

日本リート投資法人（証券コード：3296）

# 第17期決算説明資料

（2020年12月期）

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

## 1. 第17期（2020年12月期）の決算概要

● 決算ハイライト	3
● 環境認識と運用戦略	4
● 第17期（2020年12月期）決算の概要	5
● 第18期（2021年6月期）及び第19期（2021年12月期）業績予想の概要	6
● 第19期（2021年12月期）業績予想の概要	7
● 投資主価値の推移	9
● 予想及び実績の差異の詳細	10

## 2. ポートフォリオ概要

● ポートフォリオ概要（第17期末時点）	13
● リスク分散の状況（第17期末時点）	14

## 3. 第17期（2020年12月期）の運用状況と今後の成長戦略

● 資産規模の推移	16
● 資産入替えのトラックレコード	17
● 第3回及び第4回資産入替えの対象物件とパイプライン	18
● 稼働率とフリーレント期間の推移	19
● テナント入退去状況 及びテナント入替え時の賃料増減額/率の推移	20
● 賃料増額改定の実績 及び月額賃料増減額/率の推移（オフィス）	21
● 賃料増減額/率の合計とレントギャップの推移（オフィス）	22
● エンジニアリング・マネジメント	23
● 財務運営	25

## 4. 第17期（2020年12月期）の決算関連データ

● 第17期（2020年12月期）決算の概要	28
● 第18期（2021年6月期）及び第19期（2021年12月期）業績予想の概要	29
● 第18期（2021年6月期）業績予想の概要	30
● 物件別利回り	31
● 鑑定評価サマリー	35
● 鑑定価格比較表	36
● 貸借対照表	40
● 損益計算書	41
● 営業成績及び財産状況の推移	42
● 第17期末時点ポートフォリオ概要	43
● 注記集	47



# 1. 第17期（2020年12月期）の決算概要

---

# 第17期 1口当たり分配金 12,100円 (予想対比+208円)

営業収益 10,127百万円

営業利益 6,088百万円

経常利益 5,444百万円

当期純利益 5,443百万円

## 外部成長実績

資産規模  
(第17期末時点)

100物件 2,554億円

第3回資産入替え  
(第17期中の実績)

売却 3物件 93億円  
取得 13物件 137億円

パイプライン合計  
(第17期末時点)

14物件 119億円

ブリッジファンド+スポンサーウエアハウジング

## 内部成長実績

稼働率  
(第17期末時点)

97.6%  
(オフィス平均98.5%)  
高稼働を維持

月額賃料総増減額 (オフィス)  
(第17期中の実績)

契約更新時+テナント入替時  
+909万円/月額  
1口当たり分配金 +121円/期の効果

エンジニアリング・マネジメントによる  
NOI向上見込み額  
(第17期中実施分)

550万円 (年間)  
1口当たり分配金 +6円/期の効果

## 第18期

1口当たり予想分配金 10,643円

営業収益 9,450百万円

営業利益 5,433百万円

経常利益 4,789百万円

当期純利益 4,788百万円

## 第19期

1口当たり予想分配金 8,713円~9,286円

営業収益 8,597百万円  
~8,857百万円

営業利益 4,593百万円  
~4,851百万円

経常利益 3,921百万円  
~4,179百万円

当期純利益 3,920百万円  
~4,178百万円

### ◆ 環境認識

#### ■ 物件売買マーケット関連

- 都心や三大都市圏及び中核都市においては、取引価格の高値圏での推移が継続
- 一方で、引く手数多という環境に変化の兆候があり、エリア・規模感・築年数等で訴求力に欠ける物件の流動性は低下

#### ■ 賃貸マーケット関連

##### ● オフィス

- 新型コロナウイルスの影響の長期化により、経済活動の停滞による業績低迷を背景とする需要の減退や“ニューノーマル”における働き方の模索等により、オフィス需要は全般的に緩和傾向、ひいては空室率の上昇トレンドへ移行
- 2021年以降、大企業を中心とする大口テナントの縮小移転に伴う解約が表面化するとみられ、これまで顕在化していなかった大規模オフィスの退去率の上昇が、オフィス全体空室率の拡大に影響を及ぼす
- 一方、中規模オフィスは、足元ではメインターゲットとなる中小企業の業績悪化による退去率の上昇傾向がみられるが、歴史的に新規供給が限定的であり、引き続き需給逼迫の状態が継続すること、中小企業の働き方改革の許容度が限定的であること、またオフィスの分散ニーズによる新規受け皿需要等もあり、経済活動の正常化と共に比較的早期に退去率が減少し、現状悪化傾向にある賃料稼働率は改善に向かうと見込み

##### ● 住宅

- 新型コロナウイルスの影響により、エリア/物件指向・需要動態等、徐々に変化が表面化  
《エリア/物件指向：都心部への交通利便性重視から住環境/室内環境重視へ》  
都心部から外周部へ、駅からの距離よりも良好な住環境（+1の間取り/高速Web回線/共用スペースの有無など）を重視  
《需要動態：一部の特定需要の減退》  
東京圏外における東京資本の法人需要の減退（東京圏外への転勤者の減少/東京圏内への帰任者の増加）、1R需要の減退（単身層の実家への回帰/法人借り上げ住宅の解約）、外国人需要の減退

##### ● 商業

- テナントを取り巻く環境には注視が必要（特に飲食店舗・サービス系（ジム・スクール・スタジオ等）店舗、一方で、スーパーマーケット等の生活必需品は堅調）

#### ■ 財務関連

- 金融機関の融資姿勢に著変はなく、投資法人債や借入れによる資金調達の環境は安定

#### ■ ESG

- ステークホルダーのESGに関する関心の高まりは継続

### ◆ 外部成長戦略

#### ① 資産入替によるポートフォリオ競争力の向上（的確かつタイムリーな投資）

- ✓ 従来より進めていたポートフォリオリファイニング戦略を継続
- ✓ オフィスの賃貸マーケットの変化を捉え、ディフェンス力を重視した資産入替を加速
- ✓ 中規模オフィスの高い流動性を活かしたタイムリーな含み益の具現化

#### ② 規律を遵守したパイプラインの拡充（安定性を重視）

- ✓ 機能や立地の分散等の多様化するオフィスニーズを見極め、機動的に投資判断に反映
- ✓ 戦略的なソーシング活動により、需要トレンドの変化を意識した「住宅」への積極投資を継続

### ◆ 内部成長戦略

#### ① 継続的な内部成長の実現

- ✓ レントギャップを利用した「テナント入替時の賃料増額」を主軸
- ✓ テナントの財務状況等を注視しつつ、契約更改時における賃料増額交渉を継続
- ✓ 継続的な「エンジニアリング・マネジメント施策の実施」による物件競争力・収益力の向上/コスト削減等

#### ② 戦略的なリーシング活動による高稼働の維持

- ✓ 入居促進のためのテナントインセンティブとして有効な「リーシングツール」の継続的な開発と実施
- ✓ これまで以上のテナントコミュニケーションによる「ニーズの把握」と「退去リスクのミニマイズ」

#### ③ テナントの快適性や環境への配慮の促進

- ✓ 計画的なEMを通じ「オフィス内空間の快適性」や「環境への配慮」の促進

### ◆ 財務戦略

#### コストを抑えながら借入期間の長期化、借入手法を多様化

- ✓ LTVは45～50%のレンジでコントロール
- ✓ 平均調達コスト1%程度の維持を目標に、借入期間の長期化及び借入れ手法の多様化を図る
- ✓ グリーンボンドの発行を検討

### ◆ ESG

#### 持続可能な社会の実現に向けた貢献

- ✓ 効率的なエネルギーの使用や温室効果ガス及び廃棄物のモニタリング等を通じた、環境に配慮した運用
- ✓ GRESB Green Starの維持、及びレーティングの向上を志向

# 第17期（2020年12月期）決算の概要

(百万円)	第16期 (2020年6月期) 実績	第17期 (2020年12月期) 予想	第17期 (2020年12月期) 実績	第17期実績 第16期実績 比較 (増減金額)	第17期実績 第17期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	c-a	c-b
営業収益	8,658	10,164	10,127	1,468	▲37
営業費用	▲3,884	▲4,168	▲4,038	▲154	129
営業利益	4,774	5,996	6,088	1,314	92
経常利益	4,151	5,351	5,444	1,292	92
当期純利益	4,151	5,350	5,443	1,292	92
1口当たり 分配金	9,228円	11,892円	12,100円	2,872円	208円
NOI	6,593	6,568	6,664	71	96
運用日数	182日	184日	184日	-	-

## ◆ 第16期（2020年6月期）実績との比較(c-a)

《主な変動要因》		(百万円)
<b>営業収益の増加</b>		<b>+1,468</b>
賃貸事業収入の増加	商業施設の稼働回復等	+83
水光熱収入の増加	季節要因等	+36
雑収入の増加	原状回復費、違約金、補助金等	+32
不動産等売却益の発生	目白NTビル、他2物件の売却	+1,318
<b>営業費用の増加</b>		<b>▲154</b>
修繕費の減少		+9
減価償却費の増加		▲24
支払手数料の増加	リーシング手数料の増加等	▲16
その他手数料の減少		+12
控除対象外消費税の増加		▲49
<b>営業外費用の増加</b>	借入費用の増加等	<b>▲20</b>

## ◆ 第17期（2020年12月期）予想との比較(c-b)

《主な変動要因》		(百万円)
<b>営業収益の減少</b>		<b>▲37</b>
賃貸事業収入の減少		▲25
水光熱収入の減少	使用量の低下等	▲21
雑収入の増加		+7
<b>営業費用の減少</b>		<b>+129</b>
水光熱費の減少	使用量の低下等	+21
修繕費の減少		+93
支払手数料の減少	リーシング手数料の減少等	+33
資産運用報酬の増加	NOIの増加等	▲6

## 第18期（2021年6月期）及び第19期（2021年12月期）業績予想の概要

※見通し1：第19期（2021年12月期）に予定する資産の譲渡が行われなかった場合。詳細はP7をご参照ください。

(百万円)	第17期 (2020年12月期) 実績	第18期 (2021年6月期) 予想	第19期 (2021年12月期) 予想 見通し1※	第18期予想 第17期実績 比較 (増減金額)	第19期予想 第18期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	b-a	c-b
営業収益	10,127	9,450	8,597	▲676	▲853
営業費用	▲4,038	▲4,017	▲4,003	21	13
営業利益	6,088	5,433	4,593	▲655	▲839
経常利益	5,444	4,789	3,921	▲654	▲868
当期純利益	5,443	4,788	3,920	▲654	▲868
1口当たり 分配金	12,100円	10,643円	8,713円	▲1,457円	▲1,930円
NOI	6,664	6,383	6,472	▲281	89
運用日数	184日	181日	184日	-	-

## ◆ 第17期（2020年12月期）実績と第18期（2021年6月期）予想の比較(b-a)

《主な変動要因》	(百万円)
<b>営業収益の減少</b>	<b>▲676</b>
貸貸事業収入の減少	稼働率の低下等 ▲131
水光熱収入の減少	季節要因、オフィス/商業施設割合の低下 ▲79
雑収入の減少	原状回復収入の不発生等 ▲54
不動産等売却益の減少	▲407
<b>営業費用の減少</b>	<b>+21</b>
建物管理費の減少	+13
水光熱費の減少	季節要因、オフィス/商業施設割合の低下 +78
修繕費の増加	▲100
減価償却費の減少	住宅物件の増加等 +12
支払手数料の増加	リーシング手数料等 ▲91
資産運用報酬の減少	NOIの減少等 +13
控除対象外消費税の減少	+14
<b>営業外費用の減少</b>	<b>+4</b>
	借入費用の減少等

## ◆ 第18期（2021年6月期）予想と第19期（2021年12月期）予想（見通し1）の比較(c-b)

《主な変動要因》	(百万円)
<b>営業収益の減少</b>	<b>▲853</b>
貸貸事業収入の増加	稼働率の回復等 +37
水光熱収入の増加	季節要因等 +52
雑収入の減少	原状回復収入の不発生等 ▲41
不動産等売却益の減少	▲911
<b>営業費用の減少</b>	<b>+13</b>
水光熱費の増加	季節要因等 ▲30
修繕費の減少	+43
支払手数料の減少	リーシング手数料等 +54
資産運用報酬の増加	NOIの増加等 ▲20
控除対象外消費税の減少	+24
<b>営業外費用の増加</b>	<b>▲28</b>
	借入費用の増加等

# 第19期（2021年12月期）業績予想の概要

(百万円)	第19期 (2021年12月期) 予想 見通し1	第19期 (2021年12月期) 予想 見通し2	第19期予想 (前提1) 第19期予想 (前提2) 比較 (増減金額)
	a	b	b-a
営業収益	8,597	8,857	260
営業費用	▲4,003	▲4,006	▲2
営業利益	4,593	4,851	257
経常利益	3,921	4,179	257
当期純利益	3,920	4,178	257
1口当たり 分配金	8,713円	9,286円	573円
NOI	6,472	6,468	▲4
運用日数	184日	184日	-

【第19期（2021年12月期）業績予想の前提の詳細】  
第19期に予定する東信東池袋ビルの譲渡について、当該物件の信託受益権譲渡契約書において、違約金の負担なく解約可能であることから、以下の2つの前提を置いています。

見通し1：東信東池袋ビルの譲渡が実現しないことを前提とした見通し  
見通し2：東信東池袋ビルの譲渡が実現することを前提とした見通し

## ◆ 第19期（2021年12月期）予想 見通し1と見通し2の比較(b-a)

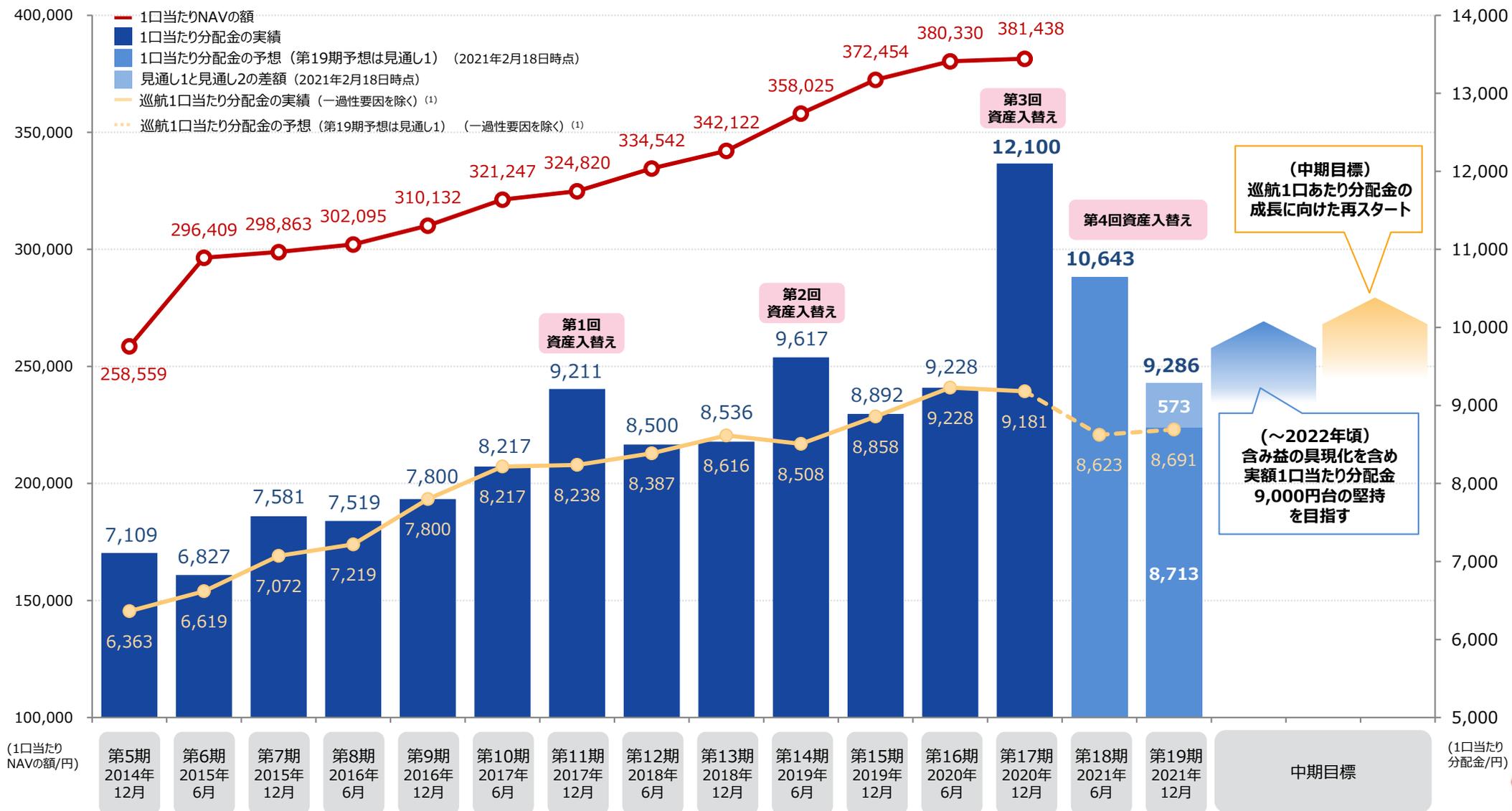
《主な変動要因》	(百万円)
<b>営業収益の増加</b>	<b>+260</b>
賃貸事業収入の減少	▲6
不動産等売却益	+267
<b>営業費用の増加</b>	<b>▲2</b>
賃貸事業費用の減少	+3
控除対象外消費税の増加	▲5



# 投資主価値の推移

- ◆ 第17期1口当たり分配金は前期対比2,872円の増加
- ◆ 現在の情勢下においては実額1口当たり分配金9,000円台を堅持、中期的には再び巡航1口当たり分配金の持続的な成長を目指す  
 ・ポートフォリオ競争力の強化策としての資産入替えを通じたタイムリーな含み益の具現化による、1口当たり分配金水準の維持

《1口当たりNAV及び1口当たり分配金の推移と中長期目標》

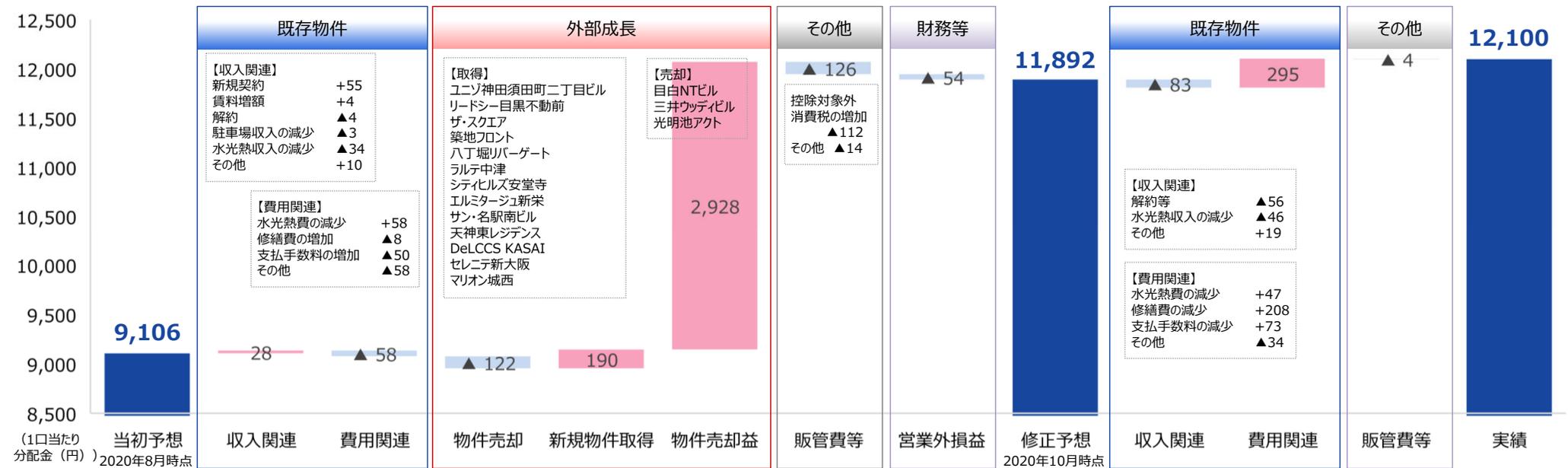


(中期目標)  
巡航1口あたり分配金の成長に向けた再スタート

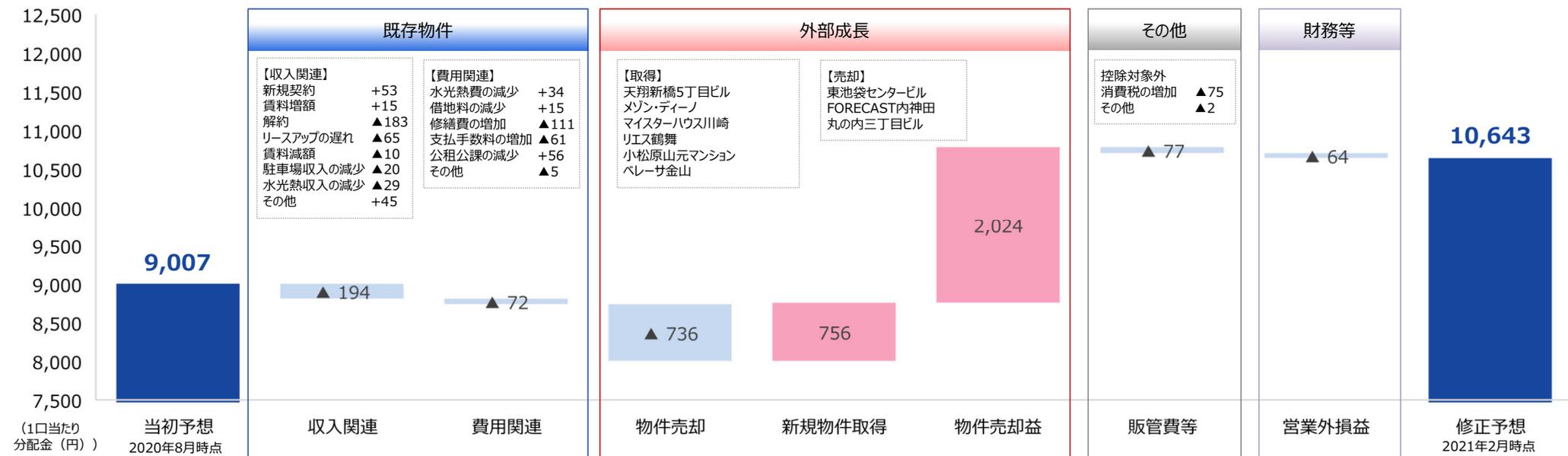
(~2022年頃)  
含み益の具現化を含め実額1口当たり分配金9,000円台の堅持を目指す

# 予想及び実績の差異の詳細

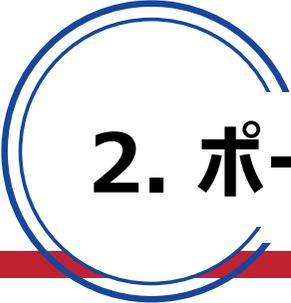
《第17期（2020年12月期）の予想と実績の差異分析》



《第18期（2021年6月期）の予想の差異分析》







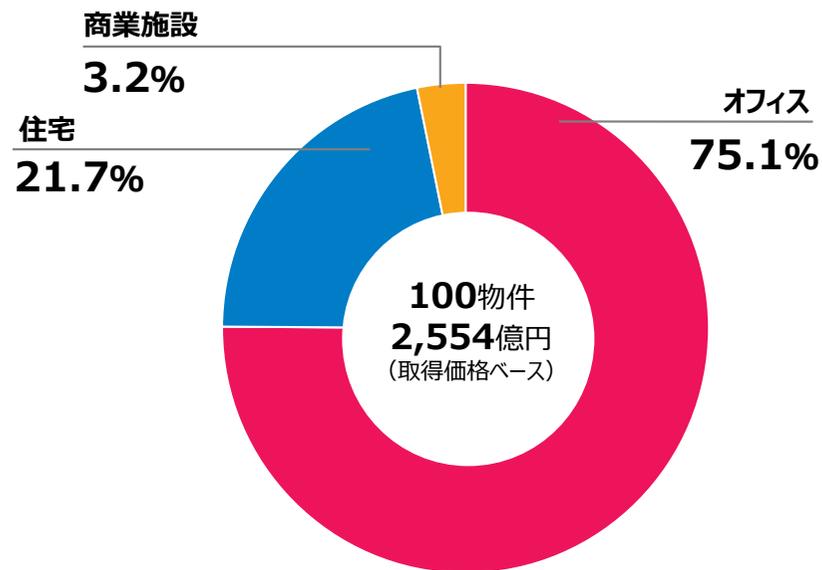
## 2. ポートフォリオ概要

---

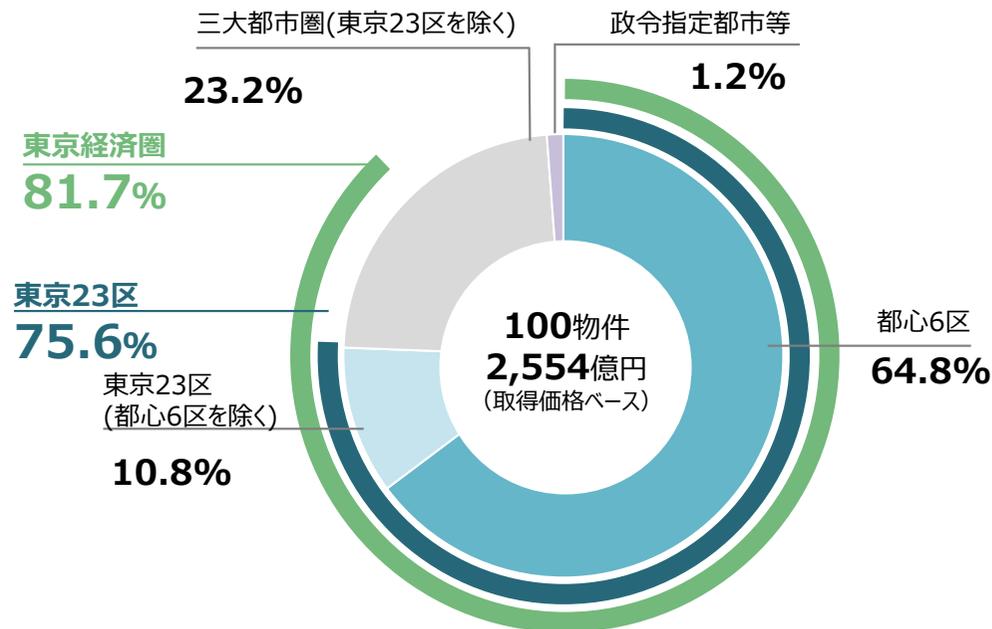
# ポートフォリオ概要（第17期（2020年12月期）末時点）

## ◆ 都心の中規模オフィスと三大都市圏の住宅を中心とした磐石なポートフォリオ

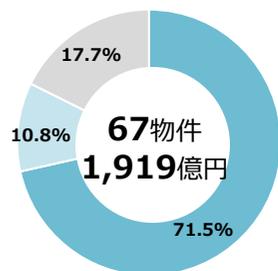
《ポートフォリオの用途別割合》



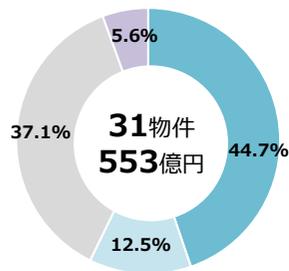
《ポートフォリオの地域別割合<sup>(1)</sup>》



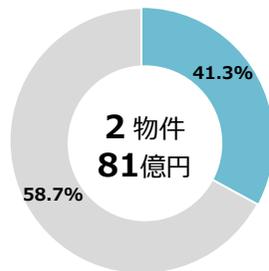
《オフィス地域別割合》



《住宅地域別割合》



《商業施設地域別割合》



- 都心6区
- 東京23区(都心6区を除く)
- 三大都市圏(東京23区を除く)
- 政令指定都市等

### ● 用途別割合の変化

	オフィス	住宅	商業施設
第16期末	77.1%	18.8%	4.1%
第17期末	75.1%	21.7%	3.2%
第4回資産入替え後	73.5%	23.3%	3.2%

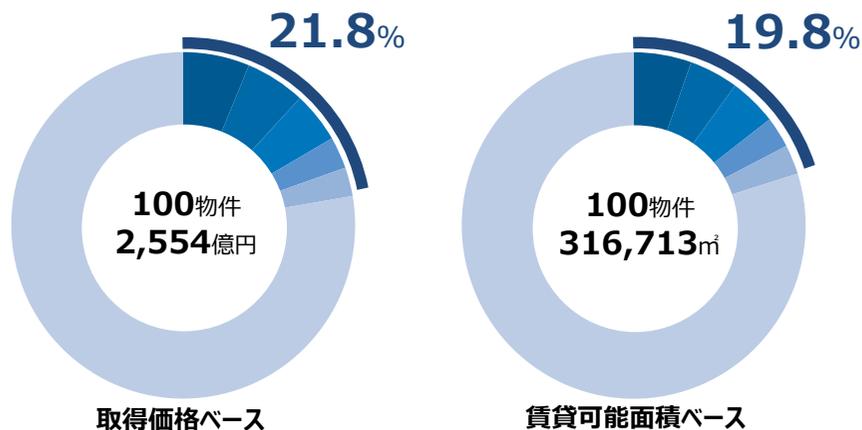
### ● 地域別割合の変化

	都心6区	東京23区 (都心6区を除く)	東京経済圏	三大都市圏 (東京23区を除く)	政令指定都市等
第16期末	64.7%	12.8%	83.7%	21.7%	0.9%
第17期末	64.8%	10.8%	81.7%	23.2%	1.2%
第4回資産入替え後	65.1%	9.8%	81.0%	23.7%	1.5%

