

平成 28 年 12 月 1 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（アーク森ビル）及び譲渡（ビュレックス虎ノ門）に関するお知らせ

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及び譲渡（以下それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、本取得及び本譲渡を併せて「本取引」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. 本取引の概要

(1) 本取得の概要

- ① 物件名称 : アーク森ビル（注）
- ② 取得資産 : 不動産（アーク森ビル 34 階及び 35 階部分の区分所有権）を信託する信託の受益権（準共有持分割合 40%）
- ③ 取得価格 : 4,169,000 千円
(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 : 森ビル株式会社（利害関係者に該当しない先）
詳細は、後記「5. 取得先及び譲渡先の概要」をご参照ください。
- ⑤ 売買契約締結日 : 平成 28 年 12 月 1 日
- ⑥ 取得日 : 平成 28 年 12 月 1 日
- ⑦ 取得資金 : 本譲渡に伴う手取金及び自己資金
- ⑧ 決済方法 : 取得時一括決済

(注) 「アーク森ビル」は、民間による日本初の職住近接型の大規模複合用途施設（オフィス、住宅、ホテル、コンサートホール等からなる施設）として昭和 61 年に竣工したアークヒルズ内に存するオフィスビルです。

以下、上記取得資産を「本取得物件」といいます。

(2) 本譲渡の概要

- ① 物件名称 : ビュレックス虎ノ門
- ② 譲渡資産 : 不動産
- ③ 譲渡価格 : 2,440,000 千円
(ただし、譲渡費用、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 想定帳簿価額 : 1,734,000 千円
(譲渡日の想定帳簿価額。百万円未満を切り捨てて記載しています。)
- ⑤ 譲渡価格と
想定帳簿価額の差額 : 706,000 千円
(百万円未満を切り捨てて記載しています。記載金額は③と④との差額として算定された参考数値であり譲渡損益とは異なります。)
- ⑥ 譲渡先 : 森ビル株式会社 (利害関係者に該当しない先)
詳細は、後記「5. 取得先及び譲渡先の概要」をご参照ください。
- ⑦ 売買契約締結日 : 平成 28 年 12 月 1 日
- ⑧ 譲渡日 : 平成 28 年 12 月 1 日
- ⑨ 譲渡代金の使途 : 本取得物件の取得資金
- ⑩ 決済方法 : 譲渡時一括決済
- ⑪ 譲渡先の選定 : 後記「2. 本取引の理由」をご参照ください。

以下、上記譲渡資産を「本譲渡物件」といいます。

2. 本取引の理由

本譲渡物件が所在する虎ノ門エリアでは、現在、複数の都市再開発事業が計画されています。特に、本譲渡物件が所在する虎ノ門一・二丁目地区においては、再開発準備組合が設立され、再開発事業の検討が行われています。

このような状況の中、本投資法人では、再開発準備組合に加入し再開発事業の進捗状況等の情報を把握すると共に、再開発事業を推進する森ビル株式会社との間で資産入替に係る協議も行いながら、本譲渡物件の運用方針を検討しました。

本取引を行わず再開発事業に参加した場合に取得できる床面積等の見通し、その他想定される様々なリスクや損益への影響等を検討する一方、森ビル株式会社との協議・交渉により提示を受けた本取得物件の希少性、固定賃料型マスターリース契約の期間・条件及び本取引の取引価格等を総合的に比較検討した結果、本投資法人では、将来の再開発事業に参加するのではなく、本取引を行うことを決定しました。

また、本取得物件は主たる用途が事務所であるものの、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該当しますが、本投資法人は、投資比率目標 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、以下の点を評価のうえ、本取得を決定しました。

(1) 立地

本取得物件の所在する赤坂・六本木エリアは、本取得物件を擁するアークヒルズを先駆けに大規模複合用途施設が多数開発されてきたエリアであり、職住近接が実現できるエリアとして外資系・IT・メディア関連企業からの人気が高く、霞ヶ関の官公庁にも近いことから法律・会計事務所等も多く所在するオフィス集積度の高い地区です。

