

平成23年1月4日

投資主各位

東京都港区新橋二丁目2番9号  
ケネディクス不動産投資法人  
執行役員 宮島大祐

## 第5回投資主総会招集ご通知

拝啓 投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、本投資法人第5回投資主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができます。書面による議決権の行使をお望みの場合、お手数ながら後記の投資主総会参考書類をご検討いただき、同封の議決権行使書面に賛否をご記入の上、平成23年1月19日（水曜日）午後5時までに到着するようご送付くださいますようお願い申し上げます。

また、本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第93条第1項の規定に基づき、現行規約第15条におきまして「みなし賛成」の規定を定めております。従いまして、当日ご出席になられず、かつ議決権行使書面による議決権の行使をなされない場合、本投資主総会における各議案について、出席した投資主様の議決権の数に算入され、かつ、賛成するものとみなしてお取扱いすることになりますので、ご留意くださいますようお願い申し上げます。

<本投資法人現行規約抜粋>

第15条（みなし賛成）

1. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除く。）について賛成するものとみなす。
2. 前項の規定に基づき議案に賛成するものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

敬 具

記

1. 日 時：平成23年1月20日（木曜日）午前10時
2. 場 所：東京都中央区日本橋兜町2番1号  
株式会社東京証券取引所2階 東証ホール  
(末尾の会場ご案内図をご参照ください。なお、会場が前回と異なっておりますので、ご注意くださいようお願い申し上げます。)

### 3. 投資主総会の目的である事項：

#### 決議事項

- 第1号議案：規約一部変更の件(1)
- 第2号議案：規約一部変更の件(2)
- 第3号議案：執行役員1名選任の件
- 第4号議案：補欠執行役員1名選任の件
- 第5号議案：監督役員2名選任の件

以上

---

(お願い)

- ◎当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書面を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
- ◎代理人により議決権を行使される場合は、議決権を有する他の投資主の方1名を代理人として投資主総会にご出席いただくことが可能ですので、代理権を証する書面を議決権行使書面とともに会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。  
(ご案内)
- ◎投資主総会参考書類に記載すべき事項について、本投資主総会の前日までの間に修正する必要がある場合は、修正後の事項を本投資法人のホームページに掲載いたしますのでご了承ください。  
本投資法人ホームページ (<http://www.kdx-reit.com/>)
- ◎当日は本投資主総会終了後、引き続き同会場において本投資法人が資産運用を委託しているケネディクス・リート・マネジメント株式会社による「運用状況報告会」を実施する予定です。

## 投資主総会参考書類

### 議案及び参考事項

#### 第1号議案 規約一部変更の件(1)

##### 1. 変更の理由

- (1) 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。以下同じです。）の改正により、投資法人に係る課税の特例規定の適用を受けるための要件のうち支払配当の額に係る要件の計算の基礎となる金額が配当可能利益の額に変更されたことに伴い、必要な字句等の修正を行うものです（現行規約第35条(1)②）。
- (2) 租税特別措置法の改正により、不動産の所有権移転登記に係る登録免許税の税率の軽減に係る要件が変更されたことに伴い、必要な字句等の修正を行うものです（現行規約別紙1 投資方針3.）。
- (3) 租税特別措置法の改正により、投資法人の合併時の税務上の特例規定の適用を受けるための要件の新設等があったことに伴い、規定の新設を行うものです（変更案別紙1 投資方針4.）。
- (4) 租税特別措置法第67条の15に規定される配当可能利益の額に係る要件について、今後の法令改正等により変更が生じた場合に規約の変更をすることなく当該変更に対応した分配をすることが可能となるよう、必要な字句等の修正を行うものです（現行規約第35条(1)②）。
- (5) 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）その他の法令に基づく排出権等への投資を投資対象に含めるため、必要な規定の新設を行うものです（変更案別紙1 資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲5.（10））。
- (6) その他、上記変更に伴う表現の統一、法令改正に対応した条文番号の変更、用語の修正その他の必要な字句等の修正を行うものです。

## 2. 変更の内容

変更の内容は次のとおりです。

(下線部は変更箇所を示します。)

