

2021年7月27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)

運用資産の譲渡及び貸借の解消に関するお知らせ

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、下記のとおり本投資法人による資産の譲渡(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。

記

1. 譲渡予定資産の概要

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) (注2)	譲渡先 (注3)	譲渡予定 年月日
A-37	板橋本町ビル	東京都 板橋区	3,950	非開示 (注4)	2021年 8月26日
A-40	イーストサイドビル	東京都 台東区	1,800	非開示 (注4)	2021年 8月26日
A-63	エスプリ亀戸	東京都 江東区	1,400	非開示 (注4)	2021年 8月26日
合計			7,150	-	-

(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。以下、同じです。

(注2) 「譲渡予定価格」は、信託受益権譲渡契約書に記載された各不動産信託受益権の価格を記載しています。なお、かかる不動産信託受益権の価格には、消費税及び地方消費税並びに売却に要した又は要する諸費用は含まず、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3) 「譲渡先」の詳細については、後記「7. 譲渡先の概要」をご参照ください。

(注4) 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、譲渡先は国内の特定目的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。

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 (注2) (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	板橋本町ビル	2021年 7月27日	2021年 8月26日	3,950	3,042	907	代替物 件の取 得資金
	イーストサイ ドビル			1,800	1,370	429	
	エスプリ亀戸			1,400	1,275	124	
合計				7,150	5,689	1,460	

(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的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) 「譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額」は、譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額として算出された参考値であり、売却損益とは異なります。但し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

3. 本譲渡対象物件選定の理由

- ① 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。
- ② 譲渡予定資産は、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(「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、
 - ・築年数のマネジメントによる資産流動性の維持／向上を図るため
 - ・各物件の収益性・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
 という観点から、譲渡予定資産3物件につきましては、このタイミングで運用を終了し、売却による含み益を具現化することが投資主価値の最大化に資すると判断しました。

4. 譲渡予定資産の内容

(1) A-37 板橋本町ビル

① 資産の概要

特定資産の種類		不動産信託受益権			
譲渡予定年月日		2021年8月26日			
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社			
信託設定日		2004年9月10日			
信託期間満了日		2025年1月31日			
所在地（住居表示）		東京都板橋区清水町36番1号			
土地	地番	東京都板橋区清水町35番10 他1筆			
	建蔽率／容積率	100%（注1）／491%（注2）			
	用途地域	商業地域			
	敷地面積	1,645.77 m ² （注3）			
	所有形態	所有権・借地権			
建物	竣工年月	1993年1月			
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根8階建			
	用途	事務所			
	延床面積	8,237.40 m ²			
	所有形態	所有権			
マスターリース会社		日本リート投資法人			
マスターリース種別		パス・スルー			
鑑定評価額（価格時点）		3,600百万円（2020年12月31日）			
不動産鑑定機関		一般財団法人日本不動産研究所			
P M L		7.8%			
担保の状況		該当事項はありません。			
賃貸借の状況					
	賃貸可能面積	6,356.89 m ²			
	賃貸面積	5,946.18 m ²			
	稼働率	100%	100%	93.5%	93.5%
		(2021年2月末)	(2021年3月末)	(2021年4月末)	(2021年5月末)
	テナントの総数	5			
	総賃料収入（年間）	209百万円			
	敷金等	165百万円			
特記事項		本件土地の一部について、信託受託者は、当該土地の所有者である個人との間で、建物の所有を目的とした賃貸借契約を締結しており、当該土地を賃借しています。当該賃借権は、借地借家法の適用を受けるいわゆる普通借地権であり、本日現在の賃貸借期間は2046年3月31日までですが、その他の内容については、本日現在、本件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400%、500%ですが、それぞれの対象面積の加重平均により491%となっています。

(注3) 建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分（約34.15 m²）を含みます。

② 鑑定評価書の概要

物件名称	板橋本町ビル
鑑定評価額	3,600 百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2020 年 12 月 31 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	3,600,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。
直接還元法による価格	3,640,000	
運 営 収 益	279,522	
潜在総収益	290,424	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。
空室等損失合計	10,902	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運 営 費 用	101,041	
維持管理費	34,880	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	29,200	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
修繕費	6,755	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
P M フ ィ ー	3,696	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	2,062	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公租公課	17,909	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し、税額を計上。
損害保険料	285	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	6,254	地代をその他費用として計上。
運 営 純 収 益	178,481	
一時金の運用益	1,681	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して 1.0%と査定。
資本的支出	16,180	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純 収 益	163,982	
還 元 利 回 り	4.5%	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF 法による価格	3,550,000	
割 引 率	4.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	4.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積 算 価 格	2,490,000	
土 地 比 率	73.1%	
建 物 比 率	26.9%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。
---------------------------	--

