

平成 27 年 9 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)

資産の取得に関するお知らせ（大宮センタービル立体駐車場追加取得）

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資産運用会社であ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の追加取得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) 取得資産 | ： 不動産（区分所有建物及びその敷地）（注 1） |
| (2) 資産の名称 | ： 大宮センタービル立体駐車場（以下「本件立体駐車場」といいます。）（物件番号 A-52（以下「既存物件」といいます。）の附属建物）（注 2） |
| (3) 取得予定価格 | ： 255 百万円（注 3） |
| (4) 契約締結予定日 | ： 平成 27 年 9 月 28 日 |
| (5) 取得予定日 | ： 平成 27 年 9 月 28 日 |
| (6) 取得先 | ： 非開示（注 4） |
| (7) 取得資金 | ： 自己資金により取得 |
| (8) 支払時期 | ： 引渡時一括 |

(注 1) 本投資法人は、既存物件及び立体駐車場の一部を信託財産とする信託受益権を保有しており、今回の追加取得部分を取得日付で当該信託財産に追加信託する予定です。なお、当該追加信託後、信託受託者は、区分所有建物及びその敷地の全体を単独で所有することになります。

(注 2) 「物件番号」は、本投資法人の定める各用途の分類に応じて、物件毎に番号を付したものであり、A はオフィスを表します。以下同じです。

(注 3) 「取得予定価格」は、売買契約書に記載された取得予定資産の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注 4) 取得先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。

2. 取得の理由

本件立体駐車場は、本投資法人が既に保有している既存物件の附属建物であり、本投資法人は、かかる追加取得により大宮センタービルの建物及び敷地の全体を保有することになり、これに伴い本件立体駐車場に関して本投資法人が従前負担していた駐車場賃借料（年額 15,600 千円）は今後生じないこととなる見込みです。そのため、かかる追加取得は既存物件全体の収益性及び流動性を向上させ、取得予定価格を上回る既存物件の資産価値の向上に

つながるものと考えております。

なお、既存物件の詳細につきましては、平成 27 年 6 月 10 日付、「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。

3. 取得予定資産の内容

物件の名称		大宮センタービル立体駐車場
特定資産の種類		不動産
取得予定価格		255 百万円
所在地（住居表示）		埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目 9 番 6 号
土地	地番	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目 9 番 37
	建ぺい率／容積率	100%（注 1）／600%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	62.60 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	平成 5 年 3 月
	構造／階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	用途	駐車場
	延床面積	80.27 m ² （注 2）
	所有形態	区分所有権
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		292 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		—
担保の状況		なし
賃貸借の状況		
	賃貸可能面積	—
	賃貸面積	—
	稼働率	—
	本投資法人の総賃貸可能面	—
	代表的テナント	—
	テナントの総数	—
	総賃料収入（年間）	—
	敷金等	—
特記事項		<p>1. 本投資法人は、既存物件及び立体駐車場の一部を信託財産とする信託受益権を保有しており、今回の追加取得部分を取得日付で当該信託財産に追加信託する予定です。なお、当該追加信託後、信託受託者は、区分所有建物及びその敷地の全体を単独で所有することになります。</p> <p>2. 本件立体駐車場の追加取得に伴い、取得先との間で締結していた譲渡制限に関する合意は解約される予定です。また、本物件の PM 会社は、本日現在、本件立体駐車場を賃借していますが、本件立体駐車場の追加取得に際してかかる賃貸借契約は解約される予定です。</p>

（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） 本件立体駐車場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。

4. 鑑定評価書の概要

物件名称	大宮センタービル立体駐車場
鑑定評価額	292 百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 27 年 9 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	292,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。
直接還元法による価格	296,000	
運 営 収 益	15,600	
潜在総収益	15,600	現行の賃貸借契約に基づく使用料を参考に、予定賃貸借契約に基づく中長期安定的に収受可能な駐車場収入を計上。
空室等損失合計	0	類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向、予定賃貸借契約内容をもとに、不要であると判断。
運 営 費 用	763	
維持管理費	0	過年度実績額をはじめ、現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、予定賃貸借契約等の対象不動産の個別性を考慮して、不要であると判断。
水道光熱費	0	過年度実績額等及び予定賃貸借契約を考慮のうえ不要であると判断。
修 繕 費	138	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費用の年平均額等を参考に査定し、計上。
P M フ ィ ー	156	隣接不動産の契約条件に基づく報酬料率等を参考に類似不動産における報酬料率、予定賃貸借契約内容等に基づく対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	0	賃借人の想定回転期間及び予定賃貸借契約内容を考慮し、不要であると判断。
公租公課	461	平成 27 年度の実額を計上。
損害保険料	8	予定保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
運 営 純 収 益	14,837	
一時金の運用益	0	一時金の授受はない。
資本的支出	323	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費用の年平均額等を参考に査定し、計上。
純 収 益	14,514	
還 元 利 回 り	4.9%	併合後の一体利用を考慮し、対象不動産及び対象不動産が附属することとなる隣接不動産についての各条件を分析し、査定。査定にあたっては、各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF 法による価格	288,000	
割 引 率	4.7%	併合後の一体利用を考慮し、特に対象不動産が附属することとなる隣接不動産についての各条件を分析し、類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	5.1%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積 算 価 格	171,000	
土 地 比 率	80.2%	
建 物 比 率	19.8%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。
---------------------------	--

5. 取得先の概要

本件立体駐車場の取得先は国内の一般事業法人及び個人です。取得先からの名称等の開示について同意を得られていないため、詳細等を記載していません。

なお、本投資法人及び本資産運用会社と当該取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該取得先は、本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者でもありません。また、取得先は本日現在、利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者のいずれにも該当しません。

