

各 位

平成 19 年 1 月 17 日

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)
投資信託委託業者(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 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 門前仲町ビル)

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 門前仲町ビル
- (3) 取得価格 : 1,400,000,000 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) 契約締結日 : 平成 19 年 1 月 19 日
- (5) 取得予定日 : 平成 19 年 1 月 19 日
- (6) 売主 : 東京急行電鉄株式会社
(後記「4. 売主の概要」ご参照)
- (7) 取得資金 : 借入金及び自己資金
- (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 門前仲町ビル」の本日現在の名称は「東急門前仲町ビル」であり、平成 19 年 4 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における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、東京メトロ東西線・都営地下鉄大江戸線「門前仲町」駅から徒歩約3分、JR京葉線「越中島」駅から徒歩約5分に位置し、幹線道路である清澄通りに面した視認性の高い場所に立地しています。

周辺地域は、永代通りや清澄通り沿いに事務所・店舗が建ち並ぶ一方で、江戸時代から富岡八幡の門前町として発展した下町情緒が今もなお残り、落ち着きと温かみのある雰囲気形成されています。

ビジネスの中心地である日本橋・大手町・丸の内エリアへ東京メトロ東西線で2~3駅(約3~5分)と至近であり、六本木・新宿エリアへも都営地下鉄大江戸線でのアクセスが良好という交通至便性の高い立地ながら、賃料水準が比較的手頃であるため、安定したオフィス需要が見込まれます。

(2) 建物

本物件は、平成16年にリニューアル工事が実施され、個別空調・セキュリティシステム・OA床(一部)等、テナントからの要望が高い設備を新たに取り入れております。貸室部分はほぼ無柱の整形空間であり、使い易い仕様となっています。

また、エントランスホールには御影石張りが、外装にはアルミパネルおよびアルミカーテンウォールが採用される等、周辺エリアの中でも競争力のある良質な設計品等を有していません。

(3) テナント

本物件は、1階から7階までの全ての貸室が稼働中です。テナントは、建設土木業、情報機器販売業、ネットワーク関連業、システム開発業等の法人が入居しており、今後も安定した収入を確保できる物件であると考えています。

3. 取得資産の概要

物件の名称		KDX門前仲町ビル
特定資産の種類		不動産
現所有者/権利取得日		東京急行電鉄株式会社/昭和37年1月27日(注1)
前所有者/権利取得日		東急くるがね自動車販売株式会社/昭和34年11月16日(注1)
所在地(住居表示)		東京都江東区牡丹一丁目14番1号
用途		事務所・店舗
構造		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
面積	土地	580.99 m ²
	建物	2,668.91 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月		昭和61年9月18日
設計会社		東京急行電鉄株式会社
施工会社		東急建設株式会社
建築確認機関		東京都江東区
地震PML値		6.39%(株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント)
取得価格		1,400,000,000円
鑑定評価	鑑定評価額	1,410,000,000円
	価格時点	平成19年1月1日

	評価会社	大和不動産鑑定株式会社
	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 12 月末日現在。以下同じ)
賃貸可能面積		2,012.22 m ²
賃貸面積		2,012.22 m ²
稼働率		100.0%
月額賃料 (消費税別)		7,127,055 円 (注 2)
敷金保証金		57,072,350 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	<p>(1) 本物件の北東側隣地所有者に対して、本物件敷地の北東側の一部 (約 3.9 m²) を駐車場として無償で使用 (土地一時使用) させています。</p> <p>(2) 本物件建物内に、PCB (ポリ塩化ビフェニル) が含有されている現在使用中の工作物 (変圧器) があり、使用の届出が関東東北産業保安監督部並びに東京都知事宛適法に提出されています。本投資法人は、当該工作物 (変圧器) につき引き続き適法な管理を行います。</p>	
その他	<p>注1 本物件土地の取得日 (土地のうち取得日の最も古い日) を記載しています。</p> <p>注2 月額賃料、敷金保証金には、駐車場等にかかる金額は含みません。</p>	

