

2020年3月27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取得及び国内不動産信託受益権の一部の譲渡に関するお知らせ

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ビル代官山02(以下「本取得物件」といいます。)の国内不動産信託受益権の取得及び、アーカンジェル代官山(底地)の国内不動産信託受益権の準共有持分の一部(以下「本譲渡物件」といいます。)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. 本取得物件および本譲渡物件の概要

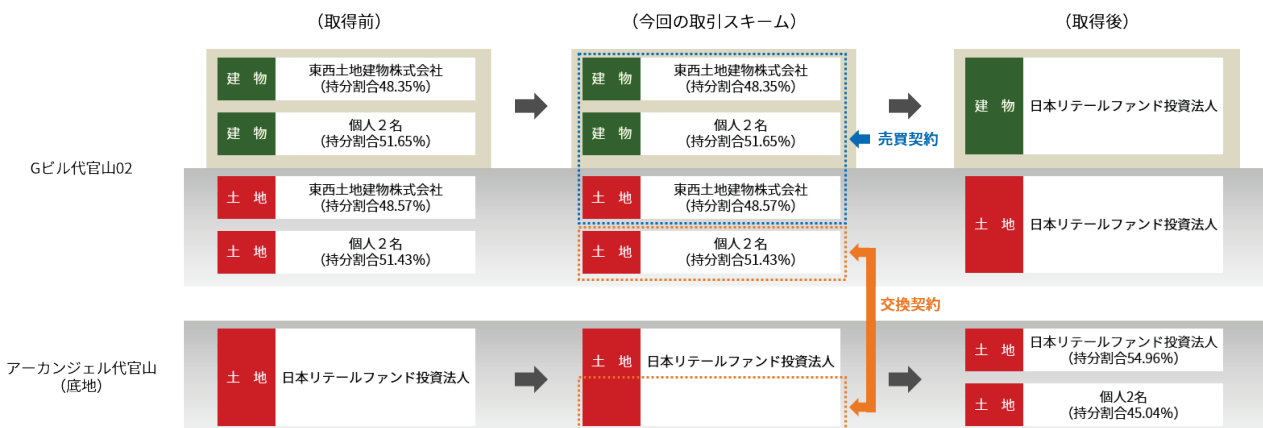
本取得物件の概要

物件名	取得予定価格 (注2)	圧縮後取得予定価格 (注3、4)	鑑定評価額	取得日
Gビル代官山02(注1)	3,600百万円	3,156百万円	4,000百万円	2020年4月30日 (予定)

本譲渡物件の概要

物件名	譲渡予定価格 (注4)	帳簿価額(注4、6)	譲渡予定価格と 帳簿価額(注4、6)の差額	譲渡日
アーカンジェル代官山(底地) (準共有持分45.04%)(注5)	1,333百万円	829百万円	503百万円	2020年4月30日 (予定)

【参考】本売買及び本交換の概念図



- (注1) 本日時点での名称は「モンシェリー代官山」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) 本投資法人は、本取得物件のうち、建物の全部及び土地の共有持分 48.57%に係る信託受益権（以下「本取得物件（売買）」といいます。）を売買（以下「本売買」といい、本売買に係る契約を「本売買契約」といいます。）により取得し、更に、残りの土地の共有持分 51.43%に係る信託受益権（以下「本取得物件（交換）」といいます。）を本譲渡物件との交換（以下「本交換」といい、本交換に係る契約を「本交換契約」といいます。）により取得する予定ですが、「取得予定価格」には、(i)本売買契約に基づく本取得物件（売買）の取得予定金額及び、(ii)本交換契約に基づく本取得予定物件（交換）の価格相当額の合計額を記載しています。ただし、本交換契約に基づいて本取得物件（交換）の対価として支払われる予定の金額は、本取得物件（交換）の価格相当価格から本譲渡物件の譲渡予定価格を控除した交換差金（以下「交換差金」といいます。）です。
- (注3) 本投資法人は、本交換について圧縮記帳の適用を受ける予定であり、「圧縮後取得予定価格」には、本譲渡物件の譲渡益の全額を本取得予定物件（交換）の取得予定価格から減額した金額を記載しています。
- (注4) 百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注5) 残りの不動産信託受益権の準共有持分 54.96%については、本投資法人が引き続き保有をします。
- (注6) 帳簿価額は、物件全体に係る 2020 年 4 月時点の想定値に譲渡予定の準共有持分の割合を乗じて算定した数値を記載しています。本譲渡物件について、以下同じです。

