

平成 29 年 3 月 28 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 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 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  
(合同会社ニコラスキャピタル 10)

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 概要 1(当初出資)

- (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劣後匿名組合出資持分(以下「当初出資」といいます。)
- (2) 資産名称: 合同会社ニコラスキャピタル 10 劣後匿名組合出資持分(当初出資金)
- (3) 信託財産である不動産: (仮称)レジデンス広尾  
メルヴィ洗足
- (4) 出資金額: 28 百万円(当初匿名組合出資等総額のうち約 2.7%(注 1)(注 2))
- (5) 契約締結日: 平成 29 年 3 月 28 日(予定)
- (6) 当初出資持分取得日: 平成 29 年 3 月 29 日(予定)
- (7) 当初出資持分取得資金: 自己資金による

## ② 概要 2(第二次出資)

- (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劣後匿名組合出資持分(以下「第二次出資」といいます。)
- (2) 資産名称: 合同会社ニコラスキャピタル 10 劣後匿名組合出資持分(第二次出資金)
- (3) 信託財産である不動産: (ア)既存保有資産  
(仮称)レジデンス広尾  
メルヴィ洗足  
(イ)追加取得資産  
スプラディット新大阪Ⅲ  
シャルマンフジ大阪城南  
ピアチャーレ文の里

- (4) 出資金額: 22 百万円(第二次匿名組合出資等総額のうち約 2.7%(注 1・2))  
出資総額: 50 百万円(匿名組合出資等総額のうち約 2.7%(注 1・2))  
(5) 契約締結日: 平成 29 年 4 月 7 日(予定)  
(6) 第二次出資持分取得日: 平成 29 年 4 月 10 日(予定)  
(7) 第二次出資持分取得資金: 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。

(注 2) 匿名組合出資等総額とは優先匿名組合出資及び劣後匿名組合出資の合計をいいます。

## 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 10)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、合同会社ニコラスキャピタル 10 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、当初出資及び第二次出資共に劣後匿名組合出資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ご参照ください)。

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	合同会社ニコラスキャピタル 10																												
匿名組合契約の有効期間	当初出資:平成 31 年 2 月末日まで 第二次出資:平成 31 年 2 月末日まで																												
匿名組合出資等の総額	当初出資:1,036 百万円 第二次出資:814 百万円 総額 1,850 百万円																												
匿名組合契約の概要	匿名組合契約の概要は以下の通りです。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <th colspan="2">合同会社ニコラスキャピタル 10(当初出資時)</th> </tr> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center;">不動産 信託受益権等(注1) 3,533 百万円</td> <td style="text-align: center;">ハンリコース・ローン (シニア) 1,890 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ハンリコース・ローン (メザニン) 607 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">匿名組合出資等(注2) 1,036 百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">-----</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">優先匿名組合出資 364 百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">-----</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">劣後匿名組合出資 672 百万円</td> </tr> <tr> <th colspan="2">合同会社ニコラスキャピタル 10(第二次出資後)</th> </tr> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center;">不動産 信託受益権等(注3) 7,550 百万円</td> <td style="text-align: center;">ハンリコース・ローン (シニア) 4,400 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ハンリコース・ローン (メザニン) 1,300 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">匿名組合出資等(注4) 1,850 百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">-----</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">優先匿名組合出資 650 百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">-----</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">劣後匿名組合出資 1,200 百万円</td> </tr> </table> <p>計算期間: 毎年 3 月 1 日から同年 5 月末日まで、6 月 1 日から同年 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、最初の計算期間は当初出資時における契約締結日から平成 29 年 5 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。</p>	合同会社ニコラスキャピタル 10(当初出資時)		不動産 信託受益権等(注1) 3,533 百万円	ハンリコース・ローン (シニア) 1,890 百万円	ハンリコース・ローン (メザニン) 607 百万円	匿名組合出資等(注2) 1,036 百万円	-----		優先匿名組合出資 364 百万円		-----		劣後匿名組合出資 672 百万円		合同会社ニコラスキャピタル 10(第二次出資後)		不動産 信託受益権等(注3) 7,550 百万円	ハンリコース・ローン (シニア) 4,400 百万円	ハンリコース・ローン (メザニン) 1,300 百万円	匿名組合出資等(注4) 1,850 百万円	-----		優先匿名組合出資 650 百万円		-----		劣後匿名組合出資 1,200 百万円	
合同会社ニコラスキャピタル 10(当初出資時)																													
不動産 信託受益権等(注1) 3,533 百万円	ハンリコース・ローン (シニア) 1,890 百万円																												
	ハンリコース・ローン (メザニン) 607 百万円																												
	匿名組合出資等(注2) 1,036 百万円																												
-----																													
優先匿名組合出資 364 百万円																													
-----																													
劣後匿名組合出資 672 百万円																													
合同会社ニコラスキャピタル 10(第二次出資後)																													
不動産 信託受益権等(注3) 7,550 百万円	ハンリコース・ローン (シニア) 4,400 百万円																												
	ハンリコース・ローン (メザニン) 1,300 百万円																												
	匿名組合出資等(注4) 1,850 百万円																												
-----																													
優先匿名組合出資 650 百万円																													
-----																													
劣後匿名組合出資 1,200 百万円																													

