

2026 年 7 月 28 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 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 (ナインアワーズ博多駅)

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<br>番号<br>(注 1) | 信託不動産<br>(物件名称) | 所在地        | 取得先<br>(注 2) | 契約締結<br>年月日        | 取得予定<br>年月日        | 媒介の<br>有無 | 取得予定<br>価格<br>(百万円)<br>(注3) |
|-------------------|-----------------|------------|--------------|--------------------|--------------------|-----------|-----------------------------|
| C-12              | ナインアワーズ博多駅      | 福岡県<br>福岡市 | 合同会社 TU31    | 2026 年<br>7 月 28 日 | 2026 年<br>7 月 31 日 | 無         | 2,060                       |

(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、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、ポートフォリオの質的向上を目指し、資産入替を成長戦略の一環として進めています。具体的には、築年数が経過する等、成長余地の限られた物件の売却と、相対的にインフレ耐性があり、今後の成長が見込まれる築浅物件の取得を段階的に進めています。築浅物件は、減価償却費が大きく計上される一方で、資本的支出が比較的抑えられる傾向があるため、手元に残るキャッシュが増える構造となっています。こうして創出されるフリーキャッシュを、既存物件の戦略的バリューアップ工事に充てることで内部成長を加速させ、ポートフォリオ全体のNOIの向上を目指していく方針です。

取得予定資産は、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」に記載する本物件の特徴を評価し、取得を決定しています。

なお、取得予定資産であるナインアワーズ博多駅は、宿泊需要の高い地域に立地し、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。

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靱化を加速するとともに、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。

### 3. 取得予定資産の内容

#### 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 7 月 31 日                                                                                                                                                                              |
| 信 託 受 託 者             |                   | SBI 新生信託銀行株式会社                                                                                                                                                                               |
| 信 託 設 定 日             |                   | 2019 年 9 月 27 日                                                                                                                                                                              |
| 信 託 期 間 満 了 日         |                   | 2036 年 7 月 31 日                                                                                                                                                                              |
| 所 在 地 ( 住 居 表 示 )     |                   | 福岡県福岡市博多区博多駅前三丁目 22 番 2 号                                                                                                                                                                    |
| 土地                    | 地 番               | 福岡県福岡市博多区博多駅前三丁目 565 番 1 他 2 筆                                                                                                                                                               |
|                       | 建 蔽 率 / 容 積 率     | 100% (注 1) / 500%                                                                                                                                                                            |
|                       | 用 途 地 域           | 商業地域                                                                                                                                                                                         |
|                       | 敷 地 面 積           | 359.05 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                        |
|                       | 所 有 形 態           | 事業用定期転借地権                                                                                                                                                                                    |
| 建物                    | 竣 工 年 月           | 2020 年 8 月                                                                                                                                                                                   |
|                       | 構 造 / 階 数         | 鉄骨造アルミニウム板ぶき 9 階建                                                                                                                                                                            |
|                       | 用 途               | ホテル・店舗                                                                                                                                                                                       |
|                       | 延 床 面 積           | 1,702.02 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                      |
|                       | 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 ) |                   | 3,400 百万円 (2026 年 6 月 1 日)                                                                                                                                                                   |
| 不 動 産 鑑 定 機 関         |                   | 大和不動産鑑定株式会社                                                                                                                                                                                  |
| P M L                 |                   | 2.8%                                                                                                                                                                                         |
| 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     | 1,692.72 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                      |
|                       | 総 賃 貸 面 積         | 1,692.72 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                      |
|                       | 稼 働 率             | 100.0%                                                                                                                                                                                       |
|                       | テ ナ ント の 総 数      | 3                                                                                                                                                                                            |
|                       | ホ テ ル オ ペ レ ー タ ー | 株式会社ナインアワーズ                                                                                                                                                                                  |
|                       | 月 額 賃 料           | 【ホテル部分】<br>変動賃料：月額 GOP から月額売上および月額 GOP に一定料率を乗じた額を控除した額 (注 2)<br>【店舗部分】<br>非開示 (注 3)                                                                                                         |
|                       | 敷 金 等             | 非開示 (注 3)                                                                                                                                                                                    |
| 特 記 事 項               |                   | 本件土地について、信託受託者は、借地権者（転借地権設定者）との間で、建物の敷地としての使用を目的として事業用定期転借地契約を締結しており、転借地期間（2019 年 9 月 10 日～2069 年 8 月 10 日）等を合意しています。なお、当該事業用定期転借地契約の内容については、本書の日付現在、借地権者（転借地権設定者）より承諾が得られていないことから非開示としています。 |

