

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)

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	譲渡予定 価格 (百万円) (注3)
A-7	FORECAST 新宿 SOUTH	東京都 新宿区	ヒューリック 株式会社	2024年 9月27日	①2025年 3月27日 ②2025年 7月1日	20,000 ①10,000 ②10,000
B-15	フィールド アベニュー	東京都 大田区	株式会社 コスモス イニシア	2024年 9月27日	2024年 10月31日	3,485
合計						23,485

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	取得予定 価格 (百万円) (注3)
A-78	浦和ガーデンビル	埼玉県 さいたま 市	ヒューリック 株式会社	2024年 9月27日	①2025年 3月27日 ②2025年 7月1日	12,000 ①2,400 ②9,600
C-5	(仮称) 品川港南PJ (注4)	東京都 港区	①非開示(注5) ②株式会社 レーサム	2024年 9月27日	2025年 3月27日	8,200
合計						20,200

(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」及び「取得先」の詳細については、後記「7. 譲渡先の概要」及び「8. 取得先の概要」をご参照ください。

(注3) 「譲渡予定価格」及び「取得予定価格」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) 本物件は未竣工物件であり仮称を使用しています。また、建築工事の進捗によっては取得日が変更される場合があります。

(注5) (仮称) 品川港南PJは国内の事業会社1社から準共有持分95%、株式会社レーサムから準共有持分5%の取得を予定しております。国内の事業会社からは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います。

2. 本取引の概要
① 本譲渡の概要
A-7 FORECAST 新宿 SOUTH

- (1) 契約締結予定日：2024年9月27日
- (2) 引渡し予定日：第1回 2025年3月27日
第2回 2025年7月1日
- (3) 譲渡予定価格：20,000百万円
第1回 10,000百万円（準共有持分50%）
第2回 10,000百万円（準共有持分50%）
- (4) 想定帳簿価格：第1回 7,196百万円（注1）
第2回 7,195百万円（注1）
- (5) 譲渡損益：第1回 2,803百万円（注2）
第2回 2,804百万円（注2）
- (6) 譲渡代金の使途：物件取得資金及び手元資金
- (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-15 フィールドアベニュー

- (1) 契約締結予定日：2024年9月27日
- (2) 引渡し予定日：2024年10月31日
- (3) 譲渡予定価格：3,485百万円
- (4) 想定帳簿価格：3,089百万円（注1）
- (5) 譲渡損益：399百万円（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

② 本取得の概要

A-78 浦和ガーデンビル

- (1) 契約締結予定日：2024年9月27日
- (2) 取得予定日：第1回 2025年3月27日
第2回 2025年7月1日
- (3) 取得予定価格：12,000百万円
第1回 2,400百万円（準共有持分20%）
第2回 9,600百万円（準共有持分80%）
- (4) 取得資金：物件譲渡代金及び手元資金
- (5) 媒介の有無：なし
- (6) 決済方法等：引渡実行日に代金一括決済

C-5 (仮称) 品川港南PJ

- (1) 契約締結予定日：2024年9月27日
 - (2) 取得予定日：2025年3月27日
 - (3) 取得予定価格：8,200百万円
 - (4) 取得資金：物件譲渡代金及び手元資金
 - (5) 媒介の有無：なし
 - (6) 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. 本譲渡物件及び本取得物件選定の理由

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。

- ① 譲渡予定資産は、本資産運用会社の中長期運用戦略の一環として毎年実施している分析（通称「Tiering -PJ」）に基づき選定しました。

譲渡予定資産のうち、「FORECAST 新宿 SOUTH」は立地条件に優れ、相応の競争力を維持する一方で、築年数が43年を経過しており、地上権かつ区分所有権といった権利関係の複雑さから、将来的な運用上の懸念を有していました。かかる懸念を払拭するといった観点及び不動産売買市場の動向等を総合的に検討した結果、一般の譲渡先からの価格提示が帳簿価格及び鑑定評価額（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、売却を決定しました。なお、譲渡先が、本物件を再開発し、第三者へ売却する場合には、本投資法人は、再開発後の本物件の一部について優先的に交渉する権利を保有しています。

