

平成 28 年 3 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（日土地虎ノ門ビル）及び  
譲渡（KDX虎ノ門ビル・虎ノ門東洋ビル）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合わせて「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。

記

1. 本取引の概要

(1) 本取得の概要

- ① 物件名称 : 日土地虎ノ門ビル
- 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 : 15,550,000 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 : 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 3 月 1 日
- ⑥ 取得予定日 : 平成 28 年 3 月 30 日
- ⑦ 取得資金 : 自己資金及び借入金（予定）
- ⑧ 決済方法 : 取得時一括決済
- ⑨ 取得先の属性 : 利害関係者に該当しない先

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虎ノ門ビル	虎ノ門東洋ビル
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（注 1）	3,950,000 千円	11,470,000 千円
④ 想定帳簿価額（注 2）（注 3）	4,692,000 千円	9,899,000 千円
⑤ 譲渡予定価格と想定帳簿価額の差額：③-④（注 3）（注 4）	▲742,000 千円	1,571,000 千円

- ⑥ 譲渡先 : 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 3 月 1 日
- ⑧ 譲渡予定日 : 平成 28 年 3 月 30 日
- ⑨ 譲渡代金の使途 : 本取得物件の取得資金
- ⑩ 決済方法 : 譲渡時一括決済
- ⑪ 譲渡先の属性 : 利害関係者に該当しない先
- ⑫ 譲渡先の選定 : 後記「2. 本取引の理由」をご参照下さい。

（注 1）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。

（注 2）譲渡予定日の想定帳簿価額を記載しています。

（注 3）百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注 4）譲渡予定価格と想定帳簿価額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。

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

2. 本取引の理由

本譲渡2物件が所在する虎ノ門エリアでは、現在、複数の都市再開発事業が計画されています。このような状況の中、複数のデベロッパーが本譲渡2物件に対して取得意向を有することを確認した上で、築年数の経過による収益性の見通し等を踏まえ本譲渡2物件を譲渡する方針を確定しました。しかし、本譲渡2物件の譲渡により賃料収入の減少が見込まれることから、譲渡と同時に代替物件を取得することで賃料収入の減少を避けるべく、本譲渡2物件との相互売買を前提として、本投資法人に対して譲渡する候補物件の選定を各デベロッパーに依頼しました。各デベロッパーから提案された本投資法人に対する譲渡候補物件及び取引価格等の条件等を総合的に比較・検討した結果、好立地の築浅物件である日土地虎ノ門ビルを相互売買の対象として本取引を行うことを決定しました。

また、本取引の決定にあたっては、ポートフォリオの拡充を図ることを目的とし、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、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、個別物件の特性等を総合的に勘案しています。

なお、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、後記「3. 本取得物件の概要」の物件特性に記載の点を評価しました。

本取引により、平均築年数の引下げ等ポートフォリオの質向上や財務基盤の強化が図られる見込みです。詳細については本日付「本日付発表の取得及び譲渡に関する補足説明資料」をご参照ください。

なお、KDX虎ノ門ビルの譲渡予定価格は想定帳簿価額を下回るものですが、本譲渡2物件の譲渡予定価格の合計は想定帳簿価額の合計を上回っており、本譲渡により譲渡益が発生する見込みです。詳細については、本日付「平成28年4月期（第22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。

3. 本取得物件の概要

A-112 日土地虎ノ門ビル

物件名称	日土地虎ノ門ビル	
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（予定）（注1）	
信託期間	平成28年3月30日から平成37年8月1日（予定）（注1）	
現所有者／権利取得日	日本土地建物株式会社／平成24年4月27日（注2）	
前所有者（前受益者）／権利取得日	有限会社NJスティール・ベータ／平成18年6月23日	
所在地（住居表示）	東京都港区虎ノ門一丁目10番5号	
用途	事務所・店舗・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11階建	
面積	土地	1,564.12 m <sup>2</sup> （注3）
	建物（延床面積）	11,212.05 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25年10月10日	
設計会社	日本土地建物株式会社 他	
施工会社	清水建設株式会社	
建築確認機関	株式会社都市居住評価センター	
地震PML値	7.93%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社）	
取得予定価格	15,550,000 千円	
鑑定評価	鑑定評価額	16,300,000 千円
	価格時点	平成28年2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「12. 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	4（平成28年1月31日現在。以下同じです。）	
賃貸可能面積	8,179.00 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	8,179.00 m <sup>2</sup>	
稼働率	100.0%	
月額賃料及び共益費（消費税等別）	非開示（注4）	
敷金・保証金	非開示（注4）	
想定賃貸事業収益	参考資料1をご参照ください。	

