

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ビル表参道02、ラウンドワンスタジアム高槻店】

本投資法人は、本日、下記のとおり、Gビル表参道02に対する不動産信託受益権（準共有持分50%）およびラウンドワンスタジアム高槻店の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

I. 「Gビル表参道02」の取得について

1. 取得の概要

1) 特定資産の種類	不動産信託受益権（準共有持分50%） ^(注1)		
2) 物件名称	Gビル表参道02		
3) 取得価格	17,705百万円	（うち準共有持分35%）	（うち準共有持分15%）
		12,393.5百万円	5,311.5百万円
4) 鑑定評価額	18,450百万円 （価格時点：平成26年3月1日）	（うち準共有持分35%）	（うち準共有持分15%）
		12,915.0百万円	5,535.0百万円
5) 契約締結日	平成26年3月28日		
6) 取得予定日 ^(注2)		平成26年4月1日	売買契約締結後1年以内
7) 取得先	合同会社神宮前425		
8) 取得資金		自己資金及び借入金	自己資金等
9) 決済方法	引渡時一括		

(注1) 売主は残り準共有持分50%の不動産信託受益権を、今後において本資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社のグループ会社が運用する、本投資法人以外の不動産ファンドに譲渡することを予定しています。

(注2) 本投資法人は、取得予定の準共有持分50%の内、35%を平成26年4月1日に取得、残り15%は売買契約締結後1年以内の本投資法人が指定する日（但し、売主に反対する合理的な理由があれば売主及び本投資法人が書面にて合意するその他の日）に取得する予定です。

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、準共有持分35%については、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）の譲渡及び借入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取得します。

また、残り準共有持分15%については売買契約締結後1年以内に自己資金または外部からの調達によって得られる資金により取得する予定です。

なお、本取得は、スポンサーである三菱商事株式会社及びそのグループ会社（以下、「三菱商事グループ」という。）とのコラボレーションにより取得が実現したものであり、ポートフォリオ全体における投資立地のバランス、並びにクオリティと利回りのバランスを勘案し、三菱商事グループが運用する不動産ファンドと50%ずつ共有することを目的としたものです。

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。



取得ハイライト

日本を代表するブランドストリート・表参道に面し、
世界的ファッションブランドの旗艦店が入居する商業施設

マーケットの魅力

- 表参道は海外ラグジュアリーブランドの路面店が多数集積する日本を代表する商業エリア

立地の魅力

- 東京メトロ「明治神宮前駅」徒歩約2分
- 大規模商業施設や、ラグジュアリーブランドの路面店が立ち並ぶ「表参道」とカジュアルブランドが数多く出店する「キャットストリート」に面する立地

施設の魅力

- 本棟には世界的ファッションブランドが日本における主要な路面店かつアジアにおける旗艦店として入居
- 表参道に対して広いファサードを有し、ランドマーク性のある建物