「フィールドアベニュー」は高稼働継続により一定の収益を確保してまいりましたが、築年数が24年超経過しており、今後相応の追加投資が必要になることに加え、不動産売買市場の動向等を総合的に検討した結果、一般の譲渡先からの価格提示が帳簿価格及び鑑定評価額（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、売却を決定しました。

- ② 取得予定資産2物件は、いずれも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、ポートフォリオの更なるキャッシュフローの安定化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。

取得予定資産のうち、「浦和ガーデンビル」は、東京経済圏では東京・横浜に次ぐオフィス市場であるさいたま市に所在する新築オフィスビルです。新規供給が限られたエリアであるさいたま市・浦和駅周辺において、規模・機能性ともに優れた本物件の競争力は相対的に高く、底堅いテナント需要と高い収益性が見込まれます。

「(仮称)品川港南プロジェクト」は都心6区に所在する新築の賃貸R&D施設です。実験や研究開発等のマルチユースに対応した仕様となっており、近年マーケットが拡大する賃貸R&D施設として、社会環境変化を踏まえた安定的な収益機会の獲得が見込まれます。

以上から、譲渡予定資産と取得予定資産の入替えにより、キャッシュフローの安定化、築年数の低下及び用途分散が図れると考え、本投資法人のポートフォリオ競争力の向上に資すると判断しました。

4. 本譲渡物件の内容

A-7 FORECAST 新宿 SOUTH

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	①2025年3月27日(準共有持分50%) ②2025年7月1日(準共有持分50%)				
信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社				
信 託 設 定 日	2003年2月21日				
信託期間満了日	2034年4月30日				
所 在 地 (住 居 表 示)	東京都新宿区新宿四丁目3番17号				
土 地	地 番	東京都新宿区新宿四丁目56番6 他1筆			
	建 蔽 率 / 容 積 率	100%(注1) / 636%			
	用 途 地 域	商業地域			
	敷 地 面 積	2,956.08㎡			
	所 有 形 態	借地権(地上権)			
建 物	竣 工 年 月	1980年11月			
	構 造 / 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付8階建			
	用 途	事務所			
	延 床 面 積	18,423.33㎡(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)	17,800百万円(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	7.0%				
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	13,875.01㎡			
	賃 貸 面 積	13,875.01㎡			
	稼 働 率	100%	100%	100%	100%
		(2024年5月末)	(2024年6月末)	(2024年7月末)	(2024年8末)
	テ ナ ン ト の 総 数	18			
	総 賃 料 収 入 (年 間)	1,156百万円			
敷 金 等	834百万円				
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) 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、本件建物の他の区分所有者の専有部分(1階部分28.10㎡)以外のすべての専有部分です。

鑑定評価書の概要

物件名称	FORECAST 新宿 SOUTH
鑑定評価額	17,800 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	17,800,000	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	18,000,000	
運 営 収 益	1,090,818	
潜在総収益	1,148,074	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	57,256	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	477,115	
維持管理費	56,500	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	59,503	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	11,530	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	15,464	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	8,329	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	30,498	借地のため土地の公租公課はなし。建物及び償却資産に関しては公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	727	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	294,564	年額地代をその他費用として計上。
運 営 純 収 益	613,703	
一時金の運用益	6,765	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	27,710	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	592,758	
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上査定。
D C F 法による価格	17,600,000	
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	21,600,000	
土 地 比 率	96.2%	
建 物 比 率	3.8%	

