

各 位

平成 17 年 9 月 16 日

不動産投信発行者名

東京都千代田区丸の内二丁目6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（ポルトス・センタービル）

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 : 不動産を信託する信託の受益権
- (2) 物件名称 : ポルトス・センタービル
- (3) 取得価格 : 5,570 百万円
(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 17 年 9 月 21 日
- (5) 取得予定日 : 平成 17 年 9 月 21 日
- (6) 売主 : 有限会社エーピー・リアルティーズ
(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

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、地方経済圏におけるオフィスビルの拡充を図るために本物件を取得します。

なお、取得決定に際しましては、以下の点を評価しました。

(1) 立地

本物件が位置する堺地区は、大阪南部の拠点都市として発展を遂げてきたエリアです。大阪中心部に至近であること、また、1994年に開港した関西国際空港へのアクセスも容易であ

ることから、大阪都心外延部のオフィスエリアとして相応のテナント需要を有しています。堺市では、政令指定都市移行に向け都市基盤整備が進められていることから、都市機能の集積が進展することも予想されます。

本物件は、南海本線「堺」駅に直結する「ポルトス堺（ ）」と称される複合施設の中核を為す事務所棟です。優れた立地性に加え、規模・設備・品質等の全体的なグレードも市内のオフィスのビルの中で高い水準を備えており、その希少性から安定的な収益が期待できます。（ ）事務所、商業店舗、ホテル、駐車場等で構成される大型複合施設です。

(2) 建物

本物件は、2.6mの天井高、フリーアクセスフロアー、14m×32mの無柱スパン、24時間セキュリティシステム、高品質な内外装等を備えており、地域内のオフィスのビルの中でも高グレードな仕様となっています。

(3) テナント

本物件は、現在 100%の入居率で稼動しており、メーカー、金融、サービス等様々な業界の法人を中心にテナント分散が実現されています。

3. 取得資産の概要

物件の名称	ポルトス・センタービル	
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	中央三井信託銀行株式会社	
信託期間	平成 14 年 12 月 20 日から平成 20 年 6 月 27 日まで	
現所有者 / 権利取得日	有限会社エーピー・リアルティーズ / 平成 14 年 12 月 20 日	
前所有者 / 権利取得日	株式会社ビケンテクノ / 平成 12 年 1 月 12 日	
所在地 (住居表示)	大阪府堺市戎島町四丁 45 番 1 号	
用途	事務所・店舗・倉庫・駐車場	
構造 (注 1)	一棟の建物全体 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 2 階付 25 階建 取得対象となる専有部分 地下 2 階、地下 1 階、1 階、3～16 階の一部	
面積	土地	13,936.63 m ²
	建物	一棟全体の延床面積 79,827.08 m ² 取得対象となる専有部分 地下 2 階、地下 1 階、1 階、3～16 階の一部 計 16,892.49 m ²
所有形態 (注 2)	土地	敷地権 敷地権割合：100,000,000 分の 22,257,118
	建物	区分所有権 一棟全体の区分所有部分に占める、取得対象となる区分所有部分の専有面積割合：約 24.1%
駐車場	150 台	
竣工年月	平成 5 年 9 月 30 日	
施工会社	株式会社竹中工務店、株式会社鹿島建設他計 6 社	
地震 PML 値	3.49% (株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント)	
取得価格 (消費税等別)	5,570 百万円	

鑑定評価	鑑定評価額	5,570 百万円
	価格時点	平成 17 年 9 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 に記載のとおりです。
担保設定の有無		なし
マスターリース会社 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（予定）
エンドテナントの総数		36（平成 17 年 7 月 31 日現在。以下同じ）
賃貸可能面積		11,573.34 m ²
賃貸面積		11,573.34 m ²
稼働率		100.0%
月額賃料（消費税等別）（注 3）		44,158,357 円
敷金保証金（注 3）		421,574,810 円
想定賃貸事業収益		参考資料 2 に記載のとおりです。
特記事項	本物件敷地の一部に、下水道等公共設置物管理を目的として、地役権が設定されています。	
その他	<p>注 1：「ポルトス堺」は、事務所棟（ポルトス・センタービル）、プラザ棟、ホテル・商業棟で構成されています。</p> <p>本物件の権利関係の概要につきましては、参考資料 4 に記載のとおりです。</p> <p>注 2：他の区分所有者との共有部分（地下駐車場：11,625.36 m²）は、共有持分（150/365）で面積按分しています。</p> <p>注 3：月額賃料、敷金保証金には、駐車場にかかる金額を含みません。</p>	

