

各 位

平成 21 年 3 月 2 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(内容確定)に関するお知らせ

本投資法人は、平成 19 年 7 月 2 日付「資産の取得に関するお知らせ」及び平成 20 年 11 月 19 日付「資産の取得予定時期の変更等に関するお知らせ」で公表しました、「G DINING 札幌」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(注1)	変更前の内容
1. 取得の概要		
3)取得価額(ご参考)	2,750 百万円	2,750 百万円
4)取得日	平成 21 年 3 月 3 日(取得予定)	平成 21 年 3 月
6)取得資金	借入金及び自己資金による	借入金による(予定)
7)決済方法	引渡時	—
3. 取得資産の内容		
1)信託財産である不動産の内容 所在 ・建物	北海道札幌市中央区南三条西三丁目2番地2、1番地9、2番地1、2番地3、3番地3	北海道札幌市中央区南三条西3丁目1番地他5筆(予定)
・家屋番号	2番2	未定
・住居表示	未実施	未定
面積 ・建物:(延床面積)	4,877.48 m ²	5,132.50 m ² (予定)
主な建物構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建	鉄骨造地下2階付9階建(予定)
建築時期	平成 20 年 10 月 29 日	平成 20 年 10 月(竣工予定日)
耐震性に関する事項	予想損失率 0.9%(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	2,820,000,000 円	2,750,000,000 円(調査価格)
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	財団法人日本不動産研究所(調査機関)
価格時点	平成 21 年 2 月 27 日	平成 19 年 6 月 1 日
施工者、設計者	三井住友建設株式会社	—
確認検査機関	日本 ERI 株式会社	—

2)賃貸借の概要 ^(注2)		
テナント名	博多もつ鍋龍、味重、札幌ぶたや、牛のいしざき等	—
現状テナント数	13 (100%稼働時 38程度)	—
現状稼働率	30% (総賃貸可能面積ベース)	—
総賃貸可能面積	4,113.19㎡	—
想定年間賃料(消費税別)	225百万円 (100%稼働時)	—
契約期間	原則10年間以下 (各テナントにより異なります)	—
契約種類	定期借家契約	—
契約形態	パス・スルー型マスターリース方式 ^(注3)	—

(注 1)変更後の内容における「所在」、「面積」、「主な建物構造」、「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。なお、「総賃貸可能面積」については、エンドテナントにおける賃貸可能面積の合計を記載しています。

(注 2)本物件は、株式会社ザイマックスキューブを賃借人(マスターリース会社)とするパス・スルー型マスターリース方式を導入しており、上記の賃貸借の概要はエンドテナントベースで記載しております。

(注 3)パス・スルー型マスターリース方式とは、エンドテナントとの賃貸借契約に基づく賃料と同額を、マスターリース会社が支払う形態をいいます。

【本物件の収支見込】

(単位:百万円)

安定稼働時収支見込	
収益合計(付帯収益も含む)	269
費用合計(減価償却費除く)	66
NOI(Net Operating Income)	204
NOI 利回り	7.4%

・取得年度の特殊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 2,750 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	2,820,000,000
価格時点	平成 21 年 2 月 27 日
収益還元法による収益価格	
直接還元法による価格	2,850,000,000
還元利回り	5.8%
DCF 法による価格	
割引率	5.5%
最終還元利回り	5.9%
原価法による積算価格	
土地割合	32%
建物割合	68%

【本物件の外観】



【本物件の所在地図】



以上