

平成 22 年 11 月 10 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 宮島 大祐
(コード番号 8972)

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 取締役財務企画部長 田島 正彦
TEL: 03-3519-3491

資産の取得に関するお知らせ
(共同ビル (銀座 No.8) ・共同ビル (本町 1 丁目))

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) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権
(2) 物件名称 : ①共同ビル (銀座 No.8)
②共同ビル (本町 1 丁目)
(3) 取得価格 : ①4,300,000,000 円
②4,000,000,000 円
(ただし、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税を除きます。)
(4) 売主 : 日本橋インベストメント特定目的会社
後記「4. 売主の概要」をご参照ください。
(5) 売買契約締結日 : 平成 22 年 11 月 10 日
(6) 取得予定日 : 平成 22 年 11 月 12 日
(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 : ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 (以下「本資産運用会社」といいます。) 独自のネットワーク (直接取得)

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 2 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 2 物件は、共に東京都中央区に所在する立地面での競争力を有する中規模オフィスビルであり、中規模オフィスビルを中心としたポートフォリオの形成を進める本投資法人にとって、その取得は非常に意義のある取引となります。今般、本 2 物件及び本日付で別途取得の決定を行った大阪府中央区に所在する中規模オフィスビル 1 物件 (KDX 小林道修町ビル※) を取得することで、本投資法人のポートフォリオを投資方針に沿った形でより強固に成長させることができると考えています。

※KDX小林道修町ビルについては、本日付で別途開示した「資産の取得（契約締結）に関するお知らせ（KDX小林道修町ビル）」をご参照ください。以下、本2物件とKDX小林道修町ビルをあわせて、「本2物件を含む取得3物件」といいます。

なお、本2物件を含む取得3物件の取得にあたっては、複数の金融機関から期間3年、5年及び7年での新規の借入れを行い、第11期中に売却した2物件（KDX新宿御苑ビル及びコート新御徒町）の売却資金も活用することで取得資金を手当てします（注）。

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。

（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（タームローン51）及び追加担保設定に係る契約締結に関するお知らせ」をご参照ください。

3. 取得資産の概要

①共同ビル（銀座 No. 8）

物件の名称	共同ビル（銀座 No. 8）	
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	中央三井信託銀行株式会社	
信託期間	平成17年12月22日から平成27年12月31日（注1）	
現所有者（現受益者）／権利取得日	日本橋インベストメント特定目的会社／平成17年12月22日	
前所有者（前受益者）／権利取得日	株式会社ケイ・エス・プロパティ／平成元年11月7日（注2）	
所在地（住居表示）	東京都中央区銀座一丁目20番14号	
用途	事務所・銀行	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	
面積	土地	678.24㎡（注3）
	建物	4,724.62㎡
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月	平成3年11月29日 （平成20年から平成21年にかけて大規模リニューアル済）	
設計会社	株式会社佐藤総合計画	
施工会社	株式会社熊谷組	
建築確認機関	東京都中央区	
地震PML値	8.41%（株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント）	
取得価格	4,300,000,000円	
鑑定評価	鑑定評価額	4,520,000,000円
	価格時点	平成22年10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	あり	
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	5 (平成 22 年 10 月 31 日現在。以下同じ)
賃貸可能面積	3,573.59 m ²
賃貸面積	3,573.59 m ²
稼働率	100.0%
月額賃料 (消費税別)	21,780,260 円 (注 4) (注 5)
敷金保証金	177,853,540 円 (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	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 日までに変更します。</p> <p>注2 本物件土地の取得日を記載しています。</p> <p>注3 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(約 76 m²)を含みます。</p> <p>注4 月額賃料、敷金保証金には、駐車場、水道光熱費、その他収入等にかかる金額は含みません。</p> <p>注5 各エンドテナントとの間で現在締結されている賃貸借契約に基づく月額賃料が、全て発生した後の合計額 (平成 23 年 5 月 1 日時点) を記載しています。なお、平成 22 年 10 月 31 日現在で発生している月額賃料の合計額は 5,423,730 円です。</p>
物件特性	<p>(1) 立地</p> <p>本物件は、東京メトロ有楽町線「銀座一丁目」駅及び東京メトロ日比谷線・都営地下鉄浅草線「東銀座」駅からそれぞれ徒歩約 3 分、また東京メトロ銀座線「銀座」駅や J R 線「有楽町」駅も利用圏内と、交通至便な立地にあるオフィスビルです。</p> <p>本物件は、「昭和通り」に面した視認性の高い物件です。日本を代表する商業地区である銀座の中心部に至近な立地にあり、また、昭和通りや地下鉄各線を通じた他の東京主要地区へのアクセスも良好であることから、底堅い事務所ニーズが見込まれます。</p> <p>(2) 建物</p> <p>本物件は、築後約 19 年が経過しているものの、平成 20 年から平成 21 年にかけて大規模リニューアル工事が行われています。エントランス、エレベーターをはじめ、空調設備、共用スペース、外壁等に至るまで建物全体に及ぶリニューアル工事が施された本物件は、新築ビルと遜色ないグレードを有しており、当該エリアにおいて十分競争力のある水準にあります。</p> <p>基準階の貸室部分は天井高 2.6m、約 411 m² (約 125 坪) を備えており、設備面については、個別空調、OA フロア、機械警備等、テナントニーズを十分に満たす仕様となっています。</p> <p>(3) テナント</p> <p>本物件は、大規模リニューアル工事後における 2 階から 9 階までの 8 フロアに係る新規テナントの入居を経て、現在、海外ブランド企業、広告代理店、郵便局等を中心に満室稼働となっています。今後もエリア内における優良物件として確立した運営を図り、安定した収益確保を目指します。</p>

