

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
 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

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、下記のとおり本投資法人による資産の取得（以下、「本取得」といいます。）を決定いたしましたので、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)	所在地	取得先 (注2)	契約締結 予定 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3)
A-79	NW SQUARE	北海道 札幌市	合同会社 A.P.17	2025 年 8 月 15 日	2025 年 8 月 29 日	有	1,700
A-80	FORECAST 四日市 (注4)	三重県 四日市市	芙蓉総合 リース株式会社	2025 年 8 月 15 日	2026 年 1 月 14 日	無	3,531 (注5)
C-6	ホテルリソルステイ 秋葉原	東京都 千代田区	株式会社 サンケイビル (注6)	2025 年 8 月 15 日 (注6)	2025 年 9 月 26 日	無	6,250
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	株式会社 サンケイビル (注6)	2025 年 8 月 15 日 (注6)	2025 年 9 月 26 日	有	2,700
C-8	innoba 大田	東京都 大田区	合同会社 TU31	2025 年 8 月 15 日	2026 年 1 月 14 日	無	3,158
合計							17,339

(注1) 「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、Bは住宅、Cは商業・その他用途の不動産を表します。以下、同じです。

(注2) 「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。

- (注3) 「取得予定価格」は、信託受益権譲渡契約書等に記載された各不動産信託受益権の価格を記載しています。なお、係る不動産信託受益権の価格には、消費税及び地方消費税並びに本取引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。
- また、FORECAST 四日市については、取得先に対して、別途、ウェアハウジングに要した費用を支払う予定です。
- (注4) 現在の物件名称は「d_11 YOKKAICHI」ですが、2025 年 10 月 1 日付で「FORECAST 四日市」に変更する予定であるため、変更後の名称を記載しています。以下同じです。
- (注5) FORECAST 四日市の取得予定価格は、本日現在での見込額です。なお、信託受益権譲渡契約書等においては、取得予定年月日の変更、取得予定年月日までの収益又は費用の変動、その他の事由により、取得予定価格が変更となる可能性があります。
- (注6) 2025 年 2 月 28 日付で株式会社サンケイビルと合同会社 TU31 の間に信託受益権譲渡契約が締結されており、本投資法人は、同契約書上の買主の地位を 2025 年 8 月 18 日付で合同会社 TU31 から承継する予定です。

2. 本取引の理由

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 5 物件は、いずれも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、ポートフォリオの更なるキャッシュフローの創出及び築年数の低下が図れると判断し、本取得を決定しました。

本取得に当たっては、後記「3. 本取得物件の内容」に記載する各物件の特徴を評価し、取得を決定しています。

また、取得予定である「ホテルリソルスステイ秋葉原」及び「スマイルホテルプレミアム函館五稜郭」は本投資法人初のホテル物件の取得となります。インバウンド需要の拡大に伴い、国内ホテル市場の収益性は向上しており、都市部を中心に宿泊単価の上昇が顕著です。今後は地方への波及も期待される中、特に変動賃料のホテルは物価感応度が高く、インフレ局面においても収益性の向上が見込まれるアセットです。本投資法人では、こうした市場環境を踏まえ、ホテルアセットへの取得を決定いたしました。

以上から、本取得により、築年数の低下及び用途分散が図れると考え、本投資法人のポートフォリオ競争力の向上に資すると判断しました。

3. 本取得物件の内容

(1) A-79 NW SQUARE

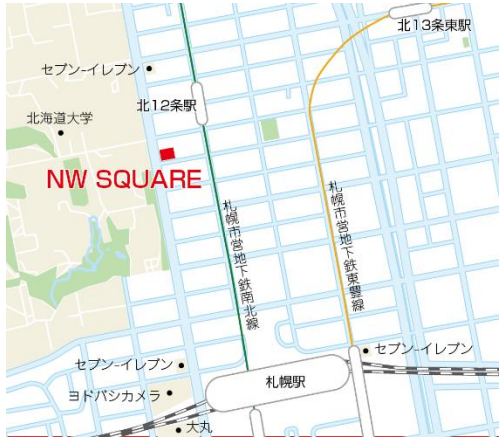
① 資産の概要

特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権			
取 得 予 定 年 月 日		2025 年 8 月 29 日			
信 託 受 託 者		三菱UFJ信託銀行株式会社			
信 託 設 定 日		2023 年 3 月 23 日			
信 託 期 間 満 了 日		2035 年 8 月 31 日（予定）			
所 在 地 （ 住 居 表 示 ）		北海道札幌市北区北 11 条西四丁目 1 番 8 号			
土地	地 番	北海道札幌市北区北 11 条西四丁目 1 番 26			
	建 蔽 率 / 容 積 率	90%（注1） / 400%			
	用 途 地 域	商業地域			
	敷 地 面 積	536.31 m ²			
	所 有 形 態	所有権			
建物	竣 工 年 月	2022 年 12 月			
	構 造 / 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建			
	用 途	事務所			
	延 床 面 積	2,167.81 m ²			
	所 有 形 態	所有権			
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 ）		2,040 百万円（2025 年 8 月 1 日）			
不 動 産 鑑 定 機 関		株式会社中央不動産鑑定所			
P M L		1.5%			
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	1,819.80 m ²			
	賃 貸 面 積	1,819.80 m ²			
	稼 働 率	100% (2025 年 4 月末)	100% (2025 年 5 月末)	100% (2025 年 6 月末)	100% (2025 年 7 月末)
	テナントの総数	5			
	総賃料収入（年間）	92 百万円			
	敷 金 等	77 百万円			
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、準防火地域内にある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	・立地について 対象不動産は、札幌市営地下鉄南北線「北12条」駅から徒歩約3分、JR「札幌」駅北口から徒歩約8分に位置し、交通利便性に優れています。周辺には北海道大学をはじめ、行政関連施設や予備校・専門学校などの教育機関が集積しており、教育・研究機関との親和性が高い環境です。また、「札幌」駅からのアクセスの良さに加え、札幌北ICにも近接していることから、北海道内外への移動利便性を重視する企業にとって、選好されやすい立地です。 ・建物について 対象不動産は延床面積約655坪、基準階面積約92坪の中規模オフィスビルで、基準階は整形かつ無柱のフロア形状によりレイアウトの自由度が高く、30坪未満を中心とするオフィスニーズとの親和性が高いため、学術系ベンチャーやIT関連企業の需要にも対応可能です。設備面では、基準階天井高2,650mm、OAフロア50mm、個別空調、LED照明を備えるほか、敷地内にはロードヒーティングも敷設されており、同一需給圏内の競合物件と比較して一定の競争力を有しています。
---------------	--

