

2025 年 12 月 10 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)

国内資産（メザニンローン債権）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、下記のとおり、本投資法人による資産（メザニンローン債権）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、取得先である株式会社 SBI 証券は、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、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、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

(1) 取得予定資産	金銭債権 (仮称)Hotel Sumu Shinjuku East powered by Airbnb Partners (以下「本裏付資産」といいます。)を裏付資産とする合同会社 Sumu ファンド 1 号 (以下「借入人」といいます。)に対するメザニンローン債権 (以下「本劣後貸付債権」といいます。)
(2) 借入人名称	合同会社 Sumu ファンド 1 号
(3) 取得先	株式会社 SBI 証券
(4) 契約締結日	2025 年 12 月 10 日
(5) 取得予定日	2026 年 1 月 7 日
(6) 額面金額	510 百万円
(7) 取得予定価格	510 百万円
(8) 予定利率	基準金利 (注 1) + 550bps
(9) 裏付資産に対する LTV	57.4% (第 1 回貸付実行時) (注 2)
(10) 予定弁済期日	2030 年 10 月 1 日 (注 3)
(11) 利払日	2 月、5 月、8 月及び 11 月の各末日
(12) 取得資金	手元資金

- (注 1) 適用される基準金利は、直前の利払日の 2 営業日前の日における全銀協 3 か月日本円 TIBOR となります。全銀協 3 か月日本円 TIBOR の変動については、一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関のウェブサイト (<https://www.jbatibor.or.jp/>) でご確認ください。
- (注 2) 本裏付資産の鑑定評価書(価格時点:2025 年 8 月 31 日)に記載の本裏付資産(土地部分)の鑑定評価額に対する、第 1 回貸付実行時点の本劣後貸付債権及びその上位債権を含めた額に基づき算出しています。本裏付資産の建物竣工後の土地建物の収益還元法による収益価格に基づき算定した LTV は 62.6%です。なお、当該鑑定評価書は、借入人が取得しています。
- (注 3) 本劣後貸付債権の予定弁済期日は 2030 年 10 月 1 日ですが、借入人が希望し、全貸付人が承諾した場合には、最終弁済期日(2031 年 10 月 1 日)まで延長されます。

2. 本取得の理由

本投資法人は、規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、不動産関連ローン等資産である本劣後貸付債権の取得を行うものであり、本投資法人としては初の取り組みとなります。本投資法人は、本取得により、本投資法人の自己資金の有効活用として金利収入(利率 6%超(本日現在))が得られ、収益を押し上げる効果が期待できることから、投資主利益の最大化に資すると判断し、本取得を決定しました。

本取得にあたっては、以下の点を評価しました。

- ① 本裏付資産に対する本劣後貸付債権及びその上位債権を含む額を前提とした LTV の水準から保有期間中の毀損リスクは低く、また将来の償還の確実性は高いと判断されること
- ② ストラクチャー検討の結果、本劣後貸付債権への利払いの確実性は高いと判断されること
- ③ 上記①及び②のリスクに対して合理的な水準のリターンが見込まれること

なお、上場不動産投資法人は、東京証券取引所の有価証券上場規程により、運用資産等の総額に占める割合が 5%以下である限りにおいて、不動産等、不動産関連資産及び流動資産等以外の資産を保有することが可能です。なお、本劣後貸付債権は、不動産等、不動産関連資産及び流動資産等のいずれにも該当しませんが、本取得後の本投資法人の運用資産等の総額に占める「不動産等、不動産関連資産及び流動資産等」の比率は、95%以上となる見込みです。

3. 本劣後貸付債権の内容

本劣後貸付債権のストラクチャーの概要

【第 1 回貸付実行(2025 年 10 月 1 日):土地取得】

合同会社 Sumu ファンド 1 号	
本裏付資産 (土地)	ノンリコース・ローン (シニア) 1,460 百万円
	ノンリコース・ローン (メザニン) 510 百万円
	匿名組合出資 1,123 百万円

