

平成 24 年 9 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 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 (オフィスビル合計 3 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 (オフィスビル合計 3 物件)  
 (2) 物件名称及び取得価格 : 下表の通りです。

物件番号	物件名称	取得予定価格 (百万円)
A-83	府中サウスビル	6,120
A-84	春日ビジネスセンタービル	2,800
A-85	中目黒ビジネスセンタービル	1,880
合計		10,800

※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、各々の取得資産を「本物件」といい、これらを総称して「本 3 物件」といいます。

- 以下、(3)から(8)まで本 3 物件共通です。  
 (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 24 年 9 月 19 日  
 (5) 取得予定日 : 平成 24 年 9 月 21 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

(注) 新規借入れの詳細については、本日付で別途開示した「資金の借入れに関するお知らせ (シリーズ 75)」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3物件を取得します。

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. 取得資産の概要

### A-83 府中サウスビル

物件の名称	府中サウスビル	
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	三井住友信託銀行株式会社	
信託期間	平成13年3月27日から平成28年6月30日（注1）	
現所有者（現受益者）／権利取得日	有限会社メルクリオ／平成16年6月30日	
前所有者（前受益者）／権利取得日	有限会社レナ・ホールディングス／平成13年3月27日	
所在地（地番）	東京都府中市宮町一丁目40番（注2）	
用途	事務所・駐車場	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付14階建	
面積	土地	2,400.00 m <sup>2</sup>
	建物	16,647.00 m <sup>2</sup>
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日	平成8年3月26日	
設計会社	株式会社タカハ都市科学研究所	
施工会社	清水建設株式会社 他	
建築確認機関	東京都府中市	
地震PML値	2.97%（NKSJリスクマネジメント株式会社）	
取得予定価格	6,120,000,000円	
鑑定評価	鑑定評価額	6,550,000,000円
	価格時点	平成24年8月1日
	評価会社	森井総合鑑定株式会社
	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	32（平成24年8月31日現在。以下同じ）（注3）	
賃貸可能面積	10,151.48 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	9,964.32 m <sup>2</sup> （注3）	
稼働率	98.2%（注3）	
月額賃料（消費税別）	44,758,002円（注3）（注4）（注5）	
敷金保証金	334,177,914円（注3）（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 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。</p> <p>注3 本物件の 13 階部分 (93.58 m<sup>2</sup>) に入居中のエンドテナントから、平成 24 年 5 月 22 日に解約通知 (解約日：平成 24 年 11 月 22 日) を受領しています。</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 平成 24 年 8 月 31 日現在で賃貸借が開始しているエンドテナントの全てについて、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 24 年 11 月 20 日時点) を記載しています。</p>
物件特性	<p>(1) 立地 本物件は、京王線「府中」駅からロータリー又はペDESTリアンデッキを通じて徒歩約 3 分と、駅至近の好立地にあるオフィスビルです。 本物件は、官民一体の再開発事業 (府中駅南口第二地区第一種市街地再開発事業) が実施されたエリア内に位置し、府中駅近接エリアにおいて、規模・立地・グレード・築年においてトップクラスの物件であり、底堅い事務所ニーズが見込まれます。</p> <p>(2) 建物 本物件は、基準階の貸室面積：約 822 m<sup>2</sup> (約 248 坪)、天井高 2.6m の仕様であり、設備面では OA フロア (一部)、機械警備、エレベーター 5 基 (常用 4 基、非常用 1 基)、平置き及び機械式駐車場 (計 56 台) を備え大小様々な形態の分割貸しも可能であり、多様なテナントニーズに応えられる仕様となっています。 本物件は、府中駅南口第二地区第一種市街地再開発事業の一環として、全体の開発敷地面積 11,941.68 m<sup>2</sup> に、商業棟に続いて建設された建築物です。商業棟の増築建物としての扱いで設計・建築されていますが、建築・構造・設備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 現在、製薬業、医薬品製造販売業、自動車部品製造業、製菓業等をはじめ、様々な業種のテナントが分散して入居しています。</p>

A-84 春日ビジネスセンタービル

物件の名称	春日ビジネスセンタービル	
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	三井住友信託銀行株式会社	
信託期間	平成 13 年 3 月 27 日から平成 28 年 6 月 30 日 (注 1)	
現所有者 (現受益者) / 権利取得日	有限会社メルクリオ / 平成 16 年 6 月 30 日	
前所有者 (前受益者) / 権利取得日	有限会社レナ・ホールディングス / 平成 13 年 3 月 27 日	
所在地 (住居表示)	東京都文京区西片一丁目 15 番 15 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 1 階付 10 階建	
面積	土地	1,319.24 m <sup>2</sup>
	建物	6,444.31 m <sup>2</sup>
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日	平成 4 年 6 月 30 日	
設計会社	株式会社銭高組	

