KENEDIX
Office Investment Corporation

2019年6月12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　竹田　治朗
（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　田島　正彦
問合せ先
オフィス・リート本部　企画部長　桃井　洋聡
TEL：03-5157-6010

資産の取得に関するお知らせ（調布センタービル）

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、下記のとおり資産の取得（以下「本取得」といいます。）を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1.　本取得の概要

(1) 物件名称	：調布センタービル
(2) 取得予定資産	：不動産（注1）を信託する信託の受益権
(3) 取得予定価格	：8,700百万円 （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等を除きます。）
(4) 取得先	：国内一般事業会社（利害関係者に該当しない先）
(5) 売買契約締結日	：2019年6月12日
(6) 取得予定日	：2019年6月14日
(7) 取得資金	：自己資金及び借入金（注2）
(8) 決済方法	：取得時一括決済

（注1）調布センタービルは、事務所、駐車場、店舗・水泳場の計3区画の区分所有建物で構成された一棟の建物です（各区画の位置関係等については、参考資料3「断面図」をご参照ください。）。当該3区画のうち、取得予定資産は、事務所の全部持分及び駐車場の共有持分となります。
（注2）借入金の詳細については、本日付「資金の借入れ（シリーズ164）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。

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

本取得の決定にあたっては、ポートフォリオの拡充を図ることを目的とし、ポートフォリオの構築方針や不動産マーケットの動向、個別物件の特性等を総合的に勘案しています。

なお、本物件は、本資産運用会社のオフィス・リート本部運用ガイドラインに定める中規模オフィスビル以外のオフィスビルに分類されますが、本投資法人は、投資比率20%の範囲内で中規模オフィスビル以外のオフィスビルにも厳選して投資を行う方針であり、以下の点を評価の上、本取得を決定しました。

(1) 立地

本物件が位置する調布エリアは東京23区に隣接しており、最寄り駅である京王線「調布」駅から都内

主要ターミナル駅である「新宿」駅まで約 15 分でアクセス可能な距離にあり、東京都内主要駅への接続に優れる、多摩地域の交通の要衝地として発展してきました。

本物件は商業施設が立ち並ぶ「調布」駅から徒歩約 9 分、住宅地域に隣接する、職住近接ニーズに対応したオフィスビルです。また、中央自動車道「調布インターチェンジ」から車で約 5 分と業務上、車の利用頻度が高いテナントの利便性が高い点や、地震に強い安定した地盤として評価の高い武蔵野台地に立地していることなどから、BCP（事業継続計画）への対応を求めるテナント需要の受け皿となり得る点等、多様な立地特性を有しています。

(2)建物

本物件は基準階貸室面積約 1,884 ㎡（約 570 坪）、天井高 2.8m、設備面では OA フロア（150 ㎜）、個別空調、24 時間機械・有人警備併用のセキュリティシステム、駐車場 51 台(立体駐車場含む)、エレベーター5 基を備えています。また、特別高圧 2 回線受電設備や、72 時間業務可能な非常用発電機を有する等、BCP に対応した設備を有しています。貸室は整形でレイアウトしやすい形状であり、フロア分割にも対応できることから、多様なオフィスニーズに応じた柔軟なリーシングが可能であり、エリア内の賃貸市場においても相応の競争力を有しています。

本取得により、本投資法人のポートフォリオは97物件（合計：4,245億円）、ポートフォリオに占めるオフィスビルへの投資比率は99.3%、東京経済圏（注）への投資比率は81.7%となります（各数値は取得価格ベースです。）。

