

各 位

平成 21 年 3 月 25 日

不動産投信発行者名  
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 近藤 順 茂  
(コード番号 8953)  
<http://www.jrf-reit.com/>

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 廣本 裕 一  
問合せ先 リテール本部長 今西 文 則  
TEL. 03-5293-7081

### 資産の取得(内容確定)に関するお知らせ

本投資法人は、平成 21 年 1 月 22 日付「資産の取得に関するお知らせ」で公表しました、「(仮称)南青山 5 丁目プロジェクト」につきまして、下記の通り、内容が確定しましたので、お知らせいたします。

#### 記

	変更後の内容	変更前の内容	
1. 取得の概要			
2)物件名称	Gビル南青山 01	(仮称)南青山 5 丁目プロジェクト	
3)取得価額	6,430 百万円	6,430 百万円	
4)取得日	平成 21 年 3 月 26 日(取得予定)	平成 21 年 3 月(取得予定)	
6)取得資金	自己資金による	自己資金により取得予定	
3.取得資産の内容			
1)不動産の内容			
住居表示	東京都港区南青山五丁目4番48号	—	
建物 <sup>(注1)</sup>	家屋番号	397 番 1	—
	延床面積	973.08 m <sup>2</sup>	998.12 m <sup>2</sup>
	建築時期	平成 21 年 2 月 18 日	平成 21 年 2 月 27 日竣工予定
鑑定評価額	6,430 百万円	6,460 百万円 <sup>(注3)</sup>	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	株式会社谷澤総合鑑定所 <sup>(注3)</sup>	
価格時点	平成 21 年 3 月 15 日	平成 20 年 11 月 15 日 <sup>(注3)</sup>	
2)賃貸借の概要			
テナント	未定(最大5テナントを想定)	—	
総賃貸可能面積 <sup>(注2)</sup>	922.30m <sup>2</sup>	—	
想定年間賃料(消費税別)	276百万円 (100%稼動時)	—	

(注1) 「家屋番号」、「延床面積」、「建築時期」については、建物の表示登記が完了したことに伴い、登記簿上の表示を新たに開示しております。(変更前の内容における延床面積は確認済証に基づいております。)

(注2) 「総賃貸可能面積」については、各テナントにおける賃貸可能面積の合計を記載しております。

(注3) 未竣工時点での評価のため、評価報告書に基づく内容を記載しております。

以 上

【ポートフォリオ状況】

	物件数	取得価格
本物件取得後のポートフォリオ	50	571,104 百万円
うち 本物件(Gビル南青山01)の投資比率		1.1%(取得価格 6,430 百万円)

【鑑定評価書サマリー】

(金額:円)

鑑定評価書の概要		
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	6,430,000,000	
価格時点	平成 21 年 3 月 15 日	
収益還元法による収益価格	6,430,000,000	
直接還元法による価格	還元利回り	4.0%
	DCF 法による価格	6,320,000,000
割引率	割引率	4.2%
	最終還元利回り	4.3%
原価法による積算価格	5,610,000,000	
土地割合(借地権含む)	土地割合(借地権含む)	93.4%
	建物割合	6.6%

【本物件の外観】



【本物件の所在地図】

