

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 今西文則  
 TEL. 03-5293-7081 E-mail: jrf-8953.ir@mc-ubs.com

## 保有資産の建替事業に関するお知らせ【Gビル自由が丘01（B館）】

本投資法人は、保有資産である「Gビル自由が丘01（東京都目黒区）」（以下、「本物件」といいます。）（B館）について以下の通り建替事業（以下、「本事業」といいます。）を行うことを決定しましたのでお知らせいたします。

### 記

#### 1. 本事業の意義と目的

本投資法人は、SC（ショッピング・センター）マネジメント力を活用した既存物件の価値向上をポートフォリオ成長戦略の柱のひとつとして位置付けています。本事業は、SCマネジメント力活用の一環として本投資法人が企画した建替えをオンブック（保有資産を貸借対照表（バランスシート）に計上したまま建替えすること）で実施することにより、本物件の収益性と資産価値の向上を図るものです。

#### 本事業の意義

- ・ 本投資法人が自ら企画した既存物件の再開発
- ・ 本投資法人として初となる既存物件のオンブックでの建替え
- ・ ポートフォリオの収益性向上

#### ・ 本投資法人が自ら企画した既存物件の再開発

本投資法人は、本物件（B館）を自由が丘エリアに相応しい新たな商業施設として生まれ変わらせるため再開発を行います。また、本投資法人の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、「本資産運用会社」といいます。）は、社内にSCマネジメント及びエンジニアリングの専門チームを有しており、本事業におけるプロジェクトの企画、新商業施設のコンセプト立案からリーシング、工事管理・コストコントロール迄、一貫してマネージできる体制が整っています。

#### ・ 本投資法人として初となる既存物件のオンブックでの建替え

本事業は、本投資法人にとって初となる既存物件のオンブックでの建替えになります。これにより、再開発に伴う外部への利益流出を防ぐことができます。なお、建物解体により発生する除却損・撤去費用等の一時的な費用や工事期間中の収益ダウンタイムが見込まれますが、資産規模の拡大に伴いこれらのインパクトをポートフォリオ全体でマネージすることで、分配金への影響を低減させることが可能となります。

#### ・ ポートフォリオの収益性向上

本投資法人は、既に建替え後に入居予定のテナントとは賃貸借予約契約を締結しており、本事業の結果、ポートフォリオの収益性の向上に資する投資効果が得られる見込みです。



### 【本事業の目的】

本物件は、東急東横線・東急大井町線「自由が丘駅」徒歩約5分の、ファッションテナントが数多く集積するエリアに位置しており、「A館（旧NEXT館）」および「B館（旧コリヌ館）」の2棟の建物からなる商業施設です。

本投資法人は、本物件を中長期的に安定的な収益が得られる物件と位置付け、平成17年3月に取得しましたが、既存テナントとの契約更改時期を念頭に置き、今後の運用方針について検討を進めてまいりました。

本物件（B館）については、既存建物の使用を継続したリニューアルや第三者への売却等、ポートフォリオに対する影響を様々な観点で総合的に検討した結果、主に以下に記載する理由から建替えにより新築建物としての生まれ変わりを図ることがポートフォリオの収益性および安定性向上に最も寄与すると判断しました。

### 【本事業実施の理由】

- 本物件周辺において、近年、感度の高いファッション、ライフスタイル系の新規テナントの出店が見られ、商業立地としてのポテンシャルが向上していること
- B館は角地に立地し、前面道路からの視認性も良いため、現状の区画形状を抜本的に見直すことで競争力ある新規テナントを誘致することが可能であること
- B館の既存建物は指定容積率300%の内194%しか消化しておらず、建替えにより賃貸可能面積の増加が可能となること
- B館の築年数は30年を超え、現状有姿で運用を続けた場合、老朽化により今後の修繕費用が大きく増加することが見込まれること

