

2017年10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
及び優先交渉権対象1物件の外部譲渡承諾に関するお知らせ
（合同会社ニコラスキャピタル11）

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。）及び優先交渉権対象1物件の外部譲渡承諾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： | 合同会社ニコラスキャピタル11 匿名組合出資持分 |
| (3) 信託財産である不動産： | 友泉東日本橋駅前ビル レジデンス江戸川橋 ゼフェロス南堀江 SC 堺筋本町ビル アルテビル肥後橋 ダイアビル名駅 広尾 ON ビル |
| (4) 出資金額： | 500百万円（匿名組合出資等総額のうち約15.9%（注1）） |
| (5) 契約締結日： | 2017年10月27日（予定） |
| (6) 出資持分取得日： | 2017年10月30日（予定） |
| (7) 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. 取得及び譲渡承諾の理由

本投資法人は、2016年3月30日及び同年6月28日付で、合同会社ニコラスキャピタル9及び合同会社ニコラスキャピタル8の匿名組合出資持分を取得し、その取得に伴い、上記「1. 本取得の概要 (3) 信託財産である不動産」に記載の7物件の不動産信託受益権の取得に係る優先交渉権の付与を受けました。本取得は、2018年2月又は2017年12月に到来する当該優先交渉権に基づく優先交渉期間の満了を控え、同期間を延長すべく、合同会社ニコラスキャピタル11

を通じて、新たに同物件群の優先交渉権を得ることを企図して行うものです(注1)。なお、従前同様、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。

また、本取得に当たり、本投資法人は、上記「1. 本取得の概要 (3) 信託財産である不動産」に記載の SC 堺筋本町ビルについて、営業者たる合同会社ニコラスキャピタル 11 が本投資法人以外の第三者へ譲渡することをあらかじめ承諾（以下「本外部譲渡承諾」といいます。）することと引き換えに、その譲渡価格に基づき算出される所定の額を、SC 堺筋本町ビル以外の 6 物件に関する本投資法人の優先交渉権行使の際の価格条件（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 優先交渉の際の価格条件」をご参照ください。）から引き下げることを合意いたします。合同会社ニコラスキャピタル 11 と当該第三者との間における売買契約の締結は 2017 年 10 月 31 日を予定しています(注2)。

本取得後、SC 堺筋本町ビルの第三者への上記譲渡が実現した場合には、本投資法人は、本投資法人に対して付与される同物件の優先交渉権を放棄することとなり、上記譲渡が実現しなかった場合には、同物件に対する本投資法人の優先交渉権は継続されることとなります(注3)。

本取得及び本外部譲渡承諾は、(i)優先交渉期間の延長を行い、引き続き本投資法人に取得の機会を確保するとともに、(ii)本投資法人による将来の取得時の条件を有利に変更する可能性を獲得するものであり、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。

(注1) 本投資法人が保有する優先交渉権の行使により、合同会社ニコラスキャピタル 8 及び合同会社ニコラスキャピタル 9 が、新たに組成される合同会社ニコラスキャピタル 11 に対し資産を譲渡するものです。

(注2) 本日現在の予定であり、営業者たる合同会社ニコラスキャピタル 11 の決定により、当該売買契約の締結が中止又は延期される可能性があります。

(注3) 第三者への譲渡が行われなかった場合、上記の本投資法人の優先交渉権行使の際の価格条件からの引き下げは行われません。

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 11 | | | | | | |
| 匿名組合契約の有効期間 | 2023 年 10 月 30 日まで | | | | | | |
| 匿名組合出資等の総額 | 3,150 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通りです。 <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">合同会社ニコラスキャピタル 11</td> </tr> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;">不動産 信託受益権等(注1) 11,450百万円</td> <td style="text-align: center;">ノンリコース・ローン (シニア) 6,830 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ノンリコース・ローン (メザニン) 1,470 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">匿名組合出資等(注2) 3,150 百万円</td> </tr> </table> | 合同会社ニコラスキャピタル 11 | | 不動産 信託受益権等(注1) 11,450百万円 | ノンリコース・ローン (シニア) 6,830 百万円 | ノンリコース・ローン (メザニン) 1,470 百万円 | 匿名組合出資等(注2) 3,150 百万円 |
| 合同会社ニコラスキャピタル 11 | | | | | | | |
| 不動産 信託受益権等(注1) 11,450百万円 | ノンリコース・ローン (シニア) 6,830 百万円 | | | | | | |
| | ノンリコース・ローン (メザニン) 1,470 百万円 | | | | | | |
| | 匿名組合出資等(注2) 3,150 百万円 | | | | | | |

