

【表紙】

【発行登録追補書類番号】 25-投法3-2
【提出書類】 発行登録追補書類
【提出先】 関東財務局長
【提出日】 平成26年7月11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
【発行登録の対象とした募集内国投資証券
に係る投資法人の名称】 ケネディクス・オフィス投資法人
【発行登録の対象とした募集内国投資証券
の形態】 投資法人債券（短期投資法人債を除く。）
【今回の募集金額】 第6回無担保投資法人債 20億円

【発行登録書の内容】

- (1) 【提出日】 平成25年2月7日
(2) 【効力発生日】 平成25年2月15日
(3) 【有効期限】 平成27年2月14日
(4) 【発行登録番号】 25-投法3
(5) 【発行予定額又は発行残高の上限】 発行予定額 100,000百万円

【これまでの募集実績】

(発行予定額を記載した場合)

番号	提出年月日	募集金額(円)	減額による訂正年月日	減額金額(円)
25-投法3-1	平成25年9月5日	1,800百万円	-	-
実績合計額(円)		1,800百万円 (1,800百万円)	減額総額(円)	なし

(注) 実績合計額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額(下段()書きは発行価額の総額の合計額)に基づき算出しています。

【残額】 (発行予定額-実績合計額-減額総額) 98,200百万円
(98,200百万円)

(注) 残額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額(下段()書きは発行価額の総額の合計額)に基づき算出しています。

(発行残高の上限を記載した場合)

該当事項はありません。

【残高】 (発行残高の上限-実績合計額+償還総額-減額総額) 一円

【安定操作に関する事項】

該当事項はありません。

【縦覧に供する場所】

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

該当事項はありません。

第2【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

(1)【銘柄】

ケネディクス・オフィス投資法人第6回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「本投資法人債」といいます。）

(2)【投資法人債券の形態等】

①本投資法人債は、その全部について社債、株式等の振替に関する法律（以下「振替法」といいます。）第115条で準用する第66条第2号の定めに従い振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた投資法人債であり、振替法第115条で準用する第67条第1項の定めに従い投資法人債券を発行することができません。

ただし、振替法第115条で準用する第67条第2項に規定される場合には、本投資法人債の投資法人債権者（以下「本投資法人債権者」といいます。）はケネディクス・オフィス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）に投資法人債券を発行することを請求できます。この場合、投資法人債券の発行に要する費用は本投資法人の負担とします。かかる請求により発行する投資法人債券は無記名式利札付に限り、本投資法人債権者は当該投資法人債券を記名式とすることを請求することはできないものとし、その分割又は併合は行いません。

②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

本投資法人債について、本投資法人は株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）からA+の信用格付を平成26年7月11日付で取得しています。

JCRの信用格付は、格付対象となる債務について約定通り履行される確実性の程度を等級をもって示すものです。

JCRの信用格付は、債務履行の確実性の程度に関してのJCRの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではありません。また、JCRの信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではありません。JCRの信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれません。

JCRの信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動します。また、JCRの信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCRが格付対象の発行体及び正確で信頼すべき情報源から入手したのですが、当該情報には、人為的、機械的又はその他の理由により誤りが存在する可能性があります。

本投資法人債の申込期間中に本投資法人債に関して JCR が公表する情報へのリンク先は、JCR のホームページ (<http://www.jcr.co.jp/>) の「格付情報」の「当月格付」(http://www.jcr.co.jp/top_cont/rat_info02.php)に掲載されています。なお、システム障害等何らかの事情により情報を入手することができない可能性があります。その場合の連絡先は以下の通りです。

JCR：電話番号 03-3544-7013

(3) 【**券面総額**】

本投資法人債についての投資法人債券は原則として発行しません。

なお、本投資法人債に係る振替投資法人債の総額は金 20 億円です。

(4) 【**各投資法人債の金額**】

金 1 億円

(5) 【**発行価額の総額**】

金 20 億円

(6) 【**発行価格**】

各投資法人債の金額 100 円につき金 100 円

(7) 【**利率**】

年 1.18 パーセント

(8) 【**利払日及び利息支払の方法**】

①本投資法人債の利息は、払込期日の翌日から本投資法人債を償還すべき日（以下「償還期日」といいます。）までこれをつけ、平成 27 年 1 月 25 日を第 1 回の支払期日としてその日までの分を支払い、その後毎年 1 月 25 日及び 7 月 25 日の 2 回並びに償還期日に各その日までの前半か年分を支払います。ただし、半か年に満たない利息を計算するときは、その半か年間の日割でこれを計算します。

②利息を支払うべき日が銀行休業日にあたるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰上げます。かかる繰上により利息の減額はなされません。

③償還期日後は本投資法人債には利息をつけません。ただし、償還期日に弁済の提供がなされなかった場合には、償還期日の翌日から、本投資法人債権者に現実の支払がなされた日又は弁済の提供がなされた旨を公告した日から 5 銀行営業日を経過した日のいずれか早い方の日まで、別記「(7)利率」所定の利率による遅延損害金を付するものとします。

④本投資法人債の利息の支払期日に弁済の提供がなされなかった場合には、当該未払利息について、支払期日の翌日から、本投資法人債権者に現実の支払がなされた日又は弁済の提供がなされた旨を公告した日から 5 銀行営業日を経過した日のいずれか早い方の日まで、別記「(7)利率」所定の利率による遅延損害金を付するものとします。

(9) 【**償還期限及び償還の方法**】

①本投資法人債の元金は、平成 36 年 7 月 25 日にその総額を償還します。

②本投資法人債の償還金額は、各投資法人債の金額 100 円につき金 100 円とします。

- ③本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、法令又は別記「(17) 振替機関に関する事項」記載の振替機関の業務規程その他規則に別途定められる場合を除き、いつでもこれを行うことができます。
- ④本投資法人債の償還期日が銀行休業日にあたる時は、その支払は前銀行営業日にこれを繰上げます。
- (10) 【募集の方法】
一般募集
- (11) 【申込証拠金】
各投資法人債の金額 100 円につき金 100 円とし、払込期日に払込金に振替充当します。
申込証拠金には利息をつけません。
- (12) 【申込期間】
平成 26 年 7 月 11 日
- (13) 【申込取扱場所】
別記「(20)その他 I.引受け等の概要」記載の引受人の本店及び国内各支店
- (14) 【払込期日】
平成 26 年 7 月 25 日
- (15) 【払込取扱場所】
該当事項はありません。
- (16) 【投資法人債管理者又は投資法人債の管理会社】
該当事項はありません。
- (17) 【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
- (18) 【投資法人の登録年月日及び登録番号】
登録年月日 平成 17 年 6 月 6 日
登録番号 関東財務局長第 36 号
- (19) 【手取金の使途】
本投資法人債の払込金額 2,000 百万円から発行諸費用の概算額 18.36 百万円を控除した
差引手取概算額 1,981.64 百万円は、平成 27 年 5 月 29 日を返済期日とする借入金の一
部期限前弁済資金に充当します。

