

平成 19 年 4 月 9 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)

投資信託委託業者(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 財務企画部長 田島 正彦

TEL: 03-3519-3491

「不動産情報提供等に関する覚書」の見直しに関するお知らせ

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。)及びケネディクス・リート・マネジメント株式会社は、「不動産情報提供等に関する覚書」の見直しを行いましたので、下記の通りお知らせいたします。

記

1. 見直しの概要

本投資法人及び資産運用会社は、ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社(これら四者を総称して以下「契約当事者」といいます。)との間で締結した平成 17 年 5 月 31 日付「不動産情報提供等に関する覚書」(以下「旧覚書」といいます。)の内容を見直し、本日、契約当事者間で新たに同名称の覚書(以下「新覚書」といいます。)を締結しました。

新覚書の締結により旧覚書は効力を失い、本日以降は新覚書の規定が将来に向けて効力を有することになります。

2. 見直しの理由

本投資法人及び資産運用会社は、スポンサー会社であるケネディクス株式会社から、不動産情報や人材等の面で従来よりサポートを受けています。これらのサポートと資産運用会社独自の活動によって、本投資法人は平成 17 年 7 月の上場以来成長を続けており、ケネディクス・グループ内における本投資法人の位置付けも益々高まっています。

これらの状況を踏まえ、ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社と新たに協議を行った結果、グループ内における不動産情報の流れを再整理し、本投資法人に対する情報提供の優先度を高めることで本投資法人の物件取得力をより強化することを目的として、旧覚書の見直しにつき合意に至ったものです。

3. 旧覚書からの主な変更点

ケネディクス株式会社が契約当事者以外の者から入手した不動産売却情報について、資産運用会社が優先的に情報提供を受けること。

(旧覚書の内容: 本投資法人は年金ファンドに次ぐ第二優先順位で情報提供を受ける。)



ケネディクス株式会社が売却を検討する自己投資不動産（開発案件を含みます。）について、資産運用会社が優先的に購入の交渉権を得ること。
（旧覚書の内容：本投資法人は年金ファンドに次ぐ第二優先交渉権を取得する。）

本投資法人及び資産運用会社が住宅への新規投資を当面行わない方針を継続する限り、住宅については同覚書の規定を適用しないこと。

新覚書の締結により、ケネディクス・グループ内外の不動産について、本投資法人への情報提供が一層強化されることとなります。

新覚書の概要（一部抜粋）については別紙をご参照下さい。

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>

(別紙)

新覚書の概要(一部抜粋)

1. ケネディクス株式会社が入手した不動産等情報にかかる情報提供

ケネディクス株式会社は、不動産情報提供等に関する覚書の各当事者以外の者により保有又は運用される不動産等の売却情報(以下「不動産等情報」といいます。)を自ら入手した場合、以下の各号のとおりこれを取り扱います。ただし、ケネディクス株式会社が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、資産運用会社に対する情報提供が禁止される場合はこの限りではありません。

- (a) ケネディクス株式会社は、自ら入手した不動産等情報に係る不動産等が、本投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合、当該不動産等情報を資産運用会社に対して優先的に提供します。
- (b) ケネディクス株式会社は、前号に従い資産運用会社に対して情報提供を行った場合、本投資法人による当該不動産等の購入が困難であるとケネディクス株式会社が合理的に判断することができるようになるまでの間、資産運用会社以外の者に対する当該不動産等情報の提供又は自己による当該不動産等の取得(下記 5.に定める資産運用会社からのウェアハウジング依頼に基づき取得する場合を除きます。)を行いません。

2. ケネディクス株式会社の自己投資不動産の売却

ケネディクス株式会社は、(a) 自己、(b) 自己が全額出資する法人、(c) 自己が全額投資するファンド(匿名組合を含みますがこれに限られません。)若しくは(d) 自己が全額出資する法人が全額投資するファンド(匿名組合を含みますがこれに限られません。)にて所有し、又は取得する予定である不動産等(下記 5.に定める資産運用会社からのウェアハウジング依頼に基づき所有する不動産等を除くものとし、以下「自己投資不動産」といいます。)の売却を検討する場合、以下の各号の規定に従います。ただし、ケネディクス株式会社が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本投資法人に対する売却が禁止される場合はこの限りではありません。

- (a) ケネディクス株式会社は、自己投資不動産が本投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合、当該自己投資不動産の本投資法人への売却を資産運用会社に対して優先的に申し入れます。
- (b) ケネディクス株式会社は、上記(a)の申し入れを行った後、資産運用会社と当該ケネディクス株式会社自己投資不動産の売買条件について誠実に協議するものとし、当該協議期間中は資産運用会社以外の者に売却その他の処分の申し入れを行いません。資産運用会社は、当該協議を行う中で、対象不動産に係る企画及び運営についてケネディクス株式会社に対して提案を行うことができます。
- (c) ケネディクス株式会社は、前(b)の協議の結果、当該自己投資不動産の売買について合意に至らなかった場合、当該自己投資不動産の売却を資産運用会社以外の者に申入れる旨を資産運用会社に通知した上で、当該者に当該自己投資不動産の売却を申し入れることができます。

3. ケネディクス株式会社の私募ファンドからの物件売却

ケネディクス株式会社は、自己がアセットマネジメント業務を受託する不動産投資ファンド(上記 2.に規定するファンドを除きます。)が所有する不動産等を売却する場合、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等の売却情報を資産運用会社に対して提供します。ただし、ケネディクス株式会社が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、資産運用会社に対する情報提供が禁止される場合はこの限りではありません。

4. ケネディクス・アドバイザーズ株式会社の年金ファンドからの物件売却

ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、自己がアセットマネジメント業務を受託する、主として年金資金等を基に組成された不動産投資ファンドが所有する不動産等（以下「年金ファンド不動産」といいます。）を売却する場合、以下の各号の規定に従います。ただし、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本投資法人に対する売却が禁止される場合は、この限りではありません。

- (a) ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、年金ファンド不動産が本投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合、当該年金ファンド不動産の本投資法人への売却を資産運用会社に対して優先的に申し入れます。
- (b) ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、前号の申入れ後、資産運用会社と当該年金ファンド不動産の売買条件について誠実に協議するものとし、当該協議期間中は資産運用会社以外の者に売却その他の処分の申入れを行いません。
- (c) ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、前号の協議の結果、当該年金ファンド不動産の売買について合意に至らなかった場合、当該年金ファンド不動産の売却を資産運用会社以外の者に申し入れる旨を資産運用会社に通知した上で、当該者に当該年金ファンド不動産の売却を申し入れることができます。

5. ケネディクス株式会社によるウェアハウジング

資産運用会社は、不動産情報提供等に関する覚書の各当事者以外の者により保有又は運用される不動産等につき、将来における本投資法人での取得を目的として、その取得及び一時的な所有をケネディクス株式会社に依頼することができます。ケネディクス株式会社は、資産運用会社からかかる依頼を受けた場合は、これを誠実に検討します。

ケネディクス株式会社は、前段の依頼を承諾した場合、ケネディクス株式会社又はケネディクス株式会社が全額出資する法人において前段の依頼にかかる不動産等を取得します。

ケネディクス株式会社が前段に基づき不動産等を取得した場合、取得日から1年間、資産運用会社以外の者に対し当該不動産等の売却その他の処分の申入れをしてはならず、また、かかる期間内に資産運用会社が本投資法人による取得を申し出た場合、これに応じなければなりません。

以上