

2. 2019年12月期の運用状況の予想（2019年7月1日～2019年12月31日）及び2020年6月期の運用状況の予想（2020年1月1日～2020年6月30日）

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2019年12月期	8,645	△3.8	4,581	△7.5	3,932	△9.1	3,931	△9.1	8,737	-
2020年6月期	8,565	△0.9	4,589	0.2	3,962	0.8	3,961	0.8	8,805	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (予想当期純利益÷予想期末投資口数)
 (2019年12月期) 8,737円 (2020年6月期) 8,805円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

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

2019年6月期	449,930 口	2018年12月期	449,930 口
2019年6月期	0 口	2018年12月期	0 口

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、日本リート投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、8ページ「2019年12月期（2019年7月1日～2019年12月31日）及び2020年6月期（2020年1月1日～2020年6月30日）の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

以上

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	10
2. 財務諸表	11
(1) 貸借対照表	11
(2) 損益計算書	13
(3) 投資主資本等変動計算書	14
(4) 金銭の分配に係る計算書	15
(5) キャッシュ・フロー計算書	16
(6) 継続企業の前提に関する注記	18
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	18
(8) 財務諸表に関する注記事項	20
(9) 発行済投資口の総口数の増減	31
3. 参考情報	32
(1) 運用資産等の価格に関する情報	32
(2) 資本的支出の状況	51

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

A 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）に基づき、ボラリス・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（現 双日リートアドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。））を設立企画人として、2010年9月8日に設立され、2010年10月26日関東財務局への登録が完了されました（登録番号関東財務局長第72号）。

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

その後、本投資法人は、2015年2月に第1回公募増資、2015年3月に第三者割当増資、2015年7月に第2回公募増資及び第三者割当増資、2018年7月に第3回公募増資及び第三者割当増資を実施しており、当期末（2019年6月30日）現在での発行済投資口の総口数は449,930口となっています。

B 投資環境と運用実績

(イ) 投資環境

当期（2019年6月期）の日本経済は、2019年1月～3月の実質GDP成長率（2次速報値）が実質0.6%（年率2.2%）となりました。消費者物価は緩やかに上昇しており、企業の業況判断は製造業を中心に慎重さがみられるものの企業収益は高い水準で底堅く推移しており、それに伴い雇用情勢は着実に改善しています。景気の先行きについては、輸出など当面弱さが残るものの、雇用・所得環境の改善が続くなかで、各種政策の効果もあって緩やかな回復が続くことが期待されます。ただし、米中通商摩擦等の国際的な通商問題の動向が経済に与える影響に一層注意するとともに、中国経済の先行き、海外経済の動向と政策に関する不確実性、金融資本市場の変動の影響に留意する必要があります。

オフィスの賃貸市場については、三鬼商事株式会社が公表した都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）の2019年6月末現在の空室率は1.72%であり、前年同月比0.85%低下しています。また、同地区の2019年6月末現在の平均賃料は21,518円/坪（前年同月比+7.01%）であり、上昇傾向が続いています。

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

商業施設の賃貸市場については、経済産業省公表の2019年5月の小売業販売額が前年同月比1.3%の増加となりました。機械器具小売業、医薬品・化粧品小売業、織物・衣服・身の回り品小売業を中心に増加傾向がみられる一方で、各種商品小売業（百貨店など）には減少傾向がみられます。百貨店・スーパー（既存店）販売額は前年同月比0.5%の減少となりました。先行きについては、雇用・所得環境が改善するなかで、持ち直しに向かうことが期待されます。

また、不動産売買市場については、良好な資金調達環境が継続する中、上場REITや私募REIT、不動産会社等の国内投資家並びに海外投資家の物件取得意欲は、依然として旺盛であり、期待利回りは低水準で推移し、取引価格の高止まりの状態が続いています。

(ロ) 運用実績

a. 外部成長

本投資法人は前期末(2018年12月31日)時点で、合計87物件の運用資産(取得価格合計247,998百万円)を保有していました。

当期(2019年6月期)においては、2019年1月から2月にかけて物件の入換えを実施し、以下のとおり、運用資産2物件の譲渡(譲渡価格合計7,272百万円)及び5物件の取得(取得価格合計7,755百万円)を行いました。

取引	物件番号	物件名称	譲渡価格又は取得価格 (百万円) (注)	譲渡日又は取得日
取得	B-22	ヴァルトパーク南大井	715	2019年1月31日
譲渡	B-3	マイアトリア名駅	1,782	2019年2月26日
譲渡	A-18	FORECAST飯田橋	5,490	2019年2月27日
取得	A-66	天翔御茶ノ水ビル	1,800	2019年2月27日
取得	A-67	亀戸アイマークビル	2,580	2019年2月27日
取得	B-23	ラピュタ九条	1,480	2019年2月28日
取得	B-24	イマザキマンション エヌ・ワン	1,180	2019年2月28日

(注)「譲渡価格又は取得価格」は、信託受益権売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに譲渡又は取得に要した諸費用又は要する諸費用は含まれておらず、百万円未満を切捨てて記載しています。

また、外部成長のためのパイプラインとして、以下の匿名組合出資持分を取得し、その出資先運用資産合計7物件について優先交渉権を取得しました。

銘柄名	出資先運用資産数	出資額(百万円) (注)	取得日
合同会社NRTグロース14 匿名組合出資持分	2	50	2019年2月27日
合同会社NRTグロース15 劣後匿名組合出資持分	5	50	2019年4月25日

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

その結果、当期末現在のポートフォリオは、オフィス(注1)64物件(取得価格合計192,236百万円)、住宅(注2)23物件(取得価格合計46,824百万円)、商業施設(注3)3物件(取得価格合計10,183百万円)の合計90物件(取得価格合計249,243百万円。なお、匿名組合出資持分は含みません。)及び匿名組合出資持分2件(出資額合計100百万円、出資先運用資産数合計7物件)となっており、本投資法人が保有する合計90物件の総賃貸面積は308,016.21㎡、稼働率は99.1%となっています。

(注1)「オフィス」とは、主たる用途が事務所であるオフィスビルをいいます。以下同じです。

(注2)「住宅」とは、主たる用途が住居である賃貸住宅(運営者がその全部又は重要な部分を一括賃借する寮、社宅及びサービスアパートメントを含みます。)をいいます。以下同じです。

(注3)「商業施設」とは、主たるテナントが商業テナント(物販・飲食・サービス業、アミューズメント施設等)からなる不動産をいいます。以下同じです。

b. 内部成長

本投資法人は、ポートフォリオの資産価値を維持・向上する運営管理を重視し、新規及び既存テナントに対する積極的な営業活動を展開するとともに、既存テナントとのリレーション強化によりテナントニーズや物件毎の特性を踏まえた物件競争力の向上に繋がる施策を実施しました。こうした取組みにより、当期末現在のポートフォリオの稼働率は99.1%と高水準を維持しています。

C 資金の調達

(イ) 借入れ及び返済

新規物件の取得資金及びその関連費用の支払の一部に充当するため、2019年2月28日付で700百万円の借入れを行いました。

2019年4月24日に返済期限の到来した借入金10,970百万円のリファイナンスにあたり、同日付で投資法人債の発行(総額1,000百万円)及び借入れ(総額9,970百万円)を行いました。

その結果、2019年6月30日現在の有利子負債残高は126,870百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は46.9%となりました。

(ロ) 格付

2019年6月30日現在の本投資法人の格付の取得状況は以下のとおりです。

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

D 業績及び分配

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益8,982百万円、営業利益4,955百万円、経常利益4,326百万円、当期純利益4,326百万円となりました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定(租税特別措置法第67条の15)が適用されるように、また、当期末処分利益を超えず、かつ法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数449,930口の整数倍となる4,326,976,810円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの分配金を9,617円としました。

② 次期の見通し

今後の運用方針及び対処すべき課題

A 基本方針

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

B 外部成長戦略

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

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

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

C 内部成長戦略

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

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

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

D 財務戦略

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

有利子負債については、LTVの上限について60%を目途としていますが、当期末現在における本投資法人のLTVは46.9%であり、45%から55%間の水準で推移させることを当面のLTV水準に関する方針としています。

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

- ③ 決算後に生じた重要な事実
該当事項はありません。

④ 運用状況の見通し

2019年12月期（2019年7月1日～2019年12月31日）及び2020年6月期（2020年1月1日～2020年6月30日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、後記「2019年12月期（2019年7月1日～2019年12月31日）及び2020年6月期（2020年1月1日～2020年6月30日）の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

2019年12月期（2019年7月1日～2019年12月31日）

営業収益	8,645百万円
営業利益	4,581百万円
経常利益	3,932百万円
当期純利益	3,931百万円
1口当たり分配金	8,737円
1口当たり利益超過分配金	0円

2020年6月期（2020年1月1日～2020年6月30日）

営業収益	8,565百万円
営業利益	4,589百万円
経常利益	3,962百万円
当期純利益	3,961百万円
1口当たり分配金	8,805円
1口当たり利益超過分配金	0円

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

2019年12月期（2019年7月1日～2019年12月31日）及び2020年6月期（2020年1月1日～2020年6月30日）の
運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・2019年12月期（第15期）（2019年7月1日～2019年12月31日）（184日） ・2020年6月期（第16期）（2020年1月1日～2020年6月30日）（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在保有している不動産信託受益権及び不動産（合計90物件）から、2020年6月期末までの間に変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）がないことを前提としています。 ・実際には新規物件取得、又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業収益については、過去の実績値をもとに、それぞれ市場動向や物件の競争力等を勘案して算出しており、2019年12月期は8,641百万円、2020年6月期は8,562百万円を見込んでいます。 ・賃貸事業収益については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 ・受取配当金については、2019年12月期は3百万円、2020年6月期は3百万円を見込んでいます。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・減価償却費以外の賃貸事業費用は、過去の実績値をもとに、それぞれ費用の変動要素を反映して算出しており、2019年12月期は2,263百万円、2020年6月期は2,145百万円を見込んでいます。 ・減価償却費については、取得価格に付随費用等を含めて定額法により算出しており、2019年12月期は969百万円、2020年6月期は1,002百万円を想定しています。 ・一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税については売主と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、費用計上されません。したがって、2019年1月及び2月に取得した5物件に関する2019年度の固定資産税及び都市計画税は2019年12月期においては費用計上されません。なお、当該5物件について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税のうち2019年12月期相当分は15百万円を想定しています。 ・修繕費に関しては、物件ごとに取得したエンジニアリング・レポートを参考に、資産運用会社が策定した修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因による修繕が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・資産運用報酬については、2019年12月期は640百万円を、2020年6月期は633百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息等（融資関連費用、投資法人債利息等を含みます。）として、2019年12月期に652百万円、2020年6月期に627百万円を見込んでいます。