特記事項	<p>(1) 本取得物件の土地の一部は都市計画道路（放射 21 号線・計画幅員 30.3m）区域内に存しており、現況道路境界線より 4.3m 後退した線が道路拡幅境界として計画されています。事業決定はなされておらず、事業決定時期、収用面積等の詳細は未定です。</p> <p>(2) 本取得物件の土地の一部において、自然的原因と考えられる、砒素、ふっ素及び鉛の溶出量基準超過が確認されています。しかしながら、専門業者が作成した土壤汚染に関する見解書によると、「土壤汚染に起因する健康リスクが生じる可能性はないと考える。」旨の意見を得ています。</p>
物件特性	<p>(1) 立地 本取得物件の所在する虎ノ門エリアは、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」駅より徒歩約 3 分、東京メトロ日比谷線・千代田線・丸ノ内線「霞ヶ関」駅より徒歩約 7 分、都営地下鉄三田線「内幸町」駅より徒歩約 6 分に位置しており、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。</p> <p>(2) 建物 本取得物件は、竣工後 2 年の環境に配慮したオフィスビルであり、第三者認証として『LEED CS(Core&amp;Shell) Gold 認証』、『CASBEE S ランク認証』を取得しています。また、地震の揺れを低減する制振構造を採用しています。 基準階の貸室面積約 814 m<sup>2</sup>（約 246 坪）、天井高 2.80m 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 34 台（内、ハイルーフ対応 17 台、電気自動車対応 2 台）、全館 LED 照明、屋上太陽光発電パネル、建物外構にドライミスト設備を備えています。貸室形状は整形かつ無柱空間となっており、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。</p> <p>(3) テナント 現在、本取得物件にはコンビニエンスストア、広告代理店等のテナントが入居しています。</p>
その他	<p>(注 1) 本取得物件は、平成 28 年 3 月 1 日現在信託設定されていませんが、取得予定日に現所有者が不動産信託設定（三菱UFJ 信託銀行株式会社に信託譲渡）し、同日付で本投資法人が不動産信託受益権を取得します。</p> <p>(注 2) 本取得物件土地の取得日を記載しています。</p> <p>(注 3) 建築基準法第 42 条第 2 項に基づく道路後退部分（約 27.29 m<sup>2</sup>）を含みます。</p> <p>(注 4) テナントからの開示の了承を得られていないため非開示とします。</p>

#### 4. 本譲渡 2 物件の概要

##### (1) KDX 虎ノ門ビル

物件名称	KDX 虎ノ門ビル	
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	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間	平成 17 年 11 月 17 日から平成 37 年 8 月 1 日	
所在地（住居表示）	東京都港区虎ノ門一丁目 4 番 3 号	
用途	事務所・店舗	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建	
面積	土地	288.20 m <sup>2</sup>
	建物（延床面積）	2,277.38 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 63 年 4 月 28 日	
取得年月日	平成 19 年 4 月 17 日	
取得価格	4,400,000 千円	
鑑定評価	鑑定評価額	3,740,000 千円
	価格時点	平成 28 年 2 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「12. 鑑定評価書の概要」をご参照ください。
賃貸事業収入	102,257 千円 (平成 27 年 10 月期)	
敷金・保証金	179,712 千円 (平成 28 年 1 月 31 日現在。以下同じです。)	
エンドテナントの総数	7	
賃貸可能面積	1,966.56 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	1,966.56 m <sup>2</sup>	
稼働率	100.0%	

