

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)

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-27	FORECAST 新常盤橋	東京都中央区	大阪ガス都市開発株式会社	2025年 3月28日	2025年 5月27日	2,700

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)
B-53	アーバス茨木	大阪府茨木市	株式会社 NIPPO	2025年 3月28日	2025年 3月31日	1,800
B-54	アーバネックス 銀座東Ⅱ	東京都中央区	大阪ガス都市開発株式会社	2025年 3月28日	2025年 5月27日	1,750
B-55	アーバネックス 戸越銀座	東京都品川区	大阪ガス都市開発株式会社	2025年 3月28日	2025年 5月27日	2,700

B-56	アンビックス・プリア	千葉県 船橋市	ER26 株式会社	2025 年 3 月 28 日	2025 年 5 月 27 日	805
合計						7,055

(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. 譲渡先及び取得先の概要」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等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。

2. 本取引の概要

① 本譲渡の概要

A-27 FORECAST 新常盤橋

- (1) 契約締結予定日：2025年3月28日
- (2) 引渡し予定日：2025年5月27日
- (3) 譲渡予定価格：2,700百万円
- (4) 想定帳簿価格：2,093百万円（注1）
- (5) 譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額：606百万円（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：なし
- (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

B-53 アーバス茨木

- (1) 契約締結予定日：2025年3月28日
- (2) 取得予定日：2025年3月31日
- (3) 取得予定価格：1,800百万円
- (4) 取得資金：手元資金
- (5) 媒介の有無：あり
- (6) 決済方法等：引渡実行日に代金一括決済

B-54 アーバネックス銀座東Ⅱ

- (1) 契約締結予定日：2025年3月28日
- (2) 取得予定日：2025年5月27日
- (3) 取得予定価格：1,750百万円
- (4) 取得資金：借入金及び手元資金
- (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

B-55 アーバネックス戸越銀座

- (1) 契約締結予定日：2025年3月28日
- (2) 取得予定日：2025年5月27日
- (3) 取得予定価格：2,700百万円
- (4) 取得資金：物件譲渡代金、借入金及び手元資金
- (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

B-56 アンビックス・プリア

- (1) 契約締結予定日：2025年3月28日
- (2) 取得予定日：2025年5月27日
- (3) 取得予定価格：805百万円

- (4) 取得資金：借入金及び手元資金
 (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25期(2024年12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。
 譲渡資産の「FORECAST 新常盤橋」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33年を経過しており、今後相応の追加投資が必要になることが懸念されます。不動産売買市場の動向等を総合的に検討した結果、今般の取引価格が帳簿価格及び鑑定評価額(2024年12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4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。
 本取得に当たっては、後記「5. 本取得物件の概要」に記載する各物件の特徴を評価し、取得を決定しています。

「FORECAST 新常盤橋」の譲渡と「アーバネックス戸越銀座」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、譲渡による利益見込額約566百万円のうち圧縮限度額の見込相当額約549百万円を取得予定資産の土地部分の簿価圧縮に活用する予定であり、圧縮限度額を超過する利益は今期の分配金に充当します。

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-27 FORECAST 新常盤橋

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	2025年5月27日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2001年9月26日	
信託期間満了日	2035年1月31日	
所在地(住居表示)	東京都中央区日本橋本石町三丁目1番2号	
土地	地番	東京都中央区日本橋本石町三丁目1番地4 他1筆
	建蔽率/容積率	100%(注1)/900%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	342.52 m ²
	所有形態	所有権
竣工年月	1991年8月	

建物	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11階建			
	用途	事務所			
	延床面積	2,132.83 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）	2,420百万円（2024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	4.1%				
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	1,822.33 m ²			
	賃貸面積	1,822.33 m ²			
	稼働率	100% (2024年10月末)	100% (2024年11月末)	100% (2024年12月末)	100% (2025年1末)
	テナントの総数	9			
	総賃料収入（年間）	1,120百万円			
	敷金等	77百万円			
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。

鑑定評価書の概要

物件名称	FORECAST 新常盤橋
鑑定評価額	2,420百万円
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12月31日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	2,420,000	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	2,440,000	
運営収益	120,743	
潜在総収益	125,536	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	4,793	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	25,026	
維持管理費	3,551	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	8,880	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	1,596	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	1,873	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	949	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	8,065	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	95,717	
一時金の運用益	724	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	3,840	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	92,601	
	還元利回り	3.8%	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	2,400,000	
	割引率	3.6%	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	3.9%	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	2,210,000	
	土地比率	94.1%	
	建物比率	5.9%	

