

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
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 今西文則  
(コード番号 8953)  
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 久我卓也  
問合せ先 リテール本部長 今西文則  
TEL. 03-5293-7081

## 資産(匿名組合出資持分)の取得に関するお知らせ

本投資法人は、本日、下記の通り資産を取得することを決定いたしましたので、お知らせいたします。

### 記

#### 1. 取得資産の概要

- 1) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分
- 2) 資産名称 : リテール心齋橋合同会社 匿名組合出資持分
- 3) 信託の対象不動産 : (仮称) リテール心齋橋筋ビル
- 4) 出資金額 : 340 百万円 (匿名組合出資持分 30.2%)
- 5) 契約締結日 : 平成 23 年 2 月 8 日 (予定)
- 6) 出資持分取得日 : 平成 23 年 2 月 9 日 (予定)
- 7) 出資持分取得資金 : 自己資金による

#### 2. 資産取得の理由

本投資法人は、上記匿名組合出資持分を取得することにより、3, 6, 9, 12 月末日を最終日とする各計算期間毎に、賃借人からの賃料収入等を原資とする利益の配当を受けることとなります(想定配当利回り(注): 10.0%)。また、当該匿名組合出資持分の取得に伴い、運用資産である信託受益権又は信託の対象不動産の取得に関する優先交渉権(詳細は下記「3. 取得資産の内容 (1) 出資対象である匿名組合の概要 その他」をご参照ください。)が本投資法人に付与されます。なお、かかる優先交渉権は本投資法人が権利とするものであり、本投資法人は当該信託受益権又は不動産の取得義務を負いません。

また、今回の匿名組合出資持分の取得にあたっては、信託の対象不動産について、以下の点を評価いたしました。

##### 1) 立地条件

本物件が所在する心齋橋エリアは、大阪を代表する繁華街であり、地下鉄「心齋橋駅」から徒歩 2 分と心齋橋エリアでも通行量の多い心齋橋筋商店街と鰻谷南通が交差する角地に位置しています。近隣には、平成 21 年 11 月に大丸心齋橋店「北館」、平成 22 年 10 月にユニクロの世界で 5 番目、日本では初となるグローバル旗艦店「ユニクロ心齋橋店」がオープンしました。また、難波方面では平成 22 年 3 月に関西初上陸となる H&M が入居する「Luz (ラズ) 心齋橋」がオープンするなど、今後もさらなる集客と成長が期待されるエリアです。

##### 2) 賃借人(テナント)および収益性

本物件には、若者を主要ターゲットとしたファッションブランドが大阪地区で梅田店に続く 2 店舗目として出店しており、スーツや Y シャツ、ネクタイをはじめとしたメンズファッションのみならず



カジュアルウェア、レディースファッションなど、様々な商品を扱っています。本投資法人としては、本物件が競争力のある立地条件にあり、かつ、大阪・関西圏物件としての利回りも十分に魅力的な水準にあると考えて本匿名組合出資持分の取得を決定いたしました。（別紙「鑑定評価サマリー」をご参照ください。）