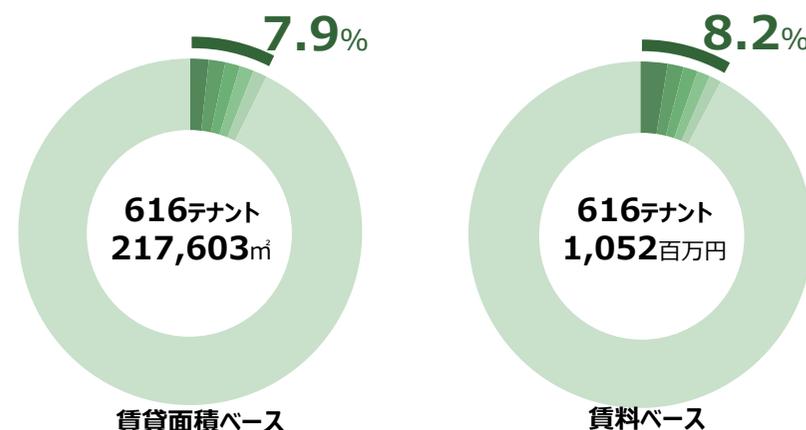
# リスク分散の状況（第17期（2020年12月期）末時点）

## ◆ J-REITトップクラスのリスク耐性（物件分散/テナント分散）を維持

《物件分散の状況（上位5物件の割合）》



《テナント分散の状況（上位5テナントの比率<sup>(1)</sup>）》



《上位5物件の状況（取得価格ベース）》

	物件名称	取得価格 (百万円)	割合
1	大宮センタービル	15,585	6.1%
2	FORECAST新宿SOUTH	13,990	5.5%
3	タワーコート北品川	11,880	4.7%
4	芝公園三丁目ビル	7,396	2.9%
5	ホームットホライゾンビル	6,705	2.6%

《上位5テナントの状況（賃貸面積ベース）》

	物件名称	業種	賃貸面積 (㎡)	割合
1	FORECAST新宿AVENUE FORECAST新宿SOUTH	情報通信業	4,438.55	2.0%
2	芝公園三丁目ビル	情報通信業	3,559.85	1.6%
3	板橋本町ビル	サービス業	3,189.12	1.5%
4	ピジョンビル	製造業	3,022.25	1.4%
5	サンワールドビル	不動産業	3,012.86	1.4%



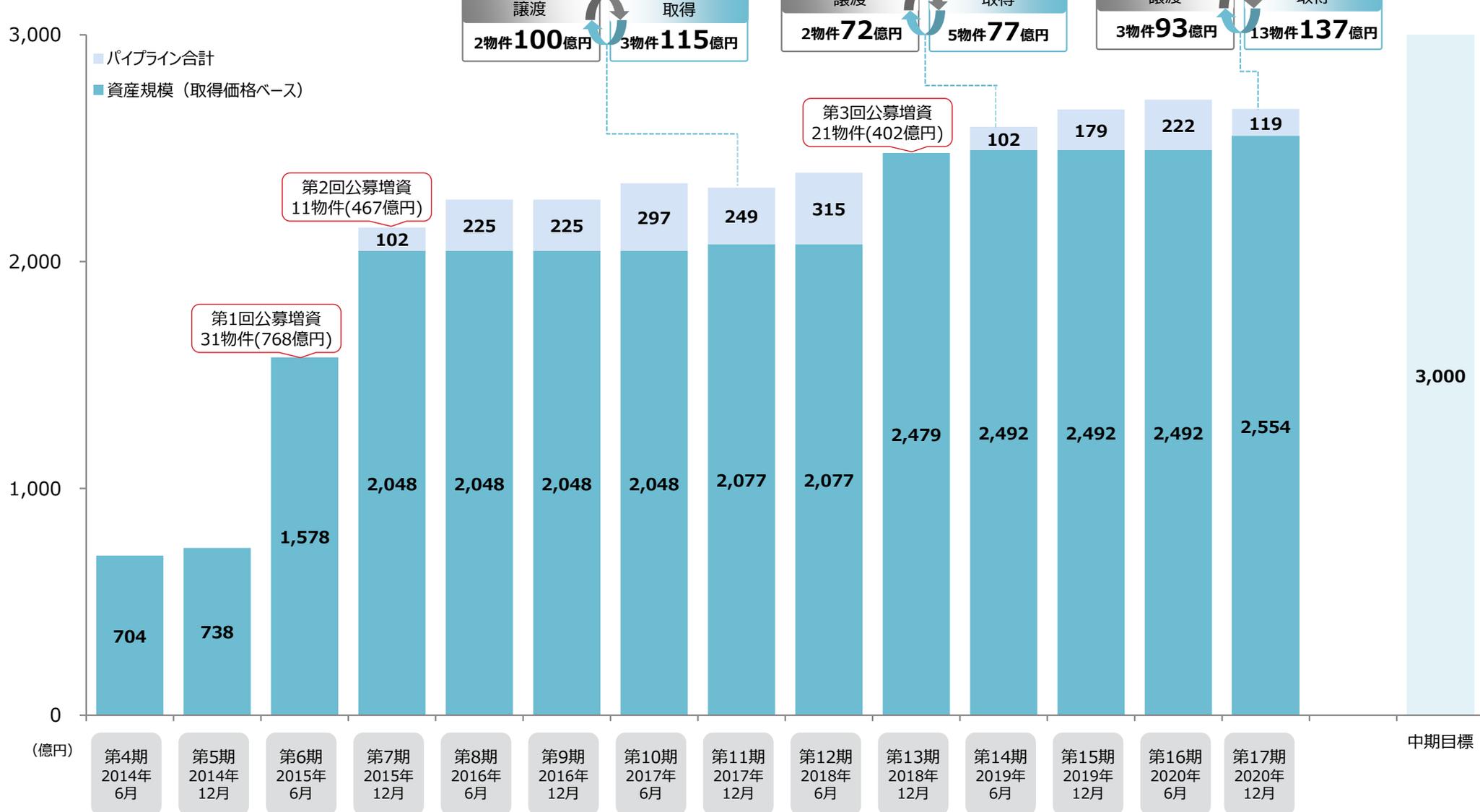
### 3. 第17期（2020年12月期）の運用状況と今後の成長戦略

---

# 資産規模の推移

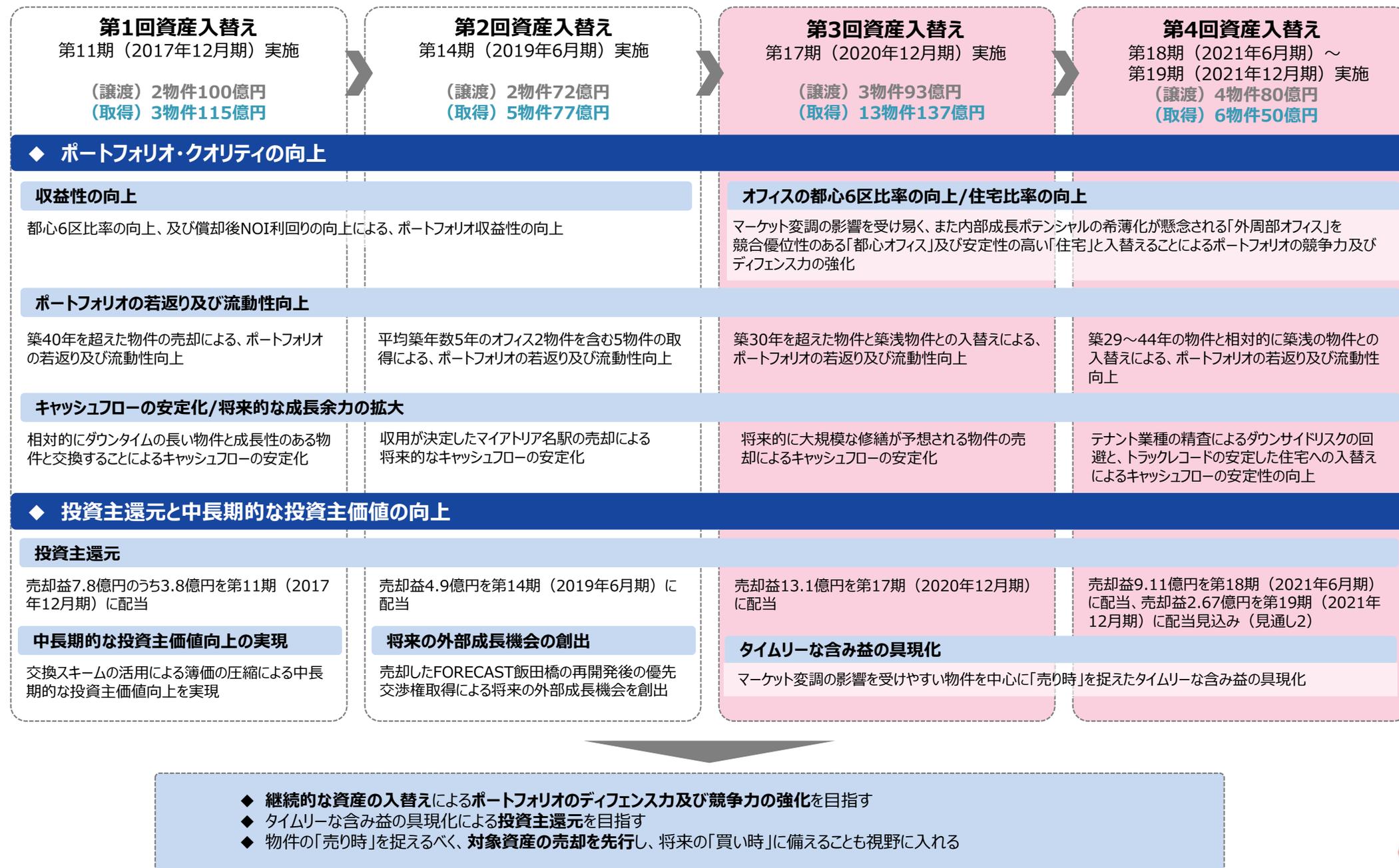
- ◆ **資産の入替えを優先するポートフォリオ・リファイニング戦略の遂行**  
 ・ティアリングプロジェクトの結果に基づき、パイプライン等も活用の上、資産の入替えを実施することで、マーケット環境の変化に対応した磐石なポートフォリオを構築する
- ◆ **規律を堅持したパイプラインを積み重ね、機を見定めた公募増資により資産規模3,000億円を目指す**

《資産規模とパイプラインの推移及び中期目標》



# 資産入替えのトラックレコード

《資産入替え実績とその効果の概要》

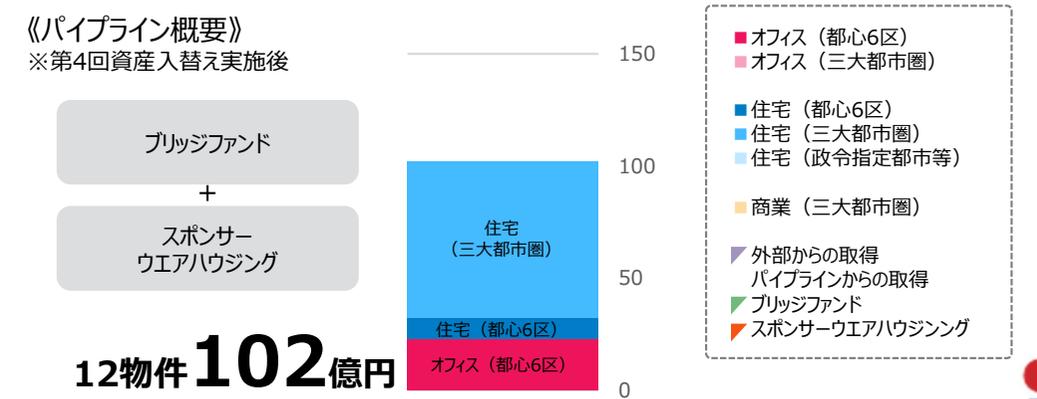


# 第3回及び第4回資産入替えの対象物件とパイプライン

《第3回資産入替え（第17期（2020年12月期）実施）》



《第4回資産入替え（第18期（2021年6月期）、第19期（2021年12月期）実施）》

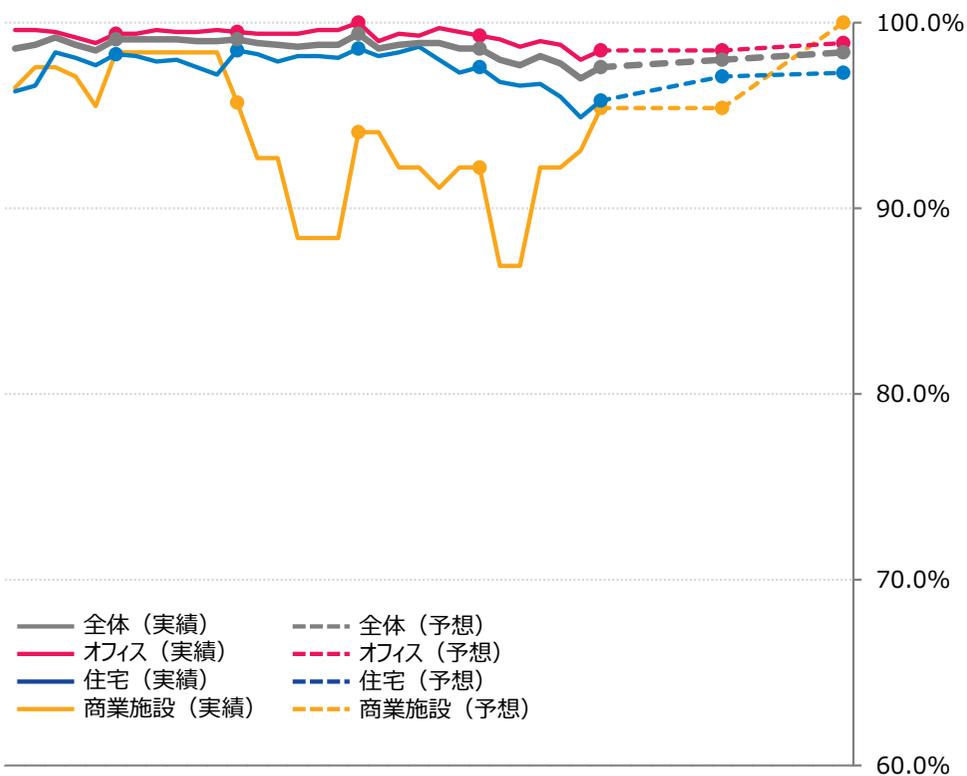


# 稼働率とフリーレント期間の推移

## ◆ 契約稼働率、賃料稼働率共に概ね堅調に推移

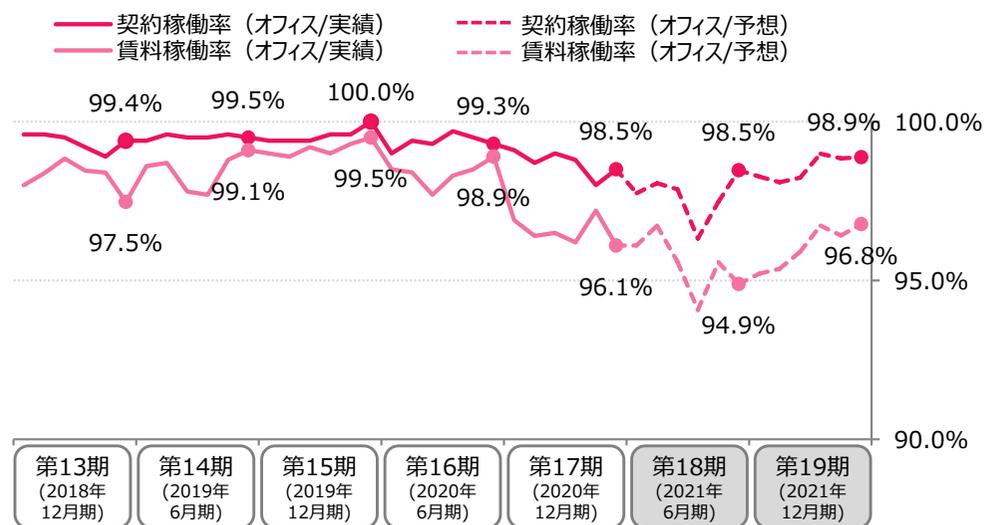
- ・マーケット全体の空室率は増加傾向にあるものの、ポートフォリオの稼働率は堅調に推移
- ・退去率の上昇により、賃料稼働率が一時的に減少傾向にあるが、入居促進は順調に推移

《稼働率の推移》

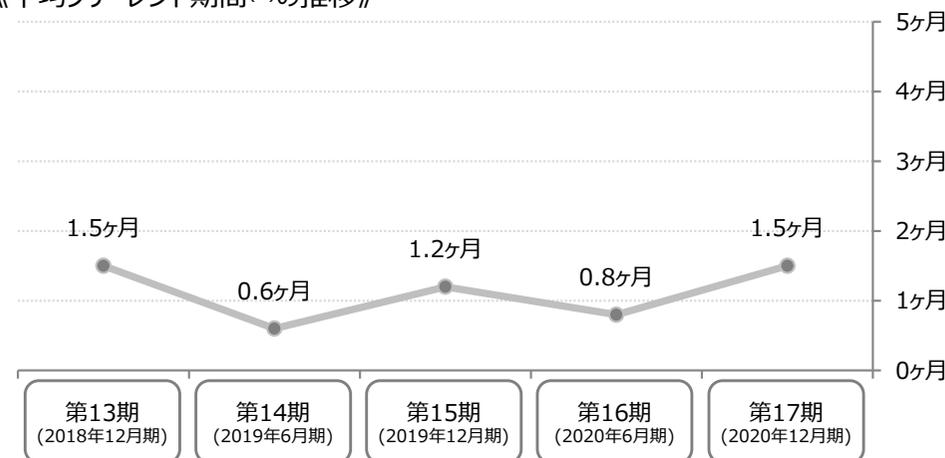


第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期 <sup>(1)</sup>	
99.1%	99.1%	99.4%	98.6%	97.6%	98.0%	98.4%	全体
99.4%	99.5%	100.0%	99.3%	98.5%	98.5%	98.9%	オフィス
98.3%	98.5%	98.6%	97.6%	95.8%	97.1%	97.3%	住宅
98.4%	95.7%	94.1%	92.2%	95.4%	95.4%	100.0%	商業施設

《賃料稼働率（オフィス）の推移》



《平均フリーレント期間<sup>(2)</sup>の推移》



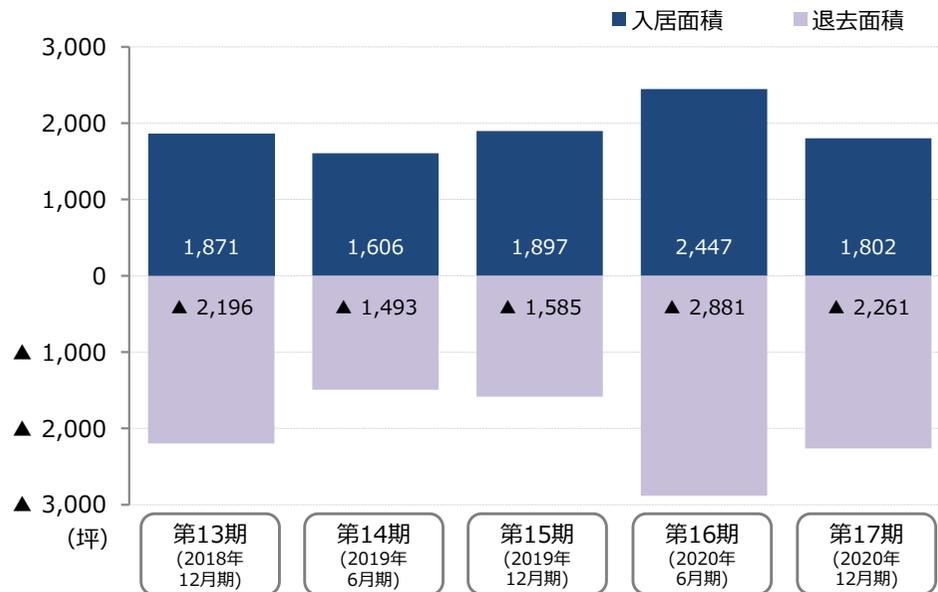
# テナント入退去状況 及びテナント入替え時の賃料増減額/率の推移

## ◆ テナント入替え時の賃料増減率は引き続き高水準を維持

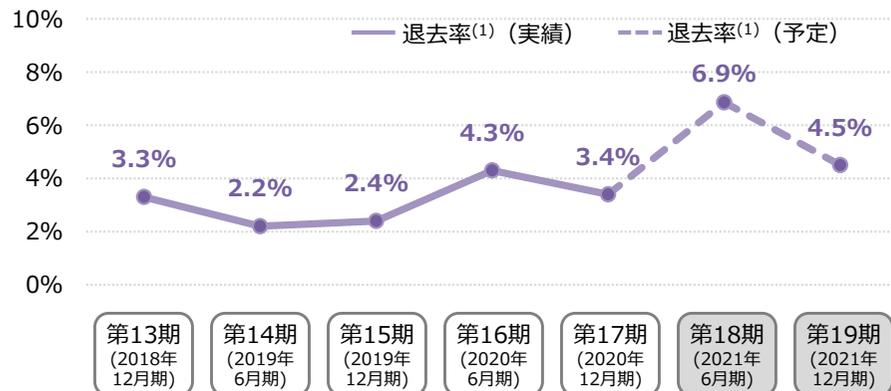
- ・オフィスの退去率は上昇傾向にあり、現状では退去面積が入居面積を上回る
- ・中規模オフィスマーケットの逼迫、及び高い物件競争力を背景に、オフィス・住宅共にテナント入替え時の賃料上昇傾向が継続

### 《テナント入退去の推移（オフィス）》

※第17期末 総賃貸可能面積(オフィス物件):65,636坪

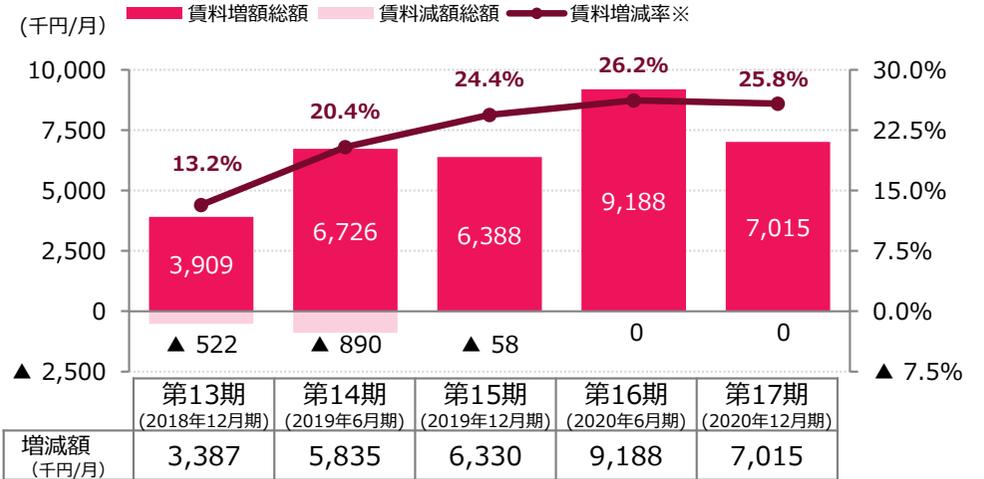


### 《退去率の推移（オフィス）》

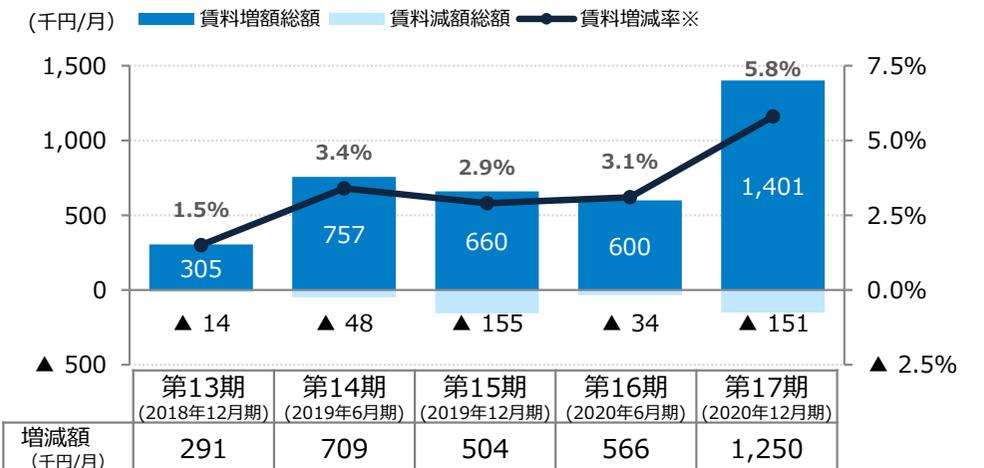


### 《テナント入替え時の月額賃料増減額の推移》

#### ● オフィス



#### ● 住宅(2)



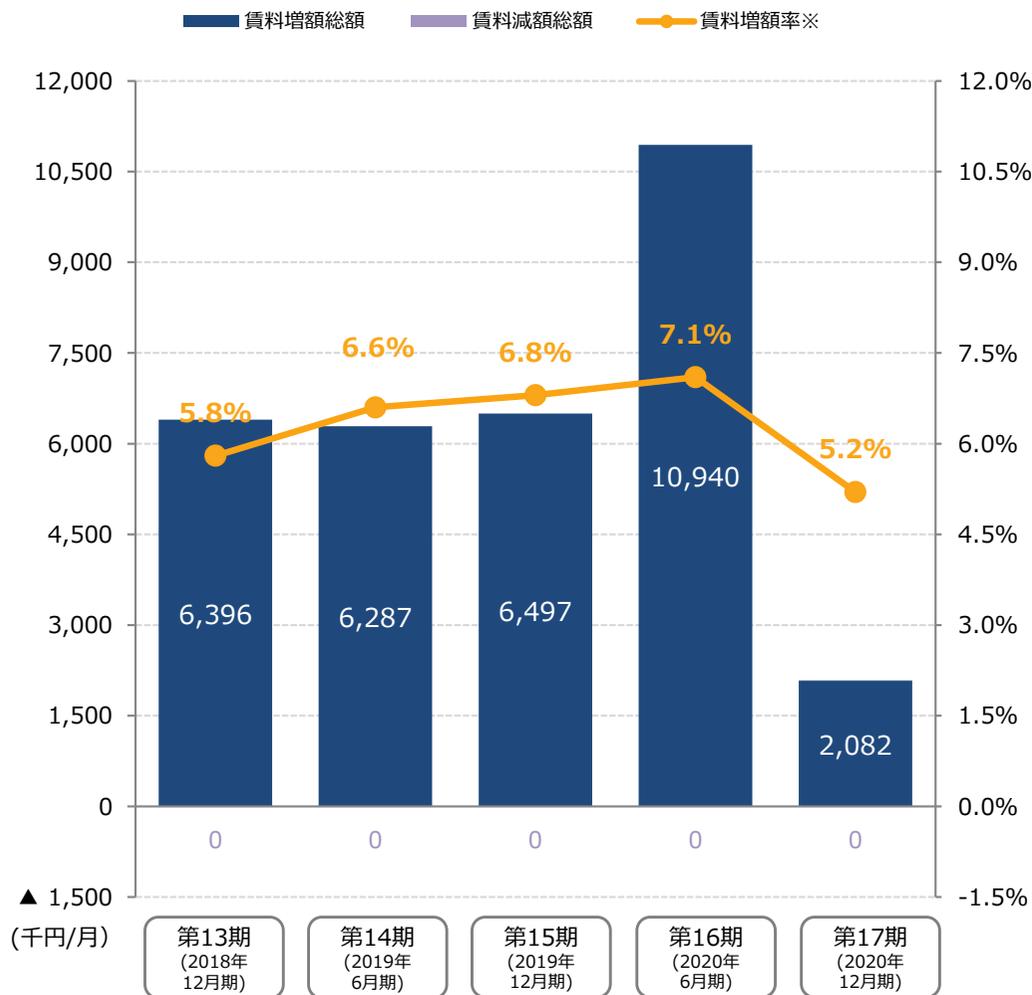
※「賃料増減率」は (テナント入替後の賃料総額-テナント入替前の賃料総額) ÷ テナント入替前の賃料総額) として各期計算しています。

# 賃料増額改定の実績 及び月額賃料増減額/率の推移 (オフィス)

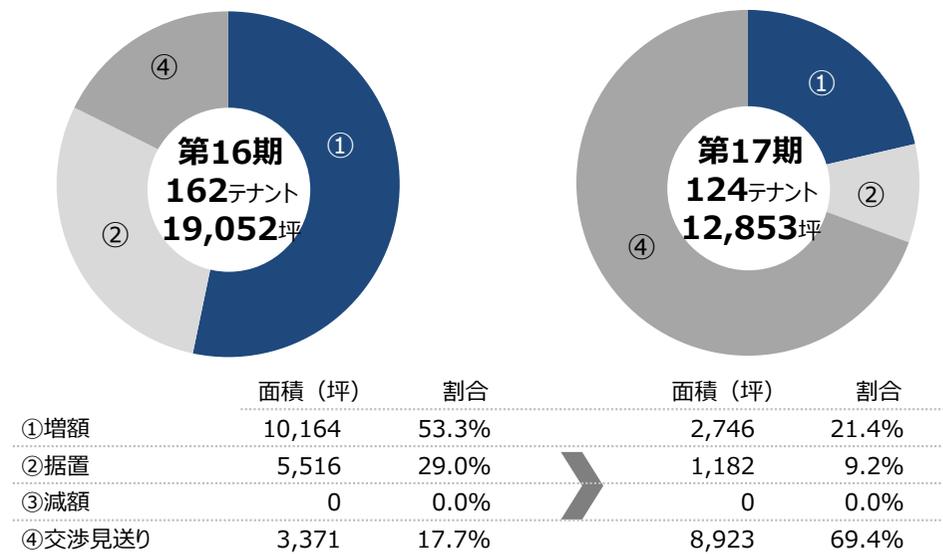
## ◆ 契約更新時の賃料増額改定交渉を継続

- ・第17期は、対象面積12,853坪（124テナント）中、21.4%にあたる2,746坪（19テナント）で賃料増額に成功
- ・新型コロナウイルス感染拡大による経済活動の停滞のため、69.4%にあたる8,923坪（94テナント）で交渉を見送った（内、12.6%はマーケット賃料以上）

