

2024年8月21日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区新橋一丁目18番1号
日本リート投資法人
代表者名 執行役員 岩佐 泰志
(コード番号: 3296)

資産運用会社名
SBIリートアドバイザーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 岩佐 泰志
問合せ先 財務企画本部副本部長
兼 業務企画部長 石井 崇弘
(TEL: 03-5501-0080)

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 (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)
A-48	Shinto GINZA EAST	東京都 中央区	非開示 (注4)	2024年 8月23日	2024年 12月23日	1,690
B-36	小松原山元 マンション	鹿児島県 鹿児島市	株式会社 フォーカス	2024年 8月23日	2024年 9月20日	658
B-37	ベレーサ金山	愛知県 名古屋市	非開示 (注4)	2024年 8月23日	2024年 9月27日	730
合計						3,078

(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」の詳細については、後記「5. 譲渡先の概要」をご参照ください。

(注3) 「譲渡予定価格」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) 「譲渡先」の詳細については、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、譲渡先はそれぞれ別の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。以下「投信法」といいます。）第201条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）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。

2. 本譲渡の概要

A-48 Shinto GINZA EAST

- (1) 契約締結予定日：2024年8月23日
- (2) 引渡し予定日：2024年12月23日
- (3) 譲渡予定価格：1,690百万円
- (4) 想定帳簿価格：1,344百万円（注1）
- (5) 譲渡損益：345百万円（注2）
- (6) 譲渡代金の使途：手元資金
- (7) 媒介の有無：あり
- (8) 決済方法等：引渡実行日に代金一括決済

B-36 小松原山元マンション

- (1) 契約締結予定日：2024年8月23日
- (2) 引渡し予定日：2024年9月20日
- (3) 譲渡予定価格：658百万円
- (4) 想定帳簿価格：714百万円（注1）
- (5) 譲渡損益：▲56百万円（注2）
- (6) 譲渡代金の使途：手元資金
- (7) 媒介の有無：あり
- (8) 決済方法等：引渡実行日に代金一括決済

B-37 ベレーサ金山

- (1) 契約締結予定日：2024年8月23日
- (2) 引渡し予定日：2024年9月27日
- (3) 譲渡予定価格：730百万円
- (4) 想定帳簿価格：738百万円（注1）
- (5) 譲渡損益：▲8百万円（注2）
- (6) 譲渡代金の使途：手元資金
- (7) 媒介の有無：あり
- (8) 決済方法等：引渡実行日に代金一括決済

（注1）「想定帳簿価格」は、第24期（2024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、本投資法人の中長期運用戦略の一環として毎年実施している分析（「Tiering-PJ」）に基づき選定しました。
譲渡予定資産のうち Shinto GINZA EAST 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が鑑定評価額（2024年6月末）を上回る額であることから、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。また、Shinto GINZA EAST については、契約締結日に下記内容の覚書を譲渡先と締結する予定です。

＜覚書の主な内容＞

Shinto GINZA EAST の譲渡先が下記各号を実施する場合、他者に先んじて本投資法人に対して優先的に提案、打診又は依頼をするものとする。

- ① 建て替えを他者と共同で実施することを企図する場合における共同の相手方の探索
- ② 建て替え後の不動産の全部又は一部の売却を企図する場合における買主の探索

小松原山元マンション及びベレーサ金山は、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、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、内部成長余力の低下及びエリアポテンシャル上の懸念を払拭するという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（2024年6月末）を下回る額であるものの、2024年10月31日付け譲渡予定の日本橋プラヤビル（準共有持分50%）及びShinto GINZA EAST と同じ25期中に譲渡することにより、単純な譲渡損失の発生を回避できること、今後より安定した収益が期待できる物件に再投資することがポートフォリオ全体の質の向上につながり、結果として投資主利益の最大化に資すると考え、将来的な見通しを踏まえ譲渡することを決定しました。

