

平成 27 年 4 月 23 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都中央区新川一丁目 17 番 18 号
日本リート投資法人
代表者名 執行役員 石川久夫
(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 石川久夫
問合せ先 財務企画本部
業務企画部長 南郷兼寿
(TEL：03-3552-8883)

資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ
（合同会社ニコラスキャピタル7）

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. 取得の概要

- | | |
|-----------------|--|
| (1) 取得予定資産： | 不動産を信託する信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分 |
| (2) 資産名称： | 合同会社ニコラスキャピタル7 匿名組合出資持分（注1） |
| (3) 信託財産である不動産： | 神田オーシャンビル
NORE 名駅
NORE 伏見
Shinto GINZA EAST |
| (4) 出資金額： | 50 百万円（匿名組合出資等総額のうち約 1.9%（注2）） |
| (5) 契約締結日： | 平成 27 年 4 月 24 日（予定） |
| (6) 出資持分取得日： | 平成 27 年 4 月 27 日（予定） |
| (7) 出資持分取得資金： | 自己資金による |

（注1）匿名組合の出資先である営業者の現名称は「TSMX92」ですが、本取得後「合同会社ニコラスキャピタル7」に名称変更が行われる予定です。本プレスリリースでは、以下、変更予定後の名称を記載しています。

（注2）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（合同会社ニコラスキャピタル7）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。

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	合同会社ニコラスキャピタル7							
匿名組合契約の有効期間	平成29年2月28日まで							
匿名組合出資等の総額	2,600百万円							
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="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">合同会社ニコラスキャピタル7</td> </tr> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;"> 不動産 信託受益権等 8,600百万円 (注1) </td> <td style="text-align: center;"> ノンリコース・ローン (シニア) 5,150百万円 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> ノンリコース・ローン (メザニン) 850百万円 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> 匿名組合出資等 2,600百万円 (注2) </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日から翌年2月末日までの各3か月間です。ただし、最初の計算期間は出資持分取得日から平成27年8月末日までとなっています。</p> <p>損益分配： 出資者は、各計算期間において本事業の利益が生じた場合、営業者によって、その全てを各計算期間末日における出資割合に応じて分配を受けます。 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、各計算期間末日における出資割合に応じて分配を受けます。 ただし、初回の計算期間においては出資期間に応じて調整された利益または損失の分配を受けます。 また、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>		合同会社ニコラスキャピタル7		不動産 信託受益権等 8,600百万円 (注1)	ノンリコース・ローン (シニア) 5,150百万円	ノンリコース・ローン (メザニン) 850百万円	匿名組合出資等 2,600百万円 (注2)
合同会社ニコラスキャピタル7								
不動産 信託受益権等 8,600百万円 (注1)	ノンリコース・ローン (シニア) 5,150百万円							
	ノンリコース・ローン (メザニン) 850百万円							
	匿名組合出資等 2,600百万円 (注2)							

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	営業者が平成27年4月28日に取得予定である不動産信託受益権（下記7参照）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	平成29年2月28日まで
	優 先 交 渉 の 際 の 価 格 条 件	8,336百万円（消費税込）での取得。 内訳価格（消費税込）（注3）： 神田オーシャンビル : 1,455百万円 NORE名駅 : 2,590百万円 NORE伏見 : 2,922百万円 Shinto GINZA EAST : 1,367百万円

(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4物件合計で8,180百万円です。

(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1.9%）を出資する予定です。

(注3) 優先交渉の際の価格条件は、百万円未満を切り捨てて記載しています。そのため各信託財産である不動産に係る数値を合計しても、必ずしも合計として記載の数値と一致しません。

(注4) プロファウンド・インベストメント・マネジメント株式会社が合同会社ニコラスキャピタル7のアセット・マネージャーとなる予定です。

(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ニコラスキャピタル7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(注1)

名 称	合同会社ニコラスキャピタル7
所 在 地	東京都中央区日本橋本町一丁目9番13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 一般社団法人ニコラスファンディング7 職務執行者 在原 博
資 本 金	10万円
匿名組合出資者	非開示(注2)
設 立 年 月 日	平成22年3月18日
総 資 産	8,600百万円
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) 本取得後に予定される営業者の名称変更後の情報を記載しています。

(注2) 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。

4. 決済方法

下記「5. 取得の日程」に記載のとおり、匿名組合出資時に一括決済します。

5. 取得の日程

平成 27 年 4 月 23 日	取得決定
平成 27 年 4 月 24 日	匿名組合契約締結（予定）
平成 27 年 4 月 27 日	匿名組合出資（予定）
平成 27 年 4 月 28 日	不動産信託受益権の匿名組合営業者への引渡し（予定）

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、平成 27 年 2 月 19 日付「平成 26 年 12 月期決算短信（REIT）」にて公表いたしました平成 27 年 6 月期（平成 27 年 1 月 1 日～平成 27 年 6 月 30 日）及び平成 27 年 12 月期（平成 27 年 7 月 1 日～平成 27 年 12 月 31 日）の運用状況の見通しに変更はありません。

