

2020年1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 竹田 治朗
(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 企画部長 桃井 洋聡
TEL: 03-5157-6010

資産の取得に関するお知らせ (土佐堀プライム)

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 : 土佐堀プライム(以下「本物件」といいます。)
- (2) 取得予定資産 : 不動産を信託する信託の受益権
- (3) 取得予定価格 : 5,000百万円
(ただし、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。)
- (4) 取得先 : トスカ特定目的会社(利害関係者に該当しない先)
- (5) 売買契約締結日 : 2020年1月29日
- (6) 取得予定日 : 2020年1月31日
- (7) 取得資金 : 借入金(注)
- (8) 決済方法 : 取得時一括決済

(注) 借入金の詳細については、本日付「資金の借入れ(シリーズ170、171)及び金利スワップ契約締結に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 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、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

本物件は、Osaka Metro 四つ橋線「肥後橋」駅から徒歩約5分、京阪中之島線「中之島」駅から徒歩約9分の、オフィスビルが建ち並ぶ土佐堀通りに面した立地の視認性に優れたオフィスビルです。

本物件が位置する肥後橋エリアは、大阪市を代表するオフィス集積地の1つである淀屋橋エリアに隣接し、近年、変貌著しい梅田や再生医療の国際的な拠点化を目指して大阪の産官学が連携し検討が進んでいる中之島へのアクセスも良好なエリアです。

将来的には、本物件近隣において梅田と関西国際空港を結ぶ「なにわ筋線」の開通も計画されており、更なる交通利便性の向上と活性化が期待されています。

(2) 建物

本物件は基準階貸室面積約 619 m² (約 187 坪)、天井高 2.5m、設備面では OA フロア (50 mm)、個別空調 (専用部)、エレベーター 3 基、立体駐車場 40 台、平面駐車場 2 台を備えています。

貸室形状はほぼ長方形の間取りとなっており、多様なオフィスレイアウトにも対応できることから、各種ニーズに応じた柔軟なテナントリーシングが可能です。また、エントランスや共用廊下、エレベーターホールなどの共用部は 2018 年に大規模リニューアル工事が実施され、相応の競争力を確保しています。

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: 4,295 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 99.3%、東京経済圏 (注) への投資比率は 80.8% となります (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 県の主要都市を指します。

3. 取得予定資産の概要

物件名称	土佐堀プライム	
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	株式会社 SMBC 信託銀行	
信託期間	2018 年 3 月 27 日から 2028 年 3 月 31 日	
現所有者 (現受益者)	トスカ特定目的会社	
所在地 (住居表示)	大阪府大阪市西区土佐堀一丁目 5 番 11 号	
用途	事務所・車庫	
構造・階数	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	993.68 m ²
	建物 (延床面積)	8,307.73 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日	1987 年 10 月 27 日	
設計会社	清水建設株式会社	
施工会社	清水建設株式会社他	
建築確認機関	大阪府	
地震 PML 値	11.57% (SOMPO リスクマネジメント株式会社)	
取得予定価格	5,000 百万円	
鑑定評価	鑑定評価額	5,100 百万円
	価格時点	2020 年 1 月 1 日
	評価会社	一般財団法人日本不動産研究所
	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・マネジメント株式会社	
テナントの内容	2019 年 12 月 31 日現在	
	エンドテナントの総数	9
	賃貸可能面積	5,635.39 m ²
	賃貸面積	5,635.39 m ²
	稼働率	100.0%
	月額賃料及び共益費 (消費税等別)	19 百万円 (注)
	敷金・保証金	216 百万円 (注)

想定収支（年額）	詳細は「参考資料1」をご参照ください。
想定 NOI	211 百万円
想定償却後 NOI	176 百万円
特記事項	本物件北側隣地との境界について、境界確認書面の締結が未了です。 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)2019 年 12 月 31 日現在で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

名称	トスカ特定目的会社
所在地	東京都中央区銀座一丁目 6 番 11 号
代表者の役職・氏名	取締役 中村 武
事業内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分にかかる業務 2. その他上記特定資産の流動化にかかる業務に付帯する業務
特定資本金の額	10 万円（2019 年 12 月 31 日現在）
設立年月日	2018 年 3 月 1 日
純資産	取得先の同意を得られていないため、非開示としています。
総資産	取得先の同意を得られていないため、非開示としています。
本投資法人・本資産運用会社との関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者等への該当状況	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. 媒介業務の委託

本取得に係る該当事項はありません。

7. 利害関係人等との取引

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、本資産運用会社は、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ける取引についての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、取得予定日付でケネディクス・プロパティ・マネジメント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。

ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社の概要

商号	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
所在地	東京都港区新橋五丁目1番9号
代表者の役職・氏名	代表取締役 植頭 章光
事業内容	不動産の管理、賃貸、仲介及び運用に関するコンサルタント業 等
資本金の額	100 百万円 (2019 年 12 月 31 日現在)
設立年月日	2014 年 1 月 31 日
本投資法人又は本資産運用会社との関係	本資産運用会社の金融商品取引法上の親法人等であるケネディクス株式会社の子会社であり、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す。

8. 取得の日程

本物件取得決定日、売買契約締結日	2020 年 1 月 29 日
売買代金決済日、本物件取得日	2020 年 1 月 31 日 (予定)

9. 運用状況の見通し

2020 年 4 月期 (2019 年 11 月 1 日～2020 年 4 月 30 日) 及び 2020 年 10 月期 (2020 年 5 月 1 日～2020 年 10 月 31 日) の運用状況の予想に与える影響は軽微であり、本取得による本投資法人の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	土佐堀プライム
------	---------

鑑定評価額	5,100,000,000 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	2020年1月1日

単位：円

項目	内容	概要等
収益価格	5,100,000,000	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	5,170,000,000	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	311,977,000	
可能総収益	322,499,000	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	10,522,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	88,917,000	
維持管理費	17,890,000	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	28,590,000	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	5,639,000	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	6,240,000	契約条件に基づく報酬率、類似不動産の報酬率等を考慮のうえ査定
テナント募集費用等	2,675,000	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
公租公課	27,444,000	2019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	414,000	保険料見積、類似不動産の保険料等を考慮して査定
その他費用	25,000	振込手数料をその他費用として計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	223,060,000	
(4) 一時金の運用益	2,778,000	運用利回りを 1.0% として査定
(5) 資本的支出	13,710,000	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))	212,128,000	
(7) 還元利回り	4.1%	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	5,020,000,000	
割引率	3.8%	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	4.2%	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	4,140,000,000	
土地比率	81.1%	
建物比率	18.9%	

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	特になし
----------------------------	------

※参考

鑑定 NOI 利回り (注)	4.5%
----------------	------

(注) 上記鑑定評価における直接還元法上の運営純収益 (NOI) を本取得予定価格 (5,000 百万円) で除して小数第 2 位を四捨五入しています。

以 上

<添付資料>

- ・参考資料 1 想定収支
- ・参考資料 2 建物状況調査報告書の概要
- ・参考資料 3 物件写真・物件位置図・基準階平面図及び断面図
- ・参考資料 4 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

想定収支

単位：百万円	
A. 想定賃貸事業収入	297
B. 想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	85
C. 想定 NOI（A-B）	211
D. 想定減価償却費	35
E. 想定償却後 NOI（C-D）	176
F. 想定稼働率	96%

想定収支の前提

1. 上記の数値は、取得年度の特種要因を排除した想定年間収支です。
2. 収入には、月額賃料および共益費以外の付帯収入を含みます。
3. 費用には、管理委託費、公租公課、修繕費、保険料等を含みます。
4. 稼働率は、上記表「F. 想定稼働率」の数値で推移することを前提としています。

参考資料 2

建物状況調査報告書の概要

単位：円	
調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
調査時点	2019年12月
今後1年間に必要とされる修繕費	0
今後2～12年間に必要と想定される修繕費	225,568,000
再調達価格	2,776,000,000

