

2018年5月14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 竹田 治朗
(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 桃井 洋聡
TEL: 03-5157-6010

資産の取得 (CROSS PLACE 浜松町) 及び
譲渡 (KDX浜松町第2ビル・フレーム神南坂) 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併せて「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 : CROSS PLACE 浜松町
- 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 : 20,700 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 : 国内一般事業会社 (KDX 浜松町第 2 ビルの譲渡先と同一の国内一般事業会社であり、以下「本買主①」といいます。) (注 1)
- ⑤ 売買契約締結日 : 2018 年 5 月 14 日
- ⑥ 取得予定日 : 2018 年 7 月 2 日
- ⑦ 取得資金 : 本日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行 (注 2) による資金及び本譲渡に伴う手取金並びに手元資金
- ⑧ 売買実行の条件 : 上記⑦に記載する新投資口の発行等により、取得予定資産の取得資金の調達を本投資法人にて完了したことが、売買代金支払義務の効力発生条件とされています。
- ⑨ 決済方法 : 取得時一括決済

以下、上記取得予定資産を「本取得物件」といいます。

(注 1) 取得先の名称を非開示としている理由については、後記「5. 取得先及び譲渡先の概要」をご参照ください。

(注 2) 新投資口の発行等の概要については、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

(2) 本譲渡の概要

① 物件名称	KDX 浜松町第2ビル	フレーム神南坂 (準共有持分 49.0%) (注1)	フレーム神南坂 (準共有持分 51.0%) (注1)
② 譲渡予定資産	不動産	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
③ 譲渡予定価格の合計 (注2) (注3)	12,550百万円		
④ 想定帳簿価額(注4)	2,230百万円	4,483百万円	4,651百万円
⑤ 譲渡予定価格の合計と 想定帳簿価額の合計との 差額:③-④(注5)	1,183百万円		
⑥ 譲渡先	本買主①(注6)	本買主①の組成する特別目的会社(以下「本買主②」といいます。)(注6)	
⑦ 売買契約締結日(注1)	2018年5月14日	2018年5月14日	2018年5月14日
⑧ 譲渡予定日(注1)	2018年7月2日	2018年7月2日	2018年11月1日
⑨ 譲渡代金の使途	本取得物件の 取得資金等	本取得物件の 取得資金等	本取得物件の取得資金への 充たにより減少した 手元資金への補充
⑩ 決済方法	譲渡時一括決済	譲渡時一括決済	譲渡時一括決済
⑪ 譲渡先の選定	本買主①及び本買主②(以下、併せて「本買主グループ」といいます)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。		

(注1) それぞれの売買契約書に記載された準共有持分の割合、売買契約締結日、譲渡予定日を記載しています。

(注2) 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。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 個別物件の譲渡予定価格については、譲渡先である本買主グループより非開示とすることを本取引にかか
る必須の条件として求められたことから、譲渡予定資産の譲渡予定価格の合計額を開示しています。

(注4) 譲渡予定日の想定帳簿価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。

(注5) 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、売却損益とは異なります。ま
た、上記(注3)に記載の理由から個別の譲渡予定資産の譲渡予定価格については非開示としているため、
譲渡予定価格と想定帳簿価額の差額については、合計額のみを百万円未満を切り捨てて記載しています。
なお、いずれの譲渡予定資産についても、譲渡予定価格が想定帳簿価額を下回っているものではありません。

(注6) 譲渡先の名称を非開示としている理由については、後記「5. 取得先及び譲渡先の概要」をご参照くださ
い。

以下、上記譲渡予定資産を総称して「本譲渡物件」といいます。

2. 本取引の理由

本投資法人は、本投資法人の運用方針に即した新規物件の取得を進める一方で、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、個別物件毎の特性(収益性、築年数、エリア等)を総合
的に勘案し、更なるテナント構成の分散化や将来的な収益性の低下等を見据えた売却によるポートフォリオ
の入替えを実施することで、ポートフォリオの質の向上を図っています。

本取得は、本資産運用会社の独自の情報ルートを活かし、本買主グループとの相互売買により実現したも
のであり、都心の築浅物件を相対取引により取得する予定です。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として
作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見
書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本投資法人は、ノンコアアセットである商業施設のフレーム神南坂の譲渡により、オフィスビルへの投資比率を高めるとともに、比較的規模の小さい築古のKDX 浜松町第2ビルを譲渡し、都心の優良物件である本取得物件への資産入替を行います。

本取引は、相互売買による取引実績が豊富な本投資法人ならではの取引であると考えており、本投資法人は今後も戦略的かつ継続的に資産入替を実施していく方針です。

なお、相互売買の取引において、取得及び譲渡の取引は一般的に同時期に行われますが、本取引においては、本取得物件の全体の取得及び本譲渡物件のうち一部の譲渡を同日に行う一方で、本譲渡物件のうちフレーム神南坂の一部（準共有持分 51.0%）の譲渡を本取得物件の取得予定日の4か月程度後に行うことを予定しています。本投資法人は、本取得物件の取得を先行することにより本取得物件の賃貸事業収益を早期に獲得する一方で、本譲渡物件の一部の譲渡の時期を遅らせることにより本譲渡物件の賃貸事業収益を確保できる期間をより長期化することが可能であることから、本取引は、一般的な相互売買の取引と比較して本投資法人にとって有利な条件となっているものと考えています。

