

各 位

平成17年8月1日

不動産投信発行者名

東京都千代田区丸の内二丁目6番2号  
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)

問合せ先

ケネディクス・リート・マネジメント株式会社  
財務企画部長 田島正彦  
TEL.03-5288-7629

利害関係人等との取引に関するお知らせ

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。)は、新投資口発行及び投資口売  
出届出目論見書(平成17年6月。以下「目論見書」といいます。)記載の通り、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。)に定義される利害関係人等及びケネディクス・リ  
ート・マネジメント株式会社(以下「資産運用会社」といいます。)の社内規程である「利害関係取  
引規程」に定める利害関係者との取引を行いましたので、その内容につきましてお知らせいたします。

なお、取得資産の詳細につきましては、本日付で別途開示いたします「資産取得に関するお知らせ」  
をご参照ください。

記

1. 資産の取得

(1) 資産の種類

信託受益権(個別物件に関しましては、別紙及び本日付で別途開示いたします「資産取得  
に関するお知らせ」をご参照ください。)

(2) 取引を行った理由

本投資法人の規約並びに運用会社の定める運用ガイドラインに基づき、個々の資産につい  
て取得の可否を判断した結果、ポートフォリオ構築上必要と判断したため取引を行ったもの  
です。

(3) 取得先の属性等

資産の取得先は、下表のとおり、何れも特定の目的(信託受益権の取得、管理及び処分等)  
のために設立された有限会社です。

取得先	属性
ティースミス・キャピタル 有限会社	英国領ケイマン諸島法人の100%出資子会社。資産運用会社の社内規程 に定める利害関係者(投信法に定める利害関係人等にアセットマネジ メント業務を委託している法人)に該当します。
有限会社ケイダブリュー オー・サード	ケネディクス株式会社が基金の拠出者である有限責任中間法人の 100%出資子会社。資産運用会社の社内規程に定める利害関係者(投信 法に定める利害関係人等にアセットマネジメント業務を委託している 法人)に該当します。
有限会社ケイディーエッ クス・ワン	ケネディクス株式会社の100%出資子会社。投信法に定める利害関係人 等に該当するとともに、資産運用会社の社内規程に定める利害関係者

	(投信法に定める利害関係人等にアセットマネジメント業務を委託している法人)にも該当します。
有限会社ケイダブリュー・オフィス	ケネディクス株式会社が基金の拠出者である有限責任中間法人の100%出資子会社。資産運用会社の社内規程に定める利害関係者(投信法に定める利害関係人等にアセットマネジメント業務を委託している法人)に該当します。
有限会社ケイダブリュー・レジデンス	ケネディクス株式会社が基金の拠出者である有限責任中間法人の100%出資子会社。資産運用会社の社内規程に定める利害関係者(投信法に定める利害関係人等にアセットマネジメント業務を委託している法人)に該当します。
有限会社ケイダブリュー・アール・サード	ケネディクス株式会社が基金の拠出者である有限責任中間法人の100%出資子会社。資産運用会社の社内規程に定める利害関係者(投信法に定める利害関係人等にアセットマネジメント業務を委託している法人)に該当します。
有限会社カリスト・インベストメント	ケネディクス株式会社が基金の拠出者である有限責任中間法人の100%出資子会社。資産運用会社の社内規程に定める利害関係者(投信法に定める利害関係人等にアセットマネジメント業務を委託している法人)に該当します。

ケネディクス株式会社は、平成15年12月12日に東京証券取引所市場第二部に上場後、平成16年12月1日に東京証券取引所市場第一部指定となりました。なお、平成17年5月1日にケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社からケネディクス株式会社に社名変更しています。ケネディクス株式会社は、資産運用会社の議決権の100%を保有しており、投信法上の利害関係人等に該当します。

## 2. 不動産の売買の媒介業務の委託

本投資法人は、目論見書記載のとおり、本日取得した29物件のうち26物件について、平成17年5月31日付でケネディクス株式会社と媒介契約を締結しており、以下の媒介手数料を本日付で支払いました。

媒介手数料総額：650,779,500円(うち消費税等30,989,500円)  
対象資産、料率等は別紙をご覧ください。

## 3. 不動産の管理及び賃貸に関する業務

### (1) プロパティ・マネジメント契約の締結

本投資法人は、目論見書記載のとおり、本日取得した29物件について、本日付でケネディクス・アドバイザーズ株式会社とプロパティ・マネジメント契約を締結しました(契約当事者には、各信託受託者及び資産運用会社を含みます。)

ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、資産運用会社の議決権を100%保有するケネディクス株式会社の100%出資子会社であり、投信法上の利害関係人等に該当します。

#### [ 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%

##### 管理移管報酬

不動産等の購入価格又は売却価格に応じて定められる下表の金額

物件(信託受益権)価格	管理移管報酬(購入時及び売却時)
10億円未満	180万円

10 億円以上 30 億円未満	200 万円
30 億円以上 50 億円未満	220 万円
50 億円以上 100 億円未満	240 万円
100 億円以上	250 万円

