

各 位

平成 18 年 2 月 27 日

不動産投信発行者名  
東京都千代田区丸の内二丁目 6 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(レランドセンタービル)

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
- (2) 物件名称 : レランドセンタービル
- (3) 取得価格 : 2,252,300,000 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 18 年 3 月 1 日
- (5) 取得予定日 : 平成 18 年 3 月 1 日
- (6) 売主 : 万仁土地株式会社  
(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

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

船橋市は、千葉県内で千葉市に次ぐ従業者数と事業所数を有している都市であり(2004年時点。総務庁統計局「事業所・企業統計調査」より)、独立したオフィスマーケットが形成されています。同市には、東京都心部と千葉市の中間に位置する中核都市として相応のオフィス需要があり、株式会社生駒データサービスシステムの「不動産白書 2005」によれば、

近年における募集賃料や稼働率の水準は千葉駅周辺エリアよりも高い水準で推移しています。

本物件の位置する船橋駅周辺は、船橋エリアの中核ターミナルとして、JR総武線、東武野田線、京成本線、京葉高速鉄道等の各交通機関が集積しています。特に、JR総武線「船橋」駅からは同線快速で「東京」駅まで25分、「千葉」駅まで14分と、都心部及び県中心部の双方に良好な交通アクセスを有しています。

本物件は、JR「船橋」駅北口からロータリー又はペDESTリアンデッキを通じて徒歩3分と、船橋エリアの中でも競争力の高い駅至近の好立地に位置しています。

## (2) 建物

本物件は、共用部分に吹き抜けや中庭が採用され、開放感のある構造になっています。事務室スペースは、中柱のない整形の形状となっており、基準階については区画ごとの個別空調が備わっている等、テナントのニーズに対応しやすい仕様となっています。また、本物件は2階南側のコンコース出入り口が船橋駅北口駅前から続くペDESTリアンデッキに直結しており、船橋駅から道路を横断することなく到達することが可能です。

## (3) テナント

船橋市は千葉県内でも2番目の人口を擁すること(約57万人、2006年1月時点)また、JR「船橋」駅の乗降客数はJR千葉支社管内で最大であること等から、船橋エリアには個人客をターゲットとする多くの企業が営業所を構えています。

本物件は、船橋エリアの中でも競争力のある駅至近の立地に位置し、現在のテナントは日本を代表する複数の生命保険会社、東証一部上場の大手不動産会社、信販会社等の支店・営業所が入居しており、立地特性を活かした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        |       | レランドセンタービル                   |
| 特定資産の種類      |       | 不動産                          |
| 現所有者 / 権利取得日 |       | 万仁土地株式会社 / 平成11年12月14日       |
| 前所有者 / 権利取得日 |       | 株式会社オー・シー・テー / 平成6年6月13日     |
| 所在地 (住居表示)   |       | 千葉県船橋市本町七丁目11番5号             |
| 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    | 1,180.41 m <sup>2</sup>      |
|              | 建物    | 5,970.12 m <sup>2</sup>      |
| 所有形態         | 土地    | 所有権                          |
|              | 建物    | 所有権                          |
| 竣工年月         |       | 平成元年4月13日                    |
| 施工会社         |       | 大成建設株式会社                     |
| 地震PML値       |       | 4.11% (株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント) |
| 取得価格         |       | 2,252,300,000円               |
| 鑑定評価         | 鑑定評価額 | 2,260,000,000円               |
|              | 価格時点  | 平成18年3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<br>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                        | 16 (平成 17 年 12 月末日現在。以下同じ)   |
| 賃貸可能面積                            | 3,875.45 m <sup>2</sup>  |
| 賃貸面積                              | 3,444.85 m <sup>2</sup>  |
| 稼働率                               | 88.88% (注 1)   |
| 月額賃料 (消費税別)                       | 13,712,180 円 (注 2)   |
| 敷金保証金                             | 122,706,075 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                              | 該当事項はありません。  |
| その他                               | 注 1 本物件の平成 18 年 2 月 27 日現在の稼働率は 96.71% です。<br>注 2 月額賃料、敷金保証金には、看板使用、駐車場にかかる金額は含みません。 |

#### 4. 売主の概要

|           |                       |
|-----------|-----------------------|
| 商号        | 万仁土地株式会社              |
| 本店所在地     | 東京都千代田区鍛冶町二丁目 4 番 4 号 |
| 代表者       | 取締役 関根秀昭              |
| 資本金       | 1 億円                  |
| 大株主       | 関根秀昭                  |
| 主な事業内容    | 不動産の売買、賃貸借、管理及び仲介業務他  |
| 本投資法人との関係 | なし。                   |
| 特記事項      | 特になし。                 |

平成 18 年 2 月 27 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) 及び (2) の取引が生じます。