項目	前提条件
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在において、本投資法人の有利子負債残高は126,870百万円となっています。 ・2020年6月期末までに返済期限が到来する借入金(9,500百万円)については、借換え又は投資法人債の発行を行うことにより、有利子負債残高に変動が生じないことを前提としています。 ・2019年12月期末時点及び2020年6月期末時点でのLTVはそれぞれ、46.9%程度、47.0%程度となる見込みです。 ・LTVの算出に当たっては、以下の算式を使用しています。 LTV=有利子負債総額÷資産総額×100
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在発行済みである449,930口を前提とし、2020年6月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。 ・1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動又は今後の新投資口の発行等を含む種々の要因により大きく変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超えた金銭の分配については、現時点で行う予定はありません。 ・なお、金利スワップの繰延ヘッジ損益がマイナスとなる場合には、純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額を一時差異等調整引当額として分配する可能性があります。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、東京証券取引所の上場規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(2) 投資リスク

最新の有価証券報告書（2019年3月28日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2018年12月31日)	当期 (2019年 6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,981,536	9,009,860
信託現金及び信託預金	5,964,196	6,326,892
営業未収入金	88,158	92,063
前払費用	437,146	443,269
未収還付法人税等	1,065	-
未収消費税等	496,617	-
その他	5,842	8,093
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	15,974,563	15,880,179
固定資産		
有形固定資産		
建物	234,960	234,960
減価償却累計額	△3,053	△6,122
建物(純額)	231,906	228,837
信託建物	※1 59,444,603	※1 60,348,113
減価償却累計額	△6,987,861	△7,679,424
信託建物(純額)	52,456,741	52,668,689
信託構築物	197,330	202,527
減価償却累計額	△42,332	△46,903
信託構築物(純額)	154,998	155,623
信託機械及び装置	357,904	357,750
減価償却累計額	△48,292	△65,167
信託機械及び装置(純額)	309,611	292,583
信託工具、器具及び備品	122,424	142,763
減価償却累計額	△28,970	△38,771
信託工具、器具及び備品(純額)	93,454	103,991
信託土地	※2 180,791,041	※2 181,677,527
信託建設仮勘定	5,256	1,824
有形固定資産合計	234,043,010	235,129,077
無形固定資産		
借地権	1,251,662	1,251,662
信託借地権	16,658,938	16,658,938
その他	5,835	5,626
無形固定資産合計	17,916,435	17,916,226
投資その他の資産		
投資有価証券	-	102,041
敷金及び保証金	10,160	10,160
長期前払費用	1,129,373	1,145,150
繰延税金資産	0	0
その他	38,290	39,535
投資その他の資産合計	1,177,825	1,296,887
固定資産合計	253,137,271	254,342,191

(単位：千円)

	前期 (2018年12月31日)	当期 (2019年 6月30日)
繰延資産		
投資法人債発行費	35,152	46,641
繰延資産合計	35,152	46,641
資産合計	269,146,988	270,269,012
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,539,384	1,094,796
短期借入金	-	700,000
1年内返済予定の長期借入金	21,970,000	20,500,000
未払費用	247,820	240,433
未払法人税等	-	520
未払消費税等	-	366,386
前受金	1,391,630	1,476,356
その他	588,439	371,080
流動負債合計	25,737,275	24,749,574
固定負債		
投資法人債	3,500,000	4,500,000
長期借入金	100,700,000	101,170,000
預り敷金及び保証金	65,153	72,129
信託預り敷金及び保証金	8,766,512	8,908,858
その他	-	4,747
固定負債合計	113,031,666	114,655,736
負債合計	138,768,941	139,405,310
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(△)	3,862,444	4,348,100
剰余金合計	3,862,444	4,348,100
投資主資本合計	130,378,046	130,863,702
純資産合計	※3 130,378,046	※3 130,863,702
負債純資産合計	269,146,988	270,269,012

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 2018年 7月 1日 至 2018年12月31日	当期 自 2019年 1月 1日 至 2019年 6月30日
営業収益		
貸貸事業収入	※1 7,678,447	※1 7,798,437
その他貸貸事業収入	※1 780,485	※1 689,629
不動産等売却益	-	※2 494,334
受取配当金	-	390
営業収益合計	8,458,932	8,982,791
営業費用		
貸貸事業費用	※1 3,039,219	※1 3,168,309
資産運用報酬	566,187	623,563
資産保管手数料	13,241	12,419
一般事務委託手数料	47,578	44,459
役員報酬	2,400	2,400
会計監査人報酬	13,500	13,800
その他営業費用	135,996	162,593
営業費用合計	3,818,123	4,027,544
営業利益	4,640,809	4,955,246
営業外収益		
受取利息	80	69
未払分配金戻入	3,662	4,268
還付加算金	38	1,639
営業外収益合計	3,781	5,977
営業外費用		
支払利息	347,971	348,376
投資法人債利息	7,417	14,427
投資法人債発行費償却	1,507	2,382
融資関連費用	335,206	269,482
投資口交付費	112,068	-
その他	17	28
営業外費用合計	804,187	634,697
経常利益	3,840,403	4,326,525
特別利益		
補助金収入	-	※3 64,782
特別利益合計	-	64,782
特別損失		
固定資産圧縮損	-	※4 64,438
特別損失合計	-	64,438
税引前当期純利益	3,840,403	4,326,869
法人税、住民税及び事業税	621	610
法人税等調整額	2	0
法人税等合計	624	611
当期純利益	3,839,779	4,326,257
前期繰越利益	22,665	21,842
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,862,444	4,348,100

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	109,285,298	3,352,625	3,352,625	112,637,924	1,946	1,946	112,639,871
当期変動額							
新投資口の発行	17,230,303			17,230,303			17,230,303
剰余金の配当		△3,329,960	△3,329,960	△3,329,960			△3,329,960
当期純利益		3,839,779	3,839,779	3,839,779			3,839,779
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)					△1,946	△1,946	△1,946
当期変動額合計	17,230,303	509,819	509,819	17,740,122	△1,946	△1,946	17,738,175
当期末残高	※1 126,515,601	3,862,444	3,862,444	130,378,046	-	-	130,378,046

当期(自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	126,515,601	3,862,444	3,862,444	130,378,046	130,378,046
当期変動額					
剰余金の配当		△3,840,602	△3,840,602	△3,840,602	△3,840,602
当期純利益		4,326,257	4,326,257	4,326,257	4,326,257
当期変動額合計	-	485,655	485,655	485,655	485,655
当期末残高	※1 126,515,601	4,348,100	4,348,100	130,863,702	130,863,702

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期	当期
	自 2018年 7月 1日 至 2018年12月31日	自 2019年 1月 1日 至 2019年 6月30日
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	3,862,444,951	4,348,100,448
II 分配金の額	3,840,602,480	4,326,976,810
(投資口1口当たり分配金の額)	(8,536)	(9,617)
III 次期繰越利益	21,842,471	21,123,638

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は租税特別措置法第67条の15に規定される配当可能利益の金額の100分の90に相当する額を超える金額としています。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えず、かつ法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数449,930口の整数倍となる3,840,602,480円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は租税特別措置法第67条の15に規定される配当可能利益の金額の100分の90に相当する額を超える金額としています。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えず、かつ法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数449,930口の整数倍となる4,326,976,810円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	--	--

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 自 2018年 7月 1日 至 2018年12月31日	当期 自 2019年 1月 1日 至 2019年 6月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,840,403	4,326,869
減価償却費	907,332	947,836
投資法人債発行費償却	1,507	2,382
固定資産除却損	8,711	79
固定資産圧縮損	-	64,438
投資口交付費	112,068	-
受取利息	△80	△69
支払利息	355,388	362,803
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△573	△3,904
前払費用の増減額 (△は増加)	△62,178	△6,123
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△347,845	△15,776
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△496,617	496,617
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△40,897	366,386
営業未払金の増減額 (△は減少)	66,208	163,400
未払費用の増減額 (△は減少)	23,360	△5,421
前受金の増減額 (△は減少)	163,791	84,725
信託有形固定資産の売却による減少額	-	6,619,520
その他	△650,001	△20,992
小計	3,880,575	13,382,772
利息の受取額	80	69
利息の支払額	△348,587	△364,769
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	8,178	975
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,540,247	13,019,048
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△234,960	-
信託有形固定資産の取得による支出	△39,769,669	△9,321,682
無形固定資産の取得による支出	△1,251,662	-
信託無形固定資産の取得による支出	△848,737	-
預り敷金及び保証金の受入による収入	66,174	6,976
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,020	-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,263,566	514,486
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△353,565	△572,118
敷金及び保証金の差入による支出	△50	-
投資有価証券の払戻による収入	632,278	1,133
投資有価証券の取得による支出	-	△101,861
その他の支出	△1,244	△1,244
投資活動によるキャッシュ・フロー	△40,498,889	△9,474,311

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2018年 7月 1日	至 2018年12月31日	自 2019年 1月 1日	至 2019年 6月30日
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		-		700,000
短期借入金の返済による支出		△2,600,000		-
長期借入れによる収入		33,400,000		9,970,000
長期借入金の返済による支出		△12,300,000		△10,970,000
投資法人債の発行による収入		1,483,660		986,286
投資口の発行による収入		17,118,234		-
分配金の支払額		△3,335,053		△3,840,003
財務活動によるキャッシュ・フロー		33,766,841		△3,153,717
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△3,191,800		391,019
現金及び現金同等物の期首残高		18,137,533		14,945,733
現金及び現金同等物の期末残高	※1	14,945,733	※1	15,336,752

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しています。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物・建物 2～64年 信託構築物 2～45年 信託機械及び装置 10年 信託工具、器具及び備品 2～15年</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。</p>
4. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金の計上基準 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について個別の回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>
5. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期においては75,889千円、当期においては21,341千円です。</p>
6. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、有効性の評価は省略しています。</p>

7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
8. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>① 信託現金及び信託預金</p> <p>② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権</p> <p>③ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の固定資産等の取得原価に算入しています。</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

※1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額		(単位：千円)
	前期 (2018年12月31日)	当期 (2019年 6月30日)
信託建物	198,024	262,462
※2. 交換により取得した固定資産の圧縮記帳額		(単位：千円)
	前期 (2018年12月31日)	当期 (2019年 6月30日)
信託土地	416,596	416,596
※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額		(単位：千円)
	前期 (2018年12月31日)	当期 (2019年 6月30日)
	50,000	50,000

〔損益計算書に関する注記〕

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		(単位：千円)	
	前期 自 2018年 7月 1日 至 2018年12月31日	当期 自 2019年 1月 1日 至 2019年 6月30日	
A. 不動産賃貸事業収益			
賃貸事業収入			
賃料収入	6,340,589	6,483,174	
共益費	1,076,546	1,056,802	
駐車場収入	261,311	258,459	7,798,437
その他賃貸事業収入			
水道光熱費収入	602,936	536,604	
その他賃貸収入	177,549	153,025	689,629
不動産賃貸事業収益合計	8,458,932		8,488,066
B. 不動産賃貸事業費用			
賃貸事業費用			
管理業務費	576,734	575,412	
水道光熱費	554,322	504,550	
損害保険料	8,365	8,382	
修繕費	182,114	242,616	
租税公課	515,919	592,055	
減価償却費	907,332	947,836	
固定資産除却損	8,711	79	
信託報酬	30,050	30,958	
その他賃貸事業費用	255,668	266,418	
不動産賃貸事業費用合計	3,039,219		3,168,309
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)			
	5,419,712		5,319,757

