

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3月28日



日本リート投資法人

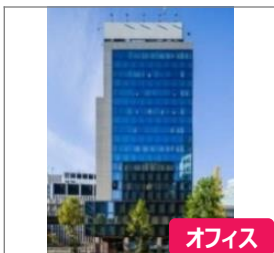
<https://www.nippon-reit.com/>

# 本日付発表の譲渡・取得予定物件の概要

築古・低成長物件の売却

築浅・高成長・インフレ耐性物件の取得

減価償却費見合いのフリーキャッシュ創出

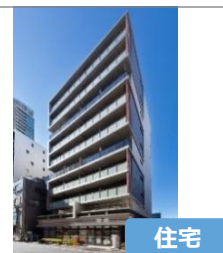


オフィス

|          |                                    |
|----------|------------------------------------|
| 物件名      | FORECAST新常盤橋                       |
| 案件特性     | 立地条件に優れるが、築年が経過し、CAPEX増加が懸念されるオフィス |
| 所在地      | 東京都中央区                             |
| 竣工年月日    | 1991年8月<br>(築33.7年)                |
| 譲渡予定価格   | 2,700百万円                           |
| 鑑定評価額    | 2,420百万円                           |
| 想定譲渡益    | 566百万円(注3)                         |
| 鑑定NOI利回り | 3.5%                               |
| 稼働率      | 100%                               |
| テナント数    | 9                                  |



住宅



住宅



住宅



住宅

| 物件名                  | アーバス茨木                        | アーバンエクス銀座東Ⅱ              | アーバンエクス戸越銀座                    | アンビックス・プリア                   |
|----------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| 案件特性                 | 新設された立命館大学茨木キャンパス至近の築浅学生マンション | 都心立地であり、含み益を有する築浅賃貸マンション | 都心立地であり、含み益とレントギャップを有する賃貸マンション | 東京通勤圏に位置し、レントギャップを有する賃貸マンション |
| 所在地                  | 大阪府茨木市                        | 東京都中央区                   | 東京都品川区                         | 千葉県船橋市                       |
| 竣工年月日                | 2024年2月<br>(築1.1年)            | 2019年2月<br>(築6.1年)       | 2006年5月<br>(築18.9年)            | 2006年2月<br>(築19.1年)          |
| 取得予定価格               | 1,800百万円                      | 1,750百万円                 | 2,700百万円                       | 805百万円                       |
| 鑑定評価額                | 1,990百万円                      | 2,280百万円                 | 3,420百万円                       | 890百万円                       |
| 含み益率 <sup>(注1)</sup> | <b>10.6%</b>                  | <b>30.3%</b>             | <b>26.7%</b>                   | <b>10.6%</b>                 |
| 鑑定NOI利回り             | 4.4%                          | 4.0%                     | 4.5%                           | 4.6%                         |
| 稼働率('25/1末)          | 100%                          | 97.7%                    | 97.0%                          | 96.0%                        |
| 賃貸可能戸数               | 1                             | 35                       | 80                             | 50                           |

