

各 位

平成 21 年 10 月 29 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

国内不動産信託受益権の取得（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 : 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 4 物件」といいます。
- (3) 取得予定価格 : 本 4 物件合計 8,810,000,000 円
(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。)
- (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 21 年 10 月 29 日（本 4 物件共通です。)
- (6) 取得予定日 : 下表の通りです。

以下(7)から(9)まで本 4 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等による資金(注)
(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) 決済方法 : 引渡し時一括決済
- (9) 取得パイプライン : ケネディクス・グループのサポートライン

<取得予定資産の一覧>

物件番号	物件名称	取得予定価格 (百万円)	取得予定日
A-62	小石川TGビル	3,080	平成 21 年 11 月 19 日 (※1)
A-63	五反田TGビル	2,620	平成 21 年 11 月 19 日 (※1)
A-64	KDX日本橋 216 ビル	2,010	平成 21 年 12 月 1 日 (※2) (※3)
A-65	KDX新横浜 381 ビル増築棟 (※4)	1,100	平成 21 年 11 月 19 日 (※1)
本 4 物件 合計		8,810	

- ※1 上記3物件の取得日は、平成21年11月19日を予定していますが、本投資法人与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、A-62小石川TGビル及びA-63五反田TGビルの2物件については、平成21年11月25日を越えないものとします。）に取得することがあります。
- ※2 契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているため、本物件について締結された信託受益権売買契約書は、フォワード・コミットメント等に該当します。なお、フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響（違約金等に係る解約条項の内容等）については、以下の通りです。
 - ・買主の責に帰すべき事由に基づき売買契約が解除された場合には、売主に対し、かかる解除の違約金として物件売買代金の20%相当額を支払います。
 - ・本投資法人の新投資口の発行による資金調達が完了できないこととなった場合には、当該売買契約は解除されるものとされており、当該解除の際は損害の賠償その他何らの請求も互に行わないこととされています。
- ※3 本物件の取得日は、平成21年12月1日を予定していますが、本投資法人与売主との間で別途合意した場合には、当該日以降に取得することがあります。
- ※4 本物件は、平成21年9月24日付で開示した「資産の区分所有化に関するお知らせ（KDX新横浜381ビル）」に記載されている、KDX新横浜381ビルの「隣接建物」です。

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、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-62 小石川TGビル

物件の名称	小石川TGビル	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
信託期間	平成18年3月23日から平成28年3月31日	
現所有者（現受益者）／権利取得日	国内の特別目的会社（注1）／平成18年12月15日	
前所有者（前受益者）／権利取得日	国内の特別目的会社（注1）／平成18年3月23日	
所在地（住居表示）	東京都文京区小石川一丁目12番16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	1,250.42㎡（注2）
	建物	5,862.02㎡
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月	平成元年11月8日	
設計会社	株式会社石本建築事務所	
施工会社	清水建設株式会社他	
建築確認機関	東京都	

地震PML値	7.54% (株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント)	
取得価格	3,080,000,000円	
鑑定評価	鑑定評価額	3,260,000,000円
	価格時点	平成21年10月1日
	評価会社	財団法人日本不動産研究所
	概要	参考資料1をご参照ください。
取得後の担保設定の有無	なし	
取得後のマスターリース会社	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	
エンドテナントの総数	5 (平成21年8月31日現在。以下同じ)	
賃貸可能面積	3,944.26㎡	
賃貸面積	3,944.26㎡	
稼働率	100.0%	
月額賃料 (消費税別)	20,031,135円 (注3)	
敷金保証金	164,617,566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	本物件建物のEPS層間塞ぎ部にアスベスト含有の吹付材が使用されています。当該使用部分については、平成20年11月30日に封じ込め工事が実施されています。また、工事実施後に行われた石綿粉じん濃度測定においても、基準値を下回っていることが確認されています。	
その他	注1 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) 及び前所有者 (前受益者) については非開示とします。 注2 建築基準法第42条第2項に基づく道路に指定されている私道負担部分 (約164㎡) を含みます。 注3 月額賃料、敷金保証金には、駐車場、その他収入等にかかる金額は含みません。	
物件特性	(1) 立地 本物件が所在する後楽・春日・小石川地区は、東京・大手町地区の北側に位置し、幹線道路沿いに中規模オフィスビルの集積するエリアです。都営地下鉄三田線でのアクセスに加え、近年、東京メトロ南北線や都営地下鉄大江戸線が開通したことにより、交通利便性が増しています。 本物件は、都営地下鉄三田線・大江戸線「春日」駅から徒歩約2分、東京メトロ南北線・丸ノ内線「後樂園」駅から徒歩約5分と、2駅4路線が利用可能な利便性の高い立地に位置します。また、幹線道路である白山通りに面することから、高い視認性を備えた物件です。 (2) 建物 基準階の賃貸部分は約490㎡の長方形であり、フロア一括貸し・分割貸しのどちらにも対応可能な設計となっています。また、設備面では、機械警備やOAフロア (一部) を備える等、エリア内において相応の競争力を有している物件です。 (3) テナント 現在、医療法人、銀行系信販会社、電気機器メーカー等が入居しています。今後も維持管理の水準向上に努め、安定した収益確保を目指します。	

A-63 五反田TGビル

物件の名称		五反田TGビル
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社
信託期間		平成18年3月23日から平成28年3月31日
現所有者（現受益者）／権利取得日		国内の特別目的会社（注1）／平成18年12月15日
前所有者（前受益者）／権利取得日		国内の特別目的会社（注1）／平成18年3月23日
所在地（住居表示）		東京都品川区西五反田七丁目9番2号
用途		事務所・車庫
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	582.90 m ²
	建物	4,440.61 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月		昭和63年4月28日
設計会社		三菱地所株式会社
施工会社		東海興業株式会社
建築確認機関		東京都品川区
地震PML値		8.37%（株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント）
取得価格		2,620,000,000円
鑑定評価	鑑定評価額	2,830,000,000円
	価格時点	平成21年10月1日
	評価会社	財団法人日本不動産研究所
	概要	参考資料1をご参照ください。
取得後の担保設定の有無		なし
取得後のマスターリース会社		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
エンドテナントの総数		7（平成21年8月31日現在。以下同じ）
賃貸可能面積		3,188.52 m ²
賃貸面積		2,884.47 m ²
稼働率		90.5%
月額賃料（消費税別）		18,382,410円（注2）
敷金保証金		166,774,560円（注2）
想定賃貸事業収益		参考資料2をご参照ください。
特記事項	本物件の北側地下部分（深度約30m）については、都市高速道路中央環状品川線の新設計画が都市計画決定されており、その事業認可が平成18年6月20日になされています。	
その他	注1 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）及び前所有者（前受益者）については非開示とします。 注2 月額賃料、敷金保証金には、駐車場、その他収入等にかかる金額は含みません。	
物件特性	(1) 立地 本物件が所在する五反田地区は、渋谷・恵比寿エリアと品川・大崎エリアの中間に位置し、大手企業の系列会社や関連会社の他、賃料帯に魅力のある物件を選好する企業の事務所等が集積するエリアです。	

