

平成 25 年 10 月 8 日

各 位

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 内田 直克
(コード番号 8972)

資産運用会社
ケネディクス不動産投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 本間 良輔
問合せ先
K R I ファンド本部 企画部長 寺本 光
TEL: 03-3519-3491

資産の取得（契約締結）に関するお知らせ（KDX新橋ビル：追加取得）

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、下記の通りKDX新橋ビル（以下「本物件」といいます。）につき追加取得（以下「本追加取得」といいます。）を決定しましたので、お知らせいたします。

なお、本物件の当初の取得及び名称変更につきましては、平成 18 年 4 月 3 日付「[資産の取得（契約締結）に関するお知らせ（オフィスビル、住宅、商業施設合計 25 物件）](#)」及び平成 19 年 3 月 29 日付「[運用資産の名称変更に関するお知らせ](#)」をご参照ください。

記

1. 取得契約の概要

- (1) 取得予定資産 : 不動産を信託する信託の受益権
- (2) 物件名称 : KDX新橋ビル（追加取得）（注）
- (3) 取得予定価格 : 1,038 百万円
(ただし、取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税を除きます。)
- (4) 売主 : 国内一般事業会社及び個人（後記「4. 売主の概要」をご参照ください。）
- (5) 売買契約締結日 : 平成 25 年 10 月 8 日
- (6) 取得予定日 : 平成 25 年 12 月 2 日
- (7) 取得資金 : 借入金及び自己資金（予定）
- (8) 決済方法 : 契約締結時に手付金 150 百万円を支払
引渡し時に残代金を売主へ支払
- (9) 取得先の属性 : 利害関係者に該当しない先からの取得
(注) 本投資法人が追加取得を予定する資産（以下「本追加取得分」といいます。）は、①本物件の区分所有権、②本物件の区分所有権の共有持分及び③本物件の所在する土地の一部を信託財産とする信託受益権です。

2. 取得の理由

本投資法人は、本物件の区分所有権（専有床面積合計 2,071.86 ㎡、面積比率約 61.73%）及び本物件の所在する土地の一部（322.96 ㎡、面積比率約 60.24%）を信託財産とする信託受益権（以下「既取得分」といいます。）を保有していますが、今般残りの区分所有権及び本物件の所在する土地の一部を追加取得することが可能になりました。

本追加取得によって、本物件に関する全ての区分所有権及び土地を保有することになり、物件の管理運営等が円滑化・効率化することに加え、物件の流動性が向上し、物件の資産価値の向上を見込んでいます。

3. 取得予定資産の概要

物件の名称		KDX新橋ビル（追加取得）	
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権（注1）	
所有者／権利取得日		① 国内一般事業会社／平成19年10月8日 ② 個人A／平成21年1月30日及び平成25年9月16日	
前所有者／権利取得日		① 個人B／昭和38年3月30日（注2） ② 個人C／平成19年10月8日 個人D／平成21年1月30日	
所在地（住居表示）		東京都港区新橋二丁目2番9号	
用途		事務所・店舗・駐車場（注3）	
構造		鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付8階建（注3）	
面積	土地	全体敷地面積	536.11 m ²
		うち、既取得分の土地面積	322.96 m ²
		うち、本追加取得分の土地面積	213.15 m ²
	建物	建物全体の延床面積	3,960.22 m ² （注4）
		既取得分の専有床面積	2,071.86 m ² （注4）
		本追加取得分の専有床面積	1,284.42 m ² （注4）
所有形態	土地	所有権	
	建物	区分所有権及び区分所有権の共有持分	
竣工年月日		平成4年2月5日	
設計会社		戸田建設株式会社	
施工会社		戸田建設株式会社	
建築確認機関		東京都	
地震PML値		6.84%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社） （注3）	
取得予定価格		1,038,000,000円	
鑑定評価	鑑定評価額	1,150,000,000円	
	価格時点	平成25年9月1日	
	評価会社	一般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		本投資法人	
取得後のプロパティ・マネジメント会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）	
エンドテナントの総数		2（平成25年10月1日現在。以下同じ）（注5）	
賃貸可能面積		1,113.56 m ² （注5）	
賃貸面積		1,113.56 m ² （注5）	
稼働率		100.0%（注5）	
月額賃料及び共益費（消費税別）		7,128千円（注5）（注6）	
敷金保証金		54,276千円（注5）（注6）	
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。		

