

平成 22 年 9 月 30 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 (KDX新宿御苑ビル) 及び

資産の譲渡に係る契約締結 (コート新御徒町) 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、下記の通りオフィスビル 1 物件 (KDX新宿御苑ビル) の譲渡を行うことを決定しました。

また、本投資法人は、本日、下記の通り住宅 1 物件 (コート新御徒町) の譲渡契約を締結することを決定しました。これらの件につきまして、合わせてお知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

	①	②
(1) 物件名称	KDX新宿御苑ビル (オフィスビル)	コート新御徒町 (住宅)
(2) 譲渡 (予定) 資産	不動産を信託する信託の受益権	不動産を信託する信託の受益権
(3) 譲渡 (予定) 価格 (注 1)	1,710,000,000 円	790,000,000 円
(4) 想定帳簿価格 (注 2)	1,569,000,000 円 (平成 22 年 9 月末の想定帳簿価格)	836,000,000 円 (平成 22 年 10 月末の想定帳簿価格)
(5) 譲渡 (予定) 価格 と想定帳簿価格の 差額: (3) - (4)	141,000,000 円	▲ 46,000,000 円
(6) 売買契約締結日	平成 22 年 9 月 30 日	平成 22 年 9 月 30 日
(7) 引渡 (予定) 日	平成 22 年 9 月 30 日	平成 22 年 10 月 21 日から平成 22 年 10 月 27 日までの期間のうち、本投資法人と譲渡先が別途合意する日
(8) 譲渡先 (注 3)	後記「5. 譲渡先の概要①」をご参照下さい。	後記「5. 譲渡先の概要②」をご参照下さい。
(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。	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。	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。

(注 1) 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。

(注 2) 想定帳簿価格は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注 3) ①・②の譲渡先は、それぞれ異なる法人です。

以下、上記の譲渡資産を総称して「本 2 物件」といいます。

2. 譲渡の理由

本2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等を総合的に勘案し、①新宿エリアの一棟貸しオフィスビルであるKDX新宿御苑ビル及び②住宅であるコート新御徒町の譲渡を、それぞれ当期（平成22年10月期）中に行うものです。

①KDX新宿御苑ビルは、本投資法人が新宿エリアに複数所有する物件のうちの一棟であり、ポートフォリオの中でも規模が比較的小さく（取得価格：16.1億円）、単一テナントに一括賃貸している物件です。本物件の譲渡価格は譲渡時点の想定帳簿価格を上回っており、譲渡によって相応の利益を確保することができます。なお、本物件の譲渡価格は直近の鑑定評価額を下回るものですが、テナントとの賃貸借の推移や周辺の賃貸市場の動向を踏まえると、将来も見込んだ実勢価格としては適正な水準であると判断しています。

②コート新御徒町は、本投資法人の運用方針上、優先的に譲渡を検討する資産（住宅物件）の一つであり、ポートフォリオの中でも最小規模で（取得価格：8.78億円）、新築からほぼ5年が経過する物件です。本物件の譲渡価格は譲渡時点の想定帳簿価格を下回るものですが、直近の鑑定評価額を上回っており、近時の住宅売買市場における実勢価格としては適正な水準であると判断しています。また、本物件と①KDX新宿御苑ビルの譲渡価格の合計額は、譲渡時点における想定帳簿価格の合計額を上回っています。

本投資法人では、本2物件の譲渡によって得る資金を今後の新規投資資金等に活用し、中規模オフィスビルを中心としたポートフォリオの構築に引き続き取り組んでいきます。

3. 譲渡代金の使途

本2物件の譲渡代金については、今後の物件取得資金等に活用する予定です。

4. 譲渡（予定）資産の概要

①KDX新宿御苑ビル（オフィスビル）

物件の名称		KDX新宿御苑ビル
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15年5月23日から平成27年8月1日
所在地（住居表示）		東京都新宿区新宿一丁目1番12号
用途		事務所・店舗・居宅
構造		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
面積	土地	383.63 m ²
	建物	2,594.88 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日		平成4年6月30日
取得年月日		平成17年8月1日
取得価格		1,610,000,000円
鑑定評価額		1,810,000,000円 価格時点：平成22年9月1日（注） 評価会社：財団法人日本不動産研究所
賃貸事業収入		エンドテナントの許可を得られていないため非開示とします。
敷金・保証金		（同上）

エンドテナントの総数	1 (平成 22 年 8 月末日現在。以下同じ)
賃貸可能面積	2,105.18 m ²
賃貸面積	2,105.18 m ²
稼働率 (賃貸面積ベース)	100.0%
担保設定の有無	なし

(注) 当該鑑定評価は、平成 22 年 8 月に本物件のエンドテナントとの間で賃貸借契約の改定が行われたことを受けて、新たに取得したものです。

②コート新御徒町 (住宅)

