

平成 17 年 8 月 10 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:中央三井信託銀行)
- 2) 物件名称 : チアーズ銀座
- 3) 取得価額 : 4,200 百万円
- 4) 取得日 : 平成 17 年 8 月 11 日(信託受益権売買契約締結)
平成 17 年 8 月 11 日(取得予定)
- 5) 取得先 : 野村不動産株式会社
- 6) 取得資金 : 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く、ポートフォリオに占める首都圏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、昔ながらの老舗が立ち並ぶ東京・銀座5丁目に位置し、東京メトロ銀座線・日比谷線・丸の内線「銀座駅」から徒歩1分程度、東京メトロ日比谷線・都営浅草線「東銀座」駅から徒歩2分程度の場所に立地しています。晴海通りからみゆき通り側に1本入った三原小路に立地しているものの、建物の高さや照明演出等により晴海通りからの視認性は十分確保されています。

銀座周辺の平日昼間人口は約17万人、1日の地下鉄乗降客数は銀座駅で約27万人、東銀座駅で約7万人の計34万人程度で推移しています。

2) 建物

本物件は、平成17年3月に開業した地下1階地上9階建の商業施設です。建物は、明かりがあふれ出るイメージの照明デザインでにぎわいを演出しつつも、三原小路の落ち着いた雰囲気壊さず、周囲に圧迫感を与えない外観となっています。

3) テナント

本物件は、「銀座のカジュアルとにぎわい感」をコンセプトに全国各地の地酒や食材にこだわりを持つ和食系7店舗と、女性に人気のスペイン・イタリア料理各1店舗の計9店舗が入店しています。元横綱若乃花がプロデュースする「Chanko Dining 若(新創作和食)」や高級和牛をリーズナブルに備長炭で味わえる人気店「正泰苑(炭火烧肉)」、東京ディズニーランドを運営している株式会社オリエンタルランドの子会社が経営する「ガウディの舌(スペイン風居酒屋)」など、幅広い客層をターゲットとした店舗構成となっています。

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首都圏の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 : 東京都中央区銀座5丁目3番27、95(地番) ・建物 : 東京都中央区銀座5丁目3番地27 ・家屋番号 : 3番27の4 <p><住居表示> 東京都中央区銀座5丁目9番5号</p>
種類	店舗
用途地域	商業地域
法定容積率 建ぺい率	700%(誘導用途による緩和により800%) 80%(耐火建築物による緩和により100%)
面積	<ul style="list-style-type: none"> ・土地(地積): 318.01 m²(一部建築基準法2項道路を含む) ・建物(延床面積): 1,974.90 m²
権利形態	建物の所有権と土地の所有権の信託受益権
主たる建物構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
建築時期	平成17年2月

鑑定評価額	4,200,000,000 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、4.1%及び4.5%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定期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、4.3%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 4,200,000,000 円と決定しました。
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 17 年 8 月 1 日
担保設定状況	特になし

- ・「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

テナント総数	9
年間賃料(消費税別)	151,475,304 円
総賃貸面積	1,686.58 m ²
稼働率	100.0 %
契約期間	平成 17 年 2 月 28 日から平成 27 年 2 月 27 日
契約種類	定期借家契約(10 年間)
賃料改定	3年毎に CPI 上昇率をもとに改定
敷金	168,983,700 円
費用	賃借人は、貸室内の電気使用料、上水・下水使用料、ガス使用料、貸室内から出る一般ゴミ処理費、貸室内の日常・定期清掃費、貸室内の電球・蛍光灯の交換費等を負担します。賃借人は、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. 信託受益権の取得先の概要

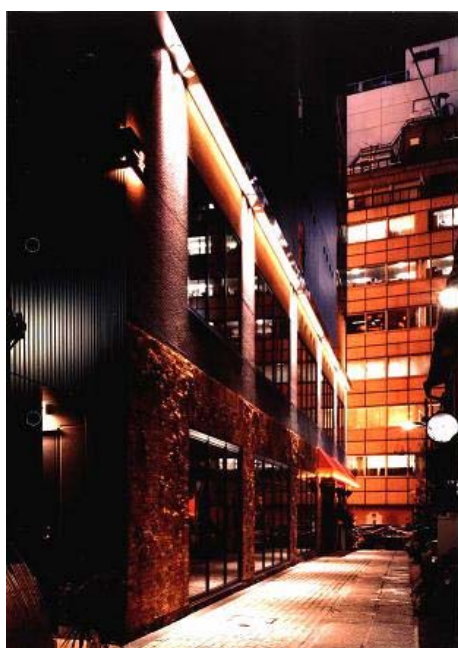
- 1) 社 名 : 野村不動産株式会社
- 2) 本 店 所 在 地 : 東京都新宿区西新宿 1-26-2 新宿野村ビル
- 3) 代 表 者 : 鈴木 弘久
- 4) 資 本 金 : 20 億円
- 5) 主 な 事 業 内 容 : 不動産仲介、不動産投資アドバイス、不動産事業スキームの構築等
- 6) 本投資法人との関係 : なし

