

日本リート投資法人

略称 (日本リート / NRT)

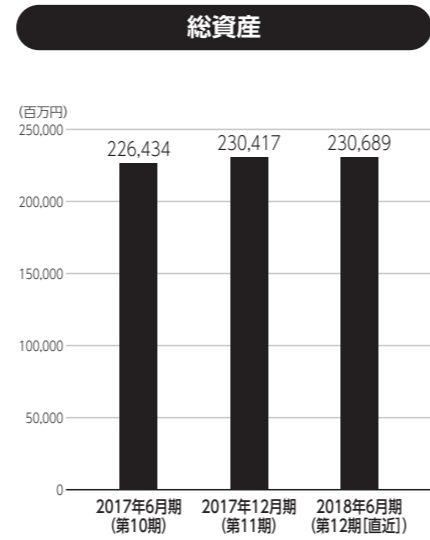
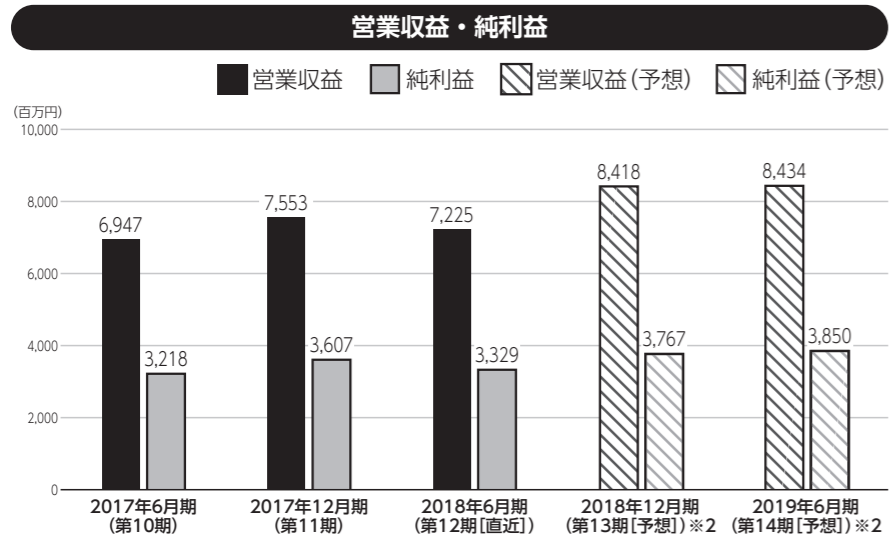
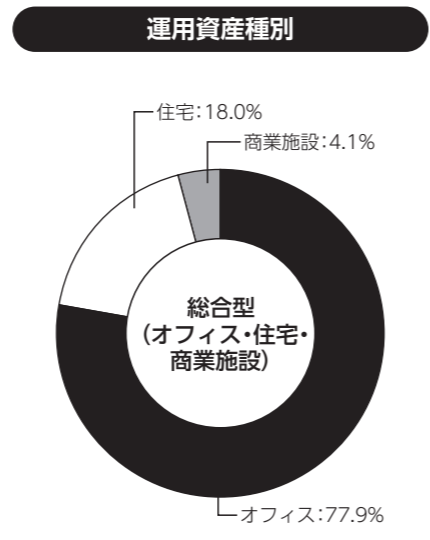
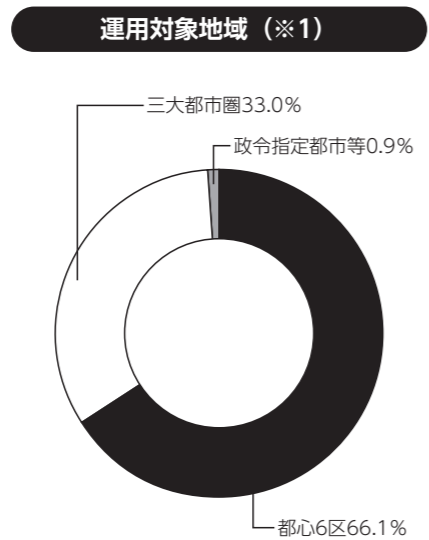
ホームページURL : <http://www.nippon-reit.com/>

才住ホ物商へ他

日本リート投資法人は、総合商社の双日株式会社をメインスポンサーとし、米国系のクッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社、アジア系のアジリティ・アセット・アドバイザーズ株式会社をサブスポンサーとする総合型リートです。都心6区に所在する中規模オフィスを主な投資対象として、住宅及び商業施設にも投資を行うことで、収益の成長性と安定性を狙います。総合型リートの特性を活かした機動的かつタイムリーな外部成長、スポンサー及びグループ会社のノウハウを活用した積極的かつ能動的な内部成長を通じて、真面目に、地道に、堅実に、投資主価値の最大化を図って参ります。



FORECAST新宿AVENUE



資産運用会社・その他業務委託先

| | | | | |
|---------|---------------|--|---------------|--------|
| 資産運用会社 | 名称 | 双日リートアドバイザーズ株式会社 | 資本金 | 150百万円 |
| | 役員 | 【代表取締役】杉田 俊夫 【取締役副社長】林 幸広 【専務取締役】水野 文彦 【取締役 (非常勤)】西原 茂田中 義幸 海保 欣司 【監査役 (非常勤)】湯浅 光章 | | |
| | 株主 | 双日株式会社、クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社、アジリティ・アセット・アドバイザーズ株式会社 | | |
| 資産保管会社 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 会計監査人 | 有限責任 あずさ監査法人 | |
| 会計事務受託者 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 投資主名簿等管理人 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | |
| 納税事務受託者 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 投資法人債事務受託者 | 株式会社三菱UFJ銀行 | |

