

各 位

平成 18 年 6 月 30 日

不動産投信発行者名  
東京都千代田区丸の内一丁目 8 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

### 資産の取得に関するお知らせ（グラディート川口）

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 : グラディート川口
- (3) 取得価格 : 1,038,000,000 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 18 年 6 月 30 日
- (5) 取得予定日 : 平成 18 年 6 月 30 日
- (6) 売主 : ダイドー住販株式会社（後記「4 . 売主の概要」ご参照）
- (7) 取得資金 : 増資資金及び自己資金
- (8) 決済方法 : 引渡し時一括決済

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住宅ポートフォリオの内容を充実させるために、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

川口市は、埼玉県的最南端に位置し、荒川を隔てて東京都に隣接する人口約 50 万人の郊外都市です。明治時代から鋳物産業を中心に栄えてきた歴史を持ち、現在では川口駅周辺を中心に大規模な商業施設や住宅の開発が進められています。本物件は、京浜東北線「川口」駅から徒歩約 5 分と駅至近に位置する店舗付賃貸住宅です。同駅は、京浜東北線で上野・東京方面（東京駅まで快速運転時直通約 22 分）と大宮方面（大宮駅まで直通約 20 分）へのアクセスに優れ

るだけでなく、隣駅である赤羽駅からの埼京線乗換えにより池袋・新宿・渋谷方面への連絡も良好であり、高い交通利便性を有しています。また、同駅ロータリー周辺は百貨店や大型書店等が多く建ち並び、最近では本物件近隣のサッポロビール工場跡地にイトーヨーカドー、映画館、フィットネスクラブ、専門店等からなる複合商業施設（アリオ川口・リボンシティ）がオープンしており、今後更に活況を呈することが期待されます。

## (2) 建物

本物件は、2階から12階までの住戸66戸と1階店舗から構成されており、住戸部分は1戸あたり約22㎡のシングルタイプとなっています。設備面では、防犯カメラ、宅配ボックス、浴室乾燥機、シャワー付トイレ、2口ガスコンロ、CATV、BS、光ファイバー（USEN）等、エリア内でも競争力のある内容を備えており、需要者のニーズに充分応え得る水準にあります。

## (3) テナント

本物件は、東京都心各方面及び埼玉中心部へのアクセスが良好であること、生活利便性が非常に高いこと、設備水準が高いこと等から、職住近接志向や利便性志向の強いシングル層からの需要を期待することができます。1階店舗についても、主要道路である市道（通称「八間道路」）に面しており視認性が高いことから、様々なニーズを見込むことができます。

## 3. 取得資産の概要

物件の名称		グラディート川口
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30日から平成27年8月1日まで
物件取得パイプライン		資産運用会社独自のネットワーク（直接取得）
現所有者／権利取得日		ダイドー住販株式会社／平成16年11月9日（注1）
前所有者／権利取得日		シティトラスト信託銀行株式会社／平成12年2月18日（注1）
所在地（住居表示）		埼玉県川口市栄町三丁目3番7号
用途		共同住宅・店舗
物件タイプ		シングルタイプ
構造		鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
面積	土地	423.94㎡
	建物	1,705.38㎡
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月		平成18年2月13日
設計会社		株式会社福子工務店（注2）
施工会社		株式会社福子工務店
建築確認機関		ビューローベリタスジャパン株式会社（建築確認） イーハウス建築センター株式会社（完了検査）（注2）
地震PML値		13.33%（株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント）
取得価格		1,038,000,000円
鑑定評価	鑑定評価額	1,050,000,000円
	価格時点	平成18年6月30日
	評価会社	日本土地建物株式会社
	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 及びプロパティ・マネジメント会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
賃貸可能面積	1,619.34 m <sup>2</sup> (うち1階店舗：159.86 m <sup>2</sup> ) (平成18年6月末日現在。以下同じ)
賃貸面積	1,619.34 m <sup>2</sup> (うち1階店舗：159.86 m <sup>2</sup> ) (注3)
稼働率	100.00% (注3)
賃貸可能戸数	67戸 (うち1階店舗：1戸)
賃貸戸数	67戸 (うち1階店舗：1戸) (注3)
月額賃料 (消費税別)	4,982,308円 (注3) (注4)
敷金保証金	10,028,100円 (注3) (注4)
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	<p>注1 本物件土地の取得日を記載しています。</p> <p>注2 本投資法人では、本物件について通常のデューデリジェンスに加え、構造設計に関する追加的な検証を第三者機関（株式会社ハイ国際コンサルタント）に依頼しました。この追加検証の結果、構造計算書の中に意図的な偽装（改ざん）が為された箇所は見受けられず、構造計算書と構造図が整合していることが確認されたとの報告（平成18年6月1日付）を受けています。</p> <p>注3 賃貸可能部分のうち住戸部分（全66戸、1,459.48 m<sup>2</sup>）については、株式会社長谷工ライブネットとの間で、賃料保証が付された期間5年間の一括賃貸借契約が締結されています。（賃貸借期間：平成18年3月20日から平成23年3月31日まで。賃料固定期間：平成18年10月1日から平成20年3月31日まで。） 但し、平成18年9月30日までの期間は、同社が住戸エンドテナントから受領する賃料及び共益費の90%相当額が支払われます。また、平成20年4月1日以降は、同日を第1回として2年毎に協議のうえ、同社から受ける賃料を改訂することとなっています。</p> <p>注4 1階店舗の月額賃料及び敷金保証金には、本物件の駐車場（2台）に係る月額使用料及び敷金も含まれています。</p>