(20) 【その他】

I. 引受け等の概要

本投資法人債の引受け等の概要は以下の通りです。

引受人の氏名又は名称	住所	引受金額 (百万円)	引受けの条件
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	1,000	1 引受人は、本投資法人債の全額につき共同して買取引受を行います。
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	1,000	2 本投資法人債の引受手数料は各投資法人債の金額100円につき金45銭とします。
計	—	2,000	—

II. その他

1. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人

- (1) 本投資法人は、株式会社三井住友銀行を財務代理人（発行代理人及び支払代理人の地位を含みます。）として、本投資法人債の事務を委託します。
- (2) 財務代理人は、本投資法人債権者に対していかなる義務又は責任も負わず、また本投資法人債権者との間にいかなる代理関係又は信託関係も有していません。
- (3) 財務代理人を変更する場合には、本投資法人は別記「(20)その他 II. その他 6. 公告の方法」に定める方法により本投資法人債権者に通知します。
- (4) 合併等により財務代理人の名称又は住所が変更される場合には、本投資法人はその新たな名称又は住所を別記「(20)その他 II. その他 6. 公告の方法」に定める方法により本投資法人債権者に通知します。
- (5) 本投資法人債権者が財務代理人に対し請求等を行う場合には、振替法第115条で準用する第86条第3項本文に定める書面を提示した上で、財務代理人の本店に対してこれを行うものとします。

2. 投資法人債管理者の不設置

本投資法人債は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）第139条の8ただし書の要件を充たすものであり、本投資法人債の管理を行う投資法人債管理者は設置されていません。

3. 担保及び保証の有無

本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また本投資法人債のために特に留保されている資産はありません。

4. 財務上の特約

(1) 担保提供制限

本投資法人は、本投資法人債発行後、本投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人が国内で既に発行した、又は国内で今後発行する他の無担保投資法人債（ただし、下記に定める担付切換条項が特約されている無担保投資法人債を除きます。）のために投信法及び担保付社債信託法に基づき担保権を設定する場合は、本投資法人債のために同順位の担保権を設定しなければなりません。なお、上記ただし書における担付切換条項とは、利益維持条項等本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約、又は本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいいます。

(2) 前号により本投資法人債のために担保権を設定する場合は、本投資法人は、ただちに登記その他必要な手続を完了し、かつ、その旨を担保付社債信託法第41条第4項の規定に準じて公告するものとします。

5. 期限の利益喪失に関する特約

(1) 本投資法人は、次に掲げる事由のいずれかが発生した場合には、本投資法人債権者からの書面による請求を財務代理人が受けた日から5銀行営業日を経過した日に、当該請求を行った本投資法人債権者が保有する本投資法人債について期限の利益を喪失します。ただし、財務代理人が当該請求を受けた日から5銀行営業日以内に当該事由の全てが補正又は治癒された場合は、この限りではありません。

- ① 本投資法人が別記「(9) 償還期限及び償還の方法」の規定に違背し、5銀行営業日以内に本投資法人がその履行をしないとき。
 - ② 本投資法人が別記「(8) 利払日及び利息支払の方法」の規定に違背し、10銀行営業日以内に本投資法人がその履行をしないとき。
 - ③ 本投資法人が別記「(20) その他 II. その他 4. 財務上の特約 (1) 担保提供制限」の規定に違背したとき。
 - ④ 本投資法人が本投資法人債以外の投資法人債について期限の利益を喪失し、又は期限が到来してもその弁済をすることができないとき。
 - ⑤ 本投資法人が投資法人債を除く借入金債務について期限の利益を喪失し若しくは期限が到来してもその弁済をすることができないとき、又は本投資法人以外の者の発行する社債、投資法人債若しくはその他の借入金債務に対して本投資法人が行った保証債務について履行義務が発生したにもかかわらず、その履行をすることができないとき。ただし、当該借入金債務及び当該保証債務の合計額（外貨建ての場合はその邦貨換算後）が10億円を超えない場合は、この限りではありません。
- (2) 本投資法人は、次に掲げる事由のいずれかが発生した場合には、本投資法人債権者からの書面による請求の有無にかかわらず、本投資法人債総額についてただちに期限の利益を喪失します。

- ① 本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始その他適用ある倒産手続開始の申立をし、又は解散（合併の場合を除きます。）の決議を行ったとき。
 - ② 本投資法人が破産手続、民事再生手続若しくはその他適用ある倒産手続の開始決定、又は特別清算開始の命令を受けたとき。
 - ③ 本投資法人が、投資法人としての登録を取り消されたとき。ただし、合併による場合で、合併後の投資法人が本投資法人債上の債務全額を承継する場合はこの限りではありません。
 - ④ 本投資法人の純資産の額が、投信法上の最低純資産額を下回り、内閣総理大臣から投信法第215条第2項にもとづく通告を受けた場合で、当該通告に規定された期間内に治癒することができなかつたとき。
- (3) 本項第1号又は第2号の規定により本投資法人債について期限の利益を喪失した場合には、本投資法人はただちにその旨を公告します。
 - (4) 本項第1号又は第2号の規定により期限の利益を喪失した本投資法人債は、ただちに支払われるものとし、直前の利息の支払期日の翌日から期限の利益喪失日まで別記「(7)利率」所定の利率による経過利息を付するものとします。ただし、期限の利益喪失日に弁済の提供がなされなかつた場合には、当該元本及び期限の利益喪失日までの経過利息について、償還期日又は期限の利益喪失日の翌日から、現実の支払がなされた日又は弁済の提供がなされた旨の公告がなされた日から5銀行営業日を経過した日のいずれか早い方の日まで、別記「(7)利率」所定の利率による遅延損害金を付するものとします。

6. 公告の方法

- (1) 本投資法人債に関して本投資法人債権者に通知をする場合の公告は、法令に別段の定めがあるものを除き、本投資法人の規約所定の新聞紙に掲載します。
- (2) 本投資法人が規約の変更により、公告の方法を電子公告とした場合は、法令に別段の定めがあるものを除いて、電子公告の方法によりこれを行うものとします。ただし、電子公告の方法によることができない事故その他のやむを得ない事由が生じた場合は、本投資法人の規約所定の新聞紙によりこれを行います。

7. 投資法人債権者集会

- (1) 本投資法人債及び本投資法人債と同一の種類（投信法第139条の7で準用する会社法第681条第1号に定める種類をいいます。）の投資法人債（以下「本種類の投資法人債」と総称します。）の投資法人債権者集会は、本投資法人がこれを招集するものとし、投資法人債権者集会の日の3週間前までに投資法人債権者集会を招集する旨及び投信法第139条の10第2項で準用する会社法第719条各号所定の事項を公告します。
- (2) 本種類の投資法人債の投資法人債権者集会は、東京都においてこれを行います。

