

2020年6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

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及び譲渡（以下、それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、本取得及び本譲渡を併せて「本取引」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. 本取引の概要

(1) 本取得の概要

- ① 物件名称 : 新橋 M-SQUARE Bright（以下「本取得物件」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 : 16,300 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 : ザオウ・プロパティーズ特定目的会社（利害関係者に該当しない先）  
⑤ 売買契約締結日 : 2020年6月26日  
⑥ 取得予定日 : 2020年6月30日  
⑦ 取得資金 : 本譲渡に伴う手取金及び借入金（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174）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) 本譲渡の概要

① 物件名称	KDX 日本橋本町ビル	KDX 日本橋江戸通ビル	KDX 新日本橋ビル
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）	5,000 百万円	1,550 百万円	3,200 百万円
④ 想定帳簿価額（注2）	3,905 百万円	1,381 百万円	1,970 百万円
⑤ 譲渡予定価格と 想定帳簿価額との 差額：③-④（注3）	1,094 百万円	168 百万円	1,229 百万円
⑥ 譲渡先	三井不動産株式会社（利害関係者に該当しない先）		

⑦ 売買契約締結日	2020年6月26日	
⑧ 譲渡予定日	2020年6月30日	2020年11月2日
⑨ 譲渡代金の使途	本取得物件の取得資金等	手元資金
⑩ 決済方法	譲渡時一括決済	
⑪ 譲渡先の選定	本買主より購入の申し入れを受け、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。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 譲渡予定日の想定帳簿価額を記載しています。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(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。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

以下、上記譲渡予定資産を総称して「本譲渡物件」といいます。

## 2. 本取引の理由

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、個別物件毎の特性（収益性、築年数、エリア等）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。

本取得は、スポンサーとの協働により実現したものであり、都心の築浅物件を相対取引により取得するものです。本取引は、相応に経年が進んでいる本譲渡物件を三井不動産株式会社に譲渡し、都心に立地する築浅でビルスペックに優れる物件を取得する資産入替となり、これまで資産入替によるポートフォリオの改善実績を積み上げてきた本投資法人ならではの取引であると考えています。

本投資法人は今後も戦略的かつ継続的に資産入替を実施していく方針です。

なお、本取得及び本譲渡のうちの一部を先行して行う一方で、本譲渡のうち KDX 新日本橋ビルの譲渡を後ろ倒しで行うことにより、本取得物件の賃貸事業収益を早期に獲得し、本譲渡物件の一部の賃貸事業収益も一定期間、確保することが可能となります。

また、本取得物件は、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

本取得物件が所在する新橋エリアは、交通利便性に優れ、古くから様々な業種・業態及び規模の大小を問わずテナントニーズが存在し、東京を代表する指折りのオフィスエリアとして発展してきました。

本取得物件は東京メトロ銀座線「新橋」駅から徒歩約1分と駅至近に位置しており、JR 上野東京ライン・山手線・京浜東北線・都営浅草線・ゆりかもめ「新橋」駅、都営大江戸線「汐留」駅、都営三田線「内幸町」駅と8路線・3駅からの利用が可能であることから、交通利便性の非常に高い立地にあるオフィスビルです。

### (2) 建物

本取得物件は2018年9月に建設された地上11階建地下1階付、基準階貸室面積約501㎡(約152坪)、天井高2.8m、0Aフロア100mmの中規模オフィスビルです。個別空調、機械式駐車場24台、平面駐車場3台のほか、充実した設備スペックやBCP機能を有しております。

貸室は整形の無柱空間であり、ガラス張りのファサードが外堀通りから映え視認性も高いことから同エリアにて有数の競争力を有しています。

本投資法人の本取引後のポートフォリオは、97 物件（取得（予定）価格合計：4,414 億円）となり、各投資比率（取得（予定）価格ベース）は、中規模オフィスビル比率が 83.9%、東京経済圏（注 1）比率が 81.3%、都心 5 区（注 2）比率は 52.4%となる見込みです。本投資法人は、本取引がポートフォリオの質の向上と資産規模の拡大に寄与する取引となるものと考えています。