4. 譲渡予定資産の内容

A-48 Shinto GINZA EAST

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		2024年12月23日			
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託設定日		2015年4月28日			
信託期間満了日		2025年6月30日			
所在地（住居表示）		東京都中央区築地三丁目1番10号			
土地	地番	東京都中央区築地三丁目101番1 他2筆			
	建蔽率／容積率	100%（注）／700%			
	用途地域	商業地域			
	敷地面積	196.22 m ²			
	所有形態	所有権			
建物	竣工年月	1990年9月、2009年2月増築			
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建			
	用途	事務所			
	延床面積	1,297.98 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）		1,450百万円（2024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		5.3%			
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	1,222.36 m ²			
	賃貸面積	1,222.36 m ²			
	稼働率	87.4%	87.4%	87.4%	100%
		(2024年3月末)	(2024年4月末)	(2024年5月末)	(2024年6月末)
	テナントの総数	8			
	総賃料収入（年間）	70百万円			
	敷金等	40百万円			
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・防火地域内の対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	Shinto GINZA EAST
鑑定評価額	1,450 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 6 月 30 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	1,450,000	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	1,460,000	
運 営 収 益	70,198	
潜在総収益	73,158	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、駐車場収入等及び貸室の稼働率が 100%である場合の水道光熱費収入を計上。
空室等損失合計	2,960	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	16,310	
維持管理費	3,100	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	3,170	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	1,329	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 ER における修繕更新費の平均額を考慮して計上。
P M フ ィ ー	1,354	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。
テナント募集費用等	679	賃借人の想定回転期間をもとに年平均額を計上。
公租公課	6,632	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	46	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	53,888	
一時金の運用益	364	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	3,170	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	51,082	
還 元 利 回 り	3.5%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF 法による価格	1,430,000	
割引率	3.3%	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	3.6%	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	1,150,000	
土地比率	92.6%	
建物比率	7.4%	

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。

B-36 小松原山元マンション

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	2024年9月20日				
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社				
信託設定日	2021年2月26日				
信託期間満了日	2031年2月28日				
所在地（住居表示）	鹿児島県鹿児島市小松原二丁目15番22号				
土地	地番	鹿児島県鹿児島市小松原二丁目15番15 他3筆			
	建蔽率／容積率	90%（注）／400%			
	用途地域	商業地域			
	敷地面積	693.99 m ²			
	所有形態	所有権			
建物	竣工年月	2004年1月			
	構造／階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根10階建			
	用途	共同住宅			
	延床面積	2,762.48 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）	682百万円（2024年6月30日）				
不動産鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社				
P M L	8.5%				
賃貸借の状況					
	賃貸可能面積	2,671.99 m ²			
	賃貸面積	2,465.03 m ²			
	稼働率	92.3% (2024年3月末)	93.2% (2024年4月末)	94.2% (2024年5月末)	92.3% (2024年6月末)
	賃貸戸数	92			
	総賃料収入（年間）	51百万円			
	敷金等	1百万円			
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、角地緩和により90%となっています。

② 鑑定評価書の概要

物件名称	小松原山元マンション
鑑定評価額	682 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	2024 年 6 月 30 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	682,000	収益価格の試算においては DCF 法及び直接還元法を併用して求め、それぞれの方法に基づく特性を考慮して収益価格を査定。
直接還元法による価格	691,000	
運 営 収 益	53,339	中長期的に安定した賃料等を査定。
潜在総収益	56,235	標準的な空室率、需給バランスと対象不動産の個別性を勘案し査定。
空室等損失合計	2,896	
運 営 費 用	15,250	
維持管理費	1,368	類似不動産の水準を参考に、実績の水準を妥当と判断し採用。
水道光熱費	872	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	1,229	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 30%を計上。
住宅原状回復費用	1,874	類似不動産の水準を参考に、実績及び退去率を勘案し査定。
P M フ ィ ー	2,661	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	2,166	新規月額賃料の 2.5 ヶ月分。
更新手数料	0	なし
公 租 公 課	3,899	土地：実績を標準とし、変動率を考慮。 建物：経年減価を考慮し査定。 償却資産：実績を基礎とし、経年減価を考慮し査定。
損害保険料	94	再調達原価の 0.01%相当。
その他費用	1,087	町会費、CATV、駐車場使用料、電柱共架料
運 営 純 収 益	38,089	
一時金の運用益	8	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	2,867	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	35,230	
還 元 利 回 り	5.1%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定。
D C F 法 による 価 格	673,000	
割 引 率	4.9%	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	5.3%	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	336,000	
土 地 比 率	52.3%	
建 物 比 率	47.7%	