	<p>本物件は、JR 山手線・都営地下鉄浅草線「五反田」駅から徒歩約 6 分、東急池上線「大崎広小路」駅から徒歩約 4 分に位置し、幹線道路である山手通りと桜田通りが交わる交差点角に立地した、視認性の高い物件です。</p> <p>(2) 建物 基準階の賃貸面積は約 363 m²であり、設備面では機械警備、0A フロア、駐車場 (22 台) を備える等、エリア内において相応の競争力を有している物件です。</p> <p>(3) テナント 現在、コンビニエンスストア、メーカー系関連会社等が入居しています。本物件の特性に見合ったリーシング活動を行い、収益の向上及び安定化を目指します。</p>
--	--

A-64 KDX 日本橋 216 ビル

物件の名称	KDX 日本橋 216 ビル	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間	平成 18 年 11 月 8 日から平成 28 年 11 月 7 日	
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・エイト / 平成 18 年 11 月 8 日	
前所有者 (前受益者) / 権利取得日	株式会社ミヤビエステックス / 平成 17 年 3 月 10 日 (注 1)	
所在地 (住居表示)	東京都中央区日本橋二丁目 16 番 2 号	
用途	事務所	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建	
面積	土地	307.77 m ²
	建物	1,871.62 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月	平成 18 年 10 月 7 日	
設計会社	株式会社叶設計	
施工会社	馬淵建設株式会社	
建築確認機関	東京都中央区	
地震 PML 値	6.99% (株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント)	
取得価格	2,010,000,000 円	
鑑定評価	鑑定評価額	2,110,000,000 円
	価格時点	平成 21 年 10 月 1 日
	評価会社	財団法人日本不動産研究所
	概要	参考資料 1 をご参照ください。
取得後の担保設定の有無	なし	
取得後のマスターリース会社	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	
エンドテナントの総数	7 (平成 21 年 8 月 31 日現在。以下同じ)	
賃貸可能面積	1,615.20 m ²	
賃貸面積	1,615.20 m ² (注 2)	
稼働率	100.0% (注 2)	
月額賃料 (消費税別)	12,152,930 円 (注 3)	
敷金保証金	145,835,160 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 本物件土地の取得日を記載しています。</p> <p>注2 4階（約201㎡、約61坪）に入居しているテナントとの賃貸借契約について、平成21年10月31日付で解約する旨の通知を受領しています。</p> <p>注3 月額賃料、敷金保証金には、駐車場、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 本物件が所在する日本橋地区は、旧来からのオフィスエリアとして様々な企業の事務所が集積しています。近年では、COREDO 日本橋、日本橋丸善東急ビル等の大規模ビルの建替えも行われており、今後も引き続き発展の望めるエリアです。本物件は、東京メトロ銀座線・東西線・都営地下鉄浅草線「日本橋」駅から徒歩約3分と至近であり、また、東京駅へも徒歩圏内である等、優れた交通利便性を備えています。</p> <p>(2) 建物 基準階の賃貸部分は約202㎡の長方形であり、設備面では個別空調、機械警備、OAフロア、駐車場（9台）を備えています。地域内では希少な築浅中規模オフィスビルとして、相応の競争力を有している物件です。</p> <p>(3) テナント 現在、ソフトウェア受託開発、化粧品メーカー等のテナントが入居しています。今後も維持管理の水準向上に努め、安定した収益確保を目指します。</p>

A-65 KDX新横浜 381 ビル増築棟

物件の名称	KDX新横浜 381 ビル増築棟	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権（注1）	
信託受託者	－（注1）	
信託期間	－	
現所有者／権利取得日	有限会社KRF11／土地：平成19年11月1日 建物：平成21年9月30日	
前所有者／権利取得日	ジョイント有限会社／平成19年11月1日（注2）	
所在地（住居表示）	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目8番11号	
用途	事務所・店舗・ゴミ置場・駐車場（注3）	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建（注3）	
面積	土地	1,229.24㎡（注5）
	建物	10,290.30㎡（注3）
所有形態	土地	所有権（注6）
	建物	区分所有権（注4）
竣工年月	平成21年4月21日（本物件） 昭和63年3月31日（既存棟）	
設計会社	株式会社間組（本物件） 株式会社梓設計（既存棟）	
施工会社	株式会社間組（本物件・既存棟）	
建築確認機関	株式会社都市居住評価センター（本物件） 神奈川県横浜市（既存棟）	
地震PML値	13.42%（本物件） 11.64%（既存棟） （株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント）	
取得価格	1,100,000,000円	

