

平成 26 年 5 月 8 日

各 位

不動産投資信託証券発行者
ケネディクス・オフィス投資法人
代表者名 執行役員 内田 直克
(コード番号 8972)

資産運用会社
ケネディクス不動産投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 本間 良輔
問合せ先
オフィス・リート本部 企画部長 寺本 光
TEL: 03-5623-8979

資産の取得（契約締結）に関するお知らせ（オフィスビル 3 物件）

ケネディクス・オフィス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記の通り資産の取得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 3 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 (千円)
A-95	KDX豊洲グランスクエア	8,666,500
A-96	グレイスビル高田馬場	3,650,000
A-97	フミックスシステムビル	2,350,000
合計		14,666,500

※ただし、取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額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 3 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 3 物件共通です。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得(契約締結)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席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。

- (4) 売買契約締結日 : 平成 26 年 5 月 8 日
 (5) 取得予定日 : 平成 26 年 5 月 30 日
 (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による資金、
借入金（予定）及び自己資金
 (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。
借入金（予定）の詳細については、決定次第お知らせいたします。
 (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 3 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 : 利害関係者からの取得
 (注) 後記「4. 売主の概要」をご参照ください。

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 3 物件を取得します。

本投資法人は、東京経済圏のオフィスビルを中心としたポートフォリオの構築を進めており、本 3 物件の取得により、本投資法人のポートフォリオは 92 物件（取得（予定）価格合計：3,508 億円）まで拡大し、ポートフォリオに占めるオフィスビルへの投資比率（取得（予定）価格ベース）は 90.8%、東京経済圏への投資比率（取得（予定）価格ベース）は 84.2%となる予定です。

本資産運用会社では、運用ガイドラインにより中規模オフィスビルの投資比率目標を 80%以上としています。KDX豊洲グランスクエアは中規模オフィスビル以外のオフィスビルに該当しますが、本投資法人は、投資比率目標 20%の範囲内で中規模オフィスビル以外のオフィスビルについても取得の対象としています。また、地方経済圏のオフィスビルについても、地域別の投資比率に配慮しながら、競争力の高い優良物件に厳選投資をしていく方針です。

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お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指します。

3. 取得予定資産の概要

A-95 KDX豊洲グランスクエア

物件の名称	KDX豊洲グランスクエア
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権（準共有持分 25%）（注 1）
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社
信託期間	平成 20 年 5 月 30 日から平成 46 年 3 月 31 日
現所有者（現受益者）／権利取得日	合同会社 KRF50（以下「KRF50」といいます。）／平成 26 年 3 月 28 日（注 1）
前所有者（前受益者）／権利取得日	ゲートウェイ特定目的会社／平成 21 年 6 月 30 日
所在地（住居表示）	東京都江東区東雲一丁目 7 番 12 号

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得(契約締結)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。

用途	事務所・店舗	
構造	鉄骨造陸屋根・ガラス板ぶき 11 階建	
面積	土地	20,403.07 m ² (注 2)
	建物 (延床面積)	63,419.60 m ² (注 2) (注 3)
所有形態	土地	所有権 (注 1)
	建物	所有権 (注 1)
竣工年月日	平成 20 年 4 月 16 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	財団法人日本建築センター	
地震PML値	1.81% (損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社)	
取得予定価格	8,666,500 千円	
鑑定評価	鑑定評価額	9,010,000 千円
	価格時点	平成 26 年 4 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	なし	
取得後のプロパティ・マネジメント会社	清水総合開発株式会社 (注 4)	
エンドテナントの総数	13 (平成 26 年 1 月 31 日現在。以下同じです。) (注 5) (注 6)	
賃貸可能面積	47,191.88 m ² (注 2)	
賃貸面積	40,478.12 m ² (注 2) (注 5) (注 6)	
稼働率	85.8% (注 5) (注 6)	
月額賃料及び共益費 (消費税別)	42,822 千円 (注 5) (注 6) (注 7) (注 8)	
敷金保証金	413,078 千円 (注 5) (注 6) (注 7) (注 8)	
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>本投資法人は、KRF50 の保有する信託受益権の準共有持分の一部 (持分割合は全体の 25%) を取得する予定です。当該準共有持分を取得後、本投資法人は、本物件の信託受益権を KRF50 (持分割合 40%) 及びケネディクス・プライベート投資法人 (以下「KPI」といいます。) (持分割合 35%) との間で準共有することになります。本投資法人は、当該準共有持分の取得の際に、上記 2 社及び信託受託者との間で締結された以下の内容の受益者間協定書を承継する予定です。</p> <p>(1) 収入等の享受及び費用等の負担</p> <p>受益者間協定書に別段の定めがあるときを除き、信託受託者との信託契約に基づく一切の債権及び債務は、持分割合に応じて各共有者に分割して帰属するものとします。各共有者は、信託受託者に対して信託配当及び信託元本その他の金銭の交付を求めることができ、かつ、信託契約に従い生じる報酬、費用等の一切の債権債務を連帯して負わないものとされています。</p> <p>(2) 準共有者の管理及び運営に関する意思形成</p>	