②共同ビル（本町1丁目）

物件の名称		共同ビル（本町1丁目）
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		中央三井信託銀行株式会社
信託期間		平成17年12月22日から平成27年12月31日（注1）
現所有者（現受益者）／権利取得日		日本橋インベストメント特定目的会社／平成17年12月22日
前所有者（前受益者）／権利取得日		株式会社ケイ・エス・プロパティ／昭和58年6月30日（注2）
所在地（住居表示）		東京都中央区日本橋本町一丁目5番9号
用途		事務所・駐車場
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	583.40 m ²
	建物	5,110.45 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月		昭和59年1月31日 （平成20年大規模リニューアル済）
設計会社		株式会社佐藤武夫設計事務所（現 株式会社佐藤総合計画）
施工会社		清水建設株式会社
建築確認機関		東京都
地震PML値		7.92%（株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント）
取得価格		4,000,000,000円
鑑定評価	鑑定評価額	4,330,000,000円
	価格時点	平成22年10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		あり
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		5（平成22年10月31日現在。以下同じ）（注3）（注4）
賃貸可能面積		3,998.39 m ²
賃貸面積		3,531.16 m ² （注3）
稼働率		88.3%（注3）
月額賃料（消費税別）		23,423,540円（注3）（注5）（注6）
敷金保証金		136,968,540円（注3）（注5）
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日までに変更します。 注2 本物件土地の取得日を記載しています。 注3 本物件の6階部分については、入居予定のエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結済であるものの、平成22年10月31日現在で賃貸借期間が開始していないため、6階部分を除いたエンドテナント数や賃貸面積、稼働率、月額賃料、敷金保証金を記載しています。	

	<p>注4 本物件の2階、4階及び5階部分については、本物件の管理会社である共同施設株式会社との間で定期建物賃貸借契約が締結されています（賃貸借期間：平成22年10月29日から平成23年11月11日まで）。</p> <p>注5 月額賃料、敷金保証金には、駐車場、水道光熱費、その他収入等にかかる金額は含みません。</p> <p>注6 各エンドテナントとの間で現在締結されている賃貸借契約（注3記載の6階部分を除きます）に基づく月額賃料が、全て発生した後の合計額（平成23年3月1日時点）を記載しています。なお、平成22年10月31日現在で発生している月額賃料の合計額は10,599,750円です。</p>
<p>物件特性</p>	<p>(1) 立地 本物件は、東京メトロ銀座線・半蔵門線「三越前」駅から徒歩約3分、JR線「新日本橋」駅から徒歩約3分、またJR線「東京」駅や「神田」駅、東京メトロ各線「日本橋」駅も利用圏内と、交通至便な立地にあるオフィスビルです。 本物件の所在する「日本橋室町～日本橋本町」エリアは、三越本店や三井本館等を中心に古くから栄えてきた地区であり、財閥系企業の本社・支店が多く存在しています。また、特に日本橋本町地区は江戸時代から菓問屋街としての歴史を持つことから、製薬会社の本社・支店も集中して存在する地区です。昨今では、「COREDO 室町」をはじめとする複数の再開発計画が周辺で完成・計画されており、今後も永続的な繁栄が期待されます。 本物件は、当該エリアの中抜き通りと「昭和通り」が交わる角地に位置し、視認性の高い物件となっています。</p> <p>(2) 建物 本物件は、築後約27年が経過しているものの、平成20年に大規模リニューアル工事が行われています。エントランス、エレベーターをはじめ、空調設備、共用スペース等に至るまで建物全体に及ぶリニューアル工事が施された本物件は、設備・仕様面において、新築ビルと遜色ないグレードを有しており、当該エリアにおいて十分競争力のある水準にあります。 基準階の貸室部分は約467㎡（約141坪）の面積を備え、設備面については、個別空調、OAフロア、機械警備等、テナントニーズを満たす仕様となっています。</p> <p>(3) テナント 現在、化学製品製造業、薬品等販売業、メガネフレーム製造業等のテナントが入居又は入居を予定しています。また、1階にはコンビニエンスストアの入居が予定されています。今後もエリアの特性を踏まえた運営を図り、安定した収益確保を目指します。</p>

