

# 本日付発表の取得及び譲渡等に関する 補足説明資料

「資産の取得(新橋M-SQUARE Bright)及び  
譲渡(KDX日本橋本町ビル・KDX日本橋江戸通ビル・KDX新日本橋ビル)に関するお知らせ」

「2020年10月期(第31期)及び2021年4月期(第32期)の運用状況の予想及び  
分配金予想の修正に関するお知らせ」

2020年6月26日

# 本日付発表の資産入替の概要

## 資産入替のポイント

- スポンサーとの協働により、希少性の高い、都心・築浅物件を取得
- 築年数が相応に経過した3物件の譲渡により、改修費等の将来的な増加リスクを抑制
- 不動産等譲渡益を2期に渡って計上し、コロナ禍の下での分配金引上げを見込む

### 第31期 取得

新橋M-SQUARE Bright



### 第31期 譲渡

KDX日本橋本町ビル



KDX日本橋江戸通ビル



### 第32期 譲渡

KDX新日本橋ビル



売主	ザオウ・プロパティーズ 特定目的会社
取得予定価格	16,300百万円
鑑定評価額 (2020年5月1日時点)	20,500百万円
償却後NOI 利回り(想定)(注1)	3.3%
取得予定日	2020年6月30日
建築時期	2018年9月

買主	三井不動産株式会社		
譲渡予定価格	5,000百万円	1,550百万円	3,200百万円
鑑定評価額 (2020年4月30日時点)	4,950百万円	1,510百万円	3,140百万円
償却後NOI 利回り(実績)(注1)	3.8%	3.3%	3.2%
譲渡予定日	2020年6月30日		2020年11月2日
建築時期	1984年1月	1985年3月	2002年11月

### 効果

1口当たり分配金の成長 (注2)	中長期想定 <b>+140円/期</b>
平均築年数の低下 (注3)	<b>-28.8年</b>
不動産等譲渡益の確保 (注4)	第31期 (20/10期) <b>+10億円</b> 第32期 (21/4期) <b>+11億円</b>
内部留保の積み増し	第31期 (20/10期) <b>+7億円</b> 第32期 (21/4期) <b>+6億円</b>

注1: 取得予定物件については、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償却後NOI(想定)を年換算し、取得予定価格で除して算出しています。譲渡予定物件については、第29期(19/10期)と第30期(20/4期)の賃貸事業利益の合計額(償却後NOI(実績))を譲渡予定価格で除して算出しています。  
 注2: 取得予定物件の償却後NOI(想定)から、取得資金に充当するため調達した借入金(97億円)の想定コストを控除し、譲渡予定物件の第30期(20/4期)の賃貸事業利益の合計額を差し引いた金額を第30期(20/4期)末時点における発行済投資口総数で除して算出しています(10円未満切り捨て)。  
 注3: 2020年6月30日時点における取得予定物件の築年数から、譲渡予定物件の取得価格による加重平均築年数を差し引いた値を記載しています。  
 注4: 不動産等譲渡益の数値は、想定帳簿価額と売却経費等に基づく想定値です。

