

2022年7月27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 寺本 光

(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

田島 正彦

問合せ先

オフィス・リート本部 戦略企画責任者 桃井 洋聡

TEL: 03-5157-6010

### 資産の取得に関するお知らせ (シオノギ神戸ビル)

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取得(以下「本取得」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. 本取得の概要

- (1) 物件名称 : シオノギ神戸ビル(以下「本物件」といいます。)
- (2) 取得予定価格<sup>(注)</sup> : 3,450百万円
- (3) 取得先 : 国内一般事業会社(利害関係人に該当しない先)
- (4) 媒介の有無 : 有
- (5) 売買契約締結日 : 2022年7月27日
- (6) 取得予定日 : 2022年8月1日
- (7) 取得予定資金 : 自己資金
- (8) 決済方法 : 取得時一括決済

(注) 取得経費、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。)

#### 2. 本取得の理由

本取得の決定にあたっては、資産規模拡大によるポートフォリオの拡充を図ることを目的とし、運用ポートフォリオの構築方針や不動産マーケットの動向、個別物件の特性等を総合的に勘案しています。

なお、本物件は本投資法人が主な投資対象とする中規模オフィスビルであり、本取得の決定に際しては、以下の点を評価しました。

##### (1) 立地

本物件が所在する三宮駅前エリアは、JR線を含む合計6路線が乗り入れており、山陽新幹線「新神戸」駅へも1駅でアクセス可能である等、交通利便性が良好な神戸市随一のオフィスビル集積地です。また、神戸市や鉄道会社などが主体となり周辺エリアの再整備を開始するなど、更なる活性化が見込まれます。

本物件は、神戸新交通ポートアイランド線「貿易センター」駅から徒歩約6分、神戸市営地下鉄海岸線「三宮・花時計前」駅から徒歩約7分、阪神本線「神戸三宮」駅から徒歩約8分の複数路線が利用可能な高い交通利便性を有している上、「三ノ宮(神戸三宮)」駅周辺に広がる商業施設や市役所等の行政施設に近接した区域に立地しています。更に、阪神高速道路の出入り口にも近いことから、比較的、車の利用が多い業種のテナントにも選好されやすい特徴を持っています。

(2) 建物

本物件は重厚感のある外観・エントランスホールを有し、延床面積は8,501.91㎡（約2,572坪）、基準階貸室面積は約598㎡（約181坪）、天井高2.7mであり、設備面では個別空調、OAフロア、エレベーターを3基備えています。また、ビルイン仕様の駐車場を80台備えており、営業車を利用するテナントの入居も多くなっています。貸室は整形で最小区画は約19坪まで分割可能で、中小区画へのニーズを含めた広範なテナントニーズにも柔軟に対応できることから、将来的にも安定した運営が期待できるオフィスビルです。

本取得により、本投資法人のポートフォリオは98物件（合計：4,570億円）、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<sup>(注1)</sup>への投資比率は79.8%となります（2022年8月1日現在。各数値は取得（予定）価格ベースです。<sup>(注2)</sup>）。

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

（注2）各投資比率については、2022年5月31日付「資産の譲渡に関するお知らせ（KDX木場ビル）」にて開示済みの、2022年7月29日に譲渡を予定する「KDX木場ビル」を除いて算出しています。

3. 取得予定資産の内容

物件名称	シオノギ神戸ビル	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	兵庫県神戸市中央区磯上通四丁目1番6号	
用途	事務所	
構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建	
面積	土地	1,290.18㎡
	建物（延床面積）	8,501.91㎡
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日	1992年5月13日	
地震PML値	2.0%（SOMPOリスクマネジメント株式会社）	
取得予定価格	3,450百万円	
鑑定評価	鑑定評価額	3,610百万円
	価格時点	2022年7月1日
	評価会社	大和不動産鑑定株式会社
	概要	後記「10. 鑑定評価書の概要」をご参照ください。
取得後の担保設定の有無	なし	
取得後のマスターリース会社	本投資法人	
取得後のプロパティマネジメント会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社	
テナントの内容	2022年6月30日現在	
	エンドテナントの総数	19
	賃貸可能面積	5,674.72㎡
	賃貸面積	5,404.57㎡
	稼働率	95.2%
	月額賃料及び共益費（消費税等別）	13百万円 <sup>(注)</sup>
	敷金・保証金	118百万円 <sup>(注)</sup>
想定収支（年額）		
	想定NOI	157百万円
	想定償却後NOI	121百万円