（注）想定配当利回りは、年間想定配当額を出資金額の340百万円で除し、小数第二位以下を四捨五入しています。

### 3. 取得資産の内容

#### （1）出資対象である匿名組合の概要

営業者名	リテール心齋橋合同会社						
匿名組合契約の有効期間	平成24年10月30日まで						
匿名組合出資等の総額	1,125百万円						
匿名組合契約の概要	<p>今回の匿名組合出資の概要は以下の通りです。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <th colspan="2">リテール心齋橋合同会社</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">不動産信託受益権等 4,425百万円（注1）</td> <td style="text-align: center;">ノンリコース・ローン 3,300百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">匿名組合出資等 1,125百万円（注2）</td> </tr> </table> <p>（注1）平成23年1月15日時点における不動産鑑定評価額は4,560百万円です。  （注2）匿名組合出資持分等のうち、本投資法人は340百万円（30.2%）出資する予定です。なお、出資金額は、不動産鑑定評価額を参考に、その他価格に影響する要素を考慮の上、決定しています。  （注3）三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が匿名組合組成の財務アドバイザーとなっています。</p> <p>計算期間：毎年1月1日から3月末日まで、4月1日から6月末日まで、7月1日から9月末日まで、及び、10月1日から12月末日までの各3ヵ月間です。但し、初回の計算期間は本契約締結日から平成23年3月末日までとなっています。</p> <p>損益分配：出資者は、各計算期間において本事業の利益が生じた場合、営業者によって、その全てを各計算期日における出資割合に応じて分配を受けます。  また、各計算期間において本事業の損失が生じた場合には、本事業の損失の額を限度として、各計算期日における出資割合に応じて分配を受けます。但し、各出資者に分配される損失の累計額が出資金総額を超える場合には、超過する分については全て営業者に対して分配されます。</p>	リテール心齋橋合同会社		不動産信託受益権等 4,425百万円（注1）	ノンリコース・ローン 3,300百万円		匿名組合出資等 1,125百万円（注2）
リテール心齋橋合同会社							
不動産信託受益権等 4,425百万円（注1）	ノンリコース・ローン 3,300百万円						
	匿名組合出資等 1,125百万円（注2）						
その他	<p>匿名組合出資持分の取得に伴い付与される優先交渉権について</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">権利の内容</td> <td>営業者が平成23年2月10日に取得予定の信託受益権（下記（2）参照）又は信託財産である不動産につき、優先的に取得交渉が出来る権利。</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">優先交渉権の行使期間</td> <td>平成24年4月30日まで</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">優先交渉の際の価格条件</td> <td>4,380百万円以上での取得</td> </tr> </table>	権利の内容	営業者が平成23年2月10日に取得予定の信託受益権（下記（2）参照）又は信託財産である不動産につき、優先的に取得交渉が出来る権利。	優先交渉権の行使期間	平成24年4月30日まで	優先交渉の際の価格条件	4,380百万円以上での取得
権利の内容	営業者が平成23年2月10日に取得予定の信託受益権（下記（2）参照）又は信託財産である不動産につき、優先的に取得交渉が出来る権利。						
優先交渉権の行使期間	平成24年4月30日まで						
優先交渉の際の価格条件	4,380百万円以上での取得						



(2) 信託財産である不動産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
信託契約の期間	平成23年2月10日から平成33年2月10日			
所在地	大阪市中央区心斎橋筋一丁目3番24号 (注1)			
土地	面積	252.76 m <sup>2</sup> (注2)		
	用途地域	商業地域 (注3)		
	所有・それ以外の別	所有権(単独)		
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき地下1階付4階建 (注2)		
	延床面積	994.73 m <sup>2</sup> (注2)		
	指定容積率/建ぺい率	488%/100%	種類	店舗 (注2)
	所有・それ以外の別	所有権(単独)	建築時期	平成21年11月6日 (注2)
	設計	大成建設株式会社 一級建築士事務所		
	施工	大成建設株式会社 関西支店		
建築確認機関	財団法人 日本建築センター			
耐震性に関する事項	予想損失率7.1% (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	4,560百万円 (平成23年1月15日時点)			
鑑定評価機関	シービー・リチャードエリス株式会社			
テナントの内容 (注4)	テナントの総数	1		
	総賃料収入	-		
	敷金・保証金	-		
	総賃貸面積	-		
	総賃貸可能面積	-		
	稼働率	100%		
	契約期間	-		
	契約種類	-		
	賃料改定	-		
	中途解約費用	-		
担保設定の有無	特になし			
その他特筆すべき事項	特になし			

(注1)「所在地」は住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。

(注2)「面積」、「構造と階数」、「延床面積」、「種類」、「建築時期」に関する記載については、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3)「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。

(注4)「テナントの内容」に関する詳細については、テナントの同意が得られていないため非開示としています。



(3) 匿名組合出資先の営業者の概要

名 称	リテール心齋橋合同会社
所 在 地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号日本橋一丁目ビルディング
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人サーフィンベストメント 職務執行者 大村圭一
事 業 内 容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 3. その他前各号に付帯又は関連する一切の業務
資 本 金	50万円
設 立 年 月 日	平成23年1月21日
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係 人 的 関 係 取 引 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(4) 媒介の概要

該当なし

4. 今後の見通し

当該資産の取得について、本投資法人の平成23年2月期及び平成23年8月期の運用状況への影響は軽微であり、平成22年10月13日付「平成22年8月期（平成22年3月1日～平成22年8月31日）決算短信（REIT）」で公表しました運用状況の予想に変更はありません。

以 上

【別紙】

【写真及び地図】



(注) テナントの同意が得られていないため、テナント名部分について一部写真を加工修正しています。

【鑑定評価サマリー】

鑑定機関	シービー・リチャードエリス株式会社	
鑑定評価額	4,560 百万円	
価格時点	平成 23 年 1 月 15 日	
直接還元法による収益価格	4,550 百万円	
	還元利回り	5.1%
DCF 法による収益価格	4,560 百万円	
	割引率	4.7%
	最終還元利回り	5.2%
原価法による積算価格	3,720 百万円	
	土地割合	87.1%
	建物割合	12.9%