

平成 25 年 9 月 11 日

各 位

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 内田 直克
(コード番号 8972)

資産運用会社
ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 内田 直克
問合せ先 取締役財務企画部長 寺本 光
TEL: 03-3519-3491

資産の取得に関するお知らせ (Welship 東新宿)

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、下記の通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. 取得契約の概要

- (1) 取得予定資産 : 不動産を信託する信託の受益権
- (2) 物件名称 : Welship 東新宿
- (3) 取得予定価格 : 1,900 百万円
(ただし、取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税を除きます。)
- (4) 売主 : 後記「4. 売主の概要」をご参照ください。
- (5) 売買契約締結日 : 平成 25 年 9 月 11 日
- (6) 取得予定日 : 平成 25 年 9 月 13 日
- (7) 取得資金 : 借入金(注 1)及び自己資金
- (8) 決済方法 : 引渡し時一括決済
- (9) 取得先の属性 : ケネディクス・グループのサポートラインに基づく取得(注 2)
(注 1) 新規借入れの詳細については、本日付で別途開示した「資金の借入れに関するお知らせ(シリーズ 88)」をご参照ください。
(注 2) 後記「4. 売主の概要」をご参照ください。

以下、上記取得予定資産を「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。

本物件は、東京経済圏に所在する中規模オフィスビルです。本物件の取得により、本投資法人のポートフォリオは 85 物件(取得価格合計: 3,048 億円)まで拡大し、ポートフォリオに占めるオフィスビルへの投資比率(取得価格ベース)は 89.9%、東京経済圏への投資比率は 82.2%となる予定です。

本投資法人では、引き続き東京経済圏の中規模オフィスビルに軸足を置いた投資方針を維持し、より強固なポートフォリオを構築することを目指します。

3. 取得予定資産の概要

物件の名称		Welship 東新宿
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 16 年 8 月 6 日から平成 32 年 6 月 10 日 (注 1)
現所有者 (現受益者) / 権利取得日		有限会社ケイダブリュー・フィフス / 平成 17 年 4 月 28 日
前所有者 (前受益者) / 権利取得日		株式会社ヒューネット / 平成 17 年 4 月 28 日
所在地 (住居表示)		東京都新宿区新宿六丁目 24 番 20 号
用途		事務所・店舗・駐車場
構造		鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 10 階建
面積	土地	1,072.03 m ²
	建物 (延床面積)	5,907.00 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日		平成 2 年 3 月 31 日
設計会社		株式会社日建設計
施工会社		株式会社長谷工コーポレーション
建築確認機関		東京都
地震 PML 値		3.48% (損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社)
取得予定価格		1,900,000,000 円
鑑定評価	鑑定評価額	2,140,000,000 円
	価格時点	平成 25 年 8 月 1 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		本投資法人
取得後のプロパティ・マネジメント会社		ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社 (以下「本資産運用会社」といいます。)
エンドテナントの総数		6 (平成 25 年 7 月 31 日現在。以下同じ)
賃貸可能面積		4,037.44 m ²
賃貸面積		3,642.20 m ²
稼働率		90.2%
月額賃料及び共益費 (消費税別)		11,924 千円 (注 2) (注 3)
敷金保証金		65,479 千円 (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	(注 1) 本投資法人取得時に信託期間を平成 32 年 8 月 1 日までに変更する方針です。 (注 2) 平成 25 年 7 月 31 日現在で賃貸借が開始しているエンドテナントについて、賃貸借契約に定める月額賃料及び共益費の合計額を記載しています。 (注 3) 月額賃料及び共益費、敷金保証金には、駐車場使用料、水道光熱費、その他収入等にかかる金額は含みません。また、千円未満を切り捨てて記載しています。	

物件特性	<p>(1) 立地 本物件は、幹線道路である抜弁天通りに面し、中高層の事務所ビル、マンション等が混在する商業地域に立地しています。また、都営地下鉄大江戸線及び東京メトロ副都心線「東新宿」駅より徒歩約4分と最寄駅への近接性を確保しています。</p> <p>(2) 建物 本物件は、基準階の貸室面積約395㎡（約120坪）、天井高2.6mであり、設備面では、個別空調及び機械式駐車場60台を備えています。</p> <p>(3) テナント 現在、本物件には小売業、製造業、情報・通信業をはじめ様々なテナントが入居しています。</p>
------	---

