

2019年9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 16）

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 16 劣後匿名組合出資持分 |
| (3) 信託財産である不動産： | リードシー御殿山
リードシー飯田橋
シルフィード東品川
ロイヤルブルーム
エバースクエア同心
是空弁天
キャニスコート上新庄
インペリアル鳳 |
| (4) 出資金額： | 70百万円（匿名組合出資等総額のうち約2.6%（注）） |
| (5) 契約締結日： | 2019年9月26日 |
| (6) 出資持分取得日： | 2019年9月26日 |
| (7) 出資持分取得資金： | 自己資金による |
- (注) 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 16）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 16 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 層構造となっていますが、今般メインスポンサーである双日株式会社とサブスポンサーであるアジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社の親会社の子会社（以下「AAA グループ」といいます。）である AAA インベストメント株式会社が、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 16										
匿名組合契約の有効期間	2021年9月末日まで ただし、当該日において営業者の借入債務が完済されていない場合には、当該借入債務が完済されるまでの間、自動的に延長されます。										
匿名組合出資等の総額	2,649百万円										
匿名組合契約の概要	<p>匿名組合契約の概要は以下のとおりです。</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">合同会社 NRT グロース 16</td> </tr> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;"> 不動産 信託受益権等(注1) 7,949百万円 </td> <td style="text-align: center;"> ノンリコース・ローン (シニア) 3,600百万円 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> ノンリコース・ローン (メザニン) 1,700百万円 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> 匿名組合出資等(注2) 2,649百万円 </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;"> <table border="1" style="border-style: dashed; margin-left: 20px;"> <tr> <td style="text-align: center;"> うち優先匿名組合出資 1,600百万円 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> うち劣後匿名組合出資 1,049百万円 </td> </tr> </table> </td> </tr> </table> <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2月末日までの各3か月間です。ただし、初回の計算期間は契約締結日から2020年2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各優先匿名組合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、劣後匿名組合出資者に優先して、かつ各優先匿名組合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匿名組合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、まず劣後匿名組合出資者に、次に優先匿名組合出資者に、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、各匿名組合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及びサブスポンサーであるアジリティィー・アセット・アドバイザーズ株式会社が属するAAAグループの法人であるAAAインベストメント株式会社が、スポンサーサポートの一環として、匿名組合出資総額2,649百万円のうち、それぞれ450</p>	合同会社 NRT グロース 16		不動産 信託受益権等(注1) 7,949百万円	ノンリコース・ローン (シニア) 3,600百万円	ノンリコース・ローン (メザニン) 1,700百万円	匿名組合出資等(注2) 2,649百万円	<table border="1" style="border-style: dashed; margin-left: 20px;"> <tr> <td style="text-align: center;"> うち優先匿名組合出資 1,600百万円 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> うち劣後匿名組合出資 1,049百万円 </td> </tr> </table>		うち優先匿名組合出資 1,600百万円	うち劣後匿名組合出資 1,049百万円
合同会社 NRT グロース 16											
不動産 信託受益権等(注1) 7,949百万円	ノンリコース・ローン (シニア) 3,600百万円										
	ノンリコース・ローン (メザニン) 1,700百万円										
	匿名組合出資等(注2) 2,649百万円										
<table border="1" style="border-style: dashed; margin-left: 20px;"> <tr> <td style="text-align: center;"> うち優先匿名組合出資 1,600百万円 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> うち劣後匿名組合出資 1,049百万円 </td> </tr> </table>		うち優先匿名組合出資 1,600百万円	うち劣後匿名組合出資 1,049百万円								
うち優先匿名組合出資 1,600百万円											
うち劣後匿名組合出資 1,049百万円											

	百万円及び 79 百万円の劣後匿名組合出資持分を取得します。	
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 2019 年 9 月 27 日に取得予定の不動産信託受益権（詳細は下記「4. 不動産信託受益権の信託財産である不動産の内容」をご参照ください。）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、優先的に取得交渉ができる権利。
	期 間	2021 年 9 月 30 日（予定）まで
	優 先 交 渉 の 際 の 価 格 条 件	8 物件合計 7,665 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 8 物件合計で 7,722 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 70 百万円（匿名組合出資等総額の約 2.6%）を出資する予定です。

