

日本リート投資法人（証券コード：3296）

第20期決算説明資料

（2022年6月期）

2022年8月16日

NIPPON VISION

真面目に、地道に、堅実に。



日本リート投資法人

<https://www.nippon-reit.com/>

1. 第20期（2022年6月期）の決算概要

- 決算ハイライト 3
- 第20期（2022年6月期）決算の概要 4
- 第21期（2022年12月期）及び第22期（2023年6月期）業績予想の概要 5
- 投資主価値の推移 6

2. ポートフォリオ概要

- ポートフォリオ概要（第20期（2022年6月期）末時点） 8
- リスク分散の状況（第20期（2022年6月期）末時点） 9

3. 第20期（2022年6月期）の運用状況

- 環境認識と運用戦略 11
- 資産規模の推移 12
- 資産入替えとパイプライン 13
- 稼働率とフリーレント期間の推移 14
- テナント入退去状況 及び テナント入替え時の月額賃料増減と入退去理由（オフィス） 15
- 賃料増額改定の実績 及び月額賃料増減額/率の推移（オフィス） 16
- 賃料増減額/率の合計とレントギャップの推移（オフィス） 17
- テナント入退去状況 及び 月額賃料増減とエリア別稼働率の推移（住宅） 18
- エンジニアリング・マネジメント 19
- 財務運営 21
- サステナビリティに関する取組み（サマリー） 23

4. 第20期（2022年6月期）の決算関連データ

- 第20期（2022年6月期）決算の概要 25
- 第21期（2022年12月期）及び第22期（2023年6月期）業績予想の概要 26
- 第21期（2022年12月期）業績予想の概要 27
- 貸借対照表 28
- 営業成績及び財産状況の推移 29
- 物件別利回り 30
- 鑑定評価サマリー 34
- 鑑定価格比較表 35
- 第20期末時点ポートフォリオ概要 39
- 注記集 43

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 46
- 日本リート投資法人の特徴 47
- ポートフォリオ・物件分散・テナント分散の推移 48
- 中規模オフィスの特性 49
- テナント割合（賃貸面積ベース）（第20期末時点） 50
- 住宅テナントデータ（第20期末時点） 51
- ティアリングプロジェクトに基づく資産入替えのトラックレコード 52
- 主な解約予告（オフィス・商業施設） 53
- 独自のリーシングサービス 55
- サステナビリティに関する取組み 56
- 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（上場～第20期末（2022年6月30日）） 62



1. 第20期（2022年6月期）の決算概要

第20期 1口当たり分配金 8,825円 (予想対比+239円)

営業収益 8,534百万円

営業利益 4,599百万円

経常利益 3,971百万円

当期純利益 3,970百万円

外部成長実績

資産規模
(第20期末時点)

106物件 2,547億円

資産入替え
(第20期中の実績)

売却 1物件 14億円

取得 0物件 0億円

売却益 1.2億円

パイプライン合計
(第20期末時点)

10物件 91億円

内部成長実績

稼働率
(第20期末時点)

98.0%
(オフィス平均98.3%)

月額賃料総増減額 (オフィス・住宅)
(第20期中の実績)

契約更新時+テナント入替え時

82万円/月額
1口当たり分配金 +11円/期の効果

エンジニアリング・マネジメントによる
NOI向上見込み額
(第20期中実施分)

2,125万円 (年間)
1口当たり分配金 +23円/期の効果

ESG実績

- ・ ZEB Readyを2物件で取得 (西新宿三晃ビル、ラ・ペリテ AKASAKA)
- ・ CASBEE不動産認証を1物件で取得 (FORECAST桜橋)
- ・ 実質再生可能エネルギー由来電力への切り替え：大宮センタービル
- ・ ESGレポート 2021 (2022年6月改訂版) を発行

環境認証延床面積割合
(第20期末時点)

35.7%

第21期

1口当たり予想分配金 8,259円

第22期

1口当たり予想分配金 8,260円

営業収益 8,434百万円

営業利益 4,392百万円

営業収益 8,538百万円

営業利益 4,392百万円

経常利益 3,716百万円

当期純利益 3,716百万円

経常利益 3,717百万円

当期純利益 3,716百万円

第20期（2022年6月期）決算の概要

(百万円)	第19期 (2021年12月期) 実績	第20期 (2022年6月期) 予想	第20期 (2022年6月期) 実績	第20期実績 第19期実績 比較 (増減金額)	第20期実績 第20期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	c-a	c-b
営業収益	10,041	8,519	8,534	▲1,506	+15
営業費用	▲3,997	▲4,023	▲3,935	+62	+88
営業利益	6,043	4,495	4,599	▲1,444	+104
経常利益	5,390	3,863	3,971	▲1,419	+107
当期純利益	5,335	3,863	3,970	▲1,365	+107
1口当たり 分配金	11,665円	8,586円	8,825円	▲2,840円	+239円
NOI	6,355	6,222	6,330	▲25	+107
運用日数	184日	181日	181日	-	-

◆ 第19期（2021年12月期）実績との比較(c-a)

《主な変動要因》		(百万円)
営業収益の減少		▲1,506
賃貸事業収入の減少	サンワールドビル売却による収入減	▲18
水道光熱費収入の減少	住宅物件の増加	▲14
不動産等売却益の減少	東信東池袋ビル、他3物件の売却益の剥落	▲1,477
営業費用の減少		+62
水道光熱費の増加	電気料値上がり	▲44
修繕費の減少		+29
租税公課の増加	第18期及び19期取得物件の固都税発生等	▲25
その他支出の減少	借地更新料の剥落等	+35
控除対象外消費税の減少		+34
営業外費用の減少	営業日数が少ないことによる、借入費用の減少等	+15

◆ 第20期（2022年6月期）予想との比較(c-b)

《主な変動要因》		(百万円)
営業収益の増加		+15
賃貸事業収入の増加		+2
水道光熱費収入の増加	請求単価上昇、使用量増加等	+22
雑収入の減少		▲8
営業費用の減少		+88
修繕費の減少		+37
租税公課の減少		+13
リーシング費用の減少	リーシング進捗の遅れ等	+31
資産運用報酬の増加	NOI増加等	▲7

(百万円)

内部留保残高
105

第21期（2022年12月期）及び第22期（2023年6月期）業績予想の概要

(百万円)	第20期	第21期	第22期	第21期予想	第22期予想
	(2022年6月期) 実績	(2022年12月期) 予想	(2023年6月期) 予想	第20期実績 比較 (増減金額)	第21期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	b-a	c-b
営業収益	8,534	8,434	8,538	▲100	+103
営業費用	▲3,935	▲4,042	▲4,146	▲106	+103
営業利益	4,599	4,392	4,392	▲206	▲0
経常利益	3,971	3,716	3,717	▲254	+0
当期純利益	3,970	3,716	3,716	▲254	+0
1口当たり 分配金	8,825円	8,259円	8,260円	▲566円	+1円
NOI	6,330	6,240	6,263	▲89	+22
運用日数	181日	184日	181日	-	-

◆ 第20期（2022年6月期）実績と第21期（2022年12月期）予想の比較(b-a)

《主な変動要因》	(百万円)
営業収益の減少	▲100
賃貸事業収入の増加	+5
水道光熱費収入の増加	テナントへの電気料請求単価増加等 +22
雑収入の減少	▲4
不動産等売却益の減少	物件売却益の剥落 ▲125
営業費用の増加	▲106
水道光熱費の増加	電気料値上がり ▲92
修繕費の増加	▲27
リース費用の減少	+12
その他支出の増加	▲6
その他手数料の増加	BELS認証費用等 ▲5
控除対象外消費税の減少	+9
営業外収益の減少	▲10
営業外費用の増加	▲36
	支払利息の増加等

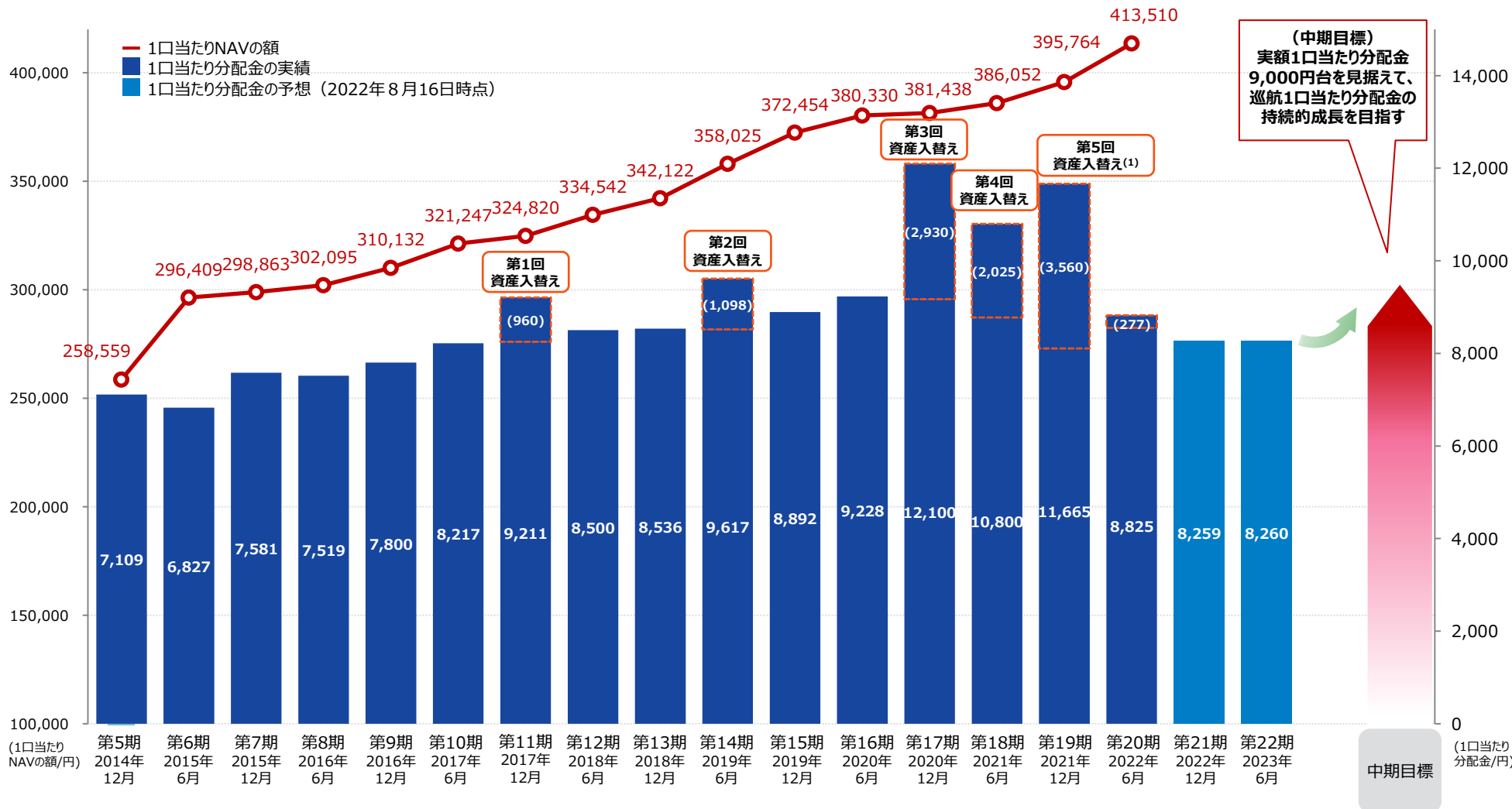
◆ 第21期（2022年12月期）予想と第22期（2023年6月期）予想の比較(c-b)

《主な変動要因》	(百万円)
営業収益の増加	+103
賃貸事業収入の増加	賃料稼働率改善による収入増等 +61
水道光熱費収入の増加	テナントへの電気料請求単価増加等 +40
営業費用の増加	▲103
水道光熱費の増加	電気料値上がり ▲33
修繕費の減少	+8
租税公課の増加	▲28
減価償却費の増加	▲8
リース費用の増加	▲29
その他手数料の増加	▲11
営業外収益の増加	+5
	BELS補助金等
営業外費用の増加	▲5
	リファイナンス費用の増加等

投資主価値の推移

- ◆ 第20期1口当たり分配金は8,825円
- ◆ 1口当たりNAVは413,510円、前期比17,746円（4.5%）の増加
- ◆ ポートフォリオクオリティの向上に繋がる資産入替の機会を追求し、含み益の具現化を狙う

《1口当たりNAV及び1口当たり分配金の推移と中期目標》



※カッコ内の数値は内数で、不動産等売却益または不動産等交換差益による1口当たり分配金の増加額を表します。

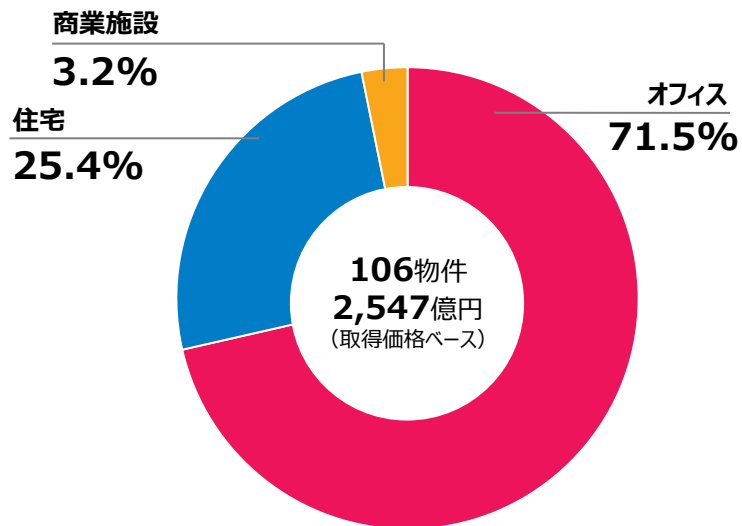


2. ポートフォリオ概要

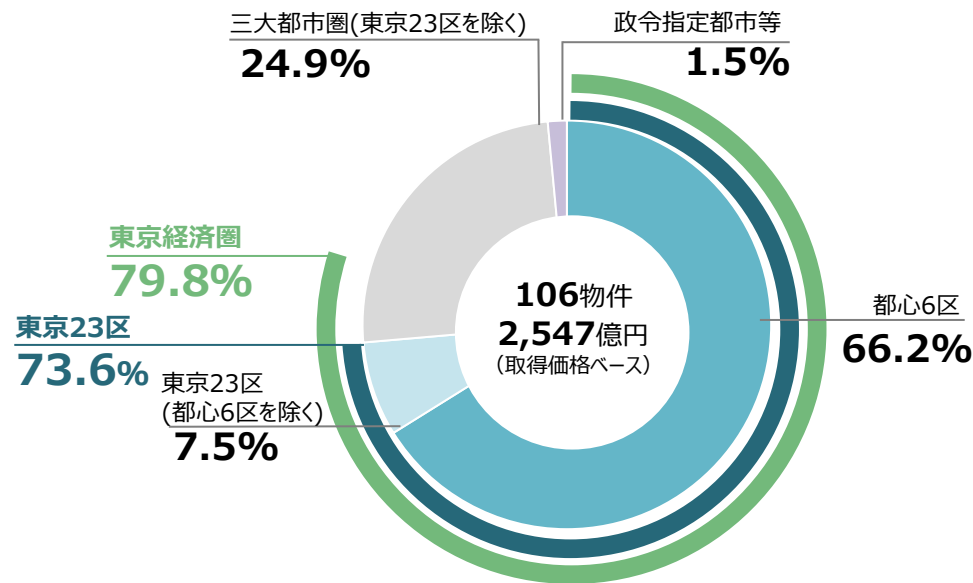
ポートフォリオ概要（第20期（2022年6月期）末時点）

◆ 都心の中規模オフィスと三大都市圏の住宅を中心とした磐石なポートフォリオ

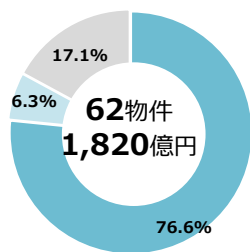
《ポートフォリオの用途別割合》



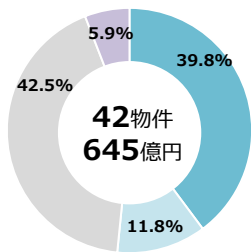
《ポートフォリオの地域別割合⁽¹⁾》



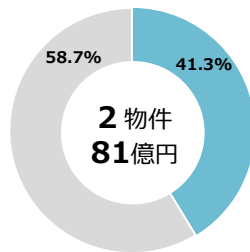
《オフィス地域別割合》



《住宅地域別割合》



《商業施設地域別割合》



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

●用途別割合の変化

	オフィス	住宅	商業施設
第19期末	71.6%	25.2%	3.2%
第20期末	71.5%	25.4%	3.2%

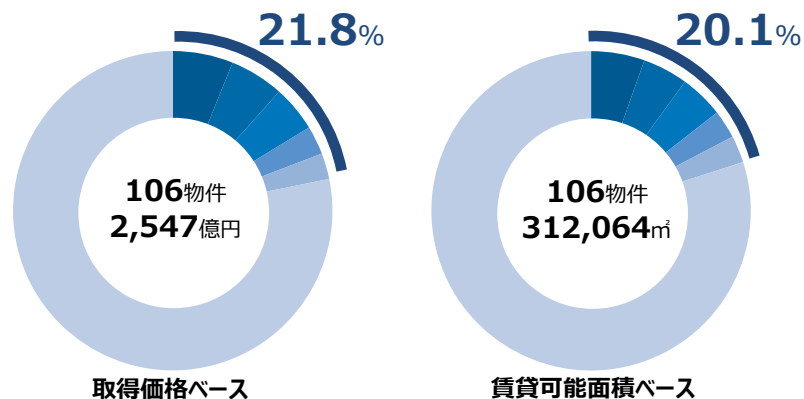
●地域別割合の変化

	都心6区	東京23区 (都心6区を除く)	東京経済圏	三大都市圏 (東京23区を除く)	政令指定都市等
第19期末	65.9%	7.4%	79.4%	25.2%	1.5%
第20期末	66.2%	7.5%	79.8%	24.9%	1.5%

リスク分散の状況（第20期（2022年6月期）末時点）

◆ J-REITトップクラスのリスク耐性

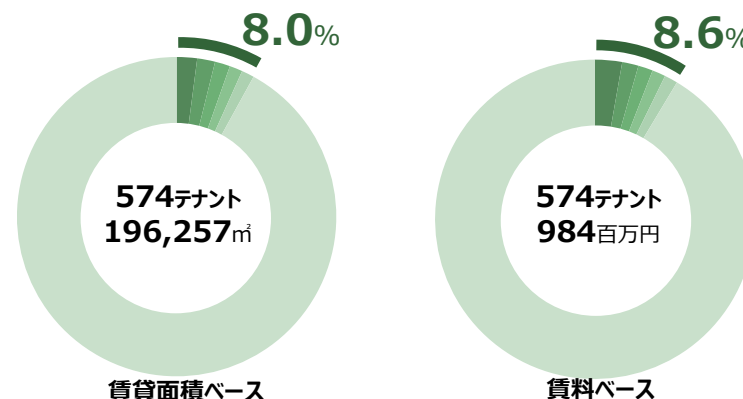
《物件分散の状況（上位5物件の割合）》



《上位5物件の状況（取得価格ベース）》

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

《テナント分散の状況（上位5テナントの比率⁽¹⁾）》



《上位5テナントの状況（賃貸面積ベース）》

	物件名称	業種	賃貸面積 (㎡)	割合
1	FORECAST新宿AVENUE FORECAST新宿SOUTH	情報通信業	4,047.88	2.1%
2	芝公園三丁目ビル	情報通信業	3,559.85	1.8%
3	ビジョンビル	製造業	3,022.25	1.5%
4	芝公園三丁目ビル	卸売・小売業	2,579.22	1.3%
5	ホームットホライゾンビル	サービス業	2,497.88	1.3%



3. 第20期（2022年6月期）の運用状況

環境認識

売買マーケット

- 本邦不動産の安定した利回りと良好な資金調達環境を背景に、国内外の投資家の取得意欲は旺盛
- 相対的に高利回りの不動産市場に資金流入し、引き続き市場の過熱感は継続しており、不動産取引価格が高値圏で推移

賃貸マーケット

- オフィス
コロナ禍の長期化、需給緩和により、空室率の上昇は継続し賃料指数は緩やかな下落傾向。中規模オフィスにおいてはテナント企業の業績悪化による退去率上昇はピークアウトし埋戻しは堅調に推移。オミクロン株変異種の感染拡大により経済活動の正常化には至っていないが、オフィス回帰を志向する企業が増加傾向にあり、今後の動向を注視していく

- 住宅
東京経済圏の2022年人口動態は転入超過が継続し法人需要、ワンルーム需要は回復傾向。外国人需要の減退は継続

- 商業施設
オミクロン株変異種の感染拡大には注視が必要であるが、各種制限の解除により消費者動向は回復傾向。サービス系業種を中心に埋戻しは堅調に推移

財務・ESG

- 財務関連
米国金利上昇の影響を受け、国内外の株価及び東証REIT指数は一時下落するも徐々に持ち直し傾向。資金調達環境は安定
- ESG
ステークホルダーのESGへの関心の高まりにより、ESG対応とESG情報の開示の強化が求められている

運用戦略

◆ 外部成長戦略

- 資産入替えによるポートフォリオ競争力の向上
ポートフォリオ・リファイニング戦略を継続。タイムリーな含み益の具現化
- 規律を順守したパイプラインの拡充（安定性を重視）
従来の投資規律を堅持し、スポンサーウエアハウジングとブリッジファンドの組成との両輪によるパイプライン積み上げにより、公募増資を視野に入れた投資主価値向上に資する外部成長を目指す

◆ 内部成長戦略

- リーシング戦略
オフィス市況の動向を注視しつつ、各種施策により高稼働率を維持し、需要回復を見据えたフリーレントのミニマイズ化による賃料稼働率向上を目指す
- バリューアップ推進
投資効率の高い戦略的バリューアップやオフィス及び住宅の更改時の賃料増額を主軸としたNOIの向上
- エネルギー価格高騰による収益圧迫リスクの低減、電力需給逼迫に対する節電対応
収支を検証のうえテナント請求単価の見直しを早期に実施し、収益圧迫リスクの低減を図る。共用部の節電対策及びLED化の推進
- テナント満足度の向上
マーケットの変化や多様化するテナントニーズに即したサービスや快適なオフィス環境を提供することによる「テナント満足度」向上を追求した収益性の維持、向上及びテナント退去のミニマイズ化

◆ 財務戦略・ESG

- コストを抑えつつ借入の長期固定化と調達手法の多様化
 - ・ LTVのコントロール（45～50%）
 - ・ 平均調達コスト1%程度の維持
 - ・ グリーンボンドの発行を含めた調達手法の多様化
- 持続可能な社会の実現に向けた貢献
 - ・ 効率的なエネルギー使用や環境への配慮を推進し、環境認証の取得、ESG情報開示に努める
 - ・ GRESB Green Star評価の維持・向上を志向
 - ・ TCFDへの賛同を予定

資産規模の推移

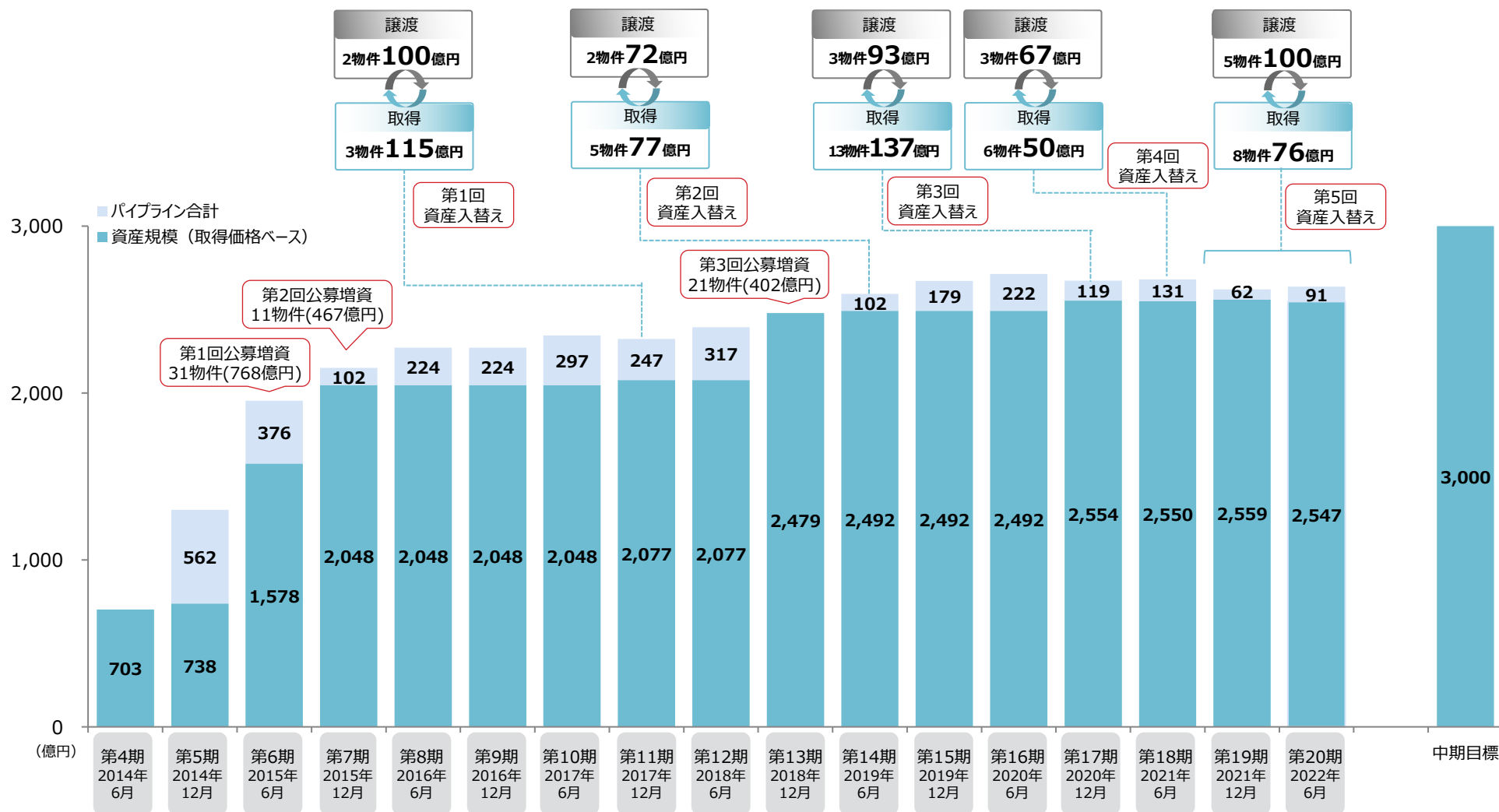
◆ 資産の入替えを優先するポートフォリオ・リファイニング戦略の遂行

・ティアリングプロジェクトの結果に基づき、パイプライン等も活用の上、資産の入替えを実施することで、マーケット環境の変化に対応した磐石なポートフォリオを構築する

◆ 規律を堅持したパイプラインを積み重ね、機を見定めた公募増資により資産規模3,000億円を目指す

《資産規模とパイプラインの推移及び中期目標》

● 税法上の交換スキームを活用 ● 譲渡物件再開発後の優先交渉権取得 ● ティ어링結果に基づく着実なポートフォリオ強化を継続的に実施



- オフィス (都心6区)
- 住宅 (都心6区)
- オフィス (三大都市圏)
- 住宅 (三大都市圏)

