

日本リート投資法人（証券コード：3296）
第15期決算説明資料

（2019年12月期）

2020年2月19日

真面目に、
地道に、
堅実に。



1. 第15期（2019年12月期）の決算概要

● 第15期（2019年12月期）決算ハイライト	3
● 第16期（2020年6月期）及び第17期（2020年12月期）運用状況の見通し	4
● 第15期（2019年12月期）決算の概要	5
● 第16期（2020年6月期）及び第17期（2020年12月期）予想の概要	6
● 投資主価値の推移	7
● 積極的な施策の実施による効果	8

2. 第15期（2019年12月期）の運用状況と今後の成長戦略

● パイプラインの状況	10
● 資産規模の推移	11
● 「ティアリングプロジェクト」及び「ポートフォリオ・リファイニング戦略」の概要	12
● ポートフォリオ概要（第15期末時点）	13
● リスク分散の状況（第15期末時点）	14
● 稼働率とフリーレント期間の推移	15
● テナント入退去状況 及びテナント入替え時の賃料増減の推移	16
● 賃料増額改定の実績 及び月額賃料増減額の推移（オフィス）	17
● 賃料増減率とレントギャップの推移（オフィス）	18
● エンジニアリング・マネジメント	19
● 財務運営	21

3. 第15期（2019年12月期）の決算関連データ

● 第15期（2019年12月期）決算の概要	24
● 第16期（2020年6月期）及び第17期（2020年12月期）予想の概要	25
● 第16期（2020年6月期）業績予想の概要	26
● 物件別利回り	27
● 鑑定評価サマリー	30
● 鑑定価格比較表	31
● 貸借対照表	35
● 損益計算書	36
● 営業成績及び財産状況の推移	37
● 第15期末時点ポートフォリオ概要	40
● 注記集	41



1. 第15期（2019年12月期）の決算概要

第15期 1口当たり分配金 8,892円（予想対比+155円）

営業収益 8,634百万円

営業利益 4,642百万円

経常利益 4,000百万円

当期純利益 4,000百万円

外部成長実績

資産規模
(第15期末時点)

90物件 2,492億円

当期中に積み増したパイプライン

8物件 76億円
新規にブリッジファンド1本を組成

パイプライン合計

第15期末時点 15物件 179億円
2020年1月末時点 21物件 222億円
ブリッジファンド3本+スポンサーウエアハウジング

内部成長実績

稼働率
(第15期末時点)

99.4%
高稼働を維持(オフィス 100.0%)

月額賃料総増減額 (オフィス)
(第15期中の実績)

契約更新時 +649万円/月額
テナント入替え時 +633万円/月額
1口当たり分配金 +171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15期中実施分)

1,734万円 (年間)
1口当たり分配金 +19円/期の効果

財務実績

LTV
総資産ベース
(第15期末時点)

46.9%

平均調達年数 / 平均調達コスト
(第15期末時点)

6.16年 0.97%
コストを抑えた借入期間の長期化を継続

コミットメントラインの設定

30億円 2年
財務基盤の更なる強化

第16期

1口当たり予想分配金 **9,002円**

第17期

1口当たり予想分配金 **9,102円**

営業収益	8,680百万円	営業利益	4,682百万円
経常利益	4,051百万円	当期純利益	4,050百万円

営業収益	8,779百万円	営業利益	4,725百万円
経常利益	4,096百万円	当期純利益	4,095百万円

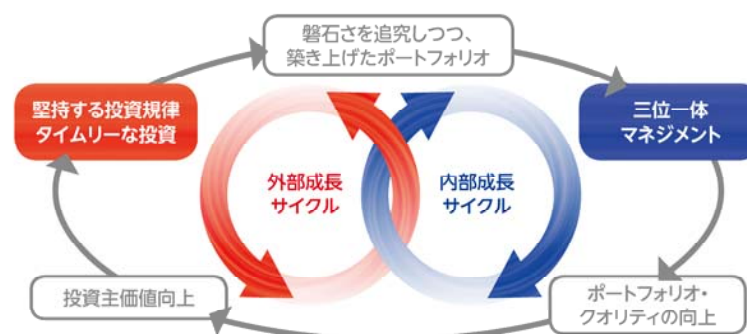
外部成長戦略

- ◆ 規律ある投資行動を堅持しつつ、中長期的に資産規模**3,000億円**を目指す
- ◆ ポートフォリオ・クオリティの維持・向上を図るため適切なタイミングでの資産の入替え及び取得を目指す
 - ✓ ティアリングプロジェクト
 - ✓ ポートフォリオ・リファイニング戦略

財務戦略

- ◆ LTVは45～50%のレンジでコントロールする
- ◆ 平均調達コスト1%程度の維持を目標としながら、借入期間の長期化及び借入れ手法の多様化を図る

日本リート投資法人の ポジティブスパイラル



ブリッジファンドを活用した**外部成長**により
成長性と安定性を備えた**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

内部成長戦略

- ◆ 引き続き高稼働率を維持
- ◆ オフィスのレントギャップを活かした賃料増額を目指す
- ◆ 効果的なエンジニアリング・マネジメントにより**NOIの向上**を目指す

ESG

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

第15期（2019年12月期）決算の概要

(百万円)	第14期	第15期	第15期	第15期実績	第15期実績
	(2019年6月期) 実績	(2019年12月期) 予想	(2019年12月期) 実績	第14期実績 比較 (増減金額)	第15期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	c-a	c-b
営業収益	8,982	8,645	8,634	▲348	▲11
営業費用	▲4,027	▲4,063	▲3,992	35	71
営業利益	4,955	4,581	4,642	▲313	60
経常利益	4,326	3,932	4,000	▲325	68
当期純利益	4,326	3,931	4,000	▲326	68
1口当たり 分配金	9,617円	8,737円	8,892円	▲725円	155円
NOI	6,267	6,380	6,431	163	50
不動産等 売却損益	494	-	-	▲494	-
運用日数	181日	184日	184日	-	-

◆ 第14期（2019年6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		▲348
賃貸事業収入の増加	賃料の増加等	+120
水光熱収入の増加及び雑収入の減少	季節要因、保険金・違約金収入の剥落等	+18
不動産売却益の剥落		▲494
営業費用の減少		+35
修繕費の減少		+46
減価償却費の増加		▲17
支払手数料の増加	リーシング手数料等	▲19
資産運用報酬の増加		▲19
控除対象外消費税の減少		+30
営業外費用の増加	借入関連費用等の増加等	▲11

◆ 第15期（2019年12月期）予想との比較(c-b)

《主な変動要因》		(百万円)
営業収益の減少		▲11
賃貸事業収入の増加	フリーレント期間の縮小等	+29
水光熱収入及び雑収入の減少	季節要因、原状回復収入の不発生等	▲41
営業費用の減少		+71
建物管理費の減少		+19
水光熱費の減少	単価の下落、省エネ機器等の導入等	+36
修繕費の減少		+29
支払手数料の増加	リーシング手数料等	▲29
営業外費用の減少	コミットメントライン関連費用の期間按分計上への変更等	+5

第16期（2020年6月期）及び第17期（2020年12月期）予想の概要

(百万円)	第15期 (2019年12月期) 実績	第16期 (2020年6月期) 予想	第17期 (2020年12月期) 予想	第16期予想 第15期実績 比較 (増減金額)	第17期予想 第16期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	b-a	c-b
営業収益	8,634	8,680	8,779	46	98
営業費用	▲3,992	▲3,997	▲4,053	▲5	▲55
営業利益	4,642	4,682	4,725	40	42
経常利益	4,000	4,051	4,096	50	44
当期純利益	4,000	4,050	4,095	50	44
1口当たり 分配金	8,892円	9,002円	9,102円	110円	100円
NOI	6,431	6,512	6,571	81	58
運用日数	184日	182日	184日	-	-

◆ 第15期（2019年12月期）実績と第16期（2020年6月期）予想の比較(b-a)

《主な変動要因》	(百万円)
営業収益の増加	+46
賃貸事業収入の増加	賃料の増加等 +57
水光熱収入の減少及び雑収入の増加	季節要因、違約金収入等 ▲11
営業費用の増加	▲5
水光熱費の減少	季節要因 +44
租税公課の増加	第14期取得物件の固定資産税発生 ▲18
減価償却費の増加	▲29
支払手数料の減少	リーシング手数料等 +16
営業外費用の減少	+14

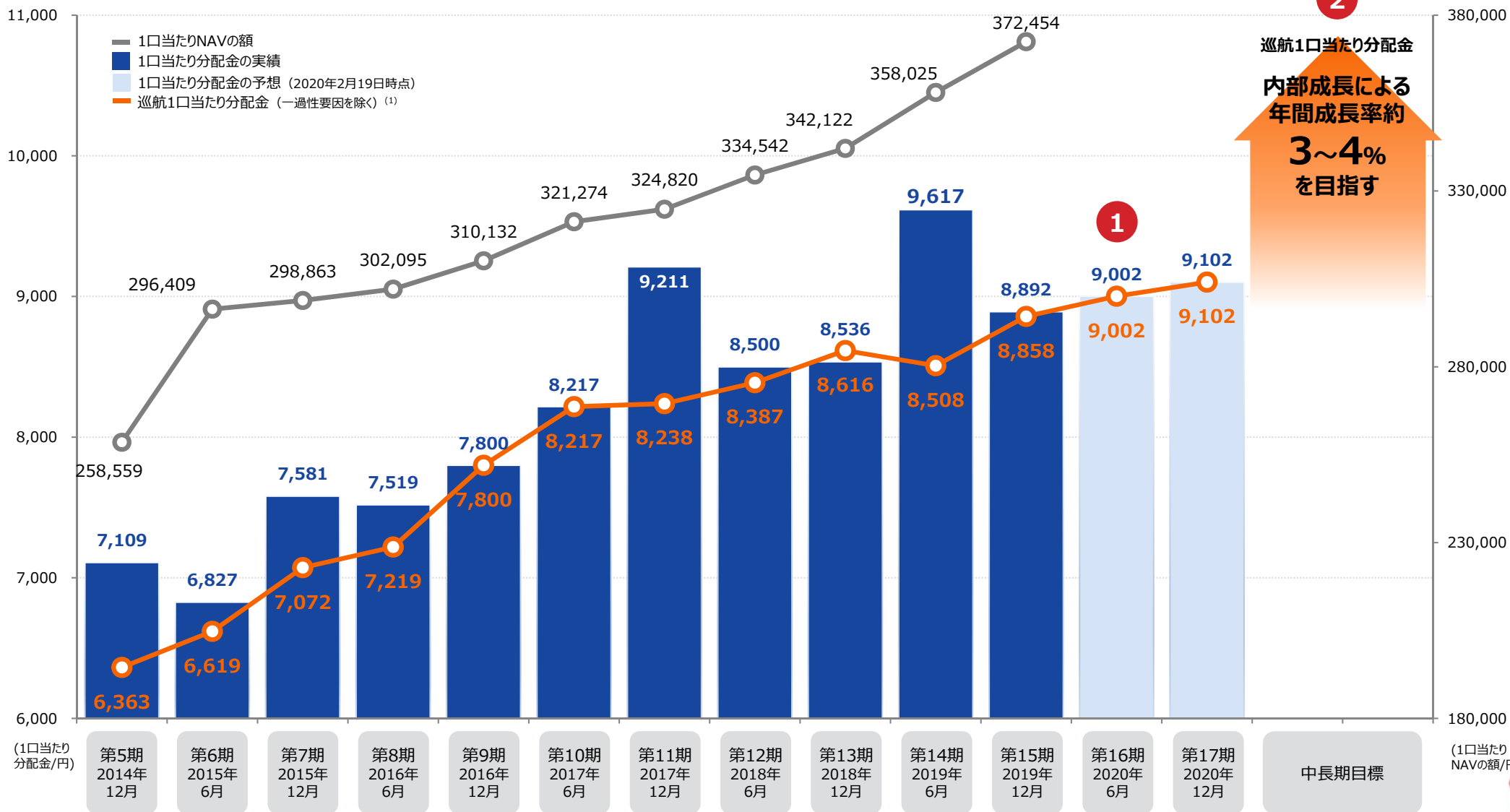
◆ 第16期（2020年6月期）予想と第17期（2020年12月期）予想の比較(c-b)

《主な変動要因》	(百万円)
営業収益の増加	+98
賃貸事業収入の増加	賃料の増加等 +104
水光熱収入の増加及び雑収入の減少	季節要因、違約金収入の剥落等 ▲4
営業費用の増加	▲55
水光熱費の増加	季節要因 ▲39
減価償却費の増加	▲23
支払手数料の減少	リーシング手数料等 +31
その他支出の増加	借地契約更新料等 ▲24

投資主価値の推移

- 1 巡航1口当たり分配金の当初目標（9,000円）の早期達成を見込む**
 - ・ポートフォリオ収益力の向上及び賃料の増額により、第15期の1口当たり分配金は8,892円（当初予想8,737円対比155円の超過達成）
 - ・第16期の1口当たり予想分配金は9,002円（当初予想8,805円対比197円の増加）
- 2 内部成長による巡航1口当たり分配金の年間成長率約3～4%の継続を目指す**

《1口当たりNAV及び1口当たり分配金の推移と中長期目標》



2
巡航1口当たり分配金
内部成長による
年間成長率約
3～4%
を目指す

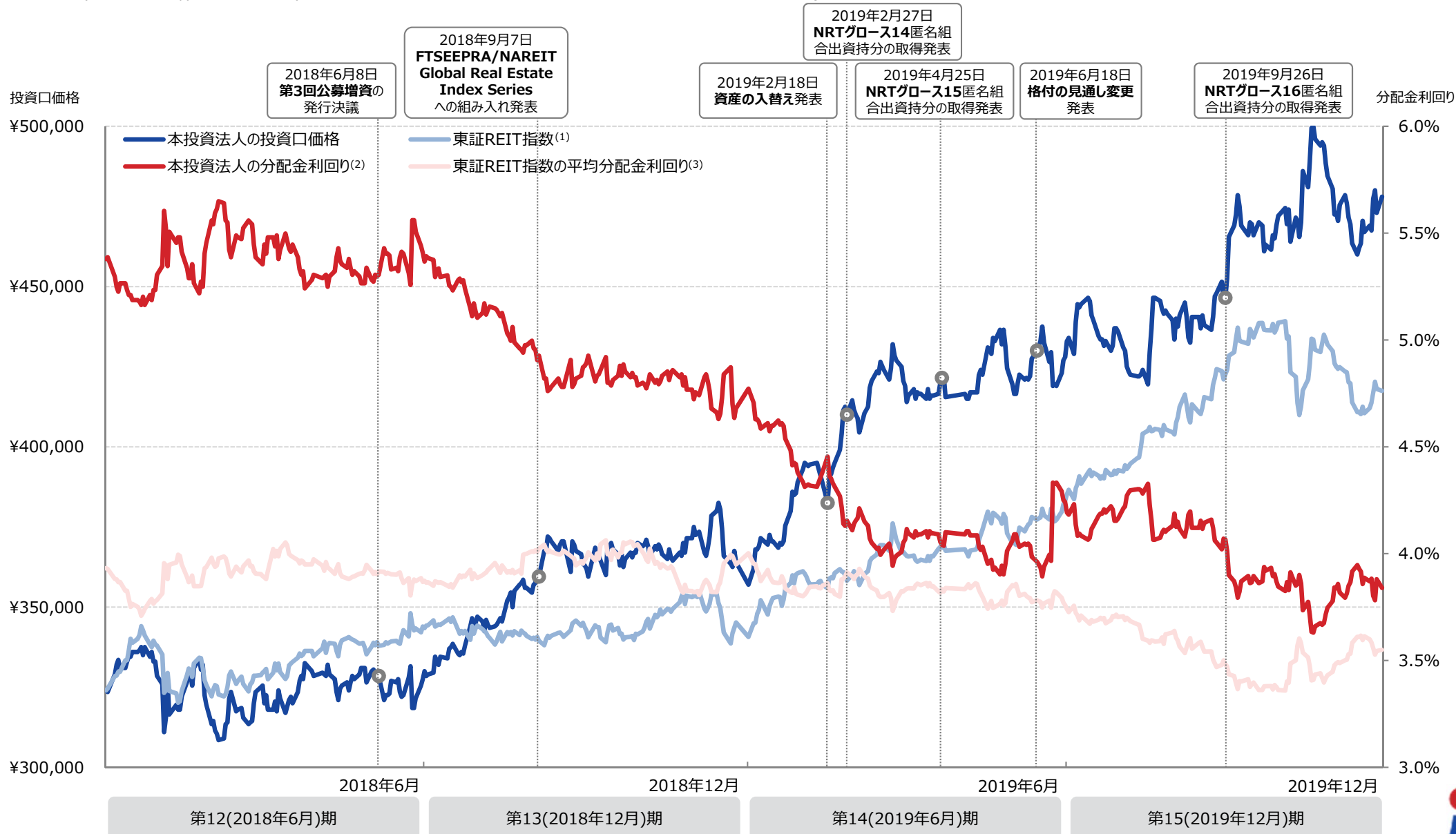
1


積極的な施策の実施による効果

3 本投資法人の投資口価格は、東証REIT指数を大きくアウトパフォーム

・成長余力等に着眼した規律ある外部成長と、三位一体マネジメントによる継続的な内部成長のポジティブスパイラルを実現

《投資口価格及び分配金利回りの東証REIT指数及び平均との対比（2018年1月～2019年12月）》





2. 第15期（2019年12月期）の運用状況と今後の成長戦略

パイプラインの状況

4 「ブリッジファンド」と「スポンサーのウエアハウジング機能」の双方を活用、ダブルエンジンによる成長ポテンシャルの拡大
 ・ポートフォリオファイニング戦略、及び将来の外部成長に寄与するパイプラインは、第15期末時点で179億円、2020年1月末日時点で222億円

●NRTグロース16



●リードシー御殿山 ●リードシー飯田橋 ●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

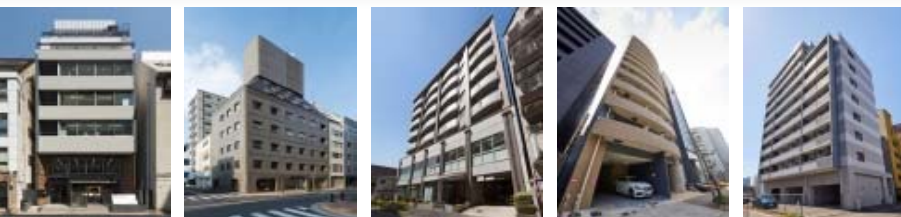
●スポンサーウエアハウジング（2020年1月31日）



●ミュージアムⅡ ●マイスターハウス川崎 ●南堀江アパートメントグランデ ●南堀江アパートメントシエロ ●南堀江アパートメントリオ ●リエス鶴舞

● オフィス
 ● 住宅
 ● 商業施設

●NRTグロース15



●築地フロント ●八丁堀リバーゲート ●DeLCCS KASAI ●セレニテ新大阪 ●マリオン城西

●NRTグロース14



●天翔新橋5丁目ビル ●tanosio shin-yokohama

優先交渉価格合計額
 (2020年1月末日時点)

222億円

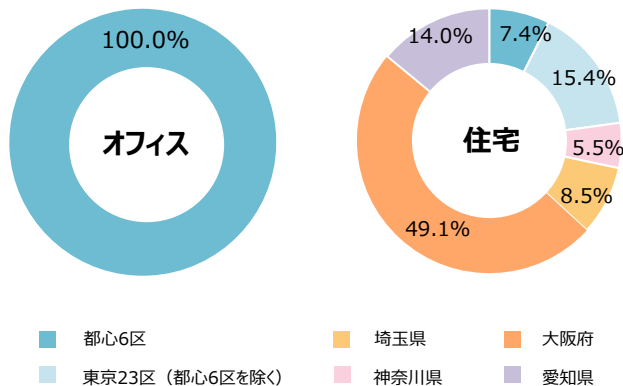
パイプライン
 平均想定NOI利回り⁽¹⁾

4.3%
 (償却後：3.9%)

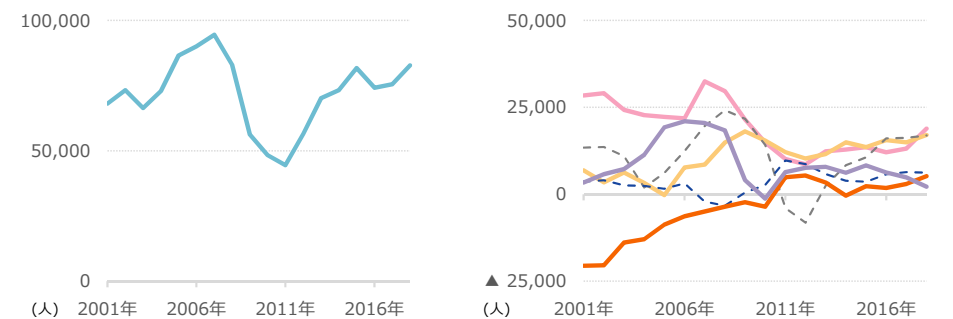
パイプライン平均築年数
 (第15期末時点)

