

各位

平成 19 年 4 月 26 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)
 投資信託委託業者(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 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

(虎ノ門東洋ビル・KDX新宿286ビル・KDX京都烏丸ビル・KDX博多ビル・KDX仙台ビル)

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、下記のとおり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(オフィスビル合計5物件)
- (2) 物件名称 : 下表のとおりです。
- (3) 取得予定価格 : 5物件合計 22,000,000,000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。)

<取得予定資産の一覧>

用途	物件番号	物件名称	取得予定価格 (百万円)
オフィスビル	A-40	虎ノ門東洋ビル	9,850
	A-41	KDX新宿286ビル()	2,300
	A-42	KDX京都烏丸ビル()	5,400
	A-43	KDX博多ビル()	2,350
	A-44	KDX仙台ビル()	2,100
オフィスビル5物件 合計			22,000

(以下(4)から(9)まで5物件共通です。)

- (4) 売主 : 有限会社ケイダブリューオー・フォース
- (5) 売買契約締結日 : 平成19年4月26日
- (6) 取得予定日 : 平成19年6月1日
- (7) 取得資金 : 本日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行等による資金
- (8) 決済方法 : 引渡し時一括決済
- (9) 取得パイプライン: サポートライン(ケネディクス・グループからの取得)

上記物件名称の本日現在の名称はそれぞれ「KDX新宿286ビル」は「アクシスビル」、「KDX京都烏丸ビル」は「烏丸ビル」、「KDX博多ビル」は「博多駅前ビル」、「KDX仙台ビル」は「仙台本町パークビル」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。

以下、上記取得資産をそれぞれ「本物件」といい、これらを総称して「本5物件」といいます。

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、本投資法人のオフィスビルへの投資比率を高め、ポートフォリオ全体の運用バランスの拡充を図るために本5物件を取得します。

3. 取得予定資産の概要

A-40 虎ノ門東洋ビル

物件の名称	虎ノ門東洋ビル	
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27日から平成26年9月17日	
現所有者 / 権利取得日	有限会社ケイダブリューオー・フォース / 平成16年11月9日	
前所有者 / 権利取得日	ケイダブリュー・プロパティ有限公司 / 平成16年9月27日	
所在地 (住居表示)	東京都港区虎ノ門一丁目4番2号	
用途	銀行・事務所・店舗・倉庫 (注1)	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建 (注2)	
面積	土地	869.01 m ²
	建物	8,346.83 m ² (注2)
所有形態	土地	所有権
	建物	区分所有権 (注3)
竣工年月	昭和37年8月23日	
設計会社	大成建設株式会社	
施工会社	大成建設株式会社	
建築確認機関	東京都	
地震PML値	14.65% (株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント)	
取得価格	9,850,000,000円	
鑑定評価	鑑定評価額	9,870,000,000円
	価格時点	平成19年3月1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	12 (平成18年12月31日現在。以下同じ)	
賃貸可能面積	6,231.95 m ²	
賃貸面積	6,231.95 m ²	
稼働率	100.0%	
月額賃料 (消費税別)	46,115,123円 (注4)	
敷金保証金	515,881,713円 (注4)	
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、大成建設株式会社が作成した平成17年2月付耐震補強報告書の結果に基づき、同社にて耐震補強工事を実施し、平成17年10月に当該工事が完了しており、建物の耐震性能の改善が達成されています。</p> <p>(2) 本物件竣工後に建築基準法第52条 (容積率の規定) が新設されたことから、本物件の容積率は現行の基準容積率を上回っており (994.06%)、既存不適格の状態にあります。</p>	

	(3) 本物件建物に設置されている工作物の一部（袖看板3基中2基）については、工事完了に伴う検査済証の取得が未了となっています。本投資法人が取得するまでに、売主の責任と負担にて、是正措置が講じられる予定です。
その他	注1 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。 注2 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。 注3 本物件は、区分所有建物ですが、信託受託者が本物件全体を保有しています。 注4 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	(1) 立地 本物件は、東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅から徒歩約1分、外堀通りに面する視認性の高い立地に所在しています。港区虎ノ門地区は、桜田通り・外堀通りを中心に大中小様々な規模の事務所が林立する、都心部でも特に知名度の高いオフィス街区の一つです。本物件は、当該地区でも競争力の高い外堀通り沿いに面した視認性の高い立地に所在し、オフィス立地として良好な環境にあります。 (2) 建物 本物件は、昭和37年築と築後44年を経過していますが、空調設備の全面改修、外壁のリニューアル工事、耐震補強工事をはじめ、これまで様々な改修工事が実施されており、良好な設備水準を備えています。また、賃貸フロア面積は基準階で約625㎡とエリア内でも比較的規模が大きく、相応の競争力を有しています。 (3) テナント 本物件は、地下1階から9階までの全ての貸室が満室稼働中であり、地下階には飲食店舗、地上階には都市銀行、不動産業、法律事務所、人材コンサルティング業等の法人がテナントとして入居しています。本物件は、その優れた立地の優位性から、今後も安定した稼働・収入を確保できる物件であると考えています。

A-41 KDX新宿286ビル

物件の名称	KDX新宿286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17年4月19日から平成27年4月19日	
現所有者/権利取得日	有限会社ケイダブリューオー・フォース /平成17年4月19日	
前所有者/権利取得日	株式会社木原商店/平成4年8月31日(注1) 個人1名/平成12年5月2日(注1)	
所在地(住居表示)	東京都新宿区新宿二丁目8番6号	
用途	事務所・駐車場	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建	
面積	土地	421.70㎡
	建物	3,432.04㎡
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月	平成元年8月31日	
設計会社	株式会社盟建築設計事務所	
施工会社	清水建設株式会社他	

