

平成 28 年 7 月 29 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

資産の取得に関するお知らせ  
(KDX新日本橋駅前ビル・KDX日本橋江戸通ビル)

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を決定しましたので、お知らせいたします。なお、下記の資産の取得先は、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す。本資産運用会社は、本投資法人役員会における取引についての審議及び承認の決議、及び当該決議に基づく本投資法人の執行役員の同意を取得しています。

記

1. 本取得の概要

(1) 取得予定資産の概要 : 下表のとおりです。

物件名称(注 1)	所在地	取得予定価格 (千円)(注 2)	鑑定評価額(千円)
KDX新日本橋駅前ビル	東京都中央区	3,829,000	3,930,000
KDX日本橋江戸通ビル	東京都中央区	1,350,000	1,410,000
合 計		5,179,000	5,340,000

(注 1) 本日現在、「KDX新日本橋駅前ビル」は「石河ビル」、「KDX日本橋江戸通ビル」は「日本橋ロードビル」という名称ですが、本投資法人による取得以降、上記名称に変更する予定のため、変更後の名称を記載しています。以下同じです。

(注 2) 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。

以下、各々の取得予定資産を「本物件」といい、これらを総称して「本 2 物件」といいます。

- (2) 取得先 : 合同会社KR F61(利害関係者)  
詳細は、後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
- (3) 売買契約締結日 : 平成 28 年 7 月 29 日
- (4) 取得予定日 : 平成 28 年 8 月 2 日
- (5) 取得資金 : 自己資金及び借入金(注)
- (6) 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「資金の借入れに関するお知らせ(シリーズ 131)」をご参照ください。

## 2. 取得の理由

本2物件の所在する「日本橋本町」は隣接する「日本橋室町」と共に、複数路線が利用可能で交通利便性が高いことから、日本橋三越本店や老舗商店が店舗を構える商業地として、また企業の本社・支店が数多く置かれる都内有数のオフィスエリアとして発展してきました。現在も複数の再開発計画が進行しており、今もなお発展を続けているエリアです。

本2物件は、エリア内でも交通利便性の高い立地に位置する、相応のスペックと市場競争力を備えた中規模オフィスビルであり、取得決定に際しては、以下の点を評価しました。

### (1) KDX新日本橋駅前ビル

#### (i) 立地

本物件は、江戸通りに面しているため視認性に優れており、JR総武本線「新日本橋」駅の直上、東京メトロ銀座線・半蔵門線「三越前」駅から徒歩約4分、また、JR山手線・中央線・京浜東北線及び東京メトロ銀座線「神田」駅から徒歩約7分と、エリア内においても交通利便性の高い立地にあるオフィスビルです。

#### (ii) 建物

本物件の基準階貸室面積は約362㎡（約110坪）、天井高2.6mであり、設備面では個別空調、OAフロア、機械警備、機械式駐車場28台を備えています。貸室は南北両面からの採光により解放感のある、整形かつ無柱のレイアウトしやすい形状となっています。また、競争力の更なる強化のため、平成28年3月にエントランスホールのリニューアル工事が実施されています。

### (2) KDX日本橋江戸通ビル

#### (i) 立地

本物件は、江戸通りに面しているため視認性に優れており、JR総武本線「新日本橋」駅から徒歩約2分、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅から徒歩約2分、東京メトロ銀座線・半蔵門線「三越前」駅から徒歩約6分と、交通利便性の高い立地にあるオフィスビルです。

#### (ii) 建物

本物件の基準階貸室面積約201㎡（約61坪）、天井高約2.6mであり、設備面では個別空調、OAフロア、機械警備を備え、貸室は整形かつ無柱のレイアウトしやすい形状となっています。

本投資法人が中央区に保有するオフィスビル（KDX晴海ビルを除く）は平均稼働率が99.5%（平成28年6月30日現在）とほぼ満室稼働しており、本2物件につきましても満室稼働を目指してリーシング活動に取り組めます。

