

各 位

平成 19 年 1 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 近藤 順 茂
(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

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:中央三井信託銀行)
- 2) 物 件 名 称 : アリオ鳳店
- 3) 取 得 価 額 : 19,100 百万円(予定)
- 4) 取 得 日 : 平成 19 年 1 月 30 日(売買契約締結)
平成 20 年 5 月上旬(取得予定)
- 5) 取 得 先 : 株式会社イトヨーカ堂
- 6) 取 得 資 金 : 借入金による(予定)

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。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

本物件の計画地である堺市は、大阪府の中南部に位置し、人口、面積とも大阪市に次ぐ規模を有し、平成 18 年 4 月より政令指定都市に移行いたしました。本物件計画地東側に堺中央線(府道 30 号線(大阪和泉南線))が走り、市域の南北に伸びる軸線道路となっています。また、JR線の線路を挟んで西側1km内には大阪、和歌山方面を接続する幹線道路である国道 26 号線が走り、接続状況も良く南北からのアプローチ環境は良好です。
現在、敷地南側に接道する南花田鳳西町線が都市計画道路となっており、本物件の開業と同時期に開通する予定となっています。同計画道路は、府道 30 号線と国道 26 号線を結節するため、広域からのアプローチが期待されています。

本物件の商圈人口は、3km 圏で約 22 万人、5km 圏で約 49 万人と首都圏近郊などと比較しても遜色ない恵まれた水準のボリュームを有しており、JR 天王寺駅から最寄りの鳳駅まで JR 阪和線快速で約 20 分程度の距離に位置し、大阪市のベットタウンとして今後も十分な商圈人口が維持できると見込まれています。

2) テナント

株式会社イトーヨーカ堂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、イトーヨーカ堂直営店舗を中心に、専門店および、シネマコンプレックスが一体となった複合商業施設が計画されています。

3) 建物

堺鳳駅南地区都市再生整備計画の一部として平成 20 年 3 月竣工予定の商業施設です。建物は、地下1階、地上 5 階建てで計画されており、地上 1 階から 3 階が売場、4・5 階にシネマコンプレックスが出店する予定です。また、駐車場は1階平面、本棟の地下1階、地上 4 階、屋上駐車場に加え立体駐車場が併設される予定です。

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: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 12 他 ・家屋番号:未定 ・住居表示:未定
種類	店舗、駐車場、映画館
面積	・土地:(地積) 53,739.29 m ² (予定) ・建物:(延床面積) 139,923.58 m ² (予定)
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 建物:所有権
竣工予定日	平成 20 年 3 月下旬
用途地域	工業地域
容積率/建ぺい率	200% /60%
調査価額	19,100,000,000 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、4.6%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4.3%、最終還元利回りは4.7%とし、DCF法による収益価格を査定しました。
調査機関 価格時点	財団法人日本不動産研究所 平成 19 年 1 月 1 日
担保設定の状況	—

・「所在」、「種類」、「面積」、「主な建物構造」、「竣工予定日」における建物に関する記載については、未竣工・未登記のため、本件建築計画概要書および確認済証の内容により記載しています。

・「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。

- ・価格時点で建物が未竣工であるため「調査価額」としております。鑑定評価額は、取得前に算出します。
- ・本物件の設計者は株式会社大林組本店一級建築士事務所、施工者は株式会社大林組、確認検査機関は株式会社国際確認検査センターとなっています。

2) 賃貸借の概要※

テナント名	株式会社イトーヨーカ堂
年間賃料(消費税別)	1,106 百万円
総賃貸借面積	139,923.58 m ²
契約期間	平成 20 年 5 月上旬から平成 40 年 5 月上旬迄の 20 年間
契約種類	定期借家契約
賃料改定	経済事情を考慮して賃貸借開始日から 3 年毎に協議の上改定。
中途解約	平成 20 年 5 月上旬から 10 年間は中途解約不可。
敷金	1,106 百万円
保証金	—
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。

※上記賃貸借の概要は、平成 19 年 1 月 30 日に締結予定の契約に基づく内容です。

4. 信託受益権の取得先の概要

- 1) 社 名 : 株式会社イトーヨーカ堂
- 2) 本 店 所 在 地 : 東京都千代田区二番町 8 番地 8
- 3) 代 表 者 : 亀井 淳
- 4) 資 本 金 : 47,987 百万円
- 5) 主 な 事 業 内 容 : 衣料品、住居関連品、食品の小売業
- 6) 本 投 資 法 人 と の 関 係 : なし

5. 物件取得者等の状況

物件の名称	アリオ鳳店
物件所有者等の状況	前所有者・信託受益者
会社名・氏名	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	—
取得経緯・理由等	—
取得価格	—
取得時期	—

6. 今後の見通し

当該信託受益権の取得について、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

【本物件の所在地図】



☆建設予定地