建築確認機関	東京都新宿区	
地震PML値	8.75% (株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント)	
取得価格	2,300,000,000円	
鑑定評価	鑑定評価額	2,340,000,000円
	価格時点	平成19年3月1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18年12月31日現在。以下同じ)	
賃貸可能面積	2,447.80㎡	
賃貸面積	2,447.80㎡	
稼働率	100.0%	
月額賃料 (消費税別)	12,290,119円 (注2)	
敷金保証金	105,044,542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 本物件土地の取得日を記載しています。 注2 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、東京メトロ丸ノ内線「新宿御苑」駅から徒歩約2分、都営新宿線「新宿三丁目」駅から徒歩約4分、新宿通りに面する視認性の高い立地に所在しています。周辺には、新宿通りに沿って中高層の事務所・店舗ビルが建ち並び繁華性の高い商業街区が形成されています。</p> <p>(2) 建物 本物件の貸室部分は、長方形の形状で中柱の無い空間となっており (基準階貸室面積約300㎡) 設備面でも個別空調方式が採用される等、テナントが使いやすい仕様となっています。</p> <p>(3) テナント 本物件は、現在、1階から9階までの全ての貸室が稼働中であり、ソフトウェア開発業、翻訳業、金融業、マンション管理業等の法人が入居しています。本投資法人は、立地の優位性を活かして今後も稼働率の維持に努め、安定した収入の確保を目指して参ります。</p>	

A-42 KDX京都烏丸ビル

物件の名称	KDX京都烏丸ビル
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3月30日から平成26年3月30日
現所有者 / 権利取得日	有限会社ケイダブリューオー・フォース / 平成17年1月31日
前所有者 / 権利取得日	有限会社京都烏丸ホールディングス / 平成16年3月30日
所在地 (住居表示)	京都府京都市中京区三条通烏丸西入御倉町85番地1 (注1)
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8階建

面積	土地	1,788.67 m ²
	建物	12,632.68 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月	昭和 57 年 10 月 20 日	
設計会社	株式会社松田平田坂本設計事務所	
施工会社	株式会社竹中工務店	
建築確認機関	京都府京都市	
地震 PML 値	13.81% (株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント)	
取得価格	5,400,000,000 円	
鑑定評価	鑑定評価額	5,440,000,000 円
	価格時点	平成 19 年 3 月 1 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	25 (平成 18 年 12 月 31 日現在。以下同じ)	
賃貸可能面積	7,780.43 m ²	
賃貸面積	7,556.94 m ²	
稼働率	97.1%	
月額賃料 (消費税別)	29,280,433 円 (注 2)	
敷金保証金	215,269,022 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 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。 注2 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、京都市営地下鉄烏丸線「烏丸御池」駅から徒歩約 2 分、京都市街を南北に通る目抜き通りである烏丸通りと三条通りの交差点に立地する視認性の高いオフィスビルです。本物件の所在する烏丸地区は京都市を代表するオフィス街区であり、烏丸通りを中心に中高層の事務所・店舗ビルが数多く建ち並んでいます。</p> <p>(2) 建物 本物件建物は、空調設備の全面改修や共用部のリニューアル、セキュリティシステムの更新等が実施されており、良好な設備水準を有しています。また、賃貸フロア面積は基準階で約 1,180 m²を有しており、複数区画への分割対応が可能な設計になっていることから、大小様々な規模のテナント需要に応え得る仕様になっています。</p> <p>(3) テナント 本物件は、1 階に大手コーヒーチェーン及び大型書店、基準階には大手 OA 関連機器販売、不動産業、法律事務所、金融業等が入居しており、様々な業態の法人によるテナント分散が実現されています。本物件は、その立地と規模の優位性から、今後も安定した稼働と収益を確保できる物件であると考えています。</p>	

A-43 KDX博多ビル

物件の名称		KDX博多ビル
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10日から平成26年9月10日
現所有者 / 権利取得日		有限会社ケイダブリューオー・フォース / 平成16年9月17日
前所有者 / 権利取得日		有限会社シティー・レジデンシャル / 平成16年9月10日
所在地 (住居表示)		福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目2番3号
用途		事務所・機械室・立体駐車場
構造		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
面積	土地	1,130.86 m ²
	建物	6,537.33 m ² (注1)
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月		昭和57年7月16日
設計会社		株式会社日建設計
施工会社		住友建設株式会社他
建築確認機関		福岡県福岡市
地震PML値		0.34% (株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント)
取得価格		2,350,000,000円
鑑定評価	鑑定評価額	2,370,000,000円
	価格時点	平成19年3月1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		32 (平成18年12月31日現在。以下同じ)
賃貸可能面積		4,934.23 m ²
賃貸面積		4,782.19 m ²
稼働率		96.9%
月額賃料 (消費税別)		16,638,350円 (注2)
敷金保証金		127,356,932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	本物件は、建物の1階が店舗として使用されており、建築確認通知書記載の用途(事務所)と異なる用途となっています。また、本物件に設置されている工作物(独立看板)の確認申請手続きがなされていません。これらについては、売主の責任と負担にて、是正措置が講じられる予定です。	
その他	注1 本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれません。 建物種類：倉庫、建物構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、 床面積：7.26 m ² 注2 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	(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5分、天神地区と共に九州を代表するオフィス・商業街区である博多駅東地区に位置しています。同地区は、博多駅・福岡空港へのアクセスに優れる他、官公庁も	

	<p>多いことから大手企業、地場企業、官公庁取引先企業等の営業所として安定した需要が期待できるエリアです。</p> <p>(2) 建物 本物件建物は、全館の空調設備をセントラル空調方式から個別空調方式に改修しており、共用部リニューアル、アメニティの更新等バリューアップ工事も適宜実施されていることから、良好な設備水準を有しています。</p> <p>(3) テナント 本物件は、1階に携帯電話ショップや飲食店が、基準階には建築関連業、旅行代理店業、各種協会関係団体、人材派遣業等の法人がテナントとして入居しており、本日現在全ての貸室が稼働中です。本投資法人は、今後も設備水準の維持・改善に努め、安定した収入の確保を目指します。</p>
--	--

