

各 位

平成 19 年 2 月 27 日

不動産投資信託証券発行者  
ケネディクス不動産投資法人  
代表者名 執行役員 宮 島 大 祐  
(コード番号 8972)  
投資信託委託業者(資産運用会社)  
ケネディクス・リート・マネジメント株式会社  
代表者名 代表取締役社長 宮 島 大 祐  
問合せ先 財務企画部長 田 島 正 彦  
TEL . 03-3519-3491

資産の取得に関するお知らせ  
( K D X 本厚木ビル・ K D X 八王子ビル・ K D X 新潟ビル )

ケネディクス不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日、下記のとおり資産の取得を決定しましたのでお知らせいたします。

記

1 . 取得の概要

- (1) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権  
(2) 物件名称 : K D X 本厚木ビル 1 K D X 八王子ビル 2 K D X 新潟ビル 3  
(3) 取得価格 : 1,305,000,000 円 1,155,000,000 円 1,305,000,000 円  
(但し、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除きます。)  
(4) 契約締結日 : 平成 19 年 3 月 1 日  
(5) 取得予定日 : 平成 19 年 3 月 1 日  
(6) 売主 : 住友生命保険相互会社  
(後記「4 . 売主の概要」ご参照)  
(7) 取得資金 : 借入金及び自己資金  
(8) 決済方法 : 引渡し時一括決済  
(9) 取得パイプライン : 資産運用会社独自のネットワーク(直接取得)

- 1 「 K D X 本厚木ビル」の本日現在の名称は「住友生命厚木第 2 ビル」であり、本投資法人取得後に上記名称への変更手続きを進める予定です。  
2 「 K D X 八王子ビル」の本日現在の名称は「住友生命八王子ビル」であり、本投資法人取得後に上記名称への変更手続きを進める予定です。  
3 「 K D X 新潟ビル」の本日現在の名称は「住友生命新潟東大通ビル」であり、本投資法人取得後に上記名称への変更手続きを進める予定です。

以下、上記取得資産をそれぞれ「本物件」といい、これらを総称して「本 3 物件」といいます。

## 2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、本投資法人のオフィスビルへの投資比率を高め、ポートフォリオ全体の運用バランスの拡充を図るために本3物件を取得します。

## 3. 取得資産の概要

### KDX本厚木ビル

物件の名称		KDX本厚木ビル
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19年3月1日から平成27年8月1日まで(予定)
現所有者/権利取得日		住友生命保険相互会社/平成6年3月29日(注1)
前所有者/権利取得日		エフエイ企画株式会社/平成4年6月18日(注1)
所在地(住居表示)		神奈川県厚木市中町四丁目9番18号
用途		事務所・店舗
構造		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
面積	土地	724.62 m <sup>2</sup>
	建物	3,603.63 m <sup>2</sup>
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月		平成7年5月31日
設計会社		株式会社大林組
施工会社		株式会社大林組
建築確認機関		神奈川県厚木市
地震PML値		12.45%(株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント)
取得価格		1,305,000,000円
鑑定評価	鑑定評価額	1,310,000,000円
	価格時点	平成19年2月1日
	評価会社	大和不動産鑑定株式会社
	概要	参考資料1をご参照ください。
取得後の担保設定の有無		なし
取得後のマスターリース会社及びプロパティ・マネジメント会社		ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
エンドテナントの総数		10(平成19年1月31日現在。以下同じ)
賃貸可能面積		2,747.27 m <sup>2</sup>
賃貸面積		2,747.27 m <sup>2</sup>
稼働率		100.0%
月額賃料(消費税別)		9,674,760円(注2)
敷金保証金		90,267,600円(注2)
想定賃貸事業収益		参考資料2をご参照ください。
特記事項	該当事項はありません。	
その他	注1 本物件土地の取得日(土地のうち取得日の最も古い日)を記載しています。 注2 月額賃料、敷金保証金には、看板、駐車場にかかる金額は含みません。	
物件特性	(1)立地 本物件の所在する「本厚木」エリアは、神奈川県中央部における中核商業工	

	<p>リアの一つです。新宿・代々木上原～小田原・藤沢間を結ぶ小田急線を軸とする鉄道網と、国道 246 号線や東名高速道路（厚木 IC）による道路交通網を有することから、神奈川県中央部の事務所拠点として比較的安定したオフィス需要が見込まれます。</p> <p>本物件は、小田急小田原線「本厚木」駅から南西方に徒歩約 5 分と駅至近の位置に立地し、三方路に面する視認性が高い区画となっています。</p> <p>(2) 建物</p> <p>本物件は、個別空調・天井高 2.6m・OA 床・セキュリティシステム等、テナントからの要望が高い設備と仕様を備えています。また、貸室はフロアを分割して複数のテナントに賃貸することも可能な構造となっており、様々な規模のテナントに対して柔軟な誘致活動を行うことができます。</p> <p>(3) テナント</p> <p>本物件は、現在、1 階から 7 階までの全ての貸室が稼働中です。証券業、医薬品業、建設土木業、情報機器販売業等の法人がテナントとして入居しており、今後も安定した収入を確保できる物件であると考えています。</p>
--	--

