

平成 23 年 12 月 19 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（契約締結）に関するお知らせ（合計 8 物件）

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、下記の通りオフィスビル等 8 物件に係る資産取得の契約を締結すること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（オフィスビル等 8 物件）
 (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 (百万円)	用途	地域
A-75	兜町日興ビル	11,270	オフィスビル	東京 経済圏
A-76	池袋日興ビル	1,653	オフィスビル	
A-77	兜町日興ビルⅡ	1,280	オフィスビル	
A-78	立川駅前ビル	1,267	オフィスビル	
A-79	名古屋駅前桜通ビル	7,327	オフィスビル	地方 経済圏
A-80	名古屋日興証券ビル	4,158	オフィスビル	
A-81	仙台日興ビル	950	オフィスビル	
D-1	金沢日興ビル	645	その他	
本 8 物件 合計		28,550		

※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。

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 8 物件」といいます。

以下、(3) から (8) まで本 8 物件共通です。

- (3) 売主 : A I G エジソン生命保険株式会社
 後記「5. 売主の概要」をご参照ください。

- (4) 売買契約締結日 : 平成 23 年 12 月 19 日
- (5) 取得予定日 : 平成 23 年 12 月 26 日
- (6) 取得資金 : 借入金及び自己資金
- (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

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 8 物件を取得します。

本 8 物件は、いずれも各都市におけるオフィス・商業街区の優良立地に所在し、国内大手証券会社（以下、「同証券会社」といいます。）を主要テナントとする中規模オフィスビル等であり、本投資法人の成長に大きく寄与する物件群です（注 1）。

ポートフォリオ案件である本 8 物件の一括取得により、本投資法人のポートフォリオは 82 物件（取得価格合計：2,840 億円）まで拡大し、うちオフィスビルは 75 物件（取得価格合計：2,616 億円、構成比 92.0%）を占めることとなります（注 2）。

また、本 8 物件は、本投資法人が現在保有している各物件とのエリア面での棲み分けが良好な物件群であり、物件アロケーションの点でポートフォリオの質の向上に資するものと考えています。本 8 物件取得後の地域比率を見ると、東京経済圏が 66 物件（取得価格合計：2,321 億円、構成比 81.7%）、地方経済圏が 16 物件（取得価格合計：519 億円、構成比 18.2%）となり、東京経済圏を中心としつつ一定の地域分散が図れたポートフォリオ構成となります。

なお、本 8 物件の取得にあたっては、株式会社三井住友銀行をアレンジャー兼エージェントとするシンジケートローンにより複数の金融機関から総額 290 億円の借入れを行い、取得資金に充当します（注 3）。

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1) 本 8 物件取得後のポートフォリオ(計 82 物件)において、ポートフォリオ全体の賃貸面積合計(318,022.25 m²。平成 23 年 10 月 31 日現在の数値で集計)に占める同証券会社及びその関係会社の賃貸面積合計(20,202.69 m²)の割合は約 6%となり、同証券会社及びその関係会社は本投資法人のポートフォリオの中で最大の賃貸面積を賃借するテナントとなります。

(注2) 本 8 物件の取得は、複数の中規模オフィスビルで構成される物件群を一括で取得するポートフォリオ案件であり、取得価格が本投資法人の定める最低投資金額(10 億円)を下回る物件(A-81 仙台日興ビル及び D-1 金沢日興ビル)や、「その他」の用途に区分される物件(D-1 金沢日興ビル)が一部含まれています。なお、A-81 仙台日興ビル及び D-1 金沢日興ビルの鑑定評価額は、本投資法人の定める最低投資金額(10 億円)を上回っています。

(注3) 新規借入れの詳細については、本日付で別途開示した「資金の借入れに関するお知らせ(タームローン 65)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。

3. 取得予定資産の概要

① A-75 兜町日興ビル

物件の名称		兜町日興ビル
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15年7月1日から平成34年6月14日（注1）
現所有者（現受益者）／権利取得日		AIGエジソン生命保険株式会社／平成22年9月17日
前所有者（前受益者）／権利取得日		合同会社東京駅前クラブ／平成19年6月15日
所在地（住居表示）		東京都中央区日本橋兜町6番5号
用途		事務所・駐車場
構造		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
面積	土地	1,920.79 m ²
	建物	11,705.49 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月		平成10年11月6日
設計会社		三菱地所株式会社
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		4.23%（NKSJリスクマネジメント株式会社）
取得予定価格		11,270,000,000円
鑑定評価	鑑定評価額	13,500,000,000円
	価格時点	平成23年10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・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。）
エンドテナントの総数		1（平成23年10月31日現在。以下同じ）
賃貸可能面積		7,833.19 m ²
賃貸面積		7,833.19 m ²
稼働率		100.0%
月額賃料（消費税別）		非開示（注2）
敷金保証金		非開示（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	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 月額賃料、敷金保証金については、テナントから開示の了承を得られていないため非開示とします。なお、本8物件合計での月額賃料等については、後記「4. 本8物件合計での賃貸状況等」をご参照ください。	
物件特性	(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2分に所在し、東京メトロ各線・都営地下鉄浅草線「日本橋」駅も利用圏内と交通利便性の高い	

	<p>オフィスビルです。</p> <p>本物件の北側道路向かいには東京証券取引所が所在し、証券会社を中心として多くの金融機関等が集まる兜町地区の中心部に存在しています。</p> <p>兜町地区では、近年、デベロッパーを中心とした再開発計画の検討が進められており、将来の新たな発展も期待されます。</p> <p>(2) 建物</p> <p>本物件は、平成 10 年に竣工しており、築年数の古い物件が比較的多い同一エリア内では競争力のある物件です。</p> <p>基準階の貸室面積：約 929 m²（約 281 坪）、天井高：2.70m の仕様であり、設備面では個別空調、機械警備、0A フロア、エレベーター 6 基、平置き及び機械式駐車場（39 台）を備えています。</p> <p>エントランスや外構部は石張りで重厚感ある雰囲気形成しており、視認性も高い物件です。</p> <p>(3) テナント</p> <p>本物件には、現在、同証券会社が一棟全体につき入居しています。</p> <p>本投資法人では、今後、物件スペックや管理水準の向上を図りながらテナントとのリレーションに最大限努め、中長期的な運営を目指します。</p>
--	--

② A-76 池袋日興ビル

物件の名称	池袋日興ビル	
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 14 年 9 月 6 日から平成 34 年 6 月 14 日（注 1）	
現所有者（現受益者）／権利取得日	A I G エジソン生命保険株式会社／平成 22 年 9 月 17 日	
前所有者（前受益者）／権利取得日	合同会社東京駅前クラブ／平成 19 年 6 月 15 日	
所在地（住居表示）	東京都豊島区南池袋一丁目 20 番 8 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 8 階建	
面積	土地	560.42 m ²
	建物	3,223.75 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月	昭和 61 年 3 月 27 日	
設計会社	三菱地所株式会社	
施工会社	株式会社竹中工務店	
建築確認機関	東京都豊島区	
地震 PML 値	8.67%（NKS J リスクマネジメント株式会社）	
取得予定価格	1,653,000,000 円	
鑑定評価	鑑定評価額	1,700,000,000 円
	価格時点	平成 23 年 10 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	2（平成 23 年 10 月 31 日現在。以下同じ）	

賃貸可能面積	1,984.47 m ²
賃貸面積	1,984.47 m ² (注2)
稼働率	100.0% (注2)
月額賃料 (消費税別)	非開示 (注3)
敷金保証金	非開示 (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	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 同証券会社の賃貸面積が本物件の賃貸可能面積に占める割合は、約99.2%です。 注3 月額賃料、敷金保証金については、テナントから開示の了承を得られていないため非開示とします。なお、本8物件合計での月額賃料等については、後記「4. 本8物件合計での賃貸状況等」をご参照ください。
物件特性	(1) 立地 本物件は、JR線、西武池袋線、東京メトロ丸ノ内線・有楽町線・副都心線の5路線が利用可能な「池袋」駅から徒歩約4分に位置する、交通利便性の高いオフィスビルです。 池袋駅は首都圏を代表する一大ターミナルであり、JRでの一日平均乗車人員は約54万人(平成22年度)と、新宿駅に次ぎ国内第2位とされています。 本物件は、同駅東口ゾーンの、繁華性が高い駅前立地に位置しています。 (2) 建物 本物件は、基準階の貸室面積：約306 m ² (約92坪)であり、設備面では個別空調、機械警備、0Aフロア(一部)、機械式駐車場(17台)を備えています。 (3) テナント 本物件には、現在、同証券会社及び国内金融機関(1階ATM部分)が入居しています。

③ A-77 兜町日興ビルⅡ

物件の名称	兜町日興ビルⅡ	
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14年9月6日から平成34年6月14日(注1)	
現所有者(現受益者) / 権利取得日	AIGエジソン生命保険株式会社 / 平成22年9月17日	
前所有者(前受益者) / 権利取得日	合同会社東京駅前クラブ / 平成19年6月15日	
所在地(住居表示)	東京都中央区日本橋兜町8番1号	
用途	事務所	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	
面積	土地	350.63 m ²
	建物	2,016.03 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月	平成13年10月26日	
設計会社	鹿島建設株式会社	
施工会社	鹿島建設株式会社	
建築確認機関	東京都中央区	
地震PML値	6.15% (NKS Jリスクマネジメント株式会社)	
取得予定価格	1,280,000,000円	