※2. 不動産等売却益の内訳

前期(自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)

(単位:千円)

FORECAST飯田橋	
不動産等売却対価	5,490,000
不動産等売却原価	5,393,231
その他売却費用	84,565
不動産等売却益	12,203
マイアトリア名駅	
不動産等売却対価	1,782,160
不動産等売却原価	1,226,289
その他売却費用	73,739
不動産等売却益	482,130

※3. 補助金収入の内容

前期(自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)

補助金収入は、2018年度二酸化炭素排出抑制対策事業費等補助金による収入です。

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

	前期		当期	
	自 2018年 7月 1日	至 2018年12月31日	自 2019年 1月 1日	至 2019年 6月30日
信託建物		-		64,438

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期		当期	
	自 2018年 7月 1日	至 2018年12月31日	自 2019年 1月 1日	至 2019年 6月30日
発行可能投資口総口数		4,000,000口		4,000,000口
発行済投資口の総口数		449,930口		449,930口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位:千円)

	前期		当期	
	自 2018年 7月 1日	至 2018年12月31日	自 2019年 1月 1日	至 2019年 6月30日
現金及び預金		8,981,536		9,009,860
信託現金及び信託預金		5,964,196		6,326,892
現金及び現金同等物		14,945,733		15,336,752

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

（単位：千円）

	前期 (2018年12月31日)	当期 (2019年 6月30日)
1年内	608,367	706,427
1年超	1,431,026	1,953,748
合計	2,039,393	2,660,176

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

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

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2018年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注2）参照）。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	8,981,536	8,981,536	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,964,196	5,964,196	—
資産合計	14,945,733	14,945,733	—
(3) 短期借入金	—	—	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	21,970,000	21,977,143	7,143
(5) 投資法人債	3,500,000	3,494,800	△5,200
(6) 長期借入金	100,700,000	100,515,130	△184,869
負債合計	126,170,000	125,987,074	△182,925
(7) デリバティブ取引	—	—	—

2019年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注2）参照）。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	9,009,860	9,009,860	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,326,892	6,326,892	—
資産合計	15,336,752	15,336,752	—
(3) 短期借入金	700,000	700,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	20,500,000	20,519,933	19,933
(5) 投資法人債	4,500,000	4,532,050	32,050
(6) 長期借入金	101,170,000	101,401,962	231,962
負債合計	126,870,000	127,153,946	283,946
(7) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

- (1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金並びに (3) 短期借入金

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

- (4) 1年内返済予定の長期借入金及び (6) 長期借入金

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

- (5) 投資法人債

日本証券業協会による売買参考統計値に基づき算定しています。

- (7) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

賃借人から預託されている預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額 前期：65,153千円 当期：72,129千円）及び信託預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額 前期：8,766,512千円 当期：8,908,858千円）については、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があること、さらには本投資法人の保有資産における過去のテナントの退去実績を分析しても個別性が強く何ら傾向を見出せないこと等から、返還時期の想定を行うことが難しく、合理的に将来キャッシュ・フローを見積ることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。

投資有価証券（貸借対照表計上額 当期：102,041千円）に関しては市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日(2018年12月31日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	8,981,536	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	5,964,196	—	—	—	—	—
合計	14,945,733	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日(2019年6月30日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	9,009,860	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	6,326,892	—	—	—	—	—
合計	15,336,752	—	—	—	—	—

(注4) 借入金及び投資法人債の決算日(2018年12月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	3,500,000
長期借入金	21,970,000	20,500,000	18,500,000	7,000,000	16,000,000	38,700,000
合計	21,970,000	20,500,000	18,500,000	7,000,000	16,000,000	42,200,000

借入金及び投資法人債の決算日(2019年6月30日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	700,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	4,500,000
長期借入金	20,500,000	19,500,000	13,320,000	13,100,000	16,500,000	38,750,000
合計	21,200,000	19,500,000	13,320,000	13,100,000	16,500,000	43,250,000

〔有価証券に関する注記〕

前期(2018年12月31日)

該当事項はありません。

当期(2019年6月30日)

匿名組合出資持分(貸借対照表計上額102,041千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、記載していません。

〔デリバティブ取引に関する注記〕

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(2018年12月31日)

該当事項はありません。

当期(2019年6月30日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期(2018年12月31日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	111,100,000	90,200,000	(注)	—
	合計		111,100,000	90,200,000	—	

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

当期(2019年6月30日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	111,170,000	100,170,000	(注)	—
	合計		111,170,000	100,170,000	—	

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

〔退職給付に関する注記〕

前期(2018年12月31日)

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期(2019年6月30日)

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

〔税効果会計に関する注記〕

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 (2018年12月31日)	当期 (2019年 6月30日)
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	0	0
貸倒引当金	0	0
繰延税金資産合計	0	0
繰延税金資産の純額	0	0

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

	前期 (2018年12月31日)	当期 (2019年 6月30日)
法定実効税率	31.51%	31.51%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.51%	△31.51%
住民税均等割	0.02%	0.01%
その他	0.00%	0.00%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.01%

〔持分法損益等に関する注記〕

前期（自 2018年7月1日 至 2018年12月31日）

本投資法人には、関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

当期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）

本投資法人には、関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 関連当事者との取引

(1) 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2018年7月1日 至 2018年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）

該当事項はありません。

(2) 関連会社等

前期（自 2018年7月1日 至 2018年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）

該当事項はありません。

(3) 兄弟会社等

前期（自 2018年7月1日 至 2018年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）

該当事項はありません。

(4) 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2018年7月1日 至 2018年12月31日）

属性	氏名	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容又は 職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及 びその 近親者	杉田 俊夫	—	—	本投資法人執行役員 兼双日リートアドバ イザーズ株式会社代 表取締役社長	—	双日リートアドバ イザーズ株式会社への 資産運用報酬の支払 (注1)	902,812	未払 費用	171,896

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

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

当期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）

属性	氏名	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容又は 職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及 びその 近親者	杉田 俊夫	—	—	本投資法人執行役員 兼双日リートアドバ イザーズ株式会社代 表取締役社長	—	双日リートアドバ イザーズ株式会社への 資産運用報酬の支払 (注1)	774,838	未払 費用	168,941

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

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

〔資産除去債務に関する注記〕

前期（自 2018年7月1日 至 2018年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）

該当事項はありません。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

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

（単位：千円）

	前期	当期
	自 2018年 7月 1日 至 2018年12月31日	自 2019年 1月 1日 至 2019年 6月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	210,475,599	251,954,190
期中増減額	41,478,591	1,089,289
期末残高	251,954,190	253,043,479
期末時価	279,348,000	287,593,000

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

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

（注3）賃貸等不動産の前期期中増減額のうち、主な増加額は「Primegate飯田橋」等21物件（合計40,911,158千円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

（注4）賃貸等不動産の当期期中増減額のうち、主な増加額は「亀戸アイマークビル」等5物件（合計8,160,448千円）の取得によるものであり、主な減少額は「FORECAST飯田橋」等2物件（合計6,619,520千円）の譲渡によるものです。

（注5）期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

〔セグメント情報等に関する注記〕

（セグメント情報）

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

（関連情報）

前期（自 2018年7月1日 至 2018年12月31日）

1. 製品及びサービス毎の情報

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

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客毎の情報

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

当期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）

1. 製品及びサービス毎の情報

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

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客毎の情報

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

[1口当たり情報に関する注記]

	前期	当期
	自 2018年 7月 1日 至 2018年12月31日	自 2019年 1月 1日 至 2019年 6月30日
1口当たり純資産額	289,774円	290,853円
1口当たり当期純利益	8,546円	9,615円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自 2018年 7月 1日 至 2018年12月31日	自 2019年 1月 1日 至 2019年 6月30日
当期純利益（千円）	3,839,779	4,326,257
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	3,839,779	4,326,257
期中平均投資口数（口）	449,282	449,930

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (百万円) (注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2015年2月10日	公募増資	145,000	296,810	46,137	83,057	(注2)
2015年3月10日	第三者割当増資	7,250	304,060	2,306	85,364	(注3)
2015年7月 1日	公募増資	84,000	388,060	22,911	108,276	(注4)
2015年7月28日	第三者割当増資	3,700	391,760	1,009	109,285	(注5)
2018年7月 2日	公募増資	55,400	447,160	16,409	125,695	(注6)
2018年7月24日	第三者割当増資	2,770	449,930	820	126,515	(注7)

(注1) 出資総額は、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 1口当たり発行価格330,037円 (発行価額318,189円) にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価額318,189円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格282,918円 (発行価額272,761円) にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価額272,761円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価格307,235円 (発行価額296,206円) にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価額296,206円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (2018年12月31日)		当期 (2019年6月30日)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産	オフィス	都心6区(注4)	1,483	0.6	1,480	0.5
	不動産 計		1,483	0.6	1,480	0.5
信託 不動産 (注3)	オフィス	都心6区(注4)	138,562	51.5	135,054	50.0
		三大都市圏(注5) (都心6区は除く)	57,828	21.5	60,279	22.3
		小計	196,391	73.0	195,334	72.3
	住宅	三大都市圏(注5) (都心6区を含む)	41,607	15.5	43,815	16.2
		政令指定都市等(注6)	2,168	0.8	2,151	0.8
		小計	43,775	16.3	45,967	17.0
	商業施設	—	10,303	3.8	10,261	3.8
	信託不動産 計		250,470	93.1	251,562	93.1
投資有価証券(注7)			—	—	102	0.0
預金・その他の資産			17,192	6.4	17,123	6.3
資産総額計			269,146	100.0	270,269	100.0

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

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

(注3) 「信託不動産」には、信託建設仮勘定を含めていません。

(注4) 「都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます。

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

(注6) 「政令指定都市等」とは、三大都市圏以外に所在する、政令指定都市(札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市、福岡市、北九州市及び熊本市)及び県庁所在地である都市をいいます。

(注7) 投資有価証券は、前期は、該当ありません。当期は、合同会社NRTグロース14及び合同会社NRTグロース15をそれぞれ営業者とする匿名組合出資持分です。

② 投資資産

(イ) 投資有価証券の主要銘柄

(2019年6月30日現在)

資産の種類	銘柄名	数量 (口)	帳簿価額 (百万円) (注1)	評価額 (百万円) (注1) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	備考
匿名組合出資持分	合同会社NRTグロース14 匿名組合出資持分	—	50	50	0.0	(注4)
匿名組合出資持分	合同会社NRTグロース15 劣後匿名組合出資持分	—	51	51	0.0	(注5)
合計		—	102	102	0.0	

