

平成 24 年 11 月 1 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・オフィス・パートナーズ株式会社

代表者名 代表取締役社長 内田 直克

問合せ先 取締役財務企画部長 寺本 光

TEL: 03-3519-3491

資産の譲渡に関するお知らせ（金沢日興ビル）

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、下記の通り資産の譲渡を決定及び完了しましたので、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 | : 金沢日興ビル |
| (3) 譲渡価格 | : 780,000,000 円 (但し、譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を除きます。) |
| (4) 想定帳簿価格 | : 677,000,000 円 (引渡日の想定帳簿価格。百万円未満を切り捨てて記載しています。) |
| (5) 譲渡価格と 想定帳簿価格の差額 | : 103,000,000 円 (百万円未満を切り捨てて記載しています。 上記金額は (3) (4) の差額として算定された参考数値であり 売却損益とは異なります。) |
| (6) 売買契約締結日 | : 平成 24 年 11 月 1 日 |
| (7) 引渡日 | : 平成 24 年 11 月 1 日 |
| (8) 譲渡先 | : 非開示（後記「5. 譲渡先の概要」をご参照ください。) |
| (9) 譲渡方法 | : 不動産を信託する信託の受益権を譲渡します。 |
| (10) 譲渡先の選定 | : 国内の仲介業者より本物件につき購入希望者の紹介を受け、価格及び売買条件等の検証を経て決定しました。 |

以下、上記の譲渡資産を「本物件」といいます。

2. 譲渡の理由

本物件は、本投資法人の運用方針上、優先的に入替え検討する資産の一つであり、ポートフォリオの中でも最小規模の事務所・ホテルの複合用途ビルです。取得価格が本投資法人の定める最低投資金額（10億円）を下回っており、「その他」の用途に区分される物件ですが、平成23年12月にポートフォリオ案件（本物件を含む8物件）の1物件として取得したもので、物件取得直後から売却を模索していました。

本物件の譲渡は、物件取得後1年未満での売却となりますが、現在及び将来にわたるポートフォリオの構築方針や不動産マーケット動向、個別物件ごとの特性（収益性、築年数、規模、エリア等）を総合的に勘案し、本投資法人の運用方針に則した物件入替え戦略を踏まえて行うものです。

譲渡の条件や昨今の環境を踏まえたタイミングの観点から見て、本物件の譲渡は本投資法人にとって望ましい取引になると考えています。

3. 譲渡代金の使途

本物件の譲渡代金の使途については、手元資金の積み増し等を予定しています。

4. 譲渡資産の概要

| | | |
|--------------|---|-------------------------|
| 物件の名称 | 金沢日興ビル | |
| 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14年9月6日から平成32年8月1日 | |
| 所在地（住居表示） | 石川県金沢市南町4番65号 | |
| 用途 | 事務所、ホテル | |
| 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建 | |
| 面積 | 土地 | 751.16 m ² |
| | 建物 | 4,497.22 m ² |
| 所有形態 | 土地 | 所有権 |
| | 建物 | 所有権 |
| 竣工年月日 | 平成元年3月29日 | |
| 取得年月日 | 平成23年12月26日 | |
| 取得価格 | 645,000,000円 | |
| 鑑定評価額 | 1,090,000,000円 価格時点：平成24年10月31日 評価会社：一般財団法人日本不動産研究所 | |
| 賃貸事業収入 | 43,490千円（平成24年4月期、運用日数127日） | |
| 敷金・保証金 | 130,776千円（平成24年4月30日現在） | |
| エンドテナントの総数 | 2（平成24年10月31日現在。以下同じ） | |
| 賃貸可能面積 | 4,338.61 m ² | |
| 賃貸面積 | 4,338.61 m ² | |
| 稼働率（賃貸面積ベース） | 100.0% | |

5. 譲渡先の概要

譲渡先から名称及び属性等の開示について同意を得られていないため、非開示とします。なお、譲渡先は、本投資法人又は本資産運用会社の「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「本資産運用会社の利害関係取引規程に定める利害関係者」に該当しません。

6. 譲渡の日程

| | |
|------------------|--|
| 平成 24 年 11 月 1 日 | 譲渡の決定 信託受益権売買契約書の締結 売買代金の決済 信託受益権の引渡し |
|------------------|--|

7. 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本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 (390 万円)

支払時期：信託受益権の引渡し日から 1 ヶ月以内

8. 媒介業務の委託

本物件の譲渡に係る媒介業者及び媒介手数料は以下の通りです。

| | |
|--------------------|--|
| 媒介業者 | 三田証券株式会社 |
| 所在地 | 東京都中央区日本橋兜町3番11号 |
| 代表者の役職・氏名 | 代表取締役 三田 邦博 |
| 事業内容 | 1. 金融商品取引法に規定する金融商品取引業 2. 貸金業 3. 金銭債権の売買業務 4. 生命保険の募集に関する業務 5. 不動産の賃貸業務 6. 宅地建物取引業 7. その他金融商品取引法の規定により金融商品取引業者が営むことのできる業務 8. 前各号に附帯する業務 |
| 資本金の額 | 5 億円 |
| 設立年月日 | 昭和24年7月20日 |
| 本投資法人又は本資産運用会社との関係 | 「投信法上の利害関係人等」及び「本資産運用会社の利害関係取引規程に定める利害関係者」に該当しません。 |
| 媒介手数料 | 媒介契約上で守秘義務が定められているため非開示とします。 |

