

平成 27 年 8 月 10 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  
(浜松町センタービル・新大阪センタービル)

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) 物件名称及び取得予定価格 : 下表の通りです。

物件番号	物件名称	取得予定価格（千円）
A-109	浜松町センタービル	3,950,000
A-110	新大阪センタービル	4,550,000
合 計		8,500,000

※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を除きます。

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

- (3) 売主 : 後記「4. 売主の概要」をご参照ください。  
(4) 売買契約締結日 : 平成 27 年 8 月 10 日  
(5) 取得予定日 : 平成 27 年 9 月 1 日  
(6) 取得資金 : 自己資金  
(7) 決済方法 : 取得時一括決済  
(8) 取得先の属性 : 利害関係者に該当しない先からの取得

## 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、本投資法人のオフィスビルの投資比率を高め、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2物件を取得します。本2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、本物件の取得決定に際しては、以下の点を評価しました。

### (1) 浜松町センタービル

#### (i) 立地

本物件の所在する浜松町エリアは、北方に近接する汐留エリアが整備されたこと、浜松町一丁目地区や浜松町二丁目地区の再開発が計画されていることから、各街区の成熟化が進みつつあり、オフィスエリアとしての地位が向上していくことが期待されている地区です。また、JR山手線・京浜東北線及び東京モノレール「浜松町」駅は、羽田空港へのアクセスに優れていること、新幹線停車駅である「東京」駅と「品川」駅のほぼ中間に位置することから、国内各地方への交通利便性が高く、全国展開型企業の営業所や地方本社の企業の東京支店等様々な層からのテナント需要が期待できるエリアです。

本物件は「浜松町」駅及び都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅から徒歩約2分に位置しており、最寄駅への接近性に優れ、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。

#### (ii) 建物

本物件は基準階の貸室面積は約 457 m<sup>2</sup> (約 138 坪) であり、設備面では個別空調 (一部未改修フロアを除く)、0A フロア、機械警備、機械式駐車場 20 台及び平置駐車場 2 台を備えています。貸室形状はほぼ長方形の間取りとなっており、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。また、競争力の強化と入居テナントへのサービス向上のため、エントランスホール・各階トイレ・共用部のリニューアル工事、0A フロアの設置、及びセントラル空調の個別空調化等が順次実施されています。

#### (iii) テナント

現在、本物件には IT 関連企業、システム開発業をはじめ様々なテナントが入居しています。

### (2) 新大阪センタービル

#### (i) 立地

本物件の所在する新大阪エリアは中高層の店舗付オフィスビルやホテル等が立ち並ぶ商業地域となっています。特に本物件が存する宮原地区は、1990 年以降に再開発が進み、フロア面積の大きな高層オフィスビルが数多く建設された結果、エリア内においても選好性の強いオフィスエリアと位置付けられています。また、JR 線・東海道新幹線・山陽新幹線・大阪市営地下鉄御堂筋線が乗り入れる主要ターミナル駅である「新大阪」駅を擁することから、大阪各エリア及び国内主要都市への交通利便性が高く、東京等他の都市に本社を置く企業の支店等広域拠点性を重視する企業が集積するエリアです。

本物件は「新大阪」駅から続くペDESTリアンデッキを経て徒歩約3分に位置しており、エリア内における交通利便性が高く、また、駅からの視認性に優れた立地にあるオフィスビルです。

#### (ii) 建物

本物件は基準階の貸室面積約 578 m<sup>2</sup> (約 175 坪)、天井高 2.6m であり、設備面では個別空調、0A フロア (一部未設置)、機械警備、機械式駐車場 38 台を備えています。貸室形状は長方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。また、競争力の強化と入居テナントへのサービス向上のため、各階トイレ・共用部のリニューアル工事及び 0A フロアの設置等が順次実施されています。

(iii) テナント

現在、本物件にはコンビニエンスストア、製造業、運輸・通信業をはじめ様々なテナントが入居しています。

本2物件の取得により、本投資法人のポートフォリオは98物件（合計：3,894億円）まで拡大し、ポートフォリオに占めるオフィスビルへの投資比率は92.1%、東京経済圏への投資比率は81.5%となる予定です（各数値は取得（予定）価格ベースです。ただし、平成27年8月28日に売却予定の名古屋日興証券ビルを除きます。）。

