

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 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及び貸借の解消に関するお知らせ

【イオンモール八千代緑が丘、イオン西大津、イオン上田、イオン大宮、イオンモール香椎浜】

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譲渡及び貸借の解消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

物件名称	譲渡予定資産	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円) (注)	譲渡価格と 帳簿価額の 差額(注) (百万円)	譲渡先	譲渡契約 締結日	譲渡及び貸 借解消予定 年月日
イオンモール 八千代緑が丘	不動産 信託受益権	28,015	28,011	+3	合同会社 ダブルオー ファイブ	平成 27 年 10 月 15 日	平成 27 年 10 月 15 日
イオン西大津		12,230	12,148	+81			
イオン上田		8,050	8,033	+16			
イオン大宮		5,772	5,758	+13			
イオンモール 香椎浜	不動産信託 受益権準共 有持分 30%	4,350	3,524	+825			
	同 19%	2,755	2,232	+522			平成 28 年 8 月末日
	同 51%	7,395	5,992	+1,402			平成 28 年 9 月末日
合計		68,567	65,701	+2,865			

(注) 帳簿価額は平成 27 年 8 月期末（第 27 期末）現在の数値を記載していますが、平成 27 年 10 月 15 日付の本投資法人の役員会の承認を経て確定します。また、イオンモール香椎浜の帳簿価額は、平成 27 年 8 月期末（第 27 期末）現在の帳簿価額をベースに各譲渡予定日において譲渡予定の準共有持分割合を乗じて算出しており、各譲渡予定日時点の帳簿価額を反映しているものではありません。

2. 本譲渡の意義と目的

【本譲渡の意義】

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、本投資法人はポートフォリオ・マネジメントを通じた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、「資産入替え」の一環として、商業施設を取り巻く環境の変化に対応したポートフォリオの再構築を図ることを目的として好調な不動産売買マーケットを捉えた最適なタイミングで既存の郊外型商業施設の譲渡を行い、将来の都市型を中心とする優良資産の取得余力を確保するために、実施するものです。

ポートフォリオ・マネジメントを通じた更なる成長のための施策

更なる資産規模の拡大

戦略的な資産取得による
資産規模の拡大

資産入替え

ポートフォリオの収益性及び
安定性の向上を目的とした
戦略的な資産入替え

本譲渡の意義

都市型物件との入替えを企図
し、最適なタイミングでの売却

既存物件の価値向上

商業施設の中長期的な
競争力向上に向けた施策の実行

【本譲渡の目的】

本譲渡の
目的

- ① ポートフォリオの最適化
- ② 最適なタイミングでの譲渡と将来の取得余力の確保
- ③ ポートフォリオの安定性の強化
- ④ 譲渡益の活用による分配金の安定化

- ① **ポートフォリオの最適化（都市型・郊外型比率のバランス改善と特定テナント集中リスクの低減）**
本譲渡資産はすべてマスターリーステナントとしてイオングループが入居する郊外型商業施設です。本譲渡により、ポートフォリオの都市型比率の増加と、特定テナント比率の減少を見込んでいます。
- ② **最適なタイミングでの譲渡と将来の取得余力の確保（譲渡資産全てにおいて、譲渡益を計上予定）**
不動産売買マーケットを的確に捉え、本譲渡資産全てにおいて、帳簿価額を上回る価格で譲渡することにより、計約 29 億円（譲渡価格と各譲渡時点の想定帳簿価額の差額の合計から想定譲渡費用を引いた額）の譲渡益の実現を見込んでいます。本譲渡資産の譲渡によって得られる資金の一部は、将来の都市型を中心とする優良資産の取得資金として活用する方針ですが、資本効率の観点から、先行して既存借入金の返済を行い、一時的に LTV 水準を引き下げることにより、将来の新規資産取得のための取得余力の確保を行う予定です。
- ③ **ポートフォリオの安定性の強化（ポートフォリオの含み益、NAV の向上）**
譲渡資産には、マスターリース契約であることにより、将来競争力が低下した場合に本投資法人主導で価値向上施策の実行が困難な物件や、含み損を有する物件（平成 27 年 8 月末時点における本譲渡資産の含み損合計：2,731 百万円）が含まれます。本譲渡により、本投資法人の SC マネジメント力を十分に発揮することが可能な物件への入替えを目指すと共に、ポートフォリオの含み益及び 1 口当たり NAV の増加を見込み、ポートフォリオの安定性の強化を図ります。

