

2026年2月18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
キャピタルマーケット部長 松本 美由紀
(TEL: 03-5501-0088)

国内不動産信託受益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。）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、本投資法人による下記の国内不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）の取得（以下「本取得」といいます。）を決定しましたのでお知らせいたします。

なお、取得予定資産のうちプライムガーデン赤塚、ホテルリソル秋葉原及びケーユー川越インター店底地のそれぞれの取得先は、本資産運用会社の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。）に該当するため、本資産運用会社は、投信法第201条の2に基づき、本投資法人役員会の承認を受けて本投資法人の同意を得ています。

記

1. 本取得の概要

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 年月日	取得予定 年月日	媒介の 有無	取得予定 価格 (百万円) (注3)
B-57	プライムガーデン赤塚	東京都板橋区	合同会社大森	2026年 2月18日	2026年 3月6日	無	2,420
C-9	ホテルリソル秋葉原	東京都千代田区	合同会社レジデンスアセットソリューション2号	2026年 2月18日	2026年 3月6日	無	6,125

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

C-10	THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi	大阪府 大阪市	合同会社 大阪本町ホテル	2026年 2月 18日	2026年 3月 6日	無	5,600
C-11	ケーユー川越インター 店底地	埼玉県 川越市	合同会社 SPV04	2026年 2月 18日	2026年 3月 6日	無	1,273
						合計	15,418

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の定める各用途に応じて、物件毎に番号を付したものであり、Aはオフィスを、Bは住宅を、Cはその他の用途に供される不動産をそれぞれ表します。以下同じです。

(注2) 「取得先」の詳細については、後記「5. 取得先の概要」をご参照ください。

(注3) 「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売買代金額を記載しています。なお、取得予定価格には、消費税及び地方消費税並びに本取得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。
また、ホテルリソル秋葉原及びケーユー川越インター店底地については、取得先に対して、別途、ウェアハウジングに要した費用を支払う予定です。詳細につきましては、後記「6. 物件取得者等の状況」をご参照ください。

2. 本取得の理由

本投資法人では、ポートフォリオのクオリティ向上を目指し、戦略的な資産入替や多様な取得戦略を積極的に活用しています。これにより、インフレ環境での収益機会を取り込み、ポートフォリオの強靭化とEPU（注1）の中長期的な成長と投資主還元を目指しています。

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、ポートフォリオのさらなる収益性の向上及びキャッシュフローの創出が図れると判断し、本取得を決定しました。

本取得にあたっては、後記「3. 取得予定資産の内容」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。

なお、取得予定資産のうちホテルリソル秋葉原及びTHE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachiは2025年9月に続く本投資法人にとって第二弾となるホテル物件の取得となります。両物件は宿泊需要の高い地域に立地し、物価変動に応じた変動賃料を含む賃料形態を採用しているため、インフレ局面においても今後の収益性の向上が期待できます。

また、THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachiの取得により、当該物件の取得先である合同会社大阪本町ホテルは清算される予定であり、本投資法人が保有する当該取得先を営業者とする匿名組合に係る優先匿名組合出資持分（注2）は償還される予定です。

本取得を通じて、本投資法人が成長戦略として掲げるポートフォリオの強靭化を加速とともに、将来的な賃料成長力の向上を通じて、NOIの向上が期待できるものと本投資法人は考えています。

(注1) 「EPU」とは、1口当たり分配金から、不動産譲渡損益、交換差損益及び圧縮積立金（又は買換特例圧縮積立金）の繰入／取崩の影響を控除して算出した1口当たりの利益をいい、以下の計算式により算出した数値をいいます。以下同じです。

$$\text{EPU} = \text{1口当たり分配金} - (\text{不動産等売却益} + \text{不動産等交換差益} - \text{不動産等売却損} - \text{不動産等交換差損} - \text{圧縮積立金} \text{ (又は買換特例圧縮積立金)} \text{ 繰入額} + \text{圧縮積立金} \text{ (又は買換特例圧縮積立金)} \text{ 取崩額}) \div \text{期末発行済投資口数}$$

(注2) 優先匿名組合出資持分の取得の詳細等につきましては、本投資法人が2024年9月26日付で公表した「資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