資産運用会社は、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、本物件について平成 18 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） |
|---------------|------------------|
| 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 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

6. 運用状況の見通し

平成 18 年 4 月期及び平成 18 年 10 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            | 2,260,000,000   |
| 価格時点             | 平成 18 年 3 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       | 2,370,000,000   |
| 総収益              | 205,658,000     |
| 可能総収入            | 213,385,000     |
| 空室損失相当額          | 7,727,000       |
| 総費用              | 57,592,000      |
| 維持管理費等           | 40,173,000      |
| 公租公課             | 16,807,000      |
| その他費用            | 612,000         |
| 不動産賃貸事業収益（NOI）   | 148,066,000     |
| 資本的支出            | 14,362,000      |
| 保証金運用益           | 3,958,000       |
| ネットキャッシュフロー（NCF） | 137,662,000     |
| 還元利回り（NCF）       | 5.8%            |
| DCF法による価格        | 2,210,000,000   |
| 割引率              | 5.5%            |
| 最終還元利回り          | 6.0%            |
| 原価法による積算価格       | 1,750,000,000   |
| 土地割合             | 57.64%          |
| 建物割合             | 42.36%          |

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           | 205 |
| B．想定賃貸事業費用（減価償却費を除く） | 71  |
| C．想定NOI（A - B）       | 134 |

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95%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



