

平成 25 年 10 月 24 日

各 位

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 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  
 K R I ファンド本部 企画部長 寺本 光  
 TEL: 03-3519-3491

資産の取得（契約締結）（オフィスビル 4 物件）及び  
 資産の取得資金の変更（KDX新橋ビル：追加取得）に関するお知らせ

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、下記の通り資産の取得を決定するとともに、取得を決定していたKDX新橋ビルの追加取得分について、その取得資金を変更することを決定しましたので、お知らせいたします。

なお、KDX新橋ビルの追加取得分の詳細については、平成 25 年 10 月 8 日付「資産の取得（契約締結）に関するお知らせ（KDX新橋ビル：追加取得）」をご参照ください。

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 4 物件）  
 (2) 物件名称及び : 下表の通りです。  
 取得予定価格

物件番号	物件名称	取得予定価格 (百万円)
A-89	S I A 高輪台ビル	5,250
A-90	池袋 261 ビル	3,900
A-91	D N I 三田ビルディング	3,180
A-92	秋葉原 S F ビル	2,600
合計		14,930

※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 4 物件」といいます。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売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) 売主 : 後記「4. 売主の概要」をご参照ください。  
 (4) 売買契約締結日 : 平成 25 年 10 月 24 日  
 (5) 取得予定日 : 平成 25 年 11 月 18 日(池袋 261 ビル、D N I 三田ビルディング)  
                   平成 25 年 11 月 19 日(S I A 高輪台ビル、秋葉原 S F ビル)

以下、(6)から(8)まで本 4 物件共通です。

- (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。  
 (7) 売買実行の条件 : 上記(6)に記載する新投資口の発行により、取得予定資産の取得資金の調達を本投資法人にて完了したことが、本 4 物件の各売主に対する売買代金支払義務の効力発生条件とされています。  
 (8) 決済方法 : 引渡し時一括決済  
 (9) 取得先の属性 : ①利害関係者に該当しない先からの取得  
                           S I A 高輪台ビル、秋葉原 S F ビル  
                           ②利害関係者からの取得  
                           ・ケネディクス・グループのサポートラインに基づく取得  
                           池袋 261 ビル  
                           ・匿名組合出資による優先交渉権に基づく取得  
                           D N I 三田ビルディング  
                           (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、本投資法人の東京経済圏における投資比率を高め、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 4 物件は東京都心 5 区を主とした東京経済圏に所在する中規模オフィスビルです。本 4 物件の取得及び平成 25 年 10 月 8 日付「資産の取得（契約締結）に関するお知らせ（K D X 新橋ビル：追加取得）」で開示した K D X 新橋ビルの追加取得により、本投資法人のポートフォリオは 89 物件（取得（予定）価格合計：3,207 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 90.4%、東京経済圏への投資比率（取得（予定）価格ベース）は 83.1%となる予定です。

本投資法人は、平成 25 年 5 月に D N I 三田ビルディングを運用資産とする匿名組合契約（以下「本匿名組合契約」といいます。）に係る匿名組合出資持分（以下「本匿名組合出資持分」といいます。）を取得し、本物件の取得に関する優先交渉権（以下「本優先交渉権」といいます。）を取得しています。本物件の取得にあたり改めて鑑定評価書を取得し、鑑定評価額が本匿名組合出資持分取得時よりも 30 百万円低下していましたが、本優先交渉権行使の下限額を上回っていること等、本優先交渉権を行使し本物件を取得することが、本投資法人のポートフォリオの安定性と収益性の向上に資すると判断しました。なお、本投資法人が本物件を取得した後、本匿名組合契約は終了し、本投資法人は本匿名組合出資持分の払戻しを受ける予定です。本匿名組合出資持分及び本優先交渉権の詳細については、平成 25 年 5 月 23 日付「資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売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。

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-89 S I A高輪台ビル

物件の名称	S I A高輪台ビル	
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12年3月1日から平成32年8月19日（注1）	
現所有者（現受益者）／権利取得日	グローバル・アセット・ワン・ホールディング特定目的会社／平成22年8月20日	
前所有者（前受益者）／権利取得日	有限会社エスアイエイゴールド3号／平成16年10月1日	
所在地（住居表示）	東京都港区高輪三丁目5番23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	2,547.15㎡（注2）
	建物（延床面積）	9,265.03㎡（注3）
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日	昭和60年10月23日	
設計会社	大成建設株式会社	
施工会社	大成建設株式会社	
建築確認機関	東京都	
地震PML値	6.03%（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	5,250,000,000円	
鑑定評価	鑑定評価額	5,280,000,000円
	価格時点	平成25年9月1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。）	
エンドテナントの総数	8（平成25年7月31日現在。以下同じです。）（注4）（注5）	
賃貸可能面積	6,952.42㎡	
賃貸面積	6,219.58㎡（注4）（注5）	
稼働率	89.5%（注4）（注5）	
月額賃料及び共益費（消費税別）	27,784千円（注4）（注5）（注6）	
敷金保証金	217,702千円（注4）（注5）（注6）	
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、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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 32 年 8 月 1 日までに変更する方針です。</p> <p>(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及び東京都建築安全条例第 2 条により道路とみなされる部分 (約 33 m<sup>2</sup>) を含みます。</p> <p>(注 3) 本物件には以下の附属建物がありますが、かかる附属建物に係る床面積は、延床面積には含まれていません。        建物種類：物置、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：18.39 m<sup>2</sup></p> <p>(注 4) 平成 25 年 7 月 31 日現在で空室であった本物件の 9 階部分において、新規エンドテナントとの間で平成 25 年 9 月 21 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 5) 本物件の 5 階部分に入居中のエンドテナントから、平成 25 年 7 月 16 日に解約通知 (解約日：平成 26 年 1 月 16 日) を受領しています。また、本物件の 6 階部分に入居中のエンドテナントから、平成 25 年 9 月 13 日に解約通知 (解約日：平成 26 年 3 月 31 日) を受領しています。</p> <p>(注 6) 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、幹線道路である桜田通りに面し、視認性に優れる立地にあります。また、本物件は都営地下鉄浅草線「高輪台」駅より徒歩約 4 分の距離にあり、最寄駅への近接性を確保しています。</p> <p>(2) 建物        本物件は、基準階の貸室面積 約 1,072 m<sup>2</sup> (約 324 坪)、天井高約 2.45m であり、設備面では、OA フロア (一部)、機械警備、機械式駐車場 33 台及び平置駐車場 13 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、繊維製造販売業、環境関連企業、出版業、学校法人、施設運営管理業をはじめ、様々な業種のテナントが分散して入居しています。</p>

A-90 池袋 261 ビル

物件の名称	池袋 261 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 22 年 3 月 31 日から平成 32 年 3 月 30 日 (注 1)
現所有者 (現受益者) / 権利取得日	合同会社 KRF35 / 平成 22 年 3 月 31 日
前所有者 (前受益者) / 権利取得日	双日株式会社 / 平成 19 年 7 月 31 日 (注 2)
所在地 (住居表示)	東京都豊島区池袋二丁目 6 番 1 号
用途	事務所・店舗・駐車場
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 10 階建

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

面積	土地	472.94 m <sup>2</sup>
	建物（延床面積）	3,848.18 m <sup>2</sup>
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日	平成21年3月27日	
設計会社	株式会社渋谷建築設計室	
施工会社	大末建設株式会社	
建築確認機関	株式会社都市居住評価センター	
地震PML値	5.74%（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	3,900,000,000円	
鑑定評価	鑑定評価額	4,180,000,000円
	価格時点	平成25年9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25年7月31日現在。以下同じです。）	
賃貸可能面積	3,110.56 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	3,110.56 m <sup>2</sup>	
稼働率	100.0%	
月額賃料及び共益費（消費税別）	20,637千円（注3）	
敷金保証金	196,407千円（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32年8月1日までに変更する方針です。</p> <p>（注2）本物件土地の取得日を記載しています。双日株式会社は土地および建物を平成22年3月31日に信託しています。</p> <p>（注3）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、東京メトロ丸ノ内線・有楽町線・副都心線「池袋」駅より徒歩約1分、JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン「池袋」駅徒歩より約4分の距離にあり、交通利便性の高い立地にあります。 また、本物件は、中高層の店舗、事務所ビルが立ち並ぶ商業地域に立地し、劇場通りに面し視認性に優れます。</p> <p>(2) 建物 本物件は、基準階の貸室面積 約331 m<sup>2</sup>（約100坪）、天井高2.7m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8台を備えています。</p>	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売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>(3) テナント</p> <p>現在、本物件には IT 関連企業、不動産業、医薬品製造販売業、介護業、エステ、美容クリニック、コンビニエンスストア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-91 D N I 三田ビルディング

