

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（契約締結）に関するお知らせ
(KDX小林道修町ビル)

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（KDX小林道修町ビル）の取得の契約を締結することを決定しました。

また、本投資法人は、本日、当該物件の信託受益権の譲渡に係る予約契約を、借地権の対象地（底地）の所有者と締結することを決定しましたので、これらを合わせて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（建物譲渡特約付定期借地権及び建物）を信託する信託の受益権
- (2) 物件名称 : KDX小林道修町ビル
- (3) 取得価格 : 2,870,000,000 円
ただし、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税、借地権設定者（底地所有者）に差し入れる借地保証金等を除きます。
- (4) 売主 : 合同会社KRF15
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 12 月 1 日
- (7) 取得資金 : 借入金及び自己資金（予定）
- (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・グループのサポートライン

以下、上記取得資産を「本件信託受益権」といい、本件信託受益権の信託財産である不動産を「本物件」（うち借地権を「本件借地権」、建物を「本件建物」）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、本件信託受益権を取得します。

本物件は、大阪市の中心部（淀屋橋地区）に所在する、平成 21 年 7 月に竣工した築浅の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、その取得は意義のある取引となります。今般、本件信託受益権及び本日付で別途取得の決定を行った東京都中央区所在の中規模オフィスビル 2 物件（共同ビル（銀座 No. 8）及び共同ビル（本町 1

丁目) ※) 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。

※共同ビル（銀座 No. 8）及び共同ビル（本町 1 丁目）については、本日付で別途開示した「資産の取得に関するお知らせ（共同ビル（銀座 No. 8）及び共同ビル（本町 1 丁目）」をご参照ください。

以下、本件信託受益権と当該 2 物件をあわせて、「本件信託受益権を含む取得 3 物件」といいます。

なお、本件信託受益権を含む取得 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受け、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）。

（注）新規借入れの詳細については、本日付で別途開示しました「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。

(1) 立地

本物件は、三大都市圏のひとつである大阪圏の中心部（淀屋橋地区）に所在するオフィスビルです。当該地区は、御堂筋沿いを中心に大手金融機関や大手企業のオフィスビルが集中する、大阪を代表するオフィスゾーンとなっています。その中で、特に本物件が所在する「道修町（どしょうまち）」周辺は、江戸時代から日本の薬業の中心地として発展してきた地区であり、現在でも多くの製薬関連企業が本社や支社を構えています。

(2) 建物

本件建物は平成 21 年 7 月に建築されたオフィスビルであり、周辺エリア内でも築年数の新しさが目を引く物件です。建物の規模は 12 階建て、延床面積約 3,000 坪で、基準階の貸室部分は約 617 m²（約 186 坪）の無柱空間となっており、フロー一括貸し・分割貸しのどちらにも対応可能な仕様となっています。設備面でも、機械警備や OA フロア、エレベーター 3 基（うちシースルー 2 基）を備え、エリア内において相応の競争力を有している物件です。

(3) テナント

現在、医薬品の製造・販売会社（小林製薬株式会社）が本社として 4 フロアを利用しているほか、健康食品販売業、不動産・建築関連業をはじめ、様々な業種のテナントが入居しています（平成 22 年 10 月末時点のテナント数：10）。今後もエリア内における優良物件として適切な運営を図り、安定した収益確保を目指します。

(4) 底地所有者による買取権

本物件のうち借地権部分は、借地借家法第 24 条に基づく「建物譲渡特約」付の借地借家法第 22 条に基づく定期借地権（借地期間：平成 21 年 8 月 17 日から 50 年間）であり、借地開始後 30 年経過時点から借地期間満了までの間に、底地所有者（小林製薬株式会社）が本物件を買い取ることができる権利が付されています。

また、本投資法人が本件信託受益権の取得に合わせて底地所有者と締結する受益権譲渡予約契約（後記 8）により、借地開始後 20 年経過時点から 30 年経過時点までの間に、底地所有者が本件信託受益権を買い取ることができる権利が付されます。

