

2022年4月26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 寺本 光
(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 戦略企画責任者 桃井 洋聡
TEL: 03-5157-6010

資産の取得に関するお知らせ（江戸橋ビル・仙台本町ビル）

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。なお、下記の資産の取得先は、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、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。

記

1. 本取得の概要

(1) 物件名称	江戸橋ビル	仙台本町ビル
(2) 所在地	東京都中央区	宮城県仙台市
(3) 取得予定価格（注1）	9,600 百万円	6,360 百万円
(4) 取得先	後記「4. 取得先の概要」をご参照	
(5) 売買契約締結日	2022年4月26日	
(6) 取得予定日	2022年6月30日又は 2022年6月30日を期限として 別途合意する日	2022年4月28日
(7) 取得予定資金（注2）	借入金を予定	借入金
(8) 決済方法	取得時一括決済	

(注1) 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。

(注2) 仙台本町ビルの取得予定資金である借入金の詳細については、本日付「資金の借入れに関するお知らせ（シリーズ192）」をご参照ください。また、江戸橋ビルの取得予定資金については決定次第お知らせします。

以下、各々の取得予定資産を「本物件」といい、これらを総称して「本2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、資産規模拡大によるポートフォリオの拡充を図ることを目的とし、運用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2物件は本投資法人が主な投資対象とする、東京経済圏（都心5区）及び地方経済圏の中規模オフィスビルであり、本取得の決定に際しては、以下の点を評価しました。

(1) 江戸橋ビル

(i) 立地

本物件が所在する「日本橋本町」は隣接する「日本橋室町」と共に、日本橋三越本店などの商業施設が建ち並び、企業の本社・支店が数多く置かれる都内有数のオフィスエリアです。周辺地域も含めて、現在も複数の再開発計画が進行しており、今もなお発展を続けているエリアです。

本物件は大通り（昭和通り）に面し、複数路線の利用が可能で、東京メトロ銀座線・半蔵門線「三越前」駅から徒歩約5分、都営浅草線「日本橋」駅徒歩約6分、JR総武本線「新日本橋」駅から徒歩約6分の交通利便性に優れた立地にあるオフィスビルです。

(ii) 建物

本物件の基準階貸室面積は約695㎡（約210坪）、天井高2.6m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24台、平面駐車場3台を備えています。重厚感ある外観を有し、貸室は整形で、南北両面から採光がとれる解放感のあるオフィススペースとなっています。また、取得後は、競争力の更なる強化のため、エントランスホールを含む共用部のリニューアル工事と併せて、照明のLED化等、環境に配慮した工事も実施する予定です。

(2) 仙台北町ビル

(i) 立地

本物件は、宮城県庁や仙台市役所等の行政機関が立ち並ぶ地域や、仙台駅前から広がる商業施設や飲食店舗を中心とする繁華性のある地域と隣接する、仙台市中心部のオフィスエリアに立地しています。本物件南側を通る広瀬通と、西側の東二番丁通りが交差する角地に立地するため、視認性が高く、仙台市地下鉄南北線「広瀬通」駅から徒歩約1分の交通利便性に優れた立地にあるオフィスビルです。

(ii) 建物

本物件の基準階貸室面積は約612㎡（約185坪）、天井高2.5m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56台を備えています。整形でレイアウトしやすい貸室を有し、フロア分割にも対応できることから、多種多様な賃貸ニーズに対応可能なオフィス仕様であり、現在も大手大企業の支店から地元企業まで様々な業種のテナントが入居しています。また、本物件は築後数十年経過しますが、エントランスホールを含む共用部のリニューアル工事や照明のLED化を実施済みで、エリア内においても相応の競争力を有しています。

本2物件の取得により、本投資法人のポートフォリオは98物件（合計：4,552億円）、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80.5%となります（各数値は取得（予定）価格ベースです。）。

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

3. 取得予定資産の内容

(1) 江戸橋ビル

物件名称	江戸橋ビル	
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	2002年2月28日から2030年3月31日（注1）	
所在地（住居表示）	東京都中央区日本橋本町一丁目7番2号	
用途	事務所	
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付10階建	
面積	土地	924.00㎡
	建物（延床面積）	8,076.42㎡
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権

