

平成 28 年 1 月 15 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
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完了に関するお知らせ【DFS T ギャラリー沖縄】

本投資法人は、平成 26 年 9 月 4 日付「国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」でお知らせした、DFS T ギャラリー沖縄の底地の一部の取得（以下「本件取得」といいます。）が予定通り本日完了いたしましたのでお知らせします。

記

1. 取得完了に伴う内容の確定（下線部は確定による変更箇所を示します。）

① P1 「1. 取得予定資産の概要」

[変更前]

物件名称	所在地	取得先	取得予定価格 (A) 百万円 ^(注5)	鑑定評価額 (B) 百万円	(A/B)	NOI 利回り (注6)	償却後 NOI 利回り (注6)	取得 予定日 (注7)
DFS T ギャラリー沖縄	沖縄県那覇市	合同会社おもろまち41 及び他1社	15,600	<u>16,900</u>	<u>92.3%</u>	5.3%	3.6%	平成26年 10月1日 平成28年 1月15日

(中略)

(注5) 各取得予定価格は、信託財産の状況等に変化が生じた場合（入居テナントとの賃貸借条件の変更を含みますが、これに限りません。）には、各売主と本投資法人とで協議の上、変更されることがあります。なお、DFS T ギャラリー沖縄の取得予定価格には、平成 28 年 1 月 15 日に取得決済を予定している底地の一部の取得予定価格（2,470 百万円）が含まれています。

[変更後]

物件名称	所在地	取得先	取得価格 (A) 百万円 ^(注5)	調査価格※ (B) 百万円	(A/B)	NOI 利回り (注6)	償却後 NOI 利回り (注6)	取得日 (注7)
DFS T ギャラリー沖縄	沖縄県那覇市	合同会社おもろまち41 及び他1社	15,600	<u>17,600</u>	<u>88.6%</u>	5.3%	3.6%	平成26年 10月1日 平成28年 1月15日

(中略)

(注5) 各取得予定価格は、信託財産の状況等に変化が生じた場合（入居テナントとの賃貸借条件の変更を含みますが、これに限りません。）には、各売主と本投資法人とで協議の上、変更されることがあります。なお、DFS T ギャラリー沖縄の取得価格には、平成 28 年 1 月 15 日に取得決済を行った底地の一部の取得価格（2,470 百万円）が含まれています。

※平成 27 年 8 月 31 日時点における本件取得を考慮した調査価格を記載しています。後記「ご参考：調査価格サマリー」を合わせてご参照ください。

② P4 「3. 取得予定資産の内容 【DFS T ギャラリーア沖縄】 (1) 取得予定資産の概要」

[変更前]

特定資産の種類	不動産信託受益権／不動産	
取得予定日	平成 26 年 10 月 1 日 平成 28 年 1 月 15 日 (注1)	
取得予定価格	15,600 百万円 (注2)	
信託受益権の概要	信託設定日	①平成 15 年 12 月 19 日 ②平成 25 年 8 月 16 日
	信託受託者	①みずほ信託銀行株式会社 ②三菱UFJ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	①平成 35 年 12 月 19 日 ②平成 35 年 12 月 19 日
土地	所在地 (住居表示)	沖縄県那覇市おもろまち 四丁目 1 番 1 号
	面積	17,391.99 m ²
	用途地域	商業地域
	容積率／建ぺい率 (注3)	400%/80%
	所有・それ以外の別 (注4)	所有権、借地権

(中略)

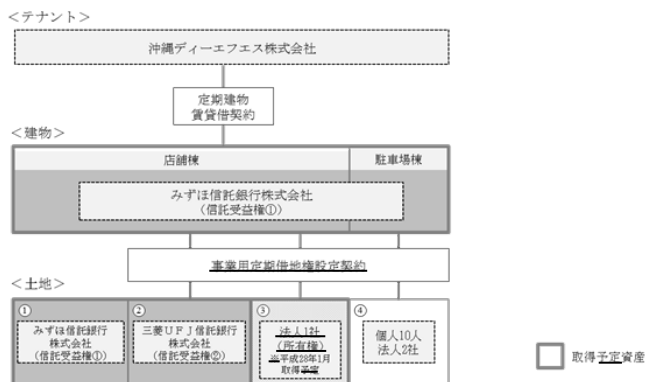
特記事項：

(中略)

- ・本投資法人は、底地の一部（取得予定価格 2,470 百万円）の取得決済を平成 28 年 1 月 15 日に行うことを予定しており、フォワード・コミットメント等に該当します。本投資法人が買主の地位を承継する不動産売買契約上、買主が契約実行日に、当該底地の一部の引渡しと引き換えに行う売買代金の支払義務に違反した場合、買主は、売主に対して、違約金として、売買代金の 100%相当額を直ちに支払うものとされています。
なお、当該不動産売買契約においては、買主が売買代金の資金調達を完了することが、売買代金支払の条件とされていません。ただし、本投資法人の社内承認・決裁がなされない等の理由により底地の買主の地位を承継する内容を含む信託受益権売買契約を締結しない場合には、当該不動産売買契約は本投資法人に承継されません。
不動産売買契約に定められた手付金（1,000 百万円）は既に支払われており、本投資法人は、取得価格のうち、手付金相当額を控除した 1,470 百万円の支払債務を承継します。
なお、本投資法人は平成 26 年 10 月 1 日に手付金相当分を買主の地位の譲渡人に支払います。

