

2021年3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： | ベルファース川原通 |
| (4) 優先交渉価格： | 845百万円（注） |
| (5) 優先交渉期間： | 2021年4月1日から2023年3月末日 |
- （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

① ベルファース川原通

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3月26日	
信託期間満了日	2031年3月末日	
所在地（住居表示）	愛知県名古屋市昭和区川原通五丁目5番地	
土地	地番	愛知県名古屋市昭和区川原通五丁目5番
	建蔽率／容積率	90%（注）／300%
	用途地域	近隣商業地域
	敷地面積	666.54 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	2006年5月
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建
	用途	共同住宅
	延床面積	2,119.97 m ²
	所有形態	所有権
P M L	3.0%	
担保の状況	なし	
特記事項	該当事項はありません。	

（注） 建蔽率は本来80%ですが、準防火地域内の耐火建築物による緩和により90%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、名古屋市営地下鉄「川名」駅まで徒歩約7分に位置しており、また「川名」駅より「伏見」駅まで直通約13分、「名古屋」駅まで約20分であることから、交通利便性が良好と考えます。対象不動産周辺には、交通利便性に優ることから、スーパーや飲食店等の路線商業施設が見受けられます。また、川名公園も徒歩圏であることから、居住の快適性は良好だと考えられます。 ・建物について 対象不動産の建物の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、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/>