第5回資産入替え 第19期 (2021年12月期) ~ 第20期 (2022年6月期) 実施

譲渡

■ 第19期 2021年8月

4物件 **86**億円



■ 第20期 2022年2月

1物件 **14**億円



5物件 **100**億円 売却益 **17.3**億円

取得

■ 2021年8月 ブリッジファンド「NRTグロース16」より取得



8物件 **76**億円

取得パイプライン

■ 第18期組成 ブリッジファンド「NRTグロース17」



6物件 **46**億円

■ 第20期組成 ブリッジファンド「NRTグロース18」



3物件 **36**億円

■ スポンサーウエアハウジング物件



1物件 **7**億円

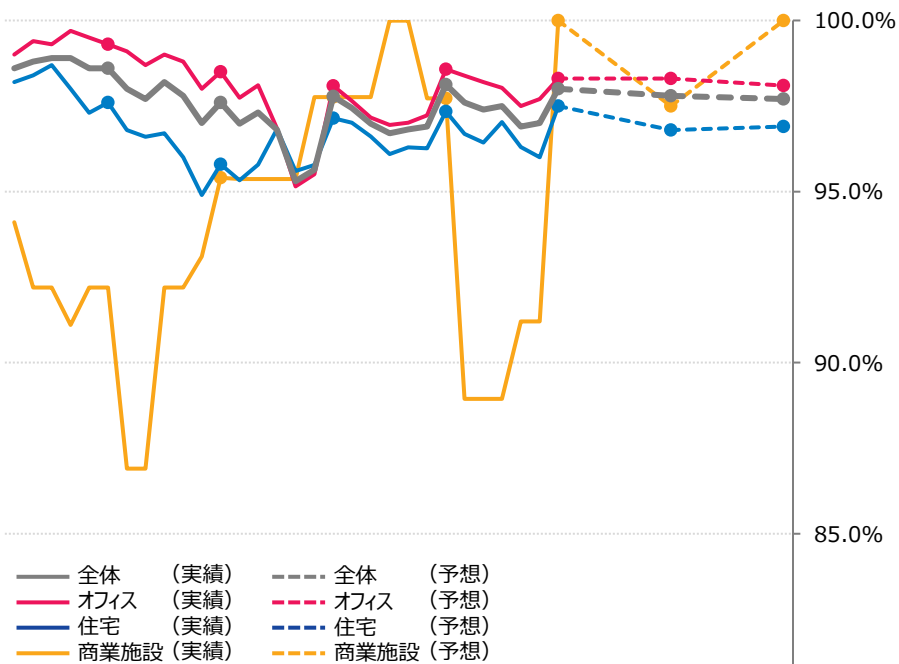
10物件 **91**億円

稼働率とフリーレント期間の推移

◆ 契約稼働率、賃料稼働率共に概ね堅調に推移

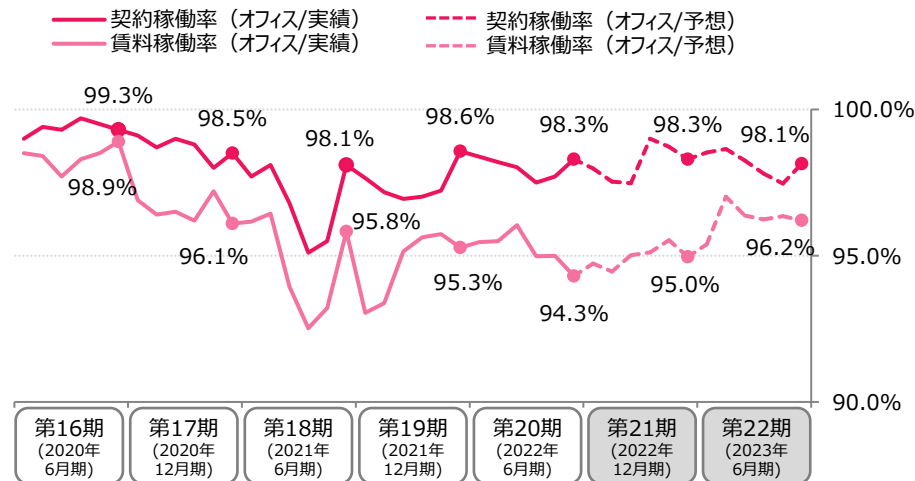
- ・ポートフォリオの稼働率は安定的に推移
- ・フリーレント付与による入居推進のため、賃料稼働率は契約稼働率と比較して低位で推移。なお、平均フリーレント期間はピークを迎え横ばいにて推移

《稼働率の推移》

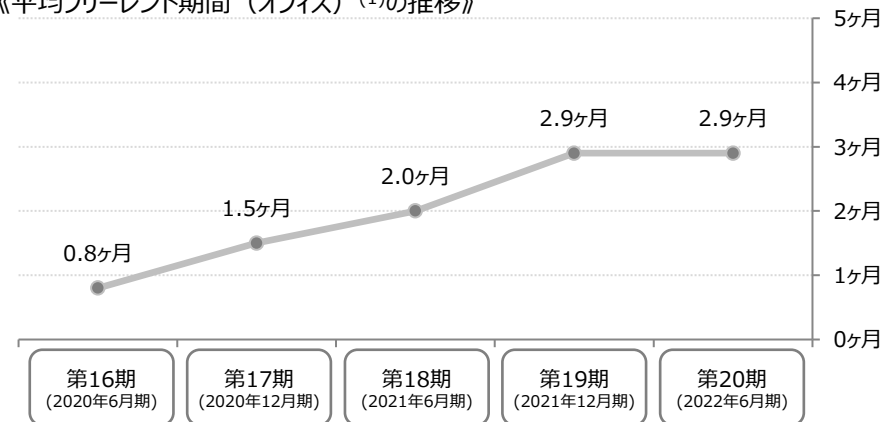


第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	
98.6%	97.6%	97.8%	98.1%	98.0%	97.7%	97.7%	全体
99.3%	98.5%	98.1%	98.6%	98.3%	98.3%	98.1%	オフィス
97.6%	95.8%	97.1%	97.3%	97.5%	96.8%	96.9%	住宅
92.2%	95.4%	97.8%	97.7%	100.0%	97.5%	100.0%	商業施設

《賃料稼働率（オフィス）の推移》



《平均フリーレント期間（オフィス）⁽¹⁾の推移》

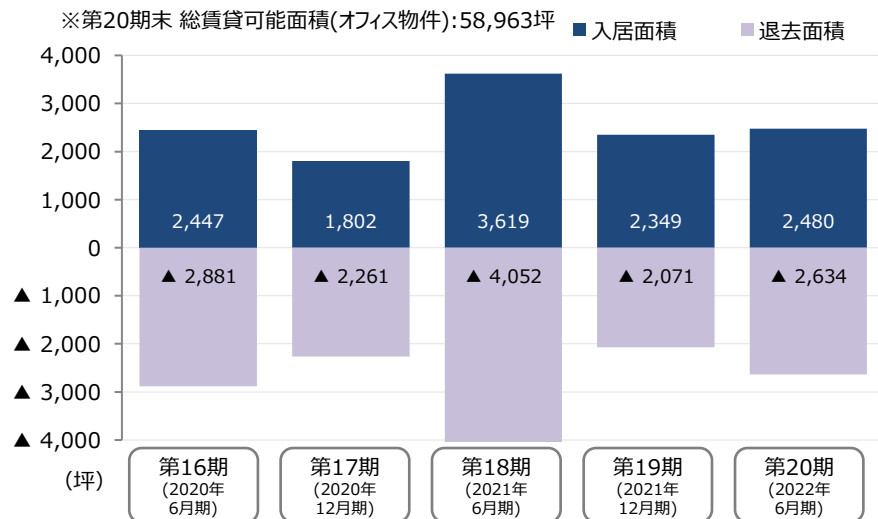


テナント入退去状況 及び テナント入替え時の月額賃料増減と入退去理由（オフィス）

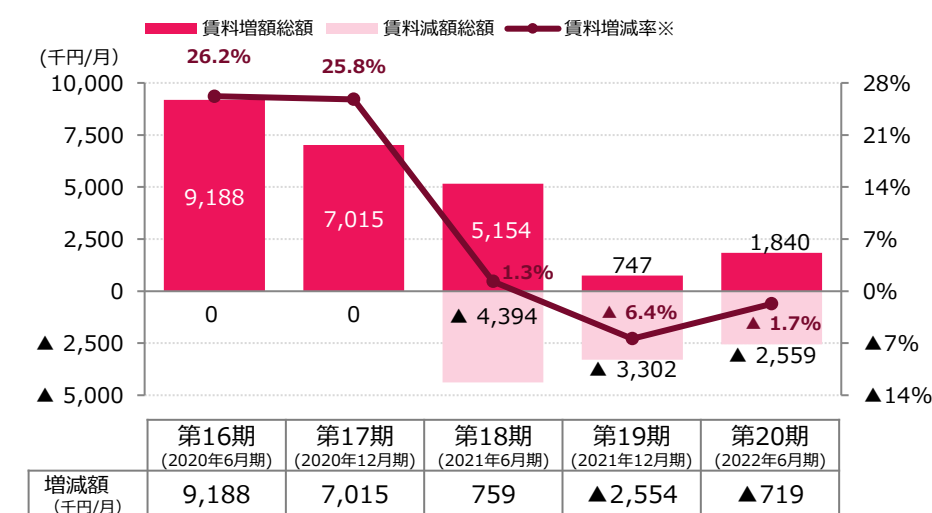
◆ テナント入替え時の賃料増減率は新型コロナウイルス感染拡大の影響続くもマイナス幅は縮小

- ・第20期はテナント入替え時の月額賃料の減少幅が縮小
- ・第22期は比較的大きな区画の解約予告の受領が集中したこともあり退去率がやや上昇

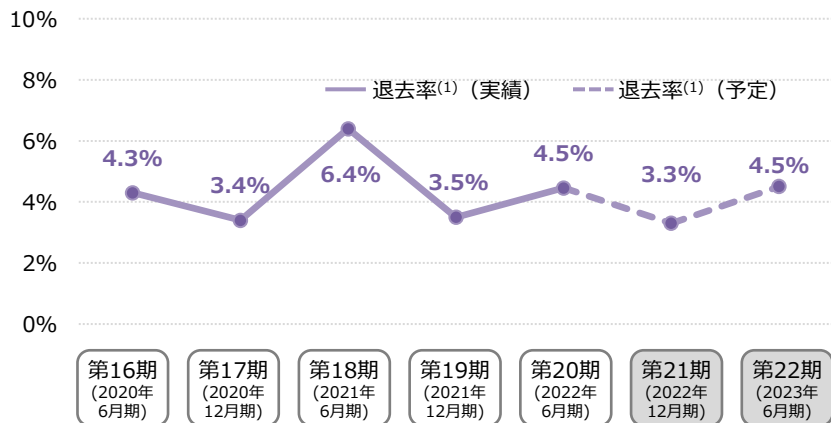
《テナント入退去の推移》



《テナント入替え時の月額賃料増減額の推移》



《退去率の推移》



《入退去理由（件数）》

期	入居/退去	拡張移転/立地改善		縮小移転/経費削減		新規開設	閉鎖	その他	合計
		第19期 (2021年12月期)	入居: 14, 退去: 6	14, 4	4, 7	5, 0	0, 6	10, 9	33, 28
第20期 (2022年6月期)	入居: 14, 退去: 10	14, 3	3, 20	11, 0	0, 3	12, 4	40, 37		

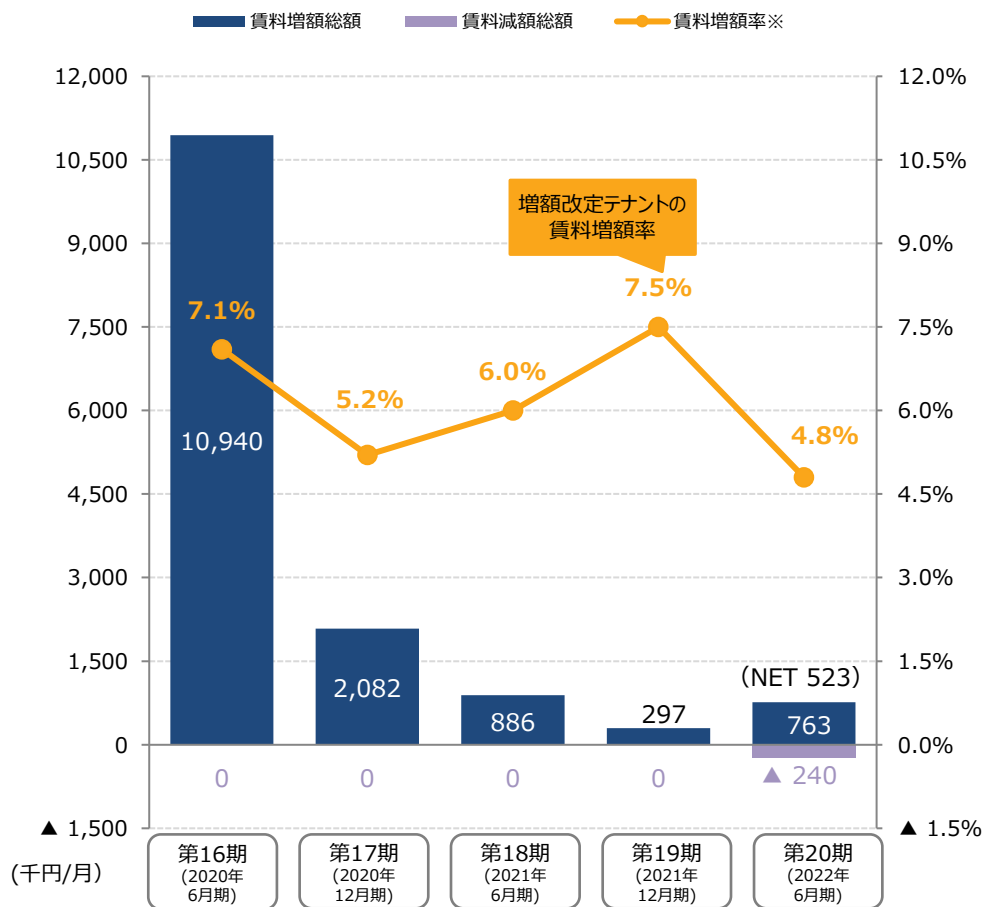
※「賃料増減率」は (テナント入替え後の賃料総額 - テナント入替え前の賃料総額) ÷ テナント入替え前の賃料総額 として各期計算しています。

賃料増額改定の実績 及び月額賃料増減額/率の推移 (オフィス)

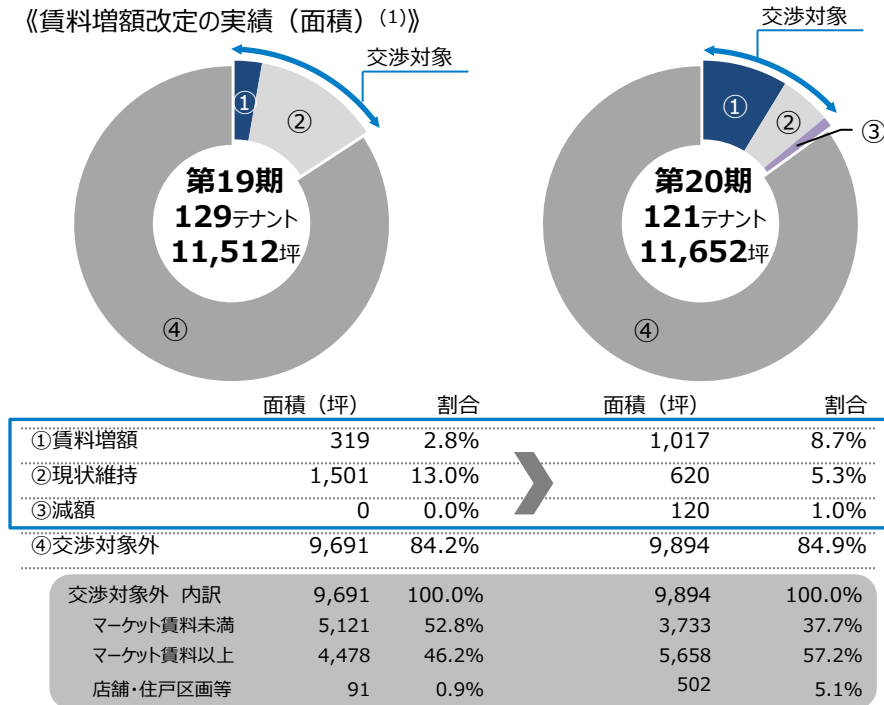
◆ 契約更新時の賃料増額改定交渉を継続

- ・第20期は、対象面積11,652坪 (121テナント) 中、8.7%にあたる1,017坪 (16テナント) で賃料増額を実施
- ・新型コロナウイルス感染継続中にてテナント対応を慎重に進めており、84.9%にあたる9,894坪 (95テナント) で交渉を見送った (内、57.2%はマーケット賃料以上)

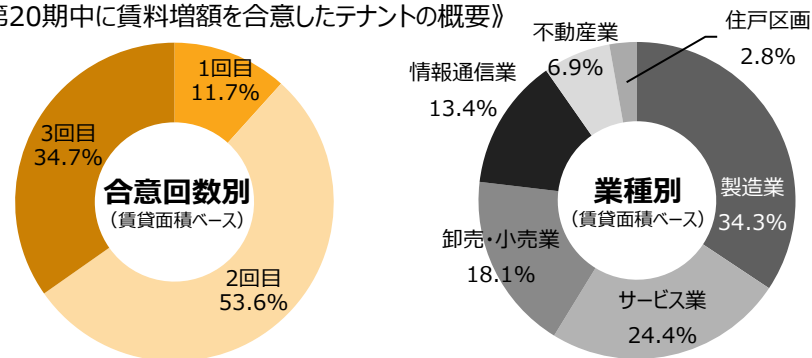
《賃料改定による月額賃料増減額の状況》



《賃料増額改定の実績 (面積) (1)》



《第20期中に賃料増額を合意したテナントの概要》



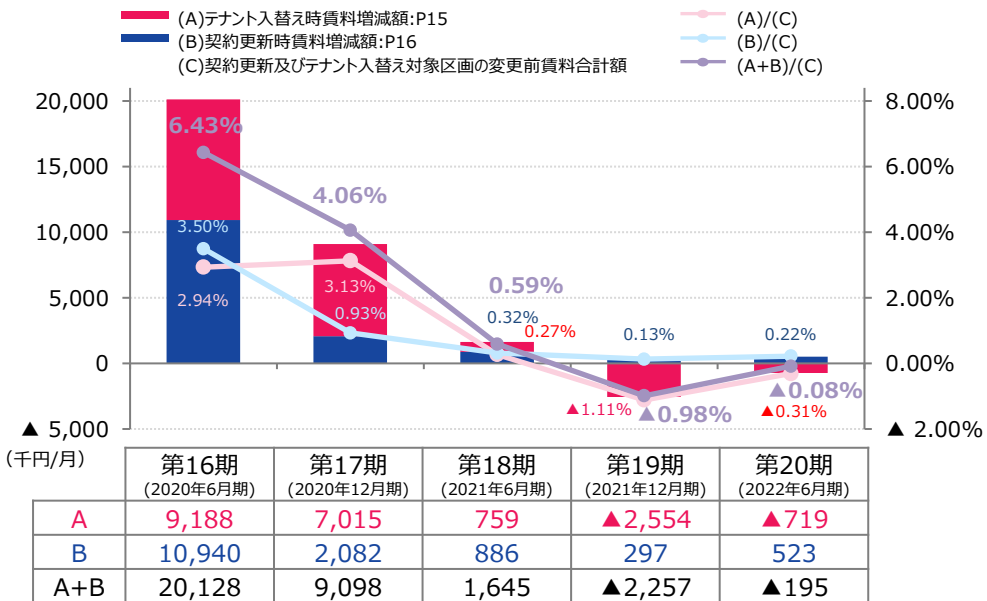
※「賃料増額率」は (賃料増額改定をしたテナントの増額後の賃料総額 - 賃料増額改定をしたテナントの増額前の賃料総額) ÷ 賃料増額改定をしたテナントの増額前の賃料総額) として各期計算した数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。

賃料増減額/率の合計とレントギャップの推移（オフィス）

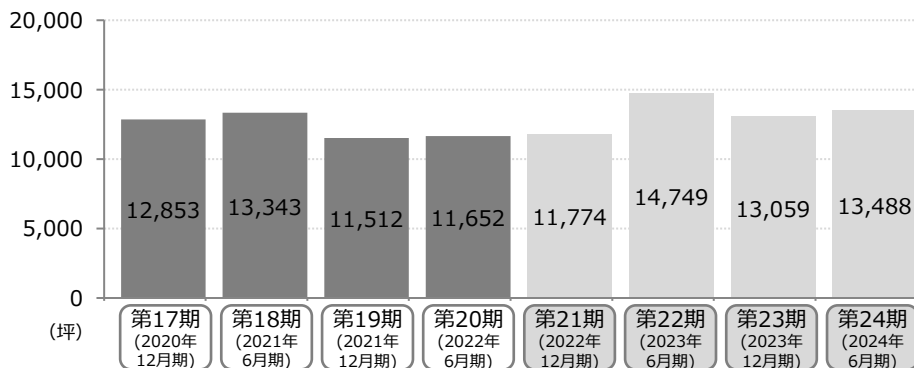
◆ マーケット賃料の調整と平均契約賃料の増額によりレントギャップは約1.6%縮小

・引き続き、入退去のタイミングを捉えた賃料増額とともに、主にレントギャップマイナスの既存テナントを対象に業種・財務状況を勘案し賃料増額交渉を行う

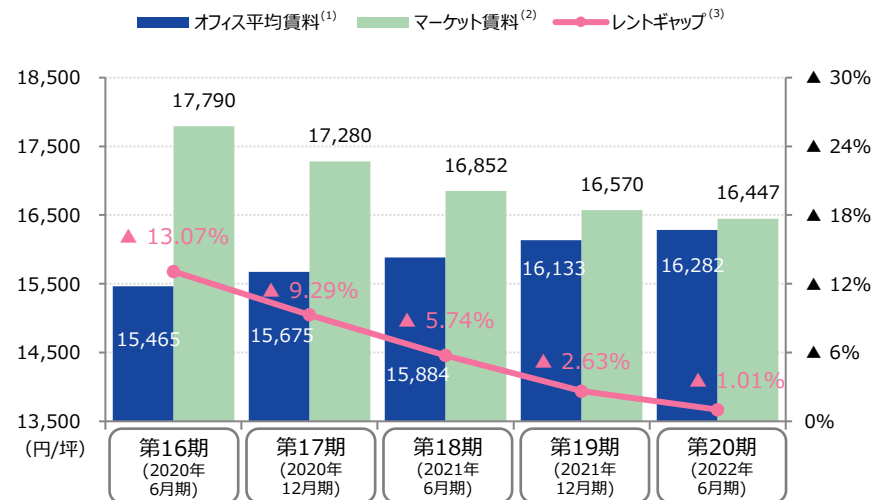
《賃料増減率の推移（オフィス）》



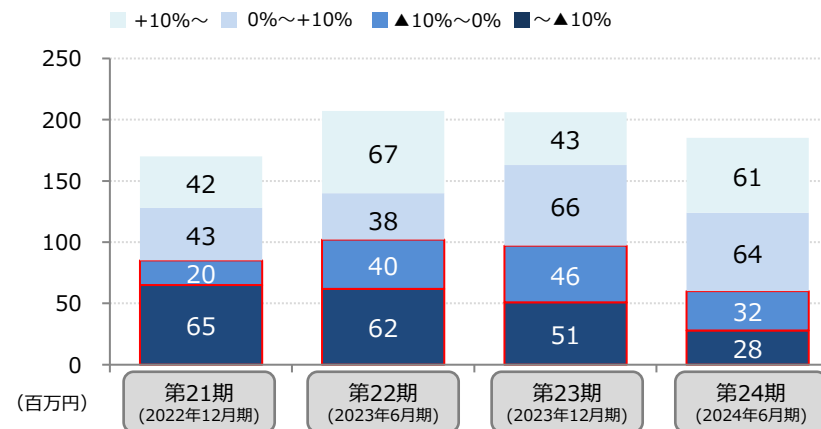
《賃料改定対象面積の推移（オフィス）》



《レントギャップの推移》 ※オフィス、基準階のみ



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

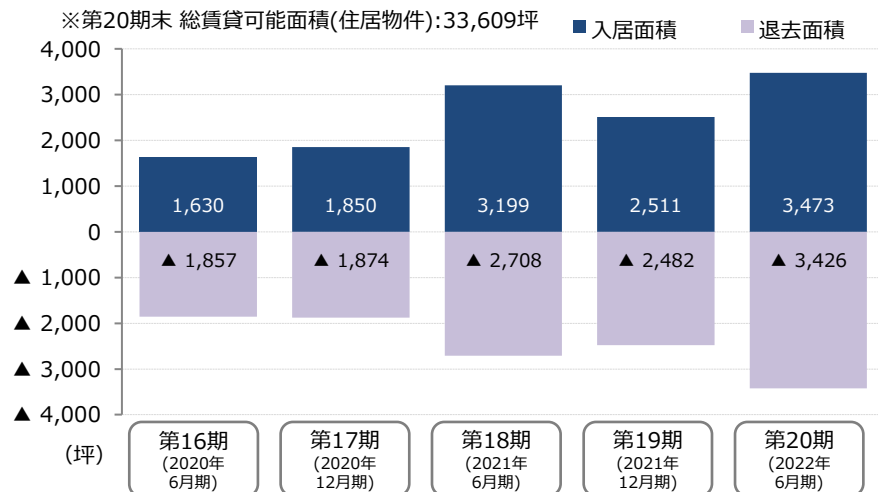


テナント入退去状況 及び 月額賃料増減とエリア別稼働率の推移 (住宅)

