

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
 東京ビルディング
 日本リテールファンド投資法人
 代表者名 執行役員 難波 修一
 (コード番号 8953)

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 辻 徹
 問合せ先 リテール本部長 荒木 慶太
 TEL: 03-5293-7081 E-mail: jrf-8953.ir@mc-ubs.com
 URL: http://www.jrf-reit.com/

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【Gビル銀座中央通り01、Gビル吉祥寺02】

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、「運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり、Gビル銀座中央通り01（以下、「本物件（銀座）」といいます。）、Gビル吉祥寺02（以下、「本物件（吉祥寺）」といいます。）（以下、「本物件（銀座）」及び「本物件（吉祥寺）」を総称して「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

I. 取得の理由

本投資法人は、ポートフォリオの収益性及び安定性の向上を目的とした戦略的な資産入替を外部成長戦略の一つとして位置付けており、日本の人口動態、消費構造・消費動向の変化に対応した資産構成の最適化を推進しています。

本物件の取得は、平成 27 年 10 月 14 日付「国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借の解消に関するお知らせ【イオンモール八千代緑が丘、イオン西大津、イオン上田、イオン大宮、イオンモール香椎浜】」で公表した、都市型を中心とする優良資産の取得によるポートフォリオの最適化を目的とした資産入替えの一環です。本物件（銀座）は、本投資法人として初めて、東京で最も繁華性の高い中央通りに面する厳選された希少性の高い物件を取得するものです。また、本物件（吉祥寺）は、東京の主要商業エリアである、吉祥寺エリアの駅前に立地する物件を取得するものです。

なお、本物件（銀座）の取得は、スポンサーである三菱商事株式会社及びそのグループ会社とのコラボレーションにより取得が実現したものであり、ポートフォリオ全体における投資立地のバランス、クオリティと利回りのバランスを勘案し、三菱商事株式会社のグループ会社が運用する不動産ファンドと 50%ずつ共有することを目的としたものです。

II. 「Gビル銀座中央通り01」の取得について

1. 取得の概要

1) 特定資産の種類	不動産信託受益権（準共有持分 50%） ^(注1)		
2) 物件名称	Gビル銀座中央通り01 ^(注2)		
3) 所在地	東京都中央区銀座二丁目6番16号		
4) 取得価格 ^(注2)	13,000 百万円	(うち準共有持分 27.5%) 7,150 百万円	(うち準共有持分 22.5%) 5,850 百万円
5) 取得日 ^(注2)		平成 28 年 3 月 1 日（予定）	平成 28 年 4 月 28 日又は平成 28 年 5 月末日までの売主及び本投資法人が書面にて合意するその他の日（予定）
6) 鑑定評価額	13,300 百万円（価格時点：平成 28 年 1 月 15 日）		
7) 契約締結日	平成 28 年 2 月 25 日（予定）		
8) 取得先	特定目的会社銀座 26		

9) 取得資金	自己資金及び借入金（予定）
10) 決済方法	引渡時一括

(注1) 今後、売主は残りの準共有持分 50%の不動産信託受益権を、運用会社の親会社である三菱商事株式会社のグループ会社が運用する、本投資法人以外の不動産ファンドに譲渡することを予定しています。

(注2) 現時点での名称はゼニア銀座ビルであり、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おります。

2. 取得ハイライト

本物件（銀座）は、銀座中央通りに面する、商業テナント賃料の安定性と中長期的な成長性が期待される希少性の高い立地です。本物件（銀座）の施設運営を通じ、本投資法人の更なる商業施設運営能力向上や、ポートフォリオ全体への波及効果の発現を企図しております。

本物件（銀座）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

本投資法人として初となる、商業繁華性の非常に高い銀座エリアのメインストリートである銀座中央通りに面する複合商業施設の取得

マーケットの魅力

- 本物件（銀座）が位置する銀座は、老舗百貨店「三越」、「松屋」や、ラグジュアリーブランドの旗艦店が集積する極めて希少性の高いエリア
- 訪日観光客が増加しており、インバウンド需要が活況、国際的にも認知度が高く、アジアを代表する情報発信拠点として高い位置付け

立地の魅力

- 東京メトロ丸の内線、銀座線、日比谷線「銀座駅」徒歩約 5 分、有楽町線「銀座一丁目駅」徒歩約 1 分、アクセスの良い銀座 2 丁目交差点至近に立地
- 銀座中央通りは銀座エリアの中でも日本を代表するブランドストリートであり、本物件（銀座）と隣接して西側にはダンヒル、東側に Miu Miu、銀座中央通りを挟んで向かい側にはティファニーが来店

