

2023年3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 杉田俊夫
(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 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)

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. 本取引の概要

① 本譲渡の概要

- | | | |
|----------------|---|----------------------------|
| (1) 物件番号（注1） | ： | A-38 |
| (2) 名称 | ： | ANTEX24ビル（以下「本譲渡物件」といいます。） |
| (3) 本譲渡物件の種類 | ： | 不動産を信託財産とする信託の受益権 |
| (4) 譲渡予定価格（注2） | ： | 2,070百万円 |
| (5) 想定帳簿価格（注3） | ： | 1,733百万円 |
| (6) 譲渡損益（注4） | ： | 336百万円 |
| (7) 契約締結予定日 | ： | 2023年3月30日 |
| (8) 引渡予定日 | ： | 2023年3月30日 |
| (9) 譲渡先 | ： | 非開示（注5） |
| (10) 媒介の有無 | ： | 有（注6） |
| (11) 決済方法等 | ： | 引渡実行日に代金一括決済 |
| (12) 譲渡代金の使途 | ： | 本取得及び代替物件の取得資金 |

② 本取得の概要

- | | | |
|----------------|---|-------------------------|
| (1) 物件番号（注1） | ： | B-44 |
| (2) 名称 | ： | メゾン西馬込（以下「本取得物件」といいます。） |
| (3) 本取得物件の種類 | ： | 不動産を信託財産とする信託の受益権 |
| (4) 取得予定価格（注2） | ： | 791百万円 |
| (5) 契約締結予定日 | ： | 2023年3月30日 |
| (6) 引渡予定日 | ： | 2023年3月30日 |
| (7) 取得先（注6） | ： | 双日株式会社 |
| (8) 媒介の有無 | ： | 無 |
| (9) 決済方法等 | ： | 引渡実行日に代金一括決済 |
| (10) 取得資金 | ： | 本譲渡の手取金及び手元資金 |

- (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は住宅を表します。以下、同じです。
- (注2) 「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、かか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入替え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3) 「想定帳簿価格」は、第21期(2022年12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4) 「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。
- (注5) 譲渡先より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、譲渡先は国内の一般事業会社であり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。)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6) 媒介者は国内の一般事業会社であり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。
- (注7) 「取得先」の詳細については、後記「7. 取得先の概要」をご参照ください。

2. 本譲渡物件及び本取得物件選定の理由

- ① 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。
- ② 本譲渡物件は、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。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、築年数のマネジメントによる資産流動性の維持・向上を図るとともに、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観点から、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。
- ③ 本取得物件は、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旧メインスポンサーである双日株式会社が保有する本投資法人の投資方針に合致した共同住宅です。本取得物件は、東京都大田区に位置し、都営地下鉄「西馬込」駅が最寄り駅で、様々な生活施設が徒歩10分圏内に整っていて生活利便性に優り、住宅立地として良好と考えます。
- ④ 以上、本譲渡物件と本取得物件の入替えにより、キャッシュフローの安定化及び築年数の低下によるCAPEXプランの最適化と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。

3. 本譲渡物件の内容

A-38 ANTEX24 ビル

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3月30日			
信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信 託 設 定 日	2004年12月28日			
信 託 期 間 満 了 日	2025年1月末日			
所 在 地 (住 居 表 示)	東京都台東区台東一丁目1番14号			
土 地	地 番	東京都台東区台東一丁目213番1他1筆		
	建 蔽 率 / 容 積 率	100% (注) / 600%		
	用 途 地 域	商業地域		
	敷 地 面 積	448.98 m ²		
	所 有 形 態	所有権		
建 物	竣 工 年 月	1988年2月		
	構 造 / 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根8階建		
	用 途	事務所		
	延 床 面 積	2,730.13 m ²		
	所 有 形 態	所有権		
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	本投資法人			
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 (2022年12月31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	3.7%			
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	2,267.59 m ²		
	賃 貸 面 積	1,967.00 m ²		
	稼 働 率	86.7% (2022年10月末)	86.7% (2022年11月末)	86.7% (2022年12月末)
	テ ナ ン ト の 総 数	6		
	総 賃 料 収 入 (年 間)	88百万円		
	敷 金 等	63百万円		
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、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。

