

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】

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、イオン戸畑ショッピングセンター(以下「本譲渡資産」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	イオン戸畑ショッピングセンター
2) 特定資産の種類	不動産信託受益権
3) 譲渡価格	6,070 百万円
4) 想定帳簿価額 <sup>(注1)</sup>	5,255 百万円
5) 譲渡価格と想定帳簿価額 <sup>(注1)</sup> の差額	814 百万円
6) 譲渡先	アセットファイナンス戸畑合同会社
7) 譲渡契約締結日	2018年8月30日(予定)
8) 譲渡日	2018年8月30日(予定)

(注1) 帳簿価額は、2018年8月期(第33期)末時点の想定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. 好調な不動産売買マーケットを活かし、将来の施設間競争の激化が確実な当該GMSタイプ<sup>(注1)</sup>資産を帳簿価額を上回る水準で売却
2. ポートフォリオの最適化を目指した資産入替の実行

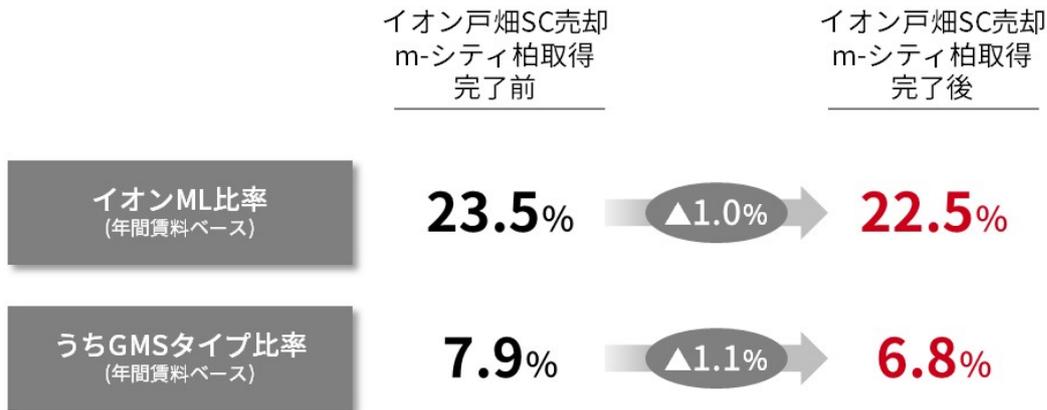
本譲渡資産は、イオンがメインテナントとして入居するGMSタイプの資産です。3km圏内にあるスペースワールド跡地(約27万㎡)に2021年に大型商業施設が出店することが予定されており、施設間競争の激化が確実なものとなっています。また、本譲渡資産の位置する北九州市戸畑区は高齢化が進んでおり、今後人口減少が大きく進むリスクを抱えています。かかる状況下、不動産売買マーケットが好調なタイミングを捉え、帳簿価額を上回る価格で資産売却を図ることが最も適当との判断により譲渡を決定しました。

本譲渡は、立地優位性の高い資産との入替を企図したものであり、本譲渡により得られた資金は2018年8月28日付「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】」で公表したm-シティ柏(取得予定価格55.2億円)の取得資金に充当する予定です。

本投資法人は、ポートフォリオ・マネジメントを通じ、日本の人口動態、消費構造・消費行動の変化に対応しながら保有資産構成の最適化を推進し、収益性と安定性の向上の実現による投資主価値の向上を目指しています。

引き続き、好調な不動産売買マーケットを鑑み、GMS タイプ資産を中心とする相対的に立地優位性の劣る資産の売却を行うとともに、譲渡により得られた資金を活用し、立地優位性の高い優良資産の取得に努めることで、保有資産構成の最適化を進めてまいります。