物件位置図

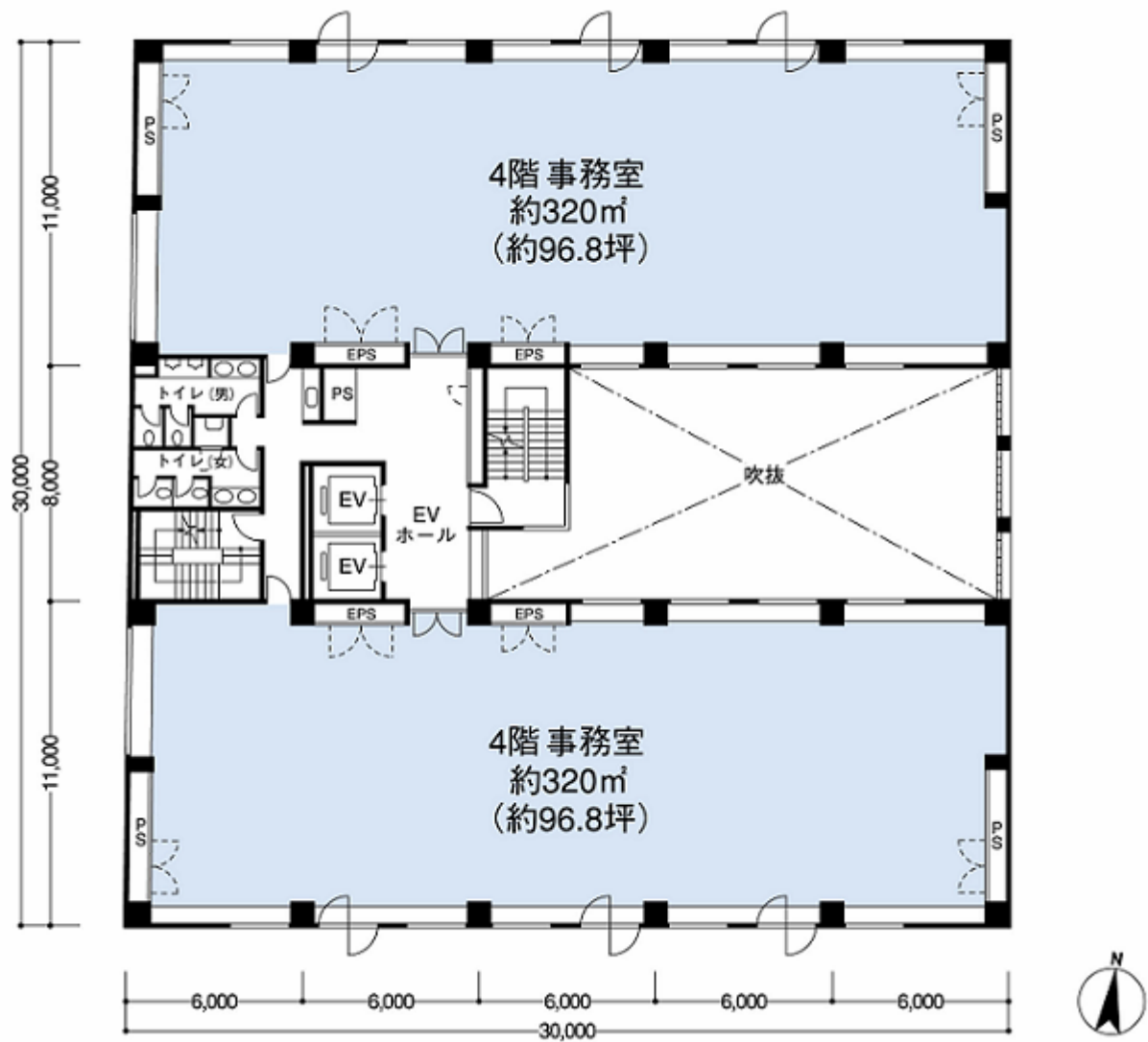




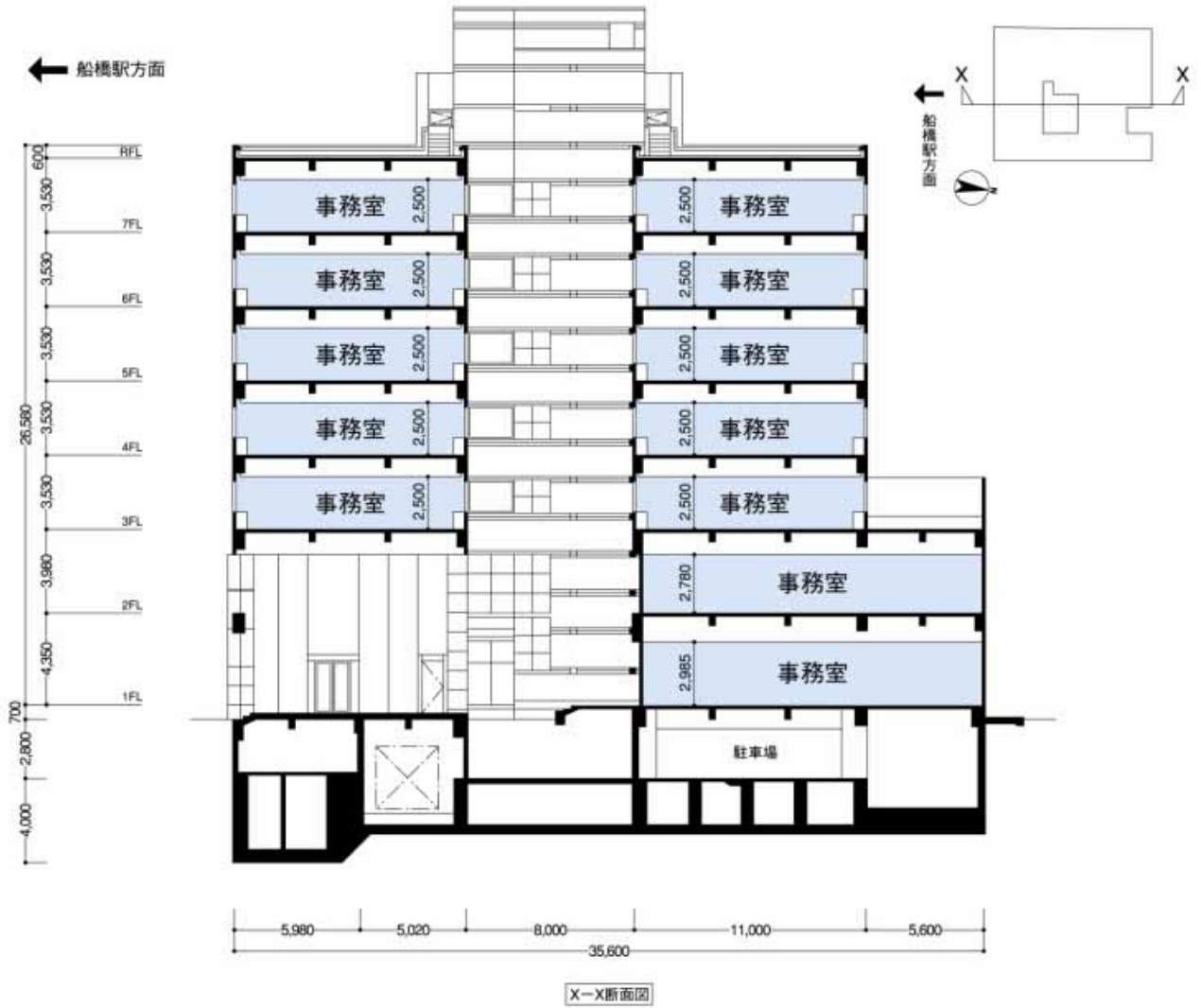
参考資料 5

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<br>(百万円) | 比率              | 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         | 7.5%            | 平成 17 年 11 月 1 日 |
|                 |       | A-1     | 日本橋 313 ビル         | 5,940         | 7.5%            | 平成 17 年 8 月 1 日  |
|                 |       | A-2     | 相互平河町ビル            | 5,180         | 6.5%            | 平成 17 年 8 月 1 日  |
|                 |       | A-3     | 東茅場町有楽ビル           | 4,450         | 5.6%            | 平成 17 年 8 月 1 日  |
|                 |       | A-4     | ノワール八丁堀            | 3,680         | 4.6%            | 平成 17 年 8 月 1 日  |
|                 |       | A-5     | K & Y BLD.(サザンプラザ) | 2,533         | 3.2%            | 平成 17 年 8 月 1 日  |
|                 |       | A-6     | 原宿 F F ビル          | 2,450         | 3.0%            | 平成 17 年 8 月 1 日  |
|                 |       | A-7     | FIK 南青山ビル          | 2,270         | 2.8%            | 平成 17 年 8 月 1 日  |
|                 |       | A-14    | レランドセンタービル         | 2,252         | 2.8%            | 平成 18 年 3 月 1 日  |
|                 |       | A-8     | 神田木原ビル             | 1,950         | 2.4%            | 平成 17 年 8 月 1 日  |
|                 |       | A-9     | NNKビル              | 1,610         | 2.0%            | 平成 17 年 8 月 1 日  |
|                 | A-10  | 小石川吉田ビル | 704                | 0.8%          | 平成 17 年 8 月 1 日 |                  |
|                 | 地方経済圏 | A-12    | ボルタス・センタービル        | 5,570         | 7.0%            | 平成 17 年 9 月 21 日 |
|                 |       | A-11    | 博多駅前第 2 ビル         | 1,430         | 1.8%            | 平成 17 年 8 月 1 日  |
| オフィスビル 14 物件 小計 |       |         |                    | 45,969        | 58.0%           |                  |
| 住宅              | 東京経済圏 | B-1     | ストーリー白金            | 3,150         | 3.9%            | 平成 17 年 8 月 1 日  |
|                 |       | B-2     | トレディカーサ南青山         | 2,460         | 3.1%            | 平成 17 年 8 月 1 日  |
|                 |       | B-3     | コート目白              | 1,250         | 1.5%            | 平成 17 年 8 月 1 日  |
|                 |       | B-4     | アパートメンツ元麻布         | 1,210         | 1.5%            | 平成 17 年 8 月 1 日  |
