

各 位

平成 18 年 11 月 29 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)
投資信託委託業者(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 財務企画部長 田島 正彦
TEL: 03-5288-7629

資産の取得に関するお知らせ(K D X 西五反田ビル)

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(オフィスビル)
- (2) 物件名称 : K D X 西五反田ビル
- (3) 取得価格 : 4,200,000,000 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) 契約締結日 : 平成 18 年 12 月 1 日
- (5) 取得予定日 : 平成 18 年 12 月 1 日
- (6) 売主 : 富士精密電機株式会社及び個人 1 名
(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
- (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)

「K D X 西五反田ビル」の本日現在の名称は「F S D ビル」であり、平成 19 年 4 月 1 日付(予定)で上記の名称に変更されます。

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、JR山手線・都営地下鉄浅草線「五反田」駅から徒歩約10分、東急池上線「大崎広小路」駅から徒歩約8分、東急目黒線「不動前」駅から徒歩約8分の位置に立地しています。周辺地域は、山手通り・国道1号線・中原街道沿いに中高層の事務所ビルや共同住宅が建ち並び商住混在地域です。複数の鉄道路線が利用可能であり、東京都心部へのアクセスが良いことから、相応のオフィス需要が見込めます。また、上記の主要幹線道路に近接し、首都高速道路「荏原」IC・「戸越」ICへも至近であることから、自動車利用が多いテナントの営業所ニーズも期待できます。

(2) 建物

本物件は、エントランスホールや外壁に御影石・大理石張りが採用される等、高級感のある仕上げとなっています。貸事務室スペースは、天井高2.50m（OA床上げ後）が確保され、個別空調方式、システム天井が採用される等、使い易い事務作業空間が提供されており、周辺エリアの中でも競争力のある良質な設計品質を有しています。

(3) テナント

現在、本物件の1階および2階にはアパレル企業やIT企業が入居しており、3階から8階（約3,061㎡、約926坪）は本年10月末のテナント一括退去に伴い空室となっています。各種鉄道路線や主要幹線道路に近接する交通利便性の高さと、品薄感の強まる東京都心で一定のオフィススペースが確保できるフロア規模の優位性を打ち出したリーシング活動を行い、収益の向上を目指します。

3. 取得資産の概要

物件の名称	KDX西五反田ビル	
特定資産の種類	不動産	
現所有者 / 権利取得日	富士精密電機株式会社 / 平成3年7月2日（注1） 個人1名 / 平成14年9月9日（注1）	
前所有者 / 権利取得日	・個人1名 / 昭和27年7月16日（注1） ・個人1名 / 昭和62年3月27日（注1）	
所在地（住居表示）	東京都品川区西五反田七丁目20番9号	
用途	事務所・駐車場	
構造	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	684.41㎡
	建物	5,192.87㎡
所有形態	土地	所有権（注2）
	建物	所有権（注2）
竣工年月	平成4年11月20日	
設計会社	株式会社富士工	
施工会社	株式会社富士工	
建築確認機関	東京都	
地震PML値	8.23%（株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント）	
取得価格	4,200,000,000円	
鑑定評価	鑑定評価額	4,210,000,000円
	価格時点	平成18年10月18日
	評価会社	日本土地建物株式会社
	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 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	2 (平成 18 年 11 月 20 日現在。以下同じ)
賃貸可能面積	3,875.43 m ²
賃貸面積	814.11 m ²
稼働率	21.0%
月額賃料 (消費税別)	4,297,391 円 (注 3)
敷金保証金	51,450,546 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 本物件土地及び建物は、一部両売主の共有となっています。本投資法人は、両売主が所有する土地・建物の持分全ての譲渡を取得予定日に受ける予定です。 注3 月額賃料、敷金保証金には、駐車場にかかる金額は含みません。

4. 売主の概要

商号	富士精密電機株式会社
本店所在地	東京都目黒区目黒二丁目 15 番 14 号
代表者	代表取締役 高須賀スズ子
資本金	12,000 千円
大株主	個人 (約 65% を保有)
主な事業内容	不動産賃貸業、精密機器生産
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	なし。
特記事項	特になし。