4. 売主の概要

商号	東京急行電鉄株式会社
本店所在地	東京都渋谷区南平台町 5 番 6 号
代表者	取締役社長 越村敏昭
資本金	110,610,800,965 円 (平成 18 年 12 月末日現在)
大株主	<p>第一生命保険相互会社 日本生命保険相互会社 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) 中央三井信託銀行株式会社 太陽生命保険株式会社 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社みずほコーポレート銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社 (平成 18 年 9 月 30 日現在)</p>
主な事業内容	鉄軌道事業 不動産事業 その他の事業
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	なし。
特記事項	特になし。

5. 物件取得者等 (現所有者以前の所有者) の状況

本物件の売主 (現所有者) が、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. 媒介の概要

本物件の媒介業者及び媒介手数料は以下の通りです。

媒介業者名	国内大手仲介業者
媒介手数料	42,060,000 円 (但し、消費税及び地方消費税を除きます。)
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	なし。

当該媒介業者は、資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

7. 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)及び(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 19 年 1 月 19 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 19 年 1 月 19 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

8. 運用状況の見通し

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 建物状況調査報告書の概要
- ・参考資料 4 物件写真
- ・参考資料 5 物件位置図
- ・参考資料 6 基準階平面図および断面図
- ・参考資料 7 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	1,410,000,000
価格時点	平成 19 年 1 月 1 日
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
直接還元法による価格	1,460,000,000
総収益	106,284,749
可能総収入	111,393,732
空室損失相当額	5,108,983
総費用	26,709,124
維持管理費等	19,534,464
公租公課	6,676,400
その他費用	498,260
不動産賃貸事業収益 (NOI)	79,575,625
資本的支出	5,122,500
保証金運用益	1,346,223
ネットキャッシュフロー (NCF)	75,799,348
還元利回り (NCF)	5.2%
DCF 法による価格	1,350,000,000
割引率	5.1%
最終還元利回り	5.4%
原価法による積算価格	770,000,000
土地割合	59.3%
建物割合	40.7%

保証金運用利回り：2%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	1 0 1
B．想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	2 6
C．想定NOI（A - B）	7 5

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96%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。

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 18 年 12 月
今後 1 年間に必要とされる修繕費	3,030,000
今後 2～12 年間に必要と想定される修繕費	58,440,000
再調達価格	711,800,000