本取得物件は、東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅より徒歩約 2 分、東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅より徒歩約 3 分のほか、都営地下鉄大江戸線「六本木」駅、東京メトロ日比谷線「六本木」・「神谷町」駅、東京メトロ千代田線「赤坂」駅も利用可能であり、交通利便性の高い立地にあるオフィスビルです。

(2) 建物

アーク森ビルは、アークヒルズ内のランドマークである、地上 37 階・地下 4 階のオフィスビルです。竣工より約 30 年を経過していますが、平成 17 年の大規模リニューアル工事によりエレベータホール等の共用部のグレードアップの他、セキュリティシステムが刷新されました。平成 28 年にはアークヒルズ 30 周年リニューアルとして 1 階エントランスロビー周辺のリニューアル工事が実施されるなど、順次時代のニーズにあわせた改修工事が行われてきたことで、今なお、高い競争力と日本を代表する知名度を有するオフィスビルです。

また、第三者認証として CASBEE 不動産評価認証制度で『S ランク認証』を取得しています。

本取得物件の貸室面積は、34 階：約 3,066 m²（約 927 坪）、35 階：約 3,040 m²（約 920 坪）であり、天井高は 2.59m です。設備面では貸室単位での制御を可能とするセキュリティシステム、レイアウトの自由度を高めるグリッド式システム天井、個別空調、OA フロア（50mm）を備えています。高層階のため眺望が良く、アーク森ビル内においてもテナント訴求力が高い区画となっています。

3. 本取得物件の概要

アーク森ビル

物件名称	アーク森ビル	
特定資産の種類	不動産（アーク森ビル 34 階及び 35 階部分の区分所有権）を信託する信託の受益権（準共有持分割合 40%）	
信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社	
信託期間	平成 28 年 11 月 11 日から平成 38 年 12 月 28 日	
現所有者（現受益者）	森ビル株式会社	
所在地（住居表示）	東京都港区赤坂一丁目 12 番 32 号	
用途	事務所・店舗・会議室・駐車場・倉庫・控室・冷熱供給所（注 1）	
構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下 4 階付 37 階建（注 1）	
面積	土地	39,602.42 m ² （注 2）
	建物（延床面積）	177,486.95 m ² （注 3）
所有形態	土地	所有権（34 階及び 35 階 敷地権）（注 4）
	建物	区分所有権（34 階及び 35 階 事務所部分）（注 5）
竣工年月日	昭和 61 年 3 月 31 日	
設計会社	森ビル株式会社一級建築士事務所他	
施工会社	鹿島建設株式会社他	
建築確認機関	東京都港区	
地震 PML 値	0.78%（SOMPO リスクアマネジメント株式会社）	
取得価格	4,169,000 千円	
鑑定評価	鑑定評価額	4,310,000 千円
	価格時点	平成 28 年 10 月 31 日
	評価会社	大和不動産鑑定株式会社
	概要	後記「11. 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
マスターリース会社	森ビル株式会社（注 6）
マスターリース種別	固定賃料型（注 6）
プロパティマネジメント会社	森ビル株式会社
テナントの内容	平成 28 年 12 月 1 日現在
エンドテナントの総数	1（注 6）
賃貸可能面積	6,106.50 m ²
賃貸面積	6,106.50 m ² （注 6）
稼働率	100.0%（注 6）
月額賃料及び共益費（消費税等別）	非開示（注 7）
敷金・保証金	非開示（注 7）
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	166 百万円
想定償却後 NOI	158 百万円
特記事項	アーク森ビルの一部（天井・界壁等の柱・梁・壁等）において、アスベストを含有する湿式吹付ロックウールが使用されています。本取得物件である 34 階及び 35 階部分の各貸室内のアスベスト対応工事は完了していますが、共用部分の一部については対応工事が未了です。当該未了箇所について、現状、アスベストの飛散は確認されておらず、また、定期調査により飛散する恐れがないことを確認しています。
その他	<p>（注 1）アーク森ビル一棟全体の用途、構造及び階数を記載しています。</p> <p>（注 2）本取得物件が存するアークヒルズの土地全体の面積を記載しています。なお、アークヒルズの土地は他の区分所有者との共有です。また、当該土地のうち、約 64.19%に関しては、アーク森ビル、アークタワーズイースト・ウエスト、及びアークタワーズサウスの 3 棟にかかる敷地権が設定されています。</p> <p>（注 3）アーク森ビル一棟全体の延床面積を記載しています。</p> <p>（注 4）本取得物件が存するアークヒルズの土地全体の面積のうち、34 階及び 35 階部分の敷地権割合は約 3.05%であり、準共有持分割合 40%を乗じた本取得物件の敷地権割合は約 1.22%です。なお、アーク森ビル一棟全体の敷地権割合は約 52.43%です。</p> <p>（注 5）不動産登記簿の記載に基づくアーク森ビル一棟全体の専有面積の合計 138,703.31 m²のうち、34 階及び 35 階部分の専有面積割合は約 5.04%（専有面積 6,993.50 m²）であり、準共有持分割合 40%を乗じた本取得物件の専有面積割合は約 2.02%です。</p> <p>（注 6）本取得物件については、森ビル株式会社と信託受託者との間で固定賃料型のマスターリース契約を締結している為、同社をエンドテナントとして記載しています。なお、契約期間は平成 28 年 11 月 11 日から平成 38 年 12 月 28 日（信託期間と同一）であり、賃料は 2 年毎にマスターリース会社である森ビル株式会社が転貸する転貸先テナントの平均賃料単価に応じて改定されます。</p> <p>（注 7）マスターリース会社からの同意を得られていないため、非開示としています。</p>

