

2023年3月29日

各位

不動産投資信託証券発行者
ケネディクス・オフィス投資法人
代表者名 執行役員 桃井 洋聡
(コード番号 8972)

資産運用会社
ケネディクス不動産投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 寺本 光
問合せ先
オフィス・リート本部 戦略企画責任者 志垣 智也
TEL: 03-5157-6010

資産の譲渡に関するお知らせ(KDX川崎駅前本町ビル)

ケネディクス・オフィス投資法人(以下「本投資法人」といいます。)の資産運用会社である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」といいます。)は、本日、下記のとおり資産の譲渡(以下「本譲渡」といいます。)を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本譲渡の概要

(1) 物件名称	:KDX 川崎駅前本町ビル(以下「本物件」といいます。)
(2) 譲渡予定資産	:不動産
(3) 譲渡予定価格 ^(注1)	:4,508 百万円
(4) 想定帳簿価額 ^(注2)	:3,189 百万円
(5) 譲渡予定価格と想定帳簿価額の差額 :(3)-(4) ^(注3)	:1,318 百万円
(6) 譲渡先	:非開示(利害関係人に該当しない先)
(7) 媒介の有無	:有
(8) 売買契約締結日	:2023年3月29日
(9) 譲渡予定日	:2023年3月30日
(10) 譲渡代金の使途	:手元資金
(11) 決済方法	:譲渡時一括決済

(注1) 譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます(金額については単位未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。)

(注2) 譲渡予定日の想定帳簿価額を記載しています。

(注3) 譲渡予定価格と想定帳簿価額との差額として算定された参考数値であり、売却損益とは異なります。

2. 本譲渡の理由

本投資法人は、本投資法人の運用方針に即した新規物件の取得を進める一方で、現在及び将来にわたるポートフォリオの構築方針や不動産マーケット動向、個別物件ごとの特性等を総合的に勘案し、将来的な収益性の低下等を見据えた売却によるポートフォリオの入替えを実施することで、ポートフォリオの質の向上を図っています。

本物件は、竣工から38年が経過した中規模オフィスビルです。

京浜急行線「京急川崎」駅から徒歩約4分、JR東海道線・京浜東北線・南武線「川崎」駅から徒歩約8分に所在し、

交通利便性に優れる一方、川崎エリアの中心部から外れ、周囲には集合住宅等が立ち並ぶ場所に立地しています。これまで、本物件を一棟で賃借するテナントが使用してきましたが、当該テナントとの賃貸借契約が 2023 年 2 月 28 日付で終了する見込みとなり、後継テナントの募集を行いながら、本物件の譲渡も含めた投資主価値向上につながる施策を検討してきました。今回、簿価および鑑定評価額を大きく上回る価格提示があったことから、本物件のオフィスビルとしての競争力や将来可能性等を勘案した結果、本譲渡を決定しました。

本譲渡により、本投資法人のポートフォリオは 97 物件(合計:4,533 億円)、ポートフォリオに占めるオフィスビルへの投資比率は 99.4%、東京経済圏^(注)への投資比率は 79.7%となります(2023 年 3 月 30 日現在。各数値は取得価格ベースです。)

(注)東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の上記 1 都 3 県の主要都市をいいます。

3. 譲渡予定資産の内容

物件名称		KDX 川崎駅前本町ビル
特定資産の種類		不動産
所在地(住居表示)		神奈川県川崎市川崎区駅前本町 25 番 1 号
用途		事務所
構造		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建
面積	土地	1,968.13 m ²
	建物(延床面積)	7,420.87 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日		1985 年 2 月 27 日
取得年月日		2008 年 2 月 1 日
取得価格		3,760 百万円
鑑定評価	鑑定評価額	3,220 百万円
	価格時点	2022 年 10 月 31 日
	評価会社	一般財団法人日本不動産研究所
	概要	後記「9. 鑑定評価書の概要」をご参照ください。
テナントの内容		2023 年 3 月 29 日現在
敷金・保証金		0 百万円
エンドテナントの総数		0
賃貸可能面積		5,126.69 m ²
賃貸面積		0 m ²
稼働率		0%
損益情報		2022 年 4 月期及び 2022 年 10 月期の実績値の合算
賃貸事業収入		213 百万円
NOI		141 百万円
賃貸事業利益(償却後 NOI)		72 百万円