4. 売主の概要

名称	有限会社ケイダブリュー・フィフス
所在地	東京都港区新橋二丁目2番9号
代表者の役職・氏名	取締役 粕谷 直人
事業内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産信託受益権の取得、保有、処分 3. 上記各号に付帯関連する一切の業務
資本金の額	3,000,000円
設立年月日	平成17年2月2日
純資産	売主の意向により非開示とします。
総資産	売主の意向により非開示とします。
本投資法人・本資産運用会社と売主の関係	
資本関係	本資産運用会社の金融商品取引法上の親法人等であるケネディクス株式会社が基金の拠出者である一般社団法人が当該会社の全株式を保有しています。また、当該会社を営業者とする匿名組合出資持分について、ケネディクス株式会社及びその子会社が合計約37.9%を保有しています。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と売主との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本資産運用会社の親法人であるケネディクス株式会社の100%出資子会社であるケネディクス・アドバイザーズ株式会社がアセットマネジメント業務を受託しています。
関連当事者等への該当状況	売主は、「投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）上の利害関係人等」及び「本資産運用会社の利害関係取引規程に定める利害関係者」に該当します。

※平成25年8月31日現在

5. 物件取得者等（現所有者以前の所有者）の状況

本投資法人	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
<p><取得経緯・理由等> 本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。 取得価格は、大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額（2,140百万円）以下の金額であり、妥当であると判断しています。</p>	<p><会社名・特別な利害関係にある者との関係> 有限会社ケイダブリュー・フィフス 前記4.「売主の概要」ご参照。 <取得経緯・理由等> 投資運用目的で取得。</p>	<p><会社名・特別な利害関係にある者との関係> 株式会社ヒューネット 特別な利害関係にある者以外</p>
<p><取得予定価格> 1,900百万円（消費税等別途）</p>	<p><取得価格> 現信託受益者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。</p>	—
<p><取得予定日> 平成25年9月13日</p>	<p><取得日> 平成17年4月28日</p>	—

6. 売買の媒介業務の委託

本物件の取得にかかる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、利害関係人等との間で下記（1）乃至（2）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、運用委員会及びコンプライアンス委員会における審議並びに承認を得た上で、取締役会において各々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、本物件取得に関連する利害関係人等と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。

(1) 資産の取得

本物件の売主は、本資産運用会社の利害関係取引規程に定める利害関係者に該当します。売主の概要等は、前記4及び5に記載の通りです。

(2) 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、各物件の取得日において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。

① [プロパティ・マネジメント報酬の概要] 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）
10 億円以上 30 億円未満	各 200 万円

8. 取得の日程

取得決定日	平成 25 年 9 月 11 日
売買契約締結日	
代金支払日	平成 25 年 9 月 13 日（予定）
物件引渡日	

9. 運用状況の見通し

平成 25 年 10 月期の運用状況の予想については、本日付で別途開示します「平成 25 年 10 月期（第 17 期）の運用状況及び分配金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 1 鑑定評価書の概要
- ・ 参考資料 2 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・物件位置図・基準階平面図および断面図
- ・ 参考資料 5 本物件取得後のポートフォリオ一覧表

* 本資料の配布先：兜倶楽部、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	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 25 年 8 月 1 日
鑑定評価額	2,140,000,000
直接還元法による価格	2,200,000,000
運営収益	186,485,071
潜在総収益	197,794,864
空室等損失	11,309,793
運営費用	66,715,371
維持管理費等	44,398,171
公租公課	21,043,200
その他費用	1,274,000
運営純収益（NOI）	119,769,700
資本的支出	13,189,017
一時金の運用益（注）	1,441,989
純収益（NCF）	108,022,672
還元利回り（NCF）	4.9%
DCF法による価格	2,120,000,000
割引率	4.7%
最終還元利回り	5.1%
原価法による積算価格	2,390,000,000
土地割合	71.5%
建物割合	28.5%