	<p>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。</p> <p>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 1,200 百万円のうち、当初出資及び第二次出資を合わせて 300 百万円の出資持分を取得します。</p>						
そ の 他	<p>本取得に伴い付与される優先交渉権について</p> <table border="1" data-bbox="539 701 1348 1120"> <tr> <td data-bbox="539 701 778 840">権 利 の 内 容</td> <td data-bbox="778 701 1348 840">営業者が平成 29 年 3 月 30 日及び平成 29 年 4 月 11 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。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="539 840 778 873">期 間</td> <td data-bbox="778 840 1348 873">平成 31 年 3 月 29 日(予定)まで</td> </tr> <tr> <td data-bbox="539 873 778 1120">優 先 交 渉 の 際 の 価 格 条 件</td> <td data-bbox="778 873 1348 1120">           上限 7,234 百万円(消費税別)での取得。            内訳価格(消費税別):(注 5)            (仮称)レジデンス広尾 : 2,590 百万円            メルヴィ洗足 : 740 百万円            スプランディット新大阪Ⅲ : 2,428 百万円            シャルマンフジ大阪城南 : 905 百万円            ピアチェーレ文の里 : 571 百万円         </td> </tr> </table>	権 利 の 内 容	営業者が平成 29 年 3 月 30 日及び平成 29 年 4 月 11 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	平成 31 年 3 月 29 日(予定)まで	優 先 交 渉 の 際 の 価 格 条 件	上限 7,234 百万円(消費税別)での取得。 内訳価格(消費税別):(注 5) (仮称)レジデンス広尾 : 2,590 百万円 メルヴィ洗足 : 740 百万円 スプランディット新大阪Ⅲ : 2,428 百万円 シャルマンフジ大阪城南 : 905 百万円 ピアチェーレ文の里 : 571 百万円
権 利 の 内 容	営業者が平成 29 年 3 月 30 日及び平成 29 年 4 月 11 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	平成 31 年 3 月 29 日(予定)まで						
優 先 交 渉 の 際 の 価 格 条 件	上限 7,234 百万円(消費税別)での取得。 内訳価格(消費税別):(注 5) (仮称)レジデンス広尾 : 2,590 百万円 メルヴィ洗足 : 740 百万円 スプランディット新大阪Ⅲ : 2,428 百万円 シャルマンフジ大阪城南 : 905 百万円 ピアチェーレ文の里 : 571 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 2 物件合計で 3,330 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 28 百万円(匿名組合出資等総額の約 2.7%)を出資する予定です。

(注 3) 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 5 物件合計で 7,276 百万円です。

(注 4) 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 2.7%)を出資する予定です。

(注 5) 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。

(注 6) アジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社が、合同会社ニコラスキャピタル 10 のアセット・マネージャーとなっています。

(注 7) 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 10 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	合同会社ニコラスキャピタル 10
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 一般社団法人ニコラスファンディング 10 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1)
設 立 年 月 日	平成 29 年 2 月 21 日
総 資 産	当初出資後 3,533 百万円(予定)(注2) 第二次出資後 7,550 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. 取得の日程

① 当初出資

平成 29 年 3 月 28 日	本取得決定
平成 29 年 3 月 28 日	劣後匿名組合契約締結(予定)
平成 29 年 3 月 29 日	劣後匿名組合出資(予定)

