

各 位

平成 18 年 11 月 29 日

不動産投資信託証券発行者名  
東京都千代田区丸の内 2 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 廣 本 裕 一  
(コード番号8953)  
<http://www.jrf-reit.com/>

投資信託委託業者  
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 い 合 わ 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、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18年8月)に「取得予定資産」として記載した1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受益権(受託者:三菱UFJ信託銀行)
- 2) 物 件 名 称 : ダイヤモンドシティ・テラス
- 3) 取 得 価 額 : 20,300 百万円
- 4) 取 得 日 : 平成 18 年 11 月 30 日(売買契約締結)  
平成 18 年 12 月 1 日(取得予定)
- 5) 取 得 先 : 株式会社アイシティ
- 6) 取 得 資 金 : 借入金および自己資金による

#### 2. 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、兵庫県南東部に位置する伊丹市に位置しており、大阪国際空港(伊丹空港)から約1kmの距離にある JR 宝塚線伊丹駅前に立地しています。本物件が所在する伊丹市は、大阪市中心部から直線距離で 10km 程度、JR 宝塚線伊丹駅から梅田駅まで約 30 分程度に

あり、大阪都市圏の衛星都市として人口集積が見られる地域です。

## 2) 商圈

伊丹駅の1日当たりの平均乗降者数は3.8万人(02年度)で、同路線では尼崎、宝塚に次ぐ規模を持っています。また、本物件への主なアプローチ道路としては、北端に県道豊中線が接道し、西側300mには市内を南北に伸びる県道13号線が通っており、いずれも交通量に恵まれています。

人口ボリュームは、3km圏で約19万人、5km圏で約73万人であり、一部伊丹空港の影響で非居住エリアが含まれているものの四方、特に南側エリアは居住密度が高く、優良な商圈を形成しています。

## 3) テナント

株式会社ダイヤモンドシティとのマスターリース契約(20年間の普通借家契約)に基づき、ジャスコを核とし、8スクリーンを有するシネマコンプレックス「伊丹TOHOプレックス」、トイザラス、スポーツオーソリティ、ユニクロ、無印良品等、約150店の専門店からなるショッピングモールとなっています。

## 4) 建物

平成14年9月に竣工、10月に開業した本物件は、地下1階付き5階建となっており、2階部分がJR伊丹駅と歩行者用デッキで接続しています。売り場構成は、北側の1階から3階部分にジャスコが、南側の1階から3階部分には各階に大型テナントが出店し、その間を専門店モールで繋いでおり、4階はシネマコンプレックス等と屋上駐車場として利用されています。また、立体駐車場が併設され、本棟の地下1階と1階平面、屋上の駐車スペースを合わせると施設全体で約2,600台の車両を収容することができます。

## 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 : 兵庫県伊丹市藤ノ木一丁目1番1 他 ・建物 : 兵庫県伊丹市藤ノ木一丁目1番地1 他 ・家屋番号 : 1番1 (・住居表示: 兵庫県伊丹市藤ノ木一丁目1番1号)
種類	店舗、駐車場、映画館
面積	・土地:(地積) 57,180.21 m <sup>2</sup> ・建物:(延床面積) 137,620.85 m <sup>2</sup>
主な建物構造	鉄骨造陸屋根地下1階付5階建
所有・ それ以外の別	土地:所有権、借地権(単独) 建物:所有権(単独)
建築時期	平成14年9月19日
用途地域	工業地域
容積率/建ぺい率	200% / 60%
耐震性に関する 事項	予想損失率5.9%(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)

鑑定価額	20,300,000,000 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、5.1%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は5.0%、最終還元利回りは5.3%とし、DCF法による収益価格を査定しました。
鑑定機関 価格時点	大和不動産鑑定株式会社 平成 18 年 11 月 30 日
担保設定の状況	抵当権

- ・「所在」、「種類」、「面積」、「建物構造」及び「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。
- ・「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。
- ・本物件の設計者は株式会社大林組、施工者は株式会社大林組、確認検査機関は財団法人日本建築総合試験所となっています。
- ・本物件土地の一部(合計面積:2,700.81 m<sup>2</sup>)は、信託受託者を賃借人とする借地です。
- ・株式会社ダイヤモンドシティに対する敷金・保証金返還債務を担保するため、信託不動産に抵当権が設定されています。

## 2) 賃貸借の概要

テナント名	株式会社ダイヤモンドシティ
年間賃料(消費税別)	1,126 百万円 + 変動賃料
総賃貸借面積	151,729.09 m <sup>2</sup>
契約期間	平成 14 年 10 月 1 日から平成 34 年 9 月 30 日迄の 20 年間
契約種類	普通借家契約
賃料改定	平成 18 年 7 月 1 日から 10 年間変更不可。 平成 18 年 7 月 1 日から 10 年後は協議の上。
中途解約	契約期間内は中途解約不可
敷金	900 百万円
保証金	8,100 百万円
別途預託金	500 百万円
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。

- ・ 変動賃料は、テナントの本物件での売上成績等に連動して決定されます。

## 4. 信託受益権の取得先の概要

- 1) 社 名 : 株式会社アイシティ
- 2) 本 店 所 在 地 : 東京都品川区港南二丁目 16 番 3 号
- 3) 代 表 者 : 坂田 保之
- 4) 資 本 金 : 2,500 百万円
- 5) 主 な 事 業 内 容 : 不動産取得、保有及び処分  
不動産の賃貸及び管理  
不動産信託受益権の取得、保有及び処分
- 6) 本 投 資 法 人 と の 関 係 : 投資信託委託業者の親会社である三菱商事株式会社の子会社です。

5. 物件取得者等の状況

物件の名称	ダイヤモンドシティ・テラス	
物件所有者等の状況	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	前受益権者： 株式会社アイシティ	特別な利害関係にある者 以外
特別な利害関係にある者との 関係	投資信託委託業者の親会社で ある三菱商事株式会社の子会 社です。	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得価格	19,440 百万円	—
取得時期	平成 18 年 6 月	—

- 三菱商事株式会社は株式会社アイシティを株式取得により子会社としています。株式会社アイシティは当該信託受益権を主たる資産とする会社であり、取得価格は三菱商事株式会社が株式会社アイシティを株式取得した金額及び敷金・保証金等返還債務の合計額とした参考数値になります。

6. 媒介の概要

なし

7. 今後の見通し

当該信託受益権の取得については当初見込み通りであり、平成 19 年 2 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

