが分散して入居しています。

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産	建物状況 評価概要	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26年12月3日		調査年月	平成26年9月	
取得予定価格	1,750百万円		今後1年間に必要とされる修繕費	0円	
信託受益権 概要	信託設定日	—	今後2～12年間に必要と想定される修繕費	25,599,000円	
	信託受託者	—			
	信託期間満了日	—			
土地	所在地（住居表示）	東京都港区虎ノ門二丁目7番5号	建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根13階建
	面積	466.96㎡		建築時期	平成23年7月27日
	用途地域	商業地域		延床面積	2,808.24㎡
	容積率／建ぺい率	600％／80％		用途	事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
関係者					
現所有者／権利取得日	株式会社スペースデザイン／平成21年2月27日（注1）				
前所有者／権利取得日	①株式会社リーテック、②株式会社VISIX／①平成20年5月30日、②平成21年2月27日				
PM会社	—	マスターリース会社	—		
賃貸借の状況（注2）			鑑定評価書の概要（単位：円）		
賃貸可能面積	1,900.93㎡		鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所	
賃貸面積	1,900.93㎡		鑑定評価額	2,030,000,000	
稼働率	100.0%		価格時点	平成26年9月30日	
テナント総数	1		直接還元法		
マスターリース種別	固定賃料		(1) 運営収益	99,993,000	
月額賃料及び共益費	8,332千円		潜在総収益	99,993,000	
敷金保証金	24,998千円		空室等損失	0	
損益の状況（単位：千円）			(2) 運営費用	13,053,000	
運用期間	自：—	自：—	維持管理費等	640,000	
	至：—	至：—	公租公課	12,273,000	
運用日数	—	—	その他費用	140,000	
賃貸事業収益	—	—	(3) 運営純収益（NOI）（1）－（2）	86,940,000	
賃貸収入	—	—	(4) 資本的支出	1,493,000	
その他収入	—	—	(5) 一時金の運用益	500,000	
賃貸事業費用	—	—	(6) 純収益（NCF）（3）＋（5）－（4）	85,947,000	
管理委託費	—	—	(7) 還元利回り（NCF）	4.2%	
公租公課	—	—	(8) 直接還元法による価格	2,050,000,000	
水道光熱費	—	—	DCF法による価格	2,000,000,000	
修繕費	—	—	割引率	4.0%	
保険料	—	—	最終還元利回り	4.4%	
その他	—	—	原価法による積算価格	1,980,000,000	
NOI	—	—	土地割合	61.70%	
			建物割合	38.30%	
特記事項					
該当事項はありません。					
その他					
(注1) 本物件の土地の取得日（土地のうち取得日の最も古い日）を記載しています。					
(注2) 本書の日付で、株式会社スペースデザインに対して賃料固定型マスターリースによって停止条件成就日（平成26年12月3日予定）より当該物件を一括して賃貸する停止条件付定期建物賃貸借契約を締結しているため、賃貸借の状況については当該定期建物賃貸借契約					

の内容に基づき記載しています。

物件特性

<交通利便性に優れた高いデザイン性と機能性を兼ね備えた築浅サービスオフィス>

(1) 立地

本物件は、東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅、同日比谷線・千代田線「霞ヶ関」駅、同日比谷線「神谷町」駅の複数路線が利用可能な土地に位置しています。オフィスエリアとして熟成した虎ノ門地区に所在し、東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅より徒歩約5分、東京メトロ日比谷線「神谷町」駅より徒歩約7分に位置しています。環状2号線（新虎通り）の整備計画が進行中であり、周辺においても街並みの変化及び活性化が見込まれます。

(2) 建物

本物件は、基準階の貸室面積約163㎡（約49坪）、天井高2.50mであり、設備面では、OAフロア、個別空調、平置駐車場6台を備えています。また、本物件はサービスオフィスとして設計されており、デザイン性が高く、高級感ある仕上げとなっています。築浅で最小約5坪から最大4区画連続利用可能なフレキシビリティある区画制です。

(3) テナント

本物件は、売主である株式会社スペースデザインが一棟全体を賃借し、サービスオフィスとして第三者に転貸します。

<十分な運用実績を有する新橋・虎ノ門エリアに立地>

新橋・虎ノ門エリアについては、環状2号線整備に伴い再開発事業が進行中（平成26年6月には虎ノ門ヒルズが開業）であり、また、東京都により「虎ノ門ヒルズ」西側への東京メトロ日比谷線の新駅の設置構想が発表されており、かつ、東京都指定の「アジアヘッドクォーター特区」として外国企業の誘致が今後促進されることも期待されており、今後の更なる発展が期待できるエリアであると、本投資法人は考えています。



<サービスオフィスについて>

「サービスオフィス」とは、共有サービスを活用することで初期費用を抑えることができる新しいオフィス形態とされ、受付や会議室等、オフィスに必要な不可欠でありながら常時利用はされないスペースが、共有サービスとして提供されています。

ビュレックス虎ノ門もサービスオフィスとして運営されていますが、特徴として、(i)商談用ロビーラウンジや時間貸し会議室を完備していること、(ii)1階受付（レセプション）では来客対応、宅配預かり、郵便物の代行サービス、雨の日の貸し傘サービス等きめ細やかな対応を行い、サービスオフィスの利点を活かしたビジネス効率の向上のサポートに努めていること及び(iii)小規模オフィス・中規模オフィスのニーズに対応したフレキシブルな拡張・縮小が可能な設計となっていることが挙げられます。

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況 評価概要	調査業者 株式会社東京建築検査機構	
取得予定年月日	平成27年1月9日		調査年月	平成26年9月	
取得予定価格	5,900百万円		今後1年間に必要と される修繕費	0円	
信託受益権 概要(注1)	信託設定日	平成27年1月9日	今後2～12年間に必 要と想定される修繕 費	580,570,000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37年8月1日			
土地	所在地(住居表 示)	愛知県名古屋市中区丸の内三丁 目20番17号	建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根地下1階付18階建
	面積	2,420.43㎡		建築時期	平成4年8月17日
	用途地域	商業地域		延床面積	19,680.16㎡
	容積率/建ぺい率	800%/80%		用途	事務所・店舗・駐車場・休憩室・ 倉庫・ポンペ置場・ポンプ室・ゴ ミ置場
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
関係者					
現所有者/権利取得日	KRF53特定目的会社/平成26年9月1日				
前所有者/権利取得日	①中外製薬株式会社、②東京海上日動火災保険株式会社/ ①昭和39年4月8日(注2)、②昭和40年8月10日(注2)				
PM会社(注3)	東京海上日動ファシリティーズ 株式会社	マスターリース会社(注3)	-		
賃貸借の状況(注4)		鑑定評価書の概要(単位:円)			
賃貸可能面積	12,342.88㎡	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社		
賃貸面積(注5)	10,160.41㎡	鑑定評価額	7,140,000,000		
稼働率(注5)	82.3%	価格時点	平成26年9月30日		
テナント総数(注5)	26	直接還元法			
マスターリース種別	パススルー	(1)運営収益	667,418,914		
月額賃料及び共益費(注5)	39,766千円	潜在総収益	749,704,696		
敷金保証金(注5)	357,337千円	空室等損失	82,285,782		
損益の状況(単位:千円)		(2)運営費用	260,446,859		
運用期間	自:- 至:-	維持管理費等	182,092,696		
運用日数	-	公租公課	74,073,200		
賃貸事業収益	賃貸収入	その他費用	4,280,963		
	その他収入	(3)運営純収益(NOI)(1)-(2)	406,972,055		
賃貸事業費用	管理委託費	(4)資本的支出	42,437,430		
	公租公課	(5)一時金の運用益	7,399,899		
	水道光熱費	(6)純収益(NCF)(3)+(5)-(4)	371,934,524		
	修繕費	(7)還元利回り(NCF)	5.1%		
	保険料	(8)直接還元法による価格	7,290,000,000		
	その他	DCF法による価格	7,080,000,000		
NOI	-	割引率	4.9%		
		最終還元利回り	5.3%		
		原価法による積算価格	8,180,000,000		
		土地割合	69.50%		
		建物割合	30.50%		
特記事項					
本件建物の容積率は、特定行政庁の許可(建築基準法第59条の2の1:総合設計制度)を受けており、容積率と高さの緩和を受けています。これに伴い、敷地の一部が公開空地となっています。					
その他					

- (注1) 本物件は、平成26年11月6日現在信託設定されていませんが、取得予定日に現所有者が不動産信託設定（三菱UFJ信託銀行株式会社に信託譲渡）し、同日付で本投資法人が不動産信託受益権を取得します。
- (注2) 本物件土地の取得日（土地のうち取得日の最も古い日）を記載しています。
- (注3) 本投資法人による取得後、ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社がPM会社、本投資法人がマスターリース会社となる予定です。
- (注4) 賃貸借の状況については、平成26年7月31日時点において賃貸に供されていた部分に係る数値と、同日時点で前所有者が自己使用していた部分でその後賃貸に供された部分の平成26年9月1日時点の数値を合計して算出しています。
- (注5) 本物件の6階部分（270.69㎡）に入居中のエンドテナントから、平成26年5月30日に解約通知（解約日：平成26年11月30日）を受領しています。本件退去後の稼働率は80.1%となります。

物件特性

<「久屋大通」駅直上の「桜通」角地に立地する視認性に優れたオフィスビル>

(1) 立地

本物件は、名古屋市営地下鉄桜通線・名城線「久屋大通」駅直上に立地しており、同駅から徒歩約1分と最寄駅から近接しています。同駅から「名古屋」駅までは乗車時間約5分程度とアクセスに優れるほか、2路線が利用可能であり、市内各方面へのアクセス（中心部への近接性）が良好です。また、本物件は、名古屋市内有数のオフィス街である「丸の内」エリアにおいても、繁華性の認められる「桜通」と「大津通」との交差する角地に立地しており、商業繁華性の高いエリアに位置するとともに視認性にも優れています。なお、「桜通」は、「名古屋」駅から東への目抜き通りであり、中高層のオフィスビルが集積しています。加えて、本物件の所在する「丸の内」エリアは、名古屋市営地下鉄鶴舞線・桜通線「丸の内」駅、「久屋大通」駅を中心とするエリアに存し、隣接する名駅、栄、伏見エリアとともに、市内の中心商業地域の一角を担っており、また北側には市役所、県庁等が集積する官公庁街となっており、その周辺部においては法律事務所や対官公庁向けのビジネスを展開している地場企業の入居が多く見受けられます。

(2) 建物

本物件は、基準階の貸室面積約701㎡（約212坪）、まとまった規模の貸室の確保や最大4分割の区画割が可能であり、天井高2.70mの無柱空間を確保しています。設備面では、個別空調、OAフロア（一部）、機械警備及び158台分の機械式駐車場を備えています。

(3) テナント

本物件には、医薬品製造販売業、情報通信業、飲食業、クリニックをはじめ様々な業種のテナントが分散して入居しています。

<十分な運用実績を有する名古屋への投資>

名古屋市内では、平成39年に予定されるリニア中央新幹線の開通及び名古屋圏に地盤を置く企業の好調な業績を背景に、名駅エリアを中心に複数の大型ビルの開発が進んでいます。本投資法人は、KDX名古屋駅前ビル、名古屋日興証券ビル及びKDX名古屋栄ビルの運用実績を有しており、名古屋の不動産マーケットに精通していると考えています。



(3) ポートフォリオ全体に係る事項

① 取得済資産及び取得予定資産の概要

平成26年7月31日現在における、取得済資産（前回公募増資後取得済資産を含みますが、優先出資証券、匿名組合出資持分及び売却済資産を除きます。）及び取得予定資産の概要は、以下のとおりです。

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)	地積 (㎡) (注3)	建物用途 (注4)	延床面積 (㎡) (注5)	構造・階数 (注6)	建築時期 (注7)	所有形態	
												土地 (注8) (注9)	建物
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	東京都中央区	5,940	1.5	1,047.72	事務所	8,613.09	SRC B2F9	昭和49年 4月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-3	東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	1.1	773.43	事務所	5,916.48	SRC B1F9	昭和62年 1月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-4	KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	0.9	992.20	事務所	4,800.43	SRC・RC B1F8	平成5年 6月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-5	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	0.6	1,235.16	事務所、店舗、居宅、車庫、倉庫	6,399.42	SRC B1F11	平成4年 8月	所有権	区分所有権
	東京経済圏	A-6	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	0.6	699.67	店舗、事務所、駐車場	3,812.44	SRC F11	昭和60年 11月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-7	FIK南青山ビル	東京都港区	2,270	0.5	369.47	事務所、店舗、居宅	1,926.98	SRC B1F9	昭和63年 11月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-8	神田木原ビル	東京都千代田区	1,950	0.5	410.18	事務所	2,393.94	SRC・RC・S B1F8	平成5年 5月	所有権	所有権
	地方経済圏	A-12	ポルトラス・センタービル	大阪府堺市	5,570	1.4	13,936.63	事務所、店舗、倉庫、駐車場	79,827.08	SRC・S B2F25	平成5年 9月	所有権 (敷地権割合 22.26%)	区分所有権 及び区分 所有権 の共有
	東京経済圏	A-13	KDX麹町ビル	東京都千代田区	5,950	1.5	612.17	事務所、店舗	5,323.81	SRC B2F9	平成6年 5月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-14	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	0.5	1,180.41	事務所、店舗	5,970.12	SRC B1F8	平成元年 4月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-15	KDX浜町ビル	東京都中央区	2,300	0.5	554.80	店舗、事務所、駐車場	4,133.47	SRC B2F10	平成5年 9月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-16	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	1.3	1,287.16	事務所、店舗、駐車場	8,483.17	SRC B1F8	昭和59年 9月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-17	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区	4,640	1.2	724.22	事務所、店舗	4,394.58	SRC B1F7	平成4年 1月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-19	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	0.8	504.26	事務所、店舗、駐車場	3,592.38	S F9	平成11年 9月	所有権及び 借地権	所有権
	東京経済圏	A-20	KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	0.7	617.17	事務所、駐車場	3,804.86	SRC F8	昭和62年 10月	所有権 (所有面積 割合 98.67%)	区分所有権
	東京経済圏	A-21	KDX新橋ビル (注10)	東京都港区	3,728	0.9	536.11	事務所、店舗、駐車場	3,960.22	SRC・S B1F8	平成4年 2月	所有権	区分所有権
	東京経済圏	A-22	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	0.6	705.00	事務所、店舗、駐車場	6,180.51	S B1F9	平成2年 9月	所有権	所有権
	地方経済圏	A-25	KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市	1,560	0.4	606.45	車庫、店舗、事務所、居宅	3,315.93	SRC・S B1F9	平成5年 9月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-26	KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	0.4	922.77	事務所、駐車場	2,820.64	RC F5	平成4年 10月	所有権	所有権

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)	地積 (㎡) (注3)	建物用途 (注4)	延床面積 (㎡) (注5)	構造・階数 (注6)	建築時期 (注7)	所有形態	
												土地 (注8)	建物 (注9)
オフィスビル	東京経済圏	A-27	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	0.6	526.43	事務所、店舗	3,147.70	SRC B1F8	平成2年3月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-28	KDX乃木坂ビル	東京都港区	1,065	0.2	409.36	事務所、店舗、居宅	1,695.07	RC B1F5	平成3年5月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-29	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	0.7	1,340.97	事務所、倉庫、駐車場	7,885.40	SRC B1F9	平成2年1月	所有権	区分所有権
	東京経済圏	A-30	KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	1.0	684.41	事務所、駐車場	5,192.87	SRC B1F8	平成4年11月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-31	KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	0.3	580.99	事務所、店舗	2,668.91	SRC F8	昭和61年9月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-32	KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	1.5	1,188.28	事務所	7,824.03	SRC B1F9	昭和61年7月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-33	KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	0.5	239.72	事務所	1,882.00	S F10	昭和63年6月	所有権及び借地権	所有権
	東京経済圏	A-34	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	0.3	724.62	事務所、店舗	3,603.63	SRC F8	平成7年5月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-35	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	0.3	460.62	事務所、駐車場、店舗	2,821.21	SRC F9	昭和60年12月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-37	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	1.6	1,515.28	事務所、倉庫、店舗、駐車場、機械室	7,720.08	SRC B1F7	昭和57年8月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-38	KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	0.3	626.06	事務所、駐車場	2,017.63	RC F5	平成4年10月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-39	KDX虎ノ門ビル	東京都港区	4,400	1.1	288.20	事務所、店舗	2,277.38	SRC B1F9	昭和63年4月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-40	虎ノ門東洋ビル	東京都港区	9,850	2.5	869.01	銀行、事務所、店舗、倉庫	8,346.83	RC B2F9	昭和37年8月	所有権	区分所有権
	東京経済圏	A-41	KDX新宿286ビル	東京都新宿区	2,300	0.5	421.70	事務所、駐車場	3,432.04	SRC・RC B1F9	平成元年8月	所有権	所有権
	地方経済圏	A-42	丸鳥ビル	京都府京都市	5,400	1.4	1,788.67	事務所	12,632.68	SRC B1F8	昭和57年10月	所有権	所有権
	地方経済圏	A-44	KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	0.5	987.78	事務所	5,918.30	SRC B1F10	昭和59年2月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-45	KDX六本木228ビル	東京都港区	3,300	0.8	408.86	事務所、店舗	2,235.30	SRC B1F9	平成元年4月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-46	飛栄九段北ビル	東京都千代田区	7,600	1.9	1,844.83	事務所、店舗、事務所、駐車場、倉庫	11,425.31	SRC・S B1F11	昭和63年3月	所有権 (敷地権割合 85.47%)	区分所有権
	東京経済圏	A-47	KDX新横浜381ビル (注11)	神奈川県横浜市	5,800	1.5	1,229.24	事務所、店舗、駐車場、ゴミ置場	10,290.30	SRC・RC B1F10	昭和63年3月 (既存棟) 平成21年4月 (増築棟)	所有権	区分所有権
	東京経済圏	A-48	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市	3,760	0.9	1,968.13	事務所	7,420.87	SRC B1F9	昭和60年2月	所有権	所有権
東京経済圏	A-50	KDX池尻大橋ビル	東京都目黒区	2,400	0.6	834.79	事務所	3,482.96	RC B2F9	昭和63年9月	所有権	所有権	
東京経済圏	A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区	2,310	0.6	462.29	事務所	3,280.41	SRC F9	昭和63年9月	所有権	所有権	
東京経済圏	A-52	KDX神田三崎町ビル	東京都千代田区	1,380	0.3	314.54	事務所	1,536.60	SRC B1F7	平成4年10月	所有権	所有権	
地方経済圏	A-53	KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	1.2	1,826.25	事務所、店舗、駐車場	13,238.16	SRC B1F9	昭和48年6月	所有権	所有権	
地方経済圏	A-54	KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	0.5	751.92	事務所、倉庫、駐車場	4,652.96	S F10	平成6年7月	所有権及び借地権	所有権	
東京経済圏	A-55	新都心丸善ビル	東京都新宿区	2,110	0.5	457.64	事務所、店舗、駐車場	3,439.37	SRC B1F8	平成2年7月	所有権 (敷地権割合 71.80%)	区分所有権及び区分所有権の共有	

