

2018年3月28日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区新橋一丁目18番1号
日本リート投資法人
代表者名 執行役員 杉田俊夫
(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 杉田俊夫
問合せ先 財務企画本部
業務企画部長 石井崇弘
(TEL:03-5501-0080)

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 NRT グロース 13)

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. 本取得の概要

- | | |
|-----------------|-----------------------------------|
| (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 NRT グロース 13 匿名組合出資持分 |
| (3) 信託財産である不動産: | エスプリ亀戸
藤和神田錦町ビル |
| (4) 出資金額: | 140 百万円(匿名組合出資等総額のうち約 18.4%(注 1)) |
| (5) 契約締結日: | 2018 年 3 月 29 日(予定) |
| (6) 当初出資持分取得日: | 2018 年 3 月 29 日(予定) |
| (7) 当初出資持分取得資金: | 自己資金による |

(注 1) 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 NRT グロース 13)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。

本投資法人は、今後も本投資法人のポートフォリオの資産規模の成長と安定的収益の確保に向けた取り組みを実行して参ります。

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 NRT グロース 13						
匿名組合契約の有効期間	2024年3月30日まで						
匿名組合出資等の総額	760百万円						
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: 40px;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">合同会社 NRT グロース 13</td> </tr> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;"> 不動産 信託受益権等(注1) 2,342百万円 </td> <td style="text-align: center;"> ハンリコース・ローン (シニア) 1,282百万円 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> ハンリコース・ローン (メザニン) 300百万円 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> 匿名組合出資等(注2) 760百万円 </td> </tr> </table> <p>計算期間: 毎年2月1日から4月末日まで、5月1日から7月末日まで、8月1日から10月末日まで、及び11月1日から翌年1月末日までの各3か月間です。ただし、初回の計算期間は当初出資金払込期日である2018年3月29日から2018年4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には、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。また、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 NRT グロース 13		不動産 信託受益権等(注1) 2,342百万円	ハンリコース・ローン (シニア) 1,282百万円	ハンリコース・ローン (メザニン) 300百万円	匿名組合出資等(注2) 760百万円
合同会社 NRT グロース 13							
不動産 信託受益権等(注1) 2,342百万円	ハンリコース・ローン (シニア) 1,282百万円						
	ハンリコース・ローン (メザニン) 300百万円						
	匿名組合出資等(注2) 760百万円						
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: 40px;"> <tr> <td style="width: 30%;">権 利 の 内 容</td> <td> 営業者が2018年3月30日に取得予定の不動産信託受益権(下記「6. 不動産信託受益権の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、「優先交渉の際の条件」に記載の条件を満たす購入申し出を2021年6月末日までに行った場合に、2021年9月末日の間はその全てを一括で売買する旨の売買契約を締結するための優先交渉権を本投資法人に対して付与するものとされています。 また、優先購入期間満了日の翌日以降(但し、2021年6月末日までに本投資法人からの買入申出がない場合には2021年7月)、6ヶ月を経過 </td> </tr> </table>	権 利 の 内 容	営業者が2018年3月30日に取得予定の不動産信託受益権(下記「6. 不動産信託受益権の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、「優先交渉の際の条件」に記載の条件を満たす購入申し出を2021年6月末日までに行った場合に、2021年9月末日の間はその全てを一括で売買する旨の売買契約を締結するための優先交渉権を本投資法人に対して付与するものとされています。 また、優先購入期間満了日の翌日以降(但し、2021年6月末日までに本投資法人からの買入申出がない場合には2021年7月)、6ヶ月を経過				
権 利 の 内 容	営業者が2018年3月30日に取得予定の不動産信託受益権(下記「6. 不動産信託受益権の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、「優先交渉の際の条件」に記載の条件を満たす購入申し出を2021年6月末日までに行った場合に、2021年9月末日の間はその全てを一括で売買する旨の売買契約を締結するための優先交渉権を本投資法人に対して付与するものとされています。 また、優先購入期間満了日の翌日以降(但し、2021年6月末日までに本投資法人からの買入申出がない場合には2021年7月)、6ヶ月を経過						

