

平成 28 年 8 月 2 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
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 執行役員リテール本部長 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及び国内不動産の譲渡に関するお知らせ
【岸和田カンカンベイサイドモール、イオンモール東浦、寝屋川（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、不動産信託受益権及び不動産の譲渡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

物件名称	譲渡（予定） 資産	譲渡価格 （百万円）	帳簿価額 ^(注1) （百万円）	譲渡価格と 帳簿価額 ^(注1) の差額 （百万円）	譲渡先	譲渡契約 締結日	譲渡日 （予定）
岸和田カンカンベイサイドモール	不動産 信託受益権	1,900	7,165	△5,265	岸和田 プロパテ ィー 合同会社	平成 28 年 8 月 2 日	平成 28 年 8 月 5 日
イオンモール東浦		13,870 ^(注3)	7,027		5,687	非開示 ^(注2)	平成 28 年 8 月 2 日
寝屋川（底地）	不動産 ^(注4)		1,154	株式会社 ヤマダ 電機		平成 28 年 8 月 2 日	平成 28 年 8 月 2 日
合計		15,770	15,347	423			

(注1) 帳簿価額は譲渡（予定）日の想定帳簿価額を記載しております。

(注2) 譲渡先の名称については譲渡先からの同意を得られていないため非開示としています。

(注3) 個別の譲渡価格については各譲渡先からの同意を得られていないため、2物件の合計額を記載しています。

(注4) 本物件は不動産信託受益権として保有をしておりますが、本件譲渡は信託受託者である三菱 UFJ 信託銀行株式会社が売主となり現物不動産として譲渡をしております。

2. 本譲渡の理由

本譲渡の
ポイント

- ① 競合激化により将来の収益性回復は困難と判断した「岸和田カンカンベイスайдモール」の売却
- ② 好調な不動産売買マーケットを活用した将来不確実性を有する郊外型商業施設の売却による利益最大化と分配金水準の安定化
- ③ 将来の都市型を中心とする優良資産の取得余力の確保

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。かかる方針のもと、更なる成長のための施策として、「更なる資産規模の拡大」「資産入替え」「既存物件の価値向上」に取り組んでいます。

「岸和田カンカンベイスайдモール」については、核テナント退去後、物件の価値向上の為にリニューアル計画立案を進めておりましたが、競合環境の激化、あるいは周辺競合施設との比較におけるポジショニングの低下等により、将来収益性の低下が見込まれております。かかる状況下、①リニューアル実施による継続保有、②核テナント跡区画リースアップ前の売却、③リニューアル等実施後の売却の選択肢を比較検討し、売却損は発生するものの、核テナント跡区画の一部リースアップ後の現時点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いたしました。

一方、「イオンモール東浦」及び「寝屋川(底地)」については、周辺競合環境や将来の人口動態、運用自由度の制約等から、不動産売買マーケットが好調なタイミングでの売却を図ることが利益最大化に繋がるものと判断し、「岸和田カンカンベイスайдモール」と同時期に売却することで分配金水準の安定化を図ります。

本3物件の譲渡により得られた資金の一部は「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ(追加取得)【Gビル高田馬場01】」でお知らせしたGビル高田馬場01の取得資金に充当し、残額は投資主価値向上に寄与する資産入替えを企図した都市型を中心とする優良資産の取得等に充当する予定です。

3. 今後の見通し

本物件の譲渡による平成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同日付「平成28年8月期(第29期)の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

なお、平成29年2月期(第30期:平成28年9月1日~平成29年2月28日)の運用状況への影響は軽微であり、同期の運用状況の予想に変更はありません。

4. 譲渡資産の内容

【岸和田カンカンベイスайдモール】

物件名称	岸和田カンカンベイスайдモール		
特定資産の種類	不動産信託受益権		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		
信託期間満了日	平成33年9月30日		
用途	EAST館:店舗・駐車場他 WEST館:店舗・映画館・駐車場		
所在地	大阪府岸和田市港緑町2番1号他		
土地	面積	47,512.71 m ² (注1)	
	所有・それ以外の別	所有権	用途地域 準工業地域
建物	構造と階数	EAST館:鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付5階建他 WEST館:鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建	
	延床面積	合計:76,653.06 m ² EAST館:45,658.54 m ² WEST館:30,994.52 m ²	
	所有・それ以外の別	所有権	建築時期 EAST館:平成9年2月26日 WEST館:平成11年9月1日
鑑定評価額	1,790百万円(平成28年7月1日時点)		
評価機関	シービーアールイー株式会社		

