

各位

平成 19 年 12 月 11 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（契約締結）に関するお知らせ
（オフィスビル合計 9 物件）

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、下記のとおりオフィスビル 9 物件に係る資産取得の契約を締結することを決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得契約の概要

- (1) 取得予定資産 : 不動産を信託する信託の受益権 合計 6 物件
不動産 合計 3 物件
- (2) 物件名称 : 下表のとおりです。
以下、各々の取得予定資産を「本物件」といい、これらを総称して「本 9 物件」といいます。
- (3) 取得予定価格 : 本 9 物件合計 31,980,000,000 円
(但し、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税を除きます。)
- (4) 売買契約締結日 : 平成 19 年 12 月 11 日（以下 (8) まで 9 物件共通です。）
- (5) 取得予定日 : 平成 20 年 2 月 1 日
- (6) 取得資金 : 本投資法人が現在保有する住宅のうち 23 物件に係る売却代金及び自己資金
本日付で別途開示する「資産の譲渡（契約締結）に関するお知らせ（住宅合計 23 物件）」をご参照ください。
- (7) 決済方法 : 引渡し時一括決済
- (8) 売買の条件 : 本 9 物件の各売主に対する売買代金の支払義務は、上記(6)の住宅売却の相手方から住宅 23 物件に係る売却代金が本投資法人あて支払われることを、義務発生条件としています。

<取得予定資産の一覧>

取得予定資産	物件名称	取得予定価格 (百万円)	取得先 (売主)	取得ライン (※1)
不動産を信託する 信託の受益権	飛栄九段北ビル	7,600	有限会社ケイダブリ ューオー・フォース	サポート
不動産を信託する 信託の受益権	KDX新横浜 381 ビル	4,700	有限会社K R F 1 1	サポート
不動産	KDX川崎駅前本町ビル (※2)	3,760	有限会社K R F 1 1	サポート
不動産を信託する 信託の受益権	日総第 17 ビル	2,710	有限会社K R F 1 1	独自 (WH)
不動産を信託する 信託の受益権	池尻大橋ビルディング	2,400	有限会社K R F 1 1	サポート
不動産を信託する 信託の受益権	KDX浜町中ノ橋ビル (※2)	2,310	有限会社K R F 1 1	サポート
不動産	KDX神田三崎町ビル (※2)	1,380	有限会社K R F 1 1	独自 (WH)
不動産	KDX博多南ビル	4,900	有限会社シスタン・ キャピタル	サポート
不動産を信託する 信託の受益権	KDX北浜ビル (※2)	2,220	有限会社K R F 1	サポート
オフィスビル 9 物件 合計		31,980		

※1 取得ラインの記載内容は以下のとおりです。

独自 (WH) : ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 (以下「本資産運用会社」といいます。) 独自のネットワークに基づく取得物件で、ケネディクス・グループによるウェアハウジング (取得及び一時的な保有) を経て本投資法人が取得する物件

サポート : ケネディクス・グループのサポートラインに基づき取得する物件

※2 上記物件の本日現在の名称は、それぞれ、「KDX川崎駅前本町ビル」は「第 46 興和ビル」、「KDX浜町中ノ橋ビル」は「浜町中ノ橋ビル」、「KDX神田三崎町ビル」は「三崎町MMKビル」、「KDX北浜ビル」は「道修ビル」であり、本投資法人取得後に上記名称への変更手続きを進める予定です。

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、オフィスビルへの投資比率を高め、中規模オフィスビルを中心とする本投資法人のポートフォリオをより強化するため、本 9 物件を取得します。

なお、本投資法人は、本日現在保有する住宅 30 物件のうち 23 物件について、本 9 物件の取得と同時に売却することを決定しています。本日付で別途開示する「資産の譲渡 (契約締結) に関するお知らせ (住宅合計 23 物件)」をご参照ください。

3. 取得予定資産の概要

飛栄九段北ビル

物件の名称	飛栄九段北ビル	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間	平成13年12月26日から平成26年4月30日	
現所有者／権利取得日（注1）	有限会社ケイダブリューオー・フォース ①平成16年9月17日 地下1階、1階乃至10階に係る各区分所有部分 但し、同日以後に現所有者が追加取得した下記②乃至④の区分所有部分を除きます。 ②平成17年3月3日 1階の一部に係る区分所有部分 ③平成17年4月15日 1階の一部に係る区分所有部分 ④平成17年6月23日 6階の一部に係る区分所有部分	
前所有者／権利取得日（注1）	①有限会社ケイディーエックス・ワン 平成16年4月13日 上記「現所有者」欄の①に記載の区分所有部分 ②個人1名 昭和63年4月22日 上記「現所有者」欄の②に記載の区分所有部分 ③個人2名（共有） 昭和63年4月13日 上記「現所有者」欄の③に記載の区分所有部分 ④個人1名 平成17年5月2日 上記「現所有者」欄の④に記載の区分所有部分	
所在地（住居表示）	東京都千代田区九段北四丁目1番3号	
用途	店舗・事務室・駐車場・倉庫・事務所（注2）	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付11階建（注3）	
面積	土地	1,844.83 m ² （注4）
	建物	11,425.31 m ² （注3）
所有形態	土地	所有権（敷地権割合85.46%）
	建物	区分所有権（注5）
竣工年月	昭和63年3月24日	
設計会社	株式会社幸建築設計事務所	
施工会社	飛島建設株式会社	
建築確認機関	東京都	
地震PML値	3.14%（株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント）	
取得価格	7,600,000,000円	
鑑定評価	鑑定評価額	7,910,000,000円
	価格時点	平成19年11月30日
	評価会社	大和不動産鑑定株式会社

	概要	参考資料 1 をご参照ください。
取得後の担保設定の有無		なし
取得後のマスターリース会社及びプロパティ・マネジメント会社		ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
エンドテナントの総数		16 (平成 19 年 11 月 30 日現在。以下同じ)
賃貸可能面積		6,902.72 m ²
賃貸面積		6,902.72 m ² (注 5)
稼働率		100.0% (注 5)
月額賃料 (消費税別)		42,994,606 円 (注 6)
敷金保証金		415,222,143 円 (注 6)
想定賃貸事業収益		参考資料 2 をご参照ください。
特記事項	<p>(1) 本物件地下の受水槽内に存在した揚水ポンプが撤去され、受水槽外に新設されたことに伴い、同区画は現状で機械室とみなされる状態にあります。売主は、自己の責任と負担で、本物件の引渡し時までに当該状態の是正措置を講じることとなっています。</p> <p>(2) 本物件地下の立体駐車場と建物躯体との間に、現在鋼製の屋根が架設されておりますが、増築の建築確認手続きを経ておりません。売主は、自己の責任と負担で、本物件の引渡し時までに当該状態の是正措置を講じることとなっています。</p> <p>(3) 本物件隣地との民々境界のうち、境界立会い及び書面での境界確認が一部未了の箇所があります。売主は、自己の責任と負担で境界確認作業を実施することとなっています。</p> <p>(4) 本物件は、建物竣工後に制定された千代田区住宅基本条例により、建築物の用途に関して既存不適格の状態にあります (商業地域において敷地面積が 500 m²以上、延べ面積が 3,000 m²以上である建物については、敷地面積の 50%以上に相当する面積を、住宅の用途に供さなければなりません。)。</p>	
その他	<p>注1 本物件を含む一棟全体の建物には、上記①乃至④の区分所有部分の他、5階の一部、6階の一部及び11階住居部分に、他の区分所有者 (個人 8 名) が所有する区分所有部分が 4 区画存在します。</p> <p>注2 本物件は区分所有建物であり、各々が異なった建物用途で登記されています。</p> <p>注3 一棟の建物全体の構造・階数及び延床面積を記載しています。</p> <p>注4 一棟の建物が存する敷地全体の面積 (他の区分所有者の持分を含みます。) を記載しています。</p> <p>注5 一棟の建物全体に含まれる区分所有部分 8,101.31 m² (規約共用部分を除きます。) のうち、本物件に係る区分所有部分の専有面積の合計は 6,922.37 m² (面積比率: 約 85.44%) です。</p> <p>注6 月額賃料、敷金保証金には、駐車場にかかる金額は含みません。なお、8階部分 (約 324 m²、約 98 坪) に入居しているテナントとの賃貸借契約は、平成 20 年 5 月 6 日付で解約される予定です。</p>	
物件特性	<p>(1) 立地 本物件が存する市ヶ谷エリアは、古くから武家屋敷街として栄えてきたビジネス・商業街区であり、賑やかながらも歴史と品格のある環境が形成されています。本物件は、都営地下鉄新宿線「市ヶ谷」駅から徒歩約 2 分、JR 中央線・総武線・東京メトロ南北線・有楽町線「市ヶ谷」駅から徒歩約 6 分と駅至近に位置するだけでなく、オフィスビルが集積する靖国通り沿いにあり、高い利便性と視認性を備えています。</p> <p>(2) 建物 基準階の賃貸床面積は約 813 m²であり、フロア一括貸し・分割貸しのどちらにも対応可能な設計となっています。また、設備面では個別空調、機械警備、OA フロア (一部)、駐車場 (38 台) 等を備え、テナントニーズに十分応え得る</p>	

	<p>仕様となっています。</p> <p>(3) テナント 現在、不動産会社、メーカー、ソフト制作会社、財団法人、物販店舗（1階）、飲食店舗（地下1階）等の多様なテナントが入居しています。エリアにおける競争力から見て、今後も安定した稼働を確保できる物件であると考えています。</p>
--	--

KDX新横浜 381 ビル

物件の名称	KDX新横浜 381 ビル	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間	平成16年9月29日から平成28年11月30日	
現所有者／権利取得日	有限会社KRF11／平成18年11月30日	
前所有者／権利取得日	法人1社／平成18年6月15日（注1）	
所在地（住居表示）	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目8番11号	
用途	事務所・駐車場・店舗	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建	
面積	土地	911.24 m ²
	建物	7,673.67 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月	昭和63年3月31日	
設計会社	株式会社梓設計	
施工会社	株式会社間組	
建築確認機関	神奈川県横浜市	
地震PML値	11.64%（株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント）	
取得価格	4,700,000,000円	
鑑定評価	鑑定評価額	4,700,000,000円
	価格時点	平成19年11月20日
	評価会社	財団法人日本不動産研究所
	概要	参考資料1をご参照ください。
取得後の担保設定の有無	なし	
取得後のマスターリース会社及びプロパティ・マネジメント会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	
エンドテナントの総数	23（平成19年11月30日現在。以下同じ）	
賃貸可能面積	5,793.44 m ²	
賃貸面積	5,647.32 m ² （注2）	
稼働率	97.5%（注2）	
月額賃料（消費税別）	21,951,917円（注3）	
敷金保証金	245,724,208円（注3）	
想定賃貸事業収益	参考資料2をご参照ください。	
特記事項	該当事項はありません。	
その他	<p>注1 前所有者から情報開示の同意が得られないため、開示いたしません。</p> <p>注2 2階部分（約166 m²、約50坪）に入居しているテナントとの賃貸借契約は、平成20年5月31日付で解約される予定です。</p> <p>また、3階部分（約66 m²、約20坪）に入居しているテナントとの賃貸借契約</p>	

	<p>は、平成 20 年 2 月 2 日付で解約される予定です。なお、当該 3 階貸室部分には、平成 20 年 2 月 17 日開始予定の賃貸借契約が、平成 19 年 11 月 22 日付で締結されています。</p> <p>注3 月額賃料、敷金保証金には、駐車場にかかる金額は含みません。</p>
物件特性	<p>(1) 立地 本物件は、JR 横浜線・東海道新幹線・横浜市営地下鉄「新横浜」駅から徒歩約 6 分、アリーナ通りといちょう通りの交差点至近の視認性が高い立地に位置しています。当該地域は、鉄道路線や道路網を通じた各方面への良好なアクセスに加え、区画整理による周辺環境の良さから、内外の企業が集積するオフィス街が形成されています。</p> <p>(2) 建物 基準階の賃貸床面積は約 613 m²であり、大小様々な規模のフロア需要に対応できる設計となっています。また、設備面では個別空調、OA フロア（一部）、駐車場（44 台）等を備え、テナントが利用し易い仕様となっています。</p> <p>(3) テナント 現在、機械・電気メーカー、IT 企業、外資系企業等のテナントが入居しています。マルチテナント化に対応可能なフロア設計を活かし、今後も安定した収益の確保を目指します。</p>

