

平成 26 年 12 月 24 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)

資産の取得及び貸借に関するお知らせ (JS プログレビル)

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資産運用会社である双日リートアドバイザーズ株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、下記のとおり、本投資法人による資産の取得及び貸借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) 取得資産 : 不動産を信託財産とする信託の受益権
 - (2) 資産の名称 : JS プログレビル(以下「本物件」といいます。)
 - (3) 取得予定価格 : 5,325 百万円
 - (4) 契約締結予定日 : 平成 27 年 1 月 8 日(予定)
 - (5) 取得予定日 : 平成 27 年 1 月 8 日(予定)
 - (6) 取得先 : 多摩中央産業株式会社
 - (7) 取得資金 : 借入金(注)
 - (8) 支払時期 : 平成 27 年 1 月 8 日(予定)
- (注) 詳細については、本投資法人が本日付で公表しています「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得及び貸借の理由

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、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ため、本取得及び貸借を決定しました。なお、本物件の取得決定に際しては、特に以下の点を評価しました。

また、本物件のテナントに関しては、平成 26 年 9 月 30 日付本投資法人の運用体制報告書に記載のテナント選定基準に適合しております。

立地について

本物件は、東京都大田区の平和島に位置しており、首都高速羽田線の平和島ランプに近接した立地であることから、周辺には物流施設が集積しています。

最寄り駅(京急「平和島」駅)から徒歩約 9 分に立地し、首都高速や幹線道路(環七通り)を通じて、羽田空港や都心へのアクセスが容易であり、車利用における交通利便性に優れています。こうした立地特性から、近隣に物流拠点を持つ物流会社や物販企業のバックオフィスニーズに対し、訴求力を有するものと考えております。

建物について

建物は、外観が白色の総タイル貼りの視認性の高いデザインとなっており、エリア内においては延床5,000坪、基準階350坪と比較的大規模なオフィスビルとなっています。床荷重も500kg/m²と、製品の保管・梱包ニーズに耐えうるスペックであり、駐車場も134台、内平置き75台と営業車を活用するテナントや搬入搬出を伴うテナントニーズに対応しています。

3. 取得予定資産及び貸借予定の内容

物 件 の 名 称	JS プログレビル	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 価 格	5,325 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 19 年 1 月 30 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 37 年 1 月 31 日 (予定)	
所 在 地 (住 居 表 示)	東京都大田区平和島四丁目 1 番 23 号	
土 地	地 番	東京都大田区平和島四丁目 9 番 1
	建ぺい率 / 容積率	70% (注 1) / 300%
	用 途 地 域	準工業地域
	敷 地 面 積	5,480.28 m ²
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	平成 5 年 4 月
	構 造 / 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 11 階建
	用 途	事務所・駐車場
	延 床 面 積	17,868.72 m ²
	所 有 形 態	所有権
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	有限会社フォーキャスト・リーシング (予定)	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	バス・スルー	
鑑 定 評 価 額	5,400 百万円	
不 動 産 鑑 定 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
P M L	6.9%	
担 保 の 状 況	なし	
賃 貸 借 の 状 況		
賃 貸 可 能 面 積	11,988.14 m ²	
賃 貸 面 積	11,988.14 m ²	
稼 働 率	100%	
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	11.6% (注 2)	
代 表 的 テ ナ ン ト	非開示 (注 3)	
テ ナ ン ト の 総 数	7	
総 賃 料 収 入 (年 間)	406 百万円	
敷 金 等	269 百万円	
特 記 事 項	該当事項はありません。	

(注 1) 建ぺい率は本来 60%ですが、角地緩和適用により 70%となっています。

(注 2) 平成 27 年 1 月 8 日時点の本投資法人の総賃貸可能面積 (予定) : 103,724.84 m²

(注 3) テナントより承諾が得られていないため、非開示としています。

4. 鑑定評価書の概要

物件名称	JS プログレビル
鑑定評価額	5,400,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 12 月 1 日