17.7年

《パイプラインの地域別割合》



《都市別転入超過数推移（2001年～2018年）》



参照：総務省 平成30年住民基本台帳人口移動報告

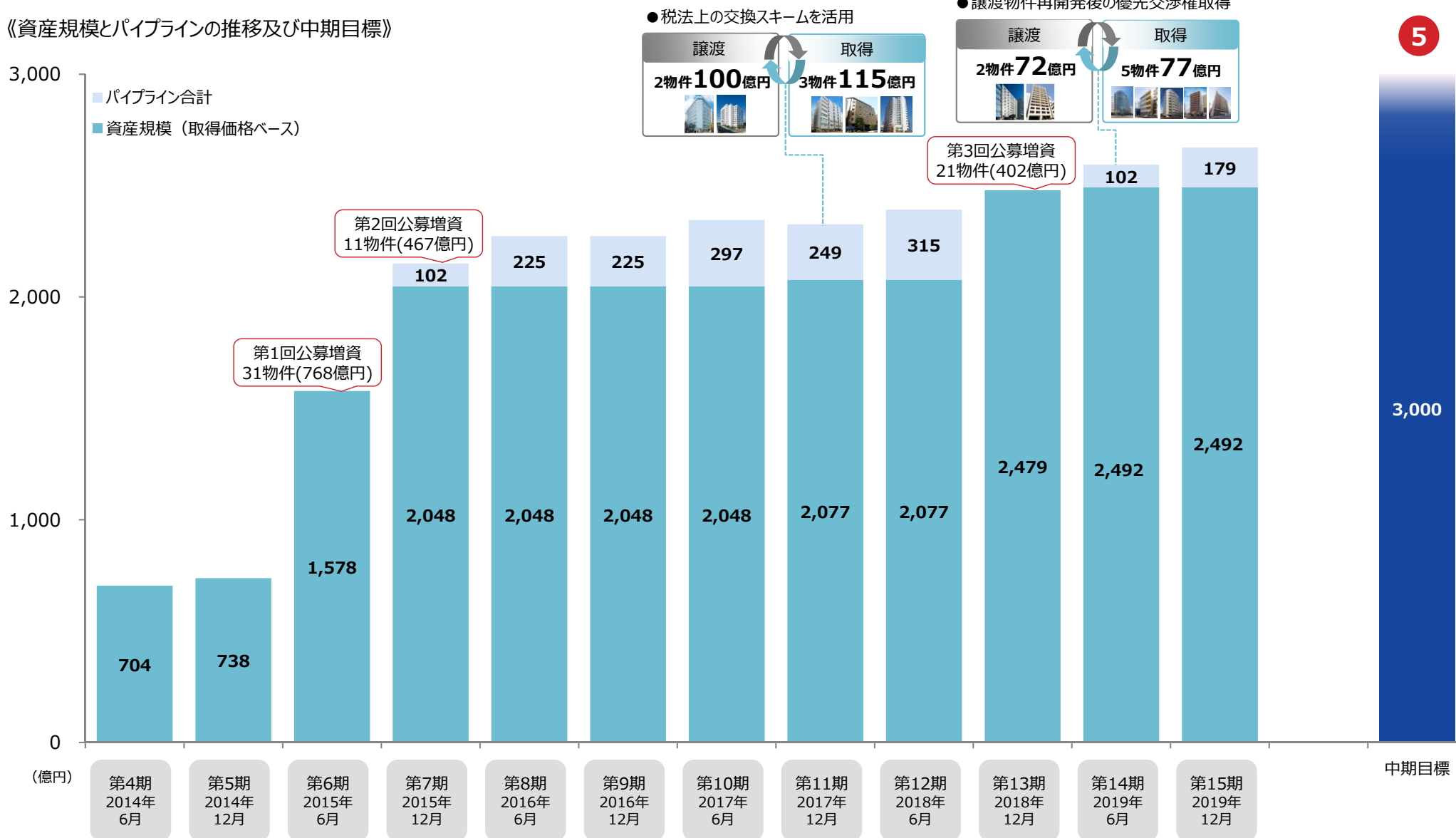
資産規模の推移

5 規律を堅持した外部成長を積み重ね、中期的に資産規模3,000億円を目指す

6 ポートフォリオ・リファイニング戦略の遂行

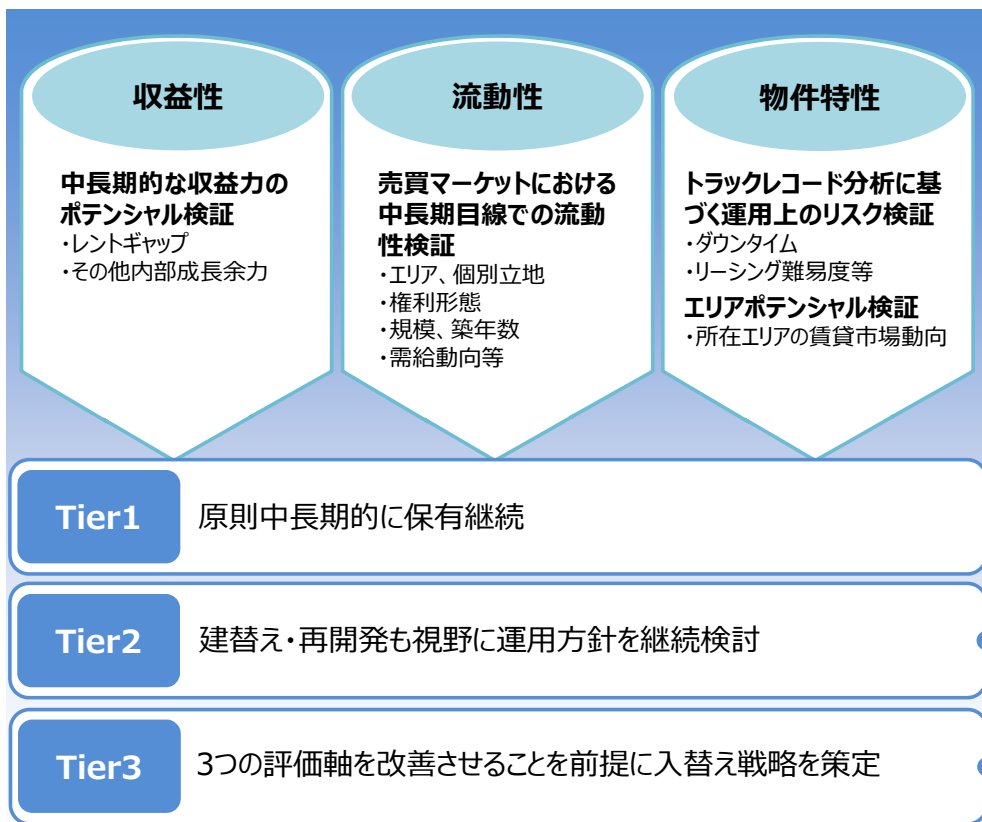
・ティアリングプロジェクトの結果に基づき、パイプライン等も活用の上、資産の入替えを実施し、将来的なマーケット環境の変化に備えるべく強固なポートフォリオを構築する

《資産規模とパイプラインの推移及び中期目標》



《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、Tier1からTier3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、賃貸市場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

《ポートフォリオ・リファイニング戦略の概要》

資産の入替え

Tier3に分類された資産を主な対象として、ポートフォリオ・クオリティを向上させる新たな物件との入替えを実施

① ポートフォリオ・クオリティの向上

収益性や物件特性に鑑み、ポートフォリオ全体のクオリティを向上

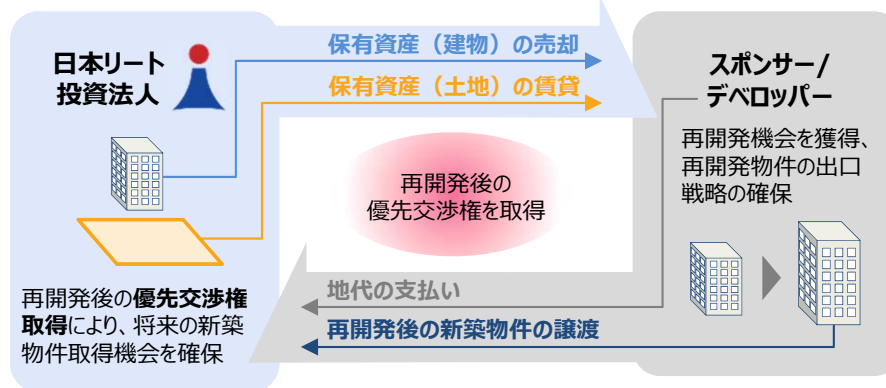
② 投資主還元と中長期的な投資主価値の向上

- ◆ **(1)中長期的な投資主価値の向上と、(2)既存投資主に対する還元の双方に配慮した資産入替え戦略の策定**
 - ・ 物件売却益の分配金による還元
 - ・ 法人税法第50条による「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入（交換スキーム）」規定の活用による取得物件の簿価圧縮
- ◆ **ストックを活かした循環モデルの構築**
物件の売却時に売却先による再開発（建替え）後の新築物件に係る優先交渉権を取得することで将来の新築物件取得機会を確保

社会資本循環再生モデル（底地スキームの活用）

老朽化した社会資本を再生させる意義を追究

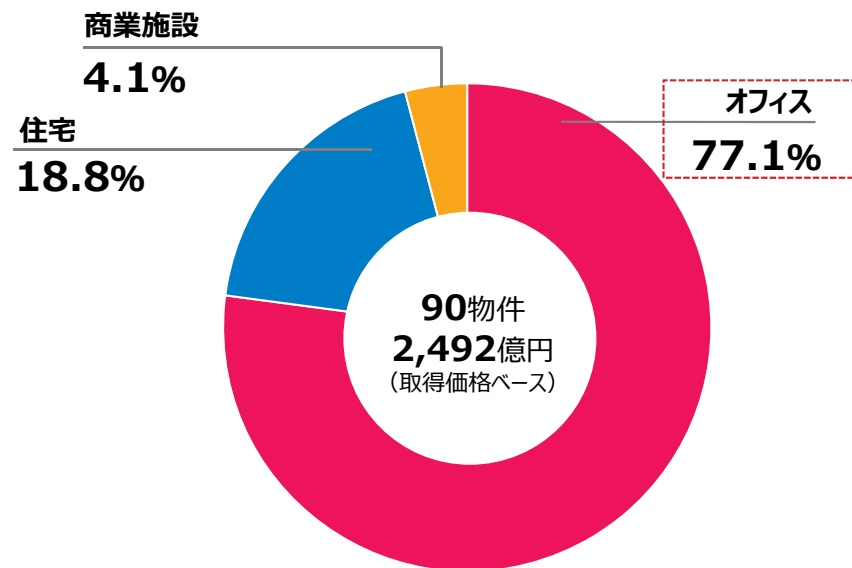
- ✓ 既存物件の底地を活用、または新規物件の底地の取得
- ✓ 将来における新築物件の取得機会を創出し、ポートフォリオ・クオリティの向上を目指す



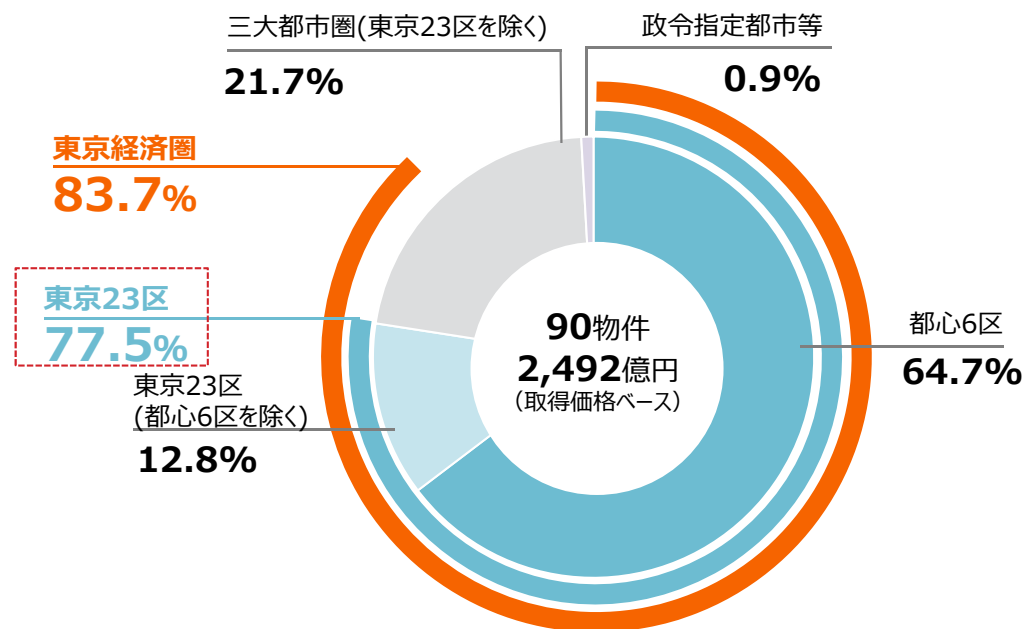
ポートフォリオ概要 (第15期末時点)

7 都心の中規模オフィスを中心とした磐石なポートフォリオ

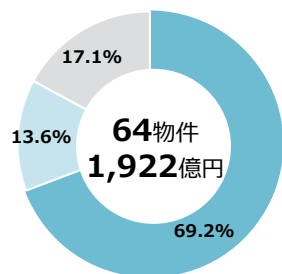
《ポートフォリオの用途別割合》



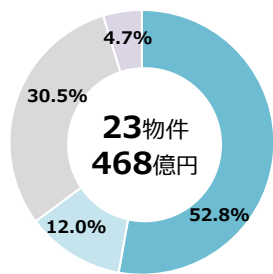
《ポートフォリオの地域別割合⁽¹⁾》



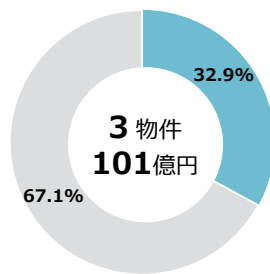
《オフィス地域別割合》



《住宅地域別割合》



《商業施設地域別割合》

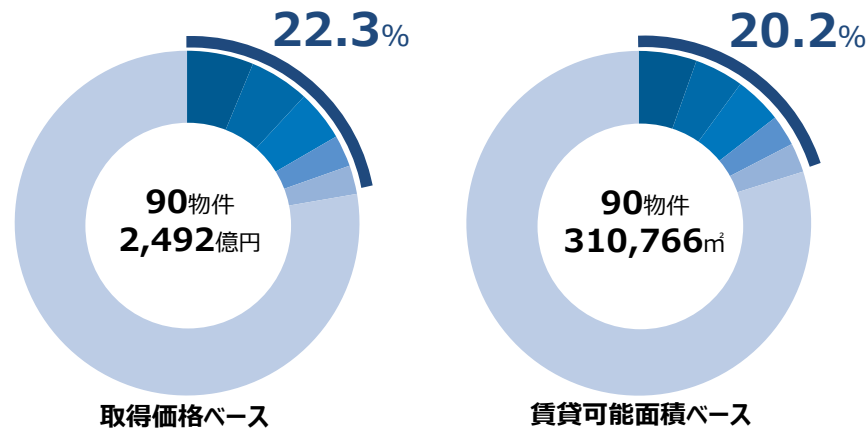


- 都心6区
- 東京23区(都心6区を除く)
- 三大都市圏(東京23区を除く)
- 政令指定都市等

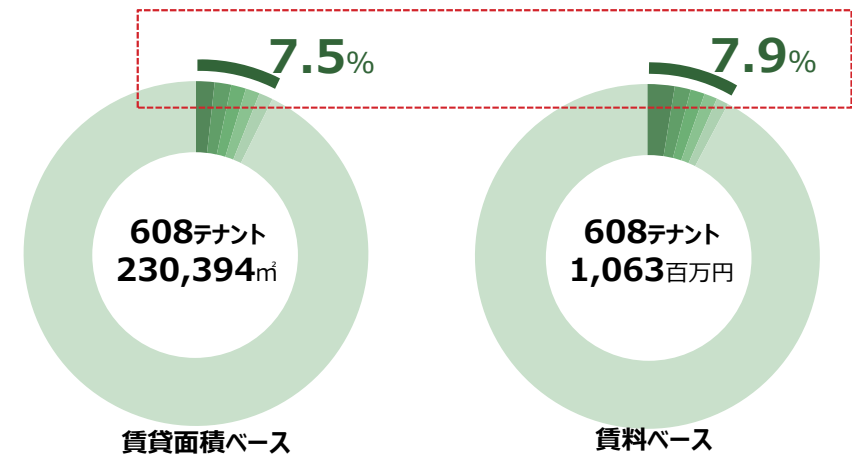
リスク分散の状況（第15期末時点）

8 J-REITトップクラスのリスク耐性（物件分散/テナント分散）を維持

《物件分散の状況（上位5物件の割合）》



《テナント分散の状況（上位5テナントの比率⁽¹⁾）》



《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	6.3%
2	FORECAST新宿SOUTH	13,990	5.6%
3	タワーコート北品川	11,880	4.8%
4	芝公園三丁目ビル	7,396	3.0%
5	ホームットホライズンビル	6,705	2.7%

《上位5テナントの状況（賃貸面積ベース）》

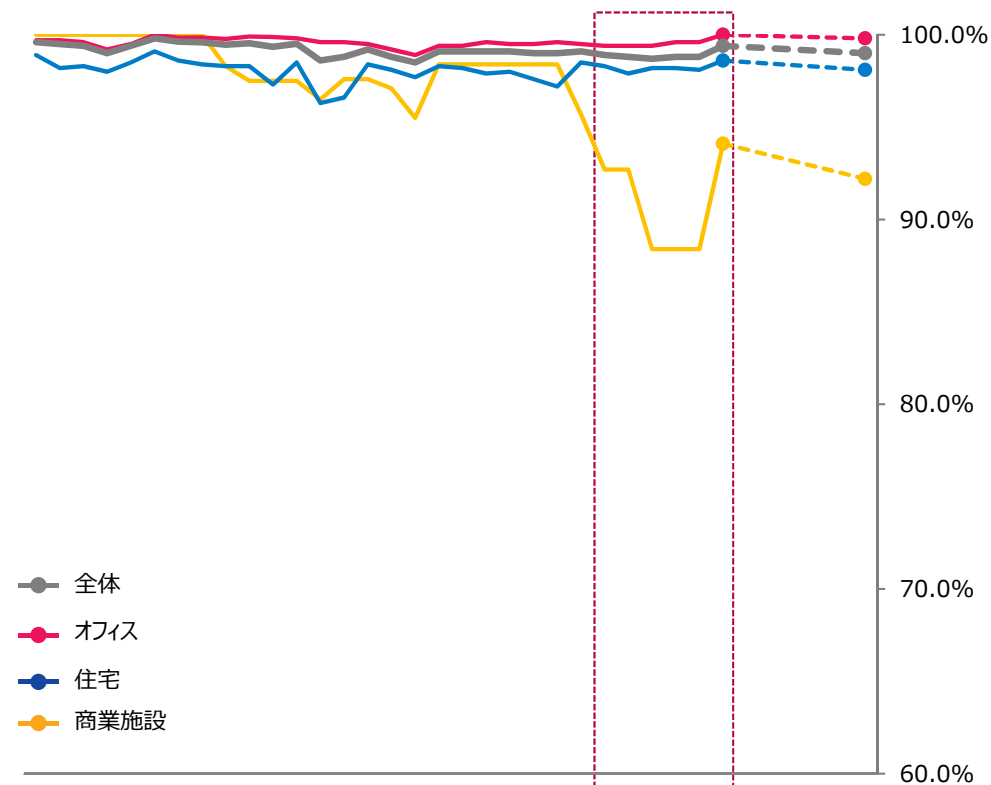
	物件名称	業種	賃貸面積 (㎡)	割合
1	FORECAST新宿AVENUE FORECAST新宿SOUTH	情報通信業	4,438.55	1.9%
2	芝公園三丁目ビル	情報通信業	3,559.85	1.5%
3	板橋本町ビル	サービス業	3,189.12	1.4%
4	ピジョンビル	製造業	3,022.25	1.3%
5	サンワールドビル	不動産業	3,012.86	1.3%

稼働率とフリーレント期間の推移

9 契約稼働率、賃料稼働率共に高稼働を維持

- ・中規模オフィスマーケットの逼迫を背景に、オフィス稼働率は100%を達成
- ・戦略的なリーシング活動により、第15期末の商業施設稼働率は予想対比5.7%の増加

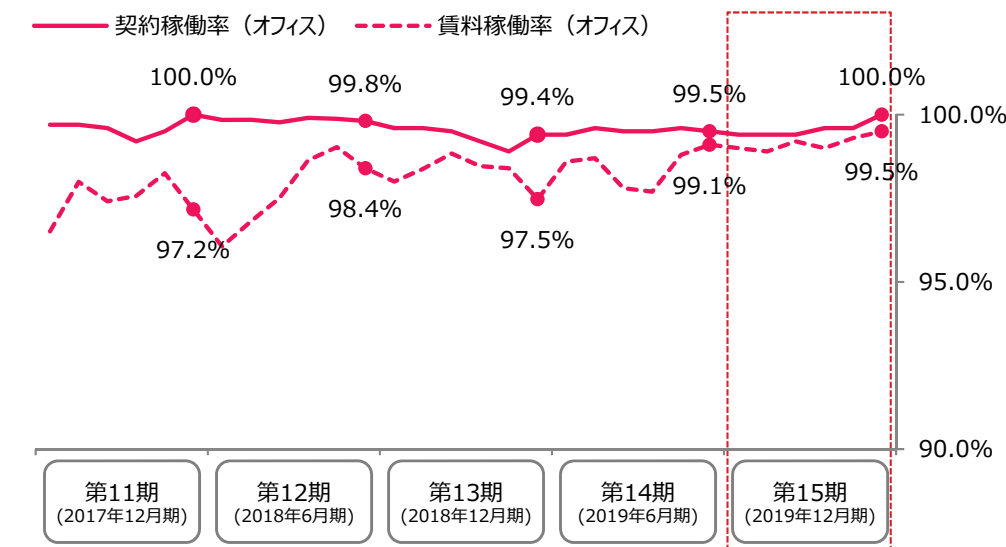
《稼働率の推移》



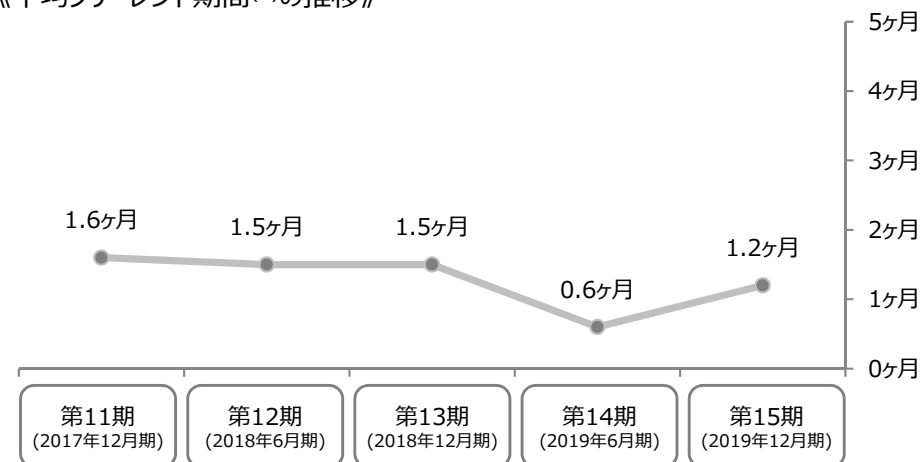
● 全体
● オフィス
● 住宅
● 商業施設

第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	
99.8%	99.5%	99.1%	99.1%	99.4%	99.0%	全体
100%	99.8%	99.4%	99.5%	100.0%	99.8%	オフィス
99.1%	98.5%	98.3%	98.5%	98.6%	98.1%	住宅
100%	97.5%	98.4%	95.7%	94.1%	92.2%	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⁽¹⁾の推移》