KDX 川崎駅前本町ビル

物件の名称	KDX 川崎駅前本町ビル	
特定資産の種類	不動産	
現所有者／権利取得日	有限会社 K R F 11／平成 19 年 10 月 26 日	
前所有者／権利取得日	興和不動産株式会社／平成 18 年 1 月 24 日	
所在地（住居表示）	神奈川県川崎市川崎区駅前本町 25 番 1 号	
用途	事務所	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建	
面積	土地	1,968.13 m ²
	建物	7,420.87 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月	昭和 60 年 2 月 27 日	
設計会社	株式会社日本設計事務所（現 株式会社日本設計）	
施工会社	株式会社大林組他	
建築確認機関	神奈川県川崎市	
地震 PML 値	8.34%（株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント）	
取得価格	3,760,000,000 円	
鑑定評価	鑑定評価額	3,760,000,000 円
	価格時点	平成 19 年 11 月 20 日
	評価会社	財団法人日本不動産研究所
	概要	参考資料 1 をご参照ください。
取得後の担保設定の有無	なし	
取得後のマスターリース会社及びプロパティ・マネジメント会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	
エンドテナントの総数	1（平成 19 年 11 月 30 日現在。以下同じ）	
賃貸可能面積	5,124.98 m ²	
賃貸面積	5,124.98 m ²	

稼働率	100.0%
月額賃料（消費税別）	-（注1）
敷金保証金	-（注1）
想定賃貸事業収益	参考資料2をご参照ください。
特記事項	<p>(1) 本物件の境界は、昭和58年に全て書面で確認済ですが、現地境界標が一部紛失している箇所があるため、現在、売主の責任と負担により境界標の復元作業が行われています。</p> <p>(2) 本物件建物の各階事務室及び駐車場等の天井裏鉄骨梁部分に、アスベスト含有の耐火被覆吹付材が使用されています。これらについて、現地サンプル調査を行った三井住友建設株式会社から本投資法人が入手した「石綿含有建材等調査報告書（平成19年10月5日付及び同年12月4日付）」によれば、『現時点において吹付材に経年劣化や損傷等の痕跡は認められなかったこと、また、平成19年5月に実施された室内空気環境測定でアスベストの飛散が見られなかったこと（0.5f/L未満）から、除去、封じ込め、囲い込み等の処置を現在講じる必要はなく、現状の使用に特別な問題はない』とされています。本投資法人では、吹付材の状態確認や空気環境測定等を定期的実施し、適切な管理を継続していきます。</p> <p>(3) ジオ・フロント株式会社が平成19年10月に実施した土壌環境調査（Phase II）の結果、同社がボーリング調査を行った5箇所の地点のうち2箇所の地表付近において、鉛、総水銀、砒素が各種法令に定める環境基準値を超過する濃度で含まれることが確認されました。 売主は、本物件の引渡しまでに、自己の責任と負担において当該汚染土壌の除去処理を完了させることとなっています。</p>
その他	注1 月額賃料、敷金保証金については、テナントから情報開示の同意が得られないため、開示いたしません。
物件特性	<p>(1) 立地 本物件が所在する川崎市は、神奈川県で横浜市に次ぐ人口（約137万人。平成19年11月1日時点）を有する一大中核都市であり、川崎駅周辺の再開発や行政による企業誘致活動により、注目度が高まっています。本物件は、川崎駅北東側の駅前本町エリアに位置し、京浜急行線「京急川崎」駅から徒歩約4分、JR東海道線・京浜東北線・南武線「川崎」駅から徒歩約8分と、高い交通利便性を有しています。</p> <p>(2) 建物 本物件は、中規模オフィスビルとして比較的大きな規模を有しています。貸室部分は基準階で約675㎡のほぼ整形の無柱空間となっており、まとまった規模の事務所スペースを求めるテナントのニーズに適う仕様になっています。</p> <p>(3) テナント 本物件は、建物竣工当時から現在まで、単一テナントによる一棟全体の賃借がなされています。本投資法人では、今後も物件管理水準の維持・向上に努め、安定的な稼働を目指します。</p>

日総第17ビル

物件の名称	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
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
信託期間	平成18年10月31日から平成27年8月1日
現所有者／権利取得日	有限会社KR F11／平成19年12月5日
前所有者／権利取得日	日総ビルディング株式会社／平成18年10月31日

所在地（住居表示）		神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目 14 番 30 号
用途		事務所、駐車場
構造		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 8 階建
面積	土地	629.00 m ²
	建物	4,016.61 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月		平成 3 年 7 月 31 日
設計会社		株式会社日建設計
施工会社		株式会社長谷工コーポレーション
建築確認機関		神奈川県横浜市
地震 PML 値		13.23%（株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント）
取得価格		2,710,000,000 円
鑑定評価	鑑定評価額	2,300,000,000 円
	価格時点	平成 19 年 11 月 20 日
	評価会社	財団法人日本不動産研究所
	概要	参考資料 1 をご参照ください。
取得後の担保設定の有無		なし
取得後のマスターリース会社及びプロパティ・マネジメント会社		ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
エンドテナントの総数		7（平成 19 年 11 月 30 日現在。以下同じ）
賃貸可能面積		2,740.07 m ²
賃貸面積		2,740.07 m ²
稼働率		100.0%
月額賃料（消費税別）		11,829,490 円（注 1）
敷金保証金		85,576,000 円（注 1）
想定賃貸事業収益		参考資料 2 をご参照ください。
特記事項	該当事項はありません。	
その他	注 1 月額賃料、敷金保証金には、看板、駐車場、その他収入にかかる金額は含みません。	
物件特性	<p>(1) 立地 本物件は、JR 横浜線・東海道新幹線・横浜市営地下鉄「新横浜」駅から徒歩約 5 分、新横浜中央通りとレンガ通りの交差点至近の視認性が高い立地に位置しています。当該地域は、鉄道路線や道路網を通じた各方面への良好なアクセスに加え、区画整理による周辺環境の良さから、内外の企業が集積するオフィス街が形成されています。</p> <p>(2) 建物 本物件は、全館個別空調化工事や、共用部分（エレベーターホール・各階トイレ及び給湯室等）全般にわたる大規模リニューアル工事が平成 19 年に実施されており、同エリアで競争力のある物件となっています。また、基準階で約 363 m²の賃貸床面積を有しており、様々な規模のフロア需要に応じることが可能な構造となっています。</p> <p>(3) テナント 現在、運送業、生命保険業、自動車輸入販売業、旅行代理店業、半導体関連業など様々な業種のテナントが入居しています。立地、設備、仕様面での物件競争力を活かして、収益の維持向上を目指します。</p>	

池尻大橋ビルディング

物件の名称	池尻大橋ビルディング	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間	平成16年2月25日から平成28年11月30日	
現所有者／権利取得日	有限会社KRF11／平成18年11月30日	
前所有者／権利取得日	法人1社／平成18年6月15日（注1）	
所在地（住居表示）	東京都目黒区大橋一丁目6番2号	
用途	事務所	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建	
面積	土地	834.79 m ²
	建物	3,482.96 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月	昭和63年9月26日	
設計会社	株式会社東急設計コンサルタント	
施工会社	東急建設株式会社	
建築確認機関	東京都目黒区	
地震PML値	3.02%（株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント）	
取得価格	2,400,000,000円	
鑑定評価	鑑定評価額	2,450,000,000円
	価格時点	平成19年11月20日
	評価会社	財団法人日本不動産研究所
	概要	参考資料1をご参照ください。
取得後の担保設定の有無	なし	
取得後のマスターリース会社及びプロパティ・マネジメント会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	
エンドテナントの総数	6（平成19年11月30日現在。以下同じ）	
賃貸可能面積	2,449.13 m ²	
賃貸面積	1,759.44 m ² （注2）	
稼働率	71.8%（注2）	
月額賃料（消費税別）	8,122,060円（注3）	
敷金保証金	73,461,400円（注3）	
想定賃貸事業収益	参考資料2をご参照ください。	
特記事項	該当事項はありません。	
その他	注1 前所有者から情報開示の同意が得られないため、開示いたしません。 注2 2階貸室空室部分には、平成20年2月1日開始予定の賃貸借契約が、平成19年11月30日付で締結されています。 注3 月額賃料、敷金保証金には、駐車場にかかる金額は含みません。	
物件特性	(1) 立地 本物件は、東急田園都市線「池尻大橋」駅より徒歩約6分、幹線道路である山手通りに面する視認性の高いオフィスビルです。渋谷・恵比寿に至近ことから、特にアパレル企業やデザイン事務所等からの需要が見られる地区であり、近年ではITやゲーム関連等のソフトウェア産業からの需要も多くなって	

	<p>きています。</p> <p>(2) 建物 基準階の賃貸床面積は約 213 m²であり、エリア内のテナント需要に見合う規模となっています。貸室はレイアウトが容易な長方形の形状であり、個別空調、機械警備、駐車場（37 台）等、設備面においてもテナントニーズに合致しております。</p> <p>(3) テナント 現在、公共機関、IT 関連業、ソフトウェア開発業等のテナントが入居しています。9 階は現在空室ですが、本物件の特性に見合ったリーシング活動を行い、収益の向上及び安定化を目指します。</p>
--	---

KDX 浜町中ノ橋ビル

物件の名称	KDX 浜町中ノ橋ビル	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社	
信託期間	平成 15 年 12 月 19 日から平成 28 年 11 月 30 日	
現所有者／権利取得日	有限会社KR F 11／平成 18 年 11 月 30 日	
前所有者／権利取得日	法人 1 社／平成 18 年 6 月 15 日（注 1）	
所在地（住居表示）	東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目 14 番 5 号	
用途	事務所	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建	
面積	土地	462.29 m ²
	建物	3,280.41 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月	昭和 63 年 9 月 30 日	
設計会社	清水建設株式会社	
施工会社	清水建設株式会社	
建築確認機関	東京都中央区	
地震 PML 値	6.17%（株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント）	
取得価格	2,310,000,000 円	
鑑定評価	鑑定評価額	2,360,000,000 円
	価格時点	平成 19 年 11 月 20 日
	評価会社	財団法人日本不動産研究所
	概要	参考資料 1 をご参照ください。
取得後の担保設定の有無	なし	
取得後のマスターリース会社及びプロパティ・マネジメント会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	
エンドテナントの総数	8（平成 19 年 11 月 30 日現在。以下同じ）	
賃貸可能面積	2,245.69 m ²	
賃貸面積	2,245.69 m ²	
稼働率	100%	
月額賃料（消費税別）	10,825,774 円（注 2）	
敷金保証金	97,813,122 円（注 2）	
想定賃貸事業収益	参考資料 2 をご参照ください。	
特記事項	該当事項はありません。	

その他	注1 前所有者から情報開示の同意が得られないため、開示いたしません。 注2 月額賃料、敷金保証金には、駐車場にかかる金額は含みません。
物件特性	<p>(1) 立地 本物件は、東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅から徒歩約3分新大橋通りに面した角地に立地するオフィスビルです。地下鉄により都心各所へのアクセスが良好であることに加え、首都高速箱崎ジャンクションや東京シティエターミナル（T-CAT）にも近接しており、交通利便性に優れています。</p> <p>(2) 建物 本物件は、個別空調、OAフロア（一部）等、中規模ビルとして良好な設備水準を有しています。また、基準階の賃貸床面積は約261㎡を備え、L字型の無柱空間とレイアウトしやすい形状であり、広い窓面を有し開放感のある仕様となっています。</p> <p>(3) テナント 現在、化粧品卸売業、医薬品小売業、ソフトウェア販売業等の法人がテナントとして入居しています。今後も維持管理の水準向上に努め、安定した収益確保を目指します。</p>

KDX神田三崎町ビル

物件の名称	KDX神田三崎町ビル	
特定資産の種類	不動産	
現所有者／権利取得日	有限会社KRF11／平成19年11月29日	
前所有者／権利取得日	個人／昭和34年2月18日（注1）	
所在地（住居表示）	東京都千代田区三崎町三丁目6番12号	
用途	事務所	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建	
面積	土地	314.54㎡
	建物	1,536.60㎡
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月	平成4年10月22日	
設計会社	前田建設工業株式会社	
施工会社	前田建設工業株式会社	
建築確認機関	東京都千代田区	
地震PML値	9.41%（株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント）	
取得価格	1,380,000,000円	
鑑定評価	鑑定評価額	1,380,000,000円
	価格時点	平成19年11月20日
	評価会社	財団法人日本不動産研究所
	概要	参考資料1をご参照ください。
取得後の担保設定の有無	なし	
取得後のマスターリース会社及びプロパティ・マネジメント会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	
エンドテナントの総数	8（平成19年11月30日現在。以下同じ）	
賃貸可能面積	1,339.46㎡	
賃貸面積	1,339.46㎡（注2）	
稼働率	100.0%（注2）	
月額賃料（消費税別）	6,083,465円（注3）	

