

2021年2月26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

資産の譲渡に関するお知らせ (KDX 本厚木ビル)

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 本厚木ビル（以下「本物件」といいます。） |
| (2) 譲渡予定資産 | : 不動産を信託する信託の受益権 |
| (3) 譲渡予定価格（注1） | : 935 百万円 |
| (4) 想定帳簿価額（注2） | : 1,115 百万円 |
| (5) 譲渡予定価格と想定帳簿価額の差額 | : ▲180 百万円 |
| | : (3)-(4) (注3) |
| (6) 譲渡先 | : トーセイ株式会社（利害関係人に該当しない先） |
| (7) 売買契約締結日 | : 2021年2月26日 |
| (8) 譲渡予定日 | : 2021年4月30日 |
| (9) 譲渡代金の使途 | : 手元資金 |
| (10) 決済方法 | : 譲渡時一括決済 |
| (11) 譲渡先の選定 | : 国内の大手仲介業者より複数の購入検討者の紹介を受け、価格及び売買条件等の検証を経て決定しました。 |

(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25年が経過した、ポートフォリオの中では相対的に小規模なオフィスビルです。近時、稼働が低調に推移する一方で、修繕費等の増加による収益力の低下が課題となっていました。この度、ポートフォリオの収益性改善を企図して譲渡することを決定しました。

本物件の譲渡予定価格は譲渡予定日時点における想定帳簿価額及び直近の鑑定評価額を下回るものですが、これまでの稼働及び賃貸条件の推移や、周辺エリアの賃貸マーケット動向等を踏まえた将来的なキャッシュ・フローの推移を見込んだ価格としては適正な水準であると判断しています。

本譲渡により、本投資法人のポートフォリオは96物件（合計：4,401億円）、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81.3%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県の主要都市をいいます。

3. 譲渡予定資産の概要

物件名称	KDX 本厚木ビル	
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	三菱UFJ信託銀行株式会社	
所在地（住居表示）	神奈川県厚木市中町四丁目9番18号	
用途	事務所・店舗	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	
面積	土地	724.62 m ²
	建物（延床面積）	3,603.63 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日	1995年5月31日	
取得年月日	2007年3月1日	
取得価格	1,305百万円	
鑑定評価	鑑定評価額	1,190百万円
	価格時点	2020年10月31日
	評価会社	大和不動産鑑定株式会社
	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	2021年1月31日現在	
敷金・保証金	59百万円	
エンドテナントの総数	12	
賃貸可能面積	2,755.71 m ²	
賃貸面積	2,136.13 m ²	
稼働率	77.5%	
損益情報	2020年4月期と2020年10月期の実績値の合算	
賃貸事業収入	74百万円	
NOI	33百万円	
賃貸事業利益（償却後NOI）	5百万円	

4. 譲渡先の概要

名称	トーセイ株式会社
所在地	東京都港区虎ノ門四丁目2番3号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 山口 誠一郎
事業内容	不動産流動化事業、不動産開発事業、不動産賃貸事業、不動産ファンド・コンサルティング事業、不動産管理事業、ホテル事業
資本金の額	約 6,600 百万円 (2020 年 11 月 30 日現在)
設立年月日	1950 年 2 月 2 日
大株主	山口誠一郎 (27.31%)、有限会社ゼウスキャピタル (12.71%)、QUINTET PRIVATE BANK (EUROPE) S.A107704 (8.00%) (2020 年 11 月 30 日現在)
純資産	約 58,969 百万円 (2020 年 11 月 30 日現在)
総資産	約 161,684 百万円 (2020 年 11 月 30 日現在)
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と譲渡先との間には、記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と譲渡先との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と譲渡先との間には、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	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. 媒介業務の委託

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	2021 年 2 月 26 日
売買代金決済日及び譲渡日	2021 年 4 月 30 日 (予定)

(注) 本物件の譲渡に係る譲渡先との信託受益権売買契約（以下「売買契約」といいます。）は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。売買契約上、本投資法人が同契約の条項に違反し、かかる違反により売買契約の目的を達成することができないことを理由として売買契約が解除された場合、本投資法人は売買代金から消費税等を除いた金額の所定の料率相当額を違約金として支払うものとされています。当該違約金は、譲渡予定価格の 10%相当額（93 百万円）とされています。

8. 運用状況の見通し

本譲渡による、2021年4月期（2020年11月1日～2021年4月30日）及び2021年10月期（2021年5月1日～2021年10月31日）の運用状況に与える影響は軽微であり、本投資法人の運用状況及び分配金予想についての修正はありません。

なお、本譲渡により2021年4月期（2020年11月1日～2021年4月30日）において売却損が発生する見込みですが、KDX 新日本橋ビルの譲渡に伴う圧縮積立金繰入額を調整することにより、分配金予想についての修正はありません。

9. 鑑定評価書の概要

物件名称	KDX 本厚木ビル
鑑定評価額	1,190,000,000 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	2020年10月31日

単位：円

項目	内容	概要等
収益価格	1,190,000,000	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定
直接還元法による価格	1,220,000,000	
(1) 運営収益	98,793,208	
可能総収益	103,948,640	中長期的に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、その他収入等を査定
空室損失等	5,155,432	中長期的に安定的と認められる空室率に基づき査定
(2) 運営費用	31,428,929	
維持管理費	9,503,000	実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	8,903,000	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	2,381,833	エンジニアリング・レポートに基づき、修繕費年平均額を妥当と判断し計上
PMフィー	1,833,326	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	756,886	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	7,365,500	2020年度実績額等に基づき査定
損害保険料	185,384	保険料実績額に基づき、類似不動産の保険料等による検証を行って査定
その他費用	500,000	過去の実績額に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	67,364,279	
(4) 一時金の運用益	855,253	運用利回りを1.0%として査定
(5) 資本的支出	3,379,847	エンジニアリング・レポートに基づく更新費年平均額を妥当と判断し、CMフィーを加算して査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	64,839,685	
(7) 還元利回り	5.3%	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	1,180,000,000	
割引率	5.1%	類似不動産の取引事例等との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	5.5%	還元利回りを基に、採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案のうえ査定
積算価格	714,000,000	
土地比率	42.8%	
建物比率	57.2%	

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
----------------------------	------

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

(2021年4月30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	4.7%	2018年7月2日
		KDX新橋駅前ビル	東京都港区	16,300	3.7%	2020年6月30日
		KDX虎ノ門一丁目ビル	東京都港区	15,550	3.5%	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	1.3%	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	0.9%	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	0.8%	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	0.7%	2017年8月10日
		KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	0.7%	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	0.5%	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	0.4%	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		

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	2.1%	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	0.8%	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	0.6%	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	0.5%	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	0.4%	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	-	-	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	1.6%	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
		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	0.7%	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	0.4%	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	0.2%	2014年9月1日		
オフィスビル(中規模) 87物件 小計				369,324	83.9%	-

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	3.3%	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
		ポルトス・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	15.4%	-
オフィスビル 95物件 合計				437,300	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	0.6%
96物件 総計				440,180	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。