### KDX 八王子ビル

物件の名称	KDX 八王子ビル	
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 19 年 3 月 1 日から平成 27 年 8 月 1 日まで（予定）	
現所有者 / 権利取得日	住友生命保険相互会社 / 昭和 34 年 12 月 10 日（注 1）	
前所有者 / 権利取得日	個人 1 名 / 昭和 34 年 12 月 8 日（注 1）	
所在地（住居表示）	東京都八王子市旭町 12 番 7 号	
用途	事務所・駐車場・店舗	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建	
面積	土地	460.62 m <sup>2</sup>
	建物	2,821.21 m <sup>2</sup>
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月	昭和 60 年 12 月 20 日	
設計会社	株式会社日建設計	
施工会社	株式会社鴻池組	
建築確認機関	東京都八王子市	
地震 PML 値	13.96%（株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント）	
取得価格	1,155,000,000 円	
鑑定評価	鑑定評価額	1,160,000,000 円
	価格時点	平成 19 年 2 月 1 日
	評価会社	大和不動産鑑定株式会社
	概要	参考資料 1 をご参照ください。
取得後の担保設定の有無	なし	
取得後のマスターリース会社 及びプロパティ・マネジメント会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	
エンドテナントの総数	10（平成 19 年 1 月 31 日現在。以下同じ）（注 2）	
賃貸可能面積	2,179.88 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	2,101.15 m <sup>2</sup> （注 2）	
稼働率	96.3%（注 2）	

月額賃料（消費税別）	7,156,630 円（注 2・注 3）
敷金保証金	44,990,400 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	<p>(1) 本物件隣地との境界のうち、前面道路（八王子市）との境界確定が未了です。当該境界については、現在八王子市が主体となり確定手続きが進められており、市より委託を受けた測量会社により確定作業が行われています。</p> <p>(2) 本物件 1 階は物販店舗として使用されており、建築確認通知書記載の用途（事務所）と異なる用途となっています。本投資法人は、本物件の取得後速やかに用途変更の申請手続きを行う予定です。</p> <p>(3) 本物件建物に設置されている工作物（袖看板 2 基及び屋上広告塔 2 基）については、工事完了に伴う検査済証の取得が未了となっています。また、これらの工作物のうち、建築基準法上の建築確認手続きが取られていないものが一部あります。本投資法人は、これらの工作物について、本物件の取得後速やかに撤去、再設置その他の適切な措置を実施する予定です。</p> <p>(4) 本物件建物内には、PCB（ポリ塩化ビフェニル）が含有されている現在使用中の工作物（変圧器）があり、使用の届出が関東東北産業保安監督部並びに東京都知事宛適法に提出されています。本投資法人は、当該工作物（変圧器）につき引き続き適法な管理を行います。なお、これまで本物件建物内に保管されていた PCB 廃棄物については、今般の売買に先立ち、PCB 廃棄物適正処理特別法等に従って、売主が本物件建物内から全て搬出しています。</p>
その他	<p>注1 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2 本物件の売主である住友生命保険相互会社が現在利用している事務所部分については、本投資法人取得と同時に同社と賃貸借契約を締結する予定です。上記の各数値は、当該事務所部分を同社に賃貸する前提で算出しています。</p> <p>注3 月額賃料、敷金保証金には、看板、駐車場にかかる金額は含みません。</p>
物件特性	<p>(1) 立地 本物件が存する「八王子」駅周辺は、東京西部における中核商業エリアとして賑わいを見せている地域です。本物件は、JR 中央線、横浜線「八王子」駅まで徒歩約 1 分、京王線「京王八王子」駅まで徒歩約 3 分と駅前かつ非常に視認性の高い位置に立地しています。 本物件の前面道路「アイロード」は、上記の 2 駅を結ぶ通行量の多い中心街路であるため、建物の 1 階部分は店舗や営業所としての需要が強く、上層階についても各種教育施設やクリニック等の店舗事務所としての需要が見込まれます。</p> <p>(2) 建物 本物件の貸室は、フロアを分割して複数のテナントに賃貸することも可能な構造となっており、様々な規模のテナントに対して柔軟な誘致活動を行うことができます。設備・仕様は地域内における標準的な水準を備えており、立地の優位性を活かして賃貸活動を行っていく方針です。</p> <p>(3) テナント 本物件は、物販店舗・学習塾・美容店・生命保険会社等が入居しており、駅前立地の物件を求めるテナントで現在ほぼ満室稼働の状態にあります。立地面での競争力を基に、今後も安定した収益が見込まれます。</p>

