

2017年12月20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: <http://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 辻 徹
 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ビル心齋橋03 (B館) (底地)】(契約変更)

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は、2017年2月27日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」及び2017年3月17日付「国内不動産信託受益権の取得完了等に関するお知らせ【Gビル心齋橋03 (B館) (本館) 及びGビル那覇新都心01】」にて取得予定資産として公表したGビル心齋橋03 (B館) (底地) (以下「本物件」といいます。)について、下記のとおり一部変更の上売買実行を行うことを決定したため、お知らせいたします。

記

変更点は、下線網掛け部分のとおりです。

1. 取得の概要

	変更前	変更後
1) 特定資産の種類	不動産信託受益権	不動産信託受益権
2) 物件名称	Gビル心齋橋03 (B館) (底地)	Gビル心齋橋03 (B館) (底地)
3) 所在地	大阪府大阪市中央区心齋橋筋一丁目2番15号	大阪府大阪市中央区心齋橋筋一丁目2番15号
4) 取得予定価格	400百万円	400百万円
5) 調査価格又は鑑定評価額 ^(注)	<u>409百万円 (調査価格)</u> <u>(価格時点: 2017年2月1日)</u>	<u>1,030百万円 (鑑定評価額)</u> <u>(価格時点: 2017年12月1日)</u>
6) 契約締結日	2017年3月17日	2017年3月17日
7) 取得日	<u>2017年12月29日まで (予定)</u>	<u>2017年12月21日 (予定)</u>
8) 取得先	三菱商事都市開発株式会社	三菱商事都市開発株式会社
9) 取得資金	自己資金	自己資金
10) 決済方法	引渡時一括	引渡時一括

(注) 2017年2月27日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」にて記載した価格調査報告書の調査価格に代えて、新たに取得した不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。

2. 資産の概要

		変更前	変更後
物件名称		Gビル御堂筋03(B館)(底地)	Gビル御堂筋03(B館)(底地)
特定資産の種類		不動産信託受益権	不動産信託受益権
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間		2016年9月30日から2026年9月末日迄	2016年9月30日から2026年9月末日迄
所在地		大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目2番15号	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目2番15号
土地	面積	138.96㎡	138.96㎡
	用途地域	商業地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権	所有権
建物	構造と階数	—	—
	延床面積	—	—
	指定容積率/建ぺい率	—	—
	種類	—	—
	建築時期	—	—
	所有・それ以外の別	—	—
	設計者	—	—
	施工者	—	—
	建築確認機関	—	—
	耐震性に関する事項	—	—
取得価格		400百万円	400百万円
調査価格又は鑑定評価額(価格時点) ^(注1)		409百万円(調査価格) (2017年2月1日時点)	1,030百万円(鑑定評価額) (2017年12月1日時点)
鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社	シービーアールイー株式会社
テナントの内容 ^(注2)	テナント数(主要テナント)	1(三菱商事都市開発株式会社)	1(非開示) ^(注3)
	賃貸事業収入(年間)	20百万円	27百万円
	敷金・保証金	10百万円	9百万円
	総賃貸面積	138.96㎡	138.96㎡
	総賃貸可能面積	138.96㎡	138.96㎡
	稼働率(面積ベース)	100%	100%
	契約期間	売買締結日から起算して30年	2017年12月21日から2037年12月20日まで(予定)
	契約種類	普通借地権設定契約	事業用定期借地権設定契約
	賃料改定	非開示	非開示
	中途解約	非開示	非開示
担保設定の有無		無し	無し

