

平成 26 年 8 月 25 日

各 位

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

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

資産の取得（契約締結）に関するお知らせ
(広島駅前通マークビル・トーセン池袋ビル)

ケネディクス・オフィス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記の通り資産の取得を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得契約の概要

- (1) 取得予定資産 : 不動産
(2) 物件名称及び取得予定価格 : 下表の通りです。

物件番号	物件名称	取得予定価格 (千円)
A-98	広島駅前通マークビル	1,300,000
A-99	トーセン池袋ビル	1,934,000
合計		3,234,000

※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2物件」といいます。

- (3) 売主 : 後記「4. 売主の概要」をご参照ください。
(4) 売買契約締結日 : 平成 26 年 8 月 25 日
(5) 取得予定日 : ①平成 26 年 9 月 1 日（広島駅前通マークビル）
②平成 26 年 9 月 3 日（トーセン池袋ビル）
(6) 取得資金 : 借入金（注）及び自己資金
(7) 決済方法 : 引渡し時一括決済
(8) 取得先の属性 : 利害関係者に該当しない先からの取得

(注) 新規借入れの詳細については、本日付で別途開示した「資金の借入れ（シリーズ 105、106、107）及び金利スワップ契約に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、本投資法人のオフィスビルの投資比率を高め、ポートフォリオ全体の運用バランスの拡充を図るために本2物件を取得します。

本投資法人は中規模オフィスビルを中心としたポートフォリオの構築を進めており、本2物件の取得により、本投資法人のポートフォリオは92物件（取得（予定）価格合計：3,497億円）まで拡大し、ポートフォリオに占める中規模オフィスビルへの投資比率（取得（予定）価格ベース）は86.7%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お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。

3. 取得予定資産の概要

A-98 広島駅前通マークビル

物件の名称		広島駅前通マークビル
特定資産の種類		不動産
現所有者／権利取得日		株式会社広島昇榮／平成24年9月25日
前所有者（前受益者）／権利取得日		マニユライフ生命保険株式会社／平成15年2月21日
所在地（住居表示）		広島県広島市南区金屋町2番15号
用途		事務所・パーキングタワー
構造		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
面積	土地	706.78 m ²
	建物（延床面積）	5,718.83 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日		平成2年1月17日
設計会社		株式会社梓設計
施工会社		不二建設株式会社
建築確認機関		広島市南区
地震PML値		8.80%（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		1,300,000千円
鑑定評価	鑑定評価額	1,370,000千円
	価格時点	平成26年8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		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		17（平成26年7月31日現在。以下同じ）
賃貸可能面積		3,982.44 m ²
賃貸面積		3,132.43 m ² （注1）
稼働率		78.7%（注1）
月額賃料及び共益費（消費税別）		8,324千円（注2）
敷金保証金		77,089千円（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	<p>(注1) 本物件の9階部分(214.81㎡)に入居中のエンドテナントから、平成26年3月12日に解約通知(解約日:平成26年9月12日)を受領しています。なお、本件解約後の稼働率は73.3%となる予定です。</p> <p>(注2) 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、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山陽本線・山陽新幹線「広島」駅より徒歩約8分、広島電鉄「稲荷町」電停より徒歩約1分の距離にあり、最寄駅への近接性を確保しています。また、本物件は広島駅から「駅前通り」に沿ったビジネス街にあり、広島駅及び紙屋町・八丁堀等の市内中心部へのアクセスが良好で事務所ビルが集積しているエリアに位置しています。</p> <p>(2) 建物 本物件は、基準階の貸室面積約434㎡(約131坪)、天井高2.5m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46台を備えています。各フロアの賃貸部分は分割することで小規模から中規模テナントまでの誘致が可能な設計となっております。</p> <p>(3) テナント 現在、本物件には金融・保険業、医薬品製造販売業、卸売業をはじめ様々な業種のテナントが分散して入居しています。</p>