(2) A-40 イーストサイドビル

① 資産の概要

特定資産の種類		不動産信託受益権			
譲渡予定年月日		2021年8月26日			
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託設定日		2013年9月6日			
信託期間満了日		2025年1月末日			
所在地（住居表示）		東京都台東区柳橋一丁目1番11号			
土地	地番	東京都台東区柳橋一丁目2番16 他5筆			
	建蔽率／容積率	100%（注1）／477%（注2）			
	用途地域	商業地域			
	敷地面積	503.57 m ²			
	所有形態	所有権			
建物	竣工年月	1988年5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	2,349.54 m ²			
	所有形態	所有権			
マスターリース会社		日本リート投資法人			
マスターリース種別		パス・スルー			
鑑定評価額（価格時点）		1,640百万円（2020年12月31日）			
不動産鑑定機関		一般財団法人日本不動産研究所			
P M L		3.6%			
担保の状況		該当事項はありません。			
賃貸借の状況					
	賃貸可能面積	2,096.92 m ²			
	賃貸面積	2,096.92 m ²			
	稼働率	100% (2021年2月末)	100% (2021年3月末)	100% (2021年4月末)	100% (2021年5月末)
	テナントの総数	4			
	総賃料収入（年間）	94百万円			
	敷金等	62百万円			
特記事項		本件土地の一部に、地下鉄道工作物所有を目的とした東日本旅客鉄道株式会社の地上権（期間：設定の日より鉄道施設物存続期間中（地番2番16の土地）又は20年（地番2番39、2番40及び2番41の土地））が設定されています。			

(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500%ですが、前面道路幅員による制限により477%となっています。

② 鑑定評価書の概要

物件名称	イーストサイドビル
鑑定評価額	1,640 百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2020 年 12 月 31 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	1,640,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。
直接還元法による価格	1,660,000	
運 営 収 益	99,209	
潜在総収益	103,328	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。
空室等損失合計	4,119	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運 営 費 用	21,958	
維持管理費	6,300	過年度実績額をはじめ、類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	6,470	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
修繕費	2,022	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
P M フ ィ ー	1,359	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	620	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公租公課	5,095	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し、税額を計上。
損害保険料	92	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
運 営 純 収 益	77,251	
一時金の運用益	577	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して 1.0%と査定。
資本的支出	4,860	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純 収 益	72,968	
還 元 利 回 り	4.4%	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF 法による価格	1,610,000	
割 引 率	4.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	4.6%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積 算 価 格	1,380,000	
土 地 比 率	90.8%	
建 物 比 率	9.2%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。
---------------------------	--

(3) A-63 エスプリ亀戸

① 資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権				
譲渡予定年月日	2021年8月26日				
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				
信託期間満了日	2028年7月31日				
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21 他1筆			
	建蔽率／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 1991年10月増築			
	構造／階数	鉄骨造陸屋根 10階建			
	用途	事務所			
	延床面積	2,239.02 m ² 附属建物 2.42 m ²			
	所有形態	所有権			
マスターリース会社	日本リート投資法人				
マスターリース種別	パス・スルー				
鑑定評価額（価格時点）	1,320百万円（2020年12月31日）				
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	該当事項はありません。				
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% (2021年2月末)	100% (2021年3月末)	100% (2021年4月末)	100% (2021年5月末)
	テナントの総数	11			
	総賃料収入（年間）	79百万円			
	敷金等	45百万円			
	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。

② 鑑定評価書の概要

物件名称	エスプリ亀戸
鑑定評価額	1,320 百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2020 年 12 月 31 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	1,320,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。
直接還元法による価格	1,330,000	
運 営 収 益	90,265	
潜在総収益	95,627	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、計上。
空室等損失合計	5,362	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
運 営 費 用	27,650	
維持管理費	5,400	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	12,000	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上。
修繕費	1,290	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
P M フ ィ ー	1,200	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	545	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公租公課	6,814	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し、税額を計上。
損害保険料	89	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	312	町会費をその他費用として計上。
運 営 純 収 益	62,615	
一時金の運用益	394	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して 1.0%と査定。
資本的支出	3,070	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
純 収 益	59,939	
還 元 利 回 り	4.5%	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF 法による価格	1,300,000	
割 引 率	4.3%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。
最終還元利回り	4.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般の予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積 算 価 格	1,280,000	
土 地 比 率	85.3%	
建 物 比 率	14.7%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。
---------------------------	--

