

平成 27 年 3 月 25 日

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20階
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 今西文則
TEL. 03-5293-7081 E-mail: jrf-8953.ir@mc-ubs.com

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【エディオン京橋店（底地）】

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、本日、下記のとおり、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

1. 取得の概要

1) 特定資産の種類	国内不動産信託受益権
2) 物件名称	エディオン京橋店（底地）
3) 取得価格	5,640 百万円
4) 鑑定評価額	5,760 百万円（価格時点：平成 27 年 3 月 1 日）
5) 契約締結日	平成 27 年 3 月 30 日（予定）
6) 取得日	平成 27 年 3 月 30 日（予定）
7) 取得先	合同会社EDN1910
8) 取得資金	借入金および自己資金による
9) 決済方法	引渡時一括

2. 取得の理由

本取得は、ポートフォリオの更なる分散と収益向上を企図し、大阪・京橋エリアに位置する都市型商業施設の底地を取得するものです。本物件は借借人と長期の事業用定期借地契約を締結しており、本取得により長期にわたり安定した収益が期待できます。

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

大阪の東玄関口「京橋駅」から徒歩圏内、幹線道路に面する利便性の高い施設の底地

マーケットの魅力

- 京橋は、駅周辺に商店街やオフィス、戸建住宅・マンションが立ち並び、駅の南側「大阪ビジネスパーク」には大規模オフィスビルが集積する、新旧混在するエリア
- 「京橋駅」は大阪の東の玄関口として京阪本線、JR 大阪環状線、地下鉄鶴見緑地線等、5 路線が利用可能
- 足元人口（3km 圏）は 47.7 万人、増加傾向にある人口密集エリア

立地の魅力

- 「京橋駅」から徒歩 5 分の利便性を有する立地
- 国道 1 号線（京阪国道）に面し、角地に位置する良好な視認性を有し、周辺にも幹線道路（国道 479 号、国道 163 号）があり、都市部にありながら車でのアクセス性に優れた立地

施設の魅力

- 本物件の上に立つ建物は、平成 25 年 12 月にオープンした、家電量販店のエディオン（業界売上げ第 3 位）と食品スーパー専門のライフ（業界売上げ第 1 位）が入居する生活密着型の商業施設
- 本物件の西側に都市計画道路が拡幅予定であり、南北アクセスの更なる向上のポテンシャル

写真・地図



3. 取得資産の内容

物件名称	エディオン京橋店（底地）			
特定資産の種類	国内不動産信託受益権			
所在地	大阪府大阪市城東区蒲生 1-9-10			
土地	面積	4,307.16 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	-		
	延床面積	-		
	指定容積率/建ぺい率	-	種類 -	
	建築時期	-	所有・それ以外の別 -	
	設計者	-		
	施工者	-		
	建築確認機関	-		
耐震性に関する事項	-			
取得価格	5,640 百万円			
鑑定評価額（価格時点）	5,760 百万円（平成 27 年 3 月 1 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（主なテナント）	1（エディオン）		
	賃貸事業収入（年間）	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。		
	敷金・保証金	514 百万円		
	総賃貸面積	4,307.16 m ²	稼働率（面積ベース） 100.0%	
	総賃貸可能面積	4,307.16 m ²		
	主なテナント	契約期間	平成 24 年 12 月 13 日～平成 50 年 10 月 12 日（残存期間約 23 年）	
		契約種類	事業用定期借地契約	
		賃料改定	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸借開始日から満 10 年経過毎、長期プライムレートに応じ地代を改定する。 本件土地に係る固定資産税又は都市計画税に増減が生じ、当該税金の当初想定金額と実際の課税金額との間に差額が生じた場合、賃貸借開始日から満 5 年経過毎に、当該税金の増減額につき、精算を行うものとし、当該精算は地代に加減することにより行うものとする。 経済事情の著しい変動、近隣賃料の大幅な増減等により、地代が合理的とされる範囲を著しく逸脱している場合、協議の上、地代を改定する。 	
		中途解約	賃貸借開始日より 10 年間解約不可。11 年以降 6 ヶ月前通知で中途解約可（但し、中途解約日の属する期間に応じて、月額地代 47～12 ヶ月分の中途解約金の支払義務あり）	
	担保設定の有無	特になし		
その他特筆すべき事項	契約終了時は、テナントの費用において建物を取壊の上、更地返還			

- ・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二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、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	合同会社 EDN1910								
2) 所在地	東京都千代田区丸の内三丁目 1 番 1 号東京共同会計事務所内								
3) 代表者の役職・氏名	業務執行社員 一般社団法人 EDN1910 東京都千代田区丸の内三丁目 1 番 1 号東京共同会計事務所内 代表社員 一般社団法人 EDN1910 職務執行者 本郷雅和								
4) 事業内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業								
5) 資本金	金 197 万円								
6) 設立年月日	平成 26 年 8 月 19 日								
7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	<table border="1"> <tr> <td>資本関係</td> <td>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合同会社です。</td> </tr> <tr> <td>人的関係</td> <td>該当致しません。</td> </tr> <tr> <td>取引関係</td> <td>該当致しません。</td> </tr> <tr> <td>関連当事者への該当状況</td> <td>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す。また、本資産運用会社の利害関係者取引規程に基づく利害関係者に該当します。なお、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。</td> </tr> </table>	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合同会社です。	人的関係	該当致しません。	取引関係	該当致しません。	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す。また、本資産運用会社の利害関係者取引規程に基づく利害関係者に該当します。なお、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。
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合同会社です。								
人的関係	該当致しません。								
取引関係	該当致しません。								
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す。また、本資産運用会社の利害関係者取引規程に基づく利害関係者に該当します。なお、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。								

(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、コンプライアンス管理室による確認を経ており、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。



5. 物件取得者等の状況

物件所有者等の状況	現所有者・信託受益者	前所有者
会社名・氏名	合同会社EDN1910	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	本資産運用会社の親会社が匿名組合出資する特別目的会社	—
取得経緯・理由等	一時保有目的	—
取得価格	5,550百万円	—
取得時期	平成26年9月9日	—

(注) 本投資法人が、当該取得予定資産を取得するにあたり、上記の合同会社の組成費用等の費用につき、取得先に対して支払う予定はありません。

6. 媒介の概要

なし

7. 決済方法等

引渡時一括

8. 取得の日程

取得決定日	平成27年3月25日
取得契約締結日	平成27年3月30日(予定)
代金支払日	平成27年3月30日(予定)
物件引渡日	平成27年3月30日(予定)

9. 今後の見通し

本物件の取得による平成27年2月期(第26期:平成26年9月1日~平成27年2月28日)への影響はなく、平成27年8月期(第27期:平成27年9月1日~平成28年2月29日)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。

10. 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	5,760百万円		
価格時点	平成27年3月1日		
項目	内容	概要等	
収益価格	DCF法による価格	5,760百万円	本物件は、底地のみの取得につき、DCF法による鑑定評価のみ取得しています。
	割引率	4.4%	
	最終還元利回り	—	借地期間満了後に事業用定期借地権設定契約に基づき更地復帰を想定しているため最終還元利回りは採用しておりません。
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】

本物件の収支見込

想定収支見込	
NOI(Net Operating Income)	245百万円
NOI利回り	4.3%
減価償却費	—
減価償却後利回り	4.3%

- 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

