

【表紙】

【発行登録追補書類番号】 5 - 投法人1 - 1

【提出書類】 発行登録追補書類

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2025年4月17日

【発行者名】 日本リート投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 岩佐 泰志

【本店の所在の場所】 東京都港区新橋一丁目18番1号

【事務連絡者氏名】 SBIリートアドバイザーズ株式会社
財務企画本部 キャピタルマーケット部長 松本 美由紀

【電話番号】 03-5501-0080

【発行登録の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】 日本リート投資法人

【発行登録の対象とした募集内国投資証券の形態】 投資法人債券（短期投資法人債を除く。）

【今回の募集金額】 13億円

【発行登録書の内容】

(1)【提出日】 2023年12月26日

(2)【効力発生日】 2024年1月9日

(3)【有効期限】 2026年1月8日

(4)【発行登録番号】 5 - 投法人1

(5)【発行予定額又は発行残高の上限】 発行予定額 100,000百万円

【これまでの募集実績】

(発行予定額を記載した場合)

番 号	提出年月日	募集金額（円）	減額による訂正年月日	減額金額（円）
-	-	-	-	-
実績合計額（円）		なし (なし)	減額総額（円）	なし

（注）実績合計額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段（ ）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しています。

【残額】 （発行予定額 - 実績合計額 - 減額総額） 100,000百万円
(100,000百万円)

（注）残額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段（ ）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しています。

(発行残高の上限を記載した場合)

該当事項はありません。

【残高】 （発行残高の上限 - 実績合計額 + 償還総額 - 減額総額） - 円

【安定操作に関する事項】 該当事項はありません。

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

該当事項はありません。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

(1) 【銘柄】

日本リート投資法人第6回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（以下「本投資法人債」といいます。）

(2) 【投資法人債券の形態等】

社債、株式等の振替に関する法律の規定の適用

本投資法人債は、その全部について社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「社債等振替法」といいます。）第115条で準用する社債等振替法第66条第2号の定めに従い社債等振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた投資法人債であり、社債等振替法第115条で準用する社債等振替法第67条第1項の規定に基づき本投資法人債についての投資法人債券を発行することができません。

但し、社債等振替法第115条で準用する社債等振替法第67条第2項に規定される場合には、本投資法人債の投資法人債権者（以下「本投資法人債権者」といいます。）は日本リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）に投資法人債券の発行を請求することができます。この場合、投資法人債券の発行に要する費用は本投資法人の負担とします。かかる請求により発行する投資法人債券は無記名式利札付に限り、本投資法人債権者は当該投資法人債券を記名式とすることを請求することはできないものとし、その分割又は併合は行いません。

信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付

本投資法人債について、本投資法人は株式会社日本格付研究所（以下「J C R」といいます。）から A A - の信用格付を2025年4月17日付で取得しています。

J C R の信用格付は、格付対象となる債務について約定どおり履行される確実性の程度を等級をもって示すものです。

J C R の信用格付は、債務履行の確実性の程度に関しての J C R の現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではありません。また、J C R の信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではありません。J C R の信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれません。

J C R の信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動します。また、J C R の信用格付の付与にあたり利用した情報は、J C R が格付対象の発行体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものです。当該情報には、人為的、機械的又はその他の理由により誤りが存在する可能性があります。

本投資法人債の申込期間中に本投資法人債に関してＪＣＲが公表する情報へのリンク先は、ＪＣＲのホームページ（<https://www.jcr.co.jp/>）の「ニュースリリース」右端「一覧を見る」をクリックして表示される「ニュースリリース」（<https://www.jcr.co.jp/release/>）に掲載されています。なお、システム障害等何らかの事情により情報を入手することができない可能性があります。その場合の連絡先は以下のとおりです。

ＪＣＲ：電話番号03-3544-7013

(3) 【券面総額】

本投資法人債についての投資法人債券は原則として発行しません。

なお、本投資法人債に係る振替投資法人債の総額は、金13億円です。

(4) 【各投資法人債の金額】

金1億円

(5) 【発行価額の総額】

金13億円

(6) 【発行価格】

各投資法人債の金額100円につき金100円

(7) 【利率】

年1.346パーセント

(8) 【利払日及び利息支払の方法】

本投資法人債の利息は、払込期日の翌日から本投資法人債を償還すべき日（以下「償還期日」といいます。）までこれをつけ、2025年10月23日を第1回の支払期日としてその日までの分を支払い、その後毎年4月23日及び10月23日の2回に各その日までの前半か年分を支払います。但し、半か年に満たない利息を計算するときは、その半か年間の日割でこれを計算します。