5. 「4. 譲渡予定資産の内容」の記載事項の説明

- ・ 「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には、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（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）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、「建蔽率」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又は信託受託者となる予定の者が保有する予定の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、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又は信託受託者となる予定の者が保有する予定の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、一般財団法人日本不動産研究所が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。鑑定評価額は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。
- ・ 「PML」は、本投資法人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（現 東京海上ディアーオール株式会社）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年の大地震＝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%の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、交換予定資産にかかる引渡後における担保権設定の状況を記載しています。
- ・ 「賃貸借の状況」は、特段の記載がない限り2021年5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現所有者又は現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5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（注1）を記載しています。
- ・ 「賃貸面積」は、2021年5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（注1）を記載しています。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締結している場合又は締結する予定の場合、2021年5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、各記載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。

- 「テナントの総数」は、2021年5月末日現在における信託財産である不動産に係る賃貸借契約に表示された各建物毎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、当該資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている又は締結される予定の場合には、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又は一括転賃を受ける予定の転借人が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5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締結している又は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、2021年5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、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、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。また、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「敷金等」欄の記載を省略しています。
- 「特記事項」は、原則として、本日現在の情報をもとに、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。なお、テナントからの解約予告及びテナントとの新契約の締結については、2021年5月末日までに受領し又は締結したものを記載しています。

(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又は締結される予定の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)。

6. 譲渡代金の使途

本投資法人は、優先交渉権を有している物件を含む複数物件の取得を具体的に検討しており、本譲渡の譲渡代金は、代替物件の取得に係る取得資金に充当することを想定しています。代替物件の取得の内容については、決定次第速やかにお知らせいたします。

7. 譲渡先の概要

A-37 板橋本町ビル

A-40 イーストサイドビル

A-63 エスプリ亀戸

本物件の譲渡先は国内の特定目的会社です。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。

8. 今後の見通し

本譲渡の決済は2021年8月26日を予定しているため、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）の運用状況への影響はありません。

本譲渡に伴う譲渡益の発生や期間収益の変動により、2021年12月期（2021年7月1日～2021年12月31日）以降の運用状況に関して相応の影響が生じる見込みですが、本投資法人は、本譲渡代金による代替物件の取得等の取組みの検討を進めており、当該取組みについて決定した場合には、期間収益の増加や一時的な費用の発生等の収益及び費用の変動が見込まれることから、運用状況の見通しについては、これら変動要因の見込みについて定まり次第お知らせいたします。

以上

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

<添付資料>

参考資料 本譲渡実行後ポートフォリオ一覧

物件番号	信託不動産 (物件名称)	所在地	取得年月日	取得価格 (注1)	
				価格 (百万円)	比率 (%)
オフィス					
A-1	FORECAST西新宿	東京都新宿区	2011年3月29日	2,260	0.9
A-2	日本橋プラヤビル	東京都中央区	2011年3月29日	2,130	0.9
A-3	FORECAST四谷	東京都新宿区	2011年3月29日	1,430	0.6
A-4	FORECAST新宿AVENUE	東京都新宿区	2014年4月24日	6,500	2.6
A-5	FORECAST市ヶ谷 (注2)	東京都新宿区	2014年4月24日	4,800	1.9
A-6	FORECAST三田	東京都港区	2014年4月24日	1,800	0.7
A-7	FORECAST新宿SOUTH	東京都新宿区	2014年4月24日	13,990	5.6
A-8	FORECAST桜橋	東京都中央区	2014年4月24日	5,760	2.3
A-9	グリーンオーク茅場町	東京都中央区	2014年4月24日	2,860	1.2
A-10	グリーンオーク九段	東京都千代田区	2014年4月24日	2,780	1.1
A-11	グリーンオーク高輪台	東京都港区	2014年4月24日	2,260	0.9
A-14	セントラル代官山	東京都渋谷区	2014年12月19日	3,510	1.4
A-16	広尾リープレックス・ビズ	東京都港区	2015年2月12日	2,827	1.1
A-17	芝公園三丁目ビル	東京都港区	2015年2月12日	7,396	3.0
A-19	九段北325ビル	東京都千代田区	2015年2月12日	1,850	0.7
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	東京都千代田区	2015年2月12日	2,810	1.1
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	東京都千代田区	2015年2月12日	2,640	1.1
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	東京都千代田区	2015年2月12日	2,100	0.8
A-24	ピジョンビル	東京都中央区	2015年2月12日	2,837	1.1
A-25	FORECAST人形町	東京都中央区	2015年2月12日	2,070	0.8
A-26	FORECAST人形町PLACE	東京都中央区	2015年2月12日	1,650	0.7
A-27	FORECAST新常盤橋	東京都中央区	2015年2月12日	2,030	0.8
A-28	西新宿三晃ビル	東京都新宿区	2015年2月12日	2,207	0.9
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	東京都新宿区	2015年2月12日	1,249	0.5
A-30	FORECAST品川	東京都品川区	2015年2月12日	2,300	0.9
A-31	西五反田8丁目ビル	東京都品川区	2015年2月12日	2,210	0.9
A-32	藤和東五反田ビル	東京都品川区	2015年2月12日	2,033	0.8
A-33	FORECAST高田馬場	東京都豊島区	2015年2月12日	5,550	2.2
A-38	ANTEX24ビル	東京都台東区	2015年2月12日	1,691	0.7
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	東京都台東区	2015年2月12日	1,550	0.6
A-41	I・S南森町ビル	大阪府大阪市	2015年2月12日	2,258	0.9
A-42	サンワールドビル	大阪府大阪市	2015年2月12日	1,200	0.5
A-44	MK麴町ビル	東京都千代田区	2015年3月27日	1,781	0.7
A-45	虎ノ門桜ビル	東京都港区	2015年7月2日	4,120	1.7

