

平成 26 年 11 月 6 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）及び貸借に関するお知らせ（オフィスビル 5 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及び貸借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（4 物件）及び不動産（1 物件）
- (2) 物件名称 : 下表の通りです。
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 5 物件」といいます。
- (3) 取得予定価格 : 本 5 物件合計 14,800 百万円
各本物件については下表の通りです。
(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等を除きます。)
- (4) 売主 : 後記「4. 売主の概要」をご参照ください。
- (5) 売買契約締結日 : 平成 26 年 11 月 6 日（本 5 物件共通です。）
- (6) 取得予定日 : 下表の通りです。
以下、(7)から(10)まで本 5 物件共通です。
- (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。
- (8) 売買実行の条件 : 上記(7)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 5 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。
- (9) 決済方法 : 引渡し時一括決済
- (10) 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。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

<取得予定資産の一覧>

物件番号	物件名称	取得予定資産	取得予定価格 (百万円)	取得予定日
A-102	横浜西口 S I A ビル	不動産を信託する 信託の受益権	2,750	平成 26 年 12 月 2 日
A-103	新横浜 214 ビル	不動産を信託する 信託の受益権	2,200	
A-104	KDX 南本町ビル	不動産を信託する 信託の受益権	2,200	
A-105	ビュレックス虎ノ門	不動産	1,750	平成 26 年 12 月 3 日
A-106	中外東京海上ビルディング (KDX 桜通ビル) (注)	不動産を信託する 信託の受益権	5,900	平成 27 年 1 月 9 日
本 5 物件 合計			14,800	

(注) 本物件の本日現在の名称は「中外東京海上ビルディング」ですが、本投資法人による取得時まで
に物件名称を「KDX 桜通ビル」に変更する予定であるため、本物件の名称を「中外東京海上ビ
ルディング (KDX 桜通ビル)」と表記します。以下同じです。

2. 取得及び貸借の理由

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、本投資法人の中規模オフィス
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。本 5 物件の取得により、本投資法人のポートフォリオは 99 物件 (取得 (予定) 価格合計 : 3,847
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
91.6%、東京経済圏への投資比率 (取得 (予定) 価格ベース) は 80.2%となる予定です。

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置いた投資方針を維持し、地方
経済圏のオフィスビルについても競争力の高い優良物件に厳選投資をしていくことで、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。

なお、本投資法人は、属性、信用力、業種、使用目的、賃貸借契約の条件、テナント入替えの可能性
等を総合的に勘案した上で、テナントの入居について判断することをテナントの選定基準としており、
本物件の貸借先に関しては、本投資法人の定めるテナントの選定基準に適合していると判断しています。

3. 取得予定資産及び貸借予定の概要

A-102 横浜西口 S I A ビル

物件の名称	横浜西口 S I A 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 25 日から平成 33 年 1 月 31 日 (注 1)
現所有者 (現受益者) / 権利取得日	合同会社ケイディーエックス・イレブン / 平成 23 年 3 月 24 日
前所有者 (前受益者) / 権利取得日	合同会社ネプチューン / 平成 21 年 12 月 22 日

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

所在地（住居表示）		神奈川県横浜市西区北幸二丁目10番36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	1,029.45 m ²
	建物（延床面積）	6,556.59 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日		昭和63年10月28日
設計会社		株式会社松田平田坂本設計事務所(現 株式会社松田平田設計)
施工会社		東急建設株式会社
建築確認機関		神奈川県横浜市
地震PML値		7.59%（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		2,750,000,000円
鑑定評価	鑑定評価額	2,830,000,000円
	価格時点	平成26年9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・プロパティ・マネジメント株式会社
エンドテナントの総数		15（平成26年7月31日現在。以下同じです。）（注2）
賃貸可能面積		4,978.37 m ²
賃貸面積		4,978.37 m ² （注2）
稼働率		100.0%（注2）
月額賃料及び共益費（消費税別）		17,451千円（注2）（注3）
敷金保証金		157,248千円（注2）（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	本物件は横浜市市街地環境設計制度に基づく建築物の許可を受けており、容積率と高さの緩和を受けています。これに伴い、敷地の一部が公開空地となっています。	
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）本物件の1階部分（58.78 m²）に入居中のエンドテナントが平成26年10月31日に退去しています。なお、本件退去後の稼働率は98.8%となっています。</p> <p>（注3）平成26年7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。月額賃料及び共益費並びに敷金保証金には、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>	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

物件特性	(1) 立地 本物件は、JR各線及び私鉄各線が利用可能な「横浜」駅より徒歩約8分に位置し、交通利便性の高い立地にあるオフィスビルです。本物件が立地する横浜西口エリアは、従来から繁華性の高い商業地域が広域的に形成されています。また、駅前には大型商業施設やホテルが存在し、その周辺には全国に拠点を有する大手企業の事務所が多くみられるなど、商業施設とオフィスが共存する特性を有し、商業地域としての繁華性、成熟度が高いエリアとなっています。
	(2) 建物 本物件は、基準階の貸室面積約606㎡（約183坪）、天井高2.60mであり、設備面では、OAフロア（一部）、機械警備、機械式駐車場50台を備えています。
	(3) テナント 現在、本物件には、IT関連企業、自動車卸売業、土木建築サービス業をはじめ、様々な業種のテナントが分散して入居しています。

A-103 新横浜 214 ビル

物件の名称	新横浜 214 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	三井住友信託銀行株式会社	
信託期間	平成14年7月26日から平成30年3月6日（注1）	
現所有者（現受益者）／権利取得日	有限会社ケイダブリュー・プロパティ・シックス ／平成20年3月7日	
前所有者（前受益者）／権利取得日	DA オフィス投資法人（現 大和証券オフィス投資法人） ／平成18年1月27日	
所在地（地番）	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目14番地2（注2）	
用途	事務所・店舗・車庫	
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	998.00㎡
	建物（延床面積）	6,478.89㎡
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日	平成元年11月15日	
設計会社	株式会社せいじ建築設計事務所	
施工会社	大成建設株式会社	
建築確認機関	神奈川県横浜市	
地震PML値	4.72%（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	2,200,000,000円	
鑑定評価	鑑定評価額	2,200,000,000円
	価格時点	平成26年9月30日
	評価会社	一般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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

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・プロパティ・マネジメント株式会社
エンドテナントの総数	14（平成 26 年 7 月 31 日現在。以下同じです。）
賃貸可能面積	4,608.57 m ²
賃貸面積	3,825.44 m ²
稼働率	83.0%
月額賃料及び共益費（消費税別）	11,357 千円（注 3）
敷金保証金	108,249 千円（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) 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) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。</p> <p>(注3) 平成 26 年 7 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。月額賃料及び共益費並びに敷金保証金には、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、JR 横浜線・東海道新幹線「新横浜」から徒歩約 6 分、横浜市営地下鉄ブルーライン「新横浜」駅より徒歩約 4 分に立地し、交通利便性の高い立地にあるオフィスビルです。</p> <p>(2) 建物 本物件は、基準階の貸室面積約 612 m²（約 185 坪）、天井高 2.53m であり、設備面では、個別空調、OA フロア、機械警備、機械式駐車場 35 台及び平置駐車場 12 台を備えています。</p> <p>(3) テナント 現在、本物件には卸売業、製造業、飲食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-104 KDX南本町ビル