鑑定評価	鑑定評価額	1,210,000,000円（注7）
	価格時点	平成21年10月1日
	評価会社	財団法人日本不動産研究所
	概要	参考資料1をご参照ください。
取得後の担保設定の有無		なし
取得後のマスターリース会社		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
エンドテナントの総数		－（平成21年8月31日現在。以下同じ）（注8）
賃貸可能面積		2,447.37㎡（注8）（注9）
賃貸面積		0.00㎡（注8）
稼働率		0.0%（注8）
月額賃料（消費税別）		0円（注8）
敷金保証金		0円（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>本物件は、A-47 KDX新横浜381ビル（以下、「既存棟」といいます。）の増築部分であり、既存棟とあわせて一棟の建物となっています。本物件の取得により、本投資法人は一棟全体の建物を保有することとなります。また、本物件の敷地は、三筆に分かれており、本日現在、本物件（地番8番9の土地の一筆）の現所有者と既存棟（地番8番11及び8番10の土地の二筆）の区分所有者である三菱UFJ信託銀行株式会社とのいわゆる分有となっており、管理規約において、相互無償使用を合意しています。なお、本投資法人の取得に先立ち、本物件は、既存棟の区分所有者である三菱UFJ信託銀行株式会社に対して信託譲渡されるため、本投資法人の取得時には、かかる分有は解消されます。</p>	
その他	<p>注1 本物件については、平成21年10月1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を記載しています。</p> <p>注3 一棟の建物全体の構造・階数、延床面積及び用途を記載しています。本物件にかかる区分所有部分は、一棟の建物全体のうち増築部分にあたる1階から9階の事務所・店舗部分です。</p> <p>注4 一棟の建物は、合計5区画の専有部分と1区画の規約共用部分で構成されます。本物件は1階から9階の事務所・店舗部分（専有部分1区画）に該当します。なお、一棟の建物全体に含まれる専有部分5区画の面積（合計8,527.48㎡）のうち、本物件の専有部分の面積は2,406.74㎡（面積比率：約28.223%）です。また、本物件に係る共用部分の共有持分は28.223%となります。</p> <p>注5 一棟の建物が存する敷地全体の面積を記載しています。</p> <p>注6 一棟の建物が存する敷地全体の権利関係は、以下の通りです。 地番8番9の土地（面積：318.00㎡） 現所有者の単独所有 地番8番11及び8番10の土地（合計面積：911.24㎡） 本投資法人（信託受託者）の単独所有</p> <p>注7 本物件の鑑定評価書に記載された他の評価情報は以下の通りです。 ①本物件（区分所有建物及びその敷地）の正常価格 1,200百万円 ②既存棟（区分所有建物及びその敷地）の正常価格 3,050百万円 ③併合後の一棟の建物及びその敷地の正常価格 4,300百万円 ④併合に伴い発生する増分価値（③－（①＋②）） 50百万円 ⑤本物件の鑑定評価額（増分価値のうち本物件配分額（約10百万円）＋①） 1,210百万円</p>	

	<p>注8 平成 21 年 10 月 1 日現在における賃貸借の状況は、以下の通りです。 エンドテナントの総数：1 賃貸可能面積：2,447.37 m² 賃貸面積：463.57 m² 稼働率：18.9% 月額賃料（消費税別）：1,760,420 円 敷金保証金：16,077,120 円</p> <p>なお、3 階から 9 階の空室部分については、現所有者との間で以下の内容の定期建物賃貸借契約を締結します。 契約期間：本投資法人による本物件取得日から 1 年間（定期建物賃貸借契約） 賃料：月額 6,000,000 円（消費税等は含みません。）とし、契約期間中の賃料全額（年額 72,000,000 円（消費税等は含みません。））を定期建物賃貸借契約締結日に一括受領します。 その他：当該定期建物賃貸借契約は、固定賃料型の賃貸借契約ですが、現所有者は、賃貸人等の事前の承諾を得てエンドテナントへ転貸することができるものとされています。</p> <p>注9 本物件の賃貸可能面積を記載しています。なお、既存棟の賃貸可能面積(5,726.63 m²)を加えた一棟の建物全体の賃貸可能面積は 8,174.00 m²となります。</p>
<p>物件特性</p>	<p>(1) 立地 本物件は、JR 横浜線・東海道新幹線・横浜市営地下鉄「新横浜」駅から徒歩約 6 分、「アリーナ通り」と「いちょう通り」沿いの角地に位置する、視認性の高い物件です。当該地域は、鉄道路線や道路網を通じた各方面への良好なアクセスに加え、区画整理による周辺環境の良さから、内外の企業が集積するオフィス街が形成されています。</p> <p>(2) 建物 基準階の賃貸面積は約 283 m²であり、既存棟の賃貸部分（基準階賃貸面積：約 613 m²）と併せて大小様々な規模のフロア需要に対応できる仕様となっています。また、設備面では個別空調、機械警備、OA フロア等を備え、テナントが利用し易い仕様となっています。</p> <p>(3) テナント 竣工引渡しから間もない本物件では、平成 21 年 10 月 1 日現在、全 9 フロアのうち 2 フロアについてテナントとの間で賃貸借契約が締結されています。空室である 7 フロアについては、本物件取得から 1 年の間、売主との間で上記の定期賃貸借契約を締結します。本投資法人では、取得後 1 年間は安定した賃料を収受しつつ、中長期的な視点も踏まえてテナント募集活動を行い、優良なエンドテナントの確保を目指します。</p>

4. 売主の概要

(1) A-62 小石川 T G ビル、A-63 五反田 T G ビル

上記 2 物件の売主は、国内の特別目的会社ですが、信託受益権売買契約書上で守秘義務が定められているため、詳細については非開示とします。なお、当該売主は上記 2 物件とも同一の特別目的会社ですが、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。）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。

(2) A-64 KDX日本橋 216 ビル

商号	合同会社ケイディーエックス・エイト
本店所在地	東京都港区新橋二丁目2番9号
代表者	代表社員 一般社団法人ケイディーエックス・エイト 職務執行者 粕谷 直人
資本金	350 万円
大株主	一般社団法人ケイディーエックス・エイト
主な事業内容	年金ファンド組成のために設立されたケネディクス株式会社が基金の拠出者である一般社団法人の100%出資子会社であり、信託受益権の取得、管理及び処分等を目的として設立された特別目的会社です。
本投資法人又は本資産運用会社との関係	「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」に該当しますが、「投信法上の利害関係人等」には該当しません。
特記事項	特になし。

※平成 21 年 10 月 14 日現在

(3) A-65 KDX新横浜 381 ビル増築棟

商号	有限会社KRF11
本店所在地	東京都港区新橋二丁目2番9号
代表者	取締役 中村 光孝
資本金	300 万円
大株主	ケネディクス株式会社
主な事業内容	ケネディクス株式会社の100%出資子会社であり、不動産の取得、管理及び処分等を目的として設立された特別目的会社です。
本投資法人又は本資産運用会社との関係	「投信法上の利害関係人等」及び「本資産運用会社の利害関係取引規程に定める利害関係者」に該当します。
特記事項	特になし。

※平成 21 年 10 月 14 日現在

5. 物件取得者等（現所有者以前の所有者）の状況

(1) A-62 小石川TGビル、A-63 五反田TGビル

上記2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。

(2) A-64 KDX日本橋 216 ビル

本投資法人	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
<p><取得経緯・理由等> 本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。 取得価格は、財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額（2,110百万円）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・エイト 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> 株式会社ミヤビエステックス 特別な利害関係にある者以外</p>
<p><取得予定価格> 2,010 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 21 年 12 月 1 日</p>	<p><取得日> 平成 18 年 11 月 8 日</p>	—