4. 本譲渡物件の概要

ビュレックス虎ノ門

物件名称	ビュレックス虎ノ門
特定資産の種類	不動産
所在地（住居表示）	東京都港区虎ノ門二丁目 7 番 5 号
用途	事務所
構造	鉄骨造陸屋根 13 階建

面積	土地	466.96 m ²
	建物（延床面積）	2,808.24 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日	平成23年7月27日	
取得年月日	平成26年12月3日	
取得価格	1,750,000千円	
鑑定評価	鑑定評価額	2,440,000千円
	価格時点	平成28年10月31日
	評価会社	一般財団法人日本不動産研究所
	概要	後記「11. 鑑定評価書の概要」をご参照ください。
テナントの内容	平成28年10月31日現在	
敷金・保証金	24,998千円（千円未満を切り捨てて記載しています。）	
エンドテナントの総数	1	
賃貸可能面積	1,900.93 m ²	
賃貸面積	1,900.93 m ²	
稼働率	100.0%	
損益情報	平成27年10月期と平成28年4月期の実績値の合算	
賃貸事業収入	99百万円	
NOI	83百万円	
賃貸事業利益（償却後 NOI）	58百万円	

5. 取得先及び譲渡先の概要

名称	森ビル株式会社	
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	代表取締役社長 辻 慎吾	
事業内容	総合ディベロッパー	
資本金の額	67,000百万円（平成28年3月31日現在）	
設立年月日	昭和34年6月2日	
大株主	森喜代株式会社他（平成28年3月31日現在）	
純資産	474,126百万円（平成28年3月31日現在）	
総資産	1,819,556百万円（平成28年3月31日現在）	
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係		
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先及び譲渡先との間には、記載すべき資本関係はありません。	
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先及び譲渡先との間には、記載すべき人的関係はありません。	
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先及び譲渡先との間には、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	取得先及び譲渡先は、投資信託及び投資法人に関する法律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。	

