

2026 年 8 月 20 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 岩佐 泰志
(コード番号：3296)

資産運用会社名
SBI 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 岩佐 泰志
問合せ先 財務企画本部副本部長
兼 キャピタルマーケット部長 松本 美由紀
(TEL：03-5501-0088)

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ
(WORK VILLA MYJ kanda)

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 SBI 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、本投資法人による下記の国内不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）の取得（以下「本取得」といいます。）を決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 本取得の概要

物件 番号 (注 1)	信託不動産 (物件名称) (注 2)	所在地	取得先 (注 3)	契約締結 年月日	取得予定 年月日	媒介の 有無	取得予定 価格 (百万円) (注4)
A-82	WORK VILLA MYJ kanda	東京都 千代田区	住友商事株式会社 及び国内事業会社 1 社	2026 年 8 月 20 日	2027 年 1 月 15 日	有	8,400

(注 1) 「物件番号」は、本投資法人の定める各用途に応じて、物件毎に番号を付したものであり、A はオフィスを、B は住宅を、C はその他の用途に供される不動産をそれぞれ表します。以下同じです。

(注 2) 本物件の 3 階乃至 13 階のオフィス専有部分に係る区分所有権及び借地権設定契約に基づく本物件の敷地部分の借地権に係る準共有持分を主たる信託財産とする信託受益権です。「信託不動産」の詳細については、後記「3. 取得予定資産の内容」をご参照ください。

(注 3) 「取得先」の詳細については、後記「5. 取得先の概要」をご参照ください。住友商事株式会社から信託受益権の準共有持分（持分割合 100 分の 30）を、国内事業会社から信託受益権の準共有持分（持分割合 100 分の 70）をそれぞれ取得します。取得先の 1 社である国内事業会社については、名称の開示について承諾が得られていないことから非開示としておりますが、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第 201 条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令第 480 号。その後の改正を含みます。）第 123 条に規定する利害関係人等（以下「利害関係人等」といいます。）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。

(注 4) 「取得予定価格」は、信託受益権譲渡契約書に記載された不動産信託受益権の売買代金額を記載しています。なお、取得予定価格には、消費税及び地方消費税並びに本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。

2. 本取得の理由

本投資法人では、ポートフォリオの質的向上を目指し、資産入替を成長戦略の一環として進めています。具体的には、築年数が経過する等、成長余地の限られた物件の売却と、相対的にインフレ耐性があり、今後の成長が見込まれる築浅物件の取得を段階的に進めています。築浅物件は、減価償却費が大きく計上される一方で、資本的支出が比較的抑えられる傾向があるため、手元に残るキャッシュが増える構造となっています。こうして創出されるフリーキャッシュを、既存物件の戦略的バリューアップ工事に充てることで内部成長を加速させ、ポートフォリオ全体の NOI の向上を目指していく方針です。

取得予定資産は、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に合致しており、ポートフォリオのさらなる収益性の向上及びキャッシュフローの創出が図れると判断し、本取得を決定しました。

本取得にあたっては、後記「3. 取得予定資産の内容」に記載する本物件の特徴を評価し、取得を決定しています。

なお、取得予定資産は、都心のオフィス集積地に立地し、交通利便性や安定したオフィス需要を有することからインフレ局面においても今後の収益性の向上が期待できます。

本取得を通じて、本投資法人が成長戦略として掲げるポートフォリオの強靱化を加速するとともに、将来的な賃料成長力の向上を通じて、NOI の向上が期待できるものと本投資法人は考えています。

