

2019年4月25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15）

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： | 不動産を信託財産とする信託の受益権を運用資産とする劣後匿名組合出資持分 |
| (2) 資産名称： | 合同会社NRT グロース15 劣後匿名組合出資持分 |
| (3) 信託財産である不動産： | 築地フロント
八丁堀リバーゲート
DeLCCS KASAI
セレニテ新大阪
マリオン城西 |
| (4) 出資金額： | 50百万円（匿名組合出資等総額のうち約3.3%(注)） |
| (5) 契約締結日： | 2019年4月25日 |
| (6) 出資持分取得日： | 2019年4月25日 |
| (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NRT グロース15）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。なお、

合同会社 NRT グロース 15 匿名組合出資は、優先匿名組合出資と劣後匿名組合出資の 2 層構造と なっていますが、今般メインスポンサーである双日株式会社がスポンサーサポートの一環として、劣後匿名組合出資者として参画する予定です（詳細は、「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」をご参照下さい）。

本投資法人は、このようなスポンサーのサポートを積極的に活用し、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 15										
匿名組合契約の有効期間	2021年4月末日まで ただし、当該日において営業者の借入債務が完済されていない場合には、当該借入債務が完済されるまでの間、自動的に延長されます。										
匿名組合出資等の総額	1,500百万円										
匿名組合契約の概要	<p>匿名組合契約の概要は以下のとおりです。</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 15</td> </tr> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;"> 不動産 信託受益権等(注1) 5,050百万円 </td> <td style="text-align: center;"> ノンリコース・ローン (シニア) 2,600百万円 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> ノンリコース・ローン (メザニン) 950百万円 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> 匿名組合出資等(注2) 1,500百万円 </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; display: inline-block;"> うち優先匿名組合出資 800百万 </div> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; display: inline-block;"> うち劣後匿名組合出資 700百万 </div> </td> </tr> </table> <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か月間です。ただし、初回の計算期間は契約締結日から2019年9月末日までとなっています。</p> <p>損益分配： 各計算期間において本事業の利益が生じた場合、営業者は、その全てを、①各優先匿名組合出資者の出資金額の匿名組合契約に定める一定割合に相当する金額に計算期間の実日数を乗じて365で除した金額に充つるまで、劣後匿名組合出資者に優先して、かつ各優先匿名組合出資者に平等に分配し、②①により残額が生じた場合には、その残額を各計算期間末日における出資割合に応じて劣後匿名組合出資者に分配します。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、営業者は、まず劣後匿名組合出資者に、次に優先匿名組合出資者に、各計算期間末日における出資割合に応じて分配を行います。なお、各匿名組合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> <p>匿名組合出資等： メインスポンサーである双日株式会社がスポンサーサポートの一環として、匿名組合出資総額1,500百万円のうち、100百万円の劣後匿名組合出資持分を取得します。</p>	合同会社 NRT グロース 15		不動産 信託受益権等(注1) 5,050百万円	ノンリコース・ローン (シニア) 2,600百万円	ノンリコース・ローン (メザニン) 950百万円	匿名組合出資等(注2) 1,500百万円	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; display: inline-block;"> うち優先匿名組合出資 800百万 </div>		<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; display: inline-block;"> うち劣後匿名組合出資 700百万 </div>	
合同会社 NRT グロース 15											
不動産 信託受益権等(注1) 5,050百万円	ノンリコース・ローン (シニア) 2,600百万円										
	ノンリコース・ローン (メザニン) 950百万円										
	匿名組合出資等(注2) 1,500百万円										
<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; display: inline-block;"> うち優先匿名組合出資 800百万 </div>											
<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; display: inline-block;"> うち劣後匿名組合出資 700百万 </div>											

そ の 他	本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2019年4月26日及び2019年5月9日に取得予定の不動産信託受益権（詳細は下記「6. 不動産信託受益権の信託財産である不動産の内容」をご参照ください。）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、優先的に取得交渉ができる権利。
	期 間	2021年4月末日（予定）まで
	優 先 交 渉 の 際 の 価 格 条 件	5物件合計4,857百万円（消費税別）での取得。 （注3）

