

平成 26 年 4 月 18 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（新宿 6 丁目ビル（底地））

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、下記の通り資産の取得を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得契約の概要

- (1) 取得予定資産 : 不動産を信託する信託の受益権
- (2) 物件名称 : 新宿 6 丁目ビル（底地）（「その他」用途）
- (3) 取得予定価格 : 2,880,000,000 円  
(ただし、取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額を除きます。)
- (4) 売主 : 後記「4. 売主の概要」をご参照ください。
- (5) 売買契約締結日 : 平成 26 年 4 月 18 日
- (6) 取得日 : 平成 26 年 4 月 18 日
- (7) 取得資金 : 借入金（注）及び自己資金
- (8) 決済方法 : 引渡し時一括決済
- (9) 取得先の属性 : 利害関係者に該当しない先からの取得

以下、上記取得資産を「本物件」といい、本物件上の建物を「本建物」といいます。

(注) 新規借入れの詳細については、本日付で別途開示した「資金の借入れ(シリーズ 100)及び金利スワップ契約締結に関するお知らせ」をご参照ください。なお、借入金の借入日が平成 26 年 4 月 22 日であることから、平成 26 年 4 月 18 日付けで自己資金を充当することにより本物件の取得を行った後、当該充当による自己資金の減少分を補うため平成 26 年 4 月 22 日付けで上記借入金の全額を手元資金に充当します。

## 2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、本投資法人の東京経済圏における投資比率を高め、ポートフォリオ全体の運用バランスの拡充を図るために本物件を取得します。

本件は、東京経済圏に所在する中規模オフィスビルを東京証券取引所一部上場企業であるトーセイ株式会社（以下「トーセイ」といいます。）と共同で手掛けるものであり、トーセイが建物を、本投資法人が底地（賃借権の付着した土地）を取得するものです。本投資法人は、土地賃貸借契約に基づき長期的に安定した収益を享受することが期待できます。また、本投資法人が本物件を売却する場合及び借地人が本建物を売却する場合には、互いに優先交渉権が付与されており（注1）、本件は、本投資法人にとって、投資手法の多様化や将来の外部成長を図るうえで意義のある取引となります。なお、本物件は、本投資法人が保有するWelship東新宿と隣接しており（注2）、将来的に一体再開発を行うことも検討可能となると考えています（注3）。

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置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1） 取引の詳細及び優先交渉権の詳細については、後記「3. 取得資産の概要」をご参照ください。

（注2） Welship東新宿の取得については、平成25年9月11日付で開示した「資産の取得に関するお知らせ（Welship東新宿）」をご参照ください。

（注3） 本日付現在、本物件及びWelship東新宿の一体再開発に関する具体的な予定はありません。また、本投資法人が一体再開発を行うことを保証又は約束するものではありません。

## 3. 取得資産の概要

### D-2 新宿6丁目ビル（底地）

物件の名称	新宿6丁目ビル（底地）	
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11年9月9日から平成34年9月6日（注1）	
現所有者（現受益者）／権利取得日	トーセイ株式会社／平成26年4月18日（注2）	
前所有者（前受益者）／権利取得日	グローバル・アセット・スリー・ホールディング特定目的会社 ／平成24年9月7日（注2）	
所在地（住居表示）	東京都新宿区新宿六丁目24番16号	
用途	—	
構造	—	
面積	土地	1,355.13㎡（注3）
	建物（延床面積）	—
所有形態	土地	所有権
	建物	—
竣工年月日	—	
設計会社	—	
施工会社	—	
建築確認機関	—	
地震PML値	—	
取得価格	2,880,000,000円	