A-99 トーセン池袋ビル

物件の名称	トーセン池袋ビル	
特定資産の種類	不動産	
現所有者/権利取得日	株式会社栄明/平成26年2月18日	
前所有者(前受益者)/権利取得日	池袋オフィス特定目的会社/平成19年8月31日	
所在地(住居表示)	東京都豊島区池袋二丁目53番5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10階建	
面積	土地	603.21㎡
	建物(延床面積)	3,477.86㎡
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日	昭和63年7月30日	
設計会社	東急建設株式会社	
施工会社	東急建設株式会社	
建築確認機関	東京都豊島区	
地震PML値	7.40%(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	1,934,000千円	
鑑定評価	鑑定評価額	1,970,000千円
	価格時点	平成26年7月1日
	評価会社	大和不動産鑑定株式会社
	概要	参考資料1をご参照ください。
取得後の担保設定の有無	なし	
取得後のマスターリース会社	なし	
取得後のプロパティ・マネジメント会社	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	5 (平成 26 年 7 月 31 日現在。以下同じ)
賃貸可能面積	2,587.84 m ²
賃貸面積	2,587.84 m ² (注 1)
稼働率	100.0% (注 1)
月額賃料及び共益費 (消費税別)	10,117 千円 (注 2)
敷金保証金	54,690 千円 (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	<p>本物件は一団地建築物設計制度 (建築基準法第 86 条第 1 項) により建築され、容積率の緩和を受けています。また、隣地所有者と「池袋北地区土地区画整理 36 ブロック建築協定」を締結しており、以下の制限を受けます。</p> <ol style="list-style-type: none"> 敷地境界線より外壁までの距離 道路に沿った通路部分 (歩道状空地) の確保 前号通路部分の一般歩行者の通行及び利用の確保 建築物の形態、外装等の主色及び仕上材 植栽部分の維持管理
その他	<p>(注 1) 本物件の 4 階部分 (258.76 m²) に入居中のエンドテナントから、平成 26 年 8 月 20 日に解約通知 (解約日: 平成 27 年 2 月 19 日) を受領しています。なお、本件解約後の稼働率は 90.0% となる予定です。</p> <p>(注 2) 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 4 分、JR 山手線・埼京線・湘南新宿ライン「池袋」駅より徒歩約 7 分の距離にあり、交通利便性の高い立地にあるオフィスビルです。 また、本物件の周辺には、劇場通り沿いを中心に高層の飲食店舗付事務所ビルが集積する他、近時においては共同住宅の供給も見受けられる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 262 m² (約 79 坪)、天井高 2.45m 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 32 台を備えています。</p> <p>(3) テナント 本物件には金融・保険業、サービス業、飲食業のテナントが入居しています。</p>

4. 売主の概要

(1) A-98 広島駅前通マークビル

名称	株式会社広島昇榮
所在地	広島県広島市中区上幟町 1 番 3-501 号
代表者の役職・氏名	代表取締役 松野 行雄
事業内容	不動産賃貸業、不動産仲介業・管理業、建設業
資本金の額	84,000 千円
設立年月日	平成 16 年 3 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	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。

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」に該当しません。

※平成 26 年 7 月 31 日現在

(2) A-99 トーセン池袋ビル

名称	株式会社栄明
所在地	東京都中野区弥生町四丁目 35 番 8 号
代表者の役職・氏名	代表取締役 赤尾杉 邦子
事業内容	1. 不動産の売買・賃貸・仲介及び管理 2. 経営コンサルタント業 3. 建築工事の請負、設計、施工、管理及びコンサルタント業
資本金の額	1,000 千円
設立年月日	平成 24 年 7 月 30 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」に該当しません。

※平成 26 年 7 月 31 日現在

5. 物件取得者等の状況

本 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。

6. 不動産売買の媒介業務の委託

本 2 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-98 広島駅前通マークビル

媒介業者	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	1. 不動産の売買ならびに賃貸 2. 不動産の仲介ならびに斡旋 3. 金融業
資本金の額	90,000 千円
設立年月日	昭和 53 年 5 月 1 日
媒介手数料	9,765 千円（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 7 月 31 日現在

媒介業者	キャピタル・アドバイザー株式会社
所在地	東京都千代田区有楽町一丁目 7 番 1 号
代表者の役職・氏名	代表取締役 青木 巖
事業内容	1. 企業財務及び企業経営に関するアドバイザー業務 2. 企業再生及び事業承継に関するアドバイザー業務 3. M&A の仲介及びアドバイザー業務
資本金の額	95,000 千円
設立年月日	平成 21 年 4 月 10 日
媒介手数料	媒介業者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」に該当しません。