#### KDX 新潟ビル

物件の名称	KDX 新潟ビル
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 19 年 3 月 1 日から平成 27 年 8 月 1 日まで ( 予定 )	
現所有者 / 権利取得日	住友生命保険相互会社 / 昭和 56 年 10 月 26 日	
前所有者 / 権利取得日	土地 : 個人 1 名 / 昭和 35 年 3 月 7 日 建物 : 株式会社壱番館 / 昭和 55 年 8 月 26 日	
所在地 ( 住居表示 )	新潟県新潟市東大通二丁目 5 番 1 号	
用途	事務所・店舗	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 13 階建 ( 注 1 )	
面積	土地	1,110.56 m <sup>2</sup>
	建物	6,810.29 m <sup>2</sup>
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月	昭和 58 年 7 月 13 日 ( 注 2 )	
設計会社	株式会社日建設計	
施工会社	大成建設株式会社	
建築確認機関	新潟県新潟市	
地震 P M L 値	1.74% ( 株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント )	
取得価格	1,305,000,000 円	
鑑定評価	鑑定評価額	1,200,000,000 円
	価格時点	平成 19 年 2 月 1 日
	評価会社	財団法人日本不動産研究所
	概要	参考資料 1 をご参照ください。
取得後の担保設定の有無	なし	
取得後のマスターリース会社 及びプロパティ・マネジメント会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	
エンドテナントの総数	23 ( 平成 19 年 1 月 31 日現在。以下同じ ) ( 注 3 )	
賃貸可能面積	4,085.26 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	3,527.51 m <sup>2</sup> ( 注 3 )	
稼働率	86.3% ( 注 3 )	
月額賃料 ( 消費税別 )	11,687,530 円 ( 注 3・注 4 )	
敷金保証金	109,625,400 円 ( 注 3・注 4 )	
想定賃貸事業収益	参考資料 2 をご参照ください。	
特記事項	<p>( 1 ) 本物件隣地との境界のうち、国道との境界確定が未了です。本投資法人は、本物件の取得後速やかに境界確定作業を行う予定です。</p> <p>( 2 ) 本物件建物の天井梁部分の一部にアスベスト含有の耐火被覆吹付材が使用されています。当該使用部分については、現所有者 ( 売主 ) により平成 18 年 8 月から 9 月にかけて封じ込め工事又は囲い込み工事が実施されています。また、工事実施後に行われた建物内の空気環境測定においてもアスベストの飛散がないことが確認されています。本投資法人は、本物件取得後も定期的に調査・測定等を実施し、適切な管理を継続していきます。</p> <p>( 3 ) 本物件建物は、下記注 2 記載のとおり新耐震基準適用以前に設計された建築物ですが、株式会社日建設計が平成 16 年 4 月に作成した構造耐震性に関する報告書によると、「平成 9 年に本物件建物に対する構造耐震予備診断を実施した結果、本物件建物は現行の建築基準法によるものと同等の耐震性を有すると判断する」とされています。</p>	
その他	<p>注1 本件建物の建築確認通知書及び検査済証における記載は、鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄骨造とされています。</p> <p>注2 本物件建物は、株式会社日建設計により昭和 48 年に設計及び建築確認申請が</p>	



	<p>なされ、昭和 49 年に躯体部分が建築されています。その後、昭和 57 年に大規模な改修・増築工事を目的として新たに建築確認申請がなされ、昭和 58 年に現在の建物が完成して検査済証を取得するに至っています。</p> <p>注3 本物件の売主である住友生命保険相互会社が現在利用している事務所部分については、本投資法人取得と同時に同社と賃貸借契約を締結する予定です。上記の各数値は、当該事務所部分を同社に賃貸する前提で算出しています。</p> <p>注4 月額賃料、敷金保証金には、看板、駐車場にかかる金額は含みません。</p>
物件特性	<p>(1) 立地 本物件は、JR 上越新幹線・信越本線「新潟」駅の万代口（北口）から徒歩約 5 分、新潟駅から万代橋へ向かう目抜き通りである東大通り沿いの交差点角地という、視認性の高い良好な立地に位置しています。 新潟市は、本年 4 月 1 日に予定される政令指定都市への移行を受けて、北陸地方の中心都市として改めて注目を集めています。その中で、本物件の所在する「万代口駅前ゾーン」は、事務所ニーズを持つ顧客が駅のメイン玄関前のオフィス街区として最初に注目することが多い区域になっています。本物件は、駅前ゾーンの中でも駅至近かつ大通り交差点角に立地する優位性を備えており、相応の需要が期待されます。</p> <p>(2) 建物 本物件は、1 フロアの貸室床面積が約 340 m<sup>2</sup>～380 m<sup>2</sup>あり、大小様々なテナント需要に応えられるフロア設計になっています。貸室内の床はテナントの要望に応じて一部 O A 床工事を実施しており、建物には機械警備も導入しています。また、車での移動も多い新潟では大きな要素となる駐車場についても機械式 36 台を確保している他、その他の設備・仕様についても新潟の事務所市場における標準的な水準を備えています。</p> <p>(3) テナント 本物件は、建設業・不動産業・製薬業・生命保険業・人材派遣業等の様々な大企業の支店・営業所や、地元企業が入居しています。 なお、2 テナント（約 129 m<sup>2</sup>、約 39 坪）が平成 19 年 3 月 31 日までに退去予定です。</p>