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。

B-37 ベレーサ金山

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		2024年9月27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1日			
信託期間満了日		2031年2月28日			
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中区正木四丁目9番10号			
土地	地番	愛知県名古屋市中区正木四丁目905番1			
	建蔽率／容積率	100%（注）／400%			
	用途地域	近隣商業地域			
	敷地面積	330.58 m ²			
	所有形態	所有権			
建物	竣工年月	2006年9月			
	構造／階数	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根7階建			
	用途	共同住宅			
	延床面積	1,437.05 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）		780百万円（2024年6月30日）			
不動産鑑定機関		JLL 森井鑑定株式会社			
P M L		7.1%			
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		1,263.13 m ²			
賃貸面積		1,094.07 m ²			
稼働率		92.3%	86.6%	84.7%	86.6%
		(2024年3月末)	(2024年4月末)	(2024年5月末)	(2024年6月末)
賃貸戸数		42			
総賃料収入（年間）		38百万円			
敷金等		6百万円			
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、角地及び準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	ベレーサ金山
鑑定評価額	780 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	2024 年 6 月 30 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	780,000	収益価格の試算においては DCF 法及び直接還元法を併用して求め、それぞれの方法に基づく特性を考慮して収益価格を査定。
直接還元法による価格	795,000	
運 営 収 益	43,219	中長期的に安定した賃料等を査定。
潜在総収益	45,017	標準的な空室率、需給バランスと対象不動産の個別性を勘案し査定。
空室等損失合計	1,798	
運 営 費 用	10,463	
維持管理費	1,860	類似不動産の水準を参考に、実績の水準を基に査定。
水道光熱費	642	類似不動産の水準を参考に査定。
修繕費	782	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 30%を計上。
住宅原状回復費用	942	類似不動産の水準を参考に、実績及び退去率を勘案し査定。
P M フ ィ ー	850	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	1,660	新規月額賃料の 2.0 ヶ月分。
更新手数料	0	なし
公 租 公 課	2,291	土地：実績を標準とし、変動率を考慮。 建物：経年減価を考慮し査定。 償却資産：実績を基礎とし、経年減価を考慮し査定。
損害保険料	51	再調達原価の 0.02%相当。
その他費用	1,385	CATV、隔地駐車場、インターネット利用料
運 営 純 収 益	32,756	
一時金の運用益	68	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	1,825	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	30,999	
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。
D C F 法 による 価 格	764,000	
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	4.1%	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	480,000	
土 地 比 率	82.2%	
建 物 比 率	17.8%	

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。
---------------------------	--

「4. 譲渡予定資産の内容」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へ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。
- 「賃貸借の状況」は、特段の記載がない限り 2024 年 6 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、2024 年 6 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、2024 年 6 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。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、2024 年 6 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。
- 「賃貸戸数」は、住宅について、2024 年 6 月末日現在における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。
- 「テナントの総数」は、2024 年 6 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、2024 年 6 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。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、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。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、「総賃料収入(年間)」欄の記載を省略しています。

- 「敷金等」は、2024 年 6 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、)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、2024 年 6 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。

(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-48 Shinto GINZA EAST

B-37 ベレーサ金山

本物件の譲渡先はそれぞれ別の国内の事業法人です。譲渡先から名称等の開示について同意をえられていないため、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。

B-36 小松原山元マンション

名 称	株式会社フォーカス
所 在 地	東京都港区虎ノ門一丁目 12 番 15 号
代 表 者	代表取締役社長 岩瀬 仁
資 本 金	1 億円
設 立 年 月 日	2009 年 2 月 2 日
主 な 事 業 内 容	1. 不動産投資事業 2. プライベート・エクイティ投資事業 3. エネルギー投資事業 4. 再生支援コンサルティング事業
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資 本 関 係 人 的 関 係 取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社との間には、特筆すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

6. 媒介の概要

A-48 Shinto GINZA EAST

B-36 小松原山元マンション

B-37 ベレーサ金山

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

Shinto GINZA EAST 及びベレーサ金山の譲渡はフォワード・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

Shinto GINZA EAST 及びベレーサ金山の信託受益権譲渡契約書においては、本投資法人及び譲渡先による故意又は過失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、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（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. 今後の見通し

本譲渡が2024年8月15日付「2024年6月期決算短信（REIT）」で公表した2024年12月期（2024年7月1日～2024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

* 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	2.6
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	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	0.7
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-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-48	Shinto GINZA EAST	東京都中央区	2015年7月2日	-	-

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-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	ホームマートホライズンビル	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	0.5
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-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
A-77	FORECAST 博多呉服町	福岡県福岡市	2024年3月29日	1,750	0.7
オフィスビル 58物件 小計				176,431	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	4.7
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-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	スブランディッド難波	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

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-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	ピアチェレ文の里	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-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-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	-	-
B-37	ベレーサ金山	愛知県名古屋市	2021年3月1日	-	-
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-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
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

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-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 45 物件 小計				67,248	26.5
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	1.9
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	4.0
106 物件 合計				253,790	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。