

各 位

平成 16 年 9 月 28 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 : ビックカメラ立川店
- 3) ビル名 : 立川曙町8953ビル
- 4) 取得価額 : 11,920 百万円
- 5) 取得日 : 平成 16 年 9 月 29 日 (信託受益権売買契約締結)  
平成 16 年 9 月 29 日 (売買実行)
- 6) 取得先 : 株式会社伊勢丹
- 7) 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、大型商業施設が集積する立川駅北口エリアに位置します。建物の前面入り口には、立川駅北口へ接続するペDESTリアンデッキに繋がるエスカレーターが設置されており、駅からは徒歩 1 分程度でアクセスできます。

多摩エリアのターミナル駅である立川駅には JR 中央線・南武線・青梅線の各線及び多摩都市モノレールが結節しております。立川駅の乗降者数は現在 1 日当たり 33 万人程度とされていますが、多摩都市モノレール開通に伴い、増加傾向にあります。

また、物件南側に甲州街道、奥多摩街道、新奥多摩街道が東西を結び、西側に立川通りが南北を結んでおり、車でのアクセスも良好です。

- 2) テナント  
 マスターリース契約(残存約6年間の普通借家契約)に基づく、ビックカメラグループ企業がテナントの大部分を占めています。別館地下1階、2階は、東京電力が変電所として賃貸中です。
- 3) 建築  
 1970年1月より2000年12月までは、伊勢丹(立川店)が本物件で営業を行っていました。伊勢丹(立川店)がJR立川駅北口区画整理事業となる駅前商業ビルのキーテナントとして移転したことにより、2001年1月よりビックカメラが後継テナントとして出店することになりました。周辺エリアには大型店舗が集積しておりますが、中でも本物件は大型であるため、視認性に優れております。
- 4) 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立川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す。また、テナントであるビックカメラは都市の商業集積地に大型店舗を構える戦略により、家電・カメラ量販店の勝ち組としての地位を築いております。そのビックカメラと長期にわたる賃貸契約を締結しており、安定した賃料収入が見込まれます。  
 本投資法人は、本物件がポートフォリオのテナント分散に寄与し、また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

	本館	別館
所在	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地 :立川市曙町二丁目 150 番 4、161 番 3、163 番 3</li> <li>・建物 :立川市曙町二丁目 150 番地 4、161 番地 3、163 番地 3</li> <li>・家屋番号 :150 番 4</li> </ul> ・ <住居表示> 立川市曙町二丁目 12 番 2 号	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地 :立川市曙町二丁目 177 番 1、177 番 2、162 番 2、162 番 2 先</li> <li>・建物 :立川市曙町二丁目 177 番地 1、177 番地 2、162 番地 2、162 番地 2 先</li> <li>・家屋番号 : 曙町二丁目 177 番 1 の 1 曙町二丁目 177 番 1 の 2</li> </ul> ・ <住居表示> 立川市曙町二丁目 14 番 7 号
種類	その他 (百貨店)	休憩所・駐車場、変電所
法定容積率	600%	390%
法定建蔽率	80%	80%
面積	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地:(地積) 2,194.51 m<sup>2</sup></li> <li>・建物:(延床面積) 19,354.92 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地:(地積) 663.62 m<sup>2</sup></li> <li>・建物:(延床面積) 1,628.51 m<sup>2</sup></li> </ul>
建物構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付 8階建	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付 3階建
駐車場		・機械式駐車 113 台

建築時期	昭和 45 年 8 月 14 日	
権利形態	土地及び建物の所有権	
用途地域	商業地域	
鑑定評価額	11,990,000,000 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、5.5%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、5.5%及び 5.7%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 11,990,000,000 円と決定しました。	
鑑定機関	生駒シービー・リチャードエリス株式会社	
価格時点	平成 16 年 9 月 21 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

テナント名	株式会社ビックカメラ	東京電力株式会社
年間賃料	684,000,000 円	28,290,000 円
総賃貸借面積	20,983.43 m <sup>2</sup>	727.47 m <sup>2</sup>
稼働率	100.0 %	100.0 %
契約期間	平成 12 年 12 月 28 日から平成 22 年 12 月 27 日	平成 16 年 6 月 1 日から平成 17 年 5 月 31 日
契約種類	普通借家契約	普通借家契約
賃料改定	賃料は 3 年経過毎に協議	相当事由により協議の上
中途解約	やむをえない事由により 1 年以上前の予告の上中途解約可	
敷金	684,000,000 円 無利息とし、契約存続中継続して預託	28,290,000 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。	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 : 株式会社伊勢丹
- 2) 本 店 所 在 地 : 東京都新宿区新宿三丁目 14 番 1 号
- 3) 代 表 者 : 武藤信一
- 4) 資 本 金 : 350 億円
- 5) 主 な 事 業 内 容 : 百貨店業
- 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



フロア案内

7・8F ユザワヤ	8F サイゼリヤ
<b>6F</b> ゴルフクラブ・キャディーバッグ・ゴルフシューズ・ゴルフボール テニスラケット・テニスシューズ・テニスボール / スポーツ用品(スポーツウェア・スポーツバッグ) ビジネスシューズ・スポーツシューズ / マウンテンバイク・電動自転車 おもちゃ(男児玩具・女児玩具・知育玩具・トレーディングカード・キャラクター玩具・プラモデル・パズル) ベビー用品(ベビーカー・チャイルドシート)	
<b>5F</b> エアコン・除湿機・加湿器・空気清浄機 / エアクリナー・布団乾燥機 / 冷蔵庫・洗濯機 調理家電 / 健康/理美容家電 / 寝具	
<b>4F</b> パソコン周辺機器 / パソコンソフト・サブライ DOS/V パーツ(CPU・メモリ・ハードディスク・マザーボード) / パソコン書籍	
<b>3F</b> パソコン本体(Win/Mac) / プリンタ / モニタ / 電話機・OA 機器 / OA ラック	
<b>2F</b> コンボ・ラジカセ / ホームシアター / テレビ / ビデオデッキ・DVD レコーダー デジタルビデオカメラ・ビデオカメラ用アクセサリ・ビデオプリンター	
<b>1F</b> 携帯電話 / PDA・電子辞書 / テープ / デジタルカメラ ゲーム機本体・ゲームソフト・周辺機器 / CDソフト・DVDソフト	
<b>B1F【カメラ・カメラ用品・写真用品・工具・光学機器・酒】</b> カメラ(一眼レフカメラ・コンパクトカメラ・中判カメラ・インスタントカメラ・交換用レンズ) デジタルカメラ・デジタル一眼レフカメラ / DPE 酒(ビール・日本酒・発泡酒・ウイスキー・ワイン)・ビール券 時計(腕時計・置時計・掛け時計・からくり時計・交換用時計バンド) フレグランス(各種一流ブランド香水)	