物件 番号	信託不動産 (物件名称)	所在地	取得年月日	取得価格 (注1)	
				価格 (百万円)	比率 (%)
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	東京都港区	2015年7月2日	2,000	0.8
A-47	神田オーシャンビル	東京都千代田区	2015年7月2日	1,440	0.6
A-48	Shinto GINZA EAST	東京都中央区	2015年7月2日	1,352	0.5
A-49	FORECAST茅場町	東京都中央区	2015年7月2日	3,000	1.2
A-50	FORECAST早稲田FIRST	東京都新宿区	2015年7月2日	4,775	1.9
A-51	FORECAST五反田WEST	東京都品川区	2015年7月2日	6,520	2.6
A-52	大宮センタービル	埼玉県さいたま市	2015年7月2日	15,585	6.3
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	大阪府大阪市	2015年7月2日	2,850	1.1
A-54	NORE伏見	愛知県名古屋	2015年7月2日	2,840	1.1
A-55	NORE名駅	愛知県名古屋	2015年7月2日	2,520	1.0
A-56	ホームマートホライゾンビル	東京都千代田区	2017年9月28日	6,705	2.7
A-57	三宮ファーストビル	兵庫県神戸市	2017年9月28日	1,390	0.6
A-58	藤和神田錦町ビル	東京都千代田区	2018年7月3日	960	0.4
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	東京都中央区	2018年7月3日	1,152	0.5
A-60	広尾ONビル	東京都渋谷区	2018年7月3日	2,392	1.0
A-61	TK五反田ビル	東京都品川区	2018年7月3日	4,130	1.7
A-62	五反田さくらビル	東京都品川区	2018年7月3日	1,460	0.6
A-64	アルテビル肥後橋	大阪府大阪市	2018年7月3日	1,453	0.6
A-65	ダイアビル名駅	愛知県名古屋	2018年7月3日	1,167	0.5
A-66	天翔御茶ノ水ビル	東京都千代田区	2019年2月27日	1,800	0.7
A-67	FORECAST亀戸	東京都江東区	2019年2月27日	2,580	1.0
A-68	NRT神田須田町ビル	東京都千代田区	2020年10月30日	1,311	0.5
A-69	リードシー目黒不動前	東京都品川区	2020年10月30日	1,220	0.5
A-70	ザ・スクエア	愛知県名古屋	2020年10月30日	1,080	0.4
A-71	築地フロント	東京都中央区	2020年11月20日	825	0.3
A-72	八丁堀リバーゲート	東京都中央区	2020年11月20日	835	0.3
A-73	天翔新橋5丁目ビル	東京都港区	2021年2月25日	1,200	0.5
オフィス 61物件 小計				180,987	72.9
住宅					
B-1	タワーコート北品川	東京都品川区	2011年3月29日	11,880	4.8
B-2	スカイヒルズN11	北海道札幌市	2014年4月24日	1,570	0.6
B-4	マイアトリア栄	愛知県名古屋	2014年4月24日	1,110	0.4
B-5	マックヴィラージュ平安	愛知県名古屋	2014年4月24日	785	0.3
B-6	シーム・ドエル筒井	愛知県名古屋	2014年4月24日	695	0.3
B-7	シエル薬院	福岡県福岡市	2014年4月24日	640	0.3
B-8	神田リープレックス・リズ	東京都千代田区	2015年2月12日	1,813	0.7

