

平成 18 年 3 月 23 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)
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:中央三井信託銀行)
- 2) 物 件 名 称 : 東戸塚オーロラシティ
- 3) 取 得 価 額 : 50,500 百万円
- 4) 取 得 日 : 平成 18 年 3 月 24 日(売買契約締結)
平成 18 年 3 月 24 日(取得予定)
- 5) 取 得 先 : ニューリアルプロパティ株式会社
- 6) 取 得 資 金 : 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、神奈川県横浜市戸塚区に所在し、JR 横須賀線、JR 湘南新宿ラインの2線が乗り入れる東戸塚駅前に立地した商業施設です。横浜駅から 2 駅目という至近にあり、また都心へのアクセスも良いことから、1日当り10万人を超える乗客が利用しています。利便性に優れた駅周辺は、マンション開発により人口集積度が高く、十分なマーケット力を有しています。また、当該敷地東側には環状 2 号線が隣接しており、乗用車保有率の高い戸塚区商圏において、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26万人、5km圏で約78万人と大変恵まれた商圏に位置しています。また、戸塚区の人口は2005年/2001年比約103.4%と増加傾向にあり、今後も増加が見込まれています。自動車時間商圏は、10分商圏で約11万人、15分商圏で約28万人と、環状2号線が生む豊富な交通量が、南北に広がる商圏を形成しています。

3) 建物

本物件は、平成11年9月開業の3棟からなる複合ショッピングモールです。東戸塚駅東口から直接アプローチすることができ、また各棟は通路により繋がれ駅からの歩行導線に優れています。各棟の屋上部には、「緑の広場」「光の広場」といったオープンスペースが設けられており、区民の憩いの場、子ども達の遊び場として利用されています。駐車場は施設全体で約1,600台を収容するスペースを有しています。

商業施設Ⅰ(西武百貨店、オーロラモール)*

本施設は、1階から7階部分を売り場とし、各フロアを西武百貨店とオーロラモールが縦に二分する形で利用しています。地下駐車場に加え、併設の立体駐車場へは、6階までの各階から直接アプローチが可能です。施設は駅直通ブリッジにより4階部分が東戸塚駅に、通路により7階部分がオーロラモールアネックス棟に繋がれています。

商業施設Ⅱ(オーロラモールアネックス)*

本施設は、モール全体の中に位置しています。施設の1階および6階、7階部分が売り場となっており、その他は駐車場として利用されています。7階部分が通路により、オーロラモール及びダイエーに繋がれています。

商業施設Ⅲ(ダイエー)

本施設は、1階から4階部分が売り場となっており、地下部分は駐車場として利用されています。3階部分が通路によりオーロラモールアネックス棟に繋がれています。

* 上記の階数表示は物件のフロアガイドによるものであり、構造上の階数とは異なっております。

4) テナント

オーロラモール内のザ・ガーデン自由が丘やダイエーが、地域密着、日々の暮らしに役立つことをテーマに日常性の高いモールを展開しています。

西武百貨店は、23区やキクチタケオ、マックスマラやDKNY等といった上質な日常生活を提案する店舗が入店しています。

またオーロラモールは、無印良品やコムサイズム、Gap等が入店し、オーロラモールアネックスは、書籍のリブロ、トータルスポーツのヴィクトリア等が入店しており、西武百貨店を補完する形で商業施設全体での調和を図っています。

ダイエーは、充実した食品売り場を有し、銀行窓口をフロア内に置くなど、利便性の高いフロア構成になっています。飲食ゾーンもサイゼリア、ミスタードーナツ、万豚記などのマーケットのニーズに即した店舗が入店しています。

