

平成24年4月26日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区新橋二丁目2番9号
 ケネディクス・レジデンシャル投資法人
 代表者名 執行役員 田中 晃
 (コード番号：3278)

資産運用会社名
 ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社
 代表者名 代表取締役社長 田中 晃
 問合せ先 取締役財務企画部門長 中尾 彰宏
 TEL. 03-3519-2623

資産の取得に関するお知らせ

ケネディクス・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、資産運用を開始するにあたり、規約に定める方針に従い、本投資法人の新投資口発行及び投資口売届出目論見書（交付目論見書）（平成24年3月）に記載した20物件の取得予定資産のうち下記2物件を本日取得しましたので、お知らせいたします。なお、本日取得しました2物件以外の18物件については、平成24年5月1日に取得する予定です。

記

1. 取得の概要

物件番号	物件名称	所 在	特定資産の種類	取得価格 ^(注2) (千円)
T-8	ニチイホームたまプラーザ (底地)	神奈川県川崎市	不動産信託受益権 ^(注1)	960,000
T-9	コスモハイム元住吉 (底地)	神奈川県川崎市	不動産信託受益権 ^(注1)	1,750,000
合計				2,710,000

(注1) 不動産信託受益権取得後、当該信託受益権に係る信託を本日付で終了させ、それぞれの信託受託者からその信託財産である土地の現物交付を受けて不動産の所有権を取得しています。

(注2) 「取得価格」には、取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含まず、千円未満を切り捨てて記載しています。

- (1) 売買契約締結日：平成24年3月23日
- (2) 取得日：平成24年4月26日
- (3) 売主：後記「2. (2) 売主の概要」をご参照ください。
- (4) 取得資金：平成24年3月23日、同年4月10日及び同年4月18日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による資金
- (5) 決済方法：売買実行時に全額支払

2. 取得資産の内容

(T-8) ニチイホームたまプラーザ（底地）

(1) 取得資産の概要

物 件 名 称	ニチイホームたまプラーザ（底地）	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信 託 期 間	平成17年5月27日から平成27年5月27日	
前 所 有 者	有限会社ケイアンドユーインベストメント	
所 在 地（注1）	神奈川県川崎市宮前区犬蔵二丁目23番6号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	3,635.89 m ²
	用 途 地 域	第一種中高層住居専用地域
	建ぺい率（注2）	60%
	容 積 率（注2）	200%
建 物	所 有 形 態	—
	延 床 面 積	—
	竣 工 年 月	—
	用 途	—
	構 造 ・ 階 数	—
	賃 貸 可 能 戸 数	—
地 震 P M L 値	—	
取 得 価 格	960,000 千円	
鑑 定 評 価 額	960,000 千円	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
テ ナ ント の 内 容		
	テナントの総数	1
	総賃料収入	69,120 千円（年間地代）
	敷金・保証金	—
	総賃貸面積	3,635.89 m ² （土地）
	総賃貸可能面積	3,635.89 m ² （土地）
	稼働率	100.0%
担 保 設 定 の 有 無	なし	
P M 会 社	なし	
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項	<p>本投資法人は、不動産信託受益権取得後、当該信託受益権に係る信託を本日付で終了させ、信託受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社からその信託財産である土地の現物交付を受けており、土地上の建物の信託受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社との間で、以下の内容の一般定期借地権契約を締結しています。</p> <p>借地権者： 建物信託受託者（三菱UFJ信託銀行株式会社） 借地権の種類： 借地借家法第22条に基づく一般定期借地権 借地期間： 平成24年4月26日から50年間 年間賃料： 69,120,000円 賃料改定： 賃料が、本土地に対する租税その他の公課の増減により、本土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の</p>	