- (3) 本種類の投資法人債の総額（償還済みの額を除きます。また、本投資法人が有する本種類の投資法人債の金額はこれに算入しません。）の10分の1以上にあたる本種類の投資法人債を有する投資法人債権者は、法令に定める手続を経たうえ、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を本投資法人に提出して投資法人債権者集会の招集を請求することができます。
8. 投資法人債要項の公示
- 本投資法人は、その本店に本投資法人債の投資法人債要項の写しを備え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供します。
9. 投資法人債要項の変更
- (1) 本投資法人債の投資法人債要項に定められた事項（ただし、別記「(20) その他 II. その他 1. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人 (1)」、別記「(20) その他 II. その他 10. 一般事務受託者」、別記「(20) その他 II. その他 11. 資産運用会社」及び別記「(20) その他 II. その他 12. 資産保管会社」を除きます。）の変更は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資法人債権者集会の決議を要するものとし、当該決議に係る裁判所の認可を必要とします。
- (2) 裁判所の認可を受けた前号の投資法人債権者集会の決議は、本投資法人債の投資法人債要項と一体をなすものとし、
10. 一般事務受託者
- (1) 本投資法人債に関する一般事務受託者
- ① 本投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務（投信法第117条第1号関係）
大和証券株式会社
SMB C日興証券株式会社
- ② 別記「(20)その他 II. その他 1. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人 (1)」に定める財務代理人、発行代理人及び支払代理人に委託する発行及び期中事務（投信法第117条第3号及び第6号関係）
株式会社三井住友銀行
なお、投信法施行規則第169条第2項第4号に規定する投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務は、振替法及び別記「(17) 振替機関に関する事項」記載の振替機関が定める業務規程等の規定に従って支払代理人及び口座管理機関を経て処理されます。
- ③ 投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務（投信法第117条第2号関係）
株式会社三井住友銀行

- (2) 本投資法人債に関する事務を除く一般事務受託者（投信法第117条第2号乃至第6号関係）

三菱UFJ信託銀行株式会社

三井住友信託銀行株式会社

ケネディクス不動産投資顧問株式会社

株式会社三井住友銀行

11. 資産運用会社

ケネディクス不動産投資顧問株式会社

12. 資産保管会社

みずほ信託銀行株式会社

13. 申込等

大和証券株式会社及びSMB C日興証券株式会社は、募集に際して、発行価格と同額の申込証拠金を申込者より徴収し、これを払込期日に払込金に振替充当します。申込証拠金には利息をつけません。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法第27条において準用する同法第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参照すること。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第17期（自平成25年5月1日 至平成25年10月31日） 平成26年1月30日
関東財務局長に提出

2【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本発行登録追補書類提出日（平成26年7月11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2月3日に、臨時報告書を関東財務局長に提出

3【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本発行登録追補書類提出日（平成26年7月11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5月8日に、臨時報告書を関東財務局長に提出

4【訂正報告書】

1の有価証券報告書提出後、本発行登録追補書類提出日（平成26年7月11日）までに、金融商品取引法第24条の5第5項において準用する同法第7条第1項に基づき、平成26年5月20日に、訂正報告書（上記3の臨時報告書の訂正報告書）を関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成26年1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、参照有価証券報告書提出日以後本発行登録追補書類提出日（平成26年7月11日）現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。なお、参照有価証券報告書には将来に関する事項が記載されていますが、当該事項は本発行登録追補書類提出日現在においてもその判断に変更はありません。

1 資産の譲渡

- (1) 本投資法人は、参照有価証券報告書提出日以降、本発行登録追補書類提出日現在までの間に、以下の資産を譲渡しました。

物件名称	KDX新潟ビル
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権
譲渡先	有限会社大泉商店
譲渡価格(注)	630百万円
売買契約締結日	平成26年2月28日
引渡日	平成26年2月28日

(注) 譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を除きます。

物件名称	兜町日興ビルⅡ
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権
譲渡先(注1)	国内一般事業会社
譲渡価格(注2)	1,600百万円
売買契約締結日	平成26年2月28日
引渡日	平成26年3月28日

(注1) 名称等の開示について了承を得られていないため非開示とします。なお、譲渡先は投信法上の利害関係人等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。）のオフィス・リート本部利害関係取引規程に定める利害関係者に該当しません。

(注2) 譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を除きます。

物件名称	コート目白
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権
譲渡先(注1)	国内一般事業会社
譲渡価格(注2)	1,329百万円
売買契約締結日	平成26年2月28日
引渡日	平成26年3月26日

(注1) 名称等の開示について了承を得られていないため非開示とします。なお、譲渡先は投信法上の利害関係人等及び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る利害関係者に該当しません。

(注2) 譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を除きます。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

また、本投資法人は、参照有価証券報告書提出日以降、本発行登録追補書類提出日現在までの間に、以下の資産の譲渡を決定しました。

物件名称	KDX南船場第1ビル
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権
譲渡先	富士工営株式会社
譲渡予定価格(注)	950百万円
売買契約締結日	平成26年7月8日
引渡予定日	平成26年7月31日

(注) 譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を除きます。

物件名称	日総第17ビル
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権
譲渡先(注1)	国内一般事業会社
譲渡予定価格(注2)	1,650百万円
売買契約締結予定日	平成26年7月15日
引渡予定日	平成26年8月19日

(注1) 名称等の開示について了承を得られていないため非開示とします。なお、譲渡先は投信法上の利害関係人等及び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る利害関係者に該当しません。

(注2) 譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を除きます。

- (2) 参照有価証券報告書提出日以降、本発行登録追補書類提出日現在までの間に、本投資法人が優先出資を行っている千里プロパティ特定目的会社は、以下のとおり保有資産である千里ライフサイエンスセンタービルの不動産信託受益権を豊中プロパティ特定目的会社に譲渡することを決定し、本投資法人は千里プロパティ特定目的会社 優先出資証券（以下「本優先出資証券」といいます。）の償還を受けることとなりました。また、本投資法人は、以下のとおり豊中プロパティ特定目的会社優先出資証券を取得することを決定しました。

①本優先出資証券の償還について

千里プロパティ特定目的会社による保有資産の譲渡に伴い、千里プロパティ特定目的会社は清算され、本投資法人は、本優先出資証券の償還を受ける予定です。

②千里プロパティ特定目的会社による保有資産の譲渡及び本優先出資証券償還の概要

譲渡人	千里プロパティ特定目的会社
譲受人	豊中プロパティ特定目的会社
譲渡予定価格（注）	12,000 百万円
売買契約締結日	平成 26 年 7 月 8 日
物件引渡し予定日	平成 26 年 7 月 22 日
本優先出資証券償還予定日	平成 26 年 9 月頃
本優先出資証券に係る最終利益 配当予定日	平成 26 年 10 月頃

（注） 取得経費等を除きます。

③豊中プロパティ特定目的会社 優先出資証券の概要

特定資産の種類	資産の流動化に関する法律第 2 条第 9 項に定める優先出資証券
資産名称	豊中プロパティ特定目的会社 優先出資証券
信託の対象不動産	千里ライフサイエンスセンタービル
出資先	豊中プロパティ特定目的会社
出資予定金額（注）	1,583 百万円
取得予定日	平成 26 年 7 月 18 日

