

各 位

平成 20 年 4 月 28 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

資産の取得に関するお知らせ (KDX岩本町ビル)

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. 取得の概要

- (1) 取得資産 : 不動産
- (2) 物件名称 : KDX岩本町ビル
- (3) 取得価格 : 1,864,802,000 円
(但し、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除きます。)
- (4) 契約締結日 : 平成 20 年 5 月 1 日
- (5) 取得予定日 : 平成 20 年 5 月 1 日
- (6) 売主 : 有限会社北の丸インベストメント
(後記「4. 売主の概要」ご参照)
- (7) 取得資金 : 借入金
- (8) 決済方法 : 引渡し時一括決済
- (9) 取得パイプライン : 資産運用会社独自のネットワーク (直接取得)

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、本投資法人の東京経済圏における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。なお、取得の決定に際しては、以下の点を評価しました。

(1) 立地

本物件は、JR 山手線、京浜東北線、総武線、東京メトロ日比谷線、つくばエクスプレス「秋葉原」駅から徒歩約 3 分、都営新宿線「岩本町」駅から徒歩約 2 分に位置するオフィスビルです。本物件からは 2 駅・6 路線が利用可能であり、「東京」・「新宿」等の主要なオフィスエリアへのアクセスに優れています。

隣接する秋葉原駅周辺の大規模再開発を受けて、岩本町エリアにおけるオフィス需要は活発

な状況にあります。同エリアは築年の古い中小ビルが多く、新築物件の希少性が高い環境になっています。

(2) 建物

本物件は本年3月竣工の新築物件であり、約3.0mの基準階天井高、全フロア完備のOAフロア（約120mm）、各階個別空調等、テナントニーズを満たす設備・仕様を有していることから、築年数の経過した中小ビルが多い秋葉原・岩本町エリアの中で競争力を有する物件と考えられます。また、貸室部分は基準階で約191㎡の賃貸面積を備えたほぼ整形の無柱空間となっており、同エリアのテナント需要に合った仕様を備えています。

(3) テナント

本物件には、現在IT関連業や人材派遣業のテナントが入居しており、本年4月1日時点での稼働率は約50.0%となっています。また、本年5月に、2階、3階、8階について賃貸借契約が締結される予定であり、これらの契約予定分を含めた稼働率は約84.6%となります。本投資法人では、秋葉原・岩本町エリア内における本物件の希少性を活かし、積極的なリーシング活動により稼働率を早期に安定化させる物件運営を目指します。

3. 取得資産の概要

物件の名称		KDX岩本町ビル
特定資産の種類		不動産
現所有者／権利取得日		有限会社北の丸インベストメント 平成18年9月29日（注1）
前所有者／権利取得日		株式会社青山メインランド 平成17年11月29日（注1）
所在地(住居表示)		東京都千代田区岩本町三丁目11番9号
用途		事務所、共同住宅（8F：1戸、9F：2戸）
構造		鉄骨造陸屋根9階建
面積	土地	266.86㎡
	建物	1,618.65㎡
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月		平成20年3月18日
設計会社		株式会社建築設計アーキフォルム
施工会社		北野建設株式会社
建築確認機関		東京都千代田区
地震PML値		7.15%（株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント）
取得価格		1,864,802,000円
鑑定評価	鑑定評価額	1,900,000,000円
	価格時点	平成19年4月1日
	評価会社	財団法人日本不動産研究所
	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		3（平成20年4月1日現在。以下同じ）
賃貸可能面積		1,524.68㎡（うち住戸部分3戸：計269.88㎡）

賃貸面積	762.72 m ² (うち住戸部分 0 戸 : 0 m ²) (注 2)
稼働率	50.0% (注 2)
月額賃料 (消費税別)	5,248,880 円 (注 3)
敷金保証金	41,068,160 円 (注 3)
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	<p>注1 本物件土地の取得日 (土地のうち取得日の最も古い日) を記載しています。</p> <p>注2 平成 20 年 5 月に、2 階部分 (約 191 m²)、3 階部分 (約 191 m²)、8 階部分 (約 146 m²) について賃貸借契約が締結される予定です。これらの契約予定分を含めた稼働率は約 84.6%となります。</p> <p>注3 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。</p>

4. 売主の概要

商号	有限会社北の丸インベストメント
本店所在地	東京都千代田区九段南四丁目 6 番 1 号九段シルバーパレス 806 号
代表者	個人 1 名
資本金	300 万円
大株主	株式会社ディア・ライフ 他
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産の売買、所有、管理及び賃貸借並びにその仲介 2. 不動産信託受益権の取得、保有及び売買並びに管理 3. 前各号に附帯する業務
本投資法人又は本資産運用会社との関係	なし。
特記事項	特になし。

※平成 20 年 4 月 15 日現在

※代表者氏名については、開示の了承を得られていないため記載を省略します。

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、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ないため、記載を省略します。

6. 不動産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た上で、通常と同様の取引と比較して本投資法人に不利益になることのないよう、コンプライアンス委員会及び運用委員会における審議並びに承認を得た上で、取締役会において以下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。