(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 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) 「月額賃料【店舗部分】」及び「敷金等」については、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 4) 本件土地について、事業用定期借地契約又は事業用定期転借地契約のいずれかが賃貸借期間の途中で終了したことを停止条件として本件土地所有者（個人）と信託受託者との普通借地契約に移行する停止条件付土地賃貸借契約が締結されています。なお、当該停止条件付土地賃貸借契約の内容については、本書の日付現在、本件の土地所有者より承諾が得られていないことから非開示としております。

### 周辺環境・本物件の特徴

#### < 立地特性 >

対象不動産は、JR 各線および地下鉄各線「博多」駅出口西 21 から徒歩約 3 分の「はかた駅前通り」から一本中に入った立地に位置し、「福岡空港」駅まで 2 駅約 5 分でアクセス可能な利便性の高い立地です。

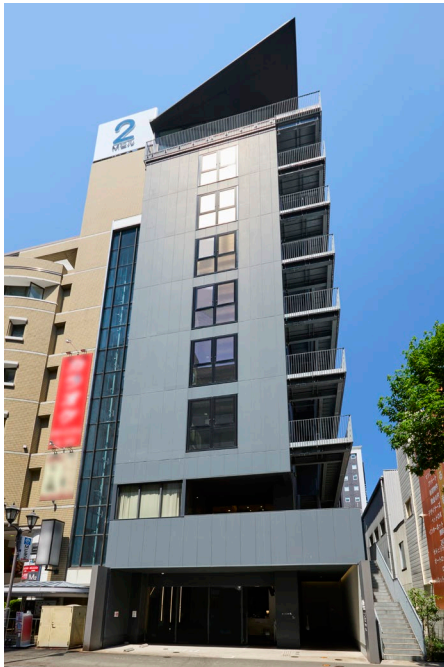
「博多」駅は九州の交通結節点として、ビジネス・レジャー双方における高い拠点性を有しています。「博多」駅を起点に県内及び九州各地へのアクセス利便性に優れており、当該利便性を背景としたレジャー需要の取り込みが期待されます。また、「博多」駅周辺には大型オフィスビルの集積が見られ、「天神」など主要ビジネスエリアへの近接性も高いことから、ビジネス宿泊需要も見込まれます。

#### < 本物件の特徴 >

対象不動産は 1 階・2 階部分が店舗区画、3 階から 9 階がカプセルホテルとなっております。カプセルホテルは全 208 カプセル (2.3 m<sup>2</sup>) で、男女別フロアとなっております。また、ホテルの設備として、ラウンジ・ロッカー・シャワールームを備えています。ビジネス、レジャー需要をともに取り込むことができ、エリア特性にもマッチした物件です。

## ② 外観写真及び地図

### 外観写真



### 地図



### ③ 鑑定評価書の概要

| 鑑定評価書の概要  |                |
|-----------|----------------|
| 物件名称      | ナインアワーズ博多駅     |
| 鑑定評価額     | 3,400 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 6 月 1 日 |

(千円)

|                      | 内容        | 概要等                                                                                  |
|----------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 収 益 価 格              | 3,400,000 | 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、収益価格を決定。                              |
| 直接還元法による価格           | 3,430,000 |                                                                                      |
| 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<br>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            | 183,228   |                                                                                      |
| 一 時 金 の 運 用 益        | 非開示 (注)   |                                                                                      |
| 資 本 的 支 出            | 非開示 (注)   |                                                                                      |
| 純 収 益                | 180,742   |                                                                                      |
| 割 引 率                | 4.4%      | 類似の取引事例に係る割引率を参考に、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の動向等を総合的に勘案のうえ査定。 |
| D C F 法 による 価 格      | 3,380,000 |                                                                                      |
| 割引率 (1 年目から 10 年目)   | 4.2%      | 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。                                                |
| 割引率 (11 年目以降)        | 4.7%      | 類似の取引事例に係る割引率を参考に、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の動向等を総合的に勘案の上査定。  |
| 積 算 価 格              | 1,090,000 |                                                                                      |
| 借 地 権 比 率            | 22.5%     |                                                                                      |
| 建 物 比 率              | 77.5%     |                                                                                      |