A-44 KDX仙台ビル

物件の名称	KDX仙台ビル	
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6月30日から平成26年6月30日	
現所有者/権利取得日	有限会社ケイダブリューオー・フォース /平成16年9月30日	
前所有者/権利取得日	ケイダブリュー・リアルティ有限公司/平成16年6月30日	
所在地(住居表示)	宮城県仙台市青葉区本町一丁目2番20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10階建	
面積	土地	987.78 m ²
	建物	5,918.30 m ² (注1)
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月	昭和59年2月24日	
設計会社	三菱地所株式会社	
施工会社	大成建設株式会社他	
建築確認機関	宮城県仙台市	
地震PML値	3.49%(株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント)	
取得価格	2,100,000,000円	
鑑定評価	鑑定評価額	2,130,000,000円
	価格時点	平成19年3月1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	27(平成18年12月31日現在。以下同じ)	
賃貸可能面積	3,955.02 m ²	
賃貸面積	3,862.16 m ²	
稼働率	97.7%	
月額賃料(消費税別)	14,516,667円(注2)	
敷金保証金	213,742,510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	本物件建物に設置されている工作物(袖看板 1 基及び広告塔 1 基)については、工事完了に伴う検査済証の取得が未了となっています。売主の責任と負担にて、是正措置が講じられる予定です。
その他	注1 本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれません。 建物種類：車庫、建物構造：鉄骨造鋼板葺平家建、床面積：35.20 m ² 建物種類：塵芥室、建物構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：7.40 m ² 建物種類：ガス貯蔵室、建物構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：5.40 m ² 注2 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	(1) 立地 本物件は、東北地方最大の商業・ビジネス街区である仙台駅西口エリアに所在するオフィスビルであり、仙台市営地下鉄「広瀬通」駅から徒歩約 3 分、JR「仙台」駅から徒歩約 8 分に位置しています。仙台駅前を南北に通る幹線道路である愛宕上杉通り沿いに面し、高い視認性を有しています。 (2) 建物 本物件建物は、複数区画への分割が可能なフロア設計になっていることから様々な規模のテナント需要に対応できる仕様となっています。また、空調設備がセントラル方式から個別方式に全面改修されている等、設備面でも良好な水準にあります。 (3) テナント 本物件は、1 階から 9 階までの貸室がほぼ満室の状態稼働中であり、大手企業の営業所・支店、地元企業等、大小様々なテナントによる分散が実現されています。今後も設備水準の維持・改善を図ることで、安定した収入が確保できる物件であると考えています。

4 . 売主の概要

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。
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	資産運用会社の社内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 4 月 26 日現在

5. 物件取得者等（現所有者以前の所有者）の状況

A-40 虎ノ門東洋ビル

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、財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額以下の金額であり、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> 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> ケイダブリュー・プロパティ株式会社 投信法上の利害関係人等及び資産運用会社の社内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>特別な利害関係にある者以外</p>
<p><取得価格> 9,850 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><取得日> 平成 19 年 6 月 1 日</p>	<p><取得日> 平成 16 年 11 月 9 日</p>	<p><取得日> 平成 16 年 9 月 27 日</p>	-

A-41 KDX新宿 286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> 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><取得価格> 2,300 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><取得日> 平成 19 年 6 月 1 日</p>	<p><取得日> 平成 17 年 4 月 19 日</p>	-

A-42 KDX京都烏丸ビル

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</p>	<p><会社名・特別な利害関係にある者との関係> 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> 有限会社京都烏丸ホールディングス 投信法上の利害関係人等及び資産運用会社の社内規程に定める利害</p>	<p>特別な利害関係にある者以外</p>

鑑定株式会社による鑑定評価額以下の金額であり、妥当であると判断しています。		関係者に該当します。 < 取得経緯・理由等 > 投資運用目的で取得。	
<取得価格> 5,400 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。	-	-
<取得日> 平成 19 年 6 月 1 日	<取得日> 平成 17 年 1 月 31 日	<取得日> 平成 16 年 3 月 30 日	-

A-43 KDX博多ビル

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
<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> 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。	<会社名・特別な利害関係にある者との関係> 有限会社シティー・レジデンシャル 投信法上の利害関係人等及び資産運用会社の社内規程に定める利害関係者に該当します。 <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
<取得価格> 2,350 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。	-	-
<取得日> 平成 19 年 6 月 1 日	<取得日> 平成 16 年 9 月 17 日	<取得日> 平成 16 年 9 月 10 日	-

A-44 KDX仙台ビル

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
<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> 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。	<会社名・特別な利害関係にある者との関係> ケイダブリュー・リアルティ有限会社 投信法上の利害関係人等及び資産運用会社の社内規程に定める利害関係者に該当します。 <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
<取得価格> 2,100 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。	-	-

< 取得日 > 平成 19 年 6 月 1 日	< 取得日 > 平成 16 年 9 月 30 日	< 取得日 > 平成 16 年 6 月 30 日	-
----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	---

6. 不動産信託受益権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 5 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。

ケネディクス・リート・マネジメント株式会社は、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、資産運用会社は、本 5 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 5 物件の売主は、資産運用会社の利害関係取引規程に基づく利害関係者に該当します。売主及び取得の概要等は、上記に記載のとおりです。

(2) プロパティ・マネジメント業務の委託

本投資法人は、本物件について平成 19 年 6 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・マネジメント契約を締結します(契約当事者には、資産運用会社を含みます。)

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資産運用会社の社内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]

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%

管理移管報酬

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

(3) 不動産の賃貸

本投資法人は、本 5 物件について、平成 19 年 6 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を締結します。(契約当事者には、資産運用会社を含みます。)

[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

(4) 併存的債務引受に関する覚書の締結

本投資法人は、本 5 物件について、平成 19 年 6 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します。本覚書は、同社がマスターリースを行う物件に関して、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 19 年 4 月期の運用状況の予想の見直し及び平成 19 年 10 月期の運用状況の予想については、本日付で別途開示する、「平成 19 年 4 月期（第 4 期）の運用状況の予想の修正及び平成 19 年 10 月期（第 5 期）の運用状況の予想に関するお知らせ」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 5 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 1