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	NW SQUARE
鑑定評価額	2,040 百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2025 年 8 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	2,040,000	DCF 法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格を関連づけて、収益価格を査定。
直接還元法による価格	2,170,000	
運 営 収 益	106,937	
可 能 総 収 入	111,021	現行の賃料契約等に基づく賃料・共益費や類似不動産の賃料・共益費水準等を勘案して、対象不動産を新たに賃貸した場合に想定される新規賃料・共益費を査定。
空室等損失合計	4,084	対象不動産及び類似不動産の稼働実績や今後の市場動向予測等を勘案し、中長期安定的な稼働率等を査定。
運 営 費 用	26,067	
維 持 管 理 費	5,896	予定 BM 契約条件を基に、過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定。
水 道 光 熱 費	7,270	過去の実績を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定。
修 繕 費	1,728	小規模修繕費と原状回復費の合計額を計上。
P M フ ィ ー	2,583	PM フィー・CM フィーの合計額を計上。
テ ナ ン ト 募 集 費 用 等	1,172	仲介手数料等・広告宣伝費・更新手数料の合計額を計上。
公 租 公 課	7,298	直近の実額を採用。
損 害 保 険 料	120	見積額を採用。
そ の 他 費 用	0	特になし。
運 営 純 収 益	80,870	
一時金の運用益	837	運用利回りを 1.0%として査定。
資 本 的 支 出	1,518	今後発生が見込まれる大規模修繕費用や設備更新費用等を年単位で平準化して計上するものとし、ER による更新費用見積額の年平均額を計上。
純 収 益	80,189	
還 元 利 回 り	3.7%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個別性を勘案して査定。
DCF 法による価格	1,990,000	
割 引 率	3.5%	対象エリアの標準的な投資利回りを基本として、対象不動産の立地条件・規模・建物スペック・テナント形態等の個別性を反映。
最 終 還 元 利 回 り	3.8%	建物の経年劣化による価値下落リスクや将来的な市場変動リスク等のリスクプレミアムを勘案して査定。
積 算 価 格	2,040,000	
土 地 比 率	71.1%	
建 物 比 率	28.9%	

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	対象不動産は、投資用物件としての特性を有しており、その主たる需要者は、資金調達力を有する不動産投資ファンド(投資家)や不動産会社等が中心になると認められ、当該需要者は一般的にその収益性を反映した投資採算価値に基づいて不動産の経済価値を判定するものと認められることから、収益価格を採用する。
---------------------------	--

(2) A-80 FORECAST 四日市

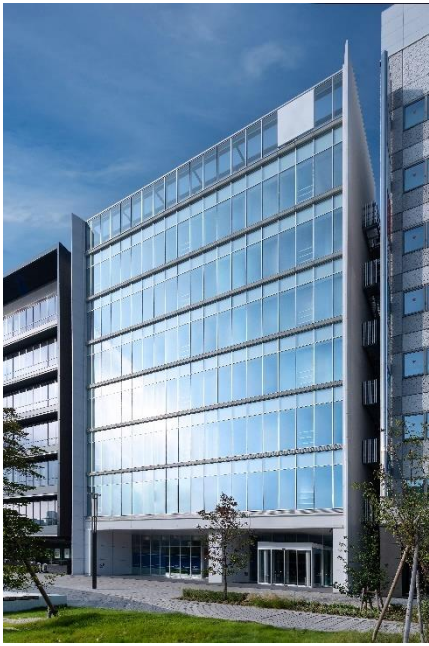
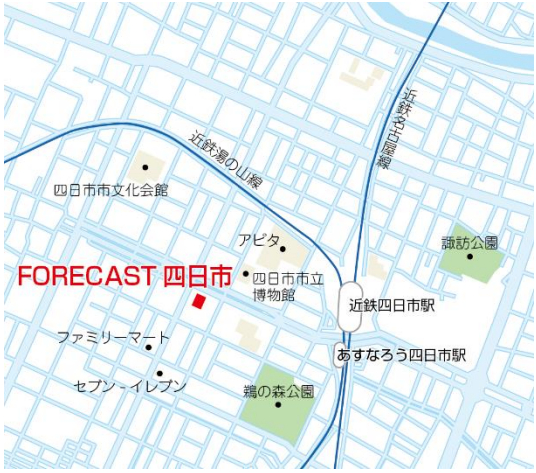
① 資産の概要

