

各 位

平成 19 年 3 月 16 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 西新宿ビル)

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 西新宿ビル
- (3) 取得価格 : 1,500,000,000 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 19 年 3 月 16 日
- (5) 取得予定日 : 平成 19 年 4 月 2 日又は売主と本投資法人が別途合意する日
(引渡し期限:平成 19 年 4 月 20 日)
- (6) 売主 : 個人 4 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 : 契約締結時に手付金 1,000 万円を支払い。
引渡し時に残代金を売主へ支払い。
- (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 西新宿ビル」の本日現在の名称は「N . S . E X C E L 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

本物件の存する西新宿エリアは、“新宿副都心”と呼ばれるオフィス街として認知度が高く、東京都庁や超高層ビルを中心に大小様々な規模の事務所が建ち並ぶ地域です。

本物件は、東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅から徒歩約5分、都営地下鉄大江戸線「新宿西口」駅から徒歩約6分、JR・私鉄各線「新宿」駅から徒歩9分と、主要各駅から徒歩数分圏内にあり、交通利便性に優れた立地にあります。また、幹線道路である「青梅街道」に接続する区道沿いに位置することから、車でのアクセスも良好です。これらの点から、中規模・小規模のテナントを対象とする中型オフィスビルとして、安定的な稼働が見込める立地と判断しています。

(2) 建物

本物件は、基準階の貸室面積が約110坪（約50坪＋約60坪の2スパン）であり、テナントの様々なフロア需要に対応し易い構造となっています。貸室部分は、ほぼ整形で天井高2.7m（OA床上げ後）が確保され、各階中央部には吹き抜けが設けられており採光にも優れています。設備面では個別空調やOAフロア等を備えており、内外装も中型オフィスビルの中でグレードの高い仕上げとなっています。

(3) テナント

本物件は、現在、5フロア10区画中全ての区画が稼働中であり、半導体卸売業、インターネット広告業、ソフトウェア開発業、コンサルタント業等のテナントが入居しています。本物件は、交通利便性や建物のグレード、手頃な貸室規模、都心5区の中における相対的な賃料割安感等から、大手企業の取引先企業や新興企業からの需要が継続して期待される物件です。本投資法人による取得後は、テナントの回転率も意識しながら、本物件の特性に応じたリーシング活動を行い、収益の維持向上を目指します。

3. 取得資産の概要

| | | |
|------------|-------|-----------------------------|
| 物件の名称 | | KDX西新宿ビル |
| 特定資産の種類 | | 不動産 |
| 現所有者／権利取得日 | | 個人4名／昭和47年7月14日（注1） |
| 前所有者／権利取得日 | | 個人／昭和27年11月4日（注1） |
| 所在地（住居表示） | | 東京都新宿区西新宿七丁目22番45号 |
| 用途 | | 事務所、駐車場 |
| 構造 | | 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 |
| 面積 | 土地 | 626.06 m ² |
| | 建物 | 2,017.63 m ² |
| 所有形態 | 土地 | 所有権 |
| | 建物 | 所有権 |
| 竣工年月 | | 平成4年10月5日 |
| 設計会社 | | 株式会社DAM・DAN建築企画・設計事務所 |
| 施工会社 | | 東海興業株式会社 |
| 建築確認機関 | | 東京都新宿区 |
| 地震PML値 | | 7.03%（株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント） |
| 取得価格 | | 1,500,000,000円 |
| 鑑定評価 | 鑑定評価額 | 1,510,000,000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 | | 9 (平成19年3月16日現在。以下同じ) |
| 賃貸可能面積 | | 1,605.72 m ² |
| 賃貸面積 | | 1,605.72 m ² |
| 稼働率 | | 100.0% |
| 月額賃料 (消費税別) | | 8,114,356 円 (注2) |
| 敷金保証金 | | 67,588,819 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 | <p>(1) 本物件が存する区域は、公図における土地の位置関係と現況における土地の位置関係が異なる、いわゆる公図混乱区域となっています。このため、公図における本件土地の一部に、実際には存在しない無地番の土地が表示されています。当該無地番土地の表示については、売主の負担により公図訂正の手続きが進められています。</p> <p>(2) 本物件隣地との境界のうち、境界立会いは完了しているものの境界確認書面について取得手続き中である箇所が一部あります。</p> | |
| その他 | <p>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。</p> <p>注2 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。</p> | |

4. 売主の概要

| | |
|---------------------|-------|
| 氏名 | 個人4名 |
| 住所 | - |
| 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3月16日現在

