

2024年2月19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
業務企画部長 石井 崇弘
(TEL：03-5501-0080)

スポンサーによる優先交渉権の付与に関するお知らせ

日本リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、メインスポンサーである SBI グループが保有しているオフィス物件に関し、取得に関する優先交渉権（以下「本優先交渉権」といいます。）を付与されましたので、下記の通りお知らせいたします。

記

1. 本優先交渉権の概要

- | | |
|-----------------|-------------------|
| (1) 対象資産： | 不動産を信託財産とする信託の受益権 |
| (2) 信託財産である不動産： | リアンプレミアム呉服町ステーション |
| (3) 優先交渉価格： | 1,750 百万円（注） |
| (4) 優先交渉期限： | 2024年6月末日迄 |

（注）優先交渉価格には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まれません。

2. 本優先交渉権付与の経緯及び理由

本投資法人は、資産運用会社である SBI リートアドバイザーズ株式会社と SBI ファイナンシャルサービス株式会社との間で締結するスポンサーサポート契約に基づき、本優先交渉権の付与を受けました。本投資法人のメインスポンサーである SBI ファイナンシャルサービス株式会社は、継続的に多様なスポンサーサポートを実施及び検討しており、その一環として、今般、本投資法人に対する物件情報の提供及び優先交渉権の付与を受けるものです。

本優先交渉権の付与は、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、本投資法人の将来の外部成長機会を拡大する効果があるものと考えています。本投資法人は、このようなスポンサーサポートを積極的に活用し、今後も本投資法人のポートフォリオの資産規模の成長と安定的収益の確保に向けた取り組みを実行して参ります。

なお、本優先交渉権の付与に伴い、本投資法人が SBI ファイナンシャルサービス株式会社を支払う対価はなく、また、上記対象資産につき取得義務を負うことはありません。

3. 信託財産である不動産の概要
リアンプレミアム呉服町ステーション

特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2022年4月27日	
信託期間満了日	2032年4月30日	
所在地（住居表示）	福岡県福岡市博多区綱場町97番地	
土地	地番	福岡県福岡市博多区綱場町97番
	建蔽率／容積率	90％／600％（注）
	用途地域	商業地域
	敷地面積	301.28㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	2021年7月
	構造／階数	鉄骨造陸屋根9階建
	用途	事務所
	延床面積	1,972.29㎡
	所有形態	所有権
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90％となっています。

本物件の特徴	<p>対象不動産は、地下鉄箱崎線「呉服町」駅から徒歩1分の他に、地下鉄箱崎線・空港線「中洲川端」駅まで徒歩6分と複数路線が利用可能な立地に位置します。周辺は東京に本社を置く大手企業等が事務所を構えており、支店需要や新規開業需要に期待ができます。対象不動産は制震構造をはじめ、LED照明、OAフロア、分割貸し可能なレイアウトとなっており、高いスペックを備えております。</p>
--------	---

① 信託財産である不動産の外観等写真



② 信託財産である不動産の地図



< 「3. 信託財産である不動産の概要」 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、都市計画法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、「建ぺい率」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、登記簿又は検査済証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、上記信託受益権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。

4. その他

本資産に関する優先交渉権の付与が運用状況に与える影響はなく、2024年2月19日付「2023年12月期決算短信（REIT）」にて公表いたしました 2024年6月期（2024年1月1日～2024年6月30日）及び2024年12月期（2024年7月1日～2024年12月31日）の運用状況の見通し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/>