

各 位

平成 18 年 7 月 12 日

不動産投信発行者名
東京都千代田区丸の内一丁目 8 番 2 号
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)
問合せ先
ケネディクス・リート・マネジメント株式会社
財務企画部長 田 島 正 彦
TEL . 03-5288-7629

資産の取得に関するお知らせ (K D X 乃木坂ビル)

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、下記のとお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 . 取得の概要

- (1) 取得資産 : 不動産 (オフィスビル)
- (2) 物件名称 : K D X 乃木坂ビル
- (3) 取得価格 : 1,065,000,000 円
(但し、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除きます。)
- (4) 売買契約締結日 : 平成 18 年 7 月 14 日
- (5) 取得予定日 : 平成 18 年 7 月 14 日
- (6) 売主 : 西川総業株式会社及び個人 1 名
(後記「 4 . 売主の概要」ご参照)
- (7) 取得資金 : 自己資金及び借入金
- (8) 決済方法 : 引渡し時一括決済
- (9) 取得パイプライン : 資産運用会社独自のネットワーク (直接取得)

「 K D X 乃木坂ビル」の本日現在の名称は「 P R I S M A ・ N ビル」であり、平成 18 年 10 月 1 日付 (予定) で上記の名称に変更されます。

以下、上記取得資産を「本物件」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、本投資法人の東京経済圏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に本物件を取得します。なお、取得の決定に際しては、以下の点を評価しました。

(1) 立地

本物件は、東京メトロ千代田線「乃木坂」駅から徒歩約2分に位置する一部住戸付オフィスビルです。周辺地域は、六本木から青山にかけて事務所・住宅・店舗が建ち並ぶ地域の一角であり、中小規模の様々な事務所や共同住宅等が存在しています。同駅からは、赤坂・日比谷・大手町方面や表参道・渋谷方面へのアクセスに優れていることから、オフィス・住宅立地として良好な環境にあると言えます。

(2) 建物

本物件は、御影石（正面外壁及びエントランスホール床）や大理石（エントランスホール壁）張りによるグレードの高い仕上げ仕様となっています。また、貸室スペースは天井高2.5m以上（住戸部分は2.4m）が確保され、個別空調方式が採用されている等、同種の用途・規模の建物と比べ、良質な設計品質を有しています。

(3) テナント

本物件は、現在、事務所及び店舗部分（地下1階から4階まで5フロア）、住戸部分（5階1フロア）とも全て稼働中であり、出版社やリハビリ施設等のテナントが入居しています。立地と利便性の良さを活かし、今後も稼働率と収益の維持・向上を目指して参ります。

3. 取得資産の概要

物件の名称		KDX乃木坂ビル
特定資産の種類		不動産
現所有者 / 権利取得日		西川総業株式会社 / 平成16年2月27日（注1）
前所有者 / 権利取得日		三菱信託銀行株式会社 / 平成12年2月29日（注1）
所在地（住居表示）		東京都港区六本木七丁目2番29号
用途		事務所・店舗・居宅
構造		鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
面積	土地	409.36 m ² 及び東側私道部分 713.78 m ² （共有持分1/14）
	建物	1,695.07 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月		平成3年5月27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		東京都港区
地震PML値		7.08%（株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント）
取得価格		1,065,000,000円
鑑定評価	鑑定評価額	1,070,000,000円
	価格時点	平成18年6月30日
	評価会社	日本土地建物株式会社
	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 及びプロパティ・マネジメント会社		ケネディクス・アドバイザーズ株式会社

エンドテナントの総数	5 (平成 18 年 6 月末日現在。以下同じ)
賃貸可能面積	1,236.39 m ² (うち住戸部分 1 戸 : 151.84 m ²)
賃貸面積	1,236.39 m ² (うち住戸部分 1 戸 : 151.84 m ²)
稼働率	100.0%
月額賃料 (消費税別)	5,598,369 円 (注 2)
敷金保証金	49,415,428 円 (注 2)
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	(1) 本物件土地の一部 (地番 : 206 番 19) に、地下鉄道敷設を目的として、東京湾平均海面の上 23.91 メートル以下を範囲とする地上権が設定されています。 (2) 本物件は、建物竣工後に制定された港区中高層階住居専用地区建築条例により、建築物の用途に関して既存不適格の状態にあります。 (第 2 種中高層階住居専用地区における建築制限 : 建築物を建築する場合は、4 階以上の部分を住宅・共同住宅・寄宿舍等の所定の用途とする建築物としなければなりません。)
その他	注1 本物件土地のうち、私道を除く部分の所有者及び権利取得日を記載しています。 注2 月額賃料、敷金保証金には、駐車場にかかる金額は含みません。

