

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 執行役員リテール本部長 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譲渡に関するお知らせ【イトーヨーカドー上福岡東店】

日本リテールファンド投資法人（以下、「本投資法人」といいます。）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（以下、「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり、イトーヨーカドー上福岡東店（以下、「本譲渡資産」といいます。）の国内不動産信託受益権を譲渡することを決定しましたので、お知らせいたします。

### 記

#### 1. 譲渡の概要

1) 物件名称	イトーヨーカドー上福岡東店
2) 特定資産の種類	不動産信託受益権
3) 譲渡価格	6,081 百万円
4) 帳簿価額（注）	6,026 百万円
5) 譲渡価格と帳簿価額の差額（注）	55 百万円
6) 譲渡先	株式会社長谷工コーポレーション
7) 譲渡契約締結日	平成 29 年 1 月 31 日（予定）
8) 譲渡日	平成 29 年 3 月 31 日（予定）

(注) 帳簿価額は、平成 28 年 8 月期（第 29 期）末現在の数値を記載しています。

#### 2. 本譲渡の理由

本譲渡の  
ポイント

- ① 競合環境の激化によりテナント継続性・代替性の観点において抜本的な対策の検討が必要な資産全ての売却完了
- ② 好調な不動産売買マーケットを活用した、将来的に不確実性を有する郊外型商業施設の売却による利益最大化と分配金水準の安定化
- ③ ポートフォリオの最適化を目指した資産入替の実行

本譲渡資産は、本投資法人が取得して以降、周辺競合環境が激化しており、更に本譲渡資産の斜向かいに新たな競合施設の出店が予定されており、競合環境の更なる悪化が見込まれる中では、今後収益性が低下するリスクがあります。また、本譲渡資産の償却後 NOI 利回りは 3.4%とポートフォリオ平均償却後 NOI 利回り 3.7%を下回っており、かつ含み損を抱えており、経済的な余力も有していない状況にあります。かかる状況下、本投資法人は本譲渡資産を抜本的な対策の検討が必要な資産として位置付けておりましたが、今般、不動産売買マーケットが好調なタイミングを捉え、帳簿価額を上回る価格で資産売却を図ることが最も適当との判断により譲渡を決定しました。

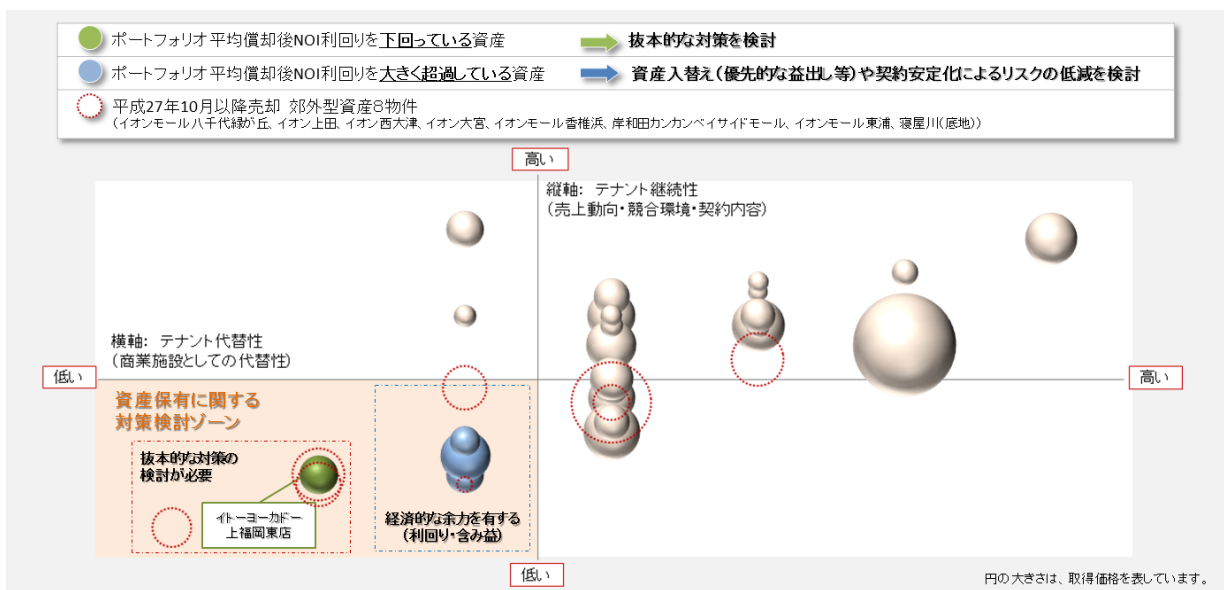
本投資法人は、ポートフォリオ・マネジメントを通じ、日本の人口動態、消費構造・消費行動の変化に対