なお、本物件（A館）については、既にテナントの全面的な入替えを実施しています。（詳しくは、「3.（2）本物件全体の効果」をご参照ください。）

## 2. 本事業の概要

### （1）本事業のスケジュール（予定）

|             |                   |
|-------------|-------------------|
| 建替事業実施決定    | 平成27年6月25日        |
| 解体工事・実施設計発注 |                   |
| 解体工事期間      | 平成27年6月～11月       |
| 建築確認済証交付    | 平成27年11月          |
| 新築工事発注      | 平成27年11月          |
| 新築工事期間      | 平成27年12月～平成28年11月 |
| 賃貸借本契約締結    | 平成28年9月           |
| 竣工日         | 平成28年11月          |
| 店舗オープン日     | 平成28年11月          |

### （2）新築予定建物の概要

#### ・環境への負荷低減、意匠性やリーシングの優位性を考慮した耐火木造

本事業により新築する建物は、環境への負荷の低減とともに意匠性やリーシングの優位性を考慮し、1階から3階の主要構造部を耐火木造とする予定です。

木構造による大規模建築はこれまで法規的な観点から困難とされてきましたが、使用する集成材の耐火性能を向上させることで建築が可能になりました。CO2の削減など環境への負荷低減効果だけでなく、木を積極的に見せるユニークなデザインによりリーシングの優位性を追求しました。

#### ・著名デザイン事務所による設計

本事業の建築デザインおよび基本設計には、クライン・ダイサム・アーキテクツ（主な作品：「代官山T-SITE」、「リゾナーレ小淵沢（現リゾナーレ八ヶ岳）」等）を起用しました。自由が丘エリアにおいては緑化を推進する等環境に配慮した街づくりが積極的に行われていることを考慮し、本事業では木構造を積極的に見せることで、外部からも木のあたたかみを感じることができる、全面ガラス張りのファサードを有する家形が特徴的なデザインを計画しています。また、一括でも分割でも賃貸可能な汎用性の高いプランとする予定です。

今回の実施設計・施工は、大和小田急建設株式会社を起用する予定です。加えて、本事業により省エネや省資源、リサイクルといった環境負荷削減を配慮することで、「CASBEE-建築（新築）（建築環境総合性能評価システム）」の取得を目指しています。



(3) テナントの概要

・一棟貸しで長期の定期借家契約を締結予定

新テナントは、本資産運用会社の幅広いテナントリレーションを活かし、複数の候補テナントの中から選定した結果、ファッションブランドを多数展開する株式会社クロスカンパニーに一括で賃貸する予定です。また、同社は、新築予定建物においてアパレルだけではなく雑貨、食物販、レストラン等も扱う業態の展開を予定しています。

なお、本投資法人は、平成 27 年 6 月 12 日付で同社と賃貸借予約契約を締結し、新築予定建物引渡日（平成 28 年 11 月）以降に契約開始する賃貸借本契約（定期借家契約、期間 10 年）を平成 28 年 9 月に締結することに合意しています。

3. 本事業による効果

(1) 本事業による効果

| 概算総支出額  | 想定 NOI 増加額 | 想定 NOI 増加額/概算総支出額 |
|---------|------------|-------------------|
| 589 百万円 | 37 百万円     | 6.4%              |

(注 1) 概算総支出額には、建築費・設計費、付随費用の他、解体・撤去費等を含みます。

(注 2) 想定 NOI 増加額とは、平成 26 年 8 月期（第 25 期）と平成 27 年 2 月期（第 26 期）の実績 NOI の合計と、建替え後初年度の想定年間 NOI の差額を記載しています。