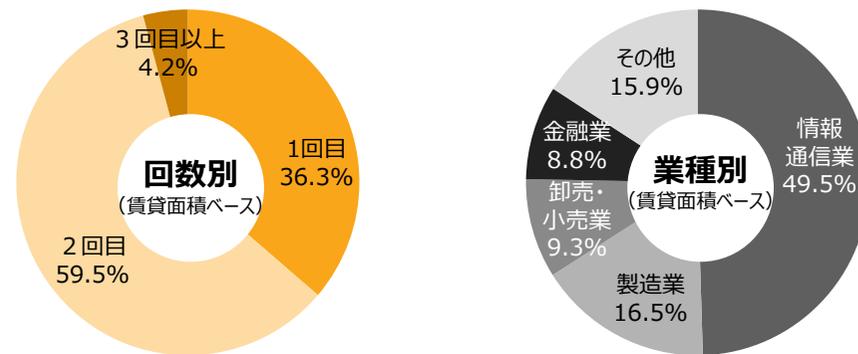
《賃料改定による月額賃料増減額の状況》



《賃料増額改定の実績 (面積) (1)》



《第17期中に賃料増額を合意したテナントの概要》



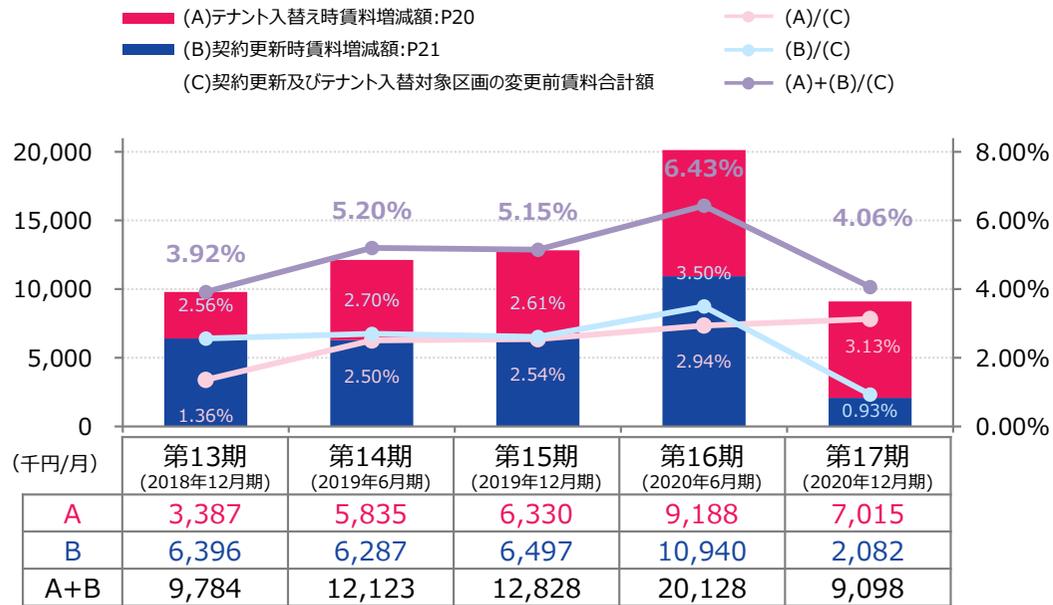
※「賃料増額率」は（（賃料増額改定をしたテナントの増額後の賃料総額 - 賃料増額改定をしたテナントの増額前の賃料総額） ÷ 賃料増額改定をしたテナントの増額前の賃料総額）として各期計算した数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。

# 賃料増減額/率の合計とレントギャップの推移 (オフィス)

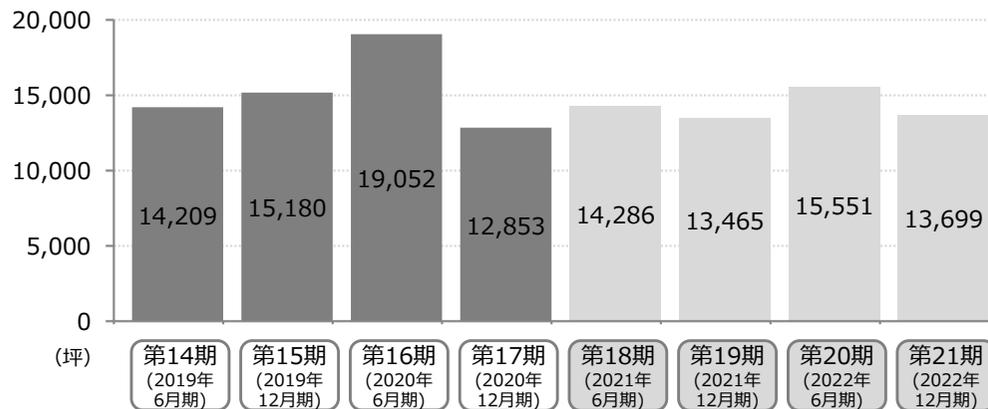
## ◆ マーケット賃料の調整と契約賃料の増額によりレントギャップは約3.8%縮小

- ・引き続き、入退去のタイミングを捉えたレントギャップの埋め戻しによる賃料増額を主軸
- ・賃料改定時の増額は、主にレントギャップがマイナスとなっている区画を対象に、テナントの財務状況を勘案しながら交渉を継続

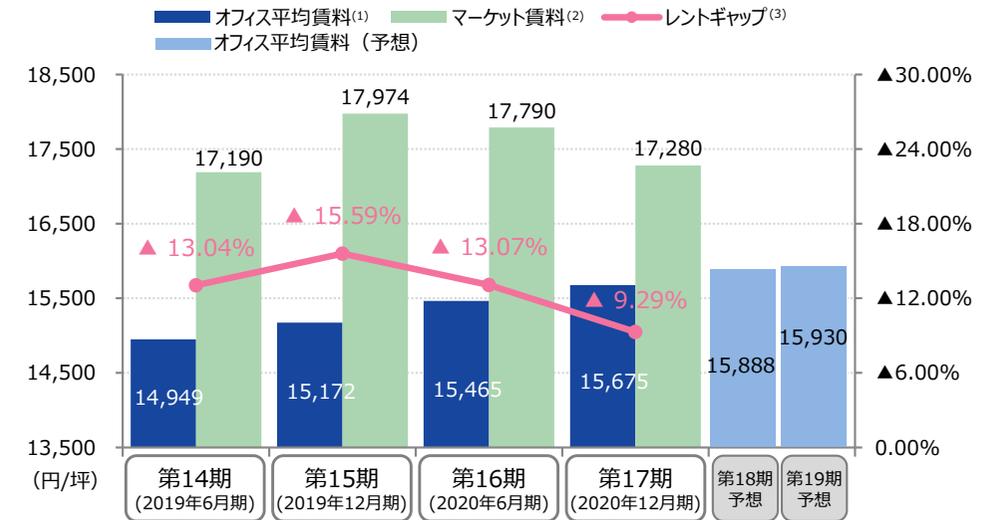
### 《賃料増減率の推移 (オフィス)》



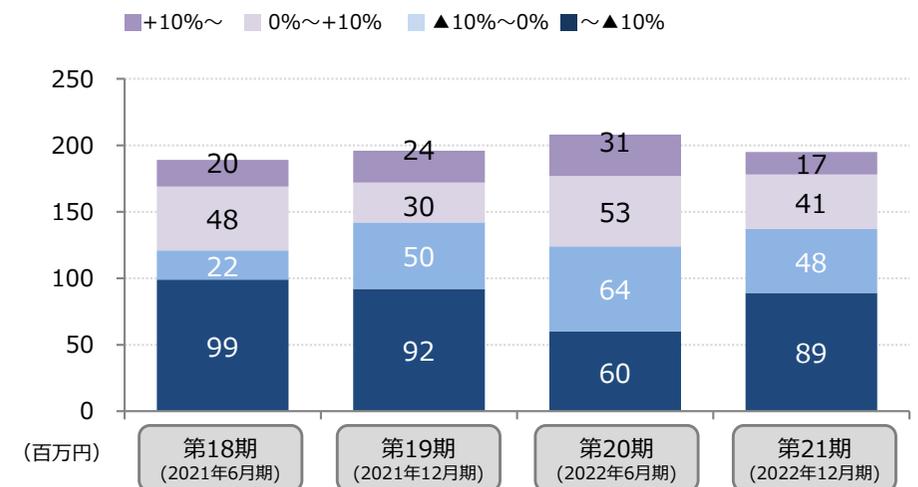
### 《賃料改定対象面積の推移(オフィス)》



### 《レントギャップの推移》 ※オフィス、基準階のみ



### 《契約更新期別のレントギャップ分布状況》 ※月額賃料ベース、オフィス・基準階のみ



# エンジニアリング・マネジメント

## ◆ 内部成長のサブドライバーであるエンジニアリング・マネジメントは計画的に実施

・資金余力を残しながら減価償却額を最大限有効活用

### エンジニアリング・マネジメントの概要

◆ 計画的設備投資：長期にわたる資産価値の維持・向上に必要な設備の修復、更新及びメンテナンス

◆ 戦略的バリューアップ投資：

物件収益力の向上 賃料増額/増収施策等

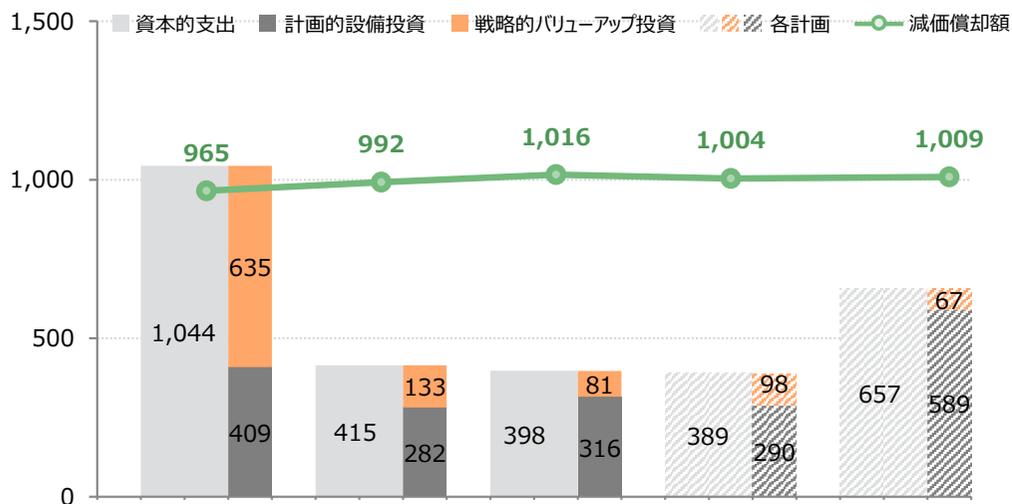
コスト削減 マネジメントコストの削減策

テナント満足度の向上

テナント退去リスクの極小化/リーシング期間の短縮

環境への配慮（省エネ関連補助金の活用）  
省エネ設備の導入や地域コミュニティへの貢献等

### 《エンジニアリング・マネジメントの計画額と原資》



(百万円)	第15期 (2019年12月期)	第16期 (2020年6月期)	第17期 (2020年12月期)	第18期 (2021年6月期)	第19期 (2021年12月期)
減価償却額 (A)	965	992	1,016	1,004	1,009
資本的支出 (B)	1,044	415	398	389	657
資本的支出の割合(B)/(A)	108.2%	41.9%	39.2%	38.7%	65.1%

### 《戦略的バリューアップ投資の主な施策とその効果》

#### ● 第17期（2020年12月期）の実績

新たな収入源の創出/物件収益力の向上	
主な施策	年間効果 (コスト)
(セントラル代官山) 用途変更に伴う賃料増	約254万円 (約2,204万円)
(対象3物件) リニューアルによる成約賃料単価増額	約104万円 (約1,451万円)
(対象3物件) トイレでの広告放映に伴う手数料収入	約74万円 (0円)
(虎ノ門桜ビル) 屋上の時間貸し（撮影のため）による賃料収入	約16万円 (0円)
合計	約449万円 (約3,655万円)

コスト削減	
主な施策	年間効果 (コスト)
(アルテビル肥後橋) 建物管理委託先の変更仕様見直しによる管理費用の削減	約96万円 (0円)
(神田オーシャンビル) エレベーター保守会社変更による管理費用の削減	約1万円 (0円)
(BECOME SAKAE) 電力供給会社の変更	約1万円 (0円)
合計	約100万円 (0円)

2020年実施の主な施策の年間効果合計額 約4,288万円

主な施策の1口当たり分配金への寄与 合計 **+約47円/期**

#### ● 主な施策の実例

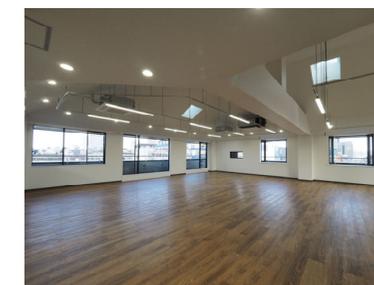
(セントラル代官山)

- ・ 住宅であった2区画をまとめてオフィス区画へコンバージョンする工事を実施
- ・ オフィス区画としてリーシングすることで賃料単価の上昇を達成

Before



After



## 《これまで実施した主な施策》

【施策種別】 ● 収益力の向上 ● コスト削減 ● テナント満足度向上 ● 環境への配慮  
 ※主な施策の例示であるため、各年間効果額の合計と年間効果合計額は必ずしも一致しません

実施期	施策種別	施策	年間効果額	実施期	施策種別	施策	年間効果額	実施期	施策種別	施策	年間効果額
第7期実績	●	(広尾リープレックス・ビズ 等) 余剰スペースを利用した看板設置	約440万円 収入増	第11期実績	●	(FORECAST品川 等) 余剰スペースを活用した賃貸区画増設	約264万円 収入増	第15期実績	●	(対象12物件) 屋上アンテナの設置	約810万円 収入増
	●	(目白NTビル) 余剰スペースを利用した駐車場増設	約250万円 収入増		●	(対象21物件) 電気事業者の変更	約1,794万円 コスト減		●	(対象5物件) リニューアル工事によるバリューアップ	約279万円 収入増
	●	(FORECAST西新宿) 余剰スペースを有効活用した倉庫増設	約200万円 収入増		●	(目白NTビル 他) 仕様見直しによる建物管理コストの削減	約363万円 コスト減		●	(対象4物件) 照明のLED化	約323万円 コスト減
	年間効果合計額 (第7期実施分)		約890万円		年間効果合計額 (第11期実施分)		約2,634万円		年間効果合計額 (第15期実施分)		約1,734万円
第8期実績	●	(Shinto GINZA EAST 等) 共用部グロス貸し	約118万円 収入増	第12期実績	●	(東池袋センタービル) 用途変更に伴う賃料増	約1,195万円 収入増	第16期実績	●	(対象2物件) リニューアルによる成約賃料単価増額	約204万円 収入増
	●	(ラ・ペリテAKASAKA) 水廻りのリニューアルによる成約賃料単価増額	約83万円 収入増		●	(FORECAST高田馬場) 余剰スペースを活用した賃貸区画増設	約270万円 収入増		●	(対象12物件) 電気事業者の変更	約2,229万円 コスト減
	●	(対象40物件) 電気事業者の変更	約6,083万円 コスト減		●	(対象25物件) 電気事業者の変更	約1,242万円 コスト減		●	(対象4物件) 建物管理委託先の変更	約972万円 コスト減
	年間効果合計額 (第8期実施分)		約6,382万円		年間効果合計額 (第12期実施分)		約3,128万円		年間効果合計額 (第16期実施分)		約3,738万円
第9期実績	●	(対象20物件) 駐車場サブリース会社切り替え	約2,719万円 収入増	第13期実績	●	(グリーンオーク九段) エレベーター仕様変更による賃料増	約1,174万円 収入増	第17期実績	●	(セントラル代官山) 用途変更に伴う賃料増	約254万円 収入増
	●	(対象16物件) 仕様見直しによる建物管理コストの削減	約946万円 コスト減		●	(FORECAST新宿SOUTH 等) 余剰スペースを活用した賃貸区画増設	約208万円 収入増		●	(対象3物件) リニューアルによる成約賃料単価増額	約104万円 収入増
	●	(対象8物件) 節水器導入	約370万円 コスト減		●	(FORECAST桜橋 等) 共用部LED化工事	約345万円 コスト減		●	(アルテビル肥後橋) 建物管理委託先の変更仕様見直しによる管理 費用の削減	約96万円 コスト減
	年間効果合計額 (第9期実施分)		約4,688万円		年間効果合計額 (第13期実施分)		約1,990万円		年間効果合計額 (第17期実施分)		約550万円
第10期実績	●	(FORECAST新宿SOUTH 等) 駐車場のサブリース条件変更	約326万円 コスト減	第14期実績	●	(FORECAST高田馬場) 駐車場のサブリース会社切り替え	約188万円 収入増	第18期 予定	●	電力供給会社の変更	
	●	(対象13物件) 電気事業者の変更	約2,967万円 コスト減		●	(対象25物件) 電気事業者の変更	約5,414万円 コスト減		●	リーシングパッケージ活用による成約賃料単価増額	
	●	(タワーコート北品川 等) 共用部LED化	約627万円 コスト減		●	(三井住友銀行高麗橋ビル) 建物管理委託先の変更	約154万円 コスト減		●	建物管理委託業務の効率化による費用削減	
	年間効果合計額 (第10期実施分)		約4,797万円		年間効果合計額 (第14期実施分)		約5,781万円		●	照明のLED化	

第7期から第17期までに実施のエンジニアリングマネジメント 年間効果額累計 約**3.63**億円

# 財務運営

## ◆ 財務基盤の更なる強化

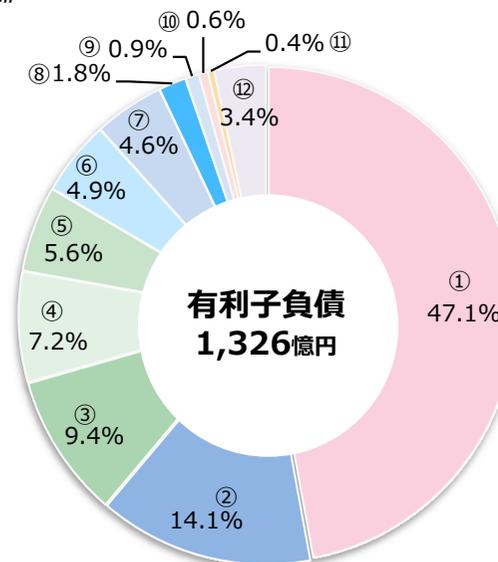
- ・コストとのバランスを勘案した借入期間の長期化を継続的に実行
- ・第17期中に実施の資産入替えにあたり、コミットメントラインを活用し、資産の取得と譲渡のタイミングにより生じる資金需要に対応

## ◆ 格付けの継続的な向上を目指す

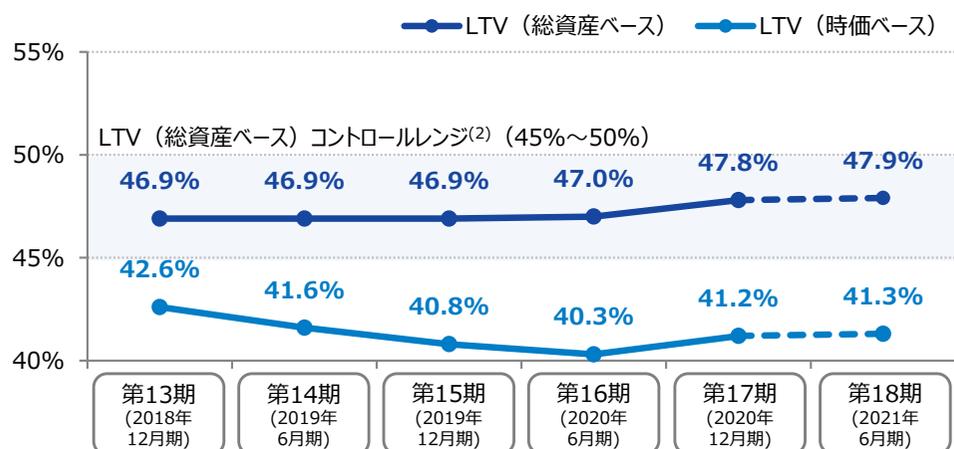
《有利子負債の状況》

	第15期	第16期	第17期
<b>有利子負債総額</b>	126,870百万円	126,870百万円	132,620百万円
借入金	122,370百万円	122,370百万円	128,120百万円
投資法人債	4,500百万円	4,500百万円	4,500百万円
<b>長期有利子負債比率</b>	100%	100%	100%
<b>固定金利比率</b>	100%	100%	98.1%
<b>格付け</b>	A (ポジティブ)		
<b>コミットメントライン</b>	-	3,000百万円	

《借入先一覧》



《LTVの実績と予想(1)》



金融機関名	比率	
① 三菱UFJ銀行	47.1%	借入金総額 1,281億円 (10行+1社)
② みずほ銀行	14.1%	
③ 三井住友銀行	9.4%	
④ りそな銀行	7.2%	
⑤ 三井住友信託銀行	5.6%	
⑥ 新生銀行	4.9%	
⑦ みずほ信託銀行	4.6%	
⑧ 日本政策投資銀行	1.8%	
⑨ あおぞら銀行	0.9%	
⑩ 野村信託銀行	0.6%	
⑪ 明治安田生命保険	0.4%	
⑫ 投資法人債	3.4%	投資法人債総額 45億円
(内訳)	金額	
第1回投資法人債	7年 10億円	
第2回投資法人債	10年 10億円	
第3回投資法人債	10年 15億円	
第4回投資法人債	10年 10億円	
有利子負債総額		1,326億円

# 財務運営

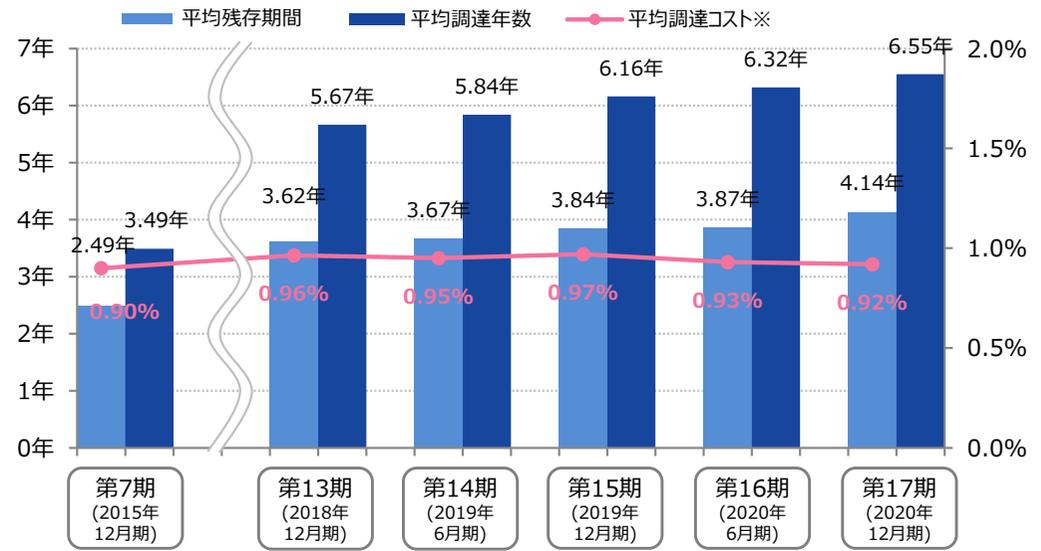
## 《第17期中実行のファイナンスの概要》

金額 (百万円)	借入 期間	利率	金額 (百万円)	借入 期間	利率
11,000	5年	0.65425% (金利スワップによる固定)	2,500	2年 9ヶ月	1 か月日本円 TIBOR + 0.24%
			6,500	8年 1ヶ月	0.6416% (金利スワップによる固定)
			2,000	10年	0.784% (金利スワップによる固定)

## 《格付けの状況》

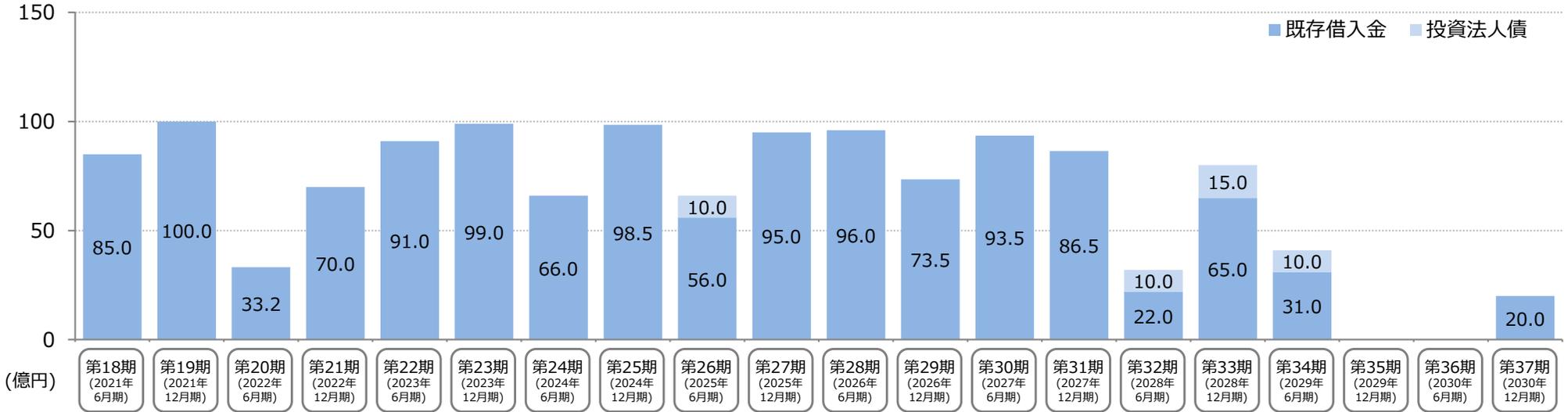
株式会社日本格付研究所 (JCR)  
 長期発行体格付  
**A** (ポジティブ)  
 ※ 2021年6月頃 年次レビューの見通し

## 《有利子負債の残存期間、平均調達年数、平均調達コストの推移》



※ アップフロントフィー、エージェントフィー及び投資法人債発行費用を含む

## 《有利子負債返済期限の分散状況》





## 4.第17期（2020年12月期）の決算関連データ

---

# 第17期（2020年12月期）決算の概要

(百万円)	第16期 (2020年6月期) 実績	第17期 (2020年12月期) 予想 (2020/10/27時点)	第17期 (2020年12月期) 実績	第17期実績 第16期実績 比較 (増減金額)	第17期実績 第17期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	c-a	c-b
<b>営業収益</b>	<b>8,658</b>	<b>10,164</b>	<b>10,127</b>	<b>1,468</b>	<b>▲37</b>
賃貸事業収入	7,967	8,076	8,051	83	▲25
その他賃貸事業収入	683	766	753	70	▲12
不動産等売却益	-	1,317	1,318	1,318	1
受取配当金	7	3	3	▲3	▲0
<b>営業費用</b>	<b>▲3,884</b>	<b>▲4,168</b>	<b>▲4,038</b>	<b>▲154</b>	<b>129</b>
<b>営業利益</b>	<b>4,774</b>	<b>5,996</b>	<b>6,088</b>	<b>1,314</b>	<b>92</b>
<b>営業外収益</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>▲1</b>	<b>0</b>
<b>営業外費用</b>	<b>▲627</b>	<b>▲648</b>	<b>▲647</b>	<b>▲20</b>	<b>▲0</b>
<b>経常利益</b>	<b>4,151</b>	<b>5,351</b>	<b>5,444</b>	<b>1,292</b>	<b>92</b>
<b>当期純利益</b>	<b>4,151</b>	<b>5,350</b>	<b>5,443</b>	<b>1,292</b>	<b>92</b>
<b>1口当たり分配金</b>	<b>9,228円</b>	<b>11,892円</b>	<b>12,100円</b>	<b>2,872円</b>	<b>208円</b>
<b>NOI</b>	<b>6,593</b>	<b>6,568</b>	<b>6,664</b>	<b>71</b>	<b>96</b>
<b>1口当たりFFO<sup>(1)</sup></b>	<b>11,438円</b>	<b>11,231円</b>	<b>11,439円</b>	<b>1円</b>	<b>208円</b>
<b>運用日数</b>	<b>182日</b>	<b>184日</b>	<b>184日</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## ◆ 第16期（2020年6月期）実績との比較（c-a）

変動要因（百万円）		備考
<b>◆ 営業収益の増加</b>	<b>+1,468</b>	
・賃貸事業収入の増加	+83	(物件入替え・賃上げによる収入増)
・水道光熱費収入の増加	+36	(物件入替えによる減収▲2・季節要因)
・雑収入の増加	+32	(原状回復費用の発生+20・補助金収入+16 等)
・不動産等売却益の増加	+1,318	(目白NTビル、他2物件の売却)
・受取配当金の減少	▲3	
・その他	+0	
<b>◆ 営業費用の増加</b>	<b>▲154</b>	
・水道光熱費の減少	+2	(物件入替えによる費用減少+2・季節要因・単価下落)
・修繕費の減少	+9	
・租税公課の減少	+5	
・減価償却費の増加	▲24	
・リース費用の増加	▲17	
・控除対象外消費税の増加	▲49	(物件入替え 等)
・その他	▲81	(借地更新 等)
<b>◆ 営業外費用の増加</b>	<b>▲20</b>	
・借入関連費用の増加	▲20	(新規借入)
・その他	+0	

## ◆ 第17期（2020年12月期）（2020/10/27時点）予想との比較（c-b）

変動要因（百万円）		備考
<b>◆ 営業収益の減少</b>	<b>▲37</b>	
・賃貸事業収入の減少	▲25	
・水道光熱費収入の減少	▲21	(使用量の減少)
・雑収入の増加	+7	
・その他	+1	
<b>◆ 営業費用の減少</b>	<b>+129</b>	
・水道光熱費の減少	+21	(使用量の減少)
・修繕費の減少	+93	
・リース費用の減少	+33	
・資産運用報酬の増加	▲6	
・その他	▲12	

