

各 位

平成 18 年 7 月 3 日

不動産投信発行者名
東京都千代田区丸の内一丁目 8 番 2 号
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)
問合せ先
ケネディクス・リート・マネジメント株式会社
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（KDX鍛冶町ビル）

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 : 不動産を信託する信託の受益権
(2) 物件名称 : KDX鍛冶町ビル
(3) 取得価格 : 2,350,000,000 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 7 月 3 日
(5) 取得予定日 : 平成 18 年 7 月 3 日
(6) 売主 : 興和不動産株式会社
(後記「4 . 売主の概要」ご参照)
(7) 取得資金 : 増資資金及び自己資金
(8) 決済方法 : 引渡し時一括決済

「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 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の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、東京メトロ銀座線「神田」駅から徒歩約 2 分、JR 京浜東北線・中央線・山手

線「神田」駅からも徒歩約2分の距離に位置します。神田界隈の繁華街・ビジネス街の一角であり、大中小規模の様々な事務所や店舗等の中層のビルが林立する地域で、交通利便性が高く、オフィス立地として良好な環境にあります。

(2) 建物

本物件は、1階メインエントランスの床・壁が花崗岩張り仕上げ、天井はアルミスバンドレル張りの高級仕上げが採用されている他、貸事務室にはOA床・個別空調が採用されている上に天井高2.70mが確保されており、同種の用途・規模の建物と比べ、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、9フロア中8フロアが稼働中であり、出版社、メーカー等のテナントが入居しています。現在空室部分の1フロアについては、物件取得後リースアップに注力し、稼働率の向上を目指します。

3. 取得資産の概要

物件の名称		KDX鍛冶町ビル
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		みずほ信託銀行株式会社
信託期間		平成18年3月29日から平成27年8月1日まで
物件取得パイプライン		資産運用会社独自のネットワーク(直接取得)
現所有者/権利取得日		興和不動産株式会社/平成18年3月29日
前所有者/権利取得日		相互住宅株式会社/平成14年7月31日
所在地		東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番2、5番7
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8階建
面積	土地	526.43 m ²
	建物	3,147.70 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月		平成2年3月20日
設計会社		株式会社日本設計
施工会社		三井住友建設株式会社
建築確認機関		東京都千代田区
地震PML値		8.81%(株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント)
取得価格		2,350,000,000円
鑑定評価	鑑定評価額	2,350,000,000円
	価格時点	平成18年6月1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18年6月末日現在。以下同じ)
賃貸可能面積		2,562.32 m ²
賃貸面積		2,329.38 m ²

稼働率	90.90%
月額賃料（消費税別）	10,402,576 円（注）
敷金保証金	109,627,500 円（注）
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	隣地との境界は現地立会いの上、確認済みですが、境界確認書の締結は一部未了です。
その他	注 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	興和不動産株式会社
本店所在地	東京都港区西麻布四丁目 12 番 24 号
代表者	代表取締役 名倉 三喜男
資本金	168 億円
大株主	東ソー株式会社、日本生命保険相互会社、株式会社日立製作所他
主な事業内容	不動産の売買、交換、賃借の仲介又はその代理
本投資法人との関係	なし。
特記事項	特になし。

平成 18 年 6 月 26 日現在

5. 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（3）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（以下「資産運用会社」という。）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 7 月 3 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、信託受託者及び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（信託受益権）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 18 年 7 月 3 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、信託受託者及び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

(3) 併存的債務引受に関する覚書の締結

本投資法人は、平成 18 年 7 月 3 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。

6. 運用状況の見通し

平成 18 年 10 月期及び平成 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 外観写真
- ・ 参考資料 4 物件位置図
- ・ 参考資料 5 基準階平面図および断面図
- ・ 参考資料 6 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	2,350,000,000
価格時点	平成 18 年 6 月 1 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	2,420,000,000
総収益	157,481,293
可能総収入	164,100,545
空室損失相当額	6,619,252
総費用	33,407,625
維持管理費等	21,807,325
公租公課	11,265,400
その他費用	334,900
不動産賃貸事業収益（NOI）	124,073,668
資本的支出	8,037,500
保証金運用益	2,318,051
ネットキャッシュフロー（NCF）	118,354,219
還元利回り（NCF）	4.9%
DCF法による価格	2,270,000,000
割引率	4.8%
最終還元利回り	5.1%
原価法による積算価格	1,390,000,000
土地割合	71.0%
建物割合	29.0%

