

平成 27 年 3 月 11 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 (35 山京ビル)

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 : 不動産を信託する信託の受益権
- (2) 物件名称 : 35 山京ビル
- (3) 取得予定価格 : 3,600,000,000 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。
- (5) 売買契約締結日 : 平成 27 年 3 月 11 日
- (6) 取得予定日 : 平成 27 年 3 月 13 日
- (7) 取得資金 : 自己資金
- (8) 決済方法 : 取得時一括決済
- (9) 取得先の属性 : 利害関係者からの取得
(注) 後記「4. 売主の概要」をご参照ください。

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中規模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、東京メトロ有楽町線「新富町」駅から徒歩約 4 分、東京メトロ日比谷線・JR 京葉線「八丁堀」駅から徒歩約 6 分に位置しており、交通利便性の高い立地にあるオフィスビルです。

(2) 建物

本物件は、基準階の貸室面積約 519 m²（約 157 坪）、天井高 2.54m であり、設備面では個別空調、OA フロア（一部）、平置き及び機械式駐車場（計 44 台）を備えています。

(3) テナント

現在、本物件には運輸業、電子部品販売業、サービス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 99 物件（取得予定価格合計：3,867 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 91.6%、東京経済圏への投資比率（取得予定価格ベース）は 80.7%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

A-107 35 山京ビル

物件の名称		35 山京ビル
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		みずほ信託銀行株式会社
信託期間		平成 14 年 3 月 6 日から平成 32 年 9 月 2 日（注 1）
現所有者（現受益者）／権利取得日		特定目的会社ソニック・インベストメンツ 7／平成 22 年 9 月 3 日
前所有者（前受益者）／権利取得日		日本リテールファンド投資法人（当時 イーアセット投資法人） ／平成 17 年 9 月 9 日
所在地（住居表示）		東京都中央区入船三丁目 7 番 2 号
用途		事務所・共同住宅・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 9 階建
面積	土地	1,216.99 m ²
	建物（延床面積）	6,413.60 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日		平成 3 年 8 月 7 日
設計会社		株式会社石川正義建築事務所
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		5.95%（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		3,600,000,000 円
鑑定評価	鑑定評価額	3,620,000,000 円
	価格時点	平成 27 年 2 月 28 日
	評価会社	一般財団法人日本不動産研究所
	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	12（平成 27 年 1 月 31 日現在。以下同じです。）（注 3）
賃貸可能面積	4,490.74 m ²
賃貸面積	4,327.02 m ² （注 3）
稼働率	96.4%（注 3）
月額賃料及び共益費（消費税別）	17,100 千円（注 3）（注 4）
敷金保証金	101,036 千円（注 3）（注 4）
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	該当事項はありません。
その他	<p>（注 1） 本投資法人は、取得時に信託期間を平成 37 年 8 月 1 日までに変更する方針です。</p> <p>（注 2） 登記簿上の表示をもとに記載しています。竣工図上共同住宅として記載されている 9 階について、中央区との協議により附置住宅を設置しない旨の合意書が作成されており、現況は事務室に変更されています。</p> <p>（注 3） 本物件の 1 階部分（372.89 m²）に入居中のエンドテナントから、平成 27 年 2 月 3 日に解約通知（解約日：平成 27 年 8 月 3 日）を受領しています。本件解約後の稼働率は 88.1%となる予定です。</p> <p>（注 4） 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>

4. 売主の概要

名称	特定目的会社ソニック・インベストメンツ 7
所在地	東京都千代田区麹町二丁目 3 番地 9
代表者の役職・氏名	取締役 荒川 和也
事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 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け並びにその管理及び処分に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯する業務
特定資本金の額	売主の同意を得られていないため、非開示としています。
優先資本金の額	売主の同意を得られていないため、非開示としています。
設立年月日	平成 22 年 3 月 26 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	本資産運用会社の金融商品取引法上の親法人であるケネディクス株式会社（以下「ケネディクス」といいます。）の子会社が当該会社の特定出資持分の 3%を保有しています。また、当該会社の優先出資持分の 3%をケネディクスが保有しています。
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	ケネディクスがアセットマネジメント業務を受託しています。