また、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、以下の点を評価しました。

(1) 立地

本取得物件の所在する「浜松町・芝公園」エリアは、東海道新幹線「東京」駅、「品川」駅や羽田空港等へのアクセス性にも優れていることから、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のオフィスが多く見受けられる地域です。

本取得物件は JR 山手線・京浜東北線「浜松町」駅から徒歩約7分、都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅から徒歩約3分、都営地下鉄三田線「御成門」駅から徒歩約4分に位置しており、同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。

(2) 建物

本取得物件は2015年に建設された地上10階、基準階貸室面積約1,005㎡(約304坪)、天井高2.8mの中規模オフィスビルです。設備面では、0Aフロア(100mm)・個別空調・非接触型ICカードによるセキュリティ対策のほか、72時間分の非常用発電機・地震の揺れを低減する免震構造を採用するなど、近時の大型ビルと同等レベルの設備を有しています。

同エリア内においては中小規模のビルが多く、また2000年代以降に供給されたオフィスビルの割合は少ないため、基準階貸室面積約1,005㎡(約304坪)と中小規模のビルの中でも一定の規模を有し、2015年竣工と築浅の本取得物件は、同エリア内において希少性が高く、有数の競争力を有しています。

本投資法人の本取引後のポートフォリオは、96物件（取得（予定）価格合計：4,158億円）となり、各投資比率（取得（予定）価格ベース）は、中規模オフィスビル比率が85.0%、東京経済圏（注1）比率が81.4%、都心5区（注2）比率は52.8%となる見込みです。本投資法人は、本取引がポートフォリオの質の向上と資産規模の拡大に寄与する取引となるものと考えています。

（注1）東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の1都3県の主要都市をいいます。

（注2）千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区をいいます。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

3. 本取得物件の概要

物件名称	CROSS PLACE 浜松町	
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	
信託期間	2015年4月3日から2025年3月31日(注1)	
現所有者(現受益者)	本買主①	
所在地(住居表示)	東京都港区芝公園一丁目7番6号	
用途	事務所	
構造・階数	鉄骨造陸屋根 10階建	
面積	土地	1,917.71 m ²
	建物(延床面積)	12,280.77 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日	2015年2月28日	
設計会社	鹿島建設株式会社	
施工会社	鹿島建設株式会社	
建築確認機関	公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター	
地震PML値	0.68%(SOMPO リスクアマネジメント株式会社)	
取得予定価格	20,700百万円	
鑑定評価	鑑定評価額	22,400百万円
	価格時点	2018年3月31日
	評価会社	大和不動産鑑定株式会社
	概要	後記「11. 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	
テナントの内容	2018年2月28日現在	
	エンドテナントの総数	15
	賃貸可能面積	9,325.18 m ²
	賃貸面積	9,325.18 m ²
	稼働率	100.0%
	月額賃料及び共益費(消費税等別)	81百万円(注2)
	敷金・保証金	987百万円(注2)
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	772百万円
	想定償却後NOI	623百万円
特記事項	該当事項はありません。	
その他	(注1) 本投資法人取得時に信託期間を2025年8月1日までに変更する方針です。 (注2) 2018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、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。	

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

4. 本譲渡物件の概要

KDX 浜松町第2ビル

物件名称	KDX 浜松町第2ビル	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	東京都港区芝大門二丁目4番7号	
用途	事務所	
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建	
面積	土地	368.28 m ²
	建物（延床面積）	2,478.90 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日	1992年4月2日	
取得年月日	2008年9月1日	
取得価格	2,200百万円	
鑑定評価	鑑定評価額	2,200百万円
	価格時点	2018年4月30日
	評価会社	大和不動産鑑定株式会社
	概要	後記「11. 鑑定評価書の概要」をご参照ください。
テナントの内容	2018年2月28日現在	
	敷金・保証金	100百万円（百万円未満を切り捨てて記載しています。）
	エンドテナントの総数	8
	賃貸可能面積	1,954.23 m ²
	賃貸面積	1,954.23 m ²
	稼働率	100.0%
損益情報	2017年4月期と2017年10月期の実績値の合算	
	賃貸事業収入	126百万円
	NOI	90百万円
	賃貸事業利益（償却後NOI）	79百万円

フレーム神南坂

物件名称	フレーム神南坂（準共有持分49.0%及び準共有持分51.0%）（注）	
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	
所在地（住居表示）	東京都渋谷区神南一丁目18番2号	
用途	店舗・事務所	
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付7階建	
面積	土地	1,240.51 m ²
	建物（延床面積）	6,302.58 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日	2005年3月31日	
取得年月日	2005年8月1日	
取得価格	9,900百万円	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

