

各 位

平成 20 年 6 月 30 日

不動産投資信託証券発行者
 ケネディクス不動産投資法人
 代表者名 執行役員 宮島 大祐
 (コード番号 8972)

資産運用会社
 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 宮島 大祐
 問合せ先 取締役財務企画部長 田島 正彦
 TEL: 03-3519-3491

資産の取得完了及び取得資産概要の一部変更・更新に関するお知らせ
(KDX晴海ビル)

ケネディクス不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、下記の資産の取得を完了しましたのでお知らせいたします。また、下記の資産に関するテナントリーシング状況についてもあわせてお知らせいたします。

記

1. 取得完了資産

物件番号	物件名称	用途	地域	取得価格 (百万円) ※	特定資産の種類
A-60	KDX晴海ビル	オフィスビル	東京経済圏	10,250	不動産信託 受益権

※取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除きます。

上記取得資産の詳細等につきましては、平成 20 年 5 月 15 日付「資産の取得（契約締結）に関するお知らせ（KDX晴海ビル）」をご覧ください。

以下、上記取得資産を「本物件」といいます。

2. 平成 20 年 5 月 15 日付のお知らせ以降に変更又は更新した内容等

上記お知らせのうち、「取得資産の概要」に記載された内容の一部について、以下のとおり変更又は更新します。

	上記お知らせ上の記載	変更・更新内容	変更・更新の趣旨
信託期間	平成 17 年 9 月 26 日から <u>平成 30 年 3 月 31 日</u>	平成 17 年 9 月 26 日から <u>平成 27 年 8 月 1 日</u>	信託期間の変更につき信託受託者と合意したものです。

エンドテナントの総数	<u>2</u> (平成 20 年 5 月 1 日現在。以下同じ)	<u>3</u> (平成 20 年 6 月 30 日現在。以下同じ)	新たなエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結されたためです。
賃貸面積	<u>3,446.08</u> m ² (注 2)	<u>4,307.60</u> m ² (注 2)	
稼働率	<u>37.1</u> % (注 2)	<u>46.3</u> % (注 2)	
敷金保証金	<u>237,155,100</u> 円 (注 4)	<u>305,956,140</u> 円 (注 4)	
その他	<p>注1 平成 20 年 6 月 30 日から平成 21 年 6 月 30 日までの期間については、本物件の信託受託者とケネディクス株式会社との間でマスターリース契約が締結されます。なお、当該契約の期間満了後は、信託受託者と本投資法人との間でマスターリース契約が締結されます。 (以下省略)</p> <p>注2 エンドテナントとの契約に基づく賃貸面積及び稼働率であり、注 1 に記載するケネディクス株式会社とのマスターリース契約は考慮していません。</p> <p>注3 現時点のエンドテナントとの賃貸借契約に基づく賃料と、注 1 に記載するケネディクス株式会社とのマスターリース契約に基づく固定賃料との合計額は、以下の通りです。</p> <p>平成 20 年 7 月 1 日～ 月額 32,055,030 円 平成 20 年 9 月 1 日～ 月額 <u>42,479,430</u> 円 平成 21 年 1 月 1 日～ 月額 <u>51,861,390</u> 円 平成 21 年 2 月 1 日～ 月額 <u>54,941,190</u> 円</p> <p>なお、マスターリース契約に基づく賃料は平成 20 年 7 月 1 日から段階的に発生します。</p>	<p>(変更なし)</p> <p>(変更なし)</p> <p>注 3 現時点のエンドテナントとの賃貸借契約に基づく賃料と、注 1 に記載するケネディクス株式会社とのマスターリース契約に基づく固定賃料との合計額は、以下の通りです。</p> <p>平成 20 年 7 月 1 日～ 月額 32,055,030 円 平成 20 年 9 月 1 日～ 月額 <u>43,521,870</u> 円 平成 21 年 1 月 1 日～ 月額 <u>52,903,830</u> 円 平成 21 年 2 月 1 日～ 月額 <u>55,983,630</u> 円</p> <p>なお、マスターリース契約に基づく賃料は平成 20 年 7 月 1 日から段階的に発生します。</p>	新たなエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結されたためです。

	<p>また、現時点のエンドテナントとの賃貸借契約上の月額賃料は計 <u>23,715,510</u> 円です。</p> <p>注4 月額賃料、敷金保証金には、駐車場等にかかる金額は含みません。</p>	<p>また、現時点のエンドテナントとの賃貸借契約上の月額賃料は計 <u>29,448,930</u> 円です。</p> <p>(変更なし)</p>	
--	--	---	--

