

平成 27 年 3 月 11 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3）

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3 匿名組合出資持分 |
| (3) 信託財産である不動産： | 早稲田 SIA ビル(注 1)
三井住友銀行高麗橋ビル(注 1)
ソララプラザ(注 1) |
| (4) 出資金額： | 100 百万円（匿名組合出資等総額のうち約 2.7%(注 2)） |
| (5) 契約締結日： | 平成 27 年 3 月 11 日 |
| (6) 出資持分取得日： | 平成 27 年 3 月 12 日（予定） |
| (7) 出資持分取得資金： | 自己資金による |

(注 1) 早稲田 SIA ビル及び三井住友銀行高麗橋ビルは平成 27 年 2 月 27 日付で合同会社ニコラスキャピタル3 が取得しております。また、ソララプラザの取得は平成 27 年 3 月 13 日の予定です。

(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3）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3												
匿名組合契約の有効期間	平成28年10月31日まで												
匿名組合出資等の総額	3,700百万円												
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> <p><本取得前（平成27年3月11日現在）></p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">合同会社ニコラスキャピタル3</td> </tr> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;"> 不動産 信託受益権等 7,960百万円 (注1)(注2) </td> <td style="text-align: center;"> ノンリコース・ローン（シニア） 4,300百万円 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> ノンリコース・ローン（メザニン） 1,500百万円 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> 匿名組合出資等(注3) 2,160百万円 </td> </tr> </table> <p><本取得後></p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">合同会社ニコラスキャピタル3</td> </tr> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;"> 不動産 信託受益権等 13,250百万円 (注2) </td> <td style="text-align: center;"> ノンリコース・ローン（シニア） 7,050百万円 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> ノンリコース・ローン（メザニン） 2,500百万円 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> 匿名組合出資等(注4) 3,700百万円 </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4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3		不動産 信託受益権等 7,960百万円 (注1)(注2)	ノンリコース・ローン（シニア） 4,300百万円	ノンリコース・ローン（メザニン） 1,500百万円	匿名組合出資等(注3) 2,160百万円	合同会社ニコラスキャピタル3		不動産 信託受益権等 13,250百万円 (注2)	ノンリコース・ローン（シニア） 7,050百万円	ノンリコース・ローン（メザニン） 2,500百万円	匿名組合出資等(注4) 3,700百万円
合同会社ニコラスキャピタル3													
不動産 信託受益権等 7,960百万円 (注1)(注2)	ノンリコース・ローン（シニア） 4,300百万円												
	ノンリコース・ローン（メザニン） 1,500百万円												
	匿名組合出資等(注3) 2,160百万円												
合同会社ニコラスキャピタル3													
不動産 信託受益権等 13,250百万円 (注2)	ノンリコース・ローン（シニア） 7,050百万円												
	ノンリコース・ローン（メザニン） 2,500百万円												
	匿名組合出資等(注4) 3,700百万円												

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 2 月 27 日に取得した不動産信託受益権及び平成 27 年 3 月 13 日に取得する不動産信託受益権（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 28 年 7 月 29 日（予定）まで
	優 先 交 渉 の 際 の 価 格 条 件	上限 12,867 百万円（消費税込）での取得。 内訳価格（消費税込）（注 5）： 早稲田 SIA ビル : 4,888 百万円 三井住友銀行高麗橋ビル : 2,917 百万円 ソララプラザ : 5,061 百万円

- (注 1) 早稲田 SIA ビル及び三井住友銀行高麗橋ビルを信託財産とした不動産信託受益権を含みます。
- (注 2) 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 3 物件合計で 12,940 百万円です。
- (注 3) 本取得前の匿名組合出資総額には、本投資法人の出資は含まれておりません。
- (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 100 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。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 6) クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセッ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 3 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 3 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 3
所 在 地	東京都千代田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 1 職務執行者 菅谷 英伸
資 本 金	10 万円
匿名組合出資者	非開示(注)
設 立 年 月 日	平成 22 年 3 月 18 日
総 資 産	13,250 百万円（予定）
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と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. 取得の日程

