

平成 23 年 3 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 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

### 資産の取得に関するお知らせ (北七条S I A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 : 北七条S I Aビル
- (3) 取得価格 : 2,005,000,000 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 23 年 3 月 23 日
- (6) 取得予定日 : 平成 23 年 3 月 25 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、札幌駅前の優良立地に所在する希少性の高い中規模オフィスビルであり、本投資法人のポートフォリオ形成上、その取得は意義のある取引となります。また、本件は本投資法人にとって札幌エリアで初のオフィスビル取得となり、一定程度の地域分散を保つ運用の観点からも有益な取引となります。

(1) 立地

本物件が所在する札幌駅北口エリアは、駅前再開発が進んだことで近年オフィス街区としての人気が高まっており、札幌中心部の中で賃貸需要が比較的安定しているゾーンです。その中でも、本物件は「札幌」駅から徒歩約1分、札幌駅北口広場に面した駅前立地にあり、交通利便性や視認性に大変優れた希少性の高い物件です。

本物件の前面歩道にはロードヒーティングが設置されており、また、本物件のエントランス前には札幌駅地下街直結の地下出入口が設けられていることから、一年を通じて快適なアクセスが確保されています。

(2) 建物

本物件は、平成21年に1階エントランスホールの改修工事が実施されており、重厚な外観と相まってグレード感のある中規模オフィスビルとなっています。

基準階の貸室部分は約363㎡（約110坪）、天井高2.65mであり、札幌エリアでのテナントニーズに見合う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（一部）、駐車場74台を備えており、地下1階にリフレッシュスペースが設けられる等、エリア内において相応の競争力を有している物件です。

なお、本資産運用会社は、第三者調査機関である株式会社ハイ国際コンサルタントとともに、本物件の建物構造、建物仕上げ及び設備に関する現地調査を平成23年3月15日に追加実施しています。本投資法人は、株式会社ハイ国際コンサルタントから、「本物件建物における東北地方太平洋沖地震による特筆すべき影響はないものと判断される。」と記載された地震影響調査報告書（平成23年3月16日付）を受領しています。

(3) テナント

本物件は、札幌駅前という立地特性から、北海道内の地元企業のオフィス需要に加え、道外企業の支社・営業拠点ニーズの取り込みも期待することができます。

現在、本物件には通信関連業、教育サービス業、医薬業、観光業をはじめ、様々な業種のテナントが広く分散して入居しています（平成23年2月末時点のテナント数：20）。

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	北七条S I A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16年2月27日から平成33年9月29日（注1）	
現所有者（現受益者）／権利取得日	国内の特別目的会社（注2）／平成19年3月30日	
前所有者（前受益者）／権利取得日	国内の特別目的会社（注2）／平成18年9月29日	
所在地	北海道札幌市北区北七条西四丁目1番地2（注3）	
用途	事務所	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建	
面積	土地	819.44㎡
	建物	5,503.90㎡
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月	平成元年10月30日	
設計会社	株式会社林原建築設計事務所	
施工会社	戸田建設株式会社	
建築確認機関	札幌市	
地震PML値	0.51%（NK S J リスクマネジメント株式会社）	
取得価格	2,005,000,000円	

鑑定評価	鑑定評価額	2,050,000,000 円
	価格時点	平成 23 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		本資産運用会社
エンドテナントの総数		20 (平成 23 年 2 月 28 日現在。以下同じ)
賃貸可能面積		3,788.73 m <sup>2</sup>
賃貸面積		3,788.73 m <sup>2</sup>
稼働率		100.0%
月額賃料 (消費税別)		14,077,149 円 (注 4)
敷金保証金		108,095,750 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	本物件南側隣地との境界について、境界確認書面の締結が未了です。当該隣地との間において、現在のところ紛争等は発生していません。	
その他	注 1 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。 注 2 現所有者 (現受益者) に対し守秘義務を負っているため、現所有者 (現受益者) 及び前所有者 (前受益者) については非開示とします。 注 3 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。 注 4 月額賃料、敷金保証金には、駐車場、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