# 第18期（2021年6月期）及び第19期（2021年12月期）業績予想の概要

(百万円)	第17期 (2020年12月期) 実績	第18期 (2021年6月期) 予想	第19期 (2021年12月期) 予想 (見通し <sup>※</sup> )	第18期予想 第17期実績 比較 (増減金額)	第19期予想 第18期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	b-a	c-b
営業収益	10,127	9,450	8,597	▲676	▲853
賃貸事業収入	8,051	7,919	7,957	▲131	37
その他賃貸事業収入	753	618	630	▲135	12
不動産等売却益	1,318	911	-	▲407	▲911
受取配当金	3	1	9	▲2	7
営業費用	▲4,038	▲4,017	▲4,003	21	13
営業利益	6,088	5,433	4,593	▲655	▲839
営業外収益	3	-	-	▲3	-
営業外費用	▲647	▲643	▲672	4	▲28
経常利益	5,444	4,789	3,921	▲654	▲868
当期純利益	5,443	4,788	3,920	▲654	▲868
1口当たり分配金	12,100円	10,643円	8,713円	▲1,457円	▲1,930円
NOI	6,664	6,383	6,472	▲281	89
1口当たりFFO	11,439円	10,858円	10,981円	▲581円	123円
運用日数	184日	181日	184日	-	-

## ◆ 第17期（2020年12月期）実績と第18期（2021年6月期）予想との比較（b-a）

変動要因（百万円）	備考
◆ 営業収益の減少	▲676
・賃貸事業収入の減少	▲131（解約による減収等）
・水道光熱費収入の減少	▲79（季節要因・物件入替）
・雑収入の減少	▲54（原状回復費用の剥落 ▲59・補助金収入の剥落 ▲16等）
・不動産等売却益の減少	▲407
・その他	▲4
◆ 営業費用の減少	+21
・水道光熱費の減少	+78（季節要因・物件入替）
・修繕費の増加	▲100（原状回復費用 ▲43等）
・減価償却費の減少	+12
・リーシング費用の増加	▲91
・資産運用報酬の減少	+13
・その他	+108（借地契約更新料の不発生等）

## ◆ 第18期（2021年6月期）予想と第19期（2021年12月期）予想（前提1）との比較（c-b）

変動要因（百万円）	備考
◆ 営業収益の減少	▲853
・賃貸事業収入の増加	+37
・水道光熱費収入の増加	+52（季節要因）
・雑収入の減少	▲40（原状回復費収入の減少等）
・不動産等売却益の減少	▲911
・受取配当金の増加	+7
・その他	+0
◆ 営業費用の減少	+13
・水道光熱費の増加	▲30（季節要因）
・修繕費の減少	+43（原状回復費の剥落等）
・リーシング費用の減少	+54
・資産運用報酬の増加	▲20
・控除対象外消費税の減少	+24
・その他	▲57（借地契約更新料等）
◆ 営業外費用の増加	▲28
・借入関連費用の増加	▲28（リファイナンス）
・その他	▲0

※ 第19期（2021年12月期）に予定する資産の譲渡が行われた場合。詳細はP7をご参照ください。

# 第18期（2021年6月期）業績予想の概要

(百万円)	第18期 (2021年6月期) 当初予想 (2020/8/17時点)	第18期 (2021年6月期) 予想 (2021/2/18時点)	第18期予想 第18期当初予想 比較 (増減金額)
	a	b	b-a
営業収益	8,636	9,450	813
賃貸事業収入	8,009	7,919	▲89
その他賃貸事業収入	624	618	▲6
不動産等売却益	-	911	911
受取配当金	3	1	▲1
営業費用	▲3,968	▲4,017	▲48
営業利益	4,668	5,433	765
営業外収益	-	-	-
営業外費用	▲614	▲643	▲28
経常利益	4,053	4,789	736
当期純利益	4,052	4,788	736
1口当たり分配金	9,007円	10,643円	1,636円
NOI	6,504	6,383	▲120
1口当たりFFO	9,272円	10,858円	1,586円
運用日数（日）	181日	181日	-

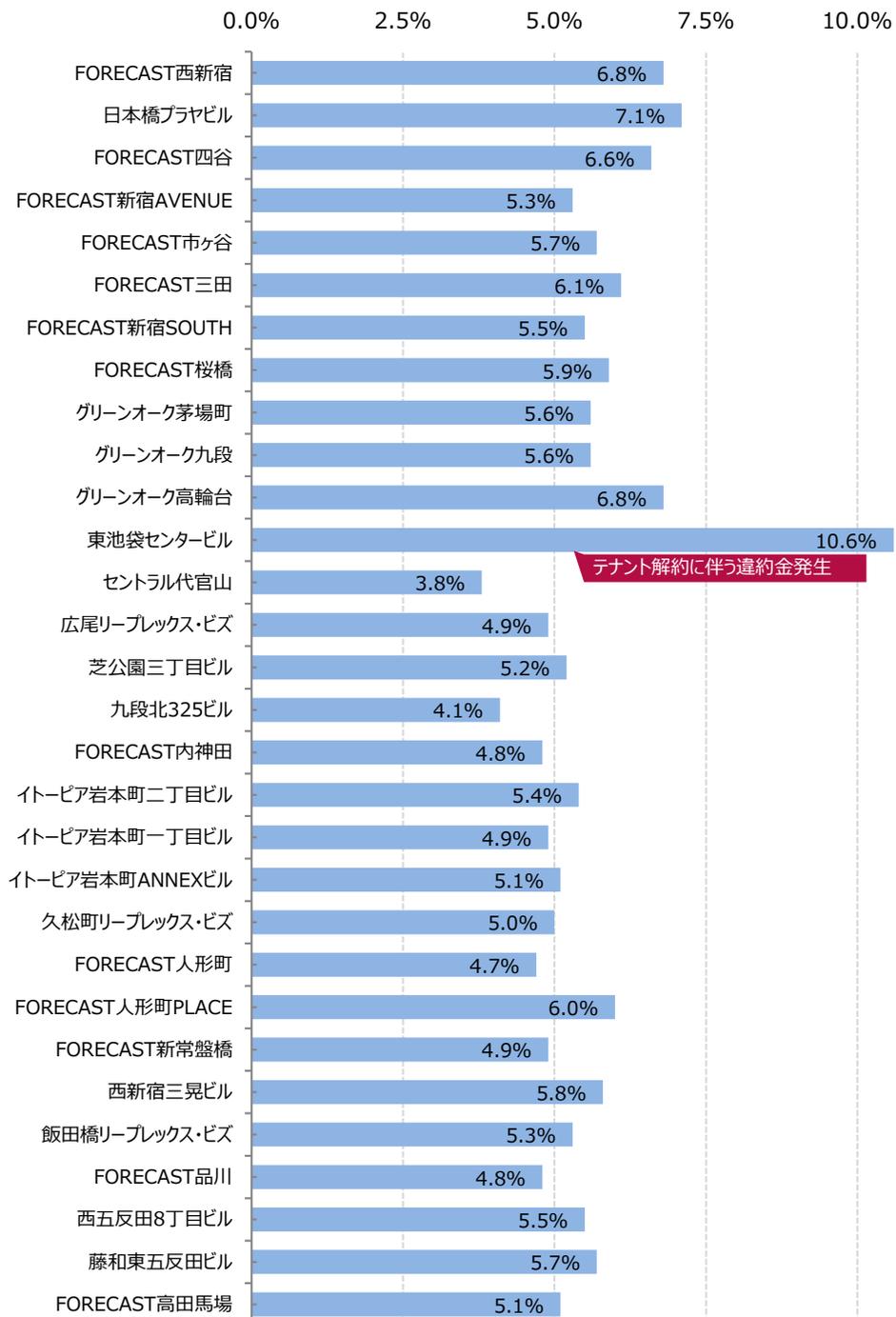
## ◆ 第18期（2021年6月期）の当初予想（2020年8月17日時点）との比較（b-a）

変動要因（百万円）

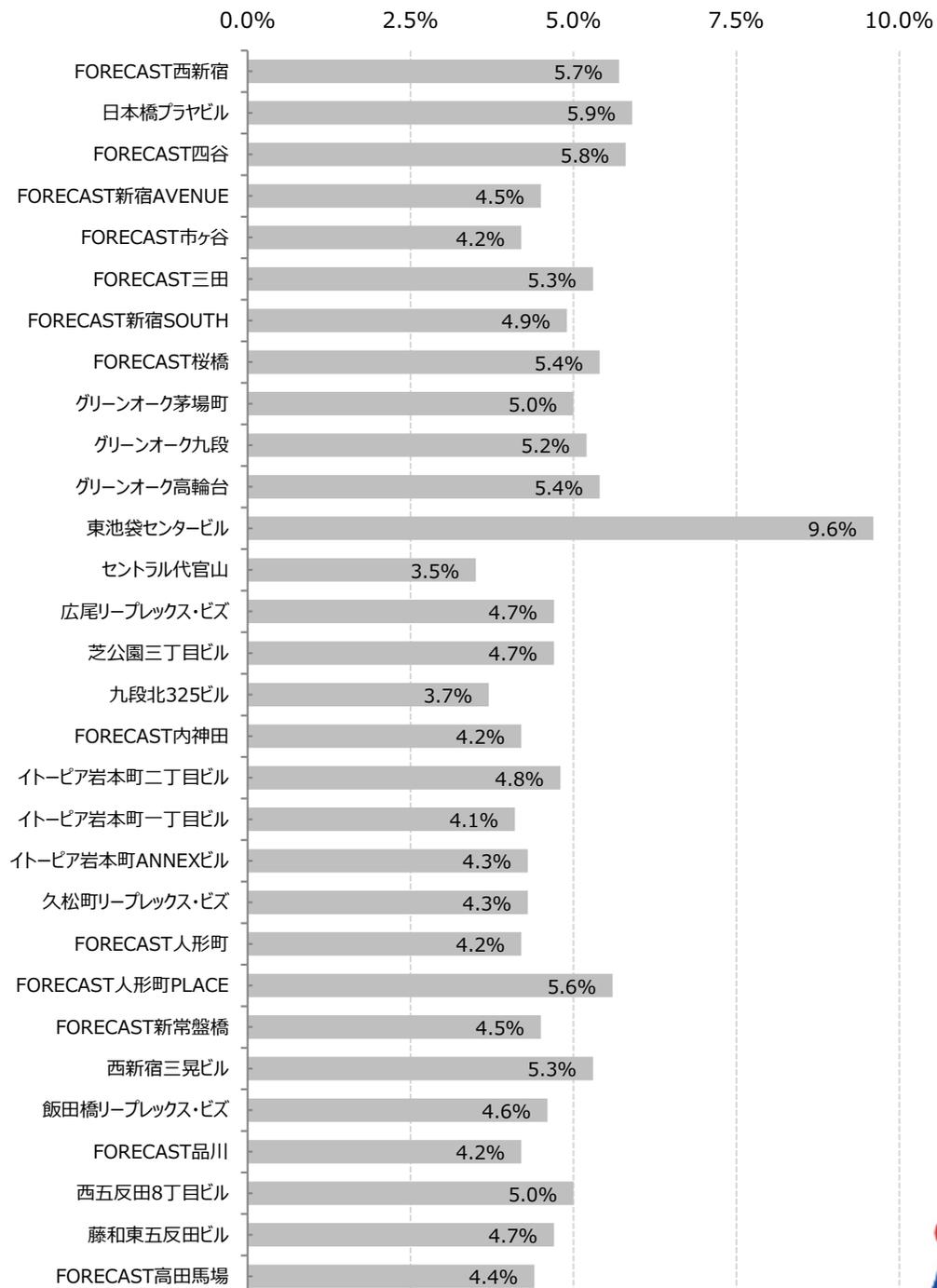
変動要因	増減	備考
◆ 営業収益の増加	+813	
・賃貸事業収入の減少	▲89	
・水道光熱費収入の減少	▲46	(物件入替え 等)
・雑収入の増加	+42	
・不動産等売却益の増加	+911	
・その他	▲3	
◆ 営業費用の増加	▲48	
・建物管理委託費（BM Fee）の減少	+15	(物件入替え)
・水道光熱費の減少	+47	(物件入替え 等)
・修繕費の増加	▲72	
・租税公課の減少	+40	(物件入替え・固都税の据置)
・減価償却費の減少	+12	(物件入替え)
・リース費用の増加	▲54	(物件入替え▲27 等)
・控除対象外消費税の増加	▲33	
・その他	▲3	
◆ 営業外費用の増加	▲28	
・借入関連費用の増加	▲28	

# 物件別利回り

■ **NOI利回り** (年換算NOI÷第17期末時点帳簿価格)

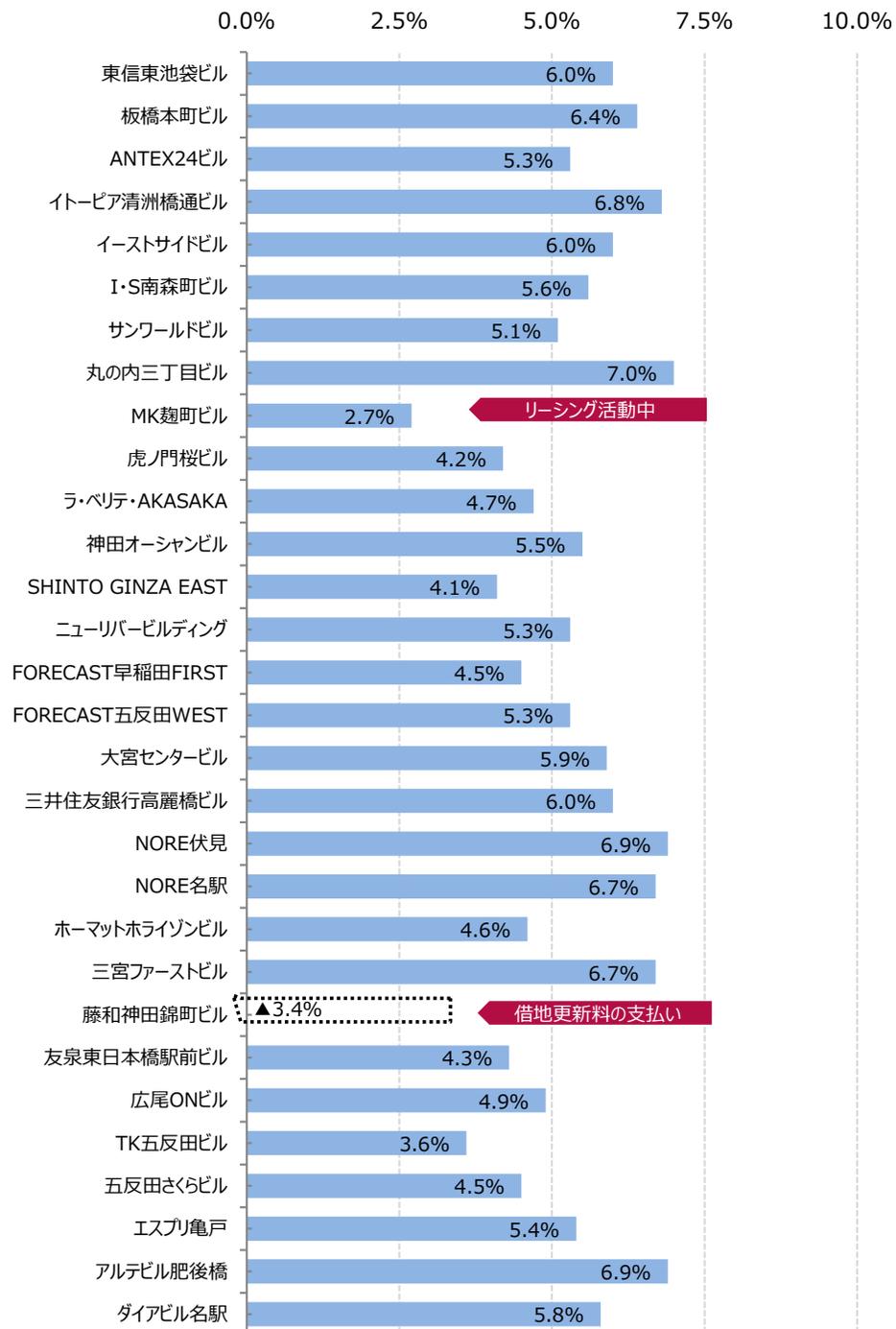


■ **償却後利回り** (年換算償却後NOI÷第17期末時点帳簿価格)

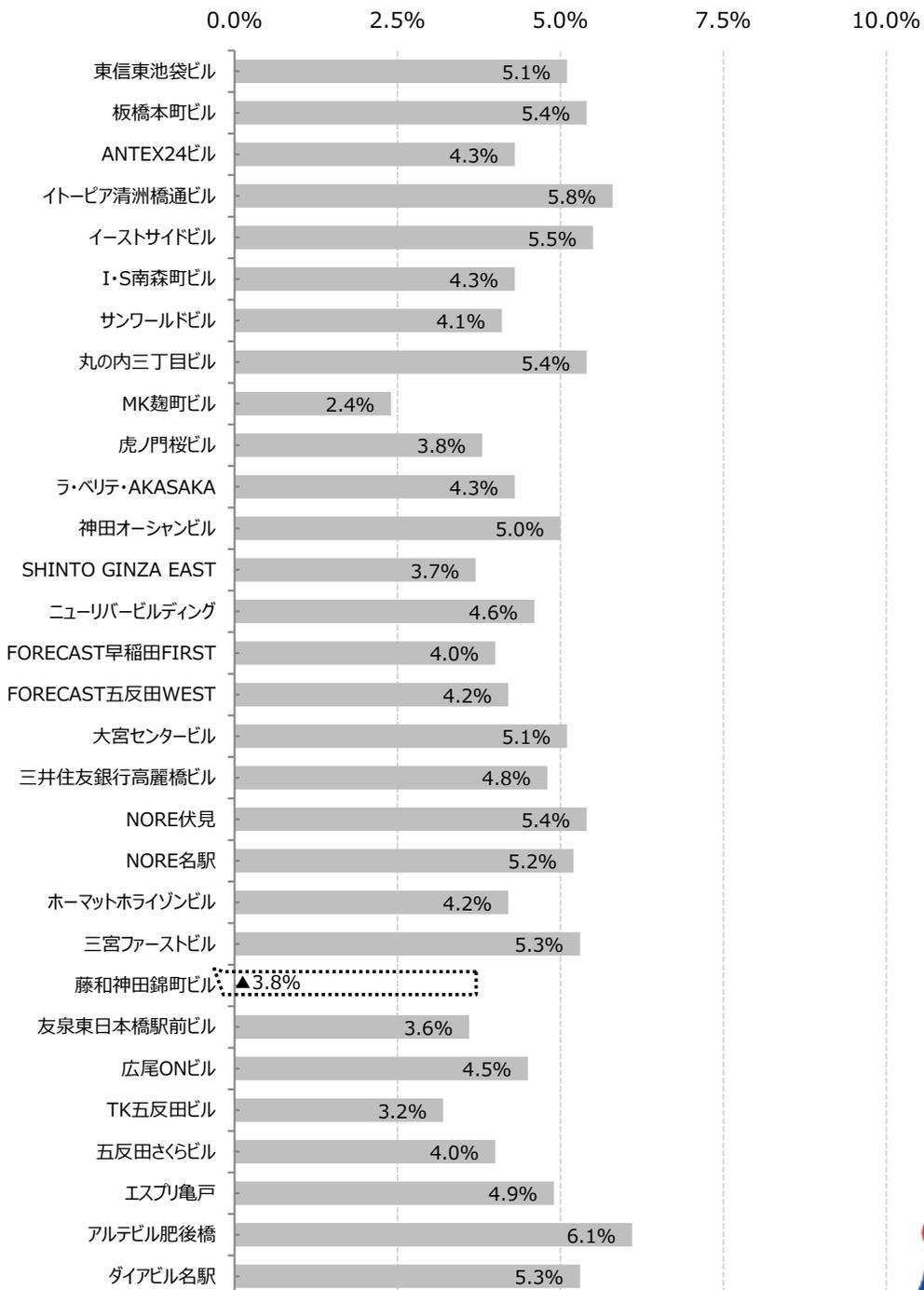


# 物件別利回り

■ NOI利回り (年換算NOI÷第17期末時点帳簿価格)

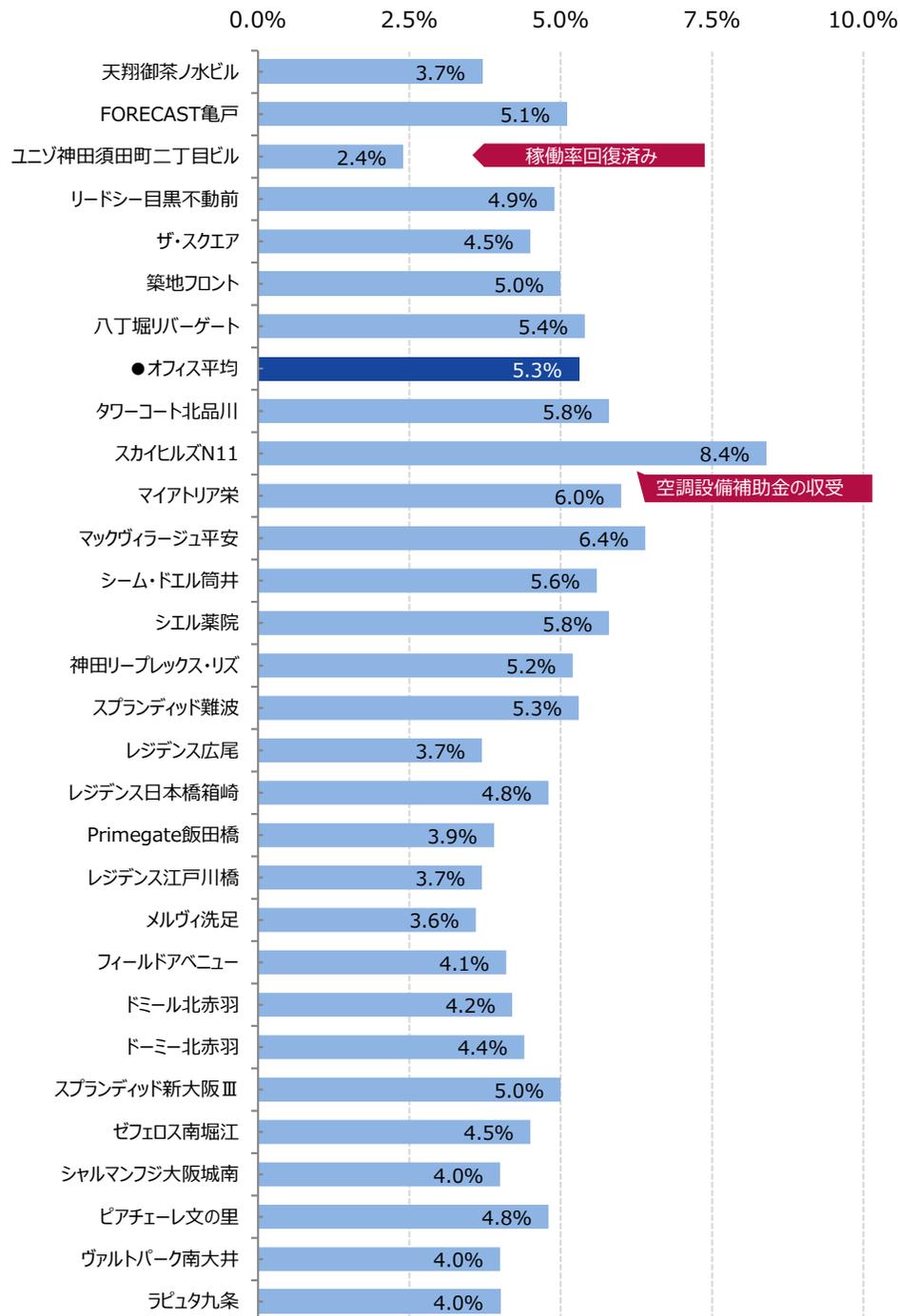


■ 償却後利回り (年換算償却後NOI÷第17期末時点帳簿価格)

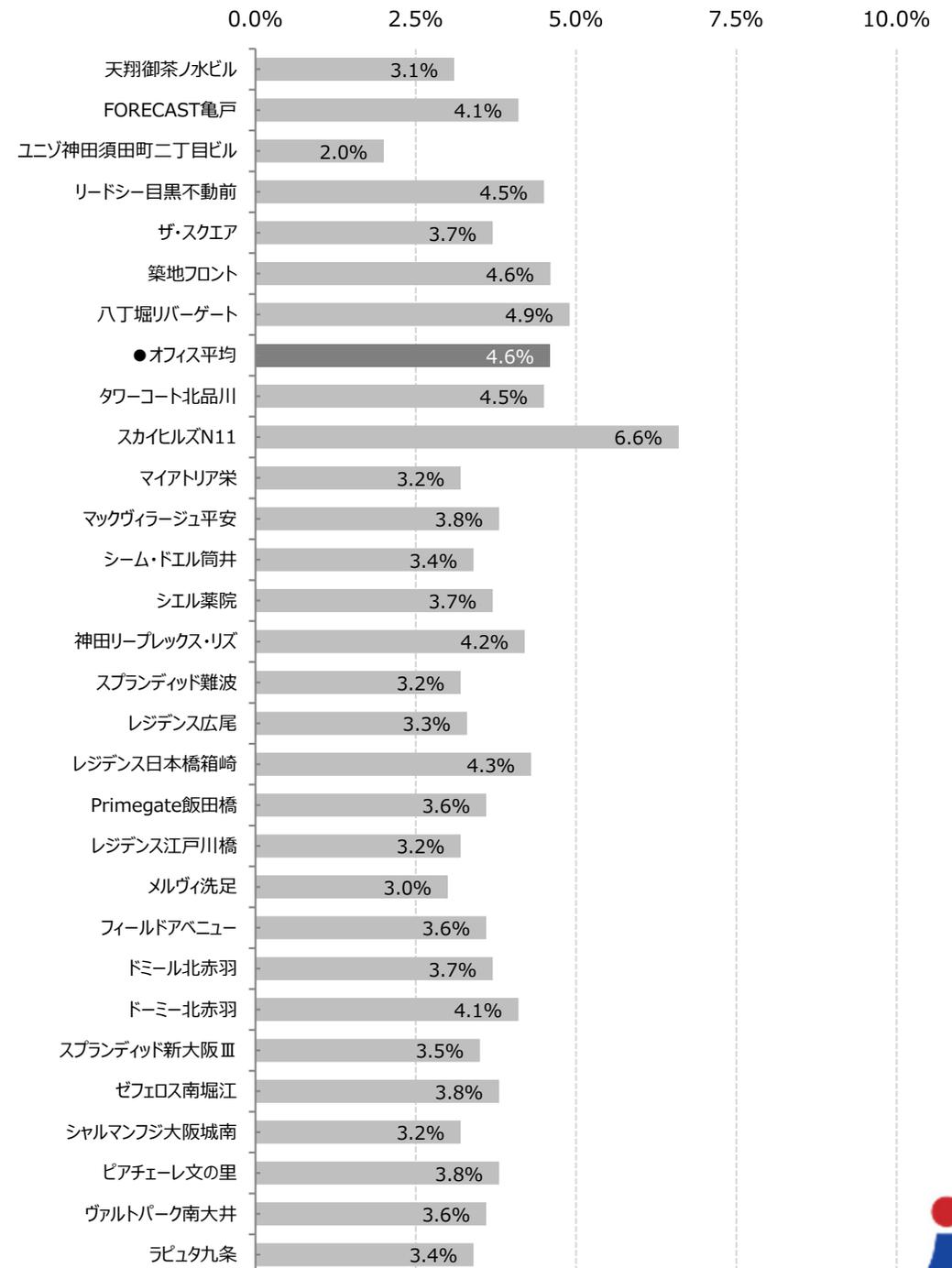


# 物件別利回り

## ■ NOI利回り (年換算NOI÷第17期末時点帳簿価格)

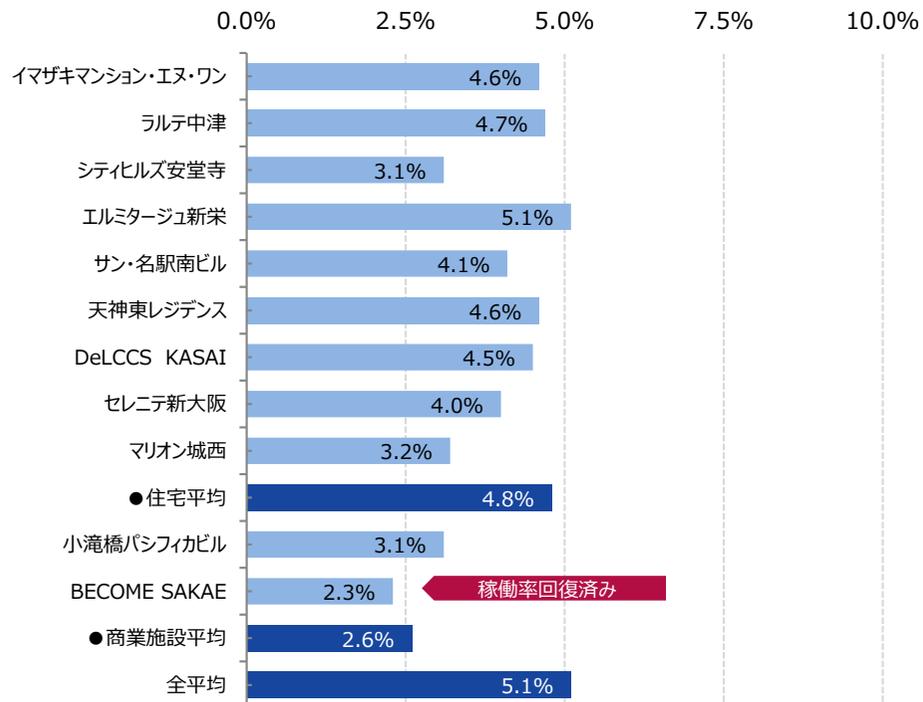


## ■ 償却後利回り (年換算償却後NOI÷第17期末時点帳簿価格)

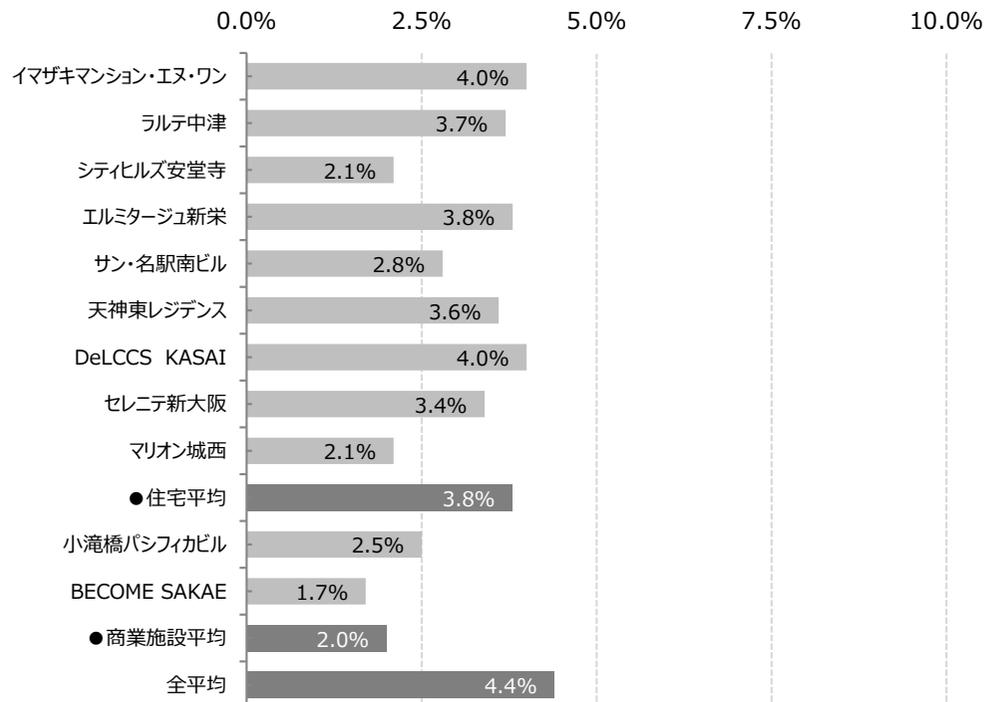


# 物件別利回り

■ NOI利回り (年換算NOI÷第17期末時点帳簿価格)