テナントの内容 (平成 28 年 6 月末時点)	テナント数(主なテナント)	90 (EAST 館: ユニクロ WEST 館: ユナイテッド・シネマ)				
	賃貸事業収入 ^(注2)	670 百万円				
	敷金・保証金	380 百万円				
	総賃貸面積	19,283.27 m ²				
	総賃貸可能面積	38,266.11 m ²				
稼働率(面積ベース)の推移	平成 26 年 8 月末	平成 27 年 2 月末	平成 27 年 8 月末	平成 28 年 2 月末	平成 28 年 6 月末	
	98.8%	93.6%	94.9%	90.4%	50.4%	
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					

(注1) 本土地の一部(1,545 m²)について、事業用借地契約に基づき建物所有者に賃貸しています。

(注2) 平成 28 年 2 月期(平成 27 年 9 月 1 日～平成 28 年 2 月 29 日)の賃貸事業収入を記載しております。

- ・「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」、「構造と階数」、「延床面積」及び「建築時期」に関する記載については、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。
- ・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。以下、同じです。

【イオンモール東浦】

物件名称	イオンモール東浦				
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	平成 43 年 7 月 17 日				
用途	百貨店・映画館・事務所・駐車場				
所在地	愛知県知多郡東浦町大字緒川字旭 13 番 2 号他				
土地	面積	95,952.5 m ² ^(注1)			
	所有・それ以外の別	借地権(一部転借地権を含みます。) ^(注1)	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根 4 階建、鉄骨造陸屋根 5 階建			
	延床面積	126,639.21 m ²			
	所有・それ以外の別	所有権	建築時期	平成 13 年 7 月 18 日他	
鑑定評価額	10,600 百万円(平成 28 年 2 月 29 日時点)				
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 (平成 28 年 6 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 ^(注2)	480 百万円			
	敷金・保証金	598 百万円			
	総賃貸面積	129,124.73 m ²			
	総賃貸可能面積	129,124.73 m ²			
稼働率(面積ベース)の推移	平成 26 年 8 月末	平成 27 年 2 月末	平成 27 年 8 月末	平成 28 年 2 月末	平成 28 年 6 月末
	100%	100%	100%	100%	100%
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"> ・借地権者兼転借地権設定者であるイオンモール株式会社のために、転借地(愛知県知多郡東浦町大字緒川字申新田式区 63 番 1 の土地を除きます。)に賃借権設定請求権仮登記がなされています。 ・本書の日付現在、上記転借地の所有者 85 名のうち 1 名から、イオンモール株式会社から受託者への転貸についての承諾を取得していませんが、現在承認を取得すべく手続きを進めています。 				

(注1) 本土地は本棟の敷地と駐車場棟の敷地とで構成され、本棟の敷地(86,320.55 m²)は、信託受託者を賃借人とする借地(内、73,253.48 m²は転借地)です。また、駐車場棟の敷地(9,631.95 m²)は、信託受託者を賃借人とする転借地です。

(注2) 平成 28 年 2 月期(平成 27 年 9 月 1 日～平成 28 年 2 月 29 日)の賃貸事業収入を記載しております。

【寝屋川（底地）】

物件名称	寝屋川（底地）				
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	平成33年9月30日				
用途	-				
所在地	大阪府寝屋川市大成町327番1他				
土地	面積	11,430.04㎡			
	所有・それ以外の別	所有権	用途地域	準工業地域	
鑑定評価額	1,710百万円（平成28年2月29日時点）				
評価機関	大和不動産鑑定株式会社				
テナントの内容 (平成28年6月末時点)	テナント数（主なテナント）	1（ヤマダ電機）			
	賃貸事業収入	-（注）			
	敷金・保証金	-（注）			
	総賃貸面積	-（注）			
	総賃貸可能面積	11,430.04㎡			
	稼働率（面積ベース）の推移	平成26年 8月末	平成27年 2月末	平成27年 8月末	平成28年 2月末
	100%	100%	100%	100%	100%
担保設定の有無	特になし				
その他特筆すべき事項	対象土地は文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地「讚良郡条里遺跡」に該当しており、今後対象土地内で土木工事等を行う場合は、工事開始の60日前までに届出及び試掘が必要となり、試掘調査により埋蔵文化財が発見された場合には、本掘調査が必要となります。				

（注）テナントからの合意が得られていないため、非開示としています。

5. 譲渡先の概要

【岸和田カンカンベイサイドモール】

名称	岸和田プロパティ合同会社				
所在地	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号				
代表者の役職・氏名	代表社員 岸和田ホールディング1一般社団法人 職務執行者 本郷 雅和				
事業内容	1.不動産の取得、保有、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				
資本金	15万円（平成28年7月1日現在）				
設立年月日	平成26年11月10日				
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。				
総資産					
大株主及び持株比率					
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・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はありません。また、本投資法人・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は、特筆すべき資本関係はありません。				
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき人的関係はありません。				
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき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・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。				