竣工年月日	1986年11月21日	
地震PML値	6.5% (SOMPO リスクマネジメント株式会社)	
取得予定価格	9,600 百万円	
鑑定評価	鑑定評価額	10,200 百万円
	価格時点	2022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・デザイン株式会社	
テナントの内容	2022年3月31日現在	
	エンドテナントの総数	7
	賃貸可能面積	5,695.70 m ²
	賃貸面積	5,695.70 m ²
	稼働率	100.0%
	月額賃料及び共益費(消費税等別)	30 百万円 (注2)
	敷金・保証金	283 百万円 (注2)
想定収支(年額)		
	想定NOI	342 百万円
	想定償却後NOI	320 百万円
特記事項	該当事項はありません。	
その他	(注1) 本投資法人は、取得時に信託期間を2030年8月1日までに変更する方針です。 (注2) 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。	

(2) 仙台北町ビル

物件名称	仙台北町ビル	
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	2002年3月29日から2028年5月31日(注1)	
所在地(住居表示)	宮城県仙台市青葉区本町二丁目3番10号	
用途	事務所・店舗	
構造・階数	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	1,995.04 m ²
	建物(延床面積)	13,049.82 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日	1984年11月26日	
地震PML値	1.0% (SOMPO リスクマネジメント株式会社)	
取得予定価格	6,360 百万円	
鑑定評価	鑑定評価額	6,500 百万円
	価格時点	2022年4月1日
	評価会社	大和不動産鑑定株式会社
	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・デザイン株式会社
テナントの内容	2022年3月31日現在
エンドテナントの総数	42
賃貸可能面積	8,882.05 m ²
賃貸面積	8,247.12 m ²
稼働率	92.9% (注2)
月額賃料及び共益費(消費税等別)	28百万円 (注3)
敷金・保証金	263百万円 (注3)
想定収支(年額)	
想定NOI	293百万円
想定償却後NOI	262百万円
特記事項	本物件土地の一部に、高速鉄道事業に要する施設の所有を目的として、地上権が設定されています。
その他	(注1) 本投資法人は、取得時に信託期間を2030年8月1日までに変更する方針です。 (注2) 2022年4月1日付で空室が発生し、また、2022年5月31日付の解約通知を受領しているため、2022年6月1日付の稼働率は90.6%となる見込みです。 (注3) 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

(1) 江戸橋ビル

名称	SMFL みらいパートナーズ株式会社
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目3番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役 寺田 達朗
事業内容	不動産関連事業、環境エネルギー関連事業、その他金融サービス事業
資本金の額	200百万円(2022年3月31日時点)
設立年月日	2018年10月1日
純資産	取得先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	取得先の同意を得られていないため、非開示としています。
大株主及び持株比率	三井住友ファイナンス&リース株式会社(100%)
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本資産運用会社の100%親会社であるケネディクス株式会社(以下「KDX」といいます。)の発行済み株式の70%を保有する親会社です。
人的関係	本資産運用会社の役職員のうち、1名が取得先から出向しています。(2022年4月1日現在)
取引関係	取得先は、本資産運用会社と2021年10月6日付でサポート契約を締結しており、本資産運用会社に対して物件情報の提供及びその他のサポート会社としての業務を提供しています。
関連当事者等への該当状況	取得先は、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。

(2) 仙台北町ビル

名称	合同会社 KRF69
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	代表社員 一般社団法人 KRF69 職務執行者 中津正憲
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、処分 3. 前各号に付帯する一切の業務
資本金の額	100 万円 (2022 年 3 月 31 日時点)
設立年月日	2017 年 12 月 11 日
純資産	取得先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	取得先の同意を得られていないため、非開示としています。
大株主及び持株比率	以下、資本関係に記載のとおりです。
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	KDX を基金の拠出者とする一般社団法人 KRF69 が取得先の全出資持分を保有しています。また、取得先を営業者とする匿名組合出資持分について、KDX が 100%保有しています。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	KDX の 100%子会社であるケネディクス・インベストメントメント・パートナーズ株式会社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	取得先は、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。

