

各 位

平成 23 年 7 月 5 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 4 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、下記の通りオフィスビル 4 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（オフィスビル合計 4 物件）
 (2) 物件名称及び取得予定価格 : 下表の通りです。

物件 番号	物件名称	取得予定価格 (百万円)
A-71	共同ビル（飯田橋）	4,670
A-72	P's 東品川ビル	4,590
A-73	日本橋第二ビル	2,710
A-74	共同ビル（新日本橋）	2,300
本 4 物件 合計		14,270

※ただし、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税を除きます。

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 4 物件」といいます。

- (3) 売主 : 後記「4. 売主の概要」をご参照ください。

以下、(4)から(9)まで本 4 物件共通です。

- (4) 売買契約締結日 : 平成 23 年 7 月 5 日
 (5) 取得予定日 : 平成 23 年 7 月 22 日

(注) 本 4 物件の取得日は、それぞれ平成 23 年 7 月 22 日を予定していますが、本投資法人と各売主との間で別途合意した場合には、当該日以前又は以降（ただし、平成 23 年 7 月 29 日を越えないこととなっています。）に取得することがあります。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- (6) 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
 (注) 新投資口の発行等の概要については、本日付で別途開示する「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。
- (7) 売買実行の条件 : 上記(6)に記載する新投資口の発行により、取得予定資産の取得資金の調達を本投資法人にて完了したことが、本4物件の各売主に対する売買代金支払義務の効力発生条件とされています。
- (8) 決済方法 : 引渡し時一括決済
- (9) 取得先の属性 : 利害関係者に該当しない先からの取得

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、本投資法人の東京経済圏におけるオフィスビルの投資比率を高め、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4物件を取得します。

本投資法人では、引き続き東京経済圏の中規模オフィスビルに軸足を置いた投資方針を維持し、より強固なポートフォリオを構築することを目標として参ります。

3. 取得予定資産の概要

A-71 共同ビル (飯田橋)

物件の名称	共同ビル (飯田橋)	
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16年2月13日から平成24年9月30日 (注1)	
現所有者 (現受益者) / 権利取得日	ギガ・フォー特定目的会社 / 平成18年5月31日	
前所有者 (前受益者) / 権利取得日	株式会社ケイ・エス・プロパティ / 平成18年4月5日	
所在地 (住居表示)	東京都新宿区下宮比町2番26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	967.38 m ²
	建物	5,422.64 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月	平成2年3月22日 (平成20年大規模リニューアル工事済)	
設計会社	株式会社オノ連合設計事務所	
施工会社	株式会社熊谷組	
建築確認機関	東京都新宿区	
地震PML値	8.37% (NK S J リスクマネジメント株式会社)	
取得予定価格	4,670,000,000円	

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

鑑定評価	鑑定評価額	4,750,000,000 円
	価格時点	平成 23 年 4 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		本投資法人
取得後のプロパティ・マネジメント会社		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。）
エンドテナントの総数		7（平成 23 年 4 月 30 日現在。以下同じ）（注 2）
賃貸可能面積		4,429.22 m ²
賃貸面積		4,429.22 m ² （注 2）
稼働率		100.0%（注 2）
月額賃料（消費税別）		27,063,920 円（注 2）（注 3）（注 4）
敷金保証金		267,895,520 円（注 2）（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	該当事項はありません。	
その他	<p>注 1 本投資法人は、取得時に信託期間を平成 32 年 8 月 1 日までに変更する方針です。</p> <p>注 2 本物件の 6 階部分に入居中のエンドテナントについては、平成 23 年 5 月 31 日に解約合意書（解約日：平成 23 年 9 月 7 日）を締結しています。なお、当該フロアについては、新規エンドテナントとの間で新たな賃貸借契約を締結済みです。</p> <p>注 3 平成 23 年 4 月 30 日現在で賃貸借が開始しているエンドテナントについて、賃貸借契約に定めるところに従い月額賃料全額が発生した後の合計額（平成 23 年 7 月 16 日時点）を記載しています。</p> <p>注 4 月額賃料、敷金保証金には、駐車場使用料、水道光熱費、その他収入等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 中央本線、東京メトロ東西線・有楽町線・南北線、都営地下鉄大江戸線の 5 路線が利用可能な「飯田橋」駅から徒歩約 3 分に位置する、交通利便性の高いオフィスビルです。目白通りに面する視認性の高さも特徴であり、外堀通り他の主要道路が交わる飯田橋交差点や首都高速池袋線の出入口も至近であることから、車両でのアクセスも良好な立地にあります。</p> <p>(2) 建物 本物件は、築後約 21 年が経過しているものの、平成 20 年にエントランス、空調、共用スペース等の大規模リニューアル工事が実施済みであり、新築ビルと遜色ないグレードを有しています。 基準階の貸室面積は約 594 m²（約 179 坪）、天井高 2.60m であり、設備面では個別空調、機械警備、OA フロア、機械式駐車場（16 台）を備えています。 なお、本投資法人は、平成 23 年 3 月 11 日に発生した東北地方太平洋沖地震を受け、株式会社ハイ国際コンサルタントによる現地調査（建物構造、建物仕上げ及び設備）を、平成 23 年 4 月 22 日に実施しています。本投資法人は、株式会社</p>	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	<p>ハイ国際コンサルタントから、「本物件建物における東北地方太平洋沖地震による特筆すべき影響はないものと判断される。」と記載された地震影響調査報告書（平成 23 年 5 月 6 日付）を受領しています。</p> <p>(3) テナント 現在、日用品製造業、IT 関連業、医療サービス業、クリニックをはじめ、様々な業種のテナントが分散して入居しています。</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

A-72 P's 東品川ビル

物件の名称	P's 東品川ビル	
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 3 年 3 月 20 日から平成 30 年 3 月 14 日（注 1）	
現所有者（現受益者）／権利取得日	合同会社アルカディアオフィス／平成 20 年 3 月 14 日	
前所有者（前受益者）／権利取得日	ディアパートナーズ有限会社／平成 18 年 9 月 15 日	
所在地（住居表示）	東京都品川区東品川四丁目 10 番 13 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 5 階建	
面積	土地	3,115.45 m ²
	建物	10,138.65 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月	平成 5 年 1 月 8 日	
設計会社	株式会社赤松菅野建築設計事務所	
施工会社	株式会社鴻池組 他	
建築確認機関	東京都品川区	
地震 PML 値	10.40%（NK S J リスクマネジメント株式会社）	
取得予定価格	4,590,000,000 円	
鑑定評価	鑑定評価額	4,770,000,000 円
	価格時点	平成 23 年 4 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	本投資法人	
取得後のプロパティ・マネジメント会社	本資産運用会社	
エンドテナントの総数	7（平成 23 年 4 月 30 日現在。以下同じ）	
賃貸可能面積	7,107.50 m ²	
賃貸面積	7,107.50 m ²	
稼働率	100.0%	
月額賃料（消費税別）	28,547,926 円（注 2）	
敷金保証金	269,656,344 円（注 2）	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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 本投資法人は、取得時に信託期間を平成 32 年 8 月 1 日までに変更する方針です。 注 2 月額賃料、敷金保証金には、駐車場使用料、水道光熱費、その他収入等にかかる金額は含みません。
物件特性	<p>(1) 立地 本物件は、国道 357 号線（海岸通り）沿いの角地に所在し、第一京浜道路や首都高速羽田線、首都高速湾岸線に至近であることから、東京城南・城西エリアや神奈川方面への車両でのアクセスに優れた物件です。また、東京臨海高速鉄道りんかい線「品川シーサイド」駅から徒歩約 4 分、京浜急行「青物横丁」駅から徒歩約 8 分であり、JR 山手線・京浜東北線圏内や品川・川崎・横浜方面、更には羽田空港方面への鉄道でのアクセスも良好な立地にあります。</p> <p>(2) 建物 本物件は、地上 5 階建の低層物件でありながらエレベーター 3 基を備え、また、敷地内及び建物内に 44 台の平置駐車スペース（地上 14 台、地下 30 台）を確保する等、入退館や車両での出入りが便利な物件となっています。 基準階の貸室面積は約 1,597 m²（約 483 坪）、天井高 2.60～2.70m であり、分割貸しも対応可能な仕様となっています。エントランスは石張りの落ち着いた雰囲気を持ち、設備面では個別空調、機械警備、OA フロア等を備えています。 なお、本投資法人は、平成 23 年 3 月 11 日に発生した東北地方太平洋沖地震を受け、株式会社ハイ国際コンサルタントによる現地調査（建物構造、建物仕上げ及び設備）を、平成 23 年 3 月 16 日に実施しています。本投資法人は、株式会社ハイ国際コンサルタントから、「本物件建物における東北地方太平洋沖地震による特筆すべき影響はないものと判断される。」と記載された地震影響調査報告書（平成 23 年 3 月 18 日付）を受領しています。</p> <p>(3) テナント 現在、空調メンテナンス業、水処理関連業、インテリア製品製造販売業、IT 関連業をはじめ、様々な業種のテナントが分散して入居しています。</p>