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。なお、本件は事業用定期転借地が付着した借地権付建物であり、周辺において比較可能な評価事例等の収集が困難であったことから、完全所有権の物件に係る評価事例を参考に、事業用定期転借地権による安全性、流動性等のリスク要因のほか、建物の経年劣化等による資本的支出の増大の可能性や、建物状況及び遵法性に関する懸念事項に係る支出の増加、売買市場の動向の不確実性、時の経過が流動性に与える影響等の不確実要素および賃貸借期間、地代等の現行土地賃貸借契約の個別性、建物賃貸借契約内容に基づく賃料変動リスク、さらには、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、諸要因を考慮し、投資家に対するヒアリング等も参考に、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。



#### 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、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、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、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、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、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、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、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、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2026年6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、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、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）賃貸が可能となる面積であり、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、取得予定資産について、2026年6月末日現在における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)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、2026年6月末日現在における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)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、2026年6月末日現在における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、2026年6月末日現在における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)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)を記載していますが、マスターリースの種別がパス・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。
- 「月額賃料」は、取得予定資産に係る2026年6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、2026年6月末日現在における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です。)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、当該資産につきパス・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、2026年6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」、「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、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。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、2026年6月末日までに受領し又は締結したものを記載しています。
- 「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、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、に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) 倉庫、看板、駐車場等は含みません。

## 5. 取得先の概要

|                    |                                                                                                                                                  |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名 称                | 合同会社 TU31                                                                                                                                        |
| 所 在 地              | 東京都新宿区四谷二丁目 9 番地 15<br>東京ユナイテッド総合事務所内                                                                                                            |
| 代 表 者              | 業務執行社員 一般社団法人 TU31<br>職務執行者 池田卓也                                                                                                                 |
| 資 本 金              | 10 万円                                                                                                                                            |
| 設 立 年 月 日          | 2024 年 6 月 20 日                                                                                                                                  |
| 純 資 産              | 非開示（注）                                                                                                                                           |
| 総 資 産              | 非開示（注）                                                                                                                                           |
| 匿名組合出資者            | ER27 株式会社                                                                                                                                        |
| 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<br>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ホールディング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3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。



#### 6. 物件取得者等の状況

|                     | 前所有者等                                                     | 前々所有者等                                                                                | 前々々所有者等           |
|---------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 名 称                 | 合同会社 TU31                                                 | ナインアワーズプロパティ<br>ファンド4号合同会社                                                            | 特別な利害関係に<br>ある者以外 |
| 特別な利害関係に<br>ある者との関係 | 上記 5. 取得先の概要<br>「本投資法人又は本<br>資産運用会社との関<br>係」をご参照くださ<br>い。 | 本資産運用会社の利害関係<br>者に該当する SBI ホール<br>ディングス株式会社の連結<br>子会社であり、本資産運用<br>会社の関連当事者に該当し<br>ます。 |                   |
| 取得経緯・理由等            | 資産運用目的で取得                                                 | ホテルの開発目的で取得<br>(土地の転転借地権)                                                             |                   |
| 取 得 価 格             | 前所有者等が 1 年を<br>超えて所有している<br>ため、記載を省略                      | 前々所有者等が 1 年を<br>超えて所有しているため、<br>記載を省略                                                 |                   |
| 取 得 時 期             | 2025 年 4 月 24 日                                           | 2019 年 9 月 10 日<br>(土地の転転借地権)<br>2020 年 9 月 11 日<br>(建物)                              |                   |
| ウェアハウジング<br>費 用 (注) | 70 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。

#### 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である合同会社 TU31 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。