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得(契約締結)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席出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、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>受益者としての意思形成は、原則として準共有者全員の合意により行いますが、相当の期間内に合意が至らない場合は、受益者間協定書に別段の定めがある場合を除き、過半数の持分割合により決めます。ただし、上記にかかわらず、①プロパティマネジメント契約の締結等、②本物件の賃貸借契約又は使用貸借契約の締結等、③本物件の売却、④本物件に関する信託契約の変更等の重要事項の受益者としての意思形成については、準共有者全員の合意により行うものとされています。</p> <p>(3) 信託受益権の処分等 各準共有者は、他の準共有者の事前の書面による承諾を得た場合その他の受益者間協定書に定める場合を除き、自己の保有する準共有持分を第三者に譲渡等する場合には、後記「(4) 優先的交渉権」に記載された手続等に従わなければなりません。</p> <p>(4) 優先的交渉権 各準共有者は、準共有持分の譲渡等をしようとする場合には、あらかじめ他の準共有者との間で所定の期間、優先的に譲渡交渉を行わなければならないものとされています。上記の定めを違反して準共有持分の譲渡等を行った場合、当該準共有者は、譲渡価格の20%に相当する額の金銭を違約金として他の準共有者に支払うものとされています。</p> <p>(5) 売渡請求権 各準共有者は、他の準共有者が本協定書に定める重大な義務に違反し、催告したにもかかわらず当該義務違反が治癒されない場合等には、重大な義務に違反した者（以下、本項目において「義務違反者」といいます。）に対して、義務違反者の保有する準共有持分の全てを自己又は自己の指定する者に信託受益者の承諾を得た上で売り渡すよう請求することができるものとされています。この場合、義務違反者は、所定の期間内に、(i) 請求された価格（以下、本項目において「売渡希望価格」といいます。）で準共有持分の全てを売り渡すか、又は(ii) 売渡希望価格を自己の持分割合で除して売渡を請求した者の持分割合を乗じた金額で売渡を請求した者の保有する準共有持分の全てを買い取り、又は自己が指定する者をして買い取らせなければならないものとされています。</p>
その他	<p>(注1) 平成 26 年 3 月 28 日に本物件の準共有持分の 65%を KRF50 が、35%を本資産運用会社のプライベート・リート本部が運用する KPI が取得しました。今回、KRF50 が保有する準共有持分 65%の内、25%を本投資法人にて取得する予定です。本投資法人取得後の KRF50、KPI、本投資法人の準共有持分割合は、40%、35%、25%となります。</p> <p>(注2) 本物件の土地及び建物全体の面積を記載しています。</p> <p>(注3) 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ていません。 建物種類：車庫、建物構造：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建、床面積：231.39 m²</p> <p>(注4) 本資産運用会社の 100%親会社であり、金融商品取引法上の親法人等であるケネディクス株式会社（以下「ケネディクス」といいます。）の 100%出資子会社であるケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社（以下「KPM」といいます。）と信託受託者との間で、平成 26 年 4 月 30 日付でプロパティ・マネジメント契約が締結されており、プロパティ・マネジメント会社は、平成 26 年 6 月 1 日より KPM に変更される予定です。</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得(契約締結)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席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>(注5) 平成 26 年 1 月 31 日現在で空室であった 9 階部分 (901.90 m²) において、新規エンドテナントとの間で平成 26 年 4 月 1 日を賃貸借開始日とする賃貸借契約が締結されています。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6) 本物件の 4 階及び 5 階部分 (合計 6,018.96 m²) に入居中のエンドテナントから、平成 25 年 12 月 27 日に解約通知 (解約日:平成 26 年 6 月 27 日) を受領しています。当該区画については、平成 26 年 3 月 14 日付で、ケネディクスとの間で平成 26 年 7 月 1 日を賃貸借契約開始日とする転貸条件付賃貸借契約 (解約禁止期間は 1 年間) を締結しています。</p> <p>(注7) 平成 26 年 1 月 31 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月額賃料及び共益費、敷金保証金欄に記載の各数値は、本投資法人の取得予定の準共有持分割合に相当する数値を記載しています。</p> <p>(注8) 月額賃料及び共益費、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。また、千円未満を切り捨てて記載しています。</p>
<p>物件特性</p>	<p>(1) 立地 本物件は、近年、土地区画整理事業や再開発事業等が進み、大規模工場や物流センター等の跡地を利用した大規模オフィスビルや高層マンション等の建設が行われており、かつての工場地から土地利用の転換が行われ、人口も豊洲地区で約 100,000 人 (5 年間で約 25,000 人増加) になる等、街並みを急速に変化させているエリアに立地しています。交通利便性は幹線道路である「晴海通り」を経由して国道 357 号「湾岸道路」及び首都高速湾岸線へのアクセスが良好で、東京メトロ有楽町線・東京臨海新交通臨海線 (ゆりかもめ)「豊洲」駅及び東京臨海高速鉄道りんかい線「東雲」駅の 2 駅 3 路線の利用が可能です。両駅から徒歩約 13 分を要します。また「豊洲」駅との間で主要通勤時間帯には約 5 分間隔で無料シャトルバスを運行し、本物件の 1 階部分にはランチや喫茶等を提供する職域食堂を設置しており、テナントニーズ特性に合わせたサービスを提供しています。</p> <p>(2) 建物 本物件は、駐車場出入口からメインエントランスにかけての緑が多くゆったりとしたアプローチ、10 層吹抜けのアトリウム、吹抜けに面したエレベーターを 6 基有するなど、開放的で高級感のある仕様になっています。また、専有部分については、基準階の賃貸面積約 5,117 m² (約 1,548 坪、1 フロア最大 6 分割に対応) と国内最大クラスの開放感のある無柱の整形空間の確保が可能です。設備面では、1 フロア 6 ブロック 78 ゾーンで制御可能な空調システム、天井高 2.8m、OA フロア、グリッドシステム天井等、大規模オフィスビルに要求されるスペックを備えています。</p> <p>(3) テナント 現在、本物件には情報・通信業、金融・保険業、服飾資材製造・販売業、船舶機械製造・販売業をはじめ、様々な業種のテナントが分散して入居しています。</p>

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得(契約締結)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席出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、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-96 グレイスビル高田馬場

物件の名称	グレイスビル高田馬場	
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	三井住友信託銀行株式会社	
信託期間	平成 13 年 3 月 30 日から平成 32 年 7 月 31 日 (注 1)	
現所有者 (現受益者) / 権利取得日	有限会社ケイディーエックス・シックス (以下「KDX6」といいます。) / 平成 18 年 8 月 30 日	
前所有者 (前受益者) / 権利取得日	有限会社ファイン・インベストメント・コーポレーション / 平成 16 年 6 月 30 日	
所在地 (住居表示)	東京都豊島区高田三丁目 14 番 29 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 2 階付 7 階建	
面積	土地	1,511.58 m ²
	建物 (延床面積)	6,576.07 m ²
所有形態	土地	所有権 (注 2)
	建物	区分所有権 (注 3)
竣工年月日	昭和 63 年 10 月 18 日	
設計会社	有限会社宮坂建築設計事務所	
施工会社	住友建設株式会社 (現 三井住友建設株式会社)	
建築確認機関	東京都豊島区	
地震 PML 値	3.27% (損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社)	
取得予定価格	3,650,000 千円	
鑑定評価	鑑定評価額	3,800,000 千円
	価格時点	平成 26 年 4 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	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	10 (平成 26 年 1 月 31 日現在。以下同じです。)	
賃貸可能面積	4,563.58 m ²	
賃貸面積	4,563.58 m ²	
稼働率	100.0%	
月額賃料及び共益費 (消費税別)	17,727 千円 (注 4) (注 5)	
敷金保証金	145,145 千円 (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	道路等の用地として本物件土地の一部を東京都に提供した結果、本物件建物は容積率の基準を超過しており、既存不適格の状態にあります。	

