

平成 27 年 4 月 30 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（ロゼオ水戸）

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「ロゼオ水戸」（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。）による追加取得を決定しましたのでお知らせいたします。

なお、本増築による追加取得は、平成27年2月10日付「国内不動産信託受益権の取得完了に関するお知らせ」でお知らせした、本物件の未消化容積を利用した新たな建物の建設（増築）に関連して、本物件の売主である合同会社ロゼオと本投資法人との売買契約等における合意に基づいて実施するものです。

記

1. 新たに建築（増築）する建物の概要

- | | |
|---|---|
| (1) 物件名称 | : ロゼオ水戸 (R-1) リサイクルショップ棟 |
| (2) 所在地 | : 茨城県水戸市笠原町978-50外 |
| (3) 取得予定資産 | : 国内不動産 ^(注1) |
| (4) 用途 | : 店舗 |
| (5) 用途地域 | : 近隣商業地域 |
| (6) 延床面積 | : 約2,641.48m ² (予定) ^(注2) |
| (7) 構造及び規模 | : 鉄骨造平家建て (予定) |
| (8) 建築費総額 | : 約371百万円 (消費税別) (予定) |
| (9) 取得資金 | : 自己資金及び借入金 ^(注3) |
| (10) 施工者 | : 株式会社チヨウエイハンズ |
| (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 ^(注4) | : 約42百万円 (本増築による増加分) |
| (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11.5% |
| (14) 完成予定日
(取得予定日) | : 平成27年12月下旬 (予定) |
| (15) その他 | : 本投資法人は、合同会社ロゼオより、平成27年5月1日付で(i)本増築に関する建築設計・監理等業務委託契約及び工事請負契約、(ii) |

本増築のための本物件土地の一部に係る使用貸借契約、及び(iii)本増築により建設予定の建物についてのテナントとなる1社との間の定期建物賃貸借予約契約等を承継（以下「本承継」といいます。）する予定です。

- (注1) 本投資法人は、本増築部分を不動産として取得し、同日付けで追加信託する予定です。
- (注2) 延床面積は、現時点における設計図（建築確認申請ベース）によるものを記載しています。
- (注3) 建築に係る費用の決済方法及び支払時期は未定であり、資金の借入れを行わない可能性があります。
- (注4) 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、取得年度の特殊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、テナントとなる1社との間の定期建物賃貸借予約契約において段階的に賃料が増額する旨の定めがあるため、賃貸借期間中の平均値に基づいて算定しています。

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約11.5%の見込みであり、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格^(注2)は105億円であり、同鑑定評価機関の平成26年10月1日を価格時点とする鑑定評価額である97.8億円よりも7.2億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、食品スーパーとホームセンターを核テナントとし、衣料店や100円ショップ等の物販及び飲食店等で構成されたNSCです。また、本物件の周囲は新しい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）する建物にはリサイクルショップが入居予定であり、本物件に入居する他のテナントとの相乗効果も図ります。

- (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) 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格です。

3. 特別な利害関係にある者との取引

本承継は、平成27年2月10日付「国内不動産信託受益権の取得完了に関するお知らせ」でお知らせした、本物件の売主である合同会社ロゼオと本投資法人との売買契約等における合意に基づくものですが、合同会社ロゼオは、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）上の利害関係人等及び本資産運用会社の「商業リート本部利害関係取引規程」に定める利害関係者であることから、本資産運用会社は、投信法又は「商業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承認を得た上で、商業リート本部運用委員会において本承継についての承認を決議し、その後、平成27年4月30日開催の本投資法人の役員会において本承継についての承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の執行役員の同意を得ています。

名 称	合同会社ロゼオ
所 在 地	東京都中央区日本橋兜町6番5号
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人ロゼオ 職務執行者 石本 忠次
事 業 内 容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理

	2. 不動産信託受益権の取得、保有、処分 3. 上記各号に付帯関連する一切の業務
資本金の額	金100万円
設立年月日	平成20年7月11日
純資産	合同会社ロゼオの同意を得られていないため、非開示としています。
総資産	合同会社ロゼオの同意を得られていないため、非開示としています。
本投資法人・本資産運用会社と合同会社ロゼオの関係	
資本関係	本資産運用会社の100%親会社であり、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が基金の拠出者である一般社団法人が合同会社ロゼオの全出資持分を保有しています。また、合同会社ロゼオを営業者とする匿名組合出資持分について、ケネディクス株式会社がその全てを保有しています。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と合同会社ロゼオの間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	ケネディクス株式会社が合同会社ロゼオよりアセットマネジメント業務を受託しています。また、合同会社ロゼオは、本物件の本投資法人に対する売主です。
関連当事者等への該当状況	合同会社ロゼオは、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の「商業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。

