

2026 年 1 月 14 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、2025 年 8 月 15 日付けで公表いたしました「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」に記載のとおり、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（千円） (注2)	取得先
A-80	FORECAST 四日市	三重県 四日市市	3,531,500 (注3)	芙蓉総合リース 株式会社
C-8	innoba 大田	東京都 大田区	3,158,000	合同会社 TU31

- (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はその他用途の不動産を表します。
- (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みません。
- (注3) FORECAST 四日市の取得価格は、本日時点での見込額です。なお、信託受益権譲渡契約書等の定めにより、取得年月日までの収益又は費用の変動、その他の事由により、取得価格が変更となる可能性があります。

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、2025 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	FORECAST 四日市
鑑定評価額	3,880 百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2025 年 12 月 31 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	3,880,000	DCF 法による収益価格を基準として、直接還元法による収益価格からの検証を行い査定。
直接還元法による価格	3,910,000	
運 営 収 益	228,958	
可 能 総 収 入	238,388	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ、対象不動産の標準化した想定賃料収入を計上。
空室等損失合計	9,429	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力を考慮して、中長期的に安定的であると認められる空室率を査定し、計上。
運 営 費 用	50,960	
維 持 管 理 費	10,477	契約額及び類似不動産の維持管理費を参考に査定し、計上。
水 道 光 熱 費	14,551	依頼者から入手した実績額を参考に査定し、計上。
修 繕 費	1,698	類似不動産の修繕費を参考に、建物再調達価格の 0.12%相当額と査定し、計上。
P M フ ィ ー	3,281	契約内容を妥当と判断し、計上。
テ ナ ン ト 募 集 費 用 等	2,619	類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定し、計上。
公 租 公 課	13,334	土地：2025 年度実績額を参考に、負担水準及び地価動向を考慮のうえ査定し、計上。 建物：2025 年度実績額を参考に、経年減点補正率等を考慮のうえ査定し、計上。(償却資産に係る固定資産税(想定)を含む)。
損 害 保 険 料	299	見積額を妥当と判断し、計上。
そ の 他 費 用	4,699	隔地駐車場使用料及び雑費について実績額を参考に査定し、計上。
運 営 純 収 益	177,998	
一時金の運用益	2,095	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを 1.0%と査定。
資 本 的 支 出	4,178	類似不動産の更新費を参考に、建物再調達価格の 0.28%相当額と査定し、CM フィーを考慮のうえ、計上。
純 収 益	175,915	
還 元 利 回 り	4.5%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法を標準に、立地条件、建物条件、契約条件、その他の条件を考慮し査定。
DCF 法による価格	3,860,000	
割 引 率	4.3%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最 終 還 元 利 回 り	4.7%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積 算 価 格	3,470,000	
土 地 比 率	58.3%	
建 物 比 率	41.7%	

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

本件においては、より説得力を有する収益価格を標準に積算価格を参考として、対象不動産の価格を査定した。

物件名称	innoba 大田
鑑定評価額	3,320 百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2025 年 12 月 31 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	3,320,000	DCF 法による収益価格を基準として、直接還元法による収益価格からの検証を行い査定。
直接還元法による価格	3,830,000 3,450,000	直接還元法による収益価格 (持分 90%)
運 営 収 益 (注)	227,495	
可 能 総 収 入	237,572	現行の賃貸借契約等に基づく賃料・共益費や類似不動産の賃料・共益費水準等を勘案して、対象不動産を新たに賃貸した場合に想定される新規賃料・共益費 (新規賃料等) を査定。
空室等損失合計	10,077	対象不動産及び類似不動産の稼働実績や今後の市場動向予測等を勘案し、中長期安定的な稼働率 (空室率) 等を査定。
運 営 費 用 (注)	82,610	
維 持 管 理 費	28,137	現行の BM 契約条件を基に、過去実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定。
水 道 光 熱 費	11,576	過去の実績を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定。
修 繕 費	774	小規模修繕費と原状回復費に合計額を計上。
P M フ ィ ー	4,240	プロパティマネジメントフィー・コンストラクションマネジメントフィーの合計額を計上。
テ ナ ン ト 募 集 費 用 等	2,141	仲介手数料等・広告宣伝費・更新手数料の合計額を計上。
公 租 公 課	17,466	土地、建物：直近の実額を計上。 償却資産：査定値を計上。
損 害 保 険 料	276	直近の実額を計上。
そ の 他 費 用	18,000	運営費を計上。
運 営 純 収 益	144,885	持分 90%の NOI ≒ 130,397 千円
一 時 金 の 運 用 益	1,434	運用利回りを 1.0% として査定。
資 本 的 支 出	826	ER による更新費用見積額と、対象建物の用途・築年・構造・管理状況等により中長期安定的観点から求めた当社査定値を勘案して査定。
純 収 益 (注)	145,493	
還 元 利 回 り	3.8%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法を標準に、立地条件、建物条件、契約条件、その他の条件を考慮し査定。
DCF 法による価格	3,260,000	
割 引 率	3.6%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最 終 還 元 利 回 り	4.0%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積 算 価 格	3,750,000	
土 地 比 率	69.6%	
建 物 比 率	30.4%	

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

同一需給圏内において対象不動産と類似する適切な事例が得られなかったため、取引事例比較法の適用を断念した。なお、本件は投資法人等が取得する特定資産として不動産 (信託受益権) の適正時価の把握で、当該証券化スキームにおける運用方法を前提として対象不動産の投資採算価値を求めるものであり、当該運用方法は対象不動産の最有効使用と一致しているため、本評価において求める価格は正常価格である。

(注) 運用収益、運営費用および純収益は、一棟の建物に対する金額を記載しています。

3. その他

上記資産の取得の詳細等については、2025 年 8 月 15 日付けで公表いたしました「国内不動産信託受益権の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/>