

平成 29 年 4 月 5 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 田島 正彦
問合せ先
オフィス・リート本部 企画部長 竹田 治朗
TEL: 03-5623-8979

資産の取得に関するお知らせ (BR五反田)

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(以下「本取得」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. 本取得の概要

- (1) 物件名称 : BR五反田
- (2) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権
- (3) 取得価格 : 2,200 百万円
(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 : 合同会社大手前地所
詳細は、後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
- (5) 売買契約締結日 : 平成 29 年 4 月 5 日
- (6) 取得日 : 平成 29 年 4 月 5 日
- (7) 取得資金 : 自己資金
- (8) 決済方法 : 取得時一括決済

以下、上記取得資産を「本物件」といいます。

2. 取得の理由

本取得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、ポートフォリオの構築方針や不動産マーケットの動向、個別物件の特性等を総合的に勘案しています。

本物件は、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、以下の点を評価しました。

(1) 立地

本物件は、従来からの製造業やサービス業による需要に加え、最近では IT 系企業によるオフィスニーズが高まりつつある五反田エリアに所在し、JR 山手線・都営地下鉄浅草線・東急池上線「五反田」駅から徒歩約 6 分、東急池上線「大崎広小路」駅から徒歩約 5 分、東急目黒線「不動前」駅から徒歩約 9 分の 3 駅・4 路線が利用可能な、交通利便性の高い立地にあるオフィスビルです。

(2) 建物

本物件は、基準階貸室面積が約 430 m² (約 130 坪) であり、個別空調、0A フロア (70mm)、機械警備、機械式駐車場 (66 台) 及び平置駐車場を備えています。また、エレベーターを 4 台備え、入居テナントの利便性向上と同等規模の賃貸オフィスビルとの差別化が図られているのが特徴です。

なお、本物件は築後 25 年を経過していますが、空調設備や外壁等の改修工事が段階的に実施される等、適切に管理された物件であり、エリア内の賃貸市場において相応の競争力を有しています。

本取得により、本投資法人のポートフォリオは 97 物件 (合計: 3,934 億円)、ポートフォリオに占めるオフィスビルへの投資比率は 92.2%、東京経済圏 (注) への投資比率は 80.8% となります (各数値は取得価格ベースです)。

(注) 東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の上 3 都 3 県の主要都市を指します。

3. 本物件の概要

物件名称	B R 五反田	
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 15 年 9 月 10 日から平成 29 年 6 月 15 日 (注 1)	
現所有者 (現受益者)	合同会社大手前地所	
所在地 (住居表示)	東京都品川区西五反田二丁目 30 番 4 号	
用途	事務所・駐車場・物置 (注 2)	
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 2 階付 11 階建 (注 2)	
面積	土地	914.80 m ² (注 3)
	建物 (延床面積)	7,395.72 m ² (注 4)
所有形態	土地	所有権及び借地権 (注 3)
	建物	区分所有権 (注 5) 地下 2 階～1 階 駐車場部分 2 階～3 階、7 階～11 階 事務所部分
竣工年月日	平成 3 年 9 月 20 日	
設計会社	ビルディング不動産株式会社	
施工会社	前田建設工業株式会社	
建築確認機関	東京都	
地震PML値	6.13% (SOMPO リスケアマネジメント株式会社)	
取得価格	2,200 百万円	
鑑定評価	鑑定評価額	2,310 百万円
	価格時点	平成 29 年 3 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「10. 鑑定評価書の概要」をご参照ください。
担保設定の有無	なし	
マスターリース会社	本投資法人	
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	
テナントの内容	平成 29 年 3 月 31 日現在	
	エンドテナントの総数	5
	賃貸可能面積	3,469.21 m ²
	賃貸面積	3,469.21 m ²
	稼働率	100.0%
	月額賃料及び共益費 (消費税等別)	13 百万円 (注 6)
	敷金・保証金	97 百万円 (注 6)