鑑定評価書の概要

単位：円					
物件名	A-40 虎ノ門東洋ビル	A-41 KDX新宿286 ビル	A-42 KDX京都烏丸 ビル	A-43 KDX博多ビル	A-44 KDX仙台ビル
鑑定評価額	9,870,000,000	2,340,000,000	5,440,000,000	2,370,000,000	2,130,000,000
価格時点	平成19年3月1日	平成19年3月1日	平成19年3月1日	平成19年3月1日	平成19年3月1日
鑑定評価会社	財団法人日本不動産研究所	財団法人日本不動産研究所	大和不動産鑑定株式会社	財団法人日本不動産研究所	大和不動産鑑定株式会社
直接還元法による価格	9,990,000,000	2,370,000,000	5,570,000,000	2,380,000,000	2,160,000,000
総収益	603,407,000	178,519,000	452,743,605	209,565,000	195,568,837
可能総収入	622,782,000	185,795,000	472,423,624	224,240,000	205,049,892
空室損失相当額	19,375,000	7,276,000	19,680,019	14,675,000	9,481,055
総費用	140,774,000	47,654,000	137,617,210	56,441,000	58,806,079
維持管理費等	81,079,000	29,015,000	85,191,280	42,807,000	42,340,139
公租公課	55,862,000	17,468,000	43,870,080	12,981,000	14,741,500
その他費用	3,833,000	1,171,000	8,555,850	653,000	1,724,440
不動産賃貸事業収益 (NOI)	462,633,000	130,865,000	315,126,395	153,124,000	136,762,758
資本的支出	24,480,000	14,500,000	19,098,000	19,680,000	16,033,333
保証金又は一時金運用益	11,450,000	2,330,000	4,697,857	2,351,000	2,248,085
ネットキャッシュフロー (NCF)	449,603,000	118,695,000	300,726,252	135,795,000	122,977,510
還元利回り(NCF)	4.5%	5.0%	5.4%	5.7%	5.7%
DCF法による価格	9,740,000,000	2,310,000,000	5,300,000,000	2,350,000,000	2,090,000,000
割引率	4.2%	4.8%	5.3%	5.5%	5.6%
最終還元利回り	4.7%	5.2%	5.6%	5.9%	5.9%
原価法による積算価格	12,400,000,000	2,250,000,000	4,190,000,000	2,230,000,000	1,460,000,000
土地割合	96.7%	82.1%	71.4%	71.6%	59.3%
建物割合	3.3%	17.9%	28.6%	28.4%	40.7%

保証金又は一時金運用利回り：2%前提

想定収支

単位：百万円					
物件名	A-40 虎ノ門東洋ビル	A-41 KDX新宿286 ビル	A-42 KDX京都烏丸 ビル	A-43 KDX博多ビル	A-44 KDX仙台ビル
A. 想定賃貸 事業収入	582	177	419	201	178
B. 想定賃貸 事業費用 (減価償却 費を除く)	146	52	145	65	64
C. 想定NOI (A - B)	435	125	273	136	113
D. 稼働率	96%	96%	96%	92%	93%

想定収支の前提

1. 上記の数値は、取得年度の特種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。

建物状況調査報告書の概要

単位：円					
調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント				
調査時点	平成 19 年 2 月				
物件名	A-40 虎ノ門東洋ビル	A-41 K D X 新宿 286 ビル	A-42 K D X 京都烏丸ビル	A-43 K D X 博多ビル	A-44 K D X 仙台ビル
今後 1 年間に必要とされる修繕費	32,070,000	23,400,000	59,570,000	20,220,000	19,880,000
今後 2～12 年間に必要と想定される修繕費	227,980,000	145,680,000	169,610,000	138,490,000	172,520,000
再調達価格	1,989,700,000	929,100,000	2,942,600,000	1,638,700,000	1,468,900,000