鑑定評価	鑑定評価額	1,540,000,000 円
	価格時点	平成 23 年 10 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 23 年 10 月 31 日現在。以下同じ)
賃貸可能面積		1,395.78 ㎡
賃貸面積		1,395.78 ㎡
稼働率		100.0%
月額賃料 (消費税別)		非開示 (注 2)
敷金保証金		非開示 (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 月額賃料、敷金保証金については、テナントから開示の了承を得られていないため、非開示とします。なお、本 8 物件合計での月額賃料等については、後記「4. 本 8 物件合計での賃貸状況等」をご参照ください。</p>	
物件特性	<p>(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 2 分に所在し、東京メトロ各線・都営地下鉄浅草線「日本橋」駅も利用圏内と交通利便性の高いオフィスビルです。 本物件の北側には東京証券取引所が所在し、証券会社を中心として多くの金融機関等が集まる兜町地区の中心部に存在しています。 兜町地区では、近年、デベロッパーを中心とした再開発計画の検討が進められており、将来の新たな発展も期待されます。</p> <p>(2) 建物 本物件は、平成 13 年に竣工しており、築年数の古い物件が比較的多い同一エリア内では競争力のある物件です。 基準階の貸室面積：約 188 ㎡ (約 57 坪)、天井高 2.70m の仕様であり、設備面では個別空調、機械警備、0A フロアを備えています。</p> <p>(3) テナント 本物件には、現在、同証券会社及びその関係会社が一棟全体につき入居しています。</p>	

④ A-78 立川駅前ビル

物件の名称	立川駅前ビル
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 14 年 9 月 6 日から平成 34 年 6 月 14 日 (注 1)
現所有者 (現受益者) / 権利取得日	A I G エジソン生命保険株式会社 / 平成 22 年 9 月 17 日
前所有者 (前受益者) / 権利取得日	合同会社東京駅前クラブ / 平成 19 年 6 月 15 日
所在地 (住居表示)	東京都立川市曙町二丁目 12 番 18 号
用途	事務所

構造	鉄骨造陸屋根地下1階付8階建	
面積	土地	464.95 m ²
	建物	2,896.48 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月	平成2年2月20日	
設計会社	三菱地所株式会社	
施工会社	鹿島建設株式会社 他	
建築確認機関	東京都立川市	
地震PML値	3.34% (NKS J リスクマネジメント株式会社)	
取得予定価格	1,267,000,000 円	
鑑定評価	鑑定評価額	1,340,000,000 円
	価格時点	平成23年10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	5 (平成23年10月31日現在。以下同じ)	
賃貸可能面積	1,612.13 m ²	
賃貸面積	1,612.13 m ² (注2)	
稼働率	100.0% (注2)	
月額賃料 (消費税別)	9,116,250 円 (注3)	
敷金保証金	83,702,140 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	本物件建物のエレベーター機械室及びエレベーターシャフトの梁部分に、アスベスト含有の吹付け材 (湿式) が使用されています。これらの吹付け材 (湿式) の状態は安定しており、平成23年5月に実施された空気環境測定においてもアスベストの飛散がない (定量下限値未満である) ことが確認されています。	
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 同証券会社の賃貸面積が本物件の賃貸可能面積に占める割合は、約51.0%です。 注3 月額賃料、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。	
物件特性	(1) 立地 本物件は、JR 中央線・南武線・青梅線の各線及び多摩都市モノレールが利用可能な、東京都多摩地区の中核ターミナル駅である「立川」駅から徒歩約2分に位置する、交通利便性の高いオフィスビルです。 多くのオフィス・商業ビルが立ち並ぶ立川駅北口ゾーンの中でも、北口ロータリーに面した良好な駅前立地にあり、視認性にも優れた物件です。 (2) 建物 本物件は、基準階の貸室面積：約246 m ² (約74坪) であり、設備面では個別空調、機械警備、OAフロア (一部)、機械式駐車場 (13台) を備えています。 (3) テナント 本物件には、現在、同証券会社の他、教育サービス業、医療用品販売業等のテナントが分散して入居しています。	

⑤ A-79 名古屋駅前桜通ビル

物件の名称		名古屋駅前桜通ビル
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15年7月1日から平成34年6月14日（注1）
現所有者（現受益者）／権利取得日		AIGエジソン生命保険株式会社／平成22年9月17日
前所有者（前受益者）／権利取得日		合同会社東京駅前クラブ／平成19年6月15日
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中村区名駅三丁目26番8号
用途		事務所・店舗
構造		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付15階建
面積	土地	1,354.10 m ²
	建物	13,380.30 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月		昭和61年4月10日
設計会社		三菱地所株式会社
施工会社		株式会社竹中工務店、株式会社鴻池組
建築確認機関		愛知県名古屋市
地震PML値		12.13%（NK S J リスクマネジメント株式会社）
取得予定価格		7,327,000,000円
鑑定評価	鑑定評価額	7,730,000,000円
	価格時点	平成23年10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		17（平成23年10月31日現在。以下同じ）
賃貸可能面積		7,934.82 m ²
賃貸面積		7,288.91 m ² （注2）（注3）
稼働率		91.9%（注2）（注3）
月額賃料（消費税別）		45,579,990円（注2）（注4）
敷金保証金		492,413,802円（注2）（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 本物件の5階部分の一部に入居中のエンドテナントについては、平成23年6月22日に解約通知（解約日：平成23年12月31日）を受領しています。</p> <p>注3 同証券会社の賃貸面積が本物件の賃貸可能面積に占める割合は、約2.6%です。</p> <p>注4 平成23年10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ところに従い月額賃料全額が発生した後の合計額（平成23年12月1日時点）を記載しています。</p> <p>注5 月額賃料、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。</p>	

物件特性	<p>(1) 立地 本物件は、中部圏のターミナル駅であるJR・地下鉄・私鉄各線「名古屋」駅から徒歩約2分に所在する、交通利便性の高いオフィスビルです。 名古屋駅桜通口側のロータリー至近の駅前立地にあり、桜通りに面した角地ということもあり、視認性の高い物件です。</p> <p>(2) 建物 本物件は、基準階の貸室面積：約542㎡（約164坪）であり、設備面では個別空調、0Aフロア（一部）、エレベーター5基、機械式駐車場（39台）を備えています。</p> <p>(3) テナント 本物件には、現在、国内信託銀行、教育サービス業、学校法人、クリニック、同証券会社をはじめ、様々な業種のテナントが分散して入居しています。</p>
------	--

⑥ A-80 名古屋日興証券ビル

物件の名称	名古屋日興証券ビル	
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15年7月1日から平成34年6月14日（注1）	
現所有者（現受益者）／権利取得日	AIGエジソン生命保険株式会社／平成22年9月17日	
前所有者（前受益者）／権利取得日	合同会社東京駅前クラブ／平成19年6月15日	
所在地（住居表示）	愛知県名古屋市中区栄三丁目2番3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3階付11階建	
面積	土地	1,403.93㎡
	建物	14,308.76㎡
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月	昭和49年8月28日	
設計会社	三菱地所株式会社	
施工会社	株式会社鴻池組	
建築確認機関	愛知県名古屋市	
地震PML値	14.36%（NK SJ リスクマネジメント株式会社）	
取得予定価格	4,158,000,000円	
鑑定評価	鑑定評価額	4,200,000,000円
	価格時点	平成23年10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23年10月31日現在。以下同じ）	
賃貸可能面積	8,050.60㎡	
賃貸面積	7,516.24㎡（注2）（注3）	
稼働率	93.4%（注2）（注3）	
月額賃料（消費税別）	31,410,438円（注2）（注4）	
敷金保証金	273,590,132円（注2）（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	<p>(1) 本物件建物は、新耐震基準適用以前に設計された建築物ですが、三菱地所株式会社が作成した平成 9 年 9 月付「名古屋日興ビル：耐震診断報告書」によると、第 2 次診断法等によって構造耐震指標及び保有水平耐力指標の検証を行った結果、本物件建物は構造的に現状のままで問題ないと診断されています。</p> <p>また、フロンティアコンストラクション&パートナーズ株式会社が上記の耐震診断報告書に関して作成した平成 22 年 5 月 6 日付「耐震診断報告書の評価」によると、「耐震診断報告書が現行の耐震基準を満足していること」、及び「本物件建物は現行の改定耐震診断基準（平成 9 年 12 月）前に設計がなされたが、現行基準を満足する耐震強度を有していること」が確認されています。</p> <p>(2) 本物件建物の地下部分の一部（監視盤室、駐車場、機械室、店舗天井裏等）及び地上部分の一部（外壁周辺、機械室等）のスラブ、梁、壁等の一部に、アスベスト含有の吹付け材が使用されています。これらの吹付け材については、構造的に対策が困難な一部の箇所や、部材等により隔離されている一部の箇所を除き、除去・封じ込め又は囲い込み工事が実施されており、平成 22 年 5 月に実施された空気環境測定（測定箇所：24 ヶ所）において、アスベストの飛散がない（定量下限値未満である）ことが確認されています。</p> <p>なお、平成 23 年 10 月に実施された空気環境測定（測定箇所：27 ヶ所）において、本物件建物の 3 階、4 階、地下 2 階の機械室にて、定量下限値を超えるアスベストが検出されています。検出場所は機械室であることから、建物管理者以外の不特定多数の人が出入り可能な場所ではありませんが、本投資法人では、当該機械室における残存アスベストの再除去及び固化等の対策工事を本物件取得後に実施する予定です。</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 日までに変更します。</p> <p>注2 本物件の地下 2 階部分の一部に入居していたエンドテナントについては、本日時点で賃貸借契約が解約済です。</p> <p>注3 同証券会社の賃貸面積が本物件の賃貸可能面積に占める割合は、約 61.5%です。</p> <p>注4 月額賃料、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。</p>
物件特性	<p>(1) 立地 本物件は、名古屋市営地下鉄東山線・名城線・名鉄瀬戸線「栄」駅から徒歩約 4 分と、名古屋エリアにおける中核駅である栄駅から至近の立地にあります。目抜き通りである広小路通りに面した角地に位置する本物件は、栄地区の中でも希少性、繁華性や視認性の高さが特徴的な物件です。</p> <p>(2) 建物 本物件は、築後 37 年が経過しているものの、平成 19 年～平成 21 年にかけて空調・エレベーター・トイレ等の主要設備の更新工事が実施されており、設備面で相応の更新を重ね、競争力を維持している物件です。</p> <p>基準階の貸室面積：約 929 m²（約 281 坪）であり、設備面では個別空調、OA フロア（一部）、エレベーター 4 基、平置き及び機械式駐車場（計 47 台）を備えています。</p> <p>(3) テナント 本物件には、現在、同証券会社の他、繊維業、精密機器製造業等のテナントが分散して入居しています。</p>

