

平成 26 年 10 月 15 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 内田 直克  
(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 本間 良輔  
問合せ先  
オフィス・リート本部 企画部長 寺本 光  
TEL: 03-5623-8979

資産の取得（契約締結）に関するお知らせ（アーバンスクエア横浜）

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、下記の通り資産の取得を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得契約の概要

- (1) 取得予定資産 : 不動産を信託する信託の受益権
- (2) 物件名称 : アーバンスクエア横浜
- (3) 取得予定価格 : 7,210,000,000 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を除きます。)
- (4) 売主 : 後記「4. 売主の概要」をご参照ください。
- (5) 売買契約締結日 : 平成 26 年 10 月 15 日
- (6) 取得予定日 : 平成 26 年 10 月 29 日
- (7) 取得資金 : 借入金（注）及び自己資金
- (8) 決済方法 : 引渡し時一括決済
- (9) 取得先の属性 : 利害関係者に該当しない先からの取得

（注）新規借入れの詳細については、本日付で別途開示した「資金の借入れに関するお知らせ(シリーズ 111)」をご参照ください。

以下、上記取得予定資産を「本物件」といいます。

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、本投資法人の東京経済圏における中規模オフィスビルの投資比率を高め、ポートフォリオ全体の運用バランスの拡充を図るために本物件を取得します。

本投資法人は、東京経済圏の中規模オフィスビルを中心としたポートフォリオの構築を進めており、

本物件の取得により、本投資法人のポートフォリオは 94 物件（取得予定価格合計：3,699 億円）まで拡大し、ポートフォリオに占めるオフィスビルへの投資比率（取得予定価格ベース）は 91.2%、東京経済圏への投資比率（取得予定価格ベース）は 81.6%となる予定です。

本投資法人では、引き続き東京経済圏の中規模オフィスビルに軸足をおいた投資方針を維持し、より強固なポートフォリオを構築することを目指します。

本物件の取得決定に際しては、以下の点を評価しました。

(1) 立地

本物件は、JR 各線及び私鉄各線が利用可能である「横浜」駅から徒歩約 6 分、京急本線「神奈川」駅から徒歩約 3 分に位置しており、神奈川県内や東京都内各所へ交通利便性の高い立地にあるオフィスビルです。また、本物件が所在する横浜東口エリアは近年、大型のオフィスビルや商業施設が建てられ、これらの施設と横浜駅がペDESTリアンデッキで結ばれ、利便性が向上したことから、今後も発展が期待されるエリアとなっています。

(2) 建物

本物件は、基準階の貸室面積約 1,027 m<sup>2</sup>（約 311 坪）、天井高 2.55m であり、設備面では個別空調、OA フロア、機械式駐車場 72 台を備えています。また、基準階の各フロアにはリフレッシュコーナーが設置されており、地下階には貸会議室、貸倉庫、多目的に利用できるコミュニティールーム等があり利便性において相応の競争力を有している物件です。

(3) テナント

現在、本物件にはシステム業、船舶検査団体、製造業、サービス業をはじめ様々なテナントが入居しています。平成 26 年 7 月 31 日現在のエンドテナント総数は 28（稼働率 100%）であり、テナントが幅広く分散しています。

3. 取得予定資産の概要

A-101 アーバンスクエア横浜

物件の名称	アーバンスクエア横浜	
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（予定）（注 1）	
信託期間	平成 26 年 10 月 29 日から平成 37 年 8 月 1 日（予定）（注 1）	
現所有者（現受益者）／権利取得日	ミモザ特定目的会社／平成 23 年 9 月 26 日	
前所有者（前受益者）／権利取得日	株式会社スルガコーポレーション／平成 19 年 9 月 28 日	
所在地（地番）	神奈川県横浜市神奈川区栄町 1 番地 1（注 2）	
用途	事務所・駐車場	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階付 11 階建	
面積	土地	2,499.38 m <sup>2</sup>
	建物（延床面積）	15,894.75 m <sup>2</sup>
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日	平成 6 年 3 月 18 日	
設計会社	駿河建設株式会社（現 株式会社スルガコーポレーション）	

