

各 位

平成 19 年 1 月 31 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 御徒町ビル )

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 御徒町ビル
- (3) 取得価格 : 2,000,000,000 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 19 年 1 月 31 日
- (5) 取得予定日 : 平成 19 年 3 月 1 日
- (6) 売主 : 有限会社偕楽ビル  
( 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 御徒町ビル」の本日現在の名称は「偕楽ビル」であり、平成 19 年 6 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、東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅から徒歩約1分、都営地下鉄大江戸線「上野御徒町」駅から徒歩約2分、JR山手線・京浜東北線「御徒町」駅から徒歩約2分、東京メトロ銀座線「上野広小路」駅から徒歩約4分の位置に立地しています。

本物件の所在する「御徒町」エリアは、江戸時代から宝飾品の町として栄え、今日では2,000件を超える宝飾・貴金属問屋が集積している特徴を有しています。また、全国から多くの買物客が訪れる「アメヤ横丁」を始めとして、大中小の商業店舗が軒を連ねる繁華性の高い商業エリアでもあります。

本物件は、当該エリアでも事務所需要が強い「昭和通り」沿いに面し、JR・地下鉄各線の4駅5線が利用可能であり、都心主要中心部への交通アクセスに優れていることから、オフィス立地として良好な環境にあると言えます。

### (2) 建物

本物件は、外装にステンレス製カーテンウォールが用いられ、間口も広く、視認性の高い外観を備えています。エントランスホールの床や外壁には御影石・大理石張りが採用され、貸事務室スペースは中柱のない無柱空間で、各階個別空調方式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、良質な設計品質を有しています。

### (3) テナント

本物件は、現在、10フロア中9フロアが稼働中であり、包装資材メーカー、宝飾品・貴金属卸売業等が入居しておりますが、1階及び2階に入居中のテナント（約326㎡、約99坪）が退去予定です。本投資法人は、当該フロアにつき、本物件の立地に見合っ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御徒町ビル	
特定資産の種類	不動産	
現所有者/権利取得日	有限会社偕楽ビル/平成4年2月10日(注1)	
前所有者/権利取得日	町田合名会社/昭和61年4月4日(注2)	
所在地(住居表示)	東京都台東区上野五丁目24番16号	
用途	事務所	
構造	鉄骨造陸屋根10階建	
面積	土地	239.72㎡(注3)
	建物	1,882.00㎡
所有形態	土地	所有権及び一部借地権(注3)
	建物	所有権
竣工年月	昭和63年6月2日	
設計会社	株式会社中村建築事務所	
施工会社	井上工業株式会社	
建築確認機関	東京都台東区	
地震PML値	3.72%(株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント)	
取得価格	2,000,000,000円	
鑑定評価	鑑定評価額	2,000,000,000円
	価格時点	平成18年12月31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 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	5 (平成 19 年 1 月 31 日現在。以下同じ)
賃貸可能面積	1,792.54 m <sup>2</sup>
賃貸面積	1,607.10 m <sup>2</sup> (注 4)
稼働率	89.6% (注 4)
月額賃料 (消費税別)	8,819,540 円 (注 5)
敷金保証金	112,941,118 円 (注 5)
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	<p>注1 現所有者の本物件取得時の商号は「偕楽ビル株式会社」でした。</p> <p>注2 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。</p> <p>注3 土地のうち、借地部分の概要は以下のとおりです。 借地対象面積: 47.96 m<sup>2</sup> 底地権者: 個人 1 名 借地期間: 昭和 61 年 2 月 19 日から平成 29 年 2 月 18 日 地代: 188,000 円/月 なお、将来本物件を譲渡する際には当該借地部分の底地権者から承諾を得る必要があります。</p> <p>注4 本物件の 1 階及び 2 階に現在入居中のテナント (約 326 m<sup>2</sup>、約 99 坪) は退去予定です。また、現在空室となっている 7 階部分 (約 185 m<sup>2</sup>、約 56 坪) については新規に賃貸借契約が締結されており、平成 19 年 2 月 1 日より稼働予定です。</p> <p>注5 月額賃料、敷金保証金には、看板にかかる金額は含みません。</p>

#### 4. 売主の概要

商号	有限会社偕楽ビル
本店所在地	東京都台東区東上野二丁目 9 番 4 号
代表者	代表取締役 町田角世
資本金	1 億円
大株主	個人 3 名
主な事業内容	土地、建物の賃貸、管理、売買及び仲介
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 19 年 1 月 31 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、資産運用会社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. 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	国内大手仲介業者
媒介手数料	60,060,000 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 19 年 3 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）
10 億円以上 30 億円未満	200 万円

### （２）不動産の賃貸

本投資法人は、本物件について、平成 19 年 3 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	2,000,000,000
価格時点	平成 18 年 12 月 31 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	2,060,000,000
総収益	134,467,642
可能総収入	140,619,976
空室損失相当額	6,152,334
総費用	27,675,504
維持管理費等	17,892,324
公租公課	6,469,200
その他費用	3,313,980
不動産賃貸事業収益（NOI）	106,792,138
資本的支出	5,370,000
保証金運用益	1,382,496
ネットキャッシュフロー（NCF）	102,804,634
還元利回り（NCF）	5.0%
DCF法による価格	1,930,000,000
割引率	5.0%
最終還元利回り	5.2%
原価法による積算価格	1,060,000,000
土地割合	82.0%
建物割合	18.0%