3. 本物件のテナントリーシング状況について

本日現在空室となっている貸室（7階から11階の事務所及び1階店舗）のうち、以下の部分について、平成20年7月に新たなエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結される予定となっています。

当該賃貸借契約が締結された場合、本物件の稼働率は「94.5%」、エンドテナント総数は「5」となる見込みです。

対象部分	賃貸面積	エンドテナント数
7階から11階の事務所部分 (5フロア一括)	4,307.60 m ²	1
1階店舗部分の一部	678.80 m ² のうち168.00 m ²	1

以上

< 添付資料 >

参考資料 本物件取得後のポートフォリオ一覧表

*本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

*本投資法人のホームページアドレス：<http://www.kdx-reit.com>

参考資料

本物件取得後のポートフォリオ一覧表

※本表の各数値には、平成20年6月25日付で公表した「資産の譲渡（契約締結）に関するお知らせ（博多駅前第2ビル）」記載の物件を含んでいません。

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	比率 (注1)	取得日
オフィスビル	東京経済圏	KDX 晴海ビル	10,250	4.5%	平成20年6月30日
		虎ノ門東洋ビル	9,850	4.3%	平成19年6月1日
		飛栄九段北ビル	7,600	3.3%	平成20年2月1日
		KDX 御茶ノ水ビル	6,400	2.8%	平成19年4月2日
		KDX 芝大門ビル	6,090	2.6%	平成19年3月1日
		KDX 麹町ビル	5,950	2.6%	平成17年11月1日
		KDX 日本橋313ビル	5,940	2.6%	平成17年8月1日
		東伸24ビル	5,300	2.3%	平成18年5月1日
		KDX 平河町ビル	5,180	2.2%	平成17年8月1日
		KDX 新横浜381ビル	4,700	2.0%	平成20年2月1日
		恵比寿イースト438ビル	4,640	2.0%	平成18年5月1日
		東茅場町有楽ビル	4,450	1.9%	平成17年8月1日
		KDX 虎ノ門ビル	4,400	1.9%	平成19年4月17日
		KDX 西五反田ビル	4,200	1.8%	平成18年12月1日
		KDX 川崎駅前本町ビル	3,760	1.6%	平成20年2月1日
		KDX 八丁堀ビル	3,680	1.6%	平成17年8月1日
		KDX 大森ビル	3,500	1.5%	平成18年5月1日
		KDX 浜松町ビル	3,460	1.5%	平成18年5月1日
		KDX 六本木228ビル	3,300	1.4%	平成20年1月10日
		KDX 東新宿ビル	2,950	1.3%	平成18年9月1日
		KDX 茅場町ビル	2,780	1.2%	平成18年5月1日
		KDX 神保町ビル	2,760	1.2%	平成20年3月31日
		日総第17ビル	2,710	1.1%	平成20年2月1日
		KDX 新橋ビル	2,690	1.1%	平成18年5月1日
		KDX 中野坂上ビル	2,533	1.1%	平成17年8月1日
		KDX 新横浜ビル	2,520	1.1%	平成18年5月1日
		原宿FFビル	2,450	1.0%	平成17年8月1日
		池尻大橋ビルディング	2,400	1.0%	平成20年2月1日
		KDX 鍛冶町ビル	2,350	1.0%	平成18年7月3日
		KDX 浜町中ノ橋ビル(注2)	2,310	1.0%	平成20年2月1日
		KDX 浜町ビル	2,300	1.0%	平成18年3月16日
		KDX 新宿286ビル	2,300	1.0%	平成19年6月1日
FIK 南青山ビル	2,270	1.0%	平成17年8月1日		
KDX 船橋ビル	2,252	0.9%	平成18年3月1日		

