

平成 18 年 6 月 22 日

各 位

不動産投信発行者名
東京都千代田区丸の内 2 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 廣 本 裕 一
(コード番号8953)
<http://www.jrf-reit.com/>

問 合 せ 先
三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
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(土地建物所有権)を信託する信託受益権
(受託者:三菱ユーエフジェイ信託銀行)
- 2) 物 件 名 称 : 大宮サティ
- 3) 取 得 価 額 : 6,133 百万円
- 4) 取 得 日 : 平成 18 年 6 月 23 日(売買契約締結)
平成 18 年 6 月 23 日(取得予定)
- 5) 取 得 先 : 大宮リテール・ファンディング有限会社
- 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東京及び東京周辺都市部物件及びインカム型資産の充実を図るための取得です。

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、埼玉県さいたま市に所在し、大宮中心部から 3km 弱北西側に立地する商業施設です。JR 川越線「日進(にっしん) 駅」からはおよそ 1km、埼玉新都市交通伊奈線・ニューシャトル「大成(おおなり) 駅」からは 800m 程度の場所にあり、いずれの駅も大宮駅から一駅の距離に位置しています。本物件の周辺は、都心へのアクセスも良いことからマンション開発が続いており、人口集積度の高い地域となっています。また、当該敷地エリアの西側には国道 17 号線新大宮バイパスが、東側には国道 17 号線中山道が通っており、車でのアクセスにも恵まれています。

2) 商圏状況

本物件は、3km圏で約 21 万人、5km圏で約 49 万人と恵まれた商圏に位置しています。3 市の合併により 100 万人に達したさいたま市の人口は 2005 年/2000 年比約 104.1%と増加傾向にあり、今後も増加が見込まれています。自動車時間商圏も、10 分商圏で約 6 万人、20 分商圏で約 29 万人と恵まれています。

3) 建物

本物件は、平成 12 年 10 月開業のシネマコンプレックスを併設した複合商業施設です。本棟は地上 5 階建てで、1 階から 3 階が売場、4 階、5 階はワーナーマイカルシネマズとなっています。また、地上 6 階建ての立体駐車場が並立しており、施設全体で約 1,800 台を収容することができます。

4) テナント

マイカルとのマスターリース契約(残存約 9 年間の定期借家契約)に基づき、核テナントのサティに加え 4 階にはワーナーマイカルシネマズが入店しています。また、本物件は、平成 18 年 2 月に 3 階を中心に大幅なリニューアルを行いました。このリニューアルを機に、3 階はアカチャンホンポを中心としてベビー服、こども服、アミューズメントパーク、玩具、こども用スクール等の店舗を揃え、ニューファミリー層が子供と一緒に楽しめるフロアとしました。

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東京及び東京周辺都市部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 :埼玉県さいたま市北区櫛引町二丁目 574 番 1 ・建物 :埼玉県さいたま市北区櫛引町二丁目 574 番 1 ・家屋番号 : 547 番 1 の 1、547 番 1 の 2
種類	店舗・映画館および駐車場
面積	・土地(地積): 46,475.54 m ² ・建物(延床面積): 75,344.90 m ²
建物構造	鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 5 階建および鉄骨造陸屋根 6 階建
建築時期	平成 12 年 10 月
権利形態	土地建物所有権の信託受益権
用途地域	準工業地域
容積率	200%
建ぺい率	70%

鑑定評価額	6,270,000,000 円 (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、5.80%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は5.0%(1～10年目の現行契約期間)/6.0%(10年目の現行契約期間終了以降)、最終還元利回りは6.20%とし、DCF法による収益価格を査定しました。
鑑定機関 価格時点	シービー・リチャードエリス株式会社 平成 18 年 6 月 1 日

- ・「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。
- ・本物件の設計者及び施工者は株式会社日産建設株式会社、確認済証交付者は財団法人日本建築センターとなっています。

2) 賃貸借の概要

テナント名	株式会社マイカル
年間賃料	385,008,000 円 + 変動賃料 ^(注 1)
総賃貸借面積	75,344.90 m ²
契約期間	12 年間
契約種類	定期借家契約
賃料改定	原則として改定なし
中途解約	原則として中途解約不可
敷金	440,848,654 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。

注 1) 「変動賃料」は、テナントの営業総利益に基づいて決定されます。

4. 取得先の概要

- 社 名 : 大宮リテール・ファンディング有限会社
- 本 店 住 所 : 東京都中央区日本橋室町二丁目 4 番 3 号
- 代 表 者 : 河合 秀二
- 資 本 金 : 3 百万円
- 主 な 事 業 内 容 : 不動産の保有、売買、賃貸借および管理等
- 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 18 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

【本棟】



【駐車場棟】



【周辺図】

