

平成 26 年 4 月 10 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ビル吉祥寺01】

本投資法人が資産の運用を委託する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は、本日、以下のとおり、不動産信託受益権の取得を行うことについて決定しましたので、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（準共有持分 50%）
2) 物件名称	Gビル吉祥寺01
3) 取得価格	1,700 百万円
4) 鑑定評価額	1,885 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 10 日
6) 取得予定日	平成 26 年 4 月 10 日
7) 取得先	合同会社 GTT3
8) 取得資金	自己資金
9) 決済方法	引渡時一括

(注) 取得先である合同会社 GTT3 は残り準共有持分 50%の不動産信託受益権を、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します。

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、先般譲渡を完了した 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等を元に、資産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。



取得ハイライト

東京の主要商業エリア、吉祥寺のファッションブランド集積地に立地する商業施設

マーケットの魅力

- 商圏人口は1km：約4万人、3km：約39万人
- 武蔵野市の人口は増加傾向にあり、全国及び東京都平均を上回る所得水準
- 「吉祥寺」は小規模な店舗の新規出店が多い東京の主要商業エリア

立地の魅力

- JR中央線「吉祥寺」駅より徒歩約5分
- ファッション・カジュアルブランド、セレクトショップの路面店が集積し、人通りが多いエリア

施設の魅力

- アメリカ最大の衣料小売業傘下のカジュアル・ラグジュアリーブランドが主要テナントとして入居
- 小規模な物件が多いエリアにおいて、1フロア約100坪の面積を確保できる希少性のある施設
- 本施設は、「吉祥寺」駅方面から見て正面角地に立地し視認性は良好

地図・写真



3. 取得資産の内容

物件名称	Gビル吉祥寺 01			
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 12 月 18 日～平成 36 年 3 月 31 日			
所在地	東京都武蔵野市吉祥寺本町 2-12-12			
土地	面積	572.55 m ²		
	用途地域	近隣商業地域	所有・それ以外の別 所有権	
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 4 階建		
	延床面積	1,715.25 m ²		
	指定容積率/建ぺい率	300%/80%	種類	店舗・事務所
	建築時期	平成 7 年 2 月 28 日	所有・それ以外の別	所有権
	設計者	野村不動産一級建築士事務所		
	施工者	戸田建設株式会社		
	建築確認機関	多摩東部建築指導事務所建築主事		
耐震性に関する事項	予想損失率 9.0% (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	1,700 百万円			
鑑定評価額（価格時点）	1,885 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	4		
	年間賃料	82 百万円		
	敷金・保証金	39 百万円		
	総賃貸面積	1,474.98 m ²	稼働率(面積ベース)	100.0%
	総賃貸可能面積	1,474.98 m ²		
	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	特になし			
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・本日時点において、本物件の 2 階及び 3 階に入居する 2 テナントは平成 26 年 5 月末日に賃貸借契約を解約する旨で取得先である合同会社 GTT3 と合意をしています。また、4 階に入居する 1 テナントから賃貸借契約解約の意向を受けており、合同会社 GTT3 において合意解約に向けた協議を行っております。本物件取得後は、取得先の地位を引き継ぎ本投資法人および準共有者により、解約の手続きを進めるとともに早期に 2 階から 4 階のテナント入替（総賃貸面積に占める割合 54.9%）を行う予定です。 			

- ・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。
- ・「テナント数」は、店舗・事務所等を用途とする建物に係る賃貸借契約数の合計を記載しています。
- ・「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」「敷金・保証金」については、本投資法人が今回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」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年間賃料及び年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ています。



4. 取得先の概要

1) 名 称	合同会社 GTT3
2) 所 在 地	東京都港区赤坂一丁目 12 番 32 号
3) 代表者の役職・氏名	代表社員一般社団法人 GTT3 職務執行者 泉部充
4) 事 業 内 容	1. 不動産の取得、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. 前各号に掲げる事業に附帯又は関連する事業
5) 資 本 金	100 万円
6) 設 立 年 月 日	平成 20 年 6 月 6 日
7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 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。
人 的 関 係	
取 引 関 係	
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. 物件取得者等の状況

本件国内不動産信託受益権は、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にあるものからの取得ではありません。

6. 媒介の概要

媒介先は、国内金融機関ですが先方からの了承が得られないため非公開とさせていただきます。なお、本投資法人・資産運用会社の利害関係人には該当しません。

7. 決済方法等

引渡時一括

8. 取得の日程

取 得 契 約 締 結 日	平成 26 年 4 月 10 日
代 金 支 払 日	平成 26 年 4 月 10 日
物 件 引 渡 日	平成 26 年 4 月 10 日

9. 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)	75 百万円
NOI 利回り	4.4%
減価償却費	7 百万円
減価償却後利回り	4.0%

- ・ NOI は 100%稼働を前提とした本日時点の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	1,885 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	1,910 百万円
還元利回り	4.4%
DCF 法による収益価格	1,885 百万円
割引率	4.0%
最終還元利回り	4.3%

