



# 本日公表の「資産の取得及び譲渡」に関する プレスリリースについての補足説明資料

2016年5月9日

## スポンサーとの交換ディール

総合デベロッパーである野村不動産をスポンサーに有する強みを活かし、交換ディールによってサステイナブルポートフォリオ(※1)の構築を進める

### 1物件108億円の取得

- ✓ 野村不動産の物流ブランド「Landport柏沼南Ⅱ」を取得



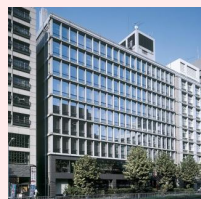
Landport柏沼南Ⅱ

### 3物件181億円の売却

- ✓ 立地の優れた築古物件をスポンサーへ売却 (優先交渉権付売買契約) 再開発した場合は本投資法人が優先取得交渉権を有する(※3)



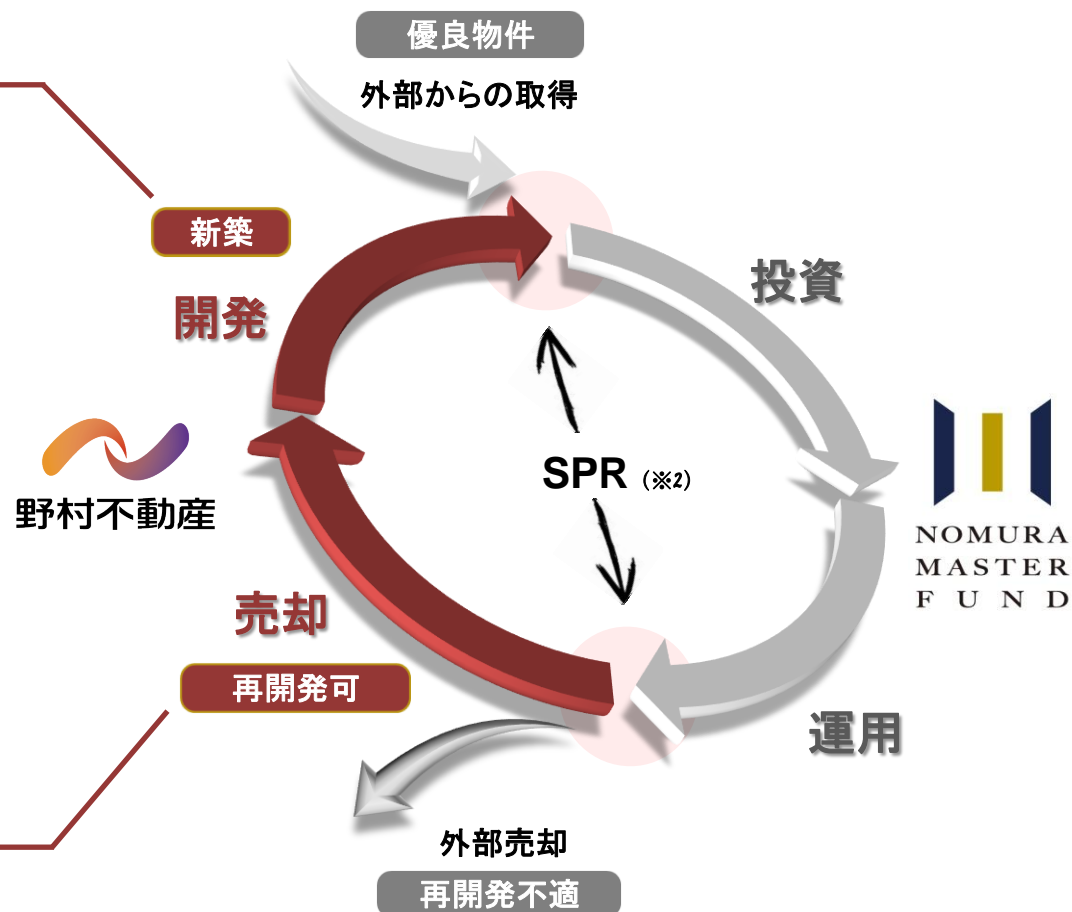
NOF日本橋本町ビル



NOF溜池ビル



NOF南新宿ビル



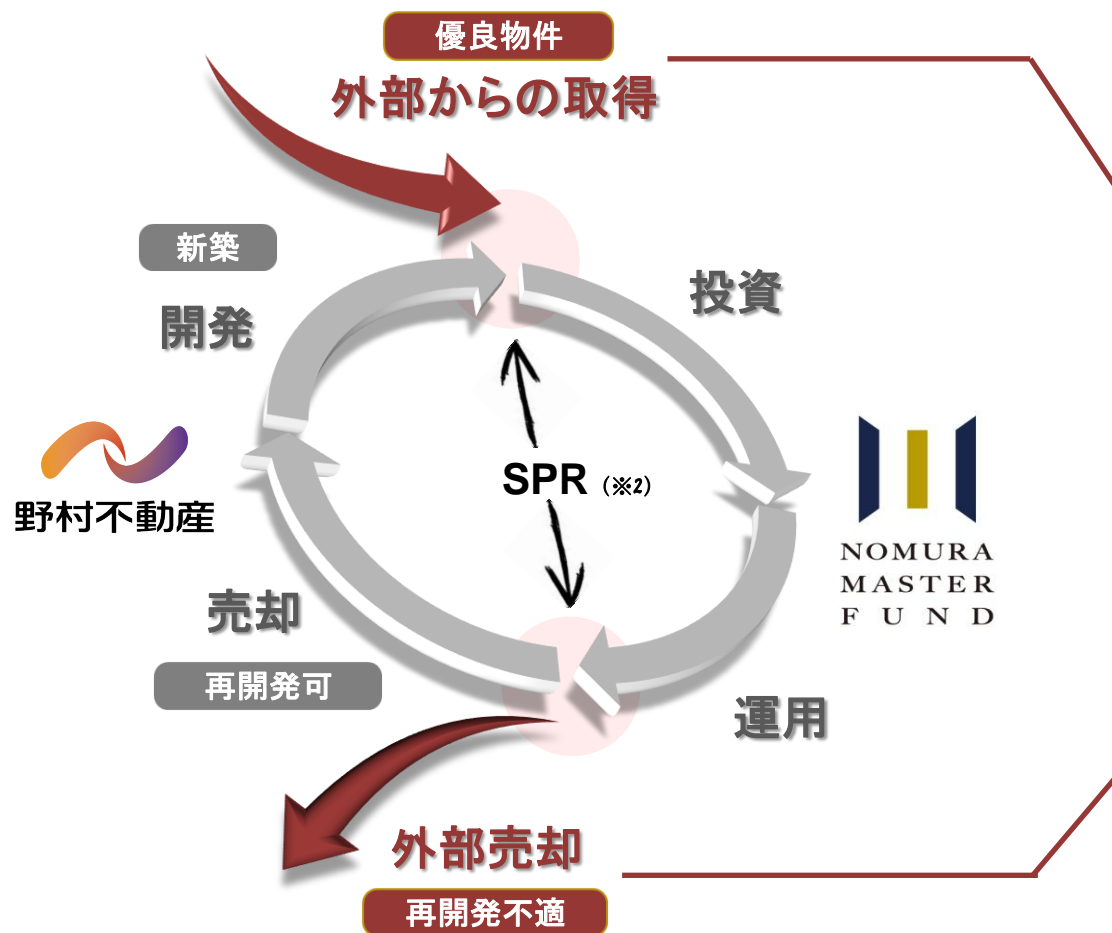
(※1) 資産入替サイクルによってクオリティ、パフォーマンスを高位安定させるポートフォリオをいいます。詳細は3月29日公表の「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」の補足説明資料をご参照ください。

(※2) 2015年11月9日に実施した「運用方針説明会」において公表した戦略的資産入替 (Strategic Property Replacement) をいいます。

(※3) 再開発の時期・価格等は未定です。

## 外部との資産入替

再開発が不適と判断した物件を売却、好立地の底地を取得し、サステナブルポートフォリオ(※1)の構築を進める



### 1物件49億円の取得

- ✓ 長期的に安定収益が見込め、かつ用途の代替性が高い好立地の底地へ投資



了徳寺大学新浦安キャンパス(底地)

### 6物件106億円の売却

- ✓ 築年数が経過し、立地条件や規模等を考慮し、再開発が不適と判断した物件を競争入札 & バルクセールで売却



NOF品川港南ビル



横浜大通り公園ビル



JCB札幌東ビル



PU幡ヶ谷



PU三軒茶屋II



PU上北沢

(※1) 資産入替サイクルによってクオリティ、パフォーマンスを高位安定させるポートフォリオをいいます。詳細は3月29日公表の「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」の補足説明資料をご参照ください。