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

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

A-40 虎ノ門東洋ビル

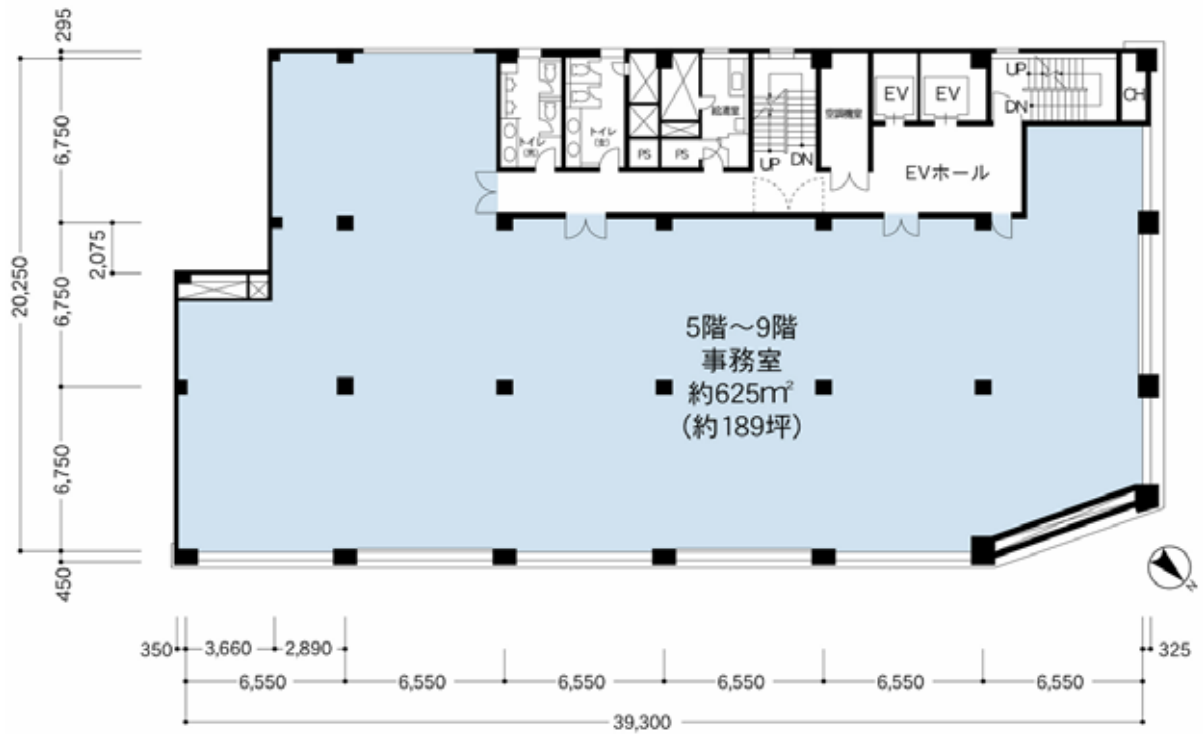
【物件写真】



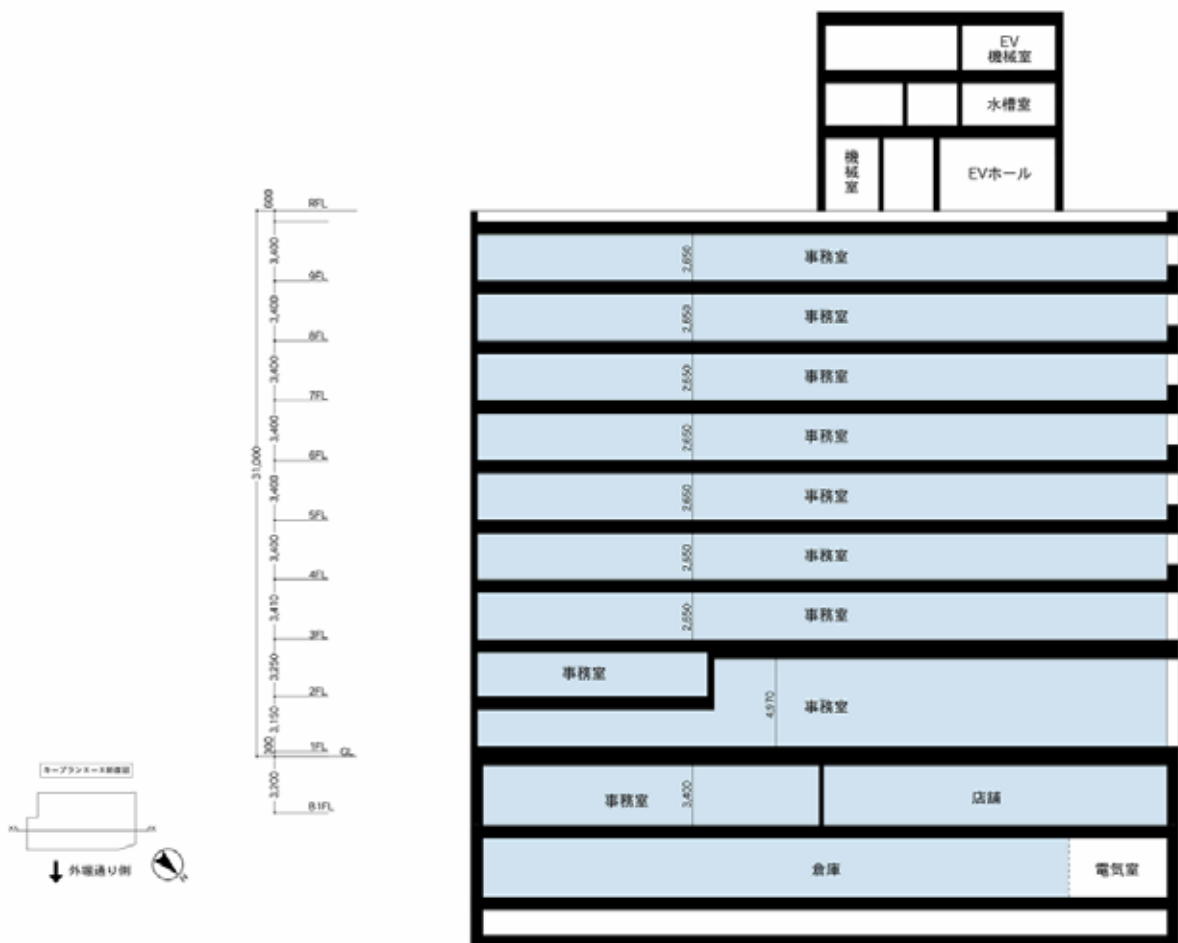
【物件位置図】



A-40 虎ノ門東洋ビル
 【基準階平面図】



【断面図】



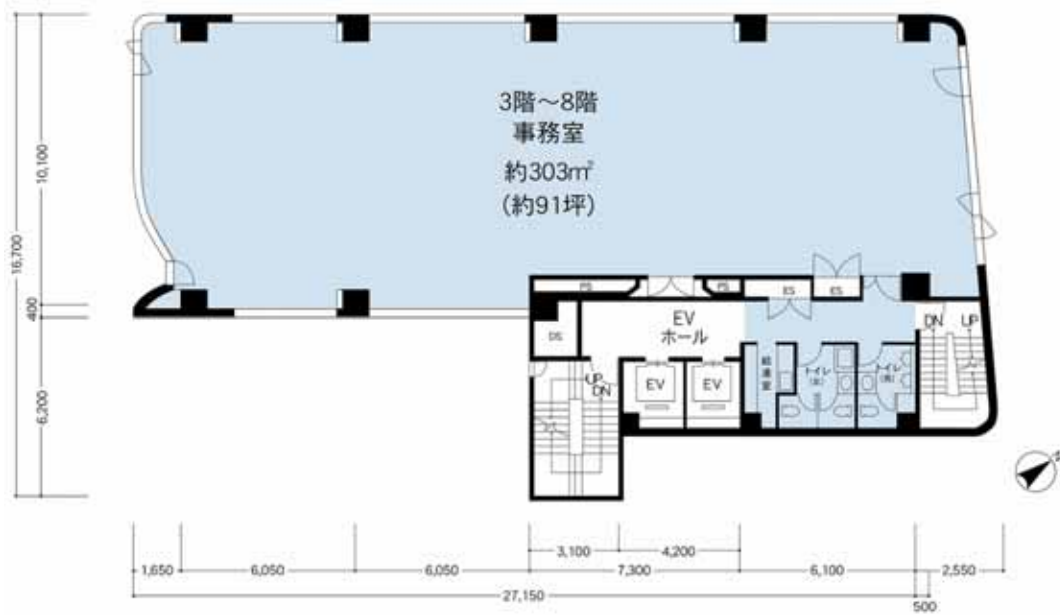
