

平成 27 年 9 月 30 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 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【Gビル心斎橋04（注）】

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、不動産信託受益権を取得することを決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

1) 特定資産の種類	不動産信託受益権
2) 物件名称	Gビル心斎橋04（注）
3) 取得価格	2,350百万円
4) 鑑定評価額	2,480百万円（価格時点：平成27年9月1日）
5) 契約締結日	平成27年9月30日
6) 取得日	平成27年10月16日（予定）
7) 取得先	株式会社福原工業
8) 取得資金	借入金及び自己資金による
9) 決済方法	引渡時一括

（注）現時点での名称はNORD+S南船場（ノードス南船場）であり、本投資法人が取得後に変更予定の名称を記載しております。

2. 取得の理由

本投資法人は、ポートフォリオの更なる分散と収益性向上を企図し、ポートフォリオに占める都市型商業施設の充実を図るため、本物件の取得を行います。

本物件の取得に際しては、特に以下の点を評価いたしました。

取得ハイライト

心齋橋駅の北側にある繁華性の高いアーケード商店街に面する複合型商業施設

マーケットの魅力

- 心齋橋は百貨店及びファッションブランドの路面店が集積し、今後は国内外の観光客増加が期待でき、新規出店等によりエリアとしての魅力が高まる可能性を有するエリア

立地の魅力

- 大阪市営地下鉄御堂筋線「心齋橋駅」から徒歩約4分、長堀通を起点に北に伸びるアーケード商店街に面する希少性の高い立地
- 心齋橋筋北商店街（しんきた）は紳士服、シューズ、ドラッグストア、カフェ、美容室等、様々な業種業態が並び繁華性が高く、日常買い回り品の需要を中心としていることから、安定した集客が見込める立地

施設の魅力

- 1Fにはコナカグループが展開する「SUIT SELECT（スーツセレクト）」、上層階にはファミリーレストラン等が入居する複合型商業施設
- 1フロア約300㎡の賃貸面積と視認性の高いファサードを有し、幅広い業種・業態のテナント誘致が可能な施設

写真・地図



3. 取得資産の内容

物件名称	Gビル心齋橋04			
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	未定			
所在地	大阪府大阪市中央区南船場三丁目10番5号			
土地	面積	439.47㎡		
	用途地域	商業地域	所有・それ以外の別 所有権	
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根5階建		
	延床面積	1,488.67㎡		
	指定容積率/建ぺい率	600%/80%	種類	店舗・倉庫
	建築時期	平成19年2月14日	所有・それ以外の別	所有権
	設計者	株式会社津田建築研究所		
	施工者	南海辰村建設株式会社		
	建築確認機関	株式会社近畿建築確認検査機構		
耐震性に関する事項	予想最大損失率7.4% (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	2,350百万円			
鑑定評価額(価格時点)	2,480百万円(平成27年9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(主なテナント)	4(スーツセレクト、ガスト他)		
	賃貸事業収入(年間)	125百万円		
	敷金・保証金	93百万円		
	総賃貸面積	1,181.35㎡	稼働率(面積ベース)	100.0%
	総賃貸可能面積	1,181.35㎡		
	主なテナント	契約期間	賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。	
契約種類				
賃料改定				
中途解約				
担保設定の有無	特になし			
その他特筆すべき事項	・敷地内(建物前面)に、建築基準法に基づく建築許可を経っていない雨除け用のアーケードが設置されていますが、売主との間で、売主の責任と費用負担において当該アーケードを撤去する旨を合意しています。			

- ・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2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」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。
- ・「賃貸事業収入(年間)」については、取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約等に記載された月間賃料及び月間共益費等の合計値を12倍することにより年換算して算出し、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「テナントの内容」には、平成27年10月16日付で賃貸借契約の締結を予定している4階のテナント株式会社福原工業を含めた内容を記載しています。

4. 取得先の概要

1) 名称	株式会社福原工業
2) 所在地	大阪府大阪市港区弁天5-17-11
3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 福本明達
4) 事業内容	屋根工事業、太陽電池モジュールの設置施工、タイル・レンガ・ブロック工事業、電気工事業、土木建築工事業、左官工事業、板金工事業、建具工事業、防水工事業、内装仕上工事業、石工事業、建築資材の販売、不動産賃貸業、総合リース業、上記に付帯する一切の業務
5) 資本金	98百万円(平成26年12月31日現在)
6) 設立年月日	平成元年1月20日
7) 純資産	取得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。
8) 総資産	
9) 大株主及び持株比率	
10) 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	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、特筆すべき関係はありません。

取引関係	本日現在における当該会社との取引関係はありませんが、本物件の取得にあたり、取得予定日である平成27年10月16日付けにて、本物件4階に係る賃貸借契約を締結する予定です。
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. 物件取得者等の状況

本物件は、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

6. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要

1) 名称	三井住友信託銀行株式会社
2) 所在地	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
3) 代表者の役職・氏名	取締役社長 常陰 均
4) 事業内容	金融関連業務
5) 資本金	3,420億円(平成27年3月31日現在)
6) 設立年月日	大正14年7月28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、特筆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・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。

(2) 媒介手数料等の内訳及び額

当該取引については、上記(1)に記載の三井住友信託銀行株式会社からの媒介により行われております。なお、当該取引にかかる媒介手数料の開示について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

引渡時一括

8. 取得の日程

取得決定日	平成27年9月30日
取得契約締結日	平成27年9月30日
代金支払日	平成27年10月16日(予定)
物件引渡日	平成27年10月16日(予定)

9. 今後の見通し

本物件の取得による平成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)への影響は軽微であり、各期の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

鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	2,480 百万円
価格時点	平成 27 年 9 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格		
直接還元法による価格	2,490 百万円	
運営収益	137 百万円	
可能総収益	139 百万円	
空室等損失等	△2 百万円	
運営費用	30 百万円	
維持管理費	3 百万円	
水道光熱費	17 百万円	
修繕費	0 百万円	
P M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 百万円	
公租公課	6 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	2 百万円	
運営純収益	107 百万円	
一時金の運用益	2 百万円	
資本的支出	2 百万円	
純収益	107 百万円	
還元利回り	4.3%	
DCF 法による価格	2,480 百万円	
割引率	3.8%	
最終還元利回り	4.2%	
積算価格		
土地比率	92.4%	
建物比率	7.6%	
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	

【ご参考】

本物件の収支見込

想定収支見込	
NOI (Net Operating Income)	91 百万円
NOI 利回り	3.9%
減価償却費	5 百万円
減価償却後利回り	3.7%

- NOI は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