物件の名称		D N I 三田ビルディング
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 12 年 11 月 30 日から平成 33 年 3 月 31 日 (注 1)
現所有者／権利取得日		合同会社 KRF31／平成 20 年 6 月 30 日
前所有者／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 17 年 10 月 21 日
所在地 (住居表示)		東京都港区芝三丁目 43 番 16 号
用途		事務所・店舗・車庫
構造		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 3 階付 11 階建
面積	土地	548.72 m <sup>2</sup>
	建物 (延床面積)	5,007.98 m <sup>2</sup>
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日		平成 5 年 3 月 31 日
設計会社		株式会社園田設計
施工会社		株式会社間組 (現 株式会社安藤・間)
建築確認機関		東京都港区
地震 PML 値		7.60% (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		3,180,000,000 円
鑑定評価	鑑定評価額	3,400,000,000 円
	価格時点	平成 25 年 9 月 1 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		本資産運用会社
エンドテナントの総数		10 (平成 25 年 7 月 31 日現在。以下同じです。) (注 2) (注 3)
賃貸可能面積		3,416.30 m <sup>2</sup>
賃貸面積		3,103.25 m <sup>2</sup> (注 2) (注 3)
稼働率		90.8% (注 2) (注 3)
月額賃料及び共益費 (消費税別)		15,735 千円 (注 2) (注 3) (注 4) (注 5)
敷金保証金		140,712 千円 (注 2) (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。

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

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

特記事項	本物件前面道路の拡幅に伴う本物件土地の一部収用の結果、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。
その他	<p>(注1) 本投資法人取得時に信託期間を平成32年8月1日までに変更する方針です。</p> <p>(注2) 平成25年7月31日現在で空室であった7階部分(313.05㎡)において、新規エンドテナントとの間で平成25年9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数値は含まれていません。</p> <p>(注3) 本物件の1階部分(150.87㎡)に入居中のエンドテナントから、平成25年7月29日付の解約通知(解約日:平成26年1月31日)を受領しています。また、本物件の11階部分(243.86㎡)に入居中のエンドテナントから、平成25年8月27日付の解約通知(解約日:平成26年2月28日)を受領しています。</p> <p>(注4) 平成25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。</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        本物件が立地する地域は、芝公園・芝・三田にかけてのビジネス街の一画であり、表通り沿いを中心に高層事務所ビルが集積するオフィスエリアとなっています。当該エリアは、都心部(港区)の主要オフィスエリアに比べて相対的に賃料水準が低い水準にありながらも、複数路線へのアクセスが可能で、幹線道路・空港へのアクセスにも優れていることから、様々な地域からのテナント需要が期待できます。        本物件は、都営地下鉄大江戸線「赤羽橋」駅から徒歩約6分、都営地下鉄三田線・浅草線「三田」駅から徒歩約7分、JR山手線・京浜東北線「田町」駅より徒歩約9分と、複数の路線が利用できる交通利便性の高い立地にあり、幹線道路である国道1号(桜田通り)沿いに位置しています。</p> <p>(2) 建物        本物件は、基準階の貸室面積 約313㎡(約95坪)、天井高2.5m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36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、保険コンサルティング業、自動車部品関連企業をはじめ、様々な業種のテナントが分散して入居しています。</p>

A-92 秋葉原S Fビル

物件の名称	秋葉原S F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23年5月20日から平成33年5月31日(注1)
現所有者(現受益者) / 権利取得日	グローバル・アセット・ツー・ホールディング特定目的会社 / 平成23年5月20日

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

前所有者（前受益者）／権利取得日		サンフロンティア不動産株式会社／平成 19 年 11 月 29 日（注 2）
所在地（地番）		東京都千代田区神田岩本町 1 番地 14（注 3）
用途		店舗・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	374.88 m <sup>2</sup>
	建物（延床面積）	2,979.14 m <sup>2</sup>
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日		昭和 48 年 12 月 19 日（注 4）
設計会社		白石建設株式会社
施工会社		白石建設株式会社
建築確認機関		東京都
地震 PML 値		9.37%（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		2,600,000,000 円
鑑定評価	鑑定評価額	2,710,000,000 円
	価格時点	平成 25 年 9 月 1 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		本資産運用会社
エンドテナントの総数		8（平成 25 年 7 月 31 日現在。以下同じです。）（注 5）
賃貸可能面積		2,288.92 m <sup>2</sup>
賃貸面積		2,288.92 m <sup>2</sup> （注 5）
稼働率		100.0%（注 5）
月額賃料及び共益費（消費税別）		12,916 千円（注 5）（注 6）
敷金保証金		97,326 千円（注 5）（注 6）
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>本物件土地の一部（地番：1 番 24、1 番 25、1 番 26、1 番 27、1 番 28、1 番 29 及び 1 番 30）に、地下高速電車事業施設所有を目的として、東京都を地上権者とする地上権が設定されています。</p> <p>本物件西側隣地との境界について、境界確認書面の締結が未了です。当該敷地との間において、現在のところ紛争等は発生していません。</p>	
その他	<p>（注 1） 本投資法人取得時に信託期間を平成 32 年 8 月 1 日までに変更する方針です。</p> <p>（注 2） サンフロンティア不動産株式会社は、土地及び建物を平成 19 年 11 月 29 日に取得し、土地及び建物を平成 23 年 5 月 20 日に信託しています。</p> <p>（注 3） 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。</p> <p>（注 4） 本物件は、旧耐震基準による設計ですが、平成 21 年に耐震改修が実施され、本投資法人は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より「平成 24</p>	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売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>年9月3日付で『耐震基準適合証』が発行されており、建築物の耐震改修の促進に関する法律又は建築基準法に基づく耐震基準に適合している建築物であることが東京都によって確認されており、現行の建築基準法・同施行令により設計される建物とほぼ同程度の耐震性能をもつと判断される」旨の意見を得ています。なお、かかる耐震改修と同時に、昭和通り側外壁のカーテンウォール化や空調設備、電気設備、防災設備、衛生設備の更新等大規模なりリニューアル工事が実施されています。</p> <p>(注5) 本物件の8階部分に入居中のエンドテナントから、平成25年6月17日に解約通知（解約日：平成25年12月17日）を受領しています。</p> <p>(注6) 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、都営地下鉄新宿線「岩本町」駅に直結し、東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅より徒歩約2分、JR山手線・京浜東北線・つくばエクスプレス「秋葉原」駅より徒歩約3分の距離にあり、交通利便性が高い立地にあります。          また、本物件は、靖国通りと昭和通りの交差する岩本町交差点に面し、視認性にも優れています。</p> <p>(2) 建物          本物件は、昭和48年に竣工したものの、平成21年に大規模なりリニューアル工事が行われています。基準階の貸室面積約252㎡（約76坪）、天井高は2.6mであり、設備面では、個別空調、OAフロア、機械警備を備えています。</p> <p>(3) テナント          本物件にはIT関連企業、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-89 S I A高輪台ビル

名称	グローバル・アセット・ワン・ホールディング特定目的会社
所在地	東京都江東区亀戸六丁目56番15号
代表者の役職・氏名	取締役 栗国 正樹
事業内容	<ol style="list-style-type: none"> <li>資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務</li> <li>その他前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</li> </ol>
特定資本金の額	3,000,000円
優先資本金の額	2,754,000,000円
設立年月日	平成20年8月28日
純資産	売主の意向により非開示とします。
総資産	売主の意向により非開示とします。
本投資法人・本資産運用会社と売主の関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき資本関係はありません。

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

人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者等への 該 当 状 況	売主は、「投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）上の利害関係人等」及び「本資産運用会社の KRI ファンド本部利害関係取引規程に定める利害関係者」に該当しません。