鑑定評価	鑑定評価額	11,100 百万円
	価格時点	2018 年 4 月 30 日
	評価会社	一般財団法人日本不動産研究所
	概要	後記「11. 鑑定評価書の概要」をご参照ください。
テナントの内容		2018 年 2 月 28 日現在
	敷金・保証金	365 百万円（百万円未満を切り捨てて記載しています。）
	エンドテナントの総数	12
	賃貸可能面積	4,639.03 m ²
	賃貸面積	4,639.03 m ²
	稼働率	100%
損益情報		2017 年 4 月期と 2017 年 10 月期の実績値の合算
	賃貸事業収入	555 百万円
	NOI	433 百万円
	賃貸事業利益（償却後 NOI）	317 百万円

(注) 本投資法人は、フレーム神南坂の信託受益権の準共有持分（持分割合 49.0%）について、本買主②との間で、2018 年 7 月 2 日を譲渡実行日とする信託受益権売買契約を締結しています。また、本投資法人は、フレーム神南坂の信託受益権の準共有持分（持分割合 51.0%）について、本買主②との間で、2018 年 11 月 1 日を譲渡実行日とする信託受益権売買契約を締結しています。当該信託受益権売買契約に基づき、フレーム神南坂の信託受益権の準共有持分（持分割合 49.0%）の譲渡が実施された場合、残るフレーム神南坂の信託受益権の準共有持分（持分割合 51.0%）の譲渡が実施されるまでの間、本投資法人は、本買主②との間で、本物件の信託受益権を準共有することになります。そのため、本投資法人は、当該信託受益権売買契約の締結に際し、本投資法人、本買主②及び信託受託者の間で、受益権準共有者間協定書を締結しています。

なお、上記譲渡実行日は、いずれも、本投資法人と本買主②との間の合意により変更される可能性があります。

5. 取得先及び譲渡先の概要

(1) 取得先及び KDX 浜松町第 2 ビルの譲渡先の概要

取得先及び KDX 浜松町第 2 ビルの譲渡先である本買主①の名称等の開示については、本買主①より非開示とすることを本取引にかかる必須の条件として求められたことから非開示としています。なお、本買主①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は該当しません。

(2) フレーム神南坂（準共有持分 49.0%及び準共有持分 51.0%）の譲渡先の概要

フレーム神南坂（準共有持分 49.0%及び準共有持分 51.0%）の譲渡先である本買主②の名称等の開示については、本買主グループより非開示とすることを本取引にかかる必須の条件として求められたことから非開示としています。なお、本買主②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は該当しません。

6. 物件取得者等（現所有者以前の所有者）の状況

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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

8. 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に生じる下記の取引に関して、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。また、本資産運用会社は、本取得に関連する利害関係人等との取引に関しまして、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。）の定めに従い本投資法人宛に書面の交付を行います。

なお、本譲渡に関連し、利害関係人等との取引は発生しません。

[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、取得予定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	東京都港区新橋五丁目1番9号
代表者の役職・氏名	代表取締役 植頭 章光
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	2014 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。

9. 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	2018 年 5 月 14 日
本取得売買代金決済日及び取得日 KDX 浜松町第 2 ビル及びフレーム神南坂（準共有持分 49.0%） 売買代金決済日及び譲渡日	2018 年 7 月 2 日（予定）（注）
フレーム神南坂（準共有持分 51.0%）売買代金決済日及び 譲渡日	2018 年 11 月 1 日（予定）（注）

（注）本取引における取得先との信託受益権売買契約、譲渡先との信託受益権売買契約及び不動産売買契約（以下、それぞれを総称して「売買契約」といいます。）は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。売買契約上、本投資法人が同契約の条項に違反し、かかる違反により売買契約の目的を達成することができないことを理由として売買契約が解除された場合、本投資法人は売買代金から消費税等を除いた金額の所定の料率相当額を違約金として支払うものとされています。当該違約金は、本取得物件については取得予定価格の 4%相当額（828 百万円）とされています。ただし、本取得に係る売買契約では、本投資法人が、本募集の対象となる本投資口の発行等により、取得予定資産の取得資金の調達を完了することが、売買代金支払義務の効力発生条件とされています。なお、本譲渡物件の個別の譲渡予定価格については、譲渡先の同意を得られていないため非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

そのため、本譲渡物件の個別の違約金も非開示としていますが本投資法人は個別の譲渡予定価格に5%から20%までの間の売買契約書ごとに定められる所定の料率を乗じた金額相当額を違約金として支払うものとされています。

10. 運用状況の見通し

本取引は2018年10月期(2018年5月1日～2018年10月31日)及び2019年4月期(2018年11月1日～2019年4月30日)に行われるものであり、2018年4月期(2017年11月1日～2018年4月30日)の運用状況に与える影響はありません。