7. 不動産信託受益権の信託財産である不動産の内容
(i) 神田オーシャンビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成27年4月28日(予定)	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社(予定)	
信託設定日	平成27年4月28日(予定)	
信託期間満了日	平成37年4月28日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都千代田区内神一丁目15番2号	
土地	地番	東京都千代田区内神田一丁目10番2ほか3筆
	建ぺい率/容積率	100%/480%(注1)
	用途地域	商業地域
	敷地面積	407.48㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	平成2年1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	1,911.85㎡
	所有形態	所有権
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・リーシング(予定)	
マスターリース種別	パス・スルー(予定)	
鑑定評価額	1,440百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
P M L	9.3%	
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(注2)		
賃貸可能面積	1,484.74㎡	
賃貸面積	1,484.74㎡	
稼働率	100.0%	
テナントの総数	23	
総賃料収入(年間)	84百万円	
敷金等	39百万円	
特記事項	該当事項はありません。	

(注1) 指定建ぺい率は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基準建蔽率が100%となっています。指定容積率は600%ですが、全面道路の幅員による制限により基準容積率が480%となっています。

(注2) 本物件に入居中のテナント(1階78.22㎡、2階47.53㎡、3階14.17㎡)から、3階部分について4月30日を、1階及び2階部分について9月30日付けをもって解約する旨の通知を受領しています。前述の退去を考慮した場合、稼働率は90.6%となります。

物件特性

・立地について

「神田オーシャンビル」の立地する「内神田・神田須田町」ゾーンは、「神田」駅を中心に構成され、JR 線や東京メトロ丸ノ内線・銀座線・都営地下鉄新宿線などの複数の路線が利用可能となるなど、交通利便性に優れたゾーンといえます。また、当該ゾーンは都心オフィスエリアに隣接するサブマーケットとしての位置づけにあり、主要オフィスエリアに近接する需要や高い交通利便性と賃料水準の割安さから経費削減需要を吸収するケースが多くなっています。「神田オーシャンビル」はJR「神田」駅から徒歩5分、東京メトロ千代田線「大手町」駅から徒歩6分の場所に位置し、徒歩圏内で複数路線が利用可能であり、交通アクセス性の高さは一定の評価が得られるものと考えられます。

・建物について

「内神田・神田須田町」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、「神田オーシャンビル」の規模はボリュームゾーンに位置しており、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。

① 信託財産である不動産の外観写真



② 信託財産である不動産の地図



(ii) NORE 名駅

特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成27年4月28日(予定)
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社(予定)
信託設定日		平成27年4月28日(予定)
信託期間満了日		平成37年4月28日(予定)
所在地(住居表示)		愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目3番18号
土地	地番	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目301番ほか4筆
	建ぺい率/容積率	100%/800%(注)
	用途地域	商業地域
	敷地面積	723.64㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	平成19年1月
	構造/階数	鉄骨造陸屋根11階建
	用途	事務所
	延床面積	5,614.44㎡
	所有形態	所有権
マスターリース会社		有限会社フォーキャスト・リーシング(予定)
マスターリース種別		パス・スルー(予定)
鑑定評価額		2,520百万円
不動産鑑定機関		一般財団法人日本不動産研究所
PML		4.2%
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	4,296.15㎡
	賃貸面積	4,069.48㎡
	稼働率	94.7%
	テナントの総数	19
	総賃料収入(年間)	161百万円
	敷金等	96百万円
特記事項		該当事項はありません。

(注) 指定建ぺい率は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基準建蔽率が100%となっています。

物件特性
<p>・立地について</p> <p>「NORE名駅」の立地する「名駅」ゾーンは、「名古屋」駅東側に広がりを見せるエリアであり、JR、名鉄、近鉄、地下鉄東山線などの複数の路線が利用可能となるなど、交通利便性に優れたエリアであり、また、東海道新幹線が乗り入れていることから、広域的移動についても評価は高いといえます。当該ゾーンは、名古屋市における中心的な位置づけを有し、近年、建替えに伴い良質のストックも増加していることから、他エリアとの競争力が拡大しているといえます。「NORE名駅」は「伏見」駅徒歩7分、「名古屋」駅徒歩10分の場所に位置し、「名駅」ゾーンに属するものの、「名古屋」駅からやや距離を有することから、駅近物件と競合した際においては、賃料水準等について柔軟な対応が求められる可能性を有しますが、現状、当該エリアにおいては、新築ビルに品薄感が生じており、「NORE名駅」のような手ごころな規模感を有したビルが少ないこと等の、オフィスビルとしての商品性を考慮した場合、競争力は比較的発揮し易いといえます。</p> <p>・建物について</p> <p>「名駅」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、基準階面積100坪以下のビルで、「NORE名駅」の規模はボリュームゾーンよりやや大きい程度です。ただし、築浅である点等を考慮すると、競合が少なくなり、オフィスビルとしては比較的訴求力を発揮し易いといえます。設備水準についても、近時のテナントニーズを満たす水準であるといえ、当該要素については競争力が発揮し易いといえます。</p>