(3) A-65 KDX新横浜 381 ビル増築棟

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> 本物件は本投資法人の保有する KDX 新横浜 381 ビルの隣接建物であり、本物件の取得により整形となる一棟の建物全体を保有することとなり、より競争力を確保できるとの判断から取得します。 取得価格は、財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額（1,210百万円）以下の金額であり、妥当であると判断しています。</p>	<p><会社名・特別な利害関係にある者との関係> 有限会社KRF11 上記 4. 「売主の概要」 ご参照。 <取得経緯・理由等> オフィスビルの開発目的で取得。</p>	<p><会社名・特別な利害関係にある者との関係> ジョイント有限会社 特別な利害関係にある者以外</p>
<p><取得予定価格> 1,100 百万円（消費税等別途）</p>	<p><取得価格> 有限会社KRF11 による開発物件ですので、記載を省略します。</p>	—
<p><取得予定日> 平成 21 年 11 月 19 日</p>	<p><取得日> 土地：平成 19 年 11 月 1 日 建物：平成 21 年 9 月 30 日</p>	—

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-62 小石川TGビル、A-63 五反田TGビル

媒介業者名	ケネディクス株式会社
媒介手数料	A-62 小石川TGビル：86,240,000円 A-63 五反田TGビル：73,360,000円 (上記金額は、消費税及び地方消費税を除きます。)
本投資法人又は本資産運用会社との関係	本資産運用会社の親会社(出資比率：90%)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。

(2) A-64 KDX日本橋216ビル、A-65 KDX新横浜381ビル増築棟

該当事項はありません。

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(4)の取引が生じます。

本資産運用会社は、利害関係取引規程に基づき、法令や諸規則に定める基準を遵守した上で、通常と同様の取引と比較して本投資法人に不利益になることのないよう、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。

(1) 資産の取得

A-64 KDX日本橋216ビルの売主は、「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」に該当しますが、「投信法上の利害関係人等」には該当しません。また、A-65 KDX新横浜381ビル増築棟の売主は、「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」に該当します。

売主及びその取得の概要等は、上記4及び5に記載の通りです。

(2) 不動産の賃貸

本投資法人は、A-65 KDX新横浜381ビル増築棟の一部(3階から9階部分)について、本物件の取得日に売主(有限会社KR F11)と定期建物賃貸借契約を締結します。

なお、定期建物賃貸借契約の主要な条項については、上記3.「取得予定資産の概要」A-65 KDX新横浜381ビル増築棟 その他(注8)に記載の通りです。

また、定期建物賃貸借契約に付随して、本投資法人は本物件の取得日に売主である有限会社KR F11(以下、本文において、「同社」といいます。)と、併存的債務引受に関する覚書を締結し

ます。本覚書は、同社がエンドテナントへ転貸した場合に、エンドテナントから同社に預託又は引き渡された敷金・保証金等について、その返還債務を本投資法人が同社と共に併存的に引き受けるものです。この債務引受の対価（条件）として、エンドテナントからの当該敷金・保証金等に相当する金銭全額が同社から本投資法人に引き渡されることとなります。

(3) 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（購入時及び売却時）
10億円以上 30億円未満	200万円
30億円以上 50億円未満	220万円

(4) 媒介業務の委託

本投資法人は、A-62 小石川TGビル及びA-63 五反田TGビルの取得について、平成21年10月29日付でケネディクス株式会社と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. 運用状況の見直し

平成21年10月期の運用状況の予想について、本4物件の取得による修正はありません。また、平成22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22年4月期（第10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：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.kdx-reit.com>

参考資料 1

鑑定評価書の概要

単位：円				
鑑定評価会社	財団法人日本不動産研究所			
価格時点	平成 21 年 10 月 1 日			
物件名	A-62 小石川 T G ビル	A-63 五反田 T G ビル	A-64 K D X 日本橋 216 ビル	A-65 K D X 新横浜 381 ビル増築棟
鑑定評価額	3,260,000,000	2,830,000,000	2,110,000,000	1,210,000,000 (※1)
直接還元法による価格	3,290,000,000	2,860,000,000	2,140,000,000	1,200,000,000
運営収益	260,040,000	230,966,000	136,764,000	101,291,000
潜在総収益	270,759,000	242,550,000	143,907,000	108,309,000
空室等損失	10,719,000	11,584,000	7,143,000	7,018,000
運営費用	81,392,000	66,925,000	30,193,000	26,066,000
維持管理費等	59,134,000	48,274,000	19,681,000	18,453,000
公租公課	21,535,000	17,890,000	10,347,000	7,378,000
その他費用	723,000	761,000	165,000	235,000
運営純収益 (N O I)	178,648,000	164,041,000	106,571,000	75,225,000
資本的支出	14,108,000	12,725,000	1,910,000	2,176,000
一時金の運用益 (※2)	3,147,000	3,273,000	2,513,000	1,241,000
純収益 (N C F)	167,687,000	154,589,000	107,174,000	74,290,000
還元利回り (N C F)	5.1%	5.4%	5.0%	6.2%
D C F 法による価格	3,220,000,000	2,800,000,000	2,070,000,000	1,200,000,000
割引率	4.9%	5.2%	4.9%	5.5%
最終還元利回り	5.3%	5.6%	5.3%	6.2%
原価法による積算価格	3,180,000,000	2,630,000,000	1,940,000,000	1,100,000,000
土地割合	69.7%	77.0%	70.5%	52.5%
建物割合	30.3%	23.0%	29.5%	47.5%

※1 A-65 K D X 新横浜 381 ビル増築棟の鑑定評価額については、上記 3.「取得予定資産の概要」の「A-65 K D X 新横浜 381 ビル増築棟」その他（注 7）をご参照ください。

※2 一時金運用利回り：2%前提

参考資料 2

想定収支

単位：百万円				
物件名	A-62 小石川TGビル	A-63 五反田TGビル	A-64 KDX日本橋216 ビル	A-65 KDX新横浜381 ビル増築棟
A. 想定賃貸 事業収入	259	239	145	100
B. 想定賃貸 事業費用 (減価償却 費を除く)	82	60	32	28
C. 想定NOI (A-B)	176	179	113	72
D. 稼働率	96%	96%	96%	93%

想定収支の前提

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

建物状況調査報告書の概要

単位：円				
調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント			
調査時点	平成 21 年 9 月			
物件名	A-62 小石川TGビル	A-63 五反田TGビル	A-64 KDX日本橋216 ビル	A-65 KDX新横浜381 ビル増築棟 (注)
今後1年間に必要とされる修繕費	2,420,000	900,000	920,000	430,000
今後2～12年間に必要と想定される修繕費	227,910,000	206,850,000	30,270,000	28,060,000
再調達価格	1,556,300,000	1,171,300,000	520,100,000	545,300,000

