



日本リート投資法人（証券コード：3296）  
**第14期**（2019年6月期）  
**決算説明資料**

2019年8月19日

## 1. 第14期（2019年6月期）の決算概要

● 第14期（2019年6月期） 決算ハイライト	3
● 第15期（2019年12月期）及び第16期（2020年6月期） 運用状況の見通し	4
● 第14期（2019年6月期）決算の概要	5
● 第15期（2019年12月期）及び第16期（2020年6月期）の予想の概要	6
● 投資主価値の推移	7
● 2018年初来の投資口価格推移と分配金利回り	8

## 2. 第14期（2019年6月期）の運用状況と今後の成長戦略

● 資産規模の推移	10
● 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	11
● ポートフォリオ・リファイニング戦略の実績	12
● ポートフォリオ概要（第14期末時点）	13
● リスク分散の状況（第14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
● 改定総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（計画的設備投資・戦略的バリューアップ投資）の計画と原資	19
● エンジニアリング・マネジメント（戦略的バリューアップ投資）等によるNOI向上の実績と計画	20
● エンジニアリング・マネジメント（戦略的バリューアップ投資）の主な実例	22
● 財務運営	23
● 有利子負債一覧とバンクフォーメーション（2019年6月末）	25



# 1. 第14期（2019年6月期）の決算概要

---

# 第14期 1口当たり分配金 9,617円（予想対比+131円）

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

## 外部成長実績

資産規模  
(第14期末時点)

**2,492億円**

資産入替えにより、+13億円/90物件に拡大

資産入替えに伴う売却益

**494百万円**

1口当たり分配金<sup>(1)</sup> +1,098円/期の効果

パイプライン  
(第14期末時点)

**7物件 102億円**

第14期中に新たに2件のブリッジファンドを組成

## 内部成長実績

稼働率  
(第14期末時点)

**99.1%**

高稼働を維持(オフィス 99.5%)

月額賃料総増減額（オフィス）  
(第14期中の実績)

契約更新時 **+628**万円/月額

テナント入替え時 **+583**万円/月額

1口当たり分配金 +161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14期中実施分)

**5,781**万円（年間）

1口当たり分配金 +64円/期の効果

## 財務実績

LTV  
(第14期末時点)

**46.9%**

平均調達年数 / 平均調達コスト  
(第14期末時点)

**5.84年 0.95%**

コストを抑えた借入期間の長期化を継続

株式会社日本格付研究所 長期発行体格付<sup>(2)</sup>

**A**（ポジティブ）

「見通し」が変更（安定的→ポジティブ）

# 第15期

1口当たり予想分配金 **8,737円**

# 第16期

1口当たり予想分配金 **8,805円**

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

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

## 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・向上を図ると共に適切なタイミングでの投資主還元を目指す
  - ✓ 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** → P 11

## 内部成長戦略

- ◆ 引き続き高稼働率を維持
- ◆ オフィス物件の**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