※平成 25 年 7 月 31 日現在

(2) A-90 池袋 261 ビル

名称	合同会社 KRF35
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	代表社員 一般社団法人平野町 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. 前各号に付帯する一切の業務
資本金の額	1,000,000 円
設立年月日	平成 22 年 3 月 1 日
純資産	919,959 円
総資産	5,695,951,848 円
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 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、ケネディクス株式会社が約 82.4%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の間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者等への 該 当 状 況	売主は、「投信法上の利害関係人等」及び「本資産運用会社の KRI ファンド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 25 年 8 月 31 日現在

(3) A-91 D N I 三田ビルディング

名称	合同会社 KRF31
所在地	東京都中央区日本橋一丁目 4 番 1 号
代表者の役職・氏名	一般社団法人ウエストゲート 職務執行者 大村 圭一
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. 上記各号に付帯関連する一切の業務

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

資本金の額	10,000,000 円
設立年月日	平成 20 年 6 月 12 日
純資産	10,069,268 円
総資産	4,996,054,159 円
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 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、ケネディクス株式会社が約 51.8%を、本投資法人が約 48.2%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・アドバイザーズ株式会社がアセットマネジメント業務を受託しています。※2
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 KRI ファンド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。

※1 平成 25 年 6 月 30 日現在

※2 本日現在ケネディクス・アドバイザーズ株式会社をケネディクス株式会社が会社分割により承継しています。

(4) A-92 秋葉原 S F ビル

名称	グローバル・アセット・ツー・ホールディング特定目的会社
所在地	東京都江東区亀戸六丁目 56 番 15 号
代表者の役職・氏名	取締役 栗国 正樹
事業内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務 2. その他前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	3,000,000 円
優先資本金の額	1,866,000,000 円
設立年月日	平成 20 年 8 月 28 日
純資産	売主の意向により非開示とします。
総資産	売主の意向により非開示とします。
本投資法人・本資産運用会社と売主の関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と売主との間には、記載すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と売主との間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と売主との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者等への 該 当 状 況	売主は、「投信法上の利害関係人等」及び「本資産運用会社の KRI ファンド本部利害関係取引規程に定める利害関係者」に該当しません。

※平成 25 年 7 月 31 日現在

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売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。

5. 物件取得者等（現所有者以前の所有者）の状況

(1) A-89 S I A高輪台ビル、A-92 秋葉原S F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-90 池袋 261 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>&lt;取得経緯・理由等&gt; 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（4,180百万円）以下の金額であり、妥当であると判断しています。</p>	<p>&lt;会社名・特別な利害関係にある者との関係&gt; 合同会社 KRF35  上記 4. 「売主の概要」 ご参照。  &lt;取得経緯・理由等&gt; 投資運用目的で取得。</p>	<p>&lt;会社名・特別な利害関係にある者との関係&gt; 双日株式会社  特別な利害関係にある者以外</p>
<p>&lt;取得予定価格&gt; 3,900 百万円（消費税等別途）</p>	<p>&lt;取得価格&gt; 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>&lt;取得予定日&gt; 平成 25 年 11 月 18 日</p>	<p>&lt;取得日&gt; 平成 22 年 3 月 31 日</p>	—

(3) A-91 D N I 三田ビルディング

本投資法人	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
<p>&lt;取得経緯・理由等&gt; 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（3,400百万円）以下の金額であり、妥当であると判断しています。</p>	<p>&lt;会社名・特別な利害関係にある者との関係&gt; 合同会社 KRF31  上記 4. 「売主の概要」 ご参照。  &lt;取得経緯・理由等&gt; 投資運用目的で取得。</p>	<p>&lt;会社名・特別な利害関係にある者との関係&gt; 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>&lt;取得予定価格&gt; 3,180 百万円（消費税等別途）</p>	<p>&lt;取得価格&gt; 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>&lt;取得予定日&gt; 平成 25 年 11 月 18 日</p>	<p>&lt;取得日&gt; 平成 20 年 6 月 30 日</p>	—

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項（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4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4物件の取得に関連し、利害関係人等との間で下記(1)乃至(2)の取引が生じます。

本資産運用会社は、KRIファンド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、KRIファンド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

池袋261ビル及びDNI三田ビルディングの売主は、本資産運用会社のKRIファンド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、本4物件について、各物件の取得日において本資産運用会社とプロパティ・マネジメント契約を締結します(契約当事者には信託受託者を含みます。)

なお、業務委託報酬は既に取得済の物件と同様の水準です。

#### [プロパティ・マネジメント報酬の概要]

##### ① 賃貸管理業務報酬

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

##### ② 管理移管報酬

物件価格	管理移管報酬(購入時)	該当物件番号
10億円以上 30億円未満	200万円	A-92
30億円以上 50億円未満	各220万円	A-90、A-91
50億円以上 100億円未満	240万円	A-89

## 8. 取得の日程

	池袋261ビル DNI三田ビルディング	SIA高輪台ビル 秋葉原SFビル
取得決定日、売買契約締結日	平成25年10月24日	平成25年10月24日
代金支払日、物件引渡日	平成25年11月18日(予定)	平成25年11月19日(予定)

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

9. 資産の取得資金の変更（KDX新橋ビル：追加取得）

平成 25 年 10 月 8 日付、資産の取得(契約締結)に関するお知らせ（KDX新橋ビル：追加取得）にてお知らせしたKDX新橋ビルの追加取得分の取得資金について、本日開催の本投資法人役員会にて新投資口の発行が決議された（注）ことに伴い、以下の通り変更いたしました。

（注）新投資口の発行等の概要については、本日付で別途開示します「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。

	変更前	変更後
取得資金	<u>借入れ金及び自己資金（予定）</u>	<u>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及び自己資金</u>

10. 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 4 物件取得後のポートフォリオ一覧表

\* 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

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

参考資料 1

鑑定評価書の概要

単位：円				
鑑定評価会社	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	一般財団法人 日本不動産研究所	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	平成 25 年 9 月 1 日			
物件名	A-89 S I A 高輪台ビル	A-90 池袋 261 ビル	A-91 D N I 三田 ビルディング	A-92 秋葉原 S F ビル
鑑定評価額	5,280,000,000	4,180,000,000	3,400,000,000	2,710,000,000
直接還元法による価格	5,370,000,000	4,240,000,000	3,460,000,000	2,750,000,000
運営収益	399,205,000	253,614,352	236,329,000	167,055,000
潜在総収益	422,254,000	266,497,660	251,981,000	172,207,000
空室等損失	23,049,000	12,883,308	15,652,000	5,152,000
運営費用	115,750,000	57,339,557	62,717,000	33,179,000
維持管理費等	78,555,000	40,434,203	42,319,000	26,146,000
公租公課	36,553,000	15,022,400	19,754,000	6,791,000
その他費用	642,000	1,882,954	644,000	242,000
運営純収益 (NOI)	283,455,000	196,274,795	173,612,000	133,876,000
資本的支出	24,450,000	4,651,957	10,830,000	6,422,000
一時金の運用益 (注)	3,956,000	3,305,140	3,094,000	1,977,000
純収益 (NCF)	262,961,000	194,927,978	165,876,000	129,431,000
還元利回り (NCF)	4.9%	4.6%	4.8%	4.7%
D C F 法による価格	5,180,000,000	4,150,000,000	3,340,000,000	2,670,000,000
割引率	4.7%	4.4%	4.6%	4.5%
最終還元利回り	5.1%	4.8%	5.0%	4.9%
原価法による積算価格	5,320,000,000	2,240,000,000	2,810,000,000	1,980,000,000
土地割合	92.0%	63.5%	77.3%	83.6%
建物割合	8.0%	36.5%	22.7%	16.4%

(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-89 S I A 高輪台ビル	A-90 池袋 261 ビル	A-91 D N I 三田ビル ディング	A-92 秋葉原 S F ビル
鑑定NOI利回り (小数第2位を四捨五入)	5.4%	5.0%	5.5%	5.1%