5. 物件取得者等（現所有者以前の所有者）の状況

(1) 江戸橋ビル

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（10,200 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> SMFL みらいパートナーズ株式会社 前記「4. 取得先の概要」ご参照 <取得経緯・理由等> 投資運用目的による取得</p>	<p><会社名・特別な利害関係にある者との関係> 特別な利害関係にある者以外</p>
<p><取得予定価格> 9,600 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> 2022 年 6 月 30 日又は 2022 年 6 月 30 日を期限として別途合意する日</p>	<p><取得日> 2020 年 3 月 6 日</p>	—

(2) 仙台北町ビル

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。</p>	<p><会社名・特別な利害関係にある者との関係> 合同会社 KRF69 前記「4. 取得先の概要」ご参照</p>	<p><会社名・特別な利害関係にある者との関係> 特別な利害関係にある者以外</p>

取得予定価格は、大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額（6,500百万円）以下の金額であり、妥当であると判断しています。	<取得経緯・理由等> 投資運用目的による取得	
<取得予定価格> 6,360百万円（消費税等別途）	<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。	—
<取得予定日> 2022年4月28日	<取得日> 2018年5月17日	—

6. 媒介業務の委託

本2物件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2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、本取得に関連し、利害関係人等との間に生じる下記の取引に関して、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いて審議及び承認を決議しています。

なお、本資産運用会社は、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

取得先は、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。取得先の概要等は、前記「4. 取得先の概要」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2物件について取得予定日付でケネディクス・プロパティ・デザイン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。

8. 取得の日程

（1）江戸橋ビル

取得決定日、売買契約締結日	2022年4月26日
代金支払日、物件取得日	2022年6月30日又は2022年6月30日を期限として別途合意する日（予定）（注）

（注）本物件の取得における信託受益権売買契約（以下「売買契約」といいます。）は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。売買契約において、本投資法人又は取得先による売買契約の条項につき違反があった場合の違約金は、売買代金の5%相当額と定められています。

（2）仙台北町ビル

取得決定日、売買契約締結日	2022年4月26日
代金支払日、物件取得日	2022年4月28日（予定）

9. 運用状況の見通し

2022年4月期（2021年11月1日～2022年4月30日）及び2022年10月期（2022年5月1日～2022年10月31日）の運用状況に与える影響は軽微であり、本2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	江戸橋ビル
鑑定評価額	10,200,000,000 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	2022年4月1日

単位：円

項目	内容	概要等
収益価格	10,200,000,000	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	10,200,000,000	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	437,941,000	
可能総収益	451,712,000	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	13,771,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	87,501,000	
維持管理費	17,500,000	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	18,900,000	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	7,064,000	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	8,759,000	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	2,772,000	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	32,084,000	2021 年度課税標準額等に基づき、負担調整措置等の内容を勘案して計上
損害保険料	422,000	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	その他費用として計上すべき特段の費用はない
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	350,440,000	
(4) 一時金の運用益	3,297,000	運用利回りを 1.0% として査定
(5) 資本的支出	17,130,000	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))	336,607,000	
(7) 還元利回り	3.3%	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	10,100,000,000	
割引率	3.0%	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	3.3%	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	9,750,000,000	
土地比率	94.5%	
建物比率	5.5%	

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

物件名称	仙台北町ビル
鑑定評価額	6,500,000,000円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2022年4月1日

単位：円

項目	内容	概要等
収益価格	6,500,000,000	DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格による検証を行って試算
直接還元法による価格	6,780,000,000	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	473,441,053	
可能総収益	494,894,460	中長期安定的と認められる適正賃料水準等に基づき査定
空室損失等	21,453,407	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	142,674,157	
維持管理費	29,017,000	実績額を参考に、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	41,913,000	過去の実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い査定
修繕費	5,149,250	類似不動産の修繕費水準による検証を行い、エンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額を計上
PMフィー	8,666,606	類似不動産のPM料率に基づき、標準的なPM料率を査定
テナント募集費用等	3,591,311	類似不動産のテナント募集費用等の水準に基づき、想定入替率及び空室率を考慮して査定
公租公課	51,791,500	2021年度実績額等に基づき査定
損害保険料	611,490	保険料見積額に基づき、計上
その他費用	1,934,000	過去の実績額を参考に、消耗品費等のその他費用を査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	330,766,896	
(4) 一時金の運用益	3,487,039	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	22,416,690	類似不動産の更新費水準による検証を行い、エンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額にCMフィーを加算して計上
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	311,837,245	
(7) 還元利回り	4.6%	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	6,380,000,000	
割引率	4.4%	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	4.8%	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	6,770,000,000	
土地比率	90.3%	
建物比率	9.7%	

