

平成 17 年 6 月 8 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 : 不動産を信託する信託の受益権 (受託者:UFJ 信託銀行)
対象物件に係る土地、および建物の共有持分(持分 33.45%)
- 2) 物件名称 : ジャスコシティ八事
- 3) 取得価額 : 3,700 百万円
- 4) 取得日 : 平成 17 年 6 月 10 日(信託受益権売買契約締結)
平成 17 年 6 月 10 日(取得予定)
- 5) 取得先 : 古川土地建物株式会社、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いたしました。

1) 立地条件

本物件は、地下鉄舞鶴線および昨年開通した地下鉄名城線の 2 線が乗り入れる八事駅に直結した所に立地しています。八事駅周辺の地域は、名古屋市内のベッドタウンとして、また名古屋大学、中京大学、南山大学、名城大学などのキャンパスの町としての特徴を有しています。道路アクセスも良好で、国道 153 号線と本山方面に抜ける山手通に隣接し、平日 12

時間で合計 3 万台を上回る豊富な交通量に恵まれています。また、人口ボリュームは 3km 圏で約 23 万人、5km圏で約 65 万人、自動車時間商圏では、10 分商圏で約 11 万人、20 分商圏で約 60 万人の人口密度を持ち、昨年の地下鉄名城線開通により今後も人口増加が期待できる地域です。

2) 建物

本物件は、平成 5 年 9 月に開業したジャスコを核テナントとした地下 3 階付地上 4 階建の商業施設で、地下 3 階が地下鉄の駅と直結しています。各フロアは、地下 3 階が直営のスポーツクラブ、地下 2 階が飲食店街、地下 1 階から地上 4 階がジャスコと専門店が構成されています。敷地内には、オープン・エアのロマンロードと呼ばれる小径に戸建て風の店舗が 5 棟並び、地域住民の憩いの場となっています。また、立体駐車場が併設されており、施設全体で約 1,100 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(平成 25 年 9 月までの普通借家契約)に基づき、核テナントであるジャスコに加え、約 90 店の専門店に転貸されています。施設内のスポーツクラブは、プールやサウナが完備され、また専門店はミセスからヤングまで幅広い客層に対応したテナントで構成されています。

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	<ul style="list-style-type: none"> ・土地 : 愛知県名古屋市昭和区広路町字石坂 30 番 5 他 ・建物 : 愛知県名古屋市昭和区広路町字石坂 3 番地 1 他 ・家屋番号 : 3 番 1 <住居表示> 愛知県名古屋市昭和区広路町字石坂 2-1
種類	店舗、駐車場
用途地域	商業地域
法定容積率	400%
建ぺい率	80%
面積	<ul style="list-style-type: none"> ・土地(地積): 敷地全体 12,346.41 m²の内 4,237.52 m² ・建物: 延床面積 55,978.15 m²の内 33.45%
権利形態	土地・建物所有権の信託受益権
主たる建物構造	建物: 鉄筋コンクリート造及び鉄骨造地下 3 階付地上 4 階建
建築時期	平成 5 年 9 月

鑑定評価額	3,830,000,000 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、6.75%及び7.25%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、7.00%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 3,830,000,000 円と決定しました。
鑑定機関 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 6 月 10 日
担保設定状況	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)	319,817,000 円
総賃貸可能面積	55,978.15 m ²
稼働率	100.0 %
契約期間	平成 5 年 9 月 21 日から平成 25 年 9 月 20 日
契約種類	普通借家契約
賃料改定	3 年毎に協議の上
保証金	66,672,536 円
敷金	502,773,570 円
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. 主な取得先の概要

- 1) 社 名 : 古川土地建物株式会社
- 2) 本 店 所 在 地 : 愛知県名古屋市中区栄 1 丁目 4 番 5 号
- 3) 代 表 者 : 近森 俊彦
- 4) 資 本 金 : 42,000 千円
- 5) 主 な 事 業 内 容 : 不動産賃貸業、不動産管理業
- 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



フロア案内



周辺地図 (★本物件)

