

各 位

平成 19 年 12 月 18 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 常務執行役員 南 俊一
TEL. 03-5293-7081

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
- 2) 物件名称 : 神宮前6 8953ビル
- 3) 取得価額 : 2,360 百万円
- 4) 取得日 : 平成 19 年 12 月 20 日(売買契約締結・取得予定)
- 5) 取得先 : 株式会社オフィス・ミツキ
- 6) 取得資金 : 借入金による
- 7) 決済方法 : 引渡時一括

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の充実を図るための取得です。本物件の取得決定に際しては、特に以下の点を評価いたしました。

1) 立地条件および商圈

本物件は、東京都渋谷区に所在し、東京メトロ「明治神宮前」駅から徒歩 3 分、神宮前交差点から渋谷方面へと繋がる明治通りを裏手に入った場所に位置しています。

明治通り渋谷方面には、カジュアル系からトレンド系の中小規模のショップに加え、平成 18 年 4 月、9 月と相次いで竣工した「The Iceberg」や「b6」などの複合商業施設が集積しています。当該地周辺には、マンション、オフィスビル、ヘアサロンやカフェが並んでおり、就業者や近隣居住者、買い物客の通行量が多くなっています。

さらに、平成 20 年 6 月の東京メトロ副都心線の開通に伴い、本物件の至近に「明治神宮前」駅の出入口が新設される予定となっているため、利便性が高まり更なるマーケットの広がりが期待されます。

2) 建物

建物は、前面がガラス張りとなっており、夜間は光のデザインにより、変化に富んだ演出が可能な設計となっています。地下 1 階地上 3 階建てで、平成 19 年 11 月に竣工した新築の都市型商業施設です。

3) テナント

2 階には、代官山に店舗を持つ美容室「Lani HAIR」が出店しており、ハワイアンリゾートを体感できる女性に人気のサロンとなっています。その他のテナントは現在未定です。

3. 取得資産の内容

1) 不動産の内容

所在	・土地: 東京都渋谷区神宮前六丁目 28 番 1、13 ・建物: 東京都渋谷区神宮前六丁目 28 番地 1、13 ・住居表示: 東京都渋谷区神宮前 6 丁目 28 番 3 号 ・家屋番号: 28 番 1 の 5
種類	店舗
面積	・土地: (地積) 299.07 m ² ・建物: (延床面積) 674.15 m ²
主な建物構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付き地上 3 階建
所有・ それ以外の別	土地: 所有権 建物: 所有権
建築時期	平成 19 年 11 月 6 日
用途地域	商業地域 / 第 2 種中高層住居専用地域
指定容積率 / 建ぺい率	500% / 80% (商業地域) 300% / 60% (第 2 種中高層住居専用地域)
耐震性に関する事項	予想損失率 8.0% (株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社の共同作成による地震リスク分析報告書に基づく)
鑑定評価額 鑑定機関 価格時点	2,700 百万円 財団法人日本不動産研究所 平成 19 年 12 月 1 日
担保設定の状況	-

・「所在」、「種類」、「面積」、「建物構造」、「建築時期」における建物に関する記載については、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。

・本物件の設計者は有限会社大野建築設計プランニング、施工者はサンユー建設株式会社、確認検査機関は日本建築検査協会株式会社となっております。

2) 賃貸借の概要 (予定)

本物件は、竣工直後の物件のため現在テナントを選定しております。なお、現時点では 1 テナントの契約が完了しております。

テナント数	最大 4
年間賃料 (消費税別)	116 百万円 (100%稼働時の想定を記載しています)
賃貸面積	177.81 m ² (現時点で契約済みである 2 階部分のみを記載しています)
総賃貸可能面積	670.43 m ²
契約期間	原則 5 年間 (開始日は各テナントにより異なります)
契約種類	定期借家契約
敷金	99 百万円 (100%稼働時の想定を記載しています)
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・定期清掃費等を負担します。賃貸人は、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. 不動産の取得先の概要

- 1) 商 号 : 株式会社オフィス・ミツキ
- 2) 本 店 所 在 地 : 東京都渋谷区神宮前六丁目 27 番 8 号
- 3) 代 表 者 : 代表取締役 熊井 伸一
- 4) 資 本 金 : 1,000 万円
- 5) 大 株 主 : 熊井 よし、熊井 伸一
- 6) 主 な 事 業 内 容 : 不動産業(店舗の企画開発、賃貸管理、仲介)
- 7) 本投資法人又は投資信託委託業者との関係 : なし

5. 物件取得者等の状況

物件の名称	神宮前6 8953ビル
物件所有者等の状況	前所有者
会社名・氏名	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	—
取得経緯・理由等	—
取得価格	—
取得時期	—

6. 媒介の概要

なし

7. 今後の見通し

当該不動産の取得による運用状況への影響は軽微であり、平成20年2月期本投資法人の運用状況の予想に変更はありません。

以 上

【本物件】



【本物件の所在地図】

