

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・オフィス・パートナーズ株式会社

代表者名 代表取締役社長 内田 直克

問合せ先 取締役財務企画部長 寺本 光

TEL: 03-3519-3491

資産の取得に関するお知らせ

(イトーピア日本橋SAビル・銀座四丁目タワー)

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 : ①イトーピア日本橋SAビル(オフィスビル)
②銀座四丁目タワー(都市型商業施設)
- 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) 取得予定価格 : ①2,200百万円
②9,800百万円
(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。)
- (4) 売主 : 後記「4. 売主の概要」をご参照ください。
以下、(5)から(9)まで本2物件共通です。
- (5) 売買契約締結日 : 平成25年8月15日
- (6) 取得予定日 : 平成25年8月19日
- (7) 取得資金 : 借入金(注)及び自己資金
- (8) 決済方法 : 引渡し時一括決済
- (9) 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86)及び金利スワップ契約締結に関するお知らせ」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2物件を取得します。

イトーピア日本橋SAビルは、東京経済圏に所在する中規模オフィスビルです。また、本投資法人は、希少性及び繁華性の高い地域に立地する商業施設で一定のオフィス床を持つものに限り、オフィスビルの代替投資として都市型商業施設を取得することがあり、都市型商業施設である銀座四丁目タワーは、オフィスビルの代替投資として取得を予定しています。本2物件の取得により、本投資法人のポートフォリオは84物件(取得価格合計:3,029億円)にまで拡大し、ポートフォリオに占めるオフィスビルへの投資比率(取得価格ベース)は89.9%、東京経済圏への投資比率は82.1%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指します。

3. 取得予定資産の概要

A-87 イトーピア日本橋S Aビル

物件の名称		イトーピア日本橋S A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20年3月27日から平成34年5月31日(注1)
現所有者(現受益者) / 権利取得日		MGストリングス特定目的会社 / 平成24年5月31日
前所有者(前受益者) / 権利取得日		オスロアセット特定目的会社 / 平成20年3月27日
所在地(住居表示)		東京都中央区日本橋堀留町一丁目2番10号
用途		事務所・居宅・駐車場(注2)
構造		鉄骨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	1,193.91㎡(注4)
	建物(延床面積)	7,362.25㎡(注3)
所有形態	土地	所有権(敷地権割合63.46%)(注5)
	建物(注6)	区分所有権 1階~5階 事務所部分 10階 居宅部分 区分所有権の共有持分(注5) 9階 事務所部分(共有持分割合59.88%) 地下1階、1階 駐車場部分(共有持分割合63.47%)
竣工年月日		平成7年7月27日
設計会社		株式会社野生司環境設計、株式会社伊藤建築設計事務所
施工会社		株式会社竹中工務店 他
建築確認機関		東京都
地震PML値		5.30%(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		2,200,000,000円
鑑定評価	鑑定評価額	2,230,000,000円
	価格時点	平成25年5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		ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)
エンドテナントの総数		14(平成25年7月31日現在。以下同じ)
賃貸可能面積		3,106.42㎡(注7)
賃貸面積		3,106.42㎡(注7)
稼働率		100.0%(注7)
月額賃料及び共益費(消費税別)		14,914千円(注8)
敷金保証金		115,288千円(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	該当事項はありません。	
その他	(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。 (注2) 本物件は、合計18区画の区分所有建物で構成される一棟の建物のうち、15区画(うち2区画は共有)の区分所有建物を対象としています。事務所・居宅・駐車場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を記載しています。	

	<p>(注5) 敷地権割合及び共有持分比率は、小数点以下第三位を切り捨てて記載していません。</p> <p>(注6) 本物件の区画を含む一棟全体の建物には、本物件の他に、国内事業法人が所有する区画が3区画(6階~8階の事務所部分)存在します。また、9階部分及び駐車場(地下1階及び1階)部分は、当該法人との共有となっています。参考資料4「A-87 イトーピア日本橋SA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 5,158.62 m²のうち、本物件の区分所有建物の床面積の合計は3,266.67 m²(面積比率:63.32%。共有である9階部分及び駐車場(地下1階及び1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7) 9階事務所部分の面積は共有持分割合で按分して計算しています。</p> <p>(注8) 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、幹線道路である人形町通りに近接し、中高層の事務所ビルが立ち並ぶ商業地域に立地しています。また、本物件は東京メトロ日比谷線「小伝馬町」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 526 m² (約 159 坪)、天井高 2.6m であり、設備面では、個別空調、0A フロア、機械警備、機械式駐車場 30 台及び平置駐車場 1 台を備えています。</p> <p>(3) テナント 現在、本物件には製造業、建物管理業、燃料販売業、食品製造販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>