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)	地積 (㎡) (注3)	建物用途 (注4)	延床面積 (㎡) (注5)	構造・階数 (注6)	建築時期 (注7)	所有形態	
												土地 (注8)(注9)	建物
オフィスビル	東京経済圏	A-56	KDX神保町ビル	東京都千代田区	2,760	0.7	465.92	事務所	3,292.13	SRC B1F8	平成6年 5月	所有権 (所有面積 割合 88.94%)	区分所有権
	東京経済圏	A-57	KDX五番町ビル	東京都千代田区	1,951	0.5	335.70	事務所、駐車場	1,893.11	S F8	平成12年 8月	所有権	所有権
	地方経済圏	A-58	KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋市中区	7,550	1.9	1,192.22	事務所、店舗	9,594.00	S F11	平成21年 4月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-59	KDX岩本町ビル	東京都千代田区	1,864	0.4	266.86	事務所、共同住宅	1,618.65	S F9	平成20年 3月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-60	KDX晴海ビル	東京都中央区	10,250	2.6	2,230.69	事務所、店舗	12,694.32	S・SRC B1F11	平成20年 2月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-61	KDX浜松町第2ビル	東京都港区	2,200	0.5	368.28	事務所	2,478.90	S・SRC B1F8	平成4年 4月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-62	小石川TGビル	東京都文京区	3,080	0.8	1,250.42	事務所、駐車場	5,862.02	SRC B1F8	平成元年 11月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-63	五反田TGビル	東京都品川区	2,620	0.6	582.90	事務所、車庫	4,440.61	SRC B1F9	昭和63年 4月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-64	KDX日本橋216ビル	東京都中央区	2,010	0.5	307.77	事務所	1,871.62	SRC F9	平成18年 10月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-66	KDX新宿ビル	東京都新宿区	6,800	1.7	1,118.12	事務所、店舗、駐車場	10,348.02	S・RC B4F11	平成5年 5月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-67	KDX銀座一丁目ビル	東京都中央区	4,300	1.1	678.24	事務所、銀行	4,724.62	SRC F9	平成3年 11月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-68	KDX日本橋本町ビル	東京都中央区	4,000	1.0	583.40	事務所、駐車場	5,110.45	SRC B1F9	昭和59年 1月	所有権	所有権
	地方経済圏	A-69	KDX小林道修町ビル	大阪府大阪市	2,870	0.7	1,561.04	事務所、車庫、店舗	10,723.83	S・SRC B1F12	平成21年 7月	建物譲渡特約付定期借地権	所有権
	地方経済圏	A-70	KDX札幌ビル	北海道札幌市	2,005	0.5	819.44	事務所	5,503.90	SRC B1F9	平成元年 10月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-71	KDX飯田橋ビル	東京都新宿区	4,670	1.2	967.38	事務所、駐車場	5,422.64	SRC B1F8	平成2年 3月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-72	KDX東品川ビル	東京都品川区	4,590	1.1	3,115.45	事務所	10,138.65	S・RC B1F5	平成5年 1月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-73	KDX箱崎ビル	東京都中央区	2,710	0.7	971.83	事務所、駐車場	6,332.48	SRC B1F10	平成5年 11月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-74	KDX新日本橋ビル	東京都中央区	2,300	0.5	444.32	事務所、店舗、駐車場	3,712.25	S B1F10	平成14年 11月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-75	KDX日本橋兜町ビル	東京都中央区	11,270	2.9	1,920.79	事務所、駐車場	11,705.49	S・SRC B1F8	平成10年 11月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-78	KDX立川駅前ビル	東京都立川市	1,267	0.3	464.95	事務所	2,896.48	S B1F8	平成2年 2月	所有権	所有権
	地方経済圏	A-79	KDX名古屋駅前ビル	愛知県名古屋市中区	7,327	1.9	1,354.10	事務所、店舗	13,380.30	S・SRC B2F15	昭和61年 4月	所有権	所有権
	地方経済圏	A-80	名古屋日興証券ビル	愛知県名古屋市中区	4,158	1.0	1,403.93	事務所、店舗、駐車場	14,308.76	SRC B3F11	昭和49年 8月	所有権	所有権
	地方経済圏	A-81	仙台日興ビル	宮城県仙台市	950	0.2	522.14	事務所	3,598.01	SRC・S B1F8	平成元年 3月	所有権	所有権
	地方経済圏	A-82	KDX東梅田ビル	大阪府大阪市	2,770	0.7	804.50	事務所、店舗、駐車場	6,805.76	S・SRC B1F10	平成21年 7月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-83	KDX府中ビル	東京都府中市	6,120	1.5	2,400.00	事務所、駐車場	16,647.00	SRC・S B1F14	平成8年 3月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-84	KDX春日ビル	東京都文京区	2,800	0.7	1,319.24	事務所、店舗、駐車場	6,444.31	SRC B1F10	平成4年 6月	所有権	所有権
東京経済圏	A-85	KDX中目黒ビル	東京都目黒区	1,880	0.4	730.26	事務所	3,455.90	SRC F7	昭和60年 10月	所有権	所有権	
東京経済圏	A-86	KDX大宮ビル	埼玉県さいたま市	2,020	0.5	775.67	(オフィス)事務所、店舗、駐車場、(住宅)居宅	(オフィス)4,965.80 (住宅)89.70	①S・SRC B1F8 ②S F3	平成5年 4月	所有権	所有権	

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)	地積 (㎡) (注3)	建物用途 (注4)	延床面積 (㎡) (注5)	構造・階数 (注6)	建築時期 (注7)	所有形態	
												土地 (注8) (注9)	建物
オフィスビル	東京経済圏	A-87	イトーピア日本橋SAビル	東京都中央区	2,200	0.5	1,193.91	事務所、居宅、駐車場	7,362.25	SRC B1F10	平成7年7月	所有権 (敷地権割合 63.46%)	区分所有権 及び区分所有権 の共有
	東京経済圏	A-88	Welship東新宿	東京都新宿区	1,900	0.4	1,072.03	事務所、店舗、駐車場	5,907.00	SRC・RC B2F10	平成2年3月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-89	KDX高輪台ビル	東京都港区	5,250	1.3	2,547.15	事務所	9,265.03	SRC B1F9	昭和60年10月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-90	KDX池袋ビル	東京都豊島区	3,900	1.0	472.94	事務所、店舗、駐車場	3,848.18	S・RC B1F10	平成21年3月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-91	KDX三田ビル	東京都港区	3,180	0.8	548.72	事務所、店舗、車庫	5,007.98	S・SRC B3F11	平成5年3月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-92	KDX秋葉原ビル	東京都千代田区	2,600	0.6	374.88	店舗、事務所	2,979.14	SRC B1F9	昭和48年12月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-93	アプラス東京ビル	東京都新宿区	4,350	1.1	1,341.98	事務所、駐車場	6,764.37	SRC B1F8	平成6年1月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-94	KDX武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市	12,000	3.1	3,210.09	事務所、店舗	16,094.14	S B1F11	平成25年5月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-95	KDX豊洲グランスクエア	東京都江東区	8,666	2.2	20,403.07	事務所、店舗	63,419.60	S F11	平成20年4月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-96	グレイスビル高田馬場	東京都豊島区	3,650	0.9	1,511.58	事務所、駐車場	6,576.07	SRC・RC B2F7	昭和63年10月	所有権 (注12)	区分所有権 (注13)
	地方経済圏	A-97	フミックスステムビル	栃木県宇都宮市	2,350	0.6	1,412.00	事務所、店舗、駐車場	7,742.18	S・SRC B1F10	平成11年2月	所有権	所有権
	地方経済圏	A-98	広島駅前通マークビル	広島県広島市	1,300	0.3	706.78	事務所、パーキングタワー	5,718.83	SRC B1F10	平成2年1月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-99	トーセン池袋ビル	東京都豊島区	1,934	0.5	603.21	事務所、店舗、駐車場	3,477.86	SRC F10	昭和63年7月	所有権	所有権
	地方経済圏	A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	大阪府豊中市	13,000	3.3	5,911.08	事務所、店舗、駐車場	49,260.78	SRC・S B3F21	平成4年6月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-101	アーバンスクエア横浜	神奈川県横浜市	7,210	1.8	2,499.38	事務所、駐車場	15,894.75	SRC・S B1F11	平成6年3月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-102	横浜西口SIAビル	神奈川県横浜市	2,750	0.7	1,029.45	事務所	6,556.59	SRC B1F9	昭和63年10月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-103	新横浜214ビル	神奈川県横浜市	2,200	0.5	998.00	事務所、店舗、車庫	6,478.89	SRC B1F8	平成元年11月	所有権	所有権
	地方経済圏	A-104	KDX南本町ビル	大阪府大阪市	2,200	0.5	882.96	事務所、店舗、車庫	7,694.03	S・RC B1F12	平成21年12月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-105	ビュレックス虎ノ門	東京都港区	1,750	0.4	466.96	事務所	2,808.24	S F13	平成23年7月	所有権	所有権
地方経済圏	A-106	中外東京海上ビルディング(KDX 桜通ビル)	愛知県名古屋市中	5,900	1.5	2,420.43	事務所、店舗、駐車場、休憩室、倉庫、ポンベ置場、ポンプ室、ゴミ置場	19,680.16	S B1F18	平成4年8月	所有権	所有権	
オフィスビル (93物件) 小計				—	352,541	91.6	129,027.73	—	748,333.33	—	平均22.2年 (注14)	—	—
住宅	地方経済圏	B-18	ひなす ひばりが丘	北海道札幌市	1,800	0.4	8,595.00	共同住宅	14,976.25	①RC F6 ②RC F5 ③RC F6	平成元年3月	所有権	所有権
	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	東京都中央区	5,353	1.3	4,252.86	共同住宅	18,115.39	SRC B1F10	平成16年1月	所有権 (敷地権割合 56.65%)	区分所有権
住宅 (2物件) 小計				—	7,153	1.8	12,847.86	—	33,091.64	—	平均14.2年	—	—
都市型商業	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	東京都渋谷区	9,900	2.5	1,240.51	店舗	6,302.58	S・RC・SRC B2F7	平成17年3月	所有権	所有権
	東京経済圏	C-2	KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	0.6	228.74	事務所、店舗	1,269.06	SRC F8	平成3年8月	所有権及び 借地権	所有権

施設	東京 経済圏	C-4	銀座四丁目タワ ー	東京都 中央区	9,800	2.5	688.52	店舗、事務 所、駐車場	6,787.33	S B1F13	平成20年 11月	所有権	所有権
----	-----------	-----	--------------	------------	-------	-----	--------	----------------	----------	------------	--------------	-----	-----

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)価格(百万円)(注1)	比率(%) (注2)	地積(m ²) (注3)	建物用途(注4)	延床面積(m ²) (注5)	構造・階数(注6)	建築時期(注7)	所有形態	
												土地(注8)(注9)	建物
都市型商業施設(3物件)小計				—	22,179	5.7	2,157.77	—	14,358.97	—	平均9.2年	—	—
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル(底地)	東京都新宿区	2,880	0.7	1,355.13	—	—	—	—	所有権	—
その他(1物件)小計				—	2,880	0.7	1,355.13	—	—	—	—	—	—
全資産(99物件)合計				—	384,754	100.0	145,388.49	—	795,783.94	—	平均21.3年(注14)	—	—

平成26年5月1日以降本書の日付までの売却済資産の概要は、以下のとおりです。

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格(百万円)(注1)	地積(m ²) (注3)	建物用途(注4)	延床面積(m ²) (注5)	構造・階数(注6)	建築時期(注7)	所有形態	
											土地	建物
オフィスビル	地方経済圏	A-24	KDX南船場第1ビル(注15)	大阪府大阪市	1,610	715.44	事務所、駐車場	4,236.59	SRC・RC・S B1F9	平成5年3月	所有権	所有権
	東京経済圏	A-49	日総第17ビル(注16)	神奈川県横浜市	2,710	629.00	事務所、駐車場	4,016.61	SRC B1F8	平成3年7月	所有権	所有権

(注1) 取得(予定)価格は、取得済資産の場合には、取得済資産に係る各不動産売買契約又は各信託受益権売買契約に記載された各不動産又は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。)に記載し、取得予定資産の場合には、取得予定資産に係る不動産売買契約又は各信託受益権売買契約に記載された不動産又は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みません。)に記載しています。

(注2) 比率は、取得(予定)価格の合計に対する当該資産の取得(予定)価格の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。小計欄及び合計欄には、各小計・合計欄に該当する物件の取得(予定)価格の小計(合計)を全資産(優先出資証券及び匿名組合出資持分の取得金額を含みません。)の取得(予定)価格の合計で除して得られた数値を記載しています。

(注3) 地積は、登記簿上の記載(借地権がある場合には借地面積を含みます。)に基づいており、現況とは一致しない場合があります。なお、区分所有建物については、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。

(注4) 建物用途は、登記簿上の建物種別を記載しています。なお、区分所有建物については、本投資法人の保有に係る専有部の種別を記載しています。

(注5) 延床面積は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物は含まれていません。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の延床面積を記載しています。

(注6) 構造・階数は、登記簿上の記載に基づいています。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。

構造・階数の記載に当たっては、下記の略称を用いています。

SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、B：地下階、F：地上階。

(例) B2F9は地下2階付地上9階建

(注7) 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しています。小計・合計欄には、平成26年7月31日を基準として、取得(予定)価格で加重平均し、小数第2位以下を切り捨てた平均築年数を記載しています。

(注8) 「敷地権割合」とは、敷地権が登記されている区分所有建物に係る登記簿上の敷地権割合をいい、小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注9) 「所有面積割合」とは、以下の(i)又は(ii)に該当する敷地について、敷地全体の面積のうち本投資法人が所有する資産に係る土地の面積(共有土地については共有持分で按分した面積とします。)が占める割合をいい、小数第3位を四捨五入して記載しています。

(i) 敷地権が登記されていない区分所有建物(いわゆる土地有形態の区分所有建物)に係る一棟の建物全体が所在する敷地

(ii) 土地の一部が共有となっている敷地

(注10) KDX新橋ビルは、既存保有分と追加取得分を併せて1物件として表記しています。

(注11) KDX新横浜381ビルは、既存棟と増築棟を併せて1物件として表記しています。

(注12) グレイスビル高田馬場については、敷地権設定された土地とされていない土地がありますが、信託受託者が土地全体を保有しています。

(注13) グレイスビル高田馬場の建物は区分所有建物ですが、信託受託者が建物全体を保有しています。

(注14) KDX新横浜381ビル増築棟については、既存棟の建築時期に基づいて算出し、記載しています。

(注15) KDX南船場第1ビルの売却価格は950百万円です。

(注16) 日総第17ビルの売却価格は1,650百万円です。

本書の日付現在、本投資法人が保有する投資有価証券は、以下のとおりです。

資産の種類	銘柄名	取得価格 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)
優先出資証券	豊中プロパティ―特定目的会社優先出資証券(注3)	1,583	58.8
匿名組合出資持分	合同会社KRF43匿名組合出資持分	1,107	41.1
合 計		2,690	100.0

(注1) 取得価格は、優先出資証券及び匿名組合出資持分の取得金額（取得経費等を含みません。）を記載しています。

(注2) 比率は、取得価格の合計に対する当該資産の取得価格の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注3) 本投資法人による千里ライフサイエンスセンタービルの取得に伴い、今後優先出資証券の償還を受ける予定です。

② 賃貸状況の概要

平成26年7月31日現在における、取得済資産（前回公募増資後取得済資産を含みますが、優先出資証券、匿名組合出資持分及び売却済資産を除きます。）及び取得予定資産の賃貸状況の概要は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	テナント総数 (件) (注4)	稼働率 (%) (注5)	年間賃料 (千円) (注6)	敷金保証金 (千円) (注7)
A-1	KDX日本橋313ビル	5,889.32	5,889.32	10	100.0	359,078	230,863
A-3	東茅場町有楽ビル	4,379.66	4,379.66	8	100.0	241,364	215,982
A-4	KDX八丁堀ビル	3,323.28	3,323.28	4	100.0	180,844	100,783
A-5	KDX中野坂上ビル	4,390.27	4,179.32	23	95.2	139,232	84,398
A-6	原宿FFビル	3,068.36	3,068.36	3	100.0	195,100	169,103
A-7	FIK南青山ビル	1,814.56	1,814.56	7	100.0	136,601	107,055
A-8	神田木原ビル	1,947.84	1,713.85	10	88.0	91,989	95,108
A-12	ポルトス・センタービル	11,533.14	11,050.49	27	95.8	481,163	342,621
A-13	KDX麴町ビル	3,734.90	3,734.90	9	100.0	242,097	228,105
A-14	KDX船橋ビル	3,833.19	3,833.19	23	100.0	178,965	125,560
A-15	KDX浜町ビル	3,100.22	3,100.22	10	100.0	149,872	99,275
A-16	東伸24ビル	6,618.47	6,443.90	19	97.4	292,351	235,093
A-17	KDX恵比寿ビル	3,074.47	3,074.47	6	100.0	251,450	227,623
A-19	KDX浜松町ビル	2,724.35	2,724.35	9	100.0	177,685	125,285
A-20	KDX茅場町ビル	3,019.93	2,564.52	6	84.9	120,382	77,451
A-21	KDX新橋ビル	2,805.35	2,434.22	7	86.8	205,557	149,181
A-22	KDX新横浜ビル	4,785.09	4,785.09	19	100.0	171,570	159,526
A-25	KDX南船場第2ビル	2,697.65	1,904.19	18	70.6	58,052	33,636
A-26	KDX木場ビル	2,455.43	2,162.48	6	88.1	78,734	57,909
A-27	KDX鍛冶町ビル	2,565.14	2,565.14	10	100.0	132,150	88,245
A-28	KDX乃木坂ビル	1,251.40	1,086.47	5	86.8	42,718	23,879
A-29	KDX東新宿ビル	5,930.96	5,930.96	6	100.0	233,444	124,758
A-30	KDX西五反田ビル	3,881.58	3,881.58	5	100.0	246,829	203,028
A-31	KDX門前仲町ビル	2,008.74	2,008.74	7	100.0	76,941	43,788
A-32	KDX芝大門ビル	5,997.36	5,997.36	10	100.0	265,712	189,983
A-33	KDX御徒町ビル	1,792.54	1,792.54	2	100.0	117,226	109,437
A-34	KDX本厚木ビル	2,746.89	2,746.89	11	100.0	92,781	70,929
A-35	KDX八王子ビル	2,178.61	1,864.80	8	85.6	75,457	44,848
A-37	KDX御茶ノ水ビル	5,880.71	5,880.71	7	100.0	350,669	226,122
A-38	KDX西新宿ビル	1,593.60	1,593.60	9	100.0	80,633	56,924
A-39	KDX虎ノ門ビル	1,966.56	1,966.56	7	100.0	193,259	179,712
A-40	虎ノ門東洋ビル	6,499.63	4,880.11	8	75.1	472,906	455,944
A-41	KDX新宿286ビル	2,444.89	2,444.89	8	100.0	143,783	105,879
A-42	烏丸ビル	8,744.01	8,744.01	39	100.0	366,552	275,113
A-44	KDX仙台ビル	3,958.30	3,636.66	31	91.9	142,774	150,757
A-45	KDX六本木228ビル	1,919.59	1,677.26	7	87.4	96,407	73,552
A-46	飛栄九段北ビル	6,897.59	6,897.59	14	100.0	433,192	298,282
A-47	KDX新横浜381ビル	8,131.47	8,131.47	42	100.0	289,943	236,882
A-48	KDX川崎駅前本町ビル	5,124.98	5,124.98	1	100.0	186,036	155,031
A-50	KDX池尻大橋ビル	2,458.64	1,562.72	7	63.6	72,163	53,157
A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,239.13	2,239.13	9	100.0	110,879	84,194

物件 番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	テナント総数 (件) (注4)	稼働率 (%) (注5)	年間賃料 (千円) (注6)	敷金保証金 (千円) (注7)
A-52	KDX神田三崎町ビル	1,325.36	979.68	6	73.9	45,000	28,632
A-53	KDX博多南ビル	9,917.35	8,906.24	50	89.8	274,603	205,455
A-54	KDX北浜ビル	3,995.50	3,708.71	11	92.8	123,350	82,676
A-55	新都心丸善ビル	1,912.28	1,912.28	5	100.0	98,648	72,033
A-56	KDX神保町ビル	2,321.80	2,321.80	3	100.0	121,898	96,302
A-57	KDX五番町ビル	1,649.47	1,413.96	6	85.7	72,893	44,614
A-58	KDX名古屋栄ビル	6,923.12	6,874.78	14	99.3	331,329	205,313
A-59	KDX岩本町ビル	1,529.91	1,529.91	10	100.0	88,057	56,492
A-60	KDX晴海ビル	9,294.00	6,709.44	8	72.2	292,683	285,869
A-61	KDX浜松町第2ビル	1,954.23	1,954.23	8	100.0	109,437	95,686
A-62	小石川TGビル	3,945.54	3,945.54	5	100.0	215,564	155,082
A-63	五反田TGビル	3,161.80	3,161.80	10	100.0	177,808	122,858
A-64	KDX日本橋216ビル	1,615.20	1,615.20	8	100.0	101,498	90,548
A-66	KDX新宿ビル	5,836.68	5,358.38	19	91.8	370,707	265,163
A-67	KDX銀座一丁目ビル	3,573.59	3,573.59	4	100.0	278,979	169,724
A-68	KDX日本橋本町ビル	3,998.39	3,998.39	8	100.0	255,175	211,647
A-69	KDX小林道修町ビル	7,072.23	6,454.50	12	91.3	317,861	222,460
A-70	KDX札幌ビル	3,788.51	3,703.78	20	97.8	159,771	110,324
A-71	KDX飯田橋ビル	4,429.25	3,835.20	5	86.6	257,791	200,418
A-72	KDX東品川ビル	7,110.62	4,033.37	3	56.7	175,897	134,912
A-73	KDX箱崎ビル	3,992.60	3,565.24	8	89.3	179,813	137,347
A-74	KDX新日本橋ビル	2,658.79	2,658.79	9	100.0	155,645	124,175
A-75	KDX日本橋兜町ビル	7,562.93	7,562.93	7	100.0	494,872	328,384
A-78	KDX立川駅前ビル	1,612.13	1,612.13	5	100.0	109,395	83,702
A-79	KDX名古屋駅前ビル	7,932.43	7,932.43	19	100.0	562,271	496,472
A-80	名古屋日興証券ビル	7,993.37	7,993.37	10	100.0	365,532	273,199
A-81	仙台日興ビル	2,538.40	2,226.50	5	87.7	96,643	73,766
A-82	KDX東梅田ビル	4,986.24	4,986.24	10	100.0	219,679	106,842
A-83	KDX府中ビル	10,151.48	9,907.27	34	97.6	531,970	328,979
A-84	KDX春日ビル	4,344.41	4,066.92	14	93.6	214,474	139,563
A-85	KDX中目黒ビル	2,683.95	2,683.95	6	100.0	133,422	87,261
A-86	KDX大宮ビル	3,816.33	3,816.33	18	100.0	199,684	183,283
A-87	イトーピア日本橋SAビル	3,106.42	2,454.71	11	79.0	145,560	93,353
A-88	WeIship東新宿	4,037.44	4,037.44	7	100.0	158,874	74,327
A-89	KDX高輪台ビル	6,951.89	6,796.18	7	97.8	368,834	240,969
A-90	KDX池袋ビル	3,110.56	3,110.56	10	100.0	246,440	196,407
A-91	KDX三田ビル	3,416.31	3,265.44	10	95.6	179,221	131,434
A-92	KDX秋葉原ビル	2,288.93	2,288.93	7	100.0	154,998	95,038
A-93	アプラス東京ビル	4,487.22	4,487.22	1	100.0	非開示 (注8)	非開示(注8)
A-94	KDX武蔵小杉ビル	12,978.52	12,978.52	5	100.0	760,287	654,799
A-95	KDX豊洲グランスクエア(注9)	11,797.85	10,265.44	13	87.0	476,419	358,289
A-96	グレイスビル高田馬場	4,563.58	4,563.58	10	100.0	212,734	145,145
A-97	フミックスシステムビル	5,337.87	5,177.36	23	97.0	221,485	142,243
A-98	広島駅前通マークビル	3,982.44	3,132.43	17	78.7	99,889	77,089
A-99	トーセン池袋ビル	2,587.84	2,587.84	5	100.0	121,407	54,690

