

# 本日付公表の適時開示に関する補足説明資料 資産入替について

---

2018年11月27日



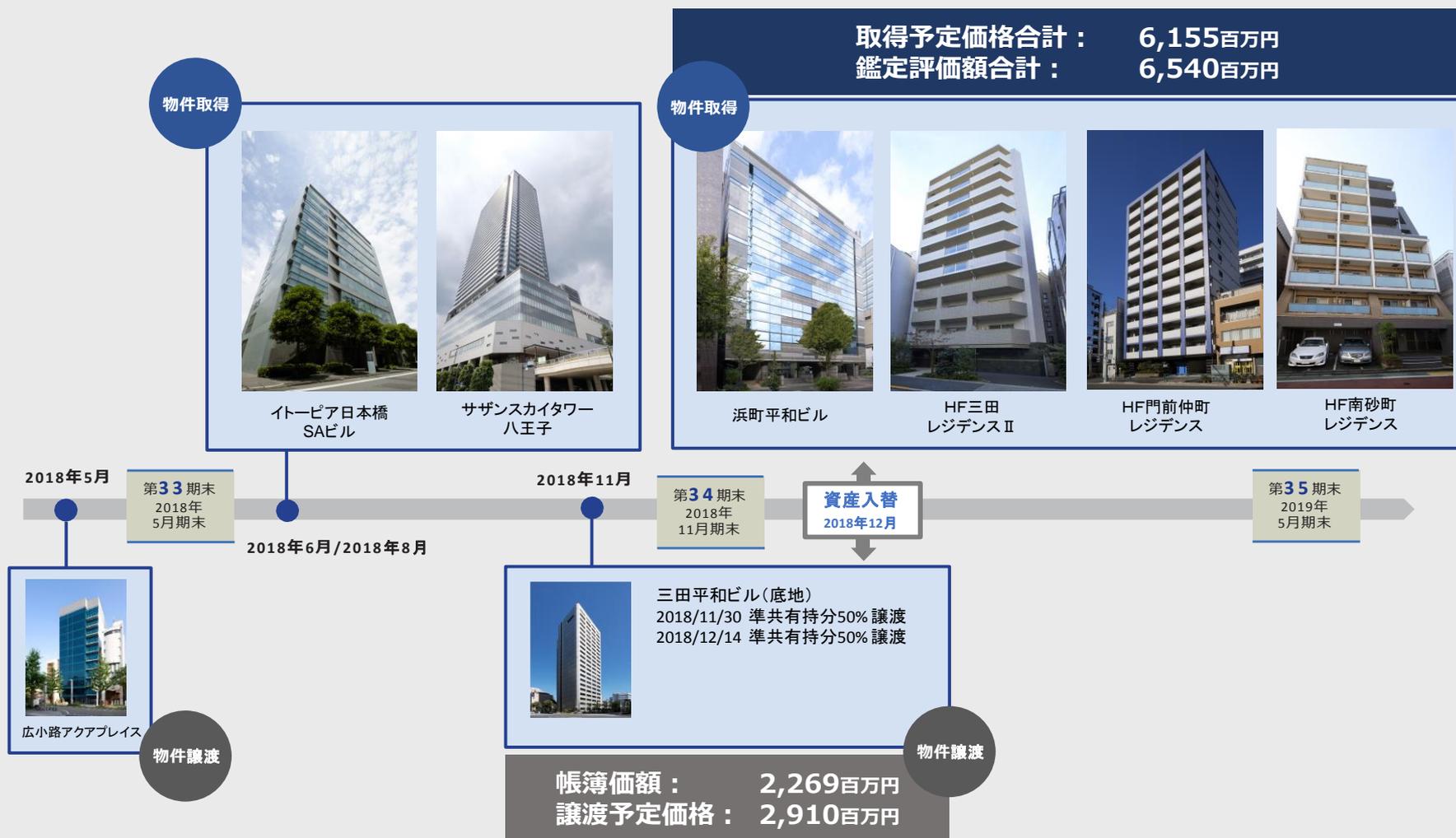
平和不動産リート投資法人



平和不動産アセットマネジメント株式会社

## スポンサーサポートにより、オフィス1物件、レジデンス3物件（合計61.55億円）を取得

- 三田平和ビル（底地）を2018年11月（第34期）と2019年12月（第35期）にそれぞれ持分の50%を譲渡
- 譲渡益を2期間に渡って計上し、税務上の繰越欠損金等を活用することで内部留保の拡大を図る