※平成28年11月28日現在

6. 物件取得者等の状況

本取得物件の取得先は、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。

7. 媒介業務の委託

本取引に係る該当事項はありません。

8. 利害関係人等との取引

(1) 本取得における利害関係人等との取引

本取得に関連し、利害関係人等との取引は発生しません。

(2) 本譲渡における利害関係人等との取引

本譲渡に関連し、利害関係人等との取引は発生しませんが、本投資法人は、ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社と締結済のプロパティマネジメント契約に基づき、ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社に対して所定の管理移管報酬を支払います。

管理移管報酬（譲渡時）	200万円（消費税等別途）
-------------	---------------

9. 本取引の日程

本取得及び本譲渡決定日 本取得及び本譲渡売買契約締結日 本取得及び本譲渡代金支払日 物件取得日、物件譲渡日	平成28年12月1日
--	------------

10. 運用状況の見通し

本取引における取得日及び譲渡日はともに平成29年4月期（平成28年11月1日～平成29年4月30日）中であり、本取引による平成28年10月期（平成28年5月1日～平成28年10月31日）の運用状況への影響はなく、予想の修正はありません。

なお、本譲渡により売却益が発生する見込みですが、その売却益の取扱いも含めた平成29年4月期の運用状況の予想については、平成28年10月期の決算発表時に開示する予定です。

11. 鑑定評価書の概要

物件名称	アーク森ビル
鑑定評価額	4,310,000,000 円 (注1)
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成28年10月31日

単位：円

項目	内容	概要等
収益価格	4,310,000,000	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定
直接還元法による価格	4,480,000,000	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	241,306,044	
可能総収益	241,306,044	中長期的に安定的と認められる ML 賃料 (持分考慮後) を査定
空室損失等	0	ML 契約に基づき、安定的な賃料収入が見込まれると判断し、空室損失相当額は非計上
(2) 運営費用	60,161,290	
維持管理費	—	(注2)
水道光熱費	—	(注2)
修繕費	—	(注2)
PM フィー	—	(注2)
テナント募集費用等	—	(注2)
公租公課	16,337,300	平成28年度実績額等に基づき、持分を考慮のうえ査定
損害保険料	—	(注2)
その他費用	—	(注2)
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	181,144,754	
(4) 一時金の運用益	4,826,121	運用利回りを2.0%として査定
(5) 資本的支出	11,137,867	エンジニアリング・レポートに基づき、類似不動産の更新費の水準等による検証を行って査定した額に、アークヒルズ共用部分の更新費を持分を考慮して査定し加算
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	174,833,008	
(7) 還元利回り	3.9%	類似不動産の取引事例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	4,240,000,000	
割引率	3.7%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	4.1%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案のうえ査定
積算価格	3,910,000,000	
土地比率	94.4%	
建物比率	5.6%	

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
----------------------------	---

(注1) 本取得物件 (34 階及び 35 階部分の区分所有権を信託する信託の受益権の準共有持分割合 40%) にかかる金額を記載しています。

(注2) マスターリース会社兼プロパティマネジメント会社から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

※参考

鑑定 NOI 利回り (注)	4.3%
----------------	------

(注) 上記鑑定評価における直接還元法上の運営純収益 (NOI) を本取得物件の取得価格 (4,169,000 千円) で除して、小数第2位を四捨五入しています。

物件名称	ビュレックス虎ノ門
鑑定評価額	2,440,000,000 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 28 年 10 月 31 日

単位：円

項目	内容	概要等
収益価格	2,440,000,000	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	2,460,000,000	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	110,064,000	
可能総収益	110,064,000	賃貸借契約を勘案のうえ、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	0	賃貸借契約に基づき、安定的な賃料収入が見込まれると判断し、空室損失相当額は非計上
(2) 運営費用	15,487,000	
維持管理費	0	賃貸借契約に基づき非計上
水道光熱費	0	賃貸借契約に基づき非計上
修繕費	640,000	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	2,201,000	契約条件に基づく報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	0	ML 契約に基づき非計上
公租公課	12,507,000	平成 28 年度課税標準額等に基づいて計上
損害保険料	139,000	保険契約に基づく保険料、類似不動産の保険料率等を考慮して計上
その他費用	0	特段の費用はないため非計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	94,577,000	
(4) 一時金の運用益	275,000	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,530,000	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))	93,322,000	
(7) 還元利回り	3.8%	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	2,410,000,000	
割引率	3.5%	類似不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個性性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	3.9%	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	2,170,000,000	
土地比率	65.9%	
建物比率	34.1%	