C-4 銀座四丁目タワー

物件の名称	銀座四丁目タワー	
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 21 年 4 月 8 日から平成 34 年 3 月 30 日 (注 1)	
現所有者 (現受益者) / 権利取得日	MG 銀座 1 特定目的会社 / 平成 24 年 3 月 30 日	
前所有者 (前受益者) / 権利取得日	有限会社デュープレックス・トゥエンティフォース / 平成 17 年 12 月 16 日 (注 2)	
所在地 (住居表示)	東京都中央区銀座四丁目 9 番 13 号	
用途	店舗・事務所・駐車場	
構造	鉄骨造陸屋根地下 1 階付き 13 階建	
面積	土地	688.52 m ²
	建物 (延床面積)	6,787.33 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日	平成 20 年 11 月 28 日	
設計会社	株式会社トルテック都市建築設計事務所	
施工会社	大成建設株式会社	
建築確認機関	日本 E R I 株式会社	
地震 PML 値	1.16% (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	9,800,000,000 円	
鑑定評価	鑑定評価額	10,500,000,000 円
	価格時点	平成 25 年 5 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	4 (平成 25 年 7 月 31 日現在。以下同じ)
賃貸可能面積	5,624.23 m ²
賃貸面積	5,624.23 m ²
稼働率	100.0%
月額賃料及び共益費 (消費税別)	40,933 千円 (注 3)
敷金保証金	346,121 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) 有限会社デュープレックス・トゥエンティフォースは、土地について平成 17 年 12 月 16 日に取得し、建物竣工後、土地および建物を平成 21 年 4 月 8 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、都営地下鉄浅草線・東京メトロ日比谷線「東銀座」駅徒歩約 1 分、東京メトロ銀座線・東京メトロ日比谷線・東京メトロ丸ノ内線「銀座」駅から徒歩約 2 分と交通利便性の高い立地にあります。 また、本物件は、銀座地区の中でも高い繁華性を有する「晴海通り」沿いに面し、かつ「銀座四丁目交差点」に近接しています。その視認性及びアクセスの良さから、周辺部のオフィス従業者をはじめ広域からの集客が見込め、テナント需要が期待できます。</p> <p>(2) 建物 本物件は、基準階の貸室面積 約 464 m² (約 140 坪)、階高は 4.2m と良質な貸店舗・事務所用の空間を確保しています。設備面では、各階に停止するエレベーター 3 台の他地下 1 階から 4 階に停止するエレベーター 1 台を備え、駐車場については、機械式駐車場 67 台の他荷捌き用駐車スペース 2 台を備えています。</p> <p>(3) テナント 本物件にはブライダル関連業、広告制作業、婦人服製造・卸・販売業、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-87 イトーピア日本橋S Aビル

名称	MG ストリングス特定目的会社
所在地	東京都港区六本木七丁目 18 番 18 号
代表者の役職・氏名	取締役 宇野 重樹
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並びにその管理及び処分にかかる業務 2. その他前記特定資産の流動化にかかる業務に付帯する業務
特定資本金の額	611,900,000 円
優先資本金の額	4,650,000,000 円
設立年月日	平成 22 年 3 月 19 日
純資産	5,514,382,632 円
総資産	13,278,377,149 円
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 6 月 30 日現在

(2) C-4 銀座四丁目タワー

名称	MG 銀座 1 特定目的会社
所在地	東京都港区六本木七丁目 18 番 18 号
代表者の役職・氏名	取締役 宇野 重樹
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並びにその管理及び処分にかかる業務 2. その他前記特定資産の流動化にかかる業務に付帯する業務
特定資本金の額	674,300,000 円
優先資本金の額	1,400,000,000 円
設立年月日	平成 20 年 4 月 14 日
純資産	2,077,455,649 円
総資産	8,054,150,913 円
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 6 月 30 日現在

5. 物件取得者等の状況

本2物件の売主は、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2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2物件の取得に関連し、本投資法人と本資産運用会社との間で以下の取引が生じます。

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、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。

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-87
50億円以上 100億円未満	240万円	C-4

8. 取得の日程

取得決定日	平成25年8月15日
売買契約締結日	平成25年8月15日
代金支払日	平成25年8月19日（予定）
物件引渡日	平成25年8月19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25年10月期（平成25年5月1日～平成25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/>

