

平成 28 年 8 月 2 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 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取得に関するお知らせ（追加取得）【Gビル高田馬場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、運用資産である「Gビル高田馬場01^(注1)」の不動産信託受益権の追加取得（以下「本取得」といいます。）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	信託受益権（土地を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分40%及び建物を信託財産とする不動産信託受益権）（以下「本資産」といいます。）
2) 物件名称	Gビル高田馬場01 ^(注1)
3) 取得価格	3,545百万円
4) 鑑定評価額	3,750百万円（価格時点：平成28年7月1日）
5) 契約締結日	平成28年8月2日
6) 取得予定日	平成28年10月3日
7) 取得先	国内事業会社 ^(注2)
8) 取得資金	自己資金(予定)
9) 決済方法	引渡時一括

(注1) 本取得に伴い、本投資法人が平成27年9月15日付で取得した「高田馬場（底地）」（土地を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分60%）の名称を本資産の取得日付で「Gビル高田馬場01」に変更いたします。

(注2) 取得先は国内事業会社ですが、名称の開示について先方からの同意を得られていないため非開示としています。

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、平成 28 年 8 月 2 日付「国内不動産信託受益権及び国内不動産の譲渡に関するお知らせ【岸和田カンカンベイサイドモール、イオンモール東浦、寝屋川（底地）】」で公表した譲渡により得られる資金を元に、本取得を行うことを決定しました。

また、本投資法人は、平成 27 年 8 月 20 日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」でお知らせしたとおり、本資産の土地を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分 60%を既に取得しており、今回本資産を追加取得することにより、本投資法人の完全所有となります。

本投資法人は、都市型優良資産の取得によりポートフォリオ資産構成の最適化を図ることができること、完全所有となることで運用の自由度が向上すること等を総合的に判断し、本取得を決定いたしました。

本資産の取得に際しては、特に以下の点を評価いたしました。

取得ハイライト

日本有数の学生街と高密度な住宅エリアに囲まれた、早稲田通りに面する商業施設

マーケットの魅力

- 高田馬場は大学・専門学校・予備校が集まる学生の多い街であり、都内有数の高密度な住宅街に囲まれたエリア

立地の魅力

- JR 山手線「高田馬場駅」徒歩約 6 分、東京メトロ東西線「高田馬場駅」からは徒歩約 1 分に立地
- 「高田馬場駅」の 1 日当たり平均乗降客数は西武新宿線を含む 3 路線合計で約 88 万人を誇る
- 周辺は新築物件の供給が少なく、商業ポテンシャルの高いエリア内で洗練されたイメージを有する築浅の施設

施設の魅力

- 食品スーパーの「成城石井」、ファミリーレストランの「サイゼリヤ」、サービス店舗が入居し、上層階はオフィス仕様の複合型施設
- 平成 27 年 9 月に土地信託受益権の準共有持分 60%を取得し、本取得を通じて完全保有へ

写真・地図



3. 取得資産の内容

物件名称	Gビル高田馬場 01			
特定資産の種類	信託受益権（土地を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分 40% 及び建物を信託財産とする不動産信託受益権）			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	平成 26 年 1 月 29 日～平成 37 年 7 月 31 日			
所在地	東京都新宿区高田馬場二丁目 13 番 2 号			
土地	面積	1,010.19 m ²		
	用途地域	商業地域/第一種住居地域	所有・それ以外の別 所有権	
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 10 階建		
	延床面積	4,340.44 m ²		
	指定容積率/建ぺい率	600%、400%、300%/80%、60%	種類	店舗 事務所
	建築時期	平成 25 年 1 月 21 日	所有・それ以外の別	所有権
	設計者	株式会社ナカノフドー建設東京支店一級建築士事務所		
	施工者	株式会社ナカノフドー建設 東京支店		
	建築確認機関	ビューローベリタスジャパン株式会社		
耐震性に関する事項	予想最大損失率 5.5% (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	3,545 百万円			
鑑定評価額 (価格時点)	3,750 百万円 (価格時点:平成 28 年 7 月 1 日)			
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 (主なテナント)	15 (成城石井、サイゼリヤ)		
	年間賃料	267 百万円		
	敷金・保証金	188 百万円		
	総賃貸面積	3,569.20 m ²	稼働率 (面積ベース)	100%
	総賃貸可能面積	3,569.20 m ²		
担保設定の有無	特になし			
その他特筆すべき事項	特になし			

- ・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。
- ・「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。

4. 取得先の概要

取得先は国内事業会社ですが、取得先の概要については、名称等の開示について先方からの同意を得られていないため非開示としています。なお、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。当該会社及び当該会社の関係者、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. フォワード・コミットメント等に関する事項

本取得については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される「投資法人によるフォワード・コミットメント等^(注)」に該当します。

フォワード・コミットメントを履行できない場合には、売買契約上違約金として本資産の取得予定金額の 10%相当額を支払うこととなっています。但し、売買契約上、本資産に係る資金調達を完了できなかったことは本契約に基づく買主の債務不履行を構成しないと定められており、したがって、代金支払義務を履行できないような場合においては賠償及び補償その他売主に対する何らの負担も生じないため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

(注) フォワード・コミットメント等とは、「先日付での売買契約であって、契約締結から 1 ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいう」と定義されております。

7. 決済方法等
引渡時一括

8. 取得の日程

取得決定日	平成28年8月2日
取得契約締結日	平成28年8月2日
代金支払日	平成28年10月3日(予定)
物件引渡日	平成28年10月3日(予定)

9. 今後の見通し

本取得による平成29年2月期(第30期:平成28年9月1日~平成29年2月28日)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。

10. 鑑定評価書の概要(今回取得分)

鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	3,750百万円
価格時点	平成28年7月1日

項目	内容	概要等
収益価格	3,730百万円	
直接還元法による価格	—	
運営収益	—	
可能総収益	—	
空室等損失等	—	
運営費用	—	
維持管理費	—	
水道光熱費	—	
修繕費	—	
PMフィー	—	
テナント募集費用等	—	(注)
公租公課	—	
損害保険料	—	
その他費用	—	
運営純収益	—	
一時金の運用益	—	
資本的支出	—	
純収益	—	
還元利回り	—	
DCF法による価格	3,730百万円	
割引率	3.8%	
最終還元利回り	—	
積算価格	3,610百万円	
土地比率	69.6%	
建物比率	30.4%	
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	

(注) 本鑑定は今回取得分の直接還元法による価格を算出していないため、数値を記載しておりません。

【ご参考】

想定収支見込	土地を信託財産とする 不動産信託受益権の 準共有持分60%	本取得	土地・建物 完全保有
取得価格	2,400百万円	3,545百万円	5,945百万円
NOI(Net Operating Income)	89百万円	156百万円	246百万円
NOI利回り	3.7%	4.4%	4.1%
減価償却費	—	38百万円	38百万円
減価償却後利回り	3.7%	3.3%	3.5%

- ・ NOIは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。

以上