

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
 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)

資産運用会社名  
 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 久我 卓 也  
 問合せ先 リテール本部長 今 西 文 則  
 TEL. 03-5293-7081

## 国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【オフィス・住居（ノンコア・アセット）18物件】

本投資法人は、平成 22 年 3 月 1 日にラサール ジャパン投資法人（以下、「LJR」といいます。）との合併により受け入れたオフィス・住居物件（以下、ノンコア・アセットと言います。）の全 18 物件について、本日、以下のとおり一括譲渡することを決定しましたので、お知らせいたします。

### 1. 譲渡資産の概要

- 1) 譲 渡 予 定 資 産 数 : 18 物件（全て不動産信託受益権）
- 2) 譲 渡 価 格 合 計 : 33,200 百万円
- 3) 帳 簿 価 額 合 計 : 32,084 百万円（引渡予定日時点想定）
- 4) 譲 渡 価 格 と 帳 簿 価 額 の 差 額 : 約 1,115 百万円
- 5) 売 買 契 約 締 結 日 : 平成 22 年 8 月 19 日
- 6) 譲 渡 年 月 日 : 平成 22 年 9 月 3 日（予定）
- 7) 譲 渡 先 : 特定目的会社ソニック・インベストメンツ7
- 8) 譲 渡 予 定 資 産 の 一 覧 : 以下一覧表をご参照ください。

(単位：百万円)

用途	物件名	所在地	譲渡価格	帳簿価額 (注2)	譲渡価格と 帳簿価額 の差額	鑑定評価額 (注3)
オフィス	新三ビル	東京都港区	33,200 (注1)	1,713	1,115	1,660
オフィス	35 山京ビル	東京都中央区		3,365		3,190
オフィス	渋谷ウエストビル	東京都目黒区		1,880		1,930
オフィス	千葉ウエストビル	千葉県千葉市		1,594		1,520
オフィス	成田TTビル	千葉県成田市		1,470		1,520
オフィス	宇都宮センタービル	栃木県宇都宮市		1,297		1,260
オフィス	サザン水戸ビル	茨城県水戸市		1,555		1,560
オフィス	堀川通四条ビル	京都府京都市		1,578		1,600
オフィス	KYUHO 江坂ビル	大阪府吹田市		1,365		1,380
オフィス	内神田ビル	東京都千代田区		2,419		2,430
住居	ミルーム代官山	東京都渋谷区		3,510		3,720
住居	ミルーム白金台	東京都品川区		1,452		1,540
住居	ミルーム乃木坂	東京都港区		1,493		1,580
住居	ミルーム南青山	東京都港区		1,572		1,670
住居	ミルーム広尾Ⅱ	東京都港区		1,552		1,650
住居	フォレスト・ヒル仙台青葉	宮城県仙台市		1,546		1,570
住居+商業	西野ビル	東京都八王子市		932		1,020
住居+商業	リーフコンフォート新小岩	東京都葛飾区		1,782		1,800
合計			33,200	32,084	1,115	32,600

(注1) 個別の譲渡価格については、譲渡先からの同意を得られていないため非開示とさせていただきます。

(注2) 帳簿価額については、平成 22 年 9 月 3 日時点の想定値を百万円未満切捨てにより表示しています。

(注3) 鑑定評価額は、平成 22 年 8 月 10 日時点のものととなります。また、鑑定評価機関は、西野ビルとリーフコンフォート新小岩については株式会社谷澤総合鑑定所、その他の物件については、シービー・リチャードエリス株式会社です。



## 2. 譲渡の理由

商業施設特化型 REIT である本投資法人は、本年 3 月 1 日付でラサール ジャパン投資法人と合併いたしました。合併に伴い受け入れた資産のうち、商業施設以外のオフィス物件や住居物件など（オフィス 10 物件、住居 6 物件、住居+商業 2 物件、計 18 物件）をノンコア・アセットとして位置付け、早期の売却を目指して取り組んでまいりました。その結果、複数社による入札プロセスを経てこの度、譲渡先を決定し、予定通りノンコアの全物件について、一括譲渡いたします。

