

2025年12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  
 キャピタルマーケット部長 松本 美由紀  
 (TEL: 03-5501-0088)

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	媒介の 有無	譲渡予定 価格 (注3) (百万円)	想定 帳簿価格 (注4) (百万円)	譲渡予定 価格と想定 帳簿価格の 差異(注5) (百万円)
A-19	九段北 325ビル	東京都 千代田区	三菱地所 株式会社	2025年 12月19日	2026年 3月30日	有	2,740	1,946	793

## 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	媒介の 有無	取得予定 価格 (注6) (百万円)
A-81	CIRCLES 日本橋浜町	東京都 中央区	三菱地所 株式会社	2025年 12月19日	2026年 3月30日	無	3,492

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の定める各用途に応じて、物件毎に番号を付したものであり、Aはオフィスを、Bは住宅を、Cはその他用途の不動産をそれぞれ表します。また、数字は用途毎に取得（予定）日順に番号を付しています。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「6.譲渡先及び取得先の概要」をご参照ください。

- (注3) 「譲渡予定価格」は、信託受益権交換契約書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、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) 「想定帳簿価格」は、第26期（2025年6月期）の期末帳簿価格、譲渡予定年月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、譲渡予定年月日時点での想定される帳簿価格です。ただし、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5) 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、実際に生じる譲渡損益とは異なります。
- (注6) 「取得予定価格」は、信託受益権交換契約書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、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。

## 2. 本取引の理由

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、全ての物件を「収益性、流動性、物件特性」の3つの評価軸で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います。

譲渡予定資産は、築年数が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、今般の取引価格が帳簿価格及び鑑定評価額（価格時点：2025年6月末）以上の額であることから、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、本譲渡を決定しました。

取得予定資産は、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に合致しており、ポートフォリオのさらなるキャッシュフローの創出及び築年数の低下が図れると判断し、本取得を決定しました。

本取得にあたっては、後記「4. 取得予定資産の内容」に記載する物件の特徴を評価し、取得を決定しています。

「九段北325ビル」の譲渡と「CIRCLES日本橋浜町」の取得は、法人税法（昭和40年法律第34号。その後の改正を含みます。）第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用することにより、「九段北325ビル」の土地部分の譲渡による利益見込額約698百万円のうち圧縮限度額の見込相当額約698百万円を「CIRCLES日本橋浜町」の土地部分の簿価圧縮に活用する予定です。また、2026年6月期において、約21百万円の固定資産交換差損の見込額（「九段北325ビル」の圧縮限度額控除後の土地売却益見込額0百万円と「九段北325ビル」の建物売却損見込額約21百万円を相殺した金額）を営業費用として計上予定です。

以上の資産入替により、キャッシュフローの安定化、築年数の低下、ポートフォリオの競争力向上に資すると判断しています。

3. 譲渡予定資産の内容

A-19 九段北 325 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	2026年3月30日						
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社						
信 託 設 定 日	2001年12月28日						
信 託 期 間 満 了 日	2035年1月31日						
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	東京都千代田区九段北三丁目2番5号						
土地	地 番	東京都千代田区九段北三丁目2番3他5筆					
	建蔽率／容積率	100% (注1) / 640% (注2)					
	用 途 地 域	商業地域					
	敷 地 面 積	334.44 m <sup>2</sup>					
	所 有 形 態	所有権					
建物	竣 工 年 月	1987年8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	2,152.31 m <sup>2</sup>					
	所 有 形 態	所有権					
マ ス タ ー リ 一 ス 会 社	日本リート投資法人						
マ ス タ ー リ 一 ス 種 別	パス・スルー						
鑑 定 評 価 額 ( 価 格 時 点 )	2,410百万円 (2025年6月30日)						
不 動 产 鑑 定 機 関	一般財団法人日本不動産研究所						
P M L	4.5%						
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	2,003.60 m <sup>2</sup>						
賃 貸 面 積	2,003.60 m <sup>2</sup>						
稼 働 率	100% (2025年7月末)	100% (2025年8月末)	100% (2025年9月末)	100% (2025年10月末)			
テ ナ ン ト の 総 数	7						
総 貸 料 収 入 ( 年 間 )	127百万円						
敷 金 等	103百万円						
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。

