

2020年1月16日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 日本リートファンド投資法人 (コード番号 8953)
 代表者名 執行役員 難波 修一
 URL: <https://www.jrf-reit.com/>
 資産運用会社名
 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
 代表者名 代表取締役社長 岡本 勝治
 問合せ先 執行役員リート本部 荒木 慶太
 TEL: 03-5293-7081

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【マチノマ大森】

日本リートファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、下記のとおり、マチノマ大森(以下「本物件」といいます。)の国内不動産信託受益権を取得することを決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

1) 特定資産の種類	不動産信託受益権(注)
2) 物件名称	マチノマ大森
3) 所在地	東京都大田区大森西三丁目1番38号
4) 取得予定価格	9,100百万円
5) 鑑定評価額	9,360百万円(価格時点:2019年11月1日)
6) 契約締結日	2020年1月20日(予定)
7) 取得日	2020年3月2日(予定)
8) 取得先	三菱商事都市開発株式会社
9) 取得資金	自己資金又は借入金(予定)
10) 決済方法	引渡時一括

(注) 取得予定日に信託設定され、本投資法人が信託受益権を取得する予定です。

2. 取得の理由

本投資法人は、日本の人口動態、インバウンドの拡大、Eコマースの進展、余暇時間の拡大等、商業施設を取り巻く環境の変化に対応した資産構成の最適化を推進しています。資産構成の最適化を図るべく、ポートフォリオをコア・準コア・サブ^(注)に区分し、「人が集まる立地」であり、本投資法人の持つ「人を集める力」を発揮できるコアにポートフォリオをフォーカスして参ります。

本物件の取得は、当該資産入替戦略に基づき、東京都23区内の住宅密集エリアに位置する、住宅地駅前に分類される資産の取得を行うものです。

本物件の取得に際しては、特に以下の点を評価いたしました。

(注) ポートフォリオの区分については、「コア」は「プライム、ターミナル駅前、住宅地駅前」に分類されるタイプの資産をいい、「準コア」は「郊外モール、バリューアッド」に分類されるタイプの資産をいい、「サブ」は「GMS/ロードサイド、投資採算性の低い資産」に分類されるタイプの資産をいいます。

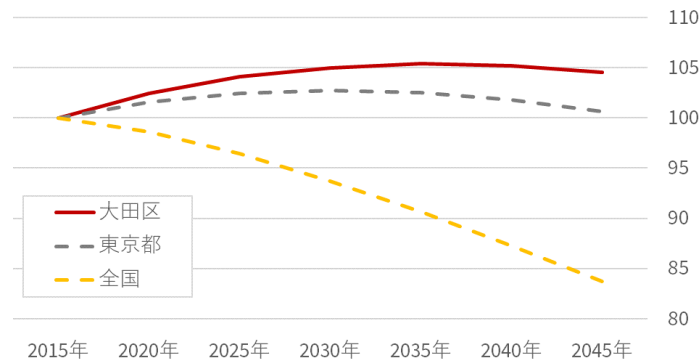
取得ハイライト

スポンサー関連会社である三菱商事都市開発株式会社が開発した、京浜急行本線「大森町駅」周辺に立地する生活密着型商業施設

マーケットの魅力

- 1km 圏約 8 万人、3km 圏約 50 万人という豊富な商圏人口を有する
- 大田区の将来人口は増加傾向にあり、長期的に豊富な商圏人口が保たれるマーケット

<大田区の人口、東京都の人口、全国の人口の将来予測^(注)>



(出所) 2015 年データは「国勢調査」、2020 年以降のデータは 2015 年までの「国勢調査」を基に国立社会保障・人口問題研究所が予測したデータ。

(注) 2015 年の大田区の人口、東京都の人口、全国の人口を 100 として指数化しています。

立地の魅力

- 主要ビジネスエリアの一つである「品川駅」から 15 分圏内に位置する「大森町駅」周辺に立地
- 京浜急行本線「大森町駅」から徒歩約 9 分、JR「大森駅」からもバスで 10 分圏内と交通利便性が高く住宅に囲まれた立地

