

2021年10月26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)

スポンサーによる優先交渉権の付与に関するお知らせ

日本リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、スポンサーである双日株式会社より、資産の取得に関する優先交渉権を付与されましたので、下記の通りお知らせいたします。

記

1. 優先交渉権の概要

- | | |
|-----------------|--------------------------|
| (1) 優先交渉権付与者： | 双日株式会社 |
| (2) 対象資産： | 不動産を信託財産とする信託の受益権 |
| (3) 信託財産である不動産： | メゾン西馬込 |
| (4) 優先交渉価格： | 791百万円（注） |
| (5) 優先交渉期間： | 2021年10月26日から2023年10月25日 |

（注） 優先交渉価格には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。

2. 本優先交渉権付与の経緯及び理由

本投資法人は、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、及び双日株式会社との間で締結するスポンサーサポート契約に基づき、当該優先交渉権の付与を受けました。本投資法人のメインスポンサーである双日株式会社は、継続的に多様なスポンサーサポートを実施及び検討しており、その一環として、今般、本投資法人に対するウェアハウス機能を提供するものです。

本優先交渉権の付与は、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機会を拡大する効果があるものと考えています。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。

なお、本優先交渉権の付与に伴い、本投資法人が双日株式会社に支払う対価はなく、また、上記対象資産につき取得義務を負うことはありません。

3. 信託財産である不動産の概要

メゾン西馬込

特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2021年10月26日	
信託期間満了日	2031年10月末日	
所在地（住居表示）	東京都大田区仲池上二丁目21番14号	
土地	地番	東京都大田区仲池上二丁目644番1
	建蔽率／容積率	80%（注）／200%
	用途地域	準工業地域
	敷地面積	473.76 m ²
	所有形態	借地権
建物	竣工年月	2006年10月
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	用途	共同住宅
	延床面積	994.63 m ²
	所有形態	所有権
P M L	8.7%	
担保の状況	なし	
特記事項	本件土地について、信託受託者は、本件土地の所有者との間で、建物の敷地としての使用を目的とした賃貸借契約を締結しており、賃貸借期間及び一定の場合の承諾取得義務等を合意しています。なお、当該借地権は、旧借地法に基づくものですが、その内容については、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） 建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和及び準防火地域内の耐火建築物による緩和により80%となっています。

本物件の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・立地について 対象不動産は、都営浅草線「西馬込」駅まで徒歩約10分に位置しており、また「西馬込」駅より「東京」駅まで「新橋」駅で乗り換え約30分であることから、交通利便性が良好と考えます。対象不動産周辺は、落ち着いた居住環境が形成されており、スーパー等の生活利便施設も揃っていると考えます。 ・建物について 対象不動産の建物の品質等及び維持管理の状態は、競合物件と同程度であり、貸室の間取りや設備・仕様等も同程度であることから、同一需給圏内においては標準的な競争力を有すると考えます。
--------	--

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



< 「3. 信託財産である不動産の概要」 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(複数ある場合には原則として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(複数ある場合には原則としてそのうち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。
- 「PML」は、双日株式会社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、東京海上ディーア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、当該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。
- 「物件特性」は、双日株式会社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、JLL 森井鑑定株式会社に依頼して作成した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。

4. その他

本資産に関する優先交渉権の付与が運用状況に与える影響はなく、2021年8月17日付「2021年6月期決算短信(ＲＥＩＴ)」にて公表いたしました2021年12月期(2021年7月1日～2021年12月31日)及び2022年6月期(2022年1月1日～2022年6月30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/>