

平成 24 年 6 月 26 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・リート・マネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 内田 直克
問合せ先 財務企画部長 佐藤 啓介
TEL: 03-3519-3491

資産の譲渡に関するお知らせ（グラディート川口）

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 | : グラディート川口（住宅） |
| (3) 譲渡価格 | : 860,000,000 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 | : 992,000,000 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 | : ▲132,000,000 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 6 月 26 日 |
| (7) 引渡日 | : 平成 24 年 6 月 26 日 |
| (8) 譲渡先 | : 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、優先的に入替えを検討する資産（住宅）の一つであり、ポートフォリオの中でも最小規模で、新築から約6年が経過したシングルタイプ中心の住宅物件です。

本物件の譲渡価格は譲渡時点の想定帳簿価格及び直近の鑑定評価額を下回るものですが、サブリース会社との間における賃貸借の推移や周辺の賃貸市場の動向を踏まえると、近時の住宅売買市場における実勢価格としては適正な水準であると判断しています。

3. 譲渡代金の使途

本物件の譲渡代金の使途については、新規資産の取得資金への充当等を予定しています。

4. 譲渡資産の概要

物件の名称	グラディート川口	
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	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間	平成18年6月30日から平成27年8月1日	
所在地（住居表示）	埼玉県川口市栄町三丁目3番7号	
用途	共同住宅・店舗	
物件タイプ	シングルタイプ	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建	
面積	土地	423.94㎡
	建物	1,705.38㎡
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日	平成18年2月13日	
取得年月日	平成18年6月30日	
取得価格	1,038,000,000円	
鑑定評価額	948,000,000円 価格時点：平成24年4月30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	32,508千円（平成24年4月期）	
敷金・保証金	10,028千円（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5月31日現在。以下同じ）	
賃貸可能面積	1,619.34㎡	
賃貸面積	1,619.34㎡	
稼働率（賃貸面積ベース）	100.0%	
賃貸可能戸数	67戸（うち1階店舗：1戸）	
賃貸戸数	67戸（うち1階店舗：1戸）	

5. 譲渡先の概要

名称	ダイヤモンドアセットファイナンス株式会社
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目8番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役 吉田 里郎
事業内容	不動産賃貸事業
資本金の額	85億7,500万円
設立年月日	昭和62年6月1日
純資産	譲渡先の意向により非開示とします。
総資産	譲渡先の意向により非開示とします。

本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と譲渡先との間には、記載すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と譲渡先との間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と譲渡先との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者等への 該 当 状 況	譲渡先は、「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「本資産運用会社の利害関係取引規程に定める利害関係者」に該当しません。

※平成 24 年 5 月 31 日現在

6. 譲渡の日程

平成 24 年 6 月 26 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（430 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	株式会社長谷工ライブネット
所在地	東京都港区芝二丁目31番19号
代表者の役職・氏名	取締役社長 木下 寛
事業内容	1. 不動産賃貸借の管理受託およびこれらのコンサルタント業務 2. 不動産の売買、賃貸借、およびこれらの仲介、代理、媒介業務 3. 不動産情報の提供に関する業務
資本金の額	10 億円
設立年月日	昭和61年10月13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 5 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

本物件の譲渡による売却損等により、平成24年6月12日に発表した平成24年10月期の運用状況の予想について、当期純利益等が減少しますが、平成24年5月11日に譲渡済のKDX大森ビル売却益に係る圧縮積立金の積立予定額を変更するため、平成24年10月期の1口当たり分配金については修正を行いません。

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	3.9%	平成23年12月26日
		KDX 晴海ビル	10,250	3.6%	平成20年6月30日
		虎ノ門東洋ビル	9,850	3.4%	平成19年6月1日
		飛栄九段北ビル	7,600	2.6%	平成20年2月1日
		KDX 新宿ビル	6,800	2.4%	平成22年2月18日
		KDX 御茶ノ水ビル	6,400	2.2%	平成19年4月2日
		KDX 芝大門ビル	6,090	2.1%	平成19年3月1日
		KDX 麹町ビル	5,950	2.1%	平成17年11月1日
		KDX 日本橋 313ビル	5,940	2.1%	平成17年8月1日
		KDX 新横浜 381ビル(注2)	5,800	2.0%	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	1.6%	平成23年7月22日
		KDX 恵比寿ビル	4,640	1.6%	平成18年5月1日
		KDX 東品川ビル	4,590	1.6%	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	1.5%	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	1.4%	平成22年11月12日
		KDX 川崎駅前本町ビル	3,760	1.3%	平成20年2月1日
		KDX 八丁堀ビル	3,680	1.3%	平成17年8月1日
		KDX 浜松町ビル	3,460	1.2%	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
		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	0.9%	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	0.8%	平成20年2月1日
		KDX 浜町ビル	2,300	0.8%	平成18年3月16日
		KDX 新宿 286ビル	2,300	0.8%	平成19年6月1日
		KDX 新日本橋ビル	2,300	0.8%	平成23年7月22日
		FIK 南青山ビル	2,270	0.8%	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		
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	0.7%	平成21年12月1日		
KDX 御徒町ビル	2,000	0.7%	平成19年3月1日		

オフィスビル	東京経済圏	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
		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	0.4%	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	2.6%	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	1.9%	平成 19 年 6 月 1 日
		KDX 博多南ビル	4,900	1.7%	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	1.0%	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	0.7%	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 75 物件 小計		260,901	92.4%	-	
商業施設 都市型	東京経済圏	フレーム神南坂	9,900	3.5%	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	4.3%	-
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
		グラディート川口	-	-	平成 18 年 6 月 30 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	2.9%	-	
その他	地方経済圏	金沢日興ビル	645	0.2%	平成 23 年 12 月 26 日
	その他 1 物件 小計		645	0.2%	-
81 物件 総計		282,328	100.0%	全体 PML 値 4.98%	

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
	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。