利息を支払うべき日が銀行休業日にあたるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げます。

償還期日後は本投資法人債には利息をつけません。但し、償還期日までに別記「(21) その他 1. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人（1）」に定める財務代理人に対して本投資法人債の元金支払資金の預託（以下「資金預託」といいます。）がなされなかった場合には、当該未償還元金について、償還期日の翌日から、現実の支払がなされた日又は資金預託がなされた旨を公告した日から3銀行営業日を経過した日のいずれか早い方の日まで、別記「(7) 利率」所定の利率による遅延損害金を付するものとします。

本投資法人債の利息の支払期日までに資金預託がなされなかった場合には、当該未払利息について、支払期日の翌日から、現実の支払がなされた日又は資金預託がなされた旨を公告した日から3銀行営業日を経過した日のいずれか早い方の日まで、別記「(7) 利率」所定の利率による遅延損害金を付するものとします。

(9) 【償還期限及び償還の方法】

本投資法人債の元金は、2030年4月23日にその総額を償還します。

本投資法人債の償還金額は、各投資法人債の金額100円につき金100円とします。

本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、法令又は別記「(18) 振替機関に関する事項」に記載の振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。

償還期日が銀行休業日にあたるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げます。

(10) 【募集の方法】

一般募集

(11) 【申込証拠金】

各投資法人債の金額100円につき金100円とし、払込期日に払込金に振替充当します。

申込証拠金には利息をつけません。

(12) 【申込期間】

2025年4月17日

(13) 【申込取扱場所】

別記「(16) 引受け等の概要」に記載の引受人の本店及び国内各支店

(14)【払込期日】

2025年4月23日

(15)【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(16)【引受け等の概要】

本投資法人債の引受け等の概要は以下のとおりです。

引受人の氏名又は名称	住所	引受金額 (百万円)	引受けの条件
三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目9番2号	400	1. 引受人は、本投資法人債の全額につき共同して買取引受を行います。 2. 本投資法人債の引受手数料は各投資法人債の金額100円につき金40銭とします。
株式会社ＳＢＩ証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	300	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	300	
ＳＭＢＣ日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	300	
計	-	1,300	-

(17)【投資法人債管理者又は投資法人債の管理会社】

該当事項はありません。

(18)【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋兜町7番1号

(19)【投資法人の登録年月日及び登録番号】

登録年月日 2010年10月26日

登録番号 関東財務局長第72号

(20)【手取金の使途】

本投資法人債の払込金額1,300百万円から発行諸費用の概算額15百万円を控除した差引手取概算額1,285百万円を適格クライテリアＡ（別記「第４ 募集又は売出しに関する特別記載事項 ２ 適格クライテリアについて」において記載します。）を満たす特定資産である「FORECAST新宿AVENUE」及び「FORECAST市ヶ谷」の取得資金として調達した2025年4月21日を返済期日とする借入金の返済により減少した手元資金に充当することで、実質的に当該借入金の返済資金として充当する予定です。

(21)【その他】

1. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人

- (1) 本投資法人は、株式会社三菱ＵＦＪ銀行（以下「財務代理人」といいます。）との間に2025年4月17日付で本投資法人債財務代理契約を締結し、財務代理人に本投資法人債の財務代理事務を委託します。
- (2) 財務代理人は、本投資法人債に関する振替機関が定める業務規程等に基づく発行代理人及び支払代理人の業務を行います。
- (3) 財務代理人は、本投資法人債に関し、本投資法人債権者に対していかなる義務又は責任も負わず、また本投資法人債権者との間にいかなる代理関係又は信託関係も有していません。
- (4) 本投資法人が財務代理人を変更する場合には、その旨を公告します。
- (5) 本投資法人債権者が財務代理人に請求等を行う場合には、財務代理人の本店に対してこれを行うものとします。

2. 投資法人債管理者の不設置

本投資法人債は、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139条の8但書の要件を充たすものであり、本投資法人債の管理を行う投資法人債管理者は設置されていません。

3. 担保及び保証の有無

本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また本投資法人債のために特に留保されている資産はありません。

4. 財務上の特約

(1) 担保提供制限

本投資法人は、本投資法人債発行後、本投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人が国内で既に発行した、又は国内で今後発行する他の無担保投資法人債（但し、下記に定める担付切換条項が特約されている無担保投資法人債を除きます。）のために担保権を設定する場合は、本投資法人債のために担保付社債信託法（明治38年法律第52号。その後の改正を含みます。）（以下「担保付社債信託法」といいます。）に基づき同順位の担保権を設定しなければなりません。なお、上記但書における担付切換条項とは、利益維持条項等本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約、又は本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいいます。

(2) 上記(1)により本投資法人債のために担保権を設定する場合は、本投資法人は、ただちに登記その他必要な手続を完了し、かつ、その旨を担保付社債信託法第41条第4項の規定に準じて公告するものとします。

