

平成16年1月22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 : イオン香椎浜ショッピングセンター
- 3) 取得価額 : 13,300百万円
- 4) 取得日 : 平成16年1月22日 (信託受益権売買契約締結)
平成16年1月29日予定 (売買実行)
- 5) 取得先 : (株)イー・エフ・ジェイ
- 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九州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、福岡市では最大規模を持つイオンのショッピングセンターです。建物は2003年11月に竣工したばかりで、1、2階は売場、3、4階及び屋上階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2,665台です。建物内は、一端にジャスコ香椎浜店を配しており、専門店モール部分は通路幅が8mで天井がガラス張りの吹抜け(高さ18m)の為、非常に明るく開放的な空間となっています。外観デザインはアメリカの商業施設デザイナーが担当し、ウォーターフロントという立地にマッチしたカラフルで楽しい環境を作り出しています。

2) 立地条件

本物件は、JR九州香椎駅の西約2kmに位置し、博多湾に面する香椎副都心整備事業の一環として開発されました。本物件に接して南北に国道3号線のバイパス道路、東西にアイラン

ドシティ(香椎アイランド)線が伸びており、又、福岡都市高速の香椎浜インターが至近距離にあるなど、幹線道路のアクセスに恵まれた立地にあります。ショッピングセンター正面は福岡市の所有管理する公園に面しており、本物件と一体として開発、デザインされています。

3) 商圈状況

人口ボリュームは2km圏で64千人、3km圏で112千人、5km圏で241千人と、商圈が海にかかることを考慮すると、居住エリアの人口密度は高いエリアといえます。福岡市の行政人口は平成12年度が約1,341千人でその後も増加傾向にあり、特に当該地区及び隣接埋立地は臨海地域の事業計画により住宅建設が予定されていることから、足元商圈人口は更なる増加が予測されてます。

4) テナント

イオン九州との長期マスターリース契約(20年間の普通借家契約)に基づき、イオン九州直営であるジャスコを中心に、トイザラスを準核テナントとして約120店舗の専門店を導入しています。これらのテナント構成は主にファミリー層を狙った魅力的な商品展開を実現しています。

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九州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。

本物件は道路アクセスの良さから周辺住宅地域から安定した集客力が望め、また、九州地域総合小売業のリーディングカンパニーであるイオン九州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	・土地 :福岡市東区香椎浜三丁目12 7他 ・建物 :福岡市東区香椎浜三丁目12 15 < 住居表示 > 福岡市東区香椎浜三丁目12 15
種類	店舗
用途地域	第1種中高層住居専用地域、第2住居地域、近隣商業地域
法定容積率	200%
法定建蔽率	71.4%
面積	・土地:(地積) 67,370.21㎡ ・建物:(延床面積) 102,936.41㎡
権利形態	土地及び建物の所有権
建物構造	鉄骨造陸屋根4階建
駐車場	・屋内駐車1,744台 ・平面駐車921台

建築時期	・平成15年11月20日
鑑定評価額	13,300,000,000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、6.2%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、5.9%及び6.3%とし、DCF 法による収益価格を査定しました。 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。 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、収益価格を採用し、鑑定評価額13,300,000,000円と決定しました。
鑑定機関	財団法人 日本不動産研究所
価格時点	平成15年12月15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)	955,357,584円
総賃貸可能面積	109,616.72m ²
総賃貸面積	109,616.72m ²
稼働率	100.0%
契約期間	平成15年11月26日から平成35年11月25日
契約種類	普通借家契約
賃料改定	賃料は、3年間固定とし以後3年経過毎に協議します。
中途解約	中途解約不可期間は20年です。
敷金	700,000,000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. 信託受益権の取得先の概要

- 1) 社 名 : 株式会社 イー・エフ・ジェイ
- 2) 本 店 所 在 地 : 福岡市東区千早五丁目8番1号
- 3) 代 表 者 : 國司田 紘一
- 4) 資 本 金 : 600百万円
- 5) 主 な 事 業 内 容 : 不動産の開発・コンサルタント
- 6) 本 投 資 法 人 と の 関 係 : なし

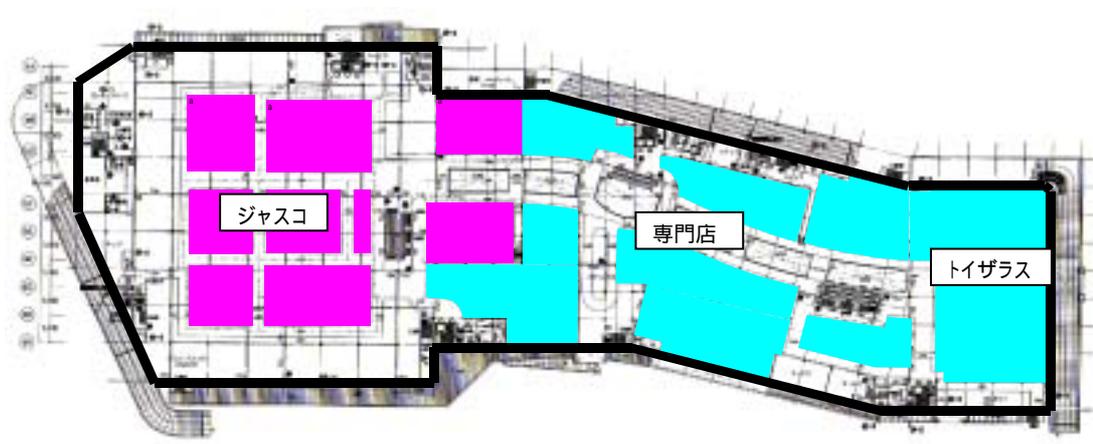
5. 今後の見通し

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。

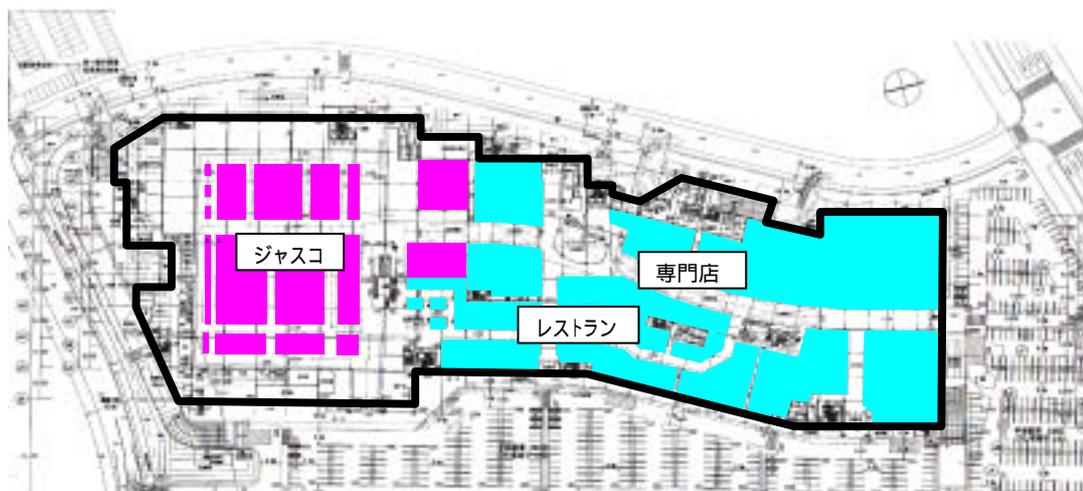
以上

店舗レイアウト

2階



1階



物件写真

