

2017年9月27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

国内不動産の取得に関するお知らせ

【Gビル神宮前07】

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、国内不動産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
2) 物件名称	Gビル神宮前07 ^(注1)
3) 所在地	東京都渋谷区神宮前四丁目26番4号
4) 取得予定価格	1,950百万円
5) 鑑定評価額	2,080百万円(価格時点:2017年9月1日)
6) 契約締結予定日	2017年9月28日
7) 取得予定日	2017年11月22日
8) 取得先	非開示 ^(注2)
9) 取得資金	自己資金
10) 決済方法	引渡時一括

(注1) 本日時点での名称は「表参道テラス」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、ポートフォリオの収益性及び安定性の向上を目的とした継続的かつ戦略的な資産入替えを外部成長戦略の一つとして位置付けており、日本の人口動態、消費構造・消費動向の変化に対応した資産構成の最適化を推進しています。本物件の取得は、都市型を中心とする優良資産の取得によるポートフォリオの最適化の一環として、日本有数の商業集積エリアである「表参道・原宿・青山」エリアに位置する都市型商業施設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

日本有数の商業集積エリアである「表参道・原宿・青山エリア」のキャットストリート沿いに立地する都市型商業施設。本物件の取得により「表参道・原宿・青山」エリアの保有物件は15物件。

マーケットの魅力

- 本物件が所在する「表参道・原宿・青山」エリアはラグジュアリーブランドからカジュアルブランドまで、多種多様なテナントが集積する日本を代表する商業エリア

立地の魅力

- 東京メトロ「明治神宮前駅」から徒歩5分、JR「原宿駅」・東京メトロ「表参道駅」からも徒歩9分の好立地
- ファッションや情報に敏感な若者や訪日外国人観光客などで多くの人で賑わう裏原宿エリアのメインストリートであるキャットストリート沿いに立地
- 最先端のトレンドを取り入れたショップや、個性豊かな古着屋やカフェなど数多くの店舗が集積

施設の魅力

- 株式会社ゲオホールディングスが、全国で500店舗以上展開をするリユースショップ「セカンドストリート」が旗艦店として入居
- キャットストリート沿いに広い店舗ファサードを有する希少性の高い路面店舗

■ 写真・地図

外観



キャットストリート



広域地図（表参道・原宿・青山エリア）



狭域地図



3. 取得資産の内容

物 件 名 称		Gビル神宮前 07			
特 定 資 産 の 種 類		不動産			
信 託 受 託 者		-			
信 託 期 間		-			
所 在 地		東京都渋谷区神宮前四丁目 26 番 4 号			
土 地	面 積	201.23 m ²			
	用 途 地 域	第一種住居地域	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2階建			
	延 床 面 積	369.94 m ²			
	指定容積率/建ぺい率	300%/60%	種 類	店舗	
	建 築 時 期	2011年10月1日	所有・それ以外の別	所有権	
	設 計 者	有限会社アーキトレイン			
	施 工 者	徳倉建設株式会社			
	建 築 確 認 機 関	株式会社ビルディングナビゲーション確認評価機構			
耐震性に関する事項		予想最大損失率1.5% (株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社の共同作成による2017年9月付の地震リスク分析報告書に基づく)			
取 得 価 格		1,950 百万円			
鑑定評価額 (価格時点)		2,080 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 (セカンドストリート)			
	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	373.12 m ²	稼働率(面積ベース)	100%	
	総 賃 貸 可 能 面 積	373.12 m ²			
	注	契 約 期 間	7年 (2024年3月31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において、本物件の建物について要正事項の指摘がありますが、本物件の引渡時以前の売主及び本投資法人が合意する時点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

取得先は国内の事業会社ですが、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、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・取引関係はなく、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間にも、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。当該会社及び当該会社の関係者、関係会社は、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

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10%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」と定義されております。

8. 決済方法等

引渡時一括

9. 取得の日程

取 得 決 定 日	2017年9月27日
取 得 契 約 締 結 日	2017年9月28日(予定)
代 金 支 払 日	2017年11月22日(予定)
物 件 引 渡 日	2017年11月22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	Gビル神宮前 07
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	2,080 百万円
価格時点	2017 年 9 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,080 百万円	
直接還元法による価格	2,170 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 百万円	
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 円	
公租公課	2 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	67 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	67 百万円	
還元利回り	3.1%	
DCF 法による価格	2,040 百万円	
割引率	3.0% (1~5 年度)、3.2% (6 年度~)	
最終還元利回り	3.3%	
積算価格	1,900 百万円	
土地比率	96.6%	
建物比率	3.4%	

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)	64 百万円
NOI 利回り	3.3%
減価償却費	2 百万円
減価償却後 NOI 利回り	3.2%

- ・ 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