保証金運用利回り：2%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 2 7
B．想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	2 7
C．想定NOI（A - B）	1 0 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、地代（借地料）、管理委託費、公租公課、修繕費、保険料等を含みません。

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 11 月
今後 1 年間に必要とされる修繕費	3,690,000
今後 2～12 年間に必要と想定される修繕費	60,710,000
再調達価格	425,000,000

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。



参考資料 4

物件写真



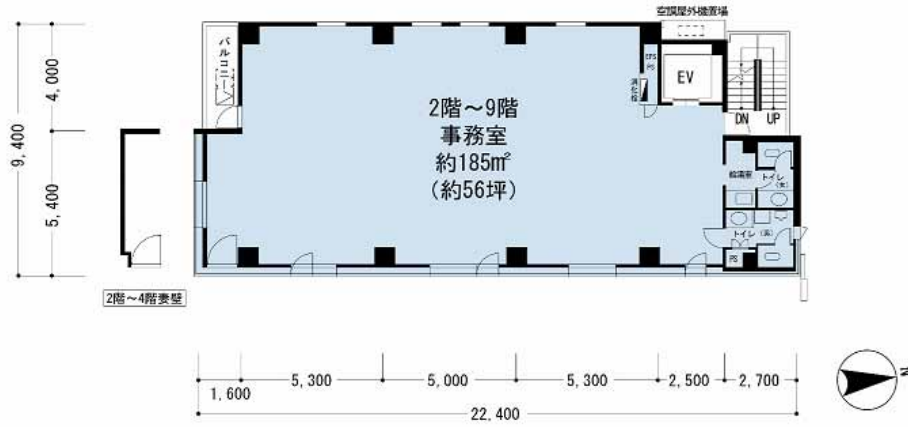
物件位置図



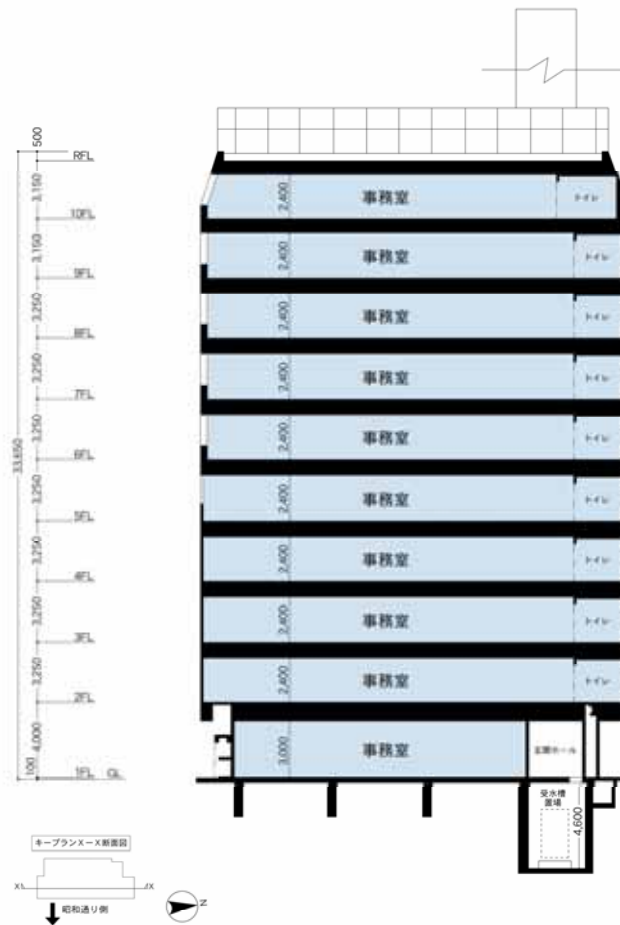
参考資料 6

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	3.8%	平成 17 年 11 月 1 日
		A-1	日本橋 313 ビル	5,940	3.8%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-16	東伸 24 ビル	5,300	3.4%	平成 18 年 5 月 1 日
		A-2	相互平河町ビル	5,180	3.3%	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	2.8%	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	2.3%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-18	KDX 大森ビル	3,500	2.2%	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	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	1.5%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-27	KDX 鍛冶町ビル	2,350	1.5%	平成 18 年 7 月 3 日
		A-15	KDX 浜町ビル	2,300	1.4%	平成 18 年 3 月 16 日
		A-7	FIK 南青山ビル	2,270	1.4%	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
		未定	KDX 御徒町ビル(注 3)	2,000	1.2%	平成 19 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-31	KDX 門前仲町ビル(注 4)	1,400	0.9%	平成 19 年 1 月 19 日
		A-28	KDX 乃木坂ビル	1,065	0.6%	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	ポルタス・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 32 物件 小計				93,824	60.7%	-
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	5,353	3.4%	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	1.5%	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	0.7%	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	茅ヶ崎ソシエ式番館	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	レガート駒沢公園	912	0.5%	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・レガート神楽坂	762	0.4%	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・レガート用賀	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	レガート茨木	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	モント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	28.8%	-	
	商業施設	東京経済圏	C-1	神南坂フレーム	9,900	6.4%	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	2.3%	平成 18 年 5 月 1 日
		商業施設 3 物件 小計			16,059	10.4%	-
	67 物件 総計			154,342	100.0%	全体 PML 値 7.16%	

- (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御徒町ビル」の本日現在の名称は、「偕楽ビル」であり、平成19年6月1日付(予定)で上表の名称に変更されます。
- (注4) 「KDX門前仲町ビル」の本日現在の名称は、「東急門前仲町ビル」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。