

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 杉田俊夫  
 (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 杉田俊夫  
 問合せ先 財務企画本部  
 業務企画部長 石井崇弘  
 (TEL：03-5501-0080)

(変更)「資産(匿名組合出資持分)の取得に関するお知らせ(合同会社NRT  
 グロース17)」の一部変更に関するお知らせ

2021年6月29日付「資産(匿名組合出資持分)の取得に関するお知らせ(合同会社NRT  
 グロース17)」でお知らせした、日本リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が合同  
 会社NRTグロース17(以下「営業者」といいます。)から付与された優先交渉権(以下「本優  
 先交渉権」といいます。)の対象物件の一部について変更(以下「本件変更」といいます。)が生  
 じたので、以下のとおりお知らせいたします。

記

1. 本件変更の経緯及び内容

本優先交渉権の対象物件の1つである南堀江アパートメント シエロについて、当該物  
 件に含まれていた住宅棟とは構造上独立した駐車場棟につき、営業者が稼働状況や将来の  
 維持管理費用を考慮の結果、当該物件の対象から除外して外部に売却することとしたため、  
 本優先交渉権の対象物件の一部について変更が生じたものです。

2. 変更内容

変更箇所には下線を付しております。

(変更前)

(1) 出資対象である匿名組合の概要

|               |                                       |   |
|---------------|---------------------------------------|---|
| 匿名組合契約<br>の概要 | 匿名組合契約の概要は以下のとおりです。                   |   |
|               | 合同会社NRT グロース17                        |   |
|               | 不動産<br>信託受益権等(注1)<br><u>4,820</u> 百万円 | ノンリコース・ローン<br>(シニア)<br><u>2,700</u> 百万円 |
|               |                                       | ノンリコース・ローン<br>(メザニン)<br>550 百万円         |

|  |  |                         |
|--|--|-------------------------|
|  |  | 匿名組合出資等(注2)<br>1,570百万円 |
|  |  | うち優先匿名組合出資<br>800百万円    |
|  |  | うち劣後匿名組合出資<br>770百万円    |

(中略)

|             |                      |  |
|-------------|----------------------|--|
| そ<br>の<br>他 | 本取得に伴い付与される優先交渉権について |  |
|             | 権利の内容                | 営業者が2021年6月30日に取得予定の不動産信託受益権(詳細は下記「4. 不動産信託受益権の信託財産である不動産の内容」をご参照ください。)又は信託財産である不動産(以下「本件不動産等」といいます。)につき、優先的に取得交渉ができる権利。 |
|             | 期間                   | 2023年7月末日(予定)まで  |
|             | 優先交渉の際の価格条件          | 6物件合計 <u>4,651</u> 百万円(消費税別)での取得。(注3)  |

(中略)

(注3) 6物件合計 4,651百万円(消費税別)を前提として、鑑定評価額を上限として価格条件を協議することができるものとされています。

(中略)

(3) 南堀江アパートメントシエロ(注1)

① 取得予定資産の概要

|           |         |   |
|-----------|---------|---|
| 特定資産の種類   |         | 不動産信託受益権                                      |
| 取得予定年月日   |         | 2021年6月30日                                    |
| 信託受託者     |         | 三菱UFJ信託銀行株式会社                                 |
| 信託設定日     |         | 2019年11月27日                                   |
| 信託期間満了日   |         | 2029年11月30日                                   |
| 所在地(住居表示) |         | ①大阪府大阪市西区南堀江三丁目7番6号<br>②大阪府大阪市西区南堀江三丁目6番7号    |
| 土地        | 地番      | ①大阪府大阪市西区南堀江三丁目15番6他2筆<br>②大阪府大阪市西区南堀江三丁目25番2 |
|           | 建蔽率/容積率 | ①90%(注2)/480%(注3)<br>②100%(注4)/480%(注3)       |
|           | 用途地域    | 商業地域  |
|           | 敷地面積    | ①327.47㎡ ②128.72㎡                             |
|           | 所有形態    | 所有権   |
| 建物        | 竣工年月    | ①2008年2月 ②2008年1月                             |
|           | 構造/階数   | ①鉄筋コンクリート造陸屋根14階建<br>②鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建         |
|           | 用途      | ①共同住宅 ②自動車車庫                                  |

|      |  |
|------|--|
| 延床面積 | ①1,623.62 m <sup>2</sup> ②38.54 m <sup>2</sup> |
| 所有形態 | 所有権  |

(変更後)

(1) 出資対象である匿名組合の概要

|                         |                               |                                 |
|-------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| 匿名組合契約の概要               | 匿名組合契約の概要は以下のとおりです。           |                                 |
|                         | 合同会社 NRT グロース 17              |                                 |
|                         | 不動産<br>信託受益権等(注1)<br>4,694百万円 | ノンリコース・ローン<br>(シニア)<br>2,574百万円 |
|                         |                               | ノンリコース・ローン<br>(メザニン)<br>550百万円  |
| 匿名組合出資等(注2)<br>1,570百万円 |                               |                                 |
|                         | うち優先匿名組合出資<br>800百万円          |                                 |
|                         | うち劣後匿名組合出資<br>770百万円          |                                 |

(中略)

|     |                      |  |
|-----|----------------------|--|
| その他 | 本取得に伴い付与される優先交渉権について |  |
|     | 権利の内容                | 営業者が2021年6月30日に取得予定の不動産信託受益権(詳細は下記「4. 不動産信託受益権の信託財産である不動産の内容」をご参照ください。)又は信託財産である不動産(以下「本件不動産等」といいます。)につき、優先的に取得交渉ができる権利。 |
|     | 期間                   | 2023年7月末日(予定)まで  |
|     | 優先交渉の際の価格条件          | 6物件合計 4,525百万円(消費税別)での取得。(注3)  |

(中略)

(注3) 6物件合計4,525百万円(消費税別)を前提として、鑑定評価額を上限として価格条件を協議することができるものとされています。

(中略)

(3) 南堀江アパートメントシエロ(注1)

① 取得予定資産の概要

|         |               |
|---------|---------------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権      |
| 取得予定年月日 | 2021年6月30日    |
| 信託受託者   | 三菱UFJ信託銀行株式会社 |

|           |                    |                         |
|-----------|--------------------|-------------------------|
| 信託設定日     | 2019年11月27日        |                         |
| 信託期間満了日   | 2029年11月30日        |                         |
| 所在地（住居表示） | 大阪府大阪市西区南堀江三丁目7番6号 |                         |
| 土地        | 地番                 | 大阪府大阪市西区南堀江三丁目15番6他2筆   |
|           | 建蔽率／容積率            | 90%（注2）／480%（注3）        |
|           | 用途地域               | 商業地域                    |
|           | 敷地面積               | 327.47 m <sup>2</sup>   |
|           | 所有形態               | 所有権                     |
| 建物        | 竣工年月               | 2008年2月                 |
|           | 構造／階数              | 鉄筋コンクリート造陸屋根14階建        |
|           | 用途                 | 共同住宅                    |
|           | 延床面積               | 1,623.62 m <sup>2</sup> |
|           | 所有形態               | 所有権                     |

### 3. 今後の見通し等

本件変更が運用状況に与える影響はなく、2023年2月16日付「2022年12月期決算短信（REIT）」にて公表いたしました2023年6月期（2023年1月1日～2023年6月30日）及び2023年12月期（2023年7月1日～2023年12月31日）の運用状況の見通し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/>