A-73 日本橋第二ビル

物件の名称	日本橋第二ビル	
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 4 月 15 日から平成 32 年 3 月 31 日（注 1）	
現所有者／権利取得日	国内の特別目的会社（注 2）／平成 22 年 4 月 1 日	
前所有者／権利取得日	インヴィンシブル投資法人／平成 16 年 5 月 18 日	
所在地（住居表示）	東京都中央区日本橋箱崎町 41 番 12 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 10 階建	
面積	土地	971.83 m ²
	建物	6,332.48 m ²

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月	平成 5 年 11 月 24 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	東京都中央区	
地震 PML 値	7.29% (NK S J リスクマネジメント株式会社)	
取得予定価格	2,710,000,000 円	
鑑定評価	鑑定評価額	2,850,000,000 円
	価格時点	平成 23 年 4 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	本投資法人	
取得後のプロパティ・マネジメント会社	本資産運用会社	
エンドテナントの総数	7 (平成 23 年 4 月 30 日現在。以下同じ) (注 3)	
賃貸可能面積	3,992.60 m ²	
賃貸面積	3,753.13 m ² (注 3)	
稼働率	94.0% (注 3)	
月額賃料 (消費税別)	16,466,255 円 (注 3) (注 4) (注 5)	
敷金保証金	175,613,120 円 (注 3) (注 4) (注 5)	
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	本物件の西側道路は、都市計画道路(補助線街路 112 号線)に関する都市計画決定(昭和 39 年 2 月 7 日)がなされており、将来当該計画が実施された場合には、本物件土地の一部(約 160 m ²)を東京都に譲渡することになります。	
その他	<p>注1 本投資法人は、取得時に信託期間を平成 32 年 8 月 1 日までに変更する方針です。</p> <p>注2 現所有者(現受益者)に対し守秘義務を負っているため、現所有者(現受益者)については非開示とします。</p> <p>注3 本物件の 3 階部分に入居中のエンドテナントから、平成 23 年 2 月 28 日に解約通知(解約日:平成 23 年 8 月 31 日)を受領しています。 また、本物件の 7 階部分に入居中のエンドテナントから、平成 23 年 6 月 28 日に解約通知(解約日:平成 23 年 12 月 31 日)を受領しています。</p> <p>注4 平成 23 年 4 月 30 日現在で賃貸借が開始しているエンドテナントについて、賃貸借契約に定めるところに従い月額賃料全額が発生した後の合計額(平成 23 年 6 月 1 日時点)を記載しています。</p> <p>注5 月額賃料、敷金保証金には、駐車場使用料、水道光熱費、その他収入等にかかる金額は含みません。</p>	
物件特性	(1) 立地 本物件は、東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅徒歩約 1 分、東京メトロ日比谷線、都営浅草線「人形町」駅徒歩約 8 分に位置し、大手町をはじめとする都心への交通利便性に優れた物件です。本物件の北側道路向かいには東京シティエータ	

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	<p>ーミナル（TCAT）が所在し、成田空港や羽田空港へのアクセスも良好です。また、首都高速箱崎ジャンクションに至近であり、車両での移動も便利な物件です。</p> <p>(2) 建物 基準階の貸室面積は約 427 m²（約 129 坪）であり、設備面では個別空調、機械警備、OA フロア、機械式駐車場（18 台）を備えています。 なお、本投資法人は、平成 23 年 3 月 11 日に発生した東北地方太平洋沖地震を受け、株式会社ハイ国際コンサルタントによる現地調査（建物構造、建物仕上げ及び設備）を、平成 23 年 3 月 22 日に実施しています。本投資法人は、株式会社ハイ国際コンサルタントから、「本物件建物における東北地方太平洋沖地震による特筆すべき影響はないものと判断される。」と記載された地震影響調査報告書（平成 23 年 4 月 4 日付）を受領しています。</p> <p>(3) テナント 現在、証券業、IT 関連業、音響関連業をはじめ、様々な業種のテナントが分散して入居しています。</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

A-74 共同ビル（新日本橋）

物件の名称	共同ビル（新日本橋）	
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 16 年 2 月 13 日から平成 24 年 9 月 30 日（注 1）	
現所有者（現受益者）／権利取得日	ギガ・フォー特定目的会社／平成 18 年 5 月 31 日	
前所有者（前受益者）／権利取得日	株式会社ケイ・エス・プロパティ／平成 18 年 4 月 5 日	
所在地（住居表示）	東京都中央区日本橋本町一丁目 1 番 8 号	
用途	事務所・店舗・駐車場	
構造	鉄骨造陸屋根地下 1 階付 10 階建	
面積	土地	444.32 m ²
	建物	3,712.25 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月	平成 14 年 11 月 1 日	
設計会社	株式会社佐藤総合計画	
施工会社	清水建設株式会社	
建築確認機関	財団法人日本建築センター	
地震 PML 値	5.51%（NKSJ リスクマネジメント株式会社）	
取得予定価格	2,300,000,000 円	
鑑定評価	鑑定評価額	2,480,000,000 円
	価格時点	平成 23 年 4 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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	本投資法人
取得後のプロパティ・マネジメント会社	本資産運用会社
エンドテナントの総数	9（平成 23 年 4 月 30 日現在。以下同じ）（注 2）（注 3）
賃貸可能面積	2,658.79 m ²
賃貸面積	2,373.27 m ² （注 2）（注 3）
稼働率	89.3%（注 2）（注 3）
月額賃料（消費税別）	13,266,150 円（注 2）（注 3）（注 4）（注 5）
敷金保証金	96,715,620 円（注 2）（注 3）（注 5）
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 本投資法人は、取得時に信託期間を平成 32 年 8 月 1 日までに変更する方針です。</p> <p>注 2 本物件の 5 階部分に入居中のエンドテナントから、平成 23 年 5 月 12 日に解約通知（解約日：平成 23 年 11 月 30 日）を受領しています。</p> <p>注 3 平成 23 年 4 月 30 日現在で空室であった本物件の 4 階部分には、平成 23 年 5 月 1 日より新規エンドテナントとの間で賃貸借が開始しています。当該新規エンドテナントに係る賃貸面積、月額賃料その他の事項は、上記記載の各数値に含まれていません。</p> <p>注 4 平成 23 年 4 月 30 日現在で賃貸借が開始しているエンドテナントについて、賃貸借契約に定めるところに従い月額賃料全額が発生した後の合計額（平成 23 年 9 月 1 日時点）を記載しています。</p> <p>注 5 月額賃料、敷金保証金には、駐車場使用料、水道光熱費、その他収入等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、東京メトロ銀座線・半蔵門線「三越前」駅から徒歩約 3 分、JR 線「新日本橋」駅から徒歩約 6 分、JR 線「東京」駅や「神田」駅、東京メトロ各線「日本橋」駅も利用圏内と交通至便な立地にあり、昭和通りの西側に面した視認性の高いオフィスビルです。</p> <p>(2) 建物 本物件は平成 14 年に竣工しており、築年数の古い物件が比較的多い同一エリア内では競争力のある物件です。 基準階の貸室面積は約 285 m²（約 86 坪）、天井高 2.60m であり、個別空調、機械警備、OA フロア、機械式駐車場（10 台）を備えています。 なお、本投資法人は、平成 23 年 3 月 11 日に発生した東北地方太平洋沖地震を受け、株式会社ハイ国際コンサルタントによる現地調査（建物構造、建物仕上げ及び設備）を、平成 23 年 4 月 28 日に実施しています。本投資法人は、株式会社ハイ国際コンサルタントから、「本物件建物における東北地方太平洋沖地震による特筆すべき影響はないものと判断される。」と記載された地震影響調査報告書（平成 23 年 5 月 16 日付）を受領しています。</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	(3) テナント 現在、船舶製造業、物流業、繊維業、エネルギー関連業をはじめ、様々な業種のテナントが分散して入居しています。
--	-------------------------------------------------------------------