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）÷ 取得予定価格）

物件名	江戸橋ビル	仙台北町ビル
鑑定 NOI 利回り (小数第 2 位を四捨五入)	3.7%	5.2%

以 上

<添付資料>

- ・参考資料 1 本 2 物件の物件写真・位置図
- ・参考資料 2 本 2 物件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

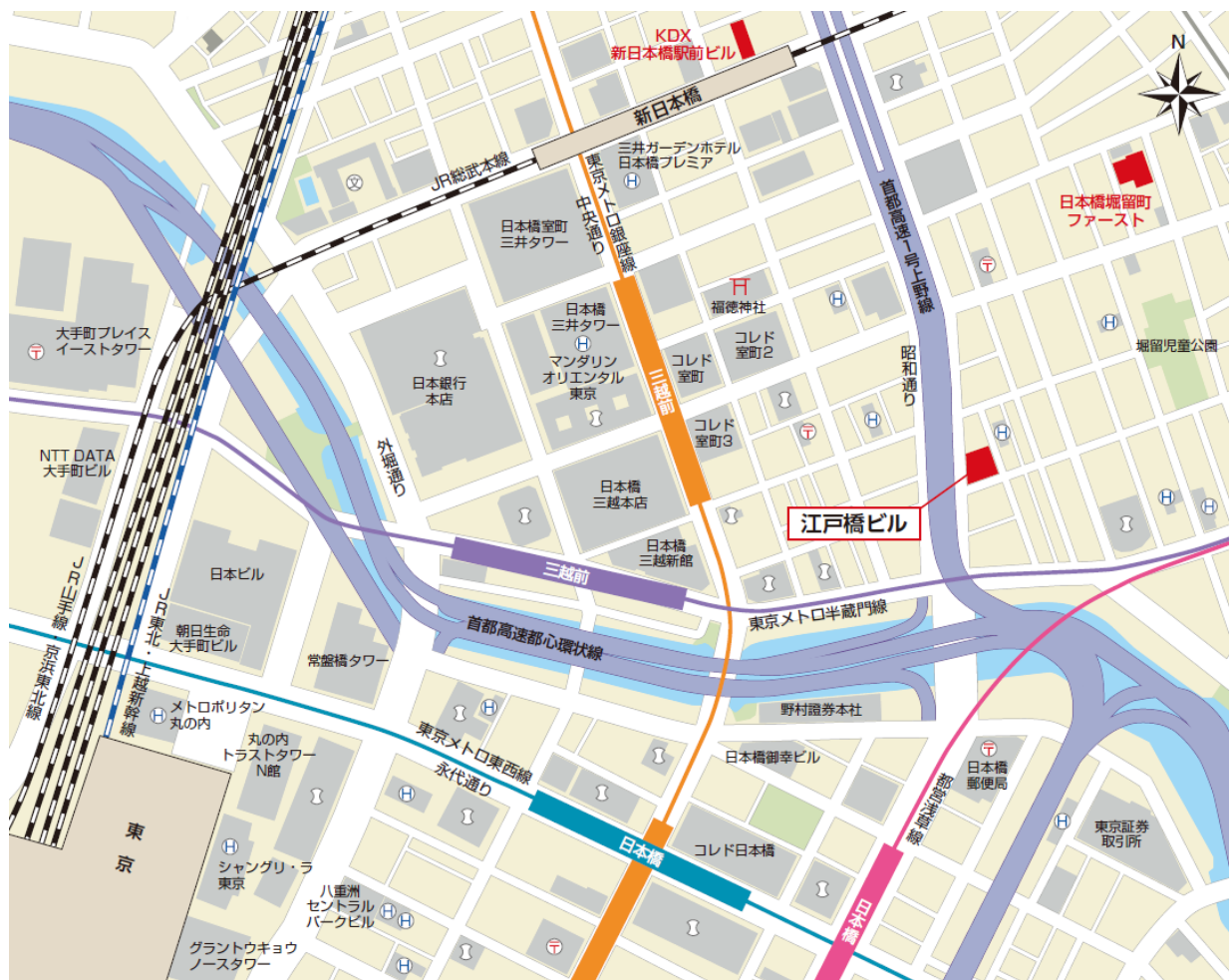
本 2 物件の物件写真・位置図

江戸橋ビル

【物件写真】



【位置図】

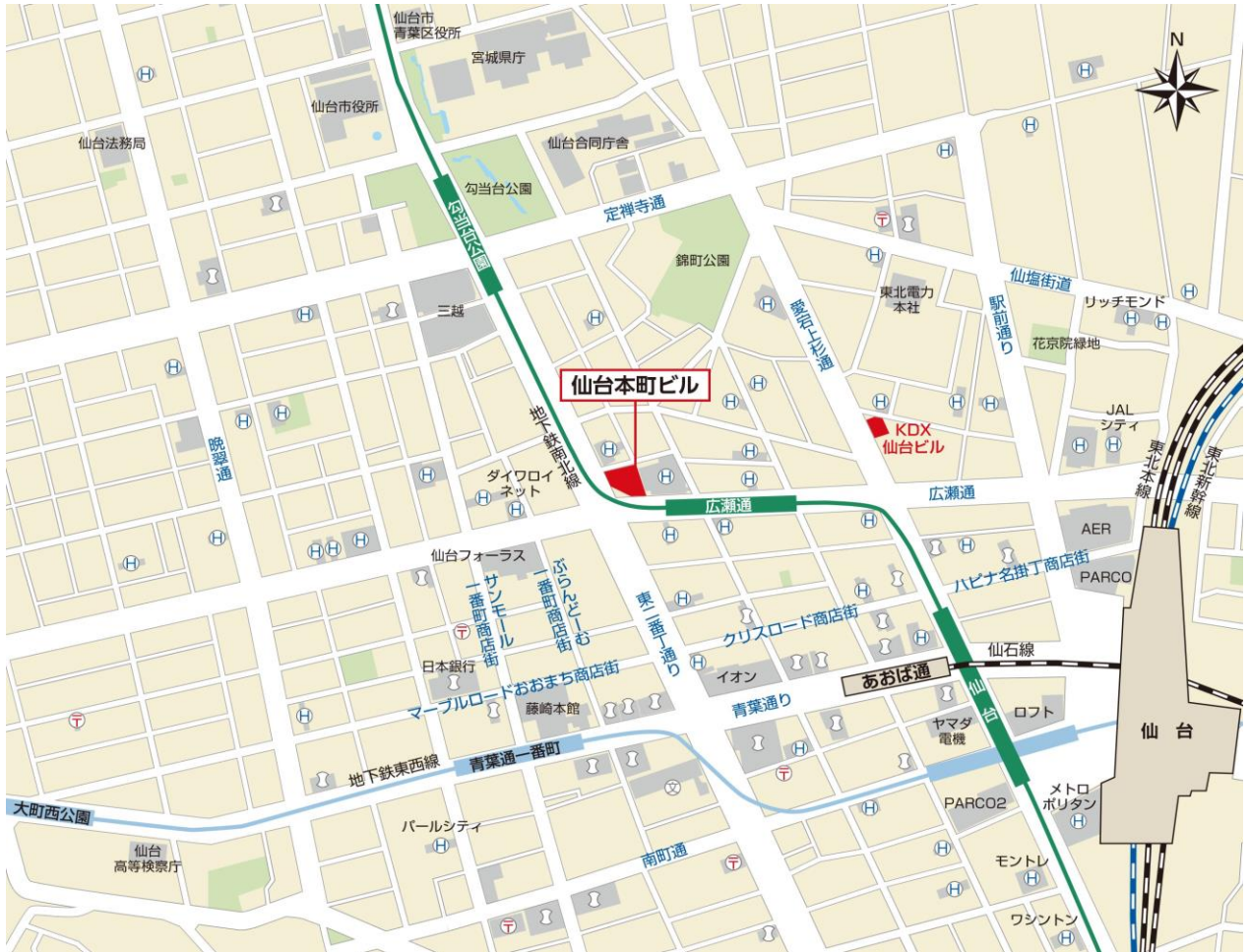


仙台本町ビル

【物件写真】



【位置図】



本2物件取得後のポートフォリオ一覧表

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	4.5%	2018年7月2日
		KDX新橋駅前ビル	東京都港区	16,300	3.5%	2020年6月30日
		KDX虎ノ門一丁目ビル	東京都港区	14,616	3.2%	2016年3月30日
		KDX晴海ビル	東京都中央区	10,250	2.2%	2008年6月30日
		江戸橋ビル	東京都中央区	9,600	2.1%	2022年6月30日又は 2022年6月30日を期限として 別途合意する日
		KDX西新橋ビル	東京都港区	8,400	1.8%	2017年2月1日
		飛栄九段北ビル	東京都千代田区	7,600	1.6%	2008年2月1日
		KDX新宿ビル	東京都新宿区	6,800	1.4%	2010年2月18日
		KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	1.4%	2007年4月2日
		KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	1.3%	2007年3月1日
		KDX麴町ビル	東京都千代田区	5,950	1.3%	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	1.1%	2013年11月19日
		KDX飯田橋ビル	東京都新宿区	4,670	1.0%	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	0.9%	2005年8月1日
		KDX飯田橋スクエア	東京都新宿区	4,350	0.9%	2014年1月10日
		KDX銀座一丁目ビル	東京都中央区	4,300	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	0.8%	2015年9月1日
