

2024年9月26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)

### 資産（匿名組合出資持分）の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（優先匿名組合出資持分）の取得（以下「本取得」といいます。）につき決定しましたので、お知らせいたします。

#### 記

##### 1. 本取得の概要

- |               |                                    |
|---------------|------------------------------------|
| (1) 取得予定資産：   | 不動産を信託財産とする信託受益権を運用資産とする優先匿名組合出資持分 |
| (2) 資産名称：     | 合同会社大阪本町ホテル 優先匿名組合出資持分             |
| (3) 信託対象不動産：  | エスペリアイン大阪本町                        |
| (4) 出資金額：     | 119百万円（匿名組合出資等総額のうち約5%）            |
| (5) 契約締結日：    | 2024年9月27日                         |
| (6) 出資持分取得日：  | 2024年9月27日                         |
| (7) 出資持分取得資金： | 自己資金による                            |

(注1) 合同会社大阪本町ホテル（以下「本 SPC」といいます。）を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。本 SPC の詳細については、「3. 出資対象である匿名組合の概要」をご参照ください。

(注2) 本 SPC は、2024年9月30日付で信託対象不動産を主な信託財産とする信託受益権（以下「本信託受益権」といいます。）を取得する予定です。

## 2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、匿名組合出資持分に対する投資を通じて、ポートフォリオの資産規模の成長と安定的収益の確保を実現するポートフォリオ構築を図るため、本取得を決定しました。本取得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へ寄与する効果があるものと考えています。

本投資法人は本取得により、信託対象不動産の賃借人からの賃料収入等を原資とする利益の配当を、匿名組合の営業者から受けることとなります。また、本取得に伴い、本信託受益権の取得に係る優先交渉権（詳細は下記「3 取得予定資産の内容 (1) 出資対象である匿名組合の概要 その他 本取得に伴い付与される優先交渉権について」をご参照ください。）が本投資法人に付与されますが、本投資法人が上記の信託財産である不動産の受益権に関し取得義務を負うことはありません。なお、本SPCに対する匿名組合出資は、優先匿名組合出資と劣後匿名組合出資の2層構造となっており、本投資法人は優先匿名組合出資者として参画する予定です。

本投資法人は、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。

## 3. 取得予定資産の内容

### (1) 出資対象である匿名組合の概要

営業者名	合同会社大阪本町ホテル							
匿名組合契約の有効期間	2027年9月末日まで							
匿名組合出資等の総額	2,395百万円							
匿名組合契約の概要	匿名組合契約の概要は以下のとおりです。							
	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td colspan="2">合同会社大阪本町ホテル(注1)</td> </tr> <tr> <td rowspan="3" style="width: 50%; vertical-align: middle;">不動産 信託受益権等 5,105百万円 (注2)</td> <td style="width: 50%;">ノンリコース・ローン (シニア) 2,710百万円 (注3)</td> </tr> <tr> <td>優先匿名組合出資 119百万円 (注4)</td> </tr> <tr> <td>劣後匿名組合出資 2,276百万円</td> </tr> </table>		合同会社大阪本町ホテル(注1)		不動産 信託受益権等 5,105百万円 (注2)	ノンリコース・ローン (シニア) 2,710百万円 (注3)	優先匿名組合出資 119百万円 (注4)	劣後匿名組合出資 2,276百万円
合同会社大阪本町ホテル(注1)								
不動産 信託受益権等 5,105百万円 (注2)	ノンリコース・ローン (シニア) 2,710百万円 (注3)							
	優先匿名組合出資 119百万円 (注4)							
	劣後匿名組合出資 2,276百万円							
	<p>計算期間： 毎年4月1日から9月30日まで及び10月1日から3月31日までの各6か月間です。ただし、初回の計算期間は契約締結日から2025年3月31日までとなっています。</p> <p>損益分配： 各計算期間において本事業の利益が生じた場合には、①優先匿名組合出資者の出資金額の5%に相当する金額に、計算期間の実日数を365で除した数値を乗じて得られる額まで優先匿名組合出資者に分配し、②①により残額が生じた場合には、その残額を劣後匿名組合出資者に分配します。また、各計算期間において本事業の損失が生じた場合には、営業者は、まず劣後匿名組合出資者に分配を行い、劣後匿名組合出資者の出資金額を超える損失が生じた場合には、優先匿名組合出資者に分配を行います。なお、優先匿名組合出資者の出資金額を超える損失が生</p>							

