資産入替の実施について
（補足説明資料）

2020年3月18日

阪急阪神リート投資法人

資産入替の実施について

1. 資産入替のねらい
2. 資産入替の概要
3. 第30期・第31期業績予想の概要
4. 収益性と財務状況
5. 取得物件の概要①（芝浦ルネサイトタワー(共有持分10%相当)）
6. 取得物件の概要②（nanohana戎橋店(敷地)）
7. 取得物件の概要③（万代下新庄店）
8. ポートフォリオの状況

資産入替のねらい

1 ポートフォリオの質の向上

- 東京都心のオフィスビルの取得【芝浦ルネサイトタワー（共有持分10%相当）】
- スポンサーより安定性の高い都市型商業施設【nanohana戎橋店（敷地）】と地域密着型商業施設【万代下新庄店】を取得

2 将来リスクへの対応

- ポートフォリオの体質強化【コーナン広島中野東店（敷地）】
- 内部留保の蓄積【ホテルグレイスリー田町】

3 分配金の安定化と持続的伸長

- 分割譲渡（田町）による分配金の平準化
- 資産入替を反映した修繕費及び資本的支出の平準化
- 柔軟な財務戦略による借入コスト抑制

資産入替の概要

	売却物件		取得物件		
物件名称	コーナン広島中野東店（敷地）	ホテルグレイスリー田町	芝浦ルネサイトタワー（共有持分10%相当）	nanohana戎橋店（敷地）	万代下新庄店
取得/譲渡（予定）日	2020年3月19日	2020年5月28日（準共有持分90%相当） 2020年8月28日（準共有持分10%相当）	2020年5月28日	2020年3月31日	2020年3月31日
売買価格（消費税等別途）	1,926.8百万円	4,310百万円	3,475百万円	4,230百万円	674百万円
	6,236.8百万円		8,379百万円		
帳簿価格（第29期末）	2,280百万円	3,531百万円	—	—	—
鑑定評価額	1,880百万円	4,310百万円	3,510百万円	4,310百万円	704百万円
NOI利回り（注）	5.7%	4.4%	3.6%	3.5%	4.9%
償却後NOI利回り（注）	5.7%	2.8%	3.1%	3.5%	4.4%

（注）NOI利回り及び償却後NOI利回りの算出方法の詳細は、同日付の「国内不動産の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の譲渡に関するお知らせ」に記載の通り。

資金調達方針

●資金需要3,000百万円のうち、1,500百万円について2020年3月に新規借入（長期・固定）を実施

●残りの1,500百万円については、自己資金を活用

第30期・第31期業績予想の概要

（単位：百万円）

項　目	第30期 当初予想① 自　2019年　12月　1日 至　2020年　5月 31日	第30期 今回予想② 自　2019年　12月　1日 至　2020年　5月 31日	増　減 ②－①	第31期 当初予想③ 自　2020年　6月　1日 至　2020年 11月 30日	第31期 今回予想④ 自　2020年　6月　1日 至　2020年 11月 30日	増　減 ④－③
運用日数（日）	183	183	—	183	183	—
営業収益	5,962	6,625	662	6,044	6,127	82
営業利益	2,567	2,788	221	2,544	2,607	63
経常利益	2,205	2,427	221	2,170	2,242	71
当期純利益	2,203	2,425	221	2,169	2,240	71
圧縮積立金繰入額	—	221	221	—	57	57
分配金総額	2,203	2,203	—	2,169	2,182	13
発行済投資口の総口数(口)	695,200	695,200	—	695,200	695,200	—
1口当たり分配金（円）	3,170	3,170	—	3,120	3,140	20
1口当たりＦＦＯ（円）	4,640	4,586	△ 54	4,612	4,575	△ 37
（参考）主な費用見込み						
修繕費	138	143	5	173	207	33
公租公課	587	585	△ 2	599	578	△ 21
減価償却費	1,022	1,021	△ 0	1,037	1,014	△ 22
支払利息・融資関連費用	361	361	△ 0	373	365	△ 8

【第30期予想】当初予想からの主な増減要因（単位：百万円）

- 広島譲渡による譲渡損　△401
- 田町（90%）譲渡による譲渡益　＋659
- 資産入替による賃貸事業利益の増加　＋5
  （広島△25、田町△1、戎橋＋25、下新庄＋5、芝浦＋1）
- 控除対象外消費税の増加　△21
- 新型コロナウイルス感染症による影響　△3

【第31期予想】当初予想からの主な増減要因（単位：百万円）

- 田町（10%）譲渡による譲渡益　＋74
- 資産入替による賃貸事業利益の増加　＋34
  （広島△61、田町△57、戎橋＋76、下新庄＋17、芝浦＋61）
- 修繕費の増加　△33
- 支払利息・融資関連費用の減少　＋8
- 新型コロナウイルス感染症による影響　△5

