

各 位

平成 20 年 3 月 27 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

資産の取得に関するお知らせ  
(KDX神保町ビル・KDX五番町ビル)

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  
(2) 物件名称 : ①KDX神保町ビル ※1  
②KDX五番町ビル ※2  
(3) 取得価格 : ①2,760,000,000円  
②1,951,000,000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20年3月31日  
(5) 取得予定日 : 平成20年3月31日  
(6) 売主 : ①大成土地株式会社  
②オリエンタル白石株式会社  
(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)

※1「KDX神保町ビル」の本日現在の名称は「タイセイ吉本(神保町)ビル」であり、平成20年3月31日付で上記の名称に変更されます。

※2「KDX五番町ビル」の本日現在の名称は「オリケン五番町ビル」であり、本投資法人取得後に上記名称への変更手続きを進める予定です。

以下、上記取得資産をそれぞれ「本物件」といい、これらを総称して「本2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2物件を取得します。

## 3. 取得資産の概要

### ①KDX神保町ビル

物件の名称	KDX神保町ビル	
特定資産の種類	不動産	
現所有者／権利取得日	大成土地株式会社／平成16年5月28日	
前所有者／権利取得日	受託者 ユーエフジェイ信託銀行株式会社 ／平成14年4月26日	
所在地(住居表示)	東京都千代田区神田神保町一丁目14番地1(注1)	
用途	事務所	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建(注2)	
面積	土地	465.92㎡(注3)
	建物	3,292.13㎡(注2)
所有形態	土地	所有権(所有面積割合 約88.94%)(注3)
	建物	区分所有権(注4)
竣工年月	平成6年5月30日	
設計会社	北野建設株式会社	
施工会社	北野建設株式会社	
建築確認機関	東京都千代田区	
地震PML値	7.25%(株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント)	
取得価格	2,760,000,000円	
鑑定評価	鑑定評価額	2,770,000,000円
	価格時点	平成20年3月1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	なし	
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	0(注5)	
賃貸可能面積	2,320.69㎡(注6)	
賃貸面積	-	
稼働率	-	
月額賃料(消費税別)	-	
敷金保証金	-	
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	注1 本物件土地の所在地は、住居表示が未実施です。 注2 一棟の建物全体の構造・階数及び延床面積を記載しています。 注3 一棟の建物が存する敷地全体の面積(他の所有者が所有する51.53㎡の土地を	

	<p>含みます。)を記載しています。          本物件土地の権利関係は以下の通りです。          地番 14 番 1、14 番 21 及び 14 番 22 の土地 (合計面積 : 414.39 m<sup>2</sup>)              現所有者の単独所有          地番 14 番 20 の土地 (面積 : 51.53 m<sup>2</sup>)              他の所有者 (東京都) の単独所有</p> <p>注4 本物件は、合計 9 区画の区分所有建物で構成される一棟の建物のうち、8 区画の区分所有建物を対象としています。          本物件の区画を含む一棟全体の建物には、現所有者が所有する専有 8 区画の他に、他の区分所有者 (東京都) が所有する専有 1 区画 (8 階の事務所部分) が存在します。          なお、一棟全体の専有面積の合計 2,300.05 m<sup>2</sup>のうち、本物件の区分所有建物の専有面積の合計は 2,004.52 m<sup>2</sup> (専有面積比率 : 約 87.15%) です。</p> <p>注5 一括借りをしていた現テナント (現所有者の関連会社) は平成 20 年 3 月 31 日付で退去します。</p> <p>注6 本日時点で想定している賃貸可能面積 (他の区分所有者が所有する専有区画は含みません。)を記載しています。</p>
<p>物件特性</p>	<p>(1) 立地          本物件は、都営地下鉄三田線、都営地下鉄新宿線、東京メトロ半蔵門線「神保町」駅から徒歩約 1 分に位置するオフィスビルです。本物件の所在する神田エリアは、東西に走る「靖国通り」沿いに中高層の事務所ビルが林立するほか、南北に走る「白山通り」の幹線道路沿いにも、大中小規模の事務所が林立するエリアです。          当該地区は、大手町エリアまで至近 (地下鉄 1 駅) であることや、各路線での交通利便性に優れることから、様々なテナントニーズがあり、厚みのあるオフィスマーケットが形成されています。          本物件は、当該地区でも競争力の高い白山通り沿いに面した立地に所在しており、オフィス立地として良好な環境にあることから、安定した稼働が期待できるものと判断しています。</p> <p>(2) 建物          本物件は、各階個別空調方式が採用されており、貸室部分は天井高 2.6m、OAフロアが敷設された、テナントニーズを十分満たす設備・仕様となっています。また、貸室、エレベーターホール、トイレ及び給湯室等のリニューアル工事 (合計 80 百万円の予定) を実施して、新規リーシング活動に寄与させます。</p> <p>(3) テナント          本物件は、一括借りをしているテナントが、平成 20 年 3 月 31 日付で退去します。現在、都心部での中規模オフィスマーケットは、需給が逼迫した状況にあり、大口テナントニーズに応えられる貸室面積を有し、かつ都心部に存する本物件は稀少な存在です。このような利点を生かし、一棟全体での賃貸募集を優先した新規リーシング活動によって、収益の最大化を目指します。</p>