（注）東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の 1 都 3 県の主要都市を指します。

3. 取得予定資産の概要

物件名称			調布センタービル
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			みずほ信託銀行株式会社
信託期間			2016 年 6 月 17 日から 2029 年 5 月 31 日
現所有者（現受益者）			国内一般事業会社（利害関係者に該当しない先）
所在地（地番）			東京都調布市調布ケ丘一丁目 18 番地 1（注 1）
用途			店舗・事務所・水泳場・駐車場(注 2)
構造・階数			鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付き 7 階建(注 2)
面積	土地（注 3）		13,265.06 ㎡
	建物（延床面積）（注 4）		31,536.86 ㎡
		（事務所）	18,015.20 ㎡
		（駐車場）	5,366.05 ㎡
		（店舗・水泳場）	7,836.43 ㎡
所有形態	土地		所有権（共有持分割合 61.17%）（注 5）
	建物		区分所有権 1 階～7 階　事務所 区分所有権の共有持分 地下 1 階及び 1 階　駐車場（共有持分割合 20.37%）（注 5）
竣工年月日	事務所		1995 年 1 月 16 日
	店舗・水泳場		1988 年 7 月 18 日
設計会社			株式会社日本設計
施工会社			西松建設株式会社
建築確認機関			東京都
地震 PML 値			6.58%（SOMPO リスクマネジメント株式会社）
取得予定価格			8,700 百万円

鑑定評価	鑑定評価額	9,920 百万円
	価格時点	2019 年 4 月 1 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
テナントの内容（事務所）		2019 年 5 月 31 日現在
	エンドテナントの総数	7
	賃貸可能面積	11,834.73 ㎡
	賃貸面積	11,834.73 ㎡
	稼働率	100.0%
	月額賃料及び共益費（消費税等別）	49 百万円（注 6）
	敷金・保証金	261 百万円（注 6）
想定収支（年額）		詳細は「参考資料 1」をご参照ください。
	想定 NOI	420 百万円
	想定償却後 NOI	372 百万円
特記事項	該当事項はありません。	
その他	（注1）本物件の所在地は、住居表示が未実施です。 （注2）一棟の建物全体について記載しています。 （注3）本物件が存する敷地全体の面積を記載しています。 （注4）一棟の建物全体の延床面積及び各区画の専有面積の合計を記載しています。一棟の建物全体に含まれる区分所有建物の専有面積の合計 31,217.68 ㎡のうち、本物件に係る区分所有建物の専有面積の合計は 19,108.48 ㎡となり、専有面積割合は 61.21%となります。なお、共有である駐車場区画の専有面積は、同区画に係る専有面積全体に共有持分割合を乗じて算出しています。 （注5）共有持分割合は小数第 3 位を四捨五入しています。 （注6）2019 年 5 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。	

4. 取得先の概要

名称等の開示については取得先である国内一般事業会社より了承を得られていないため非開示としています。なお、本投資法人・本資産運用会社と当該取得先との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、取得先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せん。

5. 物件取得者等（現所有者以前の所有者）の状況

取得先（現所有者）は、本投資法人・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. 媒介業務の委託

本取得に係る媒介業者及び媒介手数料は以下のとおりです。

媒介業者	ケネディクス株式会社
所在地	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長　　宮島　大祐

事業内容	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 不動産の売買、賃貸、仲介及び鑑定、不動産の管理、 グループの管理運営、第二種金融商品取引業、不動産特定共同事業等
資本金の額	約40,320百万円（2019年5月末現在）
設立年月日	1995年4月17日
媒介手数料	261,000千円（消費税等別途）
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。

7. 利害関係人等との取引

本取得に関連し、利害関係人等との間に生じる下記（1）乃至（2）の取引に関して、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経た上で、オフィス・リート本部運用委員会における取引についての審議及び承認を決議しています。

(1) 媒介業務の委託

媒介の概要は、前記「6. 媒介業務の委託」に記載のとおりです。

(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、取得予定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	東京都港区新橋五丁目1番9号
代表者の役職・氏名	代表取締役　植頭 章光
事業内容	不動産の管理、賃貸、仲介及び運用に関するコンサルタント業　等
資本金の額	100百万円（2019年5月末現在）
設立年月日	2014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。

