

平成 27 年 1 月 27 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（追加取得）【Gビル吉祥寺01】

本投資法人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、以下のとおり、運用資産である「Gビル吉祥寺01」の不動産信託受益権の追加取得を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

1) 特定資産の種類	不動産信託受益権（準共有持分 50%の追加取得）
2) 物件名称	Gビル吉祥寺01
3) 取得価格	1,760 百万円
4) 鑑定評価額	1,885 百万円（価格時点：平成 26 年 12 月 31 日）
5) 契約締結日	平成 27 年 1 月 30 日
6) 取得予定日	平成 27 年 1 月 30 日
7) 取得先	DREAM プライベートリート投資法人
8) 取得資金	自己資金
9) 決済方法	引渡時一括



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て保有資産の入替えを外部成長戦略の一つとして位置付けており、平成 26 年 12 月 1 日付「国内不動産信託受益権の一部譲渡に関するお知らせ【イオンモール神戸北】」で公表した譲渡により得られた資金を元に、平成 26 年 12 月 25 日付「国内不動産の取得に関するお知らせ【G ビル名古屋栄 01】」で公表した取得に続き、本資産の追加取得を行うことを決定しました。

また、本投資法人は、平成 26 年 4 月 10 日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【G ビル吉祥寺 01】」でお知らせしたとおり、本資産の不動産信託受益権の準共有持分 50%を既に取得しており、今回準共有持分 50%を追加取得することにより、本資産は本投資法人の完全所有となります。

本資産は、昨年の準共有持分 50%取得時において 2 階から 4 階の各テナント（総賃貸面積に占める割合計 54.9%）から解約の意向を受けており（当該テナントは既に退去済）、取得時よりテナント入替えを前提に鋭意リーシングを進めてきました。

その結果、本資産が、小規模な施設が多い吉祥寺エリアにおいて 1フロア約 100 坪の面積を確保できる希少性が高い物件であることに加え、東急百貨店裏のファッションブランドやセレクトショップが集積する通りの角地に立地するという視認性が良好な物件であることから、地下 1 階及び 1 階に入居していたテナントとも合意解約した上で、新たに全館一棟貸しで米国最大級のアパレルブランドと 10 年超の長期賃貸借契約を平成 26 年 12 月 29 日付けで締結いたしました。（賃貸借開始日：平成 27 年 3 月中旬）

本投資法人は、資産運用会社のリーシング力を活かして競争力のあるテナントへの一棟貸しを実現したことにより長期に亘る安定的な収益が見込めるようになったことや、完全所有となることで運用の自由度が向上すること等を総合的に判断し、本資産の追加取得決定いたしました。

写真・地図



3. 取得資産の内容

物件名称	Gビル吉祥寺 01			
特定資産の種類	不動産信託受益権（準共有持分 50%）			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	平成 20 年 12 月 18 日～平成 36 年 3 月 31 日			
所在地	東京都武蔵野市吉祥寺本町 2-12-12			
土地	面積	572.55 m ²		
	用途地域	近隣商業地域	所有・それ以外の別 所有権	
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 4 階建		
	延床面積	1,715.25 m ²		
	指定容積率／建ぺい率	300%/80%	種類	店舗・事務所
	建築時期	平成 7 年 2 月 28 日	所有・それ以外の別	所有権
	設計者	野村不動産一級建築士事務所		
	施工者	戸田建設株式会社		
	建築確認機関	多摩東部建築指導事務所建築主事		
耐震性に関する事項	予想損失率 9.0% (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	1,760 百万円			
鑑定評価額（価格時点）	1,885 百万円（平成 26 年 12 月 31 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 (注)	テナント数	0 (平成 27 年 3 月中旬以降：1)		
	年間賃料	—		
	敷金・保証金	(平成 27 年 3 月中旬以降に開始する予定の賃貸借に係る内容については、賃借人からの同意が得られていないため、非開示とします。)		
	総賃貸面積	0 m ² (平成 27 年 3 月中旬以降 1,512.03 m ²)	稼働率 (面積ベース)	0% (平成 27 年 3 月中旬より 100%)
	総賃貸可能面積	1,474.98 m ² (平成 27 年 3 月中旬以降、全館一棟貸しに伴い 1,512.03 m ² に増加します。)		
	その他	— (平成 27 年 3 月中旬以降に開始する予定のテナントの賃貸借概要については、賃借人からの同意が得られていないため、非開示とします。)		
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) 取得日時点においてテナントは未入居の状態ですが、平成 27 年 3 月中旬より稼働率 100%となる賃貸借契約を平成 26 年 12 月 29 日付で締結済です。

- ・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。
- ・「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。
- ・「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記載しています。



4. 取得先の概要

1) 名 称	DREAM プライベートリート投資法人
2) 所 在 地	東京都千代田区平河町二丁目 16 番 1 号
3) 代表者の役職・氏名	執行役員 辻 貴史
4) 事 業 内 容	主として特定資産に対する投資としての資産の運用
5) 資 本 金	非開示
6) 設 立 年 月 日	平成 24 年 7 月 6 日
7) 純 資 産	非開示
8) 総 資 産	非開示
9) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
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 100%出資するダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社が資産運用業務を受託する投資法人です。
人 的 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からの出向者が当該投資法人の執行役員及び当該投資法人の資産運用業務を受託するダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社の代表取締役社長を兼務しています。
取 引 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該投資法人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	当該投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号。その後の改正を含みます。）に定める利害関係人等に該当します。

(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・信託受益者
会社名・氏名	DREAM プライベートリート投資法人	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（出資比率 51%）である三菱商事株式会社が出資するダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社が資産運用業務を受託する投資法人	—
取得経緯・理由等	長期保有目的	—
取得価格	1,700 百万円	—
取得時期	平成 26 年 4 月 10 日	—

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 契 約 締 結 日	平成 27 年 1 月 30 日
代 金 支 払 日	平成 27 年 1 月 30 日
物 件 引 渡 日	平成 27 年 1 月 30 日

9. 今後の見通し

本資産の取得による平成 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（今回取得分）

鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	1,885 百万円
価格時点	平成 26 年 12 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格		
直接還元法による価格	1,895 百万円	
運営収益	95 百万円	
可能総収益	95 百万円	
空室等損失等	△0 百万円	
運営費用	13 百万円	
維持管理費	3 百万円	
水道光熱費	5 百万円	
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	0 円	
公租公課	2 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	1 百万円	
運営純収益	81 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	81 百万円	
還元利回り	4.3%	
DCF 法による価格	1,885 百万円	
割引率	3.8%	
最終還元利回り	4.2%	
積算価格		
	940 百万円	
土地比率	90.8%	
建物比率	9.2%	
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（持分100%保有での巡航ベース）

想定収支見込	
NOI (Net Operating Income)	155 百万円
NOI 利回り	4.5%
減価償却費	17 百万円
減価償却後利回り	4.0%

- ・ NOI は 100%稼働を前提とした本日時点の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