4. 売主の概要

商号	西川総業株式会社
本店所在地	東京都港区六本木七丁目 2 番 29 号
代表者	代表取締役 西川甚五郎
資本金	1,000 万円
大株主	西川甚五郎ほか
主な事業内容	1. 不動産及びその他資産の管理運営 2. 前号に付帯する一切の業務
本投資法人との関係	なし。
特記事項	特になし。

平成 18 年 7 月 5 日現在

売主のうち個人 1 名については、開示について了承を得られていないため開示致しません。

なお、当該個人と本投資法人との関係はありません。

5. 利害関係人等との取引

本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。

ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 (以下「資産運用会社」という。) 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た上で、通常と同様の取引と比較して本投資法人に不利益になることのないよう、コンプライアンス委員会及び運用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、資産運用会社は、本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、本物件について平成 18 年 7 月 14 日付でケネディクス・アドバイザーズ株式会社とプロパティ・マネジメント契約を締結します (契約当事者には、資産運用会社を含みます。)

ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、投信法上の利害関係人等及び資産運用会社の社内規程に定める利害関係者に該当します。なお、業務委託報酬は既存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]

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%

管理移管報酬

物件（信託受益権）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

(2) 不動産の賃貸

本投資法人は、本物件について、平成 18 年 7 月 14 日付でケネディクス・アドバイザーズ株式会社とマスターリース契約を締結します。(契約当事者には、資産運用会社を含みます。)

[主要な契約条項]

- ・ 契約期間 : 契約締結日から平成 27 年 8 月 1 日まで
- ・ 種別 : パススルー

6. 運用状況の見通し

平成 18 年 10 月期及び平成 19 年 4 月期の運用状況の予想について、本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 本物件の想定収支
- ・ 参考資料 3 外観写真
- ・ 参考資料 4 物件位置図
- ・ 参考資料 5 基準階平面図及び断面図
- ・ 参考資料 6 本物件取得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	1,070,000,000
価格時点	平成 18 年 6 月 30 日
鑑定評価会社	日本土地建物株式会社
直接還元法による価格	1,150,000,000
総収益	72,814,000
可能総収入	75,922,000
空室損失相当額	3,108,000
総費用	13,819,000
維持管理費等	7,343,000
公租公課	6,320,000
その他費用	156,000
不動産賃貸事業収益（NOI）	58,995,000
資本的支出	4,239,000
一時金運用益及び更新料	1,385,000
ネットキャッシュフロー（NCF）	56,141,000
還元利回り（NCF）	4.9%
DCF法による価格	1,010,000,000
割引率	4.7%
最終還元利回り	5.1%
原価法による積算価格	758,000,000
土地割合	72.96%
建物割合	27.04%

一時金運用利回り：3%前提

参考資料 2

本物件の想定収支

単位：百万円	
A．想定賃貸事業収入	6.8
B．想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	1.7
C．想定NOI（A - B）	5.1

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97%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。

