

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/

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【Gビル京都河原町01^(注1)】

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「運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり、国内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ビル京都河原町01
3) 所在地	京都府京都市中京区河原町通三条下る二丁目山崎町235番地
4) 取得価格	2,180百万円
5) 鑑定評価額	2,340百万円（価格時点：平成28年1月22日）
6) 契約締結日	平成28年1月27日（予定）
7) 取得日	平成28年3月18日（予定）
8) 取得先	非開示 ^(注2)
9) 取得資金	自己資金及び借入金（予定）
10) 決済方法	引渡時一括

(注1) 現時点での名称はForecast 京都であり、本投資法人が取得後に変更予定の名称を記載しております。

(注2) 取得先からの了解が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、ポートフォリオの収益性及び安定性の向上を目的とした戦略的な資産入替を外部成長戦略の一つとして位置付けており、日本の人口動態、消費構造・消費動向の変化に対応した資産構成の最適化を推進しています。

本物件の取得は、平成27年10月14日付「国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借の解消に関するお知らせ【イオンモール八千代緑が丘、イオン西大津、イオン上田、イオン大宮、イオンモール香椎浜】」で公表した、都市型を中心とする優良資産の取得によるポートフォリオの最適化を目的とした資産入替えの一環であり、京都有数の繁華街である河原町通に面する都市型商業施設の取得を行うものです。

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

本投資法人としては3件目となる、京都有数の繁華街「四条河原町エリア」河原町通に面する複合型商業施設の取得

マーケットの魅力

- 本物件が位置する四条河原町周辺は大型商業施設、大手ファッションブランド路面店、アミューズメント施設や飲食店、ファッションビル等が集積する繁華性の高いエリア
- 近年では、外国人観光客による「インバウンド消費」が活況であるエリア

立地の魅力

- 阪急京都線「河原町駅」、京阪本線「三条駅」、地下鉄東西線「京都市役所前駅」からそれぞれ徒歩約5分と3路線の利用客からのアクセスの良い、利便性の高いエリア
- 四条河原町エリアのメインストリートである河原町通に面し、京都 BAL、MOVIX 京都、mina 京都などの大規模集客施設を結ぶ六角通との交差点至近であり、通行量が多く顧客回遊性が見込める立地

施設の魅力

- 本物件は河原町通に、上層階フロア用・中層階フロア用及び1階・地下フロア用とそれぞれのエントランスがあり、来館客にストレスをかけない動線を確認
- 各フロア約80坪の賃貸可能面積を有し、幅広い業種・業態のテナント誘致が可能な複合型商業施設

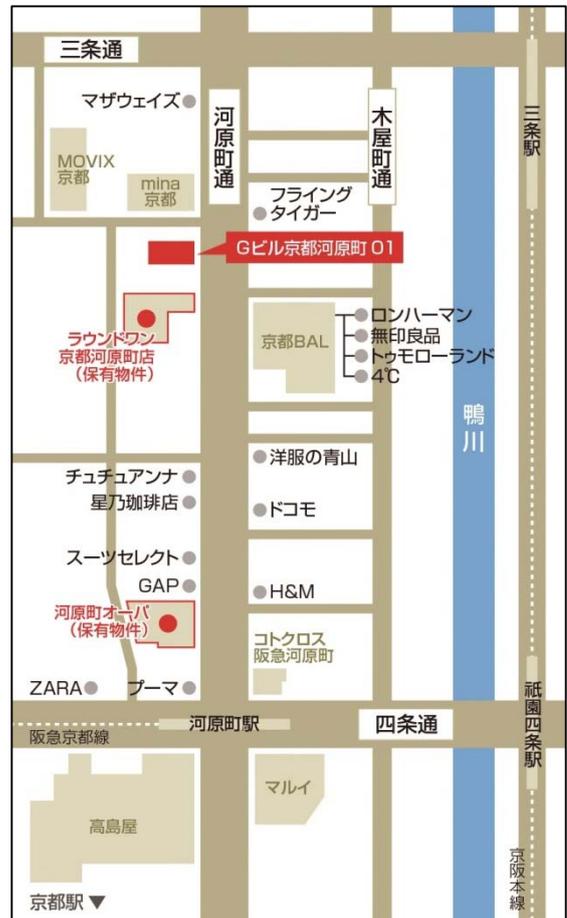
なお、現時点では飲食・物販の3テナントが入居しており、稼働率36.2%となっていますが、これは竣工以来4~8階に入居していた1テナントが平成27年11月末に退去したことに伴うものです。