鑑定評価書の概要

単位：円		
鑑定評価会社	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
価格時点	平成 25 年 5 月 1 日	
物件名	A-87 イトーピア日本橋 S Aビル	C-4 銀座四丁目タワー
鑑定評価額	2,230,000,000	10,500,000,000
直接還元法による価格	2,220,000,000	10,700,000,000
運営収益	176,283,859	534,889,000
潜在総収益	185,843,830	536,931,000
空室等損失	9,559,971	2,042,000
運営費用	53,713,061	106,123,000
維持管理費等	38,555,916	66,507,000
公租公課	13,648,800	38,701,000
その他費用	1,508,345	915,000
運営純収益 (NOI)	122,570,798	428,766,000
資本的支出	13,168,938	9,409,000
一時金の運用益 (注)	1,835,842	6,898,000
純収益 (NCF)	111,237,702	426,255,000
還元利回り (NCF)	5.0%	4.0%
DCF 法による価格	2,240,000,000	10,300,000,000
割引率	4.8%	3.8%
最終還元利回り	5.2%	4.2%
原価法による積算価格	2,240,000,000	8,880,000,000
土地割合	73.7%	81.3%
建物割合	26.3%	18.7%

(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-87 イトーピア日本橋 S Aビル	C-4 銀座四丁目タワー
鑑定 NOI 利回り (小数第 2 位を四捨五入)	5.6%	4.4%

想定収支

単位：百万円		
物件名	A-87 イトーピア日本橋SAビル	C-4 銀座四丁目タワー
A. 想定賃貸事業収入	188	529
B. 想定賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	54	130
C. 想定NOI (A-B)	134	399
D. 稼働率	95.8%	97.9%

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。

参考資料 3

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 25 年 4 月	
物件名	A-87 イトーピア日本橋SAビル (注)	C-4 銀座四丁目タワー
今後1年間に必要とされる修繕費	8,100,000	1,250,000
今後2～12年間に必要と想定される修繕費	329,120,000	160,040,000
再調達価格	1,944,200,000	1,747,500,000

(注)一棟全体に係る修繕費及び再調達価格です。

※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

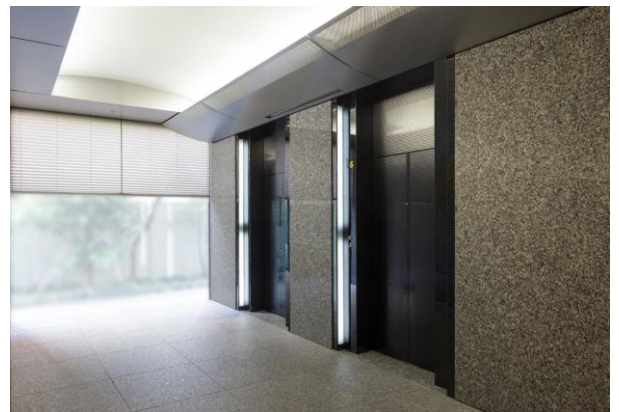
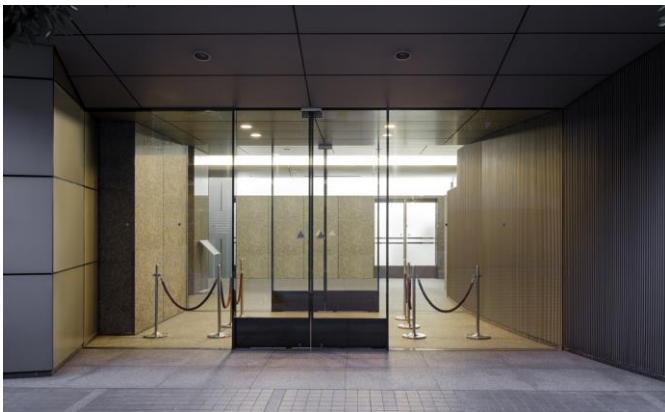
等の建物状況評価を実施し、建物状況調査報告書を本投資法人あてに提出しています。