(注 1) 本投資法人は、底地の一部（【契約関係図】<土地>③の部分。取得予定価格 2,470 百万円）の取得決済を平成 28 年 1 月 15 日に行う予定ですが、物件全体に係る数値を記載しています。本投資法人は、当該底地の一部の取得についても本日開催の役員会で決議された募集による新投資口の発行及び投資口売出し又は第三者割当の手取金及び本日付「資金の借入（新規借入）」に関するお知らせ」記載の新規借入による資金を充当する予定です。
(注 2) 取得予定価格には、平成 28 年 1 月 15 日に決済を予定している底地の一部の取得予定価格（2,470 百万円）が含まれています。
(注 3) 建ぺい率は、防火地域内にある耐火建築物であるため 100%に緩和されています。
(注 4) 本件土地の一部（契約関係図の<土地>②から④の部分）について本件建物所有者たるみずほ信託銀行株式会社と各所有者（契約関係図の<土地>②については三菱UFJ信託銀行株式会社の所有、<土地>③については法人 1 社の所有、<土地>④については個人 10 人と法人 2 社の区分所有）との間で、それぞれ事業用定期借地権設定契約が締結されています。

【契約関係図】



[変更後]

特定資産の種類	不動産信託受益権 (なお、平成 28 年 1 月 15 日付取得資産は、不動産として取得し、同日付で信託受益権①に追加信託しました。)	
取得日	平成 26 年 10 月 1 日 平成 28 年 1 月 15 日 (注 1)	
取得価格	15,600 百万円 (注 2)	
信託受益権の概要	信託設定日	①平成 15 年 12 月 19 日 ②平成 25 年 8 月 16 日
	信託受託者	①みずほ信託銀行株式会社 ②三菱UFJ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	①平成 35 年 12 月 19 日 ②平成 35 年 12 月 19 日
土地	所在地 (住居表示)	沖縄県那覇市おもろまち 四丁目 1 番 1 号
	面積	17,391.99 m ²
	用途地域	商業地域
	容積率/建ぺい率 (注 3)	400%/80%
	所有・それ以外の別 (注 4)	所有権、借地権

(中略)

特記事項：

(中略)

- 本投資法人は、底地の一部 (取得予定価格 2,470 百万円) の取得決済を平成 28 年 1 月 15 日に行いました。なお、不動産売買契約に定められた手付金 (1,000 百万円) は既に支払われており、本投資法人は、取得価格のうち、手付金相当額を控除した 1,470 百万円の支払債務を承継し、平成 28 年 1 月 15 日に支払を完了しました。なお、本投資法人は平成 26 年 10 月 1 日に手付金相当分を買主の地位の譲渡人に支払いました。

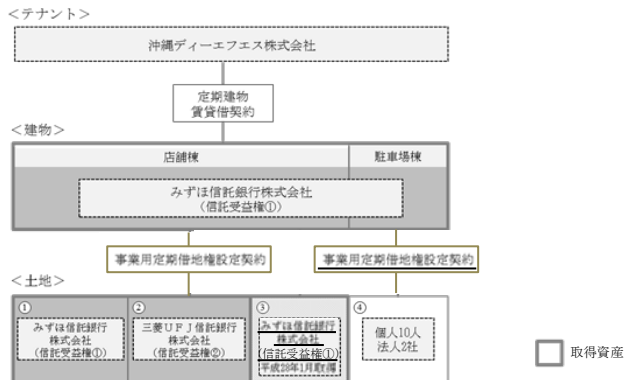
(注 1) 本投資法人は、底地の一部 (【契約関係図】<土地>③の部分。取得予定価格 2,470 百万円) の取得決済を平成 28 年 1 月 15 日に行っており、物件全体に係る数値を記載しています。本投資法人は、当該底地の一部の取得についても平成 26 年 9 月 4 日開催の役員会で決議された募集による新投資口の発行及び投資口売出し又は第三者割当の手取金及び同日付「資金の借入 (新規借入) に関するお知らせ」記載の新規借入による資金を充当しました。

(注 2) 取得価格には、平成 28 年 1 月 15 日に決済を行った底地の一部の取得価格 (2,470 百万円) が含まれています。

(注 3) 建ぺい率は、防火地域内にある耐火建築物であるため 100%に緩和されています。

(注 4) 本件土地の一部 (契約関係図の<土地>②と④の部分) について本件建物所有者たるみずほ信託銀行株式会社と各所有者 (契約関係図の<土地>②については三菱UFJ信託銀行株式会社の所有、<土地>④については個人 10 人と法人 2 社の区分所有) との間で、それぞれ事業用定期借地権設定契約が締結されています。

【契約関係図】



ご参考：調査価格^(注) サマリー

評価機関	シービーアールイー株式会社
調査価格	17,600 百万円
価格時点	平成 27 年 8 月 31 日
直接還元法による収益価格	17,600 百万円
還元利回り	4.8%
DCF 法による収益価格	17,600 百万円
割引率	4.4% (1～8 年度)、4.5% (9 年度～)
最終還元利回り	6.8%

(注) 平成 27 年 8 月 31 時点における、本件取得により取得された土地を含む取得資産の全て（前出の契約関係図の〈建物〉および〈土地〉①～③）を対象とした調査価格となります。なお、取得に係る意思決定時点の評価額については、平成 26 年 9 月 4 日付「国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。

以上