(2) 虎ノ門東洋ビル

物件名称	虎ノ門東洋ビル	
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 16 年 9 月 27 日から平成 37 年 8 月 1 日	
所在地 (住居表示)	東京都港区虎ノ門一丁目 4 番 2 号	
用途	銀行・事務所・店舗・倉庫	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 9 階建	
面積	土地	869.01 m <sup>2</sup>
	建物 (延床面積)	8,346.83 m <sup>2</sup>
所有形態	土地	所有権
	建物	区分所有権 (信託受託者が建物全体を所有しています。)
竣工年月日	昭和 37 年 8 月 23 日	
取得年月日	平成 19 年 6 月 1 日	
取得価格	9,850,000 千円	
鑑定評価	鑑定評価額	11,100,000 千円
	価格時点	平成 28 年 2 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「12. 鑑定評価書の概要」をご参照ください。
賃貸事業収入	280,486 千円 (平成 27 年 10 月期)	
敷金・保証金	524,031 千円 (平成 28 年 1 月 31 日現在。以下同じです。)	
エンドテナントの総数	12	
賃貸可能面積	6,494.11 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	6,148.27 m <sup>2</sup>	
稼働率	94.7%	

5. 取得先及び譲渡先の概要

名称	日本土地建物株式会社
所在地	東京都千代田区霞が関一丁目 4 番 1 号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 平松 哲郎
事業内容	1. 不動産の取得、所有、処分及び貸借 2. 不動産の管理及び利用 3. 不動産の売買、その仲介及び鑑定評価 等

資本金の額	170 億円
設立年月日	昭和 29 年 5 月 12 日
純資産	136,067 百万円
総資産	546,840 百万円
大株主及び持株比率	日新建物株式会社 (7.87%) (平成 27 年 10 月 31 日現在)
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・本資産運用会社と取得先及び譲渡先との間には、記載すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と取得先及び譲渡先との間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と取得先及び譲渡先との間には、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	取得先及び譲渡先は、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 28 年 2 月 26 日現在

6. 物件取得者等（現所有者以前の所有者）の状況

本取得物件の取得先（現所有者）は、本投資法人・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。

7. 媒介業務の委託

本取引に係る該当事項はありません。

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。

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、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いて取引についての承認を決議しています。

なお、本資産運用会社は、本取得物件取得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。

[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保有している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株式会社の子会社であり、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 2 月 18 日現在

[プロパティ・マネジメント報酬の概要]

①貸貸管理業務報酬

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）
日土地虎ノ門ビル	100 億円以上	250 万円

(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、利害関係人等との取引は発生しません。

なお、本投資法人は、本譲渡 2 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

物件名称	物件価格	管理移管報酬（譲渡時）
KDX 虎ノ門ビル	30 億円以上 50 億円未満	220 万円
虎ノ門東洋ビル	100 億円以上	250 万円

9. 資産運用報酬

本投資法人は、本取引に関し、資産運用委託契約に基づく報酬を本資産運用会社に支払います。

取得報酬：上記 1. (1) ③ の取得予定価格に 0.5% を乗じた金額（注）

物件名称	取得予定価格	取得報酬
日土地虎ノ門ビル	155.5 億円	7,775 万円

譲渡報酬：上記1. (2) ③ の譲渡予定価格に0.5%を乗じた金額（注）

物件名称	譲渡予定価格	譲渡報酬
KDX虎ノ門ビル	39.5億円	1,975万円
虎ノ門東洋ビル	114.7億円	5,735万円

支払時期：信託受益権の取得日及び譲渡日から1ヶ月以内

（注）1万円未満を切り捨てて記載しています。また、金額はいずれも消費税等を除きます。

#### 10. 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3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28年3月30日（予定）

#### 11. 運用状況の見通し

平成28年4月期（平成27年11月1日～平成28年4月30日）の運用状況の予想については、本日付「平成28年4月期（第22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。



12. 鑑定評価書の概要

物件名称	日土地虎ノ門ビル
鑑定評価額	16,300,000,000 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 2 月 1 日

単位：円

項目	内容	概要等
収益価格	16,300,000,000	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	16,500,000,000	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	797,037,000	
可能総収益	830,666,000	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	33,629,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	192,782,000	
維持管理費	31,713,000	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	43,600,000	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	2,960,000	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	15,249,000	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	5,440,000	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	92,055,000	平成 27 年度課税標準額等に基づいて計上
損害保険料	1,765,000	類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	0	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	604,255,000	
(4) 一時金の運用益	12,781,000	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	7,190,000	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))	609,846,000	
(7) 還元利回り	3.7%	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	16,100,000,000	
割引率	3.4%	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	3.8%	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	16,800,000,000	
土地比率	82.1%	
建物比率	17.9%	

