

平成 22 年 12 月 20 日

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 : リテール代官山合同会社 匿名組合出資持分
- 3) 信託の対象不動産 : アーカンジェル代官山(底地)
- 4) 出資金額 : 174.5百万円(匿名組合出資持分 40.68%)
- 5) 契約締結日 : 平成22年12月20日
- 6) 出資持分取得日 : 平成22年12月21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、事業用借地権設定契約に基づく借地権者である株式会社テイクアンドギヴ・ニーズ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1):10.2%)。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である底地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して有するものであり、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、信託の対象不動産であるアーカンジェル代官山(底地)について、以下の点を評価いたしました。

1) 借地権者(テナント)

対象不動産の借地権者である株式会社テイクアンドギヴ・ニーズは、ハウスウェディング業界の中で最大手であり、アーカンジェル代官山は、同社のハウスウェディングの第一号店、かつ、現在においても同社における旗艦店としての位置づけを有しております。

2) 立地条件

本物件は、東急東横線代官山駅を最寄り駅とし、旧山手通り沿いに位置します。代官山は、白金、表参道、青山等とともに、結婚式の場としてかねてより高い人気を誇るエリアであり、今後もその競争力は維持されるものと考えております。



3) 収益性

借地権者との契約は、対象不動産取得日（注2）を始期とし、契約期間を20年間とする事業用借地権設定契約（注3）であり、その契約条項上、中途解約が認められていないことから、長期間にわたる安定した収益が見込まれます。また、本投資法人は、本物件が競争力のある立地条件にあり、かつ、東京都心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おります。（別紙「鑑定評価サマリー」をご参照ください。）

（注1） 想定配当利回りは、年間想定配当額を出資金額の174.5百万円で除し、小数第二位以下を四捨五入しています。

（注2） 対象不動産取得日は平成22年12月22日の予定です。

（注3） 事業用借地権設定契約においては、「借地権者が、本契約の賃貸借期間の満了後も本件土地の使用を継続することを希望する旨を本契約の満了の12ヶ月前までに貸主に書面で通知した場合には、双方が新たに合意する内容で、賃貸借契約期間を10年とする事業用借地権を設定する旨の契約を締結することができる。」ものとされています。

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	リテール代官山合同会社						
匿名組合契約の有効期間	平成24年6月22日まで						
匿名組合出資等の総額	429百万円						
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" style="text-align: center;">リテール代官山合同会社</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">不動産信託受益権等 1,829百万円（注1）</td> <td style="text-align: center;">ノンリコース・ローン 1,400百万円（注2）</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">匿名組合出資等（注3） 429百万円</td> </tr> </table> <p>（注1） 平成22年12月1日時点における不動産鑑定評価額は2,130百万円です。 （注2） 株式会社ザイマックスがメザニン・レンダーとして資金を拠出する予定です。なお、その他のレンダーについては開示につき同意が得られていないため、非開示としております。 （注3） 匿名組合出資持分等のうち、本投資法人は174.5百万円（40.68%）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4） 京阪電鉄不動産株式会社がリテール代官山合同会社のアセット・マネージャーとなる予定です。 （注5） 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月末日までです。</p> <p>損益分配：営業者は、各計算期間において本事業の利益が生じた場合にはその全てを各計算期日における出資割合に応じて各出資者に対して分配します。但し、損失により出資金が減少した場合は、その損失を補填するまで利益の配当を行いません。</p> <p>また営業者は、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各出資者に対して分配します。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その限度とし、超過する分については全て営業者に対して分配されるものとします。</p>	リテール代官山合同会社		不動産信託受益権等 1,829百万円（注1）	ノンリコース・ローン 1,400百万円（注2）		匿名組合出資等（注3） 429百万円
リテール代官山合同会社							
不動産信託受益権等 1,829百万円（注1）	ノンリコース・ローン 1,400百万円（注2）						
	匿名組合出資等（注3） 429百万円						

そ の 他	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	
	権利の内容	営業者が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23年12月22日まで
	優先交渉の際の価格条件	1,820百万円以上での取得

(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22年12月22日から満20年			
所在地	東京都目黒区青葉台一丁目111番14 東京都渋谷区鉢山町40番27 (注1)			
土地	面積	904.04㎡ (注2)		
	用途地域	第2種中高層住居専用地域、第1種低層住居専用地域 (注3)		
	所有・それ以外の別	所有権(単独)		
建物	構造と階数	-		
	延床面積	-		
	指定容積率/建ぺい率	-	種類	-
	所有・それ以外の別	-	建築時期	-
	設計	-		
	施工	-		
	建築確認機関	-		
耐震性に関する事項	-			
鑑定評価額	2,130百万円(平成22年12月1日時点)			
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
テナントの内容	テナントの総数	1 (テナント名: テイクアンドギヴ・ニーズ)		
	総賃料収入	-百万円 (注4)		
	敷金・保証金	112.2百万円		
	総賃貸面積	904.04㎡(底地)		
	総賃貸可能面積	904.04㎡(底地)		
	稼働率	100%		
	契約期間	平成22年12月22日から20年間		
	契約種類	事業用借地権設定契約		
	賃料改定	本契約期間中は、賃料の増額あるいは減額を請求できないものとする。		
	中途解約	中途解約不可		
費用	特になし			
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)「(土地)面積」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)「総賃料収入」は、開示について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	リテール代官山合同会社
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インベストメント 職務執行者 弓岡万洋
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22年11月26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】



*株式会社テイクアンドギヴ・ニーズが土地（底地）部分を信託受益権化し、本投資法人の取得先であるリテール代官山合同会社は、当該信託受益権を取得します。上記の写真には、当該信託受益権の対象不動産以外のものも含まれています。

【鑑定評価サマリー】

鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	2,130 百万円	
価格時点	平成 22 年 12 月 1 日	
DCF 法による収益価格	2,130 百万円	
	割引率	4.5%
	復帰価格割引率	5.1%

(注) 鑑定機関による評価では直接還元法を採用していないため、DCF 法による収益価格のみ記載しています。