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。

参考資料 4

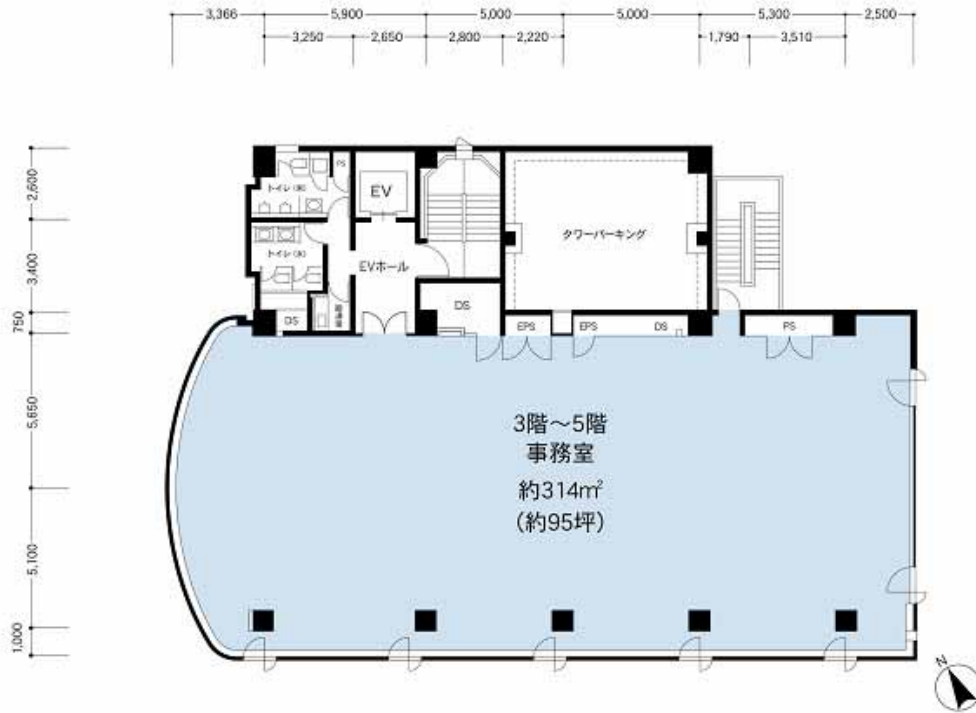
物件写真



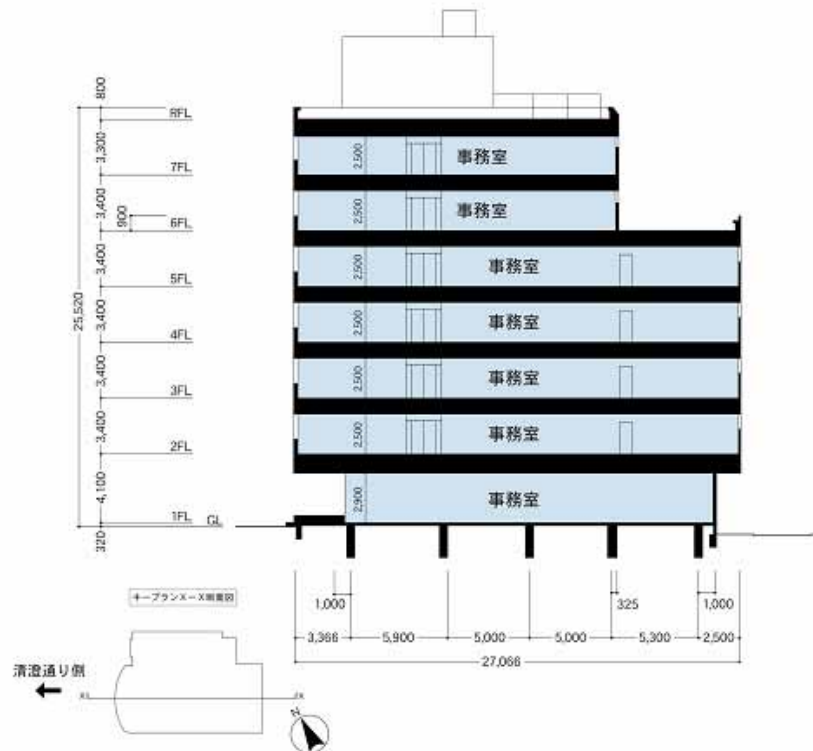
参考資料 6

基準階平面図および断面図

【基準階平面図】



【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	3.9%	平成 17 年 11 月 1 日	
		A-1	日本橋 313 ビル	5,940	3.8%	平成 17 年 8 月 1 日	
		A-16	東伸 24 ビル	5,300	3.4%	平成 18 年 5 月 1 日	
		A-2	相互平河町ビル	5,180	3.4%	平成 17 年 8 月 1 日	
		A-17	恵比寿イースト 438 ビル	4,640	3.0%	平成 18 年 5 月 1 日	
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	2.9%	平成 17 年 8 月 1 日	
		A-30	KDX 西五反田ビル(注 2)	4,200	2.7%	平成 18 年 12 月 1 日	
		A-4	ノワール八丁堀	3,680	2.4%	平成 17 年 8 月 1 日	
		A-18	KDX 大森ビル	3,500	2.2%	平成 18 年 5 月 1 日	
		A-19	KDX 浜松町ビル	3,460	2.2%	平成 18 年 5 月 1 日	
		A-29	KDX 東新宿ビル	2,950	1.9%	平成 18 年 9 月 1 日	
		A-20	第一茅場町ビル	2,780	1.8%	平成 18 年 5 月 1 日	
		A-21	NTB・M ビル	2,690	1.7%	平成 18 年 5 月 1 日	
		A-5	K&Y BLD.(サザンプラザ)	2,533	1.6%	平成 17 年 8 月 1 日	
		A-22	KDX 新横浜ビル	2,520	1.6%	平成 18 年 5 月 1 日	
		A-6	原宿 FF ビル	2,450	1.6%	平成 17 年 8 月 1 日	
		A-27	KDX 鍛冶町ビル	2,350	1.5%	平成 18 年 7 月 3 日	
		A-15	KDX 浜町ビル	2,300	1.5%	平成 18 年 3 月 16 日	
		A-7	FIK 南青山ビル	2,270	1.4%	平成 17 年 8 月 1 日	
		A-14	KDX 船橋ビル	2,252	1.4%	平成 18 年 3 月 1 日	
		A-8	神田木原ビル	1,950	1.2%	平成 17 年 8 月 1 日	
		A-23	KDX 四谷ビル	1,950	1.2%	平成 18 年 5 月 1 日	
		A-9	NNKビル	1,610	1.0%	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-31	KDX 門前仲町ビル(注 3)	1,400	0.9%	平成 19 年 1 月 19 日	
		A-28	KDX 乃木坂ビル	1,065	0.6%	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	ポルタス・センタービル	5,570	3.6%	平成 17 年 9 月 21 日
	A-24		KDX 南船場第 1 ビル	1,610	1.0%	平成 18 年 5 月 1 日	
	A-25		KDX 南船場第 2 ビル	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 31 物件 小計				91,824	60.2%	-
