

各 位

平成 20 年 4 月 22 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、平成 19 年 1 月 29 日及び平成 19 年 3 月 19 日付「資産の取得に関するお知らせ」で公表しました、「アリオ鳳店」及び「(仮称)神宮前 4 丁目 West プロジェクト」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

#### I アリオ鳳店について

	変更後の内容	変更前の内容
1. 取得の概要		
2)物件名称	アリオ鳳	アリオ鳳店
3)取得価額	19,040 百万円	19,100 百万円(予定)
4)取得日	平成 20 年 5 月 1 日(取得予定)	平成 20 年 5 月上旬(取得予定)
5)取得資金	借入金による	借入金による(予定)
7)決済方法	引渡時一括	—
3. 取得資産の内容		
1)信託財産である不動産の内容 (注 1、2)		
所在		
・土地	大阪府堺市西区鳳南町三丁 199 番 12、西区上 547 番 15	大阪府堺市西区鳳南町三丁 199 番 12 他
・建物	大阪府堺市西区鳳南町三丁 199 番地 12、堺市西区上 547 番地 15	大阪府堺市西区鳳南町三丁 199 番 12 他
・家屋番号	未定	未定
面積		
・土地:(地積)	53,739.29 m <sup>2</sup>	53,739.29 m <sup>2</sup> (予定)
・建物:(延床面積)	95,135.36 m <sup>2</sup>	139,923.58 m <sup>2</sup> (予定)
主な建物構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 5 階建	鉄骨造陸屋根地下 1 階付 5 階建
建築時期	平成 20 年 3 月 25 日	平成 20 年 3 月下旬(竣工予定日)

耐震性に関する事項	予想損失率 5.4% (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 鑑定機関 価格時点	19,100,000,000 円 財団法人日本不動産研究所 平成 20 年 4 月 1 日	19,100,000,000 円 (調査価額) 財団法人日本不動産研究所 (調査機関) 平成 19 年 1 月 1 日
2) 賃貸借の概要 (注 3) 年間賃料 (消費税別)	1,103 百万円 + 変動賃料	1,106 百万円
総賃貸可能面積	95,135.36 m <sup>2</sup>	139,923.58 m <sup>2</sup>
契約期間	平成 20 年 5 月 1 日から平成 40 年 4 月 30 日迄の 20 年間	平成 20 年 5 月上旬から平成 40 年 5 月上旬迄の 20 年間
中途解約	平成 20 年 5 月 1 日から 10 年間は中途解約不可	平成 20 年 5 月上旬から 10 年間は中途解約不可
敷金	1,103 百万円	1,106 百万円

(注1) 変更後の内容における土地の「所在」、「面積」については、登記簿上のものをそのまま記載しております。

(注2) 変更後の内容における建物の「所在」、「面積」、「主な建物構造」、「建築時期」については、表示登記申請中につき、登記申請書記載のものをそのまま記載しています。また、家屋番号については表示登記完了後確定するため、未定としております。

(注3) 変更後の内容における賃貸借の概要は、平成 19 年 1 月 30 日に締結した契約及び平成 20 年 5 月 1 日に締結予定の契約に基づく内容です。

#### 【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)	1,103
費用合計 (減価償却費除く)	236
NOI (Net Operating Income)	867
NOI 利回り	4.6%

- 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 19,040 百万円 (税抜き) で除し、小数第 2 位を四捨五入しています。
- 収益合計については変動賃料を除いております。

【鑑定評価サマリー】

(金額:円)

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	19,100,000,000	
価格時点	平成 20 年 4 月 1 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	19,200,000,000	
還元利回り	4.6%	
DCF 法による価格	18,900,000,000	
割引率	4.3%	
最終還元利回り	4.7%	
原価法による積算価格	20,200,000,000	
土地割合	37.7%	
建物割合	62.3%	

【本物件の外観】



【本物件の所在地図】



II (仮称)神宮前4丁目 West プロジェクトについて

	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(ご参考) 4)取得日 5)取得資金 7)決済方法	不動産 Gビル神宮前01 3,400百万円 平成20年5月1日(取得予定) 借入金による 引渡時一括	不動産を信託する信託受益権 (仮称)神宮前4丁目 West プロジェクト 3,400百万円 平成20年4月(取得予定) 借入金による(予定) -
3. 取得資産の内容		
1)信託財産である不動産の内容 (注1) 所在 ・土地 ・建物 ・家屋番号 ・住居表示	東京都渋谷区神宮前四丁目21番7 東京都渋谷区神宮前丁目21番地7 21番7の2 東京都渋谷区神宮前4丁目21番5	東京都渋谷区神宮前4丁目21-7(地番) 東京都渋谷区神宮前4丁目21-7(地番) 未定 未定
種類	店舗・居宅	店舗、住宅
面積 ・建物:(延床面積)	547.64 m <sup>2</sup>	553.95 m <sup>2</sup> (予定)
主な建築構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き2階建	鉄筋コンクリート造地下1階付2階建
建築時期	平成19年10月22日	平成19年10月下旬(竣工予定日)
耐震性に関する事項	予想損失率13.2%(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 鑑定機関 価格時点	3,890,000,000円 財団法人日本不動産研究所 平成20年4月1日	3,400,000,000円(調査価格) 財団法人日本不動産研究所(調査機関) 平成19年3月1日
2)賃貸借の概要		
テナント名	株式会社ノーウェア	-
年間賃料(消費税別)	165百万円	-
総賃貸可能面積(注2)	555.75 m <sup>2</sup>	-
総賃貸面積(注2)	555.75 m <sup>2</sup>	-
契約期間	平成19年10月22日から平成29年10月21日迄の10年間	-
契約種類	定期借家契約	-
中途解約	平成19年10月22日から5年間は中途解約不可	-
敷金	162百万円	-

(注1)変更後の内容における「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。

(注2)変更後の内容における「総賃貸可能面積」、「総賃貸面積」については、賃貸借契約に記載された建築確認変更申請書類上の面積を記載しています。

【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)	165
費用合計(減価償却費除く)	5
NOI(Net Operating Income)	160
NOI 利回り	4.7%

- ・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 3,400 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	財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	3,890,000,000
価格時点	平成 20 年 4 月 1 日
収益還元法による収益価格	3,890,000,000
直接還元法による価格	3,920,000,000
還元利回り	4.1%
DCF 法による価格	3,860,000,000
割引率	3.6%
最終還元利回り	4.1%
原価法による積算価格	3,460,000,000
土地割合	94.7%
建物割合	5.3%

【本物件の外観】



【本物件の所在地図】



以上