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得(契約締結)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席目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。また、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。

その他	<p>(注1) 本投資法人取得時に信託期間を平成 37 年 8 月 1 日までに変更する方針です。</p> <p>(注2) 敷地権設定された土地とされていない土地がありますが、信託受託者が土地全体を保有しています。</p> <p>(注3) 本物件は区分所有建物ですが、信託受託者が建物全体を保有しています。</p> <p>(注4) 平成 26 年 1 月 31 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月額賃料及び共益費の合計額並びに敷金保証金の合計額を記載しています。</p> <p>(注5) 月額賃料及び共益費、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。また、千円未満を切り捨てて記載しています。</p>
物件特性	<p>(1) 立地 本物件は、中層事務所ビルや店舗付事務所ビル、早稲田大学をはじめ、各種専門学校等が集まっている繁华性のあるエリアに立地しています。また、JR 山手線、西武新宿線、東京メトロ東西線「高田馬場」駅から徒歩約 3 分、3 路線の利用が可能であり、最寄駅への近接性は良好です。また「高田馬場」駅から新宿、池袋、渋谷、大手町等、都心の主要ターミナル駅への交通利便性にも優れているため、各方面からの通勤アクセスは良好であり、底堅いオフィス需要が認められる地域に立地しています。</p> <p>(2) 建物 本物件は、平成 17 年に各階のエレベーターホール・廊下・トイレ等の共用部リニューアル工事、平成 17 年から 19 年にかけて全フロアで個別空調への切替工事が実施されています。更に屋外平置式駐車場（2 台）及びカーリフトを利用してアクセスする地下 1 階及び地下 2 階の屋内平置式駐車場（30 台）が付置されており、顧客のニーズに応えるべき対策がなされています。</p> <p>(3) テナント 現在、本物件には金融・保険業、工業製品設計・製造業、防犯サービス業、雑貨販売業をはじめ、様々な業種のテナントが分散して入居しています。</p>

A-97 フミックスシステムビル

物件の名称	フミックスシステムビル	
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 7 日から平成 32 年 7 月 31 日（注 1）	
現所有者／権利取得日	KDX6／平成 17 年 8 月 10 日	
前所有者／権利取得日	有限会社カサマホールディング／平成 13 年 12 月 7 日	
所在地（住居表示）	栃木県宇都宮市駅前通り一丁目 3 番 1 号	
用途	事務所・店舗・駐車場	
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階付 10 階建	
面積	土地	1,412.00 m ²
	建物（延床面積）	7,742.18 m ² （注 2）

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得（契約締結）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席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
竣工年月日	平成 11 年 2 月 8 日	
設計会社	株式会社松田平田（現 株式会社松田平田設計）	
施工会社	鹿島建設株式会社	
建築確認機関	栃木県宇都宮市	
地震PML値	0.67%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社）	
取得予定価格	2,350,000 千円	
鑑定評価	鑑定評価額	2,450,000 千円
	価格時点	平成 26 年 4 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	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	22（平成 26 年 1 月 31 日現在。以下同じです。）（注 3）	
賃貸可能面積	5,337.87 ㎡	
賃貸面積	5,053.59 ㎡（注 3）	
稼働率	94.7%（注 3）	
月額賃料及び共益費（消費税別）	17,855 千円（注 3）（注 4）（注 5）	
敷金保証金	142,989 千円（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	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件隣地（7 番 4 及び 632 番 13）との境界について、代理人が捺印した境界確認書は存在しますが、隣地所有者から境界確認権限を委任されていることを証する書面は未確認となっています。当該隣地との間において、現在のところ紛争等は発生していません。 ・本物件建物南側の屋外避難階段から道路までの避難経路上の門扉について、建築基準法上必要な幅員が確保されていません。本投資法人は、売主との間で、本物件の引渡日までに当該幅員の不足を売主の責任と負担で是正することを合意しています。 	
その他	<p>（注1） 本投資法人取得時に信託期間を平成 37 年 8 月 1 日までに変更する方針です。</p> <p>（注2） 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：管理室、建物構造：軽量鉄骨造ステンレス鋼板葺平家建、床面積：1.87 ㎡</p> <p>（注3） 平成 26 年 1 月 31 日現在で、10 階（171.2 ㎡）、8 階（151.4 ㎡）及び 6 階（123.76 ㎡）に入居していたエンドテナント 1 社は、平成 26 年 3 月 31 日に解約済みです。10 階及び 6 階については、新規エンドテナント 2 社との間で、それぞれ平成 26 年 6 月 1 日、7 月 1 日を賃貸借開始日とする賃貸借契約が締結されています。8 階については、本物件の既存テナントとの間で、平成 26 年 4 月 25 日を賃貸借開始日とする賃貸借契約が締結されています。当該新規・増床契約に係る賃貸面積、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</p>	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得（契約締結）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席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>せん。</p> <p>(注4) 平成26年1月31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月額賃料及び共益費の合計額並びに敷金保証金の合計額を記載しています。</p> <p>(注5) 月額賃料及び共益費、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。また、千円未満を切り捨てて記載しています。</p>
物件特性	<p>(1) 立地 本物件は、北関東エリアで繁華性が高い地域のひとつで、同一需給圏内は北関東内に支店や営業拠点を構える企業が多く進出し、事業所を高度に集積する高度商業地に立地しています。また、JR各線「宇都宮」駅から徒歩約3分に位置し、最寄駅への近接性は良好です。また、近隣には、宇都宮 PARCO やララスクエア宇都宮等の商業施設が集積しています。</p> <p>(2) 建物 本物件は、専有部分について基準階フロア約486㎡（約147坪）の開放感のある無柱のほぼ整形空間の確保が可能です。設備面についても、個別空調システム、天井高2.6m、OAフロア等の標準的なオフィスビルに要求されるスペックを備えています。</p> <p>(3) テナント 現在、本物件には保険業、昇降機製造業、医薬品製造販売業、電子部品開発・販売業をはじめ、様々な業種のテナントが分散して入居しています。</p>

