

真面目に、地道に、堅実に
Serious Steady Solid

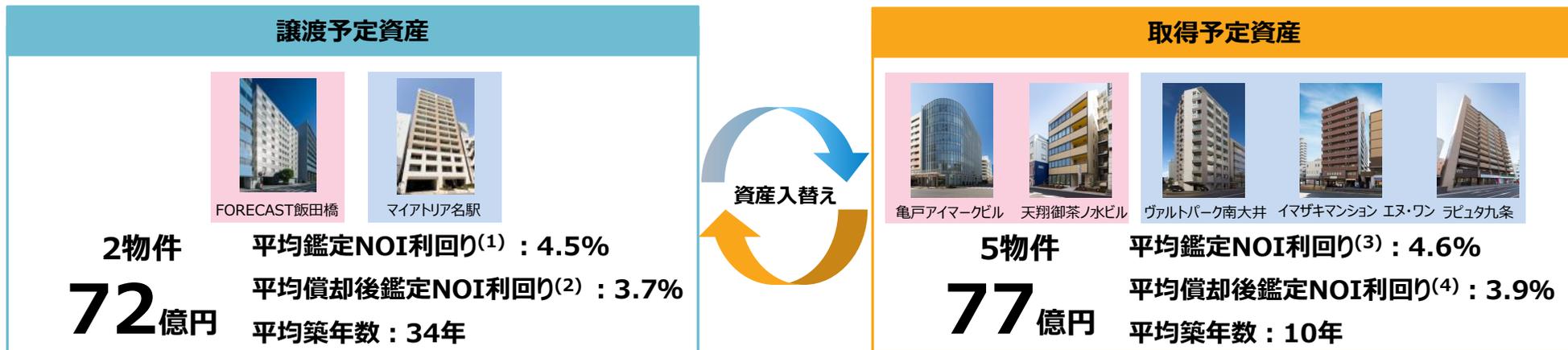


日本リート投資法人
「資産の取得及び譲渡」に関する補足説明資料

2019年2月18日

本資産入替の概要

・全保有物件を収益性/流動性/物件特性の観点から分析（Tieringプロジェクト）した結果、本資産入替を実行



ポートフォリオ・クオリティの向上

- ✓ 築年数の若返り（流動性の向上）
 - 平均築年数5年の東京オフィス2物件を含む5物件（平均築年数10年）の取得によるポートフォリオの若返り、及び流動性の向上を実現

収益性の向上

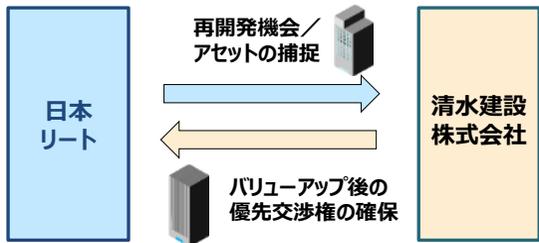
- ✓ 取得予定資産の平均償却後鑑定NOI利回りは3.9%（譲渡予定資産対比+0.2%）と、ポートフォリオの収益性の向上を実現

キャッシュフローの安定化

- ✓ 将来的に収用が決定したマイアトリア名駅の売却により、ポートフォリオのキャッシュフロー安定化を実現

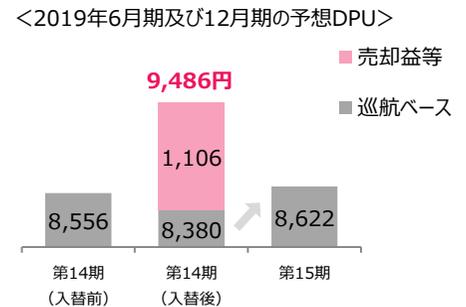
バリューアップ戦略／成長性の確保

- ✓ ストックを活かした再開発スキームの実現
 - 大手建設会社との連携により、都心6区オフィス（FORECAST 飯田橋）の再開発によるバリューアップを狙い、売却を実現。また、再開発後の優先交渉権を確保しており、その後の外部成長戦略も意識



