

2024年1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
A-76	30山京ビル	東京都新宿区	1,840	合同会社 NRT グロース 18
B-51	セントレイクセレブ代官町	愛知県名古屋市	962	
B-52	バルファース川原通	愛知県名古屋市	860	
合計			3,662	-

(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	30 山京ビル
鑑定評価額	1,850 百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2023 年 12 月 31 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	1,850,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付け、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。
直接還元法による価格	1,870,000	
運 営 収 益	96,006	
潜在総収益	101,027	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定し、貸室賃料収入等を計上。
空室等損失合計	5,021	需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定し、空室等損失を計上。
運 営 費 用	26,145	
維持管理費	5,260	類似不動産の維持管理費を参考に、個別性を考慮し計上。
水道光熱費	9,000	過年度実績に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮し計上。
修繕費	1,230	過年度実績を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及び ER における修繕更新費の年平均額を考慮し計上。
P M フ ィ ー	1,800	類似不動産における報酬料率、個別性等を考慮し計上。
テナント募集費用等	589	仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公租公課	8,174	土地：公租公課関係資料及び負担調整措置を考慮し税額を計上。建物：公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	92	保険契約に基づく保険料及び類似の建物の保険料率等を考慮し計上。
その他費用	0	その他費用として計上するべき特段の費用はない。
運 営 純 収 益	69,861	
一時金の運用益	558	中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じた額に運用利回り 1.0% を乗じて査定。
資本的支出	2,930	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及び ER の修繕更新費の年平均額を考慮し計上。
純 収 益	67,489	
還 元 利 回 り	3.6%	将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を考慮し査定。
DCF 法による価格	1,830,000	
割引率	3.4%	対象不動産の取引における投資利回りを参考に、個別性等を総合的に勘案。さらに、直接還元法において明示されていない純収益の見通しや売却価格の変動予測についてはキャッシュフローに織り込まれていること等を考慮し査定。
最終還元利回り	3.7%	類似不動産に係る投資利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案し査定。
積 算 価 格	1,550,000	
土地比率	91.5%	
建物比率	8.5%	

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、立地特性、建物用途等の所属性から、その主たる需要者は、資金調達力を有する法人投資家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重視して取引を行う傾向が強い。収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用する。
---------------------------	---

物件名称	セントレイクセレブ代官町
鑑定評価額	1,020 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	1,020,000	DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格を参考に査定。
直接還元法による価格	1,050,000	
運 営 収 益	56,821	現行条件等を基に中長期的に安定した賃料等を査定。
潜在総収益	59,323	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定。
空室等損失合計	2,502	
運 営 費 用	12,459	
維持管理費	2,582	類似不動産の水準を参考に、過去実績を基に査定（月 388 円/賃貸坪）。
水道光熱費	1,132	類似不動産の水準を参考に実績の水準を基に査定。
修繕費	1,024	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 30%を計上。
P M フ ィ ー	1,136	類似不動産の水準を参考に、現行契約の水準を妥当と判断し採用。
テナント募集費用等	2,041	新規月額賃料の 2.0 ヶ月分。
住宅原状回復費用	1,284	類似不動産の水準を参考に、過去実績及び退去率を考慮し査定。
公租公課	3,000	土地：過去の実額を基礎とし、変動率を考慮。 建物：経年減価を考慮し査定。
損害保険料	104	類似不動産の水準を参考に査定（再調達原価の 0.02%相当）。
その他費用	156	セキュリティ関連費用を、過去実績を基に査定。
運 営 純 収 益	44,362	
一時金の運用益	41	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	2,389	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 70%を計上。
純 収 益	42,014	
還 元 利 回 り	4.0%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定。
DCF 法による価格	1,000,000	
割 引 率	3.8%	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。
最終還元利回り	4.2%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定。
積 算 価 格	944,000	
土 地 比 率	80.6%	
建 物 比 率	19.4%	

<p>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</p>	<p>地域分析及び個別分析並びに本件積算価格の特性及び収益価格との適合性に係る点を考慮し、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。</p>
----------------------------------	---

物件名称	ベルファース川原通
鑑定評価額	895 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	895,000	DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格を参考に査定。
直接還元法による価格	911,000	
運 営 収 益	54,799	現行条件等を基に中長期的に安定した賃料等を査定。
潜在総収益	58,003	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定。
空室等損失合計	3,204	
運 営 費 用	13,283	
維持管理費	1,980	類似不動産の水準を参考に、過去実績を基に査定（月 291 円/賃貸坪）。
水道光熱費	748	類似不動産の水準を参考に、過去実績の水準を基に査定。
修繕費	1,025	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 30%を計上。
P M フ ィ ー	1,086	類似不動産の水準を参考に現行契約の水準を妥当と判断し採用。
テナント募集費用等	2,004	新規月額賃料の 2.0 ヶ月分。
住宅原状回復費用	1,540	類似不動産の水準を参考に実績及び退去率を考慮し査定。
公租公課	3,105	土地：過去の実額を基礎とし、変動率を考慮。 建物：経年減価を考慮し査定。
損害保険料	106	類似不動産の水準を参考に査定（再調達原価の 0.02%相当）。
その他費用	1,689	更新手数料、CATV 関連費用及びインターネット関連費用を、過去実績に基づき査定。
運 営 純 収 益	41,516	
一時金の運用益	40	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	2,391	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 70%を計上。
純 収 益	39,165	
還 元 利 回 り	4.3%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定。
DCF 法による価格	879,000	
割 引 率	4.1%	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。
最終還元利回り	4.5%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定。
積 算 価 格	742,000	
土 地 比 率	78.1%	
建 物 比 率	21.9%	

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本件積算価格の特性及び収益価格との適合性に係る点を考慮し、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。

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/>