

各 位

平成 18 年 4 月 3 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、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うことを決定いたしましたのでお知らせいたします。

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「資産の取得（契約締結）」に関するお知らせ（オフィスビル、住宅、商業施設合計 25 物件）」をご参照下さい。

(2) 取引を行う理由

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、運用資産の充実化を図り、ポートフォリオの分散を推進するために取得予定資産を選定したものであり、全ての物件の取得価格が鑑定評価額以下であることから取引を行うものです。

(3) 取得先(売主)の概要等

資産の取得先の概要は、下表のとおりであり、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。

商号	ヘキサ・プロパティーズ有限会社
本店所在地	東京都港区新橋二丁目2番9号
代表者	小島公洋
資本金	300万円
大株主	ヘキサ・プロパティーズ・ケイマン・インク
主な事業内容	年金ファンド組成のために設立された英国領ケイマン諸島法人の 100% 出資子会社であり、信託受益権の取得、管理及び処分等を目的として設立された特別目的会社です。
本投資法人との関係	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。
特記事項	特になし。

商号	有限会社ケイディーエックス・ツー
本店所在地	東京都港区新橋二丁目2番9号
代表者	中村 光孝
資本金	300万円
大株主	ケネディクス株式会社
主な事業内容	ケネディクス株式会社の100%出資子会社であり、信託受益権の取得、管理及び処分等を目的として設立された特別目的会社です。
本投資法人との関係	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。
特記事項	特になし。

商号	有限会社ランプサム・インベストメント
本店所在地	東京都港区新橋二丁目2番9号
代表者	中村 光孝
資本金	300万円
大株主	ケネディクス株式会社
主な事業内容	ケネディクス株式会社の100%出資子会社であり、信託受益権の取得、管理及び処分等を目的として設立された特別目的会社です。
本投資法人との関係	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。
特記事項	特になし。

商号	有限会社レジデンスシャルマン月島
本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目2番3号
代表者	内山 隆太郎
資本金	300万円
大株主	有限責任中間法人レジデンスシャルマン月島
主な事業内容	国内事業会社が基金の拠出者である有限責任中間法人の100%出資子会社であり、信託受益権の取得、管理及び処分等を目的として設立された特別目的会社です。
本投資法人との関係	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。
特記事項	特になし。

商号	有限会社ケイダブリュー・プロパティ・テン
本店所在地	東京都港区新橋二丁目2番9号
代表者	中村 光孝
資本金	300万円
大株主	ケネディクス株式会社
主な事業内容	ケネディクス株式会社の100%出資子会社であり、信託受益権の取得、管理及び処分等を目的として設立された特別目的会社です。
本投資法人との関係	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。
特記事項	特になし。

商号	有限会社ケイダブリュー・プロパティ・ファイブ
本店所在地	東京都港区新橋二丁目2番9号
代表者	中村 光孝
資本金	300万円
大株主	ケネディクス株式会社
主な事業内容	ケネディクス株式会社の100%出資子会社であり、信託受益権の取得、管理及び処分等を目的として設立された特別目的会社です。
本投資法人との関係	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。
特記事項	特になし。

商号	有限会社ケイディーエックス・スリー
本店所在地	東京都港区新橋二丁目2番9号
代表者	中村 光孝
資本金	300万円
大株主	ケネディクス株式会社
主な事業内容	ケネディクス株式会社の100%出資子会社であり、信託受益権の取得、管理及び処分等を目的として設立された特別目的会社です。
本投資法人との関係	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。
特記事項	特になし。

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、本日売買契約を締結した25物件及び平成17年12月9日付にて売買契約を締結済みのコレクション東桜(B-31)について、平成18年5月1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する予定です(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、本日売買契約を締結した 25 物件のうち ZARA 天神西通 (C - 3) を除く 24 物件及び平成 17 年 12 月 9 日付にて売買契約を締結済みのコレクション東桜 (B - 31) について、平成 18 年 5 月 1 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する予定です。(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 : 契約締結日から平成 27 年 8 月 1 日まで
- ・ 種別 : パススルー

