

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
業務企画部長 石井崇弘
(TEL：03-5501-0080)

国内不動産信託受益権の譲渡及び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譲渡及び取得（以下、それぞれ「本譲渡」及び「本取得」といい、本譲渡及び本取得を併せて「本取引」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. 譲渡予定資産及び取得予定資産の概要

① 譲渡予定資産の概要

物件 番号 (注1)	信託不動産 (物件名称)	所在地	譲渡先 (注2)	契約締結 予定 年月日	譲渡予定 年月日	譲渡予定 価格 (百万円) (注3)
B-6	シーム・ドエル筒井	愛知県 名古屋市	関電不動産開発 株式会社	2023 年 12 月 27 日	2023 年 12 月 27 日	835

② 取得予定資産の概要

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	取得予定 価格 (百万円) (注3)
A-76	30 山京ビル	東京都 新宿区	合同会社 NRT グロース 18	2023 年 12 月 22 日	2024 年 1 月 29 日 (注4)	1,840
B-51	セントレイクセレブ代官町	愛知県 名古屋市				962
B-52	ベルファース川原通	愛知県 名古屋市				860

C-4	ストリートライフ本社底地	宮城県 仙台市	地主フィ ナンシャ ルアドバ イザーズ 株式会社	2023 年 12 月 21 日	2024 年 3 月 29 日 (注 4)	1,990
合計						5,652

- (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) 「譲渡先」及び「取得先」の詳細については、後記「7. 譲渡先の概要」及び「8. 取得先の概要」をご参照ください。
- (注 3) 「譲渡予定価格」及び「取得予定価格」は、信託受益権譲渡契約書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。
- (注 4) 本物件に関する売買契約書は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から 1 か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの、その他これに類する契約をいいます。以下、同じです。）に該当し、本資産運用会社は、フォワード・コミットメント等の設定に関して定める本資産運用会社のフォワード・コミットメント等に係る規則に沿ってこれを締結しています。詳細については、後記「10. フォワード・コミットメント等（注）に関する事項」をご参照ください。以下、同じです。

2. 本取引の概要

① 本譲渡の概要

B-6 シーム・ドエル筒井

- 契約締結予定日：2023 年 12 月 27 日
- 引渡し予定日：2023 年 12 月 27 日
- 譲渡予定価格：835 百万円
- 想定帳簿価格：629 百万円（注 1）
- 譲渡損益：206 百万円（注 2）
- 譲渡代金の使途：本取得の取得資金
- 媒介の有無：なし
- 決済方法等：引渡実行日に代金一括決済

② 本取得の概要

A-76 30 山京ビル、B-51 セントレイクセレブ代官町、B-52 ベルファース川原通

- 契約締結予定日：2023 年 12 月 22 日
- 取得予定日：2024 年 1 月 29 日
- 取得資金：借入金及び手元資金
- 決済方法：引渡実行日に代金一括決済
- 媒介の有無：なし

C-4 ストリートライフ本社底地

- 契約締結予定日：2023 年 12 月 21 日
- 取得予定日：2024 年 3 月 29 日
- 取得資金：借入金及び手元資金
- 決済方法：引渡実行日に代金一括決済
- 媒介の有無：なし

- (注 1) 「想定帳簿価格」は、第 22 期（2023 年 6 月期）の期末帳簿価格、引渡予定日までに予定されている資本的支出及び想定される減価償却費を基に本資産運用会社が算定した、引渡予定日時点での想定される帳簿価格です。但し、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 2) 「譲渡損益」は、譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額を記載しています。但し、百万円未満を切り捨てて記載しています。当該金額は、本日現在の試算値であり、実際に生じる譲渡損益の額と必ずしも一致しません。以下、同じです。

3. 本譲渡物件及び本取得物件選定の理由

本投資法人は、資産規模の拡大を図りながらも、中長期的な観点でのポートフォリオ競争力維持・向上のため、的確なタイミングを捉えた資産の入替えを実施していくことが必要不可欠な戦略であると認識しています。

- ① 譲渡予定資産は、本資産運用会社の中長期運用戦略の一環として毎年実施している分析（通称「Tiering -PJ」）に基づき選定しました。

譲渡予定資産であるシーム・ドエル筒井は中長期目線での運用を視野に、ポートフォリオ競争力の維持・向上を図る上で、収益性・流動性・物件特性評価において、内部成長余力及びエリアポテンシャル上の懸念を払拭するといった観点及び不動産市場の動向等を総合的に検討した結果、今般の譲渡先からの価格提示は鑑定評価額（2023年6月末）を下回る額であるものの、このタイミングで運用を終了し、売却による含み益の具現化が投資主価値の最大化に資すると判断し売却を決定しました。

