

平成 28 年 6 月 27 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 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：03-5501-0080)

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8）

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8 匿名組合出資持分                      |
| (3) 信託財産である不動産： | SC 堺筋本町ビル<br>アルテビル肥後橋<br>ダイヤビル名駅<br>広尾 ON ビル |
| (4) 出資金額：       | 500 百万円（匿名組合出資等総額のうち約 29.4%（注 1））            |
| (5) 契約締結日：      | 平成 28 年 6 月 27 日（予定）                         |
| (6) 出資持分取得日：    | 平成 28 年 6 月 28 日（予定）                         |
| (7) 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。

## 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8）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 8						
匿名組合契約の有効期間	平成 31 年 6 月末日まで						
匿名組合出資等の総額	1,700 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="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">合同会社ニコラスキャピタル 8</th> </tr> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;">           不動産            信託受益権等(注1)            7,128百万円         </td> <td style="text-align: center;">           ノンリコース・ローン            (シニア)            4,828 百万円         </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">           ノンリコース・ローン            (メザニン)            600 百万円         </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">           匿名組合出資等(注2)            1,700 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、最初の計算期間は契約締結日から平成 28 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。          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 8		不動産 信託受益権等(注1) 7,128百万円	ノンリコース・ローン (シニア) 4,828 百万円	ノンリコース・ローン (メザニン) 600 百万円	匿名組合出資等(注2) 1,700 百万円
合同会社ニコラスキャピタル 8							
不動産 信託受益権等(注1) 7,128百万円	ノンリコース・ローン (シニア) 4,828 百万円						
	ノンリコース・ローン (メザニン) 600 百万円						
	匿名組合出資等(注2) 1,700 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="text-align: center;">権 利 の 内 容</td> <td>営業者が平成 28 年 6 月 29 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 style="text-align: center;">期 間</td> <td>平成 29 年 12 月末日（予定）まで</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">優 先 交 渉 の 際 の 価 格 条 件</td> <td>           上限 6,835 百万円（消費税別）での取得。            内訳価格（消費税別）：(注 3)            SC 堺筋本町ビル : 1,723 百万円            アルテビル肥後橋 : 1,476 百万円            ダイアビル名駅 : 1,186 百万円            広尾 ON ビル : 2,450 百万円         </td> </tr> </table>	権 利 の 内 容	営業者が平成 28 年 6 月 29 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 29 年 12 月末日（予定）まで	優 先 交 渉 の 際 の 価 格 条 件	上限 6,835 百万円（消費税別）での取得。 内訳価格（消費税別）：(注 3) SC 堺筋本町ビル : 1,723 百万円 アルテビル肥後橋 : 1,476 百万円 ダイアビル名駅 : 1,186 百万円 広尾 ON ビル : 2,450 百万円
権 利 の 内 容	営業者が平成 28 年 6 月 29 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 29 年 12 月末日（予定）まで						
優 先 交 渉 の 際 の 価 格 条 件	上限 6,835 百万円（消費税別）での取得。 内訳価格（消費税別）：(注 3) SC 堺筋本町ビル : 1,723 百万円 アルテビル肥後橋 : 1,476 百万円 ダイアビル名駅 : 1,186 百万円 広尾 ON ビル : 2,450 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 6,950 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 500 百万円（匿名組合出資等総額の約 29.4%）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。

(注4) 阪急インベストメントパートナーズ株式会社及びサムライ・キャピタル株式会社が、合同会社ニコラスキャピタル8のアセット・マネージャーとなっています。

(注5) エスピーシー証券株式会社が合同会社ニコラスキャピタル8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8
所 在 地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号東京共同会計事務所内
事 業 内 容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
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8 職務執行者 古田謙一
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28年2月9日
総 資 産	7,128百万円(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

平成28年6月27日	取得決定
平成28年6月27日	匿名組合契約締結(予定)
平成28年6月28日	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28年2月18日付「平成27年12月期決算短信(REIT)」にて公表いたしました平成28年6月期(平成28年1月1日～平成28年6月30日)及び平成28年12月期(平成28年7月1日～平成28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) SC 堺筋本町ビル**