4. 譲渡先の概要

譲渡先より名称等の開示について了承を得られていないため非開示としています。なお、本投資法人・本資産運用会社と当該譲渡先との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

また、譲渡先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。)上の利害関係人等及び本資産運用会社のオフィス・リート本部利害関係取引規程に定める利害関係者に該当しません。

5. 媒介の概要

本物件の媒介業者は投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社のオフィス・リート本部利害関係取引規程に定める利害関係者に該当しません。

6. 利害関係人等との取引

本物件の譲渡に関連し、利害関係人等との取引は発生しません。

7. 譲渡の日程

本譲渡決定日及び売買契約締結日	2023年3月29日
売買代金決済日及び譲渡日	2023年3月30日(予定)

8. 運用状況の見通し

本譲渡における譲渡予定価格と想定帳簿価額との差額は1,318百万円となり、本譲渡に係るその他費用等を考慮しても、不動産等売却益が発生する見込みです。2023年4月期(2022年11月1日～2023年4月30日)以降の分配金への影響及び内部留保等の詳細については、2023年6月13日付「2023年4月期 決算短信(REIT)」にて開示する予定です。

9. 鑑定評価書の概要

物件名称	KDX 川崎駅前本町ビル
鑑定評価額	3,220,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2022 年 10 月 31 日

単位:円

項目	内容	概要等
収益価格	3,220,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格	3,280,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益	213,517,000	
可能総収益	213,517,000	中長期安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を前提に査定
空室損失等	0	一棟貸しであることから、計上しない
(2)運営費用	60,800,000	
維持管理費	20,780,000	過年度の実績額、類似不動産の維持管理費、対象不動産の個別性を考慮のうえ査定
水道光熱費	17,500,000	過年度の実績額、類似不動産の水道光熱費、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ査定
修繕費	2,745,000	過年度の実績額、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
PM フィー	4,270,000	契約条件に基づく報酬料率、類似不動産の報酬料率等を考慮のうえ査定
テナント募集費用等	0	一棟貸しであることから、計上しない
公租公課	15,184,000	2022 年度課税標準額等に基づき、負担調整措置等の内容を勘案して計上
損害保険料	321,000	現行保険料、類似不動産の保険料等を考慮して査定
その他費用	0	特になし
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	152,717,000	
(4)一時金の運用益	1,597,000	運用利回りを 1.0%として査定
(5)資本的支出	6,720,000	毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数、エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
(6)純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	147,594,000	
(7)還元利回り	4.5%	類似不動産の取引事例等との比較及び対象不動産の立地条件・建物条件・権利関係・契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	3,160,000,000	
割引率	4.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.6%	還元利回りに基づき、将来の不確実性、流動性等を勘案のうえ査定
積算価格	2,240,000,000	
土地比率	74.6%	
建物比率	25.4%	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め、収益価格を採用
----------------------------	---

以上

<添付資料>

・参考資料 本譲渡後のポートフォリオ一覧表

* 本投資法人のウェブサイト:<https://www.kdo-reit.com/>

本譲渡後のポートフォリオ一覧表

(2023年3月30日時点)

