

各 位

平成 18 年 6 月 20 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(木場オーシャンビル)

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 : 木場オーシャンビル
- (3) 取得価格 : 1,580,000,000 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 6 月 20 日
- (5) 取得予定日 : 平成 18 年 6 月 20 日
- (6) 売主 : 盟和産業株式会社  
(後記「4 . 売主の概要」ご参照)
- (7) 取得資金 : 増資資金及び自己資金
- (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

本物件は東京メトロ東西線「木場」駅から徒歩約 2 分、永代通りから一本入った場所に立地するオフィスビルです。敷地面積約 24 万 m<sup>2</sup>を有する都立木場公園に近接しており、周辺には緑豊かな落ち着いたオフィス環境が形成されています。

東京メトロ東西線沿線の門前仲町・木場・東陽町エリアは、大手町・日本橋へのアクセス

に優れており（東京メトロ「木場」駅から「日本橋」駅まで同線で5分、「大手町」駅まで7分）都心部に比べて賃料が手頃な水準にあることから、安定したオフィス需要のある地域です。

## (2) 建物

本物件は、外装にカラーアルミパネル張り仕上げが用いられ、1階エントランス廻りの外壁及びエントランスホール・エレベーターホールの床・壁には御影石張り仕上げが採用される等、良質な設計品質を有しています。

本物件は、縦長の形状となっておりますが、リバーサイド（大横川）に位置し、両面採光となっていることから各事務室スペースは非常に明るく、また、2.60mの天井高・OA床・個別空調が備わっている等、良質な設備水準を備えています。

## (3) テナント

本物件は、現在、5フロア中3フロアが稼働中であり、木材会社、メーカー等のテナントが入居しています。現在空室部分の2フロアについては、物件取得後リースアップに注力し、稼働率の向上を目指します。

## 3. 取得資産の概要

物件の名称		木場オーシャンビル
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UFJ信託銀行株式会社
信託期間		平成16年9月30日から平成27年8月1日まで
物件取得パイプライン		資産運用会社独自のネットワーク（直接取得）
現所有者／権利取得日		盟和産業株式会社／平成17年3月30日
前所有者／権利取得日		山田建設株式会社／平成16年9月30日
所在地（住居表示）		東京都江東区木場五丁目12番8号
用途		事務所・駐車場
構造		鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
面積	土地	922.77 m <sup>2</sup>
	建物	2,820.64 m <sup>2</sup>
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月		平成4年10月27日
設計会社		株式会社サトウリフォームプランナーズ
施工会社		東急建設株式会社
建築確認機関		東京都江東区
地震PML値		9.16%（株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント）
取得価格		1,580,000,000円
鑑定評価	鑑定評価額	1,590,000,000円
	価格時点	平成18年5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		4（平成18年5月末日現在。以下同じ）

賃貸可能面積	2,450.12 m <sup>2</sup>
賃貸面積	1,398.96 m <sup>2</sup>
稼働率	57.09%
月額賃料（消費税別）	5,496,444 円（注1）
敷金保証金	44,649,390 円（注1）
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 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。

#### 4. 売主の概要

商号	盟和産業株式会社
本店所在地	神奈川県厚木市恩名一丁目11番8号
代表者	代表取締役 永島 護
資本金	21億6700万円
大株主	株式会社カネカ、太陽生命保険株式会社、株式会社三井住友銀行他
主な事業内容	自動車内装部品製造業、不動産販売業
本投資法人との関係	なし。
特記事項	特になし。

平成18年6月20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6月20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 6 月 20 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 6 月 20 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	1,590,000,000
価格時点	平成 18 年 5 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	1,630,000,000
総収益	115,404,000
可能総収入	120,835,000
空室損失相当額	5,431,000
総費用	22,514,000
維持管理費等	11,816,000
公租公課	10,398,000
その他費用	300,000
不動産賃貸事業収益 (NOI)	92,890,000
資本的支出	7,154,000
保証金運用益	2,049,000
ネットキャッシュフロー (NCF)	87,785,000
還元利回り (NCF)	5.4%
DCF 法による価格	1,580,000,000
割引率	5.2%
最終還元利回り	5.6%
原価法による積算価格	886,000,000
土地割合	51.58%
建物割合	48.42%

敷金運用利回り：3%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	1 1 9
B．想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	3 4
C．想定NOI（A - B）	8 5

