

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【Gビル天神西通り01】

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、Gビル天神西通り01（以下、「本物件」といいます。）の国内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ビル天神西通り01 ^(注) |
| 3) 所在地 | 福岡県福岡市中央区天神二丁目8番22号 |
| 4) 取得価格 | 4,850百万円 |
| 5) 取得日 | 平成29年4月5日（予定） |
| 6) 鑑定評価額 | 5,000百万円（価格時点：平成29年1月1日） |
| 7) 契約締結日 | 平成29年1月31日（予定） |
| 8) 取得先 | 総合地所株式会社 |
| 9) 取得資金 | 自己資金（予定） |
| 10) 決済方法 | 引渡時一括 |

(注) 現時点での名称はウエストサイド天神ですが、本投資法人が取得後に使用する管理上の名称を記載しております。

2. 本取得の理由

本投資法人は、ポートフォリオの更なる分散と収益性及び安定性の向上を企図し、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、本物件を取得します。

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。

取得ハイライト

九州最大の繁華街である天神エリアでも繁華性の高い天神西通りに面するマルチテナント型商業施設

マーケットの魅力

- 天神エリアは天神駅を中心に大型商業施設が集積し、週末を中心に九州全域からの集客が可能な広い商圏を有する

立地の魅力

- 天神エリアの主要道路でありオフィスビルが立地するビジネスエリアである「明治通り」とエリア内で商業集積地として評価が高くファストファッションの路面店や飲食店テナントが出店する「天神西通り」の交差点に面し、歩行者からの視認性も高い立地
- 福岡市地下鉄空港線の中でも最も乗降客数の多い「天神駅」から徒歩約4分、西鉄大牟田線「西鉄福岡(天神)駅」から徒歩約6分

施設の魅力

- 1~2階をカメラのキタムラ福岡・天神店が開業以来23年間店舗を構える他、上層階は飲食店が入居

■ 写真・地図

外観写真



広域地図



狭域地図



3. 取得資産の内容

| | | | | |
|-------------|---|-----------------------------|---------------|--------|
| 物件名称 | Gビル天神西通り 01 | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | |
| 信託受託者 | 株式会社りそな銀行 | | | |
| 信託期間 | 平成 19 年 12 月 20 日から平成 39 年 4 月 30 日迄（予定） | | | |
| 所在地 | 福岡県福岡市中央区天神二丁目 8 番 22 号 | | | |
| 土地 | 面積 | 460.09 m ² | | |
| | 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 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下 1 階付 9 階建 | | |
| | 延床面積 | 3,238.87 m ² | | |
| | 指定容積率/建ぺい率 | 700%/80% | 種類 | 店舗・事務所 |
| | 建築時期 | 平成元年 11 月 27 日 | 所有・それ以外の別 | 所有権 |
| | 設計者 | 有限会社松島建築・環境設計 | | |
| | 施工者 | 大成建設・東海興業共同企業体 | | |
| | 建築確認機関 | 福岡市 | | |
| 耐震性に関する事項 | 予想最大損失率 0.7% (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 | 4,850 百万円 | | | |
| 鑑定評価額（価格時点） | 5,000 百万円（平成 29 年 1 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（主要テナント） | 8（カメラのキタムラ）（注 1） | | |
| | 賃貸事業収入（年間） | 235 百万円 | | |
| | 敷金・保証金 | 239 百万円 | | |
| | 総賃貸面積 | 2,666.39 m ² | 稼働率（面積ベース） | 100% |
| | 総賃貸可能面積 | 2,666.39 m ² | | |
| | テナントな | 契約期間 | 非開示（注 2） | |
| | | 契約種類 | 非開示（注 2） | |
| 賃料改定 | | 非開示（注 2） | | |
| 中途解約 | | 非開示（注 2） | | |
| 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"> ・本日時点において、本物件の 3 階に入居するテナントより、平成 29 年 2 月 28 日で賃貸借契約を解約する旨の通知書を受領しています。（総賃貸可能面積に占める割合 11.0%） ・建物現況調査報告書において、本物件の建物及び設備等について複数の要是正事項の指摘がありますが、いずれについても本物件の引渡時までには売主の責任と負担において治癒することを、売主との間で合意しています。 | | | |

- ・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。
 - ・「テナント数」については、本日時点において効力を有する賃貸借契約数の合計数を記載しております。
 - ・「賃貸事業収入（年間）」は、本日時点において効力を有する賃貸借契約等に記載された月間賃料、月間共益費、駐車場使用料および看板料の合計値を 12 倍することにより年換算して算出しております。
 - ・「敷金・保証金」、「総賃貸面積」、「総賃貸可能面積」については、本日時点において効力を有する賃貸借契約等に基づく金額・面積の合計値を記載しております。
- (注1) 本物件は、信託受託者である株式会社りそな銀行より本投資法人がマスターリースのうえ、上記記載の各エンドテナントへ転貸する予定です。
- (注2) テナント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