② 鑑定評価書の概要

物件名称	ANTEX24 ビル
鑑定評価額	2,040 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	2022 年 12 月 31 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	2,040,000	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、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算した。
直接還元法による価格	2,050,000	
運 営 収 益	110,791	
潜在総収益	117,014	各用途に関して、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し、当該稼働率水準を前提に、空室等損失を計上した。
空室等損失合計	6,223	
運 営 費 用	26,291	
維持管理費	6,500	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、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した。
水道光熱費	7,680	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上した。
修繕費	1,243	過年度実績額を参考に、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した。
P M フ ィ ー	1,505	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、契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個別性等を考慮して計上した。
テナント募集費用等	725	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した。
公租公課	8,521	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し、税額を計上した。
損害保険料	117	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した。
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
運 営 純 収 益	84,500	
一時金の運用益	677	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査定し、これに稼働率を乗じて得た額に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%と査定した。
資本的支出	3,020	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、ここでは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うえ査定した。
純 収 益	82,157	
還 元 利 回 り	4.0%	還元利回りは、当研究所が設定する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した。
DCF 法による価格	2,020,000	
割 引 率	3.8%	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した。
最終還元利回り	4.1%	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うえ査定した。
積 算 価 格	1,580,000	
土 地 比 率	87.1%	
建 物 比 率	12.9%	

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	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、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算した。
---------------------------	---

4. 本取得物件の内容
B-44 メゾン西馬込
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	2023年3月30日				
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社				
信託設定日	2021年10月26日				
信託期間満了日	2033年3月末日				
所在地（住居表示）	東京都大田区仲池上二丁目21番14号				
土地	地番	東京都大田区仲池上二丁目644番1			
	建ぺい率／容積率	80%（注）／200%			
	用途地域	準工業地域			
	敷地面積	473.76 m ²			
	所有形態	借地権			
建物	竣工年月	2006年10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	994.63 m ²			
	所有形態	所有権			
マスターリース会社	本投資法人（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）	824百万円（2023年2月28日）				
不動産鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社				
P M L	8.7%				
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	928.71 m ²			
	賃貸面積	793.59 m ²			
	稼働率	88.5% (22年10月末)	88.5% (22年11月末)	90.9% (22年12月末)	92.7% (23年1月末)
	賃貸戸数	36			
	戸数稼働率	89.7% (22年10月末)	89.7% (22年11月末)	92.3% (22年12月末)	92.3% (23年1月末)
	テナントの総数	20			
	総賃料収入（年間）	40百万円			
	敷金等	3百万円			
特記事項	本件土地について、信託受託者は、本件土地の所有者との間で、建物の敷地としての使用を目的とした賃貸借契約を締結しており、賃貸借期間及び一定の場合の承諾取得義務等を合意しています。なお、当該賃貸借契約に基づく借地権は、旧借地法に基づくものですが、その内容については、本日現在、本件土地の所有者より承諾が得られていないことから非開示としています。				

（注）建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和及び準防火地域内の耐火建築物による緩和により80%となっています。

<p>本物件の特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・立地について 対象不動産は、都営浅草線「西馬込」駅まで徒歩約 10 分に位置しており、また「西馬込」駅より「東京」駅まで「新橋」駅で乗り換え約 30 分であることから、交通利便性が良好と考えます。対象不動産周辺は、落ち着いた居住環境が形成されており、スーパー等の生活利便施設も揃っていると考えます。 ・建物について 対象不動産の建物の品質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	メゾン西馬込
鑑定評価額	824 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 2 月 28 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	824,000	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、収益価格を試算。
直接還元法による価格	847,000	
運 営 収 益	44,396	現行条件等を元に中長期的に安定した賃料等を査定。
潜在総収益	46,541	
空室等損失合計	2,145	標準的な空室率と対象不動産の個性を勘案し査定。
運 営 費 用	9,803	
維持管理費	2,040	類似不動産の水準を参考に契約書を基に査定。
水道光熱費	607	類似不動産の水準を参考に実績を基に査定。
修繕費	686	ER の見積りを妥当と判断し標準化した額の 30% を計上。
現状回復費用	660	
P M フ ィ ー	854	類似不動産の水準を参考に見積りを妥当と判断し採用。
テナント募集費用等	1,676	新規月額賃料の 2 ヶ月分。
公租公課	1,289	土地：なし。 建物：経年減価を考慮し査定。 償却資産：経年減価を考慮し査定。
損害保険料	47	提示した見積りを妥当と判断し計上（再調達価格の 0.02% 相当）。
更新手数料	440	
その他費用	1,504	CATV、地代、回線使用料を計上。
運 営 純 収 益	34,593	
一時金の運用益	32	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	1,602	ER の見積もりを妥当と判断し標準化した額の 70% を計上。
純 収 益	33,023	
還 元 利 回 り	3.9%	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	800,000	
割 引 率	3.7%	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勘案して査定。
最終還元利回り	4.1%	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	633,000	
土 地 比 率	86.3%	
建 物 比 率	13.7%	

