

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/

## 国内不動産の取得に関するお知らせ【Gビル仙台一番町01】

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は、下記のとおり、国内不動産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

平成 27 年 12 月 25 日（予定）付で①底地及び②借地権付建物<sup>(注1)</sup>の売買契約書を締結し、同日付で底地を取得、平成 28 年 9 月 30 日（予定）に②借地権付建物を取得することを決定しました。

本投資法人による①底地取得後、売主の責任と費用負担において耐震補強工事等（以下「本工事」といいます。）が実施されます。本投資法人の承諾する内容にて本工事が完了すること等を条件に、平成 28 年 9 月 30 日（予定）に②借地権付建物を取得いたします。なお、借地権付建物取得後は、土地・建物全体（以下「本物件」といいます。）を所有します。

1) 特定資産の種類	不動産	
2) 物件名称	Gビル仙台一番町01 <sup>(注2)</sup>	
3) 所在地	宮城県仙台市青葉区一番町三丁目5番12号	
4) 取得価格	①底地 2,820 百万円	②借地権付建物 1,500 百万円
5) 鑑定評価額・調査価格 <sup>(注3)</sup>	2,970 百万円 (価格時点：平成 27 年 12 月 1 日)	1,600 百万円 (価格時点：平成 27 年 12 月 1 日)
6) 契約締結日	平成 27 年 12 月 25 日(予定)	
7) 取得日	平成 27 年 12 月 25 日(予定)	平成 28 年 9 月 30 日(予定) <sup>(注4)</sup>
8) 取得先	合同会社NKプランニング仙台	
9) 取得資金	自己資金による	自己資金による
10) 決済方法	引渡時一括	

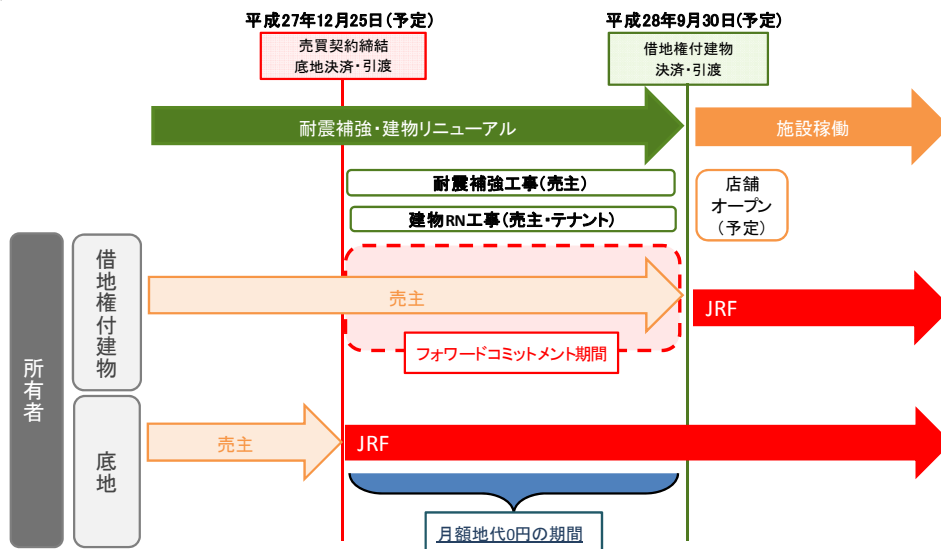
(注1) 平成 28 年 9 月 30 日（予定）付で、②借地権付建物を取得後は、土地・建物全体を所有し、借地権は混同により消滅する予定です。

(注2) 本投資法人が取得後に変更予定の名称を記載しています。現時点での名称は売主の承諾が得られていないため非開示となります。

(注3) ①底地は鑑定評価額、②借地権付建物は、価格時点現在、本工事及び新規テナントの建物入居が完了していないため、不動産鑑定評価基準（以下「基準」といいます。）に則った鑑定評価ができないことから、基準に準じた手法により調査価格としています。また、当該調査価格は、②借地権付建物を底地人が取得する取引を前提としているため、本物件の調査価格から、①底地と②借地権付建物それぞれの正常価格を控除して求めた増分価値のうち、②借地権付建物の貢献度に応じた配分額を求めたうえで、②借地権付建物の正常価格に加算しています。以下同じです。

(注4) ②借地権付建物については、売主の責任と費用負担において本工事が完了後取得します。

<取得及び本工事のスケジュール>



2. 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】」で公表した譲渡によって得られた資金を元に、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の一環として、JRF として初となる仙台一番町エリアに位置する都市型商業施設の取得を行うものです。