3. 取得予定資産の内容

① 資産の概要

特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権			
取 得 予 定 年 月 日		2027 年 1 月 15 日			
信 託 受 託 者		みずほ信託銀行株式会社（予定）			
信 託 設 定 日		2027 年 1 月 15 日（予定）			
信 託 期 間 満 了 日		2037 年 1 月 31 日（予定）			
所 在 地		東京都千代田区神田小川町一丁目 4 番地 4			
土地	地 番	東京都千代田区神田小川町一丁目 4 番 4 他 3 筆			
	建 蔽 率 / 容 積 率	80% / 800%			
	用 途 地 域	商業地域			
	敷 地 面 積	敷地面積（全体）：479.36 m ²			
	所 有 形 態	敷地権（賃借権）（注 1）			
建物	竣 工 年 月	2025 年 2 月			
	構 造 / 階 数	鉄骨造 14 階建			
	用 途	事務所			
	延 床 面 積	延床面積（一棟）：4,063.91 m ²			
	所 有 形 態	区分所有権（注 2）			
マ ス タ ー リ ー ス 会 社		日本リート投資法人			
マ ス タ ー リ ー ス 種 別		パス・スルー			
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）		9,180 百万円（2026 年 6 月 1 日）			
不 動 産 鑑 定 機 関		一般財団法人日本不動産研究所			
P M L		2.4%			
担 保 の 状 況		該当事項はありません。			
賃 貸 借 の 状 況					
	賃 貸 可 能 面 積	3,479.74 m ²			
	賃 貸 面 積	3,479.74 m ²			
	稼 働 率	100% (2026 年 4 月末)	100% (2026 年 5 月末)	100% (2026 年 6 月末)	100% (2026 年 7 月末)
	テ ナ ント の 総 数	10			
	総 賃 料 収 入 （ 年 間 ）	406 百万円			
敷 金 等		183 百万円			

特記事項	本件土地については、建物の敷地として使用することを目的とした土地賃貸借契約が締結されていますが、契約に係る情報については、契約相手方より現時点で開示に係る承諾が得られていないため非開示としています。
------	---

- (注1) 本件土地に関して締結された土地賃貸借契約に基づく賃借権（以下「本件賃借権」といいます。）に敷地権が設定されており、取得先は本件賃借権を第三者と準共有しています。本投資法人が取得する敷地権の持分割合は、913/1,000 です。
- (注2) 取得対象の区分所有権に係る敷地及び共用部分等の共有持分割合並びに議決権割合は、913/1,000 です。

周辺環境・本物件の特徴
＜立地特性＞ 対象不動産は、都営新宿線「小川町」駅 徒歩1分、東京メトロ丸の内線「淡路町」駅 徒歩1分、東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅徒歩2分の「靖国通り」沿いの視認性を有しています。周辺は、中小型ビルを中心にオフィスビルが集積するエリアであり、複数路線が利用可能な交通利便性に加え、高い視認性を有していることから、テナント需要は底堅く、当該エリア内において競争優位性を有するものと考えられます。 ＜本物件の特徴＞ 対象不動産は、2025年2月竣工の築浅オフィスビルであり、屋上庭園にはコワーキングラウンジ及びテラスを備えるほか、オフィスフロア全区画をセットアップオフィスとして整備するなど、多様化するテナントニーズに対応した仕様となっています。

