

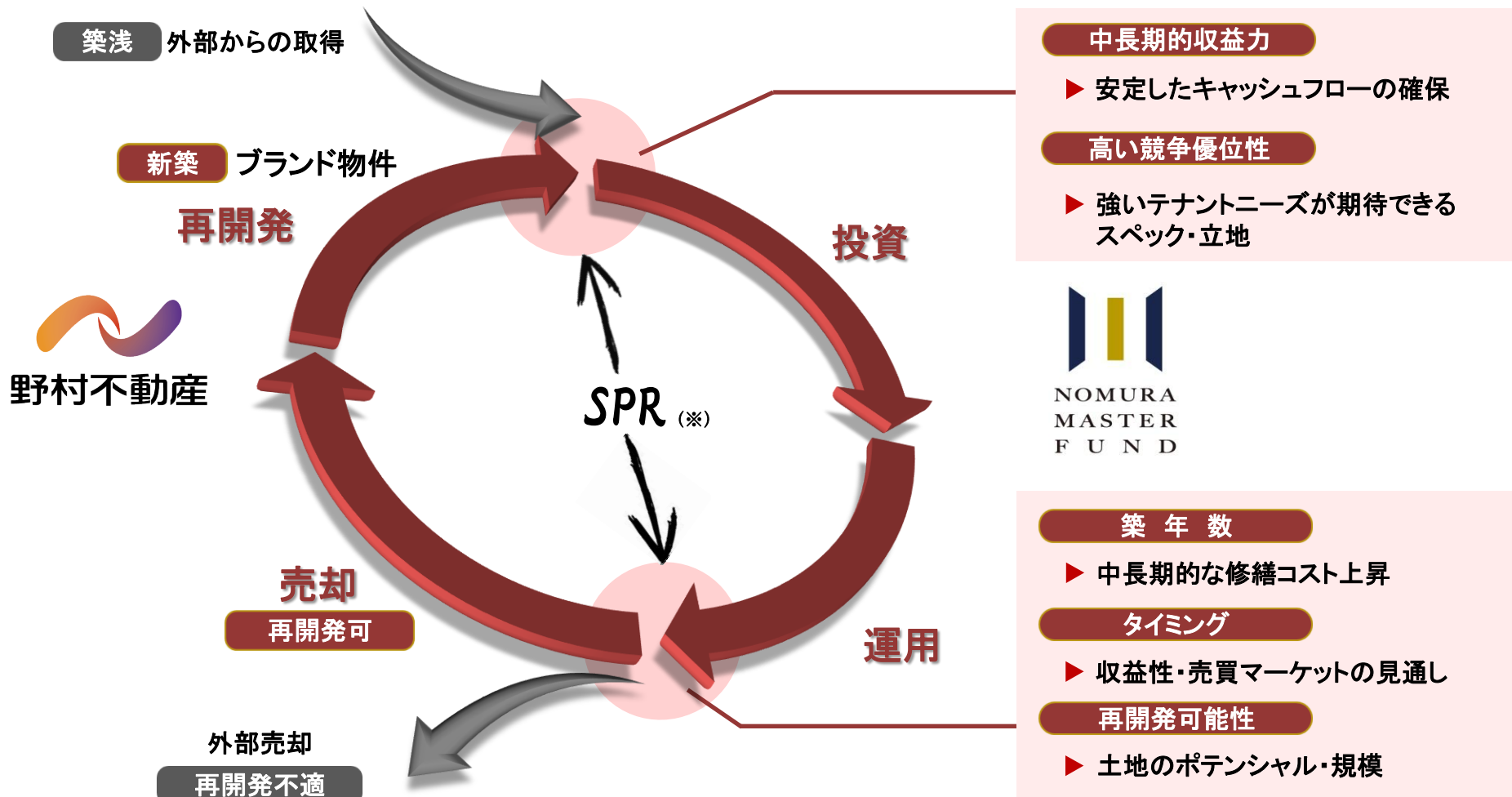


本日公表の「資産の取得及び譲渡」に関する プレスリリースについての補足説明資料

2016年3月29日

本投資法人の目指すポートフォリオ

総合デベロッパーをスポンサーに有する強みを活かし、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サステナブル・ポートフォリオの構築を目指す



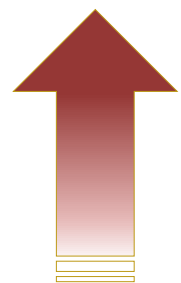
※ 2015年11月9日に実施した「運用方針説明会」において公表した戦略的資産入替 (Strategic Property Replacement) をいいます。詳細については次ページ以降をご参照ください。

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

総合型への転換・大型化による安定性向上等のメリットを活かし、戦略的資産入替(SPR)をスタート

SPR第一弾のポイント

1. ポートフォリオ・クオリティの向上
 - ▶ 築古物件を売却し、築浅物件を取得
2. 分配金マネジメント
 - ▶ 売却にあわせた優先交渉権行使(枚方樟葉LC)
3. クロスオーバー・ディール
 - ▶ オフィス・住宅を売却し、物流・住宅を取得

