

平成 26 年 10 月 28 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

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、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1 匿名組合出資持分
(3) 信託財産である不動産：
久松町リープレックス・ビズ
広尾リープレックス・ビズ
西新宿三晃ビル
藤和東五反田ビル
KDX 人形町ビル
飯田橋リープレックス・ビズ
板橋本町ビル
目白 NT ビル
三井ウッディビル
IS 南森町ビル
ANTEX24 ビル
丸の内 3 丁目ビル
イーストサイドビル
東信東池袋ビル
神田リープレックス・リズ
光明池アクト
- (4) 出資金額： 500 百万円（匿名組合出資等総額のうち 3.5%）(注)
(5) 契約締結日： 平成 26 年 10 月 28 日
(6) 出資持分取得日： 平成 26 年 10 月 29 日（予定）
(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（合同会社ニコラスキャピタル1）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1							
匿名組合契約の有効期間	平成28年7月30日まで							
匿名組合出資等の総額	14,200百万円							
匿名組合契約の概要	<p>今回の匿名組合出資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;">合同会社ニコラスキャピタル1</td> </tr> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;"> 不動産 信託受益権等 35,400百万円 (注1) </td> <td style="text-align: center;"> ノンリコース・ローン (シニア) 16,200 百万円 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> ノンリコース・ローン (メザニン) 5,000 百万円 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> 匿名組合出資等(注2) 14,200 百万円 </td> </tr> </table> <p>計算期間： 毎年2月1日から4月末日まで、5月1日から7月末日まで、8月1日から10月末日まで、及び、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、最初の計算期間は出資持分取得日から平成27年1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、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1		不動産 信託受益権等 35,400百万円 (注1)	ノンリコース・ローン (シニア) 16,200 百万円	ノンリコース・ローン (メザニン) 5,000 百万円	匿名組合出資等(注2) 14,200 百万円
合同会社ニコラスキャピタル1								
不動産 信託受益権等 35,400百万円 (注1)	ノンリコース・ローン (シニア) 16,200 百万円							
	ノンリコース・ローン (メザニン) 5,000 百万円							
	匿名組合出資等(注2) 14,200 百万円							
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" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="width: 30%;">権 利 の 内 容</td> <td>営業者が平成26年10月30日取得予定の不動産信託受益権（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。</td> </tr> <tr> <td>期 間</td> <td>平成28年1月30日（予定）まで</td> </tr> <tr> <td>優 先 交 渉 の 際 の 価 格 条 件</td> <td> 33,948百万円（消費税込）以上での取得。 内訳価格（消費税込）（注5）： 久松町リープレックス・ビズ : 2,874百万円 広尾リープレックス・ビズ : 2,842百万円 西新宿三晃ビル : 2,226百万円 藤和東五反田ビル : 2,064百万円 KDX 人形町ビル : 1,668百万円 飯田橋リープレックス・ビズ : 1,264百万円 板橋本町ビル : 3,235百万円 </td> </tr> </table>		権 利 の 内 容	営業者が平成26年10月30日取得予定の不動産信託受益権（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28年1月30日（予定）まで	優 先 交 渉 の 際 の 価 格 条 件	33,948百万円（消費税込）以上での取得。 内訳価格（消費税込）（注5）： 久松町リープレックス・ビズ : 2,874百万円 広尾リープレックス・ビズ : 2,842百万円 西新宿三晃ビル : 2,226百万円 藤和東五反田ビル : 2,064百万円 KDX 人形町ビル : 1,668百万円 飯田橋リープレックス・ビズ : 1,264百万円 板橋本町ビル : 3,235百万円
権 利 の 内 容	営業者が平成26年10月30日取得予定の不動産信託受益権（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28年1月30日（予定）まで							
優 先 交 渉 の 際 の 価 格 条 件	33,948百万円（消費税込）以上での取得。 内訳価格（消費税込）（注5）： 久松町リープレックス・ビズ : 2,874百万円 広尾リープレックス・ビズ : 2,842百万円 西新宿三晃ビル : 2,226百万円 藤和東五反田ビル : 2,064百万円 KDX 人形町ビル : 1,668百万円 飯田橋リープレックス・ビズ : 1,264百万円 板橋本町ビル : 3,235百万円							

