

各 位

平成 19 年 2 月 27 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: 03-3519-3491

資産の取得に関するお知らせ(K D X 芝大門ビル)

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 : 不動産を信託する信託の受益権
- (2) 物件名称 : K D X 芝大門ビル
- (3) 取得価格 : 6,090,000,000 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 3 月 1 日
- (5) 取得予定日 : 平成 19 年 3 月 1 日
- (6) 売主 : 有限会社エイチケイディーエックス
(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 : サポートライン(ケネディクス・グループからの取得)

「K D X 芝大門ビル」の本日現在の名称は「秀和第三芝パークビル」であり、平成 19 年 9 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

本物件が存在する地域は、浜松町・芝・三田にかけてのビジネス街の一画であり、中高層の事務所ビルや店舗、住宅等が建ち並び混在地域となっています。当該エリアは、都心部（港区）の中で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、様々な地域からのテナント需要が期待できます。

本物件は、JRおよび東京モノレール「浜松町」駅から徒歩約5分、都営地下鉄三田線「芝公園」駅から徒歩約4分、都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅から徒歩約5分と、複数の路線が利用できる交通利便性の高い立地にあり、幹線道路である第一京浜からも至近に位置しています。

(2) 建物

本物件は、延床面積で約2,300坪程度、賃貸フロア面積で130坪～250坪程度と、中規模オフィスビルの中では比較的大型の物件になります。天井高は2.60mが確保されており（一部OA床対応済）、事務室スペースも使い勝手のよい長方形の形状である等、良好なオフィス空間となっています。一方、空調等の設備面では老朽化・旧式化が見られることから、本投資法人は取得後に更新・改良等の施策を講じて物件価値の向上を図る方針です。

(3) テナント

本物件は、現在、9フロア中8フロアが稼働中であり、IT企業、通信企業、不動産企業等が入居しています。本投資法人は、建物の設備面での改良余地に着目し、これらの改善工事を積極的に行いつつテナント満足度を向上させることにより、新規賃貸・継続賃貸双方からの内部成長を目指します。

3. 取得資産の概要

物件の名称	KDX芝大門ビル	
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	株式会社りそな銀行	
信託期間	平成15年9月29日から平成27年8月1日まで（予定）	
現所有者／権利取得日	有限会社エイチケイディーエックス／平成17年10月20日	
前所有者／権利取得日	神楽坂ホールディング特定目的会社／平成16年3月16日	
所在地（住居表示）	東京都港区芝大門二丁目10番8号	
用途	事務所	
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	1,182.40 m ²
	建物	7,824.03 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月	昭和61年7月31日	
設計会社	秀和株式会社	
施工会社	フジタ工業株式会社（現 株式会社フジタ）	
建築確認機関	東京都	
地震PML値	13.72%（株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント）	
取得価格	6,090,000,000円	
鑑定評価	鑑定評価額	6,270,000,000円
	価格時点	平成19年2月1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		8 (平成 19 年 2 月 27 日現在。以下同じ) (注 1)
賃貸可能面積		6,030.01 m ²
賃貸面積		5,319.70 m ² (注 1)
稼働率		88.2% (注 1)
月額賃料 (消費税別)		26,071,595 円 (注 2)
敷金保証金		192,271,870 円 (注 2)
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	本物件隣地との境界のうち、境界立会い及び書面での境界確認が一部未了の箇所があります (接面距離約 5m)。当該隣地との境界確認は未了ですが、現在のところ当該土地所有者との間に紛争等は発生していません。	
その他	注1 本日時点で 9 階部分 (約 425 m ² 、約 128 坪) に入居しているテナントとの賃貸借契約は、平成 19 年 2 月末日付で解約される予定です。当該フロアについては、既に新規テナントとの間で賃貸借契約が締結済みであり、平成 19 年 5 月 1 日より稼働予定です。 注2 月額賃料、敷金保証金には、看板、駐車場にかかる金額は含みません。	

4. 売主の概要

商号	有限会社エイチケイディーエックス
本店所在地	東京都港区新橋二丁目 2 番 9 号
代表者	粕谷 直人
資本金	300 万円
大株主	有限責任中間法人エイチケイディーエックス
主な事業内容	年金ファンド組成のために設立された有限責任中間法人の 100% 出資子会社であり、信託受益権の取得、管理及び処分等を目的とした特別目的会社です。
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	資産運用会社の社内規程に定める利害関係者 (投信法に定める利害関係人等にアセットマネジメント業務を委託している法人) に該当します。
特記事項	特になし。