施設の魅力

- 「2015 年度グッドデザイン賞」を受賞、銀座中央通りからの視認性は良好で、路面店としての高いポテンシャルを有す、希少性が高い施設
- 平成 26 年 5 月竣工の築浅物件であり、各フロア約 70～80 坪の賃貸可能面積を有し、幅広い業種・業態のテナント誘致が可能な複合型商業施設
- イタリアを代表するメンズラグジュアリーブランドであるエルメネジルド・ゼニアがアジアにおける旗艦店として入居

■ 銀座中央通り周辺マップ



■ 地図および写真



3. 取得予定資産の概要

物 件 名 称	Gビル銀座中央通り 01			
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権（準共有持分 50%）			
所 在 地	東京都中央区銀座二丁目 6 番 16 号			
土 地	面 積	394.53 m ²		
	用 途 地 域	商業地域	所有・それ以外の別 所有権	
建 物	構 造 と 階 数	鉄骨造陸屋根 地下1階付 13階建		
	延 床 面 積	4,339.92 m ²		
	指 定 容 積 率 / 建 ぺ い 率	800%/100%	種 類	店舗・事務所
	建 築 時 期	平成 26 年 5 月	所有・それ以外の別	所有権
	設 計 者	株式会社竹中工務店		
	施 工 者	株式会社竹中工務店		
	建 築 確 認 機 関	日本 ERI 株式会社		
耐 震 性 に 関 す る 事 項	予想最大損失率 2.3% (株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社の共同作成による地震リスク分析報告書に基づく)			
取 得 価 格	13,000 百万円			
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	13,300 百万円 (平成 28 年 1 月 15 日時点)			
鑑 定 評 価 機 関	シービーアールイー株式会社			
テ ナ ン ト の 内 容	テ ナ ン ト 数 (主 要 テ ナ ン ト)	9 (ゼニアジャパン株式会社 他)		
	賃 貸 事 業 収 入 (年 間)	408 百万円		
	敷 金 ・ 保 証 金	325 百万円		
	総 賃 貸 面 積	3,141.07 m ²	稼働率(面積ベース)	100%
	総 賃 貸 可 能 面 積	3,141.07 m ²		
	テ 主 ナ ン ト な	契 約 期 間	－ (注)	
		契 約 種 類	定期建物賃貸借契約	
賃 料 改 定		契約期間内賃料改定不可		
中 途 解 約		契約期間内解約不可		
担 保 設 定 の 有 無	特になし			
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件（銀座）の取得と同時に、本物件（銀座）の不動産信託受益権の準共有者間で協定書を締結する予定です。当該協定書においては、保有する準共有持分の全部又は一部を第三者に譲渡する場合には、他の者に優先して準共有者と交渉するものとされています。 また、運用に係る重要事項の意思形成については、原則として準共有者全員の合意により決定するものとされています。 ・本物件（銀座）の不動産信託受益権者たる売主及び信託受託者との間で信託契約に関する合意書を締結しており、本物件（銀座）の不動産信託受益権の準共有者は、かかる合意書の不動産信託受益権者の地位を承継する予定です。不動産信託受益権の準共有者は、本物件（銀座）の不動産信託受益権を売却しようとするときは、本件建物の信託受益権及び本件土地の信託受益権を同時に同一の譲受人に売却するものとされ、また不動産信託受益権者が信託受託者に対して本物件（銀座）の売却を指図する場合には、本件建物及び本件土地を同時に同一の譲受人に売却するように指図するものとされています。 			

- ・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」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」については建物全体について、「賃貸事業収入（年間）」「敷金・保証金」については、本投資法人が取得を予定する準共有持分 50%に相当する金額を記載しています。なお、「賃貸事業収入（年間）」は、取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約等に記載された月間賃料、月間共益費、駐車場使用料および看板料の合計値を12倍することにより年換算して算出しております。

(注) 賃借人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

1) 名 称	特定目的会社銀座 26
2) 所 在 地	東京都千代田区神田神保町一丁目 11 番地 さくら総合事務所内
3) 代表者の役職・氏名	取締役 中村 里佳
4) 事 業 内 容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け ならびにその管理および処分に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
5) 資 本 金	10 万円 (平成 28 年 1 月 31 日現在)
6) 設 立 年 月 日	平成 23 年 10 月 3 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	運用会社の親会社である三菱商事株式会社が匿名組合出資する不動産信託受益権の取得、保有及び処分を目的とした特定目的会社です。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、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。また、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。なお、当該会社は、運用会社の親会社である三菱商事株式会社の 100%子会社であるダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社にアセット・マネジメント業務を委託しています。