		するまでの間は、営業者は、第三者に対して本件不動産等を譲渡する場合、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譲渡を中止し、本投資法人に対して譲渡を行うものとされています。
	期 間	2021年9月末日(予定)まで
	優先交渉の 際の条件	①優先交渉権の付与に係る契約の締結前に発生した事由を原因とする本件不動産の修繕を営業者に対して求めず、かかる契約の締結後に発生した事由を原因とするものについても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。 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。 ③ 売買代金は売買実行日に一括で支払うものであること。

(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2物件合計で2,280百万円です。

(注2) 本取得後の匿名組合出資等総額のうち、本投資法人は140百万円(匿名組合出資等総額の約18.4%)を出資する予定です。

(注3) みずほ信託銀行株式会社が、合同会社NRT グロース13のアセット・マネージャーとなっています。

(注3) エスピーシー証券株式会社が、合同会社NRT グロース13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 NRT グロース 13
所 在 地	東京都中央区日本橋二丁目7番1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 NRT グロース13 職務執行者 森安圭介
資 本 金	10 万円
匿名組合出資者	非開示(注1)
設 立 年 月 日	2018年3月7日
総 資 産	2,342 百万円(予定)(注2)
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1) 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。

(注2) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

4. 取得の日程

2018年3月28日	本取得決定
2018年3月29日	匿名組合契約締結(予定)
2018年3月29日	匿名組合出資(予定)

5. 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、2018年2月16日付「2017年12月期決算短信(REIT)」にて公表いたしました2018年6月期(2018年1月1日～2018年6月30日)及び2018年12月期(2018年7月1日～2018年12月31日)の運用状況の見通しに変更はありません。

6. 不動産信託受益権の信託財産である不動産の内容
(i) エスプリ亀戸

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	2018年3月30日(予定)	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託設定日	2018年3月30日(予定)	
信託期間満了日	2028年3月30日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都江東区亀戸二丁目36番12号	
土地	地番	東京都江東区亀戸二丁目36番7他1筆
	建ぺい率/容積率	100%(注1)/600%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	401.81 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	1991年6月新築、1991年10月変更、増築
	構造/階数	鉄骨造陸屋根 10階建
	用途	事務所
	延床面積	2,241.44 m ²
所有形態	所有権	
マスターリース会社	合同会社 NRT グロース13(予定)(注2)	
マスターリース種別	パス・スルー(予定)(注2)	
鑑定評価額	1,280百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所	
P M L	6.8%	
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	2,010.81 m ²
	賃貸面積	2,010.81 m ²
	稼働率	100%
	テナントの総数	10
	総賃料収入(年間)	77百万円
	敷金等	34百万円
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、商業地域・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) 営業者が取得後の2018年5月20日付でマスターリース会社を変更することを予定していることから、変更後のマスターリース会社及びマスターリース種別を記載しています。

物件特性

・立地について

「錦糸町」ゾーンは、JR 線及び地下鉄路線が利用可能であり、「東京」駅や「三越前」「大手町」駅といった主要オフィスエリアまで短時間でアクセスできることから、交通利便性は高く評価されます。

対象不動産が所在する「亀戸」駅周辺については、駅北口に「アトレ亀戸」や小規模の小売店舗が立地する一方で、戸建住宅やマンションが集積するなど、商業、住宅が混在しています。業務立地としては、大規模ビルのストックが少なくオフィスエリアとしての認知度は相対的に低いものの、中小規模ビルが散見されるなど一定の市場規模を有しています。対象不動産は JR 総武線、東武亀戸線「亀戸」駅から徒歩6分の場所に位置しており、比較的繁華性、業務集積度の高い「明治通り」沿いに位置することから、一定の訴求力を有するものと考えられます。