| | | | | | | | |
|--------------------|---|--------------|--|-----------|------------------------|--------------------|---|
| | <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2017年11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> | | | | | | |
| <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="539 734 1345 1861"> <tr> <td data-bbox="539 734 778 1480"> <p>権利の内容</p> </td> <td data-bbox="778 734 1345 1480"> <p>営業者が2017年10月31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、「優先交渉の際の価格条件」に記載の条件を満たす購入申し出を2021年1月末までに行った場合に、2021年4月末まで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(注3)。</p> <p>また、2021年5月1日（但し、2021年1月末までに本投資法人からの買入申し出がない場合には2021年2月）以降、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。</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="539 1480 778 1518"> <p>期間</p> </td> <td data-bbox="778 1480 1345 1518"> <p>2021年4月末日（予定）まで</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="539 1518 778 1861"> <p>優先交渉の際の価格条件</p> </td> <td data-bbox="778 1518 1345 1861"> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> </td> </tr> </table> | <p>権利の内容</p> | <p>営業者が2017年10月31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、「優先交渉の際の価格条件」に記載の条件を満たす購入申し出を2021年1月末までに行った場合に、2021年4月末まで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(注3)。</p> <p>また、2021年5月1日（但し、2021年1月末までに本投資法人からの買入申し出がない場合には2021年2月）以降、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。</p> | <p>期間</p> | <p>2021年4月末日（予定）まで</p> | <p>優先交渉の際の価格条件</p> | <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> |
| <p>権利の内容</p> | <p>営業者が2017年10月31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、「優先交渉の際の価格条件」に記載の条件を満たす購入申し出を2021年1月末までに行った場合に、2021年4月末まで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(注3)。</p> <p>また、2021年5月1日（但し、2021年1月末までに本投資法人からの買入申し出がない場合には2021年2月）以降、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。</p> | | | | | | |
| <p>期間</p> | <p>2021年4月末日（予定）まで</p> | | | | | | |
| <p>優先交渉の際の価格条件</p> | <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> | | | | | | |

(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7物件合計で11,250百万円です。また、上記「2. 取得及び譲渡承諾の理由」に記載のとおり、本投資法人は、SC堺筋本町ビルについて、営業者たる合同会社ニコラスキャピタル11が本投資法人以外の第三者へ譲渡することをあらかじめ承諾しており、かかる譲渡が行われた場合、譲渡価格相当分が現金として留保されることとな

- ります。
- (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500百万円（匿名組合出資等総額の約15.9%）を出資する予定です。
- (注3) 上記「2. 取得及び譲渡承諾の理由」に記載のとおり、本投資法人は、SC 堺筋本町ビルについて、営業者たる合同会社ニコラスキャピタル11が本投資法人以外の第三者へ譲渡することをあらかじめ承諾しており、かかる譲渡が行われた場合には、本投資法人は、本投資法人に対して付与される同物件の優先交渉権を放棄することとなり、かかる譲渡が実現しなかった場合には、同物件に対する本投資法人の優先交渉権は継続されることとなります。
- (注4) みずほ信託銀行株式会社が、合同会社ニコラスキャピタル11のアセット・マネージャーとなっています。
- (注5) エスピーシー証券株式会社が合同会社ニコラスキャピタル11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11 |
| 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 一般社団法人ニコラスファンディング11 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 | 2017年9月15日 |
| 総 資 産 | 11,450 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。