8. 取得の日程

本物件取得決定日、売買契約締結日	2019年6月12日
売買代金決済日、本物件取得日	2019年6月14日（予定）

9. 運用状況の見通し

2019年10月期（2019年5月1日～2019年10月31日）及び2020年4月期（2019年11月1日～2020年4月30日）の運用状況の予想については、本日付「2019 年4 月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

10. 鑑定評価書の概要

物件名称	調布センタービル

鑑定評価額	9,920,000,000 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	2019 年 4 月 1 日

単位：円

項　目			内　容	概　要　等
収益価格			9,920,000,000	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		9,980,000,000	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	670,938,000	
		可能総収益	691,595,000	中長期安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を前提に査定
		空室損失等	20,657,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
		(2)運営費用	195,078,000	
		維持管理費	63,700,000	過年度の実績額、類似不動産の維持管理費、対象不動産の個別性を考慮のうえ査定
		水道光熱費	51,500,000	過年度の実績額、類似不動産の水道光熱費、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ査定
		修繕費	8,265,000	過年度の実績額、今後の管理運営計画、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	12,356,000	契約条件に基づく報酬料率、類似不動産の報酬料率等を考慮のうえ査定
		テナント募集費用等	5,134,000	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	53,128,000	2019 年度課税標準額等に基づいて計上
		損害保険料	995,000	保険料見積、類似不動産の保険料等を考慮して査定
		その他費用	0	計上すべき特段の費用はない
		(3)運営純収益 (NOI＝(1)-(2))	475,860,000	
		(4)一時金の運用益	3,036,000	運用利回りを 1.0%として査定
		(5)資本的支出	20,020,000	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、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勘案のうえ査定
		(6)純収益 (NCF＝(3)+(4)-(5))	458,876,000	
		(7)還元利回り	4.6%	類似不動産の取引事例等との比較及び対象不動産の立地条件・建物条件・権利関係・契約条件等を総合的に勘案して査定
	DCF 法による価格		9,860,000,000	
		割引率	4.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
		最終還元利回り	4.7%	還元利回りに基づき、将来の不確実性、流動性等を勘案のうえ査定
積算価格			10,100,000,000	
	土地比率		82.0%	
	建物比率		18.0%	

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	特になし

※参考

鑑定 NOI 利回り（注）	5.5%

（注）上記鑑定評価における直接還元法上の運営純収益（NOI）を本取得予定価格（8,700 百万円）で除して小数第 2 位を四捨五入しています。

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　　本取得後のポートフォリオ一覧表

＊ 本投資法人のウェブサイト：　https://www.kdo-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	620
B. 想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	199
C. 想定 NOI（A－B）	420
D. 想定減価償却費	48
E. 想定償却後 NOI（C－D）	372
F. 想定稼働率	96%

想定収支の前提

1. 上記の数値は、取得年度の特殊要因を排除した想定年間収支です。
2. 収入には、月額賃料および共益費以外の付帯収入を含みます。
3. 費用には、管理委託費、公租公課、修繕費、保険料等を含みます。
4. 稼働率は、上記表「F. 想定稼働率」の数値で推移することを前提としています。

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	2019 年 3 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	330,605,000
再調達価格	5,784,700,000