	<p>地代等に比較して不相当となったときは、借地権者又は借地権設定者（本投資法人）は相手方に対し、将来に向かって賃料の額の増減を請求することができるものとされています。ただし、本投資法人が本物件を購入する際の売買代金額が、賃料の減額改定を平成 24 年 4 月 26 日から 20 年間行わないという前提の下、当該期間中の賃料の総額を基礎として算定され、決定されたものであり、かつ、当該売買代金額を売主が収受したという経緯に鑑み、借地権者は、20 年間賃料の減額を原則として請求しないものとされています。</p> <p>敷金・保証金： 該当事項はありません。</p> <p>契約更新： 契約期間満了にあたり、借地権者から本土地の継続利用の要請があった場合には、誠実に協議し、合意に至った場合には、契約期間満了の翌日を始期とする新たな借地権設定契約を締結するものとされています。</p> <p>中途解約： 借地権者は、24 か月前までに書面により通知し（ただし、当該通知の到達日から解約希望日まで期間が 24 か月に満たない場合には、借地権者は当該不足期間分の賃料の総額に相当する額を借地権設定者に支払い）、借地権設定者がこれを書面により承諾した場合には、契約を中途解約することができます。なお、借地権者は、平成 24 年 4 月 26 日から 20 年を経過する日までの日を解約希望日として、中途解約の通知等を行うことができないものとされています。</p> <p>優先交渉等： 借地権設定者は、本土地を第三者に譲渡しようとする場合には、借地権者に対して、優先的に購入の意思を確認するものとされています。また、借地権者は、本土地上の建物又は借地権を第三者に譲渡しようとする場合には、借地権設定者に対して、優先的に購入の意思を確認し、借地権設定者以外の第三者に売却する際には、借地権設定者の事前の書面による承諾を得るものとされています（ただし、借地権者が契約締結日現在において、譲渡時に購入の意思を確認する義務を負っている第三者がある場合には、借地権設定者に先んじて、当該第三者に購入の意思を確認することを妨げないものとされています。）。</p>
物 件 特 性	<p>本物件は、首都圏の住みたい鉄道沿線として常に評価の高い東急田園都市線の中でも、特にその街並みが人気の「たまプラーザ」駅から徒歩約 19 分に位置し、周辺にはファミリー向け分譲マンションが立ち並ぶ閑静な住宅地にあります。</p> <p>建物は、介護付き有料老人ホームとして利用されています。</p>

(注1) 「所在地」には、底地上に所在する建物の住居表示を記載しています。以下同じです。

(注2) 「建ぺい率」及び「容積率」には、都市計画で定められる建ぺい率又は都市計画で定められる容積率の上限値を記載しています。以下同じです。

(2) 売主の概要

名 称	有限会社ケイアンドユーインベストメント
所 在 地	東京都港区新橋二丁目2番9号
代表者の役職・氏名	取締役 石本 忠次
事 業 内 容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産信託受益権の取得、保有、処分 3. 前各号に付帯関連する一切の業務
資 本 金	300万円
設 立 年 月 日	平成17年2月2日
純 資 産	売主の意向により非開示としています。
総 資 産	売主の意向により非開示としています。
本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への 該 当 状 況	当該会社は、本資産運用会社の利害関係取引規程に定める利害関係者に該当します。

(3) 利害関係人等との取引

売主は、ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社（資産運用会社）の親法人であるケネディクス株式会社が基金拠出した一般社団法人が100%出資をしており、また、ケネディクス株式会社が過半の匿名組合出資をし、かつ、資産運用会社の関連会社であるケネディクス・アドバイザーズ株式会社がアセットマネジメント業務を受託する不動産私募ファンドであり、資産運用会社の利害関係者に該当します。

本物件は、本物件の土地上の建物の信託受託者に対して賃貸されていますが、当該信託の信託受益者は、資産運用会社の利害関係者に該当する有限会社ケイアンドユーインベストメントです。

本物件の取得及び賃貸について、資産運用会社は、利害関係取引規程に則り、平成24年3月22日開催の運用委員会、更に平成24年3月23日開催のコンプライアンス委員会の審議・承認を経て、同日開催の取締役会において決議の上、決定しています。

(T-9) コスモハイム元住吉（底地）

(1) 取得資産の概要

物 件 名 称	コスモハイム元住吉（底地）	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社	
信 託 期 間	平成17年7月1日から平成29年6月21日	
前 所 有 者	非開示	
所 在 地	神奈川県川崎市中原区木月祇園町5番1号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	3,040.11 m ²
	用 途 地 域	第一種中高層住居専用地域