想定収支（年額）	詳細は「参考資料1」をご参照ください。
想定 NOI	106 百万円
想定償却後 NOI	89 百万円
特記事項	該当事項はありません。
その他	<p>(注1) 本日付で、信託期間を平成 37 年 8 月 1 日までに変更します。</p> <p>(注2) 一棟の建物全体の用途、構造及び階数を記載しています。</p> <p>(注3) 不動産登記簿の記載に基づく敷地全体（借地権部分を含みます。）の面積を記載しています。</p> <p>なお、本投資法人はこのうち以下の部分を取得します。</p> <p> 所有権部分： 499.32 m²（敷地全体の面積に対する割合 約 55%）</p> <p> 借地権部分： 139.20 m²（敷地全体の面積に対する割合 約 15%）</p> <p>また、借地権に係る借地期間は昭和 63 年 1 月 8 日から平成 30 年 1 月 7 日までであり、借地契約の更新を希望する場合には、賃貸人と協議の上、賃貸人に対して更新料を支払う必要があります。</p> <p>(注4) 不動産登記簿の記載に基づく一棟の建物全体の延床面積を記載しています。</p> <p>(注5) 本物件にかかる区分所有建物の不動産登記簿の記載に基づく専有面積は 4,500.30 m²（規約共用部を除く建物全体の専有面積に対する割合 約 73%）です。</p> <p>(注6) 平成 29 年 3 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。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。</p>

4. 取得先の概要

名称	合同会社大手前地所
所在地	東京都港区虎ノ門三丁目 22 番 10-201 号
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人 SH28 職務執行者 井出 清彦
事業内容	1. 不動産の売買・交換・賃借及びその仲介並びに所有・管理及び利用 2. 信託契約に基づく信託受益権の取得、保有及び売却 3. 前各号に付帯関連する一切の業務
資本金の額	400 万円
設立年月日	平成 19 年 4 月 25 日
純資産	取得先の同意を得られていないため、非開示としています。
総資産	取得先の同意を得られていないため、非開示としています。
資産運用委託先	東京都千代田区有楽町一丁目 9 番 4 号 ゼニス・キャピタル・パートナーズ株式会社 代表取締役 平田 徹也
本投資法人・本資産運用会社との関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、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

本物件の取得先（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。

6. 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とおりです。

媒介業者	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。
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・本資産運用会社との関係	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。

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、本物件の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 百万円
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。

8. 取得の日程

本物件取得決定日、売買契約締結日 売買代金決済日、本物件取得日	平成 29 年 4 月 5 日
------------------------------------	-----------------

9. 運用状況の見通し

平成 29 年 4 月期（平成 28 年 11 月 1 日～平成 29 年 4 月 30 日）の運用状況に与える影響は軽微であり、本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	B R 五反田
鑑定評価額	2,310,000,000 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 29 年 3 月 1 日

単位：円

項目	内容	概要等
収益価格	2,310,000,000	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	2,350,000,000	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	193,511,000	
可能総収益	207,612,000	中長期安定的な適正賃料水準を前提に計上
空室損失等	14,101,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に計上
(2) 運営費用	77,819,000	
維持管理費	26,842,000	過年度の実績額、類似不動産の維持管理費、対象不動産の個別性を考慮のうえ計上
水道光熱費	16,200,000	過年度の実績額、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上
修繕費	4,504,000	過年度の実績額、今後の管理運営計画、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計上
PM フィー	3,597,000	契約条件に基づく報酬料率、類似不動産の報酬料率等を考慮のうえ計上
テナント募集費用等	1,168,000	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	18,872,000	平成 28 年度課税標準額等に基づいて計上
損害保険料	307,000	保険見積、類似不動産の保険料率等を考慮して計上
その他費用	6,329,000	中長期安定的な地代水準を前提に地代を計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	115,692,000	
(4) 一時金の運用益	998,000	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	10,980,000	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、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勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	105,710,000	
(7) 還元利回り	4.5%	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	2,270,000,000	
割引率	4.1%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.7%	還元利回りに基づき、将来の不確実性、流動性等を勘案のうえ査定
積算価格	2,240,000,000	
土地比率	77.0%	
建物比率	23.0%	

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 (注)	5.3%
----------------	------

(注) 上記鑑定評価における直接還元法上の運営純収益 (NOI) を本物件の取得価格 (2,200 百万円) で除して小数第 2 位を四捨五入しています。

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 本取得後のポートフォリオ一覧表

* 本投資法人のウェブサイト：<http://www.kdo-reit.com/>

参考資料 1

想定収支

単位：百万円	
A. 想定賃貸事業収入	190
B. 想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	84
C. 想定 NOI（A-B）	106
D. 想定減価償却費	16
E. 想定償却後 NOI（C-D）	89
F. 稼働率	95%