3. 取得予定資産の概要

A-109 浜松町センタービル

物件の名称		浜松町センタービル
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（予定）（注1）
信託期間		平成27年9月1日から平成37年8月1日（予定）（注1）
現所有者／権利取得日		外国法人／平成19年4月27日
前所有者（前受益者）／権利取得日		自由が丘ホールディング特定目的会社／平成18年3月1日
所在地（住居表示）		東京都港区浜松町一丁目22番5号
用途		事務所・車庫
構造		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
面積	土地	835.83 m <sup>2</sup>
	建物（延床面積）	3,981.69 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60年12月2日
設計会社		株式会社日建設計
施工会社		株式会社青木建設（現 青木あすなろ建設株式会社）
建築確認機関		東京都港区
地震PML値		4.21%（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		3,950,000,000円
鑑定評価	鑑定評価額	4,010,000,000円
	価格時点	平成27年7月1日
	評価会社	大和不動産鑑定株式会社
	概要	後記「10. 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		8（平成27年7月31日現在。以下同じです。）
賃貸可能面積		3,052.64 m <sup>2</sup>
賃貸面積		3,052.64 m <sup>2</sup>
稼働率		100.0%
月額賃料及び共益費（消費税別）		15,318千円（注2）
敷金保証金		121,952千円（注2）

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	本物件に設置されている工作物（袖看板）については、検査済証の取得が未了となっておりますが、本投資法人は、本物件取得後、是正措置を講じる予定です。
その他	<p>(注 1) 本物件は、平成 27 年 8 月 10 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（三井住友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) 平成 27 年 7 月 31 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。月額賃料及び共益費、敷金保証金には、駐車場、看板等にかかる金額は含みません。また、千円未満を切り捨てて記載しています。</p>

## A-110 新大阪センタービル

物件の名称	新大阪センタービル	
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（予定）（注 1）	
信託期間	平成 27 年 9 月 1 日から平成 37 年 8 月 1 日（予定）（注 1）	
現所有者／権利取得日	外国法人／平成 19 年 4 月 27 日	
前所有者（前受益者）／権利取得日	自由が丘ホールディング特定目的会社／平成 18 年 3 月 1 日	
所在地（住居表示）	大阪府大阪市淀川区宮原四丁目 1 番 4 号	
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 11 階建	
面積	土地	1,016.54 m <sup>2</sup>
	建物（延床面積）	7,987.35 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 4 年 5 月 28 日	
設計会社	株式会社竹中工務店	
施工会社	株式会社竹中工務店	
建築確認機関	大阪府大阪市	
地震 PML 値	10.28%（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	4,550,000,000 円	
鑑定評価	鑑定評価額	4,660,000,000 円
	価格時点	平成 27 年 7 月 1 日
	評価会社	大和不動産鑑定株式会社
	概要	後記「10. 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	16（平成 27 年 7 月 31 日現在。以下同じです。）（注 2）	
賃貸可能面積	5,977.39 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	5,399.33 m <sup>2</sup> （注 2）	
稼働率	90.3%（注 2）	

月額賃料及び共益費（消費税別）	18,853 千円（注 2）（注 3）
敷金保証金	113,504 千円（注 2）（注 3）
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	本物件北側隣地（1 番 21）との境界について、境界確認書締結時点における隣地の共有者 2 名のうち 1 名が捺印した境界確認書が存在しますが、当該捺印者が他の共有者から境界確認権限を委任されていることを証する書面が未確認となっています。当該隣地との間において、現在のところ紛争等は発生していません。
その他	<p>（注 1） 本物件は、平成 27 年 8 月 10 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（三井住友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） 本物件の 2 階部分の一部（206.09 ㎡）に入居中のエンドテナントから、平成 27 年 4 月 2 日に解約通知（解約日：平成 27 年 10 月 2 日）を受領しています。本件解約後の稼働率は 86.9%となる予定です。</p> <p>（注 3） 平成 27 年 7 月 31 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。月額賃料及び共益費、敷金保証金には、倉庫、駐車場等にかかる金額は含みません。また、千円未満を切り捨てて記載しています。</p>