## 3. 譲渡先の概要

名 称	特定目的会社ソニック・インベストメンツ 7
所 在 地	東京都千代田区麹町四丁目 1 番 3 号
代表者の役職・氏名	取締役 荒川 和也
事業目的	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に関する業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯する業務
特定資本金	金 10 万円（平成 22 年 6 月 22 日現在）
設立年月日	平成 22 年 3 月 26 日
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係 人的関係 取引関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。
関連当事者への 該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

・なお、譲渡先はケネディクスグループによって組成された不動産ファンドです。

## 4. 媒介の概要

なし

## 5. 決済方法等

引渡時一括

## 6. 譲渡の日程

譲渡契約締結日	平成 22 年 8 月 19 日
代金入金日	平成 22 年 9 月 3 日（予定）
引渡日	平成 22 年 9 月 3 日（予定）

## 7. 今後の見通し

本譲渡は 9 月に実行されることを予定しているため、平成 22 年 8 月期（平成 22 年 3 月 1 日～平成 22 年 8 月 31 日）の本投資法人の運用状況への影響はありません。平成 23 年 2 月期（平成 22 年 9 月 1 日～平成 23 年 2 月 28 日）の運用状況への影響については、本日付「平成 23 年 2 月期（第 18 期）の運用状況の予想及び分配金予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

なお、当該資産の譲渡によって得られる資金は、経済条件等を鑑み、主に LJR より引き継いだ有利子負債の一部の返済に充当する予定です。これに伴い、負債比率は約 58%から約 55%に改善する見込みです。



8. 譲渡資産の内容

物件名称	新三ビル			
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	東京都港区新橋三丁目5番10号			
土地	面積	584.73 m <sup>2</sup>		
	所有・それ以外の別	所有権	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付6階建		
	延床面積	2,833.71 m <sup>2</sup>		
	所有・それ以外の別	所有権	建築時期	昭和62年5月18日
テナントの内容	テナント数	7 <主なテナント名：日本エヌエスシー株式会社>		
	月額総賃貸収入	12百万円		
	敷金・保証金	101百万円		
	総賃貸面積	2,395.03 m <sup>2</sup>		
	総賃貸可能面積	2,395.03 m <sup>2</sup>		
	稼働率(面積ベース)	100.0%		
担保設定の有無	特になし			
その他特筆すべき事項	-			

- ・「所在地」は住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。以下同様です。
- ・「(土地)面積」、「延床面積」、「構造と階数」、「建築時期」に関する記載については、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。建物の記載に附属建物は含んでいません。以下同様です。
- ・「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。以下同様です。
- ・「テナントの内容」に関する記載については、平成22年7月末時点の数値です。また、金額については百万円未満を切捨て、比率については小数点第二位を四捨五入しています。以下同様です。
- ・「賃貸戸数(テナント数)」に関する記載のうち、オフィス及び商業についてはテナント数を、住居については賃貸可能戸数を記載しています。以下同様です。

物件名称	35 山京ビル			
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	東京都中央区入船三丁目7番2号			
土地	面積	1,216.99 m <sup>2</sup>		
	所有・それ以外の別	所有権	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
	延床面積	6,413.60 m <sup>2</sup>		
	所有・それ以外の別	所有権	建築時期	平成3年8月7日
テナントの内容	テナント数	6 <主なテナント名：ヤマトロジスティクス株式会社>		
	月額総賃貸収入	16百万円		
	敷金・保証金	143百万円		
	総賃貸面積	3,583.74 m <sup>2</sup>		
	総賃貸可能面積	5,248.41 m <sup>2</sup>		
	稼働率(面積ベース)	68.3%		
担保設定の有無	特になし			
その他特筆すべき事項	-			

物件名称	渋谷ウエストビル			
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	東京都目黒区青葉台四丁目7番1号			
土地	面積	820.19 m <sup>2</sup>		
	所有・それ以外の別	所有権	用途地域	商業地域、第一種住居地域
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付5階建		
	延床面積	3,747.00 m <sup>2</sup>		
	所有・それ以外の別	所有権	建築時期	平成2年11月7日
テナントの内容	テナント数	1 <主なテナント名：株式会社テクノロジーネットワークス>		
	月額総賃貸収入	14百万円		
	敷金・保証金	93百万円		
	総賃貸面積	2,592.26 m <sup>2</sup>		
	総賃貸可能面積	2,592.26 m <sup>2</sup>		
	稼働率(面積ベース)	100.0%		
担保設定の有無	特になし			
その他特筆すべき事項	-			