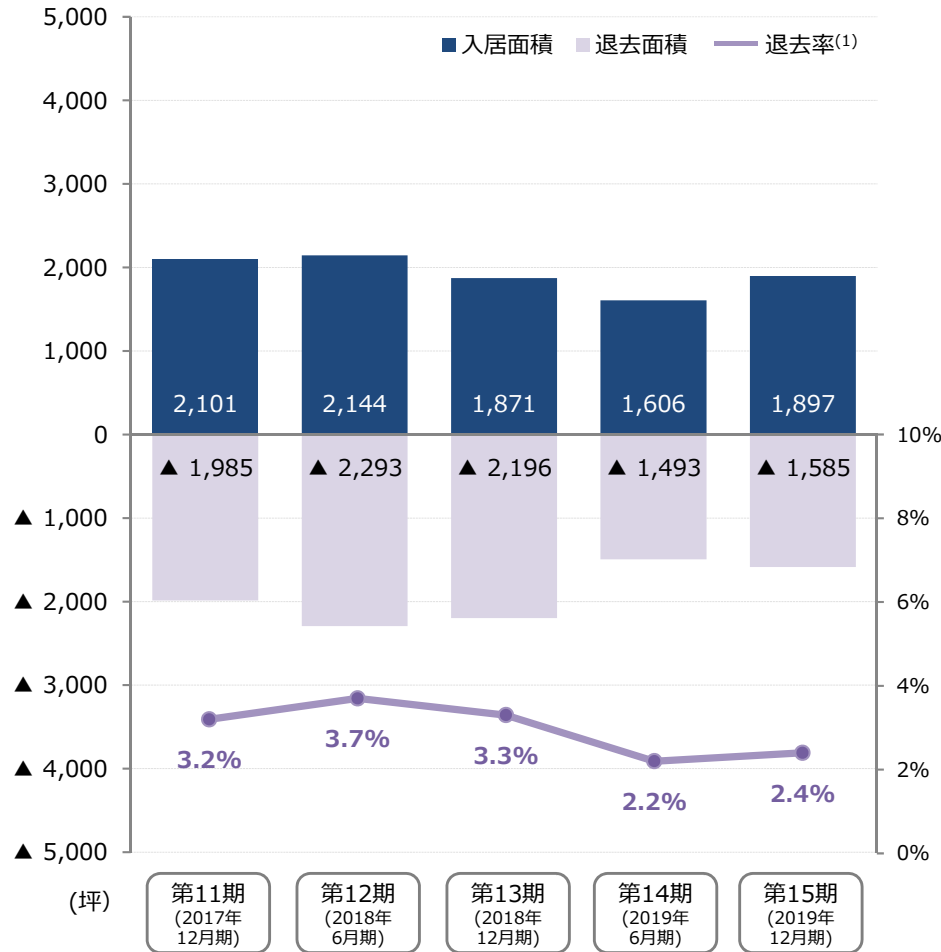
テナント入退去状況 及びテナント入替え時の賃料増減の推移

10 テナント入替え時の賃料増減率は引き続き上昇

・中規模オフィスマーケットの逼迫、及び高い物件競争力を背景に、オフィス・住宅共にテナント入替え時の賃料上昇傾向が継続

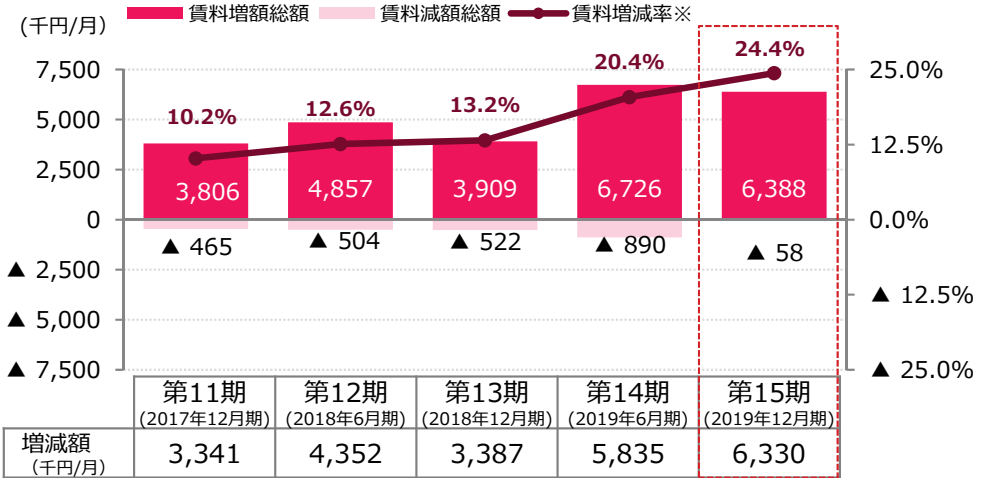
《テナント入退去の状況と退去率の推移（オフィス）》

※第15期末 総賃貸可能面積(オフィス物件):66,670坪

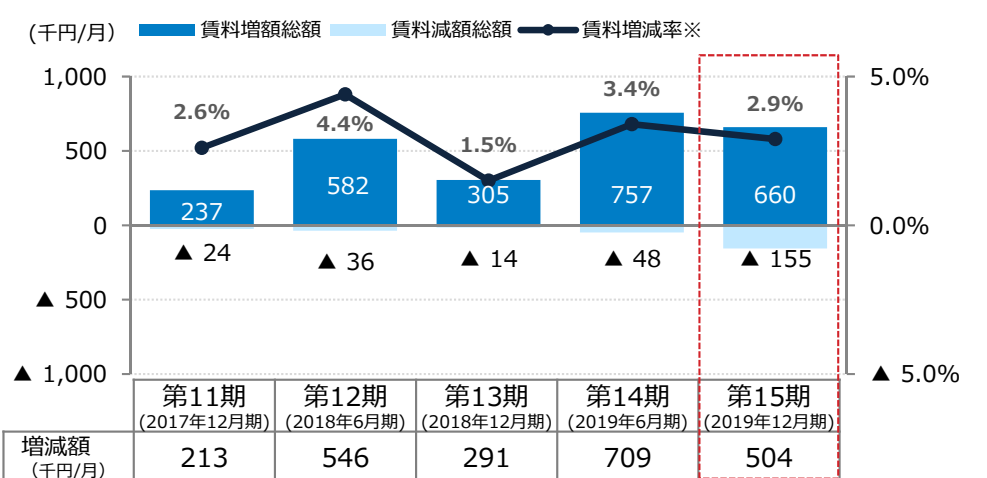


《テナント入替え時の月額賃料増減額の推移》

● オフィス



● 住宅⁽²⁾

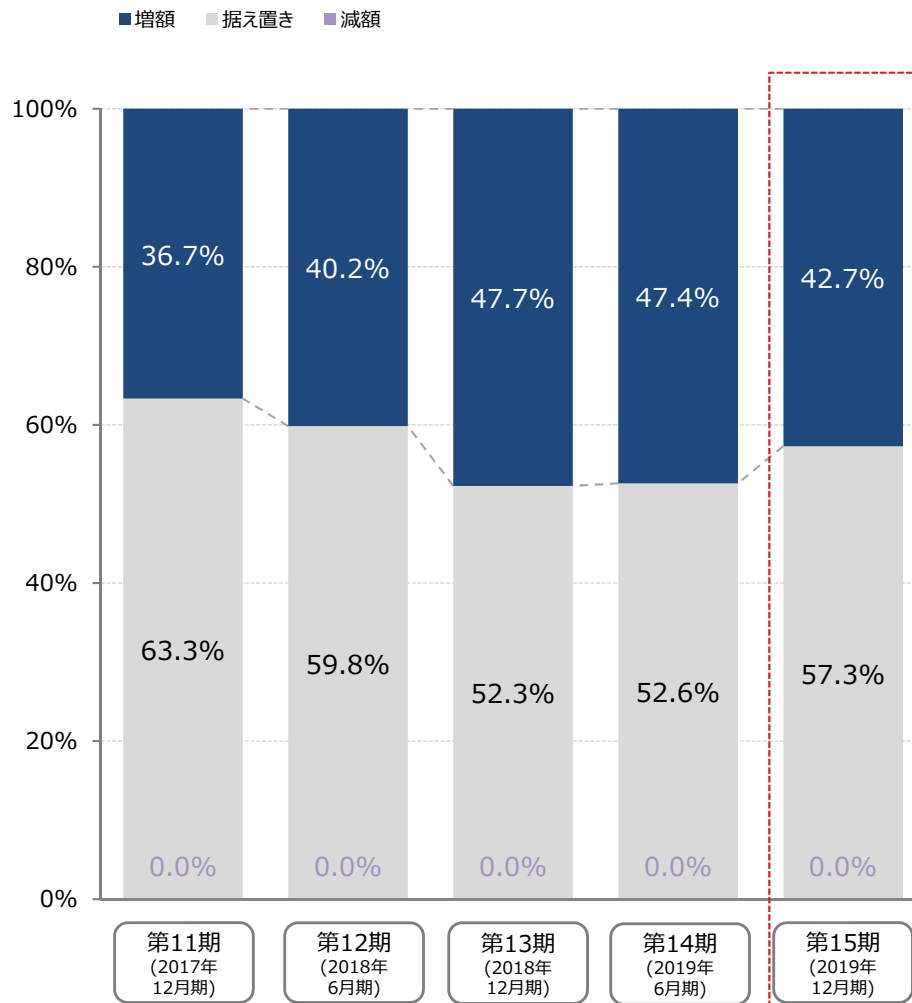


※「賃料増減率」は (テナント入替後の賃料総額 - テナント入替前の賃料総額) ÷ テナント入替前の賃料総額 として各期計算しています。

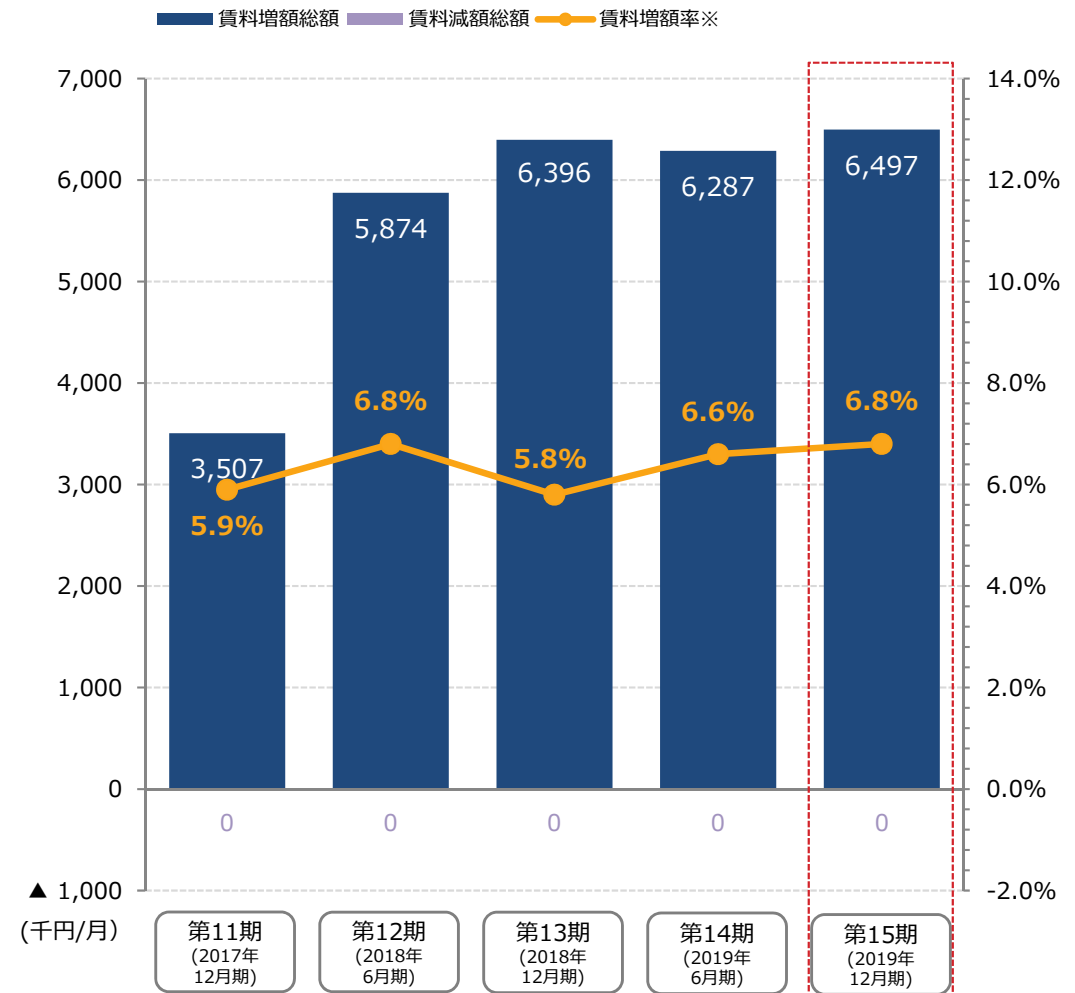
賃料増額改定の実績 及び月額賃料増減額の推移 (オフィス)

11 契約更新時の賃料更改においても賃料の増加傾向は継続
 ・第15期は、対象面積15,180坪 (151テナント) 中、42.7%にあたる6,477坪 (60テナント) で賃料増額に成功

《賃料増額改定の実績 (面積) (1)》



《賃料改定による月額賃料増減額の状況》

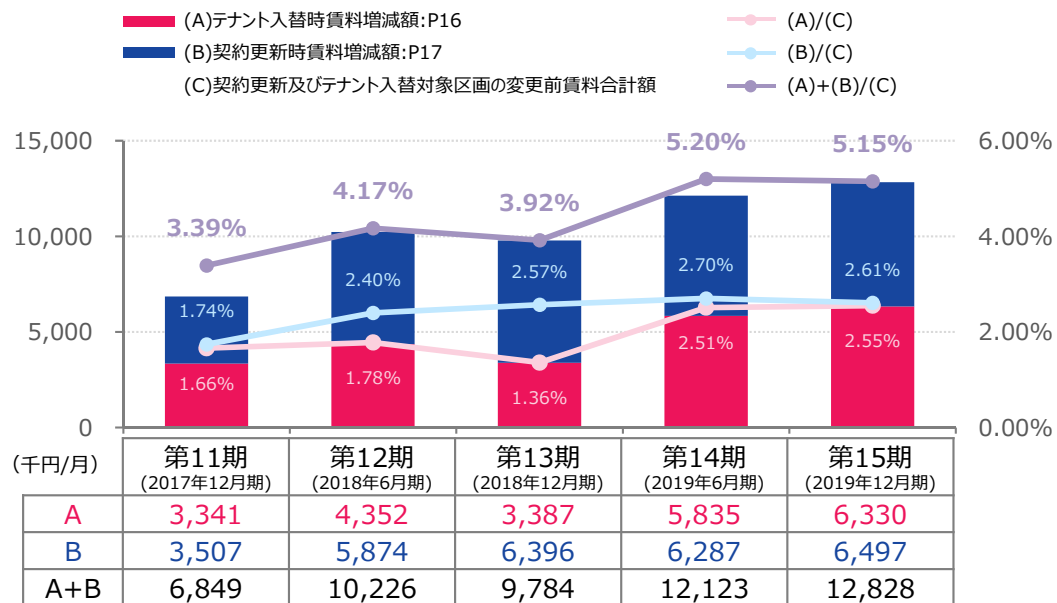


※「賃料増額率」は (賃料増額改定をしたテナントの増額後の賃料総額 - 賃料増額改定をしたテナントの増額前の賃料総額) ÷ 賃料増額改定をしたテナントの増額前の賃料総額 として各期計算した数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。

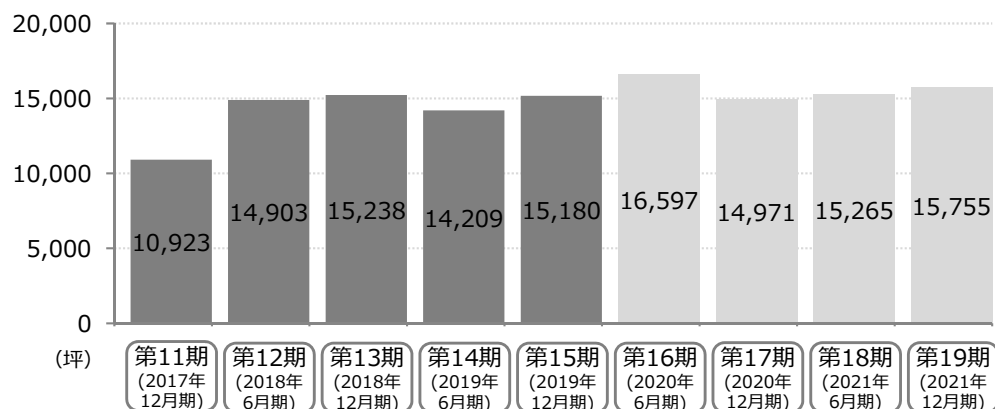
賃料増減率とレントギャップの推移（オフィス）

12 マーケット賃料の上昇によりレントギャップは拡大 ・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

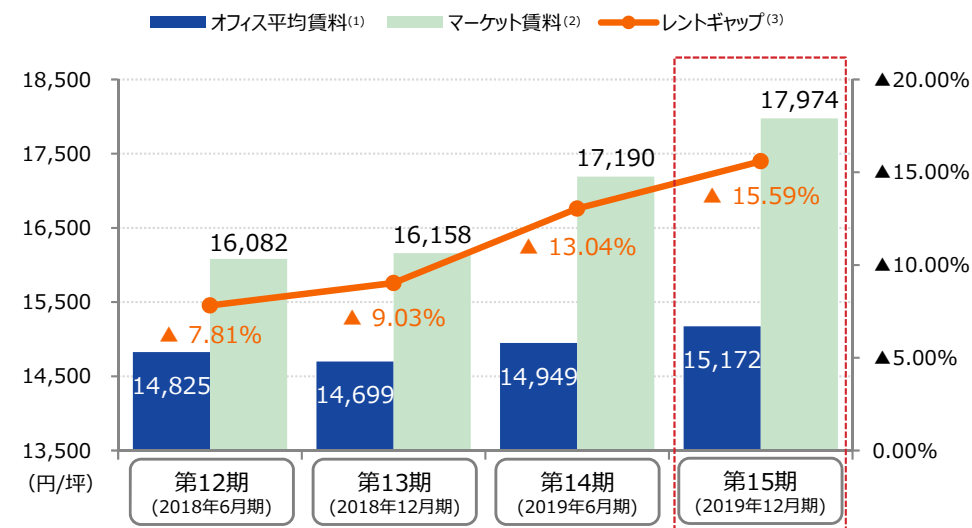
《賃料増減率の推移(オフィス)》



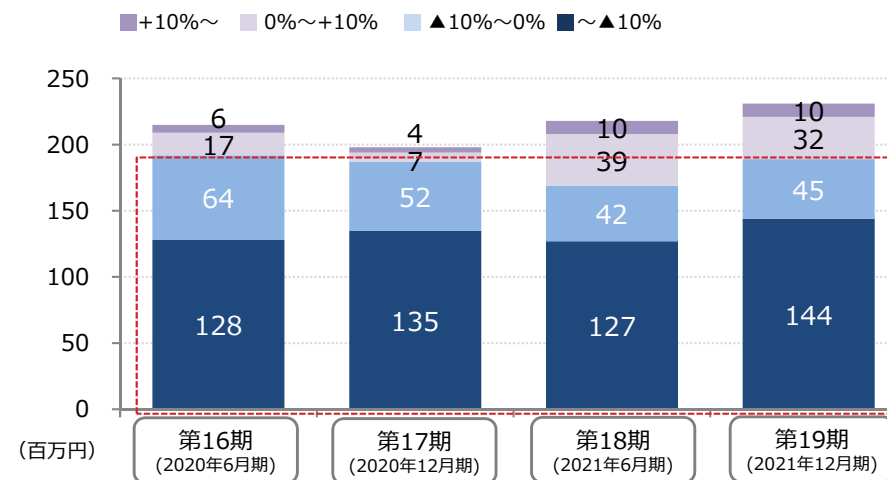
《賃料改定対象面積の推移(オフィス)》



《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



13 内部成長のサブドライバーであるエンジニアリング・マネジメントは計画的に実施
 ・資金余力を残しながら減価償却額を最大限有効活用

エンジニアリング・マネジメントの概要

- ◆ 計画的設備投資：長期にわたる資産価値の維持・向上に必要な設備の修復、更新及びメンテナンス
- ◆ 戦略的バリューアップ投資：

物件収益力の向上 賃料増額/増収施策等

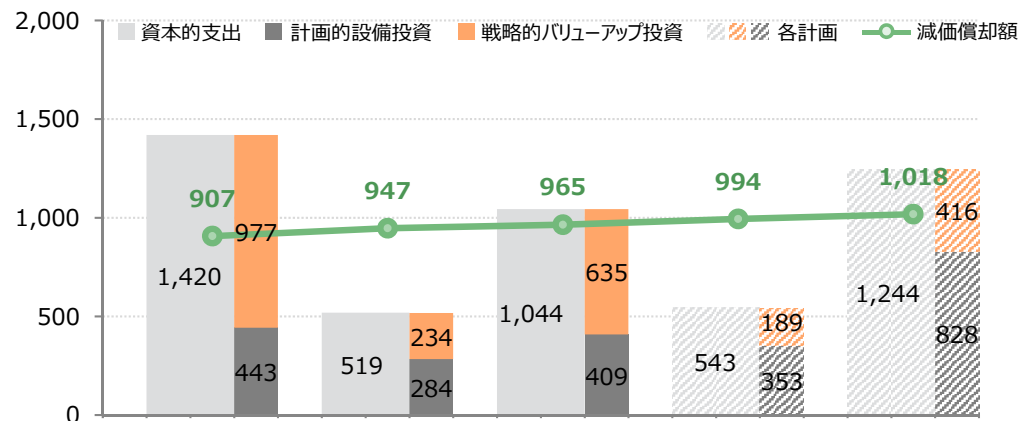
コスト削減 マネジメントコストの削減策

テナント満足度の向上

テナント退去リスクの極小化/リーシング期間の短縮

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

《エンジニアリング・マネジメントの計画額と原資》



(百万円)	第13期 (2018年12月期)	第14期 (2019年6月期)	第15期 (2019年12月期)	第16期 (2020年6月期)	第17期 (2020年12月期)
減価償却額 (A)	907	947	965	994	1,018
資本的支出 (B)	1,420	519	1,044	543	1,244
余剰/不足額 (A)-(B)	▲513	428	▲79	451	▲226
累計余剰額 ⁽¹⁾ (期末時点)	1,181	1,610	1,530	1,982	1,756

《戦略的バリューアップ投資の主な施策とその効果》

● 第15期（2019年12月期）の実績

新たな収入源の創出/物件収益力の向上	年間効果 (コスト)
主な施策	
(対象5物件) リニューアル工事によるバリューアップ	約279万円 (約876万円)
(対象12物件) 屋上アンテナの設置 (イトーピア清洲橋通ビル)	約810万円 (0円)
駐車場サブリース契約変更 (大宮センタービル)	約64万円 (0円)
敷得活用によるバリューアップ (スプラディット難波)	約87万円 (0円)
シェアサイクルポートの設置	約2万円 (0円)
小計	約1,244万円 (約876万円)

コスト削減	年間効果 (コスト)
主な施策	
(対象2物件) 補助金を活用した空調の更新及び照明LED化工事とグリーンリース契約の締結	約145万円 (約9,404万円*)
(対象4物件) 照明LED化工事	約323万円 (約1,616万円)
(対象3物件) 電力供給会社の変更	約20万円 (0円)
小計	約489万円 (約11,020万円)

主な施策の年間効果合計額 約1,734万円

主な施策の1口当たり分配金への寄与 合計 **+約19円/期**

● 第16期（2020年6月期）の予定

新たな収入源の創出/物件収益力の向上	年間効果 (コスト)
主な施策	
(対象2物件) 駐車場サブリース会社変更 (NORE伏見)	約31万円 (0円)
レイアウト変更による賃貸区画拡張 (タワーコート北品川)	約72万円 (約650万円)
ポスティングの集約 (スプラディット新大阪Ⅲ)	約53万円 (0円)
原付置場のサブリース化	約10万円 (0円)
小計	約167万円 (約650万円)

コスト削減	年間効果 (コスト)
主な施策	
(対象12物件) 電気事業者の変更	約2,229万円 (0円)
(対象4物件) 建物管理委託先の変更	約972万円 (0円)
小計	約3,202万円 (0円)

エンジニアリング・マネジメント

《これまで実施した主な施策》

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

実施期	施策種別	施策	年間効果額	実施期	施策種別	施策	年間効果額
第7期実績	●	(広尾リープレックス・ビズ 等) 余剰スペースを利用した看板設置	約440万円 収入増	第11期実績	●	(FORECAST品川 等) 余剰スペースを活用した賃貸区画増設	約264万円 収入増
	●	(FORECAST西新宿) 余剰スペースを有効活用した倉庫増設	約200万円 収入増		●	(目白NTビル 他) 仕様見直しによる建物管理コストの削減	約363万円 コスト減
	●	(目白NTビル) 余剰スペースを利用した駐車場増設	約250万円 収入増		●	(対象21物件) 電気事業者の変更	約1,794万円 コスト減
	年間効果合計額 (第7期実施分)		約890万円		年間効果合計額 (第11期実施分)		約2,634万円
第8期実績	●	(Shinto GINZA EAST 等) 共用部グロス貸し	約118万円 収入増	第12期実績	●	(東池袋センタービル) 用途変更に伴う賃料増	約1,195万円 収入増
	●	(ラ・ペリテ AKASAKA) 水廻りのリニューアルによる賃料単価増額	約83万円 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40物件) 電気事業者の変更	約6,083万円 コスト減		●	(FORECAST三田) 屋上アンテナ設置	約168万円 収入増
	年間効果合計額 (第8期実施分)		約6,380万円		年間効果合計額 (第12期実施分)		約3,128万円
第9期実績	●	(対象20物件) 駐車場サブリース会社切り替え	約2,719万円 収入増	第13期実績	●	(グリーンオーク九段) エレベーター仕様変更による賃料増	約1,174万円 収入増
	●	(対象8物件) 節水器導入	約370万円 コスト減		●	(FORECAST桜橋 等) 共用部LED化工事	約345万円 コスト減
	●	(対象16物件) 仕様見直しによる建物管理コストの削減	約946万円 コスト減		●	(FORECAST新宿SOUTH 等) 余剰スペースを活用した賃貸区画増設	約208万円 収入増
	年間効果合計額 (第9期実施分)		約4,680万円		年間効果合計額 (第13期実施分)		約1,990万円
第10期実績	●	(対象13物件) 電気事業者の変更	約2,967万円 コスト減	第14期実績	●	(対象25物件) 電気事業者の変更	約5,414万円 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 収入増		●	(三井住友銀行高麗橋ビル) 建物管理委託先の変更	約154万円 コスト減
	●	(タワーコート北品川 等) 共用部LED化	約627万円 コスト減		●	(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
	年間効果合計額 (第10期実施分)		約4,797万円		年間効果合計額 (第14期実施分)		約5,781万円

