

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

保有資産における賃貸借契約締結及び耐震補強工事を含むリニューアル工事实施のお知らせ

## 【ビックカメラ立川店】

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（以下、「本資産運用会社」といいます。）は、内部成長戦略の一環として物件競争力の強化と収益性の向上を目的とし、保有資産である「ビックカメラ立川店（東京都立川市）」（以下、「本物件」といいます。）において既存テナントである現賃借人と 20 年間の定期建物賃貸借契約（以下、「新契約」といいます。）を新規に締結するとともに、本館の耐震補強工事を含むリニューアル工事（以下、「本工事」といいます。）を実施すること（以下、「新契約」締結と「本工事」の実施を合わせて「本事業」といいます。）を決定しましたのでお知らせいたします。

## 記

## 1. 本事業のスケジュールと効果

## (1) スケジュール（予定）

定期建物賃貸借契約締結	平成 27 年 7 月 31 日
工事請負契約締結（耐震補強工事を含むリニューアル工事の発注）	平成 27 年 7 月 31 日
リニューアル工事期間	平成 27 年 8 月～平成 28 年 11 月（予定）
リニューアルオープン	平成 28 年 12 月（予定）

## (2) 本事業の効果

概算総支出額	想定 NOI 増加額	想定 NOI 増加額/概算総支出額
2,918 百万円	443 百万円	15.3%

(注 1) 本工事では立川市の耐震補強助成金約 3 億円の交付を受ける見込みであり、概算総支出額は工事費・設計費・設備更新費、付随費用の他、什器移設費・撤去費等を合計した数値から当該助成金額を差し引いて記載しています。

(注 2) 想定 NOI 増加額は、平成 26 年 8 月期（第 25 期）と平成 27 年 2 月期（第 26 期）の実績 NOI の合計と、本工事完了後の想定年間 NOI（巡航ベース）の差額を記載しています。

## 2. 本事業のポイント

本物件の建物は昭和 45 年竣工であり、旧耐震基準の設計により建築されています。

本投資法人は、平成 16 年 9 月に本物件を取得後、耐震二次診断を行いました。耐震診断報告書においては耐震補強工事の実施を推奨していました。

当該耐震診断の結果を受け、耐震補強工事の実施、建替え、第三者への売却等、複数の選択肢について検討準備を行うため、より柔軟な運用を確保すべく現賃借人と協議を行った結果、平成 22 年に当初の普通借家契約を期間 5 年の定期借家契約に切り替えることで合意しました。

今般、定期借家契約の期間満了のタイミングを捉えて、本物件の今後の運用について上記選択肢を含め様々な角度から検討した結果、以下に記載するポイントにより、現賃借人と新契約を締結し、かつ本工事を実施することがポートフォリオの収益性及び安定性に最も寄与するものと判断しました。

## 本事業のポイント

- ① 賃料増額の上、長期定期建物賃貸借契約を締結
- ② 工事期間中も店舗営業を継続し、賃料収入を確保
- ③ 耐震性能と同時に建物性能も向上し、物件競争力を強化



### ① 賃料増額の上、長期定期建物賃貸借契約を締結

現賃借人である株式会社ビックカメラ（以下、「ビックカメラ」といいます。）との定期建物賃貸借契約（以下、「現契約」といいます。）は平成27年12月に期間満了となりますが、期間満了を迎えるにあたり、本投資法人は本資産運用会社の幅広いテナントリレーションを活用し、複数のテナント候補との交渉を行った結果、経済条件やリニューアル工事期間中の収支に与える影響等を総合的に勘案し、ビックカメラに引き続き賃貸することがポートフォリオの収益性及び安定性に最も寄与するものと判断しました。

これを受け、ビックカメラと本投資法人は、本物件の信託受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社を通じ、本投資法人が本工事の工事請負契約を締結することを前提条件として現契約を合意解約し、平成27年7月31日付で新たに期間20年の新契約を締結しました。新契約では、現在の周辺賃料相場や本工事における本投資法人の費用負担等を考慮し、本工事完了後に現契約の賃料を増額することに合意しました。

### ② 工事期間中も店舗営業を継続し、賃料収入を確保

本工事は、耐震補強工事に多数の実績を誇る大手総合建設会社の鹿島建設株式会社の施工により、賃借人が全館休業することなく店舗営業を継続しながら段階的に実施します。これにより、一部フロアについては、工事期間中店舗営業できないことにより賃料減額<sup>(注)</sup>することを賃借人と合意していますが、本投資法人は継続した賃料収入を確保し、分配金への影響を低減させる予定です。