A-41 KDX新宿286ビル
 【物件写真】



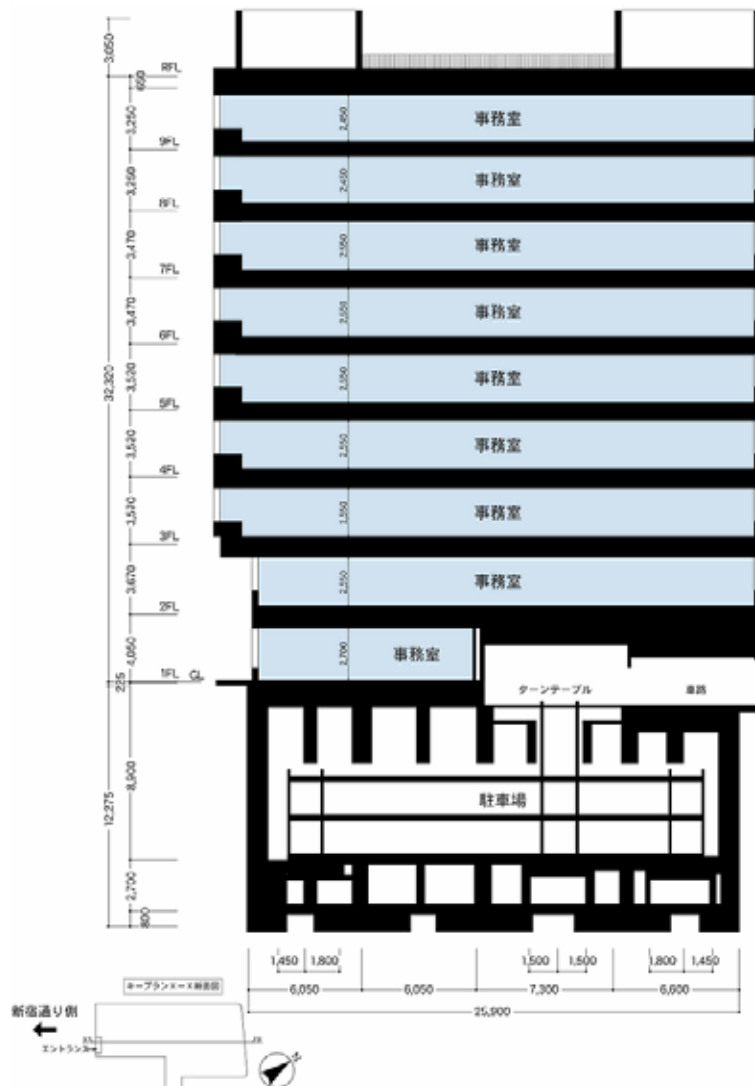
【物件位置図】



A-41 KDX新宿286ビル
 【基準階平面図】



【断面図】



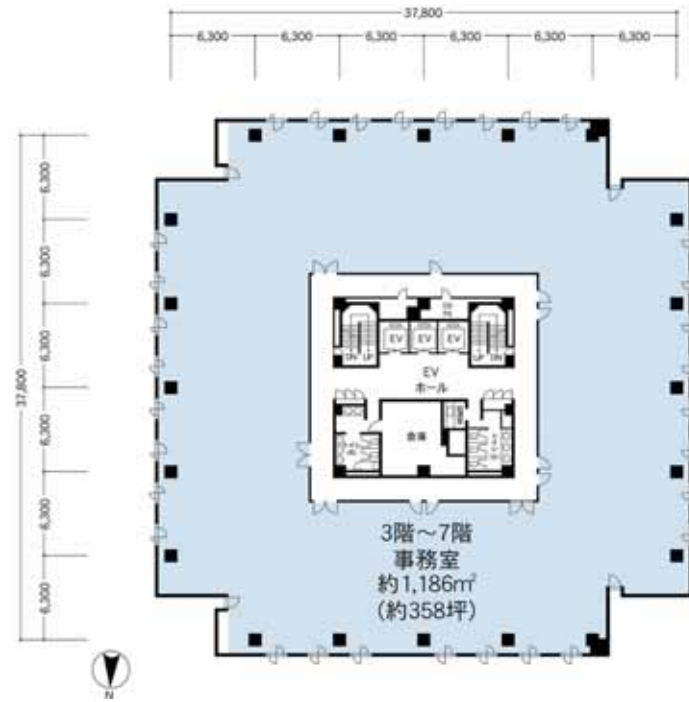
A-42 KDX京都烏丸ビル
 【物件写真】



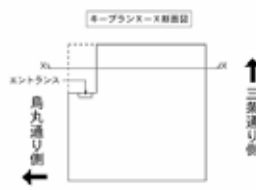
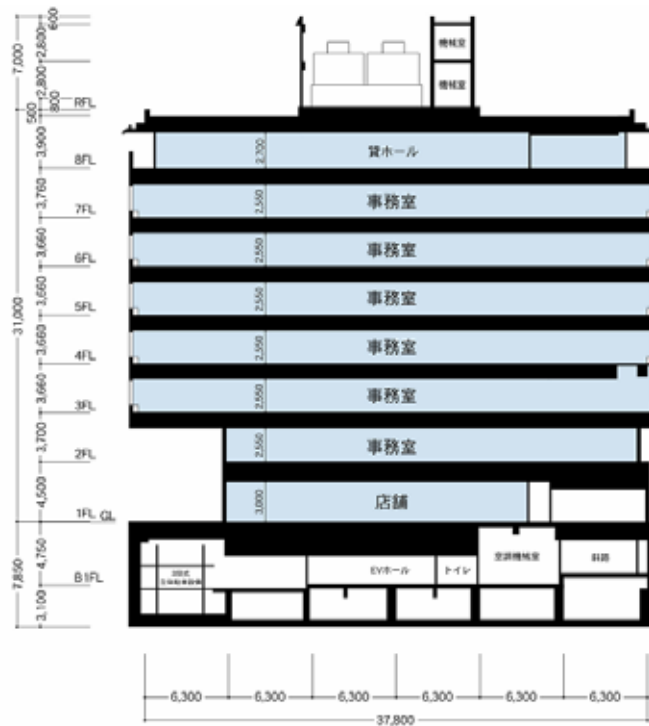
【物件位置図】



