

平成 25 年 5 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 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（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ

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（匿名組合出資持分）の取得を決定及び完了しましたので、お知らせいたします。

#### 記

#### 1. 取得の概要

- (1) 取得資産：不動産を信託する信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分
- (2) 資産名称：合同会社 KRF31 匿名組合出資持分(注)
- (3) 信託の対象不動産：DNI 三田ビルディング
- (4) 取得価格：200,000,000 円（ただし、取得経費等を除きます。）
- (5) 取得先：後記「5. 取得先の概要」をご参照ください。
- (6) 取得契約締結日：平成 25 年 5 月 23 日
- (7) 取得日：平成 25 年 5 月 23 日
- (8) 取得資金：自己資金
- (9) 決済方法：取得時一括決済
- (10) 取得先の属性：利害関係者に該当しない先からの取得  
(注) 合同会社 KRF31（以下「本合同会社」といいます。）を営業者とする匿名組合出資に係る匿名組合出資持分です。本合同会社は、DNI 三田ビルディング（以下「本物件」といいます。）を信託の対象不動産とする信託の受益権（以下「本受益権」といい、本物件と本受益権を併せて「本受益権等」といいます。）を保有・運用しています。

以下、上記取得資産を「本匿名組合出資持分」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、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匿名組合出資持分を取得します。

本匿名組合出資持分の取得により、本投資法人は本物件からの賃料収入等を原資とする利益を匿名組合分配金として受領することになり（想定分配金利回り：13.8%（注））、また、本受益権等の将来的な取得に関する優先交渉権を取得することから、本件は、本投資法人にとって、投資手法の多様化や将来の外部成長を図るうえで意義のある取引となります。なお、優先交渉権の概要については、「3. 本匿名組合出資持分の概要」をご覧ください。

(注) 想定分配金利回りは、本匿名組合出資持分取得日時点におけるテナント契約内容に変動がないものとし、本合同会社が本信託受益権を2年間運用した場合において、本投資法人が受け取る想定匿名組合分配金の合計額を、取得価格の200百万円で除したうえで年換算して算出しています(小数第2位を四捨五入)。なお、過去の分配金の実績については、取得先から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。想定分配金利回りは、現時点における予想であり、今後の状況の変化等により、実際の分配金利回りは変動する可能性があります。また、想定分配金利回りは将来の利回りを保証するものではありません。

なお、本匿名組合出資持分の取得の決定にあたっては、本物件について以下の点を評価しました。

(1) 立地

本物件が立地する地域は、芝公園・芝・三田にかけてのビジネス街の一画であり、表通り沿いを中心に高層事務所ビルが集積するオフィスエリアとなっています。当該エリアは、都心部(港区)の主要オフィスエリアに比べて相対的に賃料水準が低い水準にありながらも、複数路線へのアクセスが可能で、幹線道路・空港へのアクセスにも優れていることから、様々な地域からのテナント需要が期待できます。

本物件は、都営地下鉄三田線・浅草線「三田」駅、都営地下鉄大江戸線「赤羽橋」駅から徒歩約7分、都営地下鉄三田線「芝公園」駅から徒歩約8分、JR山手線・京浜東北線「田町」駅より徒歩約10分と、複数の路線が利用できる交通利便性の高い立地にあり、幹線道路である国道1号(桜田通り)沿いに位置しています。

(2) 建物

本物件は、基準階の貸室面積 約313㎡(約95坪)、天井高2.5m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36台を備えています。

(3) テナント

現在、本物件にはIT関連企業、保険コンサルティング業、自動車部品関連企業をはじめ、様々な業種のテナントが分散して入居しています。

3. 本匿名組合出資持分の概要

営業者名	合同会社 KRF31	
匿名組合契約の有効期間	平成33年3月31日まで	
匿名組合出資の残高	1,741百万円(平成25年3月31日現在)	
匿名組合の概要	平成25年3月31日現在の匿名組合の貸借対照表の概要は以下の通りです。	
	合同会社 KRF31	
	(資産)	(負債)
	不動産信託受益権等(注1) : 46.9億円	ノンリコース・ローン(注2) : 28.7億円
	その他の資産 : 3.4億円	その他の負債 : 2.1億円
		(資本)
		匿名組合出資金等(注3) : 19.5億円
	(注1) 平成25年5月1日時点における本物件の不動産鑑定評価額は3,430百万円です。本物件の概要については、後記「4. 本受益権等の概要」をご覧ください。	
	(注2) 平成25年4月30日時点におけるノンリコース・ローンの残高は2,839百万円です。	