(参考) なお、平成 17 年 12 月末日現在において、エンドテナントとしての利害関係人等への賃貸状況は以下のとおりです。

テナントの名称	ケネディクス株式会社
入居物件名	NTB・Mビル
契約賃料(月額)	2,534,750 円
賃貸面積	371.13 m ²
敷金	19,734,500 円

テナントの名称	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
入居物件名	NTB・Mビル
契約賃料	1,022,400 円
賃貸面積	140.83 m ²
敷金	8,094,000 円

(3) 併存的債務引受に関する覚書の締結

本投資法人は、本日売買契約を締結した 25 物件のうち ZARA 天神西通 (C - 3) を除く 24 物件、及び平成 17 年 12 月 9 日付にて売買契約を締結済みのコレクション東桜 (B - 31) について、平成 18 年 5 月 1 日付でケネディクス・アドバイザーズ株式会社との間で、併存的債務引受に関する覚書を締結する予定です。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。

3. 不動産信託受益権売上の媒介業務の委託

該当事項はありません。

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、本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、本日開催の取締役会において上記1及び2記載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、上記の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。

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-16	東伸 24 ビル	ヘキサ・プロパティーズ有限会社	5,300	5,300
A-17	恵比寿イースト 438 ビル	ヘキサ・プロパティーズ有限会社	4,640	4,640
A-18	KDX 大森ビル	ヘキサ・プロパティーズ有限会社	3,500	3,500
A-19	KDX 浜松町ビル	有限会社ケイディーエクス・ツー	3,460	3,460
A-20	第一茅場町ビル	有限会社ケイディーエクス・ツー	2,780	2,800
A-21	NTB・M ビル	ヘキサ・プロパティーズ有限会社	2,690	2,690
A-22	KDX 新横浜ビル	ヘキサ・プロパティーズ有限会社	2,520	2,520
A-23	KDX 四谷ビル	ヘキサ・プロパティーズ有限会社	1,950	1,950
A-24	KDX 南船場第 1 ビル	有限会社ランプサム・インベストメント	1,610	1,640
A-25	KDX 南船場第 2 ビル	有限会社ランプサム・インベストメント	1,560	1,560
B-19	レジデンスシャルマン月島	有限会社レジデンスシャルマン月島	5,353	(注 1) 5,420
B-20	レガーロ御茶ノ水	有限会社ケイダブリュー・プロパティ・テン	3,600	(注 2) 3,660
B-21	レガーロ芝公園	有限会社ケイダブリュー・プロパティ・ファイブ	2,260	2,260
B-22	茅ヶ崎ソシエ式番館	有限会社ケイディーエクス・ツー	1,160	1,160
B-23	コート西新宿	有限会社ケイダブリュー・プロパティ・ファイブ	1,130	1,150
B-24	レガーロ駒沢公園	有限会社ケイダブリュー・プロパティ・ファイブ	912	943
B-25	コート新御徒町	有限会社ケイダブリュー・プロパティ・ファイブ	878	878
B-26	プリモ・レガーロ神楽坂	有限会社ケイダブリュー・プロパティ・ファイブ	762	762
B-27	プリモ・レガーロ用賀	有限会社ケイダブリュー・プロパティ・ファイブ	730	730
B-28	コート下馬	有限会社ケイダブリュー・プロパティ・ファイブ	638	638
B-29	芦屋ロイヤルホームズ	有限会社ランプサム・インベストメント	2,330	2,390
B-30	レガーロ茨木	有限会社ランプサム・インベストメント	1,600	1,650
B-32	ルネッサンス 21 平尾浄水町	有限会社ケイディーエクス・ツー	900	903
B-33	モンテレー西公園ベイコート	有限会社ケイダブリュー・プロパティ・テン	826	826
C-3	ZARA 天神西通	有限会社ケイディーエクス・スリー	3,680	3,740
合計			56,769	57,170

注 1：レジデンスシャルマン月島（B-19）は調査機関による不動産価格調査書の価格を記載しています。

注 2：レガーロ御茶ノ水（B-20）は調査機関による調査報告書の価格を記載しています。