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	テナント総数 (件) (注4)	稼働率 (%) (注5)	年間賃料 (千円) (注6)	敷金保証金 (千円) (注7)
A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	17,220.91	17,099.29	63	99.3	927,693	1,132,383
A-101	アーバンスクエア横浜	10,933.27	10,933.27	28	100.0	488,816	323,508
A-102	横浜西口SIAビル	4,978.37	4,978.37	15	100.0	209,413	157,248
A-103	新横浜214ビル	4,608.57	3,825.44	14	83.0	136,291	108,249
A-104	KDX南本町ビル	5,285.95	5,220.29	22	98.8	177,123	139,832
A-105	ビュレックス虎ノ門 (注10)	1,900.93	1,900.93	1	100.0	99,992	24,998
A-106	中外東京海上ビルディング (KDX桜通ビル) (注11)	12,342.88	10,160.41	26	82.3	477,201	357,337
オフィスビル (93物件) 小計		432,953.44	409,101.07	1,132	94.5	21,095,380	16,167,334
B-18	びなす ひばりが丘	12,829.64	11,915.56	117	92.9	154,842	23,862
B-19	レジデンスシャルマン月島	7,711.14	7,711.14	1(注12)	100.0	264,129	48,880
住宅 (2物件) 小計		20,540.78	19,626.70	118	95.5	418,971	72,742
C-1	フレーム神南坂	4,653.40	3,145.12	9	67.6	333,205	184,658
C-2	KDX代々木ビル	1,177.00	1,177.00	11	100.0	120,463	108,150
C-4	銀座四丁目タワー	5,624.23	5,624.23	4	100.0	491,206	346,121
都市型商業施設 (3物件) 小計		11,454.63	9,946.35	24	86.8	944,875	638,930
D-2	新宿6丁目ビル (底地)	1,355.13	1,355.13	1	100.0	136,008	56,670
その他 (1物件) 小計		1,355.13	1,355.13	1	100.0	136,008	56,670
全資産 (99物件) 合計		466,303.98	440,029.25	1,275	94.4	22,595,234	16,935,678

平成26年5月1日以降本書の日付までの売却済資産の賃貸状況の概要は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	テナント総数 (件) (注4)	稼働率 (%) (注5)	年間賃料 (千円) (注6)	敷金保証金 (千円) (注7)
A-24	KDX南船場第1ビル	3,106.73	2,521.65	12	81.2	69,883	61,546
A-49	日総第17ビル	2,730.85	2,730.85	9	100.0	106,312	66,498

- (注1) 平成26年7月31日現在における賃貸状況の概要を記載しており、本書の日付現在、解約予告や更新拒絶の通知を受領する等、賃貸借契約又は転貸借契約の解約又は終了が予定されているエンドテナントを含んでいます。
- (注2) 賃貸可能面積は、建物の賃貸可能な床面積（各物件に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸可能な床面積の合計）であり、土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書又は各物件の竣工図面に表示されているものを記載しています。ただし、新宿6丁目ビル（底地）については、賃貸借契約書記載の土地に係る賃貸可能面積を記載しています。
- (注3) 賃貸面積は、エンドテナントとの賃貸借契約又は転貸借契約に表示された面積を記載しています。
- (注4) テナント総数は、物件毎のエンドテナントの数を記載しています。なお、「小計」及び「合計」欄については複数の物件に重複するエンドテナントの名寄せを行う前の数値を記載しています。
- (注5) 稼働率は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。小計欄及び合計欄には、各小計、合計欄に該当する物件の賃貸面積小計（合計）を賃貸可能面積小計（合計）で除して得られた数値を記載しています。また、KDX南船場第1ビル及び日総第17ビルについては、それぞれ平成26年6月30日及び平成26年7月31日現在の稼働率を記載しています。
- (注6) 年間賃料は、賃貸借契約又は転貸借契約上の月額賃料（税金、駐車場使用料及びトランクルーム代等を含みません。）を年換算（12倍）し、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、賃貸借契約又は転貸借契約上、一定期間の賃料を免除等する特約がなされる場合があることから、当該金額は、実際に本投資法人が収受する賃料収入額とは必ずしも一致しません。
- (注7) 敷金保証金は、賃貸借契約又は転貸借契約に規定する敷金（敷引がある場合には敷引後の金額）及び保証金の残高の合計額の千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注8) テナントから開示の了承を得られていないため、非開示とします。
- (注9) 本投資法人は、KDX豊洲グランスクエアの信託受益権の準共有持分を保有しており、賃貸可能面積、賃貸面積、年間賃料及び敷金保証金については、本投資法人が保有する準共有持分割合（25%）に相当する数値を記載しています。
- (注10) 本書の日付において締結した株式会社スペースデザインとの間の停止条件付定期建物賃貸借契約に基づき算出した数値を記載しています。
- (注11) 平成26年7月31日時点において賃貸に供されていた部分に係る数値と、同日時点で当時の所有者が自己使用していた部分でその後賃貸に供された部分の平成26年9月1日時点での各数値の合計を記載しています。
- (注12) 本物件の信託受託者とマスターリース会社である積和不動産株式会社との間で賃料保証（賃料固定期間：平成28年1月30日まで）の定期建物賃貸借契約（契約期間：平成41年1月30日まで）が締結されているため、テナント総数は1と表示していません。

③ 鑑定評価等の概要

取得済資産（前回公募増資後取得済資産を含みますが、優先出資証券、匿名組合出資持分及び売却済資産を除きます。）及び取得予定資産における鑑定評価等の概要は、以下のとおりです。なお、鑑定評価等の価格時点について、取得済資産については前回公募増資後取得済資産を除き平成26年4月30日現在、前回公募増資後取得済資産のうち広島駅前通マークビルは平成26年8月1日、トーセン池袋ビルは平成26年7月1日、千里ライフサイエンスセンタービル及びアーバンスクエア横浜は平成26年9月1日、取得予定資産については平成26年9月30日現在の数値をそれぞれ記載しています。

物件番号	物件名称	取得 (予定) 価格 (百万円) (注)	鑑定 評価額 (百万円) (注)	鑑定評価等の概要						積算価格 (百万円) (注)	鑑定評価会社
				直接還元法		DCF法					
				価格 (百万円) (注)	還元 利回り (%)	価格 (百万円) (注)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)			
A-1	KDX日本橋313ビル	5,940	6,520	6,810	4.5	6,390	4.3	4.7	5,500	大和不動産鑑定株式会社	
A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	4,880	4,930	4.8	4,820	4.5	4.9	3,300	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-4	KDX八丁堀ビル	3,680	3,220	3,300	4.8	3,180	4.6	5.0	1,750	大和不動産鑑定株式会社	
A-5	KDX中野坂上ビル	2,533	2,270	2,340	5.0	2,240	4.8	5.2	2,120	大和不動産鑑定株式会社	
A-6	原宿FFビル	2,450	3,030	3,060	5.2	2,990	5.0	5.4	2,430	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-7	FIX南青山ビル	2,270	2,330	2,360	4.5	2,300	4.3	4.7	1,600	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-8	神田木原ビル	1,950	1,670	1,730	4.8	1,650	4.6	5.0	961	大和不動産鑑定株式会社	
A-12	ポルタス・センタービル	5,570	4,760	4,780	6.2	4,750	6.0	6.4	3,580	大和不動産鑑定株式会社	
A-13	KDX麴町ビル	5,950	4,350	4,410	4.3	4,290	4.1	4.5	3,810	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-14	KDX船橋ビル	2,252	1,950	1,950	6.1	1,940	5.9	6.3	1,670	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-15	KDX浜町ビル	2,300	2,230	2,260	5.1	2,200	4.9	5.3	1,810	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-16	東伸24ビル	5,300	4,020	4,060	5.6	3,970	5.4	5.8	3,390	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-17	KDX恵比寿ビル	4,640	4,300	4,330	4.6	4,270	4.3	4.8	3,510	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-19	KDX浜松町ビル	3,460	3,130	3,230	4.4	3,080	4.2	4.6	2,200	大和不動産鑑定株式会社	
A-20	KDX茅場町ビル	2,780	2,450	2,470	5.0	2,430	4.6	5.1	1,810	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-21	KDX新橋ビル	3,728	3,820	3,850	4.4	3,790	4.1	4.5	3,780	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-22	KDX新横浜ビル	2,520	2,160	2,180	5.9	2,140	5.7	6.1	1,900	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-25	KDX南船場第2ビル	1,560	978	989	5.8	967	5.6	6.0	949	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-26	KDX木場ビル	1,580	1,380	1,400	5.4	1,350	5.2	5.6	1,250	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-27	KDX鍛冶町ビル	2,350	2,280	2,360	4.8	2,250	4.6	5.0	1,250	大和不動産鑑定株式会社	
A-28	KDX乃木坂ビル	1,065	683	686	5.3	679	5.0	5.4	744	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-29	KDX東新宿ビル	2,950	3,370	3,460	4.9	3,330	4.7	5.1	3,440	大和不動産鑑定株式会社	
A-30	KDX西五反田ビル	4,200	3,810	3,840	5.0	3,780	4.8	5.2	2,310	一般財団法人 日本不動産研究所	

物件番号	物件名称	取得 (予定) 価格 (百万円) (注)	鑑定 評価額 (百万円) (注)	鑑定評価等の概要						積算価格 (百万円) (注)	鑑定評価会社
				直接還元法		DCF法					
				価格 (百万円) (注)	還元 利回り (%)	価格 (百万円) (注)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)			
A-31	KDX門前仲町ビル	1,400	1,140	1,190	5.4	1,120	5.2	5.6	720	大和不動産鑑定株式会社	
A-32	KDX芝大門ビル	6,090	4,570	4,600	4.8	4,530	4.5	4.9	3,810	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-33	KDX御徒町ビル	2,000	1,880	1,920	4.8	1,860	4.7	5.0	929	大和不動産鑑定株式会社	
A-34	KDX本厚木ビル	1,305	1,070	1,100	6.1	1,050	5.9	6.3	712	大和不動産鑑定株式会社	
A-35	KDX八王子ビル	1,155	979	967	5.8	984	5.6	6.0	781	大和不動産鑑定株式会社	
A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,400	6,320	6,440	4.6	6,200	4.4	4.8	5,660	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-38	KDX西新宿ビル	1,500	1,140	1,150	5.0	1,120	4.8	5.2	1,060	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-39	KDX虎ノ門ビル	4,400	3,440	3,490	4.3	3,390	4.1	4.5	2,570	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-40	虎ノ門東洋ビル	9,850	10,500	10,700	4.4	10,200	4.2	4.7	8,580	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-41	KDX新宿286ビル	2,300	2,300	2,330	4.6	2,270	4.4	4.8	1,820	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-42	烏丸ビル	5,400	5,030	5,130	5.4	4,990	5.2	5.6	4,190	大和不動産鑑定株式会社	
A-44	KDX仙台ビル	2,100	1,440	1,450	6.0	1,440	6.0	6.2	1,130	大和不動産鑑定株式会社	
A-45	KDX六本木228ビル	3,300	2,120	2,150	4.7	2,090	4.4	4.8	1,730	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-46	飛栄九段北ビル	7,600	7,560	7,900	4.4	7,420	4.2	4.6	7,470	大和不動産鑑定株式会社	
A-47	KDX新横浜381ビル	5,800	4,010	4,040	5.8	3,980	5.6	6.0	3,730	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-48	KDX川崎駅前本町ビル	3,760	2,990	3,020	6.0	2,950	5.5	6.1	2,130	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-50	KDX池尻大橋ビル	2,400	1,510	1,530	5.4	1,490	5.2	5.6	1,590	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,310	1,800	1,830	5.0	1,760	4.8	5.2	1,490	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-52	KDX神田三崎町ビル	1,380	959	969	5.1	948	4.8	5.2	773	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-53	KDX博多南ビル	4,900	3,320	3,340	6.5	3,300	6.3	6.7	2,700	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-54	KDX北浜ビル	2,220	1,530	1,530	5.9	1,530	5.5	6.1	1,270	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-55	新都心丸善ビル	2,110	1,570	1,570	5.1	1,560	4.7	5.3	1,210	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-56	KDX神保町ビル	2,760	1,980	2,000	4.9	1,960	4.6	5.1	1,960	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-57	KDX五番町ビル	1,951	1,380	1,400	4.6	1,360	4.4	4.8	1,390	一般財団法人 日本不動産研究所	
A-58	KDX名古屋栄ビル	7,550	4,840	4,930	5.0	4,800	4.8	5.2	4,520	大和不動産鑑定株式会社	
A-59	KDX岩本町ビル	1,864	1,350	1,360	5.1	1,330	4.9	5.3	1,100	一般財団法人 日本不動産研究所	

物件 番号	物件名称	取得 (予定) 価格 (百万円) (注)	鑑定 評価額 (百万円) (注)	鑑定評価等の概要					積算価格 (百万円) (注)	鑑定評価会社
				直接還元法		DCF法				
				価格 (百万円) (注)	還元 利回り (%)	価格 (百万円) (注)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
A-60	KDX晴海ビル	10,250	8,470	8,610	4.7	8,330	4.4	4.8	7,910	一般財団法人 日本不動産研究 所
A-61	KDX浜松町第2ビル	2,200	1,890	1,950	4.4	1,870	4.2	4.6	1,670	大和不動産 鑑定株式会社
A-62	小石川TGビル	3,080	3,250	3,290	4.8	3,210	4.6	5.0	2,790	一般財団法人 日本不動産研究 所
A-63	五反田TGビル	2,620	2,620	2,650	4.9	2,590	4.7	5.1	2,260	一般財団法人 日本不動産研究 所
A-64	KDX日本橋216ビル	2,010	1,890	1,920	4.4	1,860	4.2	4.6	1,740	一般財団法人 日本不動産研究 所
A-66	KDX新宿ビル	6,800	6,710	6,810	4.3	6,610	4.1	4.5	6,240	一般財団法人 日本不動産研究 所
A-67	KDX銀座一丁目ビル	4,300	5,080	5,190	4.2	5,030	4.0	4.4	3,040	大和不動産鑑定 株式会社
A-68	KDX日本橋本町ビル	4,000	4,330	4,430	4.6	4,280	4.4	4.8	2,970	大和不動産鑑定 株式会社
A-69	KDX小林道修町ビル	2,870	2,680	2,710	7.0	2,640	5.2	7.3	2,520	一般財団法人 日本不動産研究 所
A-70	KDX札幌ビル	2,005	2,050	2,110	5.6	2,030	5.4	5.8	1,450	大和不動産鑑定 株式会社
A-71	KDX飯田橋ビル	4,670	5,140	5,270	4.6	5,080	4.4	4.8	2,910	大和不動産鑑定 株式会社
A-72	KDX東品川ビル	4,590	4,770	4,940	4.8	4,690	4.6	5.0	3,590	大和不動産鑑定 株式会社
A-73	KDX箱崎ビル	2,710	2,890	2,970	5.0	2,850	4.8	5.2	1,880	大和不動産鑑定 株式会社
A-74	KDX新日本橋ビル	2,300	2,520	2,570	4.4	2,500	4.2	4.6	1,620	大和不動産鑑定 株式会社
A-75	KDX日本橋兜町ビル	11,270	11,700	11,700	4.6	11,600	4.1	4.5	9,560	一般財団法人 日本不動産研究 所
A-78	KDX立川駅前ビル	1,267	1,390	1,400	5.7	1,380	5.5	5.9	1,530	一般財団法人 日本不動産研究 所
A-79	KDX名古屋駅前ビル	7,327	7,710	7,780	5.0	7,630	4.8	5.2	8,040	一般財団法人 日本不動産研究 所
A-80	名古屋日興證券ビル	4,158	4,060	4,090	5.4	4,030	5.2	5.6	4,370	一般財団法人 日本不動産研究 所
A-81	仙台日興ビル	950	1,030	1,030	5.8	1,020	5.6	6.0	1,130	一般財団法人 日本不動産研究 所
A-82	KDX東梅田ビル	2,770	3,400	3,480	4.9	3,370	4.7	5.1	2,510	大和不動産鑑定 株式会社
A-83	KDX府中ビル	6,120	6,700	6,730	5.4	6,680	5.2	5.6	5,320	大和不動産鑑定 株式会社
A-84	KDX春日ビル	2,800	3,390	3,430	4.8	3,350	4.6	5.0	2,740	一般財団法人 日本不動産研究 所
A-85	KDX中目黒ビル	1,880	2,260	2,340	5.0	2,220	4.8	5.2	1,420	大和不動産鑑定 株式会社
A-86	KDX大宮ビル	2,020	2,430	2,420	5.6	2,430	5.4	5.8	1,970	大和不動産鑑定 株式会社
A-87	イトーピア日本橋SAビル	2,200	2,280	2,280	4.9	2,280	4.7	5.1	2,270	大和不動産鑑定 株式会社
A-88	Welship東新宿	1,900	2,160	2,210	4.8	2,140	4.6	5.0	2,510	大和不動産鑑定 株式会社
A-89	KDX高輪台ビル	5,250	5,430	5,520	4.8	5,330	4.6	5.0	5,420	一般財団法人 日本不動産研究 所
A-90	KDX池袋ビル	3,900	4,260	4,310	4.5	4,240	4.3	4.7	2,230	大和不動産鑑定 株式会社
A-91	KDX三田ビル	3,180	3,470	3,540	4.7	3,400	4.5	4.9	2,840	一般財団法人 日本不動産研究 所

