

平成 26 年 9 月 9 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都中央区新川一丁目 17 番 18 号
日本リート投資法人
代表者名 執行役員 石川久夫
(コード番号：3296)

資産運用会社名
双日リートアドバイザーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 石川久夫
問合せ先 財務企画本部
業務企画部長 南郷兼寿
(TEL：03-3552-8883)

資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ

日本リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する双日リートアドバイザーズ株式会社は、本日、下記のとおり、資産（匿名組合出資持分）の取得（以下「本取得」といいます。）につき決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

- (1) 取得予定資産： 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： 合同会社ニコラスキャピタル2 匿名組合出資持分
- (3) 信託対象不動産： 芝公園三丁目ビル

- (4) 出資金額： 50 百万円（匿名組合出資等総額のうち約 2.6%）（注）
- (5) 契約締結日： 平成 26 年 9 月 10 日
- (6) 出資持分取得日： 平成 26 年 9 月 11 日（予定）
- (7) 出資持分取得資金： 自己資金による

（注）小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、匿名組合出資持分に対する投資を通じて、ポートフォリオの資産規模の成長と安定的収益の確保を実現するポートフォリオ構築を図るため、本取得を決定しました。

本取得は本投資法人が基本方針として定める機動的かつタイムリーな投資を実現し、本投資法人の将来の外部成長へ大きく寄与する効果があるものと考えています。

本投資法人は本取得により、信託対象不動産の賃借人からの賃料収入等を原資とする利益の配当を、匿名組合の営業者から受けることとなります。また、本取得に伴い、信託対象不動産の受益権の取得に係る優先交渉権（詳細は下記「3 取得予定資産の内容 (1) 出資対象である匿名組合の概要 その他 本取得に伴い付与される優先交渉権について」をご参照ください。）が本投資法人に付与されますが、本投資法人が信託対象不動産の受益権に関し取得義務を負うことはありません。

なお、本取得に際しては、信託対象不動産について、以下の点を評価しました。

物件名	物件特性
芝公園三丁目ビル	<ul style="list-style-type: none"> ・立地について 都営地下鉄「御成門」駅、地下鉄日比谷線「神谷町」駅から徒歩圏のエリアに立地し、周辺は学校や緑も多く、落ち着いたオフィス環境にあります。 ・建物について 昭和 56 年竣工の事務所ビルではありますが、平成 19 年～21 年にかけて内外装・設備の大規模リニューアル工事及び耐震補強工事が実施されています。 約 421 坪の基準階オフィスフロアは概ね整形であり、希少性があること、個別空調方式である等、標準的なテナントの要求する機能性を有しています。 ・テナント等について 本物件は、マルチテナント型のオフィスビルであり、複数のテナントに賃貸されています。ビルスペックと交通利便性に着目したテナントからの需要により、今後も安定運用が可能と判断しています。