	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
建 物	所 有 形 態	—
	延 床 面 積	—
	竣 工 年 月	—
	用 途	—
	構 造 ・ 階 数	—
	賃 貸 可 能 戸 数	—
地 震 P M L 値		—
取 得 価 格		1,750,000 千円
鑑 定 評 価 額		1,750,000 千円
鑑 定 評 価 機 関		一般財団法人日本不動産研究所
テナントの内容		
	テナントの総数	1
	総賃料収入	87,500 千円 (年間地代)
	敷金・保証金	—
	総賃貸面積	3,040.11 m ² (土地)
	総賃貸可能面積	3,040.11 m ² (土地)
	稼働率	100.0%
担保設定の有無		なし
P M 会社		なし
その他特筆すべき事項	<p>本投資法人は、不動産信託受益権取得後、当該信託受益権に係る信託を本日付で終了させ、信託受託者である三井住友信託銀行株式会社からその信託財産である土地の現物交付を受けており、土地上の建物の信託受託者である三井住友信託銀行株式会社との間で、以下の内容の一般定期借地権契約を締結しています。</p> <p>借地権者： 建物信託受託者（三井住友信託銀行株式会社） 借地権の種類： 借地借家法第22条に基づく一般定期借地権 借地期間： 平成24年4月26日から50年間 年間賃料： 87,500,000円 賃料改訂： 平成24年4月26日から10年間、賃料改訂は行わないものとされています。</p> <p>敷金・保証金： 該当事項はありません。 契約更新： 契約期間満了にあたり、借地権者から本土地の継続利用の要請があった場合には、誠実に協議するものとされ、合意に至った場合には、契約期間満了の翌日を始期とする新たな借地権設定契約を締結するものとされています。</p> <p>中途解約： 該当事項はありません。 優先交渉等： 借地権設定者（本投資法人）は、契約期間中いつでも本土地上の建物の買取りの申入れをすることができ、借地権者は、かかる申入れを受けた場合には、当該建物の譲渡の可否及び代金額について、借地権設定者との間で誠実に協議するものとされています。</p>	
物件特性	本物件は、東急東横線「元住吉」駅から徒歩約10分に位置し、都心へのアクセスが良好です。周辺は戸建て住宅とマンションが建ち並	

	ぶ閑静な住宅地で、常に賑わいをみせている駅前商店街の存在による生活利便性が高く評価されており、若年単身者からファミリー層まで幅広い年齢層・世帯構成者から支持されているエリアです。建物は、賃貸住宅及び社員寮として利用されています。
--	--

(2) 売主の概要

名 称	非開示 (注1)
所 在 地	
代表者の役職・氏名	
事 業 内 容	
資 本 金	
設 立 年 月 日	
純 資 産	
総 資 産	
本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注1) 売主は国内の合同会社ですが、名称等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

(3) 利害関係人等との取引

本物件は、本物件の土地上の建物の信託受託者に対して賃貸されていますが、当該信託の信託受益者は資産運用会社の親法人であるケネディクス株式会社の100%出資子会社であるケネディクス・デベロップメント株式会社であり、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）に定める利害関係人等に該当します。

本物件の賃貸について、資産運用会社は、利害関係取引規程に則り、平成24年3月22日開催の運用委員会、更に平成24年3月23日開催のコンプライアンス委員会の審議・承認を経て、同日開催の取締役会において決議の上、決定しています。

3. 物件取得者等の状況

(T-08) ニチイホームたまプラーザ (底地)

物件取得者等の状況	本投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
①会社名・氏名、 ②特別な利害関係にある者との関係、 ③取得経緯・理由等	③本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。取得価格は、一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額 (960 百万円) と同一の金額であり、妥当であると判断します。	①有限会社ケイアンドユーインベストメント ②有限会社ケイアンドユーインベストメントは、資産運用会社の親法人等であるケネディクス株式会社が基金拠出した一般財団法人が 100% 出資しており、また、ケネディクス株式会社が過半の匿名組合出資をし、かつ、資産運用会社の親法人等であるケネディクス・アドバイザーズ株式会社がアセットマネジメント業務を受託する不動産私募ファンドです。 ③投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外
取得価格	960 百万円	非開示 (前所有者・信託受益者が 1 年を超えて物件を所有しているため記載を省略します。)	—
取得時期	平成 24 年 4 月	平成 17 年 5 月 27 日	—