鑑定評価	鑑定評価額	2,900,000,000 円
	価格時点	平成 26 年 4 月 1 日
	評価会社	大和不動産鑑定株式会社
	概要	参考資料 1 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		なし
取得後のプロパティ・マネジメント会社		なし
テナントの総数		1
賃貸可能面積		1,355.13 ㎡
賃貸面積		1,355.13 ㎡
稼働率		100%
月額賃料		11,334 千円
敷金保証金		56,670 千円
土地賃貸借契約の概要		
	賃借人	トーセイ株式会社
	借地権の種類	普通借地権（賃借権）
	契約期間	平成 26 年 4 月 18 日から 30 年間（更新期間初回 20 年、以降 10 年）
	年間賃料	136,008 千円
	賃料改定	3 年毎（ただし、平成 27 年 6 月を初回とする。）
	優先交渉権	本投資法人が本物件を売却する場合及び賃借人が本建物を売却する場合には、互いに優先交渉権が付与されていますが、その詳細については、賃借人の承諾を得られていないため、非開示とします。
	その他	その他の土地賃貸借契約の内容の詳細については、賃借人の承諾を得られていないため、非開示とします。
その他	<p>(注 1) 本日付で、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) 本日付で、下記の一連の取引が実施されます。</p> <p>① トーセイが、前所有者（前受益者）より本物件及び本建物の信託受益権を取得。</p> <p>② トーセイが、本建物について信託受託者より現物交付を受ける。</p> <p>③ トーセイ及び信託受託者との間で、土地賃貸借契約書を締結。</p> <p>④ 本投資法人が本物件の信託受益権をトーセイより取得。</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及び東京都建築安全条例第 2 条により道路とみなされる部分等の道路提供部分（合計約 145 ㎡）を含みます。</p>	
物件特性	<p>本物件は、幹線道路である抜弁天通りに面し、中高層の事務所ビル、マンション等が混在する商業地域に所在しています。また、都営地下鉄大江戸線及び東京メトロ副都心線「東新宿」駅より徒歩約 3 分と最寄駅への近接性を確保しています。</p>	

4. 売主の概要

名称	トーセイ株式会社
所在地	東京都港区虎ノ門四丁目2番3号
代表者の役職・氏名	代表取締役 山口誠一郎
事業内容	不動産流動化事業、不動産開発事業、不動産賃貸事業、 不動産ファンド・コンサルティング事業
資本金の額	6,421 百万円
設立年月日	昭和 25 年 2 月 2 日
純資産	29,015 百万円
総資産	67,207 百万円
本投資法人・資産運用会社と売主の関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と売主との間には、記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と売主との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と売主との間には、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	売主は、「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。

※平成 25 年 11 月 30 日現在

5. 物件取得者等（現所有者以前の所有者）の状況

本物件の売主、現所有者（現受益者）及び前所有者（前受益者）は、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. 売買の媒介業務の委託

本物件の取得にかかる媒介業者及び媒介手数料は以下の通りです。

媒介業者	シービーアールイー株式会社
所在地	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 CEO ベンジャミン・マーク・ダンカン
事業内容	事業用不動産の売買、交換、賃貸借の代理・媒介、信託受益権の売買の代理・媒介、私募の取扱い等
資本金の額	150 百万円
設立年月日	昭和 45 年 2 月 21 日
媒介手数料	媒介業者の意向により非開示とします。
本投資法人又は本資産運用会社との関係	「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。

※平成 26 年 4 月 18 日現在

7. 利害関係人等との取引

本物件の取得に関連し、利害関係人等と取引は発生しません。

8. 取得の日程

取得決定日	平成 26 年 4 月 18 日
売買契約締結日	
代金支払日	
物件引渡日	

9. 運用状況の見通し

本物件の取得による運用状況への影響は軽微であり、平成 26 年 4 月期(平成 25 年 11 月 1 日～平成 26 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。

以 上

<添付資料>

- ・参考資料 1 鑑定評価書の概要
- ・参考資料 2 想定収支
- ・参考資料 3 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

