

各 位

平成 20 年 2 月 27 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 (新都心丸善ビル)

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 : 不動産を信託する信託の受益権
- (2) 物件名称 : 新都心丸善ビル
- (3) 取得価格 : 2,110,000,000 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 2 月 29 日
- (5) 取得予定日 : 平成 20 年 2 月 29 日
- (6) 売主 : エム・エフ・カップパ有限会社  
(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

本物件の存する西新宿エリアは、「新宿副都心」と呼ばれるオフィス街として認知度が高く、東京都庁や超高層ビルを中心に大小様々な規模の事務所が建ち並ぶ地域です。

本物件は、京王新線「初台」駅から徒歩約 8 分、都営地下鉄大江戸線「都庁前」駅から徒歩約 9 分、都営地下鉄新宿線「新宿」駅から徒歩約 10 分に位置しており、ターミナル駅である新

宿駅まで徒歩圏という交通利便性に優れた立地にあります。また東京都庁を始めとした各種公的機関にも近接しています。本立地はこれら利便性を有しながら、新宿副都心中心部の超高層ビルに比べ賃料に割安感があることから、中・小規模テナントのニーズを満たす立地となっています。

(2) 建物

本物件の貸室部分は、基準階で100坪超のフロア面積を備え、ほぼ整形でレイアウトが容易な形状となっています。また、各階個別空調方式や約2.6mの天井高、駐車場等を備え、テナントニーズを満たす設備・仕様となっています。

(3) テナント

本物件は、IT関連企業やコンサルティング会社、設計・開発会社、コンビニエンスストアが入居しており、本日現在で満室稼働となっています。本投資法人は、物件管理水準の維持・向上に努め、収益の向上及び安定化を目指します。

3. 取得資産の概要

物件の名称		新都心丸善ビル
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		みずほ信託銀行株式会社
信託期間		平成18年6月20日から平成27年8月1日まで(予定)
現所有者/権利取得日		エム・エフ・カップ有限公司/平成18年12月19日
前所有者/権利取得日		株式会社日本リート/平成18年6月20日
所在地(住居表示)		東京都新宿区西新宿三丁目8番3号
用途		事務所・店舗・駐車場(注1)
構造		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建(注2)
面積	土地	457.64㎡(注3)
	建物	3,439.37㎡(注2)
所有形態	土地	所有権(敷地権割合71.80%)
	建物(注4)	区分所有権 1階 店舗部分 2階～5階 事務所部分 区分所有権の共有持分(注5) 6階 事務所部分(共有持分割合89.43%) 地下1階～1階 駐車場部分(共有持分割合71.80%)
竣工年月		平成2年7月13日
設計会社		清水建設株式会社
施工会社		清水建設株式会社
建築確認機関		東京都新宿区
地震PML値		4.87%(株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント)
取得価格		2,110,000,000円
鑑定評価	鑑定評価額	2,130,000,000円
	価格時点	平成20年2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		ケネディクス不動産投資法人(注6)

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(注6)
エンドテナントの総数	5 (平成19年1月31日現在。以下同じ)
賃貸可能面積	1,973.78 m <sup>2</sup>
賃貸面積	1,613.08 m <sup>2</sup>
稼働率	81.7%
月額賃料 (消費税別)	7,349,300 円 (注7)
敷金保証金	75,874,950 円 (注7)
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	官民境界の一部について、道路区域は確定しているものの境界確認がなされていない箇所があります。当該箇所については、現在、売主の負担により境界確認作業が行われています。
その他	<p>注1 本物件は、合計9区画の区分所有建物で構成される一棟の建物のうち、7区画の区分所有建物を対象としています。各区画は、それぞれ個別の用途で登記されています。</p> <p>注2 一棟の建物全体の構造・階数及び延床面積を記載しています。</p> <p>注3 一棟の建物が存する敷地全体の面積（他の区分所有者の持分を含みます。）を記載しています。</p> <p>注4 本物件の区画を含む一棟全体の建物には、本物件の他に、他の区分所有者（個人1名）が所有する区画が2区画（7階及び8階の事務所部分）存在します。参考資料6をご参照下さい。 なお、一棟の建物全体に含まれる区分所有建物の専有面積の合計2,828.87 m<sup>2</sup>のうち、本物件の区分所有建物の専有面積の合計は2,025.97 m<sup>2</sup>（面積比率：約71.62%。共有である6階部分及び駐車場部分は、それぞれの専有面積を共有持分割合で按分した面積。）です。</p> <p>注5 本物件のうち、6階事務所部分及び地下1階～1階の駐車場部分の区画は、他の共有者（個人1名）と共有しています。参考資料6をご参照下さい。</p> <p>注6 平成20年3月1日以降のマスターリース会社、プロパティ・マネジメント会社を表記しています。</p> <p>注7 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	エム・エフ・カップ有限公司
本店所在地	東京都中央区日本橋室町三丁目1番20号
代表者	須貝 信
資本金	300万円
大株主	エム・エフ・カップ・ホールディングス有限責任中間法人
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 不動産の賃貸、管理、保有および運用</li> <li>2. 不動産信託受益権の取得、保有および処分</li> <li>3. 前各号に付随関連する一切の業務</li> </ol>
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2月18日現在