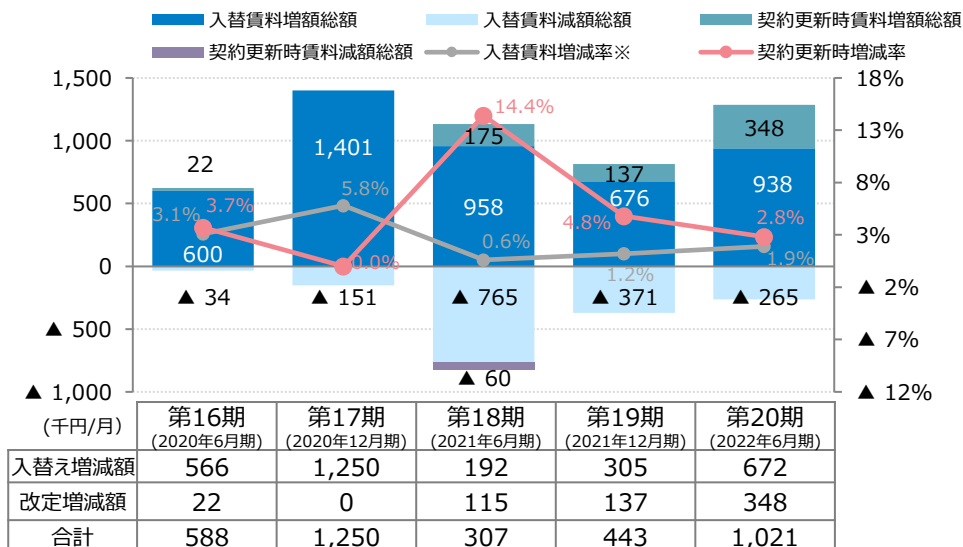
◆ 契約更新時の賃料増額改定の取り組みにも注力し、増額を実現

- ・第20期中は賃料増額改定により月額34万円増額
- ・稼働率は全てのエリアで安定的に推移

《テナント入退去の推移》



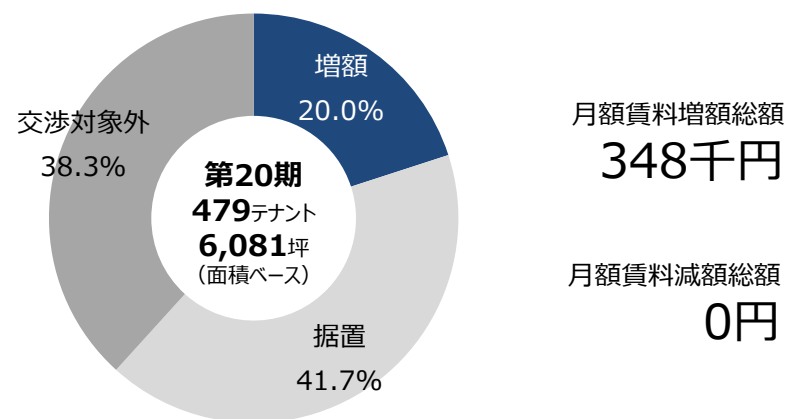
《テナント入替え時および賃料改定による月額賃料増減額の推移》



《エリア別稼働率推移》

エリア	第20期末 物件数/賃貸可能面積割合	第16期 (2020年6月期末)	第17期 (2020年12月期末)	第18期 (2021年6月期末)	第19期 (2021年12月期末)	第20期 (2022年6月期末)
都心6区	8件 28.6%	96.8%	96.3%	95.5%	97.2%	98.1%
東京経済圏	8件 12.0%	97.9%	99.0%	97.5%	99.0%	98.2%
名古屋	8件 14.8%	100.0%	92.2%	96.9%	97.5%	97.4%
大阪	14件 31.4%	97.0%	94.3%	95.1%	97.0%	96.6%
その他	4件 13.2%	99.6%	98.8%	97.4%	96.9%	97.7%

《賃料増額改定の実績》



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

◆ 内部成長のもう一つのドライバーであるエンジニアリング・マネジメントは計画的に実施

・資金余力を残しながら減価償却相当額を最大限有効活用

エンジニアリング・マネジメントの概要

- ◆ 計画的設備投資：長期にわたる資産価値の維持・向上に必要な設備の修復、更新及びメンテナンス
- ◆ 戦略的バリューアップ投資：下記の目的にてNOI極大化に有効な投資を行う

物件収益力の向上 賃料増額/増収施策等

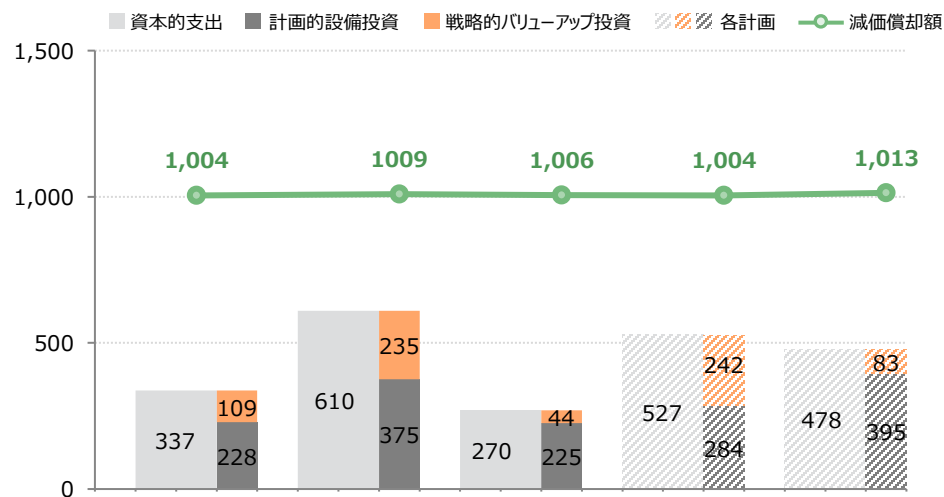
コスト削減 マネジメントコストの削減策

テナント満足度の向上

テナント退去リスクの極小化/リース期間の短縮

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

《エンジニアリング・マネジメントの計画額と原資》



(百万円)	第18期 (2021年6月期)	第19期 (2021年12月期)	第20期 (2022年6月期)	第21期 (2022年12月期)	第22期 (2023年6月期)
減価償却額 (A)	1,004	1,009	1,006	1,004	1,013
資本的支出 (B)	337	610	270	527	478
資本的支出の割合(B)/(A)	33.6%	60.4%	26.8%	52.5%	47.2%

《戦略的バリューアップ投資の主な施策とその効果》

● 第20期 (2022年6月期) の実績

新たな収入源の創出/物件収益力の向上		コスト削減	
主な施策	年間効果 (コスト)	主な施策	年間効果 (コスト)
(対象8物件) 屋上アンテナの設置・増額交渉	約709万円 (0円)	(対象4物件) 共用部LED化	約99万円 (約924万円)
(FORECAST新宿SOUTH) コインパーキング業者切替	約621万円 (0円)	(タワーコート北品川) ドールマンショック*新設によるBM費削減	約140万円 (約710万円)
(対象2物件) 駐車場サブリース	約140万円 (0円)		
(対象19物件) 自販機の新規設置・リプレイス	約186万円 (0円)		
合計	約1,885万円 (約2,373万円)	合計	約240万円 (約1,634万円)

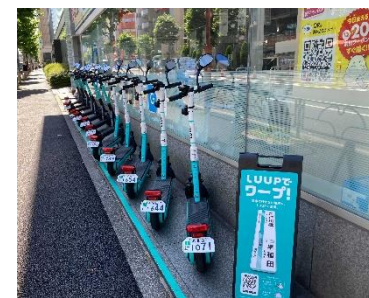
主な施策の年間効果合計額 約2,125万円

主な施策の1口当たり分配金への寄与 合計 +約23円/期

● 第21期以降に予定している主な施策

- (対象3物件) 携帯基地局の増設による収入増
- (対象6物件) 駐車場サブリース業者切替、増車による収入増
- (対象6物件) シェアサイクル・キックボード設置による収入増
- (対象4物件) 共用部LED化による費用減

(FORECAST早稲田FIRST)
電動キックボードを設置することにより、CO2削減及び地域・観光の活性化等、社会へ貢献



*ドールマンショック：排水管外側に巻き付けたコイルに変調された微小電流を流すことで、水自体の洗浄能力を上昇させる装置。給排水管を錆や汚れから守り、水回りの清掃の負荷も軽減します。

《これまで実施した主な施策》

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

第7期実績	施策種別	施策	年間効果額	第12期実績	施策種別	施策	年間効果額	第17期実績	施策種別	施策	年間効果額
第7期実績	●	(広尾リープレックス・ビズ 等) 余剰スペースを利用した看板設置	約440万円 収入増	第12期実績	●	(東池袋センタービル) 用途変更に伴う賃料増	約1,195万円 収入増	第17期実績	●	(セントラル代官山) 用途変更に伴う賃料増	約254万円 収入増
	●	(目白NTビル) 余剰スペースを利用した駐車場増設	約250万円 収入増		●	(対象25物件) 電気事業者の変更	約1,242万円 コスト減		●	(対象3物件) リニューアルによる成約賃料単価増額	約104万円 収入増
	年間効果合計額 (第7期実施分)		約890万円		年間効果合計額 (第12期実施分)		約3,128万円		●	(アルテルビル肥後橋) 建物管理委託先の変更仕様見直しによる管理費用の削減	約96万円 コスト減
第8期実績	●	(Shinto GINZA EAST 等) 共用部クロス貸し	約118万円 収入増	第13期実績	●	(グリーンオーク九段) エレベーター仕様変更による賃料増	約1,174万円 収入増	年間効果合計額 (第17期実施分)		約550万円	
	●	(対象40物件) 電気事業者の変更	約6,083万円 コスト減		●	(FORECAST桜橋 等) 共用部LED化工事	約345万円 コスト減	第18期実績	●	(対象5物件) 電気事業者の変更	約1,042万円 コスト減
	年間効果合計額 (第8期実施分)		約6,382万円		年間効果合計額 (第13期実施分)		約1,990万円		●	(対象3物件) 携帯基地局の設置・増設	約195万円 収入増
第9期実績	●	(対象20物件) 駐車場サブリース会社切り替え	約2,719万円 収入増	第14期実績	●	(FORECAST高田馬場) 駐車場サブリース会社切り替え	約188万円 収入増	第18期実績	●	(サン・名駅南ビル) 空車区画の駐車場サブリース貸出	約115万円 収入増
	●	(対象16物件) 仕様見直しによる建物管理コストの削減	約946万円 コスト減		●	(対象25物件) 電気事業者の変更	約5,414万円 コスト減		年間効果合計額 (第18期実施分)		約1,733万円
	年間効果合計額 (第9期実施分)		約4,688万円		年間効果合計額 (第14期実施分)		約5,781万円		第19期実績	●	(対象3物件) 空車区画の駐車場サブリース貸出
第10期実績	●	(FORECAST新宿SOUTH 等) 駐車場のサブリース条件変更	約326万円 コスト減	第15期実績	●	(対象12物件) 屋上アンテナの設置	約810万円 収入増	●		(対象25物件) 電気事業者の変更	約412万円 コスト減
	●	(対象13物件) 電気事業者の変更	約2,967万円 コスト減		●	(対象4物件) 照明のLED化	約323万円 コスト減	●	(対象7物件) シェアバイク、電動キックボードの設置	約102万円 収入増	
	年間効果合計額 (第10期実施分)		約4,797万円		年間効果合計額 (第15期実施分)		約1,734万円	年間効果合計額 (第19期実施分)		約1,724万円	
第11期実績	●	(FORECAST品川 等) 余剰スペースを活用した賃貸区画増設	約264万円 収入増	第16期実績	●	(対象2物件) リニューアルによる成約賃料単価増額	約204万円 収入増	第20期実績	●	(対象8物件) 屋上アンテナの設置・増額交渉	約709万円 収入増
	●	(対象21物件) 電気事業者の変更	約1,794万円 コスト減		●	(対象12物件) 電気事業者の変更	約2,229万円 コスト減		●	(FORECAST新宿SOUTH) コインパーキング業者切替	約621万円 収入増
	●	(目白NTビル 他) 仕様見直しによる建物管理コストの削減	約363万円 コスト減		●	(対象4物件) 建物管理委託先の変更	約972万円 コスト減		●	(対象4物件) 共用部LED化	約99万円 コスト減
	年間効果合計額 (第11期実施分)		約2,634万円		年間効果合計額 (第16期実施分)		約3,738万円		年間効果合計額 (第20期実施分)		約2,125万円

 第7期から第20期までに実施したエンジニアリングマネジメント 年間累計額 約**4.18**億円

◆ 財務基盤の更なる強化

- ・コストを抑えつつ借入の長期固定化
- ・LTV水準を堅持しつつ、グリーンボンドを含め調達方法の多様化を図る

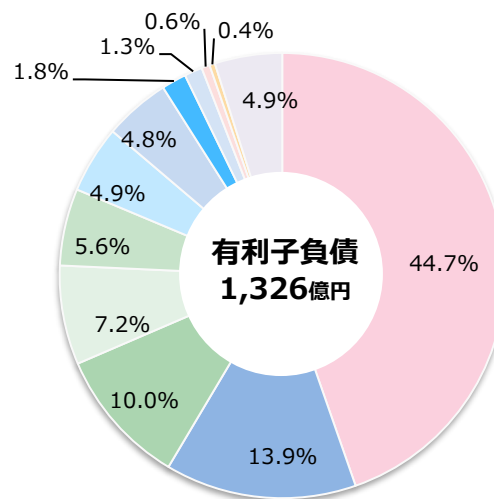
◆ 格付けの継続的な向上を目指す

《有利子負債の状況》

(百万円)

	第18期	第19期	第20期
有利子負債総額	132,620	132,620	132,620
借入金	128,120	126,120	126,120
投資法人債	4,500	6,500	6,500
長期有利子負債比率	100%	100%	100%
固定金利比率	97.2%	97.2%	96.9%
格付け	A (ポジティブ)	A + (安定的)	
コミットメントライン	3,000		

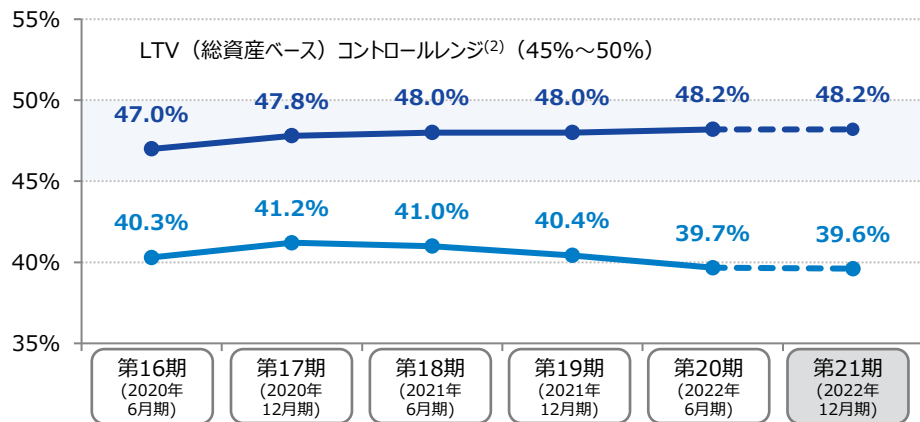
《借入先一覧》



三菱UFJ銀行	593億円	44.7%
みずほ銀行	184億円	13.9%
三井住友銀行	132億円	10.0%
りそな銀行	96億円	7.2%
三井住友信託銀行	74億円	5.6%
新生銀行	64億円	4.9%
みずほ信託銀行	63億円	4.8%
日本政策投資銀行	24億円	1.8%
あおぞら銀行	17億円	1.3%
野村信託銀行	7億円	0.6%
明治安田生命保険	5億円	0.4%
投資法人債	65億円	4.9%

《LTVの実績と予想(1)》

● LTV (総資産ベース) ● LTV (時価ベース)



銘柄	発行年月	年限	金額	利率
第1回投資法人債	2018年4月	7年	10億円	0.54%
第2回投資法人債	2018年4月	10年	10億円	0.70%
第3回投資法人債	2018年11月	10年	15億円	0.88%
第4回投資法人債	2019年4月	10年	10億円	0.90%
第5回投資法人債 (グリーンボンド)	2021年8月	10年	20億円	0.67%
合計			65億円	

財務運営

《第20期中実行のファイナンスの概要》

金額 (百万円)	借入 期間	利率	金額 (百万円)	借入 期間	利率
3,320	3年	0.2625% (金利スワップによる固定)	500	3年	3ヶ月日本円 TIBOR + 0.2450%
			1,770	7年	0.7640% (金利スワップによる固定)
			1,050	8年	0.9130% (金利スワップによる固定)

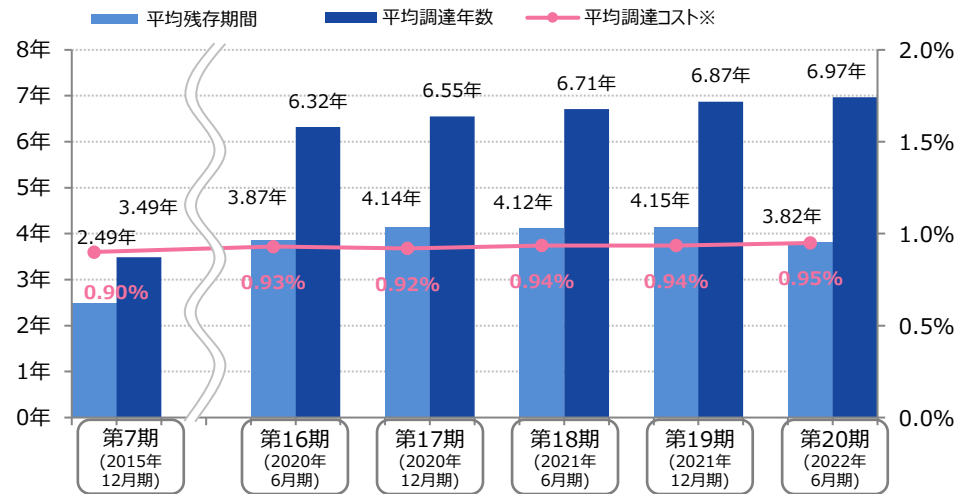
《格付けの状況》

株式会社日本格付研究所 (JCR)
長期発行体格付
A+ (安定的) (2022年7月)

《グリーンファイナンスフレームワーク》

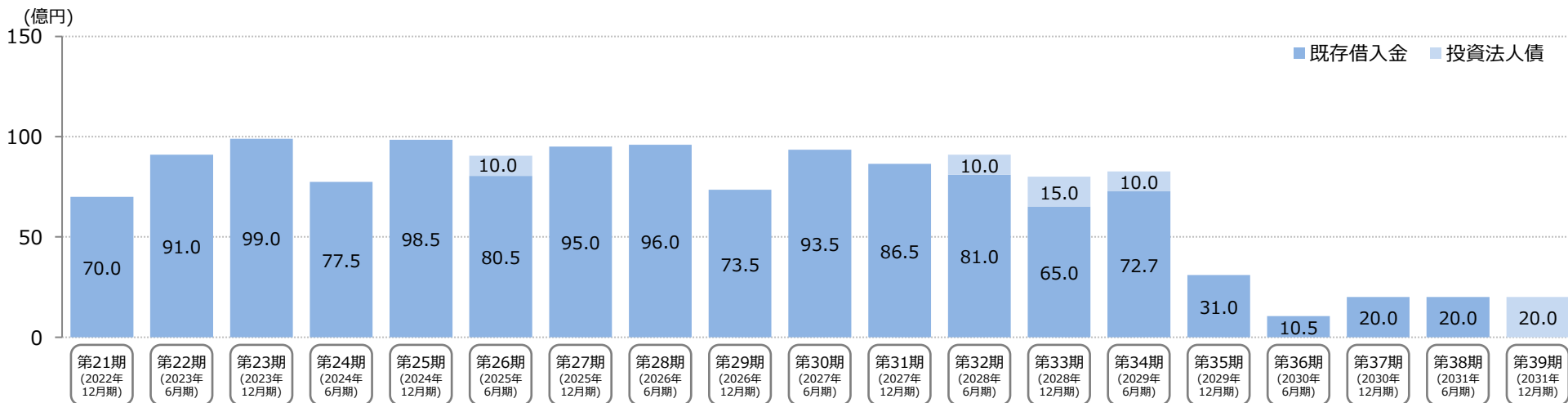
株式会社日本格付研究所 (JCR)
最上位 Green 1(F)

《有利子負債の残存期間、平均調達年数、平均調達コストの推移》



※アップフロントフィー、エージェントフィー及び投資法人債発行費用を含む

《有利子負債返済期限の分散状況》



サステナビリティに関する取組み（サマリー）

◆ ESG活動への取組みを非常に重要な経営課題の一つと位置づけ、環境負荷の低減やステークホルダーとの連携・協働に努める

■ マテリアリティ（重要課題）の策定と実行

環境

- 気候変動への対応
- エネルギー効率の向上
- 水資源への対応
- 廃棄物管理
- サステナビリティに関する外部認証への対応



社会

- テナントの安心・安全の確保/快適性の向上
- コミュニティへの貢献
- ステークホルダーエンゲージメントと適時適切な情報開示
- 人材育成・働きがいのある職場づくり



ガバナンス

- 役員の第三者や多様性を重視したガバナンス体制の構築
- コンプライアンス意識の向上を通じた法令遵守の徹底
- 利害関係人等との取引に関する利益相反排除等の適切なリスク管理
- 内部監査を通じた内部統制プロセスの実効性確保



■ GRESBリアルエステイト評価への継続的な参加

- 「GRESB レーティング」で「3スター」取得
- 5年連続「Green Star」取得
- GRESB 開示評価において最上位の「Aレベル」取得



■ 保有物件の環境認証取得の促進

- 2022年1月にBELS評価を「西新宿三晃ビル」で取得し、ZEB Ready評価を「西新宿三晃ビル」と「ラ・ペリテ AKASAKA」で取得
- 2022年6月にCASBEE不動産評価認証を「FORECAST桜橋」で取得 **NEW**

■ 環境認証取得の状況

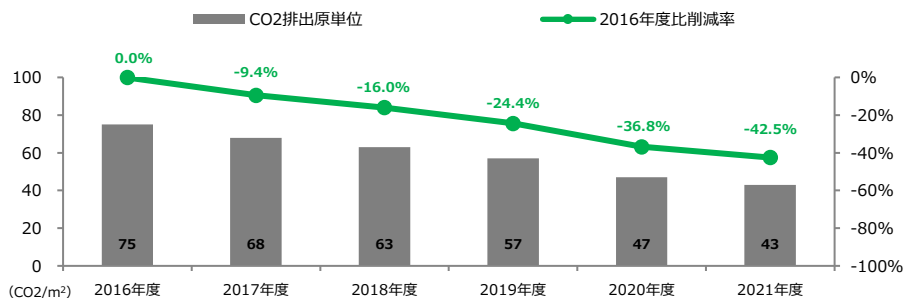


合計 24件 35.72% (延床面積ベース)
※複数認証取得物件は1件として算出しています。

■ 環境負荷の低減

- 2030年度末までのCO2排出量削減目標を、原単位ベースで2016年度比50%削減と設定

【CO2排出原単位の推移】



■ コミュニティへの貢献・テナント満足度向上

- 保有物件のエレベーターホール設置のモニターにて省エネ喚起のコンテンツを放映 **NEW**
- 保有物件の敷地内でシェアサイクル・電動キックボードポートを設置
- レジ物件インターネット無料化 ほか



■ ESG開示の充実（ESGレポート・GRI基準表）

- 2022年6月にESGレポートの最新版を公開





4.第20期（2022年6月期）の決算関連データ

第20期（2022年6月期）決算の概要

(百万円)	第19期 (2021年12月期) 実績	第20期 (2022年6月期) 予想 (2022/2/17時点)	第20期 (2022年6月期) 実績	第20期実績 第19期実績 比較 (増減金額)	第20期実績 第20期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	c-a	c-b
営業収益	10,041	8,519	8,534	▲1,506	+15
賃貸事業収入	7,819	7,799	7,801	▲18	+2
その他賃貸事業収入	615	588	604	▲10	+16
不動産等売却益	1,602	127	125	▲1,477	▲2
受取配当金	4	4	3	▲1	▲1
営業費用	▲3,997	▲4,023	▲3,935	+62	+88
営業利益	6,043	4,495	4,599	▲1,444	+104
営業外収益	1	8	10	+9	+2
営業外費用	▲653	▲639	▲638	+15	+0
経常利益	5,390	3,863	3,971	▲1,419	+107
当期純利益	5,335	3,863	3,970	▲1,365	+107
1口当たり分配金	11,665円	8,586円	8,825円	▲2,840円	+239円
NOI	6,355	6,222	6,330	▲25	+107
1口当たりFFO ⁽¹⁾	10,564円	10,555円	10,792円	+228円	+237円
運用日数	184日	181日	181日	-	-

