

平成 29 年 7 月 28 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 田島 正彦
問合せ先
オフィス・リート本部 企画部長 竹田 治朗
TEL: 03-5623-8979

資産の取得に関するお知らせ (渋谷 1717 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取得(以下「本取得」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. 本取得の概要

- (1) 物件名称 : 渋谷 1717 ビル
- (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 : 3,500 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 : 合同会社サウスヒルズインベストメント
詳細は、後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
- (5) 売買契約締結日 : 平成 29 年 7 月 28 日
- (6) 取得予定日 : 平成 29 年 8 月 10 日
- (7) 取得資金 : 借入金(注)及び自己資金
- (8) 決済方法 : 取得時一括決済

以下、上記取得予定資産を「本物件」といいます。

(注) 借入金の詳細については、本日付「資金の借入れに関するお知らせ(シリーズ 142)」をご参照ください。

2. 取得の理由

本取得の決定にあたっては、ポートフォリオの拡充を図ることを目的とし、ポートフォリオの構築方針や不動産マーケットの動向、個別物件の特性等を総合的に勘案しています。

本物件は、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

渋谷エリアは、都内屈指の商業地として、また、IT 関連企業の集積地として認知されています。現在も複数の再開発事業が計画されており、今後も継続的な発展が期待されているエリアです。

本物件は、JR 山手線・東京メトロ銀座線・東急田園都市線等の計 9 路線が利用可能な「渋谷」駅から徒歩約 12 分、京王井の頭線「神泉」駅徒歩約 8 分の南平台町に位置しています。南平台町は、高級住宅街として発展してきたことから、渋谷駅から徒歩圏内にありながらも閑静で格式高い街並みが維持されており、こうした環境を好むアパレル企業や IT 関連企業等から需要のあるエリアです。

(2) 建物

本物件は、基準階貸室面積が約 623 m² (約 188 坪)、天井高 2.7m であり、設備面では個別空調、OA フロア (100 mm)、機械警備、平置駐車場 (7 台) を備えています。

一棟全体の延床面積が約 2,832 m² (約 856 坪) と比較的コンパクトな物件であることから、フロア毎の賃貸だけではなく、一棟全体を利用するテナントからのニーズにも対応可能なオフィスビルです。

本取得により、本投資法人のポートフォリオは 99 物件 (合計 : 3,987 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 92.3%、東京経済圏 (注) への投資比率は 80.6% 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一都三県の主要都市を指します。

3. 本物件の概要

物件名称	渋谷 1717 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	
信託期間	平成 26 年 4 月 14 日から平成 36 年 4 月 30 日 (注 1)	
現所有者 (現受益者)	合同会社サウスヒルズインベストメント	
所在地 (住居表示)	東京都渋谷区南平台町 17 番 17 号	
用途	事務所	
構造・階数	鉄骨造陸屋根 4 階建	
面積	土地	1,276.02 m ²
	建物 (延床面積)	2,832.58 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日	平成 15 年 12 月 22 日	
設計会社	ジェイティ不動産株式会社	
施工会社	ジェイティ不動産株式会社	
建築確認機関	渋谷区	
地震 PML 値	7.64% (SOMPO リスケアマネジメント株式会社)	
取得予定価格	3,500 百万円	
鑑定評価	鑑定評価額	3,710 百万円
	価格時点	平成 29 年 7 月 1 日
	評価会社	大和不動産鑑定株式会社
	概要	後記「10. 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	平成 29 年 7 月 28 日現在	
	エンドテナントの総数	1
	賃貸可能面積	2,205.16 m ²
	賃貸面積	2,205.16 m ²
	稼働率	100.0%
	月額賃料及び共益費 (消費税等別)	非開示 (注 2)
	敷金・保証金	非開示 (注 2)
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	126 百万円
	想定償却後 NOI	111 百万円

特記事項	該当事項はありません。
その他	(注1) 本投資法人は、取得時に信託期間を平成 37 年 8 月 1 日までに変更する方針です。 (注2) テナントからの開示の同意を得られていないため、非開示としています。

4. 取得先の概要

名称	合同会社サウスヒルズインベストメント
所在地	東京都中央区日本橋二丁目 1 番 3 号
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人大黒天キャピタル 職務執行者 福永隆明
事業内容	1. 不動産の取得、保有および処分 2. 不動産の賃貸および管理 3. 不動産信託受益権の取得、保有および処分 4. 前各号の事業を行う各種法人または各種組合の有価証券（みなし有価証券を含む）その他の出資・持分および金銭債権ならびにその他の投資用資産の取得、保有および処分 5. 前各号に附帯関連する一切の業務
資本金の額	10 万円
設立年月日	平成 25 年 11 月 27 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。

5. 物件取得者等（現所有者以前の所有者）の状況

本物件の取得先（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。

6. 媒介業務の委託

本取得にかかる媒介業者及び媒介手数料は以下のとおりです。

媒介業者	野村不動産株式会社
所在地	東京都新宿区西新宿一丁目 26 番 2 号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 宮嶋 誠一
媒介手数料	媒介業者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・本資産運用会社との関係	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せず、また、媒介者と本投資法人・本資産運用会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