【イオンモール東浦】

開示することについて会社形態も含め譲渡先の同意が得られていないため、開示していません。
 なお、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、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。

【寝屋川（底地）】

名称	株式会社ヤマダ電機
所在地	群馬県高崎市栄町1番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役会長 兼 取締役会議長 山田 昇 代表取締役社長 桑野 光正
事業内容	家電・情報家電等の販売事業
資本金	71,058百万円（平成28年3月31日現在）
設立年月日	昭和53年6月1日
純資産	557,222百万円（平成28年3月31日現在）
総資産	1,146,722百万円（平成28年3月31日現在）
大株主及び持株比率	株式会社テックプランニング（6.75%）（平成28年3月31日現在）
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・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はありません。また、本投資法人・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は、特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	譲渡先である株式会社ヤマダ電機は、譲渡資産である「寝屋川（底地）」のテナントであり、本投資法人の保有物件である「Gビル吉祥寺02」、「幕張プラザ」、「テックランド福岡志免本店」及び「pivo 和泉中央」のテナントとなります。また、本投資法人・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は、特筆すべき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・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。

6. 媒介の概要
なし

7. 決済方法等
引渡予定日に応じ一括

8. 譲渡の日程

譲渡決定日	平成28年8月2日
譲渡契約締結日	平成28年8月2日 岸和田カンカンベイサイドモール、イオンモール東浦、寝屋川(底地)
代金入金日	平成28年8月2日 イオンモール東浦、寝屋川(底地)
	平成28年8月5日 岸和田カンカンベイサイドモール（予定）
物件引渡日	平成28年8月2日 イオンモール東浦、寝屋川(底地)
	平成28年8月5日 岸和田カンカンベイサイドモール（予定）

9. 鑑定評価書の概要

【岸和田カンカンベイサイドモール】

物件名称	岸和田カンカンベイサイドモール
評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	1,790 百万円
価格時点	平成 28 年 7 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,790 百万円	
直接還元法による価格	1,810 百万円	
運営収益	1,099 百万円	
可能総収益	1,144 百万円	
空室等損失等	45 百万円	
運営費用	915 百万円	
維持管理費	271 百万円	
水道光熱費	322 百万円	
修繕費	7 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	7 百万円	
公租公課	95 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	211 百万円	
運営純収益	183 百万円	
一時金の運用益	9 百万円	
資本的支出	77 百万円	
純収益	115 百万円	
還元利回り	6.4%	
DCF 法による価格	1,790 百万円	
割引率	5.9%	
最終還元利回り	6.2%	
積算価格	5,250 百万円	
土地比率	55.2%	
建物比率	44.8%	

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
----------------------------	------

【イオンモール東浦】

物件名称	イオンモール東浦
評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	10,600 百万円
価格時点	平成 28 年 2 月 29 日

項目	内容	概要等
収益価格	10,600 百万円	
直接還元法による価格	10,600 百万円	
運営収益	762 百万円	
可能総収益	762 百万円	
空室等損失等	0 円	
運営費用	104 百万円	
維持管理費	0 百万円	
水道光熱費	0 円	
修繕費	0 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	98 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	5 百万円	
運営純収益	657 百万円	
一時金の運用益	11 百万円	
資本的支出	52 百万円	
純収益	617 百万円	
還元利回り	5.8%	
DCF 法による価格	10,600 百万円	
割引率	5.4%	
最終還元利回り	6.1%	
積算価格	8,080 百万円	
土地比率	28.3%	
建物比率	71.7%	

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	記載なし
----------------------------	------

【寝屋川（底地）】

物件名称	寝屋川（底地）
評価機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	1,710 百万円
価格時点	平成 28 年 2 月 29 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,710 百万円	
直接還元法による価格	-	
運営収益	-	
可能総収益	-	
空室等損失等	-	
運営費用	-	
維持管理費	-	
水道光熱費	-	
修繕費	-	
PM フィー	-	
テナント募集費用等	-	(注 1)
公租公課	-	
損害保険料	-	
その他費用	-	
運営純収益	-	
一時金の運用益	-	
資本的支出	-	
純収益	-	
還元利回り	-	
DCF 法による価格	1,710 百万円	
割引率	5.0%	
最終還元利回り	-	
積算価格	-	
土地比率	-	(注 2)
建物比率	-	

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
--------------------------------	------

(注 1) 本鑑定は直接還元法による価格を算出していないため、数値を記載しておりません。

(注 2) 本鑑定は原価法による積算価格を算出していないため、数値を記載しておりません。

以上