また、取得予定資産について、取得先である合同会社 TU31 及び株式会社ナインアワーズとの間で定期建物賃貸借等契約書が締結されており、本投資法人は当該定期建物賃貸借等契約書における賃貸人の地位を承継する予定です。株式会社ナインアワーズは、投信法に定める利害関係人等に該当し、かつ、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、本投資法人が株式会社ナインアワーズとの契約を継続するに当たり、「利害関係者取引規程」に定める利害関係者取引に準じた取引として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、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。

#### 10. 今後の見通し

本取得が 2026 年 2 月 18 日付「2025 年 12 月期決算短信 (REIT)」で公表した 2026 年 12 月期 (2026 年 7 月 1 日～2026 年 12 月 31 日) の運用状況に与える影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

以上

<添付資料>

参考資料 本取得実行後ポートフォリオ一覧（契約ベース）

| 物件<br>番号 | 不動産又は信託不動産<br>(物件名称) | 所在地       | 取得（予定）<br>年月日           | 取得（予定） 価格<br>(注1) |           |
|----------|----------------------|-----------|-------------------------|-------------------|-----------|
|          |                      |           |                         | 価格<br>(百万円)       | 比率<br>(%) |
| 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             | 1.7       |
| 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<br>2015年9月28日 | 15,585            | 5.7       |
| 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               | 愛知県名古屋市中区 | 2015年7月2日               | 2,840             | 1.0       |
| A-55     | NORE名駅               | 愛知県名古屋市中区 | 2015年7月2日               | 2,520             | 0.9       |
| A-56     | ホームマートホライゾンビル        | 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               | 0.3       |



# 日本リート投資法人

| 物件<br>番号       | 不動産又は信託不動産<br>(物件名称) | 所在地      | 取得（予定）<br>年月日           | 取得（予定） 価格<br>(注1) |           |
|----------------|----------------------|----------|-------------------------|-------------------|-----------|
|                |                      |          |                         | 価格<br>(百万円)       | 比率<br>(%) |
| 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-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<br>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          | 三重県四日市市  | 2026年1月14日              | 3,522             | 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 53物件 小計 |                      |          |                         | 164,646           | 59.8      |
| 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            | 4.3       |
| 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       |
| 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             | 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4）    | 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           | ドミー北赤羽               | 東京都北区    | 2018年7月3日               | 986               | 0.4       |
| B-18           | スブ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       |



# 日本リート投資法人

| 物件<br>番号       | 不動産又は信託不動産<br>(物件名称)                 | 所在地      | 取得（予定）<br>年月日 | 取得（予定） 価格<br>(注1) |           |
|----------------|--------------------------------------|----------|---------------|-------------------|-----------|
|                |                                      |          |               | 価格<br>(百万円)       | 比率<br>(%) |
| 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（注5）                            | 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               | 0.3       |
| 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               | 0.3       |
| 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           | FORESTA茨木                            | 大阪府茨木市   | 2025年3月31日    | 1,800             | 0.7       |
| B-54           | FORESTA湊町                            | 東京都中央区   | 2025年5月27日    | 1,750             | 0.6       |
| B-55           | FORESTA戸越銀座                          | 東京都品川区   | 2025年5月27日    | 2,700             | 1.0       |
| B-56           | FORESTA西船橋                           | 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            | 25.5      |
| 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<br>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             | 1.1       |
| 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<br>Osaka Honmachi | 大阪府大阪市   | 2026年3月6日     | 5,600             | 2.0       |



| 物件<br>番号    | 不動産又は信託不動産<br>(物件名称) | 所在地    | 取得（予定）<br>年月日 | 取得（予定）価格<br>(注1) |           |
|-------------|----------------------|--------|---------------|------------------|-----------|
|             |                      |        |               | 価格<br>(百万円)      | 比率<br>(%) |
| 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       |
| C-12        | ナインアワーズ博多駅           | 福岡県福岡市 | 2026年7月31日    | 2,060            | 0.7       |
| その他 10物件 小計 |                      |        |               | 40,706           | 14.8      |
| 107物件 合計    |                      |        |               | 275,488          | 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) 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5) 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。