

平成15年11月27日

各 位

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:中央三井信託銀行)
- 2) 物件名称 : イトーヨーカドー錦町店
- 3) 取得価額 : 13,212百万円
- 4) 取得日 : 平成15年11月28日 (信託受益権売買契約締結)
平成15年11月28日予定 (売買実行)
- 5) 取得先 : 株式会社イトーヨーカ堂
- 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) 建築

本物件は、2003年11月7日に開業したばかりのイトーヨーカドー(IY)を核としたショッピングセンターです。1~2階が売場、3~4階及び屋上が駐車場となっており、駐車場台数は平置駐車場を含めて1,805台です。建物内の縦導線は1階正面エントランスから2階までのシングルエスカレーター、フロア内はクロス×ダブルのエスカレーターとクロス×シングルのエスカレーターが1階から屋上階までつながっており回遊性への配慮がなされています。本店舗は、案内表示や階段、エレベーター、売場什器などにユニバーサルデザインの考え方を取り入れた店づくりをしており、ハートビル法も取得しています。

2) 立地条件

本物件は、川口市、蕨市、戸田市を基本商圈とする埼玉県に位置しています。JR 京浜東北

線「蕨駅」から直線距離で1.5km程度、埼京線「戸田駅」からは900m、「戸田公園」から1.3kmの距離にあり、国道17号線の近接地に位置しています。交通アクセスに恵まれた立地であり、都区部に近いことから人口密度が非常に高く、恵まれたマーケット環境であると言えます。

3) 商圏状況

人口ボリュームは2km圏で15.4万人、3km圏で30万人、5km圏で78万人と、基礎商圏、広域商圏共に恵まれた人口密度を持つエリアです。蕨市、戸田市、川口市の行政人口は合計で64万人で、戸田市と川口市においては今後も増加傾向にあり、特に戸田市の増加率はさいたま市を上回っています。

4) テナント

IY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、IY直営店を中心に専門店が導入されています。IYの優れた店舗計画のもと、食料品、衣料品及び住居品を主に、ファミリー層を狙った魅力的な商品展開となっています。

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対して現状アンダーウェイトとなっている首都圏地域の物件を優先取得していくという、本投資法人の中期方針に沿ったものです。

本物件は周辺住宅地域から安定した集客力が望め、また、IYという日本でも有数の営業力を持つキーテナントと長期賃貸借契約を交わしています。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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地 : 蕨市錦町一丁目350番5 戸田市上戸田一丁目23番6 ・ 建物 : 蕨市錦町一丁目350番地5 戸田市上戸田一丁目23番地6 <p>< 住居表示 > 蕨市錦町1丁目12番1号</p>
種類	店舗
用途地域	工業地域
法定容積率	< 法定容積率 > 200%
建ぺい率	< 建ぺい率 > 60%
面積	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地: (地積) 34,632.74㎡ ・ 建物: (延床面積) 72,957.52㎡
権利形態	
建物構造	鉄骨造陸屋根四階建
駐車場	・ 1,805台
建築時期	・ 平成15年11月6日新築

鑑定評価額	13,300,000,000 円 (ご参考) 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、5.0%及び 5.8%とし、DCF 法による収益価格を査定しました。なお、割引率は、優良テナントとの長期にわたる定期借家契約を考慮して査定しております。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、5.6%とし、直接還元法による収益価格を査定しました。 DCF 法による価格と直接還元法による価格の差は僅少であることから、DCF 法による価格は実証的な性格を有する直接還元法による収益価格によって裏付けられたことが確認された。本件においては、DCF 法による収益価格と実証的な性格を有する直接還元法による収益価格の両試算価格に妥当性を認め、収益還元法による収益価格を試算しました。 原価法及び収益還元法の両手法を適用する過程における共通要因の整合性を再検討すると、積算価格における物理的要因・機能的要因・賃貸市場動向等収支見込みに関する経済的要因は、収益還元法における収支動向・還元利回りの査定において相互に適切に考量されています。評価対象不動産の立地特性、建物の規模及び機能性並びに品等などの投資対象としての不動産の諸属性からみて、評価対象不動産の主たる需要者は、高い資金調達力を有し全国的な範囲で投資活動を行う機関投資家等であると認められ、特に収益性に着目して取引が行われることから、収益価格の方が評価対象不動産の実需をより色濃く反映していると考えられます。以上の検討を踏まえ、環境面にも配慮して、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、収益価格を重視のうえ、鑑定評価額 13,300,000,000 円と決定しました。
鑑定機関 価格時点	財団法人 日本不動産研究所 平成 15 年 11 月 7 日
担保設定状況	特にございません。

- ・「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す。

2) 賃貸借の概要

テナントの総数	1
年間賃料(消費税別)	885,000,000 円
総賃貸可能面積	72,957.52 m ²
総賃貸面積	72,957.52 m ²
稼働率	100.0%

契約期間	・平成 15 年 11 月 28 日から平成 35 年 11 月 27 日までの 20 年間
契約種類	・定期借家契約
賃料改定	・賃料は、本契約終了時まで固定とし、変更しないものとします。但し、公租公課等の経済情勢に大幅な変動が生じた場合には、賃料の改定について協議を行うものとします。また、借地借家法第32条の適用はないものとします。
中途解約	・両者解約不可期間 15 年で経過後は少なくとも 1 年前に解約の申し入れが必要です。
敷金	・590,000,000 円 無利息とし、契約存続中継続して預託します。
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. 取得先の概要

- 1) 社 名 : 株式会社イトーヨーカ堂
- 2) 本 店 所 在 地 : 東京都港区芝公園4 - 1 - 4
- 3) 代 表 者 : 井坂 榮
- 4) 資 本 金 : 47,987百万円
- 5) 主 な 事 業 内 容 : 小売業
- 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 2 月期本投資法人の運用状況への影響は特段ありません。

以上

物件写真

