

平成 28 年 11 月 1 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（西新橋 T S ビル）及び譲渡（KDX 日本橋兜町ビル）に関するお知らせ

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及び譲渡（以下、それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、本取得及び本譲渡を併せて「本取引」といいます。）を決定しましたので、お知らせいたします。なお、下記資産の取得先は、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、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. 本取引の概要

(1) 本取得の概要

- ① 物件名称 : 西新橋 T S 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 : 8,400,000 千円
(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 : ケネディクス・デベロップメント株式会社（利害関係者）（以下「ケネディクス・デベロップメント」といいます。）
詳細は、後記「5. 取得先及び譲渡先の概要」をご参照ください。
- ⑤ 売買契約締結日 : 平成 28 年 11 月 1 日
- ⑥ 取得予定日 : 平成 29 年 2 月 1 日
- ⑦ 取得資金 : 本譲渡に伴う手取金
- ⑧ 決済方法 : 取得時一括決済

以下、上記取得予定資産を「本取得物件」といいます。

(2) 本譲渡の概要

- ① 物件名称 : KDX日本橋兜町ビル
- ② 譲渡予定資産 : 不動産を信託する信託の受益権
- ③ 譲渡予定価格 : 12,400,000千円
(ただし、譲渡費用、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 想定帳簿価額 : 11,104,000千円
(譲渡予定日の想定帳簿価額。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
想定帳簿価額の差額 : 1,296,000千円
(百万円未満を切り捨てて記載しています。
上記金額は③と④との差額として算定された参考数値であり譲渡損益とは異なります。)
- ⑥ 譲渡先 : 国内一般事業会社(利害関係者に該当しない先)
詳細は、後記「5. 取得先及び譲渡先の概要」をご参照ください。
- ⑦ 売買契約締結日 : 平成28年11月1日
- ⑧ 譲渡予定日 : 平成29年2月1日
- ⑨ 譲渡代金の使途 : 本取得物件の取得資金及び手元資金
- ⑩ 決済方法 : 譲渡時一括決済
- ⑪ 譲渡先の選定 : 後記「2. 本取引の理由」をご参照下さい。

以下、上記譲渡予定資産を「本譲渡物件」といいます。

2. 本取引の理由

本譲渡物件が所在する日本橋兜町エリアでは、東京都の推進する「東京国際金融センター構想」を支える地域として、再開発事業が計画されるなど様々な取り組みが活発化しつつあります。

このような状況の中、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(以下「ケネディクス」といいます。)を通じ、当該エリア内で再開発事業を推進する国内一般事業会社より、本譲渡物件について取得の意向を受け、本投資法人では本譲渡物件の運用方針を改めて検討しました。

本譲渡を行わず継続保有する他、再開発事業に関与する等の選択肢もあるものの、本譲渡物件の近接エリアで再開発事業が進展した場合における本譲渡物件の競争優位性や、再開発に関与する場合に想定される様々なリスク、損益への影響等を踏まえ、本譲渡物件を譲渡する方針を固めました。

一方で、本譲渡により賃貸事業利益の減少が見込まれることから、賃貸事業利益の減少を極小化する観点より、当該国内一般事業会社に対し、本投資法人に代替物件として譲渡可能な物件の選定を依頼したところ、本取得物件が提示され、本投資法人では本取得物件及び本取引の取引価格等の条件等を総合的に判断し、本取引を行うことを決定しました。

なお、本取得物件は本日現在、当該国内一般事業会社及びその100%子会社(以下「当該国内一般事業会社等」といいます。)が保有していますが、当該国内一般事業会社の諸事情により、本取得は本譲渡の媒介者であるケネディクスの100%子会社のケネディクス・デベロップメントが当該国内一般事業会社等より本取得物件を一旦取得し、同日付で、ケネディクス・デベロップメントより本投資法人に対して譲渡される取引となっています。

また、本取得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

本取得物件の所在する西新橋・虎ノ門エリアは、複数の地下鉄の駅に近接しており、中央官庁街に至近の都心部でも特に知名度の高いオフィス街区の一つとして成熟してきましたが、近年は虎ノ門ヒルズの開業や都心部と臨海部を結ぶ環状2号線の一部開通（通称「新虎通り」）等により活気づいているエリアです。また、東京メトロ日比谷線新駅の設置や、複数の再開発事業等多くの都市開発事業も計画されており、国際的なビジネス交流拠点としてさらなる発展が期待されています。