#### 4. 売主の概要

商号	住友生命保険相互会社
本店所在地	大阪府大阪市中央区城見一丁目 4 番 35 号
代表者	横山 進一
主な事業内容	生命保険業
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	なし。
特記事項	特になし。

平成 19 年 2 月 1 日現在

#### 5. 物件取得者等（現所有者以前の所有者）の状況

本 3 物件の売主（現所有者）は、資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しないため、記載を省略します。

## 6. 媒介の概要

本3物件の媒介業者及び媒介手数料は以下の通りです。

媒介業者名	国内大手仲介業者
媒介手数料	113,010,000 円 (本3物件合計。但し、消費税及び地方消費税を除きます。)
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	なし。

当該媒介業者は特別な利害関係にある者に該当しません。

## 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(3)の取引が各々生じます。

ケネディクス・リート・マネジメント株式会社は、利害関係取引規程に基づき、法令や諸規則に定める基準を遵守した上で、通常と同様の取引と比較して本投資法人に不利益になることのないよう、コンプライアンス委員会及び運用委員会における審議並びに承認を得た上で、取締役会において各々の取引についての承認を決議しています。

なお、資産運用会社は、本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) プロパティ・マネジメント業務の委託

本投資法人は、本3物件について平成19年3月1日付でケネディクス・アドバイザーズ株式会社とプロパティ・マネジメント契約を各々締結します(契約当事者には、信託受託者及び資産運用会社を含みます。)

ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、投信法上の利害関係人等及び資産運用会社の社内規程に定める利害関係者に該当します。なお、業務委託報酬は既存物件と同様の水準です。

#### [ プロパティ・マネジメント報酬の概要 ]

##### 賃貸管理業務報酬

不動産収入×2% + 運営経費控除後・減価償却費控除前の不動産営業収益×2%

##### 管理移管報酬

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

### (2) 不動産の賃貸

本投資法人は、本3物件について、平成19年3月1日付でケネディクス・アドバイザーズ株式会社とマスターリース契約を各々締結します。(契約当事者には、信託受託者及び資産運用会社を含みます。)

#### [ 主要な契約条項 ]

- ・ 契約期間 : 契約締結日から平成27年8月1日まで
- ・ 種別 : パススルー

### (3) 併存的債務引受に関する覚書の締結

本投資法人は、本3物件について平成19年3月1日付でケネディクス・アドバイザーズ株式会社と併存的債務引受に関する覚書を各々締結します。本覚書は、同社がマスターリースを行う物件に関して、賃借人から同社に預託又は引渡された敷金・保証金等について、その返還債務を本投資法人が同社と共に併存的に引き受けるものです。この債務引受の対価(条件)として、当該敷金・保証金等に相当する金銭全額が同社から本投資法人に引き渡されることとなります。

## 8. 運用状況の見通し

平成 19 年 4 月期の運用状況の予想について、本 3 物件の取得による修正はありません。

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
- ・ 参考資料 5 物件位置図
- ・ 参考資料 6 基準階平面図および断面図
- ・ 参考資料 7 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：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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



参考資料 1

鑑定評価書の概要

単位：円			
物件名	KDX本厚木ビル	KDX八王子ビル	KDX新潟ビル
鑑定評価額	1,310,000,000	1,160,000,000	1,200,000,000
価格時点	平成 19 年 2 月 1 日	平成 19 年 2 月 1 日	平成 19 年 2 月 1 日
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	大和不動産鑑定株式会社	財団法人日本不動産研究所
直接還元法による価格	1,330,000,000	1,200,000,000	1,200,000,000
総収益	117,864,730	101,657,508	150,477,000
可能総収入	124,020,768	106,916,640	168,563,000
空室損失相当額	6,156,038	5,259,132	18,086,000
総費用	27,804,945	26,380,922	53,598,000
維持管理費等	19,672,025	18,156,532	36,184,000
公租公課	7,736,800	7,955,900	16,814,000
その他費用	396,120	268,490	600,000
不動産賃貸事業収益 (NOI)	90,059,785	75,276,586	96,879,000
資本的支出	11,799,000	9,155,000	20,800,000
保証金又は一時金運用益	1,705,294	1,121,729	2,007,000
ネットキャッシュフロー (NCF)	79,966,079	67,243,315	78,086,000
還元利回り(NCF)	6.0%	5.6%	6.5%
DCF法による価格	1,290,000,000	1,110,000,000	1,190,000,000
割引率	5.9%	5.5%	6.3%
最終還元利回り	6.2%	5.8%	6.7%
原価法による積算価格	804,000,000	857,000,000	1,090,000,000
土地割合	32.3%	68.8%	60.1%
建物割合	67.7%	31.2%	39.9%