施工会社	駿河建設株式会社（現 株式会社スルガコーポレーション）	
建築確認機関	神奈川県横浜市	
地震PML値	8.44%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社）	
取得予定価格	7,210,000,000円	
鑑定評価	鑑定評価額	7,600,000,000円
	価格時点	平成26年9月1日
	評価会社	大和不動産鑑定株式会社
	概要	参考資料1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	
エンドテナントの総数	28（平成26年7月31日現在。以下同じ）（注3）	
賃貸可能面積	10,933.27㎡	
賃貸面積	10,933.27㎡（注3）	
稼働率	100.0%（注3）	
月額賃料及び共益費（消費税別）	40,734千円（注3）（注4）（注5）	
敷金保証金	323,508千円（注3）（注4）（注5）	
想定賃貸事業収益	参考資料2をご参照ください。	
特記事項	<p>1. 本物件は横浜市市街地環境設計制度に基づく建築物の許可を受けており、容積率と高さの緩和を受けています。これに伴い、敷地の一部が公開空地となっています。</p> <p>2. 本土地において、自然的原因と考えられる、鉛の含有量基準超過、砒素及びふっ素の溶出量基準超過が確認されています。しかしながら、専門業者が作成した土壤調査報告書によると、(i)本土地の地表面のほとんどはコンクリート、化粧タイルまたは植栽土等により被覆されていることから基準超過土壌が飛散し、ばく露する状態にはないと考えられ、(ii)飲用井戸が存在しないことから地下水の飲用による健康被害のおそれはなく、敷地外の土壌・地下水環境に影響を及ぼす可能性も低いと考えられるとされており、「現状で利用する限りにおいては、土壌汚染対策法等により土壌等の対策を直ちに求められるものではなく、届出等の義務を負うものではない。」旨の意見を得ています。</p>	
その他	<p>(注1) 本物件は、平成26年10月15日現在信託設定されていませんが、取得予定日に現所有者が不動産信託設定（三井住友信託銀行株式会社に信託譲渡）し、同日付で本投資法人が不動産信託受益権を取得します。</p> <p>(注2) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。</p> <p>(注3) 本物件の6階部分（156.76㎡）に入居中のエンドテナントから、平成26年4月28日に解約通知（解約日：平成26年10月31日）を受領しています。当該区画については、平成26年9月19日付で既存エンドテナントとの間で平成26年11月1日を賃貸借契約開始日とする建物賃貸借契約書が締結されています。</p> <p>(注4) 平成26年7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。</p> <p>(注5) 月額賃料及び共益費、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>	

#### 4. 売主の概要

名称	ミモザ特定目的会社
所在地	東京都中央区銀座一丁目6番11号
代表者の役職・氏名	取締役 中村 武
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. その他上記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
特定資本金の額	100千円
優先資本金の額	1,547,000千円
設立年月日	平成23年8月17日
純資産	売主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	売主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・本資産運用会社と売主の関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、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	売主は、「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。

※平成26年8月31日現在

#### 5. 物件取得者等（現所有者以前の所有者）の状況

本物件の売主（現所有者）は、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。

#### 6. 売買の媒介業務の委託

本物件の取得にかかる該当事項はありません。

#### 7. 利害関係人等との取引

本物件の取得に関連し、利害関係人等との間で下記の取引が生じます。

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得た上で、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。

なお、本資産運用会社は、本物件取得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。

[プロパティ・マネジメント業務の委託]

本投資法人は、本物件について取得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	東京都中央区日本橋茅場町二丁目6番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役 片山 慶三
事業内容	不動産の取引、管理及び運用に関するコンサルタント業 建物及び各種付属設備の保守管理、清掃、警備の請負 不動産の売買、賃貸、仲介、管理及び鑑定 第二種金融商品取引業
資本金の額	100,000 千円
設立年月日	平成 26 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。

※平成 26 年 9 月 30 日現在

[プロパティ・マネジメント報酬の概要]

①賃貸管理業務報酬

不動産収入×2% + 運営経費控除後・減価償却費控除前の不動産営業収益×2%

②管理移管報酬

物件価格	管理移管報酬（購入時）
50 億円以上 100 億円未満	240 万円

8. 取得の日程

取得決定日、売買契約締結日	平成 26 年 10 月 15 日
代金支払日、物件引渡日	平成 26 年 10 月 29 日（予定）

9. 運用状況の見通し

平成 26 年 10 月期（平成 26 年 5 月 1 日～平成 26 年 10 月 31 日）の運用状況に与える影響は軽微であり、本物件の取得による本投資法人の運用状況の予想についての修正はありません。

