



日本リート投資法人
第12期 (2018年6月期)
決算説明資料

2018年8月16日

堅実な日本人気質を大切にしながら
新しい未来を創造していく独自の視点

NIPPON VISION

真面目に、地道に、堅実に

堅持する投資規律と機動的かつタイムリーな投資

需給バランスと分散に着眼した磐石さの追究

日本の社会に深く根付いた3つの投資対象
都心中規模オフィス・都心住宅への重点投資

独自の視点を以って不動産の未来価値を実現

ポートフォリオの強みを生かす「三位一体マネジメント」

日本の社会に深く根付いた3つの投資対象

オフィス (働く) 投資比率：50%以上

住宅 (住まう) 投資比率：50%以下

商業施設 (消費する) 投資比率：20%以下



堅持する投資規律

NOI利回り目線
償却後NOI利回り目線⁽¹⁾

リスク耐性の強さ
(物件分散及びテナント分散の追究)

都心6区比率⁽²⁾

成長ポテンシャル

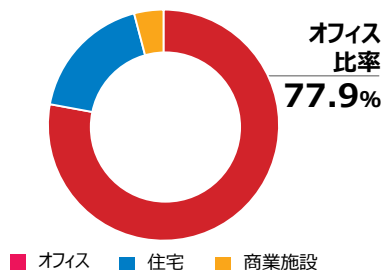
立地力

都心中規模オフィス⁽³⁾

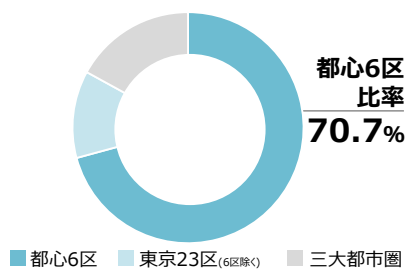
需給バランスと分散に着眼した 磐石なポートフォリオの追究

● 都心中規模オフィスへの重点投資 ● リスク分散

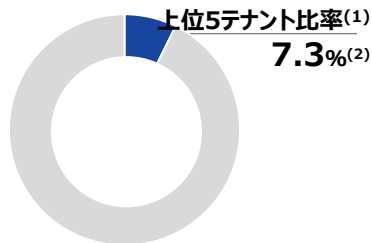
《ポートフォリオの用途別割合》



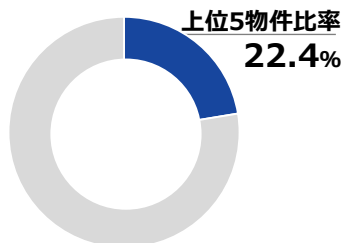
《オフィスの地域別割合》



《テナント分散の状況》



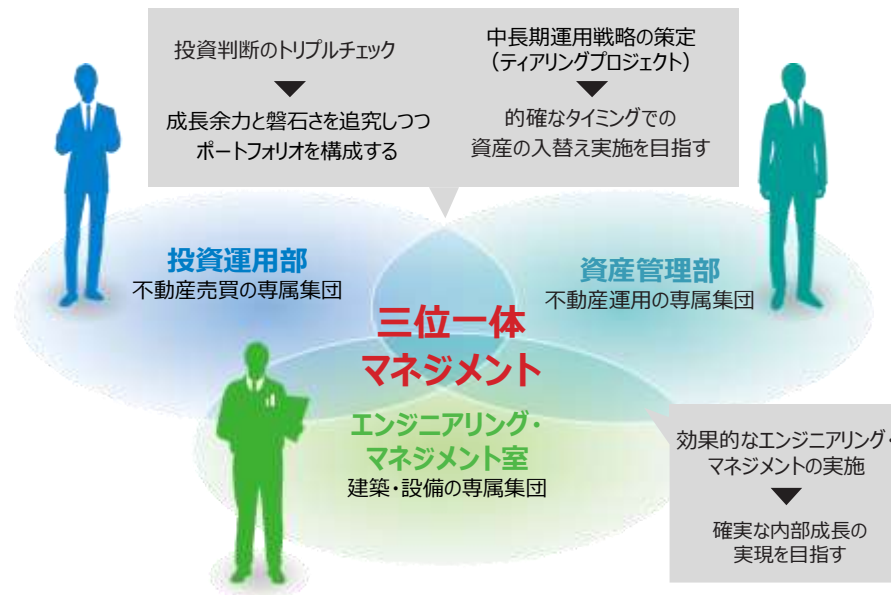
《物件分散の状況》



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

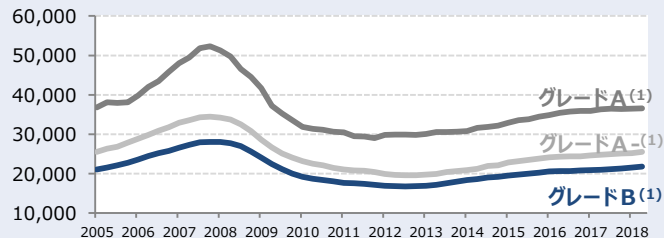


《中規模オフィスの特徴》

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》

平均想定成約賃料(円/坪)

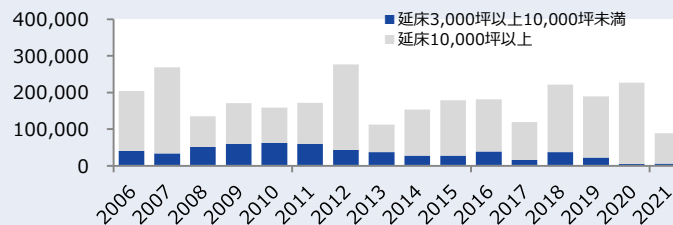


出典：シービーアールイー株式会社

2) 限定的な供給

《東京23区供給量》

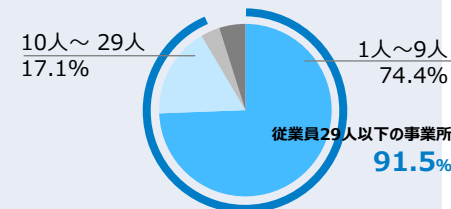
延床面積 (坪)



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2018・オフィスピラミッド2018」を基に本資産運用会社にて作成

3) 豊富な需要

《東京23区従業者規模別事業所の割合》



出典：総務省統計局「平成26年経済センサ基礎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

公募増資（2018年7月）の概要

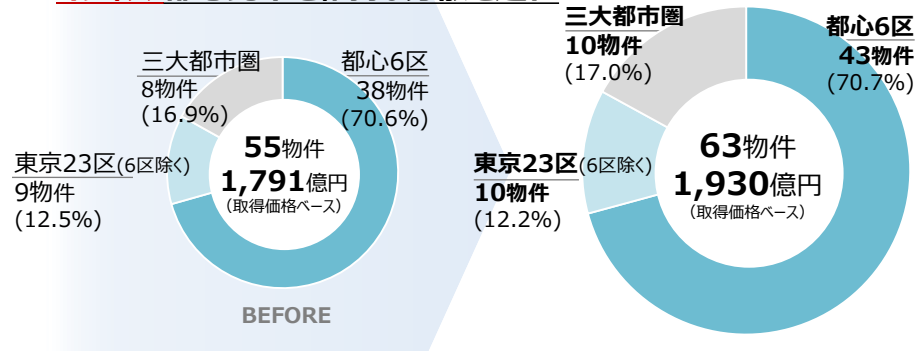
《公募増資の概要》

募集形態	グローバル・オファリング(Reg.S+144A)
発行決議日	2018年6月8日
条件等決定日	2018年6月20日
発行価格	307,235円
発行価額	296,206円
調達金額(注1)	17,230百万円
発行投資口数	国内一般募集：23,407口 第三者割当：2,770口 海外募集：31,993口 計：58,170口
発行済投資口数	449,930口
トランシェ比率(注1)	国内：海外＝45：55 国内一般：国内機関＝66.7：33.3
需要	約13倍（国内一般：約29倍 国内機関：約5倍 海外：約7倍）

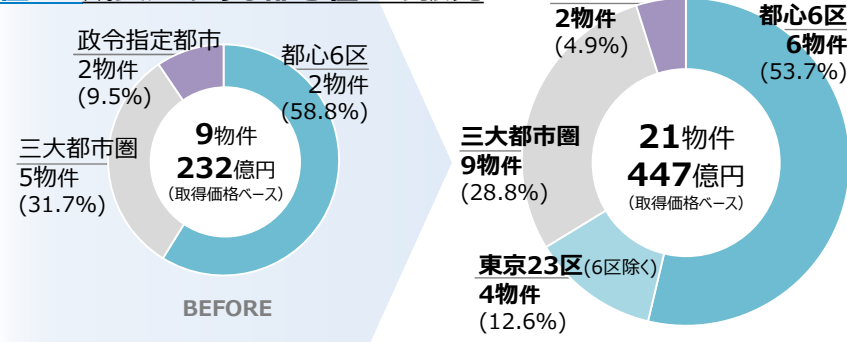
《公募増資の効果》

		第11期末時点 (2017年12月末時点)	公募増資後
ポ ー ト フ ォ リ オ	物件数	66件	87件
	資産規模 (取得価格ベース)	2,077億円	2,479億円
	平均NOI利回り (平均償却後NOI利回り)	4.9% (4.1%)	4.9% (4.1%)
	上位5物件の比率 (取得価格ベース) 上位5テナントの比率 (賃貸面積ベース)	26.7% 7.9%	22.4% 7.3%
投 資 主	時価総額	1,267億円	1,559億円 (2018年7月末日時点)
	1口あたり分配金	8,238円 (第11期巡航分配金)	8,461円 (第13期予想巡航分配金)
財 務	LTV	46.1%	46.7% (第13期末の想定値)

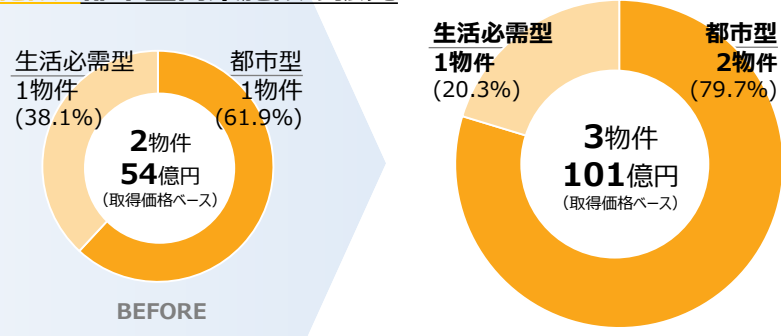
オフィス 都心比率を維持し分散を進化



住宅 成長力のある都心住宅の拡充



商業施設 都市型商業施設の拡充



公募増資（2018年7月）の概要

外部成長フェーズ

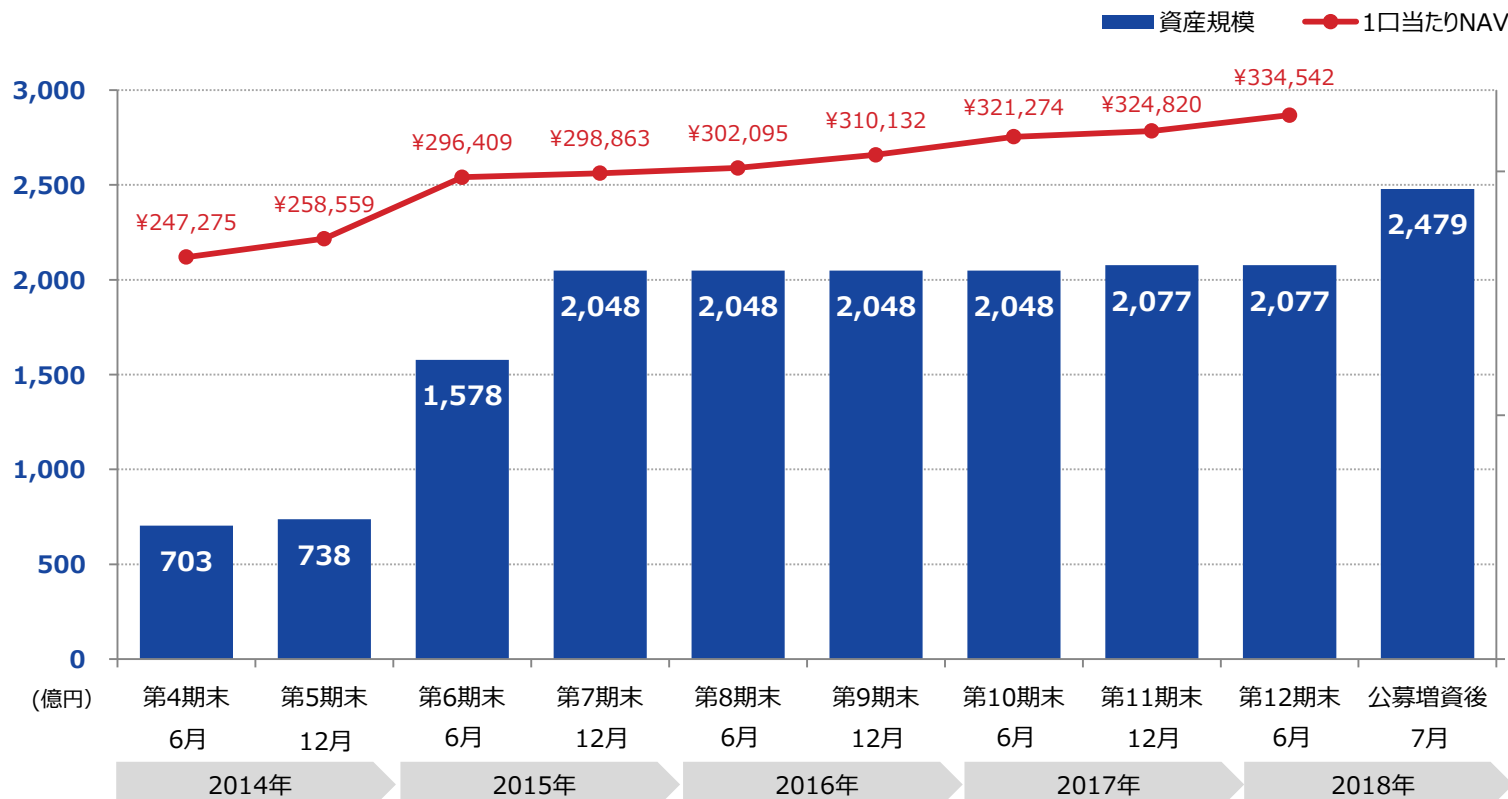
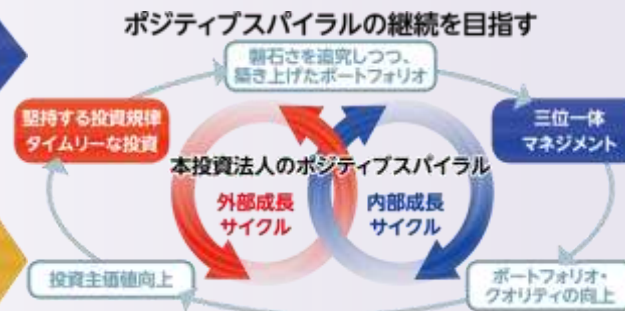
- タイムリーな投資による機動的な資産規模の拡大
- 需給バランスと分散に着眼したポートフォリオの追及
- 内部成長ポテンシャルを内包したポートフォリオの構築

内部成長フェーズ

- 堅調な需給バランスを顕在化するアクティブ運用
- 三位一体マネジメントによる内部成長ポテンシャルの具現化

更なる外部成長の実現に向けた仕掛け

- ブリッジファンド等を活用することで投資タイミングの自由度を高め、過熱する不動産投資市場の中でも、適切な価格でのパイプライン積み上げを図る
- 資産入替えによるポートフォリオ・クオリティの向上



外部成長と内部成長のポジティブスパイラルによる継続的な成長

・これまでと同様の成長戦略を着実に繰り返すことで、継続的な成長を図る

ブリッジファンドを活用した**外部成長**により成長性のある磐石なポートフォリオを構築

×

独自の運用体制と戦略で成長余力を実現する**内部成長**により**投資主価値を最大化**

資産規模は2,479億円に到達、グローバルインデックスへの組み入れも視野に

・時価総額が1,500億円を超え、FTSE EPRA / NAREIT グローバル不動産インデックスへの組み入れが視野に

公募増資（2018年7月）による組み入れ物件

《取得資産一覧》

物件名	エリア	所在	取得価格 (百万円)	鑑定NOI 利回り
オフィス				
藤和神田錦町ビル	都心6区	東京都千代田区	960	5.0%
友泉東日本橋駅前ビル	都心6区	東京都中央区	1,152	4.9%
広尾 ON ビル	都心6区	東京都渋谷区	2,392	4.6%
TK五反田ビル	都心6区	東京都品川区	4,130	4.4%
五反田さくらビル	都心6区	東京都品川区	1,460	4.7%
エスプリ亀戸	東京23区 (都心6区を除く)	東京都江東区	1,265	5.0%
アルテビル肥後橋	三大都市圏	大阪府大阪市	1,453	5.8%
ダイヤビル名駅	三大都市圏	愛知県名古屋市	1,167	5.5%
オフィス（8物件）合計			13,979	4.8%

取得予定資産件数/ 取得価格合計
21 物件 402 億円

取得資産（オフィス）における 都心中規模オフィス比率
72.2% (取得価格ベース)

平均NOI利回り
4.6%

平均償却後利回り
4.0%

物件名	エリア	所在	取得価格 (百万円)	鑑定NOI 利回り
住宅				
レジデンス広尾	都心6区	東京都港区	2,590	4.1%
レジデンス日本橋箱崎	都心6区	東京都中央区	1,300	4.8%
Primegate 飯田橋	都心6区	東京都新宿区	5,200	4.1%
レジデンス江戸川橋	都心6区	東京都新宿区	1,230	4.4%
メルヴィ洗足	東京23区 (都心6区を除く)	東京都大田区	740	4.4%
フィールドアベニュー	東京23区 (都心6区を除く)	東京都大田区	3,110	4.2%
ドミール北赤羽	東京23区 (都心6区を除く)	東京都北区	785	4.5%
ドミー北赤羽	東京23区 (都心6区を除く)	東京都北区	986	4.6%
スプラントッド新大阪 III	三大都市圏	大阪府大阪市	2,428	4.9%
ゼフェロス南堀江	三大都市圏	大阪府大阪市	1,608	4.8%
シャルマンフジ大阪城南	三大都市圏	大阪府大阪市	905	4.7%
ピアチーレ文の里	三大都市圏	大阪府大阪市	571	5.0%
住宅（12物件）合計			21,453	4.4%
商業施設				
BECOME SAKAE	三大都市圏	愛知県名古屋市	4,770	4.2%
取得資産（21物件）合計			40,202	4.6%

公募増資（2018年7月）による組み入れ物件



A-58
藤和神田錦町ビル
(東京都千代田区)



A-59
友泉東日本橋駅前ビル
(東京都中央区)



A-60
広尾ONビル
(東京都渋谷区)



A-61
TK五反田ビル
(東京都品川区)



A-62
五反田さくらビル
(東京都品川区)



A-63
エスプリ亀戸
(東京都江東区)



B-10
レジデンス広尾
(東京都港区)



A-64
アルテビル肥後橋
(大阪府大阪市)



A-65
ダイヤビル名駅
(愛知県名古屋市中区)



B-11
レジデンス日本橋箱崎
(東京都中央区)



B-12
Primegate 飯田橋
(東京都新宿区)



B-13
レジデンス江戸川橋
(東京都新宿区)



B-14
メルヴィ洗足
(東京都大田区)



B-16
ドミール北赤羽
(東京都北区)



B-15
フィールドアベニュー
(東京都大田区)



B-17
ドミー北赤羽
(東京都北区)



B-18
スプラディッド新大阪Ⅲ
(大阪府大阪市)



B-19
ゼフェロス南堀江
(大阪府大阪市)



B-20
シャルマンフジ大阪城南
(大阪府大阪市)



B-21
ピアチエーレ文の里
(大阪府大阪市)



C-3
BECOME SAKAE
(愛知県名古屋市中区)



1. 第12期（2018年6月期）決算概要

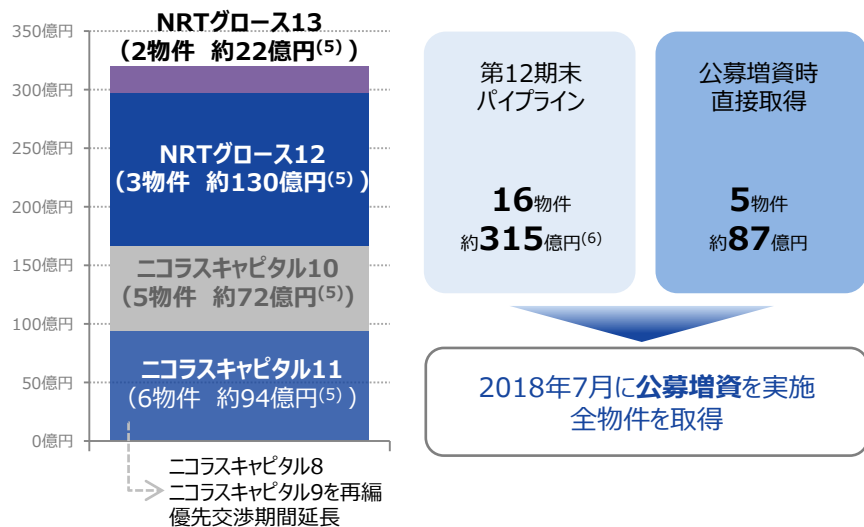
- ◆ 第12期（2018年6月期）決算ハイライト 8
- ◆ 第12期（2018年6月期）決算の概要 9
- ◆ 1口当たり分配金の実績と予想 11

外部成長

① 《ポートフォリオ》 2018年7月に公募増資を実施し、2,479億円の資産規模に到達

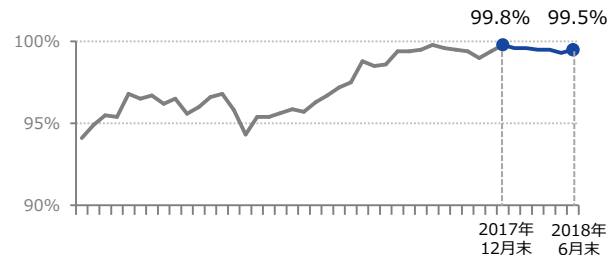
	第11期末	第12期末	公募増資後 ⁽¹⁾
物件数	66物件	66物件	87物件
資産規模	2,077億円	2,077億円	2,479億円
鑑定評価額の合計	2,283億円	2,322億円	2,732億円 ⁽²⁾
1口当たりNAV ⁽³⁾	324,820円	334,542円	-
含み損益	179億円	217億円	225億円 ⁽⁴⁾