5. 期限の利益喪失に関する特約

(1) 本投資法人は、次に掲げる事由のいずれかが発生した場合には、本投資法人債権者からの書面による請求を財務代理人が受けた日から5銀行営業日を経過した日に、本投資法人債全額について期限の利益を喪失します。但し、財務代理人が当該請求を受けた日から5銀行営業日以内に当該事由が補正又は治癒された場合は、この限りではありません。

本投資法人が別記「(9) 償還期限及び償還の方法」の規定に違背し、5銀行営業日を経過してもその履行ができないとき。

本投資法人が別記「(8) 利払日及び利息支払の方法」の規定に違背し、10銀行営業日を経過してもその履行ができないとき。

本投資法人が別記「(21) その他 4.財務上の特約 (1)担保提供制限」の規定に違背したとき。

本投資法人が本投資法人債以外の投資法人債（当該投資法人債の元利金の返済及び附帯費用の支払原資が特定の資産及びその資産から得られる収益に限定され、本投資法人の有する他の資産には一切及ばない旨の特約が有効に契約されている投資法人債を除きます。）について期限の利益を喪失したとき、又は期限が到来してもその弁済をすることができないとき。

本投資法人が投資法人債を除く借入金債務（当該借入金債務の履行が、当該借入金債務を被担保債務とする担保権が設定された資産のみを引当てとして行われ、その借入金債務の履行の引当てが本投資法人の有する他の資産に及ばない旨の特約が付された借入金債務を除きます。）について期限の利益を喪失したとき、又は本投資法人以外の者の発行する社債、投資法人債若しくはその他の借入金債務に対して本投資法人が行った保証債務（当該保証債務の履行が、当該保証債務を被担保債務とする担保権が設定された資産のみを引当てとして行われ、その保証債務の履行の引当てが保証人である本投資法人の有する他の資産に及ばない旨の特約が付された保証債務を除きます。）について履行義務が発生したにもかかわらず、その履行をすることができないとき。但し、当該債務の合計額（外貨建ての場合はその邦貨換算後）が10億円を超えない場合は、この限りではありません。

(2) 本投資法人は、次に掲げる事由のいずれかが発生した場合には、何ら手続を要することなく、本投資法人債全額について当然に期限の利益を喪失します。

本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始若しくはその他適用ある倒産手続開始の申立をし、又は解散（合併の場合を除きます。）の決議をしたとき。

本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始若しくはその他適用ある倒産手続開始の決定、又は特別清算開始の命令を受けたとき。

本投資法人が、投資法人としての登録を取り消されたとき。但し、合併による場合で、合併後の投資法人が本投資法人債上の債務全額を承継する場合はこの限りではありません。

本投資法人の純資産の額が、投信法上の最低純資産額を下回り、内閣総理大臣から投信法第215条第2項に基づく通告を受けた場合で、当該通告に規定された期間内に治癒を図ることができなかったとき。

- (3) 上記(1)又は(2)の規定により本投資法人債について期限の利益を喪失した場合には、本投資法人はただちにその旨を公告します。
- (4) 上記(1)又は(2)の規定により期限の利益を喪失した本投資法人債は、ただちに支払われるものとし、直前の利息の支払期日の翌日から期限の利益喪失日まで別記「(7) 利率」所定の利率による経過利息を付するものとし、但し、期限の利益喪失日までに資金預託がなされなかった場合には、当該元本及び期限の利益喪失日までの経過利息について、期限の利益喪失日の翌日から、現実の支払がなされた日又は資金預託がなされた旨の公告がなされた日から3銀行営業日を経過した日のいずれか早い方の日まで、別記「(7) 利率」所定の利率による遅延損害金を付するものとし、

6. 公告の方法

本投資法人債に関して本投資法人債権者に対し公告する場合には、法令に別段の定めがあるものを除き本投資法人の規約所定の電子公告によりこれを行います。但し、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、本投資法人の規約所定の新聞紙並びに東京都及び大阪府で発行される各1種以上の新聞紙（但し、重複するものがあるときは、これを省略することができます。）にこれを掲載します。

7. 投資法人債権者集会

- (1) 本投資法人債の投資法人債権者集会は、本投資法人がこれを招集するものとし、投資法人債権者集会の日の3週間前までに投資法人債権者集会を招集する旨、投資法人債権者集会の日時及び場所並びに投資法人債権者集会の目的である事項その他法令に基づき本投資法人債権者に通知すべき事項を公告します。
- (2) 本投資法人債の投資法人債権者集会は、東京都においてこれを行います。
- (3) 本投資法人債の総額（償還済みの額及び本投資法人が有する本投資法人債の金額の合計額を除きます。）の10分の1以上に当たる本投資法人債を有する本投資法人債権者は、本投資法人債に関する社債等振替法第115条で準用する社債等振替法第86条に定める書面（別記「(2) 投資法人債券の形態等」 但書に基づき本投資法人債の投資法人債券が発行された場合は当該投資法人債券）を本投資法人に提示したうえ、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を本投資法人に提出して投資法人債権者集会の招集を請求することができます。
- (4) 本投資法人債及び本投資法人債と同一の種類（投信法第139条の7で準用する会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第681条第1号に定める種類をいいます。以下同じです。）の投資法人債の投資法人債権者集会は、一つの集会として開催されます。上記(1)乃至(3)の規定は、本(4)の投資法人債権者集会について準用します。