◆ 第19期（2021年12月期）実績との比較（c-a）

変動要因（百万円）	備考
◆ 営業収益の減少	▲1,506
・賃貸事業収入の減少	▲18 (サンワールドビル売却による収入減)
・水道光熱費収入の減少	▲14 (住宅物件の増加)
・不動産等売却益の減少	▲1,477 (東信東池袋ビル、他3物件の売却益の剥落)
・その他	+3
◆ 営業費用の減少	+62
・建物管理委託費の減少	+10
・水道光熱費の増加	▲44 (電気料値上がり)
・修繕費の減少	+29
・租税公課の増加	▲25 (第18期及び19期取得物件の固定資産税発生等)
・リーシング費用の増加	▲7
・その他支出の減少	+35 (借地更新料の剥落等)
・その他手数料の減少	+5
・控除対象外消費税の減少	+34
・その他	+24
◆ 営業外収益の増加	+9
・その他営業外収益の増加	+8 (BELS補助金等)
・その他	+0
◆ 営業外費用の減少	+15
・借入関連費用の減少	+16 (営業日数が少ないことによる、借入費用の減少等)
・投資法人関連費用の増加	▲1
・その他	▲0

◆ 第20期（2022年6月期）（2022/2/17時点）予想との比較（c-b）

変動要因（百万円）	備考
◆ 営業収益の増加	+15
・賃貸事業収入の増加	+2
・水光熱収入の増加	+22 (請求単価上昇、使用量増加等)
・雑収入の減少	▲8
・その他	▲0
◆ 営業費用の減少	+88
・修繕費の減少	+37 (日常修繕減、工事延期等)
・租税公課の減少	+13
・減価償却費の減少	+3
・リーシング費用の減少	+31 (リーシング進捗の遅れ等)
・その他支出の減少	+9 (開業支援金の不発生等)
・資産運用報酬の増加	▲7 (NOI増加等)
・その他	+1

第21期（2022年12月期）及び第22期（2023年6月期）業績予想の概要

(百万円)	第20期 (2022年6月期) 実績	第21期 (2022年12月期) 予想	第22期 (2023年6月期) 予想	第21期予想 第20期実績 比較 (増減金額)	第22期予想 第21期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	b-a	c-b
営業収益	8,534	8,434	8,538	▲100	+103
賃貸事業収入	7,801	7,807	7,868	+5	+61
その他賃貸事業収入	604	623	666	+18	+42
不動産等売却益	125	-	-	▲125	-
受取配当金	3	3	3	+0	▲0
営業費用	▲3,935	▲4,042	▲4,146	▲106	▲103
営業利益	4,599	4,392	4,392	▲206	▲0
営業外収益	10	-	5	▲10	+5
営業外費用	▲638	▲675	▲680	▲36	▲5
経常利益	3,971	3,716	3,717	▲254	+0
当期純利益	3,970	3,716	3,716	▲254	+0
1口当たり分配金	8,825円	8,259円	8,260円	▲566円	+1円
NOI	6,330	6,240	6,263	▲89	+22
1口当たりFFO	10,792円	10,502円	10,522円	▲290円	+20円
運用日数	181日	184日	181日	-	-

◆ 第20期（2022年6月期）実績と第21期（2022年12月期）予想との比較（b-a）

変動要因（百万円）		備考
◆ 営業収益の減少	▲100	
・賃貸事業収入の増加	+5	
・水道光熱費収入の増加	+22	(テナントへの電気料請求単価増加等)
・雑収入の減少	▲4	
・不動産等売却益の減少	▲125	(物件売却益の剥落)
・その他	+2	
◆ 営業費用の増加	▲106	
・水道光熱費の増加	▲92	(電気料調整単価上昇)
・修繕費の増加	▲27	
・リーシング費用の減少	+12	
・その他支出の増加	▲6	
・資産運用報酬の減少	+4	
・その他手数料の増加	▲5	(BELS認証費用等)
・控除対象外消費税の減少	+9	
・その他	▲1	
◆ 営業外収益の減少	▲10	
・その他営業外収益の減少	▲8	(BELS補助金の剥落)
・その他	▲1	
◆ 営業外費用の増加	▲36	
・借入関連費用の増加	▲36	(リファイナンス費用、営業日数の増加等)
・その他	▲0	

◆ 第21期（2022年12月期）予想と第22期（2023年6月期）予想との比較（c-b）

変動要因（百万円）		備考
◆ 営業収益の増加	+103	
・賃貸事業収入の増加	+61	(稼働率改善による収入増等)
・水道光熱費収入の増加	+40	(テナントへの電気料請求単価増加)
・雑収入の増加	+2	(更新料、礼金、原状回復収入等)
・その他	▲0	
◆ 営業費用の増加	▲103	
・水道光熱費の増加	▲33	(電気料値上がり)
・租税公課の増加	▲28	
・リーシング費用の増加	▲29	
・その他手数料の増加	▲11	(BELS認証費用の剥落等)
・その他	▲0	
◆ 営業外収益の増加	+5	
・その他営業外収益の増加	+5	(BELS補助金)
◆ 営業外費用の増加	▲5	
・借入関連費用の増加	▲5	(リファイナンス費用、営業日数の増加等)
・投資法人債関連費用の減少	+0	

第21期（2022年12月期）業績予想の概要

(百万円)	第21期 (2022年12月期) 当初予想 (2022/2/17時点)	第21期 (2022年12月期) 予想 (2022/8/16時点)	第21期予想 第21期当初予想 比較 (増減金額)
	a	b	b-a
営業収益	8,346	8,434	+88
賃貸事業収入	7,763	7,807	+43
その他賃貸事業収入	579	623	44
受取配当金	2	3	+0
営業費用	▲4,002	▲4,042	▲39
営業利益	4,343	4,392	+49
営業外収益	-	-	-
営業外費用	▲671	▲675	▲3
経常利益	3,671	3,716	+45
当期純利益	3,671	3,716	+45
1口当たり分配金	8,159円	8,259円	+100円
NOI	6,204	6,240	+36
1口当たりFFO	10,414円	10,502円	+88円
運用日数（日）	184日	184日	-

◆ 第21期（2022年12月期）の当初予想（2022年2月17日時点）との比較（b-a）

変動要因（百万円）	備考
◆ 営業収益の増加	+88
・賃貸事業収入の増加	+43（稼働率改善による収入増等）
・水道光熱費収入の増加	+16（テナントへの電気料請求単価増加等）
・施設使用料の増加	+4
・雑収入の増加	+23（原状回復収入、更新料等）
・受取配当金の増加	+0
◆ 営業費用の増加	▲39
・水道光熱費の増加	▲51（電気料の上昇等）
・修繕費の減少	+5
・租税公課の減少	+11
・減価償却費の減少	+5
・リーシング費用の増加	▲7
・その他手数料の増加	▲4（BELS認証費用等）
・広告宣伝費の減少	+9（海外IR方法変更等）
・その他	▲7
◆ 営業外費用の増加	▲3
・借入関連費用の増加	▲3

貸借対照表

単位 (千円)	第19期 (2021年12月期)	第20期 (2022年6月期)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,800,419	10,469,331
信託現金及び信託預金	6,259,224	6,072,091
営業未収入金	90,080	86,770
前払費用	473,994	479,550
未収還付法人税等	-	20
その他	6,766	9,280
貸倒引当金	▲ 0	-
流動資産合計	16,630,485	17,117,045
固定資産		
有形固定資産		
建物	271,075	271,200
減価償却累計額	▲ 25,760	▲ 30,032
建物 (純額)	245,314	241,167
工具、器具及び備品	-	184
減価償却累計額	-	▲ 3
工具、器具及び備品 (純額)	-	180
信託建物	62,000,270	61,736,926
減価償却累計額	▲ 11,359,199	▲ 12,223,056
信託建物 (純額)	50,641,070	49,513,869
信託構築物	228,251	229,760
減価償却累計額	▲ 71,496	▲ 77,997
信託構築物 (純額)	156,754	151,763
信託機械及び装置	512,770	511,155
減価償却累計額	▲ 143,030	▲ 167,549
信託機械及び装置 (純額)	369,739	343,605
信託工具、器具及び備品	279,508	300,300
減価償却累計額	▲ 102,271	▲ 123,727
信託工具、器具及び備品 (純額)	177,236	176,572
信託土地	189,412,955	188,518,790
有形固定資産合計	241,003,071	238,945,950
無形固定資産		
借地権	1,256,792	1,256,792
信託借地権	16,099,139	16,099,139
その他	4,174	3,981
無形固定資産合計	17,360,106	17,359,913
投資その他の資産		
投資有価証券	50,617	82,973
敷金及び保証金	10,197	10,197
長期前払費用	1,428,682	1,288,643
繰延税金資産	0	-
その他	42,563	42,810
投資その他の資産合計	1,532,061	1,424,625
固定資産合計	259,895,239	257,730,489
繰延資産		
投資法人債発行費	51,714	48,004
繰延資産合計	51,714	48,004
資産合計	276,577,439	274,895,539

単位 (千円)	第19期 (2021年12月期)	第20期 (2022年6月期)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,085,637	667,511
1年内返済予定の長期借入金	10,320,000	16,100,000
未払費用	284,505	293,271
未払法人税等	53,731	-
未払消費税等	122,731	101,169
前受金	1,446,012	1,448,087
その他	534,642	223,147
流動負債合計	13,847,261	18,833,187
固定負債		
投資法人債	6,500,000	6,500,000
長期借入金	115,800,000	110,020,000
預り敷金及び保証金	55,353	71,222
信託預り敷金及び保証金	8,502,901	8,877,274
その他	2,204	1,695
固定負債合計	130,860,458	125,470,192
負債合計	144,707,720	144,303,379
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	126,515,601	126,515,601
剰余金		
当期末処分利益 又は当期末処理損失 (▲)	5,354,117	4,076,557
剰余金合計	5,354,117	4,076,557
投資主資本合計	131,869,718	130,592,159
純資産合計	131,869,718	130,592,159
負債純資産合計	276,577,439	274,895,539

第20期 (2022年6月期) の動き

(単位: 百万円)

- 第20期 (2022年6月期) 1物件譲渡資産 (譲渡価格合計: 1,430)
- 第19期末 (2021年12月期) 時点LTV: 48.0% → 第20期末 (2022年6月期) 時点LTV: 48.2%

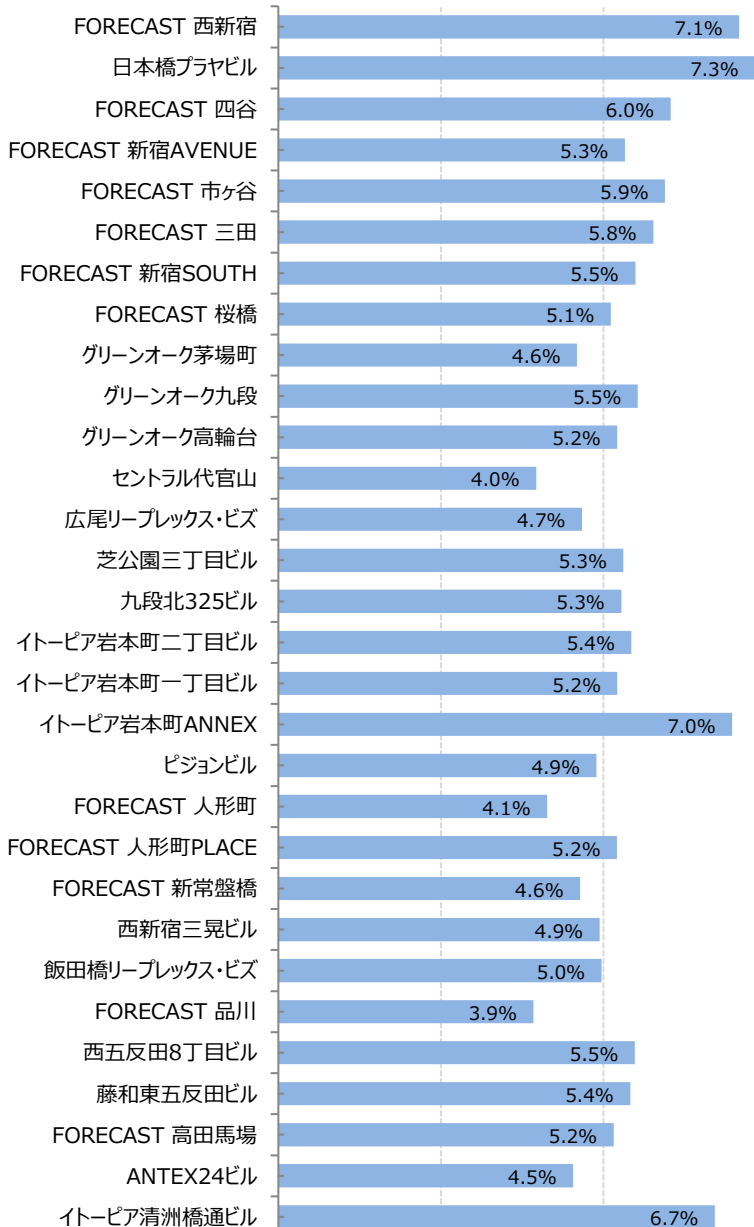
営業成績及び財産状況の推移

		第16期 (2020年6月期)	第17期 (2020年12月期)	第18期 (2021年6月期)	第19期 (2021年12月期)	第20期 (2022年6月期)
営業収益	(百万円)	8,658	10,127	9,410	10,041	8,534
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(8,651)	(8,804)	(8,495)	(8,434)	(8,406)
営業費用	(百万円)	3,884	4,038	3,910	3,997	3,935
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(3,050)	(3,159)	(3,048)	(3,095)	(3,083)
営業利益	(百万円)	4,774	6,088	5,499	6,043	4,599
経常利益	(百万円)	4,151	5,444	4,859	5,390	3,971
当期純利益	(百万円)	4,151	5,443	4,858	5,335	3,970
総資産額 (a)	(百万円)	270,060	277,192	276,120	276,577	274,895
純資産額 (b)	(百万円)	130,687	131,978	131,393	131,869	130,592
有利子負債額 (c)	(百万円)	126,870	132,620	132,620	132,620	132,620
期末総資産有利子負債比率 (c) / (a) (資産総額ベース)	(%)	47.0	47.8	48.0	48.0	48.2
期末総資産有利子負債比率 (時価ベース) ⁽³⁾	(%)	40.3	41.2	41.0	40.4	39.7
総資産経常利益率 ⁽³⁾	(%)	1.5	2.0	1.8	2.0	1.4
自己資本当期純利益率 ⁽³⁾	(%)	3.2	4.1	3.7	4.1	3.0
期末自己資本比率 (b) / (a)	(%)	48.4	47.6	47.6	47.7	47.5
NOI利回り (取得価格ベース) ⁽⁴⁾	(%)	5.3	5.2	5.1	4.9	5.0
NOI利回り (簿価ベース) ⁽⁴⁾	(%)	5.2	5.1	5.0	4.9	5.0
NOI利回り (鑑定価格ベース) ⁽⁴⁾	(%)	4.5	4.4	4.3	4.1	4.0
償却後利回り (取得価格ベース) ⁽⁴⁾	(%)	4.5	4.4	4.3	4.1	4.2
償却後利回り (簿価ベース) ⁽⁴⁾	(%)	4.4	4.3	4.3	4.1	4.2
償却後利回り (鑑定価格ベース) ⁽⁴⁾	(%)	3.8	3.7	3.6	3.4	3.4
インプライド・キャップレート (NOI利回り) ^{(3) (4)}	(%)	4.9	4.2	3.9	4.1	4.3
インプライド・キャップレート (償却後利回り) ⁽⁴⁾	(%)	4.1	3.5	3.3	3.5	3.6
出資総額	(百万円)	126,515	126,515	126,515	126,515	126,515
発行済投資口の総口数 (d)	(口)	449,930	449,930	449,930	449,930	449,930
1口当たり純資産額 (b) / (d)	(円)	290,461	293,331	292,029	293,089	290,249
分配金総額 (e)	(百万円)	4,151	5,444	4,859	5,248	3,970
1口当たり分配金 (e) / (d)	(円)	9,228	12,100	10,800	11,665	8,825
FFO ⁽³⁾ (f)	(百万円)	5,146	5,146	4,960	4,753	4,855
AFFO ⁽³⁾ (g)	(百万円)	4,730	4,748	4,622	4,142	4,585
ペイアウトレシオ (FFO) (e) / (f)	(%)	80.7	105.8	98.0	110.4	81.8
ペイアウトレシオ (AFFO) (e) / (g)	(%)	87.8	114.7	105.1	126.7	86.6
1口当たりFFO ⁽³⁾	(円)	11,438	11,439	11,025	10,564	10,792
1口当たりNAV ⁽³⁾	(円)	380,330	381,438	386,052	395,764	413,510

物件別利回り (1 / 4)

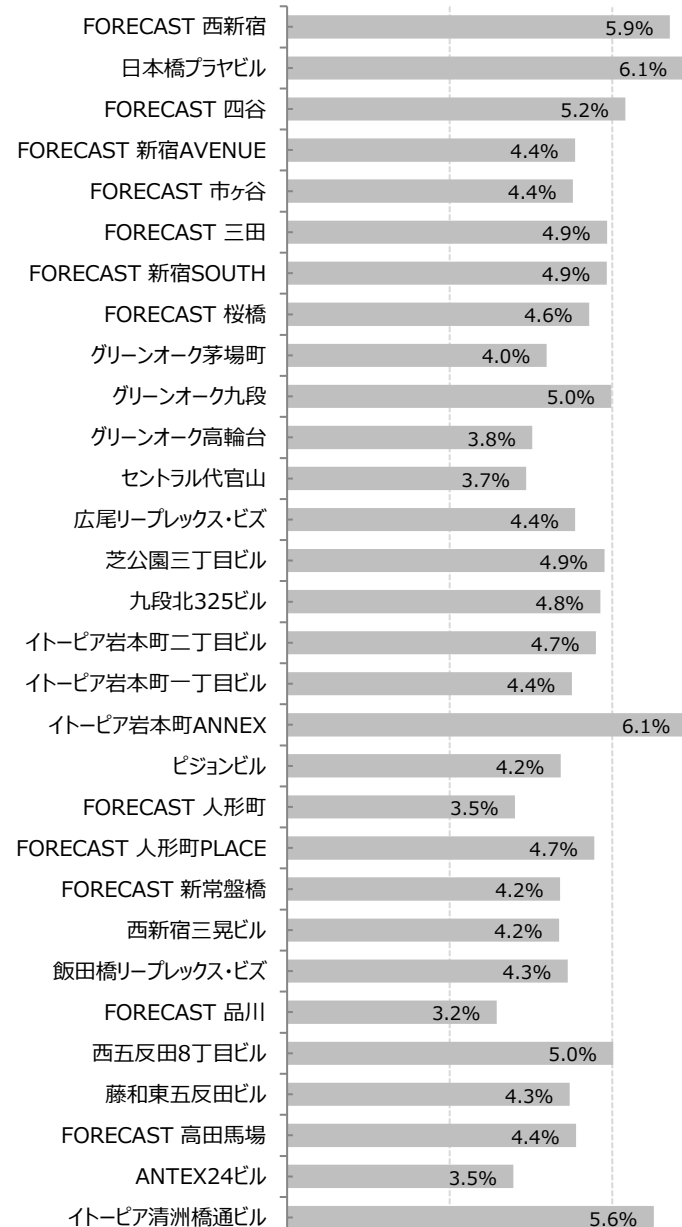
■ **NOI利回り** (年換算NOI ÷ 第20期末時点帳簿価格)

0.0% 2.5% 5.0% 7.5% 10.0%



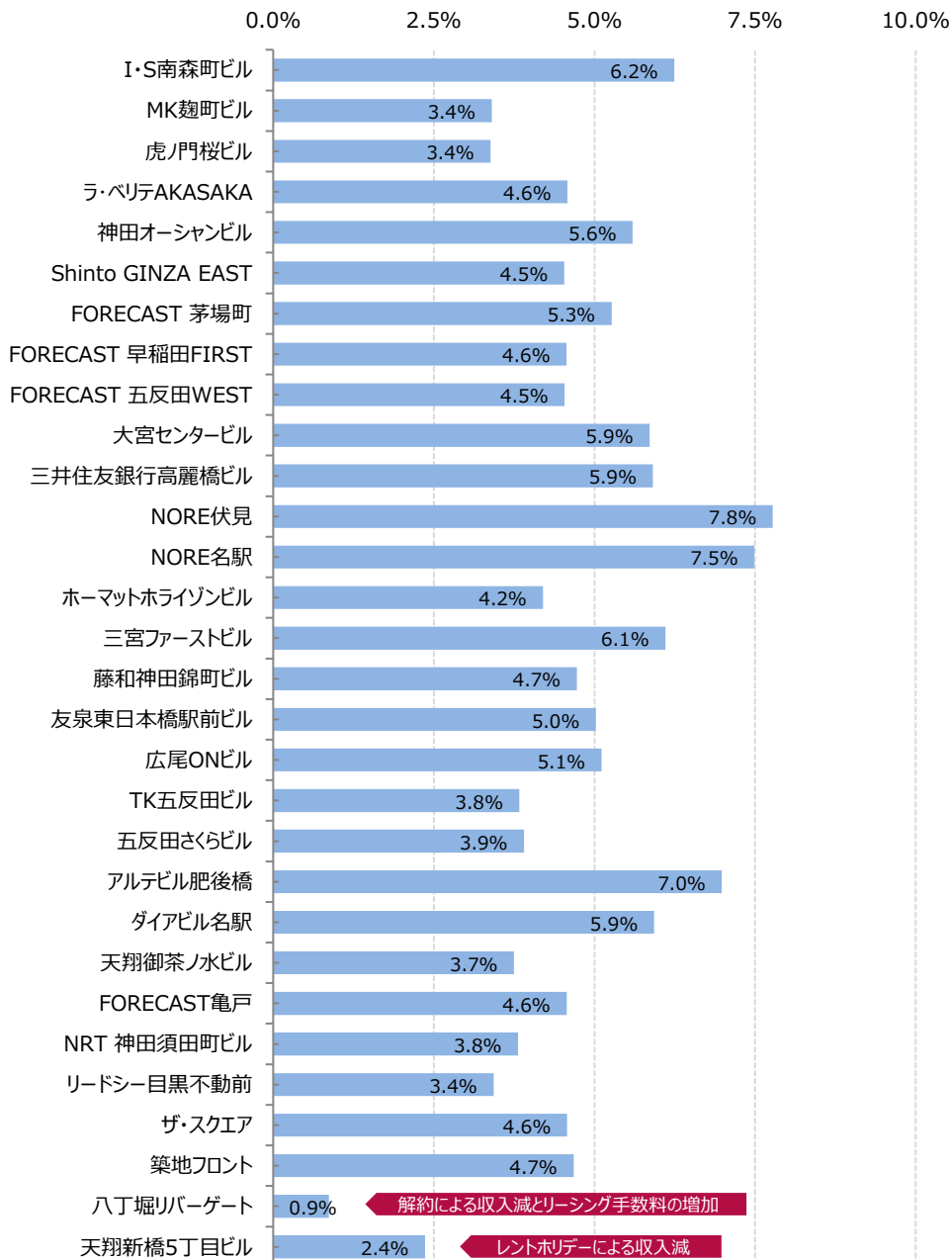
■ **償却後利回り** (年換算償却後NOI ÷ 第20期末時点帳簿価格)

0.0% 2.5% 5.0% 7.5% 10.0%

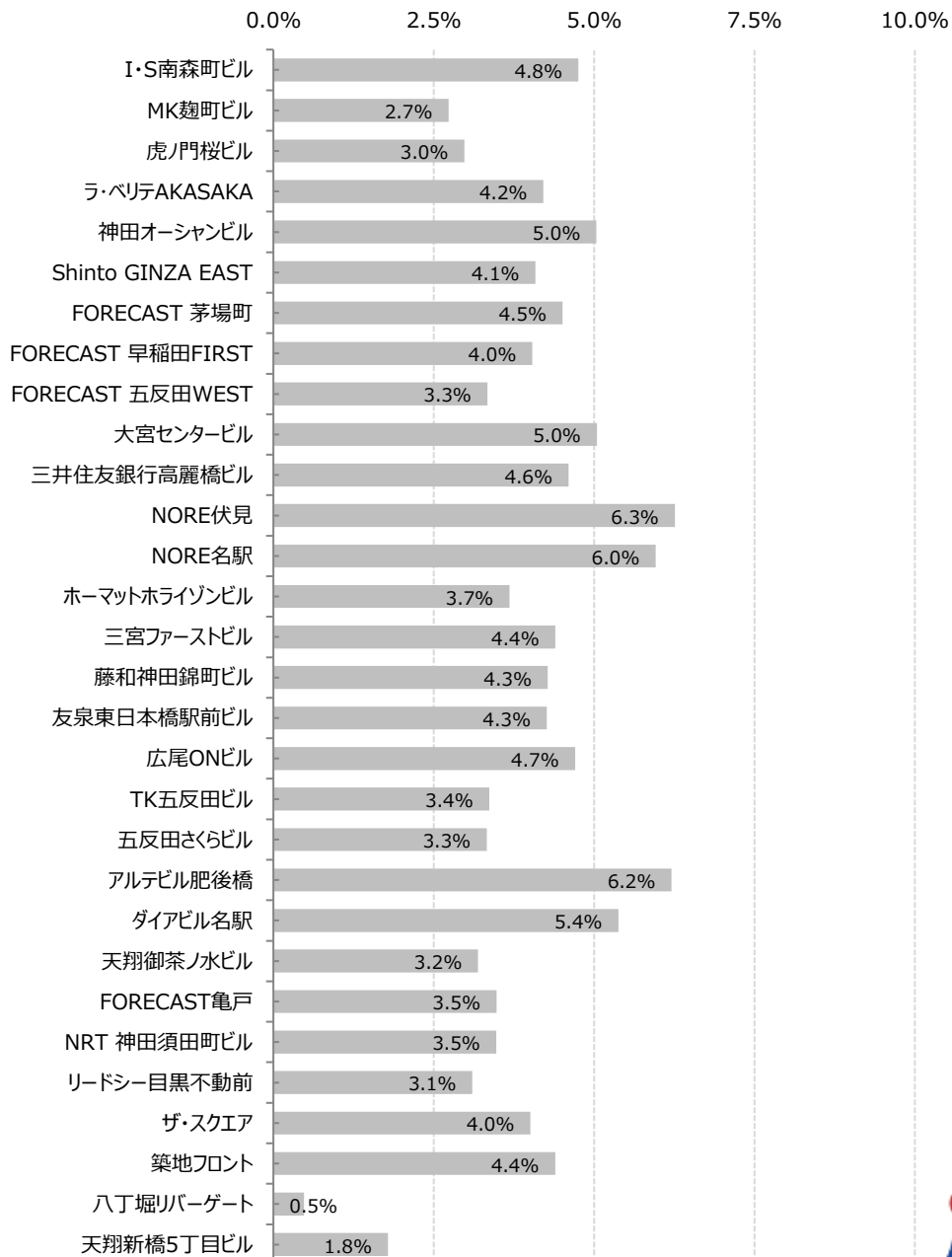


物件別利回り (2 / 4)