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。また、本投資法人としては初めて西武百貨店、ダイエーをテナントとして組み入れテナント分散を推し進めました。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：神奈川県横浜市戸塚区品濃町 537 番地 1 他 8 筆 ・建物：神奈川県横浜市戸塚区品濃町 537 番地 1 他 ・家屋番号： 537 番 1(商業施設Ⅰ)、536 番 1(商業施設Ⅱ)、535 番 1(商業施設Ⅲ)
種類	店舗・駐車場
面積	・土地(地積): 商業施設Ⅰ:12,693.70 m ² 商業施設Ⅱ: 4,297.50 m ² 商業施設Ⅲ: 12,796.41 m ² ・建物(延床面積): 商業施設Ⅰ: 78,513.08 m ² 商業施設Ⅱ: 18,606.71 m ² 商業施設Ⅲ: 53,564.47 m ²
建物構造	商業施設Ⅰ:鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 8 階建 商業施設Ⅱ:鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 6 階建 商業施設Ⅲ:鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 3 階付 4 階建
建築時期	平成 11 年 9 月
権利形態	土地建物所有権の信託受益権
用途地域	商業地域、特定街区
容積率 建ぺい率	商業施設Ⅰを含む東戸塚特定街区(第 1 街区): 容積率 630% 建ぺい率 100% 商業施設Ⅱ、Ⅲを含む東戸塚特定街区(第 2 街区):容積率 520% 建ぺい率 100%
鑑定評価額	50,500,000,000 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、4.5%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、4.4%及び4.7%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	大和不動産鑑定株式会社 平成 18 年 2 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。

・本物件の設計者は株式会社久米設計、株式会社熊谷組、施工者は株式会社熊谷組、確認済証交付者は横浜市となります。

2) 賃貸借の概要

テナント名	西武百貨店、ダイエー
年間賃料	2,674,014,960 円 (店舗、駐車場部分含む)
総賃貸借面積	152,473.76 m ²
契約期間	20 年間
契約種類	普通借家契約
賃料改定	賃料は 10 年固定とし、11 年目以降 3 年経過ごとに経済情勢の変動等を勘案し、

	協議の上改定することが出来ます。
敷金	5,796,759,133 円 無利息とし、契約存続中継続して預託します。
費用	オーナーは建物周辺の日常清掃、警備等及び商業施設Ⅱの建物管理、設備管理費用等を負担します。

3) 賃料減額訴訟について

平成 15 年に、借借人である西武百貨店及びダイエーから各々平成 15 年 6 月及び同年 11 月以降の賃料に関して、現所有者のニューリアルプロパティに対して賃料減額訴訟が提起され、現在も係争中です。本物件の取得後、速やかに新賃貸人となる受託銀行の中央三井信託銀行が訴訟及びそれにかかる一切の権利、義務を承継し、ニューリアルプロパティは訴訟から離脱する予定です。

物件取得にあたっては、これまでの訴訟の状況および今後の見込みについて十分に検討を行ったうえで、購入価格を含む投資意思決定を行いました。鑑定評価についても、訴訟要因を考慮に入れたうえでの鑑定評価額となっています。

4. 取得先の概要

- 1) 社 名 : ニューリアルプロパティ株式会社
- 2) 本 店 住 所 : 東京都千代田区九段北 4-2-22 市ヶ谷スポーツプラザ 2F
- 3) 代 表 者 : 東 信彦
- 4) 資 本 金 : 5,000 百万円
- 5) 主 な 事 業 内 容 : 不動産事業等
- 6) 本 投 資 法 人 と の 関 係 : なし