施工会社	株式会社銭高組	
建築確認機関	東京都文京区	
地震 PML 値	7.19% (NKSJ リスクマネジメント株式会社)	
取得予定価格	2,800,000,000 円	
鑑定評価	鑑定評価額	2,970,000,000 円
	価格時点	平成 24 年 8 月 1 日
	評価会社	森井総合鑑定株式会社
	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	本資産運用会社	
エンドテナントの総数	12 (平成 24 年 8 月 31 日現在。以下同じ) (注 2)	
賃貸可能面積	4,349.05 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	4,162.79 m <sup>2</sup> (注 2)	
稼働率	95.7% (注 2)	
月額賃料 (消費税別)	18,603,059 円 (注 2) (注 3) (注 4)	
敷金保証金	137,947,792 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。	
特記事項	本物件隣地 (26 番 12 及び 28 番 4) との境界について、代理人が捺印した境界確認書はそれぞれ存在しますが、隣地所有者から境界確認権限を委任されていることを証する書面が未確認となっています。当該隣地との間において、現在のところ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 本物件の 6 階部分 (328.69 m<sup>2</sup>) に入居中のエンドテナントから、平成 24 年 8 月 31 日に解約通知 (解約日:平成 25 年 2 月 28 日) を受領しています。</p> <p>注3 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4 平成 24 年 8 月 31 日現在で賃貸借が開始しているエンドテナントの全てについて、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 24 年 11 月 1 日時点) を記載しています。</p>	
物件特性	<p>(1) 立地</p> <p>本物件は、都営地下鉄三田線・大江戸線「春日」駅から徒歩約 2 分、東京メトロ南北線・丸ノ内線「後樂園」駅から徒歩約 6 分と、2 駅 4 路線が利用可能な利便性の高い立地に位置します。また、幹線道路である白山通りに面することから、高い視認性を備えた物件です。</p> <p>本物件が所在する後楽・春日・小石川地区は、東京・大手町地区の北側に位置し、幹線道路沿いに中規模オフィスビルが集積するエリアです。春日駅周辺は、隣接の本郷・御茶ノ水境界を中心とする、医療・医療機器関連業種や、独立行政法人・財団法人など霞ヶ関への好アクセスが必要な業種などのオフィスニーズがあります。</p> <p>(2) 建物</p> <p>本物件は、基準階 (7 階～10 階) の貸室面積:約 277 m<sup>2</sup> (約 83 坪)、その他階 (2 階～6 階) の貸室面積:約 328 m<sup>2</sup> (約 99 坪)～約 778 m<sup>2</sup> (約 235 坪) であり、設備面では個別空調、OA フロア (一部)、機械警備、平置き及び機械式駐車場 (計 22 台) を備えています。</p>	

	(3) テナント 現在、医薬品小売業、医療機器販売業、公益財団法人をはじめ、様々な業種のテナントが分散して入居しています。
--	--

A-85 中目黒ビジネスセンタービル

物件の名称		中目黒ビジネスセンタービル
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		三井住友信託銀行株式会社（注1）
信託期間		平成14年9月30日から平成28年6月30日（注2）
現所有者（現受益者）／権利取得日		有限会社メルクリオ／平成16年6月30日
前所有者（前受益者）／権利取得日		ナインインベストメンツインク／平成14年9月30日
所在地（住居表示）		東京都目黒区東山一丁目5番4号
用途		事務所
構造		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
面積	土地	730.26㎡（注3）
	建物	3,455.90㎡
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日		昭和60年10月7日
設計会社		株式会社東急設計コンサルタント
施工会社		東急建設株式会社
建築確認機関		東京都目黒区
地震PML値		3.44%（NKSJリスクマネジメント株式会社）
取得価格		1,880,000,000円
鑑定評価	鑑定評価額	2,220,000,000円
	価格時点	平成24年8月1日
	評価会社	森井総合鑑定株式会社
	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		本資産運用会社
エンドテナントの総数		5（平成24年8月31日現在。以下同じ）（注4）
賃貸可能面積		2,675.97㎡
賃貸面積		2,675.97㎡（注4）
稼働率		100.0%（注4）
月額賃料（消費税別）		14,259,886円（注4）（注5）（注6）
敷金保証金		112,785,258円（注4）（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、売主によって信託受託者が三菱UFJ信託銀行株式会社から三井住友信託銀行株式会社に変更されます。 注2 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53㎡）を含みます。	