	目白 NT ビル	: 3,151 百万円
	三井ウッディビル	: 2,504 百万円
	IS 南森町ビル	: 2,323 百万円
	ANTEX24 ビル	: 1,715 百万円
	丸の内 3 丁目ビル	: 1,671 百万円
	イーストサイドビル	: 1,386 百万円
	東信東池袋ビル	: 996 百万円
	神田リープレックス・リズ	: 1,852 百万円
	光明池アクト	: 2,171 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 34,440 百万円です。
- (注 2) 匿名組合出資等総額のうち、本投資法人は 500 百万円（匿名組合出資等総額の約 3.5%）を出資する予定です。
- (注 3) 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 1 のアセット・マネージャーとなる予定です。
- (注 4) 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 1 の私募の取扱い業者となっています。
- (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。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、必ずしも合計欄に記載の数値と一致しません。

(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1
所 在 地	東京都港区虎ノ門三丁目 18 番 12-1001 号
事 業 内 容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 3. その他前各号に付帯又は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 1 職務執行者 菅谷 英伸
資 本 金	50 万円
設 立 年 月 日	平成 24 年 8 月 6 日
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・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・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・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・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

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 26 年 10 月 28 日	取得決定
平成 26 年 10 月 28 日	匿名組合契約締結
平成 26 年 10 月 29 日	匿名組合出資（予定）
平成 26 年 10 月 30 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

平成 26 年 12 月期（平成 26 年 7 月 1 日～平成 26 年 12 月 31 日）の運用状況の予想に与える影響は軽微であり、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) 久松町リープレックス・ビズ

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	平成26年10月30日(予定)	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成17年8月31日	
信託期間満了日	平成36年10月31日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都中央区日本橋久松町4番4号	
土地	地番	東京都中央区日本橋久松町1番1ほか4筆
	建ぺい率/容積率	100%(注1)/600%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	730.94 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	平成1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7階建
	用途	事務所
	延床面積	4,623.55 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	
鑑定評価額		2,890百万円
	直接還元利回り	4.7%
	割引率	4.5%
	最終還元利回り	4.9%
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
P M L	5.6%	
取得後の担保設定の有無	不動産信託受益権には、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	3,137.52 m ²
	賃貸面積	3,137.52 m ²
	稼働率	100.0%
	テナントの総数	1
	総賃料収入(年間)	非開示(注2)
敷金等	非開示(注2)	
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) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

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) 広尾リープレックス・ビズ

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	平成26年10月30日(予定)	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成19年2月28日	
信託期間満了日	平成36年10月31日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都港区南麻布5丁目15番27号	
土地	地番	東京都港区南麻布5丁目66番5ほか1筆
	建ぺい率/容積率	100%(注)/500%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	394.84 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	昭和62年5月、平成19年2月一部取毀・増築
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	用途	事務所
	延床面積	1,650.05 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	
鑑定評価額	鑑定評価額	2,890百万円
	直接還元利回り	4.4%
	割引率	4.2%
	最終還元利回り	4.6%
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML	4.4%	
取得後の担保設定の有無	不動産信託受益権には、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	1,500.87 m ²
	賃貸面積	1,364.62 m ²
	稼働率	90.9%
	テナントの総数	7
	総賃料収入(年間)	129百万円
	敷金等	85百万円
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、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。

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) 西新宿三晃ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	平成26年10月30日(予定)	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成17年3月7日	
信託期間満了日	平成36年10月31日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都新宿区西新宿7丁目22番35号	
土地	地番	東京都新宿区西新宿7丁目124番21ほか3筆
	建ぺい率/容積率	100%(注)/354%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	1,022.43 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	昭和62年9月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
	用途	事務所
	延床面積	3,618.66 m ²
	所有形態	所有権
マスターリース会社	—	
マスターリース種別	—	
鑑定評価額	2,290百万円	
直接還元利回り	4.4%	
割引率	4.2%	
最終還元利回り	4.6%	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML	12.7%	
取得後の担保設定の有無	不動産信託受益権には、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	2,629.46 m ²
	賃貸面積	2,629.46 m ²
	稼働率	100.0%
	テナントの総数	8
	総賃料収入(年間)	119百万円
	敷金等	75百万円
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、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。

