

各 位

平成 22 年 2 月 16 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 (パシフィックマークス西新宿)

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、下記の通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. 取得契約の概要

- (1) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権
- (2) 物件名称 : パシフィックマークス西新宿
- (3) 取得価格 : 6,800,000,000 円
(ただし、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税を除きます。)
- (4) 売主 : 日本コマーシャル投資法人
後記「4. 売主の概要」をご参照ください。
- (5) 売買契約締結日 : 平成 22 年 2 月 18 日
- (6) 取得予定日 : 平成 22 年 2 月 18 日
- (7) 取得資金 : 借入金
- (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・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。)独自のネットワーク(直接取得)

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。

本物件の取得にあたっては、複数の金融機関から期間 5 年を中心とした新規の借入れを受け、本物件取得のための資金調達を行います(注)。

本投資法人は、昨年 11 月の新投資口発行により 4 物件の取得を実現していますが、今般、これに続き新規借入による物件取得を実現することは、今後の安定的な成長を促進する上で大きな意義のあるものと考えています。

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指します。

(注) 新規借入れの詳細については、本日付で別途開示しました「資金の借入れ(タームローン 44)及び追加担保設定に係る契約締結に関するお知らせ」をご参照ください。

(1) 立地

本物件が所在する西新宿エリアは、東京都副都心計画に基づく超高層ビル街区を中心に、中高層の事務所・店舗等が集積している、都内を代表するオフィスエリアです。本物件は、首都圏の一大ターミナルである「新宿」駅から徒歩約8分、幹線道路である甲州街道に面した視認性の高い物件です。

(2) 建物

本物件は、平成5年に竣工した略正方形（低層階除く）のオフィスビルです。基準階の貸室部分は、約489㎡（約147坪）のほぼ無柱の空間であり、フローア一括貸し・分割貸しのどちらにも対応可能な設計となっています。設備面では、機械警備やOAフロア、エレベーター3基を備える他、幹線道路沿いの立地に見合う駐車場50台が確保され、低層階屋上部にリフレッシュスペースが設けられる等、エリア内において相応の競争力を有している物件です。また、外壁・エントランスは花崗岩を採り入れた品質の高い仕上げとなっています。

(3) テナント

現在、IT関連業、人材派遣業、不動産販売業をはじめ、様々な業種のテナントが分散して入居しています（平成21年12月末時点のテナント数：21）。今後もエリア内における優良物件として適切な運営を図り、安定した収益確保を目指します。

3. 取得資産の概要

物件の名称		パシフィックマークス西新宿
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		株式会社りそな銀行
信託期間		平成15年9月5日から平成28年9月30日（注1）
現所有者（現受益者）／権利取得日		日本コマース投資法人／平成18年9月28日
前所有者（前受益者）／権利取得日		有限会社ファイン・ビュー・コーポレーション ／平成15年11月27日
所在地（住居表示）		東京都新宿区西新宿三丁目2番7号
用途		事務所・店舗・駐車場
構造		鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付11階建
面積	土地	1,118.12㎡
	建物	10,348.02㎡
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月		平成5年5月25日
設計会社		株式会社松田平田坂本設計事務所（現 株式会社松田平田設計）
施工会社		大成建設株式会社 他
建築確認機関		東京都
地震PML値		1.78%（株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント）
取得価格		6,800,000,000円
鑑定評価	鑑定評価額	7,420,000,000円
	価格時点	平成22年2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		あり
取得後のマスターリース会社		本投資法人
取得後のプロパティ・マネジメント会社		本資産運用会社

エンドテナントの総数	21 (平成 21 年 12 月 31 日現在。以下同じ)
賃貸可能面積	5,924.13 m ²
賃貸面積	5,554.05 m ²
稼働率	93.8%
月額賃料 (消費税別)	40,434,708 円 (注 2)
敷金保証金	375,792,294 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	該当事項はありません。
その他	注 1 本投資法人取得時に信託期間を平成 32 年 8 月 1 日までに変更します。 注 2 月額賃料、敷金保証金には、駐車場、その他収入等にかかる金額は含みません。

4. 売主の概要

商号	日本コマーシャル投資法人
本店所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目 14 番地 1
代表者	執行役員 牧野 知弘
出資総額	金 116,753,060,000 円
大投資主	日興シティ信託銀行株式会社 (投信口) 他
主な事業内容	投資法人の資産を主として特定資産に対する投資として運用する。
本投資法人又は本資産運用会社との関係	「投資信託及び投資法人に関する法律 (以下「投信法」といいます。) 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」に該当しません。
特記事項	特になし。