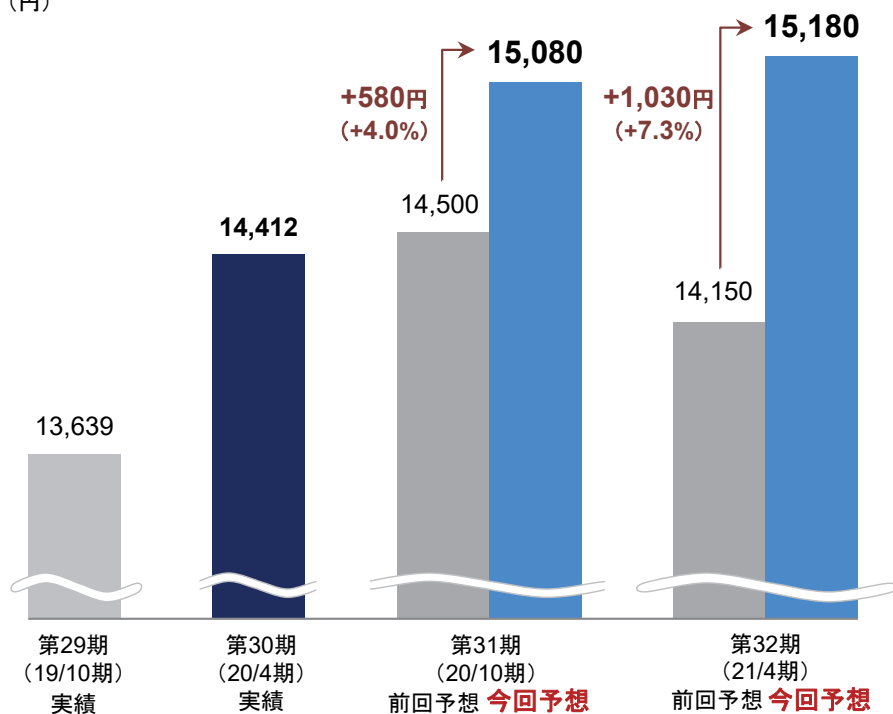
# 分配金と圧縮積立金の推移

## 予想修正のポイント

- 譲渡益の一部を還元し、分配金は従来予想を大幅に上回る見込み
- 第32期に適用期限を迎える税制特例を活用し、内部留保の最大化も図る
- 分配金と内部留保の増額を両立させながら、不透明な環境に備え万全を期す

### 1口当たり分配金の推移(注1)

(円)



LTV(有利子負債比率)  
(注2)

42.1%

42.9%



43.9%



43.9%

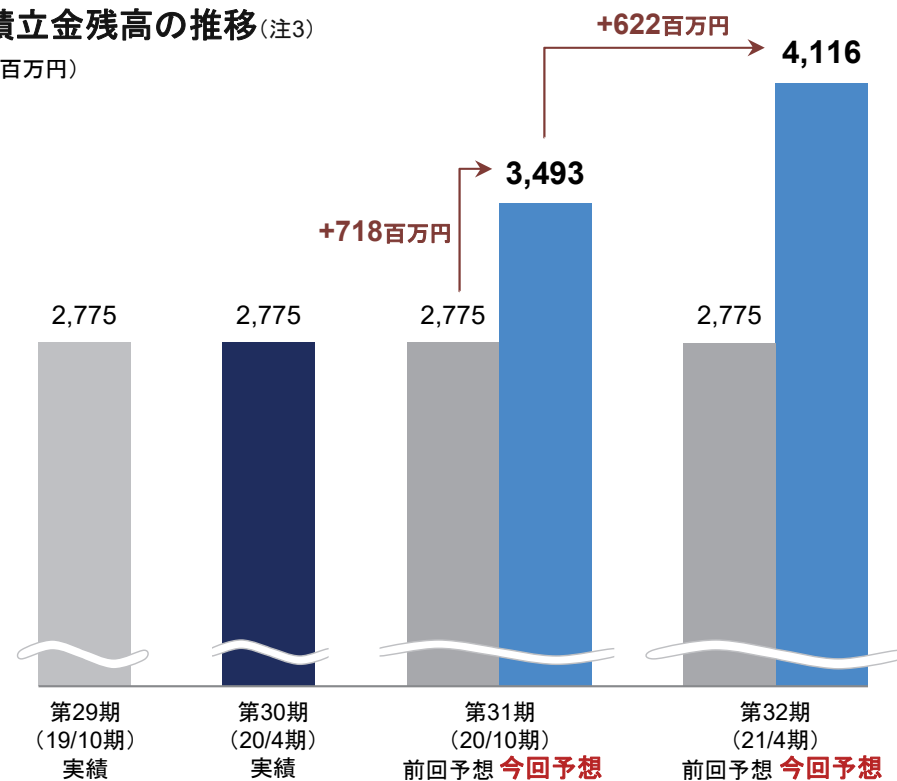
資産入替の不足額を  
新規借入れで補う予定

借入金  
+97億円

譲渡後、借入金の  
一部返済も検討

### 圧縮積立金残高の推移(注3)

(百万円)