	内容	概要等
収 益 価 格	5,400,000,000 円	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算。
直接還元法による価格	5,470,000,000 円	
運 営 収 益	502,608,000 円	
潜在総収益	530,278,000 円	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。
空室等損失合計	27,670,000 円	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運 営 費 用	188,767,000 円	
維持管理費	35,460,000 円	過年度実績額をはじめ、予定の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	70,790,000 円	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
修繕費	9,920,000 円	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額等を考慮して計上。
P M フ ィ ー	6,542,000 円	現行の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	3,163,000 円	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公租公課	62,124,000 円	平成 26 年度の課税標準額及び実額に基づき査定。
損害保険料	768,000 円	保険料見積額及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0 円	計上すべき特段の費用はない。
運 営 純 収 益	313,841,000 円	
一時金の運用益	5,405,000 円	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して 2.0% と査定。
資本的支出	18,440,000 円	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純 収 益	300,806,000 円	
還 元 利 回 り	5.5%	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF 法による価格	5,330,000,000 円	
割 引 率	5.3%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	5.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積 算 価 格	5,120,000,000 円	
土 地 比 率	61.2%	
建 物 比 率	38.8%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。
---------------------------	--

取得先の概要

名 称	多摩中央産業株式会社
所 在 地	東京都立川市柴崎町三丁目 11 番 21 号
代表者の役職・氏名	代表取締役 小澤 真也
資 本 金	12,500 千円
大 株 主 及 び 持 株 比 率	非開示（注）
設 立 年 月 日	昭和 40 年 2 月 26 日
総 資 産	非開示（注）
純 資 産	非開示（注）
事 業 内 容	不動産の売買及び賃貸事業
本投資法人又は本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・本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・本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・本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・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

（注）取得先より承諾を得られていませんので、非開示としています。

5. 物件取得者等の状況

取得予定資産は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

6. 媒介の概要

該当ありません。

7. 決済方法

借入金により物件引渡時に一括決済する予定です。

8. 取得の日程取得予定資産の取得に係るスケジュールは以下のとおりです。

平成 26 年	12 月	24 日	取得決定
平成 27 年	1 月	8 日	信託受益権譲渡契約の締結日（予定）
平成 27 年	1 月	8 日	信託受益権の移転、代金支払日（予定）

9. 運用状況の見通し

取得予定資産の取得及び貸借の開始は平成 27 年 1 月 8 日を予定しているため、本投資法人の平成 26 年 12 月期（第 5 期）の運用状況の予想についての修正はありません。

< 「3. 取得予定資産及び貸借の内容」記載事項の説明 >

- Y 「所在地（住居表示）」は、信託財産である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。
- Y 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。
- Y 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。
- Y 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。
- Y 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。
- Y 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。
- Y 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。
- Y 「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している会社又は締結する予定の会社を記載しています。
- Y 「マスターリース種別」は、本日現在を基準として、締結されている又は締結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。
- Y 「鑑定評価額」は、本投資法人が不動産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12月1日を価格時点として、一般財団法人日本不動産研究所に依頼して作成し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。
- Y 「PML」は、本投資法人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年の地震＝今後50年間に10%の超過確率で発生する地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害（当該地震が発生した場合の90%非超過確率に相当する物的損失額）の再調達原価に対する比率（%）で示したものをいいます。
- Y 「担保の状況」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。
- Y 「賃貸借の状況」は、特段の記載がない限り平成26年10月31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。
- Y 「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10月31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。
- Y 「賃貸面積」は、平成26年10月31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、当該資産の取得に伴いパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結する予定の場合、平成26年10月31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。

Y 「稼働率」は、平成 26 年 10 月 31 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。

Y 「テナントの総数」は、平成 26 年 10 月 31 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、当該資産の取得に伴いパス・スルー型のマスターリース契約を締結する予定の場合には、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。

Y 「本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合」は、信託財産である不動産に係る賃貸面積の、本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合を記載しています。

Y 「総賃料収入(年間)」は、平成 26 年 10 月 31 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)を百万円未満を切り捨てて記載しています。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当該資産の取得に伴い締結する予定の場合、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)を百万円未満を切り捨てて記載しています。

Y 「敷金等」は、平成 26 年 10 月 31 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切り捨てて記載しています。なお、当該資産の取得に伴いマスターリース契約を締結する予定の場合には、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切り捨てて記載しています。

(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。)

以上

* 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】

参考資料 1 ポートフォリオサマリー

参考資料 2 概観写真及び位置図等

参考資料 1 : ポートフォリオサマリー

平成 27 年 1 月 8 日時点 (予定)

[用途別]

用途	物件数	取得(予定)価格	
		金額 (百万円)	比率
オフィス	15	61,255	77.3%
住宅	7	17,960	22.7%
合計	22	79,215	100.0%

[地域別]

地域	物件数	取得(予定)価格	
		金額 (百万円)	比率
都心 6 区	13	61,960	78.2%
三大都市圏	7	15,045	19.0%
政令指定都市等	2	2,210	2.8%
合計	22	79,215	100%

参考資料2：概観写真及び位置図等

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