- ② 取得予定資産のうちストリートライフ本社底地以外の3物件は、本投資法人がその取得パイプラインとして優先交渉権を有するブリッジファンド（合同会社NRTグロース18）が保有する、いずれも本投資法人の投資方針に合致した物件群で30山京ビルがオフィスビル、セントレイクセレブ代官町とベルファース川原通が共同住宅です。

30山京ビルは、JR山手線・東京メトロ東西線・西武新宿線「高田馬場」駅徒歩4分、東京メトロ副都心線「西早稲田」駅徒歩7分に位置し、複数路線が利用可能です。

セントレイクセレブ代官町は名古屋市営地下鉄桜通線「車道」駅徒歩6分、同「高岳」駅徒歩7分、名古屋市営地下鉄東山線「新栄町」駅徒歩8分に位置し、複数路線が利用可能です。様々な生活利便施設が徒歩10分圏内に整っており、生活利便性に優れ、住宅立地としては良好と考えられます。

ベルファース川原通は、名古屋市営地下鉄鶴舞線「川名」駅徒歩7分に位置し、「川名」駅から「伏見」駅まで直通約13分、「名古屋」駅まで約20分であることから、交通利便性が良好と考えます。近くにスーパーや飲食店等の商業施設があり、川名公園も徒歩圏であることから、居住の快適性は良好だと考えられます。

取得予定資産のうちストリートライフ本社底地は、仙台市街地の中心部から車で30分の圏内に位置しています。周辺は、イオンモールやカインズホーム、MEGAドン・キホーテなどの大規模なロードサイド店舗や物流倉庫、大手企業の工場・事業所が立地するエリアとなっております。また本地の南側1.6kmの距離には、東北自動車道「泉」ICが位置しており、交通の系統連続性や利便性に優れた立地であると考えられます。

また、本投資法人と株式会社SBI証券（以下「SBI証券」といいます。）は、適正な価格として本投資法人とSBI証券との間で合意した価格（なお、本投資法人が取得する本件受益権の鑑定評価額を下限とします。）にてSBI証券又はSBI証券が指定する第三者が購入する意向を有することを確認する旨の法的拘束力のない合意書を締結しています。SBI証券は、本物件の土地の将来的な開発素地としてポテンシャルに着目して購入をすることを検討しているとのことです。そのため、本投資法人は、株式会社ストリートライフ（以下「借地人」といいます。）が本物件の土地に関して締結している借地契約が終了した場合等、安定した賃料収入が得られないと本投資法人が判断した場合は、SBI証券に本物件の土地を適正な価格で譲渡することで、生じるリスクを回避又は低減できるものと考えています。

以上から、譲渡予定資産と取得予定資産の入替えにより、キャッシュフローの安定化及び流動性の向上が図れると考え、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。

4. 本譲渡物件の内容

B-6 シーム・ドエル筒井

① 資産の概要

特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権			
譲 渡 予 定 年 月 日		2023 年 12 月 27 日			
信 託 受 託 者		三井住友信託銀行株式会社			
信 託 設 定 日		2007 年 5 月 30 日			
信 託 期 間 満 了 日		2024 年 4 月 30 日			
所 在 地 （ 住 居 表 示 ）		愛知県名古屋市東区筒井三丁目 28 番 25 号			
土地	地 番	愛知県名古屋市東区筒井三丁目 2821 番			
	建 蔽 率 / 容 積 率	80% / 240% (注)			
	用 途 地 域	近隣商業地域			
	敷 地 面 積	1,166.51 m ²			
	所 有 形 態	所有権			
建物	竣 工 年 月	2007 年 2 月			
	構 造 / 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建			
	用 途	共同住宅			
	延 床 面 積	1,917.48 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 ）		860 百万円 (2023 年 6 月 30 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		5.0%			
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	1,800.00 m ²			
	賃 貸 面 積	1,650.00 m ²			
	稼 働 率	88.3% (2023 年 7 月末)	91.7% (2023 年 8 月末)	91.7% (2023 年 9 月末)	91.7% (2023 年 10 月末)
	賃 貸 可 能 戸 数	60			
	賃 貸 戸 数	55			
	戸 数 稼 働 率	88.3% (2023 年 7 月末)	91.7% (2023 年 8 月末)	91.7% (2023 年 9 月末)	91.7% (2023 年 10 月末)
	総賃料収入 (年間)	46 百万円			
	敷 金 等	0 百万円			
特 記 事 項		該当事項はありません。			