※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

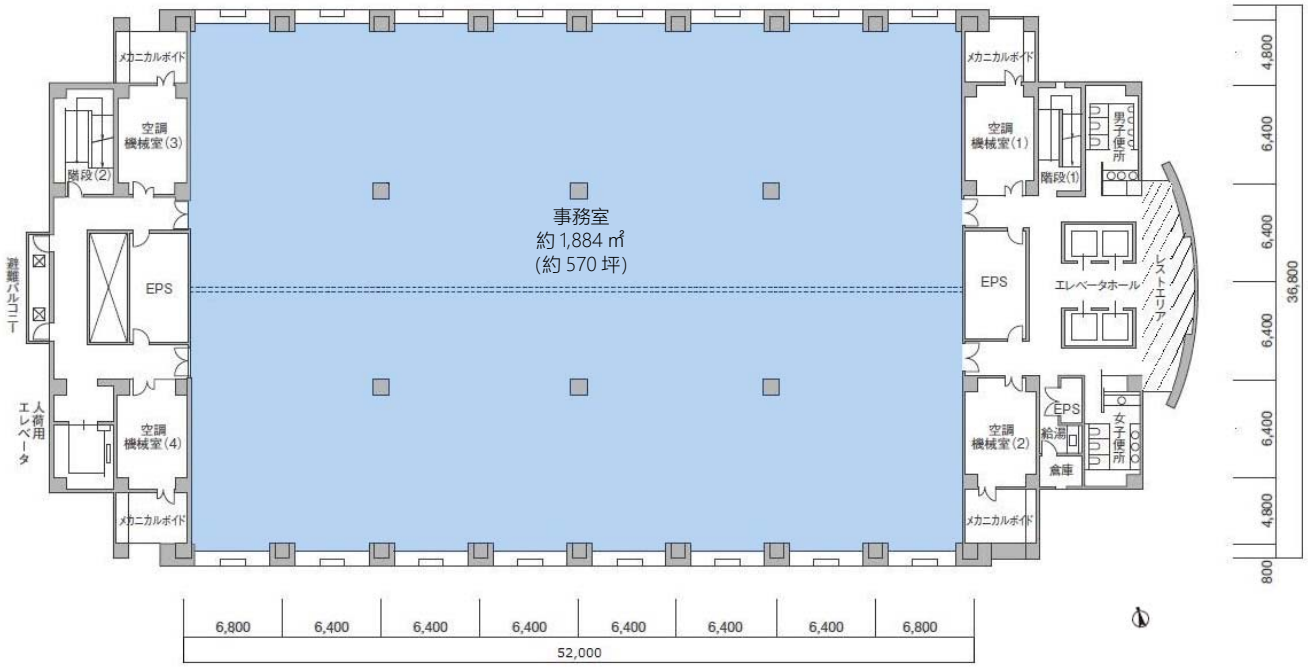
物件写真・物件位置図・基準階平面図及び断面図

【物件写真】

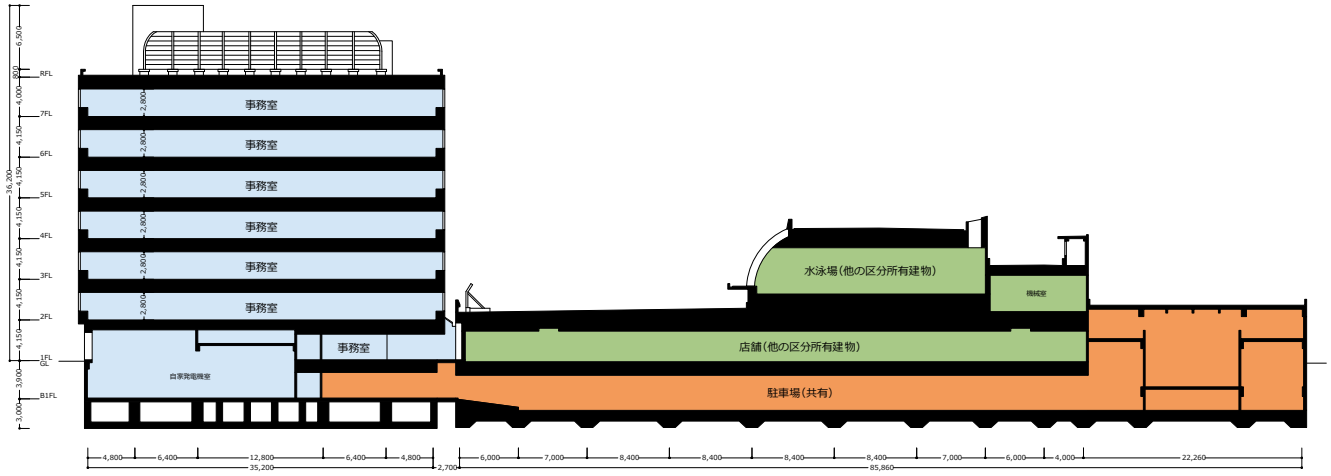
【物件位置図】

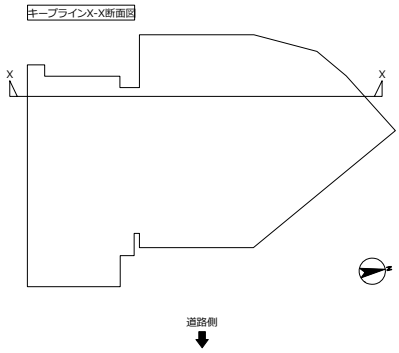
本取得物件
調布センタービル
桐朋学園大学
調布キャンパス
マルエツ
調布店
布多公園
調布ヶ丘
ちとせ保育園
電気通信大学
三菱自動車
調布店
東京都立調布
特別支援学校
布多天神社
上布田
保育園
大正寺
メガロスクロス
調布 24
第一小学校
調布
エンジェル
保育園
上布田
公園
NTT
調布ビル
NTT
調布ビル
別館
甲州街道
調布駅前
郵便局
電通大通り
東京電力
調布事務所
りそな
銀行
西友
調布店
天神通り
旧甲州街道
京王線
下布田
幼稚園
下布田
公園
みずほ
銀行
調布
PARCO
三井住友
銀行
イオンシネマ
シアタス調布
アーバンホテル
ツインズ調布
リトルキッズ
ベルーガ調布園
調布東山病院
調布サウス
ゲートビル
調布
AFLACスクエア
京王相模原線
調布市
グリーンホール
ホテル
ノービス
調布
蓮慶寺
市立中央図書館
横浜銀行
調布市役所

【基準階平面図】


事務室
約 1,884 ㎡
(約 570 坪)
メカニカルボイド
空調
機械室(3)
階段(2)
空調
機械室(1)
階段(1)
男子便所
EPS
エレベータホール
レストエリア
避難バルコニー
人荷用エレベータ
空調
機械室(4)
空調
機械室(2)
給湯
倉庫
女子便所
4,800
6,400
6,400
6,400
6,400
4,800
800
36,800
6,800
6,400
6,400
6,400
6,400
6,400
6,400
6,800
52,000

【断面図】


事務室
水泳場(他の区分所有建物)
店舗(他の区分所有建物)
駐車場(共有)
RFL
7FL
6FL
5FL
4FL
3FL
2FL
1FL
GL
B1FL
36,200
35,200
85,860