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. 運用状況の見通し

平成 20 年 4 月期及び平成 20 年 10 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：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	1,900,000,000
価格時点	平成 20 年 4 月 1 日
鑑定評価会社	財団法人日本不動産研究所
直接還元法による価格	1,930,000,000
総収益	109,086,000
可能総収入	116,073,000
空室損失相当額	6,987,000
総費用	16,086,000
維持管理費等	9,320,000
公租公課	6,313,000
その他費用	453,000
不動産賃貸事業収益（NOI）	93,000,000
資本的支出	1,665,000
一時金運用益（注 1）	1,536,000
ネットキャッシュフロー（NCF）	92,871,000
還元利回り（NCF）	4.8%
DCF 法による価格	1,870,000,000
割引率	4.6%
最終還元利回り	5.0%
原価法による積算価格	1,560,000,000
土地割合	62.25%
建物割合	37.75%

(注1) 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	1 2 1
B. 想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	2 7
C. 想定NOI（A－B）	9 4

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。

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 20 年 4 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	19,680,000
再調達価格	374,300,000

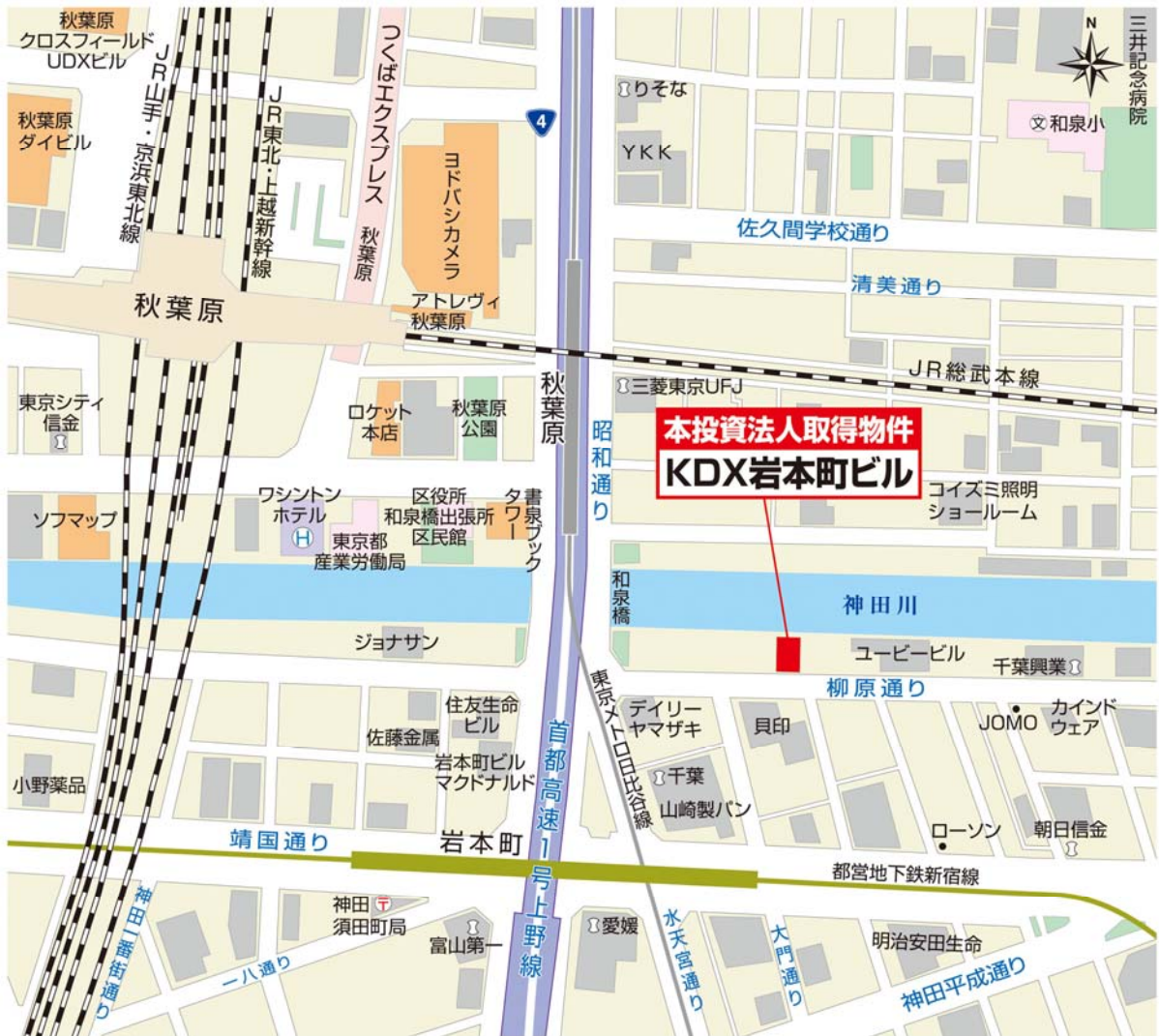
※上記の調査業者は、

- ・ 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。



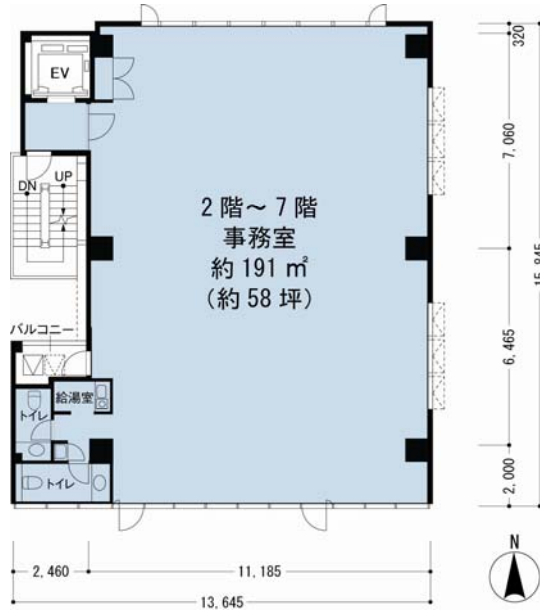
物件位置図



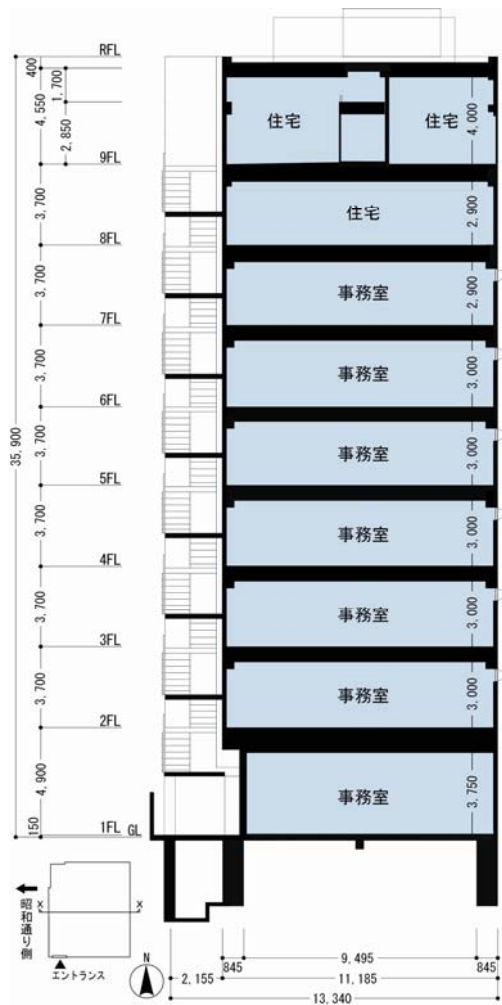
参考資料 6

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 7

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	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	2.9%	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 麴町ビル	5,950	2.7%	平成 17 年 11 月 1 日
		KDX 日本橋 313 ビル	5,940	2.7%	平成 17 年 8 月 1 日
		東伸 24 ビル	5,300	2.4%	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	2.1%	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	2.0%	平成 19 年 4 月 17 日
		KDX 西五反田ビル	4,200	1.9%	平成 18 年 12 月 1 日
