

真面目に、地道に、堅実に
Serious Steady Solid



日本リート投資法人
「資産の譲渡及び取得」に関する補足説明資料

2017年9月15日

本日付発表の譲渡・取得予定物件の概要

《毎年1回》
 中長期運用戦略の一環として全保有物件を分析（後述P3ご参照）

《2015年12月～2017年4月》
 ブリッジファンドによるパイプラインの積み上げ（後述P5ご参照）

第三者から
 相対取引にて
 取得



《2017年9月》
 分析に基づき「売り時」の物件を売却
 「買い時」に有利な条件で得た「優先交渉権」を行使し、
 効果的にポートフォリオの質を向上



物件名	ホームットホライズンビル	三宮ファーストビル	スプランディッド難波	
所在地	東京都千代田区	神戸市中央区	大阪市浪速区	
種別	オフィス	オフィス	住宅	
延床面積	8,143.02m ²	5,019.79m ²	8,031.78m ²	
竣工年月日 (築年数)	1987年8月 (築30.1年)	1993年11月 (築23.9年)	2015年1月 (築2.7年)	
取得予定価格 (A)	6,705百万円	1,390百万円	3,502百万円	
圧縮後取得予定価格 (B)	6,436百万円	1,387百万円	3,368百万円	
鑑定評価額 (2017年9月1日時点)	6,800百万円	1,490百万円	3,570百万円	
取得予定価格と 圧縮後取得予定価格の差 (B) - (A)	▲269百万円	▲3百万円	▲133百万円	
鑑定 NOI 利回り ⁽¹⁾	対取得予定価格	4.2%	6.2%	5.1%
	(対圧縮後取得予定価格)	(4.4%)	(6.3%)	(5.3%)
想定 NOI 利回り ⁽²⁾	対取得予定価格	4.4%	6.2%	5.0%
	(対圧縮後取得予定価格)	(4.5%)	(6.2%)	(5.1%)
稼働率 ⁽³⁾	100.0%	96.6%	94.8%	
テナント数 ⁽³⁾	15	34	237	

物件名	グリーンオーク御徒町	JSプログレビル	
所在地	東京都台東区	東京都大田区	
種別	オフィス	オフィス	
延床面積	4,296.39m ²	17,868.72m ²	
竣工年月日 (築年数)	1977年1月 (築40.7年)	1993年4月 (築24.4年)	
譲渡予定価格 (C)	3,650百万円	6,350百万円	
想定帳簿価格 (D)	3,450百万円	5,398百万円	
鑑定評価額 (2017年6月30日時点)	3,010百万円	5,250百万円	
譲渡予定価格と 想定帳簿価格の差額 (C) - (D)	199百万円	951百万円	
鑑定 NOI 利回り ⁽⁴⁾	対取得価格	4.4%	5.3%
	(対譲渡予定価格)	(4.0%)	(4.4%)
実績 NOI 利回り ⁽⁵⁾	対取得価格	4.1%	4.1%
	(対譲渡予定価格)	(3.8%)	(3.4%)
稼働率 ⁽³⁾	100.0%	100.0%	
テナント数 ⁽³⁾	5	9	

注
 1. 2017年9月1日時点の鑑定評価書に記載のNOIに基づき計算し、小数第2位を四捨五入しています。
 2. 本投資法人が2018年1月1日から2018年12月31日までの1年間に想定するキャッシュフローに基づき計算し、小数第2位を四捨五入しています。
 3. 2017年7月末日時点の数値を記載しています。
 4. 2017年6月30日時点の鑑定評価書に記載のNOIに基づき計算し、小数第2位を四捨五入しています。
 5. 2017年6月30日時点におけるNOIを365日換算した年換算NOIに基づき計算し、小数第2位を四捨五入しています。