(注) 一時金運用利回り：2%前提

※参考（鑑定 NOI 利回り）

上記鑑定評価における直接還元法上の運営純収益（NOI）÷
 本物件の取得予定価格（1,900,000,000円）＝ 約 6.3%（小数第2位を四捨五入）

参考資料 2

想定収支

単位：百万円	
A. 想定賃貸事業収入	178
B. 想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	64
C. 想定NOI（A－B）	113

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 95.8%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。
4. 百万円未満を、切り捨てて記載しています。

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 25 年 4 月
今後 1 年間に必要とされる修繕費	46,900,000
今後 2～12 年間に必要と想定される修繕費	167,440,000
再調達価格	1,636,100,000

※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。

参考資料 4

物件写真・物件位置図・基準階平面図および断面図

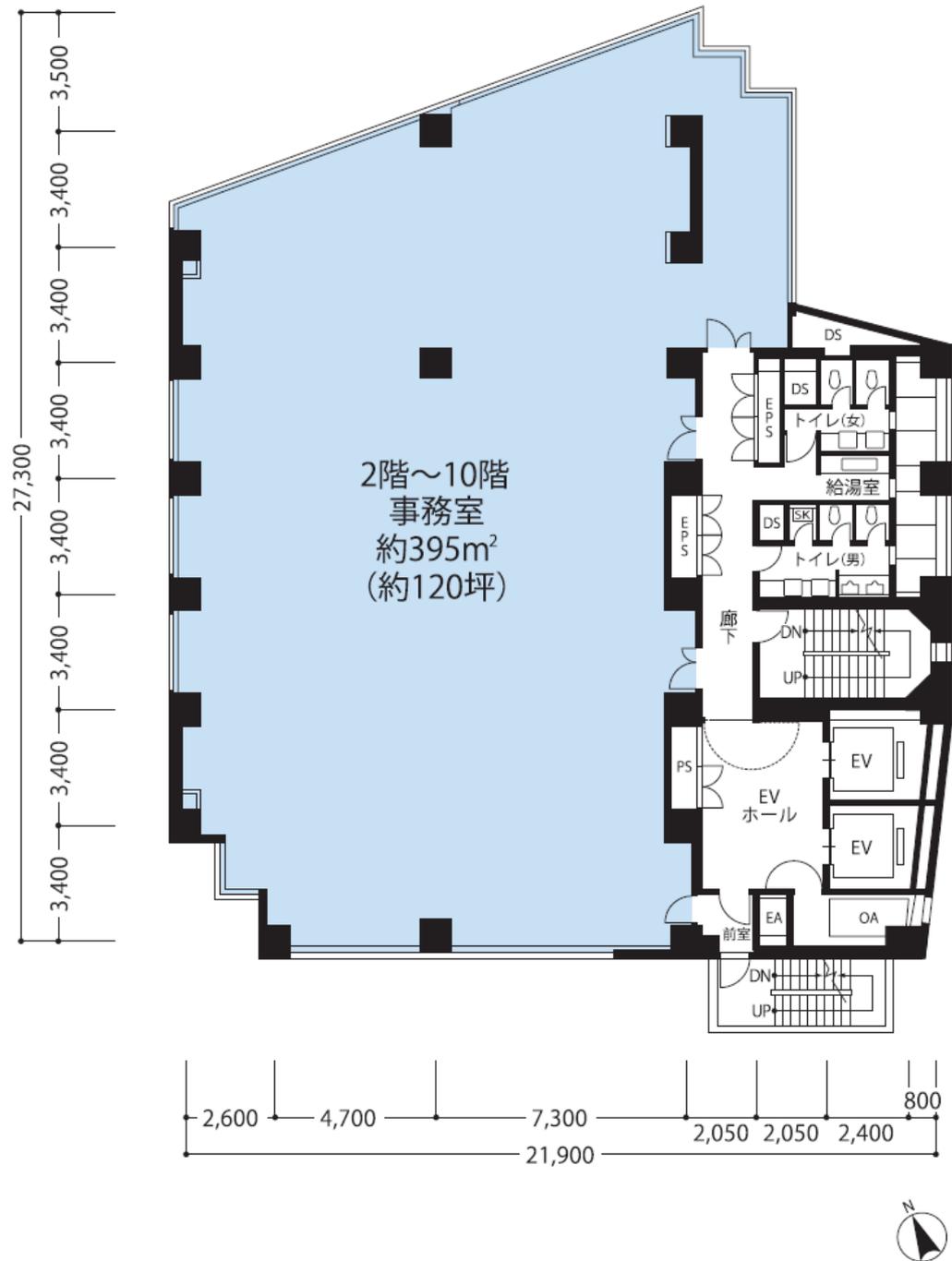
【物件写真】



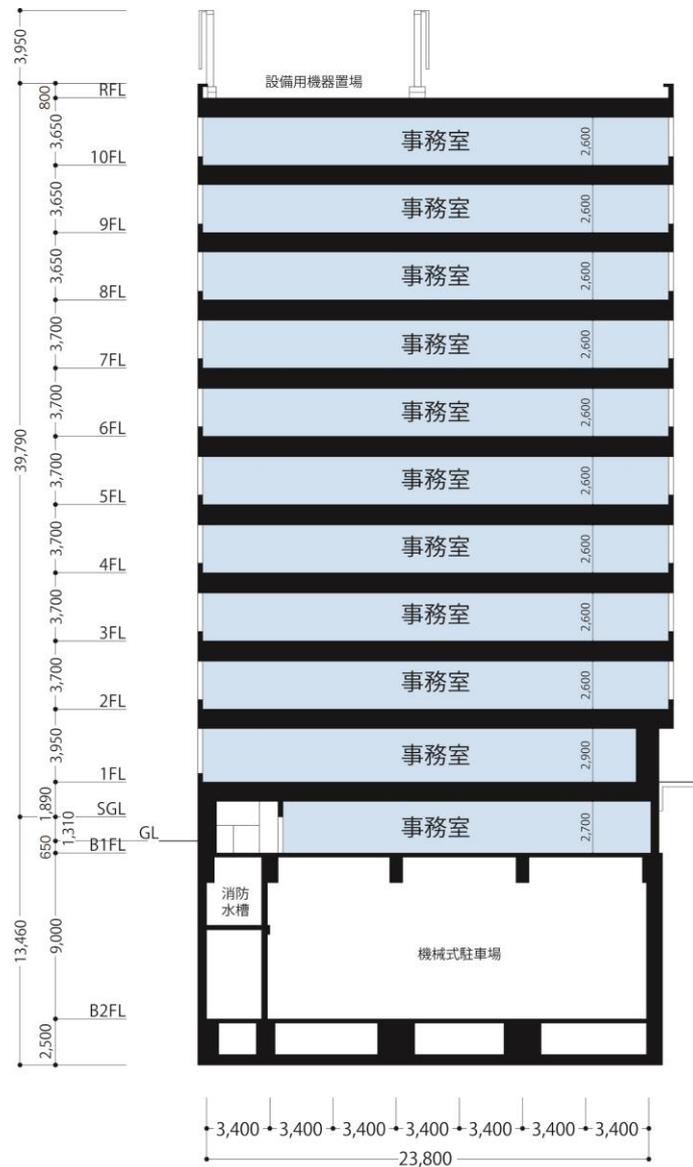
【物件位置図】



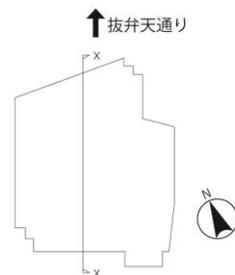
【基準階平面図】



【断面図】



キープランX-X断面図



参考資料 5

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	KDX 日本橋兜町ビル	11,270	3.6%	平成 23 年 12 月 26 日
		KDX 晴海ビル	10,250	3.3%	平成 20 年 6 月 30 日
		虎ノ門東洋ビル	9,850	3.2%	平成 19 年 6 月 1 日
		飛栄九段北ビル	7,600	2.4%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 新宿ビル	6,800	2.2%	平成 22 年 2 月 18 日
