

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)

### 運用資産の譲渡に関するお知らせ

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（以下「本譲渡」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. 譲渡予定資産の概要

物件番号 (注1)	信託不動産 (物件名称)	所在地	譲渡先	契約締結 予定日	譲渡 予定日	媒介の 有無	譲渡予定 価格 (注2) (百万円)	想定 帳簿価格 (注3) (百万円)	譲渡予定 価格と想定 帳簿価格の 差異(注4) (百万円)
A-14	セントラル 代官山	東京都 渋谷区	非開示 (注5)	2025年 7月9日	2025年 8月7日	有	16,800 (注5)	3,673	2,309 (注5)
C-3	BECOME SAKAE	愛知県 名古屋市			2025年 9月30日			4,701	
A-8	FORECAST 桜橋	東京都 中央区			2026年 1月13日			6,115	
合計							16,800	14,490	2,309

(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) 「譲渡予定価格」は、信託受益権譲渡契約書等に記載された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3) 「想定帳簿価格」は、第25期（2024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) 譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額として算出された参考値であり、譲渡損益とは異なります。

(注5) 「譲渡先」は、国内の特定目的会社ですが、譲渡予定資産の譲受けのために設立された特別目的会社です。当該譲渡先及び当該譲渡先への出資者から開示に関する承諾を得られていないことから、「譲渡先」及び個々の物件の「譲渡予定価格」については非開示としています。当該譲渡先は、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。また、個々の物件の譲渡予定価格を非開示としていることに伴い、個々の物件の譲渡予定価格と想定帳簿価格の差異についても非開示していますが、個々の物件の譲渡予定価格は、譲渡時点における想定帳簿価格及び直近期末時点（2024年12月31日時点）の鑑定評価額をいずれも上回っています。

## 2. 本譲渡物件選定の理由

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。

本投資法人の資産運用会社では、ティアリングプロジェクトとして、年に一度、「物件特性、収益性、建築」の3つの観点にて評価を行い、すべての物件を Tier1 から Tier3 に分類しており、効率的な設備投資計画の立案・実行や不動産賃貸市場の動向を見据えた物件売却の検討に活用しております。

本譲渡予定物件は、オフィスについては築年数がいずれも30年を超えており今後の資本的支出の増加が見込まれる等、成長余力が限定的であること、商業施設については主要テナントの退去をうけ低稼働となっていることに加え、設備更新等の投資が今後必要となることから選定いたしました。

本譲渡予定物件については、今後の内部成長余力を総合的に検討した結果、このタイミングで運用を終了し、売却による含み益を具現化することが投資主価値の最大化に資すると判断しました。

なお、本譲渡により2025年12月期及び2026年6月期に不動産売却益の計上を見込んでいますが、本投資法人は、2025年12月期に譲渡予定の「セントラル代官山」及び2026年6月期に譲渡予定の「FORECAST 桜橋」について長期保有資産の買換え特例を活用し、不動産売却益の一部を内部留保することを企図しています。そのため、2025年12月期及び2026年6月期については、本譲渡による不動産売却益からかかる内部留保金を控除した金額を、投資主の皆様へ還元する予定です。譲渡代金及び内部留保金については手元資金とし、投資主価値の最大化に資する今後の施策に活用する方針です。

**3. 本譲渡物件の内容**
**A-14 セントラル代官山**
**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		2025年8月7日			
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託設定日		2014年12月19日			
信託期間満了日		2035年1月31日			
所在地（住居表示）		東京都渋谷区代官山町14番23号			
土地	地番	東京都渋谷区代官山町101番5他1筆			
	建蔽率／容積率	70%（注1）／400%			
	用途地域	第二種住居地域			
	敷地面積	515.10㎡（注2）			
	所有形態	所有権			
建物	竣工年月	1991年8月			
	構造／階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造ステンレス鋼板葺地下1階付7階建（注3）			
	用途	事務所			
	延床面積	1,959.08㎡（注3）（注4）			
	所有形態	区分所有権（注5）			
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）		3,710百万円（2024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		7.1%			
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	1,899.30㎡			
	賃貸面積	1,473.76㎡			
	稼働率	92.6%	77.6%	77.6%	77.6%
		(2025年2月末)	(2025年3月末)	(2025年4月末)	(2025年5月末)
	テナントの総数	7			
	総賃料収入（年間）	131百万円			
	敷金等	102百万円			
特記事項		該当事項はありません。			

（注1） 建蔽率は本来60%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により70%となっています。