■ NOI利回り (年換算NOI ÷ 第20期末時点帳簿価格)

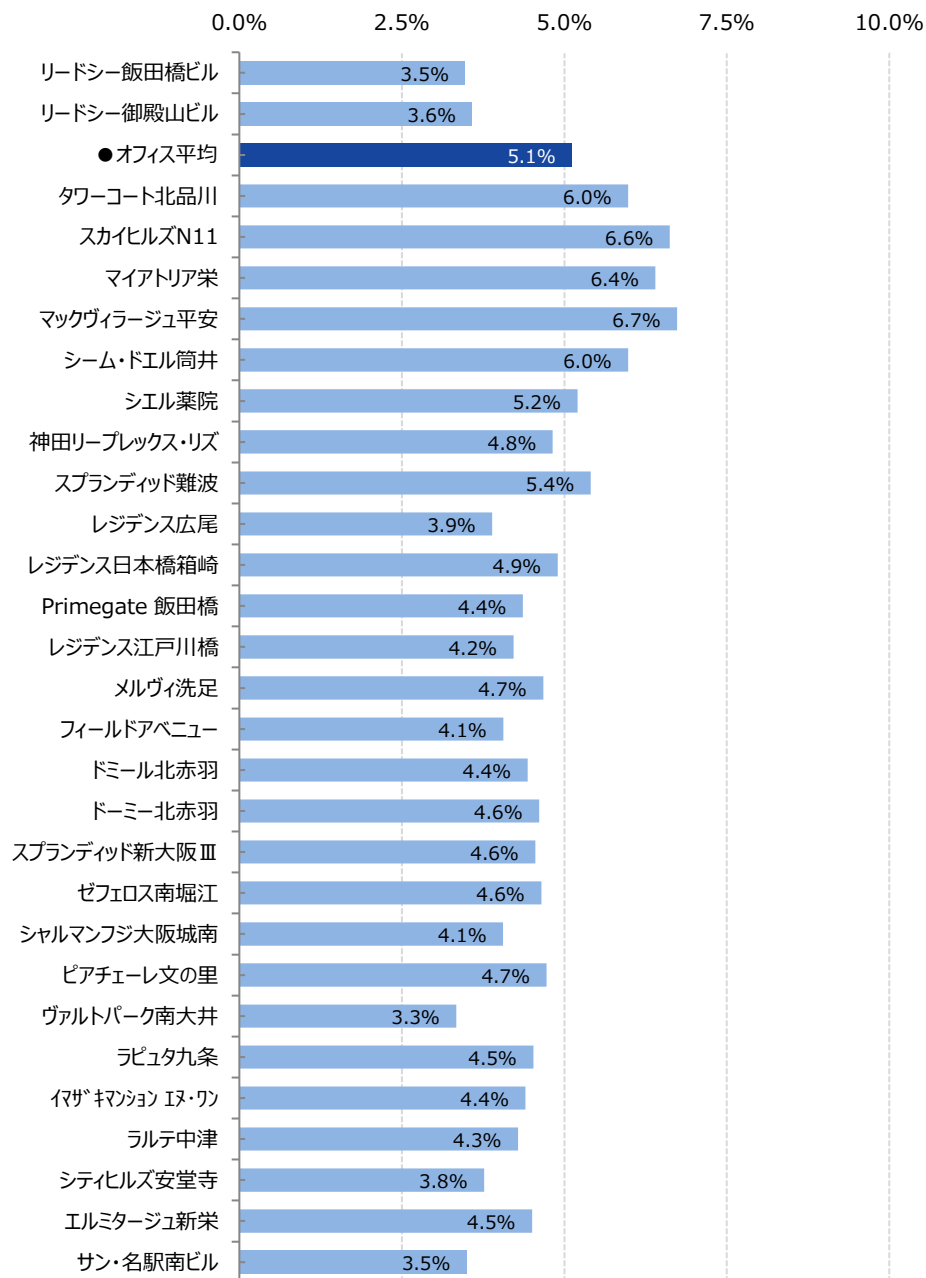


■ 償却後利回り (年換算償却後NOI ÷ 第20期末時点帳簿価格)

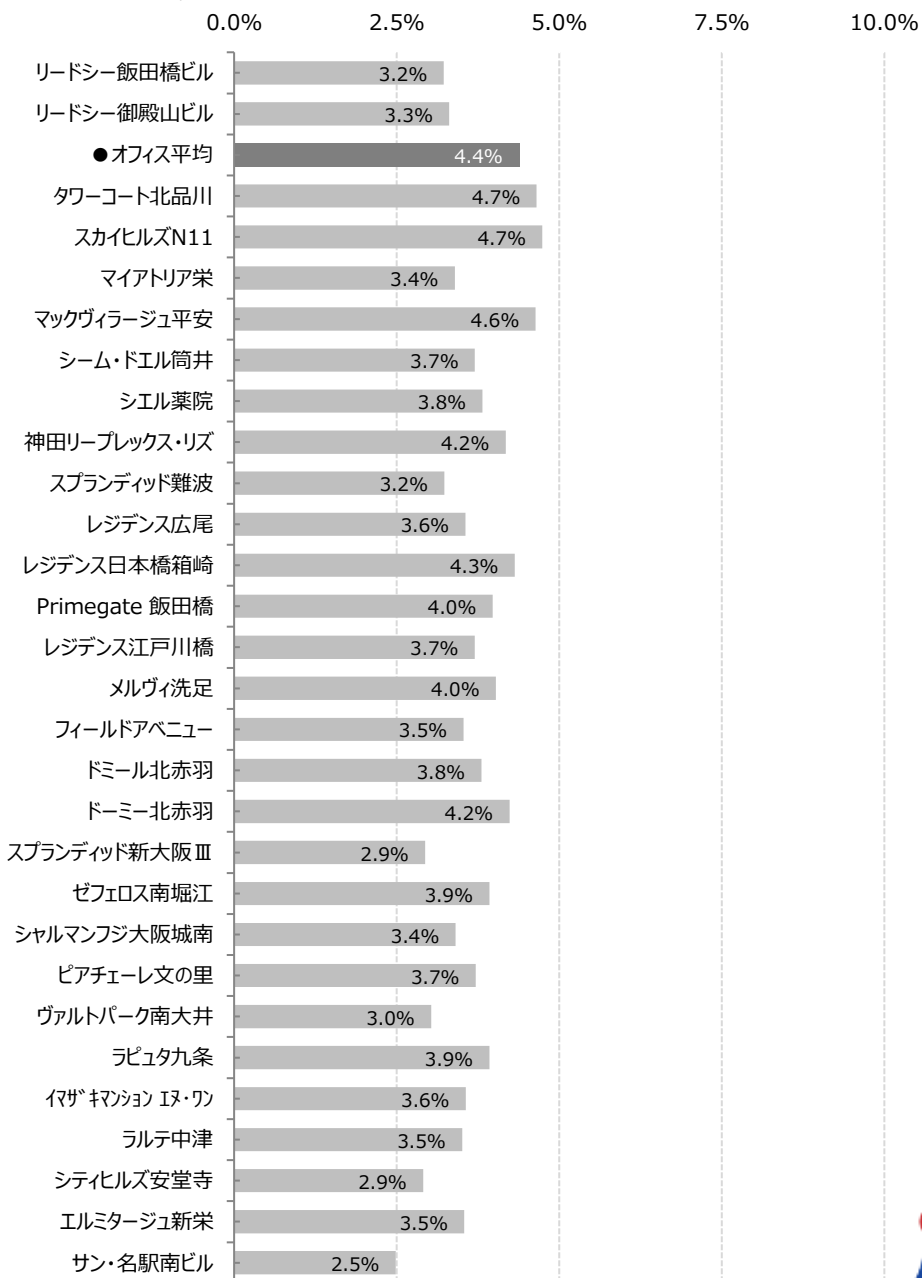


物件別利回り (3 / 4)

■ **NOI利回り** (年換算NOI ÷ 第20期末時点帳簿価格)

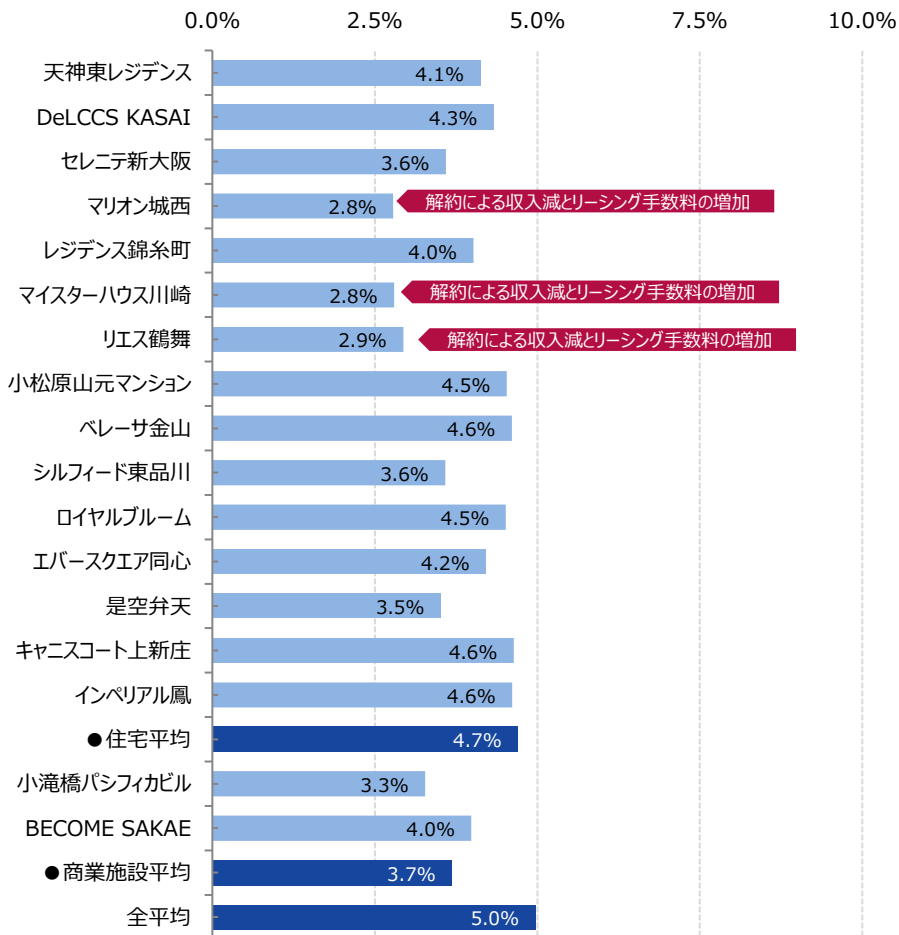


■ **償却後利回り** (年換算償却後NOI ÷ 第20期末時点帳簿価格)

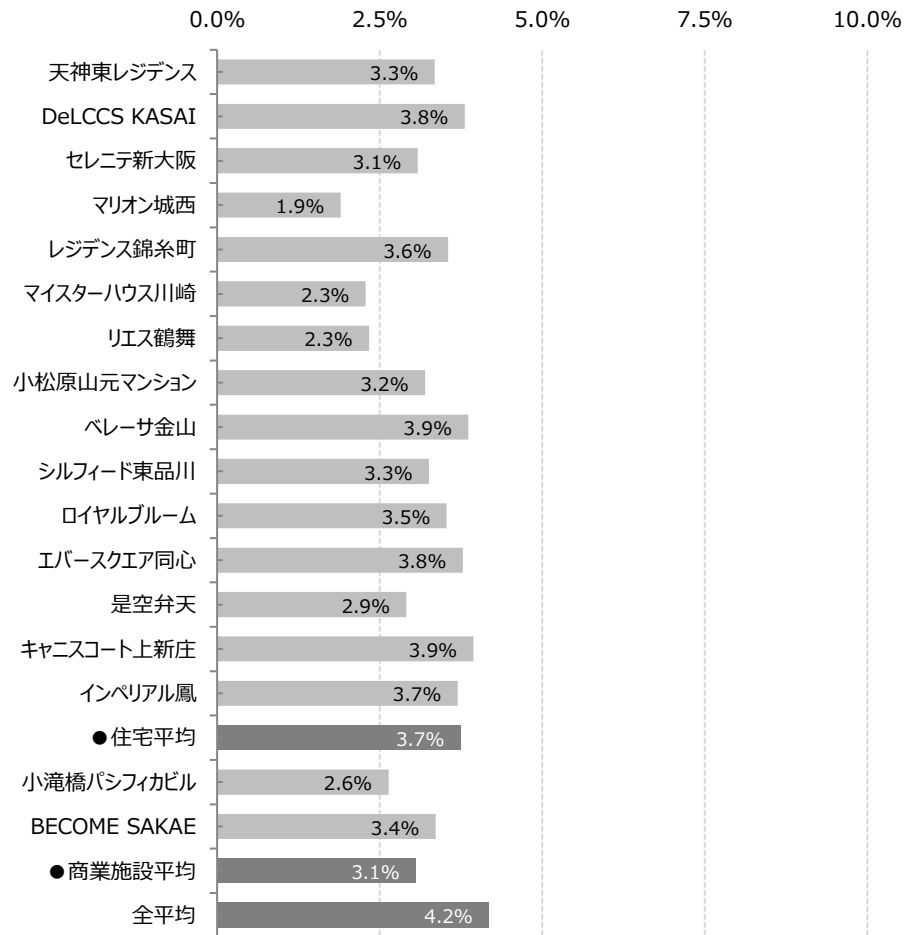


物件別利回り (4 / 4)

■ **NOI利回り** (年換算NOI ÷ 第20期末時点帳簿価格)



■ **償却後利回り** (年換算償却後NOI ÷ 第20期末時点帳簿価格)



鑑定評価サマリー

◆用途別鑑定評価額の状況

	第19期末 (2021年12月)			第20期末 (2022年6月)		
	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)
オフィス	63	227,760	41,238	62	231,900	47,180
住宅	42	73,778	10,027	42	75,615	12,093
商業	2	8,270	179	2	8,220	154
合計	107	309,808	51,444	106	315,735	59,429

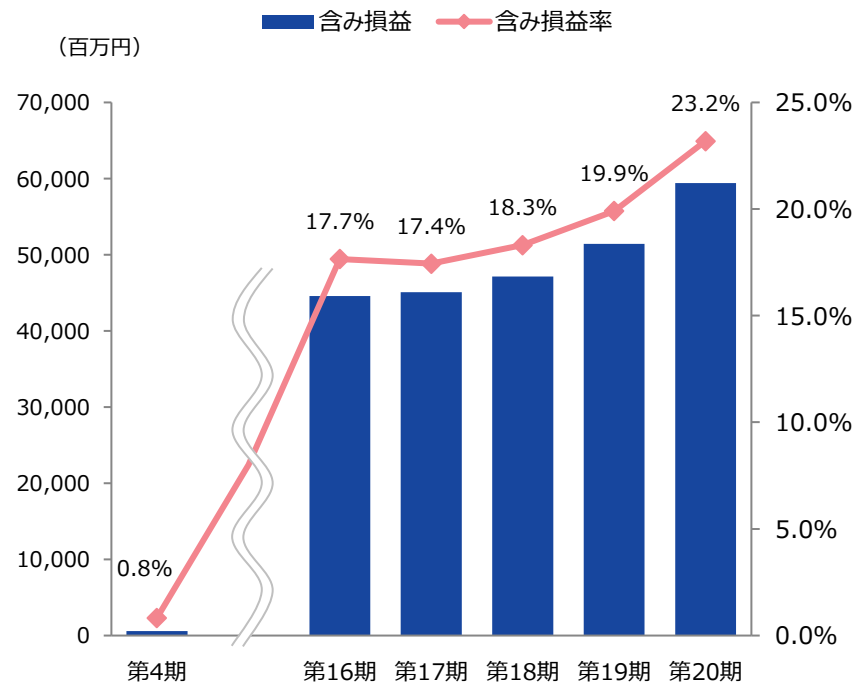
◆鑑定評価（前期比）⁽¹⁾

鑑定CAP※	第19期末		第20期末	
低下	61	物件	66	物件
維持	37	物件	39	物件
上昇	1	物件	1	物件

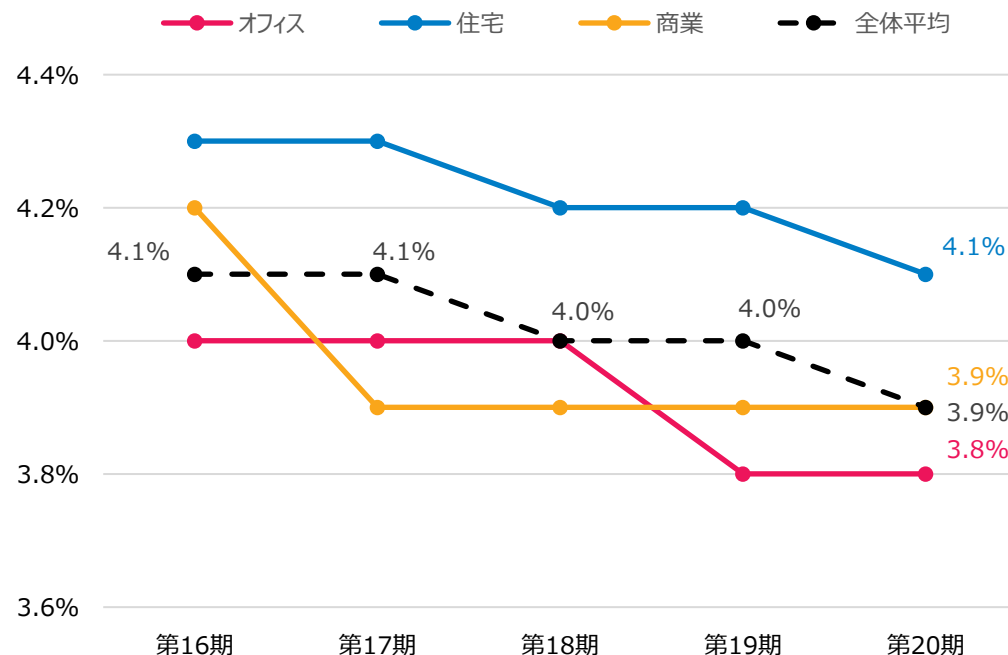
鑑定評価	第19期末		第20期末	
上昇	62	物件	89	物件
維持	32	物件	14	物件
下落	5	物件	3	物件

※「鑑定CAP」は、直接還元法による還元利回りを指します。

◆含み損益額・率の推移



◆用途別の平均鑑定CAPの推移



鑑定価格比較表 (1 / 4)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第20期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第20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 ⁽¹⁾	鑑定評価額の 主な差異要因 ⁽²⁾		
					第19期末 (百万円)	第20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20期末						
オフィス														
A-1	FORECAST西新宿	2,260	2,080	1,249	3,250	3,330	80	3.6%	3.2%	3.8%	5.5%	○		
A-2	日本橋プラザビル	2,130	1,951	648	2,580	2,600	20	4.2%	4.0%	4.3%	5.3%	○		
A-3	FORECAST四谷	1,430	1,343	746	2,020	2,090	70	3.6%	3.4%	3.7%	5.5%	○		
A-4	FORECAST新宿AVENUE	6,500	6,079	2,550	8,390	8,630	240	3.2%	3.0%	3.3%	4.4%	○		
A-5	FORECAST市ヶ谷	4,800	4,336	2,513	6,590	6,850	260	3.3%	3.1%	3.4%	4.8%	○		
A-6	FORECAST三田	1,800	1,698	821	2,430	2,520	90	3.5%	3.3%	3.6%	5.1%	○		
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,990	14,585	4,214	18,800	18,800	0	3.3%	3.0%	3.5%	4.6%			
A-8	FORECAST桜橋	5,760	5,959	1,100	6,990	7,060	70	3.9%	3.7%	4.0%	5.1%	○		
A-9	グリーンオーク茅場町	2,860	2,969	730	3,630	3,700	70	3.6%	3.4%	3.7%	5.0%	○		
A-10	グリーンオーク九段	2,780	2,909	770	3,630	3,680	50	3.5%	3.3%	3.6%	4.9%	○		
A-11	グリーンオーク高輪台	2,260	2,118	921	3,030	3,040	10	3.8%	3.6%	3.9%	5.2%	○		
A-14	セントラル代官山	3,510	3,682	217	3,860	3,900	40	3.4%	3.2%	3.5%	3.9%	○		
A-16	広尾リープレックス・ビズ	2,827	2,846	763	3,470	3,610	140	3.6%	3.4%	3.7%	4.7%	○		
A-17	芝公園三丁目ビル	7,396	7,323	2,876	10,200	10,200	0	3.5%	3.3%	3.7%	5.0%			
A-19	九段北325ビル	1,850	1,980	409	2,320	2,390	70	3.4%	3.2%	3.5%	4.6%	○		
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	2,810	2,870	639	3,390	3,510	120	3.8%	3.6%	3.9%	4.9%	○		
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	2,640	2,736	423	3,060	3,160	100	3.8%	3.6%	3.9%	4.8%	○		
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	2,100	2,207	592	2,710	2,800	90	3.8%	3.6%	3.9%	5.2%	○		
A-24	ビジョンビル	2,837	2,896	263	3,130	3,160	30	4.0%	3.8%	4.1%	4.8%	○		
A-25	FORECAST人形町	2,070	2,142	147	2,240	2,290	50	3.7%	3.5%	3.8%	4.3%	○		
A-26	FORECAST人形町PLACE	1,650	1,636	543	2,150	2,180	30	3.8%	3.6%	3.9%	5.2%	○		
A-27	FORECAST新常盤橋	2,030	2,114	315	2,380	2,430	50	3.8%	3.6%	3.9%	4.7%	○		
A-28	西新宿三晃ビル	2,207	2,322	487	2,710	2,810	100	3.8%	3.6%	3.9%	5.1%	○		
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,249	1,278	321	1,580	1,600	20	3.4%	3.2%	3.5%	4.5%	○		
A-30	FORECAST品川	2,300	2,379	90	2,450	2,470	20	3.7%	3.5%	3.8%	4.3%	○		
A-31	西五反田8丁目ビル	2,210	2,254	515	2,720	2,770	50	3.8%	3.6%	3.9%	5.0%	○		
A-32	藤和東五反田ビル	2,033	2,069	500	2,510	2,570	60	3.7%	3.5%	3.8%	5.1%	○		
A-33	FORECAST高田馬場	5,550	5,824	905	6,630	6,730	100	4.0%	3.8%	4.1%	4.9%	○		

鑑定価格比較表 (2 / 4)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第20期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第20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 ⁽¹⁾	鑑定評価額の 主な差異要因 ⁽²⁾		
					第19期末 (百万円)	第20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20期末						
A-38	ANTEX24ビル	1,691	1,746	293	1,970	2,040	70	4.0%	3.8%	4.1%	5.0%	○		
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	1,550	1,688	451	2,070	2,140	70	4.1%	3.9%	4.3%	6.0%			○
A-41	I・S南森町ビル	2,258	2,338	561	2,810	2,900	90	4.2%	4.0%	4.3%	5.7%	○		
A-44	M K麴町ビル	1,781	2,008	151	2,130	2,160	30	3.2%	3.0%	3.3%	4.1%	○		
A-45	虎ノ門桜ビル	4,120	4,307	592	4,890	4,900	10	3.1%	2.9%	3.2%	3.8%	○		
A-46	ラ・パリエ AKASAKA	2,000	2,125	504	2,550	2,630	80	3.3%	3.1%	3.4%	4.5%	○		
A-47	神田オーシャンビル	1,440	1,470	459	1,850	1,930	80	3.6%	3.4%	3.7%	5.2%	○		
A-48	Shinto GINZA EAST	1,352	1,342	157	1,460	1,500	40	3.5%	3.3%	3.6%	4.1%	○		
A-49	FORECAST茅場町	3,000	3,081	348	3,420	3,430	10	3.8%	3.6%	3.9%	4.6%	○		
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,775	4,781	468	5,150	5,250	100	3.6%	3.4%	3.7%	4.2%	○		
A-51	FORECAST五反田WEST	6,520	7,445	824	8,180	8,270	90	3.9%	3.7%	4.1%	5.2%			○
A-52	大宮センタービル	15,585	15,269	7,630	21,400	22,900	1,500	3.9%	3.7%	4.0%	5.8%	○		
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	2,850	2,937	732	3,560	3,670	110	4.0%	3.8%	4.2%	5.5%	○		
A-54	NORE伏見	2,840	2,632	1,697	4,210	4,330	120	4.0%	3.8%	4.1%	6.3%	○		
A-55	NORE名駅	2,520	2,339	1,730	3,870	4,070	200	4.1%	3.9%	4.2%	6.9%	○		
A-56	ホームットホライゾンビル	6,705	6,673	1,616	7,980	8,290	310	3.3%	3.1%	3.4%	4.3%	○		
A-57	三宮ファーストビル	1,390	1,459	200	1,610	1,660	50	4.8%	4.6%	4.9%	6.3%	○		
A-58	藤和神田錦町ビル	960	981	88	1,060	1,070	10	4.1%	3.3%	4.2%	4.7%	○		
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	1,152	1,202	137	1,280	1,340	60	3.9%	3.7%	4.0%	4.8%	○		
A-60	広尾ONビル	2,392	2,411	428	2,770	2,840	70	3.7%	3.5%	3.8%	4.6%	○		
A-61	TK五反田ビル	4,130	4,415	54	4,450	4,470	20	3.5%	3.3%	3.6%	3.9%	○		
A-62	五反田さくらビル	1,460	1,498	211	1,710	1,710	0	4.0%	3.4%	4.1%	4.8%			
A-64	アルテビル肥後橋	1,453	1,459	350	1,800	1,810	10	4.3%	4.1%	4.5%	6.3%			○
A-65	ダイヤビル名駅	1,167	1,182	77	1,260	1,260	0	4.5%	4.3%	4.7%	5.5%			
A-66	天翔御茶ノ水ビル	1,800	1,847	62	1,900	1,910	10	3.5%	3.3%	3.6%	3.8%	○		
A-67	FORECAST亀戸	2,580	2,621	398	2,910	3,020	110	4.0%	3.8%	4.1%	4.8%	○		
A-68	NRT 神田須田町ビル	1,311	1,362	47	1,350	1,410	60	3.4%	3.2%	3.5%	3.8%	○		
A-69	リードシー目黒不動前	1,220	1,235	74	1,250	1,310	60	4.1%	3.9%	4.2%	4.6%			○
A-70	ザ・スクエア	1,080	1,092	47	1,140	1,140	0	4.4%	4.2%	4.6%	5.0%			