<p>その他</p>	<p>(注1) 売主は、譲渡実行日付で本追加取得分を三井住友信託銀行株式会社に対して信託譲渡し、本投資法人は、売主より、本追加取得分を信託財産とする信託の受益権を取得する予定です。なお、既取得分は三井住友信託銀行株式会社を信託受託者とする信託受益権(信託期間は平成15年3月27日から平成27年8月1日まで)です。</p> <p>(注2) 本追加取得分土地の取得日(土地のうち取得日の最も古い日)を記載しています。</p> <p>(注3) 一棟の建物全体の用途、構造・階数及び数値を記載しています。本追加取得分は地下1階から1階の駐車場の共有部分(持分割合1/10)及び6階～8階の事務所部分です。</p> <p>(注4) 一棟の建物全体に含まれる区分所有専有床面積の合計面積は3,356.28㎡です。共有部分である駐車場部分の専有床面積197.97㎡は共有持分に応じて按分し、小数点第三位以下を四捨五入して記載しています。また、本追加取得分には以下の付属建物が存在しますが、延床面積及び専有床面積には含んでいません。 建物種類：機械室、構造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建、床面積：6.21㎡ 建物種類：機械室、構造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建、床面積：7.01㎡</p> <p>(注5) 本追加取得分のエンドテナントは、本資産運用会社及び本資産運用会社の親法人であるケネディクス株式会社です。両社は、平成25年11月30日付で建物賃貸借契約を解約予定です。なお、平成25年12月1日現在の本物件の稼働率は16.2%(想定)です。</p> <p>(注6) 月額賃料及び共益費、敷金保証金には、駐車場使用料、水道光熱費、その他収入等にかかる金額は含みません。また、千円未満を切り捨てて記載しています。</p>
<p>物件特性</p>	<p>(1) 立地 本物件は、都営地下鉄三田線「内幸町」駅から徒歩約1分、JR各線、東京メトロ銀座線、都営地下鉄浅草線、ゆりかもめ線「新橋」駅から徒歩約4分、幹線道路である日比谷通りに面した角地に位置しており視認性に優れています。新橋周辺はオフィス街として古くから繁栄してきた地域であり、各種企業や官公庁、専門家の事務所等が多数集積しています。</p> <p>(2) 建物 本物件は、基準階の貸室面積約371㎡(約112坪)、天井高2.6mであり、設備面では、個別空調、OAフロア、機械警備、機械式駐車場20台を備えています。</p>

4. 売主の概要

名称等の開示について売主(国内一般事業会社及び個人)の了承を得られていないため非開示とします。なお、本投資法人・本資産運用会社と当該売主の間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、売主は、「投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)上の利害関係人等」及び「本資産運用会社のKRIファンド本部利害関係取引規程に定める利害関係者」に該当しません。

5. 物件取得者等(現所有者以前の所有者)の状況

本追加取得分の売主は、本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. 売買の媒介業務の委託

本追加取得にかかる該当事項はありません。

7. 利害関係人等との取引

本追加取得に関連し、利害関係人等との間で以下の取引が生じます。

本資産運用会社は、KRI ファンド本部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、コンプライアンス委員会における審議及び承認を得た上で、KRI ファンド本部運用委員会において当該取引についての承認を決議しています。

なお、本資産運用会社は、本追加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。

プロパティ・マネジメント業務の委託

本投資法人は、本追加取得分の取得日において本資産運用会社とプロパティ・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を含みます。）。