① 信託財産である不動産の外観写真



② 信託財産である不動産の地図



(iii) NORE 伏見

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成27年4月28日(予定)	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社(予定)	
信託設定日	平成27年4月28日(予定)	
信託期間満了日	平成37年4月28日(予定)	
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中区錦一丁目16番7号	
土地	地番	愛知県名古屋市中区錦一丁目1603番1ほか3筆
	建ぺい率/容積率	100%/800%(注)
	用途地域	商業地域
	敷地面積	623.74㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	平成18年11月
	構造/階数	鉄骨造陸屋根10階建
	用途	事務所
	延床面積	4,983.34㎡
	所有形態	所有権
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・リーシング(予定)	
マスターリース種別	パス・スルー(予定)	
鑑定評価額	2,850百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML	4.5%	
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	3,857.58㎡
	賃貸面積	3,735.37㎡
	稼働率	96.8%
	テナントの総数	6
	総賃料収入(年間)	164百万円
	敷金等	115百万円
特記事項	該当事項はありません。	

(注) 指定建ぺい率は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基準建ぺい率が100%となっています。

物件特性

・立地について

「NORE 伏見」の立地する「伏見ゾーン」は、「伏見」駅を中心に東西南北に広がりをもせるエリアです。近年においては、名駅同様、供給が旺盛に確認されたこともあり、市場規模は増加し、「栄」ゾーンとオフィスエリアとしての市場競争力は逆転した様相を呈しています。「NORE 伏見」は「伏見」駅徒歩5分、「名古屋」駅徒歩11分の場所に位置します。「伏見」駅については、ビジネスラインとして一定の評価が得られる地下鉄東山線が利用可能であること、また錦通沿いに面し視認性が確保されているように、立地条件については比較的良好です。

・建物について

「伏見」ゾーンに所在するオフィスビルの多くは延床面積2,000坪未満、基準階面積100坪以下のビルで、「NORE 伏見」の規模はボリュームゾーンよりやや大きい程度ですが、築浅である点等を考慮すると、競合はやや少なくなるように、オフィスビルとしては比較的訴求力を発揮し易いといえます。設備水準についても、近時のテナントニーズを満たす水準であるといえ、競争力を発揮し易いといえます。

① 信託財産である不動産の外観写真



② 信託財産である不動産の地図



(iv) Shinto GINZA EAST

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成27年4月28日(予定)	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社(予定)	
信託設定日	平成27年4月28日(予定)	
信託期間満了日	平成37年4月28日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都中央区築地三丁目1番10号	
土地	地番	東京都中央区築地三丁目101番1ほか2筆
	建ぺい率/容積率	100%/700%(注)
	用途地域	商業地域
	敷地面積	196.22 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	平成2年9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	1,284.12 m ²
	所有形態	所有権
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・リーシング(予定)	
マスターリース種別	パス・スルー(予定)	
鑑定評価額	1,370百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML	5.3%	
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	1,198.24 m ²
	賃貸面積	1,198.24 m ²
	稼働率	100.0%
	テナントの総数	7
	総賃料収入(年間)	67百万円
	敷金等	33百万円
特記事項	該当事項はありません。	

(注) 指定建ぺい率は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基準建蔽率が100%となっています。

物件特性

・立地について

「Shinto GINZA EAST」の立地する「新富町・明石町・築地」ゾーンは、銀座以東に広がるゾーンです。東京メトロ日比谷線・有楽町線、都営浅草線・大江戸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。テナント動向を見ると、中央区でありながら割安な賃料水準であるため、当該ゾーンを選好するテナントが多く、コスト削減を前提とした移転需要の受け皿となっています。また、ゾーン内に築地市場・朝日新聞本社ビルが所在することから、それらに関連する特定需要も存在します。「Shinto GINZA EAST」は東京メトロ日比谷線「築地」駅から徒歩2分、有楽町線「新富町」駅から徒歩1分の新大橋通り沿いに位置しています。最寄駅から近く、アクセス性の面で高い訴求力を有し、また、大通り沿いに面しているため、その視認性は良好であるといえます。

・建物について

「新富町・明石町・築地」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、「Shinto GINZA EAST」の規模はボリュームゾーンに位置します。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。

① 信託財産である不動産の外観写真



② 信託財産である不動産の地図



＜「7. 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、合同会社ニコラスキャピタル7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、「神田オーシャンビル」は平成27年3月1日を、「NORE名駅」「NORE伏見」「Shinto GINZA EAST」は平成27年4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、合同会社ニコラスキャピタル7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、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受けるかを、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、合同会社ニコラスキャピタル7による不動産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平成27年2月28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、平成27年2月28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、平成27年2月28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、合同会社ニコラスキャピタル7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、平成27年2月28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、平成27年2月28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。
- 「テナントの総数」は、平成27年2月28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、合同会社ニコラスキャピタル7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、平成27年2月28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、平成27年2月28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、合同会社ニコラスキャピタル7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/>