

日本リート投資法人（証券コード：3296）

本日のプレスリリースに関する補足説明資料

- ・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
- ・資産（匿名組合出資分）の取得に関するお知らせ
- ・優先交渉権の取得に関するお知らせ
- ・自己投資口の取得に係る事項の決定に関するお知らせ
- ・2024年12月期及び2025年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ

2024年9月26日



NIPPON VISION

真面目に、地道に、堅実に。



日本リート投資法人

<https://www.nippon-reit.com/>

エグゼクティブサマリー

Point 1 資産入替によるポートフォリオ競争力の向上

- 権利関係が複雑な築古物件について、鑑定評価額を上回る価格で売却
- 長期買換特例を利用した内部留保により、売却益を入替物件の取得資金に充当
- 大型の築浅物件取得により、売却による収益減を回避しつつ、築年数の若返りを実現

Point 2 新規アセットタイプを含むパイプラインの拡充

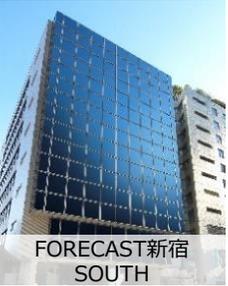
- 運用会社独自のリレーションとスポンサーサポートを最大限活用
- 社会・経済環境の変化を捉えた新規アセットタイプへの取組
- SBIグループの総合力を活かした最適なスキーム構築

Point 3 自己投資口の取得による投資主還元

- 物件売却資金を利用した自己投資口取得
- 内部留保、自己投資口取得を活用したDPU向上戦略

Point1 : 資産入替によるポートフォリオ競争力の向上

- 権利関係が複雑な築古物件について、鑑定評価額を上回る価格で売却
- 長期買換特例を利用した内部留保により、売却益を物件入替に充当
- 大型の築浅物件取得により、売却による収益減を回避しつつ、築年数の若返りを実現

譲渡	取引先	ヒューリック株式会社	取得
 <p>FORECAST新宿SOUTH</p>	譲渡予定年月	①2025年3月/②2025年7月	 <p>浦和ガーデンビル</p>
	譲渡予定価格	20,000百万円 ①10,000百万円 (準共有持分50%) ②10,000百万円 (準共有持分50%)	
	鑑定評価額	17,800百万円	
	想定売却益	4,748百万円	
	竣工年月	1980年11月 (44年)	
	備考	地上権、区分所有権	
	取引先	ヒューリック株式会社	取得
	エリア/種別	三大都市圏/オフィス	
	取得予定年月	①2025年3月/②2025年7月	
	取得予定価格	12,000百万円 ①2,400百万円 (準共有持分20%) ②9,600百万円 (準共有持分80%)	
	鑑定評価額	13,000百万円	
	鑑定NOI利回り	4.0%	
	竣工年月	2024年2月	
	取得時稼働率	100%	
	取引先	株式会社レーサム 国内事業会社1社	
	エリア/種別	都心6区/その他 (R&D施設)	
	取得予定年月	2025年3月	
	取得予定価格	8,200百万円	
	鑑定評価額	8,290百万円	
	鑑定NOI利回り	3.7%	
	竣工年月	2024年12月 (予定)	
	取得時稼働率	100%	

FORECAST新宿SOUTH譲渡価額 200億円

譲渡益 47億円

諸費用 9億円

第24期末帳簿価額 144億円

分配金原資 10億円

買換特例圧縮積立金 37億円

分配金の底上げ効果

巡航時分配金 +35円/期 (想定)

買換資産の償却に応じた買換特例圧縮積立金の取崩しにより、毎期、分配金の底上げを実現

内部留保の拡充 +37億円

⇒2物件の取得資金に充当

<p>鑑定評価額を上回る価格での売却</p> <p>新宿SOUTH売却価格:</p> <p>対帳簿価格 +39%</p> <p>対鑑定評価額 +12%</p>	<p>売却益の一部を有効活用</p> <p>取得物件鑑定NOI利回りの実質的向上:</p> <p>3.9% (2物件合計) → 4.8% (注1)</p>	<p>築年数の若返り</p> <p>44.7年 (譲渡資産) → 1.1年 (注2) (取得資産)</p>
--	--	--

(注1) 実質NOI利回りは取得2物件の鑑定NOIの合計額を、取得価格から買換特例圧縮積立金の額を控除した額で除して算出した利回りです。
 (注2) 2025年7月1日時点でFORECAST新宿SOUTHの売却及び浦和ガーデンビル、(仮称)品川港南PJの取得が完了した場合の2物件の平均値です。

Point2 : 新規アセットタイプを含むパイプラインの拡充

- 運用会社独自のリレーションとスポンサーサポートを最大限活用
- マーケット環境の変化を捉えた新規アセットタイプへの取組
- SBIグループの総合力を活かした最適なスキーム構築

