

平成 25 年 3 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・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

資産の取得（契約締結）に関するお知らせ（野村不動産大宮共同ビル）

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) 取得予定資産 : 不動産
- (2) 物件名称 : 野村不動産大宮共同ビル
- (3) 取得予定価格 : 2,020,000,000 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 25 年 3 月 8 日
- (6) 取得予定日 : 平成 25 年 3 月 26 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

(注) 新規借入れの詳細については、本日付で別途開示した「資金の借入れに関するお知らせ（シリーズ 83）」をご参照ください。

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、本投資法人の東京経済圏における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、さいたま市の中心部（大宮区）の駅至近に所在する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埼玉県で初のオフィスビル取得となり、一定程度のエリア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、JR 東北・上越新幹線、京浜東北線、東北本線、高崎線、埼京線他、複数路線が利用可能な「大宮」駅から徒歩約 4 分と、交通利便性に優れた好立地にあるオフィスビルです。

さいたま市大宮区は、埼玉県内一の商業・業務地区を擁することから、地元企業の他、各企業が埼玉県若しくは北関東・東北・信越エリアにおける営業所等の拠点としてきたことで業務集積が進み、オフィス街区として発展してきた地域であり、東京経済圏のオフィス賃貸市場の中でもオフィス需要が底堅いエリアです。

(2) 建物

本物件は、基準階の貸室面積：約 422 m²（約 128 坪）、天井高 2.58m 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 30 台を備え、大小様々な形態の分割貸しも可能であり、多様なテナントニーズに応えられる仕様となっています。また、本物件の東側に 3 階建ての住宅が一体の建物として建築されていますが、構造・設備面では独立した建物となっています。

(3) テナント

現在、本物件には自動車部品製造業、建設業、化粧品製造・販売業をはじめ、様々な業種のテナントが分散して入居しています。

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. 取得予定資産の概要

物件の名称		野村不動産大宮共同ビル
特定資産の種類		不動産
現所有者／権利取得日		① 野村不動産株式会社／平成 3 年 4 月 3 日（注 1）（注 2） ② 国内一般事業会社／平成 15 年 6 月 2 日（注 1）（注 3） ③ 個人 A／平成元年 12 月 8 日（注 1）（注 2）
前所有者／権利取得日		① 個人 A／昭和 63 年 3 月 2 日（注 2） ② 個人 A／平成 5 年 5 月 17 日（注 3） ③ 個人 B／大正 15 年 2 月 25 日（注 2）
所在地（住居表示）		埼玉県さいたま市大宮区宮町一丁目 38 番 1 号及び 39 番 5 号
用途		（オフィス）事務所・店舗・駐車場 （住宅）居宅
構造		（オフィス）鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下 1 階付 8 階建 （住宅）鉄骨造陸屋根 3 階建
面積	土地	775.67 m ²
	建物	（オフィス）4,965.80 m ² （住宅）89.70 m ²
所有形態	土地	所有権（注 1）
	建物	所有権（注 1）
竣工年月		平成 5 年 4 月 26 日
設計会社		株式会社レーモンド設計事務所
施工会社		株式会社大林組
建築確認機関		埼玉県さいたま市
地震 PML 値		6.97%（NKS J リスクマネジメント株式会社）

取得価格	2,020,000,000 円		
鑑定評価	鑑定評価額	2,200,000,000 円	
	価格時点	平成 25 年 2 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	なし		
取得後のプロパティ・マネジメント会社	ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社 (以下「本資産運用会社」といいます。)		
エンドテナントの総数	16 (平成 25 年 2 月 28 日現在。以下同じ)		
賃貸可能面積	3,819.09 m ²		
賃貸面積	3,371.67 m ²		
稼働率	88.3%		
月額賃料 (消費税別)	14,629,825 円 (注 4)		
敷金保証金	168,067,423 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	注 1 本物件の土地は、売主 (野村不動産株式会社及び個人 A) の分有となっており、建物は全売主の共有となっています。本投資法人は、全売主が所有する土地・建物の持分全てを取得予定日に譲り受ける予定です。 注 2 本物件土地の取得日 (土地のうち取得日の最も古い日) を記載しています。 注 3 本物件建物の取得日を記載しています。 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。		

4. 売主の概要

(1) 野村不動産株式会社

名称	野村不動産株式会社
所在地	東京都新宿区西新宿一丁目 26 番 2 号
代表者の役職・氏名	取締役社長 中井 加明三
事業内容	不動産業等
資本金の額	20 億円
設立年月日	昭和 32 年 4 月 15 日
純資産	売主の意向により非開示とします。
総資産	8,927 億円 (平成 24 年 3 月末現在)
本投資法人・本資産運用会社との関係	
資本関係	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	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 25 年 2 月 28 日現在

