

平成 18 年 7 月 25 日

各 位

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(ロックシティ大垣の内容確定等)

本投資法人は、平成 17 年 8 月 22 日付けにてお知らせした「ロックシティ大垣」の取得に関し、今般引渡しを受けることとなりました。これに伴い、登記情報等の確定による変更と未定部分の確定についてお知らせいたします。なお、変更箇所については下線にて示し、その他取得価格等に変更はありません。

記

【未定及び変更部分・確定前】

1. 取得の概要

- 1) 取得資産 : 不動産(建物所有権及び事業用定期借地権)を信託する信託受益権
(受託者:未定)
- 6) 取得資金 : 未定

2. 取得の理由

3) 建物

本物件は、平成 17 年 7 月 26 日開業の商業施設です。共に2階建てのモール棟と別棟の 2 棟があり、モール棟は、マックスバリュを核テナントとし約 80 店舗の専門店を持つショッピングモール、別棟は、スポーツオーソリティ等三つの大型店を配置した建物です。

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 : 岐阜県大垣市三塚町宇中島 233-1 他 <u>46 筆</u> ・建物 : 岐阜県大垣市三塚町宇中島 233-1 他 <u>46 筆</u> ・家屋番号 : <u>未定</u>
面積	・土地(地積): <u>63,205.58 m²</u> ・建物(延床面積): モール棟: <u>47,704.72 m²</u> 別棟: <u>14,530.99 m²</u>
建物構造	<u>鉄骨造 2 階建</u>
建築時期	平成 17 年 7 月 <u> </u>

調査価額	4,960,000,000 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、8.6%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及び最終還元利回りは、5.3%及び14.5%とし、DCF 法による収益価格を査定しました。
価格時点	平成 17 年 7 月 8 日

- ・ 「所在」、「面積」、「建物構造」、「建築時期」については未登記のため、建築確認申請書の内容により記載しています。
- ・ 価格時点で建物が未竣工であったため「調査価額」としております。鑑定評価額は、売買実行前に算出します。

2) 賃貸借の概要

年間賃料	679,169,604 円
総賃貸借面積	62,235.71 m ²
敷金	621,076,936 円 無利息とし、契約存続中継続して預託します。

5. 今後の見通し

当該信託受益権の取得による平成 17 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。

【未定及び変更部分・確定後】

1. 取得の概要

- 取得資産 : 不動産(建物所有権及び事業用定期借地権)を信託する信託受益権(受託者:中央三井信託銀行)
- 取得資金 : 自己資金及び借入金による

2. 取得の理由

3) 建物

本物件は、平成 17 年 7 月 26 日開業の商業施設です。共に 1-2 階を店舗としたモール棟と別棟の 2 棟があり、モール棟は、マックスバリュを核テナントとし約 80 店舗の専門店を持つショッピングモール、別棟は、スポーツオーソリティ等三つの大型店を配置した建物です。

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 : 岐阜県大垣市三塚町宇中島 233-1 他 53 筆 ・建物 : 岐阜県大垣市三塚町宇中島 233-1 他 30 筆 ・家屋番号 : 420 番 1
面積	・土地(地積): 62,047.13 m ² ・建物(延床面積): 主たる建物(モール棟): 43,397.53 m ² 附属建物(別棟): 14,102.82 m ²
建物構造	主たる建物: 鉄骨造 4 階建 附属建物: 鉄骨造 3 階建
建築時期	平成 17 年 7 月 20 日

鑑定価額	<u>5,180,000,000 円</u> (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、 <u>8.2%</u> 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及び最終還元利回りは、 <u>5.3%</u> 及び <u>12.8%</u> とし、DCF 法による収益価格を査定しました。
価格時点	<u>平成 18 年 7 月 1 日</u>

- ・ 「所在」、「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。

2) 賃貸借の概要

年間賃料	<u>658,384,404 円</u>
総賃貸借面積	<u>57,500.35 m²</u>
敷金	<u>600,291,736 円</u> 無利息とし、契約存続中継続して預託します。

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