8. 時効

本投資法人債の消滅時効は、投信法第139条の7で準用する会社法第701条の規定により、元金については10年、利息については5年とします。

9. 追加発行

本投資法人は、随時、本投資法人債権者（別記「(2) 投資法人債券の形態等」 但書に基づき本投資法人債の投資法人債券が発行された場合は利札の所持人を含みます。）の同意なしに、本投資法人債と初回利払日又は払込金額を除く全ての事項（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第180条所定の各事項を含みます。）において本投資法人債と同じ内容の要項を有し、本投資法人債と併合されることとなる同一の種類の投資法人債を追加発行することができます。

10. 投資法人債要項の公示

本投資法人は、その本店に本投資法人債の投資法人債要項の写しを備え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供します。

11. 投資法人債要項の変更

- (1) 本投資法人債の投資法人債要項に定められた事項（但し、別記「(21) その他 1. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人（1）」、「(21) その他 12. 一般事務受託者」、「(21) その他 13. 資産運用会社」及び「(21) その他 14. 資産保管会社」の規定を除きます。）の変更は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資法人債権者集会の決議を要するものとし、当該決議に係る裁判所の認可を必要とします。
- (2) 裁判所の認可を受けた上記(1)の投資法人債権者集会の決議は、本投資法人債の投資法人債要項と一体をなすものとしします。

12. 一般事務受託者

- (1) 本投資法人債に関する一般事務受託者

本投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務（投信法第117条第1号関係）

三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社

株式会社ＳＢＩ証券

みずほ証券株式会社

ＳＭＢＣ日興証券株式会社

財務代理人、発行代理人及び支払代理人に委託する発行及び期中事務（投信法第117条第3号及び第6号関係）

株式会社三菱ＵＦＪ銀行

なお、投信法施行規則第169条第2項第4号に規定する投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務は、社債等振替法及び別記「(18) 振替機関に関する事項」に記載の振替機関の振替業にかかる業務規程（以下「振替機関の業務規程」といいます。）その他別記「(18) 振替機関に関する事項」に記載の振替機関が定める規則等（以下「業務規程等」といいます。）の規定に従って支払代理人及び口座管理機関を経由して処理されます。

本投資法人債の投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務（投信法第117条第2号関係）

株式会社三菱ＵＦＪ銀行

- (2) 本投資法人債に関する事務を除く一般事務受託者（投信法第117条第2号乃至第6号関係）

三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

株式会社三菱ＵＦＪ銀行

13. 資産運用会社

SBIリートアドバイザーズ株式会社

14. 資産保管会社

三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

15. 元利金の支払

本投資法人債権者に対する元利金は、社債等振替法及び業務規程等に従って支払われ、本投資法人は、支払代理人を経由しての振替機関の業務規程に定義された機構加入者に対する元利金の交付をもって、本投資法人債の元利金の支払にかかる債務を免責されるものとします。

16. 申込等

引受人は、募集に際して、別記「(11) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を申込者より徴収し、これを払込期日に払込金に振替充当します。申込証拠金には利息をつけません。

第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 グリーンボンドとしての適格性について

本投資法人は、グリーンボンドの発行のために「グリーンボンド原則（2021年版）」（注1）、「グリーンローン原則（2023年版）」（注2）、「グリーンボンドガイドライン（2024年版）」（注3）及び「グリーンローンガイドライン（2024年版）」（注4）に則したグリーンファイナンス・フレームワーク（以下「本フレームワーク」といいます。）を策定しました。

本投資法人は本フレームワークに対する第三者評価として「JCRより「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」(注5)の最上位評価である「Green1(F)」を取得しています。