4. 取得の日程

| | |
|-------------|--------------|
| 2017年10月25日 | 本取得及び本譲渡承諾決定 |
| 2017年10月27日 | 匿名組合契約締結（予定） |
| 2017年10月30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、2017年9月15日付「2017年12月期並びに2018年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」にて公表の2017年12月期（2017年7月1日～2017年12月31日）及び2018年6月期（2018年1月1日～2018年6月30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) 友泉東日本橋駅前ビル

| | | |
|-----------|-----------|---|
| 特定資産の種類 | | 不動産信託受益権 |
| 取得年月日 | | 2017年10月31日(予定) |
| 信託受託者 | | みずほ信託銀行株式会社 |
| 信託設定日 | | 2016年3月30日 |
| 信託期間満了日 | | 2027年10月末日(予定) |
| 所在地(住居表示) | | 東京都中央区東日本橋三丁目7番19号 |
| 土地 | 地番 | 東京都中央区東日本橋三丁目8番41他2筆 |
| | 建ぺい率/容積率 | 100%(注1)/700% |
| | 用途地域 | 商業地域 |
| | 敷地面積 | 276.22 m ² |
| | 所有形態 | 所有権 |
| 建物 | 竣工年月 | 2001年2月 |
| | 構造/階数 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 |
| | 用途 | 事務所・店舗 |
| | 延床面積 | 1,879.72 m ² |
| | 所有形態 | 所有権 |
| マスターリース会社 | | 合同会社ニコラスキャピタル11(予定) |
| マスターリース種別 | | パス・スルー |
| 鑑定評価額 | | 1,210百万円 |
| 不動産鑑定機関 | | 一般財団法人 日本不動産研究所 |
| P M L | | 9.0% |
| 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 | 1,620.57 m ² |
| | 賃貸面積 | 1,620.57 m ² |
| | 稼働率 | 100% |
| | テナントの総数 | 8 |
| | 総賃料収入(年間) | 69百万円 |
| | 敷金等 | 47百万円 |
| 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。

物件特性

・立地について

対象不動産の所在する「堀留町・東日本橋」ゾーンには、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅、都営新宿線「馬喰横山」駅、JR 総武線「馬喰町」駅、都営浅草線「東日本橋」駅が所在しており、複数の路線、駅を利用することができます。「東京」「新宿」「日本橋」駅等各ターミナルに乗り換えなしで移動できる等、交通利便性に関しては一定の評価が得られるものと考えられます。

オフィスビルについては、自社ビルも含め中小規模のビルが主体となっています。また、バブル期には多数のオフィスビルが供給されましたが、近年では賃貸マンションの供給も散見されるなど、中小規模のオフィスビルやマンションが混在化するエリアとなっています。対象不動産は、都営浅草線「東日本橋」駅、都営新宿線「馬喰横山」駅からそれぞれ徒歩1分の場所に位置しています。最寄り駅からの近接性については高い訴求力を有するものと考えられます。また、清洲橋通りと清杉通りの交差点に立地しており、視認性は良好であるなど、当該エリア内での立地優位性は高い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 600 坪程度、基準階面積約 60 坪程度と小型ビルに属します。「堀留町・東日本橋」ゾーンに所在するオフィスビルの多くは延床面積 1,000 坪未満の小型ビルであり、対象不動産の規模はボリュームゾーン（分布帯）に位置するものと考えられます。なお、築年に関してはボリュームゾーン以下であることから、その競争優位性は高く評価されるものと考えられます。

- 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



(2) レジデンス江戸川橋

| | | |
|-----------|---|-------------------------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | |
| 取得年月日 | 2017年10月31日(予定) | |
| 信託受託者 | 三井住友信託銀行株式会社 | |
| 信託設定日 | 2016年3月30日 | |
| 信託期間満了日 | 2027年10月末日(予定) | |
| 所在地(住居表示) | 東京都新宿区水道町4番22号 | |
| 土地 | 地番 | 新宿区水道町52番8他2筆 |
| | 建ぺい率/容積率 | 100%(注1)/500% |
| | 用途地域 | 商業地域 |
| | 敷地面積 | 277.83 m ² |
| | 所有形態 | 所有権 |
| 建物 | 竣工年月 | 2000年3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・店舗 |
| | 延床面積 | 1,323.15 m ² |
| | 所有形態 | 所有権 |
| マスターリース会社 | 合同会社ニコラスキャピタル11(予定) | |
| マスターリース種別 | パス・スルー | |
| 鑑定評価額 | 1,250百万円 | |
| 不動産鑑定機関 | 森井総合鑑定株式会社 | |
| PML | 3.5% | |
| 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 | 1,246.42 m ² |
| | 賃貸面積 | 1,158.54 m ² |
| | 稼働率 | 92.9% |
| | 賃貸可能戸数 | 37戸 |
| | 賃貸戸数 | 34戸 |
| | 戸数稼働率 | 91.9% |
| | テナントの総数 | 31 |
| | 総賃料収入(年間) | 56百万円 |
| | 敷金等 | 17百万円 |
| 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。

