

平成 28 年 11 月 7 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/

国内不動産の取得完了に関するお知らせ(建替事業による追加取得)
【Gビル自由が丘 01(B館)】

本投資法人は、保有資産である「Gビル自由が丘 01 (東京都目黒区)」(以下、「本物件」といいます。)(B館)において、平成 27 年 6 月 25 日付「保有資産の建替事業に関するお知らせ」でお知らせした建替事業(以下、本事業といいます。)による本物件 (B 館) 建物の追加取得を本日完了しましたのでお知らせいたします。

また、本物件 (B 館) において、本事業に伴い新たに誘致したテナントによる新店舗が、平成 28 年 11 月 16 日にオープンを予定しています。

記

1. 本物件 (B 館) 建物の概要

環境への負荷の低減とともに意匠性やリーシングの優位性を考慮し、1 階から 3 階の主要構造部を耐火木造としました。CO2 の削減など環境への負荷低減効果だけでなく、その希少性や木造構築建物が持つイメージ等を評価するテナントに対するリーシングの優位性を追求しました。

また、本物件 (B 館) は、平成 28 年 8 月 26 日付「DBJ Green Building 認証取得に関するお知らせ」でお知らせしたとおり、株式会社日本政策投資銀行より「周辺環境に対して木の温かみを感じさせる外観にしつつ、CO2 の排出削減など環境面での効果が期待される大規模耐火木造建築の技術を積極的に採用している点」について評価され DBJ Green Building 認証制度のプラン認証を商業施設として初めて付与されております。

【物件概要】(下線部は変更箇所を示します。)

	平成 28 年 11 月 7 日時点	平成 27 年 6 月 25 日公表時点	
取得年月日	<u>平成 28 年 11 月 7 日</u>	-	
概算総支出額 (注 1)	<u>579 百万円</u>	589 百万円	
取得資金	自己資金による	-	
建物	構造と階数	<u>木・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき地下 2 階付 3 階建</u>	耐火木造 (1 階~3 階)、 鉄筋コンクリート造 (地下 2 階~地下 1 階)
	建築時期	<u>平成 28 年 10 月 27 日</u>	平成 28 年 11 月 (予定)
	延床面積	<u>895.12 m² (建替前: 521.68 m²)</u>	838.11 m ² (建替前: 521.68 m ²)
	設計者	<u>株式会社フジタ (注 2)</u> (基本設計: 株式会社クライン・ ダイサム一級建築士事務所)	大和小田急建設株式会社 (基本設計: 株式会社クライン・ ダイサム一級建築士事務所)
	施工者	<u>株式会社フジタ</u>	大和小田急建設株式会社 (予定)
	建築確認機関	<u>一般財団法人日本建築センター</u>	未定
	耐震性に関する事項	<u>予想最大損失率 6.8%</u>	未定

テナントの内容	テナント数 (主なテナント)	1 (株式会社ストライプインターナショナル (注3) による店舗)	1 (株式会社クロスカンパニーによる店舗)
	総賃貸面積	915.78 m ²	910.51 m ²
	総賃貸可能面積	915.78 m ²	910.51 m ²
	契約期間	引渡し日 (平成 28 年 11 月 7 日) から 10 年間	引渡し日 (平成 28 年 11 月 (予定)) から 10 年間

(注1) 「概算総支出額」には、建築費・設計費、付随費用の他、解体・撤去費等を含みます。

(注2) 平成27年10月1日付で、大和小田急建設株式会社は株式会社フジタを存続会社とする吸収合併方式による経営統合により、社名が変更になっています。

(注3) 平成 28 年 3 月 1 日付で社名を「株式会社クロスカンパニー」から「株式会社ストライプインターナショナル」に変更しています。

なお、本物件 (B 館) は、不動産として取得し、引渡し日である平成 28 年 11 月 7 日付で追加信託いたしました。

2. テナントの概要

新テナントについては、平成 27 年 6 月 25 日付「保有資産の建替事業に関するお知らせ」でお知らせしたとおり、ファッションブランドを多数展開する株式会社ストライプインターナショナルに、平成 28 年 11 月 7 日から 10 年間、一括で賃貸いたします。

なお、株式会社ストライプインターナショナルは、本物件 (B 館) に同社の展開する海外進出を見据えたグローバルブランド「KOE (コエ)」からライフスタイル型新業態「KOE HOUSE」を、平成 28 年 11 月 16 日にオープンいたします。

※詳細は入居テナントによるプレスリリースをご覧ください。

3. 鑑定評価書の概要

【B館（建物）】

評価機関	一般財団法人 日本不動産研究所
鑑定評価額	700 百万円（注1）
価格時点	平成28年11月7日

項目	内容	概要等
収益価格	1,640 百万円	敷地も含めた一体の価格
直接還元法による価格	1,660 百万円	敷地も含めた一体の価格
運営収益	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、非開示としています
可能総収益	非開示	
空室等損失等	0 円	
運営費用	11 百万円	
維持管理費	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
水道光熱費	0 円	
修繕費	0 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	非開示	
公租公課	8 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	2 百万円	
運営純収益	63 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	0 百万円	
純収益	63 百万円	
還元利回り	3.8%	
DCF法による価格	1,610 百万円	敷地も含めた一体の価格
割引率	3.6%	
最終還元利回り	4.0%	
積算価格	1,540 百万円	敷地も含めた一体の価格
土地比率	57.3%	
建物比率	42.7%	
その他、鑑定評価機関が評価に当たって留意した事項	記載なし	