		KDX 御茶ノ水ビル	6,400	2.0%	平成 19 年 4 月 2 日
		府中サウスビル	6,120	2.0%	平成 24 年 9 月 21 日
		KDX 芝大門ビル	6,090	1.9%	平成 19 年 3 月 1 日
		KDX 麴町ビル	5,950	1.9%	平成 17 年 11 月 1 日
		KDX 日本橋 313 ビル	5,940	1.9%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 新横浜 381 ビル(注 2)	5,800	1.9%	既存棟 :平成 20 年 2 月 1 日 増築棟:平成 21 年 11 月 18 日
		東伸 24 ビル	5,300	1.7%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 飯田橋ビル	4,670	1.5%	平成 23 年 7 月 22 日
		KDX 恵比寿ビル	4,640	1.5%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 東品川ビル	4,590	1.5%	平成 23 年 7 月 22 日
		東茅場町有楽ビル	4,450	1.4%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 虎ノ門ビル	4,400	1.4%	平成 19 年 4 月 17 日
		KDX 銀座一丁目ビル	4,300	1.4%	平成 22 年 11 月 12 日
		KDX 西五反田ビル	4,200	1.3%	平成 18 年 12 月 1 日
		KDX 日本橋本町ビル	4,000	1.3%	平成 22 年 11 月 12 日
		KDX 川崎駅前本町ビル	3,760	1.2%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 八丁堀ビル	3,680	1.2%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 浜松町ビル	3,460	1.1%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 六本木 228 ビル	3,300	1.0%	平成 20 年 1 月 10 日
