

2017年9月29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 杉田俊夫
問合せ先 財務企画本部
業務企画部長 石井崇弘
(TEL：03-5501-0080)

スポンサーによる優先交渉権の付与に関するお知らせ

日本リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、スポンサーである双日株式会社より、資産の取得に関する優先交渉権を付与されましたので、下記の通りお知らせいたします。

記

1. 優先交渉権の概要

- | | |
|-----------------|------------------------|
| (1) 優先交渉権付与者： | 双日株式会社 |
| (2) 対象資産： | 不動産を信託財産とする信託の受益権 |
| (3) 信託財産である不動産： | Primegate 飯田橋 |
| (4) 優先交渉価格： | 5,200 百万円 |
| (5) 優先交渉期間： | 2017年9月30日から2019年9月30日 |

2. 本優先交渉権付与の経緯及び理由

本投資法人は、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、及び双日株式会社との間で締結するスポンサーサポート契約に基づき、当該優先交渉権の付与を受けました。本投資法人のメインスポンサーである双日株式会社は、継続的に多様なスポンサーサポートを実施及び検討しており、その一環として、今般、本投資法人に対するウェアハウス機能を提供するものです。

本優先交渉権の付与は、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、このようなスポンサーのサポートを積極的に活用し、今後も本投資法人のポートフォリオの資産規模の成長と安定的収益の確保に向けた取り組みを実行して参ります。

なお、本優先交渉権の付与に伴い、本投資法人が双日株式会社に支払う対価はなく、また、上記対象資産につき取得義務を負うことはありません。

3. 信託財産である不動産の概要
Primegate 飯田橋

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	2017年9月29日	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託設定日	2014年12月19日	
信託期間満了日	2027年9月29日	
所在地（住居表示）	東京都新宿区新小川町 6-36	
土地	地番	東京都新宿区新小川町 108 番1 他 16 筆
	建ぺい率／容積率	82％／450％
	用途地域	商業地域、第二種住居地域
	敷地面積	2,174.87 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	1994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14階建
	用途	共同住宅
	延床面積	9,217.16 m ²
	所有形態	所有権
マスターリース会社	双日株式会社	
マスターリース種別	パス・スルー	
P M L	2.8%	
担保の状況	なし	
賃貸借の状況		
賃貸可能面積	6,055.82 m ²	
賃貸面積	5,968.50 m ²	
稼働率	98.6%	
賃貸可能戸数	58戸	
賃貸戸数	57戸	
戸数稼働率	98.3%	
テナントの総数	64	
総賃料収入（年間）	248百万円	
敷金等	66百万円	
特記事項	該当事項はありません。	

本物件の特徴
<p>・立地 対象不動産は、JR 中央・総武線、東京メトロ東西線・南北線・有楽町線、都営地下鉄大江戸線の 5 線が乗り入れる「飯田橋」駅より徒歩 8 分に位置します。東西線、南北線が交差し、山手線のほぼ中央に位置しているため、都内の主要な駅へのアクセスが容易であり、都内屈指の利便性の高いエリアと言えます。また、首都高速 5 号池袋線「飯田橋ランプ」が近くにあり、車でのアクセスも良好です。西に神楽坂、東に後樂園があり、徒歩 10 分圏内に飲食店が数多く存し、周辺には高層の事務所用物件が立ち並ぶことから日中の人通りは多く、夜になると車の往来は多いものの、比較的閑静な住環境を形成しています。対象不動産の周辺にはコンビニエンスストアや小型のスーパーマーケットがあり、日用品の買い物に不便はなく、共同住宅地としての需要は底堅い立地条件と考えられます。</p> <p>・建物 建物については経年相応の劣化はみられるものの、建物の品等及び維持管理の状態は良好であり、周辺の高級物件と同様に規模感もあることから、ファミリー層を中心に安定した需要が期待できるものと考えられます。</p>

① 信託財産である不動産の外観等写真



② 信託財産である不動産の地図



4. 上記「信託財産である不動産の概要」の記載事項の説明

- ・ 「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には、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。）（以下「建築基準法」といいます。）、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、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又は信託受託者となる予定の者が保有する予定の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、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又は信託受託者となる予定の者が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、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。
- ・ 「PML」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の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年の大地震＝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%の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、当該資産にかかる引渡後における担保権設定の状況を記載しています。
- ・ 「賃貸借の状況」は、特段の記載がない限り2017年9月15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現所有者又は現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、2017年9月15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（注1）を記載しています。
- ・ 「賃貸面積」は、2017年9月15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（注1）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又は締結する予定の場合、2017年9月15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、2017年9月15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。
- ・ 「戸数稼働率」は、2017年9月15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、2017年9月15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各建物毎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、当該資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている又は締結される予定の場合には、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又は一括転貸を受ける予定の転借人が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、2017年9月15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貸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又は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、2017年9月15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、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、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。また、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「敷金等」欄の記載を省略しています。
- 「特記事項」は、原則として、本日現在の情報をもとに、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。なお、テナントからの解約予告及びテナントとの新契約の締結については、2017年9月15日までに受領し又は締結したものを記載しています。
- 「本物件の特徴」は、株式会社リオ・コンサルティング作成のマーケットレポートの記載等に基づき、信託財産である不動産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性等を記載しています。当該報告書等は、これらを作成した外部の専門家の一定時点における判断と意見に留まり、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。なお、当該報告書等の作成の時点後の環境変化等は反映されていません。

(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又は締結される予定の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)。

5. その他

本優先交渉権付与による本投資法人の運用状況の影響はないため、2017年9月15日付「2017年12月期並びに2018年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」にて公表の2017年12月期(2017年6月1日～2017年12月31日)及び2018年6月期(2018年1月1日～2018年6月30日)の運用状況の見通しに変更はありません。

以上

※本投資法人のホームページアドレス：<http://www.nippon-reit.com/>