本2物件の取得により、本投資法人のポートフォリオは99物件（合計：3,983億円）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は92.3%、東京経済圏（注）への投資比率は81.0%となる予定です（各数値は取得（予定）価格ベースです。）。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。

（注）東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の上記3都3県の主要都市を指します。

## 3. 取得予定資産の内容

### (1) KDX新日本橋駅前ビル

物件名称	KDX新日本橋駅前ビル
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27年9月30日から平成32年9月30日（注1）
現所有者（現受益者）／権利取得日	合同会社KR F61／平成27年10月1日（注2）
所在地（住居表示）	東京都中央区日本橋本町四丁目8番16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10階建	
面積	土地	531.64 m <sup>2</sup> (注3)
	建物 (延床面積)	4,254.07 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4年5月31日	
設計会社	株式会社竹中工務店	
施工会社	株式会社竹中工務店	
建築確認機関	東京都中央区	
地震PML値	7.05% (SOMPOリスクアマネジメント株式会社)	
取得予定価格	3,829,000 千円	
鑑定評価	鑑定評価額	3,930,000 千円
	価格時点	平成28年7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「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	
エンドテナントの総数	6 (平成28年6月30日現在。以下同じです。) (注4)	
賃貸可能面積	3,290.64 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	1,494.44 m <sup>2</sup>	
稼働率	45.4% (注4)	
月額賃料及び共益費 (消費税等別)	9,017 千円 (注5)	
敷金・保証金	77,106 千円 (注5)	
想定 NOI	163 百万円 (詳細は参考資料1をご参照ください。)	
特記事項	取得予定日時点において、本物件南側道路(江戸通り)との境界が未確定ですが、関東地方整備局長宛に道路敷(一般国道4号)境界確定図を提出しており、取得予定日以降に確定する見込みです。	
その他	<p>(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。</p> <p>(注2) 吸収合併日を記載しています。詳細は、後記「5. 物件取得者等(現所有者以前の所有者)の状況」をご参照ください。</p> <p>(注3) 建築基準法第42条第2項に基づく道路に指定されている私道負担部分(約41 m<sup>2</sup>)を含みます。</p> <p>(注4) 本物件には化学品メーカー、クリニック等のテナントが入居しています。なお、本物件の10階分割区画のエンドテナントが平成28年7月10日付で退去していますが、新規エンドテナントとの間で平成28年10月1日を賃貸借開始日とする賃貸借契約が締結されています。また、8階に入居中のエンドテナントから平成28年4月28日付で解約通知(解約予定日:平成28年10月31日)を受領しています。一方、7階において、新規エンドテナントとの間で平成28年7月20日を賃貸借開始日とする賃貸借契約が締結されています。本件入退去後の稼働率は45.3%となる予定です。</p> <p>(注5) 平成28年6月30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。また、千円未満を切り捨てて記載しています。</p>	

(2) KDX日本橋江戸通ビル

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	
信託期間	平成27年9月30日から平成32年9月30日(注1)	
現所有者(現受益者)／権利取得日	合同会社KRF61／平成27年10月1日(注2)	
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	昭和60年3月8日	
設計会社	株式会社竹中工務店	
施工会社	株式会社竹中工務店	
建築確認機関	東京都中央区	
地震PML値	4.55%(SOMPOリスクアマネジメント株式会社)	
取得予定価格	1,350,000千円	
鑑定評価	鑑定評価額	1,410,000千円
	価格時点	平成28年7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「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	
エンドテナントの総数	6(平成28年6月30日現在。以下同じです。)(注3)	
賃貸可能面積	1,516.15 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	1,122.27 m <sup>2</sup>	
稼働率	74.0%(注3)	
月額賃料及び共益費(消費税等別)	5,017千円(注4)	
敷金・保証金	26,484千円(注4)	
想定NOI	59百万円(詳細は参考資料1をご参照ください。)	
特記事項	該当事項はありません。	
その他	<p>(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。</p> <p>(注2) 吸収合併日を記載しています。詳細は、後記「5. 物件取得者等(現所有者以前の所有者)の状況」をご参照ください。</p> <p>(注3) 本物件には化学薬品商社、IT企業、縫製業等のテナントが入居しています。本物件の5階に入居中のエンドテナントから、平成28年5月30日付で解約通知(解約予定日:平成28年8月31日)を受領しています。なお、本件退去後の稼働率は60.7%となる予定です。</p> <p>(注4) 平成28年6月30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。また、千円未満を切り捨てて記載しています。</p>	