(注2) 容積率は本来500%、700%ですが、対象面積の加重平均により640%となっています。

② 鑑定評価書の概要

物件名称	九段北 325 ビル
鑑定評価額	2,410 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	2025 年 6 月 30 日

(千円)

収 益 價 格	内容	概要等
	2,410,000	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	2,430,000	
運 営 収 益	126,778	
潜 在 総 収 益	131,845	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	5,067	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	41,263	
維 持 管 理 費	9,524	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	10,400	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	1,620	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 イ 一	2,400	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	1,333	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	15,874	公租公課関係資料に基づき計上。
損 害 保 険 料	112	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	-	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	85,515	
一時金の運用益	896	中長期的に安定した敷金月数を査定し、稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて運用益を査定。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	3,935	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。
純 収 益	82,476	
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 價 格	2,390,000	
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うえ査定。
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うえ査定。
積 算 價 格	2,320,000	
土 地 比 率	94.8%	
建 物 比 率	5.2%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	該当事項はありません。
--------------------------	-------------

4. 取得予定資産の内容

A-81 CIRCLES 日本橋浜町

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	2026年3月30日				
信 記 受 記 者	三井住友信託銀行株式会社				
信 記 設 定 日	2026年3月30日				
信 記 期 間 満 了 日	2036年3月31日（予定）				
所 在 地 (住 居 表 示)	東京都中央区日本橋浜町二丁目35番2号				
土地	地 番	東京都中央区日本橋浜町二丁目9番			
	建蔽率／容積率	100%（注1）／700%			
	用 途 地 域	商業地域			
	敷 地 面 積	280.22 m <sup>2</sup>			
	所 有 形 態	所有権			
建物	竣 工 年 月	2024年6月			
	構 造 ／ 階 数	鉄骨造陸屋根11階建			
	用 途	事務所、店舗			
	延 床 面 積	2,106.79 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（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)	3,960百万円（2025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	2.8%				
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	1,806.72 m <sup>2</sup>				
賃 貸 面 積	1,067.46 m <sup>2</sup>				
稼 働 率	19.7% (2025年7月末)	29.5% (2025年8月末)	29.5% (2025年9月末)	59.1%（注2） (2025年10月末)	
テナントの総数	5				
総賃料収入（年間）	84百万円				
敷 金 等	42百万円				
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、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) 2025年10月末時点では空室となっている5区画のうち、2区画はすでに新規テナントとの契約が締結済みです。残りの3区画についても申込書を受領しているため、取得予定日時点の稼働率は100%となる見込みです。

<b>本物件の特徴</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立地について 対象不動産は都営新宿線「浜町」駅から徒歩約 2 分、都営浅草線「東日本橋」駅、都営浅草線・東京メトロ日比谷線「人形町」駅、都営新宿線「馬喰横山」からそれぞれ徒歩約 5 分、JR 総武線「馬喰町」駅から徒歩約 8 分に位置し、複数路線が可能な交通利便性の高い立地といえます。また、主要な幹線道路の「清州橋通り（都道 474 号）」と「金座通り」が交差する交差点角地に位置しており、視認性に優れています。周辺は築年数の経過したビルが多いため、当該不動産は希少性を有し、エリア内で相対的に優位性を発揮できると考えます。</li> <li>・建物について 対象不動産は 2024 年に竣工した鉄骨造 11 階建て店舗付き事務所ビルで、1~2 階、11 階が店舗仕様、3~10 階が事務所仕様となっています。また、屋上にはテナント専用のテラスが完備されています。本物件の基準階面積は約 54 坪で、天井高は約 3,300 mm（スケルトン）、OA フロア 40mm、個別空調と設備・機能面で相応の競争力を有していると考えます。</li> </ul>
---------------	--