(注1) 「帳簿価額」及び「評価額」は百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 「評価額」は、帳簿価額を記載しています。

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

(注4) 運用資産は、「天翔新橋5丁目ビル」及び「tanosio shin-yokohama」の各不動産信託受益権です。

(注5) 運用資産は、「築地フロント」、「八丁堀リパーゲート」、「DeLCCS KASAI」、「セレニテ新大阪」及び「マリオン城西」の各不動産信託受益権です。

(ロ) 投資不動産物件

投資不動産物件は、後記「(ハ) その他投資資産の主要なもの」に一括表記しています。

(ハ) その他投資資産の主要なもの

a. 保有不動産及び保有信託不動産の概要

本投資法人の2019年6月30日現在における、保有不動産及び保有信託不動産の概要は、以下のとおりです。

番号	不動産等の名称	用途	所在地	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
A-1	FORECAST西新宿	オフィス	東京都新宿区	1,945.68	2,260	0.9
A-2	日本橋プラヤビル	オフィス	東京都中央区	2,490.08	2,130	0.9
A-3	FORECAST四谷	オフィス	東京都新宿区	1,678.15	1,430	0.6
A-4	FORECAST新宿AVENUE	オフィス	東京都新宿区	4,337.15	6,500	2.6
A-5	FORECAST市ヶ谷(注4)	オフィス	東京都新宿区	3,844.66	4,800	1.9
A-6	FORECAST三田	オフィス	東京都港区	1,786.18	1,800	0.7
A-7	FORECAST新宿SOUTH	オフィス	東京都新宿区	13,875.04	13,990	5.6
A-8	FORECAST桜橋	オフィス	東京都中央区	6,566.76	5,760	2.3
A-9	グリーンオーク茅場町	オフィス	東京都中央区	2,995.35	2,860	1.1
A-10	グリーンオーク九段	オフィス	東京都千代田区	2,594.46	2,780	1.1
A-11	グリーンオーク高輪台	オフィス	東京都港区	2,621.74	2,260	0.9
A-13	東池袋センタービル	オフィス	東京都豊島区	4,219.65	2,520	1.0
A-14	セントラル代官山	オフィス	東京都渋谷区	1,898.83	3,510	1.4
A-16	広尾リープレックス・ビズ	オフィス	東京都港区	1,500.85	2,827	1.1
A-17	芝公園三丁目ビル	オフィス	東京都港区	7,882.60	7,396	3.0
A-19	九段北325ビル	オフィス	東京都千代田区	2,003.60	1,850	0.7
A-20	FORECAST内神田	オフィス	東京都千代田区	1,230.44	1,240	0.5
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	オフィス	東京都千代田区	3,447.16	2,810	1.1
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	3,056.56	2,640	1.1
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	オフィス	東京都千代田区	3,064.20	2,100	0.8
A-24	ビジョンビル	オフィス	東京都中央区	3,022.25	2,837	1.1
A-25	FORECAST人形町	オフィス	東京都中央区	2,277.62	2,070	0.8
A-26	FORECAST人形町PLACE	オフィス	東京都中央区	1,867.95	1,650	0.7
A-27	FORECAST新常盤橋	オフィス	東京都中央区	1,808.65	2,030	0.8
A-28	西新宿三晃ビル	オフィス	東京都新宿区	2,479.80	2,207	0.9
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	オフィス	東京都新宿区	1,401.68	1,249	0.5
A-30	FORECAST品川	オフィス	東京都品川区	2,276.36	2,300	0.9
A-31	西五反田8丁目ビル	オフィス	東京都品川区	2,999.68	2,210	0.9
A-32	藤和東五反田ビル	オフィス	東京都品川区	2,939.16	2,033	0.8
A-33	FORECAST高田馬場	オフィス	東京都豊島区	5,661.49	5,550	2.2
A-34	目白NTビル	オフィス	東京都豊島区	4,497.27	3,094	1.2
A-35	東信東池袋ビル	オフィス	東京都豊島区	1,645.18	979	0.4
A-36	三井ウッディビル	オフィス	東京都江東区	4,006.20	2,475	1.0
A-37	板橋本町ビル	オフィス	東京都板橋区	6,356.89	3,146	1.3
A-38	ANTEX24ビル	オフィス	東京都台東区	2,267.59	1,691	0.7
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	オフィス	東京都台東区	2,651.27	1,550	0.6

番号	不動産等の名称	用途	所在地	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
A-40	イーストサイドビル	オフィス	東京都台東区	2,096.92	1,372	0.6
A-41	I・S南森町ビル	オフィス	大阪府大阪市	4,164.82	2,258	0.9
A-42	サンワールドビル	オフィス	大阪府大阪市	3,012.86	1,200	0.5
A-43	丸の内三丁目ビル	オフィス	愛知県名古屋市	4,219.19	1,626	0.7
A-44	MK麴町ビル	オフィス	東京都千代田区	1,761.60	1,781	0.7
A-45	虎ノ門桜ビル	オフィス	東京都港区	3,049.79	4,120	1.7
A-46	ラ・ベリテAKASAKA	オフィス	東京都港区	1,707.18	2,000	0.8
A-47	神田オーシャンビル	オフィス	東京都千代田区	1,484.74	1,440	0.6
A-48	Shinto GINZA EAST	オフィス	東京都中央区	1,206.28	1,352	0.5
A-49	FORECAST茅場町	オフィス	東京都中央区	3,882.61	3,000	1.2
A-50	FORECAST早稲田FIRST	オフィス	東京都新宿区	4,340.66	4,775	1.9
A-51	FORECAST五反田WEST	オフィス	東京都品川区	8,981.55	6,520	2.6
A-52	大宮センタービル	オフィス	埼玉県さいたま市	14,311.77	15,585	6.3
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	オフィス	大阪府大阪市	5,106.77	2,850	1.1
A-54	NORE伏見	オフィス	愛知県名古屋市	3,857.58	2,840	1.1
A-55	NORE名駅	オフィス	愛知県名古屋市	4,280.75	2,520	1.0
A-56	ホームマートホライズンビル	オフィス	東京都千代田区	6,077.01	6,705	2.7
A-57	三宮ファーストビル	オフィス	兵庫県神戸市	3,630.88	1,390	0.6
A-58	藤和神田錦町ビル	オフィス	東京都千代田区	1,324.07	960	0.4
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	オフィス	東京都中央区	1,620.54	1,152	0.5
A-60	広尾ONビル	オフィス	東京都渋谷区	2,248.59	2,392	1.0
A-61	TK五反田ビル	オフィス	東京都品川区	3,719.98	4,130	1.7
A-62	五反田さくらビル(注5)	オフィス	東京都品川区	1,501.86	1,460	0.6
A-63	エスプリ亀戸	オフィス	東京都江東区	2,010.81	1,265	0.5
A-64	アルテビル肥後橋	オフィス	大阪府大阪市	3,482.92	1,453	0.6
A-65	ダイアビル名駅	オフィス	愛知県名古屋市	1,781.72	1,167	0.5
A-66	天翔御茶ノ水ビル	オフィス	東京都千代田区	1,252.89	1,800	0.7
A-67	亀戸アイマークビル	オフィス	東京都江東区	3,091.52	2,580	1.0
B-1	タワーコート北品川	住宅	東京都品川区	16,913.29	11,880	4.8
B-2	スカイヒルズN11	住宅	北海道札幌市	8,567.50	1,570	0.6
B-4	マイアトリア栄	住宅	愛知県名古屋市	3,121.60	1,110	0.4
B-5	マックヴィラージュ平安	住宅	愛知県名古屋市	2,250.00	785	0.3
B-6	シーム・ドエル筒井	住宅	愛知県名古屋市	1,800.00	695	0.3
B-7	シエル薬院	住宅	福岡県福岡市	1,544.87	640	0.3
B-8	神田リープレックス・リズ	住宅	東京都千代田区	2,180.93	1,813	0.7
B-9	スプラディッド難波	住宅	大阪府大阪市	6,212.36	3,502	1.4
B-10	レジデンス広尾	住宅	東京都港区	1,983.15	2,590	1.0
B-11	レジデンス日本橋箱崎	住宅	東京都中央区	1,449.00	1,300	0.5
B-12	Primegate飯田橋(注6)	住宅	東京都新宿区	6,055.81	5,200	2.1

番号	不動産等の名称	用途	所在地	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
B-13	レジデンス江戸川橋	住宅	東京都新宿区	1,246.42	1,230	0.5
B-14	メルヴィ洗足	住宅	東京都大田区	838.54	740	0.3
B-15	フィールドアベニュー (注7)	住宅	東京都大田区	3,092.63	3,110	1.2
B-16	ドミール北赤羽	住宅	東京都北区	1,697.11	785	0.3
B-17	ドーミー北赤羽	住宅	東京都北区	2,471.42	986	0.4
B-18	スプラディッド新大阪Ⅲ	住宅	大阪府大阪市	4,299.12	2,428	1.0
B-19	ゼフェロス南堀江	住宅	大阪府大阪市	2,826.73	1,608	0.6
B-20	シャルマンフジ大阪城南	住宅	大阪府大阪市	1,512.00	905	0.4
B-21	ピアチャーレ文の里	住宅	大阪府大阪市	1,374.08	571	0.2
B-22	ヴァルトパーク南大井	住宅	東京都品川区	750.12	715	0.3
B-23	ラピュタ九条	住宅	大阪府大阪市	3,359.38	1,480	0.6
B-24	イマザキマンション エヌ・ワン	住宅	大阪府東大阪市	2,658.85	1,180	0.5
C-1	小滝橋パシフィカビル	商業施設	東京都新宿区	1,383.31	3,350	1.3
C-2	光明池アクト	商業施設	大阪府堺市	6,173.41	2,063	0.8
C-3	BECOME SAKAE	商業施設	愛知県名古屋市	4,615.66	4,770	1.9
	合計			310,783.33	249,243	100.0

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

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

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

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

(注5) 本物件の所有形態は不動産であり、その他の物件の所有形態はすべて不動産信託受益権です。

(注6) 本物件の1階から4階までの一部はオフィス・店舗物件として「S&Sビルディング」という名称が付されていますが、オフィス部分も含め「Primegate飯田橋」として記載しています。以下同じです。