②KDX五番町ビル

物件の名称		KDX五番町ビル
特定資産の種類		不動産
現所有者／権利取得日		オリエンタル白石株式会社／昭和33年7月14日（注1）
前所有者／権利取得日		個人1名／昭和4年9月4日（注1）
所在地（住居表示）		東京都千代田区五番町5番地5（注2）
用途		事務所・駐車場
構造		鉄骨造陸屋根8階建
面積	土地	335.70㎡
	建物	1,893.11㎡
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月		平成12年8月7日
設計会社		株式会社旺建設計
施工会社		鹿島建設株式会社
建築確認機関		東京都千代田区
地震PML値		9.06%（株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント）
取得価格		1,951,000,000円
鑑定評価	鑑定評価額	1,970,000,000円
	価格時点	平成20年3月1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		なし
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		7（平成20年3月1日現在。以下同じ）
賃貸可能面積		1,651.72㎡
賃貸面積		1,651.72㎡（注3）
稼働率		100.0%（注3）
月額賃料（消費税別）		8,555,410円（注4）
敷金保証金		62,926,200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	注1 本物件土地の取得日を記載しています。 注2 本物件土地の所在地は、住居表示が未実施です。 注3 8階部分（約236㎡、約71坪）に入居しているテナントとの賃貸借契約は、平成20年4月30日付で解約される予定です。 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。	
物件特性	(1) 立地 本物件が存する市ヶ谷エリアは、古くから武家屋敷街として栄えてきたビジネス・商業街区であり、賑やかなながらも歴史と品格のある環境が形成されています。本物件は、都営地下鉄新宿線・東京メトロ南北線・有楽町線「市ヶ谷」駅から徒歩約3分、JR「市ヶ谷」駅から徒歩約4分の交通至便な立地に位置するオフィスビルです。	

	<p>(2) 建物 本物件の貸室部分は、天井高 2.5m が確保された長方形の無柱空間となっています。基準階の貸床面積は約 236 m<sup>2</sup> であり、各階個別空調方式や O A フロア等、テナントニーズを満たす設備・仕様となっています。</p> <p>(3) テナント 現在、本物件には、証券会社、財団法人、化成品メーカー、出版社、法律事務所等のテナントが入居しています。本投資法人では、本物件の特性に見合ったリーシング活動を行い、収益の向上及び安定化を目指します。</p>
--	--

