

2018年10月17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

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【Gビル南青山03】

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ビル南青山03（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ビル南青山03 ^(注1)
3) 所在地	東京都港区南青山 五丁目2番12号 他
4) 取得予定価格	12,200 百万円
5) 鑑定評価額	12,400 百万円（価格時点：2018年9月30日）
6) 契約締結日	2018年10月17日
7) 取得日	2018年10月25日（予定）
8) 取得先	非開示 ^(注2)
9) 取得資金	自己資金及び借入金（予定）
10) 決済方法	引渡時一括

(注1) 本日時点での名称は「R2」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、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。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1)に区分し、「人が集まる立地」であり、JRF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。また、コア比率の向上を図る上で、資産入替戦略をより強力に推進して参ります。

本物件の取得は、当該資産入替戦略に基づき、日本有数の商業集積エリアである「表参道・青山・原宿」エリアに位置する、プライムに分類される資産の取得を行うものです。

(注1) コアは区分としてプライム、ターミナル駅前、住宅地駅前のタイプに分類され、準コアは郊外モール、バリューアッド型、サブはGMS・ロードサイトの区分に分類されます。

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。

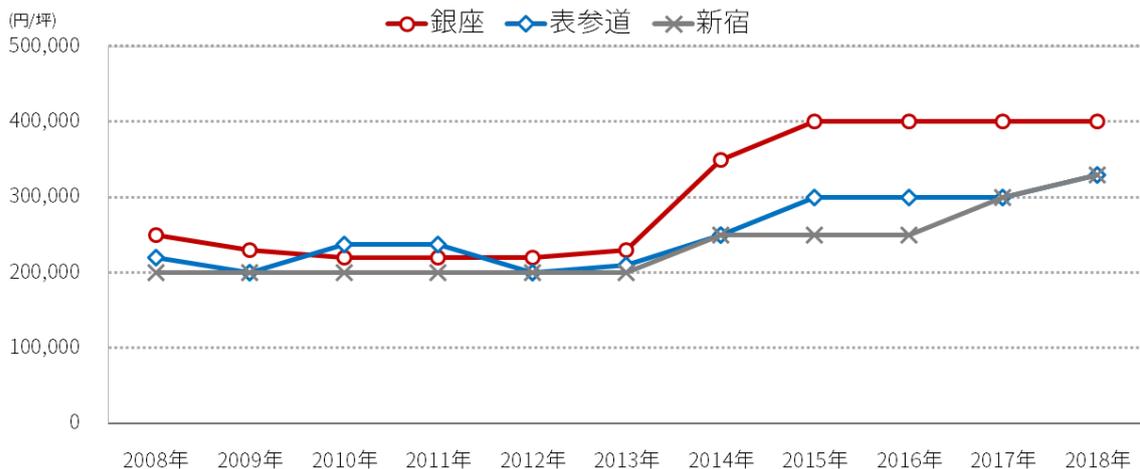
取得ハイライト

世界有数のラグジュアリーブランドやデザイナーズブランド等の路面旗艦店が集積する南青山エリアに位置するプライム立地の商業施設。

マーケットの魅力

- 本物件が所在する「表参道・青山・原宿」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
- 日本初や旗艦店等、情報発信力の高さを重視したテナントの出店が継続しており、表参道エリアの賃料水準は上昇基調
- 本物件の取得により、「表参道・青山・原宿」エリアでの投資は、15件、1021億円(取得価格の合計額)。同エリアは、本投資法人が最も多くの物件を所有し、その動向を熟知。南青山エリアに保有する2物件では大幅な賃料増額を実現

■主要商業エリア（銀座・表参道・新宿）の賃料上限値の推移



出所) シービーアールイー株式会社「店舗マーケット情報」を基に本資産運用会社作成

■南青山エリアにおける賃料増額事例

物件名	Gビル南青山 01	Gビル南青山 02
物件写真		
対象	1 テナント	1 テナント
面積	約 200 坪	約 350 坪
賃料増加率 (注1)	+118%	+26%

(注1) 増減率及び賃料増加率は、更新前の更新対象月額賃料と更新後の月額対象賃料の差額割合になります。

立地の魅力

- ファッションや情報の感度が高い消費者や訪日外国人観光客などで賑わう南青山エリアのメインストリートであるみゆき通り至近の角地に立地
- 店舗の連続性があり、回遊性の高いみゆき通りと骨董通りの間に位置し、本物件の周辺には 40 店舗以上のブランドが集積

■表参道（みゆき通り）周辺マップ



■周辺エリア（みゆき通り）



施設の魅力

- 建物は、地下1階、地上2階建てで、前面道路に面する店舗ファサードのデザインにより、外部からのテナントの視認性が高く、またファサードの長さも充分で壁面を利用したサインも可能