レントギャップ<sup>(注2)</sup>

-

▲6.3%

▲6.2%

▲16.4%

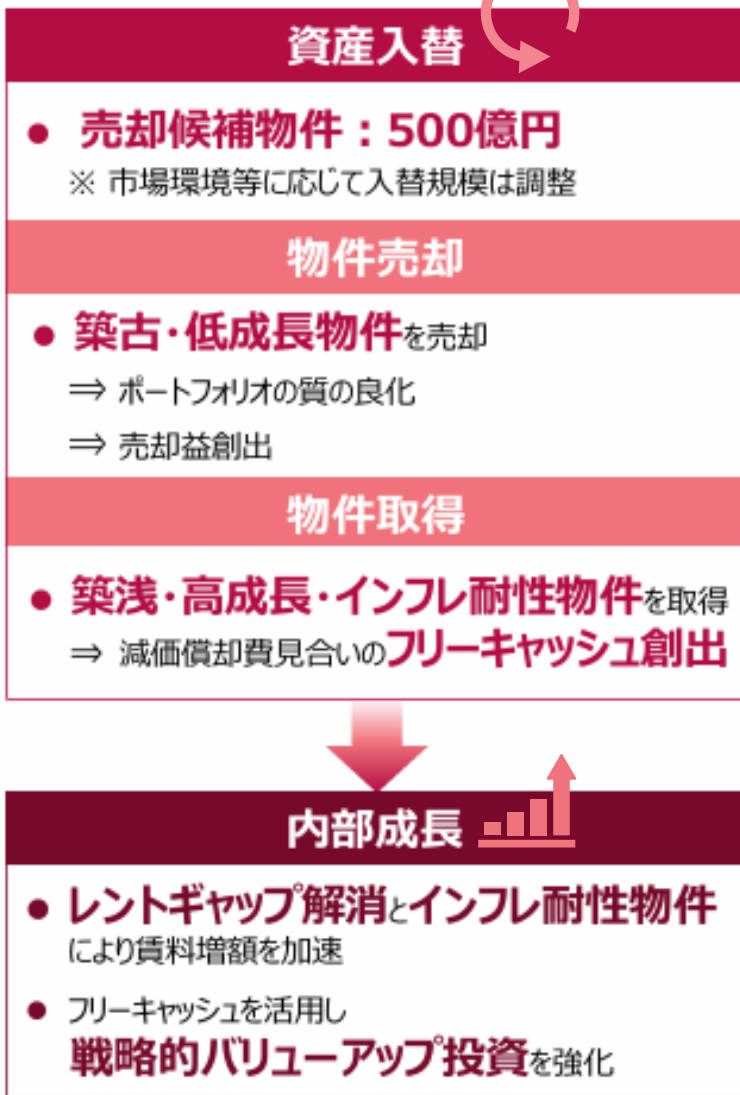
(注1) 含み益率は、含み益が取得予定価格に占める比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) レントギャップは住宅部分について、「現行賃料坪単価÷マーケットレポート査定坪単価賃料-1」として計算しています。アーバス茨木は一棟貸しのため記載を省略しています。

(注3) 想定譲渡益の内、549百万円は「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用し、アーバンエクス戸越銀座の簿価圧縮に活用する予定です。



## 第25期決算説明資料より



## 本資産入替の狙い



### ポートフォリオ強靱化

|                         | 譲渡資産       | 取得資産         |
|-------------------------|------------|--------------|
| 平均築年数 <sup>(注1)</sup>   | 33.7 年     | ▶ 11.2 年     |
| 含み損益率 <sup>(注2)</sup>   | 15.4 %     | ▶ 21.6 %     |
| レントギャップ <sup>(注3)</sup> | 5.9 %      | ▶ ▲8.2 %     |
| 減価償却費 <sup>(注4)</sup>   | 9.5 百万円/年  | ▶ 47.5 百万円/年 |
| CAPEX <sup>(注5)</sup>   | 21.9 百万円/年 | ▶ 13.6 百万円/年 |

差額を戦略的バリューアップ投資に充当

(注1) 本日時点（2025年3月28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25期（2024年12月期）鑑定評価額÷第25期（2024年12月期）帳簿価格-1」として計算しています。  
 (注3) 譲渡資産のレントギャップは第25期（2024年12月期）時点で算定した、「成約ベースの坪単価賃料（当社査定）÷基準階坪単価賃料-1」を記載しています。取得資産のレントギャップはアーバス次木を除く3物件の加重平均をした数値を記載しています。  
 (注4) 譲渡資産の減価償却費は第24期（2024年6月期）と第25期（2024年12月期）の実績を記載しています。取得資産の減価償却費は取得価格に付随費用等を含めて定額法により算出された第27期（2025年12月期）及び第28期（2026年6月期）の見込数値の合計額を記載しています。  
 (注5) 当社査定の長期修繕計画（2025年から2034年までの10年間）に基づく年平均値を記載しております。

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・前提は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:03-5501-0080

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