(※2) 2015年11月9日に実施した「運用方針説明会」において公表した戦略的資産入替 (Strategic Property Replacement) をいいます。

## 「大型」、「総合型」、「スポンサーが総合デベロッパー」である本投資法人だからこそ可能となった 戦略的資産入替(SPR)第二弾・第三弾

### スポンサーとの 交換ディール

- ✓ 野村不動産の**物流ブランド**「Landport柏沼南Ⅱ」を取得
- ✓ 築古だが立地に優れ**再開発に適した3物件**の譲渡

### 総合型REIT ならではの取引

- ✓ 長期的に安定収益が見込め、かつ用途の代替性が高い**好立地の底地**へ投資
- ✓ **セクターを跨いだ取引**(オフィス・レジを売却し、物流・大学底地を取得)

### 資産入替計画の前倒し

- ✓ 当初3～5年で500億円の資産入替計画のうち、**早期に約340億円(※1)**を前倒しで実施
- ✓ 築年数が経過し、立地条件や規模等を考慮し、**再開発が不適と判断した6物件**を外部売却

### ポートフォリオ・クオリティ の向上

- ✓ 築年数の低下(▲1.2年)
- ✓ 中長期的修繕コストの削減(▲2,882百万円)(※2)

(※1)戦略的資産入替(SPR)第1弾～第3弾の売却額の累計額を記載しています。

(※2)建物状況調査報告書に記載された長期的修繕費用予測(12年)の合計金額の差異を記載しています。

## 入替物件一覧

売却



再開発に適した築古物件をスポンサーへ売却 & 競争入札によるバルクセール

	物件名	セクター	売却先	取得価格 (百万円)	売却価格 (百万円) (A)	帳簿価格 (百万円) (B) (※1)	(A)-(B) (百万円)	期末算定 価額 (百万円)	築年数 (年) (※2)	NOI利回り (※3)
SPR 第二弾	NOF日本橋本町ビル (49%)	オフィス	スポンサー	10,486	11,270	10,449	820	10,437	55.1	4.8%
	NOF溜池ビル	オフィス		4,810	4,500	4,801	-302	4,480	56.8	4.2%
	NOF南新宿ビル	オフィス		2,210	2,380	2,213	166	2,210	30.2	3.5%
SPR 第三弾	NOF品川港南ビル	オフィス	外部	3,460	10,633	3,467	574	3,310	28.5	3.9%
	横浜大通り公園ビル	オフィス		1,810		1,806		1,800	27.2	5.7%
	JCB札幌東ビル	オフィス		3,270		3,251		3,260	49.6	6.0%
	プライムアーバン幡ヶ谷	レジ		469		469		472	23.5	4.2%
	プライムアーバン三軒茶屋Ⅱ	レジ		483		483		488	25.5	4.4%
	プライムアーバン上北沢	レジ		597		596		601	29.0	4.5%
	合計 9 物件			27,595	28,783	27,540	1,243	27,058	46.0	4.7%

取得



スポンサーサポート & 好立地の底地の取得

	物件名	セクター	取得先	取得価格 (百万円) (A)	取得時鑑定 (百万円) (B)	(B)-(A) (百万円)	築年数 (年) (※2)	NOI利回り (※4)
SPR 第二弾	ランドポート柏沼南Ⅱ	物流	スポンサー	10,800	11,000	200	0.1	4.9%
SPR 第三弾	了徳寺大学新浦安キャンパス(底地)	その他 (大学底地)	外部	4,900	5,090	190	-	3.9%
	合計 2 物件			15,700	16,090	390	0.1	4.6%

(※1) 決済日時点の想定値を記載しています。

(※2) 2016年5月9日時点の数値を記載しています。

(※3) 第1期(2016年2月期)の実績を年換算した数値に基づき算出しています。

(※4) 鑑定評価書に記載された直接還元法上の運営純収益(NOI)を取得予定価格で除することにより算出しています。

## SPRの効果

	SPR実施前		SPR実施後	効果
物件数	259物件	▶	253物件(※1)	—
取得価格	807,302百万円	▶	795,407百万円	—
築年数 (※2)	19.3年	▶	18.1年	1.2年の低下
修繕コスト (※3)	45,619百万円	▶	42,736百万円	2,882百万円の削減
含み損益 (※4)	39,005百万円	▶	39,028百万円	23百万円の含み益増加
売却価格-帳簿価格 (※5)		▶	1,242百万円	—
外部成長		▶	スポンサー再開発物件の優先取得交渉権を獲得し 将来に向けた外部成長期待の向上	