		KDX 浜松町第 2 ビル(注 2)	2,200	0.9%	平成 20 年 9 月 1 日	
		新都心丸善ビル	2,110	0.9%	平成 20 年 2 月 29 日	
		KDX 御徒町ビル	2,000	0.8%	平成 19 年 3 月 1 日	
		KDX 五番町ビル(注 2)	1,951	0.8%	平成 20 年 3 月 31 日	
		神田木原ビル	1,950	0.8%	平成 17 年 8 月 1 日	
		KDX 四谷ビル	1,950	0.8%	平成 18 年 5 月 1 日	
		KDX 岩本町ビル	1,864	0.8%	平成 20 年 5 月 1 日	
		KDX 新宿御苑ビル	1,610	0.7%	平成 17 年 8 月 1 日	
		KDX 木場ビル	1,580	0.6%	平成 18 年 6 月 20 日	
		KDX 西新宿ビル	1,500	0.6%	平成 19 年 4 月 2 日	
		KDX 門前仲町ビル	1,400	0.6%	平成 19 年 1 月 19 日	
		KDX 神田三崎町ビル	1,380	0.6%	平成 20 年 2 月 1 日	
		KDX 本厚木ビル	1,305	0.5%	平成 19 年 3 月 1 日	
		KDX 八王子ビル	1,155	0.5%	平成 19 年 3 月 1 日	
		KDX 乃木坂ビル	1,065	0.4%	平成 18 年 7 月 14 日	
		KDX 小石川ビル	704	0.3%	平成 17 年 8 月 1 日	
		地方経済圏	(仮称)栄 4 丁目事務所ビル (注 3)	8,325 (注 4)	3.6%	土地:平成 20 年 4 月 25 日 建物:平成 21 年 7 月 1 日予定
			ポルタス・センタービル	5,570	2.4%	平成 17 年 9 月 21 日
			烏丸ビル	5,400	2.3%	平成 19 年 6 月 1 日
			KDX 博多南ビル	4,900	2.1%	平成 20 年 2 月 1 日
	KDX 博多ビル		2,350	1.0%	平成 19 年 6 月 1 日	
	KDX 北浜ビル		2,220	0.9%	平成 20 年 2 月 1 日	
	KDX 仙台ビル		2,100	0.9%	平成 19 年 6 月 1 日	
	KDX 南船場第 1 ビル		1,610	0.7%	平成 18 年 5 月 1 日	
	KDX 南船場第 2 ビル		1,560	0.6%	平成 18 年 5 月 1 日	
	博多駅前第 2 ビル(注 5)		-	-	平成 17 年 8 月 1 日	
	KDX 新潟ビル	1,305	0.5%	平成 19 年 3 月 1 日		
	オフィスビル 60 物件 小計		201,290	88.9%	-	
商業施設	都市型	東京経済圏	フレーム神南坂	9,900	4.3%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 代々木ビル	2,479	1.0%	平成 17 年 9 月 30 日	
	都市型商業施設 2 物件 小計		12,379	5.4%	-	
住宅	東京経済圏	レジデンスシャルマン月島	5,353	2.3%	平成 18 年 5 月 1 日	
		コート目白	1,250	0.5%	平成 17 年 8 月 1 日	
		アパートメンツ元麻布	1,210	0.5%	平成 17 年 8 月 1 日	
		アパートメンツ若松河田	1,180	0.5%	平成 17 年 8 月 1 日	
		グラディート川口	1,038	0.4%	平成 18 年 6 月 30 日	
		コート新御徒町	878	0.3%	平成 18 年 5 月 1 日	
	地方経済圏	びなす ひばりが丘	1,800	0.7%	平成 17 年 12 月 8 日	
住宅 7 物件 小計		12,709	5.6%	-		
69 物件 総計		226,378	100.0%	全体 PML 値 5.30%(注 6)		

(注1) 取得価格は百万円未満を、比率は小数第 2 位以下を、それぞれ切り捨てて記載しています。

(注2) 本日現在の物件名称はそれぞれ以下のとおりであり、今後上表の名称への変更手続きを進めます。

「KDX 浜町中ノ橋ビル」は「浜町中ノ橋ビル」

「KDX 五番町ビル」は「オリケン五番町ビル」

「KDX 浜松町第 2 ビル」は「浜松町大和ビル」

- (注3) 本日現在建物が未竣工であるため、名称は未定です。本投資法人が建物を取得する時点までに名称を決定する予定です。
- (注4) 取得価格 8,325 百万円は、平成 20 年 4 月 25 日取得済の土地 (4,000 百万円) 及び平成 21 年 7 月 1 日取得予定の建物 (4,325 百万円) の合計取得金額を記載しています。
- (注5) 平成 20 年 6 月 25 日付で譲渡を決定し、平成 20 年 7 月 30 日付で物件の引渡しを予定しています。
- (注6) 全体PML値の算定上、「(仮称) 栄 4 丁目事務所ビル」は含まれていません。