

2018年6月期 決算短信（REIT）

2018年8月16日

不動産投資信託証券発行者名	日本リート投資法人	上場取引所	東
コード番号	3296	URL	http://www.nippon-reit.com/
代表者	(役職名) 執行役員	(氏名)	杉田 俊夫
資産運用会社名	双日リートアドバイザーズ株式会社		
代表者	(役職名) 代表取締役社長	(氏名)	杉田 俊夫
問合せ先責任者	(役職名) 財務企画本部業務企画部長	(氏名)	石井 崇弘
	(TEL) (03)5501-0080(代表)		

有価証券報告書提出予定日 2018年9月28日 分配金支払開始予定日 2018年9月18日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2018年6月期の運用、資産の状況 (2018年1月1日～2018年6月30日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2018年 6月期	7,225	△4.3	3,835	△6.8	3,329	△7.7	3,329	△7.7
2017年12月期	7,553	8.7	4,115	11.3	3,608	12.1	3,607	12.1

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2018年 6月期	8,498	3.0	1.4	46.1
2017年12月期	9,209	3.2	1.6	47.8

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2018年 6月期	8,500	3,329	0	0	100.0	3.0
2017年12月期	9,211	3,608	0	0	100.0	3.2

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2018年 6月期	230,689	112,639	48.8	287,522
2017年12月期	230,417	112,924	49.0	288,248

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2018年 6月期	4,856	△1,156	△3,620	18,137
2017年12月期	4,076	△2,133	△626	18,058

2. 2018年12月期の運用状況の予想（2018年7月1日～2018年12月31日）及び2019年6月期の運用状況の予想（2019年1月1日～2019年6月30日）

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2018年12月期	8,418	16.5	4,575	19.3	3,767	13.2	3,767	13.2	8,373	0
2019年6月期	8,434	0.2	4,481	△2.1	3,850	2.2	3,850	2.2	8,556	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）
 （2018年12月期）8,373円（2019年6月期）8,556円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）
- ② 期末自己投資口数

2018年6月期	391,760口	2017年12月期	391,760口
2018年6月期	0口	2017年12月期	0口

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、日本リート投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、9ページ「2018年12月期（2018年7月1日～2018年12月31日）及び2019年6月期（2019年1月1日～2019年6月30日）の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

以上

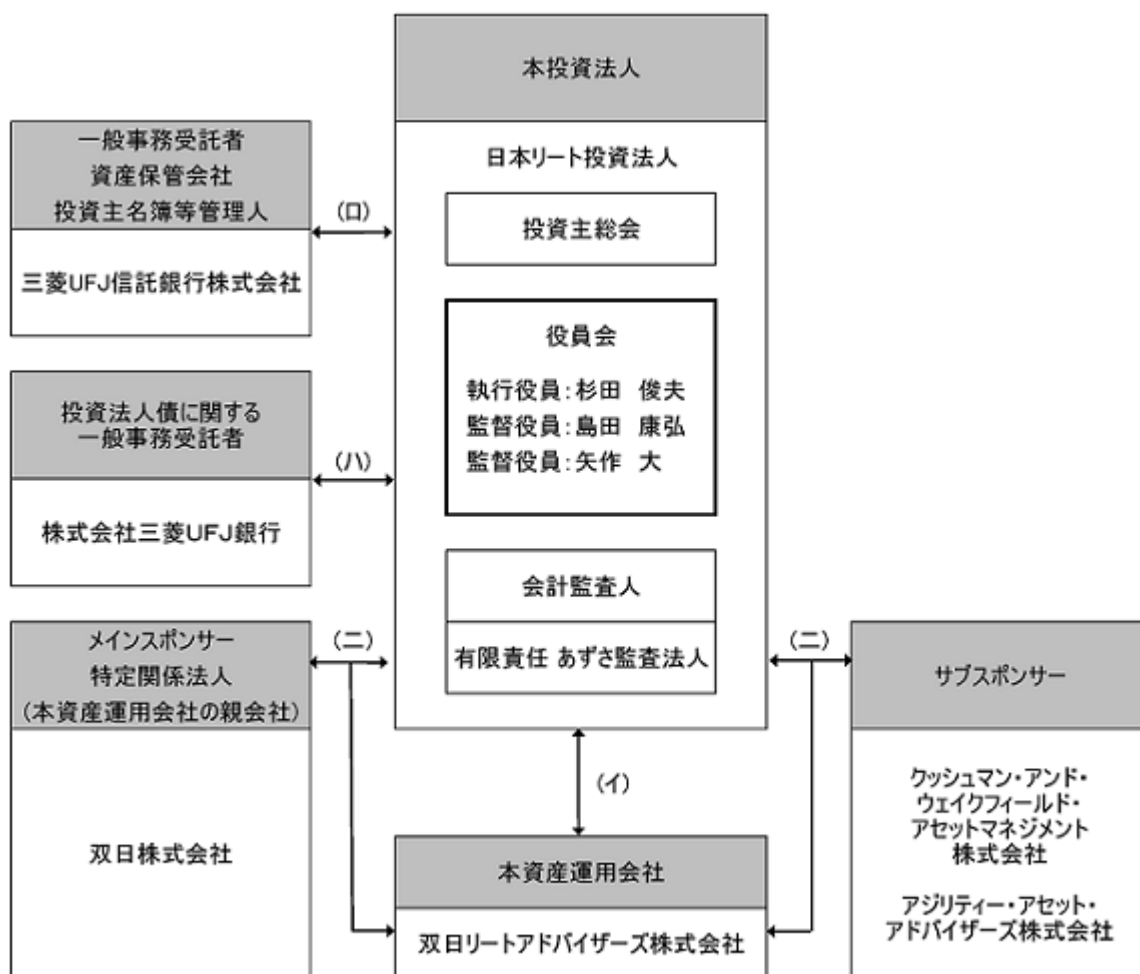
○目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	3
(1) 運用方針	3
(2) 運用状況	3
(3) 投資リスク	11
3. 財務諸表	12
(1) 貸借対照表	12
(2) 損益計算書	14
(3) 投資主資本等変動計算書	15
(4) 金銭の分配に係る計算書	16
(5) キャッシュ・フロー計算書	17
(6) 継続企業の前提に関する注記	18
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	18
(8) 財務諸表に関する注記事項	20
(9) 発行済投資口の総口数の増減	33
4. 役員の変動	34
(1) 本投資法人の役員の変動	34
(2) 本資産運用会社の役員の変動	34
5. 参考情報	35
(1) 投資状況	35
(2) 投資資産	36

1. 投資法人の関係法人

投資法人の仕組み

日本リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び本投資法人の関係法人の名称並びに運営上の役割及び関係業務の概要（その他の本投資法人の主な関係者を含みます。）は、本投資法人と株式会社三菱UFJ銀行との間で、2018年4月18日付で第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債に係る財務代理契約を締結し、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号のうち、投資法人債に関する事務）として、同契約に基づき、①投資法人債原簿に関する事務及び②投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務等が委託されたことに伴い、最新の有価証券報告書（2018年3月28日提出）における「投資法人の仕組み」から以下のとおり変更しています。



(イ) 資産運用委託契約

(ロ) 一般事務委託契約／資産保管業務委託契約／投資口事務代行委託契約

(ハ) 財務代理契約

(ニ) スポンサーサポート契約

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最新の有価証券報告書(2018年3月28日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略しています。

(2) 運用状況

① 当期の概況

A 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に基づき、ポラリス・インベストメント・アドバイザーズ株式会社(現 双日リートアドバイザーズ株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。))を設立企画人として、2010年9月8日に設立され、2010年10月26日関東財務局への登録が完了されました(登録番号関東財務局長第72号)。

本投資法人は、2014年4月23日に公募による新投資口の発行(144,200口)を行い、翌24日付で株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場しました(銘柄コード3296)。

その後、本投資法人は、2015年2月に第1回公募増資、2015年3月に第三者割当増資、2015年7月に第2回公募増資及び第三者割当増資を実施しており、当期末(2018年6月30日)現在での発行済投資口の総口数は391,760口となっています。

B 投資環境と運用実績

(イ) 投資環境

当期(2018年6月期)の我が国の経済は、2017年第4四半期(1月～3月)の実質GDP成長率(2次速報値)が実質 $\Delta 0.2\%$ (年率 $\Delta 0.6\%$)となり、8期振りのマイナス成長となり、緩やかな回復基調が一旦足踏みする結果となりました。個人消費や輸出は持ち直し、設備投資や生産も緩やかに増加しています。消費者物価は緩やかに上昇しており、また企業収益、企業の業況判断の改善に伴い、雇用情勢は着実に改善しています。先行きについては、雇用・所得環境の改善が続くなかで、各種政策の効果もあって緩やかな回復が続くことが期待されます。ただし、海外経済の不確実性や金融資本市場の変動の影響に留意する必要があります。

オフィスの賃貸市場については、三鬼商事株式会社が公表した都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区)の2018年6月末現在の空室率は2.57%であり、前年同月比0.69%低下しています。また、同地区の2018年6月末現在の坪当たりの平均賃料は20,108円と前年同月比6.59%の上昇となり、小幅な上昇傾向が続いています。

住宅の賃貸市場については、稼働率・賃料水準とも概ね安定した状況が継続しており、また三大都市圏において人口が流入する傾向が継続していることに加え、賃貸マンションの新規供給は限定的であることなどから、良好な需給環境が継続しています。

商業施設の賃貸市場については、経済産業省公表の2018年5月の小売業販売額が前年同月比0.6%の増加となりました。燃料小売業や医薬品・化粧品小売業、無店舗小売業、飲食料品小売業、機械器具小売業を中心に増加傾向がみられる一方で、織物・衣服・身の回り品小売業、自動車小売業には減少傾向がみられます。百貨店・スーパー(既存店)販売額は前年同月比1.4%の減少となりました。先行きについては、雇用・所得環境が改善するなかで、持ち直しに向かうことが期待されます。

また、不動産売買市場については、金融機関の積極的な融資姿勢が継続され、売り物件の減少がより顕著になるなかで、高値・低利回りの取引が続いており、「新日石ビルディング」、「GINZA SIX」のような都心中心部の大型物件が2%以下の非常に低い取引利回りで取引されています。ただし、上場REITについては、取引利回りが低い状況下で、配当政策等の影響により、外資系ファンドや事業会社と比較して価格競争力が低下しています。また、大手上場REITはスポンサーとの取引や物件の入替が中心となっており、資産規模の増加は限定的となっています。

(ロ) 運用実績

a. 外部成長

本投資法人は前期末(2017年12月31日)時点で、合計66物件の運用資産(取得価格合計207,795百万円)及び匿名組合出資持分(出資額合計550百万円、出資先運用資産数合計11物件)を保有していました。

当期(2018年6月期)においては、外部成長のためのパイプラインとして以下の匿名組合出資持分を取得し、その出資先運用資産合計5物件について優先交渉権を取得しました。

銘柄名	出資先運用資産数	出資額(百万円)(注)	取得日
合同会社NRT グロース12 劣後匿名組合出資持分	3	50	2018年2月27日
合同会社NRT グロース13 匿名組合出資持分	2	140	2018年3月29日

(注)「出資額」には、当該資産対応証券等の取得に要した諸費用を含まない金額を記載しています。また、百万円未満を切捨てて記載しています。

その結果、当期末現在のポートフォリオは、オフィス55物件(取得価格合計179,107百万円)、住宅9物件(取得価格合計23,275百万円)、商業施設2物件(取得価格合計5,413百万円)の合計66物件(取得価格合計207,795百万円。なお、匿名組合出資持分は含みません。)及び匿名組合出資持分4件(出資額合計740百万円、出資先運用資産数合計16物件)となっており、本投資法人が直接保有する合計66物件の総賃貸面積は254,280.89㎡、稼働率は99.5%となっています。

b. 内部成長

本投資法人は、ポートフォリオの資産価値を維持・向上する運営管理を重視し、新規及び既存テナントに対する積極的な営業活動を展開するとともに、既存テナントとのリレーション強化によりテナントニーズや物件毎の特性を踏まえた物件競争力の向上に繋がる施策を実施しました。こうした取組みにより、当期末現在のポートフォリオの稼働率は99.5%と高水準を維持しています。