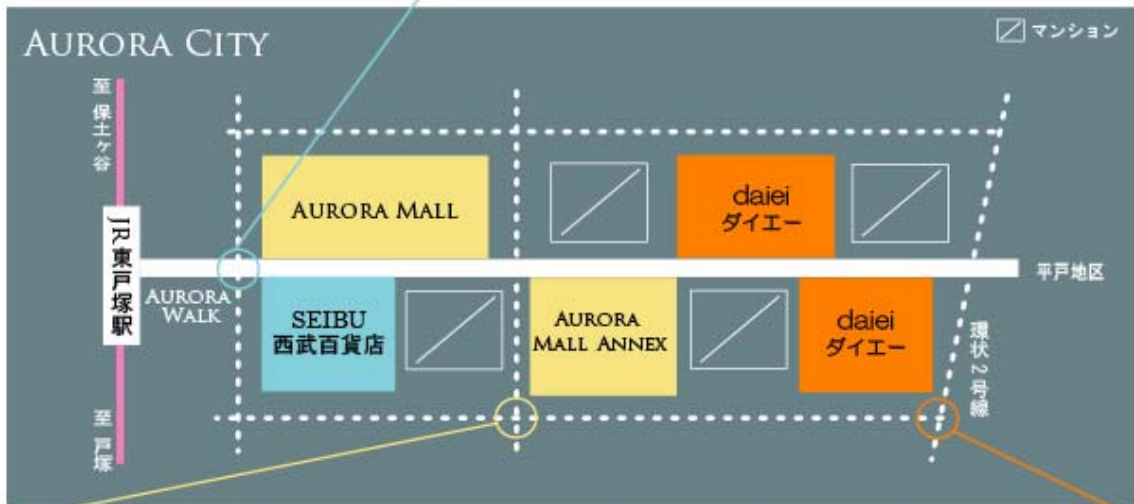
5. 今後の見通し

当該信託受益権の取得による平成 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



商業施設Ⅰ
(西武百貨店、オーロラモール)



商業施設Ⅱ (オーロラモールアネックス)

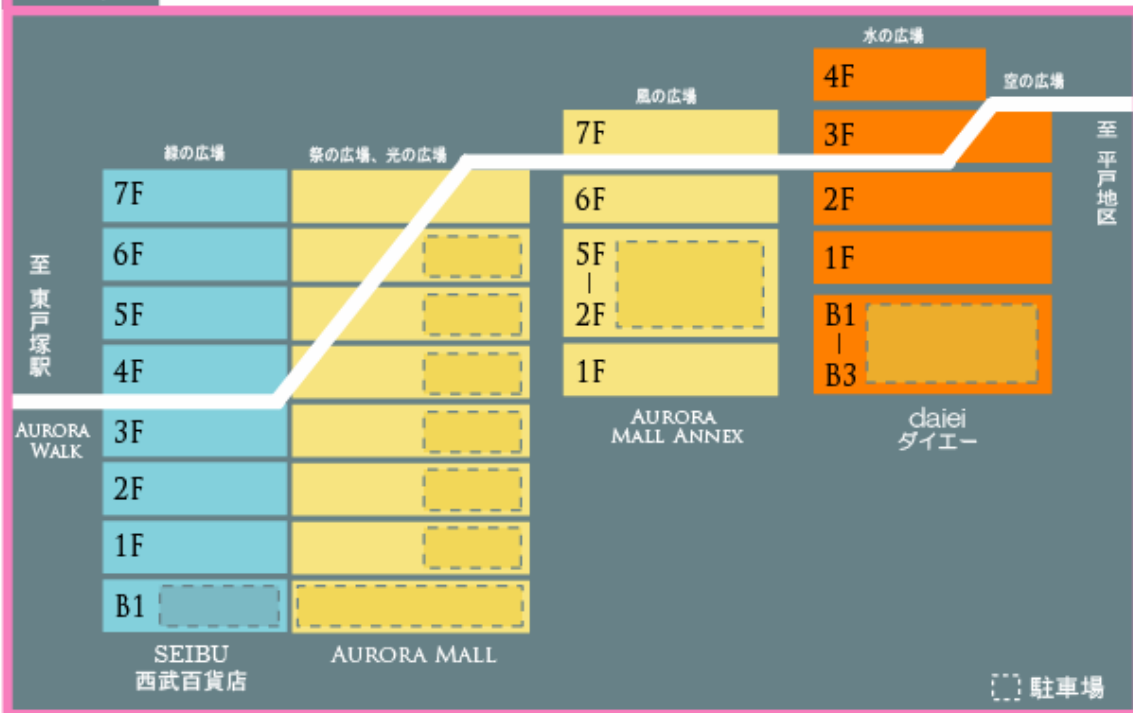


商業施設Ⅲ (ダイエー)