4. 売主の概要

(1) A-95 KDX豊洲グランスクエア

名称	合同会社 KRF50
所在地	東京都中央区日本橋兜町6番5号
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人ベリンダ 職務執行者 石本 忠次
事業内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産信託受益権の取得、保有、処分 3. 前各号に付帯関連する一切の業務
資本金の額	1,000 千円
設立年月日	平成26年2月27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	ケネディクスが基金の拠出者である一般社団法人が当該会社の全株式を保有しています。また、当該会社を営業者とする匿名組合出資持分について、ケネディクスが合計100%を保有しています。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得(契約締結)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席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。

人的関係	本投資法人・本資産運用会社と売主との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	ケネディクスがアセットマネジメント業務を受託しています。
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「オフィス・リート本部利害関係取引規程」に定める利害関係者に該当します。

※平成 26 年 5 月 1 日現在

(2) A-96 グレイスビル高田馬場/A-97 フミックスシステムビル

名称	有限会社ケイディーエックス・シックス
所在地	東京都中央区日本橋兜町 6 番 5 号
代表者の役職・氏名	取締役 粕谷 直人
事業内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産信託受益権の取得、保有、処分 3. 前各号に付帯する一切の業務
資本金の額	3,000 千円
設立年月日	平成 17 年 7 月 4 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	ケネディクスが基金の拠出者である一般社団法人が、当該会社の全出資持分を保有しています。また、当該会社を営業者とする匿名組合出資持分について、ケネディクスが約 4.3%を保有しています。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と売主との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	ケネディクスがアセットマネジメント業務を受託しています。
関連当事者等への該当状況	売主は、「投信法上」の利害関係人等には該当しませんが、本資産運用会社の「オフィス・リート本部利害関係取引規程」に定める利害関係者に該当します。

※平成 26 年 2 月 28 日現在

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得(契約締結)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。

5. 物件取得者等（現所有者以前の所有者）の状況

(1) A-95 KDX豊洲グランスクエア

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。 取得予定価格は、大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額（9,010,000千円）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> 合同会社 KRF50 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。</p>	<p><会社名・特別な利害関係にある者との関係> ゲートウェイ特定目的会社 特別な利害関係にある者以外</p>
<p><取得予定価格> 8,666,500千円（消費税等別途）</p>	<p><取得価格> 8,650,000千円（消費税等別途） 合同会社 KRF50 が取得した信託受益権の準共有持分のうち今回譲渡予定の準共有持分 25%相当額を記載しています。</p>	—
<p><取得予定日> 平成 26 年 5 月 30 日</p>	<p><取得日> 平成 26 年 3 月 28 日</p>	—

(2) A-96 グレイスビル高田馬場

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。 取得予定価格は、大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額（3,800,000千円）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> 有限会社ケイディーエックス・シックス 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。</p>	<p><会社名・特別な利害関係にある者との関係> 有限会社ファイブ・インベストメント・コーポレーション 特別な利害関係にある者以外</p>
<p><取得予定価格> 3,650,000千円（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><取得予定日> 平成 26 年 5 月 30 日</p>	<p><取得日> 平成 18 年 8 月 30 日</p>	—

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得(契約締結)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席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) A-97 フミックスシステムビル

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。 取得予定価格は、大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額（2,450,000千円）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> 有限会社ケイディーエックス・シックス 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。</p>	<p><会社名・特別な利害関係にある者との関係> 有限会社カサマホールディング 特別な利害関係にある者以外</p>
<p><取得予定価格> 2,350,000千円（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><取得予定日> 平成26年5月30日</p>	<p><取得日> 平成17年8月10日</p>	—

6. 売買の媒介業務の委託

本3物件の取得にかかる該当事項はありません。

7. 利害関係人等との取引

本3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、オフィス・リート本部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、コンプライアンス委員会における審議及び承認を得た上で、オフィス・リート本部運用委員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3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3物件の売主は、本資産運用会社のオフィス・リート本部利害関係取引規程に定める利害関係者に該当します。売主の概要等は、上記4及び5に記載の通りです。

(2) プロパティ・マネジメント業務の委託

本投資法人は、グレイスビル高田馬場、フミックスシステムビルについて、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。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得(契約締結)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席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。

[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	200 万円	A-97 (フミックスシステムビル)
30 億円以上 50 億円未満	220 万円	A-96 (グレイスビル高田馬場)

8. 運用状況の見通し

平成 26 年 4 月期及び平成 26 年 10 月期の運用状況の予想については、本日付で別途開示します「平成 26 年 4 月期（第 18 期）及び平成 26 年 10 月期（第 19 期）の運用状況の予想及び分配金予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

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・基準階平面図及び断面図
- ・参考資料 5 本 3 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、本投資法人の資産の取得（契約締結）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席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 26 年 4 月 1 日		
物件名	A-95 KDX豊洲グランスクエア (注 1)	A-96 グレイスビル高田馬場	A-97 フミックスシステムビル
鑑定評価額	9,010,000,000	3,800,000,000	2,450,000,000
直接還元法による価格	9,300,000,000	3,890,000,000	2,460,000,000
運営収益	663,159,669	269,290,589	252,154,382
潜在総収益	699,275,707	283,609,940	269,499,920
空室等損失	36,116,037	14,319,351	17,345,538
運営費用	185,260,001	64,792,293	79,139,467
維持管理費等	126,728,228	44,039,956	60,986,024
公租公課	44,131,400	19,450,100	17,255,800
その他費用	14,400,372	1,302,237	897,643
運営純収益 (NOI)	477,899,668	204,498,296	173,014,915
資本的支出	12,854,613	16,594,778	23,048,723
一時金の運用益 (注 2)	9,523,076	2,719,762	2,754,022
純収益 (NCF)	474,568,131	190,623,280	152,720,214
還元利回り (NCF)	5.1%	4.9%	6.2%
DCF法による価格	8,880,000,000	3,760,000,000	2,440,000,000
割引率	4.9%	4.6%	6.0%
最終還元利回り	5.3%	5.1%	6.4%
原価法による積算価格	7,800,000,000	2,490,000,000	1,450,000,000
土地割合	57.0%	76.3%	25.7%
建物割合	43.0%	23.7%	74.3%

(注 1) 運営収益から純収益 (NCF) までに記載の各数値は、本投資法人の取得予定の準共有持分割合に相当する数値を記載しています。

(注 2) 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-95 KDX豊洲グランスクエア	A-96 グレイスビル高田馬場	A-97 フミックスシステムビル
鑑定NOI利回り (小数第 2 位を四捨五入)	5.5%	5.6%	7.4%

