

平成 26 年 3 月 27 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（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ

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（匿名組合出資持分）の取得を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

- (1) 取 得 資 産 : 不動産を信託財産とする信託の受益権（以下「本受益権」といいます。）を運用資産とする匿名組合出資持分（注 1）
- (2) 資 産 名 称 : 合同会社 KRF43 匿名組合出資持分
- (3) 信託の対象不動産 : 新宿サンエービル（以下「本物件」といいます。）（注 2）
- (4) 出 資 金 額 : 1,107,000,000 円（ただし、取得経費等を除きます。）
- (5) 契 約 締 結 日 : 平成 26 年 3 月 27 日
- (6) 出 資 持 分 取 得 日 : 平成 26 年 3 月 28 日
- (7) 出 資 持 分 取 得 資 金 : 自己資金
- (8) 決 済 方 法 : 取得時一括決済
- (9) 出 資 先 の 属 性 : 利害関係者に該当する先からの取得

（注 1）合同会社 KRF43（以下「本合同会社」といいます。）を営業者とする匿名組合出資持分です。

（注 2）本合同会社は、平成 26 年 3 月 31 日に本物件を信託財産とする信託受益権を取得する予定です。信託財産の詳細については後記「4. 本受益権の概要」をご参照ください。

以下、上記取得資産を「本匿名組合出資持分」といいます。

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、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匿名組合出資持分を取得します。

本匿名組合出資持分の取得により、本投資法人は本物件からの賃料収入等を原資とする利益を匿名組合分配金として受領することになり（想定分配金利回り：8.2%（注））、また、本合同会社が本物件

又は本受益権を売却する際には、本投資法人に取得の機会（なお、取得の機会の詳細については、後記「5. 本物件の取得機会について」をご参照ください。）が与えられることから、本件は、本投資法人にとって、投資手法の多様化や将来の外部成長を図るうえで意義のある取引となります。

（注）想定分配金利回りは、本資産運用会社の想定に基づいて、本合同会社が本信託受益権を5年間運用した場合において、本投資法人が受け取る想定匿名組合分配金の合計額を、出資金額の1,107百万円で除したうえで年換算して算出しています（小数第2位を四捨五入）。想定分配金利回りは、現時点における予想であり、今後の状況の変化等により、実際の分配金利回りは変動する可能性があります。また、想定分配金利回りは将来の利回りを保証するものではありません。

なお、本匿名組合出資持分の取得の決定にあたっては、本物件について以下の点を評価しました。

(1) 立地

本物件が立地する地域は、西新宿エリアに存し、近隣地域の隣接地域は、新宿新都心（副都心）と呼ばれる超高層ビルが建ち並ぶ業務高度商業地域であり、行政機関や企業等の事務所が高密度に集積しており、日本最大級のオフィス街となっています。

(2) 建物

本物件は、基準階の貸室面積 約1,286 m²（約389坪）、天井高2.5mであり、設備面では、OAフロア、エレベーター5基、機械式駐車場104台及び平面式駐車場を備えています。

(3) テナント

現在、本物件には人材関連企業、不動産関連、金融をはじめ、様々な業種のテナントが分散して入居しています。

3. 本匿名組合出資持分の概要

営業者名	合同会社 KRF43							
匿名組合契約の有効期間	平成36年3月31日まで							
匿名組合出資の総額	41億円							
匿名組合の概要	<p>今回、本投資法人が出資する匿名組合の概要は以下の通りです。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">合同会社 KRF43</th> </tr> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>(資産)</p> <p>不動産信託受益権等（注1）： 130億円</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>(負債)</p> <p>ノンリコース・ローン：89億円</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;"> <p>(資本)</p> <p>匿名組合出資金等（注2）： 41億円</p> </td> </tr> </table> <p>(注1) 不動産信託受益権等には、組成コストやリザーブ金等が含まれています。なお、平成26年2月1日時点における本物件の不動産鑑定評価額は132億円です。本物件の概要については、後記「4. 本受益権の概要」をご覧ください。</p> <p>(注2) 本匿名組合出資金等総額のうち、本投資法人は11.07億円（27%）を出資する予定です。</p> <p>なお、ケネディクス株式会社（以下「KDX」といいます。）が11.48億円（28%）、国内一般事業会社2社がそれぞれ16.4億円（40%）、2.05億円（5%）の匿名組合出資を行うことを予定しています。KDXは、本投資法人の資産運用</p>		合同会社 KRF43		<p>(資産)</p> <p>不動産信託受益権等（注1）： 130億円</p>	<p>(負債)</p> <p>ノンリコース・ローン：89億円</p>	<p>(資本)</p> <p>匿名組合出資金等（注2）： 41億円</p>	
合同会社 KRF43								
<p>(資産)</p> <p>不動産信託受益権等（注1）： 130億円</p>	<p>(負債)</p> <p>ノンリコース・ローン：89億円</p>							
<p>(資本)</p> <p>匿名組合出資金等（注2）： 41億円</p>								