（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5物件合計で5,219百万円です。

（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50百万円（匿名組合出資等総額の約3.3%）を出資する予定です。

（注3） 5物件合計4,857百万円（消費税別）を前提として、鑑定評価額を上限として価格条件を協議することができるものとされています。

（注4） プロファウンドBMSアセットマネジメント株式会社が、合同会社NRT グロース15のアセット・マネージャーとなっています。

（注5） 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が、合同会社NRT グロース15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 15
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 15 職務執行者 菊池 省吾
資 本 金	10 万円
匿名組合出資者	非開示 (注 1)
設 立 年 月 日	2019 年 3 月 19 日
総 資 産	5,050 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

2019 年 4 月 25 日	本取得決定
2019 年 4 月 25 日	劣後匿名組合契約締結
2019 年 4 月 25 日	劣後匿名組合出資

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、2019 年 2 月 18 日付「2018 年 12 月期決算短信 (REIT)」にて公表いたしました 2019 年 6 月期 (2019 年 1 月 1 日～2019 年 6 月 30 日) 及び 2019 年 12 月期 (2019 年 7 月 1 日～2019 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
(1) 築地フロント

特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		2019年4月26日(予定)
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社(予定)
信託設定日		2019年4月26日(予定)
信託期間満了日		2029年4月末日(予定)
所在地(住居表示)		東京都中央区築地二丁目2番7号
土地	地番	東京都中央区築地二丁目204番29 他1筆
	建ぺい率/容積率	100%(注1)/594%(注2)
	用途地域	商業地域
	敷地面積	130.10 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	1991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9階建
	用途	事務所・店舗・共同住宅
	延床面積	748.61 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15(予定)
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
P M L		5.7%
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	687.97 m ²
	賃貸面積	687.97 m ²
	稼働率	100%
	テナントの総数	8
	総賃料収入(年間)	44百万円
	敷金等	21百万円
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) 容積率は本来600%ですが、前面道路幅員による容積率の制限、特定道路までの距離による制限の緩和により、594%となっています。

物件特性

・立地について

対象不動産が所在する「新富町・明石町・築地」エリアは、銀座以東に広がるエリアです。東京メトロ日比谷線・有楽町線・都営浅草線・大江戸線など複数路線が乗り入れ、都内主要オフィスエリアへのアクセスが比較的優れていることから、交通利便性については一定の評価を得られるものと考えます。当該エリアは、マンションが多く見受けられるように、住宅エリアとしての側面もある一方で、「晴海通り」や「新大橋通り」のような幹線道路沿いに小～中規模のオフィスビルが所在しています。

また対象不動産は、東京メトロ有楽町線「新富町」駅から徒歩1分、東京メトロ日比谷線「築地」駅から徒歩2分の場所に位置しており、大通りからやや背後地に入った立地なるものの、最寄駅から近く、複数路線が利用可能であるなどアクセス性の面で高い訴求力を有すると考えます。

・建物について

対象不動産は、延床面積約230坪程度、基準階面積約25坪と小型ビルに属します。「新富町・明石町・築地」エリアに所在するオフィスビルの多くは延床面積1,000坪未満の小型ビルが多く、築年に関しても、対象不動産と同築年の不動産が多く、その競合優位性も標準的なものと考えます。また、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ると考えます。

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



(2) 八丁堀リバーゲート

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	2019年4月26日(予定)	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社(予定)	
信託設定日	2019年4月26日(予定)	
信託期間満了日	2029年4月末日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都中央区湊一丁目12番10号	
土地	地番	東京都中央区湊一丁目9番19 他3筆
	建ぺい率/容積率	100%(注1)/500%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	161.99 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	1989年8月
	構造/階数	鉄骨造陸屋根銅板葺8階建
	用途	事務所
	延床面積	861.85 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15(予定)	
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	
P M L	3.0%	
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	760.31 m ²	
賃貸面積	394.57 m ²	
稼働率	51.9%	
テナントの総数	5	
総賃料収入(年間)	24百万円	
敷金等	13百万円	
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。

