

# 本日付発表の取得及び譲渡に関する 補足説明資料

「資産の取得に関するお知らせ(三菱重工横浜ビル)」

「資産の譲渡に関するお知らせ(KDX新横浜381ビル・レジデンスシャルマン月島)」

2017年10月30日

# 本日付発表の資産入替の概要

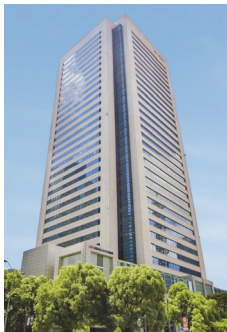
## 資産入替のポイント

- 長期安定収益が期待できる大型優良案件への厳選投資
- 「新横浜」から更なる発展が期待される「みなとみらい21」への資産入替
- 分配金への寄与が低いノンコア資産(住宅)の譲渡による収益性の改善

### 取得予定物件

- ・ 三菱重工業が横浜本社等として大部分を使用
- ・ ケネディクスグループが運用するコアファンドと私募REITとの共同投資

#### 三菱重工横浜ビル(準共有持分23%)



#### みなとみらい21地区

取得予定価格 147.2億円

取得時  
鑑定評価額 149億円

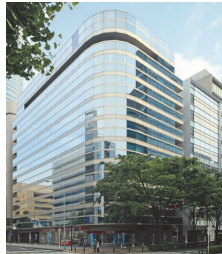
償却後NOI  
利回り(想定)<sup>(注1)</sup> 3.5%

準共有者	準共有持分割合
合同会社YMMインベストメント	49%
ケネディクス・プライベート投資法人	28%
本投資法人	23%

### 譲渡予定物件

- ・ 新横浜エリアで保有する3物件のうち、含み損割合20%超のKDX新横浜381ビルを譲渡
- ・ 唯一保有していた住宅を譲渡し、売却益を確保

#### KDX新横浜381ビル



#### 新横浜エリア

譲渡予定価格 49億円

含み損益<sup>(注2)</sup> -10億円

償却後NOI  
利回り(実績)<sup>(注1)</sup> 2.3%

#### レジデンスシャルマン月島(区分所有約57%)



#### ノンコア資産(住宅)

譲渡予定価格 49億円

含み損益<sup>(注2)</sup> +4億円

償却後NOI  
利回り(実績)<sup>(注1)</sup> 2.4%

### 資産入替の効果

#### 収益性の改善と資産規模の拡大

償却後 NOI利回り <sup>(注1)</sup>	譲渡物件(実績) 2.4%	➔	取得物件(想定) 3.5%
資産規模	入替前 3,987億円	➔	入替後 4,023億円 (+35億円)

1口あたり分配金の成長<sup>(注3)</sup> 中長期想定 **+307円/期**

含み損益の改善<sup>(注4)</sup> **+8億円**

注1: 以下の計算に基づき取得予定物件については償却後NOI利回り(想定)を、譲渡予定物件については償却後NOI利回り(実績)を算出しています(小数点第2位を四捨五入)。

償却後NOI利回り(想定): 本資産運用会社の算定による取得年度の特異要因を排除した想定年間収支から想定減価償却費を控除した額(想定償却後NOI)を取得予定価格で除しています。

償却後NOI利回り(実績): 第23期(16/10期)と第24期(17/4期)の賃貸事業利益の合計額(償却後NOI(実績))を取得価格で除しています。

注2: 含み損益: 鑑定評価額(価格時点は2017年4月30日)と譲渡予定日における想定帳簿価額との差額です(億円未満切り捨て)。

注3: 注1で算出した取得予定物件の想定償却後NOIから譲渡予定物件の償却後NOI(実績)合計額を差し引いた金額(年額)を6か月換算し発行済投資口総数(第24期(17/4期)末時点)で除した数値を1口当たり分配金の増加額として記載しています。なお、資金調達コスト(取得予定価格から譲渡予定価格合計額を差し引いた49.2億円を年率1.0%の借入金で調達したと想定)を考慮した場合には+246円/期となります。