② 第二次出資

平成 29 年 3 月 28 日	本取得決定
平成 29 年 4 月 7 日	劣後匿名組合契約締結(予定)
平成 29 年 4 月 10 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、平成 29 年 2 月 16 日付「平成 28 年 12 月期決算短信(REIT)」にて公表いたしました平成 29 年 6 月期(平成 29 年 1 月 1 日～平成 29 年 6 月 30 日)及び平成 29 年 12 月期(平成 29 年 7 月 1 日～平成 29 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) (仮称)レジデンス広尾

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成29年3月30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29年3月30日(予定)	
信託期間満了日	平成39年3月末日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都港区南麻布五丁目1番10号	
土地	地番	東京都港区南麻布五丁目79番46
	建ぺい率/容積率	80%(注1)/400%
	用途地域	第一種住居地域
	敷地面積	608.63 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	平成16年2月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	2,422.10 m <sup>2</sup>
	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	
鑑定評価額	2,590百万円	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
P M L	3.0%	
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	1,983.15 m <sup>2</sup>
	賃貸面積	1,844.64 m <sup>2</sup>
	稼働率	93.0%
	賃貸可能戸数	53戸(住居)/1区画(店舗)
	賃貸戸数	49戸(住居)/1区画(店舗)
	戸数稼働率	92.6%
	テナントの総数	48
	総賃料収入(年間)	112百万円
	敷金等	40百万円
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、防火地域内の耐火建築物による緩和及び角地緩和により80%となっています。

物件特性(立地)

対象不動産は、東京メトロ「広尾」駅から徒歩約 3 分に位置し、都道沿いに中高層の事務所ビル、店舗兼共同住宅等が混在する商住混在地域に存します。周辺地域は、明治以降、華族や高級軍人の邸宅、大使館等が存し、「有栖川宮記念公園」等の緑も見られる都内屈指の高級住宅地として発展してきた地域であり、幹線道路沿いには、中高層の共同住宅、店舗、事務所ビル等が連たんする一方で、幹線道路背後には、比較的規模の大きい戸建住宅や低層の高級マンション等が建ち並び、閑静な住宅街を形成しています。周辺には海外食材を扱う高級スーパーマーケットや昔ながらの商店街である「広尾散歩通り」のほか、「日本赤十字医療センター」「都立広尾病院」等の医療施設、「聖心女子大学」「東京女学館」「慶応義塾幼稚舎」等の歴史ある学校が存し、落ち着いた住環境と生活利便性を兼ね備えた地域です。当該地区は都心接近性も良好であることから、都心に勤務する单身ビジネスマンや、单身者向け社宅として利用する企業等が主たる需要者になるものと考えられます。

物件特性(建物)

対象建物については、設計・品等は概ね良好であり、貸室については、ワンルームタイプを中心に一部1DKタイプも有する单身者向けの構成となっています。設備面については、オートロック、宅配ボックス、防犯カメラ、モニター付インターホン、浴室暖房換気乾燥機、追焚機能付バス、2 ロガスコンロ等を備えており、テナントの要求する水準を十分満たすものとなっています。

① 信託財産である不動産の地図



② 信託財産である不動産の外観等写真



## (ii) メルヴィ洗足

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成29年3月30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29年3月30日(予定)	
信託期間満了日	平成39年3月末日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都大田区北千束一丁目10番1号	
土地	地番	東京都大田区北千束一丁目672番3(他1筆)
	建ぺい率/容積率	80%(注1)/300%
	用途地域	準住居地域
	敷地面積	300.32 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	平成14年9月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	用途	共同住宅
	延床面積	1,079.99 m <sup>2</sup> (注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	
鑑定評価額	740百万円	
不動産鑑定機関	森井総合鑑定株式会社	
P M L	5.3%	
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	843.54 m <sup>2</sup>
	賃貸面積	813.26 m <sup>2</sup>
	稼働率	96.4%
	賃貸可能戸数	28戸
	賃貸戸数	27戸
	戸数稼働率	96.4%
	テナントの総数	27
	総賃料収入(年間)	36百万円
	敷金等	3百万円
特記事項	本件建物の一部が北東側道路に越境しています。また、本件建物外構の一部が西側道路に越境しています。本件について、建物の建替え時には是正を要するものの、現在の建物が存在している間は是正する必要がないことを行政との間で確認しています。	

(注1) 建ぺい率は本来60%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和及び角地緩和により80%となっています。

