

各 位

平成 19 年 4 月 13 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 虎ノ門ビル)

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 虎ノ門ビル
- (3) 取得価格 : 4,400,000,000 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 17 日
- (5) 取得予定日 : 平成 19 年 4 月 17 日
- (6) 売主 : アゼリアオーワン特定目的会社
(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 : 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 虎ノ門ビル」の本日現在の名称は「虎ノ門鳳ビル」であり、平成 19 年 4 月 17 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、東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅から徒歩約1分に位置するオフィスビルです。本物件の所在する港区虎ノ門地区は、桜田通り・外堀通りを中心に大中小規模の事務所が林立する、都心部でも特に知名度が高い主要オフィス街区の一つです。

当該地区は、虎ノ門、霞ヶ関、日比谷、内幸町、新橋というオフィス集積地にいずれも徒歩圏であることや、各路線での交通利便性に優れることから、熟成された厚みのあるオフィスマーケットが形成されています。特に、官公庁が集積する霞ヶ関地区に隣接することから、一般企業からの需要に加え、特殊法人や外郭団体、法律・会計・特許事務所等からの需要が多く見られる特徴を有しています。

本物件は、当該地区でも競争力の高い外堀通り沿いに面した視認性の高い立地に所在しており、オフィス立地として良好な環境にあることから、安定した稼働が期待できるものと判断しています。

(2) 建物

本物件は、各階個別空調方式が採用されており、貸室部分は天井高2.5mが確保されたほぼ整形の無柱空間となっています。本物件は建物の陳腐化が進んでいることから、本投資法人では今後大規模なリニューアル工事の実施を予定しています。貸室部分については、OA機能の整備、タイルカーペットや照明・クロスの更新、旧オーナーの自用スペース（B1F～2F）の間取り変更等を行い、オフィスとしての競争力向上を目指します。また、セキュリティシステムやアメニティについても一新を図り、ビルの居住性を高めてまいります。

(3) テナント

本物件は、現在、旧テナントが全て退去した空ビルの状態になっています。本投資法人は、上記の大規模なリニューアル工事を実施することで、比較的築年数の古いビルが多い当該地区における本物件の競争力を高め、新規リーシング活動による収益の最大化を目指します。

3. 取得資産の概要

物件の名称	KDX虎ノ門ビル	
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17年11月17日から平成27年8月1日まで（予定）	
現所有者／権利取得日	アゼリアオーブン特定目的会社／平成17年11月17日	
前所有者／権利取得日	有限会社鳳商事、個人1名／昭和46年4月8日（注1）	
所在地（住居表示）	東京都港区虎ノ門一丁目4番3号	
用途	遊技場・事務所	
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	288.20 m ²
	建物	2,277.38 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月	昭和63年4月28日	
設計会社	鹿島建設株式会社	
施工会社	鹿島建設株式会社	
建築確認機関	東京都港区	
地震PML値	14.77%（株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント）	
取得価格	4,400,000,000円	

鑑定評価	鑑定評価額	4,020,000,000 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		- (平成 19 年 4 月 13 日現在。以下同じ)
賃貸可能面積		2,064.45 m ² (注 2)
賃貸面積		-
稼働率		-
月額賃料 (消費税別)		-
敷金保証金		-
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。 注2 本日時点で想定している賃貸可能面積を記載しています。上記賃貸可能面積は、今後工事計画が進む過程で変更される可能性があります。	

4. 売主の概要

商号	アゼリアオーワン特定目的会社
本店所在地	東京都港区赤坂一丁目 11 番 44 号
代表者	磯崎 哲也
資本金	特定資本金 10 万円、優先資本金 39 億 5000 万円
特定出資者	有限責任中間法人 霧島管財
主な事業内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受並びにその管理及び処分にかかる業務 2. その他前記特定資産の流動化にかかる業務に附帯する業務
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 4 月 13 日現在

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. 不動産信託受益権売買の媒介業務の委託

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	国内大手不動産会社
媒介手数料	132,060,000 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)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19年4月17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)
30億円以上 50億円未満	220万円

(2) 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17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

(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19年4月17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. 運用状況の見直し

本物件の取得及び本日付で公表した「資産の譲渡に関するお知らせ(コート新橋、コート水天宮)」に基づく資産の譲渡に伴う影響を織り込んだ平成19年4月期の運用状況の予想の見直し及び平成19年10月期の運用状況の予想については、判明した時点で別途開示致します。