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

参考資料 2

想定収支

単位：百万円				
物件名	A-89 S I A高輪台ビル	A-90 池袋 261 ビル	A-91 D N I 三田 ビルディング	A-92 秋葉原 S F ビル
A. 想定賃貸事業収入	379	261	235	161
B. 想定賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	114	61	69	34
C. 想定NOI (A-B)	265	199	165	127
D. 稼働率	95.8%	96.9%	95.8%	95.8%

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



参考資料 3

建物状況調査報告書の概要

単位：円				
調査時点	平成 25 年 10 月	平成 25 年 10 月	平成 25 年 9 月	平成 25 年 10 月
調査会社	東京海上日動 リスクコンサル ティンク株式会社	東京海上日動 リスクコンサル ティンク株式会社	株式会社ハイ国際 コンサルタント	東京海上日動 リスクコンサル ティンク株式会社
物件名	A-89 S I A 高輪台ビル	A-90 池袋 261 ビル	A-91 D N I 三田 ビルディング	A-92 秋葉原 S F ビル
今後 1 年間に 必要とされる修繕費	8, 800, 000	0	12, 910, 000	0
今後 2～12 年間に 必要と想定される 修繕費	542, 413, 000	72, 362, 000	167, 310, 000	117, 070, 000
再調達価格	2, 602, 900, 000	929, 500, 000	1, 447, 600, 000	829, 900, 000

※上記の調査業者は、

- ・本物件に関する建物劣化診断調査
- ・短期・長期修繕計画の策定
- ・建築基準法等の法令遵守状況調査
- ・建物有害物質含有調査
- ・土壌環境調査

等の建物状況評価を実施し、建物状況調査報告書を本投資法人あてに提出しています。

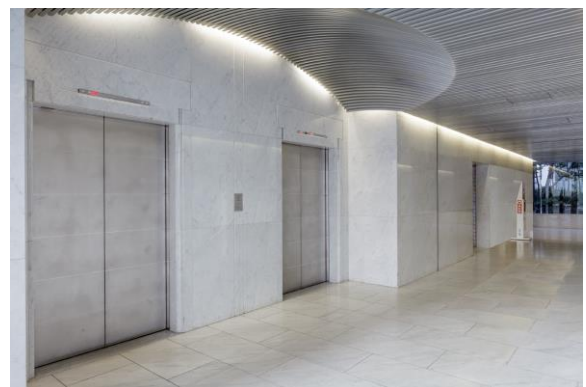
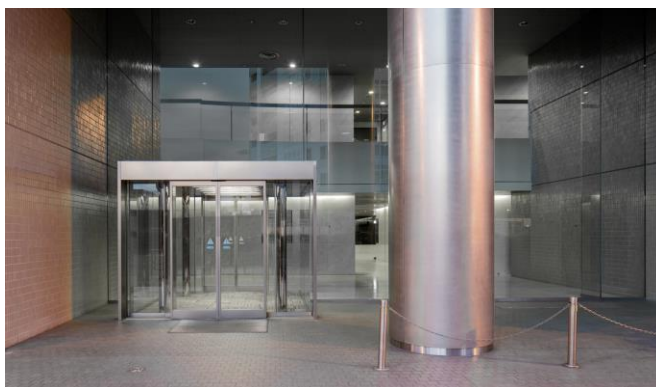
ご注意：本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成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

参考資料 4

物件写真・物件位置図・基準階平面図及び断面図

A-89 S I A高輪台ビル

【物件写真】



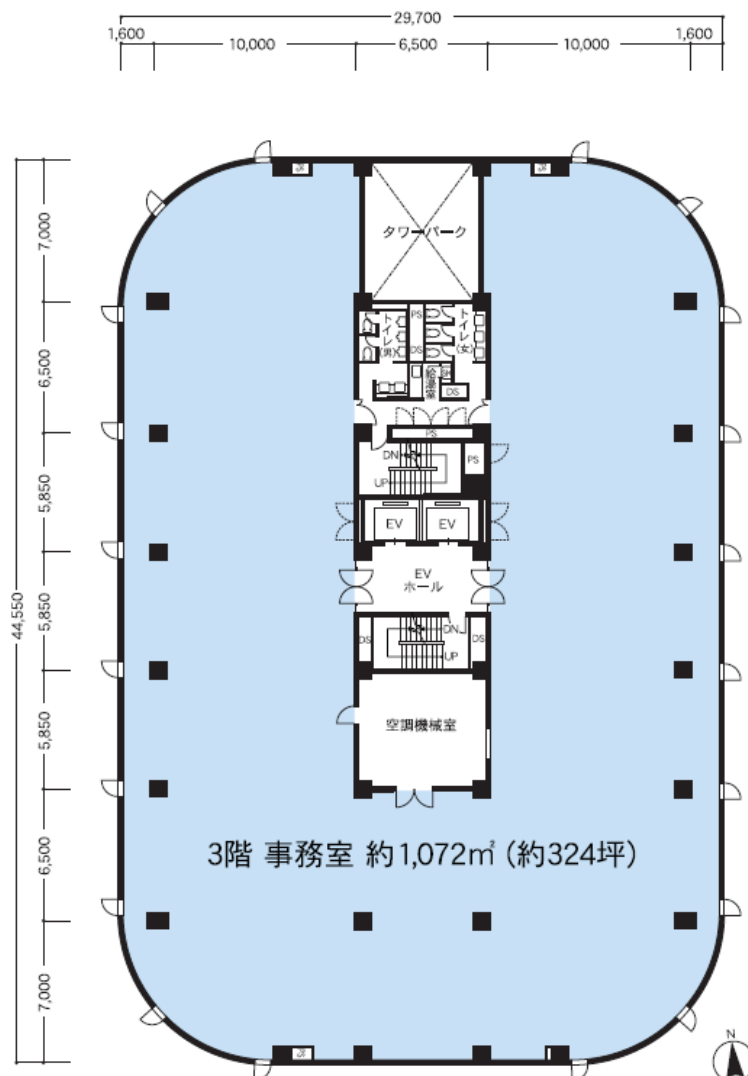
ご注意:本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペク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-89 S I A高輪台ビル  
 【物件位置図】



ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペク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。

