

2019年5月29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【Gビル神宮前09】

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、Gビル神宮前09(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
2) 物件名称	Gビル神宮前09 ^(注1)
3) 所在地	東京都渋谷区神宮前四丁目25番28号他
4) 取得予定価格	7,000百万円
5) 鑑定評価額	7,350百万円(価格時点:2019年5月1日)
6) 契約締結日	2019年5月30日(予定)
7) 取得日	2019年7月1日(予定)
8) 取得先	非開示 ^(注2)
9) 取得資金	自己資金(予定)
10) 決済方法	引渡時一括

(注1) 本日時点での名称は「b-town 神宮前」ですが、本投資法人が取得後に使用する管理上の名称を記載しています。

(注2) 名称の開示について、先方から同意を得られていないため非開示としています。

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。

その中で、コア比率向上の手段として、サブからコアへの資産入替戦略をより強力に推進しています。

本物件の取得は、当該資産入替戦略に基づき、日本有数の商業集積エリアである「表参道・原宿・青山」エリアに位置する、プライム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

コア資産のうち「プライム」に分類され、日本有数の商業集積エリアである「表参道・原宿・青山エリア」のキャットストリート沿いに立地する都市型商業施設。

マーケットの魅力

- 本物件が所在する「表参道・原宿・青山」エリアはラグジュアリーブランドからカジュアルブランドまで、多種多様なテナントが集積する日本を代表する商業エリア
- 本物件の取得により、「表参道・原宿・青山」エリアでの投資は、17件、1,205億円(取得価格の合計額)。同エリアは、本投資法人が最も多くの物件を所有し、その動向を熟知

立地の魅力

- 東京メトロ「明治神宮前駅」から徒歩約5分、JR「原宿駅」・東京メトロ「表参道駅」から徒歩約9分の好立地
- ファッションや情報に敏感な若者や訪日外国人観光客など多くの人で賑わう裏原宿エリアのメインストリートであるキャットストリート沿いに立地
- 最先端のトレンドを取り入れたショップや、個性豊かな古着屋やカフェなど数多くの店舗が集積
- キャットストリート沿いに立地する施設の中でも、広い間口が確保できており、高い視認性を有する

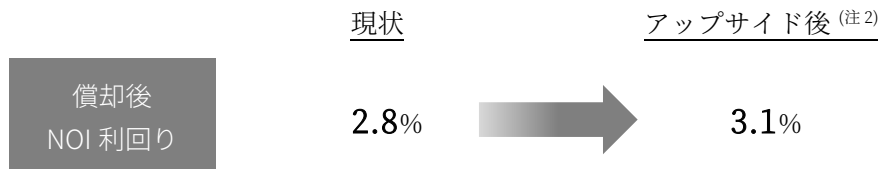
施設の魅力

- A 棟、B 棟、C 棟で構成されており、キャットストリート及びその東側の道沿いに広い店舗ファサードを有し、2 方向からアクセス可能な回遊性の高い路面店舗

■ 本物件の平面図



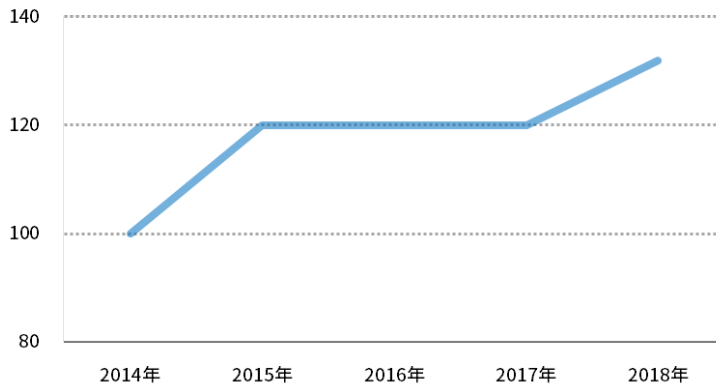
- 現テナントはすべて定期建物賃貸借契約であり、平均賃貸借契約残存期間は 3.5 年^(注1)と比較的短期間
- 現行賃料と市場賃料の間には 10%を超えるレントギャップがあり、テナントとの定期借家契約満了時にはアップサイド余地を有する



(注 1) 取得予定日時点での各テナントの賃貸借残期間を賃料加重平均で算出しています。

(注 2) 鑑定償却後 NOI 利回りを記載しています。

■ 表参道エリアの賃料上限値推移^(注3)