## 財務戦略

- ◆ LTVは50%以下でのコントロールを目指す
- ◆ 平均調達コスト1%程度の維持を目処としながら、借入期間の長期化及び借入れ手法の多様化を図る

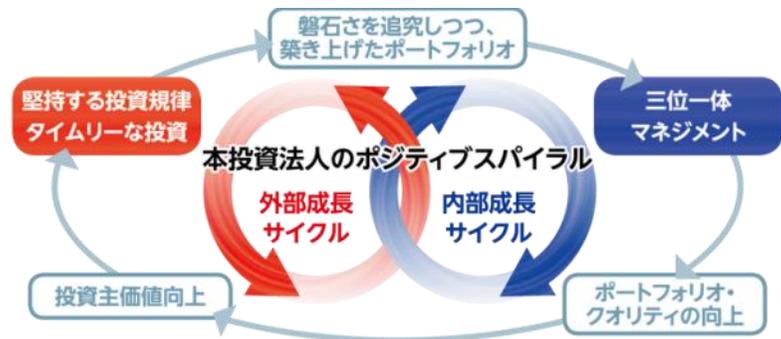
## 日本リート投資法人の **ポジティブスパイラル**

- ◆ 外部成長と内部成長のポジティブスパイラルによる継続的な成長を実践
- ◆ これまでと同様の成長戦略を着実に繰り返すことで、継続的な成長を図る

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



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



## 第14期（2019年6月期）決算の概要

(百万円)	第13期	第14期	第14期	第14期実績	第14期実績
	(2018年12月期) 実績	(2019年6月期) 予想	(2019年6月期) 実績	第13期実績 比較 (増減金額)	第14期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	c-a	c-b
営業収益	8,458	8,983	8,982	523	▲0
営業費用	▲3,818	▲4,080	▲4,027	▲209	52
営業利益	4,640	4,903	4,955	314	52
経常利益	3,840	4,268	4,326	486	57
当期純利益	3,839	4,268	4,326	486	58
1口当たり 分配金	8,536円	9,486円	9,617円	1,081円	131円
NOI	6,335	6,225	6,267	▲68	42
不動産等 売却損益	-	492	494	494	1
運用日数	184日	181日	181日	-	-

## ① 第13期（2018年12月期）実績との比較(c-a)

《主な変動要因》		(百万円)
<b>営業収益の増加</b>		<b>+523</b>
賃貸事業収入の増加	賃料増額、2019年2月実施の物件の入替えによる影響	+119
雑収入及び水光熱収入の減少	保険金収入等の剥落、季節要因	▲92
不動産売却益	FORECAST飯田橋、マイアトリア名駅の売却	+494
<b>営業費用の増加</b>		<b>▲209</b>
水光熱費の減少	季節要因	+49
修繕費の増加		▲60
租税公課の増加	第三回公募増資による取得物件の固定資産税及び都市計画税の発生	▲76
減価償却費の増加		▲40
資産運用報酬の増加	総資産増加による増加、NOI減少による減少	▲57
<b>営業外費用の減少</b>		<b>+169</b>
	投資口発行費用の剥落、借入れ関連費用の減少	

## ① 第14期（2019年6月期）予想との比較(c-b)

《主な変動要因》		(百万円)
<b>営業収益の減少</b>		<b>▲0</b>
賃貸事業収入の減少	予算実績差異	▲17
雑収入の増加及び水光熱収入の減少	保険料収入、更新料等の発生、水光熱使用量の減少	+13
<b>営業費用の減少</b>		<b>+52</b>
建物管理委託費の減少	建物管理業務委託効率化	+21
水光熱費の減少	使用量の減少	+31
修繕費の減少		+13
リーシング費用の増加		▲23

## 第15期（2019年12月期）及び第16期（2020年6月期）の予想の概要

(百万円)	第14期 (2019年6月期) 実績	第15期 (2019年12月期) 予想	第16期 (2020年6月期) 予想	第15期予想 第14期実績 比較 (増減金額)	第16期予想 第15期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	b-a	c-b
営業収益	8,982	8,645	8,565	▲337	▲80
営業費用	▲4,027	▲4,063	▲3,975	▲36	88
営業利益	4,955	4,581	4,589	▲373	8
経常利益	4,326	3,932	3,962	▲394	30
当期純利益	4,326	3,931	3,961	▲394	30
1口当たり 分配金	9,617円	8,737円	8,805円	▲880円	68円
NOI	6,267	6,380	6,416	112	36
不動産等 売却損益	494	0	0	▲494	0
運用日数	181日	184日	182日	-	-

