

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(契約締結)に関するお知らせ
(さいたま都市計画浦和駅東口駅前地区第二種市街地再開発事業)

本投資法人は、本日、下記の通り資産取得契約を締結する事を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得契約の概要

- 1) 取得資産 : 不動産を信託する信託受益権 (受託者:UFJ 信託銀行)
- 2) 物件名称 : (仮称)浦和 PARCO
- 3) 取得価額 : 27,320 百万円
但し、将来の金利変動により、上下 15 億円以内で価格は変動します。
- 4) 取得日 : 平成 16 年 12 月 28 日 (停止条件付信託受益権売買契約締結)
平成 19 年 12 月 25 日 (売買実行予定)
- 5) 取得先 : 有限会社浦和ストリーム
- 6) 取得資金 : 自己資金及び借入金による

2. 開発型物件の取得について

本物件は、平成 17 年 3 月建設着工予定及び平成 19 年 9 月竣工予定です。本投資法人は、停止条件付信託受益権売買契約を締結することにより、建物完工及びスケジュール遅延、金利変動等、将来の不確実性に起因するリスクを極力排除しています。また、テナントである株式会社パルコとの間では既に定期借家契約を締結済みであり、テナント誘致のリスクも軽減しています。本投資法人は、ポートフォリオに加えるに相応しい、稀少性の高い優良物件取得方法の一つとして、今後も同様な手法を活用いたします。

3. 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

浦和駅周辺には、さいたま市役所や埼玉県庁が所在しており、本物件は東口エリアに位置します。浦和駅には JR 京浜東北線、宇都宮線、高崎線の 3 線が乗り入れており、現在の乗降者数は 1 日当たり約 15 万人で、今後、旅客ホームの新設、快速列車の停車、列車本数の増加に伴い、都内とのアクセスが向上する見込みです。また、本物件の商圈人口は、3km 圏で 32.7 万人、5km 圏で 71.8 万人と豊富であり、東京都のベッドタウンとして高い成長が見込まれています。

2) テナント

マスターリース契約(20 年間の定期借家契約)に基づき、パルコがテナントとして出店を予定しています。パルコは、全国に 19 店舗、海外に 1 店舗を展開しており、特に 20 代を中心とした女性をターゲットとした商品構成で、ファッションビルの先駆者として知られています。また、劇場・映画館、ファッションや音楽に関する出版なども手がけており、都市型商業ディベロッパーとしてコンサルティング事業やプロパティ・マネジメント事業にも注力しています。

3) 建物

都市再開発法による「さいたま都市計画浦和駅東口駅前地区第二種市街地再開発事業」に基づき、浦和駅前約 2.8 ヘクタールの区域に、駅前交通広場(ロータリー)、市民広場、図書館、公共地下駐車場などを整備し、その中核施設として購入対象である商業施設の建設が予定されています。

建物は、地下 4 階から地上 10 階建てで計画されており、地下 4 階から地下 2 階が駐車場、地上 8 階から 10 階が図書館およびコミュニティー施設として利用される予定です。このうち本投資法人の購入対象である、地下 1 階から 7 階がパルコの出店する部分であり、現段階では、地下 1 階から 5 階をショッピングフロアーに、6 階から 7 階をシネマコンプレックスとスポーツクラブにする予定です。

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。

4. 取得予定資産の内容

1) 信託財産である不動産の内容

所在	・土地 : 埼玉県さいたま市浦和区東高砂町 13 ・建物 : 埼玉県さいたま市浦和区東高砂町 13 ・家屋番号 : 未定	
種類	店舗、駐車場、映画館	
法定容積率	800%	
法定建蔽率	100%	
面積	・土地:(地積)	全体 11,222.09 m ² うち、取得資産 7,961.74 m ²
	・建物:(延床面積)	全体 108,173.72 m ² うち、取得資産 56,306.80 m ²

建物構造	鉄骨鉄筋コンクリート造地下4階付10階建うち 信託財産である不動産部分は地下1階から地上7階部分(一部地下2階部分)
建物着工日	平成17年3月(予定)
建物竣工日	平成19年9月(予定)
権利形態	土地及び建物の所有権(建物は区分所有権、土地は共有)
用途地域	商業地域
調査価格	27,330,000,000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、5.0%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、4.8%及び5.1%とし、DCF法による収益価格を査定しました。
調査機関 価格時点	生駒シービー・リチャードエリス株式会社 平成16年12月17日