⑦ A-81 仙台日興ビル

物件の名称		仙台日興ビル
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14年9月6日から平成34年6月14日（注1）
現所有者（現受益者）／権利取得日		AIGエジソン生命保険株式会社／平成22年9月17日
前所有者（前受益者）／権利取得日		合同会社東京駅前クラブ／平成19年6月15日
所在地（住居表示）		宮城県仙台市青葉区中央三丁目2番21号
用途		事務所
構造		鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付8階建
面積	土地	522.14 m ²
	建物	3,598.01 m ² （注2）
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月		平成元年3月24日
設計会社		三菱地所株式会社
施工会社		鹿島建設株式会社
建築確認機関		宮城県仙台市
地震PML値		3.48%（NKSJリスクマネジメント株式会社）
取得予定価格		950,000,000円
鑑定評価	鑑定評価額	1,010,000,000円
	価格時点	平成23年10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23年10月31日現在。以下同じ）
賃貸可能面積		2,539.01 m ²
賃貸面積		1,915.21 m ² （注3）（注4）
稼働率		75.4%（注3）（注4）
月額賃料（消費税別）		7,391,055円（注3）（注5）
敷金保証金		66,858,500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	<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 本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれません。 建物種類：物置、建物構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：1.44 m²</p> <p>注3 本物件の8階部分に入居していたエンドテナントについては、本日時点で賃貸借契約が解約済です。</p> <p>注4 同証券会社の賃貸面積が本物件の賃貸可能面積に占める割合は、約61.3%です。</p> <p>注5 月額賃料、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。</p>	

物件特性	<p>(1) 立地 本物件は、J R線「仙台」駅から徒歩約6分、J R仙石線「あおば通」駅から徒歩約1分に所在する、交通利便性が高いオフィスビルです。仙台地区で随一の目抜き通りである青葉通りに面した角地であり、視認性に優れた希少性のある立地となっています。</p> <p>(2) 建物 本物件は、基準階の貸室面積：約312㎡（約94坪）であり、設備面では個別空調、0Aフロア（一部）、機械式駐車場（22台）を備えています。 平成23年3月11日に発生した東日本大震災の影響により、本物件外壁の一部に破損等が発生していますが、本投資法人取得後に補修工事を実施する予定です。</p> <p>(3) テナント 本物件には、現在、同証券会社を中心として、通信機器製造販売業、ビルメンテナンス業等のテナントが入居しています。</p>
------	---

⑧ D-1 金沢日興ビル

物件の名称	金沢日興ビル	
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14年9月6日から平成34年6月14日（注1）	
現所有者（現受益者）／権利取得日	AIGエジソン生命保険株式会社／平成22年9月17日	
前所有者（前受益者）／権利取得日	合同会社東京駅前クラブ／平成19年6月15日	
所在地（住居表示）	石川県金沢市南町4番65号	
用途	事務所、ホテル（注2）	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建	
面積	土地	751.16㎡
	建物	4,497.22㎡
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月	平成元年3月29日	
設計会社	株式会社竹中工務店	
施工会社	株式会社竹中工務店	
建築確認機関	石川県金沢市	
地震PML値	2.61%（NK SJリスクマネジメント株式会社）	
取得予定価格	645,000,000円	
鑑定評価	鑑定評価額	1,070,000,000円
	価格時点	平成23年10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	2（平成23年10月31日現在。以下同じ）	
賃貸可能面積	4,338.61㎡	
賃貸面積	4,338.61㎡（注3）	
稼働率	100.0%（注3）	
月額賃料（消費税別）	非開示（注4）	

敷金保証金	非開示（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	法務局備え付けの公図等の公的書類上、本物件土地の北西側に、本物件と隣接する形で個人名義の土地（地積：1.19 m ² ）が記載されています。当該隣地は、現地での所在が確認できず、登記名義人の所在も不明となっており、境界確認が困難な状況となっています。当該隣地との境界確認は未了ですが、現在のところ当該隣地に関して紛争等は発生していません。
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 本物件は、現在の賃貸借における賃貸面積比で見た場合に、過半を占める用途がホテルとなるため、本投資法人の用途上の分類は「その他」に区分します。本物件のうちホテル用途の賃借部分は、隣接ホテルの宴会場・チャペル等として利用されています。なお、本物件のうちホテル部分に係る賃貸借は、固定賃料・スケルトン貸しの条件となっています。</p> <p>注3 同証券会社の賃貸面積が本物件の賃貸可能面積に占める割合は、約33.8%です。</p> <p>注4 月額賃料、敷金保証金については、テナントから開示の了承を得られていないため、非開示とします。なお、本8物件合計での月額賃料等については、後記「4. 本8物件合計での賃貸状況等」をご参照ください。</p>
物件特性	<p>(1) 立地 本物件は、北陸地方の中核都市である金沢の中心商業ゾーンにあたる香林坊地区に所在する、事務所・ホテルの複合用途ビルです。本物件は、金沢の目抜き通りである百万石通りに面し、尾山神社至近の歴史と風格のあるエリアに位置し、視認性にも優れています。</p> <p>(2) 建物 本物件は、前面低層階の事務所部分と、背面低層階及び高層階のホテル部分の複合用途で利用されている物件です。 基準階の貸室面積は、事務所部分が約465 m²（約140坪）、ホテル部分が約169 m²（約51坪）となっています。本物件は、隣接ホテルの増築建物としての扱いで設計・建築され、一部の階で本物件と隣接ホテルが連絡通路で接続していますが、建築・構造面では本物件単体で独立した建物となっています。</p> <p>(3) テナント 本物件には、現在、同証券会社（事務所部分）及びホテル運営会社（ホテル部分）が入居しています。</p>

4. 本8物件合計での賃貸状況等

賃貸可能面積	35,688.61 m ² （平成23年10月31日現在。以下同じ）
賃貸面積	33,884.54 m ² （注1）
稼働率	94.9%（注1）
月額賃料（消費税別）	178,048,735円（注2）（注3）
敷金保証金	1,828,876,082円（注2）（注3）
想定賃貸事業収益	参考資料2をご参照ください。
その他	<p>注1 本8物件において、同証券会社及びその関係会社の賃貸面積合計が賃貸可能面積合計に占める割合は、約56.6%です。</p> <p>注2 各物件の注記事項につきましては、上記「3. 取得予定資産の概要」の記載をご参照ください。</p> <p>注3 月額賃料、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まれません。</p>

5. 売主の概要

名称	A I Gエジソン生命保険株式会社
所在地	東京都墨田区太平四丁目1番3号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 兼 最高経営責任者 松澤 泰
事業内容	生命保険業
資本金の額	1,214億円
設立年月日	平成10年4月1日(営業開始日)
純資産	1,857億円
総資産	2兆4,125億円
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23年3月31日現在。

※A I Gエジソン生命はプルデンシャル・グループの一員です。A I Gの許可を受けて社名に「A I G」を当面継続して使用しますが、A I Gエジソン生命とA I Gは経営上の関係はありません。

6. 物件取得者等(現所有者以前の所有者)の状況

本8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。

7. 売買の媒介業務の委託

本8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	インバスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク
所在地	東京都港区六本木六丁目10番1号
代表者の役職・氏名	日本における代表者 山田 卓也
事業内容	不動産関連投資運用業務 不動産の管理業務
資本金の額	1億578万8,246.60米ドル
設立年月日	平成11年1月25日
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「本資産運用会社の利害関係取引規程に定める利害関係者」に該当しません。
媒介手数料	媒介契約上で守秘義務が定められているため非開示とします。

※平成23年12月1日現在

8. 利害関係人等との取引

本8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、取締役会において以下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8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）	該当物件番号
10億円未満	180万円	A-81、D-1
10億円以上30億円未満	200万円	A-76、A-77、A-78
30億円以上50億円未満	220万円	A-80
50億円以上100億円未満	240万円	A-79
100億円以上	250万円	A-75

9. 取得の日程

取得決定日	平成23年12月19日
取得契約締結日	平成23年12月19日
代金支払日	平成23年12月26日（予定）
物件引渡日	平成23年12月26日（予定）