#### 4. 売主の概要

商号	ガイドー住販株式会社
本店所在地	大阪府大阪市中央区今橋二丁目5番8号トレードピア淀屋橋
代表者	代表取締役 中村 隆司
資本金	3億5000万円
大株主	株式会社ガイドーサービス
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 不動産の売買、賃貸借、管理、及びその仲介、代理、斡旋</li> <li>2. 不動産に関する情報収集、情報分析、鑑定、情報提供サービス</li> <li>3. 建築工事に関する企画、設計及び監理</li> <li>4. 不動産投資に関するコンサルティング</li> </ol>
本投資法人との関係	なし。
特記事項	特になし。

平成18年6月16日時点

## 5. 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(3)の取引が生じます。

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」という。)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、取締役会において各々の取引についての承認を決議しています。

なお、資産運用会社は、本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) 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18年6月30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す(契約当事者には、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、投信法上の利害関係人等及び資産運用会社の社内規程に定める利害関係者に該当します。なお、業務委託報酬は既存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 ]

##### 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

物件(信託受益権)価格	管理移管報酬(購入時及び売却時)
10億円以上30億円未満	200万円

### (2) 不動産の賃貸

本投資法人は、本物件について、平成18年6月30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す。(契約当事者には、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 : 契約締結日から平成27年8月1日まで
- ・ 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、平成18年6月30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す。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。

## 6. 運用状況の見通し

平成18年10月期及び平成19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 外観写真
- ・参考資料 4 物件位置図
- ・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>

鑑定評価書の概要

単位：円	
鑑定評価額	1,050,000,000
価格時点	平成 18 年 6 月 30 日
鑑定評価会社	日本土地建物株式会社
直接還元法による価格	1,070,000,000
総収益	65,521,000
可能総収入	65,521,000
空室損失相当額	0
総費用	8,284,000
維持管理費等	3,614,000
公租公課	4,513,000
その他費用	157,000
不動産賃貸事業収益 (NOI)	57,237,000
資本的支出	2,058,000
一時金運用益	301,000
ネットキャッシュフロー (NCF)	55,480,000
還元利回り (NCF)	5.2%
DCF 法による価格	1,040,000,000
割引率	4.9%
最終還元利回り	5.5%
原価法による積算価格	1,050,000,000
土地割合	35.03%
建物割合	64.97%

一時金運用利回り：3%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	6.6
B．想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	1.2
C．想定NOI（A - B）	5.4

想定収支の前提

- 1．上記の数値は、取得年度の特種要因を排除した想定年間収支です。
- 2．収益については、現在の入居状況及び賃貸条件を前提として、当面の間満室稼働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。

