

2019年2月20日

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 岡本勝治

問合せ先 執行役員リート本部 荒木慶太

TEL: 03-5293-7081

一連のプレスリリースに関する補足説明資料

2019年2月20日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【大阪心齋橋8953ビル】」

2019年2月20日付「2019年2月期（第34期）及び2019年8月期（第35期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」

中期戦略に基づき、投資採算性の低い入替対象のサブ資産を多額の売却益を確保し、譲渡

中期戦略

- 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
- 「人が集まる立地」であり、「人を集める力」を発揮できるコア資産にフォーカスしたポートフォリオ構成とする
- **サブ資産約1,000億円を売却**し、コア資産を取得する資産入替の実行

大阪心斎橋8953ビル

売却(予定)価格 (A)	想定帳簿価額 ^(注2) (B)	売却損益 (A)-(B)	鑑定評価額 ^(注3) (C)	(C)-(B)	鑑定 NOI利回り ^(注3)	鑑定償却後 NOI利回り ^(注3)
14,900百万円	12,038百万円	2,861百万円	14,000百万円	1,961百万円	3.7%	2.8%

売却対象 サブ資産



売却理由

- 一棟貸しテナントである東急ハンズとの普通建物賃貸借契約の更改交渉を行う中、テナント有利な普通建物賃貸借契約の権利を手放してまで、当方有利な内容で長期安定的な賃貸借契約を巻き直すことは困難な可能性が高い
- 商業立地としては心斎橋エリアの中では劣る立地、現テナント仕様で汎用性が低い建物スペック、4,000坪を超える賃貸面積のテナントニーズを総合的に判断した結果、帳簿価額及び鑑定評価額を上回る形での売却を選択

今後の 資産入替活動

- 残りサブ資産合計15物件(取得価格合計1,565億円・含み益122億円)
- 上記サブ資産のうち、複数物件につき、売却に向けて具体的交渉中^(注4)
- 入替資産として、コア資産複数物件につき、取得検討中^(注4)

(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」、サブは「GMS/ロードサイド、投資採算性の低い資産」の区分に分類されます。

(注2) 2019年8月期(第35期)末時点の想定数値になります。

(注3) 鑑定評価額は、2018年8月31日時点の鑑定評価書に基づきます。鑑定NOI利回り及び鑑定償却後NOI利回りは、鑑定評価書に基づくNOI及び鑑定NOIから実績減価償却費を控除した数値を取得価格14,300百万円で除した数値になります。

(注4) 売却及び取得を保証するものではありません。

心齋橋エリアの主要商業ゾーンは、大きく5つのエリアに分かれる

1 御堂筋沿い

- ラグジュアリーブランドの旗艦店が集積する希少性の高いエリア



2 心齋橋筋商店街

- ファストファッションやドラッグストアが集積し、訪日外国人で賑わうエリア



3 長堀通沿い

- 御堂筋より西側はラグジュアリーブランドの路面店が出店
- 心齋橋筋商店街より東側は店舗がほとんどない状況



4 南船場

- カフェやデザイナーズブランド、革製品の店舗が集うエリア



5 アメリカ村

- ファッションや音楽の店舗が集積し、若者の賑わいが多いエリア



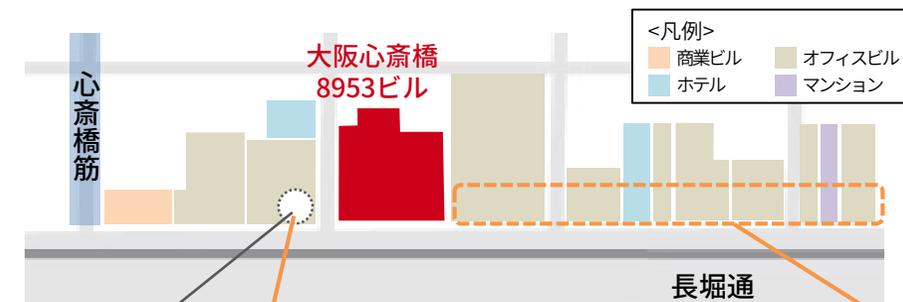
同エリア保有物件のうち
本物件が唯一主要商業
ゾーンから外れている

大阪心齋橋
8953ビル

<凡例>
● 大手ショップ
● ドラッグストア

大阪心齋橋8953ビルは商業立地としての優位性の低さ、現テナントに合わせた建物仕様による汎用性の低さから、商業ビルとしての代替性が乏しい

■ 立地について



- ✓ ホテルやオフィスビルが並ぶ
- ✓ 大阪心齋橋8953ビルより東側には商業店舗がほとんどなく、歩行者の通行量が少ない
- ✓ マーケット賃料は、プライム立地である御堂筋沿い・心齋橋筋商店街の6分の1と低い



