

平成 17 年 9 月 29 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しましたので、お知らせします。

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:未定)
- 2) 物件名称 : ジャスコシティ西大津
- 3) 取得価額 : 13,100 百万円
- 4) 取得日 : 平成 17 年 9 月 30 日(停止条件付信託受益権売買契約締結)
平成 17 年 12 月 20 日(取得予定)
- 5) 取得先 : アオイ不動産株式会社他 個人 1 名
- 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しました。

1) 立地条件

本物件は、琵琶湖の西側から南側にかけて位置する大津市に所在し、JR 湖西(こせい)線西大津駅から徒歩約 2 分の場所に立地しています。大津市の西側は約 3km で京都府境であり、西大津駅は JR 京都駅から 15 分程度の距離にあります。大津市は鉄道でのアクセスも良いことから、京都・大阪のベッドタウンとしてマンションも点在しています。また、本物件近くには大津市役所や市民の憩いの場である皇子が丘公園があるなど、市内の中心部に位置しています。

車でのアクセスは、市内を南北に走る県道 47 号線、琵琶湖湾沿いを南北に走る国道 161 号線、京都市方面から大津市へ入る県道 30 号線・国道 1 号線などとなります。特に国道 161 号

線は、大津市内の縦貫道路として、生活、産業、観光上の主要道路となっています。

2) 建物

本物件は、ジャスコを核テナントとし、平成 8 年 11 月に開業した地上 5 階建商業施設です。本施設の 1 階から 4 階までは売場として、5 階及び屋上部分は駐車場として利用しています。併設している立体駐車場を併せると施設全体で約 1,350 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(20 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、約 60 店の専門店に転貸されています。ファミリー層を意識し本物件施設の 1 階にはびわこ銀行、4 階にはレストランや子供に人気のアミューズメント施設などが出店しています。また、レストラン ポムの樹の改装を行い、平成 16 年 12 月にはミスタードーナツが、平成 17 年 3 月には婦人服のハニーズが新たに入店するなど、消費者層に合わせ、テナントの一部入れ替え、改装を実施しました。

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 : 滋賀県大津市皇子が丘三丁目字スリコシ 84 番 1 他 ・建物 : 滋賀県大津市皇子が丘三丁目字北尻深 126 番地 1 他 ・家屋番号 : 建物 126 番 1、駐車場 88 番 1 <住居表示> 滋賀県大津市皇子が丘三丁目 11 番 1 号
種類	店舗、駐車場
用途地域	商業地域
法定容積率 建ぺい率	400% 80%
面積	・土地(地積): 全体 22,002.04 m ² うち 20,976.04 m ² ・建物(延床面積): 本棟 46,485.44 m ² 駐車場棟 19,977.60 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	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
主たる建物の建築時期	平成 8 年 11 月 5 日新築

調査価額	13,100,000,000 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、5.2%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、5.0%及び 5.2%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	生駒シービー・リチャードエリス株式会社 平成 17 年 9 月 29 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。
- ・鑑定評価額は、売買実行前に算出します。

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)	750,000,000 円
総賃貸可能面積	建物 37,969.79 m ² 駐車場 24,747.47 m ² 合計 62,717.26 m ²
稼働率	100.0 %
契約期間	平成 8 年 11 月 23 日から平成 28 年 11 月 22 日
契約種類	普通借家契約
賃料改定	協議の上
敷金	988,591,400 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

- 社 名 : アオイ不動産株式会社
- 本 店 所 在 地 : 滋賀県大津市松山町 9-32
- 代 表 者 : 中島 智津子
- 資 本 金 : 10,000 千円
- 主 な 事 業 内 容 : 不動産賃貸業
- 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 18 年 2 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



周辺図



