

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

2020年10月27日

真面目に、
地道に、
堅実に。



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

3物件 **93**億円



●光明池アクト



●目白NTビル



●三井ウッディビル



取得

13物件 **137**億円



●ユニゾ神田須田町二丁目ビル



●リードシー 目黒不動産



●ザ・スクエア



●築地フロント



●八丁堀リバーゲート



●ラルテ中津



●シティビルズ 安堂寺



●エルミタージュ 新栄



●サン・名駅南ビル



●天神東レジデンス



●DeLCCS KASAI



●セレニテ新大阪



●マリオン城西

- オフィス
- 住宅
- 商業施設
- 外部からの取得
- パイプラインからの取得 (ブリッジファンド)

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。

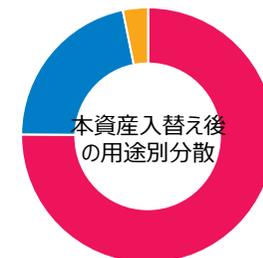
●本資産入替えの効果

◆ポートフォリオ・クオリティの向上

| | 第16期（2020年6月）末 時点ポートフォリオ | 本入資産入替え後 ポートフォリオ |
|------------------------|-----------------------------|---------------------|
| 物件数 | 90物件 | 100物件 |
| 資産規模（取得価格） | 2,492億円 | 2,554億円 |
| 鑑定評価額の合計 | 2,971億円 | 3,031億円 |
| NOI利回り（償却前） | 5.2% | 5.2% |
| NOI利回り（償却後） | 4.4% | 4.4% |
| 平均築年数 (2020年10月末時点) | 25.9年 | 25.3年 |

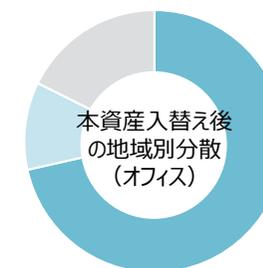
《用途別分散の変化》

| | 本資産入替え前 | 本資産入替え後 (取得価格ベース) |
|--------|---------|----------------------|
| ■ オフィス | 77.1% | 75.1% |
| ■ 住宅 | 18.8% | 21.7% |
| ■ 商業施設 | 4.1% | 3.2% |



《地域別分散の変⁽¹⁾》 (オフィス)

| | 本資産入替え前 | 本資産入替え後 (取得価格ベース) |
|-------------------|---------|----------------------|
| ■ 都心6区 | 69.2% | 71.5% |
| ■ 東京23区（都心6区を除く） | 13.6% | 10.8% |
| ■ 三大都市圏（東京23区を除く） | 17.1% | 17.7% |
| ■ 政令指定都市等 | 0% | 0% |



