

本日付発表の取得及び譲渡に関する 補足説明資料

「資産の取得(日土地虎ノ門ビル)及び譲渡(KDX虎ノ門ビル・虎ノ門東洋ビル)に関するお知らせ」
「資産の取得に関するお知らせ(日銀前KDビル)」

2016年3月1日

本日付発表の取得・譲渡予定物件の概要

取得予定物件



物件名	日土地虎ノ門ビル	日銀前KDビル
所在	東京都港区	愛知県名古屋市
延床面積	11,212.05㎡	5,862.22㎡
建築時期	2013年10月	2006年9月
稼働率(注1)	100.0%	89.5%
テナント数(注1)	4	12
取得予定価格	15,550百万円	3,500百万円
鑑定評価額(注2)	16,300百万円	3,750百万円
鑑定評価額と取得予定価格の差 (取得予定価格-鑑定評価額)/ 鑑定評価額	-4.6%	-6.7%
売主	日本土地建物株式会社	越後ホールディング 特定目的会社
取得ルート	本資産運用会社 独自のネットワーク	本資産運用会社 独自のネットワーク
取得予定日	2016年3月30日	2016年3月15日
想定NOI(注3)	592百万円	170百万円
NOI利回り (想定NOI/取得予定価格)(注3)	3.8%	4.9%
鑑定NOI(注4)	604百万円	183百万円
鑑定NOI利回り (鑑定NOI/取得予定価格)(注4)	3.9%	5.2%

譲渡予定物件



物件名	KDX虎ノ門ビル	虎ノ門東洋ビル
所在	東京都港区	東京都港区
用途	オフィスビル	オフィスビル
延床面積	2,277.38㎡	8,346.83㎡
建築時期	1988年4月(築27年)	1962年8月(築53年)
譲渡時想定帳簿価額(注5)/ 譲渡予定価格	4,692百万円/3,950百万円	9,899百万円/11,470百万円
譲渡予定価格と想定帳簿価額の差 (譲渡予定価格-譲渡時想定帳簿価額)/ 譲渡時想定帳簿価額	-15.8%	+15.9%
鑑定評価額(注2)	3,740百万円	11,100百万円
譲渡先	日本土地建物株式会社	日本土地建物株式会社
取得日	2007年4月	2007年6月
譲渡予定日	2016年3月30日	2016年3月30日

虎ノ門エリアにおける相互売買の概要

- デベロッパーをスポンサーとしない本投資法人だからこそ可能となった複数デベロッパーとの交渉を通じた取引

相互売買の経緯

KDX虎ノ門ビル及び虎ノ門東洋ビル(対象2物件)は、「虎ノ門駅南地区地区計画」内に所在。当該地区は、今後容積率の割増なども期待できる

複数デベロッパーより対象2物件に対する取得意向を確認

築年数経過による収益性の見通しや、虎ノ門東洋ビルの建替えを想定した場合の一時的な収入減等を踏まえ、対象2物件を譲渡する方針を確定

単純譲渡では巡航レベルの分配金が減少するため、複数社に対して相互売買を前提とした譲渡候補物件の選定を依頼

複数の提案がある中、虎ノ門エリアに所在し、築浅・ハイスペックな「日土地虎ノ門ビル」を取引対象とした日本土地建物株式会社を選定

相互売買の概要と効果

好立地の築浅物件と築古物件の入替によりポートフォリオの質向上を実現

取得予定物件		譲渡予定物件	
日土地虎ノ門ビル		KDX虎ノ門ビル	虎ノ門東洋ビル
			
<p style="text-align: center;">相互売買</p> <p style="text-align: center;">2016年3月30日 取引実行予定</p>		譲渡予定価格合計	15,420 百万円
		鑑定評価額合計(注1)	14,840 百万円
		譲渡予定価格合計/ 鑑定評価額合計	103.9%

資産規模の増加(注2)

取得価格合計 +13億円

含み益の増加(注4)

含み益 +7億円

築年数の低下(注3)

ポートフォリオ平均築年数 -1.7年
 KDX虎ノ門ビル:築27年 → 日土地虎ノ門ビル:築2年
 虎ノ門東洋ビル:築53年

内部留保の積み増し(注5)