特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権			
取 得 予 定 年 月 日		2026 年 1 月 14 日			
信 託 受 託 者		三菱UFJ信託銀行株式会社			
信 託 設 定 日		2024 年 10 月 11 日			
信 託 期 間 満 了 日		2035 年 10 月 31 日（予定）			
所 在 地 （ 住 居 表 示 ）		三重県四日市市鵜の森一丁目 5 番 17 号			
土地	地 番	三重県四日市市鵜の森一丁目 103 番			
	建 蔽 率 / 容 積 率	100%（注 1） / 600%			
	用 途 地 域	商業地域			
	敷 地 面 積	846.94 m ²			
	所 有 形 態	所有権			
建物	竣 工 年 月	2022 年 9 月			
	構 造 / 階 数	鉄骨造陸屋根 7 階建			
	用 途	事務所			
	延 床 面 積	5,143.56 m ²			
	所 有 形 態	所有権			
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 ）		3,870 百万円（2025 年 8 月 1 日）			
不 動 産 鑑 定 機 関		大和不動産鑑定株式会社			
P M L		6.4%			
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	4,008.81 m ²			
	賃 貸 面 積	4,008.81 m ²			
	稼 働 率	100%	100%	100%	100%
		(2025 年 4 月末)	(2025 年 5 月末)	(2025 年 6 月末)	(2025 年 7 月末)
	テ ナ ント の 総 数	9			
	総賃料収入（年間）	213 百万円			
敷 金 等		211 百万円			
特 記 事 項		特記事項はありません。			

（注1） 建蔽率は本来 80%ですが、防火地域内にある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	・立地について 対象不動産は、近鉄名古屋線「近鉄四日市」駅および四日市あすなろう鉄道「あすなろう四日市」駅から徒歩約5分に位置し、鉄道アクセスに優れるとともに、幹線道路である「中央通り」に面しており視認性にも優れています。四日市市は、日本有数の石油化学コンビナートや世界最大級の半導体工場をはじめ、自動車、電機、機械、食品など多様な産業が集積する産業都市であり、半導体関連企業に加え、生命保険業、証券業、建設業などの営業拠点として、周辺の居住者や就業者を対象とした高い需要が見込まれる立地です。 ・建物について 対象不動産は延床面積約1,576坪、基準階面積約182坪を有し、基準階面積が100坪未満のビルが多い「四日市」エリアにおいては希少性の高い大型物件です。フロア形状は整形かつほぼ無柱で、スペースの利用効率やレイアウトの自由度に優れており、設備面では基準階天井高2,800mm、OAフロア100mm、個別空調を備えるほか、屋上には非常用発電機スペースも確保されており、BCP対策にも配慮されています。これらの特徴から、同一需給圏内において競合物件と比較して一定の競争力を有する物件と評価されます。
---------------	--

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	FORECAST 四日市
鑑定評価額	3,870 百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2025 年 8 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	3,870,000	DCF 法による収益価格を基準として、直接還元法による収益価格からの検証を行い査定。
直接還元法による価格	3,910,000	
運 営 収 益	229,114	
可 能 総 収 入	238,544	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ、対象不動産の標準化した想定賃料収入を計上。
空室等損失合計	9,429	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力を考慮して、中長期的に安定的であると認められる空室率を査定し、計上。
運 営 費 用	51,118	
維 持 管 理 費	10,477	見積額及び類似不動産の維持管理費を参考に査定し、計上。
水 道 光 熱 費	14,551	依頼者から入手した実績額を参考に査定し、計上。
修 繕 費	1,698	類似不動産の修繕費を参考に、建物再調達価格の 0.12%相当額と査定し、計上。
P M フ ィ ー	3,291	見積額を妥当と判断し、計上。
テ ナ ン ト 募 集 費 用 等	2,619	類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定し、計上。
公 租 公 課	13,334	土地：2025 年度実績額を参考に、負担水準及び地価動向を考慮のうえ査定し、計上。 建物：2025 年度実績額を計上。（償却資産に係る固定資産税（想定）を含む）。
損 害 保 険 料	291	見積額を妥当と判断し、計上。
そ の 他 費 用	4,855	隔地駐車場使用料及び雑費について実績額を参考に査定し、計上。
運 営 純 収 益	177,996	
一 時 金 の 運 用 益	2,095	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを 1.0%と査定。
資 本 的 支 出	4,178	類似不動産の更新費を参考に、建物再調達価格の 0.28%相当額と査定し、CM フィーを考慮のうえ、計上。
純 収 益	175,913	
還 元 利 回 り	4.5%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法を標準に、立地条件、建物条件、契約条件、その他の条件を考慮し査定。
DCF 法による価格	3,850,000	
割 引 率	4.3%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最 終 還 元 利 回 り	4.7%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積 算 価 格	3,450,000	
土 地 比 率	58.1%	
建 物 比 率	41.9%	
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	本件においては、より説得力を有する収益価格を標準に積算価格を参考として、対象不動産の価格を査定した。	

(3) C-6 ホテルリソルステイ秋葉原

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		2025 年 9 月 26 日
信 託 受 託 者		三井住友信託銀行株式会社
信 託 設 定 日		2025 年 9 月 26 日 (予定)
信 託 期 間 満 了 日		2035 年 9 月 30 日 (予定)
所 在 地 (住 居 表 示)		東京都千代田区神田須田町二丁目 17 番 10 号
土地	地 番	東京都千代田区神田須田町二丁目 17 番 10
	建 蔽 率 / 容 積 率	100% (注 1) / 800%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	405.83 m ²
	所 有 形 態	所有権
建物	竣 工 年 月	2021 年 8 月
	構 造 / 階 数	鉄骨造陸屋根 13 階建
	用 途	ホテル
	延 床 面 積	3,532.93 m ²
	所 有 形 態	所有権
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)		7,630 百万円 (2025 年 8 月 1 日)
不 動 産 鑑 定 機 関		株式会社中央不動産鑑定所
P M L		1.9%
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	3,627.86 m ²
	賃 貸 面 積	3,627.86 m ²
	稼 働 率	100%
	テ ナ ン ト の 総 数	1
	ホ テ ル オ ペ レ ー タ ー	リソルホールディングス株式会社
	月 額 賃 料	変動賃料：月額売上に一定比率を乗じた額 (注 2)
	敷 金 等	非開示 (注 3)
特 記 事 項		特記事項はありません。

