

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

2025年12月19日

本日付発表の譲渡・取得予定物件の概要

第三者との交換取引を活用して、インフレ局面での成長機会を享受できる都心6区の築浅オフィスを取得

CIRCLES日本橋浜町 オフィス



所在地	東京都中央区 日本橋浜町2-35-2	アクセス	都営新宿線「浜町」駅 徒歩2分 (計5駅5路線利用可能)
取得予定価格	3,492百万円	鑑定評価額	3,960百万円
竣工年月日	2024年6月25日	取得予定日	2026年3月30日
稼働率	2025年12月19日時点 取得予定日時点(想定)	71.3% 100%(申込み受領済み)	



鑑定評価額 取得予定価格 想定圧縮後帳簿価格

九段北325ビル オフィス



帳簿価格	1,946百万円 (売却時想定)
鑑定評価額	2,410百万円 (2025年6月末時点)
譲渡予定価格	2,740百万円
NOI利回り(注)	3.7%
竣工年月日	1987年8月29日
譲渡予定日	2026年3月30日
譲渡理由	立地条件に優れるが、築年が経過し、今後の資本的支出増加が見込まれるうえ、収益成長余地も限定的

(注) (第26期の実績NOI×2) ÷ 譲渡予定価格を記載しています。

本交換取引の効果

譲渡資産	取得資産
築年数(注1)	38.3年 ▶ 1.5年
含み損益率(注2)	23.8% ▶ 39.1% (想定圧縮後帳簿価格ベース)
レントギャップ ^{注3}	2.6% ▶ ▲7.5%
減価償却費(注4) 第28期～第33期(3年合計)	33百万円 ▶ 63百万円
資本的支出(注5) 第28期～第33期(3年合計)	72百万円 ▶ 5百万円

差額を戦略的バリューアップ投資に充当可能

(注1) 本日時点(2025年12月19日)の築年数を記載しています。

(注2) 譲渡資産の含み損益率は、「(第26期(2025年6月期)鑑定評価額÷売却時想定簿価格-1) × 100」を記載しています。取得資産の含み損益率は、「(取得時の鑑定評価額÷想定圧縮後帳簿価格-1) × 100」を記載しています。

(注3) 譲渡資産のレントギャップは、「(2025年10月末現在の基準階平均坪単価賃料÷第26期(2025年6月期)末時点の当社査定による新規想定成約賃料(坪単価)-1) × 100」を記載しています。

取得資産のレントギャップは、「(取得予定日時点の想定基準階平均坪単価賃料÷鑑定評価額における新規想定成約賃料(坪単価)-1) × 100」を記載しています。

(注4) 取得資産及び譲渡資産の減価償却費は、本投資法人が定額法に基づいて試算した、第28期(2026年6月期)～第33期(2028年12月期)の本日時点の見込数値の合計額をそれぞれ記載しています。

(注5) 当社作成の修繕計画に基づく第28期(2026年6月期)～第33期(2028年12月期)の見込数値の合計額をそれぞれ記載しています。

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・前提是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:03-5501-0088

<https://www.sbi-sra.co.jp>