7. 利害関係人等との取引

本取得に関連し、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。

なお、本資産運用会社は、本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	東京都中央区日本橋小網町7番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役 片山 慶三
事業内容	1. 不動産の取引、管理及び運用に関するコンサルタント業 2. 建物及び各種付属設備の保守管理、清掃、警備の請負 3. 不動産の売買、賃貸、仲介、管理及び鑑定 4. 第二種金融商品取引業
資本金の額	100 百万円
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。

8. 取得の日程

本物件取得決定日、売買契約締結日	平成 29 年 7 月 28 日
売買代金決済日、本物件取得日	平成 29 年 8 月 10 日 (予定)

9. 運用状況の見直し

平成 29 年 10 月期 (平成 29 年 5 月 1 日～平成 29 年 10 月 31 日) の運用状況に与える影響は軽微であり、本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。

10. 鑑定評価書の概要

物件名称	渋谷 1717 ビル
鑑定評価額	3,710,000,000 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	平成 29 年 7 月 1 日

単位：円

項目	内容	概要等
収益価格	3,710,000,000	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	3,880,000,000	
(1) 運営収益	195,394,998	
可能総収益	205,320,840	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、駐車場収入を査定
空室損失等	9,925,842	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	53,026,295	
維持管理費	9,606,000	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	20,012,000	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	863,917	エンジニアリング・レポートに基づき、類似不動産の修繕費の水準による検証を行い査定
PM フィー	3,482,053	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	1,394,155	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	17,044,600	平成 29 年度実績額等に基づき査定
損害保険料	143,570	保険料見積額に基づき、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	480,000	過去の実績額および予備費を査定し、計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	142,368,703	
(4) 一時金の運用益	1,399,825	運用利回りを 1.0% として査定
(5) 資本的支出	4,141,871	エンジニアリング・レポートに基づき、類似不動産の更新費の水準等による検証を行って査定した額に、CM フィーを加算
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	139,626,657	
(7) 還元利回り	3.6%	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	3,630,000,000	
割引率	3.2%	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現行テナントの賃貸借契約の内容や賃料水準、安定性等の対象不動産の個性を加味して査定
最終還元利回り	3.8%	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	3,930,000,000	
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	特になし
----------------------------	------

※参考

鑑定 NOI 利回り (注)	4.1%
----------------	------

(注) 上記鑑定評価における直接還元法上の運営純収益 (NOI) を本物件の取得予定価格 (3,500 百万円) で除して小数第 2 位を四捨五入しています。

以上

<添付資料>

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

* 本投資法人のウェブサイト：<http://www.kdo-reit.com/>

参考資料 1

想定収支

単位：百万円	
A. 想定賃貸事業収入	非開示
B. 想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	非開示
C. 想定 NOI（A-B）	126
D. 想定減価償却費	15
E. 想定償却後 NOI（C-D）	111
F. 想定稼働率	96%

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. 想定 NOI は、月額賃料（共益費込み）、付帯収入、管理委託費、公租公課、修繕費及び保険料等を含んで算出しています。
3. 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

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 29 年 6 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	57,209,000
再調達価格	683,800,000

※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 3

物件写真・物件位置図・基準階平面図及び断面図

【物件写真】



【物件位置図】



参考資料 4

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虎ノ門一丁目ビル	15,550	3.8%	平成28年3月30日
		KDX武蔵小杉ビル	12,000	3.0%	平成26年3月20日
		KDX晴海ビル	10,250	2.5%	平成20年6月30日
		KDX豊洲グランスクエア	8,666	2.1%	平成26年5月30日
		西新橋TSビル	8,400	2.1%	平成29年2月1日
		飛栄九段北ビル	7,600	1.9%	平成20年2月1日
		KDX横浜ビル	7,210	1.8%	平成26年10月29日
		KDX新宿ビル	6,800	1.7%	平成22年2月18日
		KDX御茶ノ水ビル	6,400	1.6%	平成19年4月2日
		KDX府中ビル	6,120	1.5%	平成24年9月21日
		KDX芝大門ビル	6,090	1.5%	平成19年3月1日
		KDX麹町ビル	5,950	1.4%	平成17年11月1日
		KDX日本橋313ビル	5,940	1.4%	平成17年8月1日
		KDX新横浜381ビル(注2)	5,800	1.4%	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	1.3%	平成18年5月1日
		KDX高輪台ビル	5,250	1.3%	平成25年11月19日
		KDX飯田橋ビル	4,670	1.1%	平成23年7月22日
		KDX恵比寿ビル	4,640	1.1%	平成18年5月1日
		KDX東品川ビル	4,590	1.1%	平成23年7月22日
		東茅場町有楽ビル	4,450	1.1%	平成17年8月1日
		KDX飯田橋スクエア	4,350	1.0%	平成26年1月10日
		KDX銀座一丁目ビル	4,300	1.0%	平成22年11月12日
		KDX西五反田ビル	4,200	1.0%	平成18年12月1日
		アーク森ビル	4,169	1.0%	平成28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浜松町センタービル	3,950	0.9%	平成27年9月1日
		KDX池袋ビル	3,900	0.9%	平成25年11月18日
		KDX新日本橋駅前ビル	3,829	0.9%	平成28年8月2日
		KDX川崎駅前本町ビル	3,760	0.9%	平成20年2月1日
		KDX新橋ビル(注3)	3,728	0.9%	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
		KDX高田馬場ビル	3,650	0.9%	平成26年5月30日
		KDX銀座イーストビル	3,600	0.9%	平成27年3月13日
		渋谷1717ビル	3,500	0.8%	平成29年8月10日(予定)
		KDX浜松町ビル	3,460	0.8%	平成18年5月1日
		ぺんてるビル(注4)	3,350	0.8%	平成27年3月26日
KDX三田ビル	3,180	0.7%	平成25年11月18日		
小石川TGビル	3,080	0.7%	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	0.6%	平成18年5月1日		
KDX神保町ビル	2,760	0.6%	平成20年3月31日		