(注) 約16カ月（予定）の工事期間中は工事中のフロアでの店舗営業ができないため、現行賃料総額から約8%減額した条件にて賃借人と合意しております。

### ③ 耐震性能と同時に建物性能も向上し、物件競争力を強化

本資産運用会社は、社内にはエンジニアリングの専門チームを有しています。このエンジニアリング専門チームを活用し、本工事の計画・検証を行いました。

本工事のうち、耐震補強工事（耐震補強工事計画）については、鹿島建設株式会社の設計に基づき、ハウスプラス確認検査株式会社による耐震改修計画評定書を得ております。また、耐震補強工事と同時に、建物を維持するために必要な外壁補修、設備機器更新等の工事に加え、建物前面のファサードを改修することにより、物件競争力の強化を図ります。併せて、建替えではなく、耐震改修により既存建物を継続使用することを通じて、廃材量の最少化等環境に配慮するとともに、既存の受変電設備等を高効率なものへと更新することにより、CO<sub>2</sub>の削減とともにエネルギー消費量の低減を図ります。

なお、本工事では、立川市緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業助成金の申請を行い、平成27年7月28日付けで立川市より当該助成金の交付決定通知を受領しておりますので、本工事完了後、本工事にかかる想定費用総額の約10%に相当する約3億円の助成金が交付される見込みです。

## 3. 今後の見通し

本事業による平成27年8月期（第27期）および平成28年2月期（第28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

<ご参考>

1) 物件概要 (全体)

所在地	東京都立川市曙町二丁目12番2号 他	
取得年月日	平成16年9月29日	
取得価格	11,920百万円	
土地	土地価格	9,701百万円
	建物価格	2,218百万円
	土地面積	2,858.13㎡ (本館: 2,194.51㎡、別館: 663.62㎡)
	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	本館: 鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建 別館: 鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付3階建
	建築時期	昭和45年8月14日
	延床面積	20,983.43㎡ (本館: 19,354.92㎡、別館: 1,628.51㎡)
	指定容積率/建ぺい率	本館: 約600%/80%、別館: 約600%/80%
	耐震性に関する事項	予想最大損失率15.5% (本事業前) (株式会社イー・アール・エスおよび応用アール・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)
テナントの内容	テナント数 (主なテナント)	2 (ビックカメラ)
	総賃貸面積	20,983.43㎡
	総賃貸可能面積	20,983.43㎡
	稼働率 (面積ベース)	100.0%
担保設定の有無	無	
その他特筆すべき事項	本館建物および別館建物の指定容積率は、新築当時の容積率規制が平成27年2月28日時点の基準と異なっています。現況の建物が存続する限りは違法ではありませんが建物を増築又は建替する場合には、現行の法規に基づく容積率に従うこととなります。	

- ・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。
- ・「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。
- ・「取得年月日」は、本物件の当初の取得日を記載しています。
- ・「土地面積」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・「用途地域」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。
- ・「建築時期」は、本館建物については登記簿上の建築時期に、別館建物については検査済証における工事完了検査年月日に基づきます。

2) 本事業の効果

		本事業実施前	本事業実施後
主なテナントとの契約	年間賃料	賃借人からの同意が得られないため非開示	賃借人からの同意が得られないため非開示
	敷金・保証金	賃借人からの同意が得られないため非開示	賃借人からの同意が得られないため非開示
	契約期間	平成22年12月28日～平成27年12月27日 (期間5年) (注1)	平成27年7月31日～平成47年7月31日 (期間20年)
	契約種類	定期建物賃貸借契約	同左
	賃料改定	不可	同左
	中途解約	不可	同左 (但し、残賃料相当額を支払うもしくは賃借人が承諾しうる賃借人を誘致した場合は、10年経過後1年前通知で解約可)
(想定) 年間NOI		624百万円 (注2)	(本工事完了後) 1,067百万円 (注3)

(注1) 現契約は、新契約締結と同時に平成27年7月31日付にて合意解約となります。

(注2) 平成26年8月期 (第25期) と平成27年2月期 (第26期) の実績NOIの合計。

(注3) 新契約に基づく本工事完了後の賃料に基づく想定年間NOI (巡航ベース)。



3) 物件写真、本工事完了後のイメージ、地図

【現状】



【本工事完了後（イメージ）】



【本工事完了後、店舗入口（イメージ）】



【地図】