3. 取得予定資産の内容

(1) B-57 プライムガーデン赤塚

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	2026年3月6日						
信 託 受 託 者	新生信託銀行株式会社						
信 託 設 定 日	2023年6月29日						
信 託 期 間 満 了 日	2036年3月31日						
所 在 地 (住 居 表 示)	東京都板橋区赤塚一丁目6番6号						
土地	地 番	東京都板橋区赤塚一丁目749番2 他5筆					
	建蔽率／容積率	60%／200%					
	用 途 地 域	第1種住居地域					
	敷 地 面 積	1,106.76 m ²					
	所 有 形 態	所有権					
建物	竣 工 年 月	2024年12月					
	構 造 ／ 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建					
	用 途	共同住宅					
	延 床 面 積	2,818.00 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						
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	バス・スルー						
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	3,200百万円(2025年12月1日)						
不 動 産 鑑 定 機 関	大和不動産鑑定株式会社						
P M L	8.7%						
担 保 の 状 況	該当事項はありません。						
賃 貸 借 の 状 況							
総 賃 貸 可 能 面 積	2,542.80 m ²						
総 賃 貸 面 積	2,326.57 m ²						
稼 働 率	87.2% (2025年9月末)	89.3% (2025年10月末)	91.5% (2025年11月末)	91.5% (2025年12月末)			
テ ナ ン ト の 総 数	45						
総 賃 料 収 入 (年 間)	114百万円						
敷 金 等	14百万円						
特 記 事 項	該当事項はありません。						

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

周辺環境・本物件の特徴

＜立地特性＞

対象不動産は、東武東上線「下赤塚」駅から徒歩約3分、東京メトロ副都心線・有楽町線「地下鉄赤塚」駅から徒歩約5分に位置し、交通利便性の高いエリアに立地しています。駅前商店街の赤塚銀座会に近接し、前面道路沿い徒歩約2分（約140m）に大手スーパー・マーケット店舗もあります。周辺には大型商業施設、公園、教育施設が整備されており、都心へのアクセスのしやすさと落ち着いた住環境を兼ね備えた街として高い人気を誇ります。

さらに、住宅街の奥には寺院や神社が点在し、歴史や文化を感じながら暮らせる環境も魅力の一つです。こうした立地特性により、利便性と快適性を両立した生活を提供できる物件といえます。

＜本物件の特徴＞

対象不動産は、2024年12月に竣工した鉄筋コンクリート造の賃貸マンションで、地上6階建て、総戸数71戸、駐車場を備えています。外観は現代的でスタイリッシュなデザインを採用し、オートロックやモニター付きインターホンを完備しており、一人暮らしの方にも安心してご利用いただけます。

各住戸には浴室乾燥機、収納、エアコン、システムキッチンなど、快適な生活を支える設備を備えています。また、共用部には宅配ボックスを設置しており、不在時でも24時間荷物の受け取りが可能です。これらの特徴により、同一需給圏内において一定の競争力を有していると考えられます。

スポンサー拠出の住宅を鑑定対比割安に取得します。

② 外観写真及び地図

外観写真	地図
	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

③ 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要		
物件名称	プライムガーデン赤塚	
鑑定評価額	3,200 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 12 月 1 日	
(千円)		
	内容	概要等
収 益 価 格	3,200,000	DCF 法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い査定。
直接還元法による価格	3,260,000	
運 営 収 益	129,037	
潜 在 総 収 益	134,586	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の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、共益費収入を計上。
空 室 等 損 失 合 計	5,548	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賃室賃料収入、共益費収入及び駐車場収入に対する空室率を査定し、計上。
運 営 費 用	22,161	
維 持 管 理 費	4,788	依頼者より入手した見積額を妥当と判断し、計上。
水 道 光 熱 費	1,107	依頼者から入手した実績額を参考に、賃貸可能面積当り月額 120 円/坪と査定し、計上。
修 繕 費	1,060	類似不動産の修繕費を参考に、建物再調達価格の 0.12%相当額と査定し、計上。
テナント入替費用	1,013	賃借人の退去に伴う賃室のメンテナンス費用を賃借人の原状回復を考慮して 5,000 円/坪と査定し、計上。
P M フ ィ 一	2,558	依頼者から入手した資料及び類似不動産の PM フィー水準等を参考に査定し、計上。
テ ナ ン ト 募 集 費 用 等	4,114	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの 1.5 ヶ月分と査定し、計上。
公 租 公 課	5,670	土地：2025 年度評価額に基づき、小規模住宅用地の特例等を踏まえて査定し、計上。 建物他：類似不動産の課税実績等を参考に、築後 11 年目の想定税額を計上。
損 害 保 険 料	186	見積額を妥当と判断し、計上。
そ の 他 費 用	1,660	依頼者から入手した実績額を参考に、賃貸可能面積当り月額 180 円/坪と査定し、計上。
運 営 純 収 益	106,876	
一 時 金 の 運 用 益	146	一時金の運用実態等について運用的側面と調達的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	2,551	類似不動産の更新費を参考に、建物再調達価格の 0.28%相当額と査定し、CM フィーを考慮のうえ、計上。
純 収 益	104,472	
還 元 利 回 り	3.2%	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、その他の条件にかかる諸要因を考慮し、投資家に対するヒアリング等も参考として査定。
DCF 法 に よ る 価 格	3,180,000	
割 引 率	3.0%	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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

