

2021年6月29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 17）

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匿名組合出資持分 |
| (2) 資産名称： | 合同会社NRT グロース 17 劣後匿名組合出資持分 |
| (3) 信託財産である不動産： | ミューズ両国Ⅱ
南堀江アパートメントグランデ
南堀江アパートメントシエロ
南堀江アパートメントリオ
ブラウランド堀田
Nasic 望が丘 |
| (4) 出資金額： | 50 百万円（匿名組合出資等総額のうち約 3.2%（注）） |
| (5) 契約締結日： | 2021 年 6 月 29 日 |
| (6) 出資持分取得日： | 2021 年 6 月 29 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 17）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 17 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、劣後匿名組合の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、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 17								
匿名組合契約の有効期間	2023 年 7 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	1,570 百万円								
匿名組合契約の概要	匿名組合契約の概要は以下のとおりです。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">合同会社 NRT グロース 17</td> </tr> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;">不動産 信託受益権等(注1) 4,820百万円</td> <td style="text-align: center;">ノンリコース・ローン (シニア) 2,700 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ノンリコース・ローン (メザニン) 550 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">匿名組合出資等(注2) 1,570 百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;"> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 5px 0;">うち優先匿名組合出資 800百万円</div> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 5px 0;">うち劣後匿名組合出資 770百万円</div> </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 1 月末日までの各 3 か月間です。ただし、初回の計算期間は契約締結日から 2021 年 7 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</p>	合同会社 NRT グロース 17		不動産 信託受益権等(注1) 4,820百万円	ノンリコース・ローン (シニア) 2,700 百万円	ノンリコース・ローン (メザニン) 550 百万円	匿名組合出資等(注2) 1,570 百万円	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 5px 0;">うち優先匿名組合出資 800百万円</div> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 5px 0;">うち劣後匿名組合出資 770百万円</div>	
合同会社 NRT グロース 17									
不動産 信託受益権等(注1) 4,820百万円	ノンリコース・ローン (シニア) 2,700 百万円								
	ノンリコース・ローン (メザニン) 550 百万円								
	匿名組合出資等(注2) 1,570 百万円								
<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 5px 0;">うち優先匿名組合出資 800百万円</div> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 5px 0;">うち劣後匿名組合出資 770百万円</div>									

	<p>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出資者サポートの一環として、劣後匿名組合出資総額770百万円のうち、120百万円の出資持分を取得します。</p>						
<p>そ の 他</p>	<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" data-bbox="539 902 1348 1245"> <tr> <td data-bbox="539 902 775 1108">権利の内容</td> <td data-bbox="775 902 1348 1108">営業者が2021年6月30日に取得予定の不動産信託受益権（詳細は下記「4. 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。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="539 1108 775 1144">期 間</td> <td data-bbox="775 1108 1348 1144">2023年7月末日（予定）まで</td> </tr> <tr> <td data-bbox="539 1144 775 1245">優先交渉の価格条件</td> <td data-bbox="775 1144 1348 1245">6物件合計4,651百万円（消費税別）での取得。（注3）</td> </tr> </table>	権利の内容	営業者が2021年6月30日に取得予定の不動産信託受益権（詳細は下記「4. 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	2023年7月末日（予定）まで	優先交渉の価格条件	6物件合計4,651百万円（消費税別）での取得。（注3）
権利の内容	営業者が2021年6月30日に取得予定の不動産信託受益権（詳細は下記「4. 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	2023年7月末日（予定）まで						
優先交渉の価格条件	6物件合計4,651百万円（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6物件合計で4,800百万円です。
- (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3.2%）を出資する予定です。
- (注3) 6物件合計4,651百万円（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) 東洋不動産アセットマネジメント株式会社が、合同会社NRT グロース17のASET・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17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17
所 在 地	東京都中央区八丁堀四丁目2番10号A0J 税理士法人内
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17 職務執行者 出澤貴人
資 本 金	10万円
匿名組合出資者	非開示（注1）

設 立 年 月 日	2021年5月24日
総 資 産	4,820百万円（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。

