

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)

運用資産の譲渡及び貸借の解消
並びにこれに伴う信託受益権譲渡契約の解約に関するお知らせ

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、本投資法人による下記の資産（以下「本物件」といいます。）の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）及び貸借の解消を決定いたしましたので、お知らせいたします。

また、これに伴い、本資産運用会社は、2021年2月18日付で公表いたしました「運用資産の譲渡及び取得並びにそれらに伴う運用資産の貸借の解消及び貸借の開始に関するお知らせ」（以下「2021年2月18日付開示」といいます。）に記載した本物件に係る信託受益権譲渡契約（以下「旧契約」といいます。）を解約することを決定いたしましたので、あわせてお知らせいたします。

記

1. 本物件の概要

物件番号 (注1)	信託不動産 (物件名称)	所在地	譲渡予定 価格 (百万円)	譲渡先	譲渡予定 年月日
A-35	東信東池袋ビル	東京都 豊島区	1,480	非開示 (注2)	2021年 8月26日 (注3)

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の定める各用途の分類に応じて、物件毎に番号を付したものであり、Aはオフィスを表します。

(注2) 譲渡先より名称の開示について承諾が得られていないことから非開示としておりますが、譲渡先は国内の一般事業会社であり、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」上の利害関係者のいずれにも該当しません。

(注3) 旧契約を解約することを停止条件としています。

2. 本譲渡の概要

譲渡資産	資産名称	契約締結 予定日	引渡 予定日	譲渡予定 価格 (百万円)	想定帳簿 価格 (注1) (百万円)	譲渡予定 価格と想 定帳簿価 格の差額 (百万円)	譲渡代金 の用途
不動産を 信託財産 とする信 託の受益 権	東信東池袋 ビル	2021年 6月30日	2021年 8月26日 (注2) (注3)	1,480	985	495	将来の 資産取 得又は 借入金 の返済

(注1) 「想定帳簿価格」は、第17期(2020年12月期)の期末帳簿価格、引渡予定日までに予定されている資本金の支出及び想定される減価償却費を基に本資産運用会社が算定した、引渡予定日時点での想定される帳簿価格です。但し、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下、同じです。

(注2) 旧契約を解約することを停止条件としています。

(注3) 本物件に関する売買契約書は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等(先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの、その他これに類する契約をいいます。以下、同じです。)に該当し、本資産運用会社は、フォワード・コミットメント等の設定に関して定める本資産運用会社のフォワード・コミットメント等に係る規則に沿ってこれを締結しています。当該売買契約書においては、相手方による故意又は過失による重大な当該売買契約書上の義務の違反があったときは、催告の上解除することができることとされており、その場合、解除した者は、相手方に対し、違約金として譲渡予定価格の20%相当額の違約金を請求できる旨が定められています。

3. 本譲渡及び賃借の解消の理由

2021年2月18日付開示にてお知らせいたしましたとおり、本投資法人は、資産規模の拡大を図りながらも、中長期的な観点でのポートフォリオ競争力維持・向上のため、的確なタイミングを捉えた資産の入替えを実施していくことが必要不可欠な戦略であると認識しています。本物件は、本資産運用会社の中長期運用戦略の一環として毎年実施している分析(通称「Tiering-PJ」)に基づき選定しました。中長期目線での運用を視野に、ポートフォリオ競争力の維持・向上を図る上で、本物件の収益性・流動性・物件特性評価において、内部成長余力、及びエリアポテンシャル上の懸念を払拭するため等の理由により、このタイミングで運用を終了し、売却による含み益の具現化が投資主価値の最大化に資すると判断し、本譲渡及び賃借の解消を決定しました。

4. 本物件の内容

2021年2月18日付開示から変更ありません。詳細については2021年2月18日付開示をご参照ください。

5. 譲渡先の概要

本物件の譲渡先は国内の一般事業会社です。譲渡先から名称等の開示について同意を得られていないため、詳細等を記載していません。

なお、本投資法人及び本資産運用会社と当該譲渡先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該譲渡先は、本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者でもありません。また、譲渡先は本日現在、利害関係人等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」上の利害関係者のいずれにも該当しません。

6. 旧契約の解約の理由

2021年2月18日付開示にて公表しましたとおり、本投資法人は、本物件について、2021年7月1日から2021年12月31日までの間で別途合意する日を引渡予定日とする旧契約を2021年2月18日付で締結していましたが、今回、新たな買主との間で、譲渡価額等を含むより有利な取引条件での譲渡が可能となったため、旧契約を解約し、新たな買主との間で、当該解約を停止条件とする信託受益権譲渡契約(以下「新契約」といいます。)を締結することを決

定しました。本投資法人は、旧契約を解約し、より有利な取引条件である新契約に基づき本物件を売却することが投資主価値の最大化に資すると判断しています。なお、旧契約はフォワード・コミットメント等に該当し、旧契約の売買契約書においては、買主及び売主の双方が、当該売買契約書締結日以降譲渡実行日までの間、理由の如何にかかわらず、相手方に対する書面による通知（当該通知は解約日の1か月前の日までに相手方に到達することを要することとされています。）により、違約金等を発生させることなく、当該売買契約書を解約できるものとされているため、旧契約の解約による違約金等は発生しません。また、新契約は、譲渡予定日までに旧契約が解約されることを停止条件としています。

7. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響
本物件に係る売買契約書はフォワード・コミットメント等に該当しますが、本投資法人は売主であり、買主が負う代金支払債務の履行のための資金調達リスク等がないため、フォワード・コミットメント等を履行できない場合に本投資法人の財務への影響が生じる可能性は低いと考えています。
8. 今後の見通し
本件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/>