

各 位

平成 20 年 6 月 25 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（博多駅前第2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 | : 博多駅前第2ビル |
| (3) 譲渡予定価格 | : 1,470,000,000円
(但し、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 | : 1,445,608,686円
(平成20年4月末日現在の帳簿価格) |
| (5) 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 | : 24,391,314円 |
| (6) 売買契約締結日 | : 平成20年6月25日 |
| (7) 引渡し予定日 | : 平成20年7月30日 又は 本投資法人と買主が別途合意する日 |
| (8) 譲渡先 | : 後記「4. 譲渡先の概要」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上記の譲渡先に譲渡します。 |
| (10) 譲渡先の選定 | : 国内の有力な仲介業者数社より紹介を受けた複数の候補先の中から、譲渡先を選定しました。 |

以下、上記の譲渡資産を「本物件」といいます。

2. 譲渡の理由

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、東京経済圏の中規模オフィスビルを中心とした投資を行うポートフォリオの構築方針を勘案し、地方経済圏のオフィスビルである本物件の譲渡を行うものです。本物件は、本投資法人が福岡県の博多駅筑紫口（東口）エリアに集中して所有する3物件の一つであり、物件の規模や競争力、マーケット動向等を総合的に判断して譲渡を決定しました。

3. 譲渡予定資産の概要

物件の名称	博多駅前第2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東二丁目6番23号	
用途	事務所	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	
面積	土地	866.00 m ²
	建物	4,846.01 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日	昭和59年9月11日	
取得年月日	平成17年8月1日	
取得価格	1,430,000,000円	
鑑定評価額	1,720,000,000円 価格時点：平成20年4月30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	40（平成20年5月末日現在。以下同じ）	
賃貸可能面積	3,685.87 m ²	
賃貸面積	3,671.67 m ²	
稼働率（賃貸面積ベース）	99.6%	

4. 譲渡先の概要

本物件の譲渡先は国内の合同会社であります。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いたしません。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。

5. 譲渡の日程

平成20年6月25日	譲渡の決定、信託受益権売買契約書の締結
平成20年7月30日 又は 本投資法人と買主が別途合意する日	売買代金の決済、信託受益権の引渡し

6. 資産運用報酬

本投資法人は、本物件の譲渡に関し、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。）に支払います。

譲渡報酬：上記1. (3)の譲渡予定価格に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

7. 媒介業務の委託

本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。

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。
媒介手数料	7,350,000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。

8. 利害関係人等との取引

本物件の譲渡に関し、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（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。

9. 運用状況の見通し

平成20年10月期の運用状況の予想について、本物件の譲渡による修正はありません。

以 上

- * 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>