② 《パイプライン》 公募増資に向けたパイプラインの積み増しを着実に実施

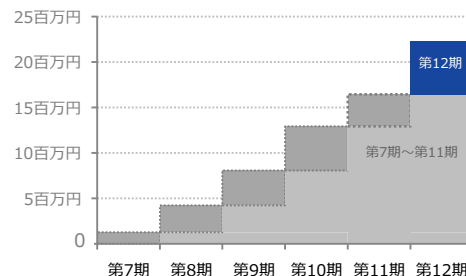


内部成長

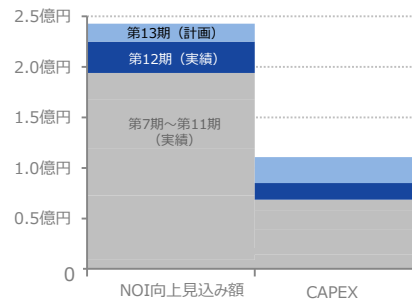
① 《稼働率》 引き続き高稼働率を維持



② 《賃料増額改定》 当初目標を上回る賃料増額改定を達成



③ 《エンジニアリング・マネジメント》 7期累計NOI向上額が2.4億円に到達

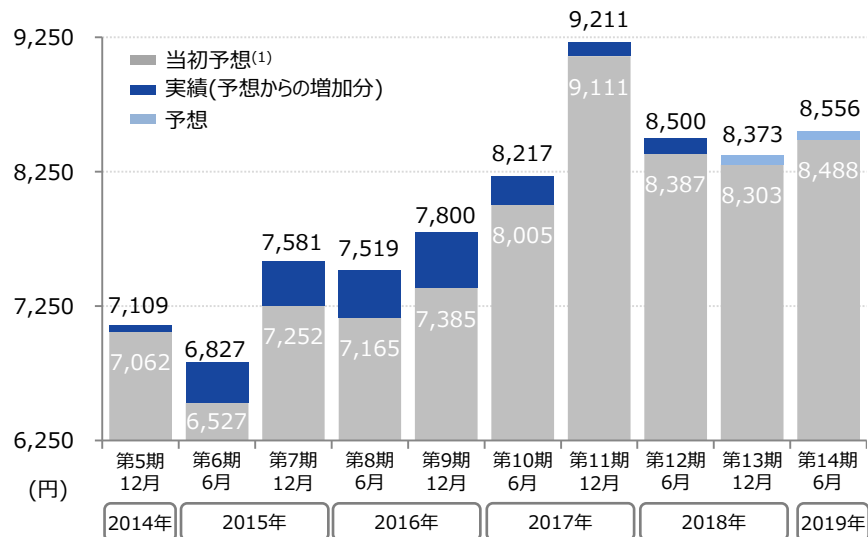


第12期（2018年6月期）決算の概要

	第12期（2018年6月期）実績	第13期（2018年12月期）予想	第14期（2019年6月期）予想
営業収益	7,225百万円	8,418百万円	8,434百万円
営業利益	3,835百万円	4,575百万円	4,481百万円
経常利益	3,329百万円	3,767百万円	3,850百万円
当期純利益	3,329百万円	3,767百万円	3,850百万円
1口当たり分配金	8,500円	8,373円	8,556円

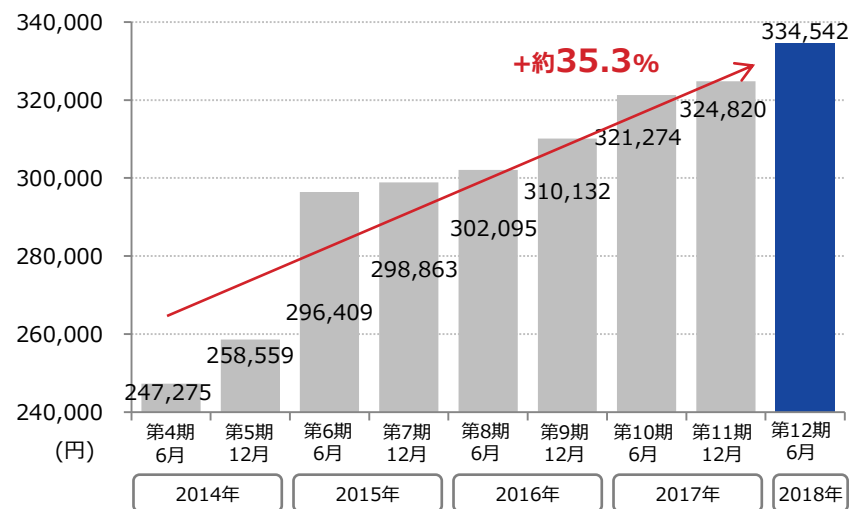
《1口当たり分配金の推移（予想対比）》

● 上場以来全期で予想を上回る実績を達成



《1口当たりNAVの推移》

● 第4期末より約35.3%増加



第12期（2018年6月期）決算の概要

2018年2月16日発表
2018年6月8日発表
2018年8月16日発表

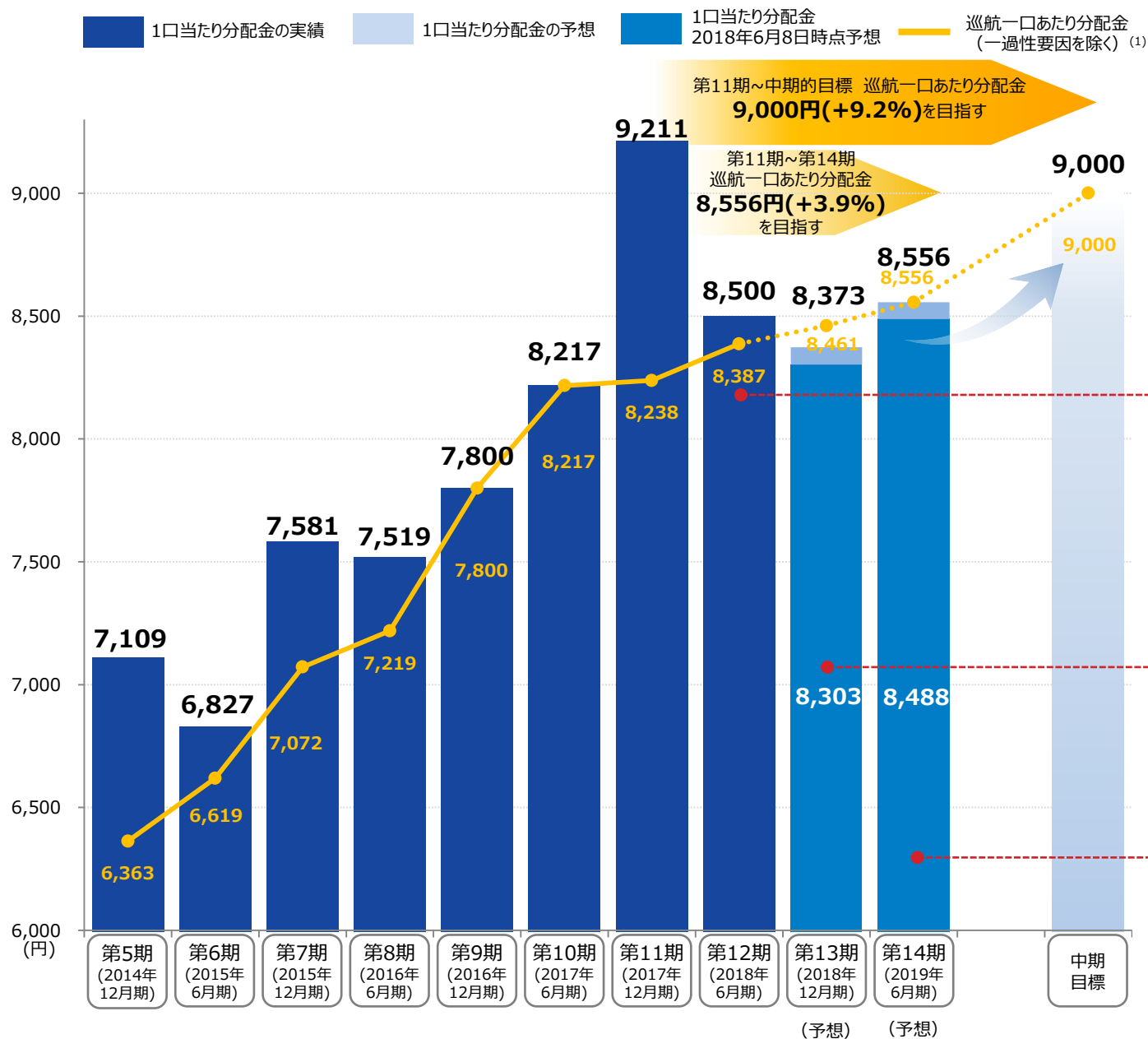
第12期実績

第13期予想

第14期予想

単位：百万円	第11期 (2017年12月期) 実績 (a)	第12期 (2018年6月期) 予想 (b)	第13期 (2018年12月期) 前回予想 (c)	第14期 (2019年6月期) 前回予想 (d)	第12期 (2018年6月期) 実績 (e)	第11期 実績 対比 (e-a)	第12期 予想 対比 (e-b)	第13期 (2018年12月期) 予想 (f)	第12期 実績 対比 (f-e)	第13期 前回予想 対比 (f-c)	第14期 (2019年6月期) 予想 (g)	第13期 予想 対比 (g-f)	第14期 前回予想 対比 (g-d)
	営業収益	7,553	7,219	8,371	8,407	7,225	▲327	6	8,418	1,192	46	8,434	16
貸貸事業収入	6,437	6,530	7,638	7,710	6,551	114	20	7,670	1,118	32	7,753	83	43
その他貸貸事業 収入	705	645	733	696	625	▲79	▲19	747	121	14	680	▲66	▲16
不動産等 交換差益	376	-	-	-	-	▲376	-	-	-	-	-	-	-
受取配当金	34	43	0	0	47	13	4	0	▲47	0	0	0	0
営業費用	▲3,438	▲3,417	▲3,809	▲3,956	▲3,389	48	27	▲3,842	▲452	▲33	▲3,953	▲110	2
営業利益	4,115	3,801	4,562	4,451	3,835	▲279	34	4,575	739	13	4,481	▲94	29
営業外収益	1	0	0	0	1	▲0	1	0	▲1	0	0	0	0
営業外費用	▲508	▲514	▲825	▲631	▲507	1	7	▲807	▲300	18	▲630	177	0
経常利益	3,608	3,286	3,736	3,819	3,329	▲279	42	3,767	438	31	3,850	82	30
当期純利益	3,607	3,285	3,735	3,819	3,329	▲278	43	3,767	437	31	3,850	82	30
1口当たり分配金	9,211円	8,387円	8,303円	8,488円	8,500円	▲711円	113円	8,373円	▲127円	70円	8,556円	183円	68円
NOI	5,215	5,263	6,278	6,241	5,292	76	28	6,285	993	6	6,274	▲11	32
運用日数	184	181	184	181	181	-	-	184	-	-	181	-	-

1口当たり分配金の実績と予想



① 短期的に8,800円、
中期的に9,000円を目指す

- ・巡航一口あたり分配金について、短期的（2年～3年）に8,800円を、中期的（4年～5年）に9,000円を目指す

② 第12期は8,500円を達成

- ・高稼働率・順調な賃料増額を背景に、巡航ベースでの最高値を達成
- ・第11期物件譲渡益分の分配金相当額がない中、第12期の1口当たり分配金は8,500円と前期比711円（7.7%）の減少
- ・ブリッジファンド保有1物件の外部売却によるTK配当増、テナント退去時の和解金収入等の一過性要因が含まれており、巡航ベースでは8,387円

③ 公募増資に係る費用を計上、
巡航ベースでは8,461円

- ・第13期分配金は8,373円を予想、2018年6月8日時点での予想（8,303円）対比70円の上修正

④ 第14期の分配金は、
第13期比183円の増加を予想

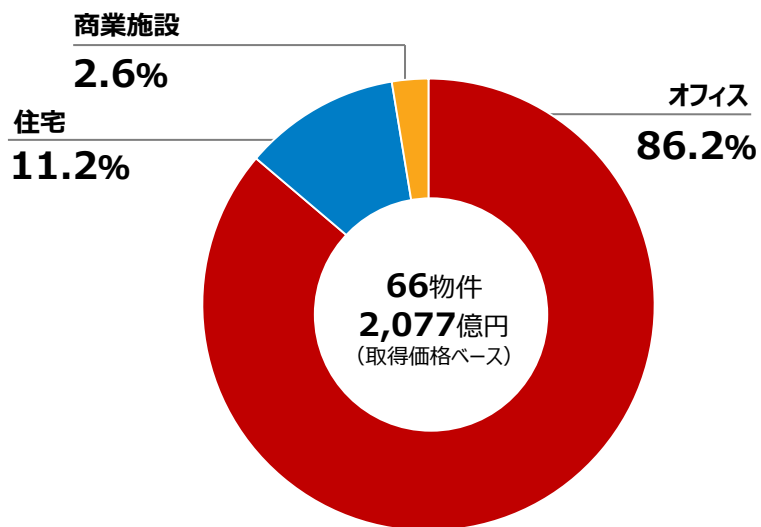
- ・投資口交付費の不発生と、空室の埋め戻しにより、第14期の分配金は第13期比183円（2.2%）の増加を予想

2. 第12期（2018年6月期）の運用状況と今後の成長戦略

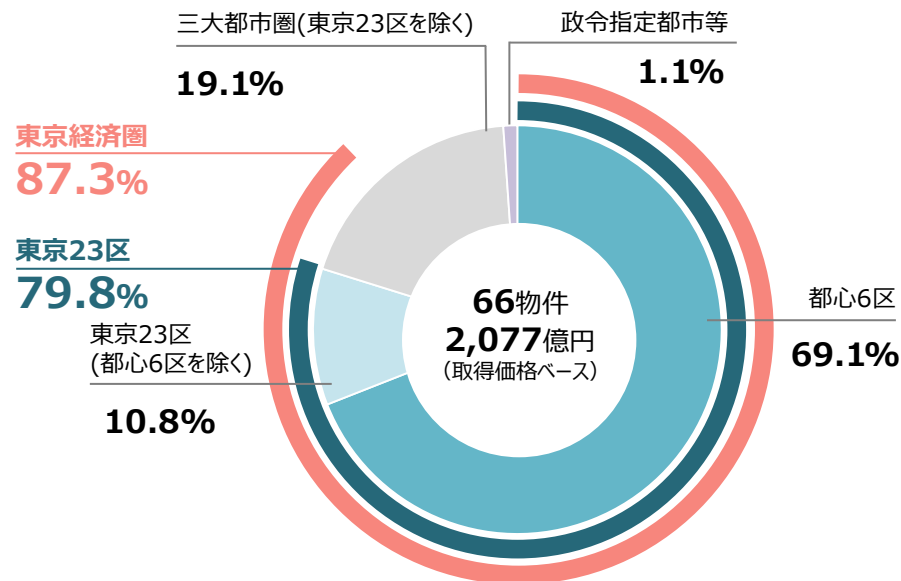
◆ ポートフォリオ概要（第12期末時点）	13
◆ リスク分散の状況（第12期末時点）	14
◆ 外部成長のトラックレコード	15
◆ 稼働率とフリーレント期間の推移	16
◆ テナント入退去状況の推移	17
◆ 賃料増額改定の実績	18
◆ 賃料総増減率とレントギャップの推移	19
◆ エンジニアリング・マネジメント（計画的設備投資・戦略的バリューアップ投資）の計画と原資	20
◆ エンジニアリング・マネジメント（戦略的バリューアップ投資）等によるNOI向上の実績	21
◆ エンジニアリング・マネジメント（戦略的バリューアップ投資）の主な実例	23
◆ 財務状況	25
◆ 有利子負債一覧とバンクフォーメーション（第12期末）	27

ポートフォリオ概要 (第12期末時点)

《ポートフォリオの用途別割合》

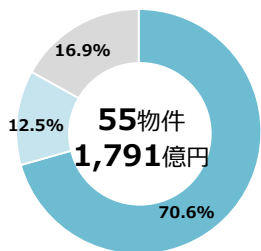


《ポートフォリオの地域別割合⁽¹⁾》

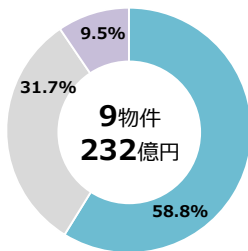


- 都心6区
- 東京23区 (都心6区を除く)
- 三大都市圏 (東京23区を除く)
- 政令指定都市等

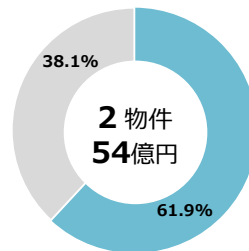
《オフィス地域別割合》



《住宅地域別割合》



《商業施設地域別割合》



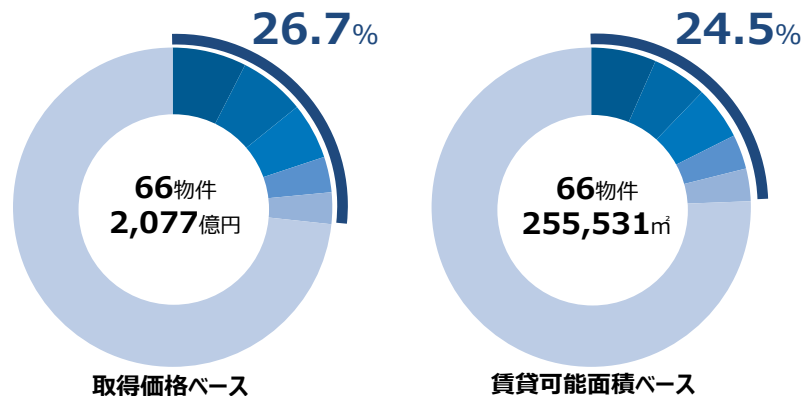
② 「成長性の期待できる都心」に所在する「安定性のある中規模オフィス」中心のポートフォリオを維持

・上場以来“ぶれない投資規律”をもった外部成長により、引き続き中規模オフィスを中心とした都心6区比率の高いポートフォリオを維持

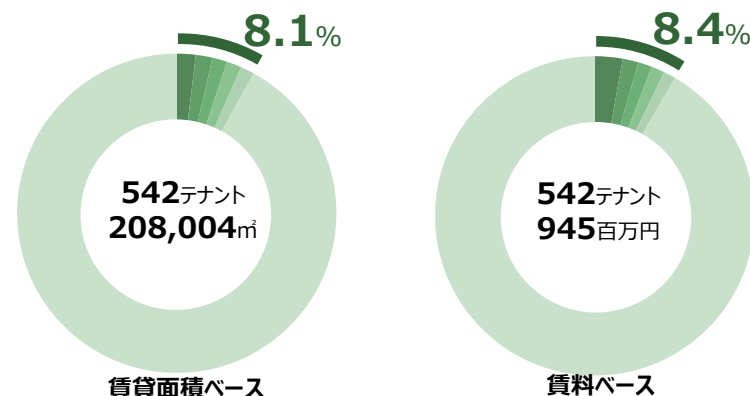
	用途別割合の推移			地域別割合の推移				
	オフィス	住宅	商業施設	都心6区	東京23区 (都心6区を除く)	東京経済圏	三大都市圏 (東京23区を除く)	政令指定都市等
第12期末	86.2%	11.2%	2.6%	69.1%	10.8%	87.3%	19.1%	1.1%
公募増資後	77.9%	18.0%	4.1%	66.1%	11.8%	84.2%	21.2%	0.9%

リスク分散の状況（第12期末時点）

《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）》



《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	7.5%
②	FORECAST新宿SOUTH	13,990	6.7%
③	タワーコート北品川	11,880	5.7%
④	芝公園三丁目ビル	7,396	3.6%
⑤	ホームマットホライゾンビル	6,705	3.2%

《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	3,973.23	1.9%
②	芝公園三丁目ビル	情報通信業	3,559.85	1.7%
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	1.5%
⑤	サンワールドビル	不動産業	3,012.86	1.4%

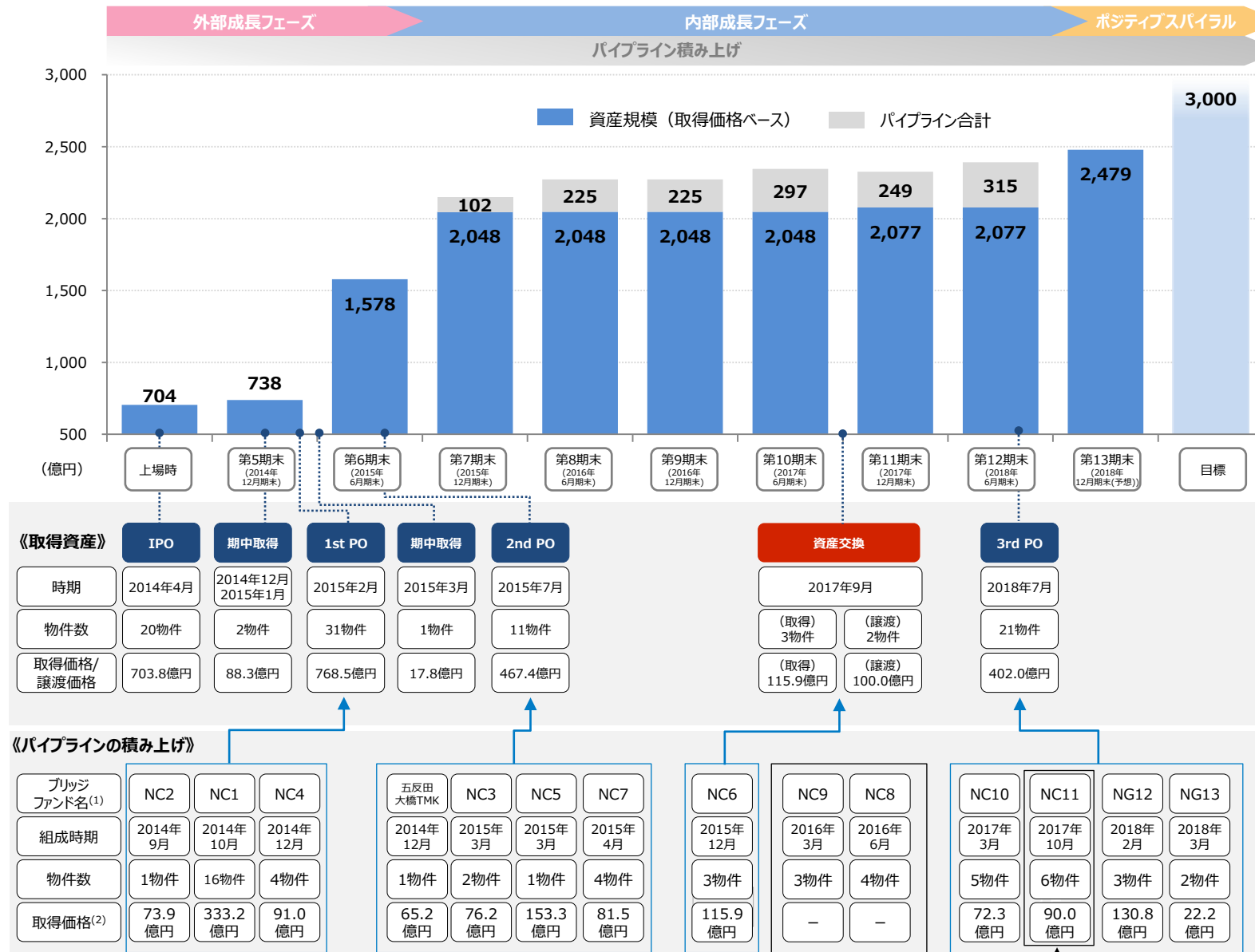
高いリスク耐性を維持

引き続き、J-REITトップクラスの物件分散及びテナント分散を維持
公募増資により、さらにリスク耐性の強いポートフォリオを実現

	物件分散推移		テナント分散推移	
	取得価格ベース	賃貸可能面積ベース	賃貸面積ベース	賃料ベース
第12期末	26.7%	24.5%	8.1%	8.4%
公募増資後 ⁽¹⁾	22.4%	19.3%	7.3%	7.7%