| 物件特性 |
|--|
| <p>・立地について</p> <p>対象不動産は、東京メトロ「江戸川橋」駅から徒歩約4分に位置し、東京メトロ「神楽坂」駅も徒歩圏にある複数路線が利用可能なエリアに存しています。江戸川橋駅南側に目白通りと並行して地蔵通り商店街があり、生活利便性は概ね良好であると言えます。</p> <p>同一需給圏は、新宿区北東部及び文京区西部の商住混在地域一帯であり、都心接近性に優り、職住近接を重視した单身層やファミリー層の住宅需要があるエリアで、対象不動産は特に、立地から单身層を中心とした需要が見込まれます。</p> <p>・建物について</p> <p>対象不動産は、建物品等及び維持管理の状態は、競合物件と同程度であり、貸室の設備・仕様等は経過年数相応であることから、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> |

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



(3) ゼフェロス南堀江

| | | |
|-----------|-----------|---|
| 特定資産の種類 | | 不動産信託受益権 |
| 取得年月日 | | 2017年10月31日(予定) |
| 信託受託者 | | みずほ信託銀行株式会社 |
| 信託設定日 | | 2016年3月30日 |
| 信託期間満了日 | | 2027年10月末日(予定) |
| 所在地(住居表示) | | 大阪府大阪市西区南堀江一丁目16番16号 |
| 土地 | 地番 | 大阪府大阪市西区南堀江一丁目14番3他2筆 |
| | 建ぺい率/容積率 | 80%/600% |
| | 用途地域 | 商業地域 |
| | 敷地面積 | 576.42 m ² |
| | 所有形態 | 所有権 |
| 建物 | 竣工年月 | 2002年3月 |
| | 構造/階数 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建 |
| | 用途 | 共同住宅・店舗 |
| | 延床面積 | 3,114.33 m ² |
| | 所有形態 | 所有権 |
| マスターリース会社 | | 合同会社ニコラスキャピタル11(予定) |
| マスターリース種別 | | パス・スルー |
| 鑑定評価額 | | 1,670百万円 |
| 不動産鑑定機関 | | 大和不動産鑑定株式会社 |
| P M L | | 13.3% |
| 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 | 2,824.63 m ² |
| | 賃貸面積 | 2,682.87 m ² |
| | 稼働率 | 95.0% |
| | 賃貸可能戸数 | 72戸 |
| | 賃貸戸数 | 68戸 |
| | 戸数稼働率 | 94.4% |
| | テナントの総数 | 68 |
| | 総賃料収入(年間) | 89百万円 |
| | 敷金等 | 1百万円 |
| 特記事項 | | 該当事項はありません。 |

物件特性

・立地について

対象不動産は「堀江エリア」に属しますが、中でも特に立花通り（オレンジストリート）沿いは「堀江エリア」のメインストリートであり、衣料品店、セレクトショップ、雑貨店等が集積し、休日は買い物客等で賑わいを見せています。また、近年、これら店舗ビルの間を縫うように、賃貸マンション、分譲マンションの進出が見られ、住宅用途としての利用も目立つような状況にあります。近隣地域は、大阪市営地下鉄四つ橋線「四ツ橋」駅及び「なんば」駅から徒歩約5分の距離にあります。大阪を代表する商業エリアであるミナミまで徒歩圏内にあり、北区、中央区の中心ビジネスエリアや商業エリアとの接近性にも優れ、市内中心部へのアクセスに優れることから交通利便性は良好であるといえます。

同一需給圏内の主たる賃貸需要者としては、上記のような地域特性から生活利便性や交通利便性を重視した独身サラリーマン、社宅利用等を目的とする法人等が挙げられ、築浅の物件を中心に概ね安定した賃料にて推移しています。

