

各 位

平成 18 年 3 月 20 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

資産の譲渡に関するお知らせ
(ストーリー等々力、クレールコート芦花公園)

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譲渡を決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

- (1) 譲渡資産 : 不動産を信託する信託の受益権
(2) 物件名称 : ストーリア等々力 クレールコート芦花公園
(3) 譲渡価格 : 1,015,000,000 円 985,000,000 円
(但し、譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を除きます。)
(4) 帳簿価格 : 909,498,839 円 862,569,278 円
(平成 17 年 10 月末日現在の帳簿価格)
(5) 譲渡価格と
帳簿価格の差額 : 105,501,161 円 122,430,722 円
(6) 売買契約締結日 : 、 とも平成 18 年 3 月 20 日
(7) 引渡し予定日 : 、 とも平成 18 年 5 月 10 日
(8) 譲渡先 : 、 とも有限会社ドガ
(後記「4. 売主の概要」ご参照)
(9) 譲渡方法 : 不動産を信託する信託の受益権を上記の譲渡先に譲渡します。
(10) 譲渡先の選定 : 大手の不動産仲介業者を媒介業者及び信託受益権販売業者として選定し、複数の候補の中から譲渡先を選定しました。

以下、上記の譲渡資産を総称して「本物件」といいます。

2. 譲渡の理由

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、現在及び将来にわたるポートフォリオの構築方針や個別の不動産マーケット動向（競合物件の状況や賃貸動向等）を総合的に勘案し、譲渡を行うものです。

3. 譲渡予定資産の概要

物件の名称	ストーリー等々力	
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	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間	平成15年7月31日から平成27年8月1日	
所在地（住居表示）	東京都世田谷区等々力五丁目30番16号	
用途	居宅・共同住宅	
構造	鉄筋コンクリート造アルミニウム板葺地下1階付3階建	
面積	土地	999.98 m ²
	建物	1,437.35 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	区分所有権（信託受託者が全体を保有しています。）
竣工年月日	平成14年12月20日	
取得年月日	平成17年8月1日	
取得価格	877,000,000円	
不動産鑑定士による調査価格	840,000,000円（平成17年10月末日時点） 価格調査会社：株式会社谷澤総合鑑定所	
エンドテナントの総数	29（平成18年2月末日現在。以下同じ）	
賃貸可能面積 / 賃貸可能戸数	1,434.86 m ² / 29戸	
賃貸面積 / 賃貸戸数	1,434.86 m ² / 29戸	
稼働率（賃貸面積ベース）	100.0%	

物件の名称	クレールコート芦花公園	
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	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間	平成15年12月25日から平成27年8月1日	
所在地（住居表示）	東京都世田谷区北烏山一丁目7番17号	
用途	共同住宅	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建	
面積	土地	1,749.87 m ²
	建物	1,727.48 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日	平成10年8月4日	
取得年月日	平成17年8月1日	
取得価格	831,000,000円	
不動産鑑定士による調査価格	839,000,000円（平成17年10月末日時点） 価格調査会社：株式会社谷澤総合鑑定所	

エンドテナントの総数	28 (平成 18 年 2 月末日現在。以下同じ)
賃貸可能面積 / 賃貸可能戸数	1,621,06 m ² / 29 戸
賃貸面積 / 賃貸戸数	1,550.94 m ² / 28 戸
稼働率 (賃貸面積ベース)	95.6%

4. 譲渡先の概要

商号	有限会社ドガ
本店所在地	東京都港区六本木一丁目 6 番 1 号
代表者	取締役 三宅 茂久
資本金	300 万円
主な事業内容	不動産信託受益権の売買、保有及び管理 不動産の売買、賃貸借及びその仲介並びに保有、管理
本投資法人との関係	なし。
特記事項	有限会社ドガは、SBI ホールディングス株式会社が基金の拠出者である有限責任中間法人の 100% 出資子会社です。

平成 18 年 3 月 20 日現在

5. 譲渡の日程

平成 18 年 3 月 20 日	譲渡の決定
平成 18 年 3 月 20 日	信託受益権売買契約書の締結、手付金の受領 ()
平成 18 年 5 月 10 日	売買代金の決済、信託受益権の引渡し

信託受益権売買契約の締結時に、上記 1. (3) の譲渡価格の 5% 相当額の金銭を証約手付として買主から受領します。当該手付金に利息は付されず、売買代金の決済時に売買代金の一部に充当されます。

6. 資産運用報酬

本投資法人は、本物件の譲渡に関し、資産運用委託契約に基づく譲渡報酬を資産運用会社に支払います。

譲渡報酬：上記 1. (3) の譲渡価格に 0.5% を乗じた金額
支払時期：信託受益権の引渡し日から 1 ヶ月以内

7. 利害関係人等との取引

本物件の譲渡に関し、利害関係人等との取引は発生しません。

なお、本投資法人は、本物件について平成 17 年 8 月 1 日付で締結済のプロパティ・マネジメント契約に基づき、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社に対して所定の管理移管報酬を支払います (ストーリア等々力 : 200 万円、 クレールコート芦花公園 : 180 万円)。管理移管報酬は、賃貸及び管理の移管に伴う賃借人への通知、建物管理の引継ぎその他の実務に係る報酬であり、信託受益権の引渡し日以降すみやかに支払われます。

8. 運用状況の見通し

第2期(平成18年4月期)における運用状況の見通しについて、本物件の売買契約の締結による修正はありません。なお、本物件の譲渡(引渡し)が実行される第3期(平成18年10月期)における本投資法人の運用状況の見通しについては、当該譲渡による影響度を検証の上、判明した時点で別途開示します。

以上

<添付資料>

- ・参考資料 本物件譲渡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

本物件譲渡後のポートフォリオ一覧表

譲渡予定日：平成 18 年 5 月 10 日

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	7.4%	平成 17 年 11 月 1 日
		A-1	日本橋 313 ビル	5,940	7.4%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-2	相互平河町ビル	5,180	6.4%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	5.5%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-4	ノワール八丁堀	3,680	4.6%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-5	K&Y BLD.(サザンプラザ)	2,533	3.1%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-6	原宿FFビル	2,450	3.0%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-15	浜町花長ビル	2,300	2.8%	平成 18 年 3 月 16 日
		A-7	FIK南青山ビル	2,270	2.8%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-14	レランドセンタービル	2,252	2.8%	平成 18 年 3 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	0.8%	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	6.9%	平成 17 年 9 月 21 日
	A-11	博多駅前第 2 ビル	1,430	1.7%	平成 17 年 8 月 1 日	
オフィスビル 15 物件 小計				48,269	60.5%	
住宅	東京経済圏	B-1	ストーリー白金	3,150	3.9%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-2	トレディカーサ南青山	2,460	3.0%	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	1.4%	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	1.3%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-8	エスコート横浜関内	945	1.1%	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	-	-	平成 17 年 8 月 1 日
		B-11	ブルーム表参道	875	1.0%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-12	クレールコート芦花公園	-	-	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	2.2%	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 16 物件 小計				19,078	23.9%	
商業施設	東京経済圏	C-1	神南坂フレーム	9,900	12.4%	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	15.5%
33 物件 総計				79,726	100.0%	全体 PML 値 5.89%

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。

平成 17 年 12 月 9 日付で「資産の取得（契約締結）に関するお知らせ」を公表致しました「仮称：コレクション東桜」は、本日現在において取得を行っていない為、本表には含んでおりません。