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得(契約締結)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席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-95 KDX豊洲グランスクエア (注)	A-96 グレイスビル高田馬場	A-97 フミックスシステムビル
A. 想定賃貸事業収入	577	253	243
B. 想定賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	170	70	83
C. 想定NOI (A-B)	406	182	160
D. 稼働率	96.4%	95.8%	93.4%

(注) 取得予定の準共有持分割合に相当する数値を記載しています。

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。
4. 百万円未満を、切り捨てて記載しています。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得(契約締結)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席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			
調査時点	平成 26 年 3 月		
調査会社	株式会社ハイ国際コンサル タラント	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社
物件名	A-95 KDX 豊洲グランスクエア (注)	A-96 グレイスビル高田馬場	A-97 フミックスステムビル
今後 1 年間に 必要とされる修繕費	2,690,000	0	0
今後 2~12 年間に 必要と想定される 修繕費	705,680,000	213,711,000	312,190,000
再調達価格	17,046,300,000	1,451,800,000	2,096,600,000

(注) 一棟全体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

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。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得(契約締結)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席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・基準階平面図及び断面図

A-95 KDX豊洲グランスクエア

【物件写真】



ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得(契約締結)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席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。

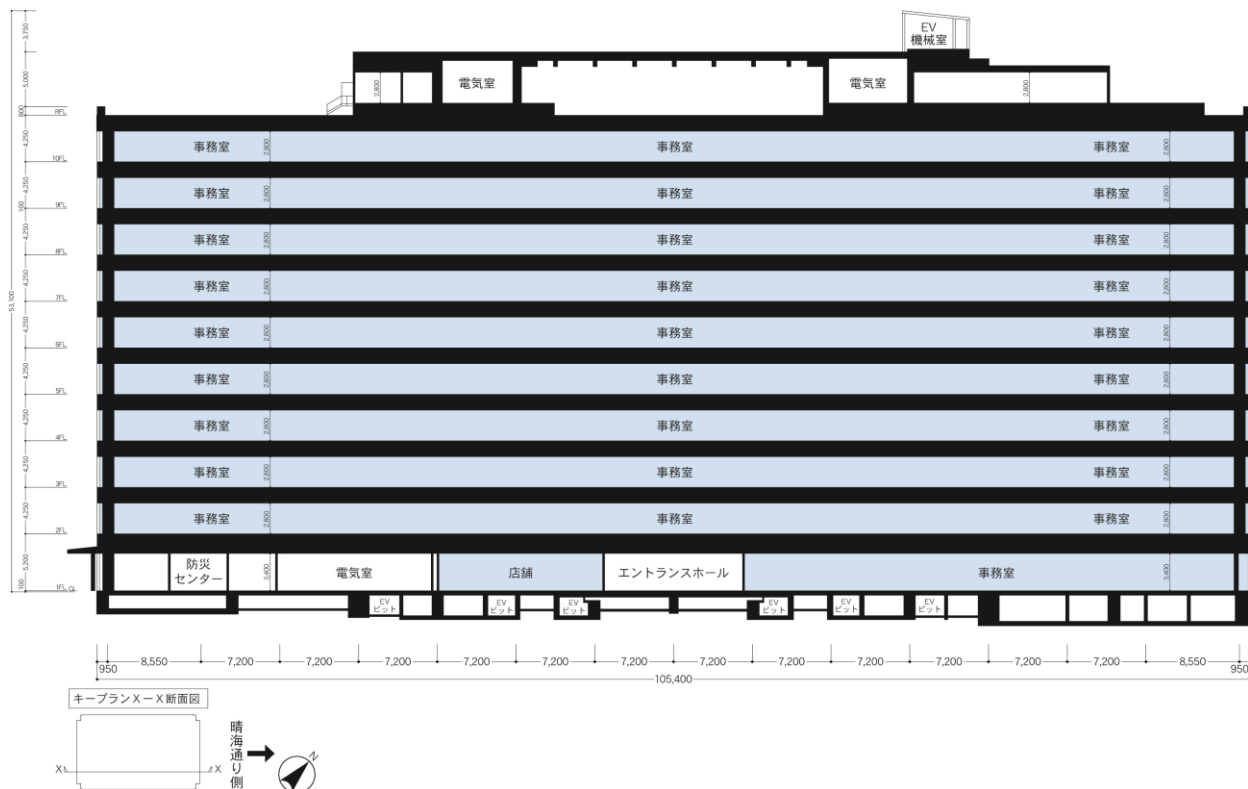
A-95 KDX豊洲グランスクエア
【物件位置図】



ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得(契約締結)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席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-95 KDX豊洲グランスクエア
【断面図】



ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得(契約締結)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席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-96 グレイスビル高田馬場
【物件写真】



ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得(契約締結)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席出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、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-96 グレイスビル高田馬場
【物件位置図】



ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得(契約締結)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席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-96 グレイスビル高田馬場

