

各 位

平成 20 年 5 月 15 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)

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 取締役財務企画部長 田島 正彦
TEL: 03-3519-3491

資産の取得(契約締結)に関するお知らせ (KDX晴海ビル)

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、下記のとおり資産取得の契約を締結すること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 : KDX晴海ビル
- (3) 取得予定価格 : 10,250,000,000 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 20 年 5 月 15 日
- (5) 取得予定日 : 平成 20 年 6 月 30 日
- (6) 売主 : 有限会社ケイダブリュー・プロパティ・イレブン
(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(予定)
- (8) 決済方法 : 引渡し時一括決済
- (9) 取得パイプライン : ケネディクス・グループのサポートライン

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。

本物件は、ケネディクス株式会社の開発による新築オフィスビルです。本投資法人及びケネディクス・リート・マネジメント株式会社(以下、「本資産運用会社」といいます。)では、ケネディクス株式会社他との間で締結されているサポートライン覚書を平成 19 年 4 月に見直しました。この見直しにより、ケネディクス・グループから本投資法人への物件パイプラインが強化されるとともに、ケネディクス・グループが開発に関与する物件についても本投資法人が優先的に取得を検討できることとなっています。

本投資法人では、引き続き東京経済圏の中規模オフィスビルに軸足を置いた投資方針を維持し、より強固なポートフォリオを構築することを目標として参ります。

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、都営地下鉄大江戸線「勝どき」駅から徒歩約9分に位置する視認性の高いオフィスビルです。本物件が所在する晴海エリアは、東京湾岸地区の新しいオフィスゾーンとして近年認知度が高まりつつあり、豊洲や臨海副都心エリアとともに発展が期待される地区です。

同地区は、晴海地区地区計画により、業務・商業・居住の各種機能を適切に配置すること等を中心とした土地利用に関する方針が定められており、複合市街地の形成が進められています。

また、東京都心部とお台場・有明地区を結ぶ新たな幹線道路として「晴海大橋」が平成18年3月に開通したことも、今後の当該地区の発展に寄与するものとして期待できます。

(2) 建物

本物件は、平成20年2月に清水建設株式会社の設計施工により完成した新築オフィスビルです。事務所部分は、約261坪の基準階貸室面積、約2.8mの天井高、全フロア完備のOAフロア（100mm）、600mm角グリッドシステム天井、各階個別空調（冷暖房フリー）、電動ブラインド、ICカード方式の防犯システムを採用する等、最新のハイスペック設備・仕様となっています。

また、構造面では2階から9階の柱と梁の間に制震ダンパーを配置した制震構造となっており、地震災害に配慮した設計とされています。

(3) テナント

本物件には、現在、全11フロアのうち4フロアについて、金融関連企業や洋紙卸売企業が入居しています。本投資法人では、本物件取得から1年の間、ケネディクス株式会社と一部固定賃料型のマスターリース契約を締結することで合意しており、当該契約期間中はエンドテナント未入居部分について同社から所定の固定賃料が支払われます。

本投資法人では、取得後1年間は安定した賃料を収受しつつ、本資産運用会社主導でテナント募集活動を行い、優良なエンドテナントの確保を目指します。

3. 取得資産の概要

物件の名称	KDX晴海ビル	
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26日から平成30年3月31日まで	
現所有者／権利取得日	有限会社ケイダブリュー・プロパティ・イレブン ／平成20年2月29日（土地）、平成20年4月16日（建物）	
前所有者／権利取得日	清水建設株式会社／平成17年9月26日（土地）	
所在地（住居表示）	東京都中央区晴海三丁目12番1号	
用途	事務所・店舗	
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建	
面積	土地	2,230.69 m ²
	建物	12,694.32 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月	平成20年2月22日	
設計会社	清水建設株式会社	
施工会社	清水建設株式会社	

