

平成 27 年 6 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 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【Gビル上野01】

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	不動産信託受益権
2) 物件名称	Gビル上野01
3) 取得価格	3,320百万円
4) 鑑定評価額	3,540百万円（価格時点：平成27年6月1日）
5) 契約締結日	平成27年6月30日（予定）
6) 取得日	平成27年7月28日（予定）
7) 取得先	国内の特別目的会社 ^(注)
8) 取得資金	借入金及び自己資金による
9) 決済方法	引渡時一括

(注) 取得先は国内の特別目的会社ですが、名称等の開示について先方からの了承を得られていないため非開示としています。

2. 取得の理由

本投資法人は、ポートフォリオの更なる分散と収益性向上を企図し、ポートフォリオに占める首都圏の都市型商業施設の充実を図るため、本物件の取得を行います。

また、本物件はアミューズメント施設を運営するテナントに一括で賃貸しており、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

上野駅・御徒町駅徒歩圏内、繁華性の高いアメ横エリアに位置するアミューズメント施設

マーケットの魅力

- アメ横（アメヤ横丁）商店街周辺は国内外の観光客による賑わいがあり、今後の外国人観光客増加が見込まれるエリア
- 食品、衣類、雑貨、宝飾品などの小規模の店舗が集積しており、昼夜とも繁華性の高いエリア

立地の魅力

- J・R・京成線・東京メトロ銀座線・日比谷線「上野駅」、J・R「御徒町駅」及び都営大江戸線「上野御徒町駅」からいずれも徒歩圏内という、多方面からのアクセスに優れた利便性の高い立地
- 「アメ横通り」と「上野中通り」の分岐点に位置し、歩行者からの視認性が高く、路面店としての高いポテンシャル

施設の魅力

- アミューズメント施設運營業界大手のアドアーズ株式会社への一棟貸しにより、同社にとって上野・御徒町エリアにおける旗艦店の位置づけとなる店舗
- メダルゲームや、ビデオ・音楽ゲーム、プリントシール機等、固定客から観光客までを幅広くターゲットとした、時間消費型の業態を展開

写真・地図



3. 取得資産の内容

物 件 名 称	Gビル上野 01				
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権				
信 託 受 託 者	株式会社りそな銀行				
信 託 期 間	未定				
所 在 地	東京都台東区上野四丁目 9 番 14 号				
土 地	面 積	360.89 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	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付地上 4 階			
	延 床 面 積	1,471.80 m ²			
	指定容積率/建ぺい率	480%/80%	種 類	遊技場、事務所、駐輪場	
	建 築 時 期	平成 18 年 6 月 7 日	所有・それ以外の別	所有権	
	設 計 者	有限会社ガイア・アソシエイツ一級建築士事務所			
	施 工 者	株式会社大世工業			
	建 築 確 認 機 関	ビューローベリタスジャパン株式会社			
耐震性に関する事項	予想最大損失率 9.0% (株式会社イー・アール・エス作成による地震リスク分析報告書に基づく)				
取 得 価 格	3,320 百万円				
鑑定評価額 (価格時点)	3,540 百万円 (平成 27 年 6 月 1 日時点)				
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社				
テナントの内容	テナント数 (主なテナント)	1 (アドアーズ)			
	賃貸事業収入 (年間)	150 百万円			
	敷 金 ・ 保 証 金	100 百万円			
	総 賃 貸 面 積	1,471.80 m ²	稼働率(面積ベース)	100.0%	
	総 賃 貸 可 能 面 積	1,471.80 m ²			
	主なテナント	契 約 期 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。		
		契 約 種 類	なし		
賃 料 改 定		なし			
中 途 解 約		1 年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、敷金 20%~100%の違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	<p>・本物件の現地境界標は、隣地所有者との土地境界確認書により確定した位置と一部相違していますが、取得日までは売主にてこれを治癒するよう最大限努力することを売主との間で合意しており、また取得日までに売主がこれを治癒できない場合、当該是正に係る費用相当額を精算することについて売主との間で合意しています。</p> <p>・昇降機定期検査報告書等においてエレベーター及びエスカレーターに複数の指摘事項がありますが、エレベーターについては、売主がテナントに指示して治癒することを売主との間で合意しており、エスカレーターについても売主にて治癒することを売主との間で合意しています。</p>				

- ・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 2 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、取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約等に記載された月間賃料及び月間共益費の合計値を 12 倍することにより年換算して算出し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

4. 取得先の概要

取得先は国内の特別目的会社ですが、取得先の概要については、名称等の開示について先方からの了承を得られていないため非開示としています。なお、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・人的関係・取引関係はなく、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も、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。当該会社及び当該会社の関係者、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。

5. 物件取得者等の状況

本物件は、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。



6. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要

1) 名 称	シービーアールイー株式会社
2) 所 在 地	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号
3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長兼 CEO ベンジャミン・マーク・ダンカン
4) 事 業 内 容	国内及び外資系企業を対象とした事業用総合不動産サービス
5) 資 本 金	150 百万円 (平成 27 年 6 月 1 日現在)
6) 設 立 年 月 日	昭和 45 年 2 月 21 日
7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係 人 的 関 係 取 引 関 係	本投資法人・本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・人的関係・取引関係はありません。また、本投資法人・本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も、特筆すべき関係はありません。
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。

(2) 媒介手数料等の内訳及び額

当該取引については、シービーアールイー株式会社からの媒介により行われております。なお、当該取引にかかる媒介手数料の開示について了承を得られていないため非開示とします。

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 6 月 30 日 (予定)
代金支払日	平成 27 年 7 月 28 日 (予定)
物件引渡日	平成 27 年 7 月 28 日 (予定)

9. 今後の見通し

本物件の取得による平成 27 年 8 月期 (第 27 期: 平成 27 年 3 月 1 日～平成 27 年 8 月 31 日) 及び平成 28 年 2 月期 (第 28 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、各期の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	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	3,540 百万円
価格時点	平成 27 年 6 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格		
直接還元法による価格	3,610 百万円	
運営収益	150 百万円	
可能総収益	150 百万円	
空室等損失等	0 円	
運営費用	16 百万円	
維持管理費	0 円	
水道光熱費	0 円	
修繕費	0 百万円	
P M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	13 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	133 百万円	
一時金の運用益	2 百万円	
資本的支出	2 百万円	
純収益	133 百万円	
還元利回り	3.7%	
DCF 法による価格	3,510 百万円	
割引率	3.5%	
最終還元利回り	3.9%	
積算価格		
土地比率	90.1%	
建物比率	9.9%	
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)	133 百万円
NOI 利回り	4.0%
減価償却費	10 百万円
減価償却後利回り	3.7%

- 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