② 外観写真及び地図

外観写真	地図
	

③ 鑑定評価書の概要

物件名称	WORK VILLA MYJ kanda
鑑定評価額	9,180 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	2026 年 6 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	9,180,000	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、両価格を関連付け、収益還元法による収益価格を左記のとおり計算。
直接還元法による価格	9,240,000	
運 営 収 益	436,909	
潜 在 総 収 益	455,732	対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上。
空室等損失合計	18,823	同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある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をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
運 営 費 用	112,557	
維 持 管 理 費	31,500	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、類似不動産の維持管理費を参考に、管理規約の内容、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水 道 光 熱 費	4,240	類似不動産の水準等を参考に、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上。なお、共用部分の水道光熱費は、管理組合に支払う管理費に含まれるため、これを考慮した。
修 繕 費	1,074	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の年平均額等を考慮して計上。
P M フ ィ ー	3,600	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、予定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、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	3,575	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上
公 租 公 課	11,710	土地：借地のため計上しない。 建物：公租公課関係資料及び経年減点補正率等を考慮して計上。 償却資産：類似不動産の水準を考慮して計上。
損 害 保 険 料	1,547	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	55,311	地代及び通信費等を計上。
運 営 純 収 益	324,352	
一 時 金 の 運 用 益	2,134	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を別表のとおり査定し、これに稼働率を乗じて得た敷金運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定した。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して 1.0% と査定。
一 時 金 の 運 用 損 失 機 会	548	借地契約に際して差し入れた敷金の中長期的な見込み額に対する得べかりし利益であり、現行の敷金に一定の運用利回りを乗じて査定。
資 本 的 支 出	2,506	建物の機能維持に必要となる更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、今後見込まれる支出を毎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の年平均額等を勘案の上査定。
純 収 益	323,432	
還 元 利 回 り	3.5%	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	9,120,000	
	割引率	2.9%	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	3.5%	類似不動産の取引利回り等を参考に、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等を勘案のうえ査定。
	積算価格	8,940,000	
	土地比率	85.0%	
	建物比率	15.0%	
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		普通借地権を権限とする区分所有建物及びその敷地であり、担保価値及び流動性等の観点から、一定の市場性修正率を考慮して対象不動産の価格を査定。	

4. 「3. 取得予定資産の内容」の記載事項の説明

- 「取得予定年月日」は、取得予定資産に関し、信託受益権譲渡契約書に記載された又は記載される取得予定年月日を記載しています。
- 「信託受託者」は、取得予定資産について、信託受託者又は信託受託者となる予定の者を記載しています。
- 「信託設定日」は、取得予定資産について、信託契約所定の信託設定日又は本投資法人の取得に伴い変更される予定の信託設定日を記載しています。
- 「信託期間満了日」は、取得予定資産について、信託契約所定の信託期間の満了日又は本投資法人の取得に伴い変更される予定の信託期間の満了日を記載しています。
- 「所在地（住居表示）」は、取得予定資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とし、建物が未竣工で登記が未了の場合には土地の地番の一とします。）を記載しています。ただし、いずれの場合も都道府県を含めて記載しています。なお、底地物件については、登記簿上の土地所在地（土地が複数ある場合にはそのうちの一筆の所在地）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。なお、底地物件については、登記簿上の土地所在地を記載しています。
- 土地の「建蔽率」及び「容積率」は、原則として建築基準法（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、取得予定資産によっては、本書に記載の「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、取得予定資産に関して、本投資法人又は不動産信託の信託受託者が保有する若しく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、主たる建物の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、主たる建物の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、取得予定資産に関して、本投資法人又は不動産信託の信託受託者が保有する若しく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、取得予定資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。

- 「PML」は、本投資法人が取得予定資産を取得する際の不動産状況調査（土地の状況調査、建物の状況調査）、環境調査、法的調査、経済的調査（建物賃借人調査、市場調査、収益調査）及び不動産鑑定評価額等の物件に関する精査の一環として、東京海上ディール株式会社（以下「東京海上ディール」）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 年の大地震＝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、損害の予想復旧費用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、取得予定資産に係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 2026 年 7 月末日現在において有効な賃貸借契約等の内容等について、取得予定資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。なお、賃料不払い等により解除された賃貸借契約等についても、保証人等による賃料等の回収が見込まれる場合には、有効な賃貸借契約等として計上しています。以下同じです。
- 「総賃貸可能面積」は、取得予定資産に係る建物の（ただし、底地物件については、その土地の）賃貸が可能なる面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と本投資法人が考えるものを記載しています。
- 「総賃貸面積」は、取得予定資産について、2026 年 7 月末日現在における取得予定資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、2026 年 7 月末日現在における取得予定資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（注 1）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、2026 年 7 月末日現在における取得予定資産に係る総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値であり、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、2026 年 7 月末日現在における取得予定資産に係る各賃貸借契約書に表示された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、マスターリースの種別がパス・スルーであるものの、マスターリース会社より一括転賃を受けている又は一括転賃を受ける予定の転賃人が 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、2026 年 7 月末日現在における取得予定資産に係る賃貸借契約書（同日現在で入居済みのものに限り）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。なお、当該資産につきパス・スルー型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、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料を 12 倍することにより年換算して算出した金額（注 3）を記載しています。
- 「月額賃料」は、取得予定資産に係る 2026 年 7 月末日現在における賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書に表示された月額賃料を記載しています。
- 「敷金等」は、2026 年 7 月末日現在における取得予定資産に係る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）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、当該資産につきパス・スルー型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。
- なお、エンドテナントに係る賃貸借契約につき解除又は解約の申入れがなされていても、2026 年 7 月末日現在において契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、「総賃貸面積」、「稼働率」、「テナントの総数」、「総賃料収入（年間）」、「月額賃料」、「敷金等」等を記載しています。
- 「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、オフィス及びその他の用途に供される不動産の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、2026 年 7 月末日までに受領し又は締結したものを記載しています。