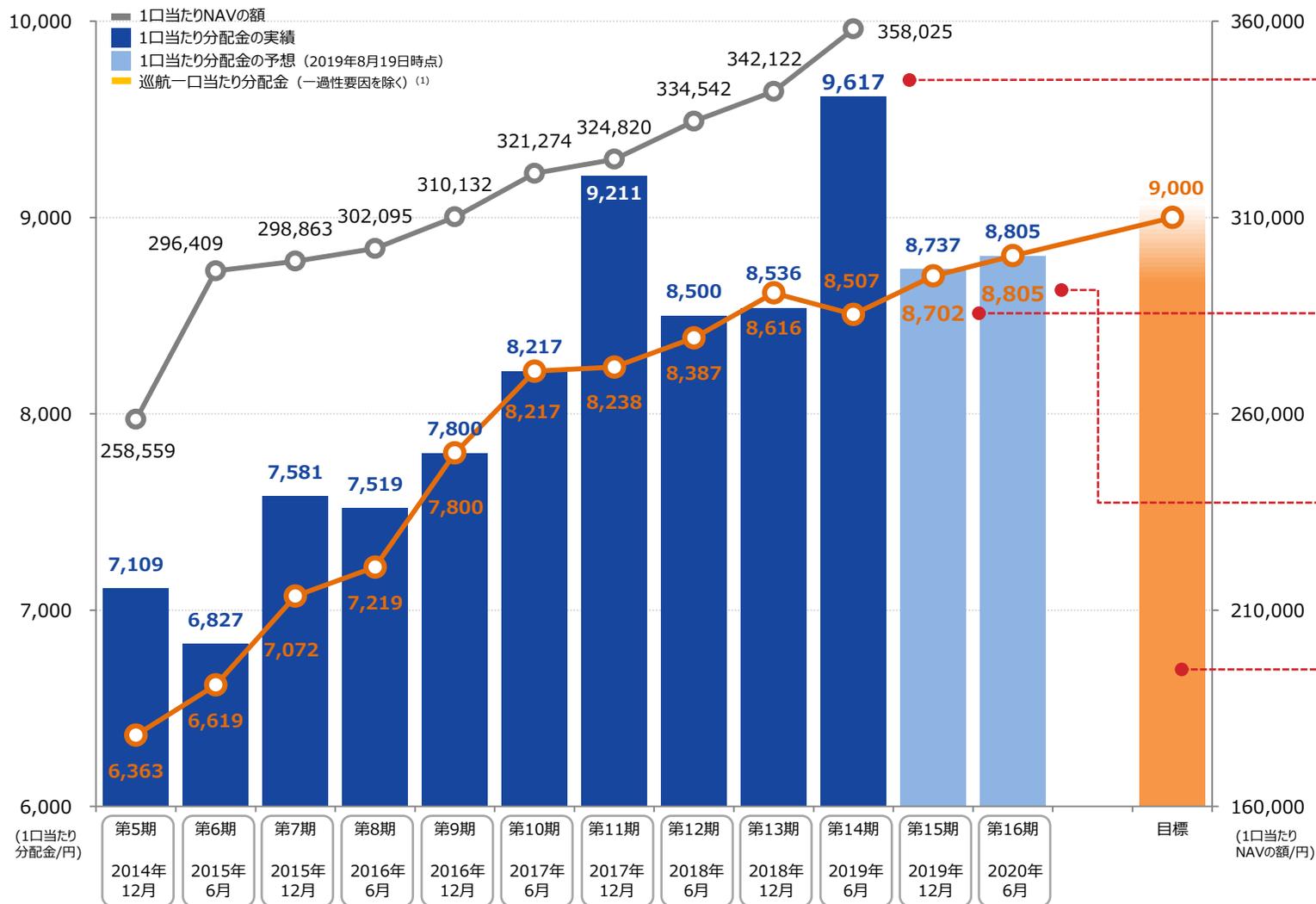
## ① 第14期（2019年6月期）実績と第15期（2019年12月期）予想の比較(b-a)

《主な変動要因》		(百万円)
<b>営業収益の減少 ▲337</b>		
賃貸事業収入の増加	賃料増額、2019年2月実施の物件の入替えによる影響	+91
水光熱収入の増加	季節要因	+62
不動産売却益の剥落		▲494
<b>営業費用の増加 ▲36</b>		
建物管理委託費の増加		▲18
水光熱費の増加	季節要因	▲49
修繕費の減少		+16
減価償却費の増加		▲21
資産運用報酬の増加	総資産増加による費用増	▲16
<b>営業外費用の増加 ▲17</b>		
	借入れ関連費用の増加、投資法人債発行費用の発生	

