

平成 27 年 12 月 15 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6）

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（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6 匿名組合出資持分 |
| (3) 信託財産である不動産： | ホームマットホライゾンビル
スプラディッド難波 |
| (4) 出資金額： | 102.5 百万円（匿名組合出資等総額のうち 3.7%(注 1)） |
| (5) 契約締結日： | 平成 27 年 12 月 16 日（予定） |
| (6) 出資持分取得日： | 平成 27 年 12 月 17 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6）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6						
匿名組合契約の有効期間	平成30年2月末日まで						
匿名組合出資等の総額	2,750百万円						
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: 40px;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">合同会社ニコラスキャピタル6</td> </tr> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;">不動産 信託受益権等(注1) 10,755百万円</td> <td style="text-align: center;">ノンリコース・ローン (シニア) 6,005 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ノンリコース・ローン (メザニン) 2,000 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">匿名組合出資等(注2) 2,750 百万円</td> </tr> </table> <p>計算期間： 毎年12月1日から翌年2月末日まで、3月1日から5月末日まで、6月1日から8月末日まで、及び、9月1日から11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28年5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6		不動産 信託受益権等(注1) 10,755百万円	ノンリコース・ローン (シニア) 6,005 百万円	ノンリコース・ローン (メザニン) 2,000 百万円	匿名組合出資等(注2) 2,750 百万円
合同会社ニコラスキャピタル6							
不動産 信託受益権等(注1) 10,755百万円	ノンリコース・ローン (シニア) 6,005 百万円						
	ノンリコース・ローン (メザニン) 2,000 百万円						
	匿名組合出資等(注2) 2,750 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: 40px;"> <tr> <td>権 利 の 内 容</td> <td>営業者が平成27年12月18日に取得する不動産信託受益権（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30年2月末日（予定）まで</td> </tr> <tr> <td>優 先 交 渉 の 際 の 価 格 条 件</td> <td>上限10,207百万円（消費税別）での取得。 内訳価格（消費税別）：(注3) ホームートホライゾンビル : 6,705百万円 スプランディッド難波 : 3,502百万円</td> </tr> </table>	権 利 の 内 容	営業者が平成27年12月18日に取得する不動産信託受益権（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30年2月末日（予定）まで	優 先 交 渉 の 際 の 価 格 条 件	上限10,207百万円（消費税別）での取得。 内訳価格（消費税別）：(注3) ホームートホライゾンビル : 6,705百万円 スプランディッド難波 : 3,502百万円
権 利 の 内 容	営業者が平成27年12月18日に取得する不動産信託受益権（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30年2月末日（予定）まで						
優 先 交 渉 の 際 の 価 格 条 件	上限10,207百万円（消費税別）での取得。 内訳価格（消費税別）：(注3) ホームートホライゾンビル : 6,705百万円 スプランディッド難波 : 3,502百万円						

(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10,230百万円です。

- (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 102.5 百万円（匿名組合出資等総額の約 3.7%）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。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4) 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6のアセット・マネージャーとなっています。
- (注5) 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6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6
所 在 地	東京都港区元赤坂一丁目1番7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6 職務執行者 野坂 照光
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	10,755 百万円（予定）
純 資 産	10 万円
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. 決済方法

下記、「5. 取得の日程」に記載の通り、匿名組合出資時に一括決済します。

5. 取得の日程

平成27年12月15日	取得決定
平成27年12月16日	匿名組合契約締結（予定）
平成27年12月17日	匿名組合出資（予定）
平成27年12月18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

本取得が運用状況に与える影響は軽微であり、平成27年8月20日付「平成27年6月期決算短信（REIT）」にて公表いたしました平成27年12月期（平成27年7月1日～平成27年12月31日）及び平成28年6月期（平成28年1月1日～平成28年6月30日）の運用状況の見直しに変更はありません。