建築確認機関	株式会社東京建築検査機構	
地震PML値	5.60% (株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント)	
取得価格	10,250,000,000円	
鑑定評価	鑑定評価額	10,500,000,000円
	価格時点	平成20年4月30日
	評価会社	財団法人日本不動産研究所
	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	平成21年6月30日まで:ケネディクス株式会社(注1) 平成21年7月1日から:ケネディクス不動産投資法人(注1)	
取得後のプロパティ・マネジメント会社	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社	
エンドテナントの総数	2 (平成20年5月1日現在。以下同じ)	
賃貸可能面積	9,294.00㎡	
賃貸面積	3,446.08㎡ (注2)	
稼働率	37.1% (注2)	
月額賃料 (消費税別)	(注3) (注4)	
敷金保証金	237,155,100円 (注4)	
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 平成20年6月30日から平成21年6月30日までの期間については、本物件の信託受託者とケネディクス株式会社との間でマスターリース契約が締結されます。なお、当該契約の期間満了後は、信託受託者と本投資法人との間でマスターリース契約が締結されます。各々のマスターリース契約の概要は、下記7.(2)に記載のとおりです。</p> <p>注2 エンドテナントとの契約に基づく賃貸面積及び稼働率であり、注1に記載するケネディクス株式会社とのマスターリース契約は考慮していません。</p> <p>注3 現時点のエンドテナントとの賃貸借契約に基づく賃料と、注1に記載するケネディクス株式会社とのマスターリース契約に基づく固定賃料との合計額は、以下の通りです。</p> <p style="padding-left: 40px;">平成20年7月1日～ 月額32,055,030円 平成20年9月1日～ 月額42,479,430円 平成21年1月1日～ 月額51,861,390円 平成21年2月1日～ 月額54,941,190円</p> <p>なお、マスターリース契約に基づく賃料は平成20年7月1日から段階的に発生します。また、現時点のエンドテナントとの賃貸借契約上の月額賃料は計23,715,510円です。</p> <p>注4 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	有限会社ケイダブリュー・プロパティ・イレブン
本店所在地	東京都港区新橋二丁目2番9号
代表者	取締役 中村 光孝
資本金	300万円
大株主	ケネディクス株式会社

主な事業内容	ケネディクス株式会社の 100%出資子会社であり、信託受益権及び不動産の取得、管理及び処分等を目的とした特別目的会社です。
本投資法人又は本資産運用会社との関係	「投信法上の利害関係人等」及び「本資産運用会社の利害関係取引規程に定める利害関係者」に該当します。
特記事項	特になし。

※平成 20 年 5 月 13 日現在

5. 物件取得者等（現所有者以前の所有者）の状況

本投資法人	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
<取得経緯・理由等> 本投資法人の投資基準に合致し、中長期的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。 取得価格は、財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額(10,500百万円)以下の金額であり、妥当であると判断しています。	<会社名・特別な利害関係にある者との関係> 有限会社ケイダブリュー・プロパティ・イレブン 上記 4. 「売主の概要」 ご参照。 <取得経緯・理由等> オフィスビルの開発目的で取得。同社は、前所有者との間で平成 19 年に工事請負契約を締結し、本物件建物の発注者となっています。	<会社名・特別な利害関係にある者との関係> 清水建設株式会社 特別な利害関係にある者以外
<取得予定価格> 10,250 百万円（消費税等別途）	<取得価格> 同社による開発物件です。	—
<取得予定日> 平成 20 年 6 月 30 日	<取得日> 土地：平成 20 年 2 月 29 日 建物：平成 20 年 4 月 16 日	—

6. 不動産信託受益権売買の媒介業務の委託

該当事項はありません。

7. 利害関係人等との取引

本物件の取得に関連し、本投資法人と本資産運用会社及び利害関係人等との間で下記 (1) 乃至 (3) の取引が生じます。

本資産運用会社は、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、本資産運用会社は、本物件取得に関連する本投資法人と本資産運用会社及び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

本物件の売主は、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の利害関係取引規程に定める利害関係者に該当します。