A-42 KDX 京都烏丸ビル
 【基準階平面図】



【断面図】



A-43 KDX博多ビル
 【物件写真】



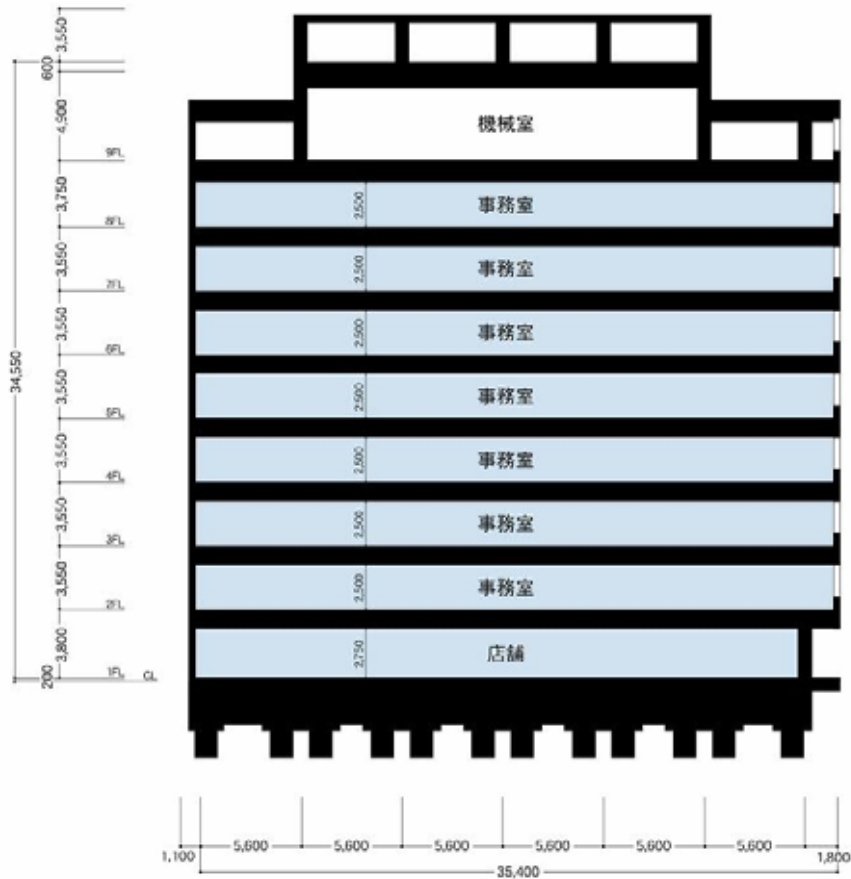
【物件位置図】



A-43 KDX博多ビル
 【基準階平面図】



【断面図】



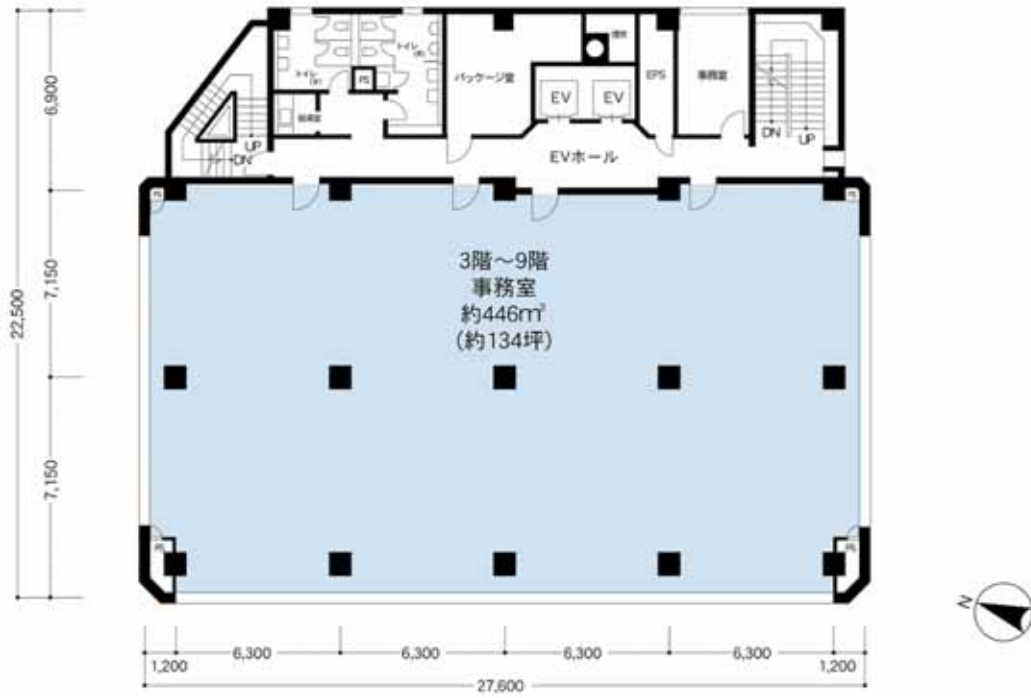
A-44 KDX仙台ビル
 【物件写真】



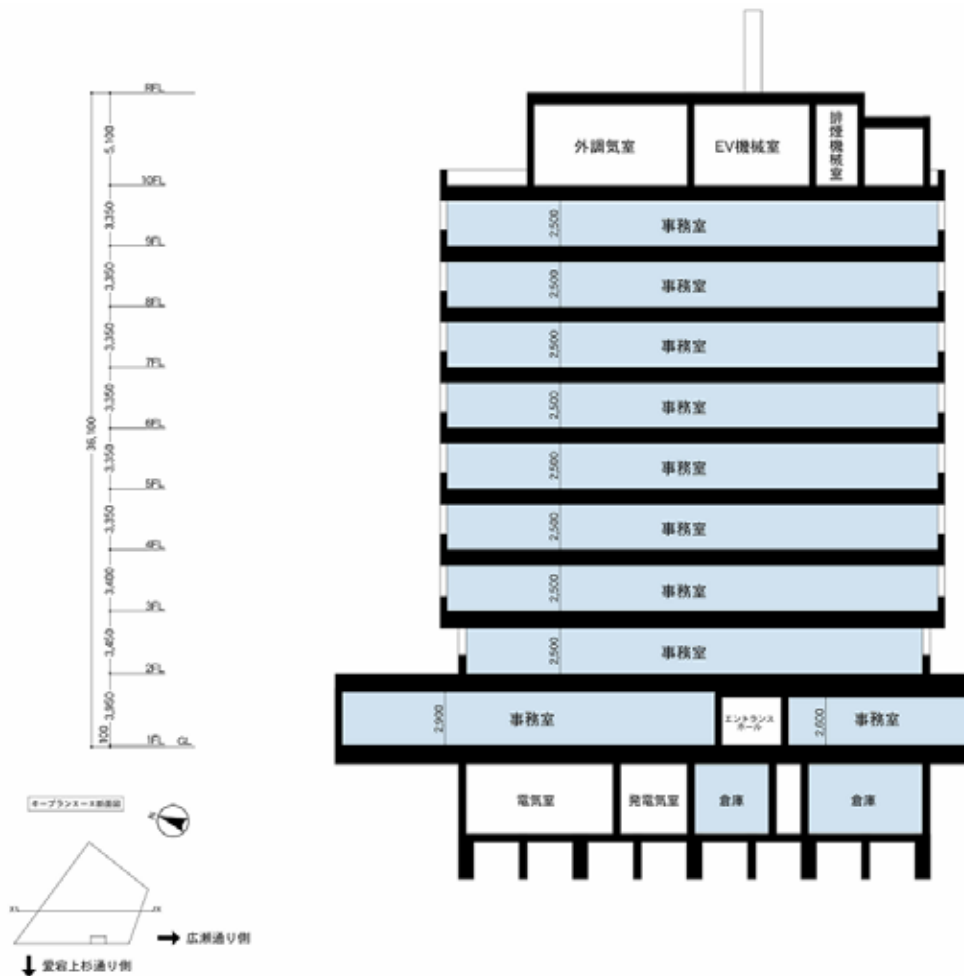
【物件位置図】



A-44 KDX仙台ビル
 【基準階平面図】



【断面図】



本 5 物件取得後のポートフォリオ一覧表

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
		KDX 御茶ノ水ビル(注 2)	6,400	3.2%	平成 19 年 4 月 2 日
		KDX 芝大門ビル(注 3)	6,090	3.0%	平成 19 年 3 月 1 日
		KDX 麹町ビル	5,950	3.0%	平成 17 年 11 月 1 日
		KDX 日本橋 313 ビル	5,940	3.0%	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
		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 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
		第一茅場町ビル	2,780	1.4%	平成 18 年 5 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
		KDX 鍛冶町ビル	2,350	1.1%	平成 18 年 7 月 3 日
		KDX 浜町ビル	2,300	1.1%	平成 18 年 3 月 16 日
		KDX 新宿 286 ビル(注 4)	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(注 5)	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	0.8%	平成 18 年 6 月 20 日	
	KDX 西新宿ビル(注 6)	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 本厚木ビル(注 7)	1,305	0.6%	平成 19 年 3 月 1 日	
	KDX 八王子ビル(注 8)	1,155	0.5%	平成 19 年 3 月 1 日	
	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	
地方経済圏	ボルタス・センタービル	5,570	2.8%	平成 17 年 9 月 21 日	
	KDX 京都烏丸ビル(注 9)	5,400	2.7%	平成 19 年 6 月 1 日	
	KDX 博多ビル(注 10)	2,350	1.1%	平成 19 年 6 月 1 日	
	KDX 仙台ビル(注 11)	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44物件 小計		137,979	70.0%	-
都市型商業施設	東京経済圏	フレーム神南坂	9,900	5.0%	平成17年8月1日
		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	8.1%	-
住宅	東京経済圏	レジデンスシャルマン月島	5,353	2.7%	平成18年5月1日
		レガロ御茶ノ水	3,600	1.8%	平成18年5月1日
		ストーリー白金	3,150	1.5%	平成17年8月1日