用途	地域	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)(注1)	比率(注1)	取得日(注2)
オフィスビル (中規模)	都心5区	KDX浜松町プレイス	東京都港区	20,700	4.6%	2018年7月2日
		KDX新橋駅前ビル	東京都港区	16,300	3.6%	2020年6月30日
		KDX虎ノ門一丁目ビル	東京都港区	14,616	3.2%	2016年3月30日
		KDX晴海ビル	東京都中央区	10,250	2.3%	2008年6月30日
		KDX江戸橋ビル	東京都中央区	9,600	2.1%	2022年6月30日
		KDX西新橋ビル	東京都港区	8,400	1.9%	2017年2月1日
		飛栄九段北ビル	東京都千代田区	7,600	1.7%	2008年2月1日
		KDX新宿ビル	東京都新宿区	6,800	1.5%	2010年2月18日
		KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	1.4%	2007年4月2日
		KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	1.3%	2007年3月1日
		KDX麴町ビル	東京都千代田区	5,950	1.3%	2005年11月1日
		KDX日本橋313ビル	東京都中央区	5,940	1.3%	2005年8月1日
		KDX高輪台ビル	東京都港区	5,250	1.2%	2013年11月19日
		KDX飯田橋ビル	東京都新宿区	4,670	1.0%	2011年7月22日
		KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区	4,640	1.0%	2006年5月1日
		東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	1.0%	2005年8月1日
		KDX飯田橋スクエア	東京都新宿区	4,350	1.0%	2014年1月10日
		KDX銀座一丁目ビル	東京都中央区	4,300	0.9%	2010年11月12日
		KDX浜松町センタービル	東京都港区	3,950	0.9%	2015年9月1日
		KDX新日本橋駅前ビル	東京都中央区	3,829	0.8%	2016年8月2日
		KDX新橋ビル(注2)	東京都港区	3,728	0.8%	2006年5月1日
		KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	0.8%	2005年8月1日
		KDX銀座イーストビル	東京都中央区	3,600	0.8%	2015年3月13日
		KDX渋谷南平台ビル	東京都渋谷区	3,500	0.8%	2017年8月10日
		KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	0.8%	2006年5月1日
		KDX神田駅前ビル	東京都千代田区	3,300	0.7%	2020年2月7日
		KDX三田ビル	東京都港区	3,180	0.7%	2013年11月18日
		KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	0.7%	2006年9月1日
		KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	0.6%	2006年5月1日
		KDX神保町ビル	東京都千代田区	2,760	0.6%	2008年3月31日
		KDX箱崎ビル	東京都中央区	2,710	0.6%	2011年7月22日
		KDX秋葉原ビル	東京都千代田区	2,600	0.6%	2013年11月19日
		KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	0.5%	2005年9月30日
		原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	0.5%	2005年8月1日
		KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	0.5%	2006年7月3日
		KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区	2,310	0.5%	2008年2月1日
		KDX新宿286ビル	東京都新宿区	2,300	0.5%	2007年6月1日
		KDX南青山ビル	東京都港区	2,270	0.5%	2005年8月1日
		日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	2,200	0.5%	2013年8月19日
		新都心丸善ビル	東京都新宿区	2,110	0.5%	2008年2月29日
		KDX日本橋216ビル	東京都中央区	2,010	0.4%	2009年12月1日
KDX神田北口ビル	東京都千代田区	1,950	0.4%	2005年8月1日		
KDX新宿六丁目ビル	東京都新宿区	1,900	0.4%	2013年9月13日		
KDX岩本町ビル	東京都千代田区	1,864	0.4%	2008年5月1日		
KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	0.3%	2007年4月2日		