	<p>じた場合には、超過する分については全て営業者に対して分配されます。</p> <p>また、本信託受益権の全てが日本リート投資法人以外の第三者に売却又は処分された場合、出資日における優先匿名組合出資者の出資金額の2%に相当する額に、出資日から当該計算期間の末日までの実日数を365で除した数値を乗じて得られる額が優先匿名組合出資者に分配されます。</p>						
そ の 他	<p>本取得に伴い付与される優先交渉権について</p> <table border="1"> <tr> <td>権 利 の 内 容</td> <td>営業者が2024年9月30日に取得予定の不動産信託受益権（詳細は下記「4. 不動産信託受益権の信託財産である不動産の内容」をご参照ください。）又は信託財産である不動産及び附帯する動産につき、優先的に取得交渉ができる権利。</td> </tr> <tr> <td>期 間</td> <td>2027年3月31日まで</td> </tr> <tr> <td>優 先 交 渉 の 際 の 価 格 条 件</td> <td>5,600百万円（消費税別）</td> </tr> </table>	権 利 の 内 容	営業者が2024年9月30日に取得予定の不動産信託受益権（詳細は下記「4. 不動産信託受益権の信託財産である不動産の内容」をご参照ください。）又は信託財産である不動産及び附帯する動産につき、優先的に取得交渉ができる権利。	期 間	2027年3月31日まで	優 先 交 渉 の 際 の 価 格 条 件	5,600百万円（消費税別）
権 利 の 内 容	営業者が2024年9月30日に取得予定の不動産信託受益権（詳細は下記「4. 不動産信託受益権の信託財産である不動産の内容」をご参照ください。）又は信託財産である不動産及び附帯する動産につき、優先的に取得交渉ができる権利。						
期 間	2027年3月31日まで						
優 先 交 渉 の 際 の 価 格 条 件	5,600百万円（消費税別）						

- (注1) SBI 東西リアルティ株式会社が本 SPC のアセット・マネジメント業務及び私募の取扱業務を受託しています。なお、SBI 東西リアルティ株式会社は投信法上の「利害関係人等」に該当します。
- (注2) 不動産信託受益権等には、組成コストやリザーブ金等が含まれています。なお、不動産鑑定評価額合計は5,330百万円です。
- (注3) 消費税ローン110百万円を含みます。
- (注4) 匿名組合出資等の総額のうち、本投資法人は119百万円（匿名組合出資等の総額の約5.0%、優先匿名組合出資金額）を出資する予定です。

(2) 匿名組合出資先の営業者の概要

名 称	合同会社大阪本町ホテル
所 在 地	東京都千代田区内神田一丁目3番7号401 あすな会計事務所内
事 業 内 容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 不動産の取得、保有及び処分</li> <li>2. 不動産の賃貸及び管理</li> <li>3. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分</li> <li>4. 有価証券の取得、保有及び処分</li> <li>5. 前各号に掲げる事業をその目的とする会社の株式等の引受及び払込、処分並びに譲受</li> <li>6. その他前各号に附帯または関連する一切の業務</li> </ol>
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人大阪本町ホテル 職務執行者 中垣光博
資 本 金	10万円
匿名組合出資者	本投資法人（優先匿名組合出資者）、 非開示（劣後匿名組合出資者）（注1）
設 立 年 月 日	2024年8月21日
総 資 産	5,100百万円（予定）（注2）
純 資 産	10万円
本投資法人又は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はありません。なお、当該会社に対し、本投資法人は約5%の匿名組合出資を行う予定です。

人 的 関 係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人及び本資産運用会社の関係者並びに関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。なお、本資産運用会社の親会社の子会社であるSBI 東西リアルティ株式会社がアセット・マネジメント業務を受託しています。
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連会社は、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。