現 行 規 約	変 更 案
<p style="text-align: center;">第9章 計 算</p> <p>第35条（金銭の分配の方針） 本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとする。</p> <p>(1) 利益の分配</p> <p>① (記載省略)</p> <p>② 分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得の金額」という。）の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとする。</p> <p style="text-align: center;">(以下記載省略)</p> <p>(2) 利益を超えた金銭の分配 本投資法人は、<u>分配可能金額が配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額に満たない場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、</u>社団法人投資信託協会（以下「投信協会」という。）の規則に定められる金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができる。ただし、上記の場合において、金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができる。</p>	<p style="text-align: center;">第9章 計 算</p> <p>第35条（金銭の分配の方針） 本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとする。</p> <p>(1) 利益の分配</p> <p>① (現行どおり)</p> <p>② 分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項（以下「<u>投資法人に係る課税の特例規定</u>」という。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（<u>法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とする。</u>）を超えて分配するものとする。</p> <p style="text-align: center;">(以下現行どおり)</p> <p>(2) 利益を超えた金銭の分配 本投資法人は、本投資法人が適切と判断した場合、社団法人投資信託協会（以下「投信協会」という。）の規則に定められる金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができる。ただし、上記の場合において、金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができる。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(3)～(5) (記載省略)</p> <p>別紙1 資産運用の対象及び方針</p> <p>資産運用の基本方針 (記載省略)</p> <p>投資方針</p> <p>1. 本投資法人が不動産関連資産へ投資するに際しては、不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の用途を、主として、オフィス、住宅及び商業施設等とし、投資対象地域は、主として東京経済圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県的主要都市をいう。）及び地域経済圏（政令指定都市をはじめとする<u>全国主要都市</u>をいう。）とする。</p> <p>2. (記載省略)</p> <p>3. 本投資法人は、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（投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の貸借権、地上権又は不動産、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う。）の価額の合計額の割合を100分の75以上となるようにその資産を運用するものとする。</p> <p>(新設)</p>	<p>(3)～(5) (現行どおり)</p> <p>別紙1 資産運用の対象及び方針</p> <p>資産運用の基本方針 (現行どおり)</p> <p>投資方針</p> <p>1. 本投資法人が不動産関連資産へ投資するに際しては、不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の用途を、主として、オフィス、住宅及び商業施設等とし、投資対象地域は、主として東京経済圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県的主要都市をいう。）及び地方経済圏（政令指定都市をはじめとする<u>地方中核都市</u>をいう。）とする。</p> <p>2. (現行どおり)</p> <p>3. 本投資法人は、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（投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の貸借権若しくは地上権又は不動産の<u>所有権</u>、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う。）の価額の合計額の割合を100分の75以上となるようにその資産を運用するものとする。</p> <p><u>4. 本投資法人は、その有する資産の総額のうち</u>に占める<u>租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号。その後の改正を含む。）第22条の19に規定する不動産等の価額の割合が100分の70以上となるようにその資産を運用するものとする。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲</p> <p>1. ～ 4. (記載省略)</p> <p>5. 本投資法人は、第2項乃至第4項に定める特定資産のほか、不動産等又は不動産対応証券への投資にあたり必要がある場合には、次の各号に掲げる資産に投資することができる。</p> <p>(1)～(9) (記載省略) (新設)</p> <p>投資制限 (記載省略)</p> <p>組入資産の貸付の目的及び範囲 (記載省略)</p> <p>別紙3 資産運用会社に対する資産運用報酬 (記載省略)</p> <p>(1) 運用報酬I 総資産額に0.15%を乗じた金額(1円未満切捨て)を運用報酬Iとする。「総資産額」とは、本投資法人の当該営業期間初日の直前の本投資法人の決算期における貸借対照表(投信法第131条第1項の承認を受けたものに限る。)に記載された総資産額とする。 運用報酬Iの支払期日は、当該営業期間内とする。</p> <p>(2)～(4) (記載省略)</p>	<p>資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲</p> <p>1. ～ 4. (現行どおり)</p> <p>5. 本投資法人は、第2項乃至第4項に定める特定資産のほか、不動産等又は不動産対応証券への投資にあたり必要がある場合には、次の各号に掲げる資産に投資することができる。</p> <p>(1)～(9) (現行どおり)</p> <p>(10) <u>地球温暖化対策の推進に関する法律(平成10年法律第117号。その後の改正を含む。)</u>に基づく算定割当量その他これに類似するもの、又は排出権(温室効果ガスに関する排出権を含む。)</p> <p>投資制限 (現行どおり)</p> <p>組入資産の貸付の目的及び範囲 (現行どおり)</p> <p>別紙3 資産運用会社に対する資産運用報酬 (現行どおり)</p> <p>(1) 運用報酬I 総資産額に0.15%を乗じた金額(1円未満切捨て)を運用報酬Iとする。「総資産額」とは、本投資法人の当該営業期間初日の直前の本投資法人の決算期における貸借対照表(投信法第131条第2項の承認を受けたものに限る。)に記載された総資産額とする。 運用報酬Iの支払期日は、当該営業期間内とする。</p> <p>(2)～(4) (現行どおり)</p>