譲渡益 7.4億円
 圧縮積立金の増加 +3.7億円

資産入替によるポートフォリオの質向上と財務基盤の強化

	第21期 (15/10期)末 ポートフォリオ	虎ノ門エリアにおける相互売買				日銀前KDビル取得	取得・譲渡後 ポートフォリオ		
		日土地虎ノ門ビル 取得	KDX虎ノ門ビル・ 虎ノ門東洋ビル譲渡						
物件数	97	➤	1	+	▲2	+	1	➤	97
取得価格合計(億円)	3,883	➤	155	+	▲142	+	35	➤	3,931
平均NOI利回り(注1)	4.5%	➤	3.8%	+	4.1%	+	4.9%	➤	4.5%
稼働率(注2)	96.0%	➤	100.0%		95.9%		89.5%	➤	96.0%
平均築年数(注3)	22.9年	➤	2.4年		45.7年		9.5年	➤	21.1年
含み益合計(億円)(注4)	109	➤	7		0		2	➤	119

	第21期 (15/10期)末		譲渡に伴う 圧縮積立金繰入後
圧縮積立金残高(億円) (注5)	15.4	➤	➤ 19.1

本資料における各用語の意味及び各数値の算出方法等詳細については以下をご参照ください。

【1ページ】

注1:稼働率及びテナント数は、2016年1月31日現在の数値を記載しています。また、稼働率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

注2:鑑定評価額の価格時点は2016年2月1日です。

注3:想定NOIとは、本資産運用会社の算定による取得年度の特種要因を排除した想定年間収支です。収益については、取得時点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、物件毎に想定する稼働率で概ね推移することを前提とし、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。また、NOI利回りは小数点第2位を四捨五入して記載しています。

注4:鑑定NOIとは不動産鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益(年額)です。また、鑑定NOI利回りは小数点第2位を四捨五入して記載しています。

注5:想定帳簿価額は各物件の譲渡予定日の想定帳簿価額であり、百万円未満を切り捨てて記載しています。

【2ページ】

注1:鑑定評価額の価格時点は2016年2月1日です。

注2:取得予定物件の取得予定価格と譲渡予定物件の取得価格合計の差額です。

注3:2016年3月30日を基準に取得(予定)価格で加重平均したポートフォリオ全体の築年数(小数点第2位以下切捨て)について、譲渡前と取得・譲渡後を比較したものです。

注4:含み益の増加額は、取得予定物件については取得予定価格と鑑定評価額の差額を含み益として加算、譲渡予定物件については第21期(15/10期)末の鑑定評価額と帳簿価額の差額を含み益である場合には減算、含み損である場合には加算して合計した数値を億円未満を切り捨てて記載しています。

注5:譲渡益は、各譲渡予定物件の譲渡予定価格と想定帳簿価額に売却経費を加算した合計金額との差額通算後の譲渡益の見込み額(百万円以下を切り捨て)であり、第22期(16/4期)の会計上の譲渡益の金額とは異なる可能性があります。

【3ページ】

注1:平均NOI利回りは、第21期(15/10期)末ポートフォリオ及び譲渡予定物件については第21期(15/10期)のNOI実績値を取得価格で除することにより算出した数値を、取得予定物件については本資産運用会社の算定による取得年度の特種要因を排除した想定年間収支を取得予定価格で除することにより算出した数値を用いて、算出・記載しています(小数点第2位を四捨五入)。

注2:稼働率は2016年1月31日現在の数値を小数点第2位を四捨五入して記載しています。

注3:各物件の築年数は2016年3月30日を基準に算出し、平均築年数は取得(予定)価格で各物件の築年数を加重平均した数値(小数点第2位以下切捨て)です。

注4:含み益合計は、第21期(15/10期)末で保有する物件の期末時点における鑑定評価額と帳簿価額の差の合計に、取得予定物件については取得予定価格と鑑定評価額の差額を含み益として加算、譲渡予定物件については第21期(15/10期)末の鑑定評価額と帳簿価額の差額を、含み益である場合には減算、含み損である場合には加算して算出しています。なお算出した各数値は億円未満を切り捨てて記載しています。

注5:圧縮積立金残高は、第21期(15/10期)末の貸借対照表上の残高に当期繰入額を加算して算出した残高を第21期(15/10期)末残高とし、これに譲渡益の発生に伴い見込まれる圧縮積立金繰入額を加算して算出した想定残高を記載しています。なお算出した各数値は百万円以下を切り捨てて記載しています。

本資料の注意事項

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