※平成 24 年 10 月 31 日現在

9. 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、本物件について本資産運用会社と締結済のプロパティ・マネジメント契約に基づき、本資産運用会社に対して所定の管理移管報酬 (180 万円) を支払います。

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。

10. 運用状況の見通し

本物件の譲渡により売却益が発生しますが、譲渡後は本物件の期中収益が発生しなくなること
とあわせ、本投資法人の運用状況に与える影響は軽微であり、平成25年4月期（平成24年11月1日
～平成25年4月30日）の運用状況の予想に変更はありません。

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/>

本物件譲渡後のポートフォリオ一覧表

※本物件は、本表の各数値に含みません。

| 用途 | 地域 | 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 | 兜町日興ビル | 11,270 | 3.8% | 平成23年12月26日 |
| | | KDX 晴海ビル | 10,250 | 3.5% | 平成20年6月30日 |
| | | 虎ノ門東洋ビル | 9,850 | 3.3% | 平成19年6月1日 |
| | | 飛栄九段北ビル | 7,600 | 2.5% | 平成20年2月1日 |
| | | KDX 新宿ビル | 6,800 | 2.3% | 平成22年2月18日 |
| | | KDX 御茶ノ水ビル | 6,400 | 2.1% | 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 | 2.0% | 平成19年3月1日 |
| | | KDX 麹町ビル | 5,950 | 2.0% | 平成17年11月1日 |
| | | KDX 日本橋313ビル | 5,940 | 2.0% | 平成17年8月1日 |
| | | KDX 新横浜381ビル(注2) | 5,800 | 1.9% | 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 | 1.8% | 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 | 1.5% | 平成17年8月1日 |
| | | KDX 虎ノ門ビル | 4,400 | 1.5% | 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 | 1.4% | 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 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 | 1.1% | 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 | 1.0% | 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 | 0.9% | 平成20年2月1日 |
| | | KDX 箱崎ビル | 2,710 | 0.9% | 平成23年7月22日 |
| | | KDX 新橋ビル | 2,690 | 0.9% | 平成18年5月1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 | 0.8% | 平成20年2月1日 |
| | | KDX 鍛冶町ビル | 2,350 | 0.8% | 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 | | |
| KDX 浜松町第2ビル | 2,200 | 0.7% | 平成20年9月1日 | | |

| | | | | | |
|-----------------|-----------------|----------------|-------------------|------------------|---|
| オフィスビル | 東京経済圏 | 新都心丸善ビル | 2,110 | 0.7% | 平成 20 年 2 月 29 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 |
| | | KDX 四谷ビル | 1,950 | 0.6% | 平成 18 年 5 月 1 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 |
| | | 池袋日興ビル | 1,653 | 0.5% | 平成 23 年 12 月 26 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 | 0.5% | 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 | 2.5% | 土地:平成 20 年 4 月 25 日 建物:平成 21 年 7 月 1 日 |
| | | 名古屋駅前桜通ビル | 7,327 | 2.5% | 平成 23 年 12 月 26 日 |
| | | ポルタス・センタービル | 5,570 | 1.9% | 平成 17 年 9 月 21 日 |
| | | 烏丸ビル | 5,400 | 1.8% | 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 | 1.4% | 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 |
| | | ビューフレックス梅田ビル | 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 | 0.7% | 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 78 物件 小計 | | 271,701 | 92.8% | - | |
| 都市型商業施設 | 東京経済圏 | フレーム神南坂 | 9,900 | 3.3% | 平成 17 年 8 月 1 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 2 物件 小計 | | 12,379 | 4.2% | - |
| 住宅 | 東京経済圏 | レジデンスシャルマン月島 | 5,353 | 1.8% | 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 | 0.6% | 平成 17 年 12 月 8 日 |
| | 住宅 3 物件 小計 | | 8,403 | 2.8% | - |
| その他 | 地方経済圏 | 金沢日興ビル | - | - | 平成 23 年 12 月 26 日 |
| | | | - | - | - |
| 83 物件 総計 | | 292,483 | 100.0% | 全体 PML 値 4.92% | |

| | | | | |
|--------|---------------|-----|---|------------------|
| 投資有価証券 | 千里プロパティ特定目的会社 | 891 | - | 平成 24 年 4 月 26 日 |
| | 優先出資証券 | | | |
| | 投資有価証券 1 件 小計 | 891 | - | - |

(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) 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。