## 第2号議案 規約一部変更の件(2)

### 1. 変更の理由

- (1) 租税特別措置法の投資法人の配当等の額を損金の額に算入する要件（いわゆる導管性要件）のうち、投資口に係る募集が主として国内で行われていることに関する要件（以下「国内50%超募集要件」といいます。）について、投資口の募集ごとに発行価額の100分の50を超える割合を国内で募集することを必要とせず、発行済の投資口の発行価額と当該募集において新たに発行する投資口の発行価額を合算してその100分の50を超える割合が国内で募集されていることをもって国内50%超募集要件を満たすものとする趣旨の税制改正が将来実施された場合において、当該税制改正後の国内50%超募集要件を満たす態様での投資口の募集を行うことを可能とするため、読替規定の新設を行うものです（変更案第5条第2項）。
- (2) その他、上記変更に伴う必要な字句等の修正を行うものです。

### 2. 変更の内容

変更の内容は次のとおりです。

（下線部は変更箇所を示します。）

現 行 規 約	変 更 案
第2章 投資口	第2章 投資口
第5条（発行可能投資口総口数） 1. （記載省略） 2. 本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとする。	第5条（発行可能投資口総口数） 1. （現行どおり） 2. 本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとする。 <u>なお、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含む。）（以下「租税特別措置法」という。）に定める投資口に係る募集が主として国内で行われていることに関する要件について改正があった場合には、当該改正後の条項に沿って本項を読み替えるものとする。</u>

現 行 規 約	変 更 案
<p>3. (記載省略)</p> <p>第8章 借入れ及び投資法人債の発行</p> <p>第33条 (借入金及び投資法人債発行の限度額等)</p> <p>1. 本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ。）の発行を行うことができる。なお、資金を借入れる場合は、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（<u>租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含む。）</u>（以下「<u>租税特別措置法</u>」という。）第67条の15に規定する機関投資家に限る。）からの借入れに限るものとする。</p> <p>2. ～ 4. (記載省略)</p>	<p>3. (現行どおり)</p> <p>第8章 借入れ及び投資法人債の発行</p> <p>第33条 (借入金及び投資法人債発行の限度額等)</p> <p>1. 本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ。）の発行を行うことができる。なお、資金を借入れる場合は、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限る。）からの借入れに限るものとする。</p> <p>2. ～ 4. (現行どおり)</p>

### 第3号議案 執行役員1名選任の件

執行役員宮島大祐は、平成23年1月31日をもって任期満了となるため、平成23年2月1日付で執行役員1名の選任をお願いするものです。本議案において、執行役員の任期は、本投資法人現行規約第20条第2項の規定により、選任される平成23年2月1日より2年間とします。

なお、本議案は、平成22年12月13日開催の役員会において、本投資法人の監督役員全員の同意によって提出された議案です。また、当該執行役員候補者からは平成22年12月13日付で就任の承諾を得ています。

執行役員候補者は次のとおりです。

氏名 (生年月日)	主	要	略	歴
みや じま たい すけ 宮 島 大 祐 (昭和37年4月17日)	昭和60年4月	三菱UFJ信託銀行株式会社(当時三菱信託銀行株式会社)		
	平成4年4月	同社	ロスアンゼルス支店	
	平成9年4月	株式会社宮島商会		
	平成10年4月	ケネディクス株式会社(当時ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社)不動産投資アドバイザー部		
	平成16年10月	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社(当時ケイダブリュー・リート・マネジメント株式会社)出向 代表取締役		
	平成17年4月 平成17年5月	同社 代表取締役(転籍)(現在に至る) ケネディクス不動産投資法人 執行役員(現在に至る)		

1. 上記執行役員候補者は、本投資法人の投資口20口を保有しています。
2. 上記執行役員候補者は、本投資法人が資産運用委託契約を締結しているケネディクス・リート・マネジメント株式会社の代表取締役です。
3. 上記執行役員候補者は、現在、本投資法人の執行役員として本投資法人の業務全般を執行しています。