(注1) 建蔽率は本来 80%ですが、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) 月額売上は、ホテルの宿泊部分の室料及び予約キャンセル料の月額売上並びにその他売上（消費税及び地方消費税を除く。）を指します。比率に関しては、エンドテナントからの承諾が得られていないため、非開示としています。

(注3) エンドテナントの承諾が得られていないため、非開示をととしています。

本物件の 特徴	・ 立地について 対象不動産は、JR「秋葉原」駅から徒歩約3分、都営新宿線「岩本町」駅から徒歩約2分の「柳原通り」沿いに位置し、「東京」駅まで2駅約4分、「上野」「浅草」などの人気観光地へも乗車約5分でアクセス可能な利便性の高い立地です。羽田・成田空港からのアクセスも良好で、外国人観光客に人気の「秋葉原」エリアに位置していることから、インバウンド需要への訴求力も高く、さらに駅周辺には大型オフィスビルが立地し、「丸の内」や「日本橋」などのビジネスエリアへの近接性から、ビジネス宿泊需要も見込まれる物件です。 ・ 建物について 対象不動産の客室は全132室で、構成はシングル44室（15㎡）、ダブル48室（15～19㎡）、ツイン38室（18～24㎡）、その他2室（31㎡）となっています。ダブル・ツインの比率が高く、平均客室面積も広いいため、周辺の競合ホテルと比較してレジャー需要への対応力が高く、エリア特性とも合致しており、高いパフォーマンスが期待できます。また、共用施設としてリビングロビーや半個室のテレワークスペース、個室会議室、カウンター席等が備えられており、ビジネス需要・観光需要の双方に対応可能です。
--------------------	---

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	ホテルリソルステイ秋葉原
鑑定評価額	7,630 百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2025 年 8 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	7,630,000	DCF 法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて試算。
直接還元法による価格	7,690,000	
運 営 収 益	非開示 (注)	
可 能 総 収 入	非開示 (注)	
空室等損失合計	非開示 (注)	
運 営 費 用	非開示 (注)	
維 持 管 理 費	非開示 (注)	
水 道 光 熱 費	非開示 (注)	
修 繕 費	非開示 (注)	
P M フ ィ ー	非開示 (注)	
テ ナ ン ト 募 集 費 用 等	非開示 (注)	
公 租 公 課	非開示 (注)	
損 害 保 険 料	非開示 (注)	
そ の 他 費 用	非開示 (注)	
運 営 純 収 益	269,831	
一 時 金 の 運 用 益	非開示 (注)	
資 本 的 支 出	非開示 (注)	
純 収 益	269,159	
還 元 利 回 り	3.5%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個性を勘案して査定。
DCF 法による価格	7,610,000	
割 引 率	3.3%	対象エリアの標準的な投資利回りを基本として、対象不動産の立地条件・規模・建物スペック・テナント形態等の個性を反映。
最 終 還 元 利 回 り	3.6%	建物の経年劣化による価値下落リスクや将来的な市場変動リスク等のリスクプレミアムを勘案して査定。
積 算 価 格	6,850,000	
土 地 比 率	83.1%	
建 物 比 率	16.9%	

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	対象不動産は、投資用物件としての特性を有しており、その主たる需要者は、資金調達力を有する不動産投資ファンド(投資家)や不動産会社等が中心になると認められ、当該需要者は一般的にその収益性を反映した投資採算価値に基づいて不動産の経済価値を判定するものと認められることから、収益価格を採用する。
---------------------------	--

(注) 本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあることから、非開示としています。

(4) C-7 スマイルホテルプレミアム函館五稜郭

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		2025 年 9 月 26 日
信 託 受 託 者		三井住友信託銀行株式会社
信 託 設 定 日		2025 年 9 月 26 日 (予定)
信 託 期 間 満 了 日		2035 年 9 月 30 日 (予定)
所 在 地 (住 居 表 示)		北海道函館市本町 8 番 15 号
土地	地 番	北海道函館市本町 97 番 8
	建蔽率／容積率	100% (注 1) ／512.61% (注 2)
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	968.61 m ²
	所 有 形 態	所有権
建物	竣 工 年 月	2020 年 4 月
	構 造 / 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建
	用 途	ホテル
	延 床 面 積	5,042.73 m ² (注 3)
	所 有 形 態	所有権
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)		2,800 百万円 (2025 年 8 月 1 日)
不 動 産 鑑 定 機 関		株式会社中央不動産鑑定所
P M L		3.1%
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	5,357.45 m ²
	賃 貸 面 積	5,357.45 m ²
	稼 働 率	100%
	テ ナ ント の 総 数	1
	ホ テ ル オ ペ レ ー タ ー	株式会社ホスピタリティオペレーションズ
	月 額 賃 料	非開示 (固定賃料) (注 4)
	敷 金 等	非開示 (注 4)
特 記 事 項		特記事項はありません。

(注 1) 建蔽率は本来 80%ですが、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%と 400%ですが、対象面積による加重平均により 512.61%となっています。

