

各 位

平成 20 年 2 月 1 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)

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 取締役財務企画部長 田島 正彦
 TEL: 03-3519-3491

プロパティ・マネジメント体制 (物件運営管理体制) の変更に関するお知らせ

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、プロパティ・マネジメント (物件運営管理) の体制について、平成 20 年 3 月 1 日付で下記のとおり変更すること (以下「本変更」といいます。) を本日決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 変更の概要

本投資法人が保有する物件につき、物件の運営管理を担うプロパティ・マネジメント会社 (以下「PM 会社」といいます。) と、物件のマスターリース会社 (以下「ML 会社」といいます。) を、平成 20 年 3 月 1 日付で下表のとおり変更します。

物件番号	物件名称	PM 会社		ML 会社	
		現	新	現	新
不動産を信託する信託の受益権 (計 54 物件)					
A-1	KDX 日本橋 313 ビル	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 (以下「KDA」といいます。)	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 (以下「本資産運用会社」といいます。)	KDA	本投資法人
A-2	KDX 平河町ビル				
A-3	東茅場町有楽ビル				
A-4	KDX 八丁堀ビル				
A-5	KDX 中野坂上ビル				
A-6	原宿 FF ビル				
A-7	FIK 南青山ビル				
A-8	神田木原ビル				
A-9	KDX 新宿御苑ビル				
A-10	KDX 小石川ビル				
A-11	博多駅前第 2 ビル				
A-12	ポルトス・センタービル				
A-13	KDX 麴町ビル				
A-15	KDX 浜町ビル				
A-16	東伸 24 ビル				
A-17	恵比寿イースト 438 ビル				
A-18	KDX 大森ビル				

A-19	KDX 浜松町ビル	KDA	本資産運用会社	KDA	本投資法人
A-20	KDX 茅場町ビル				
A-21	KDX 新橋ビル				
A-22	KDX 新横浜ビル				
A-23	KDX 四谷ビル				
A-24	KDX 南船場第 1 ビル				
A-25	KDX 南船場第 2 ビル				
A-26	KDX 木場ビル				
A-27	KDX 鍛冶町ビル				
A-29	KDX 東新宿ビル				
A-32	KDX 芝大門ビル				
A-34	KDX 本厚木ビル				
A-35	KDX 八王子ビル				
A-36	KDX 新潟ビル				
A-37	KDX 御茶ノ水ビル				
A-39	KDX 虎ノ門ビル				
A-40	虎ノ門東洋ビル				
A-41	KDX 新宿 286 ビル				
A-42	烏丸ビル				
A-43	KDX 博多ビル				
A-44	KDX 仙台ビル				
A-46	飛栄九段北ビル				
A-47	KDX 新横浜 381 ビル				
A-49	日総第 17 ビル				
A-50	池尻大橋ビルディング				
A-51	KDX 浜町中ノ橋ビル				
A-54	KDX 北浜ビル				
B-3	コート目白				
B-4	アパートメンツ元麻布				
B-5	アパートメンツ若松河田				
B-18	びなすひばりが丘				
B-25	コート新御徒町				
B-34	グラディート川口				
C-2	KDX 代々木ビル				
B-19	レジデンスシャルマン月島	KDA	本資産運用会社	積和不動産株式会社	積和不動産株式会社 (変更無し)
C-1	フレーム神南坂			— ※1	— ※1
C-3	ZARA 天神西通			— ※1	— ※1
不動産 (計 10 物件)					
A-14	KDX 船橋ビル	KDA	本資産運用会社	KDA	— ※2
A-28	KDX 乃木坂ビル				
A-30	KDX 西五反田ビル				
A-31	KDX 門前仲町ビル				
A-33	KDX 御徒町ビル				
A-38	KDX 西新宿ビル				
A-45	KDX 六本木 228 ビル				

A-48	KDX川崎駅前本町ビル	KDA	本資産運用会社	KDA	二 ※2
A-52	KDX神田三崎町ビル				
A-53	KDX博多南ビル				

※1 信託受託者がエンドテナントに対して直接賃貸しており、本変更後も同様となります。

※2 本変更後は、本投資法人がエンドテナントに対して直接賃貸を行います。

2. 変更の理由

本投資法人では、これまで、保有物件のプロパティ・マネジメント業務について、本資産運用会社のスポンサーであるケネディクス株式会社の子会社であるKDAに一括委託していましたが、以下の点を勘案して本資産運用会社が自ら行う体制へ移行することとします。

- ・ 多数の投資物件の運営管理を迅速かつ統一的に行い、物件やテナントに密着した活動を進める上で、本資産運用会社自らが物件管理を一貫して担う体制がより望ましいと考えられること。
- ・ 金融商品取引法の施行を受け、KDAの社内で事業内容の見直しが発生したこと。

また、上記の変更に合わせて、これまでKDAが受けていたマスターリース（パススルー型の物件一括賃貸借）については、本投資法人が自ら行う体制へ移行することとします。

本資産運用会社では、これらの変更にあたり、本投資法人の保有物件の運営管理業務を担う専属部署として、「資産管理部」を平成20年3月1日付で新設します（※）。資産管理部には、本投資法人が保有する物件の運営管理にこれまで携わってきたKDAの専任部署（REIT運用部）のメンバーの大半が着任する予定となっており、以後は本資産運用会社を主体とする直接的な運営管理体制となります。

[本資産運用会社の会社概要]

商号	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社
本店所在地	東京都港区新橋二丁目2番9号
代表者	代表取締役 宮島 大祐
資本金	2億円
大株主	ケネディクス株式会社
主な事業内容 (※)	投資運用業に関する業務 投資法人の機関運営事務に関する業務

※本資産運用会社の組織及び業務方法の変更や、本資産運用会社に係る諸届出の提出については、本日付で別途開示する「資産運用会社における組織及び業務方法の変更に関するお知らせ」をご参照下さい。

3. 利害関係取引について

本変更の実施により、本投資法人と本資産運用会社との間で以下の取引が生じます。

本資産運用会社は、本変更の実施にあたり、平成20年3月1日付で利害関係取引規程を含む社内諸規程を変更します。変更後の利害関係取引規程では、本資産運用会社の利害関係者と本投資法人との間における一定の取引と同様に、本資産運用会社と本投資法人との間における一定の取引に

についても同規程の適用範囲に加わることとなります。

本資産運用会社は、当該変更後の利害関係取引規程を前提として、法令や諸規則に定める基準を遵守した上で、通常の実績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、本日開催の取締役会において以下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、本投資法人との以下の取引に関して、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。

利害関係取引：プロパティ・マネジメント業務の委託

本投資法人は、平成 20 年 2 月 1 日付で保有する計 64 物件について、平成 20 年 3 月 1 日付で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（なお、信託受益権形態である 54 物件に係る契約当事者には、各信託受託者も含まれます。）。

業務委託報酬は以下のとおりであり、これは現在 KDA との間で締結しているプロパティ・マネジメント契約における報酬と同じ水準となります。

[プロパティ・マネジメント報酬の概要]

①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

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

③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

4. 運用状況の見直し

平成 20 年 4 月期の運用状況の予想について、本変更に伴う修正はありません。

以上

* 本資料の配布先： 兎クラブ、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>