#### 第4号議案 補欠執行役員1名選任の件

補欠執行役員野崎輝男の選任に係る決議は、本投資主総会の開始の時をもって効力を失うことから、執行役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、補欠執行役員1名の選任をお願いするものです。

なお、本議案は、平成22年12月13日開催の役員会において、本投資法人の監督役員全員の同意によって提出された議案です。また、当該補欠執行役員候補者からは平成22年12月13日付で就任の承諾を得ています。

補欠執行役員候補者は次のとおりです。

氏名 (生年月日)	主	要	略	歴
そ  ごう  よし ひろ 十 河  義 寛 (昭和40年9月30日)	昭和63年4月	三菱UFJ信託銀行株式会社(当時三菱信託銀行株式会社)		
	平成元年4月	東レ株式会社		
	平成6年12月	インテック株式会社		
	平成15年3月	株式会社ライトマネジメントジャパン(当時株式会社ライトマネジメントコンサルタンツジャパン)		
	平成16年12月	ケネディクス株式会社(当時ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社)		
	平成17年4月	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社  出向  業務管理部マネジャー		
平成21年10月	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社(転籍)			
	平成21年10月	同社  業務管理部長(現在に至る)		

1. 上記補欠執行役員候補者は、本投資法人の投資口2口を保有しています。
2. 上記補欠執行役員候補者と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。

### 第5号議案 監督役員2名選任の件

監督役員児玉公男及び鳥羽史郎は、平成23年1月31日をもって任期満了となるため、平成23年2月1日付で監督役員2名の選任をお願いするものです。本議案において、監督役員の任期は、本投資法人現行規約第20条第2項の規定により、選任される平成23年2月1日より2年間とします。

なお、当該監督役員候補者からは平成22年12月13日付で就任の承諾を得ています。

監督役員候補者は次のとおりです。

候補者番号	氏名 (生年月日)	主 要 略 歴	
1	こ だ ま き み お 児 玉 公 男 (昭和12年1月24日)	昭和38年4月 昭和41年4月 平成9年7月 平成17年5月 平成20年7月	弁護士登録（第一東京弁護士会） 半蔵門総合法律事務所（当時東和法律事務所）開設（現在に至る） 学校法人共立女子学園 理事 （現在に至る） ケネディクス不動産投資法人 監督役員 （現在に至る） 東京都公安委員会 委員（現在に至る）
2	と ば し ろ う 鳥 羽 史 郎 (昭和42年3月21日)	平成元年10月 平成5年3月 平成9年1月 平成14年5月 平成16年4月 平成17年1月 平成17年3月 平成17年5月 平成17年10月	みすず監査法人（当時中央新光監査法人） 公認会計士登録 鳥羽公認会計士事務所開設 （現在に至る） 税理士登録 株式会社マジスティック 取締役 （現在に至る） 株式会社みのり会計 代表取締役 （現在に至る） 株式会社BTKソリューション 取締役 ケネディクス不動産投資法人 監督役員 （現在に至る） 株式会社MACC 取締役 （現在に至る）

1. 上記監督役員候補者は、いずれも本投資法人の投資口を保有していません。
2. 上記監督役員候補者と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。

#### 参考事項

本投資主総会に提出される議案のうち、相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれにも、投信法第93条第1項及び本投資法人現行規約第15条に規定する「みなし賛成」の規定は適用されません。なお、上記第1号議案から第5号議案までの各議案につきましては、いずれも相反する趣旨の議案には該当しません。

以 上

## 投資主総会会場ご案内図

- 【会 場】 東京都中央区日本橋兜町2番1号  
株式会社東京証券取引所2階 東証ホール
- 【電 話】 03-3666-0141



### 【交 通】

- |           |      |        |      |
|-----------|------|--------|------|
| 東京メトロ東西線  | 茅場町駅 | (出口11) | 徒歩5分 |
| 東京メトロ日比谷線 | 茅場町駅 | (出口7)  | 徒歩7分 |
| 都営地下鉄浅草線  | 日本橋駅 | (出口D2) | 徒歩5分 |

### 【注意事項】

- 東京証券取引所へのご入場は西口よりお願い申し上げます。
- ご入場に当たっては、警備員に議決権行使書面をご提示ください。
- ご入場の際に、警備員による金属探知機の検査があります。
- 会場周辺道路及び駐車場の混雑が予想されるため、お車でのご来場はご遠慮くださいますようお願い申し上げます。