(注 3) 本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。

用途：駐車場 構造：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 床面積：60.9 m²

(注 4) エンドテナントの承諾が得られていないため、非開示としています。

本物件の特徴	・立地について 対象不動産は函館市電湯の川線「五稜郭公園前」駅から徒歩約3分、JR「函館」駅から車で10分、函館空港から車で20分と、交通アクセスに優れた場所に位置する宿泊特化型のホテルです。本物件は函館市を代表する観光名所「五稜郭公園」の周辺に位置しています。五稜郭は、幕末期に築かれた日本初の西洋式城郭で、星形の美しいフォルムが特徴です。春には桜の名所としても知られ、国内外から多くの観光客が訪れる人気スポットです。「五稜郭公園前」駅周辺には、丸井今井やシエスタハコダテなどの商業施設、飲食店も多数立地しており、宿泊者にとって非常に利便性の高い立地です。 ・建物について 対象不動産の客室は全190室で、構成はダブル130室（15㎡）、ツイン47室（18㎡）、トリプル8室（22㎡）、ユニバーサル1室（29㎡）となっています。ダブル比率が高く、コストパフォーマンスを求める宿泊客からレジャーまで受け入れられる構成となっています。また、朝食会場やランドリーのほか、14台分の立体駐車場に加えて、96台分の提携駐車場も確保されており、近隣のホテルと比較して標準的な競争力を備えています。
---------------	--

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	スマイルホテルプレミアム函館五稜郭
鑑定評価額	2,800 百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2025 年 8 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	2,800,000	DCF 法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて試算。
直接還元法による価格	2,820,000	
運 営 収 益	非開示 (注)	
可 能 総 収 入	非開示 (注)	
空室等損失合計	非開示 (注)	
運 営 費 用	非開示 (注)	
維 持 管 理 費	非開示 (注)	
水 道 光 熱 費	非開示 (注)	
修 繕 費	非開示 (注)	
P M フ ィ ー	非開示 (注)	
テ ナ ン ト 募 集 費 用 等	非開示 (注)	
住 宅 原 状 回 復 費 用	非開示 (注)	
公 租 公 課	非開示 (注)	
損 害 保 険 料	非開示 (注)	
そ の 他 費 用	非開示 (注)	
運 営 純 収 益	135,553	
一時金の運用益	非開示 (注)	
資 本 的 支 出	非開示 (注)	
純 収 益	135,417	
還 元 利 回 り	4.8%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個別性を勘案して査定。
DCF 法による価格	2,790,000	
割 引 率	4.6%	対象エリアの標準的な投資利回りを基本として、対象不動産の立地条件・規模・建物スペック・テナント形態等の個別性を反映。
最 終 還 元 利 回 り	5.0%	建物の経年劣化による価値下落リスクや将来的な市場変動リスク等のリスクプレミアムを勘案して査定。
積 算 価 格	2,340,000	
土 地 比 率	53.0%	
建 物 比 率	47.0%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	対象不動産は、投資用物件としての特性を有しており、その主たる需要者は、資金調達力を有する不動産投資ファンド(投資家)や不動産会社等が中心になると認められ、当該需要者は一般的にその収益性を反映した投資採算価値に基づいて不動産の経済価値を判定するものと認められることから、収益価格を採用する。
--------------------------	--

(注) 本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあることから、非開示としています。

(5) C-8 innoba 大田

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		2026 年 1 月 14 日			
信 託 受 託 者		三井住友信託銀行株式会社			
信 託 設 定 日		2025 年 3 月 28 日			
信 託 期 間 満 了 日		2036 年 1 月 31 日（予定）			
所 在 地 （ 住 居 表 示 ）		東京都大田区仲六郷四丁目 32 番 6 号			
土地	地 番	東京都大田区仲六郷四丁目 20 番 16 他 1 筆			
	建 蔽 率 / 容 積 率	80%（注1） / 300%			
	用 途 地 域	準工業地域			
	敷 地 面 積	1,691.65 m ²			
	所 有 形 態	所有権（準共有持分 90%）			
建物	竣 工 年 月	2023 年 8 月			
	構 造 / 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建			
	用 途	工場・研究所			
	延 床 面 積	5,188.17 m ² （注2）			
	所 有 形 態	所有権（準共有持分 90%）			
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 ）		3,300 百万円（2025 年 8 月 1 日）			
不 動 産 鑑 定 機 関		株式会社中央不動産鑑定所			
P M L		9.1%			
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	3,721.85 m ²			
	賃 貸 面 積	3,721.85 m ²			
	稼 働 率	94.5%	97.2%	97.2%	100.0%
		(2025 年 4 月末)	(2025 年 5 月末)	(2025 年 6 月末)	(2025 年 7 月末)
	テ ナ ント の 総 数	20			
	総賃料収入（年間）	213 百万円			
敷 金 等		134 百万円			
特 記 事 項		特記事項はありません。			

（注1） 建蔽率は本来 60%ですが、角地緩和及び防火地域内にある耐火建築物による緩和により 80%となっています。

（注2） 本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。

用途：倉庫 構造：軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 延床面積：5.96 m²

本物件の 特徴	・ 立地について 対象不動産は、京急本線「六郷土手」駅から徒歩約5分、「第一京浜」沿いに位置しています。ターミナル駅である「品川」駅や「横浜」駅へは、直通または特急電車を利用することで容易にアクセス可能であり、交通利便性に優れた立地です。このような立地は、ターミナル駅周辺にオフィスを構える企業の開発拠点として適しており、また首都圏における研究開発施設の多くが最寄り駅から徒歩10分以上を要する中、対象不動産は駅からのアクセス性に優れているため、人材確保の面でも優位性があります。さらに、羽田空港や新幹線へのアクセスも良好であることから、都心・地方を問わず、全国規模で拠点展開を行う製造業や、輸出入を視野に入れた企業の研究開発拠点としても高い需要が見込まれます。 ・ 建物について 対象不動産は、延床面積約1,571坪を有する、ドライ・ウェット両方に対応可能なシェア型の製造・研究開発施設です。基準階の天井高は2,900mm、床荷重は1階が1.5t/m²、2～3階が1.0t/m²と、一般的なオフィス物件と比較して高いスペックを備えています。特に、床荷重の確保や給排水設備の引込が可能である点は、本施設の大きな特徴です。 主な用途としては、精密機械や試作品などを取り扱うテナントによる工場アパートとしての利用が想定されるほか、機械・コンピューターに加え、薬品などを用いた実験・開発を行う研究開発拠点としての活用も見込まれます。
--------------------	--