※平成 26 年 7 月 31 日現在

(2) A-99 トーセン池袋ビル

該当事項はありません。

7. 利害関係人等との取引

本 2 物件の取得に関連し、利害関係人等との間で下記(1)乃至(2)の取引が生じます。

本資産運用会社は、オフィス・リート本部利害関係取引規程に基づき、法令や諸規則に定める基準を遵守し、コンプライアンス委員会における審議及び決議を得た上で、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 2 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) 媒介業務の委託

本投資法人は、広島駅前通マークビルの取得について、平成 26 年 8 月 25 日付で株式会社スペースデザイン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。

(2) プロパティ・マネジメント業務の委託

本投資法人は、本 2 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。

[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株式会社の子会社であり、「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定に定める利害関係者」に該当します。

※平成 26 年 7 月 31 日現在

[プロパティ・マネジメント報酬の概要]

① 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）	該当物件名称
10 億円以上 30 億円未満	各 200 万円	広島駅前通マークビル トーセン池袋ビル

8. 取得の日程

	広島駅前通マークビル	トーセン池袋ビル
取得決定日、売買契約締結日	平成 26 年 8 月 25 日	平成 26 年 8 月 25 日
代金支払日、物件引渡日	平成 26 年 9 月 1 日（予定）	平成 26 年 9 月 3 日（予定）

9. 運用状況の見通し

本 2 物件の取得による本投資法人の運用状況に与える影響は軽微であり、平成 26 年 10 月期（平成 26 年 5 月 1 日～平成 26 年 10 月 31 日）の運用状況の予想については修正ありません。

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・物件位置図・基準階平面図および断面図
- ・ 参考資料 5 本 2 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/>

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
価格時点	平成 26 年 8 月 1 日	平成 26 年 7 月 1 日
物件名	A-98 広島駅前通マークビル	A-99 トーセン池袋ビル
鑑定評価額	1,370,000,000	1,970,000,000
直接還元法による価格	1,380,000,000	2,030,000,000
運営収益	149,896,000	147,096,510
潜在総収益	157,480,000	155,440,800
空室等損失	7,584,000	8,344,290
運営費用	51,356,000	38,138,110
維持管理費等	37,210,000	27,257,850
公租公課	13,331,000	10,107,000
その他費用	815,000	773,260
運営純収益(N O I)	98,540,000	108,958,400
資本的支出	13,410,000	14,902,855
一時金の運用益(注)	1,922,000	1,130,018
純収益(N C F)	87,052,000	95,185,563
還元利回り(N C F)	6.3%	4.7%
DCF法による価格	1,350,000,000	1,940,000,000
割引率	6.0%	4.5%
最終還元利回り	6.4%	4.9%
原価法による積算価格	1,090,000,000	1,560,000,000
土地割合	47.6%	73.3%
建物割合	52.4%	26.7%

(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-98 広島駅前通マークビル	A-99 トーセン池袋ビル
鑑定NOI利回り (小数第2位を四捨五入)	7.6%	5.6%

参考資料 2

想定収支

単位：百万円		
物件名	A-98 広島駅前通マークビル	A-99 トーセン池袋ビル
A. 想定賃貸事業収入	130	138
B. 想定賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	48	40
C. 想定NOI (A - B)	82	98
D. 稼働率	96.1%	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。

参考資料 3

建物状況調査報告書の概要

単位：円		
調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
調査時点	平成 26 年 7 月	平成 26 年 6 月
物件名	A-98 広島駅前通マークビル	A-99 トーセン池袋ビル
今後 1 年間に必要とされる 修繕費	0	0
今後 2～12 年間に必要と想 定される修繕費	195, 898, 000	187, 542, 000
再調達価格	1, 581, 100, 000	1, 062, 700, 000