物件名称	千葉ウエストビル			
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	千葉県千葉市中央区新町24番9号			
土地	面積	1,495.56 m <sup>2</sup>		
	所有・それ以外の別	所有権	用途地域	近隣商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	延床面積	6,716.79 m <sup>2</sup>		
	所有・それ以外の別	所有権	建築時期	平成8年1月31日
テナントの内容	テナント数	18<主なテナント名：アサヒビール株式会社>		
	月額総賃貸収入	15百万円		
	敷金・保証金	135百万円		
	総賃貸面積	4,733.12 m <sup>2</sup>		
	総賃貸可能面積	5,497.38 m <sup>2</sup>		
	稼働率(面積ベース)	86.1%		
担保設定の有無	特になし			
その他特筆すべき事項	-			

物件名称	成田TTビル			
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	千葉県成田市花崎町801番1			
土地	面積	2,117.53 m <sup>2</sup>		
	所有・それ以外の別	所有権	用途地域	準工業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	延床面積	4,369.69 m <sup>2</sup>		
	所有・それ以外の別	所有権	建築時期	平成2年3月8日
テナントの内容	テナント数	7<主なテナント名：第一生命保険株式会社>		
	月額総賃貸収入	15百万円		
	敷金・保証金	128百万円		
	総賃貸面積	3,895.39 m <sup>2</sup>		
	総賃貸可能面積	3,895.39 m <sup>2</sup>		
	稼働率(面積ベース)	100.0%		
担保設定の有無	特になし			
その他特筆すべき事項	-			

物件名称	宇都宮センタービル			
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	栃木県宇都宮市大通り二丁目3番1号			
土地	面積	1,304.60 m <sup>2</sup>		
	所有・それ以外の別	所有権	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	延床面積	7,089.84 m <sup>2</sup>		
	所有・それ以外の別	所有権	建築時期	昭和61年1月31日
テナントの内容	テナント数	20<主なテナント名：株式会社整理回収機構>		
	月額総賃貸収入	13百万円		
	敷金・保証金	90百万円		
	総賃貸面積	4,055.47 m <sup>2</sup>		
	総賃貸可能面積	5,043.25 m <sup>2</sup>		
	稼働率(面積ベース)	80.4%		
担保設定の有無	特になし			
その他特筆すべき事項	-			



物件名称	サザン水戸ビル			
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	茨城県水戸市城南一丁目1番地6号			
土地	面積	1,052.68 m <sup>2</sup>		
	所有・それ以外の別	所有権	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	延床面積	6,336.28 m <sup>2</sup>		
	所有・それ以外の別	所有権	建築時期	昭和60年2月19日
テナントの内容	テナント数	25 <主なテナント名：東電用地株式会社>		
	月額総賃貸収入	15百万円		
	敷金・保証金	95百万円		
	総賃貸面積	4,608.09 m <sup>2</sup>		
	総賃貸可能面積	4,933.27 m <sup>2</sup>		
	稼働率(面積ベース)	93.4%		
担保設定の有無	特になし			
その他特筆すべき事項	-			

物件名称	堀川通四条ビル			
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	京都府京都市下京区堀川通綾小路下る綾堀川町293番地1			
土地	面積	864.61 m <sup>2</sup>		
	所有・それ以外の別	所有権	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付9階建		
	延床面積	6,323.96 m <sup>2</sup>		
	所有・それ以外の別	所有権	建築時期	平成4年7月6日
テナントの内容	テナント数	12 <主なテナント名：株式会社日新システムズ>		
	月額総賃貸収入	16百万円		
	敷金・保証金	149百万円		
	総賃貸面積	4,407.61 m <sup>2</sup>		
	総賃貸可能面積	4,834.56 m <sup>2</sup>		
	稼働率(面積ベース)	91.2%		
担保設定の有無	特になし			
その他特筆すべき事項	-			