売主及び取得の概要等は、上記 4 及び 5 に記載のとおりです。

(2) 不動産の賃貸

本投資法人は、本物件について、平成 20 年 6 月 30 日付でケネディクス株式会社とマスターリース契約を締結します（契約当事者には本資産運用会社及び信託受託者を含みます）。ケネディクス株式会社は、本資産運用会社の親会社であり、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の利害関係取引規程に定める利害関係者に該当します。

[マスターリース契約の主要な条項]

- 契約期間 : 平成 20 年 6 月 30 日から平成 21 年 6 月 30 日まで（定期賃貸借契約）
 種別 : ①エンドテナント入居部分 パス・スルー型
 ②エンドテナント未入居部分 固定賃料型（※）
- ※ 現在、本物件建物の貸室全 11 フロアのうち、エンドテナントが未入居である空室部分は、6 階から 11 階の事務所部分及び 1 階店舗部分の計 7 フロアです。
 ※ 当該マスターリース契約の期間中に、エンドテナントが空室部分に入居した場合は、当該部分のマスターリース種別はパス・スルー型へ移行することとなっています。
- ②の固定賃料 : 事務所部分 月額 18,000 円/坪（6 階から 11 階）
 店舗部分 月額 15,000 円/坪（1 階）
 発生始期 平成 20 年 7 月 1 日～ 事務所 2 フロア分
 平成 20 年 9 月 1 日～ 事務所 4 フロア分
 平成 21 年 1 月 1 日～ 事務所 6 フロア分
 平成 21 年 2 月 1 日～ 事務所 6 フロア分及び店舗分

なお、上記のマスターリース契約の期間満了後は、信託受託者と本投資法人がマスターリース契約（全てパス・スルー型）を締結し、本投資法人がエンドテナントに対して転貸を行います。

(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 20 年 6 月 30 日付で本資産運用会社とプロパティ・マネジメント契約を締結します（契約当事者には、信託受託者を含みます）。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。

[プロパティ・マネジメント報酬の概要]

- ①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%

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）
100 億円以上	250 万円

8. 運用状況の見通し

平成 20 年 10 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>

参考資料 1

鑑定評価書の概要

単位：円	
鑑定評価額	10,500,000,000
価格時点	平成20年4月30日
鑑定評価会社	財団法人日本不動産研究所
直接還元法による価格（注1）	10,700,000,000
総収益	658,800,000
可能総収入	719,186,000
空室損失相当額	60,386,000
総費用	178,186,000
維持管理費等	134,177,000
公租公課	42,234,000
その他費用	1,775,000
不動産賃貸事業収益（NOI）	480,614,000
資本的支出	9,940,000
一時金運用益（注2）	9,851,000
ネットキャッシュフロー（NCF）	480,525,000
還元利回り（NCF）	4.5%
DCF法による価格（注1）	10,200,000,000
割引率	4.3%
最終還元利回り	4.7%
原価法による積算価格	10,300,000,000
土地割合	58.8%
建物割合	41.2%

(注1) ケネディクス株式会社による一部固定賃料型マスターリースが存在しない前提での評価額となっています。

(注2) 一時金運用利回り：2.0%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	7 2 0
B. 想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	1 9 1
C. 想定NOI（A－B）	5 2 8

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、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。また、全11フロアのうち現在エンドテナントが入居している4フロアについては、現状の賃料水準を前提にしています。
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。
4. 賃料保証期間経過後の想定年間収支です。

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 20 年 4 月
今後 1 年間に必要とされる修繕費	0
今後 2～12 年間に必要と想定される修繕費	110,320,000
再調達価格	3,374,600,000