C 資金の調達

(イ) 借入れ及び返済

2018年4月24日で返済期限の到来した借入金9,500百万円のリファイナンスにあたり、同日付で投資法人債の発行(総額2,000百万円)及び借入れ(総額7,500百万円)を行いました。投資法人債については、本投資法人として初めての発行となり、更なる有利子負債の返済期限の分散化及び資金調達コストを抑えながら平均借入期間の長期化を図るとともに、資金調達方法の多様化を図っています。

その結果、2018年6月30日現在の有利子負債残高は106,170百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は46.0%となりました。

(ロ) 格付

2018年6月30日現在の本投資法人の格付の取得状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容	格付の方向性
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付：A	安定的

D 業績及び分配

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益7,225百万円、営業利益3,835百万円、経常利益3,329百万円、当期純利益3,329百万円となりました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定(租税特別措置法第67条の15)が適用されるように、また、当期末処分利益を超えず、かつ法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数391,760口の整数倍となる3,329,960,000円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの分配金を8,500円としました。

② 次期の見通し

今後の運用方針及び対処すべき課題

A 基本方針

本投資法人は、「投資主との利害一致の徹底的な追求」を企業理念として、総合型リートの特性を活かし、収益の成長性及び安定性を重視し、投資主目線でマーケット環境に応じた機動的かつタイムリーな投資を行い、投資主価値の最大化を図るため、以下の施策に取り組む方針です。

B 外部成長戦略

本投資法人は、今後の日本経済及び不動産市況の動向を勘案し、より多くの適切な投資機会を確保しつつ、異なる収益特性を有する資産の組合せによるリスク分散のため、「日本の社会に深く根付いた3つの投資対象（オフィス・住宅・商業施設）」、特に需給バランスと分散に着眼した都心中規模オフィスを主な投資対象とし、住宅及び商業施設にも投資する総合型のポートフォリオの構築を図ります。

また、本投資法人は、本資産運用会社独自の物件取得ネットワークを基盤とし、メインスポンサーである双日株式会社、サブスポンサーであるクッシュマン・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（以下「クッシュマン」といいます。）及びアジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社といったスポンサー各社の不動産投資におけるネットワークも活用し、第三者からの相対取引を中心とした物件取得を通じて資産規模を拡大し、外部成長を図っていきます。

さらに、本投資法人は、第三者からの物件取得に際して、メインスポンサーである双日株式会社によるウェアハウジングを通じた物件の一時的保有及び治癒機能、並びにスポンサー各社が組成に関与するブリッジファンドによる物件の一時的保有機能の提供を受けることを検討し、かかる機能の提供を受けることで物件取得機会の逸失を回避し、成長機会の最大化を目指します。

C 内部成長戦略

本投資法人は、本資産運用会社の役職員がスポンサー各社での業務で培った独自のネットワークと知見に基づき、ポートフォリオ及び個別物件の特性に応じた競争力の維持・向上のための資産運用を行います。また、主としてメインスポンサーの双日株式会社の子会社である双日総合管理株式会社に対して、運用資産のプロパティ・マネジメント業務及びビル・マネジメント業務を委託することで、同社の実績に基づく知見の活用及び規模の経済を通じたコスト削減効果により、稼働率の維持及び収益力の向上を図っていきます。

また、日常の管理運営業務に加えて、リノベーションや計画的修繕に関しても、適切なプロセスを前提に主として双日総合管理株式会社を委託先として活用し、同社の大規模修繕コンサルティング等により培われた知見に基づく、建物診断から修繕設計、施工業者選定、工事管理までの一貫したサポートとともに、費用対効果を十分に考慮の上、工事の優先順位やコストの適正化に配慮した効率的かつ計画的な修繕を行うことで、運用資産の価値の維持・向上を図っていきます。

さらに、オフィスのリーシング計画については、サブスポンサーのクッシュマンから提供される各種データを参考に、新規募集賃料及び既存テナントの更改賃料を設定し、また新規テナント候補への営業方針を定めることで機動的なリーシング活動を行っていきます。

D 財務戦略

本投資法人は、中長期的に安定した財務基盤を構築するため、分散され、バランスのとれた資金調達を行うことを財務戦略の基本方針としています。

有利子負債については、LTVの上限について60%を目途としていますが、当期末現在における本投資法人のLTVは46.0%であり、45%から55%間の水準で推移させることを当面のLTV水準に関する方針としています。

また、借入先については、当期末現在のシンジケートローン団を中心とした強固なバンクフォーメーションを維持していきます。

③ 決算後に生じた重要な事実

A 新投資口の発行

本投資法人は、2018年6月8日開催の本投資法人役員会において、以下のとおり、新投資口の発行に関し決議し、一般募集による新投資口の発行（海外募集分を含みます。以下同じです。）については2018年7月2日に払込が完了し、第三者割当による新投資口の発行については2018年7月24日に払込が完了しています。

(イ) 一般募集による新投資口の発行

発行新投資口数 55,400口（国内募集23,407口、海外募集31,993口）

払込金額（発行価額） 1口当たり 296,206円

払込金額（発行価額）の総額 16,409,812,400円

払込期日 2018年7月2日

調達する資金の使途 後記「B 資産の取得」に記載の特定資産の取得資金の一部に充当

(ロ) 第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数 2,770口

払込金額（発行価額） 1口当たり 296,206円

払込金額（発行価額）の総額 820,490,620円

割当先及び割当投資口数 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 2,770口

払込期日 2018年7月24日

調達する資金の使途 手元資金とし、支出するまで金融機関に預け入れの上、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金に充当

B 資産の取得

本投資法人は、以下のとおり、2018年7月3日付で不動産及び不動産信託受益権（21物件取得価格合計40,202百万円）を取得しました。

物件名称	資産の種類	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	取得先
藤和神田錦町ビル	不動産信託受益権	東京都千代田区	960	合同会社NRTグロース13
友泉東日本橋駅前ビル	不動産信託受益権	東京都中央区	1,152	合同会社ニコラスキャピタル11
広尾ONビル	不動産信託受益権	東京都渋谷区	2,392	合同会社ニコラスキャピタル11
TK五反田ビル	不動産信託受益権	東京都品川区	4,130	非開示（注2）
五反田さくらビル	不動産	東京都品川区	1,460	非開示（注2）
エスプリ亀戸	不動産信託受益権	東京都江東区	1,265	合同会社NRTグロース13
アルテビル肥後橋	不動産信託受益権	大阪府大阪市	1,453	合同会社ニコラスキャピタル11
ダイヤビル名駅	不動産信託受益権	愛知県名古屋市	1,167	合同会社ニコラスキャピタル11
レジデンス広尾	不動産信託受益権	東京都港区	2,590	合同会社ニコラスキャピタル10
レジデンス日本橋箱崎	不動産信託受益権	東京都中央区	1,300	非開示（注2）
Primegate飯田橋（注3）	不動産信託受益権	東京都新宿区	5,200	合同会社NRTグロース12
レジデンス江戸川橋	不動産信託受益権	東京都新宿区	1,230	合同会社ニコラスキャピタル11
メルヴィ洗足	不動産信託受益権	東京都大田区	740	合同会社ニコラスキャピタル10
フィールドアベニュー（注4）	不動産信託受益権	東京都大田区	3,110	合同会社NRTグロース12
ドミール北赤羽	不動産信託受益権	東京都北区	785	非開示（注2）
ドミー北赤羽	不動産信託受益権	東京都北区	986	非開示（注2）
スプラディッド新大阪Ⅲ	不動産信託受益権	大阪府大阪市	2,428	合同会社ニコラスキャピタル10
ゼフェロス南堀江	不動産信託受益権	大阪府大阪市	1,608	合同会社ニコラスキャピタル11
シャルマンフジ大阪城南	不動産信託受益権	大阪府大阪市	905	合同会社ニコラスキャピタル10
ピアチャーレ文の里	不動産信託受益権	大阪府大阪市	571	合同会社ニコラスキャピタル10
BECOME SAKAE	不動産信託受益権	愛知県名古屋市	4,770	合同会社NRTグロース12
合計			40,202	—

(注1) 「取得価格」は、売買契約書に記載された各不動産及び不動産信託受益権の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用（本投資法人が売買契約上の買主の地位の承継の対価として支払った費用を含みます。）は含まず、いずれも百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 取得先より承諾が得られていないことから非開示としています。

(注3) 本物件の1階から4階までの一部はオフィス・店舗物件として「S&Sビルディング」という名称が付されていますが、オフィス部分も含め「Primegate飯田橋」として記載しています。

(注4) 本物件は、本棟に加え構造的に独立した別棟がありますが、全体を1物件として記載しています。

C 資金の借入れ

本投資法人は、前記「B 資産の取得」に記載の物件の取得資金及びこれらの関連費用の支払の一部に充当するため、2018年7月3日付で以下の資金の借入れを行いました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	変動・固定の 区別	返済期日	返済 方法
株式会社三菱UFJ銀行	1,500	基準金利に0.40%を加えた利率(注5)	変動	2019年8月20日	期限 一括 返済 (注11)
株式会社三菱UFJ銀行をア レンジャーとする協調融資団 (注1)	7,000	基準金利に0.29%を加えた利率(注5) (注6)		2022年8月22日	
株式会社三菱UFJ銀行をア レンジャーとする協調融資団 (注2)	6,000	基準金利に0.33%を加えた利率(注5) (注7)		2023年8月21日	
株式会社三菱UFJ銀行をア レンジャーとする協調融資団 (注3)	2,000	基準金利に0.36%を加えた利率(注5) (注8)		2024年8月20日	
株式会社みずほ銀行	1,000	基準金利に0.39%を加えた利率(注5) (注9)		2025年1月20日	
株式会社三菱UFJ銀行をア レンジャーとする協調融資団 (注4)	2,500	基準金利に0.42%を加えた利率(注5) (注10)		2025年8月20日	
合計	20,000	—	—	—	—

(注1) 協調融資団は、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、みずほ信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行及び野村信託銀行株式会社により構成されています。

(注2) 協調融資団は、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行及びみずほ信託銀行株式会社により構成されています。

(注3) 協調融資団は、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行及びみずほ信託銀行株式会社により構成されています。

(注4) 協調融資団は、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、三井住友信託銀行株式会社及び株式会社日本政策投資銀行により構成されています。

(注5) 利払日は、初回を2018年7月20日とし、その後は毎月20日(同日が営業日でない場合は翌営業日とします。)及び元本返済期日です。利払日に支払う利息に適用される基準金利は、各利払日の直前の利払日の2営業日前における全銀協1か月日本円TIBORとなります。ただし、計算期間が1か月より長い場合又は1か月に満たない場合は、当該期間に適用する基準金利は、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。

(注6) 金利スワップ契約の締結により、調達金利は実質的に0.4118%で固定化されています。

(注7) 金利スワップ契約の締結により、調達金利は実質的に0.4770%で固定化されています。

(注8) 金利スワップ契約の締結により、調達金利は実質的に0.5384%で固定化されています。

(注9) 金利スワップ契約の締結により、調達金利は実質的に0.5806%で固定化されています。

(注10) 金利スワップ契約の締結により、調達金利は実質的に0.6336%で固定化されています。

(注11) 返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。

④ 運用状況の見通し

2018年12月期（2018年7月1日～2018年12月31日）及び2019年6月期（2019年1月1日～2019年6月30日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、後記「2018年12月期（2018年7月1日～2018年12月31日）及び2019年6月期（2019年1月1日～2019年6月30日）の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

2018年12月期（2018年7月1日～2018年12月31日）

営業収益	8,418百万円
営業利益	4,575百万円
経常利益	3,767百万円
当期純利益	3,767百万円
1口当たり分配金	8,373円
1口当たり利益超過分配金	0円

2019年6月期（2019年1月1日～2019年6月30日）

営業収益	8,434百万円
営業利益	4,481百万円
経常利益	3,850百万円
当期純利益	3,850百万円
1口当たり分配金	8,556円
1口当たり利益超過分配金	0円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金等は変動する可能性があります。また、本予想数値は分配金の額を保証するものではありません。