- ✓ GAPが2018年10月に長堀通沿い店舗を心齋橋筋商店街に移転
- ✓ 同区画は空室が続く



■ 建物スペックについて

建物規模

- ✓ 延床面積4,000坪以上と大きく、心齋橋エリア内での商業優位性が低い立地のため、他テナントによる一棟賃貸では使いつくせない
- ✓ マルチテナント化した場合、賃貸可能面積が約40%減少し、現在のマーケット賃料水準でリテナントすると、賃料収入は20%以上減少見込

建物構造

- ✓ 現テナントに合わせて建築されたビルのため、中央にエスカレーターが配置され、採光窓がない等マルチテナントビルや他用途には適さない仕様



- ✓ マルチテナント化・他用途へのコンバージョンに際しては、多額の追加投資と凡そ1年間ダウンタイムが発生
- ✓ 建替えには、多額の除却損・解体費が発生する他、約3年間の長期ダウンタイム(解体1年・建設2年)が発生

様々な選択肢を考察した結果、帳簿価額・鑑定評価額を上回る水準で売却可能な現時点での売却が最も投資主価値向上に資すると判断

選択肢1

現テナントの長期入居を固めた上での継続保有

- ✓ 現テナントの近年の出店戦略は、売れ筋商品に特化した店舗面積1,000坪未満の小型店に集中(心齋橋店の店舗面積は約2,000坪)
- ✓ テナント有利な普通建物賃貸借契約の権利を手放すことは考えにくい

➡ 当方有利な内容で長期安定的な賃貸借契約の巻き直しは困難な可能性が高い

選択肢2

将来的なテナント入替、コンバージョン、建替えを見据えた上での継続保有

- ✓ 心齋橋エリア内での商業優位性の低さから、上層階まですべて商業テナントを誘致することは困難(本物件の最有効使用は複合用途)
- ✓ マルチテナント化・コンバージョンには、多額の追加投資及びダウンタイムが発生し且つ収益性低下リスクも有する(将来リスクを勘案した鑑定償却後NOI利回り:2.8%)
- ✓ 建替えには約20億円の除却損に加えて解体費も発生し、且つ3年間のダウンタイムが発生