※上記の調査業者は、

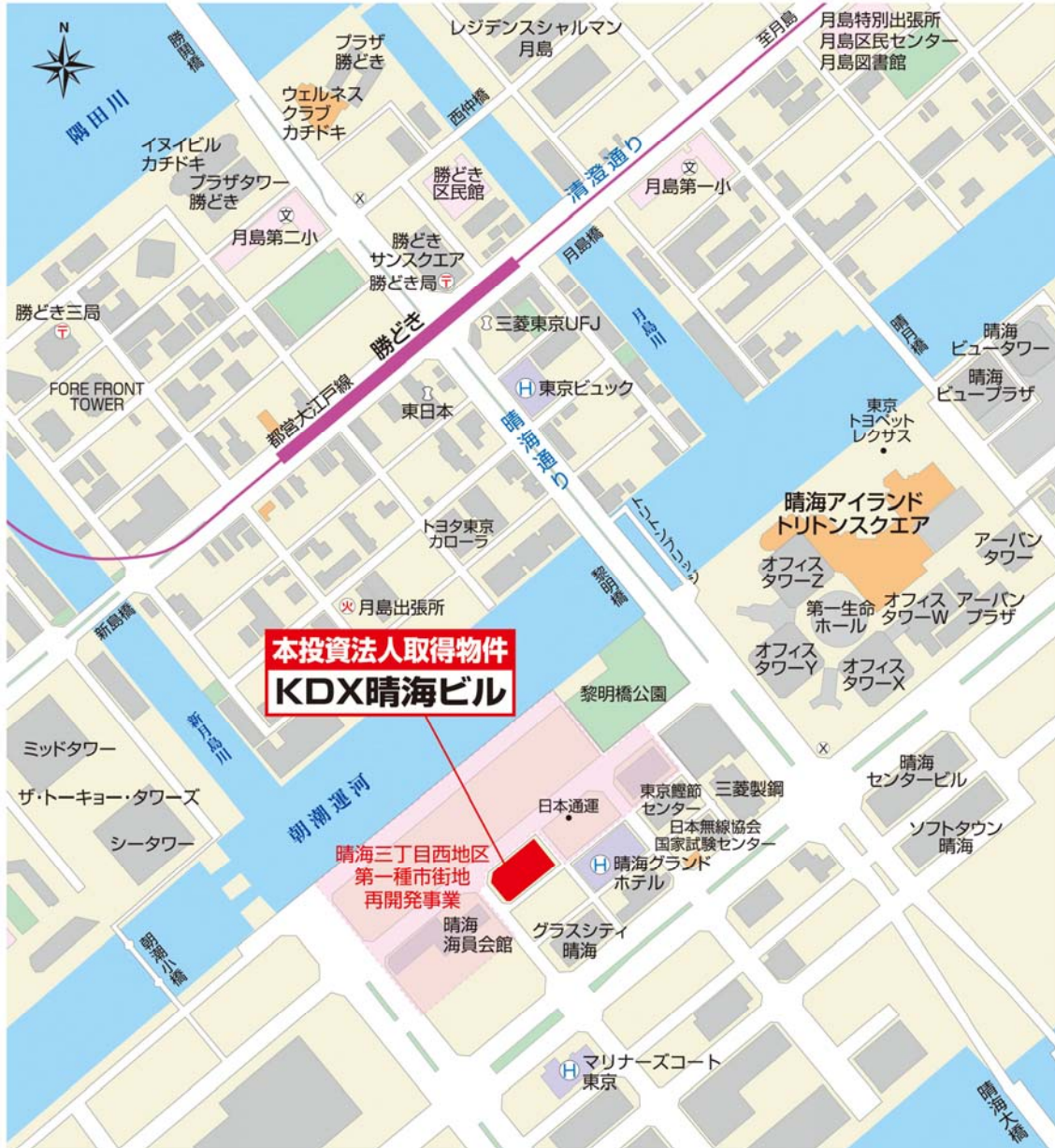
- ・本物件に関する建物劣化診断調査
- ・短期・長期修繕計画の策定
- ・建築基準法等の法令遵守状況調査
- ・建物有害物質含有調査

