

2020年12月16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: <https://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 岡本 勝治
 問合せ先 執行役員リテール本部長 荒木 慶太
 TEL: 03-5293-7081

国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【イオンモール大和】

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、イオンモール大和(以下「本物件」といいます。)の国内不動産信託受益権を譲渡することを決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

1) 物件名称	イオンモール大和
2) 特定資産の種類	不動産信託受益権
3) 譲渡価格	17,200 百万円 ① 8,600 百万円 (準共有持分 50%) (以下「準共有持分①」という。) ② 8,600 百万円 (準共有持分 50%) (以下「準共有持分②」という。)
4) 帳簿価額 ^(注1)	14,769 百万円 ① 7,388 百万円 (準共有持分 50%) (準共有持分①) ② 7,381 百万円 (準共有持分 50%) (準共有持分②)
5) 譲渡価格と帳簿価額 ^(注1) の差額	2,430 百万円 ① 1,211 百万円 (準共有持分 50%) (準共有持分①) ② 1,218 百万円 (準共有持分 50%) (準共有持分②)
6) 譲渡先	非開示 ^(注2)
7) 譲渡契約締結日	2020年12月17日(予定)
8) 譲渡日	① 2020年12月21日(予定) ② 2021年3月30日(予定)

(注1) 帳簿価額は、各譲渡月時点の想定値を記載しています。

(注2) 名称の開示について、先方から同意を得られていないため非開示としています。

2. 本譲渡の理由

本譲渡の
ポイント

1. ポートフォリオの都市型化・用途構成の最適化を企図した合併後の新投資法人における資産入替戦略の一環としての譲渡
2. 帳簿価額及び鑑定評価額を上回る水準での譲渡による譲渡益の獲得

本投資法人は、2021年3月1日を効力発生日としてMCUBS MidCity投資法人との合併を予定しており、合併後は、都市生活の基盤となる不動産へ投資する日本最大級の総合型REITである日本都市ファンド投資法人（以下「新投資法人」といいます。）として新たに運用を開始いたします。

新投資法人では、短中期の成長戦略の一つとして、ポートフォリオの都市型化及び用途構成の最適化を掲げており、郊外型商業施設および低収益都市型商業施設を譲渡し、オフィス、複合施設、住宅及び都市型商業施設等を中心に取得をする資産入替戦略を実施してまいります。本物件の譲渡は、かかる資産入替戦略の一環として実行するものです。

本物件は、新投資法人の資産入替戦略において、譲渡対象である郊外型商業施設に区分される資産の一つです。近年、本物件の近隣に複数の大型ショッピングモールが開業した影響で商業施設間の競争の激化が進んでいる状況下において、今般、以下の点を総合的に勘案した結果、本物件を帳簿価額及び鑑定評価額を上回る価格で譲渡し、発生する譲渡益を分配金水準の安定化に活用すると共に、譲渡により得られた資金を資産入替戦略上の取得対象資産の取得に充てることが最も投資主価値向上に資すると判断し、譲渡を決定しました。

本物件の立地及び状況

- ・ 車で15分圏内に大型ショッピングモールが相次いで開業したことによる商業施設間の競争の激化
- ・ 本物件が所在する大和市の人口は2020年をピークに減少する見込み

〈本物件取得以降の周辺新規出店状況〉



価格面

- ・ 譲渡価格172億円での譲渡により、約22億円の譲渡益を確保することが可能
- ・ 2期に亘る分割譲渡を行うことで譲渡益を平準化
- ・ 新型コロナウイルス感染症の感染拡大による影響が不透明である状況下における、譲渡益を活用した分配金水準の安定化