・建物について

対象不動産は、駅距離や周辺環境等の立地条件、建物品等、築年、設備等の面で、当該エリアにおける賃貸マンションとして標準的な水準にあることから、同一需給圏内における競争力は標準的な水準にあるものと考えられます。

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



(4) SC 堺筋本町ビル

| | | |
|-----------|---|-------------------------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | |
| 取得年月日 | 2017年10月31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9月30日 | |
| 信託期間満了日 | 2027年10月末日(予定) | |
| 所在地(住居表示) | 大阪府大阪市中央区北久宝寺町一丁目4番15号 | |
| 土地 | 地番 | 大阪府大阪市中央区北久宝寺町一丁目9番5 |
| | 建ぺい率/容積率 | 100%(注1)/600% |
| | 用途地域 | 商業地域 |
| | 敷地面積 | 985.42 m ² |
| | 所有形態 | 所有権 |
| 建物 | 竣工年月 | 1998年3月 |
| | 構造/階数 | 鉄骨造陸屋根9階建 |
| | 用途 | 事務所 |
| | 延床面積 | 6,075.86 m ² |
| 所有形態 | 所有権 | |
| マスターリース会社 | 合同会社ニコラスキャピタル11(予定) | |
| マスターリース種別 | パス・スルー | |
| 鑑定評価額 | 1,840百万円 | |
| 不動産鑑定機関 | 森井総合鑑定株式会社 | |
| PML | 7.0% | |
| 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 | 4,550.14 m ² | |
| 賃貸面積 | 4,434.60 m ² | |
| 稼働率 | 97.5% | |
| テナントの総数 | 10 | |
| 総賃料収入(年間) | 125百万円 | |
| 敷金等 | 111百万円 | |
| 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。

物件特性

・立地について

対象不動産の所在する「堺筋本町」ゾーンは、市営地下鉄堺筋線・中央線「堺筋本町」駅を擁しており、堺筋と本町通、中央大通を中心としたエリアにオフィスビルが立ち並ぶエリアです。従来から繊維関係の間屋や商社を中心としたオフィス街を形成してきましたが、近年では裏通りを中心に業務用施設と住宅との混在化が進んでいます。当エリアは、隣接する「本町」ゾーンに拠点を構えるテナントの関連会社等の二次需要が多く認められます。対象不動産は、上記「堺筋本町」駅から徒歩3分の場所に位置しています。

・建物について

対象不動産は、延床面積約1,800坪程度、基準階面積は約180坪程度と「堺筋本町」ゾーンの中では中型ビルに属します。貸室形状はほぼ整形であり、レイアウト効率は高いものと考えられます。新規供給が抑制傾向にある「堺筋本町」ゾーンの中では、比較的築浅のビルであり、その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。エントランスや共用部分については、近時リニューアルが行われるなど、対象不動産の管理状況は良好であり、マーケットにおいて一定の競争力を保持していると評価されるものと考えられます。

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



(5) アルテビル肥後橋

| | | |
|-----------|---|-------------------------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | |
| 取得年月日 | 2017年10月31日(予定) | |
| 信託受託者 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | |
| 信託設定日 | 2004年8月13日 | |
| 信託期間満了日 | 2027年10月末日(予定) | |
| 所在地(住居表示) | 大阪府大阪市西区江戸堀一丁目15番27号 | |
| 土地 | 地番 | 大阪府大阪市西区江戸堀一丁目24番1他3筆 |
| | 建ぺい率/容積率 | 100%(注1) / 800%(注2) |
| | 用途地域 | 商業地域 |
| | 敷地面積 | 543.72 m ² |
| | 所有形態 | 所有権 |
| 建物 | 竣工年月 | 1993年6月 |
| | 構造/階数 | 鉄骨造陸屋根地下1階付10階建 |
| | 用途 | 事務所・店舗 |
| | 延床面積 | 4,503.74 m ² |
| | 所有形態 | 所有権 |
| マスターリース会社 | 合同会社ニコラスキャピタル11(予定) | |
| マスターリース種別 | パス・スルー | |
| 鑑定評価額 | 1,550百万円 | |
| 不動産鑑定機関 | 森井総合鑑定株式会社 | |
| PML | 7.2% | |
| 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 | 3,482.92 m ² |
| | 賃貸面積 | 3,482.92 m ² |
| | 稼働率 | 100% |
| | テナントの総数 | 11 |
| | 総賃料収入(年間) | 106百万円 |
| | 敷金等 | 91百万円 |
| 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) 容積率は400%、800%ですが、対象面積の加重平均により800%となっています。