※平成 21 年 8 月 31 日現在

本物件の売主が資産運用を委託しているパシフィックコマーシャル株式会社 (以下「PCC」といいます。) は、更生会社パシフィックホールディングス株式会社 (以下「PHI」といいます。) の子会社です。本物件の売主及びPCC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」には該当しません。

また、本資産運用会社の親法人であるケネディクス株式会社は、平成 21 年 12 月 15 日に PHI の更生管財人との間で会社再建のための支援を目的とする基本契約を締結することを公表していますが、当該契約の対象会社に売主及びPCCは含まれておらず、本物件の売買取引との関連性はありません。

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) は、本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. 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、運用委員会及びコンプライアンス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、本物件について取得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）
50億円以上100億円未満	240万円

8. 運用状況の見通し

平成22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	7,420,000,000
価格時点	平成22年2月1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	7,560,000,000
運営収益	516,428,000
潜在総収益	542,541,000
空室等損失	26,113,000
運営費用	153,357,000
維持管理費等	91,422,000
公租公課	60,671,000
その他費用	1,264,000
運営純収益（NOI）	363,071,000
資本的支出	21,560,000
一時金運用益（注）	6,203,000
純収益（NCF）	347,714,000
還元利回り（NCF）	4.6%
DCF法による価格	7,280,000,000
割引率	4.5%
最終還元利回り	4.9%
原価法による積算価格	7,160,000,000
土地割合	84.8%
建物割合	15.2%

（注）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	5 4 7
B. 想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	1 6 3
C. 想定NOI（A－B）	3 8 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95%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。

参考資料 3

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 22 年 1 月
今後 1 年間に必要とされる修繕費	7,950,000
今後 2～12 年間に必要と想定される修繕費	354,280,000
再調達価格	2,804,600,000

※上記の調査業者は、

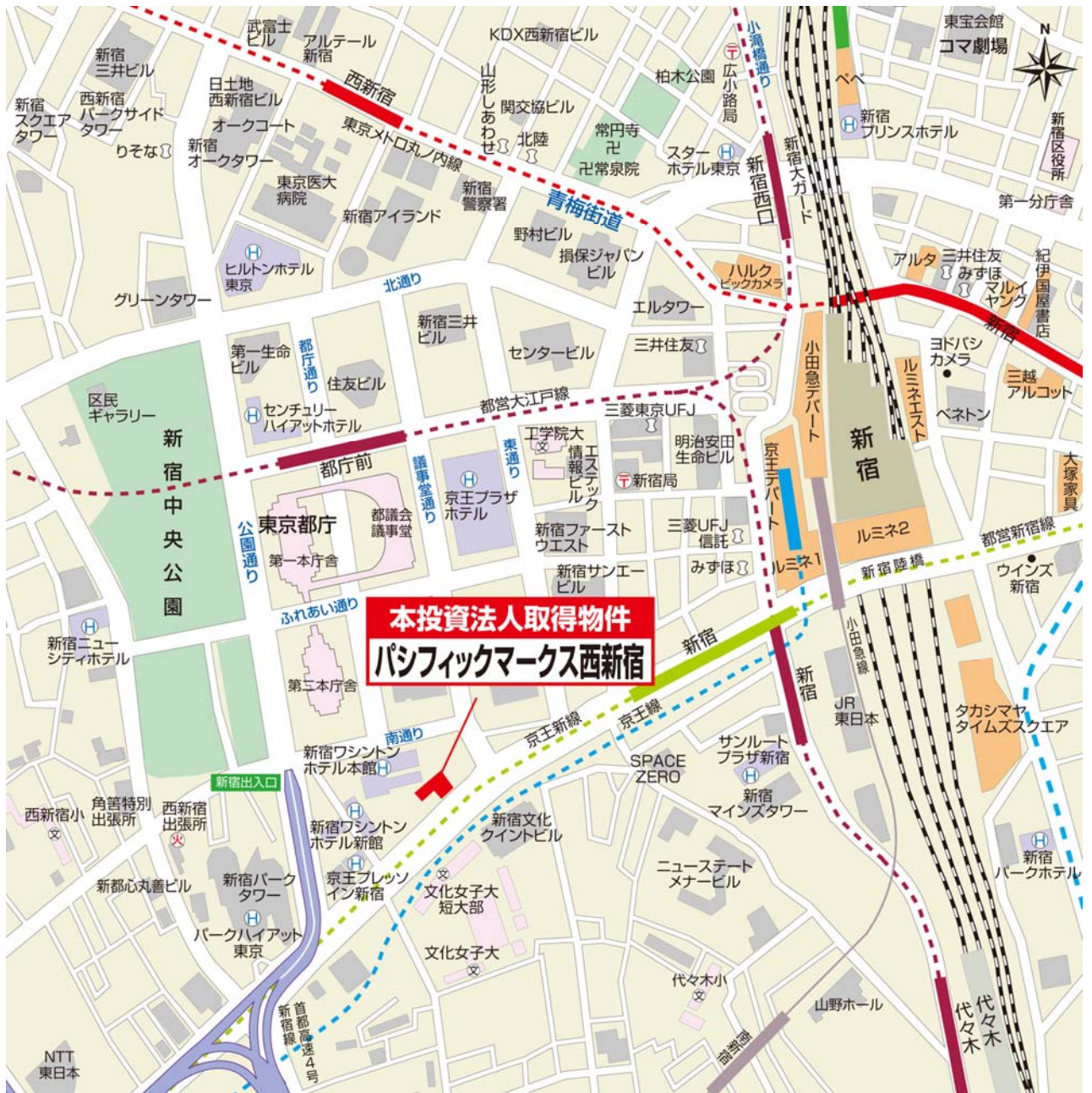
- ・ 本物件に関する建物劣化診断調査
- ・ 短期・長期修繕計画の策定
- ・ 建築基準法等の法令遵守状況調査
- ・ 建物有害物質含有調査
- ・ 土壌環境調査