平成 19 年 2 月 27 日現在

5. 物件取得者等 (現所有者以前の所有者) の状況

本投資法人	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
< 取得経緯・理由等 > 本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。取得価格は、日本土地建物株式会社による鑑定評価額以下の金額であり、妥当であると判断しています。	< 会社名・特別な利害関係にある者との関係 > 上記 4. 「売主の概要」ご参照。 < 取得経緯・理由等 > 投資運用目的で取得。	特別な利害関係にある者以外
< 取得価格 > 6,090 百万円 (消費税等別途)	< 取得価格 > 現信託受益者が 1 年を超えて所	-

	有しているため、記載を省略します。	
< 取得日 > 平成 19 年 3 月 1 日	< 取得日 > 平成 17 年 10 月 20 日	-

6. 不動産信託受益権売買の媒介業務の委託

該当事項はありません。

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)乃至(4)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) 資産の取得

本物件の売主は、資産運用会社の利害関係取引規程に基づく利害関係者に該当します。売主及び取得の概要等は、上記に記載のとおりです。

(2) 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)
50 億円以上 100 億円未満	240 万円

(3) 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

(4) 併存的債務引受に関する覚書の締結

本投資法人は、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併存的債務引受に関する覚書を締結します。本覚書は、同社がマスターリースを行う物件に関して、

賃借人から同社に預託又は引渡された敷金・保証金等について、その返還債務を本投資法人が同社と共に併存的に引き受けるものです。この債務引受の対価(条件)として、当該敷金・保証金等に相当する金銭全額が同社から本投資法人に引き渡されることとなります。

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	6,270,000,000
価格時点	平成 19 年 2 月 1 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	6,560,000,000
総収益	445,051,000
可能総収入	462,076,000
空室損失相当額	17,025,000
総費用	89,342,000
維持管理費等	66,242,000
公租公課	22,476,000
その他費用	624,000
不動産賃貸事業収益（NOI）	355,709,000
資本的支出	22,216,000
保証金運用益	7,687,000
ネットキャッシュフロー（NCF）	341,180,000
還元利回り（NCF）	5.2%
DCF法による価格	6,140,000,000
割引率	4.9%
最終還元利回り	5.3%
原価法による積算価格	3,420,000,000
土地割合	77.46%
建物割合	22.54%

保証金運用利回り：3.0%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	418
B．想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	101
C．想定NOI（A - B）	317

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 19 年 1 月
今後 1 年間に必要とされる修繕費	16,910,000
今後 2～12 年間に必要と想定される修繕費	225,680,000
再調達価格	1,770,100,000