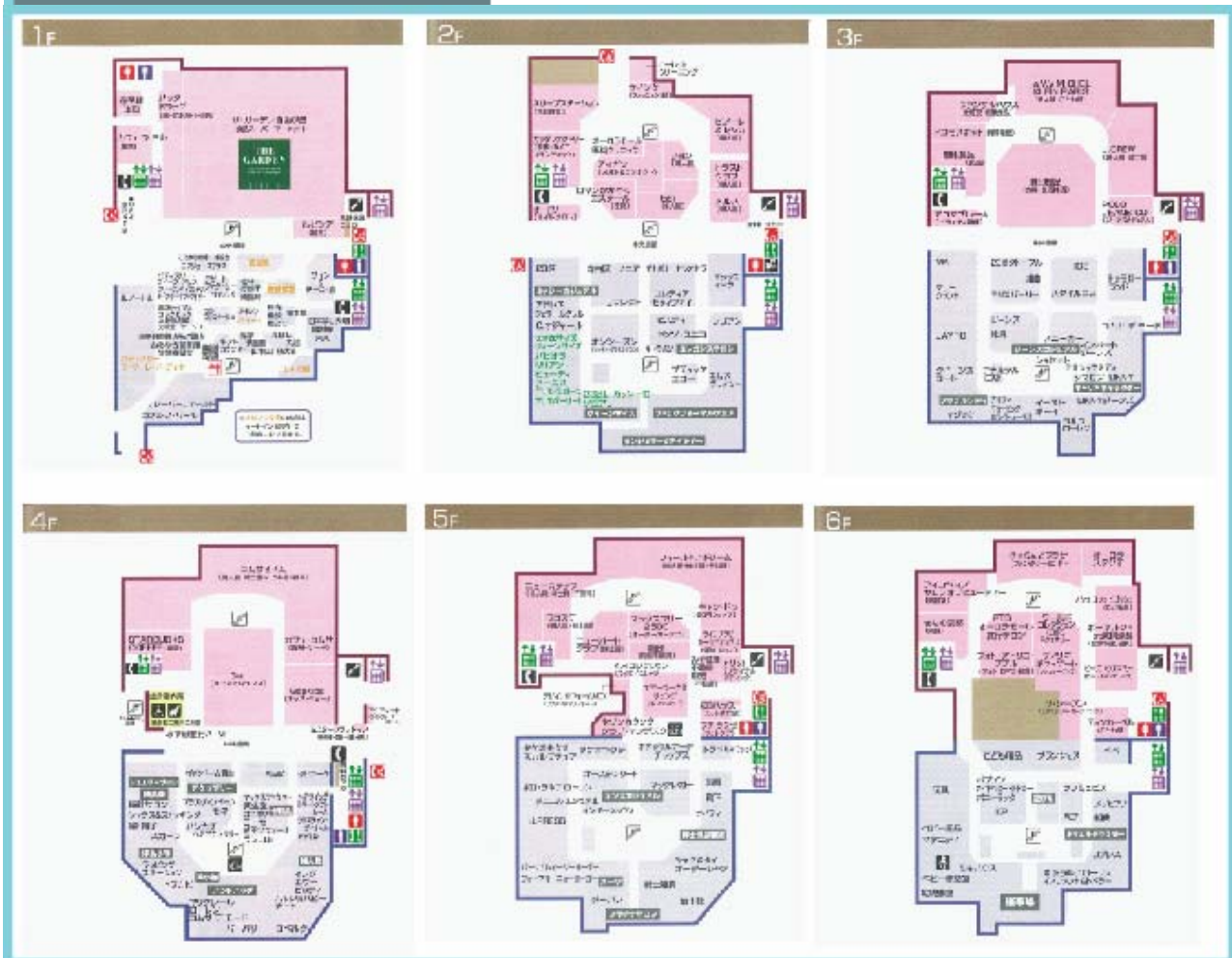
||||| 日本リテールファンド投資法人

||||| 三菱商事 UBS リアルティ

フロア案内



商業施設 I (西武百貨店、オーロラモール)



周辺図

