

各 位

平成 21 年 7 月 1 日

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

資産の取得完了及び取得資産の概要の一部更新に関するお知らせ
(KDX名古屋栄ビル)

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、下記の資産の取得を完了しましたのでお知らせいたします。

記

1. 取得完了資産

KDX名古屋栄ビルの建物(以下「本件建物」といいます。)

物件番号	物件名称	用途	地域	取得価格 (百万円)※	特定資産の種類
A-58	KDX名古屋栄ビル	オフィスビル	地方経済圏	3,550	不動産

※取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除いた建物の取得価格です。

なお、平成 20 年 4 月 25 日取得済の土地(以下「本件土地」といいます。)との合計取得価格は 7,550 百万円です。

上記取得資産の詳細等につきましては、平成 20 年 4 月 23 日付「資産の取得(土地の取得及び建物売買契約の締結)に関するお知らせ(仮称:栄 4 丁目事務所ビル)」及び平成 21 年 6 月 11 日付「(仮称)栄 4 丁目事務所ビル(建物)の取得価格等の変更契約締結に関するお知らせ」をご覧ください。

以下、本件建物及び本件土地をあわせて「本物件」といいます。

2. 本件建物取得の概要

- (1) 取得日 : 平成 21 年 7 月 1 日
- (2) 売主 : 株式会社ウッドフレンズ
- (3) 取得資金: 自己資金

3. 本物件の概要

平成 20 年 4 月 23 日付「資産の取得（土地の取得及び建物売買契約の締結）に関するお知らせ（仮称：栄 4 丁目事務所ビル）」で開示した、「3. 取得資産の概要」について、以下の通り更新します。

物件の名称		KDX名古屋栄ビル
特定資産の種類		不動産
現所有者／権利取得日		株式会社ウッドフレンズ 平成 19 年 3 月 1 日（注 1）
前所有者／権利取得日		タイハウホールディングス株式会社 他 昭和 56 年 4 月 13 日他（注 1）
所在地(住居表示)		愛知県名古屋市中区栄四丁目 5 番 3 号
用途		事務所・店舗（注 2）
構造		鉄骨造陸屋根 11 階建（注 2）
面積	土地	1,192.22 m ² （注 2）
	建物	9,594.00 m ² （注 2）
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工日		平成 21 年 4 月 27 日（注 2）
設計会社		株式会社ケイプラン
施工会社		株式会社竹中工務店
建築確認機関		日本 E R I 株式会社
地震 PML 値		2.87%（株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント）
取得価格		土地：4,000,000,000 円 建物：3,550,000,000 円 合計：7,550,000,000 円
鑑定評価	鑑定評価額	6,000,000,000 円
	価格時点	平成 21 年 6 月 11 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・リート・マネジメント株式会社
エンドテナントの総数		4（平成 21 年 7 月 1 日現在。以下同じ）（注 3）
賃貸可能面積		6,923.12 m ²
賃貸面積		1,247.03 m ² （注 3）
稼働率		18.0%（注 3）
月額賃料（消費税別）		5,955,780 円（注 3）（注 4）（注 5）
敷金保証金		40,694,720 円（注 3）（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2 登記事項証明書の内容に基づき記載しています。 注3 平成 21 年 7 月 1 日現在で締結済の貸室賃貸借契約に基づいた数値を記載しています。 注4 月額賃料、敷金保証金には、駐車場等にかかる金額は含みません。 注5 賃料免除期間経過後の貸室賃貸借契約書上の月額賃料（消費税別）です。	

4. 運用状況の見通し

平成 21 年 10 月期の運用状況の予想について、本件建物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 本件建物取得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 1

鑑定評価書の概要

単位：円	
鑑定評価額	6,000,000,000
価格時点	平成 21 年 6 月 11 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	6,290,000,000
総収益	405,407,994
可能総収入	439,240,896
空室損失相当額	33,832,902
総費用	88,460,412
維持管理費等	48,477,112
公租公課	39,122,700
その他費用	860,600
不動産賃貸事業収益（NOI）	316,947,582
資本的支出	7,629,000
一時金運用益（注）	5,139,774
ネットキャッシュフロー（NCF）	314,458,356
還元利回り（NCF）	5.0%
DCF法による価格	5,880,000,000
割引率	4.8%
最終還元利回り	5.2%
原価法による積算価格	6,220,000,000
土地割合	56.2%
建物割合	43.8%