4. 売主の概要

(1) A-71 共同ビル（飯田橋）、A-74 共同ビル（新日本橋）

名称	ギガ・フォー特定目的会社
所在地	東京都港区虎ノ門三丁目8番21号
代表者の役職・氏名	取締役 長縄 順一
事業内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受並びにその管理及び処分にかかる業務 2. その他前記特定資産の流動化にかかる業務に付帯する業務
特定資本金の額	金 10 万円
優先資本金の額	金 33 億 3,840 万円
設立年月日	平成 13 年 11 月 13 日
純資産	売主の意向により非開示とします。
総資産	売主の意向により非開示とします。
本投資法人・本資産運用会社と売主の関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者等への該当状況	売主は、「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。）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」に該当しません。

※平成 23 年 4 月 30 日現在

(2) A-72 P's 東品川ビル

名称	合同会社アルカディアオフィス
所在地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号 東京共同会計事務所内
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人アルカディア3号 職務執行者 内山 隆太郎
事業内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
資本金の額	金 100 万円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

設立年月日	平成 20 年 2 月 15 日
純資産	売主の意向により非開示とします。
総資産	売主の意向により非開示とします。
本投資法人・本資産運用会社と売主の関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者等への 該 当 状 況	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」に該当しません。

※平成 23 年 4 月 30 日現在

(3) A-73 日本橋第二ビル

名称	国内の特別目的会社ですが、売主に対し守秘義務を負っているため、売主の名称等については非開示とします。
所在地	
代表者の役職・氏名	
事業内容	
資本金の額	
設立年月日	
純資産	
総資産	
本投資法人・本資産運用会社と売主の関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者等への 該 当 状 況	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」に該当しません。 なお、本物件を含む複数の不動産（信託受益権）に係るアセットマネジメント業務を売主から受託している国内の不動産運用会社は、「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」に該当しませんが、当該国内の不動産運用会社は、売主から受託したアセットマネジメント業務の一部をケネディクス・アドバイザーズ株式会社に再委託しています。

※平成 23 年 4 月 30 日現在

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

5. 物件取得者等（現所有者以前の所有者）の状況

本4物件の売主（現所有者）は、本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しないため、記載を省略します。

6. 売買の媒介業務の委託

本4物件の取得にかかる媒介業者及び媒介手数料は以下の通りです。

(1) A-71 共同ビル（飯田橋）、A-74 共同ビル（新日本橋）

該当事項はありません。

(2) A-72 P's 東品川ビル、A-73 日本橋第二ビル

媒介業者	ケネディクス株式会社
所在地	東京都港区新橋二丁目2番9号
代表者の役職・氏名	代表取締役 川島 敦
事業内容	1. 不動産取引及び利用並びに資産運用に関するコンサルタント業 2. 不動産の売買、賃貸、仲介及び鑑定 3. 不動産の管理
資本金の額	約313億円
設立年月日	平成7年4月17日
本投資法人又は本資産運用会社との関係	本資産運用会社の金融商品取引法上の親法人等であり、「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。
媒介手数料①	A-72 P's 東品川ビル 137,700,000円 (上記金額は、消費税及び地方消費税を除きます。)
媒介手数料②	A-73 日本橋第二ビル 50,000,000円 (上記金額は、消費税及び地方消費税を除きます。)

※平成23年6月30日現在

7. 利害関係人等との取引

本4物件の取得に関連し、利害関係人等との間で下記(1)乃至(2)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、運用委員会及びコンプライアンス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4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。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(1) プロパティ・マネジメント業務の委託

本投資法人は、本4物件について、各物件の取得日において本資産運用会社とプロパティ・マネジメント契約を締結します（契約当事者には信託受託者を含みます。）。
 なお、業務委託報酬は既に取得済の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

物件価格	管理移管報酬（購入時）	該当物件番号
10億円以上30億円未満	各200万円	A-73、A-74
30億円以上50億円未満	各220万円	A-71、A-72

(2) 媒介業務の委託

本投資法人は、A-72 P's 東品川ビル、A-73 日本橋第二ビルの取得について、平成23年7月5日付でケネディクス株式会社とそれぞれ媒介契約を締結しました。媒介の概要は、上記6.に記載の通りです。

8. 取得の日程

取得決定日	平成23年7月5日
取得契約締結日	平成23年7月5日
代金支払日	平成23年7月22日（予定）
物件引渡日	平成23年7月22日（予定）

※本4物件とも共通です。

9. 運用状況の見直し

平成23年10月期及び平成24年4月期の運用状況の予想については、本日付で別途開示します「平成23年10月期(第13期)の運用状況の予想の修正及び分配金予想の修正並びに平成24年4月期(第14期)の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以上

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<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 4 物件取得後のポートフォリオ一覧表

- * 本資料の配布先：兜倶楽部、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/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

参考資料 1

鑑定評価書の概要

単位：円				
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社			
価格時点	平成 23 年 4 月 30 日			
物件名	A-71 共同ビル(飯田橋)	A-72 P's 東品川ビル	A-73 日本橋第二ビル	A-74 共同ビル(新日本橋)
鑑定評価額	4,750,000,000	4,770,000,000	2,850,000,000	2,480,000,000
直接還元法による価格	4,780,000,000	4,830,000,000	2,870,000,000	2,560,000,000
運営収益	332,509,499	380,894,061	234,674,743	178,508,873
潜在総収益	349,962,516	400,827,192	248,263,940	188,463,024
空室等損失	17,453,017	19,933,131	13,589,197	9,954,151
運営費用	90,861,154	118,323,037	69,336,303	51,547,730
維持管理費等	65,978,744	80,321,322	41,632,097	33,361,276
公租公課	23,267,360	35,786,275	25,515,416	16,648,754
その他費用	1,615,050	2,215,440	2,188,790	1,537,700
運営純収益 (NOI)	241,648,345	262,571,024	165,338,440	126,961,143
資本的支出	7,299,780	15,750,708	15,688,658	6,364,050
一時金の運用益 (注)	4,852,594	4,114,279	2,535,801	2,213,364
純収益 (NCF)	239,201,159	250,934,595	152,185,583	122,810,457
還元利回り (NCF)	5.0%	5.2%	5.3%	4.8%
DCF法による価格	4,740,000,000	4,740,000,000	2,840,000,000	2,450,000,000
割引率	4.8%	5.0%	5.1%	4.6%
最終還元利回り	5.2%	5.4%	5.5%	5.0%
原価法による積算価格	2,830,000,000	3,720,000,000	1,920,000,000	1,710,000,000
土地割合	77.4%	68.6%	53.2%	60.5%
建物割合	22.6%	31.4%	46.8%	39.5%

(注) 一時金運用利回り：2%前提

※参考 (鑑定 NOI 利回り = 上記鑑定評価における直接還元法上の運営純収益 (NOI) ÷ 取得予定価格)

物件名	A-71 共同ビル(飯田橋)	A-72 P's 東品川ビル	A-73 日本橋第二ビル	A-74 共同ビル(新日本橋)
鑑定 NOI 利回り (小数第 2 位を四捨五入)	5.2%	5.7%	6.1%	5.5%

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

参考資料 2

想定収支

単位：百万円				
物件名	A-71 共同ビル (飯田橋)	A-72 P's 東品川ビル	A-73 日本橋第二ビル	A-74 共同ビル (新日本橋)
A. 想定賃貸 事業収入	3 3 4	3 7 1	2 3 3	1 7 1
B. 想定賃貸 事業費用 (減価償却 費を除く)	8 4	1 1 9	7 8	4 8
C. 想定NOI (A-B)	2 5 0	2 5 1	1 5 5	1 2 2
D. 稼働率	9 6 %	9 6 %	9 6 %	9 6 %