※平成27年4月30日現在

4. スケジュール（予定）

平成27年5月1日	契約上の地位等の承継に関する合意書締結、地位承継の実施及び実行
平成27年6月中旬	建物着工
平成27年12月下旬	建物竣工及び引渡

5. 今後の見通し

本建築による業績への影響は軽微であり、平成27年3月31日付「平成27年9月期及び平成28年3月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」にて公表しました運用状況の見通しに変更はありません。

6. 調査評価の概要

調査報告書の概要		
調査価格	10,500,000,000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27年4月30日	
項目	内容	概要等
収益価格	10,500,000,000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	10,500,000,000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	760,641,000円	
(ア) 可能総収益	767,819,000円	中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定。
(イ) 空室損失等	7,178,000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	165,938,000 円	
維持管理費	19,524,000 円	現行の維持管理業務費及び類似不動産の維持管理費の水準等を検証の上査定。
水道光熱費	60,000,000 円	過年度実績額に基づき、貸室部分の空室率を考慮して査定。
修繕費	5,714,000 円	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上査定。
PM フィー	20,333,000 円	PM 業務予定額に基づき、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	3,407,000 円	テナントの想定回転期間に基づき査定。
公租公課	54,935,000 円	平成 26 年度課税標準額等に基づき査定。
損害保険料	1,425,000 円	保険料見積額及び類似不動産の保険料率等に基づき査定。
その他費用	600,000 円	HP 維持費用を計上。
(3) 運営純収益 (NOI= (1) - (2))	594,703,000 円	
(4) 一時金の運用益	9,136,000 円	運用利回りを 2%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	13,903,000 円	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上査定。
(6) 純収益 (NCF= (3) + (4) - (5))	589,936,000 円	
(7) 還元利回り	5.6%	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	10,400,000,000 円	
割引率	5.3%	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	5.8%	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	9,660,000,000 円	
土地比率	64.9%	
建物比率	35.1%	
試算価格の調整及び調査価格の決定に際し留意した事項	対象不動産は、茨城県庁に近接し、主要幹線道路からのアクセスにも優れた立地条件を有する。また、建物は築浅で、店舗の形状は整形で天井高も十分確保され汎用性は高い。テナント構成は、有力なナショナルブランドをキータテナントにその他専門店がミックスされ、NSC としての競争優位性が認められる。入居テナントとの契約は長期で賃料収受の面でも安定的な内容である。以上のことを勘案して調査価格を決定した。	

以上

<添付資料>

参考資料1 外観イメージ図及び配置図

参考資料2 ロゼオ水戸外観写真及び地図

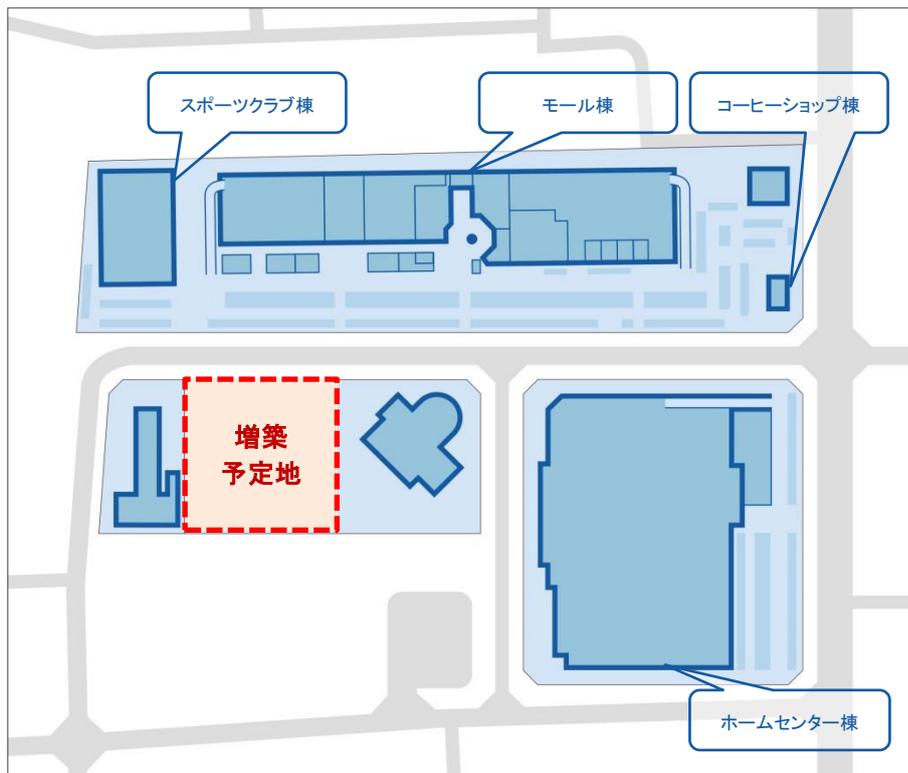
* 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

* 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 外観イメージ図及び配置図
外観イメージ図



配置図



参考資料2 ロゼオ水戸外観写真及び地図

