

2018年12月19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 酒井 勝久
 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【ラウンドワンスタジアム川崎大師店】

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、ラウンドワンスタジアム川崎大師店(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	ラウンドワンスタジアム川崎大師店
3) 所在地	神奈川県川崎市川崎区殿町一丁目5番1号
4) 取得予定価格	2,370百万円
5) 鑑定評価額	2,930百万円(価格時点:2018年12月1日)
6) 契約締結日	2018年12月19日
7) 取得日	2018年12月25日(予定)
8) 取得先	非開示(注)
9) 取得資金	自己資金(予定)
10) 決済方法	引渡時一括

(注) 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1)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。また、コア比率の向上を図る上で、資産入替戦略をより強力に推進して参ります。

本物件の取得は、当該資産入替戦略に基づき、住宅地駅前^(注1)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1) 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、バリューアッド、サブはGMS・ロードサイドに分類されます。

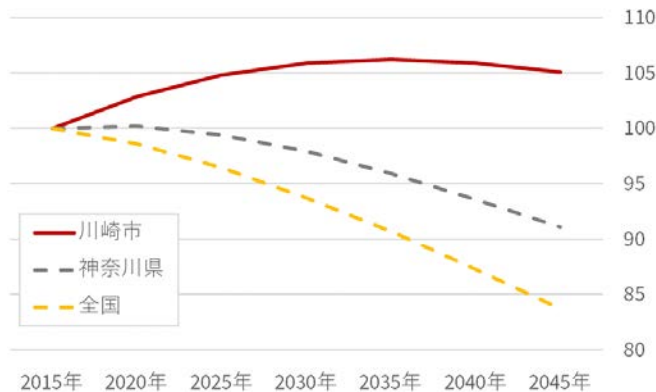
取得ハイライト

コア資産のうち「住宅地駅前」に分類され、豊富な商圏人口を有する地域に立地する
交通利便性の高い複合型エンターテインメント施設

マーケットの魅力

- 3km 圏約 24.4 万人、5km 圏約 62.9 万人の住宅密集地域に囲まれた、居住人口・昼間人口ともに豊富な商圏人口を有するマーケット
- 川崎市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

<川崎市の人口、神奈川県^(注2)の人口、全国の人口の将来予測 (注2)>



(出所) 2015 年のデータは「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2) 2015 年の川崎市の人口、神奈川県の人口、全国の人口を 100 として指数化しています。

立地の魅力

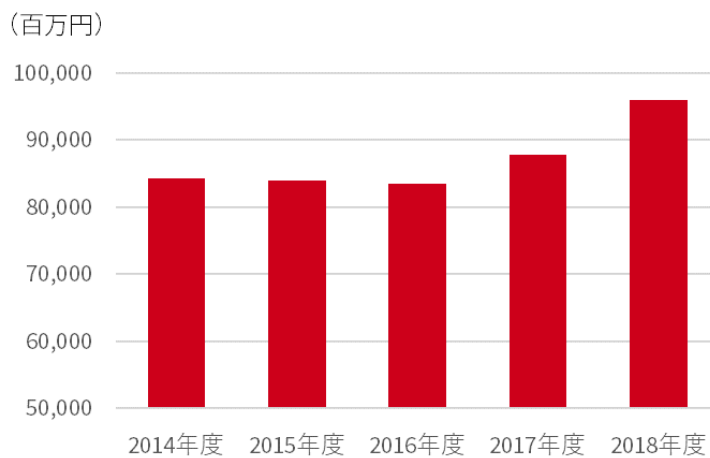
- 主要ビジネスエリアの一つである横浜駅から 30 分圏内に位置する住宅地駅周辺に立地する施設
- 京急大師線の産業道路駅から徒歩約 1 分、JR 川崎駅から公共バスまたは無料シャトルバスでのアクセスも可能な交通利便性の高い立地
- 車でのアクセス性が良い県道 6 号線（産業道路）と国道 409 号の交差点に立地し、視認性が高く、南北 2 方向から出入りが可能
- 商業施設以外にも多様な用途利用ニーズが見込まれる、ポテンシャルの高い立地

