

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/

## 国内不動産の取得完了に関するお知らせ【Gビル仙台一番町 01】

本投資法人は、平成 27 年 12 月 24 日付「国内不動産の取得に関するお知らせ【Gビル仙台一番町 01】」でお知らせした、Gビル仙台一番町 01（以下「本物件」といいます。）の借地権付建物の取得（以下「本取得」といいます。）を本日完了しましたので、お知らせします。

## 記

## 1. 本取得の経緯

本投資法人は平成 27 年 12 月 25 日付で本物件の底地および借地権付建物の売買契約書を締結し、同日付で底地の取得を行いました。本物件の借地権付建物については、売主がその責任と費用負担において耐震補強工事等（以下「本工事」といいます。）を実施し、この度、本投資法人が承諾する内容にて本工事が完了したことから、予定通り本取得を実行いたしました。

本物件は全館一棟貸しで、グローバルに展開しているファストファッションブランドが平成 28 年 9 月 19 日より営業を開始しております。

## 2. 取得完了に伴う内容の確定（下線部は確定による変更箇所を示します。）

## ① P1「1. 取得の概要」

[変更前]

1) 特定資産の種類	不動産
2) 物件名称	Gビル仙台一番町 01 <sup>(注2)</sup>
3) 所在地	宮城県仙台市青葉区一番町三丁目 5 番 12 号
4) 取得価格	借地権付建物 1,500 百万円
5) 鑑定評価額・調査価格 <sup>(注3)</sup>	<u>1,600 百万円</u> (価格時点： <u>平成 27 年 12 月 1 日</u> )
6) 契約締結日	平成 27 年 12 月 25 日(予定)
7) 取得日	平成 28 年 9 月 <u>30 日</u> (予定)
8) 取得先	合同会社 NK プランニング仙台
9) 取得資金	自己資金による
10) 決済方法	引渡時一括

(注 1) 平成 28 年 9 月 30 日 (予定) 付で、借地権付建物を取得後は、土地・建物全体を所有し、借地権は混同により消滅する予定です。

(注 2) 本投資法人が取得後に変更予定の名称を記載しています。現時点での名称は売主の承諾が得られていないため非開示となります。

(注3) ①底地は鑑定評価額、借地権付建物は、価格時点現在、本工事及び新規テナントの建物入居が完了していないため、不動産鑑定評価基準（以下「基準」といいます。）に則った鑑定評価ができないことから、基準に準じた手法により調査価格としています。また、当該調査価格は、②借地権付建物を底地人が取得する取引を前提としているため、本物件の調査価格から、底地と借地権付建物それぞれの正常価格を控除して求めた増分価値のうち、借地権付建物の貢献度に応じた配分額を求めたうえで、借地権付建物の正常価格に加算しています。以下同じです。

[変更後]

1) 特定資産の種類	不動産
2) 物件名称	Gビル仙台一番町01
3) 所在地	宮城県仙台市青葉区一番町三丁目5番12号
4) 取得価格	借地権付建物 1,500百万円
5) 鑑定評価額	1,620百万円 (価格時点：平成28年9月14日)
6) 契約締結日	平成27年12月25日
7) 取得日	平成28年9月29日
8) 取得先	合同会社NKプランニング仙台
9) 取得資金	自己資金による
10) 決済方法	引渡時一括

(注1) 平成28年9月29日付で、借地権付建物を取得した事により、土地・建物全体を所有し、借地権は混同により消滅しました。

② P5「3. 取得予定資産の概要 (2) 借地権付建物概要」

[変更前]

建物	構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付4階建		
	延床面積	2,191.16㎡		
	指定容積率/建ぺい率	600%/80%	種	類 店舗・事務所・倉庫
	建築時期	昭和43年12月5日 平成2年3月23日	所有・それ以外の別	区分所有権
	設計者	新築時・増築時(第1回)：株式会社竹中工務店東京支店設計部一級建築士事務所 増築時(第2回)：照井建築設計事務所		
	施工者	新築時・増築時(第1回)：株式会社竹中工務店東北営業所 増築時(第2回)：日特建設株式会社仙台支店		
	建築確認機関	新築時・増築時(第1回)：仙台市建築主事 増築時(第2回)：仙台市建築主事		
	耐震性に関する事項	予想損失率2.8% (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	1,500百万円			
調査価格(価格時点)	1,600百万円(平成27年12月1日時点)			
価格評価機関	シービーアールイー株式会社			
テナントの内容(注2)	テナント数(主なテナント)	1(非開示)		
	賃貸事業収入(年間)	204百万円		
	敷金・保証金	102百万円		
	総賃貸面積	2,163.70㎡		
	総賃貸可能面積	2,163.70㎡		
	稼働率(面積ベース)	100.0%		
	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	・昭和43年12月5日に建築された借地権付建物は旧耐震基準法(旧耐震基準)にて設計・施工されており、当該借地権付建物の一部が新耐震基準を満たしていないため、本投資法人による底地取得後、売主の責任と費用負担において耐震補強			

