

平成 27 年 2 月 25 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

資産の譲渡に関するお知らせ (KDX南船場第2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、下記の通り資産の譲渡を決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

- | | |
|--------------------------|---|
| (1) 譲渡予定資産 | : 不動産を信託する信託の受益権 |
| (2) 物件名称 | : KDX南船場第2ビル |
| (3) 譲渡予定価格 | : 1,050,000,000 円
(但し、譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を除きます。) |
| (4) 想定帳簿価格 | : 1,308,000,000 円
(引渡予定日の想定帳簿価格。百万円未満を切り捨てて記載しています。) |
| (5) 譲渡予定価格と
想定帳簿価格の差額 | : ▲258,000,000 円
(百万円未満を切り捨てて記載しています。
上記金額は (3) (4) の差額として算定された参考数値であり売却損益とは異なります。) |
| (6) 売買契約締結予定日 | : 平成 27 年 2 月 26 日 |
| (7) 譲渡予定日 | : 平成 27 年 3 月 23 日 |
| (8) 譲渡先 | : 後記「5. 譲渡先の概要」をご参照ください。 |
| (9) 譲渡方法 | : 不動産を信託する信託の受益権を譲渡します。 |
| (10) 譲渡先の選定 | : 国内の仲介業者より本物件につき購入希望者の紹介を受け、価格及び売買条件等の検証を経て決定しました。 |

以下、上記の譲渡予定資産を「本物件」といいます。

2. 譲渡の理由

本物件は、大阪府中央区に所在する竣工から約21年が経過したオフィスビルであり、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、本物件の特性（収益性、築年数、規模、エリア等）を総合的に勘案し、本投資法人の運用方針に則した物件入替え戦略を踏まえて譲渡を決定しました。

本物件の譲渡価格は譲渡時点の想定帳簿価格を下回るものですが、直近の鑑定評価額を上回り、テナントとの賃貸借の推移や周辺の賃貸市場の動向、将来的なキャッシュ・フローの推移を見込んだ実勢価格として適正な水準であると判断しています。

本投資法人では、本物件の譲渡によって得る資金を今後の新規投資等に活用し、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に引き続き取り組んでいきます。

3. 譲渡代金の使途

本物件の譲渡代金の使途については、新規資産の取得資金への充当等を予定しています。

4. 譲渡資産の概要

物件の名称	KDX南船場第2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	三井住友信託銀行株式会社	
信託期間	平成18年1月23日から平成27年8月1日	
所在地（住居表示）	大阪府大阪府中央区南船場二丁目11番26号	
用途	車庫・店舗・事務所・居宅	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付9階建	
面積	土地	606.45 m ²
	建物（延床面積）	3,315.93 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日	平成5年9月9日	
取得年月日	平成18年5月1日	
取得価格	1,560,000,000円	
鑑定評価額	970,000,000円 価格時点：平成27年2月1日 評価会社：一般財団法人日本不動産研究所	
賃貸事業収入	37,441千円（平成26年10月期）	
敷金・保証金	37,665千円（平成26年12月31日現在。以下同じ）	
エンドテナントの総数	17（注）	
賃貸可能面積	2,698.57 m ²	
賃貸面積	1,711.34 m ² （注）	
稼働率	63.4%（注）	
その他	（注）本物件の7階部分（96.67 m ² ）に入居中のエンドテナントから平成26年10月28日（解約予定日：平成27年4月28日）に、2階部分（77.00 m ² ）に入居中のエンドテナントから平成26年12月20日（解約予定日：平成27年6月21日）にそれぞれ解約通知を受領しています。本件解約後の稼働率は57.0%となる予定です。	

5. 譲渡先の概要

譲渡先である国内一般事業会社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. 譲渡の日程

平成 27 年 2 月 25 日	譲渡の決定
平成 27 年 2 月 26 日（予定）	信託受益権売買契約書の締結 手付金（金 100,000,000 円）の受領（注）
平成 27 年 3 月 23 日（予定）	売買代金（残余金）の決済 信託受益権の譲渡

（注）当該手付金に利息は付されず、売買代金の決済時に売買代金の一部に充当されます。

7. 資産運用報酬

本投資法人は、本物件の譲渡に関し、資産運用委託契約に基づく譲渡報酬を本資産運用会社に支払います。

譲渡報酬：上記 1.（3）の譲渡予定価格に 0.5% を乗じた金額（525 万円）

支払時期：信託受益権の譲渡日から 1 ヶ月以内

8. 媒介業務の委託

本物件の譲渡に係る媒介業者及び媒介手数料は以下の通りです。

媒介業者	野村不動産アーバンネット株式会社
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 宮島 青史
事業内容	1. 住宅流通事業 2. 事業用不動産流通事業 3. 新築受託販売事業 4. 保険代理店事業 5. 不動産情報サイト運営事業
資本金の額	1,000百万円
設立年月日	平成12年11月6日
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と媒介業者との間には、記載すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と媒介業者との間には、記載すべき人的関係はありません。

