

平成 17 年 2 月 1 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本日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: NEXT 館 UFJ 信託銀行
コリーヌ館 中央三井信託銀行)
- 2) 物件名称 : 自由が丘 8953 ビル (NEXT 館【物件 1】+ コリーヌ館【物件 2】)
- 3) 取得予定価額 : 物件 1 2,100 百万円
物件 2 600 百万円
- 4) 取得日 : 物件 1 平成 17 年 2 月 2 日 (信託受益権売買契約締結)
平成 17 年 3 月 31 日予定 (売買実行)
物件 2 平成 17 年 2 月 2 日 (信託受益権売買契約締結)
平成 17 年 3 月 31 日予定 (売買実行)
- 5) 取得先 : 有限会社山王ホールディングス
- 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) テナント

【物件 1】

イギリスのアパレルメーカー NEXT が 1 階から 3 階に出店を予定しています。NEXT は世界で約 400 店舗、日本国内で 16 店舗を展開し、手ごろな価格でコンテンポラリーなスタイルの衣料品の提供を行っています。本テナントは、現在、本物件から約 100 メートル南側に旗艦店舗を有していますが、今回の物件竣工に合わせ物件 1 に移転します。また、地下 1 階について

のテナントは未定です。

【物件 2】

地下 1 階から地上 2 階に、現在 5 テナントが出店しています。テナントとしては輸入代理店直販のシャツブランド「ENZO」、感度の高い顧客に支持されている美容室「シュール自由が丘」のほか、和食器の店舗、ミセス向けのブティック、ベトナム雑貨店が出店しています。

2) 立地条件

本物件は、東急東横線と東急大井町線が交わる「自由が丘」駅から北西へ約 350 メートルに位置しています。ファッションテナントが数多く集積する回遊エリアにありながら、通称ガーベラ通り(目黒通りと環状 8 号線をつなぐ通り)に面しているため、徒歩のみならず自動車でのアクセスも可能な立地となっています。

3) 商圈状況

優良な住宅地を後背地として成長した自由が丘は、戸建て感覚の店舗が多く、インテリア関連の店や雑貨店、美容室が多く集積する地域となっています。居住地域としての人気も高く、自由が丘駅の平均利用者数は 1 日約 11 万 4 千人で安定的に推移しています。

4) 建物

【物件 1】

建物正面が 3 層ガラス張りデザインの都市型商業施設である本物件は、平成 17 年 4 月に開業を予定しています。建物は地下 1 階付 3 階建てで、地上 1 階から 3 階に NEXT のアパレルショップが出店します。また、地下 1 階のテナントは未定です。

【物件 2】

本物件は、昭和 59 年に開業した都市型商業施設です。建物は、地下 1 階付 2 階建てで、単品アイテム型の店舗や個人オーナー型の店舗に適した構造となっています。

5) 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

【物件 1】

所在	・土地 : 東京都目黒区自由が丘二丁目 126 番 3 他 < 住居表示 > 東京都目黒区自由が丘二丁目
種類	店舗
用途地域	近隣商業地域

法定容積率 建ぺい率	300% 90%
面積	・土地:(地積) 555.78 m ² ・建物:(延床面積) 1,445.20 m ²
建物構造	鉄筋コンクリート造 地下1階付3階建
建築予定時期	平成17年3月新築
調査価額	2,100,000,000円 (ご参考) 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、5.2%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、5.0%及び5.3%とし、DCF法による収益価格を査定しました。
調査機関 価格時点	財団法人 日本不動産研究所 平成16年12月14日
担保設定状況	特にございません。

- ・「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、建築基準法第6条の2第1項の規定による確認済証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。
- ・「調査価額」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額です。

【物件2】

所在	・土地 : 東京都目黒区自由が丘二丁目126番地6 ・建物 : 東京都目黒区自由が丘二丁目126番地6 <住居表示> 東京都目黒区自由が丘二丁目9番19号
種類	店舗
用途地域	近隣商業地域
法定容積率 建ぺい率	274% 100%
面積	・土地:(地積) 284.56 m ² ・建物:(延床面積) 521.68 m ²
建物構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付2階建
建築時期	昭和59年6月15日
鑑定評価額	600,000,000円 (ご参考) 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、5.5%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、5.3%及び5.7%とし、DCF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

鑑定機関 価格時点	し、収益価格を採用し、鑑定評価額 600,000,000 円と決定しました。 財団法人 日本不動産研究所 平成 16 年 12 月 14 日
担保設定状況	特にございません。

- ・「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

テナントの総数	9
年間賃料	142,101,804 円(共益費込み)
賃貸面積	1,417.43 m ²
稼働率	74.58 %
契約種類・契約期間	定期借家契約(10年)及び普通借家契約(2年乃至3年)
賃料改定	定期借家契約では賃料改定に関して記載なし、普通借家契約では賃料改定条項において協議の上、改定することができる
敷金	103,265,400 円
保証金	48,132,300 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、並びに賃借人の資産の日常メンテナンス費用を負担します。賃借人は、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

- 1) 社 名 : 有限会社山王ホールディングス
- 2) 本 店 所 在 地 : 東京都港区新橋 2 - 2 - 9
- 3) 代 表 者 : 中村 光孝
- 4) 資 本 金 : 300 万円
- 5) 主 な 事 業 内 容 : 不動産投資アドバイザー、アセットマネジメント他
- 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 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

物件写真

【物件1】 NEXT 館(外観イメージ図)



【物件2】 コリーヌ館



周辺図

