

平成 28 年 5 月 19 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 本間 良輔
問合せ先
商業リート本部 企画部長 野畑 光一郎
TEL: 03-5623-3868

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。

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 (T-5) 飲食店棟 |
| (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1) |
| (4) 用途 | : 店舗 |
| (5) 用途地域 | : 第2種住居地域 |
| (6) 延床面積 | : 約394.38m ² (予定) (注2) |
| (7) 構造及び規模 | : 木造平家建 (予定) |
| (8) 建築費総額 | : 約107.6百万円 (消費税別) (予定) (注3) |
| (9) 取得資金 | : 自己資金 (注4) |
| (10) 施工者 | : 未定 |
| (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12.9百万円 (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12.0% |
| (14) 完成予定日 (取得予定日) | : 平成29年1月中旬 (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設計図（建築確認申請前）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3) 建築費総額は、現時点における本増築部分の設計図（建築確認申請前）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確認及び請負契約の締結等は現時点で完了していないため、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が、現時点で本増築部分について締結されている賃貸借契約は存在しないため、かかる想定賃貸事業収入の基礎となる賃料収入額は変更される可能性があります。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。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12.0%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）による本物件全体の調査価額^(注3)は46.6億円であり、同鑑定評価機関の平成28年3月31日を価格時点とする鑑定評価額である44.2億円よりも2.4億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、ML会社が飲食店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. スケジュール（予定）

平成28年5月19日	建物建築（増築）の決定
平成28年9月中旬	建物着工
平成29年1月中旬	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、平成28年5月19日付「平成28年3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		
調査価格	4,660,000,000 円	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成 28 年 3 月 31 日	
項目	内容	概要等
収益価格	4,660,000,000 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	4,690,000,000 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)	277,581,000 円	
ア) 可能総収益	277,581,000 円	現行契約及び予定契約に基づく賃料を計上。
イ) 空室損失等	0 円	一棟貸しであるため計上しない。
(2) 運営費用	28,918,000 円	
維持管理費	292,000 円	振込手数料及び増築棟に対するシロアリ対策費用を計上。
水道光熱費	0 円	賃借人負担であるため計上しない。
修繕費	3,079,000 円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕費を基に短期修繕費も考慮の上査定。
PM フィー	3,600,000 円	現行の契約条件に基づく PM 費用を計上した。
テナント募集費用等	0 円	一棟貸しでありテナント募集費用の計上は不要と判断した。
公租公課	21,265,000 円	平成 27 年度課税標準額等に基づき査定。
損害保険料	682,000 円	保険料の見積額を基に査定。
その他費用	0 円	その他費用として計上すべきものはない。
(3) 運営純収益 (NOI= (1) - (2))	248,663,000 円	
(4) 一時金の運用益	2,833,000 円	運用利回りを 2.0% として運用益を査定。
(5) 資本的支出	7,541,000 円	エンジニアリング・レポートにおける年平均更新費に CM フィーを加算して査定。
(6) 純収益 (NCF= (3) + (4) - (5))	243,955,000 円	
(7) 還元利回り	5.2%	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	4,620,000,000 円	
割引率	4.9%	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	5.4%	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	4,150,000,000 円	
土地比率	60.1%	
建物比率	39.9%	
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	対象不動産は、埼玉新都市交通伊奈線「羽貫」駅から徒歩圏で、県道上尾久喜線の背後に位置し、交通利便性に優れた立地条件を備えている。建物の維持管理の状態は概ね良好で、優良テナントである「ヤオコー」を核に地域一番の集客力を持った NSC である。テナントの賃料水準についても、概ね負担可能な範囲に収まっているため、退去リスクは小さく、安定的な収益が見込める物件である。 以上のことを勘案して調査価額を決定した。	

以上

< 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

* 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.krr-reit.com/>

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