地図・写真

本棟



アネックス棟1



アネックス棟2



3. 取得資産の内容

物件名称	Gビル表参道02			
特定資産の種類	不動産信託受益権（準共有持分50%）			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	平成16年9月9日～平成36年3月31日			
所在地	東京都渋谷区神宮前4-25-18他			
土地	面積	2,274.15㎡ (本棟:1,906.50㎡/アネックス棟1:108.75㎡/アネックス棟2:258.90㎡)		
	用途地域	商業地域、第一種中高層住居専用地域	所有・それ以外の別 所有権	
建物	構造と階数	本棟:鉄筋コンクリート造・鉄骨造陸屋根・銅板葺地下2階付4階建 アネックス棟1:鉄骨造陸屋根地下1階付2階建 アネックス棟2:鉄骨造陸屋根地下1階付2階建		
	延床面積	7,157.32㎡ (本棟:6,563.16㎡/アネックス棟1:174.85㎡/アネックス棟2:419.31㎡)		
	指定容積率/建ぺい率	本棟:350%/80% アネックス棟1:200%/60% アネックス棟2:200%/60%	種類	本棟:店舗・駐車場 アネックス棟1:店舗 アネックス棟2:店舗
	建築時期	本棟:平成17年12月2日 アネックス棟1:平成17年11月30日 アネックス棟2:平成17年11月30日	所有・それ以外の別	所有権
	設計者	清水建設株式会社		
	施工者	清水建設株式会社		
	建築確認機関	株式会社東京建築検査機構		
	耐震性に関する事項	予想損失率7.3% (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	17,705百万円			
鑑定評価額(価格時点)	18,450百万円(平成26年3月1日時点)			
鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社			
テナントの内容	テナント数	6		
	年間賃料等	723百万円		
	敷金・保証金	548百万円		
	総賃貸面積	5,555.65㎡	稼働率(面積ベース)	100.0%
	総賃貸可能面積	5,555.65㎡		
その他	テナントの賃貸借概要については、賃借人からの同意が得られないため、非開示といたします。			
担保設定の有無	なし			
その他特筆すべき事項	<p>売買契約と同時に、本物件の不動産信託受益権の準共有者間で協定書を締結する予定です。当該協定書においては、保有する準共有持分の全部又は一部を第三者に譲渡する場合には、他の準共有者の事前の承諾が必要であるとされています。但し、他の準共有者は、合理的理由なくかかる譲渡の承諾を留保又は拒絶できないものとされています。尚、他の準共有者が購入を希望する場合には、他の者に優先して当該他の準共有者と交渉するものとされています。</p> <p>また、運用に係る重要事項の意思形成については、原則として準共有者全員の合意により決定するものとされています。</p>			

- ・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。
- ・「総賃貸面積」「総賃貸可能面積」については建物全体について、「年間賃料等」「敷金・保証金」については、本投資法人が取得を予定する準共有持分50%に相当する金額を記載しています。なお、「年間賃料等」とは、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、月間共益費、駐車場使用料およびEV使用料の合計値を12倍することにより年換算して算出しております。
- ・本物件は、一部につきバス・スルー型のマスターリース契約が締結されています。



4. 取得先の概要

1) 名 称	合同会社神宮前 425
2) 所 在 地	東京都千代田区丸の内 3 丁目 1 番 1 号東京共同会計事務所内
3) 代表者の役職・氏名	代表社員 ダイヤモンド・インダストリアル・インベストメント一般社団法人 職務執行者 北川久芳
4) 事 業 内 容	1. 不動産並びに有価証券の取得、保有及び処分 2. 不動産の賃貸及び管理 3. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 4. 不動産ないし不動産信託受益権の取得、保有及び処分を目的とする会社への投資 5. 商法第 535 条に定める匿名組合契約の締結及び当該契約に基づく出資金の受入並びに匿名組合出資 6. 前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業
5) 資 本 金	10 万円 (平成 26 年 3 月 5 日現在)
6) 設 立 年 月 日	平成 25 年 8 月 9 日
7) 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	本資産運用会社の親会社が匿名組合出資する不動産信託受益権の取得、保有及び処分を目的とした合同会社です。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 189 号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）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。なお、当該会社は、本資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社の 100%子会社であるダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社にアセット・マネジメント業務を委託しています。

(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。

物件所有者等の状況	前所有者	前々所有者
会社名・氏名	合同会社神宮前 425	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匿名組合出資する会社	—
取得経緯・理由等	一時保有目的	—
取得価格	35,200 百万円（100%持分）	—
取得時期	平成 26 年 3 月 28 日	—

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

準共有持分 15%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。

本件は自己資金等による取得を予定しており、フォワード・コミットメントを履行できない蓋然性は極めて低いと本投資法人は考えております。しかし、フォワード・コミットメントを履行できない場合には、契約上違約金として取得予定金額の 10%を支払うこととなっています。

(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 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

売買契約締結日	平成 26 年 3 月 28 日
代金支払日（準共有持分 35%）	平成 26 年 4 月 1 日
物件引渡日（準共有持分 35%）	平成 26 年 4 月 1 日
代金支払日（準共有持分 15%）	売買契約締結後 1 年以内
物件引渡日（準共有持分 15%）	売買契約締結後 1 年以内