中長期運用に向けた各物件の将来設計に基づき、ブリッジファンドによるパイプラインを活用した資産の入替えの施策を遂行

《本資産入替のコンセプト》

1

ポートフォリオの強化

- ・都心6区比率向上
- ・築浅物件の組み入れ
- ・需要の底堅い三大都市圏/高利回りオフィスの取得

2

譲渡益（7.8億円）の計上によるタイムリーな投資の証明

3

中長期的投資主価値向上に資する譲渡益還元方法の模索

《本施策の効果》

① ポートフォリオの強化

《都心6区比率》	(交換前)	(交換後)
	66.8%	69.4%
《平均築年数》	(交換前) ※2017年9月28日時点	(交換後) ※2017年9月28日時点
	24.8年	24.3年
《含み損益》	(交換前) ※2017年6月末日時点	(交換後) ⁽¹⁾
	+165億円	+175億円

② 1口当たり分配金の上昇

《2017年12月期》	売却益等により当初予想対比10.8%の増加
(2017年8月17日時点)	(2017年9月15日時点)
8,224円	9,111円
《2018年6月期》	物件利回りの向上等により当初予想対比1.5%増加
8,100円	8,225円

③ 簿価の圧縮

《譲渡益》7.8億円のうち4.0億円を圧縮、3.8億円を2017年12月期配当原資
中長期的な投資主価値の向上、並びに既存投資主に対する今期分配金の増加の双方をバランスよく実現

	(圧縮前)	(圧縮後)
《3物件取得価格》	11,597百万円	11,191百万円
《鑑定NOI利回り》 ⁽²⁾	4.7%	4.9%

圧縮記帳により取得物件の鑑定NOI利回りが向上

- 注
- 2017年9月28日に取得する3物件については2017年9月1日時点の鑑定評価と取得時点の想定帳簿価格（第10期（2017年6月期）の期末帳簿価格、引渡予定日までに予定されている資本的支出及び想定される減価償却費を基に本資産運用会社が算定した、引渡予定日時点での想定される帳簿価格（以下同じです。）、その他の物件については2017年6月末日時点の鑑定評価額と帳簿価格に基づき計算しています。
 - 2017年9月1日時点の鑑定評価書に記載のNOIに基づき計算し、小数第2位を四捨五入しています。

中長期的な投資主価値の最大化に資する本投資法人の取り組み

《三位一体マネジメントによる投資主価値最大化と中長期運用戦略の概要》



中長期運用戦略の策定・実行

投資運用部、資産管理部、エンジニアリング・マネジメント室の3部門が協力し、各物件を、**収益性、流動性、物件特性**の観点から年に1回分析・検証。中長期的な目線でポートフォリオ管理計画を立て、ポートフォリオ価値の維持・向上を目指します。

収益性

- 中長期的な収益力・物件競争力のポテンシャル検証

流動性

- 売買マーケットにおける中長期目線での流動性検証
(エリア・個別立地・権利形態・築年数・規模・需給動向等)

物件特性

- トラックレコード分析(ダウンタイム、リーシング難易度、等)
- 運用上のリスクポイント・エリアポテンシャル(再開発・オフィス集積度トレンド等) 検証

《本施策に至る経緯》

- 日本リート投資法人独自の三位一体マネジメントにより、資産規模の拡大と資産価値の向上を図りながらも、中長期的なポートフォリオ競争力維持・向上のため、的確なタイミングでの資産の入替えは必要不可欠であるとの認識

- 中長期運用戦略の一環として実施している分析に基づき、売却物件を選定、売却予定資産2物件(グリーンオーク御徒町・JSPログレビル)の現時点での売却が投資主価値の最大化に繋がるものと判断

- 取得予定資産3物件(ホームートホライゾンビル、スプランディッド難波、三宮ファーストビル)はいずれも本投資法人の投資方針に合致した物件群であり、収益性・テナント分散・成長余力・築年数の観点より、中長期的に本投資法人のポートフォリオ競争力の向上に資するものと判断

- 本資産入替えにおいて「交換スキーム」を採用することで、『中長期的な投資主価値の向上』、並びに『既存投資主に対する今期分配金の増加』の双方をバランスよく実現
- 譲渡益の一部を分配することによる2017年12月期の分配金向上
- 譲渡益の一部を圧縮記帳することによる「取得価格の減価」と以降分配金の向上
- 含み益の発生による投資主価値の向上
- ポートフォリオ競争力の向上(都心6区比率・築年数・収益力等)

