

各 位

平成 18 年 11 月 17 日

不動産投資信託証券発行者名  
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 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、平成18年8月8日に開示したダイヤモンドシティ・リーファの取得に関するお知らせの内容が確定しましたので、お知らせいたします。

#### 記

#### 1. 取得の概要

- 1) 取 得 資 産 : 不動産を信託する信託受益権(受託者:三菱UFJ信託銀行)
- 2) 物 件 名 称 : ダイヤモンドシティ・リーファ
- 3) 取 得 価 額 : 29,900 百万円
- 4) 取 得 日 : 平成 18 年 8 月 8 日(売買契約締結)  
平成 18 年 11 月 20 日(取得予定)
- 5) 取 得 先 : 有限会社コンパニア・フローラ
- 6) 取 得 資 金 : 借入金による

#### 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き、ポートフォリオに占める大阪・名古屋及び同地域同周辺都市部物件及び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

本物件は、大阪中心部より東へ 6-7km の大阪市鶴見区に立地しています。敷地は、大阪府道大阪生駒線に接道し、北側の鶴見区第 9001 号線(花博通り)、南北を走る国道479号線からのアプローチも良好で、これら3つの道路の平日12時間の交通量は、合計6万5千台を上回ります。

また、人口ボリュームは 3km圏で約 40 万人、5km圏では約 100 万人であり、商圏として非常に人口密度の高い場所に位置しています。

2) テナント

株式会社ダイヤモンドシティとのマスターリース契約(15年間の普通借家契約)に基づき、ジャスコを核とし150店を越える専門店からなるモールが展開される大型商業施設が開業されます。(平成18年11月25日グランドオープン予定)

3) 建物

主要な建物は、地下1階付き4階建てで、1階から4階までが店舗、屋上が駐車場として利用される予定です。また、立体駐車場が併設され、施設全体で約2,170台の車両を収容可能です。

3. 取得資産の内容

1) 信託財産である不動産の内容

所在	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地 : 大阪府大阪市鶴見区鶴見四丁目13番1 他</li> <li>・建物 : 大阪府大阪市鶴見区鶴見四丁目13番1、13番26、13番28</li> <li>・家屋番号 : 13番1の1、13番1の2</li> <li>(・住居表示: 大阪府大阪市鶴見区鶴見4丁目17番52)</li> </ul>
種類	店舗、駐車場
面積	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地:(地積) 55,987.46 m<sup>2</sup></li> <li>・建物:(延床面積) 本棟:83,530.14 m<sup>2</sup> 駐車場棟:55,008.49 m<sup>2</sup></li> </ul>
建物構造	本棟:鉄骨造陸屋根地下1階付4階建 駐車場棟:鉄骨造陸屋根地下1階付7階建
所有・ それ以外の別	土地:所有権(単独)(一部借地権及び転借地権が含まれます) 建物:所有権(単独)
建築時期	平成18年11月2日
用途地域	準工業地域
容積率/建ぺい率	200% (一部 300%) / 60%
耐震性に関する 事項	予想損失率6.6%(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)
鑑定価額	30,300,000,000 円 (ご参考) 直接還元法による収益価格においては、評価対象不動産に関しては、還元利回りは、4.6%とし、直接還元法による収益価格を査定しました。また、DCF法においては、現在価値を求める際の割引率は4.3%、最終還元利回りは4.7%とし、DCF法による収益価格を査定しました。
鑑定機関 価格時点	財団法人日本不動産研究所 平成18年11月1日
担保設定の状況	抵当権

- ・「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・施工者は清水建設株式会社、確認済証・検査済証交付者は財団法人日本建築センターとなっています。

## 2) 賃貸借の概要

テナント名	株式会社ダイヤモンドシティ
年間賃料(消費税別)	1,505 百万円 + 建物公租公課相当額 + 変動賃料
総賃貸借面積	138,538.63 m <sup>2</sup>
契約期間	平成 18 年 11 月 21 日から平成 33 年 11 月 20 日迄の 15 年間
契約種類	普通借家契約
賃料改定	10 年経過後に協議
中途解約	10 年間中途解約不可
敷金	1,677 百万円
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持込資産の取替、並びに賃貸人の資産の日常メンテナンス費用を負担します。

- ・ 本物件は平成 18 年 11 月 20 日竣工の建物であるため、建物公租公課額が未定であり、当該金額が確定次第、年間賃料に反映されます。
- ・ 変動賃料は、テナントの本物件での売上成績等に連動して決定されます。

## 4. 信託受益権の取得先の概要

- 1) 社 名 : 有限会社コンパニア・フローラ
- 2) 本 店 所 在 地 : 東京都中央区日本橋室町一丁目 9 番 13 号
- 3) 代 表 者 : 河合 秀二
- 4) 資 本 金 : 300 万円
- 5) 主 な 事 業 内 容 : 不動産信託に係る信託受益権の取得、売却及び管理等
- 6) 本 投 資 法 人 と の 関 係 : 信託受益権を保有する同社は、中間法人が出資、本投資法人およびその他が匿名組合出資を行う特別目的会社です。

なお、本投資法人による上記匿名組合出資（平成 17 年 3 月 24 日付「資産の取得（匿名組合出資持分）に関するお知らせ」ご参照）については、本物件の譲渡後速やかに出資金の返還および配当金の分配が行われる予定です。

## 5. 物件取得者等の状況

物件の名称	ダイヤモンドシティ・リーファ
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（その他費用を含む）	—
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よる運用状況への影響は軽微であり、平成 19 年 2 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

【本物件の外観イメージ図】



【本物件の所在地図】