平成 18 年 11 月 20 日現在

売主のうち個人 1 名については、開示について了承を得られていないため開示致しません。

なお、当該個人と本投資法人又は投資信託委託業者との関係はありません。

5. 物件取得者等 (売主) の状況

本物件の売主 (現所有者) は特別な利害関係にある者に該当しません。

6. 媒介の概要

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	大手不動産仲介業者
媒介手数料	126,000,000 円 (但し、消費税及び地方消費税を除きます。)
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	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。

ケネディクス・リート・マネジメント株式会社は、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、資産運用会社は、本件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、本物件について平成18年12月1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、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]

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%

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、平成18年12月1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、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19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	4,210,000,000
価格時点	平成 18 年 10 月 18 日
鑑定評価会社	日本土地建物株式会社
直接還元法による価格	4,290,000,000
総収益	287,432,000
可能総収入	298,948,000
空室損失相当額	11,516,000
総費用	61,840,000
維持管理費等	43,655,000
公租公課	17,504,000
その他費用	681,000
不動産賃貸事業収益（NOI）	225,592,000
資本的支出	11,353,000
一時金運用益	4,759,000
ネットキャッシュフロー（NCF）	218,998,000
還元利回り（NCF）	5.1%
DCF法による価格	4,180,000,000
割引率	4.9%
最終還元利回り	5.3%
原価法による積算価格	1,782,000,000
土地割合	57.63%
建物割合	42.37%

一時金運用利回り：3%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	250
B．想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	48
C．想定NOI（A - B）	202

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 18 年 10 月
今後 1 年間に必要とされる修繕費	16,560,000
今後 2～12 年間に必要と想定される修繕費	119,670,000
再調達価格	1,318,900,000