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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

参考資料 3

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 23 年 3 月	平成 23 年 2 月	平成 23 年 3 月	平成 23 年 3 月
物件名	A-71 共同ビル (飯田橋)	A-72 P's 東品川ビル	A-73 日本橋第二ビル	A-74 共同ビル (新日本橋)
今後 1 年間に必要とされる修繕費	4,490,000	8,550,000	1,450,000	1,760,000
今後 2～12 年間に必要と想定される修繕費	113,070,000	247,900,000	253,980,000	100,630,000
再調達価格	1,393,100,000	2,328,300,000	1,746,400,000	946,900,000

※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。

※なお、本資産運用会社は、上記の調査業者とともに、本 4 物件の建物構造、建物仕上げ及び設備に関する現地調査を追加実施しています。

通常の物件デューデリジェンスに加えたこの追加調査を踏まえ、本投資法人は、上記の調査業者から、「本物件建物における東北地方太平洋沖地震による特筆すべき影響はないものと判断される。」と記載された地震影響調査報告書をそれぞれ受領しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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

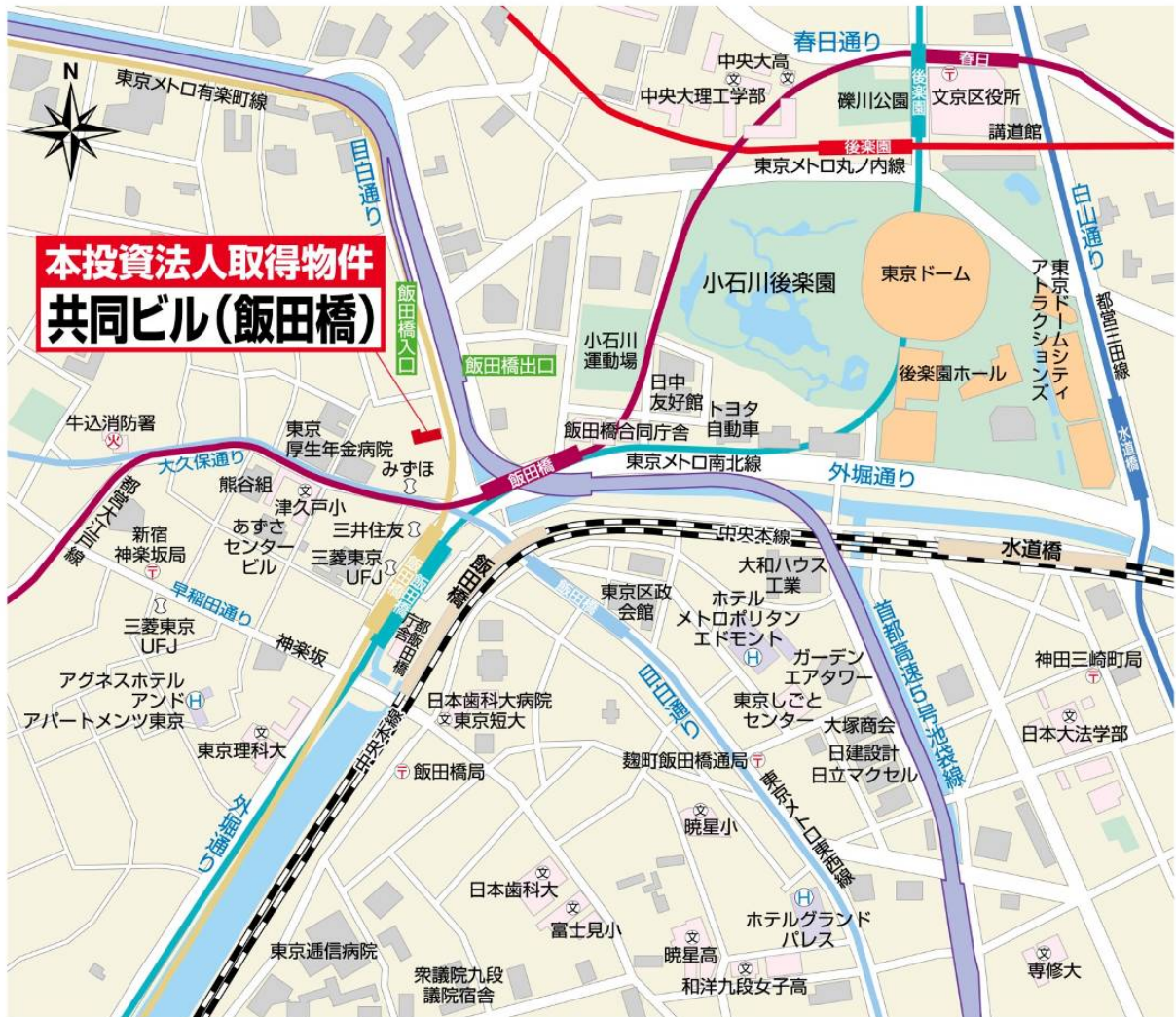
A-71 共同ビル（飯田橋）

【物件写真】



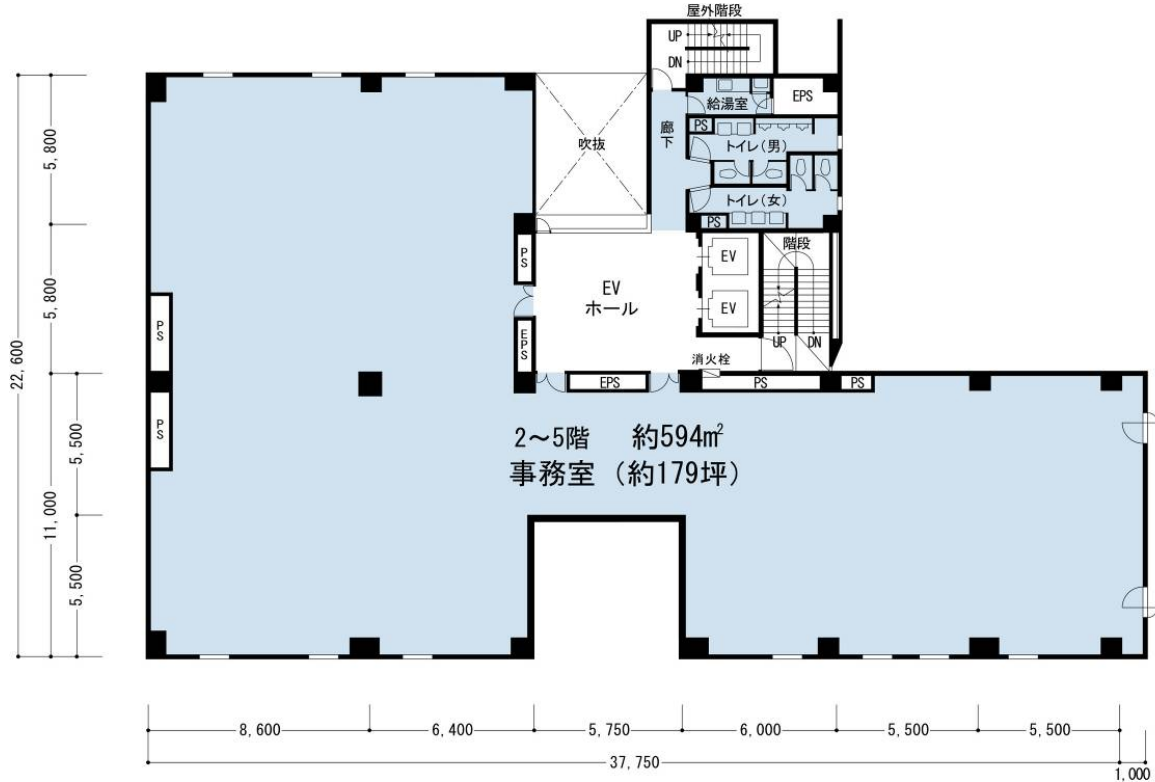
ご注意：本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