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	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と判断。
---------------------------	--

5. 「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を被るか、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、交換予定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2023年1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1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1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、2023年1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、2023年1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1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1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。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、2023年1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。
- 「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)。

6. 譲渡先の概要

本譲渡物件の譲渡先は国内の一般事業会社です。譲渡先から名称等の開示について同意を得られていないため、詳細等を記載していません。

なお、本投資法人及び本資産運用会社と当該譲渡先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該譲渡先は、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、譲渡先は本日現在、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。

7. 取得先の概要

名 称	双日株式会社
所 在 地	東京都千代田区内幸町二丁目1番1号
代 表 者	代表取締役 藤本 昌義
資 本 金	160,339 百万円
設 立 年 月 日	2003 年 4 月 1 日
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	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はありません。
人 的 関 係	本日現在において、本資産運用会社は、当該会社より、2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。
関連当事者への該当状況	本日現在、当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者に該当しません。

8. 今後の見通し

本譲渡により譲渡益が発生する見込みですが、今後の運営の安定性を確保する観点から、保有物件において本日現在計画している修繕・設備工事を 2023 年 6 月期（2023 年 1 月 1 日～2023 年 6 月 30 日）に前倒しで実施する予定です。そのため、本譲渡が 2023 年 2 月 16 日付「2022 年 12 月期決算短信（REIT）」で公表しました 2023 年 6 月期（2023 年 1 月 1 日～2023 年 6 月 30 日）及び 2023 年 12 月期（2023 年 7 月 1 日～2023 年 12 月 31 日）の運用状況に与える影響は軽微であり、当該運用状況の予想に変更はありません。

以上

（参考）当期運用状況の予想（2023 年 2 月 16 日公表分）及び前期実績

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口当たり 分配金(利益超 過分配金は含 まない)	1 口当たり 利 益 超 過 分 配 金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円
当期予想 (2023 年 6 月期)	8,674	4,410	3,721	3,720	8,269	—
前期実績 (2022 年 12 月期)	8,547	4,442	3,774	3,773	8,387	—

* 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	0.6
A-4	FORECAST新宿AVENUE	東京都新宿区	2014年4月24日	6,500	2.6
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-7	FORECAST新宿SOUTH	東京都新宿区	2014年4月24日	13,990	5.5
A-8	FORECAST桜橋	東京都中央区	2014年4月24日	5,760	2.3
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	1.4
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	ビジョンビル	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	0.7
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	0.9
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-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	0.9
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-44	MK麹町ビル	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	0.6

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 (%)
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	1.2
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	2.6
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
A-56	ホームットホライゾンビル	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	0.5
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-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
オフィスビル 61物件 小計				180,330	71.0
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	4.7
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	695	0.3
B-7	シエル薬院	福岡県福岡市	2014年4月24日	640	0.3
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

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-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	1.0
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	0.4
B-21	ピアチャーレ文の里	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-24	イマザキマンション エヌ・ワン	大阪府東大阪市	2019年2月28日	1,180	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	0.7
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	0.5
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	0.4
B-30	DeLCCS KASAI	東京都江戸川区	2020年11月20日	1,320	0.5
B-31	セレニテ新大阪	大阪府大阪市	2020年11月20日	1,148	0.5
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
住宅 43物件 小計				65,383	25.8
商業施設					

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 (%)
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	1.9
商業施設 2物件 小計				8,120	3.2
106物件 合計				253,834	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。