※上記の調査業者は、

- ・本 2 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

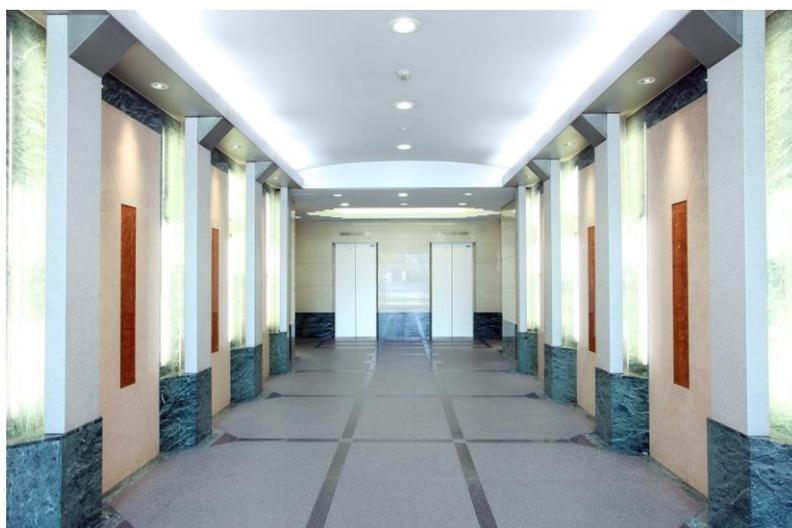
等の建物状況評価を実施し、建物状況調査報告書を本投資法人あてに提出しています。

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-98 広島駅前通マークビル

【物件写真】



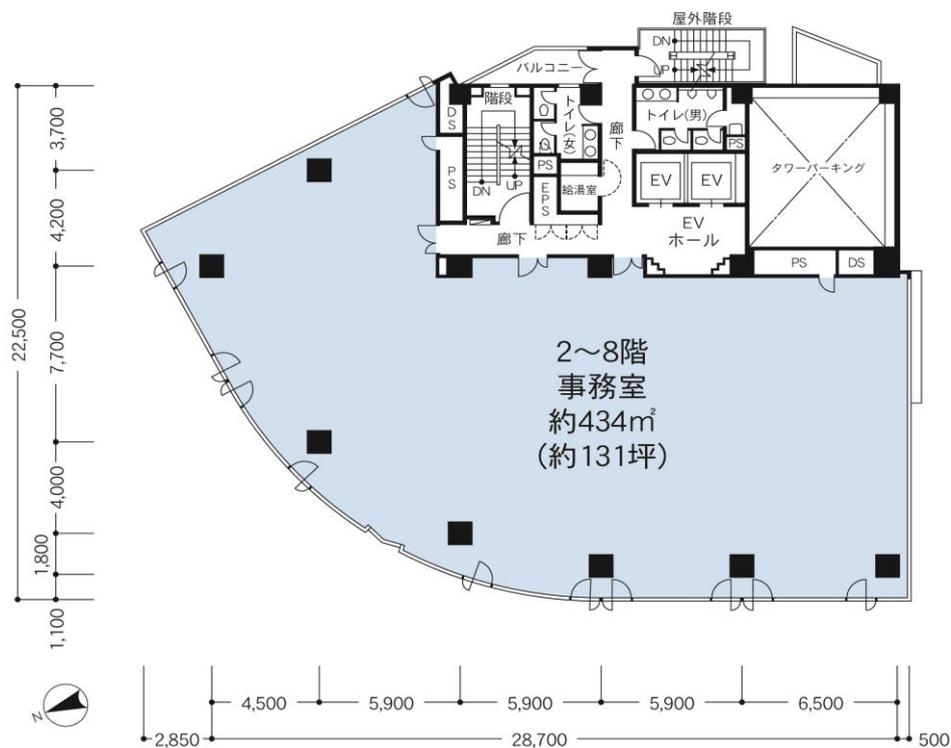
A-98 広島駅前通マークビル

【物件位置図】

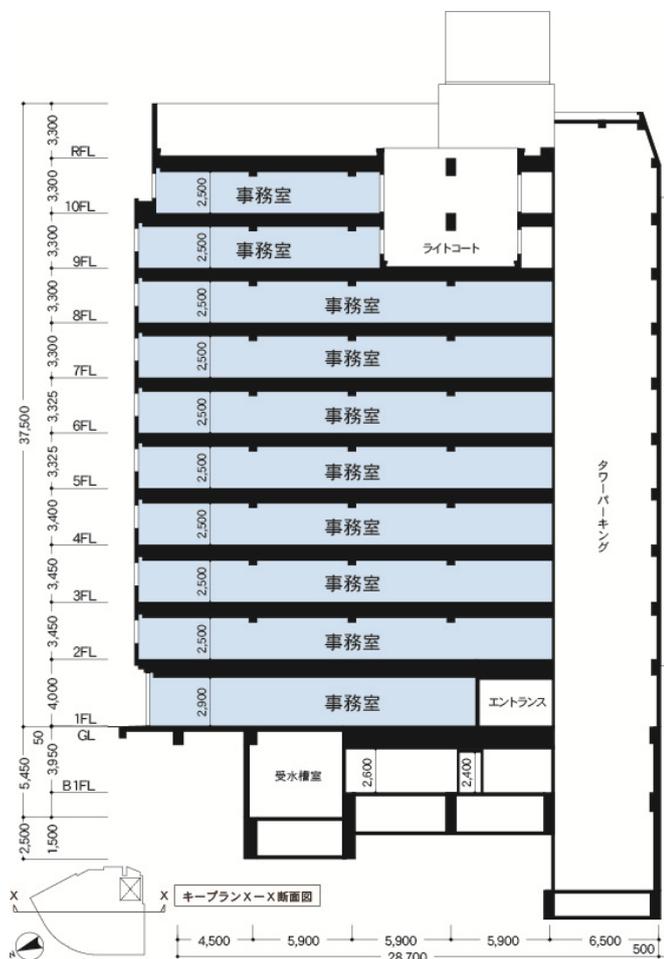


A-98 広島駅前通マークビル

【基準階平面図】



【断面図】



A-99 トーセン池袋ビル

【物件写真】



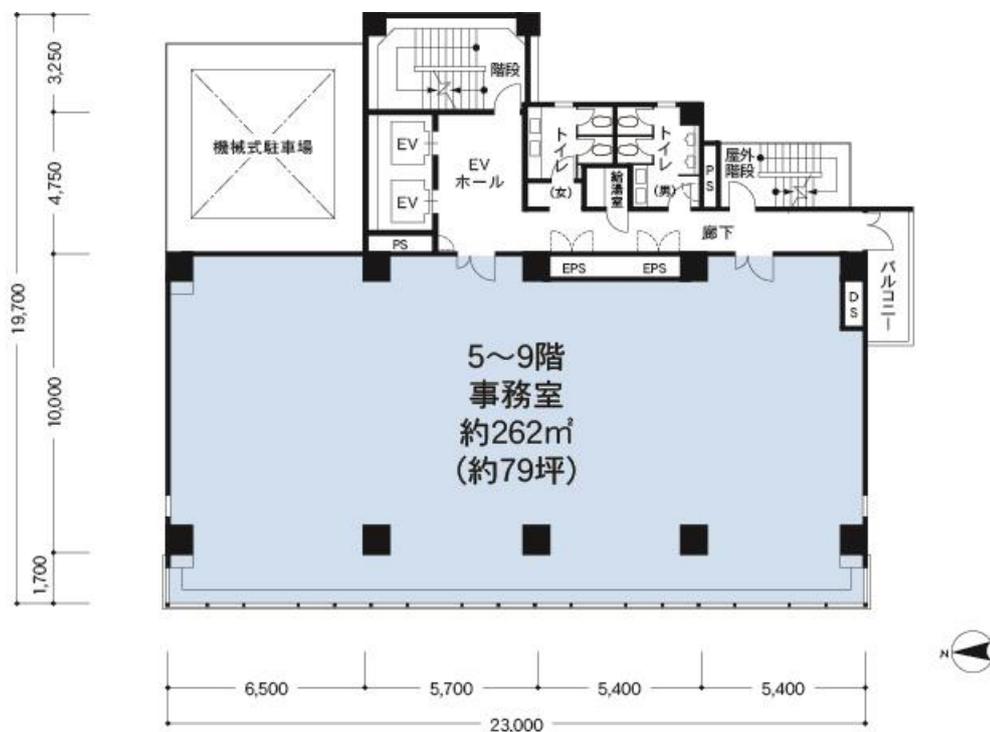
A-99 トーセン池袋ビル

【物件位置図】

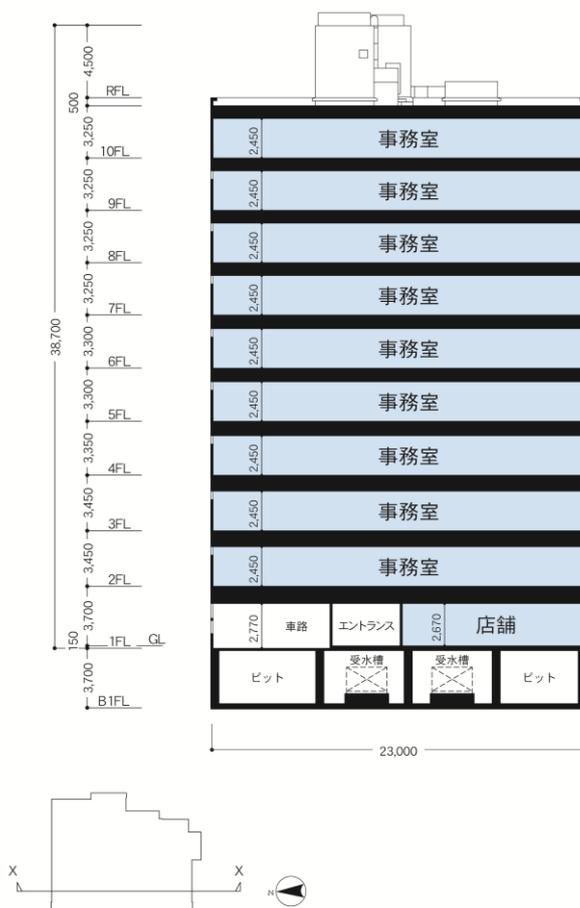


A-99 トーセン池袋ビル

【基準階平面図】



【断面図】



本 2 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	3.4%	平成 26 年 3 月 20 日
		KDX日本橋兜町ビル	11,270	3.2%	平成 23 年 12 月 26 日
		KDX晴海ビル	10,250	2.9%	平成 20 年 6 月 30 日
		虎ノ門東洋ビル	9,850	2.8%	平成 19 年 6 月 1 日
		KDX豊洲グランスクエア	8,666	2.4%	平成 26 年 5 月 30 日
		飛栄九段北ビル	7,600	2.1%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX新宿ビル	6,800	1.9%	平成 22 年 2 月 18 日