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-87 イトーピア日本橋SAビル

【物件写真】



A-87 イトーピア日本橋SAビル

【物件位置図】

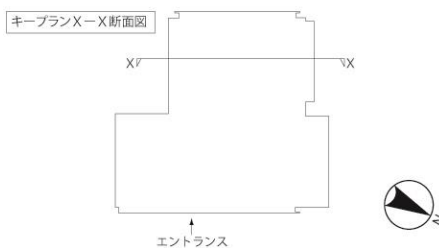
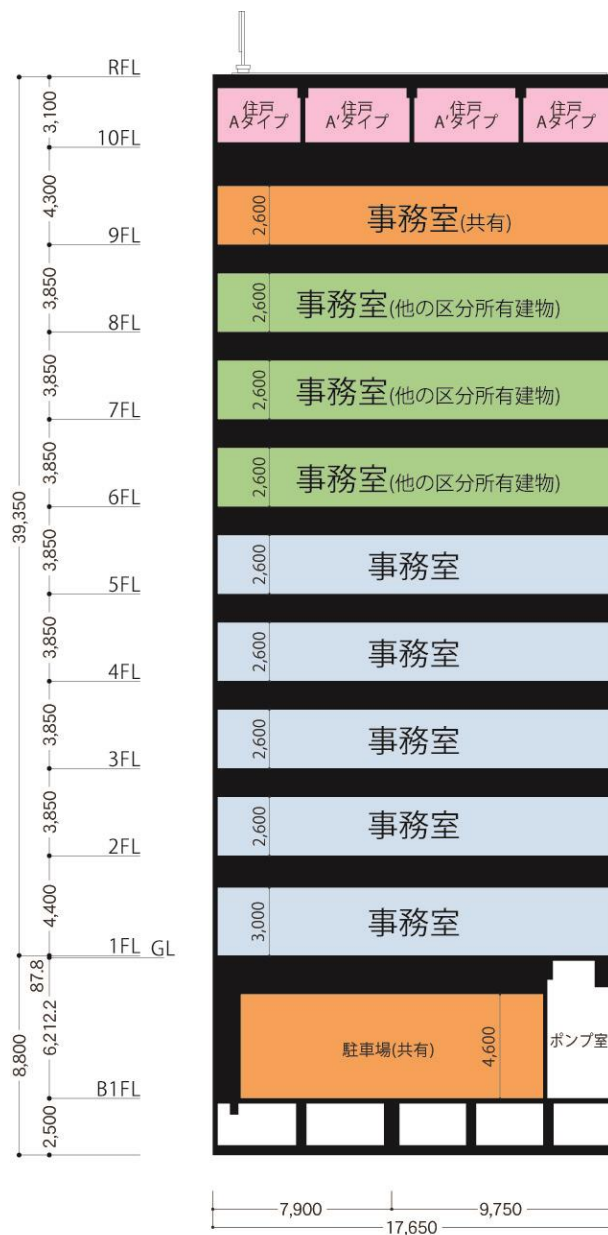