長年の運用実績により培われた運用会社の幅広いテナントリレーションをはじめとするSCマネジメント力を活用し、本物件の立地、施設の魅力を生かす最適なテナント構成構築の実現にむけて、速やかにリーシング活動をすすめ、本物件の収益力の向上を図っていく方針です。

■ 外観



■ 四条河原町周辺マップ



■ 地図



3. 取得予定資産の概要

物件名称	Gビル京都河原町 01			
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	京都府京都市中京区河原町通三条下る二丁目山崎町 235 番地			
土地	面積	379.91 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	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		
	延床面積	2,636.43 m ²		
	指定容積率/建ぺい率	700%/100%	種類	店舗
	建築時期	平成22年9月	所有・それ以外の別	所有権
	設計者	株式会社東洋設計事務所		
	施工者	株式会社安藤・間		
	建築確認機関	株式会社京都確認検査機構		
耐震性に関する事項	予想最大損失率 4.2% (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	2,180 百万円			
鑑定評価額 (価格時点)	2,340 百万円 (平成 28 年 1 月 22 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	3		
	賃貸事業収入 (年間)	42 百万円		
	敷金・保証金	22 百万円		
	総賃貸面積	799.19 m ²	稼働率(面積ベース)	36.2%
	総賃貸可能面積	2,209.87 m ²		
	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。	
主	契約種類			
テナント	賃料改定			
な	中途解約			
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			

- ・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等の合計値を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

取得先は国内の事業会社ですが、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・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・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・運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 媒介の概要

なし

6. フォワード・コミットメント等に関する事項

本物件の取得については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される「投資法人によるフォワード・コミットメント等^(注)」に該当します。

本物件は自己資金及び借入金による取得を予定しておりますが、フォワード・コミットメントを履行できない場合には、売買契約上違約金として本物件の取得予定金額の20%相当額を支払うこととなっております。

(注) フォワード・コミットメント等とは、「先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいう」と定義されております。

7. 決済方法等

引渡時一括

8. 取得の日程

取得決定日	平成 28 年 1 月 25 日
売買契約締結日	平成 28 年 1 月 27 日 (予定)
引渡日	平成 28 年 3 月 18 日 (予定)

9. 今後の見通し

本物件の取得による平成 28 年 2 月期 (第 28 期:平成 27 年 9 月 1 日～平成 28 年 2 月 29 日) 及び平成 28 年 8 月期 (第 29 期:平成 28 年 3 月 1 日～平成 28 年 8 月 31 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	2,340 百万円
価格時点	平成 28 年 1 月 22 日

項目	内容	概要等
収益価格		
直接還元法による価格	2,460 百万円	
運営収益	146 百万円	
可能総収益	151 百万円	
空室等損失等	4 百万円	
運営費用	38 百万円	
維持管理費	5 百万円	
水道光熱費	16 百万円	
修繕費	1 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	1 百万円	
公租公課	10 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	4 百万円	
運営純収益	108 百万円	
一時金の運用益	1 百万円	
資本的支出	2 百万円	
純収益	108 百万円	
還元利回り	4.4%	
DCF 法による価格	2,290 百万円	
割引率	4.2%	
最終還元利回り	4.6%	
積算価格	2,210 百万円	
土地比率	81.0%	
建物比率	19.0%	

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	定常稼働時
NOI (Net Operating Income)	96 百万円
NOI 利回り	4.4%
減価償却費	14 百万円
減価償却後利回り	3.8%

- ・ 本日時点の既存 3 テナントとの賃貸借契約に基づく年間収支をベースとした NOI は 22 百万円です。
- ・ 定常稼働時 NOI は、現状の賃貸借契約及び空室部分については想定賃料での入居 (マーケット賃料での入居)、4.2%の空室損失を勘案した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