(注)「本物件の専有部分にかかる修繕費・再調達価格」に、「一棟全体の共用部分及び付属施設にかかる修繕費・再調達価格を本物件の共有持分の持分割合で按分した修繕費・再調達価格」を加えた数値を記載しています。

※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。

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-62 小石川TGビル

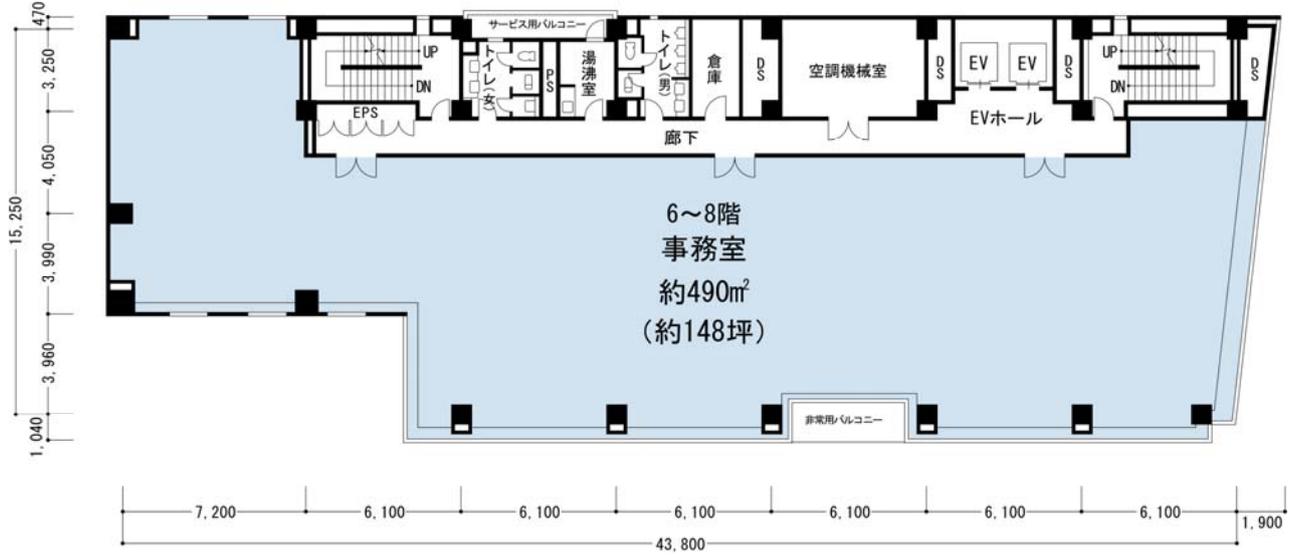
【物件写真】



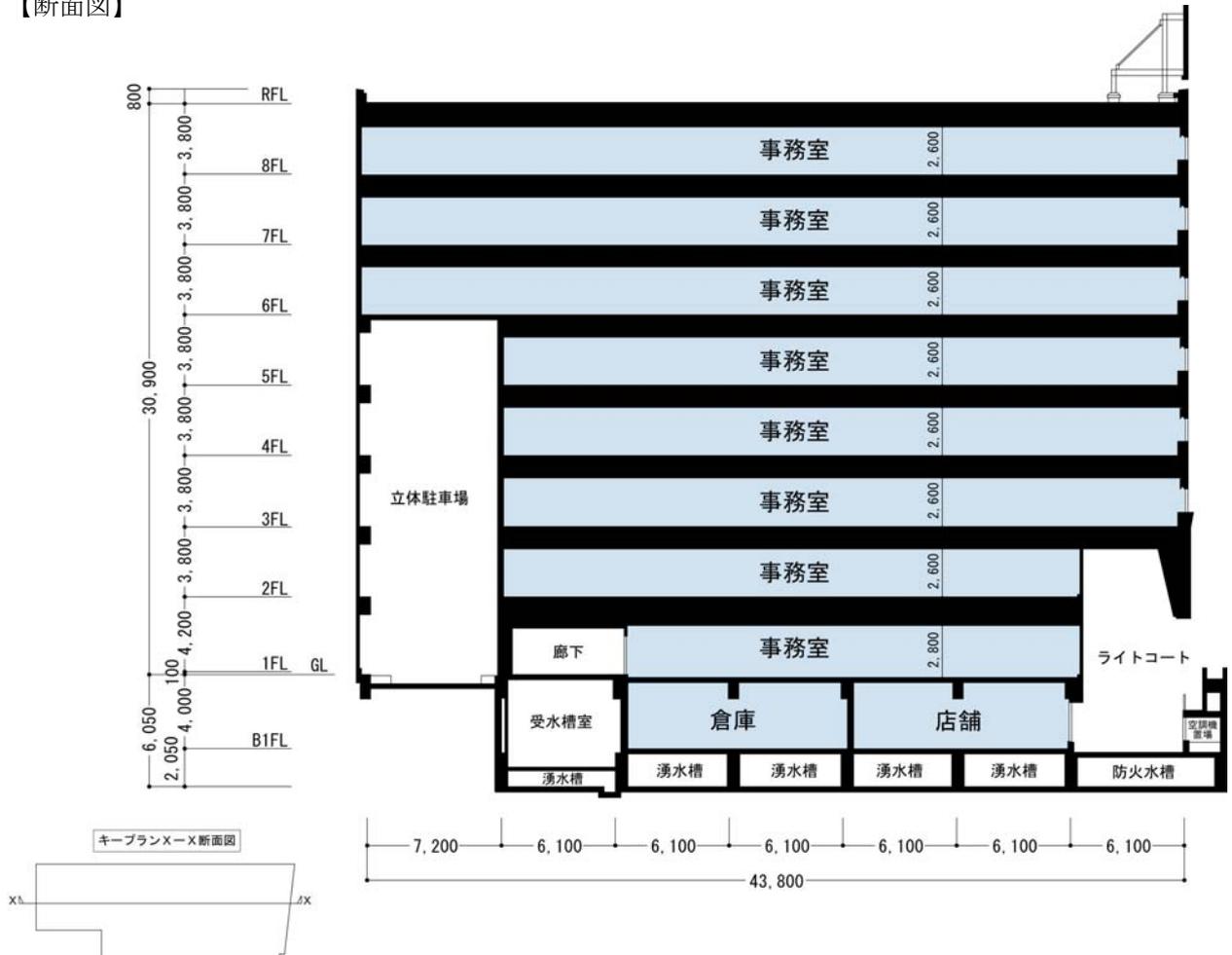
【物件位置図】



A-62 小石川TGビル
 【基準階平面図】



【断面図】



A-63 五反田TGビル

【物件写真】



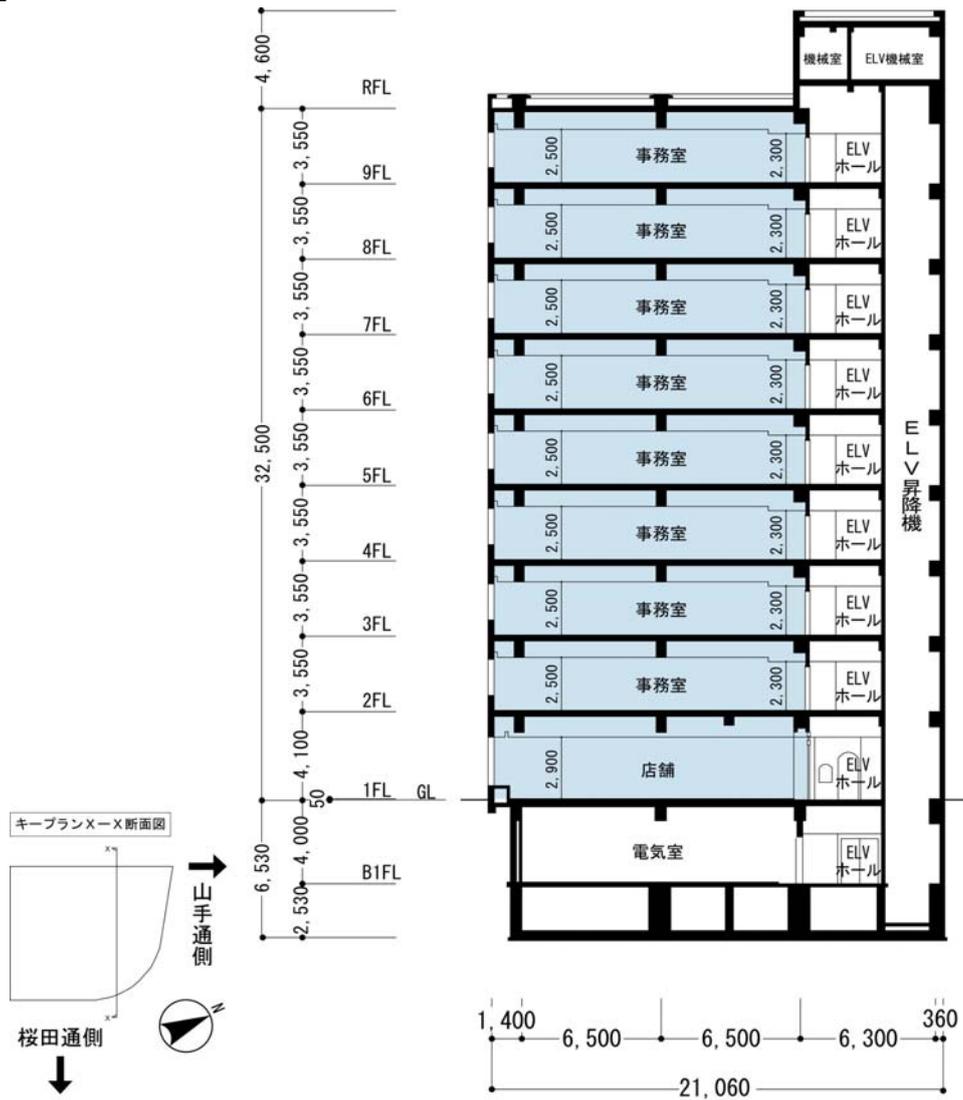
【物件位置図】



A-63 五反田TGビル
 【基準階平面図】



【断面図】



A-64 KDX 日本橋 216 ビル

【物件写真】

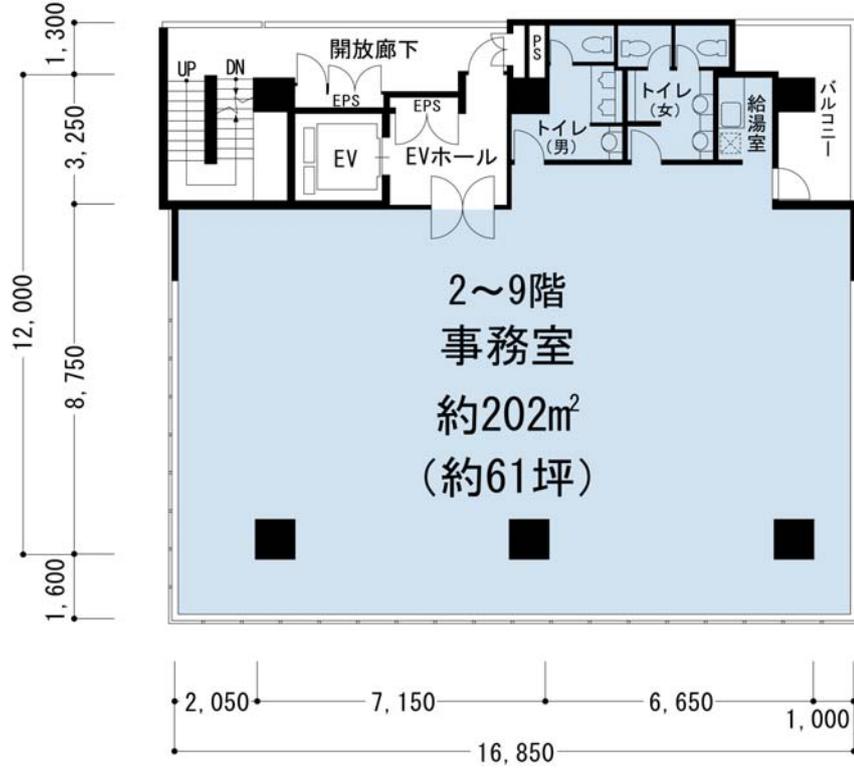


【物件位置図】

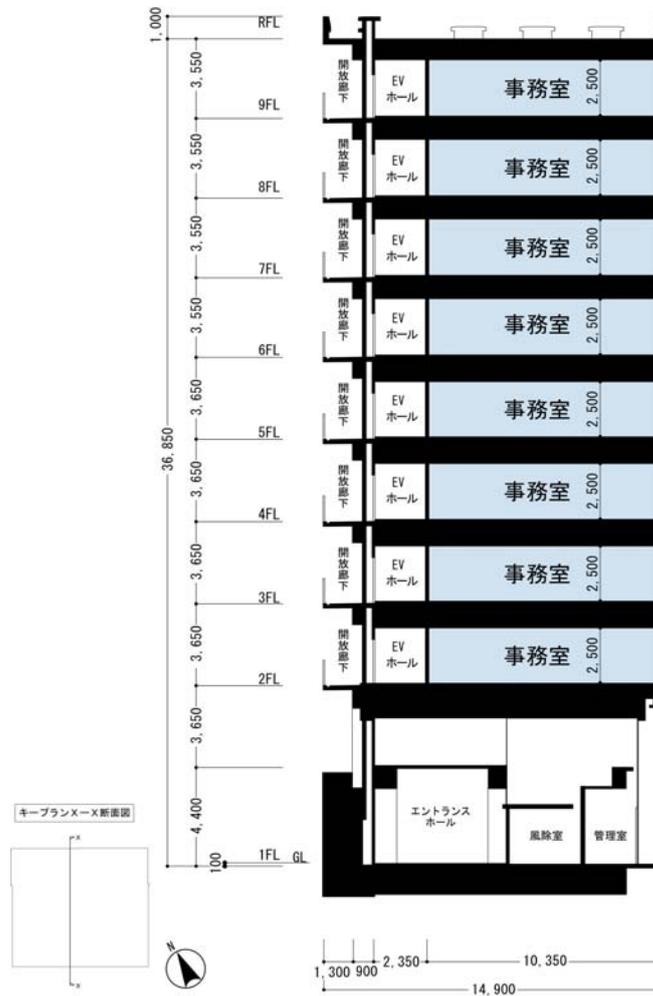


A-64 KDX日本橋 216 ビル

【基準階平面図】



【断面図】



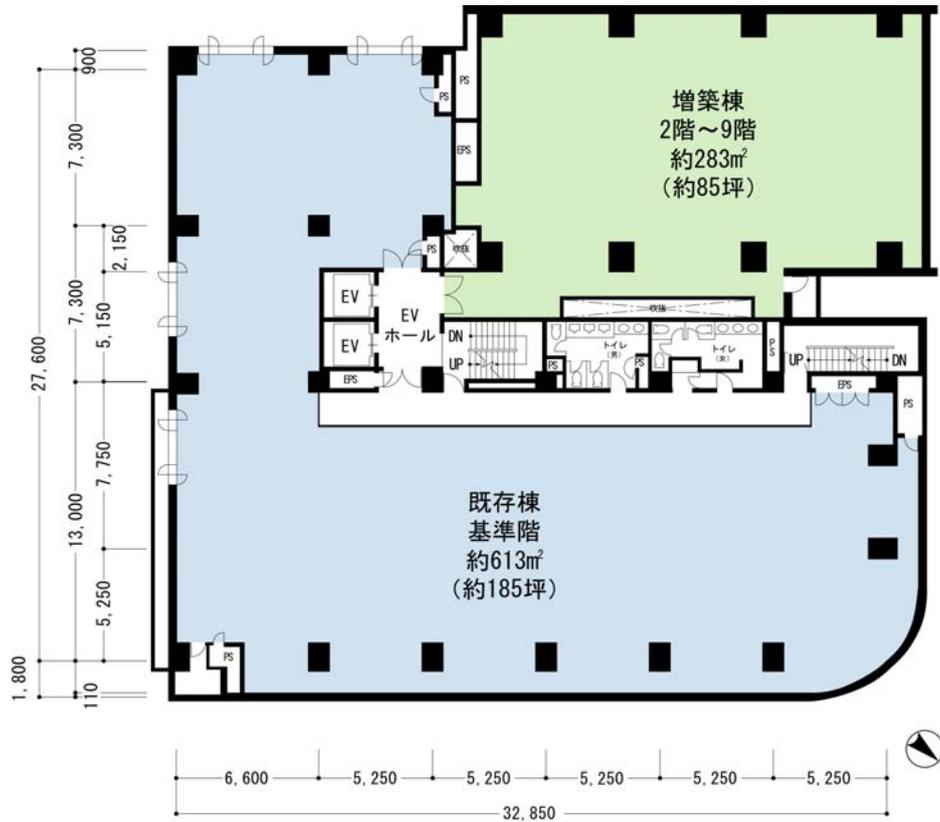
A-65 KD X新横浜 381ビル増築棟
 【物件写真】



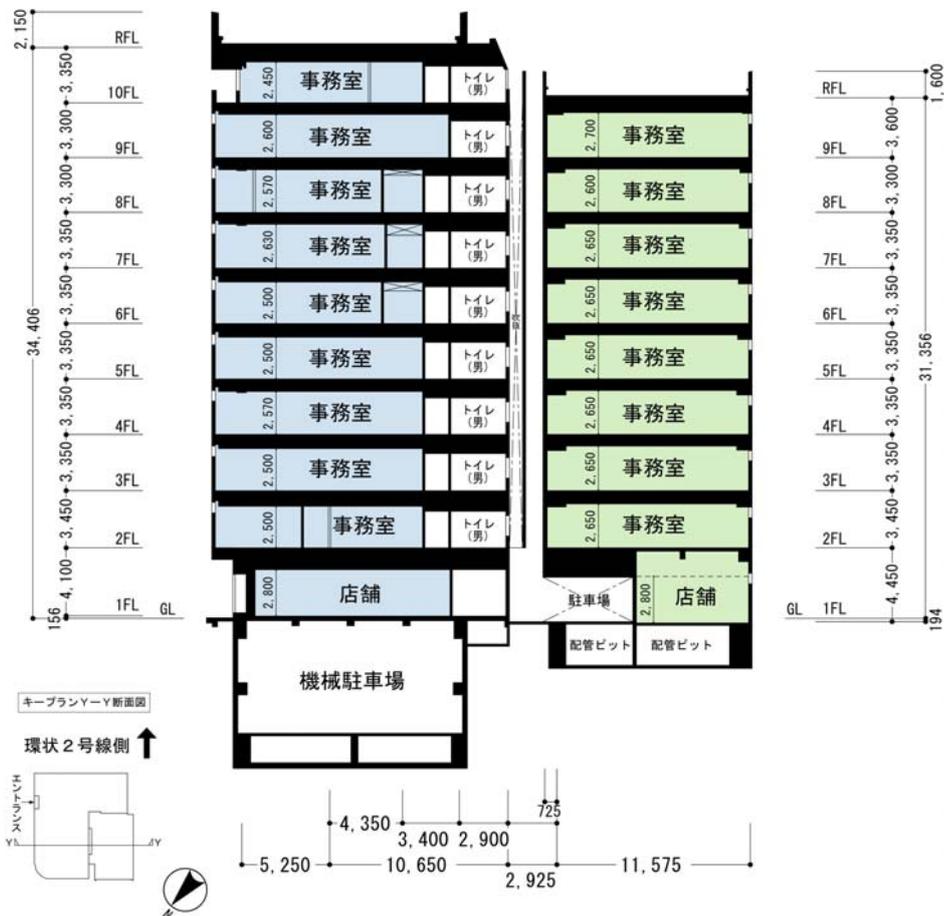
【物件位置図】



A-65 KD X新横浜 381 ビル増築棟
 【基準階平面図】



【断面図】



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	4.4%	平成 20 年 6 月 30 日
		虎ノ門東洋ビル	9,850	4.3%	平成 19 年 6 月 1 日
		飛栄九段北ビル	7,600	3.3%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 御茶ノ水ビル	6,400	2.7%	平成 19 年 4 月 2 日
		KDX 芝大門ビル	6,090	2.6%	平成 19 年 3 月 1 日
		KDX 麹町ビル	5,950	2.5%	平成 17 年 11 月 1 日
		KDX 日本橋 313 ビル	5,940	2.5%	平成 17 年 8 月 1 日