（3）利害関係人との取引

本投資法人以外の匿名組合員として、双日株式会社が予定されており、同社は投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）第201条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）第123条に規定する利害関係人等（以下「利害関係人等」といいます。）及び本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当しますが、同社による劣後匿名組合出資は利害関係者取引規程上の利害関係者取引には該当致しません。また、営業者が取得予定の信託対象不動産のうち、レジデンス4物件（ミュージズ両国Ⅱ、南堀江アパートメントグランデ、南堀江アパートメントシエロ（※パーキングを含む）、南堀江アパートメントリオ）については、本日現在双日株式会社が保有しており、本取得時点では営業者が当該物件を保有していないことから、利害関係者取引規程上は利害関係者取引には該当しませんが、営業者が本投資法人による匿名組合出資金を含む資金により双日株式会社から物件を取得することが予定されており、実態としては利害関係者取引と類似の性質を持つと判断できることから、本資産運用会社は、本取得に当たり、利害関係者取引に準じて「利害関係者取引規程」に定める審査及び決議を経ています。

4. 不動産信託受益権の信託財産である不動産の内容
(1) ミューズ两国Ⅱ
① 取得予定資産の概要

特定資産の種類		不動産信託受益権			
取得予定年月日		2021年6月30日			
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託設定日		2020年1月31日			
信託期間満了日		2030年1月31日			
所在地（住居表示）		東京都墨田区两国二丁目2番6号			
土地	地番	東京都墨田区两国二丁目14番4			
	建蔽率/容積率	100%（注）/500%			
	用途地域	商業地域			
	敷地面積	190.41 m ²			
	所有形態	所有権			
建物	竣工年月	2002年11月			
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・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	996.62 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17			
マスターリース種別		パス・スルー			
鑑定評価額（価格時点）		711百万円（2021年6月1日）			
不動産鑑定機関		JLL森井鑑定株式会社			
P M L		7.3%			
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	850.51 m ²			
	賃貸面積	772.95 m ²			
	稼働率	90.9% (2021年1月末)	94.1% (2021年2月末)	91.2% (2021年3月末)	90.9% (2021年4月末)
	賃貸可能戸数	34戸			
	賃貸戸数	31戸			
	戸数稼働率	91.2% (2021年1月末)	94.1% (2021年2月末)	91.2% (2021年3月末)	91.2% (2021年4月末)
	テナントの総数	31			
	総賃料収入（年間）	31百万円			
	敷金等	2百万円			
特記事項		該当事項はありません。			

（注1）建蔽率は本来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。

<p>本物件の特徴</p>	<p>対象不動産は、JR中央・総武線「両国」駅徒歩約7分、都営大江戸線「両国」駅徒歩約11分、都営新宿線「森下」駅徒歩約11分に位置し、複数路線が利用可能であり、中央・総武線「両国」駅からJR「東京」駅まで「秋葉原」駅乗換え約11分、大江戸線「両国」駅より東京メトロ「大手町」駅までは「門前仲町」駅乗換え約17分と通勤に便利な立地であり、生活施設も徒歩10分圏内に整い生活利便性も概ね良好と考えられます。</p> <p>建物については経年相応の劣化はみられますが、建物の品等及び維持管理の状態は、競合物件と同程度であり、貸室の間取り、仕様等も標準的です。単身者を中心に安定した需要が期待でき、特段の収益変動リスクは認められず、同一需給圏内において標準的な競争力を有すると考えられます。</p>
---------------	--

② 外観写真及び地図

信託財産である不動産の外観等写真	信託財産である不動産の地図
	

(2) 南堀江アパートメントグランデ

① 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得予定年月日	2021年6月30日				
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社				
信託設定日	2019年11月27日				
信託期間満了日	2029年11月30日				
所在地（住居表示）	大阪府大阪市西区南堀江三丁目7番4号				
土地	地番	大阪府大阪市西区南堀江三丁目39番2 他1筆			
	建蔽率／容積率	100%（注1）／480%（注2）			
	用途地域	商業地域			
	敷地面積	295.69 m ²			
	所有形態	所有権			
建物	竣工年月	2008年2月			
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建			
	用途	共同住宅			
	延床面積	1,495.11 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17				
マスターリース種別	パス・スルー				
鑑定評価額（価格時点）	781百万円（2021年6月1日）				
不動産鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社				
PML	10.6%				
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	1,248.70 m ²			
	賃貸面積	1,161.14 m ²			
	稼働率	96.0%	96.0%	100%	93.0%
		(2021年1月末)	(2021年2月末)	(2021年3月末)	(2021年4月末)
	賃貸可能戸数	30戸			
	賃貸戸数	28戸			
	戸数稼働率	96.7%	96.7%	100%	93.3%
		(2021年1月末)	(2021年2月末)	(2021年3月末)	(2021年4月末)
	テナントの総数	28			
	総賃料収入（年間）	38百万円			
敷金等	0百万円				
特記事項	該当事項はありません。				