※上記の調査業者は、

- ・本物件に関する建物劣化診断調査
- ・短期・長期修繕計画の策定
- ・建築基準法等の法令遵守状況調査
- ・建物有害物質含有調査
- ・土壌環境調査

等の建物状況評価を実施し、建物状況調査報告書を本投資法人宛に提出しています。

参考資料 3

物件写真・物件位置図・基準階平面図及び断面図

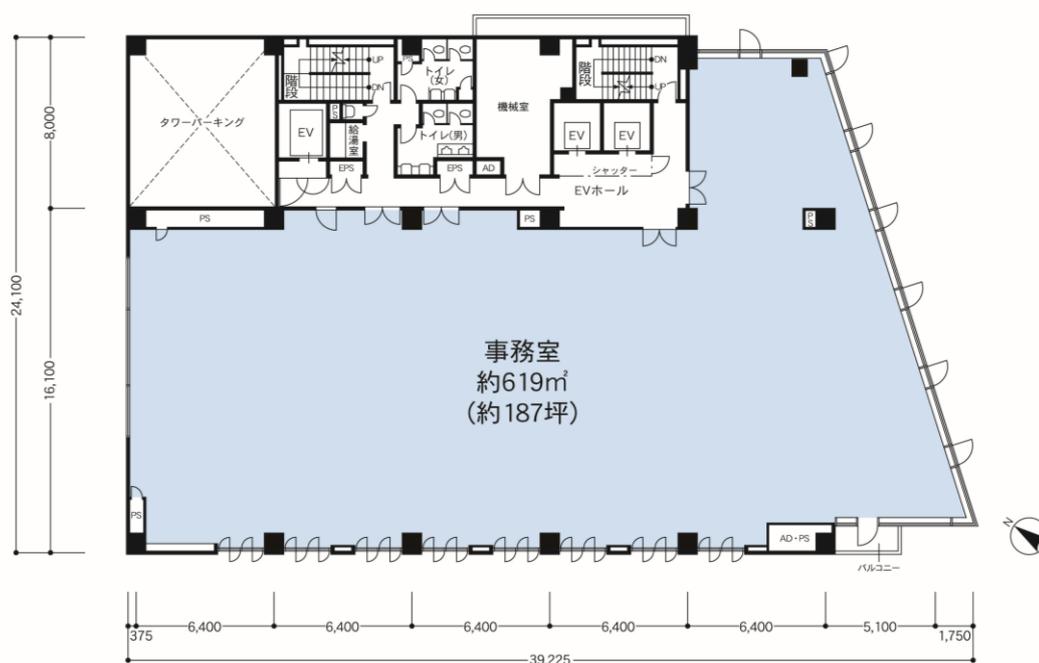
【物件写真】



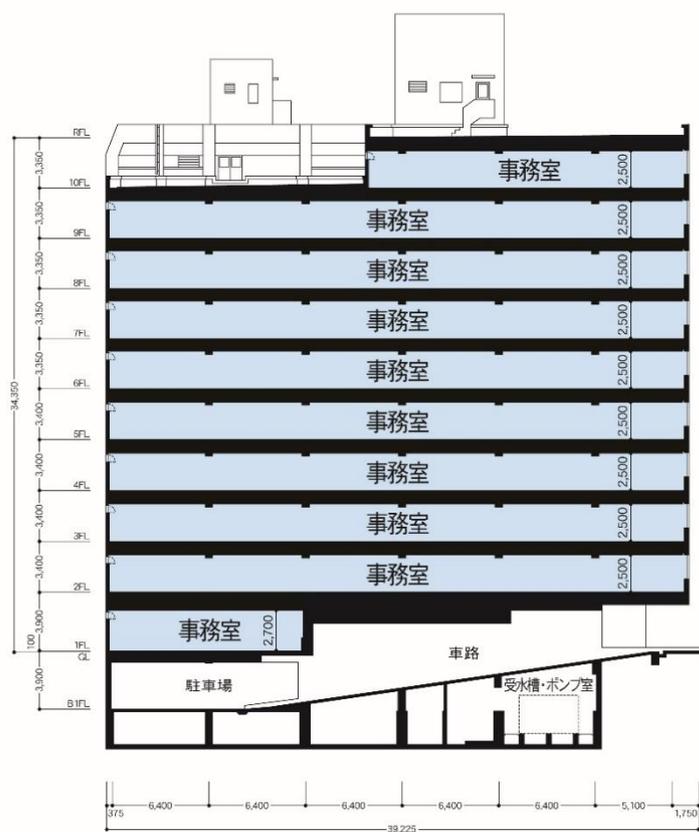
【物件位置図】



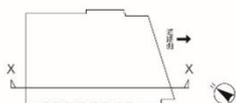
【基準階平面図】



【断面図】



キープラン X-X 断面図



本取得後のポートフォリオ一覧表

(2020年1月31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浜松町プレイス	東京都港区	20,700	4.8%	2018年7月2日
		KDX虎ノ門一丁目ビル	東京都港区	15,550	3.6%	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	1.4%	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	1.0%	2010年11月12日
		KDX日本橋本町ビル	東京都中央区	4,000	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新日本橋ビル	東京都中央区	2,300	0.5%	2011年7月22日
		KDX南青山ビル	東京都港区	2,270	0.5%	2005年8月1日
		イトーピア日本橋SAビル	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	0.4%	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		
KDX日本橋江戸通ビル	東京都中央区	1,350	0.3%	2016年8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	2.7%	2014年3月20日
		KDX横浜関内ビル	神奈川県横浜市	9,500	2.2%	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	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	0.5%	2005年8月1日
		KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	0.5%	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木場ビル	東京都江東区	1,580	0.3%	2006年6月20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本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	0.3%	2007年3月1日
		KDX立川駅前ビル	東京都立川市	1,267	0.2%	2011年12月26日
		KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	0.2%	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	1.7%	2011年12月26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
		土佐堀プライム	大阪府大阪市	5,000	1.1%	2020年1月31日(予定)
		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	0.4%	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				358,679	83.5%	-

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	2.2%	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
		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	3.4%	2017年12月7日
		調布センタービル	東京都調布市	8,700	2.0%	2019年6月14日
		KDX豊洲グランスクエア	東京都江東区	8,666	2.0%	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	3.0%	2014年10月15日
		ポルトラス・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	15.8%	-
オフィスビル 97物件 合計				426,655	99.3%	全体PML値 2.29%
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				429,535	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。