A-71 共同ビル（飯田橋）
 【物件位置図】



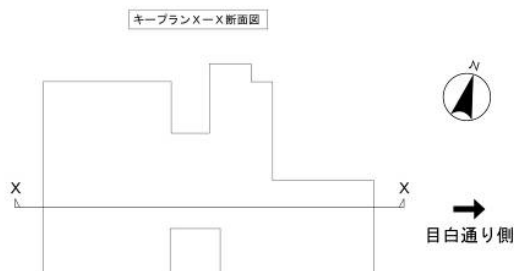
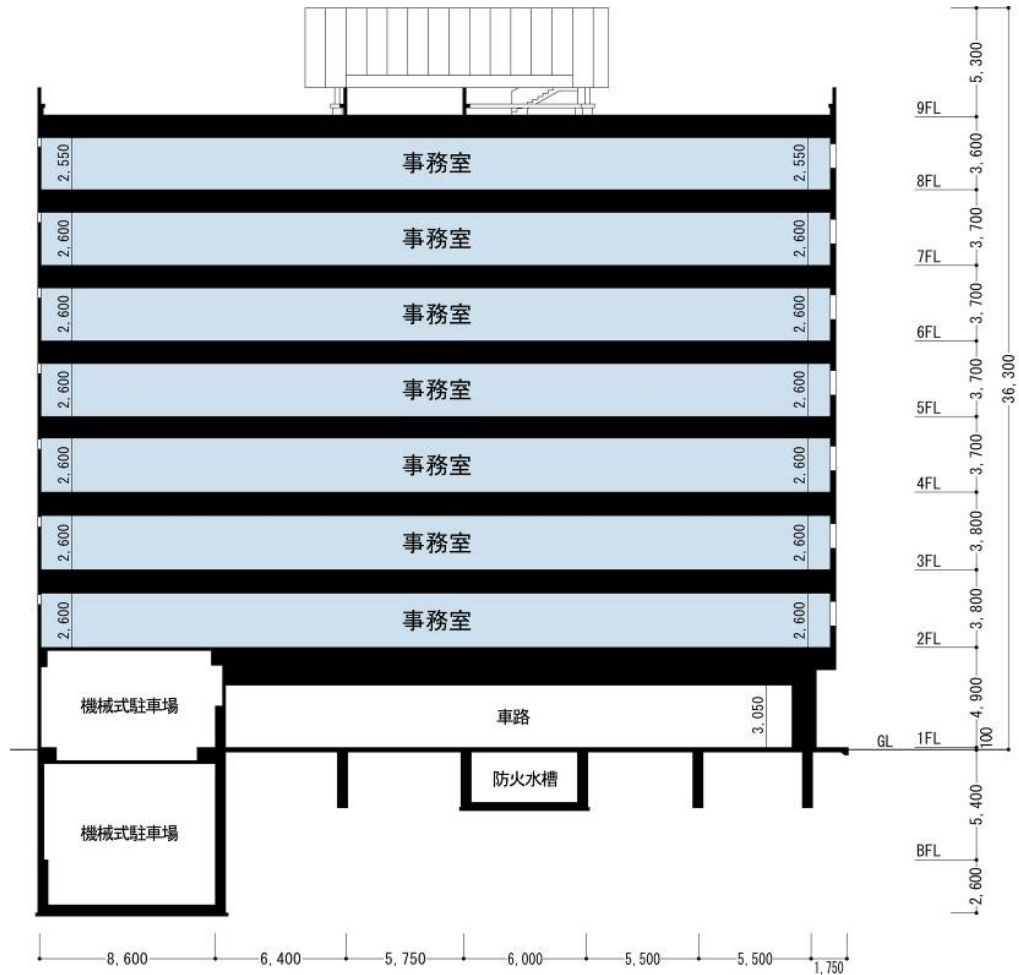
ご注意：本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

A-71 共同ビル（飯田橋）
 【基準階平面図】



ご注意:本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

A-71 共同ビル（飯田橋）
 【断面図】



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

A-72 P's 東品川ビル
【物件写真】



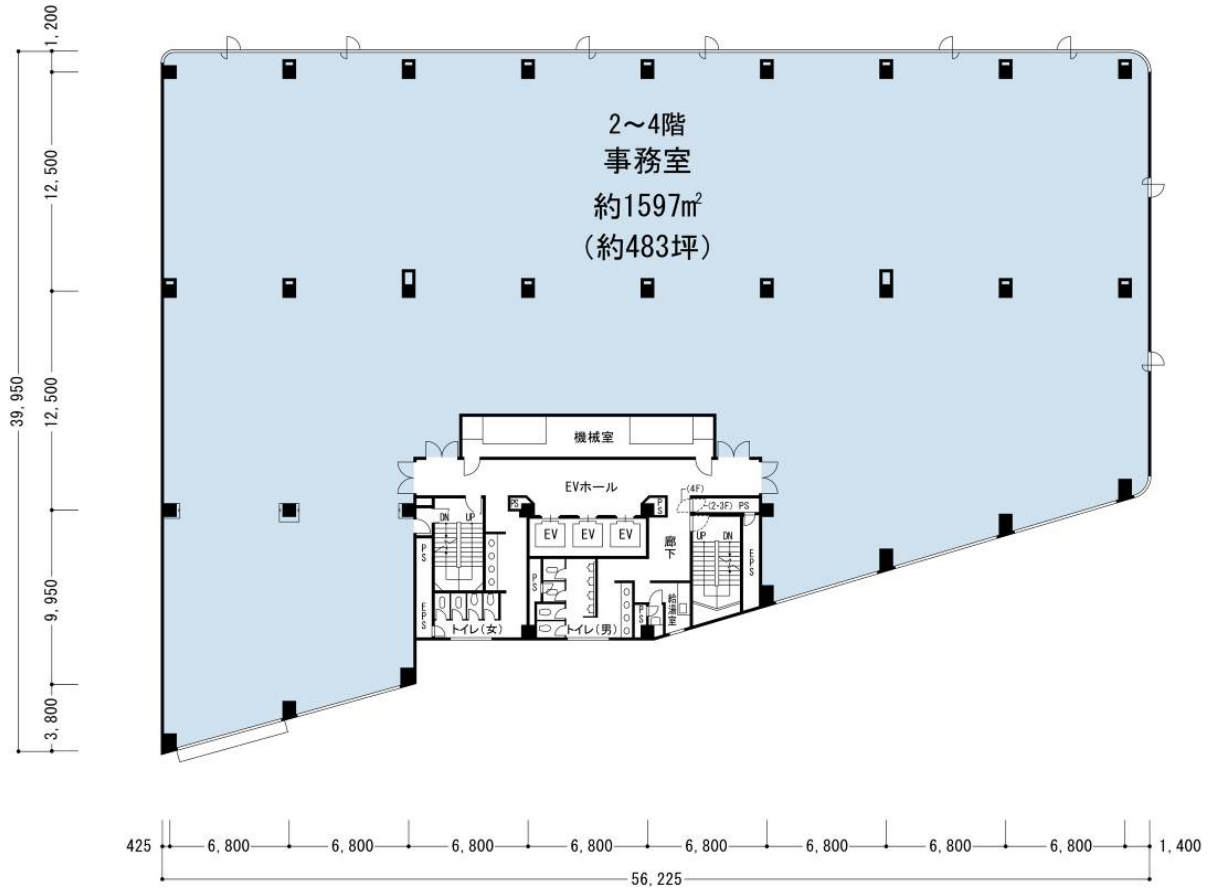
ご注意:本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