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

該当事項はありません。

B-15 フィールドアベニュー

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10月31日			
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社			
信託設定日		① 2015年6月30日（土地及び建物） ② 2015年6月30日（土地）2016年8月19日（建物）			
信託期間満了日		2028年7月31日			
所在地（住居表示）		① 東京都大田区池上六丁目2番2号 ② 東京都大田区池上六丁目2番1号			
土地	地番	① 東京都大田区池上六丁目83番6 ② 東京都大田区池上六丁目83番25			
	建蔽率／容積率	① 100％／500％（注1） ② 100％／500％（注2）			
	用途地域	① 商業地域 ② 商業地域			
	敷地面積	① 651.18 m ² ② 50.85 m ²			
	所有形態	所有権			
建物	竣工年月	① 2000年8月 ② 2016年7月			
	構造／階数	① 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建 ② 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建			
	用途	① 共同住宅・店舗 ② 店舗			
	延床面積	① 3,760.70 m ² ② 79.80 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）		3,420百万円（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	① 3.1％ ② 6.8％		
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		3,092.63 m ²			
賃貸面積		3,007.86 m ²			
稼働率		99.1％ (2024年5月末)	96.3％ (2024年6月末)	98.6％ (2024年7月末)	97.3％ (2024年8月末)
賃貸可能戸数		57戸			
賃貸戸数		55戸			
戸数稼働率		98.2％ (2024年5月末)	94.7％ (2024年6月末)	98.2％ (2024年7月末)	96.5％ (2024年8月末)
総賃料収入（年間）		138百万円			
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) 建蔽率は本来80％ですが、角地緩和及び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	フィールドアベニュー
鑑定評価額	3,420百万円
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	3,420,000	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	3,460,000	
運営収益	154,632	
潜在総収益	159,431	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	4,799	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	30,390	
維持管理費	4,000	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	9,500	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
修繕費	3,173	過年度実績額を参考に、類似不動産の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	2,105	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	4,379	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料等については新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等、更新手数料については更新契約等の締結に際し委託業者へ支払う報酬料を入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮し計上。
公租公課	7,114	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	119	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	特になし。
運営純収益	124,242	
一時金の運用益	400	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	3,680	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	120,962	
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	3,380,000	
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	2,290,000	
土地比率	83.4%	
建物比率	16.6%	

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	対象不動産は賃貸用不動産であり、本件が投資家等に示すための投資採算価値を表す価格を求めるものである点を考慮すれば、収益価格は最も説得力の高い価格と判断。
---------------------------	--

5. 本取得物件の内容
(1) A-78 浦和ガーデンビル
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		①2025年3月27日（準共有持分20%） ②2025年7月1日（準共有持分80%）			
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社			
信託設定日		2024年2月29日			
信託期間満了日		2034年2月28日			
所在地（住居表示）		埼玉県さいたま市浦和区高砂2丁目8番16号			
土地	地番	埼玉県さいたま市浦和区高砂2丁目68番2 他10筆			
	建蔽率／容積率	90%（注1）／547.58%（注2）			
	用途地域	商業地域			
	敷地面積	1,840.77 m ²			
	所有形態	所有権			
建物	竣工年月	2024年2月			
	構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き 10階建			
	用途	事務所・店舗			
	延床面積	10,965.76 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（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）		13,000百万円（2024年9月20日）			
不動産鑑定機関		株式会社中央不動産鑑定所			
P M L		3.8%			
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	7,104.82 m ²			
	賃貸面積	7,104.82 m ² （注3）			
	稼働率	54.5%	57.3%	72.7%	100.0%
		(2024年7月末)	(2024年8月末)	(2024年9月末)	(取得日時点)
	テナントの総数	17（注3）			
	総賃料収入（年間）	592百万円（注3）			
	敷金等	320百万円（注3）			
特記事項		1. 本件建物は総合設計制度に基づき容積率の制限等の緩和措置が適用されており、本件建物の利用にあたっては、関連法規に従い一定の制約を受けることがあります。 2. 本件土地と隣地の境界の一部が確定していませんが、本日現在当該境界に関して紛争は生じていません。			

（注1） 建蔽率は本来80%ですが、準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。

（注2） 容積率は本来400%ですが、総合設計制度による緩和により547.58%となっています。

（注3） 譲渡契約締結時点で締結されている又は締結予定の賃貸借契約（サブリース契約含む）に基づく取得日時点の想定値を記載しています。

<p>本物件の特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・立地について <p>対象不動産は「浦和」駅から徒歩4分に位置し、旧中山道とさくら草通りに面しており、最寄り駅からの近接性と良好な視認性を兼ね備えています。</p> <p>「浦和」駅は、JR高崎線・宇都宮線・京浜東北線・湘南新宿ラインの4路線が利用可能な利便性の高い駅であり、事業所・住宅の両側面で高い集積度が見られます。また、さいたま市のオフィスマーケット及びそのサブマーケットである「浦和」ゾーンはいずれもタイトな需給による良好な環境が継続しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物について <p>対象不動産は延床面積約3,300坪、基準階面積約284坪と、当該ゾーンでは希少な大型区画を有しながら、区画分割により小規模面積帯のニーズにも対応しています。また、新規供給が限定されたエリアの中で、新築ビルとして設備・機能性の面で希少性を有することから、高い市場競争力を有すると考えられます。</p>
---------------	---