(※1) 戦略的資産入替 (SPR) 第二弾・第三弾における取得物件数合計は2物件、売却物件数合計は9物件ですが、NOF日本橋本町ビルは持分の譲渡であるため、物件数の減少は6物件となります。

(※2) 2016年5月9日時点の数値を記載しています。

(※3) 建物状況調査報告書に記載された長期的修繕費用予測(12年)の合計金額を記載しています。

(※4) 第1期末(2016年2月末)時点の保有物件については第1期末時点の含み損益、第1期末後の取得(予定)資産については取得時鑑定評価額から取得(予定)価格を差し引いた数値に基づき算出しています。

(※5) 売却予定価格から第1期末(2016年2月末)時点の帳簿価格を差し引いた想定値を記載しています。

## 立地の優れた築古3物件をスポンサーへ売却(優先交渉権付き売買契約(※1))



NOF日本橋本町(49%)



所在地	東京都中央区日本橋本町二丁目7番1号
最寄駅	東京メトロ銀座線・半蔵門線「三越前」駅
築年数	55.0年
賃貸可能面積	19,157.05㎡



NOF溜池ビル



所在地	東京都港区赤坂一丁目1番14号
最寄駅	東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅
築年数	56.7年
賃貸可能面積	4,715.20㎡



NOF南新宿ビル



所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目32番7号
最寄駅	JR線「新宿」駅
築年数	30.2年
賃貸可能面積	2,464.71㎡


(※1) 再開発の時期・価格等は未定です。  
(※2) 最寄駅は主要駅のみ記載としています。

## オフィス3物件、居住用施設3物件を「競争入札&バルクセール」で売却

 NOF品川港南ビル



所在地	東京都品川区東品川一丁目2番5号
最寄駅	JR線、京急線「品川」駅
築年数	28.4年
賃貸可能面積	7,378.55㎡

 横浜大通り公園ビル




所在地	神奈川県横浜市中区蓬莱町二丁目4番地1
最寄駅	JR線、横浜市営地下鉄線「関内」駅
築年数	27.1年
賃貸可能面積	4,234.62㎡

 JCB札幌東ビル




所在地	北海道札幌市中央区南一条西一丁目1番地1
最寄駅	札幌市営地下鉄東豊線・南北線・東西線「大通」駅
築年数	49.5年
賃貸可能面積	9,062.04㎡

 プライムアーバン幡ヶ谷




所在地	東京都渋谷区幡ヶ谷三丁目28番6号
最寄駅	京王新線「幡ヶ谷」駅
築年数	23.4年
賃貸可能面積	650.60㎡

 プライムアーバン三軒茶屋Ⅱ



所在地	東京都世田谷区太子堂二丁目4番16号
最寄駅	東急田園都市線・世田谷線「三軒茶屋」駅
築年数	25.4年
賃貸可能面積	810.98㎡

 プライムアーバン上北沢



所在地	東京都世田谷区上北沢五丁目21番22号
最寄駅	京王線「上北沢」駅、京王線「八幡山」駅
築年数	29.0年
賃貸可能面積	1,384.45㎡

(※) 最寄駅は主要駅のための記載としています。





## Landport柏沼南Ⅱ

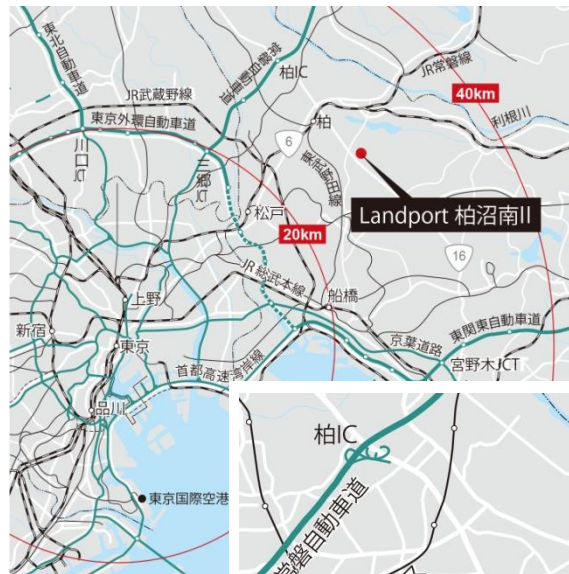
### スポンサーパイプラインの活用



取得予定日	2016年9月1日	所在地	千葉県柏市若白毛1040番1
建築時期	2016年4月(築0.1年)	賃貸可能面積	50,539.27㎡
取得価格(A)	10,800百万円	テナント数/ 主要テナント	2/非開示
鑑定評価額(B)	11,000百万円	(A)/(B)	98.2%

