

2019年4月10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：https://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譲渡に関するお知らせ【イオン仙台中山】

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、イオン仙台中山（以下「本物件」といいます。）の国内不動産信託受益権を譲渡することを決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

1) 物件名称	イオン仙台中山
2) 特定資産の種類	不動産信託受益権
3) 譲渡価格	9,920 百万円
4) 帳簿価額 ^(注1)	8,505 百万円
5) 譲渡価格と帳簿価額 ^(注1) の差額	1,414 百万円
6) 譲渡先	非開示 ^(注2)
7) 譲渡契約締結日	2019年4月12日（予定）
8) 譲渡日	2019年8月9日（予定）

(注1) 帳簿価額は、2019年8月期（第35期）末時点の想定値を記載しています。

(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. 本譲渡の理由

本譲渡の
ポイント

1. コア資産比率向上を企図した、「脱GMS」を中心とするサブ資産からコア資産への資産入替戦略の一環としての譲渡
2. 好調な不動産売買マーケットを活かし、帳簿価額及び鑑定評価額を上回る水準で譲渡

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フォーカスしたポートフォリオを目指しています。

その中で、コア比率向上の手段として、サブからコアへの資産入替戦略をより強力に推進しています。

本物件は、郊外部に立地するGMSタイプの資産として、ポートフォリオ定義上「サブ」に区分し、入替対象資産として位置付けておりました。今般、以下の点を総合的に勘案した結果、帳簿価額及び鑑定評

価額を上回る水準で本物件を譲渡し、譲渡により得られた資金を活用してコア資産の取得に努めることが、最も投資主価値向上に資するものと判断し、本物件の譲渡を決定しました。

(注) ポートフォリオの区分については、「コア」は「プライム、ターミナル駅前、住宅地駅前」に分類されるタイプの資産をいい、「準コア」は「郊外モール、バリューアッド」に分類されるタイプの資産をいい、「サブ」は「GMS/ロードサイド、投資採算性の低い資産」に分類されるタイプの資産をいいます。

本物件のスペック

- 本物件の立地は仙台市中心部から北西約6 kmの場所に位置し、中心部からの車によるアクセスは良好であり、郊外型商業施設として成立する商圈は有している
- 一方で、本物件は3棟構成となっているものの、建物間での相乗効果が十分発揮されておらず、周辺競合施設に劣後している状況にある
- 本物件の最有効使用は、大きな敷地面積を活かした一棟の大型商業施設と考えられるが、2019年2月末時点の建物帳簿価額は19.3億円となっており、建替えを行った場合、多額の除却損及び解体費並びに長期のダウンタイムが発生する

<本物件の建物位置図>



価格面

- 2019年2月末時点での鑑定評価額は96.2億円、2019年8月末時点での想定帳簿価額は85億円
- 鑑定評価額を3億円上回る99.2億円で売却を図ることで、約11億円の譲渡益の確保が可能
- 得られる譲渡益については、今後の資産入替戦略に活用することが可能

3. 譲渡資産の内容

物件名称(物件番号)		イオン仙台中山 (S-2)				
特定資産の種類		不動産信託受益権				
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社				
信託期間満了日		2027年4月30日				
用途		百貨店・店舗				
所在地		宮城県仙台市泉区南中山一丁目35番40他				
土地	面積	86,424.18 m ²				
	所有・それ以外の別	所有権	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域、第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域		
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根4階建、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根4階建等				
	延床面積	建物① 30,275.69 m ² 建物② 9,427.80 m ² 建物③ 3,640.06 m ²				
	所有・それ以外の別	所有権	建築時期	1995年10月23日 1997年4月1日 1999年11月2日		
鑑定評価額(価格時点)		9,620百万円(2019年2月28日時点)				
鑑定評価機関		一般財団法人日本不動産研究所				
テナントの内容 (2019年2月末時点)	テナント数(主なテナント)	2(イオン)				
	賃貸事業収入(年間)	708百万円				
	敷金・保証金	806百万円				
	総賃貸面積	46,248.96 m ²				
	総賃貸可能面積	46,248.96 m ²				
	稼働率(面積ベース)の推移	2017年 2月末	2017年 8月末	2018年 2月末	2018年 8月末	2019年 2月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
担保設定の有無		イオンリテール株式会社に対する敷金返還債務を担保するため、本物件の土地及び建物に根抵当権が設定されています。				
その他特筆すべき事項		<ul style="list-style-type: none"> ・本物件の譲渡にかかる売買契約において、外壁の塗装等工事を本投資法人の費用負担にて実施することを、譲渡先との間で合意しています。 ・本物件の譲渡に係る売買契約において、譲渡先は、本物件の買主としての地位を第三者に譲渡することについて本投資法人に同意を求めることができるとされており、本投資法人はかかる同意について不合理に拒絶しないものとされています。 				

