

平成 28 年 9 月 28 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【春日井（底地）】

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（以下、「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり国内不動産信託受益権を取得すること（以下「本取得」といいます。）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	春日井（底地）
3) 取得価格	6,350 百万円
4) 鑑定評価額	6,420 百万円（価格時点：平成 28 年 9 月 28 日）
5) 契約締結日	平成 28 年 9 月 30 日（予定）
6) 取得予定日	未定（注1）
7) 取得先	国内事業会社（2 社）（注2）
8) 取得資金	未定
9) 決済方法	引渡時一括

（注1）底地上に賃借人が建築予定の食品スーパー等からなる建物（予定建物 A：P3 ご参照）の検査済証が交付された後の取得を予定しています。

現時点では、平成 29 年 8 月頃を予定しています。

（注2）取得先は国内事業会社（2 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。

なお、本投資法人は、賃借人が建築予定の食品スーパー等からなる建物（予定建物 A）の竣工後、本資産を取得いたします。これにより賃借人が本資産上において店舗営業を行うことができないリスクを排除し、地代支払いの確実性をより堅固なものとしています。

2. 取得の理由

本投資法人は、中期目標として都市型資産比率の向上を図っており、郊外型資産については立地・テナント代替性・テナント継続性を重視し、厳選して取得する方針です。

本取得の対象は、平成 29 年 8 月竣工予定の郊外型商業施設の底地です。本資産は、名古屋市中心部より北東部に位置し将来人口増加が見込まれている良好な立地であり、本資産上に予定されている建物の開発にあたっては複数の小売りテナントが出店を検討した経緯のある、テナント代替性を有する優良郊外型資産です。

また、本資産は賃借人と長期の事業用定期借地契約が締結されており、長期にわたり安定した収益が期待できる、高いテナント継続性を有しています。

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

名古屋市北東部の住宅密集エリアに位置する生活密着型の商業施設の底地

マーケットの魅力

- 名古屋市北東部の春日井市の人口増加率は平成 27 年/平成 7 年比、111.1%と増加基調
- 商圏人口は 1km17 千人、3km161 千人と、名古屋市郊外部として恵まれた人口集積

立地の魅力

- 「名古屋」駅から JR 東海中央本線で約 20 分に位置する「勝川」駅から徒歩 7 分、名古屋第二環状自動車道「勝川 IC」至近であり、名古屋市中心部へのアクセスが良好
- 隣接地では第 1 期 158 戸の大型マンションの開発が進められ、第 2 期開発も予定されており、今後の人口増加が期待される

施設の魅力

- 本資産の上には、中部圏を地盤とした食品スーパー、ドラッグストア、ホームセンター等を展開している一部上場企業の、食品スーパーを中心に専門店も入居する生活密着型の商業施設の建築が予定されている
- 賃借人と長期の事業用定期借地契約を締結済み

写真



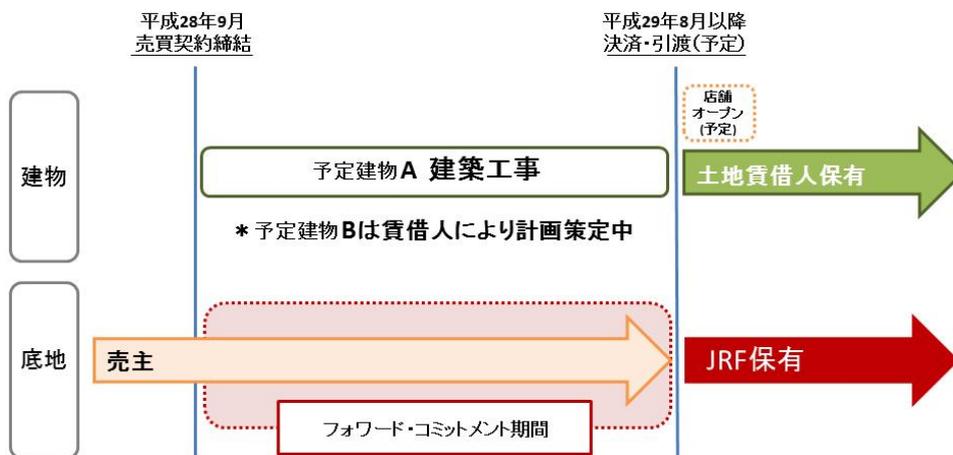
地図



<本資産の建物配置図>



<本資産の取得及び賃借人による商業施設建築工事のスケジュール>



3. 取得資産の内容

物件名称	春日井（底地）			
特定資産の種類	不動産信託受益権			
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社			
信託期間	平成 28 年 1 月 29 日～平成 38 年 2 月 28 日			
所在地	愛知県春日井市小野町二丁目 1 番 1 号			
土地	面積	20,509.10 m ²		
	用途地域	工業地域	所有・それ以外の別 所有権	
建物	構造と階数	—		
	延床面積	—		
	指定容積率／建ぺい率	—	種類 —	
	建築時期	—	所有・それ以外の別 —	
	設計者	—		
	施工者	—		
	建築確認機関	—		
耐震性に関する事項	—			
取得価格	6,350 百万円			
鑑定評価額（価格時点）	6,420 百万円（価格時点：平成 28 年 9 月 28 日）			
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）（注）	1		
	年間賃料	非開示（注）		
	敷金・保証金	非開示（注）		
	総賃貸面積	20,509.10 m ²	稼働率 （面積ベース）	100%
	総賃貸可能面積	20,509.10 m ²		
	主なテナント	契約期間	非開示（注）	
		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	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」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）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。

4. 取得先の概要

取得先は国内の事業会社（2 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了承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・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・取引関係はなく、本投資法人・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・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取得予定金額の 20% 相当額を支払うこととなっています。

（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は決済・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

賃借人が建築予定の食品スーパー等からなる建物（予定建物 A）の検査済証が発行されたことが確認できた後、売主と買主が別途書面にて合意する日（検査済証が発行された日（平成 29 年 8 月の予定）から 1 ヶ月後までを目途とします。）に、売主に一括して支払います。

8. 取得の日程

取得決定日	平成 28 年 9 月 28 日
売買契約締結日	平成 28 年 9 月 30 日（予定）
代金支払日	平成 29 年 8 月頃（予定）
物件引渡日	平成 29 年 8 月頃（予定）

9. 今後の見通し

本取得による平成 28 年 8 月期（第 29 期：平成 28 年 3 月 1 日～平成 28 年 8 月 31 日）及び平成 29 年 2 月期（第 30 期：平成 28 年 9 月 1 日～平成 29 年 2 月 28 日）への影響はなく、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	大和不動産鑑定株式会社		
鑑定評価額	6,420 百万円		
価格時点	平成 28 年 9 月 28 日		
	項目	内容	概要等
	収益価格	6,420 百万円	
	DCF 法による価格	6,420 百万円	
	割引率	4.2%	
	最終還元利回り	—	借地期間満了後に事業用定期借地権設定契約に基づき更地価格での売却を想定しているため最終還元利回りは採用しておりません。
	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】

本資産の収支見込

想定収支見込	
NOI (Net Operating Income)	264 百万円
NOI 利回り	4.2%
減価償却費	—
減価償却後利回り	4.2%

- ・ 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