

平成 27 年 3 月 11 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
（合同会社ニコラスキャピタル5）

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、本投資法人による資産（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5 匿名組合出資持分 |
| (3) 信託財産である不動産： | 大宮センタービル |
| (4) 出資金額： | 100 百万円（匿名組合出資等総額のうち 2.0%(注)） |
| (5) 契約締結日： | 平成 27 年 3 月 11 日 |
| (6) 出資持分取得日： | 平成 27 年 3 月 12 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。以下、同じです。

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、上記の信託財産である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（合同会社ニコラスキャピタル5）から受けることとなります。また、本取得に伴い、上記の信託財産である不動産の不動産信託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、本投資法人が上記の信託財産である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。

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5							
匿名組合契約の有効期間	平成30年3月13日まで							
匿名組合出資等の総額	5,000百万円							
匿名組合契約の概要	<p>匿名組合契約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;">合同会社ニコラスキャピタル5</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;"> 不動産 信託受益権等 16,250百万円 (注1) </td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;"> ノンリコース・ローン 11,250百万円 </td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;"> 匿名組合出資等(注2) 5,000百万円 </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27年5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5		不動産 信託受益権等 16,250百万円 (注1)	ノンリコース・ローン 11,250百万円		匿名組合出資等(注2) 5,000百万円
合同会社ニコラスキャピタル5								
不動産 信託受益権等 16,250百万円 (注1)	ノンリコース・ローン 11,250百万円							
	匿名組合出資等(注2) 5,000百万円							
そ の 他	<p>本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27年3月12日取得予定の不動産信託受益権（下記7参照）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;">期 間</td> <td>平成29年3月13日（予定）まで</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">優 先 交 渉 の 際 の 価 格 条 件</td> <td>15,666百万円（消費税込）での取得。</td> </tr> </table>		権 利 の 内 容	営業者が平成27年3月12日取得予定の不動産信託受益権（下記7参照）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。	期 間	平成29年3月13日（予定）まで	優 先 交 渉 の 際 の 価 格 条 件	15,666百万円（消費税込）での取得。
権 利 の 内 容	営業者が平成27年3月12日取得予定の不動産信託受益権（下記7参照）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。							
期 間	平成29年3月13日（予定）まで							
優 先 交 渉 の 際 の 価 格 条 件	15,666百万円（消費税込）での取得。							

(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、不動産鑑定評価額合計は15,500百万円です。

(注2) 匿名組合出資等総額のうち、本投資法人は100百万円（匿名組合出資等総額の2.0%）を出資する予定です。

(注3) サムライ・キャピタル株式会社が合同会社ニコラスキャピタル5のアセット・マネージャーとなっています。

(注4) 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が合同会社ニコラスキャピタル5の私募の取扱い業者となっています。

(2) 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5
所 在 地	東京都港区元赤坂一丁目1番7号
事 業 内 容	1. 信託受益権の取得、保有及び処分並びに管理 2. 不動産の売買、保有、管理及び賃貸 3. 前各号に付帯関連する一切の業務
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5 職務執行者 野坂 照光
資 本 金	10万円
匿名組合出資者	非開示(注)
設 立 年 月 日	平成22年3月18日
総 資 産	16,250百万円(予定)
純 資 産	10万円
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・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) 他の匿名組合出資者から承諾が得られていないため、非開示としています。

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27年3月11日	取得決定
平成27年3月11日	匿名組合契約締結
平成27年3月12日	匿名組合出資(予定)
平成27年3月13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

本取得が運用状況に与える影響は軽微であり、平成27年2月19日付「平成26年12月期決算短信(REIT)」にて公表いたしました平成27年6月期(平成27年1月1日～平成27年6月30日)及び平成27年12月期(平成27年7月1日～平成27年12月31日)の運用状況の見通しに変更はありません。

7. 不動産信託受益権の信託財産である不動産の内容
(i) 大宮センタービル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	平成27年3月12日(予定)	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社(予定)	
信託設定日	平成16年10月15日	
信託期間満了日	平成37年3月31日(予定)	
所在地(住居表示)	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目9番6号	
土地	地番	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目9番6号ほか31筆
	建ぺい率/容積率	100%(注1)/600%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	3,480.05 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	平成5年3月
	構造/階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建
	用途	事務所
	延床面積	22,174.45 m ² (注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	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	15,500百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
P M L	2.0%	
担保の状況	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	14,311.77 m ²
	賃貸面積	14,311.77 m ²
	稼働率	100%
	テナントの総数	25
	総賃料収入(年間)	878百万円
	敷金等	686百万円
特記事項	該当事項はありません。	

(注1) 建ぺい率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。

(注2) 以下の付属建物を含みます。

種類：駐車場、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建、床面積：38.48 m²

物件特性
<p>・立地について</p> <p>「大宮センタービル」が所在する「大宮西口」ゾーンは、JR「大宮」駅西側に広がるオフィスエリアです。「大宮」駅は東北、長野、上越新幹線等の広域交通網が利用可能であることから、当該ゾーンは北関東及び上信越の広範囲エリアを管轄する拠点としての位置づけを担っています。「大宮センタービル」は、JR「大宮」駅から徒歩3分の場所に所在しており、駅近接性、アクセス性の面において、高い訴求力を有します。ただし、「三橋中央通」から1本入った場所に位置していることから、視認性についてはやや劣後します。</p> <p>・建物について</p> <p>「大宮西口」ゾーンに所在するオフィスビルの多くは延床面積1,000坪前後の小型ビルで、「大宮センタービル」の規模はボリュームゾーン（分布帯）を上回っています。特に基準階面積の大きさは規模的訴求力を発揮しやすく、当該ゾーンのなかでは規模面が評価され易いといえますが、築年に関してはボリュームゾーンに位置することから、その競争優位性は標準的なものとなります。設備水準は標準的なもので、テナントニーズに対応するスペックを備えています。また、駐車場の台数は91台（機械式及び平面式）と十分な台数が確保されており、この点に関しては車利用を重視するテナントを中心に評価されやすいと考えられます。</p>

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



< 「7. 不動産信託受益権の信託財産である不動産の内容」 記載事項の説明 >

- 「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。
- 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。
- 「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。
- 「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。
- 「鑑定評価額」は、合同会社ニコラスキャピタル5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27年2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。
- 「PML」は、合同会社ニコラスキャピタル5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。
- 「担保の状況」は、合同会社ニコラスキャピタル5による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12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。
- 「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12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。
- 「賃貸面積」は、平成26年12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、合同会社ニコラスキャピタル5による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 12 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。

- 「稼働率」は、平成 26 年 12 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。
- 「テナントの総数」は、平成 26 年 12 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、合同会社ニコラスキャピタル 5 による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。
- 「総賃料収入(年間)」は、平成 26 年 12 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。
- 「敷金等」は、平成 26 年 12 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、合同会社ニコラスキャピタル 5 による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/>