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	innoba 大田
鑑定評価額	3,300 百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2025 年 8 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	3,300,000	DCF 法による収益価格を基準として、直接還元法による収益価格からの検証を行い査定。
直接還元法による価格	3,810,000 3,430,000	直接還元法による収益価格 (持分 90%)
運 営 収 益 (注)	225,327	
可 能 総 収 入	235,315	現行の賃貸借契約等に基づく賃料・共益費や類似不動産の賃料・共益費水準等を勘案して、対象不動産を新たに賃貸した場合に想定される新規賃料・共益費 (新規賃料等) を査定。
空室等損失合計	9,988	対象不動産及び類似不動産の稼働実績や今後の市場動向予測等を勘案し、中長期安定的な稼働率 (空室率) 等を査定。
運 営 費 用 (注)	81,326	
維 持 管 理 費	27,691	現行の BM 契約条件を基に、過去実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定。
水 道 光 熱 費	10,719	過去の実績を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定。
修 繕 費	774	小規模修繕費と原状回復費に合計額を計上。
P M フ ィ ー	4,240	プロパティマネジメントフィー・コンストラクションマネジメントフィーの合計額を計上。
テ ナ ン ト 募 集 費 用 等	2,141	仲介手数料等・広告宣伝費・更新手数料の合計額を計上。
公 租 公 課	17,485	土地、償却資産：査定額を計上。 建物：直近の実額を計上。
損 害 保 険 料	276	直近の見積額を計上。
そ の 他 費 用	18,000	運営費を計上。
運 営 純 収 益	144,001	持分 90% の NOI ≒ 129,601 千円
一時金の運用益	1,434	運用利回りを 1.0% として査定。
資 本 的 支 出	826	ER による更新費用見積額と、対象建物の用途・築年・構造・管理状況等により中長期安定的観点から求めた当社査定値を勘案して査定。
純 収 益 (注)	144,609	
還 元 利 回 り	3.8%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法を標準に、立地条件、建物条件、契約条件、その他の条件を考慮し査定。
D C F 法 による 価 格	3,240,000	
割 引 率	3.6%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最 終 還 元 利 回 り	4.0%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積 算 価 格	3,690,000	
土 地 比 率	68.3%	
建 物 比 率	31.7%	

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

同一需給圏内において対象不動産と類似する適切な事例が得られなかったため、取引事例比較法の適用を断念した。なお、本件は投資法人等が取得する特定資産として不動産 (信託受益権) の適正時価の把握で、当該証券化スキームにおける運用方法を前提として対象不動産の投資採算価値を求めるものであり、当該運用方法は対象不動産の最有効使用と一致しているため、本評価において求める価格は正常価格である。

(注) 運用収益、運営費用および純収益は、一棟の建物に対する金額を記載しています。

4. 「3. 本取得物件の内容」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。）（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。
- ・ 「鑑定評価額」は、株式会社中央不動産鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社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、鑑定評価を行った株式会社中央不動産鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社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、東京海上ディーアール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があるかを、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、譲渡予定資産に係る本日現在の担保権設定の状況及び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2025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、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。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。
- ・ 「賃貸可能面積」は、信託財産である不動産について、2025年7月末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、2025年7月末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。但し、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、2025年7月末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、各記載時点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。

- 「テナントの総数」は、2025年7月末日現在における信託財産である不動産に係る賃貸借契約に表示された各建物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賃を受けている又は一括転賃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、2025年7月末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。但し、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賃借契約書又は各転賃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、2025年7月末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。
- 「本物件の特徴」は、鑑定評価書及び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(消費税は含みません)。

5. 取得先の概要

A-79 NW SQUARE

名	称	合同会社 A.P. 17
所	在	地 東京都港区元赤坂一丁目1番8号赤坂コミュニティビル4階
代	表	者 代表社員 一般社団法人 A.P. 17 職務執行者 荒川和也
資	本	金 10 万円
設	立	年 月 日 2021 年 7 月 19 日
純	資	産 非開示(注1)
総	資	産 非開示(注1)
匿	名	組 合 出 資 者 非開示(注2)
主	な	事 業 内 容 不動産特定共同事業法に基づく特例事業 有価証券の取得、保有及び処分 不動産の取得、保有及び処分
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。
--------------------	---

(注1) 取得先からの開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

(注2) 取得先からの開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。なお、本匿名組合の出資者はいずれも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せん。

A-80 FORECAST 四日市

名 称	芙蓉総合リース株式会社
所 在 地	東京都千代田区麹町五丁目1番地1
代 表 者	代表取締役社長 織田 寛明
資 本 金	10,532 百万円
設 立 年 月 日	1969 年 5 月 1 日
純 資 産	531,213 百万円 (2025 年 3 月末時点)
総 資 産	3,567,110 百万円 (2025 年 3 月末時点)
大 株 主 及 び 持 ち 株 比 率 (2025 年 3 月末時点)	ヒューリック株式会社 13.95% 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) 9.46% 明治安田生命保険相互会社 8.45%
主 な 事 業 内 容	情報関連機器、事務用機器、産業機械、工作機械、商業用店舗設備、医療機器、船舶／航空機／車両並びに輸送用機器、建築土木機械、などのリースおよび割賦販売業務等
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。

