

平成 27 年 3 月 17 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

資産の取得に関するお知らせ (ぺんてるビル)

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
(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	内 訳	取得予定価格 (千円) (注 2)
A-108	ぺんてるビル (注 1)	①建物及びその敷地	3, 229, 000
		②底地	121, 000
		合 計	3, 350, 000

(注 1) ペンてるビルは、ペンてるビルの建物及びその敷地並びに隣接の底地より構成されます。

(注 2) 取得予定価格には、取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税を含みません。

- (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 27 年 3 月 17 日
(5) 取得予定日 : 平成 27 年 3 月 26 日
(6) 取得資金 : 自己資金
(7) 決済方法 : 取得時一括決済
(8) 取得先の属性 : 利害関係者に該当しない先からの取得

以下、上記取得予定資産を「本物件」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物件を取得します。

本物件の取得決定に際しては、以下の点を評価しました。

(1) 立地

本物件は、東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅から徒歩約3分、東京メトロ半蔵門線「水天宮」駅から徒歩約5分に位置しており、都心中心部への接近性に優れた立地にあるオフィスビルです。

また、本物件が所在する日本橋小網町エリアは日本を代表する金融ビジネスエリアに隣接し、オフィスエリアとしての集積度も高く、また各幹線道路が通っていることから交通接近条件及び街路条件も良好な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717㎡（約217坪）、天井高2.7mであり、設備面では個別空調、OAフロア、地下階に駐車場を備えています。

(3) テナント

現在、本物件には金融業、運輸業、駐車場業をはじめ様々なテナントが入居しています。

本物件の取得により、本投資法人のポートフォリオは100物件（取得予定価格合計：3,901億円）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91.7%、東京経済圏への投資比率（取得予定価格ベース）は80.9%となる予定です（数値には、平成27年3月23日に売却予定のKDX南船場第2ビルを含みません。）。

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お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指します。

3. 取得予定資産の概要

ぺんてるビル

① 建物及びその敷地

物件の名称	ぺんてるビル	
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3月26日から平成37年8月1日（予定）（注1）	
現所有者／権利取得日	国内一般事業会社／平成22年3月26日	
前所有者（前受益者）／権利取得日	浜田山ホールディング特定目的会社／平成20年5月30日	
所在地（住居表示）	東京都中央区日本橋小網町7番2号及び7番7号	
用途	事務所・銀行・居宅（注2）	
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付14階建（注3）	
面積	土地	2,116.73㎡（注4）
	建物（延床面積）	18,880.89㎡（注3）

所有形態	土地	所有権（分有）
	建物（注5）	区分所有権 2階、4階～6階 事務所部分 6階、7階 住宅部分 区分所有権の共有（注6） 1階 事務所部分の一部（共有持分割合 59.29%） 5階 住宅部分の一部（共有持分割合 72.02%） 7階 事務所部分（共有持分割合 86.39%）
竣工年月日		平成2年11月8日
設計会社		株式会社安井建築設計事務所
施工会社		戸田建設株式会社他
建築確認機関		東京都中央区
地震PML値		6.22%（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		3,229,000,000円
鑑定評価	鑑定評価額	3,310,000,000円
	価格時点	平成27年1月1日
	評価会社	大和不動産鑑定株式会社
	概要	後記「10. 鑑定評価書の概要」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		7（平成27年1月31日現在。以下同じです。）（注7）
賃貸可能面積		4,192.30㎡
賃貸面積		4,095.84㎡（注7）
稼働率		97.7%（注7）
月額賃料及び共益費（消費税別）		20,022千円（注7）（注8）
敷金保証金		164,140千円（注7）（注8）
想定賃貸事業収益		参考資料1をご参照ください。
特記事項	(1) 本物件土地の一部に、地下鉄敷設を目的として東京地下鉄株式会社を地上権者とする地上権が設定されています。 (2) 本物件建物の7階事務所部分（家屋番号：7番6の701及び7番6の702）について、現在合体による区分建物の表題部の登記及び合体前の区分建物の表題部の登記抹消の申請を行っており、当該登記申請内容に基づき記載しています。	
その他	(注1) 本物件は、平成27年3月17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。 (注2) 本物件は、合計24区画の区分所有建物で構成される一棟の建物のうち、9区画（うち3区画は共有）の区分所有建物を対象としています。事務所・住宅の各区画はそれぞれ個別の用途で登記されています。 (注3) 一棟の建物全体の構造・階数及び延床面積を記載しています。 (注4) 一棟の建物が存する敷地全体の面積（他の区分所有者の保有分を含みます。）を記載しています。本投資法人はこのうち870.92㎡（面積比率41.14%）を取得	