2018年12月期（2018年7月1日～2018年12月31日）及び2019年6月期（2019年1月1日～2019年6月30日）の
運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・2018年12月期（第13期）（2018年7月1日～2018年12月31日）（184日） ・2019年6月期（第14期）（2019年1月1日～2019年6月30日）（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在保有している不動産信託受益権及び不動産（合計87物件）について、2019年6月期末までの間に変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 ・実際には新規物件取得、又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業収益については、過去の実績値をもとに、それぞれ市場動向や物件の競争力等を勘案して算出しており、2018年12月期は8,418百万円、2019年6月期は8,434百万円を見込んでいます。 ・受取配当金については、2018年12月期、2019年6月期ともに見込んでいません。 ・営業収益については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・減価償却費以外の賃貸事業費用は、過去の実績値及び前所有者又は前信託受益者より提供を受けた情報をもとに、それぞれ費用の変動要素を反映して算出しており、2018年12月期は2,138百万円、2019年6月期は2,160百万円を見込んでいます。 ・減価償却費については、取得価格に付随費用等を含めて定額法により算出しており、2018年12月期は911百万円、2019年6月期は960百万円を想定しています。 ・一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税については売主と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、費用計上されません。したがって、2018年7月に取得した21物件については、2018年度の固定資産税及び都市計画税は2018年12月期においては費用計上されません。なお、2018年7月に取得した21物件について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税の総額は2018年12月期相当分として75百万円を想定しています。 ・修繕費に関しては、物件ごとに取得したエンジニアリング・レポートを参考に、資産運用会社（双日リートアドバイザーズ株式会社）が策定した修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因による修繕が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・資産運用報酬については、2018年12月期は561百万円を、2019年6月期は629百万円を見込んでいます。なお、資産運用報酬のうち、取得報酬は取得原価に算入されるため、費用計上されません。そのため、上記金額には取得報酬は含めていません。
営業外収益	<ul style="list-style-type: none"> ・営業外収益は、2018年12月期、2019年6月期ともに見込んでいません。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・2018年6月8日開催の役員会で決議した新投資口の発行に係る費用の支払総額は115百万円を見込んでおり、2018年12月期に一括費用計上することを想定しています。 ・支払利息等（融資関連費用、投資法人債利息等を含みます。）として、2018年12月期に691百万円、2019年6月期に630百万円を見込んでいます。

項目	前提条件
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在において、本投資法人の有利子負債残高は106,170百万円となっています。 ・2019年6月期末までに返済期限が到来する借入金(24,370百万円)については、借換え又は投資法人債の発行を行うことにより、有利子負債残高に変動が生じないことを前提としています。 ・2018年12月期末時点及び2019年6月期末時点でのLTVはそれぞれ、46.7%程度、46.8%程度となる見込みです。 ・LTVの算出に当たっては、以下の算式を使用しています。 LTV=有利子負債総額÷資産総額×100
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在発行済みである449,930口を前提とし、2019年6月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。 ・1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動又は今後の新投資口の発行等を含む種々の要因により大きく変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超えた金銭の分配については、現時点で行う予定はありません。 ・なお、金利スワップの繰延ヘッジ損益がマイナスとなる場合には、純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額を一時差異等調整引当額として分配する可能性があります。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、東京証券取引所の上場規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(3) 投資リスク

最新の有価証券届出書（2018年6月8日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2017年12月31日)	当期 (2018年 6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,081,408	12,032,033
信託現金及び信託預金	4,976,650	6,105,500
営業未収入金	87,232	87,585
前払費用	370,628	374,967
未収還付法人税等	7,553	9,865
その他	70,500	14,661
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	18,593,973	18,624,613
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	※1 50,201,105	※1 50,843,163
減価償却累計額	△5,363,472	△6,114,724
信託建物 (純額)	44,837,632	44,728,438
信託構築物	164,967	171,631
減価償却累計額	△34,263	△37,690
信託構築物 (純額)	130,704	133,941
信託機械及び装置	219,713	345,584
減価償却累計額	△17,878	△31,722
信託機械及び装置 (純額)	201,835	313,861
信託工具、器具及び備品	72,890	92,852
減価償却累計額	△15,146	△21,364
信託工具、器具及び備品 (純額)	57,743	71,487
信託土地	※2 149,411,625	※2 149,411,625
信託建設仮勘定	8,417	72,898
有形固定資産合計	194,647,958	194,732,254
無形固定資産		
信託借地権	15,806,402	15,806,402
その他	—	9,841
無形固定資産合計	15,806,402	15,816,243
投資その他の資産		
投資有価証券	561,951	667,069
敷金及び保証金	10,110	10,110
長期前払費用	760,904	781,528
その他	35,801	37,046
投資その他の資産合計	1,368,767	1,495,754
固定資産合計	211,823,128	212,044,252
繰延資産		
投資法人債発行費	—	20,320
繰延資産合計	—	20,320
資産合計	230,417,101	230,689,186

(単位：千円)

	前期 (2017年12月31日)	当期 (2018年 6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,371,522	1,251,212
短期借入金	2,600,000	2,600,000
1年内返済予定の長期借入金	20,300,000	21,770,000
未払費用	222,805	217,659
未払消費税等	138,589	40,897
繰延税金負債	3,333	891
前受金	1,146,470	1,227,838
その他	628,326	1,246,730
流動負債合計	26,411,047	28,355,230
固定負債		
投資法人債	—	2,000,000
長期借入金	83,270,000	79,800,000
信託預り敷金及び保証金	7,811,739	7,894,084
固定負債合計	91,081,739	89,694,084
負債合計	117,492,787	118,049,315
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	109,285,298	109,285,298
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,631,760	3,352,625
剰余金合計	3,631,760	3,352,625
投資主資本合計	112,917,058	112,637,924
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	7,254	1,946
評価・換算差額等合計	7,254	1,946
純資産合計	※3 112,924,313	※3 112,639,871
負債純資産合計	230,417,101	230,689,186

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日	当期 自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 6,437,641	※1 6,551,743
その他賃貸事業収入	※1 705,324	※1 625,895
不動産等交換差益	※2 376,123	-
受取配当金	34,393	47,868
営業収益合計	7,553,483	7,225,507
営業費用		
賃貸事業費用	※1 2,679,827	※1 2,664,876
資産運用報酬	530,433	536,111
資産保管手数料	13,056	13,014
一般事務委託手数料	50,012	46,767
役員報酬	3,300	2,400
会計監査人報酬	13,000	15,000
その他営業費用	148,441	111,812
営業費用合計	3,438,071	3,389,981
営業利益	4,115,411	3,835,526
営業外収益		
受取利息	80	84
未払分配金戻入	1,652	1,226
還付加算金	22	8
営業外収益合計	1,755	1,318
営業外費用		
支払利息	279,994	278,644
投資法人債利息	-	2,269
投資法人債発行費償却	-	614
融資関連費用	228,623	225,843
その他	-	5
営業外費用合計	508,617	507,377
経常利益	3,608,549	3,329,467
特別利益		
補助金収入	-	※3 104,414
特別利益合計	-	104,414
特別損失		
固定資産圧縮損	-	※4 103,833
特別損失合計	-	103,833
税引前当期純利益	3,608,549	3,330,048
法人税、住民税及び事業税	687	681
法人税等調整額	△2	0
法人税等合計	685	681
当期純利益	3,607,863	3,329,367
前期繰越利益	23,896	23,258
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,631,760	3,352,625

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)

(単位:千円)

	投資主資本			投資主資本合計	評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金			繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	109,285,298	3,242,988	3,242,988	112,528,286	12,014	12,014	112,540,301
当期変動額							
剰余金の配当		△3,219,091	△3,219,091	△3,219,091			△3,219,091
当期純利益		3,607,863	3,607,863	3,607,863			3,607,863
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)					△4,759	△4,759	△4,759
当期変動額合計	—	388,772	388,772	388,772	△4,759	△4,759	384,012
当期末残高	※1 109,285,298	3,631,760	3,631,760	112,917,058	7,254	7,254	112,924,313

当期(自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)

(単位:千円)

	投資主資本			投資主資本合計	評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金			繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	109,285,298	3,631,760	3,631,760	112,917,058	7,254	7,254	112,924,313
当期変動額							
剰余金の配当		△3,608,501	△3,608,501	△3,608,501			△3,608,501
当期純利益		3,329,367	3,329,367	3,329,367			3,329,367
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)					△5,308	△5,308	△5,308
当期変動額合計	—	△279,134	△279,134	△279,134	△5,308	△5,308	△284,442
当期末残高	※1 109,285,298	3,352,625	3,352,625	112,637,924	1,946	1,946	112,639,871

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期	当期
	自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日	自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	3,631,760,058	3,352,625,792
II 分配金の額	3,608,501,360	3,329,960,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(9,211)	(8,500)
III 次期繰越利益	23,258,698	22,665,792

分配金の額の算出方法	前期	当期
	<p>本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は租税特別措置法第67条の15に規定される配当可能利益の金額の100分の90に相当する額を超える金額としています。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えず、かつ法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数391,760口の整数倍となる3,608,501,360円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は租税特別措置法第67条の15に規定される配当可能利益の金額の100分の90に相当する額を超える金額としています。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えず、かつ法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数391,760口の整数倍となる3,329,960,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日	当期 自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,608,549	3,330,048
減価償却費	751,698	776,033
投資法人債発行費償却	-	614
不動産等交換差益	△376,123	-
固定資産除却損	1,134	3,277
固定資産圧縮損	-	103,833
受取利息	△80	△84
支払利息	279,994	280,914
営業未収入金の増減額 (△は増加)	25,125	△352
前払費用の増減額 (△は増加)	△340	△4,338
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△61,270	△20,624
未払消費税等の増減額 (△は減少)	31,337	△97,692
営業未払金の増減額 (△は減少)	109,602	△47,853
未払費用の増減額 (△は減少)	△3,970	7,634
前受金の増減額 (△は減少)	△26,236	81,368
その他	14,494	739,859
小計	4,353,916	5,152,638
利息の受取額	80	84
利息の支払額	△276,877	△293,694
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△234	△2,993
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,076,885	4,856,035
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△2,640,773	△1,038,302
信託無形固定資産の取得による支出	-	△9,954
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	783,213	339,923
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△538,141	△348,187
投資有価証券の払戻による収入	768,367	95,477
投資有価証券の取得による支出	△505,202	△194,091
その他の支出	△1,244	△1,244
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,133,780	△1,156,379
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	2,600,000	-
長期借入れによる収入	10,200,000	7,500,000
長期借入金の返済による支出	△10,200,000	△9,500,000
投資法人債の発行による収入	-	1,979,064
分配金の支払額	△3,226,036	△3,599,245
財務活動によるキャッシュ・フロー	△626,036	△3,620,181
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,317,068	79,475
現金及び現金同等物の期首残高	16,740,990	18,058,058
現金及び現金同等物の期末残高	※1 18,058,058	※1 18,137,533

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しています。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 2～63年 信託構築物 2～45年 信託機械及び装置 10年 信託工具、器具及び備品 2～15年</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>
4. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金の計上基準 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について個別の回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>
5. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期においては18,199千円です。当期は該当ありません。</p>
6. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、有効性の評価は省略しています。</p>
7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>

<p>8. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の固定資産等の取得原価に算入しています。</p>
-----------------------------------	---

(8) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

※1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額		(単位：千円)
	前期 (2017年12月31日)	当期 (2018年 6月30日)
信託建物	97,370	201,203
※2. 交換により取得した固定資産の圧縮記帳額		(単位：千円)
	前期 (2017年12月31日)	当期 (2018年 6月30日)
信託土地	416,596	416,596
※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額		(単位：千円)
	前期 (2017年12月31日)	当期 (2018年 6月30日)
	50,000	50,000