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**

**東北圏の商業の中心地である仙台一番町エリアに所在する都市型商業施設**

マーケットの魅力

- 仙台市内で最も商業繁華性の高い、仙台一番町エリア、中でも商業集積の高いアーケード商店街の結節点に位置し、地下鉄東西線「青葉通一番町駅」の開業により歩行者通行量の増加が見込まれる
- 仙台を代表する百貨店「藤崎本店」「藤崎大町館」「藤崎一番町館」や、衣類、宝飾品、雑貨などの路面店が集積しており、繁華性の高いエリア

立地の魅力

- 平成 27 年 12 月 6 日に開通した地下鉄東西線「青葉通一番町」駅至近。また、JR 仙台駅、地下鉄南北線広瀬通駅からも徒歩圏の距離にある、アクセスに優れた利便性の高い立地
- 商業集積の高い 2 つの商店街「ぶらんどーむ一番町」、「マーブルロードおおまち」が交差するアーケード通りの角地に位置し、二方向がアーケード通りに面していることから、歩行者からの視認性が高く、路面店としての高いポテンシャルを有す
- 平成 27 年 12 月に施設前面、藤崎前の交差点にはアーケードが新設され悪天候でも雨を気にせず通行可能となり、通行利便性が向上

施設の魅力

- 耐震補強工事完了後、新たに全館一棟貸しで世界的に有名なファストファッションブランドの東北エリアにおける旗艦店としての出店が決定しており、長期の定期借家契約を締結済み
- 二方向を商店街に面したほぼ整形の敷地約 200 坪、賃貸面積約 650 坪の規模を有した、希少性の高い施設であり、将来的には容積率の余剰分を活用した増床の検討も可能

■ 外観



■ 地図



■ 仙台一番町エリア



### 3. 取得予定資産の概要

#### (1) 底地の概要

土地	面積	682.33 m <sup>2</sup>		
	用途地域	商業地域	所有・それ以外の別	所有権
取得価格		2,820 百万円		
鑑定評価額（価格時点）		2,970 百万円（平成 27 年 12 月 1 日時点）		
鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社		
賃貸借契約の内容	テナント数	1（合同会社 NK プランニング仙台）		
	賃貸事業収入（年間）	132 百万円		
	敷金・保証金	66 百万円		
	総賃貸面積	682.33 m <sup>2</sup>		
	総賃貸可能面積	682.33 m <sup>2</sup>		
	稼働率（面積ベース）	100%		
	契約期間	平成 27 年 12 月 25 日～平成 57 年 12 月 23 日（残存期間約 30 年）		
	契約種類	事業用定期借地契約		
	賃料改定	契約期間中の賃料改定不可		
	中途解約	契約期間中の中途解約不可		
担保設定の有無		特になし		
その他特筆すべき事項		<p>・ 賃料は、契約期間開始日から平成 28 年 9 月 30 日までの間無償とし、平成 28 年 10 月 1 日以降は年間 132 百万円とされています。但し、本投資法人の責めに帰すべき事由により、借地権付建物の引渡日が平成 28 年 10 月 1 日以降となった場合は、平成 28 年 10 月 1 日から本投資法人が売買実行日として指定する日（平成 29 年 3 月 31 日までの間のいずれかの日）までの賃料は無償とされています。</p>		

(2) 借地権付建物概要

建物	構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付4階建		
	延床面積	2,191.16㎡		
	指定容積率/建ぺい率	600%/80%	種類	店舗・事務所・倉庫
	建築時期	昭和43年12月5日 平成2年3月23日	所有・それ以外の別 (注1)	区分所有権
	設計者	新築時・増築時(第1回):株式会社竹中工務店東京支店設計部一級建築士事務所 増築時(第2回):照井建築設計事務所		
	施工者	新築時・増築時(第1回):株式会社竹中工務店東北営業所 増築時(第2回):日特建設株式会社仙台支店		
	建築確認機関	新築時・増築時(第1回):仙台市建築主事 増築時(第2回):仙台市建築主事		
	耐震性に関する事項	予想損失率2.8% (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	1,500百万円			
調査価格(価格時点)	1,600百万円(平成27年12月1日時点)			
価格評価機関	シービーアールイー株式会社			
テナントの内容(注2)	テナント数(主なテナント)	1(非開示)		
	賃貸事業収入(年間)	204百万円		
	敷金・保証金	102百万円		
	総賃貸面積	2,163.70㎡		
	総賃貸可能面積	2,163.70㎡		
	稼働率(面積ベース)	100.0%		
	契約期間	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。		
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>昭和43年12月5日に建築された借地権付建物は旧耐震基準法(旧耐震基準)にて設計・施工されており、当該借地権付建物の一部が新耐震基準を満たしていないため、本投資法人による底地取得後、売主の責任と費用負担において耐震補強工事が実施される予定です。</li> <li>借地権付建物の地下2階機械室内に、PCBの含有調査を実施していない未使用のトランス2台が残存しておりますが、借地権付建物取得までに売主の責任と費用負担において適法に処理することを、売主との間で合意しています。</li> <li>借地権付建物における各階の鉄骨吹付け材等及び地下2階機械室等の保温材、断熱材においてアスベスト含有の可能性があります。借地権付建物取得までに売主の責任と費用負担において適切に処理することを、売主との間で合意しています。</li> </ul>			

