

2024年2月29日

各 位

不動産投資信託証券発行者
KDX 不動産投資法人
代表者名 執行役員 桃井 洋聡
(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 寺本 光
問合せ先
上場リート本部 戦略企画責任者 長又 美智留
TEL: 03-5157-6010

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(アシコタウンあしかが)

KDX不動産投資法人(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「アシコタウンあしかが」(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。

記

1. 本増築の概要

- | | |
|---|--|
| (1) 物件名称 | : (C2013)アシコタウンあしかが飲食店棟 |
| (2) 所在地(住居表示) | : 栃木県足利市大月町字南耕地3番地2 |
| (3) 取得予定資産 | : 国内不動産 ^(注1) |
| (4) 用途 | : 店舗 |
| (5) 用途地域 | : 工業地域 |
| (6) 延床面積 | : 約201.17m ² (予定) ^(注2) |
| (7) 構造及び規模 | : 鉄骨造平屋建(予定) |
| (8) 建築費総額 | : 約155百万円(消費税別)(予定) ^(注3) |
| (9) 取得資金 | : 自己資金 ^(注4) |
| (10) 施工者 | : 大和ハウス工業株式会社(予定) |
| (11) スケジュール | : 後記「4. スケジュール」をご参照ください。 |
| (12) 想定増加NOI | : 約14百万円(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9.4% |
| (14) 完成予定日(取得予定日) | : 2024年10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申請書記載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申請書を前提とした、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. 本増築の取得理由

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9.4%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(大和不動産鑑定株式会社)による本物件全体の調査価額^(注3)は52.7億円であり、同鑑定評価機関の2023年10月31日を価格時点とする鑑定評価額である49.8億円よりも2.9億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、モール棟、シネマ棟、ロードサイド棟など複数棟から構成され、食品スーパーを核に、スポーツ用品店、衣料店、100円ショップ、書店等、知名度の高いナショナルチェーンテナントが集積しています。新たに建築(増築)する建物においても、ナショナルチェーンの飲食店(カフェ業態)を誘致する予定であり、本物件に新たな客層を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。

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. 本増築のスケジュール

本増築の決定日	2024年2月29日
建物着工日	2024年5月上旬(予定)
建物竣工日及び引渡日	2024年10月下旬(予定)

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、2024年10月期(2024年5月1日～2024年10月31日)における運用状況の予想に変更はありません。なお、2024年4月期(2023年11月1日～2024年4月30日)における運用状況については、本増築は5月上旬に着工予定のため影響はありません。

6. 本増築後を想定した調査評価の概要

調査価額	5,270,000,000 円	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2024年1月31日	
項目	内容	概要等
収益価格【貸家及びその敷地】	3,530,000,000 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	3,470,000,000 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	498,229,607 円	
可能総収益	521,589,448 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。
空室損失等	23,359,841 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	292,675,900 円	
維持管理費	65,141,000 円	契約額及び過年度実績等に基づき、類似不動産の維持管理費の水準を検証の上査定。
水道光熱費	151,699,000 円	過年度実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準を検証の上査定。
修繕費	8,492,436 円	類似不動産及びエンジニアリング・レポートの修繕費の水準を参考に査定し、計上。
PMフィー	8,975,549 円	PM業務予定料率に基づき、計上。
テナント募集費用等	2,001,768 円	類似不動産のテナント募集費用の水準に基づき査定。
公租公課	39,967,700 円	2023年度実績額に基づき、負担水準、地価動向を考慮して査定。
損害保険料	1,798,447 円	類似不動産の損害保険料等水準に基づき査定。
その他費用	14,600,000 円	販売促進費、その他費用等について、過年度実績に基づき計上。
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	205,553,707 円	
(4) 一時金の運用益	2,909,377 円	金融資産の運用利回りや調達金利等に基づき一時金の運用利回りを1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	20,814,928 円	類似不動産及びエンジニアリング・レポートの更新費の水準を参考に、別途CMフィーを考慮の上査定。
(6) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	187,648,156 円	
(7) 還元利回り	5.4%	最も投資リスクが低い地域に立地する郊外型商業施設の還元利回り、類似郊外型商業施設の市場における取引利回り、不動産投資家調査の結果等を総合的に勘案して判定。
DCF法による価格	3,560,000,000 円	
割引率	5.2%	類似不動産の取引事例との比較、金融資産の利回りに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	5.6%	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。
収益価格【底地】	1,740,000,000 円	DCF法による収益価格を標準に、有期還元法(インウッド法)による収益価格からの検証を行って査定。

有期還元法(インウッド法)による収益価格	1,740,000,000 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、割引率と有限の収益期間を基礎とした複利年金現価率を乗じて求めた額に、収益期間満了時における売却価格(土地価格)及び売却費用を現在価値に割り引いた額を加減して査定。
(1) 運営収益	85,145,520 円	現行契約地代を計上。
可能総収益	85,145,520 円	
空室損失等	0 円	
(2) 運営費用	14,224,391 円	2023 年度実績額等に基づき、負担水準、地価動向を考慮して査定。
維持管理費	0 円	
水道光熱費	0 円	
修繕費	0 円	
PM フィー	5,262,291 円	
テナント募集費用等	0 円	
公租公課	8,962,100 円	
損害保険料	0 円	
その他費用	0 円	
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	70,921,129 円	
(4) 一時金の運用益	505,280 円	金融資産の運用利回りや調達金利等に基づき一時金の運用利回りを 1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	0 円	非計上
(6) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	71,426,409 円	
(7) 割引率	5.0%	類似不動産の取引事例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することにより査定。

以上

* 本投資法人のウェブサイト: <https://www.kdx-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 アシコタウンあしかが外観写真及び地図

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 本物件の外観写真及び地図

