

2018年7月26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 酒井 勝久
 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
【イトーヨーカドー川崎店 (本館・アネックス)】

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、イトーヨーカドー川崎店 (本館・アネックス) (以下「本譲渡資産」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	イトーヨーカドー川崎店 (本館・アネックス)
2) 特定資産の種類	不動産信託受益権
3) 譲渡価格	13,500 百万円
4) 想定帳簿価格 ^(注1)	13,540 百万円
5) 譲渡価格と想定帳簿価格 ^(注1) の差額	▲40 百万円
6) 譲渡先	非開示 ^(注2)
7) 譲渡契約締結日	2018年7月27日 (予定)
8) 譲渡日	2018年8月1日 (予定)

(注1) 帳簿価額は、2018年8月期 (第33期) 末時点の想定数値を記載しています。

(注2) 譲渡先からの同意が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. 好調な不動産売買マーケットを活かし、競合環境悪化リスクのある GMS タイプ^(注1) 資産を鑑定評価額を上回る水準で売却
2. ポートフォリオ平均償却後 NOI 利回りを下回り、アップサイド余地が限定的な資産の売却

本譲渡資産は、イトーヨーカドーがメインテナントとして入居する GMS タイプの資産です。人口密集地に立地し、潤沢な商圏ボリュームがあるものの、近接する商業施設にスーパーマーケットが出店したこと等から、競合環境の更なる激化が見込まれております。さらに、2018年2月期 (第32期) 時点での償却後 NOI 利回りは 2.9%とポートフォリオ平均償却後 NOI 利回り 3.7%を下回り、かつ含み損を抱えており、経済的な余力も有していない状況にあります。

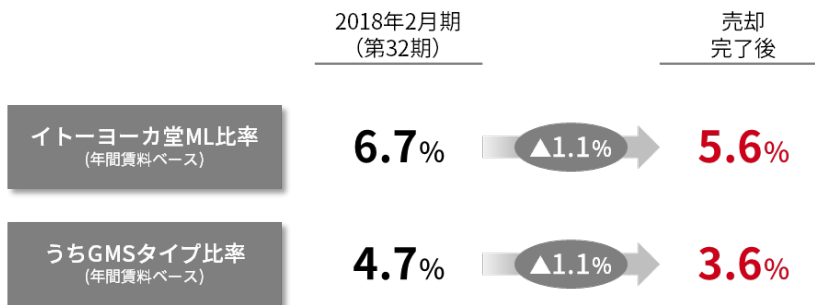
本譲渡資産は、豊富な足元商圏を有し、かつ、一定程度のテナント代替性は有しているものの、アップ

サイド余地は限定的であり、今般、不動産売買マーケットが好調なタイミングを捉え、鑑定評価額を上回る価格で資産売却を図ることが最も適当との判断により譲渡を決定しました。

本投資法人は、ポートフォリオ・マネジメントを通じ、日本の人口動態、消費構造・消費行動の変化に対応しながら保有資産構成の最適化を推進し、収益性と安定性の向上の実現による投資主価値の向上を目指しています。

引き続き、好調な不動産売買マーケットを鑑み、GMS タイプ資産を中心とする相対的に立地優位性の劣る資産の売却を行うとともに、譲渡により得られた資金を活用し、都市型を中心とする優良資産の取得に努めることで、保有資産構成の最適化を進めてまいります。

<イトーヨーカ堂 ML^(注2) 及びうち GMS タイプ比率の変化 (ご参考) >



(注1) 「GMS タイプ」とは、GMS (ゼネラル・マーチャндаイズストアの略称であり、日常生活に必要なものを総合的に扱う大衆向けの大規模な総合スーパーをいいます。) が中心となり付随的に入居する他の専門店と一体となって構成されるショッピングセンターをいいます。

(注2) 「イトーヨーカ堂 ML」は、主たる施設運営主体が賃借人である物件にマスターリーステナントとして入居する株式会社イトーヨーカ堂の年間賃料の合計がポートフォリオ全体の年間賃料の合計に占める割合を示しています。

3. 譲渡資産の内容^(注)