■ 償却後利回り (年換算償却後NOI÷第17期末時点帳簿価格)



# 鑑定評価サマリー

## ◆用途別鑑定評価額の状況

	第16期末 (2020年6月)			第17期末 (2020年12月)		
	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)
オフィス	64	234,010	37,410	67	233,400	37,529
住宅	23	52,537	6,812	31	61,929	7,415
商業	3	10,560	363	2	8,280	140
合計	90	297,107	44,586	100	303,609	45,085

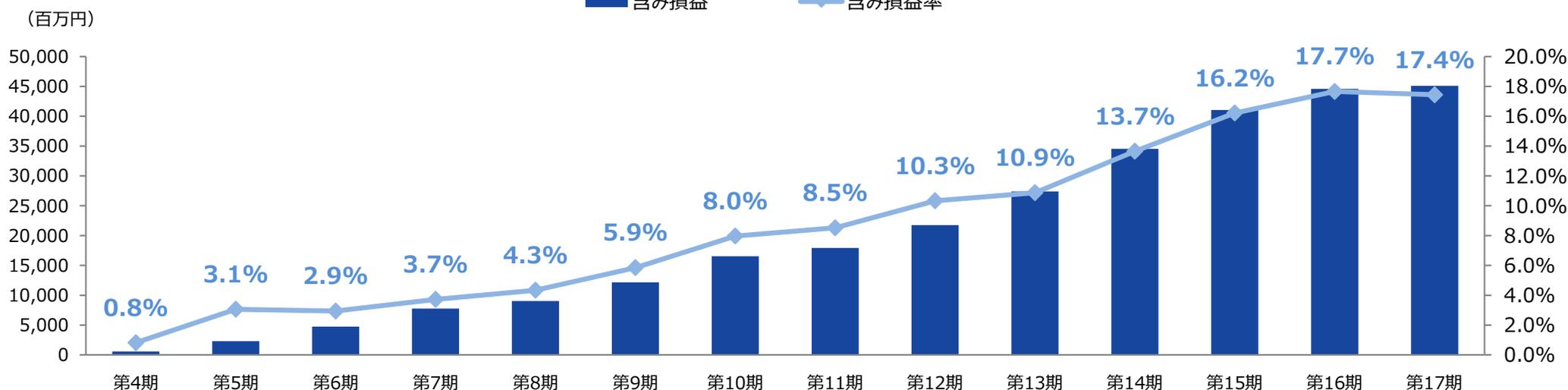
## ◆鑑定評価（前期比）<sup>(1)</sup>

鑑定CAP※	第16期末	第17期末
低下	3 物件	7 物件
維持	82 物件	79 物件
上昇	2 物件	1 物件

鑑定評価	第16期末	第17期末
上昇	38 物件	17 物件
維持	43 物件	65 物件
下落	6 物件	5 物件

※「鑑定CAP」は、直接還元法による還元利回りを指します。

## ◆含み損益額・率の推移



# 鑑定価格比較表

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第17期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第17期末 含み損益 (b-a) (百万円)	鑑定評価額			直接還元法	DCF法		鑑定NOI 利回り <sup>(1)</sup>	鑑定評価額の 主な差異要因 <sup>(2)</sup>		
					第16期末 (百万円)	第17期末 (b) (百万円)	差異 (百万円)	還元利回り	割引率	最終還元 利回り		CR	収入	費用
								第17期末						
オフィス														
A-1	FORECAST西新宿	2,260	2,107	1,052	3,160	3,160	0	3.8%	3.4%	4.0%	5.5%			
A-2	日本橋ブライビル	2,130	1,985	534	2,520	2,520	0	4.3%	4.1%	4.5%	5.3%			
A-3	FORECAST四谷	1,430	1,358	611	1,970	1,970	0	3.8%	3.6%	4.0%	5.5%			
A-4	FORECAST新宿AVENUE	6,500	6,158	1,951	8,110	8,110	0	3.4%	3.2%	3.6%	4.4%			
A-5	FORECAST市ヶ谷	4,800	4,432	1,967	6,400	6,400	0	3.5%	3.3%	3.7%	4.8%			
A-6	FORECAST三田	1,800	1,719	660	2,380	2,380	0	3.7%	3.5%	3.9%	5.1%			
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,990	14,707	3,392	18,100	18,100	0	3.5%	3.2%	3.7%	4.7%			
A-8	FORECAST桜橋	5,760	5,995	804	6,800	6,800	0	4.0%	3.8%	4.2%	5.1%			
A-9	グリーンオーク茅場町	2,860	2,984	595	3,580	3,580	0	3.8%	3.6%	4.0%	5.1%			
A-10	グリーンオーク九段	2,780	2,913	616	3,530	3,530	0	3.6%	3.4%	3.8%	4.8%			
A-11	グリーンオーク高輪台	2,260	2,156	813	2,970	2,970	0	4.0%	3.8%	4.2%	5.4%			
A-13	東池袋センタービル	2,520	2,649	360	3,010	3,010	0	4.5%	4.3%	4.7%	5.9%			
A-14	セントラル代官山	3,510	3,683	76	3,810	3,760	▲ 50	3.6%	3.3%	3.7%	4.0%	○		
A-16	広尾リープレックス・ビズ	2,827	2,856	553	3,410	3,410	0	3.8%	3.6%	4.0%	4.7%			
A-17	芝公園三丁目ビル	7,396	7,368	2,831	10,200	10,200	0	3.6%	3.4%	3.8%	5.2%			
A-19	九段北325ビル	1,850	1,978	241	2,220	2,220	0	3.6%	3.4%	3.8%	4.5%			
A-20	FORECAST内神田	1,240	1,277	72	1,350	1,350	0	3.8%	3.6%	4.0%	4.6%			
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	2,810	2,890	399	3,290	3,290	0	4.0%	3.8%	4.2%	4.9%			
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	2,640	2,764	205	2,950	2,970	20	4.0%	3.8%	4.2%	4.7%		○	
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	2,100	2,232	347	2,580	2,580	0	4.0%	3.8%	4.2%	5.2%			
A-24	ビジョンビル	2,837	2,925	114	3,040	3,040	0	4.1%	3.9%	4.3%	4.8%			
A-25	FORECAST人形町	2,070	2,117	72	2,190	2,190	0	4.0%	3.8%	4.2%	4.5%			
A-26	FORECAST人形町PLACE	1,650	1,643	436	2,080	2,080	0	3.9%	3.7%	4.1%	5.2%			
A-27	FORECAST新常盤橋	2,030	2,113	196	2,310	2,310	0	4.0%	3.8%	4.2%	4.7%			
A-28	西新宿三晃ビル	2,207	2,228	421	2,650	2,650	0	4.0%	3.8%	4.2%	5.1%			
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,249	1,285	264	1,530	1,550	20	3.6%	3.4%	3.8%	4.7%			○

# 鑑定価格比較表

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第17期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第17期末 含み損益 (b-a) (百万円)	鑑定評価額			直接還元法	DCF法		鑑定NOI 利回り <sup>(1)</sup>	鑑定評価額の 主な差異要因 <sup>(2)</sup>		
					第16期末 (百万円)	第17期末 (b) (百万円)	差異 (百万円)	還元利回り	割引率	最終還元 利回り		CR	収入	費用
A-30	FORECAST品川	2,300	2,402	47	2,450	2,450	0	3.9%	3.7%	4.1%	4.5%			
A-31	西五反田8丁目ビル	2,210	2,269	390	2,660	2,660	0	3.9%	3.7%	4.1%	5.0%			
A-32	藤和東五反田ビル	2,033	2,095	334	2,430	2,430	0	3.9%	3.7%	4.1%	5.1%			
A-33	FORECAST高田馬場	5,550	5,870	579	6,440	6,450	10	4.2%	4.0%	4.4%	5.0%			○
A-35	東信東池袋ビル	979	990	149	1,140	1,140	0	4.5%	4.3%	4.7%	5.8%			
A-37	板橋本町ビル	3,146	3,060	539	3,600	3,600	0	4.5%	4.2%	4.7%	5.7%			
A-38	ANTEX24ビル	1,691	1,763	166	1,930	1,930	0	4.2%	4.0%	4.4%	5.0%			
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	1,550	1,705	314	2,020	2,020	0	4.3%	4.1%	4.6%	6.0%			
A-40	イーストサイドビル	1,372	1,374	265	1,640	1,640	0	4.4%	4.2%	4.6%	5.6%			
A-41	I・S南森町ビル	2,258	2,377	432	2,810	2,810	0	4.3%	4.1%	4.5%	5.7%			
A-42	サンワールドビル	1,200	1,265	34	1,300	1,300	0	4.5%	4.3%	4.7%	5.3%			
A-43	丸の内三丁目ビル	1,626	1,643	396	2,040	2,040	0	4.4%	4.2%	4.6%	6.1%			
A-44	M K麴町ビル	1,781	1,812	357	2,200	2,170	▲ 30	3.4%	3.2%	3.6%	4.4%		○	
A-45	虎ノ門桜ビル	4,120	4,281	608	4,880	4,890	10	3.3%	3.0%	3.4%	4.1%		○	
A-46	ラ・ペリテ AKASAKA	2,000	2,136	303	2,440	2,440	0	3.5%	3.3%	3.7%	4.4%			
A-47	神田オーシャンビル	1,440	1,468	321	1,770	1,790	20	3.8%	3.6%	4.0%	5.1%		○	
A-48	Shinto GINZA EAST	1,352	1,347	102	1,450	1,450	0	3.7%	3.5%	3.9%	4.2%			
A-49	FORECAST茅場町	3,000	3,102	217	3,320	3,320	0	4.1%	3.8%	4.2%	4.8%			
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,775	4,799	200	5,000	5,000	0	3.8%	3.6%	4.0%	4.2%			
A-51	FORECAST五反田WEST	6,520	7,561	678	8,240	8,240	0	3.9%	3.7%	4.1%	5.2%			
A-52	大宮センタービル	15,585	15,437	5,462	20,900	20,900	0	4.1%	3.9%	4.3%	5.6%			
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	2,850	2,974	475	3,450	3,450	0	4.2%	4.0%	4.4%	5.4%			
A-54	NORE伏見	2,840	2,688	1,401	4,080	4,090	10	4.2%	4.0%	4.4%	6.3%			○
A-55	NORE名駅	2,520	2,392	1,357	3,740	3,750	10	4.3%	4.1%	4.5%	6.7%		○	
A-56	ホームットホライゾンビル	6,705	6,685	934	7,620	7,620	0	3.5%	3.3%	3.7%	4.2%			
A-57	三宮ファーストビル	1,390	1,446	153	1,600	1,600	0	4.9%	4.7%	5.1%	6.2%			
A-58	藤和神田錦町ビル	960	973	86	1,040	1,060	20	4.2%	3.4%	4.3%	4.8%	○		

# 鑑定価格比較表

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第17期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第17期末 含み損益 (b-a) (百万円)	鑑定評価額			直接還元法	DCF法		鑑定NOI 利回り <sup>(1)</sup>	鑑定評価額の 主な差異要因 <sup>(2)</sup>		
					第16期末 (百万円)	第17期末 (b) (百万円)	差異 (百万円)	還元利回り	割引率	最終還元 利回り		CR	収入	費用
								第17期末						
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	1,152	1,213	36	1,250	1,250	0	4.2%	3.9%	4.3%	4.8%			
A-60	広尾ONビル	2,392	2,420	289	2,710	2,710	0	3.9%	3.7%	4.1%	4.6%			
A-61	TK五反田ビル	4,130	4,423	76	4,500	4,500	0	3.8%	3.5%	3.9%	4.3%			
A-62	五反田さくらビル	1,460	1,500	199	1,690	1,700	10	4.1%	3.6%	4.2%	5.0%	○		
A-63	エスプリ亀戸	1,265	1,280	39	1,320	1,320	0	4.5%	4.3%	4.7%	4.9%			
A-64	アルテビル肥後橋	1,453	1,470	329	1,780	1,800	20	4.3%	4.1%	4.5%	6.3%			○
A-65	ダイヤビル名駅	1,167	1,188	101	1,290	1,290	0	4.4%	4.2%	4.6%	5.5%			
A-66	天翔御茶ノ水ビル	1,800	1,862	27	1,900	1,890	▲ 10	3.5%	3.3%	3.7%	3.8%			○
A-67	FORECAST亀戸	2,580	2,659	160	2,880	2,820	▲ 60	4.2%	4.0%	4.4%	4.8%	○		
A-68	ユニゾ神田須田町二丁目ビル	1,311	1,366	▲ 16	-	1,350	-	3.5%	3.3%	3.7%	3.8%			
A-69	リードシー目黒不動産前	1,220	1,238	▲ 8	-	1,230	-	4.2%	4.0%	4.4%	4.4%			
A-70	ザ・スクエア	1,080	1,097	42	-	1,140	-	4.4%	4.2%	4.6%	5.0%			
A-71	築地フロント	825	839	170	-	1,010	-	3.8%	3.5%	3.9%	4.8%			
A-72	八丁堀リバーゲート	835	847	172	-	1,020	-	3.7%	3.5%	3.9%	4.7%			
	オフィス小計	191,937	195,870	37,529	227,650	233,400	0				5.0%			
<b>住宅</b>														
B-01	タワーコート北品川	11,880	10,682	4,617	14,900	15,300	400	3.9%	3.7%	4.1%	5.2%	○		
B-02	スカイヒルズN11	1,570	1,623	246	1,830	1,870	40	5.0%	4.8%	5.2%	6.6%	○		
B-04	マイアトリア栄	1,110	994	295	1,290	1,290	0	4.6%	4.4%	4.8%	5.6%			
B-05	マックヴィラージュ平安	785	714	232	947	947	0	4.7%	4.5%	4.9%	6.0%			
B-06	シーム・ドエル筒井	695	663	129	785	793	8	4.6%	4.4%	4.8%	5.6%			○
B-07	シエル薬院	640	608	165	754	774	20	4.3%	4.1%	4.5%	5.6%	○		
B-08	神田リープレックス・リズ	1,813	1,729	340	2,070	2,070	0	3.9%	3.6%	4.1%	4.6%			
B-09	スプラントディッド難波	3,502	3,256	723	3,980	3,980	0	4.4%	4.2%	4.6%	5.1%			
B-10	レジデンス広尾	2,590	2,611	178	2,790	2,790	0	3.7%	3.5%	3.9%	4.1%			
B-11	レジデンス日本橋箱崎	1,300	1,426	203	1,590	1,630	40	4.1%	3.6%	4.0%	5.3%	○		
B-12	Primegate 飯田橋	5,200	5,234	145	5,380	5,380	0	3.8%	3.5%	3.9%	4.1%			

# 鑑定価格比較表

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第17期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第17期末 含み損益 (b-a) (百万円)	鑑定評価額			直接還元法	DCF法		鑑定NOI 利回り <sup>(1)</sup>	鑑定評価額の 主な差異要因 <sup>(2)</sup>		
					第16期末 (百万円)	第17期末 (b) (百万円)	差異 (百万円)	還元利回り	割引率	最終還元 利回り		CR	収入	費用
B-13	レジデンス江戸川橋	1,230	1,244	15	1,260	1,260	0	4.1%	3.9%	4.3%	4.4%			
B-14	メルヴィ洗足	740	748	4	753	753	0	4.0%	3.8%	4.2%	4.3%			
B-15	フィールドアベニュー	3,110	3,137	12	3,150	3,150	0	3.9%	3.6%	4.0%	4.0%			
B-16	ドミール北赤羽	785	796	11	792	808	16	4.2%	4.0%	4.4%	4.5%	○		
B-17	ドミー北赤羽	986	994	35	998	1,030	32	4.3%	4.1%	4.5%	4.6%	○		
B-18	スプラディッド新大阪Ⅲ	2,428	2,381	198	2,580	2,580	0	4.4%	4.2%	4.6%	4.9%			
B-19	ゼフィロス南堀江	1,608	1,619	130	1,750	1,750	0	4.2%	4.0%	4.4%	4.8%			
B-20	シャルマンフジ大阪城南	905	911	▲ 0	911	911	0	4.3%	4.1%	4.5%	4.5%			
B-21	ピアチェーレ文の里	571	571	9	581	581	0	4.6%	4.4%	4.8%	5.0%			
B-22	ヴァルトパーク南大井	715	753	▲ 18	735	735	0	3.9%	3.7%	4.1%	4.2%			
B-23	ラピュタ九条	1,480	1,603	▲ 102	1,501	1,501	0	4.3%	4.1%	4.5%	4.8%			
B-24	イマザキマンション エヌ・ワン	1,180	1,250	▲ 40	1,210	1,210	0	4.6%	4.4%	4.8%	5.3%			
B-25	ラルテ中津	565	606	▲ 31	-	575	-	4.2%	4.0%	4.4%	4.5%			○
B-26	シティヒルズ安堂寺	1,750	1,864	▲ 4	-	1,860	-	4.1%	3.9%	4.3%	4.6%			
B-27	エルミタージュ新栄	1,150	1,230	▲ 10	-	1,220	-	4.3%	4.1%	4.5%	5.0%			
B-28	サン・名駅南ビル	950	987	22	-	1,010	-	4.2%	4.0%	4.4%	4.7%			
B-29	天神東レジデンス	913	979	▲ 47	-	932	-	4.3%	4.1%	4.5%	4.8%			○
B-30	DeLCCS KASAI	1,320	1,350	▲ 0	-	1,350	-	4.2%	4.0%	4.4%	4.7%			
B-31	セレニテ新大阪	1,148	1,180	▲ 30	-	1,150	-	4.3%	4.1%	4.5%	4.6%			
B-32	マリオン城西	729	756	▲ 17	-	739	-	4.4%	4.2%	4.6%	4.7%			
	住宅小計	55,349	54,513	7,415	52,537	61,929	556				4.8%			
商業施設														
C-01	小滝橋パシフィカビル	3,350	3,388	51	3,560	3,440	▲ 120	3.7%	3.5%	3.9%	3.9%			○
C-03	BECOME SAKAE	4,770	4,751	88	4,840	4,840	0	4.0%	3.8%	4.2%	4.2%			
	商業施設小計	8,120	8,139	140	8,400	8,280	▲ 120				4.1%			
	全体合計	255,406	258,523	45,085	288,587	303,609	436				4.9%			

# 貸借対照表

単位 (千円)	第16期 (2020年6月期)	第17期 (2020年12月期)	増減
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	9,140,880	10,247,663	1,106,783
信託現金及び信託預金	6,258,051	6,166,218	▲ 91,832
営業未収入金	135,639	84,245	▲ 51,393
前払費用	446,441	462,361	15,920
未収還付法人税等	552	203	▲ 348
その他	5,824	10,778	4,954
貸倒引当金	▲ 0	▲ 0	0
流動資産合計	15,987,389	16,971,472	984,082
固定資産			
有形固定資産			
建物	264,709	266,294	1,584
減価償却累計額	▲ 13,418	▲ 17,517	▲ 4,099
建物 (純額)	251,291	248,776	▲ 2,514
信託建物	61,573,977	61,828,367	254,389
減価償却累計額	▲ 9,551,456	▲ 10,046,633	▲ 495,177
信託建物 (純額)	52,022,521	51,781,733	▲ 240,787
信託構築物	202,535	213,877	11,341
減価償却累計額	▲ 56,906	▲ 61,281	▲ 4,374
信託構築物 (純額)	145,628	152,595	6,966
信託機械及び装置	461,294	493,359	32,064
減価償却累計額	▲ 106,016	▲ 126,089	▲ 20,073
信託機械及び装置 (純額)	355,278	367,270	11,991
信託工具、器具及び備品	215,961	229,842	13,881
減価償却累計額	▲ 64,607	▲ 78,076	▲ 13,469
信託工具、器具及び備品 (純額)	151,353	151,765	412
信託土地	181,678,910	187,903,184	6,224,273
有形固定資産合計	234,604,984	240,605,325	6,000,341
無形固定資産			
借地権	1,251,662	1,251,662	0
信託借地権	16,658,938	16,661,609	2,670
その他	4,754	4,561	▲ 193
無形固定資産合計	17,915,355	17,917,832	2,477
投資その他の資産			
投資有価証券	176,011	123,565	▲ 52,445
敷金及び保証金	10,160	10,160	0
長期前払費用	1,284,308	1,483,616	199,307
繰延税金資産	5	2	▲ 2
その他	40,814	42,058	1,244
投資その他の資産合計	1,511,299	1,659,403	148,104
固定資産合計	254,031,638	260,182,561	6,150,923
繰延資産			
投資法人債発行費	41,163	38,424	▲ 2,739
繰延資産合計	41,163	38,424	▲ 2,739
資産合計	270,060,191	277,192,458	7,132,266

単位 (千円)	第16期 (2020年6月期)	第17期 (2020年12月期)	増減
負債の部			
流動負債			
営業未払金	853,874	952,062	98,188
1年内返済予定の長期借入金	19,500,000	18,500,000	▲ 1,000,000
未払費用	261,937	276,507	14,569
未払消費税等	243,871	260,764	16,893
前受金	1,448,495	1,464,987	16,492
その他	590,414	846,844	256,430
流動負債合計	22,898,594	22,301,168	▲ 597,426
固定負債			
投資法人債	4,500,000	4,500,000	0
長期借入金	102,870,000	109,620,000	6,750,000
預り敷金及び保証金	57,013	75,861	18,848
信託預り敷金及び保証金	9,043,598	8,713,471	▲ 330,126
その他	3,730	3,221	▲ 508
固定負債合計	116,474,342	122,912,555	6,438,213
負債合計	139,372,936	145,213,723	5,840,786
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	126,515,601	126,515,601	0
剰余金			
当期末処分利益 又は当期末処理損失 (▲)	4,171,653	5,463,133	1,291,480
剰余金合計	4,171,653	5,463,133	1,291,480
投資主資本合計	130,687,255	131,978,735	1,291,480
純資産合計	130,687,255	131,978,735	1,291,480
負債純資産合計	270,060,191	277,192,458	7,132,266

# 損益計算書

単位 (千円)	第16期 (2020年6月期)	第17期 (2020年12月期)	増減
営業収益			
賃貸事業収入	7,967,820	8,051,460	83,639
その他賃貸事業収入	683,411	753,488	70,076
不動産等売却益	-	1,318,589	1,318,589
受取配当金	7,481	3,598	▲ 3,882
営業収益合計	8,658,713	10,127,137	1,468,423
営業費用			
賃貸事業費用	3,050,545	3,159,450	108,904
資産運用報酬	642,823	643,830	1,006
資産保管手数料	10,252	10,358	106
一般事務委託手数料	41,524	41,943	418
役員報酬	2,400	2,400	0
会計監査人報酬	13,600	13,950	350
その他営業費用	123,389	166,651	43,261
営業費用合計	3,884,535	4,038,583	154,048
営業利益	4,774,177	6,088,553	1,314,375
営業外収益			
受取利息	71	72	1
未払分配金戻入	5,005	3,260	▲ 1,745
還付加算金	-	1	1
営業外収益合計	5,076	3,334	▲ 1,742
営業外費用			
支払利息	332,722	334,839	2,117
投資法人債利息	17,256	17,467	210
投資法人債発行費償却	2,739	2,739	0
融資関連費用	274,789	292,712	17,923
その他	33	34	0
営業外費用合計	627,541	647,792	20,251
経常利益	4,151,713	5,444,094	1,292,381
特別利益			
補助金収入	43,944	-	▲ 43,944
特別利益合計	43,944	-	▲ 43,944
特別損失			
固定資産圧縮損	43,705	-	▲ 43,705
特別損失合計	43,705	-	▲ 43,705
税引前当期純利益	4,151,951	5,444,094	1,292,143
法人税、住民税及び事業税	710	657	▲ 52
法人税等調整額	▲ 4	2	6
法人税等合計	706	660	▲ 46
当期純利益	4,151,244	5,443,434	1,292,189
前期繰越利益	20,408	19,699	▲ 709
当期末処分利益又は当期末処理損失 (▲)	4,171,653	5,463,133	1,291,480

		第13期 (2018年12月期)	第14期 (2019年6月期)	第15期 (2019年12月期)	第16期 (2020年6月期)	第17期 (2020年12月期)
営業収益	(百万円)	8,458	8,982	8,634	8,658	10,127
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(8,458)	(8,488)	(8,628)	(8,651)	(8,804)
営業費用	(百万円)	3,818	4,027	3,992	3,884	4,038
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(3,039)	(3,168)	(3,165)	(3,050)	(3,159)
営業利益	(百万円)	4,640	4,955	4,642	4,774	6,088
経常利益	(百万円)	3,840	4,326	4,000	4,151	5,444
当期純利益	(百万円)	3,839	4,326	4,000	4,151	5,443
総資産額 (a)	(百万円)	269,146	270,269	270,279	270,060	277,192
純資産額 (b)	(百万円)	130,378	130,863	130,536	130,687	131,978
有利子負債額 (c)	(百万円)	126,170	126,870	126,870	126,870	132,620
期末総資産有利子負債比率 (c) / (a) (資産総額ベース)	(%)	46.9	46.9	46.9	47.0	47.8
期末総資産有利子負債比率 (時価ベース) <sup>(3)</sup>	(%)	42.6	41.6	40.8	40.3	41.2
総資産経常利益率 <sup>(3)</sup>	(%)	1.5	1.6	1.5	1.5	2.0
自己資本当期純利益率 <sup>(3)</sup>	(%)	3.2	3.3	3.1	3.2	4.1
期末自己資本比率 (b) / (a)	(%)	48.4	48.4	48.3	48.4	47.6
NOI利回り (取得価格ベース)	(%)	5.1	5.1	5.1	5.3	5.2
NOI利回り (簿価ベース)	(%)	5.0	5.0	5.0	5.2	5.1
NOI利回り (鑑定価格ベース)	(%)	4.5	4.5	4.3	4.5	4.4
償却後利回り (取得価格ベース)	(%)	4.3	4.3	4.4	4.5	4.4
償却後利回り (簿価ベース)	(%)	4.3	4.2	4.3	4.4	4.3
償却後利回り (鑑定価格ベース)	(%)	3.9	3.8	3.7	3.8	3.7
インプライド・キャップレート (NOI利回り) <sup>(3)</sup>	(%)	4.3	4.1	3.8	4.9	4.2
インプライド・キャップレート (償却後利回り)	(%)	3.7	3.5	3.2	4.1	3.5
出資総額	(百万円)	126,515	126,515	126,515	126,515	126,515
発行済投資口の総口数 (d)	(口)	449,930	449,930	449,930	449,930	449,930
1口当たり純資産額 (b) / (d)	(円)	289,774	290,853	290,126	290,461	293,331
分配金総額 (e)	(百万円)	3,840	4,326	4,000	4,151	5,444
1口当たり分配金 (e) / (d)	(円)	8,536	9,617	8,892	9,228	12,100
FFO <sup>(3)</sup> (f)	(百万円)	4,757	4,782	4,971	5,146	5,146
AFFO <sup>(3)</sup> (g)	(百万円)	3,336	4,263	3,926	4,730	4,748
ペイアウトレシオ (FFO) (e) / (f)	(%)	80.7	90.5	80.5	80.7	105.8
ペイアウトレシオ (AFFO) (e) / (g)	(%)	115.1	101.5	101.9	87.8	114.7
1口当たりFFO <sup>(3)</sup>	(円)	10,573	10,628	11,049	11,438	11,439
1口当たりNAV <sup>(3)</sup>	(円)	342,122	358,025	372,454	380,330	381,438