1口当たり  
圧縮積立金

6,476円

6,476円



8,152円



9,605円

注1: 1口当たりの金額については、各期末時点における発行済投資口数を用いて算出しています(以下、同様です)。

注2: 第31期(20/10期)及び第32期(21/4期)のLTVは本日付発表の資産入替等の実施を前提に期末有利子負債残高(想定)を総資産(想定)で除して算出した値です(小数点第2位を四捨五入)。

注3: 圧縮積立金の予想残高は、第30期(20/4期)末の貸借対照表の期末残高に、各期毎に想定する圧縮積立金繰入額をそれぞれ加算した想定値です。

# 第31期(20/10期)以降取得・譲渡予定物件

## 取得物件



物件名	新橋M-SQUARE Bright
所在	東京都港区
延床面積	7,327.63m <sup>2</sup>
建築時期	2018年9月
稼働率 (2020年5月31日現在)	100%
テナント数 (2020年5月31日現在)	6
取得予定価格	16,300百万円
鑑定評価額 (2020年5月1日時点)	20,500百万円
売主	ザオウ・プロパティーズ 特定目的会社
取得ルート	第三者からの取得
取得予定日	2020年6月30日
NOI利回り(想定) <sup>(注1)</sup>	3.6%
償却後NOI利回り(想定) <sup>(注2)</sup>	3.3%
鑑定NOI利回り <sup>(注3)</sup>	3.7%

## 譲渡物件



物件名	KDX日本橋本町ビル	KDX日本橋江戸通ビル	KDX新日本橋ビル
所在	東京都中央区	東京都中央区	東京都中央区
延床面積	5,110.45m <sup>2</sup>	1,722.17m <sup>2</sup>	3,712.25m <sup>2</sup>
建築時期	1984年1月	1985年3月	2002年11月
帳簿価額 <sup>(注4)</sup>	3,905百万円	1,381百万円	1,970百万円
譲渡予定価格	5,000百万円	1,550百万円	3,200百万円
譲渡予定価格と帳簿価額の差 (譲渡予定価格-帳簿価額)÷帳簿価額	28.0%	12.2%	62.4%
鑑定評価額 (2020年4月30日時点)	4,950百万円	1,510百万円	3,140百万円
買主	三井不動産株式会社	三井不動産株式会社	三井不動産株式会社
取得日	2010年11月12日	2016年8月2日	2011年7月22日
譲渡予定日	2020年6月30日	2020年6月30日	2020年11月2日
NOI利回り(実績) <sup>(注5)</sup>	5.4%	4.4%	5.8%
償却後NOI利回り(実績) <sup>(注6)</sup>	4.8%	3.8%	4.4%
譲渡価格NOI利回り <sup>(注7)</sup>	4.3%	3.9%	4.2%

注1: 本資産運用会社の算定による取得年度の特種要因を排除したNOI(想定)を年換算し、取得予定価格で除して算出しています(小数点第2位を四捨五入。以下、各利回りも同様です)。

注2: NOI(想定)から減価償却費(想定)を控除した償却後NOI(想定)を年換算し、取得予定価格で除して算出しています。

注3: 2020年5月1日現在の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算出しています。

注4: 譲渡予定日の想定帳簿価額を記載しています(百万円未満を切り捨て)。

注5: 第29期(19/10期)と第30期(20/4期)のNOI(実績)の合計額を物件取得時の取得価格で除して算出しています。

注6: 第29期(19/10期)と第30期(20/4期)の賃貸事業利益(実績)の合計額(償却後NOI(実績))を物件取得時の取得価格で除して算出しています。

注7: 第29期(19/10期)と第30期(20/4期)のNOI(実績)の合計額を譲渡予定価格で除して算出しています。

# 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。