

平成 16 年 4 月 28 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:中央三井信託銀行)
- 2) 物件名称 : エスキス表参道アネックス(ビル名:渋谷神宮前 8953 ビル)
- 3) 取得価額 : 860百万円
- 4) 取得日 : 平成 16 年 4 月 30 日 (信託受益権売買契約締結)
平成 16 年 4 月 30 日予定 (売買実行)
- 5) 取得先 : スプリング・プロパティーズ株式会社
- 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

地下1階～3階まで一棟全体を、美容院経営を主要事業とする(株)エルエスモードが一括賃借中です。地下1階、地上2階、3階が美容院として利用され、地上1階はレストランとして利用されています。エルエスモードは、美容院 BEAUTRIUM(ビュートリアム)を展開し、カリスマ美容師を輩出するなど、美容院としての知名度は高く、特に感度の高い顧客に支持されています。

2) 立地条件

本物件は、東京メトロ「表参道」駅から西方へ徒歩約2分に立地しています。また、表参道から横道に入っすぐに当該物件の店舗看板を視認することができる位置に立地しており、美容院・レストラン等の中小規模の店舗にとって優れた立地条件となっています。

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。対象物件が面する通りは表参道からすぐ横道に入った短い通りですが、東京メトロ「表参道」駅から近く、美容院立地が目立ち、独自の雰囲気を持った通りとなっています。原宿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32万人程度で推移しております。

4) 建築

本物件は、平成9年に建築された都市型の複合商業施設です。建物は地下1階～3階までで、入り口は1階正面エントランス及び地下への階段入り口のほか、各階にアクセスできる階段が別途確保されています。現在、シングルテナントで利用していますが、各階別に分割賃貸することも可能です。

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 : 東京都渋谷区神宮前5丁目1番3 ・建物 : 東京都渋谷区神宮前5丁目1番3の2 < 住居表示 > ・東京都渋谷区神宮前5丁目1番17号
種類	店舗・事務所(登記簿)
用途地域	第一種中高層住宅専用地域
法定容積率	< 法定容積率 > 200%
建ぺい率	< 建ぺい率 > 60%
面積	・土地:(地積) 289.48㎡ ・建物:(延床面積) 573.94㎡
建物構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建
建築時期	・平成9年3月11日新築
鑑定評価額	875,000,000 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、5.4%及び5.7%とし、DCF 法による収益価格を査定しました。 本件においては直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格とがやや開差を生じているものの、収益価格については、実証的な性格を有する直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格との両試算価格にそれぞれ

鑑定機関	れ妥当性を認め、収益還元法による収益価格を試算しました。
価格時点	原価法及び収益還元法の両手法を適用する過程における共通要因の整合性を再検討すると、積算価格における物理的要因・機能的要因・賃貸市場動向等収支見込みに関する経済的要因は、収益還元法における収支動向・還元利回りの査定において相互に適切に考量されています。評価対象不動産の立地特性、建物の規模及び機能性並びに品等などの投資対象としての不動産の諸属性からみて、評価対象不動産の主たる需要者は、高い資金調達力を有し全国的な範囲で投資活動を行う機関投資家等であると認められ、特に収益性に着目して取引が行われることから、収益価格の方が評価対象不動産の実需をより色濃く反映していると考えられます。以上の検討を踏まえ、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、収益価格を採用し、鑑定評価額 875,000,000 円と決定しました。
担保設定状況	財団法人 日本不動産研究所 平成 15 年 3 月 17 日 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せん。

2) 賃貸借の概要

テナントの総数	1
年間賃料	54,586,680 円
総賃貸面積	540.78 m ²
稼働率	100.0%
契約期間・契約種類	3 年間の普通借家契約 (3 年間の自動更新契約付)

4. 信託受益権の取得先の概要

- 社 名 : スプリング・プロパティーズ株式会社
- 本 店 所 在 地 : 東京都中央区日本橋室町 2 丁目 3 番 16 号
- 代 表 者 : 北原義一
- 資 本 金 : 66 億 5 9 0 0 万円
- 主 な 事 業 内 容 : 不動産の所有、管理、賃貸及び売買
- 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 16 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



Japan Retail Fund Investment Corporation To Acquire ESQUISSE motesando Annex in Shibuya, Tokyo

Japan Retail Fund Investment Corporation (TSE: 8953) announced today that it will acquire the ESQUISSE Omotesando Annex for 860 million yen. This property is located in the Shibuya Ward of Tokyo, within the Omotesando submarket, which has increasingly become a center of fashion, style, and culture in Tokyo, and Japan in general. The property is well-located in the midst of leading fashion and retail boutique activities, and is several blocks away from ESQUISSE Omotesando which is also owned by Japan Retail Fund. The Omotesando district has experienced a growing presence of large-scale luxury goods store openings in the past two years, including flagship stores opened by Louis Vuitton, Christian Dior, and Prada, which are also in close proximity to the ESQUISSE Omotesando Annex. This district is well-populated by hair salons and restaurants, with approximately 150 salons located in the Omotesando submarket, capitalizing on Tokyo's younger generation's high propensity towards hair styling and coloring.

The three-story ESQUISSE Omotesando Annex was constructed in 1997 and has a leaseable area of 540.78 square meters. The property is anchored by LS Mode Co., Ltd, a cosmetics company with a particular focus on beauty hair salons and beauty-treatment clinics. The company was founded in 1996 and is an affiliated company of Green Stamp Co., Ltd., which operates "BEAUTRIUM" (beauty salons), "LAZY SUZAN" (general stores), "HARUNO" (restaurants) and "VIA-QUADRONNO" (restaurants). ESQUISSE Omotesando Annex's BEAUTRIUM Salon is regarded as one of the most popular hair salons in Japan, and often generates media attention.

LS Mode Co., Ltd leases the 1st, 2nd, 3rd floors as well as the basement floor of the property. The 1st floor is subleased to LS Mode Dinning, an affiliated company of MS Mode Co., Ltd. The currently in-place three year lease will expire in March 2005, and contains renewal options for additional three year terms.

Yuichi Hiromoto, President and Chief Executive Officer of Mitsubishi Corp.-UBS Realty Inc., Asset Manager for Japan Retail Fund, stated that the ESQUISSE Omotesando Annex fits well into our acquisition strategy. The property benefits from its location just off Omotesando Avenue, which has often been compared to Paris' Champs-Elysees. The inclusion of this property in the Fund's portfolio serves to further increase our geographical weighting in the Tokyo metropolitan area, further broadens our tenancy base and **increases the composition of "High Street" type properties in our portfolio.**

This acquisition will be financed through cash on hand.

Property Information Summary:

Property Name	ESQUISSE Omotesando Annex
Location	5-1-3 Jingu-mae, Shibuya, Tokyo
Land size	289.48 m ²
Total floor space	573.94 m ²
Leaseable area	540.78 m ²
Building summary	Three floors above ground and basement
Major tenant	LS Mode Co., Ltd.

About JRF: Japan Retail Fund Investment Corporation ("JRF") is the third listed Japanese Real Estate Investment Trust and the first J-REIT to focus exclusively on retail properties. Upon closing of this acquisition JRF will own nineteen properties containing approximately 800,000 square meters of leaseable space.

Investor Relations: For further information relating to this press release as well as the Fund and its Asset Manager, please feel free to contact Mr. Hidenori Asai, Deputy President and Head of Investor Relations at Mitsubishi Corp.-UBS Realty Inc., Asset Manager for Japan Retail Fund (Telephone Number: 81-3-3511-1692) or Alfred Liu, Chief Financial Officer (Telephone Number: 81-3-3511-1693).