	住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	5,353	3.5%	平成 18 年 5 月 1 日
B-20			レガール口御茶ノ水	3,600	2.3%	平成 18 年 5 月 1 日	
B-1			ストーリーア白金	3,150	2.0%	平成 17 年 8 月 1 日	
B-2			トレディカーサ南青山	2,460	1.6%	平成 17 年 8 月 1 日	
B-21			レガール口芝公園	2,260	1.4%	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	0.7%	平成 17 年 8 月 1 日	
B-5			アパートメンツ若松河田	1,180	0.7%	平成 17 年 8 月 1 日	
B-22			茅ヶ崎ソシエ式番館	1,160	0.7%	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	0.6%	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	レガール口駒沢公園	912	0.5%	平成 18 年 5 月 1 日		
	B-9	コート元浅草	880	0.5%	平成 17 年 8 月 1 日		
	B-25	コート新御徒町	878	0.5%	平成 18 年 5 月 1 日		
	B-11	ブルーム表参道	875	0.5%	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・レガール口神楽坂	762	0.5%	平成 18 年 5 月 1 日		
	B-14	コート新橋	748	0.4%	平成 17 年 8 月 1 日		
	B-27	プリモ・レガール口用賀	730	0.4%	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	1.5%	平成 18 年 5 月 1 日	
		B-18	びなす ひばりが丘	1,800	1.1%	平成 17 年 12 月 8 日	
		B-30	レガール口茨木	1,600	1.0%	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	0.5%	平成 18 年 5 月 1 日	
		B-33	モンテレー西公園ベイコート	826	0.5%	平成 18 年 5 月 1 日	
		B-16	アプレスト原	444	0.2%	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	29.1%	-	
	商業施設	東京経済圏	C-1	神南坂フレーム	9,900	6.4%	平成 17 年 8 月 1 日
			C-2	代々木Mビル	2,479	1.6%	平成 17 年 9 月 30 日
		地方経済圏	C-3	ZARA 天神西通	3,680	2.4%	平成 18 年 5 月 1 日
		商業施設 3 物件 小計			16,059	10.5%	-
	66 物件 総計			152,342	100.0%	全体 PML 値 7.18%	

(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西五反田ビル」の本日現在の名称は、「FSD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3) 「KDX門前仲町ビル」の本日現在の名称は「東急門前仲町ビル」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。