

平成 16 年 12 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(契約締結)に関するお知らせ

本投資法人は、本日、下記の通り資産取得契約を締結する事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:中央三井信託銀行)
- 2) 物件名称 : 北青山 8953 ビル
- 3) 取得価額 : 989,100 千円
- 4) 取得日 : 平成 16 年 12 月 27 日 (停止条件付信託受益権売買契約締結)
平成 17 年 2 月 1 日 (売買実行予定)
- 5) 取得先 : 株式会社オフィス・ミツキ
- 6) 取得資金 : 自己資金による

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首都圏物件及びビ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) テナント

美容業である(有)NEWSが地下1階に、ブライダル関連事業を営む(株)ベストブライダルが地上1階から2階に出店を予定しています。NEWSが展開する美容室「NEWS HOTEL」は、カリスマ美容師がいる美容院として non-no や MORE、BAILA、コスモポリタンなど多数の女性誌に掲載されるなど知名度は高く、特に感度の高い顧客に支持されています。また、ベストブライダルは、国内および海外ウェディングの総合プロデューサーとして、ゲストハウスやサロンを全国展開しており、本年 10 月には東証マザーズに上場を果たしたウェディング業界のリーディングカンパニーです。

2) 立地条件

本物件は、東京メトロ「表参道」駅から徒歩数分の場所に位置しています。青山通りと表参道に囲まれたこのエリアは、ファッションやビューティーサロン、レストラン等、中小規模の店舗が多く立ち並んでおり、新規の出店も相次いで計画されています。また、周辺では、旧紀ノ国屋インターナショナル跡地の開発も計画されていることから、今後更にポテンシャルが高まる事が期待されるエリアです。

3) 商圈状況

商圈は、表参道を中心に若者をターゲットにした店舗が集積し、日本でも有数のファッション地域となっています。対象物件は、東京メトロ「表参道」駅から近く、閑静な住宅とセレクトショップやビューティーサロンが並存する、独自の雰囲気を持った通りに面しています。また、このエリアの乗降客数は、JR「原宿」駅・東京メトロ「明治神宮前」駅・「表参道」駅の3駅合計で、一日当たり約32万人で推移しています。加えて、2007年には、東京メトロ「明治神宮前」駅に13号線(仮称)が開通予定となっており、更なるマーケットの広がりが期待されます。

4) 建物

本物件は、前面にガラスの壁をデザインした明るい新築の都市型商業施設であり、平成17年3月に開業を予定しています。建物は地下1階から地上2階で、NEWS(美容室)が地下1階に、ベストブライダル(ブライダルサロン)が1階から2階に出店する予定です。

5) ポートフォリオ

今回の物件取得は、日本でも有数の商業地域である原宿・表参道・青山地区における優良な物件は積極的に取得していくという、本投資法人の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. 取得予定資産の内容

1) 信託財産である不動産の内容

所在	・土地:東京都港区北青山三丁目47番22 ・建物:東京都港区北青山三丁目47番22 <住居表示> ・東京都港区北青山三丁目14-8
種類	店舗
用途地域	第一種住居地域
法定容積率	160%
建ぺい率	60%
面積	・土地:(地積) 351.37 m ² (私道41.42 m ² を含む) ・建物:(延床面積) 494.19 m ²
建物構造	鉄筋コンクリート造 地下1階付2階建
建築時期	平成17年1月新築
調査価格	995,000,000円 (ご参考)
調査機関	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

価格時点	<p>回りは、5.4%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、5.4%及び5.7%とし、DCF 法による収益価格を査定しました。</p> <p>財団法人 日本不動産研究所 平成 16 年 12 月 1 日</p>
------	---

- ・「所在」、「種類」、「面積」、「建物構造」、「建物着工日」、「建物竣工日」については未竣工、未登記のため、建築確認申請書類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。
- ・「調査価格」については、建物が未竣工であるため、価格時点で当該建物が完成しているものとし、鑑定評価の手法を用い算出した調査価格です。

2) 賃貸借の概要

テナントの総数	2
年間賃料	65,673,600 円(共益費込み)
総賃貸借面積	492.69 m ²
稼働率	100.0 %
契約期間	平成 17 年 2 月から平成 22 年 1 月
契約種類	定期借家契約(5 年)
賃料改定	なし
敷金	40,874,600 円 無利息とし、契約存続中継続して預託
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. 信託受益権の取得先の概要

- 社 名 : 株式会社オフィス・ミツキ
- 本 店 所 在 地 : 東京都渋谷区神宮前 4-29-4
- 代 表 者 : 熊井 よし
- 資 本 金 : 10 百万円
- 主 な 事 業 内 容 : 不動産業(店舗の企画開発、賃貸管理、仲介)
- 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 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。

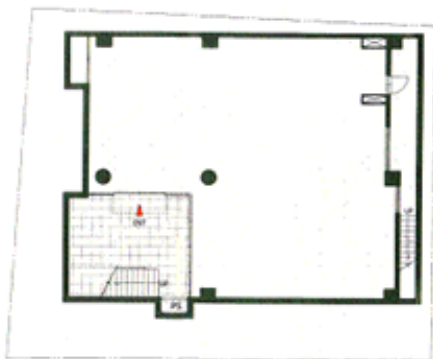
以上

【本物件の外観イメージ図】

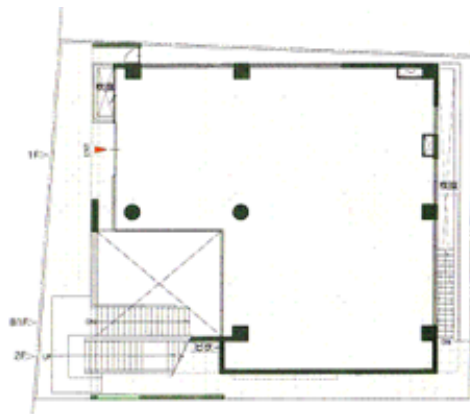


【本物件の予定平面図】

B1F



1F



2F