#### 4. 売主の概要

##### ① K D X 神保町ビル

商号	大成土地株式会社
本店所在地	大阪府大阪市中央区難波千日前 3 番 15 号
代表者	吉本 公一
資本金	9,600 万円
大株主	吉本興業株式会社 他
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 不動産売買の媒介又は金銭若しくは不動産賃借の媒介管理</li> <li>2. 不動産の所有管理、株式の売買出資等一切の経営</li> <li>3. 損害保険代理業</li> <li>4. 駐車場の賃貸及び経営</li> <li>5. 金銭貸付業</li> <li>6. 古物売買業</li> <li>7. 総合リース業</li> <li>8. 前各号に附帯関連する一切の業務</li> </ol>
本投資法人又は本資産運用会社との関係	なし。
特記事項	特になし。

※平成 20 年 3 月 12 日現在

##### ② K D X 五番町ビル

商号	オリエンタル白石株式会社
本店所在地	東京都千代田区平河町二丁目 1 番 1 号
代表者	柿塚 輝昭
資本金	300,000,000 円
大株主	太平洋セメント株式会社 他
主な事業内容	建設業
本投資法人又は本資産運用会社との関係	なし。
特記事項	特になし。

※平成 20 年 3 月 11 日現在

#### 5. 物件取得者等（現所有者以前の所有者）の状況

本 2 物件の売主（現所有者）は、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。）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. 不動産売買の媒介業務の委託

本2物件の媒介業者及び媒介手数料は以下の通りです。

### ①KDX神保町ビル

媒介業者名	三井不動産販売株式会社
媒介手数料	媒介手数料を開示することにつき同意を得られておりません。
本投資法人又は本資産運用会社との関係	なし。

※当該媒介業者は特別な利害関係にある者に該当しません。

### ②KDX五番町ビル

媒介業者名	住友不動産販売株式会社
媒介手数料	媒介手数料を開示することにつき同意を得られておりません。
本投資法人又は本資産運用会社との関係	なし。

※当該媒介業者は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2物件の取得に関連し、本投資法人と本資産運用会社との間で以下の取引が生じます。

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、取締役会において以下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、本投資法人と本資産運用会社との以下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。

### プロパティ・マネジメント業務の委託

本投資法人は、本2物件について平成20年3月31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。

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）
10億円以上30億円未満	200万円

## 8. 運用状況の見直し

平成20年4月期の運用状況の予想について、本2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 2 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 2 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		
物件名	①KDX神保町ビル（注1）	②KDX五番町ビル
鑑定評価額	2,770,000,000	1,970,000,000
価格時点	平成20年3月1日	平成20年3月1日
鑑定評価会社	財団法人日本不動産研究所	財団法人日本不動産研究所
直接還元法による価格	2,800,000,000	1,990,000,000
総収益	161,190,000	119,737,000
可能総収入	171,364,000	126,342,000
空室損失相当額	10,174,000	6,605,000
総費用	25,713,000	27,518,000
維持管理費等	16,002,000	19,067,000
公租公課	9,367,000	8,051,000
その他費用	344,000	400,000
不動産賃貸事業収益（NOI）	135,477,000	92,219,000
資本的支出	5,740,000	2,318,000
一時金運用益（注2）	2,094,000	1,570,000
ネットキャッシュフロー（NCF）	131,831,000	91,471,000
還元利回り（NCF）	4.7%	4.6%
DCF法による価格	2,730,000,000	1,950,000,000
割引率	4.2%	4.3%
最終還元利回り	4.7%	4.7%
原価法による積算価格	2,620,000,000	1,890,000,000
土地割合	82.5%	78.4%
建物割合	17.5%	21.6%

（注1）リニューアル工事（合計80百万円の支出）を見込んだ評価になっています。

（注2）一時金運用利回り：2.0%前提



参考資料 2

本 2 物件の想定収支

単位：百万円		
物件名	①KDX神保町ビル	②KDX五番町ビル
A. 想定賃貸事業収入	1 7 7	1 2 4
B. 想定賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	3 6	3 0
C. 想定NOI (A-B)	1 4 1	9 4