		KDX御茶ノ水ビル	6,400	1.8%	平成 19 年 4 月 2 日
		KDX府中ビル	6,120	1.7%	平成 24 年 9 月 21 日
		KDX芝大門ビル	6,090	1.7%	平成 19 年 3 月 1 日
		KDX麹町ビル	5,950	1.7%	平成 17 年 11 月 1 日
		KDX日本橋 313 ビル	5,940	1.6%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX新横浜 381 ビル(注 2)	5,800	1.6%	既存棟:平成 20 年 2 月 1 日 増築棟:平成 21 年 11 月 18 日
		東伸 24 ビル	5,300	1.5%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX高輪台ビル	5,250	1.5%	平成 25 年 11 月 19 日
		KDX飯田橋ビル	4,670	1.3%	平成 23 年 7 月 22 日
		KDX恵比寿ビル	4,640	1.3%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX東品川ビル	4,590	1.3%	平成 23 年 7 月 22 日
		東茅場町有楽ビル	4,450	1.2%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX虎ノ門ビル	4,400	1.2%	平成 19 年 4 月 17 日
		アプラス東京ビル	4,350	1.2%	平成 26 年 1 月 10 日
		KDX銀座一丁目ビル	4,300	1.2%	平成 22 年 11 月 12 日
		KDX西五反田ビル	4,200	1.2%	平成 18 年 12 月 1 日
		KDX日本橋本町ビル	4,000	1.1%	平成 22 年 11 月 12 日