2. 本取得の概要

1) 特定資産の種類	不動産信託受益権（建物の全部及び土地の共有持分 48.57%）
2) 物件名称	Gビル代官山 02
3) 所在地	東京都渋谷区代官山町 20 番地 20 号
4) 取得予定価格 ^(注1、3)	1,933 百万円
5) 契約締結日	2020 年 3 月 31 日（予定）
6) 取得日	2020 年 4 月 30 日（予定）
7) 取得先 ^(注2)	東西土地建物株式会社 個人 2 名
8) 取得資金	自己資金（予定）
9) 決済方法	引渡時一括

(注1) 「取得予定価格」は本売買契約に基づく本取得物件（売買）の取得予定金額を記載しています。

(注2) 当該個人 2 名から同意を得られていないため非開示としています。

(注3) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

3. 本交換の概要

①契約の概要

1) 契約締結日	2020 年 3 月 31 日（予定）
2) 交換日	2020 年 4 月 30 日（予定）
3) 交換先	個人 2 名 ^(注1)
4) 圧縮記帳	本取得物件（交換）について、いわゆる圧縮記帳を行い、法人税法第 50 条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用する予定です。
5) 交換差金	本投資法人は、交換差金（333 百万円） ^(注2) を、交換日に自己資金により交換先へ支払う予定です。

(注1) 当該個人 2 名から同意を得られていないため非開示としています。なお、当該個人 2 名は、上記「本取得の概要」において取得先として記載されている個人 2 名と同一です。

(注2) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

②本取得物件（交換）の概要

1) 特定資産の種類	不動産信託受益権（土地の共有持分 51.43%）
2) 物件名称	Gビル代官山 02
3) 所在地	東京都渋谷区代官山町 20 番地 20 号
4) 取得予定価格 ^(注1、2)	1,666 百万円

(注1) 「取得予定価格」は本交換契約に基づく本取得物件（交換）の価格相当額を記載しています。

(注2) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

③本譲渡物件の概要

1) 物件名称	アーカンジェル代官山（底地）
2) 特定資産の種類	不動産信託受益権の準共有持分 45.04%
3) 譲渡予定価格 ^(注1, 2)	1,333 百万円
4) 帳簿価額 ^(注2, 3)	829 百万円
5) 譲渡価格と帳簿価額の差額 ^(注2, 3)	503 百万円

(注1) 「譲渡予定価格」は本交換契約に基づく本譲渡物件の価格相当額を記載しています。

(注2) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 帳簿価額は、物件全体に係る 2020 年 4 月時点の想定値に譲渡予定の準共有持分の割合を乗じて算定した数値を記載しています。本譲渡物件について、以下同じです。

④本交換による影響

(a) 本交換による本取得物件の取得予定価格

本交換取引において、本取得物件（交換）について、圧縮記帳を行い、本譲渡物件の譲渡益の全額約4.4億円を本取得物件（交換）の取得価格から控除する予定です。本取得物件の取得予定価格は取得諸経費等反映前で約31.5億円となる見込みです。

これにより、本取得物件の取得予定価格を実質的に約12%引き下げる効果があり、NOI利回り及び減価償却後NOI利回りについても、圧縮記帳前に比べて0.5%向上する効果があります。

(b) 本交換による譲渡益

本譲渡物件の譲渡益の全額について圧縮記帳の適用を受ける予定であり、譲渡益の計上は予定していません。

4. 本取引(取得及び交換)の理由

本取得物件の取得においては、現所有者である個人2名への交換物件の提供が取得条件でした。本取得物件は、①本譲渡物件よりも相対的に立地優位性が高く、本取引によりポートフォリオの質の向上に寄与できること、②交換取引によって鑑定 NOI 利回り 4.0%と高水準での取得が可能となること、③本取引によって発生する譲渡益の全額を圧縮記帳することで取得価格を引き下げ、圧縮記帳後の鑑定 NOI 利回りは 4.5%と更に高水準になることの3点から、本取引を実施するものです。

5. 本取得物件の取得理由

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。

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。

本物件の取得は、当該資産入替戦略に基づき、プライムに分類される「代官山」エリアに位置す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) 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。

取得ハイライト

コア資産のうち「プライム」に分類され、代官山エリアの中心地かつ東急東横線「代官山」駅至近に立地するオフィス・商業の複合施設。

マーケットの魅力

- 本物件が所在する代官山エリアは、ファッション感度が高い人が集う流行の発信地としての顔と、大使館、結婚式場、高級住宅地等が集う洗練された街としての顔を併せ持つ
- 流行発信地や洗練された街のイメージを重視する物販、飲食、サービス、ショールーム等の商業テナントに加えて、IT や広告等のオフィステナントの賃貸需要も旺盛