※本8物件とも共通です。

10. 運用状況の見通し

平成24年4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23年10月期 決算短信（REIT）（4）運用状況の見通し」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、基準階平面図および断面図
- ・参考資料 5 本 8 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								
価格時点	平成23年10月1日								
物件名	A-75 兜町日興ビル	A-76 池袋日興ビル	A-77 兜町日興ビルⅡ	A-78 立川駅前ビル	A-79 名古屋駅前桜通ビル	A-80 名古屋日興證券ビル	A-81 仙台日興ビル	D-1 金沢日興ビル	本8物件合計
鑑定評価額	13,500,000,000	1,700,000,000	1,540,000,000	1,340,000,000	7,730,000,000	4,200,000,000	1,010,000,000	1,070,000,000	32,090,000,000
直接還元法による価格	13,600,000,000	1,710,000,000	1,560,000,000	1,340,000,000	7,810,000,000	4,230,000,000	1,010,000,000	1,070,000,000	32,330,000,000
運営収益	768,319,000	142,069,000	110,712,000	123,155,000	644,618,000	408,952,000	117,007,000	120,158,000	2,434,990,000
潜在総収益	768,319,000	142,069,000	110,712,000	126,341,000	675,171,000	447,322,000	127,582,000	120,158,000	2,517,674,000
空室等損失	0	0	0	3,186,000	30,553,000	38,370,000	10,575,000	0	82,684,000
運営費用	125,150,000	39,920,000	30,061,000	37,593,000	208,559,000	154,833,000	47,324,000	36,299,000	679,739,000
維持管理費等	57,981,000	22,490,000	20,335,000	22,492,000	138,741,000	99,705,000	31,646,000	23,140,000	416,530,000
公租公課	66,505,000	16,892,000	9,612,000	14,585,000	68,696,000	53,680,000	15,471,000	10,725,000	256,166,000
その他費用	664,000	538,000	114,000	516,000	1,122,000	1,448,000	207,000	2,434,000	7,043,000
運営純収益（NOI）	643,169,000	102,149,000	80,651,000	85,562,000	436,059,000	254,119,000	69,683,000	83,859,000	1,755,251,000
資本的支出	32,770,000	10,114,000	4,175,000	8,010,000	47,300,000	26,740,000	11,079,000	8,180,000	148,368,000
一時金の運用益（注）	13,310,000	2,103,000	1,732,000	1,683,000	9,491,000	5,322,000	1,194,000	2,544,000	37,379,000
純収益（NCF）	623,709,000	94,138,000	78,208,000	79,235,000	398,250,000	232,701,000	59,798,000	78,223,000	1,644,262,000
還元利回り（NCF）	4.6%	5.5%	5.0%	5.9%	5.1%	5.5%	5.9%	7.3%	—
DCF法による価格	13,400,000,000	1,680,000,000	1,520,000,000	1,330,000,000	7,640,000,000	4,170,000,000	1,010,000,000	1,070,000,000	31,820,000,000
割引率	4.2%	5.3%	4.8%	5.7%	4.9%	5.3%	5.6%	7.1%	—
最終還元利回り	4.7%	5.7%	5.2%	6.1%	5.3%	5.7%	6.0%	7.5%	—
原価法による積算価格	11,300,000,000	1,780,000,000	1,480,000,000	1,530,000,000	7,610,000,000	4,580,000,000	1,170,000,000	758,000,000	30,208,000,000
土地割合	79.1%	82.2%	72.4%	86.3%	85.9%	88.3%	75.8%	38.0%	—
建物割合	20.9%	17.8%	27.6%	13.7%	14.1%	11.7%	24.2%	62.0%	—

（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-75 兜町日興ビル	A-76 池袋日興ビル	A-77 兜町日興ビルⅡ	A-78 立川駅前ビル	A-79 名古屋駅前桜通ビル	A-80 名古屋日興證券ビル	A-81 仙台日興ビル	D-1 金沢日興ビル	本8物件合計
鑑定NOI利回り （小数第2位を四捨五入）	5.7%	6.2%	6.3%	6.8%	6.0%	6.1%	7.3%	13.0%	6.1%

参考資料 2

想定収支

単位：百万円									
物件名	A-75 兜町日興ビル	A-76 池袋日興ビル	A-77 兜町日興ビルⅡ	A-78 立川駅前ビル	A-79 名古屋駅前桜通ビル	A-80 名古屋日興証券ビル	A-81 仙台日興ビル	D-1 金沢日興ビル	本8物件合計
A. 想定賃貸事業収入	非開示	非開示	非開示	117	595	405	116	非開示	2,226
B. 想定賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	非開示	非開示	非開示	40	194	156	49	非開示	689
C. 想定NOI (A-B)	516	91	62	77	401	248	67	73	1,537
D. 稼働率	100%	96%	96%	92%	92%	92%	92%	92%	—

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. 想定賃貸事業収入及び想定賃貸事業費用については、実質的なテナント数が1または2の物件については非開示としています。

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23年9月								
物件名	A-75 兜町日興ビル	A-76 池袋日興ビル	A-77 兜町日興ビルⅡ	A-78 立川駅前ビル	A-79 名古屋駅前桜通ビル	A-80 名古屋日興證券ビル	A-81 仙台日興ビル	D-1 金沢日興ビル	本8物件合計
今後1年間に必要とされる修繕費	23,140,000	16,470,000	1,160,000	19,540,000	113,520,000	6,130,000	20,940,000	16,380,000	217,280,000
今後2～12年間に必要と想定される修繕費	526,620,000	153,850,000	68,000,000	102,000,000	624,350,000	407,010,000	160,650,000	118,160,000	2,160,640,000
再調達価格	3,186,600,000	861,700,000	497,100,000	659,600,000	3,481,800,000	3,522,200,000	915,400,000	1,131,000,000	14,255,400,000