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
----------------------------	---

以上

<添付資料>

- ・参考資料 1 本取得物件の想定収支
- ・参考資料 2 本取得物件の建物状況調査報告書の概要
- ・参考資料 3 本取得物件の物件写真・物件位置図・施設案内図及び基準階平面図
- ・参考資料 4 本取引、西新橋 T S ビル取得及び K D X 日本橋兜町ビル譲渡後のポートフォリオ一覧表

* 本投資法人のウェブサイト：<http://www.kdo-reit.com/>

参考資料 1

本取得物件の想定収支

単位：百万円	
A. 想定賃貸事業収入	非開示（注）
B. 想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	非開示（注）
C. 想定 NOI（A-B）	166
D. 想定減価償却費	8
E. 想定償却後 NOI（C-D）	158
F. 稼働率	100.0%

（注）マスターリース会社兼プロパティマネジメント会社からの同意を得られていないため、非開示としています。

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. 収入については、マスターリース契約に基づく賃貸借条件を前提とし、費用については、管理委託費、公租公課、修繕費、保険料等を含んだ上で想定 NOI を算出しています。

参考資料 2

本取得物件の建物状況調査報告書の概要

単位：円	
調査業者	株式会社東京建築検査機構
調査時点	平成 28 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	137,750,000
再調達価格	799,118,000