物件 番号	信託不動産 (物件名称)	所在地	取得年月日	取得価格 (注1)	
				価格 (百万円)	比率 (%)
B-9	スプラディット難波	大阪府大阪市	2017年9月28日	3,502	1.4
B-10	レジデンス広尾	東京都港区	2018年7月3日	2,590	1.0
B-11	レジデンス日本橋箱崎	東京都中央区	2018年7月3日	1,300	0.5
B-12	Primegate飯田橋 (注3)	東京都新宿区	2018年7月3日	5,200	2.1
B-13	レジデンス江戸川橋	東京都新宿区	2018年7月3日	1,230	0.5
B-14	メルヴィ洗足	東京都大田区	2018年7月3日	740	0.3
B-15	フィールドアベニュー (注4)	東京都大田区	2018年7月3日	3,110	1.3
B-16	ドミール北赤羽	東京都北区	2018年7月3日	785	0.3
B-17	ドミー北赤羽	東京都北区	2018年7月3日	986	0.4
B-18	スプラディット新大阪Ⅲ	大阪府大阪市	2018年7月3日	2,428	1.0
B-19	ゼフェロス南堀江	大阪府大阪市	2018年7月3日	1,608	0.6
B-20	シャルマンフジ大阪城南	大阪府大阪市	2018年7月3日	905	0.4
B-21	ピアチェーレ文の里	大阪府大阪市	2018年7月3日	571	0.2
B-22	ヴァルトパーク南大井	大阪府大阪市	2019年1月31日	715	0.3
B-23	ラピュタ九条	大阪府大阪市	2019年2月28日	1,480	0.6
B-24	イマザキマンション エヌ・ワ ン	大阪府東大阪市	2019年2月28日	1,180	0.5
B-25	ラルテ中津	大阪府大阪市	2020年10月30日	565	0.2
B-26	シティヒルズ安堂寺	大阪府大阪市	2020年10月30日	1,750	0.7
B-27	エルミタージュ新栄	愛知県名古屋	2020年10月30日	1,150	0.5
B-28	サン・名駅南ビル	愛知県名古屋	2020年10月30日	950	0.4
B-29	天神東レジデンス	福岡県福岡市	2020年10月30日	913	0.4
B-30	DeLCCS KASAI	東京都江戸川区	2020年11月20日	1,320	0.5
B-31	セレニテ新大阪	大阪府大阪市	2020年11月20日	1,148	0.5
B-32	マリオン城西	愛知県名古屋	2020年11月20日	729	0.3
B-33	レジデンス錦糸町 (注5)	東京都墨田区	2021年2月26日	700	0.3
B-34	マイスターハウス川崎	神奈川県川崎市	2021年2月26日	709	0.3
B-35	リエス鶴舞	愛知県名古屋	2021年2月26日	1,082	0.4
B-36	小松原山元マンション	鹿児島県 鹿児島市	2021年2月26日	670	0.3
B-37	ベレーサ金山	愛知県名古屋	2021年3月1日	702	0.3
住宅 36物件 小計				59,212	23.8
商業施設					
C-1	小滝橋パシフィカビル	東京都新宿区	2015年3月12日	3,350	1.3
C-3	BECOME SAKAE	愛知県名古屋	2018年7月3日	4,770	1.9
商業施設 2物件 小計				8,120	3.3
99物件 合計				248,320	100

- (注 1) 取得価格は百万円未満を切捨て、比率は小数点第 2 位以下を四捨五入しています。
- (注 2) 本物件の 1 階から 7 階までは、オフィス用物件として「FORECAST 市ヶ谷」という名称が、8 階から 9 階までは、住宅用物件として「Eponoqu 市ヶ谷」という名称がそれぞれ付されていますが、住宅部分も含め「FORECAST 市ヶ谷」として記載しています。
- (注 3) 本物件の 1 階から 4 階までの一部はオフィス・店舗物件として「S&S ビルディング」という名称が付されていますが、オフィス部分も含め「Primegate 飯田橋」として記載しています。
- (注 4) 本物件は、本棟に加え構造的に独立した別棟がありますが、全体を 1 物件として記載しています。
- (注 5) 本物件は、2021 年 8 月 1 日に「メゾン・ディーノ」から改称いたします。

なお、本投資法人は 2021 年 6 月 29 日付で公表いたしました「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」において、「東信東池袋ビル」を 2021 年 8 月 26 日（予定）に譲渡することを公表しているため、本参考資料では「東信東池袋ビル」を除いて記載しております。