3. 取得予定資産の内容
(1) 出資対象である匿名組合の概要

営 業 者 名	合同会社ニコラスキャピタル2							
匿名組合契約の有効期間	平成30年12月末日まで							
匿名組合出資等の総額	1,950百万円							
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とおりです。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">合同会社ニコラスキャピタル2</th> </tr> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;"> 不動産 信託受益権等 7,510百万円 (注1) </td> <td style="text-align: center;"> ノンリコース・ローン (A号) 4,560百万円 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> ノンリコース・ローン (B号) 1,000百万円 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> 匿名組合出資等(注2) 1,950百万円 </td> </tr> </table> <p>計算期間： 毎年3月1日から5月末日まで、6月1日から8月末日まで、9月1日から11月末日まで、及び、12月1日から翌年2月末日までの各3か月間です。ただし、最初の計算期間は出資持分取得日から平成26年11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間末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、各計算期間末日における出資割合に応じて分配を受けます。ただし、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>		合同会社ニコラスキャピタル2		不動産 信託受益権等 7,510百万円 (注1)	ノンリコース・ローン (A号) 4,560百万円	ノンリコース・ローン (B号) 1,000百万円	匿名組合出資等(注2) 1,950百万円
合同会社ニコラスキャピタル2								
不動産 信託受益権等 7,510百万円 (注1)	ノンリコース・ローン (A号) 4,560百万円							
	ノンリコース・ローン (B号) 1,000百万円							
	匿名組合出資等(注2) 1,950百万円							
そ の 他	本取得に伴い付与される優先交渉権について <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">権利の内容</td> <td> 営業者が平成26年9月12日取得予定の信託受益権（下記「(2) 信託財産である不動産の内容」参照）又は信託財産である不動産（以下「本件不動産等」といいます。）につき、下記、「優先交渉の際の売却条件」に記載の条件を満たす購入申し出を行った場合に、平成26年9月12日（予定）から平成28年3月12日（予定）までの間は、営業者は、原則として、第三者との間で本件不動産等の売買契約を締結すること、及び本件不動産等を第三者に売 </td> </tr> </table>		権利の内容	営業者が平成26年9月12日取得予定の信託受益権（下記「(2) 信託財産である不動産の内容」参照）又は信託財産である不動産（以下「本件不動産等」といいます。）につき、下記、「優先交渉の際の売却条件」に記載の条件を満たす購入申し出を行った場合に、平成26年9月12日（予定）から平成28年3月12日（予定）までの間は、営業者は、原則として、第三者との間で本件不動産等の売買契約を締結すること、及び本件不動産等を第三者に売				
権利の内容	営業者が平成26年9月12日取得予定の信託受益権（下記「(2) 信託財産である不動産の内容」参照）又は信託財産である不動産（以下「本件不動産等」といいます。）につき、下記、「優先交渉の際の売却条件」に記載の条件を満たす購入申し出を行った場合に、平成26年9月12日（予定）から平成28年3月12日（予定）までの間は、営業者は、原則として、第三者との間で本件不動産等の売買契約を締結すること、及び本件不動産等を第三者に売							

		<p>却することはいずれもできないものとされています。</p> <p>また、平成 28 年 3 月 13 日（予定）から、平成 29 年 9 月 12 日（予定）までの間は、営業者は、第三者に対して本件不動産等を売却する場合、本投資法人に対して、売買価格等の条件を通知する義務があり、本投資法人が、当該売買価格を上回る価格等の営業者が合理的に満足する条件で購入を行う旨を申し入れた場合、営業者は当該第三者に対する売却を中止し、本投資法人に対して売却を行うものとされています。</p>
	期 間	平成 29 年 9 月 12 日（予定）まで
	優先交渉の際の売却条件	<p>① 合理的な範囲を超えて本件不動産の修繕を営業者に対して求めるものではないこと。</p> <p>② 営業者の内部収益率（IRR）が所定の数値以上になると合理的に判断されること。</p> <p>③ 購入希望価格が、営業者の不動産等の簿価及び実際に売却にかかる売買媒介手数料（消費税抜）等の費用を合算した金額を上回ること。売買代金は売買実行日に一括で支払うものであること。</p>