中長期的な修繕費の増加、競争力低下に対応

売却物件の規模・収益性に配慮した新規取得

総合型ならではのセクターを跨いだ取引

資産入替の概要

	物件数	セクター	価格	築年数	NOI利回り
売却	8	 オフィス・住宅	5,350百万	25.3年 ^(※1)	3.7% ^(※2)
取得	3	 物流・住宅	5,680百万	10.9年 ^(※1)	5.2% ^(※3)

ポートフォリオの変化

平均築年数の低下

▲0.1年^(※1)
(19.2年)

売却価格と帳簿価格との差異

+286百万円^(※4)


修繕コストの低下

長期修繕費用見積額
▲293百万円^(※5)

(※1) 本件資産入替公表時点(2016年3月29日)を基準として算出した築年数です。
(※2) 合併前各REITの決算短債に掲載されている直近2期のNOIを本投資法人の取得価格で除することにより算出しています。
(※3) 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。


(※4) 売却予定価格から2015年10月1日時点(第1期初)の想定帳簿価格を差し引いたものです。会計上の譲渡益の金額とは異なります。
(※5) 本件資産入替対象物件における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)の合計金額を比較しています。

築年数が経過し、今後の内部成長を見込みにくい、小規模8物件を「競争入札&バルクセール」で売却

 セントラル新富町ビル




所在地	東京都中央区湊3丁目5番10号
最寄駅	東京メトロ有楽町線「新富町」駅 徒歩4分
築年数	26.0年
賃貸可能面積	2,465.86㎡

 東宝江戸川橋ビル




所在地	東京都文京区関口1丁目24番8号
最寄駅	東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅 徒歩5分
築年数	23.0年
賃貸可能面積	2,058.95㎡

 東信目黒ビル




所在地	東京都目黒区下目黒2丁目20番28号
最寄駅	JR山手線「目黒」駅 徒歩7分
築年数	26.5年
賃貸可能面積	1,341.17㎡

 プライムアーバン落合




所在地	東京都新宿区中井2丁目17番9号
最寄駅	西武新宿線「中井」駅 徒歩7分
築年数	30.0年
賃貸可能面積/戸数	517.53㎡ 32戸

 プライムアーバン中野




所在地	東京都中野区上高田2丁目17番1号
最寄駅	西武新宿線「新井薬師前」駅 徒歩7分
築年数	31.1年
賃貸可能面積/戸数	801.30㎡ 51戸

 プライムアーバン江古田




所在地	東京都練馬区旭丘1丁目10番5号
最寄駅	西武池袋線「江古田」駅 徒歩9分
築年数	26.7年
賃貸可能面積/戸数	872.49㎡ 35戸

 プライムアーバン浦安Ⅱ



所在地	千葉県浦安市当代島2丁目11番5号
最寄駅	東京メトロ東西線「浦安」駅 徒歩5分
築年数	22.9年
賃貸可能面積/戸数	437.94㎡ 27戸

 プライムアーバン山鼻



所在地	北海道札幌市中央区南17条西14丁目1番27号
最寄駅	札幌市電「西線16条」駅 徒歩1分
築年数	11.0年
賃貸可能面積/戸数	1,518.58㎡ 33戸



ひらかた くずし
枚方樟葉ロジスティクスセンター

ブリッジファンドの活用



取得年月日	2016年4月27日	所在地	枚方市招提田近一丁目7番地
建築時期	2003年4月 (築13.0年)	賃貸可能面積	19,807.18㎡
取得価格(A)	3,460百万円	テナント数/ 主要テナント	1社/伊藤忠ロジスティクス
鑑定評価額(B)	3,690百万円	(A)/(B)	93.8%

取得ハイライト

- ✓ 関西圏の二大消費地(大阪・京都)をカバーし、24時間稼働可能且つ雇用確保が容易な希少性の高い立地特性
- ✓ 長期契約に基づく安定したキャッシュフローと段階賃料による継続的な内部成長余地
- ✓ 梁下有効高7.5mを活用した内部成長余地(メザニン床設置等)
未消化容積率(142%/200%)に基づく再開発可能性
- ✓ ブリッジファンドを活用し2015年3月に先行投資。本件資産入替のタイミングにあわせて優先交渉権行使し、取得競争に晒されずにスムーズに投資を実行





プライムアーバン目黒三田

相対取引



取得年月日	2016年4月25日	所在地	東京都目黒区三田2丁目7番9号
建築時期	2008年7月(築7.7年)	賃貸可能面積	1,106.31㎡
取得価格(A)	1,058百万円	戸数	28戸
鑑定評価額(B)	1,080百万円	(A)/(B)	98.0%

取得ハイライト

- ✓ 住んでみたい街ランキング第1位(※)に輝く「恵比寿」エリア所在。
恵比寿ガーデンプレイスに寄り添う閑静な住宅地にありながら、恵比寿・目黒両駅利用可、かつフラットアプローチの希少性の高い立地特性
- ✓ 1Rからメゾネットタイプの1LDKまで幅広い住戸タイプ。
洗練されたファサードがテナントニーズを喚ぶ。
- ✓ 資産運用会社独自のルートで物件情報を入手。取得競争に晒されずに相対取引を実現。