〔損益計算書に関する注記〕

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		(単位：千円)	
	前期 自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日	当期 自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日	
A. 不動産賃貸事業収益			
賃貸事業収入			
賃料収入	5,239,434	5,340,869	
共益費	973,447	989,568	
駐車場収入	224,760	221,305	6,551,743
その他賃貸事業収入			
水道光熱費収入	579,186	494,329	
その他賃貸収入	126,137	131,566	625,895
不動産賃貸事業収益合計	7,142,966	7,177,639	
B. 不動産賃貸事業費用			
賃貸事業費用			
管理業務費	511,052	499,049	
水道光熱費	512,400	446,685	
損害保険料	7,357	6,992	
修繕費	161,630	197,036	
租税公課	482,351	515,873	
減価償却費	751,698	776,033	
固定資産除却損	1,134	3,277	
信託報酬	23,337	23,100	
その他賃貸事業費用	228,863	196,828	
不動産賃貸事業費用合計	2,679,827	2,664,876	
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	4,463,138	4,512,762	

※2. 不動産等交換差益の内訳

前期(自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)

(単位: 千円)

JSプログレビル

不動産等譲渡対価	6,350,000	
不動産等譲渡原価	5,398,830	
その他譲渡費用	226,451	
固定資産圧縮額	395,686	
不動産等交換差益		329,031

グリーンオーク御徒町

不動産等譲渡対価	3,650,000	
不動産等譲渡原価	3,451,294	
その他譲渡費用	130,704	
固定資産圧縮額	20,909	
不動産等交換差益		47,091

当期(自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)

該当事項はありません。

※3. 補助金収入の内容

前期(自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)

補助金収入は、2017年度二酸化炭素排出抑制対策事業費等補助金及び2017年度省エネルギー投資促進に向けた支援補助金による収入です。

※4. 固定資産圧縮損は、補助金の受け入れにより取得価額から直接減額した価額であり、内訳は以下のとおりです。(単位: 千円)

	前期		当期	
	自 2017年 7月 1日	至 2017年12月31日	自 2018年 1月 1日	至 2018年 6月30日
信託建物		—		103,833

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期		当期	
	自	2017年 7月 1日	自	2018年 1月 1日
	至	2017年12月31日	至	2018年 6月30日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数				
発行可能投資口総口数		4,000,000口		4,000,000口
発行済投資口の総口数		391,760口		391,760口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

	前期		当期	
	自	2017年 7月 1日	自	2018年 1月 1日
	至	2017年12月31日	至	2018年 6月30日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係				(単位：千円)
現金及び預金		13,081,408		12,032,033
信託現金及び信託預金		4,976,650		6,105,500
現金及び現金同等物		18,058,058		18,137,533

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

(単位：千円)

	前期	当期
	(2017年12月31日)	(2018年 6月30日)
1年内	324,079	340,798
1年超	668,985	537,595
合計	993,064	878,394

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、設備投資、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行により調達を行います。

有利子負債による調達においては、原則として借入期間の長期化・金利の固定化及び返済期限の分散化等を通じた財務の安定性・流動性確保を目指すなど、堅固な財務体質を構築するための保守的な財務戦略を基本方針としています。また、一時的な余剰資金の効率的な運用に資するため、各種の預金等で運用することがあります。

デリバティブ取引については、借入金等の金利変動リスクをヘッジすることを目的としたものに限り、投機的な取引は行わない方針です。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

借入金及び投資法人債の資金用途は、資産の取得、設備投資、修繕、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済等です。借入金については、満期時に代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されています。

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものでありますが、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されています。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

本投資法人では、資金調達に係る流動性リスクについては、借入先金融機関の分散化を図るとともに、投資法人債の発行や投資口の発行等による資本市場からの資金調達を含めた多角的な資金調達を検討・実行することにより、リスクを管理・限定することとしています。

支払金利の上昇リスクについては、長期固定金利による借入割合を増やすことで、リスクを限定することができます。また、デリバティブ取引は、金利上昇リスクのヘッジ手段として活用することができることとしています。当期末現在、変動金利による借入金については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、有効性の評価は省略しています。

預金に関する預入先の信用リスクについては、預入先金融機関の分散化を図ることにより、当該リスクを限定することとしています。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価については、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2017年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（注2）参照）。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	13,081,408	13,081,408	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,976,650	4,976,650	—
資産合計	18,058,058	18,058,058	—
(3) 短期借入金	2,600,000	2,600,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	20,300,000	20,310,290	10,290
(5) 投資法人債	—	—	—
(6) 長期借入金	83,270,000	83,096,330	△173,669
負債合計	106,170,000	106,006,620	△163,379
(7) デリバティブ取引	10,592	10,592	—

2018年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（注2）参照）。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	12,032,033	12,032,033	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,105,500	6,105,500	—
資産合計	18,137,533	18,137,533	—
(3) 短期借入金	2,600,000	2,600,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	21,770,000	21,770,003	3
(5) 投資法人債	2,000,000	1,997,000	△3,000
(6) 長期借入金	79,800,000	79,566,838	△233,161
負債合計	106,170,000	105,933,842	△236,157
(7) デリバティブ取引	2,842	△9,366	△12,208

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金並びに(3) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額に等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(4) 1年内返済予定の長期借入金及び(6) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後と大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額とほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の借り入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の借り入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(5) 投資法人債

日本証券業協会による売買参考統計値に基づき算定しています。

(7) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額 前期：7,811,739千円 当期：7,894,084千円）については、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があり、さらには本投資法人の保有資産における過去のテナントの退去実績を分析しても個性が強く何ら傾向を見出せないこと等から、返還時期の想定を行うことが難しく、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。

投資有価証券（貸借対照表計上額 前期：561,951千円 当期：667,069千円）に関しては市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日(2017年12月31日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	13,081,408	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	4,976,650	—	—	—	—	—
合計	18,058,058	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日(2018年6月30日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	12,032,033	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	6,105,500	—	—	—	—	—
合計	18,137,533	—	—	—	—	—

(注4) 借入金及び投資法人債の決算日(2017年12月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	2,600,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	—
長期借入金	20,300,000	21,970,000	20,500,000	18,500,000	—	22,300,000
合計	22,900,000	21,970,000	20,500,000	18,500,000	—	22,300,000

借入金及び投資法人債の決算日(2018年6月30日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	2,600,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	2,000,000
長期借入金	21,770,000	20,500,000	19,500,000	10,000,000	6,100,000	23,700,000
合計	24,370,000	20,500,000	19,500,000	10,000,000	6,100,000	25,700,000

〔有価証券に関する注記〕

前期(2017年12月31日)

匿名組合出資持分(貸借対照表計上額561,951千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、記載していません。

当期(2018年6月30日)

匿名組合出資持分(貸借対照表計上額667,069千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、記載していません。

〔デリバティブ取引に関する注記〕

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(2017年12月31日)

該当事項はありません。

当期(2018年6月30日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期(2017年12月31日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	10,800,000	—	10,592	取引先金融機関から提示された価格によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	74,700,000	72,200,000	(注)	—
	合計		85,500,000	72,200,000	10,592	

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(4) 1年内返済予定の長期借入金」及び「(6) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期(2018年6月30日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	10,800,000	—	2,842	取引先金融機関から提示された価格によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	97,700,000 (注1)	87,800,000 (注1)	△ 12,208 (注2)	
	合計		108,500,000	87,800,000	△ 9,366	

(注1) 当該金額には、2018年6月29日付で締結した金利スワップ契約の契約額(18,500,000千円)が含まれています。金利スワップのヘッジ対象となる借入れの実行日は2018年7月3日です。

(注2) 2018年6月29日付で締結した金利スワップについては、2018年6月30日時点において、金利スワップの特例処理により一体として処理される長期借入金の発生が認識されないことから、2018年6月30日時点における時価を記載しています。なお、2018年6月29日付で締結した金利スワップ以外の金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(4) 1年内返済予定の長期借入金」及び「(6) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

〔退職給付に関する注記〕

前期(2017年12月31日)

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期(2018年6月30日)

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

〔税効果会計に関する注記〕

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 (2017年12月31日)	当期 (2018年 6月30日)
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	3	3
貸倒引当金	0	0
繰延税金資産合計	4	3
(繰延税金負債)		
繰延ヘッジ損益	3,337	895
繰延税金負債合計	3,337	895
繰延税金資産(△負債) の純額	△ 3,333	△ 891

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 (2017年12月31日)	当期 (2018年 6月30日)
法定実効税率 (調整)	31.74%	31.74%
支払分配金の損金算入額	△31.74%	△31.74%
住民税均等割	0.02%	0.02%
その他	0.00%	0.00%
税効果会計適用後の法人税 等の負担率	0.02%	0.02%

〔持分法損益等に関する注記〕

前期(自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)

本投資法人には、関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

当期(自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)

本投資法人には、関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 関連当事者との取引

(1) 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2017年7月1日 至 2017年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年1月1日 至 2018年6月30日）

該当事項はありません。

(2) 関連会社等

前期（自 2017年7月1日 至 2017年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年1月1日 至 2018年6月30日）

該当事項はありません。

(3) 兄弟会社等

前期（自 2017年7月1日 至 2017年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年1月1日 至 2018年6月30日）

該当事項はありません。

(4) 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2017年7月1日 至 2017年12月31日）

属性	氏名	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容又は 職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及 びその 近親者	杉田 俊夫	—	—	本投資法人執行役員 兼双日リートアドバ イザーズ株式会社代 表取締役社長	—	双日リートアドバ イザーズ株式会社への 資産運用報酬の支払 (注1)	701,411	未払 費用	141,390

(注1) 杉田俊夫が第三者（双日リートアドバイザーズ株式会社）の代表取締役社長として行った取引であり、資産運用委託報酬は、本投資法人の規約に定められた取引条件によっています。なお、杉田俊夫は2017年10月1日付で本投資法人の執行役員に就任していますが、資産運用報酬は、当期の全額を記載しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

当期（自 2018年1月1日 至 2018年6月30日）

属性	氏名	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容又は 職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及 びその 近親者	杉田 俊夫	—	—	本投資法人執行役員 兼双日リートアドバ イザーズ株式会社代 表取締役社長	—	双日リートアドバ イザーズ株式会社への 資産運用報酬の支払 (注1)	537,761	未払 費用	147,090

(注1) 杉田俊夫が第三者（双日リートアドバイザーズ株式会社）の代表取締役社長として行った取引であり、資産運用委託報酬は、本投資法人の規約に定められた取引条件によっています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

〔資産除去債務に関する注記〕

前期（自 2017年7月1日 至 2017年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年1月1日 至 2018年6月30日）

該当事項はありません。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人は、賃貸用のオフィスビル、住宅及び商業施設（土地等を含みます。）を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

	前期	当期
	自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日	自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	207,540,698	210,445,943
期中増減額	2,905,245	29,655
期末残高	210,445,943	210,475,599
期末時価	228,382,000	232,226,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額で記載しています。

（注2）貸借対照表計上額には、信託借地権の金額も含めていますが、信託建設仮勘定の金額は含めていません。

（注3）賃貸等不動産の前期中増減額のうち、主な増加額は「ホームマートホライゾンビル」等3物件（合計 11,327,967千円）の取得によるものであり、主な減少額は「JSプログレビル」等2物件（合計8,850,124千円）の譲渡によるものです。

（注4）賃貸等不動産の当期中増減額のうち、主な増加額は資本的支出によるものであり、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

（注5）期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔セグメント情報等に関する注記〕

〔セグメント情報〕

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

〔関連情報〕

前期（自 2017年7月1日 至 2017年12月31日）

1. 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客毎の情報

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の営業収益の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しています。

当期（自 2018年1月1日 至 2018年6月30日）

1. 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客毎の情報

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の営業収益の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しています。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期	当期
	自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日	自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日
1口当たり純資産額	288,248円	287,522円
1口当たり当期純利益	9,209円	8,498円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日	自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日
当期純利益（千円）	3,607,863	3,329,367
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	3,607,863	3,329,367
期中平均投資口数（口）	391,760	391,760