物件特性

・立地について

対象不動産の所在する「肥後橋」ゾーンは、市営地下鉄四つ橋線「肥後橋」駅を擁しており、四つ橋筋、土佐堀通を中心としたエリアにオフィスビルが立ち並ぶエリアです。従来から御堂筋および堂島・中之島界隈のサブマーケットとしてオフィス街を形成してきましたが、近年では裏通りを中心に業務用施設と住宅との混在化が進んでいます。

当エリアは隣接する「堂島・中之島」ゾーンや「淀屋橋」ゾーンに拠点を構えるテナントの関連会社等の二次需要が多く認められます。対象不動産は、上記「肥後橋」駅から徒歩2分の場所に位置し、メイン通りである四つ橋筋には面さないものの、最寄駅からの至近性を有し、北側に接する土佐堀通りからの視認性も確保されているため、マーケットにおいて優位性を発揮しやすい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1,400坪程度、基準階面積は約120坪程度と中小型ビルに属します。貸室形状はほぼ整形の無柱空間であり、15坪程度からの小分割に対応している点で評価が高いと考えられます。「肥後橋」ゾーン内において、築年数、設備水準とも標準的なものであり、テナントニーズに対応するスペックを備えています。エントランスや共用部分については、近時リニューアルが行われ、リフレッシュルームなどの付帯設備も備えていることから、マーケットにおいて一定の競争力を保持しているものと考えられます。

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



(6) ダイアビル名駅

| | | |
|-----------|---|-------------------------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | |
| 取得年月日 | 2017年10月31日(予定) | |
| 信託受託者 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | |
| 信託設定日 | 2015年7月30日 | |
| 信託期間満了日 | 2027年10月末日(予定) | |
| 所在地(住居表示) | 愛知県名古屋市中村区名駅三丁目8番7号 | |
| 土地 | 地番 | 愛知県名古屋市中村区名駅三丁目806番他1筆 |
| | 建ぺい率/容積率 | 100%(注1)/462%(注2) |
| | 用途地域 | 商業地域 |
| | 敷地面積 | 563.51㎡ |
| | 所有形態 | 所有権 |
| 建物 | 竣工年月 | 1991年12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 | 2,909.28㎡ |
| | 所有形態 | 所有権 |
| マスターリース会社 | 合同会社ニコラスキャピタル11(予定) | |
| マスターリース種別 | パス・スルー | |
| 鑑定評価額 | 1,230百万円 | |
| 不動産鑑定機関 | 森井総合鑑定株式会社 | |
| PML | 3.4% | |
| 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 | 1,781.72㎡ |
| | 賃貸面積 | 1,781.72㎡ |
| | 稼働率 | 100.0% |
| | テナントの総数 | 11 |
| | 総賃料収入(年間) | 74百万円 |
| | 敷金等 | 48百万円 |
| 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) 容積率は400%、500%ですが、対象面積の加重平均により462%となっています。

物件特性

・立地について

対象不動産の所在する「名駅」ゾーンは、「名古屋」駅東側に広がりを見せるエリアであり、JR、名鉄、近鉄、地下鉄東山/桜通線などの複数の路線が利用可能となるなど、交通利便性に優れたエリアであるといえます。また、東海道新幹線が乗り入れていることから、広域的移動についても評価が高いゾーンです。名古屋市における中心的位置づけを有し、近年、建替えに伴い良質のストックも増加していることから、他エリアとの競争力が拡大しています。対象不動産は地下鉄桜通線「国際センター」駅徒歩3分、「名古屋」駅までも徒歩でアクセス可能な場所に所在し、比較的利便性については評価さ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880坪程度、基準階面積約100坪超程度と中小型ビルに属し、エリア内では標準的な規模であり、フロア形状についてはほぼ整形の無柱空間で、比較的レイアウトがし易いビルといえます。新耐震基準を満たしたビルであり、築古ビルが多く集積する「名駅」ゾーンのなかでは、テナント誘致においては問題なく、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写真