鑑定価格比較表 (3 / 4)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第20期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第20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 ⁽¹⁾	鑑定評価額の 主な差異要因 ⁽²⁾			
					第19期末 (百万円)	第20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		鑑定NOI 利回り ⁽¹⁾	CR	収入	費用
A-71	築地フロント	825	837	192	1,020	1,030	10	3.8%	3.5%	3.8%	4.8%	○			
A-72	八丁堀パーゲート	835	843	196	1,030	1,040	10	3.7%	3.4%	3.7%	4.7%	○			
A-73	天翔新橋 5 丁目ビル	1,200	1,210	49	1,240	1,260	20	3.6%	3.3%	3.6%	3.8%	○			
A-74	リードシー飯田橋ビル	1,195	1,210	49	1,250	1,260	10	3.5%	3.3%	3.6%	3.9%	○			
A-75	リードシー御殿山ビル	1,040	1,059	10	1,070	1,070	0	3.8%	3.5%	3.8%	4.3%				
	オフィス小計	182,022	184,719	47,180	226,450	231,900	5,450				4.9%				
住宅															
B-01	タワーコート北品川	11,880	10,509	6,590	16,200	17,100	900	3.6%	3.4%	3.7%	5.3%	○			
B-02	スカイヒルズN11	1,570	1,580	369	1,900	1,950	50	4.8%	4.6%	4.9%	6.6%	○			
B-04	マイアトリア栄	1,110	954	395	1,320	1,350	30	4.4%	4.2%	4.5%	5.6%	○			
B-05	マックヴィラージュ平安	785	688	321	982	1,010	28	4.4%	4.2%	4.5%	6.0%	○			
B-06	シーム・ドエル筒井	695	644	192	812	837	25	4.3%	4.1%	4.4%	5.5%	○			
B-07	シエル薬院	640	598	194	787	793	6	4.0%	3.8%	4.1%	5.3%	○			
B-08	神田リープレックス・リズ	1,813	1,713	546	2,180	2,260	80	3.6%	3.3%	3.7%	4.6%	○			
B-09	スブランディッド難波	3,502	3,155	904	4,040	4,060	20	4.3%	4.1%	4.5%	5.1%	○			
B-10	レジデンス広尾	2,590	2,601	308	2,900	2,910	10	3.5%	3.3%	3.7%	4.1%	○			
B-11	レジデンス日本橋箱崎	1,300	1,416	313	1,710	1,730	20	3.9%	3.4%	3.7%	5.3%	○			
B-12	Primegate 飯田橋	5,200	5,212	917	5,810	6,130	320	3.5%	3.2%	3.5%	4.2%	○			
B-13	レジデンス江戸川橋	1,230	1,239	50	1,290	1,290	0	4.0%	3.8%	4.2%	4.4%				
B-14	メルヴィ洗足	740	748	23	768	772	4	3.9%	3.7%	4.1%	4.3%	○			
B-15	フィールドアベニュー	3,110	3,119	260	3,220	3,380	160	3.6%	3.4%	3.7%	4.0%	○			
B-16	ドミール北赤羽	785	797	61	832	859	27	4.0%	3.8%	4.1%	4.5%	○			
B-17	ドミー北赤羽	986	990	89	1,050	1,080	30	4.1%	3.9%	4.2%	4.7%	○			
B-18	スブランディッド新大阪Ⅲ	2,428	2,325	374	2,700	2,700	0	4.2%	4.0%	4.4%	4.9%				
B-19	ゼフェロス南堀江	1,608	1,606	183	1,790	1,790	0	4.1%	3.9%	4.3%	4.8%				
B-20	シャルマンフジ大阪城南	905	901	36	938	938	0	4.1%	3.9%	4.3%	4.4%				
B-21	ピアチーレ文の里	571	562	44	607	607	0	4.4%	4.2%	4.6%	5.0%				
B-22	ヴァルトパーク南大井	715	751	▲ 16	735	735	0	3.8%	3.6%	4.0%	4.1%				
B-23	ラビュタ丸条	1,480	1,618	▲ 80	1,502	1,538	36	4.2%	4.0%	4.4%	4.7%	○			

鑑定価格比較表 (4 / 4)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第20期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第20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 ⁽¹⁾	鑑定評価額の 主な差異要因 ⁽²⁾		
					第19期末 (百万円)	第20期末 (b) (百万円)	差異 (百万円)	還元利回り	割引率	最終還元 利回り		CR	収入	費用
B-24	イマザキマンション エヌ・ワン	1,180	1,252	▲ 32	1,210	1,220	10	4.5%	4.3%	4.7%	5.3%	○		
B-25	ラルテ中津	565	603	▲ 23	577	580	3	4.1%	3.9%	4.3%	4.5%		○	
B-26	シティヒルズ安堂寺	1,750	1,845	▲ 15	1,820	1,830	10	4.0%	3.8%	4.2%	4.4%			○
B-27	エルミタージュ新栄	1,150	1,214	25	1,240	1,240	0	4.2%	4.0%	4.4%	5.0%			
B-28	サン・名駅南ビル	950	973	66	1,030	1,040	10	4.1%	3.9%	4.3%	4.7%		○	
B-29	天神東レジデンス	913	970	▲ 29	951	941	▲ 10	4.2%	4.0%	4.4%	4.7%			○
B-30	DeLCCS KASAI	1,320	1,401	▲ 31	1,370	1,370	0	4.0%	3.8%	4.2%	4.5%			
B-31	セレニテ新大阪	1,148	1,174	▲ 14	1,150	1,160	10	4.0%	3.8%	4.2%	4.3%	○		
B-32	マリオン城西	729	750	▲ 33	716	717	1	4.3%	4.1%	4.5%	4.4%	○		
B-33	レジデンス錦糸町	700	721	11	732	733	1	3.9%	3.7%	4.1%	4.3%		○	
B-34	マイスターハウス川崎	709	730	9	739	740	1	3.9%	3.7%	4.1%	4.3%		○	
B-35	リエス鶴舞	1,082	1,118	91	1,200	1,210	10	4.3%	4.1%	4.5%	5.0%			○
B-36	小松原山元マンション	670	729	▲ 34	694	695	1	5.3%	5.1%	5.5%	6.0%			○
B-37	ベレーサ金山	702	749	12	758	762	4	4.2%	4.0%	4.4%	4.9%		○	
B-38	シルフィード東品川	961	986	33	1,010	1,020	10	3.7%	3.5%	3.8%	4.1%	○		
B-39	ロイヤルブルーム	1,100	1,125	74	1,160	1,200	40	4.1%	3.9%	4.2%	4.5%	○		
B-40	エバースクエア同心	609	631	▲ 29	600	602	2	4.2%	4.0%	4.4%	4.4%			○
B-41	是空弁天	506	525	▲ 1	522	524	2	4.2%	4.0%	4.4%	4.7%	○		
B-42	キャニスコート上新庄	1,359	1,406	▲ 56	1,370	1,350	▲ 20	4.4%	4.2%	4.6%	4.9%	○		
B-43	インベリアル鳳	845	872	▲ 10	856	862	6	4.2%	4.0%	4.4%	4.6%	○		
	住宅小計	64,592	63,521	12,093	73,778	75,615	1,837				4.8%			
商業施設														
C-01	小滝橋パシフィカビル	3,350	3,356	3	3,430	3,360	▲ 70	3.7%	3.5%	3.9%	3.8%		○	
C-03	BECOME SAKAE	4,770	4,709	150	4,840	4,860	20	4.0%	3.8%	4.2%	4.2%		○	
	商業施設小計	8,120	8,065	154	8,270	8,220	▲ 50				4.0%			
	全体合計	254,735	256,305	59,429	308,498	315,735	7,237				4.8%			

第20期末時点ポートフォリオ概要 (1 / 4)

物件番号	物件名	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
オフィス									
A-1	FORECAST西新宿	東京都新宿区	2009年2月	2,260	0.9%	1,945.68	17	100.0%	2.7%
A-2	日本橋プラザビル	東京都中央区	2009年2月	2,130	0.8%	2,490.08	2	100.0%	3.7%
A-3	FORECAST四谷	東京都新宿区	2009年1月	1,430	0.6%	1,678.15	13	100.0%	3.6%
A-4	FORECAST新宿AVENUE	東京都新宿区	2008年9月	6,500	2.6%	4,337.15	7	100.0%	2.1%
A-5	FORECAST市ヶ谷	東京都新宿区	2009年8月	4,800	1.9%	3,844.66	23	100.0%	2.9%
A-6	FORECAST三田	東京都港区	2009年9月	1,800	0.7%	1,786.18	4	78.5%	2.9%
A-7	FORECAST新宿SOUTH	東京都新宿区	1980年11月	13,990	5.5%	13,875.01	18	96.8%	7.0%
A-8	FORECAST桜橋	東京都中央区	1985年4月	5,760	2.3%	6,566.76	5	100.0%	4.2%
A-9	グリーンオーク茅場町	東京都中央区	1990年3月	2,860	1.1%	2,995.35	8	100.0%	2.6%
A-10	グリーンオーク九段	東京都千代田区	1987年12月	2,780	1.1%	2,594.46	3	100.0%	5.1%
A-11	グリーンオーク高輪台	東京都港区	2010年1月	2,260	0.9%	2,621.74	9	92.7%	3.6%
A-14	セントラル代官山	東京都渋谷区	1991年8月	3,510	1.4%	1,899.30	7	100.0%	7.1%
A-16	広尾リープレックス・ビズ	東京都港区	1987年5月	2,827	1.1%	1,500.85	7	100.0%	4.4%
A-17	芝公園三丁目ビル	東京都港区	1981年6月	7,396	2.9%	7,882.60	4	100.0%	11.3%
A-19	九段北325ビル	東京都千代田区	1987年8月	1,850	0.7%	2,003.60	8	100.0%	4.5%
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	東京都千代田区	1991年2月	2,810	1.1%	3,447.16	9	100.0%	4.1%
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	東京都千代田区	1991年1月	2,640	1.0%	3,056.56	9	100.0%	9.0%
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	東京都千代田区	1991年11月	2,100	0.8%	3,064.20	6	100.0%	4.1%
A-24	ピジョンビル	東京都中央区	1989年8月	2,837	1.1%	3,022.25	1	100.0%	5.6%
A-25	FORECAST人形町	東京都中央区	1990年11月	2,070	0.8%	2,277.62	6	100.0%	11.1%
A-26	FORECAST人形町PLACE	東京都中央区	1984年2月	1,650	0.6%	1,867.95	6	87.1%	7.1%
A-27	FORECAST新常盤橋	東京都中央区	1991年8月	2,030	0.8%	1,813.21	9	100.0%	4.1%
A-28	西新宿三晃ビル	東京都新宿区	1987年9月	2,207	0.9%	2,479.80	7	83.5%	12.7%
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	東京都新宿区	1992年6月	1,249	0.5%	1,401.68	7	100.0%	4.4%
A-30	FORECAST品川	東京都品川区	1989年2月	2,300	0.9%	2,276.36	5	84.2%	11.6%
A-31	西五反田8丁目ビル	東京都品川区	1993年12月	2,210	0.9%	2,999.72	8	100.0%	3.9%
A-32	藤和東五反田ビル	東京都品川区	1985年9月	2,033	0.8%	2,939.16	7	100.0%	5.1%
A-33	FORECAST高田馬場	東京都豊島区	1986年1月	5,550	2.2%	5,661.49	7	100.0%	12.4%
A-38	ANTEX24ビル	東京都台東区	1988年2月	1,691	0.7%	2,267.59	6	86.7%	3.7%
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	東京都台東区	1988年3月	1,550	0.6%	2,651.27	7	100.0%	3.6%
A-41	I・S南森町ビル	大阪府大阪市	1993年8月	2,258	0.9%	4,164.82	16	100.0%	9.6%
A-44	M K 麹町ビル	東京都千代田区	1997年3月	1,781	0.7%	1,761.60	11	100.0%	4.3%

第20期末時点ポートフォリオ概要（2 / 4）

物件番号	物件名	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-45	虎ノ門桜ビル	東京都港区	1983年7月	4,120	1.6%	3,049.79	12	100.0%	8.2%
A-46	ラ・ペリテ AKASAKA	東京都港区	1986年12月	2,000	0.8%	1,719.75	7	100.0%	4.5%
A-47	神田オーシャンビル	東京都千代田区	1990年1月	1,440	0.6%	1,484.87	21	100.0%	9.3%
A-48	Shinto GINZA EAST	東京都中央区	1990年9月	1,352	0.5%	1,214.32	6	100.0%	5.3%
A-49	FORECAST茅場町	東京都中央区	1990年1月	3,000	1.2%	3,882.59	16	100.0%	5.2%
A-50	FORECAST早稲田FIRST	東京都新宿区	1986年7月	4,775	1.9%	4,340.66	7	100.0%	3.5%
A-51	FORECAST五反田WEST	東京都品川区	1989年9月	6,520	2.6%	8,944.03	12	100.0%	2.3%
A-52	大宮センタービル	埼玉県さいたま市	1993年3月	15,585	6.1%	14,311.77	27	94.8%	2.0%
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	大阪府大阪市	1994年3月	2,850	1.1%	5,106.77	26	100.0%	7.6%
A-54	NORE伏見	愛知県名古屋	2006年11月	2,840	1.1%	3,890.74	10	100.0%	4.5%
A-55	NORE名駅	愛知県名古屋	2007年1月	2,520	1.0%	4,280.75	18	94.7%	4.2%
A-56	ホームートホライゾンビル	東京都千代田区	1987年8月	6,705	2.6%	6,077.01	9	100.0%	7.2%
A-57	三宮ファーストビル	兵庫県神戸市	1993年11月	1,390	0.5%	3,633.16	24	100.0%	5.4%
A-58	藤和神田錦町ビル	東京都千代田区	1992年8月	960	0.4%	1,324.07	6	100.0%	5.6%
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	東京都中央区	2001年2月	1,152	0.5%	1,631.09	8	100.0%	9.0%
A-60	広尾ONビル	東京都渋谷区	1995年3月	2,392	0.9%	2,248.59	4	100.0%	3.1%
A-61	TK五反田ビル	東京都品川区	1989年6月	4,130	1.6%	3,716.38	7	100.0%	3.7%
A-62	五反田さくらビル	東京都品川区	1993年11月	1,460	0.6%	1,502.61	10	100.0%	4.8%
A-64	アルテビル肥後橋	大阪府大阪市	1993年6月	1,453	0.6%	3,482.92	11	100.0%	7.2%
A-65	ダイヤビル名駅	愛知県名古屋	1991年12月	1,167	0.5%	1,781.72	10	100.0%	3.4%
A-66	天翔御茶ノ水ビル	東京都千代田区	2018年11月	1,800	0.7%	1,252.89	1	100.0%	4.6%
A-67	FORECAST亀戸	東京都江東区	2010年9月	2,580	1.0%	3,091.51	7	100.0%	3.3%
A-68	NRT 神田須田町ビル	東京都千代田区	1993年3月	1,311	0.5%	1,154.16	9	100.0%	4.4%
A-69	リードシー目黒不動前	東京都品川区	1996年10月	1,220	0.5%	921.32	5	100.0%	3.5%
A-70	ザ・スクエア	愛知県名古屋	2003年6月	1,080	0.4%	1,520.69	18	100.0%	3.5%
A-71	築地フロント	東京都中央区	1991年8月	825	0.3%	687.97	8	100.0%	5.7%
A-72	八丁堀リバーゲート	東京都中央区	1989年8月	835	0.3%	760.31	8	100.0%	3.0%
A-73	天翔新橋 5 丁目ビル	東京都港区	2018年9月	1,200	0.5%	828.19	1	100.0%	3.5%
A-74	リードシー飯田橋ビル	東京都千代田区	1988年4月	1,195	0.5%	826.82	9	100.0%	3.6%
A-75	リードシー御殿山ビル	東京都品川区	1989年1月	1,040	0.4%	1,086.11	4	100.0%	11.4%
	オフィス小計			182,022	71.5%	194,927.57	583	98.3%	

第20期末時点ポートフォリオ概要 (3 / 4)

物件番号	物件名	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
住宅									
B-1	タワーコート北品川	東京都品川区	2009年2月	11,880	4.7%	16,913.29	270	97.6%	2.6%
B-2	スカイヒルズN11	北海道札幌市	2001年3月	1,570	0.6%	8,567.50	1	100.0%	1.3%
B-4	マイアトリア栄	愛知県名古屋	2007年3月	1,110	0.4%	3,121.60	1	100.0%	4.1%
B-5	マックヴィラージュ平安	愛知県名古屋	2006年9月	785	0.3%	2,250.00	1	100.0%	3.2%
B-6	シーム・ドエル筒井	愛知県名古屋	2007年2月	695	0.3%	1,800.00	1	100.0%	5.0%
B-7	シエル薬院	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	東京都千代田区	2006年1月	1,813	0.7%	2,180.93	41	100.0%	4.4%
B-9	スブランドゥッド難波	大阪府大阪市	2015年1月	3,502	1.4%	6,212.36	238	95.0%	6.2%
B-10	レジデンス広尾	東京都港区	2004年2月	2,590	1.0%	1,983.15	53	98.5%	3.0%
B-11	レジデンス日本橋箱崎	東京都中央区	2002年3月	1,300	0.5%	1,449.00	1	100.0%	7.8%
B-12	Primegate 飯田橋	東京都新宿区	1994年3月	5,200	2.0%	6,042.28	67	97.5%	2.8%
B-13	レジデンス江戸川橋	東京都新宿区	2000年3月	1,230	0.5%	1,246.42	36	97.6%	3.5%
B-14	メルヴィ洗足	東京都大田区	2002年9月	740	0.3%	834.72	28	100.0%	5.3%
B-15	フィールドアベニュー	東京都大田区	①2000年8月 ②2016年7月	3,110	1.2%	3,092.63	56	99.1%	①3.1% ②6.8% (1)
B-16	ドミール北赤羽	東京都北区	2001年3月	785	0.3%	1,697.11	1	100.0%	6.7%
B-17	ドミー北赤羽	東京都北区	1997年3月	986	0.4%	2,471.42	1	100.0%	6.5%
B-18	スブランドゥッド新大阪Ⅲ	大阪府大阪市	2015年2月	2,428	1.0%	4,299.12	150	97.2%	6.0%
B-19	ゼフェロス南堀江	大阪府大阪市	2002年3月	1,608	0.6%	2,826.73	72	100.0%	13.3%
B-20	シャルマンフジ大阪城南	大阪府大阪市	2004年4月	905	0.4%	1,512.00	59	93.7%	9.4%
B-21	ピアチェーレ文の里	大阪府大阪市	1999年2月	571	0.2%	1,374.08	40	92.1%	11.9%
B-22	ヴァルトパーク南大井	東京都品川区	2005年2月	715	0.3%	750.12	29	100.0%	3.5%
B-23	ラピュタ九条	大阪府大阪市	1998年3月	1,480	0.6%	3,359.38	62	100.0%	11.3%
B-24	イマザキマンション エヌ・ワン	大阪府東大阪市	1999年3月	1,180	0.5%	2,643.12	132	97.3%	9.6%
B-25	ラルテ中津	大阪府大阪市	2006年5月	565	0.2%	916.86	27	96.3%	9.4%
B-26	シティヒルズ安堂寺	大阪府大阪市	2008年3月	1,750	0.7%	2,754.00	67	95.7%	7.6%
B-27	エルミタージュ新栄	愛知県名古屋	2008年4月	1,150	0.5%	2,638.61	51	94.8%	3.4%
B-28	サン・名駅南ビル	愛知県名古屋	2014年1月	950	0.4%	1,747.10	67	95.7%	5.0%
B-29	天神東レジデンス	福岡県福岡市	2005年8月	913	0.4%	1,909.60	76	98.7%	3.7%
B-30	DeLCCS KASAI	東京都江戸川区	1998年7月	1,320	0.5%	2,308.59	28	96.8%	5.1%
B-31	セレニテ新大阪	大阪府大阪市	2007年3月	1,148	0.5%	1,854.02	65	96.0%	6.1%
B-32	マリオン城西	愛知県名古屋	2007年1月	729	0.3%	1,427.90	47	93.3%	5.0%

第20期末時点ポートフォリオ概要（4 / 4）

物件番号	物件名	所在地	建築時期	取得価格 (百万円)	投資比率	総賃貸可能面積 (㎡)	テナント数	期末稼働率	PML
B-33	レジデンス錦糸町	東京都墨田区	2006年10月	700	0.3%	813.51	25	95.6%	6.9%
B-34	マイスターハウス川崎	神奈川県川崎市	2004年2月	709	0.3%	891.60	32	91.8%	6.3%
B-35	リエス鶴舞	愛知県名古屋市	2006年3月	1,082	0.4%	2,192.91	85	97.1%	①4.5% ②4.4% (1)
B-36	小松原山元マンション	鹿児島県鹿児島市	2004年1月	670	0.3%	2,671.99	89	89.3%	8.5%
B-37	ベレーサ金山	愛知県名古屋市	2006年9月	702	0.3%	1,256.97	47	96.2%	7.1%
B-38	シルフィード東品川	東京都品川区	2003年6月	961	0.4%	1,174.19	43	100.0%	8.9%
B-39	ロイヤルブルーム	埼玉県さいたま市	2018年3月	1,100	0.4%	1,236.61	34	97.9%	5.0%
B-40	エバースクエア同心	大阪府大阪市	2001年10月	609	0.2%	910.07	40	97.7%	7.7%
B-41	是空弁天	大阪府大阪市	2006年4月	506	0.2%	1,093.21	30	90.4%	14.2%
B-42	キャニスコート上新庄	大阪府大阪市	2002年2月	1,359	0.5%	2,804.02	56	98.3%	5.6%
B-43	インペリアル鳳	大阪府堺市	2007年10月	845	0.3%	2,363.88	29	96.8%	14.7%
	住宅合計			64,592	25.4%	111,137.47	2,319	97.5%	
商業施設									
C-1	小滝橋パシフィカビル	東京都新宿区	2008年10月	3,350	1.3%	1,383.31	10	100.0%	4.6%
C-3	BECOME SAKAE	愛知県名古屋市	2005年8月	4,770	1.9%	4,615.66	11	100.0%	2.7%
	商業施設合計			8,120	3.2%	5,998.97	21	100.0%	
	合計			254,735	100.0%	312,064.01	2,923	98.0%	3.2%

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

- P3** 1 各実績値に対する1口当たり分配金の効果額は、各実績値と第20期末時点での発行済投資口数449,930口を基に算出しています。以下、同じです。
- P6** 1 「第5回資産入替え」とは、第19期に譲渡した4物件（東信東池袋ビル、板橋本町ビル、イーストサイドビル、エスプリ亀戸）と取得した8物件（リードシー飯田橋ビル、リードシー御殿山ビル、シルフィード東品川、ロイヤルブルーム、エバースクエア同心、是空弁天、キャニスコート上新庄、インベリアル鳳）及び第20期に譲渡した1物件（サンワールドビル）の一連の取引を指します。以下、同じです。
- P8** 1 「都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます。「三大都市圏」とは、東京経済圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）、大阪経済圏（大阪府、京都府、兵庫県）及び名古屋経済圏（愛知県、岐阜県、三重県）を、「政令指定都市等」とは、三大都市圏以外に所在する、政令指定都市（札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市、福岡市、北九州市及び熊本市）及び県庁所在地である都市をいいます。以下、同じです。
- P9** 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20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20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。
- P14** 1 「平均フリーレント期間」は、当該期間に契約開始したオフィスの新規契約を対象として、区画ごとに以下の計算式で計算した値を平均したものです。
フリーレント期間 = (フリーレント等による賃料・共益費の減免額) ÷ (通常時の月額賃料・共益費の合計額)
- P15** 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。
- P16** 1 各期に「据置」としたテナントが、当該期の翌期以降に「増額」となった場合、当該テナントの賃料改定対象面積は、当該期とその翌期以降の期の賃料増額対象面積に含まれています。
- P17** 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。
- P19** 1 P19からP20に記載のバリューアップ投資の年間効果額は、各項目に関する契約・見積り・提案等をベースに本資産運用会社が独自に算出したものであり、また、その1口当たり分配金への影響は年間効果額を第20期末時点での発行済投資口数449,930口で除した数値であるため、本投資法人の将来の決算における実際の結果を保証するものではありません。
- P21** 1 LTVは以下の方法により算定しています。
総資産ベースLTV = 有利子負債総額 ÷ 総資産額
時価ベースLTV = 有利子負債総額 ÷ (総資産額 - 帳簿価格 + 鑑定評価額)
2 「LTVコントロールレンジ」は、2022年8月16日公表の「2022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。
- P29** 1 本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月30日まで及び7月1日から12月31日までの各6か月間です。
2 営業収益等には消費税等は含まれていません。
3 記載した指標は以下の方法により算定しています。
・ 期末総資産有利子負債比率(時価ベース)
有利子負債額 ÷ 総資産額(時価ベース)
・ 総資産経常利益率
経常利益 ÷ 平均総資産額 × 100
・ 自己資本当期純利益率
当期純利益 ÷ 平均純資産額 × 100
・ インプライド・キャップレート(NOI利回り)
NOI(翌期予想 + 翌々期予想) ÷ (時価総額 + 有利子負債 - 現預金 + 預り敷金及び保証金 ※)
※ 信託預り敷金及び保証金を含む
・ FFO
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
・ AFFO
FFO - 資本的支出
・ 1口当たりFFO
(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) ÷ 発行済投資口の総口数
・ 1口当たりNAV
(純資産額 + 鑑定評価額合計 - 帳簿価格合計) ÷ 発行済投資口の総口数 - 1口当たり分配金
4 NOI及び償却後NOIは、売却物件を含めた全物件のNOIとしております。
- P34** 1 期中に取得もしくは売却した物件は除いております。
- P35** 1 「鑑定NOI」とは、鑑定評価書に記載された直接還元法によるNOIで、「鑑定NOI利回り」は鑑定NOI ÷ 取得価格 の式により算出しています。以下、同じです。
2 キャップレートに変動があった場合はCRに、キャップレートに変動がない目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。以下、同じです。
- P41** 1 B-15 フィールドアベニューについては2棟の建物が存在することから、それぞれの建築時期とPMLの数値を記載しています。なお、①は鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建、②は別棟であり鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建の建物となります。
- P42** 1 B-35 リエス鶴舞については2棟の建物が存在することから、それぞれの建築時期とPMLの数値を記載しています。なお、①は鉄筋コンクリート造陸屋根8階建、②は鉄筋コンクリート造陸屋根10階建の建物となります。