なお、本取引に伴い2018年10月期及び2019年4月期に売却益が発生する見込みではありますが、業績に与える影響については、本日付で公表の「2018年10月期(第27期)及び2019年4月期(第28期)の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

11. 鑑定評価書の概要

物件名称	CROSS PLACE 浜松町
鑑定評価額	22,400,000,000 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	2018年3月31日

単位：円

項目	内容	概要等
収益価格	22,400,000,000	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定
直接還元法による価格	23,000,000,000	
(1) 運営収益	981,054,733	
可能総収益	1,024,239,240	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室損失等	43,184,507	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	173,940,171	
維持管理費	35,543,000	実績額に基づき、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	45,698,000	過去の実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い査定
修繕費	6,377,917	エンジニアリング・レポートに基づき、類似不動産の修繕費の水準による検証を行って査定
PMフィー	18,646,195	類似不動産のPM料率に基づき、標準的なPM料率を査定
テナント募集費用等	7,707,216	類似不動産のテナント募集費用等の水準に基づき、想定入替率及び空室率を考慮して査定
公租公課	57,790,400	2017年度実績額等に基づき査定
損害保険料	823,443	保険料見積額に基づき、類似不動産の保険料等による検証を行って査定
その他費用	1,354,000	過去の実績額に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	807,114,562	
(4) 一時金の運用益	9,117,728	運用利回りを1.0%として査定
(5) 資本的支出	10,385,159	建物再調達価格に基づき、類似不動産の更新費の水準等による検証を行って査定した額に、CMフィーを加算
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	805,847,131	
(7) 還元利回り	3.5%	類似不動産の取引事例等との比較及び対象不動産の立地条件・建物条件・権利関係・契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	22,200,000,000	
割引率	3.3%	類似不動産の取引事例等との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	3.7%	還元利回りを基に、採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案のうえ査定
積算価格	19,900,000,000	
土地比率	79.4%	
建物比率	20.6%	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

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	特になし
----------------------------	------

※参考

鑑定 NOI 利回り (注)	3.9%
----------------	------

(注) 上記鑑定評価における直接還元法上の運営純収益 (NOI) を取得予定価格 (20,700 百万円) で除して小数第 2 位を四捨五入しています。

物件名称	KDX 浜松町第 2 ビル
鑑定評価額	2,200,000,000 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	2018 年 4 月 30 日

単位：円

項目	内容	概要等
収益価格	2,200,000,000	DCF 法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定
直接還元法による価格	2,260,000,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益	125,734,342	
可能総収益	132,080,360	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室損失等	6,346,018	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	35,746,611	
維持管理費	4,965,744	実績額に基づき、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	8,133,000	過去の実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い査定
修繕費	1,880,500	エンジニアリング・レポートにおける中長期修繕費用に基づき、類似不動産の修繕費の水準による検証を行い査定
PM フィー	2,323,129	類似不動産の PM 料率に基づき、標準的な PM 料率を査定
テナント募集費用等	735,174	類似不動産のテナント募集費用等の水準に基づき、想定入替率及び空室率を考慮して査定
公租公課	17,081,400	2017 年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	119,660	保険料実績額に基づき、類似不動産の保険料等による検証を行って査定
その他費用	508,004	過去の実績額に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	89,987,731	
(4) 一時金の運用益	760,939	運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案し、運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	4,688,500	エンジニアリング・レポートにおける中長期修繕費用に基づき、類似不動産の更新費の水準等による検証を行って査定した額に、CM フィーを加算
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	86,060,170	
(7) 還元利回り	3.8%	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	2,170,000,000	
割引率	3.6%	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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

	最終還元利回り	4.0%	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		2,140,000,000	
	土地比率	92.4%	
	建物比率	7.6%	

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	特になし
----------------------------	------

物件名称	フレーム神南坂
------	---------

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	2018年4月30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	523,528,000	
可能総収益	545,840,000	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	22,312,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	102,682,000	
維持管理費	18,300,000	過年度実績額、類似不動産の維持管理費、対象不動産の個別性を考慮して計上
水道光熱費	34,800,000	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上
修繕費	3,539,000	過年度実績額を参考に、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して計上
PM フィー	2,760,000	類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
テナント募集費用等	8,352,000	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上
公租公課	33,477,000	2017 年度課税標準額等に基づいて計上
損害保険料	237,000	保険契約に基づく保険料及び対象建物の保険料率等を考慮して計上
その他費用	1,217,000	過年度実績額に基づき計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	420,846,000	
(4) 一時金の運用益	3,067,000	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	8,460,000	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を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	415,453,000	
(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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

	DCF 法による価格	11,000,000,000	
	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		8,760,000,000	
	土地比率	87.2%	
	建物比率	12.8%	
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・本取得物件の基準階平面図及び断面図
- ・参考資料 4 本取引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/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

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	961
B. 想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	189
C. 想定 NOI（A-B）	772
D. 想定減価償却費	148
E. 想定償却後 NOI（C-D）	623
F. 想定稼働率	96%