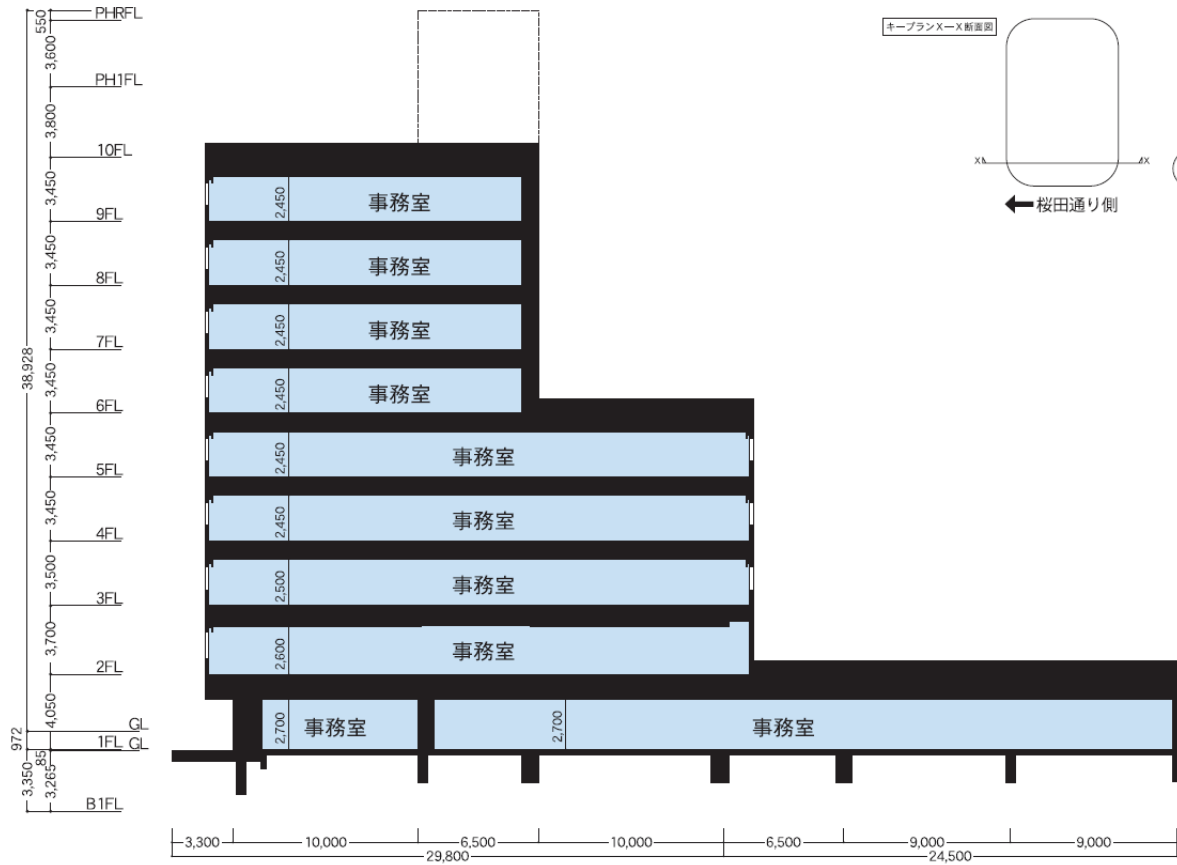
A-89 S I A高輪台ビル  
 【基準階平面図】



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売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-89 S I A高輪台ビル  
 【断面図】



ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売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-90 池袋 261 ビル  
 【物件写真】



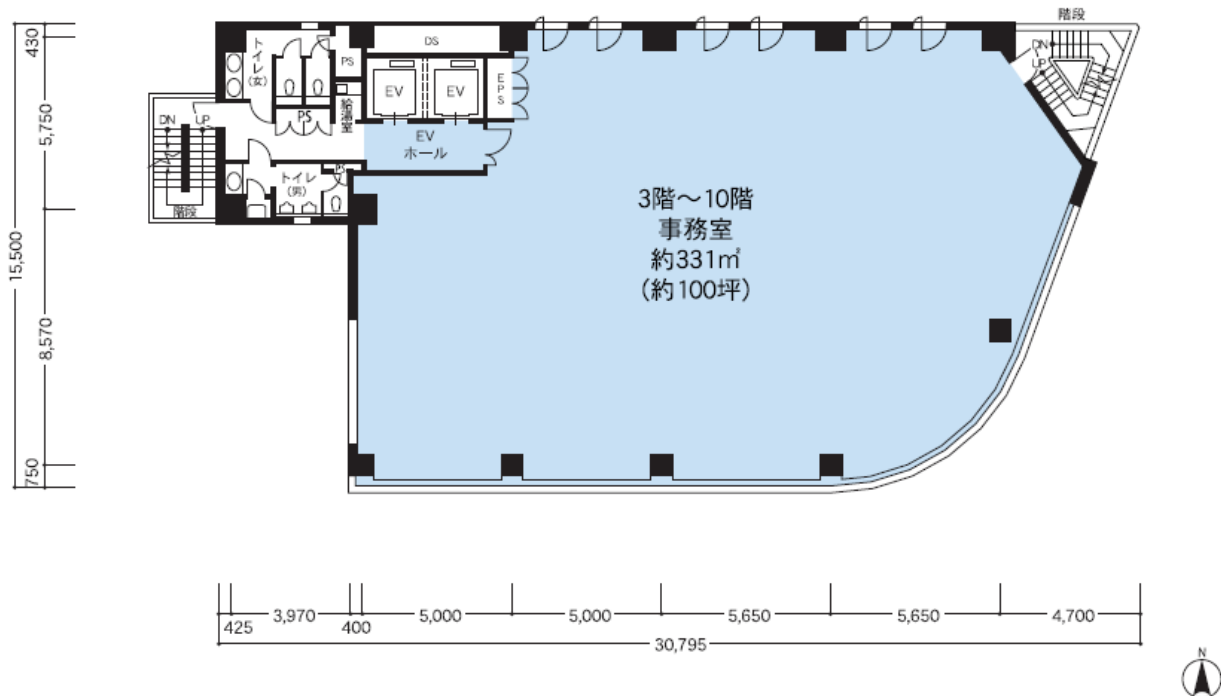
ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成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

A-90 池袋 261 ビル  
 【物件位置図】



ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売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-90 池袋 261 ビル  
 【基準階平面図】