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 5

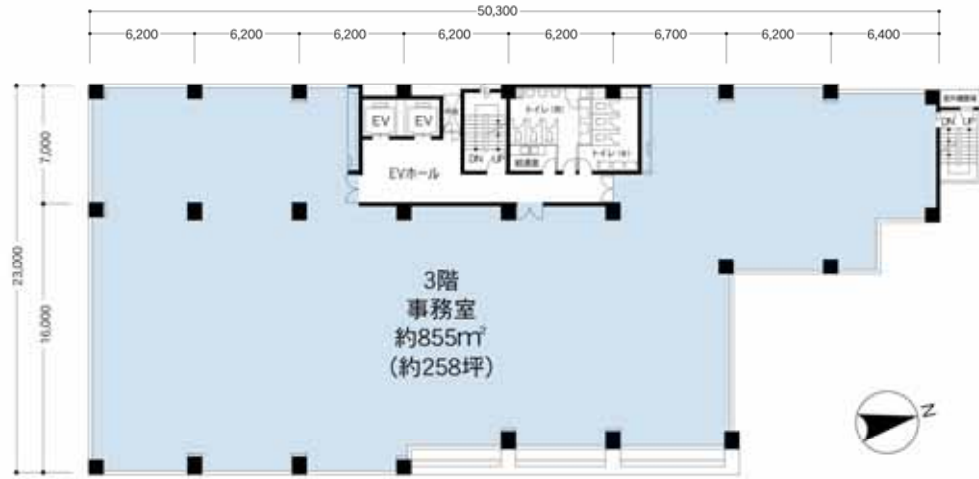
物件位置図



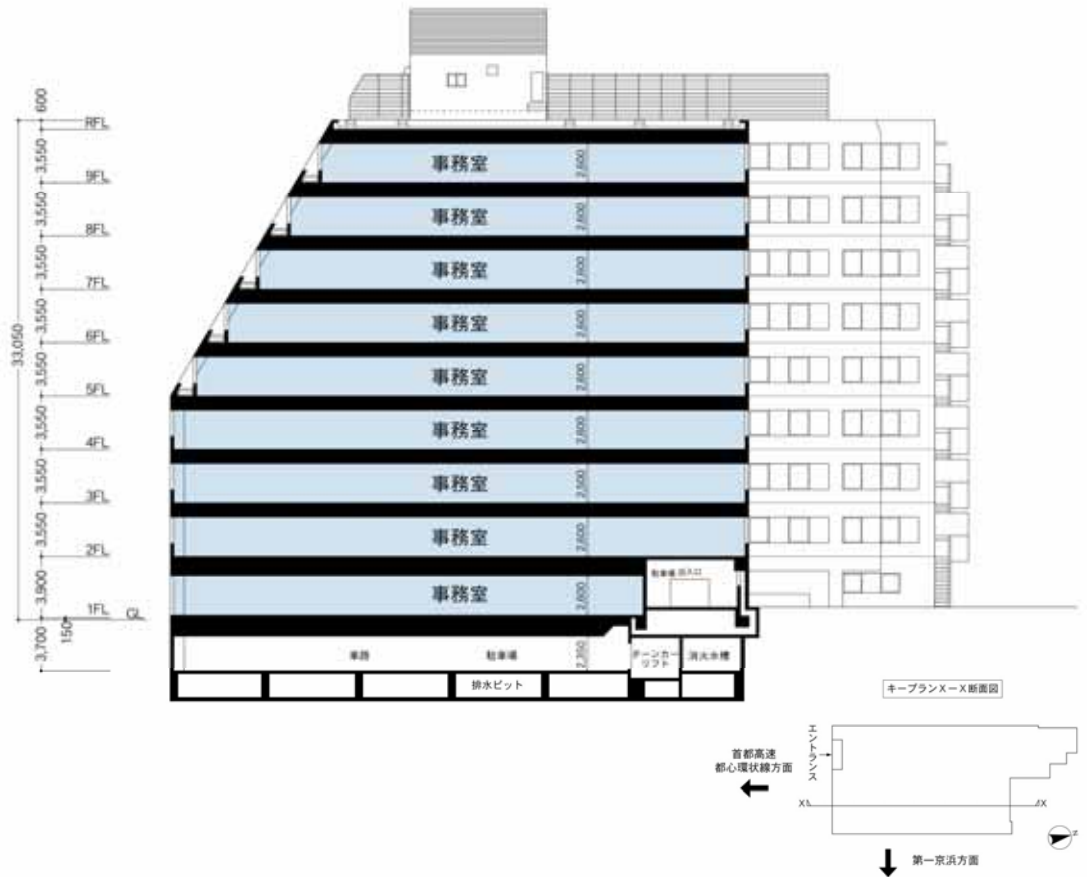
参考資料 6

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

本物件取得後のポートフォリオ一覧表

本物件の他、本日付で公表した「資産の取得に関するお知らせ（KDX本厚木ビル、KDX八王子ビル、KDX新潟ビル）」及び平成19年1月31日付で公表した「資産の取得に関するお知らせ（KDX御徒町ビル）」に記載の4物件を含む合計5物件を追加したポートフォリオ一覧表です。