## ② 第15期（2019年12月期）予想と第16期（2020年6月期）予想の比較(c-b)

《主な変動要因》		(百万円)
<b>営業収益の減少 ▲80</b>		
賃貸事業収入の増加	稼働率向上及び賃料増額	+7
雑収入及び水光熱収入の減少	テナント負担工事費収入の剥落、季節要因	▲86
<b>営業費用の減少 +88</b>		
水光熱費の減少	季節要因	+62
修繕費の減少		+64
租税公課の増加	取得物件の固定資産税及び都市計画税の発生	▲16
減価償却費の増加		▲33
<b>営業外費用の減少 +25</b>		
	借入れ関連費用の減少	

# 投資主価値の推移



⑭ 第14期は資産入替えによる売却益を計上、1口当たり分配金は9,617円

- 2019年2月に実施した資産入替による売却益4.9億円を含む
- 2019年2月時点の予想対比131円の増加

⑮ 第15期の巡航1口当たり予想分配金は8,700円台へ

- 第14期に計上された売却益が剥落
- 内部成長の実現により、巡航一口当たり分配金は8,700円台を予想

⑯ 第16期の巡航1口当たり予想分配金は8,800円台へ

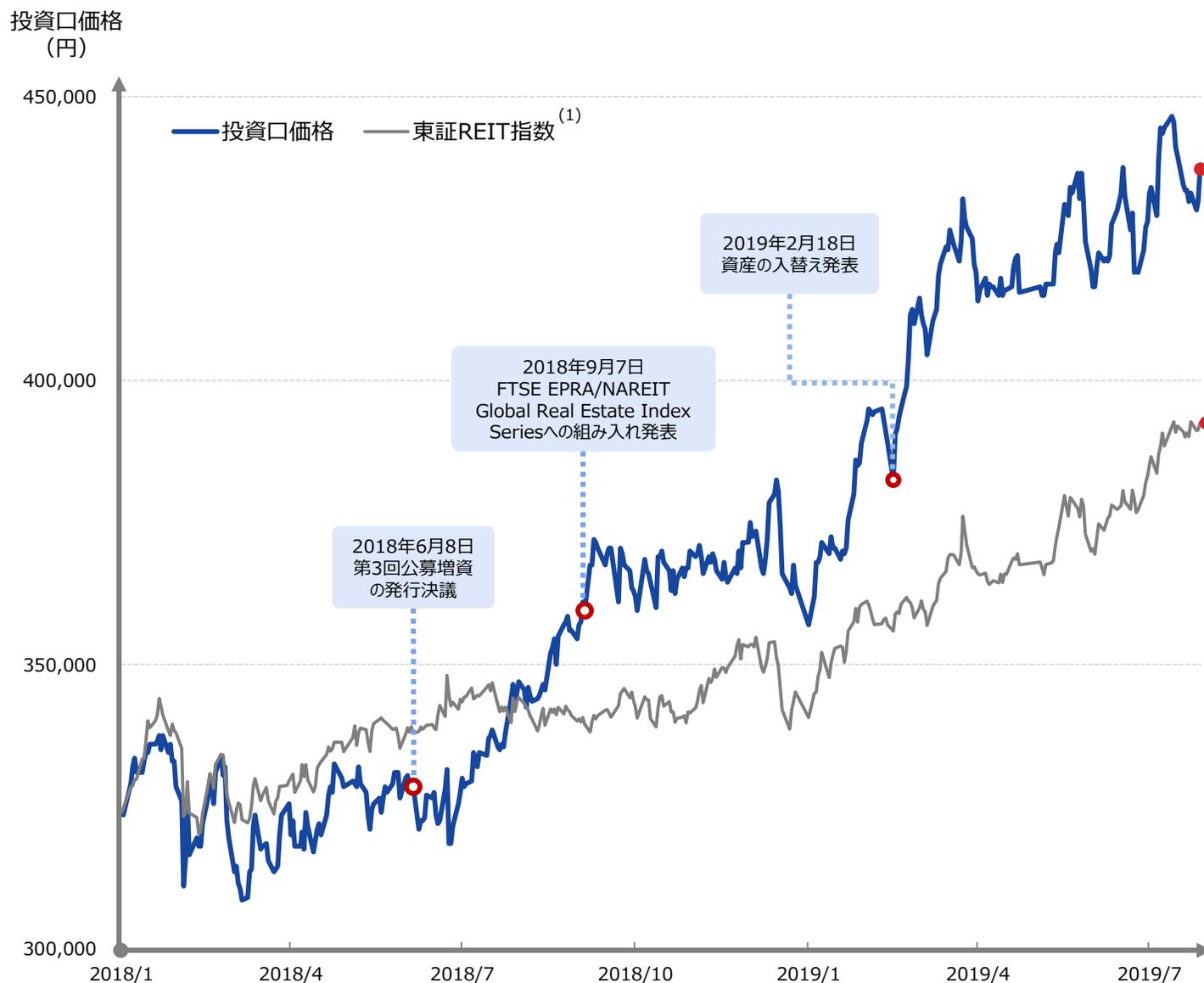
- 内部成長の実現により、巡航一口当たり分配金は8,800円台を予想

⑰ 1口当たり分配金は、9,000円を目標とする

当初予想 <sup>(2)</sup>	7,062円	6,527円	7,252円	7,165円	7,385円	8,005円	9,111円	8,387円	8,373円	9,486円	8,657円	-
当初予想 <sup>(2)</sup> と実績の差異	+47円	+300円	+329円	+354円	+415円	+212円	+100円	+113円	+163円	+131円	+80円	-
増減率	+0.7%	+4.6%	+4.5%	+4.9%	+5.6%	+2.6%	+1.1%	+1.3%	+1.9%	+1.4%	+0.9%	-

⑱ 每期予想を上回る実績を実現

# 2018年初来の投資口価格推移と分配金利回り



## ① 本投資法人の平均分配金

利回り**4.1%**<sup>(2)</sup> (2019/7/31時点)

- 三位一体マネジメントによる継続的な内部成長、及び昨年の公募増資での外部成長とのポジティブスパイラルによる分配金の向上により、**東証REIT指数を大きくアウトパフォーム**

## ② 東証REIT指数の平均分配金

利回り**3.7%**<sup>(3)</sup> (2019/7/31時点)