(注) 本取引は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、コンプライアンス管理室による確認を経ており、また、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・検討を経ております。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。

物件所有者等の状況	前所有者	前々所有者
会社名・氏名	特定目的会社銀座 26	特別な利害関係にあるもの以外
特別な利害関係にある者との関係	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 匿名組合出資する会社	—
取得経緯・理由等	一時保有目的	—
取得価格	現所有者が売買予定日時点で 1 年を超えて所有しているため記載を省略 します。	—
取得時期	土地：平成 23 年 11 月 16 日 建物：平成 26 年 11 月 4 日	—

5. 媒介の概要

なし

6. フォワード・コミットメント等に関する事項

準共有持分 22.5%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^(注)」に該当します。

本物件 (銀座) は自己資金及び借入金による取得を予定しておりますが、フォワード・コミットメントを履行できない場合には、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なっております。

(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 ヶ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」と定義されております。

7. 決済方法等

引渡時一括

8. 取得の日程

取得決定日	平成 28 年 2 月 24 日
売買契約締結日	平成 28 年 2 月 25 日 (予定)
代金支払日・物件引渡日 (準共有持分 27.5%)	平成 28 年 3 月 1 日 (予定)
代金支払日・物件引渡日 (準共有持分 22.5%)	平成 28 年 4 月 28 日又は平成 28 年 5 月末日までの売主及び本投資法人が書 面にて合意するその他の日 (予定)

9. 鑑定評価書の概要

鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	13,300 百万円
価格時点	平成 28 年 1 月 15 日

項目	内容	概要等
収益価格		
直接還元法による価格	13,200 百万円	
運営収益	813 百万円	
可能総収益	847 百万円	
空室等損失等	34 百万円	
運営費用	111 百万円	
維持管理費	10 百万円	
水道光熱費	26 百万円	
修繕費	1 百万円	
P M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判断し、その他費用に含めています
テナント募集費用等	5 百万円	
公租公課	55 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判断し、その他費用に含めています
その他費用	10 百万円	
運営純収益	701 百万円	
一時金の運用益	12 百万円	
資本的支出	4 百万円	
純収益	709 百万円	
還元利回り	2.7%	
DCF 法による価格	13,300 百万円	
割引率	2.5%	
最終還元利回り	2.7%	
積算価格		
土地比率	94.0%	
建物比率	6.0%	
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】

本物件（銀座）の収支見込

想定収支見込	
NOI (Net Operating Income)	364 百万円
NOI 利回り	2.8%
減価償却費	34 百万円
減価償却後利回り	2.5%

- ・ NOI は賃貸借契約に基づく年間収支をベースとしたものです。
- ・ 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。

III. 「G ビル吉祥寺 02」の取得について

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	G ビル吉祥寺 02 ^(注1)
3) 所在地	東京都武蔵野市吉祥寺南町二丁目 3 番 13 号
4) 取得価格	15,300 百万円
5) 鑑定評価額	15,800 百万円（価格時点：平成 28 年 2 月 19 日）
6) 契約締結日	平成 28 年 2 月 24 日
7) 取得日	平成 28 年 2 月 29 日（予定）
8) 取得先	有限会社 KTMO
9) 取得資金	自己資金及び借入金（予定） ^(注2)
10) 決済方法	引渡時一括

(注 1) 現時点での名称は吉祥寺ブレイスであり、本投資法人が取得後に変更予定の名称を記載しております。

(注 2) 自己資金により本物件（吉祥寺）の取得を行った後、当該自己資金の減少分等に充てるため新規借入を実施し、当該借入金を手元資金に充当する予定です。なお、新規借入の詳細については、決定次第お知らせします。

2. 取得の理由

本物件（吉祥寺）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

東京の主要商業エリア、吉祥寺の駅前に立地する大型商業施設の取得

マーケットの魅力

- 武蔵野市の人口は増加傾向にあり、全国及び東京都平均を上回る所得水準
- JR 中央本線、京王井の頭線「吉祥寺駅」の1日平均乗降客数は約 42 万人（出典：関東交通協議会ホームページ、2014 年度）
- 足元商圈を中心に居住者密度が高く、恵まれたマーケットボリューム
- 吉祥寺駅を中心に大型商業施設、有名ブランド・雑貨等の路面店や飲食店が集積

