

平成 15 年 9 月 12 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

当物件は、1999 年 10 月に開業したイトーヨーカドーを核としたショッピングセンターです。店舗棟と立体駐車場に分かれ、駐車場には店舗二階へのスロープが設置されています。売場はワンフロア 7,000 m²の平場で、見通しが良く、店内導線としては、中央吹き抜けにエスカレーターが二つ、専門店エリアにエレベーターが一箇所設置されており、回遊に便利な設計がなされています。

2) 立地環境

当物件のある上福岡市は、埼玉県南部に位置しており、北側は川越市、東側はさいたま市、西側は狭山・所沢市です。池袋からの距離は約 25 km 程度で、東武東上線で 30 分程度の住宅都市です。従って、ファミリー層を狙った商業施設として集客力の高い立地条件であると言えます。

また、市道コミュニティ通りと県道さいたま上福岡所沢線の交差点に位置し、視認性が比較的高く、車での来店に大変便利な立地です。

3) 商圈状況

都心郊外住宅地として平均的な人口密度であり、商圈人口は 20-25 万人程度と推測されます。隣接地である富士見市及び大井町の人口増加率が高く、足元商圈からの人口吸引と共に、車を利用した近・中距離からの集客が期待できます。

4) テナント

イトーヨーカドー (IY) とのマスターリース契約に基づき、IY 直営店を中心に、一部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、衣料品及び日用品を主に、

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、当投資法人の中期方針に沿ったものです。

商業施設として当物件は周辺新規住宅地域から安定した集客力が望め、また、イトーヨーカドーという日本でも有数の営業力を持つキーテナントとの長期賃貸借契約に基づいています。これらのことから、当投資法人は、当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。

2. 取得の概要

- (1) 取得資産： 不動産を信託する信託の受益権
- (2) 物件名称： イトーヨーカドー上福岡東店
- (3) 取得価額： 6,900 百万円
- (4) 取得日： 平成 15 年 9 月 12 日 (信託受益権売買契約締結)
平成 15 年 9 月 18 日予定 (売買実行)
- (5) 取得先： ケーディーディーアイ開発株式会社
- (6) 取得資金： 自己資金及び借入金による

3. 取得資産の内容

() 不動産の概要

所在	・土地： 埼玉県上福岡市大原二丁目 1735 番 1、1090 番 3、1090 番 6、1090 番 7 埼玉県上福岡市清見一丁目 3 番 2 ・建物： 埼玉県上福岡市大原二丁目 1735 番地 1 埼玉県上福岡市清見一丁目 3 番地 2 [家屋番号]: 1735 番 1 <住居表示> ・埼玉県上福岡市大原二丁目 1 番 30 号
種類	店舗
用途地域	第二種住居地域
法定容積率	<法定容積率> 200%
建ぺい率	<建ぺい率> 60%
面積	・土地:(地積) 40,280.18 m ² ・建物:(延床面積) 26,951.11 m ²
建物構造	・建物:鉄骨造陸屋根 3 階建
駐車場	・店舗棟 377 台、立体駐車場 914 台、平面駐車場 76 台
建築時期	・建物:平成 11 年 8 月 24 日新築

<p>鑑定評価額</p> <p>鑑定機関 価格時点</p>	<p>6,900,000,000 円 (ご参考)</p> <p>原価法による積算価格 : 7,250,000,000 円 収益還元法による収益価格 : 6,900,000,000 円 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、6.0%及び6.4%とし、DCF 法による収益価格を 6,790,000,000 円と査定しました。 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、6.3%とし、直接還元法による収益価格を 6,950,000,000 円と査定しました。 直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同等の規範性を有し、両手法は互いに補完関係にあるので、収益価格の試算に当たっては、直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を相互に関連づけ、収益還元法による収益価格を 6,900,000,000 円と試算しました。 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、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 6,900,000,000 円と決定しました。</p> <p>財団法人 日本不動産研究所 平成 15 年 8 月 29 日</p>
<p>地上権設定状況</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地: 1090 番 3 に係る地上権(契約数量: 98.81 m²) <ul style="list-style-type: none"> 地上権設定年月日 平成 9 年 3 月 12 日 地上権者 住友信託銀行株式会社 存続期間 平成 9 年 3 月 12 日から平成 32 年 3 月 11 日 地代 月額 300,000 円

・「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。

・立体駐車場は株式会社イトーヨーカ堂資産である為、今回の資産取得対象となっていません。

() 賃貸借の概要

テナントの総数	1
年間賃料(消費税別)	512,211,276 円
総賃貸可能面積	28,316.18 m ²
総賃貸面積	28,316.18 m ²
稼働率	100.0%

契約期間	・平成 11 年 10 月 1 日から平成 31 年 9 月 30 日までの 20 年間
賃料改定	・賃貸借開始日から 3 年経過するごとに、公租公課等の負担の増加、経済状態の変動、法令の定める事由等を勘案して甲・乙協議のうえ改定します。
中途解約	・両者解約不可期間 10 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	・774,998,600 円 無利息とし、契約存続中継続して預託します。
保証金	・2,074,745,528 円(売買実行日時点) 賃貸借開始日から、0.5%の利息金を付け、20 年間均等償還するものとします。
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、修繕の費用、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理費その他所有者として責任を有する費用を負担します。

以上

物件写真