施設の魅力

- スーパーマーケットを核とし、飲食、サービス、物販等 40 のテナントから構成される生活密着型の商業施設
- 2018 年 9 月竣工と築約 1 年の築浅商業施設
- キッチンスペースを設けたコミュニケーションスペース「マチノマノマ」を設置するなど、地域コミュニティ機能を充実させた商業施設

■ 写真・地図

外観



内観



広域地図



拡大地図



3. 取得資産の内容

物件名称(物件番号)		マチノマ大森(U-61)			
特定資産の種類		不動産信託受益権			
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社			
信託期間		2020年3月2日から2030年3月31日(予定)			
所在地(住居表示)		東京都大田区大森西三丁目1番38号			
土地	面積	8,417.31 m ² (注1)	用途地域	準工業地域	
	指定容積率/建ぺい率	200%・300%/60%	所有・それ以外の別	所有権	
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根5階建			
	延床面積	21,707.89 m ²	種類	店舗・駐車場	
	建築時期	2018年9月30日	所有・それ以外の別	所有権	
	設計者	木内建設株式会社一級建築士東京事務所			
	施工者	木内建設株式会社東京支店			
	建築確認機関	日本建築検査協会株式会社			
	耐震性に関する事項	予想最大損失率5.0% (株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社作成による2019年12月付の地震リスク評価(詳細)報告書に基づく)			
取得価格		9,100百万円			
鑑定評価額(価格時点)		9,360百万円 (価格時点:2019年11月1日)			
鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社			
テナントの内容	テナント数(主要テナント)	40(ライフ)			
	賃貸事業収入(年間)	557百万円			
	敷金・保証金	368百万円			
	総賃貸面積	8,981.18 m ²	稼働率(面積ベース)	100%	
	総賃貸可能面積	8,981.18 m ²			
	テナントな	契約期間	非開示(注2)		
		契約種類	非開示(注2)		
		賃料改定	非開示(注2)		
		中途解約	非開示(注2)		
	担保設定の有無		特になし		
その他特筆すべき事項		特になし			

- ・金額については百万円未満を切捨て、比率については小数点第2位を四捨五入しています。
- ・「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。
- ・「土地面積」、「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・「用途地域」については、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・「テナント数」については、2019年11月末時点において効力を有する賃貸借契約数の合計数を記載しています。
- ・「賃貸事業収入(年間)」、「敷金・保証金」、「総賃貸面積」、「総賃貸可能面積」については、2019年11月末時点において効力を有する賃貸借契約等に基づく金額・面積の合計値を記載しています。
- ・「賃貸事業収入(年間)」は、2019年11月末時点において効力を有する取得予定資産に係る賃貸借契約書等にそれぞれ表示された、月間賃料及び月間共益費の合計値を、12倍することにより年換算して算出し、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、倉庫又は土地(平面駐車場)に関する賃料であることが賃貸借契約上明記されている額を含まず、売上歩合賃料については、主として2019年10月末時点の売上に連動した月間売上歩合賃料を使用しています。
- (注1) 本物件土地の一部(190.89 m²)は土地賃貸借契約に基づき東京都へ賃貸しています。
- (注2) テナントから同意が得られていないため、非開示としています。