	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 價 格		3,410,000	
土 地 比 率		71.2%	
建 物 比 率		28.8%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	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。
--------------------------	--

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

(2) C-9 ホテルリソル秋葉原

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	2026年3月6日
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	2036年3月31日
所 在 地 (住 居 表 示)	東京都千代田区神田須田町二丁目25番12
土地	地 番
	建蔽率／容積率
	用 途 地 域
	敷 地 面 積
	所 有 形 態
建物	竣 工 年 月
	構 造 ／ 階 数
	用 途
	延 床 面 積
	所 有 形 態
マ ス タ ー リ 一 ス 会 社	-
マ ス タ ー リ 一 ス 種 別	-
鑑 定 評 價 額 (價 格 時 点)	7,940百万円(2025年12月30日)
不 動 産 鑑 定 機 関	株式会社中央不動産鑑定所
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	
総 賃 貸 可 能 面 積	3,440.95 m ²
総 賃 貸 面 積	3,440.95 m ²
稼 働 率	100.0%
テ ナ ン ト の 総 数	1
ホ テ ル オ ペ レ ー タ ー	リソルホールディングス株式会社
月 額 賃 料	変動賃料：月額売上に一定比率を乗じた額(注2)
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。

(注2) 月額売上は、ホテルの宿泊部分の室料及び予約キャンセル料の月額売上、転借人賃料の月額売上、その他売上並びに駐車代金(消費税及び地方消費税を除きます。)を指します。比率に関しては、エンドテナントからの承諾が得られていないため、非開示としています。

(注3) エンドテナントからの承諾が得られていないため、非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

周辺環境・本物件の特徴	
<立地特性>	
<p>対象不動産は、JR「秋葉原」駅から徒歩約3分、都営新宿線「岩本町」駅から徒歩約2分の「柳原通り」沿いに位置し、「東京」駅まで2駅約4分、「上野」「浅草」などの人気観光地へも乗車約5分でアクセス可能な利便性の高い立地です。羽田・成田空港からのアクセスも良好で、外国人観光客に人気の「秋葉原」エリアに位置していることから、インバウンド人気エリアで、さらに駅周辺には大型オフィスビルが立地し、「丸の内」や「日本橋」などのビジネスエリアへの近接性から、ビジネス宿泊需要も見込まれる物件です。</p>	
<本物件の特徴>	
<p>対象不動産の客室は全143室で、構成はシングル（ダブル利用可能）130室（14m²）、ツイン13室（17m²）となっています。シングル・ダブル比率は約9割となり、レジャー需要への対応力が高く、エリア特性とも合致しており、高いパフォーマンスが期待できることに加え、長期出張などビジネス需要にも対応できます。また、客室によりリバービューやトレインビューが楽しめます。</p> <p>ブリッジ期間中に変動賃料形態に変更しています（2025年8月）。</p>	

② 外観写真及び地図

外観写真	地図
	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

③ 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要	
物件名称	ホテルリソル秋葉原
鑑定評価額	7,940 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	2025 年 12 月 30 日

(千円)

収 益 価 格	内容	概要等
直接還元法による価格	8,000,000	
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 一	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	282,319	
一 時 金 の 運 用 益	非開示(注)	
資 本 的 支 出	非開示(注)	
純 収 益	280,119	
還 元 利 回 り	3.5%	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。
D C F 法 に よ る 価 格	7,910,000	
割 引 率	3.3%	類似不動産の取引事例との比較等から求める方法を標準として、金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法も勘案して査定。
最 終 還 元 利 回 り	3.6%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法を標準として、金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法も勘案（純収益の変動率も考慮）して査定。
積 算 価 格	6,530,000	
土 地 比 率	85.3%	
建 物 比 率	14.7%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項

複合不動産としての取引事例比較法は、同一需給圏内において対象不動産と類似する適切な事例が得られなかったため、その適用を断念した。なお、本件は投資法人等が取得する特定資産としての不動産（信託受益権）の適正時価の把握で、当該証券化スキームにおける運用方法を前提として対象不動産の投資採算価値を求めるものであり、当該運用方法は対象不動産の最有効使用と一致しているため、本評価において求める価格は正常価格である。