Appendix

● 日本リート投資法人のコンセプトと資産運用会社の概要	46
● 日本リート投資法人の特徴	47
● ポートフォリオ・物件分散・テナント分散の推移	48
● 中規模オフィスの特性	49
● テナント割合（賃貸面積ベース）（第20期末時点）	50
● 住宅テナントデータ（第20期末時点）	51
● ティアリングプロジェクトに基づく資産入替えのトラックレコード	52
● 主な解約予告（オフィス・商業施設）	53
● 独自のリーシングサービス	55
● サステナビリティに関する取組み	56
● 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（上場～第20期末（2022年6月30日））	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

日本リート投資法人

資産運用会社：
 双日リートアドバイザーズ株式会社

不動産の知見を持つメインスポンサー：
双日株式会社

- ・物件のウ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）
- ・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：
CUSHMAN & WAKEFIELD
AGILITY ASSET ADVISERS
 アジリティ・アセット・アドバイザーズ株式会社

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

《投資基準 (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（4）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。

堅持する投資規律

◎ 日本の社会に深く根付いた
3つのアセットタイプを対象とし投資

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

◎ 投資規律を堅持したタイムリーな投資

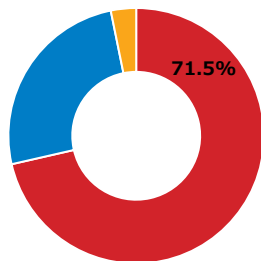
NOI利回り目線 4.5% 償却後NOI利回り目線 4.0% (1)		
都心中規模オフィス (2)	リスク耐性の強さ (物件分散及びテナント分散の追求)	
成長ポテンシャル	都心6区比率 (3)	立地力

需給バランスと分散に着眼した 磐石なポートフォリオの追究

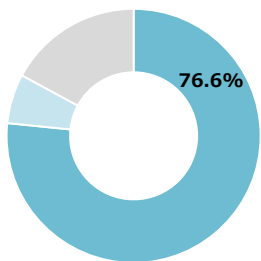
◎ 需給バランスに着目し、都心中規模オフィスへ重点投資

- ポートフォリオのオフィス比率： 71.5%
- オフィスの都心6区比率： 76.6%

《ポートフォリオの用途別割合》



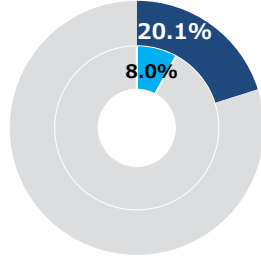
《オフィスの地域別割合》



◎ 分散による高いリスク耐性を実現

- 上位5テナント比率 (4)： 8.0%
- 上位5物件比率： 20.1%

《物件分散・テナント分散の状況 (面積ベース)》



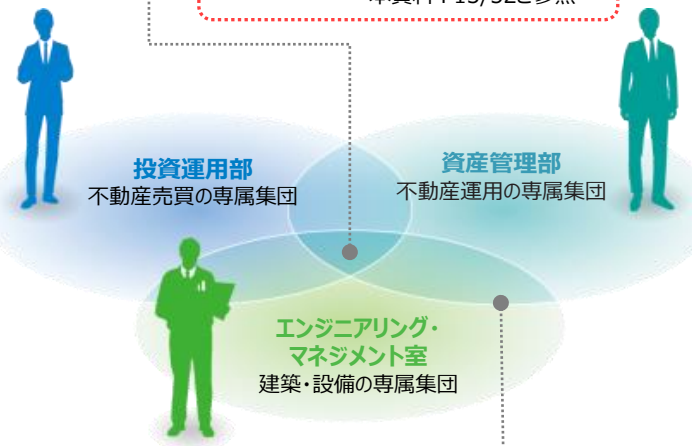
ポートフォリオの 強みを活かす運用体制

◎ 三位一体マネジメント

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

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

▶▶ 2017年から2022年までに5回の資産入替えを実施、ポートフォリオの質を向上
→本資料 P13/52ご参照



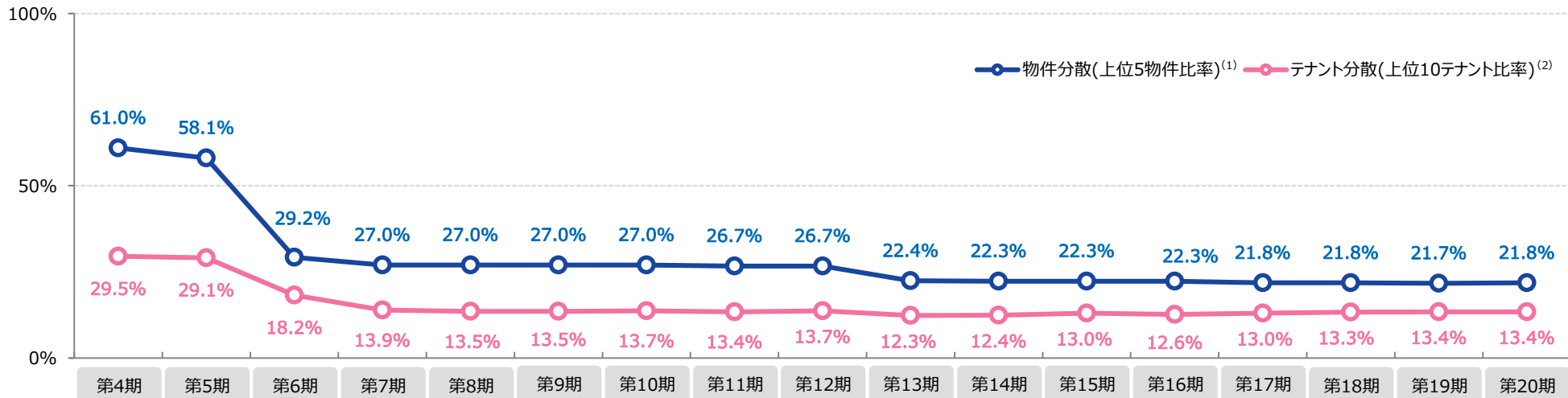
- 効果的なエンジニアリング・マネジメントの実施
: 確実な内部成長の実現を目指す

▶▶ 14期累計で約4.1億円 (年間) のバリューアップ実績
→本資料 P19/20ご参照

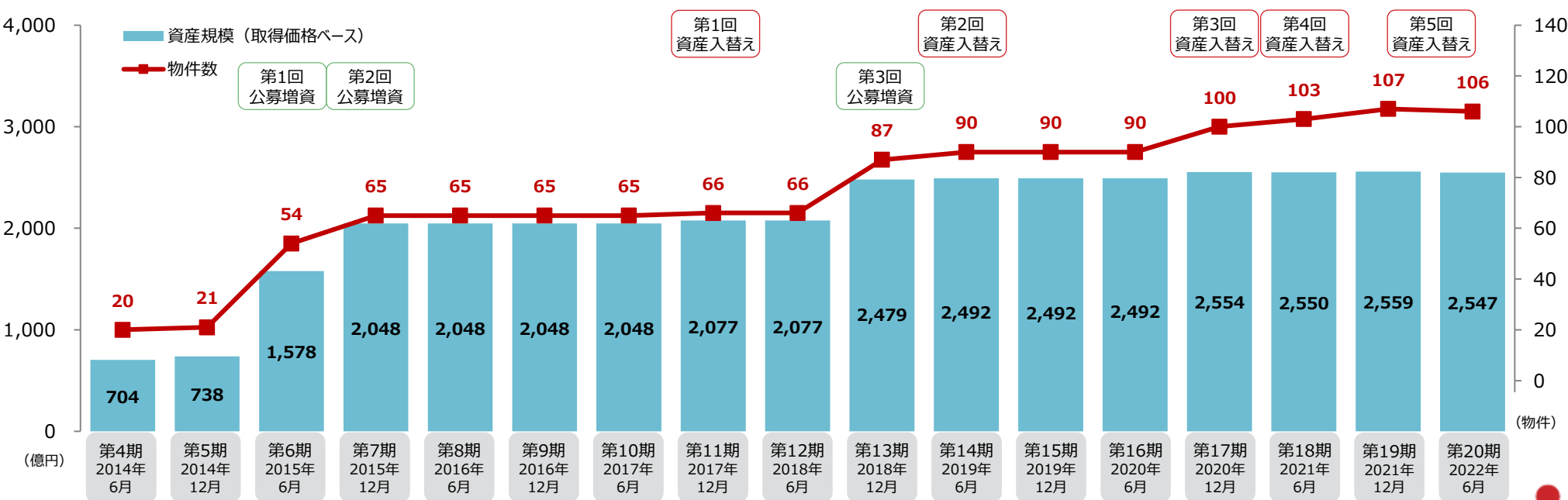
注
1. 「利回り」は、物件取得時に本投資法人が想定するキャッシュフローに基づくNOIの取得価格に対する利回りをいいます。
2. 「中規模オフィス」とは、延床面積7,000坪未満のオフィスビルを指します。以下、同じです。
3. 「都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます。以下、同じです。
4. 「上位5テナントの比率」は、オフィス (付帯住宅を除きます) 及び商業施設のエンドテナントのみを対象に、賃貸面積ベースは第20期末時点における各テナントの賃貸面積の賃貸可能面積における割合を記載しています。

ポートフォリオ・物件分散・テナント分散の推移

《物件分散・テナント分散の推移》



《資産規模の推移》

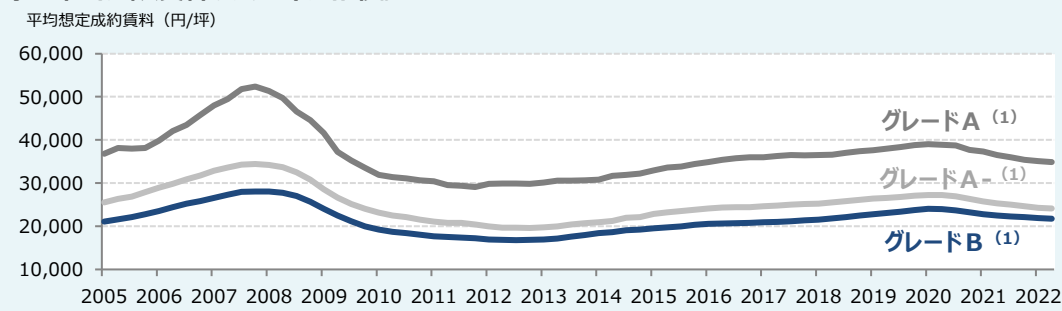


注
 1. 取得価格に基づき算出しています。
 2. オフィス及び商業施設における事務所又は店舗区画のエンドテナントのみを対象に、各期末時点における賃貸面積及びエンドテナント数に基づき算出しています。

中規模オフィスの特性

中規模オフィスビルの特性 1) 賃料の安定性

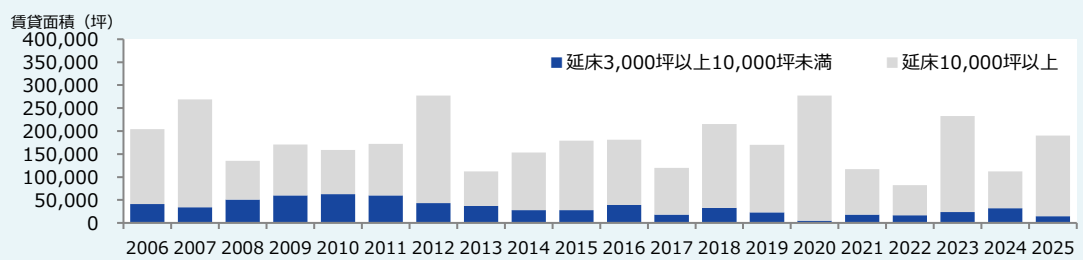
《東京23区オフィス賃料のグレード別推移》



出典：シービーアールイー株式会社

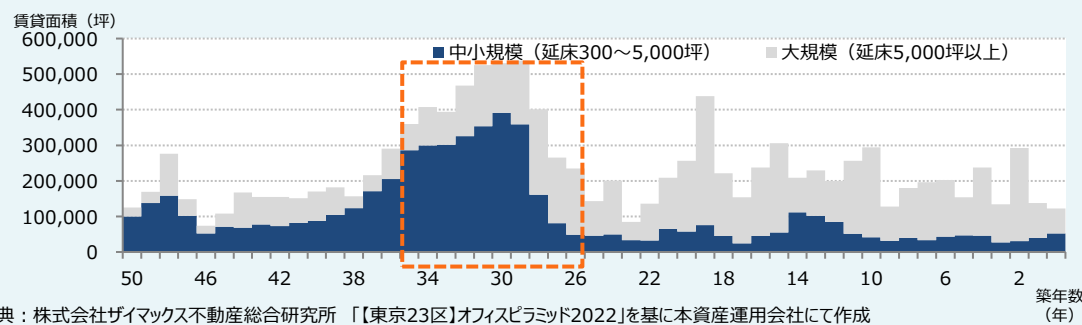
中規模オフィスビルの特性 2) 限定的な供給 (良好な需給バランス)

《東京23区供給量》



出典：株式会社ザイマックス不動産総合研究所 「【東京23区】オフィス新規供給量2022」を基に本資産運用会社にて作成

《東京23区規模別・築年別オフィスストック》



出典：株式会社ザイマックス不動産総合研究所 「【東京23区】オフィスピラミッド2022」を基に本資産運用会社にて作成

Aクラスオフィス
= 大規模オフィス



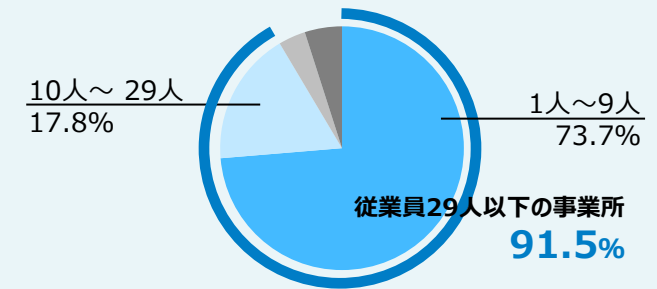
Bクラスオフィス
= 中規模オフィス



日本リート投資法人の保有オフィス
= Bクラスオフィス比率100%

中規模オフィスビルの特性 3) 豊富な需要 (リーシングターゲット)

《東京23区従業者規模別事業所の割合》

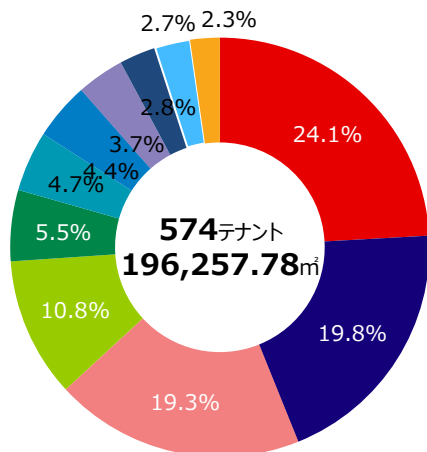


出典：総務省統計局「平成28年経済センサス活動調査 事業所に関する集計」を基に本資産運用会社にて作成

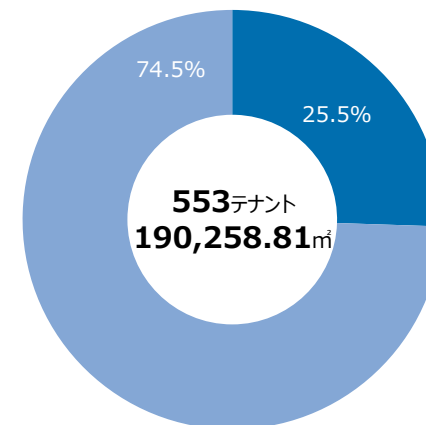
- 「グレードA」は、東京都主要5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する貸付総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、基準階床面積500坪以上かつ築11年未満のビルを指します。「グレードAマイナス」は、東京23区におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する基準階面積250坪以上、貸付総面積4,500坪以上、延床面積7,000坪以上かつ新耐震基準に準拠したビルを指します。「グレードB」は、東京23区におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する基準階面積200坪以上、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

テナント割合（賃貸面積ベース）（第20期末時点）

《業種別テナント割合（1）》



《企業規模別（2）》



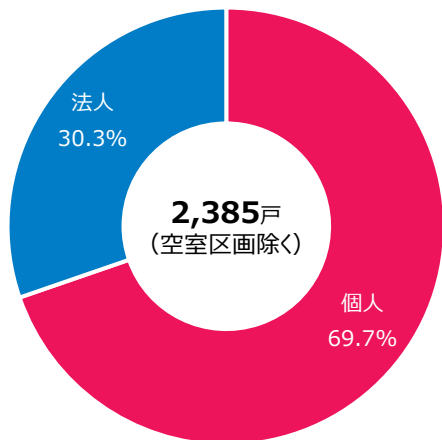
業種	賃貸面積 (m ²)	テナント数	割合
1 情報通信業	47,326.28	115	24.1%
2 サービス業(他に分類されないもの)	38,816.89	136	19.8%
3 製造業	37,789.01	96	19.3%
4 卸売・小売業	21,154.62	69	10.8%
5 金融・保険業	10,765.10	21	5.5%
6 不動産業	9,151.24	28	4.7%
7 建設業	8,677.28	30	4.4%
8 教育、学習支援業	7,191.49	21	3.7%
9 医療、福祉	5,574.95	20	2.8%
10 運輸業	5,341.47	12	2.7%
11 その他	4,469.45	26	2.3%

種別	賃貸面積 (m ²)	テナント数	割合
1 東証プライム上場企業及びその子会社	48,559.47	95	25.5%
2 その他	141,699.34	458	74.5%

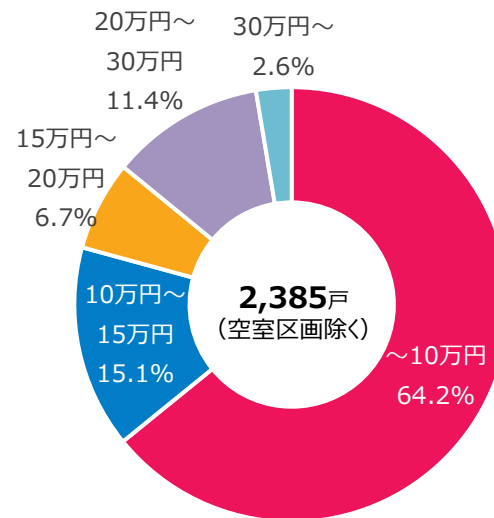
注
 1. オフィス及び商業施設物件における事務所・店舗区画（オフィス、商業施設の付帯住戸を除く）の入居中のエンドテナントを対象に集計しています。
 2. 用途「オフィス」物件の事務所区画（オフィスの付帯住戸を除く）の当期末時点における契約中テナントを対象に集計しています。

住宅テナントデータ（第20期末時点）

《契約区分（戸数）》



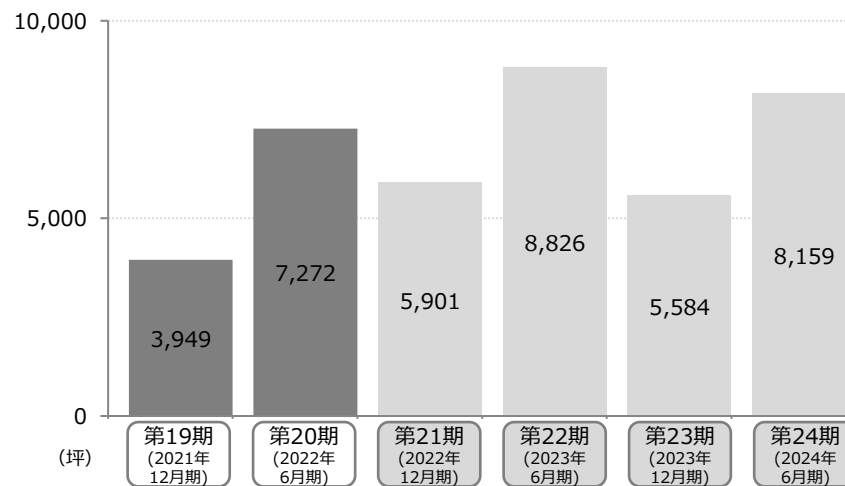
《月額賃料別分散状況（戸数）》



《ルームタイプ別稼働率（事務所・店舗区画除く）》

	保有割合 (面積ベース) 第20期末 (2022年6月期)	稼働率			
		第17期末 (2020年12月期)	第18期末 (2021年6月期)	第19期末 (2021年12月期)	第20期末 (2022年6月期)
シングルタイプ (単身世帯、40㎡未満)	42.6%	89.3%	98.3%	95.2%	96.1%
コンパクトタイプ (2人程度の世帯、40㎡以上)	7.7%	93.5%	94.9%	98.4%	95.2%
ファミリータイプ (3人以上の家族世帯、50㎡以上)	49.7%	97.6%	98.9%	98.8%	98.7%

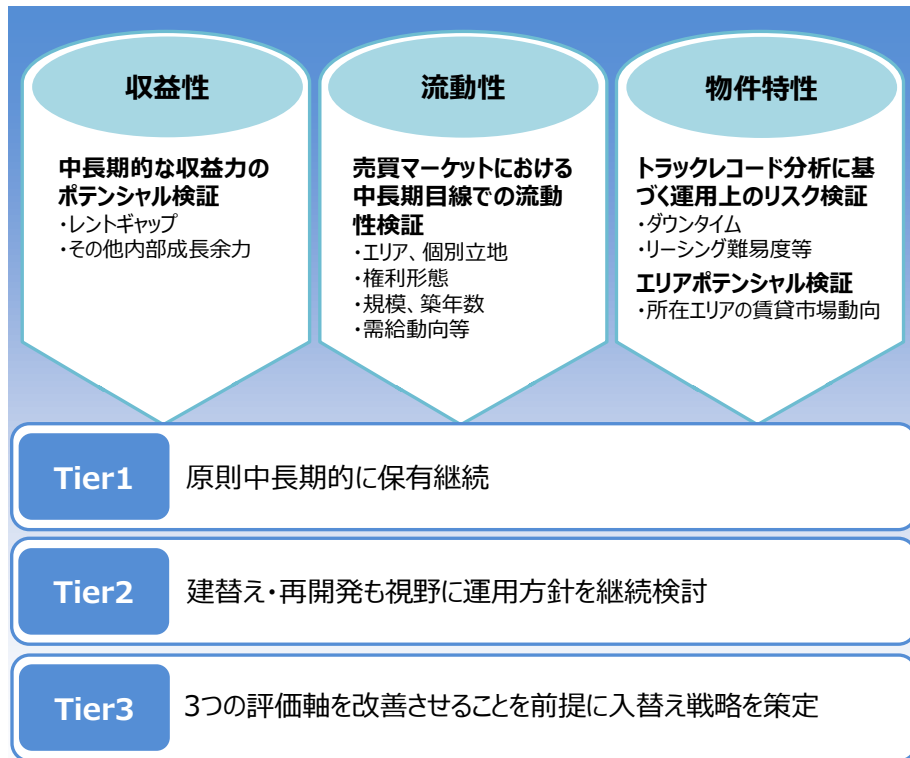
《賃料改定対象面積の推移》



ティアリングプロジェクトに基づく資産入替えのトラックレコード

《ティアリングプロジェクトの概要》

1 年に1度、3つの評価軸でスコアリングし、Tier 1からTier 3に分類



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

- ◆ 効率的な設備投資計画の立案、実行
- ◆ 「売り時」と「買い時」のタイミングと、賃貸マーケットのトレンドを見据えた的確なタイミングでの資産入替えの検討

3 効率的な運用戦略の遂行

- ◆ 定期的な再検証による分類の見直し

《資産入替え実績》

第1回資産入替え

第11期（2017年12月期）実施

（譲渡）2物件 100億円 ⇔ （取得）3物件 115億円
 売却益 7.8億円
 簿価の圧縮 4.0億円

第2回資産入替え

第14期（2019年6月期）実施

（譲渡）2物件 72億円 ⇔ （取得）5物件 77億円
 売却益 4.9億円

第3回資産入替え

第17期（2020年12月期）実施

（譲渡）3物件 93億円 ⇔ （取得）13物件 137億円
 売却益 13.1億円

第4回資産入替え

第18期（2021年6月期）実施

（譲渡）3物件 67億円 ⇔ （取得）6物件 50億円
 売却益 11.7億円

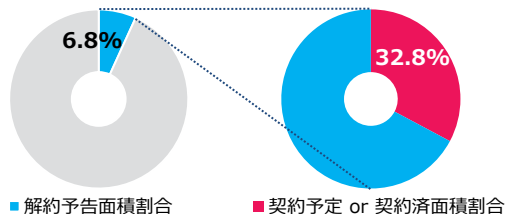
第5回資産入替え

第19期（2021年12月期）以降実施

（譲渡）5物件 100億円 ⇔ （取得）8物件 76億円
 売却益 17.3億円

主な解約予告（オフィス・商業施設）（1 / 2）

《解約予告、契約予定・契約済割合（面積ベース）》



①：ポートフォリオ 総賃貸可能面積（オフィス・商業施設）		200,926.54㎡（60,778坪）	
②：解約予告面積	13,610㎡（4,117坪）	③：②の内、契約予定 or 契約済面積	4,468㎡（1,351坪）
解約予告面積割合	6.8%	契約予定 or 契約済面積割合	32.8%