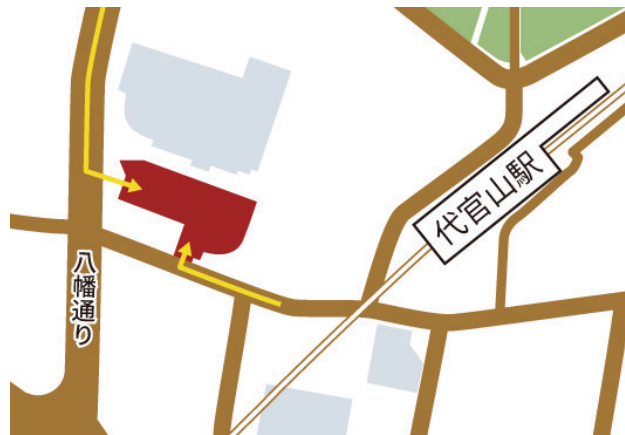
立地の魅力

- 東急東横線「代官山」駅より徒歩1分の好立地
- 代官山エリアのメインストリートである八幡通り沿いに立地し、本物件周辺は、ファッション、雑貨、家具、飲食店等の路面店が集積



施設の魅力

- 八幡通りと、「代官山」駅から八幡通りに至る道路の二方向からアクセス可能な高い回遊性を有する
- 回遊性の低い上層階については、立地優位性を活かしたオフィス仕様となっている



■ 写真・地図

外観（八幡通り側）



外観（代官山駅方面側）



地図



6. 本取得物件の内容

物件名称(物件番号)		Gビル代官山02(U-62)			
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		2020年4月30日から2030年4月30日(予定)			
所在地(住居表示)		東京都渋谷区代官山町20番地20号			
土地	面積	793.40㎡	用途地域	第二種住居地域、第二種中高層住居専用地域	
	指定容積率/建ぺい率	300%・400% / 60%	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2階付3階建			
	延床面積	2,525.81㎡	種類	店舗・銀行・事務所	
	建築時期	1992年5月12日	所有・それ以外の別	所有権	
	設計者	有限会社海老沢宏環境工房			
	施工者	株式会社熊谷組			
	建築確認機関	渋谷区建築主事			
耐震性に関する事項		予想最大損失率8.6%(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2020年2月付の地震リスク評価(詳細)報告書に基づく)			
取得価格		3,600百万円			
鑑定評価額(価格時点)		4,000百万円(2020年3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)		9(SHIMA)		
	賃貸事業収入(年間)		174百万円		
	敷金・保証金		138百万円		
	総賃貸面積		2,151.31㎡	稼働率(面積ベース)	100%
	総賃貸可能面積		2,151.31㎡		
	テナントな	主	契約期間	非開示(注)	
ナ		契約種類	非開示(注)		
ン		賃料改定	非開示(注)		
ト		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		本投資法人は取得先との間で、消防法等の指摘事項について取得先の責任において是正を完了させることを合意しています。			

- ・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」、「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、2020年2月末時点の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、2020年2月末時点の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。
- ・「賃貸事業収入(年間)」は、2020年2月末時点の本取得物件に係る賃貸借契約書等にそれぞれ表示された、月間賃料及び月間共益費の合計値を、12倍することにより年換算して算出し、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注) テナントから同意が得られていないため、非開示としています。

7. 本譲渡物件の内容

物件名称(物件番号)		アーカンジェル代官山（底地）（U-22）				
特定資産の種類		不動産信託受益権の準共有持分 45.04%				
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社				
信託期間満了日		2030年4月30日（予定）				
用途		-				
所在地		東京都目黒区青葉台一丁目111番14他				
土地	面積	904.04 m ²				
	所有・それ以外の別	所有権	用途地域	第二種中高層住居専用地域、 第一種低層住居専用地域		
建物	構造と階数	-				
	延床面積	-				
	所有・それ以外の別	-	建築時期	-		
鑑定評価額（価格時点）		1,333百万円（2020年2月29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（主なテナント）	1（アーカンジェル）				
	賃貸事業収入（年間）	非開示				
	敷金・保証金	非開示				
	総賃貸面積	904.04 m ²				
	総賃貸可能面積	904.04 m ²				
	稼働率(面積ベース)の推移	2018年 2月末	2018年 8月末	2019年 2月末	2019年 8月末	2020年 2月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
担保設定の有無		特になし				
その他特筆すべき事項		<p>・本投資法人は、本物件の不動産信託受益権の準共有持分の譲渡先である個人2名との間で、協定書を締結する予定であり、保有する準共有持分（以下「本準共有持分」といいます。）を譲渡しようとする場合には、第三者との譲渡交渉に先立ち、あらかじめ他の準共有者との間で譲渡交渉を行わなければならない旨合意する予定です。また、本物件に係る信託契約が終了し、各準共有者が現物で本物件を保有することとなる場合、各準共有者は、自己の本物件の共有持分について他の共有者との間で譲渡交渉を行わなければならない旨合意する予定です。さらに、本物件の運用に係る意思決定については、原則として本投資法人が単独で行うことができる旨合意する予定です。</p> <p>・本件土地は埋蔵文化財包蔵地「鉢山町・猿楽町17番」に指定されており、文化財保護法に基づき、本件土地上で建物を取り壊す際は渋谷区及び目黒区の立会調査が必要となり、また、本件土地上で建物の新築工事等を行う際は、埋蔵文化財発掘届の提出が義務付けられます。</p>				

