

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 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】

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、保有資産である「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。）にて、内部成長戦略の一環として、本物件敷地内における増築棟の建設（以下「本増築」といいます。）による追加取得を決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 本増築の理由

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。

- |          |  |
|----------|--|
| 本増築のポイント | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> <li>・ 既存棟にない業態のテナントを誘致することによる、商業集積度の上昇</li> </ul> |
|----------|--|

この度、本物件の長期安定的な収益基盤を構築することを目的に、マスターリーステナントである株式会社イトーヨーカ堂より、賃貸借契約の対象である敷地の内、本増築部分を返還いただき、新たに地上3階建ての増築棟を建設します。

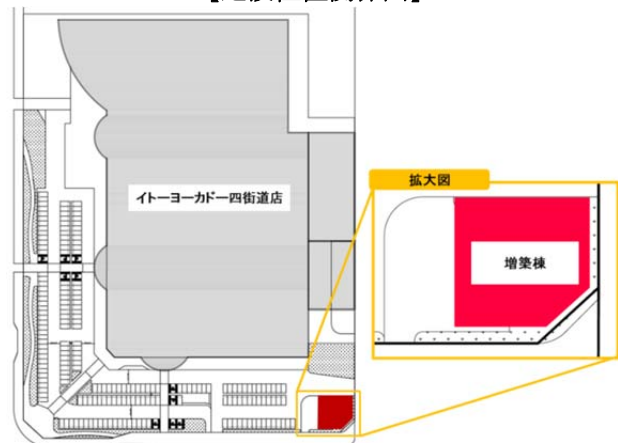
増築棟には敷地内へのテナント出店ニーズを捉え、新たなテナントとして千葉県内を中心に事業を展開する株式会社千葉興業銀行を迎えます。これにより、イトーヨーカドー四街道店と千葉興業銀行四街道支店との顧客回遊性を高めることで商業集積度の上昇及び本物件の収益性の向上を同時に実現します。

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、平成27年11月に増築棟引渡日（平成28年7月末（予定））を契約始期とする賃貸借本契約（定期借家契約、期間20年）を締結することに合意する旨の賃貸借予約契約を締結する予定です。

【増築棟イメージパース図】



【建設位置関係図】



## 2. 物件概要

		既存棟	増築棟（今回の追加取得部分）
特定資産の名称		イトーヨーカドー四街道店	
特定資産の種類		不動産信託受益権	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。）
所在地		千葉県四街道市中央5番地	
取得年月日		平成19年8月30日	平成28年7月（予定）
取得価格		13,600百万円	144百万円（予定）
土地	土地面積	33,839.43㎡	
	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	鉄骨造陸屋根地下1階付2階建	鉄骨造陸屋根地上3階建
	建築時期	平成17年1月14日	平成28年7月（予定）
	延床面積	55,422.47㎡	555.11㎡（予定）
	指定容積率/建ぺい率	400%/80%	400%/80%
	設計者	株式会社INA新建築研究所	安田ファシリティワークス株式会社
	施工者	清水建設株式会社	株式会社イチケン
テナントの内容	テナント数 （主なテナント）	1（イトーヨーカドー）	1（千葉興業銀行）
	賃貸事業収入（年間）	597百万円	
	敷金・保証金	429百万円	非開示
	総賃貸面積	59,762.30㎡	
	総賃貸可能面積	59,762.30㎡	
	稼働率（面積ベース）	100.0%	
	契約期間	20年間（平成37年3月29日迄）	引渡し日（平成28年7月（予定））から20年間
	契約種類	普通借家契約	定期借家契約
	賃料改定	賃料は3年経過毎に協議	賃料改定不可
	中途解約	平成17年3月30日から10年間は中途解約不可	中途解約不可
担保設定の有無	株式会社イトーヨーカ堂に対する敷金及び保証金返還債務を担保するため、本土地及び本建物に抵当権が設定されています。	なし	
その他特筆すべき事項	なし	なし	

- ・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、既存棟については当初の取得日を、増築棟については本日時点の取得予定年月を記載しています。
- ・「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。
- ・「建物」のうち増築棟の「構造と階数」「建築時期」「延床面積」は、基本設計の内容に基づいた本日時点の予定です。
- ・「テナントの内容」のうち増築棟の内容については、賃貸借予約契約の内容を記載しています。また、敷金・保証金のうち、増築棟部分についてはテナントの同意が得られていないため非開示となります。

### 3. 本増築による効果

本増築による効果として以下の効果を見込んでいます。

	増築前 <sup>(注1)</sup>	増築後	増減
取得(予定)価格	13,600百万円	13,744百万円	+144百万円
鑑定評価額 <sup>(注2)</sup>	10,700百万円	11,000百万円	+300百万円
賃貸借可能面積	59,207.19㎡	59,762.30㎡	+555.11㎡
テナント数	1テナント	2テナント	+1テナント
稼働率	100.0%	100.0%	-

(注1) 平成27年8月末日現在

(注2) 「増築前」は平成27年8月31日時点の鑑定評価額を、「増築後」は平成27年10月31日時点の調査価格を記載しています。

概算総支出額	想定NOI増加額	想定NOI増加額/概算総支出額
154百万円	16百万円	10.4%

(注1) 概算総支出額とは、取得予定価格に付随費用予定額を加えたものです。

(注2) 想定NOI増加額とは、平成27年2月期(第26期)と平成27年8月期(第27期)の実績NOIの合計と、増築後の巡航期の想定年間NOIの差額を記載しています。

### 4. 本増築のスケジュール(予定)

本増築実施決定	平成27年11月11日
工事請負契約締結	平成27年11月
賃貸借予約契約締結	平成27年11月
本増築工事期間	平成27年12月～平成28年7月末
賃貸借本契約締結	平成28年7月末
竣工日	平成28年7月末
店舗オープン日	平成28年8月下旬

### 5. 本増築による運用状況への影響

本増築による平成28年2月期(第28期)および平成28年8月期(第29期)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。

### 6. 価格調査報告書の概要

【増築棟を含む本物件全体】

評価機関	シービーアールイー株式会社
調査価格	11,000百万円 <sup>(注)</sup>
価格時点	平成27年10月31日

項目	内容	概要等
収益価格		
直接還元法による価格	11,000百万円	
運営収益	656百万円	
可能総収益	656百万円	
空室等損失等	0円	
運営費用	78百万円	
維持管理費	0円	
水道光熱費	0円	
修繕費	0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	75百万円	
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	3百万円	
	運営純収益	577百万円	
	一時金の運用益	9百万円	
	資本的支出	23百万円	
	純収益	562百万円	
	還元利回り	5.2%	
	DCF法による価格	11,000百万円	
	割引率	5.0%	
	最終還元利回り	5.2%	

その他、評価機関が評価に当たって留意した事項	記載なし
------------------------	------

(注) 当該調査価格は現在の計画に基づき算定したものであり、今後の計画変更等により調査価格は変動する可能性があります。

以上

<ご参考>

【地図】