保証金又は一時金運用利回り：2%前提

参考資料 2

想定収支

単位：百万円			
物件名	KDX本厚木ビル	KDX八王子ビル	KDX新潟ビル
A. 想定賃貸事業収入	112	90	137
B. 想定賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	30	29	59
C. 想定NOI(A - B)	82	60	77

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 は96%、 は97%、 は89%で推移していくことを前提としています。
3. 費用については、管理委託費、公租公課、修繕費、保険料等を含みます。

建物状況調査報告書の概要

単位：円			
調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント		
調査時点	平成 19 年 2 月		
物件名	K D X 本厚木ビル	K D X 八王子ビル	K D X 新潟ビル
今後 1 年間に必要とされる修繕費	22,290,000	15,680,000	35,160,000
今後 2～12 年間に必要と想定される修繕費	119,300,000	94,180,000	214,430,000
再調達価格	1,015,000,000	671,200,000	1,733,400,000

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。

KDX本厚木ビル  
 参考資料4

物件写真



参考資料5

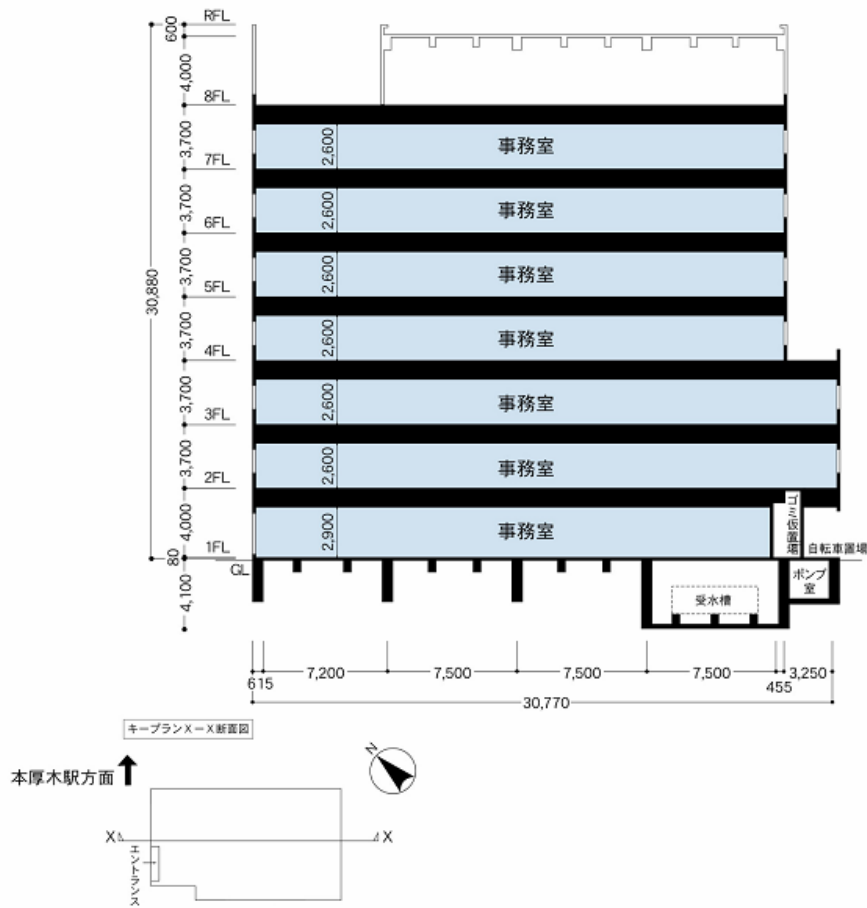
物件位置図



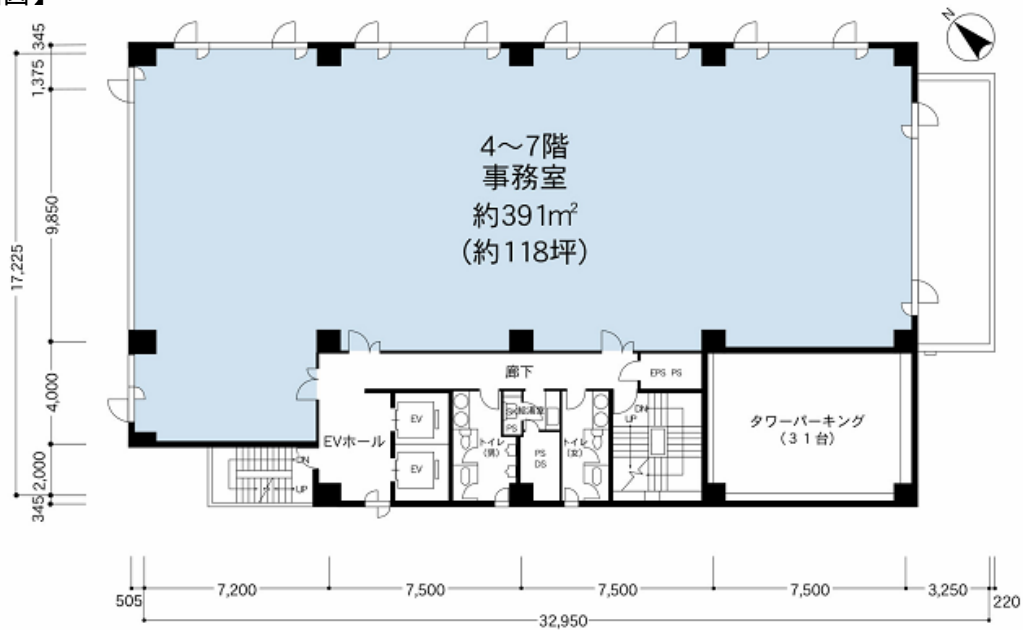
参考資料 6

基準階平面図および断面図

【基準階平面図】



【断面図】





KDX八王子ビル  
 参考資料4

物件写真



参考資料5

物件位置図

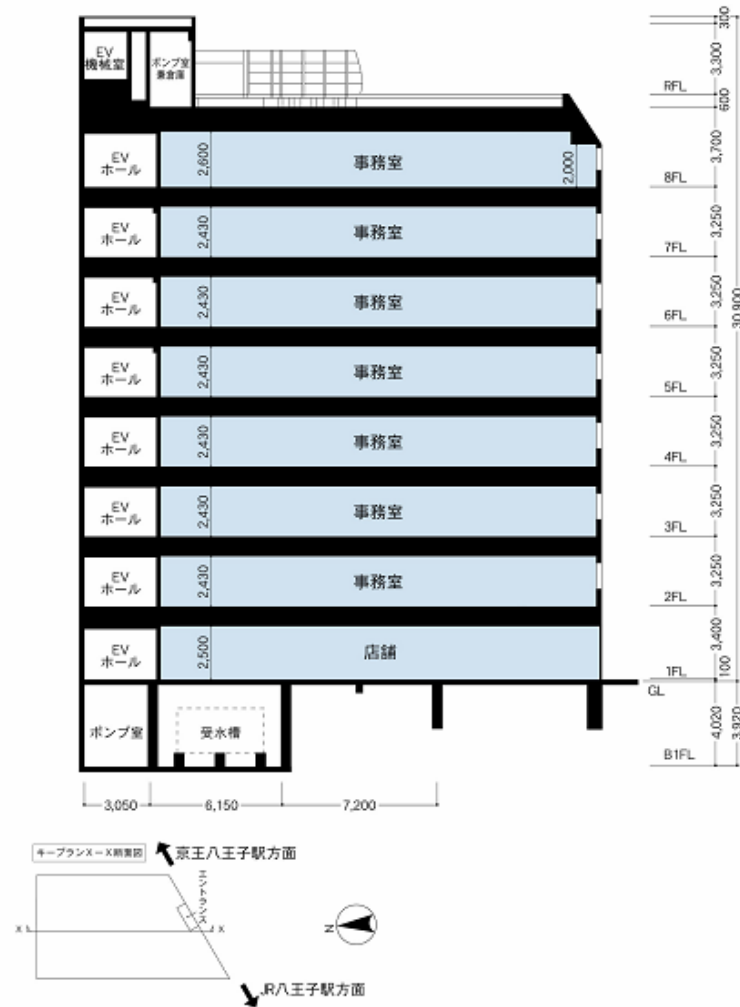




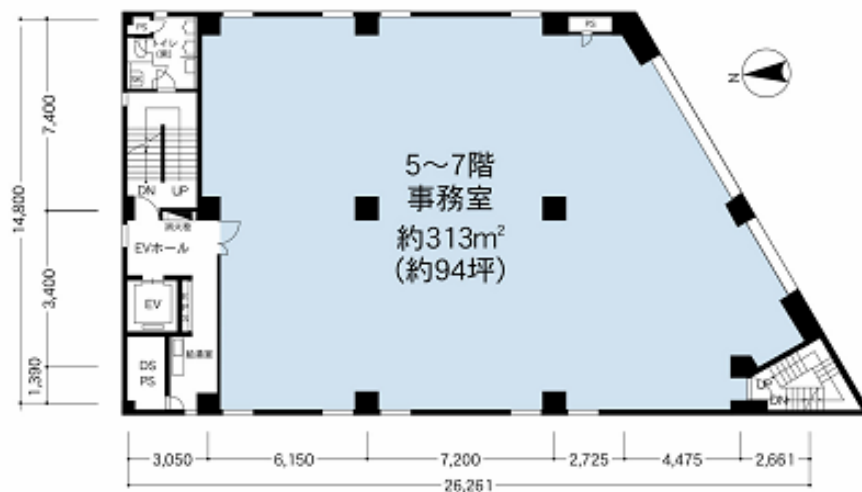
参考資料 6

基準階平面図および断面図

【基準階平面図】



【断面図】



KDX新潟ビル  
 参考資料4

物件写真



参考資料5

物件位置図





参考資料 7

本 3 物件取得後のポートフォリオ一覧表

