

2018年2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)

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 12)

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劣後匿名組合出資持分 |
| (2) 資産名称: | 合同会社 NRT グロース 12 劣後匿名組合出資持分 |
| (3) 信託財産である不動産: | BECOME SAKAE
Primegate 飯田橋
フィールドアベニュー |
| (4) 出資金額: | 50 百万円(匿名組合出資等総額のうち約 1.3%(注 1)) |
| (5) 契約締結日: | 2018 年 2 月 26 日(予定) |
| (6) 当初出資持分取得日: | 2018 年 2 月 27 日(予定) |
| (7) 当初出資持分取得資金: | 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大きく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 12)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 12 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 層構造となっておりますが、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、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。

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 12								
匿名組合契約の有効期間	2020年3月末日まで								
匿名組合出資等の総額	3,800百万円								
匿名組合契約の概要	<p>匿名組合契約の概要は以下の通りです。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">合同会社 NRT グロース 12</td> </tr> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;"> 不動産 信託受益権等(注1) 13,400百万円 </td> <td style="text-align: center;"> ハンリコース・ローン (シニア) 7,100百万円 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> ハンリコース・ローン (メザニン) 2,500百万円 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> 匿名組合出資等(注2) 3,800百万円 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto; border-style: dashed;"> <tr> <td style="text-align: center;"> 優先匿名組合出資 1,500百万円 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> 劣後匿名組合出資 2,300百万円 </td> </tr> </table> </td> </tr> </table> <p>計算期間： 毎年2月1日から同年4月末日まで、5月1日から同年7月末日まで、及び8月1日から同年10月末日まで、11月1日から翌年1月末日までの各3か月間です。ただし、最初の計算期間は契約締結日から2018年4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、営業者は、その全てを、①各優先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、劣後出資者に優先して、かつ各優先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、まず劣後出資者に、次に優先出資者に、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スポンサーサポートの一環として、劣後匿名組合出資総額2,300百万円のうち、300百万円の出資持分を取得します。</p>	合同会社 NRT グロース 12		不動産 信託受益権等(注1) 13,400百万円	ハンリコース・ローン (シニア) 7,100百万円	ハンリコース・ローン (メザニン) 2,500百万円	匿名組合出資等(注2) 3,800百万円 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto; border-style: dashed;"> <tr> <td style="text-align: center;"> 優先匿名組合出資 1,500百万円 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> 劣後匿名組合出資 2,300百万円 </td> </tr> </table>	優先匿名組合出資 1,500百万円	劣後匿名組合出資 2,300百万円
合同会社 NRT グロース 12									
不動産 信託受益権等(注1) 13,400百万円	ハンリコース・ローン (シニア) 7,100百万円								
	ハンリコース・ローン (メザニン) 2,500百万円								
	匿名組合出資等(注2) 3,800百万円 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto; border-style: dashed;"> <tr> <td style="text-align: center;"> 優先匿名組合出資 1,500百万円 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> 劣後匿名組合出資 2,300百万円 </td> </tr> </table>	優先匿名組合出資 1,500百万円	劣後匿名組合出資 2,300百万円						
優先匿名組合出資 1,500百万円									
劣後匿名組合出資 2,300百万円									

そ の 他	本取得に伴い付与される優先交渉権について	
	権 利 の 内 容	営業者が2018年2月28日に取得予定の不動産信託受益権(下記6参照)又は信託財産である不動産につき、優先的に取得交渉が出来る権利。
	期 間	2020年2月27日(予定)まで
	優 先 交 渉 の 際 の 価 格 条 件	3物件合計13,080百万円(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3物件合計で13,110百万円です。

(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1.3%)を出資する予定です。

(注3) 3物件合計13,080百万円(消費税別)を前提とした配当年利回りを考慮し、鑑定評価額を上限として価格条件を協議するものとします。

(注4) プロファウンド BMS アセットマネジメント株式会社が、合同会社 NRT グロース 12 のアセット・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 12 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 12
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 NRT グロース12 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	2018年1月19日
総 資 産	13,400 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	本投資法人・本資産運用会社の関連当事者に該当します。また、当該会社は投信法に定める本資産運用会社の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」上の利害関係者に該当します。なお、本件利害関係者取引を行うに当たり、「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。

(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。

4. 取得の日程

2018年2月26日	本取得決定
2018年2月26日	劣後匿名組合契約締結(予定)
2018年2月27日	劣後匿名組合出資(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、2018年2月16日付「2017年12月期決算短信(REIT)」にて公表いたしました2018年6月期(2018年1月1日～2018年6月30日)及び2018年12月期(2018年7月1日～2018年12月31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

