

平成 18 年 10 月 31 日

各 位

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 廣本 裕一
(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、下記の通り資産の取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

本投資法人は、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、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(平成18年8月)に「取得予定資産」として記載した1物件を取得いたします。

1. 取得の概要

- 1) 取得資産 : 不動産(土地建物所有権)を信託する信託受益権
(受託者:三菱 UFJ 信託銀行株式会社)
- 2) 物件名称 : イオン上田ショッピングセンター
- 3) 取得価額 : 9,500 百万円
- 4) 取得日 : 平成 18 年 11 月 1 日(売買契約締結)
平成 18 年 11 月 1 日(取得予定)
- 5) 取得先 : 有限会社上田エスシー
- 6) 取得資金 : 借入金及び自己資金による

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く、ポートフォリオに占める中部地方、初の長野県の物件取得であり、かつインカム型資産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状況

本物件は、長野県上田市に所在し、長野新幹線・しなの鉄道上田駅から約1km、国道141号線に面して立地する商業施設です。国道18号からのアクセスも良く、近隣地域の消費者にあって、広域の集客を可能とする良好な立地です。

また、商圏の状況は、3km圏で約5.4万人、5km圏で約9.3万人ですが、周辺地域に10,000㎡以上の大型競合店がないことから自動車時間30分圏の約16万人が商圏域として期待できるエリアです。

2) テナント

イオンとのマスターリース契約(平成36年7月までの定期建物賃貸借契約)に基づき、核テナントであるジャスコに加え、タワーレコードやライトオン、組曲ファム&シスなど約60の専門店で転貸されています。また、ジャスコの1階食品・家庭用品売場は24時まで、専門店およびジャスコの一部(食品、家庭用品売り場を除く)は23時まで営業しており、地域の中心商業施設として幅広い客層と利便性を重視したテナントで構成されています。

3) 建物

本物件は、昭和58年に開業しましたが、開業後20年を経て建替えおよび増床を行い平成16年8月に再開業した商業施設です。本施設の1階、2階が売場として、3階、4階は駐車場として利用されており、旧店舗に比べ売り場面積がおおよそ2倍強に、駐車場も1.7倍程度の約1500台を収容することができます。

4) ポートフォリオ

今回の物件取得は、目標ポートフォリオに従い取得するもので、本投資法人の中期方針に沿ったものです。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	・土地 :長野県上田市常田二丁目930番1他 ・建物 :長野県上田市常田二丁目930番地1他 ・家屋番号 :930番1の2 (・住居表示: 長野県上田市常田二丁目12番18号)
種類	店舗・駐車場
面積	土地:(地積) 35,815.73㎡ 建物:(延床面積) 61,349.07㎡
建物構造	鉄骨造陸屋根5階建
所有・ それ以外の別	土地:所有権(単独) 建物:所有権(単独)
建築時期	平成16年6月30日
用途地域: 容積率/建ぺい率	近隣商業地域:200%/80% 工業地域:200%/60%
耐震性に関する 事項	予想損失率7.5%(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地震リスク分析報告書に基づく)

鑑定評価額	9,700,000,000 円 (ご参考) 原価法による積算価格:7,480,000,000 円 土地割合:41.4% 建物割合:58.6% 直接還元法による価格:9,840,000,000 円 還元利回り:5.3% DCF法による価格:9,700,000,000 円 割引率:4.6% 最終還元利回り:5.5%
鑑定機関 価格時点	大和不動産鑑定株式会社 平成 18 年 7 月 1 日
担保設定の状況	なし

- ・「所在」、「種類」、「面積」、「建物構造」及び「建築時期」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。
- ・本物件の設計者は株式会社大本組、施工者は株式会社大本組、確認検査機関は日本 ERI 株式会社となっています。

2) 賃貸借の概要

テナント名	イオン株式会社
年間賃料	594,465,300 円
総賃貸借面積	61,349.07 m ²
契約期間	平成 36 年 7 月 25 日迄の 18 年間
契約種類	定期建物賃貸借契約
賃料改定	平成 23 年 7 月 25 日まで据置き。それ以降は賃料は諸般の経済情勢の変化、公租公課等を考慮し、協議の上改定することができます。改定された賃料は 3 年間据置き。
中途解約	平成 26 年 7 月 25 日までの間は解約不可期間。ただし、解約不可期間であっても解約不可期間満了までの残賃料相当額を支払うことにより、賃借人は本契約を解約することができます。解約不可期間経過以降に、賃借人の都合により本契約を解約しようとする場合は 6 ヶ月前までに通知の上、本契約を解約することができます。
敷金・保証金	なし。ただし、契約期間中において、株式会社格付投資情報センターによる賃借人の長期債投資格付が「BB」以下となった場合には、賃貸借預託金として賃料の3 か月分相当額を預託するものとされています。また、株式会社格付投資情報センターによる長期債投資格付が「BB+」以上となった場合は、預託金は賃借人に返還するものとされています。
費用	賃借人は、上下水道料、ガス料、電気料、清掃料、警備料等及び賃借人の資産の日常メンテナンス費用を負担します。賃貸人は、建物施設全般についての維持管理上の費用及び修繕費その他所有者として責任を有する費用を負担します。

4. 取得先の概要

- 社 名 : 有限会社上田エスシー
- 本 店 住 所 : 東京都千代田区神田神保町一丁目11番地
- 代 表 者 : 取締役 杉本 茂
- 資 本 金 : 金 3 百万円

- 5) 主 な 事 業 内 容 : 不動産取得、保有及び処分
 不動産の賃貸及び管理
 不動産信託受益権の取得、保有及び処分など
- 6) 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親会社である三菱商事株式会社が匿名組合出資を行う特別目的会社です。

5. 物件取得者等の状況

物件の名称	イオン上田ショッピングセンター	
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： 有限会社上田エスシー	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	投資信託委託業者の親会社である三菱商事株式会社が匿名組合出資を行う特別目的会社です。	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得価格	9,640 百万円	—
取得時期	平成 18 年 5 月	—

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は当初見込み通りであり、平成 19 年 2 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】



【周辺図】