- (注1)「グリーンボンド原則(2021年版)」とは、国際資本市場協会(ICMA)が事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド原則執行委員会(Green Bond Principles Executive Committee)により策定されているグリーンボンドの発行に係るガイドラインをいい、以下「グリーンボンド原則」といいます。
- (注2)「グリーンローン原則(2023年版)」とは、ローン市場協会(LMA)、アジア太平洋地域ローン市場協会(APLMA)及びローンシンジケーション&トレーディング協会(LSTA)により策定された環境分野に用途を限定する融資のガイドラインをいい、以下「グリーンローン原則」といいます。
- (注3)「グリーンボンドガイドライン(2024年版)」とは、環境省が2017年3月に策定・公表し、2024年11月に改訂したガイドラインをいい、以下「グリーンボンドガイドライン」といいます。グリーンボンド原則との整合性に配慮しつつ、市場関係者の実務担当者がグリーンボンドに関する具体的対応を検討する際に参考とし得る、具体的対応の例や我が国の特性に即した解釈を示すことで、グリーンボンドを国内でさらに普及させることを目的としています。
- (注4)「グリーンローンガイドライン(2024年版)」とは、環境省が2020年3月に策定・公表し、2024年11月に改訂したガイドラインをいい、以下「グリーンローンガイドライン」といいます。グリーンローンガイドラインでは、グリーンローンについてグリーンローン原則との整合性に配慮しつつ、グリーンローンを国内でさらに普及させることを目的として、借り手、貸し手その他の関係機関の実務担当者がグリーンローンに関する具体的対応を検討する際に参考とし得る、具体的対応の例や我が国の特性に即した解釈が示されています。
- (注5)「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」とは、グリーンボンド原則、グリーンローン原則並びにグリーンボンドガイドライン及びグリーンローンガイドラインを受けた発行体又は借入人のグリーンボンド発行又はグリーンローン借入方針(グリーンファイナンス方針)に対する第三者評価をいいます。当該評価においては発行体又は借入人のグリーンファイナンス方針に記載のプロジェクト分類がグリーンプロジェクトに該当するかを審査し、調達資金の使途(グリーンプロジェクトへの充当割合)を評価する「グリーン性評価」及び発行体又は借入人の管理・運営体制及び透明性について評価する「管理・運営・透明性評価」を行い、これら評価の総合評価として「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」が決定されます。なお、「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」は、個別の債券又は借入に関する評価と区別するため、評価記号の末尾に(F)をつけて表示されます。本投資法人に係る「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」は、以下のJCRのウェブサイトに掲載されています。

<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/>

2 適格クライテリアについて

グリーンファイナンスで調達された資金は、以下のグリーン適格クライテリアA又はグリーン適格クライテリアBを満たすグリーン適格プロジェクトに関連する新規投資及び既存投資のリファイナンスへ充当します。なお、グリーン適格クライテリアBに関して、既存投資の場合は、グリーンファイナンスによる資金調達から3年以内に実施した支出に限ります。

- グリーンボンド原則プロジェクトカテゴリ：グリーンビルディング
- グリーン適格クライテリアA：以下の認証又は再認証のいずれかを取得済あるいは取得予定の資産であること
 - DBJ Green Building認証(注1)：3つ星以上
 - BELS(注2)：
 - (2016年度基準)
 - 3つ星以上()
 - (2024年度基準)
 - 非住宅：レベル4以上
 - 住宅：レベル3以上
 - CASBEE不動産・建築(注3)(注4)：B+ランク以上
 - 物流倉庫を含む工場等においてBEI=0.75超の場合を除きます。

- ・ グリーン適格クライテリアB：以下の環境改善効果のうち、いずれかの獲得が期待できる改修工事

30%を超えるCO2排出量の削減

30%を超えるエネルギー消費量の削減

30%を超える水使用量の削減

DBJ Green Building認証、BELS、CASBEE不動産の1ランク以上の向上

（注1）「DBJ Green Building認証」とは、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、環境・社会への配慮がなされた不動産（Green Building）を対象に、5段階の評価ランク（1つ星～5つ星）に基づく認証を行うものです。

（注2）「BELS（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System / 建築物省エネルギー性能表示制度）」とは、国土交通省が定めたガイドラインに基づき第三者機関が実施する評価制度で、建築物の一次エネルギー消費量に基づき、省エネルギー性能の評価・表示を行う制度です。2024年3月までは、5段階の評価ランク（1つ星～5つ星）で評価が行われ（2016年度基準）、2024年4月以降については、省エネ設備がある住宅及び非住宅は7段階の評価ランク（0～6つ星）で評価が行われています（2024年度基準）。

（注3）「CASBEE（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency / 建築環境総合性能評価システム）不動産」とは、建築物の環境性能を評価し4段階で格付け（Bランク～Sランク）する手法で、省エネや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。

（注4）「CASBEE建築」とは、Q（建築物の環境品質・性能）及びLR（建築物の環境負荷低減性）の各評価項目の得点をもとに、5段階で格付け（Cランク～Sランク）する手法で評価するシステムです。

3 プロジェクトの評価と選定のプロセス

資金使途となりうる基準を満たすグリーンプロジェクト（以下「適格グリーンプロジェクト」といいます。）の選定に際しては、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。）の代表取締役社長、投資運用本部長、財務企画本部長などで構成されるサステナビリティ推進会議を開催し、適格グリーンプロジェクトの評価、資金使途と適格クライテリアとの適合性を検討し、決定します。