敷金運用利回り：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	149
B．想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	39
C．想定NOI（A - B）	110

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。

参考資料 3

外観写真



参考資料 4

物件位置図

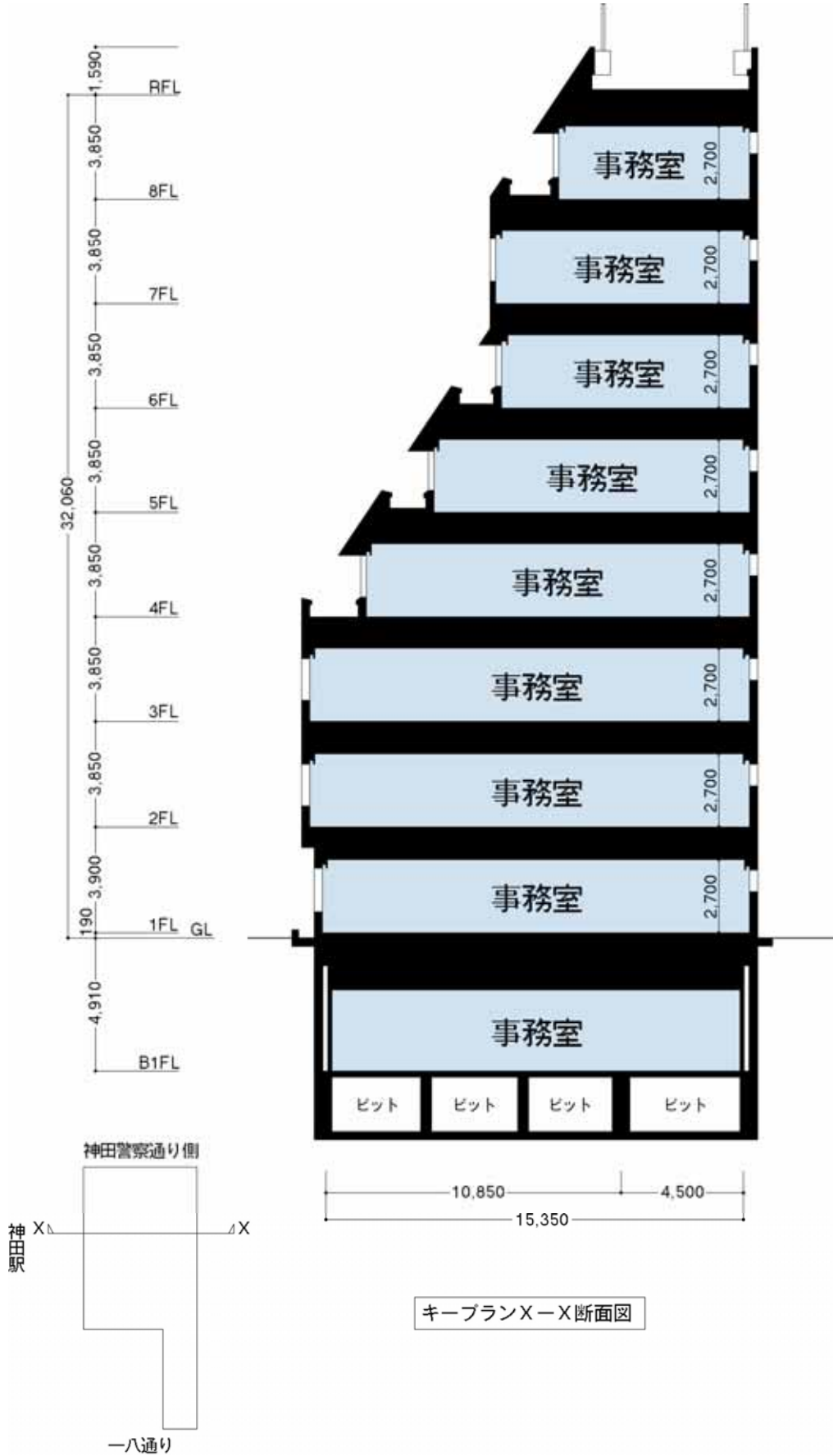


基準階平面図および断面図

【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	4.1%	平成 17 年 11 月 1 日
		A-1	日本橋 313 ビル	5,940	4.1%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-16	東伸 24 ビル	5,300	3.7%	平成 18 年 5 月 1 日
		A-2	相互平河町ビル	5,180	3.6%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-17	恵比寿イースト 438 ビル	4,640	3.2%	平成 18 年 5 月 1 日
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	3.1%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-4	ノワール八丁堀	3,680	2.5%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-18	KDX 大森ビル	3,500	2.4%	平成 18 年 5 月 1 日
		A-19	KDX 浜松町ビル(注 2)	3,460	2.4%	平成 18 年 5 月 1 日
		A-20	第一茅場町ビル	2,780	1.9%	平成 18 年 5 月 1 日
		A-21	NTB・M ビル	2,690	1.8%	平成 18 年 5 月 1 日
		A-5	K&Y BLD.(サザンプラザ)	2,533	1.7%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-22	KDX 新横浜ビル	2,520	1.7%	平成 18 年 5 月 1 日
		A-6	原宿 FF ビル	2,450	1.7%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-27	JP 鍛冶町ビル(注 3)	2,350	1.6%	平成 18 年 7 月 3 日
		A-15	KDX 浜町ビル(注 4)	2,300	1.6%	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(注 5)	2,252	1.5%	平成 18 年 3 月 1 日
		A-8	神田木原ビル	1,950	1.3%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-23	KDX 四谷ビル	1,950	1.3%	平成 18 年 5 月 1 日
	A-9	NNK ビル	1,610	1.1%	平成 17 年 8 月 1 日	
	A-26	木場オーシャンビル	1,580	1.1%	平成 18 年 6 月 20 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	3.9%	平成 17 年 9 月 21 日
		A-24	KDX 南船場第 1 ビル(注 6)	1,610	1.1%	平成 18 年 5 月 1 日
		A-25	KDX 南船場第 2 ビル(注 7)	1,560	1.0%	平成 18 年 5 月 1 日
		A-11	博多駅前第 2 ビル	1,430	1.0%	平成 17 年 8 月 1 日
オフィスビル 27 物件 小計				82,209	57.5%	-
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	5,353	3.7%	平成 18 年 5 月 1 日
