

平成 26 年 2 月 28 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 (KDX新潟ビル) 及び
資産の譲渡に係る契約締結 (兜町日興ビルⅡ・コート目白) 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。) 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	③
(1) 物件名称	KDX新潟ビル (オフィスビル)	兜町日興ビルⅡ (オフィスビル)	コート目白 (住宅)
(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	不動産を信託する 信託の受益権
(3) 譲渡 (予定) 価格 (注 1)	630,000,000 円	1,600,000,000 円	1,329,105,000 円
(4) 想定帳簿価格 (注 2)	1,427,000,000 円 (平成 26 年 2 月末の 想定帳簿価格)	1,263,000,000 円 (平成 26 年 3 月末の 想定帳簿価格)	1,140,000,000 円 (平成 26 年 3 月末の 想定帳簿価格)
(5) 譲渡 (予定) 価格 と想定帳簿価格の 差額: (3)-(4) (注 2) (注 3)	▲797,000,000 円	337,000,000 円	189,000,000 円
(6) 売買契約締結日	平成 26 年 2 月 28 日	平成 26 年 2 月 28 日	平成 26 年 2 月 28 日
(7) 引渡 (予定) 日	平成 26 年 2 月 28 日	平成 26 年 3 月 28 日	平成 26 年 3 月 26 日
(8) 譲渡先 (注 4)	後記「5. 譲渡先の 概要①」をご参照	後記「5. 譲渡先の 概要②」をご参照	後記「5. 譲渡先の 概要③」をご参照
(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。	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	国内の大手仲介業者より 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。	譲渡先より購入の申し 入れを受け、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。

- (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。
 (注4) ①・②・③の譲渡先は、それぞれ異なる法人です。

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3物件」といいます。

2. 譲渡の理由

本3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え戦略を踏まえて、①地方経済圏のオフィスビルであるKDX新潟ビル、②小規模のオフィスビルである兜町日興ビルⅡ、及び③住宅であるコート目白の譲渡をそれぞれ当期（平成26年4月期）中に行うものです。

①KDX新潟ビルは、新潟市に所在する新築から約30年が経過したオフィスビルです。東京経済圏の中規模オフィスビルを中心とした投資を行うポートフォリオの構築方針を勘案し、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は適正な水準であると判断しています。

②兜町日興ビルⅡは、本投資法人が日本橋エリアに複数所有するうちの一物件であり、ポートフォリオの中でも規模が比較的小さい物件です（取得価格：12.8億円）。本物件の譲渡（予定）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上回っており、譲渡によって相応の利益を確保することができます。

③コート目白は、本投資法人の運用方針上、優先的に入替えを検討する資産（住宅）の一つであり、新築から約17年が経過したファミリータイプの住宅物件です。本物件の譲渡（予定）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上回っており、譲渡によって相応の利益を確保することができます。

本投資法人では、本3物件の譲渡によって得る資金を今後の新規投資資金等に活用し、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3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等を予定しています。

4. 譲渡資産の概要

①KDX新潟ビル

物件の名称	KDX新潟ビル
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19年3月1日から平成27年8月1日

所在地（住居表示）	新潟県新潟市中央区東大通二丁目5番1号	
用途	事務所・店舗	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付13階建	
面積	土地	1,110.56 m ²
	建物	6,810.29 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日	昭和58年7月13日	
取得年月日	平成19年3月1日	
取得価格	1,305,000,000円	
鑑定評価額	870,000,000円 価格時点：平成26年2月1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	49,603千円（平成25年10月期）	
敷金・保証金	53,592千円（平成25年10月31日現在）	
エンドテナントの総数	22（平成26年1月31日現在。以下同じ）	
賃貸可能面積	4,069.53 m ²	
賃貸面積	2,643.74 m ²	
稼働率（賃貸面積ベース）	65.0%	

②兜町日興ビルⅡ

物件の名称	兜町日興ビルⅡ	
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14年9月6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8番1号	
用途	事務所	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	
面積	土地	350.63 m ²
	建物	2,016.03 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日	平成13年10月26日	
取得年月日	平成23年12月26日	
取得価格	1,280,000,000円	
鑑定評価額	1,560,000,000円 価格時点：平成26年2月1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	54,579千円（平成25年10月期）	
敷金・保証金	82,526千円（平成25年10月31日現在）	
エンドテナントの総数	4（平成26年1月31日現在。以下同じ）	
賃貸可能面積	1,395.78 m ²	
賃貸面積	1,395.78 m ²	
稼働率（賃貸面積ベース）	100.0%	

③コート目白

物件の名称	コート目白	
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4月7日から平成27年8月1日	
所在地（住居表示）	東京都新宿区下落合四丁目19番25号	
用途	共同住宅	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建	

面積	土地	1,581.91 m ²
	建物	3,326.07 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日	平成9年3月5日	
取得年月日	平成17年8月1日	
取得価格	1,250,000,000円	
鑑定評価額	973,000,000円 価格時点：平成26年2月1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	38,814千円（平成25年10月期）	
敷金・保証金	15,857千円（平成25年10月31日現在）	
エンドテナントの総数	19（平成26年1月31日現在。以下同じ）	
賃貸可能面積／賃貸可能戸数	2,046.79 m ² ／20戸	
賃貸面積／賃貸戸数	1,967.66 m ² ／19戸	
稼働率（賃貸面積ベース）	96.1%	

5. 譲渡先の概要

①KDX新潟ビル

名称	有限会社大泉商店
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	取締役 鯉沼 太賀吉
事業内容	1. 日用品、雑貨の販売 2. 損害保険代理業 3. 土地、建物の売買貸借及びその媒介管理
資本金の額	32.5百万円
設立年月日	昭和57年1月21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・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。）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2月28日現在