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	
物件名	①KDX神保町ビル（注）	②KDX五番町ビル
調査時点	平成 19 年 12 月	平成 20 年 2 月
今後 1 年間に必要とされる修繕費	2,590,000	1,440,000
今後 2～12 年間に必要と想定される修繕費	110,280,000	53,790,000
再調達価格	769,900,000	445,900,000

（注） 一棟の建物全体に係る修繕費又は再調達価格です。

※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（KDX五番町ビルを除く。）

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。

※KDX五番町ビルの土壌環境調査は、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントが実施しています。

①KDX神保町ビル  
参考資料 4

物件写真



物件位置図





②KDX五番町ビル  
参考資料4

物件写真



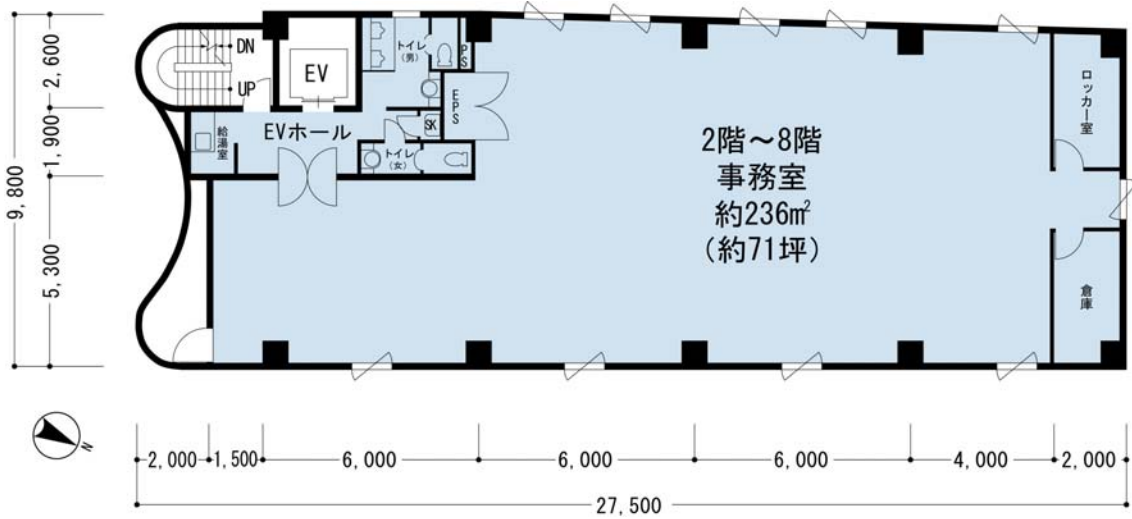
物件位置図



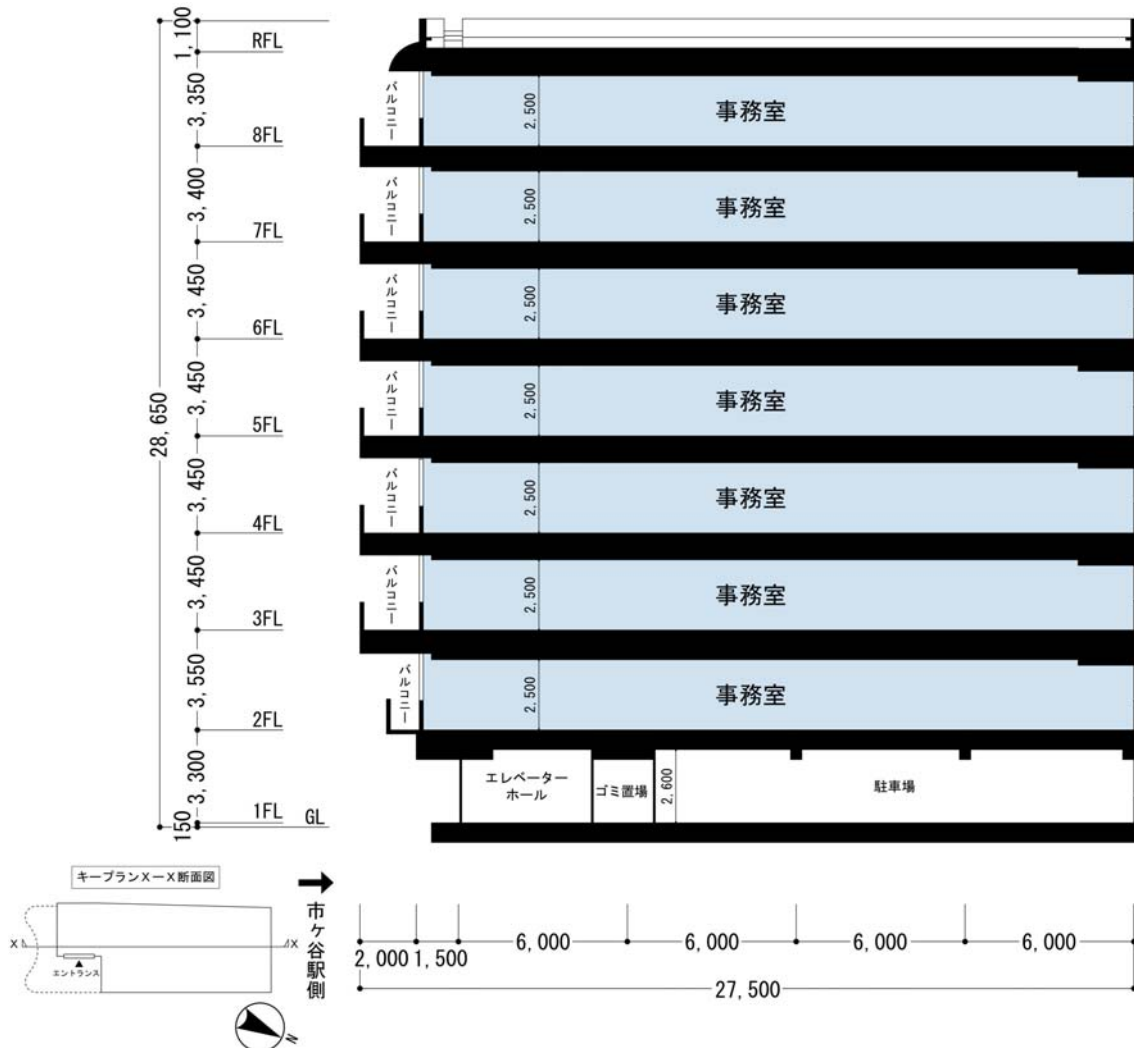
参考資料 6

基準階平面図および断面図

【基準階平面図】



【断面図】





本 2 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	虎ノ門東洋ビル	9,850	4.7%	平成 19 年 6 月 1 日
		飛栄九段北ビル	7,600	3.6%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 御茶ノ水ビル	6,400	3.0%	平成 19 年 4 月 2 日
		KDX 芝大門ビル	6,090	2.9%	平成 19 年 3 月 1 日
		KDX 麴町ビル	5,950	2.8%	平成 17 年 11 月 1 日
		KDX 日本橋 313 ビル	5,940	2.8%	平成 17 年 8 月 1 日
		東伸 24 ビル	5,300	2.5%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 平河町ビル	5,180	2.4%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 新横浜 381 ビル	4,700	2.2%	平成 20 年 2 月 1 日
		恵比寿イースト 438 ビル	4,640	2.2%	平成 18 年 5 月 1 日
		東茅場町有楽ビル	4,450	2.1%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 虎ノ門ビル	4,400	2.1%	平成 19 年 4 月 17 日
		KDX 西五反田ビル	4,200	2.0%	平成 18 年 12 月 1 日
