



# Oneリート投資法人

(証券コード:3290)

2017年9月22日から本日まで公表の  
一連のプレスリリースに関する補足説明資料

Jタワー譲渡

3物件取得

リファイナンス

業績予想

2017年10月11日(水)

資産運用会社:株式会社シンプルクス・リート・パートナーズ

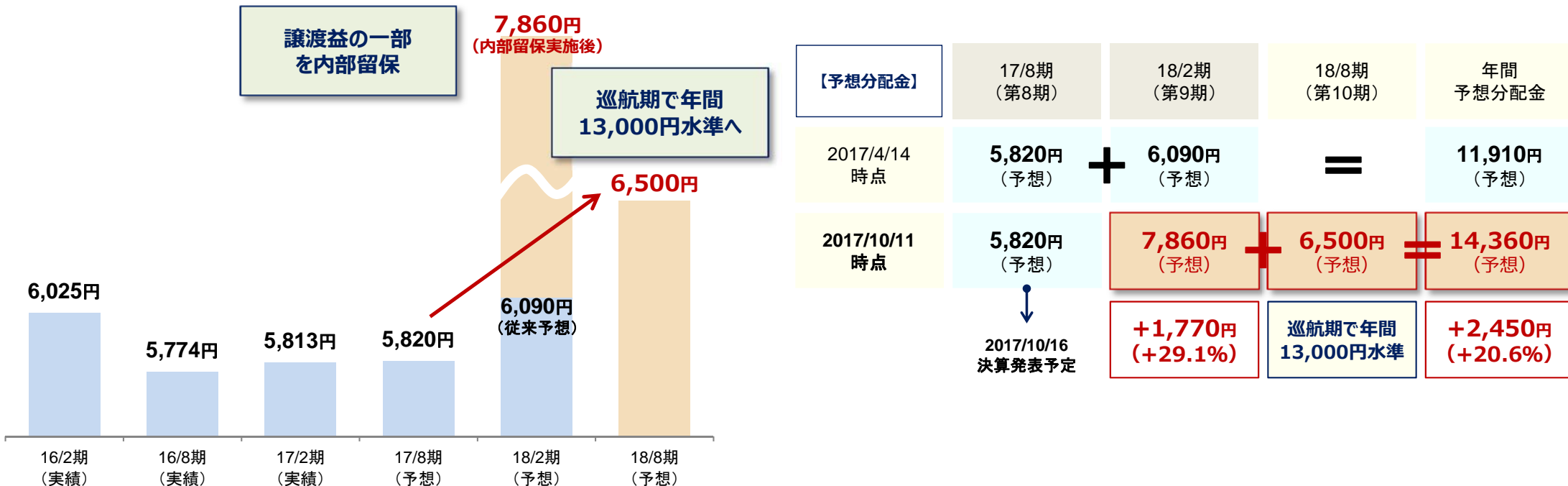


# 本取組み＝「資産の入替え」×「負債の入替え」×「内部留保」

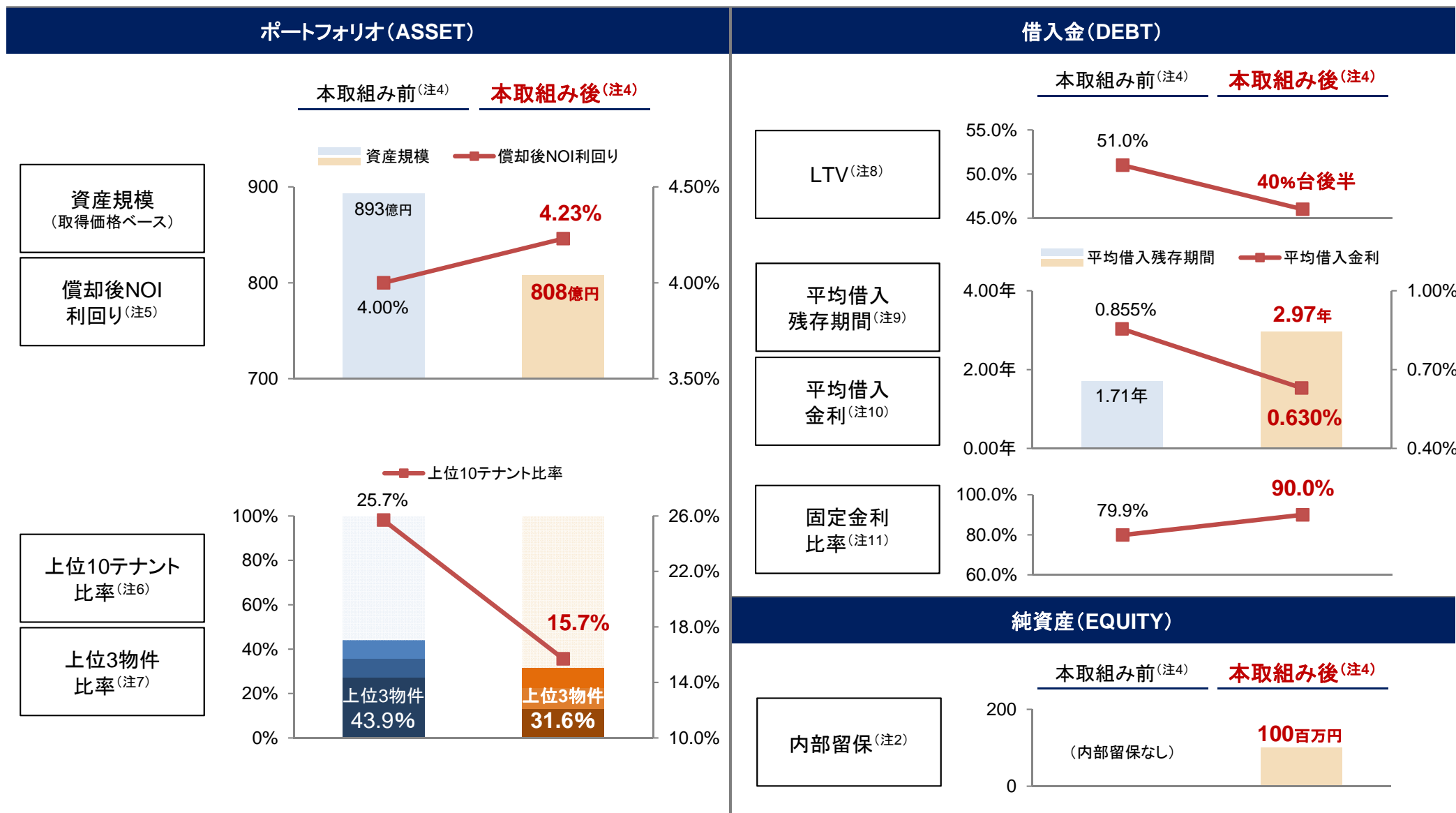
## 本取組みのポイント

	概要／狙い	効果
1. 資産の入替え	<ul style="list-style-type: none"> <li>良好な不動産市況を捉えて「Jタワー」を譲渡</li> <li>「大博多ビル」「大同生命大宮ビル」「山上ビル」の取得</li> <li>⇒ <u>ポートフォリオの質的改善</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>譲渡益 724百万円（一部を内部留保及びリファイナンス費用に活用）</li> <li>テナント集中度の低減（Jタワーへのテナント集中が解消）</li> <li>ポートフォリオ安定化及び利回りの向上</li> </ul>
2. 負債の入替え	<ul style="list-style-type: none"> <li>譲渡代金を活用し、17/10満期の既存借入金の返済及び期限前返済を含む「戦略的リファイナンス」を実施</li> <li>これにより、17/8期末借入総額の50%超に相当する借入金返済し、全てスポンサー変更後の借入金に入替え</li> <li>⇒ <u>財務基盤の強化</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>譲渡益の一部で期限前返済に伴う費用を吸収</li> <li>LTVの低下、金融コスト<sup>(注1)</sup>の低減、固定金利比率の向上</li> </ul>
3. 内部留保	<ul style="list-style-type: none"> <li>「Jタワー」の譲渡益の一部について内部留保を実施予定</li> <li>⇒ <u>将来にわたる分配金の安定化</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>留保額：1口当たり約530円相当を予定<sup>(注2)</sup></li> </ul>