		トレディカーサ南青山	2,460	1.2%	平成17年8月1日
		レガロ芝公園	2,260	1.1%	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	1,160	0.5%	平成18年5月1日
		コート日本橋箱崎	1,130	0.5%	平成17年8月1日
		コート西新宿	1,130	0.5%	平成18年5月1日
		サイド田園調布	1,110	0.5%	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	945	0.4%	平成17年8月1日
		レガロ駒沢公園	912	0.4%	平成18年5月1日
		コート元浅草	880	0.4%	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	875	0.4%	平成17年8月1日
		ヒューマンハイム御徒町	830	0.4%	平成17年8月1日
	プリモ・レガロ神楽坂	762	0.3%	平成18年5月1日	
	プリモ・レガロ用賀	730	0.3%	平成18年5月1日	
	コート下馬	638	0.3%	平成18年5月1日	
	地方経済圏	芦屋ロイヤルホームズ	2,330	1.1%	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
		レガロ茨木	1,600	0.8%	平成18年5月1日
		コレクション東桜	1,264	0.6%	平成18年5月1日
		ルネッサンス21平尾浄水町	900	0.4%	平成18年5月1日
		モンロー西公園ベイコート	826	0.4%	平成18年5月1日
		アprest原	444	0.2%	平成17年8月1日
	アprest平針	407	0.2%	平成17年8月1日	
	住宅30物件 小計		43,052	21.8%	-
	77物件 総計		197,090	100.0%	全体PML値 6.86%

- (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) 「KDX御茶ノ水ビル」の本日現在の名称は、「研究社ビル」であり、平成19年10月1日付(予定)で上表の名称に変更されます。
- (注3) 「KDX芝大門ビル」の本日現在の名称は、「秀和第三芝パークビル」であり、平成19年9月1日付(予定)で上表の名称に変更されます。
- (注4) 「KDX新宿286ビル」の本日現在の名称は「アクシスビル」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。
- (注5) 「KDX御徒町ビル」の本日現在の名称は、「偕楽ビル」であり、平成19年6月1日付(予定)で上表の名称に変更されます。

- (注6) 「KDX西新宿ビル」の本日現在の名称は、「N.S.EXCELビル」であり、今後上表の名称への変更手続きを進めます。
- (注7) 「KDX本厚木ビル」の本日現在の名称は、「住友生命厚木第2ビル」であり、今後上表の名称への変更手続きを進めます。
- (注8) 「KDX八王子ビル」の本日現在の名称は、「住友生命八王子ビル」であり、今後上表の名称への変更手続きを進めます。
- (注9) 「KDX京都烏丸ビル」の本日現在の名称は「烏丸ビル」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。
- (注10) 「KDX博多ビル」の本日現在の名称は「博多駅前ビル」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。
- (注11) 「KDX仙台ビル」の本日現在の名称は「仙台北町パークビル」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。