物件の名称	KDX南本町ビル
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	株式会社りそな銀行
信託期間	平成 22 年 9 月 16 日から平成 32 年 9 月 15 日（注 1）
現所有者（現受益者）／権利取得日	ケネディクス・デベロップメント株式会社 ／平成 22 年 9 月 16 日
前所有者（前受益者）／権利取得日	有限会社ロック・ビー／平成 19 年 1 月 24 日（注 2）

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

所在地（住居表示）		大阪府大阪市中央区南本町二丁目3番8号
用途		事務所・店舗・車庫
構造		鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建
面積	土地	882.96 m ² （注3）
	建物（延床面積）	7,694.03 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日		平成21年12月28日
設計会社		ケネディクス・デベロップメント株式会社
施工会社		株式会社ナカノフドー建設
建築確認機関		ビューローベリタスジャパン株式会社
地震PML値		5.31%（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		2,200,000,000円
鑑定評価	鑑定評価額	2,490,000,000円
	価格時点	平成26年9月30日
	評価会社	一般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		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・プロパティ・マネジメント株式会社
エンドテナントの総数		22（平成26年7月31日現在。以下同じです。）（注4）（注5）
賃貸可能面積		5,285.95 m ²
賃貸面積		5,220.29 m ² （注4）（注5）
稼働率		98.8%（注4）（注5）
月額賃料及び共益費（消費税別）		14,760千円（注4）（注5）
敷金保証金		139,832千円（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	該当事項はありません。	
その他	<p>（注1）本投資法人取得時に信託期間を平成27年8月1日までに変更する方針です。</p> <p>（注2）本物件の土地の取得日（土地のうち取得日の最も古い日）を記載しています。</p> <p>（注3）市街地建築物法第7条但書に基づく昭和14年4月大阪府告示第404号により指定された船場建築線による道路後退により道路とみなされる部分（約36 m²）を含みます。</p> <p>（注4）平成26年7月31日現在で空室であった本物件の7階部分（65.66 m²）において、新規エンドテナントとの間で平成26年9月13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せん。また、本物件の10階部分（65.66 m²）に入居中のエンドテナントから、平成26年10月7日に解約通知</p>	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

	<p>(解約日：平成 27 年 4 月 7 日) を受領しています。なお、稼働率は本件新規賃貸借開始後 100.0%となり、本件解約後 98.8%となる予定です。</p> <p>(注 5) 平成 26 年 7 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。月額賃料及び共益費並びに敷金保証金には、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、大阪市営地下鉄中央線・堺筋線「堺筋本町」駅より徒歩約 1 分、大阪市営地下鉄御堂筋線・中央線「本町」駅より徒歩約 5 分の距離に立地し、交通便利性の高い立地にあるオフィスビルです。</p> <p>(2) 建物 本物件は、基準階の貸室面積約 482 m² (約 146 坪)、天井高 2.65m であり、設備面では、OA フロア、個別空調、機械警備、機械式駐車場 20 台を備えています。</p> <p>(3) テナント 現在、本物件には、IT 関連企業、飲食業、人材派遣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-105 ビュレックス虎ノ門

物件の名称	ビュレックス虎ノ門	
特定資産の種類	不動産	
現所有者／権利取得日	株式会社スペースデザイン／平成 21 年 2 月 27 日 (注 1)	
前所有者／権利取得日	① 株式会社リーテック／平成 20 年 5 月 30 日 ② 株式会社 VISIX／平成 21 年 2 月 27 日	
所在地 (住居表示)	東京都港区虎ノ門二丁目 7 番 5 号	
用途	事務所	
構造	鉄骨造陸屋根 13 階建	
面積	土地	466.96 m ²
	建物 (延床面積)	2,808.24 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日	平成 23 年 7 月 27 日	
設計会社	株式会社入江三宅設計事務所	
施工会社	清水建設株式会社	
建築確認機関	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター	
地震 PML 値	6.57% (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	1,750,000,000 円	

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

鑑定評価	鑑定評価額	2,030,000,000 円
	価格時点	平成 26 年 9 月 30 日
	評価会社	一般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		なし
取得後のプロパティ・マネジメント会社		ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
エンドテナントの総数		1 (注 2)
賃貸可能面積		1,900.93 m ²
賃貸面積		1,900.93 m ² (注 2)
稼働率		100.0% (注 2)
月額賃料及び共益費 (消費税別)		8,332 千円 (注 2) (注 3)
敷金保証金		24,998 千円 (注 2) (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) 本物件の土地の取得日 (土地のうち取得日の最も古い日) を記載しています。</p> <p>(注 2) 本日付で締結された、本投資法人と株式会社スペースデザインとの間の停止条件付定期建物賃貸借契約書に基づき記載しています。停止条件付定期建物賃貸借契約書の詳細については、後記「7. 利害関係人等との取引 (2) 不動産の賃貸」をご参照ください。</p> <p>(注 3) 月額賃料及び共益費並びに敷金保証金には、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、オフィスエリアとして熟成した虎ノ門地区に所在し、東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅より徒歩約 5 分、東京メトロ日比谷線「神谷町」駅より徒歩約 7 分に位置しています。環状 2 号線 (新虎通り) の整備計画が進行中であり、周辺においても街並みの変化及び活性化が見込まれます。</p> <p>(2) 建物 本物件は、基準階の貸室面積約 163 m² (約 49 坪)、天井高 2.50m であり、設備面では、OA フロア、個別空調、平置駐車場 6 台を備えています。また、本物件は、サービスオフィスとして設計されており、一般のオフィスビルに比べ、デザイン性が高く、高級感のある仕上げとなっています。</p> <p>(3) テナント 本物件は、売主である株式会社スペースデザインが一棟全体を賃借し、サービスオフィスとして第三者に転貸します。</p>	

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

A-106 中外東京海上ビルディング (KDX桜通ビル)

物件の名称		中外東京海上ビルディング (KDX桜通ビル)
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 (予定) (注1)
信託期間		平成27年1月9日から平成37年8月1日 (予定) (注1)
現所有者/権利取得日		KRF53 特定目的会社/平成26年9月1日
前所有者/権利取得日		① 中外製薬株式会社/昭和39年4月8日 (注2) ② 東京海上日動火災保険株式会社/昭和40年8月10日 (注2)
所在地 (住居表示)		愛知県名古屋市中区丸の内三丁目20番17号
用途		事務所・店舗・駐車場・休憩室・倉庫・ポンベ置場・ポンプ室・ゴミ置場
構造		鉄骨造陸屋根地下1階付18階建
面積	土地	2,420.43 m ²
	建物 (延床面積)	19,680.16 m ² (注3)
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日		平成4年8月17日
設計会社		三菱地所株式会社
施工会社		株式会社大林組 他
建築確認機関		愛知県名古屋市
地震PML値		10.49% (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		5,900,000,000 円
鑑定評価	鑑定評価額	7,140,000,000 円
	価格時点	平成26年9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・プロパティ・マネジメント株式会社
エンドテナントの総数		26 (平成26年7月31日現在。以下同じです。) (注4)
賃貸可能面積		12,342.88 m ²
賃貸面積		10,160.41 m ² (注4)
稼働率		82.3% (注4)
月額賃料及び共益費 (消費税別)		39,766 千円 (注4) (注5)
敷金保証金		357,337 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。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

