

2018年12月19日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

日本リテールファンド投資法人 (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 執行役員リテール本部長 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ビル神宮前08】

日本リテールファンド投資法人(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ビル神宮前08(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ビル神宮前08 ^(注1)
3) 所在地	東京都渋谷区神宮前三丁目25番5号
4) 取得予定価格	2,490百万円
5) 鑑定評価額	2,580百万円(価格時点:2018年12月1日)
6) 契約締結日	2018年12月21日(予定)
7) 取得日	2018年12月21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、Gビル神宮前08とは異なりますが、本投資法人が取得後に使用する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、インバウンドの拡大、Eコマースの進展、余暇時間の拡大等、商業施設を取り巻く環境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)に区分し、「人が集まる立地」であり、本投資法人の持つ「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。

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。

(注) 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、サブはGMS・ロードサイドの区分に分類されます。

取得ハイライト

コア資産のうち「プライム」に分類され、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」の原宿通り沿いに立地する商業施設

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
- 本物件の取得により、「表参道・青山・原宿」エリアでの投資は、16件、1,135億円(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

立地の魅力

- 東京メトロ「明治神宮前駅」から徒歩約6分、JR「原宿駅」から徒歩約9分の好立地
- 明治通りから東に入った原宿通りで嗜好性が強い小規模なアパレル（古着・スニーカーなど）や、ヘアサロン、飲食店舗、事務所等が多く集積

施設の魅力

- 周辺に多く見られるテナント業種のニーズに適した汎用性の高いフロアプレート（基準階面積約50坪）
- 本物件と同等規模の施設と比較して天井高は高く、ルーフバルコニーを有した希少性の高い施設
- アパレルブランドが自社用に建築したデザイン性の高い外観

■ 写真・地図

外観



原宿通り



地図（赤字は JRF 保有物件）



3. 取得資産の内容

物件名称(物件番号)		Gビル神宮前08(U-58)	
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		2004年4月9日から2028年12月31日(予定)	
所在地(住居表示)		東京都渋谷区神宮前三丁目25番5号	
土地	面積	289.58㎡	用途地域 商業地域、近隣商業地域
	指定容積率/建ぺい率	500%・300%/80%	所有・それ以外の別 所有
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付地上5階建	
	延床面積	1,122.10㎡	種類 事務所・店舗・駐車場
	建築時期	1998年6月23日	所有・それ以外の別 所有
	設計者	フィアック建築設計事務所	
	施工者	株式会社ナカノフドー建設	
	建築確認機関	東京都渋谷区建築主事	
耐震性に関する事項		予想最大損失率7.1%(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11月付の地震リスク評価(詳細)報告書に基づく)	
取得価格		2,490百万円	
鑑定評価額(価格時点)		2,580百万円(2018年12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)	3(セブン-イレブン)	
	賃貸事業収入(年間)	95百万円	
	敷金・保証金	78百万円	
	総賃貸面積	802.40㎡	稼働率(面積ベース) 100.0%
	総賃貸可能面積	802.40㎡	
テナント間の契約期間	15.3年(2031年9月30日まで)		
テナント間の契約種類	定期建物賃貸借契約		
テナント間の賃料改定	非開示(注)		
テナント間の中途解約	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		EAI株式会社によるアスベスト調査において、外壁仕上塗材にアスベストの含有が確認されていますが、これらの仕上塗材の状態は良好で、通常利用者が曝露するような状況ではない旨報告されています。なお、本投資法人は、当該アスベストの除去費用に係る資産除去債務を2019年2月期(第34期)から計上する予定です。	

- ・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、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。
- ・「賃貸事業収入(年間)」、「敷金・保証金」、「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、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

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	2018年12月19日
取得契約締結日	2018年12月21日(予定)
代金支払日	2018年12月21日(予定)
物件引渡日	2018年12月21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ビル神宮前 08
鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	2,580 百万円
価格時点	2018 年 12 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,580 百万円	
直接還元法による価格	2,650 百万円	
運営収益	109 百万円	
可能総収益	113 百万円	
空室等損失等	3 百万円	
運営費用	19 百万円	
維持管理費	4 百万円	
水道光熱費	6 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	0 百万円	
公租公課	6 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	1 百万円	
運営純収益	90 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	4 百万円	
純収益	87 百万円	
還元利回り	3.3%	
DCF 法による価格	2,580 百万円	
割引率	2.9%	
最終還元利回り	3.4%	
積算価格	2,130 百万円	
土地比率	93.9%	
建物比率	6.1%	

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)	86 百万円
NOI 利回り	3.5%
減価償却費 (資産除去債務に係る減価償却費考慮前)	6 百万円
減価償却後 NOI 利回り (資産除去債務に係る減価償却費考慮前)	3.2%
減価償却費 (資産除去債務に係る減価償却費考慮後)	13 百万円
減価償却後 NOI 利回り (資産除去債務に係る減価償却費考慮後)	2.9%

- ・ 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