(注 3) 8 物件合計 7,665 百万円（消費税別）を前提として、鑑定評価額を上限として価格条件を協議することができるものとされています。

(注 4) アジリティィー・アセット・アドバイザーズ株式会社が、合同会社 NRT グロース 16 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 16 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 16
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. 太陽光発電設備の賃貸借
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人 NRT グロース 16 職務執行者 菊池省吾
資 本 金	10 万円
匿名組合出資者	非開示 (注 1)
設 立 年 月 日	2019 年 9 月 2 日
総 資 産	7,949 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	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。

(注 2) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

4. 不動産信託受益権の信託財産である不動産の内容
(1) リードシー御殿山
① 取得予定資産の概要

特定資産の種類		不動産信託受益権			
取得予定年月日		2019年9月27日			
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社(予定)			
信託設定日		2019年9月27日(予定)			
信託期間満了日		2029年9月末日(予定)			
所在地(住居表示)		東京都品川区北品川五丁目12番4号			
土地	地番	東京都品川区北品川五丁目718番25、他1筆			
	建ぺい率/容積率	91%(注1)/443%(注2)			
	用途地域	商業地域、第一種住居地域			
	敷地面積	287.96㎡			
	所有形態	所有権			
建物	竣工年月	1989年1月			
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建			
	用途	事務所			
	延床面積	1,341.12㎡			
	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16(予定)			
マスターリース種別		パス・スルー			
鑑定評価額(価格時点)		1,070百万円(2019年8月1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		11.4%			
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	1,086.11㎡			
	賃貸面積	1,086.11㎡			
	稼働率	100%	84.3%	84.3%	84.3%
		(2019年7月末)	(2019年6月末)	(2019年5月末)	(2019年4月末)
	テナントの総数	4			
総賃料収入(年間)		49百万円			
敷金等		19百万円			
特記事項		該当事項はありません。			

(注1) 建ぺい率は本来80%、60%ですが、防火地域内の耐火建築物の緩和及び面積按分により91%となっています。

(注2) 容積率は本来500%、300%ですが、面積按分により443%となっています。

<p>本物件の特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立地特性 対象不動産の立地する「大崎・北品川」ゾーンは、JR線「大崎」駅を起点として東西に広がるゾーンであり、JR線、京浜急行線・都営浅草線など複数路線が乗り入れ、都内主要オフィスエリアへのアクセスが比較的優れていることから、交通利便性については一定の評価を得られるものと考えられます。対象不動産は、京浜急行線「北品川」駅より徒歩8分、JR線「大崎」駅より徒歩11分、JR線「品川」駅より徒歩13分、JR線・都営浅草線「五反田」駅より徒歩14分の場所に位置しています。また、環状六号線に面しており、視認性は良好です。 ・ 本物件の特徴 対象不動産は、延床面積約420坪程度、基準階面積約50坪程度と小型ビルに属します。「大崎・北品川」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、対象不動産の規模はボリュームゾーン（分布帯）に位置します。設備水準は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。2018年にはエントランス・エレベーターホールのバリューアップ工事を実施する等、競争力維持に関する取り組みがなされています。
---------------	---

② 外観写真及び地図

<p>信託財産である不動産の外観等写真</p> 	<p>信託財産である不動産の地図</p> 
---	---

(2) リードシー飯田橋

① 取得予定資産の概要

特定資産の種類		不動産信託受益権			
取得予定年月日		2019年9月27日			
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社（予定）			
信託設定日		2019年9月27日（予定）			
信託期間満了日		2029年9月末日（予定）			
所在地（住居表示）		東京都千代田区飯田橋二丁目8番3号			
土地	地番	東京都千代田区飯田橋二丁目16番6他1筆			
	建ぺい率／容積率	100(注1)％／700％			
	用途地域	商業地域			
	敷地面積	173.71㎡			
	所有形態	所有権			
建物	竣工年月	1988年4月			
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根10階建			
	用途	事務所			
	延床面積	985.23㎡			
	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16（予定）			
マスターリース種別		パス・スルー			
鑑定評価額（価格時点）		1,230百万円（2019年8月1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		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	879.98㎡			
	賃貸面積	790.48㎡			
	稼働率	89.8% (2019年7月末)	100% (21019年6月末)	100% (2019年5月末)	100% (2019年4月末)
	テナントの総数	8			
	総賃料収入（年間）	43百万円			
	敷金等	18百万円			
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、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。