特記事項	本件建物の容積率は、特定行政庁の許可（建築基準法第 59 条の 2 の 1：総合設計制度）を受けており、容積率と高さの緩和を受けています。これに伴い、敷地の一部が公開空地となっています。
その他	<p>(注 1) 本物件は、平成 26 年 11 月 6 日現在信託設定されていませんが、取得予定日に現所有者が不動産信託設定（三菱 UFJ 信託銀行株式会社に信託譲渡）し、同日付で本投資法人が不動産信託受益権を取得します。</p> <p>(注 2) 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。</p> <p>(注 3) 本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積に含まれていません。 建物種類：倉庫、駐車場、構造：鉄骨造、床面積：340.53 ㎡</p> <p>(注 4) 平成 26 年 7 月 31 日時点で賃貸借が開始しているエンドテナントの数値と、同日時点で前所有者が自己使用していた部分で、その後賃貸に供された部分の平成 26 年 9 月 1 日時点の数値の合計額を記載しています。なお、本物件の 6 階部分（270.69 ㎡）に入居中のエンドテナントから、平成 26 年 5 月 30 日に解約通知（解約日：平成 26 年 11 月 30 日）を受領しています。本件解約後の稼働率は 80.1%となる予定です。</p> <p>(注 5) 月額賃料及び共益費並びに敷金保証金には、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、市営地下鉄桜通線・名城線「久屋大通」駅から徒歩約 1 分と最寄駅から近接しており、同駅から「名古屋」駅までは約 5 分程度の乗車時間と、中心部への近接性も有しています。また、本物件は、桜通と大津通との交差する場所に位置しており、商業繁華性の高いエリアとなっています。</p> <p>(2) 建物 本物件は、基準階の貸室面積約 701 ㎡（約 212 坪）、天井高は 2.70m であり、設備面では、個別空調、OA フロア（一部）、機械警備、機械式駐車場 158 台を備えています。</p> <p>(3) テナント 本物件には医薬品製造販売業、情報通信業、飲食業、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>

4. 売主の概要

(1) A-102 横浜西口 S I A ビル

名称	合同会社ケイディーエックス・イレブン
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 一般社団法人ケイディーエックス・イレブン 職務執行者 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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

資本金の額	1,000 千円
設立年月日	平成 23 年 1 月 24 日
純資産	売主の同意を得られていないため、非開示としています。
総資産	売主の同意を得られていないため、非開示としています。
本投資法人・本資産運用会社と売主の関係	
資本関係	本資産運用会社の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。）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の全てをケネディクスの子会社が保有しています。
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 9 月 30 日現在

(2) A-103 新横浜 214 ビル

名称	有限会社ケイダブリュー・プロパティ・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 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 2 月 2 日
純資産	売主の同意を得られていないため、非開示としています。
総資産	売主の同意を得られていないため、非開示としています。
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の全てをケネディクスが保有しています。
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」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 9 月 30 日現在

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

(3) A-104 KDX南本町ビル

名称	ケネディクス・デベロップメント株式会社
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	代表取締役 石本 信子
事業内容	1. 不動産の売買、賃貸、仲介及び管理 2. 不動産の鑑定業 3. 不動産の有効利用に関する企画、調査、設計 4. 有価証券の売買、保有、運用及び投資 5. 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務 6. 前各号に附帯する一切の業務
資本金の額	10,000 千円
設立年月日	平成 14 年 1 月 18 日
純資産	売主の同意を得られていないため、非開示としています。
総資産	売主の同意を得られていないため、非開示としています。
本投資法人・本資産運用会社と売主の関係	
資 本 関 係	ケネディクスが当該会社の全株式を保有しています。
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」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 9 月 30 日現在

(4) A-105 ビュレックス虎ノ門

名称	株式会社スペースデザイン
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	不動産の売買、賃貸、仲介、あっせん、オフィスビル・賃貸用マンションなどの不動産に関する運營業務の受託等
資本金の額	90,000 千円
設立年月日	昭和 53 年 5 月 1 日
純資産	売主の同意を得られていないため、非開示としています。
総資産	売主の同意を得られていないため、非開示としています。
本投資法人・本資産運用会社と売主の関係	
資 本 関 係	ケネディクスが当該会社の株式の 99.0%を保有しています。
人 的 関 係	ケネディクスが当該会社へ役員及び従業員を派遣しており、当該会社の代表取締役がケネディクスの代表取締役を兼任しています。また、当該会社の取締役が、本資産運用会社の取締役を兼任しています。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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)をご覧ください。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。

取引関係	本投資法人と売主はKDX新橋ビルにおいて賃貸借契約を締結しています。当該取引の詳細につきましては、平成26年4月25日付及び平成25年11月19日付「利害関係人等との取引に関するお知らせ（KDX新橋ビル）」をご参照ください。
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「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9月30日現在

(5) A-106 中外東京海上ビルディング（KDX桜通ビル）

名称	KRF53 特定目的会社
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 石本 忠次
事業内容	1. 資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務 2. その他上記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
特定資本金の額	300 千円
優先資本金の額	1,400,000 千円
設立年月日	平成26年6月4日
純資産	売主の同意を得られていないため、非開示としています。
総資産	売主の同意を得られていないため、非開示としています。
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特定出資持分の全てを保有しています。また、当該会社の優先出資持分の全てをケネディクスが保有しています。
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」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9月30日現在

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

5. 物件取得者等（現所有者以前の所有者）の状況

(1) A-102 横浜西口S I A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。</p> <p>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(2,830百万円)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> 合同会社ケイディーエックス・イレブン</p> <p>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> 合同会社ネプチューン</p> <p>「投信法上の利害関係人等」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」で定める利害関係者</p> <p><取得経緯・理由等> 投資運用目的で取得</p>
<p><取得予定価格> 2,750百万円（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><取得予定日> 平成26年12月2日</p>	<p><取得日> 平成23年3月24日</p>	<p><取得日> 平成21年12月22日</p>

前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
<p><会社名・特別な利害関係にある者との関係> 合同会社KRF25</p> <p>「投信法上の利害関係人等」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」で定める利害関係者</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> 合同会社エスアイエイエンペラー1号</p> <p>特別な利害関係にある者以外</p>
—	—
<p><取得日> 平成21年12月11日</p>	—

