

平成 28 年 3 月 15 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. 03-5293-7091 E-mail: jrf-8953.ir@mc-ubs.com  
URL: http://www.jrf-reit.com/

## 国内不動産の取得に関するお知らせ【Gビル心齋橋04（B館）<sup>(注1)</sup>】

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、平成 27 年 10 月 16 日付で取得した G ビル心齋橋 04（A 館）に隣接する G ビル心齋橋 04（B 館）（以下「本物件」といいます。）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 <sup>(注2)</sup>
2) 物件名称	G ビル心齋橋 04（B 館） <sup>(注1)</sup>
3) 取得価格	820 百万円
4) 鑑定評価額	869 百万円（価格時点：平成 28 年 3 月 15 日）
5) 契約締結日	平成 28 年 3 月 15 日
6) 取得日	平成 28 年 3 月 31 日（予定）
7) 取得先	株式会社プランメイク
8) 取得資金	借入金及び自己資金
9) 決済方法	引渡時一括

(注 1) 現時点での名称は心齋橋グルメ館であり、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。

(注 2) 平成 27 年 10 月 16 日に本投資法人が取得した、隣地に所在する G ビル心齋橋 04（A 館）の不動産信託受益権に本物件を後日追加信託し、A 館と B 館を単一の資産として運用する予定です。

#### 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進めており、一体運営によるテナントリーシングの相乗効果や費用削減効果、また、将来的な再開発の可能性も視野に入れ G ビル心齋橋 04（A 館）に隣接する本物件を、更なる成長のための施策の一つである資産入替の一環として、取得いたします。

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。

心齋橋駅の北側にある繁华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华性が高く、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

- 各フロア物販・飲食系のテナントニーズの高い約40坪～50坪の賃貸可能面積を有した複合型商業施設
- 隣接する既存物件「Gビル心齋橋04（A館）」との一体運営により運営コストを効率化

写真・地図

(今回取得するB館（写真手前）と取得済みA館（写真奥）)



(地図)



### 3. 取得資産の内容

物件名称	Gビル心齋橋04 (B館) (注1)			
特定資産の種類	不動産 (注2)			
信託受託者	未定 (注3)			
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4号			
土地	面積	233.61 m <sup>2</sup>		
	用途地域	商業地域/防火地域	所有・それ以外の別 所有権	
建物	構造と階数	鉄骨造 3階建		
	延床面積	488.6 m <sup>2</sup>		
	指定容積率/建ぺい率	600%/100%	種類	店舗
	建築時期	平成12年7月10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	株式会社熊谷組		
	建築確認機関	大阪市建築主事		
耐震性に関する事項	予想最大損失率5.4% (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	820百万円			
鑑定評価額 (価格時点)	869百万円 (平成28年3月15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	3 (注4)		
	賃貸事業収入 (年間)	40百万円		
	敷金・保証金	30百万円		
	総賃貸面積	431.27 m <sup>2</sup>	稼働率(面積ベース)	100.0%
	総賃貸可能面積	431.27 m <sup>2</sup>		
	主なテナント	契約期間	非開示 (注5)	
		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、平成28年3月31日迄に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。

- (注1) 現時点での名称は心齋橋グルメ館であり、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。
- (注2) 平成27年10月16日に本投資法人が取得した、隣地に所在するGビル心齋橋04 (A館) の不動産信託受益権に本物件を後日追加信託し、A館とB館を単一の資産として運用する予定です。
- (注3) 受託者は、三井住友信託銀行株式会社を予定しております。
- (注4) 3階に入居中のテナントより平成28年8月末日をもって退去する旨の通知を受領しております。
- (注5) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としております。

#### 4. 取得先の概要

1) 名 称	株式会社プランメイク
2) 所 在 地	大阪府大阪市西区阿波座二丁目1番1号
3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 尾崎 久美子
4) 事 業 内 容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産売買</li> <li>・不動産賃借</li> <li>・不動産コンサルタント</li> </ul>
5) 資 本 金	非開示 <sup>(注)</sup>
6) 設 立 年 月 日	
7) 純 資 産	
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 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・人的関係はありません。なお、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。

(注) 資本金等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

#### 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

本物件の媒介者は、国内の法人ですが、名称等の開示について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・資産運用会社と当該法人との間には特筆すべき資本関係・人的関係はありませんが、本投資法人の既存保有物件の一部において、当該媒介会社とプロパティ・マネジメント契約を締結しているものがあります。また、関連当事者には該当しません。

#### 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3月15日
取得契約締結日	平成28年3月15日
代金支払日	平成28年3月31日(予定)
物件引渡日	平成28年3月31日(予定)

#### 9. 今後の見通し

本物件の取得による平成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	869 百万円
価格時点	平成 28 年 3 月 15 日

項目	内容	概要等
収益価格		
直接還元法による価格	856 百万円	
運営収益	49 百万円	
可能総収益	51 百万円	
空室等損失等	1 百万円	
運営費用	12 百万円	
維持管理費	1 百万円	
水道光熱費	6 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	2 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	0 百万円	
運営純収益	36 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	0 百万円	
純収益	36 百万円	
還元利回り	4.3%	
DCF 法による価格	869 百万円	
割引率	3.8%	
最終還元利回り	4.3%	
積算価格	826 百万円	
土地比率	96%	
建物比率	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	

【ご参考】

本物件の収支見込

想定収支見込	
NOI (Net Operating Income)	34 百万円
NOI 利回り	4.3%
減価償却費	1 百万円
減価償却後利回り	4.1%

- 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