(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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

(3) C-10 THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi

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	2026年3月6日
信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社
信 託 設 定 日	2024年9月30日
信 託 期 間 満 了 日	2036年3月31日
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
	建蔽率／容積率
	用 途 地 域
	敷 地 面 積
	所 有 形 態
建物	竣 工 年 月
	構 造 ／ 階 数
	用 途
	延 床 面 積
	所 有 形 態
マ ス タ ー リ 一 ス 会 社	-
マ ス タ ー リ 一 ス 種 別	-
鑑 定 評 價 額 (價 格 時 点)	6,350百万円(2025年12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	6.0%
担 保 の 状 況	該当事項はありません。
賃 貸 借 の 状 況	
総 賃 貸 可 能 面 積	3,300.64 m ²
総 賃 貸 面 積	3,300.64 m ²
稼 働 率	100.0%
テ ナ ン ト の 総 数	1
ホ テ ル オ ペ レ ー タ ー	アールエヌティーホテルズ株式会社
月 額 賃 料	固定賃料+変動賃料:月額GOPに一定比率を乗じた額(注1)
敷 金 等	非開示(注2)
特 記 事 項	建物状況調査報告書等において、複数の指摘事項がありますが、取得予定日までに、売主の責任と負担において是正される予定です。

(注1) 月額GOPは、ホテルの営業収入から所定の費用を控除して得られる数値(消費税及び地方消費税を除く。)を指します。比率に関しては、エンドテナントからの承諾が得られていないため、非開示としています。

(注2) エンドテナントからの承諾が得られていないため、非開示としています。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

周辺環境・本物件の特徴	
<立地特性>	
<p>対象不動産は、大阪メトロ「本町」駅から徒歩約2分に位置し、心斎橋等の主要エリアへ乗り換えなしで移動できるため観光、ビジネスともに利便性の高い立地です。大阪メトロ「本町」駅周辺は大阪の主要ビジネス街の中心であり、多数のオフィスビルや商業施設が集積するエリアです。さらに、梅田や難波といった人気の観光地へも大阪メトロで数分でアクセス可能で、交通利便性に優れています。</p> <p>加えて、船場の老舗問屋街や堺筋本町の絹維街など、大阪商人の歴史を感じられる街並みが残り、現代のビジネス文化と調和した環境を形成しています。これらの特性から、「本町」駅周辺はビジネス需要とレジャー需要の双方を取り込むポテンシャルを備えたエリアといえます。</p>	
<本物件の特徴>	
<p>対象不動産の客室は全119室で、構成はダブルルーム24室(17.1m²)、ツインルーム94室(16.27m²)、ユニバーサル1室(31.23m²)で、観光・ビジネス双方のニーズを取り込める客室構成となっています。最上階には大阪の街を一望できる宿泊者向けのラウンジが設けられており、本日現在、チェックイン～22:00までの時間帯は無料の軽飲食が提供されています。</p> <p>スポンサーチーム主導でオペレーター・チェンジ及びリニューアルオープン(2025年4月)した物件です。</p>	

② 外観写真及び地図

外観写真	地図
	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

③ 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要		
物件名称	THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi	
鑑定評価額	6,350 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	2025 年 12 月 30 日	

			(千円)
		内容	概要等
収 益 價 格	6,350,000		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、両価格を関連づけて試算。
直接還元法による価格	6,420,000		
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 一	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	240,756		
一 時 金 の 運 用 益	非開示(注)		
資 本 的 支 出	非開示(注)		
純 収 益	237,382		
還 元 利 回 り	3.7%		各地区の基準となる利回りに、対象不動産の用途及び事業性に係る条件、立地条件、建物条件、契約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	6,270,000		
割 引 率	3.5%		類似不動産の取引における投資利回りを参考に、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	3.8%		類似不動産に係る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 價 格	4,600,000		
土 地 比 率	81.0%		
建 物 比 率	19.0%		

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当つて留意した事項	本件においては、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、対象不動産の価額を査定した。
--------------------------	---

(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益を害するおそれがあることから、非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