外部成長のトラックレコード

《資産規模とパイプラインの推移及び中長期目標》



⊙ 規律をもった外部成長により、資産規模3,000億円の達成を目指す

⊙ ブリッジファンドを活用したパイプライン積み上げによる外部成長の実現

・上場後、計14のブリッジファンドを組成し、48物件、合計約1,305億円のパイプラインを積み上げ、資産規模拡大に寄与

⊙ Tieringによる機動的かつタイムリーなポートフォリオ・マネジメントを引き続き推進

・第11期には、Tieringの結果に基づき2物件を売却し、パイプラインの一部(3物件)との交換という形で資産の入替を実行

Tiering戦略の策定・実行

1. 各物件を収益性/流動性/物件特性の観点から分析し、Tier1-3の3段階に分類

Tier1：原則中長期的に保有継続

Tier2：建替え・再開発も視野に運用方針を継続検討

Tier3：3つの評価軸を改善させることを前提に入替シナリオを策定

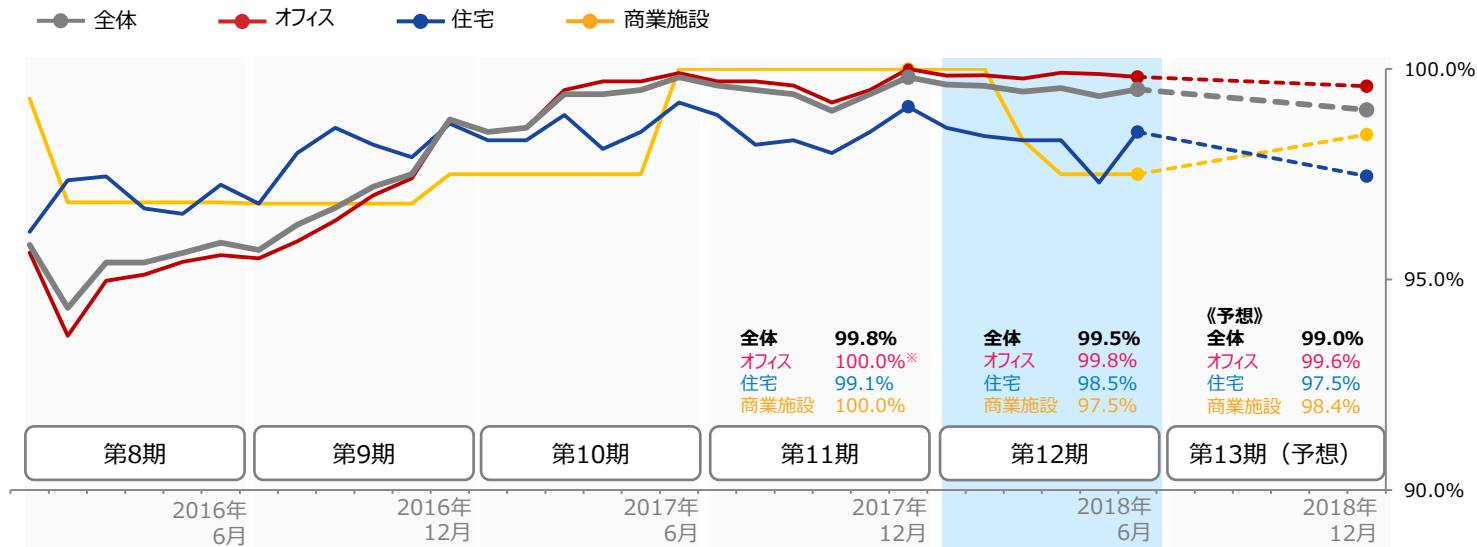
2. 分類に即した運用戦略を3年から5年の時間軸を念頭に策定

3. 効率的な運用戦略の遂行

ポートフォリオ収益力・競争力 維持・向上

稼働率とフリーレント期間の推移

《稼働率の推移》



* 99.96%ですが、小数第二位を四捨五入して表示しています。以下、同じです。

① 継続的に高稼働率を維持

- 第12期末の稼働率は99.5%
継続的に高稼働率を維持

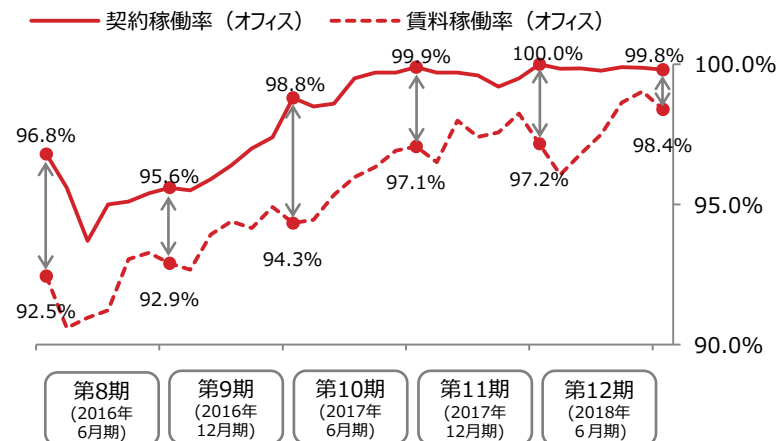
② 過去最高の賃料稼働率を達成

- フリーレント期間の圧縮により過去最高の賃料稼働率を達成

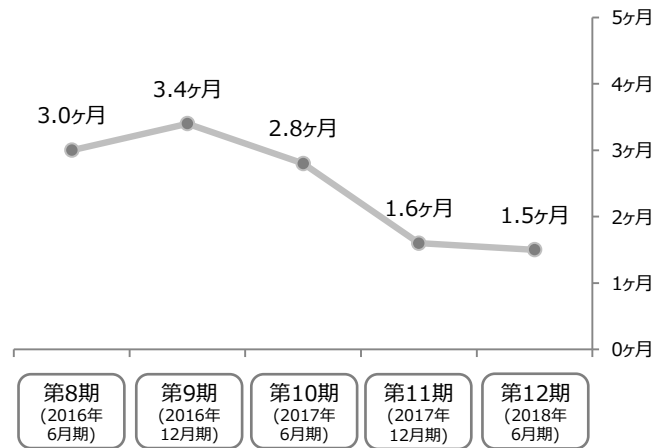
《契約稼働率と賃料稼働率の差異（オフィス）》

	契約稼働率	賃料稼働率	差異
第8期末	95.6%	92.9%	2.7%
第9期末	98.8%	94.3%	4.5%
第10期末	99.9%	97.1%	2.8%
第11期末	100.0%	97.2%	2.8%
第12期末	99.8%	98.4%	1.4%

《賃料稼働率（オフィス）の推移》



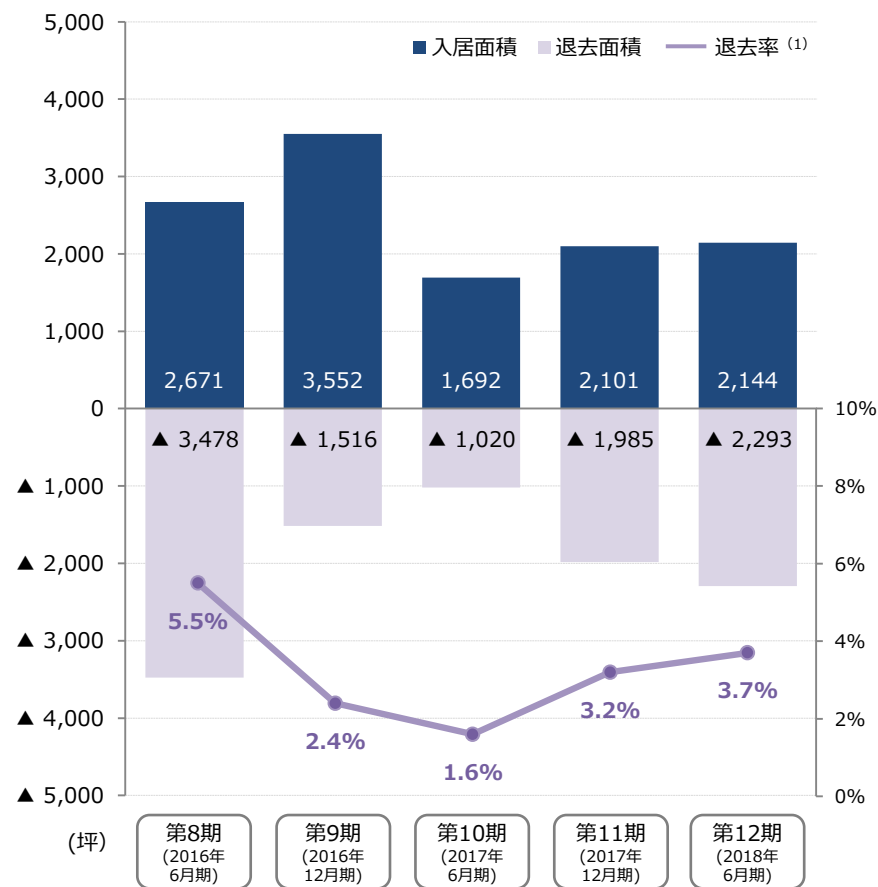
《平均フリーレント期間⁽¹⁾の推移》



テナント入退去状況の推移

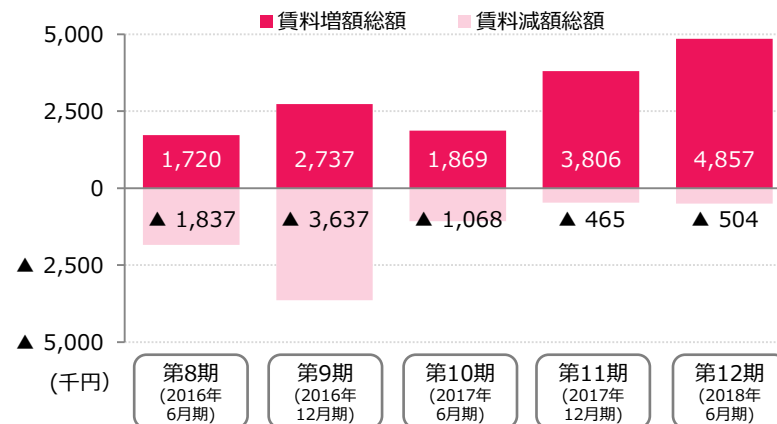
《テナント入退去の状況と退去率の推移》

※第12期末 総賃貸可能面積(オフィス物件):61,252坪

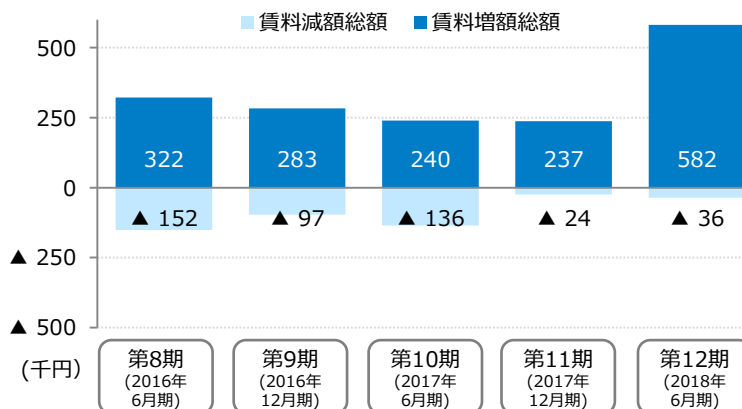


《テナント入替時の賃料増減の推移》

● オフィス



● 住宅⁽²⁾



需給の逼迫と良好なテナントリレーションシップによる低い退去率 高い物件競争力による機動的かつスピーディーなテナント

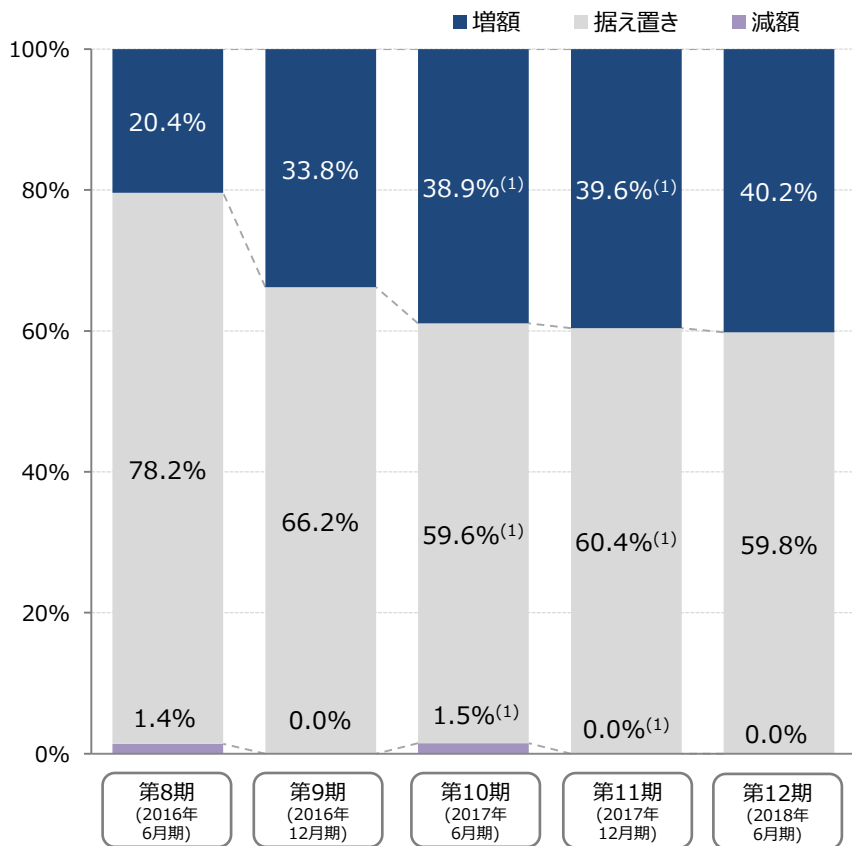
・エンジニアリング・マネジメントにより向上させた高い物件競争力により、機動的かつスピーディーなテナントを実現

テナント入替時の賃料増減が大幅に改善

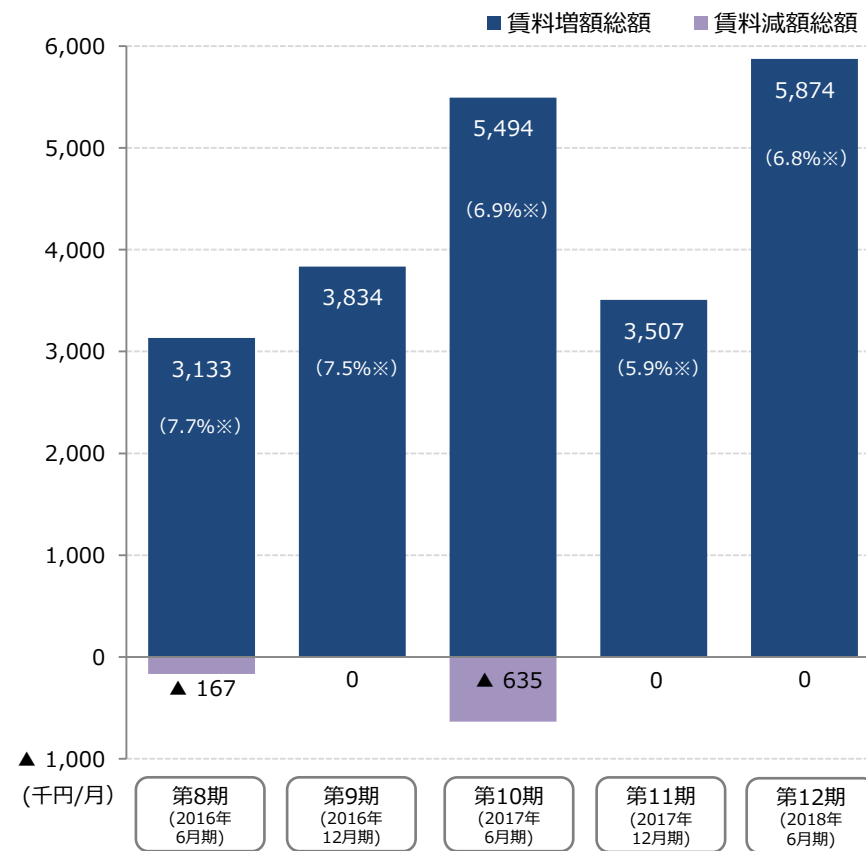
・逼迫した中規模オフィス及び都心の住宅のマーケット環境と高い物件競争力により、テナント入替時の賃料増減が大幅に改善
・新しい保証サービス「移得-ittoku-」や「セレクトオフィス」により、リーシング対象拡大と賃料増額を実現(詳細は50ページご参照)

賃料増額改定の実績

《賃料増額改定の実績（面積）》



《賃料改定による月額賃料増減額の状況》



テナント満足度向上策等の奏功により第12期も賃料増額改定は順調に増加

・第12期は、対象面積14,903坪（144テナント）中、40.2%にあたる5,987坪（46テナント）で賃料増額に成功

過去最大の月額賃料増額587万円を達成

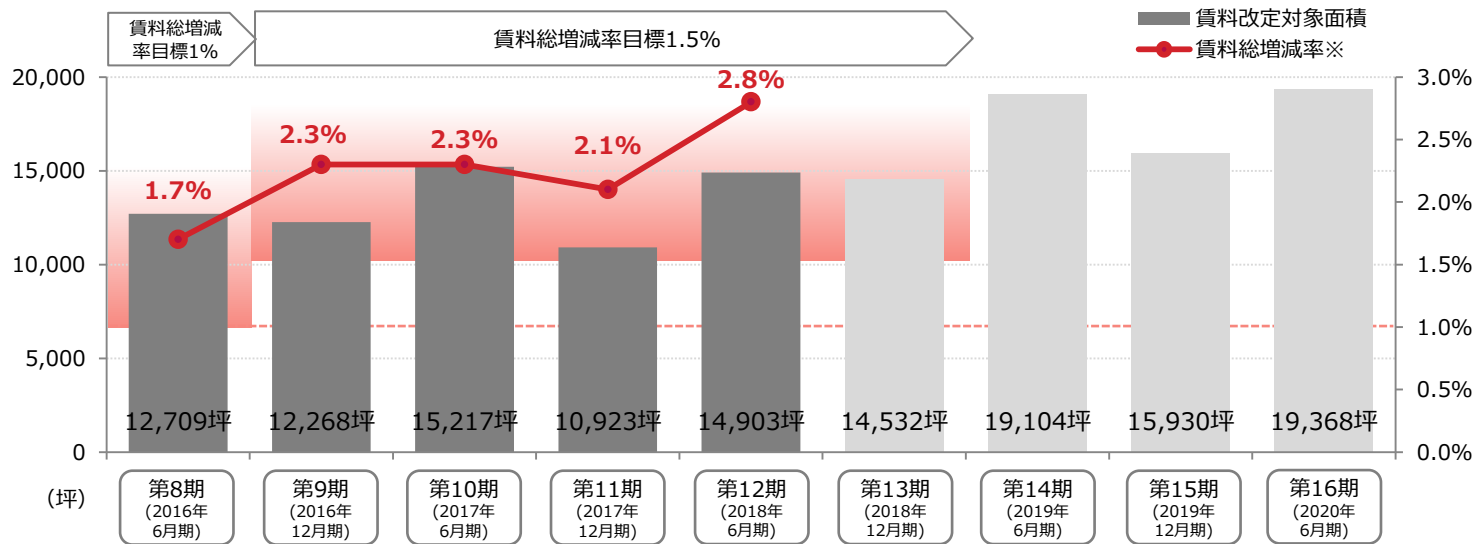
《賃料総増減額（賃料増額総額-賃料減額総額）の推移（月額）》

第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
2,966千円	3,834千円	4,858千円	3,507千円	5,874千円

※ 各期の賃料増額総額の、当該期に賃料増額改定をした全テナントの更新前の賃料総額に対する増加率を記載しています。

賃料総増減率とレントギャップの推移

《賃料改定対象面積と賃料総増減率の推移》



① 賃料増額改定実績は目標を超過達成

- ・第12期の賃料総増減率は2.8%、目標の1.5%を大幅に超過達成
- ・第13期の目標賃料総増減率は、引き続き1.5%を維持

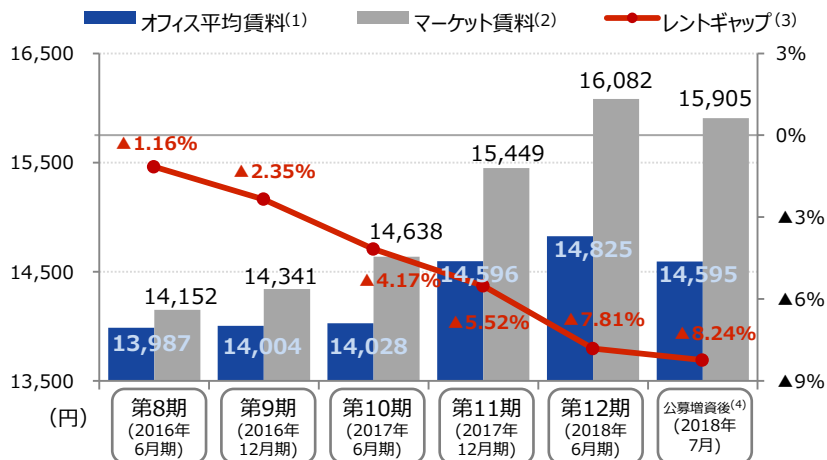
※ 賃料総増減率は、各期の賃料総増減額の契約更新をした全テナントの更新前の賃料の合計値に対する増減率を記載しています。

② マーケット賃料の増加と公募増資によりレントギャップは拡大

- ・第12期末のレントギャップは▲7.81%、公募増資後のレントギャップは▲8.24%へ拡大 (将来の賃料増額改定余地の拡大)