# 資産入替の効果

- 2018年5月末以降、2物件を譲渡し、6物件を取得（本入替はそのうちの1物件譲渡、4物件取得）
- 一連の資産入替によって、ポートフォリオの利回り水準を維持しながら大きな譲渡益を計上
- 1口当たり利益は、資産規模の拡大とともに大幅に上昇

(単位:百万円)

一連の入替前	譲渡①	新規取得①		譲渡②	新規取得②				一連の入替後	
	広小路アクア プレイス	サザンスカイ タワー八王子	イトーピア 日本橋SAビル	三田平和 ビル(底地)	浜町平和 ビル	HF三田 レジデンスⅡ	HF門前仲町 レジデンス	HF南砂町 レジデンス		
2018/5/31	2018/5/31	2018/6/25	2018/8/31	2018/11/30 2018/12/14	2018/12/14				2018/12/14	
物件数	100	▲1	+1	+1	▲1	+1	+1	+1	+1	104
取得(予定)価格	168,421	2,930	1,600	2,140	2,230	3,100	1,210	945	900	173,156
譲渡(予定)価格	-	5,520	-	-	2,910	-	-	-	-	-
鑑定評価額	192,294	4,870	1,840	2,210	2,712	3,240	1,290	1,060	950	195,302
含み益	29,839	2,203	240	70	443	140	80	115	50	27,889
譲渡益	-	2,728	-	-	641	-	-	-	-	3,368
NOI利回り	5.34%	9.40%	6.19%	4.36%	4.28%	4.46%	4.45%	4.85%	4.98%	5.34%
減価償却後NOI利回り	4.17%	7.28%	5.14%	3.84%	4.28%	3.91%	4.00%	4.03%	4.08%	4.17%
1口利益への影響	-	▲84.6円	+26.6円	+28.1円	▲40.1円	+43.6円	+17.1円	+13.5円	+12.4円	+16.6円
オフィス比率	43.40%									43.18%
レジデンス比率	56.60%									56.82%
東京都区部比率	69.28%									70.89%
鑑定LTV	42.18%									42.23%

**本入替の効果: 1口利益 +46.6円**

(注)一連の入替前の取得価格、鑑定評価額、含み損益は2018年5月31日付で譲渡した「広小路アクアプレイス」を含む金額です。

(注)一連の入替後の鑑定評価額、含み損益、実現損益、NOI利回り、減価償却後NOI利回り、1口利益への影響は、入替で取得または譲渡した物件を考慮した概算値です。

(注)「三田平和ビル(底地)」の譲渡益は、譲渡予定価格と2018年11月30日時点の帳簿価額見込額の差額として算定された参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なります。

