

平成16年3月2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、平成16年3月2日、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

本投資法人は、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、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(平成16年1月)に「取得予定資産」として記載した2物件を取得いたします。

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 2物件
- 2) 物件名称 : 物件1. エスキス表参道
物件2. イオン札幌苗穂ショッピングセンター
- 3) 取得価格 : 物件1. 14,500百万円
物件2. 9,260百万円
合計 23,760百万円
- 4) 取得日 : 平成16年3月2日
- 5) 取得先 : 物件1. 有限会社エム・シー表参道
物件2. 東苗穂ショッピングセンター特定目的会社
- 6) 取得資金 : 自己資金によります。

2. 物件1.エスキス表参道

1) 取得の理由

ポートフォリオに占める東京都心物件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。

・立地条件

本物件は、JR 山手線原宿駅から青山通り・表参道交差点へ抜ける表参道沿いのほぼ中間に位置し、原宿駅前周辺地区と青山通り表参道地区の二つの商業集積地区にまたがっております。この地域は、ここ数年ケヤキ並木が続く表参道を中心に高級ブランド店の出店が相次

ぎ、銀座と並ぶ高級ブランド店の集積地となっております。今後も、表参道沿いの「旧同潤会青山アパート」の再開発等、更に地域の商業ポテンシャルが高まることが予想されています。

・ 建物

建築時期は昭和 57 年ですが、平成 13 年に耐震補強等も含めた全館改修工事をおこなっているため、建物の状況は良好です。地下 1 階～地上 5 階まで店舗利用となっております。

・ テナント

シャネル、イヴ・サン・ローラン、グッチといったいわゆるスーパーブランドが 1 階、2 階、及び地下 1 階に入居しています。それ以外には、セオリー等のファッションアパレルブランドや飲食店等合計 21 のテナントが入居しています。テナント構成は、高級ブランド店の出店が相次いでいる周辺立地条件と適合していると考えられます。

・ 賃貸借契約

賃貸借契約は 21 テナント中 19 テナントとの契約が定期借家契約であり、またメインのテナントを除き、契約期間は 2 年乃至 5 年となっており、将来的にテナントの入替え等によるバリューアップを図りやすいようになっています。

・ 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東京都心部で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。

2) 取得資産の内容

信託財産である不動産の内容 / 賃貸借の概要

前年平成 16 年 1 月 29 日付 “ 公募による投資口の追加発行及び売出に関するお知らせ ” で公表した内容と変更ありません。

3. 物件 2. イオン札幌苗穂ショッピングセンター

1) 取得の理由

ポートフォリオにおける初の北海道物件の取得であり、かつインカム型資産の充実を図るための取得です。本物件は三菱商事が優先出資並びにプロジェクトマネジャーを行う特定目的会社が開発主体となり、完成後に優良収益物件として本投資法人へ譲渡するものです。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。

・ 建築

本物件は、2003 年 6 月に開業したジャスコ及びスポーツオーソリティを核テナントとし、96 の専門店を持つ北海道初のモール型ショッピングセンターです。延床面積は 66,735㎡で、建物は大型核テナントを両端に配置しその間に専門店を配したモールによってつながられています。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 2,000 台です。

・ 立地条件

本物件は、札幌駅から 5 km の札幌市東区に位置し、札幌市郊外の住宅地に囲まれています。敷地は札幌市中心部から江別市方面への大動脈である国道 275 号線に面し、札幌中心部

を取巻く札幌環状線からも至近距離であること、更に苗穂地区の生活道路である三角点通りに接しているため、広域から近隣まで高いアクセシビリティを持つ非常に魅力的な立地条件といえます。

・ 商圈状況

人口ボリュームは3km圏で16万人、5km圏で45万人と基礎商圈、広域商圈共に首都圏郊外部に匹敵する人口密度を持つエリアです。北海道内の札幌一極集中化により当該敷地周辺の人口は増加しており、過去10年間の人口増加率は約3%、世帯数増加率は約16%となっております。

・ テナント

イオンとのマスターリース契約(20年間の定期借家契約)に基づき、ジャスコ、スポーツオーソリティの大型店と96の専門店に転貸されています。イオン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エンターテインメント性を兼ね備えたテナント構成となっております。

・ 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北海道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、またイオンと長期定期借家契約を交わしていることから安定した賃料収入が見込めます。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。

2) 取得資産の内容

信託財産である不動産の内容 / 賃貸借の概要

前回平成16年1月29日付“公募による投資口の追加発行及び売出に関するお知らせ”で公表した内容と以下の点を除いて変更ありません。

取得予定価格	9,260,000,000円(9,380,000,000円)
総賃料収入	735,135,000円(789,000,000円)

() 平成16年1月29日公表時点

物件写真

エスキス表参道(物件1)



物件写真

イオン札幌苗穂ショッピングセンター(物件2)



||||| 日本リテールファンド投資法人

||||| 三菱商事 UBS リアルティ