## 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	CIRCLES 日本橋浜町
鑑定評価額	3,960 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	2025 年 12 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 價 格	3,960,000	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	3,990,000	
運 営 収 益	166,603	
潜 在 総 収 益	173,152	中長期安定的に收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	6,549	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	34,721	
維 持 管 理 費	9,000	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	9,190	類似不動産の費用水準等を考慮して計上。
修 繕 費	436	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 一	3,945	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	1,315	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	10,220	土地：公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を考慮して計上。 建物：建物再調達原価に基づき査定。 償却資産：類似不動産の水準を考慮して計上。
損 害 保 険 料	111	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	504	隔地駐車場の使用料をその他費用として計上。
運 営 純 収 益	131,882	
一時金の運用益	906	中長期的に安定した敷金月数を査定し、稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて運用益を査定。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	1,016	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。
純 収 益	131,772	
還 元 利 回り	3.3%	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	3,920,000	
割 引 率	3.0%	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	3.3%	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 價 格	3,630,000	
土 地 比 率	82.0%	
建 物 比 率	18.0%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	本件においては、より説得力を有する収益価格を標準に積算価格を参考として、対象不動産の価格を査定した。
--------------------------	--

## 5. 「譲渡予定資産の内容」及び「取得予定資産の内容」の記載事項の説明

- ・ 「譲渡予定年月日」及び「取得予定年月日」は、各資産に関し、信託受益権交換契約書に記載される譲渡予定年月日又は取得予定年月日を記載しています。
- ・ 「信託受託者」は、各資産について、信託受託者又は信託受託者となる予定の者を記載しています。
- ・ 「信託設定日」は、各資産について、信託契約所定の信託設定日又は本投資法人の取得に伴い変更される予定の信託設定日を記載しています。
- ・ 「信託期間満了日」は、各資産について、信託契約所定の信託期間の満了日又は本投資法人の取得に伴い変更される予定の信託期間の満了日を記載しています。
- ・ 「所在地（住居表示）」は、各信託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。）、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、資産によっては、本書に記載の「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、各資産に関して、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、各資産に関して、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、各資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（価格時点）」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、本投資法人が運用資産を取得する際の不動産状況調査（土地の状況調査、建物の状況調査）、環境調査、法的調査、経済的調査（建物賃借人調査、市場調査、収益調査）及び不動産鑑定評価額等の物件に関する精査の一環として、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＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用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10月末日現在において有効な賃貸借契約等の内容等を記載しています。取得予定資産については、取得予定資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、各信託不動産に係る建物の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と本投資法人が考えるもの（注1）を記載しています。
- ・ 「賃貸面積」は、各資産について、2025年10月末日現在における各信託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バス・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 10 月末日現在における各信託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各資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 10 月末日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約に表示された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、当該資産につきバス・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・リースの種別がバス・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 PM 業務を受託しており、かつ、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 10 月末日現在における各信託不動産に係る賃貸借契約書（同日現在で入居済みのものに限ります。）又は賃貸借予約契約書に表示された建物につき、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。なお、当該資産につきバス・スルー型マスター・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、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料を 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 10 月末日現在における各信託不動産に係る賃貸借契約書（同日現在で入居済みのものに限ります。）又は賃貸借予約契約書に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額を百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、当該資産につきバス・スルー型マスター・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、「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、处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、鑑定評価書及びマーケットレポートの記載等並びに本資産運用会社の分析に基づき、各信託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。なお、消費税は含みません。