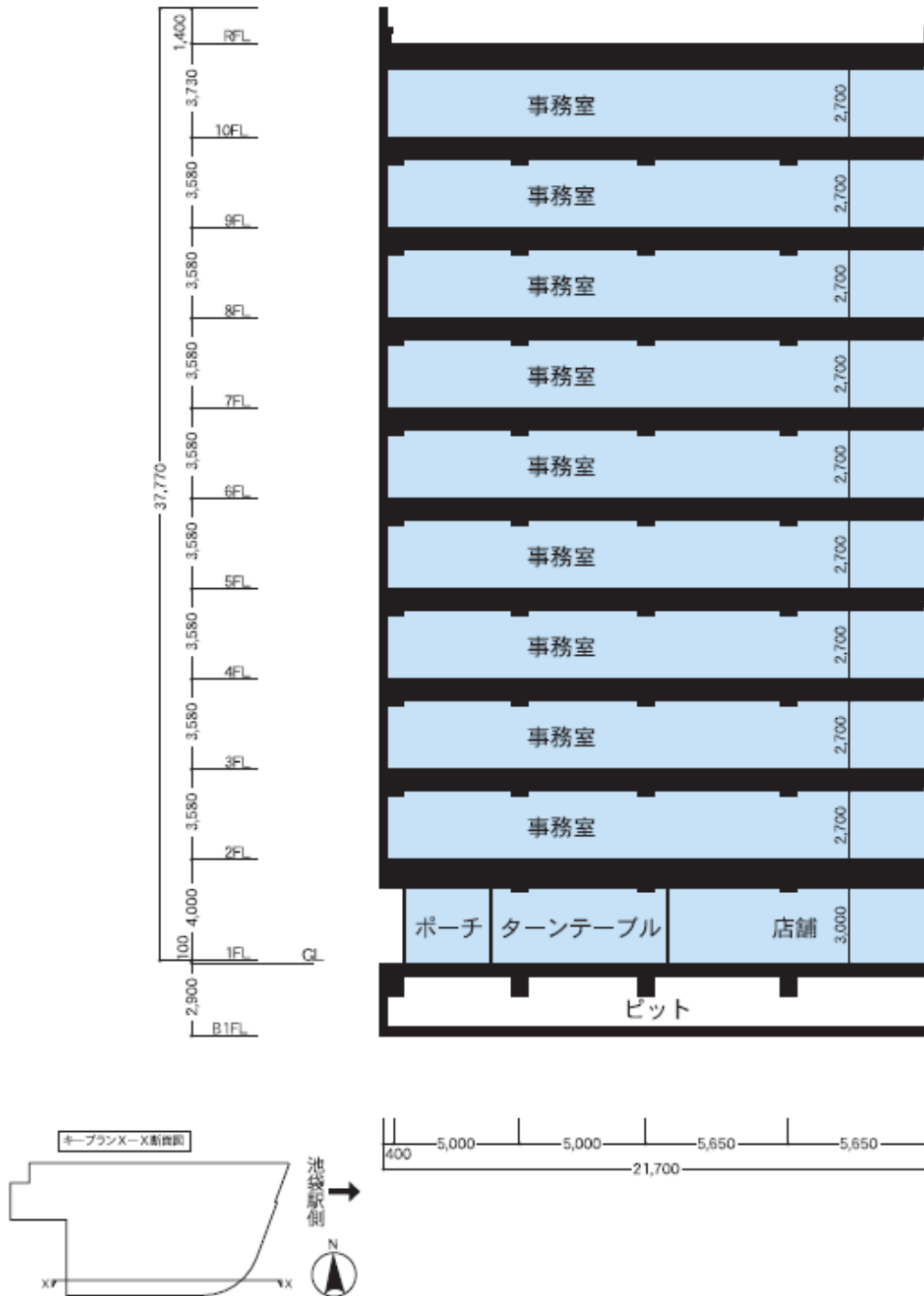


ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

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

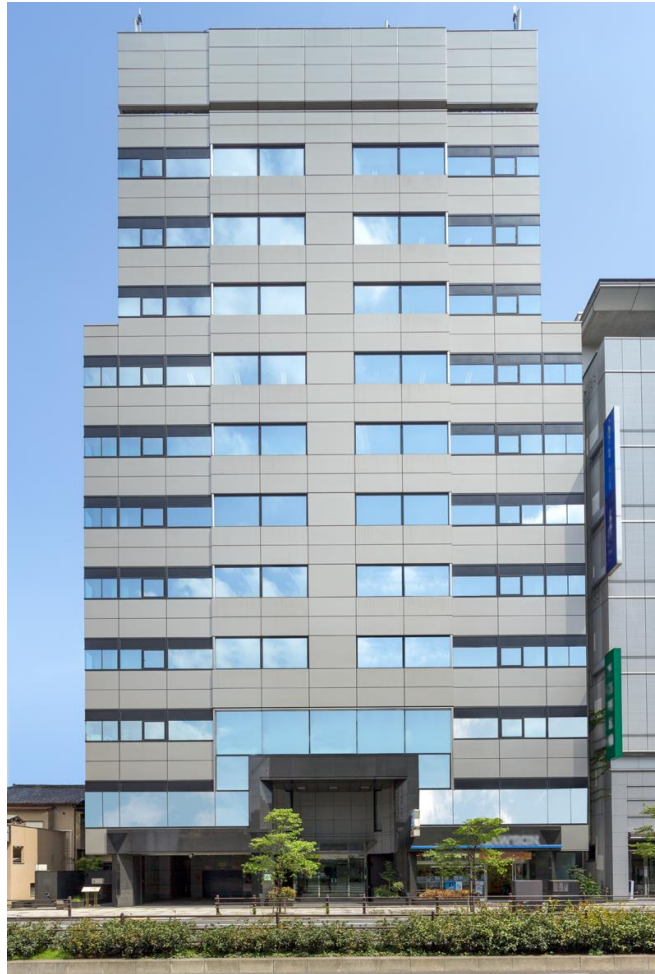


A-90 池袋 261 ビル  
 【断面図】



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売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-91 DNI三田ビルディング  
 【物件写真】



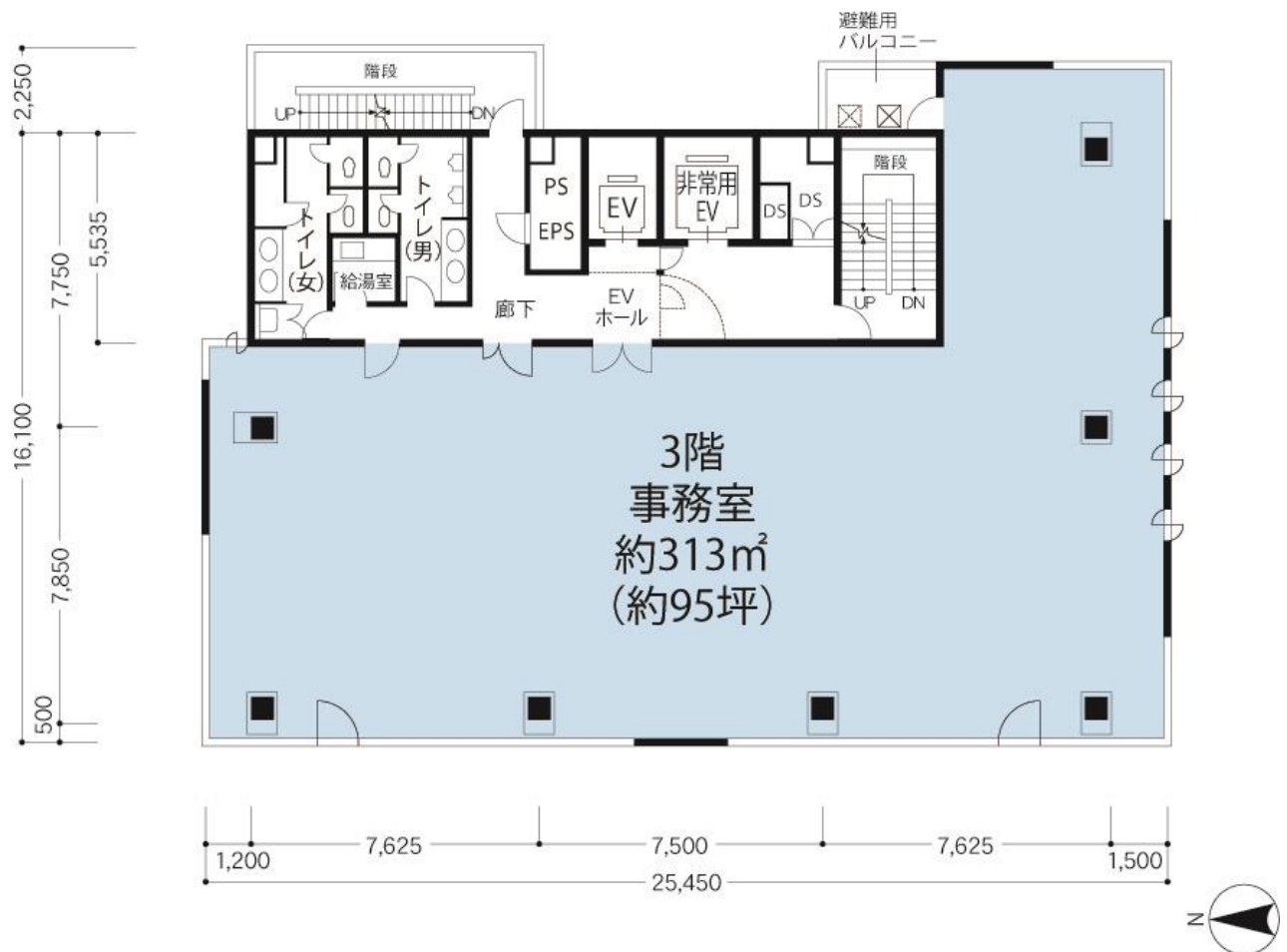
ご注意:本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペク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-91 DNI三田ビルディング  
 【物件位置図】



ご注意:本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項(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。