今回の資産入替による効果

		第10期(2017/6期) 末時点 ポートフォリオ	譲渡予定資産	取得予定資産	取得・譲渡後 ポートフォリオ
ポート フォリオ	物件数	65物件	2物件	3物件	66物件
	資産規模合計 (取得価格)	2,048億円	86億円	115億円	2,077億円
	鑑定評価額の合計 ⁽¹⁾	2,240億円	82億円	118億円	2,276億円
	鑑定NOI利回り ⁽¹⁾	4.9%	4.9%	4.7%	4.9%
	平均築年数	24.8年 (2017年9月28日時点)	30.6年 (2017年9月28日時点)	21.8年 (2017年9月28日時点)	24.3年 (2017年9月28日時点)
	都心6区比率	66.8%			69.5%
投資主 価値	1口当たり分配金 (第11期予想)	8,224円 (2017年8月17日発表)			9,111円 (2017年9月15日発表)
	1口当たり分配金 (第12期予想)	8,100円 (2017年8月17日発表)			8,225円 (2017年9月15日発表)
	1口当たりNAV ⁽²⁾	329,491円			332,100円 (2017年9月末日時点)
	含み損益 ⁽³⁾	165億円	▲6億円	4億円	175億円

注

- 第10期末時点のポートフォリオ及び譲渡予定資産については、2017年6月末日時点の鑑定評価、取得予定資産については2017年9月1日時点の鑑定評価に基づき計算しています。
- 「1口当たりNAV」は、各時点の(純資産+鑑定評価額合計-帳簿価格合計)÷発行済投資口数として計算しています。但し、「取得後・譲渡後のポートフォリオ」において、取得予定資産は想定帳簿価格を採用しています。
- 第10期末時点のポートフォリオ及び譲渡予定資産については2017年6月末日時点の鑑定評価額と帳簿価格、取得予定資産については2017年9月1日時点の鑑定評価と取得時点の想定帳簿価格を基に計算しています。

本資産入替での取得資産

	ニコラスキャピタル6	ニコラスキャピタル9	ニコラスキャピタル8	ニコラスキャピタル10	合計
優先交渉価格合計	11,597百万円	4,090百万円	6,835百万円	7,234百万円	29,756百万円
鑑定評価額合計 (鑑定NOI利回り)	11,700百万円	4,090百万円	6,950百万円	7,276百万円	30,016百万円
匿名組合出資額	220百万円	100百万円	500百万円	50百万円	870百万円
優先交渉期限	2018年2月末日	2018年2月末日	2017年12月末日	2019年3月29日	
裏付物件数	3	3	4	5	15