【ご参考】

本物件の収支見込

想定収支見込	
NOI (Net Operating Income)	646 百万円
NOI 利回り	3.7%
減価償却費	18 百万円
減価償却後利回り	3.5%

- ・ 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	シービーアールイー株式会社	
鑑定評価額	18,450 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	18,700 百万円	
	還元利回り	3.6%
DCF 法による収益価格	18,450 百万円	
	割引率	3.4%
	最終還元利回り	3.6%

II. 「ラウンドワンスタジアム高槻店」の取得について

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	ラウンドワンスタジアム高槻店
3) 取得価格	2,080 百万円
4) 鑑定評価額	2,660 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 4 月 1 日
6) 取得予定日	平成 26 年 4 月 1 日
7) 取得先	アイアン・プロパティーズ合同会社
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。



大阪北部エリアの主要幹線道路に面する複合型アミューズメント施設

マーケットの魅力

- 商圏人口は3km：約22万人、5km：約60万人
- 高槻市は大阪と京都の間に位置する主要なベッドタウンとして発展する、肥沃な人口・世帯ボリュームを有するエリア

立地の魅力

- 主要幹線道路（大阪外環状線）に面し、自動車による広域からのアクセスが良好な立地
- 多様な業種のロードサイド型店舗が出店している、商業全般の集積度が高い立地

施設の魅力

- 複合型アミューズメント施設を展開するラウンドワンの売上上位店舗
- ラウンドワンの中でも、ボウリング、ゲーム、カラオケ、スポッチャを展開する最大級規模の施設

地図・写真



3. 取得資産の内容

物件名称	ラウンドワンスタジアム高槻店			
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16年1月30日～平成36年4月30日			
所在地	大阪府高槻市辻子3丁目6番4号			
土地	面積	9,963.85㎡		
	用途地域	準工業地域	所有・それ以外の別 所有権	
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根6階建		
	延床面積	19,767.64㎡		
	指定容積率/建ぺい率	200%/60%	種類	遊技場・駐車場・集塵庫
	建築時期	平成16年11月25日	所有・それ以外の別	所有権
	設計者	株式会社アクシス一級建築士事務所		
	施工者	鹿島建設株式会社		
	建築確認機関	日本ERI株式会社		
耐震性に関する事項	予想損失率6.6% (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	2,080百万円			
鑑定評価額(価格時点)	2,660百万円(平成26年3月1日時点)			
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
テナントの内容	テナント数(主なテナント)	1(ラウンドワン)		
	総賃貸事業収入(年間)	182百万円		
	敷金・保証金	137百万円		
	総賃貸面積	20,330.16㎡	稼働率(面積ベース)	100.0%
	総賃貸可能面積	20,330.16㎡		
	主なテナント	契約期間	平成25年3月27日～平成45年3月26日(残存期間19年)	
		契約種類	定期借家契約	
賃料改定		なし		
中途解約		10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)」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

1) 名称	アイアン・プロパティーズ合同会社
2) 所在地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号 日本橋一丁目ビルディング
3) 代表者の役職・氏名	業務執行社員兼代表社員 一般社団法人サーフィンベストメント 職務執行者 大村 圭一
4) 事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 3. その他前各号に付帯又は関連する一切の業務
5) 資本金	10万円
6) 設立年月日	平成25年2月21日
7) 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・本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・人的関係はありません。なお、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・本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・本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. 取得の日程

売買契約締結日	平成 26 年 4 月 1 日
代金支払日	平成 26 年 4 月 1 日
物件引渡日	平成 26 年 4 月 1 日

【ご参考】

本物件の収支見込

想定収支見込	
NOI (Net Operating Income)	153 百万円
NOI 利回り	7.4%
減価償却費	27 百万円
減価償却後利回り	6.1%

- ・ 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。
- ・ 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	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	2,660 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	2,700 百万円
還元利回り	5.6%
DCF 法による収益価格	2,640 百万円
割引率	5.6% (1~9 年度)、5.8% (10 年度~)
最終還元利回り	5.8%

Ⅲ. 今後の見通し

今回の G ビル表参道 02 およびラウンドワンスタジアム高槻店の取得による平成 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

