

平成 24 年 2 月 23 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 宮島 大祐
(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

資産の譲渡に係る契約締結に関するお知らせ (KDX大森ビル)

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に係る契約を締結すること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) 譲渡予定資産 | : 不動産を信託する信託の受益権 |
| (2) 物件名称 | : KDX大森ビル |
| (3) 譲渡予定価格 | : 4,200,000,000 円
(但し、譲渡費用、下記(11)に記載の空調設備改修工事に係る費用、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 | : 3,357,000,000 円
(平成24年4月末の想定帳簿価格。百万円未満を切り捨てて記載しています。) |
| (5) 譲渡予定価格と
想定帳簿価格の差額 | : 843,000,000 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2月23日 |
| (7) 引渡予定日 | : 平成24年5月11日予定 |
| (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。 |
| (11) その他 | : 本物件につき実施中である空調設備改修工事(請負契約上の工事代金146,000,000円。消費税及び地方消費税等を除きます。)に係る費用については、売主である本投資法人が負担し、譲渡先に対して別途精算払いすることとなっています。当該工事費用は本件の譲渡費用として会計処理する見込みです。但し、会計監査人もしくは税理士の指摘により処理方法が変更される場合もあります。 |

以下、上記の譲渡予定資産を「本物件」といいます。

2. 譲渡の理由

本物件の譲渡は、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、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。また、今後の物件取得のための手元資金を積み増すことができる点も有意義と捉えています。

本投資法人は、第15期（平成24年10月期）において、本物件の譲渡によって発生する土地売却益の一部について、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例制度」を活用し、圧縮積立金として積立て、内部留保することも検討します。

3. 譲渡代金の使途

本物件の譲渡代金の使途については、物件取得資金への充当又は手元資金の積み増し等を予定しています。

4. 譲渡予定資産の概要

物件の名称	KDX大森ビル	
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	中央三井信託銀行株式会社	
信託期間	平成14年9月30日から平成27年8月1日	
所在地（住居表示）	東京都大田区大森北一丁目6番8号	
用途	事務所・店舗・駐車場	
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建	
面積	土地	1,123.93 m ²
	建物	7,334.77 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日	平成2年10月23日	
取得年月日	平成18年5月1日	
取得価格	3,500,000,000円	
鑑定評価額	3,800,000,000円 価格時点：平成24年2月1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	164,908千円（平成23年10月期）	
敷金・保証金	227,454千円（平成23年10月31日現在）	
エンドテナントの総数	10（平成24年2月1日現在。以下同じ）	
賃貸可能面積	4,945.03 m ²	
賃貸面積	4,676.07 m ²	
稼働率（賃貸面積ベース）	94.6%	
担保設定の有無	なし	

5. 譲渡先の概要

名称	大井興業株式会社
所在地	東京都品川区勝島二丁目1番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 今野 滋
事業内容	競馬附帯事業及び商業施設等の運営
資本金の額	1億円
設立年月日	昭和26年11月28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2月1日現在

6. 譲渡の日程

平成24年2月23日	譲渡の決定 信託受益権売買契約書の締結 手付金（金420,000,000円）の受領（※1）
平成24年5月11日（予定）	売買代金（残代金）の決済（※2） 信託受益権の引渡し（※2） 空調設備改修工事に係る費用の精算（※3）

- ※1 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。なお、手付金の放棄又は倍額返還による契約解除の期限は平成24年3月31日となっています。
- ※2 違約に基づく契約解除時の違約金は、売買代金の10%相当額（金420,000,000円）と定められています。
- ※3 本物件につき実施中である空調設備改修工事（請負契約上の工事代金146,000,000円。消費税及び地方消費税等を除きます。）に係る費用については、売主である本投資法人が負担し、譲渡先に対して別途精算払いすることとなっています。

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) の譲渡予定価格に0.5%を乗じた金額（2,100万円）

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	ケネディクス株式会社
所在地	東京都港区新橋二丁目2番9号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 川島 敦
事業内容	1. 不動産取引及び利用並びに資産運用に関するコンサルタント業 2. 不動産の売買、賃貸、仲介及び鑑定 3. 不動産の管理
資本金の額	約313 億円
設立年月日	平成7年4月17日
本投資法人又は本資産運用会社との関係	本資産運用会社の金融商品取引法上の親法人等であり、「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」に該当します。
媒介手数料	73,000,000 円（消費税及び地方消費税を除きます。）

※平成 24 年 2 月 1 日現在

9. 利害関係人等との取引

本物件の譲渡に関し、利害関係人等との間で下記の取引が生じます。

[媒介業務の委託]

本投資法人は本物件の譲渡について、平成 24 年 2 月 23 日付でケネディクス株式会社と媒介契約を締結しました。媒介の概要は、上記 8. に記載の通りです。

本資産運用会社は、利害関係取引規定に基づき、法令や諸規則に定める基準を遵守し、運用委員会及びコンプライアンス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承認を決議しています。

なお、本資産運用会社は、本物件の譲渡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。

また、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（220 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

本物件の譲渡予定日は平成24年5月11日であり、平成24年4月期（平成23年11月1日～平成24年4月30日）の運用状況への影響はありません。

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/>

参考資料

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	4.0%	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	3.5%	平成19年6月1日
		飛栄九段北ビル	7,600	2.7%	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 麴町ビル	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 大森ビル	-	-	平成18年5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	0.9%	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	0.8%	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
		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
		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	2.6%	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
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 74 物件 小計		258,131	91.9%	-	
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	4.4%	-
住宅	東京経済圏	レジデンスシャルマン月島	5,353	1.9%	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	1,038	0.3%	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 4 物件 小計		9,441	3.3%	-	
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		280,596	100.0%	全体 PML 値 5.05%	

(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。