(注) 容積率は本来 300%ですが、全面道路の幅員による制限により 240%となっています。

② 鑑定評価書の概要

物件名称	シーム・ドエル筒井
鑑定評価額	860 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	2023 年 6 月 30 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	860,000	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	866,000	
運 営 収 益	48,978	
潜 在 総 収 益	54,037	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のほか、駐車場収入等を計上。
空室等損失合計	5,059	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	13,216	
維 持 管 理 費	2,398	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水 道 光 熱 費	1,300	類似不動産の水道光熱費、対象不動産の稼働率等を考慮して計上。
修 繕 費	1,803	通常発生する 1 室当たりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに原状回復費を計上したほか、その他修繕費を過年度実績額、類似不動産の水準及び ER 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	1,183	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	2,621	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料等については新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料及び広告宣伝費等を入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上。
公 租 公 課	3,384	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容を勘案し、税額を計上。
損 害 保 険 料	59	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	468	CATV 代及び町会費を計上。
運 営 純 収 益	35,762	
一時金の運用益	0	中長期的に安定した敷金月数を査定の上、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。
資 本 的 支 出	1,980	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 ER 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	33,782	
還 元 利 回 り	3.9%	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上査定。
DCF 法による価格	853,000	
割 引 率	3.7%	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上査定。
最 終 還 元 利 回 り	4.0%	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上査定。
積 算 価 格	808,000	
土 地 比 率	66.0%	
建 物 比 率	34.0%	

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

該当事項はありません。

5. 本取得物件の内容

(1) A-76 30 山京ビル

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		2024 年 1 月 29 日			
信 託 受 託 者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社			
信 託 設 定 日		2022 年 3 月 30 日			
信 託 期 間 満 了 日		2034 年 1 月 31 日（予定）			
所 在 地 （ 住 居 表 示 ）		東京都新宿区高田馬場一丁目 30 番 4 号			
土地	地 番	東京都新宿区高田馬場一丁目 309 番 17 他 1 筆			
	建 蔽 率 / 容 積 率	100% (注) / 500%			
	用 途 地 域	商業地域			
	敷 地 面 積	349.45 m ²			
	所 有 形 態	所有権			
建物	竣 工 年 月	1991 年 1 月			
	構 造 / 階 数	鉄骨造陸屋根 8 階建			
	用 途	事務所			
	延 床 面 積	1,934.09 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（予定）			
マ ス タ ー リ ー ス 種 別		パス・スルー			
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）		1,850 百万円（2023 年 12 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		2.7%			
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	1,631.67 m ²			
	賃 貸 面 積	1,631.67 m ²			
	稼 働 率	100.0% (2023 年 7 月末)	100.0% (2023 年 8 月末)	100.0% (2023 年 9 月末)	100.0% (2023 年 10 月末)
	テナントの総数	6			
	総賃料収入（年間）	83 百万円			
	敷 金 等	55 百万円			
特 記 事 項		本件土地と隣地の境界の一部が確定していませんが、本日現在当該境界に関して紛争は生じていません。			

（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	対象不動産が所在する「高田馬場」ゾーンは、「高田馬場」駅を基点に東西に広がるエリアです。交通利便性については、「高田馬場」駅に西武新宿線及び交通利便性の高いJR山手線、東京メトロ東西線が乗り入れるほか、ゾーン東端の明治通り沿いには東京メトロ副都心線「西早稲田」駅も所在し、一定の評価を得られる利便性を備えていると考えます。 対象建物は、経年相応の摩滅・老朽化等がありますが、管理会社による適切な管理が行われており、維持管理の状況は良好と考えます。築浅の大規模ビルと比較すると設備・品等などの点で競争力がやや劣りますが、維持管理の状態は良好であり、設備・仕様も一定水準を備えていることから代替競争等の関係にある不動産と比較して相応の競争力を有すると考えます。また、諏訪通りに面するため一定の視認性は確保できていると考えます。
---------------	---

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	30 山京ビル
鑑定評価額	1,850 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	2023 年 12 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	1,850,000	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試算。
直接還元法による価格	1,870,000	
運 営 収 益	96,006	
潜 在 総 収 益	101,027	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定し、貸室賃料収入等を計上。
空 室 等 損 失 合 計	5,021	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し、空室等損失を計上。
運 営 費 用	26,145	
維 持 管 理 費	5,260	類似不動産の維持管理費を参考に、個別性を考慮し計上。
水 道 光 熱 費	9,000	過年度実績に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮し計上。
修 繕 費	1,230	過年度実績を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及び ER における修繕更新費の年平均額を考慮し計上。
P M フ ィ ー	1,800	類似不動産における報酬料率、個別性等を考慮し計上。
テ ナ ン ト 募 集 費 用 等	589	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	8,174	土地：公租公課関係資料及び負担調整措置を考慮し税額を計上。建物：公租公課関係資料に基づき計上。
損 害 保 険 料	92	保険契約に基づく保険料及び類似の建物の保険料率等を考慮し計上。
そ の 他 費 用	0	その他費用として計上するべき特段の費用はない。
運 営 純 収 益	69,861	
一 時 金 の 運 用 益	558	中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じた額に運用利回り 1.0%を乗じて査定。
資 本 的 支 出	2,930	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及び ER の修繕更新費の年平均額を考慮し計上。
純 収 益	67,489	
還 元 利 回 り	3.6%	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考慮し査定。
DCF 法による価格	1,830,000	
割 引 率	3.4%	対象不動産の取引における投資利回りを参考に、個別性等を総合的に勘案。さらに、直接還元法において明示されていない純収益の見通しや売却価格の変動予測についてはキャッシュフローに織り込まれていること等を考慮し査定。
最 終 還 元 利 回 り	3.7%	類似不動産に係る投資利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、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し査定。
積 算 価 格	1,550,000	
土 地 比 率	91.5%	
建 物 比 率	8.5%	

