

各 位

平成 20 年 6 月 25 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浜松町第2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
- (2) 物件名称 : KDX浜松町第2ビル
- (3) 取得価格 : 2,200,000,000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6月25日
- (5) 取得予定日 : 平成20年9月1日
- (6) 売主 : GEリアル・エステート株式会社
(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（予定）
- (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）

※「KDX浜松町第2ビル」の本日現在の名称は「浜松町大和ビル」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「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お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

本物件が所在する浜松町・田町エリアは賃料帯が比較的手頃な水準にありながらも、鉄道・幹線道路・空港へのアクセスに優れていることから、様々な地域・業種からのテナント需要が期待できます。

本物件は、JR山手線・京浜東北線及び東京モノレール「浜松町」駅から徒歩約5分、都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅から徒歩約1分に位置します。2駅5線の利用が可能な交通利便性を有しており、また、幹線道路である「第一京浜」に面していることから良好な視認性も兼ね備えています。

(2) 建物

本物件の貸室部分は、テナントにとって使用し易い長方形の空間となっています。基準階の貸床面積は約244㎡であり、各階個別空調やOAフロア（一部フロアを除く）、機械警備等、テナントニーズを満たす設備・仕様となっています。

(3) テナント

現在、本物件には、ビジネスコンビニ、機械器具製造業、食品製造販売業、法律事務所等の多様なテナントが入居しています。本投資法人では、今後も維持管理の水準向上に努め、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		KDX浜松町第2ビル
特定資産の種類		不動産
現所有者／権利取得日		GEリアル・エステート株式会社／平成14年3月25日
前所有者／権利取得日		大和土地建物株式会社／平成10年7月1日
所在地（住居表示）		東京都港区芝大門二丁目4番7号
用途		事務所
構造		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
面積	土地	368.28㎡
	建物	2,478.90㎡
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月		平成4年4月2日
設計会社		三菱地所株式会社
施工会社		株式会社間組
建築確認機関		東京都港区
地震PML値		2.01%（株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント）
取得価格		2,200,000,000円
鑑定評価	鑑定評価額	2,230,000,000円
	価格時点	平成20年6月1日
	評価会社	大和不動産鑑定株式会社
	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		8（平成20年6月25日現在。以下同じ）

賃貸可能面積	1,953.50 m ²
賃貸面積	1,953.50 m ²
稼働率	100.0%
月額賃料（消費税別）	10,921,905 円（注1）
敷金保証金	105,374,055 円（注1）
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	(1) 本物件西側区道の一部（約 34 mm）につき、官民境界の未確定箇所があります。売主は、自己の責任と負担で境界確定作業を実施することとなっています。 (2) 本物件建物壁面に袖看板が1基設置されていますが、当該袖看板は建築確認手続きを経っていません。売主は、自己の責任と負担で、本物件の引渡し時までに当該状態の是正措置を講じることとなっています。
その他	注1 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。

4. 売主の概要

商号	GEリアル・エステート株式会社
本店所在地	東京都港区赤坂一丁目12番32号
代表者	代表取締役社長 吉田 奉行
資本金	212億4,100万円
大株主	GEジャパン・ホールディングス株式会社 100%
主な事業内容	1. 不動産の取得、所有、貸借並びに管理及び利用 2. 不動産の売買及びその仲介並びに鑑定評価 3. 貸金業 4. 投資助言・代理業 5. 第二種金融商品取引業 他
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6月19日現在

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、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

本物件の媒介業者及び媒介手数料は以下の通りです。

媒介業者名	媒介契約上で守秘義務が定められているため非開示。
媒介手数料	22,000,000 円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）
本投資法人又は本資産運用会社との関係	なし。

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、本物件について平成 20 年 9 月 1 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 本物件取得後及びオフィスビル 1 物件と都市型商業施設 1 物件譲渡後のポートフォリオ一覧表