② 外観写真及び地図

<p>外観写真</p> 	<p>地図</p> 
--	---

③ 鑑定評価書の概要

物件名称	浦和ガーデンビル
鑑定評価額	13,000 百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2024年9月20日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	13,000,000	DCF法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格を関連づけて、収益価格を査定。
直接還元法による価格	13,200,000	
運 営 収 益	599,073	
潜在総収益	622,277	現行の賃料契約等に基づく賃料・共益費や類似不動産の賃料・共益費水準等を勘案して、対象不動産を新たに賃貸した場合に想定される新規賃料・共益費を査定。
空室等損失合計	23,204	対象不動産及び類似不動産の稼働実績や今後の市場動向予測等を勘案し、中長期安定的な稼働率等を査定。
運 営 費 用	113,759	
維持管理費	28,135	現行のBM契約条件を基に、過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定。
水道光熱費	17,630	過年度実績に基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定。
修繕費	2,263	ERによる修繕費用見積額と、対象建物の用途・築年・構造・管理状況等より中長期安定的観点から査定。
P M フ ィ ー	6,008	PMフィー・CMフィーの合計額を計上。
テナント募集費用等	7,182	過去の実績や類似不動産の費用水準を基に、想定したテナントの更改率(平均回転期間)等を勘案して査定。
公租公課	49,588	査定値を計上。
損害保険料	653	見積額を計上。
その他費用	2,300	駐車場及び駐輪場の費用を計上。
運 営 純 収 益	485,314	
一時金の運用益	4,874	運用利回りを1.0%として査定。
資本的支出	2,654	ERによる更新費用見積額と、対象建物の用途・築年・構造・管理状況等より中長期的安定的観点から求めた査定値を勘案して査定。
純 収 益	487,534	
還 元 利 回 り	3.7%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個別性を勘案して査定。
DCF法による価格	12,900,000	
割 引 率	3.5%	対象エリアの標準的な投資利回りを基本として、対象不動産の立地条件・規模・建物スペック・テナント形態等の個別性を反映。
最終還元利回り	3.8%	売却時点までの経年劣化による資産価値下落リスク等を考慮して査定。
積 算 価 格	12,600,000	
土 地 比 率	73.7%	
建 物 比 率	26.3%	

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	対象不動産は、投資用物件としての特性を有しており、その主たる需要者は、資金調達力を有する不動産投資ファンド(投資家)や不動産会社等が中心になると認められ、当該需要者は一般的にその収益性を反映した投資採算価値に基づいて不動産の経済価値を判定するものと認められることから、収益価格を採用する。
---------------------------	--

(2) C-5 (仮称) 品川港南PJ

② 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	2025年3月27日	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社(予定)	
信託設定日	2025年3月27日(予定)	
信託期間満了日	2035年3月31日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都港区港南5丁目5番(以下未定)	
土地	地番	東京都港区港南5丁目5番4 他1筆
	建蔽率/容積率	80%(注1)/400%
	用途地域	準工業地域
	敷地面積	2,013.77 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	2024年12月(予定)
	構造/階数	鉄骨造陸屋根7階建
	用途	研究施設・事務所
	延床面積	8,223.64 m ² (注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(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)	8,290百万円(2024年9月20日)	
不動産鑑定機関	株式会社中央不動産鑑定所	
P M L	3.4%	
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	6,441.82 m ²
	賃貸面積	6,441.82 m ² (注3)
	稼働率	100.0%(取得日時点)(注3)
	テナントの総数	1
	総賃料収入(年間)	非開示(注3)(注4)
	敷金等	非開示(注3)(注4)
特記事項	特記事項はありません。	