➡ 短期的な収益悪化のみならず、将来的な収益性低下リスクも有する

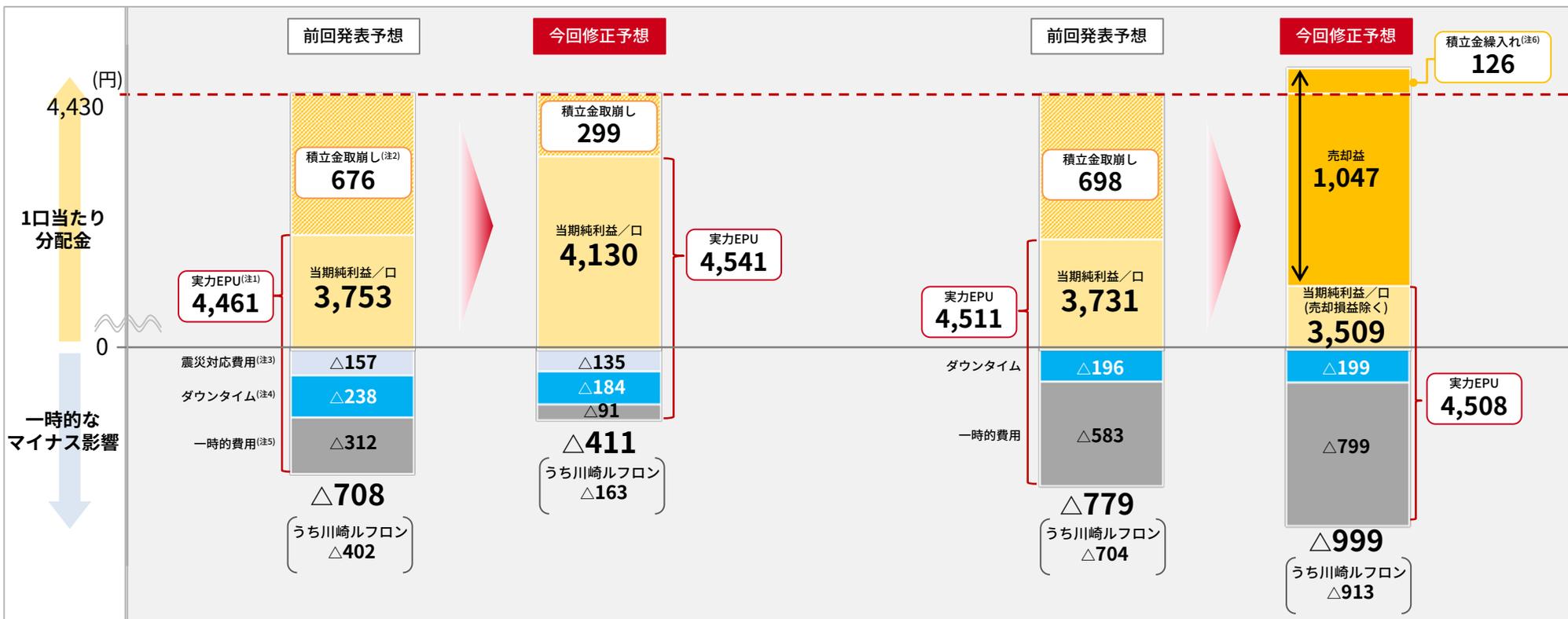
選択肢3

資産入替に基づく売却

- ✓ 好調な不動産マーケットを活かし、帳簿価額・鑑定評価額を上回る金額で売却可能
- ✓ 売却益の一部を配当積立金に積み立てることで将来の分配金水準の安定化が可能

➡ 多額の売却益を確保し、売却可能

選択肢3「資産入替に基づく売却」を選択



2019年2月期(第34期)

1口当たり分配金 **4,430円**

・ 前回発表予想比 変化なし

<主な事象>

- 新規3物件の取得に伴う収益の増加
- 川崎ルフロンのリニューアルに伴う費用の後倒し(リニューアル計画やスケジュール自体に変更無し)
- 震災対応費用の減少

2019年8月期(第35期)

1口当たり分配金 **4,430円**

・ 前回発表予想比 変化なし

<主な事象>

- 大阪心斎橋8953ビル売却に伴う売却益の発生
- 新規取得物件の収益のフル寄与
- 川崎ルフロンのリニューアルに伴う費用の増加(リニューアル計画やスケジュール自体に変更無し)

(注1) 当期純利益にリニューアルや震災等による一時的なマイナス影響を加算し、不動産売却損益を加減した数値をいいます。

(注2) 一時差異等調整積立金からの均等償却額を含みます。

(注3) 大阪北部地震及び北海道胆振東部地震にかかる費用をいいます。

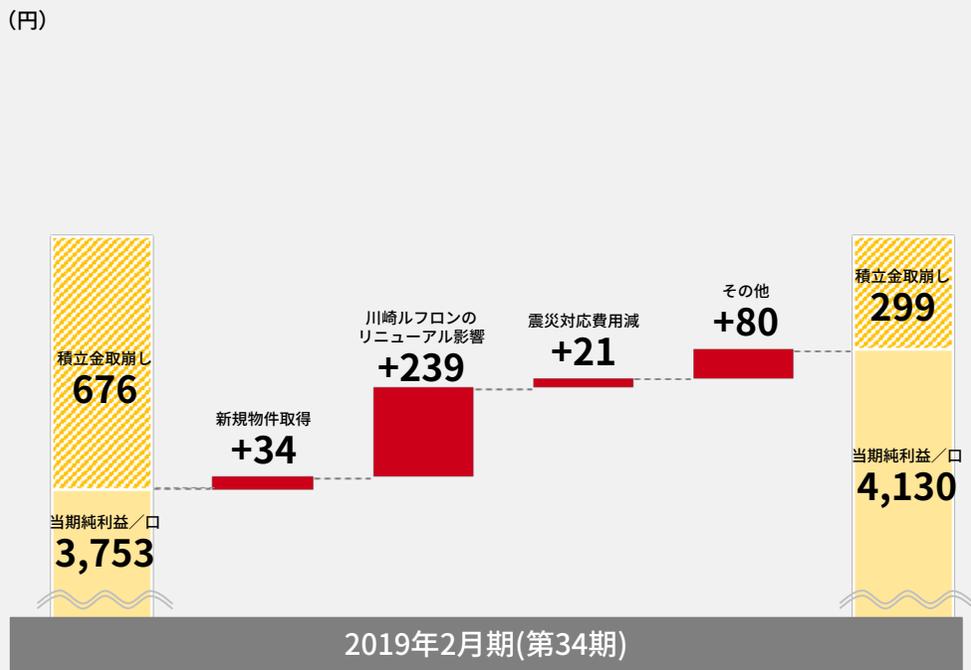
(注4) リニューアル等を実施中又は実施予定の物件において、リニューアル等実施後の巡航ベースの想定償却後NOI若しくはリニューアル前の実績償却後NOIからリニューアル等に伴う一時的費用を除いた額と、各期の実績又は想定償却後NOIの差額をいいます。