	<p>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。）の金融商品取引法上の親法人等であり、「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」に該当します。</p> <p>計算期間：毎年3月1日から5月31日、6月1日から8月31日、9月1日から11月30日、12月1日から翌年2月末日までの各3か月間です。但し、最初の計算期間は、平成26年3月27日から平成26年5月31日までとし、最後の計算期間は本匿名組合契約終了日の直前の計算期間末日の翌日から、本匿名組合契約の終了日までとなります。</p> <p>損益分配：各計算期間における利益又は損失は、出資割合に応じて各匿名組合員に分配されます。</p> <p>本日付で、KDXが本合同会社とアセット・マネジメント業務委託契約を締結します。</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4. 本受益権の概要

物件の名称	新宿サンエービル（注1）	
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（予定）	
信託期間	平成26年3月31日から平成36年3月30日（予定）（注2）	
現所有者／権利取得日	国内一般事業会社／平成21年3月30日（注3）	
所在地（住居表示）	東京都新宿区西新宿一丁目22番1号	
用途	事務所・店舗・倉庫・駐車場	
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付15階建	
面積	土地	1,815.44 m ² （注1）
	建物（延床面積）	31,136.24 m ² （注1）（注4）
所有形態	土地	所有権（所有面積割合59.2%）（注1）
	建物	所有権（共有持分割合59%）（注1）
竣工年月	昭和54年12月10日（注5）	
設計会社	株式会社日建設計	
施工会社	清水建設株式会社	
建築確認機関	東京都新宿区	
地震PML値	4.8%（東京海上日動リスクコンサルティング株式会社）	
鑑定評価	鑑定評価額	13,200,000,000円
	価格時点	平成26年2月1日
	評価会社	森井総合鑑定株式会社
エンドテナントの総数	39（平成26年2月28日現在。以下同じ）	
賃貸可能面積	12,216.36 m ² （注6）	
賃貸面積	11,127.98 m ² （注6）	
稼働率	91.09%	

月額賃料（消費税別）	63,656 千円（注 7）（注 8）
敷金保証金	600,090 千円（注 7）（注 8）
その他	<p>（注 1） 信託受託者は、一棟の建物が存する全体の敷地 3,062.86 m²のうち、1,815.44 m²の所有権及び建物の共有持分（共有持分割合 59%）を取得する予定です。全体の敷地のうち、残る 1,247.42 m²は建物の共有者である国内一般事業会社（以下「他の共有者」といいます。）が保有しています。なお、信託受託者は、他の共有者との間で、互いの所有する土地を当該建物の敷地として利用する旨を合意する予定です。</p> <p>（注 2） 平成 26 年 3 月 31 日に現所有者が不動産信託設定し、同日付で本同会社が不動産信託受益権を取得する予定です。</p> <p>（注 3） 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。取得日のうち最も古い日を記載しています。</p> <p>（注 4） 一棟の建物全体の延床面積を記載しています。残る共有持分（共有持分割合 41%）は他の共有者が保有しています。</p> <p>（注 5） 当該建物は旧耐震基準時の設計ではあるものの、動的耐震設計法が採用され建設大臣特認の許可を得ており、新耐震基準に規定されている地震力を 1.5 倍上回る地震力にて設計されています。本同会社は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より、当該建物について、「新耐震基準と同程度の耐震性が確保されていると推察される」旨の意見を得ています。</p> <p>（注 6） 一棟全体の賃貸可能面積又は賃貸面積を信託受託者が保有する予定の共有持分割合で按分して記載しています。</p> <p>（注 7） 平成 26 年 2 月 28 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、月額賃料については、賃貸借契約に定める月額賃料及び共益費の合計額を、敷金保証金については、賃貸借契約に定める敷金及び保証金の合計額を、それぞれ信託受託者が保有する予定の共有持分割合で按分して記載しています。</p> <p>（注 8） 月額賃料、敷金保証金には、駐車場使用料、水道光熱費、その他収入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>