(注1) 建蔽率は本来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) 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により480%となっています。

<p>本物件の特徴</p>	<p>対象不動産は、大阪メトロ千日前線、阪神なんば線「桜川」駅徒歩約4分に位置し、大阪メトロ千日前線・長堀鶴見緑地線「西長堀」駅まで徒歩約7分と交通利便性が優り、大阪市内各所へのアクセス及び主要なオフィス街・繁華街である梅田や本町、難波・心斎橋エリアへの接近性にも優れるため、都市型マンションとしての立地選好性が高い地域と考えられます。また、建物の品等及び維持管理の状態は、数多くある競合物件と同程度であり、貸室の間取りや設備・仕様等も同程度です。加えて、ペットが飼育可能であり、競合不動産との比較においても堅調な需要が期待できる状態であると考えられ、周辺には、公園や動物病院、ペット同伴可能なカフェ等が見られ、ペット飼育者のニーズも充足できるものと思料され、同一需給圏内において概ね平均以上の競争力を有していると考えられます。</p>
---------------	--

② 外観写真及び地図

信託財産である不動産の外観等写真	信託財産である不動産の地図
	

(3) 南堀江アパートメントシエロ (注1)
① 取得予定資産の概要

特定資産の種類		不動産信託受益権			
取得予定年月日		2021年6月30日			
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託設定日		2019年11月27日			
信託期間満了日		2029年11月30日			
所在地(住居表示)		①大阪府大阪市西区南堀江三丁目7番6号 ②大阪府大阪市西区南堀江三丁目6番7号			
土地	地番	①大阪府大阪市西区南堀江三丁目15番6他2筆 ②大阪府大阪市西区南堀江三丁目25番2			
	建蔽率/容積率	①90%(注2)/480%(注3) ②100%(注4)/480%(注3)			
	用途地域	商業地域			
	敷地面積	①327.47㎡ ②128.72㎡			
	所有形態	所有権			
建物	竣工年月	①2008年2月 ②2008年1月			
	構造/階数	①鉄筋コンクリート造陸屋根14階建 ②鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建			
	用途	①共同住宅 ②自動車車庫			
	延床面積	①1,623.62㎡ ②38.54㎡			
	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17			
マスターリース種別		パス・スルー			
鑑定評価額(価格時点)		920百万円(2021年6月1日)			
不動産鑑定機関		JLL森井鑑定株式会社			
PML		①7.8% ②5.8%			
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		1,420.12㎡			
賃貸面積		1,271.20㎡			
稼働率		92.3%	87.0%	87.1%	89.5%
		(2021年1月末)	(2021年2月末)	(2021年3月末)	(2021年4月末)
賃貸可能戸数		39戸			
賃貸戸数		35戸			
戸数稼働率		92.3%	87.2%	87.2%	89.7%
		(2021年1月末)	(2021年2月末)	(2021年3月末)	(2021年4月末)
テナントの総数		35			
総賃料収入(年間)		37百万円			
敷金等		1百万円			
特記事項		該当事項はありません。			

(注1) 本物件は、住宅棟1棟に加え、構造上独立した駐車場棟がありますが、全体を1物件として記載しています。以下同じです。

(注2) 建蔽率は本来80%ですが、角地緩和のため90%になっています。

(注3) 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により480%になっています。

(注4) 建蔽率は本来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。

<p>本物件の特徴</p>	<p>対象不動産は、大阪メトロ千日前線、阪神なんば線「桜川」駅徒歩約4分に位置し、大阪メトロ千日前線・長堀鶴見緑地線「西長堀」駅まで徒歩約7分と交通利便性が優り、大阪市内各所へのアクセス及び主要なオフィス街・繁華街である梅田や本町、難波・心斎橋エリアへの接近性にも優れるため、都市型マンションとしての立地選好性が高い地域と考えられます。また、建物の品等及び維持管理の状態は、数多くある競合物件と同程度であり、貸室の間取りや設備・仕様等も同程度です。加えて、ペットが飼育可能であり、競合不動産との比較においても堅調な需要が期待できる状態であると考えられ、周辺には、公園や動物病院、ペット同伴可能なカフェ等が見られ、ペット飼育者のニーズも充足できるものと思料され、同一需給圏内において概ね平均以上の競争力を有していると考えられます。</p>
---------------	--