- 本投資法人の投資口は、**東証リート指数の平均分配金利回り対比、未だ高い利回り水準で推移**

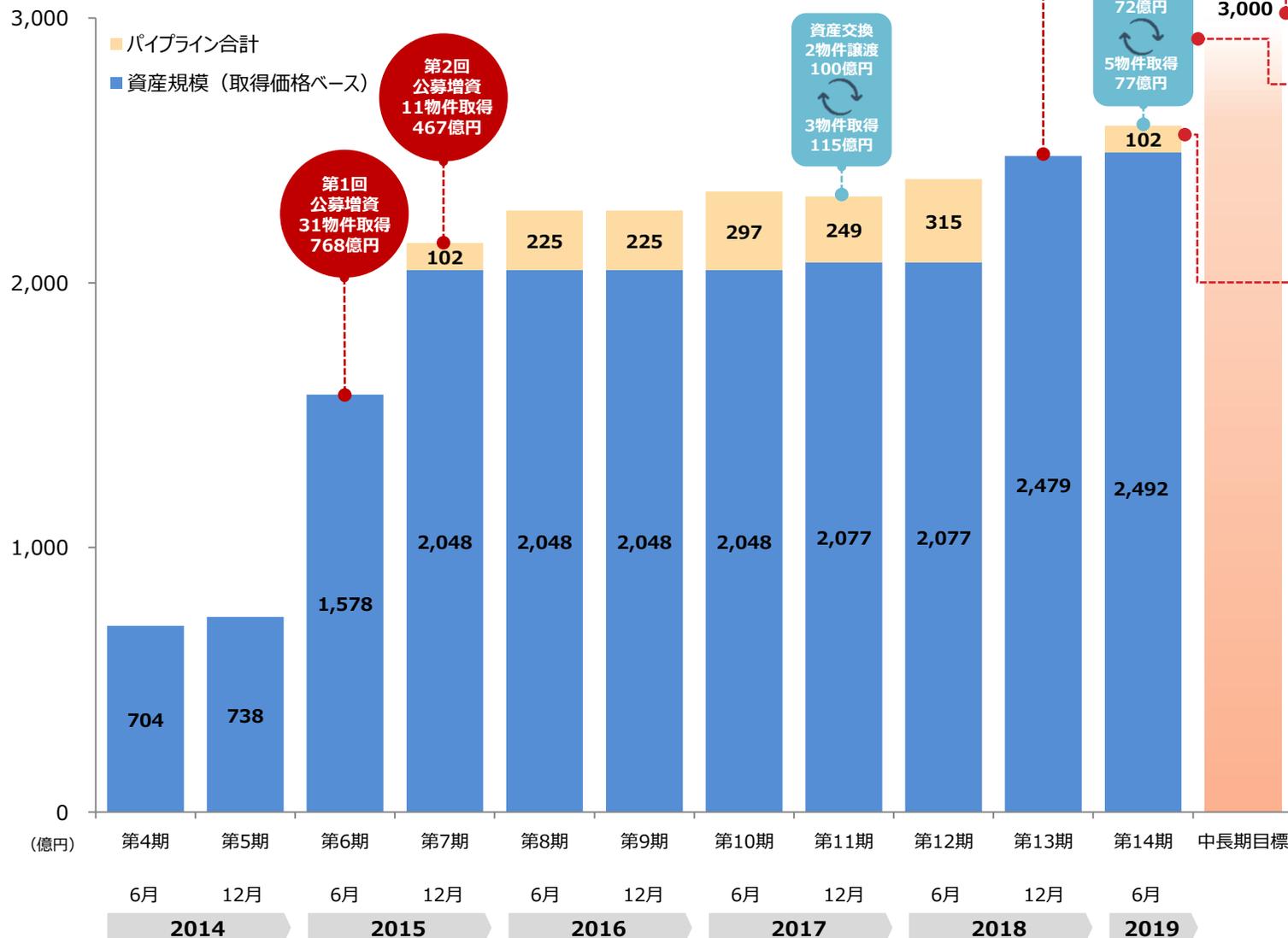


## 2. 第14期（2019年6月期）の運用状況と今後の成長戦略

---

# 資産規模の推移

## 《資産規模とパイプラインの推移及び中長期目標》



第1回  
公募増資  
31物件取得  
768億円

第2回  
公募増資  
11物件取得  
467億円

資産交換  
2物件譲渡  
100億円  
3物件取得  
115億円

第3回  
公募増資  
21物件取得  
402億円

資産入替え  
2物件譲渡  
72億円  
5物件取得  
77億円

① 規律をもった外部成長により  
資産規模3,000億円の達成  
を目指す

- ・ NOI利回り4.5% (償却後4.0%)  
などの投資規律を堅持した資産取得  
により資産規模3,000億円を目指す

② 資産の入替えによるポートフォ  
リオ・クオリティの維持・向上と  
適切なタイミングでの投資主  
還元の実現

- ・ ティアリングの結果に基づき資産の入替え  
を実行、494百万円の売却益を計上

③ ブリッジファンドを活用した  
パイプライン積み上げによる  
外部成長の実現

- ・ 第14期は新たに組成した2件のブリッジ  
ファンドを通じ、7物件102億円のパイ  
プラインを確保、外部成長機会を拡大

パイプライン 7物件102億円

- 《NRTグロース14》
  - 天翔新橋5丁目ビル
  - tanosio shin-yokohama
- 《NRTグロース15》
  - 築地フロント
  - 八丁堀リバーゲート
  - DeLCCS KASAI
  - セレニオ新大阪
  - マリオン城西