(2) 国内一般事業会社及び個人A

売主のうち国内一般事業会社及び個人Aについては、名称等の開示について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との間には、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。

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	媒介業者の意向により非開示とします。
媒介手数料	37,000,000 円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）
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。

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。

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 3 月 8 日
売買契約締結日	平成 25 年 3 月 8 日
代金支払日	平成 25 年 3 月 26 日 (予定)
物件引渡日	平成 25 年 3 月 26 日 (予定)

9. 運用状況の見通し

本物件の取得による運用状況への影響は軽微であり、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ついての修正はありません。

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/>

鑑定評価書の概要

単位：円	
鑑定評価額	2,200,000,000
価格時点	平成25年2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	2,210,000,000
運営収益	208,803,485
潜在総収益	220,514,664
空室等損失	11,711,179
運営費用	70,272,359
維持管理費等	55,872,789
公租公課	13,491,500
その他費用	908,070
運営純収益（NOI）	138,531,126
資本的支出	12,943,250
一時金運用益（注）	2,511,518
純収益（NCF）	128,099,394
還元利回り（NCF）	5.8%
DCF法による価格	2,200,000,000
割引率	5.6%
最終還元利回り	6.0%
原価法による積算価格	1,950,000,000
土地割合	67.3%
建物割合	32.7%

（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（2,020,000,000円） = 約6.9%（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	2 1 1
B. 想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	6 8
C. 想定NOI（A－B）	1 4 2

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96%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 25 年 1 月
今後 1 年間に必要とされる修繕費	510,000
今後 2～12 年間に必要と想定される修繕費	209,790,000
再調達価格	1,405,100,000