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（注 1）	4,020,000,000
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
直接還元法による大規模改修工事後の価格	4,250,000,000
総収益	215,037,000
可能総収入	221,584,000
空室損失相当額	6,547,000
総費用	32,217,000
維持管理費等	11,905,000
公租公課	19,085,000
その他費用	1,227,000
不動産賃貸事業収益（NOI）	182,820,000
資本的支出	3,673,000
保証金運用益（注 2）	3,718,000
ネットキャッシュフロー（NCF）	182,865,000
還元利回り（NCF）	4.3%
DCF 法による大規模改修工事後の価格	4,120,000,000
割引率	4.1%
最終還元利回り	4.5%
原価法による大規模改修工事後の積算価格	3,860,000,000
土地割合	90.5%
建物割合	9.5%

（注1） 上記収益価格、積算価格から査定された大規模改修工事後の価格（4,190,000,000 円）に、大規模改修工事費及び当該工事に要する期間による逸失利益の程度等を考慮して決定された価格です。

（注2） 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	2 3 7
B．想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	5 4
C．想定NOI（A - B）	1 8 3

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 3 月
今後 1 年間に必要とされる修繕費	15,740,000
今後 2～12 年間に必要と想定される修繕費	54,660,000
再調達価格	495,400,000

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。



物件位置図



参考資料 7

本物件取得後のポートフォリオ一覧表

本日付で公表した「資産の譲渡に関するお知らせ（コート新橋、コート水天宮）」記載の 2 物件は、本表の各数値に含みません。

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	3.6%	平成 19 年 4 月 2 日
		A-32	KDX 芝大門ビル(注 3)	6,090	3.4%	平成 19 年 3 月 1 日
		A-13	KDX 麹町ビル	5,950	3.3%	平成 17 年 11 月 1 日
		A-1	KDX 日本橋 313 ビル	5,940	3.3%	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	KDX 平河町ビル	5,180	2.9%	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-39	KDX 虎ノ門ビル(注 4)	4,400	2.5%	平成 19 年 4 月 17 日
		A-30	KDX 西五反田ビル	4,200	2.3%	平成 18 年 12 月 1 日
		A-4	KDX 八丁堀ビル	3,680	2.1%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-18	KDX 大森ビル	3,500	1.9%	平成 18 年 5 月 1 日
		A-19	KDX 浜松町ビル	3,460	1.9%	平成 18 年 5 月 1 日
		A-29	KDX 東新宿ビル	2,950	1.6%	平成 18 年 9 月 1 日
		A-20	第一茅場町ビル	2,780	1.5%	平成 18 年 5 月 1 日
		A-21	KDX 新橋ビル	2,690	1.5%	平成 18 年 5 月 1 日
		A-5	KDX 中野坂上ビル	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	1.3%	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	1.2%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-14	KDX 船橋ビル	2,252	1.2%	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	KDX 新宿御苑ビル	1,610	0.9%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-26	KDX 木場ビル	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	1,400	0.7%	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	KDX 小石川ビル	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	3.1%	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	0.8%	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	1,305	0.7%	平成 19 年 3 月 1 日
オフィスビル 39 物件 小計				115,979	66.2%	-

住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	5,353	3.0%	平成 18 年 5 月 1 日	
		B-20	レガール口御茶ノ水	3,600	2.0%	平成 18 年 5 月 1 日	
		B-1	ストーリーア白金	3,150	1.7%	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	レガール口芝公園	2,260	1.2%	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	0.6%	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	0.5%	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	レガール口駒沢公園	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	0.4%	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・レガール口神楽坂	762	0.4%	平成 18 年 5 月 1 日	
		B-14	コート新橋	-	-	平成 17 年 8 月 1 日	
		B-27	プリモ・レガール口用賀	730	0.4%	平成 18 年 5 月 1 日	
		B-15	コート水天宮	-	-	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	レガール口茨木	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 30 物件 小計				43,052	24.5%	-
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂(注 9)	9,900	5.6%	平成 17 年 8 月 1 日	
		C-2	KDX 代々木ビル	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	9.1%	-	
72 物件 総計				175,090	100.0%	全体 PML 値 7.15%	

- (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 虎ノ門ビル」の本日現在の名称は、「虎ノ門鳳ビル」であり、平成 19 年 4 月 17 日付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) 「フレーム神南坂」の本日現在の名称は、「神南坂フレーム」であり、平成19年4月20日付(予定)で上表の名称に変更されます。