(注7) 本物件は、本棟に加え構造的に独立した別棟がありますが、全体を1物件として記載しています。以下同じです。

b. テナント等の概要

番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (注1)	稼働率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	総賃料収入 (百万円) (注4)
A-1	FORECAST西新宿	1,945.68	1,945.68	100.0	17	163
A-2	日本橋プラヤビル	2,490.08	2,490.08	100.0	2	165
A-3	FORECAST四谷	1,678.15	1,678.15	100.0	13	104
A-4	FORECAST新宿AVENUE	4,337.15	4,337.15	100.0	6	381
A-5	FORECAST市ヶ谷	3,844.66	3,844.66	100.0	23	276
A-6	FORECAST三田	1,786.18	1,786.18	100.0	5	113
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,875.04	13,875.04	100.0	18	1,097
A-8	FORECAST桜橋	6,566.76	6,566.76	100.0	5	390
A-9	グリーンオーク茅場町	2,995.35	2,995.35	100.0	8	182
A-10	グリーンオーク九段	2,594.46	2,594.46	100.0	3	188
A-11	グリーンオーク高輪台	2,621.74	2,621.74	100.0	11	153
A-13	東池袋センタービル	4,219.65	4,219.65	100.0	6	217
A-14	セントラル代官山	1,898.83	1,898.83	100.0	3	163
A-16	広尾リープレックス・ビズ	1,500.85	1,500.85	100.0	8	151
A-17	芝公園三丁目ビル	7,882.60	7,882.60	100.0	4	420
A-19	九段北325ビル	2,003.60	2,003.60	100.0	8	110
A-20	FORECAST内神田	1,230.44	1,230.44	100.0	5	70
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	3,447.16	3,447.16	100.0	10	176
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	3,056.56	3,056.56	100.0	9	158
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	3,064.20	3,064.20	100.0	6	147
A-24	ビジョンビル	3,022.25	3,022.25	100.0	1	非開示(注5)
A-25	FORECAST人形町	2,277.62	2,277.62	100.0	6	113
A-26	FORECAST人形町PLACE	1,867.95	1,867.95	100.0	7	107
A-27	FORECAST新常盤橋	1,808.65	1,808.65	100.0	10	105
A-28	西新宿三晃ビル	2,479.80	2,479.80	100.0	8	131
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,401.68	1,401.68	100.0	6	72
A-30	FORECAST品川	2,276.36	2,276.36	100.0	6	124
A-31	西五反田8丁目ビル	2,999.68	2,999.68	100.0	8	146
A-32	藤和東五反田ビル	2,939.16	2,939.16	100.0	7	132
A-33	FORECAST高田馬場	5,661.49	5,661.49	100.0	7	308
A-34	目白NTビル	4,497.27	4,497.27	100.0	5	203
A-35	東信東池袋ビル	1,645.18	1,645.18	100.0	3	71
A-36	三井ウッディビル	4,006.20	4,006.20	100.0	6	163
A-37	板橋本町ビル	6,356.89	6,356.89	100.0	4	222
A-38	ANTEX24ビル	2,267.59	2,267.59	100.0	7	92
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	2,651.27	2,651.27	100.0	8	118

番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (注1)	稼働率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	総賃料収入 (百万円) (注4)
A-40	イーストサイドビル	2,096.92	2,096.92	100.0	4	92
A-41	I・S南森町ビル	4,164.82	4,164.82	100.0	16	168
A-42	サンワールドビル	3,012.86	3,012.86	100.0	1	非開示(注6)
A-43	丸の内三丁目ビル	4,219.19	4,219.19	100.0	22	129
A-44	MK麴町ビル	1,761.60	1,761.60	100.0	9	111
A-45	虎ノ門桜ビル	3,049.79	3,049.79	100.0	12	219
A-46	ラ・ベリテAKASAKA	1,707.18	1,707.18	100.0	7	116
A-47	神田オーシャンビル	1,484.74	1,484.74	100.0	24	93
A-48	Shinto GINZA EAST	1,206.28	1,206.28	100.0	6	72
A-49	FORECAST茅場町	3,882.61	3,882.61	100.0	14	160
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,340.66	4,340.66	100.0	8	248
A-51	FORECAST五反田WEST	8,981.55	8,981.55	100.0	13	453
A-52	大宮センタービル	14,311.77	14,069.45	98.3	26	956
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	5,106.77	5,106.77	100.0	27	206
A-54	NORE伏見	3,857.58	3,857.58	100.0	7	172
A-55	NORE名駅	4,280.75	4,280.75	100.0	20	185
A-56	ホームマートホライゾンビル	6,077.01	6,077.01	100.0	10	386
A-57	三宮ファーストビル	3,630.88	3,630.88	100.0	24	115
A-58	藤和神田錦町ビル	1,324.07	1,324.07	100.0	5	62
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	1,620.54	1,620.54	100.0	8	69
A-60	広尾ONビル	2,248.59	2,248.59	100.0	3	129
A-61	TK五反田ビル	3,719.98	3,719.98	100.0	8	195
A-62	五反田さくらビル	1,501.86	1,501.86	100.0	10	94
A-63	エスプリ亀戸	2,010.81	1,220.21	60.7	7	48
A-64	アルテビル肥後橋	3,482.92	3,482.92	100.0	11	111
A-65	ダイアビル名駅	1,781.72	1,781.72	100.0	10	76
A-66	天翔御茶ノ水ビル	1,252.89	1,252.89	100.0	1	非開示(注6)
A-67	亀戸アイマークビル	3,091.52	3,091.52	100.0	5	160
B-1	タワーコート北品川	16,913.29	16,503.97	97.6	272	773
B-2	スカイヒルズN11	8,567.50	8,567.50	100.0	1	115
B-4	マイアトリア栄	3,121.60	3,121.60	100.0	1	72
B-5	マックヴィラージュ平安	2,250.00	2,250.00	100.0	1	52
B-6	シーム・ドエル筒井	1,800.00	1,800.00	100.0	1	45
B-7	シエル薬院	1,544.87	1,354.73	87.7	39	36
B-8	神田リープレックス・リズ	2,180.93	2,180.93	100.0	41	106
B-9	スプラディッド難波	6,212.36	6,023.12	97.0	244	223
B-10	レジデンス広尾	1,983.15	1,947.21	98.2	53	120
B-11	レジデンス日本橋箱崎	1,449.00	1,449.00	100.0	1	非開示(注6)

番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (注1)	稼働率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	総賃料収入 (百万円) (注4)
B-12	Primegate飯田橋	6,055.81	5,984.78	98.8	65	252
B-13	レジデンス江戸川橋	1,246.42	1,216.00	97.6	36	59
B-14	メルヴィ洗足	838.54	838.54	100.0	28	37
B-15	フィールドアベニュー	3,092.63	3,092.63	100.0	57	139
B-16	ドミール北赤羽	1,697.11	1,697.11	100.0	1	非開示(注6)
B-17	ドミー北赤羽	2,471.42	2,471.42	100.0	1	非開示(注6)
B-18	スプラディッド新大阪Ⅲ	4,299.12	4,178.63	97.2	150	144
B-19	ゼフェロス南堀江	2,826.73	2,826.73	100.0	72	94
B-20	シャルマンフジ大阪城南	1,512.00	1,512.00	100.0	63	49
B-21	ピアチーレ文の里	1,374.08	1,319.60	96.0	42	33
B-22	ヴァルトパーク南大井	750.12	750.12	100.0	29	34
B-23	ラピュタ九条	3,359.38	3,359.38	100.0	62	84
B-24	イマザキマンション エヌ・ワン	2,658.85	2,550.79	95.9	130	76
C-1	小滝橋パシフィカビル	1,383.31	1,383.31	100.0	9	163
C-2	光明池アクト	6,173.41	6,173.41	100.0	27	175
C-3	BECOME SAKAE	4,615.66	4,090.58	88.6	10	210
	合計	310,783.33	308,016.21	99.1	2,023	15,358

(注1) 「総賃貸面積」は、2019年6月30日現在における不動産及び各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、2019年6月30日現在における各信託不動産に係る各転賃借契約に表示されたエンドテナントの賃貸面積の合計を記載しています。

(注2) 「稼働率」は、2019年6月30日現在における総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「テナント総数」は、2019年6月30日現在における不動産及び各信託不動産に係る各賃貸借契約に表示された建物毎の賃貸借契約上のテナント数(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)の合計を記載しています。なお、当該資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)を記載していますが、マスターリースの種別がパス・スルーであるものの、マスターリース会社より一括転賃を受けている転借人がプロパティ・マネジメント業務を受託しており、かつ、マスターリース会社に固定賃料を支払うこととされている場合、テナント総数は1と記載しています。

(注4) 「総賃料収入」は、2019年6月30日現在における当該資産に係る各賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限り)に表示された建物につき、月間賃料(共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている資産については、その合計額)(消費税は含みません。)につき百万円未満を切捨てて記載しています。そのため、各物件に係る数値を合計しても、必ずしも合計欄に記載の数値と一致しません。なお、当該資産につきパス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料(共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。)(消費税は含みません。)を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

(注5) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

(注6) 転借人であるテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

c. 期末算定価額の概要 (2019年6月30日現在)

番号	不動産等の名称	取得価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	直接還元法		DCF法		
					価格 (百万円)	還元 利回り	価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
A-1	FORECAST西新宿	2,260	2,141	3,090	3,130	3.9%	3,040	3.5%	4.1%
A-2	日本橋プラヤビル	2,130	2,018	2,480	2,520	4.4%	2,440	4.2%	4.6%
A-3	FORECAST四谷	1,430	1,373	1,940	1,970	3.9%	1,910	3.7%	4.1%
A-4	FORECAST新宿AVENUE	6,500	6,238	8,060	8,200	3.5%	7,920	3.3%	3.7%
A-5	FORECAST市ヶ谷	4,800	4,532	6,010	6,120	3.6%	5,900	3.4%	3.8%
A-6	FORECAST三田	1,800	1,736	2,360	2,400	3.8%	2,310	3.6%	4.0%
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,990	14,823	17,800	18,000	3.5%	17,500	3.2%	3.7%
A-8	FORECAST桜橋	5,760	6,029	6,570	6,640	4.1%	6,490	3.9%	4.3%
A-9	グリーンオーク茅場町	2,860	2,997	3,430	3,480	3.9%	3,370	3.7%	4.1%
A-10	グリーンオーク九段	2,780	2,901	3,500	3,550	3.7%	3,450	3.5%	3.9%
A-11	グリーンオーク高輪台	2,260	2,200	2,670	2,690	4.1%	2,640	3.9%	4.3%
A-13	東池袋センタービル	2,520	2,689	2,970	2,990	4.6%	2,950	4.4%	4.8%
A-14	セントラル代官山	3,510	3,670	3,810	3,880	3.6%	3,730	3.4%	3.8%
A-16	広尾リープレックス・ビズ	2,827	2,865	3,360	3,420	3.9%	3,300	3.7%	4.1%
A-17	芝公園三丁目ビル	7,396	7,407	9,690	10,000	3.7%	9,550	3.5%	3.9%
A-19	九段北325ビル	1,850	1,940	2,150	2,190	3.7%	2,110	3.5%	3.9%
A-20	FORECAST内神田	1,240	1,287	1,340	1,360	3.9%	1,310	3.7%	4.1%
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	2,810	2,895	3,200	3,250	4.1%	3,150	3.9%	4.3%
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	2,640	2,768	2,890	2,930	4.1%	2,850	3.9%	4.3%
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	2,100	2,242	2,520	2,550	4.1%	2,480	3.9%	4.3%
A-24	ピジョンビル	2,837	2,942	2,980	3,020	4.1%	2,930	3.9%	4.3%
A-25	FORECAST人形町	2,070	2,135	2,110	2,140	4.2%	2,070	4.0%	4.4%
A-26	FORECAST人形町PLACE	1,650	1,651	2,020	2,040	4.0%	1,990	3.8%	4.2%
A-27	FORECAST新常盤橋	2,030	2,117	2,150	2,160	4.2%	2,140	3.9%	4.3%
A-28	西新宿三晃ビル	2,207	2,238	2,510	2,540	4.1%	2,470	3.9%	4.3%
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,249	1,297	1,500	1,520	3.7%	1,470	3.5%	3.9%
A-30	FORECAST品川	2,300	2,390	2,370	2,400	4.0%	2,330	3.8%	4.2%
A-31	西五反田8丁目ビル	2,210	2,284	2,660	2,680	4.0%	2,630	3.8%	4.2%
A-32	藤和東五反田ビル	2,033	2,071	2,400	2,430	4.0%	2,360	3.8%	4.2%
A-33	FORECAST高田馬場	5,550	5,895	5,990	6,080	4.3%	5,890	4.1%	4.5%
A-34	目白NTビル	3,094	3,090	3,650	3,690	4.4%	3,600	4.2%	4.6%
A-35	東信東池袋ビル	979	991	1,110	1,120	4.6%	1,100	4.4%	4.8%
A-36	三井ウッディビル	2,475	2,687	2,690	2,700	4.6%	2,680	4.3%	4.7%
A-37	板橋本町ビル	3,146	3,105	3,560	3,600	4.6%	3,520	4.3%	4.8%
A-38	ANTEX24ビル	1,691	1,777	1,830	1,830	4.4%	1,820	4.1%	4.5%
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	1,550	1,651	1,920	1,930	4.5%	1,900	4.2%	4.7%
A-40	イーストサイドビル	1,372	1,383	1,590	1,610	4.5%	1,560	4.3%	4.7%
A-41	I・S南森町ビル	2,258	2,315	2,710	2,740	4.4%	2,680	4.2%	4.6%