	<p>します。ただし、底地にかかる土地面積を含みません。</p> <p>(注5) 本物件の区画を含む一棟全体の建物には、本物件の他に、国内一般事業会社及び個人が所有する区画が 15 区画（1 階及び 8 階～14 階の事務所部分・2 階～5 階の住宅部分）存在します。また、1 階、5 階及び 7 階部分は、当該会社との共有となっています。参考資料 3「A-108 ペンてるビル断面図」をご参照ください。</p> <p>なお、一棟の建物全体に含まれる区分所有建物の床面積の合計 9,978.30 m²のうち、本投資法人が取得する床面積の合計は 4,013.87 m²（面積比率：40.23%。共有である 1 階、5 階及び 7 階部分を含み、それぞれの床面積を共有持分割合で按分した面積です。）です。</p> <p>(注6) 共有持分割合は、小数点以下第三位を切り捨てて記載しています。</p> <p>(注7) 平成 27 年 1 月 31 日現在空室であった本物件の 6 階住宅部分（96.46 m²）において、新規エンドテナントとの間で平成 27 年 3 月 7 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 1 階、2 階及び 4 階事務所部分（1,677.46 m²）に入居中のエンドテナントから、平成 26 年 12 月 22 日に解約通知（解約日：平成 27 年 6 月 30 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 60.0%となる予定です。</p> <p>(注8) 平成 27 年 1 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>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ペンてるビル

② 底地

物件の名称	ペンてるビル	
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 3 月 26 日から平成 37 年 8 月 1 日（予定）（注 1）	
現所有者／権利取得日	国内一般事業会社／平成 22 年 3 月 26 日	
前所有者（前受益者）／権利取得日	浜田山ホールディング特定目的会社／平成 20 年 5 月 30 日	
所在地（住居表示）	東京都中央区日本橋小網町 7 番 10 号	
用途	—	
構造	—	
面積	土地	385.90 m ²
	建物（延床面積）	—
所有形態	土地	所有権（共有持分割合 40.0%）
	建物	—
竣工年月日	—	
設計会社	—	
施工会社	—	
建築確認機関	—	
地震 PML 値	—	
取得予定価格	121,000,000 円	

鑑定評価	鑑定評価額	124,000,000 円
	価格時点	平成 27 年 1 月 1 日
	評価会社	大和不動産鑑定株式会社
	概要	後記「10. 鑑定評価書の概要」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
賃貸可能面積		154.36 m ² (注 2)
賃貸面積		154.36 m ² (注 2)
稼働率		100.0%
月額地代		テナントの同意を得られていないため、非開示とします。
敷金保証金		テナントの同意を得られていないため、非開示とします。
想定賃貸事業収益		参考資料 1 をご参照ください。
特記事項	本底地に、給油所建物及びその付属施設を目的として出光興産株式会社を地上権者とする地上権が設定されています。	
その他	(注1) 本底地は、平成 27 年 3 月 17 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。 (注2) 共有持分割合で按分して計算しています。	

4. 売主の概要

名称等の開示について売主（国内一般事業会社）の同意を得られていないため、非開示とします。なお、本投資法人・本資産運用会社と当該売主の間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、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。

5. 物件取得者等（現所有者以前の所有者）の状況

本物件の売主（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. 売買の媒介業務の委託

本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。

媒介業者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 5 号
代表者の役職・氏名	取締役 若林 辰雄

事業内容	1. 信託業務 2. 預金または定期積金の受入れ、資金の貸付けまたは手形の割引および為替取引 3. 債務の保証または手形の引受けその他の前号の銀行業務に付随する業務
資本金の額	324,279,038 千円
設立年月日	昭和2年3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、非開示とします。
本投資法人・本資産運用会社と媒介業者の関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と媒介業者との間には、記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と媒介業者との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	媒介業者は、本投資法人の一般事務受託者です。
関連当事者等への該当状況	媒介業者は、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27年2月24日現在

7. 利害関係人等との取引

本物件の取得に関連し、利害関係人等との間で下記の取引が生じます。

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。

[プロパティ・マネジメント業務の委託]

本投資法人は、本物件について取得日付でケネディクス・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	1. 不動産の取引、管理及び運用に関するコンサルタント業 2. 建物及び各種付属設備の保守管理、清掃、警備の請負 3. 不動産の売買、賃貸、仲介、管理及び鑑定 4. 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程に定める利害関係者に該当します。
--------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------