【基準階平面図】

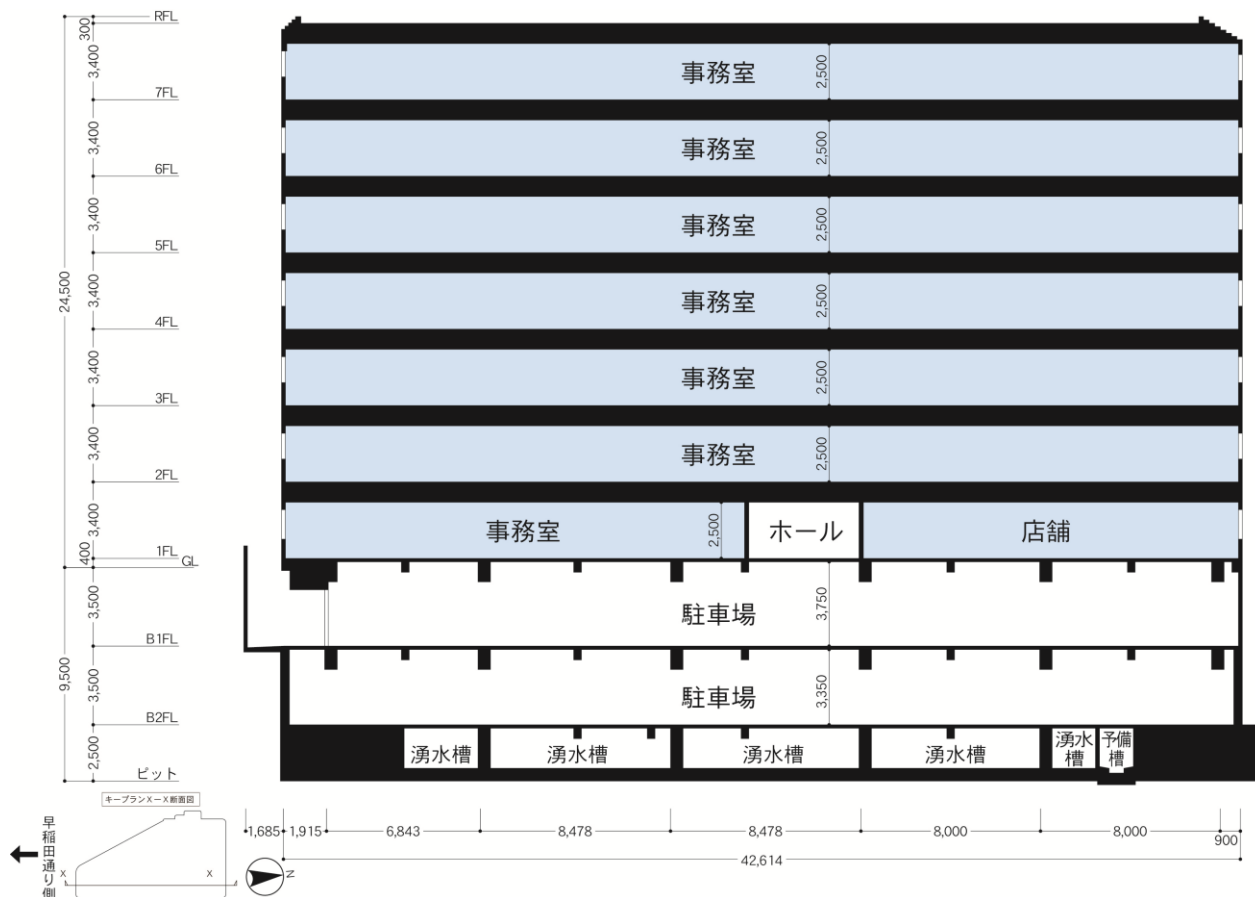


ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得(契約締結)に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

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-96 グレイスビル高田馬場

【断面図】



ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得(契約締結)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席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-97 フミックステムビル

【物件写真】



ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得(契約締結)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席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-97 フミックスシステムビル

【物件位置図】

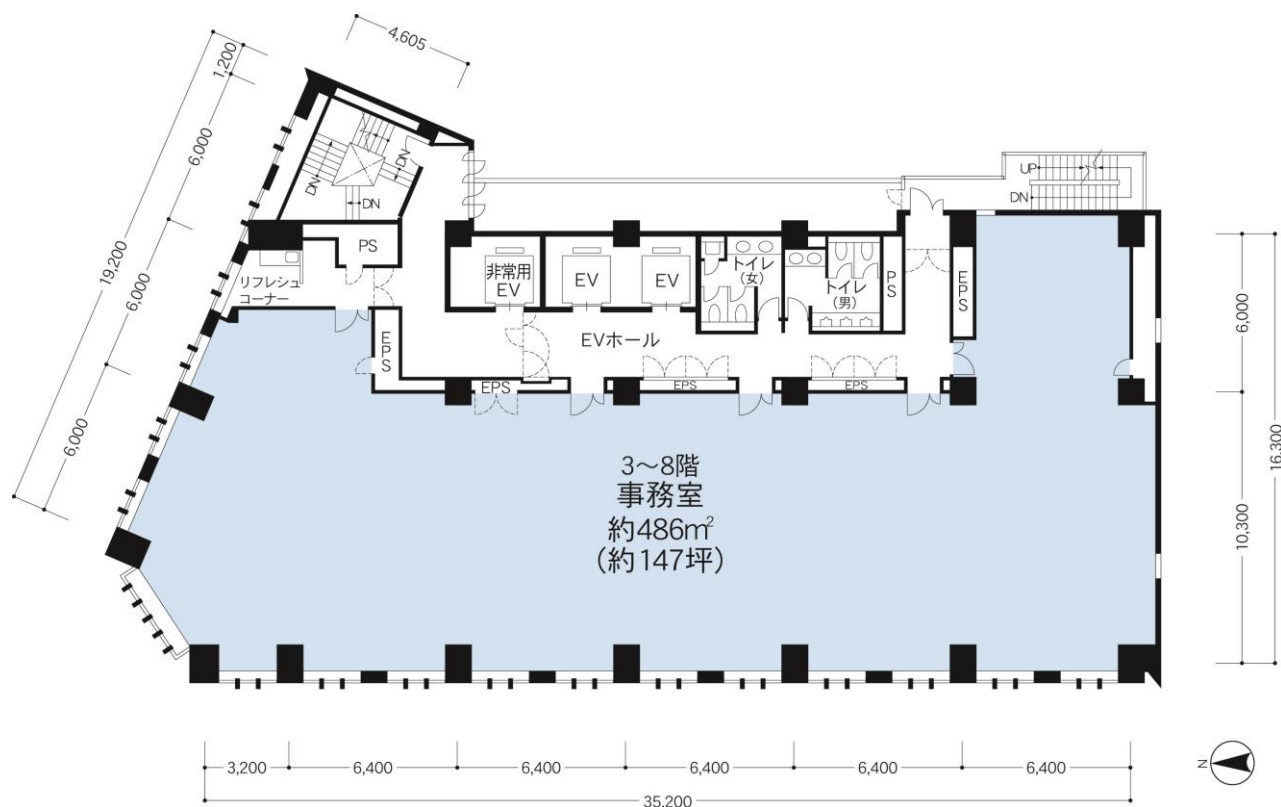


ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得(契約締結)に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

