

各 位

平成 20 年 5 月 26 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(内容確定)に関するお知らせ

本投資法人は、平成 19 年 3 月 27 日付「資産の取得に関するお知らせ」及び平成 20 年 3 月 12 日付「資産の取得予定日の変更に関するお知らせ」で公表しました、「(仮称)神宮前 4 丁目 East プロジェクト」につきまして、下記の通り、内容が確定しましたので、お知らせいたします。

記

| | 変更後の内容(注 1) | 変更前の内容 |
|-----------------|---|---|
| 1. 取得の概要 | | |
| 2)物件名称 | Gビル神宮前 02 | (仮称)神宮前 4 丁目 East プロジェクト |
| 3)取得価額(ご参考) | 2,233.6 百万円 | 2,233.6 百万円 |
| 4)取得日 | 平成 20 年 5 月 30 日(取得予定) | 平成 20 年 5 月末日 |
| 6)取得資金 | 借入金及び自己資金による | 借入金による(予定) |
| 7)決済方法 | 売買契約時及び引渡時 | — |
| 3. 取得資産の内容 | | |
| 1)信託財産である不動産の内容 | | |
| 所在 | 東京都渋谷区神宮前四丁目 9 番 23 東京都渋谷区神宮前四丁目 9 番地 23 9 番 23 の 2 東京都渋谷区神宮前四丁目 9 番 9 号 | 東京都渋谷区神宮前 4 丁目 9 番 23 東京都渋谷区神宮前 4 丁目 9 番地 23 未定 未定 |
| 面積 | ・建物:(延床面積) 432.38 m ² | 471.27 m ² |
| 建築時期 | 平成 20 年 4 月 25 日 | 平成 20 年 3 月末(竣工予定日) |
| 主な建物構造 | 鉄骨造陸屋根地下 1 階付き 2 階建 | 鉄筋コンクリート造地下 1 階付 2 階建(予定) |
| 耐震性に関する事項 | 予想損失率 11.2%(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 | 2,250,000,000 円 | 2,240,000,000 円(調査価格) |
| 鑑定機関 | 財団法人日本不動産研究所 | 財団法人日本不動産研究所(調査機関) |
| 価格時点 | 平成 20 年 5 月 1 日 | 平成 19 年 3 月 1 日 |
| 施工者 | 東急建設株式会社 | 未定 |

| | | |
|--------------|------------------------------------|---|
| 2)賃貸借の概要(注2) | | |
| テナント数 | 最大3 | — |
| 年間賃料(消費税別) | 99百万円(100%稼働時の想定を記載しています) | — |
| 賃貸面積 | 146.41㎡(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 | 426.29㎡ | — |
| 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 | 69百万円(100%稼働時の想定を記載しています) | — |

(注1)変更後の内容における「所在」、「面積」、「主な建物構造」、「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。

(注2)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。

【本物件の収支見込】

(単位:百万円)

| 想定収支見込 | |
|---------------------------|------|
| 収益合計(付帯収益も含む) | 99 |
| 費用合計(減価償却費除く) | 8 |
| NOI(Net Operating Income) | 92 |
| NOI 利回り | 4.1% |

・取得年度の特殊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2,233.6百万円(税抜き)で除し、小数第2位を四捨五入しています。

【鑑定評価サマリー】

(金額:円)

| 鑑定評価書の概要 | |
|--------------|---------------|
| 鑑定機関 | 財団法人日本不動産研究所 |
| 鑑定評価額 | 2,250,000,000 |
| 価格時点 | 平成20年5月1日 |
| 収益還元法による収益価格 | 2,250,000,000 |
| 直接還元法による価格 | 2,260,000,000 |
| 還元利回り | 4.0% |
| DCF法による価格 | 2,230,000,000 |
| 割引率 | 3.7% |
| 最終還元利回り | 4.1% |
| 原価法による積算価格 | 2,250,000,000 |
| 土地割合 | 91.3% |
| 建物割合 | 8.7% |

【本物件の外観】



【本物件の所在地図】



以上