(注2) 本信託財産である不動産の延床面積には以下の附属建物が含まれています。

用途:ゴミ置場、構造:鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積:4.14m<sup>2</sup>

物件特性(立地)

対象不動産は、東京急行電鉄目黒線「洗足」駅から徒歩約 6 分に位置します。東急大井町線「北千束」駅へは徒歩約 7 分、同「大岡山」駅へは徒歩約 10 分と複数路線・複数駅が利用可能であり、また、スーパー、コンビニエンスストア、病院、金融機関、図書館、児童公園等、さまざまな生活施設が徒歩 10 分圏内に整っていて、生活利便性に優り、住宅立地としては良好な環境が形成されているエリアです。周辺は、幹線道路沿いに中高層の共同住宅が建ち並ぶ地域であり、都市型マンションとしての立地選好性の高い地域である一方、幹線道路背後は戸建住宅が多くみられる住宅地域であり、落ち着いた住環境が形成されています。対象不動産は「環七通り」に面しているため騒音・粉塵等の影響は受けるものの、バルコニーは幹線道路背後の住宅地域に面しており、日照・通風は標準的で、一定の快適性は保たれているものと考えられます。また、最寄駅への接近性はよく、駅周辺の店舗集積地域が徒歩圏内にあり生活利便性に優れ、「洗足」駅より「渋谷」駅までは「目黒」駅乗り換えで約 12 分、「新宿」駅までは「目黒」駅乗り換えで約 19 分と、都心接近性も良好であり、共同住宅地としての需要は底堅いものと考えられます。

物件特性(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、競合物件と同程度であり、貸室の間取り、仕様等も標準的であり、単身者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地図



② 信託財産である不動産の外観等写真



## (iii) スプランディッド新大阪Ⅲ

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成29年4月11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29年4月11日(予定)	
信託期間満了日	平成39年3月末日(予定)	
所在地(住居表示)	大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目1番11号	
土地	地番	大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目1番5
	建ぺい率/容積率	80%/400%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	1,118.04 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	平成27年2月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
	用途	共同住宅
	延床面積	4,794.48 m <sup>2</sup>
	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	
鑑定評価額	2,470百万円	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
P M L	6.0%	
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	4,299.12 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	4,244.75 m <sup>2</sup>	
稼働率	98.7%	
賃貸可能戸数	154戸	
賃貸戸数	152戸	
戸数稼働率	98.7%	
テナントの総数	127	
総賃料収入(年間)	146百万円	
敷金等	0百万円	
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、大阪市営地下鉄御堂筋線「西中島南方」駅から徒歩約 9 分に位置し、当駅から同「梅田」駅まで約 5 分でアクセスが可能であり、また、同「新大阪」駅までは約 2 分と、都心へのアクセスは良好なエリアです。周辺は、中高層の共同住宅や事務所ビルが建ち並ぶ住商混在地域であり、最寄駅周辺には、各種飲食店舗、スーパー等の生活利便施設が立地していることから、生活利便性も良好な地域と言えます。

物件特性(建物)

対象建物については、1 階はエントランスとなっており、2 階～15 階の貸室は、1K タイプ 126 戸 (26.10-27.84 m<sup>2</sup>)、1LDK タイプ 14 戸 (33.06 m<sup>2</sup>)、1K+S タイプ 14 戸 (33.06 m<sup>2</sup>) の多様な間取りで構成されており、当該エリアの賃貸需要を幅広く吸引できるものと考えられます。このほか、共用部についても広いエントランス、オートロック、宅配ボックス等が設置されており、セキュリティ面にも配慮がなされており、女性の入居者も十分に意識した内容となっています。貸室内の設備については、独立洗面台、室内洗濯置場、浴室乾燥機、エアコン、インターネット、クローゼット、シューズボックス等が備わっており、典型的な需要者が要求する設備水準を十分満たしています。