底地所有者によるこれらの買い取りにあたっての買取価格は、将来の譲渡時点ごとに定められていますが、現時点の試算によれば、当該買取予定価格は本物件の譲渡時点ごとの想定簿価を概ね下回らない水準となっています。

以上の点から、本資産運用会社では、本件信託受益権の取得によって中長期かつ安定的な運営収益を獲得できると判断しています。また、将来時点においては、底地所有者へ本物件又は本件信託受益権を譲渡することも期待できると考えています。

3. 取得資産の概要

物件の名称	KDX小林道修町ビル	
特定資産の種類	不動産（建物譲渡特約付定期借地権及び建物）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20年3月24日から平成30年3月23日（注1）	
現所有者（現受益者）／権利取得日	合同会社KRF15／平成21年8月17日（注1）	
前所有者（前受益者）／権利取得日	なし	
所在地（住居表示）	大阪府大阪市中央区道修町四丁目4番10号	
用途	事務所・車庫・店舗	
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建	
面積	土地（借地権）	1,561.04 m ²
	建物	10,723.83 m ²
所有形態	土地（借地権）	建物譲渡特約付定期借地権（注2）
	建物	所有権
竣工年月	平成21年7月28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	財団法人日本建築総合試験所	
地震PML値	13.79%（株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント）	
取得価格	2,870,000,000円（注3）	
鑑定評価	鑑定評価額	2,970,000,000円
	価格時点	平成22年10月1日
	評価会社	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（注4）	10（平成22年10月31日現在。以下同じ）	
賃貸可能面積	7,071.53 m ²	
賃貸面積	6,438.47 m ²	
稼働率	91.0%	
月額賃料（消費税別）	23,158,026円（注5）	
受入敷金保証金	231,897,472円（注5）	
想定賃貸事業収益	参考資料3をご参照ください。	
特記事項	本件建物の容積率は、特定行政庁の許可（建築基準法第59条の2の1：総合設計制度）により、92.41%の割増が得られ、692.41%に緩和されています。	

その他	注1	平成 20 年 3 月 24 日に信託が設定された後、平成 21 年 8 月 17 日に信託不動産(本物件)の引渡しが行われています。なお、信託期間は、平成 21 年 8 月 17 日から 30 年目の応当日を超えて延長することができないこととなっています。このため、平成 51 年 8 月 17 日以降については、本物件を現物不動産の形態で所有及び保有することが想定されています。
	注2	本物件は、建物譲渡特約付定期借地権及び建物から構成されます。 定期借地契約の概要は、以下の通りです。 借地権の目的 : 本件建物を所有するため 底地所有者 : 小林製薬株式会社 借地権者 : 信託受託者(中央三井信託銀行株式会社) 借地権の種類 : 借地借家法第 22 条に基づく定期借地権(同法第 24 条に基づく建物譲渡特約付) 借地期間 : 平成 21 年 8 月 17 日～平成 71 年 8 月 16 日迄(50 年間) 地代 : 平成 21 年 8 月 17 日～平成 26 年 8 月末 80,700 千円/年 平成 26 年 9 月 1 日～平成 31 年 8 月末 94,300 千円/年 平成 31 年 9 月 1 日～平成 36 年 8 月末 107,900 千円/年 平成 36 年 9 月 1 日～平成 41 年 8 月末 121,500 千円/年 平成 41 年 9 月 1 日～平成 51 年 8 月末 71,000 千円/年 平成 51 年 9 月 1 日～平成 71 年 8 月 16 日 別途協議 借地保証金 : 121,500,000 円(信託受託者が底地所有者に対して差入済) 譲渡の制限 : 本物件又は本件信託受益権の譲渡、担保設定その他の処分を行う場合は、底地所有者の書面による事前の承諾を得ることとなっています。 建物譲渡特約 : 底地所有者は、借地期間の開始日(平成 21 年 8 月 17 日)より 30 年を経過した日以降、本物件を将来の譲渡時点ごとに定められている価格で買い取れることとなっています。 なお、50 年間の借地期間が満了する 6 ヶ月前の時点で底地所有者による買取権が行使されていない場合、借地期間の満了日を買取日として買取権が行使されたとみなすこととなっています。
	注3	底地所有者に対して差し入れている借地保証金相当額の金銭(121,500,000 円)を、譲渡実行日に売主あて別途支払います。
	注4	底地所有者は、本件建物の一部(全 12 フロア中 4 フロア)を賃借しています。 ※普通賃貸借、期間 20 年(平成 21 年 8 月 17 日～平成 41 年 8 月 16 日)
	注5	月額賃料、受入敷金保証金には、駐車場、水光熱費、その他収入等にかかる金額は含みません。