物件番号	物件名称	取得 (予定) 価格 (百万円) (注)	鑑定 評価額 (百万円) (注)	鑑定評価等の概要					積算価格 (百万円) (注)	鑑定評価会社
				直接還元法		DCF法				
				価格 (百万円) (注)	還元 利回り (%)	価格 (百万円) (注)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
A-92	KDX秋葉原ビル	2,600	2,770	2,810	4.6	2,730	4.4	4.8	2,010	一般財団法人 日本不動産研究所
A-93	アプラス東京ビル	4,350	4,580	4,440	4.6	4,640	4.6	4.8	4,140	大和不動産鑑定 株式会社
A-94	KDX武蔵小杉ビル	12,000	12,500	12,500	5.1	12,400	4.8	5.2	11,500	一般財団法人 日本不動産研究所
A-95	KDX豊洲グランスクエア	8,666	9,010	9,300	5.1	8,880	4.9	5.3	7,800	大和不動産鑑定 株式会社
A-96	グレイスビル高田馬場	3,650	3,800	3,890	4.9	3,760	4.6	5.1	2,490	大和不動産鑑定 株式会社
A-97	フミックステムビル	2,350	2,450	2,460	6.2	2,440	6.0	6.4	1,450	大和不動産鑑定 株式会社
A-98	広島駅前通マークビル	1,300	1,370	1,380	6.3	1,350	6.0	6.4	1,090	一般財団法人 日本不動産研究所
A-99	トーセン池袋ビル	1,934	1,970	2,030	4.7	1,940	4.5	4.9	1,560	大和不動産鑑定 株式会社
A-100	千里ライフサイエンス センタービル	13,000	13,200	13,300	5.1	13,100	4.9	5.3	10,700	大和不動産鑑定 株式会社
A-101	アーバンスクエア横浜	7,210	7,600	7,870	4.9	7,480	4.7	5.1	6,520	大和不動産鑑定 株式会社
A-102	横浜西口SIAビル	2,750	2,830	2,860	4.9	2,810	4.7	5.1	2,610	大和不動産鑑定 株式会社
A-103	新横浜214ビル	2,200	2,200	2,220	5.5	2,180	5.3	5.7	2,100	一般財団法人 日本不動産研究所
A-104	KDX南本町ビル	2,200	2,490	2,510	5.1	2,470	4.9	5.3	2,600	一般財団法人 日本不動産研究所
A-105	ピュレックス虎ノ門	1,750	2,030	2,050	4.2	2,000	4.0	4.4	1,980	一般財団法人 日本不動産研究所
A-106	中外東京海上ビルディング (KDX桜通ビル)	5,900	7,140	7,290	5.1	7,080	4.9	5.3	8,180	大和不動産鑑定 株式会社
オフィスビル (93物件) 小計		352,541	338,219	343,411	—	334,348	—	—	283,269	—
B-18	びなす ひばりが丘	1,800	1,570	1,580	6.3	1,560	6.1	6.5	1,540	一般財団法人 日本不動産研究所
B-19	レジデンスシャルマン月 島	5,353	4,710	4,760	5.0	4,660	4.8	5.2	4,340	一般財団法人 日本不動産研究所
住宅 (2物件) 小計		7,153	6,280	6,340	—	6,220	—	—	5,880	—
C-1	フレーム神南坂	9,900	9,600	9,800	4.2	9,390	4.0	4.4	7,000	一般財団法人 日本不動産研究所
C-2	KDX代々木ビル	2,479	1,980	1,990	5.1	1,970	4.7	5.3	1,550	一般財団法人 日本不動産研究所
C-4	銀座四丁目タワー	9,800	11,000	11,200	3.8	10,800	3.6	4.0	9,060	一般財団法人 日本不動産研究所
都市型商業施設 (3物件) 小計		22,179	22,580	22,990	—	22,160	—	—	17,610	—
D-2	新宿6丁目ビル (底地)	2,880	2,900	2,920	4.3	2,890	4.2	4.3	—	大和不動産鑑定 株式会社
その他 (1物件) 小計		2,880	2,900	2,920	—	2,890	—	—	—	—
全資産 (99物件) 合計		384,754	369,979	375,661	—	365,618	—	—	306,759	—

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

④ 建物状況調査報告書及び地震PML評価報告書の概要

取得済資産（前回公募増資後取得済資産を含みますが、優先出資証券、匿名組合出資持分及び売却済資産を除きます。）及び取得予定資産の各調査時点における建物状況調査報告書及び地震PML評価報告書の概要は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	建物状況調査報告書の概要(注1)				PML値 (%) (注3)
		修繕費 (調査時点から 1年間) (千円)	修繕費 (調査時点から 2～12年間) (千円)	再調達 価格 (千円) (注2)	調査時点	
A-1	KDX日本橋313ビル	2,930	211,540	2,121,500	平成21年5月	7.32
A-3	東茅場町有楽ビル	2,430	104,620	1,440,000	平成21年5月	3.71
A-4	KDX八丁堀ビル	10,050	148,140	1,310,300	平成21年5月	3.74
A-5	KDX中野坂上ビル	16,820	124,580	1,713,300	平成21年6月	3.72
A-6	原宿FFビル	7,730	152,780	936,200	平成21年5月	5.88
A-7	FIK南青山ビル	2,140	69,650	484,100	平成21年5月	6.34
A-8	神田木原ビル	910	79,520	552,900	平成21年5月	4.26
A-12	ポルタス・センタービル	33,600	494,051	6,311,100	平成21年6月	6.70
A-13	KDX麹町ビル	9,030	171,940	1,472,700	平成21年5月	2.34
A-14	KDX船橋ビル	7,760	152,910	1,420,700	平成22年4月	4.17
A-15	KDX浜町ビル	2,890	131,280	1,061,500	平成22年4月	7.19
A-16	東伸24ビル	8,390	209,280	2,234,000	平成22年9月	6.05
A-17	KDX恵比寿ビル	4,180	143,760	1,056,800	平成22年4月	7.35
A-19	KDX浜松町ビル	1,550	133,510	804,400	平成22年4月	4.86
A-20	KDX茅場町ビル	5,530	114,470	934,500	平成22年4月	4.25
A-21	KDX新橋ビル	22,660	110,680	1,111,500	平成25年9月	4.44
A-22	KDX新横浜ビル	3,800	148,230	1,439,300	平成23年1月	6.88
A-25	KDX南船場第2ビル	460	122,360	957,400	平成22年4月	6.02
A-26	KDX木場ビル	4,860	88,790	722,500	平成23年1月	4.70
A-27	KDX鍛冶町ビル	3,040	84,550	774,600	平成23年1月	7.11
A-28	KDX乃木坂ビル	2,870	47,080	376,500	平成23年1月	11.76
A-29	KDX東新宿ビル	12,530	136,750	2,097,300	平成23年1月	6.03
A-30	KDX西五反田ビル	3,760	129,440	1,314,700	平成23年1月	8.29
A-31	KDX門前仲町ビル	2,220	111,700	709,700	平成24年1月	3.83
A-32	KDX芝大門ビル	4,370	164,810	1,733,700	平成22年4月	4.58
A-33	KDX御徒町ビル	690	54,740	422,500	平成24年1月	4.00
A-34	KDX本厚木ビル	20,970	127,020	1,009,800	平成24年1月	6.38
A-35	KDX八王子ビル	19,140	81,240	669,300	平成24年1月	7.53
A-37	KDX御茶ノ水ビル	13,350	236,460	1,964,400	平成24年1月	5.93
A-38	KDX西新宿ビル	3,060	71,500	526,300	平成24年1月	10.39
A-39	KDX虎ノ門ビル	4,580	71,100	500,900	平成24年5月	4.33
A-40	虎ノ門東洋ビル	8,820	277,900	1,979,700	平成24年5月	5.87
A-41	KDX新宿286ビル	10,040	133,260	925,100	平成24年5月	5.92
A-42	烏丸ビル	50,260	212,300	2,926,900	平成24年5月	3.88
A-44	KDX仙台ビル	3,570	220,390	1,473,800	平成24年5月	2.71
A-45	KDX六本木228ビル	2,590	77,480	521,500	平成24年12月	6.45
A-46	飛栄九段北ビル	7,810	320,390	3,047,200	平成24年12月	4.33
A-47	KDX新横浜381ビル	360	204,550	2,550,800	平成24年12月	10.64
A-48	KDX川崎駅前本町ビル	2,010	155,200	1,741,200	平成24年2月	4.71

物件番号	物件名称	建物状況調査報告書の概要(注1)				PML値 (%) (注3)
		修繕費 (調査時点から 1年間) (千円)	修繕費 (調査時点から 2~12年間) (千円)	再調達 価格 (千円) (注2)	調査時点	
A-50	KDX池尻大橋ビル	7,820	112,480	870,400	平成24年12月	6.75
A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	4,870	93,950	898,300	平成24年12月	3.71
A-52	KDX神田三崎町ビル	270	51,210	373,500	平成24年12月	4.89
A-53	KDX博多南ビル	4,070	181,620	3,115,200	平成24年12月	0.93
A-54	KDX北浜ビル	18,390	117,880	1,170,900	平成24年12月	6.32
A-55	新都心丸善ビル	8,350	84,190	869,400	平成25年7月	5.99
A-56	KDX神保町ビル	2,910	90,950	770,700	平成25年7月	5.14
A-57	KDX五番町ビル	1,910	59,570	443,800	平成25年7月	5.05
A-58	KDX名古屋栄ビル	800	94,650	2,604,200	平成25年7月	1.12
A-59	KDX岩本町ビル	60	25,990	372,400	平成25年7月	5.00
A-60	KDX晴海ビル	430	114,030	3,358,200	平成25年7月	7.12
A-61	KDX浜松町第2ビル	1,530	73,690	569,900	平成25年7月	3.78
A-62	小石川TGビル	2,420	227,910	1,556,300	平成21年9月	6.61
A-63	五反田TGビル	900	206,850	1,171,300	平成21年9月	8.30
A-64	KDX日本橋216ビル	920	30,270	520,100	平成21年9月	7.86
A-66	KDX新宿ビル	7,950	354,280	2,804,600	平成22年1月	2.01
A-67	KDX銀座一丁目ビル	130	80,560	1,209,100	平成22年9月	6.80
A-68	KDX日本橋本町ビル	1,860	80,320	1,178,000	平成22年9月	4.48
A-69	KDX小林道修町ビル	—	87,340	2,757,900	平成22年9月	10.99
A-70	KDX札幌ビル	20,450	182,340	1,501,700	平成23年1月	0.41
A-71	KDX飯田橋ビル	4,490	113,070	1,393,100	平成23年3月	4.49
A-72	KDX東品川ビル	8,550	247,900	2,328,300	平成23年2月	5.13
A-73	KDX箱崎ビル	1,450	253,980	1,746,400	平成23年3月	4.42
A-74	KDX新日本橋ビル	1,760	100,630	946,900	平成23年3月	3.42
A-75	KDX日本橋兜町ビル	23,140	526,620	3,186,600	平成23年9月	4.89
A-78	KDX立川駅前ビル	19,540	102,000	659,600	平成23年9月	2.19
A-79	KDX名古屋駅前ビル	113,520	624,350	3,481,800	平成23年9月	8.98
A-80	名古屋日興證券ビル	6,130	407,010	3,522,200	平成23年9月	8.87
A-81	仙台日興ビル	20,940	160,650	915,400	平成23年9月	1.83
A-82	KDX東梅田ビル	430	107,180	1,691,000	平成24年2月	6.11
A-83	KDX府中ビル	32,780	409,550	4,156,800	平成24年7月	1.83
A-84	KDX春日ビル	11,960	192,510	1,566,300	平成24年7月	7.43
A-85	KDX中目黒ビル	14,280	159,060	882,800	平成24年7月	6.50
A-86	KDX大宮ビル	510	209,790	1,405,100	平成25年1月	4.40
A-87	イトーピア日本橋SAビル	8,100	329,120	1,944,200	平成25年4月	3.64
A-88	Welship東新宿	46,900	167,440	1,636,100	平成25年4月	6.11
A-89	KDX高輪台ビル	8,800	542,413	2,602,900	平成25年8月	6.17
A-90	KDX池袋ビル	—	72,362	929,500	平成25年9月	3.78
A-91	KDX三田ビル	12,910	167,310	1,447,600	平成25年4月	4.81
A-92	KDX秋葉原ビル	—	117,070	829,900	平成25年8月	4.47
A-93	アプラス東京ビル	11,053	373,116	1,941,900	平成25年11月	4.48
A-94	KDX武蔵小杉ビル	160	139,870	4,663,300	平成26年2月	8.11
A-95	KDX豊洲グランスクエア	2,690	705,680	17,046,300	平成26年3月	3.84
A-96	グレイスビル高田馬場	—	213,711	1,451,800	平成26年3月	6.06

物件番号	物件名称	建物状況調査報告書の概要(注1)				PML値 (%) (注3)
		修繕費 (調査時点から 1年間) (千円)	修繕費 (調査時点から 2~12年間) (千円)	再調達 価格 (千円) (注2)	調査時点	
A-97	フミックスステムビル	—	312,190	2,096,000	平成26年3月	0.98
A-98	広島駅前通マークビル	—	195,898	1,581,100	平成26年7月	6.98
A-99	トーセン池袋ビル	—	187,542	1,062,700	平成26年6月	4.45
A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	—	1,489,569	13,822,700	平成26年8月	1.34
A-101	アーバンスクエア横浜	4,000	643,152	4,545,300	平成26年8月	8.44
A-102	横浜西口SIAビル	6,000	207,177	1,999,000	平成26年9月	7.59
A-103	新横浜214ビル	—	170,738	2,013,300	平成26年9月	4.72
A-104	KDX南本町ビル	—	111,951	2,148,500	平成26年9月	5.31
A-105	ビュレックス虎ノ門	—	25,599	817,600	平成26年9月	6.57
A-106	中外東京海上ビルディング (KDX桜通ビル)	—	580,570	5,588,000	平成26年9月	10.49
オフィスビル(93物件)小計		769,893	18,546,809	181,516,500	—	—
B-18	びなす ひばりが丘	58,450	280,990	2,945,500	平成21年6月	1.35
B-19	レジデンスシャルマン月島	2,030	299,490	4,503,600	平成23年1月	5.38
住宅(2物件)小計		60,480	580,480	7,449,100	—	—
C-1	フレーム神南坂	2,860	79,470	1,232,400	平成21年6月	6.80
C-2	KDX代々木ビル	3,090	36,070	286,200	平成21年5月	4.55
C-4	銀座四丁目タワー	1,250	160,040	1,747,500	平成25年4月	5.23
都市型商業施設(3物件)小計		7,200	275,580	3,266,100	—	—
D-2	新宿6丁目ビル(底地)	—	—	—	—	—
その他(1物件)小計		—	—	—	—	—
全資産(99物件)合計		837,573	19,402,869	192,231,700	—	2.31

(注1) 建物状況調査報告書の概要は、本投資法人からの委託に基づき、株式会社ハイ国際コンサルタント、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社又は株式会社東京建築検査機構が、投資対象不動産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を実施し、作成した当該評価結果に係る報告書の概要を記載しています。当該各報告内容は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

(注2) 「再調達価格」とは、調査時点において、各物件を同設計、同仕様により新規に建設した場合の建設工事再調達価格をいいます。

(注3) PML値は、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社の調査による平成26年10月現在での数値です。合計欄は、新宿6丁目ビル(底地)を除く全98物件のポートフォリオPML値を記載しています

⑤ ポートフォリオの分散

平成17年の本投資法人上場直後及び本募集後に取得予定資産をすべて取得した後のポートフォリオの分散状況（優先出資証券及び匿名組合出資持分を除きます。）の比較は、以下のとおりです。

(イ) 用途別分散（用途別投資比率）

用途	上場直後取得資産			本募集後		
	物件数	取得価格 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)	物件数 (注3) (注4)	取得（予定） 価格（百万円） (注1)	比率 (%) (注2)
オフィスビル	11	32,197	52.7	93	352,541	91.6
住宅	17	18,986	31.0	2	7,153	1.8
都市型商業施設	1	9,900	16.2	3	22,179	5.7
その他	0	0	0.0	1	2,880	0.7
合計	29	61,083	100.0	99	384,754	100.0

(ロ) 地域別分散（地域別投資比率）

地域	上場直後取得資産			本募集後		
	物件数	取得価格 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)	物件数 (注3) (注4)	取得（予定） 価格（百万円） (注1)	比率 (%) (注2)
東京経済圏	26	58,802	96.2	80	308,824	80.2
地方経済圏	3	2,281	3.7	19	75,930	19.7
合計	29	61,083	100.0	99	384,754	100.0

(ハ) 規模別分散（規模別投資比率）

規模	上場直後取得資産			本募集後		
	物件数	取得価格 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)	物件数 (注3) (注4)	取得（予定） 価格（百万円） (注1)	比率 (%) (注2)
10億円未満	11	8,200	13.4	1	950	0.2
10億円以上 25億円未満	11	18,050	29.5	40	77,568	20.1
25億円以上 50億円未満	4	13,813	22.6	33	115,939	30.1
50億円以上 75億円未満	2	11,120	18.2	15	90,410	23.4
75億円以上 100億円未満	1	9,900	16.2	6	53,366	13.8
100億円以上	0	0	0.0	4	46,520	12.0
合計	29	61,083	100.0	99	384,754	100.0

(注1) 取得価格及び取得（予定）価格は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

(注3) KDX新橋ビルは、追加取得分と合わせて1物件として物件数を記載しています。

(注4) KDX新横浜381ビルは、既存棟と増築棟を合わせて1物件として物件数を記載しています。

⑥ 前回公募増資後取得済資産を除く第19期取得済資産の概要

本投資法人は、第19期（平成26年10月期）において、前回公募増資後取得済資産のほか、以下の不動産信託受益権（オフィスビル3物件）（取得価格の総額14,666百万円）を取得しました。

なお、取得価格には取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税等は含まれていません。

取得日	物件番号・名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円)	取得時 鑑定評価額 (百万円)
平成26年 5月30日	A-95 KDX豊洲 グランスクエア	東京都江東区 東雲一丁目7番12号	合同会社KRF50	8,666	9,010
平成26年 5月30日	A-96 グレイスビル 高田馬場	東京都豊島区 高田三丁目14番29号	有限会社ケイディーエック クス・シックス	3,650	3,800
平成26年 5月30日	A-97 フミックス ステムビル	栃木県宇都宮市 駅前通り一丁目 3番1号	有限会社ケイディーエック クス・シックス	2,350	2,450
合計	—	—	—	14,666	15,260

(注) 上記の信託不動産について、権利関係・利用等及び評価額・収益性・処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項は、以下のとおりです。

・A-95 KDX豊洲グランスクエア

本投資法人は、本物件の信託受益権の準共有持分（持分割合は全体の25%）を保有しており、他の準共有持分は合同会社KRF50（持分割合40%）及びケネディクス・プライベート投資法人（持分割合35%）が保有しています。本投資法人は、当該準共有持分の取得に併せて、上記2社及び信託受託者との間で締結された以下の内容の受益者間協定書を承継しています。

(1) 収入等の享受及び費用等の負担

受益者間協定書に別段の定めがあるときを除き、信託受託者との信託契約に基づく一切の債権及び債務は、持分割合に応じて各共有者に分割して帰属するものとします。各共有者は、信託受託者に対して信託配当及び信託元本その他の金銭の交付を求めることができ、かつ、信託契約に従い生じる報酬、費用等の一切の債権債務を連帯して負わないものとされています。

(2) 準共有者の管理及び運営に関する意思形成

受益者としての意思形成は、原則として準共有者全員の合意により行いますが、相当の期間内に合意が至らない場合は、受益者間協定書に別段の定めがある場合を除き、過半数の持分割合により決めます。ただし、上記にかかわらず、①プロパティマネジメント契約の締結等、②本物件の賃貸借契約又は使用貸借契約の締結等、③本物件の売却、④本物件に関する信託契約の変更等の重要事項の受益者としての意思形成については、準共有者全員の合意により行うものとされています。

(3) 信託受益権の処分等

各準共有者は、他の準共有者の事前の書面による承諾を得た場合その他の受益者間協定書に定める場合を除き、自己の保有する準共有持分を第三者に譲渡等する場合には、後記「(4) 優先的交渉権」に記載された手続等に従わなければなりません。

(4) 優先的交渉権

各準共有者は、準共有持分の譲渡等をしようとする場合には、あらかじめ他の準共有者との間で所定の期間、優先的に譲渡交渉を行わなければならないものとされています。上記の定め違反して準共有持分の譲渡等を行った場合、当該準共有者は、譲渡価格の20%に相当する額の金銭を違約金として他の準共有者に支払うものとされています。

(5) 売渡請求権

各準共有者は、他の準共有者が本協定書に定める重大な義務に違反し、催告したにもかかわらず当該義務違反が治癒されない場合等には、重大な義務に違反した者（以下、本注において「義務違反者」といいます。）に対して、義務違反者の保有する準共有持分のすべてを自己又は自己の指定する者に信託受益者の承諾を得た上で売り渡すよう請求することができるものとされています。この場合、義務違反者は、所定の期間内に、(i) 請求された価格（以下、本注において「売渡希望価格」といいます。）で準共有持分のすべてを売り渡すか、又は(ii) 売渡希望価格を自己の持分割合で除して売渡を請求した者の持分割合を乗じた金額で売渡を請求した者の保有する準共有持分のすべてを買い取り、又は自己が指定する者をして買い取らせなければならないものとされています。

・A-96 グレイスビル高田馬場

道路等の用地として本物件土地の一部を東京都に提供した結果、本物件建物は容積率の基準を超過しており、既存不適格の状態にあります。

・A-97 フミックスステムビル

本物件隣地（7番4及び632番13）との境界について、代理人が捺印した境界確認書は存在しますが、隣地所有者から境界確認権限を委任されていることを証する書面は未確認となっています。当該隣地との間において、現在のところ紛争等は発生していません。

本物件建物南側の屋外避難階段から道路までの避難経路上の門扉について、建築基準法上必要な幅員が確保されていませんでしたが、平成26年5月30日に是正が完了しています。