（注） 取得経費等を除きます。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

2 資産の取得

本投資法人は、参照有価証券報告書提出日以降、本発行登録追補書類提出日現在までの間に、以下の資産を取得しました。

物件名称(注1)	KDX武蔵小杉ビル
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権
取得先	合同会社 KRF41
取得価格(注2)	12,000 百万円
売買契約締結日	平成 26 年 3 月 18 日
取得日	平成 26 年 3 月 20 日

(注1) 本物件の名称は、取得日時点では「TKS武蔵小杉ビル」でしたが、平成 26 年 6 月 1 日付で、「KDX武蔵小杉ビル」へ変更されました。

(注2) 取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税を除きます。

物件名称	新宿 6 丁目ビル (底地)
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権
取得先	トーセイ株式会社
取得価格(注)	2,880 百万円
売買契約締結日	平成 26 年 4 月 18 日
取得日	平成 26 年 4 月 18 日

(注) 取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額を除きます。

物件名称	KDX豊洲グランスクエア
特定資産の種類(注1)	不動産を信託する信託の受益権 (準共有持分 25%)
取得先	合同会社 KRF50
取得価格(注2)	8,666 百万円
売買契約締結日	平成 26 年 5 月 8 日
取得日	平成 26 年 5 月 30 日

(注1) 平成 26 年 3 月 28 日に本物件の準共有持分の 65%を合同会社 KRF50 (以下「KRF50」といいます。) が、35%を本資産運用会社のプライベート・リート本部が運用するケネディクス・プライベート投資法人 (以下「KPI」といいます。) が取得しました。本投資法人は KRF50 が保有する準共有持分 65%の内、25%を取得しました。本投資法人取得後の KRF50、KPI 及び本投資法人の準共有持分割合は、それぞれ 40%、35%及び 25%となっています。

(注2) 取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税を除きます。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

物件名称	グレイスビル高田馬場
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権
取得先	有限会社ケイディーエックス・シックス
取得価格(注)	3,650 百万円
売買契約締結日	平成 26 年 5 月 8 日
取得日	平成 26 年 5 月 30 日

(注) 取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税を除きます。

物件名称	フミックスシステムビル
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権
取得先	有限会社ケイディーエックス・シックス
取得価格(注)	2,350 百万円
売買契約締結日	平成 26 年 5 月 8 日
取得日	平成 26 年 5 月 30 日

(注) 取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税を除きます。

3 匿名組合出資持分の取得

本投資法人は、参照有価証券報告書提出日以降、本発行登録追補書類提出日現在までの間に、以下の匿名組合出資持分を取得しました。

特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分
資産名称	合同会社 KRF43 匿名組合出資持分
信託の対象不動産	新宿サンエービル
出資金額(注)	1,107 百万円
契約締結日	平成 26 年 3 月 27 日
取得日	平成 26 年 3 月 28 日

(注) 取得経費等を除きます。

本匿名組合出資持分の概要は以下のとおりです。

営業者名	合同会社 KRF43
匿名組合契約の有効期間	平成 36 年 3 月 31 日まで
匿名組合出資の総額	4,100 百万円

4 資金の借入れ

本投資法人は、平成25年11月1日以降、本発行登録追補書類提出日現在までの間に、以下の借入れを実施又は決定しました。

(1) 長期借入金(シリーズ91-A)

- ① 借入先：三井住友信託銀行株式会社
- ② 借入金額：10億円
- ③ 金利等：基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)+0.45%(注)
- ④ 借入日：平成25年11月12日
- ⑤ 借入方法：上記の借入先との間で平成25年11月8日に個別貸付契約を締結
- ⑥ 利払期日：平成26年1月末日を初回として、以後3ヶ月毎の末日及び平成30年11月12日(当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合はその直前の営業日)
- ⑦ 元本返済期日：平成30年11月12日(当該日が営業日でない場合は翌営業日)
- ⑧ 元本返済方法：上記記載の元本返済期日に一括返済する
- ⑨ 担保の有無：無担保・無保証

(注) 基準金利につきましては、各利払期日の2営業日前に一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関が公表する3ヶ月日本円 TIBOR になります。なお、全銀協の日本円 TIBOR については、一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関のウェブサイト (<http://www.jbatibor.or.jp/>) でご確認ください。以下同じです。

(2) 長期借入金(シリーズ91-B)

- ① 借入先：(a) 株式会社三菱東京UFJ銀行 (b) 株式会社あおぞら銀行
- ② 借入金額：(a) 20億円 (b) 5億円
- ③ 金利等：基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)+0.55%(注)
- ④ 借入日：平成25年11月12日
- ⑤ 借入方法：上記の借入先との間で平成25年11月8日に個別貸付契約を締結
- ⑥ 利払期日：平成26年1月末日を初回として、以後3ヶ月毎の末日及び平成32年11月12日(当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合はその直前の営業日)
- ⑦ 元本返済期日：平成32年11月12日(当該日が営業日でない場合は翌営業日)
- ⑧ 元本返済方法：上記記載の元本返済期日に一括返済する
- ⑨ 担保の有無：無担保・無保証

(注) 基準金利につきましては、各利払期日の2営業日前に一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関が公表する3ヶ月日本円 TIBOR になります。

(3) 長期借入金(シリーズ92)

- ① 借入先：(a) 株式会社三菱東京UFJ銀行 (b) 株式会社あおぞら銀行
- ② 借入金額：(a) 10億円 (b) 9億円
- ③ 金利等：基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)+0.55%(注)
- ④ 借入日：平成25年11月29日

- ⑤ 借入方法：上記の借入先との間で平成25年11月22日に個別貸付契約を締結
 - ⑥ 利払期日：平成26年1月末日を初回として、以後3ヶ月毎の末日及び平成32年11月30日（当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合はその直前の営業日）
 - ⑦ 元本返済期日：平成32年11月30日（当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合はその直前の営業日）
 - ⑧ 元本返済方法：上記記載の元本返済期日に一括返済する
 - ⑨ 担保の有無：無担保・無保証
- (注) 基準金利につきましては、各利払期日の2営業日前に一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関が公表する3ヶ月日本円 TIBOR になります。

(4) 長期借入金(シリーズ93)

- ① 借入先：株式会社みずほ銀行
 - ② 借入金額：2億円
 - ③ 金利等：基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)+0.45%(注)
 - ④ 借入日：平成25年11月29日
 - ⑤ 借入方法：上記の借入先との間で平成25年11月27日に個別貸付契約を締結
 - ⑥ 利払期日：平成26年1月末日を初回として、以後3ヶ月毎の末日及び平成30年11月30日（当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合はその直前の営業日）
 - ⑦ 元本返済期日：平成30年11月30日（当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合はその直前の営業日）
 - ⑧ 元本返済方法：上記記載の元本返済期日に一括返済する
 - ⑨ 担保の有無：無担保・無保証
- (注) 基準金利につきましては、各利払期日の2営業日前に一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関が公表する3ヶ月日本円 TIBOR になります。