外観写真



参考資料 4

物件位置図



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	物件番号	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	A-13	ベルモードビル	5,950	4.2%	平成17年11月1日
		A-1	日本橋313ビル	5,940	4.2%	平成17年8月1日
		A-16	東伸24ビル	5,300	3.7%	平成18年5月1日
		A-2	相互平河町ビル	5,180	3.6%	平成17年8月1日
		A-17	恵比寿イースト438ビル	4,640	3.3%	平成18年5月1日
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	3.1%	平成17年8月1日
		A-4	ノワール八丁堀	3,680	2.6%	平成17年8月1日
		A-18	KDX大森ビル	3,500	2.4%	平成18年5月1日
		A-19	KDX浜松町ビル(注2)	3,460	2.4%	平成18年5月1日
		A-20	第一茅場町ビル	2,780	1.9%	平成18年5月1日
		A-21	NTB・Mビル	2,690	1.9%	平成18年5月1日
		A-5	K&Y BLD.(サザンプラザ)	2,533	1.8%	平成17年8月1日
		A-22	KDX新横浜ビル	2,520	1.7%	平成18年5月1日
		A-6	原宿FFビル	2,450	1.7%	平成17年8月1日
		A-15	KDX浜町ビル(注3)	2,300	1.6%	平成18年3月16日
		A-7	FIK南青山ビル	2,270	1.6%	平成17年8月1日
		A-14	KDX船橋ビル(注4)	2,252	1.6%	平成18年3月1日
		A-8	神田木原ビル	1,950	1.3%	平成17年8月1日
		A-23	KDX四谷ビル	1,950	1.3%	平成18年5月1日
		A-9	NNKビル	1,610	1.1%	平成17年8月1日
	A-26	木場オーシャンビル	1,580	1.1%	平成18年6月20日	
	A-10	小石川吉田ビル	704	0.5%	平成17年8月1日	
	地方経済圏	A-12	ポルトス・センタービル	5,570	3.9%	平成17年9月21日
		A-24	KDX南船場第1ビル(注5)	1,610	1.1%	平成18年5月1日
		A-25	KDX南船場第2ビル(注6)	1,560	1.1%	平成18年5月1日
		A-11	博多駅前第2ビル	1,430	1.0%	平成17年8月1日
オフィスビル26物件 小計				79,859	56.8%	-
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	5,353	3.8%	平成18年5月1日
		B-20	レガール口御茶ノ水	3,600	2.5%	平成18年5月1日
		B-1	ストーリーア白金	3,150	2.2%	平成17年8月1日
		B-2	トレディカーサ南青山	2,460	1.7%	平成17年8月1日
		B-21	レガール口芝公園	2,260	1.6%	平成18年5月1日
		B-3	コート目白	1,250	0.8%	平成17年8月1日
		B-4	アパートメンツ元麻布	1,210	0.8%	平成17年8月1日
		B-5	アパートメンツ若松河田	1,180	0.8%	平成17年8月1日
		B-22	茅ヶ崎ソシエツ番館	1,160	0.8%	平成18年5月1日
		B-6	コート日本橋箱崎	1,130	0.8%	平成17年8月1日
		B-23	コート西新宿	1,130	0.8%	平成18年5月1日
		B-7	サイド田園調布	1,110	0.7%	平成17年8月1日
		B-34	グラディート川口	1,038	0.7%	平成18年6月30日
		B-8	エスコート横浜関内	945	0.6%	平成17年8月1日
		B-24	レガール口駒沢公園	912	0.6%	平成18年5月1日
		B-9	コート元浅草	880	0.6%	平成17年8月1日
		B-25	コート新御徒町	878	0.6%	平成18年5月1日
B-11	ブルーム表参道	875	0.6%	平成17年8月1日		

	B-13	ヒューマンハイム御徒町	830	0.5%	平成 17 年 8 月 1 日	
	B-26	プリモ・レガー口神楽坂	762	0.5%	平成 18 年 5 月 1 日	
	B-14	コート新橋	748	0.5%	平成 17 年 8 月 1 日	
	B-27	プリモ・レガー口用賀	730	0.5%	平成 18 年 5 月 1 日	
	B-15	コート水天宮	659	0.4%	平成 17 年 8 月 1 日	
	B-28	コート下馬	638	0.4%	平成 18 年 5 月 1 日	
	地方経済圏	B-29	芦屋ロイヤルホームズ	2,330	1.6%	平成 18 年 5 月 1 日
		B-18	びなす ひばりが丘	1,800	1.2%	平成 17 年 12 月 8 日
		B-30	レガー口茨木	1,600	1.1%	平成 18 年 5 月 1 日
		B-31	コレクション東桜	1,264	0.9%	平成 18 年 5 月 1 日
		B-32	ルネッサンス 21 平尾浄水町	900	0.6%	平成 18 年 5 月 1 日
		B-33	モンテレー西公園ベイコート	826	0.5%	平成 18 年 5 月 1 日
		B-16	アプレスト原	444	0.3%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-17	アプレスト平針	407	0.2%	平成 17 年 8 月 1 日
	住宅 32 物件 小計			44,459	31.6%	-
	商業施設	東京経済圏	C-1	神南坂フレーム	9,900	7.0%
C-2			代々木Mビル	2,479	1.7%	平成 17 年 9 月 30 日
地方経済圏		C-3	ZARA 天神西通	3,680	2.6%	平成 18 年 5 月 1 日
商業施設 3 物件 小計			16,059	11.4%	-	
61 物件 総計			140,377	100.0%	全体 PML 値 7.20%	

- (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) 「KDX浜松町ビル」の本日現在の名称は「秀和第二浜松町ビル」であり、平成19年1月1日付(予定)で上表の名称に変更されます。
- (注3) 「KDX浜町ビル」の本日現在の名称は、「浜町花長ビル」であり、平成18年10月1日付(予定)で上表の名称に変更されます。
- (注4) 「KDX船橋ビル」の本日現在の名称は「レランドセンタービル」であり、平成18年10月1日付(予定)で上表の名称に変更されます。
- (注5) 「KDX南船場第1ビル」の本日現在の名称は「船場モンブランビル」であり、平成18年10月1日付(予定)で上表の名称に変更されます。
- (注6) 「KDX南船場第2ビル」の本日現在の名称は「梨木ビル」であり、平成18年10月1日付(予定)で上表の名称に変更されます。