(4) C-11 ケーユー川越インター店底地

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	2026年3月6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6月27日
信 託 期 間 満 了 日	2036年3月31日
所 在 地 (住 居 表 示)	埼玉県川越市大塚一丁目32番2
土地	地 番
	建蔽率／容積率
	用 途 地 域
	敷 地 面 積
	所 有 形 態
建物	竣 工 年 月
	構 造 ／ 階 数
	用 途
	延 床 面 積
	所 有 形 態
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	-
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	-
鑑 定 評 價 額 (價 格 時 点)	1,460百万円(2026年2月2日)
不 動 産 鑑 定 機 関	大和不動産鑑定株式会社
P M L	- (注1)
担 保 の 状 況	該当事項はありません。
賃 貸 借 の 状 況	
総 賃 貸 可 能 面 積	5,200.92 m ²
総 賃 貸 面 積	5,200.92 m ²
稼 働 率	100.0%
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	該当事項はありません。

(注1) 底地のみを保有しており、建物を保有していないため、記載していません。

(注2) 借地人から開示について同意を得られていないため開示していません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

周辺環境・本物件の特徴

対象不動産は、西武新宿線「南大塚」駅から徒歩約13分、駅の北東約1.0kmに位置しています。本物件は、新車・中古車販売事業及び輸入車ディーラー事業を展開する株式会社ケーユーホールディングスのグループ会社である株式会社ケーユーが、川越インター店として利用しています。また、本物件は国道16号に面し、関越自動車道川越ICに隣接しています。関越自動車道は、東京外環自動車道や北関東自動車道を介して東名高速道路、中央自動車道、東北自動車道など主要高速道路と接続しており、埼玉県内を中心に東京都心をはじめとする首都圏各所へのアクセスに優れています。インターチェンジに隣接し、周辺の公示地価が上昇傾向にある好立地の底地を取得します。

② 外観写真及び地図

外観写真	地図
	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

③ 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要		
物件名称	ケーユー川越インター店底地	
鑑定評価額	1,460 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	2026年2月2日	
(千円)		
	内容	概要等
収益価格	1,460,000	
直接還元法（有期還元法）による価格	1,470,000	
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	-	底地のため非計上。
水道光熱費	-	底地のため非計上。
修繕費	-	
PMフィー	-	PM契約は存しないため、非計上。
テナント募集費用等	-	
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	50,951	
一時金の運用益	377	運用利回りにつき一時金の運用実態等について運用的側面と調達的側面双方の観点から総合的に勘案のうえ1.0%と査定。
資本的支出	-	
純収益	51,328	
割引率	3.5%	類似の不動産の取引事例等との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定。
DCF法による価格	1,450,000	
割引率 (保有期間満了時)	3.5%	類似不動産の取引に係る割引率等より査定。
割引率 (保有期間及び復帰価格)	3.5%	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。
割合法による価格	1,180,000	更地価格に底地割合80%(1-定期借地権割合20%)を乗じて試算。

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	現状を所有とし事業用借地権が付着している場合における当該宅地の所有権、即ち「底地」として鑑定評価を行う。 本件においては、より説得力を有する収益価格を標準に割合法による価格を参考として、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益を害するおそれがあることから、非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

4. 「3. 取得予定資産の内容」の記載事項の説明

- 「取得予定年月日」は、各取得予定資産に関し、信託受益権譲渡契約書に記載された又は記載される取得予定年月日を記載しています。
- 「信託受託者」は、各取得予定資産について、信託受託者又は信託受託者となる予定の者を記載しています。
- 「信託設定日」は、各取得予定資産について、信託契約所定の信託設定日又は本投資法人の取得に伴い変更される予定の信託設定日を記載しています。
- 「信託期間満了日」は、各取得予定資産について、信託契約所定の信託期間の満了日又は本投資法人の取得に伴い変更される予定の信託期間の満了日を記載しています。
- 「所在地（住居表示）」は、各取得予定資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とし、建物が未竣工で登記が未了の場合には土地の地番の一とします。）を記載しています。ただし、いずれの場合も都道府県を含めて記載しています。なお、底地物件については、登記簿上の土地所在地（土地が複数ある場合にはそのうちの一筆の所在地）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。なお、底地物件については、登記簿上の土地所在地を記載しています。
- 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。）、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、取得予定資産によっては、本書に記載の「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、各取得予定資産に関して、本投資法人又は不動産信託の信託受託者が保有する若しく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、主たる建物の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、主たる建物の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、各取得予定資産に関して、本投資法人又は不動産信託の信託受託者が保有する若しく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、各取得予定資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、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所及び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、鑑定評価を行った大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所及び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、本投資法人が取得予定資産を取得する際の不動産状況調査（土地の状況調査、建物の状況調査）、環境調査、法的調査、経済的調査（建物賃借人調査、市場調査、収益調査）及び不動産鑑定評価額等の物件に関する精査の一環として、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＝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、損害の予想復旧費用

