

平成16年12月1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(土地、建物の所有権)を信託する信託の受益権
(受託者:中央三井信託銀行)
- 2) 物件名称 : イオン大和ショッピングセンター
- 3) 取得価額 : 16,823 百万円
- 4) 取得日 : 平成16年12月1日(信託受益権売買契約締結)
平成17年2月17日(取得予定)
- 5) 取得先 : 土地:イオンモール株式会社
建物: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、大和市、座間市、相模原市、綾瀬市、横浜市瀬谷区等の良好なベッドタウンに囲まれた人口密度の高いエリアに位置するショッピングセンターです。また当該敷地は地域の生活道路である大山厚木街道に面しながら国道246号線(大和厚木バイパス)、国道467号線などの幹線道路の結節する地点に位置しているため近隣から広域まで高いアクセスビリティを持つ魅力的な立地条件となっています。

2) 商圈状況

人口ボリュームは1km圏で2.7万人、3km圏で20.2万人、5km圏で61.4万人、自動車時間圏は、5分圏で1.1万人、10分圏で5.8万人と、非常にまとまった人口密度を有し、今後も人口増加が期待されるエリアです。特に5km圏は、東急田園都市線、小田急江ノ島線、相模鉄道線の3線の沿線商圈をカバーしています。

3) 建物

本物件は、イトーヨーカドーとイオンモールによる初の共同開発によって2001年11月に開業した「大和オークシティー」内の商業施設です。1～3階が売場、地下1階、地上4階及び屋上が駐車場となっており、駐車場は大和オークシティー全体で約3,500台のスペースを有しています。建物内は核テナントであるジャスコと80店の専門店が魅力的なモールを形成しています。同施設とイトーヨーカドーは2階部分がデッキで繋がれ、両施設相互に高い回遊性が確保されています。

4) テナント

イオンモールとの長期マスターリース契約(20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、タワーレコード、コムサ イズム・ホーム、また国内3店舗目となるビルド・ア・ベアーなど80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、個性あふれる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。

本物件は足元商圈の十分な集客が望め、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	・土地 :大和市下鶴間一丁目 3042 番 1 他 ・建物 :大和市下鶴間一丁目 3042 番他 1 ・家屋番号 :3042 番 1 < 住居表示 > 大和市下鶴間一丁目 2 番 6 号
種類	店舗・事務所・駐車場
用途地域	準工業地域
法定容積率	< 法定容積率 > 200%
建ぺい率	< 建ぺい率 > 70% (角地加算による)
面積	・土地(地積): 35,821.79 m ² ・建物(延床面積): 85,226.68 m ²
権利形態	土地・建物所有権の信託受益権
主たる建物構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建

駐車場	1,824 台
建築時期	平成 13 年 11 月
鑑定評価額	16,900,000,000 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、5.5%及び5.7%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、5.5%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 16,900,000,000 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 30 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せん。

2) 賃貸借の概要

テナントの総数	1
年間賃料(消費税別)	1,068,000,000 円
総賃貸可能面積	85,226.28 m ²
稼働率	100.0 %
契約期間	平成 16 年 2 月 17 日から平成 36 年 2 月 16 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 10 年
敷金	1,068,000,000 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. 取得先の概要

土地

- 1) 社 名 : イオンモール株式会社
- 2) 本 店 所 在 地 : 千葉県千葉市美浜区中瀬一丁目 5 番地 1
- 3) 代 表 者 : 川戸 義晴
- 4) 資 本 金 : 77 億 9,600 万円
- 5) 主 な 事 業 内 容 : 大規模ショッピングセンターの開発・運営業
- 6) 本 投 資 法 人 と の 関 係 : なし

建物

- 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 : 東京都港区浜松町二丁目 4 番 1 号
- 3) 代 表 者 : 福田 光昭
- 4) 資 本 金 : 118 億 67,17 万円
- 5) 主 な 事 業 内 容 : 総合リース業
- 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 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

