

各 位

平成 16 年 6 月 23 日

不動産投信発行者名

東京都千代田区紀尾井町4番3号
泉館紀尾井町ビルディング
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)

問 合 せ 先

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
代表取締役副社長 浅井秀則
TEL. 03-3511-1692

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本日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の受益権 (受託者:三菱信託銀行)
- 2) 物件名称 : イトーヨーカドー綱島店
- 3) 取得価額 : 5,000百万円
- 4) 取得日 : 平成16年6月24日 (信託受益権売買契約締結)
平成16年6月24日 (売買実行)
- 5) 取得先 : ナイスコミュニティー株式会社
- 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、東急東横線綱島駅から徒歩4分の位置に建つショッピングセンターです。周囲にはほぼ万遍無く住宅が立ち並び、更に近年マンション開発も多く、日常利用客の多い非常に魅力的な商圈です。昭和50年代より綱島西地区は「街づくり」計画の中で地域社会と密着した商業地域を形成し、当該店舗前の公道は来街者が安全で快適なショッピングを楽しめる歩車共存の街路となっています。また、店舗前広場は地元商店会の実施する行事に利用され、来店客のためだけでなく地域コミュニティーの発展に寄与する施設として位置付けられています。

2) 商圈状況

人口ボリュームは1km圏で40千人、2km圏で145千人、3km圏で290千人と、居住エリアの

人口密度は非常に高いエリアといえます。港北区は1997年から2002年までの5年間で人口増加率5.7%と横浜市全体の4.0%と比較しても高く、今後も増加傾向にあります。また綱島駅周辺にはマンション開発計画が多く、足元商圈人口は更なる増加が見込まれています。

3) テナント

イトーヨーカ堂とのマスターリース契約(残8年間の普通借家契約)に基づき、イトーヨーカ堂直営店舗を中心に、専門店は地元商店会との調和を図った店舗を導入しています。

4) 建築

地域住民に利便を提供する商業開発の核となる大型店舗として1982年に竣工して以降、来街者が安全で快適なショッピングを楽しめる歩行者空間の創造の一端を担っています。地下1階から地上4階は売場、屋上階が駐車場となり、自転車での来店客の利便性を高めるために店舗前面および側面には駐輪場を十分に配置しています。地下食料品売り場へは地上店舗前広場から直接地下へアクセスできる階段がつけられ、より一層日常の買い物客が利用しやすいように計画されています。

5) ポートフォリオ

今回の物件取得は、目標ポートフォリオに従い首都圏の物件を取得するもので、本投資法人の中期方針に沿ったものです。

本物件は足元商圈の十分な集客及び綱島駅を利用する周辺住宅地域の顧客から安定した集客力が望め、また、小売業のブランド力として、品揃えと品質では定評のあるイトーヨーカ堂と地域一番店として店舗開店以来の長期にわたる契約を更新、継続しています。本投資法人は、本物件が将来に亘りポートフォリオ全体の収益性及び資産価値の向上に資すると判断し、投資を行うことを決定いたしました。

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 :横浜市港北区綱島西二丁目 374 ・建物 :横浜市港北区綱島西二丁目 374 < 住居表示 > 横浜市港北区綱島西二丁目 8
種類	店舗
用途地域	商業地域
法定容積率	400%
法定建蔽率	80%
面積	・土地:(地積) 5,043.40㎡ ・建物:(延床面積) 16,549.50㎡
権利形態	土地及び建物の所有権
建物構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
駐車場	・屋上駐車70台
建築時期	・昭和57年3月5日
鑑定評価額	5,000,000,000円

鑑定機関	(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、6.1%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、5.8%及び6.2%とし、DCF 法による収益価格を査定しました。 本件においては収益価格の方が積算価格よりも信頼性・説得性に富むと判断し、収益価格を採用し、鑑定評価額5,000,000,000円と決定しました。
価格時点	財団法人 日本不動産研究所 平成16年3月23日
担保設定状況	特にごさいません。

- ・「所在(住居表示を除く)」、「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せん。

2) 賃貸借の概要

テナントの総数	1
年間賃料	361,494,000円
総賃貸可能面積	16,549.50㎡
総賃貸面積	16,549.50㎡
稼働率	100.0%
契約期間	平成14年3月27日から平成24年3月26日
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	やむをえない事由により一年以上前の予告の上中途解約可
敷金	232,120,000円 無利息とし、契約存続中継続して預託
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。賃貸人は、建物施設全般についての維持管理上の費用及び修繕費その他所有者として責任を有する費用を負担します。

4. 信託受益権の取得先の概要

- 1) 社 名 : ナイスコミュニティー株式会社
- 2) 本 店 所 在 地 : 横浜市鶴見区鶴見中央三丁目2番13号
- 3) 代 表 者 : 倉迫 益造
- 4) 資 本 金 : 150百万円
- 5) 主 な 事 業 内 容 : マンション、ビル等の管理業務、外壁等の工事請負業
- 6) 本 投 資 法 人 と の 関 係 : なし

5. 今後の見通し

当該信託受益権の取得による平成16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

物件写真