### 取得ハイライト

- ✓ 都心から30km圏内かつ常磐自動車道「柏IC」から約12km、及び国道16号線近傍に位置する好立地で首都圏へのアクセスに優れるのみならず、東京・川崎港から30~40km、成田空港から40km程度であり海上貨物や航空貨物の取扱も対応可能。
- ✓ 工業専用地域に立地しているため、24時間の物流業務が可能でことに併せ、千葉県屈指のベッドタウンが近隣に控え、さらにはJR常磐線「我孫子駅」へ専用シャトルバスが運行されることにより、広範囲からの雇用確保が可能である。
- ✓ 敷地内駐車場や事務所スペース、充実したカフェテリアスペースが確保されており、雇用者の就労環境に配慮した施設仕様。
- ✓ スロープ型施設として1階、2階両フロアのバースへ接車可能であること、梁下有効高さ5.5m~6.5m、柱スパン11m×11mグリッド採用、更には余剰容積率の活用による増床が可能で、季節波動や入居後の物量の増加に対応できるなど、高機能且つ様々なテナント需要に対応可能なスペックを有する。



Others

了徳寺大学新浦安キャンパス(底地)

大学底地の取得



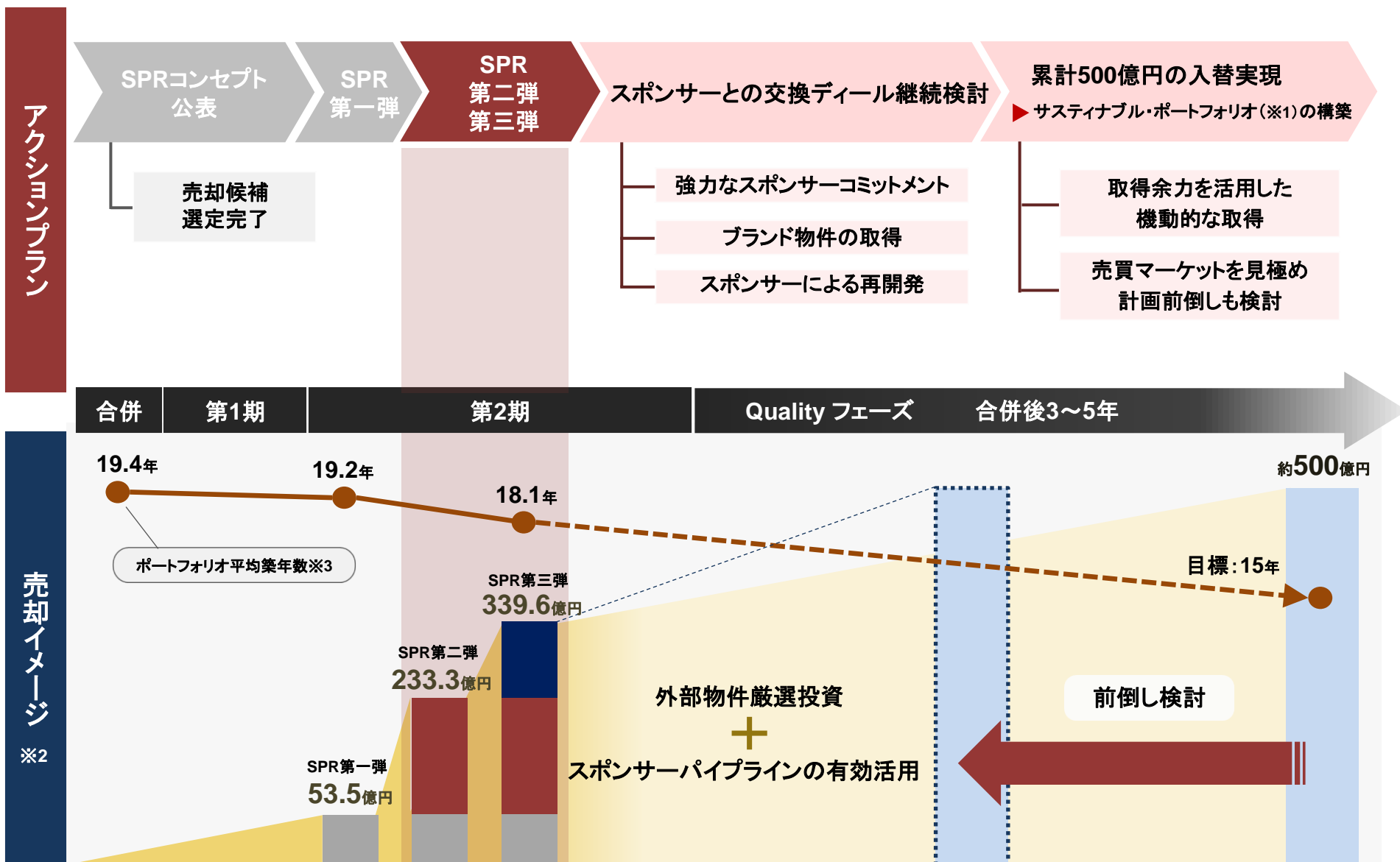
取得予定日	2016年5月26日	所在地	千葉県浦安市明海五丁目8番1号
建築時期	—	賃貸可能面積	14,431.35㎡
取得価格(A)	4,900百万円	テナント数/ 主要テナント	1/学校法人了徳寺大学
鑑定評価額(B)	5,090百万円	(A)/(B)	96.3%

