

平成 21 年 6 月 11 日

各 位

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

(仮称) 栄 4 丁目事務所ビル (建物) の取得価格等の変更契約締結に関するお知らせ

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 (仮称) 栄 4 丁目事務所ビル (建物) に係る不動産売買契約書に関する変更契約 (以下「本変更契約」といいます。) を締結しましたので、お知らせいたします。

記

1. 変更契約の概要

本投資法人と株式会社ウッドフレンズ (以下「売主」という。) との間で締結した平成 20 年 4 月 25 日付不動産売買契約 (詳細については、平成 20 年 4 月 23 日付開示「資産の取得 (土地の取得及び建物売買契約の締結) に関するお知らせ (仮称: 栄 4 丁目事務所ビル)」をご参照ください。) について、以下の概要で本変更契約を平成 21 年 6 月 11 日付で締結しました。

- (1) 対象資産: (仮称) 栄 4 丁目事務所ビルの建物 (以下「本件建物」といいます。)
(本件建物と既に取得済みの土地とをあわせて以下「本物件」といいます。)
- (2) 本件建物の取得価格の変更 : 変更前金額 4,325,000,000 円
変更後金額 3,550,000,000 円
(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。)
- (3) 物件名称 : KDX名古屋栄ビル (建物竣工に伴い、名称を決定しました。)
- (4) マスターリース契約 : 当初売主と賃料保証型のマスターリース契約 (定期賃貸借契約) に係る条項を削除。
- (5) 取得予定日 : 平成 21 年 7 月 1 日 (変更ありません。)

2. 変更の理由

平成 20 年 4 月の本物件取得決定以後の未曾有の市場環境悪化を受け、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、本件建物の取得に関して様々なリスクの検証を行い、売買価格の減額要請や売買契約の解除等の幅広い選択肢につき検討してきました。これらの検討を踏まえ、本資産運用会社にて売主と協議を続けてきた結果、今般、売主との間で売買条件変更の合意に至りました。本資産運用会社では、本変更契約を締結した上で本件建物を取得することが本投資法人にとって中長期的な視点で有益と判断しています。

3. 媒介手数料の変更

本件建物の売買代金の変更により、媒介手数料は以下の通りとなります。

| | |
|--------------------|--|
| 媒介業者名 | ケネディクス株式会社 |
| 媒介手数料 | 土地：120,000,000 円、建物：106,500,000 円※ （上記金額は、消費税及び地方消費税を除きます。） なお、建物取得時に土地・建物に係る媒介手数料合計額を支払います。 |
| 本投資法人又は本資産運用会社との関係 | 本資産運用会社の親会社（出資比率：90%）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。 |

※建物価格変更前：土地 120,000,000 円、建物 129,750,000 円

4. 本件建物の地震PML値

本件建物は、平成 21 年 4 月 27 日（平成 21 年 5 月 11 日付検査済証）に竣工したことから、株式会社損保ジャパンリスク・マネジメントによる地震PML値の調査を実施しました。

地震PML値：2.87%（本物件を含めた全 67 物件のポートフォリオPML値：5.26%）

5. 運用状況の見直し

平成 21 年 10 月期の運用状況の予想の見直しについては、本日付で別途開示する「平成 21 年 10 月期(第 9 期)の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

以 上

<添付資料>

| | |
|--------|--------------------|
| 参考資料 1 | 本物件の想定収支 |
| 参考資料 2 | 本件建物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

本物件の想定収支

| 単位：百万円 | |
|-----------------------|-----|
| A. 想定賃貸事業収入 | 385 |
| B. 想定賃貸事業費用（減価償却費を除く） | 113 |
| C. 想定NOI（A－B） | 271 |

想定収支（土地建物）の前提

1. 上記の数値は、建物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。
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. 第9期の想定NOIは20百万円、第10期の想定NOIは55百万円です。

参考資料 2

本件建物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 | 4.6% | 平成 20 年 6 月 30 日 |
| | | 虎ノ門東洋ビル | 9,850 | 4.4% | 平成 19 年 6 月 1 日 |
| | | 飛栄九段北ビル | 7,600 | 3.4% | 平成 20 年 2 月 1 日 |
| | | KDX 御茶ノ水ビル | 6,400 | 2.8% | 平成 19 年 4 月 2 日 |
| | | KDX 芝大門ビル | 6,090 | 2.7% | 平成 19 年 3 月 1 日 |
| | | KDX 麴町ビル | 5,950 | 2.6% | 平成 17 年 11 月 1 日 |
| | | KDX 日本橋 313 ビル | 5,940 | 2.6% | 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 | 2.3% | 平成 17 年 8 月 1 日 |
| | | KDX 新横浜 381 ビル | 4,700 | 2.1% | 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 | 1.3% | 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 | 1.2% | 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 | 1.1% | 平成 17 年 8 月 1 日 |
| | | KDX 新横浜ビル | 2,520 | 1.1% | 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 | 1.0% | 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 | 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 | 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 |
| 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 | 0.9% | 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 | 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 | | |
| KDX 木場ビル | 1,580 | 0.7% | 平成 18 年 6 月 20 日 | | |

| | | | | | |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------------|---|
| オフィスビル | 東京経済圏 | 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 |
| | 地方経済圏 | KDX 名古屋栄ビル(注 2) | 7,550 | 3.3% | 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 | 2.5% | 平成 17 年 9 月 21 日 |
| | | 烏丸ビル | 5,400 | 2.4% | 平成 19 年 6 月 1 日 |
| | | KDX 博多南ビル | 4,900 | 2.2% | 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 | 0.9% | 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 | 0.7% | 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 58 物件 小計 | | 197,461 | 88.7% | - | |
| 商業施設 都市型 | 東京経済圏 | フレーム神南坂 | 9,900 | 4.4% | 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 |
| | 都市型商業施設 2 物件 小計 | | 12,379 | 5.5% | - |
| 住宅 | 東京経済圏 | レジデンスシャルマン月島 | 5,353 | 2.4% | 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 | 0.8% | 平成 17 年 12 月 8 日 |
| 住宅 7 物件 小計 | | 12,709 | 5.7% | - | |
| 67 物件 総計 | | 222,549 | 100.0% | 全体 PML 値 5.26%(注 3) | |

(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) 取得価格 7,550 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 (3,550 百万円) の合計取得価格を記載しています。

(注3) 全体 PML 値には、「KDX 名古屋栄ビル」を含みます。