(出所) シービーアールイー株式会社「店舗マーケット情報」を基に本資産運用会社が作成しています。

(注 3) 2014 年の賃料上限値を 100 とした相対的な推移を示しています。

■ 写真・地図

外観（左：B棟 右：A棟）



外観（C棟）



周辺エリア（キャットストリート）



広域地図（表参道・原宿・青山・渋谷エリア）



拡大地図



3. 取得資産の内容^(注1)

物件名称(物件番号)		Gビル神宮前09(U-60)			
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		2017年6月29日から2029年6月30日(予定)			
所在地(住居表示)		A棟:東京都渋谷区神宮前四丁目25番28号 B棟:東京都渋谷区神宮前四丁目25番29号 C棟:東京都渋谷区神宮前四丁目25番9号			
土地	面積	674.89 m ²	用途地域	第一種中高層住居 専用地域	
	指定容積率/建ぺい率	200%/60%	所有・それ以外の別	所有権	
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建			
	延床面積	A棟:361.28 m ² B棟:335.28 m ² C棟:424.65 m ²	種類	店舗	
	建築時期	2004年3月2日	所有・それ以外の別	所有権	
	設計者	アネックス環境計画株式会社			
	施工者	株式会社イチケン東京支店			
	建築確認機関	イーホームズ株式会社			
	耐震性に関する事項	予想最大損失率4.5%(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5月付の地震リスク評価(詳細)報告書に基づく)			
取得価格		7,000百万円			
鑑定評価額(価格時点)		7,350百万円(2019年5月1日時点)			
鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所			
テナントの内容	テナント数(主要テナント)	7(X-Girl、XLARGE)			
	賃貸事業収入(年間)	217百万円			
	敷金・保証金	137百万円			
	総賃貸面積	1,127.06 m ²	稼働率(面積ベース)	100%	
	総賃貸可能面積	1,127.06 m ²			
	テナント内容	テナント名	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		本投資法人は、取得先との間で、(i)本物件の建築基準法・消防法その他関連法令に基づく指摘事項の一部について、取得先の責任において是正を完了させること、及び、(ii)売買実行日までにかかる是正が完了しない場合、売買実行日の延期に関し、取得先及び本投資法人の間にて別途協議を行うことについて、それぞれ合意しています。			

- ・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、本日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、本日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。

(注1) A棟、B棟、C棟と区別して記載している項目以外については本物件全体にかかる内容及び数値を記載しています。

(注2) テナントからの同意を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

取得先は国内の合同会社ですが、取得先の概要については、名称等の開示について先方からの了承を得られていないため非開示としています。なお、当該会社は本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者には該当しません。また、当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 物件取得者等の状況

本物件は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

6. 媒介の概要

該当なし

7. 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。

本物件は自己資金による取得を予定しており、フォワード・コミットメント等を履行できない蓋然性は極めて低いと本投資法人は考えていますが、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5%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。

8. 決済方法等

引渡時一括

9. 取得の日程

取得決定日	2019年5月29日
取得契約締結日	2019年5月30日（予定）
代金支払日	2019年7月1日（予定）
物件引渡日	2019年7月1日（予定）

10. 今後の見通し

本物件の取得による運用状況への影響は、同日付「2019年8月期（第35期）及び2020年2月期（第36期）の運用状況の予想の修正並びに2020年2月期（第36期）の分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

11. 鑑定評価書の概要

物件名称	Gビル神宮前 09
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	7,350 百万円
価格時点	2019 年 5 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	7,350 百万円	
直接還元法による価格	7,740 百万円	
運営収益	252 百万円	
可能総収益	257 百万円	
空室等損失等	5 百万円	
運営費用	28 百万円	
維持管理費	4 百万円	
水道光熱費	6 百万円	
修繕費	0 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	2 百万円	
公租公課	12 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	1 百万円	
運営純収益	224 百万円	
一時金の運用益	1 百万円	
資本的支出	1 百万円	
純収益	224 百万円	
還元利回り	2.9%	
DCF 法による価格	7,180 百万円	
割引率	(初年度) 2.6% (2-4 年度) 2.7% (5 年度) 2.8% (6 年度以降) 3.0%	
最終還元利回り	3.1%	
積算価格	7,310 百万円	
土地比率	98.3%	
建物比率	1.7%	

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	現状	鑑定
NOI (Net Operating Income)	195 百万円	224 百万円
NOI 利回り	2.9%	3.2%
減価償却費	6 百万円	
減価償却後 NOI 利回り	2.8%	3.1%

- ・ 現状 NOI は本日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。
- ・ 鑑定 NOI は鑑定評価書上の直接還元法における NOI 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