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

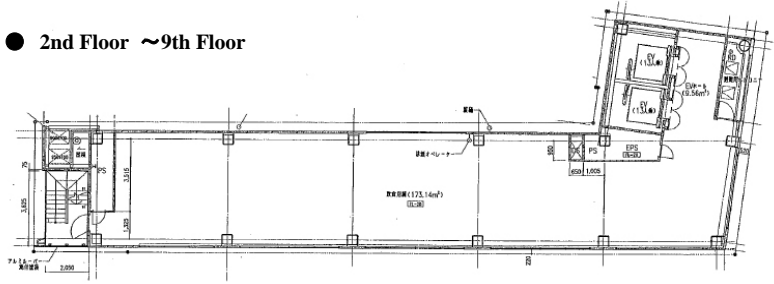
【物件写真】



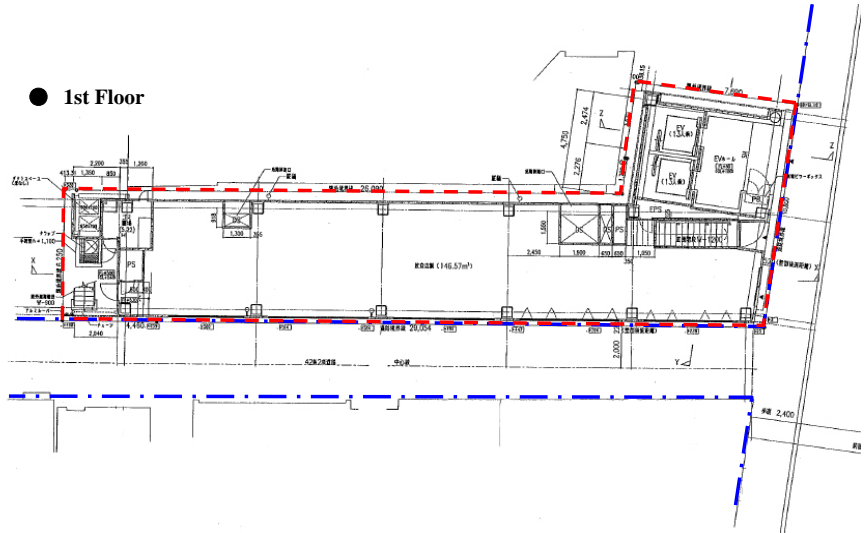
【フロア案内】

Floor Information		
9F	高貴料理 正泰苑 (ショウタイエン)	
7-8F	京都グルメ 京都ゆるり 炭焼きダイニング	
6F	あなご 焼酒 はかりめ	
5F	沖縄料理と居酒屋 うちな〜家 (ウチナーチ)	
4F	和洋酒 翅の青	
3F	イタリア料理 マーマージュヨプリモ	
2F	和洋酒 Chanko Dining 若	
1F	スペイン風居酒屋 小皿料理 ガウディの舌	
B1F	牛たん屋 杜の都 太助	

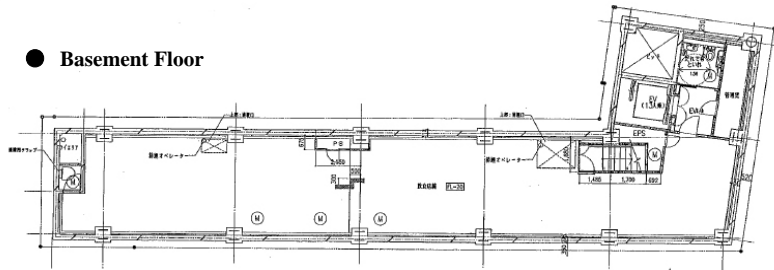
● 2nd Floor ~9th Floor



● 1st Floor



● Basement Floor



【周辺図】