第7期から第15期までに実施のエンジニアリングマネジメント

年間効果額累計 約**3.2**億円

《テナント満足度向上に関する取組み事例》

経済効率性及び環境に配慮した効果的なテナント満足度向上策を実施

●● シェアサイクルポートの設置

FORECAST新宿SOUTH
スプラディット難波等

- ・入居者及び近隣住民の利便性及び健康の向上
- ・温室効果ガスの排出の少ない自転車の利用促進に寄与



●● 傘シェアリングサービス導入

FORECAST新宿AVENUE
FORECAST西新宿等

- ・テナントの利便性向上
- ・傘の共有による廃棄物削減に寄与



●●● グリーンリース契約の締結

目白NTビル、その他複数物件

- ・高エネルギー効率の空調機器や照明等を導入し環境に配慮
- ・グリーンリース契約の締結により収益力の向上とテナント満足度の向上（コスト削減）を実現

●● 喫煙ルーム、リフレッシュメントルームの設置

FORECAST新宿SOUTH、板橋本町ビル、FORECAST品川、イトーピア清洲橋通ビル等

- ・テナントの快適性向上
- ・路上喫煙の防止による環境の改善
- ・一部協賛企業の補助金を活用し効果的に施策を実現



14 財務基盤の更なる強化

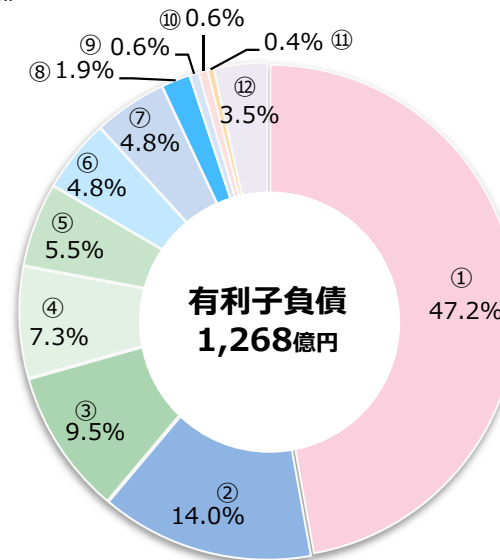
・コストとのバランスを勘案した借入期間の長期化、及びコミットメントラインの設定を実行

15 格付けの継続的な向上を目指す

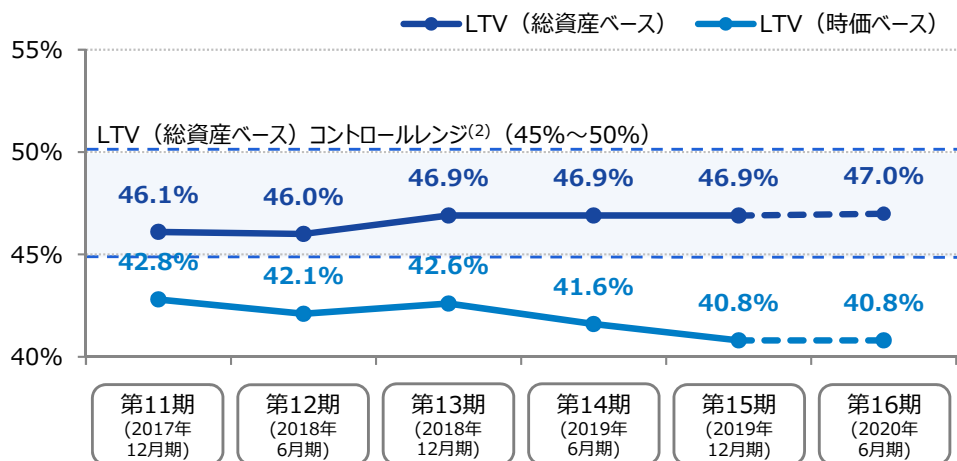
《有利子負債の状況》

	第13期	第14期	第15期
有利子負債総額	126,170百万円	126,870百万円	126,870百万円
借入金	122,670百万円	122,370百万円	122,370百万円
投資法人債	3,500百万円	4,500百万円	4,500百万円
長期有利子負債比率	100%	99.5%	100%
固定金利比率	100%	99.5%	100%
格付け	A (安定的)	A (ポジティブ)	
コミットメントライン	-		3,000百万円

《借入先一覧》



《LTVの実績と予想(1)》



金融機関名	比率	借入金合計 1,223億円 (10行+1社)
① 三菱UFJ銀行	47.2%	
② みずほ銀行	14.0%	
③ 三井住友銀行	9.5%	
④ りそな銀行	7.3%	
⑤ 三井住友信託銀行	5.5%	
⑥ 新生銀行	4.8%	
⑦ みずほ信託銀行	4.8%	
⑧ 日本政策投資銀行	1.9%	
⑨ あおぞら銀行	0.6%	
⑩ 野村信託銀行	0.6%	
⑪ 明治安田生命保険	0.4%	
⑫ 投資法人債	3.5%	投資法人債総額 45億円
(内訳)	金額	
第1回投資法人債	10年 10億円	
第2回投資法人債	7年 10億円	
第3回投資法人債	10年 15億円	
第4回投資法人債	10年 10億円	

有利子負債総額 1,268億円

財務運営

《第15期中実行のファイナンスの概要》

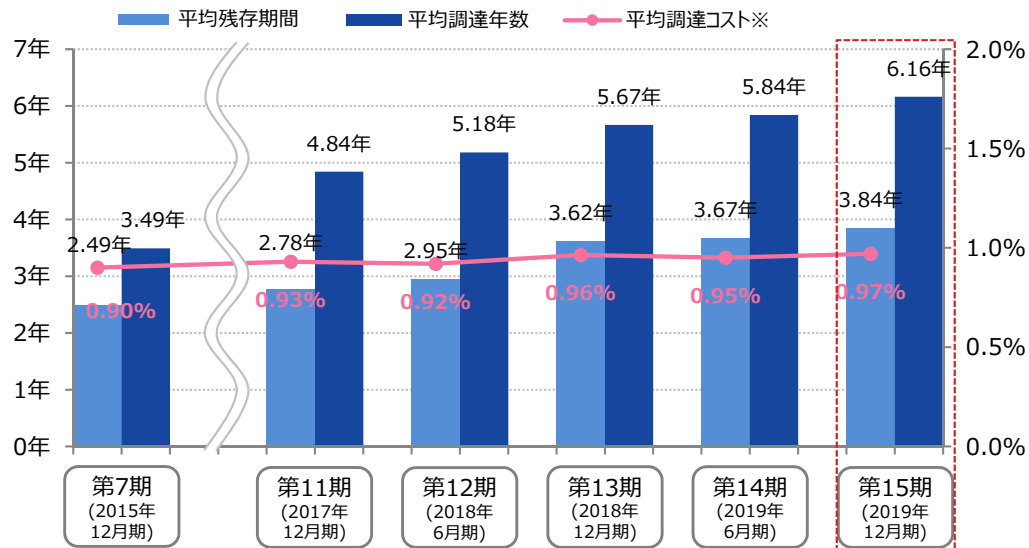
● リファイナンスの概要

金額 (百万円)	借入 期間	利率	金額 (百万円)	借入 期間	利率
700	5か月	全銀協1か月日本円 TIBOR+0.20%	5,400	6年	0.4255% (金利スワップによる固定)
11,000	4年	0.54175% (金利スワップによる固定)	6,300	7年	0.5375% (金利スワップによる固定)

● コミットメントライン設定の概要

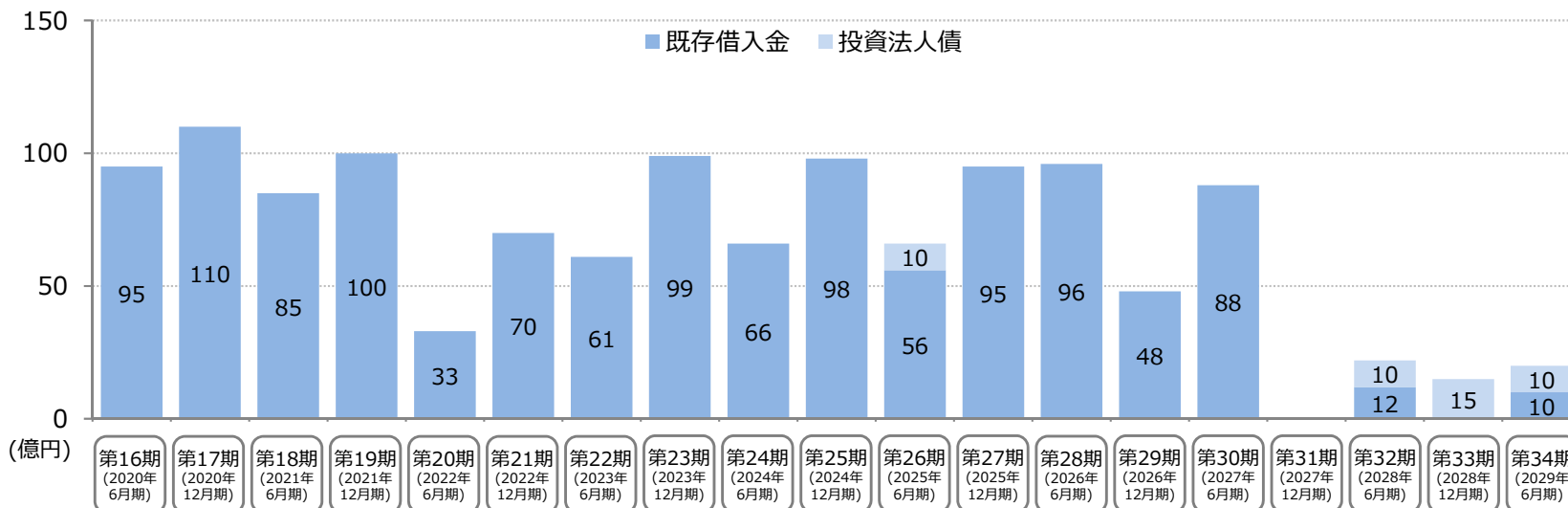
借入極度額	3,000百万円
契約締結日	2019年12月27日
契約期間	2020年1月14日から2022年1月13日まで
契約形態	シンジケーション方式のコミットメントライン契約
参加金融機関	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行
担保・保証の有無	無担保・無保証

《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》



《格付けの状況》

株式会社日本格付研究所 (JCR)
長期発行体格付

A
(ポジティブ)

2020年春に年次レビューの見直し



3.第15期（2019年12月期）の決算関連データ

第15期（2019年12月期）決算の概要

(百万円)	第14期 (2019年6月期) 実績	第15期 (2019年12月期) 予想	第15期 (2019年12月期) 実績	第15期実績 第14期実績 比較 (増減金額)	第15期実績 第15期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	c-a	c-b
営業収益	8,982	8,645	8,634	▲348	▲11
賃貸事業収入	7,798	7,889	7,919	+120	+29
その他賃貸事業収入	689	751	709	+19	▲42
不動産等売却益	494	-	-	▲494	-
受取配当金	0	3	5	+5	+1
営業費用	▲4,027	▲4,063	▲3,992	+35	+71
営業利益	4,955	4,581	4,642	▲313	+60
営業外収益	5	3	4	▲1	+1
営業外費用	▲634	▲652	▲646	▲11	+5
経常利益	4,326	3,932	4,000	▲325	+68
当期純利益	4,326	3,931	4,000	▲326	+68
1口当たり分配金	9,617円	8,737円	8,892円	▲725円	+155円
NOI	6,267	6,380	6,431	+163	+50
1口当たりFFO⁽¹⁾	10,628円	10,904円	11,049円	+421円	+145円
運用日数	181日	184日	184日	-	-

◆ 第14期（2019年6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 ▲348	
・賃貸事業収入の増加	+120 (物件入替による増収+35)
・水道光熱費収入の増加	+36 (季節要因)
・雑収入の減少	▲17 (前期受領した保険金及び違約金収入の剥落)
・不動産等売却益の減少	▲494
・受取配当金の増加	+5 (匿名組合出資による配当収入)
・その他	+0
◆ 営業費用の増加 +35	
・水道光熱費の増加	▲12 (季節要因)
・修繕費の減少	+46 (前期大規模外壁修繕の剥落▲38)
・租税公課の減少	+3
・減価償却費の増加	▲17
・リーシング費用の増加	▲18
・資産運用報酬の増加	▲19
・控除対象外消費税の減少	+30
・その他	+23
◆ 営業外費用の増加 ▲11	
・借入関連費用の増加	▲8
・投資法人債関連費用の増加	▲3 (第4回投資法人債関連)

◆ 第15期（2019年12月期）予想との比較(c-b)

変動要因 (百万円)	備考
◆ 営業収益の減少 ▲11	
・賃貸事業収入の増加	+29
・水道光熱費収入の減少	▲25 (使用量の減少)
・雑収入の減少	▲15 (原状回復費用不発生▲29、更新料増)
・受取配当金の増加	+1
◆ 営業費用の減少 +71	
・建物管理委託費(PBM Fee)の減少	+20
・水道光熱費の減少	+36 (使用量の減少)
・修繕費の減少	+29
・減価償却費の減少	+3
・リーシング費用の増加	▲28
・その他賃借料 (外部駐車場) の減少	+4 (駐車場改修に伴う代替駐車場代の不発生)
・資産運用報酬の増加	▲3 (NOI増加による費用増)
・その他	+8
◆ 営業外費用の減少 +5	
・借入関連費用の減少	+5 (コミットメントライン関連費用が期間按分)
・投資法人債関連費用の減少	+0

第16期（2020年6月期）及び第17期（2020年12月期）予想の概要

(百万円)	第15期 (2019年12月期) 実績	第16期 (2020年6月期) 予想	第17期 (2020年12月期) 予想	第16期予想 第15期実績 比較 (増減金額)	第17期予想 第16期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	b-a	c-b
営業収益	8,634	8,680	8,779	+46	+98
貸貸事業収入	7,919	7,976	8,080	+57	+104
その他貸貸事業収入	709	698	693	▲11	▲4
不動産等売却益	-	-	-	-	-
受取配当金	5	6	4	+0	▲1
営業費用	▲3,992	▲3,997	▲4,053	▲5	▲55
営業利益	4,642	4,682	4,725	+40	+42
営業外収益	4	-	-	▲4	-
営業外費用	▲646	▲631	▲629	+14	+2
経常利益	4,000	4,051	4,096	+50	+44
当期純利益	4,000	4,050	4,095	+50	+44
1口当たり分配金	8,892円	9,002円	9,102円	+110円	+100円
NOI	6,431	6,512	6,571	+81	+58
1口当たりFFO	11,049円	11,227円	11,386円	+178円	+159円
運用日数	184日	182日	184日	-	-

◆ 第15期(2019年12月期)実績と第16期(2020年6月期)予想との比較(b-a)

変動要因 (百万円)	備考
◆ 営業収益の増加	+46
・貸貸事業収入の増加	+57 (賃上げ・早期リーシング等による収入増)
・水道光熱費収入の減少	▲37 (季節要因)
・雑収入の増加	+26 (解約違約金収入の発生+33)
◆ 営業費用の増加	▲5
・水道光熱費の減少	+44 (季節要因)
・修繕費の増加	▲3
・租税公課の増加	▲18
・減価償却費の増加	▲29
・リーシング費用の減少	+16
・資産運用報酬の減少	+6
・その他	▲23
◆ 営業外費用の減少	+14
・借入関連費用の減少	+14 (リファイナンスによる費用減)
・投資法人債関連費用の減少	+0

◆ 第16期(2020年6月期)予想と第17期(2020年12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	+98
・貸貸事業収入の増加	+104 (賃上げによる収入増)
・水道光熱費収入の増加	+39 (季節要因)
・雑収入の減少	▲45 (解約違約金の剥落▲33)
・受取配当金の減少	▲1
◆ 営業費用の増加	▲55
・運営管理委託費(PM Fee)の増加	▲1
・水道光熱費の増加	▲39 (季節要因)
・修繕費の増加	▲2
・減価償却費の増加	▲23
・リーシング費用の減少	+31
・資産運用報酬の増加	▲5
・その他	▲14
◆ 営業外費用の減少	+2
・借入関連費用の減少	+2
・投資法人債関連費用の増加	▲0

第16期（2020年6月期）業績予想の概要

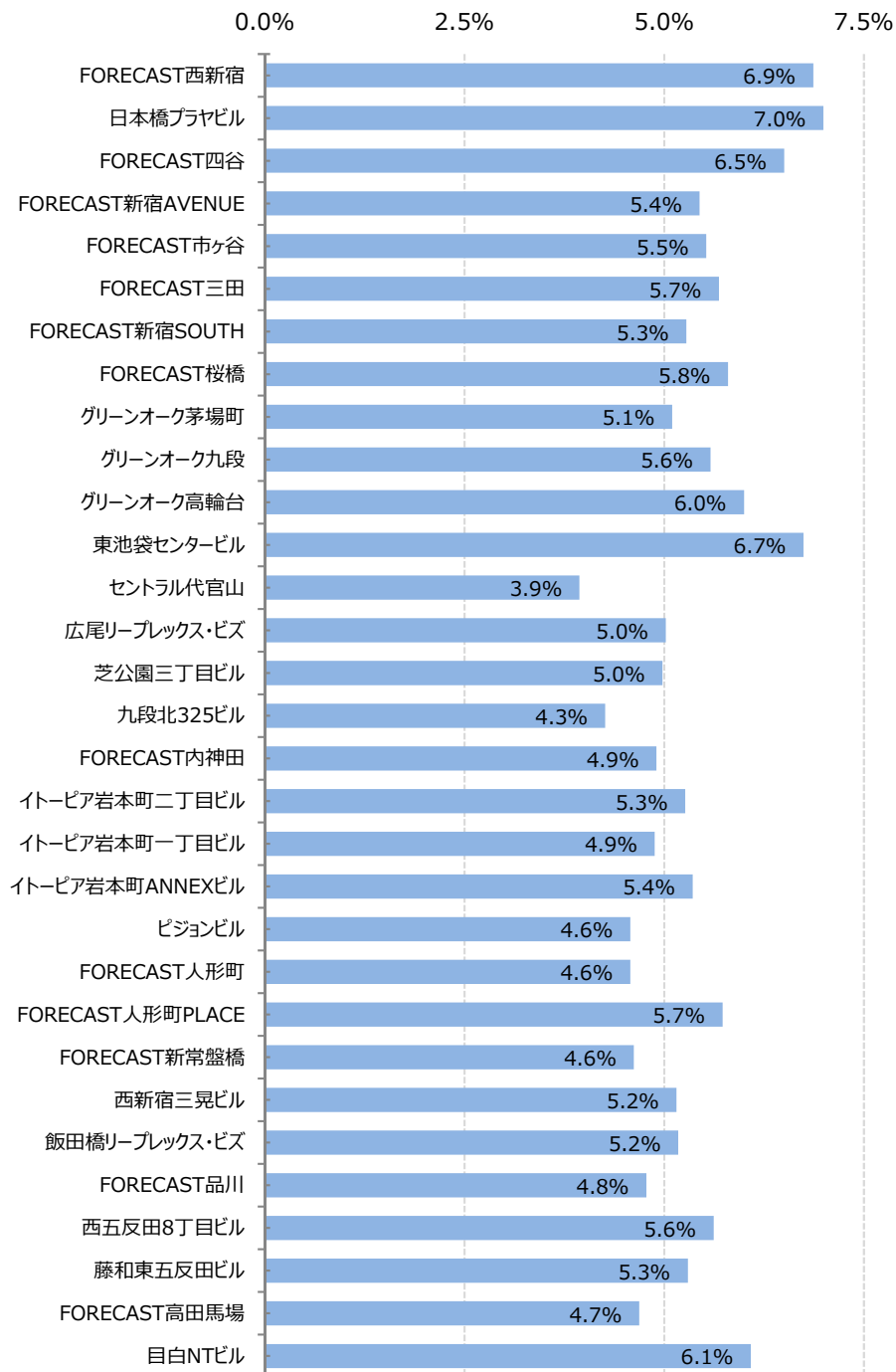
(百万円)	第16期 (2020年6月期) 当初予想 (2019/8/19時点)	第16期 (2020年6月期) 予想 (2020/2/19時点)	第16期予想 第16期当初予想 比較 (増減金額)
	a	b	b-a
営業収益	8,565	8,680	+115
賃貸事業収入	7,897	7,976	+78
その他賃貸事業収入	664	698	+33
不動産等売却益	-	-	-
受取配当金	3	6	+3
営業費用	▲3,975	▲3,997	▲22
営業利益	4,589	4,682	+93
営業外収益	-	-	-
営業外費用	▲627	▲631	▲4
経常利益	3,962	4,051	+88
当期純利益	3,961	4,050	+88
1口当たり分配金	8,805円	9,002円	+197円
NOI	6,416	6,512	+95
1口当たりFFO	11,040円	11,227円	+187円
運用日数（日）	182日	182日	-

◆ 第16期(2020年6月期)の当初予想(2019年8月19日時点)との比較(b-a)

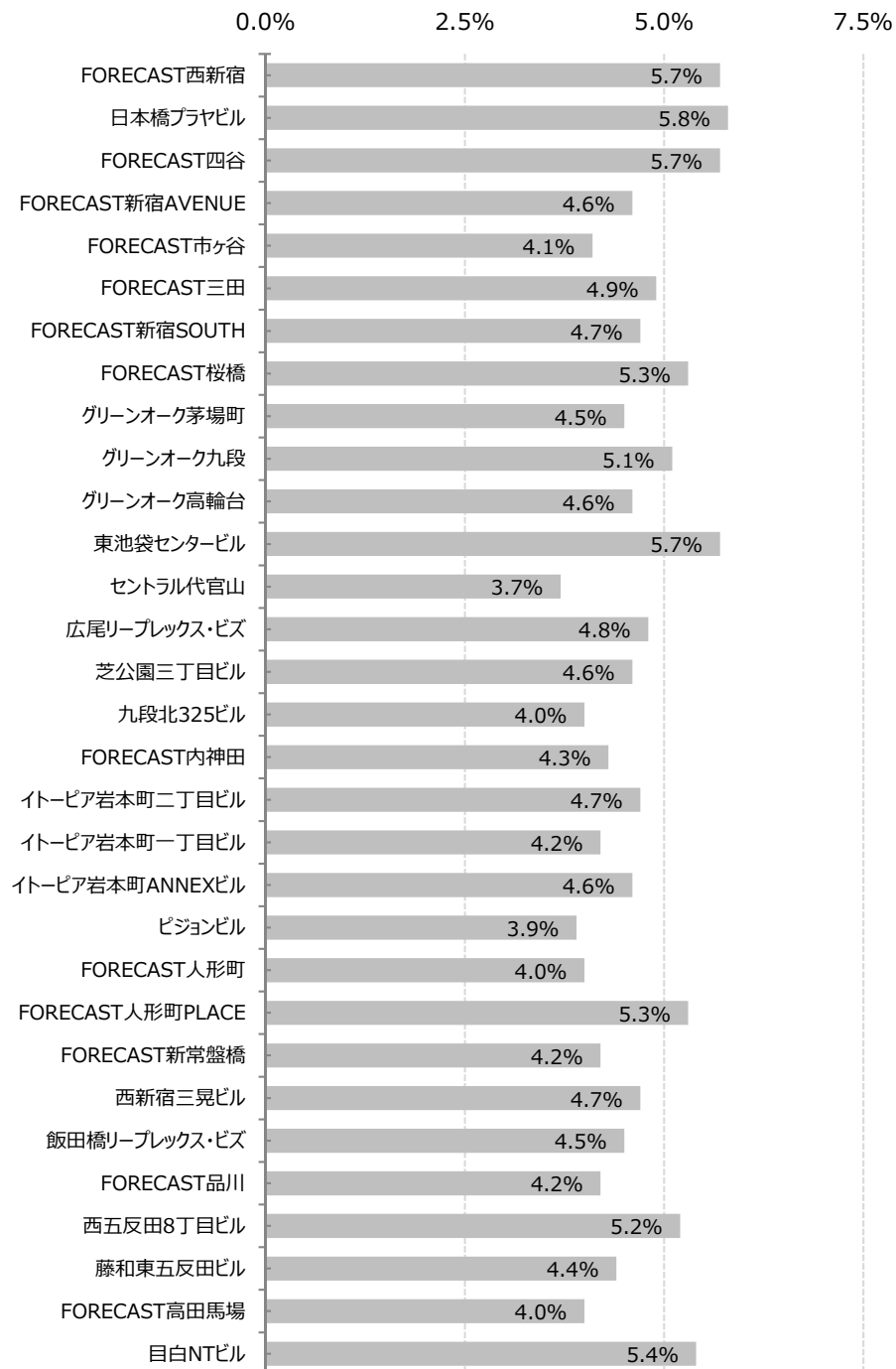
変動要因 (百万円)	備考
◆ 営業収益の増加	+115
・賃貸事業収入の増加	+78 (賃上げ・早期リーシング等による収入増)
・水道光熱費収入の減少	▲8
・雑収入の増加	+42 (解約違約金収入の発生+33)
・受取配当金の増加	+3
・その他	▲0
◆ 営業費用の増加	▲22
・建物管理委託費(PBM Fee)の減少	+16
・水道光熱費の減少	+19
・修繕費の増加	▲38
・租税公課の増加	▲0
・減価償却費の減少	+7
・リーシング費用の増加	▲1
・資産運用報酬の増加	▲3
・その他	▲22
◆ 営業外費用の増加	▲4
・借入関連費用の増加	▲4

