

2020年1月31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 杉田俊夫
(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： ミューズ両国Ⅱ
マイスターハウス川崎
南堀江アパートメントグランデ
南堀江アパートメントシエロ
南堀江アパートメントリオ
リエス鶴舞
(4) 優先交渉価格： 4,330百万円（注）
(5) 優先交渉期間： 2020年1月31日から2020年10月31日
（注） 優先交渉価格には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。

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機会を拡大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

① ミューズ両国Ⅱ

特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2020年1月31日	
信託期間満了日	2030年1月31日	
所在地（住居表示）	東京都墨田区両国二丁目2番6号	
土地	地番	東京都墨田区両国二丁目14番4
	建蔽率／容積率	100%（注）／500%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	190.41 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	2002年11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10階建
	用途	共同住宅
	延床面積	996.62 m ²
所有形態	所有権	
P M L	7.3%	
担保の状況	なし	
特記事項	記載事項はありません。	

（注）建蔽率は本来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。

本物件の特徴	<p>対象不動産は、JR中央・総武線「両国」駅のほかに、都営大江戸線「両国」駅まで徒歩11分、都営新宿線「森下」駅まで11分で複数路線が利用可能な立地に位置します。徒歩圏内にはコンビニエンスストアやスーパーマーケットなど多くのお店が点在しており、生活利便性は高いです。また、博物館や庭園など下町ならではの情緒あふれるスポットが多くあります。</p> <p>建物について、経年相応の劣化はみられますが、建物の品等及び維持管理の状態は、競合物件と同程度であり、貸室の間取り、仕様等も標準的です。そのため、单身者を中心に安定した需要が期待できます。</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



② マイスターハウス川崎

特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2019年11月22日	
信託期間満了日	2029年11月30日	
所在地（住居表示）	神奈川県川崎市幸区南幸町二丁目5番2号	
土地	地番	神奈川県川崎市幸区南幸町二丁目5番3 他1筆
	建蔽率／容積率	100%（注）／400%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	239.67 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	2004年2月
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	用途	共同住宅
	延床面積	956.24 m ²
	所有形態	所有権
P M L	6.3%	
担保の状況	なし	
特記事項	該当事項はありません。	

（注） 建蔽率は本来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。

本物件の特徴	対象不動産は、JR 京浜東北線・東海道本線・南武線「川崎」駅から徒歩約9分、京急本線「京急川崎」駅から徒歩約13分に位置し、都心接近性及び生活利便性が良好です。 建物は築約16年を経過した10階建の共同住宅として利用されており、設備はオートロック・浴室乾燥機能・システムキッチン・シャワー付独立洗面台等が装備されています。 ワンルームタイプが中心で、ラゾーナ川崎等が立地する川崎駅西口から徒歩圏内の上記専有面積の物件では、対象不動産の賃料水準は概ね標準的な水準であると思料され、単身者の個人及び社宅利用としての法人契約の賃貸需要を吸引できるものと考えられます。
--------	--

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



③ 南堀江アパートメントグランデ

特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2019年11月27日	
信託期間満了日	2029年11月30日	
所在地（住居表示）	大阪府大阪市西区南堀江三丁目7番4号	
土地	地番	大阪府大阪市西区南堀江三丁目39番2 他1筆
	建蔽率／容積率	100%（注1）／480%（注2）
	用途地域	商業地域
	敷地面積	295.69 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	2008年2月
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 11階建
	用途	共同住宅
	延床面積	1,495.11 m ²
	所有形態	所有権
P M L	10.6%	
担保の状況	なし	
特記事項	該当事項はありません。	

（注1） 建蔽率は本来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） 容積率は本来600%ですが、前面道路幅員による容積率の制限により480%となっています。

本物件の特徴	<p>対象不動産は、大阪メトロ千日前線・阪神なんば線「桜川」駅まで徒歩約4分、大阪メトロ千日前線・長堀鶴見緑地線「西長堀」駅まで徒歩約7分に位置します。交通利便性に恵まれた立地条件を有しており、周辺には生活利便性も充実しています。大阪府内の主要なオフィス街・繁華街への接近性に概ね優れるため、都市型マンションとしての立地選好性が高い地域です。</p> <p>建物の品等及び維持管理の状況は、競合物件と同程度であり、貸室の間取りや設備・仕様等も同程度です。加えてペットが飼育可能であり、同一需給圏内において概ね平均以上の競争力を有していると考えられます。</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 南堀江アパートメントシエロ (注1)

特定資産の種類		不動産信託受益権
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託設定日		2019年11月27日
信託期間満了日		2029年11月30日
所在地(住居表示)		①大阪府大阪市西区南堀江三丁目7番6号 ②大阪府大阪市西区南堀江三丁目6番7号
土地	地番	①大阪府大阪市西区南堀江三丁目15番6他2筆 ②大阪府大阪市西区南堀江三丁目25番2
	建蔽率/容積率	①90%(注2)/480%(注3) ②100%(注4)/480%(注3)
	用途地域	商業地域
	敷地面積	①327.47㎡ ②128.72㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	①2008年2月 ②2008年1月
	構造/階数	①鉄筋コンクリート造陸屋根14階建 ②鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	用途	①共同住宅 ②自動車庫
	延床面積	①1,623.62㎡ ②38.54㎡
	所有形態	所有権
P M L		①7.8% ②5.8%
担保の状況		なし
特記事項		該当事項はありません。