番号	不動産等の名称	取得価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	直接還元法		DCF法		
					価格 (百万円)	還元 利回り	価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
A-42	サンワールドビル	1,200	1,284	1,300	1,310	4.6%	1,280	4.4%	4.8%
A-43	丸の内三丁目ビル	1,626	1,672	2,010	2,030	4.5%	1,980	4.3%	4.7%
A-44	MK麴町ビル	1,781	1,810	2,180	2,220	3.5%	2,140	3.3%	3.7%
A-45	虎ノ門桜ビル	4,120	4,282	4,610	4,650	3.4%	4,570	3.1%	3.5%
A-46	ラ・ベリテAKASAKA	2,000	2,145	2,380	2,420	3.6%	2,340	3.4%	3.8%
A-47	神田オーシャンビル	1,440	1,463	1,690	1,720	3.9%	1,660	3.7%	4.1%
A-48	Shinto GINZA EAST	1,352	1,354	1,470	1,490	3.8%	1,440	3.6%	4.0%
A-49	FORECAST茅場町	3,000	3,117	3,170	3,180	4.2%	3,160	3.9%	4.3%
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,775	4,817	4,970	5,060	3.9%	4,880	3.7%	4.1%
A-51	FORECAST五反田WEST	6,520	7,420	7,840	7,990	4.0%	7,680	3.8%	4.2%
A-52	大宮センタービル	15,585	15,444	19,800	20,100	4.2%	19,500	4.0%	4.4%
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	2,850	3,004	3,380	3,420	4.4%	3,340	4.2%	4.6%
A-54	NORE伏見	2,840	2,735	3,330	3,370	4.3%	3,290	4.1%	4.5%
A-55	NORE名駅	2,520	2,441	3,020	3,050	4.4%	2,980	4.2%	4.6%
A-56	ホームマートホライズンビル	6,705	6,662	7,480	7,620	3.6%	7,330	3.4%	3.8%
A-57	三宮ファーストビル	1,390	1,476	1,600	1,620	5.0%	1,580	4.8%	5.2%
A-58	藤和神田錦町ビル	960	971	1,020	1,030	4.4%	1,010	3.5%	4.4%
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	1,152	1,168	1,230	1,240	4.3%	1,220	4.0%	4.4%
A-60	広尾ONビル	2,392	2,419	2,630	2,670	4.0%	2,580	3.8%	4.2%
A-61	TK五反田ビル	4,130	4,344	4,300	4,340	4.0%	4,250	3.6%	4.0%
A-62	五反田さくらビル	1,460	1,480	1,690	1,720	4.2%	1,660	3.7%	4.3%
A-63	エスプリ亀戸	1,265	1,282	1,290	1,300	4.6%	1,270	4.3%	4.7%
A-64	アルテビル肥後橋	1,453	1,470	1,660	1,690	4.4%	1,620	4.2%	4.6%
A-65	ダイアビル名駅	1,167	1,188	1,280	1,300	4.5%	1,260	4.3%	4.7%
A-66	天翔御茶ノ水ビル	1,800	1,873	1,850	1,890	3.6%	1,810	3.4%	3.8%
A-67	亀戸アイマークビル	2,580	2,692	2,780	2,820	4.3%	2,740	4.1%	4.5%
B-1	タワーコート北品川	11,880	10,842	14,500	14,700	4.1%	14,300	3.9%	4.3%
B-2	スカイヒルズN11	1,570	1,526	1,800	1,810	5.2%	1,780	5.0%	5.4%
B-4	マイアトリア栄	1,110	1,036	1,260	1,280	4.7%	1,240	4.5%	4.9%
B-5	マックヴィラージュ平安	785	741	907	918	4.8%	896	4.6%	5.0%
B-6	シーム・ドエル筒井	695	681	772	781	4.7%	762	4.5%	4.9%
B-7	シエル薬院	640	625	744	755	4.5%	732	4.3%	4.7%
B-8	神田リープレックス・リズ	1,813	1,750	2,020	2,040	4.0%	1,990	3.7%	4.2%
B-9	スプラディッド難波	3,502	3,358	3,880	3,940	4.5%	3,820	4.3%	4.7%
B-10	レジデンス広尾	2,590	2,622	2,690	2,760	3.8%	2,660	3.6%	4.0%
B-11	レジデンス日本橋箱崎	1,300	1,436	1,550	1,570	4.3%	1,530	3.8%	4.2%
B-12	Primegate飯田橋	5,200	5,243	5,300	5,330	3.9%	5,270	3.6%	4.0%
B-13	レジデンス江戸川橋	1,230	1,245	1,260	1,280	4.1%	1,240	3.9%	4.3%

番号	不動産等の名称	取得価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	直接還元法		DCF法		
					価格 (百万円)	還元 利回り	価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
B-14	メルヴィ洗足	740	751	747	762	4.0%	732	3.8%	4.2%
B-15	フィールドアベニュー	3,110	3,138	3,120	3,140	4.0%	3,100	3.7%	4.1%
B-16	ドミール北赤羽	785	798	787	798	4.3%	775	4.1%	4.5%
B-17	ドミー北赤羽	986	1,000	997	1,010	4.4%	983	4.2%	4.6%
B-18	スプラディッド新大阪Ⅲ	2,428	2,437	2,520	2,560	4.5%	2,500	4.3%	4.7%
B-19	ゼフェロス南堀江	1,608	1,632	1,710	1,730	4.3%	1,700	4.1%	4.5%
B-20	シャルマンフジ大阪城南	905	917	906	923	4.4%	898	4.2%	4.6%
B-21	ピアチャーレ文の里	571	579	577	587	4.7%	573	4.5%	4.9%
B-22	ヴァルトパーク南大井	715	754	735	750	3.9%	720	3.7%	4.1%
B-23	ラピュタ九条	1,480	1,583	1,501	1,527	4.3%	1,475	4.1%	4.5%
B-24	イマザキマンション エヌ・ワン	1,180	1,261	1,210	1,220	4.6%	1,200	4.4%	4.8%
C-1	小滝橋パシフィカビル	3,350	3,416	3,510	3,580	3.8%	3,440	3.6%	4.0%
C-2	光明池アクト	2,063	2,058	2,200	2,210	5.0%	2,190	4.8%	5.2%
C-3	BECOME SAKAE	4,770	4,786	4,840	4,920	4.1%	4,750	3.9%	4.3%
	合計	249,243	253,043	287,593	291,631		283,366		

(注1) 上記記載の金額は、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 「帳簿価額」は、2019年6月30日現在の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、取得価格（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額）を記載しています。

(注3) 「期末算定価額」は、2019年6月30日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。なお、A-17、A-51、A-64、A-65、B-9、B-10、B-13、B-14、B-18、B-19、B-20、B-21、B-22、B-23及びB-24を除いた各物件については一般財団法人日本不動産研究所に、A-17、B-10、B-18、B-19、B-20及びB-21については大和不動産鑑定株式会社に、A-51、A-64、A-65、B-9、B-13及びB-14についてはJLL森井鑑定株式会社に、B-22、B-23及びB-24については日本ヴァリュアーズ株式会社に、それぞれ鑑定評価を委託しています。

d. 個別資産の損益状況

第14期(自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)

(単位:千円)

物件番号	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5	A-6
物件名称	FORECAST 西新宿	日本橋 プレイビル	FORECAST 四谷	FORECAST 新宿AVENUE	FORECAST 市ヶ谷	FORECAST 三田
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	88,452	66,146	54,508	204,558	153,754	64,366
賃貸事業収入	79,794	63,629	50,259	187,780	140,887	56,482
その他賃貸事業収入	8,658	2,516	4,249	16,777	12,867	7,883
②賃貸事業費用	19,750	19,360	11,642	41,334	29,369	12,822
管理業務費	3,519	4,937	2,467	9,955	8,362	2,876
水道光熱費	6,066	3,765	2,643	9,884	8,677	4,150
損害保険料	58	63	43	126	119	44
修繕費	1,733	338	679	400	1,378	364
租税公課	2,328	5,440	4,911	18,137	9,914	5,034
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	5,692	4,465	547	2,481	566	3
③賃貸NOI(①-②)	68,702	46,785	42,866	163,223	124,385	51,543
④減価償却費	12,268	11,967	5,480	27,048	33,274	7,006
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益(③-④-⑤)	56,433	34,818	37,385	136,174	91,110	44,536

(単位:千円)

