

各 位

平成 17 年 12 月 9 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（契約締結）に関するお知らせ  
（仮称：コレクション東桜）

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、下記のとおり資産取得の契約を締結することを決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得契約の概要

- (1) 取得予定資産 : 不動産を信託する信託の受益権  
(2) 物件名称 : (仮称) コレクション東桜  
(3) 取得予定価格 : 1,264,000,000 円  
・ 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。  
・ 現状の設計、仕様等に将来変更が生じた場合は、取得価格が増額又は減額となる可能性があります。  
・ 建物の新築に係る不動産取得税、建物の表示登記及び保存登記に係る登録免許税は、売主が負担する条件となっています。  
(4) 売主 : 株式会社ウッドフレンズ  
(後記「4. 売主の概要」ご参照)  
(5) 売買契約締結日 : 平成 17 年 12 月 9 日  
(6) 取得予定日 : 原則として、平成 18 年 5 月 20 日までの期間のうち、売主と本投資法人  
が別途合意する日  
(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、上記の取得予定資産を「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、取得の決定に際しては、以下の点を評価及び勘案しました。

### (1) 立地

本物件が所在する高岳地区は、名古屋圏最大の商業・ビジネス街である栄地区の東側に位置し、オフィスや住宅を中心とする街並みが形成されています。本物件は、栄が徒歩圏であるばかりでなく、市営地下鉄桜通線「高岳」駅まで徒歩約1分、同駅から「名古屋」駅まで直通4駅約6分と高い交通利便性を有しており、市内でも競争力を持つ都心立地と言えます。

### (2) 建物

本物件は、2階から14階までの住戸65戸（各階5戸）と1階の店舗1戸からなる、店舗併用共同住宅です。住戸部分は1DK～1LDK（各戸約39㎡）のコンパクトタイプで、オール電化システム、1416サイズのユニットバス、宅配ボックス、オートロック等を備え、標準天井高は約2.7mである等、需要者のニーズに十分応え得る設備・仕様になっています。

### (3) 入居者

本物件は、他都市圏からの会社員世帯（転勤世帯）、名古屋勤務の単身・DINKS世帯が主要なターゲット層になると考えられます。都心立地という利便性と、設備・仕様面の競争力から、中長期的に安定した稼働が期待できる物件と判断されます。

### (4) 建築途上物件への投資の意義とリスクの低減

一般的に、建物建築中の物件について竣工に先立ち売買契約を締結し、建物完成後に取得する場合、既存の稼働物件を購入するよりも好条件での取得が可能となります。本投資法人は、建築途上物件の早期確保を行うことが、優良な新築物件をポートフォリオに組み込む上で有効な戦略の一つと考えています。

本物件は建築途上の物件であることから、工事完工リスク、工事遅延リスク、不動産マーケットリスク等をはじめ、将来におけるリスク（不確実性）が内在します。

本投資法人は、以下の対応によりこれらのリスクの低減を図っています。

#### 【工事完工リスク、工事遅延リスクへの対応】

- ・平成16年12月の建築確認取得から約1年が経過し、建物完成予定日まで残り約3ヶ月という、竣工に近い時点での売買契約締結としたこと。
- ・原則として、売買契約上で定められた設計・仕様に基づき工事が行われ、工事の進捗状況等については売主から本投資法人あて定期的に報告がなされる取決めとなっていること。
- ・本投資法人が建物竣工後に行う建物診断の結果、建物に不具合等が存在しないと判断できることを本物件取得の条件としていること。

#### 【不動産マーケットリスクへの対応】

- ・賃貸流通業者から入手した賃貸マーケットレポートや、不動産鑑定士による価格調査等により、賃貸及び価格の水準について第三者の視点で検証を行っていること。
- ・本物件の引渡し期限を建物竣工予定日から2ヶ月後とし、売主による一定の賃貸活動期間を経た上で引渡しを受けること。
- ・本物件引渡し前の上記の期間においては、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社が売主のマスターリース会社及びプロパティ・マネジメント会社として本物件の賃貸及び管理を行うこと。

### 3. 取得予定資産の概要

物件の名称	(仮称)コレクション東桜	
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	未定(注1)	
信託期間	未定(注1)	
現所有者/権利取得日	株式会社ウッドフレンズ / 下記 の土地 平成 16 年 11 月 5 日 下記 の土地 平成 16 年 12 月 25 日(注2)	
前所有者/権利取得日	地番 509 番の土地(持分 100%)、516 番の土地(持分 100%)、 508 番 1 の土地(うち共有持分 1299/9920) ...佐藤工業株式会社/平成 2 年 7 月 30 日 地番 508 番 1 の土地(うち共有持分 8621/9920) ...J-net レンタリース株式会社/平成 16 年 7 月 29 日 (注2)	
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市東区東桜一丁目 5 番 21 号	
用途	住居・店舗(注3)	
物件タイプ	コンパクトタイプ(注3)	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 14 階建(注3)	
面積	土地	462.52 m <sup>2</sup>
	建物	3,284.54 m <sup>2</sup> (注3)
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工予定日	平成 18 年 3 月 20 日	
施工会社	佐藤工業株式会社(注4)	
建築確認	建物	平成 16 年 12 月 10 日 H16 確認サービス第 S423 - 1491 号 (注4)
	設備(昇降機)	平成 17 年 10 月 7 日 H17 確認サービス第 S525 - 1309 号 (注4)
地震 PML 値	12.20%(株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント) (注5)	
取得予定価格	1,264,000,000 円(注6)	
価格調査	調査価格	1,274,000,000 円(注5)(注7)
	価格時点	平成 17 年 10 月 14 日
	調査機関	株式会社中央不動産鑑定所
	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	未定(注8)	
賃貸可能面積	2,655.31 m <sup>2</sup> (うち 1 階店舗:76.11 m <sup>2</sup> )(注3)	
賃貸面積	-	
稼働率	-	
賃貸可能戸数	66 戸(うち 1 階店舗:1 戸)(注3)	
賃貸戸数	-	

