

各 位

平成 18 年 8 月 30 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 (K D X 東新宿ビル)

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 : 不動産を信託する信託の受益権
- (2) 物件名称 : K D X 東新宿ビル
- (3) 取得価格 : 2,950,000,000 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 9 月 1 日
- (5) 取得予定日 : 平成 18 年 9 月 1 日
- (6) 売主 : 住友生命保険相互会社及び新日本石油株式会社
(後記「 4 . 売主の概要」ご参照)
- (7) 取得資金 : 自己資金及び借入金
- (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 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、都営地下鉄大江戸線「東新宿」駅から徒歩約1分、職安通り沿いに立地する視認性の高いオフィスビルです。周辺には職安通りに沿って大小様々な事務所、店舗、共同住宅が建ち並んでおり、繁華性の高い商住混在地域が形成されています。当該地域においては、本物件の北東方約200mの位置に池袋～渋谷間を結ぶ地下鉄13号線「(仮称)新宿七丁目」駅が開設される予定であり(平成20年6月開業予定)、交通利便性の向上が見込まれます。また、本物件の近隣では、日本テレビゴルフガーデン跡地において大規模な再開発が予定されており、周辺地域の今後の発展が期待できます。

(2) 建物

本物件は、エントランス壁面・床に花崗岩張り、1階エントランスホール床や壁面の一部に大理石張りが採用される等、高品質な仕上げが採用されています。貸事務室スペースは中柱の無い無柱空間で、天井高2.60mが確保され、OA床や個別空調方式が採用される等、使い易い事務作業空間としてテナントニーズに適う水準となっています。

なお、本物件の1階部分(閉鎖・廃止済の元給油所)は、現在空きスペースの状態であり貸室仕様になっていませんが、市場ニーズに即した用途の貸室へのコンバージョンを今後実施し、テナントを誘致する予定です。

(3) テナント

本物件は、現在、2階から8階までの事務室が満室稼働中であり、建設業、建物管理業、事務機器販売業、通信業等多様な業界の法人によるテナント分散が実現されています。

3. 取得資産の概要

物件の名称	KDX東新宿ビル	
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	中央三井信託銀行株式会社(予定)	
信託期間	平成18年9月1日から平成27年8月1日まで(予定)	
現所有者/権利取得日	住友生命保険相互会社/昭和63年3月30日(注1) 新日本石油株式会社/昭和36年1月31日(注1)	
前所有者/権利取得日	住友建設株式会社/昭和61年10月31日(注1) 個人1名/昭和35年4月15日(注1)	
所在地(住居表示)	東京都新宿区歌舞伎町二丁目4番10号	
用途	事務所・倉庫・駐車場	
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	1,340.97 m ²
	建物	7,885.40 m ²
所有形態	土地	所有権(注2)
	建物	所有権(注2)
竣工年月	平成2年1月31日	
設計会社	株式会社日建設計	
施工会社	住友建設株式会社(現 三井住友建設株式会社)	
建築確認機関	東京都	
地震PML値	5.40%(株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント)	
取得価格	2,950,000,000円	
鑑定評価	鑑定評価額	3,020,000,000円
	価格時点	平成18年8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		9 (平成 18 年 8 月末日現在。以下同じ)
賃貸可能面積		5,134.70 m ² (注 3)
賃貸面積		5,134.70 m ² (注 3)
稼働率		100.00% (注 3)
月額賃料 (消費税別)		17,101,750 円 (注 4)
敷金保証金		132,289,200 円 (注 4)
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) 本物件隣地との境界のうち、書面での境界確認が一部未了の箇所があります。当該部分については、売主が自己の費用負担により境界確定作業を実施する取り決めとなっています。</p> <p>(2) 本物件建物に設置された工作物 (袖看板) は、建築基準法に基づく建築確認は受けていますが、工事完了検査を受けていません。当該袖看板については、売主が自己の費用負担により速やかに撤去する取り決めとなっています。</p> <p>(3) 本物件建物内において、PCB (ポリ塩化ビフェニル) が含有されている現在使用中の工作物 (変圧器) があり、使用の届出が関東東北産業保安監督部並びに東京都知事宛適法に提出されています。本投資法人は当該工作物 (変圧器) につき、引き続き適法な管理を行います。また、これまで本物件建物内において保管されていた PCB 廃棄物については、今般の売買に先立ち、PCB 廃棄物適正処理特別法等に従って、売主が本物件建物内から全て搬出しています。</p> <p>(4) 本物件建物の 1 階部分給油所の廃止に伴い、売主により、地下タンクピット内及びピット外において土壌調査が実施されています。当該土壌調査により、「土壌ガス分析および土壌分析等の結果、本調査対象地では「鉛」、「油分」、「ベンゼン」及びその他の物質による土壌汚染はないものと判断される」との報告を受けています。本投資法人は、この調査結果を確認した上であらためてデューデリジェンスを実施し、株式会社ハイ国際コンサルタントより、本物件が汚染されている可能性は低く、土壌汚染関連法令に基づく調査義務が課される可能性は低いとの報告を受けています。</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 本物件土地及び建物は、以下の通り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。</p> <p>本物件土地の権利関係は次の通りです。</p> <p>(1) 地番 416 番 3 (面積 : 739.27 m²)</p> <p>住友生命保険相互会社 : 共有持分割合 9,544/10,000</p> <p>新日本石油株式会社 : 共有持分割合 456/10,000</p> <p>(2) 地番 416 番 13 及び 416 番 14 (合計面積 : 601.70 m²)</p> <p>住友生命保険相互会社 : 共有持分割合 1,520/10,000</p> <p>新日本石油株式会社 : 共有持分割合 8,480/10,000</p> <p>本物件建物は、1 階部分の一部を除いて区分所有建物の共有になっています。一棟の建物全体に含まれる区分所有部分 (合計面積 : 5,652.16 m²) について、各持分に応じて算出した建物面積割合は次の通りです。</p> <p>住友生命保険相互会社 : 3,728.78 m² (建物面積割合約 66.0%)</p> <p>新日本石油株式会社 (共有部分) : 1,686.49 m² (建物面積割合約 29.8%)</p>	