売主の氏名及び住所については、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。

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 | 45,060,000 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、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、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、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 | 1,510,000,000 |
| 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 | 1,530,000,000 |
| 総収益 | 106,123,000 |
| 可能総収入 | 110,865,000 |
| 空室損失相当額 | 4,742,000 |
| 総費用 | 25,715,000 |
| 維持管理費等 | 16,904,000 |
| 公租公課 | 8,620,000 |
| その他費用 | 191,000 |
| 不動産賃貸事業収益 (NOI) | 80,408,000 |
| 資本的支出 | 5,829,000 |
| 保証金運用益 | 1,814,000 |
| ネットキャッシュフロー (NCF) | 76,393,000 |
| 還元利回り (NCF) | 5.0% |
| DCF 法による価格 | 1,500,000,000 |
| 割引率 | 4.8% |
| 最終還元利回り | 5.2% |
| 原価法による積算価格 | 1,170,000,000 |
| 土地割合 | 74.74% |
| 建物割合 | 25.26% |

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 | 105 |
| B．想定賃貸事業費用（減価償却費を除く） | 30 |
| C．想定NOI（A - B） | 75 |

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 1 月 |
| 今後 1 年間に必要とされる修繕費 | 11,840,000 |
| 今後 2～12 年間に必要と想定される修繕費 | 58,110,000 |
| 再調達価格 | 529,900,000 |