名称	売主の意向により非開示とします。
所在地	
代表者の役職・氏名	
事業内容	
資本金の額	
設立年月日	
純資産	
総資産	
投資法人・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。

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

該当事項はありません。

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（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（購入時及び売却時）
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 23 年 3 月 23 日
取得契約締結日	平成 23 年 3 月 23 日
代金支払日	平成 23 年 3 月 25 日（予定）
物件引渡日	平成 23 年 3 月 25 日（予定）

9. 運用状況の見通し

平成 23 年 4 月期の運用状況の予想について、本物件の取得による修正はありません。

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： 兎クラブ、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/>

鑑定評価書の概要

単位：円	
鑑定評価額	2,050,000,000
価格時点	平成 23 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	2,100,000,000
運営収益	194,776,250
潜在総収益	205,799,000
空室等損失	11,022,750
運営費用	63,288,419
維持管理費等	44,572,039
公租公課	18,257,070
その他費用	459,310
運営純収益（NOI）	131,487,831
資本的支出	11,829,400
一時金運用益（注）	1,889,727
純収益（NCF）	121,548,158
還元利回り（NCF）	5.8%
DCF法による価格	2,030,000,000
割引率	5.6%
最終還元利回り	6.0%
原価法による積算価格	1,430,000,000
土地割合	53.6%
建物割合	46.4%

（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（2,005,000,000円） = 約6.5%（小数第2位切り捨て）

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	1 8 4
B. 想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	6 6
C. 想定NOI（A－B）	1 1 8

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93%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

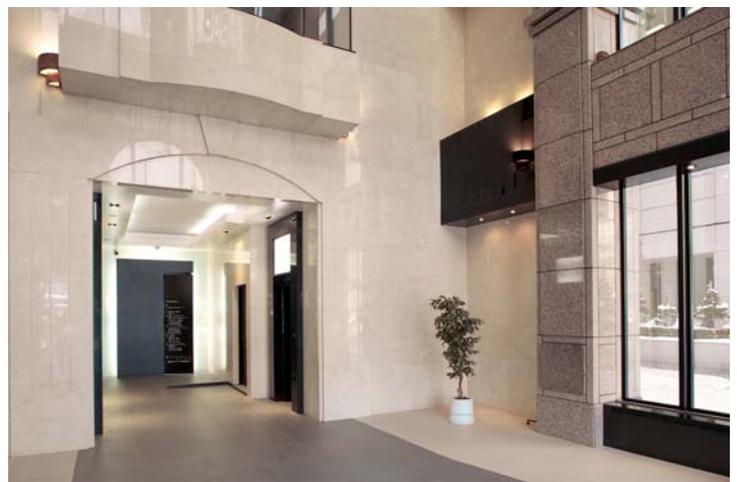
単位：円	
調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント
調査時点	平成 23 年 1 月
今後 1 年間に必要とされる修繕費	20, 450, 000
今後 2～12 年間に必要と想定される修繕費	182, 340, 000
再調達価格	1, 501, 700, 000