物件別利回り

■ NOI利回り (年換算NOI÷第15期末時点帳簿価格)

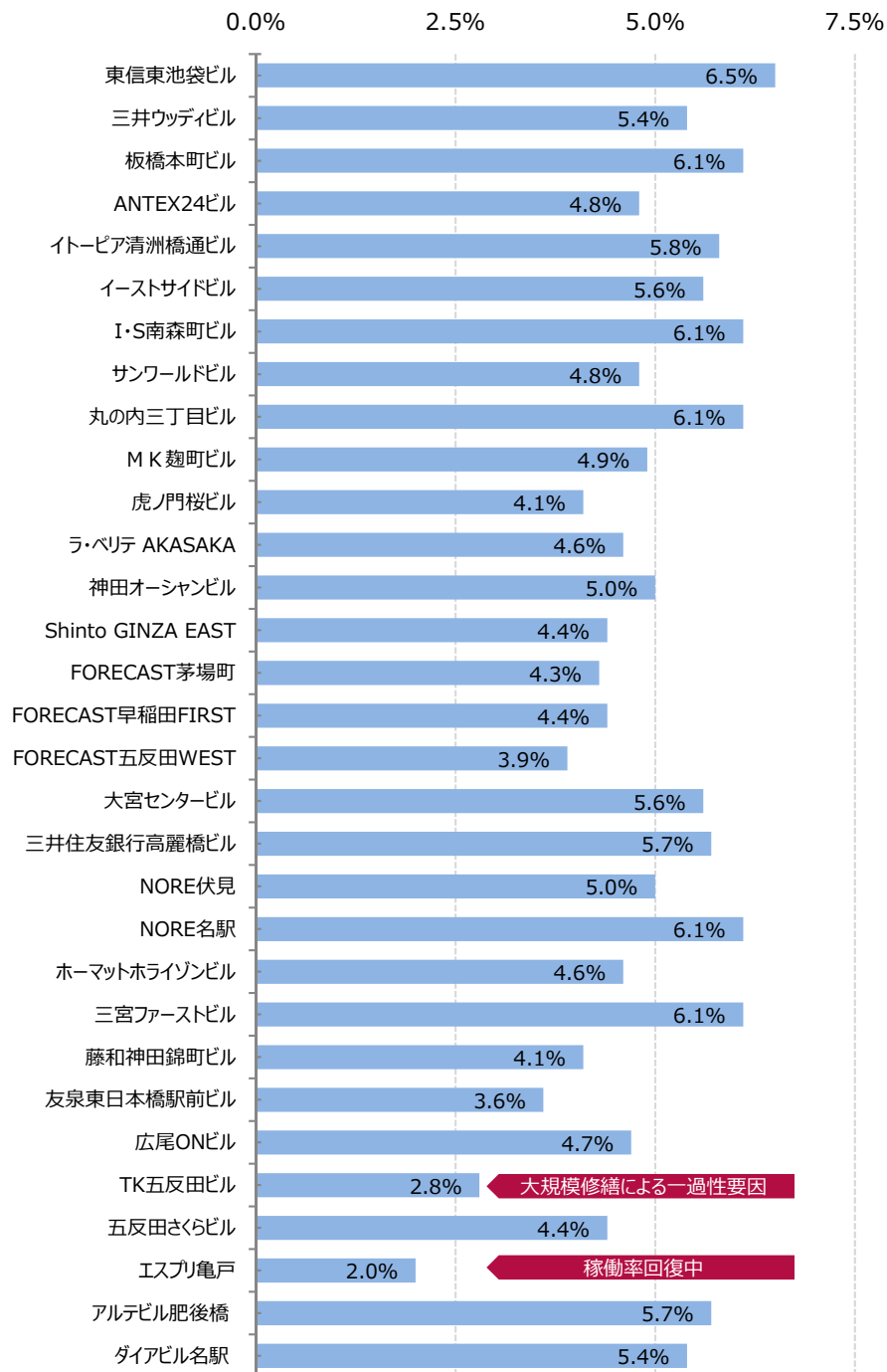


■ 償却後利回り (年換算償却後NOI÷第15期末時点帳簿価格)

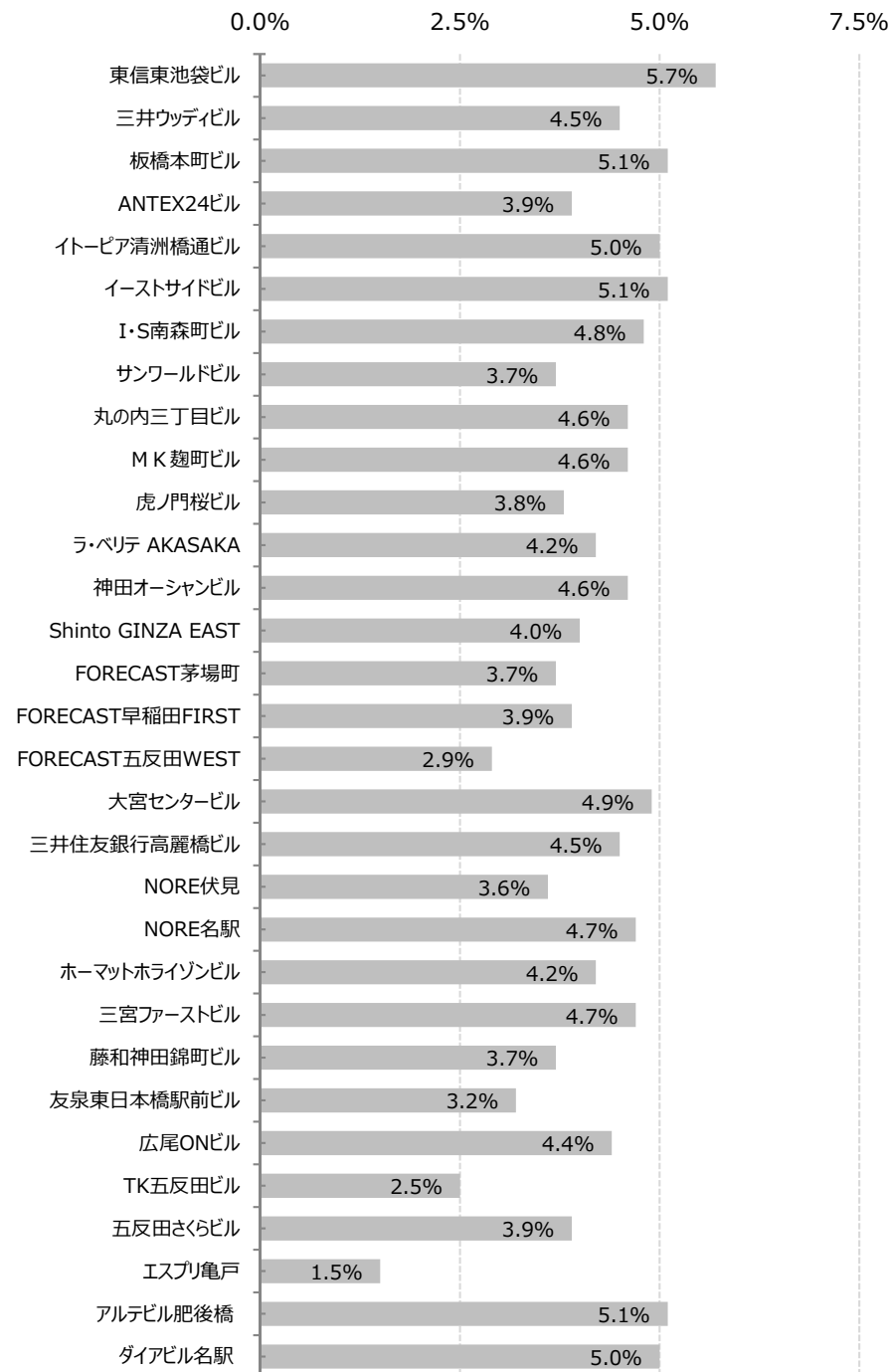


物件別利回り

■ **NOI利回り** (年換算NOI÷第15期末時点帳簿価格)

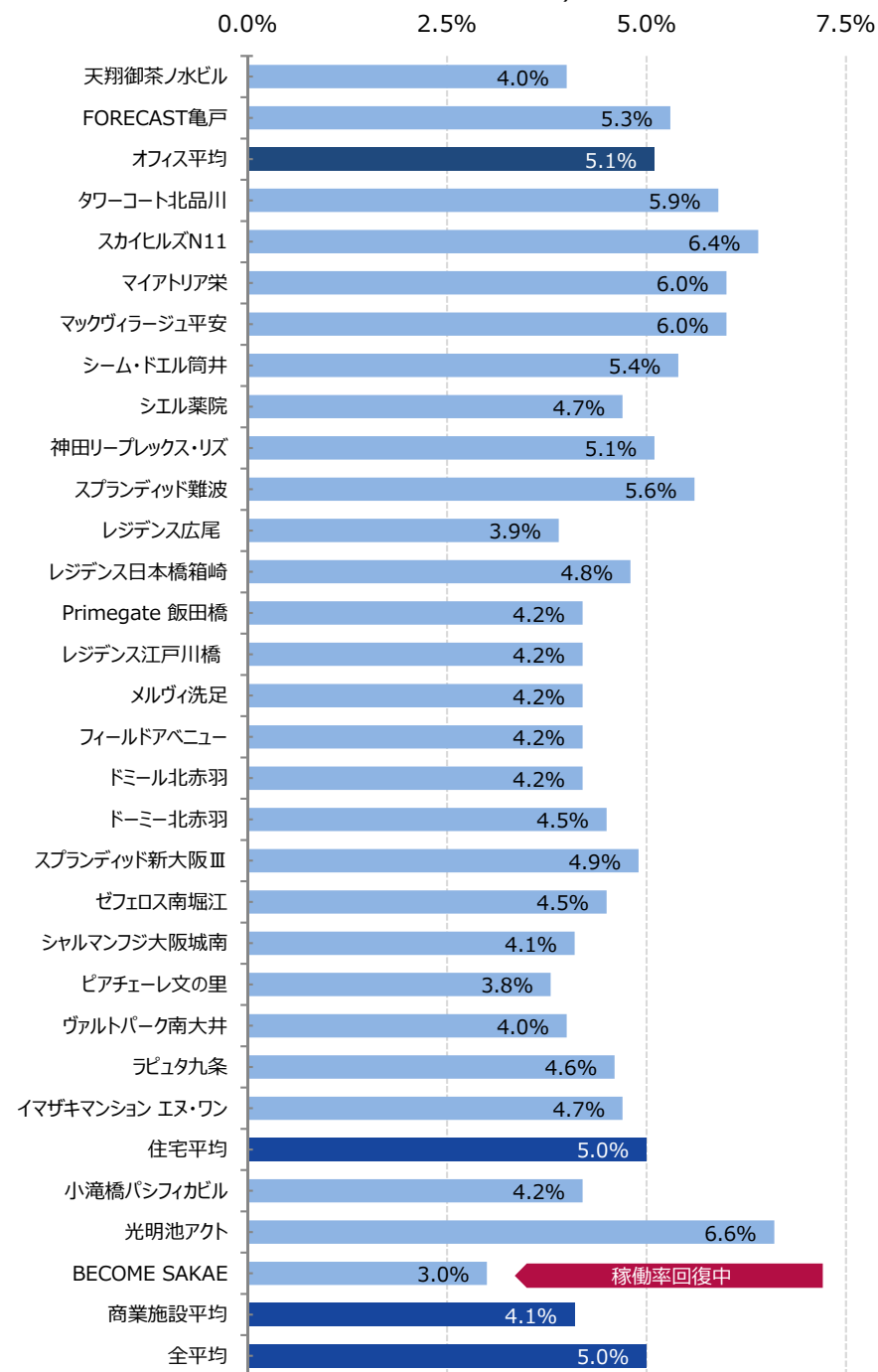


■ **償却後利回り** (年換算償却後NOI÷第15期末時点帳簿価格)

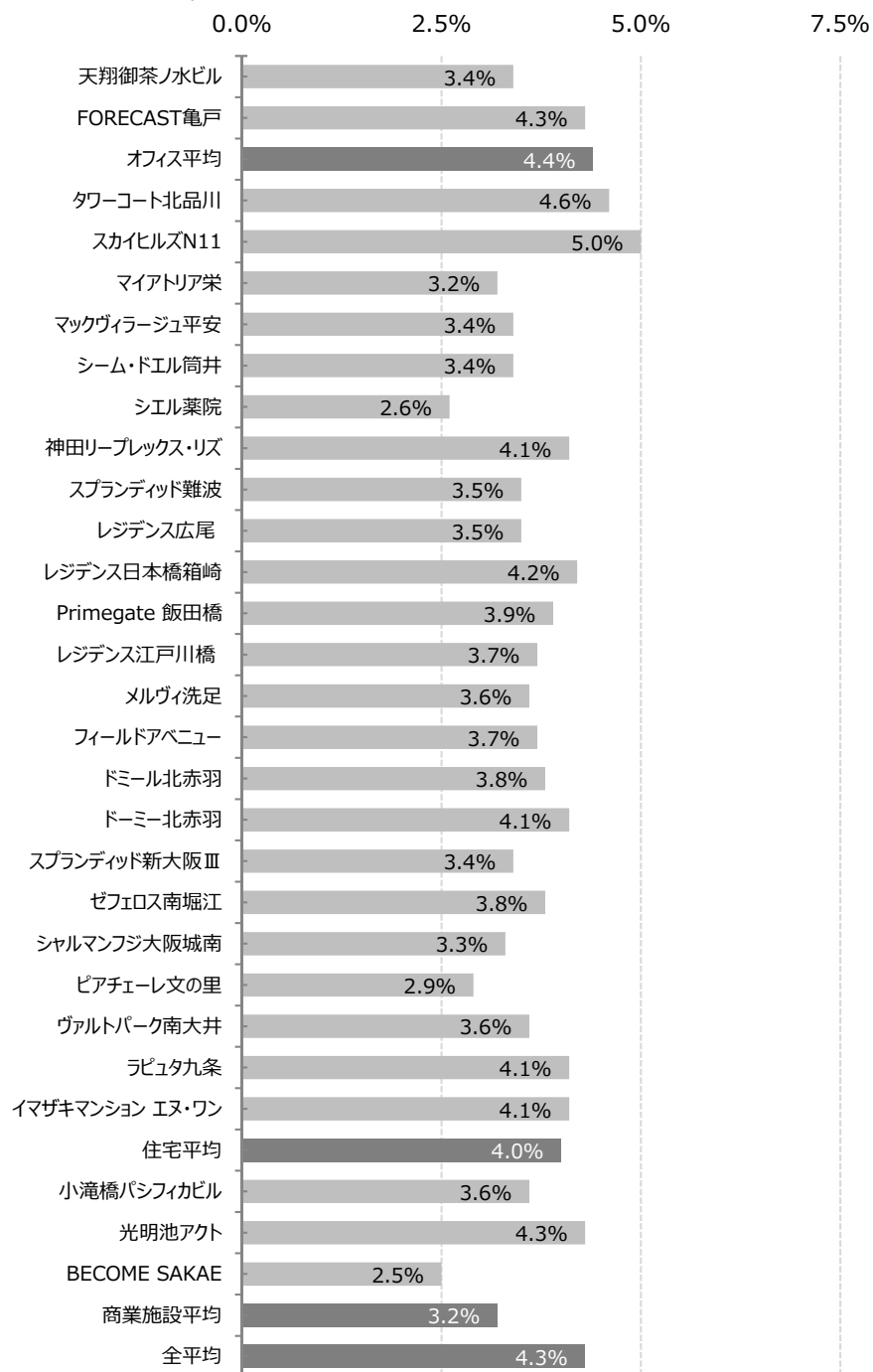


物件別利回り

■ NOI利回り (年換算NOI÷第15期末時点帳簿価格)



■ 償却後利回り (年換算償却後NOI÷第15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

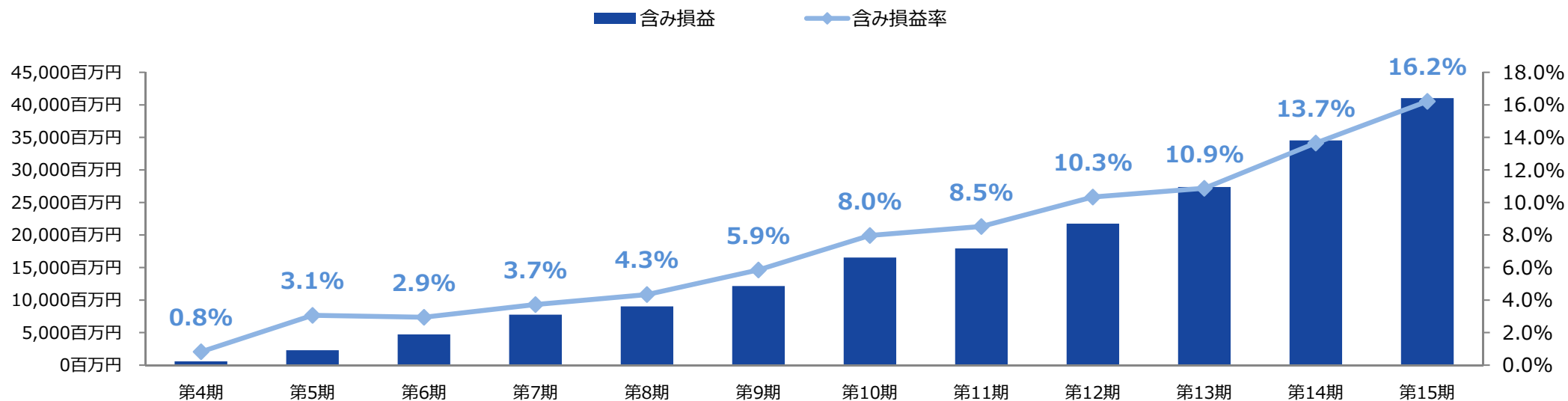
	第14期末 (2019年6月)			第15期末 (2019年12月)		
	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)
オフィス	64	225,550	28,735	64	231,000	33,977
住宅	23	51,493	5,525	23	52,560	6,687
商業	3	10,550	288	3	10,610	376
合計	90	287,593	34,549	90	294,170	41,042

◆鑑定評価（前期比）

鑑定CAP	第14期末		第15期末	
低下	67	物件	81	物件
維持	23	物件	9	物件
上昇	0	物件	0	物件

鑑定評価	第14期末		第15期末	
上昇	73	物件	76	物件
維持	17	物件	14	物件
下落	0	物件	0	物件

◆含み損益額・率の推移



物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第15期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第15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14期末 (百万円)	第15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15期末						
オフィス														
A-1	FORECAST西新宿	2,260	2,130	1,029	3,090	3,160	70	3.8%	3.4%	4.0%	5.5%	○		
A-2	日本橋プラヤビル	2,130	2,006	513	2,480	2,520	40	4.3%	4.1%	4.5%	5.3%	○		
A-3	FORECAST四谷	1,430	1,368	601	1,940	1,970	30	3.8%	3.6%	4.0%	5.4%	○		
A-4	FORECAST新宿AVENUE	6,500	6,211	1,888	8,060	8,100	40	3.4%	3.2%	3.6%	4.4%	○		
A-5	FORECAST市ヶ谷	4,800	4,499	1,850	6,010	6,350	340	3.5%	3.3%	3.7%	4.8%	○		
A-6	FORECAST三田	1,800	1,732	647	2,360	2,380	20	3.7%	3.5%	3.9%	5.1%	○		
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,990	14,788	3,111	17,800	17,900	100	3.5%	3.2%	3.7%	4.7%		○	
A-8	FORECAST桜橋	5,760	6,020	749	6,570	6,770	200	4.0%	3.8%	4.2%	5.1%	○		
A-9	グリーンオーク茅場町	2,860	2,991	538	3,430	3,530	100	3.8%	3.6%	4.0%	5.0%	○		
A-10	グリーンオーク九段	2,780	2,917	612	3,500	3,530	30	3.6%	3.4%	3.8%	4.8%	○		
A-11	グリーンオーク高輪台	2,260	2,185	694	2,670	2,880	210	4.0%	3.8%	4.2%	5.2%	○		
A-13	東池袋センタービル	2,520	2,676	333	2,970	3,010	40	4.5%	4.3%	4.7%	5.9%	○		
A-14	セントラル代官山	3,510	3,669	140	3,810	3,810	0	3.5%	3.3%	3.7%	3.9%			
A-16	広尾リープレックス・ビズ	2,827	2,862	537	3,360	3,400	40	3.8%	3.6%	4.0%	4.7%	○		
A-17	芝公園三丁目ビル	7,396	7,396	2,593	9,690	9,990	300	3.6%	3.4%	3.8%	5.1%	○		
A-19	九段北325ビル	1,850	1,985	174	2,150	2,160	10	3.6%	3.4%	3.8%	4.4%	○		
A-20	FORECAST内神田	1,240	1,284	65	1,340	1,350	10	3.8%	3.6%	4.0%	4.6%	○		
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	2,810	2,887	402	3,200	3,290	90	4.0%	3.8%	4.2%	4.9%	○		
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	2,640	2,761	158	2,890	2,920	30	4.0%	3.8%	4.2%	4.6%	○		
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	2,100	2,234	335	2,520	2,570	50	4.0%	3.8%	4.2%	5.1%	○		
A-24	ピジョンビル	2,837	2,944	45	2,980	2,990	10	4.0%	3.8%	4.2%	4.6%	○		
A-25	FORECAST人形町	2,070	2,129	0	2,110	2,130	20	4.1%	3.9%	4.3%	4.5%	○		
A-26	FORECAST人形町PLACE	1,650	1,651	418	2,020	2,070	50	3.9%	3.7%	4.1%	5.1%	○		