(注 1) 不動産信託受益権等には、組成コストやリザーブ金等が含まれています。なお、不動産鑑定評価額は 7,650 百万円です。

(注 2) 匿名組合出資等総額のうち、本投資法人は 50 百万円（約 2.6%）出資する予定です。

(注 3) みずほ信託銀行株式会社が合同会社ニコラスキャピタル 2 のアセット・マネージャーとなる予定です。

(注 4) エスピーシー証券株式会社が合同会社ニコラスキャピタル 2 の私募取扱い業者となる予定です。

(2) 信託財産である不動産の内容
芝公園三丁目ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	平成26年9月12日(予定)	
取得予定価格	7,000百万円	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成22年12月3日	
信託期間満了日	平成36年9月12日(予定)	
所在地(住居表示)	港区芝公園三丁目1番38号	
土地	地番	港区芝公園三丁目613番1、613番2
	建ぺい率/容積率	60%(注1)/303%(注2)
	用途地域	第2種住居地域
	敷地面積	2,876.99 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	昭和56年6月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	用途	事務所
	延床面積	8,855.23 m ²
	所有形態	所有権
P M 会社	シービーアールイー株式会社	
マスターリース会社	合同会社ニコラスキャピタル2	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	7,650百万円	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
P M L	11.3%	
取得後の担保設定の有無	信託受益権には、営業者に対するノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権が設定される予定です。また、信託財産である不動産に関して、かかる貸付人を抵当権者とすることを合意する停止条件付抵当権設定契約が締結される予定です。	
賃貸借の状況	賃貸可能面積	7,882.63 m ²
	賃貸面積	7,882.63 m ²
	稼働率	100.0%
	代表的テナント	非開示(注3)
	テナントの総数	4
	総賃料収入(年間)	368百万円
	敷金等	250百万円
特記事項	1. 本件建物は、昭和56年に改正される以前の耐震基準(いわゆる旧耐震基準)により設計及び施工された建物ですが、平成19年～21年にかけて耐震補強工事が実施されています。 2. 本件土地と隣地との境界のうち、一部が確定していません。	

(注1) 建ぺい率は本来60%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により70%となっています。

(注2) 路線から20mまで400%、それを超える部分は300%となっています。

(注3) テナントの承諾を得られていないため、非開示としています。

[上記表の記載事項の説明]

- 「取得予定価格」は、信託財産である不動産に関し、営業者の取得予定価額を記載しています。なお、取得予定価額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まず、百万円未満を四捨五入して記載しています。
- 「所在地（住居表示）」は、各不動産の住居表示を記載しています。また、住居表示未実施の場合は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- 土地の「建ぺい率」及び「容積率」は、原則として建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しており、小数点以下を四捨五入しています。なお、信託財産である不動産によっては、「建ぺい率」及び「容積率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。また、敷地に適用される容積率が複数存在するときは、敷地全体に適用される容積率に換算して記載しています。
- 土地の「用途地域」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。
- 土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- 土地の「所有形態」は、信託財産である不動産に関して不動産信託の信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- 建物の「竣工年月」は、登記簿上の新築年月を記載しています。また、増改築等があればその時点を併せて記載しています。建物の「構造／階数」は、登記簿上の記載に基づいています。建物の「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。
- 建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物がある場合には別途記載しています。建物の「所有形態」は、上記信託受益権に関して不動産信託の信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- 「PM 会社」は、信託財産である不動産について本日現在において有効な PM 契約を締結している会社を記載しています。
- 「マスターリース会社」は、信託財産である不動産について本日現在において有効なマスターリース契約を締結する予定の会社を記載しています。
- 「マスターリース種別」は、締結される予定のマスターリース契約において、エンドテナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合を「パス・スルー」、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている場合を「賃料保証」としており、主たる契約形態を記載しています。
- 「鑑定評価額」は、営業者が信託受益権を取得する際のデュー・ディリジェンスの一環として、平成 26 年 8 月 1 日を価格時点として、大和不動産鑑定株式会社に依頼して作成された鑑定評価書記載の鑑定評価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- 「PML」は、営業者が信託受益権を取得する際のデュー・ディリジェンスの一環として、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に依頼して行った地震リスク分析の評価において算定された PML 値(予想最大損失率)を小数第二位を四捨五入して記載しています。なお、「予想最大損失率 (Probable Maximum Loss)」とは、地震による予想最大損失率を意味し、ここでは、想定した予定使用期間 (50 年＝一般的建物の耐用年数) 中に想定される最大規模の地震 (再現期間 475 年の大地震＝50 年間に起こる可能性が 10%の大地震) によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率 (%) で示したものをいいます。
- 「取得後の担保設定の有無」は、信託受益権の取得後における担保権設定の予定の有無を記載しています。
- 「賃貸借の状況」は、特段の記載がない限り平成 26 年 8 月 1 日現在において有効な賃貸借契約等の内容等について、信託財産である不動産の前所有者又は前信託受益者等から提供を受けた数値及び情報をもとに記載しています。
- 「賃貸可能面積」は、信託財産である不動産について、平成 26 年 8 月 1 日現在における各資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載