4 調達資金の管理

本投資法人はマーケット・プラクティスに沿って、調達資金の充当状況及びグリーンファイナンス調達残高の管理とモニタリングを行う内部プロセスを整備しています。本投資法人は直近決算期末時点における適格クライテリアAの帳簿価額の総額（グリーン適格資産総額）に、直近決算期末時点における、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）を乗じて算出された負債額及び適格クライテリアBを満たす改修工事資金の総額の合計額（グリーン適格負債額）を、本フレームワークに基づくグリーンファイナンスによる調達上限とします。

5 レポートニング

資金充当状況レポートニング

本投資法人は、グリーン適格プロジェクトに調達資金の全額が充当されるまで、資金の充当状況を年次でウェブサイト上に公表します。

開示内容は、プロジェクト単位での資金充当額、調達資金の未充当資金額及び調達資金の充当額のうち既存の支出として充当された金額です。

なお、調達資金の充当計画に大きな変更が生じる等の重要な事象が生じた場合は、適時に開示します。

インパクト・レポーティング

本投資法人は、本フレームワークに基づいて調達されたグリーンファイナンスの残高が存在する限り、以下の指標を実務上可能な範囲でウェブサイト上に公表します。

- ・ 有効な環境認証の種類とランク
- ・ エネルギー消費量
- ・ CO2等の温室効果ガス排出量
- ・ 水消費量
- ・ 廃棄物量
- ・ 改修工事に充当したグリーンファイナンスが存在する場合は、改修工事の内容、対象物件名に加え、改修工事前後のエネルギー消費量、CO2等の温室効果ガス排出量、水消費量、廃棄物量のうち、いずれかの定量的指標、又は改修工事の前後の環境認証の種類とランク

第二部【参照情報】

第 1 【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）第27条において準用する同法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第25期（自 2024年7月1日 至 2024年12月31日） 2025年3月28日関東財務局長に提出

第 2 【参照書類の補完情報】

参照書類である2025年3月28日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）について、参照有価証券報告書提出日以後本発行登録追補書類提出日（2025年4月17日）までの間に補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

また、参照有価証券報告書に記載された「投資リスク」について、参照有価証券報告書提出日以後本発行登録追補書類提出日までの間に生じた変更その他の事由はありません。

なお、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本発行登録追補書類提出日現在においてもその判断に変更はありません。

1 資金の借入れの決定

本投資法人は、2025年3月28日付で、2025年4月20日に期限を迎える借入金（7,050百万円）のうちの一部の返済資金並びに2025年5月27日取得予定物件の取得資金及びこれらの関連費用の支払いの一部に充当するため、以下のとおり資金の借入れを決定しました。

借入 番号	借入先	借入金額 (百万円)	利率	変動・固 定の区別	借入 実行日	借入 方法	返済期日	返済方法	担保
095	株式会社三菱UFJ銀行をリード・アレンジャー、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をコ・アレンジャーとする協調融資団 (注1)	3,000	基準金利に0.2450%を加えた利率 (注6)	変動	2025年 4月21日	左記借入先を貸付人とする金銭消費貸借契約に基づく借入れ	2028年 4月20日	期限一括返済 (注9)	無担保 無保証
096	株式会社三菱UFJ銀行をリード・アレンジャー、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をコ・アレンジャーとする協調融資団 (注2)	1,250	基準金利に0.2900%を加えた利率 (注6)				2029年 4月20日		

借入 番号	借入先	借入金額 (百万円)	利率	変動・固 定の区別	借入 実行日	借入 方法	返済期日	返済方法	担保
097	株式会社三菱UFJ銀行をリード・アレンジャー、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をコ・アレンジャーとする協調融資団 (注3)	1,300	基準金利に0.3400%を加えた利率 (注6)	変動 (注8)	2025年 4月21日	左記借入先を貸付人とする金銭消費貸借契約に基づく借入れ	2030年 8月20日	期限一括返済 (注9)	無担保 無保証
C03 (注4)	株式会社三菱UFJ銀行及び株式会社みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団 (注5)	2,810	基準金利に0.4500%を加えた利率 (注7)	変動	2025年 5月27日		2026年 5月27日		

(注1) 協調融資団は、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社SBI新生銀行、みずほ信託銀行株式会社及び株式会社あおぞら銀行により構成されています。

(注2) 協調融資団は、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社りそな銀行、株式会社SBI新生銀行、みずほ信託銀行株式会社及び株式会社あおぞら銀行により構成されています。

(注3) 協調融資団は、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行及び三井住友信託銀行株式会社により構成されています。

