

各 位

平成 21 年 4 月 7 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

資産の譲渡（契約締結）に関するお知らせ

(KDX小石川ビル・KDX博多ビル)

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、下記のとおり資産譲渡の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 | : ①KDX小石川ビル
②KDX博多ビル |
| (3) 譲渡予定価格 | : ① 670,000,000 円
②2,000,000,000 円
(但し、①・②とも譲渡費用、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) 帳簿価格 | : ① 676,120,991 円
②2,441,111,023 円
(①・②とも平成 20 年 10 月末現在の帳簿価格) |
| (5) 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 | : ①▲ 6,120,991 円
②▲441,111,023 円 |
| (6) 売買契約締結日 | : ①平成 21 年 4 月 7 日
②平成 21 年 4 月 7 日 |
| (7) 引渡し予定日 | : ①平成 21 年 4 月 30 日予定
②平成 21 年 4 月 22 日予定 |
| (8) 譲渡先 | : ①後記「5. 譲渡先の概要①」をご参照ください。
②後記「5. 譲渡先の概要②」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上記の譲渡先に譲渡します。 |
| (10) 譲渡先の選定 | : 国内の仲介業者より、それぞれの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、上記の譲渡資産をそれぞれ「本物件」といい、これらを総称して「本 2 物件」といいます。

2. 譲渡の理由

昨今の厳しい金融環境及び不動産投資信託証券市場の状況等を勘案し、今後の資産運用の安定性に資する財務基盤を維持・強化し、本投資法人の手元資金を積み上げることを主目的として、①最小規模のオフィスビルであるKDX小石川ビル及び②地方経済圏のオフィスビルであるKDX博多ビルの譲渡を行うものです。

本2物件の譲渡予定価格は第7期末（平成20年10月末）時点の帳簿価格及び平成21年4月時点の鑑定評価額を下回るものですが、冷え込みの厳しい近時の不動産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、①KDX小石川ビルは本投資法人が掲げる「ポートフォリオ構築方針」の最低投資規模に満たない最小規模のオフィスビルであること（※）、②KDX博多ビルは本投資法人が博多エリアで複数所有するオフィスビルのうちの1棟であることから、本2物件の譲渡はポートフォリオ形成の点で比較的影響が少ないと捉えています。

（※）ポートフォリオ構築方針：オフィスビルの最低投資規模（取得価格）＝1投資物件あたり10億円以上。
 なお、当該方針では、「複数の投資物件を一括で取得する際に、最低投資規模を下回る価格帯の投資物件が一部含まれる場合は当該投資物件の取得を行うことができる」とされており、KDX小石川ビルはこの基準に基づき本投資法人が平成17年8月1日に取得した物件です。

なお、本投資法人では、第8期（平成20年11月1日～平成21年4月30日）以降の運用方針に基づき、物件売却を含めた資金調達による手元資金の積み増しや、有利子負債比率の保守的なコントロール等により財務内容の健全化を推進し、これまで以上に保守的な財務運営を行うことが引き続き重要であると考えています。

3. 譲渡代金の使途

本2物件の譲渡代金については、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）」でお知らせしました、平成21年7月1日取得予定の（仮称）栄4丁目事務所ビルの取得資金等に充当する予定です。

4. 譲渡予定資産の概要

①KDX小石川ビル

物件の名称	KDX小石川ビル	
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8月26日から平成27年8月1日	
所在地（住居表示）	東京都文京区小石川一丁目21番14号	
用途	店舗・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	404.89 m ²
	建物	1,866.58 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10月5日	
取得年月日	平成17年8月1日	
取得価格	704,000,000円	

鑑定評価額	711,000,000 円 価格時点：平成 21 年 4 月 1 日 評価会社：財団法人日本不動産研究所
エンドテナントの総数	4 (平成 21 年 2 月末日現在。以下同じ)
賃貸可能面積	1,594.18 m ²
賃貸面積	1,594.18 m ²
稼働率 (賃貸面積ベース)	100.0%

②KDX博多ビル

物件の名称	KDX博多ビル	
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 9 月 10 日から平成 27 年 8 月 1 日	
所在地 (住居表示)	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目 2 番 3 号	
用途	事務所・機械室・立体駐車場	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建	
面積	土地	1,130.86 m ²
	建物	6,537.33 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日	昭和 57 年 7 月 16 日	
取得年月日	平成 19 年 6 月 1 日	
取得価格	2,350,000,000 円	
鑑定評価額	2,060,000,000 円 価格時点：平成 21 年 4 月 1 日 評価会社：財団法人日本不動産研究所	
エンドテナントの総数	33 (平成 21 年 2 月末日現在。以下同じ)	
賃貸可能面積	4,934.53 m ²	
賃貸面積	4,934.53 m ²	
稼働率 (賃貸面積ベース)	100.0%	

5. 譲渡先の概要

①KDX小石川ビル

本物件の譲渡先は国内の事業会社ですが、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、詳細については開示しません。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。

②KDX博多ビル

商号	福岡スタンダード石油株式会社
本店所在地	福岡県久留米市日吉町 26 番地の 36
代表者	代表取締役 重野 正博
資本金	2,100 万円
大株主	個人
主な事業内容	石油製品・小売・卸売販売業、不動産賃貸事業
本投資法人又は本資産運用会社との関係	なし
特記事項	なし

※平成 21 年 3 月 31 日現在

6. 譲渡の日程

①KDX小石川ビル

平成 21 年 4 月 7 日	譲渡の決定、信託受益権売買契約書の締結
平成 21 年 4 月 30 日 (予定)	売買代金の決済、信託受益権の引渡し

②KDX博多ビル

平成 21 年 4 月 7 日	譲渡の決定、信託受益権売買契約書の締結
平成 21 年 4 月 22 日 (予定)	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

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小石川ビル

媒介業者名	株式会社プラザサービス
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	なし

②KDX博多ビル

媒介業者名	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。
媒介手数料	24,000,000 円 (但し、消費税及び地方消費税を除きます。)
本投資法人又は本資産運用会社との関係	なし

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小石川ビル：180 万円、②KDX博多ビル：200 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

平成 21 年 4 月期の運用状況の予想については、本日付で別途開示する「平成 21 年 4 月期(第 8 期)の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

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	4.5%	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	1.9%	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	1.0%	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	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	0.8%	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	0.8%	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		

オフィスビル	東京経済圏	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
		KDX 小石川ビル	-	-	平成 17 年 8 月 1 日
	地方経済圏	(仮称)栄 4 丁目事務所ビル (注 2)	8,325 (注 3)	3.7%	土地:平成 20 年 4 月 25 日 建物:平成 21 年 7 月 1 日予定
		ポルタス・センタービル	5,570	2.4%	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	2.1%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 博多ビル	-	-	平成 19 年 6 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	0.7%	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 58 物件 小計		198,236	88.7%	-	
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	2.3%	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
		アパートメンツ元麻布	1,210	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 7 物件 小計		12,709	5.6%	-
67 物件 総計		223,324	100.0%	全体 PML 値 5.39%(注 4)	

(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) 本日現在建物が未竣工であるため、名称は未定です。本投資法人が建物を取得する時点までに名称を決定する予定です。

(注3) 取得価格 8,325 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 日取得予定の建物 (4,325 百万円) の合計取得金額を記載しています。

(注4) 全体 PML 値の算定上、「(仮称) 栄 4 丁目事務所ビル」は含まれていません。