

各 位

平成 19 年 3 月 19 日

不動産投信発行者名

東京都千代田区丸の内2丁目7番3号
東京ビルディング 20 階

日本リテールファンド投資法人

代表者名 執行役員 近藤 順 茂
(コード番号 8953)

<http://www.jrf-reit.com/>

投資信託委託業者

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 廣本 裕 一

問い合わせ先 常務執行役員 南 俊 一

TEL. 03-5293-7081

資産の取得に関するお知らせ

本投資法人は、下記の通り「(仮称)神宮前4丁目 West プロジェクト」及び「おやまゆうえんハーヴェストウォーク」の2物件の取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

I (仮称)神宮前4丁目 West プロジェクトの取得について

1. 取得の概要

- 1) 取 得 資 産 : 不動産を信託する信託受益権
- 2) 物 件 名 称 : (仮称)神宮前4丁目 West プロジェクト
- 3) 取 得 価 額 : 3,400 百万円
- 4) 取 得 日 : 平成 19 年 3 月 20 日(売買契約締結)
平成 20 年 4 月(取得予定)
- 5) 取 得 先 : 三菱商事株式会社
- 6) 取 得 資 金 : 借入金による(予定)

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資対象に基づき、ポートフォリオに占める首都圏物件の充実を図るための取得です。なお、本物件の取得決定に際して、特に以下の点を評価いたしました。

1) 立地条件および商圈

当該計画地は、東京都渋谷区に所在し、東京メトロ「表参道」駅から徒歩2分、神宮前小学校から表参道ヒルズ脇に通じる、表参道の裏通りに位置しています。

表参道は、銀座と並び高級ブランドの旗艦店が集積しているエリアです。特に平成 18 年初頭に開業した「表参道ヒルズ」や、ラルフローレン、マリメッコ等の旗艦店が展開する「エスポワ

ル表参道」の開業により、ショッピング目的に加え、観光名所の一つとして連日多くの人が訪れる場所となっています。

一方、表参道裏通りの当該計画地周辺は、閑静な住宅と新進気鋭なセレクトショップが並存し若い世代に人気があるエリアです。中小規模の専門店が集積し、ファッショントレンドを生み出す場として今後も店舗開発は続くと予想されます。

表参道エリアへのアクセスは、現在 JR「原宿」駅、東京メトロ千代田線「明治神宮前」駅・千代田線、銀座線、半蔵門線「表参道」駅の3駅・4路線がありますが、加えて、平成20年には、東京メトロ「明治神宮前」駅に副都心線が開通予定となっており、更なるマーケットの広がりが期待されます。

2) 建物

当該計画地は角地に位置し、地上3階建て（建築基準法上は地下1階、地上2階）で計画されており、本物件東側の道路が傾斜していることから視認性に優れています。前面にガラスの壁をデザインした明るい都市型商業施設として現在新築予定であり、平成19年12月に開業を予定しています。

3) ポートフォリオ

今回の物件取得は、過熱する物件取得競争を避けつつ、新築で競争力のある優良物件を優先的に獲得することを目的として、開発型物件の取得に取り組むものです。

本投資法人は、本物件が将来に亘りポートフォリオ全体の収益性及び資産価値の向上に資すると判断し、投資を行うことを決定いたしました。

3. 取得資産の内容

1) 信託財産である不動産の内容

所在	<ul style="list-style-type: none"> ・土地: 東京都渋谷区神宮前4丁目21-7(地番) ・建物: 東京都渋谷区神宮前4丁目21-7(地番) ・家屋番号: 未定 ・住居表示: 未定
種類	店舗、住宅
面積	<ul style="list-style-type: none"> ・土地:(地積) 334.18 m² ・建物:(延床面積) 553.95 m²(予定)
主な建物構造	鉄筋コンクリート造地下1階付2階建
所有・それ以外の別	<ul style="list-style-type: none"> 土地: 所有権 建物: 所有権
竣工予定日	平成19年10月下旬
用途地域	住居専用(第一種中高層)
指定容積率/建ぺい率	200% / 60%
調査価額 調査機関 価格時点	<ul style="list-style-type: none"> 3,400,000,000円 財団法人日本不動産研究所 平成19年3月1日
担保設定の状況	—

・「所在」、「種類」、「面積」、「主な建物構造」、「竣工予定日」における建物に関する記載については、未竣工・未登記のため、本件建築計画概要書および確認済証の内容により記載しています。

・本件土地の「所在(住居表示を除く)」、「面積」については、登記簿上に表示されているものをそのまま記載しています。

- ・「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。
- ・価格時点で建物が未竣工であるため「調査価額」としております。鑑定評価額は、取得前に算出します。
- ・本物件の設計者・施工者はサンユー建設㈱、確認検査機関は㈱東京建築検査機構となっております。

2) 賃貸借の概要

テナントは現時点で未定であり、開業までに具体的に決定する予定です。

4. 信託受益権の取得先の概要

- 1) 商 号 : 三菱商事株式会社
- 2) 本 店 所 在 地 : 東京都千代田区丸の内二丁目 3 番 1 号
- 3) 代 表 者 : 小島 順彦
- 4) 資 本 金 : 198,618 百万円 (平成 18 年 9 月 30 日現在)
- 5) 大 株 主 : 東京海上日動火災保険株式会社 他 (平成 18 年 9 月 30 日現在)
- 6) 主 な 事 業 内 容 : 総合商社
- 7) 本投資法人又は投資信託委託業者との関係 : 投資信託委託業者の株主