※平成 27 年 2 月 28 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）
30 億円以上 50 億円未満	220 万円

8. 取得の日程

取得決定日、売買契約締結日	平成 27 年 3 月 17 日
代金支払日、物件引渡日	平成 27 年 3 月 26 日（予定）

9. 運用状況の見通し

平成 27 年 4 月期（平成 26 年 11 月 1 日～平成 27 年 4 月 30 日）の運用状況に与える影響は軽微であり、本物件の取得による本投資法人の運用状況の予想についての修正はありません。

10. 鑑定評価書の概要

ぺんてるビル ① 建物及びその敷地

物件名称	ぺんてるビル
鑑定評価額	3,310,000,000 円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 27 年 1 月 1 日

単位：円

項目	内容	概要等
収益価格	3,310,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格	3,390,000,000	
(1) 運営収益	251,833,730	
可能総収益	265,393,400	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室損失等	13,559,670	中長期的に安定的と認められる空室率に基づき査定
(2) 運営費用	86,141,409	
維持管理費	52,159,860	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	0	非計上
修繕費	1,727,454	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の修繕費の水準等に基づき査定
PM フィー	5,036,675	類似不動産の PM 料率に基づき、標準的な PM 料率を査定
テナント募集費用等	1,612,120	想定入替率及び類似不動産のテナント募集費用の水準に基づき査定
公租公課	24,917,300	平成 26 年度実績額等に基づき査定
損害保険料	448,000	保険料見積額及び類似不動産の保険料率等に基づき査定
その他費用	240,000	過去の実績額に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	165,692,321	
(4) 一時金の運用益	3,287,640	運用利回りを 2.0% として査定
(5) 資本的支出	23,375,380	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の更新費の水準に基づき査定した額に、CM フィーを加算
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	145,382,007	
(7) 還元利回り	4.3%	類似不動産の取引事例及び対象不動産の立地条件・建物条件・権利関係・契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	3,280,000,000	
割引率	4.1%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	4.5%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案のうえ査定
積算価格	3,830,000,000	
土地比率	80.4%	
建物比率	19.6%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし
----------------------------	------

ぺんてるビル ② 底地

物件名称	ぺんてるビル
------	--------

鑑定評価額	124,000,000 円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 27 年 1 月 1 日

単位：円

項目	内容	概要等
収益価格	124,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格	127,000,000	
(1) 運営収益	—	(注)
可能総収益	—	(注)
空室損失等	0	非計上
(2) 運営費用	—	(注)
維持管理費	0	非計上
水道光熱費	0	非計上
修繕費	0	非計上
PM フィー	—	(注)
テナント募集費用等	0	非計上
公租公課	—	(注)
損害保険料	0	非計上
その他費用	0	非計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	5,415,700	
(4) 一時金の運用益	—	(注)
(5) 資本的支出	0	非計上
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	—	(注)
(7) 還元利回り	—	(注)
DCF 法による価格	122,000,000	
割引率	4.1%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	4.5%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案のうえ査定

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし
----------------------------	------

(注) 直接還元法による収益価格において、テナントから開示の承諾が得られていない情報が含まれており本件開示によってエンドテナントとの信頼関係が損なわれる等により、契約関係の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、非開示としています。

※参考（鑑定 NOI 利回り）

ぺんてるビルの建物及びその敷地と底地の鑑定評価における直接還元法上の運営純収益（NOI）
 ÷ 本物件の取得予定価格（3,350,000,000 円）＝ 5.1%（小数第 2 位を四捨五入）

以上

<添付資料>

- ・参考資料 1 想定収支
- ・参考資料 2 建物状況調査報告書の概要
- ・参考資料 3 物件写真・物件位置図・基準階平面図及び断面図
- ・参考資料 4 本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

想定収支

単位：百万円	
A. 想定賃貸事業収入	249
B. 想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	90
C. 想定 NOI（A-B）	159
D. 稼働率	95.8%

想定収支の前提

1. 上記の数値には、ペンてるビルの建物及びその敷地と底地を含みます。ただし、「D. 稼働率」には底地を含みません。
2. 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。
3. 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。
4. 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 2

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 27 年 1 月
今後 1 年間に必要とされる修繕費	0
今後 2～12 年間に必要と想定される修繕費	288, 245, 000
再調達価格	2, 215, 798, 438