3 投資法人の機構等

(1) 本資産運用会社の組織体制の変更及びケネディクス商業リート投資法人の資産の運用の受託について

本資産運用会社は、本投資法人が保有する物件のプロパティマネジメント業務について、原則として、KPMが行う体制へ移行するために、本資産運用会社の組織を変更し、平成26年9月1日付で、本投資法人の保有物件の運営管理業務を担う専属部署であった「オフィス・リート本部資産管理部」を廃止しました。詳細については、前記「1 事業の状況 (5) 本投資法人の今後の戦略 ②内部成長戦略(既存物件の運用戦略) (ロ) アセットマネジメント (AM) 業務・プロパティマネジメント (PM) 業務のケネディクス・グループの一体運営によるきめ細やかなオフィスサービスの提供」をご参照下さい。

また、本資産運用会社は、商業施設を主たる投資対象とする投資法人を設立し、その資産の運用の委託を受けることを企図して、平成26年9月1日付で商業リート本部を創設し、平成26年10月3日付でケネディクス商業リート投資法人を設立しました。本資産運用会社は、同日付で同投資法人との間で資産運用委託契約を締結しています。

なお、商業リート本部創設後の本資産運用会社の組織体制を含むグループ組織図は以下のとおりです。



(2) 本資産運用会社の取締役及び重要な使用人の異動について

本資産運用会社において、平成26年9月1日付で取締役が1名増員され、取締役最高業務執行者（COO）として浅野晃弘が就任しました。また、同人は同日付で本資産運用会社の商業リート本部長に就任しました。

加えて、本資産運用会社において、コンプライアンス部長兼コンプライアンス・オフィサーであった山村慎吾に代わり、平成26年10月1日付で東正司がコンプライアンス部長兼コンプライアンス・オフィサーに就任しました。

(3) 物件情報に関する優先検討権の順位の変更

参照有価証券報告書提出後、本資産運用会社は、本資産運用会社が運用する投資法人（本投資法人を含みます。）及び投資法人以外の不動産ファンド等の取得機会の競合について調整するルールである優先検討権のルールのうち、商業施設等の定義及びその優先検討権を得る各本部及びその順位並びに借地権が設定された土地（以下「底地」といいます。）に係るルールを修正し、これらの資産に係る物件情報に関する優先検討権の順位を以下のとおり変更・新設しました。

・商業施設(注1)等

商業施設（都市型商業施設(注2)を除く）			
一棟当たりの延床面積 (㎡)	第1順位	第2順位	第3順位
すべて	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(注3)（都市型サービス施設(注4)を除く）			
一棟当たりの延床面積 (㎡)	第1順位	第2順位	第3順位
すべて	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
すべて	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
すべて	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

- (注1) 「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（飲食テナント、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ます。
- (注2) 「都市型商業施設」とは、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3) 「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。なお、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ものをいいます。
- (注4) 「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。

・底地

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種類）を基準とします。

なお、本投資法人、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、ケネディクス商業リ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につき競合する関係にあるものの、以下に記載する、上記商業施設等及び底地以外の資産に係る「優先検討権」に関するルールに則り、東京23区に所在するオフィスビルについては一棟当たりの延床面積2,000㎡以上13,000㎡以下のオフィスビルに、東京23区以外に所在するオフィスビルについては一棟当たりの延床面積3,000㎡以上20,000㎡以下のオフィスビルに関して、それぞれ原則としてオフィス・リート本部に優先検討権が付与されます。かかる延床面積の制限に鑑みれば、中規模のオフィスビルについては概ね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。

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. ホテル(注3)

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

d. 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
すべて	私募ファンド本部	—	—

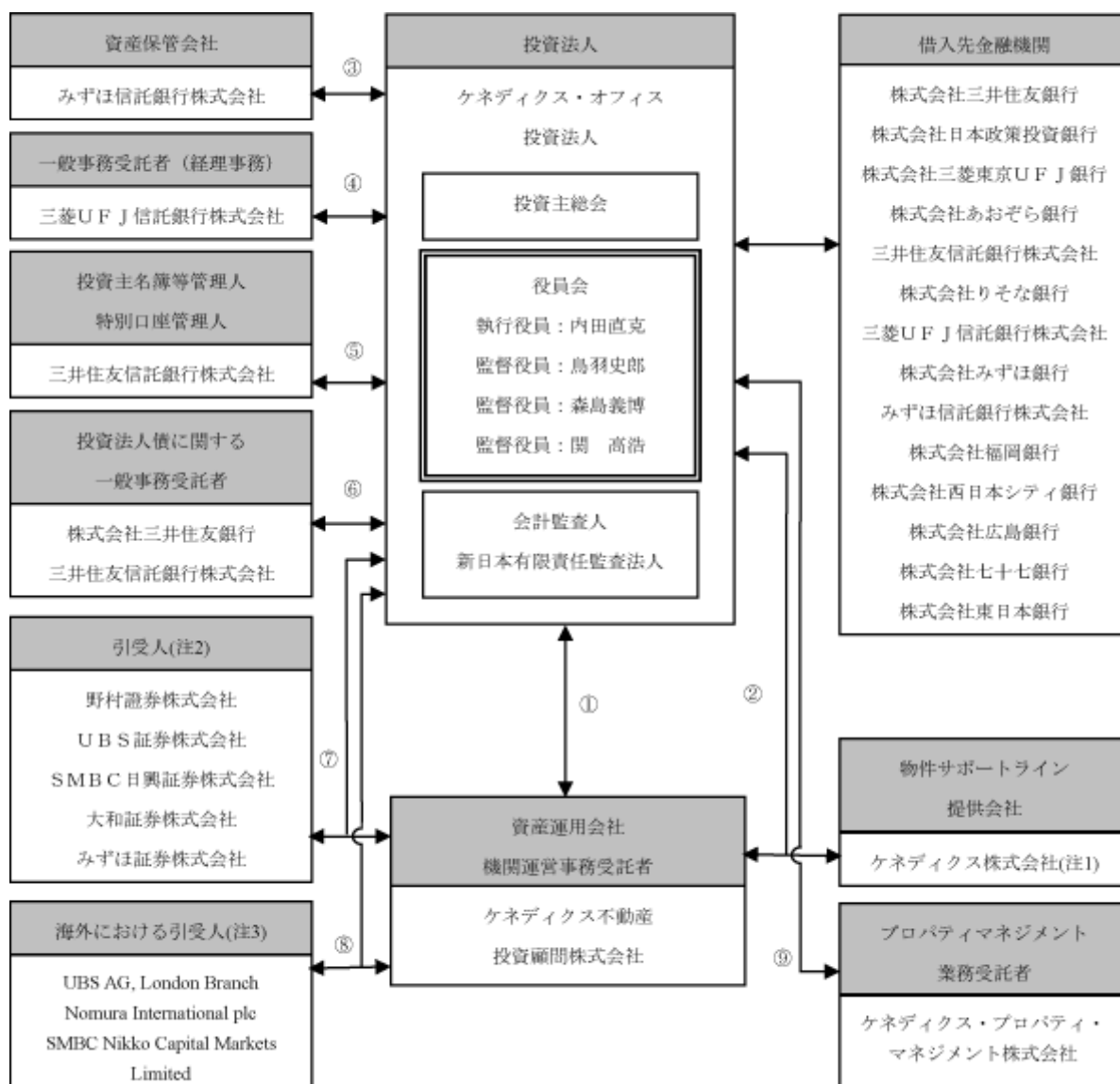
(注1) 「オフィスビル」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち、事務用途の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。

(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用途の面積のうち住居用途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、その他上記に定める建物が所在する借地権が設定された土地（底地）又はこれらを裏付けとする資産をいいます。

(注3) 「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。

(4) 本投資法人の仕組図

本書の日付現在における本投資法人の仕組みは、以下のとおりです。



- ① 資産運用委託契約／業務委託契約
- ② 不動産情報提供等に関する覚書
- ③ 資産保管業務委託契約
- ④ 一般事務委託契約
- ⑤ 投資主名簿等管理人委託契約／特別口座の管理に関する契約
- ⑥ 財務代理契約
- ⑦ 新投資口引受契約
- ⑧ International Purchase Agreement
- ⑨ プロパティマネジメント業務委託契約

(注1) 本投資法人の特定関係法人（特定有価証券開示府令第12条第3項に定める特定関係法人をいいます。）は、ケネディクス株式会社です。ケネディクス株式会社は、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。）です。

(注2) 引受人は、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、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、国内における一般募集に係る本投資口の買取引受けを行います。

(注3) 海外における引受人は、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、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、海外における一般募集に係る投資口の総額個別買取引受けを行います。

4 投資リスク

(1) リスク要因

以下には、本投資口（以下、本「4 投資リスク」の項において「本投資証券」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したのではなく、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。

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

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

① 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ) 金銭の分配に関するリスク
- (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ニ) 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
- (ホ) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

- (イ) サポートライン覚書に基づき想定通りの物件取得が行えないリスク
- (ロ) 地域的な偏在に関するリスク
- (ハ) 不動産を取得又は処分できないリスク
- (ニ) 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ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社への依存、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

④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク

- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ロ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
- (ハ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ニ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ト) 法令の制定・変更に関するリスク
- (チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (リ) マスターリース会社に関するリスク
- (ヌ) 転貸に関するリスク
- (ル) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ヲ) 共有物件に関するリスク
- (ワ) 区分所有建物に関するリスク
- (カ) 借地物件に関するリスク
- (ヨ) 借家物件に関するリスク
- (タ) 底地物件に関するリスク
- (レ) 開発物件に関するリスク
- (ソ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
- (ツ) 有害物質に関するリスク
- (ネ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- (ナ) 信託の信託受益権の準共有等に関するリスク

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

① 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券又は本投資法人債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。

本投資証券又は本投資法人が発行する投資法人債券（振替投資法人債である本投資法人の投資法人債を含みます。以下「本投資法人債券」といいます。）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、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落することがあります。

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

(ロ) 金銭の分配に関するリスク

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

(ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

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

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

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

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

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

加えて、本募集の発行価格が、1口当たりNAV（純資産価格）を上回る場合、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（純資産価格）よりも高い発行価格で本投資口を購入するため、本募集の直接の効果としては、1口当たりNAV（純資産価格）との関係で希薄化の影響を受けることになる点に注意する必要があります。

(ホ) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債券について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) サポートライン覚書に基づき想定通り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、サポートライン覚書を締結しています。しかし、サポートライン覚書は、一定の不動産につき、本投資法人及び本資産運用会社に情報の提供を受ける権利を与えるものにすぎず、ケネディクス株式会社は、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。即ち、本投資法人は、サポートライン覚書により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで常に確保されているわけではありません。

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

(ロ) 地域的な偏在に関するリスク

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

(ハ) 不動産を取得又は処分できないリスク

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

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

(ニ) 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投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

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

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

また、本投資法人は、本投資法人の借入に係る全貸付人との間で「融資基本合意書」を締結しており、当該合意書には資産・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せん。過去10年以上にわたり日本では低金利状態が続いていますが、この状態が今後も継続するとは限らず、市場金利の水準が著しく上昇する可能性があります。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ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社への依存、利益相反に関するリスク

ケネディクス株式会社は、本書の日付現在、本投資法人の資産運用会社の100%の株式を保有しており、本資産運用会社の主要な役職員の出向元です。また、本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社とサポートライン覚書を締結しています（サポートライン覚書については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 (2) 本投資法人の成長戦略 (ハ) ケネディクス株式会社のサポート b. サポートライン覚書の概要」をご参照下さい。）。加えて、本書の日付現在、本投資法人はケネディクス株式会社の完全子会社であるケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社に、本投資法人が保有する物件のうち底地物件である新宿6丁目ビル（底地）を除く93物件についてプロパティマネジメント業務を委託しています。

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その完全子会社であるケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社と密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する影響は相当程度高いといえます。

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ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社との間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

更に、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、ケネディクス株式会社又は同社が運用するファンドとの間で取引を行う場合、ケネディクス株式会社又は同社が運用するファンドの利益を図るために、本投資法人の投資主又は投資法人債権者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又は投資法人債権者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、本投資法人の他、ケネディクス・レジデンシャル投資法人、ケネディクス商業リート投資法人及びケネディクス・プライベート投資法人からも資産の運用を受託し、又は今後受託することがあります。また、本資産運用会社は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、オフィスビル、住宅、都市型商業施設等を投資対象としているため、各ファンドと投資対象が競合する関係にあります。

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

本投資法人及び本資産運用会社は、各ファンドとの関係では、主たる投資対象の規模が異なっていることや、資金調達の性質や財務戦略、投資家の志向する投資リターンの違いにより、実際に物件取得希望の競合が生じる場合は限定的であると想定しています。しかし、かかる想定とは異なり、実際に物件取得希望の競合が生じる場合には、上記のルールにより、各ファンドが優先して物件の取得検討を行うことがあります。また、この場合に、かかるルールに反する物件の取得検討が行われる可能性も否定できません。更に、かかるルールは変更される可能性があり、当該変更により、本投資法人が本書の日付現在と同様の物件取得機会を確保できないこととなります。その場合、本投資法人の取得機会が減少することなどにより、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、すべての執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主又は投資法人債権者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、投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

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

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

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。

(へ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

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

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

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

(ト) 敷金及び保証金に関するリスク

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

④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク

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

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

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

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

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

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

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

(ハ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

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

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

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

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

また、本投資法人が平成26年7月31日時点で保有するオフィスビルに入居するエンドテナントとの賃貸借契約は、普通建物賃貸借契約の割合が全体の92.5%と高く、また、その契約期間のほとんどが契約期間3年以内（平均契約期間2.3年）となっています。そのため、エンドテナントとの契約更改に関する交渉により賃料改定されうる機会が約2年毎と比較的頻繁に発生し、本投資法人の収益等がマーケット賃料の動向に大きく影響される可能性があります。

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、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

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

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法（平成3年法律第80号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）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、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(二) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、液状化、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、投資主又は投資法人債権者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、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

更に、今後、平成23年3月11日に発生した東日本大震災及びそれに伴う津波と同規模又はそれ以上の地震その他の天災、事故等が発生する可能性を否定できません。その場合には、本投資法人が保有又は取得する物件が滅失、劣化又は毀損するおそれがあるほか、周辺地域及び日本の経済全体が悪影響を受ける可能性があります。それらの結果、本投資法人の収益や本投資法人の保有する資産価値等に悪影響が生じるおそれがあります。

(ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

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

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

(ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

(ト) 法令の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法（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、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本「④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク」において「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

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

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

(リ) マスターリース会社に関するリスク

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

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

(ヌ) 転貸に関するリスク

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

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃借人に承継される旨規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃借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借人の負担となり、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、共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

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

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

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

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

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

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

(ワ) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）

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

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

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

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

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

(カ) 借地物件に関するリスク

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

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

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

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

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

(ヨ) 借家物件に関するリスク

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

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

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

(タ) 底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件には特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し（ただし、定期借地権設定契約の効力が認められるには、借地借家法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、定期借地権設定契約としての効力が認められない可能性があります。）、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法第4条）。借地権者より時価での建物買取を請求される場合、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

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

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

(レ) 開発物件に関するリスク

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

(ロ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

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

なお、中外東京海上ビルディング（KDX桜通ビル）に係る信託受益権売買契約はフォワード・コミットメント等に該当し、同契約上、本投資法人が同契約に重大な違反をし、かかる違反により同契約の目的を達成することができないことを理由として同契約が解除された場合、本投資法人は売買代金から消費税等を除いた金額の10%相当額を違約金として支払うものとされています。ただし、当該信託受益権売買契約では、本募集の対象となる本投資口の発行により、取得予定資産の取得資金の調達を本投資法人にて完了したことが、売買代金支払義務の効力発生条件とされています。

(ツ) 有害物質に関するリスク

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

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

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

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

(ネ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

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

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

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

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

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、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、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(ナ) 信託の信託受益権の準共有等に関するリスク

投資資産である不動産信託の信託受益権が第三者との間で準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問題が生じる可能性があります。

まず、準共有されている権利の管理は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準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）、本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に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。かかる他の準共有者が、ケネディクス株式会社又は同社若しくは同社の子会社である本資産運用会社が運用若しくは助言する投資法人その他のファンドの場合もありますが、この場合であっても、他の投資法人その他のファンドの運用方針が本投資法人の運用方針と異なる場合等、不動産の管理及び運営について本投資法人と異なる意向を有しているときは、ケネディクス株式会社又は本資産運用会社は、当該他の投資法人その他のファンドとの関係では、かかる意向に事実上影響を受け、又は契約上若しくは法令上の義務として拘束される可能性があり、結果、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に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、準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、信託受益権が準共有されている場合には、準共有者間で準共有持分の優先的購入権についての合意をすることにより、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与える義務を負う場合があります。

更に、不動産信託の信託受益権の準共有者が不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権は不可分債権となり不動産信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は不可分債務になると一般的には解されており、準共有者は、他の準共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

加えて、準共有者間においては、準共有者間の協定書等が締結され、準共有者間で準共有持分の優先的購入権について合意されたり、一定の場合に当事者間で売渡請求権若しくは買取請求権が生じることが合意され、又は受益者としての意思決定の方法等が合意されることがあります（その内容は様々です。）が、これらの合意がなされている場合、本投資法人が所有する準共有持分の処分が制限される可能性があるほか、想定しない時期に準共有持分を取得若しくは譲渡することを強制され、又は、持分割合にかかわらず、不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に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。

不動産信託の信託受益権が第三者との間で準共有されている場合には、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

前記のとおり、他の準共有者が、ケネディクス株式会社又は同社若しくは同社の子会社である本資産運用会社が運用若しくは助言する投資法人その他のファンドの場合であっても、当該他の投資法人その他のファンドが本投資法人と異なる意向を有しているときは、ケネディクス株式会社又は本資産運用会社は、当該他の投資法人その他のファンドとの関係では、かかる意向に事実上影響を受け、又は契約上若しくは法令上の義務として拘束される可能性があるため、不動産信託の信託受益権が第三者との間で準共有されている場合について存在する上記のような制限やリスクは、必ずしも解消又は軽減されるものではありません。

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。後記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において、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において、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
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つた場合、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（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 投資方針」第3項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(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、本投資口の保有若しくは売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑥ その他

(イ) 不動産の鑑定評価等に伴うリスク

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

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

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

(ロ) 減損会計の適用に関するリスク

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

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

(ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

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

(ニ) 優先出資証券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、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の中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

経済環境等が著しく変わった場合、相手方の事情等により売買契約において定められた前提条件が成就しない場合等においては、本投資法人は、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、かつ取得のために準備した資金を有効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。

(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、投資主又は投資法人債権者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。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。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取引等の防止に努めています。なお、同規程においては、本投資法人の役員（退任後1年を経過しない者を含みます。）が本投資法人の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、例外的に本投資法人の執行役員が本資産運用会社の役職員を兼ねる場合には、本資産運用会社の内部者取引等管理規程に従って投資口の売買を行うことができるものとされています（下記「② 本資産運用会社の体制 (二) 内部者取引等管理規程」をご参照下さい。）。

② 本資産運用会社の体制

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

(イ) 運用ガイドラインの策定・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作成し、投資方針、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。

(ロ) 組織体制

本資産運用会社では、利害関係者との取引等の一定の重要事項については、コンプライアンス・オフィサーが審査した上、オフィス・リート本部運用委員会及びコンプライアンス委員会の審議・決議を経るという厳格な手続を経ることが要求されています。このような複数の会議体による様々な観点からの検討により、本資産運用会社は、リスクの存在及び量を十分に把握します。参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制 乃至⑤ 投資運用に関するリスク管理体制の整備状況」をご参照下さい。

(ハ) オフィス・リート本部利害関係取引規程

参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限
(2) オフィス・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。）が本投資法人の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法人の投資口を取得することができます。

(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。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

ケネディクス・オフィス投資法人 本店
(東京都中央区日本橋兜町6番5号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

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

取扱場所	三井住友信託銀行株式会社 本店 東京都千代田区丸の内一丁目4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	三井住友信託銀行株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
手数料	該当事項はありません。

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

- 1 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙及び裏表紙に、本投資法人の名称及びロゴマークを記載します。
- 2 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏の次に、以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」
- 3 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏の次に、以下のとおり記載します。

「募集又は売出しの公表後における空売りについて

 - (1) 金融商品取引法施行令（以下「金商法施行令」といいます。）第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」（以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書又は臨時報告書が公衆の縦覧に供された日のうち最も早い日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書又は当該臨時報告書の訂正報告書が公衆の縦覧に供された時のうち最も早い時までの間（*1））において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（*2）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（*3）の決済を行うことはできません。
 - (2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り（*2）に係る有価証券の借入れ（*3）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

*1 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、平成26年11月7日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書又は臨時報告書の訂正報告書が提出され、当該訂正届出書又は当該訂正報告書が公衆の縦覧に供された時のうち最も早い時までの間となります。かかる有価証券届出書の訂正届出書及び臨時報告書の訂正報告書は、平成26年11月19日から平成26年11月25日までの間のいずれかの同一の日に提出されます。なお、上記臨時報告書及びその訂正報告書は、この目論見書により行う投資口の募集及び売出しと同時に決議された海外市場における投資口の募集に関し提出されるものです。