4. 売主の概要

名称	合同会社 K R F 1 5
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	代表社員 一般社団法人 K R F 職務執行者 安田 祐一郎
事業内容	1、不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2、不動産信託受益権の取得、保有及び処分 3、前各号に付帯関連する一切の業務
資本金の額	金 100 万円
設立年月日	平成 19 年 1 月 12 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。
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	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との間には、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との間には、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」に該当します。

※平成 22 年 10 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
<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。 取得価格は、財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額（2,970 百万円）以下の金額であり、妥当であると判断しています。	<会社名・特別な利害関係にある者との関係> 合同会社K R F 15 上記 4. 「売主の概要」 ご参照。 <取得経緯・理由等> オフィスビルの開発目的で土地の貸借を受け、本件建物を建築及び取得したものです。
<取得予定価格> 2,870 百万円（消費税等別途）	<取得価格> 同社による開発物件です。
<取得予定日> 平成 22 年 12 月 1 日	<取得日> 平成 21 年 8 月 17 日

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

本件信託受益権の取得に関連し、本投資法人と本資産運用会社及び利害関係人等との間で、下記(1)及び(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。

(1) 資産の取得

本件信託受益権の売主は、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。売主の概要等は、上記 4 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、本件信託受益権の取得日付で、本物件につき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）
10億円以上 30億円未満	200万円

8. 受益権譲渡予約契約の締結について

(1) 契約の概要

本投資法人は、本件信託受益権の取得に合わせて、本件借地権の底地所有者である小林製薬株式会社との間で、本件信託受益権に係る譲渡予約契約を締結します。

当該譲渡予約契約により、小林製薬株式会社は、借地期間の開始日（平成21年8月17日）より20年を経過した日から30年を経過する日までの間において、本件信託受益権を将来の譲渡時点ごとに定められている価格で買い取る権利を有することとなります。

なお、当該譲渡予約契約の締結に伴う対価の授受はありません。

また、当該譲渡予約契約の締結に関連する媒介の委託はありません。

(2) 契約締結先の概要

商号	小林製薬株式会社
本店所在地	大阪府中央区道修町4丁目4番10号
代表者	小林 豊
資本金	34億5千万円（平成22年3月31日現在）
大株主（上位3名）	個人2名及び財団
主な事業内容	医薬品、医薬部外品、芳香剤、衛生材料などの製造販売を行う製造販売事業
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。
特記事項	特になし。

(3) その他

当該譲渡予約契約に基づき、小林製薬株式会社が借地期間の開始日（平成21年8月17日）から20年を経過した時点で、所定の買取価格にて本件信託受益権を買い取ることを前提として評価した、本件信託受益権の現在の調査価格（DCF価格）については、参考資料2をご参照ください。

9. 本件信託受益権の取得の日程

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 12 月 1 日 (予定)
物件引渡日	平成 22 年 12 月 1 日 (予定)
本件信託受益権に係る 譲渡予約契約の締結	平成 22 年 12 月 1 日 (予定)

10. 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、本件信託受益権を含む取得 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 価格調査の概要
- ・参考資料 3 本物件の想定収支
- ・参考資料 4 建物状況調査報告書の概要
- ・参考資料 5 物件写真
- ・参考資料 6 物件位置図
- ・参考資料 7 基準階平面図および断面図
- ・参考資料 8 本件信託受益権を含む取得 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/>