〔重要な後発事象に関する注記〕

1. 新投資口の発行

本投資法人は、2018年6月8日開催の本投資法人役員会において、以下のとおり、新投資口の発行に関し決議し、一般募集による新投資口の発行（海外募集分を含みます。以下同じです。）については2018年7月2日に払込が完了し、第三者割当による新投資口の発行については2018年7月24日に払込が完了しています。

(イ) 一般募集による新投資口の発行

発行新投資口数 55,400口（国内募集23,407口、海外募集31,993口）

払込金額（発行価額） 1口当たり 296,206円

払込金額（発行価額）の総額 16,409,812,400円

払込期日 2018年7月2日

調達する資金の使途 後記「2. 資産の取得」に記載の特定資産の取得資金の一部に充当

(ロ) 第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数 2,770口

払込金額（発行価額） 1口当たり 296,206円

払込金額（発行価額）の総額 820,490,620円

割当先及び割当投資口数 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 2,770口

払込期日 2018年7月24日

調達する資金の使途 手元資金とし、支出するまで金融機関に預け入れの上、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金に充当

2. 資産の取得

本投資法人は、以下のとおり、2018年7月3日付で不動産及び不動産信託受益権（21物件取得価格合計40,202百万円）を取得しました。

物件名称	資産の種類	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	取得先
藤和神田錦町ビル	不動産信託受益権	東京都千代田区	960	合同会社NRTグロース13
友泉東日本橋駅前ビル	不動産信託受益権	東京都中央区	1,152	合同会社ニコラスキャピタル11
広尾ONビル	不動産信託受益権	東京都渋谷区	2,392	合同会社ニコラスキャピタル11
TK五反田ビル	不動産信託受益権	東京都品川区	4,130	非開示（注2）
五反田さくらビル	不動産	東京都品川区	1,460	非開示（注2）
エスプリ亀戸	不動産信託受益権	東京都江東区	1,265	合同会社NRTグロース13
アルテビル肥後橋	不動産信託受益権	大阪府大阪市	1,453	合同会社ニコラスキャピタル11
ダイヤビル名駅	不動産信託受益権	愛知県名古屋	1,167	合同会社ニコラスキャピタル11
レジデンス広尾	不動産信託受益権	東京都港区	2,590	合同会社ニコラスキャピタル10
レジデンス日本橋箱崎	不動産信託受益権	東京都中央区	1,300	非開示（注2）
Primegate飯田橋（注3）	不動産信託受益権	東京都新宿区	5,200	合同会社NRTグロース12
レジデンス江戸川橋	不動産信託受益権	東京都新宿区	1,230	合同会社ニコラスキャピタル11
メルヴィ洗足	不動産信託受益権	東京都大田区	740	合同会社ニコラスキャピタル10
フィールドアベニュー（注4）	不動産信託受益権	東京都大田区	3,110	合同会社NRTグロース12
ドミール北赤羽	不動産信託受益権	東京都北区	785	非開示（注2）
ドミー北赤羽	不動産信託受益権	東京都北区	986	非開示（注2）
スブランディッド新大阪Ⅲ	不動産信託受益権	大阪府大阪市	2,428	合同会社ニコラスキャピタル10
ゼフェロス南堀江	不動産信託受益権	大阪府大阪市	1,608	合同会社ニコラスキャピタル11
シャルマンフジ大阪城南	不動産信託受益権	大阪府大阪市	905	合同会社ニコラスキャピタル10
ピアチャーレ文の里	不動産信託受益権	大阪府大阪市	571	合同会社ニコラスキャピタル10
BECOME SAKAE	不動産信託受益権	愛知県名古屋	4,770	合同会社NRTグロース12
合計			40,202	—

(注1) 「取得価格」は、売買契約書に記載された各不動産及び不動産信託受益権の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用（本投資法人が売買契約上の買主の地位の承継の対価として支払った費用を含みます。）は含まず、いずれも百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 取得先より承諾が得られていないことから非開示としています。

(注3) 本物件の1階から4階までの一部はオフィス・店舗物件として「S&Sビルディング」という名称が付されていますが、オフィス部分も含め「Primegate飯田橋」として記載しています。

(注4) 本物件は、本棟に加え構造的に独立した別棟がありますが、全体を1物件として記載しています。

3. 資金の借入れ

本投資法人は、上記「2. 資産の取得」に記載の物件の取得資金及びこれらの関連費用の支払の一部に充当するため、2018年7月3日付で以下の資金の借入れを行いました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	変動・固定の 区別	返済期日	返済 方法
株式会社三菱UFJ銀行	1,500	基準金利に0.40%を加えた利率(注5)	変動	2019年8月20日	期限 一括 返済 (注11)
株式会社三菱UFJ銀行をア レンジャーとする協調融資団 (注1)	7,000	基準金利に0.29%を加えた利率(注5) (注6)		2022年8月22日	
株式会社三菱UFJ銀行をア レンジャーとする協調融資団 (注2)	6,000	基準金利に0.33%を加えた利率(注5) (注7)		2023年8月21日	
株式会社三菱UFJ銀行をア レンジャーとする協調融資団 (注3)	2,000	基準金利に0.36%を加えた利率(注5) (注8)		2024年8月20日	
株式会社みずほ銀行	1,000	基準金利に0.39%を加えた利率(注5) (注9)		2025年1月20日	
株式会社三菱UFJ銀行をア レンジャーとする協調融資団 (注4)	2,500	基準金利に0.42%を加えた利率(注5) (注10)		2025年8月20日	
合計	20,000	—	—	—	—

(注1) 協調融資団は、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、みずほ信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行及び野村信託銀行株式会社により構成されています。

(注2) 協調融資団は、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行及びみずほ信託銀行株式会社により構成されています。

(注3) 協調融資団は、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行及びみずほ信託銀行株式会社により構成されています。

(注4) 協調融資団は、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、三井住友信託銀行株式会社及び株式会社日本政策投資銀行により構成されています。

(注5) 利払日は、初回を2018年7月20日とし、その後は毎月20日(同日が営業日でない場合は翌営業日とします。)及び元本返済期日です。利払日に支払う利息に適用される基準金利は、各利払日の直前の利払日の2営業日前における全銀協1か月日本円TIBORとなります。ただし、計算期間が1か月より長い場合又は1か月に満たない場合は、当該期間に適用する基準金利は、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。

(注6) 金利スワップ契約の締結により、調達金利は実質的に0.4118%で固定化されています。

(注7) 金利スワップ契約の締結により、調達金利は実質的に0.4770%で固定化されています。

(注8) 金利スワップ契約の締結により、調達金利は実質的に0.5384%で固定化されています。

(注9) 金利スワップ契約の締結により、調達金利は実質的に0.5806%で固定化されています。

(注10) 金利スワップ契約の締結により、調達金利は実質的に0.6336%で固定化されています。

(注11) 返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の当期末までの最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)(注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2014年 1月17日	投資口の分割	200	400	—	100	(注2)
2014年 4月23日	公募増資	144,200	144,600	35,066	35,166	(注3)
2014年 5月23日	第三者割当増資	7,210	151,810	1,753	36,919	(注4)
2015年 2月10日	公募増資	145,000	296,810	46,137	83,057	(注5)
2015年 3月10日	第三者割当増資	7,250	304,060	2,306	85,364	(注6)
2015年 7月 1日	公募増資	84,000	388,060	22,911	108,276	(注7)
2015年 7月28日	第三者割当増資	3,700	391,760	1,009	109,285	(注8)

(注1) 出資総額は、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 2014年1月17日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしました。

(注3) 1口当たり発行価格252,000円(発行価額243,180円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価額243,180円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価格330,037円(発行価額318,189円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価額318,189円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価格282,918円(発行価額272,761円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり発行価額272,761円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

当期中における役員の変動はありません。本書の日付現在における役員については、最新の有価証券報告書(2018年3月28日提出)をご参照ください。

(2) 本資産運用会社の役員の変動

本書の日付現在における役員については、最新の有価証券報告書(2018年3月28日提出)をご参照ください。

なお、当期において、2018年3月31日付で、茂木良夫が取締役(非常勤)を退任し、同年4月1日付で、西原 茂が取締役(非常勤)に就任しました。また、2018年4月1日付で、林幸広が取締役副社長(常勤)に就任しました。なお、林幸広は、取締役副社長就任後も財務企画本部長を兼務しています。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (2017年12月31日)		当期 (2018年6月30日)		
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	
信託 不動産 (注3)	オフィス	都心6区(注4)	129,121	56.0	129,287	56.0	
		三大都市圏(注5) (都心6区は除く)	53,528	23.2	53,580	23.2	
		小計	182,649	79.3	182,868	79.3	
	住宅	三大都市圏(注5) (都心6区を含む)	20,057	8.7	19,909	8.6	
		政令指定都市等(注6)	2,192	1.0	2,173	0.9	
		小計	22,249	9.7	22,082	9.6	
	商業施設	—	5,546	2.4	5,524	2.4	
	合計			210,445	91.3	210,475	91.2
	投資有価証券(注7)			561	0.2	667	0.3
預金・その他の資産			19,409	8.4	19,546	8.5	
資産総額計			230,417	100.0	230,689	100.0	

(注1) 「保有総額」は、各決算期時点の貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。また、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 「対総資産比率」は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計が小計欄又は合計欄の記載と一致しない場合があります。

(注3) 「信託不動産」には、信託建設仮勘定を含めていません。

(注4) 「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。

(注5) 「三大都市圏」とは、東京経済圏、大阪経済圏及び名古屋経済圏をいいます。「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいい、「大阪経済圏」とは、大阪府、京都府及び兵庫県をいい、「名古屋経済圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいいます。

(注6) 「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。

(注7) 投資有価証券は、前期は、合同会社ニコラスキャピタル10及び合同会社ニコラスキャピタル11をそれぞれ営業者とする匿名組合出資持分であり、当期は、合同会社ニコラスキャピタル10、合同会社ニコラスキャピタル11、合同会社NRTグロース12及び合同会社NRTグロース13をそれぞれ営業者とする匿名組合出資持分です。

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

(2018年6月30日現在)

資産の種類	銘柄名	数量 (口)	帳簿価額 (百万円) (注1)	評価額 (百万円) (注1) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	備考
匿名組合出資持分	合同会社ニコラスキャピタル10 劣後匿名組合出資持分	—	51	51	0.0	(注4)
匿名組合出資持分	合同会社ニコラスキャピタル11 匿名組合出資持分	—	427	427	0.2	(注5)
匿名組合出資持分	合同会社NRTグロース12 劣後匿名組合出資持分	—	50	50	0.0	(注6)
匿名組合出資持分	合同会社NRTグロース13 匿名組合出資持分	—	137	137	0.1	(注7)
合計		—	667	667	0.3	

(注1) 「帳簿価額」及び「評価額」は百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 「評価額」は、帳簿価額を記載しています。

(注3) 「対総資産比率」は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 運用資産は、「レジデンス広尾」、「メルヴィ洗足」、「スブランディッド新大阪Ⅲ」、「シャルマンフジ大阪城南」及び「ピアチェーレ文の里」の各不動産信託受益権です。

(注5) 運用資産は、「友泉東日本橋駅前ビル」、「レジデンス江戸川橋」、「ゼフェロス南堀江」、「アルテビル肥後橋」、「ダイヤビル名駅」及び「広尾ONビル」の各不動産信託受益権です。