5. 本物件の取得機会について

本同会社は、他の共有者との間で、本物件又は本受益権の譲渡を希望する際には、第三者に優先して、まず他の共有者と譲渡に関する交渉を行い、その後、本投資法人を含む匿名組合出資者と譲渡に関する交渉を行うことを合意しています。かかる合意を通じ、本投資法人は、本同会社が本物件又は本受益権を売却する際には、本投資法人に取得の機会が与えられるものと考えています。

6. 匿名組合の営業者の概要

名称	合同会社 KRF43
所在地	東京都中央区日本橋兜町 6 番 5 号
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人トレンチ 職務執行者 石本 忠次
事業内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産信託受益権の取得、保有、処分 3. 前各号に付帯関連する一切の業務
資本金の額	100 万円
設立年月日	平成 25 年 6 月 3 日

本投資法人・本資産運用会社と本合同会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と本合同会社との間には、記載すべき資本関係はありません。なお、本資産運用会社の親会社であるKDXが、本投資法人による本匿名組合出資と同日付で、合同会社KRF43 匿名組合出資持分の一部を取得する予定です。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と本合同会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と本合同会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と本合同会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と本合同会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。なお、本資産運用会社の親会社であるKDXが、本日付で、本合同会社とアセット・マネジメント業務委託契約を締結します。
関連当事者等への 該 当 状 況	本合同会社は、本投資法人の関連当事者には該当しませんが、本資産運用会社の関連当事者に該当します。これは、本資産運用会社の株主（100%出資者）で、「投信法上の利害関係人等」に該当するKDXが、合同会社KRF43 匿名組合出資持分の一部を取得する予定であること、また、「投信法上の利害関係人等」に該当するKDXが、本日付で、本合同会社とアセット・マネジメント業務委託契約を締結することによります。

※平成 26 年 2 月 28 日現在

7. 利害関係人等との取引

本合同会社は「投信法上の利害関係人等」に該当し、また、本資産運用会社の株主（100%出資者）で「投信法上の利害関係人等」に該当するKDXが、本日付で、本合同会社とアセット・マネジメント業務委託契約を締結することから、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。そのため、当該オフィス・リート本部利害関係者取引規程に従い、所定の手続きを経ています。

8. 取得の日程

出資の決定日	平成 26 年 3 月 27 日
匿名組合契約締結日	平成 26 年 3 月 27 日
匿名組合出資予定日	平成 26 年 3 月 28 日
本受益権の匿名組合営業者 (本合同会社) への引渡	平成 26 年 3 月 31 日

9. 運用状況の見通し

本匿名組合出資持分の取得による運用状況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 1 物件写真
- ・参考資料 2 物件位置図
- ・参考資料 3 基準階平面図及び断面図
- ・参考資料 4 本匿名組合出資持分取得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 1