特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 年 月 日	平成 28 年 6 月 29 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 15 年 9 月 30 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 38 年 5 月末日 (予定)	
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	大阪府大阪市中央区北久宝寺町一丁目 4 番 15 号	
土 地	地 番	大阪府大阪市中央区北久宝寺町一丁目 9 番 5
	建 ぺ い 率 / 容 積 率	100%(注 1) / 600%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	985.42 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	平成 10 年 3 月
	構 造 / 階 数	鉄骨造陸屋根 9 階建
	用 途	事務所
	延 床 面 積	6,075.86 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	1,790 百万円	
不 動 産 鑑 定 機 関	森井総合鑑定株式会社	
P M L	7.0%	
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。	
賃 貸 借 の 状 況	賃 貸 可 能 面 積	4,550.14 m <sup>2</sup>
	賃 貸 面 積	4,550.14 m <sup>2</sup>
	稼 働 率	100.0%
	テ ナ ント の 総 数	10
	総 賃 料 収 入 ( 年 間 )	129 百万円
	敷 金 等	114 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により100%となっています。

**物件特性 (立地)**

対象不動産の所在する「堺筋本町」ゾーンは、市営地下鉄堺筋線・中央線「堺筋本町」駅を擁しており、堺筋と本町通、中央大通を中心としたエリアにオフィスビルが立ち並ぶエリアです。従来から繊維関係の間屋や商社を中心としたオフィス街を形成してきましたが、近年では裏通りを中心に業務用施設と住宅との混在化が進んでいます。当エリアは、隣接する「本町」ゾーンに拠点を構えるテナントの関連会社等の二次需要が多く認められます。対象不動産は、上記「堺筋本町」駅から徒歩3分の場所に位置しています。

物件特性（建物）

対象不動産は、延床面積約1,800坪程度、基準階面積は約180坪程度と「堺筋本町」ゾーンの中では中型ビルに属します。貸室形状はほぼ整形であり、レイアウト効率は高いものと考えられます。新規供給が抑制傾向にある「堺筋本町」ゾーンの中では、比較的築浅のビルであり、その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。エントランスや共用部分については、近時リニューアルが行われるなど、対象不動産の管理状況は良好であり、マーケットにおいて一定の競争力を保持していると評価され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



## (ii) アルテビル肥後橋

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成28年6月29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16年8月13日	
信託期間満了日	平成38年5月末日(予定)	
所在地(住居表示)	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目15番27号	
土地	地番	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目24番1他3筆
	建ぺい率/容積率	100%(注1) / 800%(注2)
	用途地域	商業地域
	敷地面積	543.72 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	平成5年6月
	構造/階数	鉄骨造陸屋根地下1階付10階建
	用途	事務所・店舗
	延床面積	4,503.74 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	1,480百万円	
不動産鑑定機関	森井総合鑑定株式会社	
PML	7.2%	
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。	
賃貸借の状況	賃貸可能面積	3,482.92 m <sup>2</sup>
	賃貸面積	3,330.40 m <sup>2</sup>
	稼働率	95.6%
	テナントの総数	10
	総賃料収入(年間)	97百万円
	敷金等	82百万円
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により100%となっています。

(注2) 容積率は400%、800%ですが、対象面積の加重平均により800%となっています。

## 物件特性(立地)

対象不動産の所在する「肥後橋」ゾーンは、市営地下鉄四つ橋線「肥後橋」駅を擁しており、四つ橋筋、土佐堀通を中心としたエリアにオフィスビルが立ち並ぶエリアです。従来から御堂筋および堂島・中之島界隈のサブマーケットとしてオフィス街を形成してきましたが、近年では裏通りを中心に業務用施設と住宅との混在化が進んでいます。

当エリアは隣接する「堂島・中之島」ゾーンや「淀屋橋」ゾーンに拠点を構えるテナントの関連会社等の二次需要が多く認められます。対象不動産は、上記「肥後橋」駅から徒歩2分の場所に位置し、メイン通りである四つ橋筋には面さないものの、最寄駅からの至近性を有し、北側に接する土佐堀通りからの視認性も確保されているため、マーケットにおいて優位性を発揮しやすいものと考えられます。