なお、業務委託報酬は既に取得済の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]

① 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%

② 管理移管報酬

物件価格	管理移管報酬（購入時）
10 億円以上 30 億円未満	200 万円

8. 取得の日程

取得決定日	平成 25 年 10 月 8 日
売買契約締結日	
手付金支払日（注 1）	
残代金支払日	平成 25 年 12 月 2 日（予定）
物件引渡日	

（注1）当該手付金に利息は付されず、決済時に売買代金の一部に充当されます。

本投資法人は、譲渡実行日までの間、当該手付金を放棄することで、本契約を解除することができます。売主は、当該手付金の倍額の返還により、本契約を解除することはできません。

（注2）フォワード・コミットメント

売主との信託受益権売買契約（以下「売買契約」といいます。）は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。売買契約において、本投資法人又は売主による売買契約の条項につき違反があった場合の違約金は、売買代金の 20%相当額（金 207,600,000 円）と定められています。

9. 運用状況の見通し

本追加取得による運用状況への影響は軽微であり、平成 25 年 10 月期（平成 25 年 5 月 1 日～平成 25 年 10 月 31 日）の運用状況の予想についての修正はありません。

なお、本投資法人は、本追加取得分の新規テナント誘致に向け取得後速やかにリーシング活動を開始します。

以 上

<添付資料>

- ・ 参考資料 1 鑑定評価書の概要
- ・ 参考資料 2 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・物件位置図・基準階平面図及び断面図
- ・ 参考資料 5 本追加取得後のポートフォリオ一覧表

- * 本資料の配布先：兜倶楽部、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 1

鑑定評価書の概要

単位：円	
鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 25 年 9 月 1 日
鑑定評価額	1,150,000,000
直接還元法による価格	1,160,000,000
運営収益	87,258,000
潜在総収益	91,094,000
空室等損失	3,836,000
運営費用	29,473,000
維持管理費等	17,208,000
公租公課	12,112,000
その他費用	153,000
運営純収益 (NOI)	57,785,000
資本的支出	2,940,000
一時金の運用益 (注 1)	1,038,000
純収益 (NCF)	55,883,000
還元利回り (NCF)	4.8%
DCF法による価格	1,140,000,000
割引率	4.1%
最終還元利回り	4.9%
原価法による積算価格 (注 2)	1,250,000,000
土地割合 (注 3)	87.5%
建物割合 (注 3)	12.5%

(注 1) 一時金運用利回りは 2%前提です。

(注 2) 積算価格は、一棟全体の土地建物合計価格に、土地建物一体としての市場性修正率、階層別等効用比に基づく配分率、区分所有による減価率を乗じて計算しています。

(注 3) 一棟全体に係る土地割合、建物割合を記載しています

※参考 (鑑定 NOI 利回り)

上記鑑定評価における直接還元法上の運営純収益 (NOI) ÷
 本追加取得分の取得予定価格 (1,038,000,000 円) = 5.6% (小数第 2 位を四捨五入)

参考資料 2

想定収支

単位：百万円	
A. 想定賃貸事業収入	68
B. 想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	17
C. 想定NOI（A－B）	51

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 93.1%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。
4. 百万円未満を、切り捨てて記載しています。

参考資料 3

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 25 年 9 月
今後 1 年間に必要とされる修繕費（注）	22,660,000
今後 2～12 年間に必要と想定される修繕費（注）	110,680,000
再調達価格（注）	1,111,500,000