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-32	KDX 芝大門ビル(注2)	6,090	3.7%	平成19年3月1日
		A-13	ベルモードビル	5,950	3.6%	平成17年11月1日
		A-1	日本橋313ビル	5,940	3.6%	平成17年8月1日
		A-16	東伸24ビル	5,300	3.2%	平成18年5月1日
		A-2	相互平河町ビル	5,180	3.1%	平成17年8月1日
		A-17	恵比寿イースト438ビル	4,640	2.8%	平成18年5月1日
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	2.7%	平成17年8月1日
		A-30	KDX 西五反田ビル(注3)	4,200	2.5%	平成18年12月1日
		A-4	ノワール八丁堀	3,680	2.2%	平成17年8月1日
		A-18	KDX 大森ビル	3,500	2.1%	平成18年5月1日
		A-19	KDX 浜松町ビル	3,460	2.1%	平成18年5月1日
		A-29	KDX 東新宿ビル	2,950	1.7%	平成18年9月1日
		A-20	第一茅場町ビル	2,780	1.6%	平成18年5月1日
		A-21	NTB・Mビル	2,690	1.6%	平成18年5月1日
		A-5	K&Y BLD.(サザンプラザ)	2,533	1.5%	平成17年8月1日
		A-22	KDX 新横浜ビル	2,520	1.5%	平成18年5月1日
		A-6	原宿FFビル	2,450	1.4%	平成17年8月1日
		A-27	KDX 鍛冶町ビル	2,350	1.4%	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	1.3%	平成17年8月1日
		A-14	KDX 船橋ビル	2,252	1.3%	平成18年3月1日
		A-33	KDX 御徒町ビル(注4)	2,000	1.2%	平成19年3月1日
		A-8	神田木原ビル	1,950	1.1%	平成17年8月1日
		A-23	KDX 四谷ビル	1,950	1.1%	平成18年5月1日
		A-9	NNKビル	1,610	0.9%	平成17年8月1日
		A-26	木場オーシャンビル	1,580	0.9%	平成18年6月20日
		A-31	KDX 門前仲町ビル(注5)	1,400	0.8%	平成19年1月19日
		A-34	KDX 本厚木ビル(注6)	1,305	0.7%	平成19年3月1日
		A-35	KDX 八王子ビル(注7)	1,155	0.7%	平成19年3月1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	3.3%	平成17年9月21日
		A-24	KDX 南船場第1ビル	1,610	0.9%	平成18年5月1日
		A-25	KDX 南船場第2ビル	1,560	0.9%	平成18年5月1日
		A-11	博多駅前第2ビル	1,430	0.8%	平成17年8月1日
		A-36	KDX 新潟ビル(注8)	1,305	0.7%	平成19年3月1日
オフィスビル 36 物件 小計				103,679	63.1%	-
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	5,353	3.2%	平成18年5月1日
		B-20	レガロ口御茶ノ水	3,600	2.1%	平成18年5月1日

	B-1	ストーリーア白金	3,150	1.9%	平成 17 年 8 月 1 日	
	B-2	トレディカーサ南青山	2,460	1.4%	平成 17 年 8 月 1 日	
	B-21	レガーロ芝公園	2,260	1.3%	平成 18 年 5 月 1 日	
	B-3	コート目白	1,250	0.7%	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	0.6%	平成 17 年 8 月 1 日	
	B-23	コート西新宿	1,130	0.6%	平成 18 年 5 月 1 日	
	B-7	サイド田園調布	1,110	0.6%	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	0.5%	平成 17 年 8 月 1 日	
	B-24	レガーロ駒沢公園	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・レガーロ神楽坂	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・レガーロ用賀	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	0.3%	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	1.4%	平成 18 年 5 月 1 日
		B-18	びなす ひばりが丘	1,800	1.0%	平成 17 年 12 月 8 日
		B-30	レガーロ茨木	1,600	0.9%	平成 18 年 5 月 1 日
		B-31	コレクション東桜	1,264	0.7%	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	モントーレ西公園ベイコート	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	27.0%	-
	都市型商業施設	東京経済圏	C-1	神南坂フレーム	9,900	6.0%
C-2			代々木Mビル	2,479	1.5%	平成 17 年 9 月 30 日
地方経済圏		C-3	ZARA 天神西通	3,680	2.2%	平成 18 年 5 月 1 日
都市型商業施設 3 物件 小計			16,059	9.7%	-	
71 物件 総計			164,197	100.0%	全体 PML 値 7.21%	

- (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芝大門ビル」の本日現在の名称は、「秀和第三芝パークビル」であり、平成19年9月1日付(予定)で上表の名称に変更されます。
- (注3) 「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4) 「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5) 「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。
- (注6) 「KDX本厚木ビル」の本日現在の名称は、「住友生命厚木第2ビル」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。

- (注7) 「KDX八王子ビル」の本日現在の名称は、「住友生命八王子ビル」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。
- (注8) 「KDX新潟ビル」の本日現在の名称は、「住友生命新潟東大通ビル」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。