

各 位

平成 19 年 3 月 29 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 御茶ノ水ビル)

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 御茶ノ水ビル
- (3) 取得価格 : 6,400,000,000 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 4 月 2 日
- (5) 取得予定日 : 平成 19 年 4 月 2 日
- (6) 売主 : 有限会社トリノ
(後記「4. 売主の概要」ご参照)
- (7) 取得資金 : 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 : 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 御茶ノ水ビル」の本日現在の名称は「研究社ビル」であり、平成 19 年 10 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、JR中央線・総武線、東京メトロ丸ノ内線「御茶ノ水」駅から徒歩約5分、東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅から徒歩約6分に位置するオフィスビルです。御茶ノ水駅前から神保町方面へと続く繁華性の高い「明大通り」から一本入った場所に立地しており、周囲には楓並木の閑静な街路沿いに事務所が並立する落ち着いたオフィス環境が形成されています。

本物件の所在する「御茶ノ水」エリアは、多くの大学や各種専門学校、病院等が所在し、古くから東京の文京地区として知られている一方で、「東京」駅・「大手町」駅へ各線で1~3駅（約2分~5分）、「新宿」駅へもJR中央線で2駅（約10分）と、都内主要オフィスエリアへのアクセスに優れており、安定したオフィス需要が期待できる立地性を有しています。

(2) 建物

本物件は、幅員約8m、11mの区道に面したゆとりのある角地に立地し、延床面積で約2,300坪と中規模オフィスビルの中では比較的規模も大きく、重厚な外観を有しています。事務室スペースはほぼ整形の無柱空間で、基準階で約250坪程度の賃貸フロア面積を確保しており、まとまったオフィススペースを求めるテナントのニーズに対応できる仕様になっています。

(3) テナント

本物件は、現在、地下1階の倉庫スペースを含めた7階までの全フロアが満室稼働中であり、印刷機械製造・販売業、事務用・医療用機械器具製造業、半導体卸売業、製薬会社等のテナントが入居しています。本投資法人は、本物件の立地と規模の優位性を活かし、今後も稼働率と収益の維持・向上を目指して参ります。

3. 取得資産の概要

物件の名称	KDX御茶ノ水ビル	
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	
信託期間	平成18年3月27日から平成27年8月1日まで（予定）	
現所有者 / 権利取得日	有限会社トリノ / 平成18年3月27日	
前所有者 / 権利取得日	株式会社研究社 / 昭和33年11月21日（注1）	
所在地	東京都千代田区神田駿河台二丁目9番地（注2）	
用途	事務所・倉庫・店舗・駐車場・機械室	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建	
面積	土地	1,515.28 m ²
	建物	7,720.08 m ² （注3）
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月	昭和57年8月20日	
設計会社	株式会社日建設計	
施工会社	株式会社鴻池組 他	
建築確認機関	東京都	
地震PML値	5.35%（株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント）	
取得価格	6,400,000,000円	
鑑定評価	鑑定評価額	6,640,000,000円
	価格時点	平成19年3月1日
	評価会社	財団法人日本不動産研究所
	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	7 (平成 19 年 3 月 29 日現在。以下同じ)
賃貸可能面積	5,863.96 m ²
賃貸面積	5,863.96 m ²
稼働率	100.0%
月額賃料 (消費税別)	32,410,931 円 (注 4)
敷金保証金	272,264,882 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	該当事項はありません。
その他	<p>注1 本物件土地の取得日を記載しています。</p> <p>注2 本物件土地の所在地は、住居表示が未実施です。</p> <p>注3 本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれません。 建物種類：物置 建物構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：13.81 m²</p> <p>注4 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

商号	有限会社トリノ
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	有限責任中間法人トリノ
主な事業内容	私募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 3 月 29 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
<p>< 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、財団法人日本不動産研究所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。</p>	<p>< 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。</p> <p>< 取得経緯・理由等 > 投資運用目的で取得。</p>	<p>特別な利害関係にある者以外</p>
<p>< 取得価格 > 6,400 百万円 (消費税等別途)</p>	<p>< 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。</p>	-
<p>< 取得日 > 平成 19 年 4 月 2 日</p>	<p>< 取得日 > 平成 18 年 3 月 27 日</p>	-

