

各 位

平成 17 年 9 月 30 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（代々木M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 : 代々木Mビル
- (3) 取得価格 : 2,479,650,000 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 17 年 9 月 30 日
- (5) 取得予定日 : 平成 17 年 9 月 30 日
- (6) 売主 : 住通リアルティセンター株式会社・株式会社松萬
(後記「4. 売主の概要」ご参照)
- (7) 取得資金 : 自己資金
- (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、本投資法人の商業施設の投資比率を高め、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、取得決定に際しては、以下の点を評価しました。

(1) 立地

本物件の位置する代々木エリアは、新宿・代々木・原宿・渋谷に至る一連の沿線ゾーンの一角として高い利便性を有する地域です。周辺には専門学校・予備校・語学スクール等の各種教育関連施設が林立し、若年層を中心に高い繁华性を有しています。本物件は、JR山手線・総武線、都営地下鉄大江戸線「代々木」駅徒歩約1分に位置しており、代々木駅前広場

に面した高い視認性と交通至便性から、安定した収益が期待できます。

(2) 建物

本物件は、アルミパネル張り、アルミカーテンウォール仕上げ、コンクリート打ち放し等が採用されており、モダンで高い視認性を有する外観を備えています。また、貸室内は、中柱のない使い易い空間を確保し、テナントのニーズに対応しやすい仕様となっています。

(3) テナント

本物件は、現在、8フロア中7フロアが稼働しており、コンビニエンスストア、クリニック、インターネットカフェ等、駅前立地を活かした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		代々木M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		平成17年9月30日から平成27年8月1日まで
現所有者 / 権利取得日		住通リアルティセンター株式会社、株式会社松萬 / 平成17年6月27日
前所有者 / 権利取得日		有限会社海星乃 / 平成3年9月20日
所在地 (住居表示)		東京都渋谷区代々木一丁目38番5号
用途		店舗・事務所
構造		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
面積	土地	228.74 m ² (注1)
	建物	1,269.06 m ²
所有形態	土地	所有権及び一部借地権 (注2)
	建物	所有権
竣工年月		平成3年8月12日
施工会社		西松建設株式会社
地震PML値		9.59% (株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント)
取得価格		2,479,650,000円
鑑定評価	鑑定評価額	2,480,000,000円
	価格時点	平成17年9月16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		9 (平成17年8月末日現在。以下同じ)
賃貸可能面積		1,189.30 m ²
賃貸面積		1,035.60 m ²
稼働率		87.0%
月額賃料 (消費税別)		9,184,835円 (注3)
敷金保証金		123,336,000円 (注3)
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	該当事項はありません。
その他	<p>注1 建築基準法第42条第2項に基づく道路後退部分(約15㎡)を含みます。</p> <p>注2 土地のうち、借地部分の概要は以下のとおりです。 借地対象面積：21.94㎡ 底地権者：個人 借地期間：平成17年9月30日から満30年間 地代：60,480円/月 借地権譲渡承諾料：本物件の取得価格に含まれております。</p> <p>注3 月額賃料、敷金保証金には、看板使用にかかる金額は含みません。</p>

4. 売主の概要

商号	住通りアルティセンター株式会社
本店所在地	東京都中央区日本橋大伝馬町14番15号
代表者	取締役 安藤 進
資本金	1,000万円
大株主	イーアールイー・ジャパン株式会社
主な事業内容	不動産の売買、賃貸借、管理及び仲介業務他
本投資法人との関係	なし。
特記事項	特になし。

商号	株式会社松萬
本店所在地	東京都中央区日本橋本石町三丁目2番5号
代表者	取締役 松尾 勝利
資本金	1,000万円
大株主	松尾 勝利
主な事業内容	不動産の売買、賃貸借及び仲介業務他
本投資法人との関係	なし。
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、利害関係人等との間で下記(1)乃至(3)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17年9月30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、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）
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 17 年 9 月 30 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、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

(3) 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 30 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します。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は、本日公表の「平成 17 年 10 月期及び平成 18 年 4 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

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 : 位置図および基準階平面図
- ・ 参考資料 5 : 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	2,480,000,000
価格時点	平成 17 年 9 月 16 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	2,520,000,000
総収益	146,507,000
可能総収入	151,764,000
空室損失相当額	5,257,000
総費用	16,289,000
維持管理費等	9,295,000
公租公課	6,865,000
その他費用	129,000
不動産賃貸事業収益（NOI）	130,218,000
資本的支出	3,621,000
保証金運用益	4,285,000
ネットキャッシュフロー（NCF）	130,882,000
還元利回り（NCF）	5.2%
DCF法による価格	2,450,000,000
割引率	5.0%
最終還元利回り	5.4%
原価法による積算価格	1,150,000,000
土地割合	83.6%
建物割合	16.4%