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。

※土壌環境調査は、ランドソリューション株式会社が実施しています。



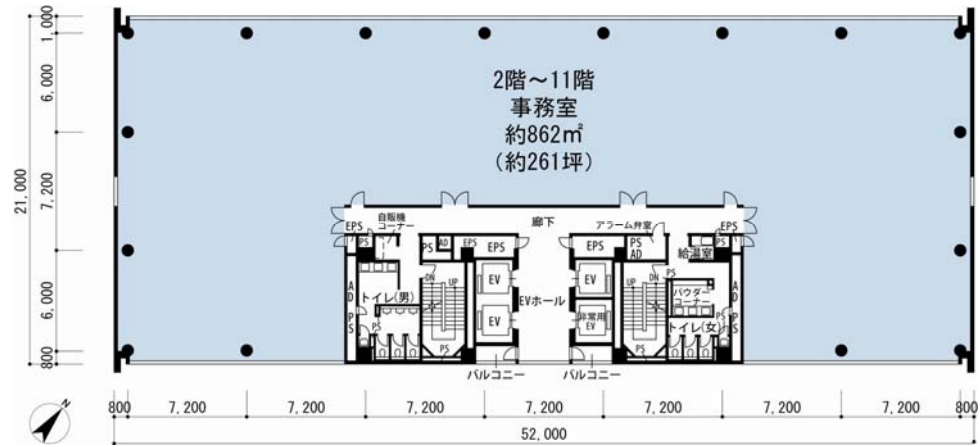
物件位置図



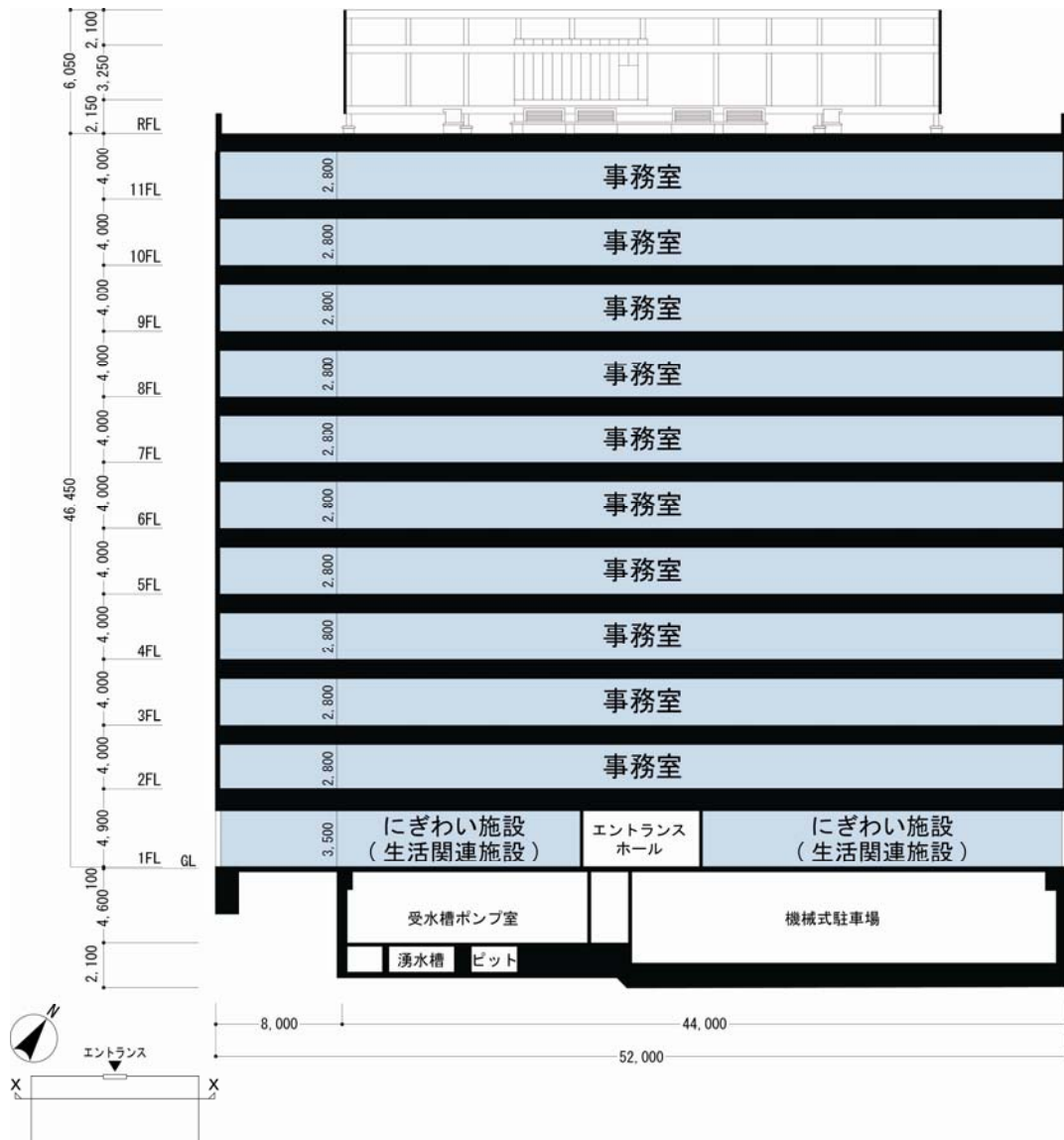
参考資料 6

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	KDX 晴海ビル	10,250	4.4%	平成 20 年 6 月 30 日
		虎ノ門東洋ビル	9,850	4.2%	平成 19 年 6 月 1 日
		飛栄九段北ビル	7,600	3.3%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 御茶ノ水ビル	6,400	2.7%	平成 19 年 4 月 2 日
		KDX 芝大門ビル	6,090	2.6%	平成 19 年 3 月 1 日
		KDX 麹町ビル	5,950	2.5%	平成 17 年 11 月 1 日
		KDX 日本橋 313 ビル	5,940	2.5%	平成 17 年 8 月 1 日
		東伸 24 ビル	5,300	2.3%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 平河町ビル	5,180	2.2%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 新横浜 381 ビル	4,700	2.0%	平成 20 年 2 月 1 日
		恵比寿イースト 438 ビル	4,640	2.0%	平成 18 年 5 月 1 日
		東茅場町有楽ビル	4,450	1.9%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 虎ノ門ビル	4,400	1.9%	平成 19 年 4 月 17 日
		KDX 西五反田ビル	4,200	1.8%	平成 18 年 12 月 1 日
		KDX 川崎駅前本町ビル	3,760	1.6%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 八丁堀ビル	3,680	1.6%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 大森ビル	3,500	1.5%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 浜松町ビル	3,460	1.5%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 六本木 228 ビル	3,300	1.4%	平成 20 年 1 月 10 日