4. 売主の概要

<p>名称</p>	<p>日本橋インベストメント特定目的会社</p>
<p>所在地</p>	<p>東京都港区虎ノ門三丁目8番21号</p>
<p>代表者の役職・氏名</p>	<p>取締役 長縄 順一</p>
<p>事業内容</p>	<p>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関連する一切の業務</p>
<p>特定資本金の額</p>	<p>金24億9,010万円</p>

優先資本金の額	金 141 億 2,340 万円
設立年月日	平成 15 年 2 月 13 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。
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 22 年 9 月 30 日現在

5. 物件取得者等（現所有者以前の所有者）の状況

本 2 物件の売主（現受益者）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. 不動産信託受益権売買の媒介業務の委託

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、本投資法人と本資産運用会社との以下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 物件について取得日付で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（購入時及び売却時）
30 億円以上 50 億円未満	各 220 万円

8. 取得の日程

取得決定日	平成 22 年 11 月 10 日
取得契約締結日	平成 22 年 11 月 10 日
代金支払日	平成 22 年 11 月 12 日 (予定)
物件引渡日	平成 22 年 11 月 12 日 (予定)

※本 2 物件とも共通です。

9. 運用状況の見通し

平成 23 年 4 月期の運用状況の予想について、本 2 物件を含む取得 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 本 2 物件の想定収支
- ・ 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 2 物件を含む取得 3 物件の組入れ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	①共同ビル（銀座 No. 8）	②共同ビル（本町 1 丁目）
鑑定評価額	4,520,000,000	4,330,000,000
価格時点	平成 22 年 10 月 1 日	平成 22 年 10 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
直接還元法による価格	4,700,000,000	4,410,000,000
運営収益	285,560,229	282,787,597
潜在総収益	297,297,760	299,439,576
空室等損失	11,737,531	16,651,979
運営費用	68,386,517	66,408,427
維持管理費等	40,727,456	37,122,535
公租公課	27,274,281	28,901,202
その他費用	384,780	384,690
運営純収益（NOI）	217,173,712	216,379,170
資本的支出	4,706,900	4,793,833
一時金運用益（注）	3,705,044	4,546,446
純収益（NCF）	216,171,856	216,131,783
還元利回り（NCF）	4.6%	4.9%
DCF法による価格	4,400,000,000	4,300,000,000
割引率	4.4%	4.7%
最終還元利回り	4.8%	5.1%
原価法による積算価格	3,060,000,000	3,100,000,000
土地割合	80.8%	86.1%
建物割合	19.2%	13.9%

（注）一時金運用利回り：2.0%前提

参考資料 2

本 2 物件の想定収支

単位：百万円		
物件名	①共同ビル（銀座 No. 8）	②共同ビル（本町 1 丁目）
A. 想定賃貸事業収入	2 8 1	2 9 2
B. 想定賃貸事業費用 （減価償却費を除く）	7 3	7 2
C. 想定NOI（A－B）	2 0 8	2 2 0

