

2018年7月4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

国内不動産の取得に関するお知らせ【Gビル阿倍野01 アネックス棟 (底地)】

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ビル阿倍野01に隣接する土地 (底地) (以下「本物件」といいます。)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 (注1)
2) 物件名称	Gビル阿倍野01 アネックス棟 (底地) (注2)
3) 所在地	大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋一丁目66番1 他
4) 取得予定価格	185百万円
5) 鑑定評価額	201百万円 (価格時点: 2018年5月1日)
6) 契約締結日	2018年7月5日 (予定)
7) 取得日	2018年7月5日 (予定)
8) 取得先	非開示 (注3)
9) 取得資金	自己資金
10) 決済方法	引渡時一括

(注1) 2015年10月1日に本投資法人が取得した、本物件の隣地に所在するGビル阿倍野01に係る信託に本物件を取得日付で追加信託し、両物件を単一の資産として運用する予定です。以下同じです。

(注2) 本日時点の本物件上の建物の名称は「阿倍野ロータリービル」ですが、本投資法人が取得後に使用する管理上の名称を記載しています。

(注3) 取得先からの同意が得られていないため、非開示としています。

2. 取得の理由

本物件の取得に際しては、以下の点を評価いたしました。

取得ハイライト

天王寺駅至近の商業施設の底地かつ保有物件の隣地。将来的な一体再開発の可能性の確保を図る。

■将来的な再開発可能性の余地

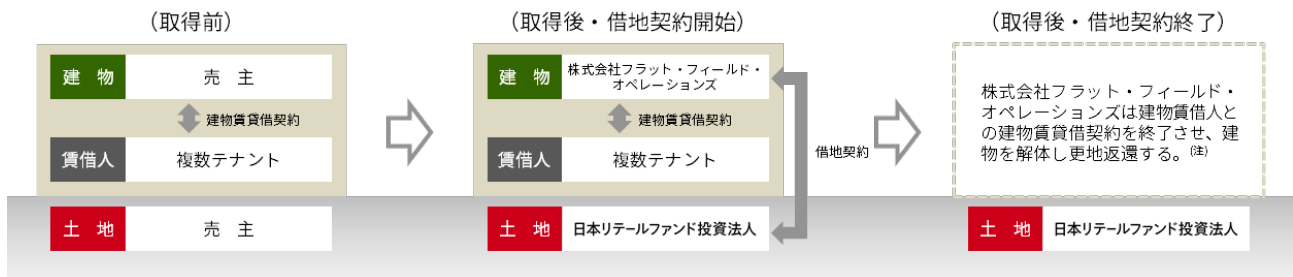
- 本物件は G ビル阿倍野 01 の土地に隣接しており、将来的に一体的な再開発を行う可能性を有する
- 本物件の取得と同時に、本物件上にある建物を新たに取得する者（以下「本建物取得者」といいます。）と 20 年の事業用借地権設定契約（以下「本件借地契約」といいます。）を締結し、本件借地契約終了時に、本建物取得者が建物を解体し、本投資法人が更地化された本物件の返還を受ける予定^(注)