|                 |       | B-5     | アパートメンツ若松河田        | 1,180         | 1.4%            | 平成 17 年 8 月 1 日  |
|                 |       | B-6     | コート日本橋箱崎           | 1,130         | 1.4%            | 平成 17 年 8 月 1 日  |
|                 |       | B-7     | サイド田園調布            | 1,110         | 1.4%            | 平成 17 年 8 月 1 日  |
|                 |       | B-8     | エスコート横浜関内          | 945           | 1.1%            | 平成 17 年 8 月 1 日  |
|                 |       | B-9     | コート元浅草             | 880           | 1.1%            | 平成 17 年 8 月 1 日  |
|                 |       | B-10    | ストーリー等々力           | 877           | 1.1%            | 平成 17 年 8 月 1 日  |
|                 |       | B-11    | ブルーム表参道            | 875           | 1.1%            | 平成 17 年 8 月 1 日  |
|                 |       | B-12    | クレールコート芦花公園        | 831           | 1.0%            | 平成 17 年 8 月 1 日  |
|                 |       | B-13    | ヒューマンハイム御徒町        | 830           | 1.0%            | 平成 17 年 8 月 1 日  |
|                 |       | B-14    | コート新橋              | 748           | 0.9%            | 平成 17 年 8 月 1 日  |
|                 |       | B-15    | コート水天宮             | 659           | 0.8%            | 平成 17 年 8 月 1 日  |
|                 | 地方経済圏 | B-18    | びなす ひばりが丘          | 1,800         | 2.2%            | 平成 17 年 12 月 8 日 |
|                 |       | B-16    | アプレスト原             | 444           | 0.5%            | 平成 17 年 8 月 1 日  |
|                 |       | B-17    | アプレスト平針            | 407           | 0.5%            | 平成 17 年 8 月 1 日  |
| 住宅 18 物件 小計     |       |         |                    | 20,786        | 26.2%           |                  |
| 商業施設            | 東京経済圏 | C-1     | 神南坂フレーム            | 9,900         | 12.5%           | 平成 17 年 8 月 1 日  |
|                 |       | C-2     | 代々木 M ビル           | 2,479         | 3.1%            | 平成 17 年 9 月 30 日 |
| 商業施設 2 物件 小計    |       |         |                    | 12,379        | 15.6%           |                  |
| 34 物件 総計        |       |         |                    | 79,134        | 100.0%          | 全体 PML 値 5.71%   |

取得価格は、百万円未満を、比率は小数点第 2 位以下を切り捨てて記載しています。

平成 17 年 12 月 9 日付で「資産の取得（契約締結）に関するお知らせ」を発表致しました「仮称：コレクション東桜」は、本日現在において取得を行っていない為、本表には含んでおりません。