

各 位

平成 18 年 8 月 8 日

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 廣 本 裕 一
(コード番号8953)

<http://www.jrf-reit.com/>

問 合 せ 先

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
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、平成 17 年 3 月 24 日付けにて匿名組合出資持分の取得をお知らせした(仮称)ダイヤモンドシティ鶴見ショッピングセンターに関しまして、今般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の受益権(受託者:三菱UFJ信託銀行)
- 2) 物 件 名 称 : ダイヤモンドシティ・リーファ*1
- 3) 取 得 予 定 価 額 : 31,100 百万円*2
- 4) 取 得 日 : 平成 18 年 8 月 8 日(売買契約締結)
平成 18 年 12 月 15 日(取得予定)
- 5) 取 得 先 : 有限会社コンパニア・フロール
- 6) 取 得 資 金 : 未定

*1 (仮称)ダイヤモンドシティ鶴見ショッピングセンターは物件名称をダイヤモンドシティ・リーファに変更しています。

*2 建物未竣工のため、今後変更する可能性があります。

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、大阪中心部より東へ 6-7km の大阪市鶴見区に立地しています。敷地は、大阪府道大阪生駒線に接道し、北側の鶴見区第 9001 号線(花博通り)、南北を走る国道479号線からのアプローチも良好で、これら3つの道路の平日12時間の交通量は、合計6万5千台を

上回ります。

また、人口ボリュームは 3km圏で約 40 万人、5km圏では 100 万人を超えており、商圈として非常に人口密度の高い場所に位置しています。

2) 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(15 年間の普通借家契約)に基づき、ジャスコを核とした専門店モールの出店を予定しています。

3) 建物

建物は、地下1階付き 5 階建てで、1階から 4 階までが店舗、屋上が駐車場として利用される予定です。また、立体駐車場が併設され、施設全体で約 2,170 台の車両を収容できる予定です。

3. 取得予定資産の内容

1) 信託財産である不動産の内容

所在地	・土地 :大阪府大阪市鶴見区鶴見四丁目 13 番 1 他 ・建物 :未定
種類	店舗、駐車場
法定容積率	200% (一部 300%)
法定建蔽率	60%
面積	・土地:(地積) 56,643.23 m ² ・建物:(延床面積) 149,202.60 m ²
主たる建物構造	地下 1 階付 5 階建
竣工予定日	平成 18 年 12 月 15 日
権利形態	土地及び建物の所有権(一部借地が含まれます)
用途地域	準工業地域
調査価額	31,200,000,000 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	財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 18 年 8 月 1 日

・「所在地」、「種類」、「面積」、「主たる建物構造」、「竣工予定日」については未竣工、未登記のため、本物件に関する本件建築計画概要書に基づき記載しています。

・「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。

・本物件は、価格時点で建物が未竣工であるため「調査価額」を記載しています。鑑定評価額は、本物件竣工後売買実行前に算出します。

・本物件の確認済証交付者は財団法人日本建築センターとなっています。

2) 賃貸借の概要

テナント名	株式会社ダイヤモンドシティ
契約期間	開業後 15 年間
契約種類	普通借家契約
年間賃料(消費税別)	1,726,000,000 円 + 変動賃料
敷金	1,726,000,000 円
賃料改定	賃料は 10 年経過後に協議
中途解約不可期間	10 年
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。

- ・ 本物件は未竣工であるため、総賃貸借面積は未定です。
- ・ 賃料及び敷金は、今後変更される可能性があります。
- ・ 変動賃料は、テナントの本物件での売上成績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 : 有限会社コンパニア・フロール
- 2) 本 店 所 在 地 : 東京都中央区日本橋室町二丁目 4 番 3 号
- 3) 代 表 者 : 河合 秀二
- 4) 資 本 金 : 300 万円
- 5) 主 な 事 業 内 容 : 不動産信託に係る信託受益権の取得、売却及び管理等
- 6) 本 投 資 法 人 と の 関 係 : 信託受益権を保有する同社は、中間法人が出資、本投資法人およびその他が匿名組合出資を行う特別目的会社です。

なお、本投資法人による上記匿名組合出資（匿名組合契約の概要は平成 17 年 3 月 24 日付け「資産の取得（匿名組合出資持分）に関するお知らせ」ご参照）は、本物件の譲渡後に返還される予定です。

5. 今後の見通し

当該信託受益権の取得による平成 18 年 8 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

【本物件の外観イメージ図】



【本物件の所在地図】