鑑定価格比較表

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第15期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第15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14期末 (百万円)	第15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15期末						
A-27	FORECAST新常盤橋	2,030	2,113	146	2,150	2,260	110	4.0%	3.8%	4.2%	4.6%			
A-28	西新宿三晃ビル	2,207	2,233	416	2,510	2,650	140	4.0%	3.8%	4.2%	5.1%	○		
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,249	1,293	236	1,500	1,530	30	3.6%	3.4%	3.8%	4.6%	○		
A-30	FORECAST品川	2,300	2,386	63	2,370	2,450	80	3.9%	3.7%	4.1%	4.5%	○		
A-31	西五反田8丁目ビル	2,210	2,279	380	2,660	2,660	0	3.9%	3.7%	4.1%	5.0%			
A-32	藤和東五反田ビル	2,033	2,127	272	2,400	2,400	0	3.9%	3.7%	4.1%	5.0%			
A-33	FORECAST高田馬場	5,550	5,880	109	5,990	5,990	0	4.2%	4.0%	4.4%	4.6%			
A-34	目白NTビル	3,094	3,090	559	3,650	3,650	0	4.4%	4.2%	4.6%	5.6%			
A-35	東信東池袋ビル	979	996	113	1,110	1,110	0	4.5%	4.3%	4.7%	5.7%			
A-36	三井ウッディビル	2,475	2,675	24	2,690	2,700	10	4.5%	4.2%	4.6%	5.4%	○		
A-37	板橋本町ビル	3,146	3,089	500	3,560	3,590	30	4.5%	4.2%	4.7%	5.7%	○		
A-38	ANTEX24ビル	1,691	1,778	151	1,830	1,930	100	4.2%	4.0%	4.4%	5.0%	○		
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	1,550	1,728	201	1,920	1,930	10	4.4%	4.1%	4.6%	5.9%	○		
A-40	イーストサイドビル	1,372	1,380	229	1,590	1,610	20	4.4%	4.2%	4.6%	5.6%	○		
A-41	I・S南森町ビル	2,258	2,300	459	2,710	2,760	50	4.3%	4.1%	4.5%	5.6%	○		
A-42	サンワールドビル	1,200	1,277	22	1,300	1,300	0	4.5%	4.3%	4.7%	5.3%			
A-43	丸の内三丁目ビル	1,626	1,665	344	2,010	2,010	0	4.4%	4.2%	4.6%	6.0%			
A-44	MK麴町ビル	1,781	1,808	391	2,180	2,200	20	3.4%	3.2%	3.6%	4.4%	○		
A-45	虎ノ門桜ビル	4,120	4,294	335	4,610	4,630	20	3.3%	3.0%	3.4%	3.8%	○		
A-46	ラ・ペリテ AKASAKA	2,000	2,141	258	2,380	2,400	20	3.5%	3.3%	3.7%	4.4%	○		
A-47	神田オーシャンビル	1,440	1,462	287	1,690	1,750	60	3.8%	3.6%	4.0%	4.9%	○		
A-48	Shinto GINZA EAST	1,352	1,352	137	1,470	1,490	20	3.7%	3.5%	3.9%	4.3%	○		
A-49	FORECAST茅場町	3,000	3,107	102	3,170	3,210	40	4.1%	3.8%	4.2%	4.6%	○		
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,775	4,807	242	4,970	5,050	80	3.8%	3.6%	4.0%	4.2%	○		
A-51	FORECAST五反田WEST	6,520	7,642	597	7,840	8,240	400	3.9%	3.7%	4.1%	5.2%	○		

鑑定価格比較表

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第15期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第15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14期末 (百万円)	第15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15期末						
A-52	大宮センタービル	15,585	15,453	5,146	19,800	20,600	800	4.1%	3.9%	4.3%	5.6%	○		
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	2,850	3,004	425	3,380	3,430	50	4.3%	4.1%	4.5%	5.4%	○		
A-54	NORE伏見	2,840	2,716	1,093	3,330	3,810	480	4.2%	4.0%	4.4%	5.7%	○		
A-55	NORE名駅	2,520	2,425	1,044	3,020	3,470	450	4.3%	4.1%	4.5%	6.1%	○		
A-56	ホームートホライゾンビル	6,705	6,658	871	7,480	7,530	50	3.5%	3.3%	3.7%	4.2%	○		
A-57	三宮ファーストビル	1,390	1,466	133	1,600	1,600	0	4.9%	4.7%	5.1%	6.2%			
A-58	藤和神田錦町ビル	960	970	69	1,020	1,040	20	4.3%	3.4%	4.3%	4.8%	○		
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	1,152	1,227	22	1,230	1,250	20	4.2%	3.9%	4.3%	4.8%	○		
A-60	広尾ONビル	2,392	2,416	263	2,630	2,680	50	3.9%	3.7%	4.1%	4.6%	○		
A-61	TK五反田ビル	4,130	4,421	78	4,300	4,500	200	3.8%	3.5%	3.9%	4.3%	○		
A-62	五反田さくらビル	1,460	1,509	190	1,690	1,700	10	4.1%	3.6%	4.2%	5.0%	○		
A-63	エスプリ亀戸	1,265	1,284	35	1,290	1,320	30	4.5%	4.3%	4.7%	5.0%	○		
A-64	アルテビル肥後橋	1,453	1,466	313	1,660	1,780	120	4.3%	4.1%	4.5%	6.2%	○		
A-65	ダイヤビル名駅	1,167	1,185	104	1,280	1,290	10	4.4%	4.2%	4.6%	5.5%	○		
A-66	天翔御茶ノ水ビル	1,800	1,872	27	1,850	1,900	50	3.5%	3.3%	3.7%	3.8%	○		
A-67	FORECAST亀戸	2,580	2,686	133	2,780	2,820	40	4.2%	4.0%	4.4%	4.8%	○		
	オフィス小計	192,236	197,022	33,977	225,550	231,000	5,450				4.9%			
住宅														
B-01	タワーコート北品川	11,880	10,788	4,111	14,500	14,900	400	4.0%	3.8%	4.2%	5.2%	○		
B-02	スカイヒルズN11	1,570	1,604	235	1,800	1,840	40	5.1%	4.9%	5.3%	6.6%	○		
B-04	マイアトリア栄	1,110	1,022	267	1,260	1,290	30	4.6%	4.4%	4.8%	5.6%	○		
B-05	マックヴィラージュ平安	785	732	213	907	946	39	4.7%	4.5%	4.9%	6.0%	○		
B-06	シーム・ドエル筒井	695	676	107	772	784	12	4.6%	4.4%	4.8%	5.5%	○		
B-07	シエル薬院	640	619	134	744	754	10	4.4%	4.2%	4.6%	5.5%	○		
B-08	神田リープレックス・リズ	1,813	1,744	325	2,020	2,070	50	3.9%	3.6%	4.1%	4.6%	○		

鑑定価格比較表

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第15期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第15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14期末 (百万円)	第15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-09	スブランドイッド難波	3,502	3,324	655	3,880	3,980	100	4.4%	4.2%	4.6%	5.1%	○		
B-10	レジデンス広尾	2,590	2,620	169	2,690	2,790	100	3.7%	3.5%	3.9%	4.1%	○		
B-11	レジデンス日本橋箱崎	1,300	1,433	156	1,550	1,590	40	4.2%	3.7%	4.1%	5.3%	○		
B-12	Primegate飯田橋	5,200	5,236	143	5,300	5,380	80	3.8%	3.5%	3.9%	4.1%	○		
B-13	レジデンス江戸川橋	1,230	1,246	43	1,260	1,290	30	4.0%	3.8%	4.2%	4.4%	○		
B-14	メルヴィ洗足	740	749	▲1	747	748	1	4.0%	3.8%	4.2%	4.3%		○	
B-15	フィールドアベニュー	3,110	3,133	6	3,120	3,140	20	3.9%	3.6%	4.0%	4.0%	○		
B-16	ドミール北赤羽	785	797	▲5	787	792	5	4.3%	4.1%	4.5%	4.5%			○
B-17	ドミー北赤羽	986	998	0	997	998	1	4.4%	4.2%	4.6%	4.6%		○	
B-18	スブランドイッド新大阪Ⅲ	2,428	2,418	161	2,520	2,580	60	4.4%	4.2%	4.6%	4.9%	○		
B-19	ゼフェロス南堀江	1,608	1,629	120	1,710	1,750	40	4.2%	4.0%	4.4%	4.8%	○		
B-20	シャルマンフジ大阪城南	905	918	▲7	906	911	5	4.3%	4.1%	4.5%	4.5%	○		
B-21	ピアチーレ文の里	571	576	4	577	581	4	4.6%	4.4%	4.8%	5.0%	○		
B-22	ヴァルトパーク南大井	715	753	▲18	735	735	0	3.9%	3.7%	4.1%	4.2%			
B-23	ラピュタ九条	1,480	1,588	▲87	1,501	1,501	0	4.3%	4.1%	4.5%	4.8%			
B-24	イマザキマンション エヌ・ワン	1,180	1,257	▲47	1,210	1,210	0	4.6%	4.4%	4.8%	5.3%			
	住宅小計	46,824	45,872	6,687	51,493	52,560	1,067				4.9%			
商業施設														
C-01	小滝橋パシフィカビル	3,350	3,405	164	3,510	3,570	60	3.7%	3.5%	3.9%	4.0%	○		
C-02	光明池アクト	2,063	2,048	151	2,200	2,200	0	4.9%	4.7%	5.1%	6.0%			
C-03	BECOME SAKAE	4,770	4,778	61	4,840	4,840	0	4.0%	3.8%	4.2%	4.2%			
	商業施設小計	10,183	10,233	376	10,550	10,610	60				4.5%			
	全体合計	249,243	253,127	41,042	287,593	294,170	6,577				4.9%			

貸借対照表

単位 (千円)	第14期 (2019年6月期)	第15期 (2019年12月期)	増減
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	9,009,860	8,849,231	▲160,629
信託現金及び信託預金	6,326,892	6,216,963	▲109,929
営業未収入金	92,063	92,423	+360
前払費用	443,269	436,159	▲7,110
未取還付法人税等	-	362	+362
その他	8,093	4,694	▲3,399
貸倒引当金	▲0	▲0	0
流動資産合計	15,880,179	15,599,836	▲280,343
固定資産			
有形固定資産			
建物	234,960	267,430	+32,470
減価償却累計額	▲6,122	▲9,375	▲3,253
建物 (純額)	228,837	258,055	+29,218
信託建物	60,348,113	61,260,355	+912,242
減価償却累計額	▲7,679,424	▲8,604,624	▲925,200
信託建物 (純額)	52,668,689	52,655,730	▲12,959
信託構築物	202,527	202,535	+8
減価償却累計額	▲46,903	▲51,904	▲5,001
信託構築物 (純額)	155,623	150,630	▲4,993
信託機械及び装置	357,750	435,009	+77,259
減価償却累計額	▲65,167	▲83,945	▲18,778
信託機械及び装置 (純額)	292,583	351,064	+58,481
信託工具、器具及び備品	142,763	167,762	+24,999
減価償却累計額	▲38,771	▲50,674	▲11,903
信託工具、器具及び備品 (純額)	103,991	117,088	+13,097
信託土地	181,677,527	181,678,910	+1,383
信託建設仮勘定	1,824	4,320	+2,496
有形固定資産合計	235,129,077	235,215,801	+86,724
無形固定資産			
借地権	1,251,662	1,251,662	0
信託借地権	16,658,938	16,658,938	0
その他	5,626	5,417	▲209
無形固定資産合計	17,916,226	17,916,017	▲209
投資その他の資産			
投資有価証券	102,041	174,664	+72,623
敷金及び保証金	10,160	10,160	0
長期前払費用	1,145,150	1,277,898	+132,748
繰延税金資産	0	0	0
その他	39,535	40,780	+1,245
投資その他の資産合計	1,296,887	1,503,504	+206,617
固定資産合計	254,342,191	254,635,322	+293,131
繰延資産			
投資法人債発行費	46,641	43,902	▲2,739
繰延資産合計	46,641	43,902	▲2,739
資産合計	270,269,012	270,279,062	+10,050

単位 (千円)	第14期 (2019年6月期)	第15期 (2019年12月期)	増減
負債の部			
流動負債			
営業未払金	1,094,796	1,398,944	+304,148
短期借入金	700,000	-	▲700,000
1年内返済予定の長期借入金	20,500,000	20,500,000	0
未払費用	240,433	267,044	+26,611
未払法人税等	520	-	▲520
未払消費税等	366,386	113,548	▲252,838
前受金	1,476,356	1,439,180	▲37,176
その他	371,080	339,220	▲31,860
流動負債合計	24,749,574	24,057,938	▲691,636
固定負債			
投資法人債	4,500,000	4,500,000	0
長期借入金	101,170,000	101,870,000	+700,000
預り敷金及び保証金	72,129	67,051	▲5,078
信託預り敷金及び保証金	8,908,858	9,243,045	+334,187
その他	4,747	4,239	▲508
固定負債合計	114,655,736	115,684,335	+1,028,599
負債合計	139,405,310	139,742,274	+336,964
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	126,515,601	126,515,601	0
剰余金			
当期末処分利益 又は当期末処理損失 (▲)	4,348,100	4,021,186	▲326,914
剰余金合計	4,348,100	4,021,186	▲326,914
投資主資本合計	130,863,702	130,536,787	▲326,915
純資産合計	130,863,702	130,536,787	▲326,915
負債純資産合計	270,269,012	270,279,062	+10,050

損益計算書

単位 (千円)	第14期 (2019年6月期)	第15期 (2019年12月期)	増減
営業収益			
賃貸事業収入	7,798,437	7,919,159	+120,722
その他賃貸事業収入	689,629	709,203	+19,574
不動産等売却益	494,334	-	▲494,334
受取配当金	390	5,967	+5,576
営業収益合計	8,982,791	8,634,330	▲348,460
営業費用			
賃貸事業費用	3,168,309	3,165,862	▲2,446
資産運用報酬	623,563	643,505	+19,942
資産保管手数料	12,419	10,392	▲2,026
一般事務委託手数料	44,459	43,553	▲906
役員報酬	2,400	2,400	0
会計監査人報酬	13,800	13,600	▲200
その他営業費用	162,593	112,850	▲49,742
営業費用合計	4,027,544	3,992,165	▲35,379
営業利益	4,955,246	4,642,165	▲313,081
営業外収益			
受取利息	69	71	+1
未払分配金戻入	4,268	4,754	+485
還付加算金	1,639	-	▲1,639
営業外収益合計	5,977	4,825	▲1,151
営業外費用			
支払利息	348,376	350,679	+2,303
投資法人債利息	14,427	17,416	+2,989
投資法人債発行費償却	2,382	2,739	+356
融資関連費用	269,482	275,433	+5,950
その他	28	33	+5
営業外費用合計	634,697	646,303	+11,605
経常利益	4,326,525	4,000,687	▲325,838
特別利益			
補助金収入	64,782	-	▲64,782
特別利益合計	64,782	-	▲64,782
特別損失			
固定資産圧縮損	64,438	-	▲64,438
特別損失合計	64,438	-	▲64,438
税引前当期純利益	4,326,869	4,000,687	▲326,182
法人税、住民税及び事業税	610	625	+14
法人税等調整額	0	▲0	▲1
法人税等合計	611	624	13
当期純利益	4,326,257	4,000,062	▲326,195
前期繰越利益	21,842	21,123	▲718
当期末処分利益又は当期末処理損失 (▲)	4,348,100	4,021,186	▲326,914

営業成績及び財産状況の推移

		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)	第15期 (2019年12月期)
営業収益	(百万円)	7,553	7,225	8,458	8,982	8,634
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(7,142)	(7,177)	(8,458)	(8,488)	(8,628)
営業費用	(百万円)	3,438	3,389	3,818	4,027	3,992
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(2,679)	(2,664)	(3,039)	(3,168)	(3,165)
営業利益	(百万円)	4,115	3,835	4,640	4,955	4,642
経常利益	(百万円)	3,608	3,329	3,840	4,326	4,000
当期純利益	(百万円)	3,607	3,329	3,839	4,326	4,000
総資産額 (a)	(百万円)	230,417	230,689	269,146	270,269	270,279
純資産額 (b)	(百万円)	112,924	112,639	130,378	130,863	130,536
有利子負債額 (c)	(百万円)	106,170	106,170	126,170	126,870	126,870
期末総資産有利子負債比率 (c)/(a) (資産総額ベース)	(%)	46.1	46.0	46.9	46.9	46.9
期末総資産有利子負債比率 (時価ベース) ⁽³⁾	(%)	42.8	42.1	42.6	41.6	40.8
総資産経常利益率 ⁽³⁾	(%)	1.6	1.4	1.5	1.6	1.5
自己資本当期純利益率 ⁽³⁾	(%)	3.2	3.0	3.2	3.3	3.1
期末自己資本比率 (b)/(a)	(%)	49.0	48.8	48.4	48.4	48.3
NOI利回り(取得価格ベース)	(%)	5.0	5.1	5.1	5.1	5.1
NOI利回り(簿価ベース)	(%)	4.9	5.1	5.0	5.0	5.0
NOI利回り(鑑定価格ベース)	(%)	4.5	4.6	4.5	4.5	4.3
償却後利回り(取得価格ベース)	(%)	4.3	4.4	4.3	4.3	4.4
償却後利回り(簿価ベース)	(%)	4.2	4.3	4.3	4.2	4.3
償却後利回り(鑑定価格ベース)	(%)	3.9	3.9	3.9	3.8	3.7
インプライド・キャップレート(NOI利回り) ⁽³⁾	(%)	4.7	4.6	4.3	4.1	3.8
インプライド・キャップレート(償却後利回り)	(%)	4.0	4.0	3.7	3.5	3.2
出資総額	(百万円)	109,285	109,285	126,515	126,515	126,515
発行済投資口の総口数 (d)	(口)	391,760	391,760	449,930	449,930	449,930
1口当たり純資産額 (b)/(d)	(円)	288,248	287,522	289,774	290,853	290,126
分配金総額 (e)	(百万円)	3,608	3,329	3,840	4,326	4,000
1口当たり分配金 (e)/(d)	(円)	9,211	8,500	8,536	9,617	8,892
FFO ⁽³⁾ (f)	(百万円)	3,984	4,109	4,757	4,782	4,971
AFFO ⁽³⁾ (g)	(百万円)	2,897	3,215	3,336	4,263	3,926
ペイアウトレシオ(FFO) (e)/(f)	(%)	90.6	81.0	80.7	90.5	80.5
ペイアウトレシオ(AFFO) (e)/(g)	(%)	124.5	103.5	115.1	101.5	101.9
1口当たりFFO ⁽³⁾	(円)	10,170	10,489	10,573	10,628	11,049
1口当たりNAV ⁽³⁾	(円)	324,820	334,542	342,122	358,025	372,454

物件番号	物件名	用途	所在地	建築時期	取得価格 (百万円)	投資比率	総賃貸可能面積 (㎡)	テナント数	期末稼働率	PML
A-1	FORECAST西新宿	オフィス	東京都新宿区	2009年2月	2,260	0.9%	1,945.68	17	100.0%	2.7%
A-2	日本橋ブライビル	オフィス	東京都中央区	2009年2月	2,130	0.9%	2,490.08	2	100.0%	3.7%
A-3	FORECAST四谷	オフィス	東京都新宿区	2009年1月	1,430	0.6%	1,678.15	13	100.0%	3.6%
A-4	FORECAST新宿AVENUE	オフィス	東京都新宿区	2008年9月	6,500	2.6%	4,337.15	6	100.0%	2.1%
A-5	FORECAST市ヶ谷	オフィス	東京都新宿区	2009年8月	4,800	1.9%	3,844.66	23	100.0%	2.9%
A-6	FORECAST三田	オフィス	東京都港区	2009年9月	1,800	0.7%	1,786.18	5	100.0%	2.9%
A-7	FORECAST新宿SOUTH	オフィス	東京都新宿区	1980年11月	13,990	5.6%	13,875.04	18	100.0%	7.0%
A-8	FORECAST桜橋	オフィス	東京都中央区	1985年4月	5,760	2.3%	6,566.76	5	100.0%	4.2%
A-9	グリーンオーク茅場町	オフィス	東京都中央区	1990年3月	2,860	1.1%	2,995.35	8	100.0%	2.6%
A-10	グリーンオーク九段	オフィス	東京都千代田区	1987年12月	2,780	1.1%	2,594.46	3	100.0%	5.1%
A-11	グリーンオーク高輪台	オフィス	東京都港区	2010年1月	2,260	0.9%	2,621.74	11	100.0%	3.6%
A-13	東池袋センタービル	オフィス	東京都豊島区	1991年11月	2,520	1.0%	4,219.65	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	1.4%	1,898.83	3	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	1.1%	1,500.85	8	100.0%	4.4%
A-17	芝公園三丁目ビル	オフィス	東京都港区	1981年6月	7,396	3.0%	7,882.60	4	100.0%	11.3%
A-19	九段北325ビル	オフィス	東京都千代田区	1987年8月	1,850	0.7%	2,003.60	8	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	0.5%	1,230.44	5	100.0%	9.9%
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	オフィス	東京都千代田区	1991年2月	2,810	1.1%	3,447.16	10	100.0%	4.1%
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	オフィス	東京都千代田区	1991年1月	2,640	1.1%	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	0.8%	3,064.20	6	100.0%	4.1%
A-24	ビジョンビル	オフィス	東京都中央区	1989年8月	2,837	1.1%	3,022.25	1	100.0%	5.6%
A-25	FORECAST人形町	オフィス	東京都中央区	1990年11月	2,070	0.8%	2,277.62	6	100.0%	11.1%
A-26	FORECAST人形町PLACE	オフィス	東京都中央区	1984年2月	1,650	0.7%	1,867.95	7	100.0%	7.1%
A-27	FORECAST新常盤橋	オフィス	東京都中央区	1991年8月	2,030	0.8%	1,808.65	10	100.0%	4.1%
A-28	西新宿三晃ビル	オフィス	東京都新宿区	1987年9月	2,207	0.9%	2,479.80	8	100.0%	12.7%
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	オフィス	東京都新宿区	1992年6月	1,249	0.5%	1,401.68	6	100.0%	4.4%
A-30	FORECAST品川	オフィス	東京都品川区	1989年2月	2,300	0.9%	2,276.36	6	100.0%	11.6%
A-31	西五反田8丁目ビル	オフィス	東京都品川区	1993年12月	2,210	0.9%	2,999.68	8	100.0%	3.9%
A-32	藤和東五反田ビル	オフィス	東京都品川区	1985年9月	2,033	0.8%	2,939.16	7	100.0%	5.1%
A-33	FORECAST高田馬場	オフィス	東京都豊島区	1986年1月	5,550	2.2%	5,661.49	7	100.0%	12.4%
A-34	目白NTビル	オフィス	東京都豊島区	1990年7月	3,094	1.2%	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	0.4%	1,645.18	3	100.0%	3.6%

第15期末時点ポートフォリオ概要

物件番号	物件名	用途	所在地	建築時期	取得価格 (百万円)	投資比率	総賃貸可能面積 (㎡)	テナント数	期末稼働率	PML
A-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	1.0%	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	1.3%	6,356.89	4	100.0%	7.8%
A-38	ANTEX24ビル	オフィス	東京都台東区	1988年2月	1,691	0.7%	2,267.59	6	100.0%	3.7%
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	オフィス	東京都台東区	1988年3月	1,550	0.6%	2,651.27	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	0.6%	2,096.92	4	100.0%	3.6%
A-41	I・S南森町ビル	オフィス	大阪府大阪市	1993年8月	2,258	0.9%	4,164.82	16	100.0%	9.6%
A-42	サンワールドビル	オフィス	大阪府大阪市	1993年3月	1,200	0.5%	3,012.86	1	100.0%	12.0%
A-43	丸の内三丁目ビル	オフィス	愛知県名古屋市	1988年7月	1,626	0.7%	4,219.19	24	100.0%	7.1%
A-44	M K麴町ビル	オフィス	東京都千代田区	1997年3月	1,781	0.7%	1,761.60	9	100.0%	4.3%
A-45	虎ノ門桜ビル	オフィス	東京都港区	1983年7月	4,120	1.7%	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	0.8%	1,707.18	7	100.0%	4.5%
A-47	神田オーシャンビル	オフィス	東京都千代田区	1990年1月	1,440	0.6%	1,484.74	24	100.0%	9.3%
A-48	Shinto GINZA EAST	オフィス	東京都中央区	1990年9月	1,352	0.5%	1,206.28	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	1.2%	3,882.61	15	100.0%	5.2%
A-50	FORECAST早稲田FIRST	オフィス	東京都新宿区	1986年7月	4,775	1.9%	4,340.66	8	100.0%	3.5%
A-51	FORECAST五反田WEST	オフィス	東京都品川区	1989年9月	6,520	2.6%	8,981.55	13	100.0%	2.3%
A-52	大宮センタービル	オフィス	埼玉県さいたま市	1993年3月	15,585	6.3%	14,311.77	27	100.0%	2.0%
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	オフィス	大阪府大阪市	1994年3月	2,850	1.1%	5,106.77	27	100.0%	7.6%
A-54	NORE伏見	オフィス	愛知県名古屋市	2006年11月	2,840	1.1%	3,857.58	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	1.0%	4,280.75	20	100.0%	4.2%
A-56	ホームマートホライゾンビル	オフィス	東京都千代田区	1987年8月	6,705	2.7%	6,077.01	10	100.0%	7.2%
A-57	三宮ファーストビル	オフィス	兵庫県神戸市	1993年11月	1,390	0.6%	3,633.16	24	100.0%	5.4%
A-58	藤和神田錦町ビル	オフィス	東京都千代田区	1992年8月	960	0.4%	1,324.07	5	100.0%	5.6%
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	オフィス	東京都中央区	2001年2月	1,152	0.5%	1,620.54	8	100.0%	9.0%
A-60	広尾ONビル	オフィス	東京都渋谷区	1995年3月	2,392	1.0%	2,248.59	3	100.0%	3.1%
A-61	TK五反田ビル	オフィス	東京都品川区	1989年6月	4,130	1.7%	3,716.38	8	100.0%	3.7%
A-62	五反田さくらビル	オフィス	東京都品川区	1993年11月	1,460	0.6%	1,501.86	9	100.0%	4.8%
A-63	エスプリ亀戸	オフィス	東京都江東区	1991年6月	1,265	0.5%	2,010.81	11	100.0%	6.8%
A-64	アルテビル肥後橋	オフィス	大阪府大阪市	1993年6月	1,453	0.6%	3,482.92	11	100.0%	7.2%
A-65	ダイヤビル名駅	オフィス	愛知県名古屋市	1991年12月	1,167	0.5%	1,781.72	10	100.0%	3.4%
A-66	天翔御茶ノ水ビル	オフィス	東京都千代田区	2018年11月	1,800	0.7%	1,252.89	1	100.0%	4.6%
A-67	FORECAST亀戸	オフィス	東京都江東区	2010年9月	2,580	1.0%	3,091.52	5	100.0%	3.3%