（注2） 建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分（約12.26㎡）を含みます。

（注3） 2020年に実施した用途変更工事に伴い変更されています。

（注4） 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。

種類：倉庫

構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建 延床面積：4.03㎡

（注5） 本投資法人の所有資産は、本件建物の区分所有権の全てです。

**鑑定評価書の概要**

物件名称	セントラル代官山
鑑定評価額	3,710 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	2024 年 12 月 31 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	3,710,000	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	3,770,000	
運 営 収 益	167,084	
潜在総収益	173,136	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	6,052	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	36,317	
維持管理費	4,036	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	9,100	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上。
修繕費	1,590	過年度実績額を参考に、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	2,293	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	923	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	18,169	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	206	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	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	130,767	
一時金の運用益	1,099	中長期的に安定した敷金月数を査定の上、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。なお、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	3,820	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	128,046	
還 元 利 回 り	3.4%	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	3,650,000	
割引率	3.2%	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	3.5%	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	3,530,000	
土地比率	94.9%	
建物比率	5.1%	

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。

## C-3 BECOME SAKAE

## 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	2025年9月30日			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
信託設定日	2004年8月2日			
信託期間満了日	2028年7月31日			
所在地（住居表示）	愛知県名古屋市中区栄三丁目32番6号			
土地	地番	愛知県名古屋市中区栄三丁目3203番1他1筆		
	建蔽率／容積率	100%（注1）／800%		
	用途地域	商業地域		
	敷地面積	885.02 m <sup>2</sup>		
	所有形態	所有権		
建物	竣工年月	2005年8月		
	構造／階数	鉄骨造陸屋根地下1階付10階建		
	用途	店舗		
	延床面積	7,440.93 m <sup>2</sup>		
	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）	4,770百万円（2024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	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	4,615.66 m <sup>2</sup>		
	賃貸面積	3,453.42 m <sup>2</sup>		
	稼働率	74.8%	74.8%	74.8%
		(2025年2月末)	(2025年3月末)	(2025年4月末)
	テナントの総数	7		
	総賃料収入（年間）	179百万円		
	敷金等	101百万円		
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、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。

**鑑定評価書の概要**

物件名称	BECOME SAKAE
鑑定評価額	4,770 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	2024 年 12 月 31 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	4,770,000	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	4,850,000	
運 営 収 益	262,053	
潜在総収益	276,980	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	14,927	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	65,902	
維持管理費	13,024	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	21,000	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上。
修繕費	1,350	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。
P M フ ィ ー	3,079	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	1,797	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	25,398	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	254	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	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	196,151	
一時金の運用益	1,217	中長期的に安定した敷金月数を査定の上、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。なお、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	3,220	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	194,148	
還 元 利 回 り	4.0%	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	4,690,000	
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上査定。
最終還元利回り	4.2%	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	4,680,000	
土地比率	87.3%	
建物比率	12.7%	

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

該当事項はありません。

**A-8 FORECAST 桜橋**  
**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		2026年1月13日			
信託受託者		新生信託銀行株式会社			
信託設定日		2004年11月25日			
信託期間満了日		2034年4月30日			
所在地（住居表示）		東京都中央区八丁堀四丁目5番4号			
土地	地番	東京都中央区八丁堀四丁目103番1他4筆			
	建蔽率／容積率	100%（注1）／600%			
	用途地域	商業地域			
	敷地面積	1,366.69 m <sup>2</sup>			
所有形態		一部所有権・一部借地権（準共有）			
建物	竣工年月	1985年4月			
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建			
	用途	事務所			
	延床面積	8,212.42 m <sup>2</sup> （注2）			
所有形態		区分所有権（注3）			
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）		7,270百万円（2024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		4.2%			
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		6,566.76 m <sup>2</sup>			
賃貸面積		6,566.76 m <sup>2</sup>			
稼働率		100%	100%	100%	100%
		(2025年2月末)	(2025年3月末)	(2025年4月末)	(2025年5月末)
テナントの総数		5			
総賃料収入（年間）		382百万円			
敷金等		259百万円			
特記事項		<p>1. 本件建物は、区分所有建物であり、信託受託者は、本件建物を地方自治体である他の共有者1者（以下「他の共有者」といいます。）との間で区分所有しています。本件建物の前所有者は、他の共有者との間で、本件建物の譲渡の制限及び用途の制限並びに義務違反の際の違約金等について合意をしており、信託受託者はかかる合意を承継していますが、その内容については、現在、他の共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。</p> <p>2. 本件建物の敷地の一部について、信託受託者は、本件土地の所有者である他の共有者との間で、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、一定の場合の承諾取得義務及び違約金等を合意しています。当該賃借権は、旧借地法に基づくものですが、その内容については、現在、他の共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。</p> <p>3. 本件土地の一部について、信託受託者は、他の共有者との間で、堅固な建物の所有を目的とした地上権設定契約を締結しており、借地期間、一定の場合の承諾取得義務及び違約金等を合意しています。当該地上権は、旧</p>			

	借地法に基づくものですが、その内容については、現在、他の共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1) 建蔽率は本来 80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により 100%となっています。
- (注2) 本物件は区分所有建物ですが、一棟の建物全体の数値を記載しています。
- (注3) 本投資法人の区分所有資産は、本件建物の 1 階部分及び 2 階部分から 7 階部分までの各専有部分です。