	<p>工事が実施される予定です。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>借地権付建物の地下2階機械室内に、PCBの含有調査を実施していない未使用のトランス2台が残存しておりますが、借地権付建物取得までに売主の責任と費用負担において適法に処理することを、<u>売主との間で合意しています。</u></li> <li>借地権付建物における各階の鉄骨吹付け材等及び地下2階機械室等の保温材、断熱材においてアスベスト含有の可能性があります、借地権付建物取得までに売主の責任と費用負担において適切に処理することを、<u>売主との間で合意しています。</u></li> </ul>
--	--

(注1) 借地権付建物は区分所有建物ですが、本投資法人は建物一棟全体を保有します。

(注2) 売主と新規入居予定テナントの定期借家契約は締結済みです。なお、売主にて実施する耐震補強工事により、当該定期借家契約に表示される賃貸面積が変更になる可能性があります。変更になった場合、本投資法人による借地権付建物取得日までに、売主にて新規入居予定テナントとの間で正確な賃貸面積にて覚書を締結します。

[変更後]

建物 (注1)	構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付4階建		
	延床面積	2,191.16㎡		
	指定容積率/建ぺい率	600%/80%	種類	店舗・事務所・倉庫
	建築時期	昭和43年12月5日 平成2年3月23日	所有・それ以外の別 (注2)	区分所有権
	設計者	新築時・増築時(第1回):株式会社竹中工務店東京支店設計部一級建築士事務所 増築時(第2回):照井建築設計事務所		
	施工者	新築時・増築時(第1回):株式会社竹中工務店東北営業所 増築時(第2回):日特建設株式会社仙台支店		
	建築確認機関	新築時・増築時(第1回):仙台市建築主事 増築時(第2回):仙台市建築主事		
	耐震性に関する事項	予想損失率1.8% (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	1,500百万円			
鑑定評価額(価格時点)	1,620百万円(平成28年9月14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)	1(非開示)		
	賃貸事業収入(年間)	204百万円		
	敷金・保証金	102百万円		
	総賃貸面積	2,387.17㎡		
	総賃貸可能面積	2,387.17㎡		
	稼働率(面積ベース)	100.0%		
	契約期間			
	契約種類	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。		
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>昭和43年12月5日に建築された借地権付建物は旧耐震基準法(旧耐震基準)にて設計・施工されており、当該借地権付建物の一部が新耐震基準を満たしていないため、本投資法人による底地取得後、売主の責任と費用負担において耐震補強工事が実施されました。</li> <li>借地権付建物の地下2階機械室内に、PCBの含有調査を実施していない未使用のトランス2台が残存していましたが、本取得までに売主の責任と費用負担において適法に処理が完了しました。</li> <li>借地権付建物における各階の鉄骨吹付け材等及び地下2階機械室等の保温材、断熱材においてアスベスト含有の可能性があります、本取得までに売主の責任と費用負担において適切に処理が完了しました。</li> </ul>			

(注1) 本取得後に「延床面積」「種類」等の変更登記を予定しております。

(注2) 借地権付建物は区分所有建物ですが、本投資法人は建物一棟全体を保有します。

3. 鑑定評価書の概要  
【借地権付建物】

鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	1,620 百万円
価格時点	平成 28 年 9 月 14 日

項目	内容	概要等
収益価格（正常価格）	1,110 百万円	
DCF 法による価格	1,110 百万円	
割引率	4.2%	
最終還元利回り	-%	
その他、評価機関が評価に当たって留意した事項	借地権付建物の鑑定評価額は、借地権付建物の正常価格に、土地・建物が同一所有者となることで発生する本物件の増分価値を、借地権付建物の貢献度に応じて配分した金額を、借地権付建物の正常価格に加算しており、限定価格の要素を持つ価格となります。	

【ご参考】

借地権付建物取得後の本物件の収支見込

想定収支見込	
取得価格	4,320 百万円
NOI (Net Operating Income)	190 百万円
NOI 利回り	4.4%
減価償却費	18 百万円
減価償却後利回り	4.0%

- ・ 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

写真