(2) 本物件全体の効果

・本物件全体では NOI の 30%増加を見込む

本物件（B 館）による効果は上記（1）に記載の通りですが、A 館は、平成 27 年 3 月に定期借家契約満了を迎えた 2 テナントを入替え、1 階から 3 階はセレクトショップ・カフェを複数展開する株式会社ベイクルーズ（同年 4 月契約開始、8 月オープン予定）、地下 1 階は「ホットヨガスタジオ LAVA」（同年 4 月契約開始、5 月オープン済）としています。本投資法人は、A 館のテナント入替えと B 館の本事業を組み合わせ本物件全体の価値向上を目指しており、本施策実施後は両館合わせて NOI では 30%増となる 42 百万円の増加、NOI 利回りでは従前より 0.7 ポイント増加の 5.9%となる見込みです。

【本物件全体の効果（A 館・B 館合計）】

|              | Before                  | After（想定）               | 増減                     |
|--------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|
|              | A 館：テナント入替前<br>B 館：建替前  | A 館：テナント入替後<br>B 館：建替後  |                        |
| 取得価格         | 2,700 百万円               | 3,103 百万円               | +403 百万円               |
| 賃料収入         | 178 百万円                 | 221 百万円                 | +43 百万円<br>(+24.2%)    |
| 賃貸面積         | 1,762.87 m <sup>2</sup> | 2,269.33 m <sup>2</sup> | +506.46 m <sup>2</sup> |
| 賃貸可能面積       | 1,817.65 m <sup>2</sup> | 2,269.33 m <sup>2</sup> | +451.68 m <sup>2</sup> |
| NOI          | 140 百万円                 | 182 百万円                 | +42 百万円<br>(+30.0%)    |
| NOI 利回り      | 5.2%                    | 5.9%                    | +0.7 ポイント              |
| NOI 利回り（償却後） | 4.1%                    | 4.7%                    | +0.6 ポイント              |
| 鑑定評価額（調査価格）  | 3,399 百万円               | 4,250 百万円               | +851 百万円<br>(+25.3%)   |

(注 1) 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。

(注 2) 減価償却後 NOI 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。

(注 3) Before の賃料収入および NOI は、平成 26 年 8 月期（第 25 期）と平成 27 年 2 月期（第 26 期）実績の合計値です。

取得価格、賃貸面積、賃貸可能面積、鑑定評価額は平成 27 年 2 月末（第 26 期末）時点の数値です。

(注 4) After（想定）のうち B 館建替後の取得価格は、土地取得価格に想定工事予定金額（建築費・設計費を含み、税金等の付随費用、解体・撤去費は含みません。）を加算して算出しています。また、B 館建替後の賃料収入および NOI は賃貸借予約契約に基づく年間収支をベースとしたものです。

(注 5) After（想定）における鑑定評価額（調査価格）は、A 館の平成 27 年 2 月末（第 26 期末）時点の期末鑑定評価額と、B 館建替後の調査価格（平成 27 年 6 月 25 日時点）の合計を記載しています。



4. 本事業による運用状況への影響

(1) 解体等に伴う一時的費用

本事業に伴い、解体・撤去費等として平成27年8月期（第27期）及び平成28年2月期（第28期）に計65百万円、および固定資産除却損として平成27年8月期（第27期）に85百万円の合計150百万円を一時的費用として見込んでおります。

(2) 今後の見通し

本事業の内容は平成27年4月13日公表の「平成27年2月期決算短信」において「運用状況の予想の前提条件」で見込んでいることから、本事業による平成27年8月期（第27期）および平成28年2月期（第28期）の運用状況への影響は軽微であり、予想の変更はありません。

5. 調査報告書の概要

【B館】

|             |                 |
|-------------|-----------------|
| 評価機関        | 一般財団法人 日本不動産研究所 |
| 調査価格（土地・建物） | 1,490百万円        |
| 価格時点        | 平成27年6月25日      |