・建物について

対象不動産は、延床面積約 700 坪程度、基準階面積約 60 坪程度と小型ビルに属し、エリア内では標準的な規模であり、築年数が経過したビルが多い「錦糸町」ゾーンにおいては、築年の観点からも相対的に一定の評価が得られると考えられます。また、設備水準は標準的で、テナントニーズに対応するスペックを備えていると考えられます。

① 信託財産である不動産の外観等写真



② 信託財産である不動産の地図



(ii) 藤和神田錦町ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	2018年3月30日(予定)	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2003年3月20日	
信託期間満了日	2028年3月末日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都千代田区神田錦町三丁目4番2号	
土地	地番	東京都千代田区神田錦町三丁目4番2
	建ぺい率/容積率	100%(注1)/600%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	298.44 m ²
	所有形態	借地権(賃借権)(注2)
建物 (注3)	竣工年月	1992年8月
	構造/階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
	用途	事務所
	延床面積	1,461.12 m ²
	所有形態	区分所有権
マスターリース会社	合同会社NRTグロース13	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	1,000百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所	
PML	5.6%	
担保の状況	信託受益権には、営業者に対するノンコース・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	1,324.08 m ²
	賃貸面積	1,324.08 m ²
	稼働率	100%
	テナントの総数	5
	総賃料収入(年間)	62百万円
	敷金等	38百万円
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、商業地域・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) 借地権の内容については、本日現在、土地の所有者より承諾が得られていないことから非開示としています。

(注3) 本物件は区分所有建物ですが、取得対象は一棟の建物全体であり、一棟の建物全体の数値を記載しています。

物件特性

・立地について

対象不動産が所在する「神田神保町・神田小川町」ゾーンは、JR 中央線・総武線、東京メトロ丸ノ内線・千代田線・半蔵門線、都営新宿線・三田線の7路線6駅が利用可能であり、交通利便性の評価は良好です。また、ゾーン南側は、国内有数の業務集積地である「丸の内・大手町・有楽町」ゾーンに隣接することから、相対的に割安な賃料水準を維持しながらも中心業務集積地への近接性を備えていることが訴求力の要因となっています。

当該ゾーンにおけるオフィス需要の中心は、大企業も所在しているものの、概ねビルストックに応じた中小規模のテナントが多く、比較的高い交通利便性を備え、千代田区アドレスでありながら相対的に賃料水準が割安であることなどを背景に幅広い業種の需要を吸引していると考えられます。

対象不動産は都営新宿線「小川町」駅徒歩4分、都営三田線、新宿線、東京メトロ半蔵門線「神保町」駅徒歩5分、東京メトロ東西線「竹橋」駅徒歩5分に位置し、交通利便性は概ね良好で、大通りの背後に所在するものの3方路であり一定の視認性は確保されています。また、隣接する東京電機大学神田キャンパス及び神田警察署の跡地では、オフィス・商業施設・多目的ホールを設けた地上21階・地下1階建の複合大型ビルの開発(2020年3月竣工予定)が進行中であり、商業及び業務集積度の向上が見込まれると考えられます。

・建物について

対象不動産は、延床面積約440坪程度、基準階面積約60坪程度と小型ビルに属し、エリア内では標準的な規模であり、「神田神保町・神田小川町」ゾーンは、築年数が経過したビルが多く旧耐震の物件も多く見られることから築年の観点からも相対的に一定の評価を得られると考えられます。また、設備水準は標準的で、テナントニーズに対応するスペックを備えていると考えられます。

① 信託財産である不動産の外観等写真



② 信託財産である不動産の地図



<「6. 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、登記簿又は検査済証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 NRT グロース 13 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、2018年3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 NRT グロース 13 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 NRT グロース 13 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2018年1月末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、2018年1月末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、2018年1月末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 NRT グロース 13 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、2018年1月末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。
- 「稼働率」は、2018年1月末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2018年1月末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 NRT グロース 13 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、2018年1月末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、2018年1月末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 NRT グロース 13 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/>