

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

2021年8月17日

NIPPON VISION

真面目に、地道に、堅実に。



日本リート投資法人

本資産入替えの概要（対象物件）と効果

●本資産入替えの概要（対象物件）

譲渡（2021年6月29日及び2021年7月27日公表）4物件 **86億円**



●東信東池袋ビル



●板橋本町ビル



●イーストサイドビル



●エスプリ亀戸

資産入替え

取得（2021年8月17日公表）

8物件 **76億円**



●リードシー飯田橋ビル



●リードシー御殿山ビル



●シルフィード東品川



●ロイヤルブルーム



●エバースクエア同心



●是空弁天



●キャンスコート上新庄



●インペリアル鳳

●オフィス（都心6区） ●オフィス（三大都市圏） ●住宅（都心6区） ●住宅（三大都市圏） ●住宅（その他政令指定都市） ●商業（三大都市圏）

注

1. 「都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます。「三大都市圏」とは、東京経済圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）、大阪経済圏（大阪府、京都府、兵庫県）及び名古屋経済圏（愛知県、岐阜県、三重県）を、「政令指定都市等」とは、三大都市圏以外に所在する、政令指定都市（札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市、福岡市、北九州市及び熊本市）及び県庁所在地である都市をいいます。以下、同じです。

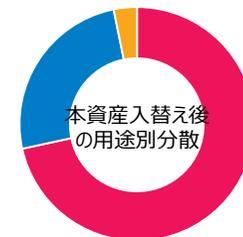
●本資産入替えの効果

◆ポートフォリオ・クオリティの向上

	第18期（2021年6月）末 時点ポートフォリオ	本資産入替え後 ポートフォリオ
物件数	103物件	107物件
資産規模（取得価格）	2,550億円	2,559億円
鑑定評価額の合計	3,047億円	3,048億円
NOI利回り（償却前）	5.0%	5.0%
NOI利回り（償却後）	4.2%	4.2%
平均築年数 （2021年8月末時点）	25.7年	25.4年

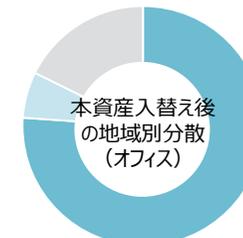
《用途別分散の変化》

	第18期末	本資産入替え後 （取得価格ベース）
■ オフィス	73.6%	71.6%
■ 住宅	23.2%	25.2%
■ 商業施設	3.2%	3.2%



《地域別分散の変化⁽¹⁾》 （オフィス）

	第18期末	本資産入替え後 （取得価格ベース）
■ 都心6区	73.1%	76.1%
■ 東京23区（都心6区を除く）	9.7%	6.2%
■ 三大都市圏（東京23区を除く）	17.2%	17.7%
■ 政令指定都市等	0%	0%



◆投資主還元

譲渡益1,602百万円を分配、第19期（2021年12月期）の1口当たり予想分配金は2,379円増加

資産入替えの方針、これまでの取り組み実績と本資産入替えの背景と狙い

●資産入替えの方針

資産入替え方針

◆ ポートフォリオ・クオリティの向上

- ・ 中長期的な観点での**ポートフォリオ競争力維持・向上**のため、的確なタイミングを捉えた資産入替えの実施

◆ 投資主還元

- ・ タイムリーな含み益の具現化による**投資主還元**を目指す

●これまでの取り組み実績と本資産入替えの背景と狙い

第1回資産入替え 第11期（2017年12月期）実施

(譲渡) 2物件 100億円 ●●
(取得) 3物件 115億円 ●●●

第2回資産入替え 第14期（2019年6月期）実施

(譲渡) 2物件 72億円 ●●
(取得) 5物件 77億円 ●●●●●

第3回資産入替え 第17期（2020年12月期）実施

(譲渡) 3物件 93億円 ●●●
(取得) 13物件 137億円 ●●●●●●●●●●●●●●●

第4回資産入替え 第18期（2021年6月期）実施

(譲渡) 3物件 67億円 ●●●
(取得) 6物件 50億円 ●●●●●●

第5回資産入替え 第19期（2021年12月期）実施

(譲渡) 4物件 86億円 ●●●●
(取得) 8物件 76億円 ●●●●●●●●

◆ ポートフォリオ・クオリティの向上

- 「収益性・流動性・物件特性」評価において、内部成長余力等に懸念があるオフィスの売却と、都心6区オフィス及び三大都市圏を中心とする住宅の取得による資産入替の実施



- キャッシュフローの安定化、収益力及び内部成長ポテンシャルの向上、築年数の低下によるCAPEXプランの最適化と流動性の向上

◆ 投資主還元

- 売却益分配による1口当たり分配金の安定化
売却益16億円を2021年12月期に分配見込み

● オフィス（都心6区） ● オフィス（三大都市圏） ● 住宅（都心6区） ● 住宅（三大都市圏） ● 住宅（その他政令指定都市） ● 商業（三大都市圏）

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/>