特記事項	本物件隣地（314 番）との境界について、境界確認権限を委任されていることを証する書面は未確認となっておりますが、マンション管理組合の理事長が捺印した境界確認書は存在します。当該隣地との間において、現在のところ紛争等は発生していません。
その他	(注) 賃貸借が開始しているエンドテナントについて、賃貸借契約に定める月額賃料及び共益費の合計額並びに敷金・保証金の合計額を記載しています。

#### 4. 取得先の概要

取得先である国内一般事業会社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取得先の間には、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、取得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. 物件取得者等（現所有者以前の所有者）の状況

取得先（現所有者）は、本投資法人・本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、記載を省略します。

#### 6. 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。

#### 7. 利害関係人等との取引

本資産運用会社は、本取得に関連し、利害関係人等との間に生じる下記の取引に関して、オフィス・リート本部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、コンプライアンス委員会における審議及び決議を経た上で、オフィス・リート本部運用委員会において審議及び承認を決議しています。

##### [プロパティマネジメント業務の委託]

本投資法人は、本物件について、取得日付でケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社とプロパティマネジメント契約を締結します。

なお、業務委託報酬は既に取得済の物件と同様の水準です。

#### 8. 本取得の日程

本取得決定日、売買契約締結日	2022 年 7 月 27 日
売買代金決済日、本物件取得日	2022 年 8 月 1 日（予定）

#### 9. 運用状況の見通し

本物件の取得による業績への影響は軽微であり、2022 年 10 月期（2022 年 5 月 1 日～2022 年 10 月 31 日）及び 2023 年 4 月期（2022 年 11 月 1 日～2023 年 4 月 30 日）における運用状況の予想についての修正はありません。

10. 鑑定評価書の概要

物件名称	シオノギ神戸ビル
鑑定評価額	3,610,000,000円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2022年7月1日

単位：円

項目	内容	概要等
収益価格	3,610,000,000	DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格による検証を行って試算
直接還元法による価格	3,750,000,000	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	249,569,546	
可能総収益	260,167,340	中長期安定的と認められる適正賃料水準等に基づき査定
空室損失等	10,597,794	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	72,289,702	
維持管理費	19,233,214	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、予定契約に基づき計上
水道光熱費	15,037,000	過去の実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い査定
修繕費	9,279,750	類似不動産の修繕費水準による検証を行い、エンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額を計上
PMフィー	4,682,905	類似不動産のPM料率に基づき、標準的なPM料率を査定
テナント募集費用等	1,442,333	類似不動産のテナント募集費用等の水準に基づき、想定入替率及び空室率を考慮して査定
公租公課	20,896,500	2022年度実績額等に基づき査定
損害保険料	688,000	建物再調達価格に基づき査定
その他費用	1,030,000	過去の実績額を参考に、消耗品費等のその他費用を査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	177,279,844	
(4) 一時金の運用益	1,545,050	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	17,675,743	類似不動産の更新費水準による検証を行い、エンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額にCMフィーを加算して計上
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	161,149,151	
(7) 還元利回り	4.3%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	3,550,000,000	
割引率	4.0%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.4%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	3,010,000,000	
土地比率	72.1%	
建物比率	27.9%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	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
----------------------------	---

※参考（鑑定 NOI 利回り = 上記鑑定評価における直接還元法上の運営純収益（NOI）÷ 取得予定価格）

鑑定 NOI 利回り（小数第 2 位を四捨五入）	5.1%
--------------------------	------

以 上

<添付資料>

- ・参考資料 1 物件写真・物件位置図
- ・参考資料 2 本取得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/>



参考資料 1

物件写真・物件位置図

【物件写真】



【物件位置図】





参考資料2

本取得後のポートフォリオ一覧表

(2022年8月1日時点)

用途	地域	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円)(注1)	比率(注1)	取得(予定)日(注2)
オフィスビル (中規模)	都心5区	KDX浜松町ブレイス	東京都港区	20,700	4.5%	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	2.2%	2008年6月30日
		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	1.8%	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	1.1%	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	0.6%	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(予定)価格 (百万円)(注1)	比率(注1)	取得(予定)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	1.3%	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	3,760	0.8%	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中日黒ビル	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	
	地方経済圏	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
		仙台北町ビル	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
		シオノギ神戸ビル	兵庫県神戸市	3,450	0.8%	2022年8月1日(予定)
		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) 89物件 小計				386,221	84.5%	-

用途	地域	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円)(注1)	比率(注1)	取得(予定)日(注2)
オフィスビル (その他)	都心5区	銀座四丁目タワー	東京都中央区	9,800	2.1%	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
		ぺんてるビル(注3)	東京都中央区	3,350	0.7%	2015年3月26日
	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	2.8%	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	14.9%	-
オフィスビル 97物件 合計				454,196	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
98物件 総計				457,076	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(予定)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。