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

(2) A-103 新横浜 214 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、一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額（2,200百万円）と同額であり、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・プロパティ・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> DA オフィス投資法人（現 大和証券オフィス投資法人） 特別な利害関係にある者以外</p>
<p><取得予定価格> 2,200百万円（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><取得予定日> 平成26年12月2日</p>	<p><取得日> 平成20年3月7日</p>	—

(3) A-104 KDX南本町ビル

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。 取得予定価格は、一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額（2,490百万円）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> ケネディクス・デベロップメント株式会社 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> 有限会社ロック・ビー 「投信法上の利害関係人等」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」で定める利害関係者 <取得経緯・理由等> 開発目的で取得</p>	<p><会社名・特別な利害関係にある者との関係> ① 株式会社ヤマノホールディングス ② 龍華紡績株式会社 ③ 株式会社唐津商店 ④ 大阪市 特別な利害関係にある者以外</p>
<p><取得予定価格> 2,200百万円（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><取得予定日> 平成26年12月2日</p>	<p><取得日> 平成22年9月16日</p>	<p><取得日（土地）> 平成19年1月24日</p>	—

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

(4) A-105 ビュレックス虎ノ門

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、一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額(2,030百万円)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> 株式会社スペースデザイン 上記4.「売主の概要」ご参照 <取得経緯・理由等> 開発及び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> ①株式会社リーテック ②株式会社VISIX 特別な利害関係にある者以外</p>
<p><取得予定価格> 1,750百万円(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26年12月3日</p>	<p><取得日(土地)> 平成21年2月27日</p>	—

(5) A-106 中外東京海上ビルディング(KDX桜通ビル)

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> 本投資法人は、前所有者の売却条件により、本物件の取得検討に際し十分なデューデリジェンスが行えないことから取得のリスクが高いと判断し、本物件の取得を見送りました。その後、本投資法人は本物件を取得した現所有者と価格を含めた諸条件の交渉及び必要なデューデリジェンスを行った結果、本物件が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(7,140百万円)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> KRF53 特定目的会社 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> ① 中外製薬株式会社 ② 東京海上日動火災保険株式会社 特別な利害関係にある者以外</p>
<p><取得予定価格> 5,900百万円(消費税等別途)</p>	<p><取得価格> 4,910百万円(消費税等別途)</p>	—
<p><取得予定日> 平成27年1月9日</p>	<p><取得日> 平成26年9月1日</p>	—

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

6. 売買の媒介業務の委託

本5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(3)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決議を得た上で、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、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.「売主の概要」及び5.「物件取得者等(現所有者以前の所有者)の状況」に記載の通りです。

(2) 不動産の賃貸

本投資法人は、ビュレックス虎ノ門の売主である株式会社スペースデザインとの間で、売買契約と同日付で本物件について停止条件付定期建物賃貸借契約書を締結しました。

株式会社スペースデザインの概要等は、上記4.「売主の概要」に記載の通りです。

[契約の主要な条項]

- 種 別 : 停止条件付定期建物賃貸借契約(定期借家契約)
- 停止条件 : 本件建物の所有権が株式会社スペースデザインから本投資法人に移転すること
- 期 間 : 停止条件成就日から10年間
- 賃 料 : 月額金8,332,715円(消費税等別途)
- 賃料改定 : 3年毎
- 費用負担 : 株式会社スペースデザインにて建物管理維持費全般を負担
本投資法人は、公租公課、損害保険料、修繕・更新工事費を負担

(3) プロパティ・マネジメント業務の委託

本投資法人は、本5物件について、各物件の取得日においてケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社とプロパティ・マネジメント契約を締結します。

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及び貸借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。

[ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社の概要]

商号	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
所在地	東京都中央区日本橋茅場町二丁目6番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役 片山 慶三
事業内容	不動産の取引、管理及び運用に関するコンサルタント業 建物及び各種付属設備の保守管理、清掃、警備の請負 不動産の売買、賃貸、仲介、管理及び鑑定 第二種金融商品取引業
資本金の額	100,000 千円
設立年月日	平成 26 年 1 月 31 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るケネディクスの子会社であり、「投信法上の利害関係人等」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 9 月 30 日現在

[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-102、A-103、A-104、A-105
50 億円以上 100 億円未満	240 万円	A-106

8. 取得の日程

物件名称	取得決定日、売買契約締結日	代金支払日、物件引渡日
横浜西口 S I A ビル 新横浜 214 ビル KDX 南本町ビル	平成 26 年 11 月 6 日	平成 26 年 12 月 2 日（予定）
ビュレックス虎ノ門		平成 26 年 12 月 3 日（予定）
中外東京海上ビルディング （KDX 桜通ビル）		平成 27 年 1 月 9 日（予定）（注）

（注）フォワード・コミットメント

本物件に係る売主との信託受益権売買契約（以下「売買契約」といいます。）は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。売買契約において、本投資法人又は売主による売買

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

契約の条項に重大な違反をし、かかる違反により売買契約の目的を達成することができないことを理由として売買契約が解除された場合の違約金は、売買代金から消費税等を除いた金額の10%相当額（金590,000,000円）と定められています。ただし、上記「1. 取得契約の概要（8）売買実行の条件」に記載の通り、新投資口の発行により本投資法人が取得予定資産の取得資金の調達を完了したことが、売買代金支払義務の効力発生条件とされています。

9. 運用状況の見通し

平成26年10月期及び平成27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並びに平成27年4月期(第20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

<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及び貸借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	一般財団法人日本不動産研究所			大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 26 年 9 月 30 日				
物件名	A-102 横浜西口 S I A ビル	A-103 新横浜 214 ビル	A-104 K D X 南本町ビル	A-105 ビュレックス 虎ノ門	A-106 中外東京海上 ビルディング
鑑定評価額	2,830,000,000	2,200,000,000	2,490,000,000	2,030,000,000	7,140,000,000
直接還元法による価格	2,860,000,000	2,220,000,000	2,510,000,000	2,050,000,000	7,290,000,000
運営収益	233,972,148	177,878,000	211,008,000	99,993,000	667,418,914
潜在総収益	247,053,840	187,964,000	219,783,000	99,993,000	749,704,696
空室等損失	13,081,692	10,086,000	8,775,000	0	82,285,782
運営費用	83,319,563	46,661,000	81,294,000	13,053,000	260,446,859
維持管理費等	58,468,856	33,589,000	55,743,000	640,000	182,092,696
公租公課	20,615,400	12,718,000	25,174,000	12,273,000	74,073,200
その他費用	4,235,307	354,000	377,000	140,000	4,280,963
運営純収益 (NOI)	150,652,585	131,217,000	129,714,000	86,940,000	406,972,055
資本的支出	12,798,193	11,230,000	4,526,000	1,493,000	42,437,430
一時金の運用益 (注)	2,520,390	2,384,000	2,744,000	500,000	7,399,899
純収益 (NCF)	140,374,782	122,371,000	127,932,000	85,947,000	371,934,524
還元利回り (NCF)	4.9%	5.5%	5.1%	4.2%	5.1%
DCF法による価格	2,810,000,000	2,180,000,000	2,470,000,000	2,000,000,000	7,080,000,000
割引率	4.7%	5.3%	4.9%	4.0%	4.9%
最終還元利回り	5.1%	5.7%	5.3%	4.4%	5.3%
原価法による積算価格	2,610,000,000	2,100,000,000	2,600,000,000	1,980,000,000	8,180,000,000
土地割合	68.7%	67.5%	44.2%	61.7%	69.5%
建物割合	31.3%	32.5%	55.8%	38.3%	30.5%