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

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、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 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、各取得予定資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。以下同じです。
- ・「総賃貸可能面積」は、各取得予定資産に係る建物の（ただし、底地物件については、その土地の）賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と本投資法人が考えるものを記載しています。
- ・「総賃貸面積」は、各取得予定資産について、2025 年 12 月末日現在における各取得予定資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バス・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 12 月末日現在における各取得予定資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（注 1）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、2025 年 12 月末日現在（プライムガーデン赤塚については各記載時点）における各取得予定資産に係る総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値であり、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 12 月末日現在における各取得予定資産に係る各賃貸借契約書に表示された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、当該資産につきバス・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、マスターリースの種別がバス・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 PM 業務を受託しており、かつ、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 12 月末日現在における各取得予定資産に係る賃貸借契約書（同日現在で入居済みのものに限ります。）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。なお、当該資産につきバス・スルー型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、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料を 12 倍することにより年換算して算出した金額(注 3)を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「月額賃料」は、各取得予定資産のうちホテルリソル秋葉原、THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi に係る 2025 年 12 月末日現在における賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書に表示された月額賃料を記載しています。
- ・「敷金等」は、2025 年 12 月末日現在における各取得予定資産に係る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、当該資産につきバス・スルー型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。
- ・なお、エンドテナントに係る賃貸借契約につき解除又は解約の申入れがなされていても、2025 年 12 月末日現在において契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、「総賃貸面積」、「稼働率」、「テナントの総数」、「総賃料収入（年間）」、「月額賃料」、「敷金等」等を記載しています。
- ・「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、处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、オフィス及びその他の用途に供される不動産の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、2025 年 12 月末日までに受領し又は締結したものと記載しています。
- ・「周辺環境・本物件の特徴」は、鑑定評価書並びにシービーアールイー株式会社、リーシング・マネ

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

ジメント・コンサルティング株式会社及び株式会社日本ホテルアプレイザル作成のマーケットレポートの記載等及び本資産運用会社の分析に基づき、各取得予定資産の基本的性格、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。

- 「鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価基準運用上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、株式会社中央不動産鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及び大和不動産鑑定株式会社に各取得予定資産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、金額は、特段の記載がない限り単位未満を切り捨てて記載しています。

(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不動産又は信託不動産については、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。

(注3) 複数の転貸借契約が締結されている又は締結される予定の不動産又は信託不動産については、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. 取得先の概要

B-57 プライムガーデン赤塚

名 称	合同会社大森
所 在 地	東京都新宿区四谷二丁目9番地15 東京ユナイテッド綜合事務所内
代表者の役職 ・ 氏 名	業務執行社員 一般社団法人恵比寿 職務執行者 池田卓也
資 本 金	10万円
設 立 年 月 日	2023年5月15日
総 資 産	非開示(注)
純 資 産	非開示(注)
匿名組合出資者	株式会社SBI証券
事 業 内 容	<ul style="list-style-type: none"> ・有価証券及び信託受益権の取得、保有、管理及び処分 ・不動産の取得、保有、管理及び処分 ・金銭債権の取得、保有及び処分 ・上記に付帯関連する一切の業務
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資 本 関 係	当該会社は本資産運用会社の利害関係者に該当する株式会社SBI証券が匿名組合出資しており、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4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あたり、「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) 取得先からの開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

C-9 ホテルリゾル秋葉原

名 称	合同会社レジデンスアセットソリューション 2 号
所 在 地	東京都港区港南二丁目 15 番 3 号
代表者の役職 ・ 氏 名	業務執行社員 NCS アールイーキャピタル株式会社 職務執行者 成川毅
資 本 金	10 万円
設 立 年 月 日	2024 年 11 月 25 日
総 資 産	非開示 (注)
純 資 産	非開示 (注)
匿名組合出資者	NCS アールイーキャピタル株式会社
事 業 内 容	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産の所有、売買、賃貸借及び管理 ・信託契約に基づく信託受益権の取得、保有及び売却 ・上記に附帯関連する一切の事業
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資 本 関 係	当該会社は本資産運用会社の利害関係者に該当する SBI ホールディングス株式会社の関係会社であり、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 4 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いうにあたり、「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) 取得先からの開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

