

2019年5月29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【イトーヨーカドー錦町店】

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、イトーヨーカドー錦町店(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	イトーヨーカドー錦町店
2) 特定資産の種類	不動産信託受益権
3) 譲渡価格	14,500 百万円 ① 2,175 百万円 (準共有持分 15%) ② 6,525 百万円 (準共有持分 45%) ③ 5,800 百万円 (準共有持分 40%)
4) 帳簿価額 ^(注1)	9,932 百万円 ① 1,499 百万円 (準共有持分 15%) ② 4,473 百万円 (準共有持分 45%) ③ 3,959 百万円 (準共有持分 40%)
5) 譲渡価格と想定帳簿価額 ^(注1) の差額	4,567 百万円 ① 675 百万円 (準共有持分 15%) ② 2,051 百万円 (準共有持分 45%) ③ 1,840 百万円 (準共有持分 40%)
6) 譲渡先	三菱商事都市開発株式会社
7) 譲渡契約締結日	2019年5月29日
8) 譲渡日	① 2019年5月31日(予定) ② 2019年9月2日(予定) ③ 2020年3月2日(予定)

(注1) 帳簿価額は、各譲渡月時点の想定値をベースに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。

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. 40 億円超の多額の譲渡益確保により、分配金水準の引き上げ及び積立金残高の大幅上昇による将来の分配金水準の更なる安定化を実現

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。

本物件は人口密集地域には立地しているものの、駅前立地ではないことから郊外型 GMS 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づけておりました。

今般、以下の点を総合的に勘案し、本物件の譲渡入札で一番手であり、3 期に渡る譲渡に承諾頂いた、スポンサー関連企業である三菱商事都市開発株式会社に、40 億円を超える多額の譲渡益が確保可能な水準で本物件を譲渡し、分配金水準の引き上げ及び積立金残高の向上を図り、譲渡により得られる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) 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、バリューアップ」、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。

本物件の立地

- ・埼玉県の川口市、蕨市、戸田市の3市を商圏とするエリアで、埼玉県道 236 号沿いに立地し、車でのアクセスは良好であり、郊外型商業施設として成立する豊富な足元商圏人口を有している

本物件の状況

- ・現テナントとの契約は定期建物賃貸借契約ではあるものの、1 年前の申し入れによる中途解約が可能な不安定な契約形態
- ・郊外型商業施設としては優良立地である為、リテナントは可能であるものの、リテナントに際しては長期のダウンタイム及び多額の修繕費・除却損の発生が見込まれる

価格面

- ・調査価格と同額の 145 億円での譲渡により約 44 億円という多額の譲渡益の確保が可能
- ・3 期に渡る分割譲渡を行うことで売却益を平準化
- ・多額の譲渡益確保により、分配金水準を 4,500 円まで引き上げ、積立金残高も約 70 億円までの増加を見込み、将来の分配金水準の更なる安定化も実現

3. 譲渡資産の内容

物件名称(物件番号)		イトーヨーカドー錦町店 (S-8)				
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		2023年11月27日				
用途		百貨店・駐車場				
所在地		埼玉県蕨市錦町一丁目12番1号				
土地	面積	34,632.74 m ²				
	所有・それ以外の別	所有権	用途地域	工業地域		
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根 4階建他				
	延床面積	73,438.52 m ²				
	所有・それ以外の別	所有権	建築時期	2003年11月6日他		
調査価格(価格時点)		14,500百万円(2019年2月28日時点)				
評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所				
テナントの内容 (2019年4月末時点)	テナント数(主なテナント)	1(イトーヨーカドー)				
	賃貸事業収入(年間)	889百万円				
	敷金・保証金	590百万円				
	総賃貸面積	73,438.52 m ²				
	総賃貸可能面積	73,438.52 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		特になし				
その他特筆すべき事項		<p>・本物件の準共有持分の譲渡に伴い、本投資法人と譲渡先との間で、準共有者間協定書(以下「本件準共有者間協定」といいます。)を締結する予定であり、譲渡先が本物件に係る受益権の全てを本投資法人より譲り受けるまでの間、本物件に係る信託受託者への指図等については、本件準共有者間協定の定めるところに従い行うこととなります。なお、本件準共有者間協定において、一定の重要事項の決定については、本投資法人及び譲渡先双方の合意により行うこととされています。</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。
- ・「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