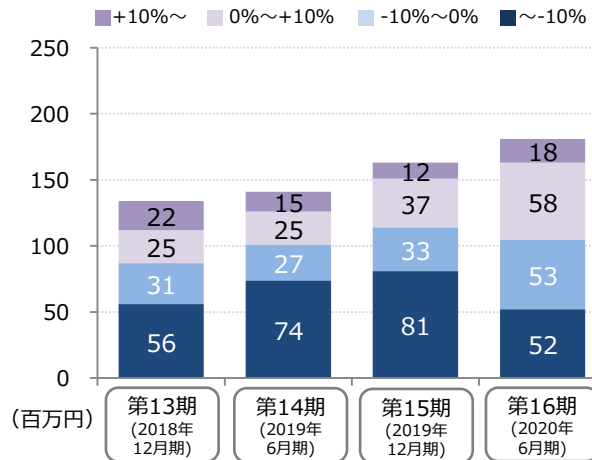
《レントギャップの推移》

※ 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

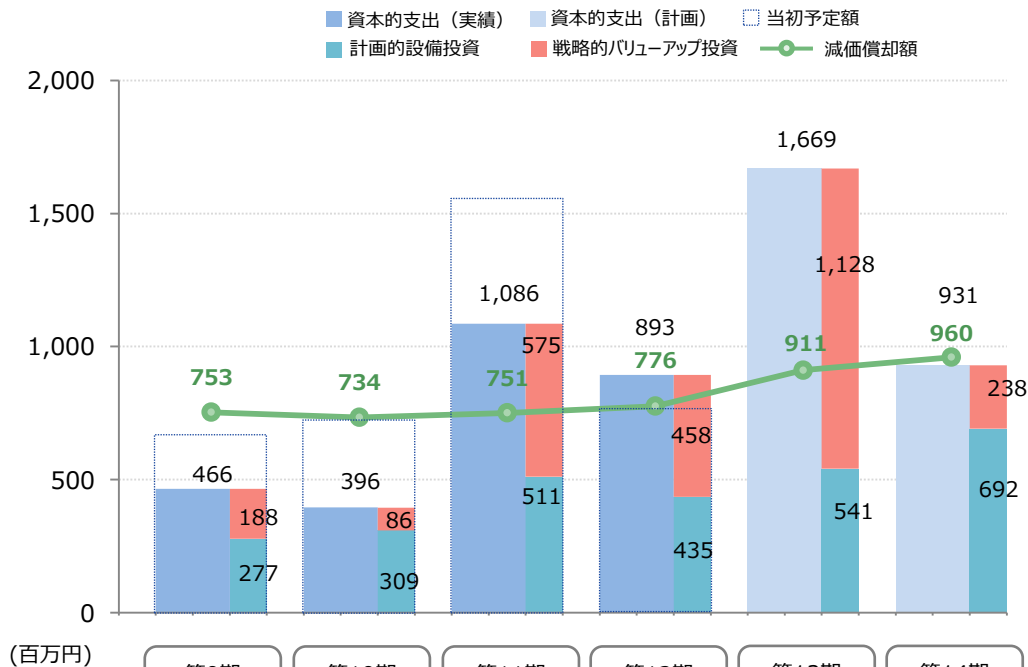


③ 来期以降も対象テナントとの交渉を継続

- ・主にレントギャップがマイナスとなっているテナントを対象に交渉を継続し、賃料増額改定を目指す

エンジニアリング・マネジメント（計画的設備投資・戦略的バリューアップ投資）の計画と原資

《エンジニアリング・マネジメントの計画額と原資》



	第9期 (2016年12月期)	第10期 (2017年6月期)	第11期 (2017年12月期)	第12期 (2018年6月期)	第13期 (2018年12月期)	第14期 (2019年6月期)
減価償却額(A)	753	734	751	776	911	960
資本的支出(B)	466	396	1,086	893	1,669	931
余剰/不足額 (A) - (B)	287	337	▲335	▲117	▲758	29
累計余剰額 ⁽¹⁾ (期末時点)	1,809	2,147	1,812	1,695	936	965

《エンジニアリング・マネジメントの概要》

1 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

2 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化

環境への配慮

省エネ設備の導入や
地域コミュニティへの貢献等

① 資金余力を残しながら減価償却費を最大限有効活用

- ・ 中規模オフィスビルを数多く保有する本投資法人の特性に鑑み、緊急修繕に十分な資金余力を残しながら、減価償却費を最大限有効活用し、その範囲内で効果的に保有物件の価値を維持・向上
- ・ 一時的に資本的支出の額が減価償却額を超える場合（中長期的な目線で、集中的な投資が有効であると判断した場合等）においては、累計余剰額を有効活用

② 補助金の有効活用

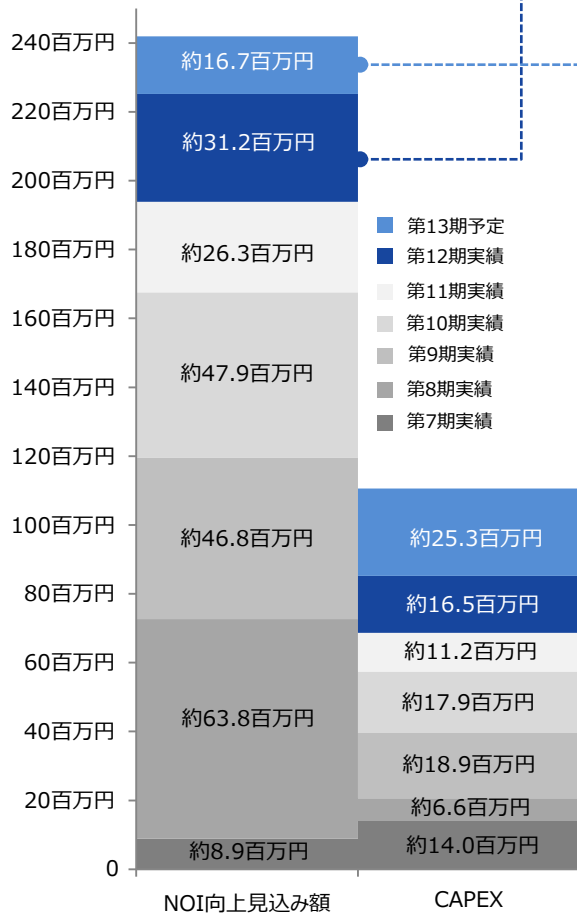
- ・ 投資効率の更なる向上のため、補助金制度を有効活用
- ・ 採択基準の変更や競争激化を鑑み、最大限、積極的に申請

《補助金活用の実績と予定》

	工事費総額	補助金総額
～第9期（実績）	約274百万円	約98百万円
～第11期（計画）	約695百万円	約192百万円
～第11期（実績）	約496百万円	約104百万円
～第13期（計画）	約161百万円	約65百万円

エンジニアリング・マネジメント（戦略的バリューアップ投資）等によるNOI向上の実績と計画⁽¹⁾

《エンジニアリング・マネジメントによる
NOI向上見込み額とCAPEXの推移》



●《第12期（2018年6月期）実績》

新たな収入源の創出/物件収益力の向上	
主な施策	効果
(東池袋センタービル) 用途変更に伴う賃料増	約1,195万円
(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
(FORECAST三田) 屋上アンテナ設置	約168万円
(三井住友銀行高麗橋ビル) 駐車場サブリース条件変更	約142万円
(FORECAST高田馬場) 駐車場スペース増設	約75万円
合計NOI向上見込み総額 約1,851万円（年間）	
1口当たり分配金への影響⁽²⁾ +47円	

コスト削減	
主な施策	効果
(対象25物件) 電気事業者の変更	約1,242万円
(FORECAST品川) 共用部LED化	約33万円
合計NOI向上見込み総額 約1,276万円（年間）	
1口当たり分配金への影響 +32円	

1口当たり分配金への影響 合計 **+79円**

●《第13期（2018年12月期）予定》

主な施策	効果
(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
(FORECAST新宿SOUTH) 余剰スペースを有効活用した倉庫増設	約121万円
(FORECAST人形町 等) 余剰スペースを活用した賃貸区画増設	約87万円

主な施策	効果
(対象14物件) 屋上アンテナ設置	約294万円
(マイアトリア栄) 共用部LED化	査定中

㊦ **7期累計で約2.4億円のNOI向上を見込む**

・積極的かつ効率的なNOI向上策により、7期累計で2.4億円のNOI向上を見込む（ROI目線：原則15%以上）

㊦ **第12期実績が1口あたり分配金に与える影響は+79円**

・第12期に実施したエンジニアリング・マネジメントによるNOI向上見込み額は総額年間3,128万円
1口あたり分配金に与える影響は+79円

エンジニアリング・マネジメント（戦略的バリューアップ投資）等によるNOI向上の実績

	施策	効果 (年間寄与額)
第13期 (計画)	(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 の収入増
	(対象14物件) 屋上アンテナ設置	約 294万円 の収入増
	(FORECAST新宿SOUTH) 余剰スペースを有効活用した倉庫増設	約 121万円 の収入増
第12期 (実績)	(FORECAST人形町 等) 余剰スペースを活用した賃貸区画増設	約 87万円 の収入増
	(東池袋センタービル) 用途変更に伴う賃料増	約 1,195万円 の収入増
	(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 の収入増
	(FORECAST三田) 屋上アンテナ設置	約 168万円 の収入増
	(三井住友銀行高麗橋ビル) 駐車場サブリース条件変更	約 142万円 の収入増
	(FORECAST高田馬場) 駐車場スペース増設	約 75万円 の収入増
第11期 (実績)	(対象25物件) 電気事業者の変更	約 1,242万円 のコスト減
	(FORECAST品川) 共用部LED化	約 33万円 のコスト減
	(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 の収入増
	(シエル薬院) 駐車場サブリース会社切り替え	約 128万円 の収入増
	(タワーコート北品川) グレードアップによる賃料増	約 36万円 の収入増
	(板橋本町ビル 等) 自動販売機の追加設置	約 48万円 の収入増
	(対象21物件) 電気事業者の変更	約 1,794万円 のコスト減
(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 のコスト減	

	施策	効果 (年間寄与額)
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 の収入増
	(ラ・ペリテ AKASAKA 等) 屋上アンテナ設置	約 264万円 の収入増
	(対象13物件) 電気事業者の変更	約 2,967万円 のコスト減
第9期 (実績)	(タワーコート北品川 等) 共用部LED化	約 627万円 のコスト減
	(FORECAST早稲田FIRST 等) 仕様見直しによる建物管理コストの削減	約 611万円 のコスト減
	(対象20物件) 駐車場サブリース会社切り替え	約 2,719万円 の収入増
	(JSプログレビル) 駐車スペース増設	約 240万円 の収入増
	(FORECAST新常盤橋) 携帯基地局設置	約 90万円 の収入増
	(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 のコスト減
第8期 (実績)	(対象8物件) 節水器導入	約 370万円 のコスト減
	(マイアトリア名駅 等) 共用部LED化	約 323万円 のコスト減
	(Shinto GINZA EAST 等) 共用部グロス貸し	約 118万円 の収入増
	(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 の収入増
	(大宮センタービル) 余剰スペースを利用した昼食販売ワゴンスペース設置	約 48万円 の収入増
第7期 (実績)	(三井ウッディビル) 駐車場スペース増設	約 36万円 の収入増
	(対象40物件) 電気事業者の変更	約 6,083万円 のコスト減
	(東信東池袋ビル) 共用部LED化	約 14万円 のコスト減
	(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 の収入増
	(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 の収入増
(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 の収入増	

《FORECAST高田馬場》

余剰スペースを活用した賃貸区画増設による収入増

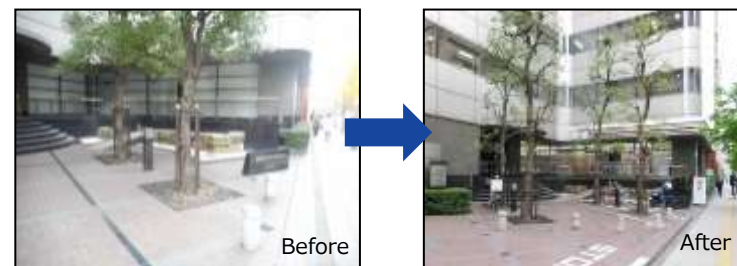
- ・1階電気室および倉庫を貸室化
- ・年間約270万円の収入増を見込む



《東池袋センタービル》

1階賃貸区画の用途変更による収入増

- ・1階貸室のリテナンに際し、マーケティング調査により店舗ニーズを捕捉
- ・店舗検討者との賃貸借契約締結後、事務所から物販店舗に用途変更を実施。年間約1,195万円の収入増を見込む



《 FORECAST新宿SOUTH 》

共用部リニューアルによるテナント満足度向上

- ・テナント満足度向上策として、全館の共用廊下及びトイレのクロスの貼り替え、塗装、床カーペットの交換を実施



《 FORECAST三田 》

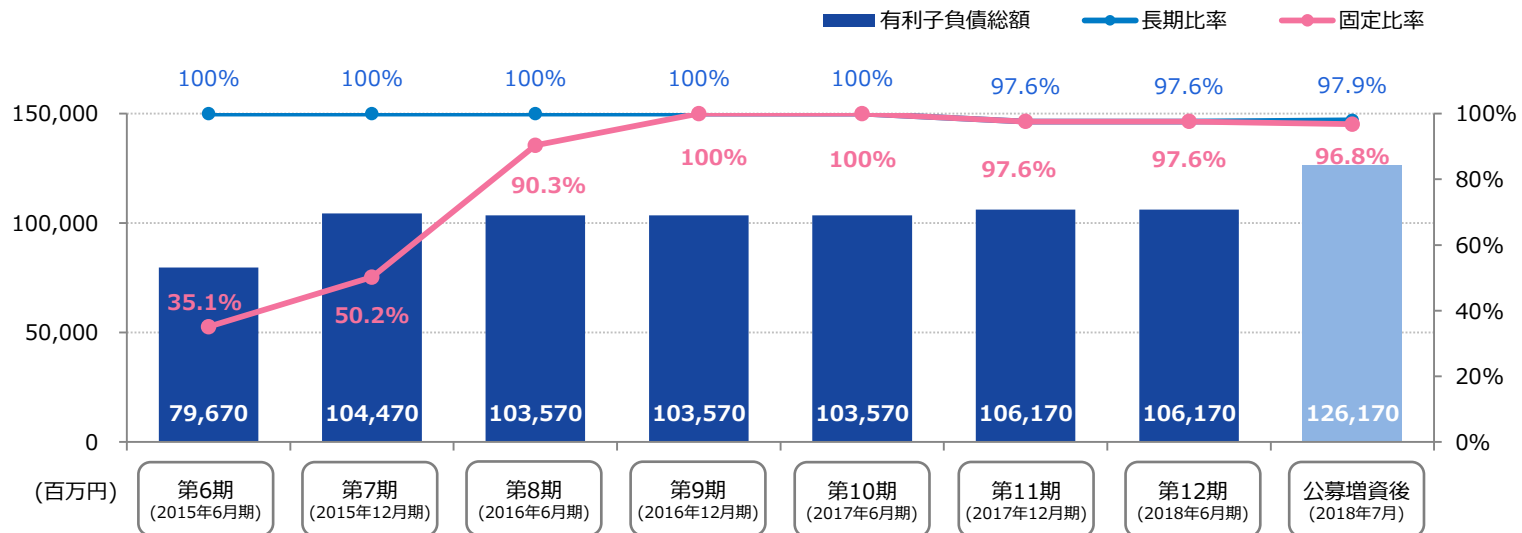
屋上アンテナ設置による収入増

- ・物件の屋上に携帯電話基地局を設置
- ・年間約168万円の収入増を見込む



財務状況

《有利子負債総額、長期比率及び固定比率の推移》



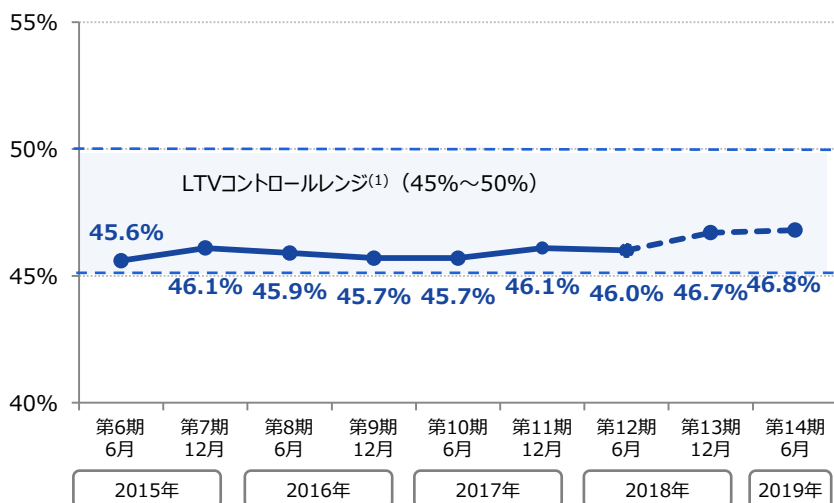
① 高い長期比率、固定比率を維持

・第12期末の有利子負債は106,170百万円、公募増資後の有利子負債は126,170百万円、長期比率及び固定比率は共に高い水準を維持

② LTVコントロールレベルを維持

・第12期末のLTVは46.0%
 ・第13期末のLTVは46.7%を予想
 ・45%~50%の間でコントロールする方針に変更なし

《LTVの実績と予想》



《リファイナンスの概要 (2018年4月実行分)》

リファイナンス前	金額	借入期間	利率
借入金	7,000百万円	4年	0.80448%
	2,500百万円	2.8年	0.44375%

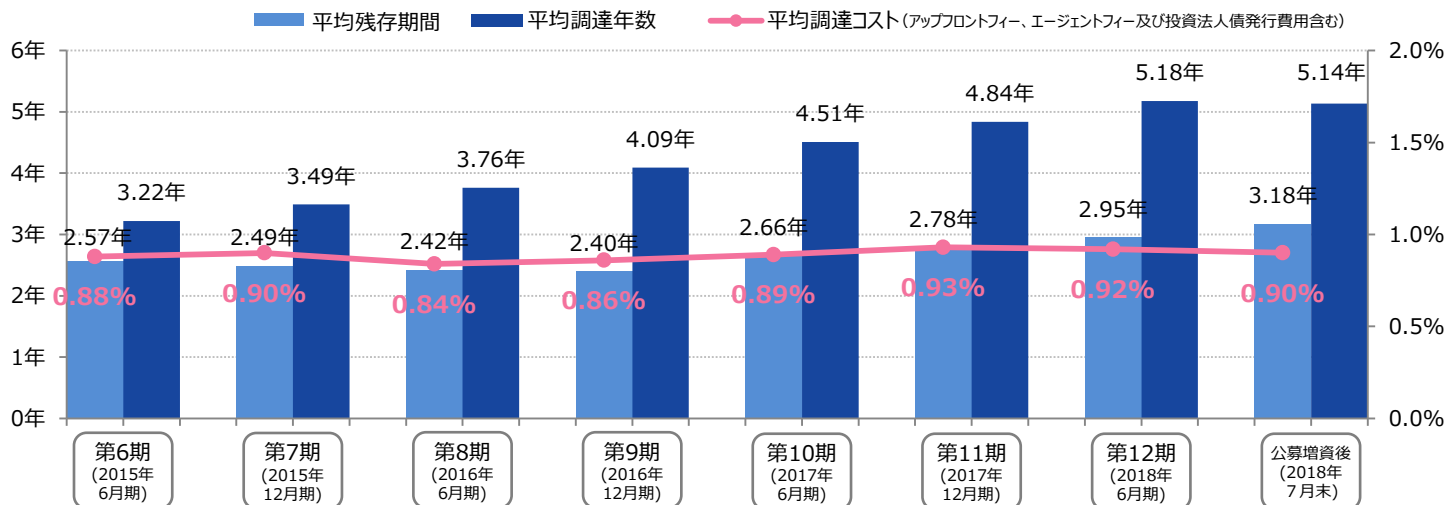
リファイナンス後	金額	借入期間	利率
借入金	3,200百万円	6年	0.5199%
	2,000百万円	7年	0.61306%
	600百万円	8年	0.75370%
	500百万円	8年	0.70343%
	1,200百万円	10年	0.96181%
投資法人債	1,000百万円	7年	0.54%
	1,000百万円	10年	0.70%

③ リファイナンスを実行

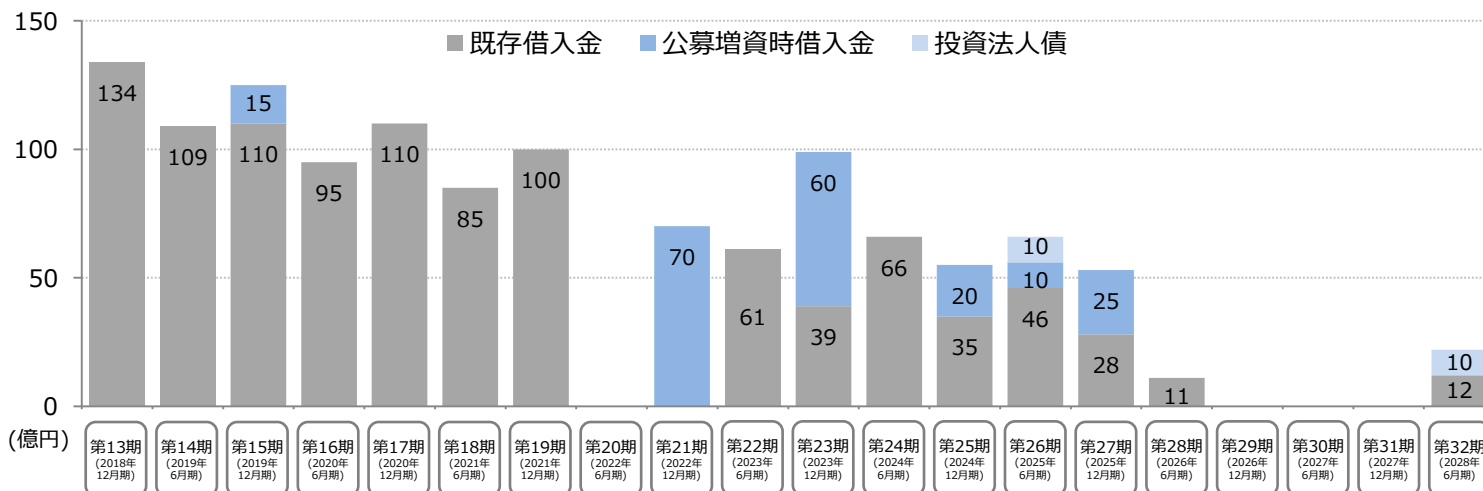
・2018年4月に行ったリファイナンスでは、極力コストを抑えつつ、借入れ期間を長期化

財務状況

《有利子負債平均残存期間、平均調達年数、平均調達コストの推移》



《有利子負債返済期限の分散状況》



① 投資法人債を起債、資金調達の多様化を図る

	第1回無担保投資法人債	第2回無担保投資法人債
発行日	2018年4月24日	
発行額	10億円	10億円
年限	7年	10年
利率	0.540%	0.700%
債券格付	A	

