

平成17年3月9日

各 位

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17年2月)に「取得予定資産」として記載した2物件を取得いたします。

#### 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 2物件
- 2) 物件名称 : 物件1. 西友ひばりヶ丘店  
物件2. 戸畑サティ
- 3) 取得価格 : 物件1. 6,100 百万円  
物件2. 6,290 百万円  
合計 12,390 百万円
- 4) 取得日 : 平成17年3月9日
- 5) 取得先 : 物件1. 有限会社ラークヒル  
物件2. 有限会社エム・シー戸畑
- 6) 取得資金 : 自己資金による

#### 2. 物件1. 西友ひばりヶ丘店

##### 1) 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首都圏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。

##### ・立地条件

本物件は、池袋駅から15分程の西武池袋線ひばりヶ丘駅前に位置しています。同駅は一日平均乗降客数約6万5千人を誇り、西武池袋線沿線の一大拠点となっています。また、所沢街道、新青梅街道、青梅街道及び富士街道の至近に立地しています。近年、駅周辺に位置

していた団地の高層マンションへの改築が進んでいるため、今後の人口増加が期待出来る地域です。

- ・ テナント

西友とのマスターリース契約(残存約2年間の普通借家契約)に基づき、核テナントの西友に加え専門店として無印良品やドトールコーヒーショップ等が利用しています。また、平成12年3月、ホームセンター部分を強化すべく4階を家庭用雑貨売場としてリニューアルしました。西友は、平成14年に世界最大の米國小売業ウォルマートと資本・業務包括提携をし、今後の営業力の強化と収益構造の改善に期待が寄せられているテナントです。

- ・ 建物

建築時期は昭和53年ですが、平成13年に耐震補強等も含めた改修工事をおこなっているため、建物の状況は良好です。建物は地下1階付地上6階建てで、地下1階から5階までは全フロアーを売場とし6階は売場兼屋上テラスとなっています。

- ・ 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首都圏の物件を取得するもので、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。

## 2) 取得資産の内容

信託財産である不動産の内容／賃貸借の概要

前回平成17年2月15日付“公募による投資口の追加発行及び売出に関するお知らせ”で公表した内容と変更ありません。

## 3. 物件2. 戸畑サティ

### 1) 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指定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。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。

- ・ 立地条件

本物件は、JR鹿兒島本線戸畑駅前に位置しています。建物は、南口駅前のロータリーを囲むようなエル字型になっており、2階は戸畑駅舎と通路デッキで繋がっています。主要幹線道路にも隣接しているため、物件へのアクセスおよび視認性の良好な立地にあります。また、本物件の周辺はマンション開発が進んでおり、将来的には近隣の工場閉鎖に伴って更なる住宅開発が進む可能性のある地域です。

- ・ 建物

本物件は、平成11年3月に駅前立地の大型店として開業し、シネマコンプレックスを併設した複合商業施設です。地上5階建てのうち、1階から3階が売場、4階は一部が屋上駐車場、残りのスペース及び5階はワーナーマイカルシネマズとコナミスポーツが利用しています。また、地上6階建ての立体駐車場が並立しており施設全体で約2,000台を収容することができます。

- ・ テナント

マイカル九州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、核テナントのサティに加え、コムサ イズム、トランスブルー、組曲など約 50 の専門店及びワナーマイカルシネマズやコナミススポーツに転貸されています。

- ・ 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政令指定都市の物件を取得するもので、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。

## 2) 取得資産の内容

信託財産である不動産の内容／賃貸借の概要

前回平成 17 年 2 月 15 日付“公募による投資口の追加発行及び売出に関するお知らせ”で公表した内容と変更ありません。

物件写真  
西友ひばりヶ丘(物件1)



物件写真  
戸畑サティ(物件2)

