

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 財務企画本部副本部長
兼 業務企画部長 石井 崇弘
(TEL：03-5501-0080)

優先交渉権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。）は、「ホテルリソル秋葉原」及び「ケーズデンキ湘南藤沢店（底地）」の取得に関する優先交渉権（以下「本優先交渉権」といいます。）に関し、下記のとお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： ホテルリソル秋葉原
ケーズデンキ湘南藤沢店（底地）
- (3) 本優先交渉権協定書締結予定日：2024年9月27日

2. 本優先交渉権付与の経緯及び理由

本投資法人は、上記信託受益権に係る優先交渉権を取得予定です。

ホテルリソル秋葉原についてはメインスポンサーである SBI グループの国内合同会社（注 1）と、ケーズデンキ湘南藤沢店（底地）については国内事業会社（注 2）（以下国内合同会社及び国内事業会社を合わせて「優先交渉権付与権者」といいます。）との間で、優先交渉権付与権者が当該物件を取得することを停止条件として優先交渉権の付与に関する協定書を締結する予定です。

ホテルリソル秋葉原の優先交渉権の付与に関しては、本投資法人、資産運用会社である SBI リートアドバイザーズ株式会社及び 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、SBI ファイナンシャルサービス株式会社が本投資法人に対して継続的に多様なスポンサーサポートを実施する一環として、今般、SBI グループの国内合同会社によるブリッジ機能の提供と併せて優先交渉権の付与をするものです。

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、このような機会を積極的に活用し、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、本投資法人が優先交渉権付与権者に対し支払う対価はなく、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。

(注 1) 国内合同会社は SBI 東西リアルティ株式会社に投資運用業務を委託する特別目的会社であり本投資法人の利害関係者に該当します。

(注 2) 国内事業会社は本投資法人の利害関係者には該当しません。

3. 信託財産である不動産の概要 ホテルリソル秋葉原

特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託設定日	2019年3月29日	
信託期間満了日	2034年9月30日	
所在地（住居表示）	東京都千代田区神田須田町2丁目25番12号	
土地	地番	東京都千代田区神田須田町2丁目25番12他5筆
	建蔽率／容積率	80％／800％
	用途地域	商業地域
	敷地面積	424.90 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	2019年2月
	構造／階数	鉄骨造陸屋根 14階建
	用途	ホテル・店舗
	延床面積	3,304.55 m ²
	所有形態	所有権
特記事項	該当事項はありません。	

本物件の特徴	<p>対象不動産は、JR 山手線等「秋葉原」駅から徒歩 5 分、都営新宿線「岩本町」駅から徒歩 2 分に位置し、東京観光名所各所及び関東圏広域や羽田空港や成田空港への交通アクセスに優れたホテルで多様な宿泊需要が見込まれます。</p> <p>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ます。</p>
--------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

【外観写真】



【地図】



ケースデンキ湘南藤沢店（底地）

特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託設定日	2007年6月29日	
信託期間満了日	2034年9月30日	
所在地（住居表示）	神奈川県藤沢市葛原字滝谷戸1695番3	
土地	地番	神奈川県藤沢市葛原1695番3他1筆
	建蔽率／容積率	60％／200％
	用途地域	工業地域
	敷地面積	15,578.58㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	-
	構造／階数	-
	用途	-
	延床面積	-
	所有形態	-
特記事項	該当事項はありません。	

本物件の特徴	<p>対象不動産は、小田急江ノ島線「長後」駅から西方約3.9km、首都圏中央連絡自動車道「寒川北」I.C.の北東方約5.9kmに位置しています。本物件は用田バイパス（県道22号）に面しており、車移動でのアクセスが良く、ロードサイドの商業施設としては良好な立地です。</p> <p>株式会社ケースホールディングスが運営する商業施設（ケースデンキ）の底地です。</p>
--------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

【外観写真】

【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. 今後の見通し

本優先交渉権の取得が運用状況に与える影響はありませんが、今後の運用状況の見通しにつきましては、本日付で公表した「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/>