4. 売主の概要

商号	有限会社エーピー・リアルティーズ
本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目 2 番 3 号
代表者	取締役 青山 隆治
資本金	300 万円
主な事業内容	信託受益権の取得、管理及び処分等
本投資法人との関係	売主は、有限責任中間法人アトラクティブ・ウェスト・プロパティーズ・インベストメントの 100% 出資子会社です。有限責任中間法人アトラクティブ・ウェスト・プロパティーズ・インベストメントは、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せん。
特記事項	特になし。

平成 17 年 9 月 1 日現在

5. 利害関係人等との取引

本物件の取得に関連し、利害関係人等又は資産運用会社の社内規程に定める利害関係者との間で下記（1）乃至（5）の取引が生じます。

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た上で、通常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、平成 17 年 9 月 16 日開催のコンプラ

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、同日開催の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) 資産の取得

本物件の売買は、売主がケネディクス株式会社にアセットマネジメント業務を委託しているため、資産運用会社の社内規程に定める利害関係取引に該当しますので、本物件を鑑定評価額以下で取得いたします。

ケネディクス株式会社は、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。

(2) 不動産売買の媒介業務の委託

本投資法人は、本物件の取得にあたり、平成 17 年 9 月 16 日付でケネディクス株式会社と媒介契約を締結しており、本物件の購入媒介手数料として 175,455,000 円（うち消費税等 8,355,000 円）を決済引渡し日に支払う旨約定しています。

(3) 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 17 年 9 月 21 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する予定です（契約当事者には、信託受託者及び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）
50 億円以上 100 億円未満	240 万円

(4) 不動産の賃貸

本投資法人は、本物件について平成 17 年 9 月 21 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する予定です。（契約当事者には、信託受託者及び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

(5) 併存的債務引受に関する覚書の締結

本投資法人は、平成 17 年 9 月 21 日付でケネディクス・アドバイザーズ株式会社と併存的債務引受に関する覚書を締結する予定です。本覚書は、同社がマスターリースを行う物件に関して、賃借人から同社に預託又は引渡された敷金・保証金等について、その返還債務を本投資法人が同社と共に併存的に引き受けるものです。この債務引受の対価（条件）として、当該敷金・保証金等に相当する金銭全額が同社から本投資法人に引き渡されることとなります。

6．運用状況の見通し

平成 17 年 10 月期及び平成 18 年 4 月期の運用状況の予想について、上記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 物件写真
- ・ 参考資料 4 権利関係概要図
- ・ 参考資料 5 位置図・施設全体立面図・基準階平面図
- ・ 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>

参考資料 1

鑑定評価書の概要

		単位：円
鑑定評価額		5,570,000,000
価格時点		平成 17 年 9 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		5,610,000,000
総収益		613,274,019
可能総収入		649,773,375
空室損失相当額		36,499,356
総費用		256,831,028
維持管理費等		196,311,213
公租公課		58,821,665
その他費用		1,698,150
不動産賃貸事業収益 (NOI)		356,442,991
資本的支出		21,630,000
保証金運用益		7,266,571
ネットキャッシュフロー (NCF)		342,079,562
還元利回り (NCF)		6.1%
DCF 法による価格		5,520,000,000
割引率		6.0%
最終還元利回り		6.3%
原価法による積算価格		4,290,000,000
土地割合		16.4%
建物割合		83.6%

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	607
B．想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	269
C．想定NOI（A - B）	338

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、想定稼働率を95%として算出しております。
- 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。

