

平成 24 年 3 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

資産の取得に関するお知らせ (ビューフレックス梅田ビル)

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、下記の通り資産の取得を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得契約の概要

- (1) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権
- (2) 物件名称 : ビューフレックス梅田ビル
- (3) 取得価格 : 2,770,000,000 円
(ただし、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税を除きます。)
- (4) 売主 : 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 24 年 3 月 26 日
- (6) 取得予定日 : 平成 24 年 3 月 28 日
- (7) 取得資金 : 借入金及び自己資金
- (8) 決済方法 : 引渡し時一括決済
- (9) 取得先の属性 : 利害関係者に該当しない先からの取得

以下、上記取得予定資産を「本物件」といいます。

2. 取得の理由

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、本投資法人のオフィスビルの投資比率を高め、ポートフォリオ全体の運用バランスの拡充を図るために本物件を取得します。

本物件は、大阪市の中心部(梅田地区)に所在する、平成 21 年 7 月に竣工した延床面積約 2,000 坪の築浅オフィスビルであり、中規模オフィスビルを中心としたポートフォリオ形成を進める本投資法人にとって、その取得は意義のある取引となります。また、本件取引は、本投資法人にとって大阪梅田地区で初のオフィスビル取得となり、一定程度の地域分散を図る運用の観点からも有益な取引となります。

(1) 立地

本物件は、大阪市営地下鉄谷町線「東梅田」駅から徒歩約4分に位置し、地下鉄御堂筋線「梅田」駅及びJR線「大阪」駅からも至近であり、交通利便性に優れた競争力のある物件です。本物件が所在する梅田エリアは、大阪駅周辺の再開発が近年進んだことにより、オフィス街区としての発展があらためて期待されています。本物件は、梅田地区でも希少性の高い築浅の中規模オフィスビルであり、大阪駅周辺ゾーンに建ち並ぶ大規模ビルや、曽根崎・西天満・堂島ゾーンに林立する比較的築年数の経過した中小ビルとの差別化が可能な物件と考えています。

(2) 建物

本物件は、平成21年7月に建築されたオフィスビルであり、周辺エリア内でも築年数の新しさが目を引く物件です。基準階の貸室部分は約490㎡（約148坪）、天井高2.80mであり、フロア分割貸しにも対応可能です。設備面では、個別空調、0Aフロア、機械警備、駐車場32台を備えており、エリア内において相応の競争力を有している物件です。

(3) テナント

現在、本物件にはオフィス機器販売業、音楽配信業、人材派遣業、テレマーケティング業をはじめ、様々な業種のテナントが分散して入居しています（平成24年2月末時点のテナント数：10）。
 今後もエリア内における優良物件として適切な運営を図り、安定した収益確保を目指します。

3. 取得資産の概要

物件の名称		ビューフレックス梅田ビル
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		野村信託銀行株式会社（注1）
信託期間		平成20年3月27日から平成30年3月31日（注2）
現所有者（現受益者）／権利取得日		伊藤忠商事株式会社／平成21年10月30日
前所有者（前受益者）／権利取得日		合同会社ミケーネ／平成20年3月27日
所在地		大阪府大阪市北区曽根崎二丁目2番15号
用途		事務所・店舗・駐車場
構造		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
面積	土地	804.50㎡
	建物	6,805.76㎡
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月		平成21年7月15日
設計会社		株式会社安井建築設計事務所
施工会社		西松建設株式会社
建築確認機関		建築検査機構株式会社
地震PML値		8.78%（NK S J リスクマネジメント株式会社）
取得価格		2,770,000,000円
鑑定評価	鑑定評価額	3,240,000,000円
	価格時点	平成24年3月1日
	評価会社	大和不動産鑑定株式会社
	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・リート・マネジメント株式会社 (以下「本資産運用会社」といいます。)
エンドテナントの総数	10 (平成 24 年 2 月 29 日現在。以下同じ)
賃貸可能面積	4,986.24 m ²
賃貸面積	4,762.89 m ²
稼働率	95.5%
月額賃料 (消費税別)	19,046,170 円 (注 3) (注 4)
敷金保証金	98,587,860 円 (注 4)
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。
その他	<p>注 1 本投資法人取得時に、信託受託者を三菱UFJ信託銀行株式会社に変更します。</p> <p>注 2 本投資法人取得時に、信託期間を平成 32 年 8 月 1 日までに変更します。</p> <p>注 3 平成 24 年 2 月 29 日現在で賃貸借が開始しているエンドテナントの全てについて、賃貸借契約に定めるところに従い月額賃料全額が発生した後の合計額 (平成 24 年 12 月 12 日時点) を記載しています。なお、平成 24 年 2 月 29 日現在で月額賃料全額が発生しているエンドテナントの数は 6 です。</p> <p>注 4 月額賃料、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。</p>

