

平成 22 年 8 月 31 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区丸の内二丁目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 近藤 順 茂
(コード番号 8953)

資産運用会社名
三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
代表者名 代表取締役社長 久我 卓也
問合せ先 リテール本部長 今西 文 則
TEL. 03-5293-7081

エスパ川崎における地区施設整備に関するお知らせ

本投資法人は、保有している「エスパ川崎（神奈川県川崎市）」（以下、本物件と言います。）の屋外駐車場土地の一部について、地区施設整備を行うこととなりましたのでお知らせいたします。

記

1. 経緯

本物件は工場跡地を利用して開発された大型商業施設ですが、本物件の開業後、「川崎市計画都市再開発方針」により商業・業務施設や都市型住宅等の計画的な整備を図ることを目的に「小田栄西地区計画」として平成 19 年に地区計画が決定されました。

本地区計画においては、県、および関係地権者が用地の供出および工事費の負担を行うこととなっており、今般、当該地区整備計画の第一期工事の詳細が確定したことにより、本物件においても屋外駐車場土地の一部を供出することによって基盤施設（道路）の整備工事を実施することとなりました。

2. 本物件への影響

本物件を取得した当時、用途地域は工業地域でしたが、本地区計画により工業地域から近隣商業地域になることにより、まちづくり三法の改正に伴う制約（10,000㎡超の商業施設の出店制限等）がなくなり、また、本物件の容積率や建蔽率が上昇するといった、物件価値の向上というメリットがありました。また、既に近隣には 500 世帯規模のマンションが 2 棟建設されておりますが、当該地区計画によりさらに 500 世帯規模のマンションの建設が着工予定であり、更なる顧客の増加が見込まれます。さらには、当該地区計画内の旧川崎南高校跡地は、商業施設用地として確保されていることから、本物件を拠点とした商業エリアとしての更なる活性化が期待されます。

また、本物件における費用等の影響は以下の通りです。ただし、鑑定評価額については既に基盤施設整備計画の実施を前提としたものとなっており、本件による今後の鑑定評価額への影響はない見込みです。

(1) 供出する資産について

- 1) 保有資産の種類 : 不動産信託受益権
- 2) 供出予定資産 : 土地 51,882.53㎡のうち、1,121.13㎡
- 3) 供出部分の帳簿価額 : 370 百万円 (注)
- 4) 供出時期 : 平成 25 年 3 月 (予定：上記近隣マンション竣工時)
- 5) 供出先 : 川崎市

(注) 平成 22 年 2 月末時点の価額に基づき算出した予定価額です。なお、当該金額については、資産の供出後、適正期間で均等償却（費用計上）する予定です。



(2) 第一期工事費および既存駐車場の整備費の負担について

本投資法人は、本物件の駐車場部分の一部を供出することに伴い、既存駐車場の整備のため約170万円を、基盤施設（道路）の整備費の分担金として第一期工事費（平成23年3月完了予定）約23.5百万円を支出する予定です^(注)。また、第二期工事費として約23.5百万円を見込んでおりますが、工事の実施時期は未定です。

(注) なお、これらの費用については、工事完了後（平成23年3月予定）適正期間で均等償却（費用計上）する予定です。

(3) 賃貸面積の減少に伴う賃貸借契約の変更

本投資法人は、該当駐車場の取得時において本物件のテナントである株式会社イトーヨーカ堂との間で、本供出による賃貸面積（駐車場台数）の減少に伴う、賃料減額について取り決めを行ってまいりました。今般、第一期工事が開始されることで、実質的に一部の駐車場の使用が出来なくなることから、当初の取り決めに従い平成22年9月より月額457,893円（本物件の総賃料の約0.5%に相当）の賃料減額調整を行います。

3. 今後の見通し

本件による平成22年8月期の運用状況への影響はなく予想の変更はありません。また、平成23年2月期の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

以上

【ご参考】 地区整備計画道路工事計画図