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。

参考資料 4

物件写真



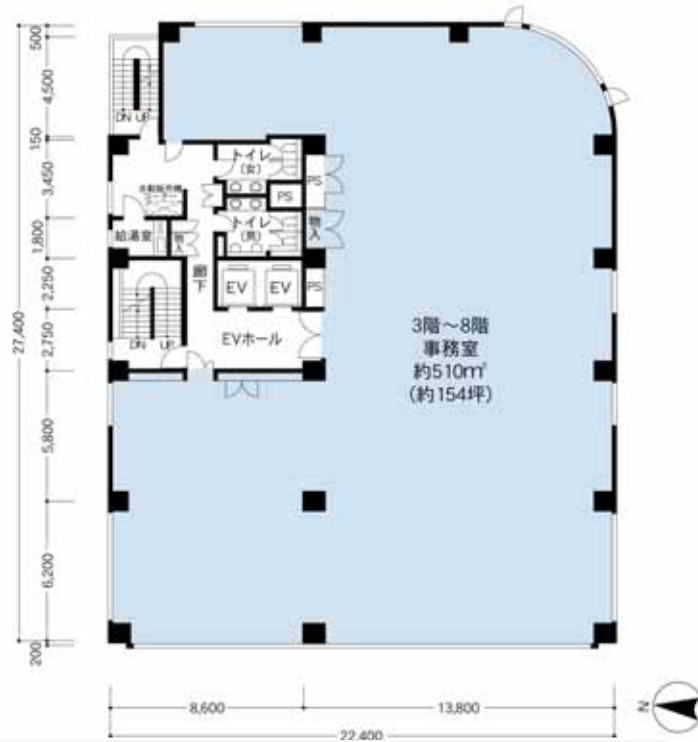
物件位置図



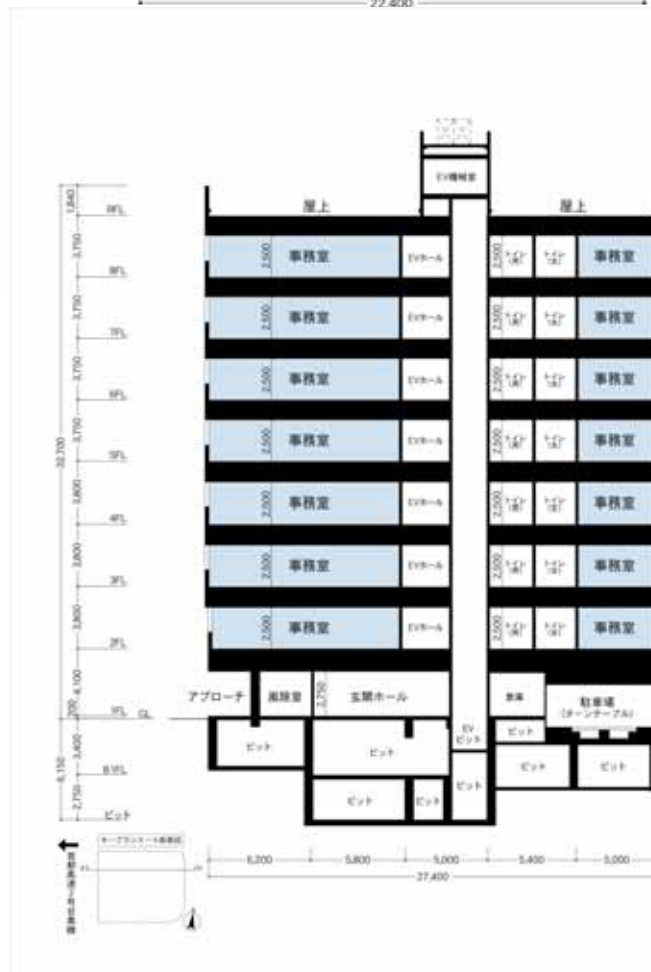
参考資料6

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 番号	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	A-13	ベルモードビル	5,950	3.9%	平成 17 年 11 月 1 日	
		A-1	日本橋 313 ビル	5,940	3.9%	平成 17 年 8 月 1 日	
		A-16	東伸 24 ビル	5,300	3.5%	平成 18 年 5 月 1 日	
		A-2	相互平河町ビル	5,180	3.4%	平成 17 年 8 月 1 日	
		A-17	恵比寿イースト 438 ビル	4,640	3.0%	平成 18 年 5 月 1 日	
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	2.9%	平成 17 年 8 月 1 日	
		A-30	KDX 西五反田ビル(注 2)	4,200	2.7%	平成 18 年 12 月 1 日	
		A-4	ノワール八丁堀	3,680	2.4%	平成 17 年 8 月 1 日	
		A-18	KDX 大森ビル	3,500	2.3%	平成 18 年 5 月 1 日	
		A-19	KDX 浜松町ビル	3,460	2.2%	平成 18 年 5 月 1 日	
		A-29	KDX 東新宿ビル(注 3)	2,950	1.9%	平成 18 年 9 月 1 日	
		A-20	第一茅場町ビル	2,780	1.8%	平成 18 年 5 月 1 日	
		A-21	NTB・M ビル	2,690	1.7%	平成 18 年 5 月 1 日	
		A-5	K & Y BLD.(サザンプラザ)	2,533	1.6%	平成 17 年 8 月 1 日	
		A-22	KDX 新横浜ビル	2,520	1.6%	平成 18 年 5 月 1 日	
		A-6	原宿 FF ビル	2,450	1.6%	平成 17 年 8 月 1 日	
		A-27	KDX 鍛冶町ビル(注 4)	2,350	1.5%	平成 18 年 7 月 3 日	
		A-15	KDX 浜町ビル	2,300	1.5%	平成 18 年 3 月 16 日	
		A-7	FIK 南青山ビル	2,270	1.5%	平成 17 年 8 月 1 日	
		A-14	KDX 船橋ビル	2,252	1.4%	平成 18 年 3 月 1 日	
		A-8	神田木原ビル	1,950	1.2%	平成 17 年 8 月 1 日	
		A-23	KDX 四谷ビル	1,950	1.2%	平成 18 年 5 月 1 日	
		A-9	NNK ビル	1,610	1.0%	平成 17 年 8 月 1 日	
		A-26	木場オーシャンビル	1,580	1.0%	平成 18 年 6 月 20 日	
		A-28	KDX 乃木坂ビル	1,065	0.7%	平成 18 年 7 月 14 日	
		A-10	小石川吉田ビル	704	0.4%	平成 17 年 8 月 1 日	
		地方経済圏	A-12	ポルトス・センタービル	5,570	3.6%	平成 17 年 9 月 21 日
	A-24		KDX 南船場第 1 ビル	1,610	1.0%	平成 18 年 5 月 1 日	
	A-25		KDX 南船場第 2 ビル	1,560	1.0%	平成 18 年 5 月 1 日	
	A-11		博多駅前第 2 ビル	1,430	0.9%	平成 17 年 8 月 1 日	
	オフィスビル 30 物件 小計				90,424	59.9%	-
	住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	5,353	3.5%	平成 18 年 5 月 1 日
			B-20	レガーロ御茶ノ水	3,600	2.3%	平成 18 年 5 月 1 日
B-1			ストーリーア白金	3,150	2.0%	平成 17 年 8 月 1 日	
B-2			トレディカーサ南青山	2,460	1.6%	平成 17 年 8 月 1 日	
B-21			レガーロ芝公園	2,260	1.4%	平成 18 年 5 月 1 日	
B-3			コート目白	1,250	0.8%	平成 17 年 8 月 1 日	
B-4			アパートメンツ元麻布	1,210	0.8%	平成 17 年 8 月 1 日	
B-5			アパートメンツ若松河田	1,180	0.7%	平成 17 年 8 月 1 日	
B-22			茅ヶ崎ソシエツ番館	1,160	0.7%	平成 18 年 5 月 1 日	
B-6			コート日本橋箱崎	1,130	0.7%	平成 17 年 8 月 1 日	