		KDX新日本橋駅前ビル	東京都中央区	3,829	0.8%	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	0.7%	2015年3月13日
		KDX渋谷南平台ビル	東京都渋谷区	3,500	0.7%	2017年8月10日
		KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	0.7%	2006年5月1日
		KDX神田駅前ビル	東京都千代田区	3,300	0.7%	2020年2月7日
		KDX三田ビル	東京都港区	3,180	0.6%	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	0.5%	2011年7月22日
		KDX秋葉原ビル	東京都千代田区	2,600	0.5%	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南青山ビル	東京都港区	2,270	0.4%	2005年8月1日
		日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	2,200	0.4%	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		
KDX神田北口ビル	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		

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	2.6%	2014年3月20日
		KDX横浜関内ビル	神奈川県横浜市	9,500	2.0%	2018年1月31日
		KDX横浜ビル	神奈川県横浜市	7,210	1.5%	2014年10月29日
		KDX府中ビル	東京都府中市	6,120	1.3%	2012年9月21日
		東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	1.1%	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	0.8%	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	0.6%	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	0.5%	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	0.4%	2006年3月1日
		BR五反田	東京都品川区	2,200	0.4%	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	1.6%	2008年4月25日
		KDX名古屋駅前ビル	愛知県名古屋市	7,327	1.6%	2011年12月26日
		仙台北町ビル	宮城県仙台市	6,360	1.3%	2022年4月28日(予定)
		KDX桜通ビル	愛知県名古屋市	5,900	1.2%	2015年1月9日
		KDX烏丸ビル	京都府京都市	5,400	1.1%	2007年6月1日
		KDX土佐堀ビル	大阪府大阪市	5,000	1.0%	2020年1月31日
		KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	1.0%	2008年2月1日
		KDX新大阪ビル	大阪府大阪市	4,550	0.9%	2015年9月1日
		KDX名古屋日銀前ビル	愛知県名古屋市	3,500	0.7%	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	0.4%	2008年2月1日
KDX南本町ビル		大阪府大阪市	2,200	0.4%	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	0.3%	2017年7月20日		
KDX広島ビル	広島県広島市	1,300	0.2%	2014年9月1日		
オフィスビル(中規模) 89物件 小計				384,351	84.4%	-

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	2.1%	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	3.2%	2017年12月7日
		KDX調布ビル	東京都調布市	8,700	1.9%	2019年6月14日
		KDX豊洲グランスクエア	東京都江東区	8,666	1.9%	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	2.8%	2014年10月15日
		ポルタス・センタービル	大阪府堺市	5,570	1.2%	2005年9月21日
オフィスビル(その他) 8物件 小計				67,975	14.9%	-
オフィスビル 97物件 合計				452,326	99.3%	全体PML値 3.2%
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
98物件 総計				455,206	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。