敷金保証金	44,587,540 円 (注3)
想定賃貸事業収益	参考資料2をご参照ください。
特記事項	該当事項はありません。
その他	注1 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2 6階部分(約175㎡、約53坪)に入居しているテナントとの賃貸借契約は、平成20年3月15日付で解約される予定です。 注3 月額賃料、敷金保証金には、看板、その他収入にかかる金額は含みません。
物件特性	(1) 立地 本物件は、JR総武線「水道橋」駅から徒歩約1分、都営三田線「水道橋」駅から徒歩約3分と、駅至近の立地に位置しています。東京、大手町、新宿へのアクセスに優れていることから、中小規模の法人や各種専門学校等からの需要が多く見られることが特徴です。 (2) 建物 基準階の賃貸床面積は約175㎡であり、エリアにおけるテナント需要に見合う規模となっています。また、貸室部分は、個別空調、OA床等の設備を備えており、天井高も2.5mが確保されていることから、テナントニーズを満たす設備・仕様となっています。 (3) テナント 現在、7フロア全てが稼働中であり、ゴルフスクール、専門学校、歯科、情報機器販売業等のテナントが入居しています。本物件は、交通利便性や建物グレード、手頃な規模等から、様々なテナントの需要が継続して期待できる物件であると考えています。

KDX博多南ビル

物件の名称	KDX博多南ビル	
特定資産の種類	不動産	
現所有者/権利取得日	有限会社シスタン・キャピタル/平成18年6月22日	
前所有者/権利取得日	住友生命保険相互会社/平成12年7月31日	
所在地(住居表示)	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目3番11号	
用途	事務所・店舗・駐車場	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建	
面積	土地	1,826.25 ㎡
	建物	13,238.16 ㎡
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月	昭和48年6月13日	
設計会社	株式会社竹中工務店	
施工会社	株式会社竹中工務店	
建築確認機関	福岡県福岡市	
地震PML値	1.48% (株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント)	
取得価格	4,900,000,000 円	
鑑定評価	鑑定評価額	4,900,000,000 円
	価格時点	平成19年11月20日
	評価会社	財団法人日本不動産研究所
	概要	参考資料1をご参照ください。
取得後の担保設定の有無	なし	

取得後のマスターリース会社及びプロパティ・マネジメント会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
エンドテナントの総数	43 (平成 19 年 11 月 30 日現在。以下同じ)
賃貸可能面積	10,196.83 m ²
賃貸面積	9,605.20 m ²
稼働率	94.2%
月額賃料 (消費税別)	30,009,537 円 (注 1)
敷金保証金	238,548,289 円 (注 1)
想定賃貸事業収益	参考資料 2 をご参照ください。
特記事項	<p>(1) 本物件建物は、新耐震基準適用以前に設計された建築物ですが、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に則り、元設計・施工会社である株式会社竹中工務店が耐震改修計画を作成し、福岡県建築物耐震評価委員会の平成 19 年 7 月 6 日付評価書を入手した上で、福岡市から平成 19 年 8 月 10 日付で認定通知書を取得しています。これらの評価及び認定を経た後、計画に基づく耐震補強工事が平成 19 年 10 月にかけて同社により実施されたことで、本物件建物の耐震性は改善されています。</p> <p>(2) 本物件の以下の区画にアスベスト含有の吹付け材が使用されています。</p> <p>①地下 1 階 : 機械室、発電機室、電気室、オイルタンク室・中央監視室 ②1 階～9 階 : パッケージ室 ③塔屋 : エレベーター機械室 ④煙突内</p> <p>これらのうち①、②、③の部分については、平成 18 年 4 月から 5 月にかけて、株式会社竹中工務店による封じ込め工事が実施されています。また、④の部分については、売主の責任と負担により、本物件の引渡しまでに封じ込め工事が実施される予定です。</p> <p>(3) 本物件は、建築基準法上の容積率規制が定められる以前に建築確認を受けた建築物です。このため、現在の建物容積率は現行の基準容積率を上回っており、既存不適格の状態にあります。</p> <p>(4) 本物件は、建物竣工時点における工事完了検査の手続きが未了となっています。売主は、本物件の売却に先立ち、設計・施工会社である株式会社竹中工務店を通じた福岡市との協議を経て、「建物内の既存不適格箇所の改良」及び「建物の一部増築」に係る建築確認申請を、建物図書一式と共に福岡市あて新たに提出し、平成 19 年 6 月 12 日付で建築確認通知を受けています。当該工事は平成 19 年 10 月に完了し、工事完了検査済証が平成 19 年 10 月 29 日付で福岡市から発行されています。</p> <p>(5) 本物件の引渡しまでに、昇降機 (3 台) に係る更新工事が売主の責任と負担により実施される予定です。</p>
その他	注1 月額賃料、敷金保証金には、看板、駐車場にかかる金額は含みません。
物件特性	<p>(1) 立地 本物件は、JR 鹿児島本線、市営地下鉄空港線「博多」駅から徒歩約 6 分、筑紫通り沿いのオフィス街区に位置しています。同地区は、博多駅や福岡空港へのアクセスに優れ、博多駅の再開発も進められていることから、大手企業、地場企業等の営業所を中心とした安定的な需要が期待できるエリアです。</p> <p>(2) 建物 本物件は、耐震補強工事、内外装の全館リニューアル、電気・空調・給排水設備の改修更新、昇降機の更新等を実施済又は実施中であり、築年数にかかわらず高いグレードを有しています。また、基準階の賃貸床面積は約 1,047 m²あ</p>

	<p>り、複数区画への分割対応が可能な設計となっており、大小様々な規模のテナント需要に応えることが可能です。</p> <p>(3) テナント</p> <p>現在、大手企業の支店や営業所を中心として、様々な業態のテナントが入居しています。立地と規模の優位性から、今後も安定した収益を確保できる物件であると考えています。</p>
--	--

KDX北浜ビル

物件の名称	KDX北浜ビル	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間	平成18年8月31日から平成27年8月1日	
現所有者／権利取得日	有限会社KRF1／平成18年8月31日	
前所有者／権利取得日	株式会社ビケンテクノ／平成18年7月26日	
所在地（住居表示）	大阪府大阪市中央区平野町二丁目1番14号	
用途	事務所・倉庫・駐車場	
構造	鉄骨造陸屋根10階建	
面積	土地	751.92㎡（注1）
	建物	4,652.96㎡
所有形態	土地	所有権及び借地権（注1）
	建物	所有権
竣工年月	平成6年7月8日	
設計会社	株式会社香匠庵	
施工会社	五洋建設株式会社	
建築確認機関	大阪府大阪市	
地震PML値	9.79%（株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント）	
取得価格	2,220,000,000円	
鑑定評価	鑑定評価額	2,220,000,000円
	価格時点	平成19年11月20日
	評価会社	財団法人日本不動産研究所
	概要	参考資料1をご参照ください。
取得後の担保設定の有無	なし	
取得後のマスターリース会社及びプロパティ・マネジメント会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	
エンドテナントの総数	9（平成19年11月30日現在。以下同じ）	
賃貸可能面積	3,993.00㎡	
賃貸面積	3,516.40㎡	
稼働率	88.1%	
月額賃料（消費税別）	11,329,247円（注2）	
敷金保証金	76,393,920円（注2）	
想定賃貸事業収益	参考資料2をご参照ください。	
特記事項	該当事項はありません。	
その他	<p>注1 土地のうち、借地部分の概要は以下のとおりです。</p> <p>借地権対象地番：大阪市平野町二丁目11番1の一部、11番4、11番5、11番6</p> <p>借地面積：541.75㎡</p>	

	<p>底地権者 : 個人 2 名 借地期間 : 平成 50 年 7 月 25 日迄 地代 : 805,000 円/月</p> <p>なお、将来本物件を譲渡する際には、当該借地部分の底地権者に対して、土地賃貸借契約に規定される名義書換料を支払う必要があります。</p> <p>注2 月額賃料、敷金保証金には、駐車場にかかる金額は含みません。</p>
物件特性	<p>(1) 立地 本物件は、大阪市営地下鉄堺筋線「北浜」駅から徒歩約 3 分の交通利便性に優れたオフィス街区に位置しています。金融業や製薬業を中心とした各種企業の本社・支店・営業所が集まるエリアとして、多くのオフィスが集積しています。</p> <p>(2) 建物 基準階の賃貸床面積は約 430 m²であり、フロー一括貸し・分割貸しのどちらにも対応可能な設計となっています。また、設備面では個別空調、OA フロア、駐車場 (32 台)、駐輪場等を備え、テナントのニーズを満たす仕様となっています。</p> <p>(3) テナント 現在、ソフトウェア開発業、IT 関連業、コンサルティング業等のテナントが入居しています。2 階、5 階、9 階の一部につき現在空室となっていますが、本物件の特性に見合ったリーシング活動を行い、収益の向上及び安定化を目指します。</p>

4. 売主の概要

飛栄九段北ビル

商号	有限会社ケイダブリューオー・フォース
本店所在地	東京都港区新橋二丁目 2 番 9 号
代表者	粕谷 直人
資本金	300 万円
大株主	有限責任中間法人ケイダブリューオー・フォース
主な事業内容	年金ファンド組成のために設立された有限責任中間法人の 100%出資子会社であり、信託受益権の取得、管理及び処分等を目的とした特別目的会社です。現在、ケネディクス株式会社が同社に対して匿名組合出資を行っており、ケネディクス株式会社の実質支配力基準での連結対象子会社となっています。
本投資法人又は本資産運用会社との関係	「投信法上の利害関係人等」及び「本資産運用会社の利害関係取引規程に定める利害関係者」に該当します。
特記事項	特になし。

※平成 19 年 11 月 30 日現在

KDX 新横浜 381 ビル、KDX 川崎駅前本町ビル、日総第 17 ビル、池尻大橋ビルディング、KDX 浜町中ノ橋ビル、KDX 神田三崎町ビル

商号	有限会社K R F 11
----	--------------

本店所在地	東京都港区新橋二丁目2番9号
代表者	中村 光孝
資本金	300万円
大株主	ケネディクス株式会社
主な事業内容	ケネディクス株式会社の100%出資子会社であり、信託受益権及び不動産の取得、管理及び処分等を目的とした特別目的会社です。
本投資法人又は本資産運用会社との関係	「投信法上の利害関係人等」及び「本資産運用会社の利害関係取引規程に定める利害関係者」に該当します。
特記事項	特になし。

※平成19年11月30日現在

KDX博多南ビル

商号	有限会社シスタン・キャピタル
本店所在地	東京都港区新橋二丁目2番9号
代表者	中村 光孝
資本金	300万円
大株主	ケネディクス株式会社
主な事業内容	ケネディクス株式会社の100%出資子会社であり、信託受益権及び不動産の取得、管理及び処分等を目的とした特別目的会社です。
本投資法人又は本資産運用会社との関係	「投信法上の利害関係人等」及び「本資産運用会社の利害関係取引規程に定める利害関係者」に該当します。
特記事項	特になし。

※平成19年11月30日現在

KDX北浜ビル

商号	有限会社KR F1
本店所在地	東京都港区新橋二丁目2番9号
代表者	中村 光孝
資本金	300万円
大株主	ケネディクス株式会社
主な事業内容	ケネディクス株式会社の100%出資子会社であり、信託受益権及び不動産の取得、管理及び処分等を目的とした特別目的会社です。
本投資法人又は本資産運用会社との関係	「投信法上の利害関係人等」及び「本資産運用会社の利害関係取引規程に定める利害関係者」に該当します。
特記事項	特になし。

※平成19年11月30日現在

5. 物件取得者等（現所有者以前の所有者）の状況

飛栄九段北ビル

本投資法人	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
<p><取得経緯・理由等> 本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。 取得価格は、大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額（7,910百万円）以下の金額であり、妥当であると判断しています。</p>	<p><会社名・特別な利害関係にある者との関係> 有限会社ケイダブリューオー・フォース 上記4.「売主の概要」ご参照。</p> <p><取得経緯・理由等> 投資運用目的で取得。</p>	<p><会社名・特別な利害関係にある者との関係> 有限会社ケイディーエックス・ワン ケネディクス株式会社の100%出資子会社であり、信託受益権及び不動産の取得、管理及び処分等を目的とした特別目的会社です。 投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の利害関係取引規程に定める利害関係者に該当します。</p> <p><取得経緯・理由等> 投資運用目的で取得。</p> <p>個人計4名:特別な利害関係にある者以外</p>	<p>特別な利害関係にある者以外</p>
<p><取得予定価格> 7,600百万円 (消費税等別途)</p>	<p><取得価格> 現信託受益者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。</p>	<p>—</p>	<p>—</p>
<p><取得予定日> 平成20年2月1日</p>	<p><取得日> 平成16年9月17日</p>	<p><取得日> 平成16年4月13日</p>	<p>—</p>

KDX新横浜381ビル

本投資法人	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
<p><取得経緯・理由等> 本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。 取得価格は、財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額（4,700百万円）以下の金額であり、妥当であると判断しています。</p>	<p><会社名・特別な利害関係にある者との関係> 有限会社KR F11 上記4.「売主の概要」ご参照。</p> <p><取得経緯・理由等> 投資運用目的で取得。</p>	<p>特別な利害関係にある者以外</p>
<p><取得予定価格> 4,700百万円（消費税等別途）</p>	<p><取得価格> 現信託受益者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。</p>	<p>—</p>
<p><取得予定日></p>	<p><取得日></p>	<p>—</p>