A-72 P's 東品川ビル
 【物件位置図】



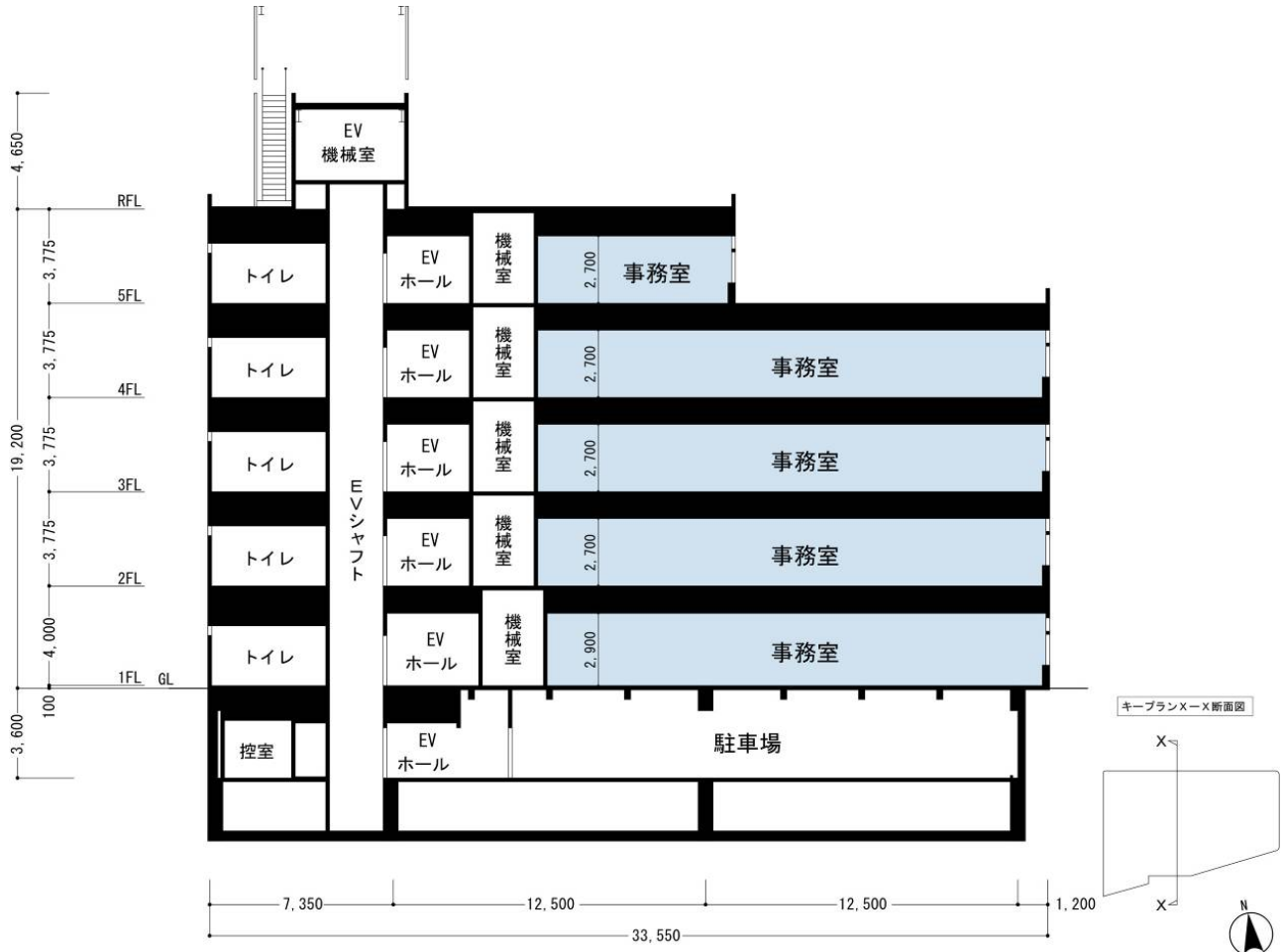
ご注意:本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

A-72 P's 東品川ビル
 【基準階平面図】



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

A-72 P's 東品川ビル
 【断面図】



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

A-73 日本橋第二ビル
【物件写真】



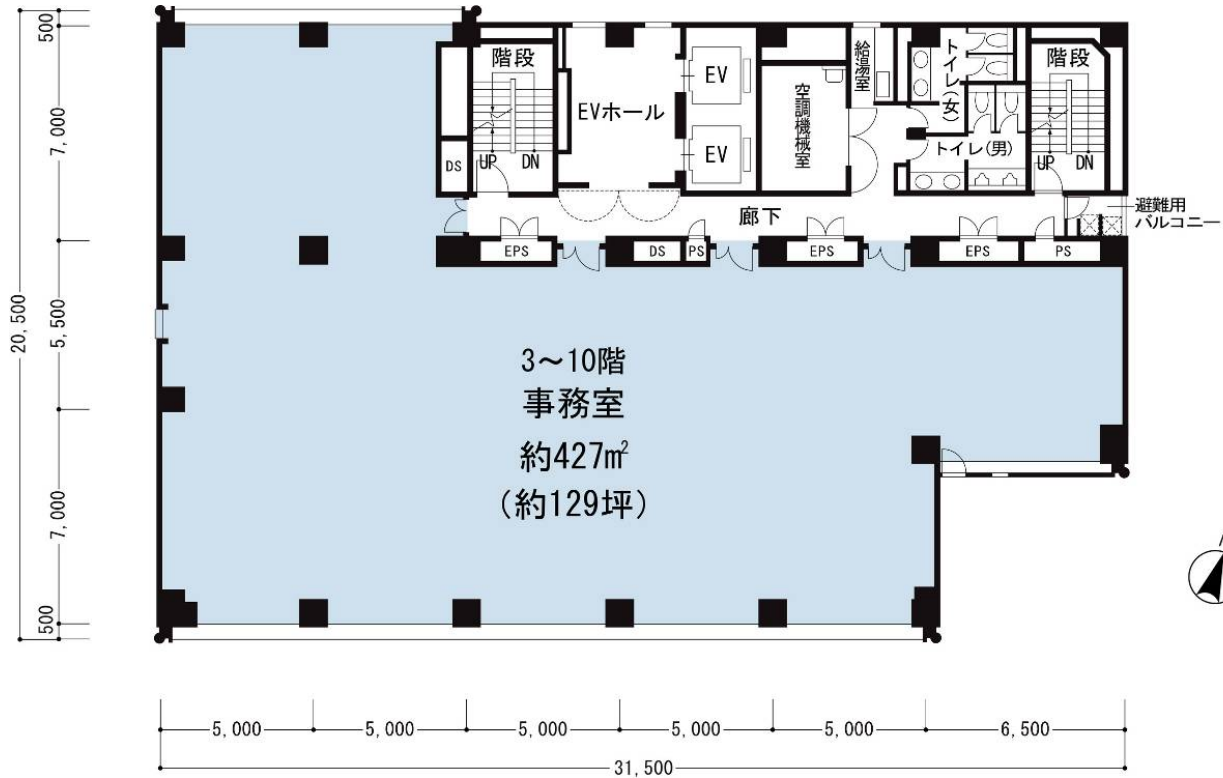
ご注意：本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