#### 工事監理報酬

工事金額に応じて定められる下表の金額

工事金額	工事監理報酬
100 万円未満	なし
100 万円以上 500 万円未満	工事金額の 5%
500 万円以上 1,000 万円未満	25 万円に工事金額のうち 500 万円を超過する部分の 4%を加えた金額
1,000 万円以上 1 億円未満	45 万円に工事金額のうち 1,000 万円を超過する部分の 3%を加えた金額
1 億円以上	個別の協議により定める金額

#### (2) マスターリース契約の締結

本投資法人は、目論見書記載のとおり、本日取得した 29 物件のうち神南坂フレーム（物件番号 C-1）を除く 28 物件について、本日付でケネディクス・アドバイザーズ株式会社とマスターリース契約を締結しました。（契約当事者には、各信託受託者及び資産運用会社を含みます。）

##### [ 主要な契約条項 ]

- ・ 契約期間 : 契約締結日から 10 年間
- ・ 種別 : パススルー

#### (3) 併存的債務引受に関する覚書の締結

本投資法人は、本日付でケネディクス・アドバイザーズ株式会社と併存的債務引受に関する覚書を締結しました。本覚書は、同社がマスターリースを行う物件に関して、賃借人から同社に預託又は引渡された敷金・保証金等について、その返還債務を本投資法人が同社と共に併存的に引き受けるものです。この債務引受の対価（条件）として、当該敷金・保証金等に相当する金銭全額が同社から本投資法人に引き渡されることとなります。

#### 4. 利害関係人等との取引に関する手続

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となることのないよう、平成 17 年 5 月 30 日及び平成 17 年 7 月 20 日開催の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、各々同日開催の取締役会において上記 1 乃至 3 記載の取引についての承認を決議しています。

また、本投資法人においては、平成 17 年 5 月 30 日及び平成 17 年 7 月 21 日開催の役員会にて、上記 1 乃至 3 の取引についての承認を決議しています。

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>

(単位：百万円)

物件番号	物件名称	取得先	取得価格	鑑定評価額
A-1	日本橋313ビル	ティースミス・キャピタル有限会社	5,940	5,960
A-2	相互平河町ビル	ティースミス・キャピタル有限会社	5,180	5,180
A-3	東茅場町有楽ビル	有限会社ケイダブリューオー・サード	4,450	4,450
A-4	ノワール八丁堀	ティースミス・キャピタル有限会社	3,680	3,680
A-5	K&Y BLD. (サザンプラザ)	有限会社ケイディーエックス・ワン	2,533	2,550
A-6	原宿FFビル	有限会社ケイダブリュー・オフィス	2,450	2,450
A-7	FIK南青山ビル	有限会社ケイダブリュー・オフィス	2,270	2,270
A-8	神田木原ビル	有限会社ケイディーエックス・ワン	1,950	1,950
A-9	NNKビル	有限会社ケイダブリュー・オフィス	1,610	1,610
A-10	小石川吉田ビル	有限会社ケイダブリューオー・サード	704	704
A-11	博多駅前第2ビル	有限会社ケイダブリューオー・サード	1,430	1,430
B-1	ストーリーア白金	有限会社ケイダブリュー・オフィス	3,150	3,150
B-2	トレディカーサ南青山	有限会社ケイダブリューオー・サード	2,460	2,460
B-3	コート目白	有限会社ケイダブリュー・レジデンス	1,250	1,250
B-4	アパートメンツ元麻布	有限会社ケイダブリュー・アール・サード	1,210	1,210
B-5	アパートメンツ若松河田	有限会社ケイダブリュー・アール・サード	1,180	1,180
B-6	コート日本橋箱崎	有限会社ケイダブリュー・アール・サード	1,130	1,130
B-7	サイド田園調布	有限会社ケイダブリュー・レジデンス	1,110	1,110
B-8	エスコート横浜関内	有限会社ケイダブリュー・レジデンス	945	945
B-9	コート元浅草	有限会社ケイダブリュー・アール・サード	880	880
B-10	ストーリーア等々力	有限会社ケイダブリュー・レジデンス	877	877

B - 11	ブルーム表参道	有限会社ケイダブリュ ーアール・サード	875	875
B - 12	クレールコート芦花公園	有限会社ケイダブリュ ー・レジデンス	831	831
B - 13	ヒューマンハイム御徒町	有限会社ケイダブリュ ーアール・サード	830	830
B - 14	コート新橋	有限会社ケイダブリュ ー・レジデンス	748	748
B - 15	コート水天宮	有限会社ケイダブリュ ー・レジデンス	659	659
B - 16	アプレスト原	有限会社ケイダブリュ ーアール・サード	444	444
B - 17	アプレスト平針	有限会社ケイダブリュ ーアール・サード	407	407
C - 1	神南坂フレーム	有限会社カリスト・イ ンベストメント	9,900	10,300
合計			61,083	61,520

(注) 利害関係人等に該当するケネディクス株式会社に対して、物件番号 A-5、A-8 及び C-1 を除く 26 物件について媒介報酬を以下のとおり支払いました。

- 物件番号 A-3、A-6、A-7、A-9 乃至 A-11 及び B-1 乃至 B-17  
取得価格に 1.5% を乗じた金額 (1 万円未満切捨て)
- 物件番号 A-1、A-2、A-4  
取得価格に 0.955% を乗じた金額 (1 万円未満切捨て)