立地の魅力

- 吉祥寺駅南側、JR 中央本線改札から徒歩 3 分、京王井の頭線改札から徒歩 1 分の駅前にあり、交通便利性が高く通行量も多いことから、出店ニーズが高く希少性のある立地
- 近隣には、食品スーパーのライフ、映画館、フィットネスクラブなど、日常性、利便性、目的性のあるあらゆる業態の施設が集積

施設の魅力

- 吉祥寺駅南側と北側を結ぶ吉祥寺大通りに面した角地に位置し、広くファサードを確保していることから視認性は良好
- 平成 26 年 9 月竣工の築浅物件であり、1 棟利用可能な大型物件は希少性が高く、物販やサービス等の業態を問わない汎用性に富む施設
- 大型家電量販店が、都市型店舗として竣工時より入居

■ 外観



■ 地図



3. 取得予定資産の概要

物件名称	Gビル吉祥寺02			
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	東京都武蔵野市吉祥寺南町二丁目3番13号			
土地	面積	1,254.44㎡		
	用途地域	商業地域	所有・それ以外の別 所有権	
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付9階建		
	延床面積	8,534.71㎡		
	指定容積率／建ぺい率	600%/80%	種類	店舗・駐車場
	建築時期	平成26年9月	所有・それ以外の別	所有権
	設計者	株式会社フジタ首都圏支社一級建築士事務所		
	施工者	株式会社フジタ東京支店		
	建築確認機関	株式会社グッド・アイズ建築検査機構		
耐震性に関する事項	予想最大損失率2.7% (株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社の共同作成による地震リスク分析報告書に基づく)			
取得価格	15,300百万円			
鑑定評価額(価格時点)	15,800百万円(平成28年2月19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)(注)	1		
	賃貸事業収入(年間)	—(注)		
	敷金・保証金	—(注)		
	総賃貸面積	8,838.79㎡	稼働率(面積ベース)	100%
	総賃貸可能面積	8,838.79㎡		
	テナント	契約期間	—(注)	
主	契約種類			
な	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	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」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)」については、取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約等に記載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) 賃借人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

1) 名称	有限会社KTMO
2) 所在地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号日本橋一丁目ビルディング
3) 代表者の役職・氏名	取締役 須貝 信
4) 事業内容	1. 信託契約に基づく信託受益権の取得、保有及び売却 2. 不動産の取得、保有、売買、賃貸借及び管理 3. 前各号に付帯する一切の業務
5) 資本金	300万円(平成27年10月26日現在)
6) 設立年月日	平成18年3月15日
7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・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。また、本投資法人・運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。
人的関係	
取引関係	
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・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

引渡時一括

7. 取得の日程

取得決定日・売買契約締結日	平成 28 年 2 月 24 日
代金支払日・物件引渡日	平成 28 年 2 月 29 日（予定）

8. 鑑定評価書の概要

鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	15,800 百万円
価格時点	平成 28 年 2 月 19 日

項目	内容	概要等
収益価格		
直接還元法による価格	16,100 百万円	
運営収益	672 百万円	
可能総収益	672 百万円	
空室等損失等	0 百万円	
運営費用	38 百万円	
維持管理費	0 百万円	テナント負担
水道光熱費	0 百万円	テナント負担
修繕費	1 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 百万円	
公租公課	32 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	633 百万円	
一時金の運用益	13 百万円	
資本的支出	3 百万円	
純収益	643 百万円	
還元利回り	4.0%	
DCF 法による価格	15,600 百万円	
割引率	3.8%	
最終還元利回り	4.2%	
積算価格	13,800 百万円	
土地比率	89.0%	
建物比率	11.0%	
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】

本物件（吉祥寺）の収支見込

想定収支見込	
NOI (Net Operating Income)	631 百万円
NOI 利回り	4.1%
減価償却費	70 百万円
減価償却後利回り	3.7%

- ・ NOI は賃貸借契約に基づく年間収支をベースとしたものです。
- ・ 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。

IV. 今後の見通し

今回の本物件の取得による平成 28 年 2 月期（第 28 期：平成 27 年 9 月 1 日～平成 28 年 2 月 29 日）及び平成 28 年 8 月期（第 29 期：平成 28 年 3 月 1 日～平成 28 年 8 月 31 日）の運用状況への影響は軽微であり、各期の運用状況の予想に変更はありません。