※上記の調査業者は、

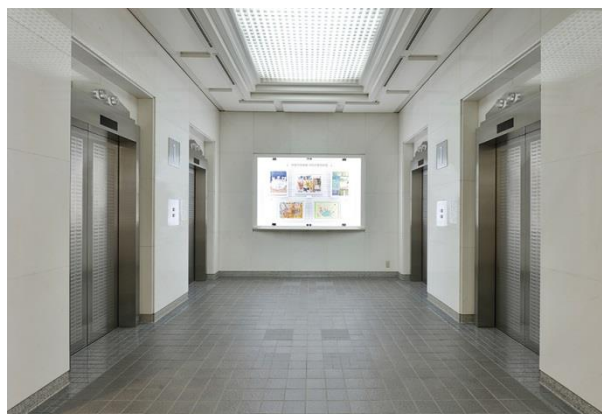
- ・本物件に関する建物劣化診断調査
- ・短期・長期修繕計画の策定
- ・建築基準法等の法令遵守状況調査
- ・建物有害物質含有調査
- ・土壌環境調査

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宛に提出しています。

参考資料 3

物件写真・物件位置図・基準階平面図及び断面図

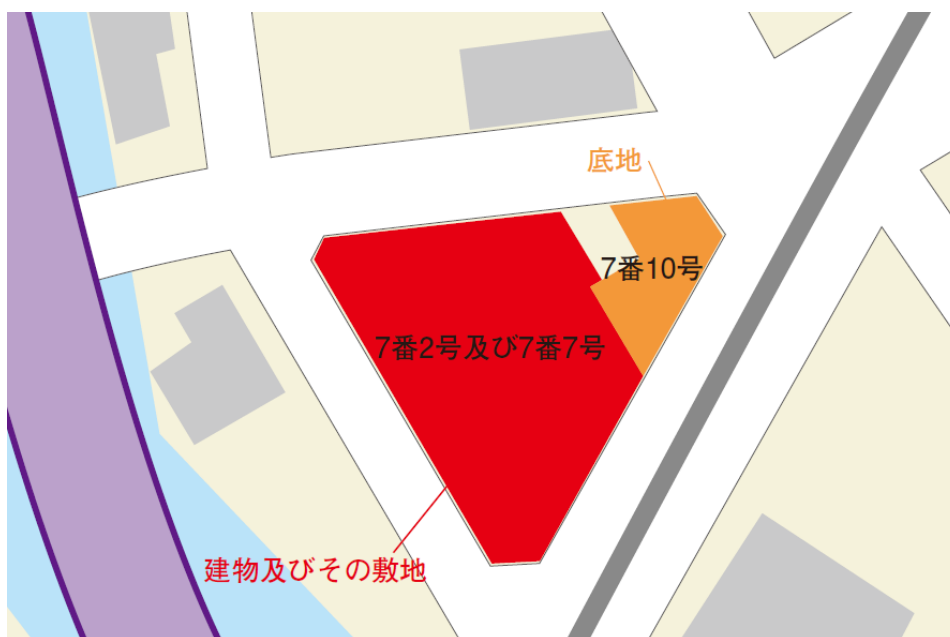
【物件写真】



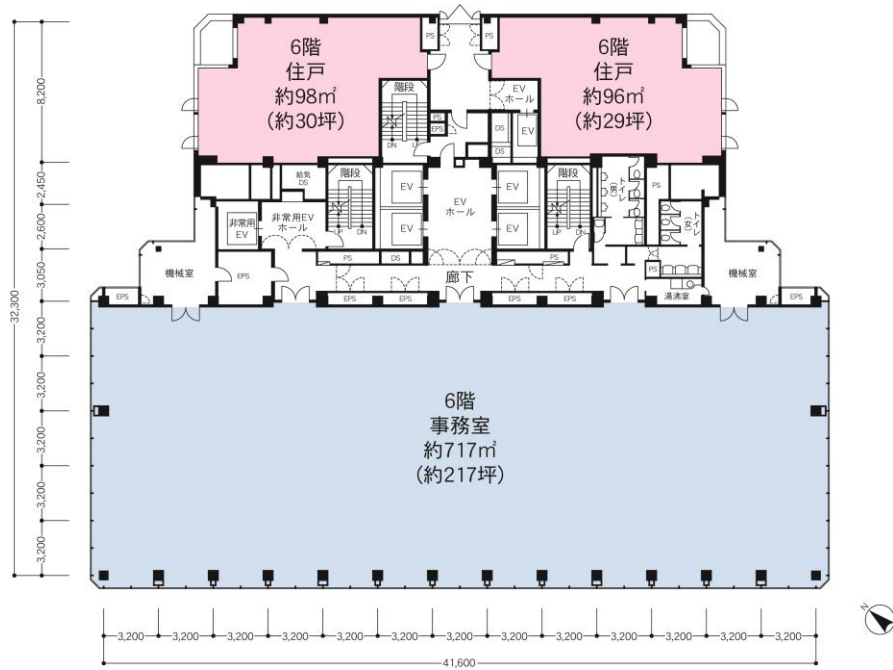
【物件位置図】



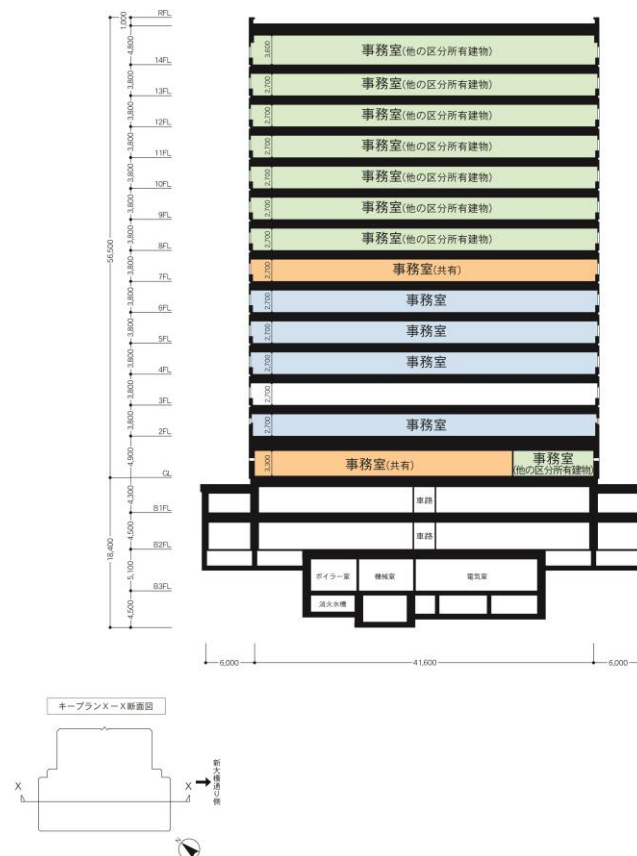
【詳細図】



【基準階平面図】



【断面図】



参考資料 4

本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	3.0%	平成 26 年 3 月 20 日
		KDX日本橋兜町ビル	11,270	2.8%	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	1.4%	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	1.1%	平成 23 年 7 月 22 日
		KDX恵比寿ビル	4,640	1.1%	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	0.9%	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
		KDX高田馬場ビル	3,650	0.9%	平成 26 年 5 月 30 日
		35 山京ビル	3,600	0.9%	平成 27 年 3 月 13 日
		KDX浜松町ビル	3,460	0.8%	平成 18 年 5 月 1 日
		ぺんてるビル(注 4)	3,350	0.8%	平成 27 年 3 月 26 日(予定)
		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	0.7%	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		
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		

オフィスビル	東京経済圏	横浜西口SIAビル	2,750	0.7%	平成 26 年 12 月 2 日
		KDX箱崎ビル	2,710	0.6%	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	0.5%	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
		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	0.4%	平成 17 年 8 月 1 日
