



# 本日付発表の譲渡に関する補足説明資料

「資産の譲渡に関するお知らせ(KDX本厚木ビル)」

2021年2月26日

ケネディクス・オフィス投資法人  
ケネディクス不動産投資顧問株式会社

# 本日付発表の譲渡について

## 譲渡予定物件(2021年4月30日予定)

KDX本厚木ビル



所在	神奈川県厚木市
延床面積	3,603.63㎡
建築時期	1995年5月
稼働率 (2021年1月31日時点)	77.5%
鑑定評価額 (2020年10月31日時点)	1,190百万円
想定帳簿価額 (2021年4月30日時点)	1,115百万円
譲渡予定価格	935百万円
NOI利回り(実績)(注1)	2.6%
償却後NOI利回り(実績)(注2)	0.5%
譲渡価格NOI利回り(注3)	3.6%

## 譲渡のポイント

修繕費増加等による収益性の更なる低下リスクを見据え、適切なタイミングを捉えて、譲渡を決定

### 譲渡による影響等

- 稼働低迷 / 低利回り物件を譲渡し、ポートフォリオの収益性を改善

本物件稼働率の推移	第28期 (19/4期)末 80.5%	➤	第29期 (19/10期)末 70.6%	➤	第30期 (20/4期)末 70.9%	➤	第31期 (20/10期)末 77.5%
-----------	---------------------------	---	----------------------------	---	---------------------------	---	----------------------------

- KDX新日本橋ビル譲渡益との通算により、当期分配金への影響を回避

第32期 (21/4期) 予想分配金	15,180円/口	第32期 (21/4期) 圧縮積立金繰入額	(想定) 423百万円
--------------------------	-----------	-----------------------------	----------------

注1: 第30期(20/4期)と第31期(20/10期)のNOI(実績)の合計額を譲渡予定物件の取得価格で除しています。

注2: 第30期(20/4期)と第31期(20/10期)の賃貸事業利益(実績)の合計額(償却後NOI(実績))を譲渡予定物件の取得価格で除しています。

注3: 第30期(20/4期)と第31期(20/10期)のNOI(実績)の合計額を譲渡予定価格で除しています。

# 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(<https://www.kdo-reit.com/>)に訂正版を掲載する予定です。