	<p>(注3) 本匿名組合出資持分取得時点における匿名組合出資金の残高は1,741百万円で、その全てを取得先が保有しています。当該匿名組合出資金のうち、839百万円に係る部分(全体の約48.2%)を本投資法人が200百万円で取得し、902百万円に係る部分(全体の約51.8%)をケネディクス株式会社が215百万円で取得します。取得価格は、不動産鑑定評価額を参考に、その他価格に影響する要素を考慮の上、決定しています。</p> <p>なお、ケネディクス株式会社は、本投資法人の資産運用会社であるケネディクス・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。)の金融商品取引法上の親法人等であり、「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」に該当します。</p> <p>計算期間： 毎年1月1日から3月末日、4月1日から6月末日、7月1日から9月末日、10月1日から12月末日までの各3ヶ月間です。但し、最後の計算期間は本匿名組合契約終了日の直前の計算期間末日の翌日から、本匿名組合契約の終了日までとなります。</p> <p>損益分配： 各計算期間における利益又は損失は、出資割合に応じて各匿名組合員に分配されます。</p> <p>本投資法人による本匿名組合出資持分の取得後同日付で、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社(以下「KDA」といいます。)が本合同会社のアセット・マネジメント業務を受託します。なお、KDAは、本資産運用会社の親法人であるケネディクス・アセット・マネジメント株式会社の100%出資子会社であり、「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。</p>
優先交渉権の概要	<p>本投資法人は、平成26年11月23日までに、営業者に対して書面により3,180百万円以上の価格で本受益権等の購入希望の通知を行うことにより、優先的に本受益権等の取得に関する交渉を営業者との間で行うことができます。</p>

#### 4. 本受益権等の概要

物件の名称	DNI三田ビルディング	
資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託期間	平成17年10月21日から平成33年3月31日	
現所有者(現受益者)／権利取得日	合同会社KRF31／平成16年6月30日	
所在地(住居表示)	東京都港区芝三丁目43番16号	
用途	事務所・店舗・車庫	
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付11階建	
面積	土地	548.72㎡
	建物(延床面積)	5,007.98㎡

所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月	平成 5 年 3 月 31 日	
設計会社	株式会社園田設計	
施工会社	株式会社間組（現 株式会社安藤・間）	
建築確認機関	東京都港区	
地震PML値	7.6%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社）	
鑑定評価	鑑定評価額	3,430,000,000 円
	価格時点	平成 25 年 5 月 1 日
	評価会社	一般財団法人日本不動産研究所
担保設定の有無	ノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権が設定されています。	
マスターリース会社	本合同会社	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社ザイマックスアクシス	
エンドテナントの総数	9（平成 25 年 4 月 30 日現在。以下同じ）	
賃貸可能面積	3,416.30 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	2,477.15 m <sup>2</sup> （注 1）（注 2）	
稼働率	72.5%（注 1）（注 2）	
月額賃料（消費税別）	13,388 千円（注 1）（注 2）（注 3）（注 4）	
敷金保証金	140,712 千円（注 1）（注 2）（注 4）	
その他	<p>（注 1）平成 25 年 4 月 30 日現在で空室であった 7 階部分（313.05 m<sup>2</sup>）において、新規エンドテナントとの間で平成 25 年 9 月 1 日を賃貸借開始日とする賃貸借契約が締結されています。当該新規エンドテナントに係る数値は含まれていません。</p> <p>（注 2）平成 25 年 4 月 30 日現在で空室であった 5 階及び 6 階部分（合計 626.10 m<sup>2</sup>）において、平成 25 年 5 月 23 日を賃貸借開始日とする転貸条件付定期建物賃貸借契約が締結されています。当該転貸条件付定期建物賃貸借契約に係る数値は含まれていません。</p> <p>（注 3）平成 25 年 4 月 30 日現在で賃貸借が開始しているエンドテナントについて、賃貸借契約に定める月額賃料及び共益費の合計額を記載しています。</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。また、千円未満を切り捨てて記載しています。</p>	

## 5. 取得先の概要

取得先から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取得先の間には、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、取得先は「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。

## 6. 匿名組合の営業者の概要

名称	合同会社 KRF31
所在地	東京都中央区日本橋一丁目 4 番 1 号
代表者の役職・氏名	代表社員 オパール一般社団法人 職務執行者 大村 圭一（注 1）
事業内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産信託受益権の取得、保有、処分

資本金の額	10 百万円
設立年月日	平成 20 年 6 月 12 日
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・本資産運用会社と本合同会社との間には、記載すべき資本関係はありません。(注 2)
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と本合同会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と本合同会社との間には、記載すべき取引関係はありません。(注 3)
関連当事者等への該当状況	本合同会社は、「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。
その他	<p>(注 1) 本合同会社の代表者は、本投資法人による本匿名組合出資持分の取得と同日付で変更される予定です。</p> <p>(注 2) 「3. 本匿名組合出資持分の概要」に記載のとおり、本投資法人による本匿名組合出資持分の取得と同日付で、本資産運用会社の親法人等であるケネディクス株式会社が、合同会社 KRF31 匿名組合出資持分の一部を取得する予定です。</p> <p>(注 3) 「3. 本匿名組合出資持分の概要」に記載のとおり、本資産運用会社の親法人であるケネディクス・アセット・マネジメント株式会社の 100%出資子会社である KDA が、本合同会社のアセット・マネジメント業務を受託する予定です。</p>