平成 27 年 3 月 11 日	取得決定
平成 27 年 3 月 11 日	匿名組合契約締結
平成 27 年 3 月 12 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 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。

6. 不動産信託受益権の信託財産である不動産の内容
(i) 早稲田 SIA 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2月27日
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託設定日		平成12年3月1日
信託期間満了日		平成37年2月28日
所在地（住居表示）		東京都新宿区馬場下町1番1号
土地	地番	東京都新宿区馬場下町1番1ほか15筆
	建ぺい率／容積率	76.52％／377.93％（注）
	用途地域	近隣商業地域、第1種住居地域、第1種中高層住居専用地域
	敷地面積	1,722.47 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	昭和61年7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	5,961.95 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
マスターリース種別		パス・スルー
鑑定評価額		4,840百万円
不動産鑑定機関		一般財団法人日本不動産研究所
P M L		3.5%
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	4,340.66 m ²
	賃貸面積	4,340.66 m ²
	稼働率	100%
	テナントの総数	8
	総賃料収入（年間）	249百万円
	敷金等	166百万円
特記事項		該当事項はありません。

(注) 建ぺい率は本来80%、60%ですが、近隣商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和及び対象面積の加重平均により76.52%となっています。容積率は400%、300%の面積按分により377.93%となっています。

物件特性

・立地について

「早稲田 SIA ビル」の立地する「高田馬場」ゾーンはJR「高田馬場」駅を起点に東西に広がるエリアで、飲食・物販店舗を主体にオフィスビルが混在するエリアとなっています。「早稲田 SIA ビル」は、「高田馬場」ゾーンから東方面面に位置する東京メトロ東西線「早稲田」駅至近に位置します。駅周辺には早稲田中学・高校・大学が所在し、周辺には住宅環境が広がります。このため、オフィスビルの集積度は低いものの、早稲田関連のテナントや学生対象のサービス業になど一定のオフィス需要がみられるエリアとなっています。「早稲田 SIA ビル」は、東京メトロ東西線「早稲田」駅から徒歩1分と最寄駅からの近接性は高く評価されるものと考えられます。また、「早稲田通り」沿いに面した視認性も良好な立地です。立地面での希少性は高いことから、各種学校といった教育関係のテナントからの評価は高いものと考えられます。

・建物について

「高田馬場」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、対象不動産の規模はボリュームゾーン（分布帯）を上回っています。特に基準階面積の大きさは規模的訴求力を発揮しやすく、当該ゾーンのなかでは規模面が評価され易いといえます。また、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。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。

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) 三井住友銀行高麗橋ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成27年2月27日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成14年10月31日	
信託期間満了日	平成37年2月28日	
所在地（住居表示）	大阪府中央区伏見町2丁目1番1号	
土地	地番	大阪府中央区伏見町2丁目2番ほか4筆
	建ぺい率／容積率	100%(注1)／800%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	1,390.44 m ² (注2)
	所有形態	所有権(一部共有持分権)(注3)
建物	竣工年月	平成6年3月
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建
	用途	事務所
	延床面積	9,698.59 m ² (注4)
	所有形態	区分所有権(注5)
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	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	
P M L	7.6%	
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	5,102.55 m ²
	賃貸面積	4,641.14 m ²
	稼働率	91.0%
	テナントの総数	21
	総賃料収入（年間）	174百万円
	敷金等	140百万円
特記事項	本件土地は一部共有持分権であり、本件建物は区分所有権となっております。（以下総称して「本件権利」）信託受託者は、本件土地及び建物を法人である他1者（以下「他権利者」）との間で区分所有・共有しています。基本協定書上、本件権利は、他に譲渡しようとするときは、他に優先して他権利者又は他権利者の指定する第三者に対して時価による譲渡の申し出をしなければならず、当該申入れの結果他権利者又は他権利者の指定する第三者が譲受しない場合には第三者に譲渡することが出来ます。	

(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) 単独所有部分265.78 m²及び共有部分1,124.66 m²の合計を記載しています。

(注3) 共有部分の共有持分は、100,000分の64,407です。

(注4) 本物件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5) 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（1,312.71 m²）以外の全ての専有部分です。