# 第17期末時点ポートフォリオ概要

物件番号	物件名	用途	所在地	建築時期	取得価格 (百万円)	投資比率	総賃貸可能面積 (㎡)	テナント数	期末稼働率	PML
A-1	FORECAST西新宿	オフィス	東京都新宿区	2009年2月	2,260	0.9%	1,945.68	16	98.6%	2.7%
A-2	日本橋プラヤビル	オフィス	東京都中央区	2009年2月	2,130	0.8%	2,490.08	2	100.0%	3.7%
A-3	FORECAST四谷	オフィス	東京都新宿区	2009年1月	1,430	0.6%	1,678.15	13	100.0%	3.6%
A-4	FORECAST新宿AVENUE	オフィス	東京都新宿区	2008年9月	6,500	2.5%	4,337.15	6	100.0%	2.1%
A-5	FORECAST市ヶ谷	オフィス	東京都新宿区	2009年8月	4,800	1.9%	3,844.66	22	98.9%	2.9%
A-6	FORECAST三田	オフィス	東京都港区	2009年9月	1,800	0.7%	1,786.18	5	100.0%	2.9%
A-7	FORECAST新宿SOUTH	オフィス	東京都新宿区	1980年11月	13,990	5.5%	13,875.01	19	100.0%	7.0%
A-8	FORECAST桜橋	オフィス	東京都中央区	1985年4月	5,760	2.3%	6,566.76	5	100.0%	4.2%
A-9	グリーンオーク茅場町	オフィス	東京都中央区	1990年3月	2,860	1.1%	2,995.35	8	100.0%	2.6%
A-10	グリーンオーク九段	オフィス	東京都千代田区	1987年12月	2,780	1.1%	2,594.46	3	100.0%	5.1%
A-11	グリーンオーク高輪台	オフィス	東京都港区	2010年1月	2,260	0.9%	2,621.74	11	100.0%	3.6%
A-13	東池袋センタービル	オフィス	東京都豊島区	1991年11月	2,520	1.0%	4,219.65	5	78.8%	4.5%
A-14	セントラル代官山	オフィス	東京都渋谷区	1991年8月	3,510	1.4%	1,899.30	3	92.6%	7.1%
A-16	広尾リープレックス・ビズ	オフィス	東京都港区	1987年5月	2,827	1.1%	1,500.85	8	100.0%	4.4%
A-17	芝公園三丁目ビル	オフィス	東京都港区	1981年6月	7,396	2.9%	7,882.60	4	100.0%	11.3%
A-19	九段北325ビル	オフィス	東京都千代田区	1987年8月	1,850	0.7%	2,003.60	8	88.0%	4.5%
A-20	FORECAST内神田	オフィス	東京都千代田区	1976年12月	1,240	0.5%	1,230.44	5	100.0%	9.9%
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	オフィス	東京都千代田区	1991年2月	2,810	1.1%	3,447.16	10	100.0%	4.1%
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	オフィス	東京都千代田区	1991年1月	2,640	1.0%	3,056.56	8	85.5%	9.0%
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	オフィス	東京都千代田区	1991年11月	2,100	0.8%	3,064.20	7	100.0%	4.1%
A-24	ビジョンビル	オフィス	東京都中央区	1989年8月	2,837	1.1%	3,022.25	1	100.0%	5.6%
A-25	FORECAST人形町	オフィス	東京都中央区	1990年11月	2,070	0.8%	2,277.62	6	100.0%	11.1%
A-26	FORECAST人形町PLACE	オフィス	東京都中央区	1984年2月	1,650	0.6%	1,867.95	7	100.0%	7.1%
A-27	FORECAST新常盤橋	オフィス	東京都中央区	1991年8月	2,030	0.8%	1,813.21	9	100.0%	4.1%
A-28	西新宿三晃ビル	オフィス	東京都新宿区	1987年9月	2,207	0.9%	2,479.80	8	100.0%	12.7%
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	オフィス	東京都新宿区	1992年6月	1,249	0.5%	1,401.68	6	100.0%	4.4%
A-30	FORECAST品川	オフィス	東京都品川区	1989年2月	2,300	0.9%	2,276.36	6	100.0%	11.6%
A-31	西五反田8丁目ビル	オフィス	東京都品川区	1993年12月	2,210	0.9%	2,999.68	8	100.0%	3.9%
A-32	藤和東五反田ビル	オフィス	東京都品川区	1985年9月	2,033	0.8%	2,939.16	7	100.0%	5.1%
A-33	FORECAST高田馬場	オフィス	東京都豊島区	1986年1月	5,550	2.2%	5,661.49	7	100.0%	12.4%
A-35	東信東池袋ビル	オフィス	東京都豊島区	1989年11月	979	0.4%	1,645.17	3	100.0%	3.6%
A-37	板橋本町ビル	オフィス	東京都板橋区	1993年1月	3,146	1.2%	6,356.89	4	100.0%	7.8%

# 第17期末時点ポートフォリオ概要

物件番号	物件名	用途	所在地	建築時期	取得価格 (百万円)	投資比率	総賃貸可能面積 (㎡)	テナント数	期末稼働率	PML
A-38	ANTEX24ビル	オフィス	東京都台東区	1988年2月	1,691	0.7%	2,267.59	6	100.0%	3.7%
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	オフィス	東京都台東区	1988年3月	1,550	0.6%	2,651.27	7	100.0%	3.6%
A-40	イーストサイドビル	オフィス	東京都台東区	1988年5月	1,372	0.5%	2,096.92	4	100.0%	3.6%
A-41	I・S南森町ビル	オフィス	大阪府大阪市	1993年8月	2,258	0.9%	4,164.82	16	100.0%	9.6%
A-42	サンワールドビル	オフィス	大阪府大阪市	1993年3月	1,200	0.5%	3,012.86	1	100.0%	12.0%
A-43	丸の内三丁目ビル	オフィス	愛知県名古屋市	1988年7月	1,626	0.6%	4,219.19	24	100.0%	7.1%
A-44	M K 麴町ビル	オフィス	東京都千代田区	1997年3月	1,781	0.7%	1,761.60	8	74.3%	4.3%
A-45	虎ノ門桜ビル	オフィス	東京都港区	1983年7月	4,120	1.6%	3,049.79	11	89.2%	8.2%
A-46	ラ・ペリテ AKASAKA	オフィス	東京都港区	1986年12月	2,000	0.8%	1,707.18	7	100.0%	4.5%
A-47	神田オーシャンビル	オフィス	東京都千代田区	1990年1月	1,440	0.6%	1,484.74	24	100.0%	9.3%
A-48	Shinto GINZA EAST	オフィス	東京都中央区	1990年9月	1,352	0.5%	1,206.28	5	87.3%	5.3%
A-49	FORECAST茅場町	オフィス	東京都中央区	1990年1月	3,000	1.2%	3,882.59	16	100.0%	5.2%
A-50	FORECAST早稲田FIRST	オフィス	東京都新宿区	1986年7月	4,775	1.9%	4,340.66	8	100.0%	3.5%
A-51	FORECAST五反田WEST	オフィス	東京都品川区	1989年9月	6,520	2.6%	8,981.55	13	100.0%	2.3%
A-52	大宮センタービル	オフィス	埼玉県さいたま市	1993年3月	15,585	6.1%	14,311.77	27	100.0%	2.0%
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	オフィス	大阪府大阪市	1994年3月	2,850	1.1%	5,106.77	26	100.0%	7.6%
A-54	NORE伏見	オフィス	愛知県名古屋市	2006年11月	2,840	1.1%	3,890.74	10	100.0%	4.5%
A-55	NORE名駅	オフィス	愛知県名古屋市	2007年1月	2,520	1.0%	4,280.75	20	100.0%	4.2%
A-56	ホームマートホライゾンビル	オフィス	東京都千代田区	1987年8月	6,705	2.6%	6,077.01	10	100.0%	7.2%
A-57	三宮ファーストビル	オフィス	兵庫県神戸市	1993年11月	1,390	0.5%	3,633.16	23	97.5%	5.4%
A-58	藤和神田錦町ビル	オフィス	東京都千代田区	1992年8月	960	0.4%	1,324.07	4	69.7%	5.6%
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	オフィス	東京都中央区	2001年2月	1,152	0.5%	1,620.54	8	100.0%	9.0%
A-60	広尾ONビル	オフィス	東京都渋谷区	1995年3月	2,392	0.9%	2,248.59	3	100.0%	3.1%
A-61	TK五反田ビル	オフィス	東京都品川区	1989年6月	4,130	1.6%	3,716.38	8	100.0%	3.7%
A-62	五反田さくらビル	オフィス	東京都品川区	1993年11月	1,460	0.6%	1,502.61	10	100.0%	4.8%
A-63	エスプリ亀戸	オフィス	東京都江東区	1991年6月	1,265	0.5%	2,010.81	11	100.0%	6.8%
A-64	アルテビル肥後橋	オフィス	大阪府大阪市	1993年6月	1,453	0.6%	3,482.92	11	100.0%	7.2%
A-65	ダイヤビル名駅	オフィス	愛知県名古屋市	1991年12月	1,167	0.5%	1,781.72	9	96.4%	3.4%
A-66	天翔御茶ノ水ビル	オフィス	東京都千代田区	2018年11月	1,800	0.7%	1,252.89	1	100.0%	4.6%
A-67	FORECAST亀戸	オフィス	東京都江東区	2010年9月	2,580	1.0%	3,091.51	5	100.0%	3.3%
A-68	ユニゾ神田須田町二丁目ビル	オフィス	東京都千代田区	1993年3月	1,311	0.5%	1,154.16	10	100.0%	4.4%
A-69	リードシー目黒不動前	オフィス	東京都品川区	1996年10月	1,220	0.5%	921.32	5	100.0%	3.5%

# 第17期末時点ポートフォリオ概要

物件番号	物件名	用途	所在地	建築時期	取得価格 (百万円)	投資比率	総賃貸可能面積 (㎡)	テナント数	期末稼働率	PML
A-70	ザ・スクエア	オフィス	愛知県名古屋市	2003年6月	1,080	0.4%	1,520.69	18	100.0%	3.5%
A-71	築地フロント	オフィス	東京都中央区	1991年8月	825	0.3%	687.97	8	100.0%	5.7%
A-72	八丁堀パーゲート	オフィス	東京都中央区	1989年8月	835	0.3%	760.31	8	100.0%	3.0%
B-1	タワーコート北品川	住宅	東京都品川区	2009年2月	11,880	4.7%	16,913.29	269	96.2%	2.6%
B-2	スカイヒルズN11	住宅	北海道札幌市	2001年3月	1,570	0.6%	8,567.50	1	100.0%	1.3%
B-4	マイアトリア栄	住宅	愛知県名古屋市	2007年3月	1,110	0.4%	3,121.60	1	100.0%	4.1%
B-5	マックヴィラージュ平安	住宅	愛知県名古屋市	2006年9月	785	0.3%	2,250.00	1	100.0%	3.2%
B-6	シーム・ドエル筒井	住宅	愛知県名古屋市	2007年2月	695	0.3%	1,800.00	1	100.0%	5.0%
B-7	シエル薬院	住宅	福岡県福岡市	2005年3月	640	0.3%	1,544.87	42	100.0%	5.4%
B-8	神田リープレックス・リズ	住宅	東京都千代田区	2006年1月	1,813	0.7%	2,180.93	41	100.0%	4.4%
B-9	スプラディッド難波	住宅	大阪府大阪市	2015年1月	3,502	1.4%	6,212.36	239	95.2%	6.2%
B-10	レジデンス広尾	住宅	東京都港区	2004年2月	2,590	1.0%	1,983.15	52	97.0%	3.0%
B-11	レジデンス日本橋箱崎	住宅	東京都中央区	2002年3月	1,300	0.5%	1,449.00	1	100.0%	7.8%
B-12	Primegate 飯田橋	住宅	東京都新宿区	1994年3月	5,200	2.0%	6,042.29	63	95.0%	2.8%
B-13	レジデンス江戸川橋	住宅	東京都新宿区	2000年3月	1,230	0.5%	1,246.42	33	90.5%	3.5%
B-14	メルヴィ洗足	住宅	東京都大田区	2002年9月	740	0.3%	838.54	28	100.0%	5.3%
B-15	フィールドアベニュー	住宅	東京都大田区	①2000年8月 ②2016年7月	3,110	1.2%	3,092.63	56	99.1%	①3.1% ②6.8%
B-16	ドミール北赤羽	住宅	東京都北区	2001年3月	785	0.3%	1,697.11	1	100.0%	6.7%
B-17	ドミー北赤羽	住宅	東京都北区	1997年3月	986	0.4%	2,471.42	1	100.0%	6.5%
B-18	スプラディッド新大阪Ⅲ	住宅	大阪府大阪市	2015年2月	2,428	1.0%	4,299.12	150	97.4%	6.0%
B-19	ゼフェロス南堀江	住宅	大阪府大阪市	2002年3月	1,608	0.6%	2,826.73	71	98.4%	13.3%
B-20	シャルマンフジ大阪城南	住宅	大阪府大阪市	2004年4月	905	0.4%	1,512.00	61	96.8%	9.4%
B-21	ピアチェーレ文の里	住宅	大阪府大阪市	1999年2月	571	0.2%	1,374.08	44	100.0%	11.9%
B-22	ヴァルトパーク南大井	住宅	東京都品川区	2005年2月	715	0.3%	750.12	29	100.0%	3.5%
B-23	ラピュタ九条	住宅	大阪府大阪市	1998年3月	1,480	0.6%	3,359.38	62	100.0%	11.3%
B-24	イマザキマンション エヌ・ワン	住宅	大阪府東大阪市	1999年3月	1,180	0.5%	2,641.11	123	91.1%	9.6%
B-25	ラルテ中津	住宅	大阪府大阪市	2006年5月	565	0.2%	916.86	27	96.6%	9.4%
B-26	シティヒルズ安堂寺	住宅	大阪府大阪市	2008年3月	1,750	0.7%	2,754.00	53	77.9%	7.6%
B-27	エルミターージュ新栄	住宅	愛知県名古屋市	2008年4月	1,150	0.5%	2,638.61	50	93.0%	3.4%
B-28	サン・名駅南ビル	住宅	愛知県名古屋市	2014年1月	950	0.4%	1,747.07	63	90.0%	5.0%
B-29	天神東レジデンス	住宅	福岡県福岡市	2005年8月	913	0.4%	1,909.60	71	92.2%	3.7%

(1)

物件番号	物件名	用途	所在地	建築時期	取得価格 (百万円)	投資比率	総賃貸可能面積 (㎡)	テナント数	期末稼働率	PML
B-30	DeLCCS KASAI	住宅	東京都江戸川区	1998年7月	1,320	0.5%	2,308.59	28	96.8%	5.1%
B-31	セレニテ新大阪	住宅	大阪府大阪市	2007年3月	1,148	0.4%	1,854.02	61	89.2%	6.1%
B-32	マリオン城西	住宅	愛知県名古屋市	2007年1月	729	0.3%	1,427.90	29	54.2%	5.0%
C-1	小滝橋パシフィカビル	商業施設	東京都新宿区	2008年10月	3,350	1.3%	1,383.31	8	79.9%	4.6%
C-3	BECOME SAKAE	商業施設	愛知県名古屋市	2005年8月	4,770	1.9%	4,615.66	11	100.0%	2.7%
オフィス合計					191,937	75.1%	216,984.57	625	98.5%	
住宅合計					55,349	21.7%	93,730.30	1,752	95.8%	
商業施設合計					8,120	3.2%	5,998.97	19	95.4%	
合計					255,406	100.0%	316,713.84	2,396	97.6%	3.3%

特に記載のない場合、本書において数字は単位未満切捨て、比率は四捨五入にて記載しています。

- P3** 1 各実績値に対する1口当たり分配金の影響額は、各実績値と第17期末時点での発行投資口数449,930口を基に算出しています。以下、同じです。
- P9** 1 一過性要因は以下のとおりです。  
 第5期：費用化されていない固定資産税及び都市計画税（1口当たり）  
 第6期：費用化されていない固定資産税及び都市計画税—投資口発行費用（1口当たり）  
 第7期：費用化されていない固定資産税及び都市計画税+ブリッジファンドの物件売却益発生による配当増加相当額—投資口発行費用（1口当たり）  
 第8期：消費税精算差額（営業外収益）（1口当たり）  
 第11期：不動産等交換差益+費用化されていない固定資産税及び都市計画税—控除対象外消費税（1口当たり）  
 第12期：ブリッジファンドの物件売却益発生による配当増加相当額、解決金（1口当たり）  
 第13期：費用化されていない固定資産税及び都市計画税—投資口発行費用（1口当たり）  
 第14期：不動産等売却益+費用化されていない固定資産税及び都市計画税—控除対象外消費税（1口当たり）  
 第15期：費用化されていない固定資産税及び都市計画税（1口当たり）  
 第17期：費用化されていない固定資産税及び都市計画税—控除対象外消費税（1口当たり）  
 第18期：費用化されていない固定資産税及び都市計画税—控除対象外消費税（1口当たり）  
 第19期：費用化されていない固定資産税及び都市計画税（1口当たり）
- P13** 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。
- P14** 1 「上位5テナントの比率」は、オフィス（付帯住宅を除きます）及び商業施設のエンドテナントのみを対象に、賃貸面積ベースは第17期末時点における各テナントの賃貸面積の賃貸可能面積における割合、賃料ベースは17期末時点における各テナントの賃料（共益費を含む）の合計値に対する割合を記載しています。以下、同じです。
- P19** 1 P19からP22に記載の第19期の想定値は、第19期の予想（前提1）上の値を記載しています。  
 2 「平均フリーレント期間」は、当該期間に契約開始したオフィスの新規契約を対象として、区画ごとに以下の計算式で計算した値を平均したものです。  
 フリーレント期間 = (フリーレント等による賃料・共益費の減免額) ÷ (通常時の月額賃料・共益費の合計額)
- P20** 1 「退去率」は、当該期間の退去面積÷当該期間の最終日時点の総賃貸可能面積として計算しています。  
 2 賃料固定マスターリースを除く住宅物件が対象です。
- P21** 1 各期に「据置」としたテナントが、当該期の翌期以降に「増額」となった場合、当該テナントの賃料改定対象面積は、当該期とその翌期以降の期の賃料増額対象面積に含まれています。
- P22** 1 「オフィス平均賃料」は、各期末時点で保有するオフィスの契約ベースでの賃料を、基準階稼働床面積をベースに加重平均した値を記載しています。なお、いずれも解約予告を受領済みのテナント及び2階から地下1階までの店舗等の区画は計算の対象から外しています。  
 2 「マーケット賃料」は、前述と同様の賃貸区画を対象とした、三幸エステート株式会社又はシービーアールイー株式会社作成のマーケットレポートにおける各時点の賃料レンジの上限値と下限値の平均値であり、オフィスの各個別物件の値を基準階稼働床面積をベースに加重平均した値を記載しています。  
 3 「レントギャップ」は、「オフィス平均賃料÷マーケット賃料-1」として計算しています。以下、同じです。
- P23** 1 P23からP24に記載の戦略的バリューストック投資の年間効果額は、各項目に関する契約・見積り・提案等をベースに本資産運用会社が独自に算出したものであり、また、その1口当たり分配金への影響は年間効果額を第17期末時点での発行投資口数449,930口で除した数値であるため、本投資法人の将来の決算における実際の結果を保証するものではありません。

- P25** 1 LTVは以下の方法により算定しています。  
 総資産ベースLTV = 有利子負債総額 ÷ 総資産額  
 時価ベースLTV = 有利子負債総額 ÷ (総資産額 - 帳簿価格 + 鑑定評価額)  
 2 「LTVコントロールレンジ」は、2021年2月18日公表の「2020年12月期決算短信(REIT)」に記載の当面のLTV水準に関する方針(45%から55%)の範囲内で、今後本投資法人が維持する予定のLTVの水準をいいます。
- P35** 1 期中に取得もしくは売却した物件は除いております。
- P36** 1 「鑑定NOI」とは、鑑定評価書に記載された直接還元法によるNOIで、「鑑定NOI利回り」は鑑定NOI ÷ 取得価格の式により算出しています。  
 2 キャップレートに変動があった場合はCRに、キャップレートに変動がない目次要因が収入項目の場合は収入に、キャップレートに変動がない目次要因が費用項目の場合は費用にチェックをいれております。以下、同じです。
- P42** 1 本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月30日まで及び7月1日から12月31日までの各6か月間です。  
 2 営業収益等には消費税等は含まれていません。  
 3 記載した指標は以下の方法により算定しています。  
 ・ 期末総資産有利子負債比率(時価ベース)  

$$\frac{\text{有利子負債額}}{\text{総資産額(時価ベース)}}$$
  
 ・ 総資産経常利益率  

$$\frac{\text{経常利益}}{\text{平均総資産額}} \times 100$$
  
 ・ 自己資本当期純利益率  

$$\frac{\text{当期純利益}}{\text{平均純資産額}} \times 100$$
  
 ・ インプライド・キャップレート(NOI利回り)  

$$\frac{\text{NOI(翌期予想+翌々期予想)}}{\text{(時価総額+有利子負債-現預金+預り敷金及び保証金)}} \times 100$$
  
 ※ 信託預り敷金及び保証金を含む  
 ・ FFO  

$$\frac{\text{当期純利益} + \text{減価償却費} + \text{固定資産除却損} + \text{繰延資産償却費} - \text{不動産等売却損益}}{\text{発行済投資口の総口数}}$$
  
 ・ AFFO  

$$\frac{\text{FFO} - \text{資本的支出}}{\text{発行済投資口の総口数}}$$
  
 ・ 1口当たりFFO  

$$\frac{\text{FFO}}{\text{発行済投資口の総口数}}$$
  
 ・ 1口当たりNAV  

$$\frac{\text{(純資産額+鑑定評価額合計-帳簿価格合計)} \div \text{発行済投資口の総口数} - \text{1口当たり分配金}}{\text{発行済投資口の総口数}}$$
- P45** 1 B-15 フィールドアベニューについては2棟の建物が存在することから、それぞれの建築時期とPMLの数値を記載しています。



# Appendix

● 日本リート投資法人のコンセプトと資産運用会社の概要	49
● 日本リート投資法人の特徴	50
● ポートフォリオ・物件分散・テナント分散の推移	51
● 中規模オフィスの特性	52
● テレワークの導入・実施状況	53
● テナント割合（賃貸面積ベース）（第17期末時点）	54
● ポートフォリオ・リファイニング戦略の実績	55
● 主な新規解約予告（オフィス・商業施設）	57
● 独自のリーシングサービス	59
● サステナビリティに関する取組み	61
● スポンサーサポート	67
● 投資主の状況	68
● 投資口価格の推移（上場～第17期末（2020年12月31日））	69

# 日本リート投資法人のコンセプトと資産運用会社の概要

## 《投資法人のコンセプト》

- 機動的かつタイムリーな投資
- 成長性とリスク分散を追求したポートフォリオ
- スポンサーネットワークを活かした成長戦略

## 《スポンサーサポート体制》

総合商社「双日株式会社」をメインスポンサーとする投資法人

日本リート投資法人

資産運用会社：

双日リートアドバイザーズ株式会社

不動産の知見を持つメインスポンサー：

双日株式会社

- ・物件のウエアハウジング機能の提供（ブリッジファンドへの投資を含む）
- ・保有物件の再開発機能の提供
- ・物件情報の提供
- ・グループ会社を活用した物件管理機能の提供
- ・人材の提供

AM事業の知見を持つサブスポンサー：

AGILITY ASSET ADVISERS  
アジリティ・アセット・アドバイザーズ株式会社

- ・物件情報の提供
- ・保有物件のリーシングサポート
- ・ブリッジファンド等のAM機能の提供
- ・人材の提供

## 《投資基準<sup>(1)</sup>》

双日株式会社（メインスポンサー）が知見を有する3用途に限定して投資

	全体での用途別投資比率	各用途における地域別投資比率		
		三大都市圏		政令指定都市等
		都心6区		
<b>オフィス</b>	50%以上	60%以上	40%以下	20%以下
<b>住宅</b>	50%以下	60%以上		40%以下
<b>商業施設</b>	20%以下	地域別投資比率は定めていません		

## 《資産運用会社の概要》

●スポンサー各社が各分野のエキスパート人材を派遣

<b>商号</b>	双日リートアドバイザーズ株式会社		
<b>設立年月日</b>	2006年11月2日	<b>資本金</b>	1億5,000万円
<b>登録・免許等</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 金融商品取引業に係る登録： 関東財務局長（金商）第1632号</li> <li>◆ 宅地建物取引業の免許： 東京都知事（3）第86984号</li> <li>◆ 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可： 国土交通大臣認可第56号</li> </ul>		

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、「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。

## 堅持する投資規律

◎ 日本の社会に深く根付いた3つのアセットタイプを対象とし投資

<b>オフィス</b> (働く)	投資比率：50%以上
<b>住宅</b> (住まう)	投資比率：50%以下
<b>商業施設</b> (消費する)	投資比率：20%以下

◎ 投資規律を堅持したタイムリーな投資

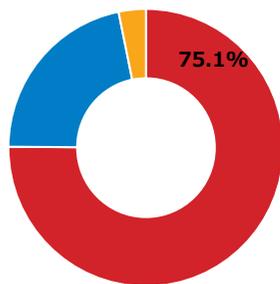
NOI利回り目線 4.5% 償却後NOI利回り目線 4.0% <sup>(1)</sup>		
都心中規模オフィス <sup>(2)</sup>	リスク耐性の強さ (物件分散及びテナント分散の追究)	
成長ポテンシャル	都心6区比率 <sup>(3)</sup>	立地力

## 需給バランスと分散に着眼した磐石なポートフォリオの追究

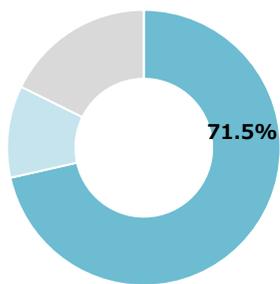
◎ 需給バランスに着目し、都心中規模オフィスへ重点投資

- ポートフォリオのオフィス比率： 75.1%
- オフィスの都心6区比率： 71.5%

《ポートフォリオの用途別割合》



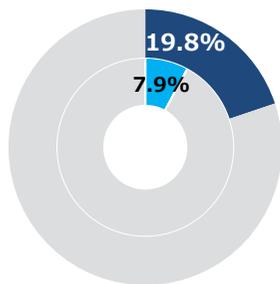
《オフィスの地域別割合》



◎ 分散による高いリスク耐性を実現

- 上位5テナント比率<sup>(4)</sup>： 7.9%
- 上位5物件比率： 19.8%

《物件分散・テナント分散の状況（面積ベース）》



注

- 「利回り」は、物件取得時に本投資法人が想定するキャッシュフローに基づくNOIの取得価格に対する利回りをいいます。
- 「中規模オフィス」とは、延床面積7,000坪未満のオフィスビルを指します。以下、同じです。
- 「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。以下、同じです。
- 「上位5テナントの比率」は、オフィス（付帯住宅を除きます）及び商業施設のエンドテナントのみを対象に、賃貸面積ベースは第17期末時点における各テナントの賃貸面積の賃貸可能面積における割合を記載しています。

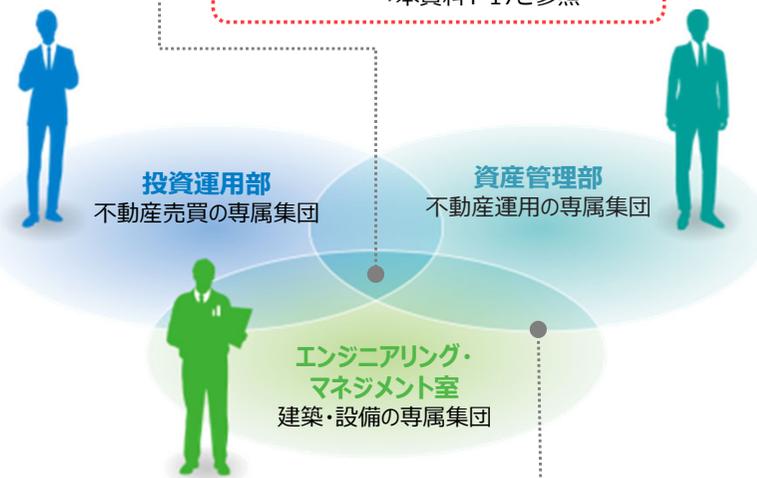
## ポートフォリオの強みを活かす運用体制

◎ 三位一体マネジメント

- 3つの機能の相乗効果と牽制機能を活かし中長期目線での最適なポートフォリオ・マネジメントの遂行を目指す

- 投資判断のトリプルチェック  
:成長余力と磐石さを追究しつつポートフォリオを構成
- 中長期運用戦略の策定（ティアリングプロジェクト）  
:的確なタイミングでの資産の入替え実施を目指す

