

平成 17 年 6 月 28 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
常務執行役員 南 俊 一
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 : ジャスコ那覇店
- 3) 取得価額 : 10,700 百万円
- 4) 取得日 : 平成 17 年 6 月 29 日(信託受益権売買契約締結)
平成 17 年 6 月 29 日(取得予定)
- 5) 取得先 : 株式会社タウンクリエイト
- 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く、ポートフォリオにおける初の沖縄物件の取得であり、かつ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、那覇市南西部に位置し、那覇空港と市内を結ぶ「ゆいレール」小禄(おろく)駅の駅前に立地しています。本建物の2階は、連絡デッキにより小禄駅と結ばれており、駅から直接アクセスができます。道路アクセスは、本物件の前面に国道330号線(那覇内環状線)が、また、北側には県内の南部エリアを東西につなぐ国道331号線が通っており

良好です。

人口ボリュームは、2km 圏で約 7 万人、5km 圏で約 28 万人、7km 圏で約 43 万人と恵まれている上、人口増加率は平成 16 年 10 月 1 日現在の調査で都道府県別で全国 1 位となっており、今後も人口増加が見込まれています。

2) 建物

本物件は、平成 5 年 11 月に開業したジャスコを核テナントとした 7 階建の商業施設です。施設の各フロアは、3 階までを店舗として使用し、4 階以上は駐車場として利用しています。店舗はジャスコと専門店が構成されており、また、施設全体で約 1,800 台の車両を収容することができます。

3) テナント

琉球ジャスコとのマスターリース契約(10 年間の普通借家契約)に基づき、核テナントであるジャスコに加え、コムサイズムやスターバックスコーヒー、ユニクロなど約 80 の専門店で転貸されています。

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その他の地域である沖縄地域の物件を初めて取得するもので、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 : 沖縄県那覇市金城 5 丁目 10 番 2 他 ・建物 : 沖縄県那覇市金城 5 丁目 10 番地 2 他 ・家屋番号 : 10 番 2 <住居表示> 沖縄県那覇市字金城 5 丁目 10 番 2 号
種類	店舗、駐車場
用途地域	商業地域
法定容積率	400%
建ぺい率	80%
面積	・土地(地積): 18,617.06 m ² の内、4,409.04 m ² (借地権) 14,208.02 m ² (所有権) ・建物(延床面積): 72,997.08 m ²
権利形態	建物の所有権と土地の所有権および借地権を含む信託受益権

主たる建物構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建
建築時期	平成5年10月23日
鑑定評価額	10,900,000,000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、6.0%及び6.5%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、6.0%とし、直接還元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、収益価格を重視のうえ、鑑定評価額10,900,000,000円と決定しました。
鑑定機関 価格時点	生駒シービー・リチャードエリス株式会社 平成17年2月4日
担保設定状況	本土地及び本建物に質権及び根抵当権を設定

- ・「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	琉球ジャスコ株式会社
年間賃料(消費税別)	771,540,000円
延床面積	72,997.08 m ²
稼働率	100.0%
契約期間	平成17年6月29日から平成27年6月28日
契約種類	普通借家契約
賃料改定	原則なし
敷金	2,118,729,000円
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。

- ・「延床面積」については、登記簿上に表示されている床面積の合計を記載しています。

4. 主な取得先の概要

- 1) 社 名 : 株式会社タウンクリエイト
- 2) 本 店 所 在 地 : 沖縄県那覇市金城 5 丁目 10 番地の 2
- 3) 代 表 者 : 杉元 尚
- 4) 資 本 金 : 300 百万円
- 5) 主 な 事 業 内 容 : 不動産業、宅地建物取引業、機械販売リース業
- 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 17 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。

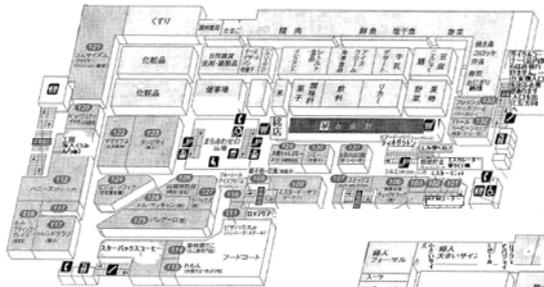
以上

【物件写真】

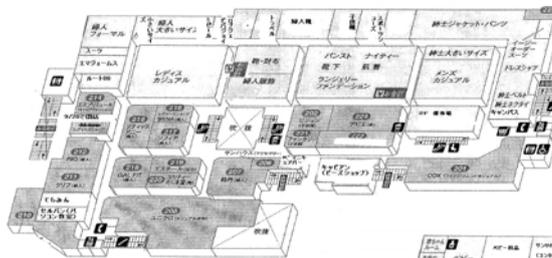


【フロア案内】

●1st Floor



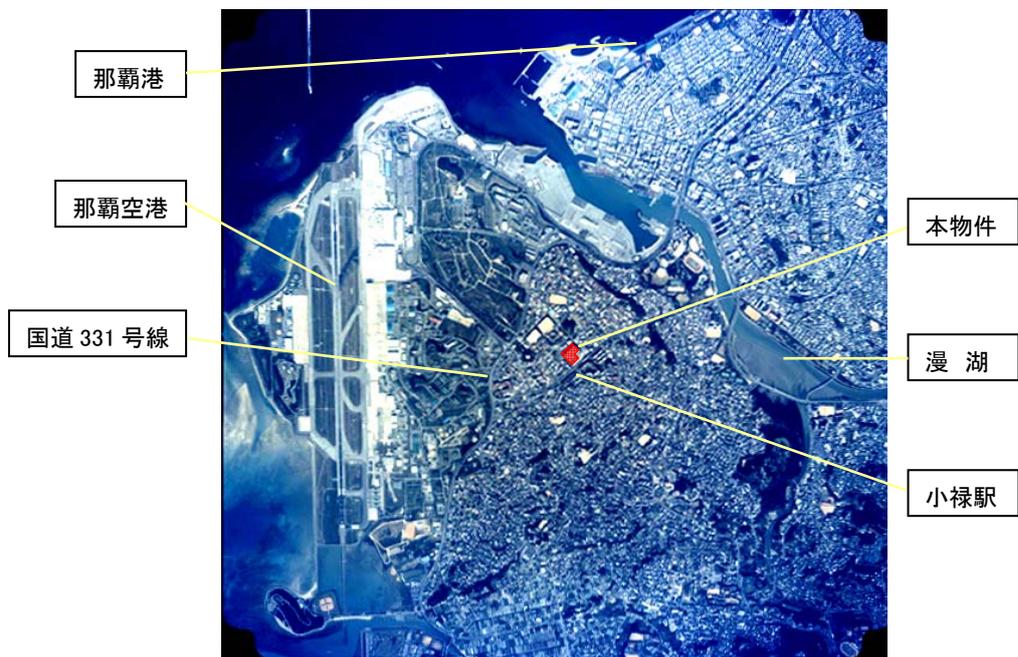
●2nd Floor



●3rd Floor



【航空写真】



【周辺図】