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

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）÷本取得物件の取得予定価格（15,550,000 千円）  
≒ 3.9%（小数第 2 位を四捨五入）

物件名称	KDX虎ノ門ビル
鑑定評価額	3,740,000,000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2月1日

単位：円

項目	内容	概要等
収益価格	3,740,000,000	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	3,800,000,000	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	190,737,000	
可能総収益	198,749,000	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	8,012,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	41,414,000	
維持管理費	5,500,000	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	8,900,000	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	1,892,000	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	3,613,000	現行の報酬料率、類似不動産の報酬料率等を考慮して計上
テナント募集費用等	1,357,000	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	19,007,000	平成27年度課税標準額等に基づいて計上
損害保険料	95,000	現行の保険料率、類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	1,050,000	道路占用使用料等を計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	149,323,000	
(4) 一時金の運用益	3,290,000	運用利回りを2.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	4,530,000	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))	148,083,000	
(7) 還元利回り	3.9%	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	3,680,000,000	
割引率	3.7%	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	2,900,000,000	
土地比率	89.4%	
建物比率	10.6%	

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	虎ノ門東洋ビル
鑑定評価額	11,100,000,000 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 2 月 1 日

単位：円

項目	内容	概要等
収益価格	11,100,000,000	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	11,200,000,000	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	593,497,000	
可能総収益	618,847,000	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	25,350,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	126,357,000	
維持管理費	18,880,000	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	29,800,000	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	7,168,000	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	8,558,000	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	4,181,000	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	57,290,000	平成 27 年度課税標準額等に基づいて計上
損害保険料	360,000	現行の保険料率、類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	120,000	インターネット利用料等を計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	467,140,000	
(4) 一時金の運用益	10,564,000	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	17,060,000	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))	460,644,000	
(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	10,900,000,000	
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、対象不動産の個性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.3%	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	9,930,000,000	
土地比率	98.2%	
建物比率	1.8%	

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 本取引及び日銀前KDビル取得後のポートフォリオ一覧表

\* 本投資法人のホームページアドレス：<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	810
B. 想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	218
C. 想定 NOI（A-B）	592
D. 稼働率	95.9%

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「D. 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 27 年 12 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	118, 382, 000
再調達価格	3, 394, 500, 000

※上記の調査業者は、

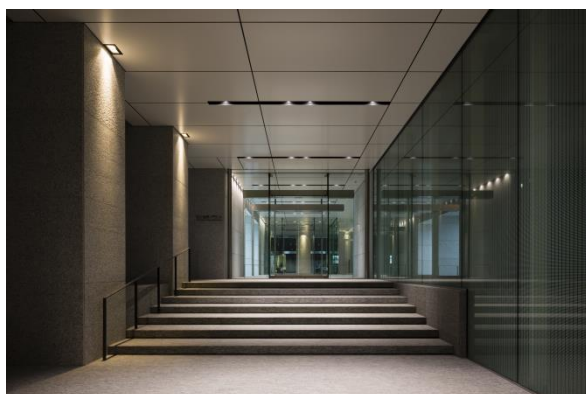
- ・取得物件に関する建物劣化診断調査
- ・短期・長期修繕計画の策定
- ・建築基準法等の法令遵守状況調査
- ・建物有害物質含有調査
- ・土壌環境調査