#### 4. 売主の概要

名称等の開示について売主（外国法人）の同意を得られていないため、非開示としています。なお、本投資法人・本資産運用会社と当該売主の間には、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、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。

#### 5. 物件取得者等（現所有者以前の所有者）の状況

上記物件の売主（現所有者）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 2 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	三井住友信託銀行株式会社
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 1 号
代表者の役職・氏名	取締役社長 常陰 均
事業内容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 信託業務</li> <li>2. 預金または定期積金の受入れ、資金の貸付または手形の割引ならびに為替取引</li> <li>3. 債務の保証または手形の引受けその他の前号の銀行業務に付随する業務</li> <li>4. 国債、地方債、政府保証債その他の有価証券に係る引受け、募集または売出しの取扱い、売買その他金融商品取引法により銀行または信託会社が営むことができる業務</li> <li>5. 担保付社債信託法、その他の法律により銀行または信託会社が営むことができる業務</li> <li>6. その他前各号の業務に付帯または関連する事項</li> </ol>

資本金の額	約 3,420 億円
設立年月日	大正 14 年 7 月 28 日
媒介手数料	媒介業者の同意を得られていないため、非開示としています。
本投資法人・本資産運用会社と媒介業者の関係	
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	媒介業者は、本投資法人の一般事務受託者です。
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。

※平成 27 年 7 月 24 日現在

## 7. 利害関係人等との取引

本 2 物件の取得に関連し、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 2 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 2 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茅場町二丁目 6 番 1 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 27 年 7 月 27 日現在

[プロパティ・マネジメント報酬の概要]

①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%

②管理移管報酬

物件価格	管理移管報酬（購入時）	該当物件名称
30億円以上50億円未満	各220万円	浜松町センタービル 新大阪センタービル

8. 取得の日程

取得決定日、売買契約締結日	平成27年8月10日
代金支払日、物件取得日	平成27年9月1日（予定）

9. 運用状況の見通し

平成27年10月期（平成27年5月1日～平成27年10月31日）の運用状況に与える影響は軽微であり、本2物件の取得による本投資法人の運用状況の予想についての修正はありません。

10. 鑑定評価書の概要

物件名称	浜松町センタービル	
鑑定評価額	4,010,000,000 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 27 年 7 月 1 日	
単位：円		
項目	内容	概要等
収益価格	4,010,000,000	DCF 法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い試算
直接還元法による価格	4,220,000,000	
(1) 運営収益	231,730,151	
可能総収益	241,898,690	中長期的競争力等を勘案のうえ、対象不動産の標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室損失等	10,168,539	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	48,920,340	
維持管理費	11,413,595	実績額及び類似不動産の維持管理費に基づき査定
水道光熱費	13,851,450	実績額を参考に査定
修繕費	1,800,833	エンジニアリング・レポート記載の修繕費用の年平均額を計上
PM フィー	4,475,034	賃料収入等から空室損失額を控除した額に類似不動産の PM 料率を乗じて計上
テナント募集費用等	1,518,348	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの 1.0 か月分と査定
公租公課	15,306,000	平成 27 年度課税明細書等に基づく査定額を計上
損害保険料	485,080	類似不動産の保険料を参考に、建物再調達価格に基づき査定
その他費用	70,000	道路占用料について実績額を計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	182,809,811	
(4) 一時金の運用益	2,907,009	金融資産の運用利回り等に基づき、一時金の運用利回りを 2.0% と査定
(5) 資本的支出	12,867,703	エンジニアリング・レポート記載の更新費用の年平均額に、CM フィー相当額を加算して計上
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	172,849,117	
(7) 還元利回り	4.1%	類似不動産の取引事例等との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング及び対象不動産と代替競争関係にある類似不動産の取引利回りの動向等も参考として、立地条件・建物条件等を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	3,920,000,000	
割引率	3.9%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	4.3%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	2,720,000,000	
土地比率	89.5%	
建物比率	10.5%	
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	対象不動産の収益力、投資採算性を適切に反映した収益価格がより説得力を有する価格であると判断し、収益価格を標準に積算価格を参考として査定	