プライムアーバン千種

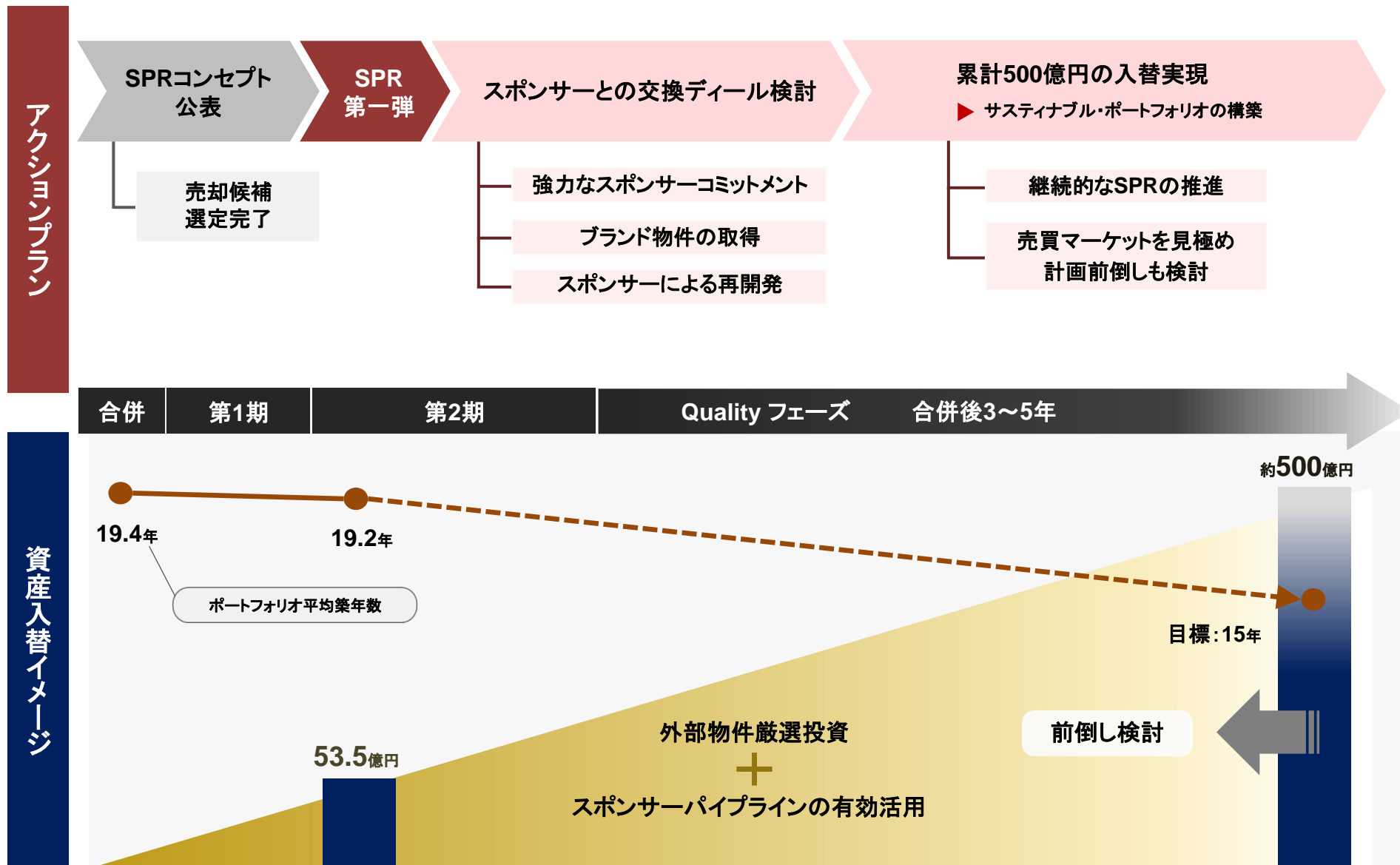
相対取引



取得年月日	2016年4月5日	所在地	名古屋市東区葵3丁目9番8号
建築時期	2008年8月(築7.6年)	賃貸可能面積	2,287.07㎡
取得価格(A)	1,110百万円	戸数	60戸・店舗1区画
鑑定評価額(B)	1,130百万円	(A)/(B)	98.2%

取得ハイライト

- ✓ 名古屋市随一の住宅地「千種」エリア所在。
その中でも名古屋中心地に隣接し、2駅3路線利用可能な最も交通利便性の高い立地特性。
かつて旧尾張藩主の別邸が所在し、家紋に因んだ由緒あるブランド立地でもある。
- ✓ 広めの1K中心の住戸タイプ。単身社会人や単身赴任ニーズにマッチした間取構成。
- ✓ 資産運用会社独自のルートで物件情報を入手。取得競争に晒されずに相対取引を実現。





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。