

平成 24 年 2 月 28 日

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 難波修一
(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 E-mail: jrf-8953.ir@mc-ubs.com

国内不動産の取得に関するお知らせ（既存不動産信託受益権の底地の一部）
【ならファミリー】

本投資法人は、運用資産である「ならファミリー」（以下「既存物件」といいます。）において、賃借して
おりました既存物件の底地の一部（以下、「本件土地」といいます。）を、この度下記の通り取得するこ
とを決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

1)	取得予定資産	不動産（既存物件にかかる底地の一部:3,658.98 m ² ） （なお、本取得予定資産は、不動産として取得し、同日付けで追加信託 いたします。受託者：三菱UFJ信託銀行株式会社）
2)	物件名称	ならファミリー
3)	取得価格	3,500百万円（取得費用等除く）
4)	売買契約締結日	平成24年2月28日
5)	取得年月日	平成24年6月29日（予定）
6)	取得資金	自己資金による

2. 取得の理由

既存物件の土地につきましては、現在、全体土地面積29,152.68 m²の一部が複数の区画に分かれた借地
（合計面積：4,685.87 m²）となっており、本投資法人は借地にかかる地代を支払っております。今般、
複数名いる借地保有者の内一名から本件土地（3,658.98 m²）を取得することにより、将来に渡って発生
する地代費用^(注)の抑制が収益向上に貢献すること、当該借地契約に基づき差入れている保証金約18億
円の返還により機動性のある資金が確保できること、借地面積の減少により物件保有の安定性が向上す
ること等を総合的に判断し本件土地の取得を決定いたしました。

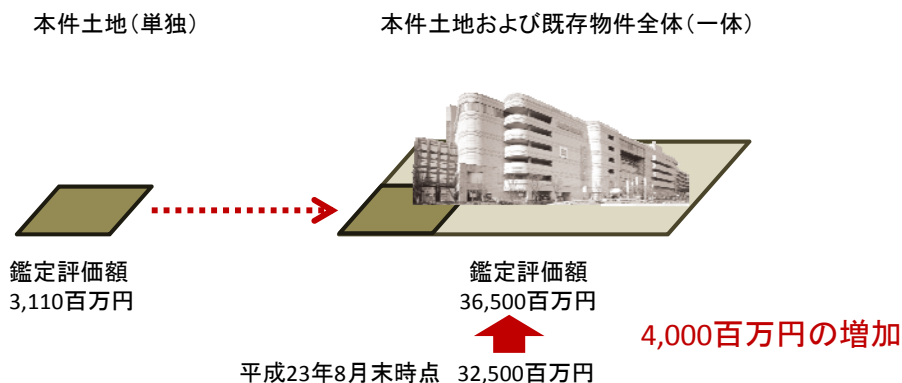
(注) 第20期（平成24年2月期）における地代は約100百万円です。



3. 取得予定資産の内容

物件名称	ならファミリー (既存物件にかかる底地の一部:3,658.98 m ²)		
特定資産の種類	不動産(同日付けで追加信託します)		
所在地	奈良県奈良市西大寺東町二丁目47番3他		
土地	面積	全体土地29,152.68 m ² の借地部分4,685.87 m ² のうち3,658.98 m ²	
	所有・それ以外の別	所有権(単独)および借地権(単独)	用途地域 商業地域等
鑑定評価額	3,110百万円(平成24年1月1日時点)		
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所		

<本土地取得における鑑定評価額のイメージ>



本件土地の鑑定評価額3,110百万円は、本件土地を買い受ける場合の鑑定評価であり、当該鑑定評価書によれば、底地併合(本件土地取得)後の一体不動産(既存物件全体)の価格は36,500百万円と査定されています。底地併合(本件土地取得)前の平成23年8月末時点の鑑定評価額は32,500百万円であったことから、一体不動産(既存物件全体)としては底地の併合(本件土地取得)により鑑定評価額が4,000百万円増加すると想定されます。

4. 取得先の概要

取得先は、国内の事業法人ですが、法人名等の開示について同意を得られていないため、詳細を非開示といたします。なお、本投資法人・資産運用会社と取得先、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と取得先の関係者及び関係会社との間には、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、取得先、取得先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。

5. 媒介の概要

なし

6. フォワード・コミットメント等に関する事項

本件土地の取得につきましては、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」(最終改定:平成23年1月)に規定される「投資法人によるフォワード・コミットメント等^(注)」に該当します。なお、本件土地売買契約には、売主又は買主が正当な理由なく本契約に基づく義務の履行をしないときは、相手方当事者は義務を履行しない相手方に対して合理的期間を定めた催告を行い、当該期間内に履行がされない場合には、本契約を解除し、違約金として、売買代金の10%の支払いを請求することができると定められています。

(注) フォワード・コミットメント等とは、「先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいう」と定義されております。

7. 今後の見通し

本取得による平成24年2月期(第20期:平成23年9月1日~平成24年2月29日)の運用状況への影響はありません。また、平成24年8月期(第21期:平成24年3月1日~平成24年8月31日)における運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想には変更ありません。

以上



(参考)

【既存物件の写真及び所在地図】



【本件土地の収支見込】

想定収支見込	
NOI (Net Operating Income)	191 百万円
NOI 利回り	5.5%

(注1) NOI は、既存物件全体に与える支払地代消滅による増加分として算出した巡航ベースの年間収支見込です。

(注2) NOI 利回りは、NOI を取得価額で除し、小数第2位を四捨五入しています。