(注1) 借地権付建物は区分所有建物ですが、本投資法人は建物一棟全体を保有します。

(注2) 売主と新規入居予定テナントの定期借家契約は締結済みです。なお、売主にて実施する耐震補強工事により、当該定期借家契約に表示される賃貸面積が変更になる可能性があります。変更になった場合、本投資法人による借地権付建物取得日までに、売主にて新規入居予定テナントとの間で正確な賃貸面積にて覚書を締結します。

- 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。
- 「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等の合計値を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。

#### 4. 取得先の概要

1) 名 称	合同会社NKプランニング仙台
2) 所 在 地	宮城県仙台市青葉区一番町三丁目5番12号
3) 代表者の役職・氏名	代表社員 株式会社NKプランニング 名古屋市西区名駅二丁目34番20号 職務執行者 中村 雅克
4) 事 業 内 容	1. 不動産の売買、賃貸、管理及び保有 2. 前号に附帯関連する一切の事業
5) 資 本 金	1百万円（平成27年12月24日現在）
6) 設 立 年 月 日	平成27年7月1日
7) 純 資 産	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。
8) 総 資 産	
9) 大株主及び持株比率	
10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 的 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・人的関係はありません。また、本投資法人・本資産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も、特筆すべき関係はありません。
取 引 関 係	本日現在における当該会社との取引関係はありませんが、本底地の取得にあたり、取得予定日である平成27年12月25日付けにて、本底地に係る事業用定期借地契約を締結する予定です。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・資産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・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・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

##### (1) 媒介者の概要

1) 名 称	タッチストーン・キャピタル・マネージメント株式会社
2) 所 在 地	東京都港区赤坂一丁目7番1号
3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 賣間正人
4) 事 業 内 容	1. 不動産アセットマネジメント 2. 投資運用業 3. 不動産仲介業
5) 資 本 金	50百万円（平成27年12月24日現在）
6) 設 立 年 月 日	平成17年6月27日
7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 的 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。また、本投資法人・本資産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も、特筆すべき関係はありません。
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・資産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・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

当該取引については、タッチストーン・キャピタル・マネージメント株式会社からの媒介により行われております。なお、当該取引にかかる媒介手数料の開示について了承を得られていないため非開示とします。

7. フォワード・コミットメント等に関する事項

借地権付建物の取得については、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。

本件は自己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おります。しかし、フォワード・コミットメントを履行できない場合には、契約上違約金として本物件の取得予定金額の20%相当額を支払うこととなっています。

(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。

8. 決済方法等

引渡時一括

9. 取得の日程

取得決定日	平成27年12月24日
売買契約締結日	平成27年12月25日(予定)
底地決済・引渡日	平成27年12月25日(予定)
借地権付建物決済・引渡日	平成28年9月30日(予定)

10. 今後の見通し

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)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。

11. 鑑定評価書・価格調査報告書の概要

【底地】

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	2,970百万円
価格時点	平成27年12月1日

項目	内容	概要等
収益価格	DCF法による価格	2,970百万円
	割引率	4.0%
	最終還元利回り	-%
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	

### 【借地権付建物】

借地権付建物の調査価格は、借地権付建物を底地人が取得する取引を前提としているので、下記で求めた借地権付建物の正常価格に、土地・建物が同一所有者となることで発生する本物件の増分価値を、借地権付建物の貢献度に応じて配分した金額を、借地権付建物の正常価格に加算しており、限定価格の要素を持つ価格となります。

価格調査報告書の概要	
評価機関	シービーアールイー株式会社
調査価格	1,600 百万円
価格時点	平成 27 年 12 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格（正常価格）		
DCF 法による価格	1,130 百万円	借地権付建物の敷地利用権が事業用定期借地権のため、直接還元法は適用されておらず、DCF 法のみ適用されています。
割引率	4.2%	
最終還元利回り	-%	
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】

借地権付建物取得後の本物件の収支見込

想定収支見込	
NOI (Net Operating Income)	190 百万円
NOI 利回り	4.4%
減価償却費	23 百万円
減価償却後利回り	3.9%

- 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。

以 上