平成 20 年 2 月 1 日	平成 18 年 11 月 30 日	
-----------------	-------------------	--

KDX川崎駅前本町ビル

本投資法人	現所有者	前所有者
<p><取得経緯・理由等> 本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。 取得価格は、財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額（3,760百万円）以下の金額であり、妥当であると判断しています。</p>	<p><会社名・特別な利害関係にある者との関係> 有限会社K R F 11 上記 4. 「売主の概要」 ご参照。</p> <p><取得経緯・理由等> 投資運用目的で取得。</p>	特別な利害関係にある者以外
<p><取得予定価格> 3,760 百万円（消費税等別途）</p>	<p><取得価格> 3,330 百万円（消費税等別途）</p>	—
<p><取得予定日> 平成 20 年 2 月 1 日</p>	<p><取得日> 平成 19 年 10 月 26 日</p>	—

日総第 17 ビル

本投資法人	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
<p><取得経緯・理由等> 本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。 今般、右記をはじめとするウェアハウジング依頼要因の扱いに目処がついたことを受け、本投資法人での取得を決定しています。 取得価格は、財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額（2,300百万円）を超えています。大規模なリニューアル工事が完了することで、新横浜エリアにおいて競争力を有する物件となっており、妥当な価格であると判断しています。 また、本物件を含む本 9 物件全体の取得価格総額は 31,980 百万円であり、本 9 物件の鑑定評価額総額 31,980 百万円と同額となっています。今般の相互売買は、複数のオフィスビルと複数の住宅を相互に一括取引する案件としての性格を有しており、ポートフォリオ取引の観点から十分有意性を持つものと判断しています。</p>	<p><会社名・特別な利害関係にある者との関係> 有限会社K R F 11 上記 4. 「売主の概要」 ご参照。</p> <p><取得経緯・理由等> 本資産運用会社からのウェアハウジングの依頼に基づいて、スポンサーであるケネディクス株式会社の判断で当該有限会社が取得したものです。 ウェアハウジング依頼の主な要因 ・前信託受益者にて着手していた大規模リニューアル工事（共用部分及び貸室内の個別空調化等）の完了確認 ・前信託受益者側の売却希望スケジュールの都合</p>	特別な利害関係にある者以外
<p><取得予定価格></p>	<p><取得価格></p>	—

2,710 百万円（消費税等別途） 本物件の取得にあたり、特別な利害関係にあたる者に支払った媒介手数料や特別目的会社組成費等の費用はありません。	2,490 百万円（消費税等別途） 現信託受益者は、リニューアル工事費用（約 210 百万円）、不動産信託関連報酬等の諸費用を別途負担しています。	
<取得予定日> 平成 20 年 2 月 1 日	<取得日> 平成 19 年 12 月 5 日	—

池尻大橋ビルディング

本投資法人	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
<取得経緯・理由等> 本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。 取得価格は、財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額（2,450 百万円）以下の金額であり、妥当であると判断しています。	<会社名・特別な利害関係にある者との関係> 株式会社 K R F 11 上記 4. 「売主の概要」 ご参照。 <取得経緯・理由等> 投資運用目的で取得。	特別な利害関係にある者以外
<取得予定価格> 2,400 百万円（消費税等別途）	<取得価格> 現信託受益者が 1 年を超えて所有しているため、記載を省略します。	—
<取得予定日> 平成 20 年 2 月 1 日	<取得日> 平成 18 年 11 月 30 日	—

KDX 浜町中ノ橋ビル

本投資法人	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
<取得経緯・理由等> 本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。 取得価格は、財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額（2,360 百万円）以下の金額であり、妥当であると判断しています。	<会社名・特別な利害関係にある者との関係> 株式会社 K R F 11 上記 4. 「売主の概要」 ご参照。 <取得経緯・理由等> 投資運用目的で取得。	特別な利害関係にある者以外
<取得予定価格> 2,310 百万円（消費税等別途）	<取得価格> 現信託受益者が 1 年を超えて所有しているため、記載を省略します。	—
<取得予定日> 平成 20 年 2 月 1 日	<取得日> 平成 18 年 11 月 30 日	—

KDX 神田三崎町ビル

本投資法人	現所有者	前所有者
<取得経緯・理由等> 本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保で	<会社名・特別な利害関係にある者との関係> 株式会社 K R F 11	特別な利害関係にある者以外

<p>きる競争力のある物件との判断から取得します。</p> <p>今般、右記をはじめとするウェアハウジング依頼要因の扱いに目処がついたことを受け、本投資法人での取得を決定しています。</p> <p>取得価格は、財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額（1,380百万円）以下の金額であり、妥当であると判断しています。</p>	<p>上記4.「売主の概要」ご参照。</p> <p><取得経緯・理由等> 本資産運用会社からのウェアハウジングの依頼に基づいて、スポンサーであるケネディクス株式会社の判断で当該有限会社が取得したものです。</p> <p>ウェアハウジング依頼の主な要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・隣接地及び接面道路との境界確認作業の実施 ・建築関連法規に沿った是正作業の実施 ・前所有者側における売却事務手続き上の都合 	
<p><取得予定価格> 1,380百万円（消費税等別途）</p> <p>本物件の取得にあたり、特別な利害関係にあたる者に支払った媒介手数料や特別目的会社組成費等の費用はありません。</p>	<p><取得価格> 1,320百万円（消費税等別途）</p> <p>現所有者は、購入媒介手数料（約39百万円）、不動産取得税、所有権移転登記費用等の諸費用を別途負担しています。</p>	—
<p><取得予定日> 平成20年2月1日</p>	<p><取得日> 平成19年11月29日</p>	—

KDX博多南ビル

本投資法人	現所有者	前所有者
<p><取得経緯・理由等> 本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。</p> <p>取得価格は、財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額（4,900百万円）以下の金額であり、妥当であると判断しています。</p>	<p><会社名・特別な利害関係にある者との関係> 有限会社インスタン・キャピタル 上記4.「売主の概要」ご参照。</p> <p><取得経緯・理由等> 投資運用目的で取得。</p>	特別な利害関係にある者以外
<p><取得予定価格> 4,900百万円（消費税等別途）</p>	<p><取得価格> 現所有者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。</p>	—
<p><取得予定日> 平成20年2月1日</p>	<p><取得日> 平成18年6月22日</p>	—

KDX北浜ビル

本投資法人	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
<p><取得経緯・理由等> 本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断</p>	<p><会社名・特別な利害関係にある者との関係> 有限会社KRF1 上記4.「売主の概要」ご参照。</p>	特別な利害関係にある者以外

から取得します。 取得価格は、財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額（2,220百万円）以下の金額であり、妥当であると判断しています。	<取得経緯・理由等> 投資運用目的で取得。	
<取得予定価格> 2,220百万円（消費税等別途）	<取得価格> 現信託受益者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	—
<取得予定日> 平成20年2月1日	<取得日> 平成18年8月31日	—

6. 売買の媒介業務の委託

該当事項はありません。

7. 利害関係人等との取引

本9物件の取得に関連し、利害関係人等との間で下記（1）乃至（4）の取引が生じます。

本資産運用会社は、利害関係取引規程に基づき、法令や諸規則に定める基準を遵守した上で、通常と同様の取引と比較して本投資法人に不利益になることのないよう、コンプライアンス委員会及び運用委員会における審議並びに承認を得た上で、取締役会において各々の取引についての承認を決議しています。

なお、本資産運用会社は、本9物件取得に関連する利害関係人等との取引に関しまして、投信法の定めに従い本投資法人宛に書面の交付を行います。

（1）資産の取得

本9物件の各売主は、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の利害関係取引規程に定める利害関係者にそれぞれ該当します。

本9物件の取得予定価格と、鑑定評価額の一覧は以下のとおりです（注）。

物件名称	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定評価会社	取得ライン
飛栄九段北ビル	7,600	7,910	大和不動産鑑定株式会社	サポート
KDX新横浜381ビル	4,700	4,700	財団法人日本不動産研究所	サポート
KDX川崎駅前本町ビル	3,760	3,760	財団法人日本不動産研究所	サポート
日総第17ビル	2,710	2,300	財団法人日本不動産研究所	独自（WH）
池尻大橋ビルディング	2,400	2,450	財団法人日本不動産研究所	サポート
KDX浜町中ノ橋ビル	2,310	2,360	財団法人日本不動産研究所	サポート
KDX神田三崎町ビル	1,380	1,380	財団法人日本不動産研究所	独自（WH）
KDX博多南ビル	4,900	4,900	財団法人日本不動産研究所	サポート
KDX北浜ビル	2,220	2,220	財団法人日本不動産研究所	サポート
合計	31,980	31,980	—	—

（注）利害関係取引規程のうち、資産の取得に係る規定の概要（平成19年4月9日付「資産運用会社の社内規程（利害関係取引規程）の変更に関するお知らせ」ご参照）

- ① 本資産運用会社の利害関係取引規程に定める利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権若しくは不動産、土地の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託受益権を取

得する場合は、本資産運用会社の利害関係者でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を超えて取得してはならない。

- ② スポンサーであるケネディクス株式会社等との間で締結する「不動産情報提供等に関する覚書」に定めるウェアハウジングの活用により、ケネディクス株式会社又は同社が全額出資する法人から本投資法人が資産を取得する場合は、上記①を適用しない。

(2) プロパティ・マネジメント業務の委託

本投資法人は、本9物件について平成20年2月1日付でケネディクス・アドバイザーズ株式会社とプロパティ・マネジメント契約の締結を予定しています（契約当事者には本資産運用会社を含みます。なお、信託受益権形態である6物件については各信託受託者も含みます。）。

ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の利害関係取引規程に定める利害関係者に該当します。

なお、業務委託報酬は既存物件と同様の水準です。

[プロパティ・マネジメント報酬の概要]

① 賃貸管理業務報酬

不動産収入×2% + 運営経費控除後・減価償却費控除前の不動産営業収益×2%

② 管理移管報酬

不動産等の購入価格又は売却価格に応じて定められる下表の金額

物件価格	管理移管報酬（購入時及び売却時）
10億円未満	180万円
10億円以上30億円未満	200万円
30億円以上50億円未満	220万円
50億円以上100億円未満	240万円
100億円以上	250万円

(3) 不動産の賃貸

本投資法人は、本9物件について、平成20年2月1日付でケネディクス・アドバイザーズ株式会社とマスターリース契約の締結を予定しております。（契約当事者には本資産運用会社を含みます。なお、信託受益権形態である6物件については各信託受託者も含みます。）。

[主要な契約条項]

- ・ 契約期間 : 契約締結日から平成27年8月1日まで
- ・ 種別 : パススルー

(参考) なお、平成19年11月末日現在におけるエンドテナントのうち、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の利害関係取引規程に定める利害関係者への賃貸状況は以下のとおりです。

テナントの名称	ケネディクス株式会社
入居物件名	KDX博多南ビル
契約賃料（月額）	389,800円
賃貸面積	128.85㎡
敷金	3,133,992円
主な事業内容	不動産投資業務、アセットマネジメント業務及び不動産開発業務等を目的とした会社であり、本資産運用会社の100%親会社です。
本投資法人又は本資産運用会社との関係	「投信法上の利害関係人等」及び「本資産運用会社の利害関係取引規程に定める利害関係者」に該当します。

テナントの名称	住宅流通株式会社
入居物件名	飛栄九段北ビル
契約賃料（月額）	1,257,480 円
賃貸面積	230.93 ㎡
敷金	7,265,440 円
主な事業内容	信託受益権及び不動産の売買及び仲介等を目的とした会社です。ケネディクス株式会社の関連会社に該当します。
本投資法人又は本資産運用会社との関係	「投信法上の利害関係人等」及び「本資産運用会社の利害関係取引規程に定める利害関係者」に該当します。

テナントの名称	株式会社アセット・ワン
入居物件名	飛栄九段北ビル
契約賃料	3,234,420 円
賃貸面積	607.13 ㎡
敷金	18,529,360 円
主な事業内容	不動産及び債権の調査等を目的とした会社です。ケネディクス株式会社の関連会社に該当します。
本投資法人又は本資産運用会社との関係	「投信法上の利害関係人等」及び「本資産運用会社の利害関係取引規程に定める利害関係者」に該当します。

(4) 併存的債務引受に関する覚書の締結

本投資法人は、本9物件のうち信託受益権形態である6物件について、平成20年2月1日付でケネディクス・アドバイザーズ株式会社と併存的債務引受に関する覚書を各々締結する予定です。本覚書は、同社が信託受託者からマスターリースを受ける物件に関して、賃借人から同社に預託又は引渡された敷金・保証金等について、その返還債務を本投資法人が同社と共に併存的に引き受けるものです。この債務引受の対価（条件）として、当該敷金・保証金等に相当する金銭全額が同社から本投資法人に引き渡されることとなります。

8. 運用状況の見直し

平成20年4月期の運用状況の予想の見直しについては、本日付で別途開示する「平成20年4月期（第6期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