(注) 建物解体費用を含む更地化費用は土地所有者である本投資法人が負担

■建物を取得しない底地取得スキーム

- 本物件上にある建物は築 45 年を経過しており、本投資法人の定めるデューデリジェンス基準を満たしていないため、本建物取得者と協力した底地取得スキームを構築

<取得スキーム>

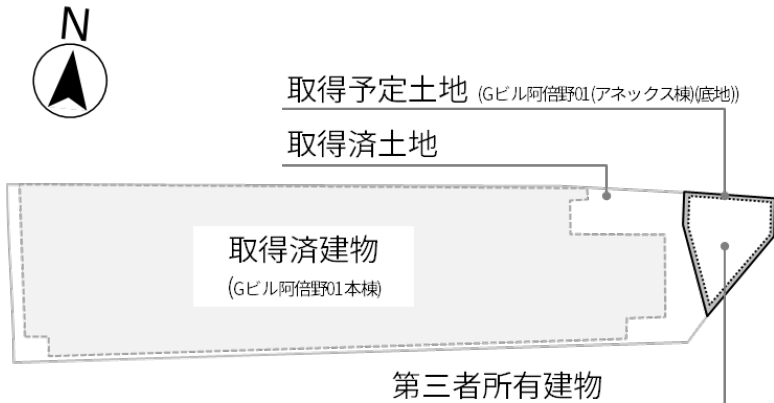


(注) 建物解体費用を含む更地化費用は土地所有者である本投資法人が負担

■長期安定的な借地契約

- 本物件取得と同時に本建物取得者と締結する本件借地契約により、長期にわたり安定的な地代収入を獲得

<概念図 (ご参考) >



(注) 上図は、本物件上の建物及び本物件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。

■ 写真・地図

外観 (本物件と本物件上にあるアネックス棟)



外観 (Gビル阿倍野01本棟とアネックス棟)



地図



3. 取得資産の内容

物件名称(物件番号)		Gビル阿倍野01(アネックス棟)(底地)(U-42)		
特定資産の種類		不動産		
信託受託者		—		
信託期間		—		
所在地		大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋一丁目66番1他		
土地	面積	43.51 m ²	用途地域	商業地域
	指定容積率/建ぺい率	800%/80%	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	—		
	延床面積	—	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		185百万円		
鑑定評価額(価格時点)		201百万円(2018年5月1日時点)		
鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社		
テナントの内容	テナント数(主要テナント)	1(株式会社フラット・フィールド・オペレーションズ)		
	賃貸事業収入(年間)	非開示 ^(注)		
	敷金・保証金	10百万円		
	総賃貸面積	43.51 m ²	稼働率(面積ベース)	100.0%
	総賃貸可能面積	43.51 m ²		
テナント内容	主な	契約期間	2018年7月5日~2038年7月4日	
		契約種類	事業用借地権設定契約	
		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		本物件取得後にテナントと締結予定の事業用借地権設定契約に基づき、当該契約終了時にテナントに本物件上の建物収去義務が発生し、当該収去費用は賃貸人である本投資法人が負担することにつき、テナントと合意しています。		

- ・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。登記簿上の面積と測量面積(56.79 m²)に差異が生じているため、本投資法人が取得後に地積更正登記を行う予定です。
- ・「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。
- ・「総賃貸面積」、「総賃貸可能面積」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

取得先は個人ですが、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、本投資法人・本資産運用会社と当該個人との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。当該個人は、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

なし

7. フォワード・コミットメント等に関する事項

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7月4日
取 得 契 約 締 結 日	2018年7月5日(予定)
代 金 支 払 日	2018年7月5日(予定)
物 件 引 渡 日	2018年7月5日(予定)

10. 今後の見通し

本物件の取得による2018年8月期(第33期:2018年3月1日~2018年8月31日)及び2019年2月期(第34期:2018年9月1日~2019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	G ビル阿倍野 01 (アネックス棟) (底地)
鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	201 百万円
価格時点	2018 年 5 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	201 百万円	
直接還元法による価格	202 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本資産運用会社が判断したことから非開示とします。
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 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たことから非開示とします。
テナント募集費用等	0 円	
公租公課	0 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たことから非開示とします。
その他費用	0 円	
運営純収益	9 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	0 円	
純収益	9 百万円	
還元利回り	4.5%	
DCF 法による価格	201 百万円	
割引率	4.1%	
最終還元利回り	4.6%	
積算価格	199 百万円	
土地比率	100%	
建物比率	—	

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)	9 百万円
NOI 利回り	5.1%
減価償却費	—
減価償却後 NOI 利回り	5.1%

- ・ NOI は本物件の取得と同時に締結予定の事業用借地権設定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