(注5) リニューアル等に伴って発生する修繕費・除却損・移転補償費用等の合計額をいいます。

(注6) 配当積立金への繰入額から一時差異等調整積立金からの均等償却額を差し引いた金額をいいます。

当期純利益/口及び積立金残高は、前回発表予想から大幅増加

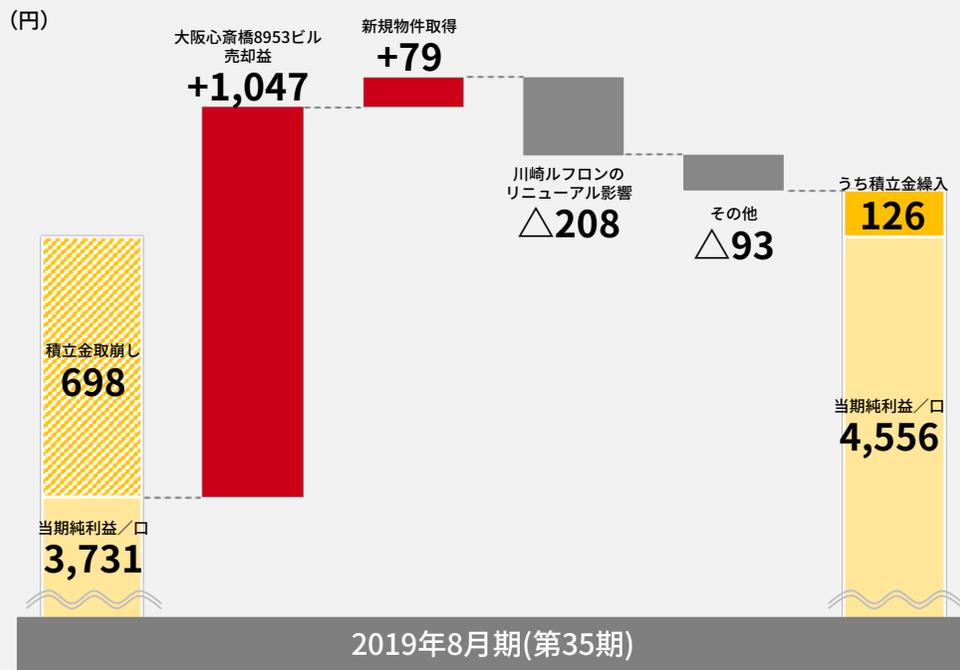
■ 2019年2月期(第34期)
前回発表予想から今回修正予想への変化



項目	前回発表予想	今回修正予想
1口当たり分配金	4,430円	4,430円
積立金残高	3,364百万円	4,351百万円

1口当たり分配金: 変化なし
積立金残高: 約10億円の増加

■ 2019年8月期(第35期)
前回発表予想から今回修正予想への変化



項目	前回発表予想	今回修正予想
1口当たり分配金	4,430円	4,430円
積立金残高	1,535百万円	4,682百万円

1口当たり分配金: 変化なし
積立金残高: 約31億円の増加

確かな今を、豊かな明日へ。



日本リテールファンド投資法人

ディスクレーマー

- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- 特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。
- 本資料は、2019年2月20日に公表したプレスリリースに関する資料であって、本投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。
- 本投資法人は、価格変動を伴う不動産およびその関連資産に投資を行う公募不動産投資法人(J-REIT)であり、経済情勢、金利情勢、投資口に対する需給状況、不動産市況、運用する不動産の価格や賃料収入の変動、災害、本投資法人の財務状態の悪化等により、投資口の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、投資主が損失を被る場合があります。
詳しくは本投資法人の有価証券届出書(目論見書)及び有価証券報告書に記載の「投資リスク」をご覧ください。

資産運用会社：三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第403号、一般社団法人投資信託協会会員)