

各 位

平成 17 年 12 月 6 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

資産の取得に関するお知らせ(びなす ひばりが丘)

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 : びなす ひばりが丘
(3) 取得価格 : 1,800,000,000 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) 売買契約締結日 : 平成 17 年 12 月 8 日
(5) 取得予定日 : 平成 17 年 12 月 8 日
(6) 売主 : リベラ株式会社
(後記「4 . 売主の概要」ご参照)
(7) 取得資金 : 自己資金及び借入金
(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、本投資法人の地方経済圏の住宅投資比率を高め、ポートフォリオ全体の運用バランスの拡充を図るために本物件を取得します。なお、取得決定に際しては、以下の点を評価しました。

(1) 立地

本物件の位置するエリアは、札幌市東部の住宅地として従来から人気が高い地域です。本物件は、市営地下鉄東西線「ひばりが丘」駅から徒歩約 5 分に位置し、札幌市中心部の「大通」駅まで同線で 18 分、副都心として商業施設が集積する「新さっぽろ」駅にも 1 駅 2 分と

良好な交通アクセスを有しています。また、周辺には区役所・公園・学校等の公共施設やスーパー・コンビニエンスストア・医院等の生活利便施設等も整備され、住宅地として恵まれた環境が形成されています。

(2) 建物

本物件は、3棟の独立した同規模の建物からなる全159戸の共同住宅です。住戸部分は、3LDKと4LDKを主体とした68.51㎡～89.98㎡のファミリータイプで、設備はオール電化システム、CATV、トランクルーム、117台の専用駐車場等、エリア内の賃貸住宅としては高グレードな内容を備えており、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、北海道や本州の大手企業の借り上げ社宅として、また、札幌勤務の会社員の賃貸住宅として、幅広いファミリー層に利用されています。札幌都心や新千歳空港へのアクセス、良好な住環境、高いグレード感等から、今後も会社員層を中心として一定の入居率を期待することができます。

3. 取得資産の概要

物件の名称	びなす ひばりが丘	
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17年12月8日から平成27年8月1日まで	
現所有者/権利取得日	リベラ株式会社/平成17年8月1日(注1)	
前所有者/権利取得日	東日本フェリー株式会社/平成元年5月30日(注2)	
所在地(住居表示)	北海道札幌市厚別区厚別南二丁目24番1号 北海道札幌市厚別区厚別南二丁目25番1号 北海道札幌市厚別区厚別南二丁目26番1号	
用途	共同住宅	
物件タイプ	ファミリータイプ	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	
面積	土地	8,595.00㎡
	建物	14,976.25㎡(注3)
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月	平成元年3月13日	
施工会社	清水建設株式会社	
地震PML値	6.48%(株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント)	
取得価格	1,800,000,000円	
鑑定評価	鑑定評価額	1,800,000,000円
	価格時点	平成17年12月1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	12,829.64 m ² (平成 17 年 11 月 11 日現在。以下同じ)(注 4)
賃貸面積	10,262.84 m ² (注 4)
稼働率	79.9%(注 4)
賃貸可能戸数	159 戸(注 4)
賃貸戸数	128 戸(注 4)
月額賃料(消費税別)	8,487,100 円(注 5)
敷金保証金	16,014,650 円(注 5)
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 現所有者は、自己を存続会社として平成 17 年 8 月 1 日付で前所有者を合併しています。</p> <p>注 2 前所有者による土地と建物の取得日は異なっており、建物の取得日を記載しています。</p> <p>注 3 3 棟合計の数値を記載しています。また、建物 から のそれぞれに付随する以下の附属建物の面積は含みません。 種類：物置、構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、 床面積 114.67 m² 種類：管理事務所、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、 床面積 46.36 m² 種類：物置、構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、 床面積 141.70 m² 種類：物置、構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、 床面積 154.05 m²</p> <p>注 4 現所有者が平成 17 年 11 月 11 日現在で自社使用しており、本投資法人の取得後に賃貸部分となる 2,814.88 m²(35 戸。全戸入居中)を含みます。</p> <p>注 5 月額賃料、敷金保証金には、駐車場にかかる金額を含みません。また、本投資法人の取得後に賃貸部分となる注 4 記載の 35 戸にかかる金額を含みません。</p>

