

各 位

平成 21 年 3 月 30 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

テナントの異動に伴う違約金収入の発生に関するお知らせ

本投資法人は、保有する「博多リバレイン／イニミニマニモ」内で現在営業している株式会社井筒屋より、同社が不動産信託受託者である中央三井信託銀行株式会社との間で締結している定期建物賃貸借契約の特約に基づく解約合意を社内意思決定した旨、通知を受けましたので、お知らせいたします。

記

1. テナント異動の概要

- 1) テ ナ ン ト 名 : 株式会社井筒屋
- 2) 入 店 物 件 名 称 : 博多リバレイン／イニミニマニモ
- 3) 賃 賃 面 積 : 2,197.0m²
- 4) 博多リバレイン／イニミニマニモ : 8.5%
総賃貸可能面積に占める割合
- 5) J R F ポ ー ト フ ォ リ オ 全 体 : 0.087%
総賃貸可能面積に占める割合
- 6) 原 契 約 締 結 日 : 平成 19 年 4 月 2 日
- 7) 賃 賃 借 期 間 : 平成 19 年 7 月 1 日～平成 24 年 10 月 31 日
(定期建物賃貸借契約)
- 8) 解 約 日 (営 業 終 了 日) : 平成 21 年 6 月 30 日

2. 違約金について

本解約は、株式会社井筒屋と不動産信託受託者中央三井信託銀行株式会社との間で締結している定期建物賃貸借契約満了前の解約となるため、本投資法人は当該定期建物賃貸借契約に基づき下記内容の違約金相当額及び原状回復費を株式会社井筒屋から受領する予定です。

1) 中途解約に伴う違約金相当額(本投資法人受領分)

契 約 満 了 ま で の 残 存 賃 料 相 当 額	:	223 百 万 円
内 装 投 資 に つ い て 契 約 終 了 時 点 で の 簿 価 残 相 当 額	:	150 百 万 円
原 状 回 復 費 (消 費 税 込 み)	:	24 百 万 円
合 計		398 百 万 円

2) 違約金相当額及び原状回復費相当額受領予定日

平成 21 年 8 月 31 日

3. 本テナント退去後の計画

株式会社井筒屋退去後の区画に関しては、当該施設の不動産信託受益権準共有者である東神開発株式会社と協働し、食関連を中心としたマーチャンダイジングの実現を目指してリーシングを図っていく予定です。

なお、株式会社井筒屋が賃借している 2,197.0m²の内約 495m²／5 区画に関しては、現時点で和菓子店やスイーツショップ等株式会社井筒屋のサブテナントが営業をしていることから、今後これらのサブテナントと直接交渉を行い経済条件が折り合った場合には、これらのサブテナントと直接契約を締結する可能性もあります。

4. 今後の見通し

上記テナントの解約は、平成 21 年 6 月 30 日付であり、本投資法人の平成 21 年 2 月期(平成 20 年 9 月 1 日～平成 21 年 2 月 28 日)における運用状況に対する影響はありません。

また、現在運用中の平成 21 年 8 月期(平成 21 年 3 月 1 日～平成 21 年 8 月 31 日)における本違約金収入を一口当り分配金に換算すると 1,030 円程度の加算が見込まれますが、同期中において今後導入を計画している長期借入等金利コスト上昇の影響、その他を加味した結果、1 口当たり分配金の変動幅は、前回(2008 年 10 月 15 日)に公表した 14,705 円から 5%の範囲内に収まる見込みです。

なお、平成 21 年 8 月期(平成 21 年 3 月 1 日～平成 21 年 8 月 31 日)の詳しい予想については現在策定中であり、今後遅くとも平成 21 年 4 月 15 日公表予定の決算短信にて開示する予定です。

以 上