

平成 19 年 8 月 20 日

各 位

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/>

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

### 資産の譲渡に関するお知らせ

本投資法人は、本日、下記の通り資産を譲渡することを決定いたしましたので、お知らせいたします。

#### 記

#### 1. 譲渡資産の概要

- (1) 譲渡予定資産: 不動産を信託する信託受益権
- (2) 物件名称: ワンダーシティ
- (3) 譲渡価額: 19,400 百万円
- (4) 帳簿価額: 約 17,465 百万円 (平成 19 年 8 月末想定)  
[平成 19 年 2 月末日時点帳簿価額 16,688 百万円 + ワンダーシティ別棟建築費用約 879 百万円 - 第 11 期減価償却費予定額他 102 百万円]
- (5) 譲渡関連費用: 約 1,895 百万円 (既存テナントへの解約金他)
- (6) 譲渡価額と帳簿価額及び譲渡関連費用合計の差額: 約 39 百万円  
(上記 (3) と (4) 及び (5) の合計額との差額)
- (7) 評価方法: 鑑定評価額 19,400 百万円  
鑑定機関 日本不動産研究所  
価格時点 平成 19 年 8 月 31 日
- (8) 契約締結日: 平成 19 年 8 月 20 日
- (9) 譲渡予定日: 平成 19 年 8 月 31 日
- (10) 譲渡先: 三菱商事株式会社 (後記 4. 譲渡先の概要参照)

#### 2. 譲渡の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針に基づき、本物件にかかる将来における収益予想及び資産価値の増減等を考慮し、ポートフォリオの構成等を総合的に勘案した上で、当該譲渡を行うものです。

本物件は、本投資法人が取得した平成 17 年 3 月以降、安定的に稼働して参りましたが、今後の本物件にかかる市場環境等を勘案した場合、既存商業施設の内部成長による資産価値向上は困難であり、本物件を譲渡することが、本投資法人のポートフォリオの価値向上に寄与すると判断いたしました。

本物件の譲渡にあたっては、既存商業施設の他に開発可能な余剰敷地を十分に有していることから、以下①から③等のシナリオについて検討して参りました。

- ① 既存商業施設を継続運営し、余剰敷地のみを譲渡
- ② 当該敷地全体を一括して譲渡
- ③ 譲渡先が新規商業施設の再開発することを前提とした譲渡

検討の結果、上記③による譲渡が本投資法人の資産価値の最大化を図る上で最適と判断し、かかるシナリオの特殊性を考慮した上で、三菱商事株式会社が敷地内に新規大型商業施設を建設することを前提とする当該譲渡に決定いたしました。当該譲渡に伴い、敷地内のワンダーシティ本棟及びワンダースクウェア棟等の主な施設は、平成 19 年 8 月 20 日をもって閉店をいたします。

なお、当該譲渡は、当該敷地内の再開発を前提とする売買契約であることから、万が一、三菱商事株式会社が再開発の目的を達することができないと客観的に判断される事象が生じた場合、当該売買契約は解除されることがあります。

### 3. 譲渡資産の内容

当該信託を特定できる名称等	ワンダーシティ			
信託契約期間	平成 17 年 3 月 31 日から平成 32 年 3 月 31 日			
所在地	愛知県名古屋市西区二方町 40 番他			
土地	面積	108,574.40 m <sup>2</sup>	用途地域	工業地域
	所有形態	所有権		
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根 5 階建他(注)		
	延床面積	75,361.94 m <sup>2</sup>		
	所有形態	所有権	建築時期	平成 6 年 3 月 3 日他(注)
	種類	店舗・駐車場・倉庫他(注)		

(注)本土地上には、ワンダーシティ本棟及びワンダースクウェア棟をはじめとして全 13 棟の建物が存在しています。

### 4. 譲渡先の概要

- 1) 社 名 : 三菱商事株式会社
- 2) 本 店 所 在 地 : 東京都千代田区丸の内二丁目 3 番 1 号
- 3) 代 表 者 : 小島 順彦
- 4) 資 本 金 : 199,228 百万円(平成 19 年 3 月末日現在)
- 5) 大 株 主 : 日本マスタートラスト信託銀行株式会社、東京海上日動火災保険株式会社、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 他  
(平成 19 年 3 月末日現在)
- 6) 主 な 事 業 内 容 : 総合商社
- 7) 本投資法人又は投資信託委託業者との関係 : 三菱商事株式会社は、投資信託委託業者の親会社であり、投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等に該当します。なお、三菱商事株式会社の投資信託委託業者に対する出資比率は 51.0%です。

### 5. 譲渡の日程

平成 19 年 8 月 20 日 信託受益権売買契約書 締結  
平成 19 年 8 月 31 日 引渡予定

### 6. 今後の見通し

当該信託受益権の譲渡による運用状況への影響は軽微であり、平成 19 年 8 月期本投資法人の運用状況の予想に変更はありません。

以 上