<p>本物件の特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立地特性 対象不動産の立地する「飯田橋・九段・富士見」ゾーンは、「飯田橋」～「九段下」駅までの目白通りと、「市ヶ谷」～「九段下」駅までの靖国通りを中心に形成されています。利便性に優れる JR 線や、ビジネスラインとして評価の高い東・線など 7 路線が利用可能であるなど、都内各所へのアクセス性は良好であり、オフィス立地としての評価は高いものと考えられます。また、目白通り沿いに中小型ビルが建ち並ぶほか、背後地域にも小型ビルが密集しており、一定の業務集積が確認されます。対象不動産は東京メトロ東・線・有楽町線・南北線、都営大江戸線「飯田橋」駅から徒歩 3 分、JR 中央・総武線「飯田橋」駅から徒歩 6 分、東京メトロ東・線「九段下」駅から徒歩 6 分の目白通り沿いに位置し、視認性は良好です。 ・ 本物件の特徴 対象不動産は、延床面積約 300 坪程度、基準階面積約 30 坪程度と小型ビルに属します。「飯田橋・九段・富士見」ゾーンに所在するオフィスの多くは延床面積 3,000 坪未満の中小型ビルであり、対象不動産の規模はボリュームゾーン（分布帯）に位置します。なお、築年に関してもボリュームゾーンに位置することから、その競争優位性も標準的なものとなります。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。また、2019 年に大規模修繕・バリューアップ工事が行われ、エントランスや共用部の更新が図られており、築古ビルが多い当該ゾーン内においては評価されやすいものと考えられます。
---------------	--

② 外観写真及び地図

<p>信託財産である不動産の外観等写真</p> 	<p>信託財産である不動産の地図</p> 
---	---

(3) シルフィード東品川

① 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得予定年月日	2019年9月27日			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社（予定）			
信託設定日	2019年9月27日（予定）			
信託期間満了日	2029年9月末日（予定）			
所在地（住居表示）	東京都品川区東品川四丁目7番1号			
土地	地番	東京都品川区東品川四丁目38番1他1筆		
	建ぺい率／容積率	70(注1)％／300％		
	用途地域	準工業地域		
	敷地面積	582.26㎡		
	所有形態	所有権		
建物	竣工年月	2003年6月		
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	用途	共同住宅		
	延床面積	1,598.77㎡		
	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16（予定）			
マスターリース種別	パス・スルー			
鑑定評価額（価格時点）	970百万円（2019年8月1日）			
不動産鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所			
PML	8.9%			
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	1,174.19㎡			
賃貸面積	1,174.19㎡			
稼働率	100% (2019年7月末)	非開示(注2) (2019年6月末)	非開示(注2) (2019年5月末)	非開示(注2) (2019年4月末)
賃貸可能戸数	43戸			
賃貸戸数	43戸			
戸数稼働率	100% (2019年7月末)	非開示(注2) (2019年6月末)	非開示(注2) (2019年5月末)	非開示(注2) (2019年4月末)
テナントの総数	43			
総賃料収入（年間）	49百万円			
敷金等	5百万円			
特記事項	該当事項はありません。			

(注1) 建ぺい率は本来60%ですが、角地による緩和により70%となっています。

(注2) 現所有者から承諾を得られていないため、非開示としています。

<p>本物件の特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立地特性 対象不動産は、近隣地域及び周辺が中高層共同住宅が多く建ち並ぶ住工混在の住宅地域です。京急本線「青物横丁」駅徒歩約6分、東京臨海高速鉄道りんかい線「品川シーサイド」駅徒歩約6分に位置します。都心へのアクセスが良好であることから、堅調なマンション需要に支えられて今後も建て替え等により中高層共同住宅が増加すると予測します。 ・ 本物件の特徴 対象不動産は、単身者向けの賃貸マンションです。建物の品等は標準的であり、経年相応の老朽化がみとめられるものの、維持管理の状態は良好です。
---------------	---