*2 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

 - ・先物取引
 - ・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）、投資法人債券等の空売り
 - ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

*3 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。」

4 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏に、以下のとおり記載します。

「今後、発行価格等（発行価格、発行価額、売出価格、各引受人の引受投資口数及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内募集口数）、海外募集口数、海外引受会社の買取引受けの対象口数、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の対象口数、発行価額（国内募集における発行価額）の総額、国内募集における手取金、海外募集における手取金上限、第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数、オーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額及び海外募集における発行価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <http://www.kdx-reit.com/cms/press.html>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」

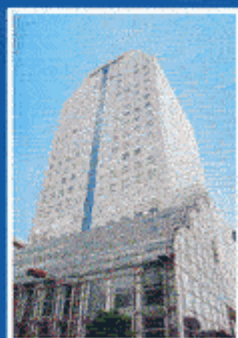
5 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙及び表紙裏以降並びに裏表紙に、以下の内容を記載します。



ケネディクス・オフィス投資法人

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書

平成26年11月



本投資法人の特徴

(注1) (注2)
東京経済圏の中規模オフィスビルを中心に投資・運用を行うことによって、
 安定的な収益の獲得と投資資産の持続的な成長を図り、**分散されたポートフォリオ**を構築して、
 投資主利益を最大化することを目指しています。

(注1) 東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の上記3県の主要都市をいいます。以下同じです。(注2) 主たる用途が事務所である。延床面積が以下に定める基準を満たす賃貸用オフィスビルをいいます。以下同じです。
 ・東京23区:延床面積 13,000㎡以下 ・東京23区以外:延床面積20,000㎡以下

ケネディクス・オフィス投資法人の物件の「特徴」

1 東京経済圏を中心



東京経済圏比率 **78.9%** (注1)
 (本募集後 (注2))

2 中規模オフィスビル



延床面積 **500~3,000** 坪 (注3)
 高層面積 **100~150** 坪前後 (注4)

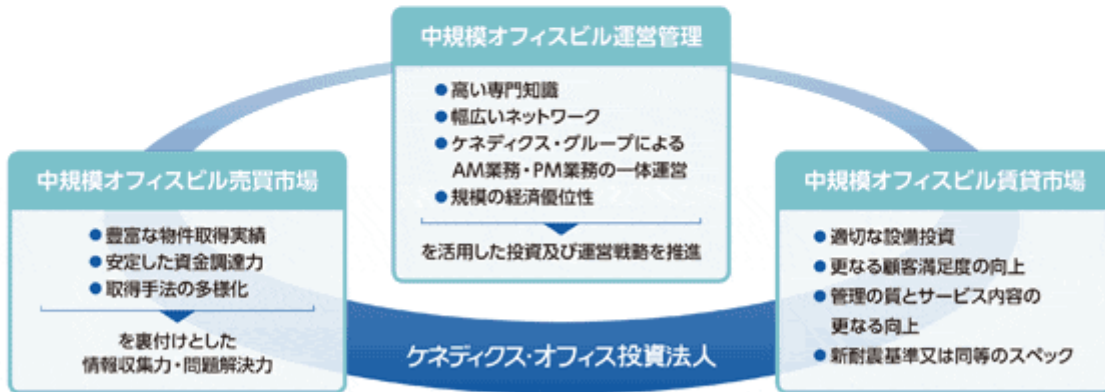
3 分散されたポートフォリオ

本募集後

保有物件 **99** 物件
 資産規模 **3,847** 億円 (注5)
 エンドテナント **1,212** エンドテナント

(注1) 本募集後における本投資法人の保有するオフィスビルへの投資のうち、東京経済圏への投資比率(取得(予定)価格ベース)を記載しています。
 (注2) 「本募集後」とは、本募集及び本件第三者割当の引込が完了し、全ての取得予定資産の取得を完了した時点を含みます。以下同じです。
 (注3) 都心5区(次頁で定義します)において本投資法人が保有する中規模オフィスビルの大半を占める延床面積を記載しています。
 (注4) 入居対象テナントが1フロアで利用すると考える専有面積の典型例を記載しています。(注5) 取得(予定)価格の合計を記載しています。

中規模オフィスビルにおける「競争優位性」を確保するための本投資法人の特徴



【新投資口発行及び投資口売出届出目録見書】

本届出目録見書によりケネディクス・オフィス投資法人投資口12,423,530,000円(税込額)の募集(一般募集)及び投資口1,196,980,000円(税込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は金融商品取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。)第5条により有価証券届出書を平成26年11月6日に関東財務局長に届出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、売出価格、各引受人の引受投資口数及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。)、が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い変動して訂正される事項(発行数(国内募集口数)、海外募集口数、海外引受会社の買取引受けの対象口数、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の対象口数、発行価額(国内募集における発行価格)の総額、国内募集における手取金、海外募集における手取金上限、第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出額、オーバーアロットメントによる売出しの売出価格の総額及び海外募集における発行価格の総額をいいます。以下同じです。)、について、目録見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の発行後から申請開始の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト(「URL」<http://www.kdx-reit.com/cms/press.html>) (以下「新録等」といいます。))において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目録見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い変動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目録見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(注) 本頁以降、本届出目録見書口数(カラーページ)に記載される説明、写真及び図等は、本文(第二部 参照情報)(参照情報である有価証券報告書を含みます。))の内容を抜粋又は要約して記載したものです。各用語の意味その他の情報は各届出書をご参照下さい。

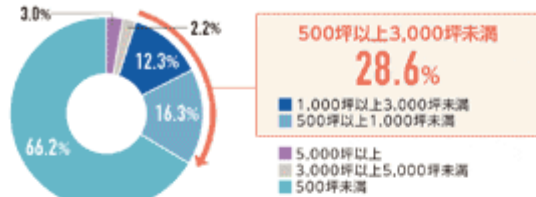
1 豊富な物件数

都心5区^(注)における一般的な中規模賃貸オフィスビル数が占める割合は賃貸オフィスビル数全体の28.6%と推計

→ 優良な物件の選別が可能

(注) 「都心5区」は、千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区を指します。以下同です。

都心5区における建物規模(延床面積)別賃貸オフィスビルの割合 賃貸オフィスビルの28.6%(棟数ベース)は中規模と推計



(出所) 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。)の依頼に基づくシービーアールイー株式会社「中規模オフィスビルマーケット動向調査(平成23年5月)」を基に、本資産運用会社が作成。

(注) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照下さい。

2 高い流動性

大規模オフィスに比べ取引参加者が多く、相対的に売買が活発

→ 柔軟かつ機動的に投資戦略を立てることが可能

本投資法人における直近2年間の平均取得(予定)価格及び売却価格

取得(予定)価格	平均43億円 (計24物件)
売却価格	平均15億円 (計7物件)

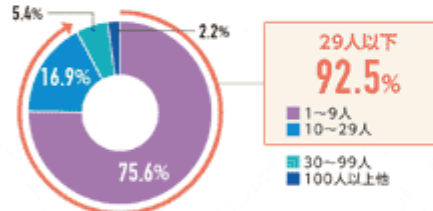
(注) 平成24年12月1日から平成26年11月30日までに本投資法人の取得・売却した物件数と各々の平均価格です。なお、取得(予定)価格及び物件数は取得予定資産の取得予定価格及び物件数を含めて計算しています。本書の日付現在、本募集による取得予定資産の取得を除いて、物件の新たな取得・売却は予定されておらず、本書の日付以降において、物件の新たな取得・売却が行われないことを前提としています。

3 豊富なテナント層

東京都における事業所の92.5%が従業員29名以下とされており、潜在層も含め厚いテナント層

→ 比較的安定した賃料収入が見込める

従業員規模別事業所の割合:東京都 事業所の92.5%(件数ベース)が従業員29名以下



(出所) 東京都総務局統計部「平成24年経済センサス調査活動報告書(産業構造的集計 東京都概況(平成26年6月25日現在))」を基に、本資産運用会社が作成。

(注) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照下さい。

4 良好な賃貸需給環境

中小規模オフィスビルの過去20年間の新規供給は大規模オフィスビルと比較して限定的

→ 適切な物件管理・運営により、テナント競争力の確保が可能

【募集又は売出しの公表後における空売りについて】

- (1) 金融商品取引法施行令(以下「金融法施行令」といいます。)第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」(以下「取引等規制令」といいます。)第15条の5に定める期間(有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書又は臨時報告書が公表の後に供された日のうち最も早い日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書又は当該臨時報告書の訂正報告書が公表の後に供された日のうち最も早い日までの間(※1))において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金融法施行令第26条の2の第7項に規定する私取引システムにおける空売り(※2)又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ(※3)の決済を行うことはできません。
 - (2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家がその行った空売り(※2)に係る有価証券の借入れ(※3)の決済を行うために当該募集又は売出しに認むる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。
- ※1 取引等規制令第15条の5に定める期間は、平成26年11月7日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書又は臨時報告書の訂正報告書が提出され、当該訂正届出書又は当該臨時報告書が公表の後に供された日のうち最も早い日までの間となります。かかる有価証券届出書の訂正届出書及び臨時報告書の訂正報告書は、平成26年11月19日から平成26年11月25日までの間のいずれかの日の日に提出されます。なお、上記臨時報告書及びその訂正報告書は、この目録発行者により行う投資口の募集及び売出しと同時に決議された海外市場における投資口の募集(開示)提出されるものです。
- ※2 取引等規制令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。
・先物取引
・国債証券、地方債証券、社債(新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。)、投資法人債券等の空売り
・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り
- ※3 取引等規制令第15条の6に定めるもの(売戻条件付売買又はこれに類似する取引)を含みます。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目的とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

本募集の意義 (インベストメント・ハイライト)

本募集の意義

- 3期連続の公募増資に伴う物件取得を通じたポートフォリオの収益性及び投資主価値の継続的な向上
- 資産規模の拡大による安定性の向上及び規模のメリット活用の更なる推進
- 有利子負債比率 (LTV) の低下による財務基盤の安定性の強化と物件取得余力の創出

各種指標の推移

Asset	前回公募増資後 ^(注2)	新規取得資産	本募集後
物件数	90	+ 9	> 99
取得 (予定) 価格の合計	3,465億円	+ 382億円	> 3,847億円
平均NOI利回り	4.5%	> 6.1%	> 4.6%
平均償却後NOI利回り	3.3%	> 4.8%	> 3.5%
稼働率 ^(注1)	94.5%	> 93.7%	> 94.4%
エンドテナント数 ^(注1)	1,036	> 176	> 1,212
上位10エンドテナント比率 ^(注1)	15.1%	—————	> 13.1%
Debt			
有利子負債比率 (LTV)	46.3%	—————	> 44.3%
Equity			
1口当たりNAV	454,000円	—————	> 継続的向上を目指す

(注1) 前回公募増資後、新規取得資産及び本募集後の各数値は、原則として平成26年7月31日時点の情報を記載しています。詳細については、本文「第2部 参照情報 第2参照情報の補充情報」をご参照下さい。

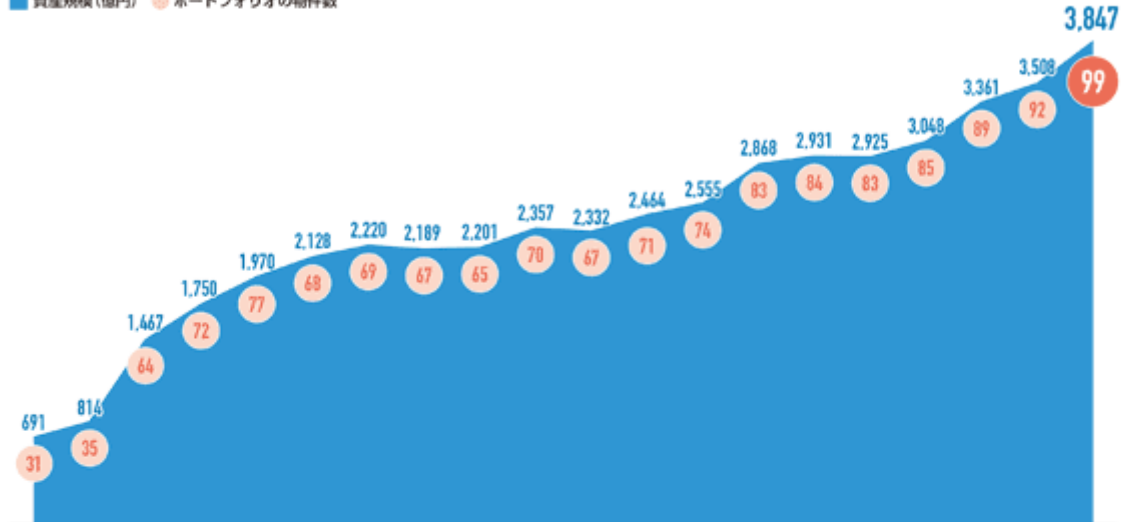
(注2) 本書の日付現在で売却済の資産 (2物件) は除きます。

(注3) 各用語の意味及び各数値の算出方法等詳細については、本文「第2部 参照情報 第2参照情報の補充情報」をご参照下さい。

上場来の資産規模及び物件数の推移

継続的な物件取得を通じ、物件数は99、資産規模は3,847億円となる予定。今後も着実な外部成長を目指す

■ 資産規模 (億円) ● ポートフォリオの物件数

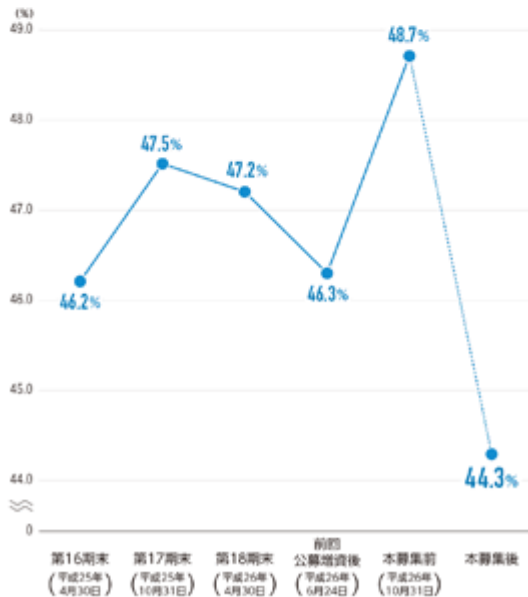


第1期末 (平成17年10月31日) 第2期末 (平成18年4月30日) 第3期末 (平成18年10月31日) 第4期末 (平成19年4月30日) 第5期末 (平成19年10月31日) 第6期末 (平成20年4月30日) 第7期末 (平成20年10月31日) 第8期末 (平成21年4月30日) 第9期末 (平成21年10月31日) 第10期末 (平成22年4月30日) 第11期末 (平成22年10月31日) 第12期末 (平成23年4月30日) 第13期末 (平成23年10月31日) 第14期末 (平成24年4月30日) 第15期末 (平成24年10月31日) 第16期末 (平成25年4月30日) 第17期末 (平成25年10月31日) 第18期末 (平成26年4月30日) 公算増設後 (平成26年6月24日)

(注1) 資産規模及びポートフォリオの物件数は各期末時点、前四公算増設後又は本募集後において本投資法人が保有する各資産の取得 (予定) 価格及び物件数の合計を示しています。
(注2) 詳細については、本文(第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報)をご参照下さい。

有利子負債比率 (LTV) の推移

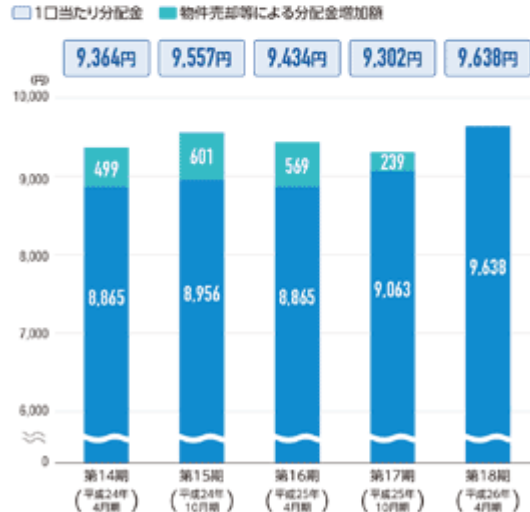
本募集後において、有利子負債比率 (LTV) の低下による財務基盤の安定性の強化と物件取得余力の創出を見込む



(注) 詳細については、本文(第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報)をご参照下さい。

1口当たり分配金の実績

物件売却等による分配金増加額の影響を除いた分配金の水準は第16期から第18期にかけて向上



圧縮積立金残高 = 642百万円
第18期 (平成26年4月期)

(注) 詳細については、本文(第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報)をご参照下さい。

新規取得資産（前回公募増資後取得済資産及び取得予定資産）

新規取得資産の概要

区分	物件番号	物件名称	地域	取得（予定） 価格（百万円）	鑑定評価額 （百万円）	鑑定NOI （利回り）	取得手法
前回公募増資後取得済資産	A-98	広島駅前通 マークビル	地方 経済圏	1,300	1,370	7.6%	本資産運用会社 独自ルート
	A-99	トーセン 池袋ビル	東京経済圏 （都心5区を除く）	1,934	1,970	5.6%	本資産運用会社 独自ルート
	A-100	千里ライフ サイエンス センタービル	地方 経済圏	13,000	13,200	6.0%	本資産運用会社 独自ルート
	A-101	アーバン スクエア横浜	東京経済圏 （都心5区を除く）	7,210	7,600	5.9%	本資産運用会社 独自ルート
4物件 合計/平均				23,444	24,140	6.0%	
取得予定資産	A-102	横浜西口 SIAビル	東京経済圏 （都心5区を除く）	2,750	2,830	5.5%	サポート ライン
	A-103	新横浜 214ビル	東京経済圏 （都心5区を除く）	2,200	2,200	6.0%	サポート ライン
	A-104	KDX 南本町ビル	地方 経済圏	2,200	2,490	5.9%	サポート ライン
	A-105	ピュレックス 虎ノ門	都心5区	1,750	2,030	5.0%	サポート ライン
	A-106	中外東京海上 ビルディング （KDX桜通ビル） ^(注2)	地方 経済圏	5,900	7,140	6.9%	サポート ライン
5物件 合計/平均				14,800	16,690	6.1%	
9物件 合計/平均				38,244	40,830	6.1%	

(注1) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照下さい。

(注2) 本物件の本書の日付現在の名称は中外東京海上ビルディングですが、本投資法人による取得時までには物件名称をKDX桜通ビルに変更する予定であるため、本書においては当該物件の名称を中外東京海上ビルディング（KDX桜通ビル）と表記しています。以下同じです。

A-105 ビュレックス虎ノ門

取得予定資産

都心5区

サポート
ライン

交通利便性に優れ、高いデザイン性と機能性を兼ね備えた築浅サービスオフィス



取得予定 価格	1,750百万円	鑑定 評価額	2,030百万円	鑑定NOI 利回り	5.0%
------------	----------	-----------	----------	--------------	------

所在地 東京都港区虎ノ門

建築時期 平成23年7月

敷地面積 466.96㎡

延床面積 2,808.24㎡



- 東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅、同日比谷線・千代田線「露ヶ間」駅、同日比谷線「神谷町」駅の複数路線が利用可能
- サービスオフィスとして設計されており、デザイン性が高く、高級感のある仕上げ
- 築浅で、最小約5坪から最大4区画連続利用可能なフレキシビリティある区画割

十分な運用実績を有する新橋・虎ノ門エリアに立地



- 環状2号線整備に伴い再開発事業が進行中(平成26年6月に虎ノ門ヒルズが竣業)
- 東京都による「虎ノ門ヒルズ」西側への東京メトロ日比谷線新駅設置構想
- 東京都指定の「アジアヘッドクォーター特区」として外国企業の誘致促進

今後の更なる発展が期待できるエリア

サービスオフィスについて

共有サービスを活用することで初期費用を抑える事ができる新しいオフィス形態。受付や会議室等、オフィスに必要不可欠でありながら常時利用はされないスペースが、共有サービスとして提供されている

ビュレックス虎ノ門の特徴



- 商談用ロビーラウンジや時間貸し会議室を完備
- 1階受付(レセプション)では来客対応、宅配預かり、郵便物の代行サービス、雨の日の貸し傘サービスなどきめ細やかな対応を行い、サービスオフィスの利点を活かしたビジネス効率の向上をサポート
- 小規模オフィス・中規模オフィスのニーズに対応したフレキシブルな拡張・縮小が可能

(注) 詳細については、本文「第2部 参照情報 第2 参照情報の補充情報」をご参照下さい。

新規取得資産 (前回公募増資後取得済資産及び取得予定資産)

A-101 アーバンスクエア横浜

前回公募増資後
取得済資産

東京経済圏
(中心5区を軸に)

本資産運用会社
独自のポート

主要ターミナル駅である「横浜」駅近くの角地に立地する視認性に優れたオフィスビル



取得価格	7,210百万円	鑑定評価額	7,600百万円	鑑定NOI 利回り	5.9%
------	----------	-------	----------	--------------	------

