

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、本日下午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・バルーン合同会社 匿名組合出資持分
- 3) 信託の対象不動産 : アーバンテラス神宮前  
ラウンドワン町田店
- 4) 出資金額 : 330 百万円 (匿名組合出資持分 24.6%)
- 5) 契約締結日 : 平成 23 年 4 月 14 日
- 6) 出資持分取得日 : 平成 23 年 4 月 15 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日に、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1): 10.9%)。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、信託の対象不動産について、以下の点を評価いたしました。

##### 1) 立地条件

アーバンテラス神宮前は、東京メトロ表参道駅から徒歩 6 分という好立地にあり、高い競争力を有しております。一方、ラウンドワン町田店は、JR 横浜線と小田急電鉄の町田駅の駅前繁華街に位置しており、近隣エリアの人口の伸びも高く、恵まれたマーケットボリュームを有しております。

##### 2) 賃借人(メインテナント)および継続性

アーバンテラス神宮前の主たる賃借人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の 1 つであり、本投資法人が平成 22 年 12 月 21 日に匿名組合出資持分として取得したアーカンジェル代官山に続いて、同社が賃借人となる物件は 2 件目となります。当該物件は、賃借人が展開する店舗の中でもアーカンジェル代官山とともに旗艦店としての位置付けにあり、今後の継続性も高いと考えております。



ラウンドワン町田店の賃借人である株式会社ラウンドワンは、ボウリング場オペレーターの最大手企業ですが、ボウリングのみならずアミューズメント、カラオケ、ビリヤード、ダーツ等の大型のスポーツ・エンターテイメント複合施設を展開しており、差別化に成功したビジネスモデルをもつ企業という特徴があります。本物件所在の町田駅近隣には、同様の大型複合施設がないことから、その強みを活かしてエリア No.1 のポジションを確立しており、今後の継続性は高いと考えております。

本投資法人としては、両物件が競争力のある立地条件にあり、かつ、事業の継続性も高いと判断し、本匿名組合出資持分の取得を決定いたしました。

(注1) 想定配当利回りは、年間想定配当額を出資金額の330百万円で除し、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・バルーン合同会社						
匿名組合契約の有効期間	平成24年10月31日まで						
匿名組合出資等の総額	1,340百万円						
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・バルーン合同会社</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">不動産信託受益権等 5,340百万円 (注1)</td> <td style="text-align: center;">ノンリコース・ローン 4,000百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">匿名組合出資等 1,340百万円 (注2)</td> </tr> </table> <p>(注1) 平成23年3月15日時点における不動産鑑定評価額はアーバンテラス神宮前が4,000百万円、ラウンドワン町田店が2,560百万円です。</p> <p>(注2) 匿名組合出資持分等のうち、本投資法人は330百万円(24.6%)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。</p> <p>(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6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。</p> <p>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・バルーン合同会社		不動産信託受益権等 5,340百万円 (注1)	ノンリコース・ローン 4,000百万円		匿名組合出資等 1,340百万円 (注2)
リテール・バルーン合同会社							
不動産信託受益権等 5,340百万円 (注1)	ノンリコース・ローン 4,000百万円						
	匿名組合出資等 1,340百万円 (注2)						



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	営業者が平成23年4月18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	5,247百万円以上での取得 （内訳価格：アーバンテラス神宮前2,797百万円、ラウンドワン町田店2,450百万円）

(2) 信託財産である不動産の概要

【アーバンテラス神宮前】

特定資産の種類	不動産信託受益権			
信託受託者	住友信託銀行株式会社			
信託契約の期間	平成23年4月18日から平成31年7月31日			
所在地	東京都渋谷区神宮前5-47-6（注1）			
土地	面積	946.25㎡（注2）		
	用途地域	第二種住居地域（注3）		
	所有・それ以外の別	所有権（単独）		
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建（注2）		
	延床面積	1,734.42㎡（注2）		
	指定容積率/建ぺい率	300%/60%	種類	集会所・店舗（注2）
	所有・それ以外の別	所有権（単独）	建築時期	平成20年2月15日（注2）
	設計	株式会社梓設計		
	施工	東急建設株式会社東京支店		
建築確認機関	株式会社都市居住評価センター			
耐震性に関する事項	予想損失率7.4%（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）（注4）			
鑑定評価額	4,000百万円（平成23年3月15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	2（テナント名：テイクアンドグヴ・ニーズ他）		
	総賃料収入	178百万円（注5）		
	敷金・保証金	99百万円（注5）		
	総賃貸面積	1,719.19㎡（注5）		
	総賃貸可能面積	1,719.19㎡（注5）		
	稼働率	100%（注5）		
	契約期間	平成23年4月18日～平成38年4月17日（注6）		
	契約種類	定期借家契約（注6）		
	賃料改定	賃貸借期間中、賃料の増減額を行わない。（注6）		
	中途解約	中途解約不可（注6）		
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、貸室内の清掃費等を負担します。賃貸人は、建物全般についての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。			
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) 報告書は平成23年3月8日付ですが、平成23年3月11日に発生した東日本大震災の影響に鑑み、再調査を依頼し、平成23年4月1日付で調査の分析結果の変更等はない旨の報告書を受領しております。