(注1) 他の匿名組合出資者から承諾が得られていないため、非開示としています。劣後匿名組合出資者は国内の事業会社1社です。

(注2) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

**4. 不動産信託受益権の信託財産である不動産の内容**
**(1) エスペリアイン大阪本町**
**① 取得予定資産の概要**

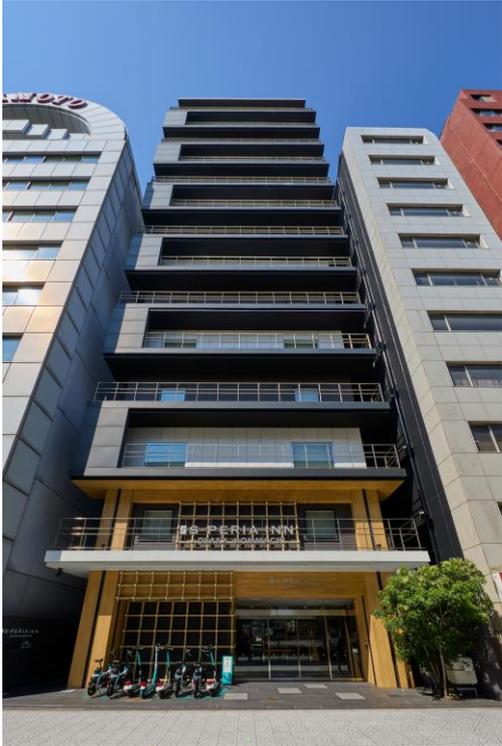
特定資産の種類		不動産信託受益権	
取得予定年月日		2024年9月30日	
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社（予定）	
信託設定日		2024年9月30日（予定）	
信託期間満了日		2034年9月30日（予定）	
所在地（住居表示）		大阪府大阪市西区西本町一丁目11番8号	
土地	地番	大阪府大阪市西区西本町一丁目4番4	
	建蔽率／容積率	100%（注1）／800%	
	用途地域	商業地域	
	敷地面積	371.43 m <sup>2</sup>	
	所有形態	所有権	
建物	竣工年月	2019年1月	
	構造／階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き14階建	
	用途	ホテル	
	延床面積	3,300.64 m <sup>2</sup>	
	所有形態	所有権	
鑑定評価額（価格時点）		5,330百万円（2024年8月1日）	
不動産鑑定機関		株式会社中央不動産鑑定所	
P	M	L	4.1%
担保の状況		信託受益権には、営業者に対するノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権が設定される予定です。また、信託財産である不動産に関して、かかる貸付人を抵当権者とすることを合意する停止条件付抵当権設定契約が締結される予定です。	
賃貸借の状況			
	賃貸可能面積	3,300.64 m <sup>2</sup>	
	賃貸面積	3,300.64 m <sup>2</sup>	
	稼働率	100%	
	テナントの総数	1	
	総賃料収入（年間）	非開示（注2）	
	敷金等	非開示（注2）	
特記事項		該当ありません。	

（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） 開示の承諾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>	<p>対象不動産は地下鉄四つ橋線、御堂筋線、中央線「本町」駅から徒歩約2分に立地し、大阪市内各所及び関西圏広域への交通アクセスに優れたホテルです。また、建物スペック・設備仕様等は標準的なテナントが要求する水準を満たしており、将来にわたり安定的なキャッシュフローが期待できるため、賃貸市場及び売買市場において堅調な需要が見込まれます。</p> <p>なお、本SPCは本信託受益権の取得後、オペレーターの変更及び追加投資を含むバリューアップを通じて、対象不動産の更なる収益性向上を図る予定です。</p>
---------------	---

## ② 外観写真及び地図

外観写真	地図
	

#### ＜「4. 不動産信託受益権の信託財産である不動産の内容」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。
- 「鑑定評価額」は、本 SPC が不動産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、各取得物件の概要に記載の価格時点において、記載の鑑定評価機関に依頼して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。
- 「PML」は、本 SPC 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、SOMPO リスクマネジメント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%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、本 SPC による信託受益権の取得後における担保権設定の予定の有無を記載しています。
- 「賃貸借の状況」は、特段の記載がない限り 2024 年 9 月 26 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前所有者又は前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。
- 「賃貸可能面積」は、信託財産である不動産について、2024 年 9 月 26 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を記載しています。
- 「賃貸面積」は、2024 年 9 月 26 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書又は賃貸借予約契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、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、基準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 2024 年 9 月 26 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信託財産である不動産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。
- 「本物件の特徴」は、鑑定評価書の記載等に基づき、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. 取得の日程

2024年9月26日	本取得決定
2024年9月27日	優先匿名組合契約締結
2024年9月27日	優先匿名組合出資

6. 今後の見通し

本取得が運用状況に与える影響は軽微ですが、今後の運用状況の見通しにつきましては、本日付けで公表した「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/>