

2020年8月26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ビル天神西通り02】

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ビル天神西通り02(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ビル天神西通り02
3) 所在地	福岡県福岡市中央区大名一丁目12番64号
4) 取得予定価格	5,000百万円
5) 鑑定評価額	5,480百万円(価格時点:2020年8月1日)
6) 契約締結日	2020年8月31日(予定)
7) 取得日	2020年8月31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、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、プライムに分類される福岡県の「天神」エリアに位置す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。

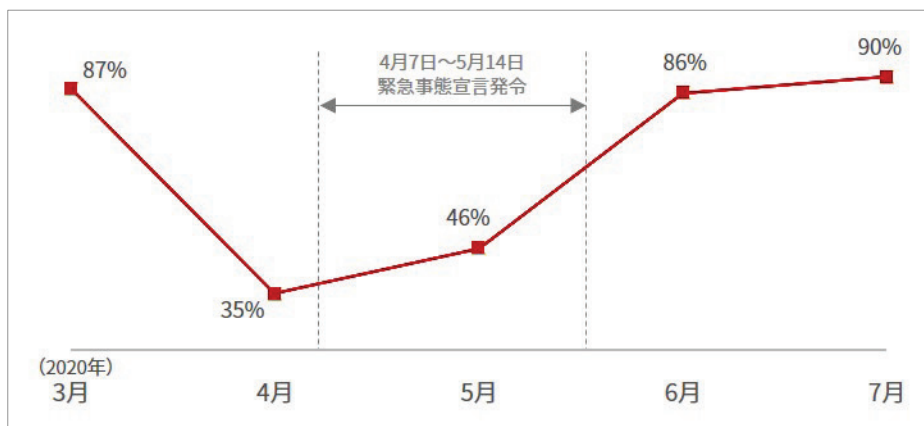
取得ハイライト

九州最大の商業繁華性を誇る「福岡・天神エリア」のメインストリートである天神西通り沿いに立地する都市型商業施設

立地のポテンシャル

- 天神エリアのメインストリートである天神西通り沿いに立地し、本物件の前面道路の歩行者通行量は、天神西通りの中でも特に多く、同通りの中で最も繁華性の高い立地
- 本物件周辺の主要顧客層である国内消費者の歩行者通行量は緊急事態宣言発令前の水準に回復

〈本物件周辺の歩行者通行量の推移（前年同月比）〉



(注) 「KDDI Location Analyzer」を活用し、公的統計に基づいた全人口に拡大推計した人数より算出しています。

価格の妥当性

- 現テナントとの契約賃料は、市場賃料の平均値を下回っているため、賃料のダウンサイドリスクは限定的
- 今後の新型コロナウイルスの影響による一時的な賃料減額も想定し、取得予定価格を査定
- 本物件の NOI 利回りは 4.0% と本物件の鑑定キャップレート 3.4% 対比で 0.6% 高い水準

テナント代替性

- 豊富な歩行者通行量や、天神西通りへの広いファサードを有する施設特性により、物販店舗だけでなく、ショールームやサービス施設等多様なテナントの賃貸需要が見込める
- 本物件の使用容積率（244.6%）は指定容積率（480.9%）を大きく下回るため、将来的な複合用途等への建替えによるバリューアップ余地を有する

■ 写真・地図

外観



地図



3. 取得資産の内容

物件名称(物件番号)		Gビル天神西通り02(U-63)			
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		2020年8月31日から2030年8月31日(予定)			
所在地(住居表示)		福岡県福岡市中央区大名一丁目12番64号			
土地	面積	595.52㎡	用途地域	商業地域	
	指定容積率/建ぺい率	400%・500%/80%	所有・それ以外の別	所有権	
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根4階建			
	延床面積	1,445.02㎡	種類	店舗	
	建築時期	2005年11月30日	所有・それ以外の別	所有権	
	設計者	戸田建設株式会社九州支店一級建築士事務所			
	施工者	戸田建設株式会社九州支店			
	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0.9%(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2020年7月付の地震リスク評価(詳細)報告書に基づく)			
取得価格		5,000百万円			
鑑定評価額(価格時点)		5,480百万円(価格時点:2020年8月1日)			
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	テナント数(主要テナント)	1(ZARA)			
	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	1,496.56㎡	稼働率(面積ベース)	100%	
	総賃貸可能面積	1,496.56㎡			
	テナントな	主契約期間	非開示(注)		
		主契約種類	非開示(注)		
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		・本件土地は文化財保護法(昭和25年法律第214号、その後の改正を含みます。)に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地「福岡城跡」の範囲内にあるため、今後本件土地内で土木工事等を行う場合は、工事開始日から60日前までに届出が必要となり、また、発掘調査が必要となる場合があります。			

- ・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、2020年7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。
 - ・「総賃貸面積」、「総賃貸可能面積」については、2020年7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。
- (注) 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

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が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. フォワード・コミットメント等に関する事項

該当なし

7. 決済方法等

引渡時一括

8. 取得の日程

取 得 決 定 日	2020年8月26日
取 得 契 約 締 結 日	2020年8月31日（予定）
代 金 支 払 日	2020年8月31日（予定）
物 件 引 渡 日	2020年8月31日（予定）

9. 今後の見通し

本物件の取得による2020年8月期（第37期：2020年3月1日～2020年8月31日）及び2021年2月期（第38期：2020年9月1日～2021年2月28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	Gビル天神西通り 02
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	5,480 百万円
価格時点	2020 年 8 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	5,480 百万円	
直接還元法による価格	5,590 百万円	
運営収益	224 百万円	
可能総収益	224 百万円	
空室等損失等	0 円	
運営費用	31 百万円	
維持管理費	0 百万円	
水道光熱費	0 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	0 円	
公租公課	28 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	0 百万円	
運営純収益	192 百万円	
一時金の運用益	0 円	
資本的支出	3 百万円	
純収益	189 百万円	
還元利回り	3.4%	
DCF 法による価格	5,360 百万円	
割引率	3.2%	
最終還元利回り	3.6%	
積算価格	5,160 百万円	
土地比率	96.1%	
建物比率	3.9%	

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)	201 百万円
NOI 利回り	4.0 %
減価償却費	10 百万円
減価償却後 NOI 利回り	3.8 %

- ・ NOI は 2020 年 7 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