

平成 15 年 6 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

本投資法人の投資信託委託業者である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、平成 15 年 5 月 28 日に下記の通り資産の取得を決定し、本投資法人は、同年 5 月 29 日に信託受益権売買契約書を締結いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 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方針に基づき取得します。

2. 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) 物件名称： イトーヨーカドー八柱店
- (3) 取得価額： 1,616 百万円
- (4) 取得日： 平成 15 年 5 月 29 日 (信託受益権売買契約締結)
平成 15 年 6 月 16 日予定(売買実行)
- (5) 取得先： 株式会社 太田原 ・ 太田原 香代子
- (6) 取得資金： 自己資金等による

3. 取得資産の内容

() 不動産の概要

所在	<ul style="list-style-type: none"> ・店舗 : 土地 松戸市日暮一丁目 15 番 4、15 番 5、15 番 6、15 番 7、15 番 8、15 番 9、15 番 10、15 番 11、15 番 12、15 番 18 ・店舗 : 建物 松戸市日暮一丁目 15 番地 8、15 番地 11、15 番地 10、15 番地 9、15 番地 5、15 番地 7、15 番地 18、15 番地 6、15 番地 4、15 番地 12 [家屋番号]: 15 番 8 ・駐車場 : 土地 松戸市日暮一丁目 7 番 3、7 番 4、7 番 5 ・駐車場 : 建物 松戸市日暮一丁目 7 番地 4、7 番地 5、7 番地 3 [家屋番号]: 7 番 4 <p>< 住居表示 ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・千葉県松戸市日暮一丁目 15 番
種類	<ul style="list-style-type: none"> ・建物 : 店舗 ・建物 : 駐車場
用途地域	商業地域
法定容積率	< 法定容積率 > 400%
建ぺい率	< 建ぺい率 > 80%
面積	<ul style="list-style-type: none"> ・土地 : (地積) 4,293.01 m² ・土地 : (地積) 3,932.16 m² ・建物 : (延床面積) 13,104.84 m² ・建物 : (延床面積) 8,203.94 m²
建物構造	<ul style="list-style-type: none"> ・建物 : 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 3 階建 ・建物 : 鉄骨造陸屋根 3 階建
建築時期	<ul style="list-style-type: none"> ・建物 : 昭和 57 年 10 月 5 日新築 ・建物 : 昭和 57 年 9 月 30 日新築
鑑定評価額	<p>1,760,000,000 円</p> <p>(ご参考)</p> <p>原価法による積算価格 : 2,110,000,000 円 収益還元法による収益価格 : 1,760,000,000 円 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、6.4%及び 7.4%とし、DCF 法による収益価格を 1,780,000,000 円と査定しました。 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、6.1%とし、直接還元法による収益価格を 1,740,000,000 円と査定しました。 本件においては、DCF 法による収益価格と実証的な性格を有する直接還元法による収益価格の両価格に妥当性を認め、収益還元法による収益価格を両価格の中庸値である 1,760,000,000 円と試算しました。</p>
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 15 年 5 月 1 日
担保設定の状況	売買実行までに上記の物件に設定されている全ての根抵当権が解除される予定です。

・「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。

() 賃貸借の概要

テナントの総数 (注1)	1
年間賃料(消費税別)	157,342,968 円
総賃貸可能面積 (注2)	21,581.647 m ²
総賃貸面積 (注2)	21,581.647 m ²
稼働率	100.0%

(注1) 「年間賃料」については、賃貸借契約書に表示されているものを掲載しています。なお、契約上、賃料は月額で決められているため、12倍することにより年換算した金額を掲載しています。

(注2) 「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」については、賃貸契約書に表示されているものを掲載しており、「立体駐車場」8,323.57 m²を含みます。

以 上

物件写真

