

平成 26 年 12 月 16 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（優先出資証券）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（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり、本投資法人による資産（優先出資証券）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： 資産の流動化に関する法律（以下、「資産流動化法」といいます。）第 2 条 9 項に定める優先出資証券
- (2) 取得先： 五反田大橋インベストメント特定目的会社（以下、「本 TMK」といいます。）
- (3) 特定資産の名称： ポーラ第 3 五反田ビル（以下「本特定資産」といいます。）
- (4) 取得金額： 50 百万円（優先出資持分 2.0%（注））
- (5) 契約締結日： 平成 26 年 12 月 16 日
- (6) 取得予定日： 平成 26 年 12 月 18 日（予定）
- (7) 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、優先出資証券の取得を通じて、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、本特定資産の賃借人からの賃料収入等を原資とする利益の優先配当を、本 TMK から受けることとなります。なお、本取得に伴い、本特定資産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)優先出資証券の概要 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、本投資法人が本特定資産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) 優先出資証券の概要

名 称	五反田大橋インベストメント特定目的会社 優先出資証券								
スキームの概要	<p>本 TMK の概要は以下のとおりです。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">五反田大橋インベストメント特定目的会社</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;"> 特定資産等 6,370百万円 (注 1) </td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;"> <table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;">特定社債 3,900百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">優先出資 2,470 百万円 (注 2)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">特定出資 10 万円</td> </tr> </table> </td> </tr> </table>		五反田大橋インベストメント特定目的会社		特定資産等 6,370百万円 (注 1)	<table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;">特定社債 3,900百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">優先出資 2,470 百万円 (注 2)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">特定出資 10 万円</td> </tr> </table>	特定社債 3,900百万円	優先出資 2,470 百万円 (注 2)	特定出資 10 万円
五反田大橋インベストメント特定目的会社									
特定資産等 6,370百万円 (注 1)	<table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;">特定社債 3,900百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">優先出資 2,470 百万円 (注 2)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">特定出資 10 万円</td> </tr> </table>	特定社債 3,900百万円	優先出資 2,470 百万円 (注 2)	特定出資 10 万円					
特定社債 3,900百万円									
優先出資 2,470 百万円 (注 2)									
特定出資 10 万円									
	<p>事業年度： 毎年 5 月 1 日から 10 月末日まで、11 月 1 日から 4 月末日までの各 6 か月です。</p> <p>利益の配当： 利益の配当については、各事業年度において、法が定める配当可能利益の範囲内で、社員総会において決議される金額の配当を受ける権利を有しております。なお、特定社員は、予め利益の配当を受ける権利を放棄しているため、本 TMK は、特定社員への利益の配当を行わず、優先出資社員への利益の配当のみをその優先出資口数に応じて均等な額にて行います。</p> <p>残余財産の分配については、すべて優先出資社員に対しその優先出資の口数に応じて分配されます。なお、特定社員は、予め残余財産の分配を受ける権利を放棄しているため、本 TMK は、特定社員への残余財産の分配を行わず、優先出資社員への残余財産の分配のみをその優先出資口数に応じて均等な額にて行います。</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" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">権 利 の 内 容</td> <td>本 TMK が平成 26 年 12 月 22 日取得予定の特定資産（下記 7 参照）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 28 年 1 月 31 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>6,500 百万円（消費税及び地方消費税を含まない。）以上での取得。</td> </tr> </table>		権 利 の 内 容	本 TMK が平成 26 年 12 月 22 日取得予定の特定資産（下記 7 参照）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 31 日（予定）まで	優 先 交 渉 の 際 の 価 格 条 件	6,500 百万円（消費税及び地方消費税を含まない。）以上での取得。	
権 利 の 内 容	本 TMK が平成 26 年 12 月 22 日取得予定の特定資産（下記 7 参照）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 31 日（予定）まで								
優 先 交 渉 の 際 の 価 格 条 件	6,500 百万円（消費税及び地方消費税を含まない。）以上での取得。								