**鑑定評価書の概要**

物件名称	FORECAST 桜橋
鑑定評価額	7,270 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	2024 年 12 月 31 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	7,270,000	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	7,320,000	
運 営 収 益	388,698	
潜 在 総 収 益	409,571	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、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	20,873	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うえ、計上。
運 営 費 用	92,317	
維 持 管 理 費	19,961	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	27,800	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。
修 繕 費	8,610	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。
P M フ ィ ー	5,367	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	3,184	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	23,183	公租公課関係資料に基づき計上。
損 害 保 険 料	431	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	3,781	支払地代を計上。
運 営 純 収 益	296,381	
一 時 金 の 運 用 益	2,351	中長期的に安定した敷金月数を査定のうえ、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。なお、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	20,680	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。
純 収 益	278,052	
還 元 利 回 り	3.8%	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	7,210,000	
割 引 率	3.6%	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	3.9%	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。



積算価格	6,860,000	
土地比率	90.7%	
建物比率	9.3%	

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。
---------------------------	-------------

#### 4. 「3. 本譲渡物件の内容」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1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5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5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5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5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5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貸を受けている又は一括転貸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5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貸借契約書又は各転貸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5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。

(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。)

## 5. 譲渡先の概要

A-14 セントラル代官山

C-3 BECOME SAKAE

A-8 FORECAST 桜橋

本物件の譲渡先は国内の特定目的会社です。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。

## 6. 媒介の概要

A-14 セントラル代官山

C-3 BECOME SAKAE

A-8 FORECAST 桜橋

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。

## 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・コミットメントに該当する譲渡予定資産

C-3 BECOME SAKAE

A-8 FORECAST 桜橋

上記物件の譲渡はフォワード・コミットメント等に該当します。

### (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

C-3 BECOME SAKAE

A-8 FORECAST 桜橋

上記物件の信託受益権譲渡契約書においては、本投資法人又は譲渡先による重大な契約上の義務の違反があったときは、催告の上、本契約のうち当該契約上の義務の違反があった受益権にかかる部分のみ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、当該解除が行われた受益権の売買代金（譲渡予定価格）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。

## 8. 決済方法等

本譲渡に関しては、譲渡予定日に、譲渡先より売買代金の一括支払いを受けることにより決済をする予定です。また、本譲渡によって得られる手元資金については、投資主価値の最大化に資する今後の施策に活用する方針です。

## 9. 今後の見通し

本譲渡が2025年2月19日付「2024年12月期決算短信（REIT）」で公表した2025年12月期（2025年7月1日～2025年12月31日）の運用状況に与える影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。本投資法人は、前記「2. 本譲渡物件選定の理由」に記載のとおり、長期保有資産の買換え特例を活用し、不動産売却益の一部を内部留保することを企図しています。

以上

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

## &lt;添付資料&gt;

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	2.7
A-5	FORECAST市ヶ谷（注2）	東京都新宿区	2014年4月24日	4,800	2.0
A-6	FORECAST三田	東京都港区	2014年4月24日	1,800	0.7
A-8	FORECAST桜橋	東京都中央区	2014年4月24日	-	-
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	1.2
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	-	-
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	1.2
A-17	芝公園三丁目ビル	東京都港区	2015年2月12日	7,396	3.1
A-19	九段北325ビル	東京都千代田区	2015年2月12日	1,850	0.8
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	1.2
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	1.1
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	0.9
A-24	ビジョンビル	東京都中央区	2015年2月12日	2,837	1.2
A-25	FORECAST人形町	東京都中央区	2015年2月12日	2,070	0.9
A-26	FORECAST人形町PLACE	東京都中央区	2015年2月12日	1,650	0.7
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	2.3
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	1.7
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	2.0
A-51	FORECAST五反田WEST	東京都品川区	2015年7月2日	6,520	2.7
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	6.4
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	1.2

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-54	NORE伏見	愛知県名古屋市	2015年7月2日	2,840	1.2
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	2.8
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	1.0
A-61	TK五反田ビル	東京都品川区	2018年7月3日	4,130	1.7
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	1.1
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-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	0.8
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 2025年7月1日	12,000	5.0
オフィスビル 54物件 小計				160,841	66.4
<b>住宅</b>					
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	4.9
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	0.5
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	0.3
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	スプラディット難波	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	1.1
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	2.1
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	ドミー北赤羽	東京都北区	2018年7月3日	986	0.4

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-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	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	0.7
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-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-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-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	0.5
B-40	エバースクエア同心	大阪府大阪市	2021年8月31日	609	0.3
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	0.6
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	ミュージック両国II	東京都墨田区	2023年7月14日	630	0.3
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	0.6
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	0.4
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	1.1
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	28.0
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	1.4
C-3	BECOME SAKAE	愛知県名古屋市	2018年7月3日	-	-
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	3.4
商業施設・その他 3物件 小計				13,540	5.6

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 (%)
100物件 合計				242,097	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。