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4月2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4月2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4月2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	6,640,000,000
価格時点	平成 19 年 3 月 1 日
鑑定評価会社	財団法人日本不動産研究所
直接還元法による価格	6,730,000,000
総収益	432,376,000
可能総収入	455,429,000
空室損失相当額	23,053,000
総費用	85,834,000
維持管理費等	53,988,000
公租公課	30,024,000
その他費用	1,822,000
不動産賃貸事業収益 (NOI)	346,542,000
資本的支出	28,950,000
保証金運用益	5,386,000
ネットキャッシュフロー (NCF)	322,978,000
還元利回り (NCF)	4.8%
DCF 法による価格	6,540,000,000
割引率	4.6%
最終還元利回り	5.0%
原価法による積算価格	6,040,000,000
土地割合	84.7%
建物割合	15.3%

保証金運用利回り：2.0%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	4 3 2
B．想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	9 4
C．想定NOI（A - B）	3 3 8

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	55,710,000
今後 2～12 年間に必要と想定される修繕費	267,760,000
再調達価格	1,972,000,000

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 5

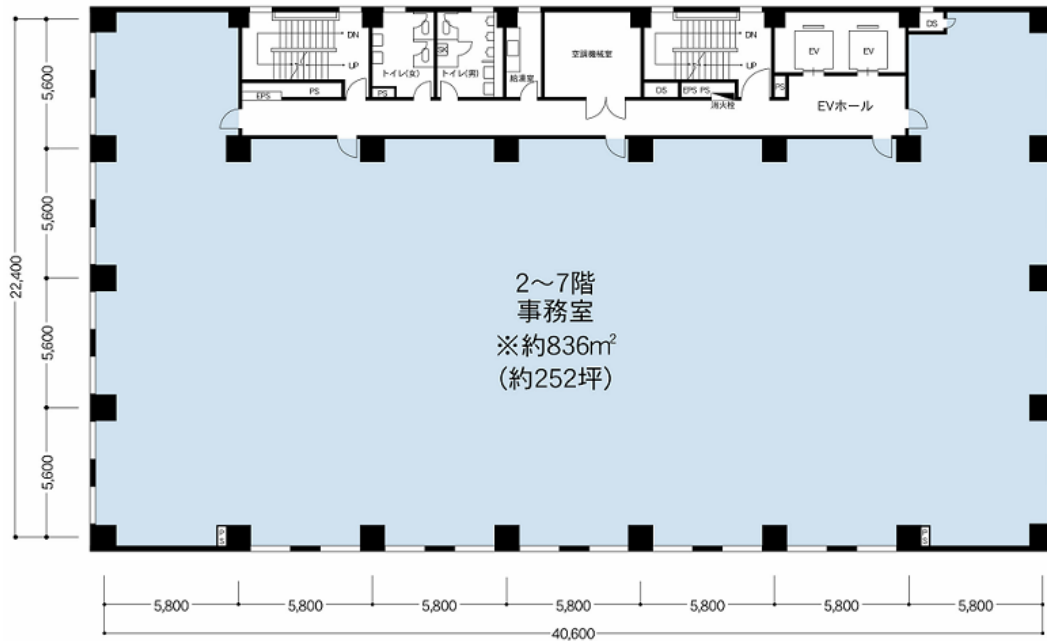
物件位置図



参考資料 6

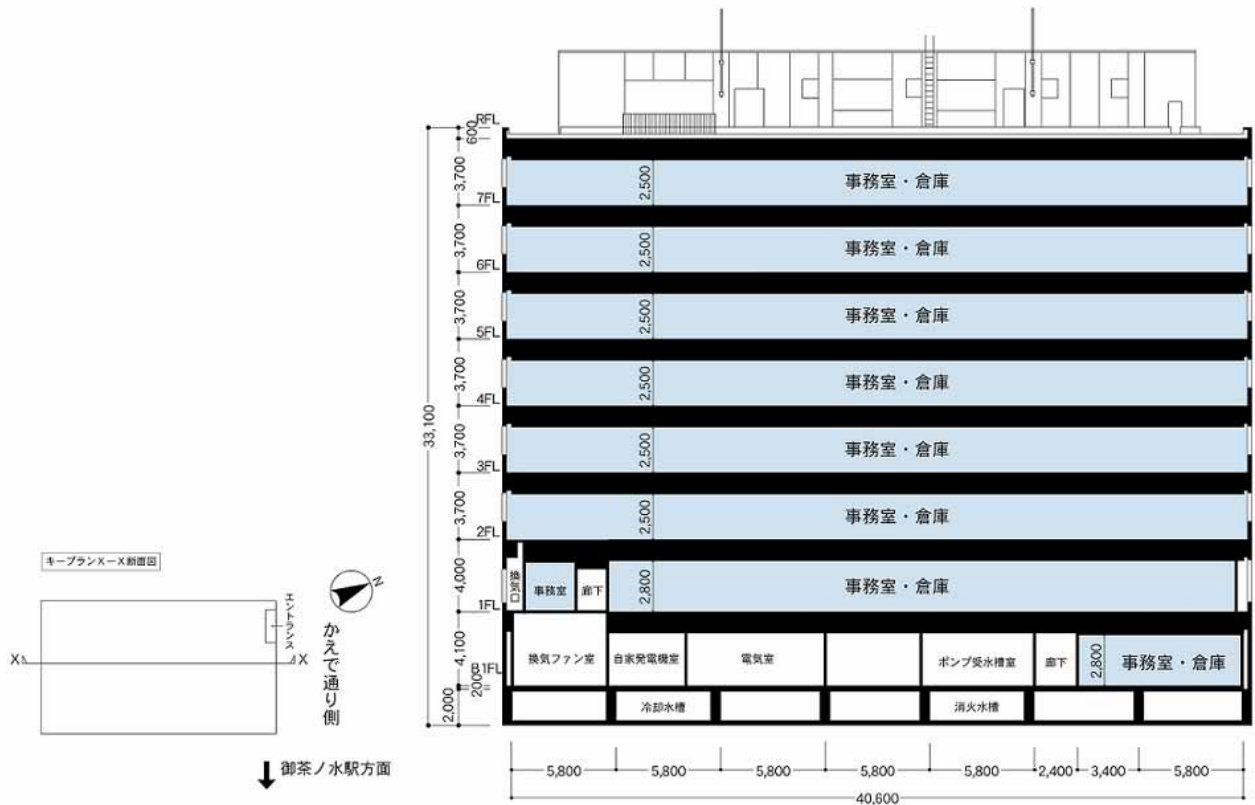
基準階平面図および断面図

【基準階平面図】



上記貸床面積には一部共用部を含みます。

【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、平成 19 年 3 月 16 日付で公表した「資産の取得に関するお知らせ(K D X 西新宿ビル)」に記載の物件を含む合計 2 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-37	KDX 御茶ノ水ビル(注 2)	6,400	3.7%	平成 19 年 4 月 2 日
		A-32	KDX 芝大門ビル(注 3)	6,090	3.5%	平成 19 年 3 月 1 日
		A-13	ベルモードビル	5,950	3.4%	平成 17 年 11 月 1 日
		A-1	日本橋 313 ビル	5,940	3.4%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-16	東伸 24 ビル	5,300	3.0%	平成 18 年 5 月 1 日
		A-2	相互平河町ビル	5,180	3.0%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-17	恵比寿イースト 438 ビル	4,640	2.6%	平成 18 年 5 月 1 日
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	2.5%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-30	KDX 西五反田ビル(注 4)	4,200	2.4%	平成 18 年 12 月 1 日
		A-4	ノワール八丁堀	3,680	2.1%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-18	KDX 大森ビル	3,500	2.0%	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	1.5%	平成 18 年 5 月 1 日