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. 収入には、月額賃料及び共益費以外の付帯収入を含みます。
3. 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。
4. 稼働率は、上記表「F. 想定稼働率」の数値で推移することを前提としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

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	2018年2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	83,362,000
再調達価格	4,032,300,000

※上記の調査業者は、

- ・本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

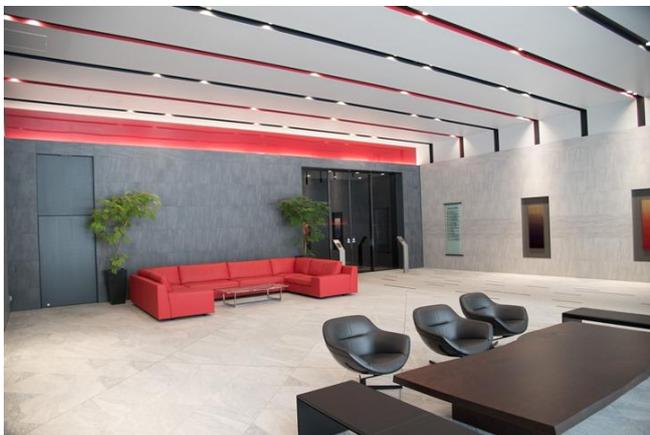
等の建物状況評価を実施し、建物状況調査報告書を本投資法人宛に提出しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