物件名称	新大阪センタービル
鑑定評価額	4,660,000,000 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 27 年 7 月 1 日

単位：円

項目	内容	概要等
収益価格	4,660,000,000	DCF 法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い試算
直接還元法による価格	4,880,000,000	
(1) 運営収益	314,563,972	
可能総収益	328,549,012	中長期的競争力等を勘案のうえ、対象不動産の標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室損失等	13,985,040	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	84,621,923	
維持管理費	18,953,844	見積額に基づき、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	26,758,368	実績額を参考に査定
修繕費	5,048,167	エンジニアリング・レポート記載の修繕費用の年平均額を計上
PM フィー	5,948,772	賃料収入等から空室損失額を控除した額に類似不動産の PM 料率を乗じて計上
テナント募集費用等	1,804,593	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの 1.0 か月分と査定
公租公課	24,508,100	平成 27 年度課税明細書等に基づく査定額を計上
損害保険料	931,120	類似不動産の保険料を参考に、建物再調達原価に基づき査定
その他費用	668,959	過去の実績額に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	229,942,049	
(4) 一時金の運用益	3,383,018	金融資産の運用利回り等に基づき、一時金の運用利回りを 2.0%と査定
(5) 資本的支出	18,677,761	エンジニアリング・レポート記載の更新費用の年平均額に、CM フィー相当額を加算して計上
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	214,647,306	
(7) 還元利回り	4.4%	類似不動産の取引事例等との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング及び対象不動産と代替競争関係にある類似不動産の取引利回りの動向等も参考として、立地条件・建物条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	4,570,000,000	
割引率	4.2%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	4.6%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	3,120,000,000	
土地比率	72.1%	
建物比率	27.9%	

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	対象不動産の収益力、投資採算性を適切に反映した収益価格がより説得力を有する価格であると判断し、収益価格を標準に積算価格を参考として査定
----------------------------	---------------------------------------------------------------------

※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) ÷ 取得予定価格)

物件名	A-109 浜松町センタービル	A-110 新大阪センタービル
鑑定NOI利回り (小数第2位を四捨五入)	4.6%	5.1%

以上

<添付資料>

- ・参考資料1 想定収支
- ・参考資料2 建物状況調査報告書の概要
- ・参考資料3 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2物件取得後のポートフォリオ一覧表
- ・参考資料5 (捕捉資料) 2015年8月・9月の取得・売却による資産入替効果について

\* 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

想定収支

単位：百万円		
物件名	A-109 浜松町センタービル	A-110 新大阪センタービル
A. 想定賃貸事業収入	207	286
B. 想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	50	81
C. 想定 NOI (A-B)	157	204
D. 稼働率	96.5%	96.2%

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

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 7 月	平成 27 年 7 月
物件名	A-109 浜松町センタービル	A-110 新大阪センタービル
今後 1 年間に必要とされる 修繕費	0	0
今後 2～12 年間に必要と想 定される修繕費	169, 148, 000	274, 671, 000
再調達価格	1, 212, 700, 000	2, 327, 800, 000