キープラインX-X断面図
X
X
道路側

参考資料4

本取得後のポートフォリオ一覧表

（2019年6月14日時点）

用途	地域	物件名称	所在地	取得（予定）価格（百万円）（注1）	比率（注1）	取得（予定）日（注2）
オフィスビル（中規模）	都心5区	KDX浜松町プレイス	東京都港区	20,700	4.8%	2018年7月2日
		KDX虎ノ門一丁目ビル	東京都港区	15,550	3.6%	2016年3月30日
		KDX晴海ビル	東京都中央区	10,250	2.4%	2008年6月30日
		KDX西新橋ビル	東京都港区	8,400	1.9%	2017年2月1日
		飛栄九段北ビル	東京都千代田区	7,600	1.7%	2008年2月1日
		KDX新宿ビル	東京都新宿区	6,800	1.6%	2010年2月18日
		KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	1.5%	2007年4月2日
		KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	1.4%	2007年3月1日
		KDX麹町ビル	東京都千代田区	5,950	1.4%	2005年11月1日
		KDX日本橋313ビル	東京都中央区	5,940	1.3%	2005年8月1日
		KDX高輪台ビル	東京都港区	5,250	1.2%	2013年11月19日
		KDX飯田橋ビル	東京都新宿区	4,670	1.1%	2011年7月22日
		KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区	4,640	1.0%	2006年5月1日
		東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	1.0%	2005年8月1日
		KDX飯田橋スクエア	東京都新宿区	4,350	1.0%	2014年1月10日
		KDX銀座一丁目ビル	東京都中央区	4,300	1.0%	2010年11月12日
		KDX日本橋本町ビル	東京都中央区	4,000	0.9%	2010年11月12日
		KDX浜松町センタービル	東京都港区	3,950	0.9%	2015年9月1日
		KDX新日本橋駅前ビル	東京都中央区	3,829	0.9%	2016年8月2日
		KDX新橋ビル（注2）	東京都港区	3,728	0.8%	2006年5月1日
		KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	0.8%	2005年8月1日
		KDX銀座イーストビル	東京都中央区	3,600	0.8%	2015年3月13日
		KDX渋谷南平台ビル	東京都渋谷区	3,500	0.8%	2017年8月10日
		KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	0.8%	2006年5月1日
		KDX三田ビル	東京都港区	3,180	0.7%	2013年11月18日
		KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	0.6%	2006年9月1日
		KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	0.6%	2006年5月1日
		KDX神保町ビル	東京都千代田区	2,760	0.6%	2008年3月31日
		KDX箱崎ビル	東京都中央区	2,710	0.6%	2011年7月22日
		KDX秋葉原ビル	東京都千代田区	2,600	0.6%	2013年11月19日
		KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	0.5%	2005年9月30日
		原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	0.5%	2005年8月1日
		KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	0.5%	2006年7月3日
		KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区	2,310	0.5%	2008年2月1日
		KDX新宿286ビル	東京都新宿区	2,300	0.5%	2007年6月1日
		KDX新日本橋ビル	東京都中央区	2,300	0.5%	2011年7月22日
		KDX南青山ビル	東京都港区	2,270	0.5%	2005年8月1日
		イトーピア日本橋SAビル	東京都中央区	2,200	0.5%	2013年8月19日
		新都心丸善ビル	東京都新宿区	2,110	0.4%	2008年2月29日
		KDX日本橋216ビル	東京都中央区	2,010	0.4%	2009年12月1日
		神田木原ビル	東京都千代田区	1,950	0.4%	2005年8月1日
		KDX新宿六丁目ビル	東京都新宿区	1,900	0.4%	2013年9月13日
		KDX岩本町ビル	東京都千代田区	1,864	0.4%	2008年5月1日
		KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	0.3%	2007年4月2日
		KDX日本橋江戸通ビル	東京都中央区	1,350	0.3%	2016年8月2日

