

不動産投信発行者名
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
- 2) 物件名称 : エスパ川崎アネックス
- 3) 取得価額 : 5,600 百万円
- 4) 取得日 : 平成19年3月1日(売買契約締結、取得予定)
- 5) 取得先 : ライジング・スター・川崎特定目的会社
- 6) 取得資金 : 借入金による

2. 取得の理由

本投資法人は、運用資産であるエスパ川崎(「既存ショッピングセンター」という。)において、周辺のマンション開発等による商圈規模の拡大を見越し、近接している商業施設(前記1. 取得の概要)を新規取得することで、既存ショッピングセンターとの相乗効果を図ります。なお、当該商業施設は、スポーツデポ(スポーツ専門店)、夢庵(ファミリーレストラン)、CoCo壺番屋(カレーショップ)が入店する店舗棟と事務所棟との2施設で構成されています。

(ご参考)

既存ショッピングセンター

- 1) 所在地 : 神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目1番、2番
- 2) 土地面積 : 34,381.56 m²
- 3) 延床面積 : 50,795.60 m²
- 4) 取得日 : 平成14年3月13日及び平成14年12月10日(注)
- 5) 投資スタイル : インカム型(郊外型単一商業施設)
- 6) 所有形態 : 不動産信託受益権

注 本投資法人は、平成14年3月13日に、本信託の受益権の共有持分(80.37%)を取得し、その後、平成14年12月10日に、残る共有持分(19.63%)を取得しました。

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:神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目3番地53、54 ・建物:神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目3番地54 ・家屋番号:3番54の1、2 ・住居表示:2丁目1番2号(店舗棟)、2丁目1番1号(事務所棟)
種類	店舗、事務所、駐車場
面積	・土地:(地積) 17,500.97 m ² ・建物:(延床面積)店舗棟 8,685.83 m ² 事務所棟 3,236.25 m ²
主な建物構造	店舗棟:鉄骨造陸屋根2階建 事務所棟:鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
所有・ それ以外の別	土地:所有権 建物:所有権
建築時期	平成13年5月31日
用途地域	準住居地域及び近隣商業地域
指定容積率/指定 建ぺい率	準住居地域:200%(一部300%)/60% 近隣商業地域:200%/80%
耐震性に関する 事項	予想損失率6.3%(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	店舗・事務所:3,370百万円 駐車場:2,240百万円
鑑定機関 価格時点	財団法人日本不動産研究所 平成19年2月1日
担保設定の状況	抵当権設定仮登記:敷金・保証金償還債務450百万円 債権者 株式会社アルペン

・「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松田平田、施工者は鹿島・大林・鴻池共同企業体(代表者:鹿島建設株式会社横浜支店)、確認検査は川崎市建築主事となっています。

2) 賃貸借の概要

テナントの総数	5
年間賃料(消費税別)	281,058,000円
総賃貸面積	15,364.89 m ²
契約期間	店舗棟:平成12年12月から平成32年12月迄の20年 他 事務所棟:平成17年12月から平成27年12月迄の10年間 駐車場:平成12年6月から平成22年6月迄の10年間
契約種類	普通賃貸借契約
賃料改定	3年毎に協議の上改定できる。
中途解約	店舗棟・事務所棟は原則として中途解約不可。駐車場は、中途解約可。
敷金	89,760,000円
保証金	446,508,900円(平成19年2月末時点)
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。賃貸人は、建物施設全般について維持管理上の費用及び修繕費、その他所有者として責任を有する費用を負担します。

	なお、駐車場土地に関しては、賃借人は本件土地の管理、使用に伴う経費及び必要な施設、維持に要する費用を負担し、賃貸人は本件土地に対する租税公課を負担します。
--	---

4. 取得先の概要

- 1) 商 号 : ライジング・スター・川崎特定目的会社
- 2) 本 店 所 在 地 : 東京都港区南麻布二丁目 12 番 3 号
- 3) 代 表 者 : 中村 博康
- 4) 資 本 金 : 937.4 百万円
- 5) 主 な 社 員 : 売主の同意が得られないため、非開示とさせていただきます。
- 6) 主 な 事 業 内 容 : 資産の流動化に関する法律に基づく特定資産の譲渡並びにその管理及び処分等
- 7) 本投資法人又は投資信託委託業者との関係 : なし

5. 物件取得者等の状況

物件の名称 (所在地)	エスパ川崎アネックス (神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目 3 番地 53、54)	
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： ライジング・スター・川崎 特定目的会社	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 100% 子会社であるダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社がアセット・マネジメント業務を受託する不動産私募ファンドです。	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得価格	—	—
取得時期	平成 17 年 12 月	—

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、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

【所在地図】



駐車場



エスパ川崎アネックス