

平成 27 年 4 月 1 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都千代田区丸の内二丁目7番3号  
東京ビルディング20階  
日本リテールファンド投資法人  
代表者名 執行役員 難波修一  
(コード番号 8953)

資産運用会社名  
三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社  
代表者名 代表取締役社長 辻 徹  
問合せ先 リテール本部長 今西文則  
TEL. 03-5293-7081 E-mail: jrf-8953.ir@mc-ubs.com

## 地区施設整備完了に伴う土地の供出に関するお知らせ【イトーヨーカドー川崎店】

本投資法人は、保有している「イトーヨーカドー川崎店（神奈川県川崎市）」（以下「本物件」といいます。）の屋外駐車場土地の一部について、平成 22 年 8 月 31 日付「エスパ川崎における地区施設整備に関するお知らせ」で公表したとおり、川崎市が主導する地区計画の一環として神奈川県や川崎市、関係地権者とともに本物件周辺の道路整備を行っていましたが、この度、道路整備が完了し、土地の一部を川崎市に供出したのでお知らせいたします。

### 記

#### 1. 供出資産の概要について

本件は、本物件の開業後、「川崎市計画土地再開発方針」により商業・業務施設や都市型住宅等の計画的な整備を図ることを目的に「小田栄西地区計画」として平成 19 年に決定された地区計画の一環であり、本投資法人が本地区計画の関係地権者として協力し、行ったものです。

本地区計画の中で、本投資法人は本物件の屋外駐車場土地の一部（1,121.13㎡）（以下、「本土地」といいます。）を川崎市に供出する予定としていましたが、川崎市より平成 27 年 3 月 30 日付での本土地の所有権移転に関する完了通知を本日受領しました。

なお、道路整備工事については、本投資法人を含む関係地権者が工事費用を負担して平成 26 年 9 月に完了しています。

#### (1) 供出した資産

- 1) 保有資産の種類：不動産信託受益権
- 2) 供出資産：土地 51,885.34㎡のうち、1,121.13㎡
- 3) 供出部分の帳簿価額：371百万円<sup>(注)</sup>  
(ご参考) 供出部分の鑑定評価額（平成 27 年 2 月 28 日時点）：314百万円
- 4) 供出時期：平成 27 年 3 月 30 日
- 5) 供出先：川崎市

(注) 当該金額については、平成 27 年 3 月以降、6 年間で均等償却（費用計上）します。

#### (2) 供出に伴う道路整備工事費の負担について

本投資法人は、本物件の屋外駐車場土地の一部を供出することに伴い、既存駐車場の整備（平成 22 年 10 月完了）のため 16.5 百万円を、基盤施設（道路）の整備費の分担金として第一期工事費（平成 23 年 7 月完了）19.5 百万円を、第二期工事費（平成 26 年 9 月完了）36.5 百万円を支払い、道路整備工事費用の合計は 72.5 百万円（税抜）となりました。なお、これらの費用については、工事完了後、適正期間で均等償却（費用計上）しております。



## 2. 供出に伴う本物件への影響

本物件を取得した当時、用途地域は工業地域でしたが、本地区計画が決定されて以降、近隣商業地域及び準住居地域に変更されており、まちづくり三法の改正に伴う制約（工業地域において10,000㎡超の商業施設の出店制限等）がなくなるとともに、本物件の建蔽率が60%から80%に、容積率が200%から一部300%に変更されています。

また、本地区計画により本物件周辺では、共同住宅や商業施設の建設により周辺人口が増加するとともに、さらなる利便性の向上およびまちづくりへの取り組みの一環として、川崎市と東日本旅客鉄道株式会社の包括連携協定において、JR南武支線の新駅設置に向けた検討に取り組むとされており、周辺地域の利便性が今後ますます高まることが期待されます。（開業目標時期：平成27年度末）

### ■新駅検討位置の周辺写真



出所：川崎市ウェブサイト「川崎市と東日本旅客鉄道株式会社との包括連携協定の締結について（平成27年1月29日）」  
報道発表資料「説明資料」（<http://www.city.kawasaki.jp/templates/press/500/0000064646.html>）  
を基に本物件の位置を三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社が加工

## 3. 今後の見通し

本件による平成27年2月期の運用状況への影響はなく、平成27年8月期への影響は軽微であることから、運用状況の予想に変更はありません。

以上

### （ご参考）本物件の概要

- 1) 特定資産の種類：不動産信託受益権
- 2) 所在地：神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目2番1号  
アネックス：神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目1番2号
- 3) 取得年月日：平成14年3月13日及び12月10日／アネックス：平成19年3月1日
- 4) 取得価格：15,329百万円<sup>(注1)</sup>（供出後の取得価格）
- 5) 期末算定価額：13,320百万円<sup>(注2)</sup>（平成26年8月末時点）
- 6) 帳簿価額：13,943百万円<sup>(注3)</sup>（平成26年8月末時点）
- 7) 土地面積：50,764.21㎡（供出後の土地面積）
- 8) 用途地域：近隣商業地域、準住居地域
- 9) 延床面積：50,795.60㎡／アネックス：11,922.08㎡  
合計：62,717.68㎡

（注1）本供出により本物件全体の取得価格については、従前の取得価格15,691百万円より、供出土地にかかる取得価格362百万円（供出部分の時価割合で算出した金額）を差し引いた金額としております。

（注2）本供出による本物件全体の鑑定評価額については既に基盤施設整備計画の実施を前提としたものとなっているため、本件による影響はございません。

（注3）供出部分に係る帳簿価額371百万円については、平成27年3月以降、6年間で均等償却（費用計上）します。