物件の名称	コート新御徒町	
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	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間	平成 17 年 10 月 31 日から平成 27 年 8 月 1 日	
所在地 (住居表示)	東京都台東区元浅草一丁目 10 番 6 号	
用途	共同住宅	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建	
面積	土地	311.22 m ²
	建物	1,494.55 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日	平成 17 年 10 月 7 日	
取得年月日	平成 18 年 5 月 1 日	
取得価格	878,000,000 円	
鑑定評価額	775,000,000 円 価格時点：平成 22 年 4 月 30 日 評価会社：大和不動産鑑定株式会社	
賃貸事業収入	24,129 千円 (平成 22 年 4 月期)	
敷金・保証金	8,767 千円 (平成 22 年 4 月 30 日現在)	
エンドテナントの総数	40 (平成 22 年 8 月末日現在。以下同じ)	
賃貸可能面積/賃貸可能戸数	1,377.87 m ² /41 戸	
賃貸面積/賃貸戸数	1,329.90 m ² /40 戸	
稼働率 (賃貸面積ベース)	96.5%	
担保設定の有無	なし	

5. 譲渡先の概要

①KDX新宿御苑ビル (オフィスビル)

本物件の譲渡先は国内の事業会社 (注) ですが、信託受益権売買契約上で守秘義務が定められているため、詳細については非開示とします。

なお、当該譲渡先は、本投資法人又はケネディクス・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。) と特別な利害関係にある者に該当しません。

②コート新御徒町 (住宅)

本物件の譲渡先は国内の事業会社 (注) ですが、信託受益権売買契約上で守秘義務が定められているため、詳細については非開示とします。

なお、当該譲渡先は、本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

(注) ①・②の譲渡先は、それぞれ異なる法人です。

6. 譲渡の日程

①KDX新宿御苑ビル（オフィスビル）

平成 22 年 9 月 30 日	譲渡の決定
平成 22 年 9 月 30 日	信託受益権売買契約書の締結、 売買代金の決済、信託受益権の引渡し

②コート新御徒町（住宅）

平成 22 年 9 月 30 日	譲渡の決定
平成 22 年 9 月 30 日	信託受益権売買契約書の締結
平成 22 年 10 月 21 日から平成 22 年 10 月 27 日までの期間のう ち、本投資法人与譲渡先が別途 合意する日	売買代金の決済、信託受益権の引渡し

7. 資産運用報酬

本投資法人は、本 2 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）価格に各々 0.5% を乗じた金額
 （①KDX新宿御苑ビル：855 万円、②コート新御徒町：395 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 2 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。

①KDX新宿御苑ビル（オフィスビル）

媒介業者名	中央三井信託銀行株式会社
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。
本投資法人又は本資産運用 会社との関係	利害関係人等に該当しません。 なお、同社は本投資法人の一般事務受託者（投資主名簿等管理人、特別口座管理人、投資法人債に関する事務）です。

②コート新御徒町（住宅）

媒介業者名	みずほ信託銀行株式会社
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。
本投資法人又は本資産運用 会社との関係	利害関係人等に該当しません。 なお、同社は本投資法人の資産保管会社及び一般事務受託者（経理事務等）です。

9. 利害関係人等との取引

本2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2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を支払います（①KDX新宿御苑ビル：200万円、②コート新御徒町：180万円）。

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2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、積立金として内部留保する予定です。

このため、当該譲渡が平成22年10月期（平成22年5月1日～平成22年10月31日）の運用状況に与える影響は軽微であり、当該運用状況の予想に変更はありません。

以 上

<添付資料>

参考資料 本2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2 物件譲渡後のポートフォリオ一覧表

※本2 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)	比率 (注)	取得日
オフィスビル	東京経済圏	KDX 晴海ビル	10,250	4.3%	平成 20 年 6 月 30 日
		虎ノ門東洋ビル	9,850	4.2%	平成 19 年 6 月 1 日
		飛栄九段北ビル	7,600	3.2%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX新宿ビル	6,800	2.9%	平成 22 年 2 月 18 日
		KDX 御茶ノ水ビル	6,400	2.7%	平成 19 年 4 月 2 日
		KDX 芝大門ビル	6,090	2.6%	平成 19 年 3 月 1 日
		KDX 麹町ビル	5,950	2.5%	平成 17 年 11 月 1 日
		KDX 日本橋 313 ビル	5,940	2.5%	平成 17 年 8 月 1 日
		東伸 24 ビル	5,300	2.2%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 平河町ビル	5,180	2.2%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 新横浜 381 ビル	4,700	2.0%	平成 20 年 2 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	1.9%	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
		KDX 西五反田ビル	4,200	1.8%	平成 18 年 12 月 1 日
		KDX 川崎駅前本町ビル	3,760	1.6%	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	1.5%	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	1.4%	平成 20 年 1 月 10 日
		小石川 TG ビル	3,080	1.3%	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	1.1%	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	1.0%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 鍛冶町ビル	2,350	1.0%	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	0.9%	平成 20 年 2 月 29 日		
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		

オフィスビル	東京経済圏	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 新宿御苑ビル	—	—	平成 17 年 8 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	0.6%	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 新横浜 381 ビル増築棟	1,100	0.4%	平成 21 年 11 月 18 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	3.2%	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	2.3%	平成 19 年 6 月 1 日
		KDX 博多南ビル	4,900	2.1%	平成 20 年 2 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	0.9%	平成 19 年 6 月 1 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 62 物件 小計		211,461	90.6%	—	
商業施設 都市型	東京経済圏	フレーム神南坂	9,900	4.2%	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	5.3%	—
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
		コート新御徒町	—	—	平成 18 年 5 月 1 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	4.0%	—	
68 物件 総計		233,281	100.0%	全体 PML 値 5.24%	

(注) 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。