(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-102 横浜西口 S I A ビル	A-103 新横浜 214 ビル	A-104 K D X 南本町ビル	A-105 ビュレックス 虎ノ門	A-106 中外東京海上 ビルディング
鑑定 NOI 利回り (小数第 2 位を四捨五入)	5.5%	6.0%	5.9%	5.0%	6.9%

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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 2

想定収支

単位：百万円					
物件名	A-102 横浜西口 S I A ビル	A-103 新横浜 214 ビル	A-104 KDX南本町 ビル	A-105 ビュレックス 虎ノ門	A-106 中外東京海上 ビルディング
A. 想定賃貸事業収入	234	167	209	99	634
B. 想定賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	81	48	77	17	251
C. 想定 NOI (A-B)	152	118	131	82	383
D. 稼働率	95.8%	92.7%	95.8%	100%	93.9%

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及び貸借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					
調査時点	平成 26 年 9 月				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社				株式会社東京 建築検査機構
物件名	A-102 横浜西口 S I A ビル	A-103 新横浜 214 ビル	A-104 KDX 南本町ビル	A-105 ビュレックス 虎ノ門	A-106 中外東京海上 ビルディング
今後 1 年間に 必要とされる修繕費	6,000,000	0	0	0	0
今後 2～12 年間に 必要と想定される 修繕費	207,177,000	170,738,000	111,951,000	25,599,000	580,570,000
再調達価格	1,999,000,000	2,013,300,000	2,148,500,000	817,600,000	5,588,000,000

※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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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 4

物件写真・物件位置図・基準階平面図及び断面図

A-102 横浜西口 S I A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及び貸借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-102 横浜西口 S I Aビル
【物件位置図】

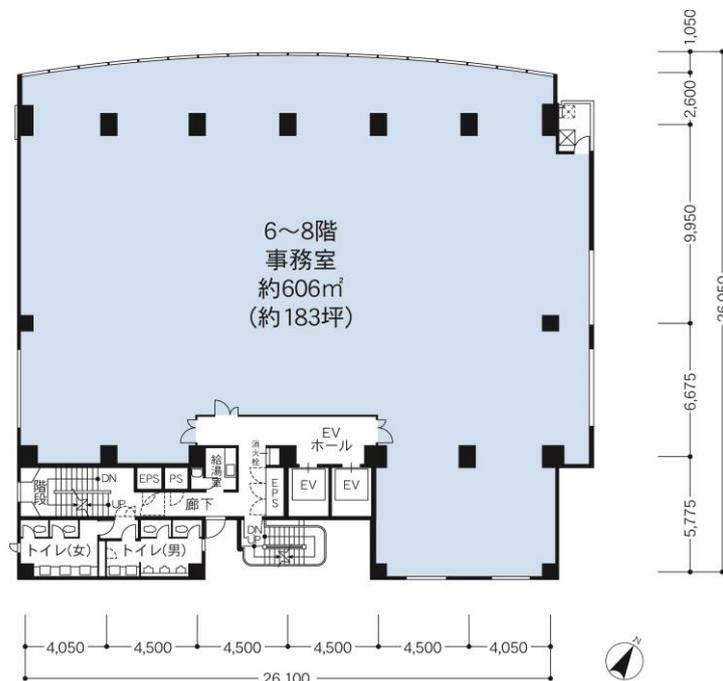


ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

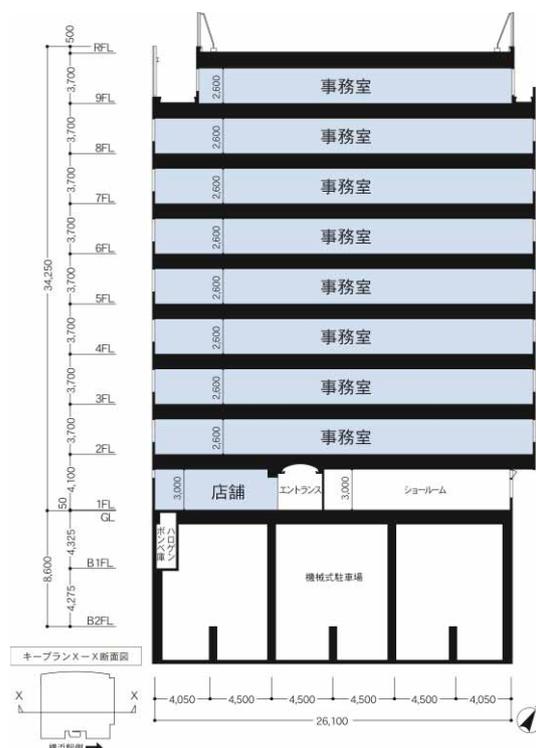
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

A-102 横浜西口S I Aビル

【基準階平面図】



【断面図】



ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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-103 新横浜 214 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及び貸借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-103 新横浜 214 ビル

