

各 位

平成 19 年 8 月 7 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
- 2) 物 件 名 称 : イオン八千代緑が丘ショッピングセンター
- 3) 取 得 価 額 : 30,789,530,000 円
- 4) 取 得 日 : 平成 19 年 8 月 8 日(売買契約締結予定)
平成 19 年 9 月 4 日(取得予定)
- 5) 取 得 先 : 野村不動産株式会社
- 6) 取 得 資 金 : 借入金による(予定)

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、首都圏郊外のベッドタウンである千葉県八千代市の南側に位置し、店舗とペDESTリアンデッキで直結されている八千代緑が丘駅から日本橋駅までは東葉高速鉄道・地下鉄東西線にて 36 分の距離に位置しております。敷地は三方道路に接し、周辺地域から車でのアクセスが容易であることに加え、東側の公園都市通りは交通量の多い国道 296 号線及び船橋印西線に接道していることから広域からの集客が見込めます。

2) 商圏

本物件の人口ボリュームは、3km 圏で 13.8 万人、5km 圏で 43.1 万人、10km 圏で 140.5 万人

と良好な環境にあります。国道 296 号線や船橋印西線、国道 16 号線からのアクセスが容易であるため、自動車時間商圏は 10 分圏(約 2km 弱) 3.2 万人、20 分圏(約 3km 強) 18.3 万人、30 分圏(約 5km 強) 66 万人と恵まれています。さらに、東葉高速鉄道沿線は多くの土地区画整備が進められており、八千代市内では西八千代北部地区(八千代緑が丘駅北側)で計画人口 14 千人、近接する船橋市の船橋日大前駅地区では 7.2 千人が見込まれており、今後も商圏人口の増加が予想されます。

3) テナント

イオン株式会社とのマスターリース契約(20 年間の定期借家契約)に基づき、ジャスコを核とし、タワーレコード、スポーツオーソリティ、ライトオン、ABCマートなど、約 120 店の専門店によるテナントで構成されています。

4) 建物

平成 17 年 4 月に開業した本物件は、地上 6 階建であり、2 階部分が東葉高速鉄道八千代緑が丘駅とペDESTリアンデッキで接続されており駅からのアクセスが便利です。1階の一部、2～4階が売り場、1、5、6階及び屋上が駐車場となっており、約 2,400 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"> ・土地 : 千葉県八千代市緑が丘二丁目1番3 他 ・建物 : 千葉県八千代市緑が丘二丁目1番地6 他 ・家屋番号 : 1 番6 (・住居表示: 未実施) 	
種類	店舗、駐車場	
面積	<ul style="list-style-type: none"> ・土地:(地積) 45,990.71 m² ・建物:(延床面積) 129,874.20 m² 	
主な建物構造	鉄骨造陸屋根6階建	
所有・ それ以外の別	<ul style="list-style-type: none"> 土地:所有権 建物:所有権 	
建築時期	平成 17 年 3 月 9 日	
用途地域	商業地域	
容積率/建ぺい率	500% / 80%	
耐震性に関する 事項	予想損失率6.6%(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	30,800,000,000 円	
鑑定機関 価格時点	<ul style="list-style-type: none"> シービー・リチャードエリス株式会社 平成 19 年 8 月 1 日 	
担保設定の状況	なし	

- ・「所在」、「種類」、「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。
- ・「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。
- ・本物件の設計者及び施工者は株式会社大本組、確認検査機関は株式会社都市居住評価センター(当初建築確認時はイーホームズ株式会社)です。

2) 賃貸借の概要

テナント名	イオン株式会社
年間賃料(消費税別)	1,368 百万円
総賃貸借面積	141,353.77 m ²
契約期間	平成 17 年 3 月 29 日から平成 37 年 3 月 28 日迄の 20 年間
契約種類	定期借家契約
賃料改定	賃貸借開始日より満 10 年目及び満 15 年目
中途解約	平成 17 年 3 月 29 日から 10 年間は中途解約不可
敷金	1,140 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 : 野村不動産株式会社
- 2) 本 店 所 在 地 : 東京都新宿区西新宿一丁目 26 番 2 号 新宿野村ビル
- 3) 代 表 者 : 取締役社長 鈴木 弘久
- 4) 資 本 金 : 2,000 百万円(平成 19 年 3 月 31 日現在)
- 5) 大 株 主 : 野村不動産ホールディングス株式会社(平成 19 年 3 月 31 日現在)
- 6) 主 な 事 業 内 容 : 住宅事業、ビル事業、資産運用開発事業、仲介・販売受託事業、
その他の事業
- 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	イオン八千代緑が丘ショッピングセンター
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

なし

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】