※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。

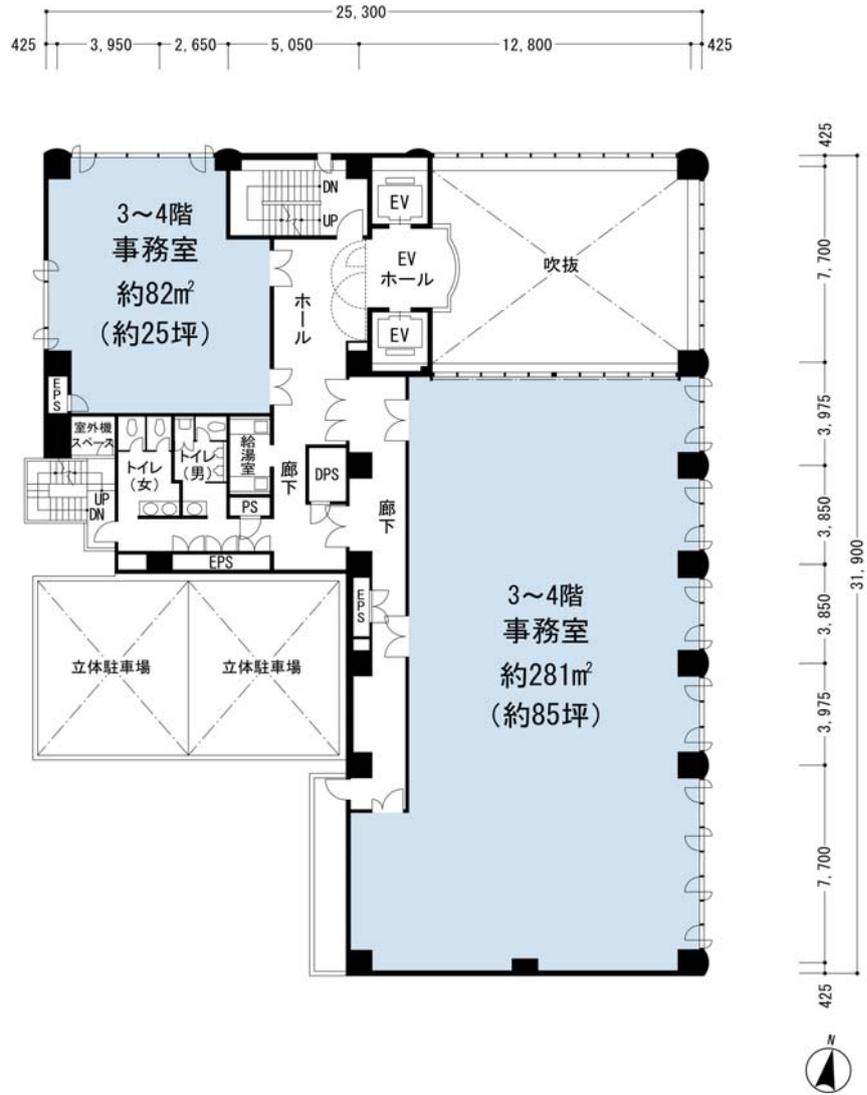
※なお、本資産運用会社は、上記の調査業者とともに、本物件の建物構造、建物仕上げ及び設備に関する現地調査を平成 23 年 3 月 15 日に追加実施しています。  
 通常の物件デューデリジェンスに加えたこの追加調査を踏まえ、本投資法人は、上記の調査業者から、「本物件建物における東北地方太平洋沖地震による特筆すべき影響はないものと判断される。」と記載された地震影響調査報告書（平成 23 年 3 月 16 日付）を受領しています。