【物件位置図】

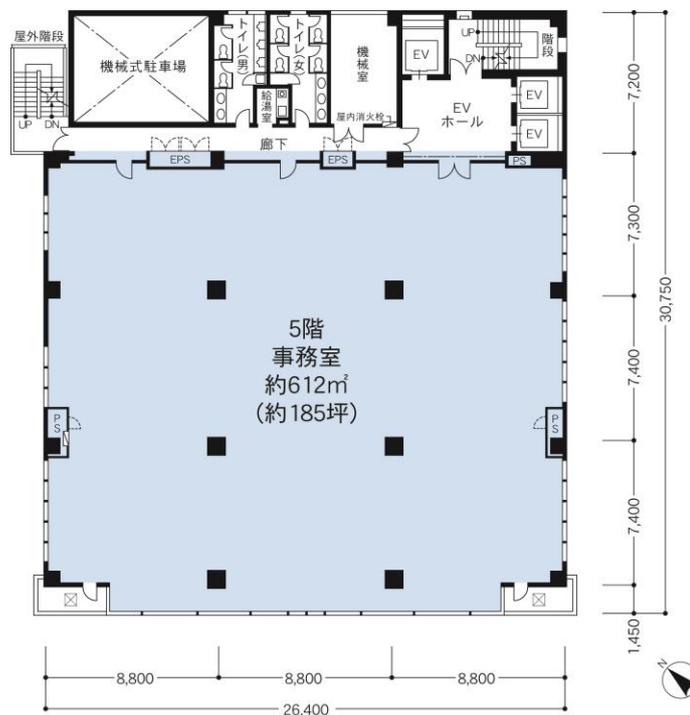


ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

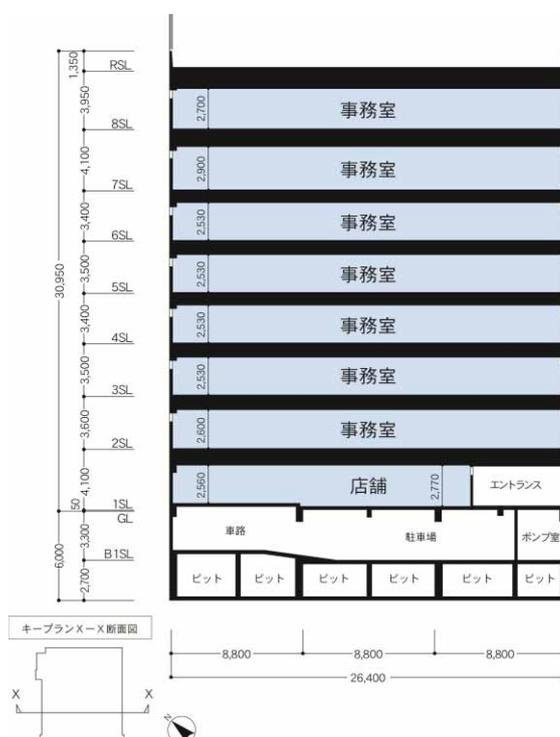
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

A-103 新横浜 214 ビル

【基準階平面図】



【断面図】

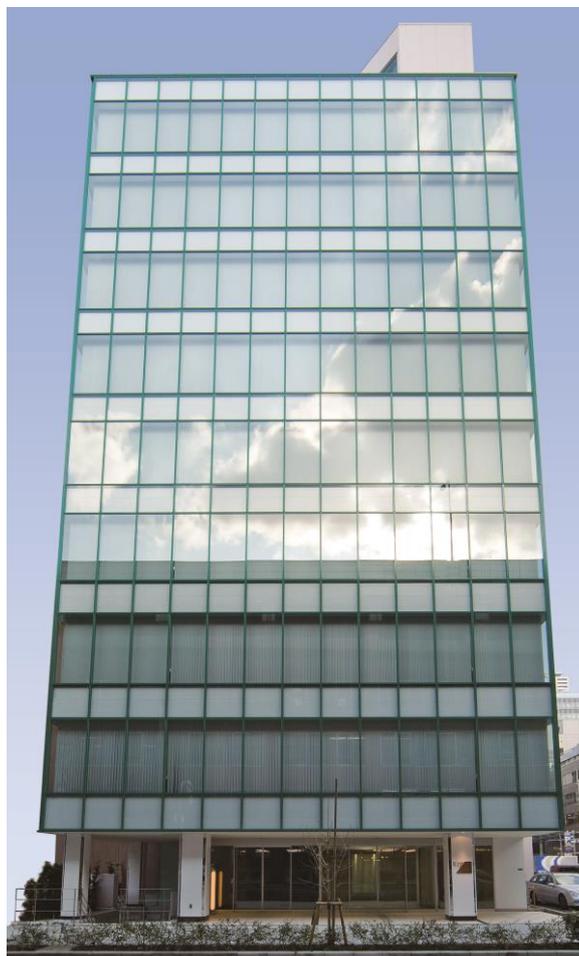


ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

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-104 KDX南本町ビル

【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及び貸借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-104 KDX南本町ビル
【物件位置図】

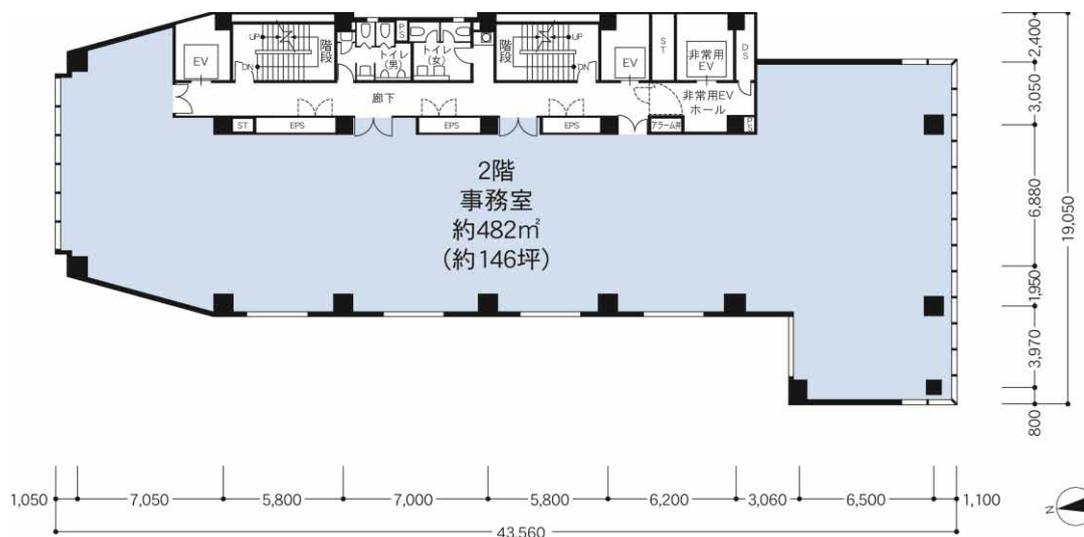


ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

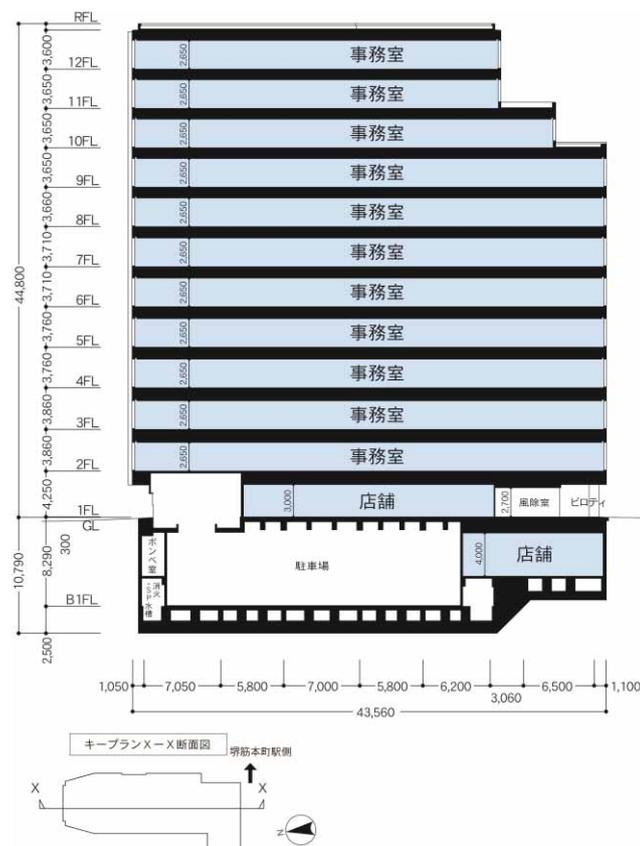
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