| | |
|-------------------------------|--|
| 1) 名 称 | 総合地所株式会社 |
| 2) 所 在 地 | 東京都港区芝二丁目 31 番 19 号 |
| 3) 代表者の役職・氏名 | 代表取締役 関岡 桂二郎 |
| 4) 事 業 内 容 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産の売買、交換および賃貸借 2. 不動産の管理、仲介および鑑定 3. 建物内外の保守管理清掃業務 4. 総合警備保障業務 5. 土地の造成 6. 土木・建築工事の設計、監理、施工および請負 7. 土木・建築用機器および資材の販売ならびに輸出入 8. 住宅設備機器の販売ならびに輸出入 9. 不動産担保貸付およびその他金銭の貸付ならびに債務保証の業務 10. 損害保険および自動車損害賠償保障法に基づく保険の代理業 11. 生命保険の募集に関する業務 12. 有価証券の保有ならびに売買 13. 煙草、印紙、切手および飲食物の販売 14. 第二種金融商品取引業 15. 家具、家庭用雑貨、寝具、事務用機器、事務用備品、電気製品の販売およびリース並びにレンタル 16. 前各号に附帯又は関連する一切の事業 |
| 5) 資 本 金 | 100 百万円 (平成 28 年 8 月 8 日現在) |
| 6) 設 立 年 月 日 | 平成 13 年 12 月 7 日 |
| 7) 純 資 産 | 2,379 百万円 |
| 8) 総 資 産 | 49,850 百万円 |
| 9) 大 株 主 及 び 持 ち 株 比 率 | 株式会社長谷工コーポレーション (99%) |
| 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。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、記載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・本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・本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・本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 | 株式会社長谷工リアルエステート |
| 2) 所 在 地 | 東京都港区芝二丁目 31 番 19 号 |
| 3) 代表者の役職・氏名 | 代表取締役社長 中田 秀樹 |
| 4) 事 業 内 容 | <p>不動産の総合流通事業</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産の売買、交換、賃貸借およびこれらの代理、媒介 2. リノベーションマンションの企画、設計、施工および販売 3. 不動産の運用、管理ならびに企画提案 4. 前各項に付帯する関連事業 |
| 5) 資 本 金 | 100 百万円 |
| 6) 設 立 年 月 日 | 平成 6 年 8 月 5 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、記載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・本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・本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

本物件の取得については、上記 (1) に記載の株式会社長谷工リアルエステートの媒介により行われております。なお、本物件の取得にかかる媒介手数料等の開示については、株式会社長谷工リアルエステートの了承を得られていないため非開示とします。

7. フォワード・コミットメント等に関する事項

本物件の取得については、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。

本物件は自己資金による取得を予定しておりますが、本投資法人がフォワード・コミットメント等を履行できない場合には、本投資法人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されています。

(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 月以上経過した後に決済・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。

8. 決済方法等

本物件の引渡時に一括して支払います。

9. 取得の日程

| | |
|---------|-----------------------|
| 取得決定日 | 平成 29 年 1 月 23 日 |
| 売買契約締結日 | 平成 29 年 1 月 31 日 (予定) |
| 代金支払日 | 平成 29 年 4 月 5 日 (予定) |
| 物件引渡日 | 平成 29 年 4 月 5 日 (予定) |

10. 今後の見通し

本物件の取得による平成 29 年 2 月期 (第 30 期: 平成 28 年 9 月 1 日～平成 29 年 2 月 28 日) 及び平成 29 年 8 月期 (第 31 期: 平成 29 年 3 月 1 日～平成 29 年 8 月 31 日) の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

11. 鑑定評価書の概要

| | |
|--------|-----------------|
| 物件名称 | Gビル天神西通り 01 |
| 鑑定評価機関 | シービーアールイー株式会社 |
| 鑑定評価額 | 5,000 百万円 |
| 価格時点 | 平成 29 年 1 月 1 日 |

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|----------------------------|-----------|--|
| 収益価格 | 5,000 百万円 | |
| 直接還元法による価格 | 4,950 百万円 | |
| 運営収益 | 263 百万円 | |
| 可能総収益 | 267 百万円 | |
| 空室等損失等 | 4 百万円 | |
| 運営費用 | 57 百万円 | |
| 維持管理費 | 8 百万円 | |
| 水道光熱費 | 27 百万円 | |
| 修繕費 | 0 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本資産運用会社が判断し、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 | 16 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本資産運用会社が判断し、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 | 205 百万円 | |
| 一時金の運用益 | 2 百万円 | |
| 資本的支出 | 4 百万円 | |
| 純収益 | 203 百万円 | |
| 還元利回り | 4.1% | |
| DCF 法による価格 | 5,000 百万円 | |
| 割引率 | 3.7% | |
| 最終還元利回り | 4.1% | |
| 積算価格 | 2,840 百万円 | |
| 土地比率 | 93.4% | |
| 建物比率 | 6.6% | |
| 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) | 203 百万円 |
| NOI 利回り | 4.2% |
| 減価償却費 | 25 百万円 |
| 減価償却後 NOI 利回り | 3.7% |

- NOI は本日時点で効力を有する賃貸借契約等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 NOI 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