		KDX 東新宿ビル	2,950	1.2%	平成 18 年 9 月 1 日
		KDX 茅場町ビル	2,780	1.2%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 神保町ビル	2,760	1.2%	平成 20 年 3 月 31 日
		日総第 17 ビル	2,710	1.1%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 新橋ビル	2,690	1.1%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 中野坂上ビル	2,533	1.1%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 新横浜ビル	2,520	1.0%	平成 18 年 5 月 1 日
		原宿FFビル	2,450	1.0%	平成 17 年 8 月 1 日
		池尻大橋ビルディング	2,400	1.0%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 鍛冶町ビル	2,350	1.0%	平成 18 年 7 月 3 日
		KDX 浜町中ノ橋ビル(注 2)	2,310	1.0%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 浜町ビル	2,300	1.0%	平成 18 年 3 月 16 日
		KDX 新宿 286 ビル	2,300	1.0%	平成 19 年 6 月 1 日
		FIK 南青山ビル	2,270	0.9%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 船橋ビル	2,252	0.9%	平成 18 年 3 月 1 日
新都心丸善ビル	2,110	0.9%	平成 20 年 2 月 29 日		
KDX 御徒町ビル	2,000	0.8%	平成 19 年 3 月 1 日		
KDX 五番町ビル(注 2)	1,951	0.8%	平成 20 年 3 月 31 日		
神田木原ビル	1,950	0.8%	平成 17 年 8 月 1 日		
KDX 四谷ビル	1,950	0.8%	平成 18 年 5 月 1 日		
KDX 岩本町ビル	1,864	0.8%	平成 20 年 5 月 1 日		
KDX 新宿御苑ビル	1,610	0.7%	平成 17 年 8 月 1 日		

