

平成 25 年 4 月 8 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

資産の譲渡（契約締結）に関するお知らせ（KDX四谷ビル）

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、下記の通り資産の譲渡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 | : KDX四谷ビル |
| (3) 譲渡予定価格 | : 2,400,000,000 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) 想定帳簿価格 | : 1,963,000,000 円
(引渡予定日の想定帳簿価格。百万円未満を切り捨てて記載しています。) |
| (5) 譲渡予定価格と
想定帳簿価格の差額 | : 437,000,000 円
(百万円未満を切り捨てて記載しています。
上記金額は (3) (4) の差額として算定された参考数値であり
売却損益とは異なります。) |
| (6) 売買契約締結日 | : 平成 25 年 4 月 8 日 |
| (7) 引渡予定日 | : 平成 25 年 4 月 24 日 |
| (8) 譲渡先 | : 後記「5. 譲渡先の概要」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譲渡します。 |
| (10) 譲渡先の選定 | : 国内の仲介業者より本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、上記の譲渡予定資産を「本物件」といいます。

2. 譲渡の理由

本物件の譲渡は、物件の特性（収益性、築年数、規模、エリア等）を総合的に勘案し、本投資法人の運用方針に則した物件入替え戦略を踏まえて行うものです。

譲渡の条件や昨今の環境を踏まえたタイミングの観点から、本物件の譲渡は本投資法人にとって望ましい取引になると考えています。また、今後の物件取得のための手元資金を積み増すことができる点も有意義と捉えています。

本投資法人は、第16期（平成25年4月期）において、本物件の譲渡により380百万円（予定）の譲渡益を計上する見込みですが、土地売却益の一部について、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例制度」を活用し、圧縮積立金（298百万円（予定））として積立て、内部留保することを想定しています。

3. 譲渡代金の使途

本物件の譲渡代金の使途については、物件取得資金への充当又は手元資金の積み増し等を予定しています。

4. 譲渡資産の概要

物件の名称	KDX四谷ビル	
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	三井住友信託銀行株式会社	
信託期間	平成14年9月30日から平成27年8月1日	
所在地（地番）	東京都新宿区四谷一丁目22番4 他7筆（注1）	
用途	事務所・店舗・駐車場	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付4階建	
面積	土地	996.65 m ² （注2）
	建物	3,329.68 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日	平成元年10月5日	
取得年月日	平成18年5月1日	
取得価格	1,950,000,000円	
鑑定評価額	2,380,000,000円 価格時点：平成25年4月1日 評価会社：一般財団法人日本不動産研究所	
賃貸事業収入	94,174千円（平成24年10月期）	
敷金・保証金	142,123千円（平成24年10月31日現在）	
エンドテナントの総数	4（平成25年3月31日現在。以下同じ）（注3）	
賃貸可能面積	2,530.71 m ²	
賃貸面積	2,530.71 m ² （注3）	
稼働率（賃貸面積ベース）	100.0%	
その他	注1 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。 注2 建築基準法第42条第2項に基づく道路後退部分及び私道負担部分（合計約30 m ² ）を含みます。 注3 本物件の1階部分（519.09 m ² ）に入居中のエンドテナントから平成24年12月13日に解約通知（解約予定日：平成25年6月13日）を受領しています。	

5. 譲渡先の概要

譲渡先である国内一般事業会社から名称等の開示について了承を得られていないため非開示とします。なお、本投資法人・本資産運用会社と当該譲渡先の間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、譲渡先は「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」に該当しません。

6. 譲渡の日程

平成 25 年 4 月 8 日	譲渡の決定 信託受益権売買契約書の締結 手付金（金 100,000,000 円）の受領（※）
平成 25 年 4 月 24 日（予定）	売買代金（残代金）の決済 信託受益権の引渡し

※ 当該手付金に利息は付されず、売買代金の決済時に売買代金の一部に充当されます。

7. 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 0.5% を乗じた金額（1,200 万円）

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	東急リバブル株式会社
所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 中島 美博
事業内容	1. 不動産仲介業 2. 販売受託業 3. 不動産賃貸業 4. 不動産販売業
資本金の額	13億9,630万円
設立年月日	昭和47年3月10日
本投資法人又は本資産運用会社との関係	「投信法上の利害関係人等」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」に該当しません。
媒介手数料	媒介手数料の開示について了承を得られていないため非開示とします。

※平成 25 年 3 月 31 日現在

9. 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（200万円）を支払います。

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25年4月期（第16期：平成24年11月1日～平成25年4月30日）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25年4月期（第16期）の運用状況及び分配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 本物件譲渡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/>

本物件譲渡後のポートフォリオ一覧表

※本物件と池袋日興ビル（注1）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2)	比率 (注2)	取得日
オフィスビル	東京経済圏	KDX 日本橋兜町ビル	11,270	3.8%	平成 23 年 12 月 26 日
		KDX 晴海ビル	10,250	3.5%	平成 20 年 6 月 30 日
		虎ノ門東洋ビル	9,850	3.3%	平成 19 年 6 月 1 日
		飛栄九段北ビル	7,600	2.6%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 新宿ビル	6,800	2.3%	平成 22 年 2 月 18 日
		KDX 御茶ノ水ビル	6,400	2.2%	平成 19 年 4 月 2 日
		府中サウスビル	6,120	2.1%	平成 24 年 9 月 21 日
		KDX 芝大門ビル	6,090	2.0%	平成 19 年 3 月 1 日
		KDX 麹町ビル	5,950	2.0%	平成 17 年 11 月 1 日
		KDX 日本橋 313ビル	5,940	2.0%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 新横浜 381ビル(注3)	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	1.8%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX 飯田橋ビル	4,670	1.6%	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	1.5%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX 虎ノ門ビル	4,400	1.5%	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	1.4%	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	1.1%	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	1.0%	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	0.9%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 箱崎ビル	2,710	0.9%	平成 23 年 7 月 22 日
		KDX 新橋ビル	2,690	0.9%	平成 18 年 5 月 1 日
		五反田 TGビル	2,620	0.9%	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	0.8%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX 鍛冶町ビル	2,350	0.8%	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	新都心丸善ビル	2,110	0.7%	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
		KDX 四谷ビル	—	—	平成 18 年 5 月 1 日
		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
		池袋日興ビル(注 1)	—	—	平成 23 年 12 月 26 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	0.5%	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	2.5%	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	2.5%	平成 23 年 12 月 26 日
		ポルタス・センタービル	5,570	1.9%	平成 17 年 9 月 21 日
		烏丸ビル	5,400	1.8%	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	1.4%	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	0.7%	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 77 物件 小計		270,118	92.8%	—	
都市型商業施設	東京経済圏	フレーム神南坂	9,900	3.4%	平成 17 年 8 月 1 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 2 物件 小計		12,379	4.2%	—
住宅	東京経済圏	レジデンスシャルマン月島	5,353	1.8%	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	びなす ひばりが丘	1,800	0.6%	平成 17 年 12 月 8 日
	住宅 3 物件 小計		8,403	2.8%	—
82 物件 総計		290,900	100.0%	全体 PML 値 4.85%	

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
	投資有価証券 1 件 小計	891	—	—

(注 1) 平成 25 年 5 月 10 日売却予定となっています。詳細については、平成 25 年 3 月 21 日付で開示した「資産譲渡(契約締結)に関するお知らせ(池袋日興ビル)」をご参照下さい。

(注 2) 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 3) 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。