② 外観写真及び地図

<p>信託財産である不動産の外観等写真</p> 	<p>信託財産である不動産の地図</p> 
--	--

(4) ロイヤルブルーム

① 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得予定年月日	2019年9月27日			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社（予定）			
信託設定日	2019年9月27日（予定）			
信託期間満了日	2029年9月末日（予定）			
所在地（住居表示）	埼玉県さいたま市大宮区吉敷町四丁目29番1号			
土地	地番	埼玉県さいたま市大宮区吉敷町四丁目29番1 他3筆		
	建ぺい率／容積率	60％／200％		
	用途地域	第二種住居地域		
	敷地面積	628.71 m ²		
	所有形態	所有権		
建物	竣工年月	2018年3月		
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
	用途	共同住宅		
	延床面積	1,412.26 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16（予定）			
マスターリース種別	パス・スルー			
鑑定評価額（価格時点）	1,100百万円（2019年8月1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	5.0%			
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	1,236.62 m ²			
賃貸面積	1,236.62 m ²			
稼働率	100% (2019年7月末)	97.9% (2019年6月末)	100% (2019年5月末)	93.7% (2019年4月末)
賃貸可能戸数	32戸			
賃貸戸数	32戸			
戸数稼働率	100% (2019年7月末)	96.9% (2019年6月末)	100% (2019年5月末)	90.6% (2019年4月末)
テナントの総数	35			
総賃料収入（年間）	60百万円			
敷金等	11百万円			
特記事項	該当事項はありません。			

<p>本物件の特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立地特性 対象不動産は、単身向けの賃貸マンションです。JR 京浜東北線・高崎線・宇都宮線「さいたま新都心」駅徒歩約6分に位置し、交通利便性に優れ、生活環境も良好であるなどの強みを持ち、市場競争力に優れます。当該エリアは、駅に近いあるいは規模のまとまった土地については開発事業者によってファミリータイプのマンションとして開発されるケースが多く、新規の賃貸物件の供給は比較的少ないことから、需給関係は概ね安定しています。 ・ 本物件の特徴 対象不動産の1・2階は店舗、3～6階は単身者向けの共同住宅が設けられた店舗付賃貸マンションです。正面街路から2階の店舗へは屋外階段を通じて直接アプローチ可能です。
---------------	--

② 外観写真及び地図

<p>信託財産である不動産の外観等写真</p> 	<p>信託財産である不動産の地図</p> 
--	--

(5) エバースクエア同心

① 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得予定年月日	2019年9月27日			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社（予定）			
信託設定日	2019年9月27日（予定）			
信託期間満了日	2029年9月末日（予定）			
所在地（住居表示）	大阪府大阪市北区同心一丁目1番13号			
土地	地番	大阪府大阪市北区同心一丁目64番1		
	建ぺい率／容積率	80％／600％		
	用途地域	商業地域		
	敷地面積	228.21 m ²		
	所有形態	所有権		
建物	竣工年月	2001年10月		
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	用途	共同住宅		
	延床面積	1,035.28 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16（予定）			
マスターリース種別	パス・スルー			
鑑定評価額（価格時点）	611百万円（2019年7月31日）			
不動産鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社			
PML	7.7%			
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	909.06 m ²			
賃貸面積	887.87 m ²			
稼働率	97.7% (2019年7月末)	93% (2019年6月末)	95.3% (2019年5月末)	97.7% (2019年4月末)
賃貸可能戸数	40戸			
賃貸戸数	39戸			
戸数稼働率	97.6% (2019年7月末)	92.7% (2019年6月末)	95.1% (2019年5月末)	97.6% (2019年4月末)
テナントの総数	40			
総賃料収入（年間）	32百万円			
敷金等	0百万円			
特記事項	該当事項はありません。			

<p>本物件の特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立地特性 対象不動産は、「大阪天満宮」駅まで徒歩約 9 分、大阪メトロ谷町線・堺筋線「南森町」駅徒歩約 11 分に位置します。交通便利性に恵まれた立地条件を有しており、周辺には生活利便施設も比較的充実していることから、シングル世帯を中心とした堅調な賃貸需要が期待できる地域です。 ・ 本物件の特徴 建物の品等及び維持管理の状況は、競合物件と同程度であり、賃室の間取りや設備・仕様等も同程度です。同一需給圏内において標準的な競争力を有すると判断します。
---------------	--