▶▶ 2017年から2021年までに4回の資産入替えを実施、ポートフォリオの質を向上  
→本資料 P 17ご参照

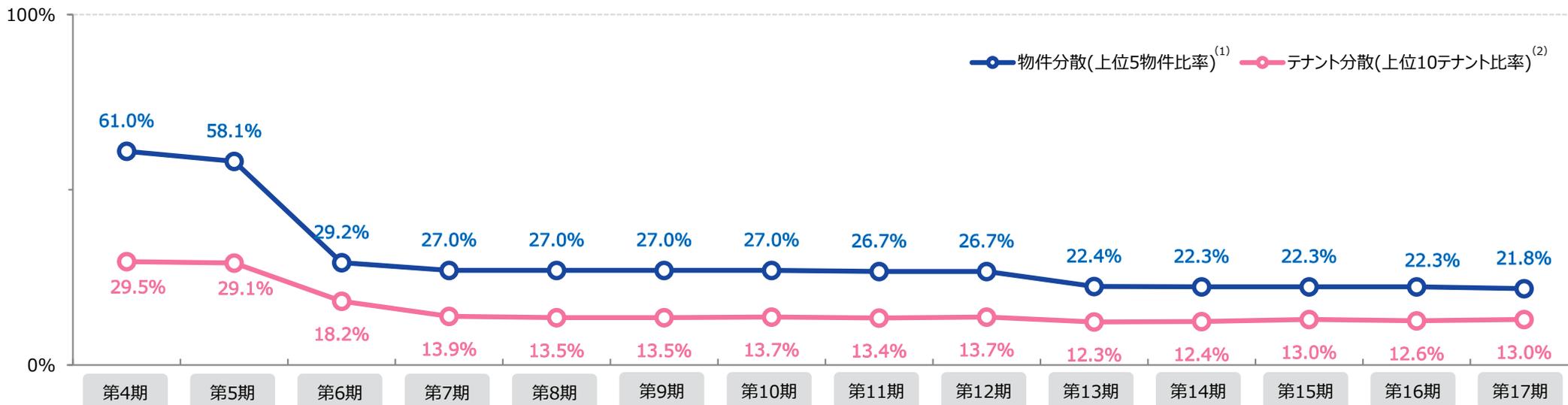


- 効果的なエンジニアリング・マネジメントの実施  
:確実な内部成長の実現を目指す

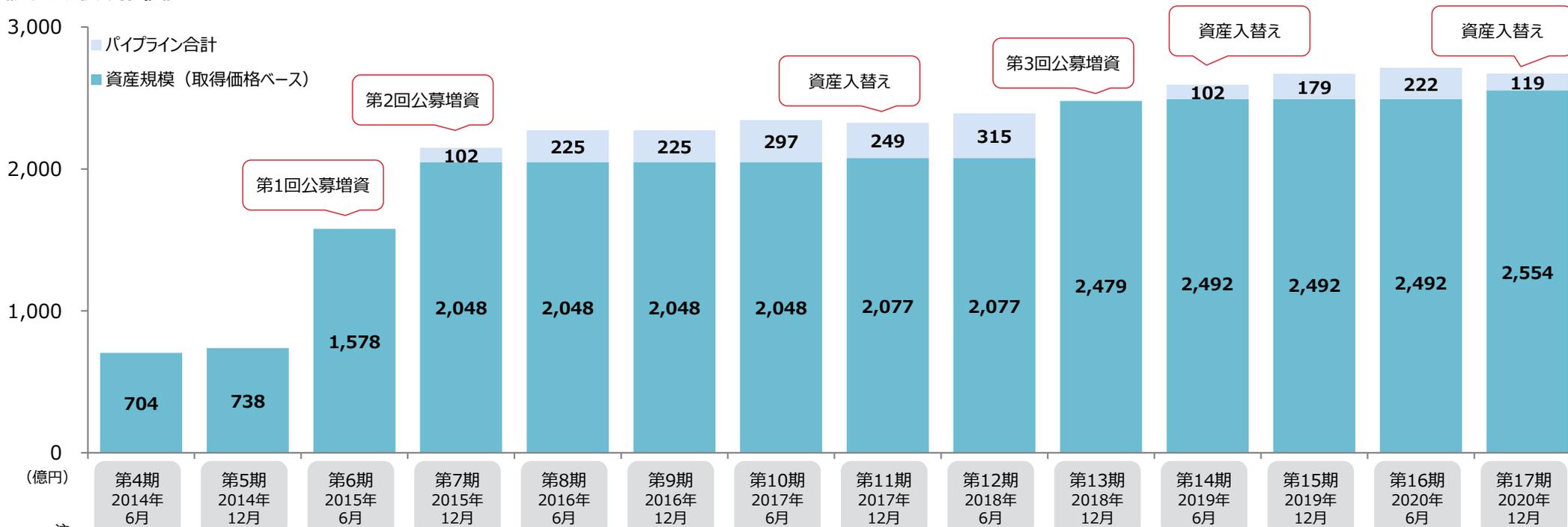
▶▶ 11期累計で約3.6億円（年間）のバリューアップ実績  
→本資料 P 23/24ご参照

# ポートフォリオ・物件分散・テナント分散の推移

## 《物件分散・テナント分散の推移》



## 《資産規模の推移》

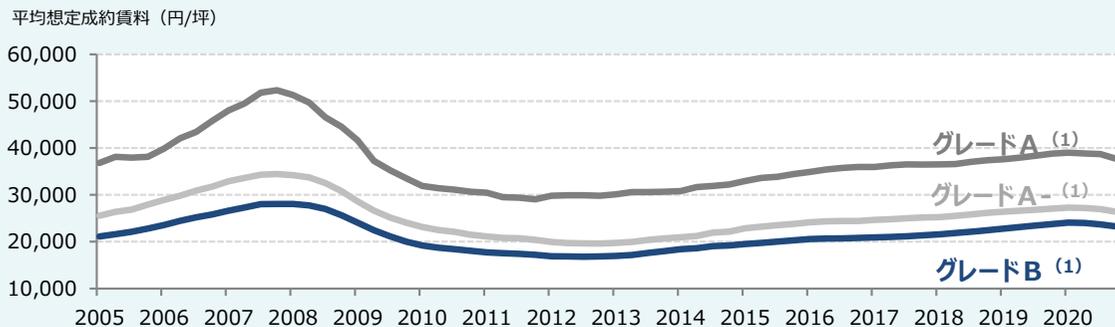


注  
 1. 取得価格に基づき算出しています。  
 2. オフィス及び商業施設における事務所又は店舗区画のエンドテナントのみを対象に、各期末時点における賃貸面積及びエンドテナント数に基づき算出しています。

# 中規模オフィスの特性

## 中規模オフィスビルの特性 1) 賃料の安定性

《東京23区オフィス賃料のグレード別推移》



出典：シービーアールイー株式会社

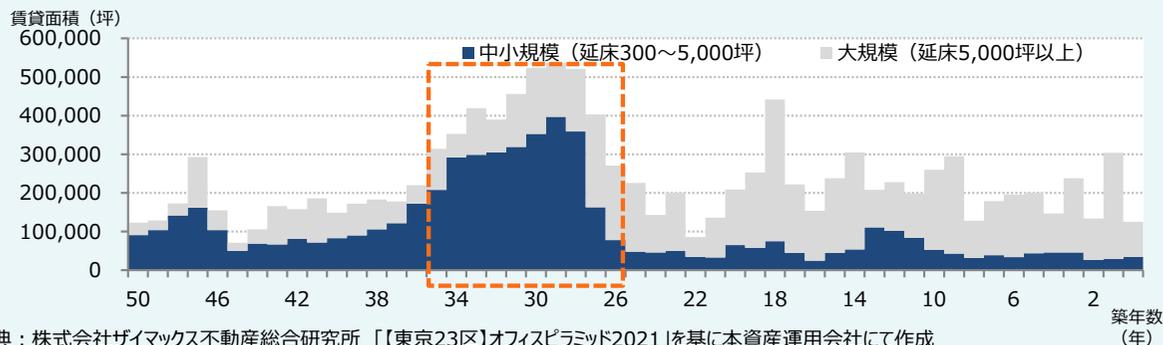
## 中規模オフィスビルの特性 2) 限定的な供給 (良好な需給バランス)

《東京23区供給量》



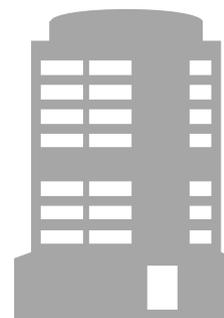
出典：株式会社ザイマックス不動産総合研究所 「【東京23区】オフィス新規供給量2021」を基に本資産運用会社にて作成

《東京23区規模別・築年別オフィスストック》



出典：株式会社ザイマックス不動産総合研究所 「【東京23区】オフィスピラミッド2021」を基に本資産運用会社にて作成

Aクラスオフィス  
= 大規模オフィス



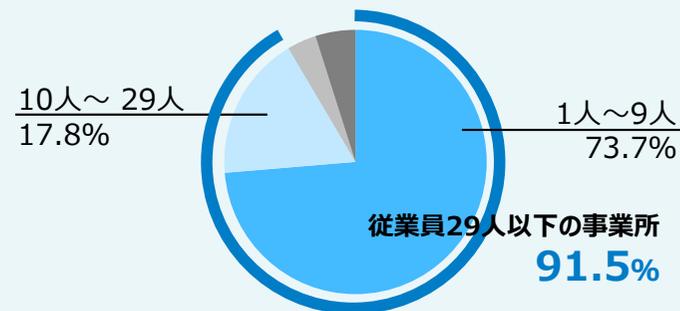
Bクラスオフィス  
= 中規模オフィス



日本リート投資法人の保有オフィス  
= Bクラスオフィス比率100%

## 中規模オフィスビルの特性 3) 豊富な需要 (リーシングターゲット)

《東京23区従業員規模別事業所の割合》



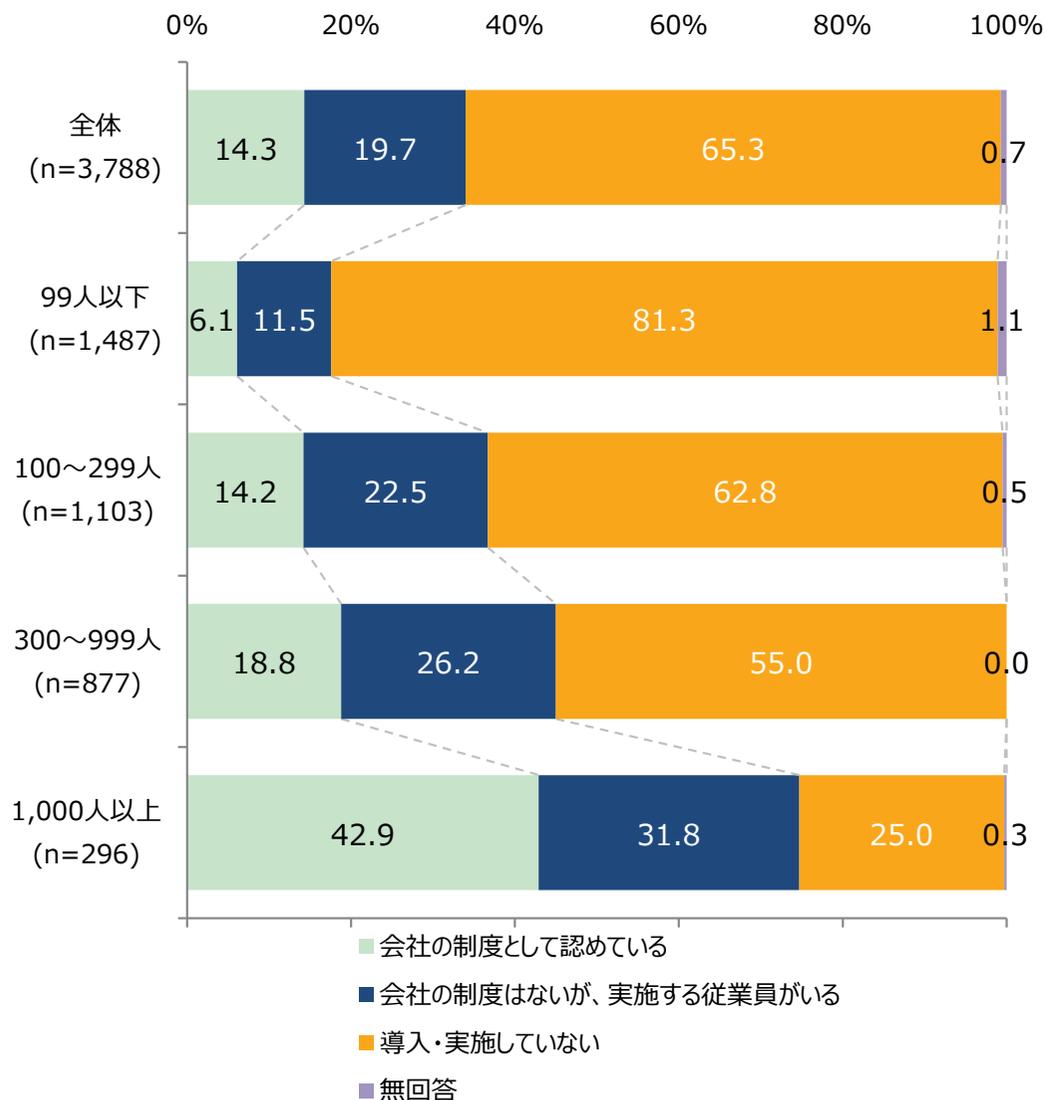
出典：総務省統計局「平成28年経済センサス活動調査 事業所に関する集計」を基に本資産運用会社にて作成

- 「グレードA」は、東京都主要5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する貸付総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、基準階床面積500坪以上かつ築11年未満のビルを指します。「グレードA マイナス」は、東京23区におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する基準階床面積250坪以上、貸付総面積4,500坪以上、延床面積7,000坪以上かつ新耐震基準に準拠したビルを指します。「グレードB」は、東京23区におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する基準階床面積200坪以上、延床面積2,000坪以上7,000坪未満、かつ新耐震基準に準拠したビルを指します。

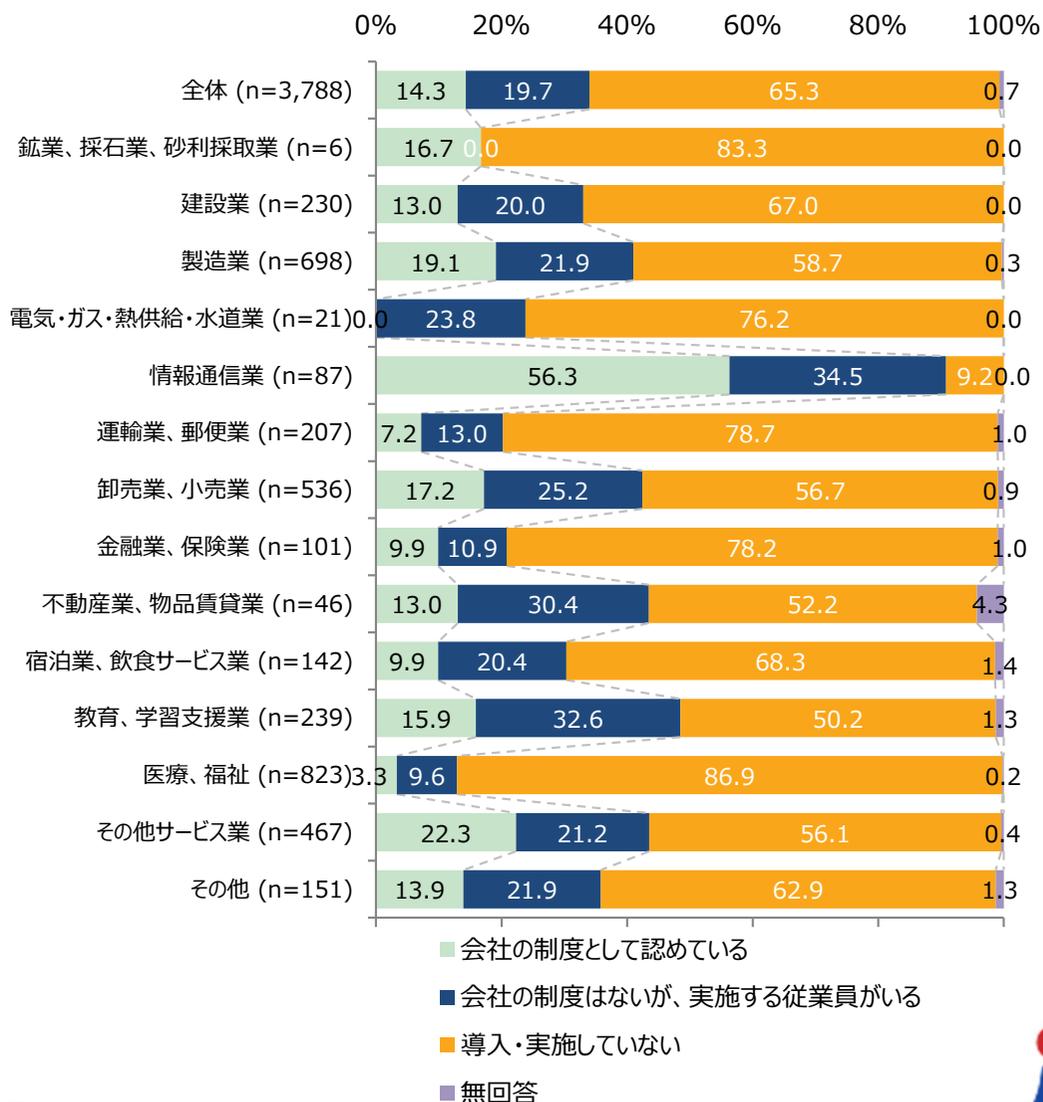
# テレワークの導入・実施状況

- ◆ 企業規模が大きくなるほど、テレワークの導入率が高くなる傾向がある。
- ◆ 業種別にみると、情報通信業が圧倒的に高く、医療、福祉等は低い。

【企業調査（従業員規模別）】  
テレワーク（在宅勤務）の導入・実施状況（2020年7月時点）



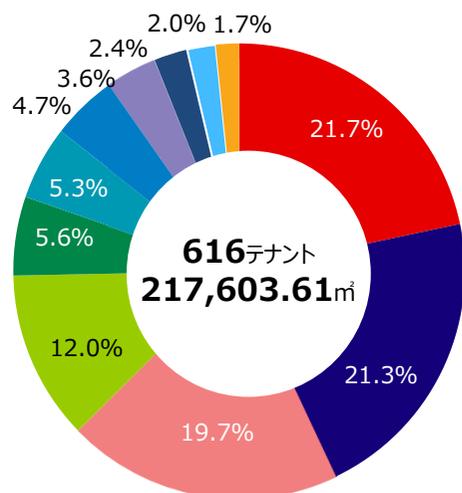
【企業調査（業種別）】  
テレワーク（在宅勤務）の導入・実施状況（2020年7月時点）



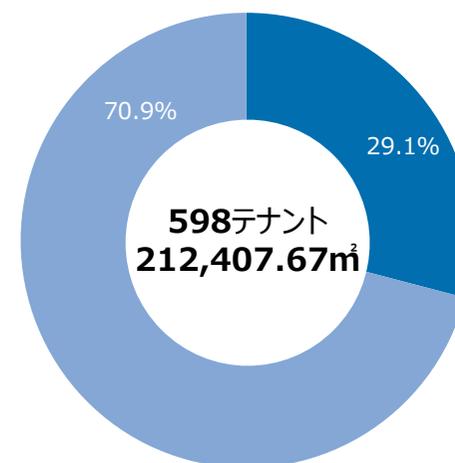
出典：三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社「テレワークの労務管理等に関する実態調査（速報版）」（2020年11月16日）

# テナント割合（賃貸面積ベース）（第17期末時点）

《業種別テナント割合（1）》



《企業規模別（2）》



業種	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	テナント数	割合
1 情報通信業	47,184.48	108	21.7%
2 製造業	46,276.20	112	21.3%
3 サービス業（他に分類されないもの）	42,842.27	149	19.7%
4 卸売・小売業	26,212.42	81	12.0%
5 建設業	12,165.84	38	5.6%
6 金融・保険業	11,434.65	20	5.3%
7 不動産業	10,299.27	26	4.7%
8 教育、学習支援業	7,917.13	24	3.6%
9 医療、福祉	5,222.32	20	2.4%
10 飲食店、宿泊業	4,444.25	27	2.0%
11 その他	3,604.78	11	1.7%

種別	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	テナント数	割合
1 東証第1部上場企業及びその子会社	61,731.83	114	29.1%
2 その他	150,675.84	484	70.9%

注  
 1. オフィス及び商業施設物件における事務所・店舗区画（オフィス、商業施設の付帯住戸を除く）の入居中のエンドテナントを対象に集計しています。  
 2. 用途「オフィス」物件の事務所区画（オフィスの付帯住戸を除く）の当期末時点における契約中テナントを対象に集計しています。

# ポートフォリオ・リファイニング戦略の実績

## 《第11期実施の交換による資産入替え》



## 《第14期実施の資産入替え》



### ① ポートフォリオ・クオリティの向上

- (1) 都心6区比率の向上 ・ 競争力のある都心6区立地の物件を取得
- (2) 平均築年数の若返り ・ 築40年を超えた物件を含む2物件を、相対的に築年数の若い物件と交換、ポートフォリオの若返り及び流動性の向上を実現
- (3) キャッシュフローの安定化 ・ 収益性、物件特性（築年数・賃料のアップサイド・ダウンタイム）の観点からTier3となった2物件を、成長性のある物件と交換することで、ポートフォリオのキャッシュフロー安定化を実現

- (1) 収益力の向上 ・ 取得資産の平均償却後鑑定NOI利回り<sup>(1)</sup>は3.9%（譲渡資産対比+0.2%）と、ポートフォリオの収益性の向上を実現
- (2) 平均築年数の若返り ・ 平均築年数5年のオフィス2物件を含む5物件（平均築年数10年）の取得によるポートフォリオの若返り及び流動性の向上を実現
- (3) キャッシュフローの安定化 ・ 将来的な収用が決定したマイアトリア名駅の売却により、ポートフォリオのキャッシュフロー安定化を実現

### ② 投資主還元と中長期的な投資主価値の向上

#### ◆ 1口当たり分配金の向上（資産入替え発表時の業績予想の修正の内容）

2017年12月期 8,224円→9,111円 **+887円（+10.8%）** ※売却益等の分配

2018年6月期 8,100円→8,225円 **+125円（+1.5%）** ※物件利回りの向上等

#### ◆ 交換スキームの活用による取得物件の簿価圧縮

「交換スキーム」を採用することで、(1) 中長期的な投資主価値の向上と (2) 既存投資主に対する還元の双方をバランスよく実現

◆ 7.8億円のうち (1) 4.0億円を簿価圧縮 (2) 3.8億円を2017年12月期配当原資に

◆ 圧縮記帳により取得物件の鑑定NOI利回りが向上

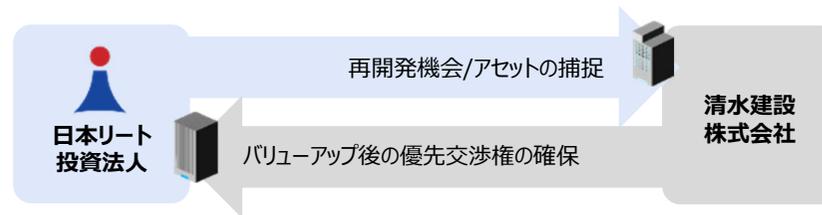
	(圧縮前)	(圧縮後)
3物件取得価格	11,597百万円	11,191百万円
鑑定NOI利回り <sup>(2)</sup>	4.7%	4.9%

#### ◆ 1口当たり分配金の向上（資産入替え発表時の業績予想の修正の内容）

2019年6月期 8,556円→9,486円 **+930円（+10.9%）** ※売却益等の分配

#### ◆ ストックを活かした循環モデルの実現

大手建設会社との連携により、都心6区オフィス（FORECAST飯田橋）の再開発によるバリューアップを狙った売却を実現。再開発後の優先交渉権を取得し、将来的な外部成長機会を創出。

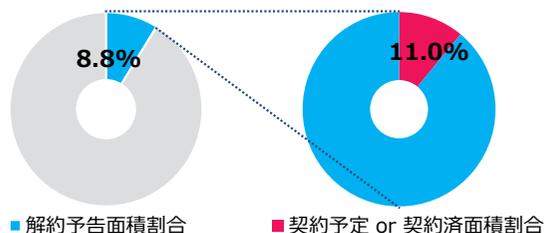


注  
1. 「平均償却後鑑定NOI利回り」は、第14期に実施した資産入替時点での最新の鑑定評価書及び減価償却の見込み額を基に計算し、小数第2位を四捨五入しています。  
2. 2017年9月1日時点の鑑定評価書に記載のNOIに基づき計算し、小数第2位を四捨五入しています。



# 主な新規解約予告（オフィス・商業施設）

《解約予告、契約予定・契約済割合（面積ベース）》



①：ポートフォリオ 総賃貸可能面積		222,983.54㎡（67,452坪）	
②：解約予告面積	19,613㎡（5,933坪）	③：②の内、契約予定 or 契約済面積	2,165㎡（655坪）
解約予告面積割合	<b>8.8%</b>	契約予定 or 契約済面積割合	<b>11.0%</b>

物件名称	第17期末稼働率	解約予告の状況		リーシング状況	想定稼働率 <sup>(1)</sup>
神田オーシャンビル	100.0%	1フロア（92坪）	解約予定	新規テナント契約締結済み	100.0%（2021年2月末）
ホームートホライズンビル	100.0%	1区画（69坪）	解約予定	新規テナント契約締結済み	100.0%（2021年2月末）
FORECAST新常盤橋	100.0%	1フロア（52坪）	解約予定	新規テナント契約締結予定	100.0%（2021年3月末）
ダイヤビル名駅	100.0%	1区画（19坪）	解約予定	新規テナント契約締結予定	100.0%（2021年3月末）
FORECAST早稲田FIRST	100.0%	1区画（59坪）	解約予定	新規テナント契約締結予定	100.0%（2021年4月末）
三宮ファーストビル	97.5%	1区画（27坪）	空室	リーシング活動中	97.5%（2021年1月末）
FORECAST新宿SOUTH	100.0%	1区画（13坪） 1区画（118坪）	解約予定	新規テナント契約締結予定 リーシング活動中	97.2%（2021年8月末）
三井住友銀行高麗橋ビル	100.0%	1区画（43坪） 1区画（43坪）	解約予定	新規テナント契約締結予定 リーシング活動中	97.2%（2021年8月末）
NORE名駅	100.0%	1区画（69坪） 1区画（44坪）	解約予定	新規テナント契約締結済み リーシング活動中	96.6%（2021年7月末）
大宮センタービル	100.0%	1区画（163坪）	解約予定	リーシング活動中	96.2%（2021年6月末）
丸の内三丁目ビル	100.0%	2区画（81坪） 1区画（67坪）	解約予定	新規テナント契約締結済み リーシング活動中	95.2%（2021年4月末）
板橋本町ビル	100.0%	2区画（124坪）	解約予定	リーシング活動中	93.5%（2021年4月末）
ザ・スクエア	100.0%	1区画（29坪）	解約予定	リーシング活動中	93.5%（2021年7月末）
TK五反田ビル	100.0%	1フロア（76坪）	解約予定	リーシング活動中	93.2%（2021年5月末）
グリーンオーク高輪台	100.0%	1フロア（58坪）	解約予定	リーシング活動中	92.7%（2021年3月末）
東池袋センタービル	78.8%	1フロア（154坪） 1フロア（116坪）	空室	新規テナント契約締結予定 リーシング活動中	90.9%（2021年5月末）
藤和東五反田ビル	90.3%	1区画（86坪）	空室	リーシング活動中	90.3%（2021年1月末）
築地フロント	100.0%	1フロア（18坪） 1フロア（22坪）	解約予定	新規テナント契約締結済み リーシング活動中	89.3%（2021年3月末）

注

1. 想定稼働率は、2021年1月末時点で入居申込みを受領しているテナントが全て入居し、解約予告を受領しているテナントが全て退去した場合の稼働率を記載しています。

# 主な新規解約予告

物件名称	第17期末稼働率	解約予告の状況		リーシング状況	想定稼働率 <sup>(1)</sup>
FORECAST西新宿	100.0%	1フロア (65坪)	解約予定	リーシング活動中	89.0% (2021年4月末)
友泉東日本橋駅前ビル	100.0%	1フロア (56坪)	解約予定	リーシング活動中	88.5% (2021年2月末)
九段北325ビル	100.0%	1フロア (73坪)	解約予定	リーシング活動中	88.0% (2021年7月末)
西五反田8丁目ビル	100.0%	1フロア (109坪)	解約予定	リーシング活動中	87.9% (2021年3月末)
Shinto GINZA EAST	87.3%	1フロア (46坪) 1フロア (46坪)	空室 解約予定	リーシング活動中 新規テナント契約締結予定	87.3% (2021年2月末)
FORECAST茅場町	100.0%	1フロア (149坪)	解約予定	リーシング活動中	87.3% (2021年6月末)
イトーピア岩本町ANNEXビル	100.0%	1フロア (109坪) 1フロア (125坪)	解約予定	新規テナント契約締結済み リーシング活動中	86.5% (2021年4月末)
イトーピア岩本町一丁目ビル	85.5%	1フロア (134坪)	空室	リーシング活動中	85.5% (2021年1月末)
FORECAST五反田WEST	100.0%	1フロア (220坪) 3区画 (404坪)	解約予定	新規テナント契約締結予定 リーシング活動中	85.2% (2021年5月末)
FORECAST桜橋	100.0%	1フロア (313坪)	解約予定	リーシング活動中	84.2% (2021年8月末)
八丁堀パーゲート	100.0%	1フロア (38坪)	解約予定	リーシング活動中	83.4% (2021年5月末)
FORECAST人形町	100.0%	1フロア (112坪)	解約予定	リーシング活動中	83.4% (2021年7月末)
MK麹町ビル	74.3%	1フロア (50坪) 2フロア (91坪) 1フロア (46坪)	解約予定 空室 空室	新規テナント契約締結予定 リーシング活動中 新規テナント契約締結予定	82.9% (2021年3月末)
小滝橋パシフィカビル	79.9%	2フロア (84坪)	空室	リーシング活動中	79.9% (2021年1月末)
FORECAST新宿AVENUE	100.0%	1フロア (141坪) 2フロア (282坪)	解約予定	新規テナント契約締結予定 リーシング活動中	78.5% (2021年7月末)
飯田橋リープレックス・ビズ	100.0%	2フロア (100坪)	解約予定	リーシング活動中	76.5% (2021年6月末)
ラ・ペリテAKASAKA	100.0%	2フロア (134坪)	解約予定	リーシング活動中	73.9% (2021年8月末)
広尾ONビル	72.8%	2フロア (185坪)	空室	リーシング活動中	72.8% (2021年1月末)
リードシー目黒不動前	100.0%	2フロア (78坪)	解約予定	リーシング活動中	71.7% (2021年3月末)
虎ノ門桜ビル	89.2%	1区画 (100坪) 3区画 (163坪)	空室 解約予定	リーシング活動中	71.6% (2021年7月末)
藤和神田錦町ビル	69.7%	2フロア (122坪)	空室	リーシング活動中	69.7% (2021年1月末)
セントラル代官山	92.6%	1フロア (43坪) 2フロア (157坪) 1区画 (37坪)	空室 解約予定 解約予定	新規テナント契約締結済み リーシング活動中 リーシング活動中	66.2% (2021年3月末)
FORECAST亀戸	73.8%	1フロア (122坪) 2区画 (112坪) 2フロア (244坪)	解約予定 解約予定 空室	リーシング活動中	48.8% (2021年4月末)

注

1. 想定稼働率は、2021年1月末時点で入居申込みを受領しているテナントが全て入居し、解約予告を受領しているテナントが全て退去した場合の稼働率を記載しています。

# 独自のリーシングサービス

本投資法人のメインテナントである中小企業やベンチャー企業の入居を積極的に支援すべく、様々なリーシングサービスを活用しています。

	セレクトオフィス	移得-ittoku-	敷得-shikittoku-	敷金つなげ得?
概要	<p>テナントが複数のオフィスレイアウト・デザイン等を自由に選択でき、且つその内装費用を本投資法人が負担するサービス</p> 	<p>テナントのオフィス移転費用について大幅削減を可能とする株式会社日本商業不動産保証（日商保）との共同開発サービス</p> 	<p>当初賃貸借契約期間経過後、テナントの財務状況次第でテナントの敷金の半額を返還する、日商保との共同開発サービス</p> 	<p>賃貸借契約締結時、敷金の預託を最大9ヶ月猶予することで、スムーズなオフィス移転を促進する日商保との共同開発サービス</p> 
サービスの特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自由なレイアウト</li> <li>・VR内覧</li> <li>・省コスト</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷金 1ヶ月分に減額</li> <li>・保証委託料不要</li> <li>・原状回復費不要</li> <li>・連帯保証人不要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷金の半分を返還</li> <li>・保証委託料不要</li> <li>・連帯保証人不要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・預託敷金の猶予</li> <li>・保証委託料不要</li> </ul>
テナントニーズ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・使いやすいオフィスにし、職場環境の改善を図りたい</li> <li>・初期費用を抑え、投資資金を確保したい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷金等の初期費用を抑えたい</li> <li>・オフィス移転時の連帯保証人の調整を避けたい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷金を有効活用したい</li> <li>・オフィス移転時の連帯保証人の調整を避けたい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・二重敷金を回避したい</li> <li>・移転や引っ越し期間の自由度を増やしたい</li> <li>・手許資金を有効活用したい</li> </ul>
本投資法人のメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件収益力の向上</li> <li>・リーシング活動の促進</li> <li>・テナント満足度向上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件収益力の向上</li> <li>・リーシング対象の拡大</li> <li>・日商保による与信管理の強化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件収益力の向上</li> <li>・リーシング対象の拡大</li> <li>・日商保による与信管理の強化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空室期間やFRの減少</li> <li>・リーシング対象の拡大</li> <li>・日商保による与信管理の強化</li> </ul>



# サステナビリティに関する取組み（環境）

## 《GRESB評価への参加》

### ＜GRESBリアルエステイト評価＞



本投資法人は2020年度に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、マネジメント側面、パフォーマンス側面、共に優れていることを表す「Green Star」を4年連続で取得しました。総合スコアの相対順位により5段階で評価される「GRESB レーティング」においては「3スター」の評価を取得しています。

GRESBとは、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークであり、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際等に活用されています。



## 《21世紀金融行動原則への署名》



本資産運用会社は、環境省が事務局となり、持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える金融機関への行動指針として、2011年10月に策定された「21世紀金融行動原則」に、2020年12月に署名しました。

## ＜SMBC環境配慮評価融資＞の取得



「SMBC 環境配慮評価融資」は、融資の実行、条件の設定に当たって、株式会社三井住友銀行と株式会社日本総合研究所が作成した独自の環境配慮評価基準に基づき企業の環境配慮状況进行评估するものです。

本投資法人は、「SMBC 環境配慮評価」において、資産運用における良好な環境配慮を実施している点が評価され、「A」の環境配慮評価を取得しました。

## 《気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）提言への賛同》



本投資法人のメインスポンサーである双日株式会社は、2018年8月に「気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD、Task Force on Climate-related Financial Disclosures）」の最終提言への賛同を表明し、幅広いステークホルダーとの協働、積極的な情報開示と透明性向上に努めています。

## 《国連グローバル・コンパクト（UNGC）への参加》



本投資法人のメインスポンサーである双日株式会社は、2009年4月に「国連グローバル・コンパクト（UNGC、United Nations Global Compact）」に賛同しました。

双日株式会社は、UNGC参加企業で構成するグローバル・コンパクト・ネットワーク・ジャパンの分科会に参加しており、分科会で得られた知見を双日グループにおける活動にも反映させるべく取り組んでいます。

各認証の詳細は、各認証名に付則のリンク先に記載されております。

NEW!

