

2024年3月29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
業務企画部長 石井 崇弘
(TEL: 03-5501-0080)

国内不動産信託受益権の取得完了に関するお知らせ

日本リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2023年12月21日付けで公表いたしました「国内不動産信託受益権の譲渡及び取得に関するお知らせ」に記載の通り、下記の資産の取得を完了いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得資産の概要

物件番号 (注1)	信託不動産（物件名称）	所在地	取得価格 (百万円) (注2)	取得先
C-4	ストリートライフ本社底地	宮城県仙台市	1,990	地主フィナンシャルアドバイザーズ株式会社

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の定める各用途の分類に応じて、物件毎に番号を付したものであり、Aはオフィス、Bは住宅、Cは商業・その他用途の不動産を表します。以下、同じです。

(注2) 「取得価格」は、信託受益権譲渡契約書に記載された各不動産信託受益権の価格を記載しています。なお、かかる不動産信託受益権の価格には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した諸費用は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。

2. 鑑定評価書の概要

上記資産の取得に係る売買契約は、フォワード・コミットメント等（注1）に該当するため、本投資法人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は、同社の「フォワード・コミットメント等に係る規則（注2）」に従い、上記資産の取得に先立ち、2023年12月31日を価格時点とする新たな鑑定評価を取得しています。当該新たな鑑定評価書の概要は、以下のとおりです。

(注1) 「フォワード・コミットメント等」とは、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。

(注2) 当該規則において、フォワード・コミットメント等を行った物件の継続鑑定を決算期毎に取得し、当該結果を開示する旨を定めております。

鑑定評価書の概要

物件名称	ストリートライフ本社底地
鑑定評価額	2,030 百万円
鑑定評価機関の名称	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2023 年 12 月 31 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	2,030,000	収益価格の試算においては DCF 法適用して収益価格を求めた。DCF 法の適用においては、入手できる客観的資料から将来の予測を行っている。
DCF 法による価格	2,030,000	
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	-	底地のため非計上。
水 道 光 熱 費	-	底地のため非計上。
修 繕 費	-	底地のため非計上。
P M フ ィ ー	非開示(注)	
テ ナ ン ト 募 集 費 用 等	-	底地のため非計上。
公 租 公 課	非開示(注)	
損 害 保 険 料	-	底地のため非計上。
そ の 他 費 用	-	契約内容により計上しない
運 営 純 収 益	82,244	
一 時 金 の 運 用 益	600	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に 1.0%の利回りを乗じて査定。
資 本 的 支 出	-	底地のため非計上。
純 収 益	82,844	
割 引 率	4.2%	長期国債等の金利動向を踏まえ最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮のうえ、投資家調査、REIT 事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案して査定。
割 合 法 に よ る 価 格	1,920,000	更地価格に底地割合 90%(1-定期借地権割合 10%)を乗じて算定。

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	地域分析及び個別分析並びに上記収益価格及び割合法による価格の特性を鑑み、かつ各適用手法において採用した資料の相対的信頼性の判断から、より市場実態を反映した説得力のある価格は、収益価格であると判断。
---------------------------	--

(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、借地人との信頼関係が損なわれる等により本投資法人に悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害する恐れがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としています。

3. その他

上記資産の取得の詳細等については、2023 年 12 月 21 日付けで公表いたしました「[国内不動産信託受益権の譲渡及び取得に関するお知らせ](#)」をご参照ください。

以上

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