

2018年8月28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【m-シティ柏】

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、m-シティ柏（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	m-シティ柏 <sup>(注1)</sup>
3) 所在地	千葉県柏市大山台一丁目10番他
4) 取得予定価格	5,520百万円
5) 鑑定評価額	5,980百万円（価格時点：2018年8月1日）
6) 契約締結日	2018年8月30日（予定）
7) 取得日	2019年2月1日（予定）
8) 取得先	非開示 <sup>(注2)</sup>
9) 取得資金	自己資金（予定）
10) 決済方法	引渡時一括

(注1) 本日時点の名称は「コジマ×ビックカメラ柏店」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) 取得先からの同意が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、中期目標として都市型資産比率の向上を図っており、都市近郊型資産については、立地優位性・テナント代替性を重視し、厳選して投資する方針です。

本物件の取得は、2018年8月28日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【イオン戸畑ショッピングセンター】」で公表しました。施設間競争の激化が見込まれ、将来の商圈人口が大きく減少するリスクを有するイオン戸畑ショッピングセンターとの資産入替を通じて、ポートフォリオの安定性を向上させることを企図したものです。

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。

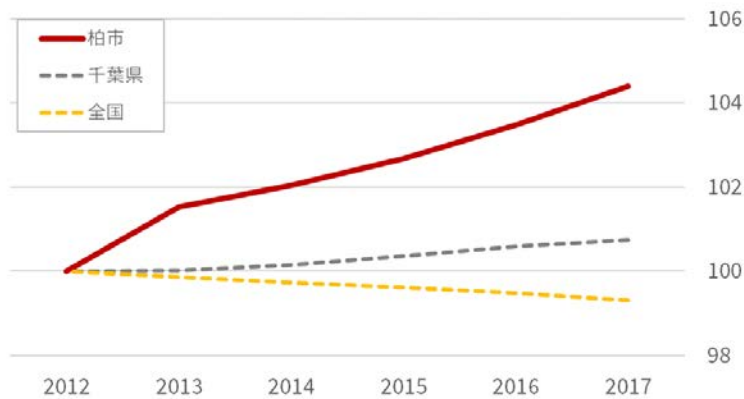
取得ハイライト

人口増加が進む千葉県柏市の人口密集地域に囲まれた商業集積エリアに位置し、集客力の高いテナントで構成した生活密着型の複合商業施設

マーケットの魅力

- 2012 年以降、柏市の人口増加率は千葉県及び全国を上回る水準で推移
- 3km 圏 18.3 万人、5km 圏 39.4 万人のベッドタウンエリアとして豊富な商圏人口を有するマーケット

<柏市の人口、千葉県の人口、全国の人口の推移 (注)>



(注) 2012 年の柏市の人口、千葉県の人口、全国の人口を 100 として指数化しています。

立地の魅力

- 地区計画により、周囲は大型専門店や飲食店などの商業施設が集積し、エリア全体の商業目的性が高い
- 首都圏を環状に結ぶ主要幹線道路（国道 16 号線）沿いに位置するため、視認性が高く、駐車場へは東西 2 方向からの出入りが可能な、周辺競合店舗より優位な立地
- 周辺を住宅密集地域に囲まれ、大型公園に隣接する高い集客力を有する立地



**施設の魅力**

- 食品スーパーのロピア、家具のニトリ、100円ショップのセリア、家電量販店のコジマ×ビックカメラ等、集客力が高いテナントで構成
- 屋上・平面あわせて600台以上収容可能な十分な駐車場区画を有する
- 現マスターリース賃料は割安であり、マスターリース契約（2026年3月23日満期の定期建物賃貸借契約）終了時にはダイレクトリースによるアップサイド余地が見込める

<フロアマップ>

B棟				A棟	
RF				駐車場	
3F	駐車場		車路	駐車場	
2F	ニトリ (家具・インテリア)		車路	コジマ×ビックカメラ (家電)	
1F	ニトリ (家具・インテリア)	ゲンキの 平和堂 (リサイクル ショップ)	セリア (100円 ショップ)	車路	ロピア (スーパー)      コジマ× ビックカメラ (家電)

■ 写真・地図・フロアイメージ

外観



外観 (A 棟)

外観 (B 棟)



