

2019年12月26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 浅野 晃弘
(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 企画部長 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（横浜上郷配送センター）

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「横浜上郷配送センター」（以下「本物件」といいます。）について、2019年3月12日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（横浜上郷配送センター）」にて詳細未定であった新たな建物の建築（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。

記

1. 新たに建築（増築）する建物の概要

- | | |
|---|---|
| (1) 物件名称 | : 横浜上郷配送センター（L-4）飲食店棟 |
| (2) 所在地 | : 神奈川県横浜市栄区上郷町字荘戸1292番1（住居表示未実施） |
| (3) 取得予定資産 | : 国内不動産 ^(注1) |
| (4) 用途 | : 店舗 |
| (5) 用途地域 | : 第一種住居地域 |
| (6) 延床面積 | : 349.26m ² （予定） ^(注2) |
| (7) 構造及び規模 | : 鉄骨造平家建（予定） |
| (8) 建築費総額 | : 約123百万円（消費税別）（予定） ^(注3) |
| (9) 取得資金 | : 自己資金 ^(注4) |
| (10) 施工者 | : 株式会社哲建 |
| (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17百万円（本増築による増加分） ^(注5) |
| (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13.9% |
| (14) 完成予定日（取得予定日） | : 2020年9月下旬（予定） |

(注1) 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。

(注2) 延床面積は、現時点における本増築部分の建築確認済証の延床面積を記載しています。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、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3) 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。

(注4) 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5) 想定増加NOIは、本物件の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、取得年度の特種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、現時点で想定される建築費総額に基づく賃料を記載しています。また、上記（注3）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。

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。

本物件は横浜市南部の人口集積エリア内に立地する消費地配送型物流施設です。本物件の敷地には、本日現在、大手宅配事業者である佐川急便株式会社の配送センターのみが所在しています。本物件に未消化容積が存在することに加え、本物件の敷地に新たに建物を建てた場合の出店ニーズが確認され、当該テナント候補と既に賃貸借予約契約を締結していることから、本増築を決定しました。

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13.9%の見込みであり、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。

(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。

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）

2019年12月26日	建物建築（増築）の決定
2020年2月上旬	建物着工
2020年9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、2019年11月15日付「2019年9月期 決算短信（REIT）」に記載の運用状況の見通し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		
鑑定評価額	974,000,000 円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2019年2月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	974,000,000 円	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	992,000,000 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 (ア) - イ)	非開示	
ア) 可能総収益	非開示	
イ) 空室損失等	0 円	中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定。
(2) 運営費用	非開示	
維持管理費	0 円	賃借人負担のため、非計上。
水道光熱費	0 円	賃借人負担のため、非計上。
修繕費	非開示	
PM フィー	2,980,000 円	PM 契約予定額に基づき、類似不動産の PM 料率による検証の上査定。
テナント募集費用等	0 円	現賃借人の継続入居を想定しているため非計上。
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
(3) 運営純収益 (NOI= (1) - (2))	45,563,044 円	
(4) 一時金の運用益	256,000 円	運用利回りを 1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	1,201,000 円	エンジニアリング・レポートにおける中長期修繕更新費用に基づく年間査定額に CM フィーを考慮して査定。
(6) 純収益 (NCF= (3) + (4) - (5))	44,618,044 円	
(7) 還元利回り	4.5%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
DCF 法による価格	966,000,000 円	
割引率	[初年度~2 年度] 4.5% [3 年度~11 年度] 4.6%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに対象不動産の個別性を加味することにより査定。
最終還元利回り	4.7%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
積算価格	986,000,000 円	
土地比率	75.0%	
建物比率	5.0%	
その他、鑑定	対象不動産は、JR 根岸線「港南台」駅より南方約 3.1km、横浜横須賀道路「朝比奈」IC	

<p>評価機関が 価格調査に 当たって留 意した事項</p>	<p>より北西方約 2.8km にあつて、環状 4 号線沿いに存する物流施設及びその敷地である。幹線沿いに面し、高速 IC へも程近いなど、首都圏各都市部等に対するアクセスが概ね良好な地域に存し、建物については、規模・グレードに比較的優れた物件であると考えられることを勘案すると、対象不動産は同一受給圏において、相応の競争力を有する物件と判断される。以上のことを勘案して調査価格を決定した。</p>
--	---

(注) 上記直接還元法による価格の (1) 及び (2) において、賃借人から開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により本投資法人に秘密保持義務の違反による損害賠償の請求若しくは解除の請求を受け又は再契約等の契約関係の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、非開示としています。

以上

<添付資料>

参考資料 外観イメージ図 (本増築部分)

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

参考資料 外観イメージ図（本増築部分）



(注) 上記外観イメージ図は、本日現在検討中の計画に関するものであり、実際の完成した建物とは異なる可能性があります。



(注) 国土地理院の空中写真を本資産運用会社にて加工して作成しています。