以 上

<添付資料>

- ・参考資料 1 鑑定評価書の概要
- ・参考資料 2 想定収支
- ・参考資料 3 建物状況調査報告書の概要
- ・参考資料 4 物件写真・物件位置図・基準階平面図及び断面図
- ・参考資料 5 本物件取得後のポートフォリオ一覧表

\* 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

\* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.kdx-reit.com/>

参考資料 1

鑑定評価書の概要

単位：円	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 26 年 9 月 1 日
鑑定評価額	7,600,000,000
直接還元法による価格	7,870,000,000
運営収益	592,196,489
潜在総収益	624,157,224
空室等損失	31,960,735
運営費用	164,514,112
維持管理費等	120,761,020
公租公課	38,223,428
その他費用	5,529,664
運営純収益 (NOI)	427,682,377
資本的支出	48,197,797
一時金の運用益 (注)	6,086,298
純収益 (NCF)	385,570,878
還元利回り (NCF)	4.9%
DCF 法による価格	7,480,000,000
割引率	4.7%
最終還元利回り	5.1%
原価法による積算価格	6,520,000,000
土地割合	67.0%
建物割合	33.0%

(注) 一時金運用利回り：2%前提

※参考 (鑑定 NOI 利回り)

上記鑑定評価における直接還元法上の運営純収益 (NOI) ÷  
本物件の取得予定価格 (7,210,000,000 円) = 5.9% (小数第 2 位を四捨五入)

参考資料 2

想定収支

単位：百万円	
A. 想定賃貸事業収入	545
B. 想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	168
C. 想定 NOI（A-B）	377
D. 稼働率	95.9%

想定収支の前提

1. 上記の数値は、取得年度の特種要因を排除した想定年間収支です。
2. 収益については、現在の入居状況を前提として、将来想定される入居状況の変化に伴い、稼働率が概ね上記表「D. 稼働率」の数値で推移していくことを前提としています。
3. 費用については、管理委託費、公租公課、修繕費、保険料等を含みます。



参考資料 3

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	平成 26 年 8 月
今後 1 年間に必要とされる修繕費	4, 000, 000
今後 2～12 年間に必要と想定される修繕費	643, 152, 000
再調達価格	4, 545, 300, 000