（注 1）東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県 の 1 都 3 県の主要都市をいいます。

（注 2）千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区をいいます。

3. 本取得物件の概要

物件名称	新橋 M-SQUARE Bright	
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	
信託期間	2003 年 9 月 30 日から 2024 年 4 月 30 日(注 1)	
現所有者 (現受益者)	ザオウ・プロパティーズ特定目的会社	
所在地 (住居表示)	東京都港区新橋一丁目 9 番 5 号	
用途	事務所・診療所・店舗	
構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付き 11 階建	
面積	土地	874.36 m <sup>2</sup>
	建物 (延床面積)	7,327.63 m <sup>2</sup> (注 2)
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日	2018 年 9 月 5 日	
設計会社	東急建設株式会社	
施工会社	東急建設株式会社	
建築確認機関	公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター	
地震 PML 値	3.49% (SOMPO リスクマネジメント株式会社)	
取得予定価格	16,300 百万円	
鑑定評価	鑑定評価額	20,500 百万円
	価格時点	2020 年 5 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「11. 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	2020 年 5 月 31 日現在	
	エンドテナントの総数	6
	賃貸可能面積	5,392.72 m <sup>2</sup>
	賃貸面積	5,392.72 m <sup>2</sup>
	稼働率	100.0%
	月額賃料及び共益費 (消費税等別)	60 百万円(注 3)
	敷金・保証金	729 百万円(注 3)
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	584 百万円
	想定償却後 NOI	532 百万円
特記事項	該当事項はありません。	
その他	(注 1) 本投資法人取得時に信託期間を 2030 年 7 月末日までに変更する方針です。 (注 2) 本取得物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれません。 建物種類: 駐車場、建物構造: 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建、床面積: 45.48 m <sup>2</sup> (注 3) 2020 年 5 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. 本譲渡物件の概要

物件名称	KDX 日本橋本町ビル	
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	三井住友信託銀行株式会社	
所在地（住居表示）	東京都中央区日本橋本町一丁目5番9号	
用途	事務所・駐車場	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建	
面積	土地	583.40 m <sup>2</sup>
	建物（延床面積）	5,110.45 m <sup>2</sup>
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日	1984年1月31日	
取得年月日	2010年11月12日	
取得価格	4,000百万円	
鑑定評価	鑑定評価額	4,950百万円
	価格時点	2020年4月30日
	評価会社	大和不動産鑑定株式会社
	概要	後記「11. 鑑定評価書の概要」をご参照ください。
テナントの内容	2020年5月31日現在	
	敷金・保証金	230百万円（百万円未満を切り捨てて記載しています。）
	エンドテナントの総数	8
	賃貸可能面積	3,998.39 m <sup>2</sup>
	賃貸面積	3,998.39 m <sup>2</sup>
	稼働率	100.0%
損益情報	2019年10月期と2020年4月期の実績値の合算	
	賃貸事業収入	286百万円
	NOI	214百万円
	賃貸事業利益（償却後NOI）	191百万円

物件名称	KDX 日本橋江戸通ビル	
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）	東京都中央区日本橋本町三丁目9番4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	252.89 m <sup>2</sup>
	建物（延床面積）	1,722.17 m <sup>2</sup>
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日	1985年3月8日	
取得年月日	2016年8月2日	
取得価格	1,350百万円	
鑑定評価	鑑定評価額	1,510百万円
	価格時点	2020年4月30日
	評価会社	一般財団法人日本不動産研究所
	概要	後記「11. 鑑定評価書の概要」をご参照ください。

テナントの内容	2020年5月31日現在
敷金・保証金	47百万円（百万円未満を切り捨てて記載しています。）
エンドテナントの総数	8
賃貸可能面積	1,505.28 m <sup>2</sup>
賃貸面積	1,505.28 m <sup>2</sup>
稼働率	100.0%
損益情報	2019年10月期と2020年4月期の実績値の合算
賃貸事業収入	83百万円
NOI	59百万円
賃貸事業利益（償却後 NOI）	51百万円