④ 譲渡益の活用による分配金の安定化（将来の内部成長施策のための、譲渡益の活用）

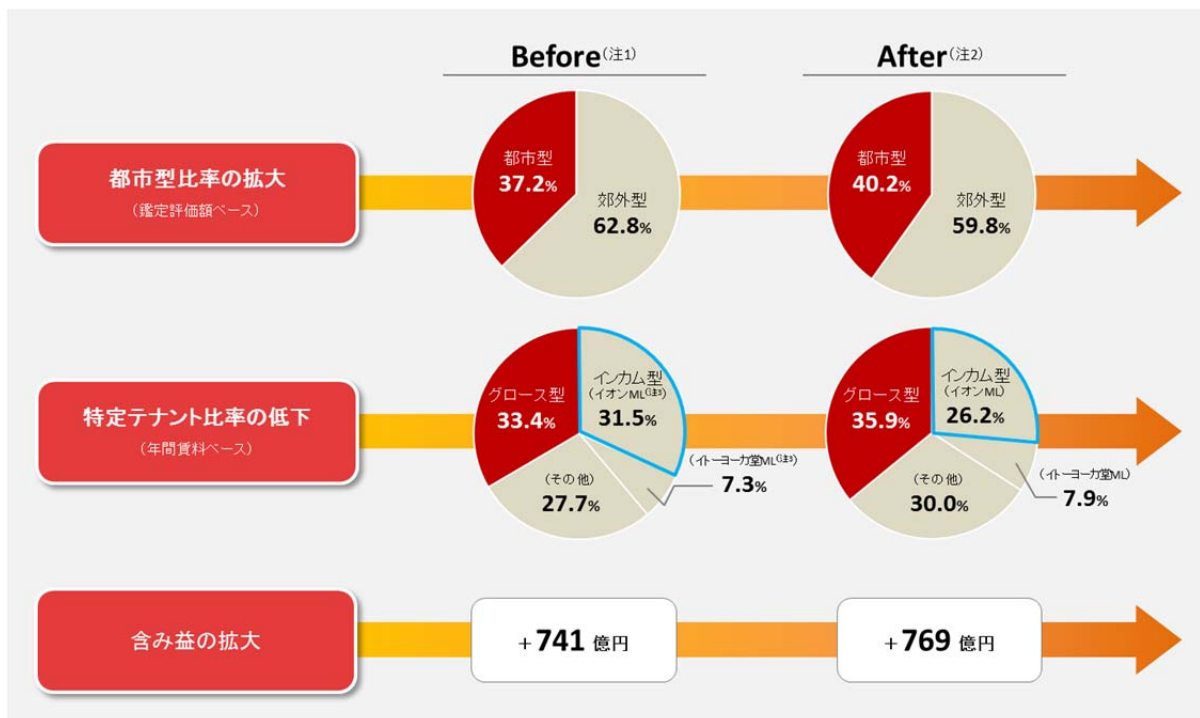
譲渡益については、最も多額の譲渡益の実現が見込まれる「イオンモール香椎浜」を平成28年2月期（第28期）、平成28年8月期（第29期）及び平成29年2月期（第30期）の各期に分割譲渡し、譲渡益の一部については当該各期における本譲渡資産譲渡に伴う運用利益^(注1)の減少に充当、残額については内部留保^(注2)として積立てることで、既に有している約29億円（平成27年2月期（第26期）末現在）の積立金と併せて、内部成長施策により将来発生する除却損等の一時的な費用に充当する等、分配金の安定化に活用することを予定しています。

(注1) 譲渡に伴う運用利益とは、譲渡資産の想定減価償却後利益から、譲渡により得られた資金を全て借入金等の返済に充当した場合における、販売費・一般管理費及び営業外費用の減少を差し引いたものです。

(注2) J-REITは、投資法人と投資主との間の二重課税回避のため、諸条件（導管性要件）を満たす場合に投資法人の税務上の所得金額計算において、利益の配当の額を損金に算入することが認められており、配当にあてられない部分については法人税等が課せられることとなります。但し、本投資法人は税務上の繰越欠損金（平成32年2月期まで繰越可能）の利用により、課税を生じることなく利益の一部を内部留保として積み立てることが可能となっております。