		トーセン池袋ビル	1,934	0.4%	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
		ピュレックス虎ノ門	1,750	0.4%	平成 26 年 12 月 3 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	0.3%	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	0.2%	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		
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	1.8%	平成 23 年 12 月 26 日	
	KDX桜通ビル	5,900	1.5%	平成 27 年 1 月 9 日	
	ポルトス・センタービル	5,570	1.4%	平成 17 年 9 月 21 日	
	烏丸ビル	5,400	1.3%	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	

オフィスビル	地方経済圏	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
		KDX宇都宮ビル	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
		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(注 5)	—	—	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 94 物件 小計			357,931	91.7%	—
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	5.6%
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%
100 物件 総計			390,144	100.0%	全体 PML 値 2.34%(注 6)

投資有価証券	合同会社 KRF43	1,107	—	平成 26 年 3 月 28 日
	匿名組合出資持分			
	豊中プロパティ-特定目的会社 優先出資証券(注 7)	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) ペンてるビルについては、建物及びその敷地と底地を 1 物件として記載しています。

(注5) KDX南船場第 2 ビルは、平成 27 年 3 月 23 日付で譲渡予定です。譲渡の詳細については、平成 27 年 2 月 25 日付「資産の譲渡に関するお知らせ (KDX南船場第 2 ビル)」をご参照下さい。

(注6) 全体 PML 値には、底地を含みません。

(注7) 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。