(注)「三田平和ビル(底地)」のNOI利回りおよび減価償却後NOI利回りは、第34期における公租公課の増額分を考慮した数値です。

(注)「三田平和ビル(底地)」は、2018年11月30日付と2018年12月14日付の2分割での譲渡を予定しています。

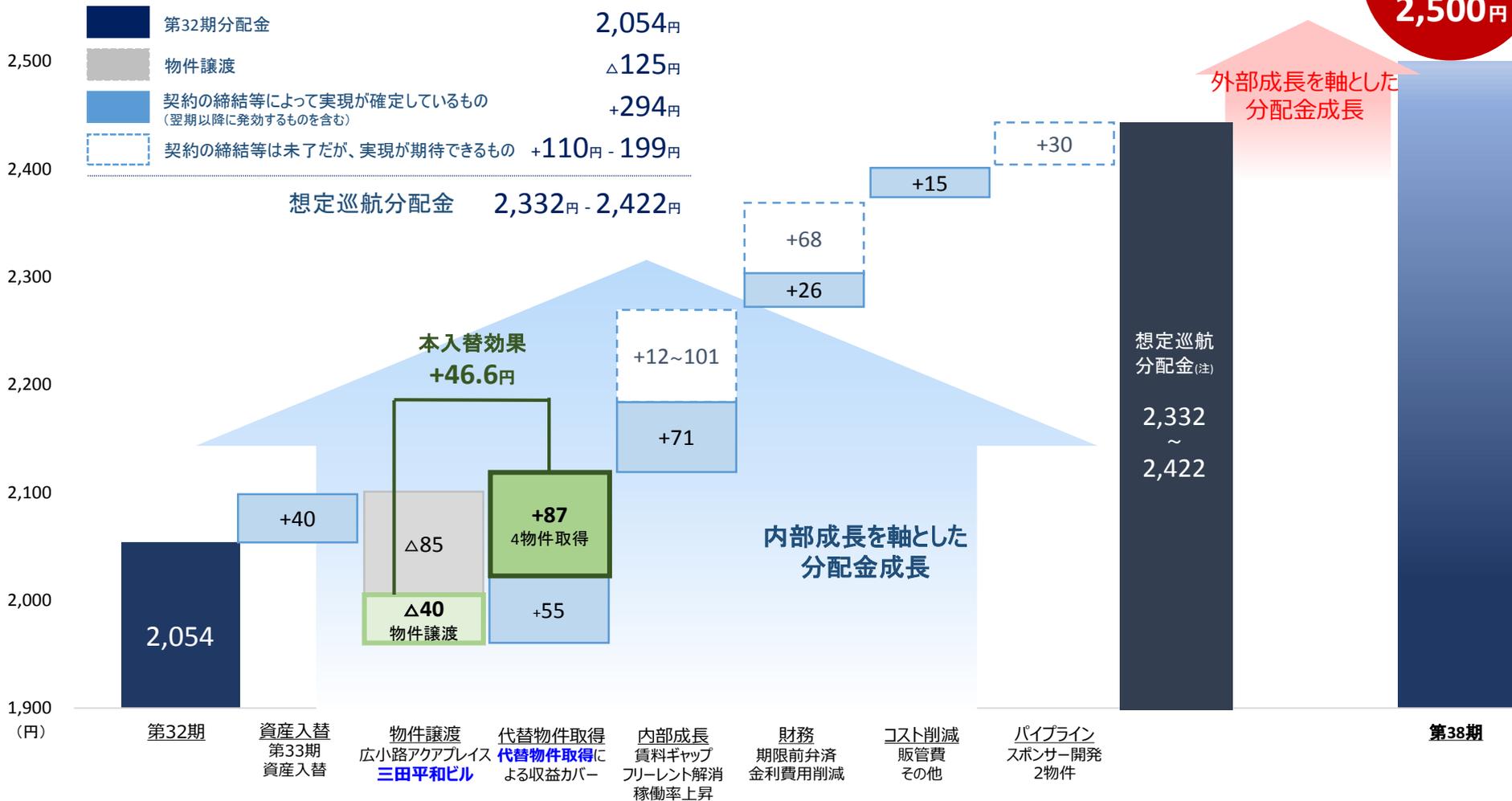
(注)新規取得物件のNOI利回りは、取得時における鑑定NOIを取得価格で除した鑑定NOI利回りを示しています。

(注)新規取得物件の減価償却後NOI利回りは、鑑定NOIから本投資法人が耐用年数に応じて計算した1年間の減価償却額を減じて計算した賃貸事業利益を取得予定価格で除しています。

# 分配金の成長余力、想定巡航水準と目標分配金

- 資産入替の実施により、譲渡益の発生と想定巡航分配金が向上（+46.6円）。公租公課の負担が発生しない第35期の1口当たり利益は+82.4円
- したがって、第34期の予想分配金を2,300円から**2,350円**に、第35期の予想分配金を2,350円から**2,400円**に改定
- 今後も、潤沢な投資余力を活用して着実かつ健全な外部成長による巡航水準の更なる引き上げに取り組んでいきます

中期目標  
分配金  
**2,500円**



注：想定巡航分配金とは、第32期末時点点を基準として、その後の3年間に見込まれる内部成長および金利改定等を積み上げて試算した値です。なお、本図は第33期末時点で行った計算に本取引の影響を加えたものです。その他の数値については第34期の実績を反映していません。

第33期末内部留保  
43.9億円

第33期末フリーキャッシュ残高 142億円

## 当期の実績

譲渡益 6.4 億円

本譲渡代金 29.1 億円

物件取得 △17 億円  
(取得価格37.4億円、借入金額21億円)