以 上

<添付資料>

- ・ 参考資料 1 鑑定評価書の概要
- ・ 参考資料 2 想定収支
- ・ 参考資料 3 建物状況調査報告書の概要
- ・ 参考資料 4 物件写真・物件位置図・基準階平面図および断面図
- ・ 参考資料 5 本9物件取得後及び住宅23物件売却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 1

鑑定評価書の概要

単位：円									
物件名	飛栄九段北ビル	KDX新横浜381ビル	KDX川崎駅前本町ビル	日総第17ビル	池尻大橋ビルディング	KDX浜中ノ橋ビル	KDX神田三崎町ビル	KDX博多南ビル	KDX北浜ビル
鑑定評価額	7,910,000,000	4,700,000,000	3,760,000,000	2,300,000,000	2,450,000,000	2,360,000,000	1,380,000,000	4,900,000,000	2,220,000,000
価格時点	平成19年11月30日	平成19年11月20日	平成19年11月20日	平成19年11月20日	平成19年11月20日	平成19年11月20日	平成19年11月20日	平成19年11月20日	平成19年11月20日
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	財団法人 日本不動産研究所	財団法人 日本不動産研究所	財団法人 日本不動産研究所	財団法人 日本不動産研究所	財団法人 日本不動産研究所	財団法人 日本不動産研究所	財団法人 日本不動産研究所	財団法人 日本不動産研究所
直接還元法による価格	8,180,000,000	4,750,000,000	3,760,000,000	2,310,000,000	2,480,000,000	2,400,000,000	1,400,000,000	4,940,000,000	2,220,000,000
総収益	569,650,701	319,475,000	342,532,000	164,186,000	162,556,000	154,171,000	86,190,000	400,001,000	183,623,000
可能総収入	600,503,896	334,396,000	342,532,000	173,067,000	180,605,000	162,980,000	89,523,000	426,289,000	197,241,000
空室損失相当額	30,853,195	14,921,000	0	8,881,000	18,049,000	8,809,000	3,333,000	26,288,000	13,618,000
総費用	177,113,375	72,208,000	106,962,000	45,301,000	38,926,000	38,187,000	21,693,000	121,440,000	57,666,000
維持管理費等	121,655,744	51,739,000	91,023,000	33,870,000	26,726,000	25,643,000	15,896,000	100,006,000	36,560,000
公租公課	53,561,100	19,664,000	15,084,000	10,795,000	11,750,000	10,585,000	5,115,000	18,922,000	10,402,000
その他費用	1,896,531	805,000	855,000	636,000	450,000	1,959,000	682,000	2,512,000	10,704,000
不動産賃貸事業収益 (NOI)	392,537,326	247,267,000	235,570,000	118,885,000	123,630,000	115,984,000	64,497,000	278,561,000	125,957,000
資本的支出	14,898,118	14,770,000	35,387,000	5,161,000	9,232,000	7,700,000	2,692,000	10,920,000	9,786,000
一時金運用益※	6,760,766	4,972,000	3,102,000	1,698,000	2,193,000	2,059,000	1,123,000	4,194,000	1,626,000
ネットキャッシュフロー (NCF)	384,399,974	237,469,000	203,285,000	115,422,000	116,591,000	110,343,000	62,928,000	271,835,000	117,797,000
還元利回り (NCF)	4.7%	5.0%	5.4%	5.0%	4.7%	4.6%	4.5%	5.5%	5.3%
DCF法による価格	7,800,000,000	4,640,000,000	3,750,000,000	2,280,000,000	2,410,000,000	2,330,000,000	1,350,000,000	4,860,000,000	2,210,000,000
割引率	4.5%	4.8%	5.0%	4.8%	4.5%	4.4%	4.3%	5.3%	4.9%
最終還元利回り	4.9%	5.2%	5.6%	5.2%	4.9%	4.8%	4.7%	5.7%	5.5%
原価法による積算価格	9,140,000,000	3,320,000,000	2,660,000,000	1,890,000,000	2,260,000,000	2,000,000,000	1,200,000,000	4,530,000,000	2,060,000,000
土地割合	86.3%	54.5%	58.2%	56.3%	76.5%	71.4%	78.8%	69.6%	59.7%
建物割合	13.7%	45.5%	41.8%	43.7%	23.5%	28.6%	21.2%	30.4%	40.3%

※一時金運用利回り：2%前提

参考資料 2

想定収支

単位：百万円									
物件名	飛栄九段北ビル	KDX新横浜381ビル	KDX川崎駅前本町ビル	日総第17ビル	池尻大橋ビルディング	KDX浜町中ノ橋ビル	KDX神田三崎町ビル	KDX博多南ビル	KDX北浜ビル
A. 想定賃貸事業収入	579	336	319	172	168	158	85	383	184
B. 想定賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	198	75	77	39	42	39	19	104	45
C. 想定NOI (A-B)	380	260	242	133	125	118	65	278	138
D. 稼働率	97%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	93%	96%

想定収支の前提

1. 上記の数値は、取得年度の特異要因を排除した想定年間収支です。
2. 収益については、現在の入居状況を前提として、将来想定される入居状況の変化に伴い、稼働率が概ね上記表「D. 稼働率」の数値で推移していくことを前提としています。
3. 費用については、管理委託費、公租公課、修繕費、保険料等を含みます。

参考資料 3

建物状況調査報告書の概要

調査業者		株式会社ハイ国際コンサルタント				株式会社ハイ国際コンサルタント			
調査時点		2007年10月		2007年11月		2007年10月		2007年11月	
物件名	飛栄九段北ビル (注1)	KDX新横浜381ビル	KDX川崎駅前本町ビル	池尻大橋ビルディング	KDX浜町中ノ橋ビル	KDX神田三崎町ビル	KDX博多南ビル	KDX北浜ビル	
今後1年間に必要とされる修繕費	13,700,000	1,160,000	446,967,000	2,370,000	7,850,000	9,640,000	3,500,000	16,360,000	
今後2～12年間に必要と想定される修繕費	333,570,000	191,230,000		155,900,000	122,180,000	36,500,000	136,950,000	151,400,000	
再調達価格	3,077,700,000	2,039,000,000	1,604,000,000	880,000,000	907,000,000	377,700,000	3,139,700,000	1,185,000,000	

単位：円

注1 一棟全体（但し、住宅部分の内装及び設備関係を除く。）に係る修繕費及び再調達価格です。

※上記の調査業者は、

- ・本物件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（KDX川崎駅前本町ビルを除く。KDX川崎駅前本町ビルは、ジオ・フロント株式会社が土壌環境調査（Phase II）を実施しています。）等の建物状況評価を実施し、建物状況調査報告書を本投資法人あてに提出しています。