注4: 取得予定物件については鑑定評価額(価格時点は2017年9月1日)と取得予定価格との差額を含み損として加算、譲渡予定物件については注2で算出した含み損益が含み損である場合には減算、含み損である場合には加算して合計した金額です(億円未満を四捨五入)。

# みなとみらい21地区の開発状況とオフィスマーケット

## 業務・商業・国際交流等の機能集積と拡大

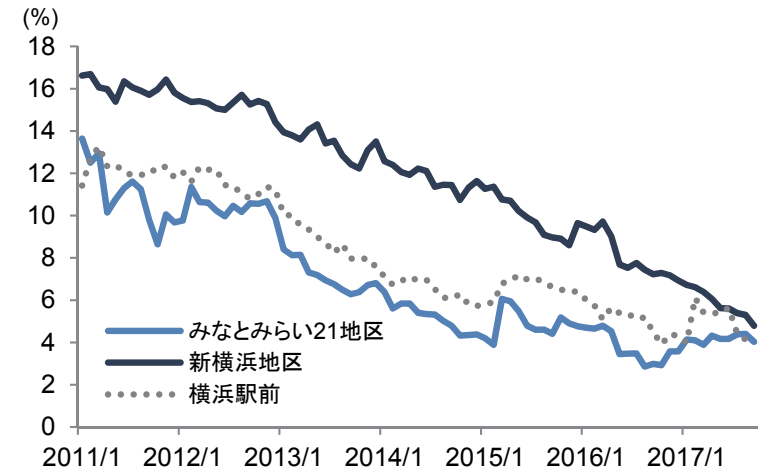
- ・ 就業者数約10万人、事業所数約1,700を超え、オフィス立地として評価が高まるエリア
- ・ 約75%の街区が竣工・稼働中。建設・計画中の街区も約12%あり、更なる集積・発展が期待される

### 開発予定事業(オフィス・R&D施設等)

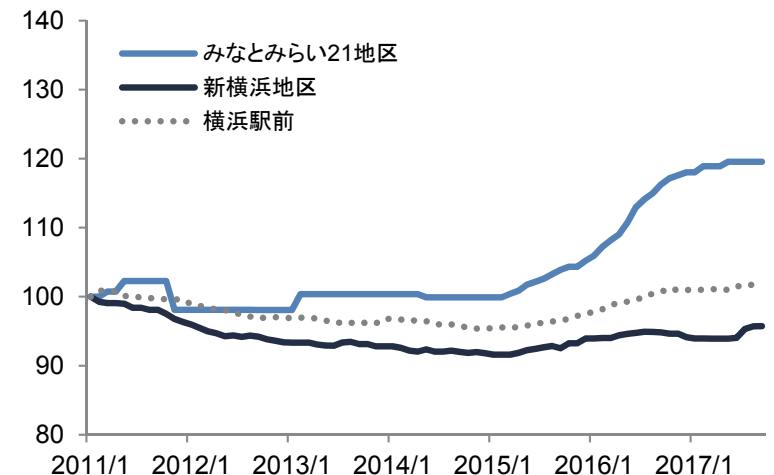
- |                                  |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| ① みなとみらい21中央地区20街区<br>MICE施設整備事業 | ④ (仮称)LGグローバルR&Dセンター |
| ② (仮称)京急グループ本社ビル                 | ⑤ コーエーテックモゲームス本社等    |
| ③ 資生堂グローバルイノベーションセンター            | ⑥ 村田製作所研究開発拠点        |
|                                  | ⑦ 横浜市役所 新市庁舎         |



## 空室率の推移(注2)



## 賃料指数の推移(注2)(注3)



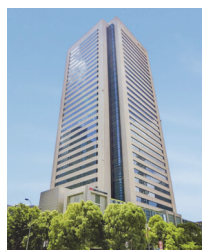
注1: 横浜市が公表する2017年8月1日現在の「みなとみらい21地区街区開発状況図」を基に本資産運用会社が作成。