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。
---------------------------	-------------

5. 本取得物件の内容

(1) B-53 アーバス茨木

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	2025年3月31日			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託設定日	2025年3月31日			
信託期間満了日	2035年3月31日（予定）			
所在地（住居表示）	大阪府茨木市春日一丁目1番32号			
土地	地番	大阪府茨木市春日一丁目1番地2		
	建蔽率／容積率	75.7%（注1）／231.3%（注2）		
	用途地域	商業地域、近隣商業地域、第二種住居地域		
	敷地面積	1,424.10 m ²		
	所有形態	所有権		
建物	竣工年月	2024年2月		
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	用途	共同住宅		
	延床面積	3,054.15 m ²		
	所有形態	所有権		
マスターリース会社	非開示（注3）			
マスターリース種別	賃料保証			
鑑定評価額（価格時点）	1,990百万円（2025年3月14日）			
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社			
P M L	6.5%			
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	3,018.47 m ²		
	賃貸面積	3,018.47 m ²		
	稼働率	100%	100%	100%

	(2024年10月末)	(2024年11月末)	(2024年12月末)	(2025年1月末)
賃貸可能戸数	1			
総賃料収入(年間)	非開示(注3)			
敷金等	非開示(注3)			
特記事項	該当事項はありません。			

- (注1) 建蔽率は商業地域 80%、近隣商業地域 80%及び第二種住居地域 60%の指定建蔽率を按分しています。
 (注2) 容積率は商業地域 600%、近隣商業地域 200%及び第二種住居地域 200%の指定容積率を按分しています。
 (注3) マスターリース会社より開示に承諾を得られていないことから非開示としています。

本物件の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・立地について 対象不動産はJR京都線「茨木」駅から徒歩3分に位置し、「茨木」駅から「大阪」駅まで約12分でアクセスが可能であり、新幹線利用が可能な「新大阪」駅までは約9分でアクセスが可能であり、都心及び主要都市等へのアクセスは良好です。最寄駅周辺には各種飲食店舗、スーパー、コンビニ等の生活利便性施設が立地しており、最寄駅の南方には立命館大学「大阪いばらきキャンパス」があり、通学にも便利な立地です。 ・建物について 対象不動産は学生向け賃貸マンションであり、貸室は約20㎡～24㎡の1Kタイプ114戸で構成されます。設備面についても、オートロック、宅配ボックス、防犯カメラ、独立洗面台、浴室乾燥機等が備わっており、他の築浅物件と比較しても遜色ない水準であり、同一需給圏内において一定の競争力を有すると考えます。
--------	--

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	アーバス茨木
鑑定評価額	1,990百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2025年3月14日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	1,990,000	
直接還元法による価格	2,030,000	
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	非開示 (注)	
募 集 費 用 等		
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	79,380	
一 時 金 の 運 用 益	非開示 (注)	
資 本 的 支 出	非開示 (注)	
純 収 益	77,247	
還 元 利 回 り	3.8%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法を標準に、立地条件、建物条件、契約条件、その他の条件を考慮し査定。
DCF 法による価格	1,970,000	
割 引 率	3.6%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最 終 還 元 利 回 り	4.0%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積 算 価 格	2,210,000	
土 地 比 率	59.2%	
建 物 比 率	40.8%	

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	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。
---------------------------	--

(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害を害するおそれがあることから、非開示としています。

(2) B-54 アーバネックス銀座東Ⅱ

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		2025年5月27日			
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社			
信託設定日		2025年5月27日			
信託期間満了日		2035年5月31日(予定)			
所在地(住居表示)		東京都中央区湊一丁目12番3号			
土地	地番	東京都中央区湊一丁目9番地11 他4筆			
	建蔽率/容積率	100%(注1)/500%			
	用途地域	商業地域			
	敷地面積	244.88 m ²			
	所有形態	所有権			
建物	竣工年月	2019年2月			
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建			
	用途	共同住宅・店舗			
	延床面積	1,469.62 m ²			
	所有形態	所有権			
マスターリース会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社(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)		2,280百万円(2025年3月14日)			
不動産鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社			
P M L		2.5%			
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	1,183.81 m ²			
	賃貸面積	1,156.86 m ²			
	稼働率	95.5%	100.0%	95.5%	97.7%
		(2024年10月末)	(2024年11月末)	(2024年12月末)	(2025年1月末)
	賃貸可能戸数	35			
	賃貸戸数	34			
	戸数稼働率	94.3%	100.0%	94.3%	97.1%
		(2024年10月末)	(2024年11月末)	(2024年12月末)	(2025年1月末)
	総賃料収入(年間)	85百万円			
	敷金等	10百万円			
特記事項		特記事項はありません。			