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①共同ビル（銀座 No. 8）は 9 6 %、②共同ビル（本町 1 丁目）は 9 5 %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	
物件名	①共同ビル（銀座 No. 8）	②共同ビル（本町 1 丁目）
調査時点	平成 22 年 9 月	平成 22 年 9 月
今後 1 年間に必要とされる修繕費	130,000	1,860,000
今後 2～12 年間に必要と想定される修繕費	80,560,000	80,320,000
再調達価格	1,209,100,000	1,178,000,000

※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。

①共同ビル（銀座 No. 8）

参考資料 4

物件写真



①共同ビル（銀座 No. 8）

参考資料 5

物件位置図

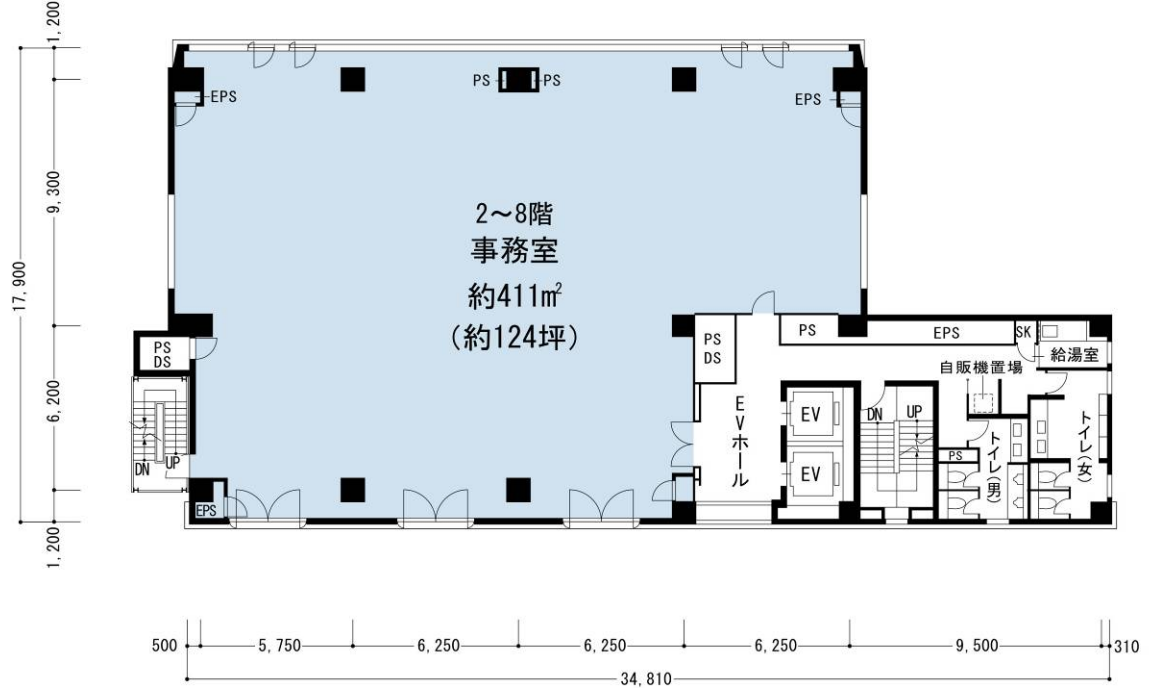


①共同ビル（銀座 No. 8）

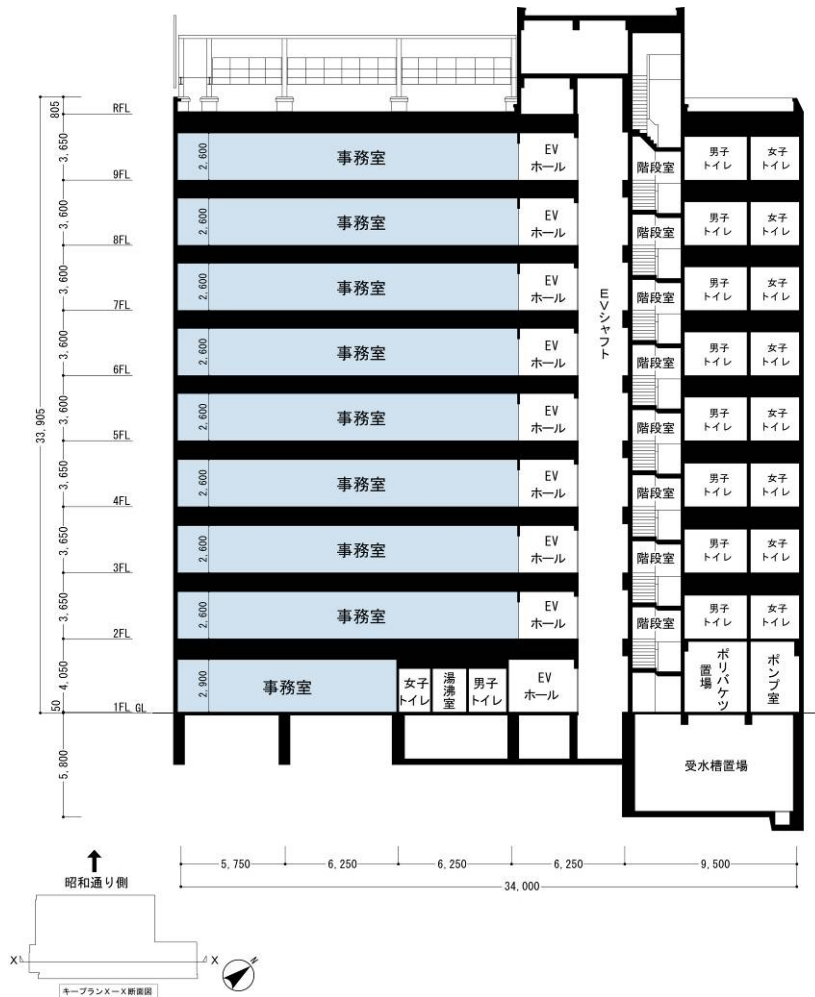
参考資料 6

基準階平面図および断面図

【基準階平面図】



【断面図】



②共同ビル（本町1丁目）

参考資料4

物件写真



②共同ビル（本町1丁目）

参考資料 5

物件位置図

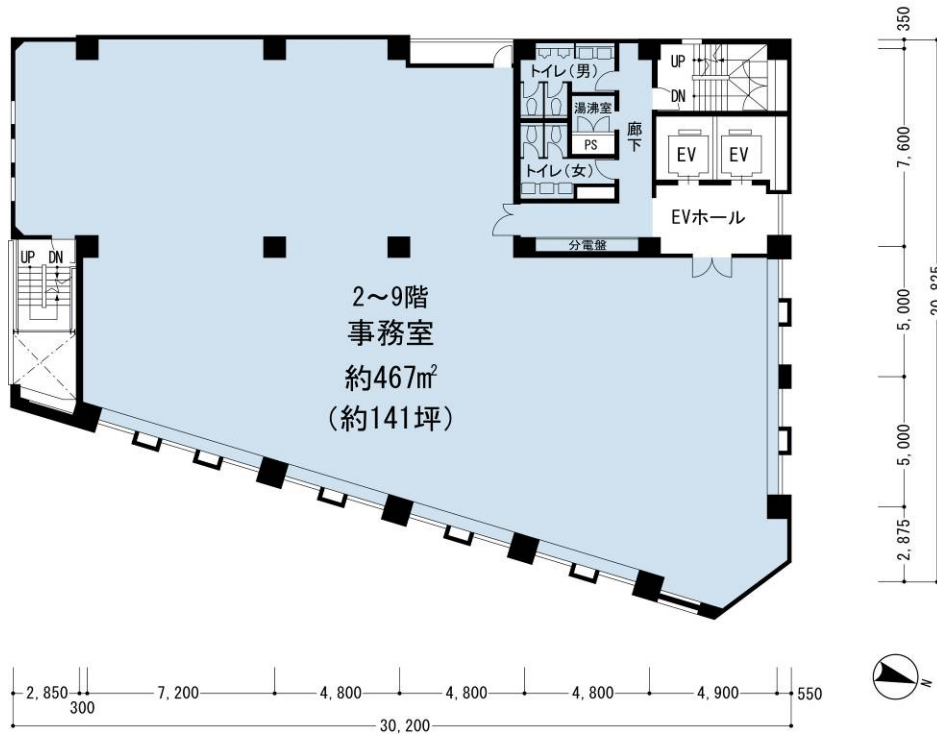


②共同ビル（本町1丁目）

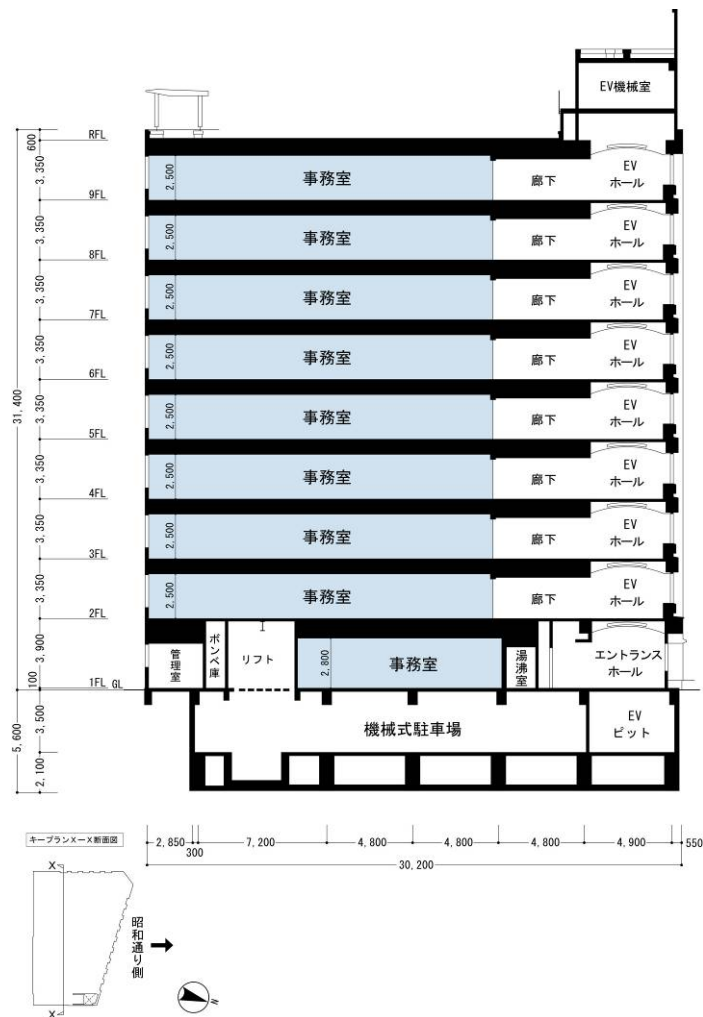
参考資料6

基準階平面図および断面図

【基準階平面図】



【断面図】



本 2 物件を含む取得 3 物件の組入れ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 晴海ビル	10,250	4.1%	平成 20 年 6 月 30 日
