

平成 21 年 8 月 27 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

資産の譲渡に関するお知らせ (アパートメント若松河田)

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譲渡を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

- | | |
|----------------------|--|
| (1) 譲渡資産 | : 不動産を信託する信託の受益権 |
| (2) 物件名称 | : アパートメント若松河田 |
| (3) 譲渡価格 | : 930,000,000 円
(但し、譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を除きます。) |
| (4) 帳簿価格 | : 1,151,822,673 円
(平成 21 年 4 月末日現在の帳簿価格) |
| (5) 譲渡価格と
帳簿価格の差額 | : ▲221,822,673 円 |
| (6) 売買契約締結日 | : 平成 21 年 8 月 27 日 |
| (7) 引渡し日 | : 平成 21 年 8 月 27 日 |
| (8) 譲渡先 | : 後記「5. 譲渡先の概要」をご参照ください。 |
| (9) 譲渡方法 | : 不動産を信託する信託の受益権を上記の譲渡先に譲渡します。 |
| (10) 譲渡先の選定 | : 複数の候補先の中から、価格及び売買条件等の検証を経て譲渡先を選定しました。 |

以下、上記の譲渡資産を「本物件」といいます。

2. 譲渡の理由

本物件（住宅）の譲渡は、本投資法人の運用方針である『東京経済圏の中規模オフィスビルを中心としたポートフォリオ構築』に則した物件入替戦略及び財務基盤の更なる強化方針（手元資金の積み上げ）によるものです。

本物件の譲渡価格は第8期末（平成21年4月末日）時点の帳簿価格及び平成21年4月末日時点の調査価額を下回るものですが、近時の住居系不動産売買市場における実勢価格としては適正な水準であると判断しています。

3. 譲渡代金の使途

本物件の譲渡代金については、今後の物件取得資金もしくは手元資金の積み増し等に充当する予定です。

4. 譲渡資産の概要

物件の名称	アパートメンツ若松河田	
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 ※譲渡先の要望により、信託受託者を三菱UFJ信託銀行株式会社からみずほ信託銀行株式会社に、引渡し日において変更しています。	
信託期間	平成16年4月23日から平成27年8月1日	
所在地（住居表示）	東京都新宿区余丁町9番4号	
用途	共同住宅	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建	
面積	土地	412.42 m ²
	建物	1,858.51 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日	平成16年2月19日	
取得年月日	平成17年8月1日	
取得価格	1,180,000,000円	
調査価額	1,120,000,000円 価格時点：平成21年4月30日 調査会社：財団法人日本不動産研究所	
エンドテナントの総数	31（平成21年7月末日現在。以下同じ）	
賃貸可能面積／賃貸可能戸数	1,607.43 m ² ／33戸	
賃貸面積／賃貸戸数	1,572.81 m ² ／32戸	
稼働率（賃貸面積ベース）	97.8%	
担保設定の有無	なし	

5. 譲渡先の概要

本物件の譲渡先は国内の合同会社ですが、信託受益権売買契約上で守秘義務が定められているため、詳細については非開示とします。なお、当該譲渡先は、本投資法人又はケネディクス・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ません。

6. 譲渡の日程

平成 21 年 8 月 27 日	譲渡の決定、信託受託者の変更、信託受益権売買契約書の締結、 売買代金の決済、信託受益権の引渡し
------------------	--

7. 資産運用報酬

本投資法人は、本物件の譲渡に関し、資産運用委託契約に基づく譲渡報酬を本資産運用会社に支払います。

譲渡報酬：上記 1. (3) の譲渡価格に 0.5% を乗じた金額

支払時期：本物件の引渡し日から 1 ヶ月以内

8. 媒介業務の委託

本物件の譲渡に係る媒介業者及び媒介手数料は以下の通りです。

媒介業者名	みずほ信託銀行株式会社
媒介手数料	媒介契約上で守秘義務が定められているため非開示とします。
本投資法人又は本資産運用会社との関係	利害関係人等に該当しません。 本投資法人の資産保管会社及び一般事務受託者（経理事務等）です。

9. 利害関係人等との取引

本物件の譲渡に関し、利害関係人等との取引は発生しません。

なお、本投資法人は、本資産運用会社に対して所定の管理移管報酬（180 万円）を支払います。

管理移管報酬は、賃貸及び管理の移管に伴う賃借人への通知、建物管理の引継ぎその他の実務に係る報酬であり、本物件の引渡し日以降すみやかに支払われます。

10. 運用状況の見通し

平成 21 年 10 月期の運用状況の予想については、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 本物件譲渡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>

本物件譲渡後のポートフォリオ一覧表

※本物件は、本表の各数値に含みません。

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	4.6%	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	2.9%	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 麹町ビル	5,950	2.7%	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	2.4%	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	2.1%	平成 18 年 5 月 1 日
		東茅場町有楽ビル	4,450	2.0%	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	1.9%	平成 18 年 12 月 1 日
		KDX 川崎駅前本町ビル	3,760	1.7%	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	0.9%	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	7,550	3.4%	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	1.0%	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	89.6%	-	
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	5.6%	-
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
		アパートメント若松河田	-	-	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 5 物件 小計		10,319	4.6%	-	
65 物件 総計		220,159	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。