	<p>注4 本物件の6階部分(393.17㎡)及び7階部分(393.17㎡)に入居中のエンドテナントから、平成24年6月6日に解約通知(解約日:平成24年12月19日)を受領しています。</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 平成24年8月31日現在で賃貸借が開始しているエンドテナントの全てについて、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24年10月1日時点)を記載しています。</p>
物件特性	<p>(1) 立地          本物件は、東急東横線・東京メトロ日比谷線「中目黒」駅から徒歩約5分、山手通りに面した視認性が高い立地にあるオフィスビルです。          本物件は、渋谷・六本木等の商業地へのアクセスが良好なことから、IT、アパレル、メディア関連等の企業から一定の需要が見込める地域に位置します。また、基準階賃貸面積が約393㎡(約118坪)とエリアの中で規模が大きく、周辺事務所ビルと比較して優位なオフィスビルです。</p> <p>(2) 建物          本物件は、基準階の貸室面積:約393㎡(約118坪)であり、設備面では個別空調、OAフロア、機械警備、機械式駐車場(28台)を備えています。</p> <p>(3) テナント          現在、アパレル企業、IT企業等のテナントが入居しています。</p>

#### 4. 売主の概要

名称	有限会社メルクリオ
所在地	東京都千代田区永田町二丁目12番4号
代表者の役職・氏名	取締役 川真田 啓介
事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有、処分 2. 不動産の売買、賃貸、管理、仲介 3. 前各号に付帯する一切の業務
資本金の額	金300万円
設立年月日	平成16年2月3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24年8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3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. 売買の媒介業務の委託

本3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	ケネディクス株式会社
所在地	東京都港区新橋二丁目2番9号
代表者の役職・氏名	代表取締役 川島 敦
事業内容	1. 不動産取引及び利用並びに資産運用に関するコンサルタント業 2. 不動産の売買、賃貸、仲介及び鑑定 3. 不動産の管理
資本金の額	約313億円
設立年月日	平成7年4月17日
媒介手数料	91,800,000円（消費税及び地方消費税を除きます。）
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り、「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」に該当します。

※平成24年8月31日現在

## 7. 利害関係人等との取引

本3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、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3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) プロパティ・マネジメント業務の委託

本投資法人は、本3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
10億円以上30億円未満	200万円	A-84、A-85
50億円以上100億円未満	240万円	A-83

(2) 媒介業務の委託

本投資法人は、本3物件の取得について、平成24年9月19日付でケネディクス株式会社と媒介契約を締結しました。媒介の概要は、上記6.に記載の通りです。

8. 取得の日程

取得決定日	平成24年9月19日
売買契約締結日	平成24年9月19日
代金支払日	平成24年9月21日（予定）
物件引渡日	平成24年9月21日（予定）

※本3物件とも共通です。

9. 運用状況の見通し

本3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24年10月期（平成24年5月1日～平成24年10月31日）の運用状況の予想について修正はありません。

なお、平成24年6月26日付開示の「資産の譲渡に関するお知らせ（グラディート川口）」において、グラディート川口の売却損等により当期純利益等が減少しますが、平成24年5月11日に譲渡済のKDX大森ビル売却益に係る圧縮積立金の積立予定額を変更するため平成24年10月期の1口当たり分配金の修正を行わないことについて発表しています。

今回、本3物件の取得による増益分についても、上記圧縮積立金の積立予定額を調整することで平成24年10月期の1口当たり分配金の修正を行わない予定です。

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3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	森井総合鑑定株式会社		
価格時点	平成 24 年 8 月 1 日		
物件名	A-83 府中サウスビル	A-84 春日ビジネス センタービル	A-85 中目黒ビジネス センタービル
鑑定評価額	6,550,000,000	2,970,000,000	2,220,000,000
直接還元法による価格	6,610,000,000	3,010,000,000	2,260,000,000
運営収益	561,652,000	232,479,000	169,000,000
潜在総収益	595,949,000	247,039,000	178,298,000
空室等損失	34,297,000	14,560,000	9,298,000
運営費用	172,140,000	63,874,000	38,671,000
維持管理費等	123,562,000	41,821,000	27,963,000
公租公課	45,186,000	20,797,000	9,921,000
その他費用	3,392,000	1,256,000	787,000
運営純収益 (NOI)	389,512,000	168,605,000	130,329,000
資本的支出	25,803,000	11,927,000	10,112,000
一時金運用益 (注)	6,264,000	2,614,000	1,944,000
純収益 (NCF)	369,973,000	159,292,000	122,161,000
還元利回り (NCF)	5.6%	5.3%	5.4%
DCF法による価格	6,490,000,000	2,930,000,000	2,180,000,000
割引率	5.3%	5.0%	5.1%
最終還元利回り	5.9%	5.6%	5.7%
原価法による積算価格	5,830,000,000	2,740,000,000	1,780,000,000
土地割合	53.9%	65.8%	75.2%
建物割合	46.1%	34.2%	24.8%