② 外観写真及び地図

<p>信託財産である不動産の外観等写真</p> 	<p>信託財産である不動産の地図</p> 
--	--

(6) 是空弁天

① 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得予定年月日	2019年9月27日			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社（予定）			
信託設定日	2019年9月27日（予定）			
信託期間満了日	2029年9月末日（予定）			
所在地（住居表示）	大阪府大阪市港区弁天四丁目1番14号			
土地	地番	大阪府大阪市港区弁天四丁目1番9		
	建ぺい率／容積率	100%（注）／400%		
	用途地域	商業地域		
	敷地面積	282.06 m ²		
	所有形態	所有権		
建物	竣工年月	2006年4月		
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	用途	共同住宅		
	延床面積	1,277.22 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16（予定）			
マスターリース種別	パス・スルー			
鑑定評価額（価格時点）	522百万円（2019年7月31日）			
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社			
PML	14.2%			
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	1,093.44 m ²			
賃貸面積	965.34 m ²			
稼働率	88.3% (2019年7月末)	92.4% (2019年6月末)	92.4% (2019年5月末)	97.6% (2019年4月末)
賃貸可能戸数	34戸			
賃貸戸数	30戸			
戸数稼働率	88.2% (2019年7月末)	91.2% (2019年6月末)	91.2% (2019年5月末)	97.1% (2019年4月末)
テナントの総数	30			
総賃料収入（年間）	29百万円			
敷金等	0百万円			
特記事項	該当事項はありません。			

（注） 建ぺい率は本来80%ですが、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。

<p>本物件の特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立地特性 対象不動産は、最寄の JR 大阪環状線及び大阪地下鉄中央線「弁天町」駅から、「大阪」駅や「天王寺」駅、「本町」駅等の主要駅へアクセスでき、都心への接近性は良好です。ドラッグストア、コンビニエンスストア、スーパーマーケット、銀行、公園、病院等の生活利便施設が概ね徒歩圏内にあり、生活の利便性も良好です。 ・ 本物件の特徴 建物は一定の築年が経過しているものの、建物グレードは高く、地域にあっても一定の競争力を発揮しています。
---------------	---

② 外観写真及び地図

<p>信託財産である不動産の外観等写真</p> 	<p>信託財産である不動産の地図</p> 
--	--

(7) キャニスコート上新庄

① 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得予定年月日	2019年9月27日			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社（予定）			
信託設定日	2019年9月27日（予定）			
信託期間満了日	2019年9月末日（予定）			
所在地（住居表示）	大阪府大阪市東淀川区上新庄三丁目19番57号			
土地	地番	大阪府大阪市東淀川区上新庄三丁目169番1他3筆		
	建ぺい率／容積率	60％／200％		
	用途地域	工業地域		
	敷地面積	1,634.24 m ²		
	所有形態	所有権		
建物	竣工年月	2002年2月		
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	用途	共同住宅		
	延床面積	3,914.93 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16（予定）			
マスターリース種別	パス・スルー			
鑑定評価額（価格時点）	1,370百万円（2019年7月31日）			
不動産鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社			
PML	5.6%			
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	2,803.6 m ²			
賃貸面積	2,690.4 m ²			
稼働率	96% (2019年7月末)	100% (2019年6月末)	100% (2019年5月末)	100% (2019年4月末)
賃貸可能戸数	56戸			
賃貸戸数	54戸			
戸数稼働率	96.4% (2019年7月末)	100% (2019年6月末)	100% (2019年5月末)	100% (2019年4月末)
テナントの総数	55			
総賃料収入（年間）	68百万円			
敷金等	0百万円			
特記事項	該当事項はありません。			

<p>本物件の特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立地特性 対象不動産は、「上新庄」駅が最寄であり、「梅田」駅まで阪急電鉄で約伊15分と都心接近性に概ね優れた立地条件を有し、単身層やDINKS・ファミリー層等多様な層からの賃貸需要が期待できる地域です。 ・ 本物件の特徴 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、賃室の間取りや設備・使用等も同程度です。加えて、ペット飼育可能であり、競合不動産との比較においても堅調な需要が期待できる状態であると判断されます。
---------------	---