※上記の調査業者は、

- ・本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 4

物件写真・物件位置図・基準階平面図及び断面図

【物件写真】







参考資料 5

本物件取得後のポートフォリオ一覧表

用途	地域	物件名称	取得(予定)価格 (百万円)(注 1)	比率 (注 1)	取得(予定)日
オフィスビル	東京経済圏	KDX武蔵小杉ビル	12,000	3.2%	平成 26 年 3 月 20 日
		KDX日本橋兜町ビル	11,270	3.0%	平成 23 年 12 月 26 日
		KDX晴海ビル	10,250	2.7%	平成 20 年 6 月 30 日
		虎ノ門東洋ビル	9,850	2.6%	平成 19 年 6 月 1 日
		KDX豊洲グランスクエア	8,666	2.3%	平成 26 年 5 月 30 日
		飛栄九段北ビル	7,600	2.0%	平成 20 年 2 月 1 日
		アーバンスクエア横浜	7,210	1.9%	平成 26 年 10 月 29 日(予定)
		KDX新宿ビル	6,800	1.8%	平成 22 年 2 月 18 日
		KDX御茶ノ水ビル	6,400	1.7%	平成 19 年 4 月 2 日
		KDX府中ビル	6,120	1.6%	平成 24 年 9 月 21 日
		KDX芝大門ビル	6,090	1.6%	平成 19 年 3 月 1 日
		KDX麴町ビル	5,950	1.6%	平成 17 年 11 月 1 日
		KDX日本橋 313 ビル	5,940	1.6%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX新横浜 381 ビル(注 2)	5,800	1.5%	既存棟:平成 20 年 2 月 1 日 増築棟:平成 21 年 11 月 18 日
		東伸 24 ビル	5,300	1.4%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX高輪台ビル	5,250	1.4%	平成 25 年 11 月 19 日
		KDX飯田橋ビル	4,670	1.2%	平成 23 年 7 月 22 日
		KDX恵比寿ビル	4,640	1.2%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX東品川ビル	4,590	1.2%	平成 23 年 7 月 22 日
		東茅場町有楽ビル	4,450	1.2%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX虎ノ門ビル	4,400	1.1%	平成 19 年 4 月 17 日
		アプラス東京ビル	4,350	1.1%	平成 26 年 1 月 10 日
		KDX銀座一丁目ビル	4,300	1.1%	平成 22 年 11 月 12 日
		KDX西五反田ビル	4,200	1.1%	平成 18 年 12 月 1 日
		KDX日本橋本町ビル	4,000	1.0%	平成 22 年 11 月 12 日
		KDX池袋ビル	3,900	1.0%	平成 25 年 11 月 18 日
		KDX川崎駅前本町ビル	3,760	1.0%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX新橋ビル(注 3)	3,728	1.0%	既取得分:平成 18 年 5 月 1 日 追加取得分:平成 25 年 12 月 2 日
		KDX八丁堀ビル	3,680	0.9%	平成 17 年 8 月 1 日
		グレイスビル高田馬場	3,650	0.9%	平成 26 年 5 月 30 日
		KDX浜松町ビル	3,460	0.9%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX六本木 228 ビル	3,300	0.8%	平成 20 年 1 月 10 日
		KDX三田ビル	3,180	0.8%	平成 25 年 11 月 18 日
		小石川 TG ビル	3,080	0.8%	平成 21 年 11 月 18 日
KDX東新宿ビル	2,950	0.7%	平成 18 年 9 月 1 日		
KDX春日ビル	2,800	0.7%	平成 24 年 9 月 21 日		
KDX茅場町ビル	2,780	0.7%	平成 18 年 5 月 1 日		
KDX神保町ビル	2,760	0.7%	平成 20 年 3 月 31 日		
KDX箱崎ビル	2,710	0.7%	平成 23 年 7 月 22 日		
五反田TGビル	2,620	0.7%	平成 21 年 11 月 18 日		
KDX秋葉原ビル	2,600	0.7%	平成 25 年 11 月 19 日		