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、立地特性、建物用途等の所属性から、その主たる需要者は、資金調達力を有する法人投資家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重視して取引を行う傾向が強い。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、収益価格を採用する。
---------------------------	---

(2) B-51 セントレイクセレブ代官町

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		2024 年 1 月 29 日			
信 託 受 託 者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社			
信 託 設 定 日		2022 年 3 月 30 日			
信 託 期 間 満 了 日		2034 年 1 月 31 日（予定）			
所 在 地 （ 住 居 表 示 ）		愛知県名古屋市中区代官町 40 番 20 号			
土地	地 番	愛知県名古屋市中区代官町 4011 番 2 他 1 筆			
	建 蔽 率 / 容 積 率	80%/600%			
	用 途 地 域	商業地域			
	敷 地 面 積	330.99 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 14 階建			
	用 途	共同住宅			
	延 床 面 積	2,013.71 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（予定）			
マ ス タ ー リ ー ス 種 別		パス・スルー			
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）		1,020 百万円（2023 年 11 月 30 日）			
不 動 産 鑑 定 機 関		JLL 森井鑑定株式会社			
P M L		3.6%			
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	1,835.52 m ²			
	賃 貸 面 積	1,648.14 m ²			
	稼 働 率	82.1% (2023 年 7 月末)	83.4% (2023 年 8 月末)	84.7% (2023 年 9 月末)	88.5% (2023 年 10 月末)
	賃 貸 可 能 戸 数	66 戸			
	賃 貸 戸 数	58 戸			
	戸 数 稼 働 率	80.3% (2023 年 7 月末)	80.3% (2023 年 8 月末)	81.8% (2023 年 9 月末)	86.4% (2023 年 10 月末)
	総賃料収入（年間）	49 百万円			
	敷 金 等	2 百万円			
特 記 事 項		該当事項はありません。			

本物件の特徴	対象不動産は、最寄駅の「車道」駅まで徒歩6分、「高岳」駅まで徒歩7分に位置し、名古屋市営地下鉄の桜通線・東山線の他、J R 中央本線の複数路線が利用可能です。様々な生活利便施設が徒歩10分圏内に整っており、生活利便性に優り、住宅立地としては良好であると考えます。また、対象不動産は日照・通風が優れ、居住の快適性は概ね良好であると考えます。対象建物は、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・仕様等も同程度であることから、対象不動産は特段の収益変動リスクは認められず、同一需給圏内において標準的な競争力を有すると考えます。
---------------	---

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	セントレイクセレブ代官町
鑑定評価額	1,020 百万円
鑑定評価機関の名称	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2023 年 11 月 30 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	1,020,000	DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格を参考に査定。
直接還元法による価格	1,050,000	
運 営 収 益	56,821	現行条件等を基に中長期的に安定した賃料等を査定。
潜 在 総 収 益	59,323	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定。
空室等損失合計	2,502	
運 営 費 用	12,461	
維 持 管 理 費	2,582	類似不動産の水準を参考に、過去実績を基に査定（月 388 円/賃貸坪）。
水 道 光 熱 費	1,132	類似不動産の水準を参考に実績の水準を基に査定。
修 繕 費	1,024	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 30%を計上。
P M フ ィ ー	1,136	類似不動産の水準を参考に、現行契約の水準を妥当と判断し採用。
テ ナ ン ト 募 集 費 用 等	2,043	新規月額賃料の 2.0 ヶ月分。
住 宅 原 状 回 復 費 用	1,284	類似不動産の水準を参考に、過去実績及び退去率を考慮し査定。
公 租 公 課	3,000	土地：過去の実額を基礎とし、変動率を考慮。 建物：経年減価を考慮し査定。
損 害 保 険 料	104	類似不動産の水準を参考に査定（再調達原価の 0.02%相当）。
そ の 他 費 用	156	セキュリティ関連費用を、過去実績を基に査定。
運 営 純 収 益	44,360	
一 時 金 の 運 用 益	41	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に、1.0%の利回りを乗じて査定。
資 本 的 支 出	2,389	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 70%を計上。
純 収 益	42,012	
還 元 利 回 り	4.0%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定。
DCF 法による価格	1,000,000	
割 引 率	3.8%	長期国債等の金利動向を踏まえ、最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮のうえ、投資家調査、REIT 事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案して査定。
最 終 還 元 利 回 り	4.2%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定。
積 算 価 格	939,000	
土 地 比 率	80.5%	
建 物 比 率	19.5%	