(注1) 建蔽率は本来60%ですが、角地緩和及び防火地域内の耐火建築物による緩和により80%となっています。

(注2) 延床面積には附属建物(塔屋:鉄骨造24.83 m²)が含まれます。

(注3) 譲渡契約締結時点で締結されている又は締結予定の賃貸借契約に基づく想定値を記載しています。

(注4) 「総賃料収入(年間)」及び「敷金等」については、テナントの同意が得られていないため、非開示としています。

<p>本物件の特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・立地について 首都圏の賃貸ラボ施設は東京湾岸部（東京都港区/品川区/川崎市/横浜市）に多く立地する傾向がみられ、また駅から距離のある施設も多く存在するなかで、対象不動産は、東京モノレール「天王洲アイル」駅から徒歩19分、JR山手線「品川」駅から徒歩25分の場所に位置しており、賃貸ラボ施設の立地としては一定の評価が得られるものと考えられます。 「品川」駅は都内でも有数のターミナル駅であり、利便性に優れるほか、羽田空港や新幹線へのアクセスも容易であることから、都心、地方に問わず全国的に拠点とする製造業または輸出入を視野に入れた企業の研究開発拠点としての需要が見込まれます。 ・建物について 対象不動産は、7階建て、延床面積約2,488坪の賃貸R&D施設です。床荷重500kg/㎡、天井高3.2~4.5m、貨物用ELV、各階への給排水・ガスの引込など、マルチユースに対応した仕様となっており、機械やコンピューター等を用いた実験・開発、テストキッチンを行う研究開発拠点としての用途等が想定されます。 取得時点においては、大手飲食サービス企業との間で一棟の賃貸借契約が予定されており、同社の研究開発拠点として利用される予定です。
---------------	--

② 外観写真及び地図

<p>外観写真</p> 	<p>地図</p> 
---	--

③ 鑑定評価書の概要

物件名称	(仮称) 品川港南PJ
鑑定評価額	8,290百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2024年9月20日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	8,290,000	DCF法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格も関連づけて左記のとおり算出。
直接還元法による価格	8,580,000	
運 営 収 益	非開示(注)	
潜 在 総 収 益	非開示(注)	
空室等損失合計	非開示(注)	
運 営 費 用	非開示(注)	
維 持 管 理 費	非開示(注)	
水 道 光 熱 費	非開示(注)	
修 繕 費	非開示(注)	
P M フ ィ ー	非開示(注)	
テ ナ ン ト 募 集 費 用 等	非開示(注)	
公 租 公 課	非開示(注)	
損 害 保 険 料	非開示(注)	
そ の 他 費 用	非開示(注)	
運 営 純 収 益	300,027	
一 時 金 の 運 用 益	非開示(注)	
資 本 的 支 出	非開示(注)	
純 収 益	300,459	
還 元 利 回 り	3.5%	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考慮し査定。
D C F 法 による 価 格	8,170,000	
割 引 率	3.3%	対象エリアの標準的な投資利回りを基本として、対象不動産の立地条件・規模・建物スペック・テナント形態等の個性を反映。
最 終 還 元 利 回 り	3.7%	売却時点までの経年劣化による資産価値下落リスク等を考慮して査定。
積 算 価 格	7,300,000	
土 地 比 率	73.3%	
建 物 比 率	26.7%	

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	<p>対象不動産は、投資用物件としての特性を有しており、その主たる需要者は、資金調達力を有する不動産投資ファンド（投資家）や不動産会社等が中心になると認められ、当該需要者は一般的にその収益性を反映した投資採算価値に基づいて不動産の経済価値を判定するものと認められることから、収益価格を採用する。</p> <p>対象建物は価格時点において未竣工であるものの、建築確認申請図のとおり工事が完了し、その使用収益が可能な状態であることを前提として貸家及びその敷地の価格を求めています(未竣工建物等鑑定評価)。</p>
---------------------------	--

(注)本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあることから、非開示としています。

6. 「本譲渡物件の内容」及び「本取得物件の内容」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又は株式会社中央不動産鑑定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又は株式会社中央不動産鑑定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2024年8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、2024年8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8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、2024年8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。
- 「賃貸可能戸数」は、住宅について、各記載時点における譲渡予定資産及び取得予定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。
- 「賃貸戸数」は、住宅について、2024年8月末日現在における譲渡予定資産及び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。
- 「戸数稼働率」は、住宅について、2024年8月末日現在における信託財産である不動産に係る賃貸可能戸数に対して賃貸戸数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、2024年8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、2024年8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、2024年8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。
- 「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に基づき、信託財産である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。）。