1) 名 称	三菱商事都市開発株式会社
2) 所 在 地	東京都千代田区有楽町一丁目7番1号
3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 糸川 裕樹
4) 事 業 内 容	収益不動産の開発
5) 資 本 金	7億円
6) 設 立 年 月 日	2002年9月(2007年5月 三菱商事都市開発株式会社に商号変更)
7) 純 資 産	譲渡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。
8) 総 資 産	
9) 大株主及び持ち株比率	三菱商事株式会社(100%)
10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本資産運用会社の親会社(出資比率51%)である三菱商事株式会社が100%出資する会社であり、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第189号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法」といいます。)に定める利害関係人等に該当します。
人 的 関 係	本資産運用会社の非常勤取締役2名が、三菱商事都市開発株式会社の非常勤取締役を兼職しています。
取 引 関 係	本投資法人との間で締結した不動産売買契約に基づき、本投資法人に対して2014年3月25日に3,230百万円(取得価格)で「Gビル渋谷01」を、2014年10月1日に8,520百万円(取得価格)で「CuteCube原宿」を、2015年10月1日に3,650百万円(取得価格)で「Gビル南青山01(B館)」を、2017年3月17日に7,800百万円(取得価格)で「Gビル心齋橋03(B館)(本館)」を、2017年12月21日に400百万円(取得価格)で「Gビル心齋橋03(B館)(底地)」を、2017年3月24日に2,260百万円(取得価格)で「MARINE & WALK YOKOHAMA」の不動産信託受益権の準共有持分20%を、2017年5月1日に9,040百万円(取得価格)で「MARINE & WALK YOKOHAMA」の不動産信託受益権の準共有持分80%を譲渡しています。 また、「MARINE & WALK YOKOHAMA」に関し、プロパティ・マネジメント契約を締結し、運営管理業務を委託しています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、投信法に定める利害関係人等に該当します。また、本資産運用会社の利害関係者取引規程にもとづく利害関係者に該当します。

(注) 本取引は本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に該当します。本取引については、社内規程に則り、コンプライアンス委員会による承認を経ており、また、本資産運用会社における資産運用検討委員会及び取締役会において、審議・検討を行っています。なお、取締役会における審議は、8名の取締役のうち6名以上の賛成を要することとされています。

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又は本件準共有者間協定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(i)全部解除の場合には本件売買代金の総額の30%相当額、(ii)本件受益権準共有持分②及び本件受益権準共有持分③に係る部分のみの解除の場合には本件売買代金②及び本件売買代金③の30%相当額、(iii)本件受益権準共有持分③に係る部分のみの解除の場合には本件売買代金③の30%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5月29日
譲 渡 契 約 締 結 日	2019年5月29日
代 金 入 金 日	2019年5月31日（予定）
	2019年9月2日（予定）
	2020年3月2日（予定）
物 件 引 渡 日	2019年5月31日（予定）
	2019年9月2日（予定）
	2020年3月2日（予定）

9. 今後の見通し

本物件の譲渡による運用状況への影響は、同日付「2019年8月期（第35期）及び2020年2月期（第36期）の運用状況の予想の修正並びに2020年2月期（第36期）の分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

10. 価格調査報告書の概要

物件名称	イトーヨーカドー錦町店
評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
調査価格	14,500 百万円
価格時点	2019 年 2 月 28 日

項目	内容	概要等
収益価格	14,500 百万円	
直接還元法による価格	14,700 百万円	
運営収益	889 百万円	
可能総収益	889 百万円	
空室等損失等	0 円	
運営費用	124 百万円	
維持管理費	0 円	
水道光熱費	0 円	
修繕費	15 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	104 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	4 百万円	
運営純収益	765 百万円	
一時金の運用益	5 百万円	
資本的支出	35 百万円	
純収益	735 百万円	
還元利回り	5.0%	
DCF 法による価格	14,400 百万円	
割引率	(1~5 年度) 5.0% (6 年度以降) 5.2%	
最終還元利回り	5.2%	

その他、評価機関が評価に当たって留意した事項	対象不動産が工業地域に存する床面積 10,000 m ² 超の大型集客施設であり、既存不適格の状態にあることを織り込んで還元利回りを査定。
------------------------	--

以上