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

地域分析及び個別分析並びに本件積算価格の特性及び収益価格との適合性に係る点を考慮し、かつ各適用手法において採用した資料の相対的信頼性の判断から、より市場実態を反映した説得力のある価格は、収益価格であると判断。

(3) B-52 ベルファース川原通

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		2024 年 1 月 29 日			
信 託 受 託 者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社			
信 託 設 定 日		2021 年 3 月 26 日			
信 託 期 間 満 了 日		2034 年 1 月 31 日（予定）			
所 在 地 （ 住 居 表 示 ）		愛知県名古屋市昭和区川原通五丁目 5 番地			
土 地	地 番	愛知県名古屋市昭和区川原通五丁目 5 番			
	建 蔽 率 / 容 積 率	90% (注) / 300%			
	用 途 地 域	近隣商業地域			
	敷 地 面 積	666.54 m ²			
	所 有 形 態	所有権			
建 物	竣 工 年 月	2006 年 5 月			
	構 造 / 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建			
	用 途	共同住宅			
	延 床 面 積	2,119.97 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（予定）			
マ ス タ ー リ ー ス 種 別		パス・スルー			
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）		895 百万円（2023 年 11 月 30 日）			
不 動 産 鑑 定 機 関		JLL 森井鑑定株式会社			
P M L		3.0%			
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	1,874.89 m ²			
	賃 貸 面 積	1,731.11 m ²			
	稼 働 率	93.6% (2023 年 7 月末)	91.1% (2023 年 8 月末)	92.3% (2023 年 9 月末)	92.3% (2023 年 10 月末)
	賃 貸 可 能 戸 数	69 戸			
	賃 貸 戸 数	63 戸			
	戸 数 稼 働 率	94.2% (2023 年 7 月末)	89.9% (2023 年 8 月末)	91.3% (2023 年 9 月末)	91.3% (2023 年 10 月末)
	総賃料収入（年間）	50 百万円			
	敷 金 等	3 百万円			
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、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	対象不動産は、名古屋市営地下鉄「川名」駅まで徒歩約7分に位置しており、また「川名」駅より「伏見」駅まで直通約13分、「名古屋」駅まで約20分であることから、交通利便性が良好と考えます。対象不動産周辺には、交通利便性に優ることから、スーパーや飲食店等の商業施設が見受けられます。また、5.5haの広さを有する川名公園も徒歩圏であることから、居住の快適性は良好だと考えられます。 対象不動産の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・仕様等も同程度であることから、同一需給圏内においては標準的な競争力を有すると考えます。
--------	---

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	ベルファース川原通
鑑定評価額	895 百万円
鑑定評価機関の名称	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2023 年 11 月 30 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	895,000	DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格を参考に査定。
直接還元法による価格	911,000	
運 営 収 益	54,798	現行条件等を基に中長期的に安定した賃料等を査定。
潜 在 総 収 益	58,002	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定。
空室等損失合計	3,204	
運 営 費 用	13,281	
維 持 管 理 費	1,980	類似不動産の水準を参考に、過去実績を基に査定（月 291 円/賃貸坪）。
水 道 光 熱 費	748	類似不動産の水準を参考に、過去実績の水準を基に査定。
修 繕 費	1,025	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 30%を計上。
P M フ ィ ー	1,086	類似不動産の水準を参考に現行契約の水準を妥当と判断し採用。
テ ナ ン ト 募 集 費 用 等	2,002	新規月額賃料の 2.0 ヶ月分。
住 宅 原 状 回 復 費 用	1,540	類似不動産の水準を参考に実績及び退去率を考慮し査定。
公 租 公 課	3,105	土地：過去の実額を基礎とし、変動率を考慮。 建物：経年減価を考慮し査定。
損 害 保 険 料	106	類似不動産の水準を参考に査定（再調達原価の 0.02%相当）。
そ の 他 費 用	1,134	CATV 関連費用及びインターネット関連費用を、過去実績に基づき査定。
運 営 純 収 益	41,517	
一時金の運用益	40	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に 1.0%の利回りを乗じて査定。
資 本 的 支 出	2,391	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 70%を計上。
純 収 益	39,166	
還 元 利 回 り	4.3%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定。
DCF 法による価格	879,000	
割 引 率	4.1%	長期国債等の金利動向を踏まえ最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮のうえ、投資家調査、REIT 事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	4.5%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定。
積 算 価 格	741,000	
土 地 比 率	78.0%	
建 物 比 率	22.0%	

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

地域分析及び個別分析並びに本件積算価格の特性及び収益価格との適合性に係る点を考慮し、かつ各適用手法において採用した資料の相対的信頼性の判断から、より市場実態を反映した説得力のある価格は、収益価格であると判断。

