

平成 26 年 3 月 25 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 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ビル渋谷01】

本投資法人は、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ビル渋谷01
3) 取得価格	3,230百万円
4) 鑑定評価額	3,610百万円(価格時点:平成26年3月1日)
5) 契約締結日	平成26年3月25日
6) 取得日	平成26年3月25日
7) 取得先	三菱商事都市開発株式会社
8) 取得資金	自己資金
9) 決済方法	引渡時一括

#### 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て保有資産の入替えを外部成長戦略の一つとして位置付けております。

本取得は、先般完了した4物件(G DINING 札幌、Gビル神宮前04、Gビル神宮前05、イオンタウン大垣)の譲渡によって得られた資金を元に、資産の入替えの一環として行うものです。

本物件の取得決定に際しては、特に以下の点を評価いたしました。



## 渋谷エリアにおける高感度ファッション路面店の集積地に位置する商業施設

### マーケットの魅力

- 渋谷は、複数の通りを中心として大型商業施設、路面店が放射上に広がるエリア
- 渋谷エリアの起点となる「渋谷駅」は1日当たり乗降客数約300万人を有する日本有数の鉄道駅

### 立地の魅力

- JR・東急・東京メトロ・京王「渋谷駅」より徒歩約8分
- 渋谷エリアにおける高感度ファッション路面店の集積地（神南エリア）に立地

### 施設の魅力

- テナントはセレクトショップやカフェを展開し、周辺にも複数の店舗を展開するペイクルーズグループが店舗及び事務所として入居
- 新築建物（平成25年4月竣工）であり、広めのファサードを有し、「公園通り」からの視認性は良好  
※なお、取得日時点において期間限定店舗がオープンしております。

### 地図・写真



### 3. 取得資産の内容

物件名称	Gビル渋谷01			
特定資産の種類	不動産信託受益権			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行			
信託期間	平成23年8月10日～平成33年9月30日			
所在地	東京都渋谷区神南1-20-13			
土地	面積	274.93㎡		
	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10階建		
	延床面積	1,893.52㎡		
	指定容積率/建ぺい率	700%/80%	種類	店舗・事務所
	建築時期	平成25年4月30日	所有・それ以外の別	所有権
	設計者	鹿島建設株式会社		
	施工者	鹿島建設株式会社		
	建築確認機関	株式会社都市居住評価センター		
耐震性に関する事項	予想損失率4.4% (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	3,230百万円			
鑑定評価額(価格時点)	3,610百万円(平成26年3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(主なテナント)	1(バイクルーズ)		
	賃貸事業収入(年間)	—		
	敷金・保証金	—		
	総賃貸面積	1,582.08㎡	稼働率(面積ベース)	100.0%
	総賃貸可能面積	1,582.08㎡		
	主なテナント	契約期間	平成25年5月1日～平成35年4月30日(残存期間約9年)	
		契約種類	定期借家契約	
		賃料改定	契約開始日より5年間改定なし	
		中途解約	契約開始日より5年間解約不可	
	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。
- ・「土地面積」、「構造と階数」、「延床面積」及び「建築時期」に関する記載については、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)」および「敷金・保証金」については、テナントからの同意が得られていないため、非開示としています。

### 4. 取得先の概要

1) 名称	三菱商事都市開発株式会社
2) 所在地	東京都千代田区有楽町1-7-1 有楽町電気ビルディング北館9階
3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 村田 弘一
4) 事業内容	商業施設・物流施設を中心とした収益不動産のデベロップメント等
5) 資本金	7億円(平成25年3月31日現在)
6) 設立年月日	平成14年9月2日
7) 純資産	504百万円(平成25年3月31日現在)
8) 総資産	14,925百万円(平成25年3月31日現在)
9) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本資産運用会社の親会社(出資比率51%)である三菱商事株式会社が98.66%出資する会社であり、投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係および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は、特筆すべき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、投信法に定める利害関係人等に該当します。また、本資産運用会社の利害関係者取引規程にもとづく利害関係者に該当します。

(注) 本取引は本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に該当します。本取引については、社内規程に則り、コンプライアンス管理室による確認を経ており、また、本資産運用会社における資産運用検討委員会及び取締役会において、審議・検討を経ております。なお、取締役会における審議は、8名の取締役のうち6名以上の賛成を要することとされています。



取得予定資産取得者等の状況

物件所有者等の状況	前所有者	前々所有者
会社名・氏名	三菱商事都市開発株式会社	特別な利害関係にあるもの以外
特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の親会社（出資比率51%）である三菱商事株式会社が98.66%出資する会社	—
取得経緯・理由等	開発目的	—
取得価格	前所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略します。	—
取得時期	平成23年8月31日	—

5. 媒介の概要

なし

6. 決済方法等

引渡時一括

7. 取得の日程

取得契約締結日	平成26年3月25日
代金支払日	平成26年3月25日
物件引渡日	平成26年3月25日

8. 今後の見通し

本資産の取得による平成26年2月期（第24期：平成25年9月1日～平成26年2月28日）への影響はありません。また、平成26年8月期（第25期：平成26年3月1日～平成26年8月31日）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

【ご参考】

本物件の収支見込

想定収支見込	
NOI (Net Operating Income)	151 百万円
NOI 利回り	4.7%
減価償却費	26 百万円
減価償却後利回り	3.9%

- ・ 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。

鑑定評価サマリー

鑑定評価書の概要	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	3,610 百万円
価格時点	平成26年3月1日
直接還元法による収益価格	3,670 百万円
還元利回り	4.1%
DCF 法による収益価格	3,550 百万円
割引率	3.9%
最終還元利回り	4.3%