注2: 三鬼商事株式会社が公表する「オフィスマーケットデータ」(2011年1月から2017年9月まで)の既存ビルを対象としたデータを基に本資産運用会社が作成。

注3: 2011年1月の平均募集賃料単価を100とし指数化したもの。

# 取得・譲渡予定物件の概要

## 取得予定物件(注1)



物件名	三菱重工横浜ビル
所在	神奈川県横浜市
延床面積(注1)	109,472.69 m <sup>2</sup>
建築時期	1994年2月
稼働率(2017年10月30日現在)	100%
テナント数(2017年10月30日現在)	22
取得予定価格	14,720 百万円
鑑定評価額(2017年9月1日時点)	14,900 百万円
鑑定評価額と取得予定価格の差 (取得予定価格-鑑定評価額)÷鑑定評価額	-1.2%
売主	ヒューリック株式会社
取得予定日	2017年12月7日
想定NOI利回り	4.0%
想定償却後NOI利回り	3.5%
鑑定NOI利回り	4.4%



## 譲渡予定物件(注2)



物件名	KDX新横浜381ビル	レジデンスシャルマン月島
所在	神奈川県横浜市	東京都中央区
延床面積(注2)	10,290.30 m <sup>2</sup>	18,115.39 m <sup>2</sup>
建築時期	既存棟: 1988年3月 増築棟: 2009年4月	2004年1月
帳簿価額(注3)	5,398百万円	4,478百万円
譲渡予定価格	4,900百万円	4,900百万円
鑑定評価額(2017年4月30日時点)	4,310百万円	4,900百万円
含み損益率 (鑑定評価額-帳簿価額)÷帳簿価額	-20.2%	9.4%
譲渡先	国内一般事業会社	合同会社KRF68
取得日	既存棟: 2008年2月1日 増築棟: 2009年11月18日	2006年5月1日
譲渡予定日	2017年10月31日	2017年12月1日
NOI利回り(実績)	4.0%	4.1%
償却後NOI利回り(実績)	2.3%	2.4%
譲渡価格NOI利回り(実績)	4.8%	4.5%

注1: 取得対象は三菱重工横浜ビルの所有権を信託する信託の受益権の準共有持分割合23%です。延床面積については一棟全体の数値を記載しています。

注2: KDX新横浜381ビルは既存棟及び増築棟で構成されています。レジデンスシャルマン月島は区分所有建物(専有面積割合57%が対象)ですが、延床面積については一棟全体の数値を記載しています。

注3: 譲渡予定日の想定帳簿価額を記載しています(百万円未満切り捨て)。

注4: 以下の計算に基づき各利回りを算出しています(小数点第2位を四捨五入)。

想定NOI利回り: 本資産運用会社の算定による取得年度の特異要因を排除した想定年間収支(想定NOI)を取得予定価格で除しています。

想定償却後NOI利回り: 想定NOIから想定減価償却費を控除した額(想定償却後NOI)を取得予定価格で除しています。

鑑定NOI利回り: 鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益を取得予定価格で除しています。

NOI利回り(実績): 第23期(16/10期)と第24期(17/4期)の実績NOIの合計額を取得価格で除しています。

償却後NOI利回り(実績): 第23期(16/10期)と第24期(17/4期)の賃貸事業利益の合計額(償却後NOI(実績))を取得価格で除しています。

譲渡価格NOI利回り(実績): 上記実績NOIの合計額を譲渡予定価格で除しています。

# 注意事項

本資料は、情報の提供のみを目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

本資料には、ケネディクス・オフィス投資法人(以下、「本投資法人」と言います)に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとにケネディクス不動産投資顧問株式会社(以下、「本資産運用会社」と言います)が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断等については、本資産運用会社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

第三者が公表するデータ・指標等(不動産鑑定評価書に基づくデータを含みます)の正確性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本投資法人の将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。

今後、本資料の内容に重要な訂正があった場合は、本投資法人のホームページ(<http://www.kdo-reit.com/>)に訂正版を掲載する予定です。