②兜町日興ビルⅡ

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。

③コート目白

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

①KDX新潟ビル

平成 26 年 2 月 28 日	譲渡の決定 信託受益権売買契約書の締結 売買代金の決済 信託受益権の引渡し
------------------	--

②兜町日興ビルⅡ

平成 26 年 2 月 28 日	譲渡の決定 信託受益権売買契約書の締結
平成 26 年 3 月 28 日 (予定)	売買代金の決済 信託受益権の引渡し

③コート目白

平成 26 年 2 月 28 日	譲渡の決定 信託受益権売買契約書の締結
平成 26 年 3 月 26 日 (予定)	売買代金の決済 信託受益権の引渡し

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 (注)

①KDX新潟ビル：315 万円

②兜町日興ビルⅡ：800 万円

③コート目白：664 万円

支払時期：信託受益権の引渡し日から 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、金額はいずれも税別です。

8. 媒介業務の委託

本 3 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。

①KDX新潟ビル

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。
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2月28日現在

②兜町日興ビルⅡ

本物件の譲渡に係る該当事項はありません。

③コート目白

媒介業者	野村不動産アーバンネット株式会社
所在地	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役 宮島 青史
事業内容	1. 住宅流通事業 2. 事業用不動産流通事業 3. 新築受託販売事業 4. 保険代理店事業 5. 不動産情報サイト運営事業
資本金の額	1,000百万円
設立年月日	平成12年11月6日
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。
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2月28日現在

9. 利害関係人等との取引

本3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新潟ビル：180万円、②兜町日興ビルⅡ：200万円、③コート目白：200万円）を支払います。（注）

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。

（注）①・②・③はいずれも税別金額です。

10. 運用状況の見直し

本3物件譲渡による、譲渡損益の通算により損失が発生する見込みですが、圧縮積立金の取崩しを予定していることから、分配金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 本3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3物件譲渡後のポートフォリオ一覧表

※本3物件は、本表の各数値に含みません。

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	KDX日本橋兜町ビル	11,270	3.5%	平成23年12月26日
		KDX晴海ビル	10,250	3.1%	平成20年6月30日
		虎ノ門東洋ビル	9,850	3.0%	平成19年6月1日
		飛栄九段北ビル	7,600	2.3%	平成20年2月1日
		KDX新宿ビル	6,800	2.1%	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
		府中サウスビル	6,120	1.9%	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麴町ビル	5,950	1.8%	平成17年11月1日
		KDX日本橋313ビル	5,940	1.8%	平成17年8月1日
		KDX新横浜381ビル(注2)	5,800	1.8%	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	1.6%	平成18年5月1日
		SIA高輪台ビル	5,250	1.6%	平成25年11月19日
		KDX飯田橋ビル	4,670	1.4%	平成23年7月22日
		KDX恵比寿ビル	4,640	1.4%	平成18年5月1日
		KDX東品川ビル	4,590	1.4%	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	1.3%	平成26年1月10日
		KDX銀座一丁目ビル	4,300	1.3%	平成22年11月12日
		KDX西五反田ビル	4,200	1.3%	平成18年12月1日
		KDX日本橋本町ビル	4,000	1.2%	平成22年11月12日
		池袋261ビル	3,900	1.2%	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	1.1%	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	1.0%	平成20年1月10日
		DNI三田ビルディング	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	0.9%	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	0.8%	平成21年11月18日
		秋葉原SFビル	2,600	0.8%	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
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	0.7%	平成18年7月3日		
KDX浜町中ノ橋ビル	2,310	0.7%	平成20年2月1日		
KDX浜町ビル	2,300	0.7%	平成18年3月16日		

オフィスビル	東京経済圏	KDX新宿 286ビル	2,300	0.7%	平成 19 年 6 月 1 日
		KDX新日本橋ビル	2,300	0.7%	平成 23 年 7 月 22 日
		FIK 南青山ビル	2,270	0.7%	平成 17 年 8 月 1 日
		KDX船橋ビル	2,252	0.7%	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	0.6%	平成 21 年 12 月 1 日
		KDX御徒町ビル	2,000	0.6%	平成 19 年 3 月 1 日
		KDX五番町ビル	1,951	0.6%	平成 20 年 3 月 31 日
		神田木原ビル	1,950	0.6%	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	0.4%	平成 19 年 3 月 1 日
		兜町日興ビルⅡ	—	—	平成 23 年 12 月 26 日
	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	2.3%	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	2.2%	平成 23 年 12 月 26 日
		ポルタス・センタービル	5,570	1.7%	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	1.5%	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	
北七条SIAビル		2,005	0.6%	平成 23 年 3 月 25 日	
KDX南船場第 1 ビル		1,610	0.5%	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		
KDX新潟ビル	—	—	平成 19 年 3 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 82 物件 小計		291,951	90.8%	—	
都市型 商業施設	東京経済圏	フレーム神南坂	9,900	3.0%	平成 17 年 8 月 1 日
		銀座四丁目タワー	9,800	3.0%	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	6.9%	—
住宅	東京経済圏	レジデンスシャルマン月島	5,353	1.6%	平成 18 年 5 月 1 日
		コート目白	—	—	平成 17 年 8 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	2.2%	—	
87 物件 総計		321,283	100.0%	全体 PML 値 4.98%	
投資有価 証券	千里プロパティー特定目的会社優先出資証券		891	—	平成 24 年 4 月 26 日
	投資有価証券1件 小計		891	—	—

(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。