

各 位

平成 20 年 1 月 8 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六本木 228 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 : KDX六本木 228 ビル ※
- (3) 取得価格 : 3,300,000,000 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 1 月 10 日
- (5) 取得予定日 : 平成 20 年 1 月 10 日
- (6) 売主 : 株式会社ケルビン
(後記「4. 売主の概要」ご参照)
- (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 : 資産運用会社独自のネットワーク (直接取得)

※「KDX六本木 228 ビル」の本日現在の名称は「ケルビンビル」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。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

本物件は、東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅から徒歩約2分、東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅から徒歩約5分に位置する、六本木通りに面した視認性の高いオフィスビルです。

当該地区は、六本木をはじめ、溜池山王、虎ノ門、霞ヶ関というオフィス集積地にいずれも徒歩圏であることや、地域独自のブランド力があることから、安定した稼働と収益の向上が期待できるものと判断しています。

(2) 建物

本物件の貸室部分は、天井高2.6mが確保されたほぼ整形の無柱空間となっています。基準階の貸床面積は約166㎡であり、各階個別空調方式やOAフロアー（一部）等、テナントニーズを満たす設備・仕様となっております。

(3) テナント

現在、本物件には、IT関連業やコンピュータ機器販売業をはじめとしたテナントが入居しています。また、1階にはコンビニエンスストアが、地下階には飲食店舗が入居しています。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。

3. 取得資産の概要

物件の名称		KDX六本木228ビル
特定資産の種類		不動産
現所有者／権利取得日		株式会社ケルビン／昭和40年6月11日（注1）
前所有者／権利取得日		個人1名（昭和25年月日不詳）（注1）
所在地(住居表示)		東京都港区六本木二丁目2番8号
用途		事務所・店舗
構造		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
面積	土地	408.86㎡
	建物	2,235.30㎡
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月		平成元年4月28日
設計会社		株式会社後藤都市建築計画研究所
施工会社		株式会社竹中工務店
建築確認機関		東京都港区
地震PML値		8.95%（株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント）
取得価格		3,300,000,000円
鑑定評価	鑑定評価額	3,330,000,000円
	価格時点	平成19年12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 及びプロパティ・マネジメント会社		ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
エンドテナントの総数		8（平成19年12月1日現在。以下同じ）
賃貸可能面積		1,918.57㎡

賃貸面積	1,752.54 m ² (注2)
稼働率	91.3% (注2)
月額賃料 (消費税別)	11,396,619 円 (注3)
敷金保証金	75,129,880 円 (注3)
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(土地のうち取得日の最も古い日)を記載しています。 注2 4階部分(約210.44 m ² 、約63坪)に入居しているテナントとの賃貸借契約は、平成20年3月31日付で解約される予定です。 注3 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	株式会社ケルビン
本店所在地	東京都港区六本木二丁目2番8号
代表者	藤森 淳平
資本金	4,600 万円
大株主	個人4名(合計で100%を保有)
主な事業内容	1. 建築、土木工事用材料の製造販売 2. 建築防水事業 3. ビル・マンション改修事業 4. 耐震補強事業 5. ビル賃貸業
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19年12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	国内大手仲介業者
媒介手数料	99,060,000 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。

※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

本物件の取得に関連し、利害関係人等との間で下記(1)及び(2)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、本物件の取得に関連する利害関係人等と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。

(1) 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ケネディクス・アドバイザーズ株式会社とプロパティ・マネジメント契約を締結します（契約当事者には、本資産運用会社を含みます。）。

ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程に定める利害関係者に該当します。なお、業務委託報酬は既存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）
30 億円以上 50 億円未満	220 万円

(2) 不動産の賃貸

本投資法人は、本物件について、取得日付でケネディクス・アドバイザーズ株式会社とマスターリース契約を締結します。（契約当事者には、本資産運用会社を含みます。）。

[主要な契約条項]

- ・ 契約期間 : 契約締結日から平成 27 年 8 月 1 日まで
- ・ 種別 : パススルー

8. 運用状況の見通し

平成 20 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>

参考資料 1

鑑定評価書の概要

単位：円	
鑑定評価額	3,330,000,000
価格時点	平成 19 年 12 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	3,400,000,000
総収益	180,959,000
可能総収入	188,615,000
空室損失相当額	7,656,000
総費用	40,390,000
維持管理費等	26,472,000
公租公課	13,434,000
その他費用	484,000
不動産賃貸事業収益（NOI）	140,569,000
資本的支出	3,190,000
一時金運用益（注1）	1,877,000
ネットキャッシュフロー（NCF）	139,256,000
還元利回り（NCF）	4.1%
DCF法による価格	3,260,000,000
割引率	3.9%
最終還元利回り	4.3%
原価法による積算価格	3,280,000,000
土地割合	90.8%
建物割合	9.2%

（注1） 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 7 3
B. 想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	4 1
C. 想定NOI（A－B）	1 3 2