		東伸 24 ビル	5,300	2.3%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 平河町ビル	5,180	2.2%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 新横浜 381 ビル	4,700	2.0%	平成 20 年 2 月 1 日
		恵比寿イースト 438 ビル	4,640	2.0%	平成 18 年 5 月 1 日
		東茅場町有楽ビル	4,450	1.9%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 虎ノ門ビル	4,400	1.9%	平成 19 年 4 月 17 日
		KDX 西五反田ビル	4,200	1.8%	平成 18 年 12 月 1 日
		KDX 川崎駅前本町ビル	3,760	1.6%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 八丁堀ビル	3,680	1.6%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 大森ビル	3,500	1.5%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 浜松町ビル	3,460	1.5%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 六本木 228 ビル	3,300	1.4%	平成 20 年 1 月 10 日
		小石川 TG ビル	3,080	1.3%	平成 21 年 11 月 19 日予定(注 2)
		KDX 東新宿ビル	2,950	1.2%	平成 18 年 9 月 1 日
		KDX 茅場町ビル	2,780	1.2%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 神保町ビル	2,760	1.2%	平成 20 年 3 月 31 日
		日総第 17 ビル	2,710	1.1%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 新橋ビル	2,690	1.1%	平成 18 年 5 月 1 日
		五反田 TG ビル	2,620	1.1%	平成 21 年 11 月 19 日予定(注 2)
		KDX 中野坂上ビル	2,533	1.1%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 新横浜ビル	2,520	1.1%	平成 18 年 5 月 1 日