所在地 神奈川県横浜市神奈川区 建築時期 平成6年3月
敷地面積 2,499.38㎡ 延床面積 15,894.75㎡



- JR京浜東北線・根岸線・横浜有楽線・東海道本線・湘南新宿ライン、京急本線、東急東横線、みなとみらい線、相鉄本線、横浜市営地下鉄ブルーラインといった複数路線が利用可能な「横浜」駅から徒歩約5分、京急本線「神奈川」駅から徒歩約3分の立地
- 延床面積が約1,027㎡であり、まとまった規模の貸室を確保することが可能
- 各階設置のリフレッシュコーナーや貸会議室・貸倉庫・多目的に利用可能なコミュニティルームなど共用施設が充実しており、72台分の駐車場を備えている

A-102 横浜西口SIAビル

取得予定資産

東京経済圏
(中心5区を軸に)

サポート
ライン

繁华性の高い「横浜」駅西口エリアから徒歩圏の交通利便性に優れたオフィスビル



取得予定価格	2,750百万円	鑑定評価額	2,830百万円	鑑定NOI 利回り	5.5%
--------	----------	-------	----------	--------------	------

所在地 神奈川県横浜市西区 建築時期 昭和63年10月
敷地面積 1,029.45㎡ 延床面積 6,556.59㎡



- 首都圏屈指のターミナル駅である「横浜」駅から徒歩約8分の立地
- 「横浜」駅から複数路線が利用可能で神奈川県内はもとより、東京都内各所へのアクセスも良好
- 竣工後26年が経過しているものの良好な管理により重厚感ある外観を維持
- 区画割やテナントレイアウトが容易な正形のフロアプランで50台分の駐車場を備えている

(注) 詳細については、本文「第二節 取得情報 第2 取得資産の概要情報」をご参照下さい。

A-103 新横浜214ビル

取得予定資産

東京経済圏
(都心5区を除く)

サポート
ライン

交通利便性に優れ、オフィス・商業ビルが混在する繁華性の高い「新横浜」駅近くに立地するオフィスビル



取得予定価格	2,200 百万円	鑑定評価額	2,200 百万円	鑑定NOI利回り	6.0%
--------	------------------	-------	------------------	----------	-------------

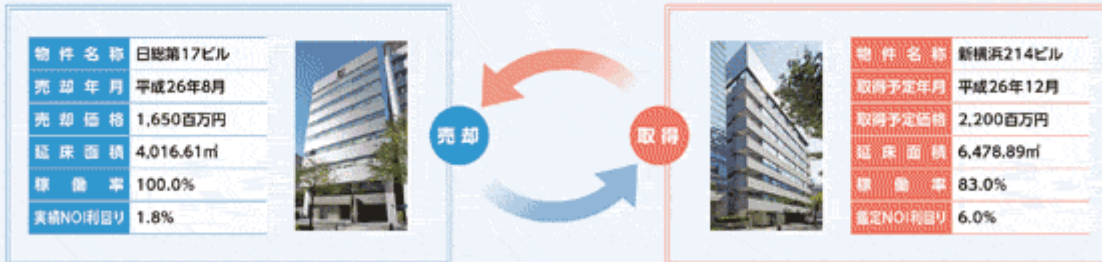
所在地 神奈川県横浜市港北区 建築時期 平成元年11月
敷地面積 998.00㎡ 延床面積 6,478.89㎡



- JR横浜線・東海道新幹線「新横浜」駅から徒歩約6分、横浜市営地下鉄ブルーライン「新横浜」駅から徒歩約4分の立地
- 「横浜」駅その他、JR東海道新幹線により東京・大阪方面へのアクセスも良好
- 相模鉄道の「新横浜」駅を経由した東急東横線・目黒線「日吉」駅までの延伸と相互直通運転事業が平成31年4月に開業予定であり、当該事業の開業後は交通利便性の更なる向上が期待される
- 平成18年から平成19年にかけて、エントランスホールを中心とした共用部や空調設備等のリニューアル工事を実施済

■ 新横浜エリアにおける物件入替えによるポートフォリオの質の向上の実現

日総第17ビルと新横浜214ビルの入替えにより、ポートフォリオの収益性の向上、賃貸可能面積の増加及びテナント分散の進展が実現する見込み



1 収益性の向上



2 賃貸可能面積の増加



3 テナント分散の進展



(注) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照資料の補充情報」をご参照下さい。

新規取得資産（前回公募増資後取得済資産及び取得予定資産）

A-100 千里ライフサイエンスセンタービル

前回公募増資後
取得済資産

地方経済圏

本資産運用会社
独自ルート

主要交通機関へのアクセスに優れた「千里中央」駅至近の高スペックなオフィスビル



取得価格	13,000百万円	鑑定 評価額	13,200百万円	鑑定NOI 利回り	6.0%
------	-----------	-----------	-----------	--------------	------

所在地 大阪府豊中市新千里東町 建築時期 平成4年6月
敷地面積 5,911.08㎡ 延床面積 49,260.78㎡



- 北大阪急行電鉄南北線「千里中央」駅から徒歩約1分に位置し、ペデストリアンデッキで同駅に直結
- 事務所、店舗、貸ホール及び貸会議室等から構成される複合オフィスビル
- 事務所区画は、天井高2.65m、機械設備、エレベーター6基（使用）を備え、大小様々な形態の分割貸しも可能であり、多様なテナントニーズに対応可能
- 平成20年から21年にかけて共用部改修工事を実施済

交通利便性や充実した都市機能を備えた千里中央エリアについて



- 「千里中央」駅から地下鉄御堂筋線「新大阪」駅まで約13分、同「梅田」駅へは約25分であり、「新大阪」駅ではJR東海道・山陽新幹線と連絡し、「梅田」駅では大阪市営地下鉄線のほか、JR線、阪急線、阪神線と連絡しており、大阪市内各方面へのアクセスが可能
- 大阪モノレール線利用により、大阪国際空港へのアクセスは約13分
- 国道423号と大阪中央環状線、中国自動車道など幹線道路の交差点部に位置し、良好な交通利便性を備えており、豊中市・箕面市・吹田市等の北摂地区をカバーする拠点としての支店・営業所・店舗ニーズが多い
- 周辺地に、大阪大学のほか多くの大学が存し、国立播磨器研究センターをはじめとした高度学術・研究機関が集積していることから、医療・研究・教育関連テナントの北大阪の活動拠点として、安定したテナント需要が見込まれる

(注) 詳細については、本文(第二部 参照情報 第2 参照資料の補充情報)をご参照下さい。

A-104 KDX南本町ビル

取得予定資産

地方経済圏

サポート
ライン

「中央大通」に面し、複数路線が利用可能な築浅のオフィスビル



取得予定価格	2,200百万円	鑑定評価額	2,490百万円	鑑定NOI利回り	5.9%
--------	----------	-------	----------	----------	------



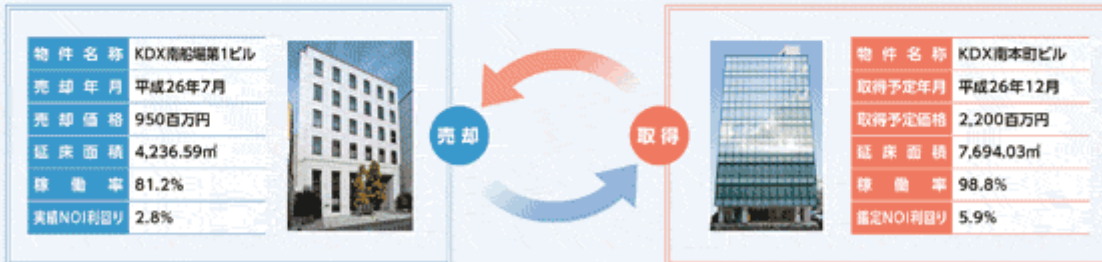
所在地	大阪府大阪市中央区
敷地面積	882.96㎡
建築時期	平成21年12月
延床面積	7,694.03㎡



- 大阪市営地下鉄中央線・堺筋線「堺筋本町」駅から徒歩約1分、同御堂筋線・中央線「本町」駅から徒歩約5分の立地で複数路線の利用が可能
- 「堺筋本町」駅からは「梅田」駅まで約12分、「なんば」駅まで約11分と大阪市内の主要エリアへのアクセスは良好
- 平成21年に建築された築浅のオフィスビルであり、基準階の天井高は2.65m、OAフロア・個別空調は標準設置、レイアウトの自由度が高い無柱空間であり、近時のテナントニーズに応え得る設備水準を確保

大阪・本町エリアにおける物件入替えによるポートフォリオの質の向上の実現

KDX南船場第1ビルとKDX南本町ビルの入替えにより、ポートフォリオの収益性及び稼働率の向上、築年の若返り並びに賃貸可能面積の増加が実現する見込み



1 収益性の向上



2 稼働率の向上



3 築年の若返り



4 賃貸可能面積の増加



(注) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照情報の補充情報」をご参照下さい。

新規取得資産（前回公募増資後取得済資産及び取得予定資産）

A-106 中外東京海上ビルディング（KDX桜通ビル）

取得予定資産

地方経済局

サポート
ライン

「久屋大通」駅直上の「桜通」角地に立地する視認性に優れたオフィスビル



取得予定
価格 **5,900**百万円

鑑定
評価額 **7,140**百万円

鑑定NOI
利回り **6.9%**

所在地 愛知県名古屋市中区

建築時期 平成4年8月

敷地面積 2,420.43㎡

延床面積 19,680.16㎡



- 名古屋市営地下鉄桜通線・名城線「久屋大通」駅直上に立地
- 同駅から「名古屋」駅までは約5分程度とアクセスに優れた他、2路線が利用可能であり、市内各方面へのアクセスが良好
- 名古屋市内有数のオフィス街である「丸の内」エリアにおいても、繁華性の認められる「桜通」と「大津通」との交差する角地に立地しており視認性に優れている
- 基準階面積が約701㎡であり、まとまった規模の賃貸の確保や最大4分割の区画割が可能であり、天井高2.70mの無柱空間を確保しており158台分の駐車場を備えている

十分な運用実績を有する名古屋への投資



- 平成39年に予定されるリニア中央新幹線の開通及び名古屋圏に地盤を置く企業的好調な業績を背景に、名駅エリアを中心に複数的大型ビルの開発が進んでいる
- 本物件の所在する「丸の内」エリアは、名古屋市営地下鉄桜通線・桜通線「丸の内」駅、「久屋大通」駅を中心とするエリアに存し、隣接する名駅、栄、伏見エリアとともに、市内の中心商業地域の一角を担っている。また北側には市役所、県庁等が集積する官公庁街となっており、その周辺部においては法律事務所や対官公庁向けのビジネスを展開している地場企業の入居が多く見受けられる
- 「桜通」は「名古屋」駅から東への目抜き通りであり、中高層のオフィスビルが集積
- 本投資法人は、KDX名古屋駅前ビル、名古屋日興證券ビル及びKDX名古屋栄ビルの運用実績を有しており、名古屋の不動産マーケットに精通

(注) 詳細については、本文「第二節 参照情報 第2 参照情報の補充情報」をご参照下さい。

A-99 トーセン池袋ビル

前国公営地買収
取得済資産

東京経済圏
（中心5区を軸に）

本資産運用会社
独自ルート

主要ターミナル駅である「池袋」駅から徒歩圏内に立地する交通利便性の高いオフィスビル



取得価格	1,934百万円	鑑定 評価額	1,970百万円	鑑定NOI 利回り	5.6%
------	----------	-----------	----------	--------------	------

所在地 東京都豊島区池袋 建築時期 昭和63年7月
敷地面積 603.21㎡ 延床面積 3,477.86㎡

- 東京メトロ丸ノ内線・有楽町線・副都心線「池袋」駅より徒歩約4分、JR 山手線・埼京線・湘南新宿ライン「池袋」駅より徒歩約7分の距離に立地。西武池袋線、東武東上線も乗り入れており、交通利便性が高い
- OAフロア（一部）、個別空調、機械設備、機械式駐車場32台を備えている



A-98 広島駅前通マークビル

前国公営地買収
取得済資産

地方経済圏

本資産運用会社
独自ルート

「広島」駅から徒歩圏内にあり、「駅前通り」と「相生通り」の結節点に立地する視認性の高いオフィスビル



取得価格	1,300百万円	鑑定 評価額	1,370百万円	鑑定NOI 利回り	7.6%
------	----------	-----------	----------	--------------	------

所在地 広島県広島市南区 建築時期 平成2年1月
敷地面積 706.78㎡ 延床面積 5,718.83㎡



- 「広島」駅から「駅前通り」に沿ったビジネス街にあり、大通りの交差点角地に位置し、視認性が高い
- JR山陽本線・山陽新幹線「広島」駅より徒歩約8分、広島電鉄「稲荷町」電停より徒歩約1分の距離にあり、顧客への近接性を確保
- 「広島」駅及び八丁堀・紙屋町等の市内中心部へのアクセスも良好
- OAフロア（一部）、個別空調、機械設備、機械式駐車場46台を備えており、各フロアの賃貸部分は分割することで小規模から中規模テナントまでの誘致が可能な設計

(注) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照事例の補充情報」をご参照下さい。

ポートフォリオマップ(本募集後)

99 物件、資産規模 **3,847** 億円(取得(予定)価格ベース)のポートフォリオ

51 物件

都心5区

A-105 ビュレックス虎ノ門



29 物件

東京経済圏
(都心5区を除く)

A-103 新横浜214ビル

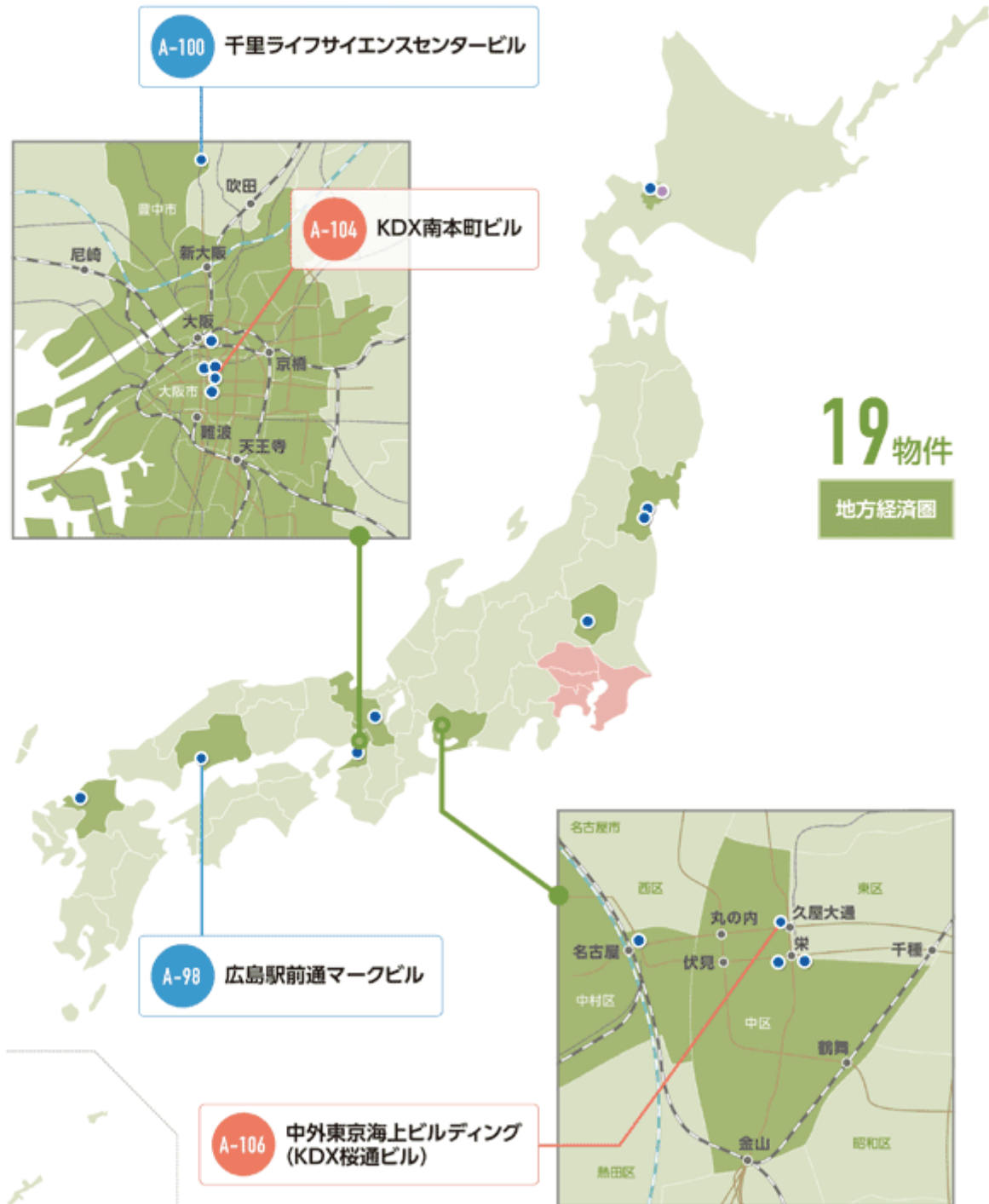
A-102 横浜西口SIAビル

A-99 トーセン池袋ビル

A-101 アーバンスクエア横浜



● オフィスビル ● 都市型商業施設 ● 住宅 ● その他



外部成長戦略

中長期的方針

- 「トレンド」を捉え「タイミング」を逃さない柔軟かつ機動的な投資の実行
- 「中規模オフィスビルのNo.1 J-REIT」^(注)となるべく、資産規模の一層の拡大とポートフォリオの質の向上を目指す
- 東京経済圏のオフィスビルへの投資を中心としつつ、一定の地方分散も視野に入れた投資戦略の継続

(注) 株式会社東京経済圏不動産投資信託証券市場に上場している投資法人については、本書の日付現在において公表されている各投資法人の最近の有価証券報告書に記載されている保有物件のうちオフィスビルを、本投資法人が都心5区において保有する物件の大半を占め、かつ、本投資法人が典型的な中規模オフィスビルと考えている「500坪から3,000坪の延床面積」という観点において抽出の上北限した場合、本投資法人は、物件数及び資産規模(取得価格ベース)においてそれぞれ最大となっています。

継続的な物件取得及び物件売却によるポートフォリオの質の向上

資産規模の推移(取得(予定)価格ベース)

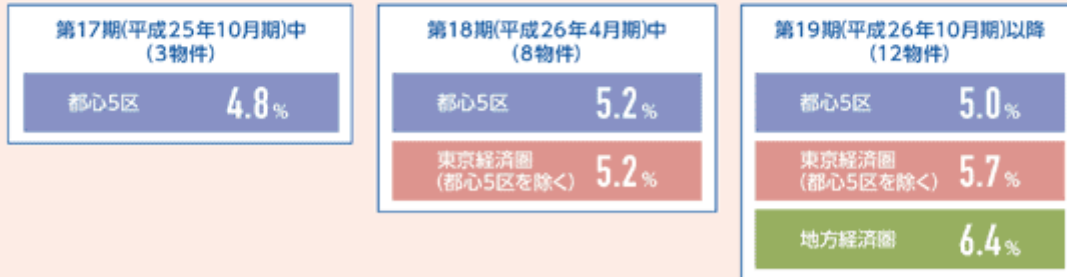
継続的な物件取得及び効果的なポートフォリオの入替えを実施し、ポートフォリオの規模の拡大と質の向上を推進



取得(予定)資産の取得時平均鑑定NOI利回りと直前期ポートフォリオ平均NOI利回りの比較

直前期ポートフォリオ平均NOI利回りを上回る水準での継続的な物件取得により、収益性及び安定性等におけるポートフォリオの質の向上を推進

● 取得(予定)資産の取得時平均鑑定NOI利回り^(注1)



● ポートフォリオ平均NOI利回り



(注1) 期中取得資産及び取得(予定)資産の取得時平均鑑定NOI利回りについては、本投資法人が当該各期中に取得した又は第19期(平成26年10月期)以降に取得する予定の物件について、各地域毎に集計した当該物件の鑑定NOIの合計額を、取得(予定)価格の合計額で算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

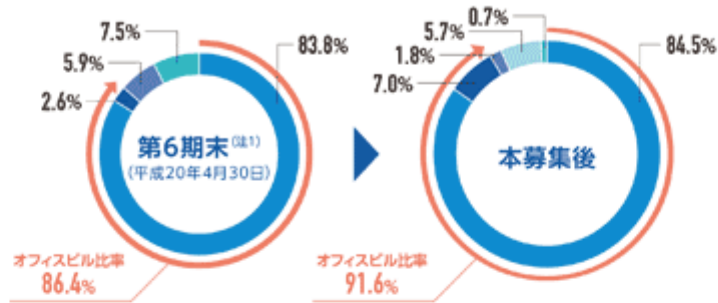
(注2) 詳細については、本文「第二部 財務情報 第2 財務指標の補充情報」をご参照下さい。