参考資料3

物件写真

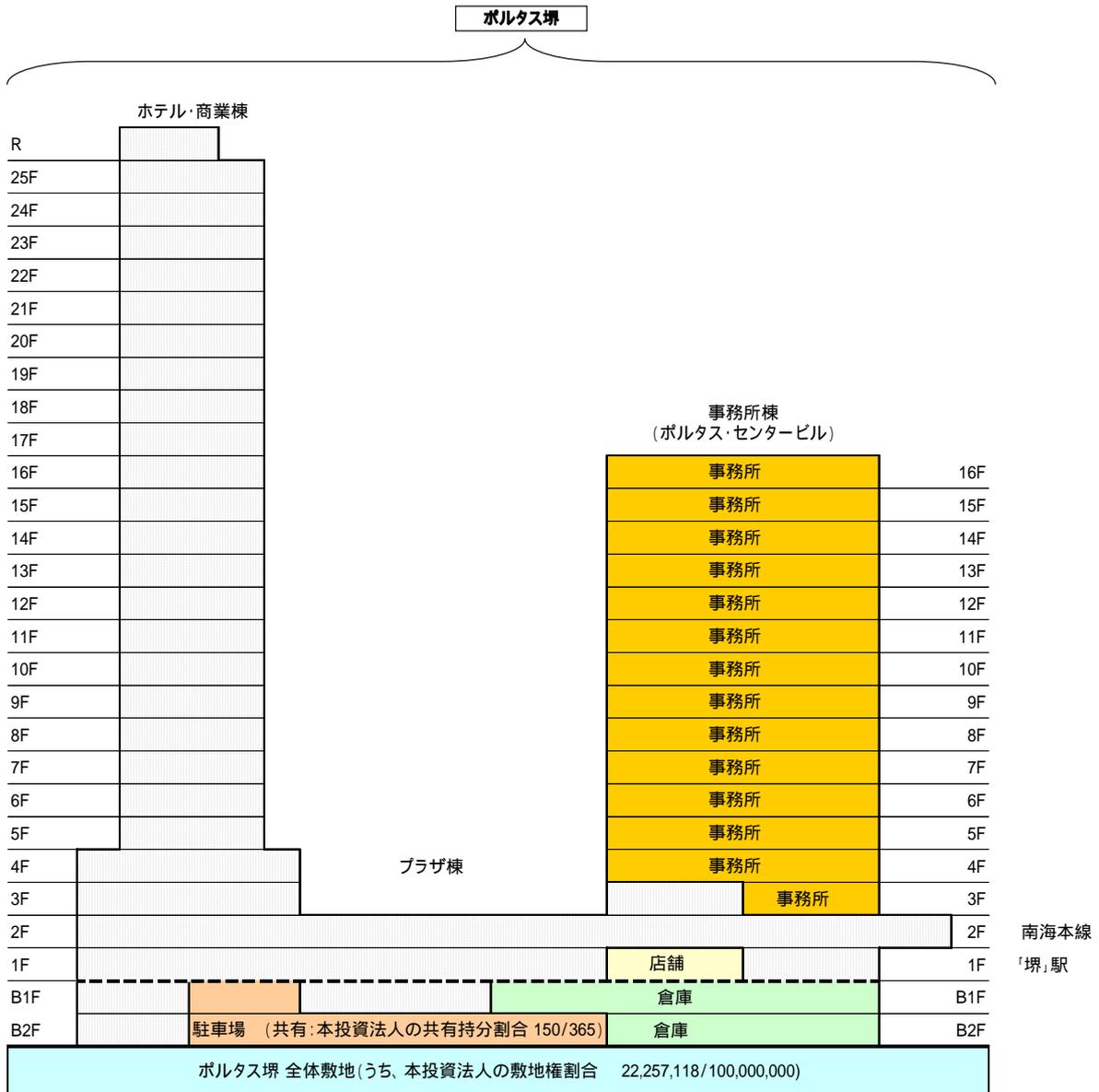


参考資料 4

権利関係概要図

< ボルトス・センタービル権利関係 概略図 >

以下は、本投資法人による取得後の権利関係の概要を示す概略図です。



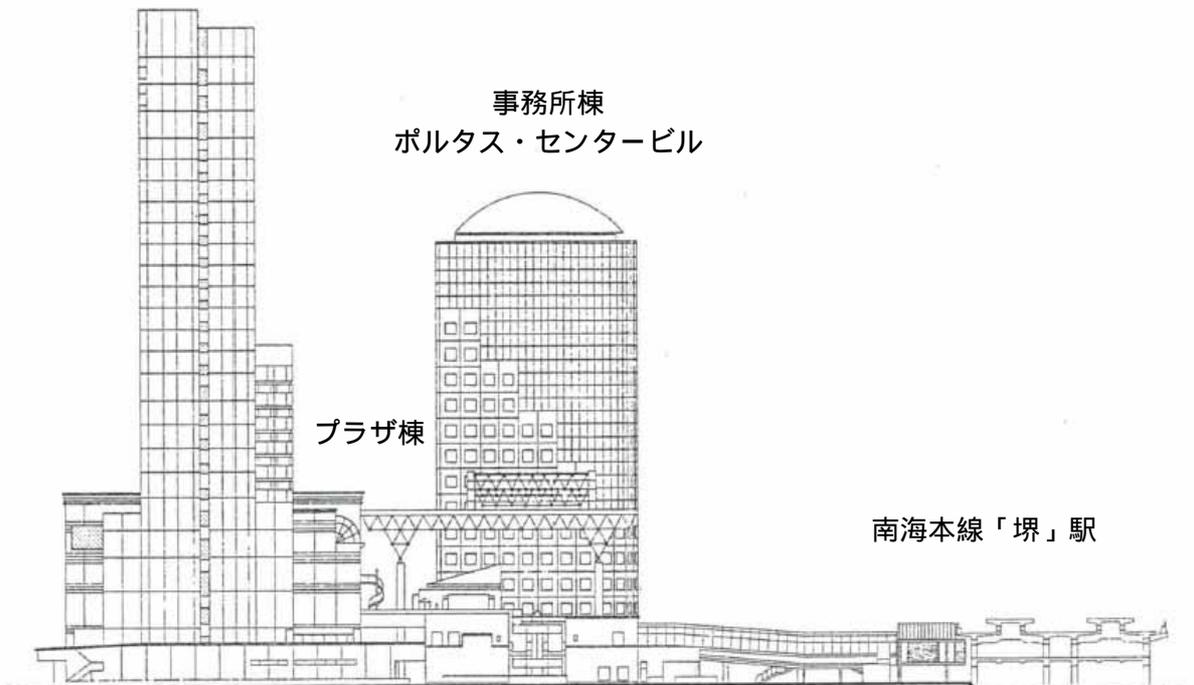
色塗りの区分所有部分(事務所・店舗・倉庫・駐車場)が、本投資法人の取得予定資産を示しております。
 それ以外の区分所有部分は、他の区分所有者に帰属しています。
 なお、本投資法人が取得する区分所有部分の専有面積合計は16,892.49㎡であり、施設全体(ボルトス堺全体)の区分所有部分の専有面積合計:69,832.26㎡の約24.1%に該当します。

