

2019年2月20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 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【大阪心齋橋 8953 ビル】

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、大阪心齋橋8953ビル（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	大阪心齋橋 8953 ビル
2) 特定資産の種類	不動産信託受益権
3) 譲渡価格	14,900 百万円
4) 帳簿価額 ^(注1)	12,038 百万円
5) 譲渡価格と帳簿価額 ^(注1) の差額	2,861 百万円
6) 譲渡先	非開示 ^(注2)
7) 譲渡契約締結日	2019年2月21日（予定）
8) 譲渡日	2019年8月30日（予定）

(注1) 帳簿価額は、2019年8月期（第35期）末時点の想定数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

一棟貸しテナントとの普通建物賃貸借契約の更改交渉を行う中、「現テナントの長期入居を固めた上での継続保有」、「将来的なテナント入替やコンバージョン、建替えを見据えた上での継続保有」、「資産入替の実施」を総合的に勘案し、帳簿価額及び鑑定評価額を上回る水準での譲渡を実施

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で推進しています。本物件は、投資採算性の低い資産として、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。現テナントとの普通建物賃貸借契約の更改交渉を行う中、①現テナントの長期

入居を固めた上での継続保有、②将来的なテナント入替やコンバージョン、建替えを見据えた上での継続保有、③資産入替の実施を検討して参りました。その結果、今般以下を総合的に勘案し、帳簿価額及び鑑定評価額を上回る水準で譲渡を実施し、譲渡により得られた資金を活用し、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。

契約内容

- テナント有利な普通建物賃貸借契約であることから、本投資法人が有利な長期安定の賃貸借契約に変更することは困難な可能性が高い。

本物件の立地

- 本物件は、心齋橋エリアに立地し、不動産としては優良立地ではあるものの、周辺はオフィスやホテルが混在するエリアであり、同エリア内での商業繁華性は劣後
- 本物件の最有効使用は、単独商業施設ではなく、商業、オフィス、ホテル等による複合用途

本建物のスペック

- 本建物は建物規模が大きくかつ現テナント仕様になっているため、建物汎用性が低い
- リテナントやコンバージョンを行う場合は、相応の追加投資及びおよそ1年間のダウンタイムの発生が見込まれる
- マルチテナント化した場合には、賃貸可能面積が大きく減少し、現状のマーケット賃料水準でリテナントをした場合には、収益性が大きく低下するリスクを有する（将来リスクを勘案した鑑定償却後 NOI 利回り:2.8%）
- 建物帳簿価額は2018年8月末時点で21億円となっており、建替えを行った場合、多額の除却損及び解体費が発生。また、建替えを行った場合、およそ3年間のダウンタイムが発生

価格面

- 2019年8月末時点での想定帳簿価額は120億円、2018年8月末時点での鑑定評価額は140億円
- 譲渡価格149億円で売却を図ることで、約27億円の売却益の確保があり、売却益の一部を配当積立金に積立てることで、将来の分配金水準の安定化が可能

(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。

3. 譲渡資産の内容

物件名称(物件番号)		大阪心斎橋 8953 ビル (U-1)				
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				
信託期間満了日		2029年2月28日				
用途		店舗・駐車場				
所在地		大阪府大阪市中央区南船場三丁目4番12号				
土地	面積	1,818.67 m ²				
	所有・それ以外の別	所有権	用途地域	商業地域		
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付10階建				
	延床面積	14,014.86 m ²				
	所有・それ以外の別	所有権	建築時期	1999年1月22日		
鑑定評価額(価格時点)		14,000百万円(2018年8月31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 (2018年8月末時点)	テナント数(主なテナント)	1(東急ハンズ)				
	賃貸事業収入(年間)	729百万円				
	敷金・保証金	798百万円				
	総賃貸面積	13,666.96 m ²				
	総賃貸可能面積	13,666.96 m ²				
	稼働率(面積ベース)の推移	2016年 8月末	2017年 2月末	2017年 8月末	2018年 2月末	2018年 8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		本物件の譲渡にかかる売買契約において、本物件に係る建築基準法上の指摘事項の一部について、本投資法人の責任と負担において、自ら治癒し又は本物件のテナントをして治癒させることについて譲渡先と合意しています。				

- ・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。
- ・「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

譲渡先は国内の合同会社ですが、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・取引関係はなく、当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者にも該当しません。

5. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要

1) 名 称	サヴィルズ・ジャパン株式会社
2) 所 在 地	東京都千代田区有楽町二丁目7番1号
3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 クリスチャン・フランシス・マンシーニ
4) 事 業 内 容	1. 不動産の管理および運営等に関するコンサルティング業務 2. 不動産の売買または賃貸借に関する媒介および代理業務 3. 不動産の売買、賃貸借、仲介、管理 4. 不動産の投資・運営に関する調査業務 5. 不動産鑑定評価に関する業務 6. 金融商品取引法に基づく第二種金融商品取引業 7. 前各号に付帯する一切の業務
5) 資 本 金	50 百万円 (2019 年 1 月 31 日現在)
6) 設 立 年 月 日	2004 年 8 月 23 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、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。
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)に記載のサヴィルズ・ジャパン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、サヴィルズ・ジャパン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10%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年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。

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 2 月 20 日
譲 渡 契 約 締 結 日	2019 年 2 月 21 日 (予定)
代 金 入 金 日	2019 年 8 月 30 日 (予定)
物 件 引 渡 日	2019 年 8 月 30 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」をご覧ください。

10. 鑑定評価書の概要

物件名称	大阪心斎橋 8953 ビル
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	14,000 百万円
価格時点	2018年8月31日

項目	内容	概要等
収益価格	14,000 百万円	
直接還元法による価格	14,500 百万円	
運営収益	607 百万円	
可能総収益	607 百万円	
空室等損失等	0 円	
運営費用	80 百万円	
維持管理費	0 円	
水道光熱費	0 円	
修繕費	12 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	63 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	527 百万円	
一時金の運用益	7 百万円	
資本的支出	29 百万円	
純収益	506 百万円	
還元利回り	3.5%	
DCF 法による価格	13,800 百万円	
割引率	3.6%	
最終還元利回り	3.7%	
積算価格	13,600 百万円	
土地比率	86.3%	
建物比率	13.7%	

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	商業施設及び対象不動産の特性を踏まえるとともに、本件においては、契約テナントより継続的な賃料減額交渉が提起されていることから、テナントの売上状況等を考慮し、賃貸事例との比較及び近時の賃貸市場の動向等も勘案の上、対象不動産の市場賃料を査定。
----------------------------	---

以上