※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

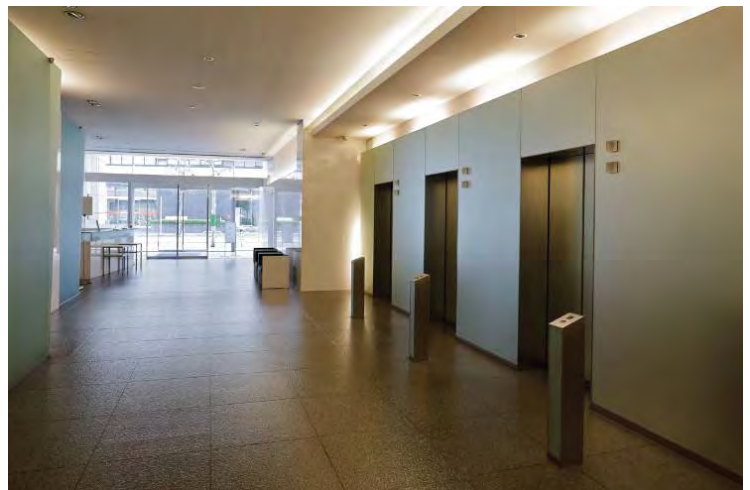
等の建物状況評価を実施し、建物状況調査報告書を本投資法人あてに提出しています。

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-75 兜町日興ビル

【物件写真】



A-75 兜町日興ビル

【物件位置図】



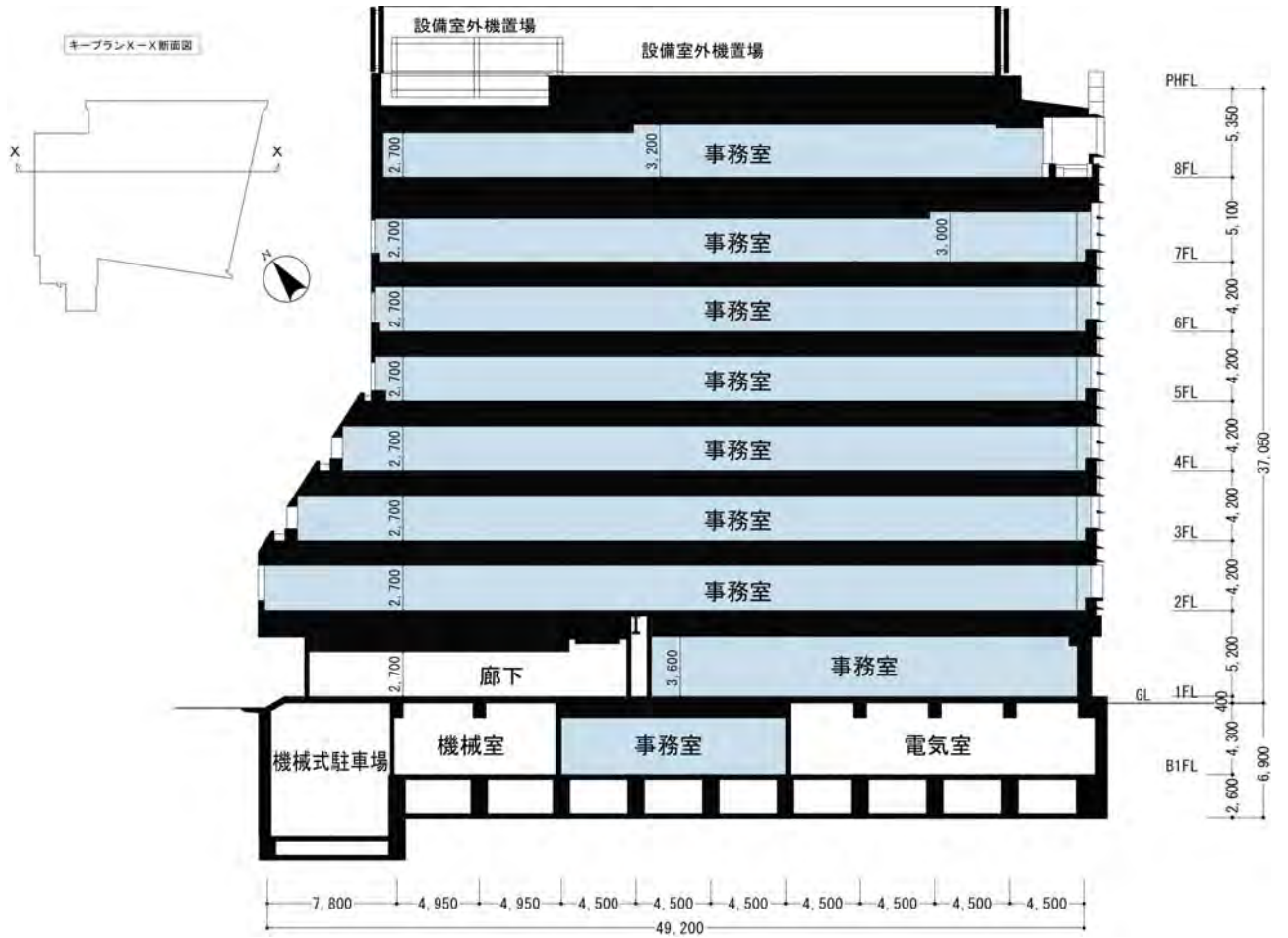
A-75 兜町日興ビル

【基準階平面図】



A-75 兜町日興ビル

【断面図】



A-76 池袋日興ビル

【物件写真】



A-76 池袋日興ビル

【物件位置図】

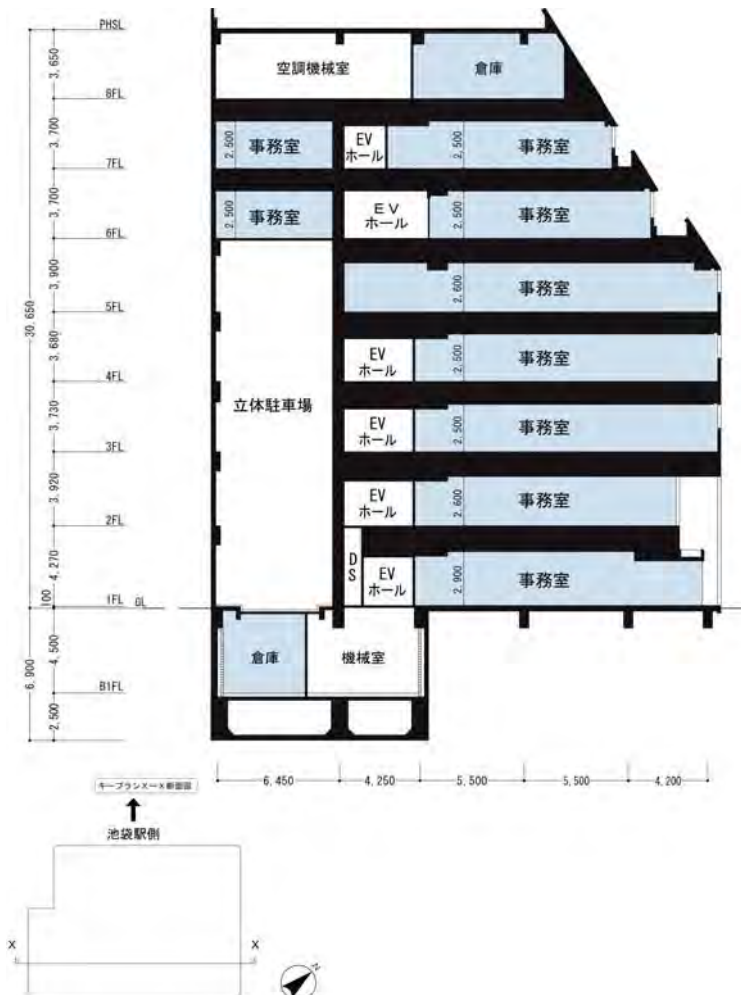


A-76 池袋日興ビル

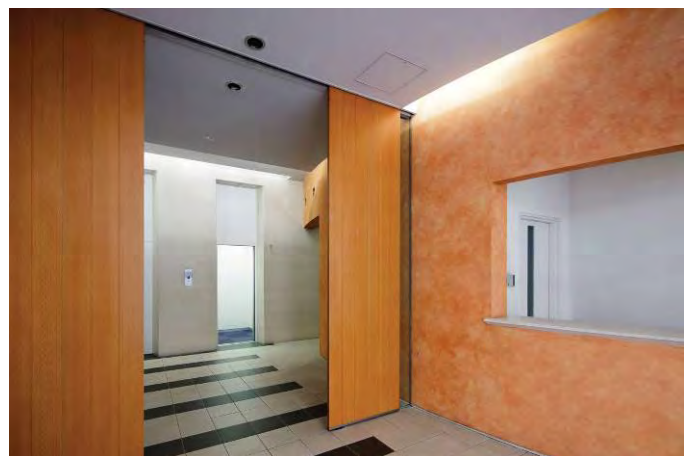
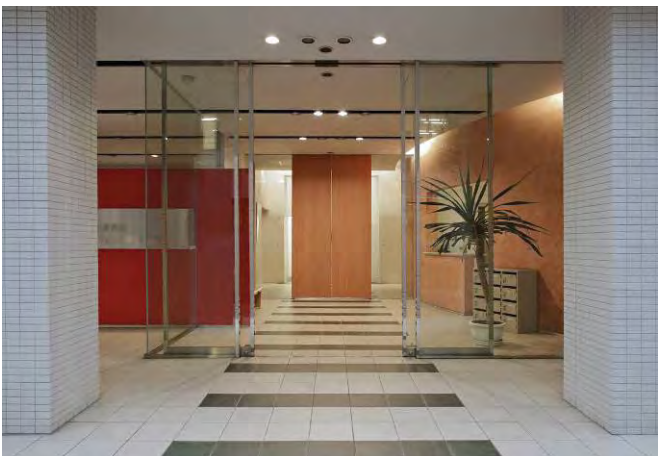
【基準階平面図】