- ・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」及び「テナントの内容」は持分100%にかかる数値を記載しています。
- ・土地の「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。
- ・「鑑定評価額」については、譲渡資産全体(持分100%)の鑑定評価額に譲渡持分割合45.04%を乗じた値を記載しています。また、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「テナント数」については、2020年2月末時点の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、2020年2月末時点の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。

8. 取得先（交換先）及び譲渡先（交換先）の概要

取得先及び譲渡先は東西土地建物株式会社及び個人2名になりますが、東西土地建物株式会社については名称のみ開示の了承を得ており、個人2名については、氏名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、当該東西土地建物株式会社及び個人2名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。また、当該東西土地建物株式会社及び個人2名は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

9. 物件取得者等の状況

本取得及び譲渡は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者との取引ではありません。

10. フォワード・コミットメント等に関する事項

該当なし

11. 決済方法等

引渡し時一括。

なお、本取得物件の一部は、本譲渡物件との交換により取得します。また、本取得物件の取得及び本譲渡物件の譲渡は、一連の取引として実施することを予定しており、本取得物件の取得及び本譲渡物件の譲渡に関する売買契約及び交換契約においては、他方の契約に基づく取引が実行されることが確実であることが、取引の前提条件とされる予定です。

12. 取得及び譲渡（交換）の日程

取得及び譲渡（交換）決定日	2020年3月27日
取得及び譲渡（交換）契約締結日	2020年3月31日（予定）
代 金 支 払 日	2020年4月30日（予定）
物 件 引 渡 日	2020年4月30日（予定）

13. 今後の見通し

本取得物件の取得及び、本譲渡物件の一部譲渡（交換）による2020年8月期（第37期：2020年3月1日～2020年8月31日）への影響は軽微ですが、運用状況の予想について現在精査中のため、詳細については2020年4月13日付で公表予定の決算短信にてお知らせします。

14. 本取得物件の鑑定評価書の概要

物件名称	Gビル代官山 02
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	4,000 百万円
価格時点	2020 年 3 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	4,000 百万円	
直接還元法による価格	4,240 百万円	
運営収益	202 百万円	
可能総収益	209 百万円	
空室等損失等	6 百万円	
運営費用	59 百万円	
維持管理費	9 百万円	
水道光熱費	19 百万円	
修繕費	3 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	13 百万円	
公租公課	21 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	143 百万円	
一時金の運用益	1 百万円	
資本的支出	8 百万円	
純収益	135 百万円	
還元利回り	3.2%	
DCF 法による価格	3,890 百万円	
割引率	3.3%	
最終還元利回り	3.4%	
積算価格	3,850 百万円	
土地比率	90%	
建物比率	10%	

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】

本取得物件の収支見込

想定収支見込	現状		鑑定	
	圧縮記帳前	圧縮記帳後	圧縮記帳前	圧縮記帳後
NOI (Net Operating Income)	136 百万円		143 百万円	
NOI 利回り	3.8%	4.3%	4.0%	4.5%
減価償却費	21 百万円			
減価償却後 NOI 利回り	3.2%	3.7%	3.4%	3.9%

- ・ 現状 NOI は 2020 年 2 月末時点の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。
- ・ 鑑定 NOI は鑑定評価書上の直接還元法における NOI です。
- ・ NOI 利回りは、NOI を取得価格（圧縮記帳前は 3,600 百万円、圧縮記帳後は 3,156 百万円）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（圧縮記帳前は 3,600 百万円、圧縮記帳後は 3,156 百万円）で除し、小数第 2 位を四捨五入しています。

15. 本譲渡物件鑑定評価書の概要

物件名称	アーカンジェル代官山（底地）
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	2,960 百万円
価格時点	2020 年 2 月 29 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,960 百万円	
DCF 法による価格	2,960 百万円	
割引率	(初年度) 2.9% (2 年目以降) 3.1%	
復帰価格割引率	3.3%	

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

- ・ 持分 100%にかかる鑑定評価額を記載しています。

以上