鑑定評価書の概要

単位：円	
鑑定評価額	2,970,000,000
価格時点	平成 22 年 10 月 1 日
鑑定評価会社	財団法人日本不動産研究所
直接還元法による価格	2,990,000,000
運営収益	381,121,000
潜在総収益	402,337,000
空室等損失	21,216,000
運営費用	169,566,000
維持管理費等	21,200,000
公租公課	25,595,000
その他費用	156,000
運営純収益 (NOI)	211,555,000
資本的支出	7,450,000
一時金運用益 (注 1)	2,505,000
純収益 (NCF)	206,610,000
還元利回り (NCF) (注 2)	6.9%
DCF 法による価格 (注 3)	2,950,000,000
割引率	5.3%
最終還元利回り (注 2)	7.3%
原価法による積算価格	3,040,000,000
借地権割合	2.6%
建物割合	97.4%

(注 1) 一時金運用利回り：2.0%前提

(注 2) 本物件は、建物譲渡特約付定期借地権及び建物であるため、直接還元法の還元利回り及びDCF法の最終還元利回りの査定においては、以下の点に留意されています。

- ①敷地が借地権であることに起因する流動性阻害・担保性阻害等
- ②土地賃貸借契約による将来の地代変動
- ③借地権設定者（底地所有者）による将来の建物買取権の存在

(注 3) DCF 法による分析期間は、価格時点から 10 年間とされています。

参考資料 2

価格調査の概要

単位：円	
調査価格（注 1）	2,870,000,000
価格時点	平成 22 年 10 月 1 日
調査機関	財団法人日本不動産研究所
DCF 法による価格（注 2）	2,870,000,000
割引率	5.0%
最終還元利回り（注 3）	— (所定の買取価格による)

- (注 1) 本投資法人が底地所有者（小林製薬株式会社）との間で締結を予定している受益権譲渡予約契約に基づき、借地期間の開始日（平成 21 年 8 月 17 日）から 20 年を経過した時点で、底地所有者が所定の買取価格にて本件信託受益権を買い取ることを前提とした場合の本件信託受益権の調査価格です。
なお、本件信託受益権の評価にあたり、信託財産のうち本物件（信託不動産）、本件借地権に係る差入保証金、本件建物に係る受入敷金以外の資産及び負債は考慮外とされています。
- (注 2) DCF 法による分析期間は、価格時点（平成 22 年 10 月）から注 1 の想定買取日（平成 41 年 8 月）までの、18 年 10 ヶ月とされています。
- (注 3) 当該調査価格は、DCF 法による分析期間の最終期における本件信託受益権の売却が、底地所有者との間で定められる所定の買取価格にて、底地所有者（小林製薬株式会社）に対して行われる前提で算出されています。

参考資料 3

本物件の想定収支

単位：百万円	
A. 想定賃貸事業収入	373
B. 想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	181
C. 想定NOI（A－B）	192

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95%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、支払地代等を含みます。
4. 借地契約上、底地所有者への支払地代は以下のとおり期間ごとに定められています。上記想定費用のうち地代は、以下の①の期間に係る支払地代をもとに算出しています。

①平成21年8月17日～平成26年8月末	80,700千円/年
②平成26年9月1日～平成31年8月末	94,300千円/年
③平成31年9月1日～平成36年8月末	107,900千円/年
④平成36年9月1日～平成41年8月末	121,500千円/年
⑤平成41年9月1日～平成51年8月末	71,000千円/年
⑥平成51年9月1日～平成71年8月16日	別途協議
5. 本物件は、借地権と建物から構成されており、取得価格に占める建物価格の比率が高くなっています（鑑定評価上の建物比率：97.4%）。このため、取得価格に対する減価償却費の割合は、土地と建物から構成される物件と比較して高くなります。

参考資料 4

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 22 年 9 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（累計）	87,340,000
再調達価格	2,757,900,000

※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あてに提出しています。

物件写真



物件位置図



参考資料 8

本件信託受益権を含む取得 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		
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		

オフィスビル	東京経済圏	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。