

平成15年12月5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:みずほ信託銀行)
- 2) 物件名称 : 代官山DKビル
- 3) 取得価額 : 1,235百万円
- 4) 取得日 : 平成15年12月10日 (信託受益権売買契約締結)  
平成15年12月10日予定 (売買実行)
- 5) 取得先 : (有)グランデ・トラスト
- 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、平成3年に建築された都市型の商業施設です。建物は地下1階～2階までの複合型店舗で、入り口は1階正面エントランスのほか、2階及び地下にエントランスが別途確保されており、各階ともにフロア貸しができる形態となっています。

##### 2) 立地条件

本物件は、東急東横線「代官山」駅前至近に位置しています。駅の改札口を出ると視認できる立地で、代官山地域の中でも優れた立地条件を確保しています。東急東横線は「渋谷」駅と「横浜」駅を連絡する人気のある沿線で、「渋谷」駅から一つ目の同駅は、交通アクセスにも恵まれた立地にあります。

3) 商圈状況

「代官山」駅周辺は、ヒルサイドテラス及び代官山アドレスといった都市開発とともに、急速にファッション店舗が増加し、都内でも有力なファッション地域のひとつとなっています。「代官山」駅の1日の乗降客数は増加の一途で、1989年は約12千人、1995年は約18千人、2000年には約26千人と10年間で2倍以上増加しています。商圈としては、特に若者向けの雑貨、カジュアル、古着の店舗が数多く点在し、店舗巡りを楽しむという特性を持ったファッション地域です。

4) テナント

オンワード樺山とのマスターリース契約に基づき、オンワードが高感度のファッションを探るアンテナショップとして利用するとともに、一部のフロアは業務委託されています。

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。本物件は優良なファッション地域に立地していることから安定した集客力が望め、また、オンワード樺山という日本で最大手のアパレル会社とマスターリース契約を交わしています。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 : 東京都渋谷区恵比寿西1丁目249番9</li> <li>・ 建物 : 東京都渋谷区恵比寿西1丁目249番地9</li> </ul> <p>&lt; 住居表示 &gt; 東京都渋谷区恵比寿西1丁目35番17号</p>
種類	店舗
用途地域	第2種中高層住居専用地域
法定容積率	< 法定容積率 > 300%
建ぺい率	< 建ぺい率 > 60%
面積	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地: (地積) 312.46㎡</li> <li>・ 建物: (延床面積) 622.49㎡</li> </ul>
権利形態	
建物構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建
駐車場	・無
建築時期	・平成3年3月1日新築
鑑定評価額	<p>1,250,000,000 円 (ご参考)</p> <p>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、5.3%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</p>

<p>鑑定機関 価格時点</p>	<p>5.8%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が DCF 法による収益価格と一致しており、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。          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 1,250,000,000 円と決定しました。          財団法人 日本不動産研究所          平成 15 年 10 月 31 日</p>
<p>担保設定状況</p>	<p>特にございません。</p>

・「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
総賃貸面積	574.46 m <sup>2</sup>
稼働率	100.0%
契約期間・契約種類	3 年間の普通借家契約 (2 年間の自動更新契約付)

4. 信託受益権の取得先の概要

- 1) 社 名 : 有限会社グランデ・トラスト
- 2) 本 店 所 在 地 : 東京都渋谷区恵比寿南1 - 5 - 2
- 3) 代 表 者 : 岩田聖子
- 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

5. 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