※上記の調査業者は、

- ・ 取得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

本取得物件の物件写真・物件位置図・施設案内図及び基準階平面図

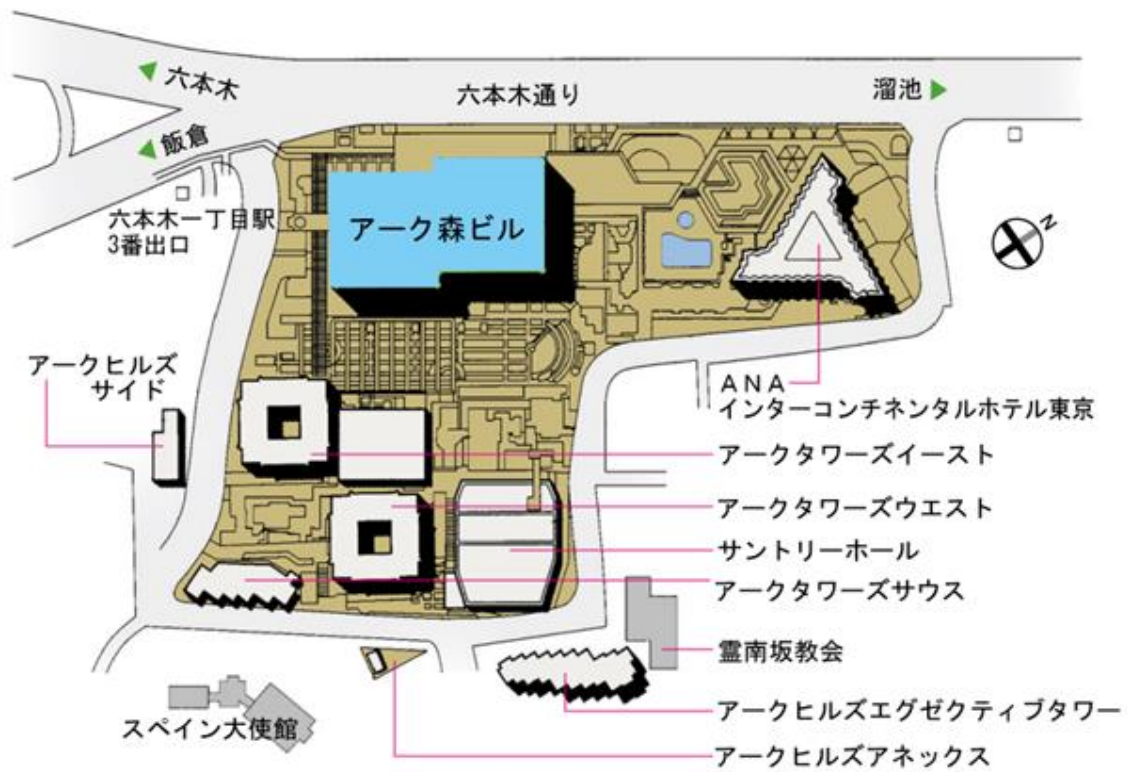
【物件写真】



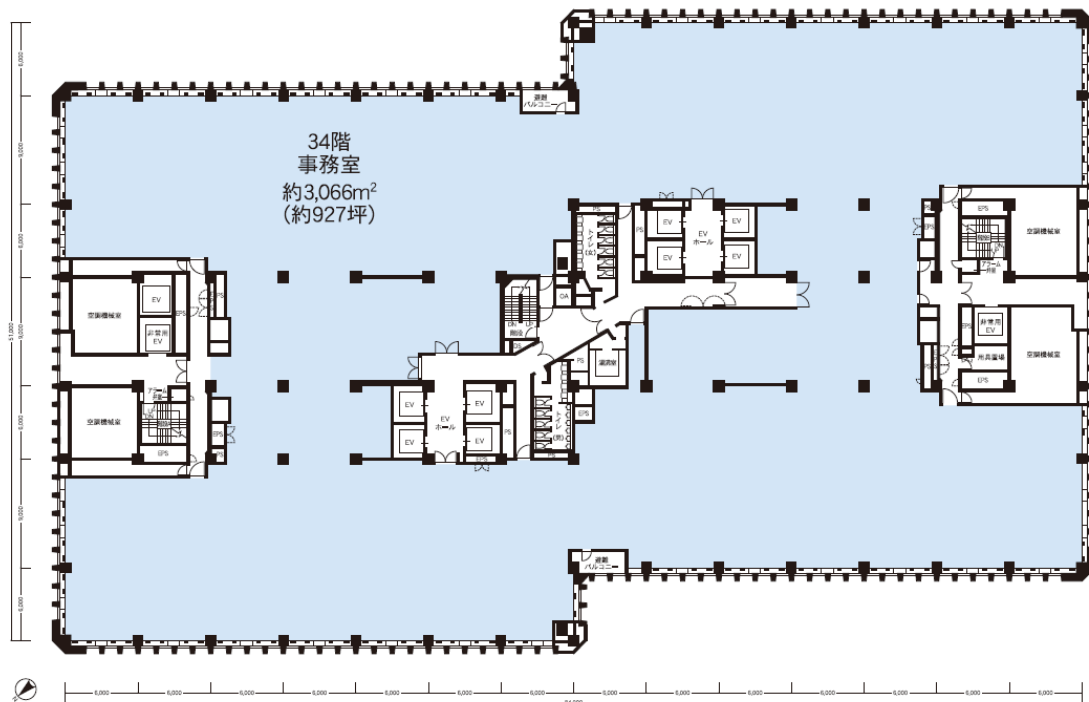
【物件位置図】



【施設案内図】



【基準階平面図】



参考資料 4

本取引、西新橋TSビル取得及びKDX日本橋兜町ビル譲渡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	日土地虎ノ門ビル	15,550	3.9%	平成28年3月30日
		KDX武蔵小杉ビル	12,000	3.0%	平成26年3月20日
		KDX日本橋兜町ビル(注2)	—	—	平成23年12月26日
		KDX晴海ビル	10,250	2.5%	平成20年6月30日
		KDX豊洲グランスクエア	8,666	2.1%	平成26年5月30日
		西新橋TSビル(注2)	8,400	2.1%	平成29年2月1日(予定)
		飛栄九段北ビル	7,600	1.9%	平成20年2月1日
		KDX横浜ビル	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麴町ビル	5,950	1.4%	平成17年11月1日
		KDX日本橋313ビル	5,940	1.4%	平成17年8月1日
		KDX新横浜381ビル(注3)	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	1.1%	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飯田橋スクエア	4,350	1.0%	平成26年1月10日
		KDX銀座一丁目ビル	4,300	1.0%	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
		アーク森ビル	4,169	1.0%	平成28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浜松町センタービル	3,950	0.9%	平成27年9月1日
		KDX池袋ビル	3,900	0.9%	平成25年11月18日
		KDX新日本橋駅前ビル	3,829	0.9%	平成28年8月2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4)	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
		KDX銀座イーストビル	3,600	0.9%	平成27年3月13日
		KDX浜松町ビル	3,460	0.8%	平成18年5月1日
		ぺんてるビル(注5)	3,350	0.8%	平成27年3月26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	0.7%	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	0.6%	平成18年5月1日		
KDX神保町ビル	2,760	0.6%	平成20年3月31日		

オフィスビル	東京経済圏	KDX横浜西口ビル	2,750	0.6%	平成 26 年 12 月 2 日
		KDX箱崎ビル	2,710	0.6%	平成 23 年 7 月 22 日
		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	0.5%	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
		KDX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
		KDX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	0.4%	平成 20 年 3 月 31 日