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-97 フミックスシステムビル

【基準階平面図】

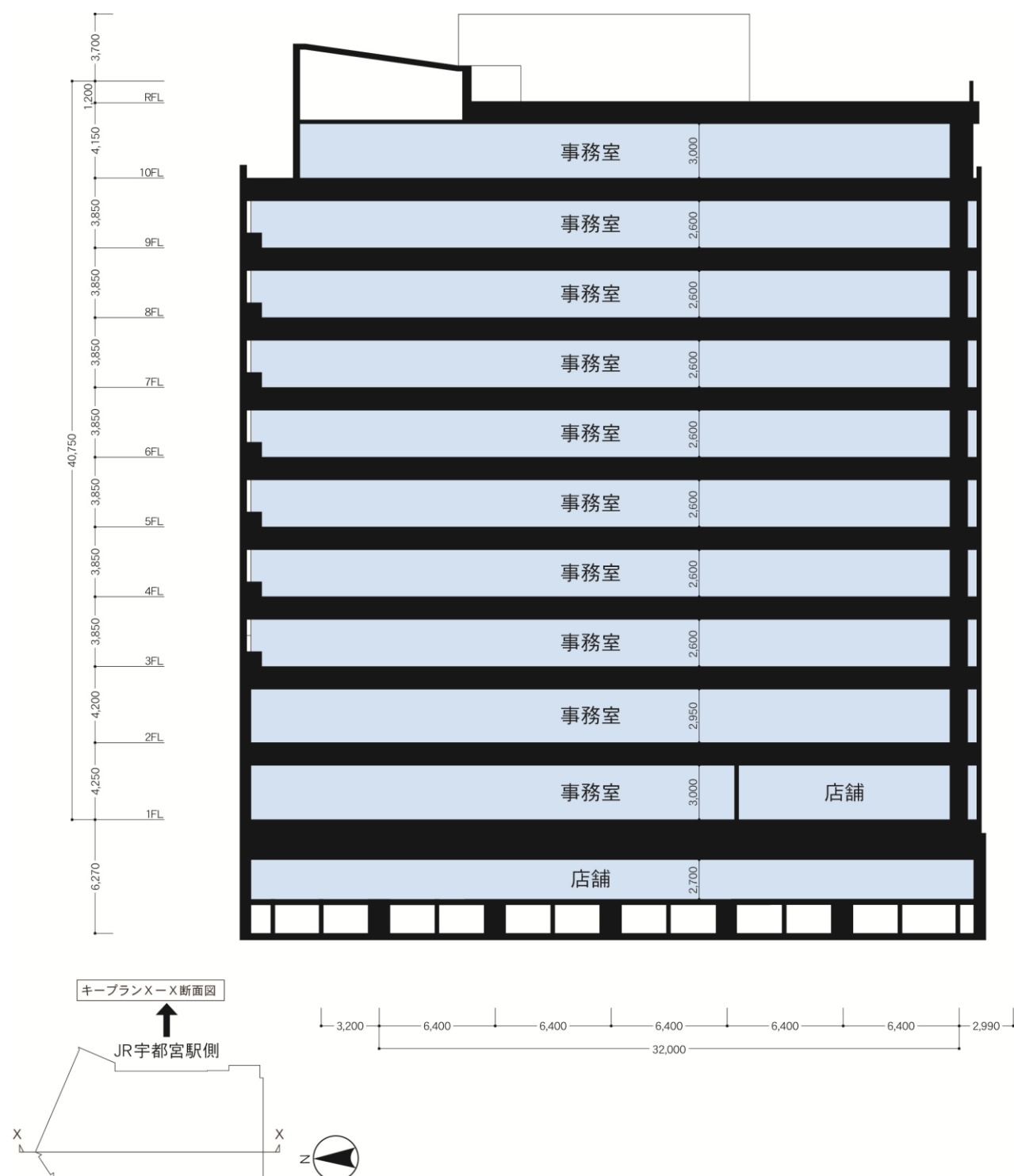


ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得(契約締結)に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

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-97 フミックスシステムビル

【断面図】



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得（契約締結）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席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。

本 3 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(予定)日
オフィスビル	東京経済圏	TKS武蔵小杉ビル	12,000	3.4%	平成 26 年 3 月 20 日
		KDX日本橋兜町ビル	11,270	3.2%	平成 23 年 12 月 26 日
		KDX晴海ビル	10,250	2.9%	平成 20 年 6 月 30 日
		虎ノ門東洋ビル	9,850	2.8%	平成 19 年 6 月 1 日
		KDX豊洲グランスクエア	8,666	2.4%	平成 26 年 5 月 30 日(予定)
		飛栄九段北ビル	7,600	2.1%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX新宿ビル	6,800	1.9%	平成 22 年 2 月 18 日
		KDX御茶ノ水ビル	6,400	1.8%	平成 19 年 4 月 2 日
		KDX府中ビル	6,120	1.7%	平成 24 年 9 月 21 日
		KDX芝大門ビル	6,090	1.7%	平成 19 年 3 月 1 日
		KDX麴町ビル	5,950	1.6%	平成 17 年 11 月 1 日
		KDX日本橋 313 ビル	5,940	1.6%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX新横浜 381 ビル(注 2)	5,800	1.6%	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	1.5%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX高輪台ビル	5,250	1.4%	平成 25 年 11 月 19 日
		KDX飯田橋ビル	4,670	1.3%	平成 23 年 7 月 22 日
		KDX恵比寿ビル	4,640	1.3%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX東品川ビル	4,590	1.3%	平成 23 年 7 月 22 日
		東茅場町有楽ビル	4,450	1.2%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX虎ノ門ビル	4,400	1.2%	平成 19 年 4 月 17 日
		アプラス東京ビル	4,350	1.2%	平成 26 年 1 月 10 日
		KDX銀座一丁目ビル	4,300	1.2%	平成 22 年 11 月 12 日
		KDX西五反田ビル	4,200	1.1%	平成 18 年 12 月 1 日
		KDX日本橋本町ビル	4,000	1.1%	平成 22 年 11 月 12 日
		KDX池袋ビル	3,900	1.1%	平成 25 年 11 月 18 日
		KDX川崎駅前本町ビル	3,760	1.0%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX新橋ビル(注 3)	3,728	1.0%	既取得分:平成 18 年 5 月 1 日 追加取得分:平成 25 年 12 月 2 日
		KDX八丁堀ビル	3,680	1.0%	平成 17 年 8 月 1 日
		グレイスビル高田馬場	3,650	1.0%	平成 26 年 5 月 30 日(予定)
		KDX浜松町ビル	3,460	0.9%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX六本木 228 ビル	3,300	0.9%	平成 20 年 1 月 10 日
		KDX三田ビル	3,180	0.9%	平成 25 年 11 月 18 日
小石川 TG ビル	3,080	0.8%	平成 21 年 11 月 18 日		
KDX東新宿ビル	2,950	0.8%	平成 18 年 9 月 1 日		
KDX春日ビル	2,800	0.7%	平成 24 年 9 月 21 日		
KDX茅場町ビル	2,780	0.7%	平成 18 年 5 月 1 日		