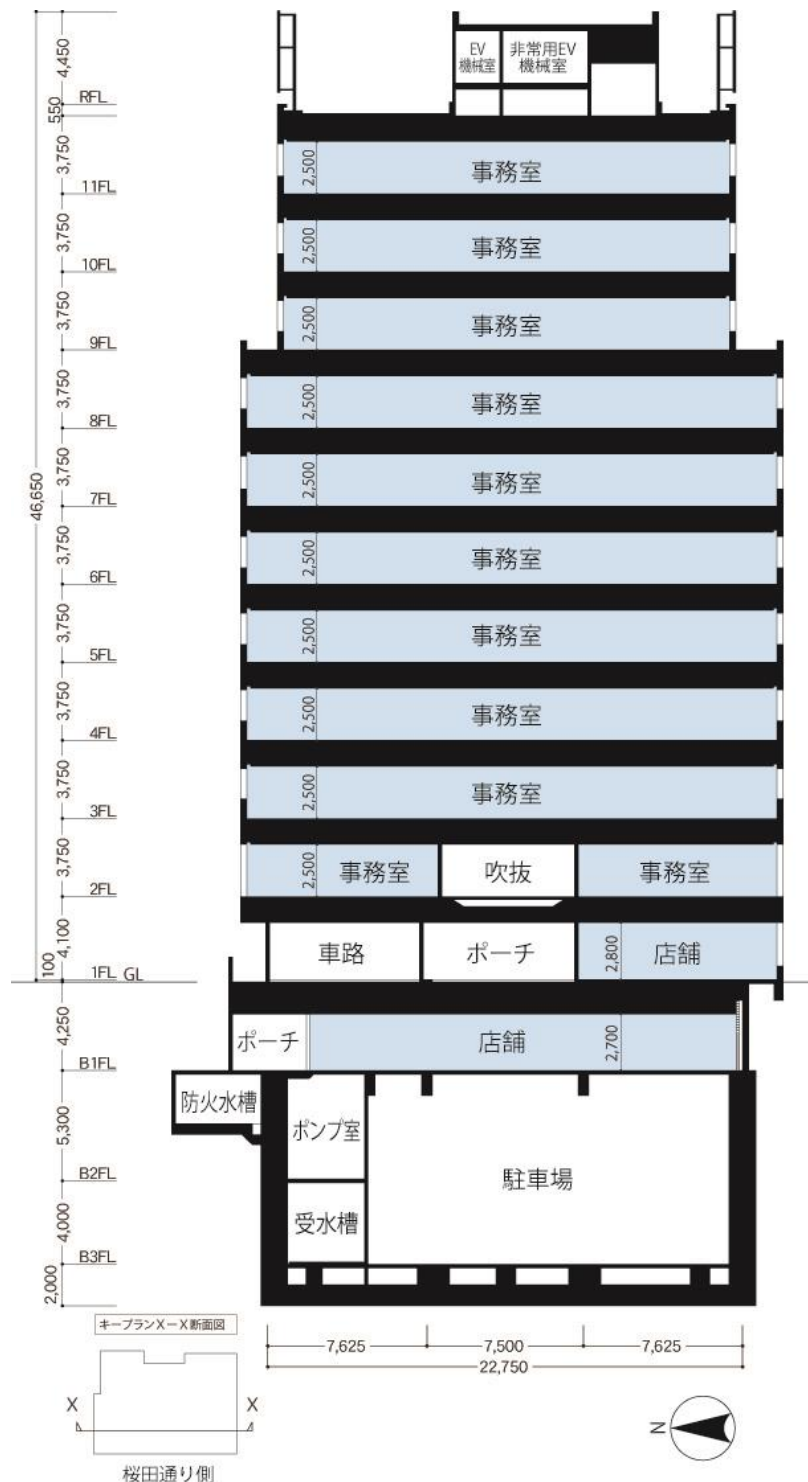
A-91 DNI三田ビルディング  
 【基準階平面図】



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

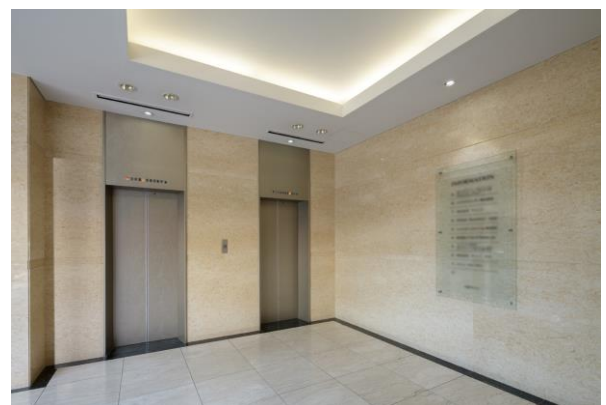
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

A-91 DNI三田ビルディング  
 【断面図】



ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売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-92 秋葉原S Fビル  
 【物件写真】



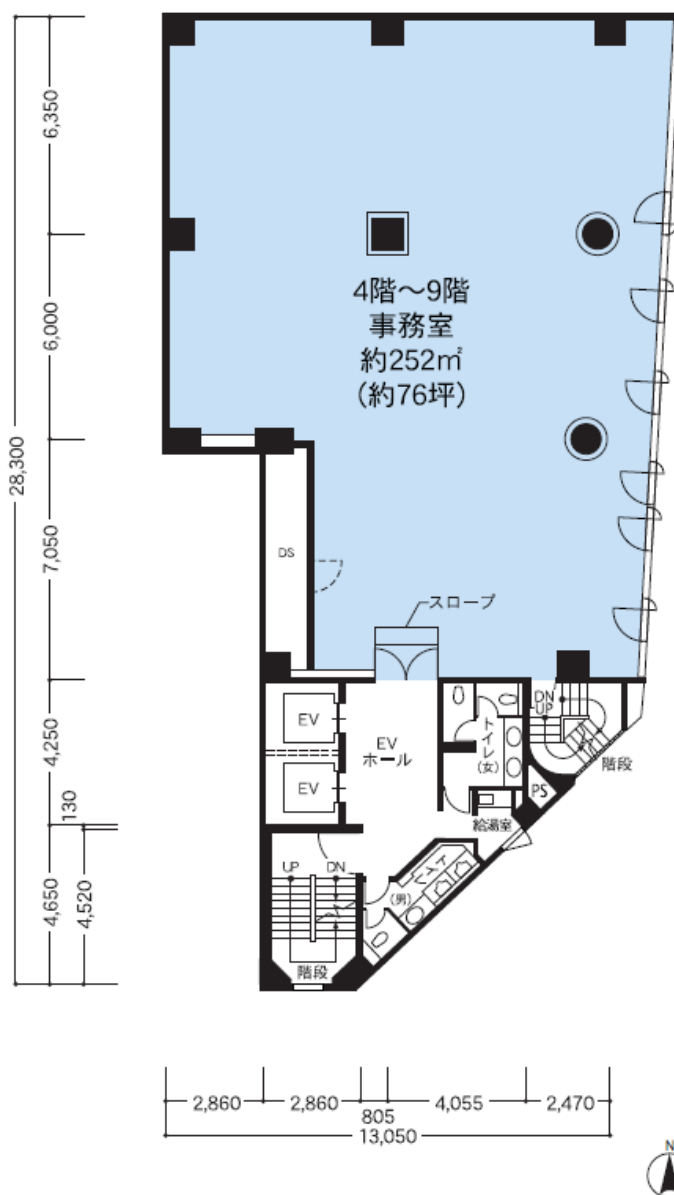
ご注意:本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成さ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-92 秋葉原SFビル  
 【物件位置図】



ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売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。