\* 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 1

鑑定評価書の概要

単位：円	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 26 年 4 月 1 日
鑑定評価額	2,900,000,000
直接還元法による価格	2,920,000,000
運営収益	136,012,500
潜在総収益	136,012,500
空室等損失	0
運営費用	11,596,756
維持管理費等	0
公租公課	11,596,756
その他費用	0
運営純収益 (NOI)	124,415,744
資本的支出	0
一時金の運用益 (注)	1,133,400
純収益 (NCF)	125,549,144
還元利回り (NCF)	4.3%
DCF 法による価格	2,890,000,000
割引率	4.2%
最終還元利回り	4.3%

(注) 一時金運用利回り：2%前提

※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) ÷  
本物件の取得価格 (2,880,000,000 円) = 4.3% (小数第 2 位を四捨五入)

参考資料 2

想定収支

単位：百万円	
A. 想定賃貸事業収入	136
B. 想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	11
C. 想定 NOI（A-B）	124

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、稼働率が100%で推移していくことを前提としています。
3. 百万円未満を、切り捨てて記載しています。

参考資料 3

物件写真・物件位置図

【物件写真】新宿 6 丁目ビル（底地）





【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	TKS武蔵小杉ビル	12,000	3.5%	平成 26 年 3 月 20 日
		KDX日本橋兜町ビル	11,270	3.3%	平成 23 年 12 月 26 日
		KDX晴海ビル	10,250	3.0%	平成 20 年 6 月 30 日
		虎ノ門東洋ビル	9,850	2.9%	平成 19 年 6 月 1 日
		飛栄九段北ビル	7,600	2.2%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX新宿ビル	6,800	2.0%	平成 22 年 2 月 18 日
		KDX御茶ノ水ビル	6,400	1.9%	平成 19 年 4 月 2 日
		KDX府中ビル	6,120	1.8%	平成 24 年 9 月 21 日
		KDX芝大門ビル	6,090	1.8%	平成 19 年 3 月 1 日
		KDX麹町ビル	5,950	1.7%	平成 17 年 11 月 1 日
		KDX日本橋 313 ビル	5,940	1.7%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX新横浜 381 ビル(注 2)	5,800	1.7%	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	1.5%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX高輪台ビル	5,250	1.5%	平成 25 年 11 月 19 日
		KDX飯田橋ビル	4,670	1.3%	平成 23 年 7 月 22 日
		KDX恵比寿ビル	4,640	1.3%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX東品川ビル	4,590	1.3%	平成 23 年 7 月 22 日
		東茅場町有楽ビル	4,450	1.3%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX虎ノ門ビル	4,400	1.3%	平成 19 年 4 月 17 日
		アプラス東京ビル	4,350	1.2%	平成 26 年 1 月 10 日
		KDX銀座一丁目ビル	4,300	1.2%	平成 22 年 11 月 12 日
		KDX西五反田ビル	4,200	1.2%	平成 18 年 12 月 1 日
		KDX日本橋本町ビル	4,000	1.1%	平成 22 年 11 月 12 日
		KDX池袋ビル	3,900	1.1%	平成 25 年 11 月 18 日
		KDX川崎駅前本町ビル	3,760	1.1%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX新橋ビル(注 3)	3,728	1.1%	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	1.0%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX浜松町ビル	3,460	1.0%	平成 18 年 5 月 1 日
		KDX六本木 228 ビル	3,300	0.9%	平成 20 年 1 月 10 日
		KDX三田ビル	3,180	0.9%	平成 25 年 11 月 18 日
		小石川 TG ビル	3,080	0.9%	平成 21 年 11 月 18 日
		KDX東新宿ビル	2,950	0.8%	平成 18 年 9 月 1 日
		KDX春日ビル	2,800	0.8%	平成 24 年 9 月 21 日
KDX茅場町ビル	2,780	0.8%	平成 18 年 5 月 1 日		
KDX神保町ビル	2,760	0.8%	平成 20 年 3 月 31 日		
日総第 17 ビル	2,710	0.8%	平成 20 年 2 月 1 日		
KDX箱崎ビル	2,710	0.8%	平成 23 年 7 月 22 日		
五反田TGビル	2,620	0.7%	平成 21 年 11 月 18 日		
KDX秋葉原ビル	2,600	0.7%	平成 25 年 11 月 19 日		
KDX中野坂上ビル	2,533	0.7%	平成 17 年 8 月 1 日		
KDX新横浜ビル	2,520	0.7%	平成 18 年 5 月 1 日		