7. 不動産信託受益権の信託財産である不動産の内容
(i) ホームマツホライゾンビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成27年12月18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12月18日(予定)	
信託期間満了日	平成37年11月末日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都千代田区五番町6番地2	
土地	地番	東京都千代田区五番町6番2(他1筆)
	建ぺい率/容積率	96%(注1)/571%(注2)
	用途地域	商業地域、第1種住居地域
	敷地面積	1,531.26 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	8,143.02 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	6,710百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所	
P M L	7.2%	
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。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	6,038.51 m ²
	賃貸面積	5,218.47 m ²
	稼働率	86.4%
	テナントの総数	13
	総賃料収入(年間)	317百万円
	敷金等	227百万円
特記事項	該当事項はありません。	

(注1) 建ぺい率は本来60%、80%ですが、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96%となっています。

(注2) 容積率は400%、600%の2つの地域の加重平均面により571%となっています。

物件特性

・立地について

対象不動産の立地する「番町」ゾーンは、「市ヶ谷」駅南側から麴町方面に広がるゾーンであり、住宅及び学校が多い一方、高層オフィスビルの建設が制限されており、オフィスビルの市場規模としては千代田区内で最も小さくなっていますが、複数の大使館や高級住宅が集積することから、エリアイメージとしてはむしろ格式の高い良質なイメージを有しています。また、緑豊かな眺望・雰囲気や、比較的ゆとりある建物集積となる環境面等、高さ制限、オフィス集積が限定されていることがプラスに働き、就業環境を重視する企業に対しては訴求され易い立地条件となっています。

対象不動産は、JR 総武線、都営新宿線、東京メトロ有楽町線「市ヶ谷」駅から徒歩 2 分、東京メトロ南北線「市ヶ谷」駅から徒歩 5 分の場所に位置している。JR 線から徒歩圏内にあることから、当該エリア内では交通利便性は評価されるものと考えられます。

・建物について

「ホームマットホライゾンビル」は、延床面積約 2,600 坪程度、基準階面積約 250 坪程度と中小型ビルに属します。「番町」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、エリアの中では比較的規模優位性が高いといえます。築年に関しては、競争優位性は標準的なものとなっています。

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



(ii) スプラシティ難波

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成27年12月18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12月18日(予定)	
信託期間満了日	平成37年11月末日(予定)	
所在地(住居表示)	大阪府大阪市浪速区稲荷二丁目1番23号	
土地	地番	大阪府大阪市浪速区稲荷二丁目1番1
	建ぺい率/容積率	80%/600%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	1,067.80 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	平成27年1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	8,031.78 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	3,520百万円	
不動産鑑定機関	森井総合鑑定株式会社	
PML	6.2%	
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。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	6,212.36 m ²
	賃貸面積	5,356.76 m ²
	稼働率	86.2%
	賃貸可能戸数	252戸
	賃貸戸数	212戸
	戸数稼働率	84.1%
	テナントの総数	212
	月額賃料	15百万円
	敷金等	0円
特記事項	該当事項はありません。	

物件特性

・立地について

「スプラディッド難波」の立地するエリアは、全国有数の商業集積地である「難波・心斎橋エリア」に近接し、最寄りの地下鉄千日前線「桜川」駅まで徒歩4分、また、広域交通拠点である JR 線「難波」駅から徒歩圏内に位置するなど、高い交通利便性に恵まれた立地条件を有します。商業中心地へのアクセス性が高いことに加え、周辺にはスーパーマーケットやコンビニエンスストアが充実しており、日常生活の利便性も高いことから、シングル世帯を中心とした堅調な賃貸需要が期待できるエリアです。

・建物について

建物は、新築物件で、1K 及び 1LDK を中心とした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、設備水準等についても競合不動産に較べて相対的に優れていると考えられます。

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



＜「7. 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6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、ホームマットホライゾンビルについては、平成27年11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、スプラディッド難波については、平成27年9月1日を価格時点として、森井総合鑑定株式会社に依頼し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6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6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27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、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27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。
- 「賃貸面積」は、平成27年10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6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27年10月31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 27 年 10 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。
- 住宅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 27 年 10 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。
- 住宅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 27 年 10 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。
- 住宅について記載している「戸数稼働率」は、平成 27 年 10 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 27 年 10 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 6 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 27 年 10 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。
- 住宅について記載している「月額賃料」は、平成 27 年 10 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転貸借契約書又は各転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 27 年 10 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 6 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/>