外観写真



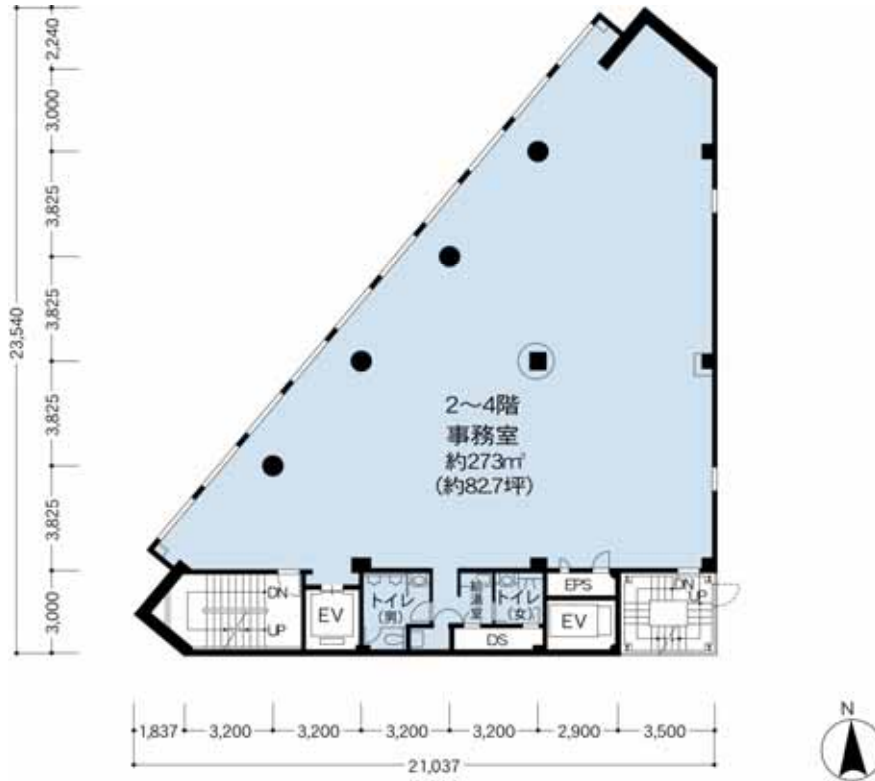
物件位置図



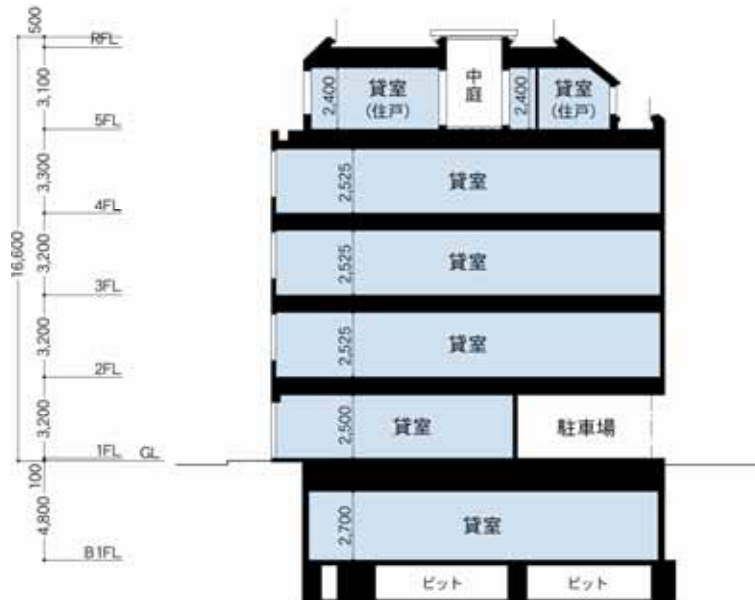
参考資料 5

基準階平面図及び断面図

【基準階平面図】



【断面図】



キープランX-X断面図

本物件取得後のポートフォリオ一覧表

用途	地域	物件番号	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	A-13	ベルモードビル	5,950	4.1%	平成17年11月1日
		A-1	日本橋313ビル	5,940	4.1%	平成17年8月1日
		A-16	東伸24ビル	5,300	3.6%	平成18年5月1日
		A-2	相互平河町ビル	5,180	3.6%	平成17年8月1日
		A-17	恵比寿イースト438ビル	4,640	3.2%	平成18年5月1日
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	3.0%	平成17年8月1日
		A-4	ノワール八丁堀	3,680	2.5%	平成17年8月1日
		A-18	KDX大森ビル	3,500	2.4%	平成18年5月1日
		A-19	KDX浜松町ビル(注2)	3,460	2.4%	平成18年5月1日
		A-20	第一茅場町ビル	2,780	1.9%	平成18年5月1日
		A-21	NTB・Mビル	2,690	1.8%	平成18年5月1日
		A-5	K&Y BLD.(サザンプラザ)	2,533	1.7%	平成17年8月1日
		A-22	KDX新横浜ビル	2,520	1.7%	平成18年5月1日
		A-6	原宿FFビル	2,450	1.7%	平成17年8月1日
		A-27	KDX鍛冶町ビル(注3)	2,350	1.6%	平成18年7月3日
		A-15	KDX浜町ビル(注4)	2,300	1.5%	平成18年3月16日
		A-7	FIK南青山ビル	2,270	1.5%	平成17年8月1日
		A-14	KDX船橋ビル(注5)	2,252	1.5%	平成18年3月1日
		A-8	神田木原ビル	1,950	1.3%	平成17年8月1日
		A-23	KDX四谷ビル	1,950	1.3%	平成18年5月1日
		A-9	NNKビル	1,610	1.1%	平成17年8月1日
		A-26	木場オーシャンビル	1,580	1.0%	平成18年6月20日
		A-28	KDX乃木坂ビル(注6)	1,065	0.7%	平成18年7月14日
	A-10	小石川吉田ビル	704	0.4%	平成17年8月1日	
	地方経済圏	A-12	ポルトラス・センタービル	5,570	3.8%	平成17年9月21日
		A-24	KDX南船場第1ビル(注7)	1,610	1.1%	平成18年5月1日
		A-25	KDX南船場第2ビル(注8)	1,560	1.0%	平成18年5月1日
		A-11	博多駅前第2ビル	1,430	0.9%	平成17年8月1日
オフィスビル 28 物件 小計				83,274	57.9%	-
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	5,353	3.7%	平成18年5月1日
		B-20	レガロ口御茶ノ水	3,600	2.5%	平成18年5月1日
		B-1	ストーリーア白金	3,150	2.1%	平成17年8月1日
		B-2	トレディカーサ南青山	2,460	1.7%	平成17年8月1日
		B-21	レガロ口芝公園	2,260	1.5%	平成18年5月1日
		B-3	コート目白	1,250	0.8%	平成17年8月1日
		B-4	アパートメンツ元麻布	1,210	0.8%	平成17年8月1日
		B-5	アパートメンツ若松河田	1,180	0.8%	平成17年8月1日
		B-22	茅ヶ崎ソシエツ番館	1,160	0.8%	平成18年5月1日
		B-6	コート日本橋箱崎	1,130	0.7%	平成17年8月1日
		B-23	コート西新宿	1,130	0.7%	平成18年5月1日
		B-7	サイド田園調布	1,110	0.7%	平成17年8月1日
		B-34	グラディート川口	1,038	0.7%	平成18年6月30日
		B-8	エスコート横浜関内	945	0.6%	平成17年8月1日
		B-24	レガロ口駒沢公園	912	0.6%	平成18年5月1日
		B-9	コート元浅草	880	0.6%	平成17年8月1日
		B-25	コート新御徒町	878	0.6%	平成18年5月1日