物件名称	KYUHO 江坂ビル			
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	大阪府吹田市江坂町二丁目1番43号			
土地	面積	991.75 m <sup>2</sup>		
	所有・それ以外の別	所有権	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根9階建		
	延床面積	6,098.09 m <sup>2</sup>		
	所有・それ以外の別	所有権	建築時期	平成5年1月31日
テナントの内容	テナント数	15 <主なテナント名：コダック株式会社>		
	月額総賃貸収入	11百万円		
	敷金・保証金	103百万円		
	総賃貸面積	4,279.64 m <sup>2</sup>		
	総賃貸可能面積	5,013.66 m <sup>2</sup>		
	稼働率(面積ベース)	85.4%		
担保設定の有無	特になし			
その他特筆すべき事項	-			



物件名称	内神田ビル			
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	東京都千代田区内神田一丁目14番10号			
土地	面積	461.31 m <sup>2</sup>		
	所有・それ以外の別	所有権	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根屋上3階地下3階付9階建		
	延床面積	5,348.62 m <sup>2</sup>		
	所有・それ以外の別	所有権	建築時期	昭和37年5月22日
テナントの内容	テナント数	8 <主なテナント名：財団法人漁港漁場漁村技術研究所>		
	月額総賃貸収入	16百万円		
	敷金・保証金	113百万円		
	総賃貸面積	2,943.59 m <sup>2</sup>		
	総賃貸可能面積	3,315.07 m <sup>2</sup>		
	稼働率(面積ベース)	88.8%		
担保設定の有無	特になし			
その他特筆すべき事項	-			

物件名称	ミルーム代官山			
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	東京都渋谷区猿樂町7番1号			
土地	面積	2,134.66 m <sup>2</sup>		
	所有・それ以外の別	所有権	用途地域	第二種中高層住居専用地域
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付6階建		
	延床面積	8,192.31 m <sup>2</sup>		
	所有・それ以外の別	所有権	建築時期	平成15年2月10日
テナントの内容	賃貸可能戸数/テナント数	83戸/3 <主なテナント名：株式会社やまねメディカル>		
	月額総賃貸収入	22百万円		
	敷金・保証金	74百万円		
	総賃貸面積	4,657.71 m <sup>2</sup>		
	総賃貸可能面積	5,338.99 m <sup>2</sup>		
	稼働率(面積ベース)	87.2%		
担保設定の有無	特になし			
その他特筆すべき事項	-			

物件名称	ミルーム白金台			
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	東京都品川区上大崎一丁目1番4号			
土地	面積	1,279.67 m <sup>2</sup>		
	所有・それ以外の別	所有権	用途地域	第一種住居地域
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付7階建		
	延床面積	2,797.66 m <sup>2</sup>		
	所有・それ以外の別	所有権	建築時期	平成15年9月16日
テナントの内容	賃貸可能戸数	37戸		
	月額総賃貸収入	9百万円		
	敷金・保証金	18百万円		
	総賃貸面積	2,097.94 m <sup>2</sup>		
	総賃貸可能面積	2,671.96 m <sup>2</sup>		
	稼働率(面積ベース)	78.5%		
担保設定の有無	特になし			
その他特筆すべき事項	-			



物件名称	ミルーム乃木坂			
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	東京都港区赤坂八丁目12番25号			
土地	面積	957.09 m <sup>2</sup>		
	所有・それ以外の別	所有権	用途地域	第二種住居地域・第一種中高層住居専用地域
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根・鋼板葺地下1階付6階建		
	延床面積	3,513.53 m <sup>2</sup>		
	所有・それ以外の別	所有権	建築時期	平成15年1月31日
テナントの内容	賃貸可能戸数	47戸		
	月額総賃貸収入	10百万円		
	敷金・保証金	19百万円		
	総賃貸面積	2,718.05 m <sup>2</sup>		
	総賃貸可能面積	2,888.42 m <sup>2</sup>		
	稼働率(面積ベース)	94.1%		
担保設定の有無	特になし			
その他特筆すべき事項	-			

物件名称	ミルーム南青山			
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	東京都港区南青山四丁目26番16号			
土地	面積	711.68 m <sup>2</sup>		
	所有・それ以外の別	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィング葺地下1階付5階建		
	延床面積	2,416.50 m <sup>2</sup>		
	所有・それ以外の別	所有権	建築時期	平成16年3月3日
テナントの内容	賃貸可能戸数/テナント数	45戸/3 <主なテナント名: 有限会社 lid>		
	月額総賃貸収入	10百万円		
	敷金・保証金	40百万円		
	総賃貸面積	1,814.10 m <sup>2</sup>		
	総賃貸可能面積	1,905.13 m <sup>2</sup>		
	稼働率(面積ベース)	95.2%		
担保設定の有無	特になし			
その他特筆すべき事項	-			