(注1) 建蔽率は本来80%ですが、防火地域内にある耐火建築物による緩和により100%となっています。

<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JR京葉線「八丁堀」駅から徒歩約5分、東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅から徒歩約8分に位置し、東京メトロ有楽町線「新富町」駅及び東京メトロ日比谷線「築地」駅等の複数駅が利用可能です。また、銀座や日本橋等の商業・ビジネスエリアに近接することから交通利便性は良好です。さらに、周辺にはコンビニエンスストア、スーパーマーケット等もあり生活利便性も良好です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物について <p>対象不動産の貸室は26㎡～40㎡程度（1DK, 1LDK）であり、単身者やDINKS世帯向けの構成となっています。建物の設計・品等は、近時の賃貸マンションとしては標準的であり、貸室の間取りや設備・仕様等も標準的な水準にあることから、対象不動産は特段の収益変動リスクは認められず、同一需給圏内において一定の競争力を有すると考えます。</p>
---------------	--

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	アーバネックス銀座東Ⅱ
鑑定評価額	2,280 百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2025 年 3 月 14 日

(千円)

	内容	概要等
取 益 価 格	2,280,000	
直接還元法による価格	2,350,000	
運 営 収 益	84,596	
潜在総収益	88,095	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ、対象不動産の標準化した想定賃料収入を計上。
空室等損失合計	3,499	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力を考慮して、中長期的に安定的であると認められる空室率を査定し、計上。
運 営 費 用	13,919	
維持管理費	3,312	見積額を妥当と判断し、計上。
水道光熱費	644	依頼者から入手した実績額を参考に査定し、計上。
修繕費	1,534	・修繕費：ER の 12 年間修繕費の年平均額を妥当と判断し、計上。 ・テナント入替費用：賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を賃借人の原状回復を考慮して査定し、計上。
P M フ ィ ー	1,497	見積額を妥当と判断し、計上。
テナント募集費用等	2,391	類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定し、計上。
公租公課	4,025	土地：2024 年度実績額を参考に、負担水準及び地価動向を考慮の上査定し、計上。 建物：2024 年度実績額を参考に査定。築後 11 年目の想定税額を計上（償却資産に係る固定資産税を含む）。
損害保険料	84	見積額を妥当と判断し、計上。
その他費用	429	実績額を参考に、賃貸可能面積当り月額 100 円/坪と査定し、計上。
運 営 純 収 益	70,677	
一時金の運用益	96	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを 1.0%と査定。
資本的支出	2,667	E R の 12 年間更新費の年平均額を妥当と判断し、CMフィーを考慮のうえ、計上。
純 収 益	68,106	
還 元 利 回 り	2.9%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法を標準に、立地条件、建物条件、契約条件、その他の条件を考慮し査定。
DCF 法による価格	2,250,000	
割 引 率	2.7%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最終還元利回り	3.1%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積 算 価 格	2,230,000	
土 地 比 率	84.4%	
建 物 比 率	15.6%	

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

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。

(3) B-55 アーバネックス戸越銀座

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		2025年5月27日			
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社			
信託設定日		2025年5月27日			
信託期間満了日		2035年5月31日（予定）			
所在地（住居表示）		東京都品川区平塚三丁目16番34号			
土地	地番	東京都品川区平塚三丁目768番地4			
	建蔽率／容積率	100%（注1）／500%			
	用途地域	商業地域			
	敷地面積	560.61 m ²			
	所有形態	所有権			
建物	竣工年月	2006年5月			
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建			
	用途	共同住宅			
	延床面積	3,203.64 m ²			
所有形態	所有権				
マスターリース会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（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）		3,420百万円（2025年3月14日）			
不動産鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社			
P M L		4.6%			
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	2,682.22 m ²			
	賃貸面積	2,602.46 m ²			
	稼働率	98.5%	100.0%	97.0%	97.0%
		(2024年10月末)	(2024年11月末)	(2024年12月末)	(2025年1月末)
	賃貸可能戸数	80			
	賃貸戸数	79			
	戸数稼働率	98.8%	100.0%	97.5%	97.5%
		(2024年10月末)	(2024年11月末)	(2024年12月末)	(2025年1月末)
	総賃料収入（年間）	138百万円			
	敷金等	11百万円			
特記事項		特記事項はありません。			