(5) 短期借入金(シリーズ94-A)

- ① 借入先：株式会社三井住友銀行
 - ② 借入金額：30億円
 - ③ 金利等：基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.43%(注)
 - ④ 借入日：平成26年1月10日
 - ⑤ 借入方法：上記の借入先との間で平成26年1月8日に個別貸付契約を締結
 - ⑥ 利払期日：平成26年2月10日を初回として、以後1ヶ月毎及び平成26年7月10日（当該日が営業日でない場合は翌営業日）
 - ⑦ 元本返済期日：平成26年7月10日（当該日が営業日でない場合は翌営業日）
 - ⑧ 元本返済方法：上記記載の元本返済期日に一括返済する
 - ⑨ 担保の有無：無担保・無保証
- (注) 基準金利につきましては、各利払期日の2営業日前に一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関が公表する1ヶ月日本円 TIBOR になります。

(6) 長期借入金(シリーズ94-B)

- ① 借入先：株式会社三井住友銀行
 - ② 借入金額：13億円
 - ③ 金利等：基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)+0.55%(注)
 - ④ 借入日：平成26年1月10日
 - ⑤ 借入方法：上記の借入先との間で平成26年1月8日に個別貸付契約を締結
 - ⑥ 利払期日：平成26年1月末日を初回として、以後3ヶ月毎の末日及び平成33年1月31日(当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合はその直前の営業日)
 - ⑦ 元本返済期日：平成33年1月31日(当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合はその直前の営業日)
 - ⑧ 元本返済方法：上記記載の元本返済期日に一括返済する
 - ⑨ 担保の有無：無担保・無保証
- (注) 基準金利につきましては、各利払期日の2営業日前に一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関が公表する3ヶ月日本円 TIBOR になります。

(7) 長期借入金(シリーズ95)

- ① 借入先：株式会社三井住友銀行
 - ② 借入金額：23億円
 - ③ 金利等：基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)+0.55%(注)
 - ④ 借入日：平成26年1月31日
 - ⑤ 借入方法：上記の借入先との間で平成26年1月24日に個別貸付契約を締結
 - ⑥ 利払期日：平成26年4月末日を初回として、以後3ヶ月毎の末日及び平成33年1月31日(当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合はその直前の営業日)
 - ⑦ 元本返済期日：平成33年1月31日(当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合はその直前の営業日)
 - ⑧ 元本返済方法：上記記載の元本返済期日に一括返済する
 - ⑨ 担保の有無：無担保・無保証
- (注) 基準金利につきましては、各利払期日の2営業日前に一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関が公表する3ヶ月日本円 TIBOR になります。

(8) 長期借入金(シリーズ96-A)

- ① 借入先：三菱UFJ信託銀行株式会社
- ② 借入金額：12億円
- ③ 金利等：基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)+0.40%(注)
- ④ 借入日：平成26年1月31日
- ⑤ 借入方法：上記の借入先との間で平成26年1月29日に個別貸付契約を締結
- ⑥ 利払期日：平成26年4月末日を初回として、以後3ヶ月毎の末日及び平成29年1月31日(当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合はその直前の営業日)

- ⑦ 元本返済期日：平成29年1月31日（当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合はその直前の営業日）
 - ⑧ 元本返済方法：上記記載の元本返済期日に一括返済する
 - ⑨ 担保の有無：無担保・無保証
- (注) 基準金利につきましては、各利払期日の2営業日前に一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関が公表する3ヶ月日本円 TIBOR になります。

(9) 長期借入金(シリーズ96-B)

- ① 借入先：三井住友信託銀行株式会社
 - ② 借入金額：37億円
 - ③ 金利等：基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)+0.46%(注)
 - ④ 借入日：平成26年1月31日
 - ⑤ 借入方法：上記の借入先との間で平成26年1月29日に個別貸付契約を締結
 - ⑥ 利払期日：平成26年4月末日を初回として、以後3ヶ月毎の末日及び平成32年1月31日（当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合はその直前の営業日）
 - ⑦ 元本返済期日：平成32年1月31日（当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合はその直前の営業日）
 - ⑧ 元本返済方法：上記記載の元本返済期日に一括返済する
 - ⑨ 担保の有無：無担保・無保証
- (注) 基準金利につきましては、各利払期日の2営業日前に一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関が公表する3ヶ月日本円 TIBOR になります。

(10) 長期借入金(シリーズ97-A)

- ① 借入先：株式会社あおぞら銀行
 - ② 借入金額：22.5億円
 - ③ 金利等：基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.50%(注)
 - ④ 借入日：平成26年3月12日
 - ⑤ 借入方法：上記の借入先との間で平成26年3月10日に個別貸付契約を締結
 - ⑥ 利払期日：平成26年3月末日を初回として、以後1ヶ月毎の末日及び平成30年3月12日（当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合はその直前の営業日）
 - ⑦ 元本返済期日：平成30年3月12日（当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合はその直前の営業日）
 - ⑧ 元本返済方法：上記記載の元本返済期日に一括返済する
 - ⑨ 担保の有無：無担保・無保証
- (注) 基準金利につきましては、各利払期日の2営業日前に一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関が公表する1ヶ月日本円 TIBOR になります。

(11) 長期借入金(シリーズ97-B)

- ① 借入先：三井住友信託銀行株式会社
- ② 借入金額：4.5億円
- ③ 金利等：基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.45%(注)
- ④ 借入日：平成26年3月12日
- ⑤ 借入方法：上記の借入先との間で平成26年3月10日に個別貸付契約を締結
- ⑥ 利払期日：平成26年3月末日を初回として、以後1ヶ月毎の末日及び平成31年3月31日(当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合はその直前の営業日)
- ⑦ 元本返済期日：平成31年3月31日(当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合はその直前の営業日)
- ⑧ 元本返済方法：上記記載の元本返済期日に一括返済する
- ⑨ 担保の有無：無担保・無保証

(注) 基準金利につきましては、各利払期日の2営業日前に一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関が公表する1ヶ月日本円 TIBOR になります。

(12) 長期借入金(シリーズ97-C)

- ① 借入先：株式会社三井住友銀行
- ② 借入金額：18億円
- ③ 金利等：基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.50%(注)
- ④ 借入日：平成26年3月12日
- ⑤ 借入方法：上記の借入先との間で平成26年3月10日に個別貸付契約を締結
- ⑥ 利払期日：平成26年3月末日を初回として、以後1ヶ月毎の末日及び平成32年3月12日(当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合はその直前の営業日)
- ⑦ 元本返済期日：平成32年3月12日(当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合はその直前の営業日)
- ⑧ 元本返済方法：上記記載の元本返済期日に一括返済する
- ⑨ 担保の有無：無担保・無保証

(注) 基準金利につきましては、各利払期日の2営業日前に一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関が公表する1ヶ月日本円 TIBOR になります。