※上記の調査業者は、

- ・本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

物件写真・物件位置図・基準階平面図及び断面図

A-109 浜松町センタービル

【物件写真】

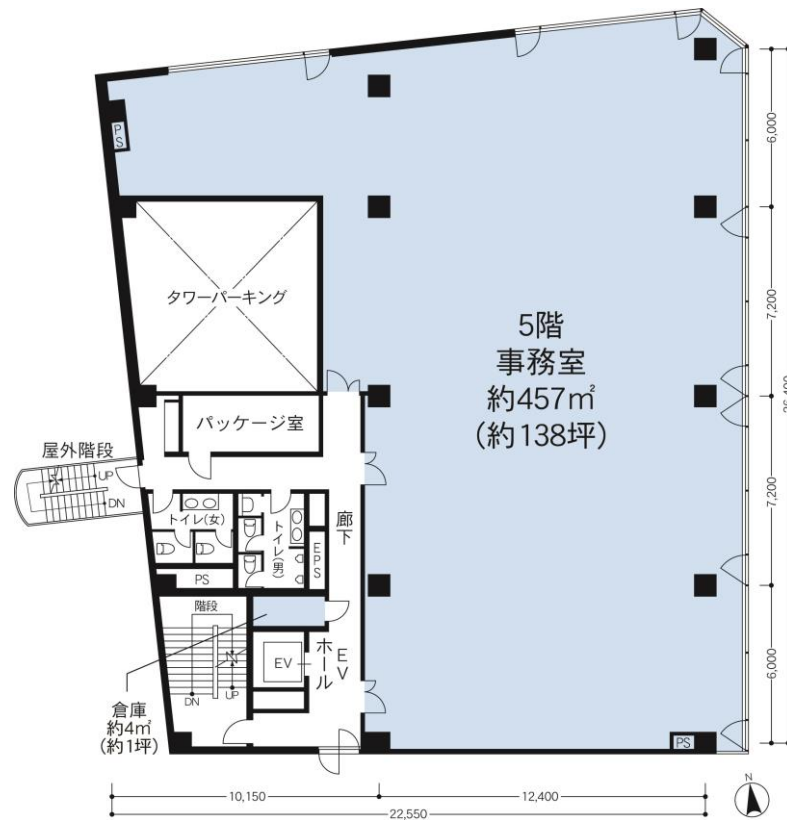


A-109 浜松町センタービル  
【物件位置図】

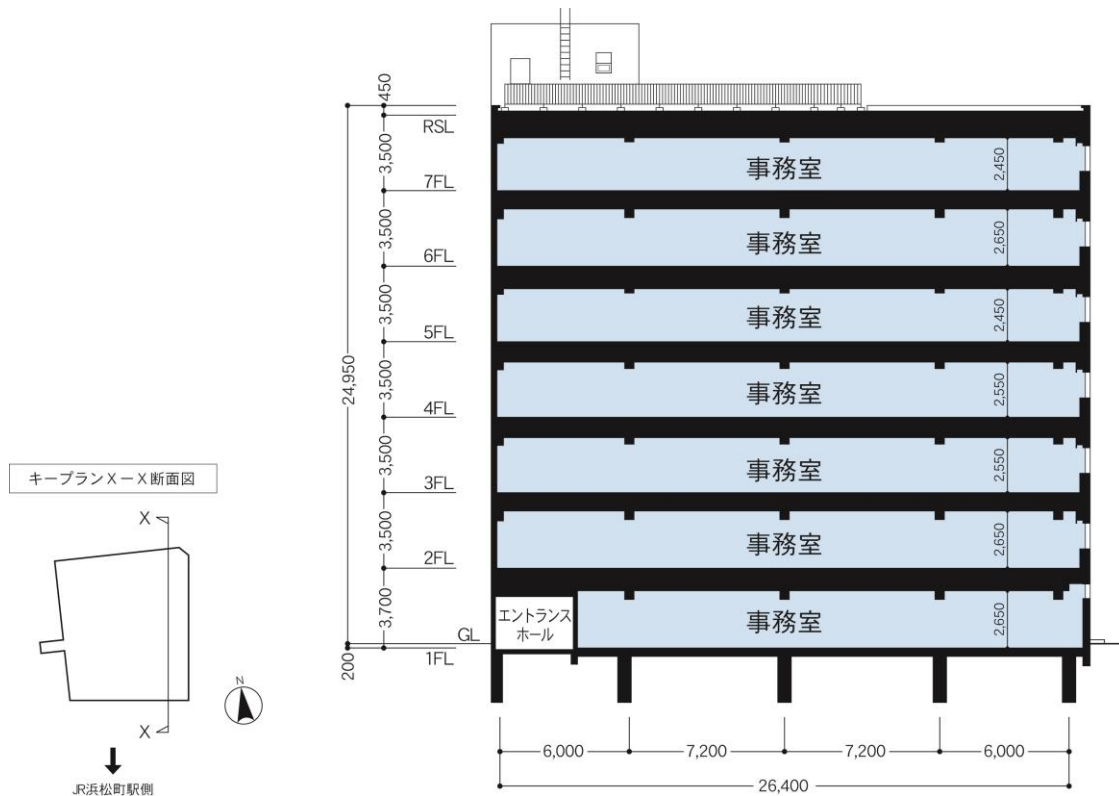


A-109 浜松町センタービル

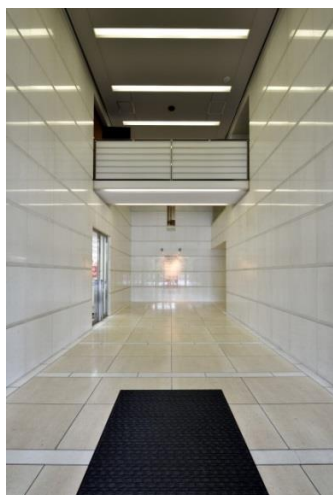
【基準階平面図】



【断面図】



A-110 新大阪センタービル  
【物件写真】





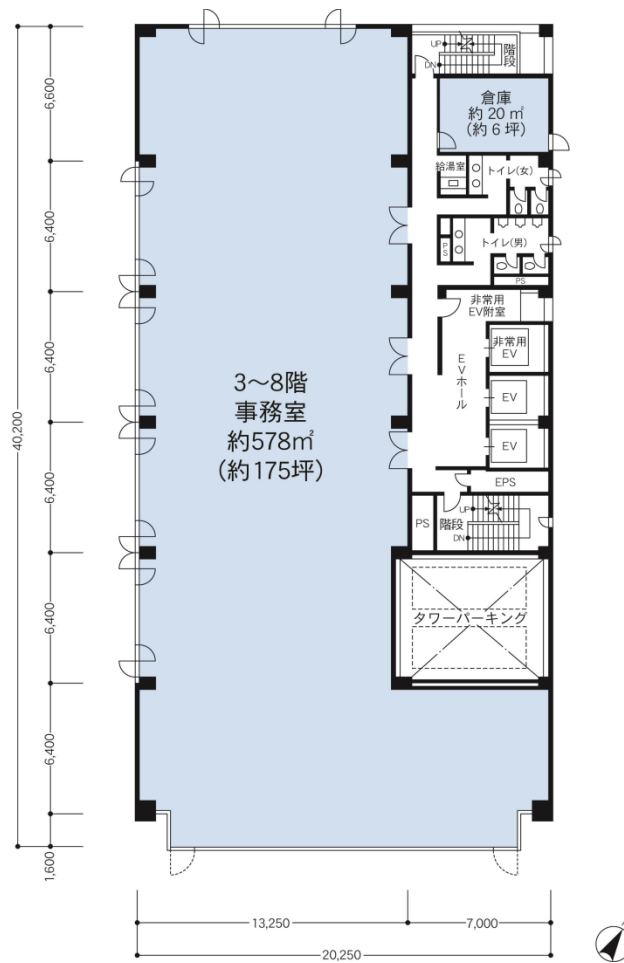
A-110 新大阪センタービル

【物件位置図】

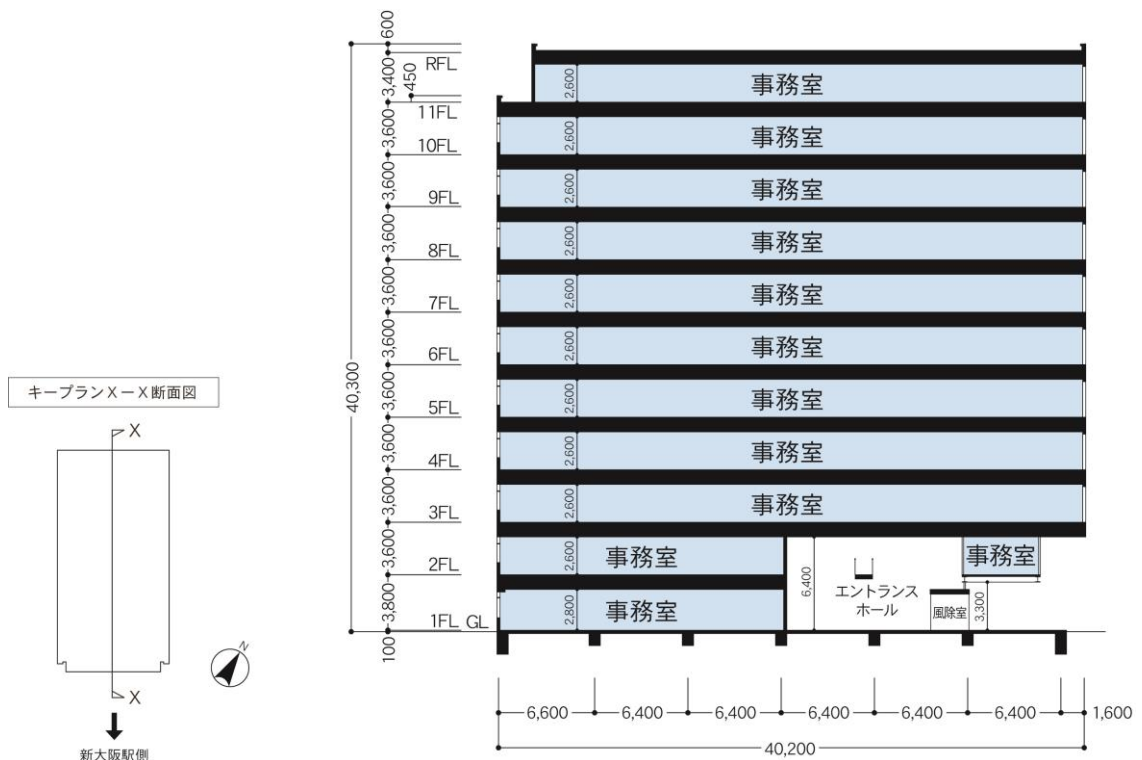


A-110 新大阪センタービル

【基準階平面図】



【断面図】



参考資料 4

本 2 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(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	3.0%	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	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
		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麹町ビル	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	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