A-73 日本橋第二ビル
 【物件位置図】



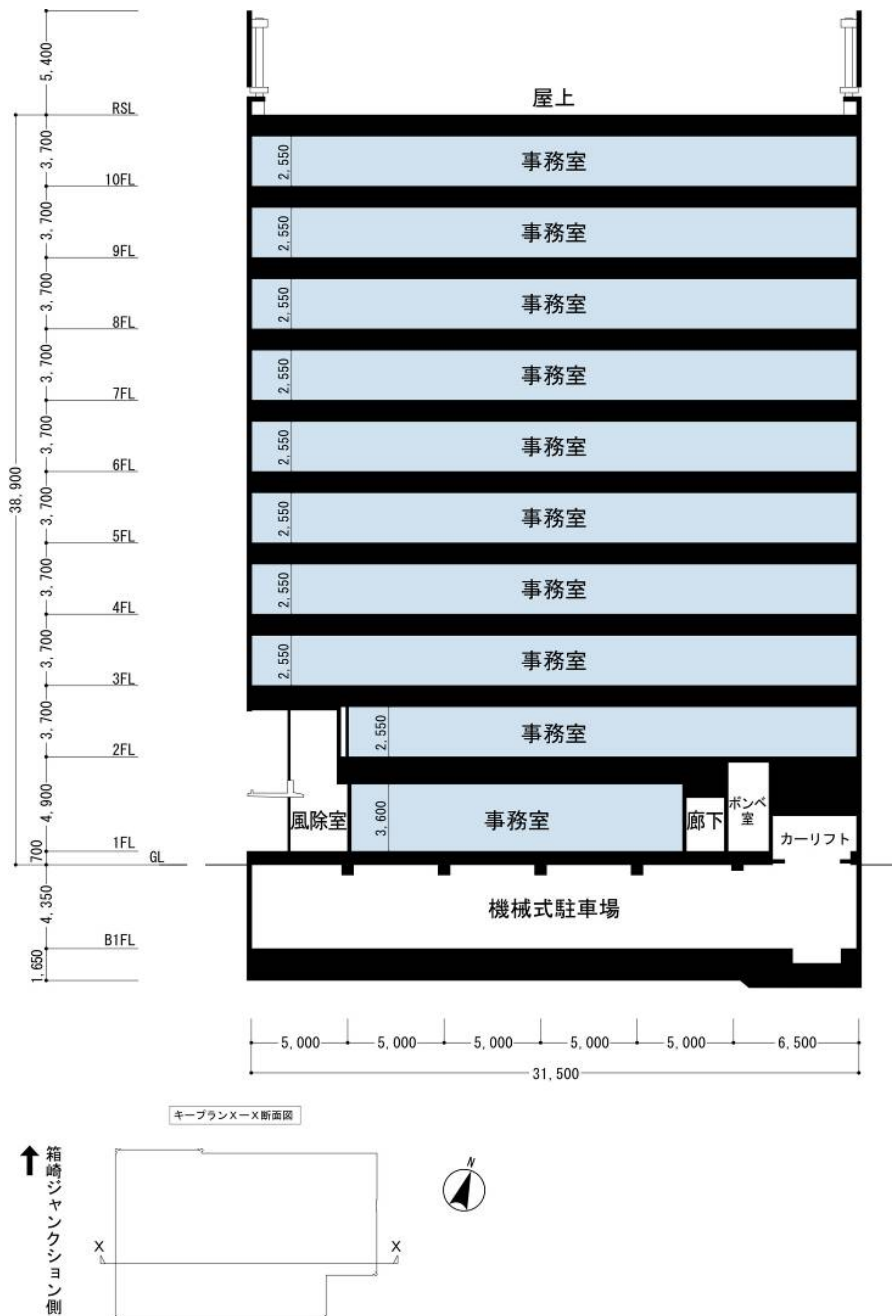
ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

A-73 日本橋第二ビル
 【基準階平面図】



ご注意:本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

A-73 日本橋第二ビル
 【断面図】



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

A-74 共同ビル（新日本橋）

【物件写真】



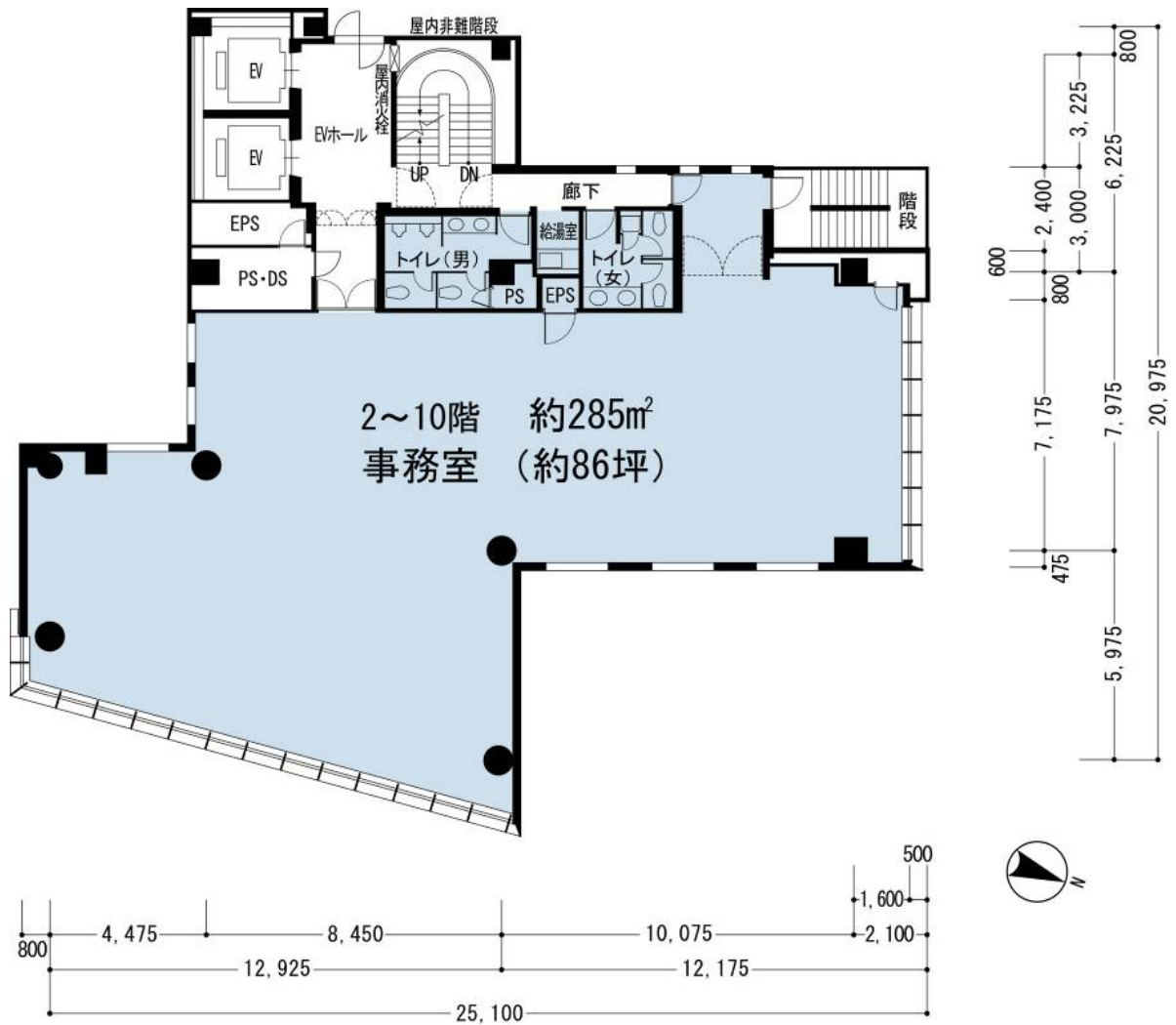
ご注意：本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