		KDX 川崎駅前本町ビル(注 2)	3,760	1.7%	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(注 2)	3,300	1.5%	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(注 3)	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
		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(注 3)	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		

		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(注 2)	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	704	0.3%	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 4)	8,325 (注 5)	3.8%	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	2.5%	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 博多ビル	2,350	1.0%	平成 19 年 6 月 1 日
			KDX 北浜ビル(注 2)	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
			博多駅前第 2 ビル	1,430	0.6%	平成 17 年 8 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 59 物件 小計		190,270	86.8%	—	
都市型商業施設	東京経済圏	フレーム神南坂	9,900	4.5%	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	
	地方経済圏	ZARA 天神西通	3,680	1.6%	平成 18 年 5 月 1 日	
都市型商業施設 3 物件 小計		16,059	7.3%	—		
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	
		アパートメント元麻布	1,210	0.5%	平成 17 年 8 月 1 日	
		アパートメント若松河田	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	0.4%	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	5.8%	—		
69 物件 総計		219,038	100.0%	全体 PML 値 5.28%(注 6)		

- (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) 本日現在の物件名称はそれぞれ以下のとおりであり、平成 20 年 5 月 1 日付(予定)で上表の名称に変更されます。
 「KDX 川崎駅前本町ビル」は「第 46 興和ビル」
 「KDX 六本木 228 ビル」は「ケルビンビル」
 「KDX 神田三崎町ビル」は「三崎町 MMK ビル」
 「KDX 北浜ビル」は「道修ビル」
- (注3) 本日現在の物件名称はそれぞれ以下のとおりであり、今後上表の名称への変更手続きを進めます。
 「KDX 浜町ビル」は「浜町中ノ橋ビル」
 「KDX 五番町ビル」は「オリケン五番町ビル」
- (注4) 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5) 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6) 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。