		神田木原ビル	1,950	0.4%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX池袋ウエストビル	1,934	0.4%	平成 26 年 9 月 3 日
		KDX新宿六丁目ビル	1,900	0.4%	平成 25 年 9 月 13 日
		KDX中日黒ビル	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	—	—	平成 26 年 12 月 3 日
		KDX木場ビル	1,580	0.3%	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日本橋江戸通ビル	1,350	0.3%	平成 28 年 8 月 2 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	
地方経済圏	千里ライフサイエンスセンタービル	13,000	3.2%	平成 26 年 10 月 15 日	
	KDX名古屋栄ビル	7,550	1.8%	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	1.4%	平成 27 年 1 月 9 日	
	ポルタス・センタービル	5,570	1.3%	平成 17 年 9 月 21 日	
	KDX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	
	KDX新大阪ビル	4,550	1.1%	平成 27 年 9 月 1 日	
	日銀前KDビル	3,500	0.8%	平成 28 年 3 月 15 日	
	KDX小林道修町ビル	2,870	0.7%	平成 22 年 12 月 1 日	

オフィスビル	地方経済圏	KDX東梅田ビル	2,770	0.6%	平成 24 年 3 月 28 日
		KDX宇都宮ビル	2,350	0.5%	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
		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広島ビル	1,300	0.3%	平成 26 年 9 月 1 日
オフィスビル 94 物件 小計			367,486	92.3%	—
都市型 商業施設	東京経済圏	フレーム神南坂	9,900	2.4%	平成 17 年 8 月 1 日
		銀座四丁目タワー	9,800	2.4%	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	5.5%	—
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
	住宅 1 物件 小計			5,353	1.3%
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			397,899	100.0%	全体 PML 値 2.37%

投資有価証券	合同会社KRF43	1,107	—	平成 26 年 3 月 28 日
	匿名組合出資持分	—	—	—
投資有価証券 1 件 小計		1,107	—	—

(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) 西新橋 T S ビルの取得及び K D X 日本橋兜町ビルの譲渡については、平成 28 年 11 月 1 日「資産の取得（西新橋 T S ビル）及び譲渡（K D X 日本橋兜町ビル）に関するお知らせ」をご参照下さい。

(注 3) 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 4) 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 5) ペンてるビルについては、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。