

2017年8月30日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
 日本リテールファンド投資法人 (コード番号 8953)  
 代表者名 執行役員 難波 修一  
 URL : <http://www.jrf-reit.com/>

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

国内不動産の取得に関するお知らせ (追加取得)  
【おやまゆうえんハーヴェストウォーク (ユニクロ棟)】

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、運用資産である「おやまゆうえんハーヴェストウォーク (栃木県小山市)」 (以下「本物件」といいます。) に関し、国内不動産の追加取得 (以下「本取得」といいます。) を行うことについて決定しましたので、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 (ユニクロ棟の追加取得) ※取得先から不動産を取得後、同日付で本物件の信託財産として追加信託する予定です。
2) 物件名称	おやまゆうえんハーヴェストウォーク
3) 取得予定価格	255 百万円
4) 鑑定評価額	264 百万円 (価格時点 : 2017 年 6 月 30 日)
5) 契約締結予定日	2017 年 8 月 31 日
6) 取得予定日	2017 年 8 月 31 日
7) 取得先	MUL プロパティ株式会社(注)
8) 取得資金	自己資金
9) 決済方法	引渡時一括

(注) 本投資法人は MUL プロパティ株式会社との間で売買契約を締結しますが、ユニクロ棟の所有権は本日時点におけるユニクロ棟の所有者である三菱UFJリース株式会社から本投資法人に直接移転することとされています。なお、三菱UFJリース株式会社と MUL プロパティ株式会社との間で締結されている売買契約に規定された取得予定価格を含む、物件の保有者である三菱UFJリース株式会社の状況については、後記「5.物件取得者等の状況」をご参照ください。

2. 取得の理由

本投資法人は、2007年に本物件を取得して以来、増改築やリニューアル工事を行うなど、地域一番店としてのポジショニングを維持するため、様々な施策を実施しながら安定運用を続けてまいりました。

本取得の対象となるユニクロ棟は、本物件の核店舗であるユニクロが入居する建物であり、売上も好調に推移しております。

また、ユニクロ棟前の駐車場においては、2017年10月完了予定で環境整備工事を実施中であり、今後、イベント開催を行うなど集客の中心となるエリアに所在しています。従って、本物件取得により、環境整備工事とあわせて物件全体の収益性の向上に寄与します。

本投資法人は上記事象を総合的に勘案し、本投資法人が本取得を行うことは、本物件の長期安定した収益基盤を更に強化し、また本物件の全建物を保有することとなり運用の自由度を向上させると判断し、本取得を決定しました。

ユニクロ棟の位置関係図



ユニクロ棟外観写真・本物件地図



3. 物件概要

		既存棟	ユニクロ棟 (本取得部分)
物件名称		おやまゆうえんハーヴェストウォーク	
特定資産の種類		不動産信託受益権	不動産 <sup>(注1)</sup>
所在地		栃木県小山市大字喜沢字海道西 1475 番地 52 他	
土地	土地面積	113,692.86 m <sup>2</sup>	
	用途地域	商業地域	
	所有・それ以外の別	借地権	
建物	構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 3階建他	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平屋建
	建築時期	2007年3月1日、 2007年3月8日、 2007年4月11日、 2007年6月13日、 2007年6月27日、 2014年4月18日	2013年4月5日
	延床面積	59,040.60 m <sup>2</sup>	1,747.55 m <sup>2</sup>
	種類	店舗・駐車場・映画館	店舗
	所有・それ以外の別	所有権	所有権
	指定容積率/建ぺい率	400%/80%	400%/80%
	耐震性に関する事項	予想損失率 3.4% (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 2017年3月付の地震リスク分析報告書に基づく)	予想損失率 3.1% (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 2017年7月付の地震リスク分析報告書に基づく)
取得年月日	2007年8月31日 2014年4月25日	2017年8月31日 (予定)	
取得価格	10,454 百万円	255 百万円 (予定)	
鑑定評価額 (価格時点)	9,520 百万円 (2017年2月28日時点)	264 百万円 (2017年6月30日時点)	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所		
テナントの内容 <sup>(注2)</sup>	テナント数 (主なテナント)	63 (ヨークベニマル、スーパービバホーム)	1 (ユニクロ)
	年間賃料	1,231 百万円	テナントの同意が得られていないため、非開示としています。
	敷金・保証金	902 百万円	20 百万円
	総賃貸面積	54,959.79 m <sup>2</sup>	1,754.97 m <sup>2</sup>
	総賃貸可能面積	59,877.18 m <sup>2</sup>	1,754.97 m <sup>2</sup>
	稼働率 (面積ベース)	91.8%	100.0%
担保設定の有無	なし	なし	
その他特筆すべき事項	なし	なし	

(注1) 取得先から信託財産となる不動産を取得後、同日付で追加信託し、不動産信託受益権を保有します。

(注2) 既存棟については、株式会社ザイマックスアルファによるパススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値及び本取得の底地部分に関する数値を合計して記載しています。