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得(契約締結)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。

オフィスビル	東京経済圏	KDX神保町ビル	2,760	0.7%	平成 20 年 3 月 31 日
		日総第 17 ビル	2,710	0.7%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX箱崎ビル	2,710	0.7%	平成 23 年 7 月 22 日
		五反田TGビル	2,620	0.7%	平成 21 年 11 月 18 日
		KDX秋葉原ビル	2,600	0.7%	平成 25 年 11 月 19 日
		KDX中野坂上ビル	2,533	0.7%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX新横浜ビル	2,520	0.7%	平成 18 年 5 月 1 日
		原宿FFビル	2,450	0.6%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX池尻大橋ビル	2,400	0.6%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX鍛冶町ビル	2,350	0.6%	平成 18 年 7 月 3 日
		KDX浜町中ノ橋ビル	2,310	0.6%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX浜町ビル	2,300	0.6%	平成 18 年 3 月 16 日
		KDX新宿 286 ビル	2,300	0.6%	平成 19 年 6 月 1 日
		KDX新日本橋ビル	2,300	0.6%	平成 23 年 7 月 22 日
		FIK 南青山ビル	2,270	0.6%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX船橋ビル	2,252	0.6%	平成 18 年 3 月 1 日
		KDX浜松町第 2 ビル	2,200	0.6%	平成 20 年 9 月 1 日
		イトーピア日本橋 SA ビル	2,200	0.6%	平成 25 年 8 月 19 日
		新都心丸善ビル	2,110	0.6%	平成 20 年 2 月 29 日
		KDX大宮ビル	2,020	0.5%	平成 25 年 3 月 26 日
		KDX日本橋 216 ビル	2,010	0.5%	平成 21 年 12 月 1 日
		KDX御徒町ビル	2,000	0.5%	平成 19 年 3 月 1 日
		KDX五番町ビル	1,951	0.5%	平成 20 年 3 月 31 日
		神田木原ビル	1,950	0.5%	平成 17 年 8 月 1 日
		Welship東新宿	1,900	0.5%	平成 25 年 9 月 13 日
		KDX中目黒ビル	1,880	0.5%	平成 24 年 9 月 21 日
		KDX岩本町ビル	1,864	0.5%	平成 20 年 5 月 1 日
		KDX木場ビル	1,580	0.4%	平成 18 年 6 月 20 日
		KDX西新宿ビル	1,500	0.4%	平成 19 年 4 月 2 日
		KDX門前仲町ビル	1,400	0.3%	平成 19 年 1 月 19 日
		KDX神田三崎町ビル	1,380	0.3%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX本厚木ビル	1,305	0.3%	平成 19 年 3 月 1 日
		KDX立川駅前ビル	1,267	0.3%	平成 23 年 12 月 26 日
		KDX八王子ビル	1,155	0.3%	平成 19 年 3 月 1 日
KDX乃木坂ビル	1,065	0.3%	平成 18 年 7 月 14 日		
地方経済圏	KDX名古屋栄ビル	7,550	2.1%	土地:平成 20 年 4 月 25 日 建物:平成 21 年 7 月 1 日	
	KDX名古屋駅前ビル	7,327	2.0%	平成 23 年 12 月 26 日	
	ポルトラス・センタービル	5,570	1.5%	平成 17 年 9 月 21 日	
	烏丸ビル	5,400	1.5%	平成 19 年 6 月 1 日	
	KDX博多南ビル	4,900	1.3%	平成 20 年 2 月 1 日	

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得(契約締結)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席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	地方経済圏	名古屋日興証券ビル	4,158	1.1%	平成 23 年 12 月 26 日
		KDX小林道修町ビル	2,870	0.8%	平成 22 年 12 月 1 日
		KDX東梅田ビル	2,770	0.7%	平成 24 年 3 月 28 日
		フミックスステムビル	2,350	0.6%	平成 26 年 5 月 30 日(予定)
		KDX北浜ビル	2,220	0.6%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX仙台ビル	2,100	0.5%	平成 19 年 6 月 1 日
		KDX札幌ビル	2,005	0.5%	平成 23 年 3 月 25 日
		KDX南船場第 1 ビル	1,610	0.4%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX南船場第 2 ビル	1,560	0.4%	平成 18 年 5 月 1 日
	仙台日興ビル	950	0.2%	平成 23 年 12 月 26 日	
オフィスビル 86 物件 小計		318,617	90.8%	—	
都市型 商業施設	東京経済圏	フレーム神南坂	9,900	2.8%	平成 17 年 8 月 1 日
		銀座四丁目タワー	9,800	2.7%	平成 25 年 8 月 19 日
		KDX代々木ビル	2,479	0.7%	平成 17 年 9 月 30 日
都市型商業施設 3 物件 小計		22,179	6.3%	—	
住宅	東京経済圏	レジデンスシャルマン月島	5,353	1.5%	平成 18 年 5 月 1 日
	地方経済圏	びなす ひばりが丘	1,800	0.5%	平成 17 年 12 月 8 日
住宅 2 物件 小計		7,153	2.0%	—	
その他	東京経済圏	新宿 6 丁目ビル(底地)	2,880	0.8%	平成 26 年 4 月 18 日
	その他 1 物件 小計		2,880	0.8%	—
92 物件 総計		350,830	100.0%	全体 PML 値 4.54%(注 4)	

投資有価証券	千里プロパティ特定目的会社 優先出資証券		891	—	平成 24 年 4 月 26 日
	合同会社 KRF43 匿名組合出資持分		1,107	—	平成 26 年 3 月 28 日
	投資有価証券 2 件 小計		1,998	—	—

(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。

(注3) 平成 18 年 5 月 1 日取得分の取得価格は 2,690 百万円、平成 25 年 12 月 2 日追加取得分の取得価格は 1,038 百万円です。

(注4) 全体 PML 値には、新宿 6 丁目ビル(底地)を含みません。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得(契約締結)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。