## 1口当たり分配金の実績及び予想値<sup>(注3)</sup>：一過性の費用・収益の影響がなくなる2018年8月期において1口当たり「6,500円」の分配金を予想



- 資産(ポートフォリオ)サイドにおいては、ポートフォリオの利回りが改善するとともに、物件・テナントの集中度も緩和
- 財務面(借入金)では、平均金利を下げながら固定化・長期化が図られ、さらにLTVが低下するなど財務基盤はより強固に



## 本取組みの効果②(分配金)～「分配金の持続的成長」に向けて

- Jタワー譲渡による「譲渡代金」と「譲渡益」を活用し、①3物件の新規取得(資産の入替え)、②負債の入替え(既存借入金の返済・期限前返済を含む「戦略的リファイナンス」の実施)、③内部留保を実施予定
- 「本取組み」及び2018年2月期(第9期)に効果が発現する「資産運用報酬上限の引き下げ」により、2018年8月期(第10期)の1口当たり分配金が、2017年8月期(第8期)対比で500円超の増配効果をもたらすことに加え、将来の分配金の原資として1口あたり約530円相当の内部留保を確保できる見通し

### 2018年2月期(第9期)の取組みによる2018年8月期(第10期)の1口当たり分配金への影響(2017年8月期との比較)

	18/2期の取組み	18/8期の1口当たり分配金への影響(注12) (17/8期比)	備考
資産・負債の入替え	キャッシュフロー A:「Jタワー」の譲渡 +252億円 B:3物件の取得 ▲158億円 C:借入金の返済 ▲88億円	<ul style="list-style-type: none"> <li>「償却後NOI」の増減 ▲53円</li> <li>「金融コスト」の削減</li> </ul>	以下の前提に基づき分配金への影響額を算出 A:17/8期における「Jタワー」の償却後NOI見込み B:新規取得3物件の18/8期における予想償却後NOI(業績予想における3物件の償却後NOI) C:返済対象借入金の17/8期における金融コスト概算値(注13)
	キャッシュフロー D:戦略的リファイナンス 期限前返済 ▲160億円 新規借入れ +160億円	<ul style="list-style-type: none"> <li>「金融コスト」の削減 +219円</li> </ul>	以下の前提に基づき分配金への影響額を算出 D:返済対象借入金の17/8期における金融コスト概算値(注13)と新規借入金の18/8期における金融コスト予想値との差額
その他	E:資産運用報酬上限の引き下げ	<ul style="list-style-type: none"> <li>運用報酬上限の引き下げ +356円</li> </ul>	E:18/2期から運用報酬上限の引き下げを実施。左記の影響額には総資産の減少による資産運用報酬の減少分も含む。
	内部留保 100百万円	内部留保予定 約530円相当	



