

各 位

平成 17 年 3 月 24 日

不動産投信発行者名

東京都千代田区紀尾井町 4 番 3 号

泉館紀尾井町ビルディング

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)

問 合 せ 先

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

代表取締役副社長 浅井秀則

TEL. 03-3511-1692

資産の取得(匿名組合出資持分)に関するお知らせ

本投資法人は、本日、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の受益権(受託者:三菱信託銀行)を運用資産とする匿名組合出資持分
- 2) 物 件 名 称 : (仮称)ダイヤモンドシティ鶴見ショッピングセンター
- 3) 出 資 金 額 : 840 百万円
- 4) 取 得 日 : 平成 17 年 3 月 28 日
- 5) 取 得 先 : 有限会社コンパニア・フロール
- 6) 取 得 資 金 : 自己資金

2. 開発型案件への匿名組合出資について

本匿名組合は、下記「4. 取得予定資産の内容」で記載する物件の開発を行うことを目的とするもので、出資者には、建物竣工時(平成 18 年 12 月予定)に当該不動産の信託受益権の優先買取交渉権が付与されています。本投資法人は、リスクを限定した上で(最大投資コミット額 16 億円)、優良大型商業施設に関して優先買取交渉権を得ることが可能となります。また、開発リスクはテナントである株式会社ダイヤモンドシティと停止条件つき定期賃貸借契約を締結することで、軽減されています。今後もポートフォリオに加えるに相応しい希少性の高い優良物件取得方法の一つとして、同様な手法を活用する方針です。

3. 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 100 万人を超えており、商圈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

ダイヤモンドシティとのマスターリース契約(15 年間の定期借家契約)に基づき、ジャスコを核とした専門店モールの出店を予定しています。

3) 建物

建物は地下1階付き5階建てで、地下はバックヤードに、1階から3階までを店舗、4階から5階部分を駐車場として利用する予定です。また、地下1階から地上9階までの立体駐車場を併設し、施設全体で約2,640台の車両を収容できる予定です。

4. 取得予定資産の内容

1) 匿名組合契約の内容

営業者	有限会社コンパニア・フロール
営業者が行う事業の概要	開発用地の信託受益権による取得、信託によるショッピングセンターの建設、そのための必要資金の借入れ*、ダイヤモンドシティへの賃貸等
出資金額	840,000,000 円
出資金額上限	着工日(平成17年12月末日予定)の前日までは1,000,000,000 円、着工日以降竣工日の前日までは上記を含めて1,600,000,000 円

*事業のための必要金額の15%を匿名組合出資、85%を借入れにより調達することが予定されています。

2) 信託財産である不動産の内容(予定)

所在	・土地 :大阪府大阪市鶴見区4丁目13-1 他 ・建物 :未定
種類	店舗、駐車場
法定容積率	200% (一部 300%)
法定建蔽率	60% (角地適用 70%)
面積	・土地:(地積) 約 57,000 m ² ・建物:(延床面積) 約 150,000 m ²
建物構造	・店舗:地下1階付5階建 ・立体駐車場:地下1階付9階建
建物着工日	平成17年12月
建物竣工日	平成18年12月
権利形態	土地及び建物の所有権(一部借地が含まれます)
用途地域	準工業地域

・「所在」、「種類」、「面積」、「建物構造」、「建物着工日」、「建物竣工日」については未竣工、未登記のため、本件開発計画書の内容により記載しています。

・「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。

3) 賃貸借の概要

テナント名	株式会社ダイヤモンドシティ
契約期間	開業後 15 年間
契約種類	定期借家契約
賃料改定	賃料は 5 年経過毎に協議
中途解約不可期間	10 年
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。

- ・「総賃貸借面積」については未竣工、未登記のため記載していません。
- ・転貸先との契約が未確定のため、「年間賃料」および「敷金」について、現段階では記載していません。

5. 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二丁目 4 番 3 号
- 3) 代 表 者 : 河合 秀二
- 4) 資 本 金 : 300 万円
- 5) 主 な 事 業 内 容 : 不動産信託にかかる信託受益権の取得、売却及び管理ほか
- 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。

6. 今後の見通し

当該信託受益権の取得による平成 17 年 8 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

【本物件の所在地図】