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 3 7
B．想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	1 8
C．想定NOI（A - B）	1 1 9

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、地代（借地料）、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



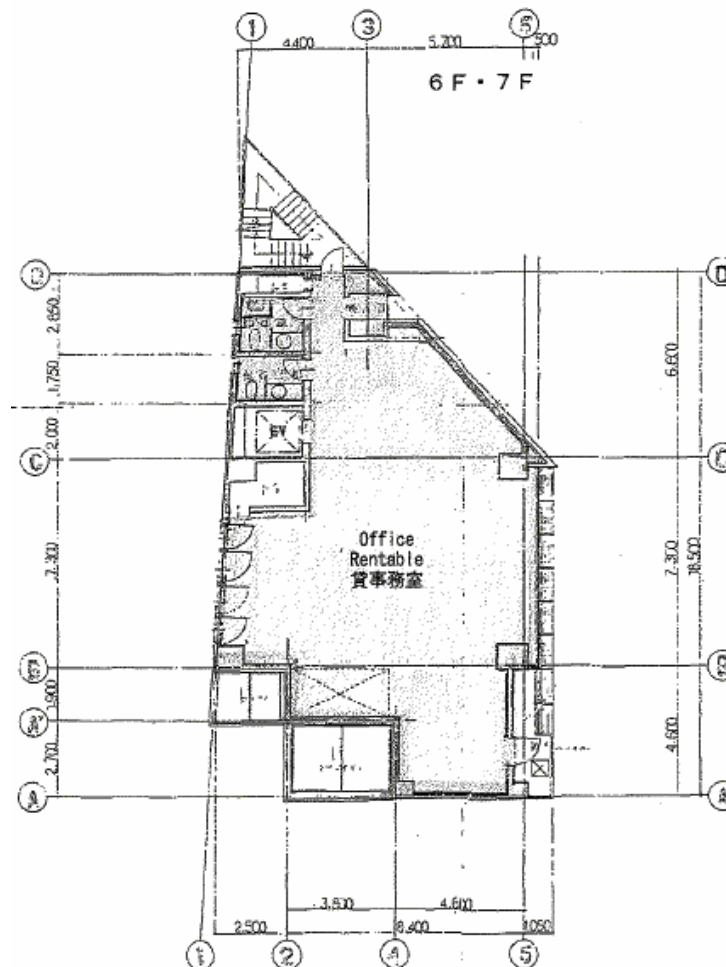
参考資料 4

位置図および基準階平面図

【物件位置図】



【基準階平面図】



参考資料 5

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 313 ビル	5,940	8.5%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-2	相互平河町ビル	5,180	7.4%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	6.4%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-4	ノワール八丁堀	3,680	5.3%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-5	K&Y BLD.(サザンプラザ)	2,533	3.6%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-6	原宿FFビル	2,450	3.5%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-7	FIK南青山ビル	2,270	3.2%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-8	神田木原ビル	1,950	2.8%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-9	NNKビル	1,610	2.3%	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	ポルトラス・センタービル	5,570	8.0%	平成 17 年 9 月 21 日
		A-11	博多駅前第 2 ビル	1,430	2.0%	平成 17 年 8 月 1 日
				37,767	54.6%	
住宅	東京経済圏	B-1	ストーリー白金	3,150	4.5%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-2	トレディカーサ南青山	2,460	3.5%	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	1.7%	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	1.3%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-9	コート元浅草	880	1.2%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-10	ストーリー等々力	877	1.2%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-11	ブルーム表参道	875	1.2%	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	1.0%	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prest原	444	0.6%	平成 17 年 8 月 1 日
			B-17	アprest平針	407	0.5%
				18,986	27.4%	
商業施設	東京経済圏	C-1	神南坂フレーム	9,900	14.3%	平成 17 年 8 月 1 日
		C-2	代々木Mビル	2,479	3.5%	平成 17 年 9 月 30 日
				12,379	17.9%	
総計				69,132	100.0%	ポートフォリオ PML 6.50%

*取得価格は、百万円未満を、比率は小数点第 2 位以下を切り捨てて記載しています。