（注）一棟全体に係る修繕費及び再調達価格です。

※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。

参考資料 4

物件写真・物件位置図・基準階平面図及び断面図

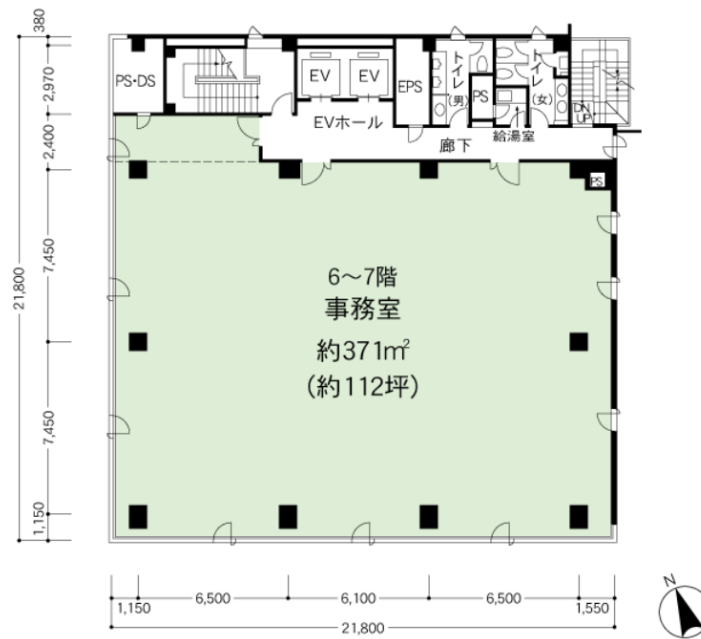
【物件写真】



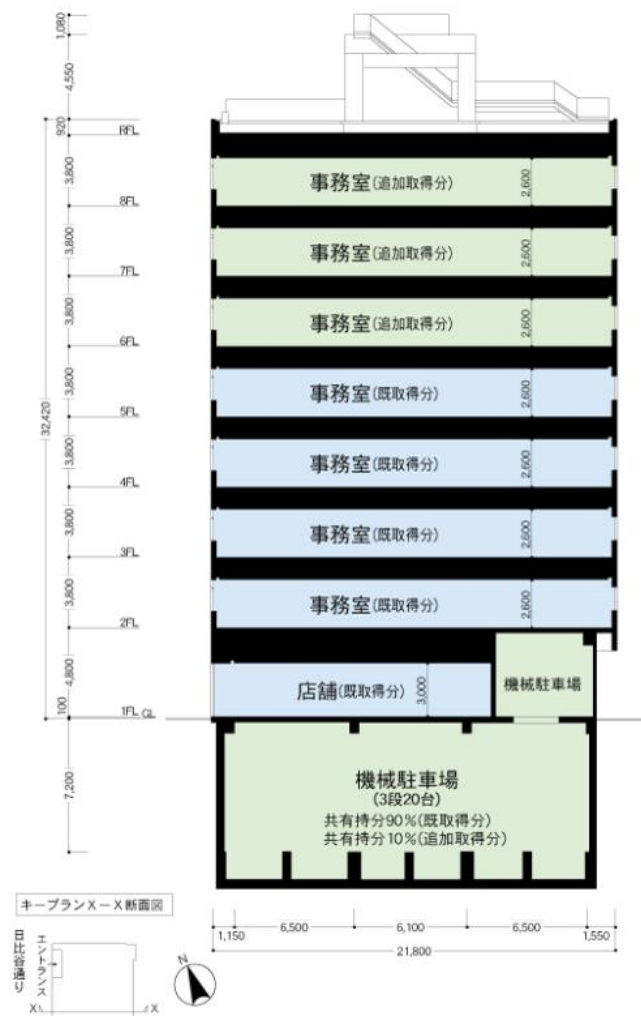
【物件位置図】



【基準階平面図】



【断面図】



参考資料 5

本追加取得後のポートフォリオ一覧表

用途	地域	物件名称	取得(予定)価格 (百万円)(注1)	比率 (注1)	取得(予定)日
オフィスビル	東京経済圏	KDX 日本橋兜町ビル	11,270	3.6%	平成 23 年 12 月 26 日
		KDX 晴海ビル	10,250	3.3%	平成 20 年 6 月 30 日
		虎ノ門東洋ビル	9,850	3.2%	平成 19 年 6 月 1 日
		飛栄九段北ビル	7,600	2.4%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 新宿ビル	6,800	2.2%	平成 22 年 2 月 18 日
		KDX 御茶ノ水ビル	6,400	2.0%	平成 19 年 4 月 2 日
		府中サウスビル	6,120	2.0%	平成 24 年 9 月 21 日
		KDX 芝大門ビル	6,090	1.9%	平成 19 年 3 月 1 日
		KDX 麴町ビル	5,950	1.9%	平成 17 年 11 月 1 日
		KDX 日本橋 313 ビル	5,940	1.9%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 新横浜 381 ビル(注2)	5,800	1.8%	既存棟 :平成 20 年 2 月 1 日 増築棟:平成 21 年 11 月 18 日
		東伸 24 ビル	5,300	1.7%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 飯田橋ビル	4,670	1.5%	平成 23 年 7 月 22 日
		KDX 恵比寿ビル	4,640	1.5%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 東品川ビル	4,590	1.5%	平成 23 年 7 月 22 日
		東茅場町有楽ビル	4,450	1.4%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 虎ノ門ビル	4,400	1.4%	平成 19 年 4 月 17 日
		KDX 銀座一丁目ビル	4,300	1.4%	平成 22 年 11 月 12 日
		KDX 西五反田ビル	4,200	1.3%	平成 18 年 12 月 1 日
		KDX 日本橋本町ビル	4,000	1.3%	平成 22 年 11 月 12 日