	B-11	ブルーム表参道	875	0.6%	平成 17 年 8 月 1 日	
	B-13	ヒューマンハイム御徒町	830	0.5%	平成 17 年 8 月 1 日	
	B-26	プリモ・レガー口神楽坂	762	0.5%	平成 18 年 5 月 1 日	
	B-14	コート新橋	748	0.5%	平成 17 年 8 月 1 日	
	B-27	プリモ・レガー口用賀	730	0.5%	平成 18 年 5 月 1 日	
	B-15	コート水天宮	659	0.4%	平成 17 年 8 月 1 日	
	B-28	コート下馬	638	0.4%	平成 18 年 5 月 1 日	
	地方経済圏	B-29	芦屋ロイヤルホームズ	2,330	1.6%	平成 18 年 5 月 1 日
		B-18	びなす ひばりが丘	1,800	1.2%	平成 17 年 12 月 8 日
		B-30	レガー口茨木	1,600	1.1%	平成 18 年 5 月 1 日
		B-31	コレクション東桜	1,264	0.8%	平成 18 年 5 月 1 日
		B-32	ルネッサンス 21 平尾浄水町	900	0.6%	平成 18 年 5 月 1 日
		B-33	モントーレ西公園ベイコート	826	0.5%	平成 18 年 5 月 1 日
		B-16	アプレスト原	444	0.3%	平成 17 年 8 月 1 日
B-17	アプレスト平針	407	0.2%	平成 17 年 8 月 1 日		
住宅 32 物件 小計			44,459	30.9%	-	
商業施設	東京経済圏	C-1	神南坂フレーム	9,900	6.8%	平成 17 年 8 月 1 日
		C-2	代々木Mビル	2,479	1.7%	平成 17 年 9 月 30 日
	地方経済圏	C-3	ZARA 天神西通	3,680	2.5%	平成 18 年 5 月 1 日
	商業施設 3 物件 小計			16,059	11.1%	-
63 物件 総計			143,792	100.0%	全体 PML 値 7.22%	

- (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) 「KDX浜松町ビル」の本日現在の名称は「秀和第二浜松町ビル」であり、平成19年1月1日付(予定)で上表の名称に変更されます。
- (注3) 「KDX鍛冶町ビル」の本日現在の名称は、「JP鍛冶町ビル」であり、平成19年4月1日付(予定)で上表の名称に変更されます。
- (注4) 「KDX浜町ビル」の本日現在の名称は、「浜町花長ビル」であり、平成18年10月1日付(予定)で上表の名称に変更されます。
- (注5) 「KDX船橋ビル」の本日現在の名称は「レランドセンタービル」であり、平成18年10月1日付(予定)で上表の名称に変更されます。
- (注6) 「KDX乃木坂ビル」の本日現在の名称は「PRISMA・Nビル」であり、平成18年10月1日付(予定)で上表の名称に変更されます。
- (注7) 「KDX南船場第1ビル」の本日現在の名称は「船場モンブランビル」であり、平成18年10月1日付(予定)で上表の名称に変更されます。
- (注8) 「KDX南船場第2ビル」の本日現在の名称は「梨木ビル」であり、平成18年10月1日付(予定)で上表の名称に変更されます。