* 本資料の配布先： 兎クラブ、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	2,230,000,000
価格時点	平成20年6月1日
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
直接還元法による価格	2,320,000,000
総収益	147,087,900
可能総収入	154,829,368
空室損失相当額	7,741,468
総費用	39,824,300
維持管理費等	21,422,467
公租公課	17,988,700
その他費用	413,133
不動産賃貸事業収益（NOI）	107,263,600
資本的支出	4,766,417
一時金運用益（注）	1,892,411
ネットキャッシュフロー（NCF）	104,389,594
還元利回り（NCF）	4.5%
DCF法による価格	2,190,000,000
割引率	4.3%
最終還元利回り	4.7%
原価法による積算価格	2,320,000,000
土地割合	87.6%
建物割合	12.4%

（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	1 5 0
B. 想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	4 0
C. 想定NOI（A－B）	1 1 0

想定収支の前提

1. 上記の数値は、取得年度の特異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
調査時点	平成 20 年 6 月
今後 1 年間に必要とされる修繕費	1, 550, 000
今後 2～12 年間に必要と想定される修繕費	80, 160, 000
再調達価格	573, 000, 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



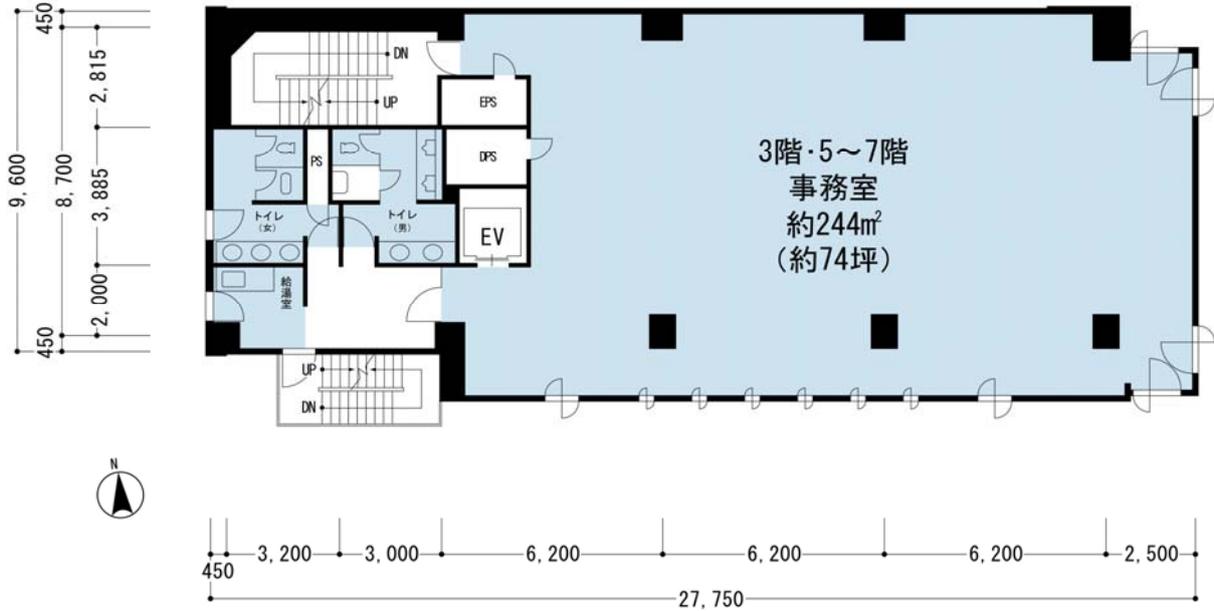
物件位置図



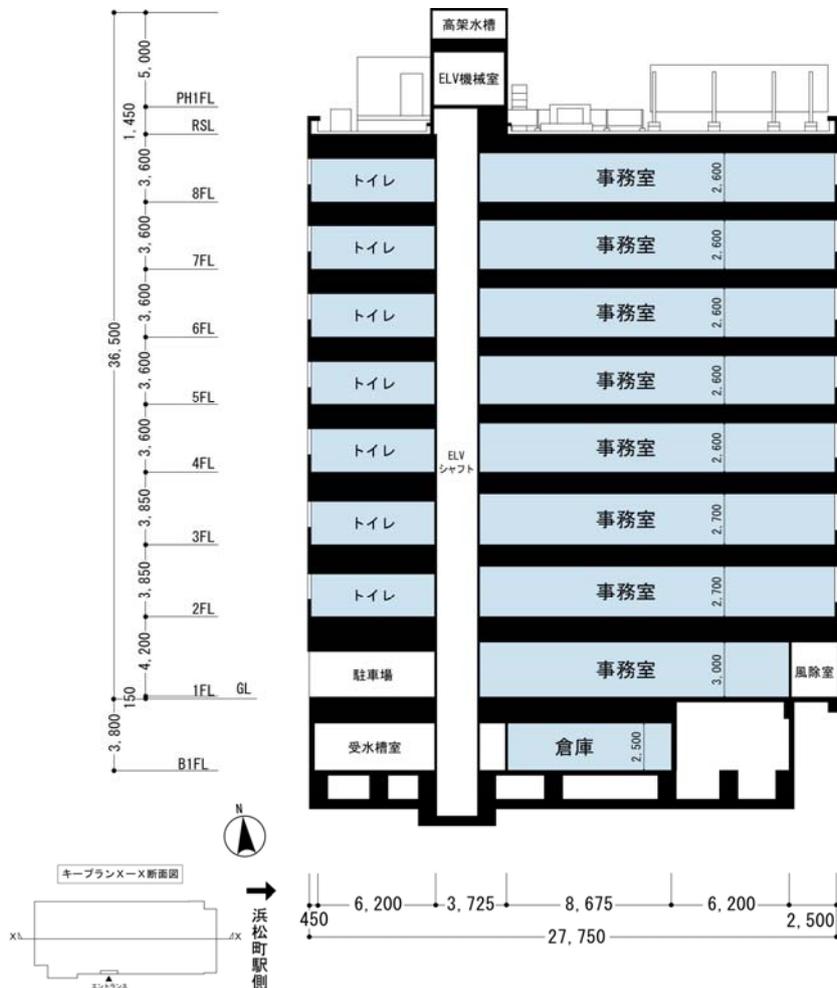
参考資料 6

基準階平面図および断面図

【基準階平面図】



【断面図】



参考資料 7

本物件取得後及びオフィスビル 1 物件と都市型商業施設 1 物件譲渡後のポートフォリオ一覧表

※本表の各数値には、本日付で別途公表した「資産の譲渡に関するお知らせ（ZARA天神西通）」及び「資産の譲渡（契約締結）に関するお知らせ（博多駅前第 2 ビル）」記載の 2 物件を含んでいません。

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	4.5%	平成 20 年 6 月 30 日
		虎ノ門東洋ビル	9,850	4.3%	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	2.8%	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	2.6%	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	2.2%	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	1.3%	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	1.1%	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	1.1%	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	1.0%	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(注 2)	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(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	
		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	
	地方経済圏		(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(注 5)	-	-	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			201,290	88.9%	-	
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(注 6)	-	-	平成 18 年 5 月 1 日	
	都市型商業施設 2 物件 小計			12,379	5.4%	-
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	
		アパートメント元麻布	1,210	0.5%	平成 17 年 8 月 1 日	
		アパートメント若松河田	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	5.6%	-	
69 物件 総計			226,378	100.0%	全体 PML 値 5.30%(注 7)	

(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 浜松町第 2 ビル」は「浜松町大和ビル」

(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) 平成 20 年 6 月 25 日付で譲渡を決定し、平成 20 年 7 月 30 日付で物件の引渡しを予定しています。
- (注6) 平成 20 年 6 月 25 日付で譲渡の決定及び物件の引渡しを完了しています。
- (注7) 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。