※平成 25 年 5 月 13 日現在

#### 7. 利害関係人等との取引

本匿名組合出資持分の取得に関連し、利害関係人等との間で取引は発生しません。

#### 8. 取得の日程

取得の決定日	平成 25 年 5 月 23 日
取得契約締結日	
代金支払日	

#### 9. 運用状況の見直し

本匿名組合出資持分の取得による運用状況への影響は軽微であり、平成 25 年 10 月期（平成 25 年 5 月 1 日～平成 25 年 10 月 31 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 >

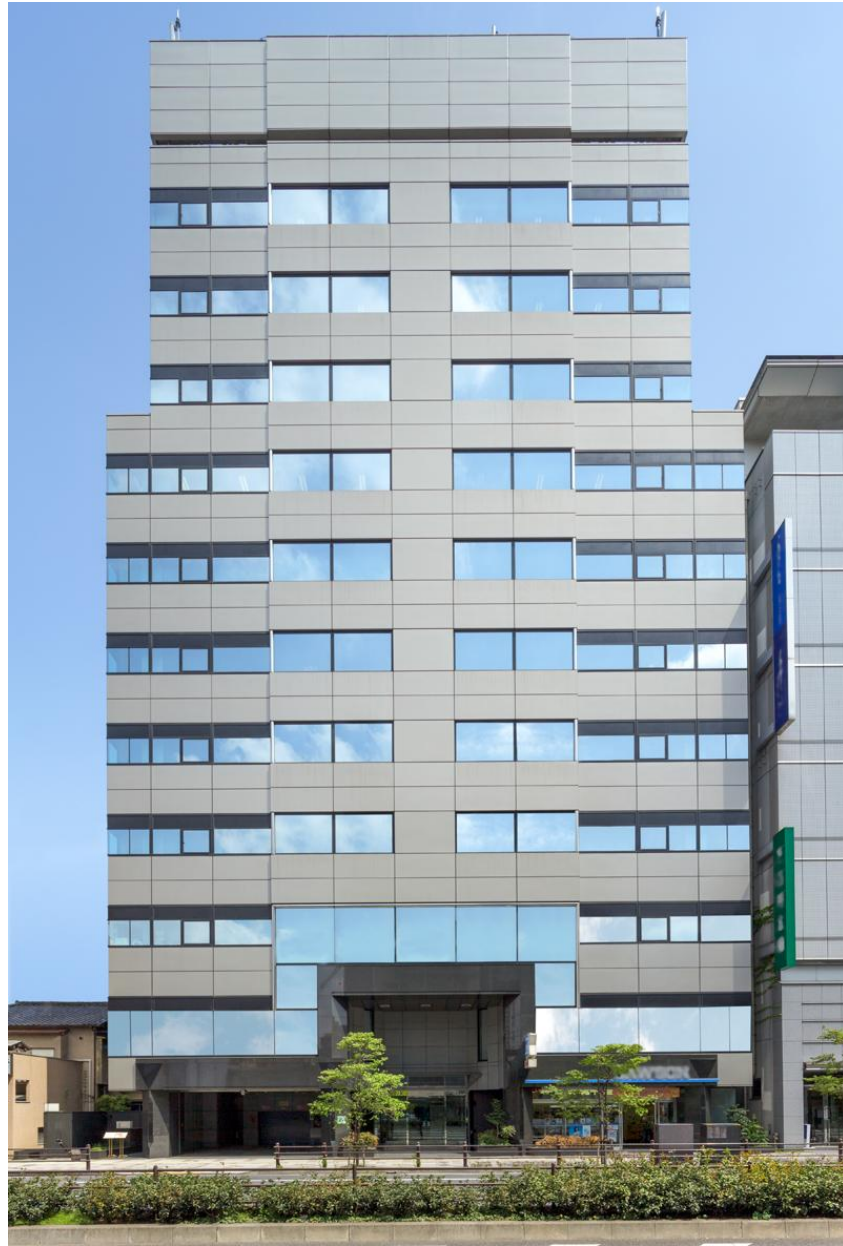
- ・ 参考資料 1 物件写真
- ・ 参考資料 2 物件位置図
- ・ 参考資料 3 基準階平面図および断面図
- ・ 参考資料 4 本匿名組合出資持分取得後のポートフォリオ一覧表