- (注4) 2019年12月27日付で締結したコミットメントライン契約に基づく借入れです。
- (注5) 協調融資団は、株式会社三菱UFJ銀行及び株式会社みずほ銀行により構成されています。
- (注6) 利払日は、初回を2025年5月20日とし、その後は毎月20日（同日が営業日でない場合は翌営業日とします。）及び元本返済期日です。利払日に支払う利息に適用される基準金利は、直前の利払日（初回は借入実行日）の2営業日前の日における全銀協1か月日本円TIBORとなります。ただし、計算期間が1か月より長い場合もしくは1か月に満たない場合は、当該期間に適用する基準金利は、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。
- (注7) 利払日は、初回を2025年6月20日とし、その後は毎月20日（同日が営業日でない場合は翌営業日とします。）及び元本返済期日です。利払日に支払う利息に適用される基準金利は、直前の利払日（初回は借入実行日）の2営業日前の日における全銀協1か月日本円TIBORとなります。ただし、計算期間が1か月より長い場合もしくは1か月に満たない場合は、当該期間に適用する基準金利は、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。
- (注8) 本借入れの一部又は全部について金利スワップ契約の締結により実質的な調達金利を固定化する方針です。
- (注9) 返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。

2 運用資産の譲渡及び取得の決定

本資産運用会社は、2025年3月28日付で、以下の物件に係る不動産信託受益権を譲渡及び取得することを決定しました。

譲渡予定資産

信託不動産 （物件名称）	所在地	譲渡先	契約締結 年月日	譲渡予定 年月日	譲渡予定価格 （百万円） （注1）
FORECAST新常盤橋	東京都 中央区	大阪ガス都市開発 株式会社	2025年 3月28日	2025年 5月27日	2,700

取得（予定）資産

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	取得（予定）価格 （百万円） （注3）
アーバス茨木	大阪府 茨木市	株式会社 NIPPO	2025年 3月28日	2025年 3月31日	1,800
アーバネックス銀座東	東京都 中央区	大阪ガス都市開発 株式会社	2025年 3月28日	2025年 5月27日	1,750
アーバネックス戸越銀座	東京都 品川区	大阪ガス都市開発 株式会社	2025年 3月28日	2025年 5月27日	2,700
アンビックス・プリア	千葉県 船橋市	ER26株式会社	2025年 3月28日	2025年 5月27日	805
合計					7,055

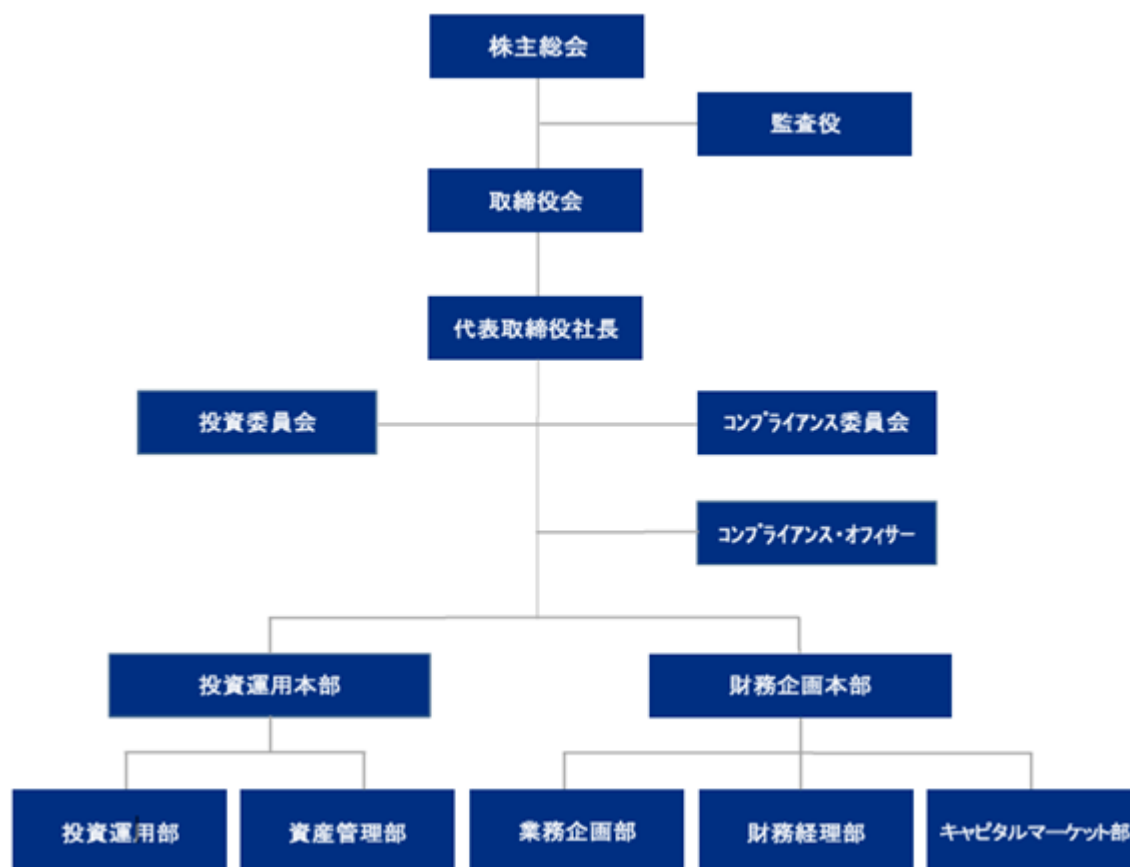
- (注1) 「譲渡予定価格」及び「取得（予定）価格」は、信託受益権譲渡契約書等に記載された不動産信託受益権の売買代金額を記載しています。なお、かかる信託受益権の価格には、消費税及び地方消費税並びに譲渡に要した又は要する諸費用は含まず、百万円未満を切捨てて記載しています。
- (注2) FORECAST新常盤橋の譲渡並びにアーバネックス銀座東、アーバネックス戸越銀座及びアンビックス・プリアの取得は金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの、その他これに類する契約をいいます。以下同じです。）に該当します。FORECAST新常盤橋及びアーバネックス戸越銀座の信託受益権交換契約書においては、本投資法人及び相手方による契約上の義務の違反があったときは、催告の上、当該契約を解除することができます。当該契約を解除した当事者は、その相手方当事者に対して、FORECAST新常盤橋の譲渡予定価格及びアーバネックス戸越銀座の取得予定価格の合計額の5%相当額を違約金として請求できるものとされています。また、アーバネックス銀座東の信託受益権譲渡契約書が解除された場合は、その相手方当事者に対して、売買代金（取得予定価格）の10%相当額を違約金として請求できるものとされています。アンビックス・プリアの信託受益権譲渡契約書においては、本投資法人又は相手方による契約上の義務の違反があったときは、催告の上、当該契約を解除することができます。当該契約を解除した当事者は、その相手方当事者に対して、売買代金（取得予定価格）の20%相当額を違約金として請求できるものとされています。ただし、本投資法人が譲渡代金の支払いに必要な資金調達を完了できない場合には、当該契約を無償で解除することができます。

