

平成 17 年 8 月 22 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(建物所有権及び事業用定期借地権)を信託する信託受益権
(受託者:未定)
- 2) 物件名称 : ロックシティ大垣
- 3) 取得価額 : 4,950 百万円
- 4) 取得日 : 平成 17 年 8 月 22 日(停止条件付信託受益権売買契約締結)
平成 18 年 7 月 26 日(売買実行予定)
- 5) 取得先 : センチュリー・リーシング・システム株式会社
- 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。また、定期借地権を信託する受益権の取得は、J-REIT業界では今回が初めてとなります。

本物件の取得決定に際して、特に以下の点を評価いたしました。

1) 立地条件

本物件は、名古屋への通勤至便な岐阜県南部の大垣市に位置しています。JR 大垣駅から東へ約 1km、市街部の東端に位置し、敷地の北側は JR 東海道本線に接しています。当該敷地西側には国道 258 号線が縦に通っており、広域幹線道路として県内の東西を結ぶ国道 21 号線と県道 18 号線に結節し、東側には大垣環状線が通っています。平日 12 時間の交通量は、国道 21 号線上で 2.7 万台、国道 258 号線で 2.3 万台と豊富な交通量に恵まれています。

2) 商圏状況

人口ボリュームは1km圏で1.3万人、3km圏で8.4万人、5km圏で15.3万人となっています。また、自動車時間商圏は、10分商圏で6.0万人、15分商圏で13.9万人、20分商圏で23.7万人と、車利用者の利便性は良好です。

3) 建物

本物件は、平成17年7月26日開業の商業施設です。共に2階建てのモール棟と別棟の2棟があり、モール棟は、マックスバリュを核テナントとし約80店舗の専門店を持つショッピングモール、別棟は、スポーツオーソリティ等三つの大型店を配置した建物です。駐車場は施設全体で約3,300台のスペースを有しています。また、今回の購入対象外となっていますが、モール棟、別棟の間にはシネコン、アミューズメントなどの複合エンターテインメント施設であるコロナワールドが出店を予定しており、本ショッピング・センターの集客力に寄与する事が見込まれています。

4) テナント

モール棟 (EAST 棟)

イオンが手がけるスーパーマーケット業態であるマックスバリュを核テナントに、コムサ イズム、ワールドなど約80店舗の専門店に転貸されています。また、フードコートや子供向けのアミューズメント施設もあり、ファミリー層をターゲットとしたテナント構成となっております。

別棟 (WEST 棟)

スポーツオーソリティが1階に、ダイソーとホームエクスポが2階に出店しています。スポーツオーソリティは、アメリカ最大級のスポーツ用品専門店チェーンとイオングループの出資により設立された大型スポーツ専門店です。ダイソーは、国内2,400店舗、海外11カ国、350店舗にチェーン展開をしている100円ショップの最大手です。

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大阪・名古屋及び同地域周辺都市部物件を取得するもので、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 : 岐阜県大垣市三塚町宇中島 233-1 他 46 筆 ・建物 : 岐阜県大垣市三塚町宇中島 233-1 他 46 筆 ・家屋番号 : 未定
種類	店舗・駐車場
法定容積率	200%
法定建ぺい率	60%
面積	・土地(地積): 63,205.58 m ² ・建物(延床面積): モール棟: 47,704.72 m ² 別棟: 14,530.99 m ²

建物構造	鉄骨造 2階建
建築時期	平成 17 年 7 月
権利形態	建物所有権及び事業用定期借地権の信託受益権
用途地域	準工業地域 第一種住居地域
調査価額	4,960,000,000 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、8.6%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、5.3%及び14.5%とし、DCF 法による収益価格を査定しました。
調査機関 価格時点	財団法人 日本不動産研究所 平成 17年7月 8 日

- ・ 「所在」、「種類」、「面積」、「建物構造」、「建築時期」については未登記のため、建築確認申請書の内容により記載しています。
- ・ 「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。
- ・ 価格時点で建物が未竣工であったため「調査価額」としております。鑑定評価額は、売買実行前に算出します。
- ・ 直接還元法による還元利回り及び DCF 法における割引率、最終還元利回りは、20年間の事業用定期借地権契約に基づき、20年目に解体し更地にて土地を所有者に返却する事を前提に査定されたものです。

2) 賃貸借の概要

テナント名	ロック開発株式会社
年間賃料	679,169,604 円
総賃貸借面積	62,235.71 m ²
契約期間	開業後 20 年間
契約種類	定期借家契約
賃料改定	賃料は、満11年経過日までは固定とし、満11年経過時点で金利状況の変動を勘案し協議の上、賃料改定を行うことが出来ます。
敷金	621,076,936 円 無利息とし、契約存続中継続して預託します。
費用	賃借人は、上下水道料、ガス料、電気料、清掃料、警備料等並びに賃貸人の資産の日常メンテナンス費用及び取替費用等を負担します。

4. 取得先の概要

- 1) 社 名 : センチュリー・リーシング・システム株式会社
- 2) 本 店 所 在 地 : 東京都港区浜松町二丁目4番1号
- 3) 代 表 者 : 福田 光昭
- 4) 資 本 金 : 11,867百万円
- 5) 主 な 事 業 内 容 : 総合リース業
- 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 17 年 8 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

モール棟 (EAST 棟)



別棟 (WEST 棟)



店内写真





フロア案内

モール棟

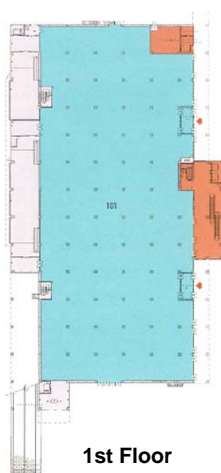


2nd Floor



1st Floor

別棟



1st Floor



2nd Floor

周辺図

