

平成 15 年 6 月 17 日

イトーヨーカ堂八柱店について

平成 15 年 6 月 16 日に取得したイトーヨーカ堂八柱店につきまして、平成 15 年 6 月 2 日付「資産の取得に関するお知らせ」に加えて、下記の通りご説明致します。

記

1. テナントとの賃貸借概要

[契約期間]

6 年（平成 14 年 10 月 6 日から平成 20 年 10 月 5 日まで）です。

[中途解約]

賃借人より中途解約しようとする場合には、少なくとも 1 ヶ年前に解約の申し入れをしなければなりません。

[敷金・保証金]

敷金が 450,000,000 円、賃借人から差し入れられています。（保証金は返済完了につき、ありません）

[費用負担]

賃借人はその賃貸借建物使用に関して生じた水光熱費、清掃費、警備費等及び賃貸建物施設全般についての日常のメンテナンス費用を負担します。

2. 商圏の状況

(1) ロケーション及び交通アクセス

本物件は東京都心から約 20Km 圏の千葉県北西部にあります。また、JR 新八柱駅及び新京成八柱駅の駅前徒歩 1 分のところにあり、地域の主たる生活道路である松戸鎌ヶ谷線に面しています。

(2) 人口・世帯数

（出典：「千葉県年齢別・町丁字別人口」）

物件からの距離		1km	2km	3km	5km
平成 14 年	人口数（人）	33,552	88,533	201,065	530,065
	世帯数	13,727	36,886	82,952	213,038
平成 4 年	人口数（人）	32,144	84,603	193,281	512,218
	世帯数	11,644	31,627	71,660	184,111
平成 14 年 / 平成 4 年 増加率	人口数	104.4%	104.6%	104.0%	103.5%
	世帯数	117.9%	116.6%	115.8%	115.7%

(3) 商業統計 （出典：平成 11 年商業統計）

物件からの距離	1km	2km	3km	5km
小売業商店数（店）	232	606	1,432	3,681
小売業売場面積（㎡）	26,642	71,155	152,134	409,464
小売業年間販売額（百万円）	34,078	77,872	181,333	465,998
平均売場面積（㎡/店）	115	117	106	111
平均年間販売額（百万円/ ㎡）	147	128	127	127

(4) 商圏の概観

半径3 Km 圏内にある店舗面積 6,000 m²以上の商業施設は、本物件以外には西友常盤平店及びイトーヨーカ堂五香店のみであり、両方とも 1970 年代の開店で、それぞれの店舗がそれぞれの駅前商圏をカバーしている状況です。

3. 取得の理由に関する補足説明

Q.既投資物件と比較して規模が小さく、築年が古いようですが、投資を決定した根拠はどこにあるのでしょうか？

A. 以下の理由から、本資産の取得が本投資法人に中長期にわたり安定した収益をもたらし、ポートフォリオの価値を高める投資であると判断したため、取得することに致しました。

-有利な価格（鑑定評価上の DCF 価格対比 91%、積算価格対比 77%）で取得することができたこと。

-賃借人（イトーヨーカ堂）の信用度が高く、且つ賃料負担能力に比して現行賃料の水準が十分に低いため将来に亘って安定した賃料収入が見込めること。

-今年大規模リノベーションを実施したばかりであり、当面は大規模な修繕費負担が見込まれないこと。

-現状賃料レベルは周辺賃料相場と比較して低く、且つ好立地（駅前且つロードサイド）であるため万一現行テナントが退店した場合でも、現行レベル以上の賃料の確保が見込めること。

Q.この物件はインカム型でしょうか、それともグロース型でしょうか？

A.イトーヨーカ堂への一括賃貸であり、基本的にはインカム型との位置付けです。但し、現状賃料が市場賃料よりかなり低く、駅前立地でもあるため将来的には（イトーヨーカ堂が退店した場合には）グロース型への転換も考えられます。

Q.賃貸借契約終了後の戦略はどのように考えていますか？

A.イトーヨーカ堂との再契約がメインシナリオだと考えますが、イトーヨーカ堂が退店した場合には、駅前立地を生かして食品スーパー、ドラッグストア等の専門店を組み合わせた商業施設への転換が考えられます。また、立地上の利点を生かしマンション用地としての売却等についても検討対象となります。

Q.今後もこのような規模の物件を投資対象としていくのですか？

A.基本的には、従来通り大型物件を中心に購入していきますが、本件のようにリスク/リターンの観点から非常に有利な優良物件については、本投資法人の資産運用の基本方針に照らして、案件ごとに検討していきます。

以 上