(13) 長期借入金(シリーズ97-D)

- ① 借入先：株式会社日本政策投資銀行
- ② 借入金額：18億円
- ③ 金利等：1.3575%(固定金利)
- ④ 借入日：平成26年3月12日
- ⑤ 借入方法：上記の借入先との間で平成26年3月10日に個別貸付契約を締結

- ⑥ 利払期日：平成26年9月末日を初回として、以後6ヶ月毎の末日及び平成35年3月12日（当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合はその直前の営業日）
- ⑦ 元本返済期日：平成35年3月12日（当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合はその直前の営業日）
- ⑧ 元本返済方法：上記記載の元本返済期日に一括返済する
- ⑨ 担保の有無：無担保・無保証

(14) 長期借入金（シリーズ98-A）

- ① 借入先：株式会社三井住友銀行
- ② 借入金額：30億円
- ③ 金利等：基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.50%（注）
- ④ 借入日：平成26年3月20日
- ⑤ 借入方法：上記の借入先との間で平成26年3月18日に個別貸付契約を締結
- ⑥ 利払期日：平成26年3月末日を初回として、以後1ヶ月毎の末日及び平成32年3月12日（当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合はその直前の営業日）
- ⑦ 元本返済期日：平成32年3月12日（当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合はその直前の営業日）
- ⑧ 元本返済方法：上記記載の元本返済期日に一括返済する
- ⑨ 担保の有無：無担保・無保証

(注) 基準金利につきましては、各利払期日の2営業日前に一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関が公表する1ヶ月日本円 TIBOR になります。

(15) 長期借入金（シリーズ98-B）

- ① 借入先：株式会社三菱東京UFJ銀行
- ② 借入金額：40億円
- ③ 金利等：基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.44%（注）
- ④ 借入日：平成26年3月20日
- ⑤ 借入方法：上記の借入先との間で平成26年3月18日に個別貸付契約を締結
- ⑥ 利払期日：平成26年3月末日を初回として、以後1ヶ月毎の末日及び平成33年9月20日（当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合はその直前の営業日）
- ⑦ 元本返済期日：平成33年9月20日（当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合はその直前の営業日）
- ⑧ 元本返済方法：上記記載の元本返済期日に一括返済する
- ⑨ 担保の有無：無担保・無保証

(注) 基準金利につきましては、各利払期日の2営業日前に一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関が公表する1ヶ月日本円 TIBOR になります。

- (16) 長期借入金 (シリーズ98-C)
- ① 借入先：株式会社日本政策投資銀行
 - ② 借入金額：30億円
 - ③ 金利等：1.19875% (固定金利)
 - ④ 借入日：平成26年3月20日
 - ⑤ 借入方法：上記の借入先との間で平成26年3月18日に個別貸付契約を締結
 - ⑥ 利払期日：平成26年9月末日を初回として、以後6ヶ月毎の末日及び平成34年3月20日 (当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合はその直前の営業日)
 - ⑦ 元本返済期日：平成34年3月20日 (当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合はその直前の営業日)
 - ⑧ 元本返済方法：上記記載の元本返済期日に一括返済する
 - ⑨ 担保の有無：無担保・無保証
- (17) 長期借入金 (シリーズ98-D)
- ① 借入先：株式会社日本政策投資銀行
 - ② 借入金額：20億円
 - ③ 金利等：1.34875% (固定金利)
 - ④ 借入日：平成26年3月20日
 - ⑤ 借入方法：上記の借入先との間で平成26年3月18日に個別貸付契約を締結
 - ⑥ 利払期日：平成26年9月末日を初回として、以後6ヶ月毎の末日及び平成35年3月12日 (当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合はその直前の営業日)
 - ⑦ 元本返済期日：平成35年3月12日 (当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合はその直前の営業日)
 - ⑧ 元本返済方法：上記記載の元本返済期日に一括返済する
 - ⑨ 担保の有無：無担保・無保証
- (18) 長期借入金 (シリーズ99)
- ① 借入先：三井住友信託銀行株式会社
 - ② 借入金額：25億円
 - ③ 金利等：基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.45%(注)
 - ④ 借入日：平成26年3月31日
 - ⑤ 借入方法：上記の借入先との間で平成26年3月27日に個別貸付契約を締結
 - ⑥ 利払期日：平成26年4月末日を初回として、以後1ヶ月毎の末日及び平成31年3月31日 (当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合はその直前の営業日)
 - ⑦ 元本返済期日：平成31年3月31日 (当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合はその直前の営業日)

- ⑧ 元本返済方法：上記記載の元本返済期日に一括返済する
- ⑨ 担保の有無：無担保・無保証
- (注) 基準金利につきましては、各利払期日の2営業日前に一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関が公表する1ヶ月日本円 TIBOR になります。

(19) 長期借入金（シリーズ100）

- ① 借入先：株式会社三井住友銀行
- ② 借入金額：29億円
- ③ 金利等：基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.50%(注)
- ④ 借入日：平成26年4月22日
- ⑤ 借入方法：上記の借入先との間で平成26年4月18日に個別貸付契約を締結
- ⑥ 利払期日：平成26年4月末日を初回として、以後1ヶ月毎の末日及び平成32年10月31日（当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合はその直前の営業日）
- ⑦ 元本返済期日：平成32年10月31日（当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合はその直前の営業日）
- ⑧ 元本返済方法：上記記載の元本返済期日に一括返済する
- ⑨ 担保の有無：無担保・無保証
- (注) 基準金利につきましては、各利払期日の2営業日前に一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関が公表する1ヶ月日本円 TIBOR になります。

(20) 短期借入金（シリーズ101）

- ① 借入先：株式会社三井住友銀行
- ② 借入金額：25億円(注1)
- ③ 金利等：基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.40%(注2)
- ④ 借入日：平成26年5月30日
- ⑤ 借入方法：上記の借入先との間で平成26年5月28日に個別貸付契約を締結
- ⑥ 利払期日：平成26年6月末日を初回として、以後1ヶ月毎の末日及び平成27年5月29日（当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合はその直前の営業日）
- ⑦ 元本返済期日：平成27年5月29日
- ⑧ 元本返済方法：上記記載の元本返済期日に一括返済する
- ⑨ 担保の有無：無担保・無保証
- (注1) 本借入金額の一部につきましては、本投資法人債の発行に係る調達資金を充当する予定です。詳細については、前記「第一部 証券情報 第2 投資法人債券（短期投資法人債を除く。）（19）手取金の使途」をご参照下さい。
- (注2) 基準金利につきましては、各利払期日の2営業日前に一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1ヶ月日本円TIBORになります。