4. 売主の概要

名称	伊藤忠商事株式会社
所在地	大阪府大阪市北区梅田三丁目 1 番 3 号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 岡藤 正広
事業内容	貿易業、売買業、仲立業、代理業ならびに製造業、加工業等
資本金の額	2,022 億円
設立年月日	昭和 24 年 12 月 1 日
純資産	1 兆 5,258 億円
総資産	6 兆 2,629 億円
本投資法人・本資産運用会社との関係	
資本関係	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人与売主の間には、記載すべき資本関係はありません。 売主は、本資産運用会社の発行済株式総数の 10% を保有しています。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、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	<ul style="list-style-type: none"> 売主は、本投資法人の「関連当事者」(財務諸表等規則で定義される関連当事者をいいます。以下同じです。)には該当しません。 売主は、本資産運用会社の発行済株式総数の 10% を保有しており、本資産運用会社の「関連当事者」に該当します。 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 23 年 12 月 31 日現在

5. 物件取得者等（現所有者以前の所有者）の状況

本物件の売主（現所有者）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. 不動産信託受益権売買の媒介業務の委託

本物件の取得にかかる媒介業者及び媒介手数料は以下の通りです。

媒介業者	伊藤忠ハウジング株式会社
所在地	東京都港区赤坂二丁目9番11号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 日下 茂
事業内容	不動産の受託販売・仲介・賃貸 信託受益権の販売代理・仲介
資本金の額	4億円
設立年月日	昭和45年6月4日
媒介手数料	83,100,000円（消費税及び地方消費税を除きます。）
本投資法人・本資産運用会社との関係	
資本関係	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人と媒介業者との間には、記載すべき資本関係はありません。 ・本資産運用会社の発行済株式総数の10%を保有する伊藤忠商事株式会社が、媒介業者の発行済株式総数の100%（間接保有分を含みます。）を保有しています。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と媒介業者との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と媒介業者との間には、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	<ul style="list-style-type: none"> ・媒介業者は、本投資法人の「関連当事者」には該当しません。 ・媒介業者は、本資産運用会社の発行済株式総数の10%を保有している伊藤忠商事株式会社の子会社であるため、本資産運用会社の「関連当事者」に該当します。 ・媒介業者は、「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。

※平成23年12月31日現在

7. 利害関係人等との取引

本物件の取得に関連し、本投資法人と本資産運用会社との間で以下の取引が生じます。

本資産運用会社は、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、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の承認を決議しています。

なお、本資産運用会社は、本投資法人と本資産運用会社との以下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、本物件について取得日付で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 24 年 3 月 26 日
取得契約締結日	平成 24 年 3 月 26 日
代金支払日	平成 24 年 3 月 28 日（予定）
物件引渡日	平成 24 年 3 月 28 日（予定）

9. 運用状況の見通し

本物件の取得による本投資法人の運用状況に与える影響は軽微であり、平成 24 年 4 月期（平成 23 年 11 月 1 日～平成 24 年 4 月 30 日）の運用状況の予想について修正はありません。

以 上

<添付資料>

- ・ 参考資料 1 鑑定評価書の概要
- ・ 参考資料 2 本物件の想定収支
- ・ 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
- ・ 参考資料 5 物件位置図
- ・ 参考資料 6 基準階平面図および断面図
- ・ 参考資料 7 本物件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	
鑑定評価額	3,240,000,000
価格時点	平成24年3月1日
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
直接還元法による価格	3,280,000,000
運営収益	243,676,121
潜在総収益	264,829,884
空室等損失	21,153,763
運営費用	71,396,803
維持管理費等	44,431,511
公租公課	25,268,600
その他費用	1,696,692
運営純収益（NOI）	172,279,318
資本的支出	6,686,320
一時金運用益（注）	1,542,723
純収益（NCF）	167,135,721
還元利回り（NCF）	5.1%
DCF法による価格	3,220,000,000
割引率	4.9%
最終還元利回り	5.3%
原価法による積算価格	2,580,000,000
土地割合	40.3%
建物割合	59.7%

（注）一時金運用利回り：2.0%前提

※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） ÷
 本物件の取得価格（2,770,000,000円） = 約6.2%（小数第2位を四捨五入）

参考資料 2

本物件の想定収支

単位：百万円	
A. 想定賃貸事業収入	247
B. 想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	79
C. 想定NOI（A－B）	168

想定収支の前提

1. 上記の数値は、取得年度の特種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92%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。

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 24 年 2 月
今後 1 年間に必要とされる修繕費	430,000
今後 2～12 年間に必要と想定される修繕費	107,180,000
再調達価格	1,691,000,000