4. 取得先の概要

1) 名 称	三菱商事都市開発株式会社
2) 所 在 地	東京都千代田区有楽町一丁目7番1号
3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 糸川 裕樹
4) 事 業 内 容	収益不動産の開発
5) 資 本 金	7億円
6) 設 立 年 月 日	2002年9月(2007年5月 三菱商事都市開発株式会社に商号変更)
7) 純 資 産	譲渡先からの同意が得られていないため、非開示としています。
8) 総 資 産	
9) 大株主及び持ち株比率	三菱商事株式会社(100%)
10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本資産運用会社の親会社(出資比率51%)である三菱商事株式会社が100%出資する会社であり、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第189号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法」といいます。))に定める利害関係人等に該当します。
人 的 関 係	本資産運用会社の非常勤取締役2名が、三菱商事都市開発株式会社の非常勤取締役を兼職しています。
取 引 関 係	2019年5月29日付にて14,500百万円(譲渡価格)で「イトーヨーカドー錦町店」に関する譲渡契約を締結しています。(うち、不動産信託受益権の準共有持分60%は譲渡済み。) また、「MARINE & WALK YOKOHAMA」に関し、プロパティ・マネジメント契約を締結し、運営管理業務を委託しています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、投信法に定める利害関係人等に該当します。また、本資産運用会社の利害関係者取引規程にもとづく利害関係者に該当します。

(注) 本取引は本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に該当します。本取引については、社内規程に則り、コンプライアンス委員会による承認を経ており、また、本資産運用会社における資産運用検討委員会及び取締役会において、審議・検討を行っています。なお、取締役会における審議は、8名の取締役のうち6名以上の賛成を要することとされています。

5. 物件取得者等の状況

物件所有者等の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
会社名・氏名	三菱商事都市開発株式会社	特別な利害関係にあるもの以外
特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の親会社(出資比率51%)である三菱商事株式会社が100%出資する会社	—
取得経緯・理由等	開発目的	—
取得価格	現所有者が売買予定日時点で1年を超えて所有をしているため記載を省略します。	—
取得時期	2018年9月30日	—

6. フォワード・コミットメント等に関する事項

本物件の取得については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人による「フォワード・コミットメント等^(注)」に該当します。

本投資法人がフォワード・コミットメント等を履行できない場合には、本投資法人は売買契約上違約金として取得予定金額の20%相当額を支払うこととされています。

(注) フォワード・コミットメント等とは、「先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいう」と定義されています。

7. 決済方法等

引渡時一括

8. 取得の日程

取得決定日	2020年1月16日
取得契約締結日	2020年1月20日（予定）
代金支払日	2020年3月2日（予定）
物件引渡日	2020年3月2日（予定）

9. 今後の見通し

本物件の取得による2020年2月期（第36期：2019年9月1日～2020年2月29日）及び2020年8月期（第37期：2020年3月1日～2020年8月31日）への影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

10. 鑑定評価書の概要

物件名称	マチノマ大森
鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	9,360 百万円
価格時点	2019 年 11 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	9,360 百万円	
直接還元法による価格	9,420 百万円	
運営収益	712 百万円	
可能総収益	727 百万円	
空室等損失等	14 百万円	
運営費用	327 百万円	
維持管理費	111 百万円	
水道光熱費	111 百万円	
修繕費	1 百万円	
PM フィー	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断し、その他費用に含めています。
テナント募集費用等	3 百万円	
公租公課	55 百万円	
損害保険料	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断し、その他費用に含めています。
その他費用	43 百万円	
運営純収益	385 百万円	
一時金の運用益	3 百万円	
資本的支出	11 百万円	
純収益	376 百万円	
還元利回り	4.0%	
DCF 法による価格	9,360 百万円	
割引率	3.8%	
最終還元利回り	4.1%	
積算価格	9,600 百万円	
土地比率	76.2%	
建物比率	23.8%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	記載なし
----------------------------	------

【ご参考】

本物件の収支見込

想定収支見込	
NOI (Net Operating Income)	416 百万円
NOI 利回り	4.6%
減価償却費	93 百万円
減価償却後 NOI 利回り	3.6%

- ・ NOI は 2019 年 11 月末時点で効力を有する賃貸借契約等に基づく年間収支をベースとしたものです。
- ・ NOI 利回りは、NOI を取得価格で除し、小数第 2 位を四捨五入しています。
- ・ 減価償却費は現時点での概算です。
- ・ 減価償却後 NOI 利回りは、NOI から減価償却費を控除した額を取得価格で除し、小数第 2 位を四捨五入しています。

以 上