(注 1) 特定資産等には、組成コストやリザーブ金等が含まれています。なお、不動産鑑定評価額は 6,610 百万円です。

(注 2) 優先出資の口数 49,400 口（優先出資の総額 2,470 百万円）のうち、本投資法人は 1,000 口（50 百万円）（優先出資割合約 2.0%）の優先出資証券を取得する予定です。

(注 3) 株式会社玄海キャピタルマネジメントが本 TMK のアセット・マネージャーとなる予定です。

(注 4) エスピーシー証券株式会社が本 TMK の発行する優先出資証券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。

(2) 出資先の概要

名 称	五反田大橋インベストメント特定目的会社
所 在 地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号
事 業 内 容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯する業務
代表者の役職・氏名	取締役 三品貴仙
特 定 資 本 金	10万円
優 先 出 資 者 の 概 要	非開示(注)
設 立 年 月 日	平成26年11月14日
純 資 産	2,470百万円(予定)
総 資 産	6,370百万円(予定)
本投資法人又は本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) 他の優先出資者より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、優先出資証券取得時に一括決済します。

5. 取得の日程

平成26年12月16日 取得決定
平成26年12月17日 優先出資の払込み(予定)
平成26年12月18日 優先出資証券の取得(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、同期間の運用状況の予想についての修正はありません。

7. 本特定資産の内容
(1) 本特定資産の概要

特定資産の名称	ポーラ第3五反田ビル	
特定資産の種類	不動産	
取得予定年月日	平成26年12月22日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都品川区西五反田八丁目9番5号	
土地	地番	東京都品川区西五反田八丁目9番1ほか9筆
	建ぺい率/容積率	100%(注1)/700%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	1,840.57 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	平成1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2階付12階建
	用途	事務所
	延床面積	13,581.66 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	6,610百万円	
不動産鑑定機関	森井総合鑑定株式会社	
PML	2.3%	
担保の状況	特定社債権者を担保権者とする一般担保が設定される予定です。	
賃貸借の状況		
賃貸可能面積	9,122.48 m ² (注2)	
賃貸面積	9,122.48 m ²	
稼働率	100.0%	
テナントの総数	13	
総賃料収入(年間)	387百万円	
敷金等	224百万円	
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) 倉庫部分の面積(284.93 m²)を含みます。

(2) 外観写真及び位置図等
本特定資産の外観写真



本特定資産の地図



< 「7. 本特定資産の内容(1) 本特定資産の概要」記載事項の説明 >

- Y 「所在地(住居表示)」は、本特定資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。
- Y 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、本特定資産によっては、「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。
- Y 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。
- Y 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。
- Y 土地の「所有形態」は、所有者が保有する権利の種類を記載しています。
- Y 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。
- Y 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、本特定資産に関して所有者が保有する権利の種類を記載しています。
- Y 「マスターリース会社」は、本特定資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。
- Y 「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。
- Y 「鑑定評価額」は、本TMKが本特定資産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11月30日を価格時点として、森井総合鑑定株式会社に依頼して作成された鑑定評価書の鑑定評価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- Y 「PML」は、本TMKが本特定資産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。
- Y 「担保の状況」は、本TMKによる本特定資産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。
- Y 「賃貸借の状況」は、特段の記載がない限り平成26年10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、本特定資産の前所有者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。
- Y 「賃貸可能面積」は、本特定資産について、平成26年10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。
- Y 「賃貸面積」は、平成26年10月31日現在における本特定資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、本TMK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26年10月31日現在における本特定資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。

- Y 「稼働率」は、平成 26 年 10 月 31 日現在における本特定資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。
- Y 「テナントの総数」は、平成 26 年 10 月 31 日現在における本特定資産に係る各賃貸借契約に表示された本特定資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、本 TMK 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。
- Y 「総賃料収入(年間)」は、平成 26 年 10 月 31 日現在における本特定資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締結している場合、同日現在における本特定資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。
- Y 「敷金等」は、平成 26 年 10 月 31 日現在における本特定資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、本 TMK 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本特定資産については、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/>