4. 売主の概要

商号	リベラ株式会社
本店所在地	広島県呉市中央一丁目 4 番 24 号(リベラビル)
代表者	代表取締役 山本 憲治
資本金	230 百万円
大株主	山本 憲治
主な事業内容	海上運輸業他
本投資法人との関係	なし。
特記事項	特になし。

平成 17 年 12 月 1 日現在

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。

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17年12月8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17年12月8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17年12月8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. 運用状況の見直し

平成18年4月期の運用状況の予想については、上記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 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>

参考資料 1

鑑定評価書の概要

単位：円	
鑑定評価額	1,800,000,000
価格時点	平成 17 年 12 月 1 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	1,840,000,000
総収益	174,329,000
可能総収入	189,404,000
空室損失相当額	15,075,000
総費用	44,443,000
維持管理費等	21,498,000
公租公課	17,575,000
その他費用	5,370,000
不動産賃貸事業収益 (NOI)	129,886,000
資本的支出	20,000,000
保証金運用益	707,000
ネットキャッシュフロー (NCF)	110,593,000
還元利回り (NCF)	6.0%
DCF 法による価格	1,760,000,000
割引率	5.5%
最終還元利回り	6.2%
原価法による積算価格	1,710,000,000
土地割合	33.5%
建物割合	66.5%

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	1 6 7
B．想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	4 8
C．想定NOI（A - B）	1 1 9

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、想定稼働率を 90%として算出しております。
- 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。

参考資料 3

外観写真



参考資料4

位置図

(広域図)



(周辺図)



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)	比率	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	7.7%	平成 17 年 11 月 1 日
		A-1	日本橋 313 ビル	5,940	7.7%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-2	相互平河町ビル	5,180	6.7%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	5.7%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-4	ノワール八丁堀	3,680	4.7%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-5	K&Y BLD.(サザンプラザ)	2,533	3.2%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-6	原宿FFビル	2,450	3.1%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-7	FIK南青山ビル	2,270	2.9%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-8	神田木原ビル	1,950	2.5%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-9	NNKビル	1,610	2.0%	平成 17 年 8 月 1 日
	地方経済圏	A-10	小石川吉田ビル	704	0.9%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-12	ポルトス・センタービル	5,570	7.2%	平成 17 年 9 月 21 日
			A-11	博多駅前第 2 ビル	1,430	1.8%
オフィスビル 13 物件 小計				43,717	56.8%	
住宅	東京経済圏	B-1	ストーリー白金	3,150	4.0%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-2	トレディカーサ南青山	2,460	3.1%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-3	コート目白	1,250	1.6%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-4	アパートメンツ元麻布	1,210	1.5%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-5	アパートメンツ若松河田	1,180	1.5%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-6	コート日本橋箱崎	1,130	1.4%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-7	サイド田園調布	1,110	1.4%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-8	エスコート横浜関内	945	1.2%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-9	コート元浅草	880	1.1%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-10	ストーリー等々力	877	1.1%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-11	ブルーム表参道	875	1.1%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-12	クレールコート芦花公園	831	1.0%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-13	ヒューマンハイム御徒町	830	1.0%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-14	コート新橋	748	0.9%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-15	コート水天宮	659	0.8%	平成 17 年 8 月 1 日
	地方経済圏	B-18	びなす ひばりが丘	1,800	2.3%	平成 17 年 12 月 8 日
		B-16	アプレスト原	444	0.5%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-17	アプレスト平針	407	0.5%	平成 17 年 8 月 1 日
住宅 18 物件 小計				20,786	27.0%	
商業施設	東京経済圏	C-1	神南坂フレーム	9,900	12.8%	平成 17 年 8 月 1 日
		C-2	代々木Mビル	2,479	3.2%	平成 17 年 9 月 30 日
商業施設 2 物件 小計				12,379	16.1%	
33 物件 総計				76,882	100.0%	ポートフォリオ PML 5.84%

*取得価格は、百万円未満を、比率は小数点第 2 位以下を切り捨てて記載しています。