(4) C-4 ストリートライフ本社底地

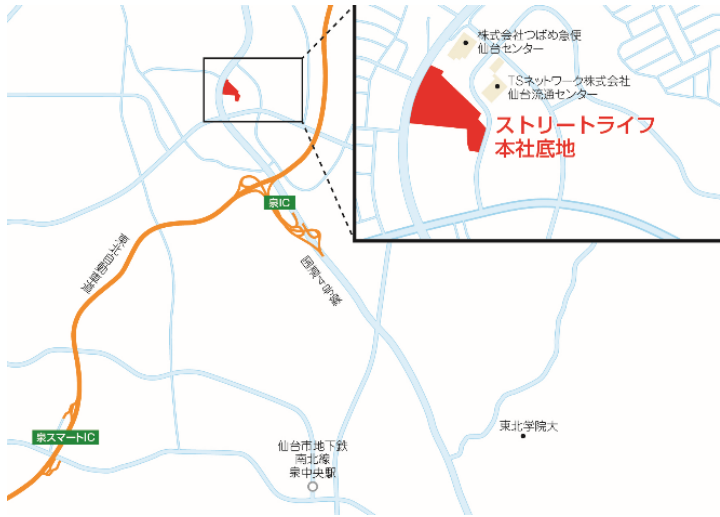
① 資産の概要

特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権
取 得 予 定 年 月 日		2024 年 3 月 29 日
信 託 受 託 者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社(予定)
信 託 設 定 日		2024 年 3 月 29 日 (予定)
信 託 期 間 満 了 日		2034 年 3 月 31 日 (予定)
所 在 地 (住 居 表 示)		宮城県仙台市泉区大沢三丁目 1 番 2
土 地	地 番	宮城県仙台市泉区大沢三丁目 1 番 9 他 2 筆
	建 蔽 率 / 容 積 率	60% / 200%
	用 途 地 域	準工業地域
	敷 地 面 積	16,258.65 m ²
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	—
	構 造 / 階 数	—
	用 途	—
	延 床 面 積	—
	所 有 形 態	—
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)		2,030 百万円 (2023 年 12 月 15 日)
不 動 産 鑑 定 機 関		JLL 森井鑑定株式会社
P M L		—
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	16,258.65 m ²
	賃 貸 面 積	16,258.65 m ²
	稼 働 率	100%
	総賃料収入 (年間)	非開示 (注)
	敷 金 等	非開示 (注)
特 記 事 項		該当事項はありません

(注) 借地人から開示について同意を得られていないため開示していません。

本物件の特徴	対象不動産は、仙台市地下鉄南北線「泉中央」駅の北方約4.4kmに位置し、中古車販売のストリートライフの本社として使用され、主要幹線道路である国道4号線に面する良好な路線商業立地です。東北自動車道「泉」ICまで約1.6kmと系統連続性に優れ、周辺には倉庫や配送センター等の物流施設が存する他、イオンやカーディーラー、ドン・キホーテ等の商業施設も見受けられます。当該国道は、宮城県的主要市区町村を横断しており、安定した集客が見込める立地であると考えます。
---------------	--

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	ストリートライフ本社底地
鑑定評価額	2,030 百万円
鑑定評価機関の名称	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2023 年 12 月 15 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	2,030,000	収益価格の試算においては DCF 法適用して収益価格を求めた。DCF 法の適用においては、入手できる客観的資料から将来の予測を行っている。
DCF 法による価格	2,030,000	
運 営 収 益	非開示(注)	
潜 在 総 収 益	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	-	底地のため非計上。
水 道 光 熱 費	-	底地のため非計上。
修 繕 費	-	底地のため非計上。
P M フ ィ ー	非開示(注)	
テ ナ ン ト 募 集 費 用 等	-	底地のため非計上。
公 租 公 課	非開示(注)	
損 害 保 険 料	-	底地のため非計上。
そ の 他 費 用	-	契約内容により計上しない
運 営 純 収 益	82,238	
一時金の運用益	600	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に 1.0%の利回りを乗じて査定。
資 本 的 支 出	-	底地のため非計上。
純 収 益	82,838	
割 引 率	4.2%	長期国債等の金利動向を踏まえ最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮のうえ、投資家調査、REIT 事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案して査定。
割 合 法 に よ る 価 格	1,920,000	更地価格に底地割合 90%(1-定期借地権割合 10%)を乗じて算定。

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	地域分析及び個別分析並びに上記収益価格及び割合法による価格の特性を鑑み、かつ各適用手法において採用した資料の相対的信頼性の判断から、より市場実態を反映した説得力のある価格は、収益価格であると判断。
--------------------------	--

(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、借地人との信頼関係が損なわれる等により本投資法人に悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害する恐れがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としています。