本取得物件は、東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅、日比谷線「神谷町」駅、都営地下鉄三田線「御成門」駅及び「内幸町」駅よりそれぞれ徒歩約8分に位置しており、交通利便性の高い立地にあるオフィスビルです。また、計画中の東京メトロ日比谷線新駅より徒歩4分程度に位置する見込みであり、将来的に交通利便性がさらに向上することが期待されます。

(2) 建物

本取得物件は、基準階の貸室面積約502㎡（約152坪）、天井高2.6mであり、設備面では個別空調、OAフロア（55mm）、機械警備、機械式駐車場48台（内、ハイルーフ対応14台、大型車対応14台）を備えています。整形の貸室は三面採光により開放感があり、レイアウトしやすい形状となっています。また、フロア分割にも対応できることから、各種ニーズに応じて柔軟なテナントリーシングが可能となっています。

なお、本取得物件は、築後約24年を経過していますが、平成23年に空調設備等の改修工事が実施される等、適切に管理された物件でありエリア内の賃貸市場における相応の競争力を有したオフィスビルです。

3. 本取得物件の概要

西新橋TSビル

物件名称	西新橋TS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17年1月14日から平成35年2月28日 他（注1）	
現所有者（現受益者）	① 国内一般事業会社 ② 上記国内一般事業会社の100%子会社	
所在地（住居表示）	東京都港区西新橋三丁目3番1号	
用途	事務所・車庫・物置	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建	
面積	土地	1,406.56㎡（注2）
	建物（延床面積）	8,851.60㎡（注3）
所有形態	土地	所有権
	建物	区分所有権（注4）
竣工年月日	平成4年8月31日	
設計会社	株式会社久米建築事務所（現 株式会社久米設計）	
施工会社	フジタ工業株式会社（現 株式会社フジタ）	
建築確認機関	東京都港区	
地震PML値	5.99%（SOMPOリスクアマネジメント株式会社）	
取得予定価格	8,400,000千円	
鑑定評価	鑑定評価額	8,480,000千円
	価格時点	平成28年10月31日
	評価会社	大和不動産鑑定株式会社
	概要	後記「11. 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 28 年 9 月 30 日現在
エンドテナントの総数	9
賃貸可能面積	5,734.79 m ²
賃貸面積	5,734.79 m ²
稼働率	100.0% (注 5)
月額賃料及び共益費 (消費税等別)	32,258 千円 (注 6)
敷金・保証金	285,014 千円 (注 6)
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	324 百万円
想定償却後 NOI	299 百万円
特記事項	該当事項はありません。
その他	<p>(注 1) 本取得物件を対象とする信託契約は 4 契約締結されています。そのうち、信託期間開始日が一番古い日を記載しています。なお、本投資法人は、取得時に信託期間を平成 37 年 8 月 1 日までに変更する予定です。</p> <p>(注 2) 建築基準法第 42 条第 2 項に基づく道路後退部分 (8.71 m²) を含みます。</p> <p>(注 3) 一棟の建物全体の延床面積を記載しています。</p> <p>(注 4) 本取得物件は区分所有建物ですが、信託受託者が建物全体を所有しています。</p> <p>(注 5) 現在、本取得物件には I T 企業、商社、製薬会社等のエンドテナントが入居しています。</p> <p>(注 6) 平成 28 年 9 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. 本譲渡物件の概要

KDX 日本橋兜町ビル

物件名称	KDX 日本橋兜町ビル	
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 15 年 7 月 1 日から平成 32 年 8 月 1 日	
所在地 (住居表示)	東京都中央区日本橋兜町 6 番 5 号	
用途	事務所・駐車場	
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 8 階建	
面積	土地	1,920.79 m ²
	建物 (延床面積)	11,705.49 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日	平成 10 年 11 月 6 日	
取得年月日	平成 23 年 12 月 26 日	
取得価格	11,270,000 千円	
鑑定評価	鑑定評価額	12,400,000 千円
	価格時点	平成 28 年 10 月 31 日
	評価会社	一般財団法人日本不動産研究所
	概要	後記「11. 鑑定評価書の概要」をご参照ください。

テナントの内容	平成 28 年 9 月 30 日現在
敷金・保証金	328,384 千円（千円未満を切り捨てて記載しています。）
エンドテナントの総数	7
賃貸可能面積	7,562.93 m ²
賃貸面積	7,562.93 m ²
稼働率	100.0%
損益情報	平成 27 年 10 月期と平成 28 年 4 月期の実績値の合算
賃貸事業収入	553 百万円
NOI	383 百万円
賃貸事業利益（償却後 NOI）	252 百万円

