

平成 26 年 7 月 8 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1ビル・日総第17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	②
(1) 物件名称	KDX南船場第1ビル (オフィスビル)	日総第17ビル (オフィスビル)
(2) 譲渡予定資産	不動産を信託する信託の受益権	不動産を信託する信託の受益権
(3) 譲渡予定価格 (注1)	950,000,000 円	1,650,000,000 円
(4) 想定帳簿価格 (注2) (平成26年7月末時点)	1,479,000,000 円	2,559,000,000 円
(5) 譲渡予定価格 と想定帳簿価格の 差額: (3)-(4) (注3)	▲529,000,000 円	▲909,000,000 円
(6) 売買契約締結日	平成26年7月8日	平成26年7月15日 (予定)
(7) 引渡予定日	平成26年7月31日	平成26年8月19日
(8) 譲渡先	後記「5. 譲渡先の概要①」を ご参照ください。	後記「5. 譲渡先の概要②」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。	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	国内の仲介業者数社より複数の 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。	国内の仲介業者より購入希望者 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。

- (注1) 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。
 (注2) 想定帳簿価格は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
 (注3) 譲渡予定価格と想定帳簿価格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。

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

2. 譲渡の理由

本2物件の譲渡は、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、個別物件ごとの特性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戦略を踏まえて行うものです。

① KDX南船場第1ビルは、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す。物件の規模や競争力、マーケット動向等を総合的に判断し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及び直近の鑑定評価額を下回るものですが、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。

② 日総第17ビルは、横浜市港北区に所在する竣工から約23年が経過したオフィスビルです。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2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、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2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又は手元資金の積み増し等を予定しています。

4. 譲渡資産の概要

① KDX南船場第1ビル

物件の名称	KDX南船場第1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	株式会社りそな銀行
信託期間	平成17年11月25日から平成27年8月1日
所在地(住居表示)	大阪府大阪市中央区南船場二丁目1番10号
用途	事務所・駐車場
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付9階建

面積	土地	715.44 m ²
	建物（延床面積）	4,236.59 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3月25日	
取得年月日	平成18年5月1日	
取得価格	1,610,000,000円	
鑑定評価額	983,000,000円 価格時点：平成26年4月30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	48,024千円（平成26年4月期）	
敷金・保証金	70,572千円（平成26年4月30日現在。以下同じ）	
エンドテナントの総数	13（注）	
賃貸可能面積	3,106.73 m ²	
賃貸面積	2,834.08 m ² （注）	
稼働率	91.2%（注）	
その他	（注）8階（312.43 m ² ）に入居していたエンドテナントは、平成26年4月30日に解約済みです。4階部分（187.70 m ² ）に入居中のエンドテナントから平成26年4月30日付の解約通知（解約日：平成26年10月31日）を受領しています。8階（199.65 m ² ）については、新規エンドテナントとの間で平成26年8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。	

② 日総第17ビル

物件の名称	日総第17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10月31日から平成27年8月1日	
所在地（地番）	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目14番地30	
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8階建	
面積	土地	629.00 m ²
	建物（延床面積）	4,016.61 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日	平成3年7月31日	
取得年月日	平成20年2月1日	
取得価格	2,710,000,000円	
鑑定評価額	1,570,000,000円 価格時点：平成26年4月30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	50,496千円（平成26年4月期）	
敷金・保証金	68,274千円（平成26年4月30日現在。以下同じ）	
エンドテナントの総数	9	
賃貸可能面積	2,730.85 m ²	
賃貸面積	2,730.85 m ²	
稼働率	100.0%	

5. 譲渡先の概要

① KDX南船場第1ビル

名称	富士工営株式会社
所在地	埼玉県さいたま市桜区西堀五丁目9番25号
代表者の役職・氏名	代表取締役 鯉沼 太賀吉
事業内容	1. 建築土木設計施工及びその請負 2. 土地建物の売買貸借及びその媒介管理
資本金の額	48百万円
設立年月日	昭和53年6月12日
純資産	純資産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。
総資産	総資産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。
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・本資産運用会社と譲渡先との間には、記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と譲渡先との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と譲渡先との間には、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	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。

※平成26年6月30日現在

② 日総第17ビル

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. 譲渡の日程

① KDX南船場第1ビル

平成26年7月8日	譲渡の決定 信託受益権売買契約書の締結
平成26年7月31日（予定）	売買代金の決済 信託受益権の引渡し

② 日総第17ビル

平成26年7月8日	譲渡の決定
平成26年7月15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1）
平成26年8月19日（予定）	売買代金（残余金）の決済（注2） 信託受益権の引渡し（注2）