C-6 ホテルリソルスステイ秋葉原

C-7 スマイルホテルプレミアム函館五稜郭

名 称	株式会社サンケイビル
所 在 地	東京都千代田区大手町一丁目7番2号
代 表 者	代表取締役社長 飯島 一暢
資 本 金	38,120 百万円
設 立 年 月 日	1951 年 6 月 11 日
純 資 産	非開示 (注)
総 資 産	非開示 (注)
大 株 主 及 び 持 ち 株 比 率 (2025 年 3 月末時点)	株式会社フジ・メディア・ホールディングス 100%
主 な 事 業 内 容	不動産の賃貸事業・取引事業 土木・建築工事の設計 監理及び請負
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。

(注) 取得先からの開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

C-8 innoba 大田

名 称	合同会社 TU31
所 在 地	東京都新宿区四谷二丁目 9 番地 15 東京ユナイテッド総合事務所内
代 表 者	業務執行社員 一般社団法人 TU31 職務執行者 池田卓也
資 本 金	10 万円
設 立 年 月 日	2024 年 6 月 20 日
純 資 産	非開示 (注)
総 資 産	非開示 (注)
匿名組合出資者	ER27 株式会社
主 な 事 業 内 容	有価証券等の保有、管理、運用および取得等の投資事業 不動産の売買・交換・賃貸借およびその仲介ならびに所有・管理および利用等
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資 本 関 係	当該会社は本運用資産会社の利害関係者に該当するSBIホールディングス株式会社の関係会社であり、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	本資産運用会社では、当該会社の関係会社である株式会社SBI証券より4名の出向者を受け入れています。
取 引 関 係	本日現在、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	当該会社は本資産運用会社の関連当事者に該当します。また、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。なお、本件利害関係者取引を行うに当たり、「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) 取得先からの開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

6. 物件取得者等の状況

C-8 innoba 大田

	前所有者等	前々所有者等
名 称	合同会社 TU31	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	上記 5. 取得先の概要「本投資法人又は本資産運用会社との関係」をご参照ください。	
取得経緯・理由等	資産運用目的で取得	
取 得 価 格	3,170 百万円	
取 得 時 期	2025 年 3 月 28 日	
ウェアハウジング費用（注）	12 百万円	

（注）ウェアハウジング費用は、取得価格以外に当該物件を取得するにあたり、本投資法人が前所有者に支払う予定の費用を記載しています。

7. 利害関係者との取引

上記 6. に記載の取得予定資産の取得先である合同会社 TU31 は、本資産運用会社の投信法第 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に該当し、また、本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者にも該当するため、本資産運用会社は、当該資産の取得に当たり、「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。

信託受益権売買契約上の地位承継契約の締結

C-6 ホテルリソルスステイ秋葉原

C-7 スマイルホテルプレミアム函館五稜郭

上記物件の取得に関して、2025 年 2 月 28 日付で株式会社サンケイビルと合同会社 TU31 の間に信託受益権譲渡契約が締結されており、本投資法人は、同契約書上の買主の地位を合同会社 TU31 から承継する予定です。

本投資法人は、当該地位承継に伴い、合同会社 TU31 が信託受益権譲渡契約に基づき株式会社サンケイビルに支払済みの手付金（4,475 百万円）及び契約締結に要した実費（8 百万円）をウェアハウジング費用として支払う予定であり、対価が発生しないことから、本取引は利害関係者取引に該当しないものと判断しています。

8. 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・コミットメントに該当する取得予定資産

A-80 FORECAST 四日市

C-6 ホテルリソルスステイ秋葉原

C-7 スマイルホテルプレミアム函館五稜郭

C-8 innoba 大田

上記物件の取得はフォワード・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

A-80 FORECAST 四日市

C-8 innoba 大田

上記物件の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ます。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、売買代金（取得予定価格）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。ただし、本投資法人が取得代金の支払いに必要な資金調達を完了できない場合には、当該契約を無償で解除することができます。

C-6 ホテルリソルステイ秋葉原

C-7 スマイルホテルプレミアム函館五稜郭

上記物件の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ます。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、売買代金（取得予定価格）の10%相当額を違約金として請求できるものとされています。ただし、本投資法人が取得代金の支払いに必要な資金調達を完了できない場合には、当該契約を無償で解除することができます。

9. 媒介の概要

A-80 FORECAST 四日市

C-6 ホテルリソルステイ秋葉原

C-8 innoba 大田

該当事項はありません。

A-79 NW SQUARE

C-7 スマイルホテルプレミアム函館五稜郭

本物件の媒介者はそれぞれ別の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。

10. 決済方法等

A-79 NW SQUARE

A-80 FORECAST 四日市

C-8 innoba 大田

本取得に関しては、取得予定日に、本投資法人が自己資金により売主に対して本物件の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。

C-6 ホテルリソルステイ秋葉原

C-7 スマイルホテルプレミアム函館五稜郭

本取得に関して、合同会社 TU31 は信託受益権譲渡契約締結日において株式会社サンケイビルに手付金 4,475 百万円（注）を支払っています。本投資法人は、地位承継日において、自己資金により合同会社 TU31 に対して手付金 4,475 百万円を支払います。また、本物件の売買代金の残余額については、取得予定日に、本投資法人が借入金及び自己資金により売主に対して支払うことにより決済する予定です。

（注）手付金は証約手付としての性質のみを有し、解約手付としての性質を有せず、売主及び買主は互いに手付解除をすることはできず、売主は、売買契約が解除された場合には、買主に対し手付金を返還するものとされています。

11. 今後の見通し

本取得による 2025 年 12 月期（2025 年 7 月 1 日～2025 年 12 月 31 日）及び 2026 年 6 月期（2026 年 1 月 1 日～2026 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「2025 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 本取引実行後ポートフォリオ一覧（契約ベース）