本 3 物件の他、本日公表した「資産の取得に関するお知らせ ( K D X 芝大門ビル ) 」及び平成 19 年 1 月 31 日付で公表した「資産の取得に関するお知らせ ( K D X 御徒町ビル ) 」に記載の 2 物件を含む合計 5 物件を追加したポートフォリオ一覧表です。

用途	地域	物件 番号	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	A-32	KDX 芝大門ビル(注 2)	6,090	3.7%	平成 19 年 3 月 1 日
		A-13	ベルモードビル	5,950	3.6%	平成 17 年 11 月 1 日
		A-1	日本橋 313 ビル	5,940	3.6%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-16	東伸 24 ビル	5,300	3.2%	平成 18 年 5 月 1 日
		A-2	相互平河町ビル	5,180	3.1%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-17	恵比寿イースト 438 ビル	4,640	2.8%	平成 18 年 5 月 1 日
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	2.7%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-30	KDX 西五反田ビル(注 3)	4,200	2.5%	平成 18 年 12 月 1 日
		A-4	ノワール八丁堀	3,680	2.2%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-18	KDX 大森ビル	3,500	2.1%	平成 18 年 5 月 1 日
		A-19	KDX 浜松町ビル	3,460	2.1%	平成 18 年 5 月 1 日
		A-29	KDX 東新宿ビル	2,950	1.7%	平成 18 年 9 月 1 日
		A-20	第一茅場町ビル	2,780	1.6%	平成 18 年 5 月 1 日
		A-21	NTB・M ビル	2,690	1.6%	平成 18 年 5 月 1 日
		A-5	K&Y BLD.(サザンプラザ)	2,533	1.5%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-22	KDX 新横浜ビル	2,520	1.5%	平成 18 年 5 月 1 日
		A-6	原宿 F F ビル	2,450	1.4%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-27	KDX 鍛冶町ビル	2,350	1.4%	平成 18 年 7 月 3 日