## 6. 謙渡先及び取得先の概要

名 称	三菱地所株式会社	
所 在 地	東京都千代田区大手町一丁目 1 番 1 号	
代 表 者	代表執行役 執行役社長 中島 篤	
資 本 金	1,424 億 14 百万円	
設 立 年 月 日	1937 年 5 月 7 日	
純 資 産	2 兆 6,692 億円 (2025 年 9 月末時点)	
総 資 産	8 兆 147 億円 (2025 年 9 月末時点)	
大 株 主 及 び 持 ち 株 比 率 (2025 年 9 月末時点)	日本マスタートラスト信託銀行株式会社信託口	15.77%
	株式会社日本カストディ銀行信託口	6.17%
	明治安田生命保険相互会社	3.45%
主 な 事 業 内 容	オフィスビル・商業施設・ホテル・物流施設等の開発、賃貸 国内外での収益不動産の開発、販売 住宅用地・工業用地等の開発、販売 空港・余暇施設等の運営 不動産の仲介・コンサルティング 資産運用事業	
本投資法人又は本資産運用会社との関係		
資 本 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。	
人 的 関 係		
取 引 関 係		
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。	

## 7. 利害関係者との取引

謙渡予定資産の謙渡先及び取得予定資産の取得先は、本資産運用会社の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。）、並びに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。

## 8. 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・コミットメント等に該当する取引

本取引はフォワード・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るため、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

本取引に係る信託受益権交換契約書においては、本投資法人又は相手方による契約上の義務の違反があったときは、免責事由がある場合を除き、催告の上、当該契約を解除することができるものとされています。また、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、免責事由の有無を問わず、九段北 325 ビルの謙渡予定価格及び CIRCLES 日本橋浜町の取得予定価格の合計額の 10%相当額を違約金として請求できるものとされています。ただし、本投資法人が交換差金の支払いに必要な資金調達を完了できないことが確実と見込まれる場合には、本投資法人及び相手方は当該契約を無償で解除することができます。

## 9. 媒介の概要

(本譲渡)

本譲渡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。

(本取得)

該当事項はありません。

## 10. 決済方法等

(本譲渡)

本譲渡に関しては、譲渡予定日に、譲渡先より売買代金全額の支払いを受けることにより決済する予定です。

(本取得)

本取得に関しては、取得予定日に、本投資法人が本譲渡の売買代金及び手元資金により取得先に対して売買代金全額を一括して支払うことにより決済する予定です。

## 11. 今後の見通し

本取引が、2025年8月15日付「2025年6月期決算短信（REIT）」で公表した2026年6月期（2026年1月1日～2026年6月30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 本取引後のポートフォリオ一覧（契約ベース）

物件番号	不動産又は信託不動産 (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>オフィス</b>					
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	2.5
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-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-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	-	-
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-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	2.1
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-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-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	1.8
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	6.0
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

物件番号	不動産又は信託不動産 (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-56	ホームマ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-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	0.5
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-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
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	4.6
A-79	NW SQUARE	北海道札幌市	2025年8月29日	1,700	0.7
A-80	FORECAST四日市	三重県四日市市	2026年1月14日	3,531	1.4
A-81	CIRCLES日本橋浜町	東京都中央区	2026年3月30日	3,492	1.3
オフィスビル 54物件 小計				165,480	63.9
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	4.6
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	0.2
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
B-9	スプランディッド難波	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
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-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	スプランディッド新大阪III	大阪府大阪市	2018年7月3日	2,428	0.9

物件番号	不動産又は信託不動産 (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-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	0.4
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-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	0.4
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haus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	0.4
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-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
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	1.0
B-56	アンビックス・プリア	千葉県船橋市	2025年5月27日	805	0.3
住宅 43物件 小計				67,715	26.2
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	1.3
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	3.2
C-6	ホテルリソルステイ秋葉原	東京都千代田区	2025年9月26日	6,250	2.4
C-7	スマイルホテルプレミアム函館五稜郭	北海道函館市	2025年9月26日	2,700	1.0
C-8	innoba大田	東京都大田区	2026年1月14日	3,158	1.2

物件 番号	不動産又は信託不動産 (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 (%)		
その他 6物件 小計				25,648	9.9		
103物件 合計				258,843	100.0		

- (注1) 取得(予定)価格は百万円未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (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、構造的に独立した建物2棟がありますが、全体を1物件として記載しています。