- 「周辺環境・本物件の特徴」は、鑑定評価書並びにシービーアールイー株式会社作成のマーケットレポートの記載等及び本資産運用会社の分析に基づき、取得予定資産の基本的性格、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。
- 「鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価基準運用上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和 38 年法律第 152 号。その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、に取得予定資産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、金額は、特段の記載がない限り単位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又は締結される予定の不動産又は信託不動産については、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。

(注 3) 複数の転貸借契約が締結されている又は締結される予定の不動産又は信託不動産については、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. 取得先の概要

本物件の取得先は国内の事業会社 2 社ですが、うち 1 社からは名称等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

名 称	住友商事株式会社
所 在 地	東京都千代田区大手町二丁目 3 番 2 号
代 表 者	代表取締役 社長執行役員 CEO 上野 真吾
資 本 金	2,216 億円
設 立 年 月 日	1919 年 12 月 24 日
純 資 産	4 兆 7,351 億円
総 資 産	13 兆 6,383 億円
大 株 主 及 び 持 ち 株 比 率 (2026 年 3 月末時点)	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）15.83% STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505104 9.78% 株式会社日本カストディ銀行（信託口）5.40%
主 な 事 業 内 容	総合商社
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との間には、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係会社は、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。

6. 利害関係者との取引

取得予定資産の取得先 2 社は、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。

7. フォワード・コミットメント等に関する事項

(1) フォワード・コミットメント等に該当する取引

本取引はフォワード・コミットメント等に該当します。本投資法人は、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、本投資法人の外部成長に寄与する効果があると考えするため、フォワード・コミットメント等を行うことを決定しました。

(2) フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

本取引に係る信託受益権譲渡契約書においては、本投資法人又は相手方による契約上の義務の違反があったときは、催告の上、当該契約を解除することができるものとされています。また、当該契約を解除した当事者は、その相手方当事者に対して、免責事由が存しない場合に限り、取得予定価格から信託建物分に相当する消費税及び地方消費税を控除した金額の 20%相当額を違約金として請求できるものとされています。

8. 媒介の概要

本物件の媒介者は国内の事業法人です。なお、本投資法人及び本資産運用会社と当該媒介者との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該媒介者は、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、媒介者は本日現在、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。

9. 決済方法等

本取得に関しては、取得予定日に、借入金及び手元資金により取得先に対して売買代金全額を一括して支払うことにより決済する予定です。

10. 今後の見通し

本取得による 2026 年 12 月期（2026 年 7 月 1 日～2026 年 12 月 31 日）及び 2027 年 6 月期（2027 年 1 月 1 日～2027 年 6 月 30 日）における本投資法人の運用状況等の予想については、本日付で公表の「2026 年 6 月期決算短信（REIT）」をご参照下さい。