物件名称(物件番号)		イトーヨーカドー川崎店 (S-1)				
特定資産の種類		不動産信託受益権				
信託受託者		本館：三井住友信託銀行株式会社 アネックス：株式会社りそな銀行				
信託期間満了日		本館：2020年6月8日 アネックス：2020年12月26日				
用途		店舗・事務所・駐車場				
所在地		本館：神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目2番1号 アネックス：神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目1番2号				
土地	面積	本館：40,205.81 m ² アネックス：10,558.40 m ²				
	所有・それ以外の別	所有権	用途地域	近隣商業地域、 準住居地域		
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 6階建 他				
	延床面積	本館：50,795.60 m ² アネックス：11,922.08 m ²				
	所有・それ以外の別	所有権	建築時期	本館：2000年5月31日 アネックス：2001年5月31日		
鑑定評価額（価格時点）		13,030百万円（2018年2月28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 (2018年6月末時点)	テナント数(主なテナント)	5社(イトーヨーカドー)				
	賃貸事業収入	882百万円				
	敷金・保証金	665百万円				
	総賃貸面積	65,313.47 m ²				
	総賃貸可能面積	65,313.47 m ²				
	稼働率(面積ベース)の推移	2016年 2月末	2016年 8月末	2017年 2月末	2017年 8月末	2018年 2月末
担保設定の有無		株式会社イトーヨーカ堂及び株式会社アルペンに対する敷金及び保証金返還債務を担保するため、一部本土地及び本建物に抵当権が設定されています。				
その他特筆すべき事項		<ul style="list-style-type: none"> ・本土地の一部(約1,395 m²)は、都市計画道路用地として都市計画が事業決定されており、当該部分には都市計画法に基づく建築制限があります。本建物は当該建築制限を前提として建築されています。 ・川崎市が主導する地区計画の一環として行った道路整備の完了に伴い、2015年3月30日付で本土地の屋外駐車場土地の一部(1,121.13 m²)を川崎市に供出しました。 ・本投資法人は、本譲渡資産の買主との間で、本譲渡資産に関する建物状況調査報告書における指摘事項について本投資法人の責任と負担において是正する義務を負担しています。 				

・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」、「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいています。また、土地面積については川崎市への供出後の面積を記載しています。

・「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) 本館及びアネックスと分けて記載している項目以外については本譲渡資産全体にかかる内容及び数値を記載しています。

4. 譲渡先の概要

譲渡先は国内の事業会社ですが、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。

5. 媒介の概要

本譲渡資産の媒介者は、国内の法人ですが、名称等の開示について同意が得られていないため、非開示としております。なお、本投資法人・本資産運用会社と当該法人の間には特筆すべき資本関係・人的関係はありません。また、当該法人は、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。

6. 決済方法等

引渡予定日に一括

7. 譲渡の日程

譲 渡 決 定 日	2018年7月26日
譲 渡 契 約 締 結 日	2018年7月27日（予定）
代 金 入 金 日	2018年8月1日（予定）
物 件 引 渡 日	2018年8月1日（予定）

8. 今後の見通し

本件実行による本投資法人の2018年8月期（2018年3月1日～2018年8月31日）及び2019年2月期（2018年9月1日～2019年2月28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。

9. 鑑定評価書の概要

物件名称	イトーヨーカドー川崎店本館、イトーヨーカドー川崎店アネックス
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所

	本館	アネックス	合計 ^(注1)
鑑定評価額	10,100 百万円	2,930 百万円	13,030 百万円
価格時点	2018年2月28日	2018年2月28日	-

項目	本館	アネックス	合計 ^(注1)
収益価格	10,100 百万円	2,930 百万円	13,030 百万円
直接還元法による価格	10,200 百万円	2,950 百万円	13,150 百万円
運営収益	697 百万円	218 百万円	915 百万円
可能総収益	697 百万円	218 百万円	915 百万円
空室等損失等	0 円	0 円	0 円
運営費用	142 百万円	49 百万円	192 百万円
維持管理費	0 百万円	5 百万円	5 百万円
水道光熱費	0 円	0 百万円	0 百万円
修繕費	16 百万円	5 百万円	22 百万円
PM フィー	非開示 ^(注2)	非開示 ^(注2)	非開示 ^(注2)
テナント募集費用等	0 円	0 円	0 円
公租公課	121 百万円	33 百万円	155 百万円
損害保険料	非開示 ^(注2)	非開示 ^(注2)	非開示 ^(注2)
その他費用	4 百万円	3 百万円	7 百万円
運営純収益	554 百万円	168 百万円	723 百万円
一時金の運用益	5 百万円	1 百万円	6 百万円
資本的支出	39 百万円	13 百万円	52 百万円
純収益	520 百万円	156 百万円	676 百万円
還元利回り	5.1%	5.3%	-
DCF 法による価格	10,000 百万円	2,910 百万円	12,910 百万円
割引率	4.7%	5.0%	-
最終還元利回り	5.4%	5.5%	-
積算価格	11,100 百万円	2,920 百万円	14,020 百万円
土地比率	77.2%	74.5%	-
建物比率	22.8%	25.5%	-

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	・記載なし	-
----------------------------	-------	-------	---

(注1) 本館とアネックスのそれぞれの鑑定評価書に記載の価額及び項目の合計を参考に記載しています。

(注2) 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。

以上