

平成16年1月14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(建物並びに転借地権(一部借地権))を信託する信託の受益権(受託者:UFJ信託銀行)
- 2) 物件名称 : イオン東浦ショッピングセンター
- 3) 取得価額 : 6,700百万円
- 4) 取得日 : 平成16年1月15日(予定)
- 5) 取得先 : センチュリー・リーシング・システム株式会社
- 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中部地方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、2001年7月に開業したジャスコ、東宝シネマ、メガマート、スポーツオーソリティ等を核としたショッピングセンターです。1～2階が売場、3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約4,000台です。建物内は大型核テナントを両端に配置しその間を約100の専門店によるモールによってつながられており、店舗面積56,833㎡を持つ国内有数の大型ショッピングセンターです。

2) 立地条件

本物件は、名古屋駅から23kmの東浦(ひがしうら)町に位置し、大府市、刈谷市、知立市等のベッドタウンに囲まれています。国道366号線、同バイパス、国道155号線、国道23号線

などの幹線道路が結節する地点に位置しているため広域からの集客が可能です。

3) 商圏状況

人口ボリュームは3km圏で5.3万人、5km圏で16.5万人、10km圏で77万人と、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。東浦町、大府市、刈谷市、高浜市の行政人口は合計29万人で、優良な住宅開発による人口増加が顕著なエリアです。過去5年間の人口増加率は5%で、県平均の2倍となっております。

4) テナント

イオンモールとの長期マスターリース契約(約27年間の普通借家契約)に基づき、ジャスコ、トイザラス、メガマート、スポーツオーソリティ、東宝シネマなどの大型店と約100店の専門店に転貸されています。イオンモールの優れた店舗計画のもと、地域一番店として豊富な品揃えとアミューズメント性を兼ね備えたテナント構成となっております。

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中部地域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。
本物件は周辺住宅地域から安定した集客力が望め、また、イオンモールという日本でも有数の商業デベロッパー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	知多郡東浦町大字緒川字東栄町62番1他
種類	店舗
用途地域	商業地域
法定容積率	< 法定容積率 > 200%
建ぺい率	< 建ぺい率 > 80%
面積 権利形態	・土地(地積): 86,320.55㎡ ・主たる建物(延床面積): 99,758.49㎡ 附属建物(延床面積): 699.20㎡ ・権利形態: 建物の所有権と土地の借地・転借地権を含む信託受益権
主たる建物構造	鉄骨造陸屋根四階建
駐車場	・約4,000台
建築時期	・平成13年7月竣工
鑑定評価額	6,820,000,000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、6.3%及び6.7%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普通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、6.3%とし、直接還元法による収益価格を査定しました。

	<p>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ました。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。</p> <p>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6,820,000,000円と決定しました。</p>
鑑定機関	財団法人 日本不動産研究所
価格時点	平成15年11月1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)	751,679,076円(イオンモールへの借地料含む)
総賃貸可能面積	100,457.69㎡
総賃貸面積	100,457.69㎡
稼働率	100.0%
契約期間	平成16年1月15日(予定)から平成43年5月17日
契約種類	普通借家契約
賃料改定	賃料は、10年間固定とし変更しないものとします。
中途解約	中途解約不可期間は10年です。
敷金	495,840,000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 : センチュリー・リーシング・システム株式会社
- 2) 本 店 所 在 地 : 東京都港区浜松町2丁目4番1号
- 3) 代 表 者 : 福田 光昭
- 4) 資 本 金 : 118億67,170千円
- 5) 主 な 事 業 内 容 : リース業
- 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にありません。

以上

物件写真