		小石川 TG ビル	3,080	1.0%	平成 21 年 11 月 18 日
		KDX 東新宿ビル	2,950	0.9%	平成 18 年 9 月 1 日
		春日ビジネスセンタービル	2,800	0.9%	平成 24 年 9 月 21 日
		KDX 茅場町ビル	2,780	0.9%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 神保町ビル	2,760	0.9%	平成 20 年 3 月 31 日
		日総第 17 ビル	2,710	0.8%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 箱崎ビル	2,710	0.8%	平成 23 年 7 月 22 日
		KDX 新橋ビル	2,690	0.8%	平成 18 年 5 月 1 日
		五反田 TG ビル	2,620	0.8%	平成 21 年 11 月 18 日
		KDX 中野坂上ビル	2,533	0.8%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 新横浜ビル	2,520	0.8%	平成 18 年 5 月 1 日
		原宿FFビル	2,450	0.8%	平成 17 年 8 月 1 日
		池尻大橋ビルディング	2,400	0.7%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 鍛冶町ビル	2,350	0.7%	平成 18 年 7 月 3 日
		KDX 浜町中ノ橋ビル	2,310	0.7%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 浜町ビル	2,300	0.7%	平成 18 年 3 月 16 日
KDX 新宿 286 ビル	2,300	0.7%	平成 19 年 6 月 1 日		
KDX 新日本橋ビル	2,300	0.7%	平成 23 年 7 月 22 日		
FIK 南青山ビル	2,270	0.7%	平成 17 年 8 月 1 日		
KDX 船橋ビル	2,252	0.7%	平成 18 年 3 月 1 日		
KDX 浜松町第 2 ビル	2,200	0.7%	平成 20 年 9 月 1 日		