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) 藤和東五反田ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	平成26年10月30日(予定)	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成25年9月6日	
信託期間満了日	平成36年10月31日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都品川区東五反田1丁目7番6号	
土地	地番	東京都品川区東五反田1丁目7番1
	建ぺい率/容積率	100%(注)/478%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	805.45 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	昭和60年9月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
	用途	事務所
	延床面積	4,178.07 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	
鑑定評価額	鑑定評価額	2,150百万円
	直接還元利回り	4.7%
	割引率	4.4%
	最終還元利回り	4.8%
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML	5.1%	
取得後の担保設定の有無	不動産信託受益権には、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	2,932.84 m ²
	賃貸面積	1,967.72 m ²
	稼働率	67.1%
	テナントの総数	5
	総賃料収入(年間)	98百万円
	敷金等	61百万円
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、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。

(v) KDX 人形町ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	平成26年10月30日(予定)	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成17年12月13日	
信託期間満了日	平成36年10月31日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都中央区日本橋人形町3丁目4番14号	
土地	地番	東京都中央区日本橋人形町3丁目102番6ほか1筆
	建ぺい率/容積率	100%(注)/682%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	394.68 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	昭和59年2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	2,193.10 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	
鑑定評価額	鑑定評価額	1,720百万円
	直接還元利回り	4.7%
	割引率	4.5%
	最終還元利回り	4.9%
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML	7.1%	
取得後の担保設定の有無	不動産信託受益権には、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	1,867.95 m ²
	賃貸面積	1,867.95 m ²
	稼働率	100.0%
	テナントの総数	7
	総賃料収入(年間)	97百万円
	敷金等	79百万円
	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、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。

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



(vi) 飯田橋リープレックス・ビズ

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	平成26年10月30日(予定)	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成17年10月31日	
信託期間満了日	平成36年10月31日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都新宿区新小川町1番14号	
土地	地番	東京都新宿区新小川町2番22ほか2筆
	建ぺい率/容積率	93%(注)/483%
	用途地域	東側道路から20m迄:商業地域 東側道路から20m超:準工業地域
	敷地面積	361.60 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	平成4年6月
	構造/階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
	用途	事務所
	延床面積	1,657.22 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	
鑑定評価額	鑑定評価額	1,300百万円
	直接還元利回り	4.2%
	割引率	4.0%
	最終還元利回り	4.4%
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML	4.4%	
取得後の担保設定の有無	不動産信託受益権には、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の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	1,401.68 m ²
	賃貸面積	1,401.68 m ²
	稼働率	100.0%
	テナントの総数	6
	総賃料収入(年間)	70百万円
	敷金等	42百万円
特記事項	該当事項はありません。	

(注) 建ぺい率は本来商業地域については80%、準工業地域については60%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和及びそれぞれの用途地域の対象面積による加重平均により93%となっています。

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



(vii) 板橋本町ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	平成26年10月30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	平成16年9月10日	
信託期間満了日	平成36年10月31日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都板橋区清水町36番1	
土地	地番	東京都板橋区清水町35番10ほか1筆
	建ぺい率/容積率	100%(注)/491%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	1,645.77 m ²
	所有形態	所有権及び借地権
建物	竣工年月	平成5年1月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根8階建
	用途	事務所
	延床面積	8,237.40 m ²
	所有形態	所有権
マスターリース会社	—	
マスターリース種別	—	
鑑定評価額	3,290百万円	
直接還元利回り	5.1%	
割引率	4.8%	
最終還元利回り	5.3%	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML	7.8%	
取得後の担保設定の有無	不動産信託受益権には、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	6,442.58 m ²
	賃貸面積	5,571.24 m ²
	稼働率	86.5%
	テナントの総数	3
	総賃料収入(年間)	192百万円
	敷金等	141百万円
特記事項	本件土地の一部について、信託受託者は、当該土地の所有者である個人との間で、賃貸借契約を締結し、当該土地を賃借しています。なお、賃貸借の内容については、本書の日付現在、当該土地の所有者より承諾が得られていないことから非開示としています。	

(注) 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。

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



(viii) 目白NTビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	平成26年10月30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	平成16年9月10日	
信託期間満了日	平成36年10月31日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都豊島区目白2丁目1番1号	
土地	地番	東京都豊島区目白2丁目1488番3
	建ぺい率/容積率	93%(注)/400%
	用途地域	南側道路から20m迄:近隣商業地域 南側道路から20m超:第一種住居地域
	敷地面積	1,197.40 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	平成2年7月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
	用途	事務所
	延床面積	6,315.72 m ²
	所有形態	所有権
マスターリース会社	—	
マスターリース種別	—	
鑑定評価額	鑑定評価額	3,150百万円
	直接還元利回り	4.9%
	割引率	4.7%
	最終還元利回り	5.1%
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML	6.6%	
取得後の担保設定の有無	不動産信託受益権には、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	4,497.25 m ²
	賃貸面積	4,497.25 m ²
	稼働率	100.0%
	テナントの総数	5
	総賃料収入(年間)	192百万円
	敷金等	139百万円
特記事項	該当事項はありません。	