6. 「本譲渡物件の内容」及び「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、一般財団法人日本不動産研究所又はJLL森井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、鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所又はJLL森井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2023年10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。
- ・「賃貸可能面積」は、信託財産である不動産について、2023年10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、2023年10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（但し、ストリートライフ本社底地については2023年12月末日現在において有効な事業用借地権設定予約契約。以下、同じです。）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、2023年10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。
- ・ 「賃貸可能戸数」は、住宅について、各記載時点における譲渡予定資産及び取得予定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戸数（店舗等がある場合、店舗数等を含みません。）を記載しています。
- ・ 「賃貸戸数」は、住宅について、2023年10月末日現在における譲渡予定資産及び取得予定資産に係る建物の賃貸借契約に基づき、実際にエンドテナントに対して賃貸している戸数（店舗等がある場合、店舗数等を含みません。）を記載しています。
- ・ 「戸数稼働率」は、住宅について、2023年10月末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、2023年10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、2023年10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、2023年10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。）。

7. 譲渡先の概要
B-6 シーム・ドエル筒井

名 称	関電不動産開発株式会社
所 在 地	大阪府大阪市北区中之島三丁目3番23号
代 表 者	代表取締役社長 藤野 研一
資 本 金	810 百万円
設 立 年 月 日	1947 年 7 月
純 資 産	非開示（注）
総 資 産	非開示（注）
大 株 主 及 び 持 ち 株 比 率	関西電力株式会社 100%
主 な 事 業 内 容	1. 不動産の所有、管理、売買、仲介、鑑定、コンサルティング及びその業務の受託 2. 不動産及び動産の賃貸 3. 土地の開発・造成 4. 有価証券、債券、不動産信託受益権の取得、保有及び売買等
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。

（注）譲渡先の承諾が得られていないため、非開示としています。

8. 取得先の概要
A-76 30 山京ビル
B-51 セントレイクセレブ代官町
B-52 ベルファース川原通

名 称	合同会社 NRT グロース 18
所 在 地	東京都中央区八丁堀四丁目2番10号 A0J 税理士法人内
代 表 者	代表社員 一般社団法人 NRT グロース 18 職務執行者 出澤貴人
資 本 金	10 万円
匿 名 組 合 出 資 者	非開示（注）
設 立 年 月 日	2022 年 2 月 22 日
純 資 産	10 万円
総 資 産	3,855 百万円
主 な 事 業 内 容	1. 信託受益権の取得、保有及び処分並びに管理 2. 不動産の売買、保有、管理及び賃貸 3. 前各号に付帯関連する一切の業務
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	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、記載すべき資本関係、人的関係はありません。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、特筆すべき資本関係、人的関係はありません。

取 引 関 係	本投資法人が匿名組合出資（30百万円）を行う匿名組合の営業者です。当該匿名組合出資持分の詳細につきましては、2022年3月29日付で公表した「資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ（合同会社NRTグロース18）」をご参照ください。
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）他の匿名組合出資者から承諾が得られていないため、非開示としています。

C-5 ストリートライフ本社底地

名 称	地主フィナンシャルアドバイザーズ株式会社
所 在 地	東京都千代田区丸の内一丁目5番1号新丸の内ビルディング13F
代 表 者	代表取締役 榎本 龍馬
資 本 金	100 百万円
設 立 年 月 日	2018 年 7 月 20 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	地主株式会社 100%
主 な 事 業 内 容	1. 第二種金融商品取引業 2. 投資助言・代理業 3. 企業財務及び企業経営に関するアドバイザー業務 4. 企業再生及び事業承継に関するアドバイザー業務
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。

9. 物件取得者等の状況

A-76 30 山京ビル

B-51 セントレイクセレブ代官町

B-52 ベルファース川原通

	前信託受益者	前々信託受益者
名 称	合同会社 NRT グロース 18	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 8. 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	前所有者が 1 年を超えて所有しているため記載を省略	
取得時期	2022 年 3 月 29 日	

C-5 ストリートライフ本社底地

本取得は、本投資法人及び本資産運用会社との特別な利害関係にある者からの取得に該当しません。

10. 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・コミットメント等を行う理由

30 山京ビル、セントレイクセレブ代官町及びベルファース川原通に係る売買契約書（以下「本件売買契約書（3 物件）」といいます。）及びストリートライフ本社底地に係る売買契約書（以下「本件売買契約書（底地）」といいます。）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、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・コミットメント等の解除条件

本件売買契約書（3 物件）においては、相手方による義務の違反があったときは、催告の上、義務の違反があった事項に係る信託受益権に関して本件売買契約書（3 物件）を解除することができます。本件売買契約書（3 物件）の目的を達成できない場合には、本件売買契約書（3 物件）全体を解除できるものとされており、本件売買契約（3 物件）が解除された場合には、解除権を行使した者は、相手方に対し、売買代金の 20%相当額の違約金を請求できる旨が定められています。また、本件売買契約書（底地）においては、相手方による義務の違反があったときは、催告の上、本件売買契約（底地）を解除できるものとされており、本件売買契約（底地）が解除された場合には、解除権を行使した者は、相手方に対し、売買代金の 20%相当額の違約金を請求できる旨が定められています。