A-74 共同ビル（新日本橋）
 【物件位置図】



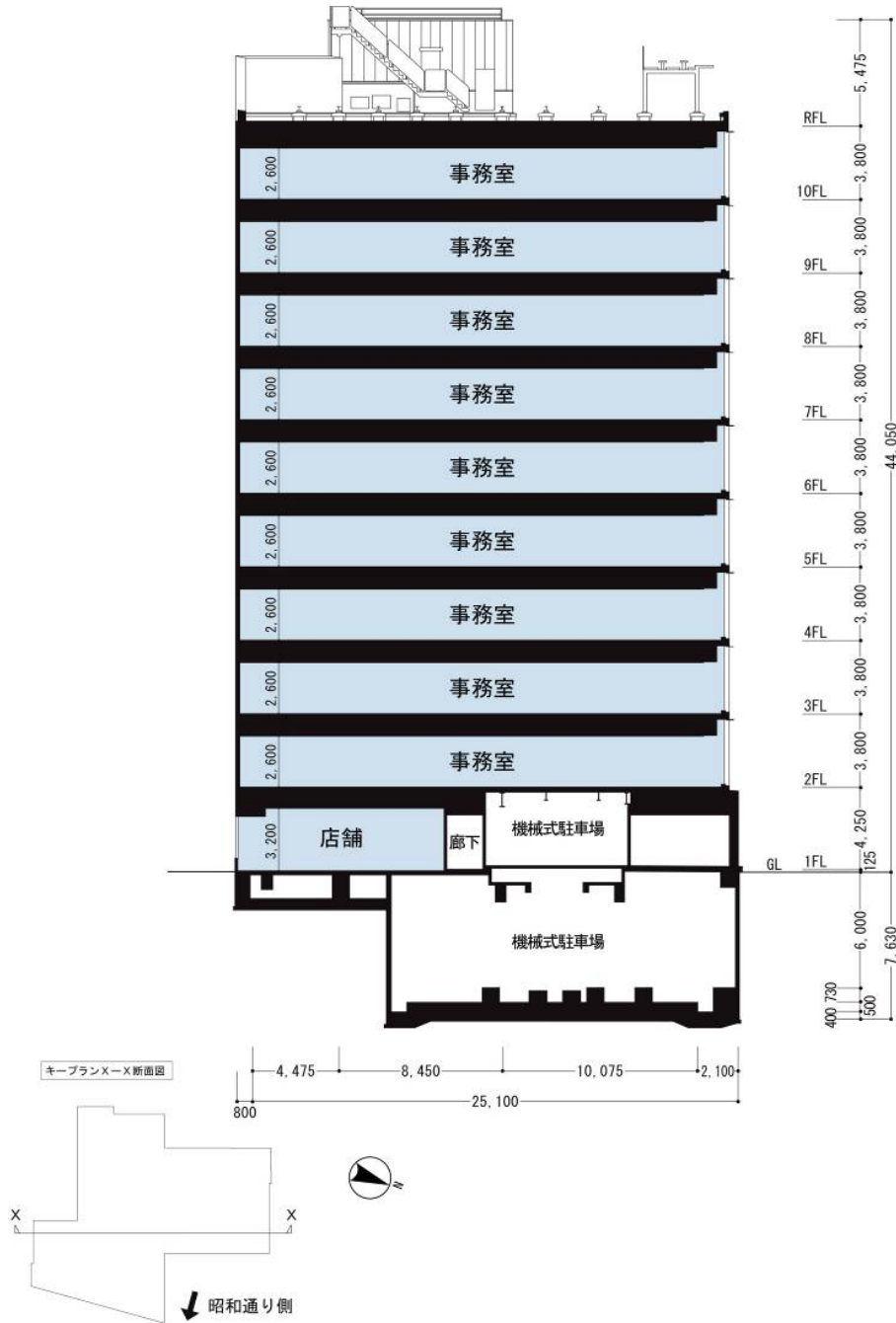
ご注意：本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

A-74 共同ビル（新日本橋）
 【基準階平面図】



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

A-74 共同ビル（新日本橋）
 【断面図】



ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

参考資料 5

本 4 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(予定) 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	4.0%	平成 20 年 6 月 30 日
		虎ノ門東洋ビル	9,850	3.8%	平成 19 年 6 月 1 日
		飛栄九段北ビル	7,600	2.9%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 新宿ビル	6,800	2.6%	平成 22 年 2 月 18 日
		KDX 御茶ノ水ビル	6,400	2.5%	平成 19 年 4 月 2 日
		KDX 芝大門ビル	6,090	2.3%	平成 19 年 3 月 1 日
		KDX 麴町ビル	5,950	2.3%	平成 17 年 11 月 1 日
		KDX 日本橋 313 ビル	5,940	2.3%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 新横浜 381 ビル(注 2)	5,800	2.2%	既存棟 :平成 20 年 2 月 1 日 増築棟:平成 21 年 11 月 18 日
		東伸 24 ビル	5,300	2.0%	平成 18 年 5 月 1 日
		共同ビル(飯田橋)	4,670	1.8%	平成 23 年 7 月 22 日予定
		恵比寿イースト 438 ビル	4,640	1.8%	平成 18 年 5 月 1 日
		P's東品川ビル	4,590	1.7%	平成 23 年 7 月 22 日予定
		東茅場町有楽ビル	4,450	1.7%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 虎ノ門ビル	4,400	1.7%	平成 19 年 4 月 17 日
		共同ビル(銀座 No.8)	4,300	1.6%	平成 22 年 11 月 12 日
		KDX 西五反田ビル	4,200	1.6%	平成 18 年 12 月 1 日
		共同ビル(本町 1 丁目)	4,000	1.5%	平成 22 年 11 月 12 日
		KDX 川崎駅前本町ビル	3,760	1.4%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 八丁堀ビル	3,680	1.4%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 大森ビル	3,500	1.3%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 浜松町ビル	3,460	1.3%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 六本木 228 ビル	3,300	1.2%	平成 20 年 1 月 10 日
		小石川 TG ビル	3,080	1.2%	平成 21 年 11 月 18 日
		KDX 東新宿ビル	2,950	1.1%	平成 18 年 9 月 1 日
		KDX 茅場町ビル	2,780	1.0%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 神保町ビル	2,760	1.0%	平成 20 年 3 月 31 日
		日総第 17 ビル	2,710	1.0%	平成 20 年 2 月 1 日
		日本橋第二ビル	2,710	1.0%	平成 23 年 7 月 22 日予定
		KDX 新橋ビル	2,690	1.0%	平成 18 年 5 月 1 日
		五反田 TG ビル	2,620	1.0%	平成 21 年 11 月 18 日
		KDX 中野坂上ビル	2,533	0.9%	平成 17 年 8 月 1 日
KDX 新横浜ビル	2,520	0.9%	平成 18 年 5 月 1 日		

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

オフィスビル	東京経済圏	原宿FFビル	2,450	0.9%	平成 17 年 8 月 1 日
		池尻大橋ビルディング	2,400	0.9%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 鍛冶町ビル	2,350	0.9%	平成 18 年 7 月 3 日
		KDX 浜町中ノ橋ビル	2,310	0.9%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 浜町ビル	2,300	0.9%	平成 18 年 3 月 16 日
		KDX 新宿 286 ビル	2,300	0.9%	平成 19 年 6 月 1 日
		共同ビル(新日本橋)	2,300	0.9%	平成 23 年 7 月 22 日予定
		FIK 南青山ビル	2,270	0.8%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 船橋ビル	2,252	0.8%	平成 18 年 3 月 1 日
		KDX 浜松町第 2 ビル	2,200	0.8%	平成 20 年 9 月 1 日
		新都心丸善ビル	2,110	0.8%	平成 20 年 2 月 29 日
		KDX 日本橋 216 ビル	2,010	0.7%	平成 21 年 12 月 1 日
		KDX 御徒町ビル	2,000	0.7%	平成 19 年 3 月 1 日
		KDX 五番町ビル	1,951	0.7%	平成 20 年 3 月 31 日
		神田木原ビル	1,950	0.7%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 四谷ビル	1,950	0.7%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 岩本町ビル	1,864	0.7%	平成 20 年 5 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	0.5%	平成 19 年 4 月 2 日
		KDX 門前仲町ビル	1,400	0.5%	平成 19 年 1 月 19 日
	KDX 神田三崎町ビル	1,380	0.5%	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	0.4%	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	
	地方経済圏	KDX 名古屋栄ビル	7,550	2.9%	土地:平成 20 年 4 月 25 日 建物:平成 21 年 7 月 1 日
		ポルタス・センタービル	5,570	2.1%	平成 17 年 9 月 21 日
		烏丸ビル	5,400	2.1%	平成 19 年 6 月 1 日
		KDX 博多南ビル	4,900	1.9%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 小林道修町ビル	2,870	1.1%	平成 22 年 12 月 1 日
KDX 北浜ビル		2,220	0.8%	平成 20 年 2 月 1 日	
KDX 仙台ビル		2,100	0.8%	平成 19 年 6 月 1 日	
北七条 SIA ビル		2,005	0.7%	平成 23 年 3 月 25 日	
KDX 南船場第 1 ビル		1,610	0.6%	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	
KDX 新潟ビル	1,305	0.5%	平成 19 年 3 月 1 日		
オフィスビル 68 物件 小計		233,726	91.4%	-	
商業施設 都市型	東京経済圏	フレーム神南坂	9,900	3.8%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 代々木ビル	2,479	0.9%	平成 17 年 9 月 30 日
	都市型商業施設 2 物件 小計		12,379	4.8%	-

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

住宅	東京経済圏	レジデンスシャルマン月島	5,353	2.0%	平成 18 年 5 月 1 日
		コート目白	1,250	0.4%	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
	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 4 物件 小計		9,441	3.6%	-
74 物件 総計			255,546	100.0%	全体 PML 値 5.30%

(注 1) 取得(予定)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) 平成 20 年 2 月 1 日取得の既存棟の取得価格は 4,700 百万円、平成 21 年 11 月 18 日取得の増築棟の取得価格は 1,100 百万円です。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。