(注3) 上記は過去の実績を記載したものであり、今後直前期のポートフォリオ平均NOI利回りを上回る水準での物件取得ができることを保証するものではありません。

東京経済圏の中規模オフィスビルを中心としたポートフォリオの構築

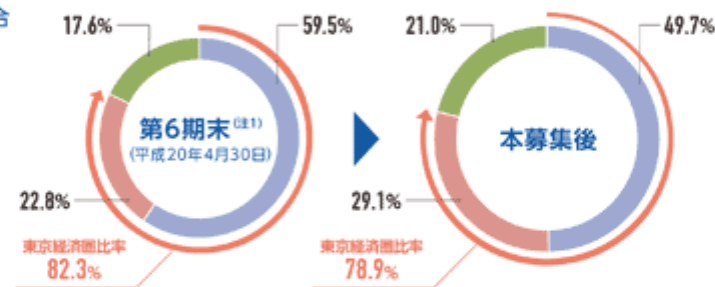
用途別投資比率 (取得(予定)価格ベース)

- オフィスビル(中規模)
- オフィスビル(その他)
- 住宅
- 都市型商業施設
- その他



オフィスビルの地域別投資割合 (取得(予定)価格ベース)

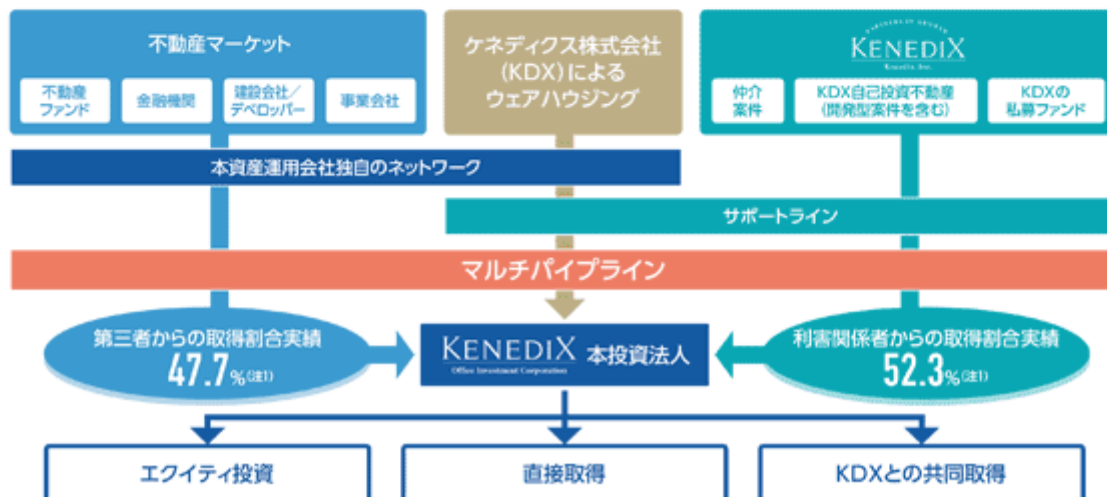
- 都心5区
- 東京経済圏(都心5区を除く)
- 地方経済圏



(注1) 第6期(平成20年4月期)中における、本投資法人の組合型からオフィスビル中心型への投資方針変更に伴い、本投資法人はオフィスビルを中心としたポートフォリオ構築に向けた資産の入替えを行っています。
(注2) 詳細については、本文「第二節 財務情報 第2 財務諸表の補完情報」をご参照下さい。

マルチパイプライン構築による継続的な物件取得機会の確保

マルチパイプライン構築により、継続的な物件取得の機会と柔軟性のある取得手法を確保し、ポートフォリオの安定的な成長を目指す



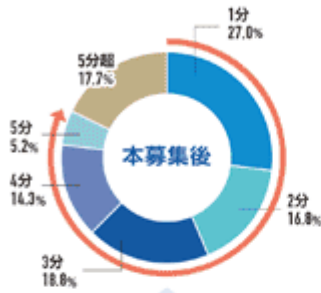
(注1) 本募集後において本投資法人が保有する物件の取得(予定)価格の合計額に対する各取得(予定)先からの取得(予定)価格の合計額の割合について、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注2) 詳細については、本文「第二節 財務情報 第2 財務諸表の補完情報」をご参照下さい。

内部成長戦略

「選ばれる中規模オフィスビル運営」の推進

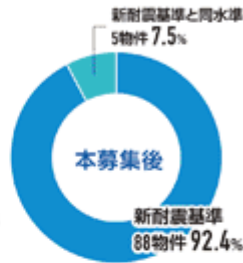
駅距離と耐震性

最寄駅からの徒歩所要時間
(取得(予定)価格ベース)



82.2%が最寄駅より徒歩5分圏内

新耐震基準が占める割合
(賃貸可能面積ベース)

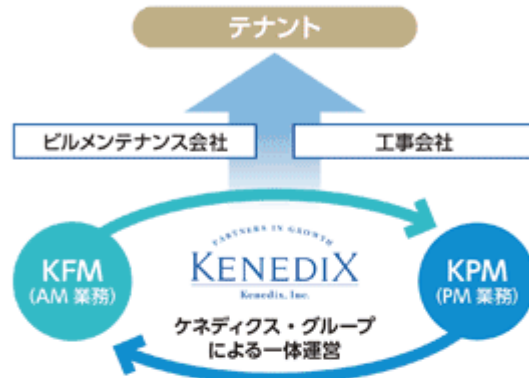


全物件新耐震基準と同水準

(注) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照下さい。

AM業務・PM業務のグループ一体運営

AM業務・PM業務のグループ一体運営を通じて、テナント満足度の高い不動産サービスを提供



(注) KFMは本資産運用会社を、KPMはケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社を意味します。

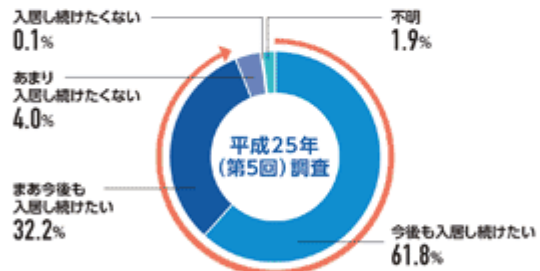
CS (Customer Satisfaction=顧客満足度) 調査を活用したビル運営

CS調査に基づく運営サイクル



(注1) 本投資法人が保有するオフィスビル等についての継続入居意向の割合を意味します。
(注2) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照下さい。


継続入居意向の割合^(注1)



94.0%が継続入居意向あり

内部成長を実現するための賃貸条件改善に向けての取組み事例

KDX高輪台ビルの事例



主な施策内容

- 既存テナントの要望に応じた基準階エレベーターホールの改修工事を実施
- 1階部分について用途変更及び外部動線の新設を含む店舗仕様工事を実施

効果

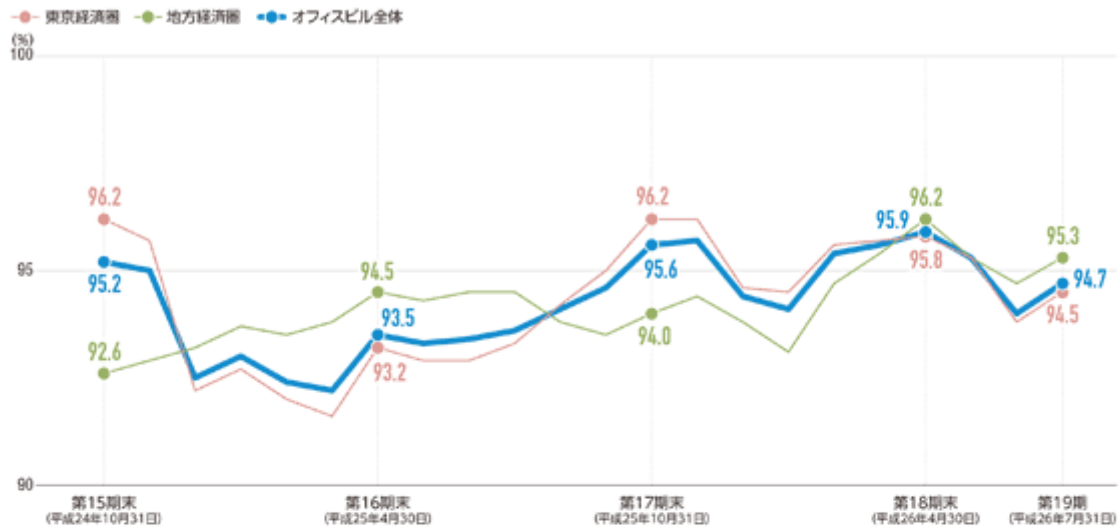
稼働率の落ち込みは早期に回復し、平均賃料単価は上昇

稼働率の推移	取得時	平成26年1月31日	平成26年4月30日	平成26年8月31日
稼働率	97.8%	82.4%	95.7%	100%

平均賃料単価 | 5.2%上昇^(注)

(注) 平均賃料単価の上昇率は、新時点で契約中のエンドテナントの契約賃料(料金を含まず)について、契約直前で加重平均した値を取付時点と平成26年8月31日時点とを比較して算出しています。

本投資法人の保有するオフィスビルの稼働率の推移



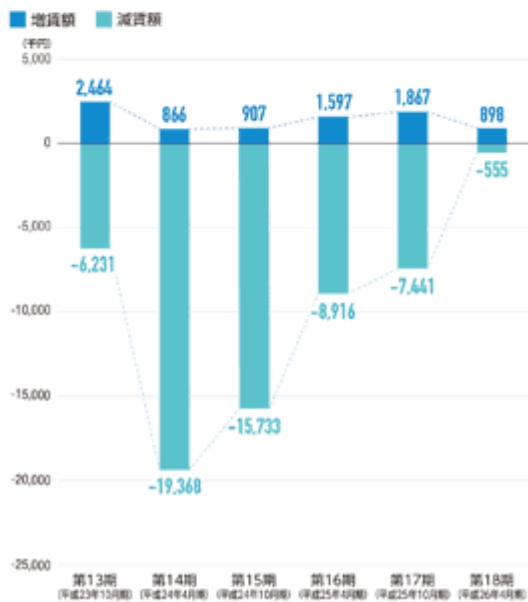
(注) 詳細については、本文(第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報)をご参照下さい。

本投資法人の保有するオフィスビルの継続契約賃料の変動額と賃料収入変動率の推移

普通建物賃貸借契約の割合が高く、エンドテナントとの契約更改に関する交渉の機会が約2年毎と比較的頻繁に発生することから、マーケット賃料を捕捉しやすいテナント構成

本投資法人の保有するオフィスビルの継続契約賃料(月額)の変動額の推移

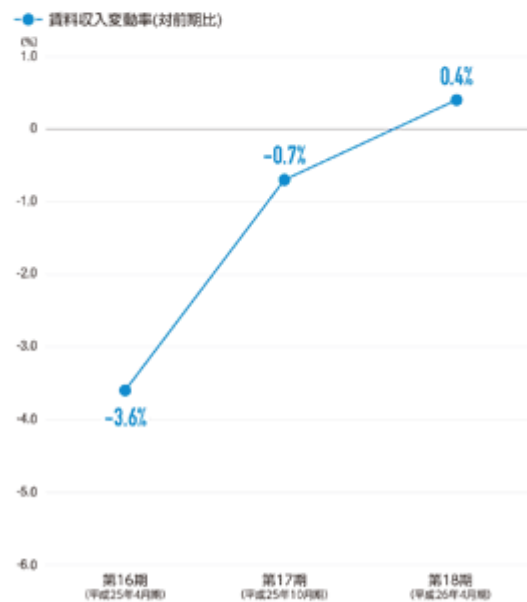
減賃額は第14期(平成24年4月期)以降減少傾向



(注) 詳細については、本文(第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報)をご参照下さい。

本投資法人の保有する物件の賃料収入変動率の推移(対前期比)

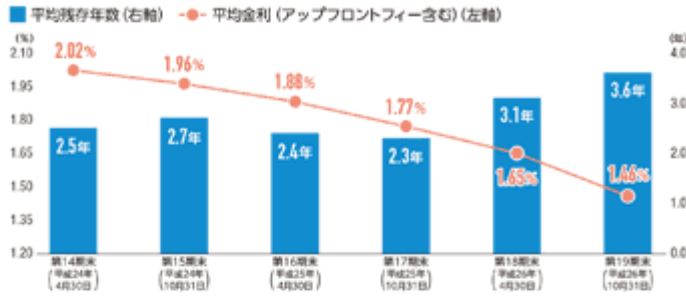
既存ポートフォリオにおける賃料収入変動率がプラスに転換



財務戦略

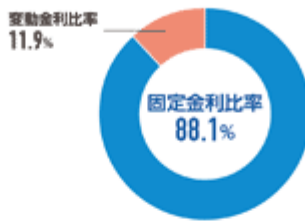
着実な金融コストの削減、借入期間の長期化及び金利の固定化

有利子負債の平均残存年数及び平均金利の推移



(注) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照情報の補充情報」をご参照下さい。

有利子負債の金利固定化状況 (借入金残高ベース)

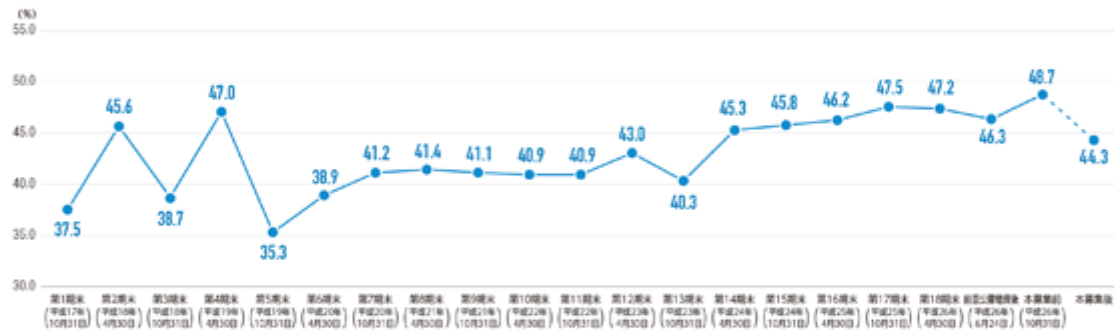


第19期末 (平成26年10月31日) 現在

(注) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照情報の補充情報」をご参照下さい。

保守的な有利子負債比率(LTV)の維持

有利子負債比率 (LTV) を保守的な水準に維持することで物件取得余力を確保



(注) 前回の公募増資後 (平成26年6月24日)、本募集前 (平成26年10月31日) 及び本募集後については試算値を記載しています。その他上記グラフの詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照情報の補充情報」をご参照下さい。

有利子負債返済期限の分散状況 (第19期末 (平成26年10月31日) 現在)

返済期限の分散を意識した資金調達戦略を採用



(注) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照情報の補充情報」をご参照下さい。

信用格付の状況

長期発行体格付

A+ (見直し: 安定的)

債券格付 / 発行登録債予備格付

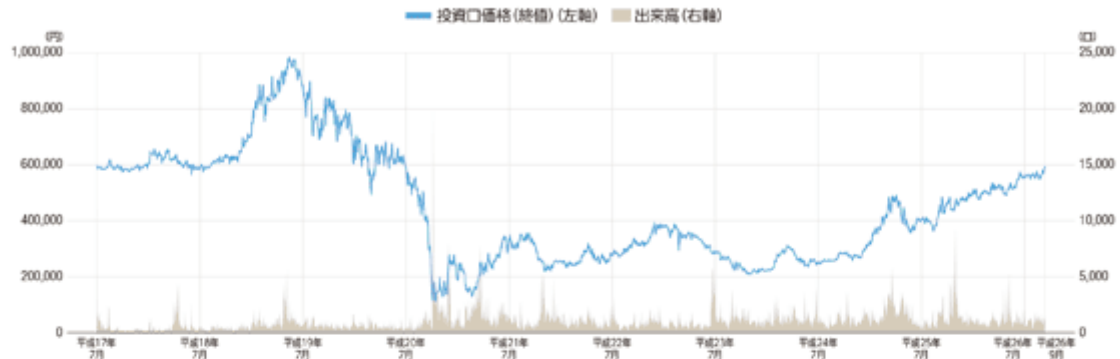
A+

(注1) 本募集の対象である本投資法人の投資口に付された信用格付ではありません。
(注2) 本番の日付現在。

格付機関: 株式会社日本格付研究所 (JCR)

投資口価格等の推移

■ 本投資法人の投資口価格及び出来高の推移 (平成17年7月21日～平成26年9月30日)



(出所) 株式会社東京証券取引所

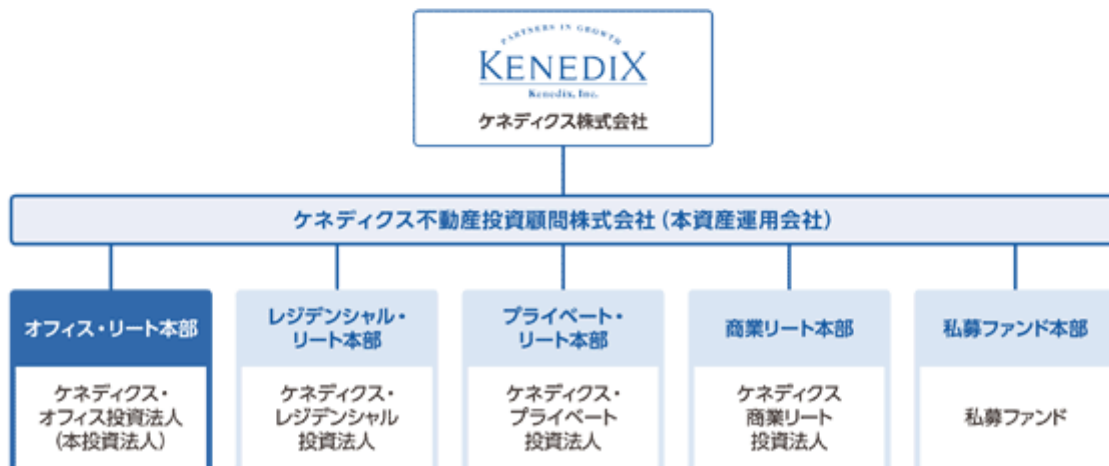
■ 本投資法人の投資口価格及び東証REIT指数の相対的推移 (平成25年1月4日～平成26年9月30日)



(出所) 株式会社東京証券取引所

(注) 平成25年1月4日の終値を100とした相対的な本投資法人の投資口価格及び東証REIT指数の推移。

グループ組織図



本投資法人の外部機関からの評価及び指数への組入状況

外部機関からの評価

「Green Star」評価の取得



サステナビリティ・パフォーマンス改善のための取組みが評価され、GRESB調査において
3年連続で最高位の「Green Star」評価を取得

取得した「Green Star」評価は、4つに分類される評価の中で最も評価の高い分類にあたり、
日本のオフィスビル部門で2年連続の第1位（7社中）

GRESBは、欧州の主要年金基金のグループを中心に創設された不動産セクターのサステナビリティ・パフォーマンスを測るベンチマークです。

「DBJ Green Building」認証^(注)の取得



極めて優れた
「環境・社会への配慮」がなされたビル

KDX武蔵小杉ビル

KDX武蔵小杉ビルの「four stars」認証を含め、
DBJ Green Building認証の物件は計8物件

(注) DBJ Green Building認証制度は、環境・社会への配慮がなされた不動産（グリーンビルディング（Green Building））を対象に、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用した、5段階の評価ランクに基づく認証制度です。

「CASBEE不動産マーケット普及版」評価認証^(注)の取得



KDX小林道修町ビル

KDX小林道修町ビル（最高位であるSランク）を含め、
「CASBEE不動産マーケット普及版」評価認証の物件は計4物件

(注) 「CASBEE」（建築環境総合性能評価システム）は、国土交通省の主導のもと、日本で開発・普及が進められている、建物の総合的な環境性能を評価し格付する手法です。評価結果は、15ランク（優等から良I）から、「Aランク（大変良い）」、「B+ランク（良い）」、「B-ランク（やや劣る）」、「Cランク（劣る）」という5段階のランキングで与えられます。「CASBEE不動産マーケット普及版」は、CASBEEにおける建物の環境評価の結果を不動産評価に活用することを目的として開発されたものです。

指数への組入状況

本投資法人は以下のグローバル指数（インデックス）に組入れ

FTSE EPRA/NAREIT
Global Real Estate Index Series

S&P Global Property Index/
S&P Global REIT Index

UBS Global Real Estate Index/
UBS Global Real Estate Investors Index

Russell Global Index

KENEDIX

Office Investment Corporation