(注) 建ぺい率は本来近隣商業地域については80%、第一種住居地域については60%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和及び角地による緩和並びにそれぞれの用途地域の対象面積による加重平均により93%となっています。

(ix) 三井ウッディビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	平成26年10月30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	平成13年3月26日	
信託期間満了日	平成36年10月31日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都江東区東陽2丁目4番14号	
土地	地番	東京都江東区東陽2丁目2番8ほか1筆
	建ぺい率/容積率	60%/300%
	用途地域	準工業地域
	敷地面積	1,713.50 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	平成2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6階建
	用途	事務所
	延床面積	6,341.82 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	
鑑定評価額	鑑定評価額	2,570百万円
	直接還元利回り	5.2%
	割引率	4.8%
	最終還元利回り	5.2%
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML	11.9%	
取得後の担保設定の有無	不動産信託受益権には、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	4,006.20 m ²
	賃貸面積	2,816.25 m ²
	稼働率	70.3%
	テナントの総数	4
	総賃料収入(年間)	135百万円
	敷金等	97百万円
	特記事項	該当事項はありません。

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



(x) IS 南森町ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	平成26年10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26年10月30日(予定)	
信託期間満了日	平成36年10月31日(予定)	
所在地(住居表示)	大阪府大阪市北区東天満2丁目6番5号	
土地	地番	大阪府大阪市北区東天満2丁目23番4
	建ぺい率/容積率	100%(注)/800%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	796.15 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	平成5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10階建
	用途	事務所
	延床面積	6,509.84 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	
鑑定評価額	鑑定評価額	2,300百万円
	直接還元利回り	5.2%
	割引率	5.0%
	最終還元利回り	5.4%
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML	9.6%	
取得後の担保設定の有無	不動産信託受益権には、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	4,344.94 m ²
	賃貸面積	4,165.30 m ²
	稼働率	95.9%
	テナントの総数	14
	総賃料収入(年間)	162百万円
	敷金等	104百万円
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、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。

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



(xi) ANTEX24 ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	平成26年10月30日(予定)	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成16年12月28日	
信託期間満了日	平成36年10月31日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都台東区台東1丁目1番14号	
土地	地番	東京都台東区台東1丁目213番1ほか1筆
	建ぺい率/容積率	100%(注)/600%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	448.98 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	昭和63年2月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根8階建
	用途	事務所
	延床面積	2,730.13 m ²
	所有形態	所有権
マスターリース会社	—	
マスターリース種別	—	
鑑定評価額	鑑定評価額	1,750百万円
	直接還元利回り	4.8%
	割引率	4.6%
	最終還元利回り	5.0%
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML	3.7%	
取得後の担保設定の有無	不動産信託受益権には、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	2,267.59 m ²
	賃貸面積	2,267.59 m ²
	稼働率	100.0%
	テナントの総数	6
	総賃料収入(年間)	93百万円
	敷金等	56百万円
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、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。

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



(xii) 丸の内3丁目ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	平成26年10月30日(予定)	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成19年5月30日	
信託期間満了日	平成36年10月31日(予定)	
所在地(住居表示)	名古屋市中区丸の内3丁目14番32号	
土地	地番	名古屋市中区丸の内3丁目1422番1ほか3筆
	建ぺい率/容積率	100%(注1)/600%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	892.31 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	昭和63年7月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	用途	事務所
	延床面積	5,353.33 m ² (注2)
	所有形態	所有権
マスターリース会社	株式会社リオ・コンサルティング	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	1,670百万円	
直接還元利回り	5.4%	
割引率	5.2%	
最終還元利回り	5.6%	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML	7.1%	
取得後の担保設定の有無	不動産信託受益権には、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	4,219.19 m ²	
賃貸面積	4,219.19 m ²	
稼働率	100.0%	
テナントの総数	21	
総賃料収入(年間)	118百万円	
敷金等	43百万円	
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及び角地緩和により100%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：駐車場、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：41.82 m²
 用途：駐車場、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：43.31 m²