5. 取得先及び譲渡先の概要

(1) 取得先の概要

名称	ケネディクス・デベロップメント株式会社
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	代表取締役 石本 信子
事業内容	1. 不動産の売買、賃貸、仲介及び管理 2. 不動産の鑑定業 3. 不動産の有効利用に関する企画、調査、設計 4. 有価証券の売買、保有、運用及び投資 5. 不動産取引及び利用並びに資産運用に関するコンサルタント業務 6. 太陽光発電施設の開発及び太陽光発電による電力の販売 7. 前各号に付帯する一切の事業
資本金の額	10,000 千円
設立年月日	平成 14 年 1 月 18 日
純資産	755 百万円
総資産	1,606 百万円
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が当該会社の全株式を保有しています。
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	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 10 月 20 日現在

(2) 譲渡先の概要

名称等の開示について譲渡先（国内一般事業会社）の同意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。

6. 物件取得者等の状況

本投資法人	取得先	現所有者・信託受益者
<p><取得経緯・理由等> 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、大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額（8,480百万円）以下の金額であり、妥当であると判断しています。</p>	<p><会社名・特別な利害関係にある者との関係> ケネディクス・デベロップメント</p> <p>前記「5. 取得先及び譲渡先の概要」をご参照下さい。</p> <p><取得経緯・理由等> 本投資法人に譲渡する目的で取得予定</p>	<p><会社名・特別な利害関係にある者との関係> ① 国内一般事業会社 ② 上記国内一般事業会社の100%子会社</p> <p>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。</p> <p>特別な利害関係にある者以外</p>
<p><取得予定価格> 8,400百万円（消費税等別途）</p>	<p><取得予定価格> 8,400百万円（消費税等別途）</p>	—
<p><取得予定日> 平成29年2月1日</p>	<p><取得予定日> 平成29年2月1日</p>	—

7. 媒介業務の委託

- (1) 本取得に係る該当事項はありません。
- (2) 本譲渡に係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	ケネディクス株式会社
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	代表取締役社長 宮島 大祐
事業内容	1. 不動産取引及び利用並びに資産運用に関するコンサルタント業 2. 不動産の売買、賃貸、仲介及び鑑定 3. 不動産の管理
資本金の額	約402億円
設立年月日	平成7年4月17日
媒介手数料	248,000千円（消費税等別途）
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10月6日現在

8. 利害関係人等との取引

- (1) 本取得における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。

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「5. 取得先及び譲渡先の概要」及び「6. 物件取得者等の状況」に記載のとおりです。

本資産運用会社は、本取得に関して、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ける審議及び承認の決議、本投資法人役員会における審議を経て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

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。

② プロパティマネジメント業務の委託

本投資法人は、本取得物件について、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。

本資産運用会社は、プロパティマネジメント契約の締結に関して、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ける審議を経て承認の決議を取得しています。

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 10 月 6 日現在

プロパティマネジメント報酬の概要

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% (消費税等別途)
管理移管報酬 (取得時)	240 万円 (消費税等別途)

(2) 本譲渡における利害関係人等との取引

本譲渡に関連し、利害関係人等との間で下記の取引が生じます。

① 媒介業務の委託

媒介の概要は、前記「7. 媒介業務の委託」に記載のとおりです。

本資産運用会社は、媒介業務の委託に関し、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ける承認の決議を取得しています。

② プロパティマネジメント契約に基づく管理移管報酬の支払い

本投資法人は、本譲渡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と締結済のプロパティマネジメント契約に基づき、ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社に対して所定の管理移管報酬を支払います。

管理移管報酬（譲渡時）	250 万円（消費税等別途）
-------------	----------------

9. 本取引の日程

本取得及び本譲渡決定日 本取得及び本譲渡売買契約締結日	平成 28 年 11 月 1 日
本取得及び本譲渡代金支払日 物件取得日、物件譲渡日	平成 29 年 2 月 1 日（予定）（注）

（注）本取引における取得先及び譲渡先との信託受益権売買契約（以下「売買契約」といいます。）は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。売買契約において、本投資法人又は取得先及び譲渡先による売買契約の条項につき違反があった場合の違約金は、売買代金の 10%相当額（本取得：840,000 千円、本譲渡：1,240,000 千円）と定められています。