以上

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

<添付資料>

参考資料 本取得実行後ポートフォリオ一覧（契約ベース）

物件 番号	不動産又は信託不動産 (物件名称)	所在地	取得（予定） 年月日	取得（予定） 価格 (注1)	
				価格 (百万円)	比率 (%)
オフィス					
A-1	FORECAST西新宿	東京都新宿区	2011年3月29日	2,260	0.8
A-3	FORECAST四谷	東京都新宿区	2011年3月29日	1,430	0.5
A-4	FORECAST新宿AVENUE	東京都新宿区	2014年4月24日	6,500	2.3
A-5	FORECAST市ヶ谷（注2）	東京都新宿区	2014年4月24日	4,800	1.7
A-6	FORECAST三田	東京都港区	2014年4月24日	1,800	0.6
A-9	グリーンオーク茅場町	東京都中央区	2014年4月24日	2,860	1.0
A-10	グリーンオーク九段	東京都千代田区	2014年4月24日	2,780	1.0
A-11	グリーンオーク高輪台	東京都港区	2014年4月24日	2,260	0.8
A-16	広尾リープレックス・ビズ	東京都港区	2015年2月12日	2,827	1.0
A-17	芝公園三丁目ビル	東京都港区	2015年2月12日	7,396	2.6
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	東京都千代田区	2015年2月12日	2,810	1.0
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	東京都千代田区	2015年2月12日	2,640	0.9
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	東京都千代田区	2015年2月12日	2,100	0.7
A-24	ピジョンビル	東京都中央区	2015年2月12日	2,837	1.0
A-25	FORECAST人形町	東京都中央区	2015年2月12日	2,070	0.7
A-26	FORECAST人形町PLACE	東京都中央区	2015年2月12日	1,650	0.6
A-28	西新宿三晃ビル	東京都新宿区	2015年2月12日	2,207	0.8
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	東京都新宿区	2015年2月12日	1,249	0.4
A-31	西五反田8丁目ビル	東京都品川区	2015年2月12日	2,210	0.8
A-32	藤和東五反田ビル	東京都品川区	2015年2月12日	2,033	0.7
A-33	FORECAST高田馬場	東京都豊島区	2015年2月12日	5,550	2.0
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	東京都台東区	2015年2月12日	1,550	0.5
A-41	I・S南森町ビル	大阪府大阪市	2015年2月12日	2,258	0.8
A-45	虎ノ門桜ビル	東京都港区	2015年7月2日	4,120	1.5
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	東京都港区	2015年7月2日	2,000	0.7
A-47	神田オーシャンビル	東京都千代田区	2015年7月2日	1,440	0.5
A-49	FORECAST茅場町	東京都中央区	2015年7月2日	3,000	1.1
A-50	FORECAST早稲田FIRST	東京都新宿区	2015年7月2日	4,775	1.7
A-51	FORECAST五反田WEST	東京都品川区	2015年7月2日	6,520	2.3
A-52	大宮センタービル	埼玉県さいたま市	2015年7月2日 2015年9月28日	15,585	5.5
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	大阪府大阪市	2015年7月2日	2,850	1.0
A-54	NORE伏見	愛知県名古屋市中区	2015年7月2日	2,840	1.0
A-55	NORE名駅	愛知県名古屋市中区	2015年7月2日	2,520	0.9
A-56	ホームマートホライゾンビル	東京都千代田区	2017年9月28日	6,705	2.4
A-58	藤和神田錦町ビル	東京都千代田区	2018年7月3日	960	0.3