5. 物件取得者等の状況

物件の名称	(仮称)神宮前4丁目 West プロジェクト	
物件所有者等の状況	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	前受益権者: 三菱商事株式会社	該当なし
特別な利害関係にある者との関係	投資信託委託業者の株主	—
取得経緯・理由等	開発目的	—
取得価格	—	—
取得時期	—	—

6. 媒介の概要

なし

7. 今後の見通し

当該信託受益権の取得について、平成 19 年 8 月期本投資法人の運用状況への影響は特にありません。

以上

【本物件のイメージ図】



【本物件の所在地図】



II おやまゆうえんハーヴェストウォークの取得について

1. 取得の概要

- 1) 取得資産 : 不動産を信託する信託受益権
- 2) 物件名称 : おやまゆうえんハーヴェストウォーク
- 3) 取得価額 : 10,200 百万円
- 4) 取得日 : 平成 19 年 3 月 20 日 (売買契約締結)
平成 19 年 7 月末日 (取得予定)
- 5) 取得先 : 有限会社ペガサス・インベストメント
- 6) 取得資金 : 借入金による (予定)

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資対象に基づき、ポートフォリオに占める初の栃木県の物件であり、かつグロース型資産の充実を図るための取得です。本物件の取得決定に際して、特に以下の点を評価いたしました。

1) 立地条件および商圏

本物件は、かつて半世紀にわたり北関東を代表する遊園地として人々に親しまれ平成 17 年 2 月に閉園した「小山ゆうえんち」跡地に開業を予定している物件です。

栃木県南部に所在する小山市は、東京から JR 東北新幹線にて 40 分程度、JR 宇都宮線 (東北本線) にて 1 時間 30 分程度の位置にあり、宇都宮市に次ぐ人口約 16 万人を有しています。当該敷地は、JR 小山駅から北西へ約 2.5km に位置し、小山市内の主要幹線道路である国道 4 号線 (日光街道) に面しています。

2) 建物

本物件は、元遊園地という広大な敷地を活かし、商業施設としては敷地面積、売場面積、店舗数、駐車台数のいずれも市内最大級の規模を有します。

建物は、ホームセンター棟、ヨークベニマル棟、プロムナード棟、モール棟など 7 棟から構成されており、3 月末に 3 棟がオープンした後、7 月末までに残りの各棟が順次オープンする予定です。当施設は開放的なオープンモールで、各棟の配置は顧客の快適な回遊性に着目してデザインされています。駐車スペースは約 2,400 台を完備しています。

3) テナント

株式会社ザイマックスキューブとのサブリース契約に基づき、ヨークベニマル (スーパーマーケット)、スーパービバホーム (ホームセンター)、ケーズデンキ (家電)、スポーツデポ (スポーツ用品) 等の大型店を中心に、専門店を含め約 70 店舗の出店を計画しています。また、全 8 スクリーンを備えたシネマコンプレックスも併設されます。

3. 取得資産の内容

1) 信託財産である不動産の内容

所在	・土地: 栃木県小山市大字喜沢字海道西 1475-52 他 ・建物: 栃木県小山市大字喜沢字海道西 1475-52 他 ・住居表示: 栃木県小山市大字喜沢 1457	
種類	店舗、駐車場、映画館	
面積	・土地 (借地): (契約面積)	114,283.12 m ²
	・建物: (延床面積)	70,553.53 m ²
主な建物構造	鉄骨造地上 1 階 (一部 2 階)	

所有・ それ以外の別	土地:借地権 建物:所有権
竣工予定日	平成19年3月下旬から平成19年7月下旬を目途に順次完成予定
用途地域	商業地域
指定容積率/建ぺい率	400%/80%
調査価額 調査機関 価格時点	10,200,000,000円 財団法人日本不動産研究所 平成19年3月1日
担保設定の状況	—

・「所在」、「種類」、「面積」、「主な建物構造」、「竣工予定日」における建物に関する記載については、未竣工・未登記のため、本件建築計画概要書の内容により記載しています。

・「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。

・価格時点で建物が未竣工であるため「調査価額」としております。鑑定評価額は、取得前に算出します。

・本物件の設計者は株式会社フジタ、施工者は株式会社フジタ、確認検査機関は小山市となっています。

2) 賃貸借の概要(予定)

テナント名	株式会社ザイマックスキューブ
年間賃料(消費税別)	1,116百万円(共益費を含む)+変動賃料
総賃貸借面積	58,637.75 m ²
契約期間	平成25年7月までの6年間
契約種類	普通借家契約
敷金	342百万円

4. 信託受益権の取得先の概要

- 1) 商 号 : 有限会社ペガサス・インベストメント
- 2) 本 店 所 在 地 : 東京都千代田区丸の内一丁目11番1号
- 3) 代 表 者 : 玉越 賢治
- 4) 資 本 金 : 3百万円
- 5) 大 株 主 : 売主の同意が得られないため、非開示とさせていただきます。
- 6) 主 な 事 業 内 容 : 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理
不動産信託受益権の取得、保有及び処分など
- 7) 本投資法人又は投資信 託委託業者との関係 : なし

5. 物件取得者等の状況

物件の名称	おやまゆうえんハーヴェストウォーク
物件所有者等の状況	前所有者・信託受益者
会社名・氏名	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	—
取得経緯・理由等	—
取得価格	—
取得時期	—

6. 媒介の概要

当該取引は、媒介により行われております。当該取引にかかる媒介者名及び不動産売買委託手数料については、守秘義務に基づき開示を省略いたします。なお、媒介者は特別な利害関係にある者以外の者です。

7. 今後の見通し

当該信託受益権の取得による運用状況への影響は軽微であり、平成19年8月期本投資法人の運用状況の予想に変更はありません。

以上

【本物件のイメージ図】



【本物件の所在地図】



★開業予定地