なお、本譲渡資産には建物賃貸借契約においてマスターリーステナントであるイオングループに対し譲渡の際の優先交渉権が付与されている物件が含まれることを踏まえ、イオングループとの継続的な協力関係の維持も考慮し、本譲渡についてイオングループの承諾を得た上で、複数の候補の中より経済的に最も有利な条件を提示した合同会社ダブルオーファイブに譲渡することを決定しました。

本譲渡によるポートフォリオへの効果は以下の通りです。



(注1) 平成27年10月14日現在で保有する既存95物件ベース。鑑定評価額（又は調査価格）については、平成27年8月末時点で保有する90物件については平成27年8月末時点の数値を、平成27年9月及び10月に取得した7物件については平成27年8月1日時点、なお、「mozoワンダーシティ」については、平成27年8月末時点での保有分（準共有持分80%）を含め、平成27年8月1日時点で完全保有を前提とした数値を用いています。年間賃料については、平成27年8月末時点で保有する90物件については、平成27年8月末時点の数値を使用し、平成27年9月及び10月に取得した7物件については、「mozoワンダーシティ」を除き、取得日時点で有効な賃貸借契約等をもとにして算出した各数値を使用し算出しています。「mozoワンダーシティ」については、平成27年8月末時点での保有分（準共有持分80%）を含め、平成27年8月末時点で完全保有を前提とした数値を用いています。

(注2) 平成27年10月14日現在で保有する既存95物件に、平成27年10月16日に取得予定の「Gビル心齋橋04」（ご参照：平成27年9月30日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【Gビル心齋橋04】」）を加え、本譲渡資産5物件を除いた91物件ベース。「Gビル心齋橋04」の鑑定評価額については平成27年9月1日時点の数値を、年間賃料については取得予定日時点で有効な賃貸借契約等をもとにして算出した数値を用いています。

(注3) 「イオンML」は、インカム型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及びイオン琉球株式会社の年間賃料の合計を示しています。「イートーヨーカ堂ML」は、インカム型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を示しています。

(注4) 「含み益」とは、各期末現在の保有資産における鑑定評価額（又は調査価格）と帳簿価額との差額の合計をいいます。平成27年9月及び10月に取得した7物件、平成27年10月16日に取得予定の1物件については、鑑定評価額と取得（予定）価格との差額を用いています。なお、差額が負の場合は「含み損」といいます。

3. 譲渡資産の内容

物件名称	イオンモール八千代緑が丘			
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	千葉県八千代市緑が丘二丁目1番3			
土地	面積	45,990.71 m ²		
	所有・それ以外の別	所有権	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根6階建て(注)		
	延床面積	129,874.20 m ²		
	所有・それ以外の別	所有権	建築時期	平成17年3月9日
調査価格	23,700百万円(平成27年8月31日時点)			
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)	1(イオン)		
	賃貸事業収入	691百万円		
	敷金・保証金	684百万円		
	総賃貸面積	132,294.48 m ²		
	総賃貸可能面積	132,294.48 m ² (本投資法人のポートフォリオ全体に占める割合:4.2%)		
	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	特になし			

(注) 上記建物とは別に登記対象とはならないペDESTリアンデッキがあります。

- ・「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27年8月期(平成27年3月1日～平成27年8月31日)の実績値を記載していますが、平成27年10月15日付の本投資法人の役員会の承認を経て確定します。
 - ・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。
- 以下、同じです。

物件名称	イオン西大津			
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	滋賀県大津市皇子が丘三丁目11番1号			
土地	面積	22,002.04 m ² (注)		
	所有・それ以外の別	所有権・借地権	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	延床面積	本棟:46,485.44 m ² 駐車場棟:19,977.60 m ²		
	所有・それ以外の別	所有権	建築時期	平成8年11月5日
調査価格	11,200百万円(平成27年8月31日時点)			
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)	1(イオン)		
	賃貸事業収入	375百万円		
	敷金・保証金	988百万円		
	総賃貸面積	62,717.26 m ²		
	総賃貸可能面積	62,717.26 m ² (本投資法人のポートフォリオ全体に占める割合:2.0%)		
	稼働率(面積ベース)	100.0%		
担保設定の有無	イオンリテール株式会社に対する敷金返還債務を担保するため、本土地及び本建物に根抵当権が設定されています。			
その他特筆すべき事項	特になし			

(注) 本土地の一部(合計面積:1,026 m²)は、信託受益者を賃借人とする借地です。

物件名称	イオン上田			
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	長野県上田市常田二丁目12番18号			
土地	面積	35,815.73 m ²		
	所有・それ以外の別	所有権	用途地域	近隣商業地域、工業地域
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根5階建		
	延床面積	61,349.07 m ²		