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 5

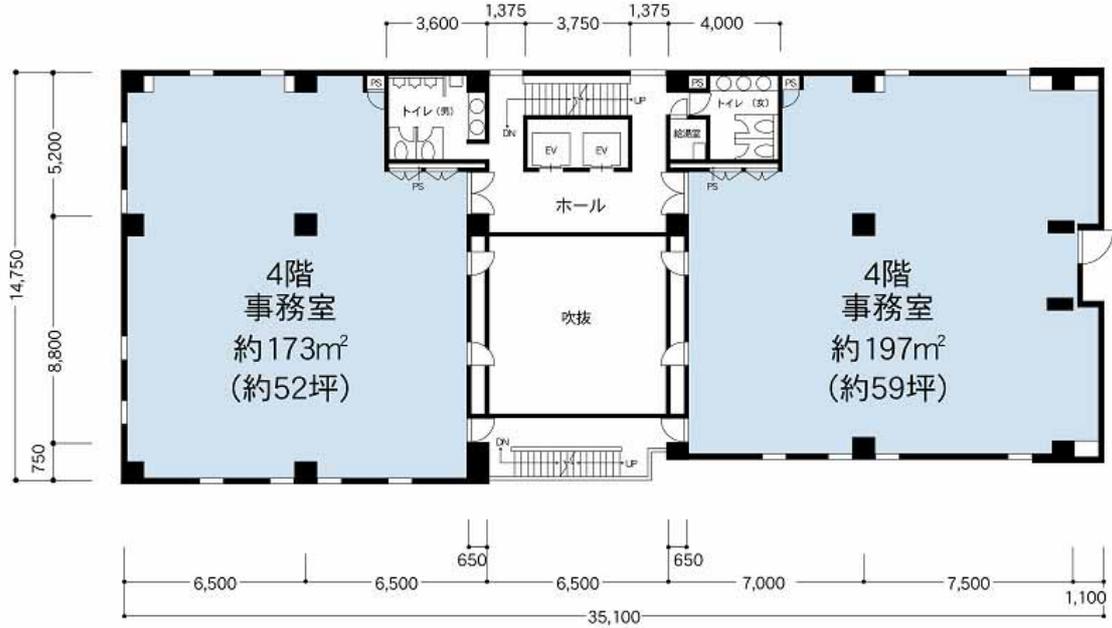
物件位置図



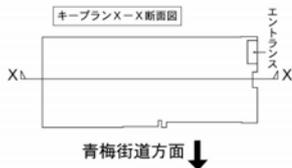
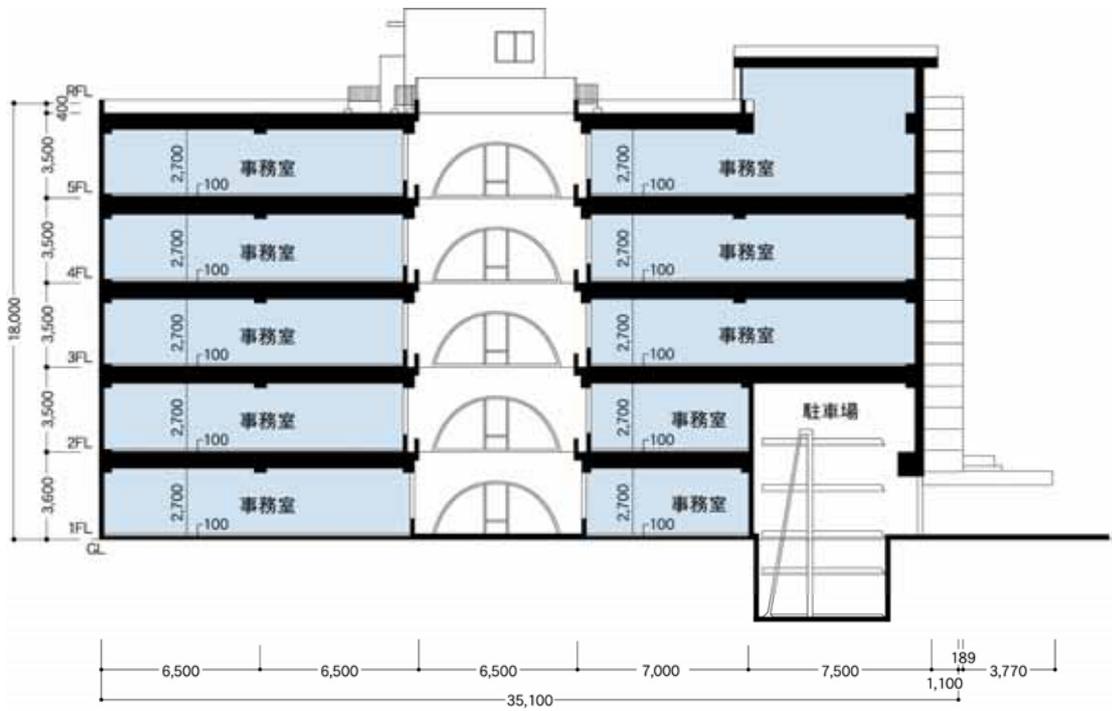
参考資料 6

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

| 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 | 3.6% | 平成 19 年 3 月 1 日 |
| | | A-13 | ベルモードビル | 5,950 | 3.5% | 平成 17 年 11 月 1 日 |
| | | A-1 | 日本橋 313 ビル | 5,940 | 3.5% | 平成 17 年 8 月 1 日 |
| | | A-16 | 東伸 24 ビル | 5,300 | 3.1% | 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 | 2.6% | 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 | 2.0% | 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 | 1.3% | 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 |
| | | 未定 | KDX 西新宿ビル(注 5) | 1,500 | 0.9% | 平成 19 年 4 月 2 日 (予定) |
| | | A-31 | KDX 門前仲町ビル(注 6) | 1,400 | 0.8% | 平成 19 年 1 月 19 日 |
| | | A-34 | KDX 本厚木ビル(注 7) | 1,305 | 0.7% | 平成 19 年 3 月 1 日 |
| | | A-35 | KDX 八王子ビル(注 8) | 1,155 | 0.6% | 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 9) | 1,305 | 0.7% | 平成 19 年 3 月 1 日 |
| オフィスビル 37 物件 小計 | | | | 105,179 | 63.4% | - |
| 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 | レガーロ御茶ノ水 | 3,600 | 2.1% | 平成 18 年 5 月 1 日 |
| | | B-1 | ストーリー白金 | 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 | レガール芝公園 | 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 | 0.6% | 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 | レガール駒沢公園 | 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・レガール神楽坂 | 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・レガール用賀 | 730 | 0.4% | 平成 18 年 5 月 1 日 | | |
| | B-15 | コート水天宮 | 659 | 0.3% | 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 | レガール茨木 | 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 | モンテレー西公園ベイコート | 826 | 0.4% | 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 | 26.8% | - | |
| | 都市型商業施設 | 東京経済圏 | C-1 | 神南坂フレーム | 9,900 | 5.9% | 平成 17 年 8 月 1 日 |
| | | | C-2 | 代々木Mビル | 2,479 | 1.4% | 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 | 9.6% | - | | |
| 72 物件 総計 | | | 165,697 | 100.0% | 全体 PML 値 7.20% | | |

- (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西新宿ビル」の本日現在の名称は、「N.S.EXCEL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6) 「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7) 「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、今後上表の名称への変更手続きを進めます。

- (注8) 「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、今後上表の名称への変更手続きを進めます。
- (注9) 「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、今後上表の名称への変更手続きを進めます。