

2022年4月4日

各 位

不動産投資信託証券発行者
ケネディクス商業リート投資法人
代表者名 執行役員 渡辺 萌
(コード番号 3453)

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
商業リート本部戦略企画責任者 野畑 光一郎
TEL: 03-5157-6013

国内不動産の建築（増築）による追加取得に関するお知らせ（ユニクス伊奈）

ケネディクス商業リート投資法人（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、本投資法人の運用資産である「ユニクス伊奈」（以下「本物件」といいます。）について、新たな建物の建築（増築）（以下「本増築」といいます。）を決定しましたのでお知らせいたします。なお、本増築は本物件において2017年1月16日に完了した飲食店棟の増築に続く2件目の増築となります。

記

1. 新たに建築（増築）する建物の概要

- | | |
|---|--|
| (1) 物件名称 | : ユニクス伊奈飲食店B棟 ^(注1) |
| (2) 所在地 | : 埼玉県北足立郡伊奈町学園二丁目188番地1 |
| (3) 取得予定資産 | : 国内不動産 ^(注2) |
| (4) 用途 | : 店舗 |
| (5) 用途地域 | : 第2種住居地域 |
| (6) 延床面積 | : 約666.57m ² （予定） ^(注3) |
| (7) 構造及び規模 | : 鉄骨造 地上2階建て（予定） |
| (8) 建築費総額 | : 約169百万円（消費税別）（予定） ^(注4) |
| (9) 取得資金 | : 自己資金 ^(注5) |
| (10) 施工者 | : 株式会社伊佐建設（予定）、前田道路株式会社（予定） |
| (11) スケジュール | : 後記「4. スケジュール」をご参照下さい |
| (12) 想定増加NOI | : 約16百万円（本増築による増加分） ^(注6) |
| (13) 本増築の建築費総額に対する
本物件の想定増加NOIにて算
定される利回り | : 約9.6% |
| (14) 完成予定日（取得予定日） | : 2022年11月下旬（予定） |

(注1) 2017年1月16日付で取得した飲食店棟については、今後、飲食店A棟と記載いたします。

(注2) 本投資法人は、本増築部分を不動産として取得し、同日付で追加信託する予定です。なお、本投資法人の本物件に係る不動産信託受益権の準共有持分は80%です。

(注3) 延床面積は、本投資法人が取得する準共有持分にかかわらず、現時点における本増築部分の建築確認

済証の本増築に係る延床面積に基づいて記載しています。なお、本増築部分の設計図その他の本増築の内容は今後変更される可能性があり、延床面積は増加又は減少する可能性があります。以下同じです。

- (注4) 建築費総額は、現時点における本増築部分の建築確認済証を前提とした、現時点における本投資法人が取得する準共有持分に係る工事費見込額（消費税別）を記載しています。なお、本増築部分の設計図その他の本増築の内容は今後変更される可能性があり、また、本増築に関する建築費総額は増加又は減少する可能性があります。以下同じです。なお、現時点における本増築部分全体の工事費見込額（消費税別）は約211百万円です。
- (注5) 本増築に係る費用の決済方法及び支払時期は未定です。
- (注6) 想定増加NOIは、本物件の本投資法人が取得する準共有持分に係る年間の想定賃貸事業収入から年間の想定賃貸事業費用（減価償却費を除きます。）を引いた金額のうち、本増築による増加部分に係る金額をいいます。ただし、取得年度の特異要因を排除しており、また、費用には、賃貸管理業務報酬、公租公課、保険料等を含みます。また、年間の想定賃貸事業収入については、入居予定テナントとの定期建物賃貸借予約契約に基づく賃料を前提としています。また、上記（注4）に記載のとおり、建築費総額も今後変更される可能性があります。そのため、上記想定増加NOIは今後変更される可能性があります。上記想定増加NOIは、現時点の想定であり、本増築による本投資法人のNOIの増加を保証又は約束するものではありません。以下同じです。なお、現時点における本増築部分全体の想定増加NOIは、約20百万円です。

2. 建築による取得の理由

本増築は、本投資法人の掲げる内部成長戦略の一環として、保有物件の未消化容積^(注1)を活用し、保有物件の敷地内に建物を追加で建築（増築）することで、収益力の向上及び資産価値の向上を図ることを目的としています。特に、本増築の建築費総額に対する本物件の想定増加NOIにて算定される利回りは現時点の想定に基づけば約9.6%の見込みであり^(注2)、また、本増築後を想定した鑑定評価機関（一般財団法人日本不動産研究所）による本投資法人の準共有持分に係る本物件全体の調査価額^(注3)は45.52億円であり、同鑑定評価機関の2021年9月30日を価格時点とする鑑定評価額である42.16億円よりも3.36億円高額になる見込みであることから、本投資法人の収益性の向上及び資産価値の向上に資するものと判断しました。