物件特性
<p>・ 立地</p> <p>対象不動産が所在する「新富町・明石町・築地」エリアは、銀座以東に広がるエリアです。東京日比谷線・有楽町線・都営浅草線・大江戸線など複数路線が乗り入れ、都内主要オフィスエリアへのアクセスが比較的優れていることから、交通便利性については一定の評価を得られるものと考えられます。当該エリアは、マンションが多く見受けられるように、住宅エリアとしての側面もある一方で、「晴海通り」や「新大橋通り」のような幹線道路沿いに小中規模のオフィスビルが所在しています。</p> <p>また、対象不動産は JR 京葉線「八丁堀」駅から徒歩 5 分、東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅から徒歩 7 分の場所に位置しており、大通りからやや背後地に入った立地となるものの、複数路線が利用可能であるなど、一定の訴求力を有すると考えます。</p> <p>・ 建物</p> <p>対象不動産は延床面積約 260 坪程度、基準階面積約 40 坪程度と小型ビルに属します。「新富町・明石町・築地」エリアに所在するオフィスビルの多くは延床面積 1,000 坪未満の小型ビルが多く、築年に関しても、対象不動産と同築年の不動産が多く、その競合優位性も標準的なものとなると考えます。また、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ると考えます。</p>

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



(3) DeLCCS KASAI

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	2019年4月26日(予定)	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社(予定)	
信託設定日	2019年4月26日(予定)	
信託期間満了日	2029年4月末日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都江戸川区中葛西五丁目36番12号	
土地	地番	東京都江戸川区中葛西五丁目36番11
	建ぺい率/容積率	100%(注1)/500%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	723.52㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	1998年7月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	2,567.21㎡(注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15(予定)	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	1,330百万円	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
PML	5.1%	
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	2,308.59㎡	
賃貸面積	2,234.31㎡	
稼働率	96.8%	
賃貸可能戸数	32戸	
賃貸戸数	31戸	
戸数稼働率	96.9%	
テナントの総数	28	
総賃料収入(年間)	64百万円	
敷金等	15百万円	
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) 以下付属建物があります。

- 用途：塵芥室 構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：12.87㎡
- 用途：駐車場 構造：鉄骨造陸屋根平家建 床面積：50.62㎡

物件特性

・ 立地

対象不動産の最寄駅である「葛西」駅周辺は、飲食店や食品スーパー、各種金融機関等の生活利便性の高い施設が建ち並んでいる他、同駅に設置されているロータリーからは各方面へのバス便が運行されており、南北方向のアクセス性に劣る江戸川区における交通アクセスを補完しています。

・ 建物

対象不動産は、店舗付高層住宅であり、貸室は60㎡～80㎡の2LDK及び3LDKから構成されており、ファミリー世帯向けの構成となっています。設備面についてはテナントの要求する水準を十分満たすものとなっており、駅距離・周辺環境等の立地条件、築年等の面を鑑みても当該エリアにおける賃貸マンションとしての競争力は標準的な水準にあるものと判断しています。

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



(4) セレニテ新大阪

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	2019年4月26日(予定)	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社(予定)	
信託設定日	2019年4月26日(予定)	
信託期間満了日	2029年4月末日(予定)	
所在地(住居表示)	大阪府大阪市淀川区宮原二丁目14番8号	
土地	地番	大阪府大阪市淀川区宮原二丁目14番5
	建ぺい率/容積率	80%/568%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	357.44 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	2007年3月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	用途	共同住宅・事務所
	延床面積	2,433.23 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15(予定)	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	1,150百万円	
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
PML	6.2%	
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	1,854.02 m ²	
賃貸面積	1,717.51 m ²	
稼働率	92.6%	
賃貸可能戸数	68戸	
賃貸戸数	64戸	
戸数稼働率	94.1%	
テナントの総数	64	
総賃料収入(年間)	61百万円	
敷金等	0百万円	
特記事項	該当事項はありません。	