（注1） 建蔽率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物及び角地による緩和により100%となっています。

<p>本物件の特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・立地について 対象不動産は東急池上線「戸越銀座」駅から徒歩約7分の距離にあり、東急目黒線「武蔵小山」駅や都営地下鉄浅草線「戸越」駅等の複数駅が利用可能です。「戸越銀座」駅周辺には、多数の飲食店舗や物販店舗が建ち並ぶ全長約1.3kmの「戸越銀座商店街」が、「武蔵小山」駅の東側には全長約800mの「武蔵小山商店街（パルム）」が存しており、生活利便性が良好なエリアです。鉄道網に関しても複数路線の利用が可能なエリアであり、都内各所へのアクセスに優れ交通利便性も良好です。 ・建物について 対象不動産の貸室は20㎡～40㎡程度（1K、1DK、1LDK）であり、単身者やDINKS世帯向けの構成となっています。建物の設計・品等は、近時の賃貸マンションとしては標準的な水準であり、貸室の間取りや設備・仕様等も標準的な水準にあることから、対象不動産は特段の収益変動リスクは認められず、同一需給圏内において一定の競争力を有すると考えます。
---------------	--

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	アーバネックス戸越銀座
鑑定評価額	3,420百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2025年3月14日

(千円)

	内容	概要等
取 益 価 格	3,420,000	
直接還元法による価格	3,520,000	
運 営 収 益	145,032	
潜在総収益	150,970	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ、対象不動産の標準化した想定賃料収入を計上。
空室等損失合計	5,938	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力を考慮して、中長期的に安定的であると認められる空室率を査定し、計上。
運 営 費 用	23,586	
維持管理費	3,606	見積額を妥当と判断し、計上。
水道光熱費	1,362	依頼者から入手した実績額を参考に査定し、計上。
修繕費	4,315	修繕費：ERの12年間修繕費の年平均額を妥当と判断し、計上。 テナント入替費用：賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を賃借人の原状回復を考慮して査定し、計上。
P M フ ィ ー	2,863	見積額を妥当と判断し、計上。
テナント募集費用等	4,329	類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定し、計上。
公租公課	5,953	土地：2024年度実績額を参考に、負担水準及び地価動向を考慮の上査定し、計上。 建物：2024年度実績額を参考に、経年減点補正率等を考慮のうえ査定し、計上（償却資産に係る固定資産税を含む）。
損害保険料	182	見積額を妥当と判断し、計上した。
その他費用	973	実績額を参考に、賃貸可能面積当月額100円/坪と査定し、計上。
運 営 純 収 益	121,445	
一時金の運用益	110	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを1.0%と査定。
資 本 的 支 出	12,416	ERの12年間更新費の年平均額を妥当と判断し、CMフィーを考慮のうえ、計上。
純 収 益	109,139	
還 元 利 回 り	3.1%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法を標準に、立地条件、建物条件、契約条件、その他の条件を考慮し査定。
DCF法による価格	3,370,000	
割 引 率	2.9%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最 終 還 元 利 回 り	3.3%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積 算 価 格	3,480,000	
土 地 比 率	87.3%	
建 物 比 率	12.7%	

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	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。
---------------------------	--

(4) B-56 アンビックス・プリア

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		2025年5月27日			
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託設定日		2024年5月31日			
信託期間満了日		2035年5月31日(予定)			
所在地(住居表示)		千葉県船橋市西船三丁目3番21号			
土地	地番	千葉県船橋市西船三丁目400番地2			
	建蔽率/容積率	60%/200%			
	用途地域	第一種住居地域・第一種中高層住居専用地域			
	敷地面積	898.65 m ²			
	所有形態	所有権			
建物	竣工年月	2006年2月			
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建			
	用途	共同住宅			
	延床面積	1,507.31 m ²			
	所有形態	所有権			
マスターリース会社		株式会社長谷工ライブネット(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)		890百万円(2025年3月14日)			
不動産鑑定機関		JLL 森井鑑定株式会社			
P M L		5.5%			
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	1,417.50 m ²			
	賃貸面積	1,360.80 m ²			
	稼働率	98.0%	100.0%	96.0%	96.0%
		(2024年10月末)	(2024年11月末)	(2024年12月末)	(2025年1月末)
	賃貸可能戸数	50			
	賃貸戸数	48			
	戸数稼働率	98.0%	100.0%	96.0%	96.0%
		(2024年10月末)	(2024年11月末)	(2024年12月末)	(2025年1月末)
	総賃料収入(年間)	43百万円			
	敷金等	0百万円			
特記事項		特記事項はありません。			

