

平成 25 年 12 月 19 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譲渡に関するお知らせ【イオンタウン大垣】

本投資法人は、本日、下記のとおり、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) 譲渡予定資産 | 不動産信託受益権 |
| 2) 物件名称 | イオンタウン大垣 |
| 3) 譲渡価格 | 3,430 百万円 |
| 4) 帳簿価額 | 3,735 百万円 (引渡予定日時点想定) |
| 5) 譲渡益 | 45 百万円 (内訳: 譲渡価格と帳簿価額の差額△305 百万円、当該資産に係る資産除去債務相当額 ^(注) +356 百万円、譲渡経費等概算額△5 百万円) |
| 6) 譲渡契約締結日 | 平成 25 年 12 月 19 日 |
| 7) 譲渡年月日 | 平成 26 年 3 月 24 日 (予定) |
| 8) 譲渡先 | 三井住友ファイナンス&リース株式会社 |

2. 譲渡を決定した理由

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も外部成長戦略の一つとして位置付けており、その一環として、周辺エリアのマーケット環境等を総合的に勘案し本譲渡を決定したものです。

なお、本資産の譲渡によって得られる資金は、上記戦略に基づき今後の資産取得に活用する予定です。

(注) 本資産は、建物所有権及び事業用定期借地権の転借権を信託する信託受益権であり、当該借地契約期間満了時には建物を撤去して更地状態で地主へ返還する旨の原状回復義務を負っています。本投資法人は「資産除去債務に関する会計基準」に従い、当該原状回復義務について負債(資産除去債務)計上及び割引計算後の金額を本資産の付随費用の一部として資産計上し、利息費用を計上すること及び減価償却することで期間配分しております。本譲渡に伴い、資産除去債務の認識は停止されます。



3. 譲渡資産の内容

| | | | |
|------------|--|--|----------------------------------|
| 物件名称 | イオンタウン大垣 | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | |
| 所在地 | 岐阜県大垣市三塚町字中島 233 番 1 他 | | |
| 土地 | 面積 | 62,047.13 m ² | |
| | 所有・それ以外の別 | 転借地権 | 用途地域 準工業地域 |
| 建物 | 構造と階数 | 本棟：鉄骨造陸屋根 4 階建 別棟：鉄骨造陸屋根 3 階建 | |
| | 延床面積 | 本棟：43,397.53 m ² 別棟：14,102.82 m ² | |
| | 所有・それ以外の別 | 所有権 | 建築時期 平成17年7月20日 |
| 鑑定評価額 | 3,530 百万円（平成 25 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 | テナント数 | 1 | |
| | 賃貸事業収入 | 322 百万円 | 敷金 600 百万円 |
| | 総賃貸面積 | 57,500.35 m ² | 総賃貸可能面積 57,500.35 m ² |
| | 稼働率(面積ベース) | 100.0% | |
| 担保設定の有無 | 特になし | | |
| その他特筆すべき事項 | <p>本物件土地は、イオンタウン株式会社が、所有者である帝國繊維株式会社から事業用定期借地権設定契約に基づき賃借した上で、信託受託者に転貸しています。</p> <p>イオンタウン株式会社と信託受託者との間の転貸借契約の内容は、以下の通りです。</p> <p>賃料：月額 14,637,284 円（平成 23 年 7 月 26 日改定）</p> <p>賃貸借期間：平成 17 年 7 月 26 日から平成 37 年 7 月 25 日までの 20 年間</p> <p>賃料改定：賃料は、本物件土地に係る帝國繊維株式会社とイオンタウン株式会社との間の事業用定期借地権設定契約の賃料改定に合わせて、同額にて改定されます。ただし、信託受託者とイオンタウン株式会社との間の定期建物賃貸借契約が終了した場合には、3 年ごとに、上記事業用定期借地権設定契約の賃料改定額を基準に協議の上改定されます。</p> <p>なお、本物件土地について、借地権者兼転借地権設定者であるイオンタウン株式会社のために賃借権設定仮登記がなされています。</p> | | |

- ・「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。
- ・「テナントの内容」は、平成 25 年 8 月期（平成 25 年 3 月 1 日～平成 25 年 8 月 31 日）の実績値を記載しています。
- ・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。

4. 譲渡先の概要

| | |
|----------------------|--|
| 名称 | 三井住友ファイナンス&リース株式会社 |
| 所在地 | 東京都港区西新橋 3-9-4 |
| 代表者の役職・氏名 | 代表取締役社長 川村 嘉則 |
| 事業目的 | 総合リース業、ならびにその関連事業 |
| 資本金 | 150 億円（平成 25 年 9 月 30 日現在） |
| 設立年月日 | 昭和 38 年 2 月 4 日 |
| 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・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。 |
| 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. 媒介の概要

なし

6. 決済方法等

引渡時一括

7. 譲渡の日程

| | |
|---------------|-----------------------|
| 譲 渡 契 約 締 結 日 | 平成 25 年 12 月 19 日 |
| 代 金 入 金 日 | 平成 26 年 3 月 24 日 (予定) |
| 譲 渡 日 | 平成 26 年 3 月 24 日 (予定) |

8. 今後の見通し

本資産の譲渡による平成 26 年 2 月期 (第 24 期:平成 25 年 9 月 1 日～平成 26 年 2 月 28 日) 及び平成 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