本物件は、食品スーパー、薬局、100円ショップ、衣料店、ソフトレンタル店等で構成されたNSCです。また、本物件の周囲は戸建て分譲地が広がり、若いファミリー世帯が多い人口増加エリアです。新たに建築（増築）する建物には、コロナ下でも業績が好調なマクドナルドが入居予定であり、当該店舗では、テーブルデリバリーやモバイルオーダー^(注4)に加え、モバイルオーダーで注文した商品を乗車したまま店舗の駐車場で受け取れるサービスも導入予定です。これらのサービスによりコロナ下でも安心して利用でき、かつオンラインでの需要獲得が見込めるため、既存の若いファミリー層を更に呼び込むことにより、本物件に入居する他のテナントとの相乗効果も期待されます。

- (注1) 「未消化容積」とは、各商業施設に建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って適用される建築基準法第52条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を、当該商業施設の敷地として利用可能な敷地面積に乘じ、現に建築物の延べ面積として使用されている面積を控除した数値をいい、新たに建築物を建設等した場合に、当該建築物の延べ面積として使用可能な面積をいいます。
- (注2) 本増築の建築費総額及び想定増加NOIは、現時点の想定であり、今後変更される可能性があります。建築費総額が増加し、又は本増築に伴う増加NOIが低下した場合、実際の利回りは上記より低いものとなる可能性があります。上記利回りは、現時点の想定であり、本増築に関する投資の利回りを保証又は約束するものではありません。
- (注3) 鑑定評価による鑑定評価額ではなく、価格等調査による調査価額です。
- (注4) 当該サービスの詳細については日本マクドナルドホールディングス株式会社のホームページをご覧ください (<https://www.mcdonalds.co.jp>)。

3. 特別な利害関係にある者との取引
該当事項はありません。

4. スケジュール（予定）

2022年4月4日	本増築の決定
2022年6月中旬	建物着工
2022年11月下旬	建物竣工及び引渡

5. 今後の見通し

本増築による業績への影響は軽微であり、2022年9月期（2022年4月1日～2022年9月30日）における運用状況の予想に変更はありません。

6. 本増築後を想定した調査評価の概要

調査報告書の概要		
調査価額	4,552,000,000 円 (注)	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2022年3月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	5,690,000,000 円	DCF 法による収益価格と、直接還元法による収益価格を関連づけて査定。
直接還元法による価格	5,710,000,000 円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
(1) 運営収益	304,934,000 円	賃貸借契約条件・賃借人の家賃負担力等を勘案し、現行の賃貸借契約条件に基づく貸室賃料収入等を計上した。 賃借人の状況・商業施設としての競争力・賃貸借契約内容等を勘案し、空室等損失は計上しない。
可能総収益	304,934,000 円	
空室損失等	0 円	
(2) 運営費用	33,671,000 円	振込手数料を過年度実績に基づき計上した。 また、飲食店 A 棟（木造）の維持管理に係る費用を計上した。 賃借人負担であるため計上しない。 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のうえ計上した。 契約条件に基づく報酬額等を参考に、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した。 長期契約期間一括賃貸されていることから計上しない。 公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し、税額を計上した。 保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して査定した。 その他費用として計上すべきものはない。
維持管理費	300,000 円	
水道光熱費	0 円	
修繕費	6,473,000 円	
PM フィー	3,600,000 円	
テナント募集費用等	0 円	
公租公課	22,461,000 円	
損害保険料	837,000 円	
その他費用	0 円	
(3) 運営純収益 (NOI= (1) - (2))	271,263,000 円	
(4) 一時金の運用益	1,516,000 円	敷金について、現行及び予定の賃貸条件に基づく額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定した。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる

			運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定した。
(5)	資本的支出	15,727,000 円	今後見込まれる支出を每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水準、築年数やエンジニアリング・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した。
(6)	純収益 (NCF= (3) + (4) - (5))	257,052,000 円	
(7)	還元利回り	4.5%	還元利回りは、最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、対象不動産の店舗競争力、契約条件等、及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回りや各投資家へのヒアリング結果等を勘案して査定した。
DCF 法による価格		5,660,000,000 円	
	割引率	4.2%	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のうえ査定した。
	最終還元利回り	4.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資資産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上査定。
積算価格		4,240,000,000 円	
	土地比率	58.8%	
	建物比率	41.2%	
試算価格の調整及び調査価額の決定に際し留意した事項	特になし		

(注) 調査価額については、本投資法人が保有している準共有持分（準共有持分割合80%）に相当する価格を、その他の数値及び金額については、本物件土地及び建物全体の数値及び金額を、それぞれ記載しています。なお、本物件土地・建物全体の調査価額は、5,690,000,000円です。

以上

* 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.krr-reit.com/>

<添付資料>

参考資料1 外観イメージ図（本増築部分）

参考資料2 ウニクス伊奈外観写真及び地図

参考資料1 外観イメージ図（本増築部分）



(注) 上記外観イメージ図は実際の完成した建物とは異なる可能性があります。

参考資料2 ウニクス伊奈外観写真及び地図