投資主還元

- ✓ 含み益の具現化
 - 2物件の売却に伴い、含み益を具現化した投資主還元を実現。生じる売却益492百万円の活用等により、一口当たり分配金にして1,106円の投資主還元を実現
 - 第14期は、売却益計上に合わせて修繕計画を見直し



注
 1. 「平均鑑定NOI利回り」は、以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。 平均鑑定NOI利回り=各資産の直近の鑑定NOIの合計÷譲渡資産の取得価格の合計
 2. 「平均償却後鑑定NOI利回り」は、以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。 平均償却後鑑定NOI利回り=（各資産の直近の鑑定NOIの合計-各資産に係る減価償却費の合計）÷譲渡資産の取得価格の合計。「減価償却費」とは、本投資法人が、本投資法人の会計方針に従って試算した、第14期及び第15期の各譲渡資産に係る減価償却費の見込金額の合計をいいます。
 3. 「平均鑑定NOI利回り」は、以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。 平均鑑定NOI利回り=各資産の直近の鑑定NOIの合計÷取得(予定)価格の合計
 4. 「平均償却後鑑定NOI利回り」は、以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。 平均償却後鑑定NOI利回り=（各資産の直近の鑑定NOIの合計-各資産に係る減価償却費の合計）÷取得(予定)価格の合計。「減価償却費」とは、本投資法人が、本投資法人の会計方針に従って試算した、第15期の各取得予定資産に係る減価償却費の見込金額の合計をいいます。

ポートフォリオへの効果と譲渡・取得予定資産の概要

《ポートフォリオへの効果》

	第13期末時点 ポートフォリオ	譲渡予定資産	取得予定資産	資産入替後 ⁽¹⁾ ポートフォリオ
物件数	87物件	2物件	5物件	90物件
資産規模 (取得価格)	2,479億円	65億円	77億円	2,492億円
鑑定評価額の 合計	2,793億円	70億円	79億円	2,802億円
鑑定NOI 利回り	4.9%	4.5%	4.6%	4.9%
平均築年数 (2018年12月末時点)	24.7年	34.8年	10.6年	24.0年
都心6区比率	66.1%			64.4%

《譲渡及び取得物件の概要》

譲渡予定資産			取得予定資産					
								
物件名	FORECAST 飯田橋	マイアトリア名駅	物件名	亀戸アイマークビル	天翔御茶ノ水ビル	ヴァルトパーク 南大井	イマザキマンション エヌ・ワン	ラピュタ九条
所在地	東京都千代田区	愛知県名古屋市	所在地	東京都江東区	東京都千代田区	東京都品川区	大阪府東大阪市	大阪府大阪市
種別	オフィス	住宅	種別	オフィス	オフィス	住宅	住宅	住宅
竣工年月 (築年数)	1978年11月 (築40年)	2006年3月 (築12年)	竣工年月 (築年数)	2010年9月 (築8年)	2018年11月 (築0年)	2005年2月 (築13年)	1999年3月 (築19年)	1998年3月 (築20年)
譲渡予定価格	5,490百万円	1,782百万円	取得予定価格	2,580百万円	1,800百万円	715百万円	1,180百万円	1,480百万円
想定帳簿価格 (2019年2月末時点)	5,392百万円	1,226百万円	鑑定評価額	2,650百万円	1,820百万円	735百万円	1,210百万円	1,501百万円
鑑定NOI利回り (償却後)	4.2% (3.8%)	5.7% (3.4%)	鑑定NOI利回り (償却後)	4.7% (3.6%)	3.9% (3.3%)	4.2% (3.8%)	5.3% (4.7%)	4.8% (4.3%)

注
1. 「資産入替後」は2019年2月末時点をいいます。

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

 双日リートアドバイザーズ株式会社

TEL:03-5501-0080

<http://www.sojitz-sra.com/>