物件名称	KDX 新日本橋ビル	
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	三井住友信託銀行株式会社	
所在地（住居表示）	東京都中央区日本橋本町一丁目1番8号	
用途	事務所・店舗・駐車場	
構造	鉄骨造陸屋根地下1階付10階建	
面積	土地	444.32 m <sup>2</sup>
	建物（延床面積）	3,712.25 m <sup>2</sup>
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日	2002年11月1日	
取得年月日	2011年7月22日	
取得価格	2,300百万円	
鑑定評価	鑑定評価額	3,140百万円
	価格時点	2020年4月30日
	評価会社	大和不動産鑑定株式会社
	概要	後記「11. 鑑定評価書の概要」をご参照ください。
テナントの内容	2020年5月31日現在	
敷金・保証金	137百万円（百万円未満を切り捨てて記載しています。）	
エンドテナントの総数	8	
賃貸可能面積	2,658.79 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	2,658.79 m <sup>2</sup>	
稼働率	100.0%	
損益情報	2019年10月期と2020年4月期の実績値の合算	
賃貸事業収入	183百万円	
NOI	134百万円	
賃貸事業利益（償却後 NOI）	101百万円	

5. 取得先及び譲渡先の概要

(1) 取得先の概要

名称	ザオウ・プロパティーズ特定目的会社
所在地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号
代表者の役職・氏名	取締役 三品 貴仙

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. その他前記特定資産の流動化に係る業務に附帯関連する一切の業務
特定資本金の額	100万円（2020年4月30日現在）
設立年月日	2012年9月3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・本資産運用会社と当該会社の関係	
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。

(2) 譲渡先の概要

名称	三井不動産株式会社
所在地	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 菰田 正信
事業内容	不動産業
資本金の額	339,766百万円（2019年12月31日時点）
設立年月日	1941年7月15日
大株主	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） 9.99% 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口） 7.94% （2019年9月30日時点）
純資産	2,514,753百万円（2019年12月31日時点）
総資産	7,299,963百万円（2019年12月31日時点）
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. 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。

7. 媒介業務の委託

- (1) 本取得に係る該当事項はありません。
- (2) 本譲渡に係る媒介業者及び媒介手数料は下記のとおりです。

媒介業者	ケネディクス株式会社
所在地	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 宮島 大祐
事業内容	不動産取引及び利用並びに資産運用に関するコンサルタント業 不動産の売買、賃貸、仲介及び鑑定、不動産の管理、 グループの管理運営、第二種金融商品取引業、不動産特定共同事業等
資本金の額	40,320百万円(2019年12月31日時点)
設立年月日	1995年4月17日
媒介手数料	246,000千円(消費税等別途)
媒介手数料の支払時期	本譲渡予定日
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. 利害関係人等との取引

本取引に関連し、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いて取引についての承認を決議しています。また、本資産運用会社は、本取引に関連する利害関係人等との取引に関しまして、投信法の定めに従い本投資法人宛に書面の交付を行います。

[媒介業務の委託]

媒介の概要は、前記「7. 媒介業務の委託」に記載のとおりです。

[プロパティマネジメント業務の委託]

本投資法人は、本取得物件について、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(2020年5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。



9. 本取引の日程

本取得及び本譲渡決定日 本取得及び本譲渡売買契約締結日	2020年6月26日
新橋 M-SQUARE Bright 売買代金決済日及び取得日 KDX 日本橋本町ビル及び KDX 日本橋江戸通ビル 売買代金決済日及び譲渡日	2020年6月30日（予定）
KDX 新日本橋ビル売買代金決済日及び譲渡日	2020年11月2日（予定）（注）

（注）本取引のうち、KDX 新日本橋ビル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、KDX 新日本橋ビルの譲渡予定価格の10%相当額（320百万円）とされています。

10. 運用状況の見通し

本取引に伴い2020年10月期及び2021年4月期に売却益が発生する見込みですが、業績に与える影響については、本日付「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」をご参照ください。