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. 不動産信託受益権売買の媒介業務の委託

本物件の媒介業者及び媒介手数料は以下の通りです。

媒介業者名	株式会社エム・エス・ビルサポート
媒介手数料	媒介手数料を開示することにつき同意を得られておりません。
本投資法人又は本資産運用会社との関係	なし。

※当該媒介業者は特別な利害関係にある者に該当しません。

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、本物件について平成 20 年 3 月 1 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. 運用状況の見通し

平成 20 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： 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	2,130,000,000
価格時点	平成 20 年 2 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	2,160,000,000
総収益	136,388,000
可能総収入	145,849,000
空室損失相当額	9,461,000
総費用	30,870,000
維持管理費等	20,189,000
公租公課	9,911,000
その他費用	770,000
不動産賃貸事業収益（NOI）	105,518,000
資本的支出	4,137,000
一時金運用益（注1）	2,266,000
ネットキャッシュフロー（NCF）	103,647,000
還元利回り（NCF）	4.8%
DCF法による価格	2,100,000,000
割引率	4.4%
最終還元利回り	5.0%
原価法による積算価格	1,850,000,000
土地割合	80.2%
建物割合	19.8%

（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 5
B. 想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	3 2
C. 想定NOI（A－B）	9 2

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 19 年 12 月
今後 1 年間に必要とされる修繕費（注 1）	8,820,000
今後 2～12 年間に必要と想定される修繕費（注 1）	89,890,000
再調達価格（注 1）	875,900,000