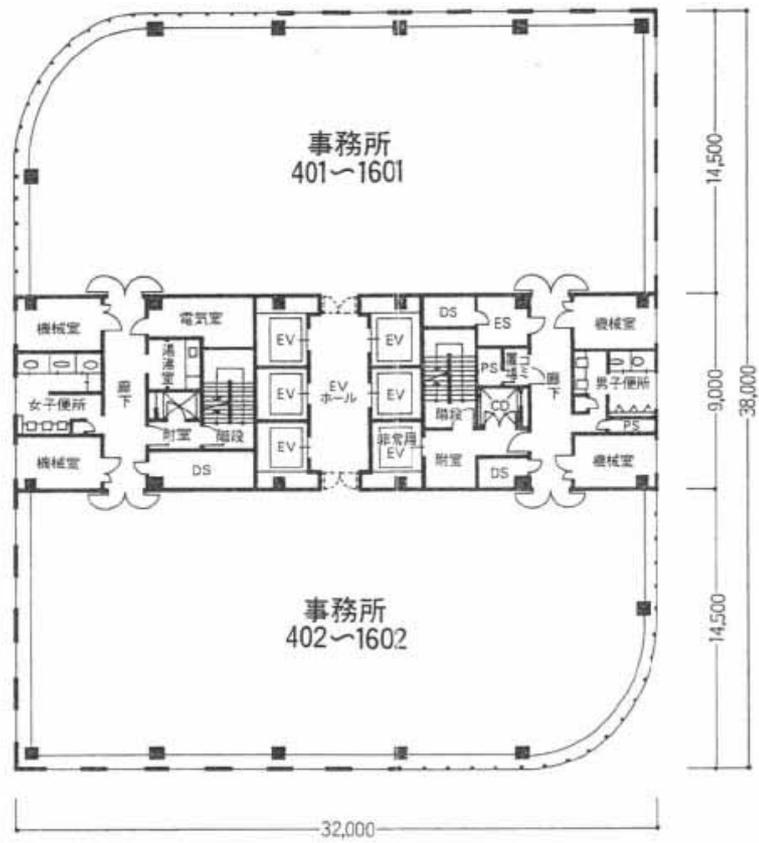
参考資料 5

位置図・施設全体立面図・基準階平面図



ホテル・商業棟





参考資料 6

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)	比率	取得日
オフィスビル	東京 経済圏	A - 1	日本橋 3 1 3 ビル	5,940	8.9%	平成 17 年 8 月 1 日
		A - 2	相互平河町ビル	5,180	7.7%	平成 17 年 8 月 1 日
		A - 3	東茅場町有楽ビル	4,450	6.6%	平成 17 年 8 月 1 日
		A - 4	ノワール八丁堀	3,680	5.5%	平成 17 年 8 月 1 日
		A - 5	K & Y B L D . (サザンプラザ)	2,533	3.8%	平成 17 年 8 月 1 日
		A - 6	原宿 F F ビル	2,450	3.6%	平成 17 年 8 月 1 日
		A - 7	F I K 南青山ビル	2,270	3.4%	平成 17 年 8 月 1 日
		A - 8	神田木原ビル	1,950	2.9%	平成 17 年 8 月 1 日
		A - 9	NNKビル	1,610	2.4%	平成 17 年 8 月 1 日
		A - 10	小石川吉田ビル	704	1.0%	平成 17 年 8 月 1 日
	地方 経済圏	A - 12	ポルトス・センタービル	5,570	8.3%	平成 17 年 9 月 21 日
A - 11		博多駅前第 2 ビル	1,430	2.1%	平成 17 年 8 月 1 日	
オフィスビル小計				37,767	56.6%	
住宅	東京 経済圏	B - 1	ストーリー白金	3,150	4.7%	平成 17 年 8 月 1 日
		B - 2	トレディカーサ南青山	2,460	3.6%	平成 17 年 8 月 1 日
		B - 3	コート目白	1,250	1.8%	平成 17 年 8 月 1 日
		B - 4	アパートメンツ元麻布	1,210	1.8%	平成 17 年 8 月 1 日
		B - 5	アパートメンツ若松河田	1,180	1.7%	平成 17 年 8 月 1 日
		B - 6	コート日本橋箱崎	1,130	1.6%	平成 17 年 8 月 1 日
		B - 7	サイド田園調布	1,110	1.6%	平成 17 年 8 月 1 日
		B - 8	エスコート横浜関内	945	1.4%	平成 17 年 8 月 1 日
		B - 9	コート元浅草	880	1.3%	平成 17 年 8 月 1 日
		B - 10	ストーリー等々力	877	1.3%	平成 17 年 8 月 1 日
		B - 11	ブルーム表参道	875	1.3%	平成 17 年 8 月 1 日
		B - 12	クレールコート芦花公園	831	1.2%	平成 17 年 8 月 1 日
		B - 13	ヒューマンハイム御徒町	830	1.2%	平成 17 年 8 月 1 日
		B - 14	コート新橋	748	1.1%	平成 17 年 8 月 1 日
		B - 15	コート水天宮	659	0.9%	平成 17 年 8 月 1 日
	地方 経済圏	B - 16	アプレスト原	444	0.6%	平成 17 年 8 月 1 日
		B - 17	アプレスト平針	407	0.6%	平成 17 年 8 月 1 日
住宅小計				18,986	28.4%	
商業	東京 経済圏	C - 1	神南坂フレーム	9,900	14.8%	平成 17 年 8 月 1 日
商業施設小計				9,900	14.8%	
総計				66,653	100.0%	ポートフォリオ P M L 6.47%