10. 運用状況の見通し

本取引における取得予定日及び譲渡予定日はともに平成29年4月期（平成28年11月1日～平成29年4月30日）中であり、本取引による平成28年10月期（平成28年5月1日～平成28年10月31日）の運用状況への影響はなく、予想の修正はありません。

なお、本譲渡により売却益が発生する見込みですが、その売却益の取扱いも含めた平成29年4月期の運用状況の予想については、平成28年10月期の決算発表時に開示する予定です。

11. 鑑定評価書の概要

物件名称	西新橋T Sビル
鑑定評価額	8,480,000,000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28年10月31日

単位：円

項目	内容	概要等
収益価格	8,480,000,000	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	8,770,000,000	
(1) 運営収益	443,497,182	
可能総収益	462,869,220	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、その他収入等を査定
空室損失等	19,372,038	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	101,461,811	
維持管理費	22,899,000	過去の実績額に基づき、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	28,103,000	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	3,598,083	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って査定
PMフィー	8,349,812	類似不動産のPM料率に基づき、標準的なPM料率を査定し、計上
テナント募集費用等	2,718,396	類似不動産のテナント募集費用の水準に基づき入替率及び空室率を考慮して、査定
公租公課	34,222,000	平成28年度実績額等に基づき査定
損害保険料	530,520	保険料見積額に基づき、類似不動産の保険料率等による検証を行って査定
その他費用	1,041,000	過去の実績額を参考に予備費も考慮のうえ、査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	342,035,371	
(4) 一時金の運用益	5,410,016	運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ、運用利回りを2.0%として査定し、計上
(5) 資本的支出	22,773,485	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等の水準等による検証を行って査定した額に、CMフィー相当額を査定し、加算
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	324,671,902	
(7) 還元利回り	3.7%	類似不動産の取引事例等との比較を基に、対象不動産の立地条件・建物条件等も総合的に勘案して査定
DCF法による価格	8,360,000,000	
割引率	3.5%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	3.9%	還元利回りに基づき、将来の不確実性、投資対象としての危険性、流動性等を勘案のうえ査定
積算価格	10,100,000,000	
土地比率	90.1%	
建物比率	9.9%	

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) を本取得物件の取得予定価格 (8,400,000千円) で除して、小数第2位を四捨五入しています。

物件名称	KDX日本橋兜町ビル
------	------------

鑑定評価額	12,400,000,000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10月31日
------	-------------

単位：円

項目	内容	概要等
収益価格	12,400,000,000	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	12,500,000,000	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	732,946,000	
可能総収益	747,790,000	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	14,844,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	178,367,000	
維持管理費	32,088,000	過年度の実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に査定
水道光熱費	50,340,000	過年度の実績額に基づき、貸室部分の稼働率を考慮のうえ計上
修繕費	13,744,000	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計上
PMフィー	13,816,000	類似不動産の報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
テナント募集費用等	4,885,000	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	62,804,000	平成28年度課税標準額等に基づいて計上
損害保険料	590,000	類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	100,000	通信費等を計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	554,579,000	
(4) 一時金の運用益	4,835,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	33,180,000	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・レポートにおける資本的支出の水準、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))	526,234,000	
(7) 還元利回り	4.2%	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	12,300,000,000	
割引率	3.8%	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	4.2%	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	10,800,000,000	
土地比率	84.8%	
建物比率	15.2%	

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

以上

<添付資料>

- ・参考資料 1 本取得物件の想定収支
- ・参考資料 2 本取得物件の建物状況調査報告書の概要
- ・参考資料 3 本取得物件の物件写真・物件位置図・基準階平面図及び断面図
- ・参考資料 4 本取引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

本取得物件の想定収支

単位：百万円	
A. 想定賃貸事業収入	434
B. 想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	110
C. 想定 NOI（A-B）	324
D. 想定減価償却費	25
E. 想定償却後 NOI（C-D）	299
F. 稼働率	96.0%

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。

参考資料 2

本取得物件の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 28 年 9 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	305, 494, 000
再調達価格	2, 729, 600, 000