		KDX 川崎駅前本町ビル	3,760	1.2%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 新橋ビル (既取得分)(注3)	2,690	0.8%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 新橋ビル (追加取得分)(注3)	1,038	0.3%	平成 25 年 12 月 2 日(予定)
		KDX 八丁堀ビル	3,680	1.2%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 浜松町ビル	3,460	1.1%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 六本木 228 ビル	3,300	1.0%	平成 20 年 1 月 10 日
		小石川 TG ビル	3,080	1.0%	平成 21 年 11 月 18 日
		KDX 東新宿ビル	2,950	0.9%	平成 18 年 9 月 1 日
		春日ビジネスセンタービル	2,800	0.9%	平成 24 年 9 月 21 日
		KDX 茅場町ビル	2,780	0.9%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 神保町ビル	2,760	0.9%	平成 20 年 3 月 31 日
		日総第 17 ビル	2,710	0.8%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 箱崎ビル	2,710	0.8%	平成 23 年 7 月 22 日
		五反田 TG ビル	2,620	0.8%	平成 21 年 11 月 18 日
		KDX 中野坂上ビル	2,533	0.8%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 新横浜ビル	2,520	0.8%	平成 18 年 5 月 1 日
		原宿FFビル	2,450	0.8%	平成 17 年 8 月 1 日
		池尻大橋ビルディング	2,400	0.7%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 鍛冶町ビル	2,350	0.7%	平成 18 年 7 月 3 日
		KDX 浜町中ノ橋ビル	2,310	0.7%	平成 20 年 2 月 1 日
KDX 浜町ビル	2,300	0.7%	平成 18 年 3 月 16 日		
KDX 新宿 286 ビル	2,300	0.7%	平成 19 年 6 月 1 日		
KDX 新日本橋ビル	2,300	0.7%	平成 23 年 7 月 22 日		
FIK 南青山ビル	2,270	0.7%	平成 17 年 8 月 1 日		
KDX 船橋ビル	2,252	0.7%	平成 18 年 3 月 1 日		