ブリッジファンド組成実績  
(第14期末まで)  
**16件 (55物件)**



# 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<sup>(1)</sup>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<sup>(2)</sup>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MIA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	<b>+887円(+10.8%)</b> ※売却益等の分配
2018年6月期	8,100円→8,225円	<b>+125円(+1.5%)</b> ※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

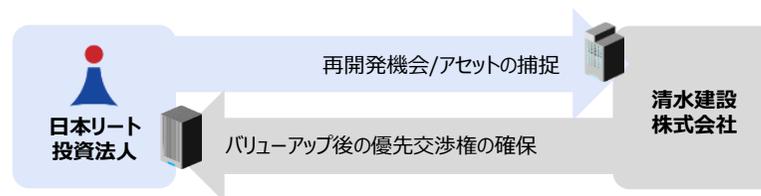
	(圧縮前)	(圧縮後)
3物件取得価格	11,597百万円	11,191百万円
鑑定NOI利回り <sup>(3)</sup>	4.7%	4.9%

#### ◆ 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	<b>+930円(+10.9%)</b> ※売却益等の分配
----------	---------------	-------------------------------

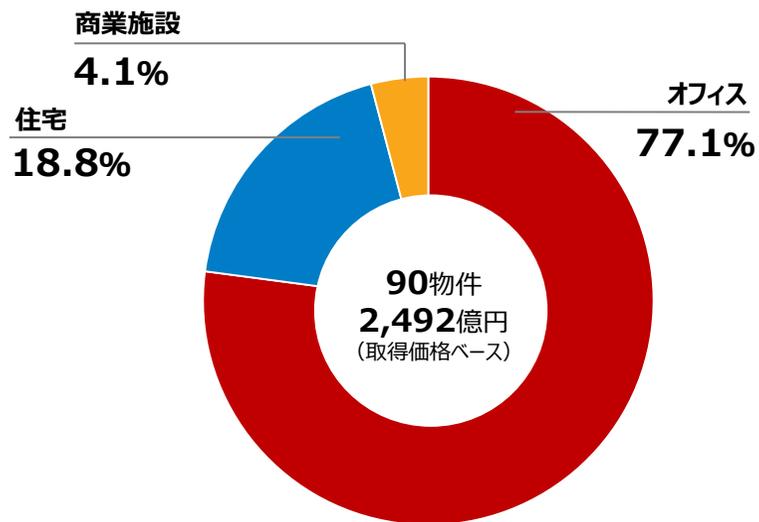
#### ◆ ストックを活かした循環モデルの実現

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。

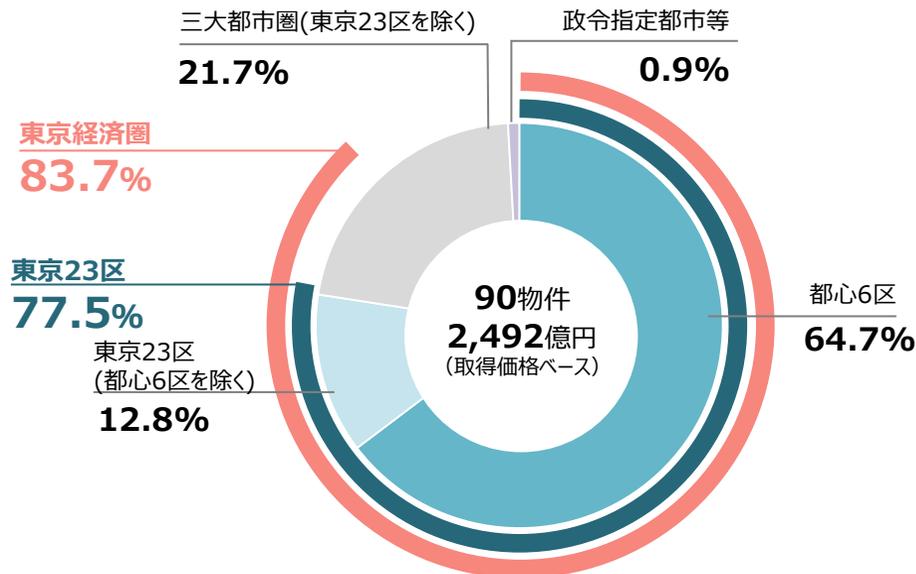


# ポートフォリオ概要 (第14期末時点)

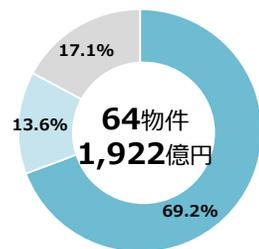
