

各 位

平成 19 年 8 月 28 日

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

## 資産の取得に関するお知らせ

本投資法人は、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受益権(受託者:中央三井信託銀行)
- 2) 物 件 名 称 : イトーヨーカドー四街道店
- 3) 取 得 価 額 : 13,600 百万円
- 4) 取 得 日 : 平成 19 年 8 月 30 日(売買契約締結・取得予定)
- 5) 取 得 先 : 有限会社アクティブ・ピース・コーポレーション
- 6) 取 得 資 金 : 自己資金及び借入金による

#### 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首都圏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、千葉県四街道市の西部に位置し、JR 総武本線「四街道」駅から北に約 500m の距離にあるショッピングセンターです。当該敷地周辺には、松並木通り(県道 64 号線)、えのき通り(県道 66 号線)、桜通り、学園通りなどの生活幹線道路が整備されており、これらが国道 16 号線、京葉道路などの主要幹線道路に接続していることから、近隣地域から広域までの集客が見込める恵まれた立地です。

##### 2) 商圏

本物件の人口ボリュームは、1km 圏で 2 万人、3km 圏で 9.5 万人、5km 圏で 23 万人であり、3km 圏では、「四街道」駅周辺から南西部(千葉市区部)の居住密度が高く、足元商圏は底

硬く安定した収益が期待できます。また、競合店が多数存在する幕張、蘇我、八千代地区と10km程度離れており、近隣地域には競合する大型店がないため、単独商圈が確保されています。さらに、現在四街道市内では、本物件が位置する四街道市都市核北地区を含む4つの地域で、総計画人口約1.4万人の土地区画整理事業が進められており、一層の商圈人口の拡大が見込まれます。

3) テナント

株式会社イトーヨーカ堂とのマスターリース契約(20年間の普通借家契約)に基づき、イトーヨーカ堂を核とし、スターバックスコーヒー、ミスタードーナツ、コムサイズム、ABCマートなど、約90店の専門店によるテナントで構成されています。

4) 建物

本物件は、昭和52年から28年近くに亘り四街道市大日緑ヶ丘にて営業してきた旧イトーヨーカドー四街道店を閉鎖し、平成17年3月に新たに開業した大型ショッピングセンターです。旧店舗に比べ約2倍の面積を有し、1階～2階が売り場、地下1階、1階及び屋上が駐車場となっており、約1,400台の車両を収容することができます。

3. 取得資産の内容

1) 信託財産である不動産の内容

|                      |   |  |
|----------------------|---|--|
| 所在                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地：(仮換地)四街道都市計画事業四街道市都市核北土地区画整理事業施行地区内 街区番号5 符号1<br/>(従前地)千葉県四街道市鹿渡字熊谷台934番13</li> <li>・建物：千葉県四街道市鹿渡字熊谷台934番地13 他</li> <li>・家屋番号:934番13</li> <li>・住居表示:未実施</li> </ul> |  |
| 種類                   | 店舗、駐車場  |  |
| 面積                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地:(地積) 33,839 m<sup>2</sup></li> <li>・建物:(延床面積) 55,422.47 m<sup>2</sup></li> </ul>   |  |
| 主な建物構造               | 鉄骨造陸屋根地下1階付2階建  |  |
| 所有・<br>それ以外の別        | <ul style="list-style-type: none"> <li>土地:所有権</li> <li>建物:所有権</li> </ul>  |  |
| 建築時期                 | 平成17年1月14日  |  |
| 用途地域                 | 商業地域  |  |
| 指定容積率/建ぺい率           | 400% / 80%  |  |
| 耐震性に関する事項            | 予想損失率5.8%(株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社の共同作成による地震リスク分析報告書に基づく)   |  |
| 鑑定価額<br>鑑定機関<br>価格時点 | 13,600 百万円<br>シービー・リチャードエリス株式会社<br>平成19年8月1日  |  |
| 担保設定の状況              | 抵当権   |  |

・「所在(従前地、建物及び家屋番号)」、「種類」、「面積(建物)」、「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。なお、「所在(仮換地)」及び「面積(土地)」については、仮換地証明書に基づき記載しております。

・「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。  
 ・本物件の設計者は株式会社INA 新建築研究所、施工者は清水建設株式会社、確認検査機関はイーホームズ株式会社です。  
 ・株式会社イトーヨーカ堂に対する敷金・保証金返還債務を担保するため、信託不動産に抵当権が設定されています。

2) 賃貸借の概要

|            |  |
|------------|--|
| テナント名      | 株式会社イトーヨーカ堂  |
| 年間賃料(消費税別) | 579 百万円  |
| 総賃貸面積      | 59,207.19 m <sup>2</sup>   |
| 契約期間       | 平成 17 年 3 月 30 日から平成 37 年 3 月 29 日迄の 20 年間                           |
| 契約種類       | 普通借家契約   |
| 賃料改定       | 賃料は 3 年経過毎に協議  |
| 中途解約       | 平成 17 年 3 月 30 日から 10 年間は中途解約不可                                      |
| 敷金         | 429 百万円  |
| 保証金        | 3,865 百万円  |
| 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。 |

4. 信託受益権の取得先の概要

- 1) 商 号 : 有限会社アクティブ・ピース・コーポレーション
- 2) 本 店 所 在 地 : 東京都千代田区永田町二丁目 11 番 1 号
- 3) 代 表 者 : 取締役 鄭 武壽
- 4) 資 本 金 : 300 万円
- 5) 大 株 主 : 有限責任中間法人ファイン・ホールディングス
- 6) 主 な 事 業 内 容 : 不動産の購入、賃貸、管理、所有及び売却等
- 7) 本投資法人又は投資信 託委託業者との関係 : なし

5. 物件取得者等の状況

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| 物件の名称           | イトーヨーカドー四街道店  |
| 物件所有者等の状況       | 前所有者・信託受益者    |
| 会社名・氏名          | 特別な利害関係にある者以外 |
| 特別な利害関係にある者との関係 | —             |
| 取得経緯・理由等        | —             |
| 取得価格            | —             |
| 取得時期            | —             |

6. 媒介の概要

当該取引は媒介により行われています。当該取引にかかる媒介者名及び不動産売買委託手数料については、守秘義務により開示を省略いたします。なお、媒介者は特別な利害関係にある者以外の者です。

7. 今後の見通し

当該信託受益権の取得について、平成 19 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】



【本物件の所在地図】