		A-15	KDX 浜町ビル	2,300	1.4%	平成 18 年 3 月 16 日
		A-7	FIK 南青山ビル	2,270	1.3%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-14	KDX 船橋ビル	2,252	1.3%	平成 18 年 3 月 1 日
		A-33	KDX 御徒町ビル(注 4)	2,000	1.2%	平成 19 年 3 月 1 日
		A-8	神田木原ビル	1,950	1.1%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-23	KDX 四谷ビル	1,950	1.1%	平成 18 年 5 月 1 日
		A-9	NNK ビル	1,610	0.9%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-26	木場オーシャンビル	1,580	0.9%	平成 18 年 6 月 20 日
		A-31	KDX 門前仲町ビル(注 5)	1,400	0.8%	平成 19 年 1 月 19 日
		A-34	KDX 本厚木ビル(注 6)	1,305	0.7%	平成 19 年 3 月 1 日
		A-35	KDX 八王子ビル(注 7)	1,155	0.7%	平成 19 年 3 月 1 日
	A-28	KDX 乃木坂ビル	1,065	0.6%	平成 18 年 7 月 14 日	
	A-10	小石川吉田ビル	704	0.4%	平成 17 年 8 月 1 日	
	地方経済圏	A-12	ポルトス・センタービル	5,570	3.3%	平成 17 年 9 月 21 日
		A-24	KDX 南船場第 1 ビル	1,610	0.9%	平成 18 年 5 月 1 日
		A-25	KDX 南船場第 2 ビル	1,560	0.9%	平成 18 年 5 月 1 日
		A-11	博多駅前第 2 ビル	1,430	0.8%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-36	KDX 新潟ビル(注 8)	1,305	0.7%	平成 19 年 3 月 1 日
オフィスビル 36 物件 小計				103,679	63.1%	-
宅 住	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	5,353	3.2%	平成 18 年 5 月 1 日



