

2023年4月20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 桃井 洋聡
 (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 寺本 光
 問合せ先
 オフィス・リート本部 戦略企画責任者 志垣 智也
 TEL: 03-5157-6010

資産(匿名組合出資持分)の譲渡に関するお知らせ

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(匿名組合出資持分、以下「本資産」といいます。)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) 資産名称	合同会社 KRF43 匿名組合出資持分(出資持分の 50.0%) ^{(注1)(注2)}	合同会社 KRF43 匿名組合出資持分(出資持分の 50.0%) ^{(注1)(注2)}
(2) 譲渡予定資産	不動産を信託財産とする信託の受益権(以下「本受益権」といいます。)を運用資産とする匿名組合出資持分 ^(注1)	
(3) 信託の対象不動産	新宿サンエービル(以下「本物件」といいます。)	
(4) 譲渡予定価格 ^(注3)	1,150 百万円	1,150 百万円
(5) 想定帳簿価額 ^(注4)	538 百万円	538 百万円
(6) 譲渡予定価格と想定帳簿価額の差額：(4)-(5) ^(注5)	611 百万円	611 百万円
(7) 譲渡先	非開示 (利害関係人に該当しない先)	非開示 (利害関係人に該当しない先)
(8) 媒介の有無	無	無
(9) 譲渡契約締結日	2023年4月20日	2023年4月20日
(10) 譲渡予定日	2023年5月31日	2023年12月20日
(11) 譲渡代金の使途	手元資金	手元資金
(12) 決済方法	譲渡時一括決済	譲渡時一括決済

- (注1) 合同会社 KRF43(以下「本合同会社」といいます。)を営業者とする匿名組合出資持分です。
 (注2) それぞれの譲渡契約書に記載された匿名組合出資持分の割合、譲渡契約締結日、譲渡予定日を記載しています。
 (注3) 譲渡費用及び未払分配金の精算額を除きます(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4) 譲渡契約締結日時点の未払分配金を除いた想定帳簿価額を記載しています。
 (注5) 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、譲渡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。

本資産については、将来的な追加取得も視野に入れ取得しましたが、その後、本匿名組合員の構成が変わり、本物件を取り巻く環境も変化しました。現在は安定的に配当を受けているものの、本物件にかかる将来的なコストの増加可能性や、所在するエリアの賃貸マーケットの状況等を総合的に勘案した結果、今回、帳簿価額を大きく上回る価格提示があったことから、本譲渡を決定しました。

3. 本匿名組合出資の概要

営業者名	合同会社 KRF43						
匿名組合契約の有効期間	2024年3月31日まで						
匿名組合出資金の総額 ^(注1)	41億円 うち、本投資法人の出資金額:11.07億円(27.0%)						
匿名組合の概要	<p>本投資法人が出資する匿名組合の概要は以下の通りです。</p> <p style="text-align: right;">2022年11月30日現在</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">合同会社 KRF43</th> </tr> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>(資産)</p> <p>不動産信託受益権等^(注2): 130億円</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>(負債)</p> <p>ノンリコース・ローン等: 87億円</p> </td> </tr> <tr> <td></td> <td style="vertical-align: top;"> <p>(資本)</p> <p>匿名組合出資金等: 43億円</p> </td> </tr> </table> <p>(注1) 匿名組合出資金の総額のうち、本投資法人は11.07億円(27.0%)を出資しています。なお、国内一般事業会社2社がそれぞれ16.40億円(40.0%)、13.53億円(33.0%)の匿名組合出資を行っています。</p> <p>(注2) 2023年1月31日時点における、一棟全体の収益価格に共有持分を乗じて査定された鑑定評価額は、150億円です。本物件の概要については、後記「4. 本受益権の内容」をご覧ください。</p> <p>計算期間: 毎年3月1日から5月31日、6月1日から8月31日、9月1日から11月30日、12月1日から翌年2月末日までの各3か月間です。但し、最後の計算期間は本匿名組合契約終了日の直前の計算期間末日の翌日から、本匿名組合契約の終了日までとなります。</p> <p>損益分配: 各計算期間における利益又は損失は、出資割合に応じて各匿名組合員に分配されます。</p>	合同会社 KRF43		<p>(資産)</p> <p>不動産信託受益権等^(注2): 130億円</p>	<p>(負債)</p> <p>ノンリコース・ローン等: 87億円</p>		<p>(資本)</p> <p>匿名組合出資金等: 43億円</p>
合同会社 KRF43							
<p>(資産)</p> <p>不動産信託受益権等^(注2): 130億円</p>	<p>(負債)</p> <p>ノンリコース・ローン等: 87億円</p>						
	<p>(資本)</p> <p>匿名組合出資金等: 43億円</p>						

4. 本受益権の内容

物件の名称	新宿サンエービル ^(注1)
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
信託期間	2014年3月31日から2029年3月31日