4. 取得先の概要

名称	合同会社K R F 61
所在地	東京都中央区日本橋兜町 6 番 5 号
代表者の役職・氏名	清算人 シャテルドン・インベスターズ一般社団法人（注）
事業内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産信託受益権の取得、保有、処分 3. 前各号に付帯する一切の業務
資本金の額	100 万円
設立年月日	平成 27 年 7 月 3 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・本資産運用会社と取得先の関係	
資本関係	本資産運用会社の金融商品取引法上の親法人であるケネディクス株式会社（以下「ケネディクス」といいます。）が基金の拠出者である一般社団法人が当該会社の全出資持分を保有しています。また、当該会社を営業者とする匿名組合出資持分について、ケネディクスがその全てを保有しています。
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	ケネディクスがアセットマネジメント業務を受託しています。
関連当事者等への該当状況	取得先は、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す。

※平成 28 年 6 月 22 日現在

（注）合同会社K R F 61 は平成 28 年 3 月 31 日付で総社員の同意により解散しており、取得予定日においては、清算手続き中の法人として、本投資法人に対する売買を実施します。以下同じです。

5. 物件取得者等（現所有者以前の所有者）の状況

(1) KDX新日本橋駅前ビル

本投資法人	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
<p>&lt;取得経緯・理由等&gt; 本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。 取得予定価格は、一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額（3,930 百万円）以下の金額であり、妥当であると判断しています。</p>	<p>&lt;会社名・特別な利害関係にある者との関係&gt; 合同会社K R F 61  前記「4. 取得先の概要」ご参照  &lt;取得経緯・理由等&gt; 前所有者・信託受益者の吸収合併により取得</p>	<p>&lt;会社名・特別な利害関係にある者との関係&gt; 石河不動産株式会社（注）  ケネディクスの 100%子会社の 100%子会社  &lt;取得経緯・理由等&gt; 合同会社K R F 61 による石河不動産株式会社の全株式取得により取得</p>
<p>&lt;取得予定価格&gt; 3,829 百万円（消費税等別途）</p>	<p>&lt;取得価格&gt; 吸収合併による取得のため、該当事項はありません。</p>	<p>&lt;取得価格&gt; 株式取得による取得のため、該当事項はありません。</p>
<p>&lt;取得予定日&gt; 平成 28 年 8 月 2 日</p>	<p>&lt;取得日&gt; 平成 27 年 10 月 1 日（吸収合併日）</p>	<p>&lt;取得日&gt; 平成 27 年 7 月 31 日（全株式取得日）</p>

（注）石河不動産株式会社は平成 27 年 7 月 31 日に合同会社K R F 61 が同社の全株式を取得したことをもって、特別な利害関係にある者となっています。



(2) KDX日本橋江戸通ビル

本投資法人	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
<p>&lt;取得経緯・理由等&gt; 本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。 取得予定価格は、一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額（1,410百万円）以下の金額であり、妥当であると判断しています。</p>	<p>&lt;会社名・特別な利害関係にある者との関係&gt; 合同会社K R F 61  前記「4. 取得先の概要」ご参照  &lt;取得経緯・理由等&gt; 前所有者・信託受益者の吸収合併により取得</p>	<p>&lt;会社名・特別な利害関係にある者との関係&gt; エスアイ株式会社（注）  ケネディクスの子会社の100%子会社の100%子会社  &lt;取得経緯・理由等&gt; 合同会社K R F 61による石河不動産株式会社の全株式取得により取得</p>
<p>&lt;取得予定価格&gt; 1,350百万円（消費税等別途）</p>	<p>&lt;取得価格&gt; 吸収合併による取得のため、該当事項はありません。</p>	<p>&lt;取得価格&gt; 株式取得による取得のため、該当事項はありません。</p>
<p>&lt;取得予定日&gt; 平成28年8月2日</p>	<p>&lt;取得日&gt; 平成27年10月1日（吸収合併日）</p>	<p>&lt;取得日&gt; 平成27年7月31日（全株式取得日）</p>