◆投資主還元

譲渡益1,317百万円を分配、第17期（2020年12月期）の1口当たり予想分配金は2,786円増加

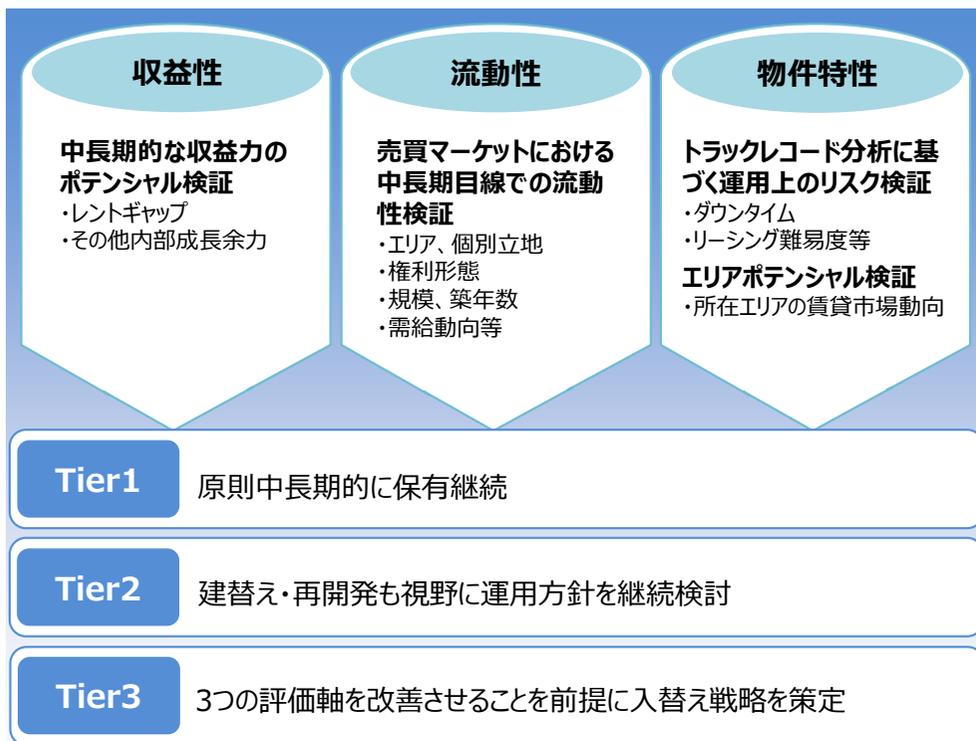
ポートフォリオファイニング戦略としての本資産入替えの背景と狙い、今後の資産入替えの方針

●本資産入替えの背景

- ✓ 本投資法人は、ティアリングプロジェクトの結果に基づき、資産入替えを軸とするポートフォリオファイニング戦略を新型コロナウイルス感染拡大前から追究
- ✓ 新型コロナウイルス感染を契機に不動産市場の変化やテナントニーズの変容の端緒が顕れるなか、将来を見据えた取り組みとしてタイムリーに本入替えを実施
- ✓ 今後も継続してポートフォリオファイニング戦略の一環としての入替え機会を模索

《ティアリングプロジェクトの概要》

① 年に1度、3つの評価軸でスコアリングし、Tier1からTier3に分類



② 分類に即した運用戦略を3年から5年の時間軸を念頭に策定

- ◆ 効率的な設備投資計画の立案、実行
- ◆ 「売り時」と「買い時」のタイミングと、賃貸マーケットのトレンドを見据えた的確なタイミングでの資産入替えの検討

③ 効率的な運用戦略の遂行

- ◆ 定期的な再検証による分類の見直し

●本資産入替えの狙いと今後の方針

第1回入替え

- (譲渡) 2物件100億円 ⇔ (取得) 3物件115億円
- ◆ ポートフォリオクオリティの向上
 - ◆ 交換スキームの活用によるバランスの取れた投資主還元

第2回入替え

- (譲渡) 2物件72億円 ⇔ (取得) 5物件77億円
- ◆ ポートフォリオクオリティの向上
 - ◆ 投資主還元
 - ◆ ストックを活かした循環モデルの実現

本件(第3回)入替え

(譲渡) 3物件93億円 ⇔ (取得) 13物件137億円

◆ ポートフォリオ・クオリティの向上

- ◆ オフィスの都心6区比率の向上と住宅比率の向上
競争優位性（競争力）及び安定性の強化
- ◆ 平均築年数の若返り
築30年を超えた物件を相対的に築年数の浅い物件と入替え、ポートフォリオの若返り（資本的支出の適正化）及び流動性の向上を実現
- ◆ キャッシュフローの将来的な増加
成長性のある物件と入替えることで、ポートフォリオの将来的なキャッシュフロー増加を見込む

◆ 投資主還元

- ◆ オフィスのマーケット変調の影響を受け易く、また内部成長ポテンシャルの希薄化が懸念される「外周部オフィス」の含み益具現化
- ◆ 3物件の譲渡に伴い発生した譲渡益1,317百万円を第17期（2020年12月期）に還元

今後の入替え方針

- ◆ 継続的な資産の入替えによるポートフォリオ・クオリティの向上と、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
- ◆ 物件の「売り時」を逃がさないため、対象資産の売却を先行し、将来の「買い時」に備えることも視野に入れる

Tier3物件中心



パイプライン、外部取得等

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/>