(注)一時金運用利回り：2.0%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-83 府中サウスビル	A-84 春日ビジネス センタービル	A-85 中目黒ビジネス センタービル
鑑定 NOI 利回り (小数第 2 位を四捨五入)	6.4%	6.0%	6.9%

参考資料 2

想定収支

単位：百万円			
物件名	A-83 府中サウスビル	A-84 春日ビジネス センタービル	A-85 中目黒ビジネス センタービル
A. 想定賃貸事業収入	580	236	158
B. 想定賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	183	69	40
C. 想定 NOI (A - B)	396	167	118
D. 稼働率	97%	96%	96%

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。

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 24 年 7 月		
物件名	A-83 府中サウスビル	A-84 春日ビジネス センタービル	A-85 中目黒ビジネス センタービル
今後 1 年間に必要と される修繕費	32,780,000	11,960,000	14,280,000
今後 2～12 年間に必要と 想定される修繕費	409,550,000	192,510,000	159,060,000
再調達価格	4,156,800,000	1,566,300,000	882,800,000

※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

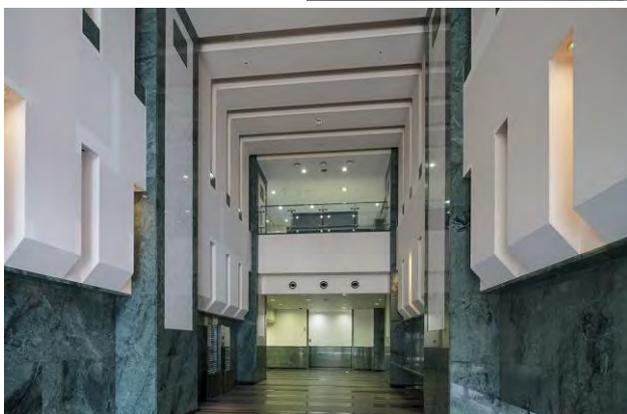
等の建物状況評価を実施し、建物状況調査報告書を本投資法人あてに提出しています。

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-83 府中サウスビル

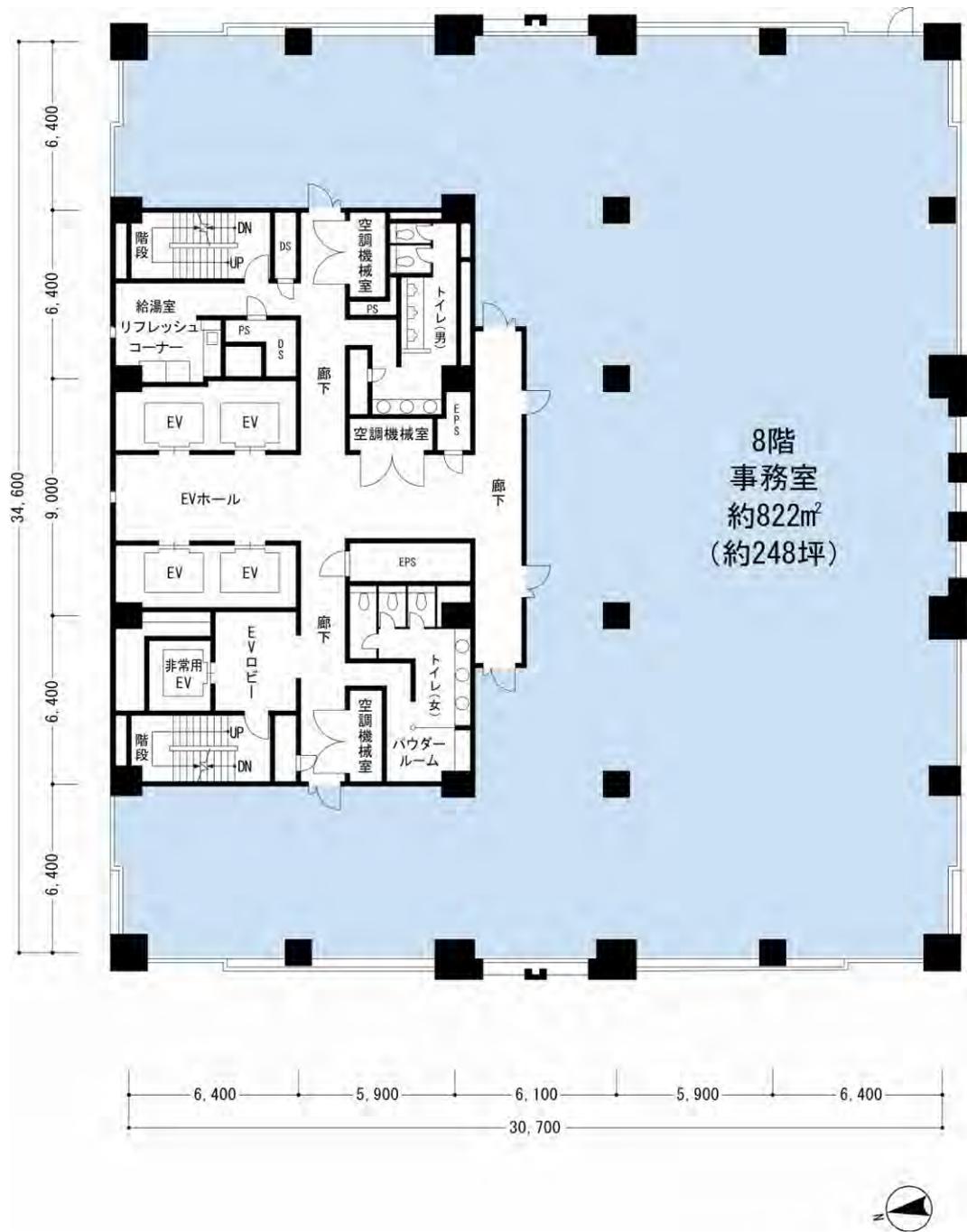
【物件写真】



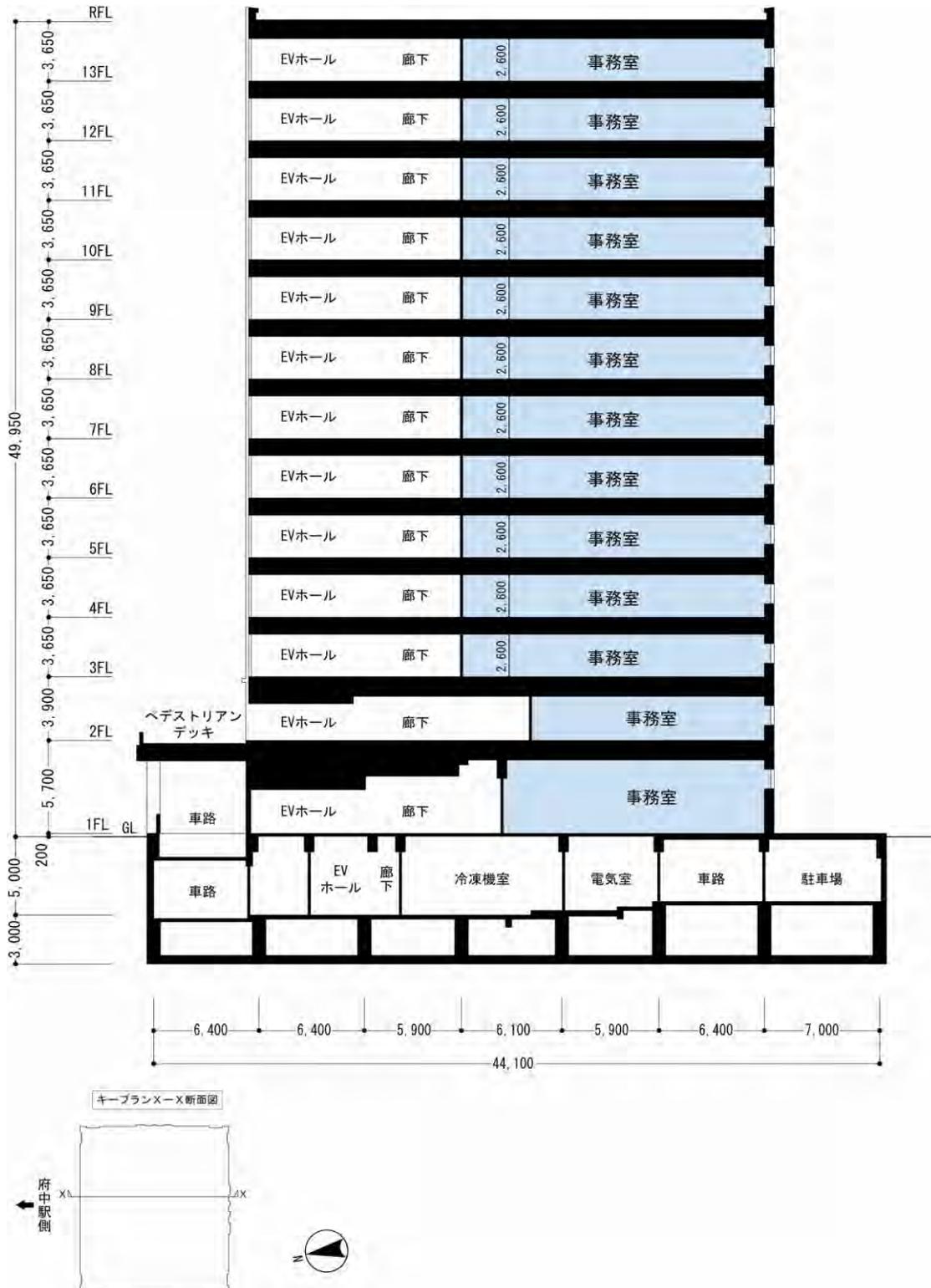
A-83 府中サウスビル  
 【物件位置図】



A-83 府中サウスビル  
 【基準階平面図】



A-83 府中サウスビル  
 【断面図】



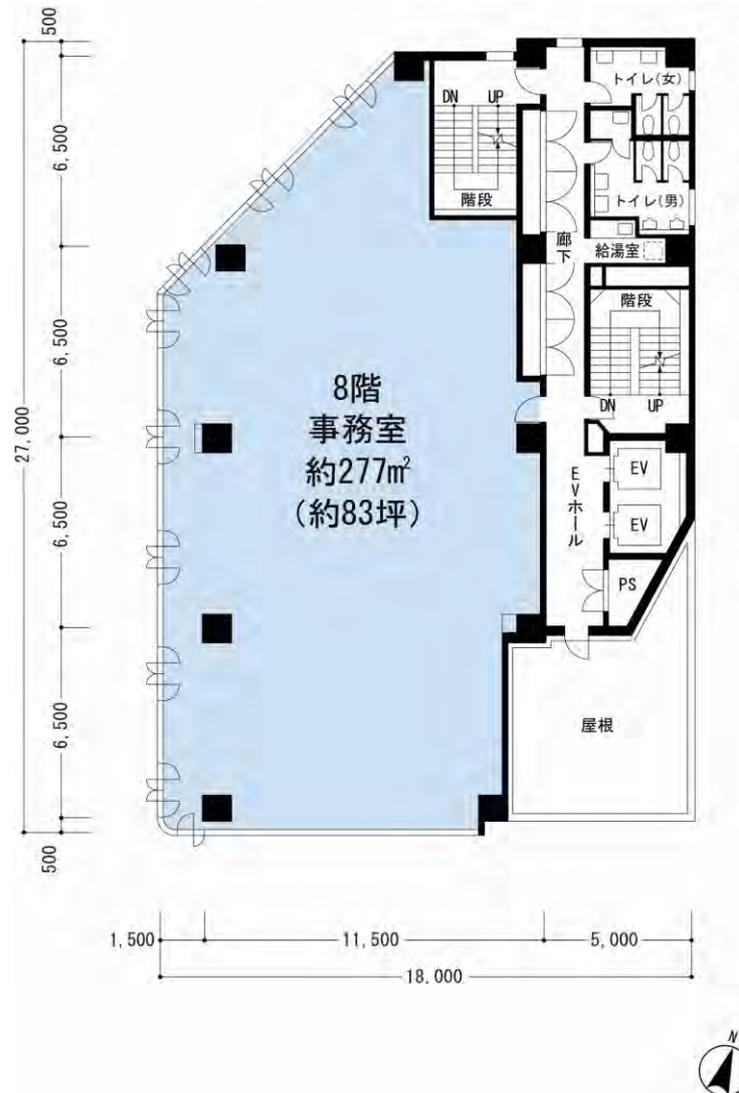
A-84 春日ビジネスセンタービル  
【物件写真】



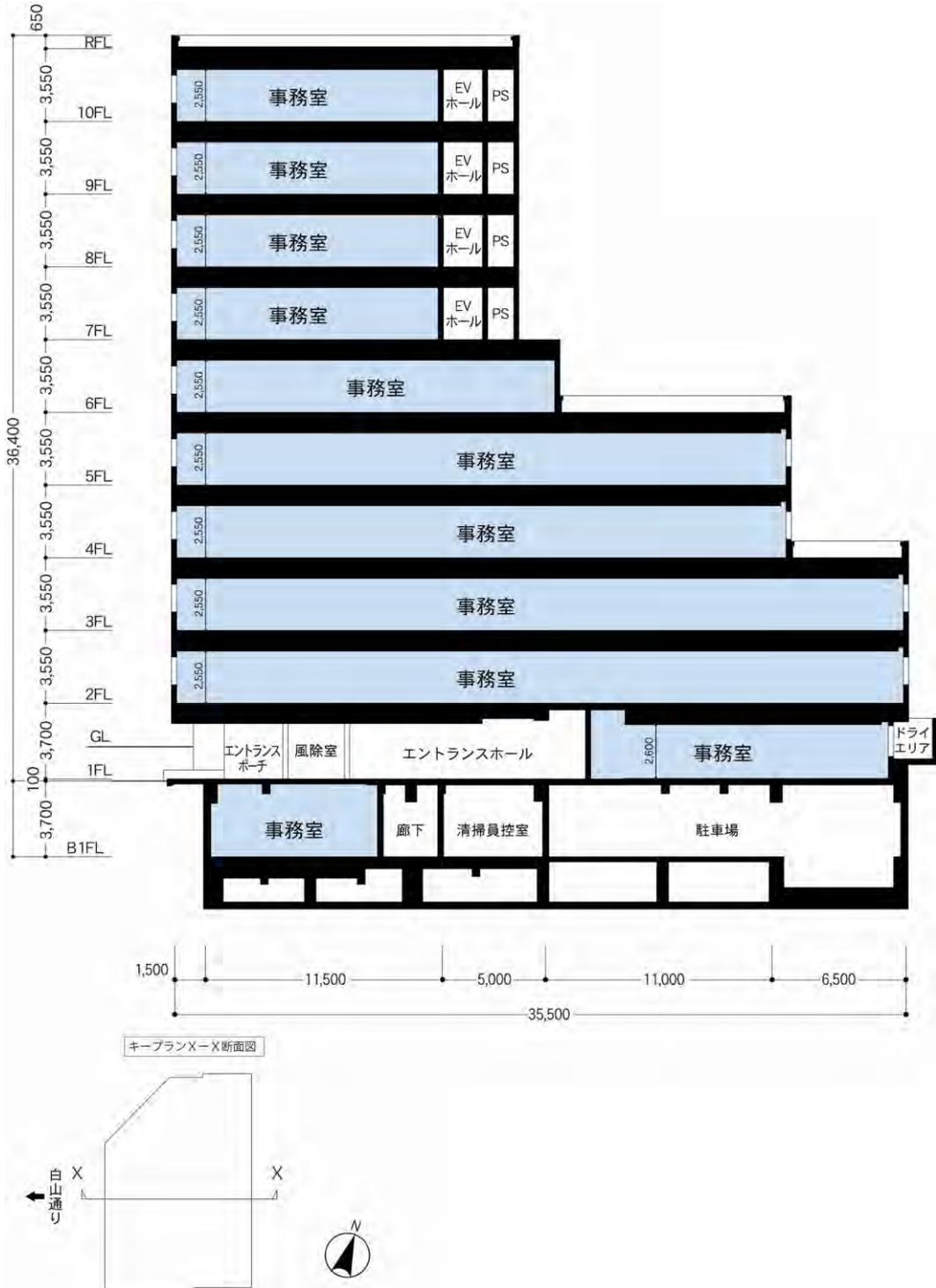
A-84 春日ビジネスセンタービル  
 【物件位置図】



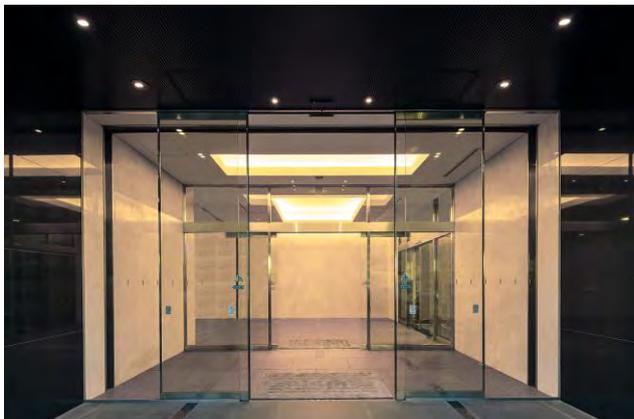
A-84 春日ビジネスセンタービル  
 【基準階平面図】



A-84 春日ビジネスセンタービル  
 【断面図】



A-85 中目黒ビジネスセンタービル  
【物件写真】



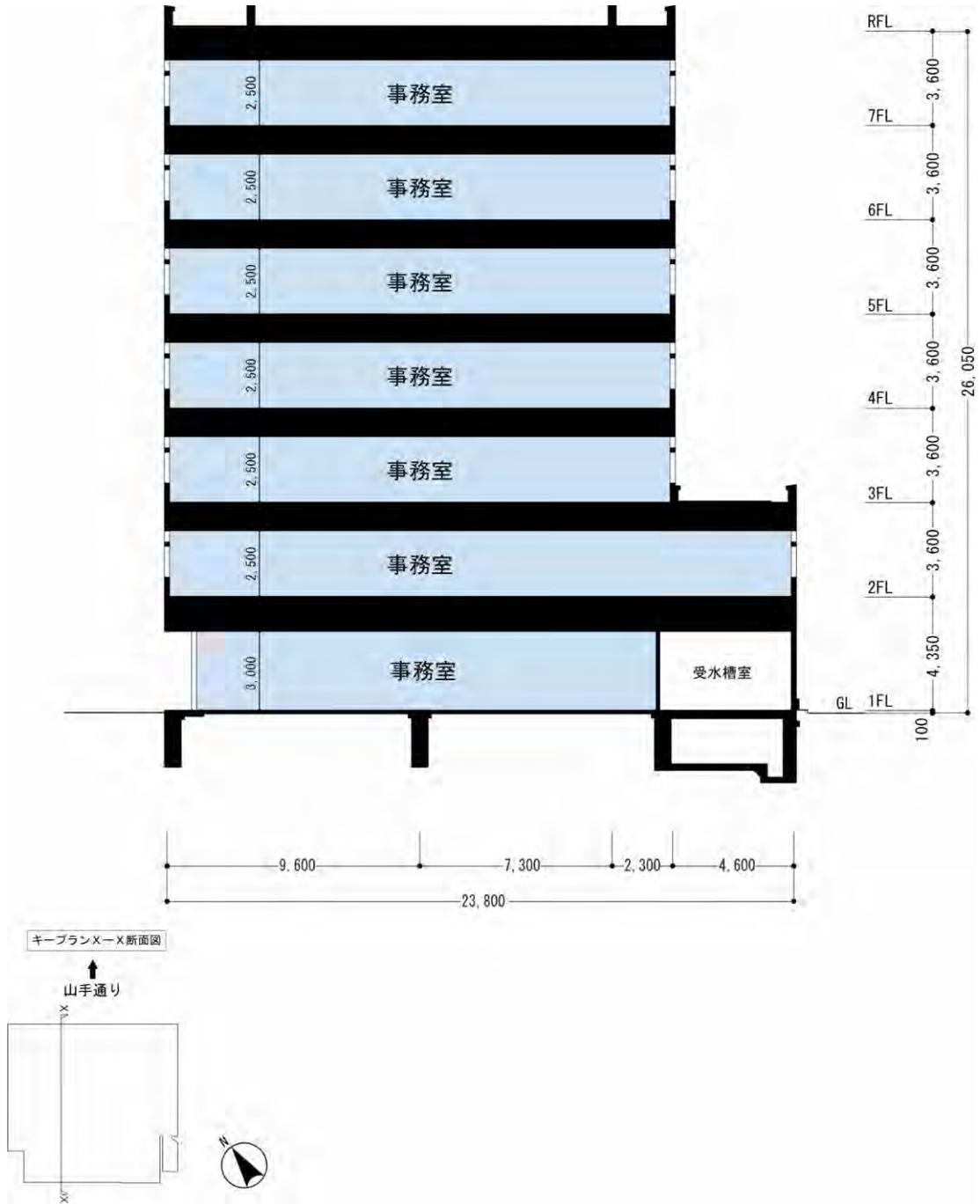
A-85 中目黒ビジネスセンタービル  
 【物件位置図】



A-85 中目黒ビジネスセンタービル  
 【基準階平面図】



A-85 中目黒ビジネスセンタービル  
 【断面図】



参考資料 5