② 信託財産である不動産の地図



(7) 広尾 ON ビル

| | | |
|-----------|---|-------------------------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | |
| 取得年月日 | 2017年10月31日(予定) | |
| 信託受託者 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | |
| 信託設定日 | 2007年4月2日 | |
| 信託期間満了日 | 2027年10月末日(予定) | |
| 所在地(住居表示) | 東京都渋谷区広尾五丁目19番9号 | |
| 土地 | 地番 | 東京都渋谷区広尾五丁目14番1ほか8筆(注1) |
| | 建ぺい率/容積率 | 100%(注2)/453%(注3) |
| | 用途地域 | 商業地域 |
| | 敷地面積 | 595.55㎡(注1) |
| | 所有形態 | 所有権(注1) |
| 建物 | 竣工年月 | 1995年3月 |
| | 構造/階数 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建 |
| | 用途 | 事務所 |
| | 延床面積 | 2,707.95㎡ |
| | 所有形態 | 所有権 |
| マスターリース会社 | 合同会社ニコラスキャピタル11(予定) | |
| マスターリース種別 | パス・スルー | |
| 鑑定評価額 | 2,500百万円 | |
| 不動産鑑定機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 | |
| PML | 3.1% | |
| 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 | 2,248.59㎡ |
| | 賃貸面積 | 2,248.59㎡ |
| | 稼働率 | 100.0% |
| | テナントの総数 | 3 |
| | 総賃料収入(年間) | 125百万円 |
| | 敷金等 | 65百万円 |
| | 特記事項 | 該当事項はありません。 |

(注1) 敷地面積の一部に、堅固建物の所有を目的とする土地賃借権の付着した土地所有権(底地)を含みます。当該底地の面積は60.67㎡です。

(注2) 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3) 容積率は400%、500%ですが、対象面積の加重平均により453%となっています。

物件特性

・立地について

対象不動産の所在する「恵比寿・広尾」ゾーンは、JR・東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅を起点としたオフィスエリアで、ランドマーク性の高い「恵比寿ガーデンプレイス」の開業を契機に、相次いで大規模ビルが供給され、認知度が飛躍的に高まったエリアです。当該ゾーンは、環境面において、閑静な住宅街や小型店舗の集積する良好な立地イメージに加えて、JR線が3路線（山手線・埼京線・湘南新宿ライン）利用可能であるほか、東京メトロ日比谷線で「六本木」「霞が関」といった都心へのアクセス性の高さも評価されています。対象不動産は、最寄駅から徒歩5分圏内にあり、交通アクセス性については一定の評価が得られるものと考えられます。都心の中においても需給の逼迫した「渋谷区アドレス」の物件であり、その中でも当該エリアを選好するIT関連企業、エリアイメージや落ち着いた就業環境を重視する外資系企業に対する訴求力は発揮されやすいものと推察されます。

・建物について

対象不動産は、延床面積約820坪程度、基準階面積約90坪程度と小型ビルに属し、「恵比寿・広尾」ゾーンに所在するオフィスビルの多くは延床面積1,000坪未満の小型ビルであることから、エリア内において標準的な規模であり、築年数及び競争優位性についても、標準的な位置づけと考えられます。設備水準については、テナントニーズに対応するスペックを備えているものと考えられます。

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



< 「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、合同会社ニコラスキャピタル11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、2017年10月1日を価格時点として、友泉日本橋駅前ビル及び広尾ONビルについては、一般社団法人 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、レジデンス江戸川橋、SC 堺筋本町ビル、アルテビル肥後橋及びダイアビル名駅については、森井総合鑑定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、ゼフェロス南堀江については、大和不動産鑑定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、合同会社ニコラスキャピタル11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11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2017年9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、2017年9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、2017年9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、合同会社ニコラスキャピタル11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、2017年9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、2017年9月30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、用途が住宅である信託財産である不動産について、2017年9月30日現在、賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗数等を含みます。）を記載しています。
- 「賃貸戸数」は、用途が住宅である信託財産である不動産について、2017年9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。
- 「戸数稼働率」は、2017年9月30日における用途が住宅であ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。
- 「テナントの総数」は、2017年9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、合同会社ニコラスキャピタル11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、2017年9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、2017年9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、合同会社ニコラスキャピタル11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/>