オフィスビル	東京経済圏	KDX横浜西口ビル	2,750	0.6%	平成 26 年 12 月 2 日
		KDX箱崎ビル	2,710	0.6%	平成 23 年 7 月 22 日
		KDX五反田ビル	2,620	0.6%	平成 21 年 11 月 18 日
		KDX秋葉原ビル	2,600	0.6%	平成 25 年 11 月 19 日
		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	0.5%	平成 18 年 7 月 3 日
		KDX浜町中ノ橋ビル	2,310	0.5%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX新宿 286 ビル	2,300	0.5%	平成 19 年 6 月 1 日
		KDX新日本橋ビル	2,300	0.5%	平成 23 年 7 月 22 日
		KDX南青山ビル	2,270	0.5%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX船橋ビル	2,252	0.5%	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
		KDX新横浜 214 ビル	2,200	0.5%	平成 26 年 12 月 2 日
		BR五反田	2,200	0.5%	平成 29 年 4 月 5 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
		神田木原ビル	1,950	0.4%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX池袋ウエストビル	1,934	0.4%	平成 26 年 9 月 3 日
		KDX新宿六丁目ビル	1,900	0.4%	平成 25 年 9 月 13 日
		KDX中目黒ビル	1,880	0.4%	平成 24 年 9 月 21 日
		KDX岩本町ビル	1,864	0.4%	平成 20 年 5 月 1 日
		KDX木場ビル	1,580	0.3%	平成 18 年 6 月 20 日
		KDX西新宿ビル	1,500	0.3%	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日本橋江戸通ビル	1,350	0.3%	平成 28 年 8 月 2 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	0.2%	平成 19 年 3 月 1 日	
	地方経済圏	千里ライフサイエンスセンタービル	13,000	3.2%	平成 26 年 10 月 15 日
		KDX名古屋栄ビル	7,550	1.8%	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	1.8%	平成 23 年 12 月 26 日
		KDX桜通ビル	5,900	1.4%	平成 27 年 1 月 9 日
		ポルタス・センタービル	5,570	1.3%	平成 17 年 9 月 21 日
		KDX烏丸ビル	5,400	1.3%	平成 19 年 6 月 1 日
		KDX博多南ビル	4,900	1.2%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX新大阪ビル	4,550	1.1%	平成 27 年 9 月 1 日
		KDX名古屋日銀前ビル	3,500	0.8%	平成 28 年 3 月 15 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	0.6%	平成 24 年 3 月 28 日	
KDX宇都宮ビル		2,350	0.5%	平成 26 年 5 月 30 日	

オフィスビル	地方経済圏	KDX北浜ビル	2,220	0.5%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX南本町ビル	2,200	0.5%	平成 26 年 12 月 2 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
		竹山ホワイトビル	1,800	0.4%	平成 29 年 7 月 20 日
		KDX広島ビル	1,300	0.3%	平成 26 年 9 月 1 日
オフィスビル 94 物件 小計			368,355	92.3%	—
都市型 商業施設	東京経済圏	フレーム神南坂	9,900	2.4%	平成 17 年 8 月 1 日
		銀座四丁目タワー	9,800	2.4%	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	5.5%	—
住宅	東京経済圏	レジデンスシャルマン月島	5,353	1.3%	平成 18 年 5 月 1 日
	住宅 1 物件 小計			5,353	1.3%
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%
99 物件 総計			398,768	100.0%	全体 PML 値 2.40%

投資有価証券	合同会社 KRF43		1,107	—	平成 26 年 3 月 28 日
	匿名組合出資持分				
	投資有価証券 1 件 小計			1,107	—

(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) 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) ペンてるビルについては、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。