想定収支の前提

1. 上記の数値は、取得年度の特種要因を排除した想定年間収支です。
2. 費用には、管理委託費、公租公課、修繕費、保険料等を含みます。
3. 稼働率は、上記表「F. 稼働率」の数値で推移することを前提としています。

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 28 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	180, 148, 000
再調達価格	1, 697, 605, 580

※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

【物件写真】



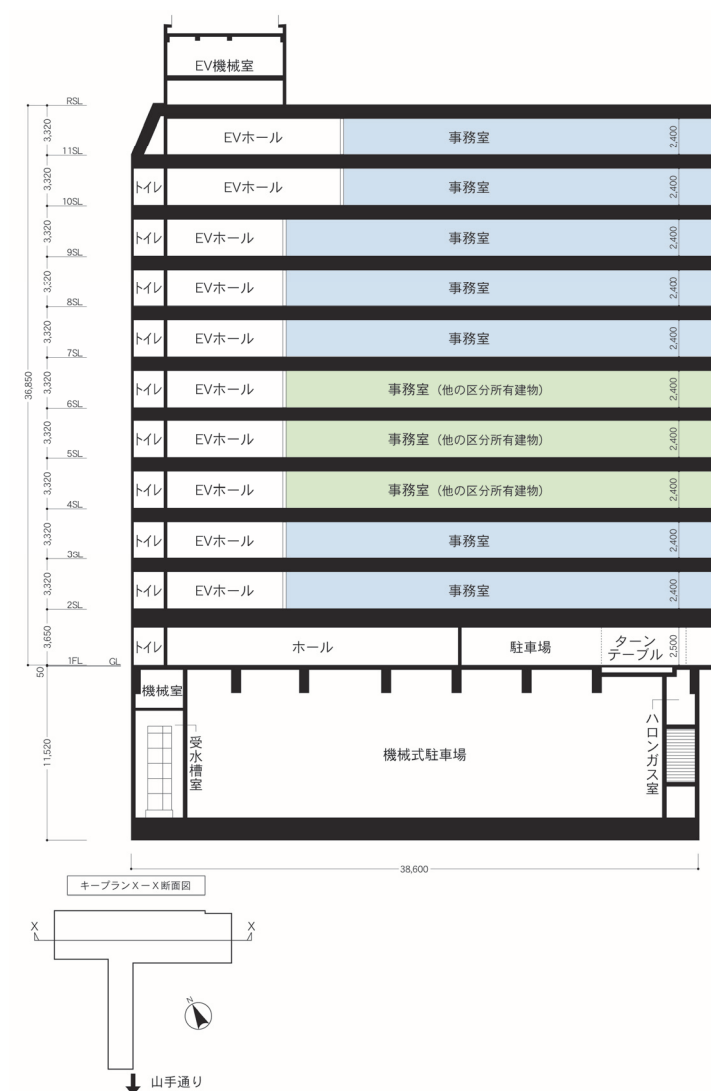
【物件位置図】



【基準階平面図】



【断面図】



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	KDX虎ノ門一丁目ビル	15,550	3.9%	平成28年3月30日
		KDX武蔵小杉ビル	12,000	3.0%	平成26年3月20日
		KDX晴海ビル	10,250	2.6%	平成20年6月30日
		KDX豊洲グランスクエア	8,666	2.2%	平成26年5月30日
		西新橋TSビル	8,400	2.1%	平成29年2月1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
		アーク森ビル	4,169	1.0%	平成28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
		KDX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新日本橋駅前ビル	3,829	0.9%	平成28年8月2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	0.6%	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
		KDX五反田ビル	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
		BR五反田	2,200	0.5%	平成 29 年 4 月 5 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
		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
		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日本橋江戸通ビル	1,350	0.3%	平成 28 年 8 月 2 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	1.4%	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	
KDX新大阪ビル		4,550	1.1%	平成 27 年 9 月 1 日	
KDX名古屋日銀前ビル		3,500	0.8%	平成 28 年 3 月 15 日	
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	0.5%	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	

オフィスビル	地方経済圏	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		363,055	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			393,468	100.0%	全体 PML 値 2.38%

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。