【断面図】



A-77 兜町日興ビルⅡ
【物件写真】



A-77 兜町日興ビルⅡ

【物件位置図】

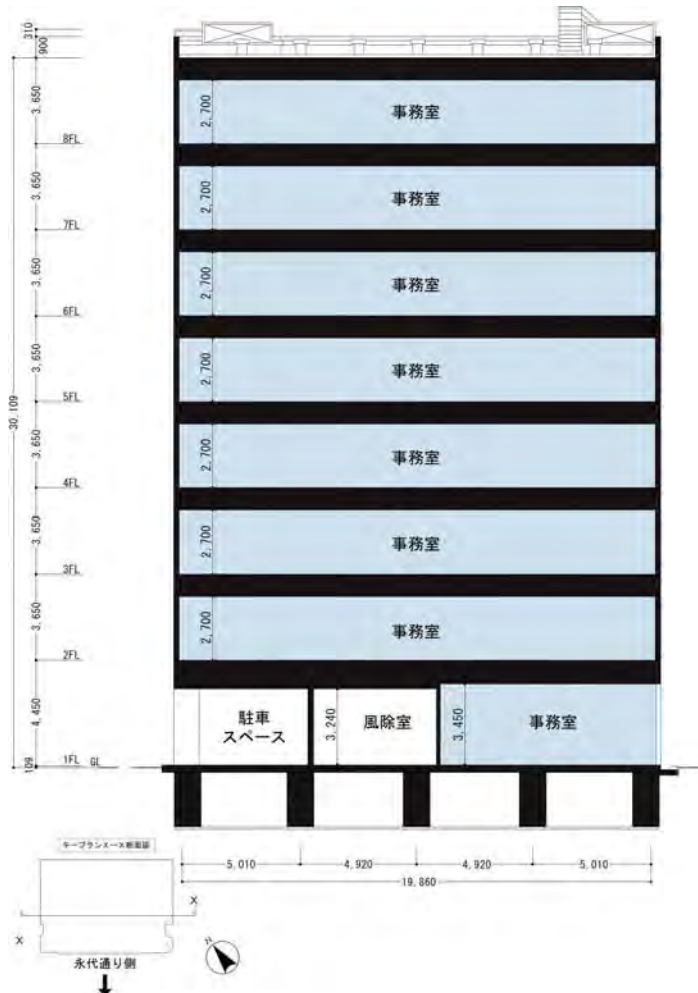


A-77 兜町日興ビルⅡ

【基準階平面図】



【断面図】



A-78 立川駅前ビル

【物件写真】



A-78 立川駅前ビル

【物件位置図】



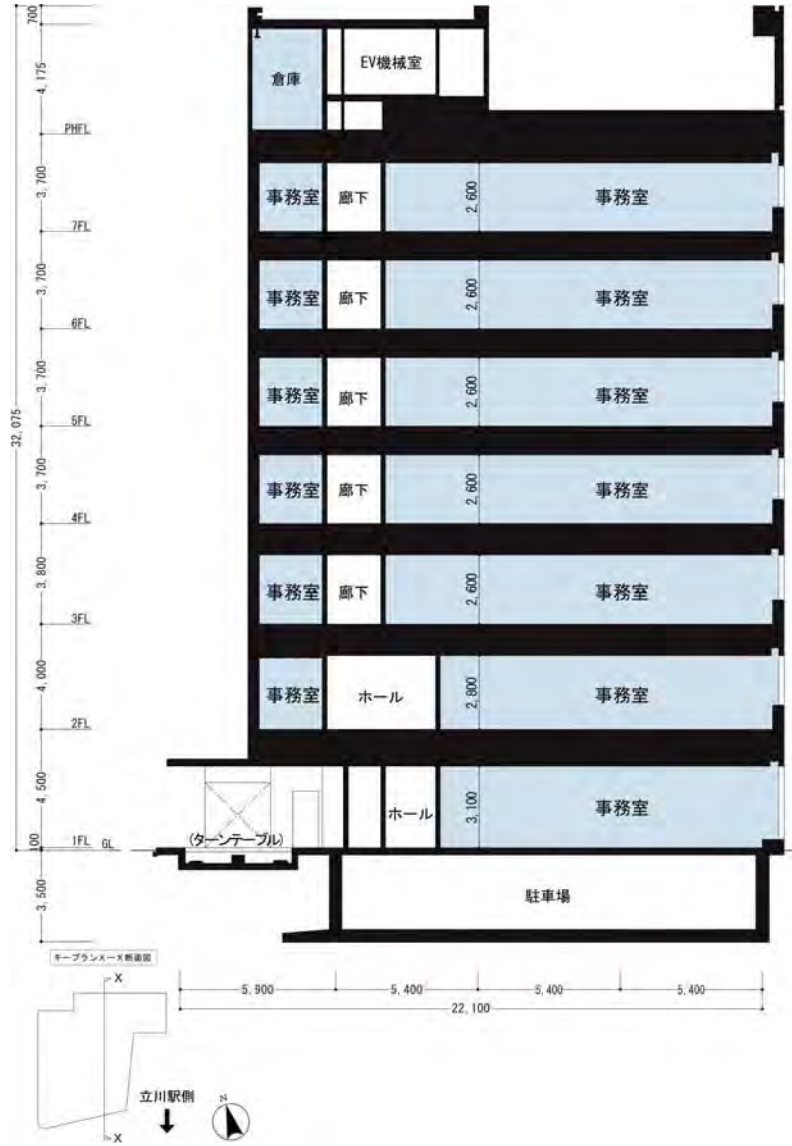
A-78 立川駅前ビル

【基準階平面図】



A-78 立川駅前ビル

【断面図】



A-79 名古屋駅前桜通ビル

【物件写真】



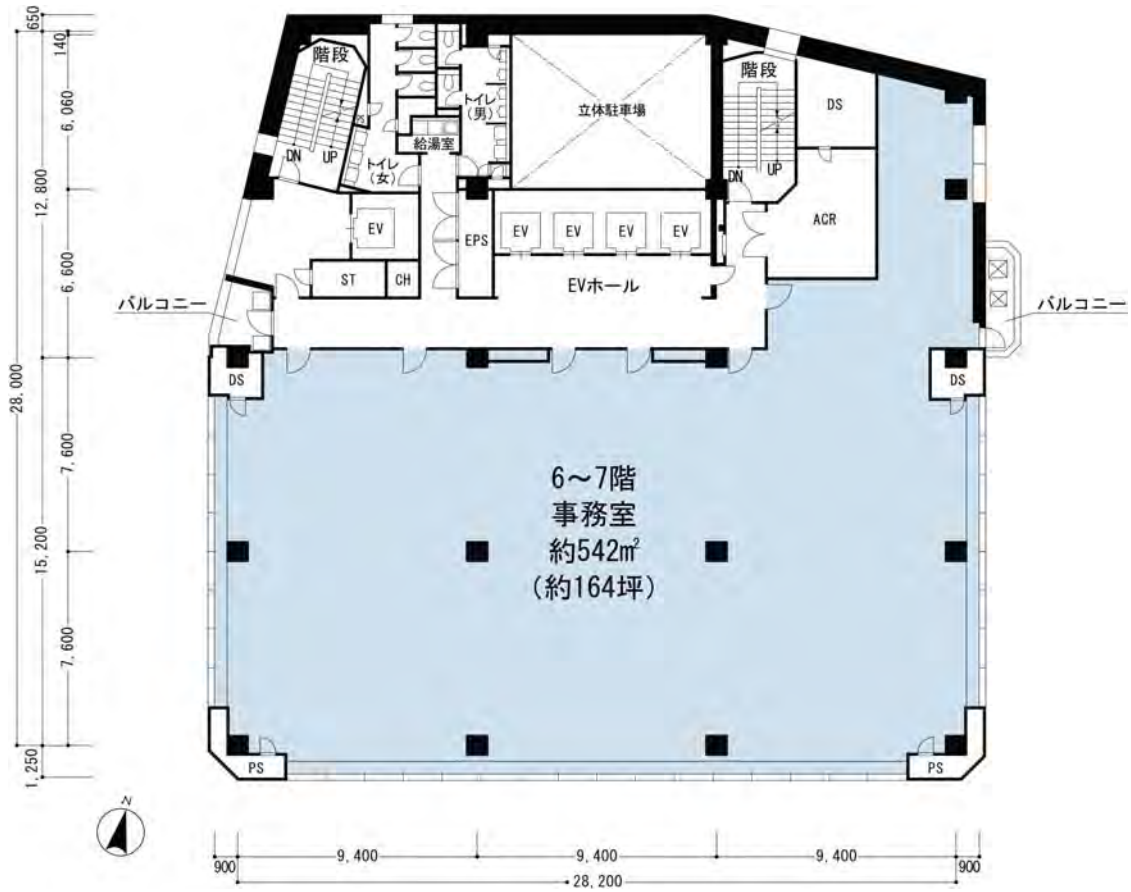
A-79 名古屋駅前桜通ビル

【物件位置図】

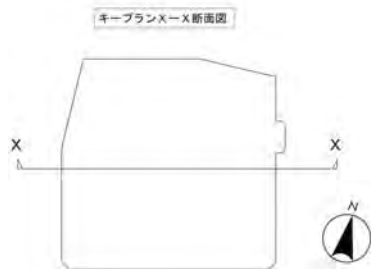
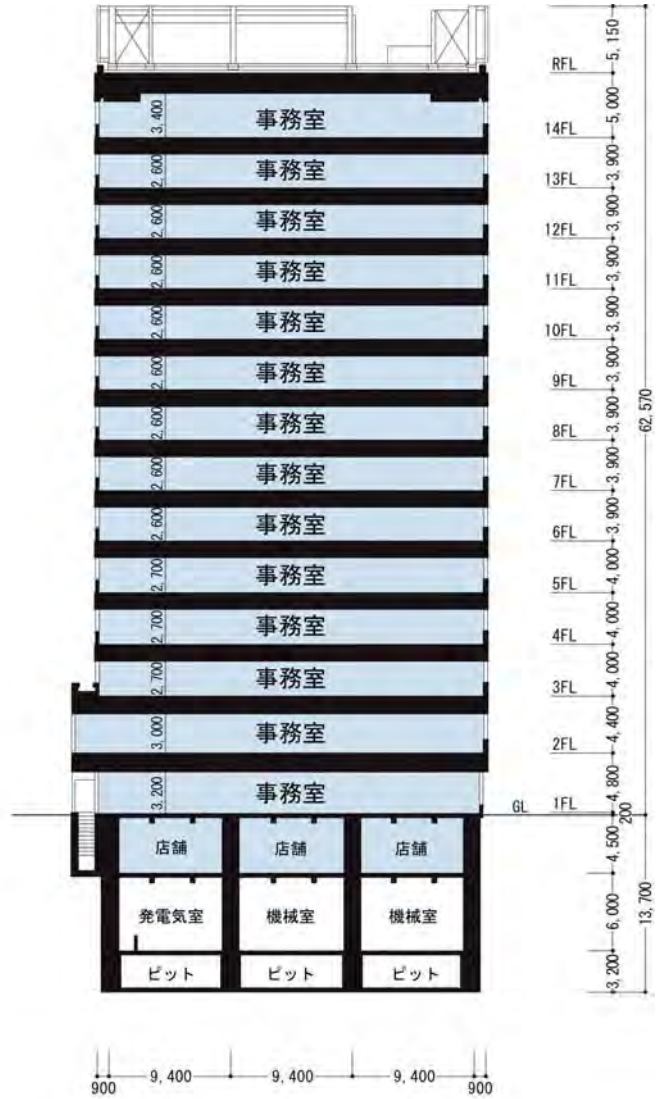