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

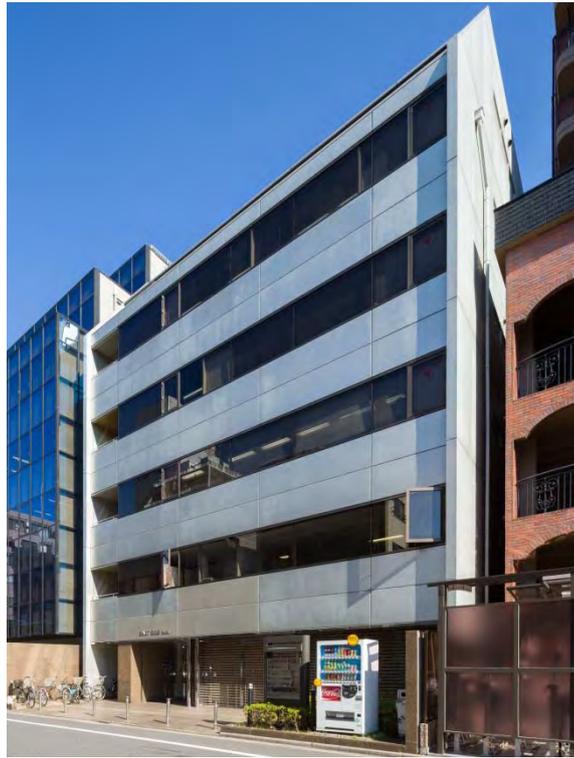


(xiii) イーストサイドビル

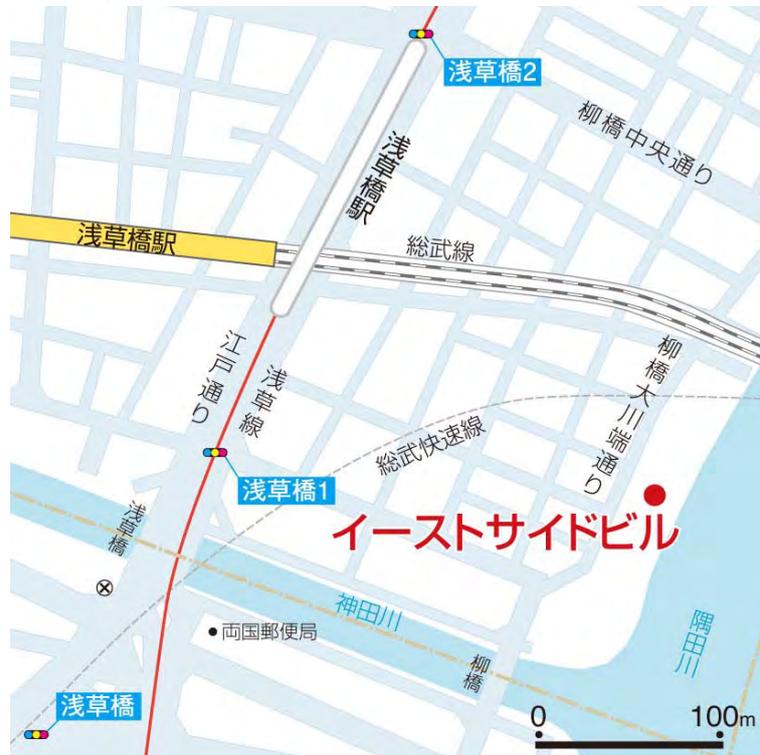
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	平成26年10月30日(予定)	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成25年9月6日	
信託期間満了日	平成36年10月31日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都台東区柳橋1丁目1番11号	
土地	地番	東京都台東区柳橋1丁目2番16ほか5筆
	建ぺい率/容積率	100%(注)/477%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	503.57 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	昭和63年5月
	構造/階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
	用途	事務所
	延床面積	2,349.54 m ²
	所有形態	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	
鑑定評価額	1,430百万円	
直接還元利回り	5.0%	
割引率	4.8%	
最終還元利回り	5.2%	
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%	
取得後の担保設定の有無	不動産信託受益権には、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	2,096.95 m ²	
賃貸面積	2,096.95 m ²	
稼働率	100.0%	
テナントの総数	4	
総賃料収入(年間)	91百万円	
敷金等	65百万円	
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、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。