② コストを抑え借入れ期間を長期化

- ・コストの上昇を極力抑えながら、借入れ期間を長期化し、財務基盤の安定性を強化

③ 返済期限の分散を拡大

- ・今後も毎期100億円程度の返済となるよう、返済期限の分散を維持

《格付けの状況》

株式会社日本格付研究所 (JCR)
長期発行体格付け⁽¹⁾

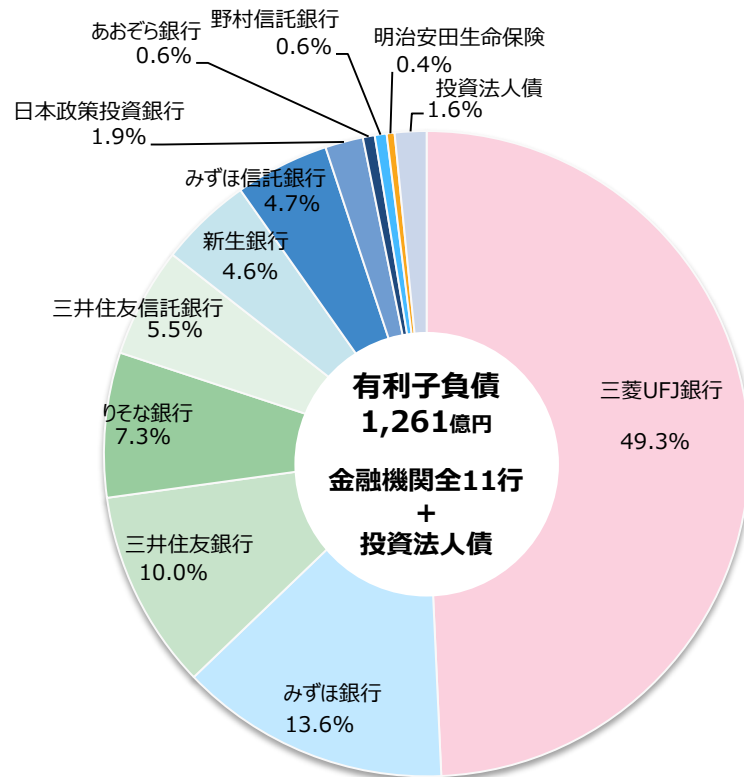
A
(安定的)

有利子負債一覧とバンクフォーメーション (2018年7月末)

《有利子負債一覧》

借入先	借入額 (百万円)	利率	金利	借入実行日	借入期限
株式会社 三菱UFJ銀行 又は 株式会社 三菱UFJ銀行 をアレンジヤーと する 協調融資団	1,070	0.91443%	固定	2014年4月24日	2019年4月24日
	5,700	0.221% ⁽¹⁾	固定	2015年1月8日	2018年8月20日
	5,100	0.221% ⁽¹⁾	固定	2015年2月12日	2018年8月20日
	6,000	0.85306%	固定	2015年2月12日	2020年2月20日
	500	1.23580%	固定	2015年2月12日	2023年2月20日
	3,500	0.84355%	固定	2015年3月12日	2020年2月20日
	9,900	0.51040% ⁽¹⁾	固定	2015年4月24日	2019年4月24日
	11,000	0.54175% ⁽¹⁾	固定	2015年7月2日	2019年7月22日
	11,000	0.65425% ⁽¹⁾	固定	2015年7月2日	2020年7月21日
	8,500	0.3625% ⁽¹⁾	固定	2016年4月25日	2021年4月20日
	10,000	0.3771% ⁽¹⁾	固定	2016年8月22日	2021年8月20日
	5,600	0.4758% ⁽¹⁾	固定	2017年4月24日	2023年4月20日
	3,400	0.5600% ⁽¹⁾	固定	2017年4月24日	2024年4月22日
	2,600	0.7023% ⁽¹⁾	固定	2017年4月24日	2025年4月21日
	3,900	0.5000% ⁽¹⁾	固定	2017年8月21日	2023年8月21日
	3,500	0.5820% ⁽¹⁾	固定	2017年8月21日	2024年8月20日
	2,800	0.7125% ⁽¹⁾	固定	2017年8月21日	2025年8月20日
	2,600	全銀協1か月日本円 TIBOR+0.20%	変動	2017年9月28日	2018年8月20日
	3,200	0.5199% ⁽¹⁾	固定	2018年4月24日	2024年4月22日
	2,000	0.61306% ⁽¹⁾	固定	2018年4月24日	2025年4月21日
	600	0.7537% ⁽¹⁾	固定	2018年4月24日	2026年4月20日
	500	0.70343%	固定	2018年4月24日	2026年4月20日
	1,200	0.96181% ⁽¹⁾	固定	2018年4月24日	2028年4月20日
1,500	全銀協1か月日本円 TIBOR+0.40%	変動	2018年7月3日	2019年8月20日	
7,000	0.4118% ⁽¹⁾	固定	2018年7月3日	2022年8月22日	
6,000	0.4770% ⁽¹⁾	固定	2018年7月3日	2023年8月21日	
2,000	0.5384% ⁽¹⁾	固定	2018年7月3日	2024年8月20日	
1,000	0.5806% ⁽¹⁾	固定	2018年7月3日	2025年1月20日	
2,500	0.6336% ⁽¹⁾	固定	2018年7月3日	2025年8月20日	
投資法人債	1,000	0.540%	固定	2018年4月24日	2025年4月24日
	1,000	0.700%	固定	2018年4月24日	2028年4月24日
合計	126,170				

《バンクフォーメーション》



3. 第12期（2018年6月期）決算の詳細

◆ 第12期（2018年6月期）決算の状況（対第11期実績）	29
◆ 第12期（2018年6月期）決算の状況（対第12期予想）	30
◆ 第13期（2018年12月期）業績予想の状況（対第12期実績）	31
◆ 第13期（2018年12月期）業績予想の状況（対第13期前回予想）	32
◆ 第14期（2019年6月期）業績予想の状況（対第13期修正予想）	33
◆ 第14期（2019年6月期）業績予想の状況（対第14期前回予想）	34
◆ 物件別利回り	35
◆ 鑑定評価サマリー	37

第12期（2018年6月期）決算の状況（対第11期実績）

単位：百万円	第11期 (2017年12月期) 実績(a)	第12期 (2018年6月期) 実績(b)	対前期比 (b-a)
営業収益	7,553	7,225	▲327
賃貸事業収入	6,437	6,551	114
その他賃貸事業収入	705	625	▲79
不動産等交換差益	376	-	▲376
受取配当金	34	47	13
営業費用	▲3,438	▲3,389	48
営業利益	4,115	3,835	▲279
営業外収益	1	1	▲0
営業外費用	▲508	▲507	1
経常利益	3,608	3,329	▲279
当期純利益	3,607	3,329	▲278
1口当たり分配金	9,211円	8,500円	▲711円
NOI	5,215	5,292	76
運用日数	184	181	-

	第11期（実績）	第12期（実績）
NOI 利回り ⁽¹⁾	5.0%	5.1%
1口あたりFFO ⁽²⁾	¥10,170	¥10,489
1口あたりNAV	¥324,820	¥334,542

主な変動要因	
物件入替による賃料収入の増加	+42
その他賃料収入の増加（フリーレントの終了等）	+72
雑収入の増加（解約違約金収入等）	+5
水光熱収入の減少（季節要因等）	▲57
物件交換による水光熱収入の減少	▲27
不動産等交換差益の不発生	▲376
匿名組合分配益の増加	+13
賃貸事業費用の減少（水光熱費、リーシング費用等）	+119
手数料・報酬（運用報酬を除く）等の減少	+9
その他費用の減少	+7
控除対象外消費税の減少	+36
賃貸事業費用の増加（租税公課等）	▲104
資産運用報酬の増加	▲5
手数料・報酬（運用報酬を除く）等の増加	▲14
未払分配金戻入の減少等	▲1
借入関連費用の減少	+1

第12期（2018年6月期）決算の状況（対第12期予想）

単位：百万円

	第12期 (2018年6月期) 予想 (2018/2/16時点)(a)	第12期 (2018年6月期) 実績(b)	予想対比 (b-a)
営業収益	7,219	7,225	6
賃貸事業収入	6,530	6,551	20
その他賃貸事業収入	645	625	▲19
受取配当金	43	47	4
営業費用	▲3,417	▲3,389	27
営業利益	3,801	3,835	34
営業外収益	0	1	1
営業外費用	▲514	▲507	7
経常利益	3,286	3,329	42
当期純利益	3,285	3,329	43
1口当たり分配金	8,387円	8,500円	113円
NOI	5,263	5,292	28
運用日数	181	181	-

	第12期（予想）	第12期（実績）
NOI利回り	5.1%	5.1%
1口あたりFFO	¥10,384	¥10,489

主な変動要因	
賃料収入等の増加（稼働率の向上等）	+20
付帯施設（看板等）賃貸収入の増加	+1
水光熱収入の減少（季節要因等）	▲15
雑収入の減少（違約金、原状回復収入等）	▲4
匿名組合分配益の増加	+4
賃貸事業費用の減少（水光熱費、修繕費等）	+67
手数料・報酬（運用報酬を除く）等の減少	+4
賃貸事業費用の増加（リース費用等）	▲36
資産運用報酬の増加	▲2
手数料・報酬（運用報酬を除く）等の増加	▲2
その他費用の増加	▲1
未払分配金戻入の発生	+1
借入関連費用の減少	+7

第13期（2018年12月期）業績予想の状況（対第12期実績）

単位：百万円	第12期 (2018年6月期) 実績(a)	第13期 (2018年12月期) 修正予想 (2018/8/16時点)(b)	予想対比 (b-a)
営業収益	7,225	8,418	1,192
賃貸事業収入	6,551	7,670	1,118
その他賃貸事業収入	625	747	121
受取配当金	47	0	▲47
営業費用	▲3,389	▲3,842	▲452
営業利益	3,835	4,575	739
営業外収益	1	0	▲1
営業外費用	▲507	▲807	▲300
経常利益	3,329	3,767	438
当期純利益	3,329	3,767	437
1口当たり分配金	8,500円	8,373円	▲127円
NOI	5,292	6,285	993
運用日数	181	184	-

	第12期（実績）	第13期（予想）
NOI利回り	5.1%	5.0%
1口あたりFFO	¥10,489	¥10,414

主な変動要因	
物件取得による賃料収入の増加	+996
既存物件の賃料収入増加	+82
駐車場賃料収入の増加	+39
水光熱収入増加(新規物件+58 既存物件+57)	+115
施設使用料の増加	+11
雑収入（違約金・原状回復費等）の減少	▲5
匿名組合分配益の減少（ブリッジファンド清算による）	▲47
賃貸事業費用の減少（修繕費等）	+35
手数料・報酬（運用報酬を除く）等の減少	+14
賃貸事業費用の増加 （建物管理費、リーシング費用、減価償却費等）	▲420
資産運用報酬の増加	▲25
手数料・報酬（運用報酬を除く）等の増加	▲18
その他費用の増加	▲29
控除対象外消費税の増加	▲8
借入関連費用の増加	▲184
投資口交付費の発生	▲115

第13期（2018年12月期）業績予想の状況（対第13期前回予想）

単位：百万円	第13期 (2018年12月期) 前回予想 (2018/6/8時点)(a)	第13期 (2018年12月期) 修正予想 (2018/8/16時点)(b)	予想対比 (b-a)
営業収益	8,371	8,418	46
賃貸事業収入	7,638	7,670	32
その他賃貸事業収入	733	747	14
営業費用	▲3,809	▲3,842	▲33
営業利益	4,562	4,575	13
営業外収益	0	0	0
営業外費用	▲825	▲807	18
経常利益	3,736	3,767	31
当期純利益	3,735	3,767	31
1口当たり分配金	8,303円	8,373円	70円
NOI	6,278	6,285	6
運用日数	184	184	-

	第13期（前回予想）	第13期（修正予想）
NOI利回り	5.0%	5.0%
1口あたりFFO	¥10,338	¥10,414

主な変動要因	
貸室等賃料収入の増加（賃料増額、稼働率の向上）	+28
駐車場賃料収入の増加	+4
雑収入の増加（保険金収入等）	+21
水光熱収入・施設使用料の減少	▲7
賃貸事業費用の減少（リーシング費用、水光熱費等）	+13
手数料・報酬（運用報酬を除く）等の減少	+7
控除対象外消費税の減少	+7
賃貸事業費用の増加（建物管理費、修繕費等）	▲55
資産運用報酬の増加	▲2
手数料・報酬（運用報酬を除く）等の増加	▲2
投資口交付費の減少	+16
借入関連費用の減少	+1

第14期（2019年6月期）業績予想の状況（対第13期予想）

単位：百万円	第13期 (2018年12月期) 修正予想 (2018/8/16時点)(a)	第14期 (2019年6月期) 修正予想 (2018/8/16時点)(b)	予想対比 (b-a)
営業収益	8,418	8,434	16
賃貸事業収入	7,670	7,753	83
その他賃貸事業収入	747	680	▲66
営業費用	▲3,842	▲3,953	▲110
営業利益	4,575	4,481	▲94
営業外収益	0	0	0
営業外費用	▲807	▲630	177
経常利益	3,767	3,850	82
当期純利益	3,767	3,850	82
1口当たり分配金	8,373円	8,556円	183円
NOI	6,285	6,274	▲11
運用日数	184	181	-

	第13期（予想）	第14期（予想）
NOI利回り	5.0%	5.1%
1口あたりFFO	¥10,414	¥10,695

主な変動要因	
貸室等賃料収入の増加（稼働率の向上）	+80
駐車場賃料収入の増加	+2
水光熱収入の減少（季節要因等）	▲48
雑収入の減少（保険金収入等）	▲18
賃貸事業費用の減少（水光熱費、修繕費等）	+76
手数料・報酬（運用報酬を除く）等の減少	+16
その他営業費用の減少	+31
控除対象外消費税の減少	+1
賃貸事業費用の増加（租税公課、減価償却等）	▲148
資産運用報酬の増加	▲67
手数料・報酬（運用報酬を除く）等の増加	▲20
借入関連費用の減少	+61
投資口交付費不発生	+115

第14期（2019年6月期）業績予想の状況（対第14期前回予想）

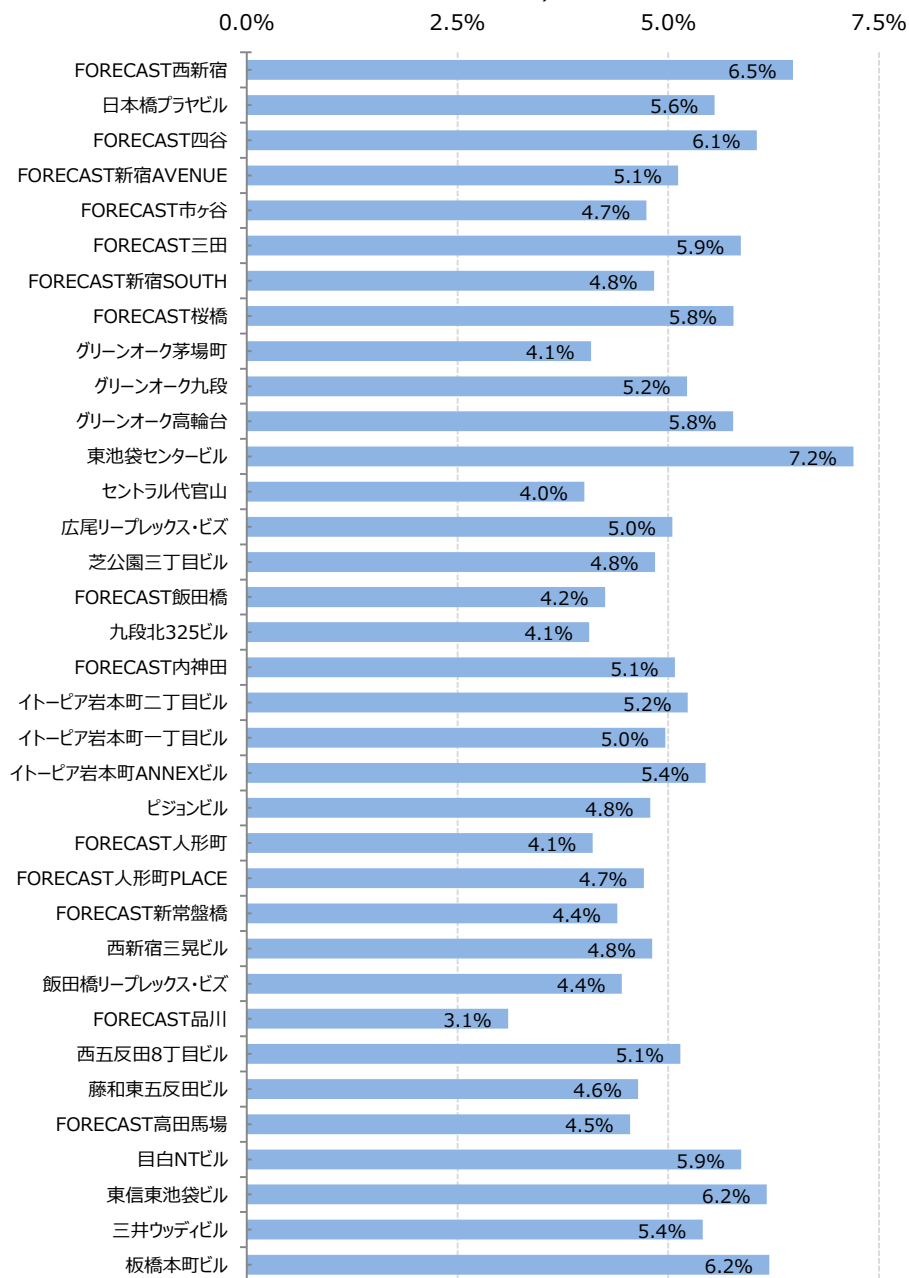
単位：百万円	第14期 (2019年6月期) 前回予想 (2018/6/8時点)(a)	第14期 (2019年6月期) 修正予想 (2018/8/16時点)(b)	予想対比 (b-a)
営業収益	8,407	8,434	27
賃貸事業収入	7,710	7,753	43
その他賃貸事業収入	696	680	▲16
営業費用	▲3,956	▲3,953	2
営業利益	4,451	4,481	29
営業外収益	0	0	0
営業外費用	▲631	▲630	0
経常利益	3,819	3,850	30
当期純利益	3,819	3,850	30
1口当たり分配金	8,488円	8,556円	68円
NOI	6,241	6,274	32
運用日数	181	181	-

	第14期（前回予想）	第14期（修正予想）
NOI利回り	5.1%	5.1%
1口あたりFFO	¥10,625	¥10,695

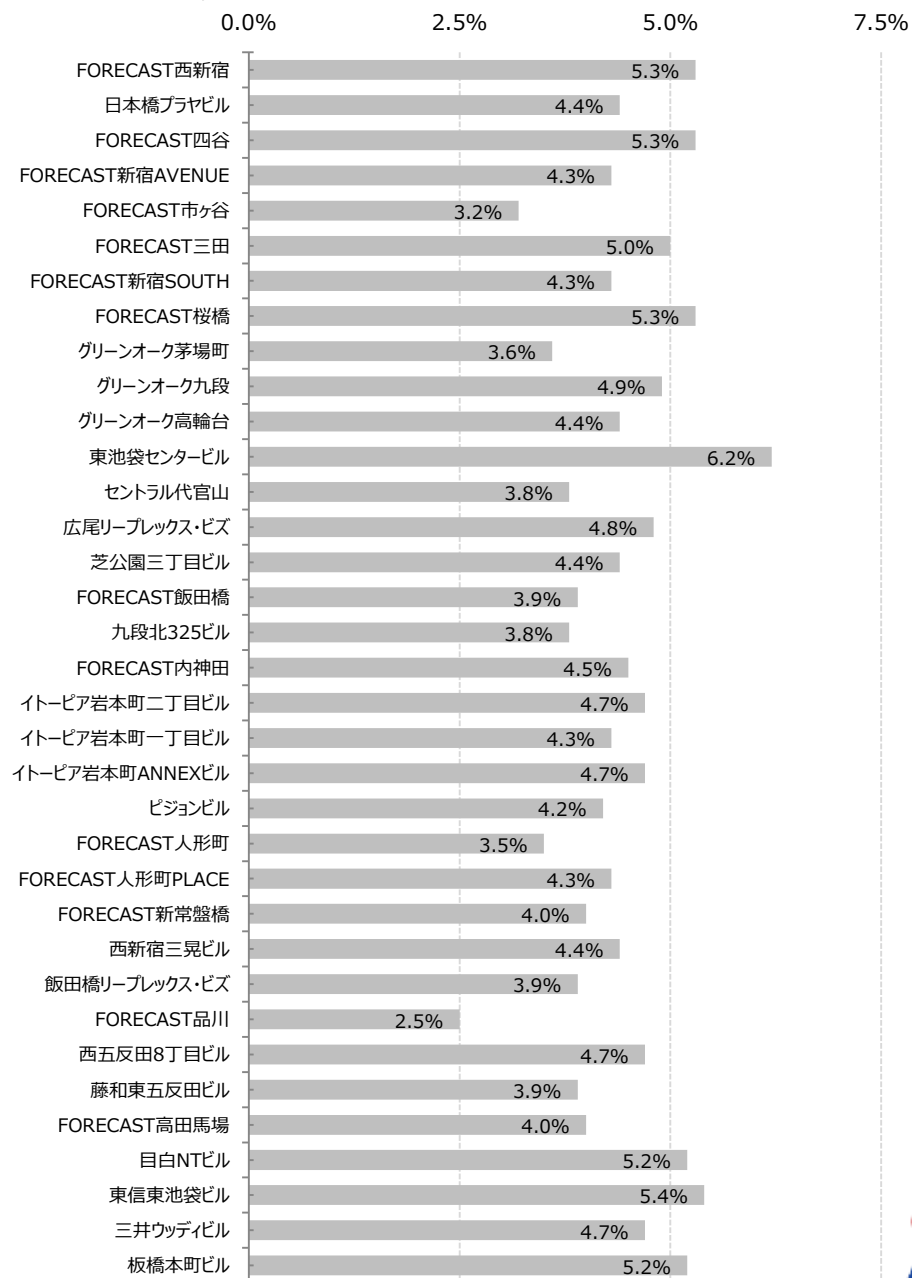
主な変動要因	
貸室等賃料収入の増加	+37
駐車場賃料収入の増加	+5
水光熱収入の減少	▲12
雑収入の減少	▲3
賃貸事業費用の減少（リーシング費用、修繕費等）	+25
賃貸事業費用の増加（建物管理費等）	▲20
資産運用報酬の増加	▲1
手数料・報酬（運用報酬を除く）等の増加	▲1

物件別利回り

■ NOI利回り (年換算NOI÷第12期末時点帳簿価格)