(注) コスモハイム元住吉の売主は、本投資法人又は資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しないため、記載を省略しています。

4. 媒介の概要

上記資産取得に係る取引に媒介はありません。

5. 今後の見通し

取得予定資産取得後の本投資法人の平成24年7月期 (平成23年11月15日～平成24年7月31日) 及び平成25年1月期 (平成24年8月1日～平成25年1月31日) における運用状況の見通しについては、本日公表の「平成24年7月期及び平成25年1月期運用状況の予想に関するお知らせ」をご覧ください。

以 上

<添付資料>

参考資料1 鑑定評価書の概要

参考資料2 物件写真

参考資料3 物件位置図

参考資料4 本投資法人のポートフォリオ一覧表（取得予定資産含む）

*本資料の配布先：兜倶楽部、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.kdr-reit.com/>

参考資料 1

鑑定評価書の概要

単位：円		
鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成 23 年 10 月 31 日	
物件名	T-8 ニチイホームたまプラーザ（底地）	T-9 コスモハイム元住吉（底地）
DCF 法による価格 (I+II)	960,000,000	1,750,000,000
分析期間中の純収益の 現在価値の合計額 (I)	495,319,000	652,777,000
売却価格 (i)	857,515,000	1,866,925,000
売却費用 (ii)	25,725,000	56,008,000
復帰価格 (i+ii)	831,790,000	1,810,917,000
復帰価格現在価値 (II)	464,472,000	1,101,219,000
割引率	6.0%	5.1%
最終還元利回り	6.8%	5.3%

(T-08) ニチイホームたまプラーザ (底地)

参考資料2 物件写真



参考資料3 物件位置図



(T-09) コスモハイム元住吉 (底地)

参考資料2 物件写真



参考資料3 物件位置図



参考資料4

本投資法人のポートフォリオ一覧表（取得予定資産含む）

地域	物件名称	取得価格 ^(注1) (千円)	比率 ^(注1) (%)	取得日 (予定日)
東京経済圏	KDX代官山レジデンス	4,700,000	15.4	平成24年5月1日予定
	KDX代々木レジデンス	1,320,000	4.3	平成24年5月1日予定
	KDX大伝馬レジデンス	1,775,000	5.8	平成24年5月1日予定
	KDX岩本町レジデンス	822,000	2.7	平成24年5月1日予定
	KDX文京千石レジデンス	1,488,000	4.9	平成24年5月1日予定
	KDX吾妻橋レジデンス	650,000	2.1	平成24年5月1日予定
	KDX志村坂上レジデンス	2,830,000	9.3	平成24年5月1日予定
	ニチイホームたまプラーザ(底地)	960,000	3.2	平成24年4月26日
	コスモハイム元住吉(底地)	1,750,000	5.7	平成24年4月26日
	KDX武蔵中原レジデンス	637,000	2.1	平成24年5月1日予定
	KDX千葉中央レジデンス	1,480,000	4.9	平成24年5月1日予定
	KDX川口幸町レジデンス	1,150,000	3.8	平成24年5月1日予定
小計		19,562,000	64.2	
地方経済圏	KDX豊平三条レジデンス	582,500	1.9	平成24年5月1日予定
	KDX定禅寺通レジデンス	1,015,000	3.3	平成24年5月1日予定
	KDX泉レジデンス	1,120,000	3.7	平成24年5月1日予定
	KDX千早レジデンス	1,080,000	3.5	平成24年5月1日予定
	KDX堺筋本町レジデンス	2,910,000	9.5	平成24年5月1日予定
	KDX新町レジデンス	1,015,000	3.3	平成24年5月1日予定
	KDX宝塚レジデンス	1,510,000	5.0	平成24年5月1日予定
	KDX清水レジデンス	1,680,000	5.5	平成24年5月1日予定
小計		10,912,500	35.8	
全体		30,474,500	100.0	

(注1) 取得価格は千円未満を切り捨てて、また、比率は小数第2位以下を四捨五入して記載しています。