施設の魅力

- 株式会社ラウンドワンが展開する、ボウリング、アミューズメント、カラオケ、スポッチャ^(注3)を有する神奈川県内で唯一のスタジアム型の施設で、全国で売上上位に入る優良店舗
- 長期の定期建物賃貸借契約を締結
- 時間型消費ニーズの増加や米国出店による営業基盤の拡大により、ラウンドワン全体の売上は好調な水準で推移

(注3) スポッチャとは、スポーツをテーマとした時間制の施設をいいます。

<ラウンドワン全体の売上推移>



(出所) 株式会社ラウンドワン「2019年3月期 第2四半期決算 現況と今後の展望(決算説明会資料)」を基に本資産運用会社作成。

■ 写真・地図

周辺エリア



外観



地図 (赤字は JRF 保有物件)



3. 取得資産の内容

物件名称 (物件番号)		ラウンドワンスタジアム川崎大師店 (U-59)		
特定資産の種類		不動産信託受益権		
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		
信託期間		2003年11月7日から2028年12月31日(予定)		
所在地 (住居表示)		神奈川県川崎市川崎区殿町一丁目5番1号		
土地	面積	6,066.38 m ²	用途地域	準工業地域
	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6階建		
	延床面積	13,559.17 m ²	種類	遊技場・駐車場 ・集塵庫
	建築時期	2004年11月29日	所有・それ以外の別	所有権
	設計者	株式会社アクシス 一級建築士事務所		
	施工者	清水建設株式会社 横浜支店		
	建築確認機関	日本 ERI 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2018年10月付の地震リスク評価(詳細)報告書に基づく)		
取得価格		2,370 百万円		
鑑定評価額 (価格時点)		2,930 百万円 (2018年12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)	1 (ラウンドワン)		
	賃貸事業収入 (年間)	非開示 (注)		
	敷金・保証金	非開示 (注)		
	総賃貸面積	13,559.17 m ²	稼働率(面積ベース)	100.0%
	総賃貸可能面積	13,559.17 m ²		
	テナント内容	主テナント	契約期間	20年 (2031年11月28日まで)
契約種類			定期建物賃貸借契約	
賃料改定			非開示 (注)	
中途解約			非開示 (注)	
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、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。
- ・「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面積の合計値を記載しています。

(注) 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。

4. 取得先の概要

取得先は国内の特定目的会社ですが、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。当該会社は、本投資法人・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・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

本物件の媒介者は、国内の法人ですが、名称等の開示について同意が得られていないため、非開示としております。なお、本投資法人・本資産運用会社と当該法人との間には特筆すべき資本関係・人的関係はありません。

7. フォワード・コミットメント等に関する事項

該当なし

8. 決済方法等

引渡時一括

9. 取得の日程

取得決定日	2018年12月19日
取得契約締結日	2018年12月19日
代金支払日	2018年12月25日（予定）
物件引渡日	2018年12月25日（予定）

10. 今後の見通し

本物件の取得による2019年2月期（第34期：2018年9月1日～2019年2月28日）及び2019年8月期（第35期：2019年3月1日～2019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。

11. 鑑定評価書の概要

物件名称	ラウンドワンスタジアム川崎大師店
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	2,930 百万円
価格時点	2018 年 12 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,930 百万円	
直接還元法による価格	2,960 百万円	
運営収益	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判断し、非開示としています。
可能総収益	非開示	
空室等損失等	非開示	
運営費用	非開示	
維持管理費	0 円	
水道光熱費	0 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	0 百万円	
公租公課	25 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	133 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	0 百万円	
純収益	133 百万円	
還元利回り	4.5%	
DCF 法による価格	2,920 百万円	
割引率	4.4% (1 年度) 4.6% (2~10 年度)	
最終還元利回り	4.7%	
積算価格	2,920 百万円	
土地比率	78.2%	
建物比率	21.8%	

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)	133 百万円
NOI 利回り	5.6%
減価償却費	20 百万円
減価償却後 NOI 利回り	4.8%

- ・ 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。
- ・ 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