(21) 長期借入金（シリーズ102-A）

- ① 借入先：株式会社広島銀行
- ② 借入金額：5億円
- ③ 金利等：基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.40%(注)
- ④ 借入日：平成26年7月10日
- ⑤ 借入方法：上記の借入先との間で平成26年7月8日に個別貸付契約を締結
- ⑥ 利払期日：平成26年7月末日を初回として、以後1ヶ月毎の末日及び平成31年7月10日（当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合はその直前の営業日）
- ⑦ 元本返済期日：平成31年7月10日（当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合はその直前の営業日）
- ⑧ 元本返済方法：上記記載の元本返済期日に一括返済する
- ⑨ 担保の有無：無担保・無保証

(注) 平成26年7月10日から平成26年7月末日までの金利については、0.54636%となります（平成26年7月8日現在の全銀協1ヶ月日本円TIBORは0.14636%です。）。初回以降の基準金利につきましては、各利払期日の2営業日前に一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1ヶ月日本円TIBORになります。

(22) 長期借入金（シリーズ102-B）

- ① 借入先：(1) 株式会社みずほ銀行 (2) 株式会社西日本シティ銀行
- ② 借入金額：(1) 20億円 (2) 5億円
- ③ 金利等：基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.50%(注)
- ④ 借入日：平成26年7月10日
- ⑤ 借入方法：上記の借入先との間で平成26年7月8日に個別貸付契約を締結
- ⑥ 利払期日：平成26年7月末日を初回として、以後1ヶ月毎の末日及び平成33年7月10日（当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合はその直前の営業日）
- ⑦ 元本返済期日：平成33年7月10日（当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合はその直前の営業日）
- ⑧ 元本返済方法：上記記載の元本返済期日に一括返済する
- ⑨ 担保の有無：無担保・無保証

(注) 平成26年7月10日から平成26年7月末日までの金利については、0.64636%となります（平成26年7月8日現在の全銀協1ヶ月日本円TIBORは0.14636%です。）。基準金利につきましては、各利払期日の2営業日前に一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1ヶ月日本円TIBORになります。

(23) 長期借入金（シリーズ103）

- ① 借入先：三菱UFJ信託銀行株式会社
- ② 借入金額：10億円
- ③ 金利等：基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.45%(注)
- ④ 借入日：平成26年7月14日

- ⑤ 借入方法：上記の借入先との間で平成26年7月10日に個別貸付契約を締結
 - ⑥ 利払期日：平成26年7月末日を初回として、以後1ヶ月毎の末日及び平成31年7月31日（当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合はその直前の営業日）
 - ⑦ 元本返済期日：平成31年7月31日（当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合はその直前の営業日）
 - ⑧ 元本返済方法：上記記載の元本返済期日に一括返済する
 - ⑨ 担保の有無：無担保・無保証
- (注) 平成26年7月14日から平成26年7月末日までの金利については、0.59636%となります（平成26年7月10日現在の全銀協1ヶ月日本円TIBORは0.14636%です。）。初回以降の基準金利につきましては、各利払期日の2営業日前に一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1ヶ月日本円TIBORになります。

5 新投資口の発行

本投資法人は平成26年5月8日及び平成26年5月20日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口発行については、平成26年5月27日に払込が完了しています。

また、オーバーアロットメントによる売出しに関連して行われる野村証券株式会社を割当先とする第三者割当については、平成26年6月24日に払込が完了しています。

この結果、平成26年6月24日付で出資総額は176,632,549,470円、発行済投資口の総数は355,010口となっています。

(1) (公募による新投資口の発行)

発行新投資口数	21,400口（国内募集10,700口、海外募集10,700口）
発行価格（募集価格）	1口当たり 478,725円
発行価格（募集価格）の総額	10,244,715,000円
発行価額（払込金額）	1口当たり 461,540円
発行価額（払込金額）の総額	9,876,956,000円
払込期日	平成26年5月27日

(2) (第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	1,070口
発行価額（払込金額）	1口当たり 461,540円
発行価額（払込金額）の総額	493,847,800円
払込期日	平成26年6月24日
割当先	野村証券株式会社

(3) (資金使途)

上記公募による新投資口発行に係る調達資金については、第 19 期に取得した取得資産の取得資金の一部に充当しました。また、第三者割当による新投資口の発行に係る調達資金については、手元資金とし、将来の特定資産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。

6 本投資法人の役員を選任

本投資法人において、平成 26 年 2 月 2 日付で児玉公男が監督役員を退任し、平成 26 年 2 月 3 日付で関高浩が監督役員に就任しました。なお、執行役員の内田直克、並びに監督役員の鳥羽史郎及び森島義博は、平成 26 年 2 月 3 日付で再任しています。

7 本資産運用会社の組織名称変更

本資産運用会社は、平成 26 年 2 月 3 日付で、組織名称を以下のとおり変更しました。

変更前	変更後
KRI ファンド本部	オフィス・リート本部
KDR ファンド本部	レジデンシャル・リート本部
KPI ファンド本部	プライベート・リート本部

8 本資産運用会社の役職員の異動

本資産運用会社において、参照有価証券報告書提出日以降、本発行登録追補書類提出日現在までの間に、以下のとおり役職員の異動がありました。

(1) 監査役（非常勤）の異動

平成 26 年 3 月 25 日付で林仁治が監査役（非常勤）を退任し、平成 26 年 3 月 26 日付で植田哲夫が監査役（非常勤）に就任しました。

(2) 重要な使用人の異動

平成 26 年 7 月 1 日付で上村裕司がコンプライアンス部長及びコンプライアンス・オフィサーを退任し、同日付で山村慎吾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。

