

平成 17 年 10 月 31 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しましたので、お知らせします。

記

1. 取得の概要

- 1) 取得資産 : 不動産(土地、建物所有権及び借地権)を信託する信託受益権
(受託者:三菱 UFJ 信託銀行)
- 2) 物件名称 : 京都ファミリー
- 3) 取得価額 : 5,340 百万円
- 4) 取得日 : 平成 17 年 10 月 31 日(売買契約締結)
平成 17 年 12 月 21 日(取得予定)
- 5) 取得先 : 株式会社ダイヤモンドファミリー
- 6) 取得資金 : 未定

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初の京都市内における物件であり、大阪・名古屋及び同地域周辺都市部物件及びグロース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しました。

1) 立地条件

本物件は、京都市西部に所在し、隣接敷地には京都外国語大学、周辺にはマンションや住宅、商業系施設が立ち並ぶ賑わいのある地域に立地しています。本物件は、東西の基軸道路である四条通りに接しており、加えて南北の主要道路である国道 162 号線、葛野大路通(市道)にも近接していることから、車でのアクセスに優れており、平日 12 時間交通量は、四条通りで約 2.4 万台、葛野大路通で約 2.1 万台、国道 162 号線で約 1.4 万台と大変恵まれたロードサイドポテンシャルを有しております。

また、同周辺地域はかねてより大型店舗用地が少なく、平成 12 年 6 月 1 日施行の『京都市土

土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例』により、今後も大型店の新規出店が規制されていることから、競合店の少ない地域です。

2) 商圏状況

人口ボリュームは、3km 圏で約 33 万人、5km 圏で約 69 万人、自動車時間商圏は、5 分商圏で約 3.9 万人、15 分商圏で 18.3 万人と、いずれも東京 23 区に引けを取らない非常にまとまった人口密度を有しています。特に足元人口の充実により、車利用客のみならず徒歩客や自転車客も多く、地域密着型といった側面が強い商圏となっています。

3) 建物

本物件は、ジャスコを核テナントとし、昭和 57 年 11 月に開業した地下 1 階、地上 4 階建の商業施設です。本施設は 1 階から 3 階までを売場としており、3 階にはスイミングプールも設置されています。また、併設している立体駐車場と平面駐車場にて施設全体で約 700 台の車を収容できます。

なお、本物件は、平成 16 年 6 月に地域密着型のショッピングセンターとして、食品を中心としたデイリーニーズの強化と専門店の多様化のため、リニューアル工事を行いました。

4) テナント

テナントは、核テナントであるジャスコに加え、ダイソー(100 円ショップ)やシュープラザ(靴)など約 70 店の専門店が入店しています。昨年行ったリニューアル時には、京都市内では初めてニトリ(ホームファッション)を誘致し、ホーム関連を強化しました。また、1階の食品ゾーンや 3 階のカルチャースクールを充実させ、地域密着型のテナント構成へシフトを進め、さらに将来的にもテナントの入替えによるバリューアップが図りやすいテナント構成と配置になっています。

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：京都府京都市右京区山ノ内池尻町 1 番地 1 他 ・建物：京都府京都市右京区山ノ内池尻町 12 番地 1 他 ・家屋番号：建物 12 番 1 の 2、駐車場 13 番 2 <p><住居表示> 京都府京都市右京区山ノ内池尻町 1-1</p>
種類	店舗、駐車場
用途地域	準工業地域
法定容積率 建ぺい率	200% 60%
面積	<ul style="list-style-type: none"> ・土地(地積)：全体 23,119.27 m²(内 16,053.28 m²は、借地) ・建物(延床面積)：本棟 34,307.69 m² 駐車場棟 9,984.75 m²
権利形態	土地・建物所有権及び借地権の信託受益権

主たる建物構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
主たる建物の建築時期	昭和57年11月9日新築
鑑定評価額	5,440,000,000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、6.5%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、5.9%及び6.9%とし、DCF法による収益価格を査定しました。
鑑定機関 価格時点	財団法人 日本不動産研究所 平成17年10月1日
担保設定状況	未定