(3) 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

本件売買契約書（3 物件）においては、理由の如何を問わず、本投資法人が取得予定日までに売買代金の支払いに必要な資金調達（増資及び借入れを含みます。）を完了できないことが確実と見込まれる場合には、本投資法人は、書面にて通知することにより、本件売買契約書（3 物件）を解除でき、係る場合に、本投資法人は、本件売買契約書（3 物件）の解除について、何らの責任を負わない旨が定められています。したがって、フォワード・コミットメント等を履行できない場合に本投資法人の財務に重大な悪影響が生じる可能性は低いと考えています。また、本件売買契約書（底地）においては、理由の如何を問わず、本投資法人が取得予定日までに売買代金の支払に必要な資金調達ができないことが確実と見込まれる場合には、本投資法人は、売買代金の 20%相当額の違約金を支払い、本件売買契約書（底地）を解除できるものとされています。当該違約金の額は、本投資法人のストリートライフ本社底地の取得予定日が属する営業期間である 2024 年 6 月期の当期純利益の見込金額より相当程度少額であることから、フォワード・コミットメント等を履行できない場合に本投資法人の財務に重大な悪影響が生じる可能性は低いと考えています。

11. 今後の見通し

本日付で公表の「2023 年 12 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」をご参照ください。

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

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-2	日本橋プラヤビル	東京都中央区	2011年3月29日	2,130	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	2.5
A-5	FORECAST市ヶ谷（注2）	東京都新宿区	2014年4月24日	4,800	1.8
A-6	FORECAST三田	東京都港区	2014年4月24日	1,800	0.7
A-7	FORECAST新宿SOUTH	東京都新宿区	2014年4月24日	13,990	5.3
A-8	FORECAST桜橋	東京都中央区	2014年4月24日	5,760	2.2
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-14	セントラル代官山	東京都渋谷区	2014年12月19日	3,510	1.3
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	2.8
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-27	FORECAST新常盤橋	東京都中央区	2015年2月12日	2,030	0.8
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	0.5
A-30	FORECAST品川	東京都品川区	2015年2月12日	2,300	0.9
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	0.8
A-33	FORECAST高田馬場	東京都豊島区	2015年2月12日	5,550	2.1
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-44	MK麴町ビル	東京都千代田区	2015年3月27日	1,781	0.7
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	0.5

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-48	Shinto GINZA EAST	東京都中央区	2015年7月2日	1,352	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	1.8
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	5.9
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
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	2.6
A-57	三宮ファーストビル	兵庫県神戸市	2017年9月28日	1,390	0.5
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	0.4
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	0.7
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-72	八丁堀リバーゲート	東京都中央区	2020年11月20日	835	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-74	リードシー飯田橋ビル	東京都千代田区	2021年8月31日	1,195	0.5
A-75	リードシー御殿山ビル	東京都品川区	2021年8月31日	1,040	0.4
A-76	30山京ビル	東京都新宿区	2024年1月29日	1,840	0.7
オフィスビル 62物件 小計				182,170	69.5
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	4.5
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-6	シーム・ドエル筒井	愛知県名古屋市	2014年4月24日	-	-
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

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-9	スプラディッド難波	大阪府大阪市	2017年9月28日	3,502	1.3
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-14	メルヴィ洗足	東京都大田区	2018年7月3日	740	0.3
B-15	フィールドアベニュー（注4）	東京都大田区	2018年7月3日	3,110	1.2
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	ドーミー北赤羽	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
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
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-29	天神東レジデンス	福岡県福岡市	2020年10月30日	913	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	セレンите新大阪	大阪府大阪市	2020年11月20日	1,148	0.4
B-32	マリオン城西	愛知県名古屋市	2020年11月20日	729	0.3
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	愛知県名古屋市	2021年2月26日	1,082	0.4
B-36	小松原山元マンション	鹿児島県鹿児島市	2021年2月26日	670	0.3
B-37	ベレーサ金山	愛知県名古屋市	2021年3月1日	702	0.3
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-41	是空弁天	大阪府大阪市	2021年8月31日	506	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-46	南堀江アパートメントシエロ	大阪府大阪市	2023年7月14日	805	0.3

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-47	南堀江アパートメントグランデ	大阪府大阪市	2023年7月14日	770	0.3
B-48	南堀江アパートメントリオ	大阪府大阪市	2023年7月14日	250	0.1
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
住宅 49物件 小計				69,855	26.6
商業施設					
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-3	BECOME SAKAE	愛知県名古屋市	2018年7月3日	4,770	1.8
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
商業施設 3物件 小計				10,110	3.9
114物件 合計				262,136	100

- (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。