11. 鑑定評価書の概要

物件名称	新橋 M-SQUARE Bright
鑑定評価額	20,500,000,000 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5月1日

単位：円

項目	内容	概要等
収益価格	20,500,000,000	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	20,700,000,000	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	768,541,000	
可能総収益	794,849,000	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	26,308,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	171,631,000	
維持管理費	36,000,000	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	21,510,000	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	1,296,000	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	14,982,000	契約条件に基づく報酬料率、類似不動産の報酬料率等を考慮のうえ査定
テナント募集費用等	6,192,000	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	90,226,000	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	1,325,000	類似不動産の保険料等を考慮して査定
その他費用	100,000	町会費等をその他費用として計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	596,910,000	
(4) 一時金の運用益	7,365,000	運用利回りを 1.0% として査定
(5) 資本的支出	3,180,000	每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))	601,095,000	
(7) 還元利回り	2.9%	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	20,200,000,000	
割引率	2.6%	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	3.0%	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	24,300,000,000	
土地比率	90.0%	
建物比率	10.0%	

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（注）	3.7%
---------------	------

（注）上記鑑定評価における直接還元法上の運営純収益（NOI）を取得予定価格（16,300百万円）で除して小数第2位を四捨五入しています。

物件名称	KDX 日本橋本町ビル
鑑定評価額	4,950,000,000 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4月30日

単位：円

項目	内容	概要等
収益価格	4,950,000,000	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	5,050,000,000	
(1) 運営収益	274,328,016	
可能総収益	289,385,280	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、駐車場収入等を査定
空室損失等	15,057,264	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	68,858,415	
維持管理費	9,434,412	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	13,788,756	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	4,323,500	ER記載の修繕更新費用の年平均額の30%相当額を修繕費相当額と査定
PMフィー	5,210,785	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	2,212,810	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	33,159,000	2019年度実績額等に基づき査定
損害保険料	229,152	損害保険料実績額を妥当と判断し査定
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))	205,469,601	
(4) 一時金の運用益	2,166,295	運用利回りを1.0%として査定
(5) 資本的支出	10,670,517	ER記載の修繕更新費用の年平均額の70%相当額を更新費相当額と査定（CMフィー相当額を加算）
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	196,965,379	
(7) 還元利回り	3.9%	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	4,900,000,000	
割引率	3.7%	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	4.1%	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	4,090,000,000	
土地比率	95.5%	
建物比率	4.5%	

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

物件名称	KDX 日本橋江戸通ビル
鑑定評価額	1,510,000,000 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4月30日

単位：円

項目	内容	概要等
収益価格	1,510,000,000	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	1,530,000,000	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	87,769,000	
可能総収益	91,239,000	中長期安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入等を前提に査定
空室損失等	3,470,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	21,266,000	
維持管理費	3,460,000	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	4,600,000	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	2,324,000	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	1,678,000	契約条件に基づく報酬料率、類似不動産の報酬料率等を考慮のうえ査定
テナント募集費用等	632,000	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	8,420,000	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	70,000	類似不動産の保険料等を考慮して査定
その他費用	82,000	AED 設置費用等をその他費用として計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	66,503,000	
(4) 一時金の運用益	520,000	運用利回りを 1.0%として査定
(5) 資本的支出	5,690,000	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))	61,333,000	
(7) 還元利回り	4.0%	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	1,490,000,000	
割引率	3.7%	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	4.1%	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	1,340,000,000	
土地比率	92.2%	
建物比率	7.8%	

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

物件名称	KDX 新日本橋ビル
鑑定評価額	3,140,000,000 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4月30日