(本劣後貸付債権)
510 百万円
本投資法人

債権譲渡

【第2回貸付実行（2027年2月26日）：建物取得】

合同会社 Sumu ファンド 1 号	
本裏付資産 (土地及び建物)	ノンリコース・ローン (シニア) 1,460 百万円
	1,540 百万円 (内、消費税ローン 130 百万円)
	ノンリコース・ローン (メザニン) 510 百万円
	匿名組合出資 1,123 百万円

1. 第1回貸付として、2025年10月1日に、シニアローン貸付人及びメザニンローン貸付人から借入人に対し、総額1,970百万円の貸付（ノンリコース・ローン）が実行され、借入人は本裏付資産のうち土地部分を取得しました。本投資法人は2026年1月7日に、メザニンローン貸付人である株式会社SBI証券から本劣後貸付債権を取得する予定です。
2. 第2回貸付として、2027年2月26日に、シニアローン貸付人から借入人に対し、消費税ローン130百万円を含む総額1,540百万円の貸付が実行され、借入人は本裏付資産のうち建物部分を取得する予定です。
3. 本劣後貸付債権は、利払い及び元本の返済の順位において、シニアローンに劣後しますが、借入人に対する匿名組合出資に優先します。元本の返済においては、本裏付資産の価値が下落した場合でも、最初に借入人に対する匿名組合出資が毀損した後に本劣後貸付債権の元本が毀損します。

本裏付資産の概要

物件名称	(仮称)Hotel Sumu Shinjuku East powered by Airbnb Partners	
特定資産の種類	不動産	
竣工年月	2027 年 2 月（予定）	
所在地（住居表示）	東京都新宿区新宿 5-7-12	
延床面積	1,228.04 m ² （予定）	
構造・階数	鉄筋コンクリート造 10 階（予定）	
用途	ホテル（予定）	
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権（予定）
賃貸借の状況	賃貸可能面積	1,228.04 m ² （予定）
	賃貸面積	未定(注1)
	稼働率	未定(注1)
	テナントの総数	1(注2)
	月額賃料	変動賃料：GOP に一定比率を除いた額(注2)
敷金等	非開示(注3)	

(注1) 本裏付資産の建物は未竣工であるため、本日現在未定です。

(注2) 2025年10月1日付で借入人との間で締結された停止条件付定期建物賃貸借兼プロパティマネジメント契約の内容を記載しています。

(注3) エンドテナントの承諾が得られていないため、非開示としています。

【物件イメージ】

4. 取得先の概要

名 称	株式会社 SBI 証券
所 在 地	東京都港区六本木一丁目 6 番 1 号
代 表 者	代表取締役社長 高村 正人
資 本 金	543 億円
設 立 年 月 日	1999 年 4 月 26 日（商号変更日）
純 資 産	2,815 億円（2025 年 9 月末時点）
総 資 産	75,916 億円（2025 年 9 月末時点）
大 株 主 及 び 持 ち 株 比 率	SBI ファイナンシャルサービシーズ株式会社 100%
主 な 事 業 内 容	オンライン総合証券
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資 本 関 係	本資産運用会社の親会社（出資割合67.0%）であるSBIファイナンシャルサービシーズ株式会社の100%出資子会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人 的 関 係	本資産運用会社では、当該会社より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が、当該会社の親会社であるSBIファイナンシャルサービシーズ株式会社は、本投資法人及び本資産運用会社とスポンサーサポート契約を締結しており、同契約に基づきスポンサーグループとしての役務を提供しています。
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。

5. 利害関係者との取引

上記 4. に記載の取得先である株式会社 SBI 証券は、本資産運用会社の投信法第 201 条及び投信法施行令第 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、本取得に当たり、「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。

6. 決済方法等

本取得に関しては、取得予定日に、本投資法人が手元資金により取得先に対して本劣後貸付債権の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。

7. 今後の見通し

本取得が 2025 年 8 月 15 日付「2025 年 6 月期決算短信 (REIT)」で公表した 2026 年 6 月期 (2026 年 1 月 1 日～2026 年 6 月 30 日) の運用状況の予想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

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