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】

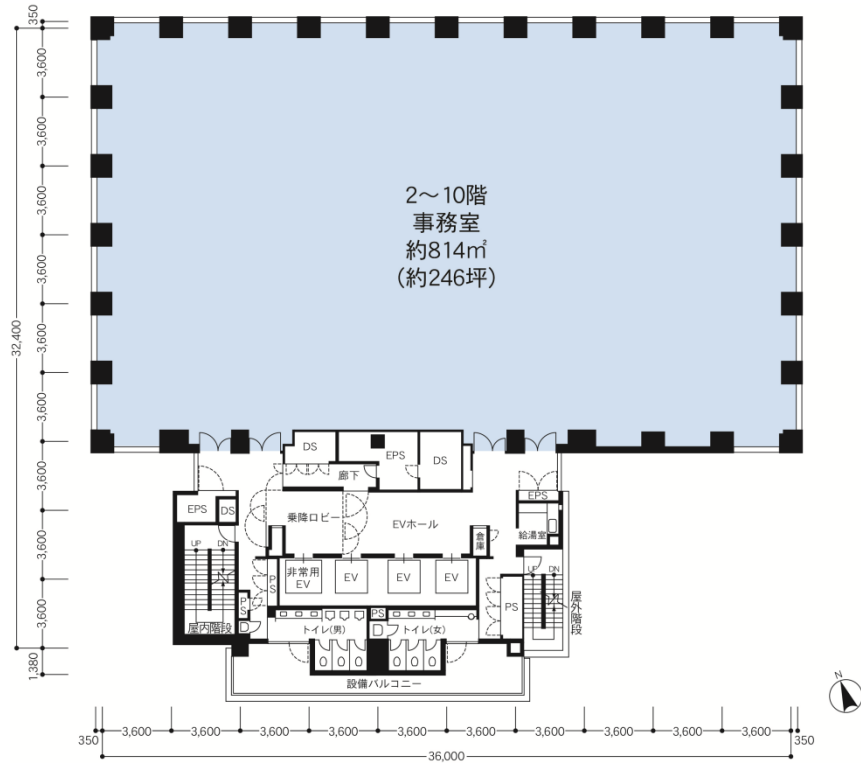


【物件位置図】

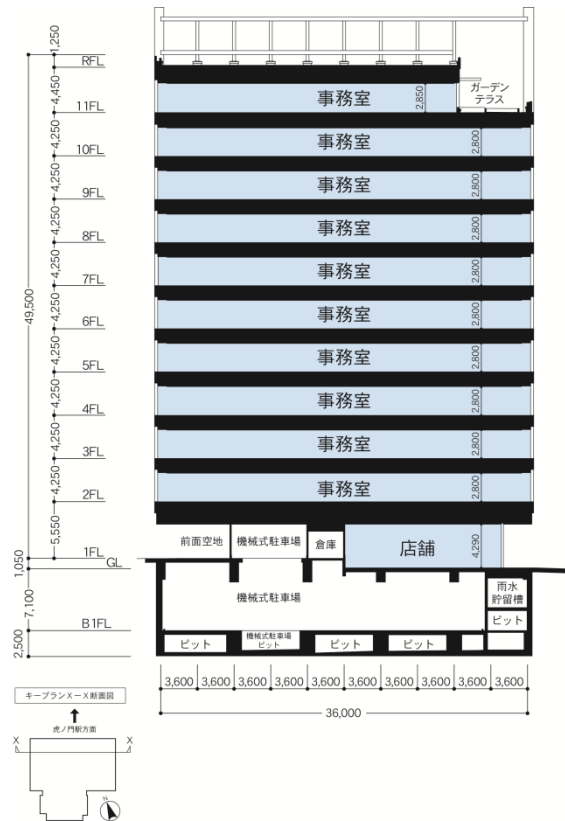




【基準階平面図】



【断面図】



参考資料 4

本取引及び日銀前KDビル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(予定)
		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	2.6%	平成 20 年 6 月 30 日
		虎ノ門東洋ビル	—	—	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
		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虎ノ門ビル	—	—	平成 19 年 4 月 17 日
		KDX飯田橋スクエア	4,350	1.1%	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
		浜松町センタービル	3,950	1.0%	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	0.7%	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	0.4%	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	0.2%	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	3.3%	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	1.8%	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	
	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	
	新大阪センタービル	4,550	1.1%	平成 27 年 9 月 1 日	
	日銀前KDビル(注 5)	3,500	0.8%	平成 28 年 3 月 15 日(予定)	
	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 92 物件 小計		362,758	92.2%	—	
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%	—
97 物件 総計		393,171	100.0%	全体 PML 値 2.36%	

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。
- (注 5) 日銀前KDビルの取得については、本日付「資産の取得に関するお知らせ(日銀前KDビル)」をご参照ください。