地方経済圏	KDX 木場ビル	1,580	0.6%	平成 18 年 6 月 20 日	
	KDX 西新宿ビル	1,500	0.6%	平成 19 年 4 月 2 日	
	KDX 門前仲町ビル	1,400	0.6%	平成 19 年 1 月 19 日	
	KDX 神田三崎町ビル	1,380	0.6%	平成 20 年 2 月 1 日	
	KDX 本厚木ビル	1,305	0.5%	平成 19 年 3 月 1 日	
	KDX 八王子ビル	1,155	0.5%	平成 19 年 3 月 1 日	
	KDX 乃木坂ビル	1,065	0.4%	平成 18 年 7 月 14 日	
	KDX 小石川ビル	704	0.3%	平成 17 年 8 月 1 日	
	(仮称) 栄 4 丁目事務所ビル(注 3)	8,325 (注 4)	3.6%	土地:平成 20 年 4 月 25 日 建物:平成 21 年 7 月 1 日 予定	
	ポルタス・センタービル	5,570	2.4%	平成 17 年 9 月 21 日	
	烏丸ビル	5,400	2.3%	平成 19 年 6 月 1 日	
	KDX 博多南ビル	4,900	2.1%	平成 20 年 2 月 1 日	
	KDX 博多ビル	2,350	1.0%	平成 19 年 6 月 1 日	
	KDX 北浜ビル	2,220	0.9%	平成 20 年 2 月 1 日	
	KDX 仙台ビル	2,100	0.9%	平成 19 年 6 月 1 日	
	KDX 南船場第 1 ビル	1,610	0.7%	平成 18 年 5 月 1 日	
	KDX 南船場第 2 ビル	1,560	0.6%	平成 18 年 5 月 1 日	
	博多駅前第 2 ビル	1,430	0.6%	平成 17 年 8 月 1 日	
	KDX 新潟ビル	1,305	0.5%	平成 19 年 3 月 1 日	
オフィスビル 60 物件 小計		200,520	87.4%	-	
都市型商業施設	東京経済圏	フレーム神南坂	9,900	4.3%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 代々木ビル	2,479	1.0%	平成 17 年 9 月 30 日
	地方経済圏	ZARA 天神西通	3,680	1.6%	平成 18 年 5 月 1 日
都市型商業施設 3 物件 小計		16,059	7.0%	-	
住宅	東京経済圏	レジデンスシャルマン月島	5,353	2.3%	平成 18 年 5 月 1 日
		コート目白	1,250	0.5%	平成 17 年 8 月 1 日
		アパートメンツ元麻布	1,210	0.5%	平成 17 年 8 月 1 日
		アパートメンツ若松河田	1,180	0.5%	平成 17 年 8 月 1 日
		グラディート川口	1,038	0.4%	平成 18 年 6 月 30 日
		コート新御徒町	878	0.3%	平成 18 年 5 月 1 日
	地方経済圏	びなす ひばりが丘	1,800	0.7%	平成 17 年 12 月 8 日
住宅 7 物件 小計		12,709	5.5%	-	
70 物件 総計		229,288	100.0%	全体 PML 値 5.26%(注 5)	

- (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) 本日現在の物件名称はそれぞれ以下のとおりであり、今後上表の名称への変更手続きを進めます。
 「KDX 浜町ビル」は「浜町中ノ橋ビル」
 「KDX 五番町ビル」は「オリケン五番町ビル」
- (注3) 本日現在建物が未竣工であるため、名称は未定です。本投資法人が建物を取得する時点までに名称を決定する予定です。
- (注4) 取得価格 8,325 百万円は、平成 20 年 4 月 25 日取得済の土地 (4,000 百万円) 及び平成 21 年 7 月 1 日取得予定の建物 (4,325 百万円) の合計取得金額を記載しています。
- (注5) 全体 PML 値の算定上、「(仮称) 栄 4 丁目事務所ビル」は含まれていません。