第15期末時点ポートフォリオ概要

物件番号	物件名	用途	所在地	建築時期	取得価格 (百万円)	投資比率	総賃貸可能面積 (㎡)	テナント数	期末稼働率	PML
B-1	タワーコート北品川	住宅	東京都品川区	2009年2月	11,880	4.8%	16,913.29	275	98.6%	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	0.6%	8,567.50	1	100.0%	1.3%
B-4	マイアトリア栄	住宅	愛知県名古屋市	2007年3月	1,110	0.4%	3,121.60	1	100.0%	4.1%
B-5	マックヴィラージュ平安	住宅	愛知県名古屋市	2006年9月	785	0.3%	2,250.00	1	100.0%	3.2%
B-6	シーム・ドエル筒井	住宅	愛知県名古屋市	2007年2月	695	0.3%	1,800.00	1	100.0%	5.0%
B-7	シエル薬院	住宅	福岡県福岡市	2005年3月	640	0.3%	1,544.87	40	95.4%	5.4%
B-8	神田リープレックス・リズ	住宅	東京都千代田区	2006年1月	1,813	0.7%	2,180.93	39	95.8%	4.4%
B-9	スプラディッド難波	住宅	大阪府大阪市	2015年1月	3,502	1.4%	6,212.36	249	98.9%	6.2%
B-10	レジデンス広尾	住宅	東京都港区	2004年2月	2,590	1.0%	1,983.15	52	96.6%	3.0%
B-11	レジデンス日本橋箱崎	住宅	東京都中央区	2002年3月	1,300	0.5%	1,449.00	1	100.0%	7.8%
B-12	Primegate 飯田橋	住宅	東京都新宿区	1994年3月	5,200	2.1%	6,055.81	65	98.6%	2.8%
B-13	レジデンス江戸川橋	住宅	東京都新宿区	2000年3月	1,230	0.5%	1,246.42	37	100.0%	3.5%
B-14	メルヴィ洗足	住宅	東京都大田区	2002年9月	740	0.3%	838.54	28	100.0%	5.3%
B-15	フィールドアベニュー	住宅	東京都大田区	①2000年8月 ②2016年7月	3,110	1.2%	3,092.63	57	100.0%	①3.1% ②6.8% ⁽¹⁾
B-16	ドミール北赤羽	住宅	東京都北区	2001年3月	785	0.3%	1,697.11	1	100.0%	6.7%
B-17	ドミー北赤羽	住宅	東京都北区	1997年3月	986	0.4%	2,471.42	1	100.0%	6.5%
B-18	スプラディッド新大阪Ⅲ	住宅	大阪府大阪市	2015年2月	2,428	1.0%	4,299.12	150	97.0%	6.0%
B-19	ゼフェロス南堀江	住宅	大阪府大阪市	2002年3月	1,608	0.6%	2,826.73	72	100.0%	13.3%
B-20	シャルマンフジ大阪城南	住宅	大阪府大阪市	2004年4月	905	0.4%	1,512.00	61	96.8%	9.4%
B-21	ピアチェーレ文の里	住宅	大阪府大阪市	1999年2月	571	0.2%	1,374.08	40	92.1%	11.9%
B-22	ヴァルトパーク南大井	住宅	東京都品川区	2005年2月	715	0.3%	750.12	29	100.0%	3.5%
B-23	ラピュタ九条	住宅	大阪府大阪市	1998年3月	1,480	0.6%	3,359.38	62	100.0%	11.3%
B-24	イマザキマンション エヌ・ワン	住宅	大阪府東大阪市	1999年3月	1,180	0.5%	2,643.10	127	93.9%	9.6%
C-1	小滝橋パシフィカビル	商業施設	東京都新宿区	2008年10月	3,350	1.3%	1,383.31	9	100.0%	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	0.8%	6,173.41	26	96.9%	12.7%
C-3	BECOME SAKAE	商業施設	愛知県名古屋市	2005年8月	4,770	1.9%	4,615.66	10	88.6%	2.7%
オフィス合計					192,227	77.1%	220,404.72	593	100.0%	
住宅合計					46,823	18.8%	78,189.16	1,390	98.6%	
商業施設合計					10,183	4.1%	12,172.38	45	94.1%	
合計					249,233	100.0%	310,766.26	2,028	99.4%	3.4%

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

- P3** 1 各実績値に対する1口当たり分配金の影響額は、各実績値と第15期末時点での発行投資口数449,930口を基に算出しています。以下、同じです。
- P7** 1 一過性要因は以下のとおりです。
- 第5期：費用化されていない固定資産税及び都市計画税（1口当たり）
 第6期：費用化されていない固定資産税及び都市計画税—投資口発行費用（1口当たり）
 第7期：費用化されていない固定資産税及び都市計画税+ブリッジファンドの物件売却益発生による配当増加相当額—投資口発行費用（1口当たり）
 第8期：消費税精算差額（営業外収益）（1口当たり）
 第11期：不動産等交換差益+費用化されていない固定資産税及び都市計画税—控除対象外消費税（1口当たり）
 第12期：ブリッジファンドの物件売却益発生による配当増加相当額、解決金（1口当たり）
 第13期：費用化されていない固定資産税及び都市計画税—投資口発行費用（1口当たり）
 第14期：不動産等売却益+費用化されていない固定資産税及び都市計画税—控除対象外消費税（1口当たり）
 第15期：費用化されていない固定資産税及び都市計画税（1口当たり）
- P8** 1 東証REIT指数は2018年1月1日時点の本投資法人の投資口価格（324,000円）を基準として指数化しています。
- 2 「本投資法人の分配金利回り」は、過去12ヶ月の1口当たり分配金÷当該日の指数値として計算しています。
- 3 「東証REIT指数の平均分配金利回り」は、指数全体の過去12ヶ月の1口当たり分配金÷当該日の指数値として計算しています。さらに、「指数全体の過去12ヶ月の1口当たり分配金」は、（（指数構成銘柄の1口当たり分配金×当該銘柄の指数内投資口数）を全構成銘柄分合算）÷指数の除数で計算しています。
- P10** 1 「想定NOI利回り」は、本投資法人が想定する向こう1年間のキャッシュフローに基づくNOIの優先交渉価格に対する利回りをいいます。
- P13** 1 「都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます。「三大都市圏」とは、東京経済圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）、大阪経済圏（大阪府、京都府、兵庫県）及び名古屋経済圏（愛知県、岐阜県、三重県）を、「政令指定都市等」とは、三大都市圏以外に所在する、政令指定都市（札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市、福岡市、北九州市及び熊本市）及び県庁所在地である都市をいいます。以下、同じです。
- P14** 1 「上位5テナントの比率」は、オフィス（付帯住宅を除きます）及び商業施設のエンドテナントのみを対象に、賃貸面積ベースは第15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15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。
- P15** 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ビル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)
- P16** 1 「退去率」は、当該期間の退去面積÷当該期間の最終日時点の総賃貸可能面積として計算しています。
- 2 賃料固定マスターリースを除く住宅物件が対象です。
- P17** 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。
- P18** 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ピ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 「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加えた金額(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。
- 2 P19からP20に記載の戦略的バリュア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15期末時点での発行投資口数449,930口で除した数値であるため、本投資法人の将来の決算における実際の結果を保証するものではありません。
- 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 = 総資産額/有利子負債総額
 時価ベースLTV = (総資産額 - 帳簿価格 + 鑑定評価額) / 有利子負債総額
- 2 「LTVコントロールレンジ」は、2020年2月19日公表の「2019年12月期決算短信(REIT)」に記載の当面のLTV水準に関する方針(45%から55%)の範囲内で、今後本投資法人が維持する予定のLTVの水準をいいます。
- P31** 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。以下同じです。
- P37** 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(含み損益ベース)
 有利子負債額 ÷ 総資産額(含み損益ベース)
 - ・ 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(年換算・次期予想×2) ÷ (時価総額 + 有利子負債-現預金+預かり敷金)
 - ・ 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
- P40** 1 B-15 フィールドアベニューについては2棟の建物が存在することから、それぞれの建築時期とPMLの数値を記載しています。



Appendix

● 日本リート投資法人のコンセプトと資産運用会社の概要	43
● 日本リート投資法人の特徴	44
● ポートフォリオの推移	45
● グレードB（中規模）オフィスの特性	46
● ポートフォリオ・リファイニング戦略の実績	47
● テナント割合（賃貸面積ベース）（第15期末時点）	49
● 主な新規解約予告	50
● 独自のリーシングサービス	51
● サステナビリティに関する取組み	52
● スポンサーサポート	55
● インデックスへの組み入れ状況 及びアナリストカバレッジ	56
● 投資主の状況	57
● 投資口価格の推移(上場～第15期末(2019年12月31日))	58

日本リート投資法人のコンセプトと資産運用会社の概要

《投資法人のコンセプト》

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

《スポンサーサポート体制》

総合商社「双日株式会社」をメインスポンサーとする投資法人

日本リート投資法人

資産運用会社：

双日リートアドバイザーズ株式会社

不動産の知見を持つメインスポンサー：

双日株式会社

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

AM事業の知見を持つサブスポンサー：

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

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

《投資基準⁽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。

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

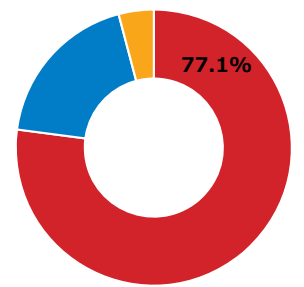
NOI利回り目線 4.5% 償却後NOI利回り目線 4.0% ⁽¹⁾		
都心中規模オフィス ⁽²⁾	リスク耐性の強さ (物件分散及びテナント分散の追究)	
成長ポテンシャル	都心6区比率 ⁽³⁾	立地力

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

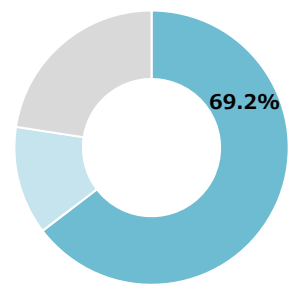
◎ 需給バランスに着目し、都心中規模オフィスへ重点投資

- ポートフォリオのオフィス比率： 77.1%
- オフィスの都心6区比率： 69.2%

《ポートフォリオの用途別割合》



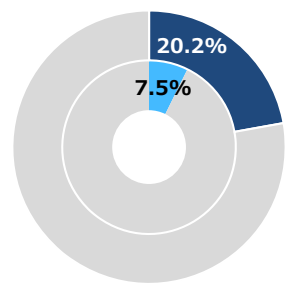
《オフィスの地域別割合》



◎ 分散による高いリスク耐性を実現

- 上位5テナント比率： 7.5%
- 上位5物件比率： 20.2%

《物件分散・テナント分散の状況（面積ベース）》



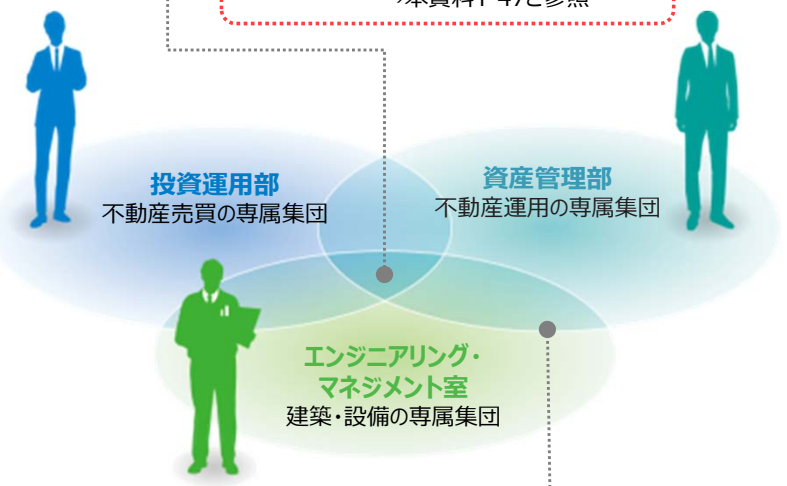
ポートフォリオの 強みを活かす運用体制

◎ 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9月及び2019年2月に物件の入替えを実施
ポートフォリオの質の向上を
→本資料 P 47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

▶▶ 9期累計で約3.2億円(年間)のバリューアップ実績
第15期の施策が1口当たり分配金に与える影響は
単純計算で約19円(期)
→本資料 P 19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。

	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)	第13期末 (2018年12月)	第14期末 (2019年6月)	第15期末 (2019年12月)
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	2,492億円	2,492億円
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	2,793億円	2,875億円	2,941億円
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%	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 ㎡	306,621.28 ㎡	310,783.33 ㎡	310,766.26 ㎡
物件数 (上位5物件比率)⁽¹⁾	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%)	90物件 (22.3%)	90物件 (22.3%)
テナント総数 (上位10テナント比率)⁽²⁾	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%)	620テナント (12.3%)	603テナント (12.4%)	608テナント (13.0%)

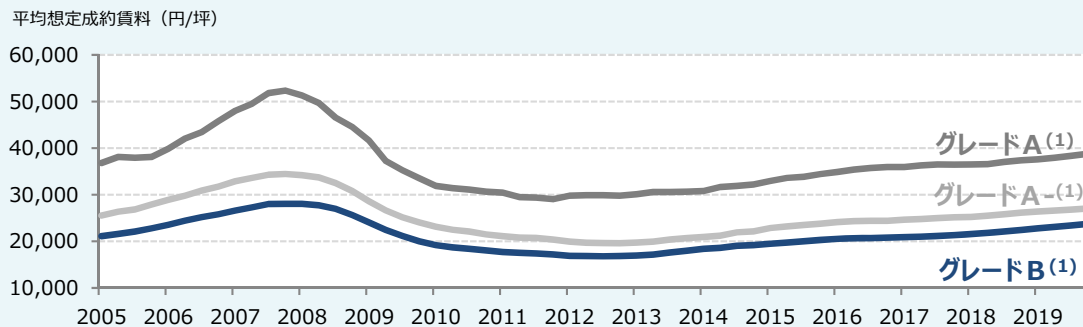
注

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。

グレードB（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

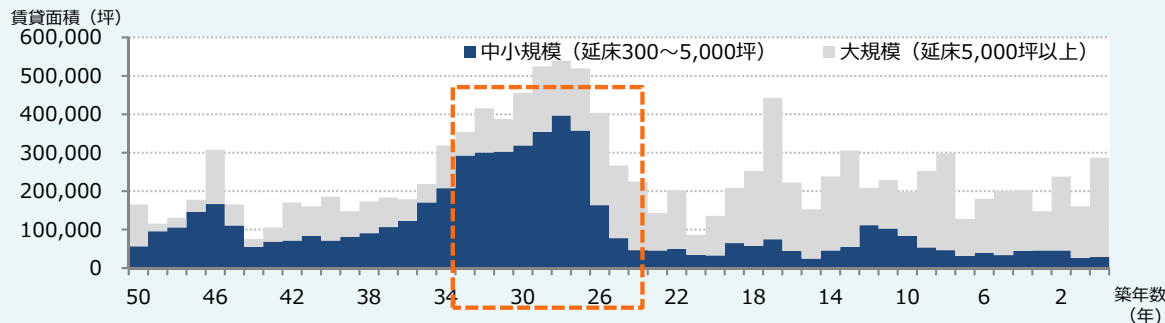
中規模オフィスビルの特性 2) 限定的な供給（良好な需給バランス）

《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2020」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2020」を基に本資産運用会社にて作成

Aクラスオフィス
= 大規模オフィス



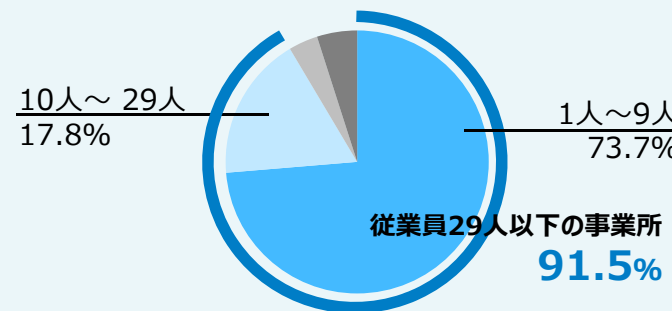
Bクラスオフィス
= 中規模オフィス



日本リート投資法人の保有オフィス
= Bクラスオフィス比率100%

中規模オフィスビルの特性 3) 豊富な需要（リーシングターゲット）

《東京23区従業員規模別事業所の割合》



出典：総務省統計局「平成28年経済センサス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

- 「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賃付総面積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、賃付総面積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。

ポートフォリオ・リファイニング戦略の実績

《第11期実施の交換による資産入替え》



《第14期実施の資産入替え》



① ポートフォリオ・クオリティの向上

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

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

② 投資主還元と中長期的な投資主価値の向上

◆ 1口当たり分配金の向上 (資産入替え発表時の業績予想の修正の内容)

2017年12月期	8,224円→9,111円	+887円(+10.8%) ※売却益等の分配
2018年6月期	8,100円→8,225円	+125円(+1.5%) ※物件利回りの向上等

◆ 交換スキームの活用による取得物件の簿価圧縮

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

- ◆ 7.8億円のうち(1)4.0億円を簿価圧縮 (2)3.8億円を2017年12月期配当原資に
- ◆ 圧縮記帳により取得物件の鑑定NOI利回りが向上

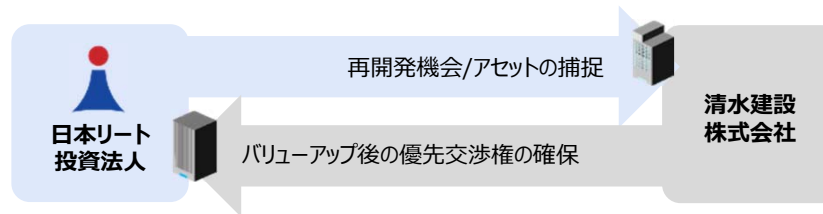
	(圧縮前)	(圧縮後)
3物件取得価格	11,597百万円	11,191百万円
鑑定NOI利回り ⁽²⁾	4.7%	4.9%

◆ 1口当たり分配金の向上 (資産入替え発表時の業績予想の修正の内容)

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

◆ ストックを活かした循環モデルの実現

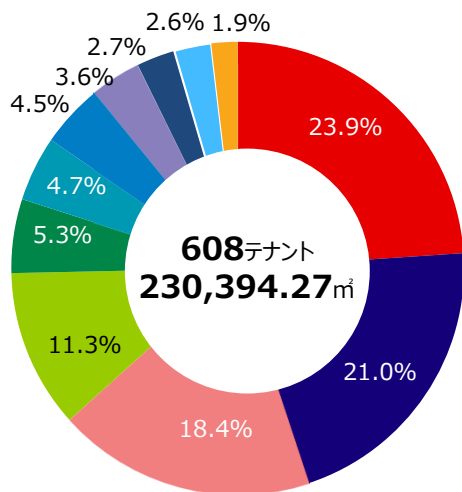
大手建設会社との連携により、都心6区オフィス(FORECAST飯田橋)の再開発によるバリューアップを狙った売却を実現。再開発後の優先交渉権を取得し、将来的な外部成長機会を創出。



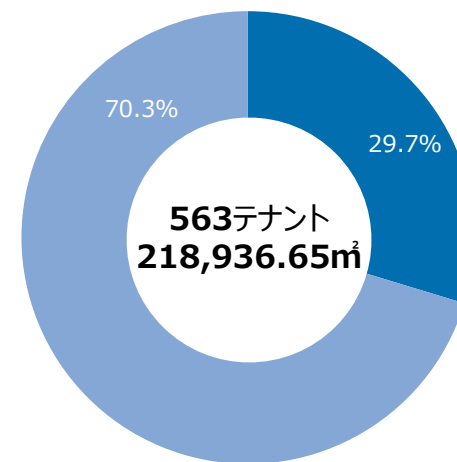
注
1. 「平均償却後鑑定NOI利回り」は、第14期に実施した資産入替時点での最新の鑑定評価書及び減価償却の見込み額を基に計算し、小数第2位を四捨五入しています。
2. 2017年9月1日時点の鑑定評価書に記載のNOIに基づき計算し、少数第2位を四捨五入しています。

テナント割合（賃貸面積ベース）（第15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	55,147.35	112	23.9%
2 製造業	48,336.14	116	21.0%
3 サービス業(他に分類されないもの)	42,405.41	123	18.4%
4 卸売・小売業	26,117.00	76	11.3%
5 建設業	12,152.58	37	5.3%
6 金融・保険業	10,721.96	17	4.7%
7 不動産業	10,467.24	26	4.5%
8 教育、学習支援業	8,306.11	24	3.6%
9 飲食店、宿泊業	6,329.28	36	2.7%
10 医療、福祉	6,099.33	29	2.6%
11 その他	4,311.87	12	1.9%

種別	賃貸面積(m ²)	テナント数	割合
1 東証第1部上場企業及びその子会社	65,017.42	109	29.7%
2 その他	153,919.23	454	70.3%

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15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⁾
大宮センタービル	100.0%	1区画 (102坪)	解約予定	新規テナント契約締結済み	100% (2020年2月末)
アルテビル肥後橋	100.0%	1フロア (123坪)	解約予定	新規テナント契約締結済み	100% (2020年2月末)
グリーンオーク高輪台	100.0%	1フロア (58坪)	解約予定	新規テナント契約締結予定	100% (2020年3月末)
FORECAST高田馬場	100.0%	2フロア・1区画 (610坪)	解約予定	新規テナント契約締結予定	100% (2020年3月末)
I・S南森町ビル	100.0%	1区画 (58坪)	空室	新規テナント契約締結予定	100% (2020年3月末)
FORECAST五反田WEST	100.0%	1フロア (212坪)	解約予定	新規テナント契約締結済み	100% (2020年3月末)
グリーンオーク茅場町	100.0%	1フロア (123坪)	空室	新規テナント契約締結済み	100% (2020年4月末)
FORECAST新常盤橋	100.0%	1フロア (47坪)	解約予定	新規テナント契約締結済み	100% (2020年6月末)
FORECAST茅場町	100.0%	2区画 (32坪)	解約予定	リーシング活動中	98.6% (2020年5月末)
光明池アクト	96.9%	1フロア (57坪)	空室	リーシング活動中	96.9% (2020年1月末)
NORE名駅	100.0%	1フロア (110坪)	解約予定	新規テナント契約締結済み	93.5% (2020年5月末)
		1区画 (69坪)	解約予定	リーシング活動中	
		1区画 (15坪)	空室	リーシング活動中	
虎ノ門桜ビル	100.0%	2区画 (161坪)	解約予定	リーシング活動中	82.5% (2020年5月末)
丸の内三丁目ビル	100.0%	2区画 (119坪)	解約予定	リーシング活動中	91.5% (2020年6月末)
		1区画 (67坪)	解約予定	新規テナント契約締結予定	
東池袋センタービル	100.0%	1フロア (115坪)	解約予定	リーシング活動中	90.9% (2020年8月末)
東信東池袋ビル	100.0%	1フロア (76坪)	解約予定	リーシング活動中	84.7% (2020年3月末)
BECOME SAKAE	88.6%	1区画 (60坪)	解約予定	リーシング活動中	83.6% (2020年2月末)
		1フロア (158坪)	空室		
NORE伏見	100.0%	1区画 (78坪)	解約予定	リーシング活動中	83.0% (2020年6月末)
		2フロア (240坪)	空室	新規テナント契約締結済み	
		1フロア (120坪)	空室	リーシング活動中	
		1フロア (61坪)	空室	新規テナント契約締結予定	
FORECAST亀戸	100.0%	1フロア・1区画 (189坪)	解約予定	リーシング活動中	79.8% (2020年7月末)
MK麹町ビル	100.0%	3フロア (137坪)	解約予定	リーシング活動中	74.3% (2020年5月末)