参考資料 3

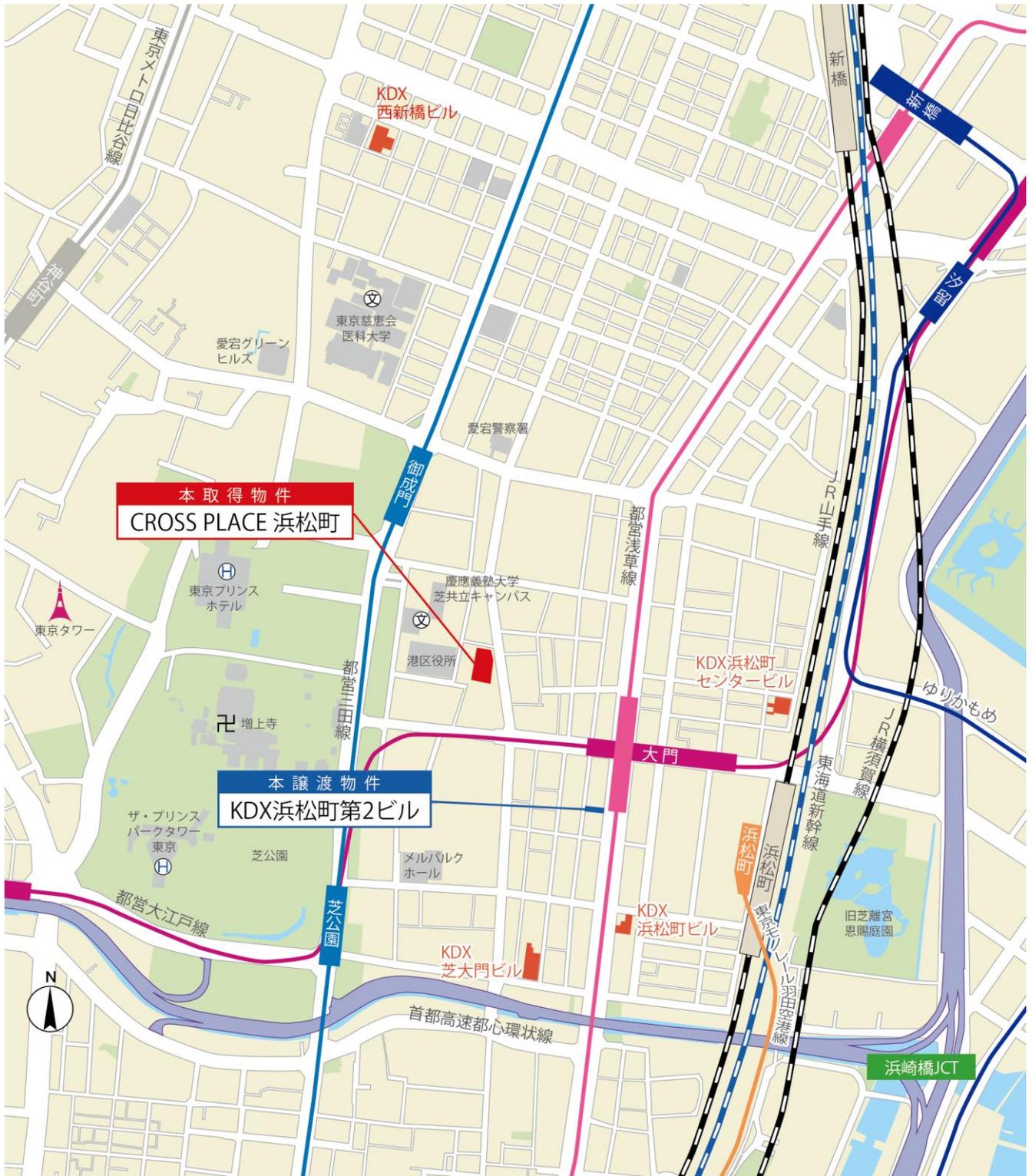
本取得物件の物件写真・物件位置図・本取得物件の基準階平面図及び断面図

【物件写真】



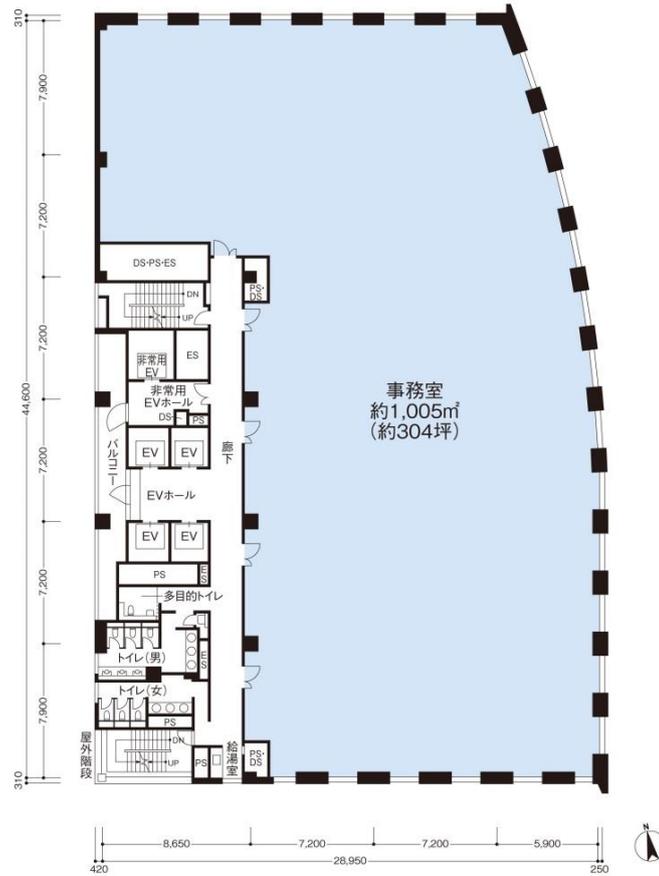
ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