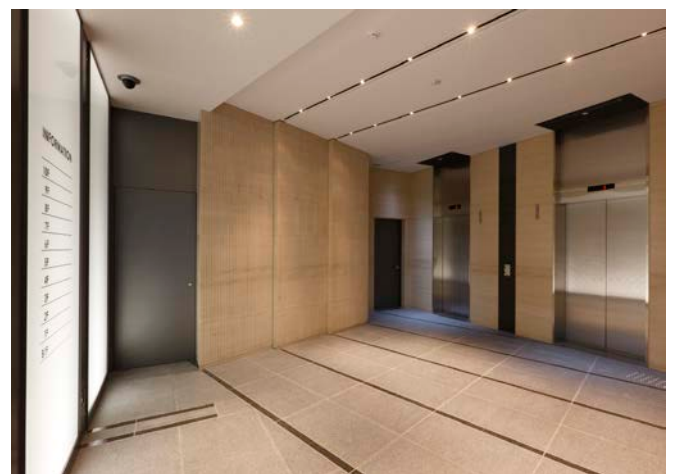
※上記の調査業者は、

- ・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



参考資料 5

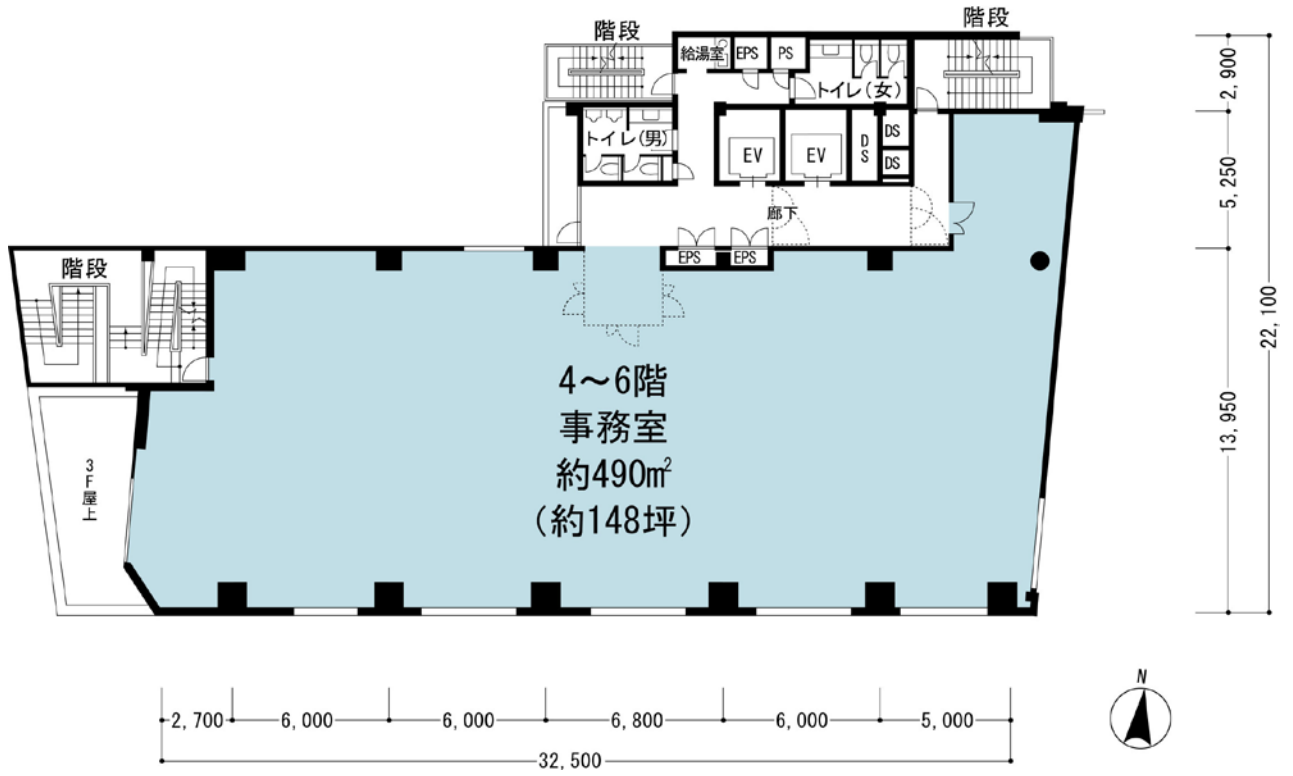
物件位置図



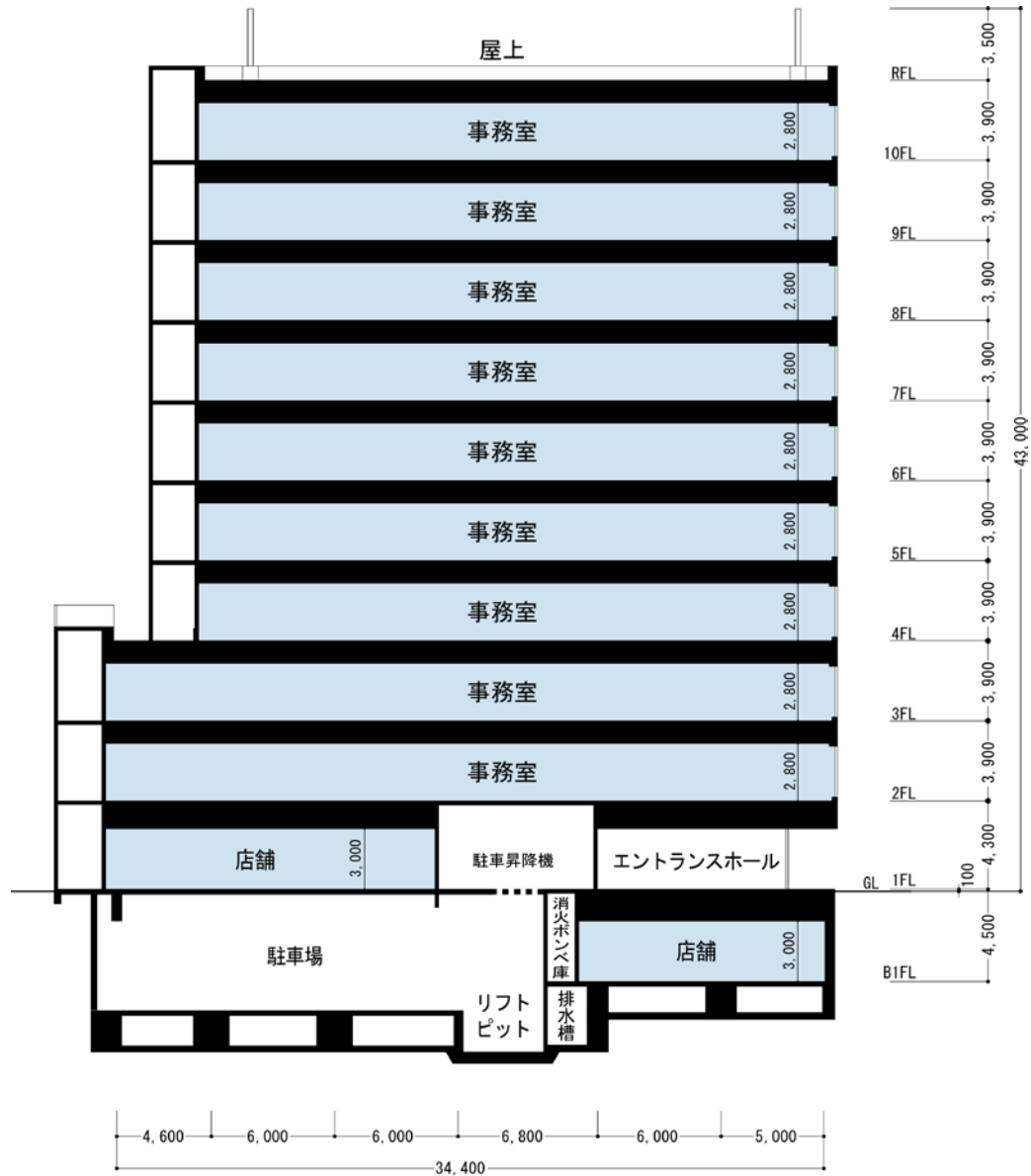
参考資料 6

基準階平面図および断面図

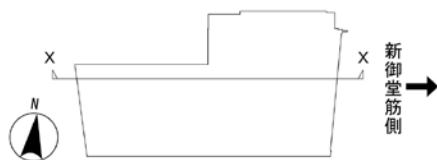
【基準階平面図】



【断面図】



キープランX-X断面図



参考資料 7

本物件取得後のポートフォリオ一覧表

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	2.3%	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	2.0%	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	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	1.2%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 大森ビル(注 3)	-	-	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	0.8%	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		

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	2.5%	平成23年12月26日
ポルトラス・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日予定	
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	92.0%	-
商業施設 都市型	東京経済圏	フレーム神南坂	9,900	3.4%	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	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%
82 物件 総計			283,366	100.0%	全体 PML 値 4.98%

- (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。
- (注3) KDX大森ビルは、平成24年5月11日に譲渡予定です。詳細は、平成24年2月23日付のプレスリリース「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）」をご参照ください。