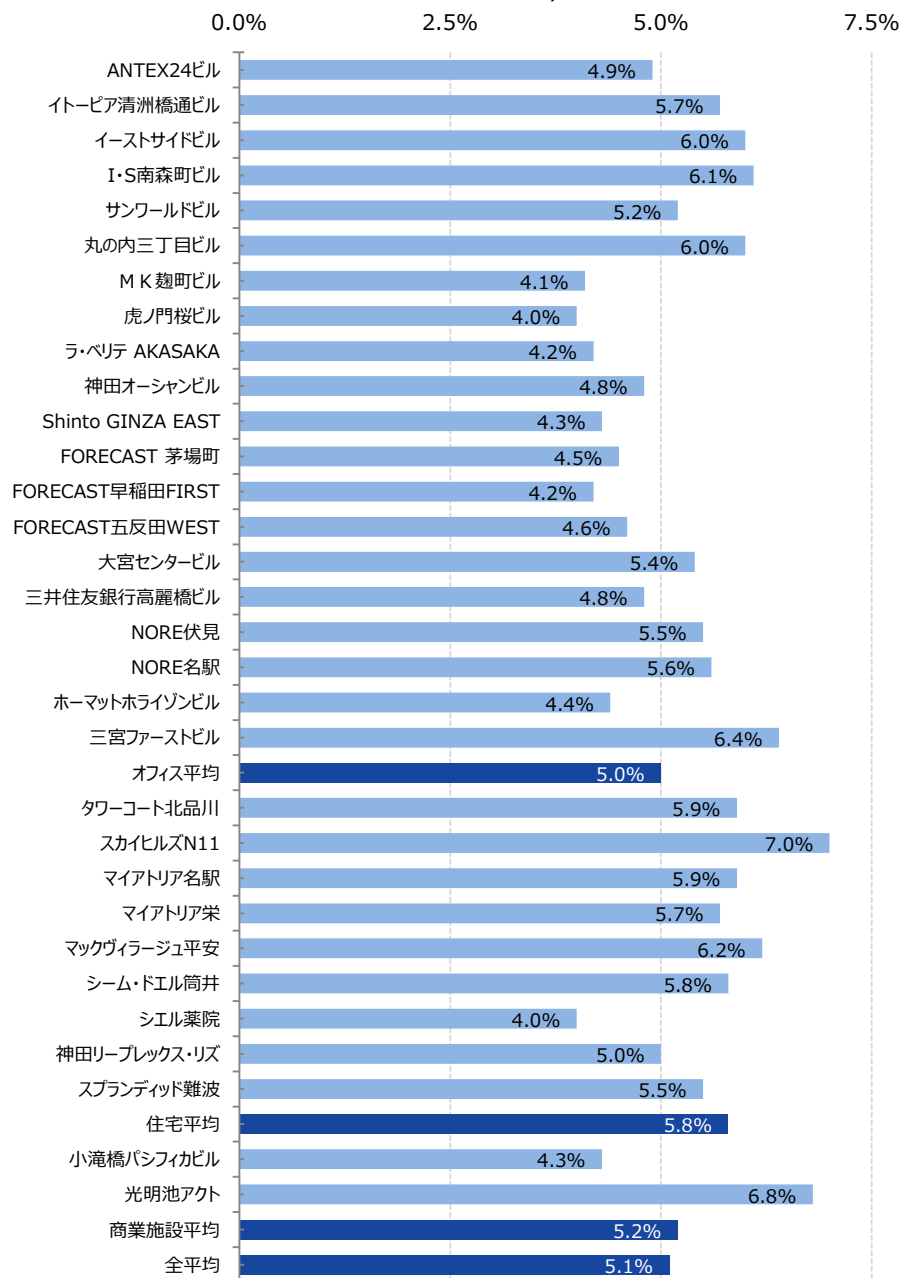


■ 償却後利回り (年換算償却後NOI÷第12期末時点帳簿価格)

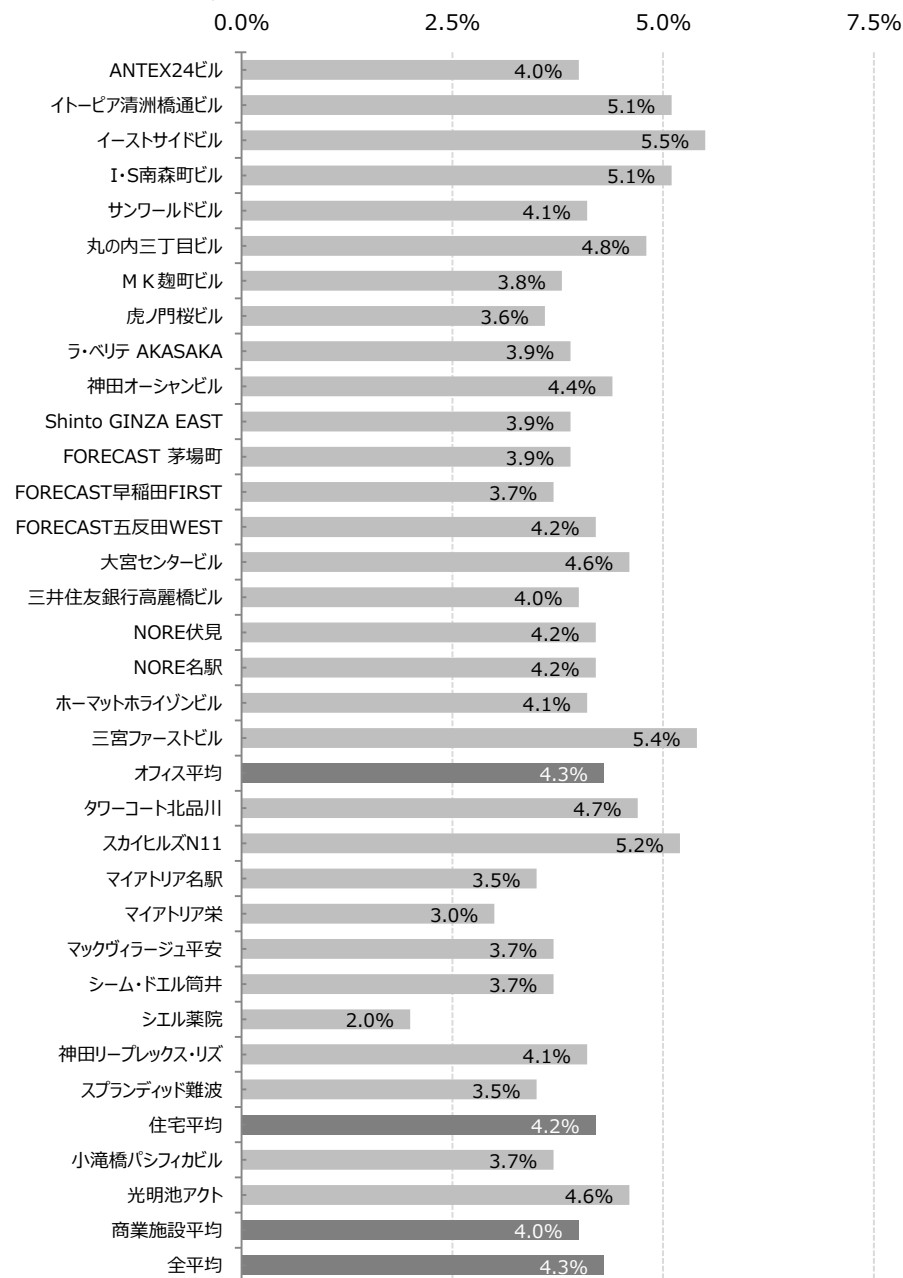


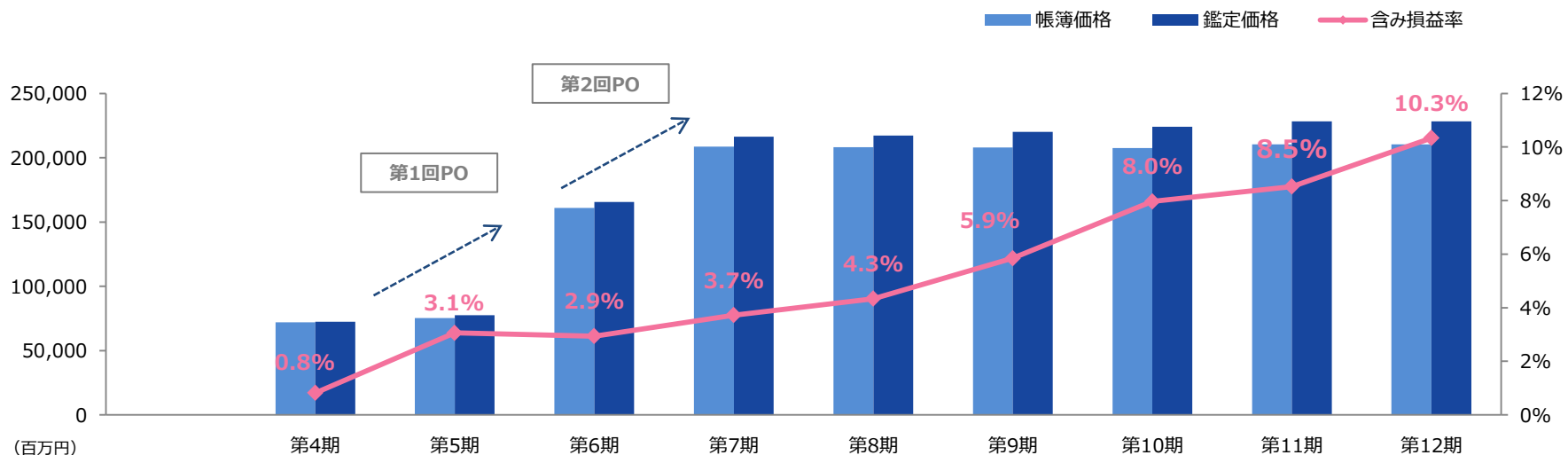
物件別利回り

■ NOI利回り (年換算NOI÷第12期末時点帳簿価格)



■ 償却後利回り (年換算償却後NOI÷第12期末時点帳簿価格)





		第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
オフィス	帳簿価格	53,820	57,340	135,800	183,725	183,457	183,340	183,100	182,649	182,868
	鑑定価格	54,130	58,900	139,250	189,440	190,270	192,710	196,120	196,780	200,330
	含み損益	309	1,559	3,449	5,714	6,812	9,369	13,019	14,130	17,461
住宅	帳簿価格	18,083	17,919	19,563	19,387	19,215	19,048	18,922	22,249	22,082
	鑑定価格	18,364	18,664	20,993	21,402	21,363	21,737	22,302	25,942	26,196
	含み損益	280	744	1,429	2,014	2,147	2,688	3,379	3,692	4,113
商業施設	帳簿価格	-	-	5,584	5,568	5,539	5,533	5,517	5,546	5,524
	鑑定価格	-	-	5,440	5,610	5,610	5,640	5,660	5,660	5,700
	含み損益	-	-	-144	41	70	106	142	113	175
合計	帳簿価格	71,904	75,259	160,948	208,681	208,212	207,922	207,540	210,445	210,475
	鑑定価格	72,494	77,564	165,683	216,452	217,243	220,087	224,082	228,382	232,226
	含み損益	589	2,304	4,734	7,770	9,030	12,164	16,541	17,936	21,750

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。

- P1** 1 「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。
- 2 「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。
- 3 中規模オフィスとは、延床面積10,000坪未満のオフィスビルを指します。以下、同じです。
- P2** 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12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12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。
- 2 既存66物件と2018年7月に取得した21物件の2018年6月末時点のテナント情報を基に算出しております。
- P8** 1 特に記載のない場合、「公募増資後」とは2018年7月3日時点を含みます。
- 2 公募増資後の鑑定評価額の合計は、既存66物件の2018年6月末時点の鑑定評価と新規取得21物件の2018年5月1日時点の鑑定評価を基に算出しています。
- 3 「1口当たりNAV」は、各期末時点の（純資産+鑑定評価額合計-帳簿価格合計）÷発行済投資口数-各期の1口当たり分配金として計算しています。以下、同じです。
- 4 公募増資後の「含み損益」は、（第12期末時点既存66物件の含み損益 +（2018年5月1日時点新規取得21物件の鑑定評価額-新規取得物件の取得価格））として算出しています。
- 5 ブリッジファンドで保有する物件の金額は、合同会社ニコラスキャピタル10については優先交渉価格を、合同会社ニコラスキャピタル11については裏付け不動産の鑑定評価額を、合同会社NRTグロス12については優先交渉価格を、合同会社NRTグロス13については、裏付け不動産の鑑定評価額を基に記載しています。
- 6 本投資法人がブリッジファンドより取得した際の取得価格です。
- P9** 1 「当初予想」は、以下の各時点で公表した予想値を記載しています。
第5期：2014年8月14日、第6期：2015年2月19日、第7期：2015年8月20日、第8期：2016年2月18日、第9期：2016年8月16日、第10期：2017年2月16日、第11期：2017年9月15日、第12期：2018年2月16日、第13期及び第14期：2018年6月8日
- P11** 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7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8期：消費税精算差額（営業外収益）（1口当たり）
第11期：物件売却益相当額（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）
- 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、「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 既存66物件と新2018年7月に取得した新規21物件の2018年6月末時点のテナント情報を基に算出しております。
- P15** 1 「NC」は合同会社ニコラスキャピタル、「TMK」は特定目的会社、「NG」は合同会社NRTグロスのそれぞれ略称です。
- 2 「取得価格」は、本投資法人がブリッジファンドからその保有する物件を取得した際の価格の合計値を記載しています。ただし、NC9及びNC8はNC11に保有資産を譲渡したため「-」と記載しています。
- P16** 1 「平均フリーレント期間」は、当該期間に新規契約を締結したエンドテナントを対象として、フリーレント等による損失総額をフリーレント等が無い場合の契約賃料総額で除して計算しています。
- P17** 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 固定賃料を除くタワーコート北品川、マイアトリア名駅、シエル薬院、神田リープレックス・リズ及びスブランディッド難波が対象です。
- P18** 1 第10期及び第11期に据置として契約更改をした後、第12期に賃料増額の合意に至ったそれぞれ13テナント（1,092.72坪）、7テナント（806.34坪）を含まない数を記載しています。
- P19** 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。
- 4 「公募増資後」の各種数値は、新規取得21物件の2018年5月末時点での各種数値と第12期末時点の各種数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。
- P20** 1 「累計余剰額」は、本投資法人の第4期(2014年6月期)末から第7期(2015年12月期)末までの減価償却費の合計金額より、同期間における資本的支出の合計金額を減じた金額(1,105百万円)から、各期の余剰額を加算もしくは不足額を減算した累計金額をいいます。
- P21** 1 P21からP23に記載の収益力向上の実績/予定金額及びCAPEXの金額については、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、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。
- 2 「1口当たり分配金への影響」は、第12期末時点での発行投資口数391,760口を基に算出しています。
- P25** 1 「LTVコントロールレンジ」は、2018年8月16日公表の「2018年6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。
- P26** 1 かかる格付は、本投資法人の投資口に付された格付ではありません。なお、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。
- P27** 1 金利スワップ契約により、利率を実質的に固定化しており、固定化後の利率を記載しています。
- P29** 1 「NOI利回り」は、各物件のNOIを365日換算した上で、換算後のNOI÷取得価格として計算し、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下、同じです。
- 2 「1口当たりFFO」は、（当期純利益+減価償却費+固定資産除却損+繰延資産償却費-不動産等売却損益（不動産等交換差損益を含む））÷発行済投資口数として計算しています。以下、同じです。

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	41
◆ ポートフォリオの推移	42
◆ ポートフォリオ一覧	43
◆ ポートフォリオマップ	45
◆ ポートフォリオ概要	46
◆ テナント割合（賃貸面積ベース）（第12期末時点）	48
◆ 主な新規解約予告	49
◆ 独自のリーシングサービス（セレクトオフィス・一得-ittoku-）	50
◆ サステナビリティに関する取組み	51
◆ 鑑定価格比較表	54
◆ 貸借対照表	57
◆ 損益計算書	58
◆ 営業成績及び財産状況の推移	59
◆ スポンサーサポート	60
◆ 投資主の状況	61
◆ 投資口価格の推移	62

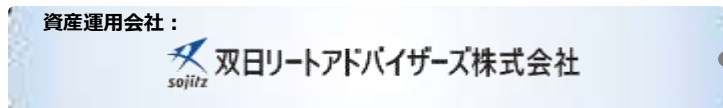
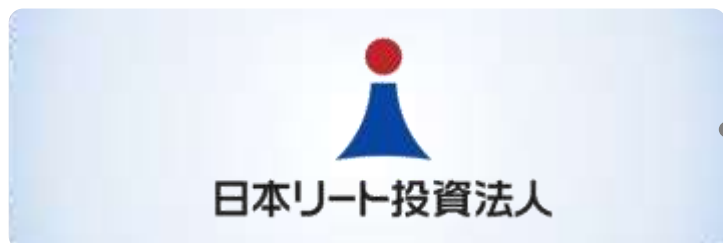
日本リート投資法人のコンセプトと資産運用会社の概要

《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



不動産の知見を持つメインスポンサー：



・物件のウェ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）
 ・物件の及び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：



・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(1)》

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		
オフィス	50%以上	60%以上	40%以下	20%以下
住宅	50%以下	60%以上		40%以下
商業施設	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

商号	双日リートアドバイザーズ株式会社		
設立年月日	2006年11月2日	資本金	1億5,000万円
登録・免許等	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 金融商品取引業に係る登録：関東財務局長（金商）第1632号 ◆ 宅地建物取引業の免許：東京都知事（3）第86984号 ◆ 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 		

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。

	第4期末 (2014年6月)	第5期末 (2014年12月)	第6期末 (2015年6月)	第7期末 (2015年12月)	第8期末 (2016年6月)	第9期末 (2016年12月)	第10期末 (2017年6月)	第11期末 (2017年12月)	第12期末 (2018年6月)	公募増資後 ⁽¹⁾
資産規模	704億円	738億円	1,578億円	2,048億円	2,048億円	2,048億円	2,048億円	2,077億円	2,077億円	2,479億円
鑑定評価額の合計	724億円	775億円	1,656億円	2,164億円	2,172億円	2,200億円	2,240億円	2,283億円	2,322億円	2,732億円
鑑定NOI利回り	5.0%	5.1%	5.0%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%
賃貸可能面積	89,839.03㎡	91,840.93㎡	203,359.35㎡	255,560.43㎡	255,396.84㎡	255,393.62㎡	255,398.17㎡	255,783.88㎡	255,531.31㎡	306,557.71㎡
物件数 (上位5物件比率)⁽²⁾	20物件 (61.0%)	21物件 (58.1%)	54物件 (29.2%)	65物件 (27.0%)	65物件 (27.0%)	65物件 (27.0%)	65物件 (27.0%)	66物件 (26.7%)	66物件 (26.7%)	87物件 (22.4%)
テナント総数 (上位10テナント比率)⁽³⁾	92テナント (29.5%)	94テナント (29.1%)	347テナント (18.2%)	492テナント (13.9%)	501テナント (13.5%)	513テナント (13.5%)	522テナント (13.7%)	541テナント (13.4%)	542テナント (13.7%)	618テナント (12.7%)

注

- 第12期末の既存保有物件（第12期末時点）及び2018年7月取得の21物件（2018年4月末日時点）の合計値または合計値に基づき計算した値を記載しています。
- 取得価格に基づき算出しています。
- 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。



A-1
FORECAST
西新宿



A-2
日本橋プラザビル



A-4
FORECAST
新宿AVENUE



A-5
FORECAST
市ヶ谷



A-7
FORECAST
新宿SOUTH



A-3
FORECAST
四谷



A-6
FORECAST
三田



A-8
FORECAST
桜橋



A-9
グリーンオーク
茅場町



A-10
グリーンオーク
九段



A-11
グリーンオーク
高輪台



A-13
東池袋センタービル



B-2
スカイビルズN11



B-3
マイアトリア
名駅



B-4
マイアトリア
栄



B-5
マックヴィラージュ
平安



B-6
シーム・ドエル
筒井



B-7
シエル薬院



B-1
タワーコート北品川



A-14
セントラル
代官山



A-16
広尾
リーブルクス・ビズ



A-17
芝公園三丁目ビル



A-18
FORECAST
飯田橋



A-19
九段北
325ビル



A-20
FORECAST
内神田



A-21
イーピア
岩本町二丁目ビル



A-22
イーピア
岩本町一丁目ビル



A-23
イーピア
岩本町ANNEXビル



A-24
ピジョンビル



A-25
FORECAST
人形町



A-26
FORECAST
人形町PLACE



A-27
FORECAST
新常盤橋



A-28
西新宿三晃ビル



A-29
飯田橋
リーブルクス・ビズ



A-30
FORECAST
品川

■ スポンサーからの取得

ポートフォリオ一覧 (第1回公募増資、第2回公募増資 及び 交換による取得)



A-31 西五反田8丁目ビル
A-32 藤和東五反田ビル
A-33 FORECAST 高田馬場
A-34 目白NTビル



A-35 東信東池袋ビル
A-36 三井ウッデビル
A-37 板橋本町ビル
A-38 ANTEX24ビル



A-39 イトーピア 清洲橋通ビル
A-40 イーストサイドビル
A-41 I・S 南森町ビル
A-42 サンワールドビル



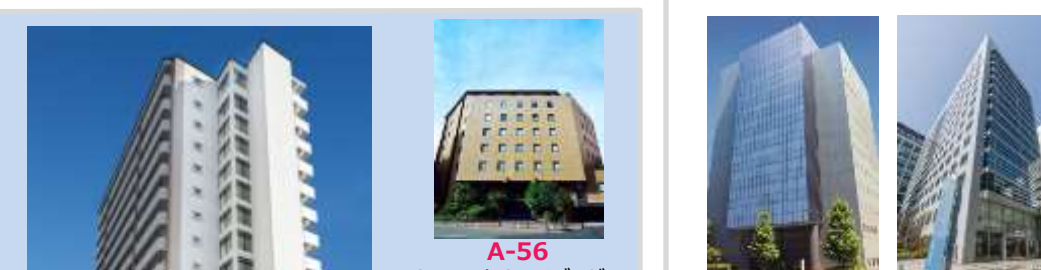
A-43 丸の内三丁目ビル
B-8 神田リープレックス・リズ
C-1 小滝橋パシフィカビル
C-2 光明池アクト



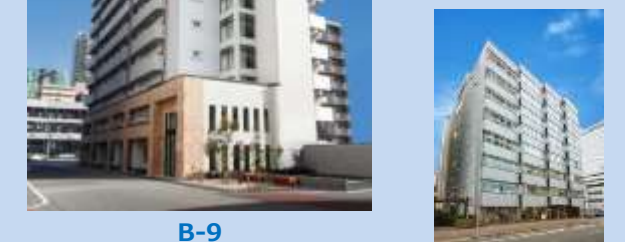
A-44 MK麴町ビル
A-45 虎ノ門桜ビル
A-46 ラ・ペリテ AKASAKA
A-47 神田オーシャンビル
A-48 Shinto GINZA EAST



A-49 FORECAST 茅場町
A-50 FORECAST 早稲田FIRST
A-55 NORE名駅
A-53 三井住友銀行 高麗橋ビル
A-54 NORE 伏見