- ・「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。
- ・「京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例(平成12年6月1日施行)」により、当該敷地は「既成市街地内準工業地域」に指定され、新たに商業施設の開発事業を行う場合は、望ましい店舗面積の上限の目安として「1,000 m²」とされておりますが、現状の商業施設を運営するにあたっては、本条例は適用されません。

2) 賃貸借の概要

テナントの総数	67
年間賃料(消費税別)	1,056,852千円
総賃貸面積	20,380.91 m ²
稼働率	98.90%

- ・「テナントの総数」は、平成17年8月末時点の賃貸借契約数の合計を記載しています。
- ・「年間賃料」は、平成16年度実績(賃料、共益費、駐車場収入合計)を記載しています。
- ・「稼働率」は、平成17年8月末時点の賃貸面積をベースに記載しています。

4. 取得先の概要

- 1) 社 名 : 株式会社ダイヤモンドファミリー
- 2) 本 店 所 在 地 : 大阪府中央区太郎町2丁目4番11号
- 3) 代 表 者 : 鯛 洋三
- 4) 資 本 金 : 4億5千万円
- 5) 主 な 事 業 内 容 : ショッピングセンター事業 他
- 6) 本投資法人との関係 : なし

5. 今後の見通し

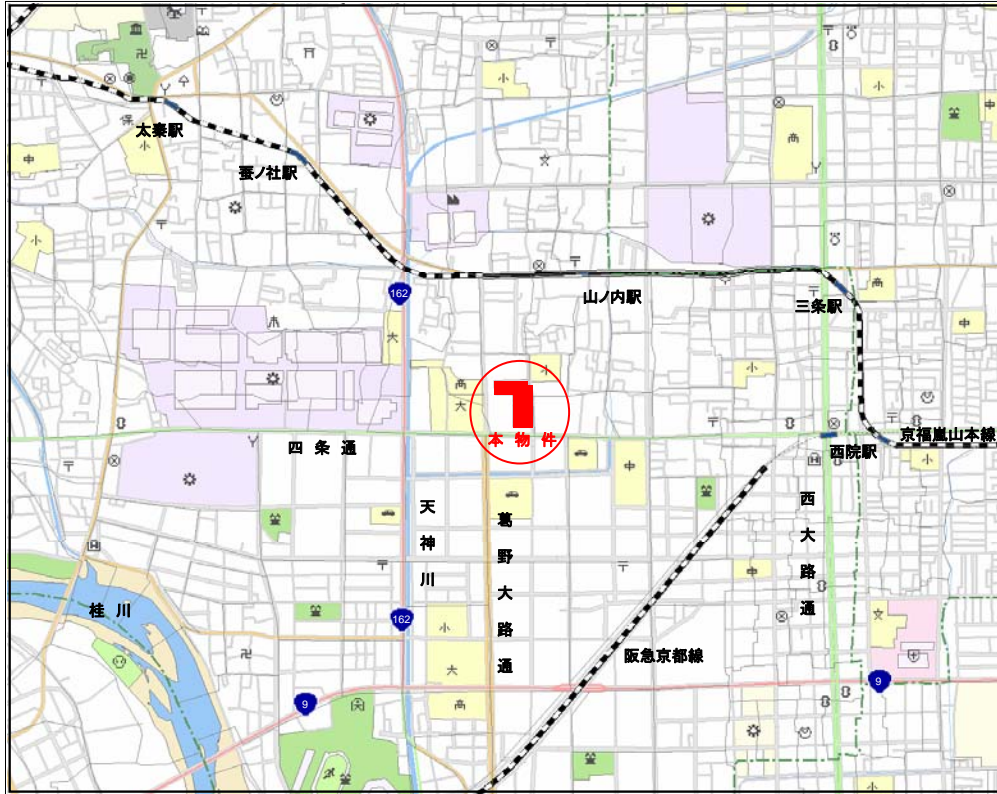
当該信託受益権の取得による平成18年2月期本投資法人の運用状況への影響は特にありません。

以上

物件写真



周辺図



フロア案内

