

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)

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 久我 卓 也
 問合せ先 リテール本部長 今 西 文 則
 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

本投資法人は、本日、以下のとおり、資産の譲渡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。

1. 譲渡の概要

- 1) 譲 渡 予 定 資 産 : 不動産信託受益権
- 2) 物 件 名 称 : さいたま浦和 8953 ビル (浦和パルコ)
- 3) 譲 渡 価 格 : 26,100 百万円 (譲渡関連費用等を除く)
- 4) 帳 簿 価 額 : 26,288 百万円 (引渡予定日時点想定)
- 5) 譲渡価格と帳簿価額の差額 : 約-188 百万円
- 6) 譲 渡 年 月 日 : 平成 22 年 3 月 17 日 (予定)
- 7) 譲 渡 先 : 株式会社パルコ

2. 譲渡の理由

本投資法人は、平成 22 年 3 月 1 日にラサール ジャパン投資法人との合併を実施し、ポートフォリオの規模が拡大しました。その一方で、本投資法人は、平成 20 年 4 月に策定した「中期運用基本方針」に基づき、資産の入替を主な施策として取り組んでおります。

今回の資産の譲渡はその一環となるものであり、本資産の譲渡によって得られる資金により、新規資産を取得し、分配金の向上を図ります。

3. 譲渡資産の内容

特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権			
所 在 地	埼玉県さいたま市浦和区東高砂町 11 番 1 号			
土 地	面 積	全体 11,222.09 m ² のうち、 敷地権割合 10 億分の 708,441,837	用途地域	商業地域
	所有・それ 以外の別	所有権 (共有)		
建 物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造地下 4 階付 10 階建のうち信託 財産は地下 1 階から地上 7 階部分 (一部地下 2 階部分)		
	延床面積	全体 106,577.47 m ² のうち、取得資産 55,332.71 m ²		
	所有・それ 以外の別	所有権 (区分所有)	建築時期	平成 19 年 9 月 26 日
帳 簿 価 額	26,288 百万円 (引渡予定日時点想定)			
譲 渡 価 格	26,100 百万円			
譲渡価格と帳簿価額の差額	約-188 百万円			
鑑 定 評 価 額	26,000 百万円 (平成 22 年 2 月 28 日時点) (還元利回り : 5.0%)			
鑑 定 評 価 機 関	シービー・リチャードエリス株式会社			



テナントの内容	テナントの総数	1 (主なテナント名：パルコ)			
	総賃料収入	－ (注)			
	敷金・保証金	－ (注)			
	総賃貸面積	64,236.71 m ²			
	総賃貸可能面積	64,236.71 m ²			
	稼働率の推移	平成20年 2月末	平成20年 8月末	平成21年 2月末	平成21年 8月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
担保設定の有無		特になし			
その他特筆すべき事項		特になし			

・「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」、「構造と階数」、「建築時期」に関する記載については、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。

(注)テナントの内容にある「総賃料収入」「敷金・保証金」につきましては、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. 譲渡先の概要

名 称	株式会社パルコ
所 在 地	東京都豊島区南池袋一丁目28番2号
代表者の役職・氏名	代表執行役社長 平野 秀一
事業内容	小売業
資本金	26,867百万円 (平成21年11月末日現在)
設立年月日	1953年2月13日
純資産	77,643百万円 (平成21年11月末日現在)
総資産	192,172百万円 (平成21年11月末日現在)
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	本投資法人・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・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は、特筆すべき資本関係・人的関係はありません。
取引関係	当該会社は、本資産のテナントとして本譲渡資産の受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社と賃貸借契約を締結しております。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・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・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 媒介の概要

なし

6. 決済方法等

引渡時一括

7. 譲渡の日程

譲渡契約締結日	平成22年3月11日
代金入金日	平成22年3月17日 (予定)
引渡日	平成22年3月17日 (予定)

8. 今後の見通し

今回の資産の譲渡は、ポートフォリオにおける資産の入替を前提としており、当該資産譲渡によって得られる資金は、償却後利回りの向上に寄与する新規資産の取得に充当する予定です。現在予定している取得資産は複数物件であり、取得総額は、譲渡資産と同程度になることを予定しております。よって資産の入替による分配金への影響は軽微であると見込んでおり、業績予想については現時点において変更はありません。

以 上