（注1）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。

（注2）違約に基づく契約解除時の違約金は、売買代金の20%相当額（金330,000,000円）と定められています。

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

① KDX南船場第1ビル：475万円

② 日総第17ビル：825万円

支払時期：信託受益権の引渡し日から1ヶ月以内

8. 媒介業務の委託

本2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。

① KDX南船場第1ビル

媒介業者	東急リバブル株式会社
所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 中島 美博
事業内容	1. 不動産仲介業 2. 販売受託業 3. 不動産賃貸業 4. 不動産販売業
資本金の額	1,396.3百万円
設立年月日	昭和47年3月10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	媒介業者は、「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。
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26年6月30日現在

② 日総第17ビル

媒介業者	株式会社ラルゴ・コーポレーション
所在地	東京都千代田区永田町二丁目14番3号
代表者の役職・氏名	代表取締役 山本 治男
事業内容	1. 不動産ソリューション事業 2. 不動産アセットマネジメント事業 3. 不動産デベロップメント事業 4. 不動産リノベーション事業 5. 不動産賃貸事業
資本金の額	100百万円

設立年月日	平成15年8月20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。本資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社が媒介業者の株式の約1.4%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	媒介業者は、「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。
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 26 年 6 月 30 日現在

9. 利害関係人等との取引

本 2 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、本物件について本資産運用会社と締結済のプロパティ・マネジメント契約に基づき、本資産運用会社に対して所定の管理移管報酬（①KDX南船場第 1 ビル：180 万円、②日総第 17 ビル：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、信託受益権の引渡し日以降すみやかに支払われます。

10. 運用状況の見通し

平成26年10月期（平成26年5月1日～平成26年10月31日）の運用状況の予想については、本日付で別途開示する「平成26年10月期(第19期)の運用状況の予想及び分配金予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

以 上

<添付資料>

参考資料 本 2 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2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(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	KDX武蔵小杉ビル	12,000	3.4%	平成26年3月20日
		KDX日本橋兜町ビル	11,270	3.2%	平成23年12月26日
		KDX晴海ビル	10,250	2.9%	平成20年6月30日
		虎ノ門東洋ビル	9,850	2.8%	平成19年6月1日
		KDX豊洲グランスクエア	8,666	2.5%	平成26年5月30日
		飛栄九段北ビル	7,600	2.1%	平成20年2月1日
		KDX新宿ビル	6,800	1.9%	平成22年2月18日
		KDX御茶ノ水ビル	6,400	1.8%	平成19年4月2日
		KDX府中ビル	6,120	1.7%	平成24年9月21日
		KDX芝大門ビル	6,090	1.7%	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	1.6%	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	1.2%	平成17年8月1日
		KDX虎ノ門ビル	4,400	1.2%	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	1.0%	平成20年2月1日
		KDX新橋ビル(注3)	3,728	1.0%	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
		グレイスビル高田馬場	3,650	1.0%	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	0.9%	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	0.8%	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	0.7%	平成20年3月31日		
日総第17ビル	-	-	平成20年2月1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	0.7%	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	0.6%	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	0.6%	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	0.5%	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
		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	0.3%	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	0.3%	平成 18 年 7 月 14 日	
	地方経済圏	KDX名古屋栄ビル	7,550	2.1%	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	1.5%	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	1.1%	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	0.7%	平成 24 年 3 月 28 日	
フミックスステムビル		2,350	0.6%	平成 26 年 5 月 30 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		-	-	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 84 物件 小計		314,297	90.7%	-	
都市型 商業施設	東京経済圏	フレーム神南坂	9,900	2.8%	平成 17 年 8 月 1 日
		銀座四丁目タワー	9,800	2.8%	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	6.4%	-

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	2.0%	—
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%	—
90 物件 総計			346,510	100.0%	全体 PML 値 4.57%(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(注 5)		—	—	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
	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(予定)
	投資有価証券 2 件 小計		2,690	—	—

(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) 全体 PML 値には、新宿 6 丁目ビル(底地)を含みません。

(注5) 千里プロパティ-特定目的会社は、平成 26 年 7 月 22 日付で千里ライフサイエンスセンタービルの不動産信託受益権を豊中プロパティ-特定目的会社に譲渡予定であり、千里プロパティ-特定目的会社は清算され、本投資法人は当該優先出資持分の償還を受ける予定です。千里プロパティ-特定目的会社優先出資証券の償還及び豊中プロパティ-特定目的会社優先出資証券の取得については、本日付で別途開示する「千里プロパティ-特定目的会社 優先出資証券の償還及び資産の取得(豊中プロパティ-特定目的会社 優先出資証券)に関するお知らせ」をご参照ください。