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。

物件写真



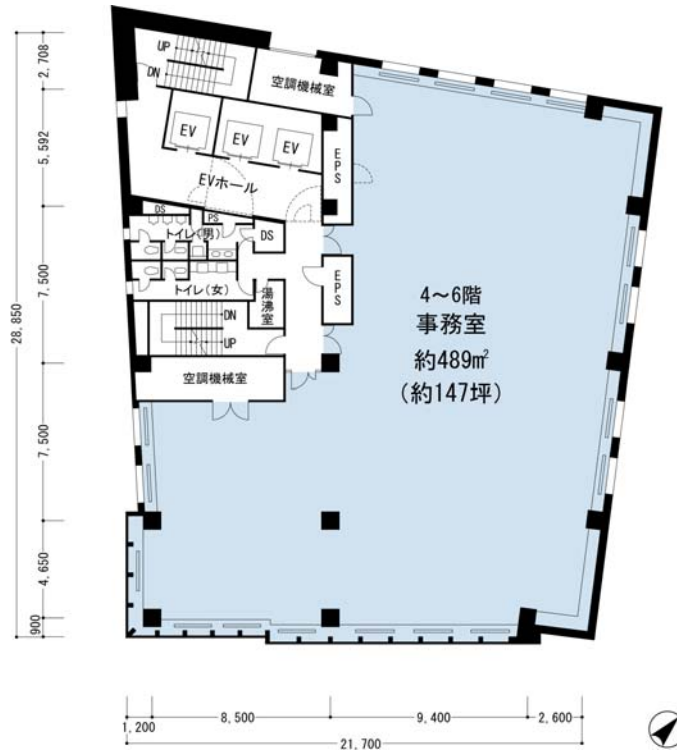
物件位置図



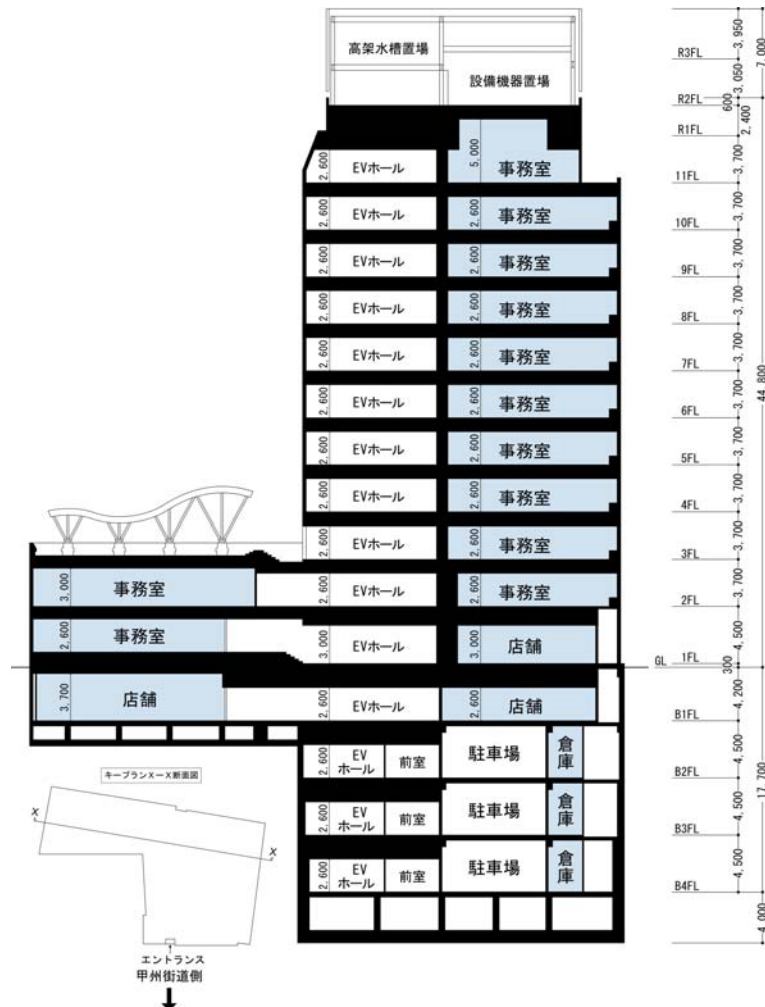
参考資料 6

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)	比率 (注)	取得日
オフィスビル	東京経済圏	KDX 晴海ビル	10,250	4.3%	平成 20 年 6 月 30 日
		虎ノ門東洋ビル	9,850	4.1%	平成 19 年 6 月 1 日
		飛栄九段北ビル	7,600	3.2%	平成 20 年 2 月 1 日
		パシフィックマークス西新宿	6,800	2.8%	平成 22 年 2 月 18 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	2.5%	平成 19 年 3 月 1 日
		KDX 麴町ビル	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	2.2%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 平河町ビル	5,180	2.1%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 新横浜 381 ビル	4,700	1.9%	平成 20 年 2 月 1 日
		恵比寿イースト 438 ビル	4,640	1.9%	平成 18 年 5 月 1 日
		東茅場町有楽ビル	4,450	1.8%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 虎ノ門ビル	4,400	1.8%	平成 19 年 4 月 17 日
		KDX 西五反田ビル	4,200	1.7%	平成 18 年 12 月 1 日
		KDX 川崎駅前本町ビル	3,760	1.5%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 八丁堀ビル	3,680	1.5%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 大森ビル	3,500	1.4%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 浜松町ビル	3,460	1.4%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 六本木 228 ビル	3,300	1.3%	平成 20 年 1 月 10 日
		小石川 TG ビル	3,080	1.3%	平成 21 年 11 月 18 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	1.1%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 神保町ビル	2,760	1.1%	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
		五反田 TG ビル	2,620	1.1%	平成 21 年 11 月 18 日
		KDX 中野坂上ビル	2,533	1.0%	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	0.9%	平成 18 年 7 月 3 日