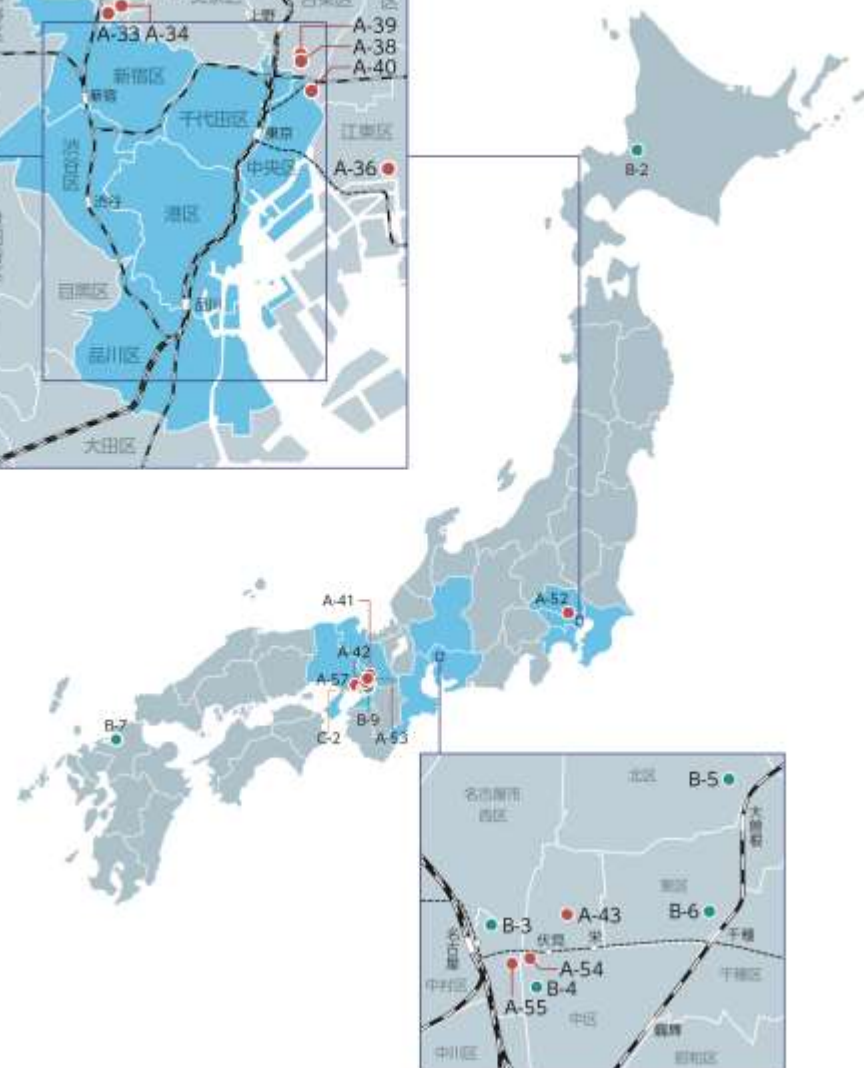


B-9 スプラディッド難波
A-56 ホームマートホライゾンビル
A-51 FORECAST 五反田WEST
A-52 大宮センタービル



A-57 三宮ファーストビル

■ 交換による取得

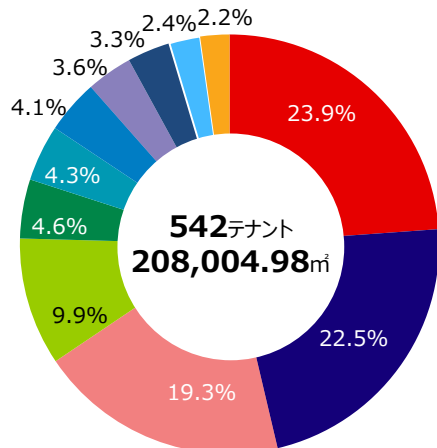


物件番号	物件名	用途	所在地	建築時期	取得価格 (百万円)	投資比率	総賃貸可能面積 (㎡)	テナント数	期末稼働率	PML
A-1	FORECAST西新宿	オフィス	東京都新宿区	2009年2月	2,260	1.1%	1,945.68	17	100.0%	2.7%
A-2	日本橋プラザビル	オフィス	東京都中央区	2009年2月	2,130	1.0%	2,490.08	2	100.0%	3.7%
A-3	FORECAST四谷	オフィス	東京都新宿区	2009年1月	1,430	0.7%	1,678.15	13	100.0%	3.6%
A-4	FORECAST新宿AVENUE	オフィス	東京都新宿区	2008年9月	6,500	3.1%	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	2.3%	3,844.66	22	100.0%	2.9%
A-6	FORECAST三田	オフィス	東京都港区	2009年9月	1,800	0.9%	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	6.7%	13,875.04	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	2.8%	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	1.4%	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	1.3%	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	1.1%	2,621.74	10	93.4%	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	1.2%	4,219.65	6	100.0%	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	1.7%	1,898.83	4	100.0%	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	1.4%	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	3.6%	7,882.60	4	100.0%	11.3%
A-18	FORECAST飯田橋	オフィス	東京都千代田区	1978年11月	5,230	2.5%	4,066.50	22	100.0%	7.1%
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	0.9%	2,007.07	8	100.0%	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	0.6%	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	1.4%	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	1.3%	3,056.56	9	100.0%	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	1.0%	3,064.20	6	100.0%	4.1%
A-24	ピジョンビル	オフィス	東京都中央区	1989年8月	2,837	1.4%	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	1.0%	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	0.8%	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	1.0%	1,804.09	11	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	1.1%	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	0.6%	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	1.1%	2,385.47	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	1.1%	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	1.0%	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	2.7%	5,661.49	7	100.0%	12.4%
A-34	目白NTビル	オフィス	東京都豊島区	1990年7月	3,094	1.5%	4,497.27	5	100.0%	6.6%
A-35	東信東池袋ビル	オフィス	東京都豊島区	1989年11月	979	0.5%	1,645.18	3	100.0%	3.6%
A-36	三井ウッディビル	オフィス	東京都江東区	1990年3月	2,475	1.2%	4,006.20	6	100.0%	11.9%
A-37	板橋本町ビル	オフィス	東京都板橋区	1993年1月	3,146	1.5%	6,356.89	4	100.0%	7.8%

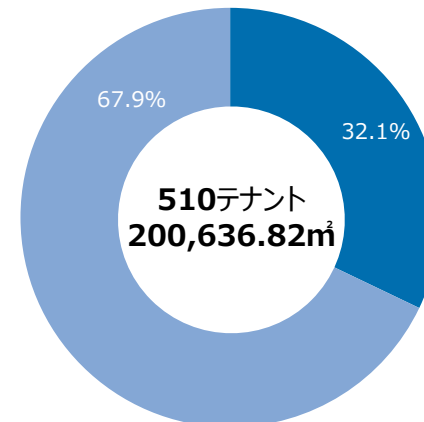
物件番号	物件名	用途	所在地	建築時期	取得価格 (百万円)	投資比率	総賃貸可能面積 (㎡)	テナント数	期末稼働率	PML
A-38	ANTEX24ビル	オフィス	東京都台東区	1988年2月	1,691	0.8%	2,267.59	7	100.0%	3.7%
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	オフィス	東京都台東区	1988年3月	1,550	0.7%	2,651.27	8	100.0%	3.6%
A-40	イーストサイドビル	オフィス	東京都台東区	1988年5月	1,372	0.7%	2,096.92	4	100.0%	3.6%
A-41	I・S南森町ビル	オフィス	大阪府大阪市	1993年8月	2,258	1.1%	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	0.6%	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	0.8%	4,219.19	22	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	0.9%	1,748.92	8	90.8%	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	2.0%	3,049.79	12	100.0%	8.2%
A-46	ラ・ペリテ AKASAKA	オフィス	東京都港区	1986年12月	2,000	1.0%	1,707.18	6	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	0.7%	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	0.7%	1,206.28	6	100.0%	5.3%
A-49	FORECAST茅場町	オフィス	東京都中央区	1990年1月	3,000	1.4%	3,882.61	13	98.7%	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	2.3%	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	3.1%	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	7.5%	14,311.77	28	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	1.4%	5,102.55	23	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	1.4%	3,857.58	7	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	1.2%	4,280.75	20	100.0%	4.2%
A-56	ホームマツホライゾンビル	オフィス	東京都千代田区	1987年8月	6,705	3.2%	6,038.51	12	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	0.7%	3,630.88	24	100.0%	5.4%
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	5.7%	16,913.29	277	99.6%	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	0.8%	8,567.50	1	100.0%	1.3%
B-3	マイアトリア名駅	住宅	愛知県名古屋市	2006年3月	1,280	0.6%	2,890.78	62	88.0%	4.4%
B-4	マイアトリア栄	住宅	愛知県名古屋市	2007年3月	1,110	0.5%	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	0.4%	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	41	97.7%	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	0.9%	2,183.93	40	97.9%	4.4%
B-9	スブランディッド難波	住宅	大阪府大阪市	2015年1月	3,502	1.7%	6,212.36	244	97.2%	6.2%
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	1.6%	1,383.31	7	90.8%	4.6%
C-2	光明池アクト	商業施設	大阪府堺市	1988年4月	2,063	1.0%	6,173.41	25	99.0%	12.7%
オフィス合計					179,107	86.2%	202,490.26	539	99.8%	
住宅合計					23,275	11.2%	45,484.33	668	98.5%	
商業施設合計					5,413	2.6%	7,556.72	32	97.5%	
合計					207,795	100.0%	255,531.31	1,239	99.5%	

テナント割合（賃貸面積ベース）（第12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(㎡)	テナント数	割合
1 情報通信業	49,633.58	108	23.9%
2 製造業	46,701.70	107	22.5%
3 サービス業(他に分類されないもの)	40,053.54	111	19.3%
4 卸売・小売業	20,509.41	64	9.9%
5 金融・保険業	9,480.70	15	4.6%
6 建設業	9,045.51	31	4.3%
7 不動産業	8,631.45	22	4.1%
8 医療、福祉	7,389.28	25	3.6%
9 教育、学習支援業	6,922.00	20	3.3%
10 飲食店、宿泊業	4,963.25	27	2.4%
11 その他	4,674.56	12	2.2%

種別	賃貸面積(㎡)	テナント数	割合
1 東証第1部上場企業及びその子会社	64,413.32	96	32.1%
2 その他	136,223.50	414	67.9%

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きます）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。

物件名称	第12期末稼働率	解約予告の状況	リーシング状況	想定稼働率 ⁽¹⁾
FORECAST茅場町	98.7%	1区画 (15坪) 空室	リーシング活動中	98.7% (2018年7月末)
グリーンオーク高輪台	100%	1フロア (52坪) 解約予定	新規テナント契約締結予定	100% (2018年8月末)
FORECAST新常盤橋	100%	1フロア (46坪) 解約予定	新規テナント契約締結済	100% (2018年8月末)
NORE名駅	100%	1区画 (41坪) 解約予定	新規テナント契約締結済	100% (2018年9月末)
ホームマートホライゾンビル	100%	1区画 (32坪) 解約予定	新規テナント契約締結済	100% (2018年9月末)
TK五反田ビル	100%	1フロア (114坪) 解約予定	申込書受領	100% (2018年9月末)
FORECAST五反田WEST	100%	1フロア (172坪) 解約予定	リーシング活動中	93.6% (2018年10月末)
三井住友銀行高麗橋ビル	100%	2区画 (172坪) 空室 1区画 (70坪) 解約予定	リーシング活動中 申込書受領	88.8% (2018年10月末)
BECOME SAKAE	100%	1区画 (70坪) 解約予定	新規テナント契約締結予定	100% (2018年10月末)
FORECAST品川	100%	1フロア (125坪) 解約予定 1区画 (86坪) 解約予定	新規テナント契約締結済 リーシング活動中	88.1% (2018年11月末)
東信東池袋ビル	100%	1フロア (76坪) 解約予定	リーシング活動中	84.7% (2018年11月末)
小滝橋パシフィカビル	90.8%	1フロア (38坪) 空室 3フロア (130坪) 解約予定	新規テナント契約締結済 2フロア申込書受領	89.2% (2018年11月末)
光明池アクト	99.0%	1区画 (18坪) 空室 1区画 (57坪) 解約予定	リーシング活動中	95.9% (2018年11月末)
日本橋プラザビル	100%	4フロア (464坪) 解約予定	3フロア契約締結済	84.6% (2018年12月末)
FORECAST四谷	100%	1フロア (52坪) 解約予定	リーシング活動中	89.7% (2018年12月末)
FORECAST新宿SOUTH	100%	1区画 (12坪) 解約予定	リーシング活動中	99.7% (2018年12月末)
ダイアビル名駅	100%	1区画 (19坪) 解約予定	リーシング活動中	96.4% (2018年12月末)
FORECAST人形町	100%	1フロア (112坪) 解約予定	リーシング活動中	83.7% (2019年1月末)
MK麴町ビル	91%	3フロア (144坪) 解約予定	リーシング活動中	72.3% (2019年1月末)
エスプリ亀戸	100%	3フロア (177坪) 解約予定	リーシング活動中	70.5% (2019年1月末)
九段北325ビル	100%	1フロア (73坪) 解約予定	リーシング活動中	87.9% (2019年2月末)
西五反田8丁目ビル	100%	2フロア (218坪) 解約予定	リーシング活動中	75.9% (2019年2月末)

注

1. 想定稼働率は、2018年7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（セレクトオフィス・移得-ittoku-）

・重点投資を行っている中規模オフィスを選好するテナント層のニーズに応え、リーシング活動の活性化と高い賃料での成約を目的としています。

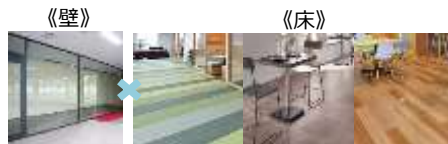
セレクトオフィス

このようなテナントニーズを解決

- 無駄なスペースのない、使いやすいオフィスにして職場環境の改善を図りたい
- 初期費用はなるべく抑えて、事業や採用に投資したい

自由なレイアウト

レイアウト、壁材、床材をテナント自身が選択することで、よりテナントの理想に近いオフィスを実現します。



VR※内覧

VR内覧によって、理想のオフィス像（レイアウト・デザイン）や、将来的な組織の成長への対応を、より具体的にイメージできます。

※VR= Virtual Realty（仮想現実）



省コスト

壁、床の造作を本投資法人が行うことで、テナントの移転にかかるイニシャルコストや業務負担を軽減します。

本投資法人のメリット

物件収益力の向上

入居時の内装工事（床、壁）を本投資法人が負担することを条件に、マーケット賃料よりも高い賃料での成約を目指します。

また、通常よりも長期契約とすることで、物件収益力の更なる向上及び安定化に寄与します。

リーシング活動の促進

VR内覧によって、手軽にイメージしてもらうことで、リーシング活動を促進、稼働率の更なる安定化を図ります。

効果的なテナント満足度向上

敢えて作りこまず、テナントが自由に選べるようにすることで、テナント満足度を効果的に向上させます。

移得-ittoku-

このようなテナントニーズを解決

- オフィス移転時の連帯保証人の調整を避けたい
- 敷金等の初期費用を抑えたい



敷金 1ヶ月分

日本商業不動産保証株式会社の保証契約を締結することで、通常、賃料の10～12ヵ月分必要な敷金を、1ヵ月分に減額致します。

連帯保証人不要

連帯保証人の調整が必要なく、今後の民法改正による連帯保証人なしの動きにも対応しています。

保証委託料不要

通常、保証料が必要となりますが、テナントは保証契約の締結をするだけで、保証委託料は本投資法人が負担します。

原状回復費不要

原状回復費用を本投資法人が負担するため、テナントは原状回復せずに退去可能で、入居時・退去時共に移転コストを大きく削減することが可能です。

本投資法人のメリット

物件収益力の向上

テナントの移転コストを下げることを条件に、マーケット賃料よりも高い賃料での成約を目指します。

リーシング対象の拡大

テナントの移転のハードルを下げることで、幅広い需要層をリーシング対象とすることが可能となります。

また、日本商業不動産保証株式会社の既存顧客への直接アプローチによる新たなリーシング網の開拓が可能になります。

サステナビリティに関する取組

《GRESBリアルエステイト評価》




2017年に実施されたGRESBリアルエステイト評価に初めて参加し、4つに分類される評価の中で最高位の「Green Star」の評価を取得しました。

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。

《環境認証の取得》

本投資法人は、タワーコート北品川について「DBJ Green Building認証 4つ星」を、FORECAST市ヶ谷について「CASBEE不動産評価認証Sランク」(最高ランク)を、日本橋プラザビルについて「BELS認証 1つ星」を獲得しました。

タワーコート北品川




DBJ Green Building
2016 〇〇〇〇


極めて優れた
「環境・社会への配慮」
がなされたビル

FORECAST市ヶ谷




評価ランク
Sランク (素晴らしい)

日本橋プラザビル

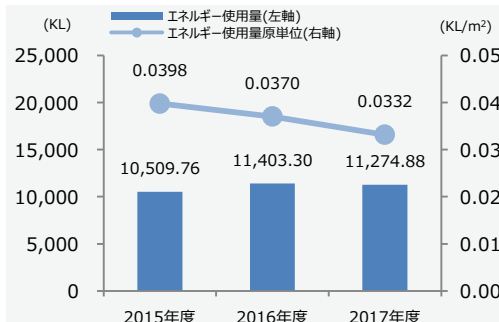



1つ星を取得

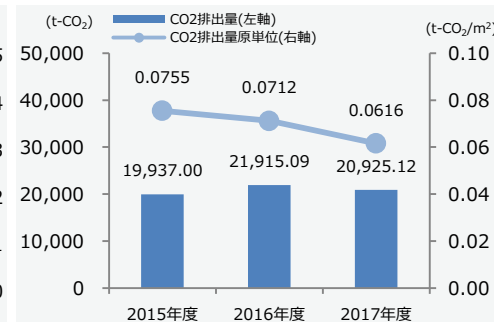
《環境データの測定》

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。

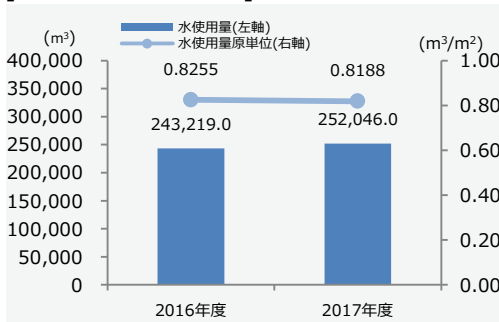
【エネルギー使用量と原単位の推移】



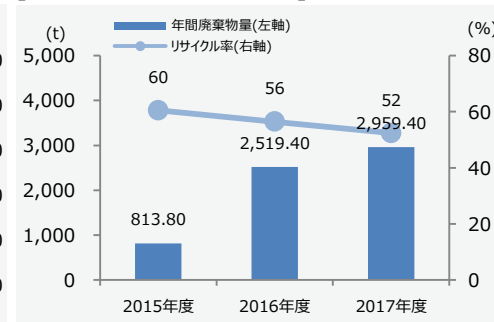
【CO2排出量と原単位の推移】



【水使用量と原単位の推移】



【廃棄物量とリサイクル率の推移】



《女性にも働きやすい職場環境》

	役職員数 ⁽¹⁾			合計	出産・育児休暇取得者 ⁽²⁾	時短勤務利用者 ⁽²⁾
	男性	女性	(女性比率)			
2015年3月期	20	7	25.9%	27		
2016年3月期	24	11	31.4%	35	1	
2017年3月期	20	12	37.5%	32	1	
2018年3月期	22	12	35.3%	34		1

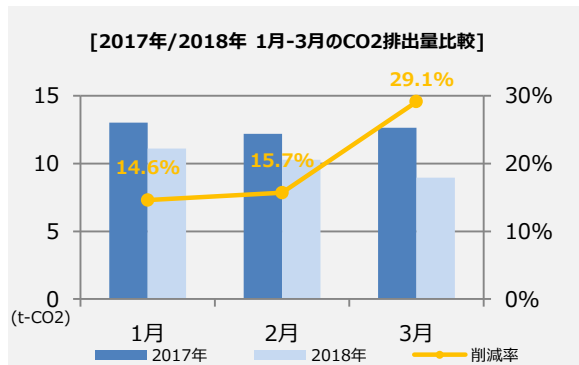
注
1:各期(月)末時点における常勤役職員数
2:各期(月)末時点において取得・利用中の人数

サステナビリティに関する取組

《補助金事業》

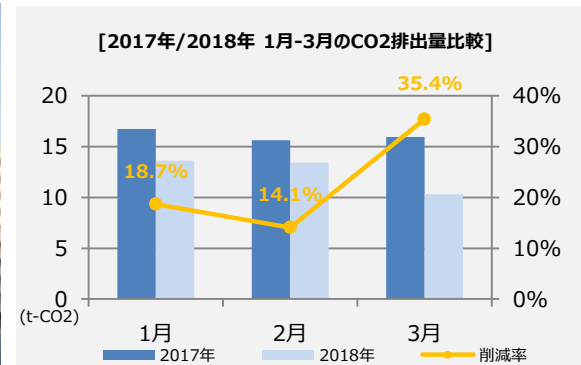
環境省は、CO2排出抑制を実現する空調設備等の更新に対し、補助金を交付する事業を行っております。本投資法人の保有物件に係る設備更新についても、補助金の交付がなされました。

【ラ・ベリテAKASAKA】



- 本物件の設備更新に対して、2017年9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1,628万円の補助金を受領。
- 受電設備・空調設備の更新、照明LED化工事を実施した結果、2018年3月のCO2排出量について前年同月比29.1%削減を達成。

【イトーピア岩本町1丁目ビル】



- 本物件の設備更新に対して、2017年10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2,310万円の補助金を受領。
- 変圧器・空調設備の更新、照明LED化工事を実施した結果、2018年3月のCO2排出量について前年同月比35.4%削減を達成。

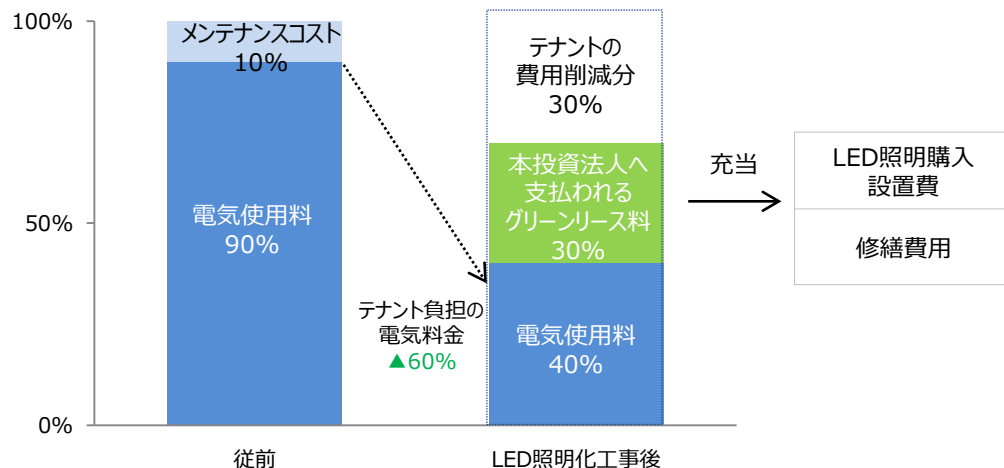
《グリーンリースを活用した省エネへの取組》

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 取組物件】

- ・ラ・ベリテ AKASAKA
- ・イトーピア岩本町一丁目ビル
- ・FORECAST五反田WEST
- ・ピジョンビル
- ・FORECAST高田馬場
- ・三井ウッディビル

(例)グリーンリース契約の仕組み



サステナビリティに関する取組

《ガバナンス・利害一致手法》

投資主価値の最大化を図る投資主との利害一致手法とガバナンス体制

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

<運用報酬1及び運用報酬2>

算定方法

運用報酬1

直前の決算期の総資産額
×年率0.35% (上限料率)

運用報酬2

NOI×DPU変動率⁽¹⁾
×2.5% (上限料率)