C-10 THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi

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
代表者の役職 ・ 氏 名	業務執行社員 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
設 立 年 月 日	2024 年 8 月 21 日
総 資 産	非開示 (注 1)
純 資 産	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 2)
事 業 内 容	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産の取得、保有及び処分 ・不動産の賃貸及び管理 ・不動産信託受益権の取得、保有及び処分 ・有価証券の取得、保有及び処分 ・上記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 ・その他上記に附帯又は関連する一切の業務
本投資法人又は本資産運用会社との関係	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

資 本 関 係	本投資法人・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、特筆すべき資本関係はありません。なお、本投資法人は本日現在において、当該会社を営業者とする匿名組合に係る優先匿名組合出資持分（119百万円、匿名組合出資等の総額の約5.0%）を保有しています。当該匿名組合出資持分の詳細につきましては、2024年9月26日付で公表した「資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ」をご参照ください。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	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) 取得先からの開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

(注2) 当該劣後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。

C-11 ケーユー川越インター店底地

名 称	合同会社 SPV04
所 在 地	東京都新宿区四谷二丁目 9 番地 15 東京ユナイテッド綜合事務所内
代表者の役職 ・ 氏 名	業務執行社員 一般社団法人 SPV04 職務執行者 池田卓也
資 本 金	10 万円
設 立 年 月 日	2024年11月27日
総 資 産	非開示（注）
純 資 産	非開示（注）
匿名組合出資者	ER27 株式会社
事 業 内 容	<ul style="list-style-type: none"> ・再生可能エネルギー発電事業に係る発電設備等の仕入、保有及び販売 ・再生可能エネルギーに係る発電事業 ・有価証券、信託受益権の取得、保有及び処分並びに管理 ・不動産及び動産の売買、保有、管理及び賃貸 ・上記に付帯関連する一切の業務

本投資法人又は本資産運用会社との関係

資 本 関 係	当該会社は本資産運用会社の利害関係者に該当するSBIホールディングス株式会社の関係会社であり、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4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あたり、「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) 取得先からの開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

6. 物件取得者等の状況

B-57 プライムガーデン赤塚

	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等
名称	合同会社大森	株式会社 THE グローバル社	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「5. 取得先の概要」の「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。	本資産運用会社の利害関係者に該当するSBIホールディングス株式会社の連結子会社であり、本資産運用会社の関連当事者に該当します。	
取得経緯・理由等	賃貸住宅の開発目的で取得	開発目的で取得(土地)	
取得価格	前所有者等が1年を超えて所有しているため記載を省略 (土地) 前所有者等の開発物件であるため省略 (建物)	前々所有者等が1年を超えて所有しているため記載を省略 (土地)	
取得時期	2023年6月29日 (土地) 2025年2月28日 (建物)	2022年6月15日	

(注) 各社の名称は本日現在の名称を記載しています。以下同じです。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

C-9 ホテルリソル秋葉原

	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等
名称	合同会社レジデンスアセットソリューション2号	合同会社 TU31	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「5. 取得先の概要」の「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。	本資産運用会社の利害関係者に該当するSBIホールディングス株式会社の連結子会社であり、本資産運用会社の関連当事者に該当します。	
取得経緯・理由等	資産運用目的で取得	資産運用目的で取得	
取得価格(注1)	6,150百万円	5,650百万円	
取得時期	2025年8月27日	2024年9月27日	
ウェアハウジング費用(注2)	3百万円	-	

(注1) 合同会社 TU31 の保有期間中にホテルオペレーターとの協議の上、賃料形態を固定賃料から変動賃料へ変更しており、契約変更に伴う費用が発生しています。

(注2) ウェアハウジング費用は、取得予定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。

C-11 ケーユー川越インター店底地

	前所有者等	前々所有者等
名称	合同会社 SPV04	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「5. 取得先の概要」の「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	1,244百万円	
取得時期	2025年6月27日	
ウェアハウジング費用(注)	49百万円	

(注) ウェアハウジング費用は、取得予定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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

7. 利害関係者との取引

上記「6. 物件取得者等の状況」に記載の取得予定資産の取得先のうち合同会社大森、合同会社レジデンスアセットソリューション2号及び合同会社SPV04は、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するため、本資産運用会社は、当該取得先からの資産の取得にあたり、「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。

8. 媒介の概要

該当事項はありません。

9. 決済方法等

本取得に関しては、取得予定日に、2026年2月18日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による手取金、借入金及び手元資金により取得先に対して売買代金全額を一括して支払うことにより決済する予定です。

(注) 新投資口発行及び借入れの詳細については、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

10. 今後の見通し

本取得による運用状況の見通しについては、本日付で公表の「2026年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026年12月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以上

* 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.nippon-reit.com/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