		浜松町センタービル	3,950	1.0%	平成 27 年 9 月 1 日(予定)
		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
		35 山京ビル	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		
KDX横浜西口ビル	2,750	0.7%	平成 26 年 12 月 2 日		

オフィスビル	東京経済圏	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	0.6%	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	0.5%	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
		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	
	KDX乃木坂ビル	1,065	0.2%	平成 18 年 7 月 14 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	
	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	
	名古屋日興證券ビル(注 5)	-	-	平成 23 年 12 月 26 日	
	新大阪センタービル	4,550	1.1%	平成 27 年 9 月 1 日(予定)	
	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	

オフィスビル	地方経済圏	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 93 物件 小計		359,023	92.1%	—	
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	5.6%	—	
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%	—
98 物件 総計		389,436	100.0%	全体 PML 値 2.41%	

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(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) 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) 名古屋日興証券ビルは、平成 27 年 8 月 28 日に譲渡予定であり各数値には含みません。譲渡の詳細については、平成 27 年 7 月 6 日付「資産の譲渡に関するお知らせ(名古屋日興証券ビル)」をご参照下さい。

# (補足資料) 2015年8月・9月の取得・売却による資産入替効果について

- ・ 優良な中規模オフィスビルの選別取得と将来の収益性を踏まえた物件売却により、ポートフォリオの質向上を実現。本資産入替においてNOIは純増

本日(2015年8月10日)発表の物件取得

- 都心5区・地方経済圏の中規模オフィスビル2物件を取得
- 立地の優位性やテナント需要に着目した選別投資

## 浜松町センタービル

取得



- ・ JR「浜松町」駅・都営地下鉄「大門」駅から徒歩約2分の好立地。浜松町駅周辺は再開発により更なる発展が見込めるエリア
- ・ リニューアル工事により更なる競争力の引上げも可能と判断
- ・ 本投資法人は当該エリア内にオフィスビル3物件を保有。リーシングに強みを有する

所在地	東京都港区	建築時期	1985年12月
延床面積	3,981.69㎡	賃貸可能面積	3,052.64㎡
取得価格	3,950百万円	鑑定評価額	4,010百万円
NOI利回り	4.0%	鑑定NOI利回り	4.6%
稼働率	100%	エンドテナント数	8