A-87 イトーピア日本橋S Aビル

【基準階平面図】



A-87 イトーピア日本橋S Aビル
 【断面図】



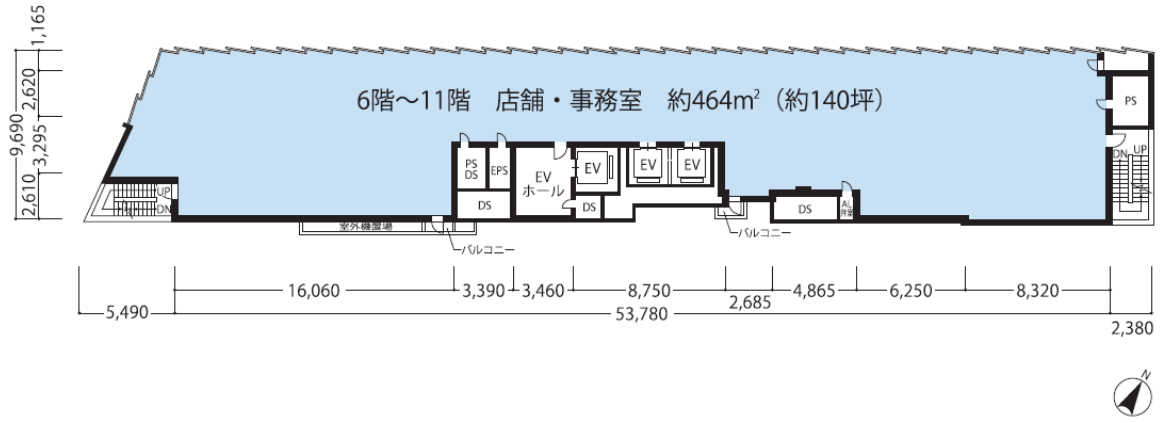
C-4 銀座四丁目タワー
【物件写真】



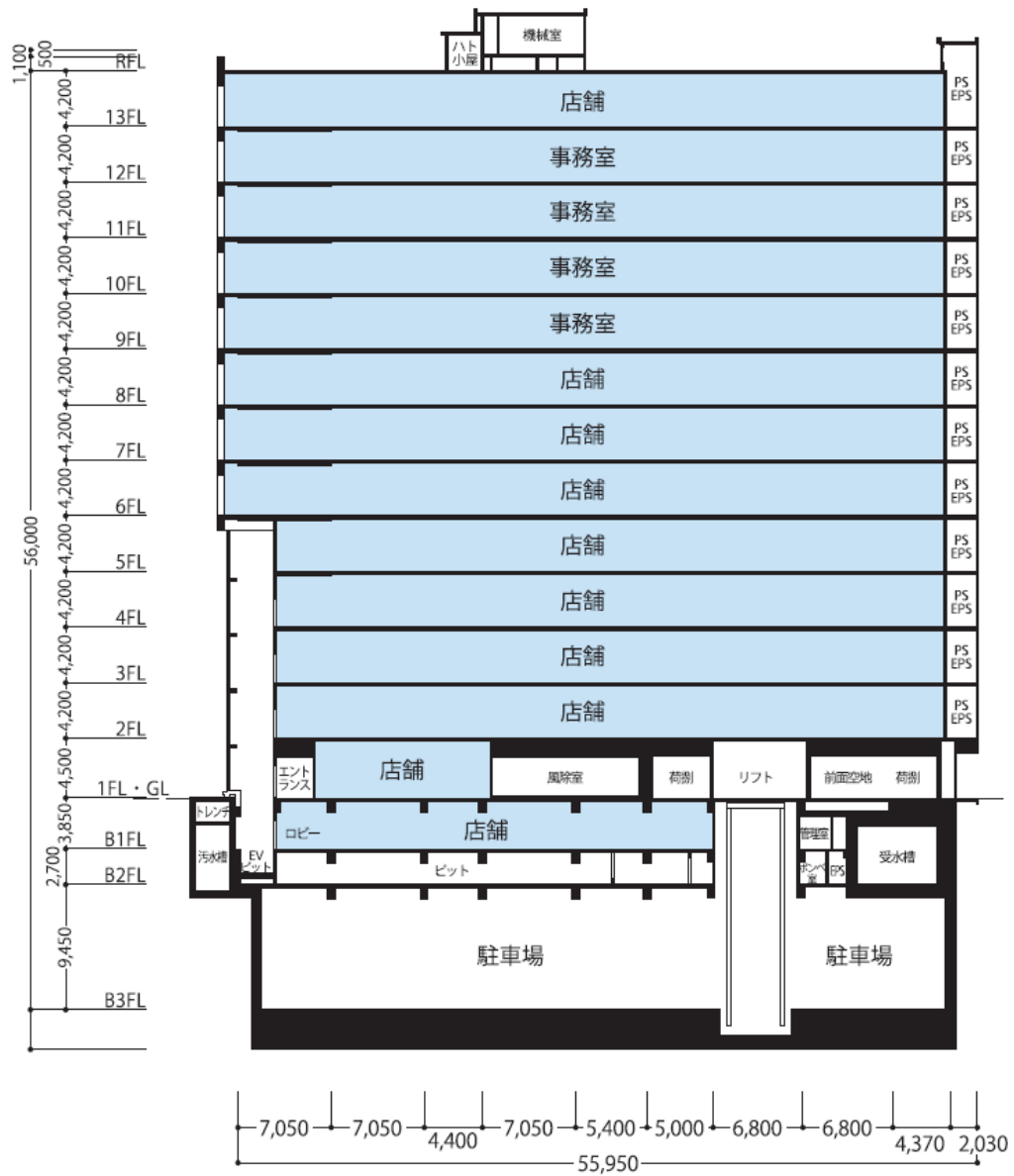
C-4 銀座四丁目タワー
 【物件位置図】



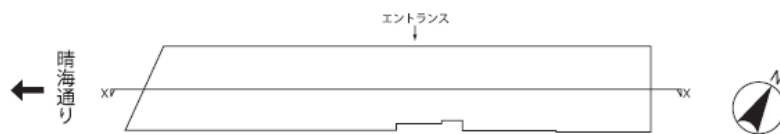
C-4 銀座四丁目タワー
 【基準階平面図】



C-4 銀座四丁目タワー
 【断面図】



キープランX-X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	3.7%	平成 23 年 12 月 26 日
		KDX 晴海ビル	10,250	3.3%	平成 20 年 6 月 30 日
		虎ノ門東洋ビル	9,850	3.2%	平成 19 年 6 月 1 日
		飛栄九段北ビル	7,600	2.5%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 新宿ビル	6,800	2.2%	平成 22 年 2 月 18 日
		KDX 御茶ノ水ビル	6,400	2.1%	平成 19 年 4 月 2 日
		府中サウスビル	6,120	2.0%	平成 24 年 9 月 21 日
		KDX 芝大門ビル	6,090	2.0%	平成 19 年 3 月 1 日
		KDX 麴町ビル	5,950	1.9%	平成 17 年 11 月 1 日
		KDX 日本橋 313 ビル	5,940	1.9%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 新横浜 381 ビル(注 2)	5,800	1.9%	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	1.7%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 飯田橋ビル	4,670	1.5%	平成 23 年 7 月 22 日
		KDX 恵比寿ビル	4,640	1.5%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 東品川ビル	4,590	1.5%	平成 23 年 7 月 22 日
		東茅場町有楽ビル	4,450	1.4%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 虎ノ門ビル	4,400	1.4%	平成 19 年 4 月 17 日
		KDX 銀座一丁目ビル	4,300	1.4%	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	1.3%	平成 22 年 11 月 12 日
		KDX 川崎駅前本町ビル	3,760	1.2%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 八丁堀ビル	3,680	1.2%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 浜松町ビル	3,460	1.1%	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
		小石川 TG ビル	3,080	1.0%	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	0.9%	平成 24 年 9 月 21 日
		KDX 茅場町ビル	2,780	0.9%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 神保町ビル	2,760	0.9%	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