物件 番号	不動産又は信託不動産 (物件名称)	所在地	取得（予定） 年月日	取得（予定） 価格 (注1)	
				価格 (百万円)	比率 (%)
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	東京都中央区	2018年7月3日	1,152	0.4
A-60	広尾ONビル	東京都渋谷区	2018年7月3日	2,392	0.8
A-61	TK五反田ビル	東京都品川区	2018年7月3日	4,130	1.5
A-62	五反田さくらビル(注3)	東京都品川区	2018年7月3日	1,460	0.5
A-64	アルテビル肥後橋	大阪府大阪市	2018年7月3日	1,453	0.5
A-65	ダイヤビル名駅	愛知県名古屋市中区	2018年7月3日	1,167	0.4
A-66	天翔御茶ノ水ビル	東京都千代田区	2019年2月27日	1,800	0.6
A-67	FORECAST 亀戸	東京都江東区	2019年2月27日	2,580	0.9
A-68	NRT神田須田町ビル	東京都千代田区	2020年10月30日	1,311	0.5
A-69	リードシー目黒不動前	東京都品川区	2020年10月30日	1,220	0.4
A-70	ザ・スクエア	愛知県名古屋市中区	2020年10月30日	1,080	0.4
A-73	天翔新橋5丁目ビル	東京都港区	2021年2月25日	1,200	0.4
A-76	30山京ビル	東京都新宿区	2024年1月29日	1,840	0.6
A-77	FORECAST 博多呉服町	福岡県福岡市	2024年3月29日	1,750	0.6
A-78	浦和ガーデンビル	埼玉県さいたま市	2025年3月27日 2025年7月1日	12,000	4.2
A-79	NW SQUARE	北海道札幌市	2025年8月29日	1,700	0.6
A-80	FORECAST 四日市	三重県四日市市	2026年1月14日	3,522	1.2
A-81	CIRCLES 日本橋浜町	東京都中央区	2026年3月30日	3,492	1.2
A-82	WORK VILLA MYJ kanda	東京都千代田区	2027年1月15日	8,400	3.0
オフィスビル 54物件 小計				173,046	61.0
住宅					
B-1	タワーコート北品川	東京都品川区	2011年3月29日	11,880	4.2
B-2	スカイヒルズN11	北海道札幌市	2014年4月24日	1,570	0.6
B-4	マイアトリア栄	愛知県名古屋市中区	2014年4月24日	1,110	0.4
B-5	マックヴィラージュ平安	愛知県名古屋市中区	2014年4月24日	785	0.3
B-7	シエル薬院	福岡県福岡市	2014年4月24日	640	0.2
B-8	神田リープレックス・リズ	東京都千代田区	2015年2月12日	1,813	0.6
B-9	スブランディッド難波	大阪府大阪市	2017年9月28日	3,502	1.2
B-10	レジデンス広尾	東京都港区	2018年7月3日	2,590	0.9
B-11	レジデンス日本橋箱崎	東京都中央区	2018年7月3日	1,300	0.5
B-12	Primegate 飯田橋 (注4)	東京都新宿区	2018年7月3日	5,200	1.8
B-13	レジデンス江戸川橋	東京都新宿区	2018年7月3日	1,230	0.4
B-16	ドミール北赤羽	東京都北区	2018年7月3日	785	0.3
B-17	ドミー北赤羽	東京都北区	2018年7月3日	986	0.3
B-18	スブランディッド新大阪Ⅲ	大阪府大阪市	2018年7月3日	2,428	0.9
B-19	ゼフェロス南堀江	大阪府大阪市	2018年7月3日	1,608	0.6
B-20	シャルマンフジ大阪城南	大阪府大阪市	2018年7月3日	905	0.3