月額賃料（消費税別）	-
敷金保証金	-
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．本物件の引渡しにあたり、売主から国内信託銀行に不動産信託が設定されることとなっています。</p> <p>注2．建物が建築中であることから、それぞれ土地の取得日を記載しています。</p> <p>注3．現状の建物設計図書等に基づく記載であり、将来変更される可能性があります。なお、本投資法人は、本投資法人が建物竣工後に行う建物診断の結果、建物に不具合等が存在しないと判断できることを取得の条件としています。</p> <p>注4．建物の設計会社は株式会社ケイプラン、構造設計会社は有限会社三城設計です。また、建物及び設備の建築確認機関は、株式会社確認サービス（旧社名：株式会社愛知建築確認検査サービス）です。</p> <p>注5．現状の設計及び仕様内容に基づく数値又は価格です。</p> <p>注6．(1)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。  (2)現状の設計・仕様等に将来変更が生じた場合は、取得価格が増額又は減額となる可能性があります。  (3)建物の新築に係る不動産取得税、建物の表示登記及び保存登記に係る登録免許税は、売主が負担する条件となっています。</p> <p>注7．調査価格とは、建物が未竣工で対象不動産の確認を行うことが困難であるため、調査の基準となった時点で建物が予定通り竣工したものと想定した価格を不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めたものであり、不動産の鑑定評価に関する法律第2条第1項に定める不動産の鑑定評価による鑑定評価額とは異なります。</p> <p>注8．売主は、建物竣工後から本物件引渡しまでの間、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社をマスターリース会社及びプロパティ・マネジメント会社として、本物件の賃貸及び管理を行うこととなっています。</p>

#### 4．売主の概要

商号	株式会社ウッドフレンズ
本店所在地	愛知県名古屋市東区筒井三丁目 27 番 24 号
代表者	代表取締役 前田 和彦
資本金	279,125 千円
大株主	前田 和彦
主な事業内容	不動産業（賃貸・仲介・売買・設計施工等）
本投資法人との関係	なし。
特記事項	特になし。

平成 17 年 5 月 31 日時点

#### 5．利害関係人等との取引

本物件の取得契約の締結に関連し、利害関係人等又は資産運用会社の社内規程に定める利害関係者との間で取引は生じません。



参考資料 1

価格調査の概要

単位：円	
調査価格	1,274,000,000
価格時点	平成 17 年 10 月 14 日
調査機関	株式会社中央不動産鑑定所
直接還元法による価格	1,312,000,000
総収益	93,196,000
可能総収入	94,585,000
空室損失相当額	4,699,000
敷金等の運用益	3,310,000
総費用	19,289,000
維持管理費等	10,083,000
公租公課	7,206,000
その他費用	2,000,000
不動産賃貸事業収益（NOI）	73,907,000
資本的支出	3,061,000
ネットキャッシュフロー（NCF）	70,846,000
還元利回り（NCF）	5.4%
DCF法による価格	1,274,000,000
割引率	5.1%
最終還元利回り	5.9%
原価法による積算価格	909,000,000
土地割合	26.0%
建物割合	74.0%

参考資料 2

想定収支

単位：百万円	
A．想定賃貸事業収入	9.1
B．想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	1.5
C．想定NOI（A - B）	7.6

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 93%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

外観イメージ図

(設計図書等をもとに作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。)



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)	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	7.6%	平成 17 年 11 月 1 日
		A-1	日本橋 313 ビル	5,940	7.6%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-2	相互平河町ビル	5,180	6.6%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	5.6%	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	2.4%	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
	A-10	小石川吉田ビル	704	0.9%	平成 17 年 8 月 1 日	
	地方経済圏	A-12	ボルタス・センタービル	5,570	7.1%	平成 17 年 9 月 21 日
		A-11	博多駅前第 2 ビル	1,430	1.8%	平成 17 年 8 月 1 日
オフィスビル 13 物件 小計				43,717	55.9%	
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	1.5%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-4	アパートメント元麻布	1,210	1.5%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-5	アパートメント若松河田	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
		未定	(仮称)コレクション東桜	1,264	1.6%	
		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 19 物件 小計				22,050	28.2%	
商業施設	東京経済圏	C-1	神南坂フレーム	9,900	12.6%	平成 17 年 8 月 1 日
		C-2	代々木Mビル	2,479	3.1%	平成 17 年 9 月 30 日
商業施設 2 物件 小計				12,379	15.8%	
34 物件 総計				78,146	100.0%	全体 PML 値 5.72%

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。

平成 18 年 5 月 20 日までの期間のうち、売主と本投資法人が別途合意する日