	B-23	コート西新宿	1,130	0.7%	平成 18 年 5 月 1 日	
	B-7	サイド田園調布	1,110	0.7%	平成 17 年 8 月 1 日	
	B-34	グラディート川口	1,038	0.6%	平成 18 年 6 月 30 日	
	B-8	エスコート横浜関内	945	0.6%	平成 17 年 8 月 1 日	
	B-24	レガール口駒沢公園	912	0.6%	平成 18 年 5 月 1 日	
	B-9	コート元浅草	880	0.5%	平成 17 年 8 月 1 日	
	B-25	コート新御徒町	878	0.5%	平成 18 年 5 月 1 日	
	B-11	ブルーム表参道	875	0.5%	平成 17 年 8 月 1 日	
	B-13	ヒューマンハイム御徒町	830	0.5%	平成 17 年 8 月 1 日	
	B-26	プリモ・レガール口神楽坂	762	0.5%	平成 18 年 5 月 1 日	
	B-14	コート新橋	748	0.4%	平成 17 年 8 月 1 日	
	B-27	プリモ・レガール口用賀	730	0.4%	平成 18 年 5 月 1 日	
	B-15	コート水天宮	659	0.4%	平成 17 年 8 月 1 日	
	B-28	コート下馬	638	0.4%	平成 18 年 5 月 1 日	
	地方経済圏	B-29	芦屋ロイヤルホームズ	2,330	1.5%	平成 18 年 5 月 1 日
		B-18	びなす ひばりが丘	1,800	1.1%	平成 17 年 12 月 8 日
		B-30	レガール口茨木	1,600	1.0%	平成 18 年 5 月 1 日
		B-31	コレクション東桜	1,264	0.8%	平成 18 年 5 月 1 日
		B-32	ルネッサンス 21 平尾浄水町	900	0.5%	平成 18 年 5 月 1 日
		B-33	モンテレー西公園ベイコート	826	0.5%	平成 18 年 5 月 1 日
B-16		アプレスト原	444	0.2%	平成 17 年 8 月 1 日	
B-17	アプレスト平針	407	0.2%	平成 17 年 8 月 1 日		
住宅 32 物件 小計			44,459	29.4%	-	
商業施設	東京経済圏	C-1	神南坂フレーム	9,900	6.5%	平成 17 年 8 月 1 日
		C-2	代々木Mビル	2,479	1.6%	平成 17 年 9 月 30 日
	地方経済圏	C-3	ZARA 天神西通	3,680	2.4%	平成 18 年 5 月 1 日
	商業施設 3 物件 小計			16,059	10.6%	-
65 物件 総計			150,942	100.0%	全体 PML 値 7.19%	

(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) 「KDX西五反田ビル」の本日現在の名称は、「FSDビル」であり、平成19年4月1日付(予定)で上表の名称に変更されます。

(注3) 「KDX東新宿ビル」の本日現在の名称は「日石・住生新宿ビル」であり、平成19年1月1日付(予定)で上表の名称に変更されます。

(注4) 「KDX鍛冶町ビル」の本日現在の名称は、「JP鍛冶町ビル」であり、平成19年1月1日付(予定)で上表の名称に変更されます。