		KDX池袋ビル	3,900	1.1%	平成 25 年 11 月 18 日
		KDX川崎駅前本町ビル	3,760	1.0%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX新橋ビル(注 3)	3,728	1.0%	既取得分:平成 18 年 5 月 1 日 追加取得分:平成 25 年 12 月 2 日
		KDX八丁堀ビル	3,680	1.0%	平成 17 年 8 月 1 日
		グレイスビル高田馬場	3,650	1.0%	平成 26 年 5 月 30 日
		KDX浜松町ビル	3,460	0.9%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX六本木 228 ビル	3,300	0.9%	平成 20 年 1 月 10 日
		KDX三田ビル	3,180	0.9%	平成 25 年 11 月 18 日
		小石川 TG ビル	3,080	0.8%	平成 21 年 11 月 18 日
		KDX東新宿ビル	2,950	0.8%	平成 18 年 9 月 1 日
		KDX春日ビル	2,800	0.8%	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		
KDX箱崎ビル	2,710	0.7%	平成 23 年 7 月 22 日		
五反田TGビル	2,620	0.7%	平成 21 年 11 月 18 日		
KDX秋葉原ビル	2,600	0.7%	平成 25 年 11 月 19 日		
KDX中野坂上ビル	2,533	0.7%	平成 17 年 8 月 1 日		
KDX新横浜ビル	2,520	0.7%	平成 18 年 5 月 1 日		
原宿FFビル	2,450	0.7%	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		

