

平成 17 年 3 月 24 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 : 不動産を信託する信託の受益権 (受託者:UFJ 信託銀行)
- 2) 物件名称 : ジャスコシティ高槻
- 3) 取得価額 : 11,700 百万円
- 4) 取得日 : 平成 17 年 3 月 25 日(信託受益権売買契約締結)
平成 17 年 3 月 25 日(取得予定)
- 5) 取得先 : 辰野株式会社、日本コンクリート興業株式会社、辰野幸正
- 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いたしました。

1) 立地条件

本物件は、JR 高槻駅から北東約 2.5km の高槻市内中心部に立地しています。大阪-京都間を結ぶ国道 171 号線沿いに位置し、施設の周辺は山間部となる北側を除き住居エリアが広がっています。人口ボリュームは 3km 圏で約 15 万人、5km 圏で約 48 万人、自動車時間商圏では、10 分商圏で約 7.9 万人、20 分商圏で約 34.5 万人の人口密度を持つエリアです。また、物件が隣接する国道は、平日 12 時間で合計 2.5 万台から 3.4 万台と豊富な交通量を有しています。

2) 建物

本物件は、平成6年3月に開業したジャスコを核テナントとした地上4階建の商業施設です。ジャスコシティ高槻内には、専門店のほか30レーンのボーリング場や、スタジアムコートがあります。また、地上5階建の立体駐車場が併設されており、施設全体で約1,650台の車両を収容することができます。

3) テナント

イオンとのマスターリース契約(21年間の普通借家契約)に基づき、核テナントであるジャスコに加え、コムサ イズム、組曲、コックスなど約60店の専門店に転貸されています。また、施設内にはボーリング場やゲームセンター、フードコートがあり、ショッピングとアミューズメントを兼ね備えたテナント構成となっております。

4) 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 :大阪府高槻市萩之庄3丁目6番地1 他 ・建物 :大阪府高槻市萩之庄3丁目14番地2 他 ・家屋番号 :14番2 <住居表示> 大阪府高槻市萩之庄3-47-2
種類	店舗、駐車場
用途地域	近隣商業地域
法定容積率	80%
建ぺい率	200%
面積	・土地(地積): 43,280.82 m ² ・建物(延床面積): 59,506.89 m ²
権利形態	土地・建物所有権の信託受益権
主たる建物構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺4階建
建築時期	平成6年3月15日新築、平成9年3月3日増築

鑑定評価額	11,700,000,000 円 (ご参考) 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、6.0%及び6.5%とし、DCF法による収益価格を査定しました。なお、割引率は、優良テナントとの長期にわたる普通借家契約を考慮して査定しております。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、6.0%とし、直接還元法による収益価格を査定しました。 本件においては収益価格の方が積算価格よりも信頼性・説得性に富むと判断し、収益価格を重視のうえ、鑑定評価額 11,700,000,000 円と決定しました。
鑑定機関	生駒シービー・リチャードエリス株式会社
価格時点	平成 17 年 3 月 1 日
担保設定状況	本土地及び本建物に根抵当権を設定

- ・「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。

2) 賃貸借の概要

テナント名	イオン株式会社
年間賃料(消費税別)	822,000,000 円
総賃貸可能面積	建物 40,551.18 m ² 駐車場 36,716.06 m ² 合計 77,267.24 m ²
稼働率	100.0 %
契約期間	平成 6 年 3 月 16 日から平成 27 年 3 月 24 日
契約種類	普通借家契約(契約期間満了まで原則中途解約不可)
賃料改定	3 年毎に協議の上
保証金	4,928,000,000 円 無利息とし、平成 17 年 4 月を第一回目とする 120 回の月賦均等返還。
敷金	1,232,000,000 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、警備料等及び賃借人の持込資産の取替、並びに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. 取得先の概要

- 1) 社 名 : 辰野株式会社
- 2) 本 店 所 在 地 : 大阪府大阪市中央区本町3丁目5番1号辰野本町ビル
- 3) 代 表 者 : 辰野 克彦
- 4) 資 本 金 : 300,000 千円
- 5) 主 な 事 業 内 容 : 不動産、繊維製品、電材資材他
- 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