- ・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。
- ・土地の「面積」及び建物の「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」及び「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。

4. 譲渡先の概要

譲渡先は国内の事業会社ですが、譲渡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・人的関係はありませんが、取引関係については、当該会社は本投資法人の主要なテナントの1社であり、当該テナントに係る賃貸面積が本投資法人のポートフォリオの総賃貸面積に占める比率は20.0%(2019年2月末時点)になります

なお、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. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要

1) 名 称	三菱UFJ信託銀行株式会社
2) 所 在 地	東京都千代田区丸の内1丁目4番5号
3) 代表者の役職・氏名	取締役社長 池谷 幹男
4) 事 業 内 容	1. 信託業務 2. 預金または定期積立の受入れ、資金の貸付けまたは手形の割引および為替取引 3. 債務の保証または手形の引受けその他の前号の銀行業務に付随する業務 4. 国債、地方債、政府保証債その他の有価証券に係る引受け、募集または売出しの取扱い、売買その他の業務 5. 前各号の業務のほか、銀行法、担保付社債信託法その他の法律により銀行または信託会社が営むことのできる業務 6. その他前各号の業務に付帯または関連する事項
5) 資 本 金	3,242 億円 (2019年4月1日現在)
6) 設 立 年 月 日	1927年3月10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、特筆すべき資本関係はありません。人的関係については、本日現在、本資産運用会社の役職員のうち1名が当該会社からの出向者です。取引関係については、当該会社は、本投資法人の借入先、一般事務受託者、特別口座管理人兼資産保管会社及び保有資産の一部の信託受託者です。
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

本物件の譲渡については、上記(1)に記載の三菱UFJ信託銀行株式会社の媒介により行われております。なお、本物件の譲渡にかかる媒介手数料等の開示については、三菱UFJ信託銀行株式会社の了承を得られていないため非開示とします。

6. フォワード・コミットメント等に関する事項

本物件の譲渡に係る売買契約は、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。

本物件の譲渡にかかる売買契約において、本投資法人又は譲渡先による売買契約上の重大な違反があった場合で、その相手方が相当の期間を定めてその履行又は是正を催告し、この催告期間内になお履行又は是正されないときは、当該相手方は売買契約の全部又は一部を解除し、違約金として本件売買代金の20%相当額を請求することができるものとされています。

(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は決済・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」と定義されています。

7. 決済方法等
引渡予定日に一括

8. 譲渡の日程

譲渡決定日	2019年4月10日
譲渡契約締結日	2019年4月12日(予定)
代金入金日	2019年8月9日(予定)
物件引渡日	2019年8月9日(予定)

9. 今後の見通し

本物件の譲渡による影響を織り込んだ2019年8月期(第35期:2019年3月1日~2019年8月31日)及び2020年2月期(第36期:2019年9月1日~2020年2月29日)の運用状況の予想は、現在精査中のため、詳細については2019年4月15日付で公表予定の決算短信にてお知らせします。

10. 鑑定評価書の概要

物件名称	イオン仙台中山
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	9,620百万円
価格時点	2019年2月28日

項目	内容	概要等
収益価格	9,620百万円	
直接還元法による価格	9,580百万円	
運営収益	745百万円	
可能総収益	745百万円	
空室等損失等	0円	
運営費用	89百万円	
維持管理費	0百万円	
水道光熱費	0円	
修繕費	17百万円	
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	68百万円	
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	3百万円	
運営純収益	655百万円	
一時金の運用益	8百万円	
資本的支出	41百万円	
純収益	622百万円	
還元利回り	6.5%	
DCF法による価格	9,660百万円	
割引率	6.1%	
最終還元利回り	6.6%	
積算価格	8,660百万円	
土地比率	69.4%	
建物比率	30.6%	

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

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
----------------------------	------

以 上