物件名称	第20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⁾
イトーピア岩本町二丁目ビル	100.0%	1区画（73坪）	解約予定	新規テナント契約締結済み	100.0%（2022年8月末時点）
FORECAST新常盤橋	100.0%	2フロア（90坪）	解約予定	新規テナント契約締結済み	100.0%（2022年8月末時点）
BECOME SAKAE	100.0%	1区画（51坪）	解約予定	新規テナント契約締結済み	100.0%（2022年8月末時点）
FORECAST三田	78.5%	1フロア（116坪）	空室	新規テナント契約締結予定	100.0%（2022年9月末時点）
藤和東五反田ビル	100.0%	1区画（72坪）	解約予定	新規テナント契約締結済み	100.0%（2022年9月末時点）
三宮ファーストビル	100.0%	2区画（38坪）	解約予定	新規テナント契約締結済み	100.0%（2022年9月末時点）
TK五反田ビル	100.0%	1フロア（63坪） 1フロア（139坪）	解約予定	新規テナント契約締結済み 新規テナント契約締結予定	100.0%（2022年9月末時点）
FORECAST西新宿	100.0%	1フロア（64坪）	解約予定	新規テナント契約締結予定	100.0%（2022年10月末時点）
NORE伏見	100.0%	1区画（34坪）	解約予定	新規テナント契約締結予定	100.0%（2022年10月末時点）
西新宿三晃ビル	83.5%	1区画（123坪）	空室	新規テナント契約締結予定	100.0%（2022年11月末時点）
FORECAST人形町PLACE	87.1%	1フロア（72坪） 1フロア（72坪）	空室 解約予定	新規テナント契約締結予定	100.0%（2022年12月末時点）
FORECAST亀戸	100.0%	1区画（49坪）	解約予定	リーシング活動中	94.7%（2023年1月末時点）
NORE名駅	94.7%	1区画（68坪） 1区画（15坪）	空室 解約予定	リーシング活動中	93.5%（2022年12月末時点）
大宮センタービル	94.8%	3区画（223坪） 1区画（60坪）	空室 解約予定	リーシング活動中	93.4%（2022年9月末時点）
FORECAST新宿SOUTH	96.8%	1区画（164坪） 1区画（135坪）	解約予定 空室	リーシング活動中	92.9%（2023年4月末時点）

注

1. 想定稼働率は、2022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。

主な解約予告（オフィス・商業施設）（2 / 2）





物件名称	第20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⁾
MK麹町ビル	100.0%	1フロア (50坪)	解約予定	リーシング活動中	90.7% (2023年1月末時点)
虎ノ門桜ビル	100.0%	1区画 (84坪)	解約予定	リーシング活動中	90.8% (2022年11月末時点)
神田オーシャンビル	100.0%	1フロア (43坪) 1区画 (6坪) 1区画 (6坪)	解約予定	リーシング活動中 新規テナント契約締結予定 新規テナント契約締結済み	90.2% (2022年12月末時点)
リードシー飯田橋ビル	100.0%	1フロア (23坪)	解約予定	リーシング活動中	90.0% (2022年9月末時点)
FORECAST四谷	100.0%	1フロア (52坪)	解約予定	リーシング活動中	89.7% (2023年1月末時点)
グリーンオーク九段	100.0%	1フロア (83坪) 3フロア (325坪)	解約予定	リーシング活動中 新規テナント契約締結予定	89.4% (2023年1月末時点)
五反田さくらビル	100.0%	1フロア (48坪)	解約予定	リーシング活動中	89.3% (2022年10月末時点)
小滝橋パシフィカビル	100.0%	1フロア (44坪)	解約予定	リーシング活動中	89.3% (2022年12月末時点)
NRT神田須田町ビル	100.0%	1フロア (39坪)	解約予定	リーシング活動中	88.8% (2022年12月末時点)
ザ・スクエア	100.0%	2区画 (53坪)	解約予定	リーシング活動中	88.4% (2023年1月末時点)
西五反田8丁目ビル	100.0%	1フロア (109坪)	解約予定	リーシング活動中	87.9% (2023年2月末時点)
広尾ONビル	100.0%	1フロア (86坪)	解約予定	リーシング活動中	87.3% (2022年11月末時点)
ANTEX24ビル	86.7%	1フロア (90坪)	空室	リーシング活動中	86.7% (2022年7月末時点)
ラ・ベリテ AKASAKA	100.0%	1フロア (69坪)	解約予定	リーシング活動中	86.6% (2023年2月末時点)
FORECAST高田馬場	100.0%	1フロア (277坪)	解約予定	リーシング活動中	83.8% (2022年8月末時点)
グリーンオーク高輪台	92.7%	1フロア (58坪) 1フロア (89坪)	空室 解約予定	リーシング活動中	81.4% (2023年1月末時点)
FORECAST桜橋	100.0%	1区画 (118坪) 1フロア (305坪)	解約予定	リーシング活動中	78.7% (2023年3月末時点)
FORECAST品川	84.2%	1フロア (108坪) 1区画 (70坪)	空室 解約予定	リーシング活動中	74.0% (2022年10月末時点)
Shinto GINZA EAST	100.0%	3フロア (140坪)	解約予定	リーシング活動中	61.8% (2022年12月末時点)

注

1. 想定稼働率は、2022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

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

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

サステナビリティに関する取組み（環境）

《GRESB評価への参加》



G R E S B
☆☆☆☆☆ 2021



G R E S B[®]
Public Disclosure 2021

<GRESBリアルエステイト評価>

本投資法人は2021年度に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、マネジメント側面、パフォーマンス側面、共に優れていることを表す「Green Star」を5年連続で取得しました。総合スコアの相対順位により5段階で評価される「GRESB レーティング」においては「3スター」の評価を取得しています。

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

《21世紀金融行動原則への署名》



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

《SMBC環境配慮評価融資》の取得



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

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

各認証の詳細は、各認証名に付属のリンク先に記載されております。

《国連グローバル・コンパクト（UNGC）への参加》

WE SUPPORT



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

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

《気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）提言への賛同》



本資産運用会社は、TCFD提言に沿った情報開示の策定に向けて準備を進めています。 **NEW**

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

●環境認証取得の状況

<p>DBJ Green Building認証 (2件・6.96%)</p> <p>DBJ Green Building</p>	<p>CASBEE NEW 不動産評価 (2件・3.37%)</p> <p>CASBEE 不動産評価 2021</p>	<p>BELS評価 ZEB Ready 2件 (21件・28.50%)</p> <p>BELS ZEB</p>	<p>中小低炭素 モデルビル (3件・2.50%)</p>
--	--	---	---------------------------------------

合計 24件 35.72%（延床面積ベース）
※複数認証取得物件は1件として算出しています。

サステナビリティに関する取組み（環境）

《サステナビリティ目標》

（1）エネルギー消費原単位の削減目標設定

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

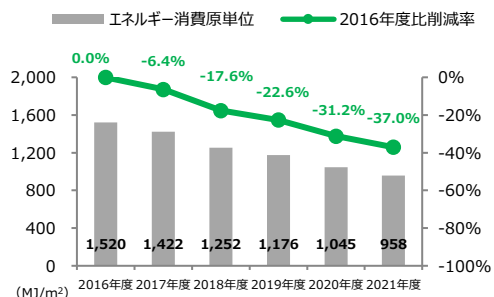
（2）目標管理

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

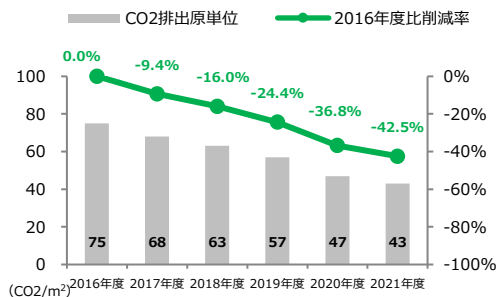
《環境データの測定》

- ・本投資法人は、エネルギー使用量、CO2排出量等の環境データを定期的に測定し、環境負荷の低減に取り組んでいます。
- ・CO2排出量の削減目標として、2030年度末までに原単位ベースで2016年度比50%削減と設定し、取り組んでまいります。

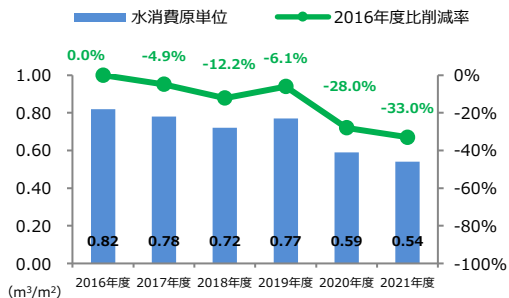
【エネルギー消費原単位の推移】



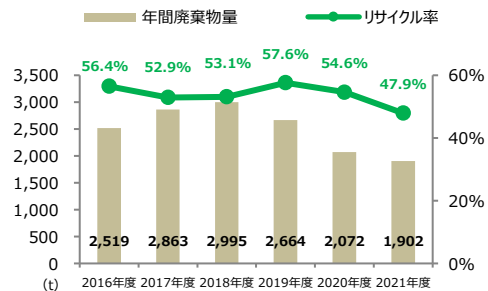
【CO2排出原単位の推移】



【水消費原単位の推移】



【廃棄物量とリサイクル率の推移】



《ZEB化の促進》

ZEBとは、Net Zero Energy Building（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）の略称で、快適な室内環境を実現しながら建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを旨とした建物のことです。

西新宿三晃ビル及びラ・ペリテ AKASAKAは「ZEB Ready※」及び「BELS★5」の認証を取得しました。

※ZEBを見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建築物

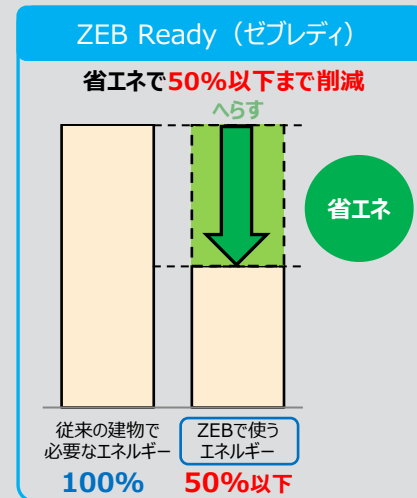
【「ZEB Ready」「BELS★5」認証取得物件】



西新宿三晃ビル



ラ・ペリテ AKASAKA



《計画的な補助金の有効活用》

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

《東京都中小低炭素モデルビルへの適合取得》

- ・東京都は「低炭素ビルの評価指標（低炭素ビルベンチマーク）」においてA1以上に分類された積極的に省エネに取り組む中小テナントビルを中小低炭素モデルビルとして公表しております。
- ・イトーピア岩本町ANNEXビルでは、空調設備を全て高効率パッケージ空調機に更新したほか、照明設備をLED照明、人感センサー付照明を導入する取組み等により、新たに適合取得しました。
- ・Shinto GINZA EASTでは、空調設備を全て高効率パッケージ空調機に更新したほか、照明設備をLED誘導灯に更新する取組み等により、新たに適合取得しました。

【東京都中小低炭素モデルビルへの適合取得物件】



イトーピア岩本町 ANNEXビル



Shinto GINZA EAST



FORECAST 茅場町ビル

サステナビリティに関する取組み（環境/社会）

《「再生可能エネルギー」由来電力への切り替え》

- 再生可能エネルギー由来電力の使用開始により、4物件における使用電力由来のCO2排出量を実質ゼロにしております。
- 水力発電を利用した電気配給を行っているラ・ベリテ AKASAKAでは、使用する電力のうち年間194,809kWh（100.0%）を水力発電による再生可能エネルギーで賄っており、水力発電によるCO2削減効果は、年間89.63トンを見込んでいます。

〔「再生可能エネルギー」由来電力への切り替え物件〕



ラ・ベリテ AKASAKA ビジョンビル FORECAST亀戸 大宮センタービル

NEW

《テナント満足度の向上》

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

＜デジタルサイネージ等設置＞

- オフィス42物件、住宅9物件の1階エレベータホール等にデジタルサイネージ・エレシネマを設置しました。各種ニュースやブランド広告等を放映することにより、エレベータ待機時間の環境改善が期待されます。



タワーコート北品川の例

NEW

＜フードトラックの設置＞

- 入居者ニーズに応えるべく、敷地の一部をフードトラック（移動型店舗）に提供しています。近隣に飲食店が不足しており、限られた昼休み時間内に外で昼食をとることが難しい、等々様々な事情を抱えるオフィスワーカーに日替わりで食のサービスを提供しています。



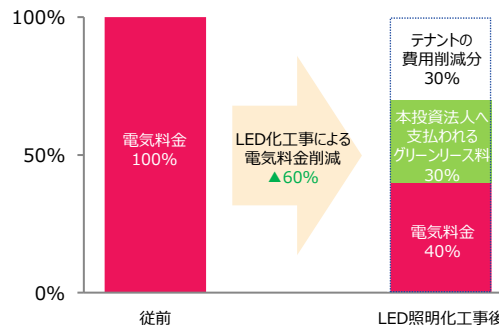
大宮センタービルの例

NEW

《グリーンリースを活用した省エネへの取組》

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

グリーンリース契約の仕組み（例）



〔グリーンリース契約 取組物件〕

- ラ・ベリテ AKASAKA
- イトーピア岩本町一丁目ビル
- FORECAST五反田WEST
- ビジョンビル
- FORECAST高田馬場
- 藤和東五反田ビル
- イトーピア清洲橋通ビル
- 西新宿三晃ビル

NEW

《印刷物に「環境にやさしい素材」を採用》

NEW

本投資法人が投資主様向けに送付しております資産運用報告書には、植物油インキ等の環境に配慮した素材を採用しております。また、印刷物の製造工程全てを環境配慮しているGP工場にて、廃液のない水なし印刷機が使用されているとともに、封筒の窓部分にはそのまま紙リサイクルできるグラシン紙を使用しています。



《働きやすい職場環境》

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

■ 各種取組み

- スーパーフレックス制度の導入
- 出産・育児休暇制度
- 研修支援
- 資格取得支援
- 従業員満足度調査の実施
- オフィスBGMの導入
- テレワークの導入
- 衛生委員会の導入、産業医の選任等

NEW

■ 資格所有者状況

資産運用会社	
宅地建物取引士	27名
不動産証券化マスター	9名
公認不動産コンサルティングマスター	2名
ビル経営管理士	1名
証券アナリスト	2名



2022年6月末時点（重複を含む）

サステナビリティに関する取組み（ガバナンス）

《投資主価値の最大化を図る投資主との利害一致手法》

1口当たり分配金に連動した運用報酬体系	
● 運用報酬1及び運用報酬2	算定方法
運用報酬1 (AUM連動)	直前の決算期の総資産額 ×年率0.35% (上限料率)
運用報酬2 (DPU連動)	NOI×DPU変動率 ⁽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ボート出資	
メインスポンサーの双日	本投資法人の投資口15,500口を保有

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

注
 1. $DPU変動率 = (当該営業期間に係る調整後1口当たり分配金額 - 前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額) \div 前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額 + 1$
 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。

《第三者による監視機能を確保した意思決定プロセス》

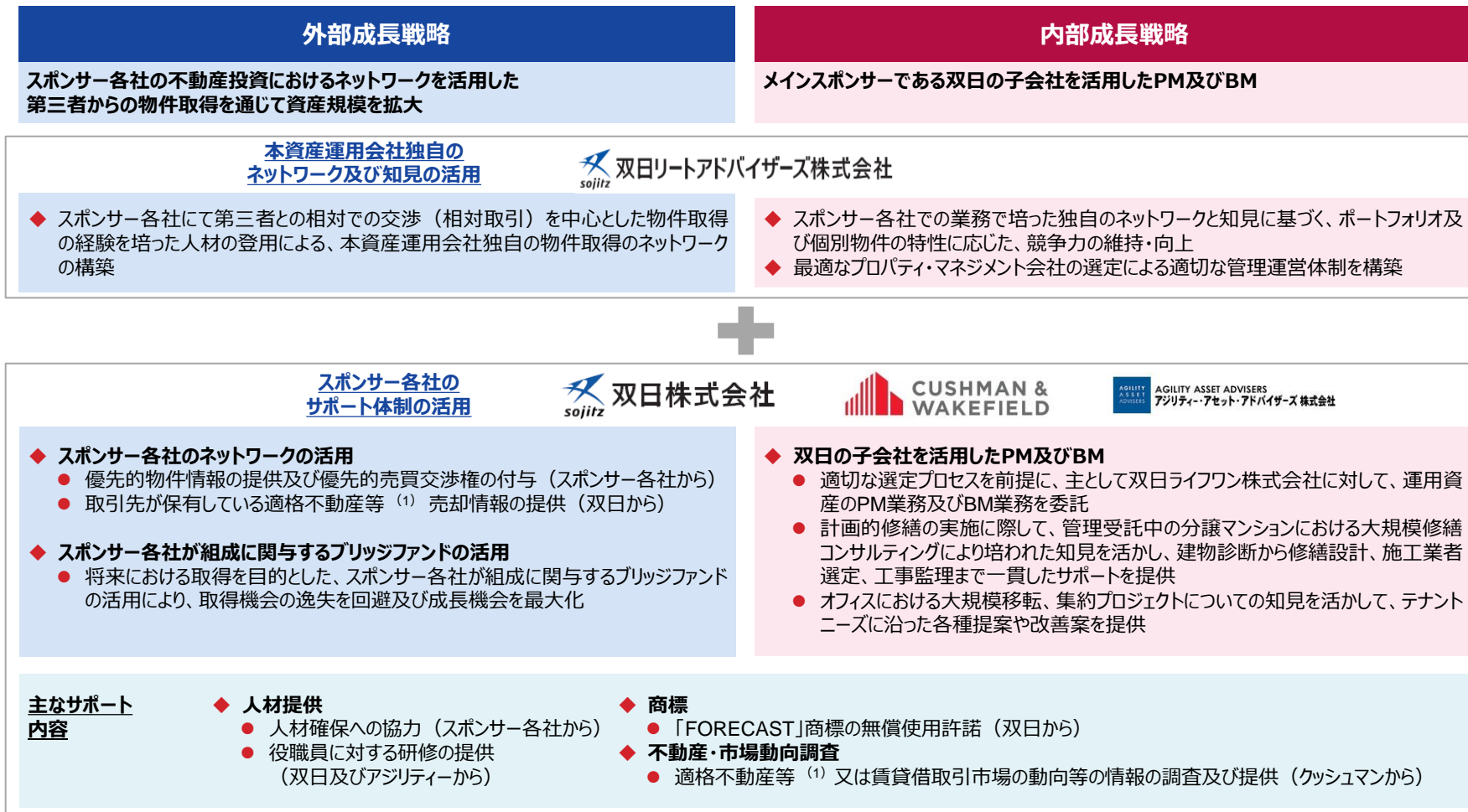


《お客さま本位の業務運営実現に向けた取組について》

本資産運用会社は、2017年3月30日に金融庁が公表した「顧客本位の業務運営に関する原則」を採択しました。本投資法人とその投資主をお客様と位置づけ、不動産関連資産の管理・運用に携わる金融業者として、お客様本位の運営を実現するための方針を策定・公表するとともに、その取り組み状況を年に1回開示しています。詳細は[こちら](#)をご確認下さい。

スポンサーサポート

スポンサーサポートを活用しつつ、外部からの物件取得により成長を目指す



注

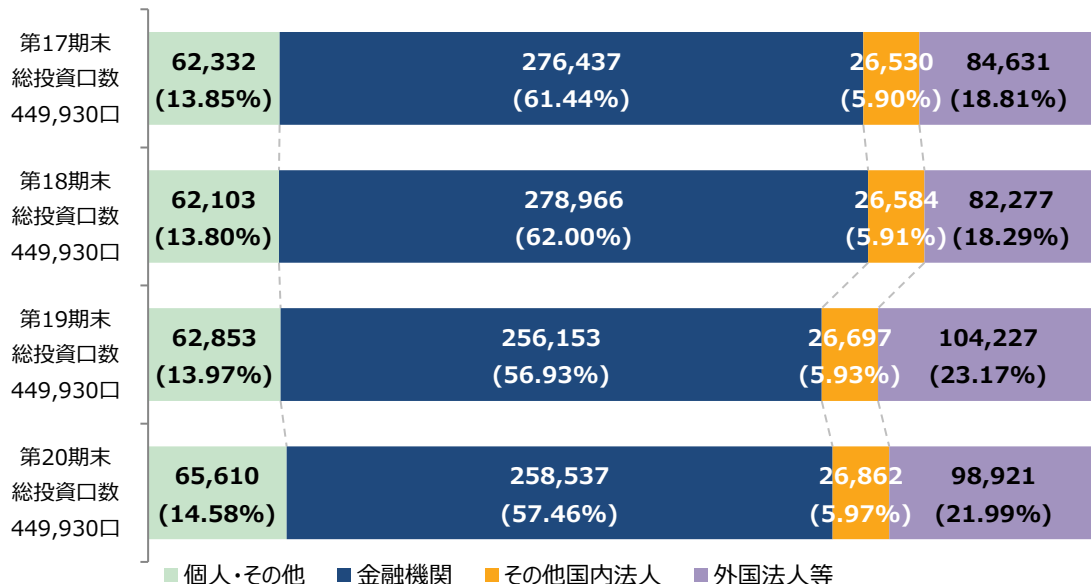
1. 「適格不動産等」とは、本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致する不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券又は不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等（開発段階の不動産を含みます）をいいます。

投資主の状況

《所有者属性別の投資主数の割合》

第20期末（2022年6月期）				
	投資主数	割合	投資口数	割合
個人・その他	13,236	95.64%	65,610	14.58%
金融機関	106	0.77%	258,537	57.46%
その他国内法人	263	1.90%	26,862	5.97%
外国法人等	235	1.70%	98,921	21.99%
合計	13,840	100.00%	449,930	100.00%

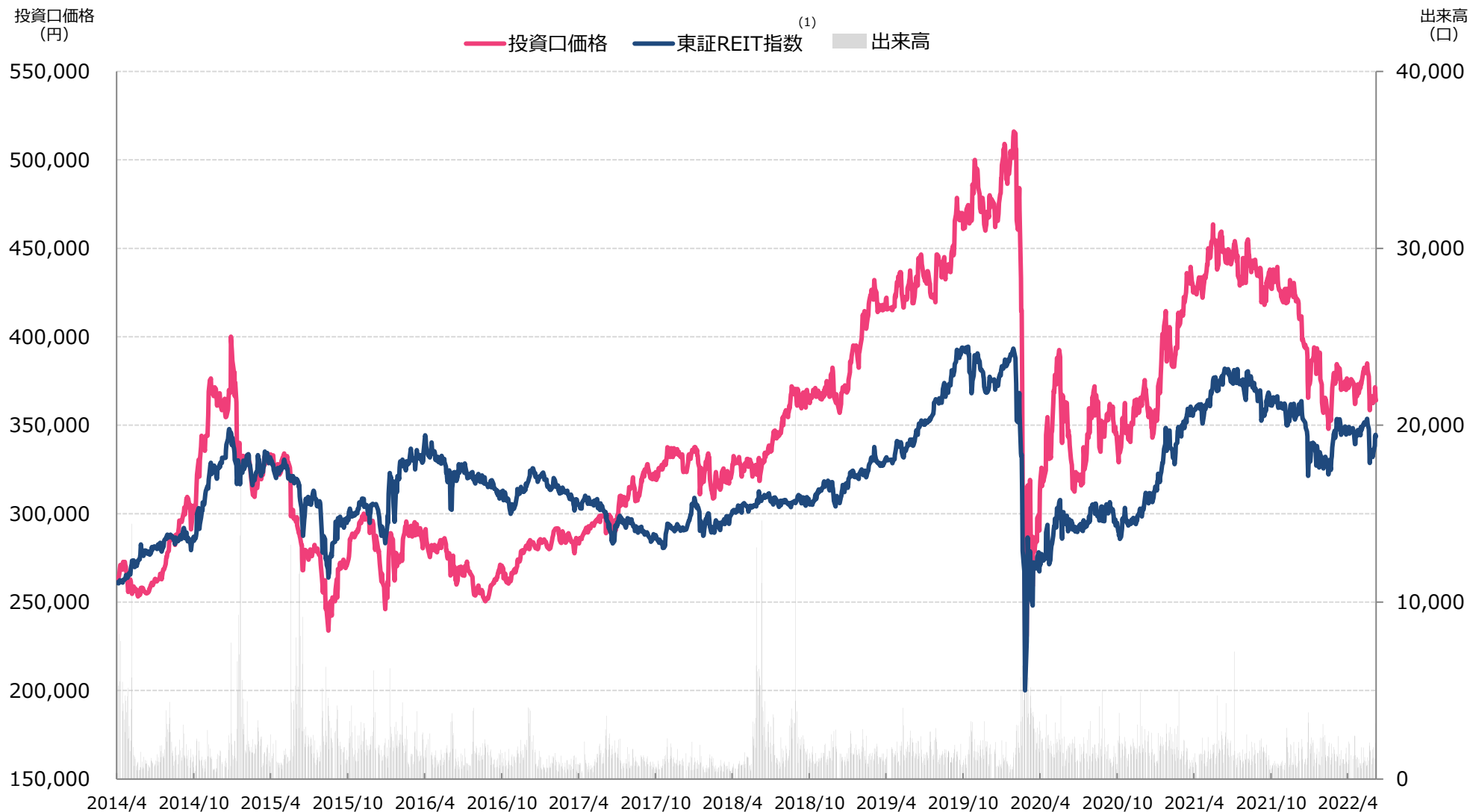
《所有者属性別の投資口の割合推移》



《大口投資主の状況（上位10投資主）》

第20期末（2022年6月期）			
	名称	投資口数	割合
1	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	104,306	23.18%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	74,036	16.46%
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	19,978	4.44%
4	双日株式会社	15,500	3.44%
5	BNYM AS AGT/CLTS NON TREATY JASDEC	7,660	1.70%
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	7,140	1.59%
7	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	5,975	1.33%
8	JP MORGAN CHASE BANK 385781	5,849	1.30%
9	日本証券金融株式会社	5,485	1.22%
10	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	5,295	1.18%
合計		251,224	55.84%

投資口価格の推移(上場～第20期末(2022年6月30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

<https://www.sojitz-sra.com/>