(注) エスアイ株式会社は石河不動産株式会社の100%子会社であり、平成27年7月31日に合同会社K R F 61が石河不動産株式会社の全株式を取得したことをもって、特別な利害関係にある者となっています。

6. 売買の媒介業務の委託

本2物件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2物件の取得に関連し、利害関係人等との間で下記(1)乃至(2)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、(1)の取引については、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ける取引についての審議及び承認の決議、本投資法人役員会における取引についての審議及び承認の決議、及び当該決議に基づく本投資法人の執行役員の同意を取得しています。また、(2)の取引については、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ける取引についての審議及び承認を決議しています。

なお、本資産運用会社は、(1)の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。

(1) 資産の取得

取得先は、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。取得先の概要等は、前記「4. 取得先の概要」及び「5. 物件取得者等（現所有者以前の所有者）の状況」に記載のとおりです。

(2) プロパティマネジメント業務の委託

本投資法人は、本2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	100,000 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 28 年 6 月 24 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

物件名称	物件価格	管理移管報酬（取得時）
KDX新日本橋駅前ビル	30 億円以上 50 億円未満	220 万円
KDX日本橋江戸通ビル	10 億円以上 30 億円未満	200 万円

8. 取得の日程

取得決定日、売買契約締結日	平成 28 年 7 月 29 日
代金支払日、物件取得日	平成 28 年 8 月 2 日（予定）

9. 運用状況の見通し

平成 28 年 10 月期（平成 28 年 5 月 1 日～平成 28 年 10 月 31 日）の運用状況に与える影響は軽微であり、本 2 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。

10. 鑑定評価書の概要

物件名称	KDX新日本橋駅前ビル
鑑定評価額	3,930,000,000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	平成28年7月1日

単位：円

項目	内容	概要等
収益価格	3,930,000,000	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	3,950,000,000	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	238,374,000	
可能総収益	254,380,000	中長期安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
空室損失等	16,006,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	64,860,000	
維持管理費	10,000,000	過年度実績額、類似不動産の維持管理費、対象不動産の個別性を考慮の上、査定
水道光熱費	17,300,000	過年度の実績額、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ査定
修繕費	5,903,000	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	4,497,000	契約条件に基づく報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	1,488,000	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	25,471,000	平成28年度課税標準額等に基づいて計上
損害保険料	201,000	保険契約に基づく保険料、類似不動産の保険料率等を考慮して計上
その他費用	0	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	173,514,000	
(4) 一時金の運用益	2,925,000	運用利回りを2.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	14,340,000	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、築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	162,099,000	
(7) 還元利回り	4.1%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	3,910,000,000	
割引率	3.7%	類似不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.1%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	3,190,000,000	
土地比率	87.3%	
建物比率	12.7%	

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日本橋江戸通ビル
鑑定評価額	1,410,000,000 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	平成 28 年 7 月 1 日

単位：円

項目	内容	概要等
収益価格	1,410,000,000	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	1,430,000,000	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	89,942,000	
可能総収益	93,481,000	中長期安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
空室損失等	3,539,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	20,726,000	
維持管理費	3,700,000	過年度実績額、類似不動産の維持管理費、対象不動産の個別性を考慮の上、査定
水道光熱費	5,720,000	過年度の実績額、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ査定
修繕費	2,339,000	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	1,697,000	契約条件に基づく報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	552,000	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	6,637,000	平成 28 年度課税標準額等に基づいて計上
損害保険料	81,000	保険契約に基づく保険料、類似不動産の保険料率等を考慮して計上
その他費用	0	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	69,216,000	
(4) 一時金の運用益	838,000	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	5,730,000	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、築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	64,324,000	
(7) 還元利回り	4.5%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	1,380,000,000	
割引率	4.2%	類似不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.6%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,080,000,000	
土地比率	89.9%	
建物比率	10.1%	

