

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20階
 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 久我 卓也
 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準共有持分（50%）の譲渡に関するお知らせ
 【博多リバレイン／イニミニマニモ】

本投資法人は、運用資産である「博多リバレイン／イニミニマニモ」（以下「本物件」といいます。）において、下記のとおり、本物件を譲渡することを決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

1)	譲渡予定資産	不動産信託受益権（準共有持分 50%）
2)	物件名称	博多リバレイン／イニミニマニモ
3)	譲渡価格	1,800 百万円（譲渡費用等除く）
4)	帳簿価額	5,760 百万円（引渡予定日時点想定）
5)	譲渡価格と帳簿価額の差額	△3,960 百万円
6)	売買契約締結日	平成 24 年 2 月 28 日
7)	譲渡年月日	平成 24 年 2 月 29 日（予定）
8)	譲渡先	東神開発株式会社（準共有持分 50%を保有する準共有者）

2. 本譲渡を決定した理由

1) 譲渡の理由

本投資法人は、平成 15 年 3 月 4 日に本物件を取得し運用してまいりましたが、平成 19 年 8 月 1 日に、本物件にかかる将来収益と資産価値の増減等を勘案して今回の譲渡先である東神開発株式会社（以下、「東神開発」）へ不動産信託受益権の持分 50%を売却し、準共有者となった同社と協力体制をとりつつ、本物件について競争力の維持・向上を図ってまいりました。

しかしながら、近年における競合環境の激化や市場環境の変化に伴う一部テナントの退去等により運用状況が悪化してきたため、準共有者である東神開発との間で本物件の再生を目指し、双方の本物件に対する見解、再生の方針等を十分に協議してまいりました。

その後、協議を進める中で、今後、本物件再生には新規開発にも類似する大規模なリニューアルやテナント・ミックスの再構成が必要であり、その再生期間も中長期に及ぶことが予想されるに至り、本物件の保有を継続し再生を目指すよりも、本投資法人が現在有する配当積立金（負ののれん）の範囲内で損失を一時的に計上してでも、本投資法人が保有している残りの準共有持分 50%を東神開発へ譲渡することが得策と判断いたしました。

なお、本物件の譲渡により一時的な売却損失は発生するものの、更なる賃貸事業収支の悪化や減損発生リスクが高まる可能性を排除するとともに、本物件に係る来期以降の賃貸事業損失^(注)は解消されることとなります。

(注) 第 20 期（平成 24 年 2 月期）の損失見込みは 142 百万円（ただし、本見込みには固定資産除却損 78 百万円が含まれているため、実質の賃貸事業損失見込みは 64 百万円）です。

また、売却資金については安定収益物件の再投資へ充当することによって、ポートフォリオ全体の更なる収益改善を図ります。



2) 譲渡価格の妥当性

譲渡価格は、契約上第三者への売却が制約^(注)されている中、準共有者間にて協議の上、本物件再生に向けた追加投資・必要期間などを十分考慮した価格であり、妥当な価格と判断しています。

(注) 本投資法人と他の準共有者は、相互に(i)準共有持分の売却その他の処分をしないこと、(ii)相手方に対して準共有持分の売却を申し込むことができ、この場合、当該相手方は、一定期間内に当該準共有持分を購入するか逆に当該相手方が有する準共有持分を申込者に売却すべきこと、などを内容とする覚書を締結しています。

3. 譲渡資産の内容

物 件 名 称	博多リバレイン／イニミニマモノ				
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権				
所 在 地	福岡県福岡市博多区下川端町3番1号				
土 地	面 積	全体15,932.95㎡うち、敷地権割合100万分の544,706			
	所有・それ以外の別	所有権(共有)	用途地域	商業地域	
建 物	構 造 と 階 数	鉄筋鉄骨コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根・ガラス板葺地下4階付13階建			
	延 床 面 積	全体151,697.94㎡うち、専有部分42,797.07㎡			
	所有・それ以外の別	所有権(区分所有)	建築時期	平成10年12月24日	
鑑 定 評 価 額	2,470百万円(平成24年2月1日時点)				
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所				
テナントの内容	テナント数	58 主なテナント名：IDC大塚家具、ブルガリ			
	賃貸事業収入	386百万円			
	敷 金	296百万円(平成23年8月末時点)			
	総賃貸面積	20,381.56㎡			
	総賃貸可能面積	25,224.23㎡			
	稼働率(面積ベース)	平成22年 2月	平成22年 8月	平成23年 2月	平成23年 8月
	84.9%	82.4%	83.6%	80.8%	71.9%
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				

- ・「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。
- ・「賃貸事業収入」は平成23年8月期(平成23年3月1日～平成23年8月31日)における実績値を記載しています。
- ・「面積」、「構造と階数」、「建築時期」及び「延床面積」に関する記載については、登記簿上に表示されているものをそのまま記載しています。
- ・「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。
- ・「テナントの内容」に関する記載については、平成23年8月末時点の数値です。また、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。
- ・平成19年8月1日付で、博多リバレイン／イニミニマモノの準共有持分割合50%を東神開発へ譲渡しましたが、「土地面積」及び「建物延床面積」は物件全体に係る面積を記載しています。

4. 譲渡先の概要

名 称	東神開発株式会社
所 在 地	東京都世田谷区玉川三丁目17番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役 関 敏明
事業目的	ショッピングセンターの開発、管理運営
資 本 金	2,140百万円(平成24年1月24日現在)
設 立 年 月 日	昭和38年12月28日
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・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・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は、特筆すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。
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。



5. 媒介の概要

なし

6. 決済方法等

引渡時一括

7. 譲渡の日程

譲 渡 契 約 締 結 日	平成 24 年 2 月 28 日
代 金 入 金 日	平成 24 年 2 月 29 日 (予定)
引 渡 日	平成 24 年 2 月 29 日 (予定)

8. 今後の見通し

本譲渡に伴う不動産等売却損約 4,001 百万円（譲渡費用等を含む）の計上等により、平成 24 年 2 月期（第 20 期：平成 23 年 9 月 1 日～平成 24 年 2 月 29 日）の営業利益、経常利益並びに当期純利益は減少する見込みです。

しかし、当該期における分配金の予想については、当該不動産売却損等相当額の配当積立金（負のれん）を取り崩して分配を行う予定のため、概ね変更はありません。

詳細につきましては、本日付「平成 24 年 2 月期（第 20 期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

また、平成 24 年 8 月期（第 21 期：平成 24 年 3 月 1 日～平成 24 年 8 月 31 日）における運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

以 上