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。

外観写真



参考資料4

物件位置図





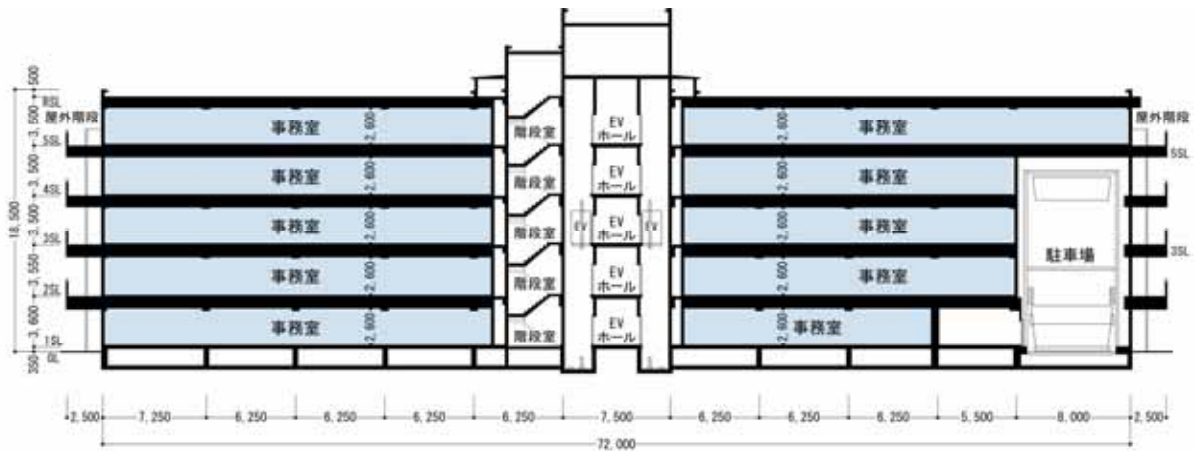
参考資料5

基準階平面図および断面図

【基準階平面図】



【断面図】



キープランX-X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 (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	4.2%	平成 17 年 11 月 1 日
		A-1	日本橋 313 ビル	5,940	4.2%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-16	東伸 24 ビル	5,300	3.8%	平成 18 年 5 月 1 日
		A-2	相互平河町ビル	5,180	3.7%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-17	恵比寿イースト 438 ビル	4,640	3.3%	平成 18 年 5 月 1 日
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	3.1%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-4	ノワール八丁堀	3,680	2.6%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-18	KDX 大森ビル	3,500	2.5%	平成 18 年 5 月 1 日
		A-19	KDX 浜松町ビル(注 2)	3,460	2.4%	平成 18 年 5 月 1 日
		A-20	第一茅場町ビル	2,780	1.9%	平成 18 年 5 月 1 日
		A-21	NTB・M ビル	2,690	1.9%	平成 18 年 5 月 1 日
		A-5	K&Y BLD.(サザンプラザ)	2,533	1.8%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-22	KDX 新横浜ビル	2,520	1.8%	平成 18 年 5 月 1 日
		A-6	原宿 FF ビル	2,450	1.7%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-15	KDX 浜町ビル(注 3)	2,300	1.6%	平成 18 年 3 月 16 日
		A-7	FIK 南青山ビル	2,270	1.6%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-14	KDX 船橋ビル(注 4)	2,252	1.6%	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	1.1%	平成 17 年 8 月 1 日
	A-26	木場オーシャンビル	1,580	1.1%	平成 18 年 6 月 20 日	
	A-10	小石川吉田ビル	704	0.5%	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	3.9%	平成 17 年 9 月 21 日
		A-24	KDX 南船場第 1 ビル(注 5)	1,610	1.1%	平成 18 年 5 月 1 日
		A-25	KDX 南船場第 2 ビル(注 6)	1,560	1.1%	平成 18 年 5 月 1 日
		A-11	博多駅前第 2 ビル	1,430	1.0%	平成 17 年 8 月 1 日
オフィスビル 26 物件 小計				79,859	57.3%	-
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	5,353	3.8%	平成 18 年 5 月 1 日
		B-20	レガーロ御茶ノ水	3,600	2.5%	平成 18 年 5 月 1 日
		B-1	ストーリーア白金	3,150	2.2%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-2	トレディカーサ南青山	2,460	1.7%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-21	レガーロ芝公園	2,260	1.6%	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	0.8%	平成 18 年 5 月 1 日
		B-6	コート日本橋箱崎	1,130	0.8%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-23	コート西新宿	1,130	0.8%	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-8	エスコート横浜関内	945	0.6%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-24	レガーロ駒沢公園	912	0.6%	平成 18 年 5 月 1 日
		B-9	コート元浅草	880	0.6%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-25	コート新御徒町	878	0.6%	平成 18 年 5 月 1 日
		B-11	ブルーム表参道	875	0.6%	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	0.5%	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	1.6%	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	1.1%	平成 18 年 5 月 1 日
		B-31	コレクション東桜	1,264	0.9%	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	モントーレ西公園ベイコート	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 31 物件 小計			43,421	31.1%	-
商業施設	東京経済圏	C-1	神南坂フレーム	9,900	7.1%	平成 17 年 8 月 1 日
		C-2	代々木Mビル	2,479	1.7%	平成 17 年 9 月 30 日
	地方経済圏	C-3	ZARA 天神西通	3,680	2.6%	平成 18 年 5 月 1 日
	商業施設 3 物件 小計			16,059	11.5%	-
60 物件 総計			139,339	100.0%	全体 PML 値 7.17%	

- (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 浜町ビル」の本日現在の名称は、「浜町花長ビル」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4) 「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5) 「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6) 「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。