単位：円

項目	内容	概要等
収益価格	3,140,000,000	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	3,190,000,000	
(1) 運営収益	171,655,644	
可能総収益	180,774,362	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室損失等	9,118,718	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	45,740,920	
維持管理費	8,686,332	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	13,029,498	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	3,777,250	ER記載の修繕更新費用の年平均額の30%相当額を修繕費相当額と査定
PMフィー	3,222,228	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	1,352,928	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	14,897,000	2019年度実績額等に基づき査定
損害保険料	175,684	損害保険料実績額を妥当と判断し査定
その他費用	600,000	過去の実績額に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	125,914,724	
(4) 一時金の運用益	1,306,128	運用利回りを1.0%として査定
(5) 資本的支出	9,341,308	ER記載の修繕更新費用の年平均額の70%相当額を更新費相当額と査定 (CMフィー相当額を加算)
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	117,879,544	
(7) 還元利回り	3.7%	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	3,120,000,000	
割引率	3.5%	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	3.9%	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	2,270,000,000	
土地比率	79.5%	
建物比率	20.5%	

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

本取得物件の想定収支

単位：百万円	
A. 想定賃貸事業収入	771
B. 想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	186
C. 想定 NOI（A-B）	584
D. 想定減価償却費	52
E. 想定償却後 NOI（C-D）	532
F. 想定稼働率	97%

想定収支の前提

1. 上記の数値は、取得年度の特異要因を排除した想定年間収支です。
2. 収入には、月額賃料及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

本取得物件の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	2020年3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	51,837,000
再調達価格	2,662,900,000

