

各 位

平成 19 年 3 月 27 日

不動産投信発行者名  
東京都千代田区丸の内 2 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/>

投資信託委託業者  
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  
問い合わせ先 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 : 不動産を信託する信託受益権
- 2) 物件名称 : (仮称)神宮前 4 丁目 East プロジェクト
- 3) 取得価額 : 2,233.6 百万円
- 4) 取得日 : 平成 19 年 3 月 28 日(売買契約締結予定)  
平成 20 年 3 月末日(取得予定)
- 5) 取得先 : 株式会社セント・グランデ
- 6) 取得資金 : 借入金による(予定)

#### 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。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) 立地条件および商圈

当該計画地は、東京都渋谷区に所在し、東京メトロ「表参道」駅から徒歩 3 分、伊藤病院脇よりファミリーレストラン・ロイヤルホスト(表参道スクエア内)を経由しキャットストリートに通じる、表参道の裏通りに位置しています。

表参道は、銀座と並び高級ブランドの旗艦店が集積しているエリアです。特に平成 18 年初頭に開業した「表参道ヒルズ」や、ラルフローレン、マリメッコ等の旗艦店が展開する「エスポワール表参道」の開業により、ショッピング目的に加え、観光名所の一つとして連日多くの人を訪れる場所となっています。

一方、表参道裏通りの当該計画地周辺は、以前から国内のキャリアブランドやセレクトショップ、海外のSPAブランド等が出店し若い世代に人気があります。中小規模の専門店が集積し、ファッショントレンドを生み出す場として今後も店舗開発は続くと予想されます。また、当該計画地周辺は、表参道と外苑西通りを結ぶ動線にもなっているため、裏通りでありながら通行量の多いエリアです。

表参道エリアへのアクセスは、現在 JR「原宿」駅、東京メトロ千代田線「明治神宮前」駅・千代田線、銀座線、半蔵門線「表参道」駅の3駅・4路線がありますが、加えて、平成20年には、東京メトロ「明治神宮前」駅に副都心線が開通予定となっており、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、地下1階、地上2階建てで計画されており、前面道路に面するメインファサードをガラスの壁でデザインし、外部からテナントの視認性を高めます。都市型商業施設として現在新築予定であり、平成20年3月末に竣工予定です。

3) ポートフォリオ

今回の物件取得は、過熱する物件取得競争を避けつつ、新築で競争力のある優良物件を優先的に獲得することを目的として、開発型物件の取得に取り組むものです。

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"> <li>・土地: 東京都渋谷区神宮前4丁目9番23</li> <li>・建物: 東京都渋谷区神宮前4丁目9番地23</li> <li>・家屋番号: 未定</li> <li>・住居表示: 未定</li> </ul>
種類	店舗
面積	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地:(地積) 250.00 m<sup>2</sup></li> <li>・建物:(延床面積) 479.06 m<sup>2</sup>(予定)</li> </ul>
主な建物構造	鉄筋コンクリート造地下1階付2階建(予定)
所有・それ以外の別※	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地: 所有権</li> <li>建物: 所有権</li> </ul>
竣工予定日	平成20年3月末
用途地域	第一種中高層住居専用地域
指定容積率/建ぺい率	200% / 60%
調査価額 調査機関 価格時点	<ul style="list-style-type: none"> <li>2,240,000,000 円</li> <li>財団法人日本不動産研究所</li> <li>平成19年3月1日</li> </ul>
担保設定の状況	—

※売買代金の一部支払に伴い、売買契約締結時において、当該代金相当の所有権の移転を予定しております(支払条件の内訳については、売主との守秘義務により非開示とさせていただきます)。

・「所在」、「種類」、「面積」、「主な建物構造」、「竣工予定日」における建物に関する記載については、未竣工・未登記のため、本件建築確認申請書の内容により記載しています。建物プランについては着工までの間に変更される可能性があります。

・本件土地の「所在」、「面積」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。

・価格時点で建物が未竣工であるため「調査価額」としております。鑑定評価額は、取得前に入手します。

・本物件の建築主は株式会社セント・グランデ、設計にかかるマネジメントはオーヴ・アラップ・アンド・パートナーズ・ジャパン・リミテッド(Arup Japan)、設計者は株式会社テレデザイン一級建築士事務所及びオーヴ・アラップ・アンド・パートナーズ・ジャパン・リミテッド(Arup Japan)、施工者は未定、確認検査機関は渋谷区(予定)となっています。

2) 賃貸借の概要

テナントは現時点で未定であり、開業までに具体的に決定する予定です。

4. 信託受益権の取得先の概要

- 1) 商号 : 株式会社セント・グランデ
- 2) 本店所在地 : 東京都渋谷区恵比寿南一丁目 5 番 2 号
- 3) 代表者 : 岩田聖子
- 4) 資本金 : 1,000 万円
- 5) 大株主 : 売主の同意が得られないため、非開示とさせていただきます。
- 6) 主な事業内容 : 不動産の売買、仲介、賃貸、管理及び鑑定 他
- 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	(仮称)神宮前4丁目 East プロジェクト
物件所有者等の状況	前所有者・信託受益者
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

当該取引は媒介により行われています。当該取引にかかる媒介者名及び不動産売買委託手数料については、守秘義務により開示を省略いたします。なお、媒介者は特別な利害関係にある者以外の者です。

7. 今後の見通し

当該信託受益権の取得による運用状況への影響は軽微であり、平成 19 年 8 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

【本物件のイメージ図】



Te-le-design: © All rights Reserved

【本物件の所在地図】