ブリッジファンドの再編を検討

期限を迎えるブリッジファンドの再編により優先交渉期限の延期を模索。的確なタイミングでの物件取得に備えたパイプラインを確保

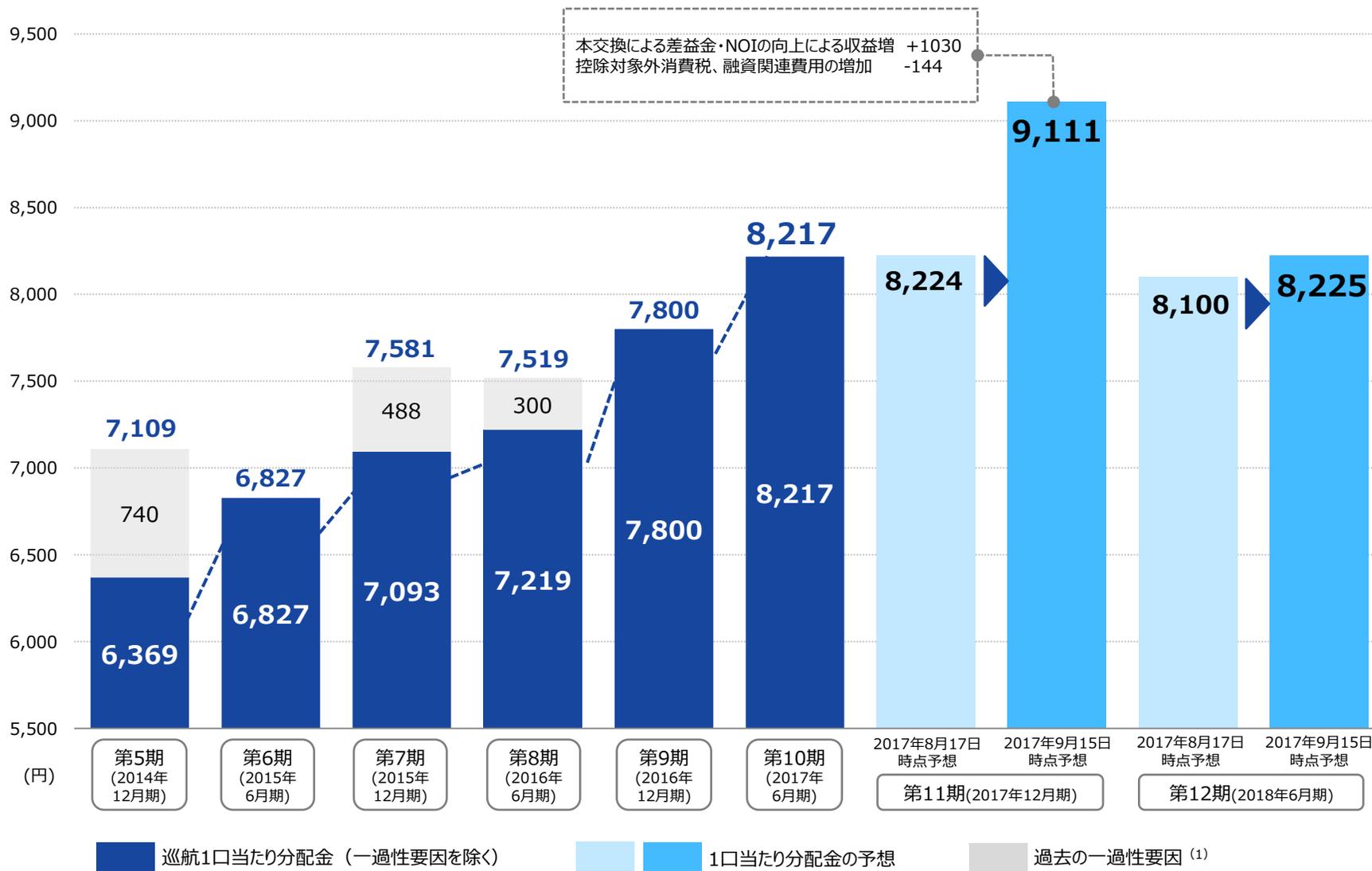
ニコラスキャピタル6を除いた優先交渉価格物件

18,159百万円

<p>住宅</p> <p>レジデンス江戸川橋 (東京都新宿区)</p>	<p>オフィス</p> <p>友泉東日本橋駅前ビル (東京都中央区)</p>	<p>オフィス</p> <p>S C 堺筋本町ビル (大阪市中央区)</p>	<p>オフィス</p> <p>ダイヤビル名駅 (名古屋市中村区)</p>	<p>住宅</p> <p>(仮称)レジデンス広尾 (東京都港区)</p>	<p>住宅</p> <p>メルヴィ洗足 (東京都大田区)</p>	<p>住宅</p> <p>スプランディッド新大阪Ⅲ (大阪市東淀川区)</p>
<p>住宅</p> <p>ゼフィロス南城江 (大阪市西区)</p>	<p>オフィス</p> <p>アルテビル肥後橋 (大阪市西区)</p>	<p>オフィス</p> <p>広尾ONビル (東京都渋谷区)</p>	<p>住宅</p> <p>シャルマンフジ大阪城南 (大阪市中央区)</p>	<p>住宅</p> <p>ピアチーレ文の里 (大阪市阿倍野区)</p>		

1口当たり分配金の予想の修正について

《1口当たり分配金の推移》



注

- 第5期：費用化されていない固定資産税及び都市計画税（1口あたり）、第7期：費用化されていない固定資産税及び都市計画税-投資口発行費用（1口あたり）、第8期：消費税精算差額（営業外収益）（1口あたり）

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/>