A-79 名古屋駅前桜通ビル

【基準階平面図】

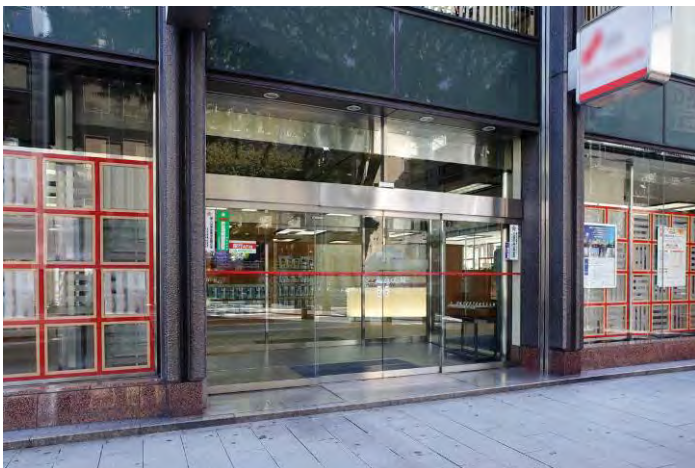


A-79 名古屋駅前桜通ビル
 【断面図】



A-80 名古屋日興証券ビル

【物件写真】



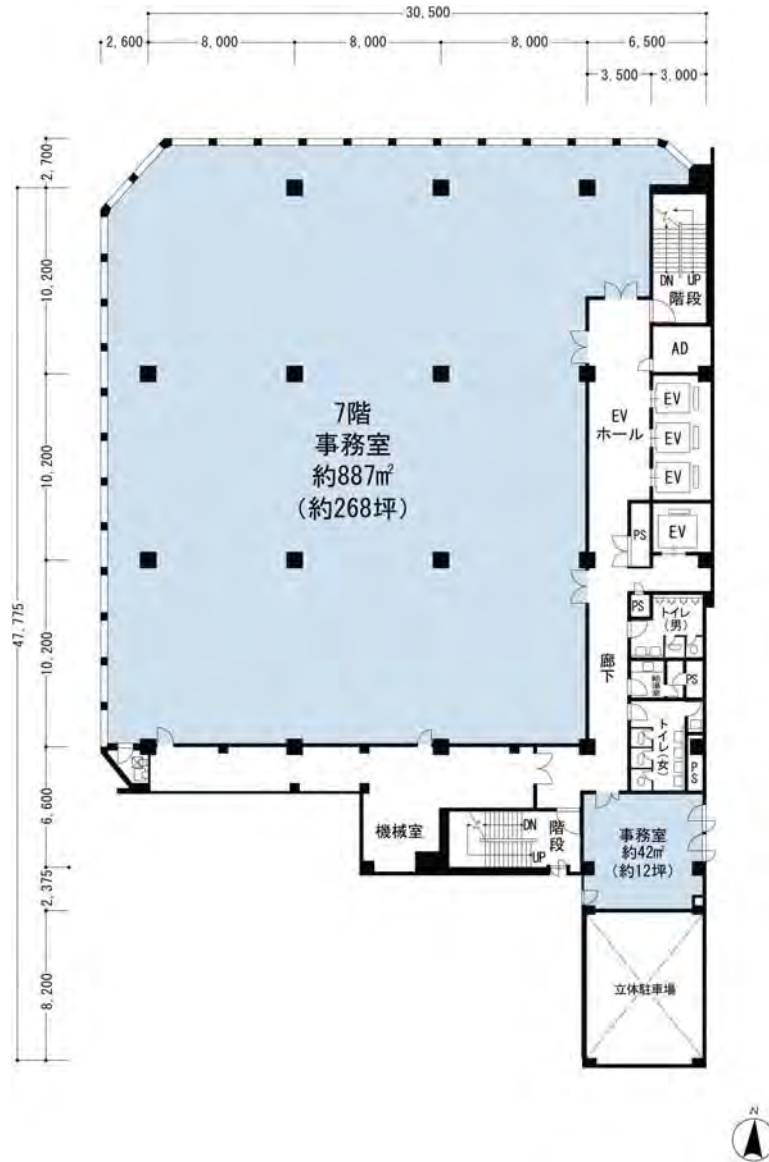
A-80 名古屋日興証券ビル

【物件位置図】



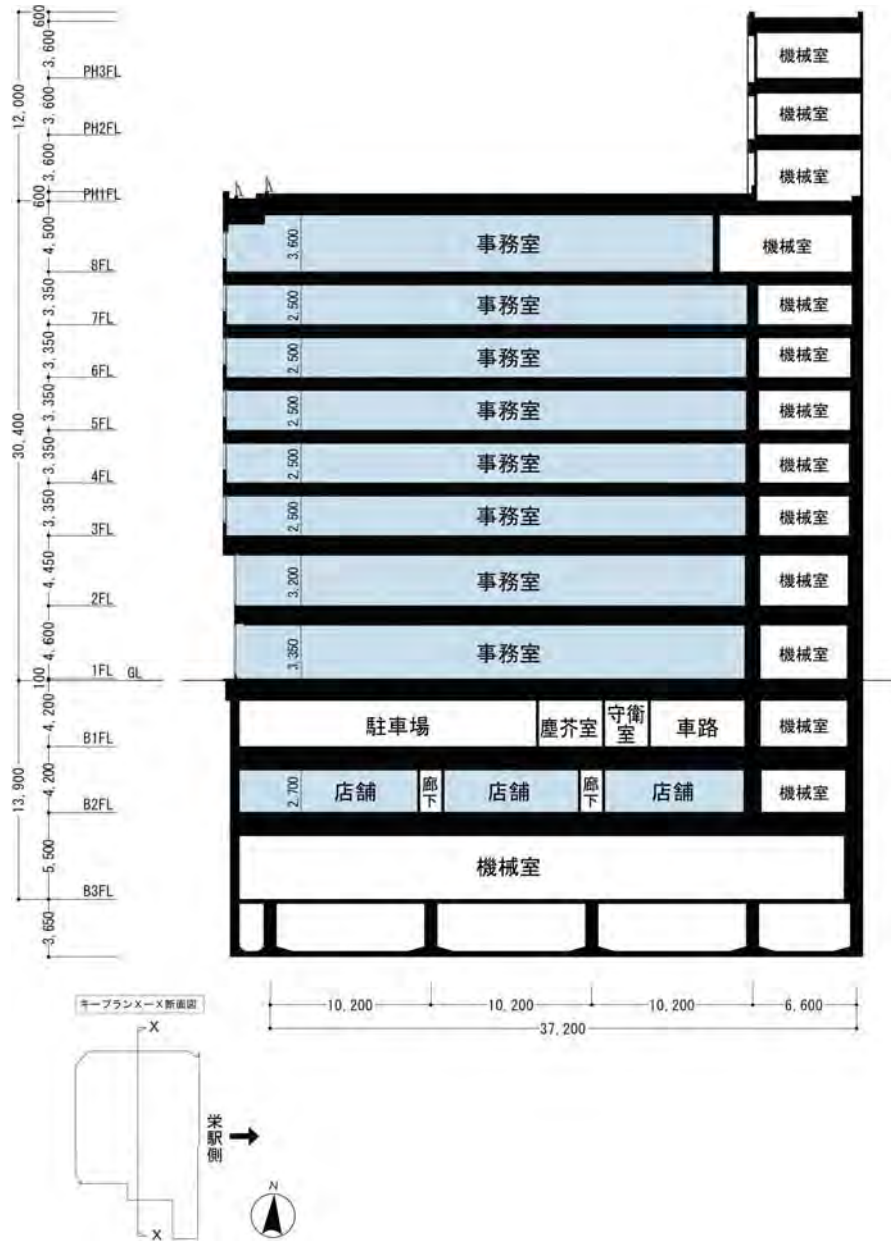
A-80 名古屋日興証券ビル

【基準階平面図】



A-80 名古屋日興証券ビル

【断面図】



A-81 仙台日興ビル
【物件写真】



A-81 仙台日興ビル

【物件位置図】



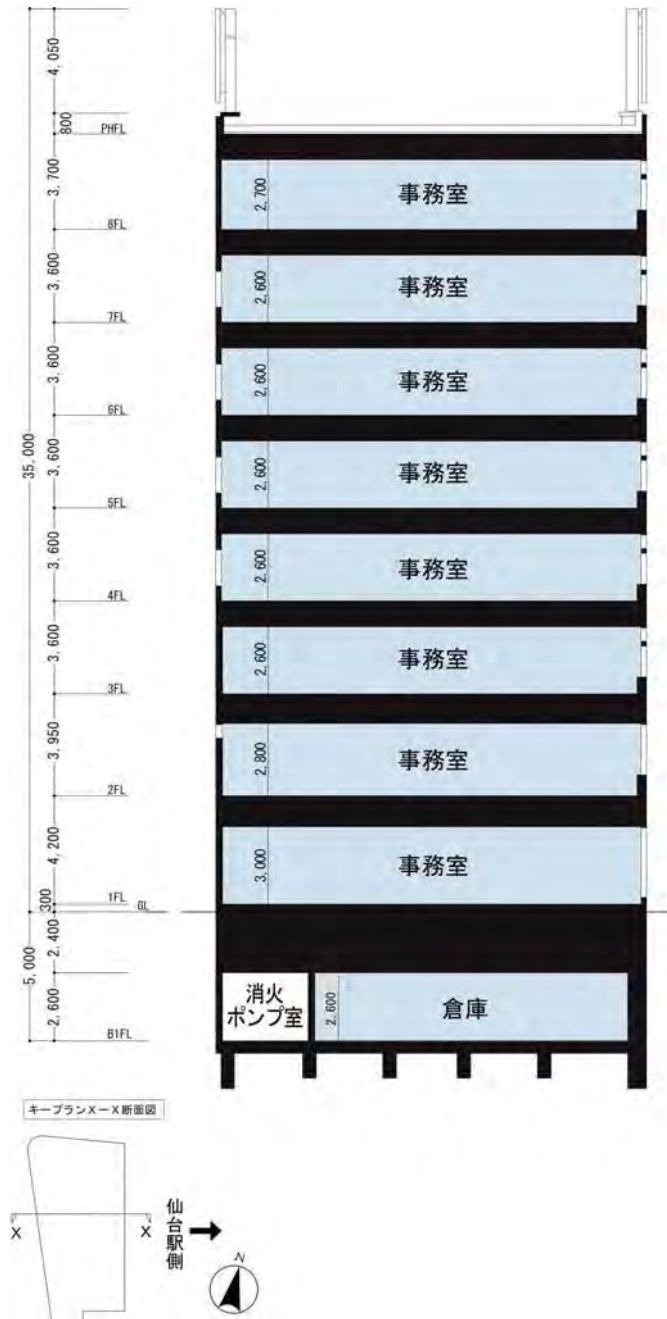
A-81 仙台日興ビル

【基準階平面図】



A-81 仙台日興ビル

【断面図】



D-1 金沢日興ビル

【物件写真】



D-1 金沢日興ビル

【物件位置図（広域）】

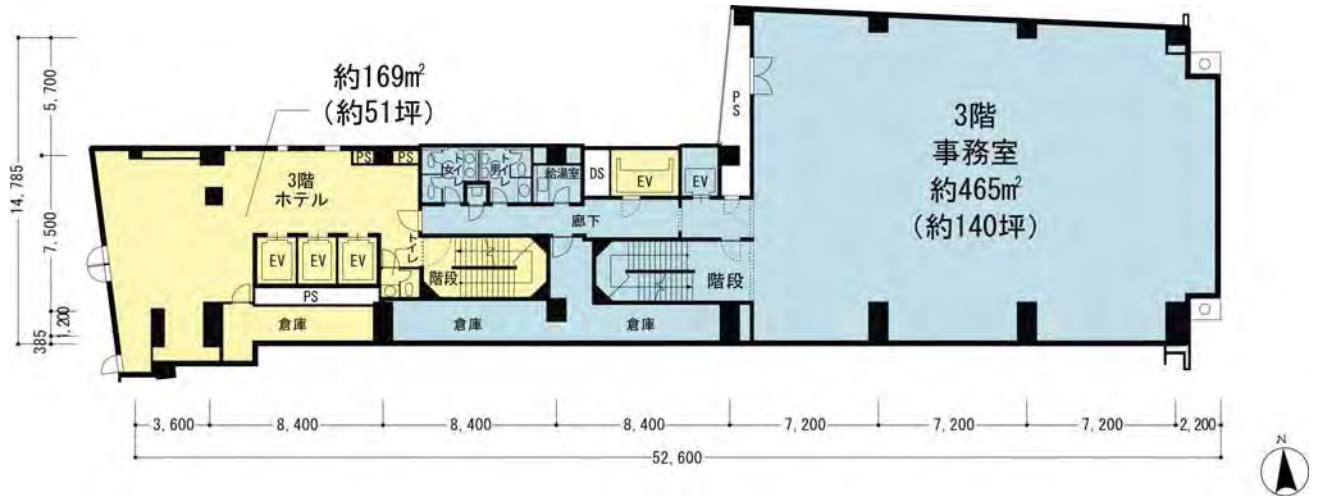


D-1 金沢日興ビル
 【物件位置図（狭域）】

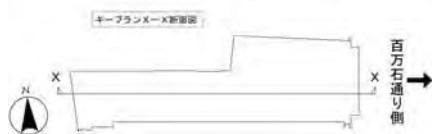
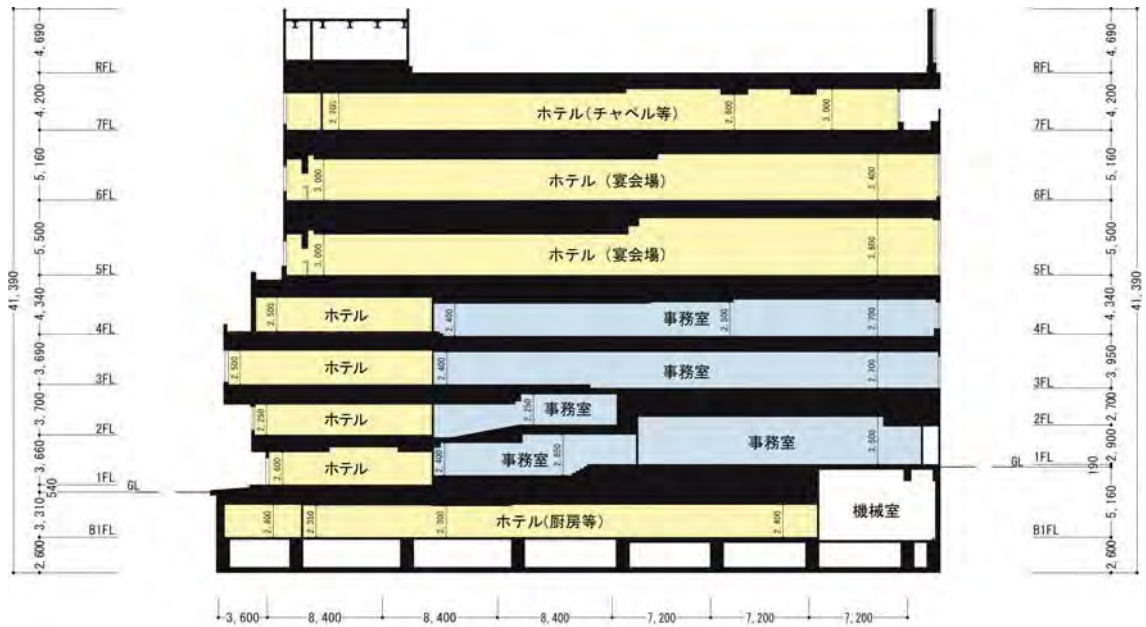


D-1 金沢日興ビル

【基準階平面図】



【断面図】



※黄色・・・ホテル賃借部分
 青色・・・事務室賃借部分

参考資料5

本8 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)	取得日
オフィスビル	東京経済圏	兜町日興ビル	11,270	3.9%	平成23年12月26日予定
		KDX 晴海ビル	10,250	3.6%	平成20年6月30日
		虎ノ門東洋ビル	9,850	3.4%	平成19年6月1日
		飛栄九段北ビル	7,600	2.6%	平成20年2月1日
		KDX 新宿ビル	6,800	2.3%	平成22年2月18日
		KDX 御茶ノ水ビル	6,400	2.2%	平成19年4月2日
		KDX 芝大門ビル	6,090	2.1%	平成19年3月1日
		KDX 麴町ビル	5,950	2.0%	平成17年11月1日
		KDX 日本橋313ビル	5,940	2.0%	平成17年8月1日
		KDX 新横浜381ビル(注2)	5,800	2.0%	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	1.8%	平成18年5月1日
		KDX 飯田橋ビル	4,670	1.6%	平成23年7月22日
		KDX 恵比寿ビル	4,640	1.6%	平成18年5月1日
		KDX 東品川ビル	4,590	1.6%	平成23年7月22日
		東茅場町有楽ビル	4,450	1.5%	平成17年8月1日
		KDX 虎ノ門ビル	4,400	1.5%	平成19年4月17日
		KDX 銀座一丁目ビル	4,300	1.5%	平成22年11月12日
		KDX 西五反田ビル	4,200	1.4%	平成18年12月1日
		KDX 日本橋本町ビル	4,000	1.4%	平成22年11月12日
		KDX 川崎駅前本町ビル	3,760	1.3%	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 大森ビル	3,500	1.2%	平成18年5月1日
		KDX 浜松町ビル	3,460	1.2%	平成18年5月1日
		KDX 六本木228ビル	3,300	1.1%	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	1.0%	平成18年9月1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	0.9%	平成20年2月1日
		KDX 箱崎ビル	2,710	0.9%	平成23年7月22日
		KDX 新橋ビル	2,690	0.9%	平成18年5月1日
		五反田TGビル	2,620	0.9%	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		