| | | | | |
|---------------------|---|---------------------|---|----------------------------|
| 2018年12月28日時点の投資口価格 | 364,000円/1口 | 2018年6月期 (第12期) 分配金 | 8,500円/1口 | |
| 決算月 | 1月、2月、3月、4月、5月、6月、7月、8月、9月、10月、11月、12月 | | | |
| 直近の決算期 | 第12期 (2018年1月1日~2018年6月30日) | | | |
| 所在地 | 〒105-0004 | TEL | 03-5501-0080 | |
| | 東京都港区新橋一丁目18番1号 | URL | http://www.nippon-reit.com/ | |
| 経営陣 | 【執行役員】杉田 俊夫 【監督役員】島田 康弘 矢作 大 | | | |
| 設立年月日 | 2010年9月8日 | 登録年月日 | 2010年10月26日 | |
| 上場年月日 | 2014年4月24日 | | | |
| 運用資産種別 | 〔総合型 (オフィス・住宅・商業施設)〕 オフィス: 77.9% 住宅: 18.0% 商業施設: 4.1% | | | |
| 運用対象地域 (※1) | 都心6区 66.1% 三大都市圏 33.0% 政令指定都市等 0.9% | | | |
| 運用方針 | <ul style="list-style-type: none"> ◆総合型リートの特性を活かして、収益の成長性及び安定性を重視し、機動的かつタイムリーな投資と投資主との利害一致手法の採用を通じ、投資主との利害一致を徹底的に追求し、投資主価値の最大化を図ります。 ◆オフィス、住宅及び商業施設を投資対象不動産の用途とし、オフィスによる収益の成長性に加えて、住宅による収益の安定性を確保し、かつ商業施設への投資による用途分散を図るため、オフィス50%以上、住宅50%以下、商業施設20%以下の用途別投資比率を目処に投資を行います。 ◆都心6区、三大都市圏及び政令指定都市等を投資対象地域として分類し、各地域の特徴を踏まえて、オフィスについては都心6区60%以上・都心6区を除く三大都市圏40%以下・政令指定都市等20%以下、住宅については、都心6区を含む三大都市圏60%以上・政令指定都市等40%以下の地域別投資比率 (商業施設については地域別投資比率を定めず) を目処に投資を行います。 | | | |
| 財務方針 | ◇LTVの上限は60%を目処とします。 | | | |
| 上場時発行 | 151,810口 | 252,000円/口 | 主幹事 | 三菱UFJ Morgan Stanley証券株式会社 |
| 出資総額 | 126,515百万円 | 発行済投資口数 | 449,930口 | |

| | 2017年6月期 (第10期) | 2017年12月期 (第11期) | 2018年6月期 (第12期 [直近]) | 2018年12月期 (第13期 [予想]) ※2 | 2019年6月期 (第14期 [予想]) ※2 |
|------------|-----------------|------------------|----------------------|--------------------------|-------------------------|
| 営業収益 | 6,947百万円 | 7,553百万円 | 7,225百万円 | 8,418百万円 | 8,434百万円 |
| 営業利益 | 3,696百万円 | 4,115百万円 | 3,835百万円 | 4,575百万円 | 4,481百万円 |
| 経常利益 | 3,218百万円 | 3,608百万円 | 3,329百万円 | 3,767百万円 | 3,850百万円 |
| 当期純利益 | 3,218百万円 | 3,607百万円 | 3,329百万円 | 3,767百万円 | 3,850百万円 |
| 短期借入金 (※3) | 19,700百万円 | 22,900百万円 | 24,370百万円 | | |
| 長期借入金 | 83,870百万円 | 83,270百万円 | 79,800百万円 | | |
| 投資法人債 | - | - | 2,000百万円 | | |
| 総資産額 | 226,434百万円 | 230,417百万円 | 230,689百万円 | | |
| 純資産額 | 112,540百万円 | 112,924百万円 | 112,639百万円 | | |
| 分配金 | 8,217円/1口 | 9,211円/1口 | 8,500円/1口 | 8,373円/1口 | 8,556円/1口 |

| | | | | | |
|-------------------|----------------------------------|----------|-----------|-----------|----------|
| 保有物件数 | 87 | テナント数※4 | 1,941 | 総賃貸可能面積※5 | 306,621㎡ |
| 主要テナント | 賃貸面積が総賃貸借面積の10%以上を占めるテナントはありません。 | | | | |
| 主要物件 ※投資額上位3物件 | 物件名称 | 所在地 | 取得価格 | 投資比率 | |
| | 大宮センタービル | さいたま市大宮区 | 15,585百万円 | 6.3% | |
| | FORECAST新宿SOUTH | 東京都新宿区 | 13,990百万円 | 5.6% | |
| | タワーコート北品川 | 東京都品川区 | 11,880百万円 | 4.8% | |
| 格付 | 【JCR】長期発行体格付: A (安定的) | | | | |

※1 運用対象地域の「都心6区」とは、東京都千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、品川区を、「三大都市圏」とは、東京経済圏 (東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県)、大阪経済圏 (大阪府、京都府及び兵庫県) 及び名古屋経済圏 (愛知県、岐阜県及び三重県) をいい、「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指します。

※2 第13期/第14期予想は2018年8月16日発表の決算短信をベースに作成しています。

※3 貸借対照表上定義される「一年内返済予定の長期借入金」は、短期借入金に含めて計算しています。

※4 2018年12月末時点の情報を記載しています。なお、この数値は、本投資法人及びマスターリース会社を賃借人としたエンドテナントの数です。

※5 2018年12月末時点の情報を記載しています。