

2019年1月31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 杉田俊夫
(コード番号: 3296)

資産運用会社名
双日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 杉田俊夫
問合せ先 財務企画本部
業務企画部長 石井崇弘
(TEL: 03-5501-0080)

資産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、2018年12月13日付けで公表いたしました「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」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. 本取得の概要

- (1) 取得資産の種類 : 不動産を信託財産とする信託の受益権
- (2) 物件の名称 : ヴァルトパーク南大井
- (3) 所在地 : 東京都品川区
- (4) 用途 : 住宅
- (5) 取得価格 : 715百万円（注1）
- (6) 取得日 : 2019年1月31日
- (7) 取得先 : 非開示（注2）

（注1）「取得価格」は、信託受益権譲渡契約書に記載された取得資産の売買代金額を記載しています。なお、取得価格には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注2）取得先より承諾が得られていないことから非開示としています。

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双日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、2018年12月31日を価格時点とする新たな鑑定評価書を取得しています。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	ヴァルトパーク南大井
鑑定評価額	735 百万円
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2018 年 12 月 31 日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	735,000	DCF 法及び直接還元法を適用して試算している。純収益の各項目については、現実の不動産マーケットを反映し、対象不動産の個別性を加味した水準を想定している。
直接還元法による価格	750,000	
運営収益	36,792	
潜在総収益	38,305	現行水準、市場賃料を考慮
空室等損失合計	1,513	現行空室率、市場空室率水準等を考慮
運営費用	6,609	
維持管理費	972	DCF 法の 11 年目査定額を標準的と判断
水道光熱費	462	DCF 法の 11 年目査定額を標準的と判断
修繕費	581	DCF 法の 11 年目査定額を標準的と判断
PM フィー	715	実績を基に求めた査定額を標準的と判断
テナント募集費用等	1,894	実績を基に求めた査定額を標準的と判断
公租公課	1,528	土地：DCF 法の 11 年目査定額を標準的と判断 建物、償却資産：DCF 法の初年度査定額を標準的と判断
損害保険料	25	DCF 法の初年度査定額を標準的と判断
その他費用	423	実績を基に求めた査定額を標準的と判断
運営純収益	30,183	
一時金の運用益	35	運用利回り 1.0%を標準的と判断
資本的支出	967	DCF 法の 11 年目査定額を標準的と判断
純収益	29,251	
還元利回り	3.9%	DCF 法における割引率の分析を前提として、割引率には織り込まれていない純収益の見通しや売却価格の変動予測を加味し、さらに「類似不動産の取引事例」における利回り事例を参考に査定
DCF 法による価格	720,000	
割引率	3.7%	「金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法」、「類似不動産の取引事例との比較から求める方法」を併用し、更に、「不動産投資家調査の結果」を参考に、割引率を通り査定
最終還元利回り	4.1%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較における当該リスクを査定
積算価格	396,000	
土地比率	88.9%	
建物比率	11.1%	

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	対象不動産は賃貸用不動産であり、本件が投資家等に示すための投資採算価値を表す価格を求めるものである点を考慮すれば、収益価格は最も説得力の高い価格と判断される。
---------------------------	---

3. その他

上記資産の取得の詳細等については、2018年12月13日付けで公表いたしました「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」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：<http://www.nippon-reit.com/>