

2019年5月9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譲渡に関するお知らせ【なるぽーく】

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、なるぽーく(以下「本物件」といいます。)の国内不動産信託受益権を譲渡することを決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

1) 物件名称	なるぽーく
2) 特定資産の種類	不動産信託受益権
3) 譲渡価格	6,115 百万円
4) 帳簿価額 ^(注1)	7,143 百万円
5) 譲渡価格と帳簿価額 ^(注1) の差額	▲1,028 百万円
6) 譲渡先	非開示 ^(注2)
7) 譲渡契約締結日	2019年5月10日(予定)
8) 譲渡日	2019年8月7日(予定)

(注1) 帳簿価額は、2019年8月時点の想定値を記載しています。

(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. 本譲渡の理由

本譲渡の
ポイント

1. 本投資法人が保有するロードサイド型のサブ資産を資産入替戦略の一環で譲渡
2. ポートフォリオの中で最も償却後 NOI 利回りが低く且つ最も含み損率が高い資産を、好調な不動産売買マーケットを活かし、鑑定評価額を約 15.2%上回る水準で譲渡

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フォーカスしたポートフォリオを目指しています。

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。

本物件は、ロードサイド型の資産として、ポートフォリオ定義上「サブ」に区分し、入替対象資産として位置付けておりました。本物件の償却後 NOI 利回りは 1.4%とポートフォリオの中でも最低水準で、か

つ含み損率は▲26%とポートフォリオ最大となっており、経済的な余力も有していない状況です。

今般、本物件の売上及び稼働状況が安定しており且つ不動産売買マーケットが好調なタイミングで譲渡を行うことが最も譲渡損を極小化できると判断し、本物件の譲渡を決定しました。なお、譲渡により得られる資金については、今後のコア資産の取得に活用する予定であり、また、譲渡により発生する損失については、2019年2月20日付公表の大阪心齋橋8953ビルの譲渡及び2019年4月10日付公表のイオン仙台中山の譲渡により得られる譲渡益の一部を充当することで、分配金の安定化を図る予定です。

(注) コアは区分として「プライム、ターミナル駅前、住宅地駅前」のタイプに分類され、準コアは「郊外モール、バリューアップ」、サブは「GMS/ロードサイド、投資採算性の低い資産」の区分に分類されます。

本物件の立地及び状況

- ・名古屋中心部より約10 km、県道36号と県道59号の2路線が交差する角地に立地し、車でのアクセスは良好
- ・本物件の売上は2017年度及び2018年度ともに上昇傾向にあり且つ足元の稼働率は100%と安定的な状況

価格面

- ・譲渡価格の61.15億円は鑑定評価額を約15.2%上回る水準
- ・2019年7月末時点での想定帳簿価額は71億円で、譲渡により約10億円の損失が見込まれるが、大阪心齋橋8953ビル及びイオン仙台中山の譲渡により得られる譲渡益約38億円の一部を充当することで、分配金の安定化を図る

3. 譲渡資産の内容

物件名称(物件番号)		なるばーく (S-4)				
特定資産の種類		不動産信託受益権				
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社				
信託期間満了日		2022年9月30日				
用途		百貨店・車庫				
所在地		愛知県名古屋市緑区浦里三丁目232				
土地	面積	21,320.60 m ²				
	所有・それ以外の別	所有権	用途地域	準工業地域		
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4階建				
	延床面積	47,442.30 m ²				
	所有・それ以外の別	所有権	建築時期	1997年8月11日		
鑑定評価額 (価格時点)		5,310百万円 (2019年2月28日時点)				
鑑定評価機関		一般財団法人日本不動産研究所				
テナントの内容 ^(注) (2019年3月末時点)	テナント数 (主なテナント)	48 (平和堂)				
	賃貸事業収入 (年間)	483百万円				
	敷金・保証金	270百万円				
	総賃貸面積	15,227.61 m ²				
	総賃貸可能面積	15,227.61 m ²				
	稼働率(面積ベース)の推移	2017年 2月末	2017年 8月末	2018年 2月末	2018年 8月末	2019年 2月末
	99.2%	99.5%	99.9%	100.0%	100.0%	
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。
- ・土地の「面積」及び建物の「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。
- ・「賃貸事業収入(年間)」、「敷金・保証金」、「総賃貸面積」及び「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) 数値に関しては、本投資法人によるパススルー型マスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。

4. 譲渡先の概要

譲渡先は国内の事業会社ですが、譲渡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、本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者にも該当しません。

5. 媒介の概要

なし

6. フォワード・コミットメント等に関する事項

本物件の譲渡に係る売買契約は、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。

本物件の譲渡にかかる売買契約において、本投資法人又は譲渡先による売買契約上の重大な違反があった場合で、その相手方が相当の期間を定めてその履行又は是正を催告し、この催告期間内になお履行又は是正されないときは、当該相手方は売買契約の全部又は一部を解除し、違約金として本件売買代金の5%相当額を請求することができるものとされています。

(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

引渡予定日に一括

8. 譲渡の日程

譲 渡 決 定 日	2019年5月9日
譲 渡 契 約 締 結 日	2019年5月10日 (予定)
代 金 入 金 日	2019年8月7日 (予定)
物 件 引 渡 日	2019年8月7日 (予定)

9. 今後の見通し

本物件の譲渡により1,042百万円の譲渡損が発生する見込みですが、2019年4月15日付で公表した決算短信記載の2019年8月期(2019年3月1日~2019年8月31日)及び2020年2月期(2019年9月1日~2020年2月29日)の運用状況の予想の前提条件に織り込んでいるため、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	なるばーく
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	5,310 百万円
価格時点	2019 年 2 月 28 日

項目	内容	概要等
収益価格	5,310 百万円	
直接還元法による価格	5,330 百万円	
運営収益	633 百万円	
可能総収益	651 百万円	
空室等損失等	18 百万円	
運営費用	330 百万円	
維持管理費	96 百万円	
水道光熱費	120 百万円	
修繕費	9 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	4 百万円	
公租公課	64 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	35 百万円	
運営純収益	302 百万円	
一時金の運用益	2 百万円	
資本的支出	23 百万円	
純収益	282 百万円	
還元利回り	5.3%	
DCF 法による価格	5,290 百万円	
割引率	5.0%	
最終還元利回り	5.5%	
積算価格	4,520 百万円	
土地比率	43.6%	
建物比率	56.4%	

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
----------------------------	------

以上