※上記の調査業者は、

- ・本取得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

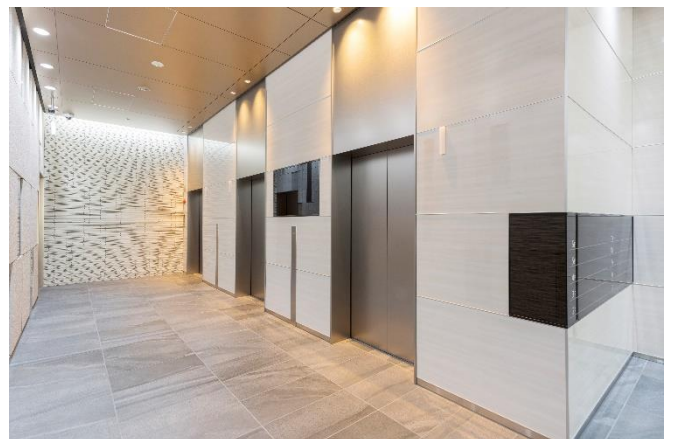
等の建物状況評価を実施し、建物状況調査報告書を本投資法人宛に提出しています。



参考資料 3

本取得物件の物件写真・物件位置図・本取得物件の基準階平面図及び断面図

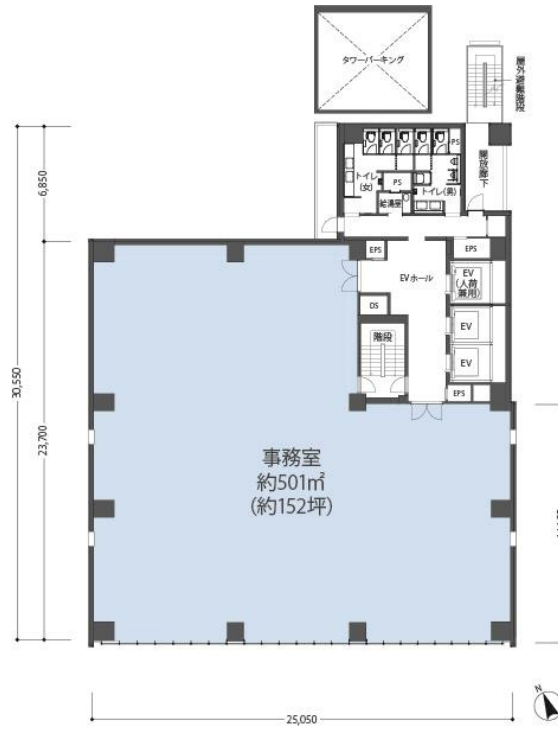
【物件写真】



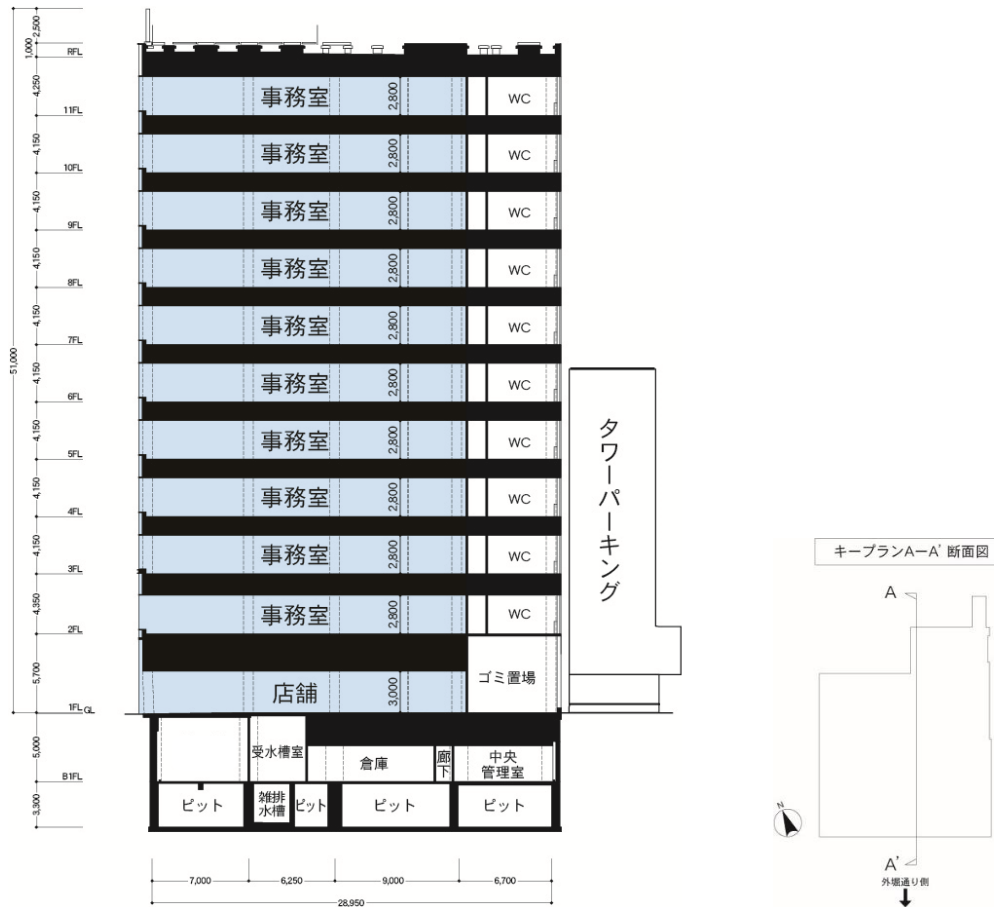
【物件位置図】



【基準階平面図】



【断面図】



本取引後のポートフォリオ一覧表

(2020年11月2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	4.6%	2018年7月2日
		新橋M-SQUARE Bright	東京都港区	16,300	3.6%	2020年6月30日(予定)
		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日本橋本町ビル	東京都中央区	—	—	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新日本橋ビル	東京都中央区	—	—	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
		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		
KDX日本橋江戸通ビル	東京都中央区	—	—	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	2.1%	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	1,305	0.2%	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
		土佐堀プライム	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) 88物件 小計				370,629	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
		調布センタービル	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
		ポルタス・センタービル	大阪府堺市	5,570	1.2%	2005年9月21日
<b>オフィスビル(その他) 8物件 小計</b>				<b>67,975</b>	<b>15.3%</b>	-
<b>オフィスビル 96物件 合計</b>				<b>438,605</b>	<b>99.3%</b>	<b>全体PML値 2.30%</b>
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
	<b>その他 1物件 小計</b>				<b>2,880</b>	<b>0.6%</b>
<b>97物件 総計</b>				<b>441,485</b>	<b>100.0%</b>	-
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
	<b>投資有価証券 1件 合計</b>				<b>1,107</b>	-

(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。