第30期予想（2020年5月期予想）
１口当たり分配金　**3,１７０円**

第31期予想（2020年11月期予想）
１口当たり分配金　**3,１４０円**

【主な前提条件】
- 現時点の保有している30物件に譲渡予定の2物件及び取得予定の3物件を加減した31物件から運用資産の変動がない
- 発行済投資口数は現時点の695,200口から期末まで変動がない（投資口の追加発行や自己投資口の取得がない）

収益性と財務状況

●ポートフォリオの収益性

	第29期末（2019年11月期末）	本取組み後
平均NOI利回り(注)	4.9%	4.9%
平均償却後利回り(注)	3.7%	3.7%
含み損益(注)	313億円	316億円

●財務基盤の安定性

	第29期末（2019年11月期末）	本取組み後
LTV(注)	39.3%	39.6%
有利子負債比率(注)	43.6%	44.1%

（注）「平均NOI利回り」、「平均償却後利回り」、「含み損益」の算出方法の詳細は、同日付の「国内不動産の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の譲渡に関するお知らせ」に記載の通り。「LTV」、「有利子負債比率」の算出方法の詳細についてはP10に記載。

取得物件の概要①

芝浦ルネサイトタワー（共有持分10%相当）の概要

- JR「田町」駅から徒歩4分、都営地下鉄「三田」駅から徒歩7分程度の距離に立地し、高い交通利便性を有する
- 周辺エリアには街区内外で働く人々の暮らしをサポートする多彩な施設が所在し、今後もさらなる開発が見込まれる、オフィス立地としての評価が高まりつつあるエリア
- レイアウト効率が高く、CASBEE 2017「Sランク」及び「港区みどりのまちづくり賞」（2010年度）を受賞する等、高スペックなオフィスビル
- ホテルグレイスリー田町との相互売買で、同物件について本投資法人に対し優先交渉権を保有する者からの取得物件

土地	所在地	東京都港区芝浦三丁目９番１号
	敷地面積	321.67㎡（注）
	交通	JR「田町」駅徒歩4分 都営地下鉄「三田」駅徒歩約7分
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付19階建
	延床面積	2,680.87㎡（注）
	賃貸可能面積	1,833.96㎡（注）
	駐車場	70台（機械式62台、平置き8台）
	建築年月	2009年3月

（注）敷地面積、延床面積、及び賃貸可能面積ともに共有持分10%相当の面積を記載しています。

取得物件の概要②

nanohana戎橋店（敷地）の概要

- 本投資法人初「大阪ミナミ」エリアの都市型商業施設
- 阪神なんば線、大阪メトロ等がそれぞれ地下通路で接続する巨大なターミナル駅「なんば」駅から徒歩5分の距離に立地し、高い交通利便性を有する
- 「大阪ミナミ」エリアは大阪市を代表する日本有数の繁華街で、近年インバウンド需要の高まりに伴った開発が進められており、本物件はその中でも特に視認性が高い場所に立地
- テナントの新業態であるヘルスケア＆コスメティクス専門店
- スポンサーサポートによる取得物件

所在地	大阪市中央区心斎橋筋二丁目4番5号
敷地面積	302.40㎡
建ぺい率／容積率	80%／500%

取得物件の概要③

万代下新庄店の概要

- スポンサーグループの鉄道沿線に立地
- 周辺エリアは20～30歳代の人口比率が高いマーケットであり、今後も大型マンション開発が期待される
- テナントである㈱万代は関西の有力なスーパーマーケット（本投資法人の保有物件としては4件目）
- 2018年6月に店舗リニューアルを実施
- スポンサーサポートによる取得物件

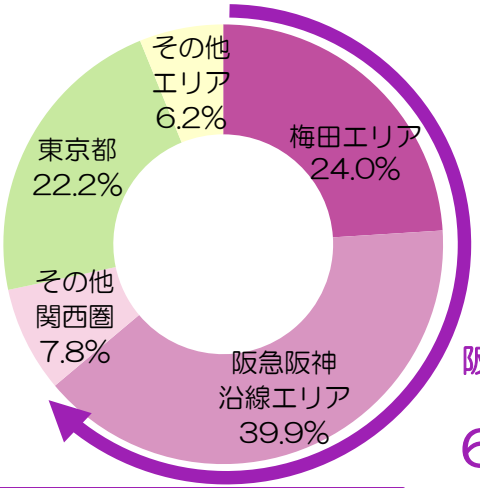
所在地	大阪市東淀川区下新庄三丁目10番22号
交通	阪急千里線「下新庄」駅徒歩約7分
構造	鉄骨造陸屋根２階建
竣工年月	1998年12月
敷地面積	2,211.56㎡
延床面積	1,550.65㎡

※本物件については、運用ガイドラインに定める商業用施設への投資基準の一部（原則として、投資額10億円以上、延床面積3,300㎡以上）において、数値基準を下回る点がありますが、本投資法人のポートフォリオ平均償却後利回り（3.7%）より高い利回りを確保できること、中長期的に安定したキャッシュ・フローが見込まれる地域密着型商業施設であること、またポートフォリオ全体の安定性の向上に寄与すること等を総合的に検討した結果、本物件の取得が投資主価値の向上に寄与すると、判断しました。