(注1) 本物件は、住宅棟1棟に加え、構造上独立した駐車場棟がありますが、全体を1物件として記載しています。以下同じです。

(注2) 建蔽率は本来80%ですが、角地緩和のため90%になっています。

(注3) 容積率は本来600%ですが、前面道路幅員による容積率の制限により480%になっています。

(注4) 建蔽率は本来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。

本物件の特徴	<p>対象不動産は、大阪メトロ千日前線・阪神なんば線「桜川」駅まで徒歩約4分、大阪メトロ千日前線・長堀鶴見緑地線「西長堀」駅まで徒歩約7分に位置します。交通利便性に恵まれた立地条件を有しており、周辺には生活利便性も充実しています。大阪市内の主要なオフィス街・繁華街への接近性に概ね優れるため、都市型マンションとしての立地選好性が高い地域です。</p> <p>建物の品等及び維持管理の状態は、競合物件と同程度であり、貸室の間取りや設備・仕様等も同程度です。加えてペットが飼育可能であり、同一需給圏内において概ね平均以上の競争力を有していると考えられます。</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


⑤ 南堀江アパートメントリオ

特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2019年11月27日	
信託期間満了日	2029年11月30日	
所在地（住居表示）	大阪府大阪市西区南堀江三丁目6番10号	
土地	地番	大阪府大阪市西区南堀江三丁目11番2
	建蔽率／容積率	100%（注1）／480%（注2）
	用途地域	商業地域
	敷地面積	157.95 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	2008年2月
	構造／階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき7階建
	用途	共同住宅
	延床面積	537.82 m ²
	所有形態	所有権
P M L	13.2%	
担保の状況	なし	
特記事項	該当事項はありません。	

（注1） 建蔽率は本来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） 容積率は本来600%ですが、前面道路幅員による容積率の制限により480%となっています。

本物件の特徴	<p>対象不動産は、大阪メトロ千日前線・阪神なんば線「桜川」駅まで徒歩約4分、大阪メトロ千日前線・長堀鶴見緑地線「西長堀」駅まで徒歩約7分に位置します。交通利便性に恵まれた立地条件を有しており、周辺には生活利便性も充実しています。大阪府内の主要なオフィス街・繁華街への接近性に概ね優れるため、都市型マンションとしての立地選好性が高い地域です。</p> <p>建物の品等及び維持管理状態は競合物件と同程度であり、貸室の間取りや設備・仕様等も同程度です。加えてペットが飼育可能であり、同一需給圏内において概ね平均以上の競争力を有していると考えられます。</p>
--------	--

② 信託財産である不動産の外観等写真

① 信託財産である不動産の地図


⑥ リエス鶴舞(注1)

特定資産の種類		不動産信託受益権
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託設定日		2020年1月8日
信託期間満了日		2030年1月31日
所在地(住居表示)		①愛知県名古屋市中区鶴舞二丁目5番1号 ②愛知県名古屋市中区鶴舞二丁目5番2号
土地	地番	①愛知県名古屋市中区鶴舞二丁目501番1 ②愛知県名古屋市中区鶴舞二丁目501番2
	建蔽率/容積率	90%(注2)/200%
	用途地域	近隣商業地域
	敷地面積	①401.63㎡ ②796.96㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	2006年3月
	構造/階数	①鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 ②鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	用途	共同住宅
	延床面積	①826.35㎡ ②1,670.94㎡
	所有形態	所有権
P M L	4.5%	
担保の状況		なし
特記事項		該当事項はありません。

(注1) 本物件は、構造的に独立した建物2棟がありますが、全体を1物件として記載しています。以下同じです。
(注2) 建蔽率は本来80%ですが、準防火地域内の耐火建築物による緩和により90%となっています。

本物件の特徴	<p>対象不動産は、名古屋市営地下鉄鶴舞線「鶴舞」駅及びJR中央本線「鶴舞」駅から徒歩約8分に位置し、都心接近性が良好であることから、職住近接を重視した单身層やファミリー層からの住宅需要が高い地域です。</p> <p>その中において、対象不動産は、中央本線高架線に近く騒音の影響は若干受けるものの、三方で市道に面し日照・通風は良好で、一定の快適性は保たれています。また、生活施設が駅周辺に整っており、居住の利便性は概ね優れています。</p> <p>建物については経年相応の劣化はみられますが、建物の品等及び維持管理の状態は、競合物件と同程度であり、貸室の間取り・仕様等も標準的です。そのため、单身者を中心に安定した需要が期待できます。</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


< 「3. 信託財産である不動産の概要」 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(複数ある場合には原則として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(複数ある場合には原則としてそのうち 1 筆の地番)を記載しています。
- 土地の「建蔽率」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、「建蔽率」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。
- 「PML」は、双日株式会社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、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。
- 「物件特性」は、双日株式会社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、マイスターハウス川崎については大和不動産鑑定株式会社、その他物件についてはJLL 森井鑑定株式会社に依頼して作成した鑑定評価書の記載等に基づき、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。

4. その他

本資産に関する優先交渉権の付与が運用状況に与える影響はなく、2019年8月19日付「2019年6月期決算短信(REIT)」にて公表いたしました2019年12月期(2019年7月1日～2019年12月31日)及び2020年6月期(2020年1月1日～2020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/>