

平成 16 年 12 月 7 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:UFJ 信託銀行株式会社)
- 2) 物件名称 : 板橋サティ
- 3) 取得価額 : 12,400 百万円
- 4) 取得日 : 平成 16 年 12 月 9 日 (信託受益権売買契約締結)
平成 16 年 12 月 9 日 (売買実行)
- 5) 取得先 : コートランドストリート有限会社
- 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、東武東上線練馬駅の駅前に位置し、池袋駅から 15 分程度でアクセスすることができます。建物が密集している駅前好立地でありながら、近隣住民のみならず広域の顧客を集客する複合商業施設です。5km 商圏の人口は 100 万人に達しており、商圏として非常に大きなポテンシャルを有する立地です。

2) テナント

マイカルがマスターリース契約(残存約 11 年間の定期借家契約)しており、現状テナントとしてはワーナー・マイカル・シネマズ、スターバックス、キディランド等が利用しています。

3) 建築

駅前立地の大型店舗として 2000 年に竣工して以降、スクリーン数 12 を誇るシネマコンプレックスを併設した複合商業施設です。1 階から 4 階が店舗、5 階から 7 階はワーナー・マイカル・シネマズ(一部飲食店)で構成されています(8 階部分は機械室)。また、並立した立体駐車場には約 950 台を収容することができます。

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。

本物件は足元商圏の十分な集客及び大型駐車場を有することで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、本物件のマイカルは、全国でも最優良店舗の一つで、長期賃貸借契約のもと、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

所在	<ul style="list-style-type: none"> ・土地 : 東京都板橋区徳丸二丁目 109 番 3 他 ・建物 : 東京都板橋区徳丸二丁目 111 番地 1 他 ・家屋番号 : 徳丸二丁目 111 番 1 の 10 他 < 住居表示 > 東京都板橋区徳丸 2-6-1
種類	店舗、駐車場
法定容積率 法定建蔽率	200% 60%
面積	<ul style="list-style-type: none"> ・土地:(地積) 全体 29,931.29 m²うち、取得資産 15,458.09 m²(注1) ・建物:(専有面積) 全体 63,616.77 m²うち、取得資産 32,851.33 m²(注1)
建物構造	鉄骨造陸屋根地下 1 階地上 8 階建
建築時期	平成 12 年 5 月
権利形態	土地は所有権(注2)、建物は区分所有権(一部共有)(注3)
用途地域	準工業地域
鑑定評価額	12,400,000,000 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、5.4%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、5.3%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 12,400,000,000 円と決定しました。
鑑定機関 価格時点	財団法人 日本不動産研究所 平成 16 年 11 月 1 日
担保設定状況	特にございません

注1) 「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。ただし、共有部分は、登記簿上の割合をもとに面積を計算しています。

注2) 区分所有建物の敷地全体は、2者所有(UFJ信託銀行株式会社:東側 15,458.09 m²、大木伸銅工業株式会社:西側 14,473.20 m²)です。本件取引の取得資産はUFJ信託銀行株式会社所有部分の信託受益権(現在、コートランドストリート有限会社が受益権者)です。

注3) 建物全体はUFJ信託銀行株式会社と大木伸銅工業株式会社によって区分所有(一部共有)されており、本件取引の取得資産はUFJ信託銀行株式会社所有部分の信託受益権(現在、コートランドストリート有限会社が受益権者)です。

注4) 「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	更生会社株式会社マイカル
年間賃料	1,185,000,000 円 + 変動賃料 ^(注1)
総賃貸借面積	72,253.88 m ²
稼働率	100.0 %
契約期間	平成 15 年 8 月 8 日から平成 27 年 8 月末日
契約種類	定期借家契約
賃料改定	賃料は 3 年経過毎に協議(一部賃料は毎年更新)
中途解約	原則として中途解約不可
敷金	754,859,182 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。

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. 信託受益権の取得先の概要

- 1) 社 名 : コートランドストリート有限会社
- 2) 本 店 所 在 地 : 東京都渋谷区渋谷二丁目 15 番 1 号渋谷クロスタワー
- 3) 代 表 者 : 江守善昭
- 4) 資 本 金 : 300 万円
- 5) 主 な 事 業 内 容 : 債権の買収業、不動産売買及び賃貸借並びにその仲介他
- 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17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。

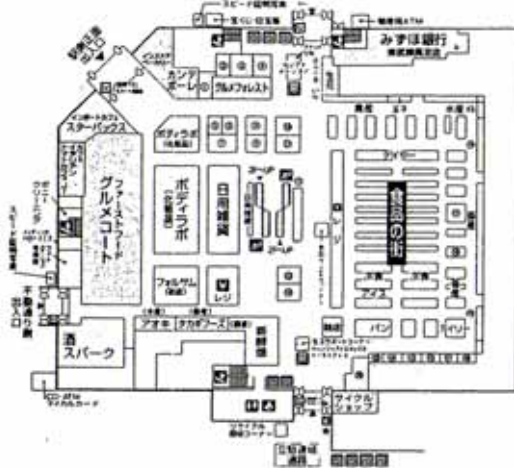
以上

物件写真

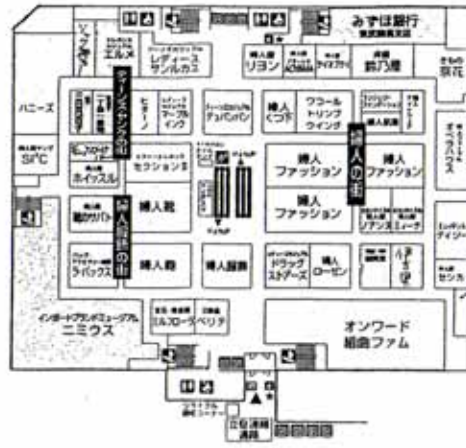


フロア案内

1階



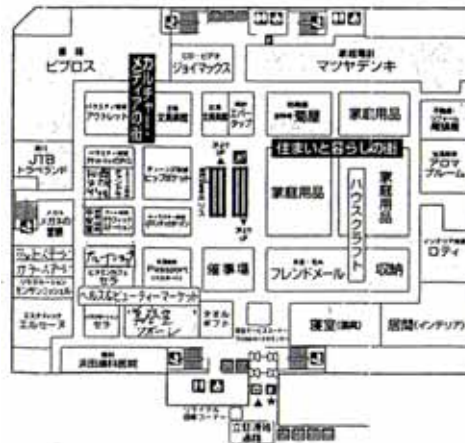
2階



3階



4階



5階