オフィスビル	東京経済圏	KDX浜町中ノ橋ビル	2,310	0.6%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX浜町ビル	2,300	0.6%	平成 18 年 3 月 16 日
		KDX新宿 286 ビル	2,300	0.6%	平成 19 年 6 月 1 日
		KDX新日本橋ビル	2,300	0.6%	平成 23 年 7 月 22 日
		FIK 南青山ビル	2,270	0.6%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX船橋ビル	2,252	0.6%	平成 18 年 3 月 1 日
		KDX浜松町第 2 ビル	2,200	0.6%	平成 20 年 9 月 1 日
		イトーピア日本橋 SA ビル	2,200	0.6%	平成 25 年 8 月 19 日
		新都心丸善ビル	2,110	0.6%	平成 20 年 2 月 29 日
		KDX大宮ビル	2,020	0.5%	平成 25 年 3 月 26 日
		KDX日本橋 216 ビル	2,010	0.5%	平成 21 年 12 月 1 日
		KDX御徒町ビル	2,000	0.5%	平成 19 年 3 月 1 日
		KDX五番町ビル	1,951	0.5%	平成 20 年 3 月 31 日
		神田木原ビル	1,950	0.5%	平成 17 年 8 月 1 日
		トーセン池袋ビル	1,934	0.5%	平成 26 年 9 月 3 日(予定)
		Welship東新宿	1,900	0.5%	平成 25 年 9 月 13 日
		KDX中目黒ビル	1,880	0.5%	平成 24 年 9 月 21 日
		KDX岩本町ビル	1,864	0.5%	平成 20 年 5 月 1 日
		KDX木場ビル	1,580	0.4%	平成 18 年 6 月 20 日
		KDX西新宿ビル	1,500	0.4%	平成 19 年 4 月 2 日
		KDX門前仲町ビル	1,400	0.4%	平成 19 年 1 月 19 日
		KDX神田三崎町ビル	1,380	0.3%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX本厚木ビル	1,305	0.3%	平成 19 年 3 月 1 日
		KDX立川駅前ビル	1,267	0.3%	平成 23 年 12 月 26 日
	KDX八王子ビル	1,155	0.3%	平成 19 年 3 月 1 日	
	KDX乃木坂ビル	1,065	0.3%	平成 18 年 7 月 14 日	
	地方経済圏	KDX名古屋栄ビル	7,550	2.1%	土地:平成 20 年 4 月 25 日 建物:平成 21 年 7 月 1 日
		KDX名古屋駅前ビル	7,327	2.0%	平成 23 年 12 月 26 日
		ポルタス・センタービル	5,570	1.5%	平成 17 年 9 月 21 日
		烏丸ビル	5,400	1.5%	平成 19 年 6 月 1 日
		KDX博多南ビル	4,900	1.4%	平成 20 年 2 月 1 日
		名古屋日興証券ビル	4,158	1.1%	平成 23 年 12 月 26 日
		KDX小林道修町ビル	2,870	0.8%	平成 22 年 12 月 1 日
		KDX東梅田ビル	2,770	0.7%	平成 24 年 3 月 28 日
フミックステムビル		2,350	0.6%	平成 26 年 5 月 30 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	
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(予定)	
仙台日興ビル	950	0.2%	平成 23 年 12 月 26 日		
オフィスビル 86 物件 小計		317,531	90.7%	—	
都市型 商業施設	東京経済圏	フレーム神南坂	9,900	2.8%	平成 17 年 8 月 1 日
		銀座四丁目タワー	9,800	2.8%	平成 25 年 8 月 19 日
		KDX代々木ビル	2,479	0.7%	平成 17 年 9 月 30 日
都市型商業施設 3 物件 小計		22,179	6.3%	—	
住宅	東京経済圏	レジデンスシャルマン月島	5,353	1.5%	平成 18 年 5 月 1 日
	地方経済圏	びなす ひばりが丘	1,800	0.5%	平成 17 年 12 月 8 日
住宅 2 物件 小計		7,153	2.0%	—	

その他	東京経済圏	新宿 6 丁目ビル(底地)	2,880	0.8%	平成 26 年 4 月 18 日
	その他 1 物件 小計		2,880	0.8%	—
92 物件 総計			349,744	100.0%	全体 PML 値 4.54%(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		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。

(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。