

2025年7月1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」に記載のとおり、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	9,600 (準共有持分80%) (注3)	ヒューリック 株式会社

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。

(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) 本投資法人は、本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分(20%)を保有しており、本取得により当該信託受益権の全持分を取得することになります。

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、2025 年 6 月 30 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	13,200 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	2025 年 6 月 30 日

(千円)

	内容	概要等
取 益 価 格	13,200,000	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	607,297	
可 能 総 収 入	628,244	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	20,947	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	117,251	
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	27,177	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	2,263	小規模修繕費と原状回復費の合計額を計上。
P M フ ィ ー	6,007	PM フィー・CM フィーの合計額を計上。
テ ナ ン ト 募 集 費 用 等	6,394	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	44,327	査定値を計上。
損 害 保 険 料	648	直近の実額を採用。
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	490,046	
一 時 金 の 運 用 益	4,862	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	492,254	
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	13,100,000	
割 引 率	3.5%	還元利回りを基礎とし、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	74.7%	
建 物 比 率	25.3%	

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	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。
---------------------------	--

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/>