

各 位

平成 17 年 10 月 19 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（ベルモードビル）

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 : ベルモードビル
- (3) 取得価格 : 5,950,000,000 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) 売買契約締結日 : 平成 17 年 11 月 1 日
- (5) 取得予定日 : 平成 17 年 11 月 1 日
- (6) 売主 : 有限会社ケイディーエックス・ワン
(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、取得決定に際しては、以下の点を評価しました。

(1) 立地

本物件の位置する麹町エリアは、江戸時代から武家屋敷に近い商人街として栄えた歴史を持つ地域です。江戸の中核街として発展したその性格は現在も継承され、国会、官公庁、裁判

所、大使館、文化施設等に囲まれたビジネス・商業街区として、賑やかながら品格のある環境が形成されています。

本物件は、東京メトロ有楽町線「麹町」駅から徒歩約1分、半蔵門線「半蔵門」駅から徒歩約4分と駅至近に位置するだけでなく、オフィス景観の美しさでも有名な麹町大通り（新宿通り）に面しており、高い利便性と優れた視認性を備えています。

(2) 建物

本物件は、ガラスカーテンウォール・花崗岩張り、天井高2.7m、床タイルカーペット張り（OA対応）柱スパン8.3~16.9m（中柱なし）等が採用され、内外装や設備に関する品質は麹町におけるテナント要望水準に十分応えうる高い水準となっています。

(3) テナント

本物件は、立地面の希少性と高いグレード感から、安定した稼働率と収益が期待できる物件と判断しています。

2階~9階までの事務所部分につきましては、コンサルティング会社、弁護士事務所、メーカー等を中心に、現在8フロア中6フロアが賃貸稼働しており、今後も通信会社、アパレル会社等が新規入居予定です。また、現在空室の1階店舗は、旧来からの商業立地としての優位性を活かしたリーシング活動を行う予定となっています。

3. 取得資産の概要

物件の名称		ベルモードビル
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		三菱信託銀行株式会社
信託期間		平成17年8月9日から平成27年8月9日まで
現所有者 / 権利取得日		有限会社ケイディーエックス・ワン / 平成17年8月9日
前所有者 / 権利取得日（注1）		株式会社ベルモード、筒井商事株式会社、他個人3名 / 昭和33年2月10日
所在地（住居表示）		東京都千代田区麹町3丁目3番地4
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2階付9階建
面積	土地	612.17 m ²
	建物	5,323.81 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月		平成6年5月17日
施工会社		清水建設株式会社
地震PML値		4.94%（株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント）
取得価格		5,950,000,000円
鑑定評価	鑑定評価額	5,960,000,000円
	価格時点	平成17年11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 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（注2）	6（平成17年9月末日現在。以下同じ）
賃貸可能面積	3,816.35 m ²
賃貸面積（注2）	2,413.68 m ²
稼働率（注2）	63.2%
月額賃料（消費税別）（注3）	17,058,187 円
敷金保証金（注3）	215,071,680 円
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．土地と建物の取得日が異なるため、土地の取得日のうち最も古い日を記載しています。 注2．エンドテナントの総数、賃貸面積、稼働率は、上記2.（3）記載の新規入居予定のエンドテナントを含みません。 注3．月額賃料、敷金保証金には、駐車場にかかる金額を含みません。

4．売主の概要

商号	有限会社ケイディーエックス・ワン
本店所在地	東京都港区新橋二丁目2番9号
代表者	本間 良輔
資本金	300万円
大株主	ケネディクス株式会社
主な事業内容	信託受益権の取得、管理及び処分等
本投資法人との関係	売主はケネディクス株式会社の100%出資子会社です。
特記事項	資産運用会社が「不動産情報提供等に関する覚書」に基づきケネディクス株式会社にウエアハウジングを依頼したことにより、売主は平成17年8月9日に本物件を取得しました。

5．利害関係人等との取引

本物件の取得に関連し、利害関係人等又は資産運用会社の社内規程に定める利害関係者との間で下記（1）乃至（4）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

本物件の売買は、売主がケネディクス株式会社の100%出資子会社であることから、資産運用会社の社内規程（利害関係取引規程）に定める利害関係取引に該当します。このため、本

投資法人は、同規程に従い本物件を鑑定評価額以下で取得します。

ケネディクス株式会社は、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、本投資法人による本物件の取得にあたり、購入媒介業務の委託及び購入媒介手数料の支払いはございません。

(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 17 年 11 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・マネジメント変更契約を締結する予定です（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）
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 17 年 11 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変更契約を締結する予定です（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

(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 17 年 11 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する予定です。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ます。

6. 運用状況の見直し

平成 17 年 10 月期及び平成 18 年 4 月期の運用状況の予想について、上記物件の取得による修正はありません。

以 上

参考資料 1

鑑定評価書の概要

単位：円	
鑑定評価額	5,960,000,000
価格時点	平成 17 年 11 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	6,210,000,000
総収益	371,957,000
可能総収入	386,414,000
空室損失相当額	14,457,000
総費用	73,054,000
維持管理費等	39,789,000
公租公課	32,636,000
その他費用	629,000
不動産賃貸事業収益（NOI）	298,903,000
資本的支出	9,773,000
保証金運用益	8,845,000
ネットキャッシュフロー（NCF）	297,975,000
還元利回り（NCF）	4.8%
DCF法による価格	5,710,000,000
割引率	4.7%
最終還元利回り	5.1%
原価法による積算価格	4,030,000,000
土地割合	74.7%
建物割合	25.3%

参考資料 2

想定収支

単位：百万円	
A．想定賃貸事業収入	348
B．想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	78
C．想定NOI（A - B）	270

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、想定稼働率を 95%として算出しております。
- 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



