

平成 18 年 9 月 28 日

各 位

不動産投信発行者名
東京都千代田区丸の内 2 丁目 7 番 3 号
東京ビルディング 20 階
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)
<http://www.jrf-reit.com/>

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. 03-5293-7081

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(土地建物所有権)を信託する信託受益権
(受託者:中央三井信託銀行)
- 2) 物 件 名 称 : 河原町 OPA
- 3) 取 得 価 額 : 18,500 百万円
- 4) 取 得 日 : 平成 18 年 9 月 29 日(売買契約締結)
平成 18 年 9 月 29 日(取得予定)
- 5) 取 得 先 : 大成建設株式会社
- 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大阪・名古屋及び同地域周辺都市部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しました。

1) 立地条件

本物件は、京都府京都市に所在し、京都駅から北東側に約 2.5km の河原町に立地する商業施設です。阪急京都線「河原町駅」からは徒歩 1 分、京阪線「四条駅」からは徒歩 5 分程度の場所にあり、四条通りと河原町通りとの交差点から至近の好立地に位置しています。河原町通り東側には、鴨川と先斗町(ぼんとちょう)通り、木屋町(きやまち)通りなど京都の情緒豊かな料亭街があり、祇園へも至近であることからショッピングだけではなく観光目的の集客もある立地です。

2) 商圏状況

本物件は、3km圏で約24万人、5km圏で約66万人と恵まれた商圏に位置しています。自動車時間商圏も、10分商圏で約15万人、20分商圏で約76万人と恵まれています。さらに平成17年の国勢調査では本物件の所在する中京区の人口は平成17年/平成12年比約107.5%と増加しており、今後も増加が見込まれています。

3) テナント

若年層をターゲットとする本物件は、そのテナントのうち半分以上が売り場面積30坪以下の小型店で構成されており、全館合計約130ものテナントが出店しています。カジュアル服をメインにフロア毎にテーマを定め、そのテーマに沿ったテナント構成とし、地下1階から5階までをレディース向けファッション、6階、7階をメンズ向けファッション、8階をムラサキスポーツを始めとするスポーツ関連ファッション、9階をタワーレコードによる音楽のフロアとしました。

4) 建物

本物件は、平成10年11月開業の商業施設です。地上9階、地下1階からなる本物件は、ファッション専門店ビルとしては京都最大級の規模を誇っています。建物正面の河原町通り側入口はアーケード街に面して位置し、通行量が天候に比較的左右されないという利点を活かしながら、オープンスペースを設ける事により人溜まりと賑わい感が出るよう趣向を凝らしています。

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：京都府京都市中京区寺町通四条上より六角下るまでの裏寺町609番 他 ・建物：京都府京都市中京区寺町通四条上より六角下るまでの裏寺町609番 他 ・家屋番号：609番 ・住居表示：京都府京都市中京区河原町通四条上る米屋町385
種類	店舗
面積	・土地(地積)：全体2,698.23㎡の内、2,459.49㎡ ・建物(延床面積)：18,595.69㎡の内、88.813%
建物構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付9階建
建築時期	平成10年11月13日
権利形態	土地建物所有権の信託受益権
用途地域	商業地域
容積率	700%
建ぺい率	100%

鑑定評価額	18,500,000,000 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、4.40%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は4.10%、最終還元利回りは4.20%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	シービー・リチャードエリス株式会社 平成 18 年 5 月 19 日

- ・「所在」、「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。
- ・本物件の設計者は大成建設株式会社関西支店、施工者は大成建設株式会社関西支店、確認済証交付者は京都市都市計画局建築指導部審査課となっています。

2) 賃貸借の概要

テナント名	株式会社 OPA
年間賃料	767,034,000 円 (内、持分による 681,225,907 円)
総賃貸借面積	18,848.20 m ²
契約期間	平成 10 年 11 月 14 日から20年間
契約種類	普通借家契約
賃料改定	3 年経過毎
中途解約	一年前通知
敷金	1,189,200,000 円(内、持分による 1,056,164,196 円)無利息とし、契約存続中継続して預託します。
保証金	5,690,351,000 円(内、持分による 5,053,771,434 円)無利息とし、10 年間据置、11 年目から 10 年間で 10 分の 1 ずつ均等償還。
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. 媒介の概要

当該取引については、利害関係人である三菱商事株式会社からの媒介により行われております。なお、当該取引にかかる不動産売買委託手数料は 370 百万円です。

5. 取得先の概要

- 1) 社 名 : 大成建設株式会社
- 2) 本 店 住 所 : 東京都新宿区西新宿一丁目 25 番 1 号
- 3) 代 表 者 : 代表取締役社長 葉山 莞児
- 4) 資 本 金 : 112,448 百万円
- 5) 主 な 事 業 内 容 : 建設事業、開発事業等
- 6) 本 投 資 法 人 と の 関 係 : なし

6. 今後の見通し

当該信託受益権の取得による平成 19 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】



【周辺図】

