

各 位

平成 19 年 9 月 12 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(建物及び土地賃借権)を信託する信託受益権 (受託者:未定)
- 2) 物件名称 : GYRE(ジャイル)
- 3) 取得価額 : 8,000 百万円
- 4) 取得日 : 平成 19 年 9 月 12 日(売買契約締結)  
平成 19 年 10 月中旬(取得予定)
- 5) 取得先 : 株式会社竹中工務店
- 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及びグロース型資産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) 立地概要

本物件は表参道の中心に位置し、当該物件の周辺は、数多くのラグジュアリーブランド店が outlet していることから、銀座と並ぶブランド集積エリアとして注目を集めています。平成 18 年 2 月には本物件の向かい側に表参道ヒルズが開業したことにより、来街者の多様性が増し、また、同周辺では平成 19 年 1 月 1 日時点の公示地価の伸び率が 4 割を超える等、商業立地としてのポテンシャルが高まっています。表参道エリアには、現在 JR 線、東京メトロ千代田線、銀座線、半蔵門線が交差していますが、加えて、平成 20 年には、東京メトロ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 5 階まで店舗として計画されています。世界的にも著名なオランダ出身の MVRDV による建築デザインにより、フロアは層状に積み重なり、渦(GYRE)状にねじ

れたデザインで回遊性が意識された空間となっています。都市型商業施設として現在建築中であり、平成 19 年 11 月に開業予定です。

3) テナント(予定)

1 階にはシャネル、ブルガリといったラグジュアリーブランドが、2 階には世界初となるテラス付き「ブルガリカフェ」が併設される予定となっております。中層階には MoMA(ニューヨーク近代美術館)デザインストアや、パリで人気のワインビストロ「Le Pre Verre(ル・プレヴェール)」が日本に初進出する予定です。その他には、ファッションアパレルブランド、飲食店、食物販店、フォトギャラリー等合計 17 のテナントが入居する予定です。

3. 取得資産の内容

1) 信託財産である不動産の内容

所在	・土地:東京都渋谷区神宮前 5 丁目 10 番 1 号 他 ・建物:東京都渋谷区神宮前 5 丁目 10 番地 1 号 他 ・住居表示:未定
種類	店舗
面積	・土地:(地積) 1,768.78 m <sup>2</sup> ・建物:(延床面積) 8,956.73 m <sup>2</sup>
主な建物構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 5 階建
所有・ それ以外の別	土地:賃借権 建物:所有権
竣工予定日	平成 19 年 10 月 15 日
用途地域	商業地域/第 1 種中高層住居専用地域
指定容積率/建ぺい率	500%/80%
調査価額	8,790,000,000 円
調査機関	シービー・リチャードエリス株式会社
価格時点	平成 19 年 9 月 12 日
担保設定の状況	—

・「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、本件建築計画概要書及び確認済証の内容により記載しています。

・本物件の土地については本投資法人が所有しており、売主に対して賃貸しております。

・「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、取得前に算出します。

・本物件の設計者は MVRDV 及び株式会社竹中工務店、施工者は株式会社竹中工務店となっております。

・本物件の取得後、敷地の東側 92.32 m<sup>2</sup>を竣工までに渋谷区に道路用地として提供する予定になっております。

2) 賃貸借の概要(予定)

テナント数	17
年間賃料(消費税別)	1,132 百万円(共益費を含む) + 変動賃料
総賃貸借面積	4,944.37 m <sup>2</sup>
契約期間	平成 19 年 11 月から 5~10 年間(各テナントによる)
契約種類	定期借家契約
敷金	903 百万円
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. 信託受益権の取得先の概要

- 1) 商 号 : 株式会社竹中工務店
- 2) 本 店 所 在 地 : 大阪府大阪市中央区本町四丁目 1-3
- 3) 代 表 者 : 取締役社長 竹中 統一
- 4) 資 本 金 : 50,000 百万円(平成 19 年 3 月現在)
- 5) 大 株 主 : TAKプロパティ 他
- 6) 主 な 事 業 内 容 : 土木建築総合請負
- 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	GYRE(ジャイル)
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

なし

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 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

【本物件のイメージ図】



【本物件の所在地図】