オフィスビル	東京経済圏	KDX中野坂上ビル	2,533	0.6%	平成 17 年 8 月 1 日	
		KDX新横浜ビル	2,520	0.6%	平成 18 年 5 月 1 日	
		原宿FFビル	2,450	0.6%	平成 17 年 8 月 1 日	
		KDX池尻大橋ビル	2,400	0.6%	平成 20 年 2 月 1 日	
		KDX鍛冶町ビル	2,350	0.6%	平成 18 年 7 月 3 日	
		KDX浜町中ノ橋ビル	2,310	0.6%	平成 20 年 2 月 1 日	
		KDX浜町ビル	2,300	0.6%	平成 18 年 3 月 16 日	
		KDX新宿 286 ビル	2,300	0.6%	平成 19 年 6 月 1 日	
		KDX新日本橋ビル	2,300	0.6%	平成 23 年 7 月 22 日	
		FIK 南青山ビル	2,270	0.6%	平成 17 年 8 月 1 日	
		KDX船橋ビル	2,252	0.6%	平成 18 年 3 月 1 日	
		KDX浜松町第 2 ビル	2,200	0.5%	平成 20 年 9 月 1 日	
		イトーピア日本橋 SA ビル	2,200	0.5%	平成 25 年 8 月 19 日	
		新都心丸善ビル	2,110	0.5%	平成 20 年 2 月 29 日	
		KDX大宮ビル	2,020	0.5%	平成 25 年 3 月 26 日	
		KDX日本橋 216 ビル	2,010	0.5%	平成 21 年 12 月 1 日	
		KDX御徒町ビル	2,000	0.5%	平成 19 年 3 月 1 日	
		KDX五番町ビル	1,951	0.5%	平成 20 年 3 月 31 日	
		神田木原ビル	1,950	0.5%	平成 17 年 8 月 1 日	
		トーセン池袋ビル	1,934	0.5%	平成 26 年 9 月 3 日	
		Welship東新宿	1,900	0.5%	平成 25 年 9 月 13 日	
		KDX中目黒ビル	1,880	0.5%	平成 24 年 9 月 21 日	
		KDX岩本町ビル	1,864	0.5%	平成 20 年 5 月 1 日	
		KDX木場ビル	1,580	0.4%	平成 18 年 6 月 20 日	
		KDX西新宿ビル	1,500	0.4%	平成 19 年 4 月 2 日	
		KDX門前仲町ビル	1,400	0.3%	平成 19 年 1 月 19 日	
		KDX神田三崎町ビル	1,380	0.3%	平成 20 年 2 月 1 日	
		KDX本厚木ビル	1,305	0.3%	平成 19 年 3 月 1 日	
		KDX立川駅前ビル	1,267	0.3%	平成 23 年 12 月 26 日	
		KDX八王子ビル	1,155	0.3%	平成 19 年 3 月 1 日	
		KDX乃木坂ビル	1,065	0.2%	平成 18 年 7 月 14 日	
		地方経済圏	千里ライフサイエンスセンタービル	13,000	3.5%	平成 26 年 10 月 15 日
			KDX名古屋栄ビル	7,550	2.0%	土地:平成 20 年 4 月 25 日 建物:平成 21 年 7 月 1 日
			KDX名古屋駅前ビル	7,327	1.9%	平成 23 年 12 月 26 日
ポルタス・センタービル	5,570		1.5%	平成 17 年 9 月 21 日		
烏丸ビル	5,400		1.4%	平成 19 年 6 月 1 日		
KDX博多南ビル	4,900		1.3%	平成 20 年 2 月 1 日		
名古屋日興証券ビル	4,158		1.1%	平成 23 年 12 月 26 日		
KDX小林道修町ビル	2,870		0.7%	平成 22 年 12 月 1 日		
KDX東梅田ビル	2,770		0.7%	平成 24 年 3 月 28 日		
フミックスステムビル	2,350		0.6%	平成 26 年 5 月 30 日		
KDX北浜ビル	2,220		0.6%	平成 20 年 2 月 1 日		
KDX仙台ビル	2,100		0.5%	平成 19 年 6 月 1 日		
KDX札幌ビル	2,005	0.5%	平成 23 年 3 月 25 日			

オフィスビル	地方経済圏	KDX南船場第2ビル	1,560	0.4%	平成18年5月1日
		広島駅前通マークビル	1,300	0.3%	平成26年9月1日
		仙台日興ビル	950	0.2%	平成23年12月26日
	オフィスビル 88 物件 小計		337,741	91.2%	—
都市型 商業施設	東京経済圏	フレーム神南坂	9,900	2.6%	平成17年8月1日
		銀座四丁目タワー	9,800	2.6%	平成25年8月19日
		KDX代々木ビル	2,479	0.6%	平成17年9月30日
	都市型商業施設 3 物件 小計		22,179	5.9%	—
住宅	東京経済圏	レジデンスシャルマン月島	5,353	1.4%	平成18年5月1日
	地方経済圏	びなす ひばりが丘	1,800	0.4%	平成17年12月8日
	住宅 2 物件 小計		7,153	1.9%	—
その他	東京経済圏	新宿6丁目ビル(底地)	2,880	0.7%	平成26年4月18日
	その他 1 物件 小計		2,880	0.7%	—
94 物件 総計			369,954	100.0%	全体 PML 値 2.38%(注4)

投資有価証券	合同会社 KRF43 匿名組合出資持分		1,107	—	平成26年3月28日
	豊中プロパティ-特定目的会社 優先出資証券(注5)		1,583	—	平成26年7月18日
	投資有価証券 2 件 小計		2,690	—	—

(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) 平成20年2月1日取得の既存棟の取得価格は4,700百万円、平成21年11月18日取得の増築棟の取得価格は1,100百万円です。

(注3) 平成18年5月1日取得分の取得価格は2,690百万円、平成25年12月2日追加取得分の取得価格は1,038百万円です。

(注4) 全体 PML 値には、新宿6丁目ビル(底地)を含みません。

(注5) 本投資法人による千里ライフサイエンスセンタービルの取得に伴い、豊中プロパティ-特定目的会社は清算され、本投資法人は優先出資証券の償還を受ける予定です。