物件名称	ミルーム広尾II			
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	東京都港区南麻布五丁目1番10号			
土地	面積	608.63 m <sup>2</sup>		
	所有・それ以外の別	所有権	用途地域	第一種住居地域
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	延床面積	2,422.10 m <sup>2</sup>		
	所有・それ以外の別	所有権	建築時期	平成16年2月23日
テナントの内容	賃貸可能戸数/テナント数	53戸/1 <主なテナント名: 株式会社フォクシーインターナショナル>		
	月額総賃貸収入	9百万円		
	敷金・保証金	47百万円		
	総賃貸面積	1,619.76 m <sup>2</sup>		
	総賃貸可能面積	1,983.15 m <sup>2</sup>		
	稼働率(面積ベース)	81.7%		
担保設定の有無	特になし			
その他特筆すべき事項	-			



物件名称	フォレスト・ヒル仙台青葉			
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	宮城県仙台市青葉区川内澱橋通5番地1			
土地	面積	4,016.54 m <sup>2</sup>		
	所有・それ以外の別	所有権	用途地域	第二種住居地域
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	延床面積	8,146.44 m <sup>2</sup>		
	所有・それ以外の別	所有権	建築時期	平成19年3月8日
テナントの内容	賃貸可能戸数	252戸		
	月額総賃貸収入	15百万円		
	敷金・保証金	14百万円		
	総賃貸面積	6,443.95 m <sup>2</sup>		
	総賃貸可能面積	6,472.40 m <sup>2</sup>		
稼働率(面積ベース)	99.6%			
担保設定の有無	特になし			
その他特筆すべき事項	-			

物件名称	西野ビル			
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	東京都八王子市新町2番5号			
土地	面積	3,251.27 m <sup>2</sup>		
	所有・それ以外の別	所有権	用途地域	近隣商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付7階建		
	延床面積	9,738.89 m <sup>2</sup>		
	所有・それ以外の別	所有権	建築時期	平成2年7月16日
テナントの内容	賃貸可能戸数/テナント数	52戸/3 <主なテナント名: セントラルスポーツ株式会社>		
	月額総賃貸収入	9百万円		
	敷金・保証金	66百万円		
	総賃貸面積	6,304.05 m <sup>2</sup>		
	総賃貸可能面積	7,205.78 m <sup>2</sup>		
稼働率(面積ベース)	87.5%			
担保設定の有無	特になし			
その他特筆すべき事項	-			

物件名称	リーフコンフォート新小岩			
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	東京都葛飾区新小岩二丁目1番1号			
土地	面積	466.58 m <sup>2</sup>		
	所有・それ以外の別	所有権	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
	延床面積	2,808.72 m <sup>2</sup>		
	所有・それ以外の別	所有権	建築時期	平成19年7月31日
テナントの内容	賃貸可能戸数/テナント数	27戸/4 <主なテナント名: 株式会社よしみつ>		
	月額総賃貸収入	12百万円		
	敷金・保証金	67百万円		
	総賃貸面積	2,353.12 m <sup>2</sup>		
	総賃貸可能面積	2,439.73 m <sup>2</sup>		
稼働率(面積ベース)	96.5%			
担保設定の有無	特になし			
その他特筆すべき事項	-			

以上



【参考：譲渡実行後のポートフォリオの状況】

< 譲渡実行前 >

	物件数	取得価格	比率
商業施設	59 物件	624,254 百万円	95.1%
オフィス	10 物件	18,350 百万円	2.8%
住居 (+商業)	8 物件	13,927 百万円	2.1%
合計	77 物件	656,531 百万円	100.0%

< 譲渡実行後 >

	物件数	取得価格	比率
商業施設	59 物件	624,254 百万円	100.0%
オフィス	0 物件	－百万円	0.0%
住居 (+商業)	0 物件	－百万円	0.0%
合計	59 物件	624,254 百万円	100.0%