注

1. 想定稼働率は、2020年1月末時点で入居申込みを受領しているテナントが全て入居し、解約予告を受領しているテナントが全て退去した場合の稼働率を記載しています。

独自のリーシングサービス

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

	テナントニーズ	サービスの特徴	本投資法人のメリット	実績(1)
<p>セレクトオフィス</p> <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>	<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"> ・自由なレイアウト レイアウト、壁材等をテナントが選択することで、テナントの理想に近いオフィスを実現 ・VR内覧 VRを用いて理想のオフィス像をより具体的にイメージ可能 ・省コスト 造作費用を本投資法人が負担 	<ul style="list-style-type: none"> ・物件収益力の向上 相場賃料以上の賃料と長期契約を目指す ・リーシング活動の促進 VR内覧によりリーシング活動を促進し、稼働率の安定化を図る ・テナント満足度向上 自由なレイアウト選択により、満足度向上 	<p>《グリーンオーク高輪台》</p> <p>セレクトオフィスを活用し、1坪当たり月額5,000円高い賃料で成約</p>
<p>移得-ittoku-</p> <p>テナントのオフィス移転費用について、大幅削減を可能とし、株式会社日本商業不動産保証(日商保)との共同開発サービス</p>	<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1ヶ月分 賃料10~12か月分必要な敷金を、1か月分に減額 ・保証委託料不要 保証委託料を本投資法人が負担 ・原状回復費不要 原状回復費用を本投資法人が負担 ・連帯保証人不要 	<ul style="list-style-type: none"> ・物件収益力の向上 テナントの移転コスト削減により、相場賃料以上の賃料(+10%目標)で成約を目指す ・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、幅広い需要層をリーシング対象とすることが可能 また日商保が持つ既存顧客へ直接アプローチが可能 	<p>《FORECAST四谷》</p> <p>移得-ittoku-を活用し、1坪当たり月額5,000円高い賃料で成約</p>
<p>敷得-shikittoku-</p> <p>当初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>	<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"> ・敷金の半額を返還 契約満了時点のテナントの財務状況次第で、敷金の半額を返還 ・保証委託料不要 保証委託料を本投資法人が負担 ・連帯保証人不要 	<ul style="list-style-type: none"> ・物件収益力の向上 敷金返還のオプション付与により、相場賃料以上の賃料(+5%目標)で成約を目指す ・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、幅広い需要層をリーシング対象とすることが可能 また日商保が持つ既存顧客へ直接アプローチが可能 	<p>《大宮センタービル》</p> <p>敷得-shikittoku-を活用し、1坪当たり月額1,000円高い賃料で成約</p>

注
1.月額当たりの賃料増額は、成約賃料と本投資法人の考える相場賃料との比較です。

サステナビリティに関する取組み（環境）

《環境認証の取得》

＜GRESBリアルエステイト評価＞



本投資法人は2019年度に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、最高位の「Green Star」を3年連続で取得いたしました。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。

＜DBJ Green Building認証＞



タワーコート北品川

＜CASBEE不動産評価認証＞

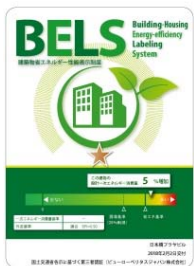


評価ランク Sランク（素晴らしい）



FORECAST市ヶ谷

＜BELS認証＞



1つ星を取得



日本橋プラザビル

＜SMBC環境配慮評価＞



環境配慮評価「A」を取得

《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、2016年度以降の5年間に於いて年平均1%のエネルギー消費原単位の低減を基本的な目標とする。
- 温暖化対策関連の地方条例等で別に目標が必要な場合は、個別に目標値を設定する。

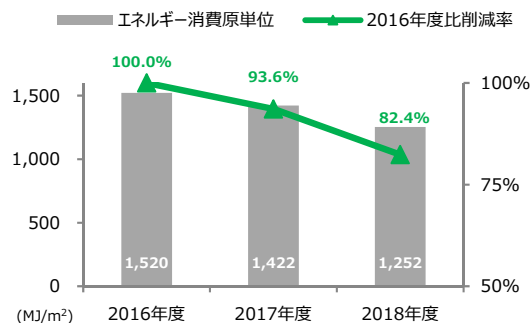
(2) 目標管理

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

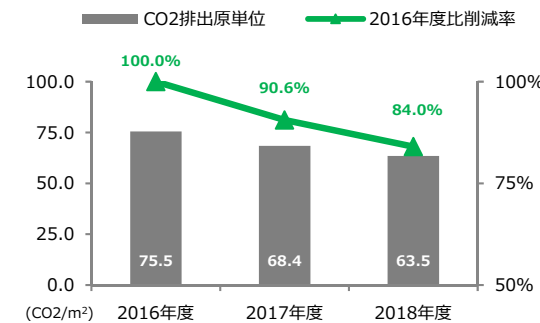
《環境データの測定》

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

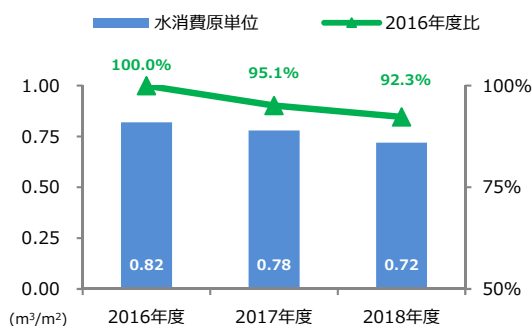
【エネルギー消費原単位の推移】



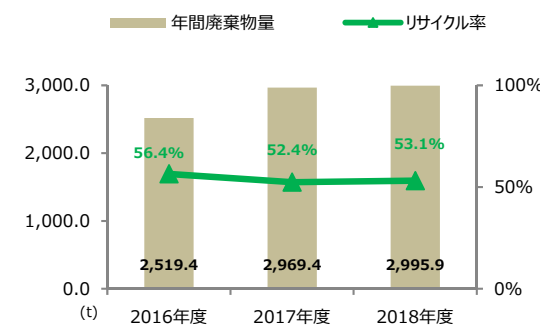
【CO2排出原単位の推移】



【水消費原単位の推移】



【廃棄物量とリサイクル率の推移】

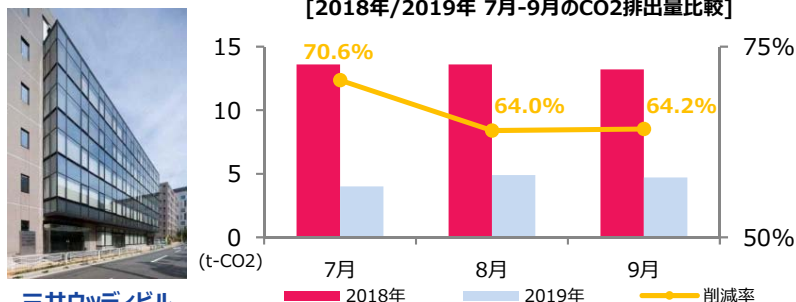


サステナビリティに関する取組み（環境/社会）

《補助金を活用した省エネ設備の刷新》

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

【2018年/2019年 7月-9月のCO2排出量比較】



三井ウッドビル

- 本物件の設備更新に対して、2018年8月に「二酸化炭素排出抑制対策事業費等補助金」の事業採択が決定し、事業完了検査後、約2,743万円の補助金を受領。
- 空調設備の更新、照明LED化工事を実施した結果、2019年7月-9月のCO2平均排出量について前年比66.3%削減を達成。

《関東地区電気使用合理化委員会委員長表彰最優秀賞》

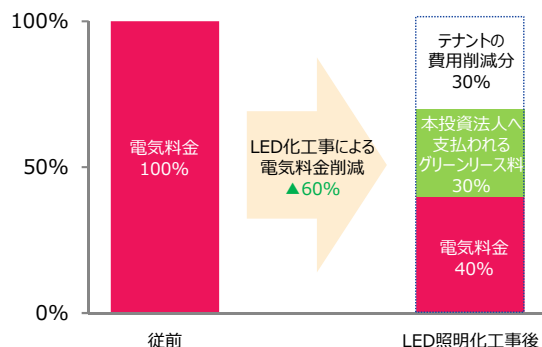


- 空調設備の更新、照明LED化工事を実施した結果、2019年4月-12月のCO2平均排出量について前年比63.9%削減を達成。
- この取り組みが認められ、2020年2月14日には、令和元年度「関東地区電気使用合理化委員会委員長表彰最優秀賞」を昨年に続き受賞。

《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
- ・三井ウッドビル
- ・藤和東五反田ビル
- ・イトーピア清洲橋通ビル

《計画的な補助金の有効活用》

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

●補助金活用の実績

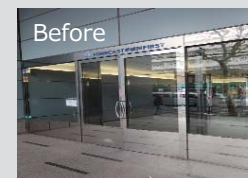
	工事費総額	補助金総額
2015年（第6-7期）	約189百万円	約106百万円
2016年（第8-9期）	約112百万円	約92百万円
2017年（第10-11期）	約450百万円	約231百万円
2018年（第12-13期）	約162百万円	約129百万円
2019年（第14-15期）	約232百万円	約131百万円

《テナント満足度の向上》

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。

＜自動ドアの設置＞

- テナントアンケートにて、1階エントランス自動ドア化の要望がありました。本改修工事を実施することで、効果的にテナント満足度向上及び物件競争力強化を図りました。



FORECAST早稲田FIRST

《女性にも働きやすい職場環境》

	役員員数 ⁽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)			
2014年度末	18	7	28.0%	25		
2015年度末	23	10	30.3%	33	1	
2016年度末	20	12	37.5%	32	1	
2017年度末	22	12	35.3%	34		1
2018年度末	23	14	37.8%	37	3	1

注

1:各期（月）末時点における常勤役員員数

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連動 インセンティブ賞与	DPU連動インセンティブ賞与を導入
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

《第三者による監視機能を確保した意思決定プロセス》



《日本リート投資法人役員の状況》

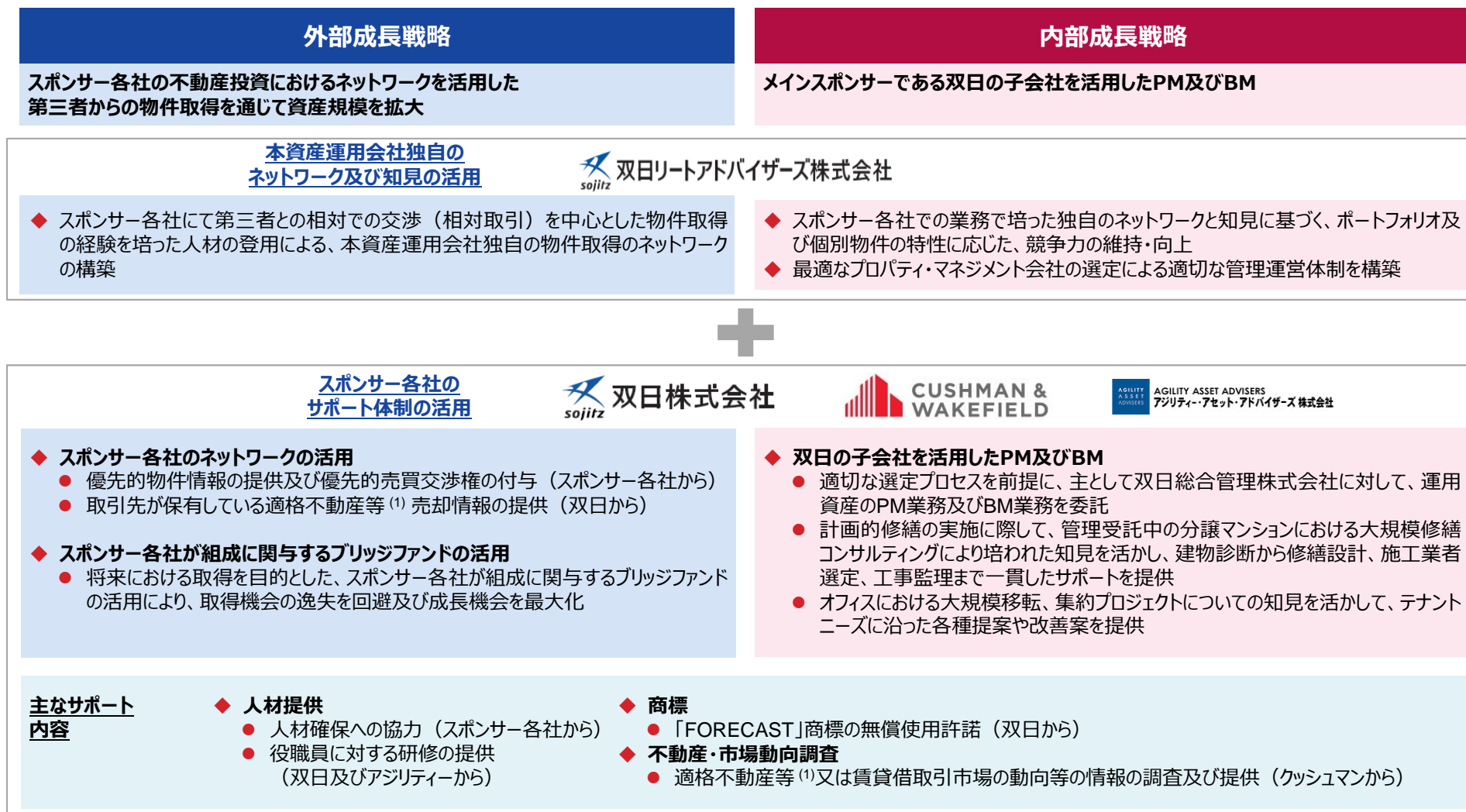
	役員				補欠役員		
	男性	女性	女性比率	兼職※	男性	女性	女性比率
2014年	3	0	0%	1	0	0	0%
2015年	3	0	0%	1	2	0	0%
2016年	3	0	0%	1	2	0	0%
2017年	3	0	0%	1	2	1	33.3%
2018年	3	0	0%	1	1	1	50.0%
2019年	3	0	0%	1	1	1	50.0%

※兼職は資産運用会社またはスポンサーとの兼職を示しています ※各年末時点の数値を示しています

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。

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。

インデックスへの組み入れ状況 及びアナリストカバレッジ

《インデックスへの組入状況（第15期末時点）》

東証REIT指数	MSCI Japan Small Cap Index	FTSE EPRA / NAREIT Global Real Estate Index Series	S&P Global BMI Index	S&P Global Property / REIT Index
S&P Developed REIT Index	GPR 250 Index	GPR 250 REIT Index	GPR / APREA Investable REIT 100 Index	Dow Jones Global Select REIT Index

《アナリストカバレッジ》

所属機関名	アナリスト名	投資判断	目標株価
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	石井 翔大	Neutral ⁽¹⁾⁽²⁾	¥ 417,000 ⁽²⁾
みずほ証券株式会社	大島 陽介	買い ⁽³⁾⁽⁴⁾	¥ 550,000 ⁽⁴⁾
野村証券株式会社	荒木 智浩	Buy ⁽⁵⁾⁽⁶⁾	¥ 476,000 ⁽⁶⁾

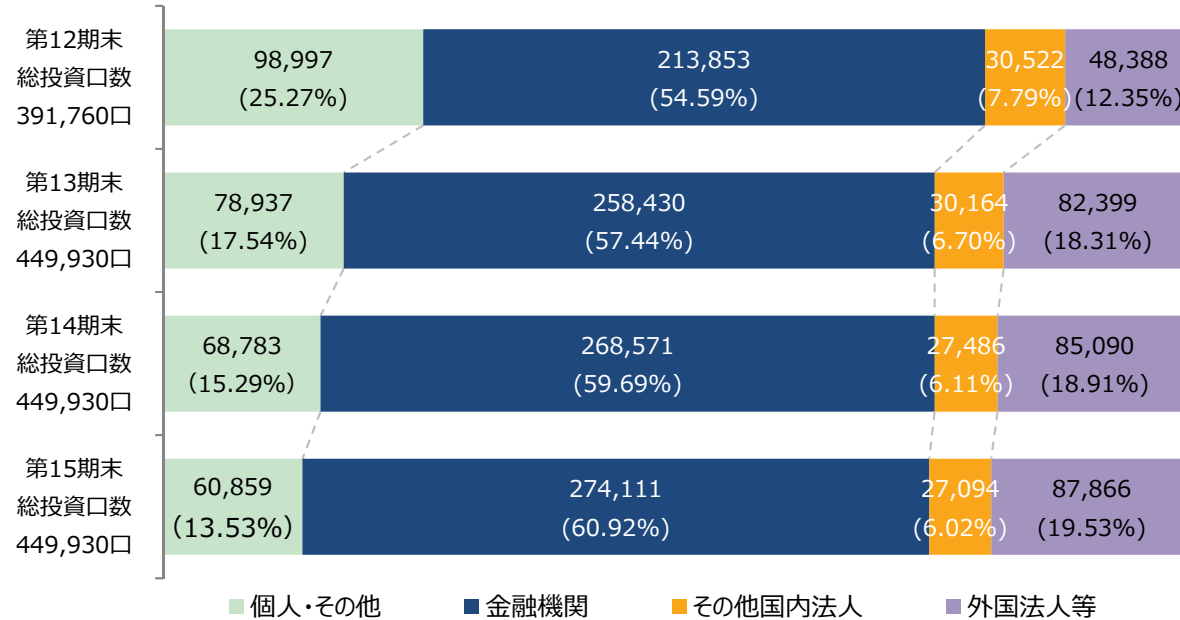
1. 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が定めるサブセクター内において、当該銘柄の投資成果が中位であるとアナリストが予想する場合を指します。
2. 詳細は2019年8月28日発表のアナリストレポートをご参照ください。
3. 目標株価設定・変更時において目標株価の株価からの乖離率が+10%以上である銘柄を指します。
4. 詳細は2019年11月8日発表のアナリストレポートをご参照ください。
5. 当該銘柄の今後12ヶ月間におけるパフォーマンスが、ベンチマークを上回るとアナリストが予想する場合を指します。
6. 詳細は2019年8月19日発表のアナリストレポートをご参照ください。

投資主の状況

《所有者属性別の投資主数の割合》

第15期末 (2019年12月期)				
	投資主数	割合	投資口数	割合
個人・その他	12,459	95.93%	60,859	13.53%
金融機関	103	0.79%	274,111	60.92%
その他国内法人	224	1.72%	27,094	6.02%
外国法人	202	1.56%	87,866	19.53%
合計	12,988	100.00%	449,930	100.00%

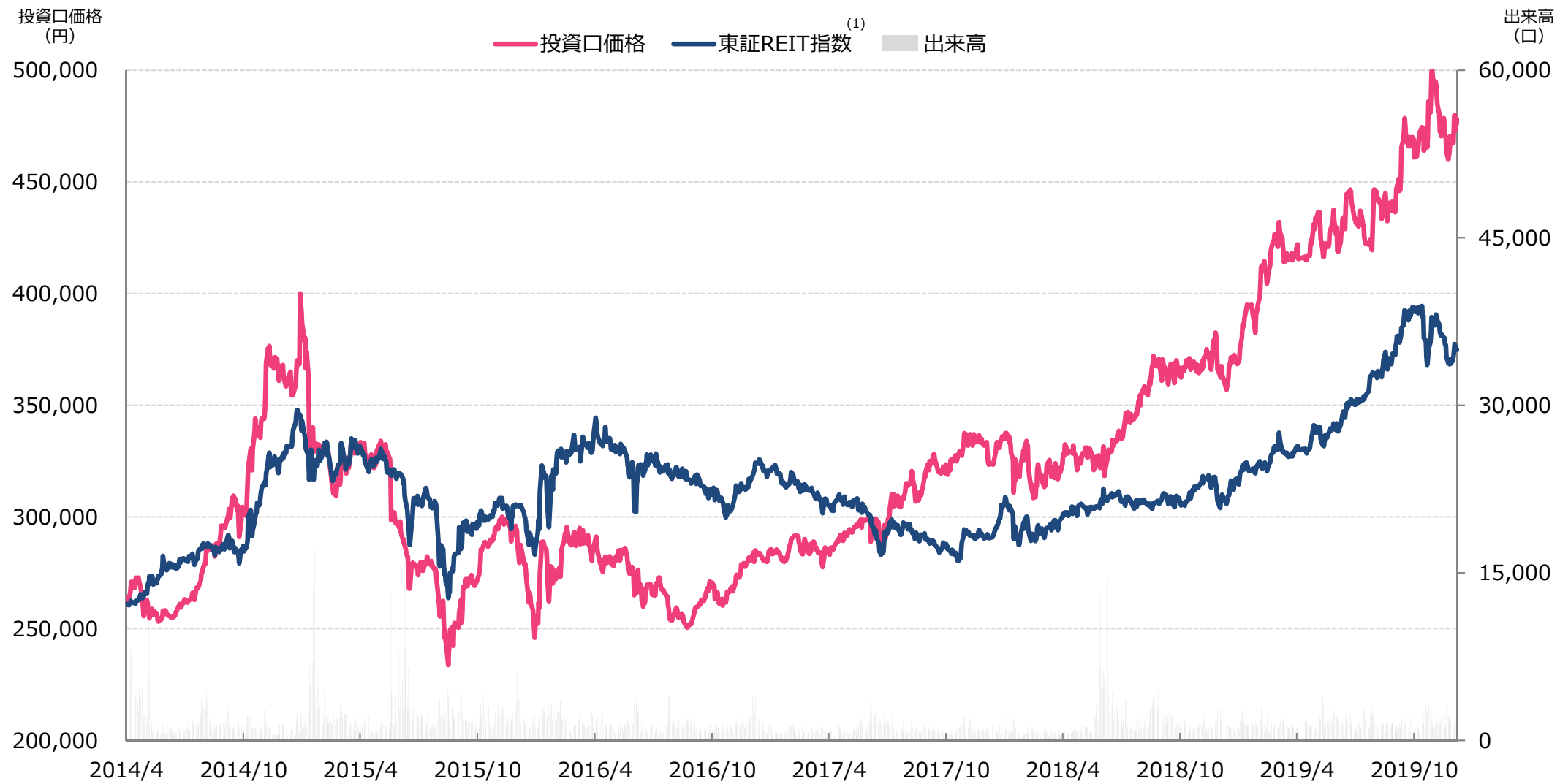
《所有者属性別の投資口の割合推移》



《大口投資主の状況（上位10投資主）》

	名称	投資口数	割合
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	97,268	21.62%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	93,686	20.82%
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	21,407	4.76%
4	双日株式会社	15,500	3.44%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	11,917	2.65%
6	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	8,601	1.91%
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	6,744	1.50%
8	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	4,976	1.11%
9	STICHTING PENSIOENFONDS METAAL EN TECHNIEK	4,359	0.97%
10	JP MORGAN CHASE BANK 385771	4,156	0.92%
合計		268,614	59.70%

投資口価格の推移(上場～第15期末(2019年12月31日))



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

本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

本資料は、本投資法人の説明等に関する資料であって、本投資法人の投資口の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。

本資料は、その内容の正確性及び確実性並びに十分性を保証するものではありません。

本資料は、予告なく訂正、修正又は変更する可能性があります。

お問合せ先

 双日リートアドバイザーズ株式会社

TEL:03-5501-0080

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