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97%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 19 年 8 月 平成 19 年 12 月
今後 1 年間に必要とされる修繕費	1, 260, 000
今後 2～12 年間に必要と想定される修繕費	53, 420, 000
再調達価格	527, 700, 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。



物件位置図



参考資料 7

本物件取得後のポートフォリオ一覧表

※本表の各数値には、

- ・平成 19 年 12 月 11 日付で開示した「資産の取得（契約締結）に関するお知らせ（オフィスビル合計 9 物件）」記載の 9 物件を含んでいます。
- ・平成 19 年 12 月 11 日付で開示した「資産の譲渡（契約締結）に関するお知らせ（住宅合計 23 物件）」記載の 23 物件は含んでおりません。

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	虎ノ門東洋ビル	9,850	4.8%	平成 19 年 6 月 1 日
		飛栄九段北ビル	7,600	3.7%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 御茶ノ水ビル	6,400	3.1%	平成 19 年 4 月 2 日
		KDX 芝大門ビル	6,090	3.0%	平成 19 年 3 月 1 日
		KDX 麴町ビル	5,950	2.9%	平成 17 年 11 月 1 日
		KDX 日本橋 313 ビル	5,940	2.9%	平成 17 年 8 月 1 日
		東伸 24 ビル	5,300	2.6%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 平河町ビル	5,180	2.5%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 新横浜 381 ビル	4,700	2.3%	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	2.2%	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	1.8%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 大森ビル	3,500	1.7%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 浜松町ビル	3,460	1.7%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 六本木 228 ビル(注 2)	3,300	1.6%	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
		日総第 17 ビル	2,710	1.3%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 新橋ビル	2,690	1.3%	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	1.2%	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	1.1%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 船橋ビル	2,252	1.1%	平成 18 年 3 月 1 日
KDX 御徒町ビル	2,000	0.9%	平成 19 年 3 月 1 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		

地方経済圏	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	
	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	
	ポルタス・センタービル	5,570	2.7%	平成 17 年 9 月 21 日	
	烏丸ビル	5,400	2.6%	平成 19 年 6 月 1 日	
	KDX 博多南ビル	4,900	2.4%	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	0.7%	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 54 物件 小計		173,259	85.7%	—
	都市型商業施設	東京経済圏	フレーム神南坂	9,900	4.9%
KDX 代々木ビル			2,479	1.2%	平成 17 年 9 月 30 日
地方経済圏		ZARA 天神西通	3,680	1.8%	平成 18 年 5 月 1 日
都市型商業施設 3 物件 小計		16,059	7.9%	—	
住宅	東京経済圏	レジデンスシャルマン月島	5,353	2.6%	平成 18 年 5 月 1 日
		レガール御茶ノ水 I・II	—	—	平成 18 年 5 月 1 日
		ストーリー白金	—	—	平成 17 年 8 月 1 日
		トレディカーサ南青山	—	—	平成 17 年 8 月 1 日
		レガール芝公園	—	—	平成 18 年 5 月 1 日
		コート目白	1,250	0.6%	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
		茅ヶ崎ソシエ武番館	—	—	平成 18 年 5 月 1 日
		コート日本橋箱崎	—	—	平成 17 年 8 月 1 日
		コート西新宿	—	—	平成 18 年 5 月 1 日
		サイド田園調布	—	—	平成 17 年 8 月 1 日
		グラディート川口	1,038	0.5%	平成 18 年 6 月 30 日
		エスコート横浜関内 II	—	—	平成 17 年 8 月 1 日
		レガール駒沢公園	—	—	平成 18 年 5 月 1 日
		コート元浅草	—	—	平成 17 年 8 月 1 日
		コート新御徒町	878	0.4%	平成 18 年 5 月 1 日
		ブルーム表参道	—	—	平成 17 年 8 月 1 日
		ヒューマンハイム御徒町	—	—	平成 17 年 8 月 1 日
		プリモ・レガール神楽坂	—	—	平成 18 年 5 月 1 日
	プリモ・レガール用賀	—	—	平成 18 年 5 月 1 日	
	コート下馬	—	—	平成 18 年 5 月 1 日	
	地方経済圏	芦屋ロイヤルホームズ	—	—	平成 18 年 5 月 1 日
		びなす ひばりが丘	1,800	0.8%	平成 17 年 12 月 8 日
		レガール茨木 I・II	—	—	平成 18 年 5 月 1 日
		コレクション東桜	—	—	平成 18 年 5 月 1 日
		ルネッサンス 21 平尾浄水町	—	—	平成 18 年 5 月 1 日

	モンロー西公園ベイコート	—	—	平成 18 年 5 月 1 日
	アプレスト原	—	—	平成 17 年 8 月 1 日
	アプレスト平針	—	—	平成 17 年 8 月 1 日
	住宅 7 物件 小計	12,709	6.2%	—
	64 物件 総計	202,027	100.0%	全体 PML 値 5.24%

(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、本投資法人取得後に上表の名称への変更手続きを進める予定です。

「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神田三崎町ビル」は「三崎町MMKビル」

「KDX北浜ビル」は「道修ビル」