		KDX 新橋ビル	2,690	0.8%	平成 18 年 5 月 1 日
		五反田 TG ビル	2,620	0.8%	平成 21 年 11 月 18 日
		KDX 中野坂上ビル	2,533	0.8%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 新横浜ビル	2,520	0.8%	平成 18 年 5 月 1 日
		原宿FFビル	2,450	0.8%	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	0.7%	平成 20 年 9 月 1 日		
イトーピア日本橋 SA ビル	2,200	0.7%	平成 25 年 8 月 19 日予定		
新都心丸善ビル	2,110	0.6%	平成 20 年 2 月 29 日		
野村不動産大宮共同ビル	2,020	0.6%	平成 25 年 3 月 26 日		

オフィスビル	東京経済圏	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
		中目黒ビジネスセンタービル	1,880	0.6%	平成 24 年 9 月 21 日
		KDX 岩本町ビル	1,864	0.6%	平成 20 年 5 月 1 日
		KDX 木場ビル	1,580	0.5%	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	0.4%	平成 23 年 12 月 26 日
		立川駅前ビル	1,267	0.4%	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	2.4%	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	2.4%	平成 23 年 12 月 26 日
		ポルタス・センタービル	5,570	1.8%	平成 17 年 9 月 21 日
		烏丸ビル	5,400	1.7%	平成 19 年 6 月 1 日
		KDX 博多南ビル	4,900	1.6%	平成 20 年 2 月 1 日
		名古屋日興證券ビル	4,158	1.3%	平成 23 年 12 月 26 日
		KDX 小林道修町ビル	2,870	0.9%	平成 22 年 12 月 1 日
		KDX 東梅田ビル	2,770	0.9%	平成 24 年 3 月 28 日
		KDX 北浜ビル	2,220	0.7%	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
		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	0.5%	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	0.3%	平成 23 年 12 月 26 日		
オフィスビル 78 物件 小計		272,318	89.9%	-	
都市型 商業施設	東京経済圏	フレーム神南坂	9,900	3.2%	平成 17 年 8 月 1 日
		銀座四丁目タワー	9,800	3.2%	平成 25 年 8 月 19 日 予定
		KDX 代々木ビル	2,479	0.8%	平成 17 年 9 月 30 日
	都市型商業施設 3 物件 小計		22,179	7.3%	-
住宅	東京経済圏	レジデンスシャルマン月島	5,353	1.7%	平成 18 年 5 月 1 日
		コート目白	1,250	0.4%	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	2.7%	-
84 物件 総計		302,900	100.0%	全体 PML 値 4.81%	

投資有価 証券	千里プロパティ-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	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。