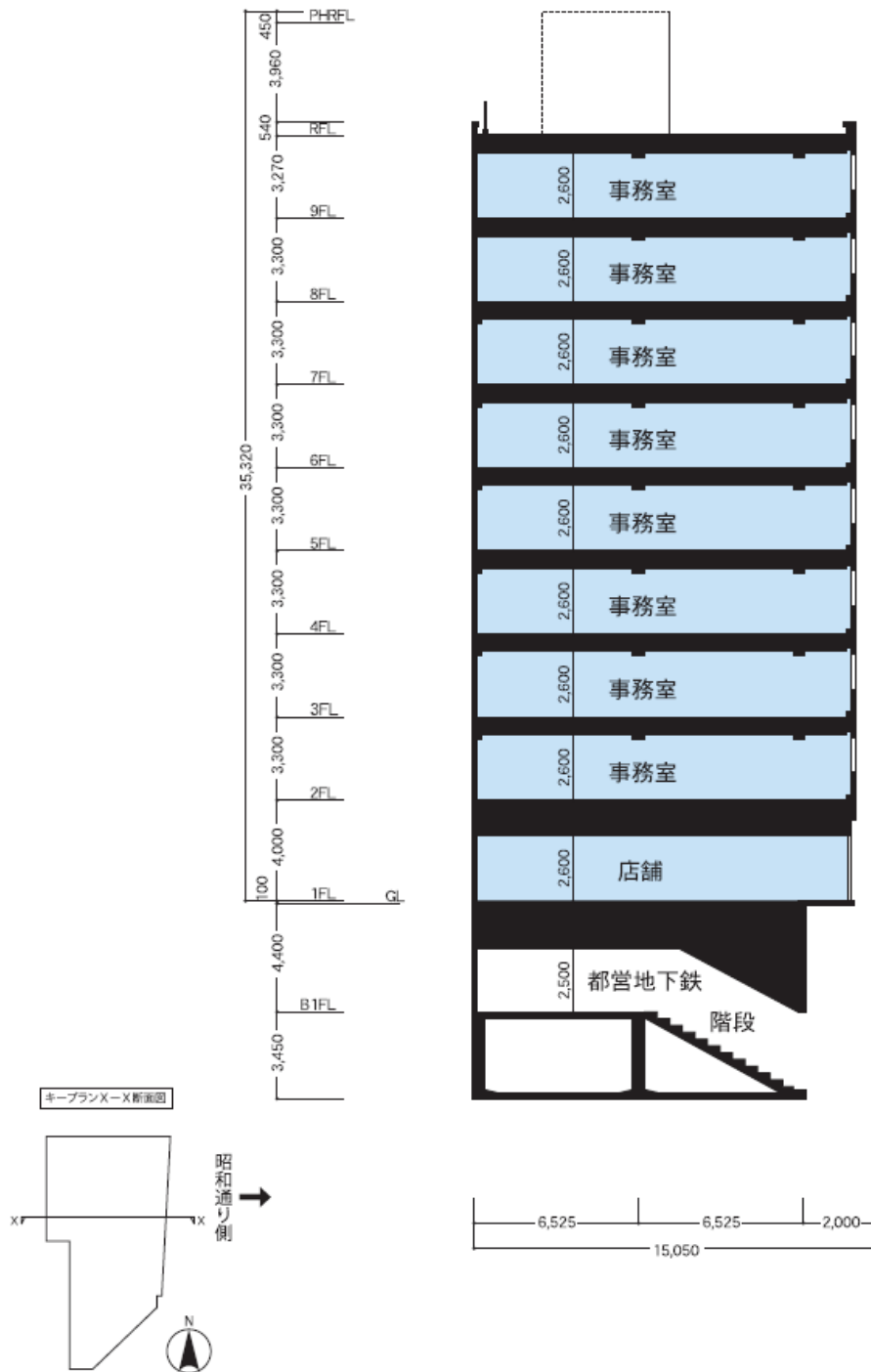
A-92 秋葉原S Fビル  
 【基準階平面図】



ご注意:本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売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-92 秋葉原S Fビル  
 【断面図】



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売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。

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日本橋兜町ビル	11,270	3.5%	平成 23 年 12 月 26 日
		KDX晴海ビル	10,250	3.1%	平成 20 年 6 月 30 日
		虎ノ門東洋ビル	9,850	3.0%	平成 19 年 6 月 1 日
		飛栄九段北ビル	7,600	2.3%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX新宿ビル	6,800	2.1%	平成 22 年 2 月 18 日
		KDX御茶ノ水ビル	6,400	1.9%	平成 19 年 4 月 2 日
		府中サウスビル	6,120	1.9%	平成 24 年 9 月 21 日
		KDX芝大門ビル	6,090	1.8%	平成 19 年 3 月 1 日
		KDX麴町ビル	5,950	1.8%	平成 17 年 11 月 1 日
		KDX日本橋 313 ビル	5,940	1.8%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX新横浜 381 ビル(注 2)	5,800	1.8%	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	1.6%	平成 18 年 5 月 1 日
		SIA高輪台ビル	5,250	1.6%	平成 25 年 11 月 19 日(予定)
		KDX飯田橋ビル	4,670	1.4%	平成 23 年 7 月 22 日
		KDX恵比寿ビル	4,640	1.4%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX東品川ビル	4,590	1.4%	平成 23 年 7 月 22 日
		東茅場町有楽ビル	4,450	1.3%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX虎ノ門ビル	4,400	1.3%	平成 19 年 4 月 17 日
		KDX銀座一丁目ビル	4,300	1.3%	平成 22 年 11 月 12 日
		KDX西五反田ビル	4,200	1.3%	平成 18 年 12 月 1 日
		KDX日本橋本町ビル	4,000	1.2%	平成 22 年 11 月 12 日
		池袋 261 ビル	3,900	1.2%	平成 25 年 11 月 18 日(予定)
		KDX川崎駅前本町ビル	3,760	1.1%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX新橋ビル (既取得分)(注 3)	2,690	0.8%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX新橋ビル (追加取得分)(注 3)	1,038	0.3%	平成 25 年 12 月 2 日(予定)
		KDX八丁堀ビル	3,680	1.1%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX浜松町ビル	3,460	1.0%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX六本木 228 ビル	3,300	1.0%	平成 20 年 1 月 10 日
		DNI三田ビルディング	3,180	0.9%	平成 25 年 11 月 18 日(予定)
		小石川 TG ビル	3,080	0.9%	平成 21 年 11 月 18 日
		KDX東新宿ビル	2,950	0.9%	平成 18 年 9 月 1 日
		春日ビジネスセンタービル	2,800	0.8%	平成 24 年 9 月 21 日
		KDX茅場町ビル	2,780	0.8%	平成 18 年 5 月 1 日
KDX神保町ビル	2,760	0.8%	平成 20 年 3 月 31 日		
日総第 17 ビル	2,710	0.8%	平成 20 年 2 月 1 日		
KDX箱崎ビル	2,710	0.8%	平成 23 年 7 月 22 日		
五反田TGビル	2,620	0.8%	平成 21 年 11 月 18 日		
秋葉原SFビル	2,600	0.8%	平成 25 年 11 月 19 日(予定)		

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。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。

オフィスビル	東京経済圏	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	0.7%	平成 17 年 8 月 1 日
		池尻大橋ビルディング	2,400	0.7%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX鍛冶町ビル	2,350	0.7%	平成 18 年 7 月 3 日
		KDX浜町中ノ橋ビル	2,310	0.7%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX浜町ビル	2,300	0.7%	平成 18 年 3 月 16 日
		KDX新宿 286 ビル	2,300	0.7%	平成 19 年 6 月 1 日
		KDX新日本橋ビル	2,300	0.7%	平成 23 年 7 月 22 日
		FIK 南青山ビル	2,270	0.7%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX船橋ビル	2,252	0.7%	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	0.6%	平成 25 年 3 月 26 日
		KDX日本橋 216 ビル	2,010	0.6%	平成 21 年 12 月 1 日
		KDX御徒町ビル	2,000	0.6%	平成 19 年 3 月 1 日
		KDX五番町ビル	1,951	0.6%	平成 20 年 3 月 31 日
		神田木原ビル	1,950	0.6%	平成 17 年 8 月 1 日
		Welship東新宿	1,900	0.5%	平成 25 年 9 月 13 日
		中目黒ビジネスセンタービル	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	0.4%	平成 19 年 1 月 19 日
		KDX神田三崎町ビル	1,380	0.4%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX本厚木ビル	1,305	0.4%	平成 19 年 3 月 1 日
		兜町日興ビルⅡ	1,280	0.3%	平成 23 年 12 月 26 日
		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	2.3%	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	2.2%	平成 23 年 12 月 26 日
		ポルタス・センタービル	5,570	1.7%	平成 17 年 9 月 21 日
烏丸ビル		5,400	1.6%	平成 19 年 6 月 1 日	
KDX博多南ビル		4,900	1.5%	平成 20 年 2 月 1 日	
名古屋日興証券ビル		4,158	1.2%	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	0.8%	平成 24 年 3 月 28 日	
KDX北浜ビル		2,220	0.6%	平成 20 年 2 月 1 日	
KDX仙台ビル		2,100	0.6%	平成 19 年 6 月 1 日	
北七条SIAビル	2,005	0.6%	平成 23 年 3 月 25 日		

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

オフィスビル	地方経済圏	KDX南船場第1ビル	1,610	0.5%	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
		KDX新潟ビル	1,305	0.4%	平成19年3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 83 物件 小計			290,186	90.4%	-
都市型 商業施設	東京経済圏	フレーム神南坂	9,900	3.0%	平成17年8月1日
		銀座四丁目タワー	9,800	3.0%	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	6.9%	-
住宅	東京経済圏	レジデンスシャルマン月島	5,353	1.6%	平成18年5月1日
		コート目白	1,250	0.3%	平成17年8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 3 物件 小計			8,403	2.6%	-
89 物件 総計			320,768	100.0%	全体 PML 値 4.87%(注4)

投資有価 証券	千里プロパティー特定目的会社 優先出資証券		891	-	平成24年4月26日
	合同会社KRF31匿名組合出資持分(注5)		200	-	平成25年5月23日
	投資有価証券 2 件 小計			1,091	-

(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) 既取得分及び追加取得分の取得価格の合計は3,728百万円で、取得価格の合計に占める比率は1.1%です

(注4) 全89物件のポートフォリオPML値を記載しています。PML値は、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社の調査による平成25年10月現在での数値です。

(注5) 本投資法人がDNI三田ビルディングを取得した後、本匿名組合契約は終了し、本投資法人は匿名組合出資比率に応じた出資持分の払戻しを受ける予定です。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の物件取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売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。