ポートフォリオの状況

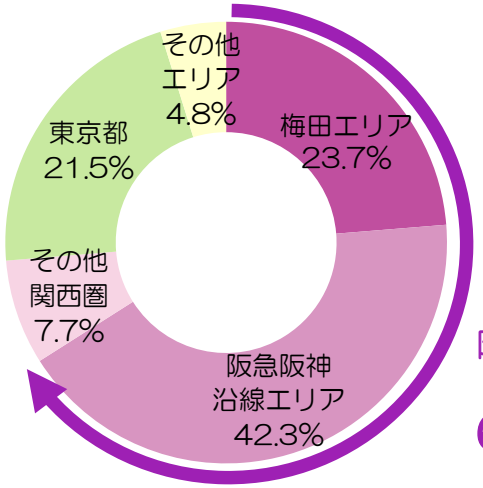
エリア構成比の変化

第29期末



阪急阪神沿線エリア
（梅田エリア含む）
63.9%

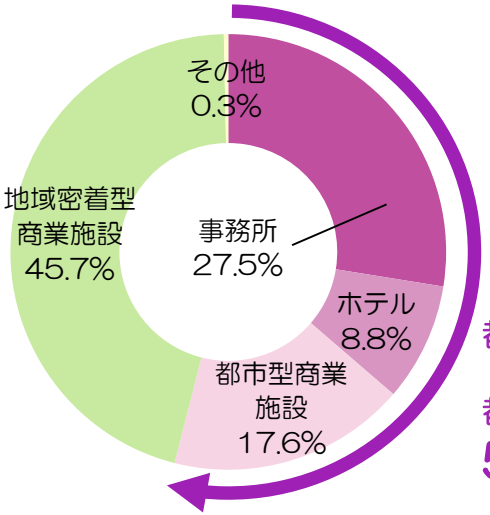
本取組み後



阪急阪神沿線エリア
（梅田エリア含む）
66.0%

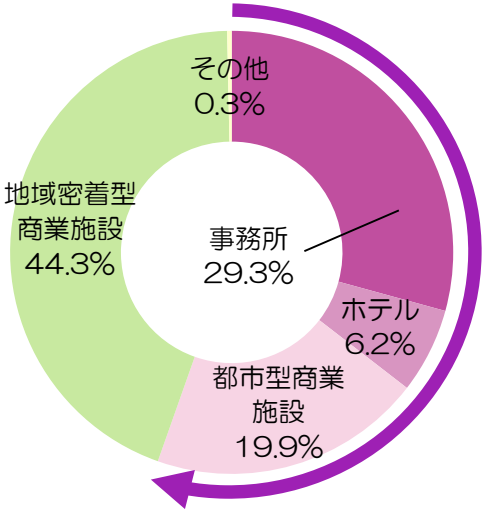
用途分散の進展

第29期末



都心物件
（事務所、ホテル、
都市型商業施設）
54.0%

本取組み後



都心物件
（事務所、ホテル、
都市型商業施設）
55.4%

数値の算定方法等の詳細について

$$\text{ＬＴＶ} = \frac{\text{借入金額} + \text{敷金及び保証金} - \text{見合い現預金}}{\text{資産総額} - \text{見合い現預金}}$$

$$\text{有利子負債比率} = \frac{\text{借入金額}}{\text{資産総額}}$$

- 発行済投資法人債がある場合、借入金額には当該投資法人債の未償還残高を含む。
- 見合い現預金は、本投資法人が保有する信託受益権の対象たる財産が受け入れた敷金及び保証金等に関してそれを担保する目的で信託勘定内に留保された現金又は預金を指す。
- 資産総額は、各時点における直近の決算期の貸借対照表における資産の部の金額とする。ただし、有形固定資産については、鑑定評価額と期末帳簿価額との差額を当該有形固定資産の期末帳簿価額に加減して求めた金額とする。

●本件取組み後のLTV及び有利子負債比率は、以下の前提により計算しています。
借入金額については、第29期末（2019年11月期末）の値に実施予定の新規借入れの見込み額（1,500百万円）を加算しています。
敷金及び保証金については、第29期末（2019年11月期末）の値に取得予定資産と譲渡予定資産の敷金及び保証金を加減算しています。
見合い現預金については、第29期末（2019年11月期末）の値に取得予定資産と譲渡予定資産の敷金及び保証金のうち信託に留保する予定の金額を加減算しています。
資産総額については、第29期末（2019年11月期末）の値に、取得予定資産と譲渡予定資産の鑑定評価額と資産計上見込額との差額を加減した上、取得予定資産以外の保有物件（譲渡予定資産を除きます。）に係る第30期中及び第31期中の資本的支出の見込額（1,342百万円）を加え、減価償却費の見込額（2,000百万円）を減じた金額としています。