- ・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」、「構造と階数」、「建築時期」及び「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・「用途地域」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。
- ・「テナントの内容」のうち、既存棟の「テナント数」、「総賃貸面積」、「総賃貸可能面積」、「稼働率」については2017年7月末時点の数字を、「年間賃料」については2017年2月期(第30期)末時点の金額を12倍することにより年換算して算出した金額を、「敷金・保証金」については2017年2月期(第30期)末時点の金額を記載しています。ユニクロ棟については、本日時点の賃貸借契約の内容を記載しています。

【ご参考】

<ユニクロ棟の設計・施工・建築確認機関>

設計：大和リース株式会社

施工：大和リース株式会社

建築確認機関：ビューロベリタスジャパン株式会社

4. 取得先の概要

1) 名 称	MUL プロパティ株式会社
2) 所在地	愛知県名古屋市中区丸の内3丁目22番24号
3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 葛谷 悦敏
4) 事業内容	不動産リース事業、不動産賃貸事業、不動産売買・仲介及び管理事業
5) 資本金	251百万円(2017年3月現在)
6) 設立年月日	1989年11月6日
7) 純資産	11,082百万円(2017年3月現在)
8) 総資産	165,005百万円(2017年3月現在)
9) 大株主(持株比率)	三菱UFJリース株式会社(100.00%) (2017年3月現在)
10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は、本資産運用会社の親会社(出資比率51%)である三菱商事株式会社が20%出資する三菱UFJリース株式会社が100%出資する会社です。
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、記載すべき人的関係はありません。
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・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。 なお、当該会社の親会社は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)に定める利害関係人等に該当します。

5. 物件取得者等の状況

本投資法人が売買契約を締結する MUL プロパティ株式会社は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者には該当ませんが、本投資法人が所有権を譲り受ける先である三菱UFJリース株式会社は利害関係人等に該当します。三菱UFJリース株式会社に関する情報は以下のとおりです。

物件所有者等の状況	前所有者	前々所有者
会社名・氏名	三菱UFJリース株式会社	—
特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の親会社(出資比率51%)である三菱商事株式会社が20%出資する会社	—
取得経緯・理由等	賃貸目的の自社開発	—
取得価格	一年を超えて保有しているため記載を省略します。なお、三菱UFJリース株式会社とMULプロパティ株式会社との間の売買契約に定める売買価格は255百万円です。	—
取得時期	2013年4月5日	—

6. 媒介の概要

なし

7. フォワード・コミットメント等に関する事項

なし

8. 決済方法等  
引渡時一括

9. 取得の日程

取得契約締結日	2017年8月31日(予定)
代金支払日	2017年8月31日(予定)
物件引渡日	2017年8月31日(予定)

10. 今後の見通し

本取得による2017年8月期(第31期:2017年3月1日~2017年8月31日)及び2018年2月期(第32期:2017年9月1日~2018年2月28日)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（本取得部分）

鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	264 百万円
価格時点	2017 年 6 月 30 日

本取得部分は、本物件を構成する施設として他のテナントと共に一体運営されており、他のテナントと相互補完関係にあること、また、本取得部分は転借地権建物ですが、当該転借地権は契約期間が有期である等の理由から価値が認められないことから、下記評価手順により鑑定評価額を決定しています。

■評価手順

項目	金額／比率	備考
① 全体建物及びその敷地の価格（注）	13,200 百万円	下記参照
② 積算価格における建物比率	67.9%	下記参照
③ 全体建物の価格	8,960 百万円	①×②
④ 本取得部分の配分率	2.95%	本取得部分の専有面積÷本物件の専有面積
⑤ 本取得部分の鑑定評価額	264 百万円	③×④

（注）本物件は借地権付建物ですが、全体建物及びその敷地の価格は土地が所有権であるとした場合の価格です。

■土地が所有権であるとした場合の本物件の価格

項目	内容	概要等
収益価格	13,200 百万円	
直接還元法による価格	13,400 百万円	
運営収益	1,595 百万円	
可能総収益	1,616 百万円	
空室等損失等	△21 百万円	
運営費用	797 百万円	
維持管理費	203 百万円	
水道光熱費	245 百万円	
修繕費	14 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判断し、その他費用に含めています
テナント募集費用等	7 百万円	
公租公課	116 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	210 百万円	
運営純収益	797 百万円	
一時金の運用益	10 百万円	
資本的支出	20 百万円	
純収益	787 百万円	
還元利回り	5.9%	
DCF 法による価格	13,000 百万円	
割引率	5.7%	
最終還元利回り	6.2%	
積算価格	11,300 百万円	
土地比率	32.1%	
建物比率	67.9%	

【ご参考】

ユニクロ棟の収支見込

	ユニクロ棟 想定収支見込み
NOI (Net Operating Income)	20 百万円
NOI 利回り	7.9%
減価償却費	7 百万円
減価償却後 NOI 利回り	5.1%

- ・ NOI は、本日時点の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 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