参考資料 4

物件写真・物件位置図・基準階平面図および断面図

飛栄九段北ビル

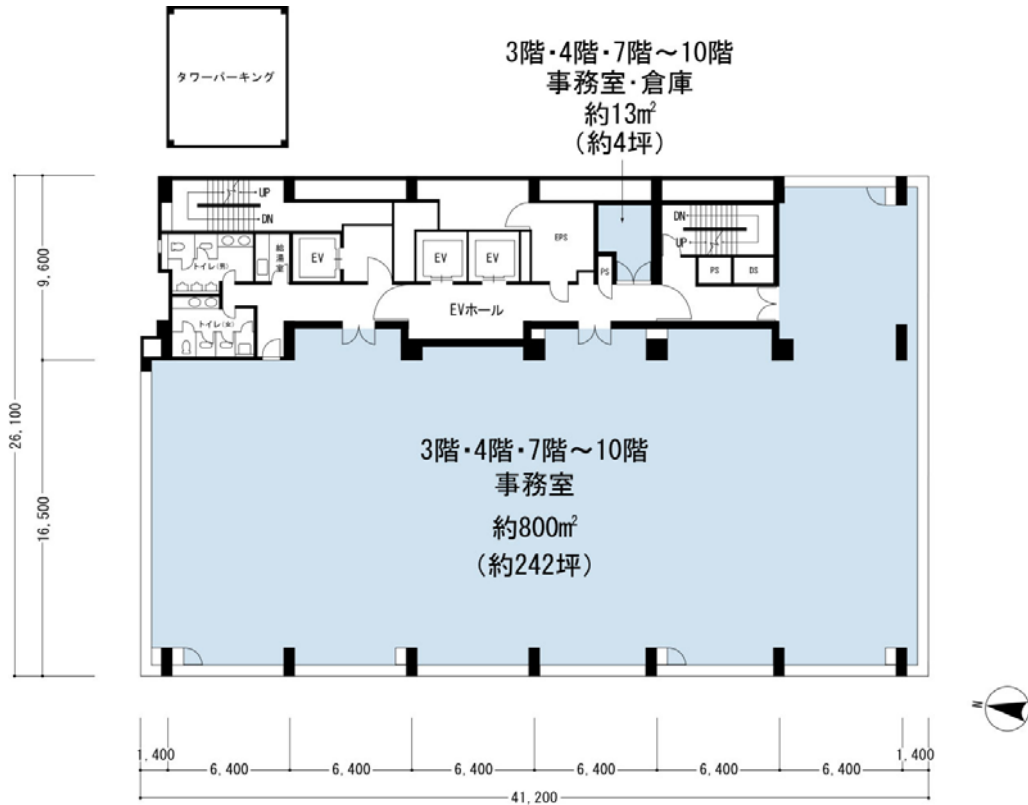
【物件写真】



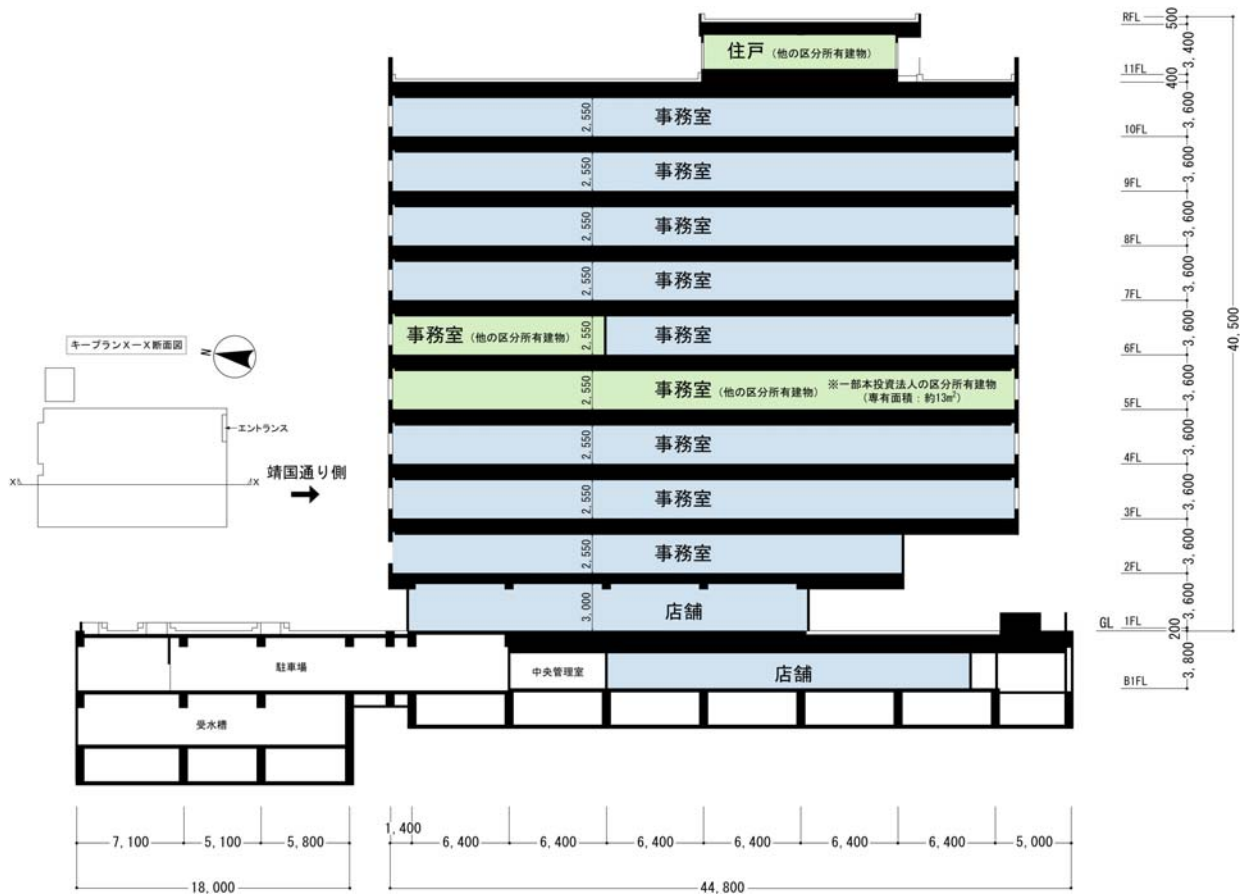
【物件位置図】



飛栄九段北ビル
 【平面図】



【断面図】



KDX新横浜 381ビル
 【物件写真】



【物件位置図】



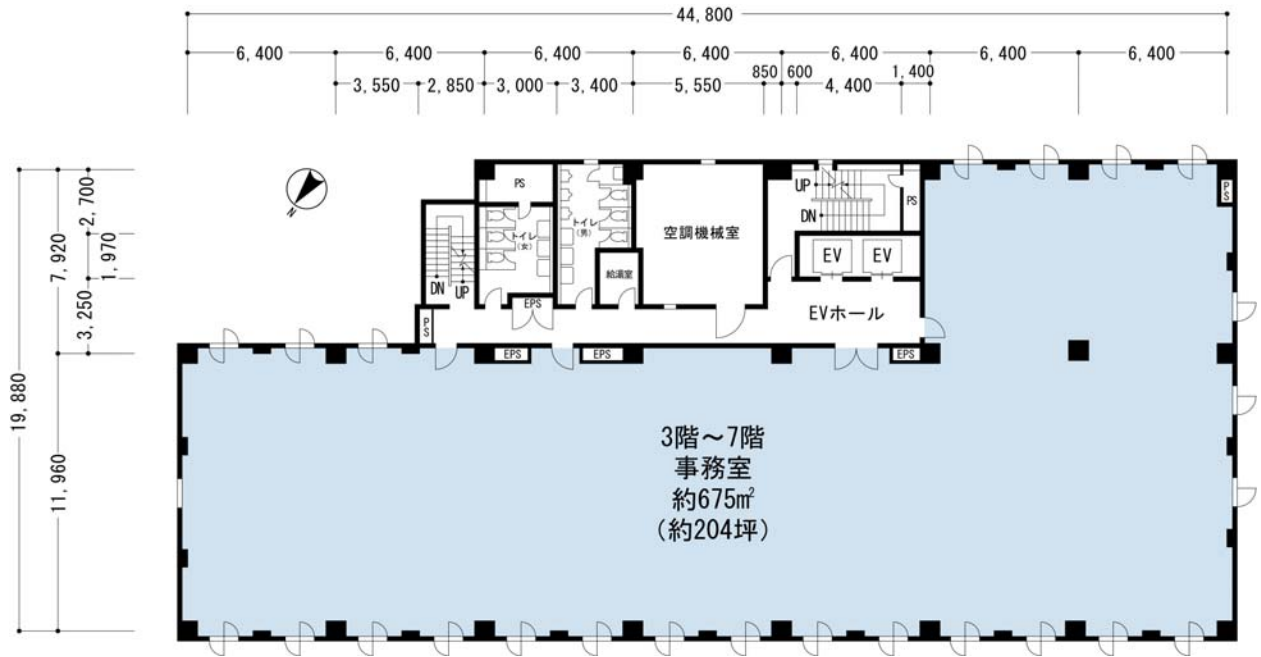
KDX川崎駅前本町ビル
 【物件写真】



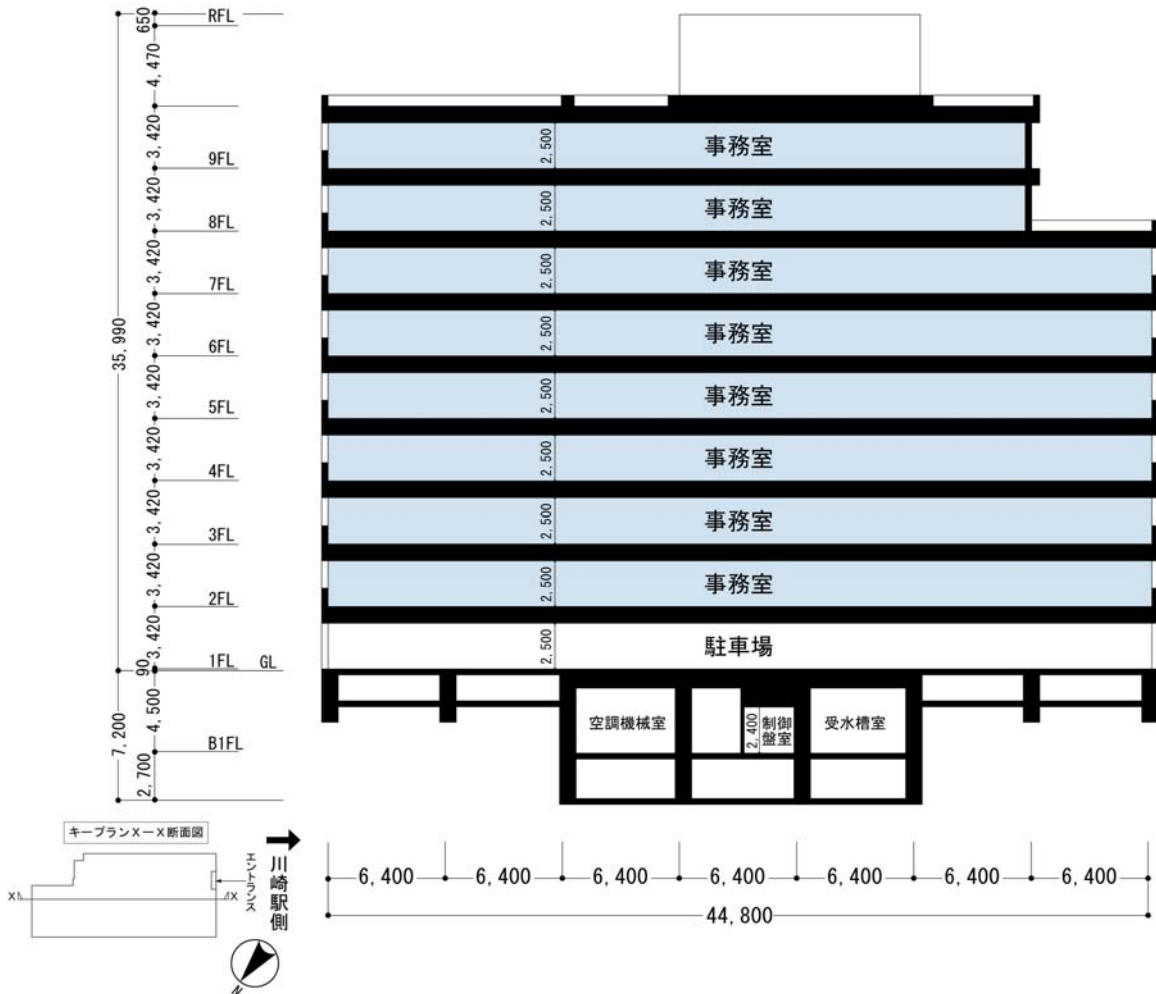
【物件位置図】



KDX川崎駅前本町ビル
 【平面図】