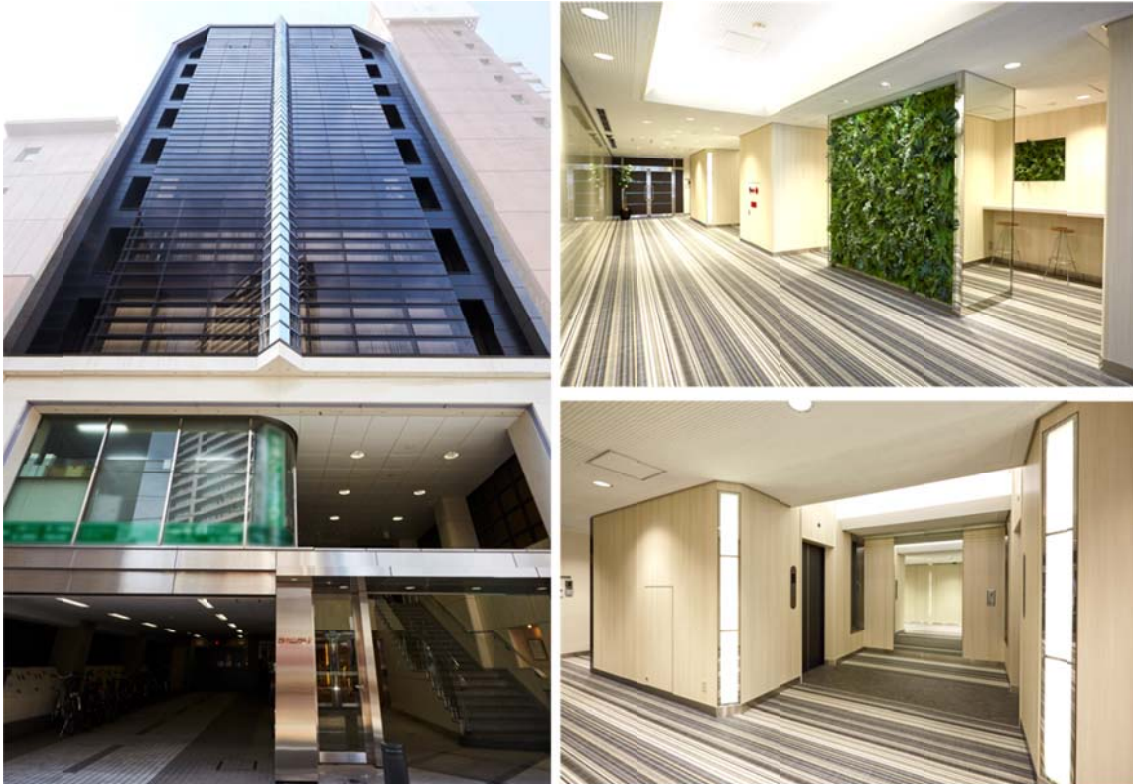
物件特性（建物）

対象不動産は、延床面積約 1,400 坪程度、基準階面積は約 120 坪程度と中小型ビルに属します。貸室形状はほぼ整形の無柱空間であり、15 坪程度からの小分割に対応している点で評価が高いと考えられます。「肥後橋」ゾーン内において、築年数、設備水準とも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。エントランスや共用部分については、近時リニューアルが行われ、リフレッシュルームなどの付帯設備も備えていることから、マーケットにおいて一定の競争力を保持してい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) ダイアビル名駅

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成28年6月29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7月30日	
信託期間満了日	平成38年5月末日	
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中村区名駅三丁目8番7号	
土地	地番	愛知県名古屋市中村区名駅三丁目806番他1筆
	建ぺい率/容積率	100%(注1)/462%(注2)
	用途地域	商業地域
	敷地面積	563.51㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	平成3年12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	2,909.28㎡
	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	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	1,190百万円	
不動産鑑定機関	森井総合鑑定株式会社	
PML	3.4%	
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。	
賃貸借の状況	賃貸可能面積	1,781.72㎡
	賃貸面積	1,781.72㎡
	稼働率	100.0%
	テナントの総数	11
	総賃料収入(年間)	73百万円
	敷金等	47百万円
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により100%となっています。

(注2) 容積率は400%、500%ですが、対象面積の加重平均により462%となっています。

## 物件特性(立地)

対象不動産の所在する「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/桜通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るといえます。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が高いゾーンです。名古屋市における中心的位置づけを有し、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ます。対象不動産は地下鉄桜通線「国際センター」駅徒歩3分、「名古屋」駅までも徒歩でアクセス可能な場所に所在し、比較的利便性については評価されると考えられます。