【物件位置図】

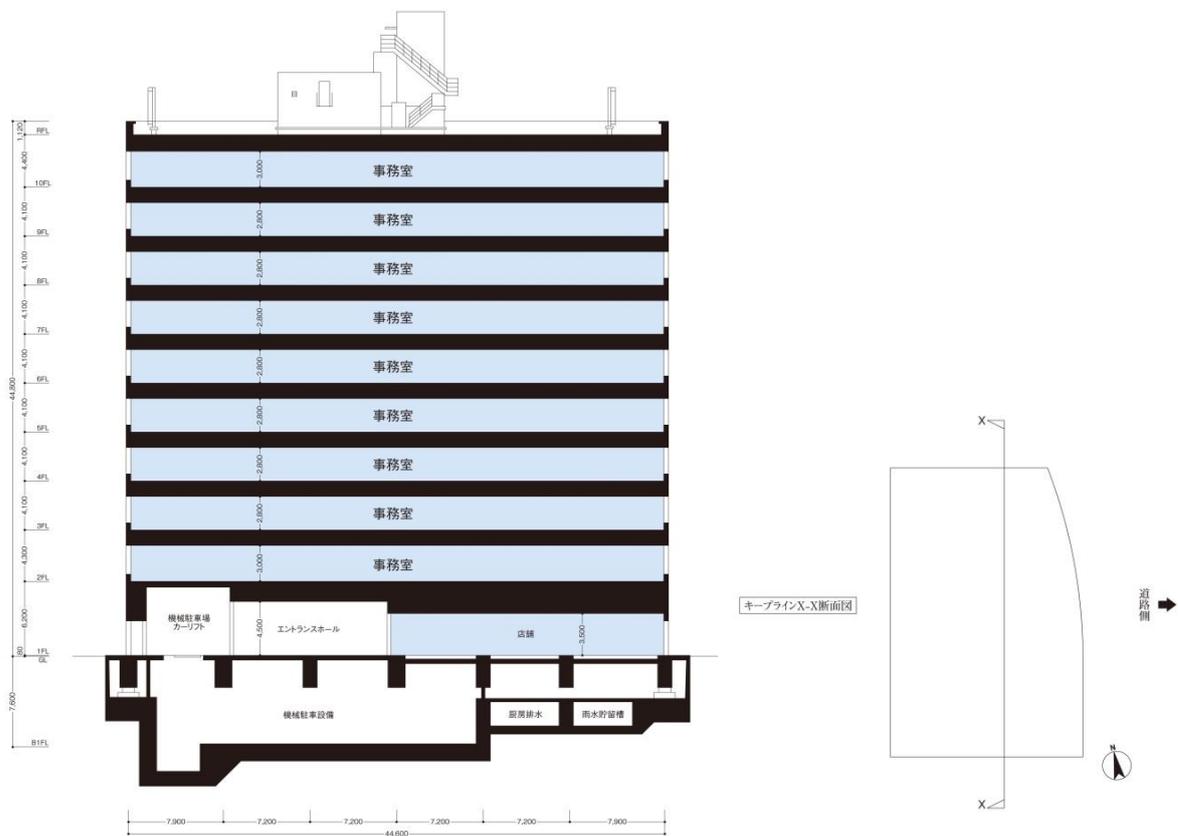


ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

【基準階平面図】



【断面図】



ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

本取引後のポートフォリオ一覧表

(2018年11月1日時点)

用途	地域	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円)(注1)	比率(注1)	取得(予定)日(注2)
オフィスビル (中規模)	都心5区	CROSS PLACE 浜松町	東京都港区	20,700	4.9%	2018年7月2日(予定)
		KDX虎ノ門一丁目ビル	東京都港区	15,550	3.7%	2016年3月30日
		KDX晴海ビル	東京都中央区	10,250	2.4%	2008年6月30日
		KDX西新橋ビル	東京都港区	8,400	2.0%	2017年2月1日
		飛栄九段北ビル	東京都千代田区	7,600	1.8%	2008年2月1日
		KDX新宿ビル	東京都新宿区	6,800	1.6%	2010年2月18日
		KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	1.5%	2007年4月2日
		KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	1.4%	2007年3月1日
		KDX麴町ビル	東京都千代田区	5,950	1.4%	2005年11月1日
		KDX日本橋313ビル	東京都中央区	5,940	1.4%	2005年8月1日
		KDX高輪台ビル	東京都港区	5,250	1.2%	2013年11月19日
		KDX飯田橋ビル	東京都新宿区	4,670	1.1%	2011年7月22日
		KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区	4,640	1.1%	2006年5月1日
		東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	1.0%	2005年8月1日
		KDX飯田橋スクエア	東京都新宿区	4,350	1.0%	2014年1月10日
		KDX銀座一丁目ビル	東京都中央区	4,300	1.0%	2010年11月12日
		KDX日本橋本町ビル	東京都中央区	4,000	0.9%	2010年11月12日
		KDX浜松町センタービル	東京都港区	3,950	0.9%	2015年9月1日
		KDX新日本橋駅前ビル	東京都中央区	3,829	0.9%	2016年8月2日
		KDX新橋ビル(注2)	東京都港区	3,728	0.8%	2006年5月1日
		KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	0.8%	2005年8月1日
		KDX銀座イーストビル	東京都中央区	3,600	0.8%	2015年3月13日
		KDX渋谷南平台ビル	東京都渋谷区	3,500	0.8%	2017年8月10日
		KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	0.8%	2006年5月1日
		KDX三田ビル	東京都港区	3,180	0.7%	2013年11月18日
		KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	0.7%	2006年9月1日
		KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	0.6%	2006年5月1日
		KDX神保町ビル	東京都千代田区	2,760	0.6%	2008年3月31日
		KDX箱崎ビル	東京都中央区	2,710	0.6%	2011年7月22日
		KDX秋葉原ビル	東京都千代田区	2,600	0.6%	2013年11月19日
		KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	0.5%	2005年9月30日
		原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	0.5%	2005年8月1日
		KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	0.5%	2006年7月3日
		KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区	2,310	0.5%	2008年2月1日
		KDX新宿286ビル	東京都新宿区	2,300	0.5%	2007年6月1日
		KDX新日本橋ビル	東京都中央区	2,300	0.5%	2011年7月22日
		KDX南青山ビル	東京都港区	2,270	0.5%	2005年8月1日
		KDX浜松町第2ビル	東京都港区	-	-	2008年9月1日
		イトーピア日本橋SAビル	東京都中央区	2,200	0.5%	2013年8月19日
		新都心丸善ビル	東京都新宿区	2,110	0.5%	2008年2月29日
KDX日本橋216ビル	東京都中央区	2,010	0.4%	2009年12月1日		
神田木原ビル	東京都千代田区	1,950	0.4%	2005年8月1日		
KDX新宿六丁目ビル	東京都新宿区	1,900	0.4%	2013年9月13日		
KDX岩本町ビル	東京都千代田区	1,864	0.4%	2008年5月1日		
KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	0.3%	2007年4月2日		
KDX日本橋江戸通ビル	東京都中央区	1,350	0.3%	2016年8月2日		