(i) BECOME SAKAE

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	2018年2月28日(予定)	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託設定日	2004年8月2日	
信託期間満了日	2028年2月29日(予定)	
所在地(住居表示)	名古屋市中区栄三丁目32番6号	
土地	地番	名古屋市中区栄三丁目3203番1他1筆
	建ぺい率/容積率	100%(注1)/800%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	885.02 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	2005年8月
	構造/階数	鉄骨造陸屋根地下1階付10階建
	用途	店舗
	延床面積	7,440.93 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12	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	4,800百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所	
P M L	2.7%	
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	4,615.66 m ²
	賃貸面積	4,384.24 m ²
	稼働率	95.0%
	テナントの総数	10
	総賃料収入(年間)	217百万円
	敷金等	118百万円
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、一大商業集積地である栄エリアに立地し、最寄り駅である「矢場町駅」より徒歩3分とアクセス性は良く、視認性も高く、好立地に位置します。周辺には大型の集客施設が隣接しているものの、対象不動産はそれらの施設にはないテナント構成によって棲み分けがなされており、集客施設が多い点は、当該エリアへの流入者が多く施設への来場機会増につながる可能性が高く、むしろ強みになっているものと考えられます。対象不動産のテナントについては、専門性の高い業種や目的性の高い業種での展開が妥当であると考えられ、立地評価は高いことから、幅広い業種によるニーズはあるものと推測されます。</p> <p>・建物について</p> <p>対象建物の各階の用途については、地下1階が機械式駐車場等、地上1～10階が店舗等で、二方路地である敷地の特性を活かし、建物エントランスは南北二方向に配置されています。施設正面の入口は、久屋大通と大津通り間に位置し、施設裏側の入口及び駐車場出入口は南側若宮大通りに面して配置され、施設正面の入口は、1階テナントと2階以上テナントの入口が分かれており、1階の独立性が高い施設となっています。経年相応の劣化はみられるものの、管理会社による適切な管理が行われており、維持管理の状態は良好な店舗としての利用を前提として建築された商業施設です。</p>

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



(ii) Primegate 飯田橋

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	2018年2月28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	2014年12月19日	
信託期間満了日	2028年2月28日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都新宿区新小川町6番36号	
土地	地番	東京都新宿区新小川町108番1 他16筆
	建ぺい率/容積率	82%/450%
	用途地域	商業地域、第二種住居地域
	敷地面積	2,174.87 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	1994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14階建
	用途	共同住宅
	延床面積	9,217.16 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12	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	5,200 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	2.8%	
担保の状況	信託受益権には、営業者に対するノンコース・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	6,055.82 m ²
	賃貸面積	5,984.79 m ²
	稼働率	98.8%
	賃貸可能戸数	58 戸
	賃貸戸数	57 戸
	戸数稼働率	98.3%
	テナントの総数	64
	総賃料収入(年間)	249 百万円
	敷金等	64 百万円
	特記事項	該当事項はありません。

物件特性

・立地

対象不動産は、JR 中央・総武線、東京メトロ東西線・南北線・有楽町線、都営地下鉄大江戸線の 5 線が乗り入れる「飯田橋」駅より徒歩 8 分に位置します。東西線、南北線が交差し、山手線のほぼ中央に位置しているため、都内の主要な駅へのアクセスが容易であり、都内屈指の利便性の高いエリアと言えます。また、首都高速 5 号池袋線「飯田橋ランプ」が近くにあり、車でのアクセスも良好です。西に神楽坂、東に後樂園があり、徒歩 10 分圏内に飲食店が数多く存し、周辺には高層の事務所用物件が立ち並ぶことから日中の人通りは多く、夜になると車の往来は多いものの、比較的閑静な住環境を形成しています。対象不動産の周辺にはコンビニエンスストアや小型のスーパーマーケットがあり、日用品の買い物に不便はなく、共同住宅地としての需要は底堅い立地条件と考えられます。

・建物

建物については経年相応の劣化はみられるものの、建物の品等及び維持管理の状態は良好であり、周辺の高級物件と同様に規模感もあることから、ファミリー層を中心に安定した需要が期待できるものと考えられます。

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



(iii) フィールドアベニュー

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	2018年2月28日(予定)	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託設定日	2015年6月30日	
信託期間満了日	2028年2月29日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都大田区池上六丁目2番2号	
土地	地番	東京都大田区池上六丁目83番6他1筆
	建ぺい率/容積率	100%(注1)/500%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	702.03 m ²
	所有形態	所有権
建物①	竣工年月	2000年8月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建
	用途	共同住宅
	延床面積	3,760.70 m ²
建物②	竣工年月	2016年7月
	構造/階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
	用途	店舗
	延床面積	79.80 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12	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	3,110百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所	
PML	建物① 3.1% 建物② 6.8%	
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	3,092.63 m ² (注2)	
賃貸面積	3,065.08 m ² (注2)	
稼働率	99.1%	
賃貸可能戸数	55戸	
賃貸戸数	54戸	
戸数稼働率	98.2%	
テナントの総数	46	
総賃料収入(年間)	138百万	
敷金等	43百万	
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) 建物①(共同住宅)及び建物②(店舗)の合計です。

本物件の特徴

・立地

対象不動産は、東急池上線「池上駅」より徒歩 2 分に位置し、電車利用で「五反田駅」まで約 20 分、東海道本線「蒲田駅」まで約 10 分でアクセスできる好立地です。生活利便施設の充実した池上商店街の中ほどに位置しており、更に今後マンションの開発や 2020 年に向けての駅舎の改修、駅ビルの開発が予定されており、今後ますます発達していくエリアです。

・建物

建物の品等及び維持管理の状態は良好であり、都心勤務の単身者・DINKS をターゲットとした 1K ～2LDK までの多岐に亘るプラン構成によって、安定した需要が期待できるものと考えます。

信託財産である不動産の外観等写真と地図

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



<「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 NRT グロース 12 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、BECOME SAKAE については、2018年1月1日、Primegate 飯田橋及びフィールドアベニューについては、2018年2月1日を価格時点として、一般財団法人 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、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 12 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 12 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12月31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12月31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12月31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 12 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12月31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12月31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。
- 住宅について記載している「賃貸可能戸数」は、信託財産である不動産について、2017年12月31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、信託財産である不動産について、2017年12月31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。
- 住宅について記載している「戸数稼働率」は、2017年12月31日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、少数第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12月31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 12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12月31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12月31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 12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/>