

2025年3月27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 財務企画本部副本部長
兼 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及び譲渡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、2024年9月26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、下記の資産の取得及び譲渡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
A-78	浦和ガーデンビル	埼玉県 さいたま市	2,400 (準共有持分20%)	ヒューリック 株式会社
C-5	FORECAST 品川@LABO (注3)	東京都 港区	8,200	非開示(注4) 株式会社レーサム

2. 譲渡資産の概要

物件番号 (注1)	信託不動産(物件名称)	所在地	譲渡価格 (百万円) (注2)	譲渡先
A-7	FORECAST 新宿 SOUTH	東京都 新宿区	10,000 (準共有持分50%)	ヒューリック 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」及び「譲渡価格」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。

(注3) 物件名称を「(仮称)品川港南PJ」としていましたが、本物件の竣工に伴い、「FORECAST 品川@LABO」の名称に決定いたしました。

(注4) FORECAST 品川@LABOは国内の事業会社1社から準共有持分95%、株式会社レーサムから準共有持分5%の取得をしております。国内の事業会社からは名称の開示について承諾が得られていないことから非開示としています。

3. 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、2024 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	浦和ガーデンビル
鑑定評価額	13,000 百万円（※1 棟全体の評価額）
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	2024 年 12 月 31 日

（千円）

	内容	概要等
取 益 価 格	13,000,000	DCF 法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格を関連づけて、収益価格を査定。
直接還元法による価格	13,300,000	
運 営 収 益	599,433	
潜在総収益	622,637	現行の賃料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・共益費を査定。
空室等損失合計	23,204	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等を査定。
運 営 費 用	110,168	
維持管理費	28,135	現行の BM 契約条件を基に、過去の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	17,630	過年度実績に基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定。
修繕費	2,263	ER による修繕費用見積額と、対象建物の用途・築年・構造・管理状況等より中長期安定的観点から査定。
P M フィー	6,011	PM フィー・CM フィーの合計額を計上。
テナント募集費用等	3,591	過去の実績や類似不動産の費用水準を基に、想定したテナントの更改率（平均回転期間）等を勘案して査定。
公租公課	49,588	査定値を計上。
損害保険料	650	見積額を計上。
その他費用	2,300	駐車場及び駐輪場の費用を計上。
運 営 純 収 益	489,265	
一時金の運用益	4,874	運用利回りを 1.0% として査定。
資本的支出	2,654	ER による更新費用見積額と、対象建物の用途・築年・構造・管理状況等より中長期的安定的観点から求めた査定値を勘案して査定。
純 収 益	491,485	
還 元 利 回 り	3.7%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個別性を勘案して査定。
DCF 法による価格	12,900,000	
割 引 率	3.5%	対象エリアの標準的な投資利回りを基本として、対象不動産の立地条件・規模・建物スペック・テナント形態等の個別性を反映。
最終還元利回り	3.8%	売却時点までの経年劣化による資産価値下落リスク等を考慮して査定。
積 算 価 格	12,700,000	
土 地 比 率	73.9%	
建 物 比 率	26.1%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	対象不動産は、投資用物件としての特性を有しており、その主たる需要者は、資金調達力を有する不動産投資ファンド（投資家）や不動産会社等が中心になると認められ、当該需要者は一般的にその収益性を反映した投資採算価値に基づいて不動産の経済価値を判定するものと認められることから、収益価格を採用する。
--------------------------	--

物件名称	FORECAST 品川@LABO
鑑定評価額	8,290 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	2024 年 12 月 31 日

(千円)

収 益 価 格	内 容	概要等
8,290,000		DCF 法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格も関連づけて左記のとおり算出。
直接還元法による価格	8,580,000	
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	非開示 (注)	
水 道 光 熱 費	非開示 (注)	
修 繕 費	非開示 (注)	
P M フ ィ ー	非開示 (注)	
テ ナ ン ト	非開示 (注)	
募 集 費 用 等		
公 租 公 課	非開示 (注)	
損 害 保 険 料	非開示 (注)	
そ の 他 費 用	非開示 (注)	
運 営 純 収 益	299,824	
一 時 金 の 運 用 益	非開示 (注)	
資 本 的 支 出	非開示 (注)	
純 収 益	300,256	
還 元 利 回 り	3.5%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個別性を勘案して査定。
DCF 法による価格	8,170,000	
割 引 率	3.3%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件・規模・建物スペック・テナント形態等の個別性を反映。
最 終 還 元 利 回 り	3.7%	売却時点までの経年劣化による資産価値下落リスク等を考慮して査定。
積 算 価 格	7,390,000	
土 地 比 率	73.6%	
建 物 比 率	26.4%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	対象不動産は、投資用物件としての特性を有しており、その主たる需要者は、資金調達力を有する不動産投資ファンド（投資家）や不動産会社等が中心になると認められ、当該需要者は一般的にその収益性を反映した投資採算価値に基づいて不動産の経済価値を判定するものと認められることから、収益価格を採用する。
--------------------------	--

(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、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあることから、非開示としています。

4. その他

上記資産の取得の詳細等については、2024 年 9 月 26 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/>