	B-20	レガー口御茶ノ水	3,600	2.1%	平成 18 年 5 月 1 日	
	B-1	ストーリーア白金	3,150	1.9%	平成 17 年 8 月 1 日	
	B-2	トレディカーサ南青山	2,460	1.4%	平成 17 年 8 月 1 日	
	B-21	レガー口芝公園	2,260	1.3%	平成 18 年 5 月 1 日	
	B-3	コート目白	1,250	0.7%	平成 17 年 8 月 1 日	
	B-4	アパートメンツ元麻布	1,210	0.7%	平成 17 年 8 月 1 日	
	B-5	アパートメンツ若松河田	1,180	0.7%	平成 17 年 8 月 1 日	
	B-22	茅ヶ崎ソシエツ番館	1,160	0.7%	平成 18 年 5 月 1 日	
	B-6	コート日本橋箱崎	1,130	0.6%	平成 17 年 8 月 1 日	
	B-23	コート西新宿	1,130	0.6%	平成 18 年 5 月 1 日	
	B-7	サイド田園調布	1,110	0.6%	平成 17 年 8 月 1 日	
	B-34	グラディート川口	1,038	0.6%	平成 18 年 6 月 30 日	
	B-8	エスコート横浜関内	945	0.5%	平成 17 年 8 月 1 日	
	B-24	レガー口駒沢公園	912	0.5%	平成 18 年 5 月 1 日	
	B-9	コート元浅草	880	0.5%	平成 17 年 8 月 1 日	
	B-25	コート新御徒町	878	0.5%	平成 18 年 5 月 1 日	
	B-11	ブルーム表参道	875	0.5%	平成 17 年 8 月 1 日	
	B-13	ヒューマンハイム御徒町	830	0.5%	平成 17 年 8 月 1 日	
	B-26	プリモ・レガー口神楽坂	762	0.4%	平成 18 年 5 月 1 日	
	B-14	コート新橋	748	0.4%	平成 17 年 8 月 1 日	
	B-27	プリモ・レガー口用賀	730	0.4%	平成 18 年 5 月 1 日	
	B-15	コート水天宮	659	0.4%	平成 17 年 8 月 1 日	
	B-28	コート下馬	638	0.3%	平成 18 年 5 月 1 日	
	地方経済圏	B-29	芦屋ロイヤルホームズ	2,330	1.4%	平成 18 年 5 月 1 日
		B-18	びなす ひばりが丘	1,800	1.0%	平成 17 年 12 月 8 日
		B-30	レガー口茨木	1,600	0.9%	平成 18 年 5 月 1 日
		B-31	コレクション東桜	1,264	0.7%	平成 18 年 5 月 1 日
		B-32	ルネッサンス 21 平尾浄水町	900	0.5%	平成 18 年 5 月 1 日
		B-33	モンローレ西公園ベイコート	826	0.5%	平成 18 年 5 月 1 日
		B-16	アプレスト原	444	0.2%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-17	アプレスト平針	407	0.2%	平成 17 年 8 月 1 日
	住宅 32 物件 小計			44,459	27.0%	-
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	神南坂フレーム	9,900	6.0%	平成 17 年 8 月 1 日
		C-2	代々木Mビル	2,479	1.5%	平成 17 年 9 月 30 日
	地方経済圏	C-3	ZARA 天神西通	3,680	2.2%	平成 18 年 5 月 1 日
	都市型商業施設 3 物件 小計			16,059	9.7%	-
71 物件 総計			164,197	100.0%	全体 PML 値 7.21%	

- (注1) 取得価格は百万円未満を、比率は小数第2位以下を、それぞれ切り捨てて記載しています。
- (注2) 「KDX芝大門ビル」の本日現在の名称は、「秀和第三芝パークビル」であり、平成19年9月1日付(予定)で上表の名称に変更されます。
- (注3) 「KDX西五反田ビル」の本日現在の名称は、「FSDビル」であり、平成19年4月1日付(予定)で上表の名称に変更されます。
- (注4) 「KDX御徒町ビル」の本日現在の名称は、「偕楽ビル」であり、平成19年6月1日付(予定)で上表の名称に変更されます。
- (注5) 「KDX門前仲町ビル」の本日現在の名称は、「東急門前仲町ビル」であり、平成19年4月1日付(予定)で上表の名称に変更されます。
- (注6) 「KDX本厚木ビル」の本日現在の名称は、「住友生命厚木第2ビル」であり、本投資法人取得後に上記名

称への変更手続きを進める予定です。

- (注7) 「KDX八王子ビル」の本日現在の名称は、「住友生命八王子ビル」であり、本投資法人取得後に上記名称への変更手続きを進める予定です。
- (注8) 「KDX新潟ビル」の本日現在の名称は、「住友生命新潟東大通ビル」であり、本投資法人取得後に上記名称への変更手続きを進める予定です。