- (注1) 支払利息及び融資関連費用を指します。
- (注2) 業績予想の前提である内部留保額(100百万円)及び本書公表日現在の発行済投資口数(189,298口)に基づき算出しています。
- (注3) 「1口当たり分配金」の額は、2017年3月1日(2017年8月期初)を効力発生日として投資口1口につき2口の割合の投資口分割を行ったことから、2017年2月期以前については当該分割調整後の数値を記載しています。
- (注4) 各項目において別段の記載がない限り、「本取組み前」は2017年8月期(第8期)末の状況または見込みを、「本取組み後」は2017年10月25日(大博多ビル、大同生命大宮ビル、山上ビルの取得完了及び資金の借入れ並びに期限前返済の実行を予定している日)時点もしくは本日付公表の業績予想の前提としている内容をそれぞれ記載しています。
- (注5) NOIから減価償却費を控除した額(不動産賃貸事業損益＝償却後NOI)を取得価格で除した値を百分率で表示しております。不動産賃貸事業損益に関しては、「本取組み前」は2017年8月期(第8期)の見込値に、「本取組み後」は2018年8月期(第10期)の予想値に基づいており、各期の営業日数に応じて年間換算して利回りを算出しています。
- (注6) 各時点におけるポートフォリオの「総賃貸可能面積」に占める上位10テナントの「賃貸面積(合計値)」の割合で算出しています。「賃貸面積」は各時点において有効な各テナントとの賃貸借契約に表示されている面積を指し、新潟東堀通駐車場ビル及び駐車場その他の用に供する土地の賃貸面積を含みません。
- (注7) 取得価格ベースで算出しており、本取組み前及び本取組み後の上位3物件はそれぞれ以下のとおりです。
- ・本取組み前: Jタワー(24,394百万円)、グラスシティ元代々木(7,500百万円)、SIA神田スクエア(7,350百万円)
  - ・本取組み後: 大博多ビル(10,650百万円)、グラスシティ元代々木(7,500百万円)、SIA神田スクエア(7,350百万円)
- (注8) 「LTV(%) = 期末有利子負債残高 ÷ 期末総資産」により算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。
- (注9) 各時点における返済期限までの残存期間を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数第3位を四捨五入して表示しています。
- (注10) 各時点における適用利率を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数第4位を四捨五入して表示しています。アップフロントフィー等の償却は含まれていません。なお、「本取組み後」については、本日付公表の業績予想において前提としている利率に基づき算出しており、実際の適用利率とは異なる場合があります。
- (注11) 「固定金利比率(%) = 各時点における固定金利により調達した有利子負債の合計額 ÷ 各時点における有利子負債の合計額」により算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。なお、「本取組み後」の固定金利比率については、本書公表日現在本投資法人において予定している、金利スワップによる実質的な借入金利の固定化を含めて算出しています。
- (注12) 本書公表日現在の発行済投資口数(189,298口)に基づき算出しています。
- (注13) 返済対象借入金の2017年8月期(第8期)末残高に基づく金融コストの概算値であり、2017年8月期(第8期)中の約定弁済(63百万円)による影響額は含んでいません。

- 本資料は、Oneリート投資法人(以下、「本投資法人」と言います)に関する情報の提供のみを目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。
- 本資料には、本投資法人に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等(不動産鑑定評価書に基づくデータを含む)が含まれています。また、これらに対する株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ(以下、「資産運用会社」と言います)の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。
- 本資料の内容に関しては、信頼できると考える情報に基づいて作成していますが、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、将来の運用成果、変動等を保証するものでもありません。なお、資産運用会社の分析・判断等については、資産運用会社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。
- 第三者が公表するデータ・指標等(不動産鑑定評価書に基づくデータを含む)の正確性について、本投資法人及び資産運用会社は一切の責任を負いかねます。
- 本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本投資法人の将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。本投資法人の投資口の取引市場、金利、不動産市場、賃料、経済状況その他の変動等により損失が生ずるおそれがあります。本投資法人に係る不動産関連投資商品につき投資判断を行う場合には、当該商品の商品内容説明書等を必ずご確認の上、投資家ご自身の責任にてご判断頂きますようお願い申し上げます。本書は商品内容説明書ではありません。

資産運用会社:株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ  
 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第342号、一般社団法人 投資信託協会会員

お問い合わせ先	株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ(資産運用会社) 経営管理部
電話番号	03-3242-7155
受付時間	9:00 ~ 17:30(土・日・祝日・年末年始等を除く)
ホームページ	<a href="http://www.one-reit.com/">http://www.one-reit.com/</a>