7. 譲渡先の概要
A-7 FORECAST 新宿 SOUTH

名 称	ヒューリック株式会社	
所在地	東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号	
代表者	代表取締役社長 前田 隆也	
資本金	1,116億9百万円 (2024年6月末時点)	
設立年月日	1957年3月	
純資産	816,344百万円 (2024年6月末時点)	
総資産	2,815,565百万円 (2024年6月末時点)	
大株主及び 持ち株比率 (2024年6月末時点)	日本マスタートラスト信託銀行(信託口)	8.86%
	明治安田生命保険	6.21%
	損害保険ジャパン	5.51%
主な事業内容	不動産の所有・賃貸・売買ならびに仲介業務	
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。	

B-15 フィールドアベニュー

名 称	株式会社コスモスイニシア	
所在地	東京都港区芝五丁目34番6号 新田町ビル	
代表者	代表取締役会長 高木 嘉幸 代表取締役社長・社長執行役員 高智 亮大朗	
資本金	5,000百万円 (2024年6月末時点)	
設立年月日	1969年6月	
純資産	46,981百万円 (2024年6月末時点)	
総資産	168,162百万円 (2024年6月末時点)	
大株主及び 持ち株比率 (2024年3月末時点)	大和ハウス工業株式会社	38.22%
	株式会社共立メンテナンス	25.03%
主な事業内容	1. 不動産販売事業 2. 不動産賃貸事業 3. 不動産流通事業	
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。	

8. 取得先の概要
A-78 浦和ガーデンビル

名 称	ヒューリック株式会社
所 在 地	東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号
代 表 者	代表取締役社長 前田 隆也
資 本 金	1,116億9百万円(2024年6月末時点)
設 立 年 月 日	1957年3月
主 な 事 業 内 容	不動産の所有・賃貸・売買ならびに仲介業務
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。

C-5 (仮称) 品川港南PJ

名 称	株式会社レーサム
所 在 地	東京都千代田区霞が関3-2-1
代 表 者	代表取締役社長 小町 剛
資 本 金	4,242百万円(2024年6月末時点)
設 立 年 月 日	1992年5月
主 な 事 業 内 容	1. 不動産の売買、賃貸、仲介及び管理 2. 不動産にかかる資産価値創造事業、資産価値向上事業及び未来価値創造事業
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。

本物件の取得先は国内の事業会社2社です。もう1社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取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該取得先は、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、取得先は本日現在、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。

9. 物件取得者等の状況

取得予定資産は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

10. フォワード・コミットメント等に関する事項

(1) FORECAST 新宿 SOUTH・フィールドアベニューの譲渡および浦和ガーデンビル・(仮称)品川港南PJの取得はフォワード・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

FORECAST 新宿 SOUTH、浦和ガーデンビル及び（仮称）品川港南 PJ の信託受益権譲渡契約書においては、本投資法人又は相手方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 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。また、FORECAST 新宿 SOUTH の信託受益権譲渡契約が解除された場合には、書面にて通知することにより、浦和ガーデンビルの信託受益権譲渡契約を解除することができるものとされています。

フィールドアベニュー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。

11. 媒介の概要

A-7 FORECAST 新宿 SOUTH

B-15 フィールドアベニュー

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。

A-78 浦和ガーデンビル

C-5 （仮称）品川港南 PJ

該当事項はありません。

12. 今後の見通し

本日公表の「2024 年 12 月期及び 2025 年 6 月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

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	2.5
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-7	FORECAST新宿SOUTH	東京都新宿区	2014年4月24日	-	-
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	2.9
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	0.6
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	0.9
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-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

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-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	6.1
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-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
A-78	浦和ガーデンビル	埼玉県さいたま市	2025年3月27日	12,000	4.7
オフィスビル 58物件 小計				174,497	67.9
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

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-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	-	-
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	0.4
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	0.4
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-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-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
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 44物件 小計				69,138	25.0
商業施設					

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 (%)
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
C-5	(仮称)品川港南PJ	東京都港区	2025年3月27日	8,200	3.2
商業施設 4物件 小計				18,310	7.1
106物件 合計				256,900	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。