物件番号	A-7	A-8	A-9	A-10	A-11	A-13
物件名称	FORECAST 新宿SOUTH	FORECAST 桜橋	グリーン オーク 茅場町	グリーン オーク 九段	グリーン オーク 高輪台	東池袋 センタービル
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	599,702	216,478	103,046	113,312	84,125	120,819
賃貸事業収入	559,398	199,455	93,227	105,322	77,404	114,334
その他賃貸事業収入	40,304	17,023	9,818	7,989	6,721	6,485
②賃貸事業費用	225,395	41,186	24,910	21,997	18,944	28,671
管理業務費	35,296	15,158	6,132	5,893	3,703	8,292
水道光熱費	24,698	11,532	7,555	6,621	5,864	8,127
損害保険料	444	186	91	81	75	137
修繕費	15,578	2,213	2,559	92	1,200	2,529
租税公課	15,847	10,353	8,216	8,932	7,614	8,665
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	133,180	1,392	6	27	136	570
③賃貸NOI(①-②)	374,307	175,292	78,136	91,314	65,181	92,148
④減価償却費	42,257	13,465	8,151	6,051	15,022	13,620
⑤固定資産除却損	79	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益(③-④-⑤)	331,970	161,826	69,984	85,263	50,159	78,527

(単位：千円)

物件番号	A-14	A-16	A-17	A-18	A-19	A-20
物件名称	セントラル 代官山	広尾リープレ ックス・ビズ	芝公園三丁目 ビル	FORECAST 飯田橋	九段北325 ビル	FORECAST 内神田
運用日数	181日	181日	181日	57日	181日	181日
①賃貸事業収益	87,841	84,267	227,711	45,644	63,733	41,080
賃貸事業収入	81,006	75,776	212,298	41,617	55,058	38,598
その他賃貸事業収入	6,834	8,490	15,413	4,026	8,675	2,481
②賃貸事業費用	17,562	12,651	44,067	7,947	17,874	9,795
管理業務費	3,179	3,368	8,794	2,285	5,434	2,785
水道光熱費	4,223	3,327	12,298	2,699	3,539	2,704
損害保険料	50	39	173	71	47	45
修繕費	2,787	208	4,191	392	205	530
租税公課	6,343	5,319	17,631	2,340	6,945	3,373
信託報酬	350	350	350	109	350	350
その他賃貸事業費用	629	38	627	48	1,352	7
③賃貸NOI (①-②)	70,278	71,615	183,644	37,696	45,859	31,284
④減価償却費	3,872	3,364	15,199	3,388	2,558	3,623
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	66,405	68,251	168,445	34,308	43,300	27,660

(単位：千円)

物件番号	A-21	A-22	A-23	A-24	A-25	A-26
物件名称	イトーピア 岩本町 二丁目ビル	イトーピア 岩本町 一丁目ビル	イトーピア 岩本町 ANNEXビル	ビジョンビル	FORECAST 人形町	FORECAST 人形町PLACE
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	98,826	85,659	78,095	非開示 (注)	62,864	56,368
賃貸事業収入	93,557	82,765	74,768		57,317	50,558
その他賃貸事業収入	5,268	2,893	3,326		5,546	5,810
②賃貸事業費用	25,437	18,590	20,245		15,305	18,520
管理業務費	7,363	6,812	6,671		4,482	3,546
水道光熱費	7,146	4,063	5,139		3,780	4,661
損害保険料	99	88	77		72	48
修繕費	1,633	965	1,091		132	3,177
租税公課	8,307	6,077	5,415		6,356	4,007
信託報酬	350	350	350		350	350
その他賃貸事業費用	537	232	1,500	131	2,729	
③賃貸NOI (①-②)	73,388	67,068	57,849	68,068	47,558	37,848
④減価償却費	8,413	9,481	8,528	9,379	6,057	3,695
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	64,975	57,587	49,321	58,689	41,500	34,152

(注) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

(単位：千円)

物件番号	A-27	A-28	A-29	A-30	A-31	A-32
物件名称	FORECAST 新常盤橋	西新宿三晃 ビル	飯田橋 リープレック ス・ビズ	FORECAST 品川	西五反田 8丁目ビル	藤和東五反田 ビル
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	56,781	72,096	44,533	69,902	83,312	72,934
賃貸事業収入	50,090	66,946	36,181	62,751	73,137	66,790
その他賃貸事業収入	6,690	5,149	8,352	7,150	10,174	6,143
②賃貸事業費用	49,988	19,404	11,683	17,456	24,915	17,743
管理業務費	2,592	3,976	2,887	5,247	6,856	6,513
水道光熱費	3,405	5,334	5,137	4,520	5,702	4,415
損害保険料	47	66	35	74	82	88
修繕費	38,949	332	342	956	4,026	53
租税公課	3,633	6,563	2,861	6,174	7,661	6,295
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	1,010	2,781	69	132	235	28
③賃貸NOI (①-②)	6,792	52,691	32,850	52,446	58,396	55,190
④減価償却費	3,894	4,618	4,143	7,069	5,194	8,786
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	2,898	48,072	28,707	45,377	53,202	46,404

(単位：千円)

物件番号	A-33	A-34	A-35	A-36	A-37	A-38
物件名称	FORECAST 高田馬場	目白NTビル	東信東池袋 ビル	三井ウッディ ビル	板橋本町ビル	ANTEX24ビル
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	171,786	120,150	39,730	95,656	146,464	56,495
賃貸事業収入	159,051	107,743	35,116	87,732	118,241	49,846
その他賃貸事業収入	12,735	12,407	4,614	7,924	28,223	6,648
②賃貸事業費用	40,886	25,763	9,292	25,604	45,847	16,123
管理業務費	9,218	8,069	3,270	8,121	18,792	3,834
水道光熱費	13,684	7,583	2,619	6,938	13,226	3,990
損害保険料	165	124	44	118	149	62
修繕費	3,907	737	198	1,724	1,203	2,678
租税公課	12,406	8,266	2,513	8,152	8,624	4,000
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	1,154	632	295	199	3,501	1,206
③賃貸NOI (①-②)	130,899	94,386	30,438	70,052	100,616	40,371
④減価償却費	18,804	11,088	3,704	11,322	15,308	8,210
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	112,095	83,297	26,733	58,729	85,308	32,160

(単位：千円)

物件番号	A-39	A-40	A-41	A-42	A-43	A-44
物件名称	イトーピア 清洲橋通 ビル	イースト サイドビル	I・S南森町 ビル	サンワールド ビル	丸の内 三丁目ビル	MK麴町ビル
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	67,701	50,905	95,254	非開示 (注)	77,353	52,620
賃貸事業収入	62,293	46,316	87,214		72,273	49,172
その他賃貸事業収入	5,407	4,589	8,039		5,079	3,448
②賃貸事業費用	17,407	10,233	28,481		26,595	16,288
管理業務費	5,407	3,704	6,174		7,846	3,494
水道光熱費	5,597	3,014	7,122		5,621	2,816
損害保険料	65	50	136		111	43
修繕費	529	848	5,132		6,156	573
租税公課	4,979	2,264	9,565		6,337	6,114
信託報酬	350	350	350		350	350
その他賃貸事業費用	478	1	-		172	2,896
③賃貸NOI (①-②)	50,293	40,671	66,773	30,559	50,757	36,332
④減価償却費	6,168	3,295	14,255	6,638	12,450	2,614
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	44,125	37,376	52,518	23,921	38,307	33,718

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

(単位：千円)

物件番号	A-45	A-46	A-47	A-48	A-49	A-50
物件名称	虎ノ門桜ビル	ラ・ベリテ AKASAKA	神田オーシャ ンビル	Shinto GINZA EAST	FORECAST 茅場町	FORECAST 早稲田FIRST
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	113,081	59,304	51,189	38,133	94,443	139,549
賃貸事業収入	108,496	56,246	46,134	34,300	84,533	127,057
その他賃貸事業収入	4,585	3,058	5,055	3,832	9,910	12,491
②賃貸事業費用	32,914	15,619	12,419	7,790	24,091	33,335
管理業務費	7,523	3,612	2,485	2,222	6,994	8,180
水道光熱費	5,970	2,695	4,604	1,929	6,258	10,478
損害保険料	79	44	43	29	103	127
修繕費	7,909	1,025	751	329	2,047	2,226
租税公課	9,629	4,841	3,441	2,880	7,866	11,363
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	1,451	3,050	744	50	470	608
③賃貸NOI (①-②)	80,167	43,685	38,770	30,343	70,352	106,214
④減価償却費	7,063	3,796	3,292	2,820	10,507	10,999
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	73,104	39,888	35,478	27,522	59,844	95,214

(単位：千円)

物件番号	A-51	A-52	A-53	A-54	A-55	A-56
物件名称	FORECAST 五反田WEST	大宮センター ビル	三井住友銀行 高麗橋ビル	NORE伏見	NORE名駅	ホームットホ ライゾンビル
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	242,771	534,428	126,080	105,311	102,330	204,580
賃貸事業収入	224,944	495,247	101,345	90,497	90,310	195,071
その他賃貸事業収入	17,827	39,180	24,735	14,813	12,020	9,508
②賃貸事業費用	82,377	104,242	57,566	26,613	28,713	51,224
管理業務費	20,949	34,278	11,724	7,393	7,223	12,736
水道光熱費	18,118	26,357	16,951	10,679	9,884	11,774
損害保険料	284	496	156	98	107	172
修繕費	14,320	12,528	10,043	91	171	318
租税公課	27,448	26,983	16,954	7,592	9,772	24,660
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	906	3,246	1,384	408	1,204	1,212
③賃貸NOI (①-②)	160,393	430,185	68,514	78,697	73,617	153,355
④減価償却費	28,367	58,604	17,268	19,261	17,576	13,284
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	132,026	371,581	51,246	59,435	56,040	140,071

(単位：千円)

物件番号	A-57	A-58	A-59	A-60	A-61	A-62
物件名称	三宮ファース トビル	藤和神田錦町 ビル	友泉東日本橋 駅前ビル	広尾ONビル	TK五反田ビル	五反田さくら ビル
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	70,904	36,225	37,663	73,424	106,871	51,746
賃貸事業収入	61,789	31,497	34,824	67,123	99,481	47,113
その他賃貸事業収入	9,114	4,728	2,839	6,300	7,389	4,633
②賃貸事業費用	24,701	15,749	11,252	18,181	23,687	15,098
管理業務費	8,290	2,383	2,635	5,547	5,824	2,439
水道光熱費	7,688	2,811	3,119	4,775	6,872	3,906
損害保険料	96	32	39	58	109	38
修繕費	3,553	1,007	992	1,185	1,171	899
租税公課	4,707	1,361	3,846	5,670	9,025	1,450
信託報酬	350	350	350	350	350	-
その他賃貸事業費用	15	7,802	270	593	334	6,365
③賃貸NOI (①-②)	46,202	20,476	26,410	55,242	83,183	36,647
④減価償却費	10,047	1,601	2,506	4,092	6,487	3,068
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	36,154	18,875	23,903	51,150	76,695	33,578

(単位：千円)