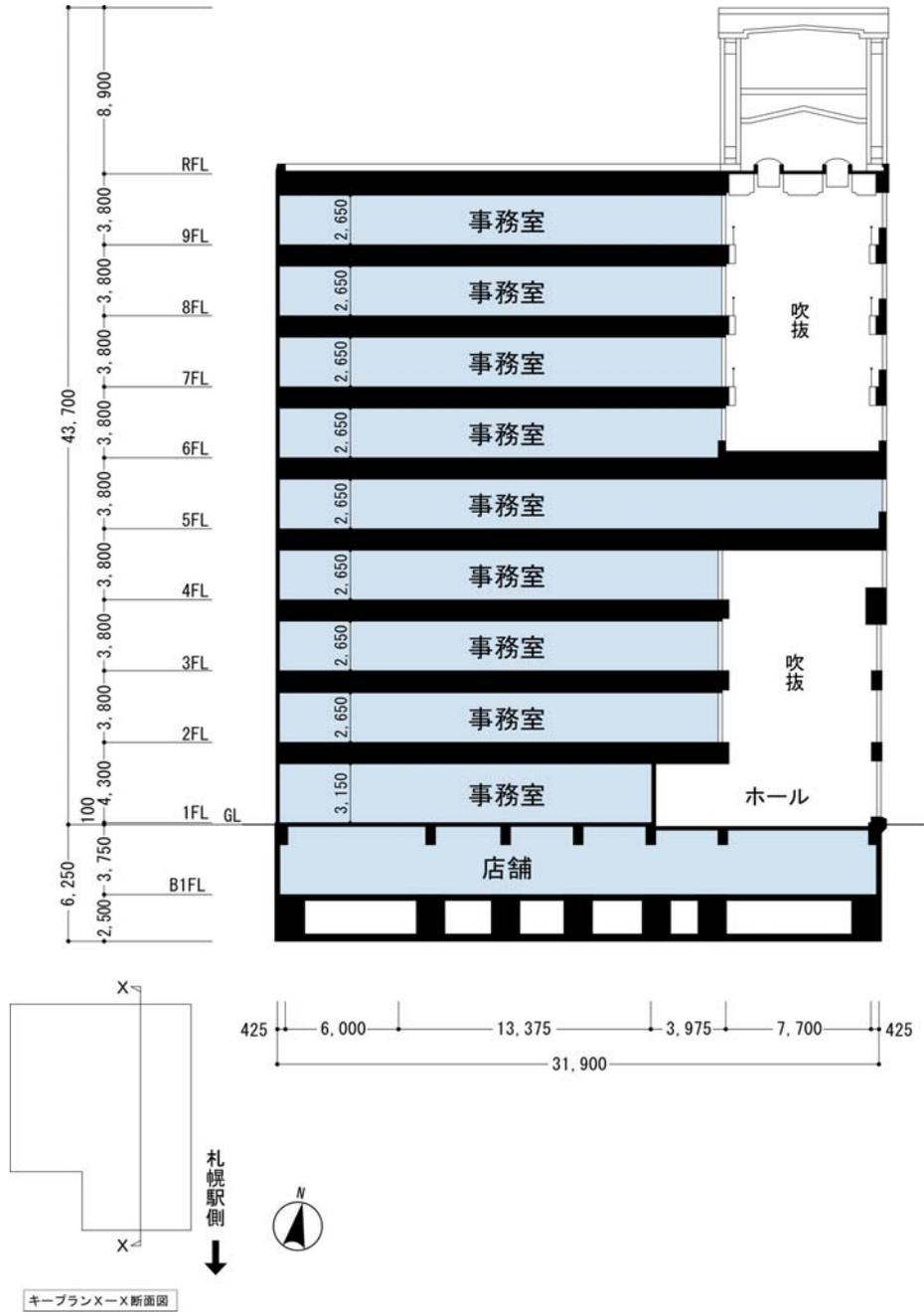


基準階平面図および断面図

【基準階平面図】



【断面図】



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 晴海ビル	10,250	4.1%	平成 20 年 6 月 30 日
		虎ノ門東洋ビル	9,850	3.9%	平成 19 年 6 月 1 日
		飛栄九段北ビル	7,600	3.0%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX新宿ビル	6,800	2.7%	平成 22 年 2 月 18 日
		KDX 御茶ノ水ビル	6,400	2.5%	平成 19 年 4 月 2 日
		KDX 芝大門ビル	6,090	2.4%	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	2.3%	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	5,180	2.1%	平成 17 年 8 月 1 日
		恵比寿イースト 438 ビル	4,640	1.8%	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	1.7%	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	1.4%	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	1.1%	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	1.0%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 新橋ビル	2,690	1.0%	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	0.9%	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	0.8%	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	0.7%	平成 20 年 3 月 31 日
		神田木原ビル	1,950	0.7%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 四谷ビル	1,950	0.7%	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	3.0%	土地:平成 20 年 4 月 25 日 建物:平成 21 年 7 月 1 日
		ポルトス・センタービル	5,570	2.2%	平成 17 年 9 月 21 日
		烏丸ビル	5,400	2.1%	平成 19 年 6 月 1 日
		KDX 博多南ビル	4,900	1.9%	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 65 物件 小計		224,636	91.1%	-	
商業施設 都市型	東京経済圏	フレーム神南坂	9,900	4.0%	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	5.0%	-
住宅	東京経済圏	レジデンスシャルマン月島	5,353	2.1%	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	3.8%	-	
71 物件 総計		246,456	100.0%	全体 PML 値 5.15%	

(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。