② 外観写真及び地図

<p>信託財産である不動産の外観等写真</p> 	<p>信託財産である不動産の地図</p> 
--	--

(8) インペリアル鳳

① 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得予定年月日	2019年9月27日			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社（予定）			
信託設定日	2019年9月27日（予定）			
信託期間満了日	2029年9月末日（予定）			
所在地（住居表示）	大阪府堺市西区鳳西町一丁目77番1			
土地	地番	大阪府堺市西区鳳西町一丁目77番1		
	建ぺい率／容積率	90%（注1）／300%（注2）		
	用途地域	第一種住居地域、近隣商業地域		
	敷地面積	833.75 m ²		
	所有形態	所有権		
建物	竣工年月	2007年10月		
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	用途	共同住宅		
	延床面積	2,637.34 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16（予定）			
マスターリース種別	パス・スルー			
鑑定評価額（価格時点）	849百万円（2019年7月31日）			
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社			
P M L	14.7%			
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	2,363.88 m ²			
賃貸面積	2,208.54 m ²			
稼働率	93.4% (2019年7月末)	93.4% (2019年6月末)	96.8% (2019年5月末)	90.3% (2019年4月末)
賃貸可能戸数	30戸			
賃貸戸数	28戸			
戸数稼働率	93.3% (2019年7月末)	93.3% (2019年6月末)	96.7% (2019年5月末)	90% (2019年4月末)
テナントの総数	28			
総賃料収入（年間）	44百万円			
敷金等	0百万円			
特記事項	該当事項はありません。			

(注1) 建ぺい率は本来80%、60%ですが、面積按分により90%となっています。

(注2) 容積率は本来200%、300%ですが、面積按分により300%となっています。

<p>本物件の特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立地特性 対象不動産は、JR 阪和線「鳳」駅より快速を利用して「天王寺」駅まで約 15 分、関西空港へも直通しており、都心などへの接近性は良好であり、徒歩圏内に大規模商業施設や商店街が複数存することから、生活の利便性も良好です。交通利便性や生活利便性を重視するファミリー世帯層への訴求力が高い立地条件を有しています。近隣地域は国道沿いに郊外型の低層店舗が多く建ち並んでいます。 ・ 本物件の特徴 対象不動産は 2F～7F が住宅となっており、賃貸借に供されています。適宜、修繕や改修が行われており、維持管理の状態は適切です。
---------------	---

② 外観写真及び地図

<p>信託財産である不動産の外観等写真</p>	<p>信託財産である不動産の地図</p>
	

＜「4. 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「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 16 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、各取得物件の概要に記載の価格時点において、記載の鑑定評価機関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 16 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 16 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 2019 年 7 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、2019 年 7 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、2019 年 7 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 16 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、2019 年 7 月 31 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、基準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。
- 「賃貸可能戸数」は、住宅について、信託財産である不動産について、2019 年 7 月 31 日現在、賃貸が可能な戸数(店舗等がある場合は、店舗数等を含みません。)を記載しています。
- 「賃貸戸数」は、住宅について、信託財産である不動産について、2019 年 7 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。(店舗等がある場合は、店舗数等を含みません。)

- 「戸数稼働率」は、住宅について、基準時点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。(店舗等がある場合は、店舗数等を含みません。)
- 「テナントの総数」は 2019 年 7 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 16 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、2019 年 7 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、2019 年 7 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 16 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。
- 「物件特性」は、鑑定評価書及びシービーアールイー株式会社作成のマーケットレポートの記載等に基づき、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。

(注 1) 倉庫、看板、駐車場等は含みません。また、住宅について、同一のテナントが複数の住戸を賃借又は転借している場合は、住戸ごとに 1 テナントとして記載しています。

(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

5. 取得の日程

2019年9月26日	本取得決定
2019年9月26日	劣後匿名組合契約締結
2019年9月26日	劣後匿名組合出資

6. 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、2019年8月19日付「2019年6月期決算短信(R E I T)」にて公表いたしました2019年12月期(2019年7月1日～2019年12月31日)及び2020年6月期(2020年1月1日～2020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/>