<p>その他特筆すべき事項</p>	<p>以下の<概念図>記載の第三者所有建物を建替えられると合理的に判断できる場合又は売主及び本投資法人が売買実行期限を延期することが妥当であると判断した場合で売主及び本投資法人が合意した場合には、取得予定日を別途合意する日まで延期することができます。</p> <p>更に、以下の<概念図>記載の第三者所有建物を本投資法人が満足する条件で建替えられると合理的に判断できる場合、当該新建物を本投資法人が購入することにつき売主と誠実に協議することができます。</p> <p>(注) 本土地の一部(以下の<概念図>記載の「取得予定土地②」(138.96 m²))(注⁴)について、当該土地の取得予定日までに当該土地上の建物所有者である三菱商事都市開発株式会社と当該土地の現所有者である信託受託者たる三菱UFJ信託銀行株式会社との間で、借地契約が締結される予定です。</p>	<p>以下の<概念図>記載の第三者所有建物の建替えの合理性について検証した結果、本日時点では本投資法人が満足する条件で建替えられると合理的に判断できなかったため、取得予定日の延期を行わず、取得予定日である2017年12月21日付で売買を実行することを決定しました。なお、本物件上の建物所有者である三菱商事都市開発株式会社は、当該建物を、建物賃借人(注³)に、本投資法人による本物件の取得予定日である2017年12月21日付で売却する予定であるため、売買契約締結時点で予定していた本物件(以下の<概念図>記載の「取得予定土地」)の現所有者である信託受託者たる三菱UFJ信託銀行株式会社と三菱商事都市開発株式会社との借地契約の締結は行わず、三菱UFJ信託銀行株式会社は、これに代えて、本物件上の建物取得後の建物賃借人(注³)との間で、取得予定日である2017年12月21日付で事業用定期借地権設定契約を締結する予定です。</p>
-------------------	--	--

- ・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」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、取得予定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、変更前は売買契約締結時点で予定していた借地契約の金額・面積の合計値を、変更後は取得予定日である2017年12月21日付にて締結する予定の賃貸借契約等に基づく金額・面積の合計値をそれぞれ記載しています。

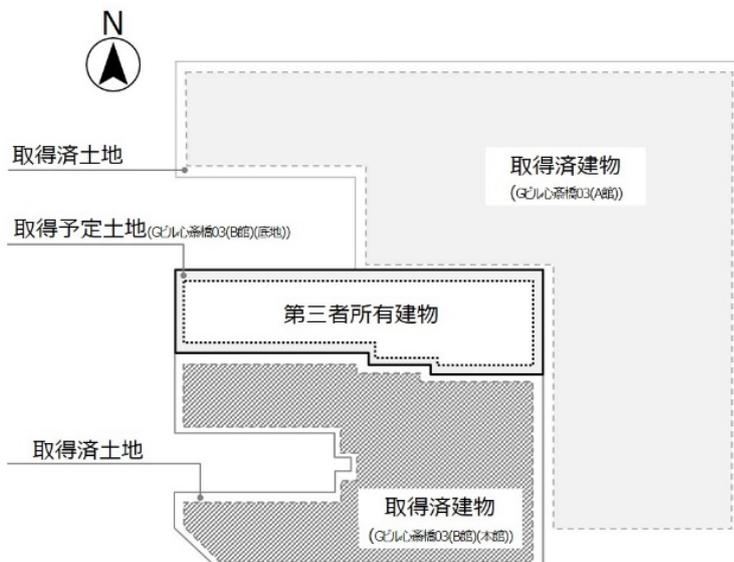
(注1) 2017年2月27日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」にて記載した価格調査報告書の調査価格に代えて、新たに取得した不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。

(注2) テナントの内容は2017年12月21日付にて変更となる予定です。

(注3) テナントからの同意が得られていないため、非開示としています。

(注4) 下記<概念図(ご参考)>の「取得予定土地」を示します。

<概念図(ご参考)>



(注) 上図は、本物件の建物及び敷地の状況を分かりやすく図示するために本資産運用会社が作成した概念図です。

そのため、実際の形状およびそれぞれの面積の比率とは必ずしも一致しません。

【ご参考】

本物件の収支見込

想定収支見込	
NOI (Net Operating Income)	23 百万円
NOI 利回り	5.8%
減価償却費	0 円
減価償却後 NOI 利回り	5.8%

- NOI は 2017 年 12 月 21 日付にて締結する予定の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