物件特性

・立地について

「三井住友銀行高麗橋ビル」が立地する「北浜」ゾーンは、京阪・地下鉄堺筋線「北浜」駅を有し、堺筋と土佐堀通沿いにオフィスビルが立ち並ぶゾーンです。対象不動産は堺筋の西側に面し、地下鉄「北浜」駅の南出口から徒歩1分の大通りに面した立地であり、また、「淀屋橋」駅へも徒歩数分でアクセスが可能であることからゾーン内においては一定の立地競争力を有しております。

・建物について

「三井住友銀行高麗橋ビル」は、延床面積約3,100坪程度、基準階面積約180坪程度と中型ビルに属します。「北浜」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り、「三井住友銀行高麗橋ビル」の規模はボリュームゾーン（分布帯）を上回っていることから、規模面での優位性が評価され易いといえます。また、築後は21年程度のビルですが、築年数が経過したビルが多い「北浜」ゾーンにおいては、築年の観点からも相対的に一定の評価が得られると考えられます。また、近年大規模なリニューアルが行われており、リニューアル未了の同年代のビルと比較すると競争力を有するものと考えられます。

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) ソララプラザ

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	平成27年3月13日	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託設定日	平成25年10月1日	
信託期間満了日	平成37年3月31日(予定)	
所在地(住居表示)	宮城県仙台市青葉区花京院一丁目2番15号	
土地	地番	宮城県仙台市青葉区花京院一丁目239番地
	建ぺい率/容積率	90%/699.72%(注1)
	用途地域	商業地域
	敷地面積	3,694.05 m ²
	所有形態	所有権(敷地権割合 1,000,000分の512,761)
建物	竣工年月	平成21年9月
	構造/階数	鉄骨造陸屋根15階建
	用途	店舗
	延床面積	24,768.42 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	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	5,250百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML	1.8%	
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	11,916.86 m ²
	賃貸面積	11,916.86 m ²
	稼働率	100%
	テナントの総数	1
	総賃料収入(年間)	非開示(注4)
	敷金等	非開示(注4)
特記事項	本件建物は区分所有建物であり、信託受託者は、本件建物を法人である他の区分所有者3者及び個人である他の区分所有者2者(以下、法人及び個人を合わせて「他の区分所有者」といいます。)との間で区分所有しています。管理規約上、取得対象は店舗部分に該当致しますが、当該区分所有権の用途は総会の承認を経ずに他の用途に変更してはならないものとなっております。	

(注1) 建ぺい率は本来70%ですが、防火地域内の耐火建築物且つ角地による緩和により90%となっております。容積率は700%、600%の面積按分により699.72%となっております。

(注2) 本物件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1階から9階までの一部(延床面積12,372.60 m²)です。なお、管理規約に定められた共用部分の持分割合及び議決権割合は、1,000,000分の543,197です。

(注4) エンドテナントから承諾が得られていないため、非開示としています。

物件特性

・立地について

「ソララプラザ」は、JR「仙台」駅より北側徒歩5分の場所にあり、駅前通りをパルコからAERに沿って北側方面へ進んだ広瀬通りとの交差点付近に立地します。JR「仙台」駅西口からはペデストリアンデッキで繋がっており、ペデストリアンデッキで行くことが出来る北端のビルとなっています。駅前商業集積エリアに隣接して立地しており、多くの人で賑わう駅前通りと、オフィスやショールーム・ホテルなどが立ち並ぶ広瀬通りの交差点付近にあるため、買い物客だけでなくビジネス客に認知されやすい立地であるといえます。

・建物について

上層階のホテル部分とのコントラストが目を引く外観デザインで、周辺高層ビルの中でも存在感を発揮しています。また、138台分の立体駐車場を内設している点も評価できます。

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



< 「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3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、早稲田S I Aビル及び三井住友銀行高麗橋ビルについては平成27年2月1日、ソラプラザについては平成27年1月28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3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3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26年12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12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。
- 「賃貸面積」は、平成26年12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、合同会社ニ

コラスキャピタル3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12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26年12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。
- 「テナントの総数」は、平成26年12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、合同会社ニコラスキャピタル3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26年12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26年12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3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/>