	所有・それ以外の別	所有権	建築時期	平成16年6月30日
鑑定評価額	7,970百万円(平成27年8月31日時点)			
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社			
テナントの内容	テナント数(主なテナント)	1(イオン)		
	賃貸事業収入	303百万円		
	敷金・保証金	-		
	総賃貸面積	61,349.07㎡		
	総賃貸可能面積	61,349.07㎡(本投資法人のポートフォリオ全体に占める割合:1.9%)		
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	特になし			

物件名称	イオン大宮			
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	埼玉県さいたま市北区櫛引町二丁目574番1号			
土地	面積	46,475.54㎡		
	所有・それ以外の別	所有権	用途地域	準工業地域
建物	構造と階数	百貨店・映画館:鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼版葺5階建 駐車場:鉄骨造陸屋根6階建		
	延床面積	百貨店・映画館:40,008.94㎡ 駐車場:35,335.96㎡		
	所有・それ以外の別	所有権	建築時期	平成12年10月4日
調査評価額	5,600百万円(平成27年8月31日時点)			
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)	1(イオン)		
	賃貸事業収入	194百万円		
	敷金・保証金	440百万円		
	総賃貸面積	75,344.90㎡		
	総賃貸可能面積	75,344.90㎡(本投資法人のポートフォリオ全体に占める割合:2.4%)		
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	・土壌汚染対策法において定義された特定有害物質ではありませんが、本物件土地における地下水から油分及び油膜等が検出されています。このため、本投資法人は、地下水における油分及び油膜等の含有状況についてモニタリング調査を実施していましたが、自主の判断基準に適合していることが確認されたため、さいたま市へ届出の上、平成27年3月に本調査を終了しました。			

物件名称	イオンモール香椎浜			
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	福岡県福岡市東区香椎浜三丁目12番1号			
土地	面積	67,370.21㎡(注1)		
	所有・それ以外の別	所有権	用途地域	第二種住居地域、第一種中高層住宅専用地域、近隣商業地域
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根4階建		
	延床面積	102,936.41㎡		
	所有・それ以外の別	所有権	建築時期	平成15年11月20日
鑑定評価額	14,500百万円(平成27年8月31日時点)			
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
テナントの内容(注2)	テナント数(主なテナント)	1(イオン)		
	賃貸事業収入	477百万円		
	敷金・保証金	700百万円		
	総賃貸面積	109,616.72㎡		
	総賃貸可能面積	109,616.72㎡(本投資法人のポートフォリオ全体に占める割合:3.5%)		
稼働率(面積ベース)	100.0%			
担保設定の有無	イオン九州株式会社に対する敷金返還債務を担保するため、本土地に根抵当権			

	が設定されています。
その他特筆すべき事項	特になし

(注1) 本土地の一部は、都市計画道路の予定地に含まれており、本決定がなされた場合は都市計画道路としてかかる土地を福岡市に供出する可能性があります。

(注2) 「テナントの内容」は、100%持分にかかる実績値を記載しています。

4. 譲渡先の概要

名称	合同会社ダブルオーファイブ
所在地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号
代表者の役職・氏名	職務執行者 小泉 秀樹
事業内容	1.不動産の取得および保有 2.不動産の賃貸および管理 3.不動産信託受益権の取得、保有および処分 4.その他前各号に掲げる事業に付帯または関連する一切の事業
資本金	10万円(平成27年9月9日現在)
設立年月日	平成27年6月5日
純資産	
総資産	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。
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 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

引渡予定日に応じ一括

7. 譲渡の日程

議 決 決 定 日	平成27年10月14日	
譲 渡 契 約 締 結 日	平成27年10月15日	
代 金 支 払 日	平成27年10月15日	イオンモール八千代緑が丘、イオン大宮、イオン上田、イオン西大津、イオンモール香椎浜(準共有持分30%)
	平成28年8月末日	イオンモール香椎浜(準共有持分19%)
	平成28年9月末日	イオンモール香椎浜(準共有持分51%)
物 件 引 渡 日	平成27年10月15日	イオンモール八千代緑が丘、イオン大宮、イオン上田、イオン西大津、イオンモール香椎浜(準共有持分30%)
	平成28年8月末日	イオンモール香椎浜(準共有持分19%)
	平成28年9月末日	イオンモール香椎浜(準共有持分51%)