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。）上の利害関係人等には該当しませんが、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 1 月 31 日現在

5. 物件取得者等（現所有者以前の所有者）の状況

本投資法人	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
<p><取得経緯・理由等> 本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。 取得予定価格は、一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額（3,620 百万円）以下の金額であり、妥当であると判断しています。</p>	<p><会社名・特別な利害関係にある者との関係> 特定目的会社ソニック・インベストメンツ 7 上記 4. 「売主の概要」 ご参照 <取得経緯・理由等> 投資運用目的で取得</p>	<p><会社名・特別な利害関係にある者との関係> 日本リートファンド投資法人（当時 イーアセット投資法人） 特別な利害関係にある者以外</p>
<p><取得予定価格> 3,600 百万円（消費税等別途）</p>	<p><取得価格> 現信託受益者が 1 年を超えて所有しているため、記載を省略します。</p>	—
<p><取得予定日> 平成 27 年 3 月 13 日</p>	<p><取得日> 平成 22 年 9 月 3 日</p>	—

6. 売買の媒介業務の委託

本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) 資産の取得

売主は、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。売主の概要等は、上記 4. 「売主の概要」及び 5. 「物件取得者等（現所有者以前の所有者）の状況」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 11 日
代金支払日、物件引渡日	平成 27 年 3 月 13 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

物件名称	35 山京ビル
鑑定評価額	3,620,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 27 年 2 月 28 日

単位：円

項目	内容	概要等
収益価格	3,620,000,000	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	3,680,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益	243,108,000	
可能総収益	255,304,000	中長期安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
空室損失等	12,196,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	65,029,000	
維持管理費	11,000,000	現行の維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	22,160,000	過年度の実績額、類似不動産の実績額を参考に査定
修繕費	6,052,000	過年度の実績額、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
PM フィー	3,359,000	現行の報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	1,438,000	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
公租公課	20,671,000	平成 26 年度課税標準額等に基づいて計上
損害保険料	349,000	類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	0	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	178,079,000	
(4) 一時金の運用益	2,094,000	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	14,550,000	毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	165,623,000	
(7) 還元利回り	4.5%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	3,550,000,000	
割引率	4.3%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.7%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	3,400,000,000	
土地比率	77.4%	
建物比率	22.6%	

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	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め、収益価格を採用。
----------------------------	--

※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）÷本物件の取得予定価格
(3,600,000,000円) = 4.9%（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	233
B. 想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	66
C. 想定 NOI (A-B)	166
D. 稼働率	96.4%

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 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	242,059,000
再調達価格	1,984,900,000