物件 番号	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	0.9
A-3	FORECAST四谷	東京都新宿区	2011年3月29日	1,430	0.6
A-4	FORECAST新宿AVENUE	東京都新宿区	2014年4月24日	6,500	2.5
A-5	FORECAST市ヶ谷（注2）	東京都新宿区	2014年4月24日	4,800	1.9
A-6	FORECAST三田	東京都港区	2014年4月24日	1,800	0.7
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	1.1
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	1.1
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	0.9
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	1.1
A-17	芝公園三丁目ビル	東京都港区	2015年2月12日	7,396	2.9
A-19	九段北325ビル	東京都千代田区	2015年2月12日	1,850	0.7
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	1.1
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	1.0
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	0.8
A-24	ピジョンビル	東京都中央区	2015年2月12日	2,837	1.1
A-25	FORECAST人形町	東京都中央区	2015年2月12日	2,070	0.8
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	0.9
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	0.5
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	0.9
A-32	藤和東五反田ビル	東京都品川区	2015年2月12日	2,033	0.8
A-33	FORECAST高田馬場	東京都豊島区	2015年2月12日	5,550	2.2
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	0.6
A-41	I・S南森町ビル	大阪府大阪市	2015年2月12日	2,258	0.9
A-45	虎ノ門桜ビル	東京都港区	2015年7月2日	4,120	1.6
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	東京都港区	2015年7月2日	2,000	0.8
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	0.6
A-49	FORECAST茅場町	東京都中央区	2015年7月2日	3,000	1.2
A-50	FORECAST早稲田FIRST	東京都新宿区	2015年7月2日	4,775	1.9
A-51	FORECAST五反田WEST	東京都品川区	2015年7月2日	6,520	2.5
A-52	大宮センタービル	埼玉県さいたま市	2015年7月2日	15,585	6.1
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	1.1
A-54	NORE伏見	愛知県名古屋市	2015年7月2日	2,840	1.1
A-55	NORE名駅	愛知県名古屋市	2015年7月2日	2,520	1.0

物件 番号	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-56	ホームATTホライゾンビル	東京都千代田区	2017年9月28日	6,705	2.6
A-58	藤和神田錦町ビル	東京都千代田区	2018年7月3日	960	0.4
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	0.9
A-61	TK五反田ビル	東京都品川区	2018年7月3日	4,130	1.6
A-62	五反田さくらビル	東京都品川区	2018年7月3日	1,460	0.6
A-64	アルテビル肥後橋	大阪府大阪市	2018年7月3日	1,453	0.6
A-65	ダイアビル名駅	愛知県名古屋市	2018年7月3日	1,167	0.5
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	0.7
A-67	FORECAST 亀戸	東京都江東区	2019年2月27日	2,580	1.0
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	0.5
A-70	ザ・スクエア	愛知県名古屋市	2020年10月30日	1,080	0.4
A-71	築地フロント	東京都中央区	2020年11月20日	825	0.3
A-73	天翔新橋5丁目ビル	東京都港区	2021年2月25日	1,200	0.5
A-76	30山京ビル	東京都新宿区	2024年1月29日	1,840	0.7
A-77	FORECAST 博多呉服町	福岡県福岡市	2024年3月29日	1,750	0.7
A-78	浦和ガーデンビル	埼玉県さいたま市	2025年3月27日	12,000	4.7
A-79	NW SQUARE	北海道札幌市	2025年8月29日	1,700	0.7
A-80	FORECAST 四日市	三重県四日市市	2026年1月14日	3,531	1.4
オフィスビル 54物件 小計				163,838	63.7
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	4.6
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	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	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	0.7
B-9	スプラディッド難波	大阪府大阪市	2017年9月28日	3,502	1.4
B-10	レジデンス広尾	東京都港区	2018年7月3日	2,590	1.0
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3)	東京都新宿区	2018年7月3日	5,200	2.0
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	0.5
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	ドミール北赤羽	東京都北区	2018年7月3日	986	0.4
B-18	スプラディッド新大阪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

物件 番号	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-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	0.4
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	大阪府大阪市	2019年1月31日	715	0.3
B-23	ラピュタ九条	大阪府大阪市	2019年2月28日	1,480	0.6
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	0.7
B-27	エルミタージュ新栄	愛知県名古屋市	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	2020年10月30日	950	0.4
B-30	DeLCCS KASAI	東京都江戸川区	2020年11月20日	1,320	0.5
B-31	セレンите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	0.3
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	0.3
B-35	リエス鶴舞（注4）	愛知県名古屋市	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	0.4
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	2023年7月14日	1,375	0.5
B-50	Nasic望が丘	愛知県名古屋市	2023年7月14日	695	0.3
B-51	セントレイクセレブ代官町	愛知県名古屋市	2024年1月29日	962	0.4
B-52	ベルファース川原通	愛知県名古屋市	2024年1月29日	860	0.3
B-53	アーバス茨木	大阪府茨木市	2025年3月31日	1,800	0.7
B-54	アーバネックス銀座東Ⅱ	東京都中央区	2025年5月27日	1,750	0.7
B-55	アーバネックス戸越銀座	東京都品川区	2025年5月27日	2,700	1.0
B-56	アンビックス・ブリア	千葉県船橋市	2025年5月27日	805	0.3
住宅 43物件 小計				67,715	26.3
商業施設・その他					
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	1.3
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	0.8
C-5	FORECAST品川@LABO	東京都港区	2025年3月27日	8,200	3.2
C-6	ホテルリソルスステイ秋葉原	東京都千代田区	2025年9月26日	6,250	2.4
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	1.2
商業施設・その他 6物件 小計				25,648	10.0

物件 番号	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 (%)
103物件 合計				257, 201	100. 0

- (注1) 取得（予定）価格は百万円未満を切り捨て、比率は小数点第2位以下を四捨五入しています。
- (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4) 本物件は、本棟に加え構造的に独立した別棟がありますが、全体を1物件として記載しています。