(注5) 2テナント合計の数値を記載しています。

(注6) メインテナントのテイクアンドギヴ・ニーズの契約内容を記載しています。

(注7) 平成23年3月11日に発生した東日本大震災による影響を第三者が調査した結果、外壁等に微小な損傷がありましたが、影響は極めて軽微であるとの報告を受けております。

## 【ラウンドワン町田店】

特定資産の種類	不動産信託受益権			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託契約の期間	平成16年7月29日から平成31年7月31日			
所在地	東京都町田市森野1-13-14 (注1)			
土地	面積	1,199.24 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	鉄骨造陸屋根地下1階付7階建(注2)		
	延床面積	6,801.89 m <sup>2</sup> (注2)		
	指定容積率/建ぺい率	600%/80%	種類	遊技場・駐車場(注2)
	所有・それ以外の別	所有権(単独)	建築時期	平成16年7月15日(注2)
	設計	株式会社アクシス一級建築事務所		
	施工	五洋建設株式会社東京支社		
	建築確認機関	日本ERI株式会社		
耐震性に関する事項	予想損失率6.6%(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)(注4)			
鑑定評価額	2,560百万円(平成23年3月15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:ラウンドワン)		
	総賃料収入	180百万円		
	敷金・保証金	敷金95百万円		
	総賃貸面積	6,801.89 m <sup>2</sup>		
	総賃貸可能面積	6,801.89 m <sup>2</sup>		
	稼働率	100%		
	契約期間	平成23年4月18日から20年間		
	契約種類	定期借家契約		
	賃料改定	なし		
中途解約	平成23年4月18日から10年間は、中途解約不可			
費用	賃借人は、建物内の諸設備のメンテナンス費用、水道光熱費等本件建物の使用に起因する諸費用、貸室内の清掃料等を負担します。			
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) 報告書は平成23年3月9日付ですが、平成23年3月11日に発生した東日本大震災の影響に鑑み、再調査を依頼し、平成23年4月1日付で調査の分析結果の変更等はない旨の報告書を受領しております。

(注5) 平成23年3月11日に発生した東日本大震災による影響を第三者が調査した結果、階段の仕上材等に一部損傷がありましたが、影響は極めて軽微であるとの報告を受けております。



(3) 匿名組合出資先の営業者の概要

名 称	リテール・バルーン合同会社
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 3 月 3 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 8 月期及び平成 24 年 2 月期の運用状況への影響は軽微であり、平成 23 年 4 月 13 日付「平成 23 年 2 月期（平成 22 年 9 月 1 日～平成 23 年 2 月 28 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】

【アーバンテラス神宮前】

【写真及び地図】



【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	4,000 百万円
価格時点	平成 23 年 3 月 15 日
直接還元法による収益価格	4,280 百万円
還元利回り	4.7%
DCF 法による収益価格	3,880 百万円
割引率	1 年目～10 年目：4.4%、11 年目：4.7%
最終還元利回り	4.8%
原価法による積算価格	5,080 百万円
土地割合	86.4%
建物割合	13.6%



【ラウンドワン町田店】

【写真及び地図】



【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	2,560 百万円	
価格時点	平成 23 年 3 月 15 日	
直接還元法による収益価格	2,620 百万円	
	還元利回り	5.9%
DCF 法による収益価格	2,530 百万円	
	割引率	1 年目～10 年目：5.8%、11 年目：6.0%
	最終還元利回り	6.2%
原価法による積算価格	2,630 百万円	
	土地割合	66.2%
	建物割合	33.8%