(注6) 運用資産は、「Primegate 飯田橋」、「フィールドアベニュー」及び「BECOME SAKAE」の各不動産信託受益権です。

(注7) 運用資産は、「藤和神田錦町ビル」及び「エスプリ亀戸」の各不動産信託受益権です。

②投資不動産物件

2018年6月30日現在、該当事項はありません。

③その他投資資産の主要なもの

(イ) 保有信託不動産の概要

本投資法人の2018年6月30日現在における保有信託不動産の概要は、以下のとおりです。

番号	不動産等の名称	用途	所在地	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
A-1	FORECAST西新宿	オフィス	東京都新宿区	1,945.68	2,260	1.1
A-2	日本橋プラヤビル	オフィス	東京都中央区	2,490.08	2,130	1.0
A-3	FORECAST四谷	オフィス	東京都新宿区	1,678.15	1,430	0.7
A-4	FORECAST新宿AVENUE	オフィス	東京都新宿区	4,337.15	6,500	3.1
A-5	FORECAST市ヶ谷(注4)	オフィス	東京都新宿区	3,844.66	4,800	2.3
A-6	FORECAST三田	オフィス	東京都港区	1,786.18	1,800	0.9
A-7	FORECAST新宿SOUTH	オフィス	東京都新宿区	13,875.04	13,990	6.7
A-8	FORECAST桜橋	オフィス	東京都中央区	6,566.76	5,760	2.8
A-9	グリーンオーク茅場町	オフィス	東京都中央区	2,995.35	2,860	1.4
A-10	グリーンオーク九段	オフィス	東京都千代田区	2,594.46	2,780	1.3
A-11	グリーンオーク高輪台	オフィス	東京都港区	2,621.74	2,260	1.1
A-13	東池袋センタービル	オフィス	東京都豊島区	4,219.65	2,520	1.2
A-14	セントラル代官山	オフィス	東京都渋谷区	1,898.83	3,510	1.7
A-16	広尾リープレックス・ビズ	オフィス	東京都港区	1,500.85	2,827	1.4
A-17	芝公園三丁目ビル	オフィス	東京都港区	7,882.60	7,396	3.6
A-18	FORECAST飯田橋	オフィス	東京都千代田区	4,066.50	5,230	2.5
A-19	九段北325ビル	オフィス	東京都千代田区	2,007.07	1,850	0.9
A-20	FORECAST内神田	オフィス	東京都千代田区	1,230.44	1,240	0.6
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	3,447.16	2,810	1.4
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	3,056.56	2,640	1.3
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	オフィス	東京都千代田区	3,064.20	2,100	1.0
A-24	ピジョンビル	オフィス	東京都中央区	3,022.25	2,837	1.4
A-25	FORECAST人形町	オフィス	東京都中央区	2,277.62	2,070	1.0
A-26	FORECAST人形町PLACE	オフィス	東京都中央区	1,867.95	1,650	0.8
A-27	FORECAST新常盤橋	オフィス	東京都中央区	1,804.09	2,030	1.0
A-28	西新宿三晃ビル	オフィス	東京都新宿区	2,479.80	2,207	1.1
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	オフィス	東京都新宿区	1,401.68	1,249	0.6
A-30	FORECAST品川	オフィス	東京都品川区	2,385.47	2,300	1.1
A-31	西五反田8丁目ビル	オフィス	東京都品川区	2,999.68	2,210	1.1
A-32	藤和東五反田ビル	オフィス	東京都品川区	2,939.16	2,033	1.0
A-33	FORECAST高田馬場	オフィス	東京都豊島区	5,661.49	5,550	2.7
A-34	目白NTビル	オフィス	東京都豊島区	4,497.27	3,094	1.5
A-35	東信東池袋ビル	オフィス	東京都豊島区	1,645.18	979	0.5
A-36	三井ウッドビル	オフィス	東京都江東区	4,006.20	2,475	1.2
A-37	板橋本町ビル	オフィス	東京都板橋区	6,356.89	3,146	1.5
A-38	ANTEX24ビル	オフィス	東京都台東区	2,267.59	1,691	0.8

番号	不動産等の名称	用途	所在地	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	オフィス	東京都台東区	2,651.27	1,550	0.7
A-40	イーストサイドビル	オフィス	東京都台東区	2,096.92	1,372	0.7
A-41	I・S南森町ビル	オフィス	大阪府大阪市	4,164.82	2,258	1.1
A-42	サンワールドビル	オフィス	大阪府大阪市	3,012.86	1,200	0.6
A-43	丸の内三丁目ビル	オフィス	愛知県名古屋市	4,219.19	1,626	0.8
A-44	MK麴町ビル	オフィス	東京都千代田区	1,748.92	1,781	0.9
A-45	虎ノ門桜ビル	オフィス	東京都港区	3,049.79	4,120	2.0
A-46	ラ・ベリテAKASAKA	オフィス	東京都港区	1,707.18	2,000	1.0
A-47	神田オーシャンビル	オフィス	東京都千代田区	1,484.74	1,440	0.7
A-48	Shinto GINZA EAST	オフィス	東京都中央区	1,206.28	1,352	0.7
A-49	FORECAST茅場町	オフィス	東京都中央区	3,882.61	3,000	1.4
A-50	FORECAST早稲田FIRST	オフィス	東京都新宿区	4,340.66	4,775	2.3
A-51	FORECAST五反田WEST	オフィス	東京都品川区	8,981.55	6,520	3.1
A-52	大宮センタービル	オフィス	埼玉県さいたま市	14,311.77	15,585	7.5
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	オフィス	大阪府大阪市	5,102.55	2,850	1.4
A-54	NORE伏見	オフィス	愛知県名古屋市	3,857.58	2,840	1.4
A-55	NORE名駅	オフィス	愛知県名古屋市	4,280.75	2,520	1.2
A-56	ホームマートホライズンビル	オフィス	東京都千代田区	6,038.51	6,705	3.2
A-57	三宮ファーストビル	オフィス	兵庫県神戸市	3,630.88	1,390	0.7
B-1	タワーコート北品川	住宅	東京都品川区	16,913.29	11,880	5.7
B-2	スカイヒルズN11	住宅	北海道札幌市	8,567.50	1,570	0.8
B-3	マイアトリア名駅	住宅	愛知県名古屋市	2,890.78	1,280	0.6
B-4	マイアトリア栄	住宅	愛知県名古屋市	3,121.60	1,110	0.5
B-5	マックヴィラージュ平安	住宅	愛知県名古屋市	2,250.00	785	0.4
B-6	シーム・ドエル筒井	住宅	愛知県名古屋市	1,800.00	695	0.3
B-7	シエル薬院	住宅	福岡県福岡市	1,544.87	640	0.3
B-8	神田リープレックス・リズ	住宅	東京都千代田区	2,183.93	1,813	0.9
B-9	スプラディッド難波	住宅	大阪府大阪市	6,212.36	3,502	1.7
C-1	小滝橋パシフィカビル	商業施設	東京都新宿区	1,383.31	3,350	1.6
C-2	光明池アクト	商業施設	大阪府堺市	6,173.41	2,063	1.0
	合計			255,531.31	207,795	100.0

(注1) 「総賃貸可能面積」は、各信託不動産に係る建物の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と本投資法人が考えるものを記載しています。以下同じです。

(注2) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用、固定資産税、都市計画税、消費税等を含んでいません。また、百万円未満を切捨てて記載しています。以下同じです。

(注3) 「投資比率」は、取得価格の合計に対する各物件の取得価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計は100%にならない場合があります。

(注4) 本物件の1階から7階までは、オフィス用物件として「FORECAST市ヶ谷」という名称が、8階から9階までは、住宅用物件として「Eponoqu市ヶ谷」という名称がそれぞれ付されていますが、住宅部分も含め「FORECAST市ヶ谷」として記載しています。以下同じです。

(ロ) 賃貸状況の概要

番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (注1)	稼働率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	総賃料収入 (百万円) (注4)
A-1	FORECAST西新宿	1,945.68	1,945.68	100.0	17	159
A-2	日本橋プラヤビル	2,490.08	2,490.08	100.0	2	152
A-3	FORECAST四谷	1,678.15	1,678.15	100.0	13	100
A-4	FORECAST新宿AVENUE	4,337.15	4,337.15	100.0	6	389
A-5	FORECAST市ヶ谷	3,844.66	3,844.66	100.0	22	274
A-6	FORECAST三田	1,786.18	1,786.18	100.0	5	112
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,875.04	13,875.04	100.0	19	1,070
A-8	FORECAST桜橋	6,566.76	6,566.76	100.0	5	388
A-9	グリーンオーク茅場町	2,995.35	2,995.35	100.0	8	181
A-10	グリーンオーク九段	2,594.46	2,594.46	100.0	3	176
A-11	グリーンオーク高輪台	2,621.74	2,448.55	93.4	10	137
A-13	東池袋センタービル	4,219.65	4,219.65	100.0	6	217
A-14	セントラル代官山	1,898.83	1,898.83	100.0	4	162
A-16	広尾リープレックス・ビズ	1,500.85	1,500.85	100.0	8	151
A-17	芝公園三丁目ビル	7,882.60	7,882.60	100.0	4	413
A-18	FORECAST飯田橋	4,066.50	4,066.50	100.0	22	244
A-19	九段北325ビル	2,007.07	2,007.07	100.0	8	106
A-20	FORECAST内神田	1,230.44	1,230.44	100.0	5	70
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	3,447.16	3,447.16	100.0	10	175
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	3,056.56	3,056.56	100.0	9	155
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	3,064.20	3,064.20	100.0	6	145
A-24	ピジョンビル	3,022.25	3,022.25	100.0	1	非開示(注5)
A-25	FORECAST人形町	2,277.62	2,277.62	100.0	6	107
A-26	FORECAST人形町PLACE	1,867.95	1,867.95	100.0	7	100
A-27	FORECAST新常盤橋	1,804.09	1,804.09	100.0	11	100
A-28	西新宿三晃ビル	2,479.80	2,479.80	100.0	8	129
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,401.68	1,401.68	100.0	6	71
A-30	FORECAST品川	2,385.47	2,385.47	100.0	6	119
A-31	西五反田8丁目ビル	2,999.68	2,999.68	100.0	8	135
A-32	藤和東五反田ビル	2,939.16	2,939.16	100.0	7	131
A-33	FORECAST高田馬場	5,661.49	5,661.49	100.0	7	308
A-34	目白NTビル	4,497.27	4,497.27	100.0	5	195
A-35	東信東池袋ビル	1,645.18	1,645.18	100.0	3	69
A-36	三井ウッディビル	4,006.20	4,006.20	100.0	6	163
A-37	板橋本町ビル	6,356.89	6,356.89	100.0	4	222
A-38	ANTEX24ビル	2,267.59	2,267.59	100.0	7	91
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	2,651.27	2,651.27	100.0	8	118

番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (注1)	稼働率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	総賃料収入 (百万円) (注4)
A-40	イーストサイドビル	2,096.92	2,096.92	100.0	4	92
A-41	I・S南森町ビル	4,164.82	4,164.82	100.0	16	167
A-42	サンワールドビル	3,012.86	3,012.86	100.0	1	非開示(注6)
A-43	丸の内三丁目ビル	4,219.19	4,219.19	100.0	22	128
A-44	MK麴町ビル	1,748.92	1,587.69	90.8	8	92
A-45	虎ノ門桜ビル	3,049.79	3,049.79	100.0	12	218
A-46	ラ・ベリテAKASAKA	1,707.18	1,707.18	100.0	6	111
A-47	神田オーシャンビル	1,484.74	1,484.74	100.0	24	92
A-48	Shinto GINZA EAST	1,206.28	1,206.28	100.0	6	72
A-49	FORECAST茅場町	3,882.61	3,831.66	98.7	13	156
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,340.66	4,340.66	100.0	8	244
A-51	FORECAST五反田WEST	8,981.55	8,981.55	100.0	13	440
A-52	大宮センタービル	14,311.77	14,311.77	100.0	28	944
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	5,102.55	5,102.55	100.0	23	191
A-54	NORE伏見	3,857.58	3,857.58	100.0	7	169
A-55	NORE名駅	4,280.75	4,280.75	100.0	20	173
A-56	ホームマートホライゾンビル	6,038.51	6,038.51	100.0	12	376
A-57	三宮ファーストビル	3,630.88	3,630.88	100.0	24	115
B-1	タワーコート北品川	16,913.29	16,838.74	99.6	277	781
B-2	スカイヒルズN11	8,567.50	8,567.50	100.0	1	115
B-3	マイアトリア名駅	2,890.78	2,542.68	88.0	62	82
B-4	マイアトリア栄	3,121.60	3,121.60	100.0	1	73
B-5	マックヴィラージュ平安	2,250.00	2,250.00	100.0	1	53
B-6	シーム・ドエル筒井	1,800.00	1,800.00	100.0	1	49
B-7	シエル薬院	1,544.87	1,509.40	97.7	41	44
B-8	神田リープレックス・リズ	2,183.93	2,138.12	97.9	40	104
B-9	スプラディット難波	6,212.36	6,039.80	97.2	244	222
C-1	小滝橋パシフィカビル	1,383.31	1,256.33	90.8	7	163
C-2	光明池アクト	6,173.41	6,111.83	99.0	25	184
	合計	255,531.31	254,280.89	99.5	1,239	12,949