## 取得ハイライト

- ✓ 住宅・ホテル・商業施設など、用途の代替性が高い好立地の物件。
- ✓ 最寄駅であるJR京葉線「新浦安」駅は、東京駅まで直通20分、銀座駅まで29分と主要なビジネス・商業エリアへのアクセスに非常に優れ、更にエアポートリムジンバスの運行により羽田・成田各空港へも容易にアクセス可能な希少性の高いエリア。
- ✓ 50年に及ぶ長期事業用定期借地契約に基づく安定したキャッシュフローの獲得が可能。
- ✓ 賃借人である学校法人了徳寺大学は、少子高齢化社会において今後益々ニーズの高まる健康医療分野(理学療法、看護、整復医療)に特化した専門大学であり、かつ平成18年の創立以来、本物件及び本物件を敷地とする建物を唯一のキャンパスとしていることから、今後も継続的な利用が見込まれる



了徳寺大学新浦安キャンパス(底地)



(※1) 資産入替サイクルによってクオリティ、パフォーマンスを高位安定させるポートフォリオをいいます。詳細は3月29日公表の「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」の補足説明資料をご参照ください。

(※2) 売却イメージの数値は累計額を記載しています。

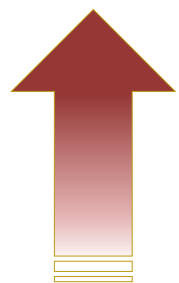
(※3) 戦略的資産入替 (SPR) 以外の外部成長による築年数の低下も含めた数値を記載しています。

## SPRとは

Strategic Property Replacement の略。ポートフォリオの質的向上を図るための戦略的資産入替を指し、本投資法人の中長期運用戦略(※)の主軸

## 目標

- ✓ ポートフォリオ・クオリティの向上
- ✓ 分配金マネジメント(売却損益・期間収益)



## ■ 入替目標



## ポイント

- ✓ クロスオーバー・ディール
- ✓ セクター・タイミングの最適化
- ✓ スポンサーパイプラインの活用



(※) 2015年11月9日に実施した「運用方針説明会」における「中長期運用戦略」を指します。



本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。本投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。なお、投資口の売買にあたっては取扱金融商品取引業者所定の手数料を必要とする場合があります。

本投資法人が野村不動産投資顧問株式会社に支払う運用報酬につきましては、本投資法人規約等をご参照ください。

本資料に記載された将来の予想に関する記述は、本資料作成日における本投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、実務慣行その他の事実関係を前提としており、作成日以降における事情の変更を反映、考慮していません。将来の予想に関する記述は、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、本投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等とは異なる場合があります。

不動産投資証券は、保有資産である不動産の価格、収益力の変動や発行者の財務状態の悪化等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。

本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

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します。