

平成 23 年 4 月 5 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 宮島 大祐

問合せ先 取締役財務企画部長 田島 正彦

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平河町ビル)

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、下記の通りの譲渡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平河町ビル |
| (3) 譲渡予定価格 | : 5,800,000,000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 | : 5,120,000,000円
(平成23年6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 | : 679,000,000円
(百万円未満を切り捨てて記載しています。) |
| (6) 売買契約締結日 | : 平成23年4月5日 |
| (7) 引渡予定日 | : 平成23年6月30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。 |

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。

本物件の譲渡予定価格は譲渡時点の想定帳簿価格を上回っており、本投資法人は本件譲渡によって相応の利益を確保することができます。本投資法人では、このうち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」を活用した圧縮記帳により、圧縮積立金として内部留保する予定です。本物件の譲渡から発生する売却益及び上記特例制度を活用することで、本投資法人は第13期（平成23年10月期）以降においても安定的な分配方針を維持できると考えています。

3. 譲渡代金の使途

本物件の譲渡代金の使途については、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平河町ビル
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13年7月24日から平成27年8月1日
所在地（住居表示）		東京都千代田区平河町一丁目4番12号
用途		事務所・店舗・共同住宅
構造		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付10階建
面積	土地	1,013.85 m ²
	建物	8,002.97 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日		昭和63年3月17日
取得年月日		平成17年8月1日
取得価格		5,180,000,000円
鑑定評価額		4,910,000,000円 価格時点：平成22年10月31日 評価会社：大和不動産鑑定株式会社
賃貸事業収入		143,291千円（平成22年10月期）
敷金・保証金		216,995千円（平成22年10月31日現在）
エンドテナントの総数		18（平成23年2月末日現在。以下同じ）
賃貸可能面積		4,457.97 m ²
賃貸面積		4,457.97 m ²
稼働率（賃貸面積ベース）		100.0%
担保設定の有無		なし

5. 譲渡先の概要

名称	三信株式会社
所在地	東京都新宿区西新宿一丁目6番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役 宮崎 晃一
事業内容	不動産賃貸事業
資本金の額	5億円
設立年月日	昭和28年9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23年3月25日現在

6. 譲渡の日程

平成23年4月5日	譲渡の決定 信託受益権売買契約書の締結 手付金（金580,000,000円）の受領（※1）
平成23年6月30日（予定）	売買代金（残代金）の決済（※2） 信託受益権の引渡し（※2）

※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23年4月20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580,000,000円）と定められています。

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（2,900万円）

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	室町不動産株式会社
所在地	東京都新宿区新宿一丁目8番5号
代表者の役職・氏名	代表取締役 小野寺 文敏
事業内容	不動産売買の仲介、不動産の鑑定、不動産信託受益権売買の仲介
資本金の額	1億円
設立年月日	昭和52年5月19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23年3月25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（240万円）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23年6月30日であり、平成23年4月期（平成22年11月1日～平成23年4月30日）の運用状況への影響はありません。

なお、本物件の譲渡において発生する譲渡益の一部については、「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」を活用した圧縮記帳により、圧縮積立金として内部留保する予定です。

