

2024年2月27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)

## 運用資産の譲渡に関するお知らせ（八丁堀リバーゲート）

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. 本譲渡の概要

- |                              |   |                                   |
|------------------------------|---|-----------------------------------|
| (1) 譲渡予定資産の<br>物件番号・物件名称     | : | A-72 八丁堀リバーゲート<br>(以下「本物件」といいます。) |
| (2) 譲渡予定資産の種類                | : | 不動産を信託財産とする信託の受益権                 |
| (3) 譲渡予定価格（注1）               | : | 880 百万円                           |
| (4) 想定帳簿価格（注2）               | : | 839 百万円                           |
| (5) 譲渡予定価格と想定帳簿<br>価格の差額（注3） | : | 40 百万円                            |
| (6) 契約締結予定日                  | : | 2024年2月29日                        |
| (7) 引渡予定日                    | : | 2024年3月27日                        |
| (8) 媒介の有無                    | : | 有（注4）                             |
| (9) 譲渡先（注5）                  | : | 非開示                               |
| (10) 決済方法等                   | : | 引渡実行日に代金一括決済                      |
| (11) 譲渡代金の使途                 | : | 物件取得資金                            |

(注1) 「譲渡予定価格」は、信託受益権譲渡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売却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2) 「想定帳簿価格」は、2023年12月末時点の帳簿価格、引渡予定日までに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3) 「譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額」は、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、売却損益とは異なります。但し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 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5) 「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。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（2023年12月末）を下回る額であるものの、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。

## 3. 譲渡予定資産の内容

### A-72 八丁堀リバーゲート

#### 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3月27日			
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託設定日		2019年4月26日			
信託期間満了日		2030年11月30日			
所在地（住居表示）		東京都中央区湊一丁目12番10号			
土地	地番	東京都中央区湊一丁目9番20 他3筆			
	建蔽率／容積率	100%（注）／500%			
	用途地域	商業地域			
	敷地面積	161.99 m <sup>2</sup>			
	所有形態	所有権			
建物	竣工年月	1989年8月			
	構造／階数	鉄骨造陸屋根銅板葺8階建			
	用途	事務所			
	延床面積	861.85 m <sup>2</sup>			
	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）		1,040百万円（2023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		3.0%			
賃貸借の状況					
賃貸借	賃貸可能面積	760.31 m <sup>2</sup>			
	賃貸面積	760.31 m <sup>2</sup>			
	稼働率	100%	100%	100%	100%
		(2023年9月末)	(2023年10月末)	(2023年11月末)	(2023年12月末)
	テナントの総数	8			
	総賃料収入（年間）	44百万円			
敷金等		15百万円			
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、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	八丁堀リバーゲート
鑑定評価額	1,040 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	2023 年 12 月 31 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	1,040,000	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。
直接還元法による価格	1,050,000	
運 営 収 益	46,692	
潜在総収益	49,003	中長期安定的に収受可能な賃料や使用料の単価水準を査定のうえ、計上。
空室等損失合計	2,311	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、当該稼働率水準を前提に空室等損失を計上。
運 営 費 用	8,438	
維持管理費	2,000	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	2,300	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	310	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	646	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	359	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。
公 租 公 課	2,789	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。
損害保険料	34	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	38,254	
一時金の運用益	184	現行の賃貸条件およ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、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、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。
資 本 的 支 出	760	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	37,678	
還 元 利 回 り	3.6%	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	1,020,000	
割 引 率	3.4%	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	3.7%	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	622,000	
土 地 比 率	90.5%	
建 物 比 率	9.5%	

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	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定。
---------------------------	--

### 「3.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（以下「D&A」）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2023年12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、2023年12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12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、2023年12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、2023年12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12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、2023年12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12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。）。

#### 4. 譲渡先の概要

本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。

#### 5. 媒介の概要

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。

#### 6. 今後の見通し

本譲渡が2024年2月19日付「2023年12月期決算短信（REIT）」で公表した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 本譲渡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-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	2.5
A-5	FORECAST市ヶ谷（注2）	東京都新宿区	2014年4月24日	4,800	1.8
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	5.4
A-8	FORECAST桜橋	東京都中央区	2014年4月24日	5,760	2.2
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	2.8
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	0.6
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	0.8
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	0.8
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-44	MK麴町ビル	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	1.8
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
A-56	ホームマートホライゾンビル	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	0.4
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	-	-
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
オフィスビル 60物件 小計				179,945	69.2
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	スプラディッド難波	大阪府大阪市	2017年9月28日	3,502	1.3

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	0.9
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	ピアチェーレ文の里	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	ラビュタ九条	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-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	0.4
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
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



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-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
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 49物件 小計				69,855	26.9
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	1.8
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	3.9
112物件 合計				259,910	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。