6. 物件取得者等の状況

本件立体駐車場の追加取得は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

7. 媒介の概要
(1) 媒介者の概要

名 称	双日総合管理株式会社
本 店 所 在 地	東京都港区台場二丁目3番1号
代 表 者	代表取締役 豊田孝弘
資 本 金	324,000,000 円
設 立 年 月 日	平成元年9月12日
主 な 事 業 内 容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産の管理業務 2. 建築物の給排水設備、衛生設備、昇降設備、冷暖房設備、電気工作物、その他機械装置・材料、並びに建設機械の販売、維持、保守、管理及び、建物のリニューアル業、並びにリニューアル業に伴う機器・材料の販売 3. 家具、什器、室内装飾品、組立式車庫、門扉、門柵等の住宅附属設備品（中古品を含む）の売買、賃貸借、リース、レンタル、その代理・仲介並びに輸出入業務 4. 不動産の売買、賃貸借、仲介業 5. 土木、建築工事の企画、調査、設計、施工、監理及び請負業 6. 損害保険代理業、自動車損害賠償保障法に基づく保険代理業 7. 生命保険の募集に関する業務 8. 煙草、酒類、清涼飲料水、茶類、食料品、日用雑貨品の販売及び仲介 9. 貨物運送取扱業及び、宅配便の取次業 10. 労働者派遣法に基づく労働者派遣事業 11. 警備業 12. 建築物清掃業 13. 前各号に附帯関連する一切の事業
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資 本 関 係	本資産運用会社の親会社（出資割合 67.0%）である双日株式会社の 100% 出資子会社である双日新都市開発株式会社の 100%出資子会社であり、投信法に定める利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当します。
人 的 関 係	本資産運用会社は、当該会社の親会社である双日株式会社より、5名の出向者を受け入れています。
取 引 関 係	直前営業期間である第6期（平成27年6月期）において、本投資法人は同社に対し管理業務費 220,529 千円、修繕工事費 131,319 千円、その他賃貸事業費用 17,219 千円を支払っています。また、当該会社は本投資法人及び本資産運用会社と双日株式会社間のスポンサー・サポート契約に基づくスポンサーグループ会社です。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	本投資法人・本資産運用会社の関連当事者に該当します。また、上記のとおり、当該会社は投信法に定める本資産運用会社の利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当します。また、本投資法人が当該会社をして媒介業務を受託させるに当たり、「利害関係者取引規程」に定める審査及び決議を経ています。（注）
特 記 事 項	該当事項はありません。

（注）上記媒介の委託については、本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者との取引に該当するため、当該規程の定めに基づき、平成27年9月18日に開催される本投資法人の役員会に付議され、当該役員会において本媒介の委託が承認されることを停止条件としています。

(2) 媒介手数料の額

媒介手数料：7,710 千円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）

8. 利害関係者との取引

本物件について、本投資法人は、信託受託者をして、双日総合管理株式会社との運営管理委託契約書を締結しており、双日総合管理株式会社は、本件立体駐車場の追加取得後、当該運営管理委託契約の変更合意書を締結の上、本件立体駐車場を含め管理を継続します。また、本件立体駐車場の追加取得について、本投資法人は、双日総合管理株式会社に媒介の委託を行います。

双日総合管理株式会社は、本資産運用会社の親会社（出資割合 67.0%）である双日株式会社の子会社である双日新都市開発株式会社の100%出資子会社であり、投信法第201条及び投信法施行令第123条に規定する利害関係人等に該当し、かつ本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、本投資法人が信託受託者をして双日総合管理株式会社との上記変更合意書の締結及び上記媒介の委託に当たり、利害関係者取引規程に定める審査及び決議を経ています。（注）

（注）上記変更合意書の締結及び上記媒介の委託については、本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者との取引に該当するため、当該規程の定めに基づき、平成27年9月18日に開催される本投資法人の役員会に付議され、当該役員会において上記変更合意書の締結及び上記媒介の委託が承認されることを停止条件としています。

9. 決済方法

手元資金により物件引渡時に一括決済する予定です。

10. 取得の日程

本件立体駐車場の追加取得に係るスケジュールは以下のとおりです。

平成27年9月16日	取得決定
平成27年9月28日	売買契約締結（予定）
	代金の支払（予定）
	取得（予定）

11. 今後の見通し

本件立体駐車場の追加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）の運用状況の見通しに変更はありません。

< 「3. 取得予定資産の内容」 記載事項の説明 >

- 「所在地（住居表示）」は、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「地番」は、登記簿上表示されている地番（複数ある場合にはそのうち1筆の地番）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（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）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、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、不動産に関して本投資法人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、不動産について本投資法人が保有する又は保有する予定の権利の種類を記載しています。
- 「マスターリース会社」は、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、一般財団法人日本不動産研究所が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。鑑定評価額は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。
- 「担保の状況」は、本件立体駐車場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。

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/>

【添付資料】

- 参考資料1 ポートフォリオサマリー
- 参考資料2 位置図

参考資料 1：ポートフォリオサマリー

平成 27 年 9 月 28 日時点（予定）

[用途別]

用途	物件数	取得(予定)価格	
		金額(百万円)	比率
オフィス	55	179,666	87.7%
住宅	8	19,773	9.7%
商業	2	5,413	2.6%
合計	65	204,852	100.0%

[地域別]

地域	物件数	取得(予定)価格	
		金額(百万円)	比率
都心6区	40	136,794	66.8%
三大都市圏	23	65,848	32.1%
政令指定都市等	2	2,210	1.1%
合計	65	204,852	100.0%

(注) 取得(予定)価格の金額は百万円未満を切り捨て、また比率は少数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各数値を合計しても、必ずしも合計として記載の数値と一致しません。

参考資料2：位置図