地図



3. 取得資産の内容<sup>(注1)</sup>

物件名称(物件番号)		m-シティ柏(S-47)		
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		2006年3月24日から2029年2月末日(予定)		
所在地(住居表示)		A棟:千葉県柏市大山台一丁目10番、B棟:千葉県柏市大山台一丁目29番		
土地	面積	19,053.98 m <sup>2</sup>	用途地域	第二種住居地域、準住居地域
	指定容積率/建ぺい率	200%/60%	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	A棟:鉄骨造陸屋根4階建、B棟:鉄骨造陸屋根3階建		
	延床面積	A棟:10,090.80 m <sup>2</sup> B棟:10,346.56 m <sup>2</sup>	種類	店舗
	建築時期	2000年9月29日	所有・それ以外の別	所有権
	設計者	株式会社檜総合設計		
	施工者	株式会社商建		
	建築確認機関	柏市建築主事		
	耐震性に関する事項	予想最大損失率5.1%(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3月付の地震リスク評価(詳細)報告書に基づく)		
取得価格		5,520百万円		
鑑定評価額(価格時点)		5,980百万円(2018年8月1日時点)		
鑑定評価機関		大和不動産鑑定株式会社		
テナントの内容	テナント数(主要テナント)	1(コジマ×ビックカメラ)		
	賃貸事業収入(年間)	非開示 <sup>(注2)</sup>		
	敷金・保証金	非開示 <sup>(注2)</sup>		
	総賃貸面積	A棟:10,090.80 m <sup>2</sup> B棟:10,346.56 m <sup>2</sup>	稼働率(面積ベース)	100.0%
	総賃貸可能面積	A棟:10,090.80 m <sup>2</sup> B棟:10,346.56 m <sup>2</sup>		
	テナント内容	契約期間	12年(2026年3月23日まで)	
契約種類				
賃料改定				
中途解約				
担保設定の有無		特になし		
その他特筆すべき事項		本件建物においては、過去の調査において耐震補強工事が必要な状況と確認されたため、耐震補強工事が実施されています(2016年8月完了)。本投資法人は本物件取得に先立ち、耐震補強工事監査報告書の作成を株式会社ERIソリューションに依頼しており、同社より、「耐震補強工事の妥当性については問題無いものと判断する」との評価を取得しています。		

- ・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、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。
- ・「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) 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

本物件の取得については、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<sup>(注)</sup>」に該当します。

本物件は2018年8月28日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【イオン戸畑ショッピングセンター】」で公表したイオン戸畑ショッピングセンターの譲渡により得られた資金による取得を予定しており、フォワード・コミットメント等を履行できない蓋然性は極めて低いと本投資法人は考えていますが、本投資法人がフォワード・コミットメント等を履行できない場合には、本投資法人は売買契約上違約金として取得予定金額の20%相当額を支払うこととされています。

(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。

8. 決済方法等

引渡時一括

9. 取得の日程

取得決定日	2018年8月28日
取得契約締結日	2018年8月30日(予定)
代金支払日	2019年2月1日(予定)
物件引渡日	2019年2月1日(予定)

10. 今後の見通し

本物件の取得による2018年8月期(第33期:2018年3月1日~2018年8月31日)への影響はなく、2019年2月期(第34期:2018年9月1日~2019年2月28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	m-シティ柏
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	5,980 百万円
価格時点	2018 年 8 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	5,980 百万円	
直接還元法による価格	5,970 百万円	
運営収益	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判断し、非開示としています。
可能総収益	非開示	
空室等損失等	非開示	
運営費用	非開示	
維持管理費	37 百万円	
水道光熱費	3 百万円	
修繕費	10 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	42 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	7 百万円	
運営純収益	309 百万円	
一時金の運用益	2 百万円	
資本的支出	19 百万円	
純収益	292 百万円	
還元利回り	4.9%	
DCF 法による価格	5,990 百万円	
割引率	4.4%	
最終還元利回り	4.9%	
積算価格	6,560 百万円	
土地比率	79.9%	
建物比率	20.1%	

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	対象不動産は、コジマ×ビックカメラをマスターレシーとする契約が締結されていますが、当該契約は定期建物賃貸借契約のため、中長期的に複数テナントとの賃貸借に移行することを想定して査定しています。
----------------------------	---

【ご参考】

本物件の収支見込

収支見込	現状	鑑定
NOI (Net Operating Income)	262 百万円	309 百万円
NOI 利回り	4.7%	5.6%
減価償却費	35 百万円	
減価償却後 NOI 利回り	4.1%	5.0%

- ・ 現状 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。
- ・ 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