都心5区

駅近

## 新大阪センタービル

取得



- ・ JR・大阪市営地下鉄「新大阪」駅から徒歩約3分。近接する駅直結のペDESTリアンデッキを利用可能な好立地物件
- ・ 駅からの視認性が高く、清潔で洗練された外観
- ・ 無柱空間かつ多様なフロアプランが可能な貸室形状

所在地	大阪府大阪市	建築時期	1992年5月
延床面積	7,987.35㎡	賃貸可能面積	5,977.39㎡
取得価格	4,550百万円	鑑定評価額	4,660百万円
NOI利回り	4.5%	鑑定NOI利回り	5.1%
稼働率	90.3%	エンドテナント数	16

地方経済圏

駅近

## 資産入替による効果

築年数の低下

平均築年数 ↓

更なるテナント分散

エンドテナント数合計 ↑

NOIの純増

取得2物件の想定されるNOIは名古屋日興證券ビル売却による減少分を上回る

名古屋エリアにおける資産入替

- 将来的な収益見通しを踏まえ名古屋日興證券ビルを売却
- KDX桜通ビル(2015年1月取得)は本投資法人の高い運用力により稼働率が大きく改善する見通し

## 名古屋日興證券ビル

(2015年8月28日売却予定)

売却



- ・ 名古屋市営地下鉄「栄」駅エリアに立地するオフィスビル
- ・ 約41年の築年数。最大テナントの占める割合は66.5%と高水準

築年数の低下

築年数 ↓

更なるテナント分散

エンドテナント数 ↑

最大テナントの  
専有度の低下

KDX桜通ビルは  
小口分散

売却益の確保

圧縮積立金の積立  
(予定)

## 資産入替による効果

## KDX桜通ビル

(2015年1月9日取得済)

取得



- ・ 名古屋市営地下鉄「久屋大通」駅直上の好立地物件。「桜通」と「大津通」の交差点に位置し、高い視認性を有する
- ・ 築年数は約23年。テナント数は30と小口分散

本物件取得以降の稼働率推移

- ・ 高い運用力により稼働率は取得時より大きく改善

2015年1月末  
実績

84.8%

2015年10月1日  
見通し(注)

94.6%

注: 本書日付時点において賃貸借契約が締結済みの2015年7月1日以降入居予定区画(テナント3社)を反映させた稼働率の見通し

# 本資料の注記及び注意事項

注記:本資料における各用語の意味及び各数値の算出方法等詳細については以下をご参照ください

- ・ 鑑定評価額は浜松町センタービル及び新大阪センタービル(以下、総称して「取得2物件」といいます。)の2015年7月1日を価格時点とする鑑定評価額です
- ・ NOI利回りは本投資法人による取得2物件の想定NOIを取得価格で除した値です(小数第2位を四捨五入)
- ・ 鑑定NOI利回りは取得2物件の鑑定評価書(2015年7月1日価格時点)における直接還元法上のNOIを取得価格で除した値です(小数第2位を四捨五入)
- ・ 築年数は2015年7月31日時点の値です(小数第1位を四捨五入)
- ・ 稼働率は特別の記載がない限り取得2物件の2015年7月31日時点の値です(小数第2位を四捨五入)
- ・ エンドテナント数は取得2物件については2015年7月31日時点の値を、名古屋日興証券ビル及びKDX桜通ビルについては、第20期(15/4期)末時点の値を記載又は比較しています
- ・ 名古屋日興証券ビルの最大テナントの占める割合は、第20期(15/4期)末時点における同ビル最大テナントの賃貸面積の合計値を同ビル全賃貸面積の合計値で除した値です(小数第2位を四捨五入)

## 注意事項:

本資料は情報の提供のみを目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません

本資料にはケネディクス・オフィス投資法人(以下、「本投資法人」といいます)に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとに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)が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています

本資産運用会社は金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断等については、本資産運用会社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください

第三者が公表するデータ・指標等(不動産鑑定評価書に基づくデータを含みます)の正確性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます

本資料の内容には将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本投資法人の将来の業績・財務内容等を保証するものではありません