\* 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

物件写真



参考資料 2

物件位置図



参考資料 3

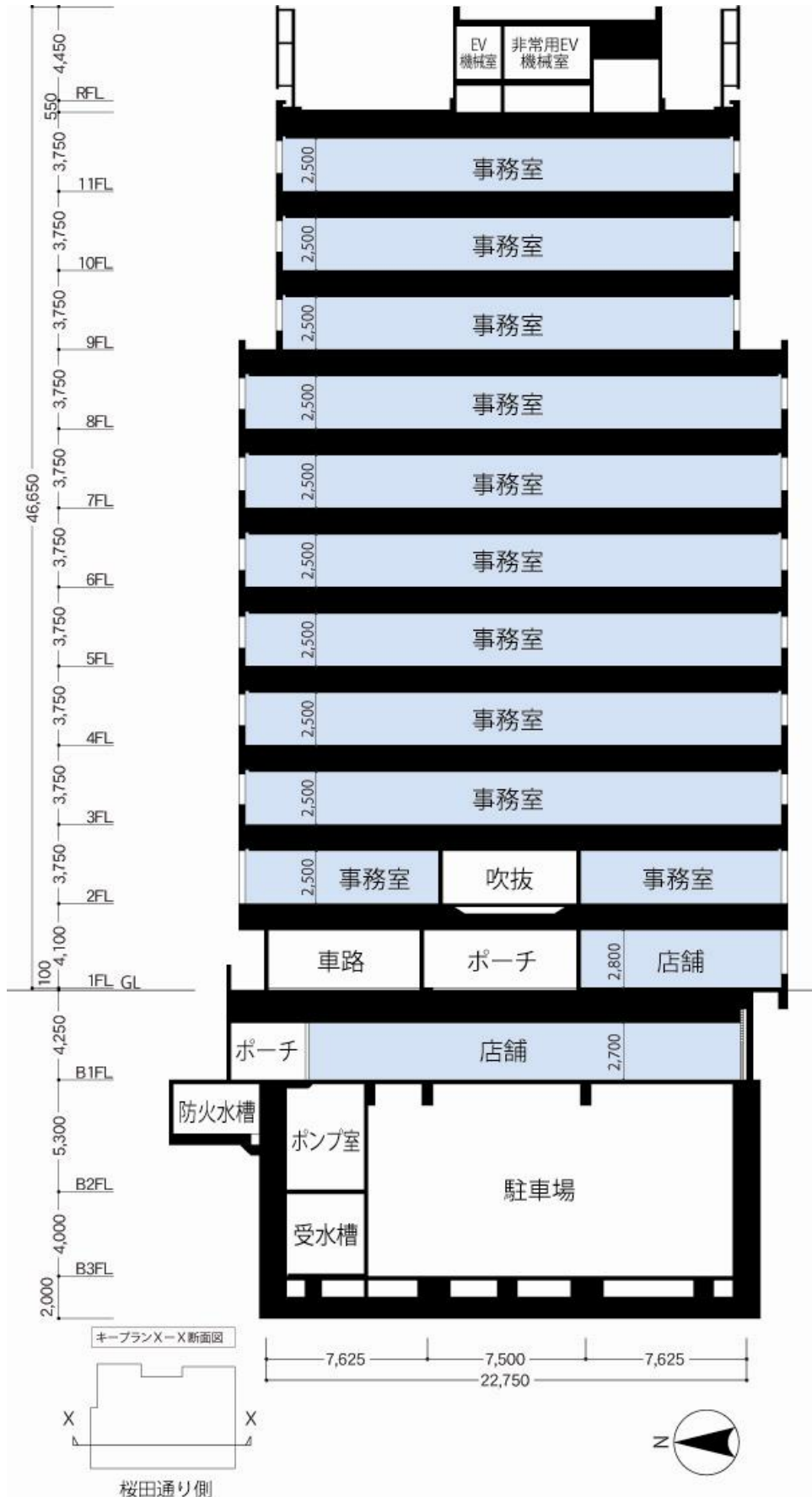
基準階平面図および断面図

【基準階平面図】





【断面図】



参考資料 4

本匿名組合出資持分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	3.5%	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	2.6%	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
		府中サウスビル	6,120	2.1%	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	1.8%	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	1.5%	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	1.5%	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	0.9%	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	0.7%	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
		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
		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
		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
		KDX 名古屋駅前ビル	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	1.8%	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
		名古屋日興證券ビル	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
		KDX 東梅田ビル	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 77 物件 小計		270,118	92.8%	-	
都市型 商業施設	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	4.2%	-
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%	-	
82 物件 総計		290,900	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
	合同会社 KRF31 匿名組合出資持分	200	-	平成 25 年 5 月 23 日
	投資有価証券 2 件 小計	1,091	-	-

(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。