

平成16年1月8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 : 原宿 FACE ビル
- 3) 取得価額 : 2,770百万円
- 4) 取得日 : 平成16年1月9日 (信託受益権売買契約締結)  
平成16年1月9日予定 (売買実行)
- 5) 取得先 : (有)恒洋
- 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) 建築  
本物件は、昭和60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～地上6階建てで、地下1階～地上3階までは店舗利用、4～6階までは事務所利用となっています。
- 2) 立地条件  
本物件は、JR 山手線「原宿」駅から東方へ徒歩約9分、営団地下鉄千代田線「明治神宮前」駅から北東方へ徒歩約8分で、原宿エリアのファッション集積地の北側に立地します。明治通りの交差点に面しており、明治通りを通行する自動車及び徒歩客からの視認性は極めて高く、優れた立地条件となっています。
- 3) 商圈状況  
商圈は、特に若者向けのカジュアル、雑貨の店舗が数多く点在し、竹下通りから原宿通りや

明治通りに集積する店舗を巡り楽しむ若者をターゲットにした日本でも有数のファッション地域となっています。対象物件の周辺は、BEAMS、UNITED ARROWS の旗艦店が出店しているほか、一定のファンを持ち独自に集客しているショップが多い地域となっています。原宿エリアの鉄道乗降客数は、1997年から現在まで、JR「原宿」駅・営団地下鉄「明治神宮前」駅・「表参道」駅の3駅合計で、1日当たり約32万人程度で推移しております。

4) テナント

1階～3階まではジーンズファッションを中心に国際的に展開しているディーゼルが日本の旗艦店として利用し、地下1階はソニーミュージックアーティストズがライブハウス付きレストラン(Blue Jay Way)として利用しています。4～6階は事務所として利用されています。

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対して現状アンダーウェイトとなっている首都圏地域の物件を優先取得していくという、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	・土地 : 東京都渋谷区神宮前2丁目32番1、32番2 ・建物 : 東京都渋谷区神宮前2丁目32番地1、32番地 < 住居表示 > ・東京都渋谷区神宮前2丁目32番5号
種類	店舗・事務所
用途地域	商業地域
法定容積率 建ぺい率	< 法定容積率 > 500% < 建ぺい率 > 80% (耐火建築物は100%)
面積	・土地(地積): 397.02㎡ ・建物(延床面積): 1,575.26㎡
建物構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
駐車場	・無
建築時期	・昭和60年3月27日新築
鑑定評価額	2,780,000,000円 (ご参考) 直接還元法においては還元利回りを5.6%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、5.5%及び5.9%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法による収益価格がやや乖離したものの、DCF法による収益価格は実証的な性格を有する直接還元法による収益価格によって裏付けられたことが確認されました。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。

	<p>本件においては、費用性に着目した原価法による積算価格も試算しておりますが、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2,780,000,000円と決定しました。</p>
鑑定機関	財団法人 日本不動産研究所
価格時点	平成15年10月31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せん。

## 2) 賃貸借の概要

テナントの総数	5
年間賃料(消費税別)	158,726,880円
総賃貸可能面積	1,474.31m <sup>2</sup>
総賃貸面積	1,477.62m <sup>2</sup>
稼働率	100.0%
契約期間・契約種類	2～3年間の普通借家契約 (2年間の自動更新契約付)
賃料改定	賃料は、更新時に改定できるものとします。但し、経済情勢の急激な変動により従前額では不相当となった場合には協議のうえ改定することができます。
中途解約	6ヶ月前に文書による解約の申し入れが必要です。
テナント賃貸借の敷金	171,998,600円
費用	賃借人は賃貸人の請求により水光熱費等を支払います。但し、専用メーター等により供給会社が直接請求する場合にはこの限りではありません。

信託受益権の取得先の概要

- 1) 社 名 : 有限会社恒洋
- 2) 本 店 所 在 地 : 東京都新宿区新宿1 - 5 - 1
- 3) 代 表 者 : 金子修
- 4) 資 本 金 : 3百万円
- 5) 主 な 事 業 内 容 : 不動産の売買及び賃貸
- 6) 本 投 資 法 人 と の 関 係 : なし

4. 今後の見通し

当該信託受益権の取得による平成16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