		原宿 FF ビル	2,450	1.0%	平成 17 年 8 月 1 日
		池尻大橋ビルディング	2,400	1.0%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 鍛冶町ビル	2,350	1.0%	平成 18 年 7 月 3 日
		KDX 浜町中ノ橋ビル	2,310	1.0%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 浜町ビル	2,300	1.0%	平成 18 年 3 月 16 日
		KDX 新宿 286 ビル	2,300	1.0%	平成 19 年 6 月 1 日
FIK 南青山ビル	2,270	0.9%	平成 17 年 8 月 1 日		
KDX 船橋ビル	2,252	0.9%	平成 18 年 3 月 1 日		
KDX 浜松町第 2 ビル	2,200	0.9%	平成 20 年 9 月 1 日		
新都心丸善ビル	2,110	0.9%	平成 20 年 2 月 29 日		
KDX 日本橋 216 ビル	2,010	0.8%	平成 21 年 12 月 1 日予定(注 3)		

オフィスビル	東京経済圏	KDX 御徒町ビル	2,000	0.8%	平成 19 年 3 月 1 日
		KDX 五番町ビル	1,951	0.8%	平成 20 年 3 月 31 日
		神田木原ビル	1,950	0.8%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 四谷ビル	1,950	0.8%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 岩本町ビル	1,864	0.8%	平成 20 年 5 月 1 日
		KDX 新宿御苑ビル	1,610	0.7%	平成 17 年 8 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	0.6%	平成 19 年 4 月 2 日
		KDX 門前仲町ビル	1,400	0.6%	平成 19 年 1 月 19 日
		KDX 神田三崎町ビル	1,380	0.6%	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	0.5%	平成 19 年 3 月 1 日
		KDX 新横浜 381 ビル増築棟	1,100	0.4%	平成 21 年 11 月 19 日 予定(注2)
