

各 位

平成 19 年 12 月 18 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 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 16 年 12 月 24 日付「資産の取得(契約締結)に関するお知らせ」で公表しました、平成 19 年 12 月 25 日取得予定の「浦和パルコ」につきまして、下記の通り、内容が確定しましたので、お知らせいたします。

記

	変更後の内容	変更前の内容
1. 取得の概要		
1)取得資産 2)物件名称 3)取得価額 5)取得資金 7)決済方法	受託者:三菱UFJ信託銀行 浦和パルコ 27,330 百万円 取得価額の増加については、金利変動によるものです。 自己資金及びコマーシャル・ペーパー又は借入金による 引渡時一括	受託者:UFJ信託銀行 (仮)浦和 PARCO 27,320 百万円 但し、将来の金利変動により、上下 15 億円以内で価格は変動します。 自己資金及び借入金による —
3. 取得資産の内容		
1)信託財産である不動産の内容 所在 ・土地 ・建物 ・家屋番号 ・住居表示	埼玉県さいたま市浦和区東高砂町 148 番 5 埼玉県さいたま市浦和区東高砂町 148 番地 5 東高砂町 148 番 5 の 2、148 番 5 の 3 東高砂町 11 番 1 号	埼玉県さいたま市浦和区東高砂町 13 埼玉県さいたま市浦和区東高砂町 13 未定 —
種類	百貨店、駐輪場、映画館	店舗、駐車場、映画館
面積 ・土地:(地積) ・建物:(延床面積)	全体 11,222.09 m ² うち、敷地権割合 10 億分の 708,441,837 全体 106,577.47 m ² うち、取得資産 55,332.71 m ²	全体 11,222.09 m ² うち、取得資産 7,961.74 m ² 全体 108,173.72 m ² うち、取得資産 56,306.80 m ²

主な建物構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造地下 4 階付 10 階建のうち信託財産は地下 1 階から地上 7 階部分(一部地下 2 階部分)	鉄骨鉄筋コンクリート造地下 4 階付 10 階建 うち信託財産である不動産部分は地下 1 階から地上 7 階部分(一部地下 2 階部分)
建築時期	平成 19 年 9 月 26 日	平成 19 年 9 月(予定)
耐震性に関する事項	予想損失率 3.6%(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	29,300,000,000 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、4.25%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及び最終還元利回りは、4.00%及び 4.30%とし、DCF 法による収益価格を査定しました。	27,330,000,000 円(調査価格) (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、5.0%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及び最終還元利回りは、4.8%及び 5.1%とし、DCF 法による収益価格を査定しました。
鑑定機関	シービー・リチャードエリス株式会社	生駒シービー・リチャードエリス株式会社 (調査機関)
価格時点	平成 19 年 11 月 19 日	平成 16 年 12 月 17 日
注記	・「所在」、「種類」、「面積」、「建物構造」、「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。 - ・本物件の設計者及び施工者は(株)大林組、確認検査機関はさいたま市となっております。	・「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、基本設計計画書の内容により記載しています。 ・「調査価格」については、建物が未竣工であるため、価格時点で当該建物が完成しているものとし、鑑定評価の手法を用い算出した調査価格です。 -

* 年間賃料(消費税別)及び敷金については、テナントからの同意が得られていないため現時点では非開示とさせていただきます。
なお、物件の想定 NOI は 1,283 百万円です。

以上