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： 兜クラブ、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	KDX 晴海ビル	10,250	4.2%	平成 20 年 6 月 30 日
		虎ノ門東洋ビル	9,850	4.0%	平成 19 年 6 月 1 日
		飛栄九段北ビル	7,600	3.1%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 新宿ビル	6,800	2.8%	平成 22 年 2 月 18 日
		KDX 御茶ノ水ビル	6,400	2.6%	平成 19 年 4 月 2 日
		KDX 芝大門ビル	6,090	2.5%	平成 19 年 3 月 1 日
		KDX 麹町ビル	5,950	2.4%	平成 17 年 11 月 1 日
		KDX 日本橋 313 ビル	5,940	2.4%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 新横浜 381 ビル(注2)	5,800	2.4%	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	2.1%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 平河町ビル	—	—	平成 17 年 8 月 1 日
		恵比寿イースト 438 ビル	4,640	1.9%	平成 18 年 5 月 1 日
		東茅場町有楽ビル	4,450	1.8%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 虎ノ門ビル	4,400	1.8%	平成 19 年 4 月 17 日
		共同ビル(銀座 No.8)	4,300	1.7%	平成 22 年 11 月 12 日
		KDX 西五反田ビル	4,200	1.7%	平成 18 年 12 月 1 日
		共同ビル(本町 1 丁目)	4,000	1.6%	平成 22 年 11 月 12 日
		KDX 川崎駅前本町ビル	3,760	1.5%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 八丁堀ビル	3,680	1.5%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 大森ビル	3,500	1.4%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 浜松町ビル	3,460	1.4%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 六本木 228 ビル	3,300	1.3%	平成 20 年 1 月 10 日
		小石川 TG ビル	3,080	1.2%	平成 21 年 11 月 18 日
		KDX 東新宿ビル	2,950	1.2%	平成 18 年 9 月 1 日
		KDX 茅場町ビル	2,780	1.1%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 神保町ビル	2,760	1.1%	平成 20 年 3 月 31 日
		日総第 17 ビル	2,710	1.1%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 新橋ビル	2,690	1.1%	平成 18 年 5 月 1 日
		五反田 TG ビル	2,620	1.0%	平成 21 年 11 月 18 日
		KDX 中野坂上ビル	2,533	1.0%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 新横浜ビル	2,520	1.0%	平成 18 年 5 月 1 日
		原宿FFビル	2,450	1.0%	平成 17 年 8 月 1 日
		池尻大橋ビルディング	2,400	0.9%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 鍛冶町ビル	2,350	0.9%	平成 18 年 7 月 3 日
		KDX 浜町中ノ橋ビル	2,310	0.9%	平成 20 年 2 月 1 日
KDX 浜町ビル	2,300	0.9%	平成 18 年 3 月 16 日		
KDX 新宿 286 ビル	2,300	0.9%	平成 19 年 6 月 1 日		
FIK 南青山ビル	2,270	0.9%	平成 17 年 8 月 1 日		
KDX 船橋ビル	2,252	0.9%	平成 18 年 3 月 1 日		
KDX 浜松町第 2 ビル	2,200	0.9%	平成 20 年 9 月 1 日		
新都心丸善ビル	2,110	0.8%	平成 20 年 2 月 29 日		

オフィスビル	東京経済圏	KDX 日本橋 216ビル	2,010	0.8%	平成 21 年 12 月 1 日
		KDX 御徒町ビル	2,000	0.8%	平成 19 年 3 月 1 日
		KDX 五番町ビル	1,951	0.8%	平成 20 年 3 月 31 日
		神田木原ビル	1,950	0.8%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 四谷ビル	1,950	0.8%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 岩本町ビル	1,864	0.7%	平成 20 年 5 月 1 日
		KDX 木場ビル	1,580	0.6%	平成 18 年 6 月 20 日
		KDX 西新宿ビル	1,500	0.6%	平成 19 年 4 月 2 日
		KDX 門前仲町ビル	1,400	0.5%	平成 19 年 1 月 19 日
		KDX 神田三崎町ビル	1,380	0.5%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 本厚木ビル	1,305	0.5%	平成 19 年 3 月 1 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	0.4%	平成 18 年 7 月 14 日
	地方経済圏	KDX 名古屋栄ビル	7,550	3.1%	土地:平成 20 年 4 月 25 日 建物:平成 21 年 7 月 1 日
ポルタス・センタービル		5,570	2.3%	平成 17 年 9 月 21 日	
烏丸ビル		5,400	2.2%	平成 19 年 6 月 1 日	
KDX 博多南ビル		4,900	2.0%	平成 20 年 2 月 1 日	
KDX 小林道修町ビル		2,870	1.1%	平成 22 年 12 月 1 日	
KDX 北浜ビル		2,220	0.9%	平成 20 年 2 月 1 日	
KDX 仙台ビル		2,100	0.8%	平成 19 年 6 月 1 日	
北七条 SIA ビル		2,005	0.8%	平成 23 年 3 月 25 日	
KDX 南船場第 1 ビル		1,610	0.6%	平成 18 年 5 月 1 日	
KDX 南船場第 2 ビル		1,560	0.6%	平成 18 年 5 月 1 日	
KDX 新潟ビル	1,305	0.5%	平成 19 年 3 月 1 日		
オフィスビル 64 物件 小計		219,456	90.9%	-	
商業施設 都市型	東京経済圏	フレーム神南坂	9,900	4.1%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 代々木ビル	2,479	1.0%	平成 17 年 9 月 30 日
	都市型商業施設 2 物件 小計		12,379	5.1%	-
住宅	東京経済圏	レジデンスシャルマン月島	5,353	2.2%	平成 18 年 5 月 1 日
		コート目白	1,250	0.5%	平成 17 年 8 月 1 日
		グラディート川口	1,038	0.4%	平成 18 年 6 月 30 日
	地方経済圏	びなす ひばりが丘	1,800	0.7%	平成 17 年 12 月 8 日
住宅 4 物件 小計		9,441	3.9%	-	
70 物件 総計		241,276	100.0%	全体 PML 値 5.11%	

(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。