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 = 上記鑑定評価における直接還元法上の運営純収益 (NOI) ÷ 取得予定価格)

物件名	KDX新日本橋駅前ビル	KDX日本橋江戸通ビル
鑑定 NOI 利回り (小数第 2 位を四捨五入)	4.5%	5.1%

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 本 2 物件位置図・物件写真・基準階平面図及び断面図
- ・参考資料 4 本 2 物件の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		
物件名	KDX新日本橋駅前ビル	KDX日本橋江戸通ビル
A. 想定賃貸事業収入	220	80
B. 想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	62	21
C. 想定 NOI（A－B）	158	59
D. 想定減価償却費	15	5
E. 想定償却後 NOI（C－D）	144	54
F. 稼働率	96%	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. 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「F. 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。

建物状況調査報告書の概要

単位：円		
調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント	
調査時点	平成 28 年 6 月	
物件名	KDX 新日本橋駅前ビル	KDX 日本橋江戸通ビル
今後 1 年間に必要とされる修繕費	22,330,000	10,400,000
今後 2～12 年間に必要と想定される修繕費	213,770,000	83,140,000
再調達価格	1,188,800,000	440,300,000

※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 3

本 2 物件位置図・物件写真・基準階平面図及び断面図

【本 2 物件位置図】





KDX新日本橋駅前ビル

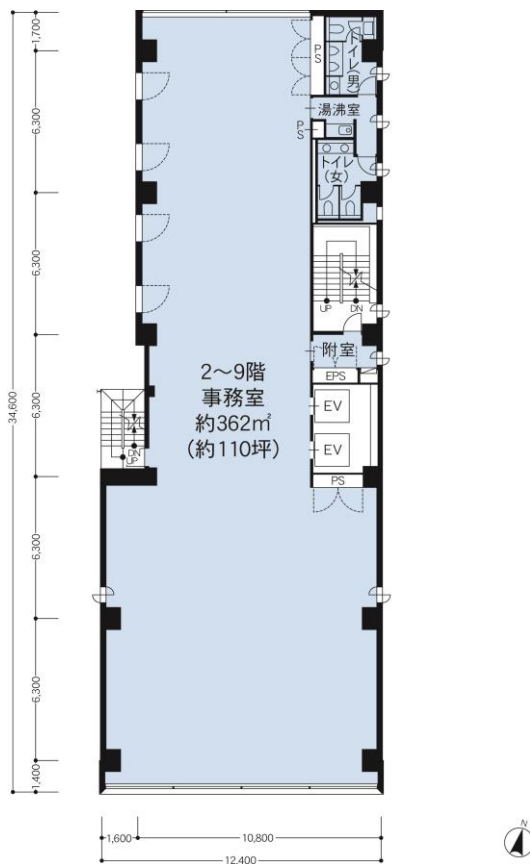
【物件写真】



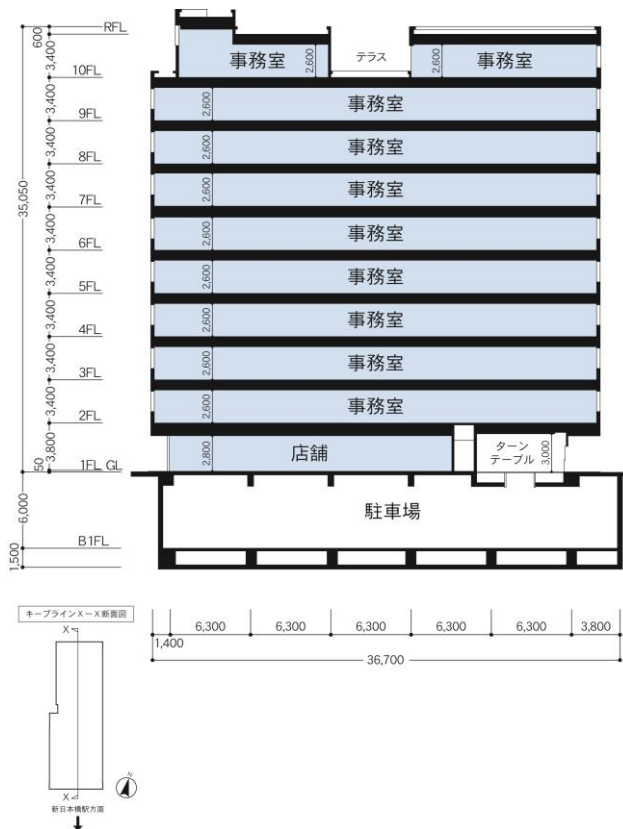


KDX新日本橋駅前ビル

【基準階平面図】

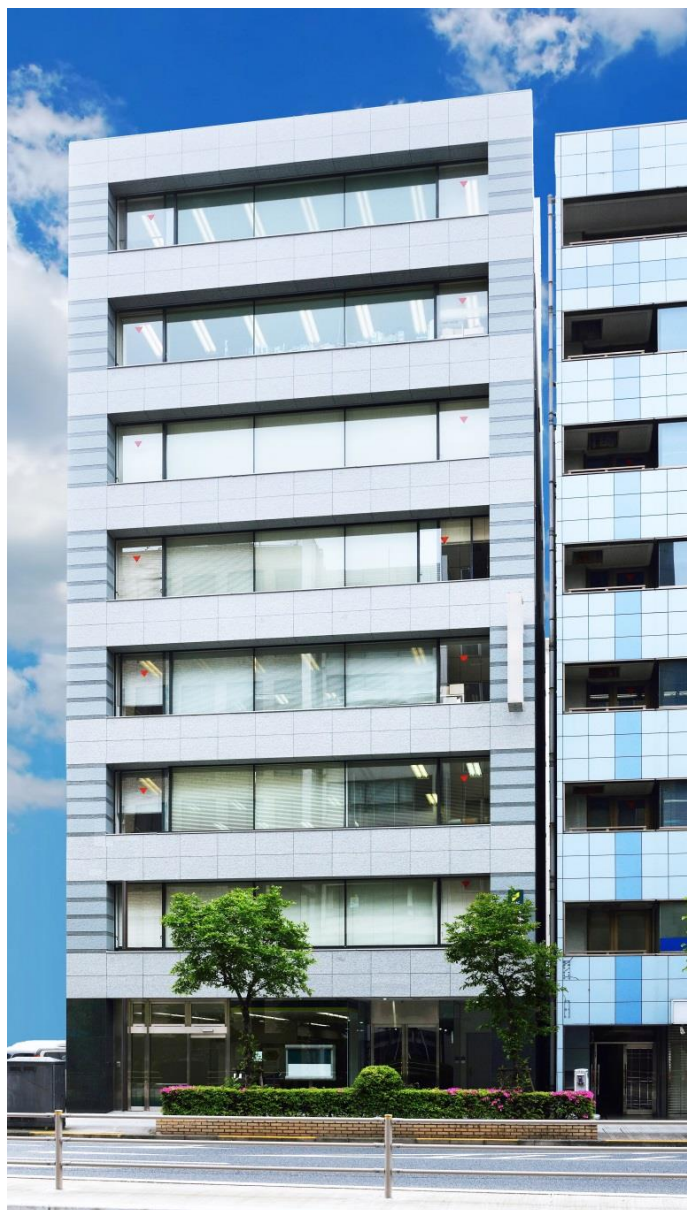


【断面図】



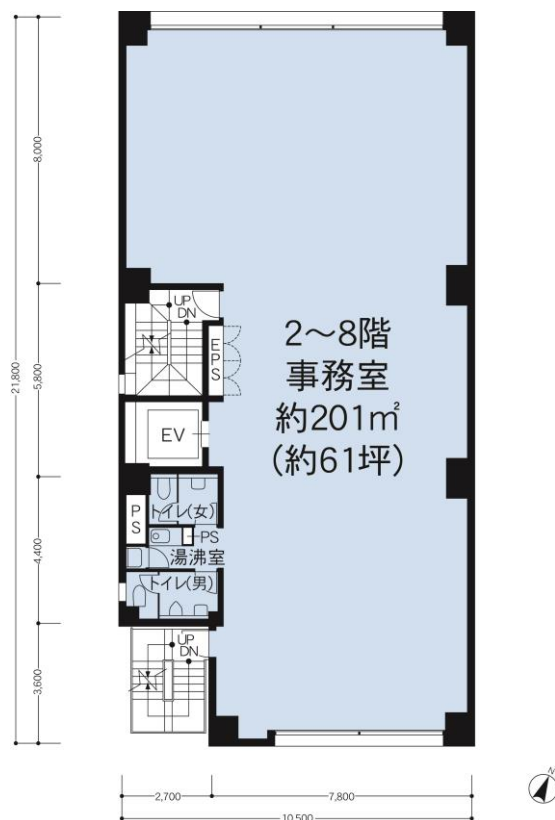
KDX日本橋江戸通ビル

【物件写真】

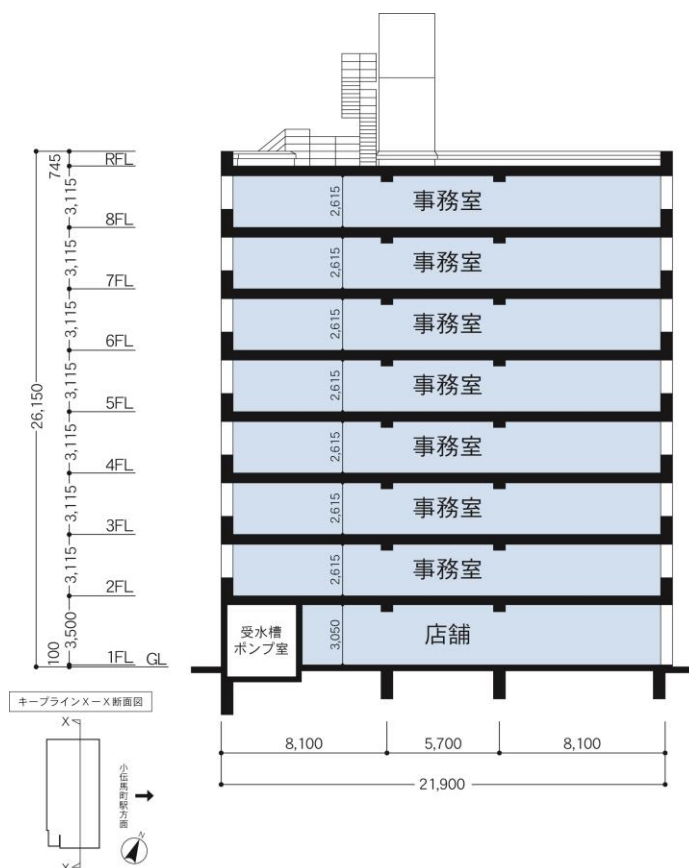


KDX日本橋江戸通ビル

【基準階平面図】



【断面図】



参考資料 4

本 2 物件の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	日土地虎ノ門ビル	15,550	3.9%	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日本橋兜町ビル	11,270	2.8%	平成 23 年 12 月 26 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
		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麴町ビル	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
		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(予定)
		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
		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	0.7%	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		
KDX横浜西口ビル	2,750	0.6%	平成 26 年 12 月 2 日		

オフィスビル	東京経済圏	KDX箱崎ビル	2,710	0.6%	平成 23 年 7 月 22 日
		五反田TG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
		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	0.4%	平成 20 年 3 月 31 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
		ビュレックス虎ノ門	1,750	0.4%	平成 26 年 12 月 3 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神田三崎町ビル	1,380	0.3%	平成 20 年 2 月 1 日	
	KDX日本橋江戸通ビル	1,350	0.3%	平成 28 年 8 月 2 日(予定)	
	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	
	日銀前 KD 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
		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		367,937	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		398,350	100.0%	全体 PML 値 2.39%	

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(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) 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。