② 外観写真及び地図

<p>信託財産である不動産の外観等写真</p> 	<p>信託財産である不動産の地図</p> 
--	--

(4) 南堀江アパートメントリオ

① 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得予定年月日	2021年6月30日				
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社				
信託設定日	2019年11月27日				
信託期間満了日	2029年11月30日				
所在地（住居表示）	大阪府大阪市西区南堀江三丁目6番10号				
土地	地番	大阪府大阪市西区南堀江三丁目11番2			
	建蔽率／容積率	100%（注1）／480%（注2）			
	用途地域	商業地域			
	敷地面積	157.95 m ²			
	所有形態	所有権			
建物	竣工年月	2008年2月			
	構造／階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき7階建			
	用途	共同住宅			
	延床面積	537.82 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17				
マスターリース種別	パス・スルー				
鑑定評価額（価格時点）	270百万円（2021年6月1日）				
不動産鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社				
PML	13.2%				
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	474.60 m ²			
	賃貸面積	474.60 m ²			
	稼働率	100% (2021年1月末)	100% (2021年2月末)	100% (2021年3月末)	100% (2021年4月末)
	賃貸可能戸数	10戸			
	賃貸戸数	10戸			
	戸数稼働率	100% (2021年1月末)	100% (2021年2月末)	100% (2021年3月末)	100% (2021年4月末)
	テナントの総数	10			
	総賃料収入（年間）	14百万円			
	敷金等	0百万円			
	特記事項	該当事項はありません。			

(注1) 建蔽率は本来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) 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により480%となっています。

本物件の特徴	<p>対象不動産は、大阪メトロ千日前線、阪神なんば線「桜川」駅徒歩約4分に位置し、大阪メトロ千日前線・長堀鶴見緑地線「西長堀」駅まで徒歩約7分と交通利便性が優り、大阪市内各所へのアクセス及び主要なオフィス街・繁華街である梅田や本町、難波・心斎橋エリアへの接近性にも優れるため、都市型マンションとしての立地選好性が高い地域と考えられます。また、建物の品等及び維持管理の状態は、数多くある競合物件と同程度であり、貸室の間取りや設備・仕様等も同程度です。加えて、ペットが飼育可能であり、競合不動産との比較においても堅調な需要が期待できる状態であると考えられ、周辺には、公園や動物病院、ペット同伴可能なカフェ等が見られ、ペット飼育者のニーズも充足できるものと思料され、同一需給圏内において概ね平均以上の競争力を有していると考えられます。</p>
---------------	--

② 外観写真及び地図

信託財産である不動産の外観等写真 	信託財産である不動産の地図 
--	--

(5) プラウランド堀田

① 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得予定年月日	2021年6月30日			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社（予定）			
信託設定日	2021年6月30日（予定）			
信託期間満了日	2031年6月末日（予定）			
所在地（住居表示）	愛知県名古屋市瑞穂区堀田通七丁目19番			
土地	地番	愛知県名古屋市瑞穂区堀田通七丁目19番		
	建蔽率／容積率	80％／400％		
	用途地域	商業地域		
	敷地面積	955.23 m ²		
	所有形態	所有権		
建物	竣工年月	2008年8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	4,191.36 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17			
マスターリース種別	パス・スルー			
鑑定評価額（価格時点）	1,390百万円（2021年6月1日）			
不動産鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社			
PML	5.4%			
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	3,564.00 m ²			
賃貸面積	3,333.00 m ²			
稼働率	98.1% (2021年1月末)	89.8% (2021年2月末)	92.6% (2021年3月末)	93.5% (2021年4月末)
賃貸可能戸数	108戸			
賃貸戸数	101戸			
戸数稼働率	98.1% (2021年1月末)	89.8% (2021年2月末)	92.6% (2021年3月末)	93.5% (2021年4月末)
テナントの総数	101			
総賃料収入（年間）	83百万円			
敷金等	6百万円			
特記事項	該当事項はありません。			