オフィスビル	東京経済圏	原宿FFビル	2,450	0.7%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX池尻大橋ビル	2,400	0.7%	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	0.6%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX船橋ビル	2,252	0.6%	平成 18 年 3 月 1 日
		KDX浜松町第 2 ビル	2,200	0.6%	平成 20 年 9 月 1 日
		イトーピア日本橋 SA ビル	2,200	0.6%	平成 25 年 8 月 19 日
		新都心丸善ビル	2,110	0.6%	平成 20 年 2 月 29 日
		KDX大宮ビル	2,020	0.6%	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
		Welship東新宿	1,900	0.5%	平成 25 年 9 月 13 日
		KDX中目黒ビル	1,880	0.5%	平成 24 年 9 月 21 日
		KDX岩本町ビル	1,864	0.5%	平成 20 年 5 月 1 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	0.4%	平成 19 年 4 月 2 日
		KDX門前仲町ビル	1,400	0.4%	平成 19 年 1 月 19 日
		KDX神田三崎町ビル	1,380	0.4%	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	0.3%	平成 18 年 7 月 14 日	
	地方経済圏	KDX名古屋栄ビル	7,550	2.2%	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	2.1%	平成 23 年 12 月 26 日
		ポルタス・センタービル	5,570	1.6%	平成 17 年 9 月 21 日
		烏丸ビル	5,400	1.6%	平成 19 年 6 月 1 日
		KDX博多南ビル	4,900	1.4%	平成 20 年 2 月 1 日
名古屋日興証券ビル		4,158	1.2%	平成 23 年 12 月 26 日	
KDX小林道修町ビル		2,870	0.8%	平成 22 年 12 月 1 日	
KDX東梅田ビル		2,770	0.8%	平成 24 年 3 月 28 日	
KDX北浜ビル		2,220	0.6%	平成 20 年 2 月 1 日	
KDX仙台ビル		2,100	0.6%	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南船場第 1 ビル		1,610	0.4%	平成 18 年 5 月 1 日	
KDX南船場第 2 ビル	1,560	0.4%	平成 18 年 5 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 83 物件 小計		303,951	90.4%	—	
都市型 商業施設	東京経済圏	フレーム神南坂	9,900	2.9%	平成 17 年 8 月 1 日
		銀座四丁目タワー	9,800	2.9%	平成 25 年 8 月 19 日
		KDX代々木ビル	2,479	0.7%	平成 17 年 9 月 30 日
	都市型商業施設 3 物件 小計		22,179	6.5%	—

住宅	東京経済圏	レジデンスシャルマン月島	5,353	1.5%	平成 18 年 5 月 1 日
	地方経済圏	びなす ひばりが丘	1,800	0.5%	平成 17 年 12 月 8 日
	住宅 2 物件	小計	7,153	2.1%	—
その他	東京経済圏	新宿 6 丁目ビル(底地)	2,880	0.8%	平成 26 年 4 月 18 日
	その他 1 物件	小計	2,880	0.8%	—
89 物件 総計			336,163	100.0%	全体 PML 値 4.94% (注 4)

投資有価証券	千里プロパティ-特定目的会社 優先出資証券		891	—	平成 24 年 4 月 26 日
	合同会社 KRF43 匿名組合出資持分		1,107	—	平成 26 年 3 月 28 日
	投資有価証券 2 件 小計		1,998	—	—

(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。