		KDX 川崎駅前本町ビル(注 2)	3,760	1.8%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 八丁堀ビル	3,680	1.7%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 大森ビル	3,500	1.6%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 浜松町ビル	3,460	1.6%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 六本木 228 ビル(注 2)	3,300	1.5%	平成 20 年 1 月 10 日
		KDX 東新宿ビル	2,950	1.4%	平成 18 年 9 月 1 日
		KDX 茅場町ビル	2,780	1.3%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 神保町ビル(注 3)	2,760	1.3%	平成 20 年 3 月 31 日
		日総第 17 ビル	2,710	1.2%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 新橋ビル	2,690	1.2%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 中野坂上ビル	2,533	1.2%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 新横浜ビル	2,520	1.2%	平成 18 年 5 月 1 日
		原宿FFビル	2,450	1.1%	平成 17 年 8 月 1 日
		池尻大橋ビルディング	2,400	1.1%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 鍛冶町ビル	2,350	1.1%	平成 18 年 7 月 3 日
		KDX 浜町中ノ橋ビル(注 2)	2,310	1.1%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 浜町ビル	2,300	1.1%	平成 18 年 3 月 16 日
		KDX 新宿 286 ビル	2,300	1.1%	平成 19 年 6 月 1 日
		FIK 南青山ビル	2,270	1.0%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 船橋ビル	2,252	1.0%	平成 18 年 3 月 1 日
		新都心丸善ビル	2,110	1.0%	平成 20 年 2 月 29 日
		KDX 御徒町ビル	2,000	0.9%	平成 19 年 3 月 1 日
		KDX 五番町ビル(注 2)	1,951	0.9%	平成 20 年 3 月 31 日
神田木原ビル	1,950	0.9%	平成 17 年 8 月 1 日		
KDX 四谷ビル	1,950	0.9%	平成 18 年 5 月 1 日		
KDX 新宿御苑ビル	1,610	0.7%	平成 17 年 8 月 1 日		
KDX 木場ビル	1,580	0.7%	平成 18 年 6 月 20 日		