	パイプライン		パイプライン (優先エクイティ出資)
	 商業	 NEW ホテル	 NEW ホテル
物件名	ケーズデンキ湘南藤沢店 (底地)	ホテルリソル秋葉原	エスペリアイン大阪本町
エリア	三大都市圏	都心6区	三大都市圏
種別	その他 (商業)	その他 (ホテル)	その他 (ホテル)
所在地	神奈川県藤沢市	東京都千代田区	大阪府大阪市
竣工年月	-	2019年2月	2019年1月

SBI リートアドバイザーズ

運用会社独自のリレーションによる案件発掘

SBIグループ

- ✓ ブリッジファンドへのエクイティ出資
(外部ブリッジに比べて安価な資本コスト)

SBI東西リアルティ

- ✓ 物件ソーシング力
- ✓ 機動的なブリッジファンド組成

SBIグループ ブリッジ

SBI GROUP

SBI 東西リアルティ

出資先AM: 東西リアルティ

SBI 東西リアルティ

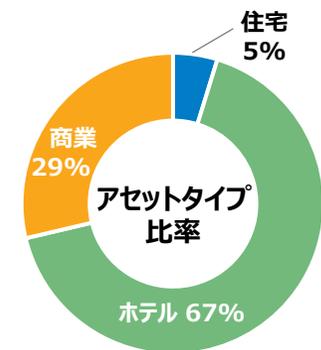
SBIグループによるスポンサー・サポート

本取組による拡充後のパイプライン概要

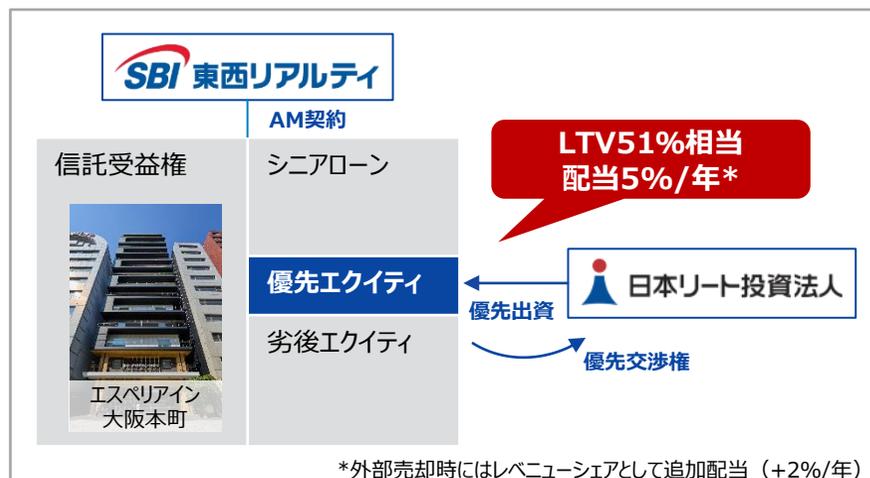
優先交渉権獲得物件
合計価格 **169億円**
前期末比+161億円

三大都市圏比率
(うち都心6区比率) **100%**
(33.4%)

平均築年数
(2024年9月26日時点) **6.6年**



Pick up!! エスペリアイン大阪本町
本投資法人初のホテルアセットへの投資案件
優先劣後構造を通じて、リスクの抑制と収益の安定化を実現



*外部売却時にはレベニューシェアとして追加配当 (+2%/年)

Point3 : 自己投資口の取得による投資主還元

- 物件売却資金を利用した自己投資口取得
- 内部留保、自己投資口取得を活用したDPU向上戦略

物件の譲渡代金を活用した自己投資口の取得

			
物件名	日本橋プラザビル	ベレーサ金山	小松原山元マンション
譲渡価格	3,400百万円 6/28 1,700百万円 10/31 1,700百万円	730百万円	658百万円

決議内容

取得口数

9,000口 (上限)
(発行済投資口数の2.0%)