オフィスビル	東京経済圏	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	0.8%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 鍛冶町ビル	2,350	0.8%	平成 18 年 7 月 3 日
		KDX 浜町中ノ橋ビル	2,310	0.8%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 浜町ビル	2,300	0.8%	平成 18 年 3 月 16 日
		KDX 新宿 286 ビル	2,300	0.8%	平成 19 年 6 月 1 日
		KDX 新日本橋ビル	2,300	0.8%	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
		新都心丸善ビル	2,110	0.7%	平成 20 年 2 月 29 日
		KDX 日本橋 216 ビル	2,010	0.7%	平成 21 年 12 月 1 日
		KDX 御徒町ビル	2,000	0.7%	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
		KDX 四谷ビル	1,950	0.6%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 岩本町ビル	1,864	0.6%	平成 20 年 5 月 1 日
		池袋日興ビル	1,653	0.5%	平成 23 年 12 月 26 日 予定
		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	0.5%	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 予定
		立川駅前ビル	1,267	0.4%	平成 23 年 12 月 26 日 予定
		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	0.3%	平成 18 年 7 月 14 日	
	地方経済圏	KDX 名古屋栄ビル	7,550	2.6%	土地:平成 20 年 4 月 25 日 建物:平成 21 年 7 月 1 日
		名古屋駅前桜通ビル	7,327	2.5%	平成 23 年 12 月 26 日 予定
		ポルタス・センタービル	5,570	1.9%	平成 17 年 9 月 21 日
		烏丸ビル	5,400	1.9%	平成 19 年 6 月 1 日
		KDX 博多南ビル	4,900	1.7%	平成 20 年 2 月 1 日
		名古屋日興証券ビル	4,158	1.4%	平成 23 年 12 月 26 日 予定
KDX 小林道修町ビル		2,870	1.0%	平成 22 年 12 月 1 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	0.7%	平成 19 年 6 月 1 日	
北七条 SIA ビル		2,005	0.7%	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 予定		
オフィスビル 75 物件 小計		261,631	92.0%	-	
都市型 商業施設	東京経済圏	フレーム神南坂	9,900	3.4%	平成 17 年 8 月 1 日
		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 2 物件 小計		12,379	4.3%	-

住宅	東京経済圏	レジデンスシャルマン月島	5,353	1.8%	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
		グラディート川口	1,038	0.3%	平成 18 年 6 月 30 日
	地方経済圏	びなす ひばりが丘	1,800	0.6%	平成 17 年 12 月 8 日
住宅 4 物件 小計			9,441	3.3%	-
その他	地方経済圏	金沢日興ビル	645	0.2%	平成 23 年 12 月 26 日 予定
	その他 1 物件 小計			645	0.2%
82 物件 総計			284,096	100.0%	全体 PML 値 4.98%

(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。