※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

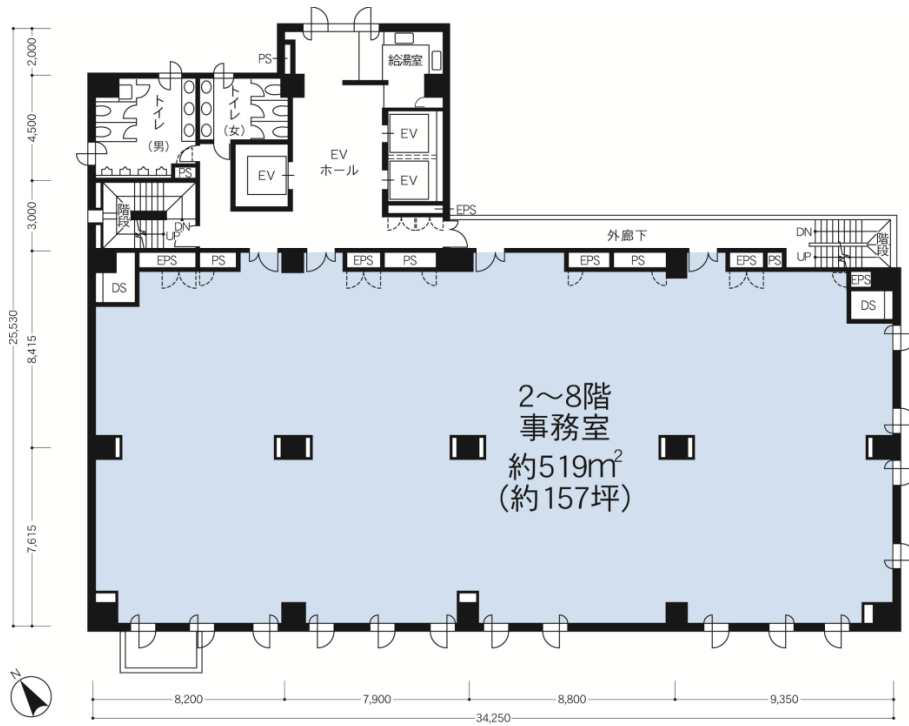
【物件写真】



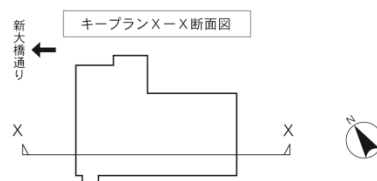
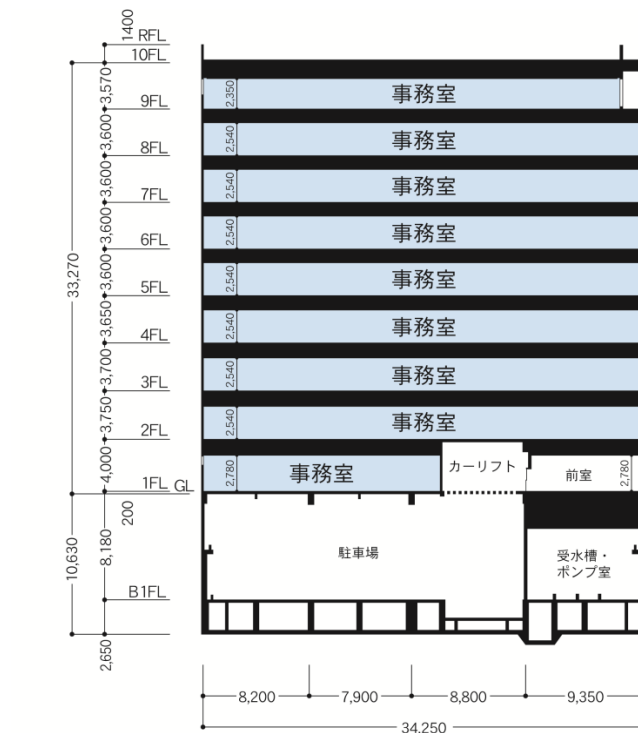
【物件位置図】



【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	3.1%	平成 26 年 3 月 20 日
		KDX日本橋兜町ビル	11,270	2.9%	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麹町ビル	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	1.2%	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	1.0%	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(予定)
		KDX浜松町ビル	3,460	0.8%	平成 18 年 5 月 1 日
		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		
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	0.7%	平成 23 年 7 月 22 日		

オフィスビル	東京経済圏	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	0.5%	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
		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
		ビュレックス虎ノ門	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
		ポルタス・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
名古屋日興證券ビル		4,158	1.0%	平成 23 年 12 月 26 日	
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	

オフィスビル	地方経済圏	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 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
		仙台日興ビル	950	0.2%	平成 23 年 12 月 26 日
オフィスビル 93 物件 小計			354,581	91.6%	—
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	5.7%	—
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%
99 物件 総計			386,794	100.0%	全体 PML 値 2.34%(注 5)

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(注 6)		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) KDX南船場第 2 ビルの譲渡については、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5) 全体 PML 値には、新宿 6 丁目ビル (底地) を含みません。
- (注6) 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。