

2017年10月11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【ラウンドワン三宮駅前店】

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、ラウンドワン三宮駅前店(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	ラウンドワン三宮駅前店
3) 所在地	兵庫県神戸市中央区小野柄通六丁目1番17号
4) 取得予定価格	3,200百万円
5) 鑑定評価額	3,300百万円(価格時点:2017年9月1日)
6) 契約締結日	2017年10月13日(予定)
7) 取得日	2017年11月30日(予定)
8) 取得先	ヒューリック株式会社
9) 取得資金	自己資金(予定)
10) 決済方法	引渡時一括

2. 取得の理由

本投資法人は、ポートフォリオの更なる分散と収益性及び安定性の向上を企図し、ポートフォリオに占める都市型商業施設の充実を図るため、本物件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。

取得ハイライト

関西圏を代表するターミナル駅である「三宮」駅前に立地する都市型商業施設

マーケットの魅力

- 三宮駅（三ノ宮駅、神戸三宮駅）は、JR 東海道本線、阪急線、阪神線、神戸高速鉄道東西線、地下鉄西神・山手線など計 7 路線が乗り入れ、1 日当たり乗降客数 693 千人を誇る関西圏を代表するターミナル駅
- 居住人口・昼間人口ともボリュームが大きく、買物客や観光客の来街も期待できるエリア
- 駅周辺では、複数の再開発計画が予定されており、今後の更なる発展が見込まれる

立地の魅力

- 三宮駅（三ノ宮駅、神戸三宮駅）から徒歩約 3 分という高い利便性
- 駅周辺は、OPA、ミント神戸、そごう、マルイ、さんプラザなどの商業施設が多数集積し、高い集客力が期待できる立地

施設の魅力

- ボウリングを軸に、アミューズメント、カラオケ、ビリヤード、ダーツなどを組み合わせた複合型アミューズメント施設を展開するラウンドワンが関西エリアの旗艦店として入居
- 好調な売上水準を保持し、長期の定期建物賃貸借契約を締結

■ 写真・地図

外観



三宮駅前



アミューズメントコーナー



広域地図



狭域地図



3. 取得資産の内容

物件名称(物件番号)		ラウンドワン三宮駅前店(U-54)			
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3月31日から2027年11月30日迄(予定)			
所在地		兵庫県神戸市中央区小野柄通六丁目1番17号			
土地	面積	1,191.63 m ²			
	用途地域	商業地域	所有・それ以外の別	所有権	
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根 11階建			
	延床面積	10,054.52 m ²			
	指定容積率/建ぺい率	700%/80%	種類	店舗	
	建築時期	2001年8月1日	所有・それ以外の別	所有権	
	設計者	株式会社オーディネット			
	施工者	鹿島建設株式会社			
	建築確認機関	財団法人神戸市防災安全公社			
耐震性に関する事項		予想最大損失率2.8%(株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社の共同作成による2017年10月付の地震リスク分析報告書に基づく)			
取得価格		3,200百万円			
鑑定評価額(価格時点)		3,300百万円(2017年9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		10,054.52 m ²	稼働率(面積ベース)	100%
	総賃貸可能面積		10,054.52 m ²		
	注 ナ ン ト な	契約期間		15年(2029年1月16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		・建物状況調査報告書等において、本物件の建物について要是正事項の指摘がありますが、本物件の引渡時までに売主の責任と負担において治癒することを、売主との間で合意しています。			

- ・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」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金額・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

1) 名 称	ヒューリック株式会社
2) 所 在 地	東京都中央区日本橋大伝馬町 7 番 3 号
3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 吉留 学
4) 事 業 内 容	不動産の所有・賃貸・売買ならびに仲介業務
5) 資 本 金	627 億 18 百万円 (2017 年 6 月末現在)
6) 設 立 年 月 日	1957 年 3 月
7) 純 資 産	358,984 百万円 (2017 年 6 月末現在)
8) 総 資 産	1,327,841 百万円 (2017 年 6 月末現在)
9) 大 株 主 及 び 持 ち 株 比 率	明治安田生命保険相互会社 (7.18%) 損害保険ジャパン日本興亜株式会社 (6.83%)
10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係 人 的 関 係 取 引 関 係	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・取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	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

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20%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	2017年10月11日
取 得 契 約 締 結 日	2017年10月13日(予定)
代 金 支 払 日	2017年11月30日(予定)
物 件 引 渡 日	2017年11月30日(予定)

10. 今後の見通し

本物件の取得による2017年8月期(第31期:2017年3月1日~2017年8月31日)への影響はありません。また、2018年2月期(第32期:2017年9月1日~2018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。

11. 鑑定評価書の概要

物件名称	ラウンドワン三宮駅前店
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	3,300 百万円
価格時点	2017 年 9 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	3,300 百万円	
直接還元法による価格	3,370 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	19 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	132 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	1 百万円	
純収益	131 百万円	
還元利回り	3.9%	
DCF 法による価格	3,270 百万円	
割引率	3.7% (1~4 年度)、3.9% (5 年度~)	
最終還元利回り	4.1%	
積算価格	4,020 百万円	
土地比率	90.1%	
建物比率	9.9%	

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)	132 百万円
NOI 利回り	4.1%
減価償却費	14 百万円
減価償却後 NOI 利回り	3.7%

- 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