<p>本物件の特徴</p>	<p>対象不動産は名鉄本線「堀田」駅 徒歩5分・地下鉄名城線「堀田」駅徒歩8分に位置し、堀田駅より金山駅まで2駅4分、名鉄名古屋駅まで4駅10分と都心接近性に優れ複数駅、複数路線が利用可能なことからアクセスに優れていると考えられます。</p> <p>また、生活施設が徒歩10分圏内に整っており、生活利便性に優れ、住宅立地としては良好と考えられます。</p> <p>建物の品等及び維持管理の状態は、数多くある競合物件と同程度であり、貸室の間取りや設備・仕様等も同程度であることから、特段の収益変動リスクは認められず、同一需給圏内において標準的な競争力を有すると考えられます。</p>
---------------	--

② 外観写真及び地図

<p>信託財産である不動産の外観等写真</p> 	<p>信託財産である不動産の地図</p> 
--	--

(6) Nasic 望が丘

① 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得予定年月日	2021年6月30日			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社（予定）			
信託設定日	2021年6月30日（予定）			
信託期間満了日	2031年6月末日（予定）			
所在地（住居表示）	愛知県名古屋市名東区望が丘239番			
土地	地番	愛知県名古屋市名東区望が丘239番		
	建蔽率／容積率	70%（注1）／200%		
	用途地域	第二種住居地域		
	敷地面積	997.32㎡		
	所有形態	所有権		
建物	竣工年月	2006年2月		
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	用途	共同住宅		
	延床面積	1,896.32㎡		
	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17			
マスターリース種別	パス・スルー			
鑑定評価額（価格時点）	728百万円（2021年6月1日）			
不動産鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社			
PML	2.8%			
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	1,745.56㎡			
賃貸面積	1,698.08㎡			
稼働率	93.2% (2021年1月末)	90.4% (2021年2月末)	83.6% (2021年3月末)	97.3% (2021年4月末)
賃貸可能戸数	73戸			
賃貸戸数	71戸			
戸数稼働率	93.2% (2021年1月末)	90.4% (2021年2月末)	83.6% (2021年3月末)	97.3% (2021年4月末)
テナントの総数	71			
総賃料収入（年間）	48百万円			
敷金等	2百万円			
特記事項	該当事項はありません。			

（注1）建蔽率は本来60%ですが、角地緩和により70%となっております。

<p>本物件の特徴</p>	<p>対象不動産は名古屋市営地下鉄東山線「藤が丘」駅徒歩約9分に位置し、乗換なしで「栄」駅まで約23分、「名古屋」駅まで約30分、生活利便施設も徒歩圏内にあり、都心へ通勤する単身者や学生等の需要が見込める地域と考えられます。</p> <p>また、対象不動産周辺には大学や専門学校が多く存しているため、学生向け共同住宅への一定の需要が見込まれると考えられます。</p> <p>建物は、維持管理の状態は良好であり、オートロックやTVモニター付インターホン等のセキュリティ性に配慮した設備・仕様が備わり、周辺の競合マンションと比較しても競争力を有した建物グレードとなっており、対象不動産は特段の収益変動リスクは認められず、同一需給圏内において標準的な競争力を有していると考えられます。</p>
---------------	---

② 外観写真及び地図

信託財産である不動産の外観等写真	信託財産である不動産の地図
	

＜「4. 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「建蔽率」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 17 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、各取得物件の概要に記載の価格時点において、記載の鑑定評価機関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 17 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 17 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 2021年4月30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、2021年4月30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、2021年4月30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 17 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、2021年4月30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、基準時点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、住宅について、信託財産である不動産について、2021年4月30日現在、賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗数等を含みません。）を記載しています。
- 「賃貸戸数」は、住宅について、信託財産である不動産について、2021年4月30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。（店

- 舗等がある場合は、店舗数等を含みません。)
- 「戸数稼働率」は、住宅について、基準時点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、小数第2位を四捨五入して記載しています。
 - (店舗等がある場合は、店舗数等を含みません。)
 - 「テナントの総数」は2021年4月30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17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、2021年4月30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借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、2021年4月30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17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。また、住宅について、同一のテナントが複数の住戸を賃借又は転借している場合は、住戸ごとに1テナントとして記載しています。

(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

5. 取得の日程

2021年6月29日	本取得決定
2021年6月29日	劣後匿名組合契約締結
2021年6月29日	劣後匿名組合出資

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、2021年2月18日付「2020年12月期決算短信（REIT）」にて公表いたしました2021年6月期（2021年1月1日～2021年6月30日）及び2021年12月期（2021年7月1日～2021年12月31日）の運用状況の見通しに変更はありません。

以上

* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.nippon-reit.com/>