所在地(住居表示)		東京都新宿区西新宿一丁目 22 番 1 号
用途		事務所・店舗・倉庫・駐車場
構造		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 15 階建
面積	土地	1,815.44 m ² (注 1)
	建物(延床面積)	31,136.24 m ² (注 1)(注 2)
所有形態	土地	所有権(所有面積割合 59.2%)(注 1)
	建物	所有権(共有持分割合 59%)(注 1)
竣工年月		1979 年 12 月 10 日
鑑定評価	鑑定評価額	15,000 百万円(注 3)
	価格時点	2023 年 1 月 31 日
	評価会社	非開示(注 4)
エンドテナントの総数		31(2023 年 2 月 28 日時点。以下同じ)
賃貸可能面積		12,112.55 m ² (注 5)
賃貸面積		12,112.55 m ² (注 5)
稼働率		100%
月額賃料(消費税別)		74,925 千円(注 6)(注 7)
敷金・保証金		690,456 千円(注 6)(注 7)
その他	<p>(注 1) 信託受託者は、一棟の建物が存する全体の敷地 3,062.86 m²のうち、1,815.44 m²の所有権及び建物の共有持分(共有持分割合 59%)を保有しています。全体の敷地のうち、残る 1,247.42 m²は建物の共有者である国内一般事業会社(以下「他の共有者」といいます。)が保有しています。なお、信託受託者は、他の共有者との間で、互いの所有する土地を当該建物の敷地として利用する旨を合意しています。</p> <p>(注 2) 一棟全体の延床面積を記載しています。残る共有持分(共有持分割合 41%)は他の共有者が保有しています。</p> <p>(注 3) 一棟全体の収益価格に、共有持分を乗じて査定された鑑定評価額を記載しています。</p> <p>(注 4) 鑑定会社より、本物件の鑑定評価書は一部の関係者に限定された内容であるため、会社名を開示する形での情報開示が困難な旨の通知を受けたことから、非開示としています。</p> <p>(注 5) 一棟全体の賃貸可能面積又は賃貸面積を信託受託者が保有する共有持分割合で按分して記載しています。</p> <p>(注 6) 2023 年 2 月 28 日時点で賃貸借が開始しているエンドテナントにおいて、月額賃料については賃貸借契約に定める月額賃料及び共益費の合計額を、敷金・保証金については賃貸借契約に定める敷金及び保証金の合計額を、それぞれ信託受託者が保有する共有持分割合で按分して記載しています。</p> <p>(注 7) 月額賃料、敷金・保証金には、駐車場使用料、水道光熱費、その他収入等にかかる金額は含みません。また、千円未満を切り捨てて記載しています。</p>	

5. 譲渡先の概要

譲渡先より名称等の開示について了承を得られていないため非開示としています。なお、本投資法人・本資産運用会社と当該譲渡先との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

また、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。

6. 媒介の概要

本譲渡に係る該当事項はありません。

7. 利害関係人等との取引

本資産の譲渡に関連し、利害関係人等との取引は発生しません。

8. 譲渡の日程

	合同会社 KRF43 匿名組合出資 持分(出資持分の 50.0%)	合同会社 KRF43 匿名組合出資 持分(出資持分の 50.0%)
本譲渡決定日及び譲渡契約締結日	2023 年 4 月 20 日	2023 年 4 月 20 日
譲渡代金決済日及び譲渡日	2023 年 5 月 31 日(予定)	2023 年 12 月 20 日(予定)

(注)本譲渡における匿名組合員の地位等の譲渡契約(以下「譲渡契約」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。譲渡契約において、本投資法人又は取得先による譲渡契約の条項につき違反があった場合の違約金は、譲渡代金の 10%相当額と定められています。

9. 運用状況の見通し

本譲渡における譲渡予定価格と想定帳簿価額との差額は 2023 年 10 月期、2024 年 4 月期それぞれ 611 百万円となり、本譲渡に係るその他費用等を考慮しても、有価証券売却益が発生する見込みです。また、本譲渡に伴い生じる有価証券売却益は、現時点においてその全額を分配金として分配する予定ですが、これに伴い「2022 年 10 月期決算短信(REIT)」において想定していた、2023 年 10 月期の内部留保の取崩し額を見直す予定です。この修正額を含めた、2023 年 10 月期(2023 年 5 月 1 日～2023 年 10 月 31 日)以降の分配金への影響については、2023 年 6 月 13 日付「2023 年 4 月期決算短信(REIT)」にて開示する予定です。

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

(2023年12月20日時点)

用途	地域	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)(注1)	比率(注1)	取得日(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
		KDX新橋駅前ビル	東京都港区	16,300	3.6%	2020年6月30日
		KDX虎ノ門一丁目ビル	東京都港区	14,616	3.2%	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江戸橋ビル	東京都中央区	9,600	2.1%	2022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麹町ビル	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	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	0.7%	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	0.5%	2013年8月19日
		新都心丸善ビル	東京都新宿区	2,110	0.5%	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	取得価格 (百万円)(注1)	比率(注1)	取得日(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	2.6%	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	1.4%	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	0.6%	2005年8月1日
		KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	0.6%	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門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	0.3%	2007年1月19日
	KDX立川駅前ビル	東京都立川市	1,267	0.3%	2011年12月26日	
	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	0.3%	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仙台本町ビル	宮城県仙台市	6,360	1.4%	2022年4月28日
		KDX桜通ビル	愛知県名古屋市	5,900	1.3%	2015年1月9日
		KDX鳥丸ビル	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	0.8%	2016年3月15日
		KDX神戸ビル	兵庫県神戸市	3,450	0.8%	2022年8月1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	0.5%	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) 88物件 小計				382,461	84.4%	-

用途	地域	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	比率(注1)	取得日(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	3.2%	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	15.0%	-
オフィスビル 96物件 合計				450,436	99.4%	全体PML値 3.1%
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
97物件 総計				453,316	100.0%	-

(注1) 取得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。