<p>本物件の特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・立地について <p>対象不動産は京成電鉄本線「京成西船」駅から徒歩約5分、JR中央・総武線「西船橋」駅から徒歩約9分に位置しています。「西船橋」駅はJR京葉線、JR武蔵野線、東京メトロ東西線及び東葉高速鉄道が利用可能なターミナル駅であり、ビジネスの中心地である「大手町」駅まで直通約24分と都心へのアクセス性に優れています。近隣には生活利便施設が集積しており、住宅立地としては良好であると考えます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物について <p>建物の品等及び維持管理の状態は、競合物件と同程度であり、貸室の間取りや設備・仕様等も同程度であることから、対象不動産は特段の収益変動リスクは認められず、同一需給圏内において標準的な競争力を有すると考えます。</p>
---------------	---

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	アンビックス・プリア
鑑定評価額	890 百万円
鑑定評価機関の名称	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2025 年 3 月 14 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	890,000	DCF 法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて試算。
直接還元法による価格	913,000	
運 営 収 益	48,929	現行条件等を基に中長期的に安定した賃料等を査定。
潜在総収益	50,972	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定。
空室等損失合計	2,043	
運 営 費 用	12,166	
維持管理費	2,750	類似不動産の水準を参考に、過去実績を基に査定。
水道光熱費	1,081	類似不動産の水準を参考に実績の水準を基に査定。
修繕費	1,277	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の30%を計上。
P M フィー	959	類似不動産の水準を参考に、現行契約の水準を妥当と判断し採用。
テナント募集費用等	2,340	地域の慣行と対象不動産の退去率を勘案して査定。
住宅原状回復費用	1,158	類似不動産の水準を参考に、過去実績及び退去率を考慮し査定。
公租公課	2,504	土地：過去の実額を基礎とし、変動率を考慮。 建物：経年減価を考慮し査定。
損害保険料	88	類似不動産の水準を参考に査定。
その他費用	0	なし
運 営 純 収 益	36,763	
一時金の運用益	0	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に、1.0%の利回りを乗じて査定。
資本的支出	2,980	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の70%を計上。
純 収 益	33,783	
還 元 利 回 り	3.7%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定。
DCF 法による価格	867,000	
割 引 率	3.5%	長期国債等の金利動向を踏まえ、最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮のうえ、投資家調査、REIT 事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	3.9%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定。
積 算 価 格	710,000	
土 地 比 率	83.7%	
建 物 比 率	16.3%	

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

地域分析及び個別分析並びに本件積算価格の特性及び収益価格との適合性に係る点を考慮し、かつ各適用手法において採用した資料の相対的信頼性の判断から、より市場実態を反映した説得力のある価格は、収益価格であると判断

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、大和不動産鑑定株式会社又はJLL森井鑑定株式会社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、大和不動産鑑定株式会社又はJLL森井鑑定株式会社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2025年1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、2025年1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、2025年1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、2025年1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、2025年1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、2025年1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、2025年1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、2025年1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賃借契約書又は各転賃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、2025年1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せん。）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. 譲渡先及び取得先の概要

- (譲渡) A-27 FORECAST 新常盤橋
 (取得) B-54 アーバネックス銀座東Ⅱ
 B-55 アーバネックス戸越銀座

名 称	大阪ガス都市開発株式会社
所 在 地	大阪府大阪市中央区平野町四丁目 1 番 2 号
代 表 者	代表取締役社長 友田 泰弘
資 本 金	15 億 7 千万円
設 立 年 月 日	1965 年 3 月 10 日
純 資 産	988 億円 (2024 年 3 月末時点)
総 資 産	2,394 億円 (2024 年 3 月末時点)
大 株 主 及 び 持 ち 株 比 率	大阪瓦斯株式会社 100%
主 な 事 業 内 容	不動産の開発・賃貸・分譲・管理 都市開発に関する調査・研究・企画
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。

- (取得) B-53 アーバス茨木

名 称	株式会社 NIPPO
所 在 地	東京都中央区京橋一丁目 19 番 11 号
代 表 者	代表取締役社長 和田 千弘
資 本 金	15,324 百万円
設 立 年 月 日	1934 年 2 月 2 日
純 資 産	187,142 百万円 (2024 年 3 月末時点)
総 資 産	416,293 百万円 (2024 年 3 月末時点)
大 株 主 及 び 持 ち 株 比 率	ロードマップ・ホールディングス株式会社 100%
主 な 事 業 内 容	道路・舗装・土木工事・石油関連設備の企画・設計・建設
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。