応しながら保有資産構成の最適化を推進し、収益性と安定性の向上の実現による投資主価値の向上を目指しています。かかる方針のもと、更なる成長のための施策として、「更なる資産規模の拡大」「資産入替え」「既存物件の価値向上」に取り組んでいます。

本譲渡は、都市型を中心とする優良資産の取得によるポートフォリオの最適化を目的とした「資産入替え」の一環です（以下、「本件資産入替え」といいます。）。本譲渡資産は、平成 28 年 8 月 2 日付「一連のプレスリリースに関する補足説明資料」および「平成 28 年 8 月期（第 29 期）決算説明会資料」にて公表した、テナント継続性・代替性の観点においてリスクのある郊外型の資産のうち、抜本的な対策の検討が必要な資産として位置付けられておりました。本譲渡資産の譲渡の決定により、本投資法人のポートフォリオにおける抜本的な対策の検討が必要な資産の売却が完了し、且つこれまでの資産入替え及び「本件資産入替え」を通じ、特定テナント及びGMS タイプ資産の比率は大幅に低下してきています。

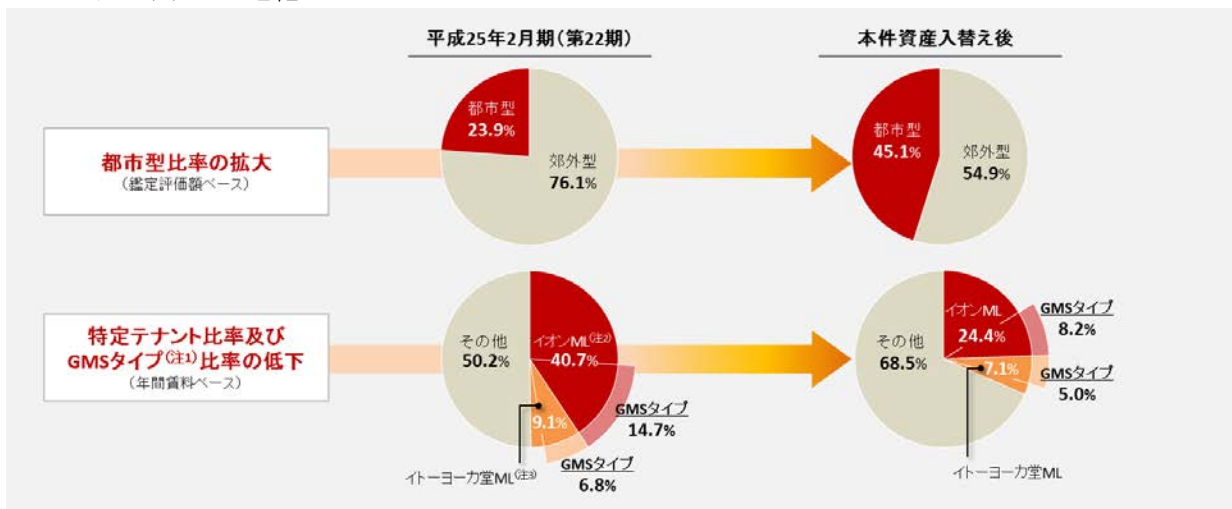
また、本譲渡により得られた資金の一部は平成 29 年 1 月 23 日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【G ビル天神西通り 01】」で公表した G ビル天神西通り 01（取得予定価格 48.5 億円／償却後 NOI 利回り 3.7%）の取得資金に充当し、残額は投資主価値向上に寄与する資産入替えを企図した都市型を中心とする優良資産の取得等に充当する予定です。

### ■ 郊外型資産 39 物件<sup>(注)</sup> のポートフォリオ分析（単一テナント資産を中心とした郊外型資産）



(注)「郊外型資産 39 物件」とは、本日現在本投資法人が保有する郊外型単一テナント物件を中心とした大型ショッピングモールを除く 30 物件並びに平成 27 年 10 月以降に売却を行った 8 物件及び本譲渡資産です。

### ■ ポートフォリオの進化



(注 1) 上表の「GMS タイプ」とは、GMS（ゼネラル・マーチャндаイズストアの略称であり、日常生活に必要なものを総合的に扱う大衆向けの大規模な総合スーパーをいいます。）が中心となり付随的に入居する他の専門店と一体となって構成されるショッピングセンターをいいます。

(注 2) 上表の「イオン ML」は、主たる施設運営主体が賃借人である物件にマスターリーステナントとして入居するイオンリテール株式会社、イオンモール株式会社、イオン九州株式会社、イオン琉球株式会社及びイオンタウン株式会社の年間賃料の合計がポートフォリオ全体の年間賃料の合計に占める割合を示しています。

(注 3) 上表の「イトーヨーカ堂 ML」は、主たる施設運営主体が賃借人である物件にマスターリーステナントとして入居する株式会社イトーヨーカ堂の年間賃料の合計がポートフォリオ全体の年間賃料の合計に占める割合を示しています。