しています。「稼働率」は、平成 26 年 8 月 1 日現在における信託財産である不動産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を示しており、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

- 「賃貸面積」は、平成 26 年 8 月 1 日現在における信託財産である不動産に係る各賃貸借契約書又は各賃貸借予約契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。ただし、パス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、平成 26 年 8 月 1 日現在における信託財産である不動産に係る各転貸借契約書又は各転貸借予約契約書に表示されたエンドテナントの賃貸面積の合計を記載しています。なお、各賃貸借契約書等においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、総賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。
- 「テナントの総数」は、平成 26 年 8 月 1 日現在における信託財産である不動産に係る各賃貸借契約に表示された信託財産である不動産の賃貸借契約上のテナント数(注 1)の合計を記載しています。なお、当該資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数(注 1)を記載していますが、マスターリース種別がパス・スルーであるものの、マスターリース会社より一括転貸を受けている転借人が PM 業務を受託しており、かつ、マスターリース会社に固定賃料を支払うこととされている場合、テナントの総数は 1 と記載しています。
- 「総賃料収入(年間)」は、平成 26 年 8 月 1 日現在における信託財産である不動産に係る各賃貸借契約書又は各賃貸借予約契約書に表示された建物に係る年間賃料又は月間賃料を 12 倍することにより年換算して算出した金額(注 2)を百万円未満を四捨五入して記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、同日現在における信託財産である不動産に係るエンドテナントとの各転貸借契約書又は各転貸借予約契約書に表示された年間賃料又は月間賃料を 12 倍することにより年換算して算出した金額(注 2)を百万円未満を四捨五入して記載しています。「月額賃料」は、平成 26 年 8 月 1 日現在における信託財産である不動産に係る各賃貸借契約書又は各賃貸借予約契約書に表示された建物に係る月間賃料(注 2)です。
- 「敷金等」は、平成 26 年 8 月 1 日現在における信託財産である不動産に係る各賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金(同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限ります。)の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。また、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「敷金等」欄の記載を省略しています。

(注 1) 倉庫、看板、駐車場等は含みません。

(注 2) 複数の賃貸借契約が締結されている信託財産である不動産については、その合計額とします。また、共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします(消費税は含みません)。

(3) 匿名組合出資先の営業者の概要

名 称	合同会社ニコラスキャピタル 2
所 在 地	東京都千代田区丸の内三丁目 1 番 1 号東京共同会計事務所内
事 業 内 容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
代表者の役職・氏名	代表社員一般社団法人ニコラスファンディング 2 職務執行者 前田充
資 本 金	10 万円
設 立 年 月 日	平成 26 年 8 月 18 日
本投資法人又は資産運用会社との関係	

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連会社は、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. 決済方法

下記「5. 取得の日程」に記載のとおり、匿名組合出資時に一括決済します。

5. 取得の日程

平成 26 年 9 月 9 日	取得決定
平成 26 年 9 月 10 日	匿名組合契約締結
平成 26 年 9 月 11 日	匿名組合出資（予定）
平成 26 年 9 月 12 日	不動産信託受益権の匿名組合営業者への引渡し（予定）

6. 今後の見通し

平成 26 年 12 月期（平成 26 年 7 月 1 日～平成 26 年 12 月 31 日）の運用状況の予想に与える影響は軽微であり、変更はありません。

以上

<添付資料>

信託財産である不動産の外観写真
信託財産である不動産の地図

- * 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- * 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.nippon-reit.com/>

(添付資料)

① 信託財産である不動産の外観写真



② 信託財産である不動産の地図