(注1) 「総賃貸面積」は、2018年6月30日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、2018年6月30日現在における各信託不動産に係る各転貸借契約に表示されたエンドテナントの賃貸面積の合計を記載しています。

(注2) 「稼働率」は、2018年6月30日現在における総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「テナント総数」は、2018年6月30日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約に表示された建物毎の賃貸借契約上のテナント数(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)の合計を記載しています。なお、当該資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)を記載していますが、マスターリースの種別がパス・スルーであるものの、マスターリース会社より一括転貸を受けている転借人がプロパティ・マネジメント業務を受託しており、かつ、マスターリース会社に固定賃料を支払うこととされている場合、テナント総数は1と記載しています。

- (注4) 「総賃料収入」は、2018年6月30日現在における当該資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）に表示された建物につき、月間賃料（共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとし、）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている資産については、その合計額）（消費税は含みません。）につき百万円未満を切捨てて記載しています。そのため、各物件に係る数値を合計しても、必ずしも合計欄に記載の数値と一致しません。なお、当該資産につきパス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料（共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとし、）（消費税は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。
- (注5) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。
- (注6) 転借人であるテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

(ハ) 期末算定価額の概要 (2018年6月30日現在)

番号	不動産等の名称	取得価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	直接還元法		DCF法		
					価格 (百万円)	還元 利回り	価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
A-1	FORECAST西新宿	2,260	2,162	2,920	2,960	4.1%	2,880	3.7%	4.3%
A-2	日本橋プラヤビル	2,130	2,039	2,400	2,430	4.4%	2,370	4.2%	4.6%
A-3	FORECAST四谷	1,430	1,384	1,810	1,840	4.1%	1,780	3.9%	4.3%
A-4	FORECAST新宿AVENUE	6,500	6,289	7,890	8,010	3.7%	7,770	3.5%	3.9%
A-5	FORECAST市ヶ谷	4,800	4,598	5,690	5,790	3.8%	5,590	3.6%	4.0%
A-6	FORECAST三田	1,800	1,750	2,270	2,310	3.9%	2,230	3.7%	4.1%
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,990	14,859	17,000	17,100	3.6%	16,800	3.3%	3.8%
A-8	FORECAST桜橋	5,760	6,043	6,410	6,480	4.2%	6,330	4.0%	4.4%
A-9	グリーンオーク茅場町	2,860	3,005	3,230	3,290	4.1%	3,170	3.9%	4.3%
A-10	グリーンオーク九段	2,780	2,909	3,210	3,260	3.9%	3,160	3.7%	4.1%
A-11	グリーンオーク高輪台	2,260	2,219	2,560	2,590	4.2%	2,530	4.0%	4.4%
A-13	東池袋センタービル	2,520	2,705	2,910	2,920	4.7%	2,890	4.5%	4.9%
A-14	セントラル代官山	3,510	3,645	3,690	3,760	3.7%	3,610	3.5%	3.9%
A-16	広尾リープレックス・ビズ	2,827	2,857	3,190	3,240	4.1%	3,130	3.9%	4.3%
A-17	芝公園三丁目ビル	7,396	7,424	9,650	10,000	3.7%	9,500	3.5%	3.9%
A-18	FORECAST飯田橋	5,230	5,404	5,490	5,520	3.9%	5,460	3.6%	4.0%
A-19	九段北325ビル	1,850	1,945	2,020	2,050	3.9%	1,980	3.7%	4.1%
A-20	FORECAST内神田	1,240	1,292	1,290	1,310	4.1%	1,270	3.9%	4.3%
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	2,810	2,837	3,050	3,090	4.2%	3,010	4.0%	4.4%
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	2,640	2,710	2,760	2,800	4.2%	2,720	4.0%	4.4%
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	2,100	2,199	2,400	2,430	4.2%	2,370	4.0%	4.4%
A-24	ビジョンビル	2,837	2,909	2,920	2,960	4.3%	2,880	4.1%	4.5%
A-25	FORECAST人形町	2,070	2,144	2,070	2,110	4.3%	2,030	4.1%	4.5%
A-26	FORECAST人形町PLACE	1,650	1,658	1,800	1,820	4.3%	1,770	4.1%	4.5%
A-27	FORECAST新常盤橋	2,030	2,123	2,070	2,090	4.3%	2,050	4.0%	4.4%
A-28	西新宿三晃ビル	2,207	2,244	2,320	2,360	4.3%	2,280	4.1%	4.5%
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,249	1,303	1,420	1,440	3.8%	1,390	3.6%	4.0%
A-30	FORECAST品川	2,300	2,391	2,310	2,330	4.3%	2,290	4.0%	4.4%
A-31	西五反田8丁目ビル	2,210	2,295	2,400	2,430	4.2%	2,370	4.0%	4.4%
A-32	藤和東五反田ビル	2,033	2,083	2,180	2,210	4.2%	2,150	4.0%	4.4%
A-33	FORECAST高田馬場	5,550	5,864	5,580	5,660	4.5%	5,500	4.3%	4.7%
A-34	目白NTビル	3,094	3,110	3,370	3,410	4.6%	3,330	4.4%	4.8%
A-35	東信東池袋ビル	979	992	1,050	1,060	4.8%	1,040	4.6%	5.0%
A-36	三井ウッディビル	2,475	2,618	2,680	2,690	4.8%	2,660	4.5%	4.9%
A-37	板橋本町ビル	3,146	3,128	3,390	3,420	4.8%	3,350	4.5%	5.0%
A-38	ANTEX24ビル	1,691	1,783	1,730	1,740	4.6%	1,710	4.3%	4.7%
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	1,550	1,645	1,850	1,860	4.7%	1,840	4.4%	4.9%
A-40	イーストサイドビル	1,372	1,388	1,500	1,520	4.7%	1,480	4.5%	4.9%

番号	不動産等の名称	取得価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	直接還元法		DCF法		
					価格 (百万円)	還元 利回り	価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
A-41	I・S南森町ビル	2,258	2,266	2,520	2,540	4.6%	2,500	4.4%	4.8%
A-42	サンワールドビル	1,200	1,295	1,260	1,270	4.9%	1,240	4.7%	5.1%
A-43	丸の内三丁目ビル	1,626	1,688	1,940	1,960	4.8%	1,920	4.6%	5.0%
A-44	MK麴町ビル	1,781	1,811	1,960	2,000	3.7%	1,920	3.5%	3.9%
A-45	虎ノ門桜ビル	4,120	4,295	4,410	4,440	3.6%	4,380	3.3%	3.7%
A-46	ラ・ペリテAKASAKA	2,000	2,151	2,190	2,220	3.8%	2,150	3.6%	4.0%
A-47	神田オーシャンビル	1,440	1,469	1,640	1,660	4.0%	1,610	3.8%	4.2%
A-48	Shinto GINZA EAST	1,352	1,360	1,430	1,430	4.0%	1,420	3.7%	4.1%
A-49	FORECAST茅場町	3,000	3,129	2,970	2,990	4.4%	2,950	4.1%	4.5%
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,775	4,830	4,900	4,990	4.1%	4,800	3.9%	4.3%
A-51	FORECAST五反田WEST	6,520	6,951	6,950	7,030	4.0%	6,870	3.8%	4.2%
A-52	大宮センタービル	15,585	15,553	18,300	18,500	4.4%	18,000	4.2%	4.6%
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	2,850	2,888	2,950	2,970	4.6%	2,920	4.3%	4.7%
A-54	NORE伏見	2,840	2,767	3,160	3,200	4.5%	3,110	4.3%	4.7%
A-55	NORE名駅	2,520	2,467	2,890	2,920	4.6%	2,850	4.4%	4.8%
A-56	ホームマートホライゾンビル	6,705	6,552	6,830	6,950	3.8%	6,710	3.6%	4.0%
A-57	三宮ファーストビル	1,390	1,415	1,550	1,560	5.2%	1,540	5.0%	5.4%
B-1	タワーコート北品川	11,880	10,957	13,700	13,900	4.3%	13,500	4.1%	4.5%
B-2	スカイヒルズN11	1,570	1,536	1,740	1,750	5.4%	1,720	5.2%	5.6%
B-3	マイアトリア名駅	1,280	1,244	1,500	1,520	4.7%	1,480	4.5%	4.9%
B-4	マイアトリア栄	1,110	1,064	1,230	1,240	4.9%	1,210	4.7%	5.1%
B-5	マックヴィラージュ平安	785	758	880	889	5.0%	870	4.8%	5.2%
B-6	シーム・ドエル筒井	695	694	771	780	4.9%	762	4.7%	5.1%
B-7	シエル薬院	640	636	725	732	4.6%	717	4.4%	4.8%
B-8	神田リープレックス・リズ	1,813	1,763	1,950	1,970	4.2%	1,930	3.9%	4.4%
B-9	スプラディッド難波	3,502	3,426	3,700	3,750	4.7%	3,650	4.5%	4.9%
C-1	小滝橋パシフィカビル	3,350	3,433	3,510	3,570	3.9%	3,440	3.7%	4.1%
C-2	光明池アクト	2,063	2,090	2,190	2,210	5.2%	2,170	5.0%	5.4%
	合計	207,795	210,475	232,226	235,231		229,009		

(注1) 上記記載の金額は、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 「帳簿価額」は、2018年6月30日現在の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、取得価格（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額）を記載しています。

(注3) 「期末算定価額」は、2018年6月30日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。なお、A-17、A-51及びB-9を除いた各物件については一般財団法人日本不動産研究所に、A-17については大和不動産鑑定株式会社、A-51及びB-9についてはJLL森井鑑定株式会社に、それぞれ鑑定評価を委託しています。

(二) 個別資産の損益状況

第12期(自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)

(単位:千円)

物件番号	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5	A-6
物件名称	FORECAST 西新宿	日本橋 プレイビル	FORECAST 四谷	FORECAST 新宿AVENUE	FORECAST 市ヶ谷	FORECAST 三田
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①貸貸事業収益	88,162	80,250	54,224	203,053	138,740	63,454
貸貸事業収入	79,317	76,892	50,031	186,779	126,355	55,958
その他貸貸事業収入	8,844	3,357	4,192	16,273	12,384	7,495
②貸貸事業費用	18,697	24,125	12,671	43,447	30,617	12,588
管理業務費	3,501	4,980	2,628	10,056	8,117	2,873
水道光熱費	6,616	5,169	2,647	11,530	7,657	4,052
損害保険料	57	61	42	124	117	44
修繕費	1,637	2,362	2,003	3,228	2,248	332
租税公課	2,340	5,435	4,916	18,153	10,069	4,933
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他貸貸事業費用	4,194	5,764	82	3	2,056	3
③貸貸NOI (①-②)	69,465	56,125	41,552	159,605	108,122	50,865
④減価償却費	12,161	11,868	5,465	27,016	34,620	7,293
⑤固定資産除却損	-	-	-	28	-	-
⑥貸貸事業損益 (③-④-⑤)	57,303	44,257	36,087	132,560	73,502	43,571

(単位:千円)