### 3. 今後の見通し

本物件の譲渡による平成29年2月期（第30期：平成28年9月1日～平成29年2月28日）及び平成29年8月期（第31期：平成29年3月1日～平成29年8月31日）の運用状況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。

### 4. 譲渡資産の内容

物件名称		イトーヨーカドー上福岡東店				
特定資産の種類		不動産信託受益権				
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社				
信託期間満了日		平成 31 年 9 月 30 日				
用途		百貨店				
所在地		埼玉県ふじみ野市大原二丁目 1 番 30 号				
土地	面積	40,280.18 m <sup>2</sup> (注1)				
	所有・それ以外の別	所有権・地上権 (注1)	用途地域	第二種住居地域		
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根 3 階建				
	延床面積	26,951.11 m <sup>2</sup>				
	所有・それ以外の別	所有権	建築時期	平成 11 年 8 月 24 日		
鑑定評価額		5,850 百万円 (平成 28 年 8 月 31 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 (平成 28 年 8 月末時点)	テナント数 (主なテナント)	1 (イトーヨーカドー)				
	賃貸事業収入	非開示 (注2)				
	敷金・保証金	非開示 (注2)				
	総賃貸面積	28,316.18 m <sup>2</sup>				
	総賃貸可能面積	28,316.18 m <sup>2</sup>				
	稼働率(面積ベース)の推移	平成 26 年 8 月末	平成 27 年 2 月末	平成 27 年 8 月末	平成 28 年 2 月末	平成 28 年 8 月末
担保設定の有無		株式会社イトーヨーカ堂に対する敷金及び保証金返還債務を担保するため、本土地及び本建物に抵当権が設定されておりますが、登記はなされていません。				
その他特筆すべき事項		本土地の一部(約 65 m <sup>2</sup> )は都市計画道路予定地となっており、当該部分には都市計画法に基づく建築制限があります。本建物は当該建築制限を前提として建築されています。				

(注1) 幹線道路に接道する土地の一部(合計面積: 98.81 m<sup>2</sup>)については地上権が信託の目的となっています。

(注2) 譲渡先からの同意が得られていないため、非開示としています。

- ・「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。

## 5. 譲渡先の概要

名称	株式会社長谷工コーポレーション
所在地	譲渡先からの同意が得られていないため、非開示としています。
代表者の役職・氏名	
事業内容	
資本金	
設立年月日	
純資産	
総資産	
大株主及び持株比率	
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・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、記載すべき資本関係はありません。
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はありません。
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。

## 6. 媒介の概要

### (1) 媒介者の概要

1) 名 称	株式会社長谷工リアルエステート
2) 所 在 地	東京都港区芝二丁目 31 番 19 号
3) 代表者の役職・氏名	中田 秀樹 (代表取締役社長)
4) 事 業 内 容	不動産の総合流通事業 1. 不動産の売買、交換、賃貸借およびこれらの代理、媒介 2. リノベーションマンションの企画、設計、施工および販売 3. 不動産の運用、管理ならびに企画提案 4. 前各項に付帯する関連事業
5) 資 本 金	100 百万円 (平成 28 年 9 月 30 日現在)
6) 設 立 年 月 日	平成 6 年 8 月 5 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・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も、記載すべき関係はありません。
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。

### (2) 媒介手数料等の内訳及び額

本譲渡資産の譲渡については、上記 (1) に記載の株式会社長谷工リアルエステートの媒介により行われております。なお、本譲渡資産の譲渡にかかる媒介手数料等の開示については、株式会社長谷工リアルエステートの了承を得られていないため非開示とします。

## 7. 決済方法等

引渡予定日に一括して支払います。

8. 譲渡の日程

譲渡決定日	平成 29 年 1 月 26 日
譲渡契約締結日	平成 29 年 1 月 31 日 (予定)
代金入金日	平成 29 年 3 月 31 日 (予定)
物件引渡日	平成 29 年 3 月 31 日 (予定)

9. 鑑定評価書の概要

物件名称	イトーヨーカドー上福岡東店
評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	5,850 百万円
価格時点	平成 28 年 8 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	5,850 百万円	
直接還元法による価格	5,810 百万円	
運営収益	435 百万円	
可能総収益	435 百万円	
空室等損失等	0 円	
運営費用	82 百万円	
維持管理費	0 百万円	
水道光熱費	0 円	
修繕費	0 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本資産運用会社が判断し、その他費用に含めています。
テナント募集費用等	0 円	
公租公課	75 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本資産運用会社が判断し、その他費用に含めています。
その他費用	4 百万円	
運営純収益	353 百万円	
一時金の運用益	20 百万円	
資本的支出	31 百万円	
純収益	343 百万円	
還元利回り	5.9%	
DCF 法による価格	5,880 百万円	
割引率	5.4%	
最終還元利回り	5.9%	
積算価格	5,700 百万円	
土地比率	74.2%	
建物比率	25.8%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	記載なし	

以上