【断面図】



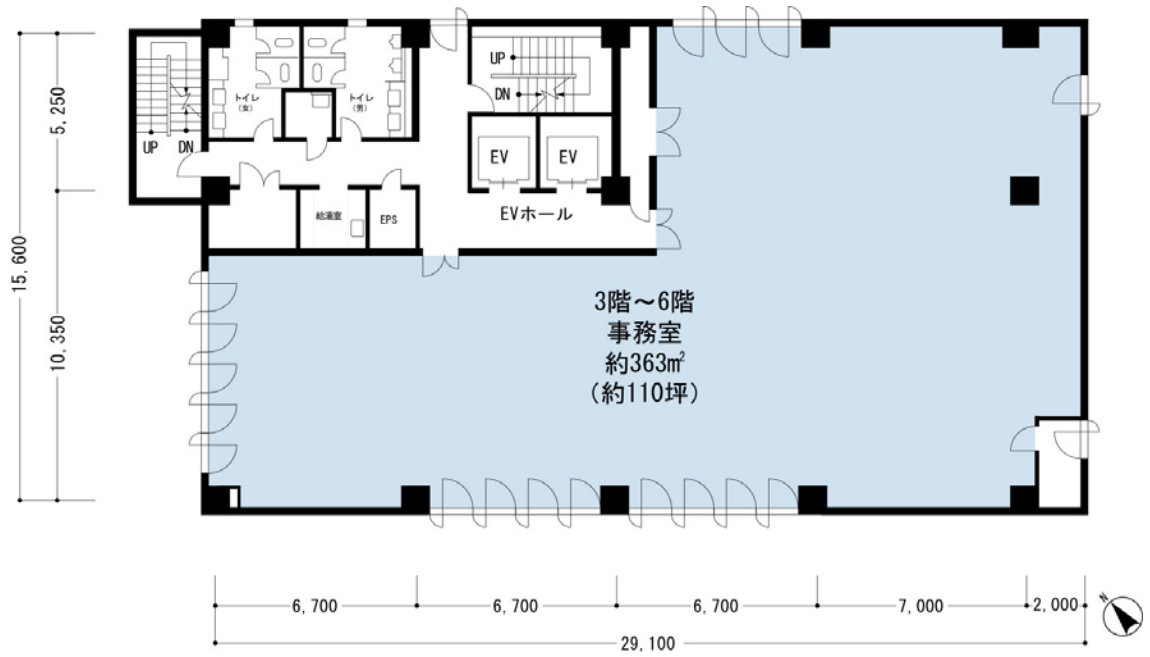
日総第17ビル
 【物件写真】



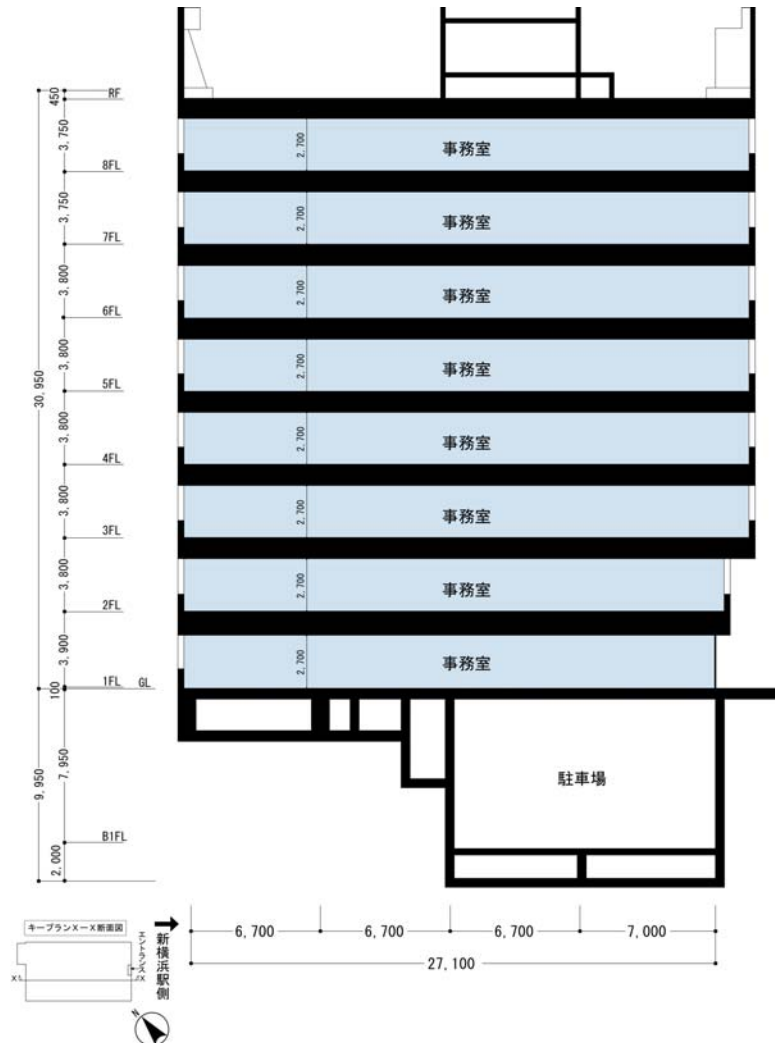
【物件位置図】



日総第 17 ビル
 【平面図】



【断面図】



池尻大橋ビルディング
 【物件写真】

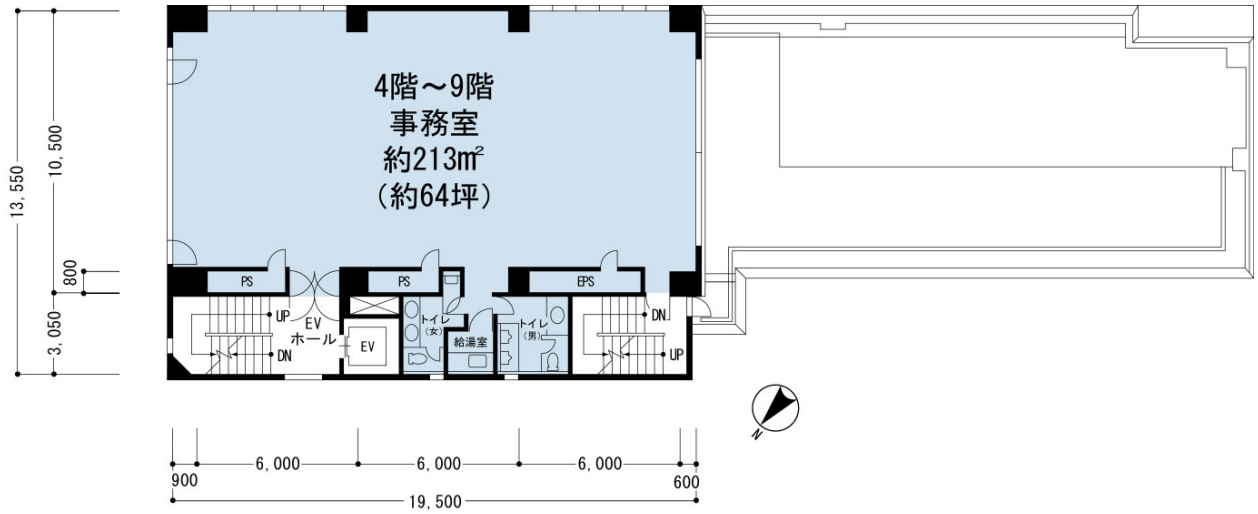


【物件位置図】

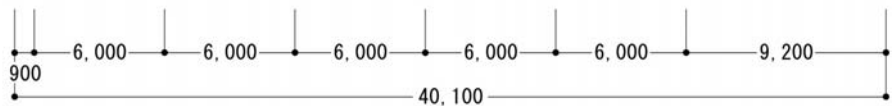
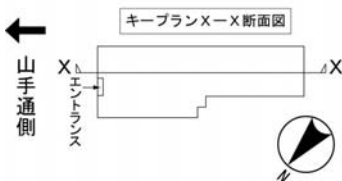
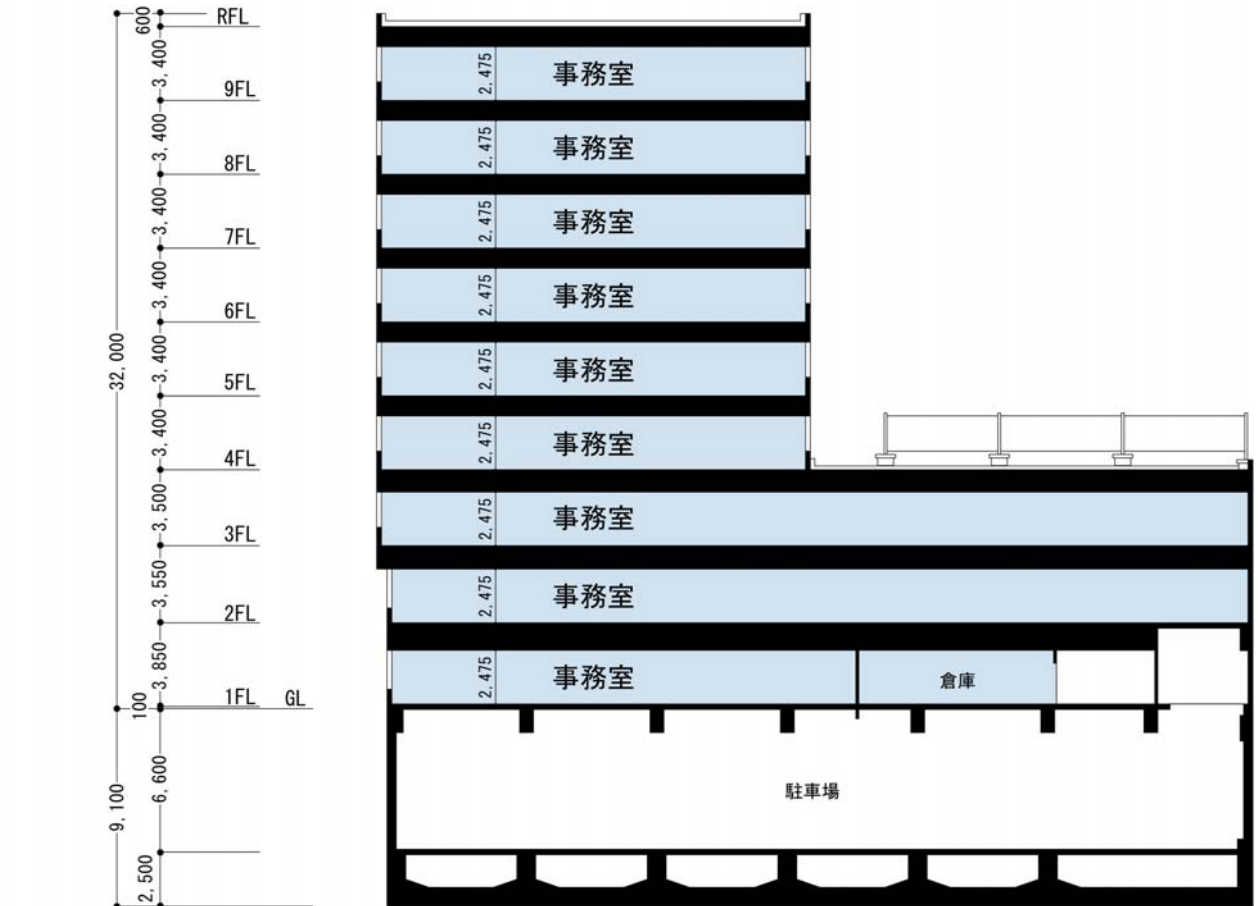