| 項目                       | 内容       | 概要等   |
|--------------------------|----------|---|
| 収益価格                     |          |   |
| 直接還元法による価格               | 1,510百万円 |   |
| 運営収益                     | 非開示      | 本項目はテナント同意が取れないため非開示とさせていただきます。                                     |
| 可能総収益                    | 非開示      |   |
| 空室等損失等                   | 0円       |   |
| 運営費用                     | 11百万円    |   |
| 維持管理費                    | 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 |
| 水道光熱費                    | 0円       |   |
| 修繕費                      | 0百万円     |   |
| 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                | 非開示      |   |
| 公租公課                     | 8百万円     |   |
| 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                    | 2百万円     |   |
| 運営純収益                    | 62百万円    |   |
| 一時金の運用益                  | 0百万円     |   |
| 資本的支出                    | 1百万円     |   |
| 純収益                      | 62百万円    |   |
| 還元利回り                    | 4.1%     |   |
| DCF法による価格                | 1,470百万円 |   |
| 割引率                      | 3.9%     |   |
| 最終還元利回り                  | 4.3%     |   |
| 積算価格                     | 1,370百万円 |   |
| 土地比率                     | 55.2%    |   |
| 建物比率                     | 44.8%    |   |
| その他、鑑定評価機関が評価に当たって留意した事項 | 記載なし     |   |

以上

<ご参考>

1) 物件概要

|            | B館 (建替後)           | <参考>A館 (テナント入替後)                                |
|------------|--------------------|---|
| 所在地        | 東京都目黒区自由が丘二丁目9番19号 | 東京都目黒区自由が丘二丁目9番17号                              |
| 取得年月日      | 平成17年3月28日         | 平成17年3月28日                                      |
| 取得価格       | 未定                 | 2,100百万円  |
| 土地         | 土地価格               | 489百万円  |
|            | 建物価格               | 未定  |
|            | 土地面積               | 284.56㎡   |
|            | 用途地域               | 近隣商業地域  |
| 所有・それ以外の別  | 所有権                | 所有権   |
| 建物         | 構造と階数              | 耐火木造(1階~3階)、<br>鉄筋コンクリート造(地下2階~地下1階)            |
|            | 建築時期               | 平成28年11月(予定)                                    |
|            | 延床面積               | 838.11㎡(建替前:521.68㎡)                            |
|            | 指定容積率/建ぺい率         | 300%/90%  |
|            | 設計者                | 大和小田急建設株式会社<br>(基本設計:株式会社クライン・<br>ダイサム一級建築士事務所) |
|            | 施工者                | 大和小田急建設株式会社(予定)                                 |
|            | 建築確認機関             | 未定  |
| 耐震性に関する事項  | 未定                 |   |
| テナントの内容    | テナント数<br>(主なテナント)  | 1(株式会社クロスカンパニーによる<br>店舗)                        |
|            | 賃貸事業収入(年間)         | 賃借人からの同意が得られていない<br>ため、非開示としています。               |
|            | 敷金・保証金             | 105百万円  |
|            | 総賃貸面積              | 910.51㎡   |
|            | 総賃貸可能面積            | 910.51㎡   |
|            | 稼働率(面積ベース)         | 100.0%  |
|            | 契約期間               | 引渡し日(平成28年11月(予定))<br>から10年間                    |
|            | 契約種類               | 定期借家契約  |
|            | 賃料改定               | 賃借人からの同意が得られていない<br>ため、非開示としています。               |
|            | 中途解約               |   |
| 担保設定の有無    | なし                 |   |
| その他特筆すべき事項 | 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。
- ・「取得年月日」は、本物件の当初の取得日を記載しています。
- ・「土地面積」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・「用途地域」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。
- ・「建物」のうち建替後のB館の「構造と階数」「建築時期」「延床面積」は、基本設計の内容に基づいた本日時点の予定です。
- ・「耐震性に関する事項」のうち、<参考>A館(テナント入替後)に記載の内容は、平成27年2月時点のA館とB館を一体とした全体的内容を記載しています。
- ・「テナントの内容」のうち建替後のB館の内容については、賃貸借予約契約の内容を記載しています。





2) イメージパース図および地図

【建替前】



【建替後 B館イメージパース図】



【地図】