譲渡資産の内容

物件名称(物件番号)		イオンモール大和 (S-13)				
特定資産の種類		不動産信託受益権				
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社				
信託期間満了日		2025年2月16日				
用途		店舗・事務所・駐車場				
所在地		神奈川県大和市下鶴間一丁目2番6号				
土地	面積	35,821.79 m ²				
	所有・それ以外の別	所有権	用途地域	準工業地域		
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建				
	延床面積	85,226.68 m ²				
	所有・それ以外の別	所有権	建築時期	2001年11月27日		
鑑定評価額 (価格時点)		17,100百万円 (2020年8月31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 (2020年11月末時点)	テナント数 (主なテナント)	1 (イオン)				
	賃貸事業収入 (年間)	1,068百万円				
	敷金・保証金	1,068百万円				
	総賃貸面積	85,226.68 m ²				
	総賃貸可能面積	85,226.68 m ²				
	稼働率(面積ベース)の推移	2018年 8月末	2019年 2月末	2019年 8月末	2020年 2月末	2020年 8月末
	100%	100%	100%	100%	100%	
担保設定の有無		特になし				
その他特筆すべき事項		<p>・本物件の準共有持分①の譲渡に伴い、本投資法人、譲渡先及び信託受託者の間で、受益者間協定書（以下「協定書」といいます。）を締結する予定であり、譲渡先が本物件に係る受益権の全てを譲り受けるまでの間、本物件に係る信託受託者への指図等については、協定書の定めるところに従い行うこととなります。なお、協定書において、信託受託者への指図等については本投資法人の資産運用会社が行うこととされていますが、一定の重要事項の決定については、本投資法人及び譲渡先が一定期間、合意形成に向けた協議を行うものとし、当該協議によっても合意に至らない場合には、準共有持分②の譲渡実行日（当日を含まない。）までの間に効力又は効果を生じると合理的に見込まれる事項については本投資法人の意思が、準共有持分②の譲渡実行日（当日を含む。）以降に効力又は効果を生じると合理的に見込まれる事項については譲渡先の意思が優先されるものとします。</p>				

- ・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。
- ・土地の「面積」及び建物の「延床面積」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。
- ・「賃貸事業収入(年間)」、「敷金・保証金」、「総賃貸面積」及び「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います。

3. 譲渡先の概要

譲渡先は国内の合同会社ですが、譲渡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・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・取引関係はなく、当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者にも該当しません。

4. フォワード・コミットメント等に関する事項

本物件の譲渡に係る売買契約は、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。

本物件の譲渡にかかる売買契約において、本投資法人又は譲渡先による売買契約上又は協定書上の重大な違反があった場合で、その相手方が相当の期間を定めてその履行又は是正を催告し、この催告期間内になお履行又は是正されないときは、準共有持分②の譲渡実行前に限り、当該相手方は売買契約の全部又は一部（準共有持分①の譲渡実行後は準共有持分②に係る部分のみ）を解除することができるものとされています。また、本投資法人及び譲渡先は、本契約の違反に関連して相手方が被った損害等について賠償する責任を負うとされていますが、賠償額は売買代金の総額の10%相当額を上限とするものとされています。

(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」と定義されています。

5. 決済方法等

引渡予定日に一括

6. 譲渡の日程

譲 渡 決 定 日	2020年12月16日
譲 渡 契 約 締 結 日	2020年12月17日（予定）
代 金 入 金 日	2020年12月21日（予定）（準共有持分①）
	2021年3月30日（予定）（準共有持分②）
物 件 引 渡 日	2020年12月21日（予定）（準共有持分①）
	2021年3月30日（予定）（準共有持分②）

7. 今後の見通し等

本物件の譲渡により発生する譲渡益については、2021年2月期（第38期：2020年9月1日～2021年2月28日）においては、積立金の取崩額の減額、合併後の新投資法人の初回期である2021年8月期（第39期：2021年3月1日～2021年8月31日）においては、負ののれん発生益の積立金繰入額の増額等に活用する予定であり、運用状況の予想に変更はありません。

なお、本物件の譲渡は2020年8月28日付で本投資法人が公表した「日本リテールファンド投資法人とMCUBS MidCity 投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」に記載の許容物件等売買に該当します。

8. 鑑定評価書の概要

物件名称	イオンモール大和
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	17,100 百万円
価格時点	2020 年 8 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	17,100 百万円	
直接還元法による価格	17,200 百万円	
運営収益	1,068 百万円	
可能総収益	1,068 百万円	
空室等損失等	0 円	
運営費用	129 百万円	
維持管理費	0 百万円	
水道光熱費	0 円	
修繕費	22 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 円	
公租公課	101 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 円	
運営純収益	938 百万円	
一時金の運用益	10 百万円	
資本的支出	52 百万円	
純収益	896 百万円	
還元利回り	5.2 %	
DCF 法による価格	17,000 百万円	
割引率	4.9 %	
最終還元利回り	5.4 %	
積算価格	15,500 百万円	
土地比率	62.9 %	
建物比率	37.1 %	

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
----------------------------	------

以上