		B-20	レガーロ御茶ノ水	3,600	2.5%	平成 18 年 5 月 1 日
		B-1	ストーリーア白金	3,150	2.2%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-2	トレディカーサ南青山	2,460	1.7%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-21	レガーロ芝公園	2,260	1.5%	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	0.8%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-22	茅ヶ崎ソシエツ番館	1,160	0.8%	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	0.7%	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	レガーロ駒沢公園	912	0.6%	平成 18 年 5 月 1 日
		B-9	コート元浅草	880	0.6%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-25	コート新御徒町	878	0.6%	平成 18 年 5 月 1 日

	B-11	ブルーム表参道	875	0.6%	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・レガー口神楽坂	762	0.5%	平成 18 年 5 月 1 日	
	B-14	コート新橋	748	0.5%	平成 17 年 8 月 1 日	
	B-27	プリモ・レガー口用賀	730	0.5%	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	1.6%	平成 18 年 5 月 1 日
		B-18	びなす ひばりが丘	1,800	1.2%	平成 17 年 12 月 8 日
		B-30	レガー口茨木	1,600	1.1%	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	0.6%	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	0.3%	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	31.1%	-	
商業施設	東京経済圏	C-1	神南坂フレーム	9,900	6.9%	平成 17 年 8 月 1 日
		C-2	代々木Mビル	2,479	1.7%	平成 17 年 9 月 30 日
	地方経済圏	C-3	ZARA 天神西通	3,680	2.5%	平成 18 年 5 月 1 日
	商業施設 3 物件 小計			16,059	11.2%	-
62 物件 総計			142,727	100.0%	全体 PML 値 7.22%	

- (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浜松町ビル」の本日現在の名称は「秀和第二浜松町ビル」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。
- (注3) 「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4月1日付(予定)で上表の名称に変更されます。
- (注4) 「KDX浜町ビル」の本日現在の名称は、「浜町花長ビル」であり、平成18年10月1日付(予定)で上表の名称に変更されます。
- (注5) 「KDX船橋ビル」の本日現在の名称は「レランドセンタービル」であり、平成18年10月1日付(予定)で上表の名称に変更されます。
- (注6) 「KDX南船場第1ビル」の本日現在の名称は「船場モンブランビル」であり、平成18年10月1日付(予定)で上表の名称に変更されます。
- (注7) 「KDX南船場第2ビル」の本日現在の名称は「梨木ビル」であり、平成18年10月1日付(予定)で上表の名称に変更されます。