2005年10月現在

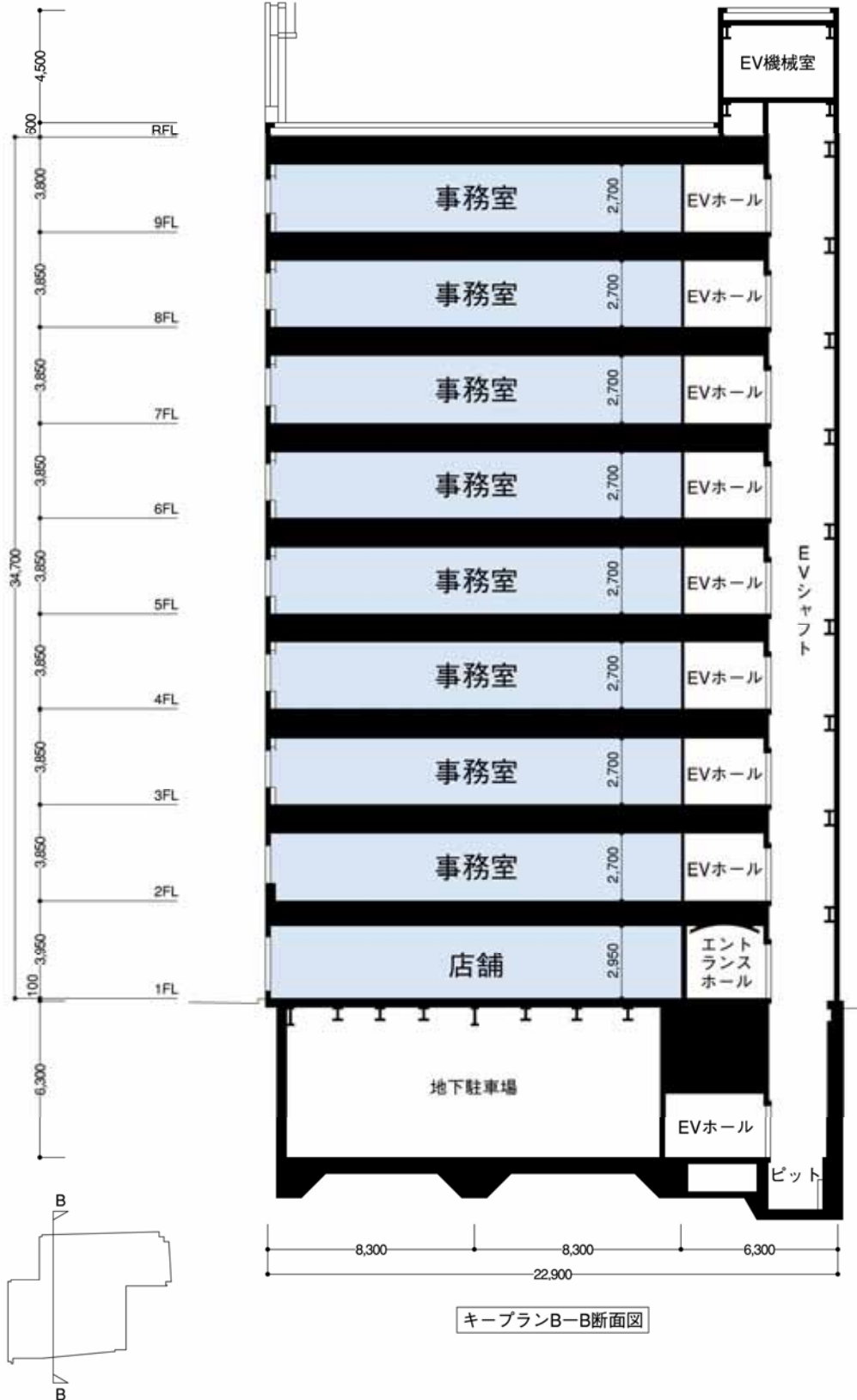
参考資料5

基準階平面図および断面図

【基準階平面図】



【断面図】



参考資料 6

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)	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	7.9%	平成 17 年 11 月 1 日
		A-1	日本橋 313 ビル	5,940	7.9%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-2	相互平河町ビル	5,180	6.8%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	5.9%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-4	ノワール八丁堀	3,680	4.9%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-5	K & Y BLD.(サザンプラザ)	2,533	3.3%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-6	原宿FFビル	2,450	3.2%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-7	FIK南青山ビル	2,270	3.0%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-8	神田木原ビル	1,950	2.5%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-9	NNKビル	1,610	2.1%	平成 17 年 8 月 1 日
	A-10	小石川吉田ビル	704	0.9%	平成 17 年 8 月 1 日	
	地方経済圏	A-12	ポルトラス・センタービル	5,570	7.4%	平成 17 年 9 月 21 日
		A-11	博多駅前第 2 ビル	1,430	1.9%	平成 17 年 8 月 1 日
				43,717	58.2%	
住宅	東京経済圏	B-1	ストーリー白金	3,150	4.1%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-2	トレディカーサ南青山	2,460	3.2%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-3	コート目白	1,250	1.6%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-4	アパートメンツ元麻布	1,210	1.6%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-5	アパートメンツ若松河田	1,180	1.5%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-6	コート日本橋箱崎	1,130	1.5%	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	1.2%	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	1.1%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-13	ヒューマンハイム御徒町	830	1.1%	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-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%
				18,986	25.2%	
商業施設	東京経済圏	C-1	神南坂フレーム	9,900	13.1%	平成 17 年 8 月 1 日
		C-2	代々木Mビル	2,479	3.3%	平成 17 年 9 月 30 日
				12,379	16.4%	
総計				75,082	100.0%	ポートフォリオPML 6.42%

*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。