用途	地域	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)(注1)	比率(注1)	取得日(注2)
オフィスビル (中規模)	東京経済圏 (都心5区を除く)	KDX武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市	12,000	2.6%	2014年3月20日
		KDX横浜関内ビル	神奈川県横浜市	9,500	2.1%	2018年1月31日
		KDX横浜ビル	神奈川県横浜市	7,210	1.6%	2014年10月29日
		KDX府中ビル	東京都府中市	6,120	1.4%	2012年9月21日
		東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	1.2%	2006年5月1日
		KDX東品川ビル	東京都品川区	4,590	1.0%	2011年7月22日
		KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	0.9%	2006年12月1日
		KDX池袋ビル	東京都豊島区	3,900	0.9%	2013年11月18日
		KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市	-	-	2008年2月1日
		KDX高田馬場ビル	東京都豊島区	3,650	0.8%	2014年5月30日
		小石川TGビル	東京都文京区	3,080	0.7%	2009年11月18日
		KDX春日ビル	東京都文京区	2,800	0.6%	2012年9月21日
		KDX横浜西口ビル	神奈川県横浜市	2,750	0.6%	2014年12月2日
		KDX五反田ビル	東京都品川区	2,620	0.6%	2009年11月18日
		KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	0.6%	2005年8月1日
		KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	0.6%	2006年5月1日
		KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	0.5%	2006年3月1日
		BR五反田	東京都品川区	2,200	0.5%	2017年4月5日
		KDX大宮ビル	埼玉県さいたま市	2,020	0.4%	2013年3月26日
		KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	0.4%	2007年3月1日
		KDX池袋ウエストビル	東京都豊島区	1,934	0.4%	2014年9月3日
		KDX中目黒ビル	東京都目黒区	1,880	0.4%	2012年9月21日
		KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	0.3%	2007年1月19日
		KDX立川駅前ビル	東京都立川市	1,267	0.3%	2011年12月26日
	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	0.3%	2007年3月1日	
	KDX名古屋栄ビル(注2)	愛知県名古屋市	7,550	1.7%	2008年4月25日	
	KDX名古屋駅前ビル	愛知県名古屋市	7,327	1.6%	2011年12月26日	
	KDX仙台北本町ビル	宮城県仙台市	6,360	1.4%	2022年4月28日	
	KDX桜通ビル	愛知県名古屋市	5,900	1.3%	2015年1月9日	
	KDX烏丸ビル	京都府京都市	5,400	1.2%	2007年6月1日	
	KDX土佐堀ビル	大阪府大阪市	5,000	1.1%	2020年1月31日	
	KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	1.1%	2008年2月1日	
	KDX新大阪ビル	大阪府大阪市	4,550	1.0%	2015年9月1日	
KDX名古屋日銀前ビル	愛知県名古屋市	3,500	0.8%	2016年3月15日		
KDX神戸ビル	兵庫県神戸市	3,450	0.8%	2022年8月1日		
KDX小林道修町ビル	大阪府大阪市	2,870	0.6%	2010年12月1日		
KDX東梅田ビル	大阪府大阪市	2,770	0.6%	2012年3月28日		
KDX宇都宮ビル	栃木県宇都宮市	2,350	0.5%	2014年5月30日		
KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	0.5%	2008年2月1日		
KDX南本町ビル	大阪府大阪市	2,200	0.5%	2014年12月2日		
KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	0.5%	2007年6月1日		
KDX札幌ビル	北海道札幌市	2,005	0.4%	2011年3月25日		
KDX札幌北口ビル	北海道札幌市	1,800	0.4%	2017年7月20日		
KDX広島ビル	広島県広島市	1,300	0.3%	2014年9月1日		
オフィスビル(中規模) 88物件 小計				382,461	84.4%	-
都心5区	銀座四丁目タワー	東京都中央区	9,800	2.2%	2013年8月19日	
	アーク森ビル	東京都港区	4,169	0.9%	2016年12月1日	
	べんてるビル(注3)	東京都中央区	3,350	0.7%	2015年3月26日	

用途	地域	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	比率(注1)	取得日(注2)
オフィスビル (その他)	東京経済圏 (都心5区を除く)	三菱重工横浜ビル	神奈川県横浜市	14,720	3.2%	2017年12月7日
		KDX調布ビル	東京都調布市	8,700	1.9%	2019年6月14日
		KDX豊洲グランスクエア	東京都江東区	8,666	1.9%	2014年5月30日
	地方経済圏	千里ライフサイエンスセンタービル	大阪府豊中市	13,000	2.9%	2014年10月15日
		ポルタス・センタービル	大阪府堺市	5,570	1.2%	2005年9月21日
オフィスビル(その他) 8物件 小計				67,975	15.0%	-
オフィスビル 96物件 合計				450,436	99.4%	全体PML値 3.1%
その他	都心5区	新宿6丁目ビル(底地)	東京都新宿区	2,880	0.6%	2014年4月18日
	その他 1物件 小計				2,880	0.6%
97物件 総計				453,316	100.0%	-
投資 有価証券	都心5区	合同会社KRF43 匿名組合出資持分	東京都新宿区	1,107	-	2014年3月28日
	投資有価証券 1件 合計				1,107	-

(注1) 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。

(注2) 追加取得などにより取得日が複数ある物件については、最初の取得日を記載しています。

(注3) 建物及びその敷地と底地を1物件として記載しています。