■ 外観・地区

外観



地図（赤字はJRF保有物件）



3. 取得資産の内容^(注1)

物件名称(物件番号)		Gビル南青山03(U-57)		
特定資産の種類		不動産信託受益権		
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社		
信託期間		2012年2月24日から2028年10月31日(予定)		
所在地(住居表示)		A棟:東京都港区南青山五丁目2番12号 B棟:東京都港区南青山五丁目2番13号		
土地	面積	962.47 m ² ^(注2)	用途地域	第二種中高層住居 専用地域
	指定容積率/建ぺい率	A棟300%/70%、B棟300%/60%	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付2階建		
	延床面積	A棟:960.74 m ² 、B棟:463.09 m ²	種類	店舗
	建築時期	2009年8月31日	所有・それ以外の別	所有権
	設計者	株式会社竹中工務店 東京一級建築士事務所		
	施工者	株式会社竹中工務店		
	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6.0%(株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社作成による2018年9月付の地震リスク評価(詳細)報告書に基づく)		
取得価格		12,200 百万円		
鑑定評価額(価格時点)		12,400 百万円(2018年9月30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)	6/ ウールリッチ		
	賃貸事業収入(年間)	387 百万円		
	敷金・保証金	327 百万円		
	総賃貸面積	A棟:910.37 m ² 、B棟:463.09 m ²	稼働率(面積ベース)	100.0% ^(注3)
	総賃貸可能面積	A棟:910.37 m ² 、B棟:463.09 m ²		
テナント内容	契約期間	5年(2023年8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4)		
中途解約	非開示 ^(注4)			
担保設定の有無		特になし		
その他特筆すべき事項		本物件は、信託受託者であるみずほ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。		

- ・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、2018年8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、2018年8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1) A棟及びB棟と分けて記載している項目以外については本取得資産全体にかかる内容及び数値を記載しています。

(注2) 私道(約78.55 m²)を含みます。

(注3) 2018年8月末時点

(注4) 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

取得先は国内の合同会社ですが、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、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・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

(1) 媒介者の概要

1) 名 称	みずほ信託銀行株式会社
2) 所 在 地	東京都中央区八重洲一丁目2番1号
3) 代表者の役職・氏名	取締役社長 飯盛 徹夫
4) 事 業 内 容	信託銀行、銀行業務
5) 資 本 金	2,473 億円 (2018 年 3 月 31 日現在)
6) 設 立 年 月 日	1925 年 5 月 9 日
7) 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。

(2) 媒介手数料等の内訳及び額

本物件の取得については、上記(1)に記載のみずほ信託銀行株式会社の媒介により行われております。なお、本物件の取得にかかる媒介手数料等の開示については、みずほ信託銀行株式会社からの了承を得られていないため非開示とします。

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	2018 年 10 月 17 日
取 得 契 約 締 結 日	2018 年 10 月 17 日
代 金 支 払 日	2018 年 10 月 25 日 (予定)
物 件 引 渡 日	2018 年 10 月 25 日 (予定)

10. 今後の見通し

本物件の取得による 2019 年 2 月期 (第 34 期: 2018 年 9 月 1 日~2019 年 2 月 28 日) 及び 2019 年 8 月期 (第 35 期: 2019 年 3 月 1 日~2019 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ビル南青山03
鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	12,400 百万円
価格時点	2018年9月30日

項目	内容	概要等
収益価格	12,400 百万円	
直接還元法による価格	12,300 百万円	
運営収益	406 百万円	
可能総収益	414 百万円	
空室等損失等	8 百万円	
運営費用	38 百万円	
維持管理費	4 百万円	
水道光熱費	12 百万円	
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	3 百万円	
公租公課	17 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	367 百万円	
一時金の運用益	3 百万円	
資本的支出	1 百万円	
純収益	369 百万円	
還元利回り	3.0%	
DCF 法による価格	12,400 百万円	
割引率	2.6%	
最終還元利回り	3.0%	
積算価格	5,660 百万円	
土地比率	96.0%	
建物比率	4.0%	

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	本物件は賃貸商業ビルであることから、主として収益性からその経済価値が形成される不動産であり、収益用不動産としての対象不動産の経済価値を最も反映している収益価格を中心に、積算価格は参考に留め、対象不動産の鑑定評価額を決定した。
----------------------------	--

【ご参考】

本物件の収支見込

現状収支見込	
NOI (Net Operating Income)	361 百万円
NOI 利回り	3.0%
減価償却費	15 百万円
減価償却後 NOI 利回り	2.8%

- ・ 現状 NOI は 2018 年 8 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