※上記の調査業者は、

- ・取得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

本取得物件の物件写真・物件位置図・基準階平面図及び断面図

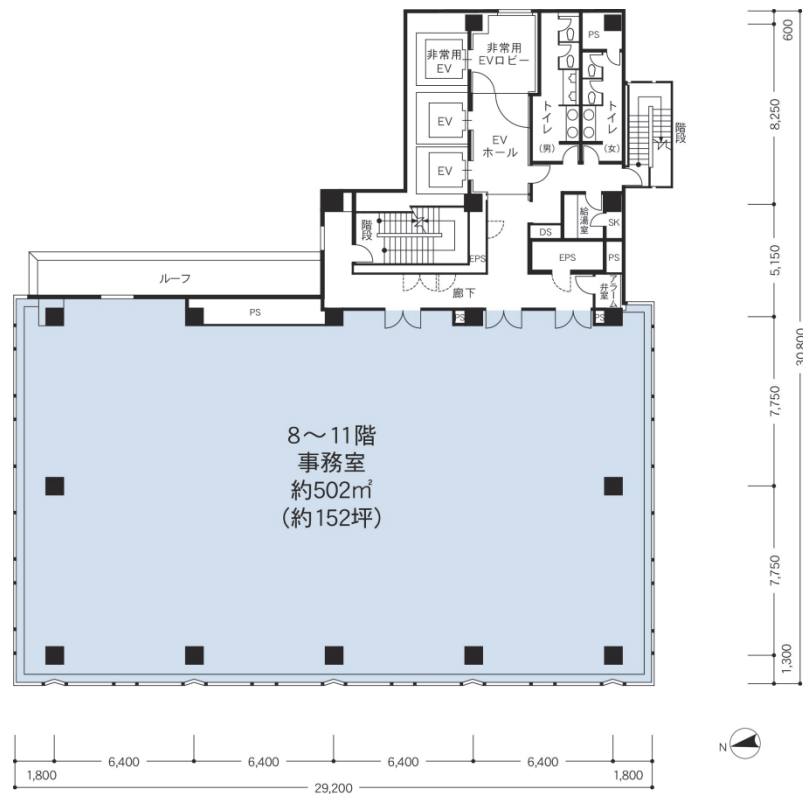
【物件写真】



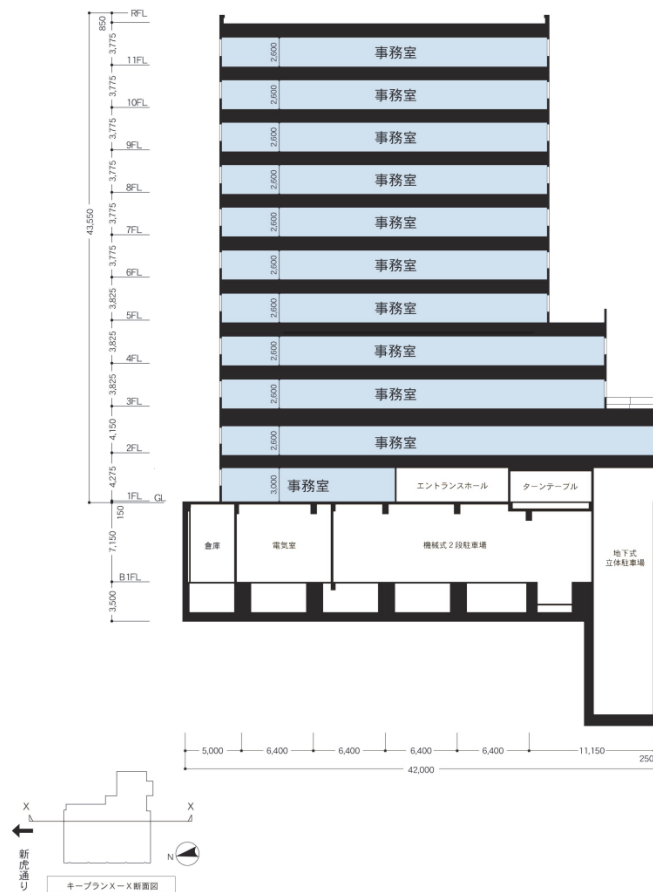
【物件位置図】



【基準階平面図】



【断面図】



参考資料 4

本取引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	—	—	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
		西新橋TSビル	8,400	2.1%	平成 29 年 2 月 1 日(予定)
		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	1.5%	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	1.4%	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
		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	0.8%	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	0.7%	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
		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
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	1.9%	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	1.8%	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	1.4%	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		

オフィスビル	地方経済圏	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	0.5%	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
		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			365,067	92.3%	—
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	2.4%	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	5.6%	—
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			395,480	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。