9 オフィス・リート本部利害関係取引規程の変更

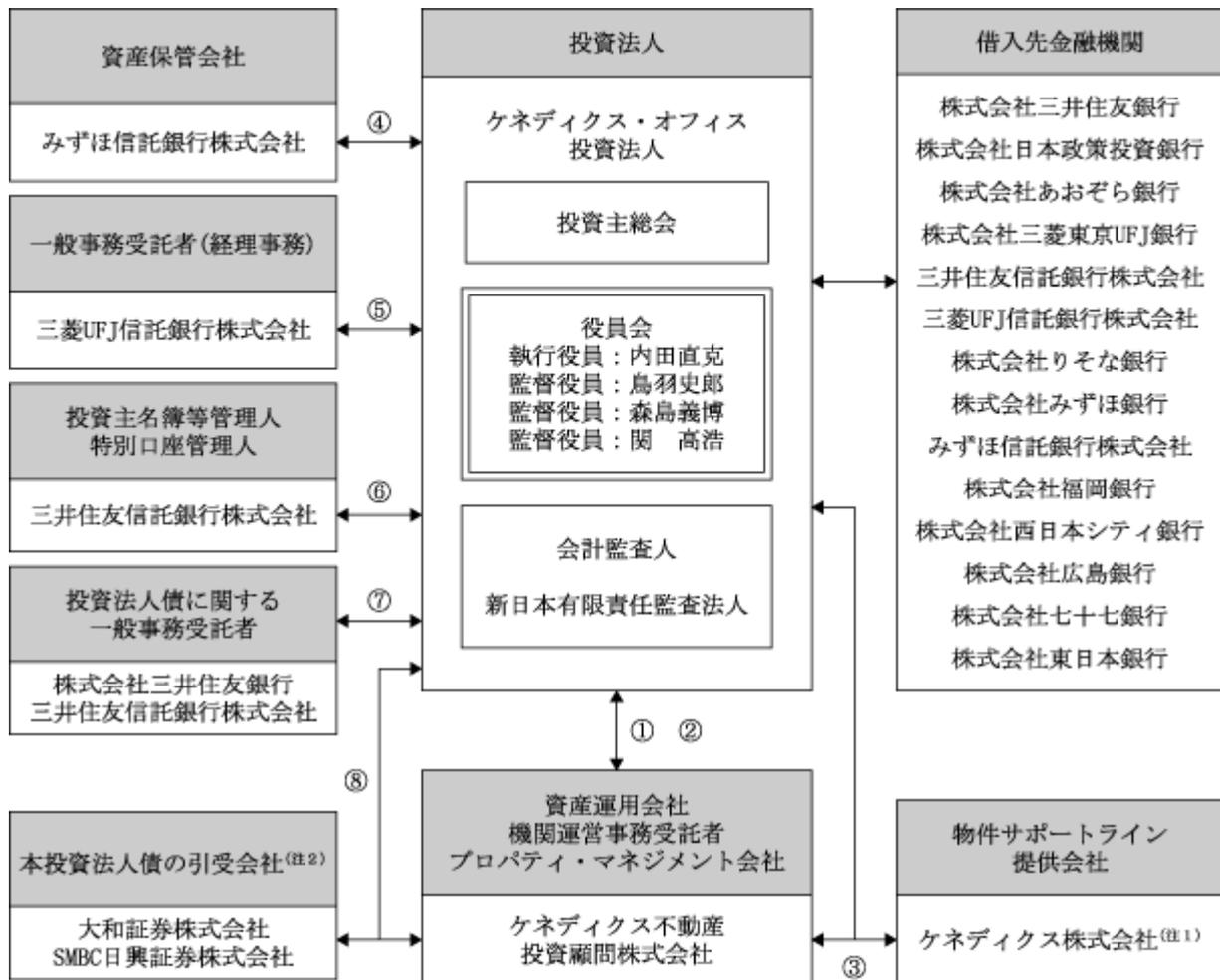
参照有価証券報告書提出後、本資産運用会社は、オフィス・リート本部利害関係取引規程を変更し、同規程の対象となる利害関係取引の一部について、僅少な金額の取引を除外する軽微基準(注)を設けました。

(注) 当該軽微基準の内容は、以下のとおりです。

- ① 不動産の賃貸のうち、1 件当たり月額賃料 10 万円未満の取引
- ② 工事等の発注のうち、1 件当たり 100 万円未満の取引

10 本投資法人の仕組図

本日現在の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 プロパティマネジメント契約
- ③ 不動産情報提供等に関する覚書
- ④ 資産保管業務委託契約
- ⑤ 一般事務委託契約
- ⑥ 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
- ⑦ 財務代理契約
- ⑧ 本投資法人債買取引受契約

(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、投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第1号。ただし、投資証券に関する事務を除きます。)として、本投資法人債の買取引受けを行います。

11 投資リスク

本投資法人は、参照有価証券報告書提出日以降、本発行登録追補書類提出日現在までの間に、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 3 投資リスク」の記載を以下の通り変更しました。

(1) リスク要因

以下には、本投資法人が発行する投資証券（以下、本項において「本投資証券」といいます。）又は本投資法人が発行する投資法人債券（以下、本項において「本投資法人債券」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、以下は本投資証券又は本投資法人債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、本投資証券又は本投資法人債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、投資主又は投資法人債権者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又は本投資法人債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

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債券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券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ます、その結果、損失を被る可能性があります。

(ロ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は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えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

(ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約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。

本投資法人は、平成25年2月7日付で発行予定額1,000億円の投資証券の発行登録書を関東財務局長に提出し、同年2月15日にその効力が発生しています。その資金用途は、特定資産の取得資金、借入金の返済資金等です。本発行登録後に発行登録追補書類の提出を行い、新投資口の追加発行が行われた場合、1口当たりの価値が大幅に希薄化する可能性があります。その場合、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。

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

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

(二) 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、本投資法人の借入れ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す。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. 新サポートライン覚書の概要」をご参照下さい。）。

即ち、本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社と密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する影響は相当程度高いといえることができます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社がケネディクス株式会社との間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

更に、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、ケネディクス株式会社又は同社が運用するファンドとの間で取引を行う場合、ケネディクス株式会社又は同社が運用するファンドの利益を図るために、本投資法人の投資主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ています。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、資金調達の本質や財務戦略、投資家の志向する投資リターンの違いにより、実際に物件取得希望の競合が生じる場合は限定的であると想定しています。しかし、かかる想定とは異なり、実際に物件取得希望の競合が生じる場合には、上記のルールにより、各ファンドが優先して物件の取得検討を行うことがあります。また、この場合に、かかるルールに反する物件の取得検討が行われる可能性も否定できません。更に、かかるルールは変更される可能性があり、当該変更により、本投資法人が本書の日付現在と同様の物件取得機会を確保できないこととなります。その場合、本投資法人の取得機会が減少することなどにより、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・財務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。

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 (3) 投資法人の仕組み ① 本投資法人の仕組み」に記載のとおり、本資産運用会社は、平成 25 年 10 月 1 日付で本件再編を実施しました。しかし、本件再編により期待される効果が得られない可能性があります。

本件再編により、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ることになりました。このような業務内容の拡大により、例えば、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、本件再編前には存在していなかったリスクが生ずる可能性があります。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。

(二) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

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

(ホ) 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。

(ハ) 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」に記載する不動産及び不動産を信託する信託の受益権のうち前記「1 資産の譲渡」に記載する不動産を信託する信託の受益権以外のもの並びに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 (1) 主要な経営指標等の推移 ③次期の見通し (ハ)決算後に生じた重要な事実 (参考情報)」及び前記「2 資産の取得」に記載する不動産を信託する信託の受益権を保有しています。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(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ます、予想外の債務又は義務等を負う場合があります。

(ハ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、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ます、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主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高く、また、その契約期間のほとんどが契約期間 3 年以内となっています。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90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）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、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は、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ます。追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、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

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

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

(チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（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貸人に承継される旨規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ル) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

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

(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、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

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

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

(カ) 借地物件に関するリスク

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

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

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

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

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

(コ) 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、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、投資主又は投資法人債権者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。

(ソ) 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。

(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ます。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、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時に、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（一定の海外子会社を除きます。）

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

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

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

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の割合が100分の75以上となるように資産を運用すること（規約別紙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。

(ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有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す。また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

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

(ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる匿名組合は、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間で契約上譲渡を禁止若しくは制限されていることがあり、また、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。

(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」及び前記「7 本資産運用会社の組織名称変更」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) KRI ファンド本部利害関係取引規程」及び前記「9 オフィス・リート本部利害関係取引規程の変更」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)