物件番号	A-63	A-64	A-65	A-66	A-67	B-1
物件名称	エスプリ亀戸	アルテビル 肥後橋	ダイヤビル 名駅	天翔御茶ノ水 ビル	亀戸アイマ ークビル	タワーコート 北品川
運用日数	181日	181日	181日	124日	124日	181日
①賃貸事業収益	33,191	65,351	47,185	非開示 (注)	53,043	406,155
賃貸事業収入	27,160	57,958	42,011		48,975	392,746
その他賃貸事業収入	6,031	7,393	5,173		4,068	13,408
②賃貸事業費用	15,257	22,374	15,643		10,628	90,243
管理業務費	3,315	6,439	4,678		4,449	32,531
水道光熱費	4,669	6,988	4,703		4,962	4,238
損害保険料	48	94	65		61	421
修繕費	886	1,953	614		35	18,117
租税公課	2,936	5,963	4,760		-	19,465
信託報酬	350	350	350		338	350
その他賃貸事業費用	3,049	584	471		783	15,118
③賃貸NOI (①-②)	17,934	42,976	31,542	7,263	42,414	315,912
④減価償却費	2,969	4,795	2,863	4,227	11,525	65,452
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	14,965	38,181	28,678	3,035	30,889	250,459

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

(単位：千円)

物件番号	B-2	B-3	B-4	B-5	B-6	B-7
物件名称	スカイヒルズ N11	マイアトリア 名駅	マイアトリア 栄	マックヴィラ ージュ平安	シーム・ドエ ル筒井	シエル薬院
運用日数	181日	56日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	61,128	16,318	38,159	28,143	24,266	23,302
賃貸事業収入	61,056	14,983	38,149	28,087	24,264	22,423
その他賃貸事業収入	72	1,335	10	56	1	879
②賃貸事業費用	8,409	4,053	8,125	4,629	6,284	7,580
管理業務費	375	1,103	1,879	1,895	1,884	1,311
水道光熱費	-	277	543	316	-	687
損害保険料	122	46	59	44	33	30
修繕費	892	429	1,354	93	1,889	2,663
租税公課	6,667	1,097	2,588	1,928	1,614	1,229
信託報酬	350	109	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	2	989	1,350	-	513	1,308
③賃貸NOI (①-②)	52,718	12,264	30,033	23,514	17,981	15,722
④減価償却費	11,182	4,861	14,147	9,367	7,090	6,363
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	41,535	7,403	15,885	14,147	10,890	9,358

(単位：千円)

物件番号	B-8	B-9	B-10	B-11	B-12	B-13
物件名称	神田リープレックス・リズ	スプランディッド難波	レジデンス広尾	レジデンス日本橋箱崎	Primegate飯田橋	レジデンス江戸川橋
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	55,086	111,635	62,287	非開示 (注)	144,332	32,732
賃貸事業収入	53,561	109,577	59,567		135,039	29,530
その他賃貸事業収入	1,525	2,057	2,720		9,293	3,201
②賃貸事業費用	13,799	24,186	11,036		37,731	6,723
管理業務費	4,981	6,110	2,645		13,434	1,511
水道光熱費	6	790	575		5,590	231
損害保険料	48	131	48		176	26
修繕費	3,200	2,773	2,310		4,213	1,272
租税公課	2,463	7,194	2,734		9,583	1,218
信託報酬	350	350	350		350	350
その他賃貸事業費用	2,749	6,835	2,372		4,383	2,112
③賃貸NOI (①-②)	41,287	87,448	51,250	33,759	106,600	26,009
④減価償却費	8,575	33,968	4,894	3,919	8,458	2,637
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	32,711	53,480	46,355	29,840	98,142	23,371

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

(単位：千円)

物件番号	B-14	B-15	B-16	B-17	B-18	B-19
物件名称	メルヴィ洗足	フィールドアベニュー	ドミール北赤羽	ドーミー北赤羽	スプランディッド新大阪Ⅲ	ゼフェロス南堀江
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	19,854	78,122	非開示 (注)	非開示 (注)	72,852	46,656
賃貸事業収入	19,051	69,474			71,631	45,425
その他賃貸事業収入	802	8,648			1,220	1,231
②賃貸事業費用	5,368	14,382			16,291	13,318
管理業務費	1,401	3,075			4,003	2,467
水道光熱費	268	4,035			593	1,267
損害保険料	21	72			80	57
修繕費	1,195	1,061			1,918	3,151
租税公課	1,010	3,422			4,861	2,399
信託報酬	350	350			350	350
その他賃貸事業費用	1,120	2,365			4,482	3,625
③賃貸NOI (①-②)	14,485	63,740	15,707	20,009	56,561	33,337
④減価償却費	2,114	7,062	1,767	1,900	18,626	5,313
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	12,371	56,678	13,940	18,108	37,935	28,024

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

(単位：千円)

物件番号	B-20	B-21	B-22	B-23	B-24	C-1
物件名称	シャルマン フジ大阪城南	ピアチェーレ 文の里	ヴァルト パーク南大井	ラピュタ九条	イマザキ マンション エヌ・ワン	小滝橋 パシフィカ ビル
運用日数	181日	181日	151日	123日	123日	181日
①賃貸事業収益	25,488	19,366	15,832	30,307	28,395	93,935
賃貸事業収入	24,056	18,235	14,145	29,231	26,770	78,238
その他賃貸事業収入	1,431	1,131	1,687	1,075	1,625	15,696
②賃貸事業費用	6,517	4,324	3,217	5,149	6,179	22,843
管理業務費	1,196	1,301	847	2,554	1,518	4,276
水道光熱費	859	785	125	876	556	8,675
損害保険料	29	28	14	43	54	41
修繕費	1,612	545	848	924	2,483	950
租税公課	1,344	1,017	-	-	-	5,430
信託報酬	350	350	290	236	236	350
その他賃貸事業費用	1,124	297	1,092	514	1,330	3,118
③賃貸NOI (①-②)	18,970	15,041	12,614	25,157	22,215	71,091
④減価償却費	3,564	2,818	1,307	3,119	3,104	10,497
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	15,405	12,223	11,307	22,037	19,111	60,594

(単位：千円)

物件番号	C-2	C-3	
物件名称	光明池 アクト	BECOME SAKAE	合計
運用日数	181日	181日	
①賃貸事業収益	133,661	131,717	8,488,066
賃貸事業収入	104,783	115,985	7,798,437
その他賃貸事業収入	28,878	15,732	689,629
②賃貸事業費用	63,869	28,437	2,220,393
管理業務費	21,389	8,002	575,412
水道光熱費	29,328	8,539	504,550
損害保険料	190	122	8,382
修繕費	1,780	857	242,616
租税公課	8,703	10,076	592,055
信託報酬	350	350	30,958
その他賃貸事業費用	2,127	488	266,418
③賃貸NOI (①-②)	69,792	103,280	6,267,673
④減価償却費	23,644	14,300	947,836
⑤固定資産除却損	-	-	79
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	46,148	88,980	5,319,757

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

本投資法人が保有する資産に関し、第15期に計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なもの以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)(注)		
				総額	当期支払額	既支払額
グリーンオーク九段	東京都千代田区	エレベーター乗り場移設工事	自 2019年 7月 至 2019年12月	19	—	—
九段北325ビル	東京都千代田区	全館空調更新工事	自 2019年 7月 至 2019年12月	64	—	—
イトーピア岩本町二丁目ビル	東京都千代田区	エレベーターリニューアル工事	自 2019年 7月 至 2019年12月	16	—	—
イトーピア岩本町一丁目ビル	東京都千代田区	エレベーターリニューアル工事	自 2019年 7月 至 2019年12月	16	—	—
		機械式駐車場整備工事	自 2019年 7月 至 2019年12月	11	—	—
イトーピア岩本町ANNEXビル	東京都千代田区	エレベーターリニューアル工事	自 2019年 7月 至 2019年12月	16	—	—
藤和東五反田ビル	東京都品川区	空調照明更新工事	自 2019年 7月 至 2019年12月	63	—	—
FORECAST高田馬場	東京都豊島区	地下1階電気室空調更新工事	自 2019年 7月 至 2019年12月	13	—	—
イトーピア清洲橋通ビル	東京都台東区	空調照明更新工事	自 2019年 7月 至 2019年12月	65	—	—
サンワールドビル	大阪府大阪市	機械式駐車場整備工事	自 2019年 7月 至 2019年12月	11	—	—
虎ノ門桜ビル	東京都港区	受電設備更新工事	自 2019年 7月 至 2019年12月	17	—	—
FORECAST五反田WEST	東京都品川区	機械式駐車場整備工事	自 2019年 7月 至 2019年12月	54	—	—
		全館設備リニューアル工事(5期)	自 2019年 7月 至 2019年12月	201	—	—
大宮センタービル	埼玉県さいたま市	外壁改修工事(1期)	自 2019年 7月 至 2019年12月	64	—	—
友泉東日本橋駅前ビル	東京都中央区	空調照明更新工事	自 2019年 7月 至 2019年12月	61	—	—
TK五反田ビル	東京都品川区	1階リニューアル工事	自 2019年 7月 至 2019年12月	82	—	—
五反田さくらビル	東京都品川区	全館空調更新工事	自 2019年 7月 至 2019年12月	20	—	—
スカイヒルズN11	北海道札幌市	外壁改修工事	自 2019年 5月 至 2019年12月	95	—	—
マックヴィラージュ平安	愛知県名古屋市	昇降式駐車場整備工事	自 2019年 7月 至 2019年12月	13	—	—
ラピュタ九条	大阪府大阪市	共用部改修工事	自 2019年 7月 至 2019年12月	18	—	—
BECOME SAKAE	愛知県名古屋市	7階、9階分割工事	自 2019年 7月 至 2019年12月	46	—	—

(注) 「工事予定金額」は、百万円未満を切捨てて記載しています。

② 期中の資本的支出

本投資法人が、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は519百万円であり、費用に区分された修繕費242百万円と合わせ、計761百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額 (百万円) (注)
セントラル代官山	東京都渋谷区	建築大規模修繕工事	自 2019年 4月 至 2019年 6月	29
イトーピア岩本町一丁目ビル	東京都千代田区	外壁改修工事	自 2018年11月 至 2019年 4月	71
三井ウッディビル	東京都江東区	受変電設備更新工事	自 2019年 4月 至 2019年 5月	32
FORECAST五反田WEST	東京都品川区	全館設備リニューアル(4期)	自 2019年 1月 至 2019年 6月	208
その他の資本的支出				176
合計				519

(注) 「支出金額」は、百万円未満を切捨てて記載しています。

③ 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な大規模修繕等の支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

(単位：百万円)

計算期間	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
	自 2017年 1月 1日 至 2017年 6月30日	自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日	自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日	自 2018年 7月 1日 至 2018年12月31日	自 2019年 1月 1日 至 2019年 6月30日
当期首積立金残高	687	747	121	27	307
当期積立額	456	460	800	1,700	1,031
当期積立金取崩額	396	1,086	893	1,420	519
次期繰越額	747	121	27	307	819

(注) 上記記載の金額は百万円未満を切捨てて記載しています。