

各 位

平成 21 年 1 月 22 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 リテール本部長 今 西 文 則
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 : (仮称)南青山5丁目プロジェクト
- 3) 取 得 価 額 : 6,430 百万円
- 4) 取 得 日 : 平成 21 年 1 月 22 日(売買契約締結予定)
平成 21 年 3 月(取得予定)
- 5) 取 得 先 : 三菱商事株式会社
- 6) 取 得 資 金 : 自己資金により取得予定
- 7) 決 済 方 法 : 引渡時一括

2. 取得の理由

本投資法人は、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都市型施設の充実を図るため、また、昨年策定した中期運用基本方針で掲げた「ポートフォリオの質の強化」の骨子に基づいた物件の入替えを進めるため、本物件の取得を決定しました。

なお、物件の入替えについては、平成 21 年 1 月 8 日付けで郊外型物件である「ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター」の売却を執行しております(詳細については平成 20 年 12 月 26 日付けプレスリリースをご参照下さい。)

本取得の意思決定に際しては、特に以下の点を評価いたしました。

1) 立地条件及び商圈

当該計画地は、東京港区南青山に所在し、東京メロ「表参道」駅から徒歩約 5 分、表参道交差点から根津美術館北門へと続くみゆき通りから 1 本入った通りに位置しています。南青山エリアへのアクセスは、東京メロ千代田線、銀座線、半蔵門線「表参道」駅の 1 駅・3 路線があります。

南青山エリアは、百貨店や専門店ビルなどの大型商業施設はなく、国内外のファッションブランドや宝飾、アクセサリブランドの路面旗艦店が集積しています。特に全面ガラス張りの外観

が印象的なプラダ(平成 15 年オープン)がこのエリアのアイコンとなり、当該地周辺には、インポートブランドだけでなく、ドメスティックブランドやインテリアショップなども集積し、表参道から続くメインストリートとの回遊も良好です。

当該計画地周辺は、表参道と比較して、先進性、先鋭性の高い国内ブランドやプレステージブランド、クリエイターズブランドなどが中心のエリアとなっており、ファッション感度の高い人々が主な客層となっています。

2) テナント

テナントとして国内外のファッション、宝飾・アクセサリーブランド等を想定しています。

3) 建物

建物は、地下 1 階、地上 2 階建で計画されています。前面道路に面する店舗ファサードのデザインにより、外部からのテナントの視認性が高く、また当該ファサードの長さも十分に確保されています。2 階への動線は通りから視認でき、壁面を利用したサインも可能です。都市型商業施設として現在建築中であり、平成 21 年 2 月に竣工予定です。

3. 取得資産の内容

1) 不動産の内容

物件名称	(仮称)南青山 5 丁目プロジェクト			
所在地	東京都港区南青山五丁目 397 番 1 ^A 東京都港区南青山五丁目 397 番 2 ^B			
土地	面積	A:598.88 m ² B: 14.03 m ²	用途地域	A、Bとも:第2種中高層住居専用地域
	所有・それ以外の別	A:所有権、B:借地権		
建物	構造と階数	鉄骨造(地上部)、鉄筋コンクリート造(地下部) 地上2階地下1階		
	延床面積	998.12 m ²	建築時期	平成 21 年 2 月 27 日 竣工予定
	所有・それ以外の別	所有権		
	種類	店舗	指定容積率/ 建ぺい率	指定容積率 300%(前面道路幅員に基づく容積率 167.2%)/60%
	耐震性に関する事項	予想損失率 11.3%(株式会社イー・アール・エス及び応用イー・エム・エス株式会社の共同作成による地震リスクに基づく)		
評価額 評価機関 価格時点	6,460 百万円 株式会社谷澤総合鑑定所 平成 20 年 11 月 15 日			
担保の状況	なし			

- ・「所在地」、「面積」、「建物構造」、「建築時期」、「種類」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計画概要書および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。
- ・本物件の設計者は株式会社松田平田設計、及び施工者はサンユー建設株式会社、確認検査機関は株式会社東京建築検査機構です。

2) 賃貸借の概要

平成 21 年 1 月 22 日時点で建物は未竣工であり、賃借人は決定しておりません。

4. 不動産の取得先の概要

- 1) 商 号 : 三菱商事株式会社
 2) 本 店 所 在 地 : 東京都千代田区丸の内二丁目3番1号
 3) 代 表 者 : 小島 順彦
 4) 資 本 金 : 202,698 百万円(平成 20 年 9 月 30 日現在)
 5) 大 株 主 : 東京海上日動火災保険株式会社 他(平成 20 年 9 月 30 日現在)
 6) 主 な 事 業 内 容 : 総合商社
 7) 本投資法人又は資産 : 資産運用会社の親会社
 運用会社との関係

5. 物件取得者等の状況

物件の名称	(仮称)南青山5丁目プロジェクト	
物件所有者等の状況	前所有者	前々所有者
会社名・氏名	三菱商事株式会社	該当なし
特別な利害関係 にある者との関係	資産運用会社の親会社	—
取得経緯・理由等	開発目的 (本投資法人のコンセプトに合った 建物を開発するため)	—
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21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

【本物件の収支見込】

(単位:百万円)

満室時収支見込	
収益合計(付帯収益も含む)	291
費用合計(減価償却費除く)	17
NOI(Net Operating Income)	274
NOI 利回り	4.3%

- ・取得年度の特異要因を排除した年間収支ベースとしたものです。
- ・NOI 利回りは、NOI を取得価額 6,430 百万円(税抜き)で除し、小数第 2 位を四捨五入しています。

【評価報告書サマリー】

(金額:円)

評価報告書の概要	
評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
評価額	6,460,000,000
価格時点	平成 20 年 11 月 15 日
収益還元法による収益価格	6,460,000,000
直接還元法による価格	6,630,000,000
還元利回り	4.0%
DCF 法による価格	6,380,000,000
割引率	4.2%
最終還元利回り	4.3%
原価法による積算価格	5,970,000,000
土地割合(借地権含む)	93.5%
建物割合	6.5%

【本物件の外観パース】



【本物件の所在地図】