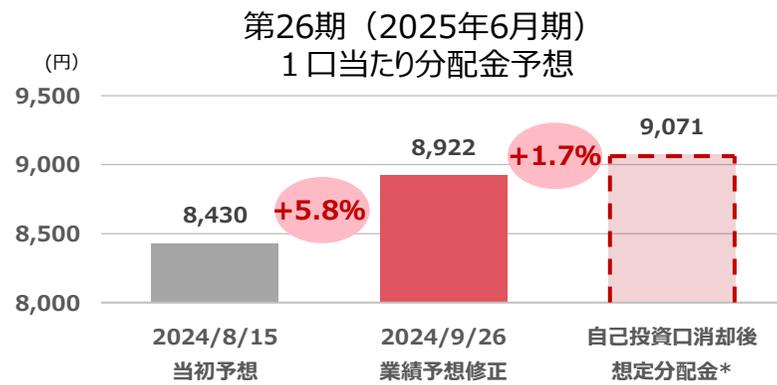
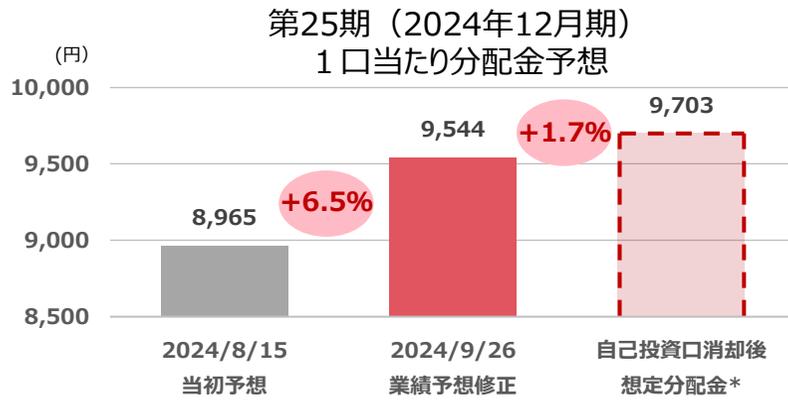
取得金額

25億円 (上限)

取得期間

2024年9月30日～12月13日

※取得期間中に投資口価格が買付上限価格を超えて推移し続けた場合、取得口数が上限に達せず、または取得が全く行われない場合があります



自己投資口消却数の前提条件

平均取得価格	338,000円
取得投資口の総数	7,396口 (発行済投資口の総口数の1.6%)

今後も外部環境及び運用状況に応じて、物件売却、内部留保、自己投資口取得を活用してDPUの向上を目指す

*「自己投資口消却後想定分配金」は上記の前提条件のもとに算出した現時点のものであり、実際の取得投資口の総数及び取得価額の総額によって変動します。

今回の資産入替えとパイプラインの拡充について（まとめ）

譲渡資産



取得資産



パイプライン



パイプライン (優先エクイティ出資)

物件名	FORECAST 新宿SOUTH	フィールドアベニュー
地域	都心6区	三大都市圏
所在地	東京都新宿区	東京都大田区
所有形態	地上権付 区分所有権	土地建物所有権
竣工年月	1980年11月	2000年8月
譲渡予定価格	20,000百万円	3,485百万円
想定帳簿価格	14,391百万円	3,085百万円
鑑定評価額	17,800百万円	3,420百万円
鑑定NOI利回り	3.1%	3.6%

物件名	浦和ガーデンビル	(仮称) 品川港南PJ
地域	三大都市圏	都心6区
所在地	埼玉県さいたま市	東京都港区
所有形態	土地建物所有権	土地建物所有権
竣工年月	2024年2月	2024年12月（予定）
取得予定価格	12,000百万円	8,200百万円
鑑定評価額	13,000百万円	8,290百万円
鑑定NOI利回り	4.0%	3.7%

ケーズデンキ湘南藤沢店	ホテルリソル秋葉原	エスperiaイン大阪本町
三大都市圏	都心6区	三大都市圏
神奈川県藤沢市	東京都千代田区	大阪府大阪市
底地	土地建物所有権	土地建物所有権
-	2019年2月	2019年1月

運用会社独自のリレーションによる案件発掘



SBIグループによるスポンサー・サポート

スポンサーサポートの活用による
本投資法人初のホテルパイプライン

本資産入替の狙い

ポートフォリオの平均築年数の若返り

28.7年

(第24期初)



24.8年^(注1)

(入替後)

(比較時点：2025年7月1日)

投資主還元

第25期(2024/12)一口当たり分配金
9,544円 (+579円)

第26期(2025/6)一口当たり分配金
8,922円 (+492円)

買換特例圧縮積立金の効果

譲渡益の一部を買換特例圧縮積立金に計上

→ 分配金底上げ効果
巡航時分配金 +35円/期 (想定)

(注1) 入替後の平均築年数は、FORECAST新宿SOUTHの売却及び浦和ガーデンビル、(仮称)品川港南PJの取得に加えて、上記パイプライン及び2024年5月31日付公表「スポンサーによる優先交渉権の付与に関するお知らせ」の住宅（アンビックス・ブリア）を全て取得した場合の想定値です。

本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

本資料は、本投資法人の説明等に関する資料であって、本投資法人の投資口の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。

本資料は、その内容の正確性及び確実性並びに十分性を保証するものではありません。

本資料は、予告なく訂正、修正又は変更する可能性があります。

お問合せ先

 **SBI リートアドバイザーズ**

TEL:03-5501-0080

<https://www.sbi-sra.com/>