2018/8/31: イトーピア日本橋SAビル  
2018/6/25: サザンスカイトワー八王子

本譲渡後 内部留保額  
50.3 億円

本譲渡後 フリーキャッシュ残高 154.1 億円

## 更なる活用

### 投資主への還元

予想分配金

第34期 2,350円/口

第35期 2,400円/口

第36期以降も継続的に1口当たり利益に上乗せして、分配金を支払うための原資とします

### 外部成長

#### 継続的な物件取得

継続的にスポンサーサポートを活用した外部成長に注力していきます。第34期以降の物件取得も順調に進展しています

#### 取得予定物件

4物件: 61.5 億円

### 財務戦略

#### 財務基盤の安定化

手元資金の拡充により、より安定的なLTV水準の維持、機動的な物件取得余力の確保を目指します

#### 自己投資口の取得

外部成長を優先しますが、それでも十分な余剰資金があり、効果が大きいと判断した時には実施します

### 分配政策

#### 投資主への還元

継続的に1口当たり利益に上乗せして、分配金を支払うための原資として使用します

#### 分配金の安定化

突発的な修繕、借入金の弁済資金、その他不測の事態に備えます

(注) 上記はいずれも譲渡関連費用控除前の数値です。「三田平和ビル(底地)」の譲渡関連費用としては39百万円程度を見込んでいますが、現時点では数値が確定していないため、このような表記をしています。  
(注) 上記の内部留保合計額とフリーキャッシュ残高はそれぞれの現時点の残高見込みに本取引の影響を加味した金額であり、本決算期末の残高見込みを示したものではありません。

## 浜町平和ビル



所在地	東京都中央区日本橋浜町	取得価格	3,100百万円
取得日	2018年12月14日	鑑定評価額	3,240百万円
延床面積	4,133.47㎡	NOI利回り(注)	4.5%
建築時期	1993年9月20日	減価償却後NOI利回り(注)	3.9%

- ・本物件は、都営新宿線「浜町」駅から徒歩約2分、東京メトロ日比谷線・都営浅草線「人形町」駅から徒歩約6分、東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅から徒歩約7分に位置し、複数路線、複数駅が利用可能なため、各都心主要部へのアクセスは良好です。
- ・本物件は、築年が経過した中小規模の事務所ビルが多い人形町・浜町駅周辺においては外観や貸室面積等の規模面でグレードの高い物件であり、リニューアル等も実施されていることから、同地区の事務所ビルと比較して高い競争力を有しています。
- ・基準階の貸室面積約100坪、天井高約2.5mであり、個別空調・OAフロア等、テナントニーズを満たした仕様・設備水準を有しています。

(注) NOI利回り = 運用純収益 (NOI) ÷ 取得価格 減価償却後NOI利回り = (NOI - 減価償却費) ÷ 取得価格

「鑑定評価額」については、物件取得時に取得した鑑定評価額を記載しています。NOIは各取得資産の鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる1年間のNOIを用いています。減価償却費は本投資法人が耐用年数に応じて試算した値を用いています。

## H F 三田レジデンスⅡ



所在地	東京都港区芝
建築時期	2006年6月8日
取得価格	1,210百万円
鑑定評価額	1,290百万円
NOI利回り(注)	4.5%
減価償却後NOI利回り(注)	4.0%

## H F 門前仲町レジデンス



所在地	東京都江東区牡丹
建築時期	2008年2月6日
取得価格	945百万円
鑑定評価額	1,060百万円
NOI利回り(注)	4.9%
減価償却後NOI利回り(注)	4.0%

## H F 南砂町レジデンス



所在地	東京都江東区南砂
建築時期	2007年8月29日
取得価格	900百万円
鑑定評価額	950百万円
NOI利回り(注)	5.0%
減価償却後NOI利回り(注)	4.1%

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。
- 本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、東京証券取引所有価証券上場規程 並びにその他関連法令、関係諸規則に基づく開示書類または報告書ではありません。
- 本資料の内容については、将来の予測に関する記述が含まれていますが、こうした記述は、本資料の作成日において入手可能な情報に基づいてなされた本投資法人および本資産運用会社の判断に基づいて行ったものです。将来の本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではありません。また、本資料の内容に関しては、その正確性及び確実性を保証するものではありません。なお、予告なしにその内容が変更または廃止される場合がありますので、予めご了承ください。
- 本投資法人は、価格変動を伴う不動産およびその関連資産に投資を行うため、経済情勢、金利情勢、投資口に対する需給状況、不動産市況、運用する不動産の価格や賃料収入の変動、災害等により、投資口の市場価格が下落または分配金の額が減少することで、本投資証券を取得した価格以上の価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る場合があります。
- 本投資法人の投資口または投資法人債のご購入に当たっては各証券会社にお問合せください。なお、その際は、契約締結前交付書面（または目論見書）等の内容を十分にお読みください。
- なお、事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止いたします。



資産運用会社



金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第316号 一般社団法人投資信託協会会員