

平成 28 年 7 月 29 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の取得完了に関するお知らせ（増築による追加取得）

【イトーヨーカドー四街道店】

本投資法人は、平成 27 年 11 月 11 日付「国内不動産の取得に関するお知らせ（増築による追加取得）【イトーヨーカドー四街道店】」でお知らせした「イトーヨーカドー四街道店」（千葉県四街道市）（以下、「本物件」といいます。）における増築（以下、「本増築」といいます。）による追加取得が完了しましたので、下記の通りお知らせいたします。

記

1. 物件概要

「増築棟(今回の追加取得部分)」に関する内容の確定（下線部は確定による変更箇所を示します。）

		平成 28 年 7 月 29 日時点	平成 27 年 11 月 11 日公表時点
特定資産の種類		<u>不動産信託受益権</u> (本取得予定資産は、不動産として取得し、同日追加信託致します。なお、信託受託者及び信託期間は既存棟と同様です。)	不動産 (本取得予定資産は、不動産として取得し、その後追加信託する予定です。なお、信託受託者及び信託期間は未定です。)
	取得年月日	平成 28 年 7 月 <u>29 日</u>	平成 28 年 7 月 (予定)
取得価格		<u>147 百万円</u>	144 百万円 (予定)
建 物	構造と階数	<u>鉄骨造陸屋根 3 階建</u>	鉄骨造陸屋根地上 3 階建
	建築時期	平成 28 年 7 月 <u>12 日</u>	平成 28 年 7 月 (予定)
	延床面積	<u>555.11 m²</u>	555.11 m ² (予定)
賃貸借契約期間		引渡し日 (平成 28 年 <u>8 月 1 日</u>) から 20 年間	引渡し日 (平成 28 年 7 月 (予定)) から 20 年間

- ・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。
- ・「構造と階数」「建築時期」「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいています。

2. 本増築のポイント

本増築のポイント

- ・ マスターリーステナントより敷地の一部の返還を受け、新たに増築棟を建設
- ・ 既存棟にない業態のテナントを誘致することにより、商業集積度が上昇

本投資法人は、内部成長戦略の一つとして、施設競争力強化による投資主価値向上を目指しています。平成 27 年 11 月より【イトーヨーカドー四街道店】増築プロジェクトを進めてまいりましたが、この度当初のスケジュール通りに建物が完成し、本日、増築棟を取得いたしました。

増築棟には、平成 28 年 8 月に株式会社千葉興業銀行の四街道支店が移転オープン予定です。当該移転により、イトーヨーカドー四街道店でのお買い物とあわせて利用いただけることとなり、顧客の利便性が向上します。増築棟の取得により、商業集積度の上昇及び本物件の収益性の向上を同時に実現いたします。

なお、増築棟の新テナントである株式会社千葉興業銀行とは、増築棟引渡日（平成 28 年 8 月 1 日）を契約始期とする賃貸借本契約（定期借家契約、期間 20 年）を平成 28 年 7 月 29 日付にて締結いたしました。

3. 決済方法等

着工前 20%、引渡時残額

4. 本増築による運用状況への影響

平成 28 年 8 月期（第 29 期）および平成 29 年 2 月期（第 30 期）における運用状況の予想において、本増築は予想の前提条件として考慮されており、各期の運用状況の予想に変更はありません。

5. 鑑定評価書の概要

【増築棟】

評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	148 百万円
価格時点	平成 28 年 7 月 21 日

項目	内容	概要等
収益価格	11,200 百万円	既存棟を含む一体の価格
直接還元法による価格	11,400 百万円	既存棟を含む一体の価格
運営収益	656 百万円	
可能総収益	656 百万円	
空室等損失等	—	
運営費用	67 百万円	
維持管理費	—	
水道光熱費	—	
修繕費	—	
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	—	
公租公課	64 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	588 百万円	
一時金の運用益	9 百万円	
資本的支出	23 百万円	
純収益	573 百万円	
還元利回り	5.1%	
DCF 法による価格	11,200 百万円	既存棟を含む一体の価格
割引率	4.9%	
最終還元利回り	5.1%	

積算価格	10,100 百万円	既存棟を含む一体の価格
土地比率	73.7%	
建物比率	26.3%	
その他、評価機関が評価に当たって留意した事項	本件は上記の通り既存棟を含む土地建物一体としての価格を求め、当該価格を基に土地・建物の価格構成比を勘案して、内訳価格として当該建物の価格を決定しております。	

以 上

【ご参考】

■平成 28 年 7 月 29 日増築棟取得完了時点の既存棟に関する内容

1) 物 件 名 称	イトーヨーカドー四街道店
2) 所 在 地	千葉県四街道市中央 5 番地
3) 取 得 年 月 日	平成 19 年 8 月 30 日
4) 土 地 面 積	33,839.43 m ²
5) 延 床 面 積	55,422.47 m ²
6) 構 造 ・ 規 模	鉄骨造陸屋根地下 1 階付 2 階建
7) 用 途 地 域	商業地域
8) テ ナ ン ト 数	1 (イトーヨーカドー)
9) 賃 貸 可 能 面 積	59,207.19 m ²
10) 賃 貸 面 積	59,207.19 m ²
11) 稼 働 率	100.0%

■増築棟

