

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一部譲渡に関するお知らせ【イオンモール神戸北】

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は、本日、下記のとおり、不動産信託受益権の一部（30%）譲渡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. 譲渡の概要

1) 譲渡予定資産	不動産信託受益権の30%
2) 物件名称	イオンモール神戸北
3) 譲渡価格	4,950百万円
4) 帳簿価額	4,162百万円（引渡予定日時点想定） ^(注)
5) 譲渡益	784百万円 <small>(内訳：譲渡価格と帳簿価額の差額788百万円-譲渡経費等概算額4百万円)</small>
6) 譲渡契約締結日	平成26年12月5日（予定）
7) 譲渡年月日	平成26年12月5日（予定）
8) 譲渡先	DREAMプライベートリート投資法人

(注) 引渡予定日時点の想定帳簿価額13,872百万円に30%を乗じた数値を記載しています。

2. 譲渡の理由

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も外部成長戦略の一つとして位置付けており、また、ポートフォリオ全体における投資立地及びテナント分散等を総合的に勘案し、本物件の一部譲渡を決定したものです。

なお、本譲渡に伴い、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あり、保有する準共有持分（以下「本準共有持分」といいます。）又はその信託財産たる不動産の本準共有持分相当分の全部又は一部を譲渡する場合には、他の準共有者との事前の協議が必要となります。また、譲渡先であるDREAMプライベートリート投資法人とは、本物件の49%を上限として追加で譲渡することを協議する旨同意しています。但し、残余部分19%につきましては、譲渡の有無、及び譲渡する場合の価格・時期は現時点では未定です。

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とともに、譲渡益の一部は、本日付「賃料減額訴訟における和解成立のお知らせ【大阪心斎橋 8953 ビル】」でお知らせした訴訟による解決金支払いに伴い発生する損失の補填等に充当する予定です。



3. 譲渡資産の内容

物件名称	イオンモール神戸北		
特定資産の種類	不動産信託受益権		
所在地	兵庫県神戸市北区上津台八丁目2番地1		
土地	面積	173,565.50 m ²	
	所有・それ以外の別	所有権・転々借地権	用途地域 準工業地域
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5階建	
	延床面積	128,031.55 m ²	
	所有・それ以外の別	所有権	建築時期 平成18年11月15日
鑑定評価額	4,950百万円（平成26年12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	1	
	賃貸事業収入	579百万円	敷金 578百万円
	総賃貸面積	128,031.55 m ²	総賃貸可能面積 128,031.55 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	本土地の一部（合計面積6,568 m ² ）は、信託受託者を賃借人とする転々借地です。なお、当該土地の登記簿上の地目は公衆用道路（現状未供用）であり、当該土地の賃貸借契約が終了した場合、信託受託者は借地上の道路施設の未整備部分について整備を行った上で返還する旨を合意しています。		

- ・「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。
- ・「テナントの内容」は、平成26年8月期（平成26年3月1日～平成26年8月31日）の100%持分にかかる実績値を記載しています。なお、「鑑定評価額」は今回本投資法人が譲渡する準共有持分割合30%にかかる数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	DREAM プライベートリート投資法人
所在地	東京都千代田区平河町二丁目16番1号
代表者の役職・氏名	執行役員 辻 貴史
事業内容	主として特定資産に対する投資としての資産の運用
資本金	非開示
設立年月日	平成24年7月6日
純資産	非開示
総資産	非開示
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本資産運用会社の親会社（出資比率51%）である三菱商事株式会社が100%出資するダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社が資産運用業務を受託する投資法人です。
人的関係	本資産運用会社の親会社（出資比率51%）である三菱商事株式会社からの出向者が当該投資法人の執行役員及び当該投資法人の資産運用業務を受託するダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社の代表取締役社長を兼務しています。
取引関係	本投資法人・資産運用会社と当該投資法人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	当該投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第189号。その後の改正を含みます。）に定める利害関係人等に該当します。

(注) 本取引は本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に該当します。本取引については、社内規程に則り、コンプライアンス管理室による確認を経ており、また、本資産運用会社における資産運用検討委員会及び取締役会において、審議・検討を経ております。なお、取締役会における審議は、8名の取締役のうち6名以上の賛成を要することとされています。



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 26 年 12 月 5 日 (予定)
代金入金日	平成 26 年 12 月 5 日 (予定)
譲渡日	平成 26 年 12 月 5 日 (予定)

8. 今後の見通し

本資産の一部譲渡による影響（譲渡益+784 百万円、譲渡に伴う償却後 NOI への影響額△48 百万円）により、本投資法人が平成 26 年 10 月 14 日に公表した平成 27 年 2 月期（第 26 期：平成 26 年 9 月 1 日～平成 27 年 2 月 28 日）の 1 口当たり分配金の予想に対し 5%以上の影響が見込まれますが、本件による影響と本日付「賃料減額訴訟における和解成立のお知らせ【大阪心斎橋 8953 ビル】」による影響（△375 百万円）とを併せ、今般運用状況の予想を見直した結果、ポートフォリオ安定化のための施策等に充当する可能性があること等により、予想の変更はいたしません。なお、当該施策について決定した場合には、改めてお知らせいたします。

また、平成 27 年 8 月期（第 27 期：平成 27 年 3 月 1 日～平成 27 年 8 月 31 日）における運用状況の予想に与える影響は軽微であり、予想の変更はありません。

9. 鑑定評価書の概要

鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	4,950 百万円
価格時点	平成 26 年 12 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格		
直接還元法による価格	16,500 百万円	譲渡割合 30%相当額は 4,950 百万円
運営収益	1,157 百万円	
可能総収益	1,157 百万円	
空室等損失等	0 円	
運営費用	191 百万円	
維持管理費	0 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で投資家の不利益につながる可能性もあると判断し、その他費用に含めています
テナント募集費用等	0 円	
公租公課	176 百万円	
損害保険料	非開示	本項目を開示することで投資家の不利益につながる可能性もあると判断し、その他費用に含めています
その他費用	15 百万円	
運営純収益	966 百万円	
一時金の運用益	11 百万円	
資本的支出	56 百万円	
純収益	921 百万円	
還元利回り	5.60%	
DCF 法による価格	16,500 百万円	譲渡割合 30%相当額は 4,950 百万円
割引率	5.20%	
最終還元利回り	5.70%	
積算価格	15,500 百万円	譲渡割合 30%相当額は 4,420 百万円
土地比率	—	記載なし
建物比率	—	記載なし
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