<イオン ML<sup>(注2)</sup> 及びうち GMS タイプ比率の変化 (ご参考)>



(注1) 「GMS タイプ」とは、GMS (ゼネラル・マーチャндаイズストアの略称であり、日常生活に必要なものを総合的に扱う大衆向けの大規模な総合スーパーをいいます。)が中心となり付随的に入居する他の専門店と一体となって構成されるショッピングセンターをいいます。

(注2) 「イオンML」は、主たる施設運営主体が賃借人である物件にマスターリーステナントとして入居するイオンリテール株式会社、イオンモール株式会社、イオン九州株式会社及びイオン琉球株式会社の年間賃料の合計を示しています。

<イオン戸畑ショッピングセンター周辺地図 (ご参考)>



3. 譲渡資産の内容

物件名称(物件番号)		イオン戸畑ショッピングセンター (S-14)				
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		2024年2月29日				
用途		百貨店・駐車場				
所在地		福岡県北九州市戸畑区汐井町2番2号				
土地	面積	39,682.40 m <sup>2</sup>				
	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	百貨店：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 駐車場：鉄骨造陸屋根6階建				
	延床面積	93,258.23 m <sup>2</sup>				
	所有・それ以外の別	所有権	建築時期	1999年2月16日		
鑑定評価額（価格時点）		6,070百万円（2018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 (2018年7月末時点)	テナント数（主なテナント）	1（イオン）				
	賃貸事業収入	630百万円				
	敷金・保証金	315百万円				
	総賃貸面積	93,258.23 m <sup>2</sup>				
	総賃貸可能面積	93,258.23 m <sup>2</sup>				
	稼働率(面積ベース)の推移	2016年 2月末	2016年 8月末	2017年 2月末	2017年 8月末	2018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		特になし				

- ・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。

4. 譲渡先の概要

1) 名 称	アセットファイナンス戸畑合同会社
2) 所 在 地	東京都千代田区神田神保町 3 丁目 5 番地
3) 代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人アセットファイナンス戸畑 職務執行者 田口勝富
4) 事 業 内 容	1. 不動産の売買、交換、賃貸、管理、所有及び利用 2. 信託契約に基づく信託受益権の取得・保有及び処分 3. 匿名組合出資及び匿名組合出資の受入れ 4. 有価証券の取得・保有及び処分 5. 前各号に附帯関連する一切の業務
5) 資 本 金	10 万円 (2018 年 6 月 25 日)
6) 設 立 年 月 日	2018 年 6 月 21 日
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	
10) 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。

5. 媒介の概要

なし

6. 決済方法等

引渡予定日に一括

7. 譲渡の日程

譲 渡 決 定 日	2018 年 8 月 28 日
譲 渡 契 約 締 結 日	2018 年 8 月 30 日 (予定)
代 金 入 金 日	2018 年 8 月 30 日 (予定)
物 件 引 渡 日	2018 年 8 月 30 日 (予定)

8. 今後の見通し

本件実行による本投資法人の 2018 年 8 月期 (2018 年 3 月 1 日～2018 年 8 月 31 日) 及び 2019 年 2 月期 (2018 年 9 月 1 日～2019 年 2 月 28 日) の運用状況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。

9. 鑑定評価書の概要

物件名称	イオン戸畑ショッピングセンター
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	6,070 百万円
価格時点	2018 年 2 月 28 日

項目	内容	概要等
収益価格	6,070 百万円	
直接還元法による価格	6,050 百万円	
運営収益	588 百万円	
可能総収益	588 百万円	
空室等損失等	0 円	
運営費用	133 百万円	
維持管理費	0 百万円	
水道光熱費	0 円	
修繕費	20 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	106 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	6 百万円	
運営純収益	455 百万円	
一時金の運用益	3 百万円	
資本的支出	47 百万円	
純収益	411 百万円	
還元利回り	6.8%	
DCF 法による価格	6,090 百万円	
割引率	6.2%	
最終還元利回り	7.3%	
積算価格	6,510 百万円	
土地比率	40.5%	
建物比率	59.5%	

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