＜添付資料＞

参考資料 1 ポートフォリオ一覧 (取得予定資産取得後)

物件番号	不動産又は信託不動産 (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	0.8
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	2.4
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-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	1.0
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	1.0
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	0.8
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	1.0
A-17	芝公園三丁目ビル	東京都港区	2015年2月12日	7,396	2.7
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	1.0
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	1.0
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-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-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	0.7
A-33	FORECAST高田馬場	東京都豊島区	2015年2月12日	5,550	2.0
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	0.8
A-45	虎ノ門桜ビル	東京都港区	2015年7月2日	4,120	1.5
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	東京都港区	2015年7月2日	2,000	0.7
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	1.7
A-51	FORECAST五反田WEST	東京都品川区	2015年7月2日	6,520	2.4
A-52	大宮センタービル	埼玉県さいたま市	2015年7月2日 2015年9月28日	15,585	5.7

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

物件番号	不動産又は信託不動産 (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-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	1.0
A-54	NORE伏見	愛知県名古屋市	2015年7月2日	2,840	1.0
A-55	NORE名駅	愛知県名古屋市	2015年7月2日	2,520	0.9
A-56	ホーマットホライゾンビル	東京都千代田区	2017年9月28日	6,705	2.4
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	1.5
A-62	五反田さくらビル(注3)	東京都品川区	2018年7月3日	1,460	0.5
A-64	アルテビル肥後橋	大阪府大阪市	2018年7月3日	1,453	0.5
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	0.9
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	0.4
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	0.4
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	0.6
A-78	浦和ガーデンビル	埼玉県さいたま市	2025年3月27日 2025年7月1日	12,000	4.4
A-79	NW SQUARE	北海道札幌市	2025年8月29日	1,700	0.6
A-80	FORECAST四日市(注4)	三重県四日市市	2026年1月14日	3,531	1.3
A-81	CIRCLES日本橋浜町	東京都中央区	2026年3月30日	3,492	1.3
オフィスビル 54物件 小計				165,480	60.3
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	4.3
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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

物件番号	不動産又は信託不動産 (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-9	スプランディッド難波	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	0.9
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5)	東京都新宿区	2018年7月3日	5,200	1.9
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	0.4
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	ドーミー北赤羽	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	東京都品川区	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	0.5
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	0.6
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	0.3
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haus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(注6)	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-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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

物件番号	不動産又は信託不動産 (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-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(注7)	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(注7)	東京都中央区	2025年5月27日	1,750	0.6
B-55	アーバネックス戸越銀座(注7)	東京都品川区	2025年5月27日	2,700	1.0
B-56	アンビックス・プリア(注7)	千葉県船橋市	2025年5月27日	805	0.3
B-57	プライムガーデン赤塚	東京都板橋区	2026年3月6日	2,420	0.9
住宅 44物件 小計				70,135	25.6
その他の用途に供される不動産					
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	1.2
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	0.7
C-5	FORECAST 品川@LABO	東京都港区	2025年3月27日	8,200	3.0
C-6	ホテルリソルステイ秋葉原	東京都千代田区	2025年9月26日	6,250	2.3
C-7	スマイルホテルプレミアム 函館五稜郭	北海道函館市	2025年9月26日	2,700	1.0
C-8	innoba大田	東京都大田区	2026年1月14日	3,158	1.2
C-9	ホテルリソル秋葉原	東京都千代田区	2026年3月6日	6,125	2.2
C-10	THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi	大阪府大阪市	2026年3月6日	5,600	2.0
C-11	ケーユー川越インター店底地	埼玉県川越市	2026年3月6日	1,273	0.5
その他 9物件 小計				38,646	14.1
107物件 合計				274,262	100.0

- (注1) 取得(予定)価格は百万円未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (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) 本物件の所有形態は不動産であり、その他の物件の所有形態は全て不動産信託受益権です。
- (注4) FORECAST 四日市の取得価格は、信託受益権譲渡契約書に規定される算定方法により、取得日までの収益又は費用等を踏まえて変更される可能性があります。そのため、取得価格及びその価格に基づいて算出する数値は変動する可能性があります。
- (注5) 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6) 本物件は、構造的に独立した建物2棟がありますが、全体を1物件として記載しています。
- (注7) 2026年3月25日付で、アーバス茨木については FORESTA 茨木、アーバネックス銀座東IIについては FORESTA 湊町、アーバネックス戸越銀座については FORESTA 戸越銀座、アンビックス・プリアについては FORESTA 西船橋に、それぞれ名称変更する予定です。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。