物件 番号	不動産又は信託不動産 (物件名称)	所在地	取得（予定） 年月日	取得（予定） 価格 (注1)	
				価格 (百万円)	比率 (%)
B-21	ピアチェーレ文の里	大阪府大阪市	2018年7月3日	571	0.2
B-22	ヴァルトパーク南大井	東京都品川区	2019年1月31日	715	0.3
B-23	ラビュタ九条	大阪府大阪市	2019年2月28日	1,480	0.5
B-25	ラルテ中津	大阪府大阪市	2020年10月30日	565	0.2
B-26	シティヒルズ安堂寺	大阪府大阪市	2020年10月30日	1,750	0.6
B-27	エルミタージュ新栄	愛知県名古屋市中	2020年10月30日	1,150	0.4
B-28	サン・名駅南ビル	愛知県名古屋市中	2020年10月30日	950	0.3
B-30	DeLCCS KASAI	東京都江戸川区	2020年11月20日	1,320	0.5
B-31	セレニテ新大阪	大阪府大阪市	2020年11月20日	1,148	0.4
B-33	レジデンス錦糸町	東京都墨田区	2021年2月26日	700	0.2
B-34	マイスターハウス川崎	神奈川県川崎市	2021年2月26日	709	0.2
B-35	リエス鶴舞（注5）	愛知県名古屋市中	2021年2月26日	1,082	0.4
B-38	シルフィード東品川	東京都品川区	2021年8月31日	961	0.3
B-39	ロイヤルブルーム	埼玉県さいたま市	2021年8月31日	1,100	0.4
B-40	エバースクエア同心	大阪府大阪市	2021年8月31日	609	0.2
B-42	キャニスコート上新庄	大阪府大阪市	2021年8月31日	1,359	0.5
B-43	インペリアル鳳	大阪府堺市	2021年8月31日	845	0.3
B-44	メゾン西馬込	東京都大田区	2023年3月30日	791	0.3
B-45	ミューズ両国Ⅱ	東京都墨田区	2023年7月14日	630	0.2
B-49	プラウランド堀田	愛知県名古屋市中	2023年7月14日	1,375	0.5
B-50	Nasic望が丘	愛知県名古屋市中	2023年7月14日	695	0.2
B-51	セントレイクセレブ代官町	愛知県名古屋市中	2024年1月29日	962	0.3
B-52	ベルファース川原通	愛知県名古屋市中	2024年1月29日	860	0.3
B-53	FORESTA茨木	大阪府茨木市	2025年3月31日	1,800	0.6
B-54	FORESTA湊町	東京都中央区	2025年5月27日	1,750	0.6
B-55	FORESTA戸越銀座	東京都品川区	2025年5月27日	2,700	1.0
B-56	FORESTA西船橋	千葉県船橋市	2025年5月27日	805	0.3
B-57	プライムガーデン赤塚	東京都板橋区	2026年3月6日	2,420	0.9
住宅 44物件 小計				70,135	24.7
その他の用途に供される不動産					
C-1	小滝橋パシフィカビル	東京都新宿区	2015年3月12日	3,350	1.2
C-4	ストリートライフ本社底地	宮城県仙台市	2024年3月29日	1,990	0.7
C-5	FORECAST 品川@LABO	東京都港区	2025年3月27日	8,200	2.9
C-6	ホテルリソルステイ秋葉原	東京都千代田区	2025年9月26日	6,250	2.2
C-7	スマイルホテルプレミアム 函館五稜郭	北海道函館市	2025年9月26日	2,700	1.0
C-8	innoba大田	東京都大田区	2026年1月14日	3,158	1.1
C-9	ホテルリソル秋葉原	東京都千代田区	2026年3月6日	6,125	2.2

物件 番号	不動産又は信託不動産 (物件名称)	所在地	取得（予定） 年月日	取得（予定） 価格 (注1)	
				価格 (百万円)	比率 (%)
C-10	THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi	大阪府大阪市	2026年3月6日	5,600	2.0
C-11	ケーユー川越インター店底地	埼玉県川越市	2026年3月6日	1,273	0.4
C-12	ナインアワーズ博多駅	福岡県福岡市	2026年7月31日	2,060	0.7
その他 10物件 小計				40,706	14.3
108物件 合計				283,888	100.0

- (注1) 取得価格は百万円未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注2) 本物件の1階から7階までは、オフィス用物件として「FORECAST 市ヶ谷」という名称が、8階から9階までは、住宅用物件として「Eponoqu 市ヶ谷」という名称がそれぞれ付されていますが、住宅部分も含め「FORECAST 市ヶ谷」として記載しています。
- (注3) 本物件の所有形態は不動産であり、その他の物件の所有形態は全て不動産信託受益権です。
- (注4) 本物件の1階から4階までの一部はオフィス・店舗物件として「S&S ビルディング」という名称が付されていますが、オフィス部分も含め「Primegate 飯田橋」として記載しています。
- (注5) 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。