8. 今後の見通し

本資産の譲渡による影響を織り込んだ平成28年2月期(第28期:平成27年9月1日~平成28年2月29日)及び平成28年8月期(第29期:平成28年3月1日~平成28年8月31日)の運用状況の予想については平成27年10月15日付で発表予定の決算短信にてお知らせします。

9. 鑑定評価書・価格調査報告書の概要

価格調査報告書の概要	
物件名称	イオンモール八千代緑が丘

評価機関	シービーアールイー株式会社
調査価格	23,700 百万円
価格時点	平成 27 年 8 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格		
直接還元法による価格	23,600 百万円	
運営収益	1,370 百万円	
可能総収益	1,370 百万円	
空室等損失等	0 円	
運営費用	188 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	181 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判断し、その他費用に含めています。
その他費用	7 百万円	
運営純収益	1,182 百万円	
一時金の運用益	13 百万円	
資本的支出	37 百万円	
純収益	1,157 百万円	
還元利回り	4.9%	
DCF 法による価格	23,700 百万円	
割引率	4.7%	
最終還元利回り	5.0%	
その他、評価機関が評価に当たって留意した事項	記載なし	

価格調査報告書の概要	
物件名称	イオン西大津

評価機関	シービーアールイー株式会社
調査価格	11,200 百万円
価格時点	平成 27 年 8 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格		
直接還元法による価格	11,200 百万円	
運営収益	750 百万円	
可能総収益	750 百万円	
空室等損失等	0 円	
運営費用	63 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	49 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判断し、その他費用に含めています。
	その他費用	13 百万円	
	運営純収益	686 百万円	
	一時金の運用益	19 百万円	
	資本的支出	14 百万円	
	純収益	691 百万円	
	還元利回り	6.2%	
	DCF 法による価格	11,200 百万円	
	割引率	6.1%	
	最終還元利回り	6.3%	

その他、評価機関が評価に当たって留意した事項	記載なし
------------------------	------

鑑定評価書の概要	
物件名称	イオン上田

鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	7,970 百万円
価格時点	平成 27 年 8 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格		
直接還元法による価格	7,860 百万円	
運営収益	556 百万円	
可能総収益	556 百万円	
空室等損失等	0 円	
運営費用	80 百万円	
維持管理費	0 円	
水道光熱費	0 円	
修繕費	8 百万円	
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	67 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判断し、その他費用に含めています。
その他費用	3 百万円	
運営純収益	476 百万円	
一時金の運用益	0 円	
資本的支出	20 百万円	
純収益	456 百万円	
還元利回り	5.8%	
DCF 法による価格	8,010 百万円	
割引率	5.8%	
最終還元利回り	6.1%	
積算価格	5,920 百万円	
土地比率	34.6%	
建物比率	65.4%	

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
----------------------------	------

価格調査報告書の概要	
物件名称	イオン大宮

評価機関	シービーアールイー株式会社
調査価格	5,600 百万円

価格時点	平成 27 年 8 月 31 日
------	------------------

項目	内容	概要等
収益価格		
直接還元法による価格	5,610 百万円	
運営収益	467 百万円	
可能総収益	467 百万円	
空室等損失等	0 円	
運営費用	99 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	94 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	368 百万円	
一時金の運用益	8 百万円	
資本的支出	60 百万円	
純収益	317 百万円	
還元利回り	5.6%	
DCF 法による価格	5,600 百万円	
割引率	5.7%	
最終還元利回り	6.8%	
その他、評価機関が評価に当たって留意した事項	記載なし	

鑑定評価書の概要	
物件名称	イオンモール香椎浜

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	14,500 百万円
価格時点	平成 27 年 8 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格		
直接還元法による価格	14,600 百万円	
運営収益	955 百万円	
可能総収益	955 百万円	
空室等損失等	0 円	
運営費用	122 百万円	
維持管理費	0 円	
水道光熱費	0 円	
修繕費	13 百万円	
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	102 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判断し、その他費用に含めています。
その他費用	6 百万円	
運営純収益	832 百万円	
一時金の運用益	14 百万円	
資本的支出	27 百万円	
純収益	819 百万円	

	還元利回り	5.6%	
	DCF 法による価格	14,400 百万円	
	割引率	5.7%/5.8%	5.7% (1-8 年度)、5.8% (9-11 年度)
	最終還元利回り	5.8%	
積算価格		14,500 百万円	
	土地比率	74.0%	
	建物比率	26.0%	
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