A-104 KDX南本町ビル

【基準階平面図】



【断面図】

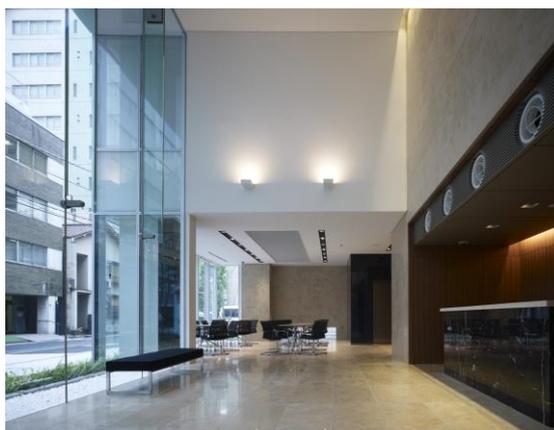


ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。また、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

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-105 ビュレックス虎ノ門

【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及び貸借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-105 ビュレックス虎ノ門
【物件位置図】

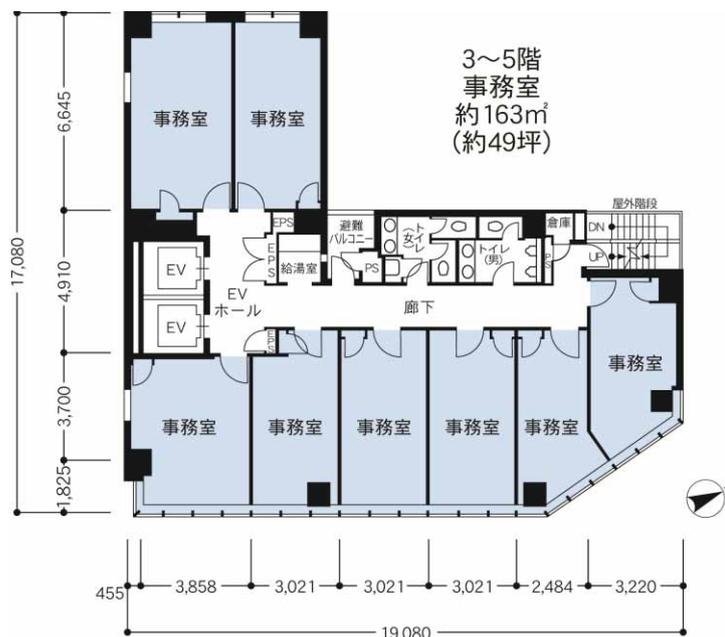


ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

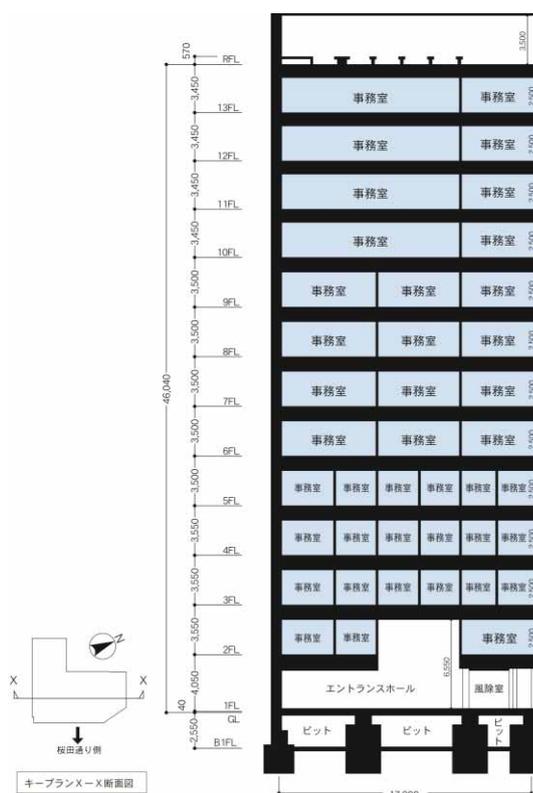
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

A-105 ビュレックス虎ノ門

【基準階平面図】



【断面図】



ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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-106 中外東京海上ビルディング（KDX桜通ビル）

【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及び貸借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-106 中外東京海上ビルディング (KDX桜通ビル)

【物件位置図】

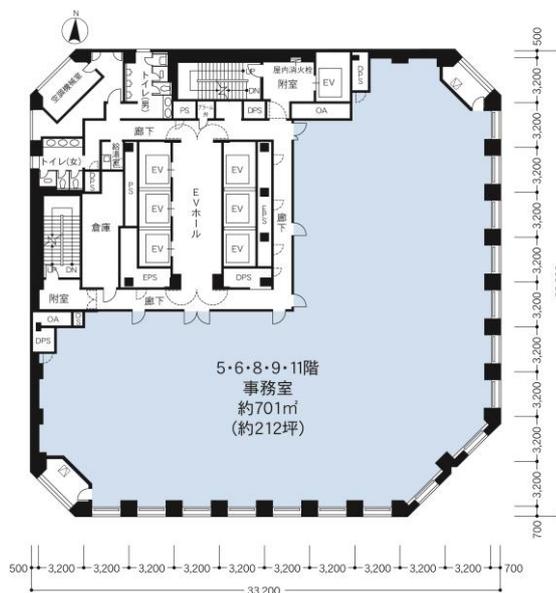


ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

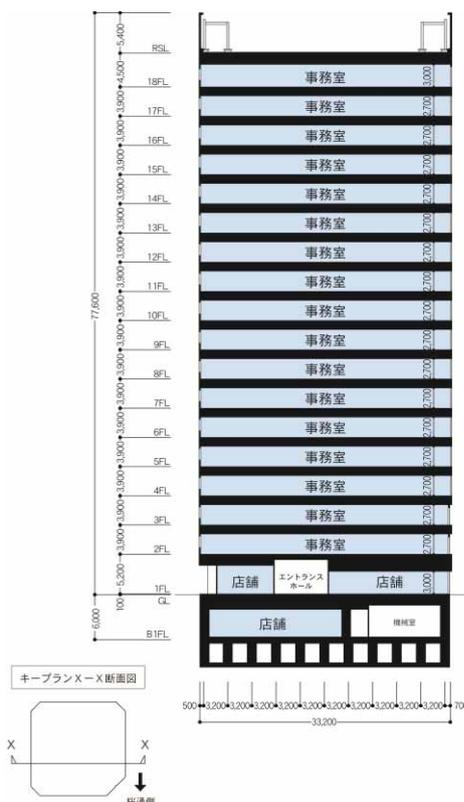
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

A-106 中外東京海上ビルディング (KDX桜通ビル)

【基準階平面図】



【断面図】



ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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 5