オフィスビル	東京経済圏	イトーピア日本橋 SAビル	2,200	0.7%	平成 25 年 8 月 19 日
		新都心丸善ビル	2,110	0.6%	平成 20 年 2 月 29 日
		野村不動産大宮共同ビル	2,020	0.6%	平成 25 年 3 月 26 日
		KDX 日本橋 216 ビル	2,010	0.6%	平成 21 年 12 月 1 日
		KDX 御徒町ビル	2,000	0.6%	平成 19 年 3 月 1 日
		KDX 五番町ビル	1,951	0.6%	平成 20 年 3 月 31 日
		神田木原ビル	1,950	0.6%	平成 17 年 8 月 1 日
		Welship東新宿	1,900	0.6%	平成 25 年 9 月 13 日予定
		中目黒ビジネスセンタービル	1,880	0.6%	平成 24 年 9 月 21 日
		KDX 岩本町ビル	1,864	0.6%	平成 20 年 5 月 1 日
		KDX 木場ビル	1,580	0.5%	平成 18 年 6 月 20 日
		KDX 西新宿ビル	1,500	0.4%	平成 19 年 4 月 2 日
		KDX 門前仲町ビル	1,400	0.4%	平成 19 年 1 月 19 日
		KDX 神田三崎町ビル	1,380	0.4%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 本厚木ビル	1,305	0.4%	平成 19 年 3 月 1 日
		兜町日興ビルⅡ	1,280	0.4%	平成 23 年 12 月 26 日
		立川駅前ビル	1,267	0.4%	平成 23 年 12 月 26 日
		KDX 八王子ビル	1,155	0.3%	平成 19 年 3 月 1 日
		KDX 乃木坂ビル	1,065	0.3%	平成 18 年 7 月 14 日
	地方経済圏	KDX 名古屋栄ビル	7,550	2.4%	土地:平成 20 年 4 月 25 日 建物:平成 21 年 7 月 1 日
		KDX 名古屋駅前ビル	7,327	2.4%	平成 23 年 12 月 26 日
		ポルタス・センタービル	5,570	1.8%	平成 17 年 9 月 21 日
		烏丸ビル	5,400	1.7%	平成 19 年 6 月 1 日
		KDX 博多南ビル	4,900	1.6%	平成 20 年 2 月 1 日
		名古屋日興證券ビル	4,158	1.3%	平成 23 年 12 月 26 日
		KDX 小林道修町ビル	2,870	0.9%	平成 22 年 12 月 1 日
		KDX 東梅田ビル	2,770	0.9%	平成 24 年 3 月 28 日
		KDX 北浜ビル	2,220	0.7%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 仙台ビル	2,100	0.6%	平成 19 年 6 月 1 日
		北七条 SIA ビル	2,005	0.6%	平成 23 年 3 月 25 日
KDX 南船場第 1 ビル	1,610	0.5%	平成 18 年 5 月 1 日		
KDX 南船場第 2 ビル	1,560	0.5%	平成 18 年 5 月 1 日		
KDX 新潟ビル	1,305	0.4%	平成 19 年 3 月 1 日		
仙台日興ビル	950	0.3%	平成 23 年 12 月 26 日		
オフィスビル 79 物件 小計			274,218	89.9%	-
都市型 商業施設	東京経済圏	フレーム神南坂	9,900	3.2%	平成 17 年 8 月 1 日
		銀座四丁目タワー	9,800	3.2%	平成 25 年 8 月 19 日
		KDX 代々木ビル	2,479	0.8%	平成 17 年 9 月 30 日
	都市型商業施設 3 物件 小計			22,179	7.2%
住宅	東京経済圏	レジデンスシャルマン月島	5,353	1.7%	平成 18 年 5 月 1 日
		コート目白	1,250	0.4%	平成 17 年 8 月 1 日
	地方経済圏	ひなす ひばりが丘	1,800	0.5%	平成 17 年 12 月 8 日
	住宅 3 物件 小計			8,403	2.7%
85 物件 総計			304,800	100.0%	全体 PML 値 4.79%

投資有価 証券	千里プロパティ-特定目的会社 優先出資証券		891	-	平成 24 年 4 月 26 日
	合同会社KRF31匿名組合出資持分		200	-	平成 25 年 5 月 23 日
	投資有価証券 2 件 小計			1,091	-

- (注1) 取得(予定)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) 平成20年2月1日取得の既存棟の取得価格は4,700百万円、平成21年11月18日取得の増築棟の取得価格は1,100百万円です。