① 信託財産である不動産の地図



② 信託財産である不動産の外観等写真



## (iv) シャルマンフジ大阪城南

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成29年4月11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29年4月11日(予定)	
信託期間満了日	平成39年3月末日(予定)	
所在地(住居表示)	大阪府大阪市中央区内久宝寺町三丁目3番8号	
土地	地番	大阪府大阪市中央区内久宝寺町三丁目25番1
	建ぺい率/容積率	80%/400%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	397.96 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	平成16年4月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	用途	共同住宅
	延床面積	1,612.76 m <sup>2</sup>
	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	
鑑定評価額	905百万円	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
P M L	9.4%	
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	1,512.00 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	1,440.00 m <sup>2</sup>	
稼働率	95.2%	
賃貸可能戸数	63戸	
賃貸戸数	60戸	
戸数稼働率	95.2%	
テナントの総数	60	
総賃料収入(年間)	48百万円	
敷金等	2百万円	
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、大阪市営地下鉄谷町線及び中央線「谷町四丁目」駅から徒歩約6分に位置し、駅近接性は良好です。また、関西屈指の商業地域である「梅田エリア」(地下鉄谷町線「東梅田」駅)まで約7分(乗車時間)、同じく「難波エリア」(地下鉄千日前線「なんば」駅)まで約9分(乗車時間)と商業中心部へのアクセスにも優れています。その他市内各地のビジネスエリアまでも地下鉄線の利用によりアクセスが可能であり、交通利便性は比較的良好な立地です。周辺は中層の事務所、マンション等の混在する商業地域であり、最寄駅周辺には商業施設をはじめ、スーパー、各種飲食店舗、コンビニエンスストア等の生活利便施設が立地していることから、生活利便性も良好な地域と言えます。

物件特性(建物)

対象建物については、経年による劣化は見られるものの、貸室は、全室1Kタイプ(24.00㎡)の単身世帯用で、当該エリアの賃貸ニーズを捉えています。このほか、共用部についても広いエントランス、オートロック、宅配ボックス等が設置されており、セキュリティ面にも配慮がなされており、女性の入居者も十分に意識した内容となっています。貸室内の設備については、エアコン、シャワー付洗面台、室内洗濯機置場、インターネット、クローゼット、シューズボックス等が備わっており、典型的な需要者が要求する設備水準を十分満たしています。

① 信託財産である不動産の地図



② 信託財産である不動産の外観等写真



## (v) ピアチエーレ文の里

特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成29年4月11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29年4月11日(予定)
信託期間満了日		平成39年3月末日(予定)
所在地(住居表示)		大阪府大阪市阿倍野区阪南町一丁目12番18号
土地	地番	大阪府大阪市阿倍野区阪南町一丁目12番31
	建ぺい率/容積率	80%/300%
	用途地域	第一種住居地域
	敷地面積	499.00 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	平成11年2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	1,511.30 m <sup>2</sup>
	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
鑑定評価額		571百万円
不動産鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社
P M L		11.9%
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	1,374.08 m <sup>2</sup>
	賃貸面積	1,265.12 m <sup>2</sup>
	稼働率	92.1%
	賃貸可能戸数	44戸
	賃貸戸数	40戸
	戸数稼働率	90.9%
	テナントの総数	40
	総賃料収入(年間)	28百万円
	敷金等	0百万円
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、大阪市営地下鉄谷町線「文の里」駅から徒歩約 2 分、大阪市営地下鉄御堂筋線「昭和町」駅からも徒歩圏に位置します。大阪市内における主要路線である御堂筋線を利用できることから、商業中心地へのアクセスも良好であり、交通利便性の高いエリアです。天王寺・阿倍野周辺の勤務者、または専門学校等の学生による需要が見込まれる立地です。

物件特性(建物)

1K を中心とした単身者向けの賃貸共同住宅であり、貸室の間取りは標準的で使いやすく、建物のグレード感や意匠性についても概ね良好であることから、エリア内における競争力は標準的な水準にあるものと考えられます。

① 信託財産である不動産の地図



② 信託財産である不動産の外観等写真



<「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、合同会社ニコラスキャピタル10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、平成29年2月28日を価格時点として、(仮称)レジデンス広尾、スプラディッド新大阪Ⅲ、シャルマンフジ大阪城南、ピアチャーレ文の里については、大和不動産鑑定株式会社、メルヴィ洗足については、森井総合鑑定株式会社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10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、合同会社ニコラスキャピタル10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平成29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29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29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10による当該資産の取得に伴いソパス・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29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 29 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。
- 「賃貸可能戸数」は、信託財産である不動産について、平成 29 年 2 月 28 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、平成 29 年 2 月 28 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。
- 「戸数稼働率」は、平成 29 年 2 月 28 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、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 29 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 10 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 29 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 29 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 10 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、駐車場等を含みません。

(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/>