池尻大橋ビルディング

【平面図】



【断面図】



KDX 浜町中ノ橋ビル
 【物件写真】



【物件位置図】



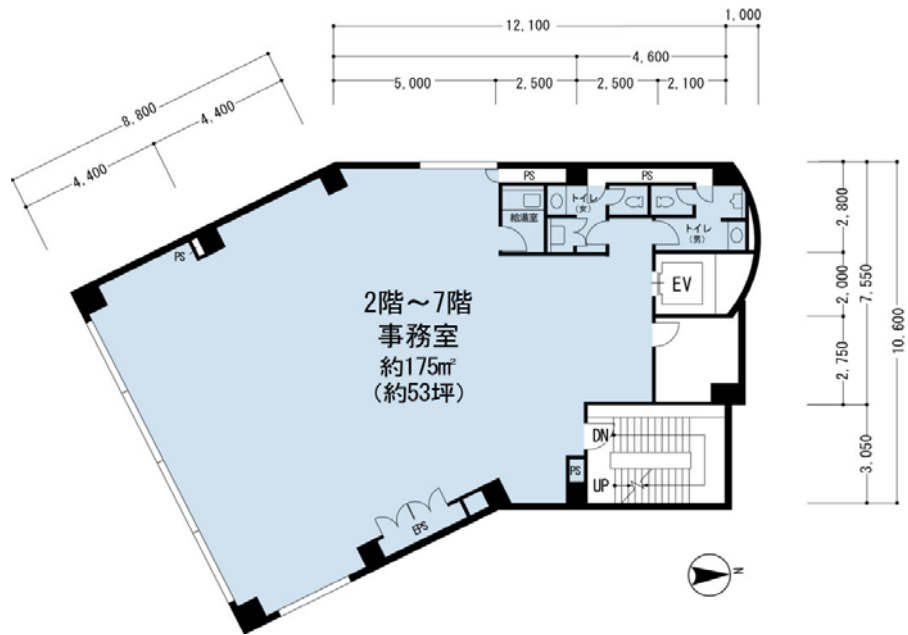
KDX 神田三崎町ビル
 【物件写真】



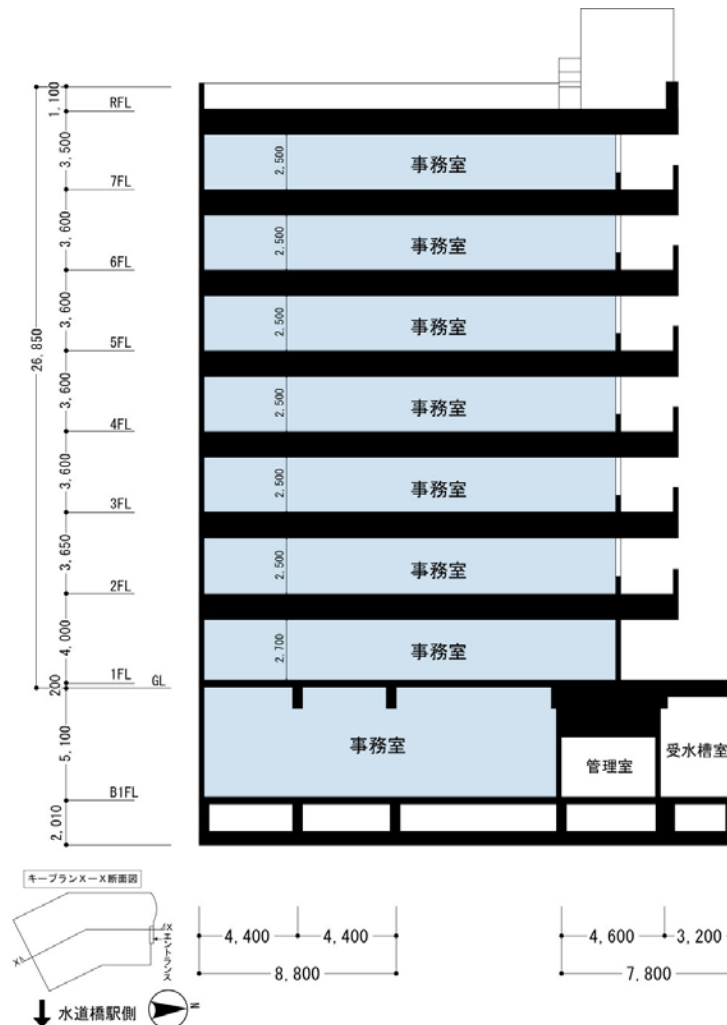
【物件位置図】



KDX 神田三崎町ビル
 【平面図】



【断面図】



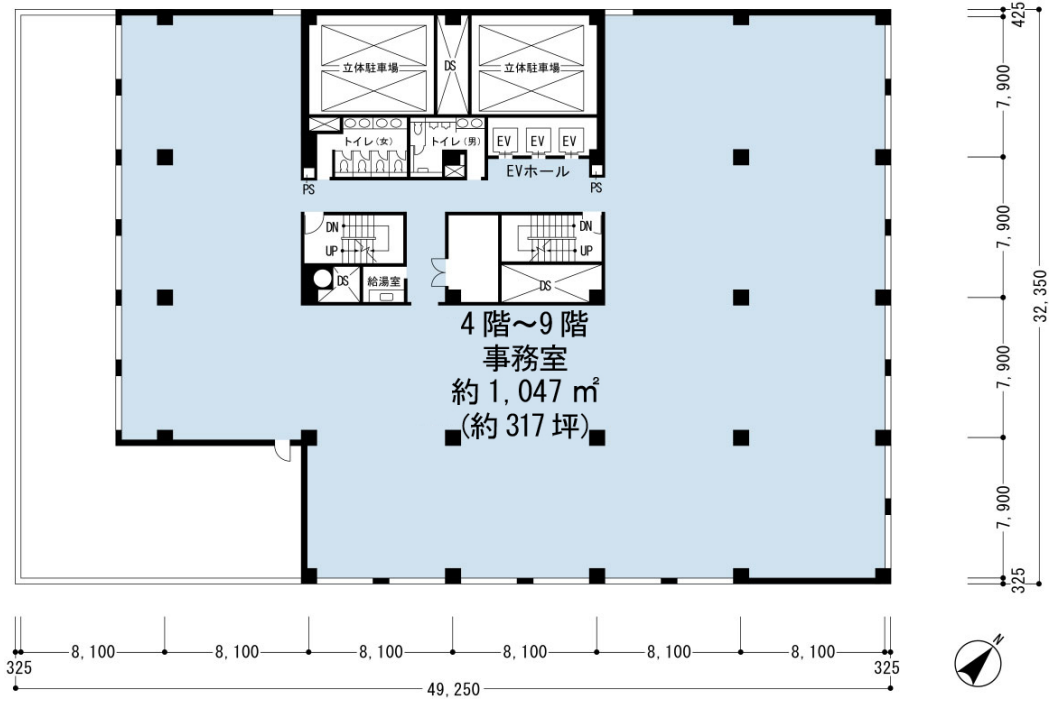
KDX博多南ビル
 【物件写真】



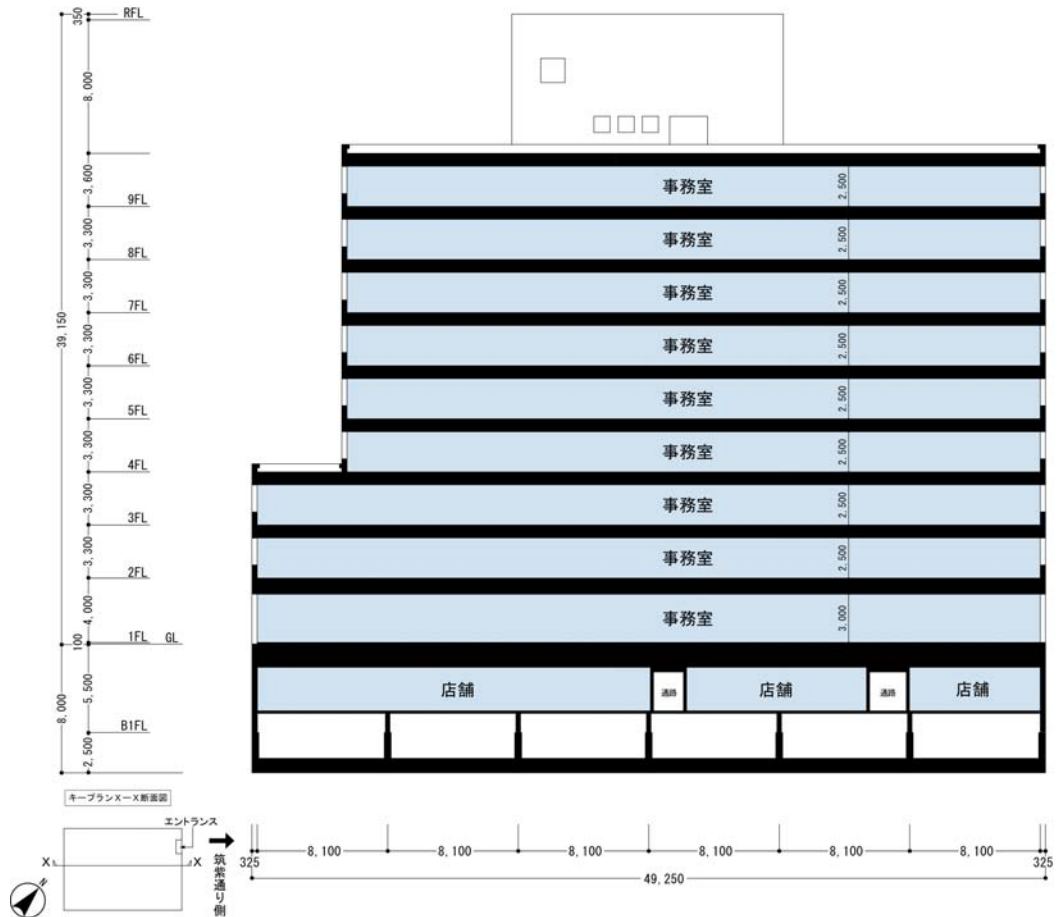
【物件位置図】



KDX博多南ビル
 【平面図】



【断面図】



KDX北浜ビル
 【物件写真】



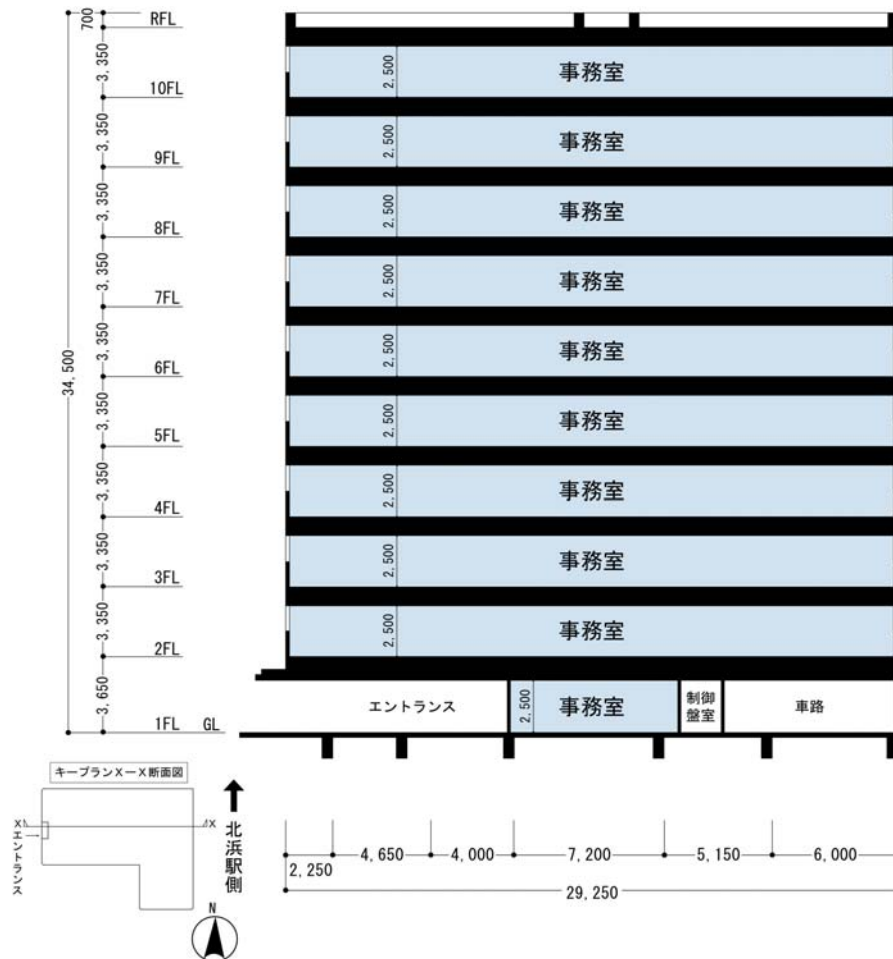
【物件位置図】



KDX北浜ビル
 【平面図】



【断面図】



参考資料 5

本 9 物件取得後及び住宅 23 物件売却後のポートフォリオ一覧表

※本日付で開示した「資産の譲渡（契約締結）に関するお知らせ（住宅合計 23 物件）」記載の 23 物件は、本表の各数値に含みません。

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	虎ノ門東洋ビル	9,850	4.9%	平成 19 年 6 月 1 日
		飛栄九段北ビル	7,600	3.8%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 御茶ノ水ビル	6,400	3.2%	平成 19 年 4 月 2 日
		KDX 芝大門ビル	6,090	3.0%	平成 19 年 3 月 1 日
		KDX 麴町ビル	5,950	2.9%	平成 17 年 11 月 1 日
		KDX 日本橋 313 ビル	5,940	2.9%	平成 17 年 8 月 1 日
		東伸 24 ビル	5,300	2.6%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 平河町ビル	5,180	2.6%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 新横浜 381 ビル	4,700	2.3%	平成 20 年 2 月 1 日
		恵比寿イースト 438 ビル	4,640	2.3%	平成 18 年 5 月 1 日
		東茅場町有楽ビル	4,450	2.2%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 虎ノ門ビル	4,400	2.2%	平成 19 年 4 月 17 日
		KDX 西五反田ビル	4,200	2.1%	平成 18 年 12 月 1 日
		KDX 川崎駅前本町ビル(注 3)	3,760	1.8%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 八丁堀ビル	3,680	1.8%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 大森ビル	3,500	1.7%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 浜松町ビル	3,460	1.7%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 東新宿ビル	2,950	1.4%	平成 18 年 9 月 1 日
		KDX 茅場町ビル	2,780	1.3%	平成 18 年 5 月 1 日
		日総第 17 ビル	2,710	1.3%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 新橋ビル	2,690	1.3%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 中野坂上ビル	2,533	1.2%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 新横浜ビル	2,520	1.2%	平成 18 年 5 月 1 日
		原宿 FF ビル	2,450	1.2%	平成 17 年 8 月 1 日
		池尻大橋ビルディング	2,400	1.2%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 鍛冶町ビル	2,350	1.1%	平成 18 年 7 月 3 日
		KDX 浜町中ノ橋ビル(注 3)	2,310	1.1%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 浜町ビル	2,300	1.1%	平成 18 年 3 月 16 日
		KDX 新宿 286 ビル	2,300	1.1%	平成 19 年 6 月 1 日
		FIK 南青山ビル	2,270	1.1%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 船橋ビル	2,252	1.1%	平成 18 年 3 月 1 日
		KDX 御徒町ビル	2,000	1.0%	平成 19 年 3 月 1 日
		神田木原ビル	1,950	0.9%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 四谷ビル	1,950	0.9%	平成 18 年 5 月 1 日
KDX 新宿御苑ビル	1,610	0.8%	平成 17 年 8 月 1 日		
KDX 木場ビル	1,580	0.7%	平成 18 年 6 月 20 日		
KDX 西新宿ビル	1,500	0.7%	平成 19 年 4 月 2 日		
KDX 門前仲町ビル	1,400	0.7%	平成 19 年 1 月 19 日		
KDX 神田三崎町ビル(注 3)	1,380	0.6%	平成 20 年 2 月 1 日		
KDX 本厚木ビル	1,305	0.6%	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		

地方経済圏	KDX 乃木坂ビル	1,065	0.5%	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	
	ポルタス・センタービル	5,570	2.8%	平成 17 年 9 月 21 日	
	烏丸ビル(注 2)	5,400	2.7%	平成 19 年 6 月 1 日	
	KDX 博多南ビル	4,900	2.4%	平成 20 年 2 月 1 日	
	KDX 博多ビル	2,350	1.1%	平成 19 年 6 月 1 日	
	KDX 北浜ビル(注 3)	2,220	1.1%	平成 20 年 2 月 1 日	
	KDX 仙台ビル	2,100	1.0%	平成 19 年 6 月 1 日	
	KDX 南船場第 1 ビル	1,610	0.8%	平成 18 年 5 月 1 日	
	KDX 南船場第 2 ビル	1,560	0.7%	平成 18 年 5 月 1 日	
	博多駅前第 2 ビル	1,430	0.7%	平成 17 年 8 月 1 日	
	KDX 新潟ビル	1,305	0.6%	平成 19 年 3 月 1 日	
	オフィスビル 53 物件 小計		169,959	85.5%	—
	都市型商業施設	東京経済圏	フレーム神南坂	9,900	4.9%
KDX 代々木ビル			2,479	1.2%	平成 17 年 9 月 30 日
地方経済圏		ZARA 天神西通	3,680	1.8%	平成 18 年 5 月 1 日
都市型商業施設 3 物件 小計		16,059	8.0%	—	
住宅	東京経済圏	レジデンスシャルマン月島	5,353	2.6%	平成 18 年 5 月 1 日
		レガール御茶ノ水 I・II	—	—	平成 18 年 5 月 1 日
		ストーリーア白金	—	—	平成 17 年 8 月 1 日
		トレディカーサ南青山	—	—	平成 17 年 8 月 1 日
		レガール芝公園	—	—	平成 18 年 5 月 1 日
		コート目白	1,250	0.6%	平成 17 年 8 月 1 日
		アパートメンツ元麻布	1,210	0.6%	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
		茅ヶ崎ソシエツ番館	—	—	平成 18 年 5 月 1 日
		コート日本橋箱崎	—	—	平成 17 年 8 月 1 日
		コート西新宿	—	—	平成 18 年 5 月 1 日
		サイド田園調布	—	—	平成 17 年 8 月 1 日
		グラディート川口	1,038	0.5%	平成 18 年 6 月 30 日
		エスコート横浜関内 II	—	—	平成 17 年 8 月 1 日
		レガール駒沢公園	—	—	平成 18 年 5 月 1 日
		コート元浅草	—	—	平成 17 年 8 月 1 日
		コート新御徒町	878	0.4%	平成 18 年 5 月 1 日
		ブルーム表参道	—	—	平成 17 年 8 月 1 日
		ヒューマンハイム御徒町	—	—	平成 17 年 8 月 1 日
		プリモ・レガール神楽坂	—	—	平成 18 年 5 月 1 日
	プリモ・レガール用賀	—	—	平成 18 年 5 月 1 日	
	コート下馬	—	—	平成 18 年 5 月 1 日	
	地方経済圏	芦屋ロイヤルホームズ	—	—	平成 18 年 5 月 1 日
		びなす ひばりが丘	1,800	0.9%	平成 17 年 12 月 8 日
		レガール茨木 I・II	—	—	平成 18 年 5 月 1 日
		コレクション東桜	—	—	平成 18 年 5 月 1 日
		ルネッサンス 21 平尾浄水町	—	—	平成 18 年 5 月 1 日
		モントレー西公園ベイコート	—	—	平成 18 年 5 月 1 日
		アプレスト原	—	—	平成 17 年 8 月 1 日
	アプレスト平針	—	—	平成 17 年 8 月 1 日	
	住宅 7 物件 小計		12,709	6.3%	—
	63 物件 総計		198,727	100.0%	全体 PML 値 5.22%

- (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) 「烏丸ビル」の名称を「KDX京都烏丸ビル」へ変更する予定でしたが、現在の名称の認知度が高いため、名称変更手続きを取りやめています。
- (注3) 本日現在の物件名称はそれぞれ「KDX川崎駅前本町ビル」は「第46興和ビル」、「KDX浜町中ノ橋ビル」は「浜町中ノ橋ビル」、「KDX神田三崎町ビル」は「三崎町MMKビル」、「KDX北浜ビル」は「道修ビル」であり、本投資法人取得後に上表の名称への変更手続きを進める予定です。