用途	地域	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円)(注1)	比率(注1)	取得(予定)日(注2)
オフィスビル (中規模)	東京経済圏 (都心5区を除く)	KDX武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市	12,000	2.8%	2014年3月20日
		JNビル	神奈川県横浜市	9,500	2.2%	2018年1月31日
		KDX横浜ビル	神奈川県横浜市	7,210	1.7%	2014年10月29日
		KDX府中ビル	東京都府中市	6,120	1.4%	2012年9月21日
		東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	1.2%	2006年5月1日
		KDX東品川ビル	東京都品川区	4,590	1.1%	2011年7月22日
		KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	1.0%	2006年12月1日
		KDX池袋ビル	東京都豊島区	3,900	0.9%	2013年11月18日
		KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市	3,760	0.9%	2008年2月1日
		KDX高田馬場ビル	東京都豊島区	3,650	0.8%	2014年5月30日
		小石川TGビル	東京都文京区	3,080	0.7%	2009年11月18日
		KDX春日ビル	東京都文京区	2,800	0.6%	2012年9月21日
		KDX横浜西口ビル	神奈川県横浜市	2,750	0.6%	2014年12月2日
		KDX五反田ビル	東京都品川区	2,620	0.6%	2009年11月18日
		KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	0.6%	2005年8月1日
		KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	0.6%	2006年5月1日
		KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	0.5%	2006年3月1日
		BR五反田	東京都品川区	2,200	0.5%	2017年4月5日
		KDX大宮ビル	埼玉県さいたま市	2,020	0.4%	2013年3月26日
		KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	0.4%	2007年3月1日
		KDX池袋ウエストビル	東京都豊島区	1,934	0.4%	2014年9月3日
		KDX中目黒ビル	東京都目黒区	1,880	0.4%	2012年9月21日
		KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	0.3%	2006年6月20日
		KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	0.3%	2007年1月19日
		KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	0.3%	2007年3月1日
		KDX立川駅前ビル	東京都立川市	1,267	0.3%	2011年12月26日
	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	0.2%	2007年3月1日	
	地方経済圏	KDX名古屋栄ビル(注2)	愛知県名古屋市	7,550	1.8%	2008年4月25日
		KDX名古屋駅前ビル	愛知県名古屋市	7,327	1.7%	2011年12月26日
		KDX桜通ビル	愛知県名古屋市	5,900	1.4%	2015年1月9日
		KDX烏丸ビル	京都府京都市	5,400	1.2%	2007年6月1日
		KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	1.1%	2008年2月1日
		KDX新大阪ビル	大阪府大阪市	4,550	1.0%	2015年9月1日
		KDX名古屋日銀前ビル	愛知県名古屋市	3,500	0.8%	2016年3月15日
		KDX小林道修町ビル	大阪府大阪市	2,870	0.6%	2010年12月1日
		KDX東梅田ビル	大阪府大阪市	2,770	0.6%	2012年3月28日
		KDX宇都宮ビル	栃木県宇都宮市	2,350	0.5%	2014年5月30日
		KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	0.5%	2008年2月1日
		KDX南本町ビル	大阪府大阪市	2,200	0.5%	2014年12月2日
		KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	0.5%	2007年6月1日
		KDX札幌ビル	北海道札幌市	2,005	0.4%	2011年3月25日
		KDX札幌北口ビル	北海道札幌市	1,800	0.4%	2017年7月20日
		KDX広島ビル	広島県広島市	1,300	0.3%	2014年9月1日
オフィスビル(中規模) 88物件 小計				353,679	85.0%	-

用途	地域	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円)(注1)	比率(注1)	取得(予定)日(注2)
オフィスビル (その他)	都心5区	銀座四丁目タワー	東京都中央区	9,800	2.3%	2013年8月19日
		アーク森ビル	東京都港区	4,169	1.0%	2016年12月1日
		ぺんてるビル(注3)	東京都中央区	3,350	0.8%	2015年3月26日
	東京経済圏 (都心5区を除く)	三菱重工横浜ビル	神奈川県横浜市	14,720	3.5%	2017年12月7日
		KDX豊洲グランスクエア	東京都江東区	8,666	2.0%	2014年5月30日
	地方経済圏	千里ライフサイエンスセンタービル	大阪府豊中市	13,000	3.1%	2014年10月15日
		ポルトス・センタービル	大阪府堺市	5,570	1.3%	2005年9月21日
オフィスビル(その他) 7物件 小計				59,275	14.2%	-
オフィスビル 95物件 合計				412,955	99.3%	-
都市型 商業施設	都心5区	フレーム神南坂	東京都渋谷区	-	-	2005年8月1日
	都市型商業施設				-	-
その他	都心5区	新宿6丁目ビル(底地)	東京都新宿区	2,880	0.6%	2014年4月18日
	その他 1物件 小計				2,880	0.6%
96物件 総計				415,835	100.0%	全体PML値 2.22%
投資 有価証券	都心5区	合同会社KRF43 匿名組合出資持分	東京都新宿区	1,107	-	2014年3月28日
	投資有価証券 1件 合計				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) 追加取得などにより取得日が複数ある物件については、最初の取得日を記載しています。

(注3) 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。