- (取得) B-56 アンビックス・プリア

名 称	ER26 株式会社
所 在 地	東京都港区六本木一丁目 6 番 1 号
代 表 者	代表取締役 中島 丈晴
資 本 金	100 万円

設 立 年 月 日	2023年8月7日
純 資 産	非開示(注)
総 資 産	非開示(注)
大 株 主 及 び 持 ち 株 比 率	SBIER株式会社 100%
主 な 事 業 内 容	有価証券等の保有、管理、運用および取得等の投資事業 不動産の売買・交換・賃貸借およびその仲介ならびに所有・管理および利用等
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資 本 関 係	当該会社は本運用資産会社の利害関係者に該当するSBIファイナンシャルサービス株式会社の関係会社であり、投信法に定める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」上の利害関係者に該当します。
人 的 関 係	本資産運用会社では、当該会社の関係会社である株式会社SBI証券より5名の出向者を受け入れています。
取 引 関 係	本日現在、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の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は本資産運用会社の関連当事者に該当します。また、当該会社は投信法に定める本資産運用会社の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」上の利害関係者に該当します。なお、本件利害関係者取引を行うに当たり、「利害関係者取引規程」に定める審査及び決議を経ています。

(注) 取得先より開示することにつき同意を得られていないことから、非開示としています。

8. 物件取得者等の状況

B-56 アンビックス・プリア

	前所有者等	前々所有者等
名 称	ER26株式会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	上記7.譲渡先及び取得先の概要「本投資法人又は本資産運用会社との関係」をご参照ください。	/
取得経緯・理由等	資産運用目的で取得	
取 得 価 格	800百万円	
取 得 時 期	2024年5月31日	
ウェアハウジング費用(注)	30百万円	

(注) ウェアハウジング費用は、取得価格以外に当該物件を取得するにあたり、本投資法人が前所有者に支払う予定の費用を記載しています。

9. 利害関係者との取引

上記7.に記載の取得予定資産の取得先である ER26 株式会社は、本資産運用会社の投信法第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に該当し、また、本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者にも該当するため、本資産運用会社は、当該資産の取得に当たり、「利害関係者取引規程」に定める審査及び決議を経ています。

10. フォワード・コミットメント等に関する事項

(1) FORECAST 新常盤橋の譲渡およびアーバネックス銀座東Ⅱ、アーバネックス戸越銀座及びアンビックス・プリア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 新常盤橋及びアーバネックス戸越銀座の信託受益権交換契約書においては、本投資法人及び相手方による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、FORECAST 新常盤橋の譲渡予定価格及びアーバネックス戸越銀座の取得予定価格の合計額の 5%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、アーバネックス銀座東Ⅱの信託受益権譲渡契約書が解除された場合は、その相手方当事者に対して、売買代金（取得予定価格）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。

アンビックス・プリア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（取得予定価格）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。ただし、本投資法人が譲渡代金の支払いに必要な資金調達を完了できない場合には、当該契約を無償で解除することができます。

11. 媒介の概要

A-27 FORECAST 新常盤橋

B-54 アーバネックス銀座東Ⅱ

B-55 アーバネックス戸越銀座

B-56 アンビックス・プリア

該当事項はありません。

B-53 アーバス茨木

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。

12. 今後の見通し

本取引が、2025年2月19日付「2024年12月期決算短信（REIT）」で公表した2025年6月期（2025年1月1日～2025年6月30日）及び2025年12月期（2025年7月1日～2025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	0.5
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-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	1.3
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	ビジョンビル	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	-	-
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-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	0.5
A-49	FORECAST茅場町	東京都中央区	2015年7月2日	3,000	1.1
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

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-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	ホームマツホライズンビル	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	ダイヤビル名駅	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-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	4.6
オフィスビル 57物件 小計				172,411	65.8
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	4.5
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	スブランディッド難波	大阪府大阪市	2017年9月28日	3,502	1.3
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

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-14	メルヴィ洗足	東京都大田区	2018年7月3日	740	0.3
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
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	0.3
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
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・ブリア	千葉県船橋市	2025年5月27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 (%)
住宅 48物件 小計				71,193	27.2
商業施設・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-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
C-5	FORECAST品川@LABO	東京都港区	2025年3月27日	8,200	3.1
商業施設・その他 4物件 小計				18,310	7.0
109物件 合計				261,915	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。