

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)

資産運用会社における社内規程（運用ガイドライン）の一部改正に関するお知らせ

日本リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の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、本日開催した取締役会において、2025 年 9 月 19 日に開催予定の本投資法人の投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）において資産運用の対象及び方針の変更等に関する規約の一部変更に係る議案が承認されることを停止条件として、本資産運用会社における社内規程（運用ガイドライン）（以下「運用ガイドライン」といいます。）を一部改正することを決定いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 改正の背景

本投資法人は、需給バランスと分散（物件分散及びテナント分散による強いリスク耐性）に着眼して、磐石さを追究しつつ、築き上げたポートフォリオの「未来価値」を、かかるポートフォリオの強みを活かす運用体制により、「独自の視点」と「堅実な姿勢」で実現し、ポートフォリオの価値と競争力を中長期的な目線で維持・向上させ、投資主価値の最大化に繋げていくことを特長としています。

本投資法人は、上記方針のもと、本投資法人のより柔軟・多様な投資を確保し、更なる物件取得機会の拡大を通じて投資主価値の向上を図るため、本投資法人の資産運用の対象及び方針を一部変更することとし、これに伴い規約に必要な変更を加えることを本投資主総会に付議する件に関して、本日付で役員会にて決議し、また、本資産運用会社は、本投資主総会において資産運用の対象及び方針の変更等に関する規約の一部変更に係る議案が承認されることを停止条件として、本投資法人の投資方針を定めた運用ガイドラインを改定することを、本日付で決定いたしました。

2. 運用ガイドライン改正の概要

① 投資対象の一部変更

主たる投資対象をオフィス及び住宅の用に供される不動産等に変更し、商業施設をその他の用に供される不動産に分類するとともに用、その他の用に供される不動産のうち、新たに宿泊施設について、投資対象タイプと投資特性、個別投資対象基準、経済的調査、物理的調査及び法的調査等の調査項目等の定めを追加する等の所要の変更を行うものです。

また、ポートフォリオ全体の用途別投資比率の定めを一部変更し、その他の用に供される不動産の用途別投資比率を50%以下とします。

② 投資対象地域の一部変更

主たる投資対象のうち、オフィスについて、その主たる投資対象地域を都心6区（注1）から

東京経済圏（注2）に拡大するとともに、住宅について、三大都市圏（注3）を中心とした投資を行うこととしますための所要の修正を行うものです。各用途の地域別投資比率は、オフィスについては東京経済圏に対し60%以上とし、住宅については、三大都市圏に対し60%以上とします。

また、商業施設について、固有の投資対象地域に係る制限を削除します。

③ 取得基準の一部変更

- (i) 本投資法人の資産運用の対象とする特定資産の種類に、その最終的な裏付資産を不動産同等物とする投資事業有限責任組合契約に関する法律（平成10年法律第90号。その後の改正を含みます。以下同じです。）に規定する投資事業有限責任組合契約に基づく権利が追加されることに対応し、投資事業有限責任組合契約に基づく権利の取得基準等の定めを新設するものです。なお、投資事業有限責任組合契約に基づく権利への投資は、匿名組合出資持分、不動産対応証券及び不動産関連ローン等資産（投資事業有限責任組合契約に基づく権利と併せて以下「不動産ファンド持分投資」と総称します。）と同様、実質的な運用対象又は裏付資産とされる不動産同等物が本投資法人の投資方針及び投資対象に合致していること等を要することとし、その投資額は、不動産ファンド持分投資に対する投資額の合計で、総資産額の10%以内とします。
- (ii) 上記 (i) の投資のほか、不動産に関する匿名組合出資持分、不動産対応証券、不動産関連ローン等資産及び投資事業有限責任組合契約に基づく権利（主たる投資対象が不動産関連ローン等金銭債権であるものを除きます。）について、当該資産の取得による収益の成長性及び安定性に着目し、純投資として投資できるよう、その際の取得基準等の定めを新設するものです。なお、かかる純投資として行う投資額は、不動産ファンド持分投資に対する投資額と合計で、総資産額の10%以内とします。

（注1）「都心6区」とは千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区及び品川区をいいます。

（注2）「東京経済圏」とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

（注3）「三大都市圏」とは、東京経済圏、大阪経済圏（大阪府、京都府、兵庫県）及び名古屋経済圏（愛知県、岐阜県、三重県）をいいます。

3. 運用ガイドラインの改正日（予定）

2025 年 9 月 19 日

4. 今後の見通し

本改正による影響はないため、本日付「2025年6月期決算短信（REIT）」にて公表いたしました2025年12月期（2025年7月1日～2025年12月31日）及び2026年6月期（2026年1月1日～2026年6月30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/>