

各 位

平成 20 年 3 月 28 日

不動産投信発行者名
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)
<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 廣本 裕 一
問合せ先 リテール本部長 今西 文 則
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

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:住友信託銀行株式会社)
- 2) 物件名称 : イオン札幌発寒ショッピングセンター
- 3) 取得価額 : 18,440 百万円
- 4) 取得日 : 平成 20 年 3 月 31 日(売買契約締結・取得予定)
- 5) 取得先 : 発寒 SC 特定目的会社
- 6) 取得資金 : 借入金による^(注)
- 7) 決済方法 : 引渡時一括

(注)平成 20 年 3 月 27 日付「資金の借入に関するお知らせ」で公表しました借入金によります。

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政令都市物件及びインカム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は、特に以下の点を評価いたしました。

1) 立地条件

本物件は、北海道札幌市の西部に所在し、札幌駅から4駅の場所にある函館本線「発寒駅」から南に約 250mの距離に位置する商業施設です。当該敷地の北側を走る桑園発寒通が追分通、札幌新道といった交通量の多い広域道路と接道しており、自動車でのアクセスも容易です。また、本物件から約 800m南に位置する地下鉄東西線「宮の沢駅」と接続した宮の沢バスターミナルからは、本物件への無料送迎バスが運行されており、より多くの消費者の利用が見込めます。

2) 商圈

本物件の商圈人口は、3km圏で約 17 万人、5km圏で約 43 万人、10km圏で約 111 万人です。平成 11 年には、地下鉄東西線延長部(琴似一宮の沢間)が開通したことにより、利便性が高まり、商圈人口の増加が続いています。自動車時間圏も、10分圏で約 5.6 万人、20分圏で約 38.8 万人、30分圏で約 82.0 万人と非常に恵まれています。

3) テナント

イオン株式会社とのマスターリース契約(20年間の定期借家契約)に基づき、核テナントのジャスコに加え、ユニクロ、ライトオン、ABC マート、TBC など約 150 店の専門店によるテナントで構成されているショッピングセンターです。

4) 建物

平成 18 年 10 月に開業し、イオンが札幌地区に展開しているショッピングセンターの中では最大となる複合商業施設です。本物件は、地下 1 階付き 4 階建てで、1～3 階が売場となっており、駐車スペースは、地下 1 階、1 階、屋上、立体駐車場に加え、本施設の南側道路を挟んだ場所に南駐車場があり、施設全体で約 2,360 台の車両が収容できます。

3. 取得資産の内容

1) 不動産の内容

所在	・土地:北海道札幌市西区発寒八条十二丁目 686 番 2 他 ・建物:北海道札幌市西区発寒八条十二丁目 686 番地 2 他 ・住居表示:札幌市西区発寒八条十二丁目 1 番 1 号 ・家屋番号:686 番 2, 689 番 2
種類	店舗, 待合所
面積	・土地:(地積) 全体 60,840.79 m ² のうち 7,797 m ² は土地転借権 ・建物:(延床面積) 102,169.00 m ²
主な建物構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 4 階建
所有・ それ以外の別	土地:所有権、土地転借権 建物:所有権
建築時期	平成 18 年 10 月 3 日(店舗), 平成 20 年 2 月 8 日(待合所)
用途地域	準工業地域
指定容積率/建ぺい率	200%/70%
耐震性に関する事項	予想損失率 0.6%(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)
鑑定評価額	19,100 百万円
鑑定機関	シービー・リチャードエリス株式会社
価格時点	平成 20 年 2 月 11 日
担保設定の状況	抵当権

・「所在」、「種類」、「面積」、「建物構造」、「建築時期」における建物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。

・本物件の設計者及び施工者は西松建設株式会社、確認検査機関は日本 ERI 株式会社となっております。

・イオン株式会社に対する敷金返還債務を担保するため、信託不動産に抵当権が設定されています。

2) 賃貸借の概要

テナント名	イオン株式会社
年間賃料(消費税別)	1,154 百万円
総賃貸面積	102,169.00 m ²
総賃貸可能面積	102,169.00 m ²
契約期間	平成 18 年 10 月 21 日から平成 38 年 10 月 20 日迄の 20 年間
契約種類	定期借家契約
賃料改定	平成 25 年 3 月 31 日まで据置き。以後、賃料は 3 年経過毎に諸般の

	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せん。
中途解約	平成 18 年 10 月 21 日から 9 年間は中途解約不可
敷金	573 百万円
費用	賃借人は、貸室内の電気使用料、上水・下水使用料、ガス使用料、貸室内から出る一般ゴミ処理費、貸室内の日常・定期清掃費等を負担します。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. 不動産の取得先の概要

- 1) 商 号 : 発寒 SC 特定目的会社
- 2) 本 店 所 在 地 : 東京都港区港南二丁目 16 番 3 号
- 3) 代 表 者 : 取締役 高垣 宗次郎
- 4) 資 本 金 : 10 万円
- 5) 大 株 主 : 三菱商事株式会社
- 6) 主 な 事 業 内 容 : 資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務他
- 7) 本 投 資 法 人 又 は 資 産 運 用 会 社 と の 関 係 : 資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社による特定目的会社

5. 物件取得者等の状況

物件の名称	イオン札幌発寒ショッピングセンター	
物件所有者等の状況	前所有者	前々所有者
会社名・氏名	発寒 SC 特定目的会社	なし
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社による特定目的会社	—
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

当該不動産の取得による運用状況への影響は軽微であり、平成 20 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

【本物件の収支見込】

(単位:百万円)

想定収支見込	
収益合計(付帯収益も含む)	1,154
費用合計(減価償却費除く)	225
NOI(Net Operating Income)	929
NOI 利回り	5.0%

・取得年度の特異要因を排除した年間収支ベースとしたものです。

・NOI 利回りは、NOI を取得価額 18,440 百万円(税抜き)で除し、小数第 2 位を四捨五入しています。

【鑑定評価サマリー】

(金額:円)

鑑定評価書の概要	
鑑定機関	シービー・リチャードエリス株式会社
鑑定評価額	19,100,000,000
価格時点	平成 20 年 2 月 11 日
収益還元法による収益価格	19,100,000,000
直接還元法による価格	19,300,000,000
還元利回り	4.7%
DCF 法による価格	19,100,000,000
割引率	4.5%
最終還元利回り	4.8%
原価法による積算価格	16,600,000,000
土地割合(転借権含む)	42.6%
建物割合	57.4%

【本物件の外観】



【本物件の所在地図】