本 3 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	兜町日興ビル	11,270	3.8%	平成 23 年 12 月 26 日
		KDX 晴海ビル	10,250	3.4%	平成 20 年 6 月 30 日
		虎ノ門東洋ビル	9,850	3.3%	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	2.3%	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 予定
		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	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	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	1.8%	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	1.5%	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	1.4%	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	1.3%	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	1.1%	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
		春日ビジネスセンタービル	2,800	0.9%	平成 24 年 9 月 21 日 予定
		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	0.8%	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	0.8%	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	0.7%	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		

オフィスビル	東京経済圏	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	0.6%	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
		KDX 四谷ビル	1,950	0.6%	平成 18 年 5 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 予定
		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
		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
		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	2.5%	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	2.4%	平成 23 年 12 月 26 日
		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	1.8%	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	1.4%	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
		ビューフレックス梅田ビル	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	0.7%	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		271,701	92.6%	-	
都市型 商業施設	東京経済圏	フレーム神南坂	9,900	3.3%	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	4.2%	-
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
	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 3 物件 小計		8,403	2.8%	-
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
	その他 1 物件 小計		645	0.2%	-
84 物件 総計		293,128	100.0%	全体 PML 値 4.89%	

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
	投資有価証券 1 件 小計	891	-	-

(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。