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



(xiv) 東信東池袋ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	平成26年10月30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	平成16年9月10日	
信託期間満了日	平成36年10月31日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都豊島区東池袋5丁目44番15号	
土地	地番	東京都豊島区東池袋5丁目3459番2
	建ぺい率/容積率	100%(注)/500%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	397.05 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	平成1年11月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
	用途	事務所
	延床面積	1,998.75 m ²
	所有形態	所有権
マスターリース会社	—	
マスターリース種別	—	
鑑定評価額	1,010百万円	
直接還元利回り	5.1%	
割引率	4.9%	
最終還元利回り	5.3%	
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%	
取得後の担保設定の有無	不動産信託受益権には、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	1,645.18 m ²
	賃貸面積	1,645.18 m ²
	稼働率	100.0%
	テナントの総数	4
	総賃料収入(年間)	66百万円
	敷金等	39百万円
	特記事項	該当事項はありません。

(注) 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。

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



(xv) 神田リープレックス・リズ

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	平成26年10月30日(予定)	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成18年6月30日	
信託期間満了日	平成36年10月31日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都千代田区神田多町2丁目5番1号	
土地	地番	東京都千代田区神田多町2丁目5番1
	建ぺい率/容積率	100%(注1)/600%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	407.23 m ²
	所有形態	所有権(敷地権割合 235,631分の218,093)
建物	竣工年月	平成18年1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
	延床面積	2,909.82 m ² (注2)
	所有形態	区分所有権(注3)
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	鑑定評価額	1,900百万円
	直接還元利回り	4.7%
	割引率	4.4%
	最終還元利回り	4.9%
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML	4.4%	
取得後の担保設定の有無	不動産信託受益権には、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4)	賃貸可能面積	2,180.93 m ²
	賃貸面積	2,180.93 m ²
	稼働率	100.0%
	賃貸可能戸数	41
	賃貸戸数	41
	戸数稼働率	100.0%
	テナントの総数	41
	月額賃料	8,786,000円
	敷金等	18百万円
	特記事項	本信託財産である不動産は、区分所有建物であり、信託受益者は、本件建物を個人である他の共有者1者との間で区分所有しています。

(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) 本件建物は区分所有建物ですが、一棟の建物全体の数値を記載しています。

(注3) 営業者の取得対象は、本件建物の他の区分所有者の専有部分(161.32 m²)以外の全ての専有部分です。

(注4) 賃貸借の状況は、営業者の取得対象部分の数値を記載しています。

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



(xvi) 光明池アクト

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	平成26年10月30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	平成14年12月20日	
信託期間満了日	平成36年10月31日(予定)	
所在地(住居表示)	大阪府堺市南区鴨谷台2丁1番3号	
土地	地番	大阪府堺市南区鴨谷台2丁1番3
	建ぺい率/容積率	100%(注)/600%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	2,081.39 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	昭和63年4月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付7階建
	用途	店舗
	延床面積	12,013.67 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	
鑑定評価額	2,130百万円	
	直接還元利回り	5.6%
	割引率	5.4%
	最終還元利回り	5.8%
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
P M L	12.7%	
取得後の担保設定の有無	不動産信託受益権には、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	6,396.37 m ²
	賃貸面積	6,332.37 m ²
	稼働率	99.0%
	テナントの総数	25
	総賃料収入(年間)	198百万円
	敷金等	158百万円
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、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。

[上記表の記載事項の説明]

- 「所在地（住居表示）」は、各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、営業者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26年9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、営業者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）を小数第2位を四捨五入して記載しています。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年の大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率（％）で示したものをいいます。
- 「取得後の担保設定の有無」は、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26年8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、平成26年8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。
- 「稼働率」は、平成26年8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。
- 「賃貸面積」は、平成26年8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、パス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、平成26年8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。

- (xv)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、平成 26 年 8 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。
- (xv)について記載している「賃貸戸数」は、信託財産である不動産について、平成 26 年 8 月 31 日現在、実際にエンドテナントと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。
- (xv)について記載している「戸数稼働率」は、平成 26 年 8 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 26 年 8 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、当該資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、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 26 年 8 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)を百万円未満を四捨五入して記載しています。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締結している場合、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賃貸借契約書又は各賃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)を百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (xv)について記載している「月額賃料」は、平成 26 年 8 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月額賃料(注 2)を記載しています。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締結している場合、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賃貸借契約書又は各賃貸借予約契約書に表示された月額賃料(注 2)を記載しています。
- 「敷金等」は、平成 26 年 8 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四捨五入して記載しています。なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、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四捨五入して記載しています。また、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「敷金等」欄の記載を省略しています。

(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/>