用途	地域	物件名称	所在地	取得(予定)価格(百万円)(注1)	比率(注1)	取得(予定)日(注2)
オフィスビル(中規模)	東京経済圏(都心5区を除く)	KDX武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市	12,000	2.8%	2014年3月20日
		KDX横浜関内ビル	神奈川県横浜市	9,500	2.2%	2018年1月31日
		KDX横浜ビル	神奈川県横浜市	7,210	1.6%	2014年10月29日
		KDX府中ビル	東京都府中市	6,120	1.4%	2012年9月21日
		東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	1.2%	2006年5月1日
		KDX東品川ビル	東京都品川区	4,590	1.0%	2011年7月22日
		KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	0.9%	2006年12月1日
		KDX池袋ビル	東京都豊島区	3,900	0.9%	2013年11月18日
		KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市	3,760	0.8%	2008年2月1日
		KDX高田馬場ビル	東京都豊島区	3,650	0.8%	2014年5月30日
		小石川TGビル	東京都文京区	3,080	0.7%	2009年11月18日
		KDX春日ビル	東京都文京区	2,800	0.6%	2012年9月21日
		KDX横浜西口ビル	神奈川県横浜市	2,750	0.6%	2014年12月2日
		KDX五反田ビル	東京都品川区	2,620	0.6%	2009年11月18日
		KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	0.5%	2005年8月1日
		KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	0.5%	2006年5月1日
		KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	0.5%	2006年3月1日
		BR五反田	東京都品川区	2,200	0.5%	2017年4月5日
		KDX大宮ビル	埼玉県さいたま市	2,020	0.4%	2013年3月26日
		KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	0.4%	2007年3月1日
		KDX池袋ウエストビル	東京都豊島区	1,934	0.4%	2014年9月3日
		KDX中目黒ビル	東京都目黒区	1,880	0.4%	2012年9月21日
		KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	0.3%	2006年6月20日
		KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	0.3%	2007年1月19日
		KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	0.3%	2007年3月1日
		KDX立川駅前ビル	東京都立川市	1,267	0.2%	2011年12月26日
		KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	0.2%	2007年3月1日
	地方経済圏	KDX名古屋栄ビル(注2)	愛知県名古屋市	7,550	1.7%	2008年4月25日
		KDX名古屋駅前ビル	愛知県名古屋市	7,327	1.7%	2011年12月26日
		KDX桜通ビル	愛知県名古屋市	5,900	1.3%	2015年1月9日
		KDX烏丸ビル	京都府京都市	5,400	1.2%	2007年6月1日
		KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	1.1%	2008年2月1日
		KDX新大阪ビル	大阪府大阪市	4,550	1.0%	2015年9月1日
		KDX名古屋日銀前ビル	愛知県名古屋市	3,500	0.8%	2016年3月15日
		KDX小林道修町ビル	大阪府大阪市	2,870	0.6%	2010年12月1日
		KDX東梅田ビル	大阪府大阪市	2,770	0.6%	2012年3月28日
		KDX宇都宮ビル	栃木県宇都宮市	2,350	0.5%	2014年5月30日
		KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	0.5%	2008年2月1日
		KDX南本町ビル	大阪府大阪市	2,200	0.5%	2014年12月2日
		KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	0.4%	2007年6月1日
		KDX札幌ビル	北海道札幌市	2,005	0.4%	2011年3月25日
		KDX札幌北口ビル	北海道札幌市	1,800	0.4%	2017年7月20日
		KDX広島ビル	広島県広島市	1,300	0.3%	2014年9月1日
	オフィスビル(中規模) 88物件 小計			353,679	83.3%	-

用途	地域	物件名称	所在地	取得(予定)価格(百万円)(注1)	比率(注1)	取得(予定)日(注2)
オフィスビル(その他)	都心5区	銀座四丁目タワー	東京都中央区	9,800	2.3%	2013年8月19日
		アーク森ビル	東京都港区	4,169	0.9%	2016年12月1日
		ぺんてるビル(注3)	東京都中央区	3,350	0.7%	2015年3月26日
	東京経済圏(都心5区を除く)	三菱重工横浜ビル	神奈川県横浜市	14,720	3.4%	2017年12月7日
		調布センタービル	東京都調布市	8,700	2.0%	2019年6月14日(予定)
		KDX豊洲グランスクエア	東京都江東区	8,666	2.0%	2014年5月30日
	地方経済圏	千里ライフサイエンスセンタービル	大阪府豊中市	13,000	3.0%	2014年10月15日
		ポルタス・センタービル	大阪府堺市	5,570	1.3%	2005年9月21日
オフィスビル(その他) 8物件 小計				**67,975**	**16.0%**	-
オフィスビル 96物件 合計				**421,655**	**99.3%**	**全体PML値 2.22%**
その他	都心5区	新宿6丁目ビル(底地)	東京都新宿区	2,880	0.6%	2014年4月18日
その他 1物件 小計				**2,880**	**0.6%**	-
97物件 総計				**424,535**	**100.0%**	-

投資有価証券	都心5区	合同会社KRF43 匿名組合出資持分	東京都新宿区	1,107	-	2014年3月28日
投資有価証券 1件 合計				**1,107**	-	-

(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) 追加取得などにより取得日が複数ある物件については、最初の取得日を記載しています。
(注3) 建物及びその敷地と底地を1物件として記載しています。