		虎ノ門東洋ビル	9,850	4.0%	平成 19 年 6 月 1 日
		飛栄九段北ビル	7,600	3.1%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 新宿ビル	6,800	2.7%	平成 22 年 2 月 18 日
		KDX 御茶ノ水ビル	6,400	2.6%	平成 19 年 4 月 2 日
		KDX 芝大門ビル	6,090	2.4%	平成 19 年 3 月 1 日
		KDX 麹町ビル	5,950	2.4%	平成 17 年 11 月 1 日
		KDX 日本橋 313 ビル	5,940	2.4%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 新横浜 381 ビル(注 2)	5,800	2.3%	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	2.1%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 平河町ビル	5,180	2.1%	平成 17 年 8 月 1 日
		恵比寿イースト 438 ビル	4,640	1.8%	平成 18 年 5 月 1 日
		東茅場町有楽ビル	4,450	1.8%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 虎ノ門ビル	4,400	1.7%	平成 19 年 4 月 17 日
		共同ビル(銀座 No.8)	4,300	1.7%	平成 22 年 11 月 12 日
		KDX 西五反田ビル	4,200	1.7%	平成 18 年 12 月 1 日
		共同ビル(本町 1 丁目)	4,000	1.6%	平成 22 年 11 月 12 日
		KDX 川崎駅前本町ビル	3,760	1.5%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 八丁堀ビル	3,680	1.5%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 大森ビル	3,500	1.4%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 浜松町ビル	3,460	1.4%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 六本木 228 ビル	3,300	1.3%	平成 20 年 1 月 10 日
		小石川 TG ビル	3,080	1.2%	平成 21 年 11 月 18 日
		KDX 東新宿ビル	2,950	1.2%	平成 18 年 9 月 1 日
		KDX 茅場町ビル	2,780	1.1%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 神保町ビル	2,760	1.1%	平成 20 年 3 月 31 日
		日総第 17 ビル	2,710	1.1%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 新橋ビル	2,690	1.1%	平成 18 年 5 月 1 日
		五反田 TG ビル	2,620	1.0%	平成 21 年 11 月 18 日
		KDX 中野坂上ビル	2,533	1.0%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 新横浜ビル	2,520	1.0%	平成 18 年 5 月 1 日
		原宿 FF ビル	2,450	1.0%	平成 17 年 8 月 1 日
		池尻大橋ビルディング	2,400	0.9%	平成 20 年 2 月 1 日
KDX 鍛冶町ビル	2,350	0.9%	平成 18 年 7 月 3 日		
KDX 浜町中ノ橋ビル	2,310	0.9%	平成 20 年 2 月 1 日		
KDX 浜町ビル	2,300	0.9%	平成 18 年 3 月 16 日		
KDX 新宿 286 ビル	2,300	0.9%	平成 19 年 6 月 1 日		