（注）一時金運用利回り：2.0%前提

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	385
B. 想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	113
C. 想定NOI（A－B）	271

想定収支の前提

1. 上記の数値は、取得年度の特異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。

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 21 年 5 月
今後 1 年間に必要とされる修繕費	0
今後 2～12 年間に必要と想定される修繕費	94, 270, 000
再調達価格	2, 645, 200, 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

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、土壌環境調査については、平成 20 年 3 月に株式会社東京カンテイから株式会社ウッドフレンズあてに土壌概況調査報告書（Phase II）を提出しています。



物件位置図

(広域地図)



(詳細地図)



参考資料 7

本件建物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	4.6%	平成 20 年 6 月 30 日
		虎ノ門東洋ビル	9,850	4.4%	平成 19 年 6 月 1 日
		飛栄九段北ビル	7,600	3.4%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 御茶ノ水ビル	6,400	2.8%	平成 19 年 4 月 2 日
		KDX 芝大門ビル	6,090	2.7%	平成 19 年 3 月 1 日
		KDX 麹町ビル	5,950	2.6%	平成 17 年 11 月 1 日
		KDX 日本橋 313 ビル	5,940	2.6%	平成 17 年 8 月 1 日
		東伸 24 ビル	5,300	2.3%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 平河町ビル	5,180	2.3%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 新横浜 381 ビル	4,700	2.1%	平成 20 年 2 月 1 日
		恵比寿イースト 438 ビル	4,640	2.0%	平成 18 年 5 月 1 日
		東茅場町有楽ビル	4,450	2.0%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 虎ノ門ビル	4,400	1.9%	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	1.6%	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	1.5%	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
		KDX 東新宿ビル	2,950	1.3%	平成 18 年 9 月 1 日
		KDX 茅場町ビル	2,780	1.2%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 神保町ビル	2,760	1.2%	平成 20 年 3 月 31 日
		日総第 17 ビル	2,710	1.2%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 新橋ビル	2,690	1.2%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 中野坂上ビル	2,533	1.1%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 新横浜ビル	2,520	1.1%	平成 18 年 5 月 1 日
		原宿FFビル	2,450	1.1%	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	1.0%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 浜町ビル	2,300	1.0%	平成 18 年 3 月 16 日
		KDX 新宿 286 ビル	2,300	1.0%	平成 19 年 6 月 1 日
		FIK 南青山ビル	2,270	1.0%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 船橋ビル	2,252	1.0%	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 御徒町ビル	2,000	0.9%	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	0.8%	平成 20 年 5 月 1 日
		KDX 新宿御苑ビル	1,610	0.7%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 木場ビル	1,580	0.7%	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	0.6%	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	0.5%	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(注 2)	7,550	3.4%	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	2.5%	平成 17 年 9 月 21 日
		烏丸ビル	5,400	2.4%	平成 19 年 6 月 1 日
		KDX 博多南ビル	4,900	2.2%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 北浜ビル	2,220	1.0%	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	0.7%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 南船場第 2 ビル	1,560	0.7%	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 58 物件 小計		197,461	89.2%	-	
商業施設 都市型	東京経済圏	フレーム神南坂	9,900	4.4%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 代々木ビル	2,479	1.1%	平成 17 年 9 月 30 日
	都市型商業施設 2 物件 小計		12,379	5.5%	-
住宅	東京経済圏	レジデンスシャルマン月島	5,353	2.4%	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
		アパートメンツ若松河田	1,180	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	878	0.3%	平成 18 年 5 月 1 日
	地方経済圏	びなす ひばりが丘	1,800	0.8%	平成 17 年 12 月 8 日
	住宅 6 物件 小計		11,499	5.1%	-
66 物件 総計		221,339	100.0%	全体 PML 値 5.24%	

(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) 取得価格 7,550 百万円は、平成 20 年 4 月 25 日取得済の土地 (4,000 百万円) 及び平成 21 年 7 月 1 日取得の建物 (3,550 百万円) の合計取得金額を記載しています。