3 資産運用会社における組織体制の変更

本資産運用会社は、2025年4月1日付で、組織変更（以下「本移行」といいます。）を実施しました。具体的には、本資産運用会社の財務企画本部内に新たにキャピタルマーケット部を設立し、業務企画部内で所管していたIR及びディスクロージャーに関する業務等をキャピタルマーケット部に移管し、その他業務分掌の明確化を行うというものです。

本移行後の本資産運用会社の業務運営の組織体制並びに業務企画部、財務経理部及びキャピタルマーケット部の業務分掌体制は、以下に記載のとおりです。

(1) 本移行後の本資産運用会社の組織体制



(2) 本移行後の本資産運用会社の業務企画部、財務経理部及びキャピタルマーケット部の業務分掌体制

部署名	分掌業務
財務企画本部	a. 業務企画部 ・ 本資産運用会社の経営企画全般の立案に関する業務 ・ 本資産運用会社の株主総会、取締役会、コンプライアンス委員会、投資委員会事務局としての業務 ・ 本投資法人の機関運営及び投資主総会に関する業務 ・ 本資産運用会社の人事・総務・法務に関する業務 ・ コンプライアンス・オフィサーの業務サポート ・ 監督官庁及び業界諸団体への対応に関する業務 ・ 法定提出書類及び法定帳簿に係る作成・提出・管理業務 ・ 社内諸規程等の策定・改廃に関する業務 ・ 特定個人情報の取扱いに関する業務 ・ その他上記各業務に付随する業務 b. 財務経理部 ・ 本投資法人の財務戦略に関する業務 ・ 本投資法人の決算に関する業務 ・ 本投資法人の資金調達に関する事項のうち、借入れ及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の発行に関する業務 ・ 本投資法人の経理・税務の統括に関する業務 ・ 本投資法人の余資の運用に関する業務 ・ 本資産運用会社の財務・経理に関する業務 ・ その他上記各業務に付随する業務 c. キャピタルマーケット部 ・ 本投資法人のIR及びディスクロージャー全般に関する業務 ・ 本投資法人の経営計画の策定及び変更に関する業務 ・ 本投資法人の資金調達に関する事項のうち、投資口及び新投資口予約権の発行に関する業務 ・ 自己の投資口又は新投資口予約権の取得、処分又は消却に関する業務 ・ 投資主その他の問い合わせ、苦情・クレームの受付に関する業務 ・ サステナビリティ・ESGに関する方針策定及び取組の推進・支援に関する業務 ・ その他上記各業務に付随する業務

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

日本リート投資法人 本店

（東京都港区新橋一丁目18番1号）

株式会社東京証券取引所

（東京都中央区日本橋兜町2番1号）