

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2月18日

NIPPON VISION

真面目に、地道に、堅実に



日本リート投資法人

# 資産入替えの概要と効果

中規模オフィスの高い流動性を活用し、直近2年間で3回目となる入替を実施し、投資主還元を実現

## 《第4回資産入替えの対象物件》

**譲渡** **4物件 80億円**

築44年のFORECAST内神田及び外周部のオフィスを売却

● 東池袋センタービル ● FORECAST内神田 ● 丸の内三丁目ビル ● 東信東池袋ビル

資産入替え

**取得** **6物件 50億円**

築2年の都心6区オフィスを含む安定性の高い物件群を取得

● 天翔新橋5丁目ビル ● メゾンディーノ ● マイスターハウス川崎 ● リエス鶴舞

● 小松原山元マンション ● ベレーサ金山

- 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（政令指定都市等）
- 外部からの取得
- バイブラインからの取得
- フリッジファンド
- スポンサーウエアハウジング

## 《第4回資産入替えによるポートフォリオの変化》

	第16期 (2020年6月) 末時点	第17期 (2020年12月) 末時点	第4回資産入替え 実施後
物件数	90物件	100物件	102物件
資産規模（取得価格）	2,492億円	2,554億円	2,541億円
鑑定評価額の合計	2,971億円	3,036億円	3,012億円
NOI利回り（償却前）	5.2%	5.1%	5.1%
NOI利回り（償却後）	4.4%	4.3%	4.3%
平均築年数	25.9年	25.5年	25.2年
用途別分散			
オフィス	77.1%	75.1%	73.5%
住宅	18.8%	21.7%	23.3%
商業施設	4.1%	3.2%	3.2%
地域別分散（オフィス）			
都心6区	69.2%	71.5%	73.5%
東京23区 (都心6区除く)	13.6%	10.8%	9.2%
三大都市圏 (東京23区除く)	17.1%	17.7%	17.3%
地域別分散（住宅）			
都心6区	52.8%	44.7%	41.8%
東京23区 (都心6区除く)	12.0%	12.5%	12.9%
三大都市圏 (東京23区除く)	30.5%	37.1%	38.9%
政令指定都市	4.7%	5.6%	6.4%

## 《投資主還元》

タイムリーな含み益の実現と分配金の安定化（売却益を2期にわたり分配見込み）  
 第18期（2021年6月期）：9.11億円 第19期（2021年12月期）：2.67億円

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。

# 本資産入替えの背景と狙い、今後の資産入替えの方針

《各資産入替えの狙いと今後の方針》

第1回資産入替え 第11期（2017年12月期）実施	第2回資産入替え 第14期（2019年6月期）実施	第3回資産入替え 第17期（2020年12月期）実施
（譲渡）2物件100億円 （取得）3物件115億円	（譲渡）2物件72億円 （取得）5物件77億円	（譲渡）3物件93億円 （取得）13物件137億円
<ul style="list-style-type: none"> <li>収益性の向上</li> <li>ポートフォリオの若返り及び流動性向上</li> <li>キャッシュフローの安定化</li> <li>投資主還元</li> <li>中長期的な投資主価値向上の実現</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>収益性の向上</li> <li>ポートフォリオの若返り及び流動性向上</li> <li>キャッシュフローの安定化</li> <li>投資主還元</li> <li>将来の外部成長機会の創出</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>オフィスの都心6区比率の向上/住宅比率の向上</li> <li>ポートフォリオの若返り及び流動性向上</li> <li>キャッシュフローの安定化</li> <li>投資主還元</li> <li>タイムリーな含み益の具現化</li> </ul>

## 第4回資産入替え 第18期（2021年6月期）及び第19期（2021年12月期）実施

（譲渡）4物件80億円 （取得）6物件50億円

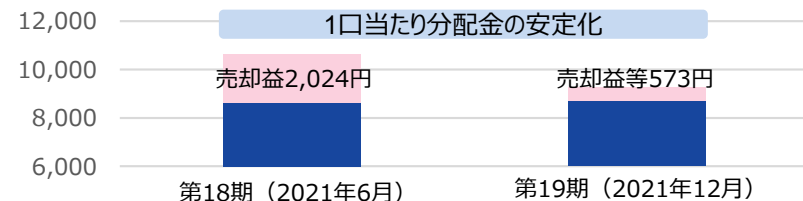
### ◆ ポートフォリオ・クオリティの向上

- オフィスの都心6区比率の向上/住宅比率の向上  
ポートフォリオの競争優位性（競争力）及びディフェンス力の強化
- ポートフォリオの若返り及び流動性向上  
築29～44年の物件と相対的に築浅の物件との入替えによる、ポートフォリオの若返り及び流動性向上
- キャッシュフローの安定化/将来的な成長余力の拡大

### ◆ 投資主還元

- 2期にわたる売却益分配による1口当たり分配金の安定化  
売却益9.11億円を2021年6月期に  
売却益2.67億円を2021年12月期に配当見込み

《1口当たり予想分配金への効果》



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の競争力及びディフェンス力の強化を目指す
- ◆ 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」を捉えるべく、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

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/>