（注1）土地と建物が同一の所有者に属し、結合している状態における建物のみの部分鑑定評価

4. 今後の見通し

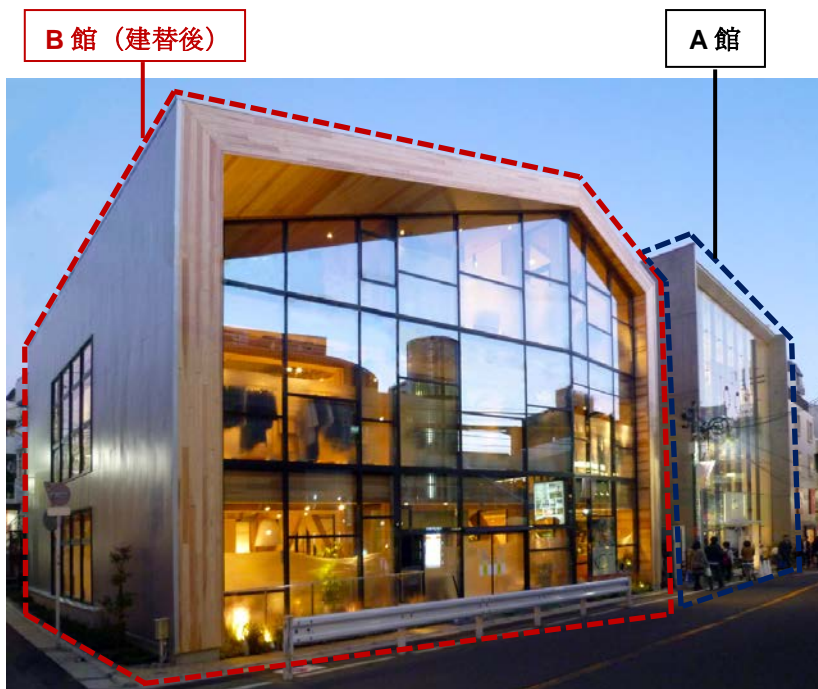
本事業の内容は、平成28年10月13日公表の「平成28年8月期決算短信」において「運用状況の予想の前提条件」で見込んでいることから、本事業による平成29年2月期（第30期）および平成29年8月期（第31期）の運用状況への影響は軽微であり、予想の変更はありません。

以上

【建替前】



【建替後】



<ご参考>

本事業の意義と目的

本投資法人は、SC（ショッピング・センター）マネジメント力を活用した既存物件の価値向上をポートフォリオ成長戦略の柱のひとつとして位置付けています。本事業は、SC マネジメント力活用の一環として本投資法人が企画した建替えをオンブック（保有資産を貸借対照表（バランスシート）に計上したまま建替えすること）で実施することにより、本物件の収益性と資産価値の向上を図るものです。

本事業の意義

- ・ 本投資法人が自ら企画した既存物件の再開発
- ・ 本投資法人として初となる既存物件のオンブックでの建替え
- ・ ポートフォリオの収益性向上

・ 本投資法人が自ら企画した既存物件の再開発

本投資法人は、本物件（B 館）を自由が丘エリアに相応しい新たな商業施設として生まれ変わらせるため再開発を行いました。また、本投資法人の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、社内に SC マネジメント及びエンジニアリングの専門チームを有しており、本事業におけるプロジェクトの企画、新商業施設のコンセプト立案からリーシング、工事管理・コストコントロールまで、一貫してマネージできる体制が整っておりこれらを活用しました。

・ 本投資法人として初となる既存物件のオンブックでの建替え

本事業は、本投資法人にとって初となる既存物件のオンブックでの建替えです。これにより、再開発に伴う外部への利益流出を防ぐことができました。なお、建物解体により発生する除却損・撤去費用等の一時的な費用や工事期間中の収益ダウンタイムが見込まれましたが、資産規模の拡大に伴いこれらのインパクトをポートフォリオ全体でマネージすることで、分配金への影響を低減させました。

・ ポートフォリオの収益性向上

本投資法人は、新テナントとは賃貸借契約を締結済みであり、本事業の結果、ポートフォリオの収益性の向上に資する投資効果が得られる見込みです。

【本事業の目的】

本物件は、東急東横線・東急大井町線「自由が丘駅」徒歩約5分の、ファッションテナントが数多く集積するエリアに位置しており、「A 館（旧 NEXT 館）」および建替え前「B 館（旧 コリーヌ館）」の2棟の建物からなる商業施設です。

本投資法人は、本物件を中長期的に安定的な収益が得られる物件と位置付け、平成17年3月に取得しました。建替え前「B 館（旧 コリーヌ館）」については、既存建物の使用を継続したリニューアルや第三者への売却等、ポートフォリオに対する影響を様々な観点で総合的に検討した結果、主に以下に記載する理由から本事業を実施することがポートフォリオの収益性および安定性向上に最も寄与すると判断しました。

【本事業実施の理由】

- 本物件周辺において、近年、感度の高いファッション、ライフスタイル系の新規テナントの出店が見られ、商業立地としてのポテンシャルが向上していること
- B 館は角地に立地し、前面道路からの視認性も良いため、現状の区画形状を抜本的に見直すことで競争力ある新規テナントを誘致することが可能であること
- 建替え前「B 館（旧 コリーヌ館）」は指定容積率300%の内194%しか消化しておらず、建替えにより賃貸可能面積の増加余地が見込まれること
- 建替え前「B 館（旧 コリーヌ館）」の築年数は30年を超え、現状有姿で運用を続けた場合、老朽化により今後の修繕費用が大きく増加することが見込まれること

以上