

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

資産の譲渡に関するお知らせ  
(コート新橋、コート水天宮)

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譲渡を決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

- |                      |   |
|----------------------|---|
| (1) 譲渡資産             | : 不動産を信託する信託の受益権  |
| (2) 物件名称             | : コート新橋                      コート水天宮   |
| (3) 譲渡価格             | : 895,000,000 円                      708,000,000 円<br>(但し、譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び<br>地方消費税等を除きます。) |
| (4) 帳簿価格             | : 765,156,690 円                      679,109,033 円<br>(平成 18 年 10 月末日現在の帳簿価格)                         |
| (5) 譲渡価格と帳簿価格<br>の差額 | : 129,843,310 円                      28,890,967 円   |
| (6) 売買契約締結日          | : 、                      とも平成 19 年 4 月 16 日   |
| (7) 引渡し予定日           | : 、                      とも平成 19 年 4 月 20 日又は本投資法人と買主が別途合意<br>する日(引渡し期限:平成 19 年 4 月 27 日)             |
| (8) 譲渡先              | : 、                      とも合同会社ユー・アール・フォー<br>(後記「4. 譲渡先の概要」ご参照)                                       |
| (9) 譲渡方法             | : 不動産を信託する信託の受益権を上記の譲渡先に譲渡します。  |
| (10) 譲渡先の選定          | : 大手の不動産仲介業者を媒介業者及び信託受益権販売業者として<br>選定し、複数の候補の中から譲渡先を選定しました。   |

以下、上記の譲渡資産を総称して「本物件」といいます。

2. 譲渡の理由

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、現在及び将来にわたるポートフォリオの構築方針や個別の不動産マーケット動向(競合物件の状況や賃貸動向等)を総合的に勘案し、譲渡を行うものです。

### 3. 譲渡予定資産の概要

物件の名称		コート新橋
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4月7日から平成27年8月1日
所在地（住居表示）		東京都港区新橋五丁目33番7号
用途		共同住宅、店舗
構造		鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
面積	土地	303.58 m <sup>2</sup>
	建物	1,212.74 m <sup>2</sup>
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日		平成9年12月8日
取得年月日		平成17年8月1日
取得価格		748,000,000円
鑑定評価額		800,000,000円 価格時点：平成19年3月19日 評価会社：株式会社谷澤総合鑑定所
エンドテナントの総数		5（平成19年3月末日現在。以下同じ）
賃貸可能面積 / 賃貸可能戸数		939.60 m <sup>2</sup> / 35戸及び店舗1室
賃貸面積 / 賃貸戸数		939.60 m <sup>2</sup> / 35戸及び店舗1室
稼働率（賃貸面積ベース）		100.0%

物件の名称		コート水天宮
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15年9月30日から平成27年8月1日
所在地（住居表示）		東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目11番4号
用途		共同住宅
構造		鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
面積	土地	243.79 m <sup>2</sup>
	建物	1,091.82 m <sup>2</sup>
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日		平成15年7月10日
取得年月日		平成17年8月1日
取得価格		659,000,000円
鑑定評価額		671,000,000円 価格時点：平成19年3月19日 評価会社：株式会社谷澤総合鑑定所
エンドテナントの総数		32（平成19年3月末日現在。以下同じ）
賃貸可能面積 / 賃貸可能戸数		933.03 m <sup>2</sup> / 37戸
賃貸面積 / 賃貸戸数		800.96 m <sup>2</sup> / 33戸
稼働率（賃貸面積ベース）		85.8%

#### 4. 譲渡先の概要

商号	合同会社ユー・アール・フォー
本店所在地	東京都港区赤坂一丁目 12 番 32 号
代表社員	東京都港区赤坂一丁目 12 番 32 号 有限責任中間法人ユー・ワン・エイチ 職務執行者 武市 健太郎
出資者	有限責任中間法人ユー・ワン・エイチ
資本金	150 万円
主な事業内容	不動産の取得、保有及び処分 不動産の賃貸及び管理 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 前各号に掲げる事業に附帯又は関連する事業
本投資法人との関係	なし。
特記事項	合同会社ユー・アール・フォーは、キャピタルアドバイザーズ株式会社が基金の拠出者である有限責任中間法人ユー・ワン・エイチの 100% 出資子会社です。

平成 19 年 4 月 13 日現在

#### 5. 譲渡の日程

平成 19 年 4 月 13 日	譲渡の決定
平成 19 年 4 月 16 日	信託受益権売買契約書の締結、手付金の受領 ( )
平成 19 年 4 月 20 日又は本投資法人与 買主が別途合意する日 (引渡し期限：平成 19 年 4 月 27 日)	売買代金の決済、信託受益権の引渡し

信託受益権売買契約の締結時に、手付金として 2 物件合計で金 100 百万円を買主から受領します。  
当該手付金に利息は付されず、売買代金の決済時に売買代金の一部に充当されます。

#### 6. 資産運用報酬

本投資法人は、本物件の譲渡に関し、資産運用委託契約に基づく譲渡報酬を資産運用会社に支払います。

譲渡報酬：上記 1. (3) の譲渡価格に 0.5% を乗じた金額  
支払時期：信託受益権の引渡し日から 1 ヶ月以内

#### 7. 媒介業務の委託

本物件の譲渡に係る媒介業者は以下の通りです。

媒介業者名	国内大手仲介業者
媒介手数料	開示について了承を得られていないため開示致しません。
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。

#### 8. 利害関係人等との取引

本物件の譲渡に関し、利害関係人等との取引は発生しません。

なお、本投資法人は、本物件について平成 17 年 8 月 1 日付で締結済のプロパティ・マネジメント契約に基づき、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社に対して所定の管理移管報酬を支払います (コート新橋：180 万円、コート水天宮：180 万円)。

管理移管報酬は、賃貸及び管理の移管に伴う賃借人への通知、建物管理の引継ぎその他の実務に係る報酬であり、信託受益権の引渡し日以降すみやかに支払われます。

## 9. 運用状況の見通し

本物件の譲渡及び本日付で公表した「資産の取得に関するお知らせ（KDX虎ノ門ビル）」に基づく資産の取得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については、判明した時点で別途開示します。

以 上

### <添付資料>

- ・ 参考資料                      本物件譲渡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>

参考資料

本物件譲渡後のポートフォリオ一覧表

本日付で公表した「資産の取得に関するお知らせ（KDX虎ノ門ビル）」に記載の1物件を追加したポートフォリオ一覧表です。なお、物件数、取得価格の合計、比率、ポートフォリオPMLには本2物件を含んでおりません。

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	レガーロ御茶ノ水	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	レガーロ芝公園	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	0.4%	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・レガーロ神楽坂	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・レガーロ用賀	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		モンテ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。