物件番号	A-7	A-8	A-9	A-10	A-11	A-13
物件名称	FORECAST 新宿SOUTH	FORECAST 桜橋	グリーン オーク 茅場町	グリーン オーク 九段	グリーン オーク 高輪台	東池袋 センタービル
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①貸貸事業収益	580,679	219,091	95,828	98,226	81,905	123,812
貸貸事業収入	536,482	180,028	85,980	90,190	74,491	114,192
その他貸貸事業収入	44,196	39,062	9,847	8,036	7,414	9,619
②貸貸事業費用	224,746	46,130	34,992	22,863	18,417	27,270
管理業務費	35,535	16,273	5,833	5,408	3,708	8,883
水道光熱費	30,367	11,953	7,132	5,763	5,688	6,456
損害保険料	438	197	89	80	74	135
修繕費	30,314	5,289	5,912	2,372	367	2,446
租税公課	15,909	10,393	8,214	8,885	7,482	8,675
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他貸貸事業費用	111,830	1,673	7,460	3	747	322
③貸貸NOI (①-②)	355,933	172,960	60,835	75,362	63,488	96,541
④減価償却費	35,931	13,150	7,885	4,901	15,348	13,119
⑤固定資産除却損	2,087	-	-	-	-	-
⑥貸貸事業損益 (③-④-⑤)	317,913	159,809	52,949	70,461	48,140	83,422

(単位：千円)

物件番号	A-14	A-16	A-17	A-18	A-19	A-20
物件名称	セントラル 代官山	広尾リープレ ックス・ビズ	芝公園三丁目 ビル	FORECAST 飯田橋	九段北325 ビル	FORECAST 内神田
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	86,312	84,406	223,440	136,509	56,608	42,179
賃貸事業収入	79,256	75,610	208,745	125,429	48,495	38,630
その他賃貸事業収入	7,055	8,795	14,695	11,080	8,112	3,548
②賃貸事業費用	13,945	12,889	45,143	22,619	17,413	9,624
管理業務費	3,260	3,345	9,049	6,368	5,485	2,700
水道光熱費	4,085	3,559	12,479	6,898	3,444	2,468
損害保険料	50	39	171	113	46	45
修繕費	296	502	5,515	1,077	1,093	694
租税公課	5,902	5,052	17,571	6,864	6,826	3,353
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	-	40	6	947	167	12
③賃貸NOI (①-②)	72,366	71,516	178,297	113,889	39,195	32,554
④減価償却費	3,733	2,915	14,646	10,000	2,552	3,559
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	68,633	68,601	163,650	103,889	36,642	28,995

(単位：千円)

物件番号	A-21	A-22	A-23	A-24	A-25	A-26
物件名称	イトーピア 岩本町 二丁目ビル	イトーピア 岩本町 一丁目ビル	イトーピア 岩本町 ANNEXビル	ビジョンビル	FORECAST 人形町	FORECAST 人形町PLACE
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	98,059	84,617	77,465	非開示 (注)	60,868	52,866
賃貸事業収入	93,191	82,082	74,007		55,628	47,290
その他賃貸事業収入	4,867	2,534	3,458		5,239	5,575
②賃貸事業費用	24,452	17,899	18,096		17,229	14,140
管理業務費	7,612	6,921	6,707		4,457	3,346
水道光熱費	6,781	3,657	5,206		3,940	4,701
損害保険料	98	87	76		71	47
修繕費	1,372	641	334		2,162	562
租税公課	8,227	6,056	5,417		6,242	3,979
信託報酬	350	350	350		350	350
その他賃貸事業費用	11	186	3		4	1,152
③賃貸NOI (①-②)	73,606	66,718	59,369	69,030	43,638	38,726
④減価償却費	7,287	8,876	7,662	8,295	5,997	3,591
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	66,319	57,841	51,707	60,734	37,640	35,134

(注) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

(単位：千円)

物件番号	A-27	A-28	A-29	A-30	A-31	A-32
物件名称	FORECAST 新常盤橋	西新宿三晃 ビル	飯田橋 リープレック ス・ビズ	FORECAST 品川	西五反田 8丁目ビル	藤和東五反田 ビル
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	58,160	70,348	44,038	71,261	81,847	70,824
賃貸事業収入	49,456	64,768	35,246	63,048	69,214	64,302
その他賃貸事業収入	8,703	5,579	8,791	8,212	12,633	6,521
②賃貸事業費用	11,882	16,805	15,270	34,504	23,318	22,853
管理業務費	2,700	4,398	2,650	5,071	7,071	6,300
水道光熱費	3,934	5,183	5,877	5,039	6,865	4,390
損害保険料	47	65	35	73	81	87
修繕費	423	194	2,719	15,625	1,177	5,627
租税公課	3,524	6,544	2,832	6,123	7,675	6,071
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	902	69	806	2,220	97	25
③賃貸NOI (①-②)	46,277	53,542	28,767	36,756	58,529	47,970
④減価償却費	3,807	4,365	3,865	6,710	5,194	7,884
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	42,470	49,177	24,902	30,046	53,334	40,086

(単位：千円)

物件番号	A-33	A-34	A-35	A-36	A-37	A-38
物件名称	FORECAST 高田馬場	目白NTビル	東信東池袋 ビル	三井ウッディ ビル	板橋本町ビル	ANTEX24ビル
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	175,251	115,983	41,062	95,976	145,885	55,744
賃貸事業収入	158,046	103,805	36,217	86,374	118,421	49,359
その他賃貸事業収入	17,205	12,178	4,845	9,601	27,464	6,384
②賃貸事業費用	43,064	25,548	10,714	25,780	49,715	12,496
管理業務費	9,806	8,098	3,196	8,150	19,109	3,798
水道光熱費	12,018	7,830	2,848	8,293	14,698	3,852
損害保険料	164	123	44	117	147	61
修繕費	8,030	447	1,505	554	3,650	311
租税公課	12,332	8,285	2,522	7,961	8,608	4,022
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	362	412	247	353	3,150	99
③賃貸NOI (①-②)	132,186	90,435	30,347	70,196	96,170	43,248
④減価償却費	14,701	10,913	3,543	8,757	15,034	7,918
⑤固定資産除却損	122	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	117,363	79,522	26,803	61,438	81,135	35,329

(単位：千円)

物件番号	A-39	A-40	A-41	A-42	A-43	A-44
物件名称	イトーピア 清洲橋通 ビル	イースト サイドビル	I・S南森町 ビル	サンワールド ビル	丸の内 三丁目ビル	MK麴町ビル
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	65,360	50,797	95,058	非開示 (注)	72,773	51,911
賃貸事業収入	59,831	46,170	86,914		67,706	48,152
その他賃貸事業収入	5,529	4,626	8,143		5,067	3,759
②賃貸事業費用	19,088	9,632	25,997		22,577	15,289
管理業務費	5,199	3,537	6,057		7,690	3,673
水道光熱費	5,142	2,865	7,747		5,559	2,758
損害保険料	66	49	135		110	44
修繕費	1,269	557	2,086		1,662	1,549
租税公課	4,994	2,268	9,588		5,693	6,006
信託報酬	350	350	350		350	350
その他賃貸事業費用	2,065	4	31		1,511	908
③賃貸NOI (①-②)	46,272	41,164	69,060	33,149	50,196	36,622
④減価償却費	5,045	3,047	11,772	6,605	10,024	2,364
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	41,227	38,116	57,287	26,544	40,171	34,257

(注) 転借人であるテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

(単位：千円)

物件番号	A-45	A-46	A-47	A-48	A-49	A-50
物件名称	虎ノ門桜ビル	ラ・ベリテ AKASAKA	神田オーシャ ンビル	Shinto GINZA EAST	FORECAST 茅場町	FORECAST 早稲田FIRST
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	110,319	58,023	47,237	36,010	93,923	137,089
賃貸事業収入	105,941	55,146	42,431	34,171	82,801	125,360
その他賃貸事業収入	4,378	2,876	4,806	1,838	11,121	11,729
②賃貸事業費用	25,689	12,915	12,156	7,054	23,414	37,175
管理業務費	7,687	3,656	2,479	2,203	7,351	8,559
水道光熱費	5,397	2,138	3,953	1,582	6,466	9,896
損害保険料	91	44	43	29	103	127
修繕費	1,819	1,878	645	10	945	6,578
租税公課	9,013	4,847	3,416	2,854	7,845	11,374
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	1,330	-	1,268	23	351	289
③賃貸NOI (①-②)	84,629	45,107	35,081	28,955	70,508	99,914
④減価償却費	7,032	3,596	3,111	2,817	9,899	10,163
⑤固定資産除却損	-	232	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	77,597	41,278	31,969	26,138	60,609	89,750

(単位：千円)

物件番号	A-51	A-52	A-53	A-54	A-55	A-56
物件名称	FORECAST 五反田WEST	大宮センター ビル	三井住友銀行 高麗橋ビル	NORE伏見	NORE名駅	ホームートホ ライゾンビル
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	236,505	504,078	126,562	101,471	97,716	199,844
賃貸事業収入	218,063	471,123	100,586	86,468	83,950	191,904
その他賃貸事業収入	18,441	32,954	25,976	15,003	13,765	7,939
②賃貸事業費用	79,295	90,934	57,576	25,336	29,300	56,770
管理業務費	20,647	35,229	11,254	7,873	7,588	12,707
水道光熱費	18,557	23,743	17,622	9,642	9,132	11,782
損害保険料	284	497	191	98	107	173
修繕費	10,765	3,207	3,091	-	304	7,585
租税公課	27,371	26,827	16,401	7,306	9,353	24,111
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	1,319	1,078	8,664	65	2,464	59
③賃貸NOI (①-②)	157,209	413,144	68,985	76,135	68,415	143,073
④減価償却費	12,481	57,563	11,915	19,114	17,354	8,804
⑤固定資産除却損	806	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	143,920	355,580	57,070	57,021	51,060	134,269

(単位：千円)

物件番号	A-57	B-1	B-2	B-3	B-4	B-5
物件名称	三宮ファース トビル	タワーコート 北品川	スカイヒルズ N11	マイアトリア 名駅	マイアトリア 栄	マックヴィラ ージュ平安
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	68,591	405,229	61,128	51,196	38,410	27,998
賃貸事業収入	59,708	396,813	61,056	47,712	38,329	27,932
その他賃貸事業収入	8,883	8,415	72	3,483	81	65
②賃貸事業費用	23,464	85,855	7,869	15,015	8,578	4,591
管理業務費	8,193	31,862	300	3,687	1,879	1,895
水道光熱費	7,777	4,954	-	551	368	295
損害保険料	97	409	117	64	58	43
修繕費	1,823	15,434	521	3,599	1,988	72
租税公課	4,712	19,422	6,577	3,385	2,583	1,934
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	510	13,421	2	3,378	1,350	-
③賃貸NOI (①-②)	45,127	319,373	53,258	36,181	29,832	23,406
④減価償却費	7,334	64,707	13,845	14,507	14,120	9,305
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	37,792	254,665	39,413	21,673	15,711	14,101

(単位：千円)

物件番号	B-6	B-7	B-8	B-9	C-1	C-2
物件名称	シーム・ドエル筒井	シエル薬院	神田リープレックス・リズ	スプランディッド難波	小滝橋パシフィカビル	光明池アクト
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	24,547	23,923	55,357	113,565	92,735	140,036
賃貸事業収入	24,546	22,803	52,437	111,810	83,289	108,389
その他賃貸事業収入	1	1,119	2,920	1,754	9,446	31,647
②賃貸事業費用	4,567	11,391	11,328	20,275	20,031	69,503
管理業務費	1,884	1,368	3,314	6,383	4,233	21,625
水道光熱費	-	670	1	788	7,825	31,751
損害保険料	33	29	51	132	42	187
修繕費	212	5,109	2,477	1,562	2,039	4,081
租税公課	1,603	1,219	2,473	7,199	5,456	8,691
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	483	2,644	2,658	3,860	84	2,816
③賃貸NOI (①-②)	19,980	12,531	44,028	93,289	72,703	70,532
④減価償却費	7,079	6,316	8,464	33,957	10,403	22,694
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	12,901	6,215	35,563	59,331	62,300	47,838

(単位：千円)

物件番号	
物件名称	合計
運用日数	
①賃貸事業収益	7,177,639
賃貸事業収入	6,551,743
その他賃貸事業収入	625,895
②賃貸事業費用	1,885,565
管理業務費	499,049
水道光熱費	446,685
損害保険料	6,992
修繕費	197,036
租税公課	515,873
信託報酬	23,100
その他賃貸事業費用	196,828
③賃貸NOI (①-②)	5,292,074
④減価償却費	776,033
⑤固定資産除却損	3,277
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	4,512,762