		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	3.2%	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	2.4%	平成 17 年 9 月 21 日
		烏丸ビル	5,400	2.3%	平成 19 年 6 月 1 日
		KDX 博多南ビル	4,900	2.1%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 北浜ビル	2,220	0.9%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 仙台ビル	2,100	0.9%	平成 19 年 6 月 1 日
KDX 南船場第 1 ビル		1,610	0.7%	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 62 物件 小計		206,271	90.0%	-	
商業施設 都市型	東京経済圏	フレーム神南坂	9,900	4.3%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 代々木ビル	2,479	1.0%	平成 17 年 9 月 30 日
	都市型商業施設 2 物件 小計		12,379	5.4%	-
住宅	東京経済圏	レジデンスシャルマン月島	5,353	2.3%	平成 18 年 5 月 1 日
		コート目白	1,250	0.5%	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
		コート新御徒町	878	0.3%	平成 18 年 5 月 1 日
	地方経済圏	びなす ひばりが丘	1,800	0.7%	平成 17 年 12 月 8 日
住宅 5 物件 小計		10,319	4.5%		
69 物件 総計		228,969	100.0%	全体 PML 値 5.35%	

(注1) 取得価格は百万円未満を、比率は小数第 2 位以下を、それぞれ切り捨てて記載しています。

(注2) 取得日は、平成 21 年 11 月 19 日を予定していますが、本投資法人と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、小石川 T G ビル及び五反田 T G ビルの 2 物件については、平成 21 年 11 月 25 日を越えないものとします。）に取得することがあります。

(注3) 取得日は、平成 21 年 12 月 1 日を予定していますが、本投資法人と売主との間で別途合意した場合には、当該日以降に取得することがあります。