

2017年11月15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【Gビル神戸三宮01】

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ビル神戸三宮01（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ビル神戸三宮01 (注1)
3) 所在地	兵庫県神戸市中央区北長狭通三丁目1番15号
4) 取得予定価格	3,000百万円
5) 鑑定評価額	3,160百万円 (価格時点: 2017年11月1日)
6) 契約締結日	2017年11月17日 (予定)
7) 取得日	2017年11月17日 (予定)
8) 取得先	非開示 (注2)
9) 取得資金	自己資金 (予定)
10) 決済方法	引渡時一括

(注1) 本日時点での名称は「トアロードスクエア昭和」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. 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「三宮」駅及び「元町」駅の2駅から徒歩圏内、「トアロード」沿いに立地するマルチテナント型の都市型商業施設

マーケットの魅力

- 三宮・元町は、各線「三宮」駅とその西方の「元町」駅にかけての一带に、百貨店や専門店ビル、路面店等の商業集積が形成されている関西圏を代表する商業エリア
- 周辺住民や周辺ワーカーを中心に昼間・夜間人口ともに豊富なエリア

立地の魅力

- JR「元町」駅徒歩約3分、各線「三宮」駅徒歩約5分とアクセスに優れた利便性の高い立地
- 山手地区と旧居留地を結ぶ道として、大丸百貨店や神戸BALなどの商業施設や、アパレル、雑貨、カフェなどが多数集積する「トアロード」に面する、繁华性の高い立地

施設の魅力

- インテリアショップやスポーツクラブの他、ユーズドセレクトショップや美容室など、エリア特性にマッチした多様なテナントが入居

■ 写真・地図

外観



トアロード



地図



3. 取得資産の内容

物件名称(物件番号)		Gビル神戸三宮01(U-55)		
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		2015年6月19日から2025年11月30日迄(予定)		
所在地		兵庫県神戸市中央区北長狭通三丁目1番15号		
土地	面積	797.18㎡		
	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	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建		
	延床面積	4,314.4㎡		
	指定容積率/建ぺい率	600%・500%/80%	種類	店舗
	建築時期	2000年10月19日	所有・それ以外の別	所有権
	設計者	株式会社中田建築事務所		
	施工者	株式会社熊谷組神戸支店		
	建築確認機関	神戸市建築主事		
耐震性に関する事項		予想最大損失率8.0%(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月付の地震リスク評価(詳細)報告書に基づく)		
取得価格		3,000百万円		
鑑定評価額(価格時点)		3,160百万円(2017年11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	5(注1)/非開示(注2)		
	賃貸事業収入(年間)	非開示(注2)		
	敷金・保証金	非開示(注2)		
	総賃貸面積	3,750.40㎡	稼働率(面積ベース)	100%
	総賃貸可能面積	3,750.40㎡		
テナント	契約期間	非開示(注2)		
	契約種類	非開示(注2)		
	賃料改定	非開示(注2)		
	中途解約	非開示(注2)		
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」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1) 本物件は、信託受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社より本投資法人がマスターリースのうえ、各エンドテナントへ転貸する予定です。
- (注2) 売主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

取得先は国内のファンドですが、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。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

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	2017年11月15日
取 得 契 約 締 結 日	2017年11月17日(予定)
代 金 支 払 日	2017年11月17日(予定)
物 件 引 渡 日	2017年11月17日(予定)

10. 今後の見通し

本物件の取得による2018年2月期(第32期:2017年9月1日~2018年2月28日)及び2018年8月期(第33期:2018年3月1日~2018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	Gビル神戸三宮 01
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	3,160 百万円
価格時点	2017 年 11 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	3,160 百万円	
直接還元法による価格	3,220 百万円	
運営収益	202 百万円	
可能総収益	213 百万円	
空室等損失等	11 百万円	
運営費用	60 百万円	
維持管理費	8 百万円	
水道光熱費	30 百万円	
修繕費	3 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	3 百万円	
公租公課	12 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	2 百万円	
運営純収益	141 百万円	
一時金の運用益	1 百万円	
資本的支出	8 百万円	
純収益	135 百万円	
還元利回り	4.2%	
DCF 法による価格	3,140 百万円	
割引率	4.3%	
最終還元利回り	4.4%	
積算価格	3,120 百万円	
土地比率	86.5%	
建物比率	13.5%	

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)	153 百万円
NOI 利回り	5.1%
減価償却費	14 百万円
減価償却後 NOI 利回り	4.6%

- ・ 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