	<p>新日本石油株式会社(単独所有部分):236.89 m²(建物面積割合約4.2%)</p> <p>注3 現在空きスペースとなっている1階部分(コンバージョン予定)の面積は含みません。なお、コンバージョン後の賃貸可能面積は、以下の通りを想定しています。</p> <p>1階部分の想定賃貸可能面積 : 約719.00 m²</p> <p>一棟のビル全体の想定賃貸可能面積:約5,853.70 m²</p> <p>(一棟のビル全体の想定賃貸可能面積に基づく現在の稼働率:約87.71%)</p> <p>注4 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。</p>
--	--

4. 売主の概要

商号	住友生命保険相互会社
本店所在地	大阪府大阪市中央区城見一丁目4番35号
代表者	横山 進一
主な事業内容	生命保険業
本投資法人との関係	なし。
特記事項	特になし。

商号	新日本石油株式会社
本店所在地	東京都港区西新橋一丁目3番12号
代表者	代表取締役 西尾 進路
資本金	139,437,385,256 円
大株主	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(投資口)、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(投資口)、株式会社みずほコーポレート銀行、三菱商事株式会社、株式会社三井住友銀行
主な事業内容	石油製品の販売
本投資法人との関係	なし。
特記事項	特になし。

平成18年8月30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9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、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 9 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、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 9 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。

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	3,020,000,000
価格時点	平成 18 年 8 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	3,130,000,000
総収益	263,122,620
可能総収入	277,374,000
空室損失相当額	14,251,380
総費用	77,653,084
維持管理費等	49,426,464
公租公課	27,377,900
その他費用	848,720
不動産賃貸事業収益（NOI）	185,469,536
資本的支出	16,728,000
保証金運用益	3,642,098
ネットキャッシュフロー（NCF）	172,383,634
還元利回り（NCF）	5.4%
1 階コンバージョン工事費用控除前の直接還元法による価格	3,190,000,000
1 階コンバージョン工事費用の見積額	63,000,000
DCF 法による価格	2,910,000,000
割引率	5.3%
最終還元利回り	5.6%
原価法による積算価格	3,930,000,000
土地割合	73.1%
建物割合	26.9%

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	233
B．想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	83
C．想定NOI（A - B）	150

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．収入については、1階部分（コンバージョン予定）の想定賃貸事業収入を含みます。
- 4．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



物件位置図



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	4.0%	平成17年11月1日
		A-1	日本橋313ビル	5,940	4.0%	平成17年8月1日
		A-16	東伸24ビル	5,300	3.6%	平成18年5月1日
		A-2	相互平河町ビル	5,180	3.5%	平成17年8月1日
		A-17	恵比寿イースト438ビル	4,640	3.1%	平成18年5月1日
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	3.0%	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	2.3%	平成18年5月1日
		A-19	KDX浜松町ビル(注2)	3,460	2.3%	平成18年5月1日
		A-29	KDX東新宿ビル(注3)	2,950	2.0%	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	1.8%	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	1.6%	平成17年8月1日
		A-27	KDX鍛冶町ビル(注4)	2,350	1.6%	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(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	1.0%	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(注6)	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	3.7%	平成17年9月21日
		A-24	KDX南船場第1ビル(注7)	1,610	1.0%	平成18年5月1日
		A-25	KDX南船場第2ビル(注8)	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 29 物件 小計				86,224	58.7%	-
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	5,353	3.6%	平成18年5月1日
		B-20	レガロ御茶ノ水	3,600	2.4%	平成18年5月1日
		B-1	ストーリー白金	3,150	2.1%	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	0.7%	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	0.7%	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	0.5%	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	0.4%	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	1.2%	平成 17 年 12 月 8 日
		B-30	レガー口茨木	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	0.6%	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	0.3%	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	30.2%	-	
商業施設	東京経済圏	C-1	神南坂フレーム	9,900	6.7%	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	2.5%	平成 18 年 5 月 1 日
	商業施設 3 物件 小計			16,059	10.9%	-
64 物件 総計			146,742	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4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乃木坂ビル」の本日現在の名称は「PRISMA・N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8) 「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。