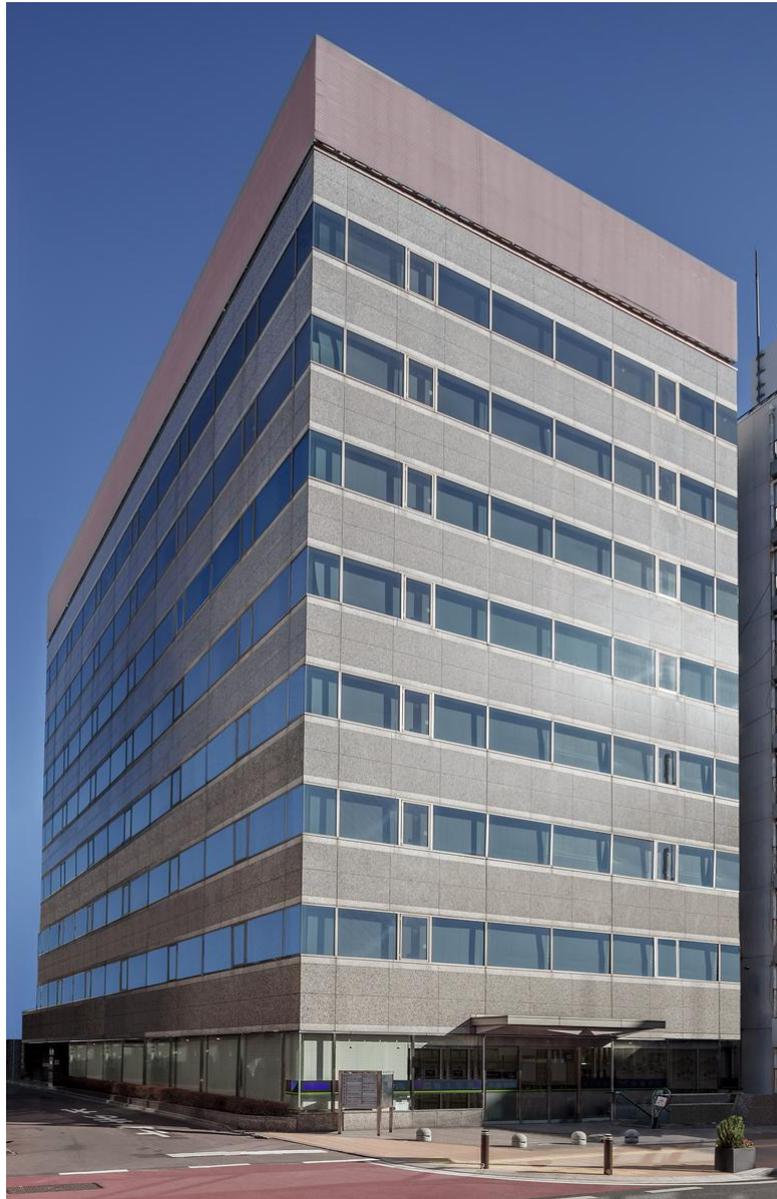
※上記の調査業者は、

- ・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

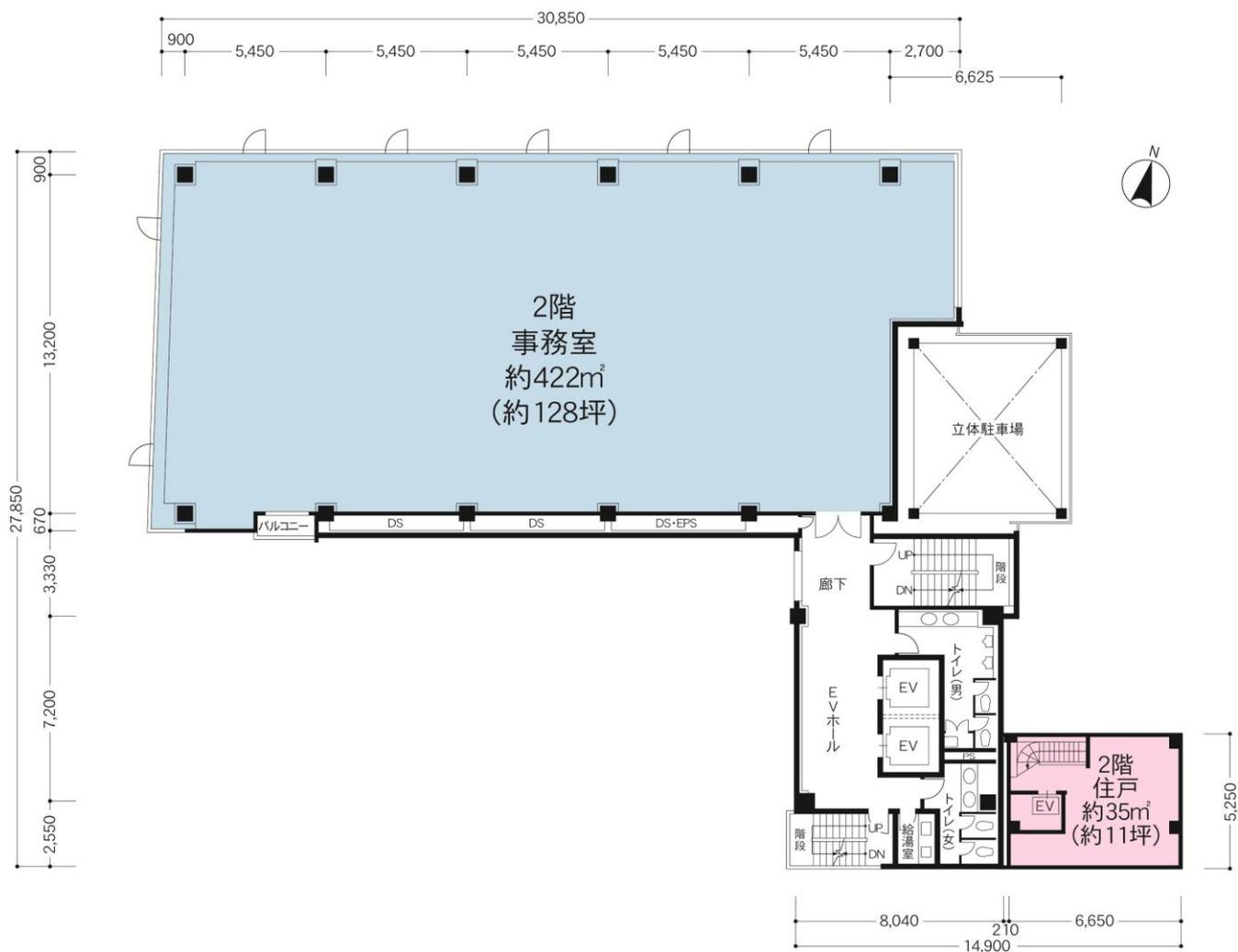
物件位置図



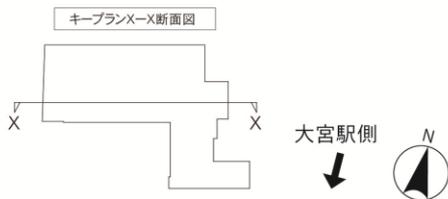
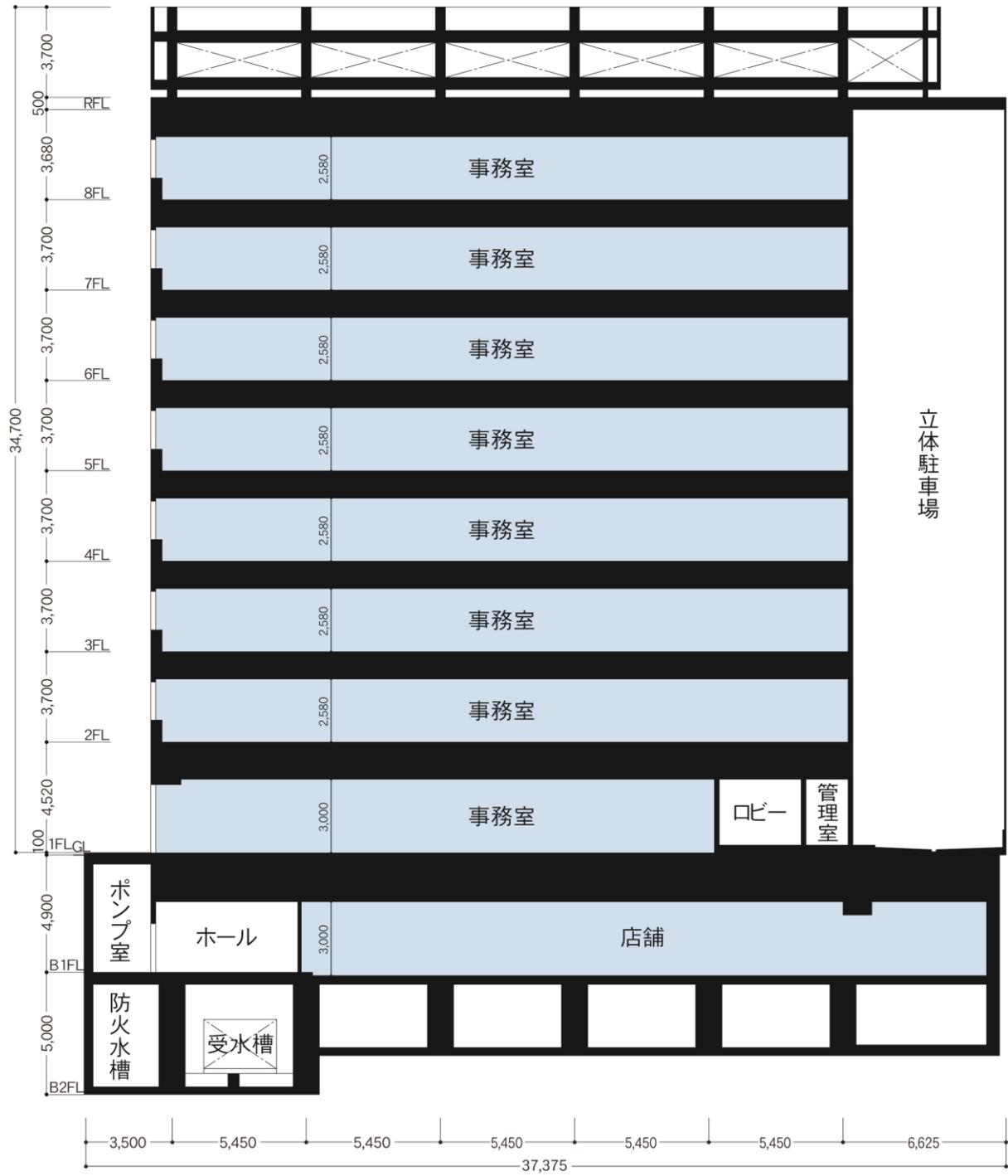
参考資料 6

基準階平面図および断面図

【基準階平面図】



【断面図】



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	KDX 日本橋兜町ビル	11,270	3.8%	平成 23 年 12 月 26 日
		KDX 晴海ビル	10,250	3.4%	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 麴町ビル	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	1.7%	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	1.5%	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	1.4%	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	0.7%	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		
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		

オフィスビル	東京経済圏	野村不動産大宮共同ビル	2,020	0.6%	平成 25 年 3 月 26 日 予定
		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	2.4%	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	1.8%	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 79 物件 小計		273,721	92.9%	-	
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%	-
84 物件 総計		294,503	100.0%	全体 PML 値 4.89%	
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。