		A-5	K&Y BLD.(サザンプラザ)	2,533	1.4%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-22	KDX 新横浜ビル	2,520	1.4%	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	1.3%	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 5)	2,000	1.1%	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-38	KDX 西新宿ビル(注 6)	1,500	0.8%	平成 19 年 4 月 2 日
		A-31	KDX 門前仲町ビル(注 7)	1,400	0.8%	平成 19 年 1 月 19 日
		A-34	KDX 本厚木ビル(注 8)	1,305	0.7%	平成 19 年 3 月 1 日
		A-35	KDX 八王子ビル(注 9)	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	3.2%	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 10)	1,305	0.7%	平成 19 年 3 月 1 日
オフィスビル 38 物件 小計				111,579	64.8%	-
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	5,353	3.1%	平成 18 年 5 月 1 日
		B-20	レガール御茶ノ水	3,600	2.0%	平成 18 年 5 月 1 日

	B-1	ストーリー白金	3,150	1.8%	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	0.6%	平成 17 年 8 月 1 日	
	B-22	茅ヶ崎ソシエツ番館	1,160	0.6%	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	0.4%	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	0.3%	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	1.3%	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	0.4%	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	25.8%	-
	都市型商業施設	東京経済圏	C-1	神南坂フレーム	9,900	5.7%
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	2.1%	平成 18 年 5 月 1 日
都市型商業施設 3 物件 小計			16,059	9.3%	-	
73 物件 総計			172,097	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御茶ノ水ビル」の本日現在の名称は、「研究社ビル」であり、平成19年10月1日付(予定)で上表の名称に変更されます。
- (注3) 「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4) 「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5) 「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6) 「KDX西新宿ビル」の本日現在の名称は、「N.S.EXCEL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7) 「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8) 「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9) 「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10) 「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。