物件写真



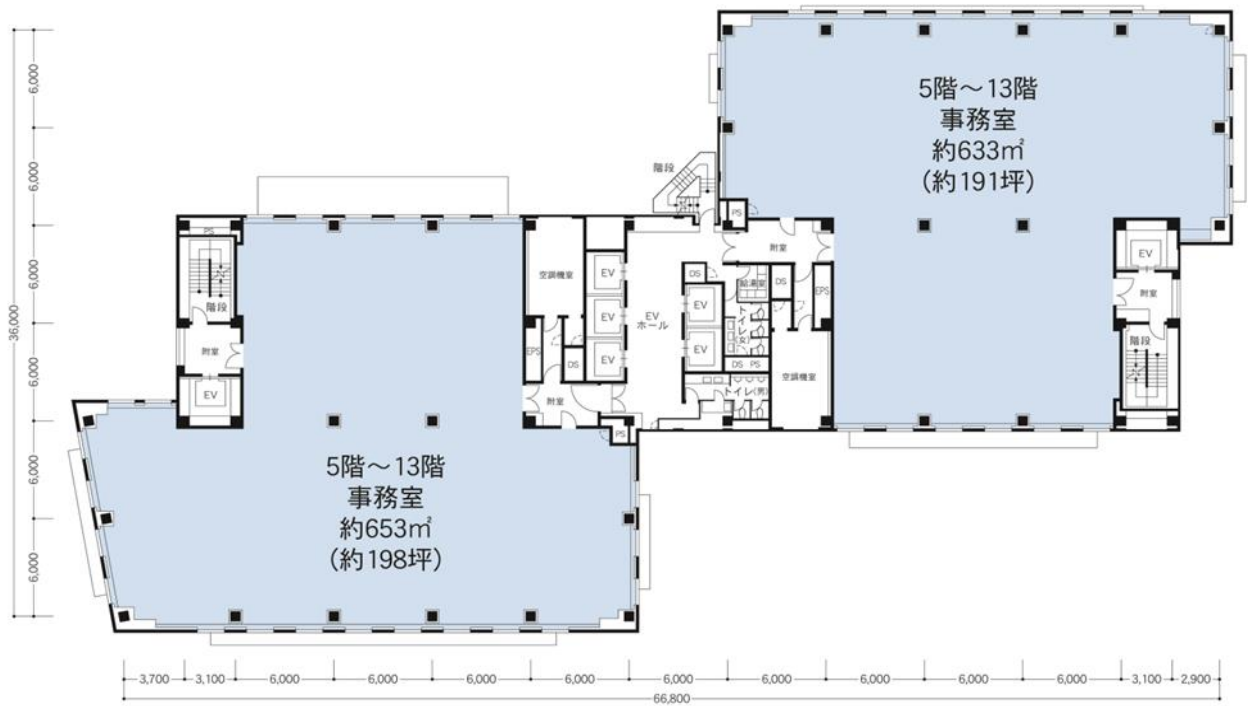
物件位置図



参考資料 3

基準階平面図及び断面図

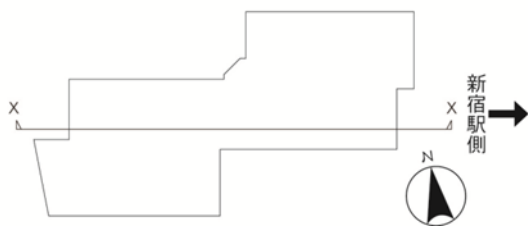
【基準階平面図】



【断面図】



キープランX-X断面図



本匿名組合出資持分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	TKS武蔵小杉ビル	12,000	3.6%	平成 26 年 3 月 20 日
		KDX日本橋兜町ビル	11,270	3.3%	平成 23 年 12 月 26 日
		KDX晴海ビル	10,250	3.0%	平成 20 年 6 月 30 日
		虎ノ門東洋ビル	9,850	2.9%	平成 19 年 6 月 1 日
		飛栄九段北ビル	7,600	2.2%	平成 20 年 2 月 1 日
		KDX新宿ビル	6,800	2.0%	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	1.8%	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	1.7%	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	1.7%	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
		SIA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	1.4%	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	1.3%	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	1.2%	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	1.2%	平成 22 年 11 月 12 日
		池袋 261 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	1.1%	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	0.9%	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	0.8%	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	0.8%	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	0.7%	平成 21 年 11 月 18 日		
秋葉原SF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	0.7%	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	0.6%	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	0.6%	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	0.5%	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	0.4%	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
		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	2.2%	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	1.6%	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	1.2%	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	0.4%	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 83 物件 小計		303,951	91.1%	—	
都市型 商業施設	東京経済圏	フレーム神南坂	9,900	2.9%	平成 17 年 8 月 1 日
		銀座四丁目タワー	9,800	2.9%	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	6.6%	—	

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
	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	2.1%	—
88 物件 総計			333,283	100.0%	全体 PML 値 4.94%

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		891	—	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
	投資有価証券 2 件 小計		1,998	—	—

(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。