KDX 西新宿ビル	1,500	0.7%	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(注 2)	1,380	0.6%	平成 20 年 2 月 1 日		

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 本厚木ビル	1,305	0.6%	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	0.5%	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
	地方経済圏	ポルタス・センタービル	5,570	2.6%	平成 17 年 9 月 21 日
		烏丸ビル	5,400	2.5%	平成 19 年 6 月 1 日
		KDX 博多南ビル	4,900	2.3%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 博多ビル	2,350	1.1%	平成 19 年 6 月 1 日
		KDX 北浜ビル(注2)	2,220	1.0%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 仙台ビル	2,100	1.0%	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	0.7%	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	0.6%	平成 19 年 3 月 1 日
	オフィスビル 57 物件 小計			180,080	86.2%
都市型商業施設	東京経済圏	フレーム神南坂	9,900	4.7%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 代々木ビル	2,479	1.1%	平成 17 年 9 月 30 日
	地方経済圏	ZARA 天神西通	3,680	1.7%	平成 18 年 5 月 1 日
都市型商業施設 3 物件 小計			16,059	7.6%	—
住宅	東京経済圏	レジデンスシャルマン月島	5,353	2.5%	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	0.4%	平成 18 年 5 月 1 日
	地方経済圏	びなす ひばりが丘	1,800	0.8%	平成 17 年 12 月 8 日
住宅 7 物件 小計			12,709	6.0%	—
67 物件 総計			208,848	100.0%	全体 PML 値 5.28%

(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 川崎駅前本町ビル」は「第46 興和ビル」

「KDX 六本木 228 ビル」は「ケルビンビル」

「KDX 浜町中ノ橋ビル」は「浜町中ノ橋ビル」

「KDX 五番町ビル」は「オリケン五番町ビル」

「KDX 神田三崎町ビル」は「三崎町MMKビル」

「KDX 北浜ビル」は「道修ビル」

(注3) 「KDX 神保町ビル」の本日現在の名称は、「タイセイ吉本(神保町)ビル」であり、平成20年3月31日付で上表の名称に変更されます。