## 物件特性(建物)

対象不動産は、延床面積約880坪程度、基準階面積約100坪超程度と中小型ビルに属し、エリア内では標準的な規模であり、フロア形状についてはほぼ整形の無柱空間で、比較的レイアウトがし易いビルといえます。新耐震基準を満たしたビルであり、築古ビルが多く集積する「名駅」ゾーンのなかでは、テナント誘致においては問題なく、また、設備水準は標準的で、テナントニーズに対応するスペックを備えていると考えられます。



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



## (iv) 広尾 ON ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成28年6月29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19年4月2日	
信託期間満了日	平成38年5月末日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都渋谷区広尾五丁目19番9号	
土地	地番	東京都渋谷区広尾五丁目14番1ほか8筆(注3)
	建ぺい率/容積率	100%(注1)/453%(注2)
	用途地域	商業地域
	敷地面積	595.55㎡(注3)
	所有形態	所有権(注3)
建物	竣工年月	平成7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8階建
	用途	事務所
	延床面積	2,707.95㎡
	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	2,490百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML	3.1%	
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。	
賃貸借の状況	賃貸可能面積	2,248.59㎡
	賃貸面積	2,248.59㎡
	稼働率	100.0%
	テナントの総数	3
	総賃料収入(年間)	125百万円
	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) 容積率は400%、500%ですが、対象面積の加重平均により453%となっています。

(注3) 敷地面積の一部に、堅固建物の所有を目的とする土地賃借権の付着した土地所有権(底地)を含みます。当該底地の面積は60.67㎡です。

## 物件特性(立地)

対象不動産の所在する「恵比寿・広尾」ゾーンは、JR・東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅を起点としたオフィスエリアで、ランドマーク性の高い「恵比寿ガーデンプレイス」の開業を契機に、相次いで大規模ビルが供給され、認知度が飛躍的に高まったエリアです。当該ゾーンは、環境面において、閑静な住宅街や小型店舗の集積する良好な立地イメージに加えて、JR線が3路線(山手線・埼京線・湘南新宿ライン)利用可能であるほか、東京メトロ日比谷線で「六本木」「霞が関」といった都心へのアクセス性の高さも評価されています。対象不動産は、最寄駅から徒歩5分圏内にあり、交通アクセス性については一定の評価が得られるものと考えられます。都心の中においても需給の逼迫した「渋谷区アドレス」の物件であり、その中でも当該エリアを選好するIT関連企業、エリアイメージや落ち着いた就業環境を重視する外資系企業に対する訴求力は発揮されやすいものと推察されます。

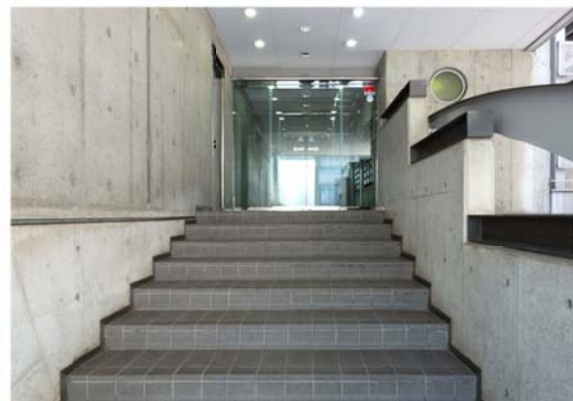
物件特性（建物）

対象不動産は、延床面積約 820 坪程度、基準階面積約 90 坪程度と小型ビルに属し、「恵比寿・広尾」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あることから、エリア内において標準的な規模であり、築年数及び競争優位性についても、標準的な位置づけと考えられます。設備水準については、テナントニーズに対応するスペックを備えてい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8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、SC 堺筋本町ビル・アルテビル肥後橋・ダイアビル名駅は、平成28年2月29日を価格時点として、森井総合鑑定株式会社に依頼、広尾 ON ビルは、平成28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8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8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28年4月30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28年4月30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28年4月30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 8 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 28 年 4 月 30 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 28 年 4 月 30 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 28 年 4 月 30 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 8 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 28 年 4 月 30 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 28 年 4 月 30 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 8 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/>