<取得報酬及び処分報酬>

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იმポート出資

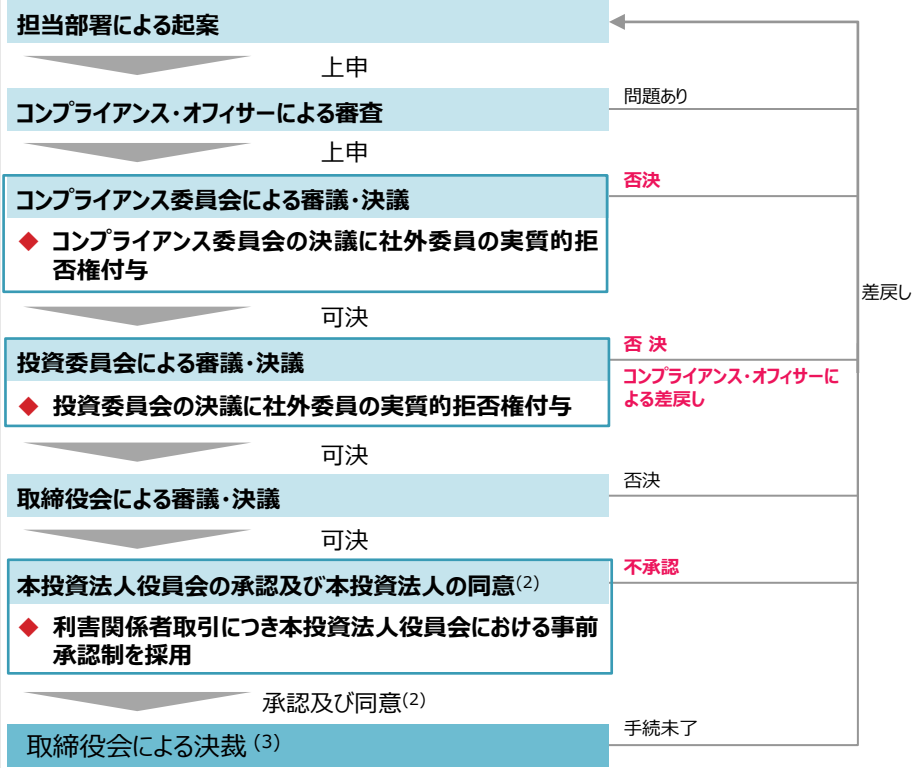
メインスポンサーの双日

本投資法人の投資口15,500口を保有

ガバナンス体制

第三者による監視機能を確保した意思決定プロセス

<利害関係者との間での運用資産に関する取引に係る意思決定フロー>



注

1. $DPU\text{変動率} = \frac{\text{当該営業期間に係る調整後1口当たり分配金額} - \text{前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額}}{\text{前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額}} + 1$
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。

鑑定価格比較表

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第12期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第12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	鑑定評価額の 主な差異要因 ⁽¹⁾		
					第11期末 (百万円)	第12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12期末						
オフィス														
A-1	FORECAST西新宿	2,260	2,162	757	2,900	2,920	20	4.1%	3.7%	4.3%	5.5%	○		
A-2	日本橋ブライビル	2,130	2,039	360	2,380	2,400	20	4.4%	4.2%	4.6%	5.1%	○		
A-3	FORECAST四谷	1,430	1,384	425	1,810	1,810	0	4.1%	3.9%	4.3%	5.4%			
A-4	FORECAST新宿AVENUE	6,500	6,289	1,600	7,660	7,890	230	3.7%	3.5%	3.9%	4.6%	○		
A-5	FORECAST市ヶ谷	4,800	4,598	1,091	5,690	5,690	0	3.8%	3.6%	4.0%	4.7%			
A-6	FORECAST三田	1,800	1,750	519	2,190	2,270	80	3.9%	3.7%	4.1%	5.1%	○		
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,990	14,859	2,140	16,300	17,000	700	3.6%	3.3%	3.8%	4.5%	○		
A-8	FORECAST桜橋	5,760	6,043	366	6,250	6,410	160	4.2%	4.0%	4.4%	5.0%	○		
A-9	グリーンオーク茅場町	2,860	3,005	224	3,200	3,230	30	4.1%	3.9%	4.3%	5.0%	○		
A-10	グリーンオーク九段	2,780	2,909	300	3,180	3,210	30	3.9%	3.7%	4.1%	4.8%	○		
A-11	グリーンオーク高輪台	2,260	2,219	340	2,510	2,560	50	4.2%	4.0%	4.4%	4.9%	○		
A-13	東池袋センタービル	2,520	2,705	204	2,860	2,910	50	4.7%	4.5%	4.9%	5.9%	○		
A-14	セントラル代官山	3,510	3,645	44	3,590	3,690	100	3.7%	3.5%	3.9%	4.0%	○		
A-16	広尾リープレックス・ビズ	2,827	2,857	332	3,110	3,190	80	4.1%	3.9%	4.3%	4.8%	○		
A-17	芝公園三丁目ビル	7,396	7,424	2,225	9,640	9,650	10	3.7%	3.5%	3.9%	5.0%		○	
A-18	FORECAST飯田橋	5,230	5,404	85	5,490	5,490	0	3.9%	3.6%	4.0%	4.2%			
A-19	九段北325ビル	1,850	1,945	74	1,960	2,020	60	3.9%	3.7%	4.1%	4.5%	○		
A-20	FORECAST内神田	1,240	1,292	▲ 2	1,270	1,290	20	4.1%	3.9%	4.3%	4.7%	○		
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	2,810	2,837	212	3,000	3,050	50	4.2%	4.0%	4.4%	4.9%	○		
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	2,640	2,710	49	2,700	2,760	60	4.2%	4.0%	4.4%	4.7%	○		
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	2,100	2,199	200	2,350	2,400	50	4.2%	4.0%	4.4%	5.1%	○		
A-24	ビジョンビル	2,837	2,909	10	2,920	2,920	0	4.3%	4.1%	4.5%	4.8%			
A-25	FORECAST人形町	2,070	2,144	▲ 74	2,070	2,070	0	4.3%	4.1%	4.5%	4.6%			

注

1. 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つ主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つ主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。

鑑定価格比較表

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第12期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第12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	鑑定評価額の 主な差異要因 ⁽¹⁾		
					第11期末 (百万円)	第12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-26	FORECAST人形町PLACE	1,650	1,658	141	1,760	1,800	40	4.3%	4.1%	4.5%	4.9%	○		
A-27	FORECAST新常盤橋	2,030	2,123	▲ 53	2,070	2,070	0	4.3%	4.0%	4.4%	4.5%			
A-28	西新宿三晃ビル	2,207	2,244	75	2,270	2,320	50	4.3%	4.1%	4.5%	4.9%	○		
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,249	1,303	116	1,390	1,420	30	3.8%	3.6%	4.0%	4.6%	○		
A-30	FORECAST品川	2,300	2,391	▲ 81	2,310	2,310	0	4.3%	4.0%	4.4%	4.5%			
A-31	西五反田8丁目ビル	2,210	2,295	104	2,360	2,400	40	4.2%	4.0%	4.4%	4.8%	○		
A-32	藤和東五反田ビル	2,033	2,083	96	2,140	2,180	40	4.2%	4.0%	4.4%	5.1%	○		
A-33	FORECAST高田馬場	5,550	5,864	▲ 284	5,580	5,580	0	4.5%	4.3%	4.7%	4.7%			
A-34	目白NTビル	3,094	3,110	259	3,300	3,370	70	4.6%	4.4%	4.8%	5.3%	○		
A-35	東信東池袋ビル	979	992	57	1,050	1,050	0	4.8%	4.6%	5.0%	5.6%			
A-36	三井ウッディビル	2,475	2,618	61	2,680	2,680	0	4.8%	4.5%	4.9%	5.7%			
A-37	板橋本町ビル	3,146	3,128	261	3,320	3,390	70	4.8%	4.5%	5.0%	5.7%	○		
A-38	ANTEX24ビル	1,691	1,783	▲ 53	1,730	1,730	0	4.6%	4.3%	4.7%	5.0%			
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	1,550	1,645	204	1,770	1,850	80	4.7%	4.4%	4.9%	5.9%	○		
A-40	イーストサイドビル	1,372	1,388	111	1,470	1,500	30	4.7%	4.5%	4.9%	5.5%	○		
A-41	I・S南森町ビル	2,258	2,266	253	2,460	2,520	60	4.6%	4.4%	4.8%	5.5%	○		
A-42	サンワールドビル	1,200	1,295	▲ 35	1,230	1,260	30	4.9%	4.7%	5.1%	5.4%	○		
A-43	丸の内三丁目ビル	1,626	1,688	251	1,870	1,940	70	4.8%	4.6%	5.0%	6.2%	○		
A-44	MK麴町ビル	1,781	1,811	148	1,960	1,960	0	3.7%	3.5%	3.9%	4.3%			
A-45	虎ノ門桜ビル	4,120	4,295	114	4,280	4,410	130	3.6%	3.3%	3.7%	3.9%	○		
A-46	ラ・ペリテ AKASAKA	2,000	2,151	38	2,130	2,190	60	3.8%	3.6%	4.0%	4.4%	○		
A-47	神田オーシャンビル	1,440	1,469	170	1,560	1,640	80	4.0%	3.8%	4.2%	4.8%	○		
A-48	Shinto GINZA EAST	1,352	1,360	69	1,400	1,430	30	4.0%	3.7%	4.1%	4.4%	○		
A-49	FORECAST茅場町	3,000	3,129	▲ 159	2,970	2,970	0	4.4%	4.1%	4.5%	4.5%			
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,775	4,830	69	4,900	4,900	0	4.1%	3.9%	4.3%	4.4%			

注

1. 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主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主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。

鑑定価格比較表

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第12期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第12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	鑑定評価額の 主な差異要因 ⁽¹⁾			
					第11期末 (百万円)	第12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12期末
A-51	FORECAST五反田WEST	6,520	6,951	▲ 1	6,890	6,950	60	4.0%	3.8%	4.2%	4.5%		○		
A-52	大宮センタービル	15,585	15,553	2,746	17,700	18,300	600	4.4%	4.2%	4.6%	5.3%	○			
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	2,850	2,888	61	2,950	2,950	0	4.6%	4.3%	4.7%	5.0%				
A-54	NORE伏見	2,840	2,767	392	3,090	3,160	70	4.5%	4.3%	4.7%	5.1%	○			
A-55	NORE名駅	2,520	2,467	422	2,860	2,890	30	4.6%	4.4%	4.8%	5.4%	○			
A-56	ホームポートライオンビル	6,705	6,552	277	6,800	6,830	30	3.8%	3.6%	4.0%	4.1%	○			
A-57	三宮ファーストビル	1,390	1,415	134	1,500	1,550	50	5.2%	5.0%	5.4%	6.4%	○			
	オフィス小計	179,107	182,868	17,461	196,780	200,330	3,550	-	-	-	4.9%				
住宅															
B-01	タワーコート北品川	11,880	10,957	2,742	13,600	13,700	100	4.3%	4.1%	4.5%	5.2%		○		
B-02	スカイビルズN11	1,570	1,536	203	1,730	1,740	10	5.4%	5.2%	5.6%	6.6%	○			
B-03	マイアトリア名駅	1,280	1,244	255	1,490	1,500	10	4.7%	4.5%	4.9%	5.7%	○			
B-04	マイアトリア栄	1,110	1,064	165	1,210	1,230	20	4.9%	4.7%	5.1%	5.7%	○			
B-05	マックヴィラーージュ平安	785	758	121	866	880	14	5.0%	4.8%	5.2%	5.9%	○			
B-06	シーム・ドエル筒井	695	694	76	769	771	2	4.9%	4.7%	5.1%	5.8%	○			
B-07	シエル薬院	640	636	88	707	725	18	4.6%	4.4%	4.8%	5.5%	○			
B-08	神田リープレックス・リズ	1,813	1,763	186	1,930	1,950	20	4.2%	3.9%	4.4%	4.7%	○			
B-09	スブランドィッド難波	3,502	3,426	273	3,640	3,700	60	4.7%	4.5%	4.9%	5.1%	○			
	住宅小計	23,275	22,082	4,113	25,942	26,196	254	-	-	-	5.3%				
商業施設															
C-01	小滝橋パシフィカビル	3,350	3,433	76	3,470	3,510	40	3.9%	3.7%	4.1%	4.2%	○			
C-02	光明池アクト	2,063	2,090	99	2,190	2,190	0	5.2%	5.0%	5.4%	6.4%				
	商業施設小計	5,413	5,524	175	5,660	5,700	40	-	-	-	5.0%				
	全体合計	207,795	210,475	21,750	228,382	232,226	3,844	-	-	-	4.9%				

注

1. 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主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主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。

貸借対照表

単位 (千円)	第11期 (2017年12月期)	第12期 (2018年6月期)
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	50,201,105	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	149,411,625	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)	第11期 (2017年12月期)	第12期 (2018年6月期)
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	112,924,313	112,639,871
負債純資産合計	230,417,101	230,689,186

損益計算書

単位 (千円)	第11期 (2017年12月期)	第12期 (2018年6月期)
営業収益		
賃貸事業収入	6,437,641	6,551,743
その他賃貸事業収入	705,324	625,895
不動産等交換差益	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	2,679,827	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	-	104,414
特別利益合計	-	104,414
特別損失		
固定資産圧縮損	-	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

営業成績及び財産状況の推移

		第8期 (2016年6月期)	第9期 (2016年12月期)	第10期 (2017年6月期)	第11期 (2017年12月期)	第12期 (2018年6月期)
営業収益	(百万円)	6,607	6,836	6,947	7,553	7,225
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(6,600)	(6,804)	(6,906)	(7,142)	(7,177)
営業費用	(百万円)	3,319	3,309	3,250	3,438	3,389
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(2,631)	(2,606)	(2,530)	(2,679)	(2,664)
営業利益	(百万円)	3,287	3,527	3,696	4,115	3,835
経常利益	(百万円)	2,944	3,055	3,218	3,608	3,329
当期純利益	(百万円)	2,944	3,054	3,218	3,607	3,329
総資産額 (a)	(百万円)	225,842	226,398	226,434	230,417	230,689
純資産額 (b)	(百万円)	112,263	112,389	112,540	112,924	112,639
有利子負債額 (c)	(百万円)	103,570	103,570	103,570	106,170	106,170
期末総資産有利子負債比率 (c)/(a)	(%)	45.9	45.7	45.7	46.1	46.0
総資産経常利益率 ⁽³⁾	(%)	1.3	1.4	1.4	1.6	1.4
自己資本当期純利益率 ⁽³⁾	(%)	2.6	2.7	2.9	3.2	3.0
期末自己資本比率 (b)/(a)	(%)	49.7	49.6	49.7	49.0	48.8
出資総額	(百万円)	109,285	109,285	109,285	109,285	109,285
発行済投資口の総口数 (d)	(口)	391,760	391,760	391,760	391,760	391,760
1口当たり純資産額 (b)/(d)	(円)	286,562	286,883	287,268	288,248	287,522
分配金総額 (e)	(百万円)	2,945	3,055	3,219	3,608	3,329
1口当たり分配金 (e)/(d)	(円)	7,519	7,800	8,217	9,211	8,500
FFO ⁽³⁾	(百万円)	3,688	3,810	3,953	3,984	4,109
AFFO ⁽³⁾	(百万円)	3,361	3,344	3,556	2,897	3,216
1口当たりFFO ⁽³⁾	(円)	9,414	9,726	10,091	10,170	10,489
1口当たりNAV ⁽³⁾	(円)	302,095	310,132	321,274	324,820	334,542
当期減価償却費	(百万円)	743	753	734	751	776
当期資本的支出額	(百万円)	326	466	396	1,086	893
期末投資物件数	(件)	65	65	65	66	66
期末総賃貸可能面積	(㎡)	255,396.84	255,393.62	255,398.17	255,783.88	255,531.31
期末テナント数 ⁽⁴⁾	(件)	946	966	978	1,242	1,239
賃貸NOI ⁽³⁾	(百万円)	4,713	4,952	5,111	5,215	5,292
当期運用日数	(日)	182	184	181	184	181

注

- 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。
- 営業収益等には消費税等は含まれていません。
- 記載した指標は以下の方法により算定しています。
 なお、年換算は、各営業期間の日数によりそれぞれ年換算した数値を記載しています。
 - 総資産経常利益率

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

$$\text{当期純利益} \div \text{平均純資産額} \times 100$$
 - FFO

$$\text{当期純利益} + \text{減価償却費} + \text{固定資産除却損} + \text{繰延資産償却費} - \text{不動産等売却損益}$$
 - AFFO

$$\text{FFO} - \text{資本的支出}$$
 - 1口当たりFFO

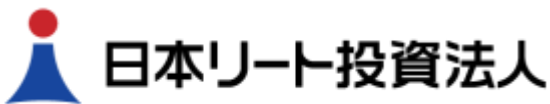
$$\frac{\text{当期純利益} + \text{減価償却費} + \text{固定資産除却損} + \text{繰延資産償却費} - \text{不動産等売却損益}}{\text{発行済投資口の総口数}}$$
 - 1口当たりNAV

$$\frac{\text{純資産額} + \text{鑑定評価額合計} - \text{帳簿価格合計}}{\text{発行済投資口の総口数}} - \text{1口当たり分配金}$$
 - 賃貸NOI

$$\text{当期不動産賃貸事業損益} (\text{賃貸事業収益} - \text{賃貸事業費用}) + \text{減価償却費} + \text{固定資産除却損}$$
- 各期末時点における取得済資産に係る各賃貸借契約に表示された各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、当該資産につきバス・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、テナント数(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)はエンドテナントの総数を用いて算出しています。
- 記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

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



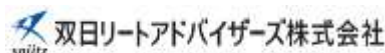
外部成長戦略

スポンサー各社の不動産投資におけるネットワークを活用した
第三者からの物件取得を通じて資産規模を拡大

内部成長戦略

メインスポンサーである双日の子会社を活用したPM及びBM

本資産運用会社独自の ネットワーク及び知見の活用

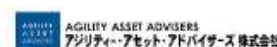
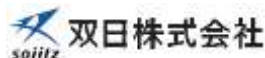


- ◆ スポンサー各社にて第三者との相対での交渉（相対取引）を中心とした物件取得の経験を培った人材の登用による、本資産運用会社独自の物件取得のネットワークの構築

- ◆ 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く、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
- ◆ 最適なプロパティ・マネジメント会社の選定による適切な管理運営体制を構築



スポンサー各社の サポート体制の活用



- ◆ **スポンサー各社のネットワークの活用**
 - 優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与（スポンサー各社から）
 - 取引先が保有している適格不動産等⁽¹⁾売却情報の提供（双日から）
- ◆ **スポンサー各社が組成に関与するブリッジファンドの活用**
 - 将来における取得を目的とした、スポンサー各社が組成に関与するブリッジファンドの活用により、取得機会の逸失を回避及び成長機会を最大化

- ◆ **双日の子会社を活用したPM及びBM**
 - 適切な選定プロセスを前提に、主として双日総合管理株式会社に対して、運用資産のPM業務及びBM業務を委託
 - 計画的修繕の実施に際して、管理受託中の分譲マンションにおける大規模修繕コンサルティングにより培われた知見を活かし、建物診断から修繕設計、施工業者選定、工事監理まで一貫したサポートを提供
 - オフィスにおける大規模移転、集約プロジェクトについての知見を活かして、テナントニーズに沿った各種提案や改善案を提供

主なサポート 内容

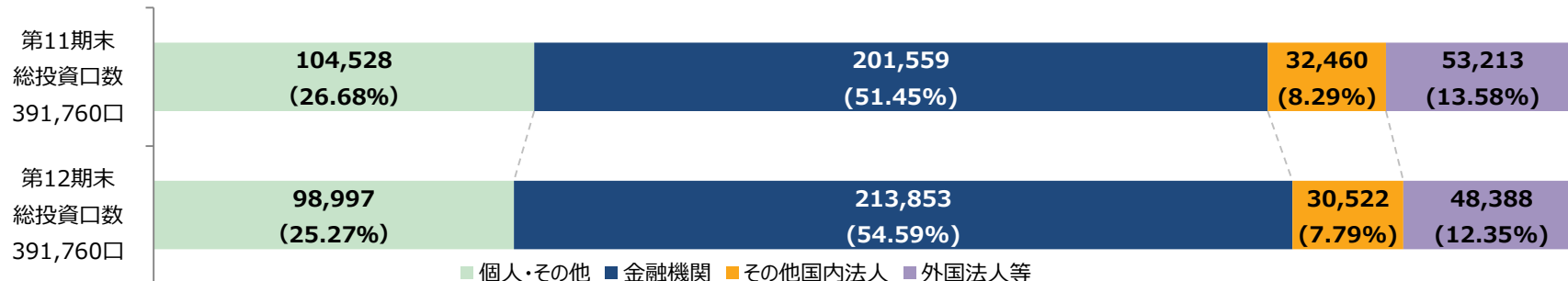
- ◆ **人材提供**
 - 人材確保への協力（スポンサー各社から）
 - 役職員に対する研修の提供（双日及びアジリティーから）
- ◆ **商標**
 - 「FORECAST」商標の無償使用許諾（双日から）
- ◆ **不動産・市場動向調査**
 - 適格不動産等⁽¹⁾又は賃貸借取引市場の動向等の情報の調査及び提供（クッシュマンから）

注

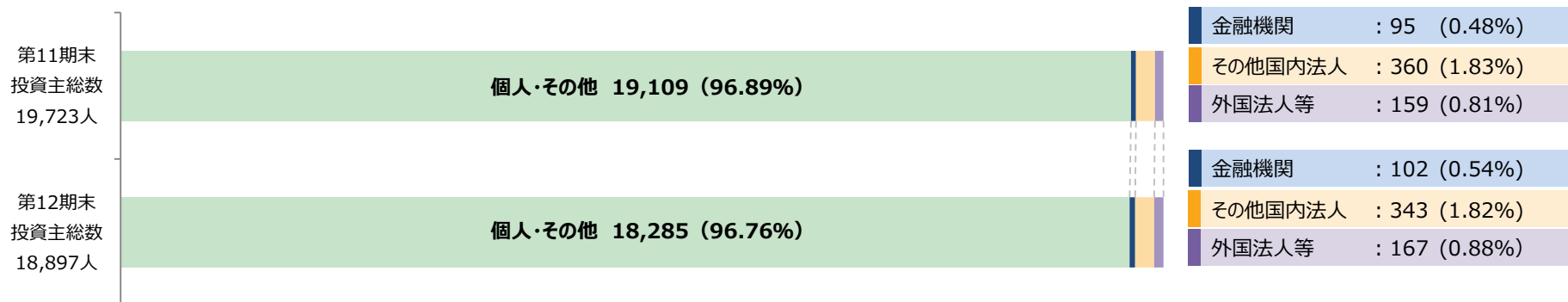
1. 「適格不動産等」とは、本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致する不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券又は不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等（開発段階の不動産を含みます）をいいます。

投資主の状況

■ 所有者属性別の投資口の割合



■ 所有者属性別の投資主数の割合



■ 大口投資主の状況（上位10投資主）

	名称	投資口数	割合		名称	投資口数	割合
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	84,139	21.48%	6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	5,076	1.30%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	72,138	18.41%	7	THE BANK OF NEW YORK MELLON (INTERNATIONAL) LIMITED 131800	3,486	0.89%
3	双日株式会社	15,500	3.96%	8	四国旅客鉄道株式会社	3,342	0.85%
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	10,137	2.59%	9	株式会社常陽銀行	2,882	0.74%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	9,912	2.53%	10	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口9）	2,723	0.70%
合計						209,335	53.43%

投資口価格の推移(上場～2018年8月15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/>