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(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	KDX武蔵小杉ビル	12,000	3.1%	平成 26 年 3 月 20 日
		KDX日本橋兜町ビル	11,270	2.9%	平成 23 年 12 月 26 日
		KDX晴海ビル	10,250	2.6%	平成 20 年 6 月 30 日
		虎ノ門東洋ビル	9,850	2.5%	平成 19 年 6 月 1 日
		KDX豊洲グランスクエア	8,666	2.2%	平成 26 年 5 月 30 日
		飛栄九段北ビル	7,600	1.9%	平成 20 年 2 月 1 日
		アーバンスクエア横浜	7,210	1.8%	平成 26 年 10 月 29 日
		KDX新宿ビル	6,800	1.7%	平成 22 年 2 月 18 日
		KDX御茶ノ水ビル	6,400	1.6%	平成 19 年 4 月 2 日
		KDX府中ビル	6,120	1.5%	平成 24 年 9 月 21 日
		KDX芝大門ビル	6,090	1.5%	平成 19 年 3 月 1 日
		KDX麴町ビル	5,950	1.5%	平成 17 年 11 月 1 日
		KDX日本橋 313 ビル	5,940	1.5%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX新横浜 381 ビル(注 2)	5,800	1.5%	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	1.3%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX高輪台ビル	5,250	1.3%	平成 25 年 11 月 19 日
		KDX飯田橋ビル	4,670	1.2%	平成 23 年 7 月 22 日
		KDX恵比寿ビル	4,640	1.2%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX東品川ビル	4,590	1.1%	平成 23 年 7 月 22 日
		東茅場町有楽ビル	4,450	1.1%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX虎ノ門ビル	4,400	1.1%	平成 19 年 4 月 17 日
		アプラス東京ビル	4,350	1.1%	平成 26 年 1 月 10 日
		KDX銀座一丁目ビル	4,300	1.1%	平成 22 年 11 月 12 日
		KDX西五反田ビル	4,200	1.0%	平成 18 年 12 月 1 日
		KDX日本橋本町ビル	4,000	1.0%	平成 22 年 11 月 12 日
		KDX池袋ビル	3,900	1.0%	平成 25 年 11 月 18 日
		KDX川崎駅前本町ビル	3,760	0.9%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX新橋ビル(注 3)	3,728	0.9%	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	0.9%	平成 17 年 8 月 1 日
		グレイスビル高田馬場	3,650	0.9%	平成 26 年 5 月 30 日
KDX浜松町ビル	3,460	0.8%	平成 18 年 5 月 1 日		
KDX六本木 228 ビル	3,300	0.8%	平成 20 年 1 月 10 日		
KDX三田ビル	3,180	0.8%	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	0.7%	平成 18 年 9 月 1 日		

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

オフィスビル	東京経済圏	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
		KDX神保町ビル	2,760	0.7%	平成 20 年 3 月 31 日
		横浜西口SIAビル	2,750	0.7%	平成 26 年 12 月 2 日(予定)
		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	0.6%	平成 21 年 11 月 18 日
		KDX秋葉原ビル	2,600	0.6%	平成 25 年 11 月 19 日
		KDX中野坂上ビル	2,533	0.6%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX新横浜ビル	2,520	0.6%	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	0.5%	平成 18 年 3 月 16 日
		KDX新宿 286 ビル	2,300	0.5%	平成 19 年 6 月 1 日
		KDX新日本橋ビル	2,300	0.5%	平成 23 年 7 月 22 日
		FIK 南青山ビル	2,270	0.5%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX船橋ビル	2,252	0.5%	平成 18 年 3 月 1 日
		KDX浜松町第 2 ビル	2,200	0.5%	平成 20 年 9 月 1 日
		イトーピア日本橋 SA ビル	2,200	0.5%	平成 25 年 8 月 19 日
		新横浜 214 ビル	2,200	0.5%	平成 26 年 12 月 2 日(予定)
		新都心丸善ビル	2,110	0.5%	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
		トーセン池袋ビル	1,934	0.5%	平成 26 年 9 月 3 日
		Welship東新宿	1,900	0.4%	平成 25 年 9 月 13 日
		KDX中目黒ビル	1,880	0.4%	平成 24 年 9 月 21 日
		KDX岩本町ビル	1,864	0.4%	平成 20 年 5 月 1 日
		ビュレックス虎ノ門	1,750	0.4%	平成 26 年 12 月 3 日(予定)
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	0.3%	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	0.2%	平成 18 年 7 月 14 日		

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

オフィスビル	地方経済圏	千里ライフサイエンスセンタービル	13,000	3.3%	平成 26 年 10 月 15 日
		KDX名古屋栄ビル	7,550	1.9%	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	1.9%	平成 23 年 12 月 26 日
		中外東京海上ビルディング (KDX桜通ビル)	5,900	1.5%	平成 27 年 1 月 9 日(予定)
		ポルタス・センタービル	5,570	1.4%	平成 17 年 9 月 21 日
		烏丸ビル	5,400	1.4%	平成 19 年 6 月 1 日
		KDX博多南ビル	4,900	1.2%	平成 20 年 2 月 1 日
		名古屋日興証券ビル	4,158	1.0%	平成 23 年 12 月 26 日
		KDX小林道修町ビル	2,870	0.7%	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
		KDX北浜ビル	2,220	0.5%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX南本町ビル	2,200	0.5%	平成 26 年 12 月 2 日(予定)
		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 2 ビル	1,560	0.4%	平成 18 年 5 月 1 日
		広島駅前通マークビル	1,300	0.3%	平成 26 年 9 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 93 物件 小計			352,541	91.6%	—
都市型 商業施設	東京経済圏	フレーム神南坂	9,900	2.5%	平成 17 年 8 月 1 日
		銀座四丁目タワー	9,800	2.5%	平成 25 年 8 月 19 日
		KDX代々木ビル	2,479	0.6%	平成 17 年 9 月 30 日
	都市型商業施設 3 物件 小計			22,179	5.7%
住宅	東京経済圏	レジデンスシャルマン月島	5,353	1.3%	平成 18 年 5 月 1 日
	地方経済圏	びなす ひばりが丘	1,800	0.4%	平成 17 年 12 月 8 日
	住宅 2 物件 小計			7,153	1.8%
その他	東京経済圏	新宿 6 丁目ビル(底地)	2,880	0.7%	平成 26 年 4 月 18 日
	その他 1 物件 小計			2,880	0.7%
99 物件 総計			384,754	100.0%	全体 PML 値 2.31%(注 4)

投資有価証券	合同会社 KRF43 匿名組合出資持分	1,107	—	平成 26 年 3 月 28 日	
	豊中プロパティ-特定目的会社 優先出資証券(注 5)	1,583	—	平成 26 年 7 月 18 日	
	投資有価証券 2 件 小計			2,690	—

(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、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

- (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。
- (注5) 本投資法人による千里ライフサイエンスセンタービルの取得に伴い、豊中プロパティ―特定目的会社は清算され、本投資法人は優先出資証券の償還を受ける予定です。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。