（注1） 一棟の建物全体に係る修繕費又は再調達価格です。

※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。

物件写真



物件位置図



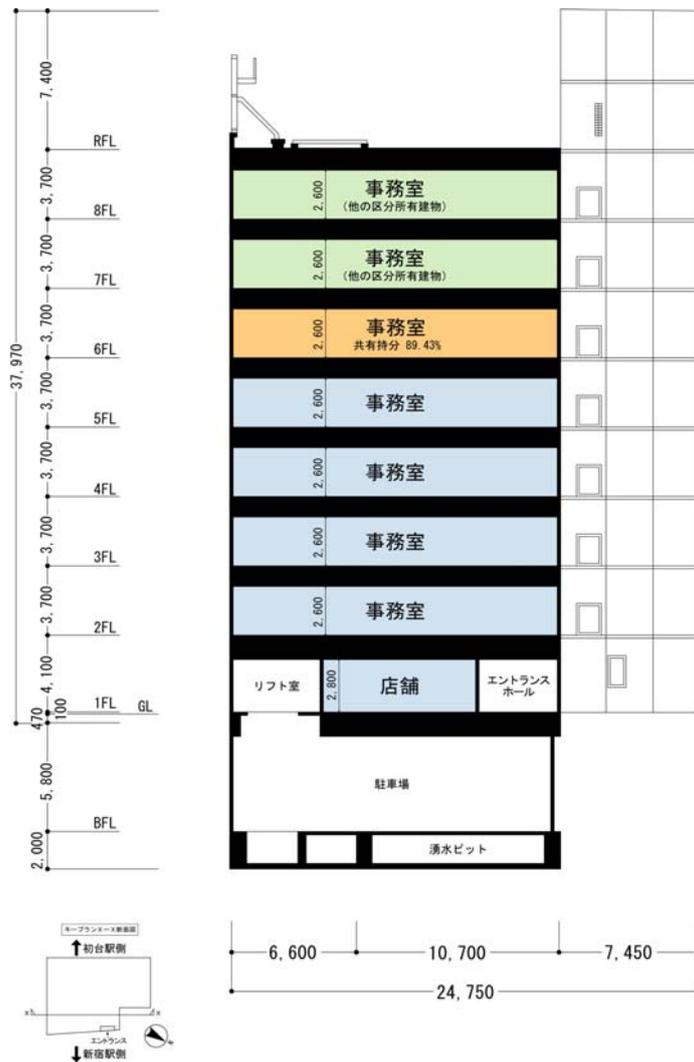
参考資料 6

基準階平面図および断面図

【基準階平面図】



【断面図】



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	4.8%	平成 19 年 6 月 1 日
		飛栄九段北ビル	7,600	3.7%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 御茶ノ水ビル	6,400	3.1%	平成 19 年 4 月 2 日
		KDX 芝大門ビル	6,090	2.9%	平成 19 年 3 月 1 日
		KDX 麴町ビル	5,950	2.9%	平成 17 年 11 月 1 日
		KDX 日本橋 313 ビル	5,940	2.9%	平成 17 年 8 月 1 日
		東伸 24 ビル	5,300	2.5%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 平河町ビル	5,180	2.5%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 新横浜 381 ビル	4,700	2.3%	平成 20 年 2 月 1 日
		恵比寿イースト 438 ビル	4,640	2.2%	平成 18 年 5 月 1 日
		東茅場町有楽ビル	4,450	2.1%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 虎ノ門ビル	4,400	2.1%	平成 19 年 4 月 17 日
		KDX 西五反田ビル	4,200	2.0%	平成 18 年 12 月 1 日
		KDX 川崎駅前本町ビル(注 2)	3,760	1.8%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 八丁堀ビル	3,680	1.8%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 大森ビル	3,500	1.7%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 浜松町ビル	3,460	1.6%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 六本木 228 ビル(注 2)	3,300	1.6%	平成 20 年 1 月 10 日
		KDX 東新宿ビル	2,950	1.4%	平成 18 年 9 月 1 日
		KDX 茅場町ビル	2,780	1.3%	平成 18 年 5 月 1 日
		日総第 17 ビル	2,710	1.3%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 新橋ビル	2,690	1.3%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 中野坂上ビル	2,533	1.2%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 新横浜ビル	2,520	1.2%	平成 18 年 5 月 1 日
		原宿FFビル	2,450	1.2%	平成 17 年 8 月 1 日
		池尻大橋ビルディング	2,400	1.1%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 鍛冶町ビル	2,350	1.1%	平成 18 年 7 月 3 日
		KDX 浜町中ノ橋ビル(注 2)	2,310	1.1%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 浜町ビル	2,300	1.1%	平成 18 年 3 月 16 日
		KDX 新宿 286 ビル	2,300	1.1%	平成 19 年 6 月 1 日
		FIK 南青山ビル	2,270	1.1%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 船橋ビル	2,252	1.1%	平成 18 年 3 月 1 日
		新都心丸善ビル	2,110	1.0%	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
神田木原ビル	1,950	0.9%	平成 17 年 8 月 1 日		
KDX 四谷ビル	1,950	0.9%	平成 18 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	0.7%	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	0.6%	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		

	地方経済圏	KDX 乃木坂ビル	1,065	0.5%	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
		ポルトス・センタービル	5,570	2.7%	平成 17 年 9 月 21 日
		烏丸ビル	5,400	2.6%	平成 19 年 6 月 1 日
		KDX 博多南ビル	4,900	2.4%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 博多ビル	2,350	1.1%	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	1.0%	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	0.7%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 新潟ビル	1,305	0.6%	平成 19 年 3 月 1 日
		オフィスビル 55 物件 小計		175,369	85.9%
都市型商業施設	東京経済圏	フレーム神南坂	9,900	4.8%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 代々木ビル	2,479	1.2%	平成 17 年 9 月 30 日
	地方経済圏	ZARA 天神西通	3,680	1.8%	平成 18 年 5 月 1 日
都市型商業施設 3 物件 小計		16,059	7.8%	—	
住宅	東京経済圏	レジデンスシャルマン月島	5,353	2.6%	平成 18 年 5 月 1 日
		コート目白	1,250	0.6%	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	0.5%	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	6.2%	—	
65 物件 総計		204,137	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) 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 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 浜町中ノ橋ビル」は「浜町中ノ橋ビル」

「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」