オフィスビル	東京経済圏	KDX 浜松町第2ビル	2,200	0.7%	平成20年9月1日
		イトーピア日本橋SAビル	2,200	0.7%	平成25年8月19日
		新都心丸善ビル	2,110	0.6%	平成20年2月29日
		KDX 大宮ビル	2,020	0.6%	平成25年3月26日
		KDX 日本橋216ビル	2,010	0.6%	平成21年12月1日
		KDX 御徒町ビル	2,000	0.6%	平成19年3月1日
		KDX 五番町ビル	1,951	0.6%	平成20年3月31日
		神田木原ビル	1,950	0.6%	平成17年8月1日
		Welship東新宿	1,900	0.6%	平成25年9月13日
		中目黒ビジネスセンタービル	1,880	0.6%	平成24年9月21日
		KDX 岩本町ビル	1,864	0.6%	平成20年5月1日
		KDX 木場ビル	1,580	0.5%	平成18年6月20日
		KDX 西新宿ビル	1,500	0.4%	平成19年4月2日
		KDX 門前仲町ビル	1,400	0.4%	平成19年1月19日
		KDX 神田三崎町ビル	1,380	0.4%	平成20年2月1日
		KDX 本厚木ビル	1,305	0.4%	平成19年3月1日
		兜町日興ビルⅡ	1,280	0.4%	平成23年12月26日
		立川駅前ビル	1,267	0.4%	平成23年12月26日
		KDX 八王子ビル	1,155	0.3%	平成19年3月1日
		KDX 乃木坂ビル	1,065	0.3%	平成18年7月14日
	地方経済圏	KDX 名古屋栄ビル	7,550	2.4%	土地:平成20年4月25日 建物:平成21年7月1日
		KDX 名古屋駅前ビル	7,327	2.3%	平成23年12月26日
		ポルタス・センタービル	5,570	1.8%	平成17年9月21日
		烏丸ビル	5,400	1.7%	平成19年6月1日
		KDX 博多南ビル	4,900	1.6%	平成20年2月1日
		名古屋日興証券ビル	4,158	1.3%	平成23年12月26日
		KDX 小林道修町ビル	2,870	0.9%	平成22年12月1日
		KDX 東梅田ビル	2,770	0.9%	平成24年3月28日
		KDX 北浜ビル	2,220	0.7%	平成20年2月1日
		KDX 仙台ビル	2,100	0.6%	平成19年6月1日
北七条SIAビル		2,005	0.6%	平成23年3月25日	
KDX 南船場第1ビル		1,610	0.5%	平成18年5月1日	
KDX 南船場第2ビル		1,560	0.5%	平成18年5月1日	
KDX 新潟ビル		1,305	0.4%	平成19年3月1日	
仙台日興ビル		950	0.3%	平成23年12月26日	
オフィスビル 79 物件 小計		275,256	90.0%	-	
都市型 商業施設	東京経済圏	フレーム神南坂	9,900	3.2%	平成17年8月1日
		銀座四丁目タワー	9,800	3.2%	平成25年8月19日
		KDX 代々木ビル	2,479	0.8%	平成17年9月30日
	都市型商業施設 3 物件 小計		22,179	7.2%	-
住宅	東京経済圏	レジデンスシャルマン月島	5,353	1.7%	平成18年5月1日
		コート目白	1,250	0.4%	平成17年8月1日
	地方経済圏	びなす ひばりが丘	1,800	0.5%	平成17年12月8日
	住宅 3 物件 小計		8,403	2.7%	-
85 物件 総計		305,838	100.0%	全体 PML 値 4.79%	
投資有価 証券	千里プロパティ-特定目的会社 優先出資証券		891	-	平成24年4月26日
	合同会社KRF31匿名組合出資持分		200	-	平成25年5月23日
	投資有価証券 2 件 小計		1,091	-	-

- (注1) 取得(予定)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) 平成20年2月1日取得の既存棟の取得価格は4,700百万円、平成21年11月18日取得の増築棟の取得価格は1,100百万円です。
- (注3) 既取得分及び追加取得分の取得(予定)価格の合計は3,728百万円で、取得(予定)価格の合計に占める比率は1.2%です。