物件特性

・立地

対象不動産の最寄駅である「東三国」駅周辺は、地下鉄御堂筋線や国道 423 号が通る交通利便性の高い地域であり、特に南方の「新大阪駅」に近いエリアでは高層の事務所ビルが多く集積しています。一方で駅から離れた国道の背後地においては、戸建住宅や中低層共同住宅が混在し、静かな住宅地域が広がっています。

・建物

対象不動産は高層の共同住宅であり、一定の築年が経過しているもの、建物グレードは高く、更にテナントの稼働状況も良好である等、地域にあっても一定競争力を発揮しています。

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



(5) マリオン城西

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	2019年5月9日(予定)	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社(予定)	
信託設定日	2019年5月9日(予定)	
信託期間満了日	2029年5月31日(予定)	
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市西区域西1丁目4番15号	
土地	地番	愛知県名古屋市西区域西1丁目412番
	建ぺい率/容積率	80%/336%(注1)
	用途地域	近隣商業地域・商業地域
	敷地面積	451.11㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	2007年1月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	用途	共同住宅
	延床面積	1,692.95㎡
	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15(予定)	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	739百万円	
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
PML	5.0%	
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	1,427.20㎡	
賃貸面積	1,402.30㎡	
稼働率	98.3%	
賃貸可能戸数	49戸	
賃貸戸数	48戸	
戸数稼働率	98.0%	
テナントの総数	48	
総賃料収入(年間)	42百万円	
敷金等	7百万円	
特記事項	該当事項はありません。	

(注1) 容積率は本来300%と400%であり、対象面積の加重平均により336%となっています。

物件特性

・立地

対象不動産の最寄駅である「浅間町」駅周辺は商業集積度がそれほど高くないものの、近隣にはスーパー、コンビニエンスストア、クリーニング店、飲食店等が揃っており、住宅地域として競争力を有しているだけでなく、大ターミナル駅「名古屋」駅にも近く、官庁や企業の多い丸の内にも徒歩圏内にあるエリアとなっています。

・建物

対象不動産は2F～10Fが住宅となっており、各種利便性に優れた立地条件を有する高層の共同住宅です。また、都心居住志向の強い単身者層への訴求力が高い間取り・設備を有しており、テナントの稼働状況も良好である等、地域にあっても一定の競争力を発揮しています。

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「地番」は、登記簿上表示されている地番（複数ある場合にはそのうち 1 筆の地番）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 15 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、2019 年 4 月 1 日を価格時点として、築地フロント・八丁堀リバーゲートについては、一般財団法人日本不動産研究所、DeLCCS KASAI については、2019 年 3 月 1 日を価格時点として、大和不動産鑑定株式会社、セレニテ新大阪・マリオン城西については、2019 年 3 月 1 日を価格時点として、日本ヴァリュアーズ株式会社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 15 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 15 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 2019 年 2 月 28 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、2019年2月28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、2019年2月28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15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、2019年2月28日現在における信託財産である不動産に係る各転賃借契約書又は各転賃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、2019年2月28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。
- 「賃貸可能戸数」は、信託財産である不動産について、2019年2月28日現在、賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗数等を含みます。）を記載しています。
- 「賃貸戸数」は、信託財産である不動産について、2019年2月28日現在、実際にエンドテナントの間で賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。
- 「戸数稼働率」は、2019年2月28日における信託財産である不動産に係る賃貸可能戸数に対して賃貸戸数が占める割合を示しており、少数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「テナントの総数」は2019年2月28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15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賃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、2019年2月28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賃借契約書又は各転賃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、2019年2月28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15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。
- 「物件特性」は、鑑定評価書及びシービーアールイー株式会社作成のマーケットレポートの記載等に基づき、信託財産である不動産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性等を記載しています。当該報告書等は、これらを作成した外部の専門家の一定時点における判断と意見に留まり、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。なお、当該報告書等の作成の時点後の環境変化等は反映されていません。

（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/>