取引関係	本投資法人・本資産運用会社と媒介業者との間には、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	「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せん。
媒介手数料	媒介手数料の開示について了承を得られていないため非開示とします。

※平成 27 年 2 月 13 日現在

9. 利害関係人等との取引

本物件の譲渡に関し、利害関係人等との取引は発生しません。

なお、本投資法人は、本物件についてケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社（以下「KPM」といいます。）と締結済のプロパティ・マネジメント契約に基づき、KPMに対して所定の管理移管報酬（200万円）を支払います。

管理移管報酬は、賃貸及び管理の移管に伴う賃借人への通知、建物管理の引継ぎその他の実務に係る報酬であり、信託受益権の譲渡日以降すみやかに支払われます。

10. 運用状況の見通し

本物件の譲渡により譲渡損が発生する見込みですが、同額程度の圧縮積立金の取崩しを予定していることから、分配金への影響は軽微であり、平成27年4月期（平成26年11月1日～平成27年4月30日）の運用状況の予想についての修正はありません。

11. 鑑定評価書の概要

物件名称	KDX南船場第2ビル
鑑定評価額	970,000,000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27年2月1日

単位：円

項目	内容	概要等
収益価格	970,000,000	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	981,000,000	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	96,162,000	
可能総収益	102,889,000	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	6,727,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	33,903,000	
維持管理費	7,536,000	現行の維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	9,720,000	過年度の実績額、類似不動産の実績額を参考に査定
修繕費	3,070,000	過年度の実績額、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	2,079,000	現行の報酬料率、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	659,000	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	10,585,000	平成26年度課税標準額等に基づいて計上

	損害保険料	173,000	類似不動産の保険料率等を参考に計上
	その他費用	81,000	通信費等を計上
	(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	62,259,000	
	(4) 一時金の運用益	1,001,000	運用利回りを2.0%として運用益を査定
	(5) 資本的支出	7,340,000	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))	55,920,000	
	(7) 還元利回り	5.7%	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	959,000,000	
	割引率	5.5%	類似の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	5.9%	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	965,000,000	
	土地比率	53.0%	
	建物比率	47.0%	

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	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
----------------------------	---

以上

<添付資料>

参考資料 本物件譲渡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

本物件譲渡後のポートフォリオ一覧表

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円)(注1)	比率 (注1)	取得日
オフィスビル	東京経済圏	KDX武蔵小杉ビル	12,000	3.1%	平成26年3月20日
		KDX日本橋兜町ビル	11,270	2.9%	平成23年12月26日
		KDX晴海ビル	10,250	2.6%	平成20年6月30日
		虎ノ門東洋ビル	9,850	2.5%	平成19年6月1日
		KDX豊洲グランスクエア	8,666	2.2%	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
		アークスクエア横浜	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	1.5%	平成17年11月1日
		KDX日本橋313ビル	5,940	1.5%	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	1.3%	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	1.2%	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	1.1%	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	1.0%	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	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
		横浜西口SIAビル	2,750	0.7%	平成26年12月2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	0.6%	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		

オフィスビル	東京経済圏	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	0.5%	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
		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	0.5%	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	0.4%	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	0.4%	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		
オフィスビル	地方経済圏	千里ライフサイエンスセンタービル	13,000	3.3%	平成 26 年 10 月 15 日
		KDX名古屋栄ビル	7,550	1.9%	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
		KDX桜通ビル	5,900	1.5%	平成 27 年 1 月 9 日
		ポルタス・センタービル	5,570	1.4%	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	1.2%	平成 20 年 2 月 1 日
		名古屋日興証券ビル	4,158	1.0%	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
		KDX宇都宮ビル	2,350	0.6%	平成 26 年 5 月 30 日
		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

オフィスビル	地方経済圏	KDX札幌ビル	2,005	0.5%	平成 23 年 3 月 25 日
		KDX南船場第 2 ビル	—	—	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 92 物件 小計			350,981	91.5%	—
都市型 商業施設	東京経済圏	フレーム神南坂	9,900	2.5%	平成 17 年 8 月 1 日
		銀座四丁目タワー	9,800	2.5%	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	5.7%
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
	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	1.8%
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%
98 物件 総計			383,194	100.0%	全体 PML 値 2.33%(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。