# サステナビリティに関する取組み（環境）

## 《マテリアリティの特定》

2020年12月に、環境・社会・ガバナンス（ESG）の視点を取り入れた、以下のサステナビリティ上のマテリアリティ（重要課題）を特定しました。それぞれの課題に目標を設定し、目標達成に向けPDCAを回し順次達成することで、2015年に国連で採択された「SDGs（持続可能な開発目標）」の社会課題の解決と本投資法人の中長期的成長の実現を図ります。

本投資法人のマテリアリティ（重要課題）と行動計画及び実績		関連するSDGs
環境	<b>気候変動への対応/エネルギー効率の向上</b> エネルギー消費量 ■ 短期的には、ポートフォリオ全体および個別物件において、毎年1%の原単位の削減を目標とする ■ 中長期的には、ポートフォリオ全体および個別物件において、5年間で5%の原単位の削減を目標とする GHG排出量 ■ エネルギー消費量の削減目標に引き、短期的には、ポートフォリオ全体および個別物件において、毎年1%の原単位の削減を目標とする ■ エネルギー消費量の削減目標に引き、中長期的には、ポートフォリオ全体および個別物件において、2021年～2025年の5年間で5%の原単位の削減を目標とする	 
	<b>水資源への対応</b> ■ ポートフォリオ全体および個別物件において、2017年以降の10年間で年平均約0.5%の水消費原単位の削減を目標とする	
	<b>廃棄物管理</b> ■ ポートフォリオ全体および個別物件において、2017年以降の10年間で70%の廃棄物リサイクル率を目標とする	  
	<b>サステナビリティに関する外部関係への対応</b> ■ GHG/ESBなど外部評価機関への参加を通じてサステナビリティ活動の改善実施を目指す ■ グリーンビルディング認証の取得割合向上を目指す	
	<b>テナントの安心・安全の確保/快適性の向上</b> ■ テナントアンケートに基づいたテナントの快適性向上を目指す ■ 防災対策の実施を継続する ■ プロパティマネージャー等の管理業務委託先に対するサステナビリティ研修の実施を継続する	  
社会	<b>コミュニティへの貢献</b> ■ サイクルポートの設置や、地域防犯などの連携を通じた災害に対するレジリエンスの向上等、コミュニティへの貢献を継続する	 
	<b>ステークホルダーエンゲージメントと透明な情報開示</b> ■ 財務情報/非財務情報の適時適切な開示とステークホルダーとの建設的な対話を通じて、信頼関係の構築を目指す	
	<b>人材育成・働きがいのある職場づくり</b> ■ キャリア開発や資格取得の支援、研修の実施による人材育成を継続する ■ フレックス制、時間外労働抑制、テレワーク環境の整備、育児休業制度等による、働きやすい職場の維持・向上を目指す	  
ガバナンス	<b>ガバナンスの充実</b> ■ 役員の高年齢や多様性を重視したガバナンス体制の構築と、委員会や外部委員、コンプライアンス責任チームの設置等による投資主利益に主眼をおいた体制の維持・強化を目指す ■ コンプライアンス意識の向上を通じて法令遵守中の徹底を目指す ■ 利害関係人等との取引に関する利益相反等の適切なリスク管理を通じて、経営の健全性及び事業継続に対するリスクの未然防止を図る ■ 内部監査を通じて社内統制プロセスの実効性確保を目指す	

## 《第17期中に取得した環境認証》

<10物件のBELS認証を新規取得>



物件名	評価ランク
ラ・ベリテAKASAKA	★★★★★
藤和東五反田ビル	★★★★★
FORECAST高田馬場	★★★★★
FORECAST茅場町	★★★★★
FORECAST桜橋	★★★★
ピジョンビル	★★★
FORECAST五反田WEST	★★★
芝公園三丁目ビル	★★
イトーピア岩本町一丁目ビル	★★
イトーピア清洲橋通ビル	★★

## 《環境認証の取得》

毎期1件以上の環境認証の追加取得を目指します。

	棟数	延床面積 (㎡)	比率 (%) (2)
環境認証取得ビル (1)	16	105,369.15	25.63%
<a href="#">DBJ Green Building認証</a>	1	24,007.74	5.84%
<a href="#">CASBEE不動産評価認証</a>	1	5,404.86	1.31%
<a href="#">BELS認証</a>	13	70,315.41	17.10%
<a href="#">中小低炭素モデルビルの公表</a>	2	10,607.20	2.58%

各認証の詳細は、各認証名に付属のリンク先に記載されております。

(注1) 1棟のビルが複数の環境認証・評価を取得している場合は、1棟としてカウントしています。

(注2) 投資法人保有物件の総延床面積（411,128.05㎡）に対する各延床面積の割合です。

各認証の詳細は、各認証名に付則のリンク先に記載されております。

# サステナビリティに関する取組み（環境）

## 《サステナビリティ目標》

### (1) エネルギー消費原単位の削減目標設定

- ・ポートフォリオ全体および個別物件において、省エネ法に則り、毎年1%の原単位の低減を目標とする。
- ・温暖化対策関連の地方条例等で別に目標が必要な場合は、個別に目標値を設定する。

### (2) 目標管理

- ・サステナビリティ推進会議において、原則四半期毎に予実管理（実績値の目標に対する達成度合いの把握、前年度との比較・分析等）を行う。

## 《環境データの測定》

本投資法人は、エネルギー使用量、CO2排出量等の環境データを定期的に測定し、環境負荷の低減に取り組んでいます。

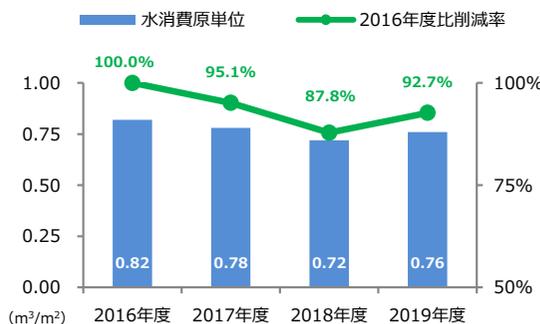
【エネルギー消費原単位の推移】



【CO2排出原単位の推移】



【水消費原単位の推移】



【廃棄物量とリサイクル率の推移】

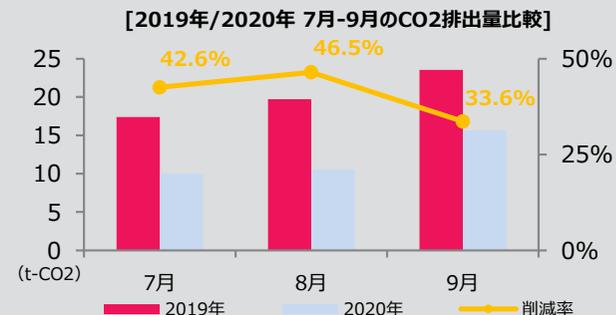


## 《補助金を活用した省エネ設備の刷新》

環境省は、CO2排出抑制を実現する空調設備等の更新に対し、補助金を交付する事業を行っております。本投資法人の保有物件に係る設備更新についても、補助金の交付がなされました。



藤和東五反田ビル



- ・本物件の設備更新に対して、2019年8月に「二酸化炭素排出抑制対策事業費等補助金」の事業採択が決定し、事業完了検査後、約1,732万円の補助金を受領。
- ・空調設備の更新、照明LED化工事を実施した結果、2020年7月-9月のCO2平均排出量について前年比40.4%削減を達成。

## 《計画的な補助金の有効活用》

- ・投資効率の更なる向上のため、補助金制度を有効活用
- ・採択基準の変更や競争激化を鑑み、最大限、積極的に申請

## ● 補助金活用の実績

	工事費総額	補助金総額
2015年（第6-7期）	約189百万円	約53百万円
2016年（第8-9期）	約112百万円	約44百万円
2017年（第10-11期）	約450百万円	約104百万円
2018年（第12-13期）	約162百万円	約64百万円
2019年（第14-15期）	約232百万円	約43百万円
2020年（第16-17期）	約41百万円	約16百万円

# サステナビリティに関する取組み（環境/社会）

## 《関東地区電気使用合理化委員会委員長表彰最優秀賞》



- 空調設備の更新、照明LED化工事を実施した結果、2020年1月-12月のCO2平均排出量について前年比35.1%削減を達成しました。
- この取組みが認められ、2021年2月10日には、**令和2年度「関東地区電気使用合理化委員会委員長表彰最優秀賞」**を3年連続受賞しました。

藤和東五反田ビル

## 《水力発電を利用した電気配給》



- 本物件で使用する電力のうち年間205,763kWh（100.0%）を水力発電による再生可能エネルギーで賄っており、水力発電によるCO2削減効果は、年間95トンを見込んでいます。

ラ・ペリテAKASAKA

## 《テナント満足度の向上》

毎年1回実施するテナント満足度調査等から物件の課題を洗い出し、改善することで、テナント満足度の向上に努めています。

### <デジタルサイネージの設置>

- オフィス36物件の1階エレベータホールにデジタルサイネージを設置しました。各種ニュースやブランド広告等を放映することにより、エレベータ待機時間の環境改善が期待されます。



FORECAST人形町の例

### <宅配ボックスの設置>

- 入居者ニーズに応えるべく、エントランスに宅配ボックスを設置しました。この設置により、テナント満足度の向上を図ります。

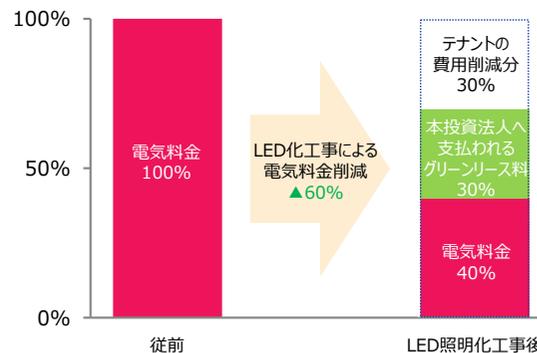


Primegate飯田橋

## 《グリーンリースを活用した省エネへの取組》

- 国の補助金制度を利用し、LED照明の導入や、省エネタイプの空調機へ更新することで、エネルギー削減に努めています。
- 同時に、テナントとグリーンリース契約を締結することにより、専有部の省エネの一定額を本投資法人の収入とすることができます。

### グリーンリース契約の仕組み（例）



[グリーンリース契約 取組物件]

- ラ・ペリテ AKASAKA
- イトーピア岩本町一丁目ビル
- FORECAST五反田WEST
- ビジョンビル
- FORECAST高田馬場
- 藤和東五反田ビル
- イトーピア清洲橋通ビル

## 《働きやすい職場環境》

本資産運用会社では、従業員が安心安全に働く環境づくりを目指し、ワークライフバランス、健康・労務管理、安全衛生面等での取組みや働きがいのある会社づくりを目指した各種取組みを行っています。

### ■各種取組み

- スーパーフレックス制度の導入
- 出産・育児休暇制度
- 研修支援
- 資格取得支援
- 従業員満足度調査の実施
- オフィスBGMの導入
- テレワークの導入

等



### ■資格所有者状況

資産運用会社	
宅地建物取引士	22名
不動産証券化マスター	6名
公認不動産コンサルティングマスター	3名
一級建築士	2名
証券アナリスト	1名
弁護士	1名

2020年12月末時点（重複を含む）

# サステナビリティに関する取組み（ガバナンス）

## 《投資主価値の最大化を図る投資主との利害一致手法》

1口当たり分配金に連動した運用報酬体系	
<b>● 運用報酬1及び運用報酬2</b>	算定方法
運用報酬1 (AUM連動)	直前の決算期の総資産額 ×年率0.35% (上限料率)
運用報酬2 (DPU連動)	NOI×DPU変動率 <sup>(1)</sup> ×2.5% (上限料率)
<b>● 取得報酬及び処分報酬</b>	算定方法
取得報酬	取得価額×1.0% (上限料率) ※利害関係者からの取得：取得価額×0.5% (上限料率)
処分報酬	譲渡価額×1.0% (上限料率) ※利害関係者への譲渡：譲渡価額×0.5% (上限料率)

スポンサーによるセイムポート出資	
メインスポンサーの双日	本投資法人の投資口15,500口を保有

資産運用会社役員及び従業員によるセイムポート	
役員DPU報酬	DPU連動報酬を導入
従業員運用報酬2連動インセンティブ賞与	DPU連動報酬である運用報酬2に連動したインセンティブ賞与を導入
従業員持投資口会制度	<p>名称： 双日リートアドバイザーズ株式会社 従業員持投資口会</p> <p>入会資格： 本資産運用会社の従業員 (使用人兼務役員を除く)</p> <p>制度導入時期： 2019年6月</p>

## 《第三者による監視機能を確保した意思決定プロセス》



## 《お客様本位の業務運営に向けた取組について》

### お客様本位の業務運営実現に向けた取組について About Customer-oriented Business Approach

2017年3月30日公表の「顧客本位の業務運営に関する原則」に基づき、本投資法人は、顧客本位の業務運営を実現するための取組を進めています。

#### 1. お客様本位の業務運営を実現するための取組

本投資法人は、顧客本位の業務運営を実現するための取組として、以下の取組を進めています。

- 顧客本位の業務運営を実現するための取組として、顧客本位の業務運営を実現するための取組を進めています。

#### 2. お客様本位の業務運営の取組の進捗状況

本投資法人は、顧客本位の業務運営を実現するための取組として、以下の取組を進めています。

- 顧客本位の業務運営を実現するための取組として、顧客本位の業務運営を実現するための取組を進めています。

#### 3. お客様本位の業務運営の取組の進捗状況

本投資法人は、顧客本位の業務運営を実現するための取組として、以下の取組を進めています。

- 顧客本位の業務運営を実現するための取組として、顧客本位の業務運営を実現するための取組を進めています。

本資産運用会社は、2017年3月30日に金融庁が公表した「顧客本位の業務運営に関する原則」を採択しました。

本投資法人とその投資主をお客様と位置づけ、不動産関連資産の管理・運用に携わる金融業者として、お客様本位の運営を実現するための方針を策定・公表するとともに、その取り組み状況を年に1回開示しています。

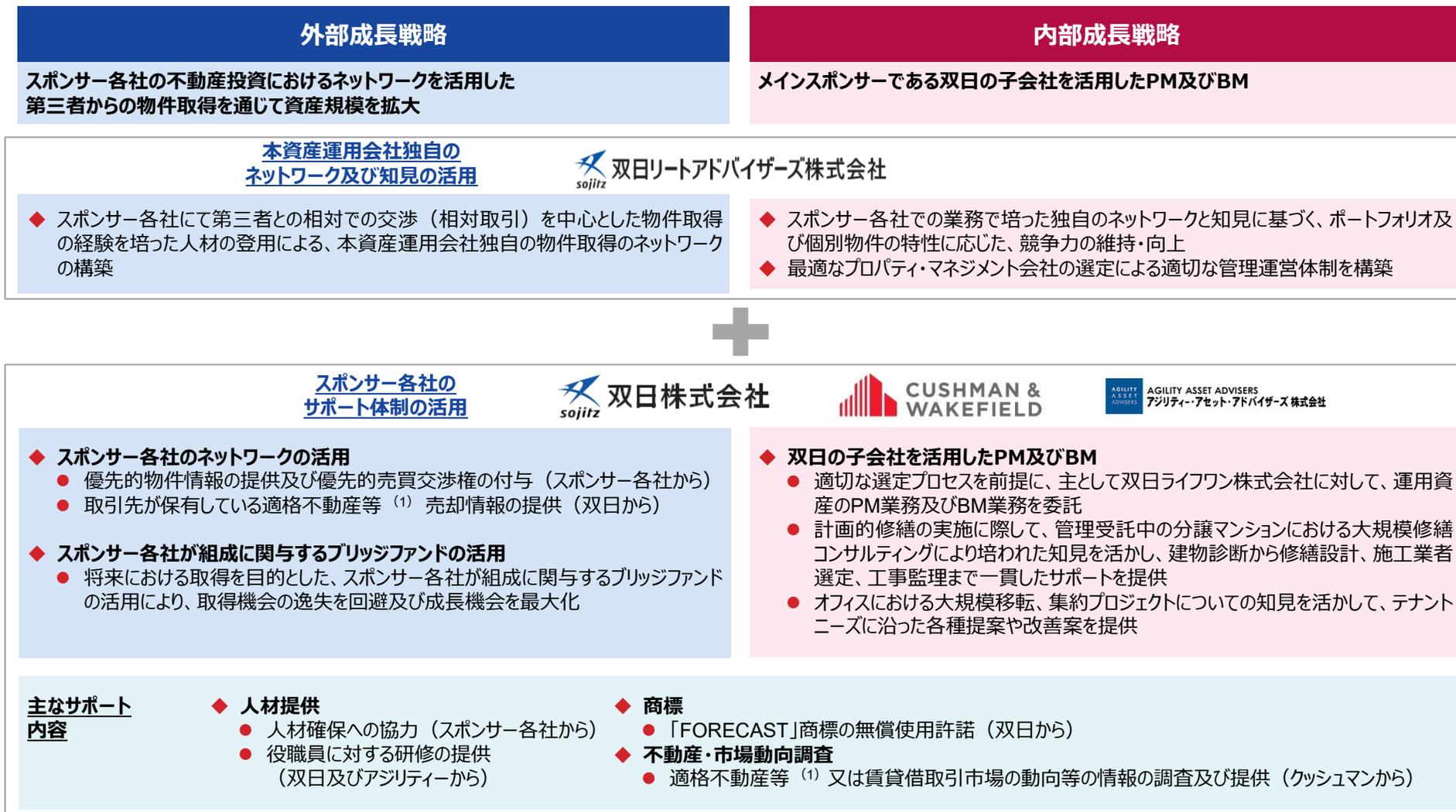
詳細は[こちら](#)をご確認下さい。

注  
 1. DPU変動率 = (当該営業期間に係る調整後1口当たり分配金額 - 前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額) ÷ 前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額 + 1  
 2. 投信法第201条の2第1項に定める取引以外の取引及び、投信法施行規則第245条の2に定める取引については、投資法人役員会の承認は必要ですが、本投資法人の同意は不要です。  
 3. 取締役会は、各手続きが適切に完了していることを確認の上決裁を行います。



# スポンサーサポート

スポンサーサポートを活用しつつ、外部からの物件取得により成長を目指す



注

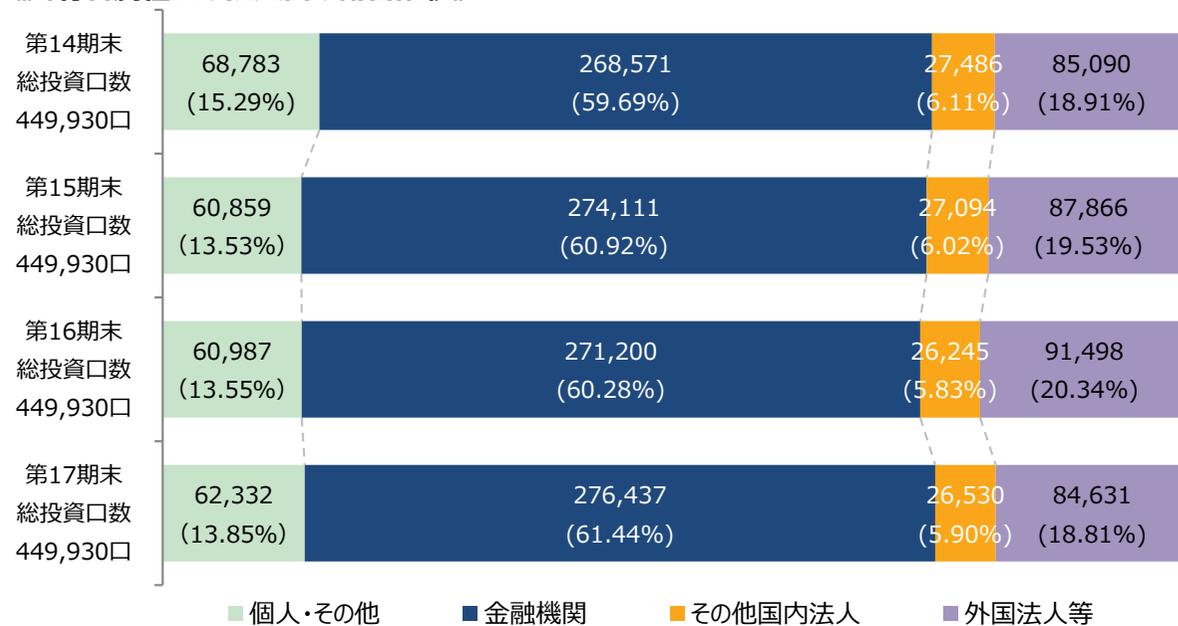
1. 「適格不動産等」とは、本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致する不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券又は不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等（開発段階の不動産を含みます）をいいます。

# 投資主の状況

## 《所有者属性別の投資主数の割合》

第17期末（2020年12月期）				
	投資主数	割合	投資口数	割合
個人・その他	12,702	95.84%	62,332	13.85%
金融機関	103	0.78%	276,437	61.44%
その他国内法人	245	1.85%	26,530	5.90%
外国法人	203	1.53%	84,631	18.81%
合計	13,253	100.00%	449,930	100.00%

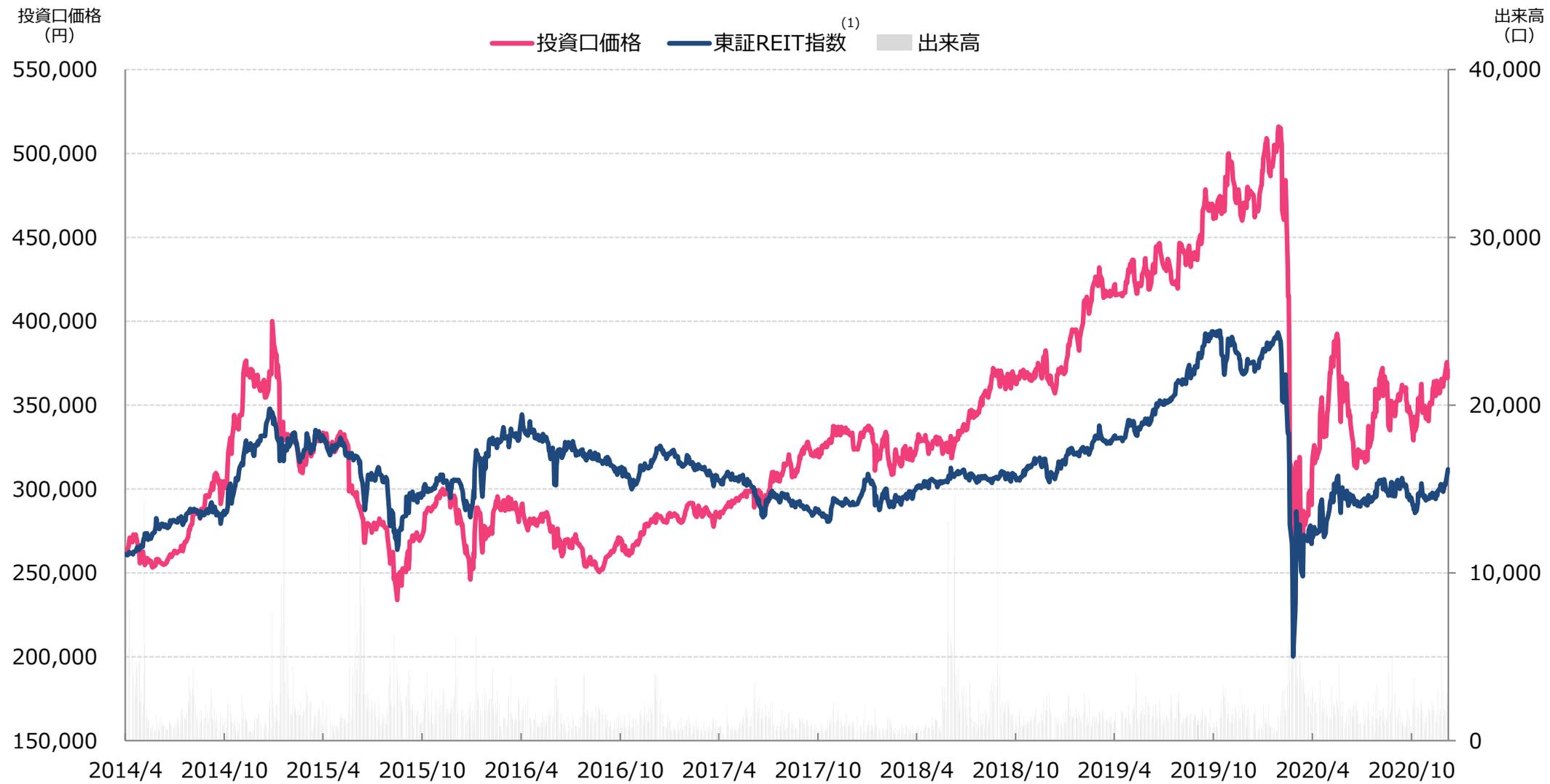
## 《所有者属性別の投資口の割合推移》



## 《大口投資主の状況（上位10投資主）》

第17期末（2020年12月期）				
	名称	投資口数	割合	
1	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	98,560	21.91%	
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	79,750	17.72%	
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	22,139	4.92%	
4	双日株式会社	15,500	3.44%	
5	株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	12,796	2.84%	
6	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	9,107	2.02%	
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	6,555	1.46%	
8	日本証券金融株式会社	6,441	1.43%	
9	SMBCE日興証券株式会社	5,504	1.22%	
10	JP MORGAN CHASE BANK 385771	4,864	1.08%	
合計		261,216	58.06%	

# 投資口価格の推移(上場～第17期末(2020年12月31日))



注  
1. 東証REIT指数は2014年4月24日時点の本投資法人投資口価格(261,100円)を基準として指数化しています。



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/>