		KDX 浜町中ノ橋ビル	2,310	0.9%	平成 20 年 2 月 1 日
KDX 浜町ビル	2,300	0.9%	平成 18 年 3 月 16 日		
KDX 新宿 286 ビル	2,300	0.9%	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		
KDX 浜松町第 2 ビル	2,200	0.9%	平成 20 年 9 月 1 日		
新都心丸善ビル	2,110	0.8%	平成 20 年 2 月 29 日		

オフィスビル	東京経済圏	KDX 日本橋 216 ビル	2,010	0.8%	平成 21 年 12 月 1 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	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	0.7%	平成 20 年 5 月 1 日
		KDX 新宿御苑ビル	1,610	0.6%	平成 17 年 8 月 1 日
		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	0.5%	平成 19 年 1 月 19 日
		KDX 神田三崎町ビル	1,380	0.5%	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	0.4%	平成 19 年 3 月 1 日
		KDX 新横浜 381 ビル増築棟	1,100	0.4%	平成 21 年 11 月 18 日
		KDX 乃木坂ビル	1,065	0.4%	平成 18 年 7 月 14 日
	地方経済圏	KDX 名古屋栄ビル	7,550	3.2%	土地:平成 20 年 4 月 25 日 建物:平成 21 年 7 月 1 日
		ポルタス・センタービル	5,570	2.3%	平成 17 年 9 月 21 日
		烏丸ビル	5,400	2.2%	平成 19 年 6 月 1 日
		KDX 博多南ビル	4,900	2.0%	平成 20 年 2 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	0.8%	平成 19 年 6 月 1 日	
KDX 南船場第 1 ビル		1,610	0.6%	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	
KDX 新潟ビル	1,305	0.5%	平成 19 年 3 月 1 日		
オフィスビル 63 物件 小計		213,071	90.3%	-	
商業施設 都市型	東京経済圏	フレーム神南坂	9,900	4.1%	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
	都市型商業施設 2 物件 小計		12,379	5.2%	-
住宅	東京経済圏	レジデンスシャルマン月島	5,353	2.2%	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
		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 5 物件 小計		10,319	4.3%	-	
70 物件 総計		235,769	100.0%	全体 PML 値 5.24%	

(注) 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。