オフィスビル	東京経済圏	FIK 南青山ビル	2,270	0.9%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 船橋ビル	2,252	0.9%	平成 18 年 3 月 1 日
		KDX 浜松町第 2 ビル	2,200	0.8%	平成 20 年 9 月 1 日
		新都心丸善ビル	2,110	0.8%	平成 20 年 2 月 29 日
		KDX 日本橋 216 ビル	2,010	0.8%	平成 21 年 12 月 1 日
		KDX 御徒町ビル	2,000	0.8%	平成 19 年 3 月 1 日
		KDX 五番町ビル	1,951	0.7%	平成 20 年 3 月 31 日
		神田木原ビル	1,950	0.7%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 四谷ビル	1,950	0.7%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 岩本町ビル	1,864	0.7%	平成 20 年 5 月 1 日
		KDX 木場ビル	1,580	0.6%	平成 18 年 6 月 20 日
		KDX 西新宿ビル	1,500	0.6%	平成 19 年 4 月 2 日
		KDX 門前仲町ビル	1,400	0.5%	平成 19 年 1 月 19 日
		KDX 神田三崎町ビル	1,380	0.5%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 本厚木ビル	1,305	0.5%	平成 19 年 3 月 1 日
	KDX 八王子ビル	1,155	0.4%	平成 19 年 3 月 1 日	
	KDX 乃木坂ビル	1,065	0.4%	平成 18 年 7 月 14 日	
	地方経済圏	KDX 名古屋栄ビル	7,550	3.0%	土地:平成 20 年 4 月 25 日 建物:平成 21 年 7 月 1 日
		ポルタス・センタービル	5,570	2.2%	平成 17 年 9 月 21 日
		烏丸ビル	5,400	2.2%	平成 19 年 6 月 1 日
KDX 博多南ビル		4,900	2.0%	平成 20 年 2 月 1 日	
KDX 小林道修町ビル		2,870	1.1%	平成 22 年 12 月 1 日 予定	
KDX 北浜ビル		2,220	0.9%	平成 20 年 2 月 1 日	
KDX 仙台ビル		2,100	0.8%	平成 19 年 6 月 1 日	
KDX 南船場第 1 ビル		1,610	0.6%	平成 18 年 5 月 1 日	
KDX 南船場第 2 ビル		1,560	0.6%	平成 18 年 5 月 1 日	
KDX 新潟ビル	1,305	0.5%	平成 19 年 3 月 1 日		
オフィスビル 64 物件 小計		222,631	91.0%	-	
商業施設 都市型	東京経済圏	フレーム神南坂	9,900	4.0%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 代々木ビル	2,479	1.0%	平成 17 年 9 月 30 日
	都市型商業施設 2 物件 小計		12,379	5.0%	-
住宅	東京経済圏	レジデンスシャルマン月島	5,353	2.1%	平成 18 年 5 月 1 日
		コート目白	1,250	0.5%	平成 17 年 8 月 1 日
		グラディート川口	1,038	0.4%	平成 18 年 6 月 30 日
	地方経済圏	びなす ひばりが丘	1,800	0.7%	平成 17 年 12 月 8 日
住宅 4 物件 小計		9,441	3.8%	-	
70 物件 総計		244,451	100.0%	全体 PML 値 5.20%	

(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) 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。