- ・「所在」、「種類」、「面積」、「建物構造」、「建物着工日」、「建物竣工日」については未竣工、未登記のため、基本設計計画書の内容により記載しています。
- ・「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。
- ・「調査価格」については、建物が未竣工であるため、価格時点で当該建物が完成しているものとし、鑑定評価の手法を用い算出した調査価格です。

2) 賃貸借の概要

テナント名	株式会社パルコ
総賃貸借面積	64,236.71 m ²
契約期間	開業後20年間
契約種類	定期借家契約
賃料改定	賃料は5年経過毎に協議
中途解約不可期間	20年
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。

- ・転貸先との契約が未確定であり、「年間賃料」および「敷金」について開示することにテナントの同意が得られていないため、現段階では記載していません。

5. 信託受益権の取得先の概要

- 1) 社 名 : 有限会社浦和ストリーム
- 2) 本 店 所 在 地 : 東京都中央区八重洲一丁目4番22号
- 3) 代 表 者 : 田中 稔
- 4) 資 本 金 : 300万円
- 5) 主 な 事 業 内 容 : 不動産信託受益権の取得、保有及び売却ほか
- 6) 本 投 資 法 人 と の 関 係 : なし
- 7) そ の 他 : 信託受益権を保有する同社は、中間法人が出資、大林組が匿名組合出資を行う特別目的会社です

6. 今後の見通し

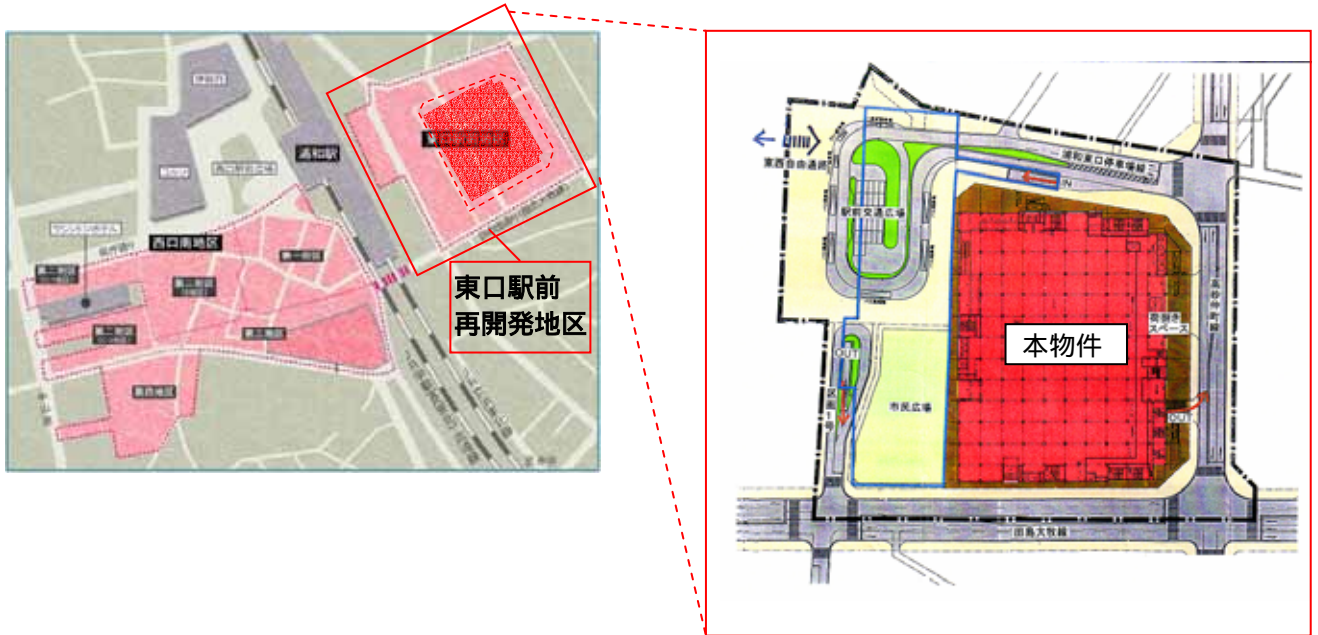
当該信託受益権の取得による平成 17 年 2 月期本投資法人の運用状況への影響は特にありません。

以上

【本物件の外観イメージ図】



【本物件の配置図】



【本物件建物の断面イメージ図】