《ポートフォリオの用途別割合》



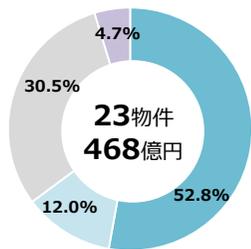
《ポートフォリオの地域別割合<sup>(1)</sup>》



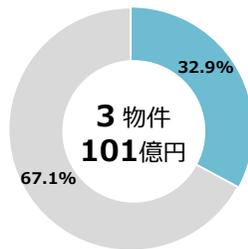
《オフィス地域別割合》



《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

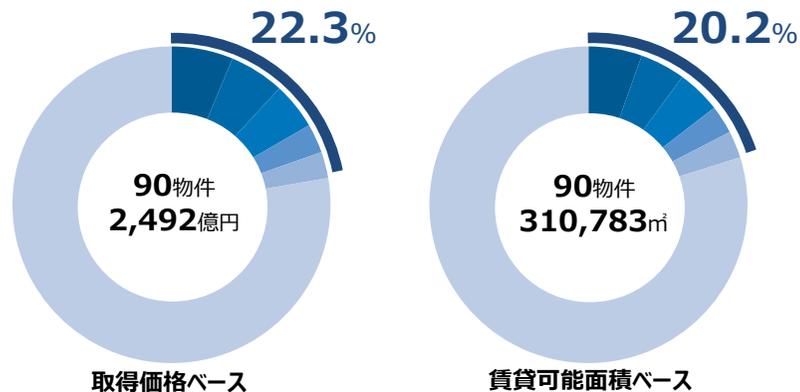
## ② 「成長性の期待できる都心」に所在する「安定性のある中規模オフィス」中心のポートフォリオを維持

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

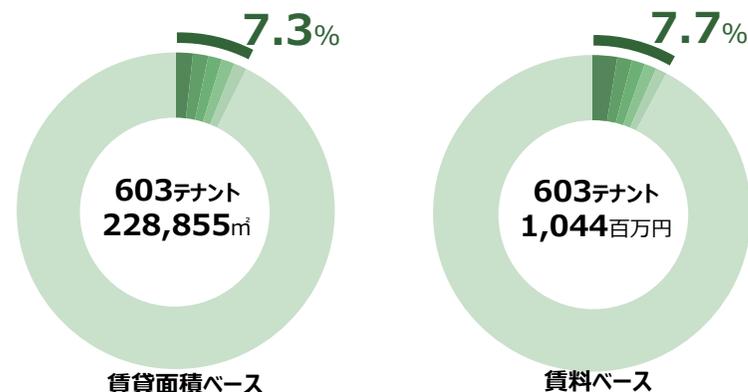
	用途別割合の推移			地域別割合の推移				
	オフィス	住宅	商業施設	都心6区	東京23区(都心6区を除く)	東京経済圏	三大都市圏(東京23区を除く)	政令指定都市等
第13期末	77.9%	18.0%	4.1%	66.1%	11.8%	84.2%	21.2%	0.9%
第14期末	77.1%	18.8%	4.1%	64.7%	12.8%	83.7%	21.7%	0.9%

# リスク分散の状況（第14期末時点）

《物件分散の状況（上位5物件の割合）》



《テナント分散の状況（上位5テナントの比率<sup>(1)</sup>）》



《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	ホームマットホライゾンビル	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	3,973.23	1.7%
2	芝公園三丁目ビル	情報通信業	3,559.85	1.6%
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%

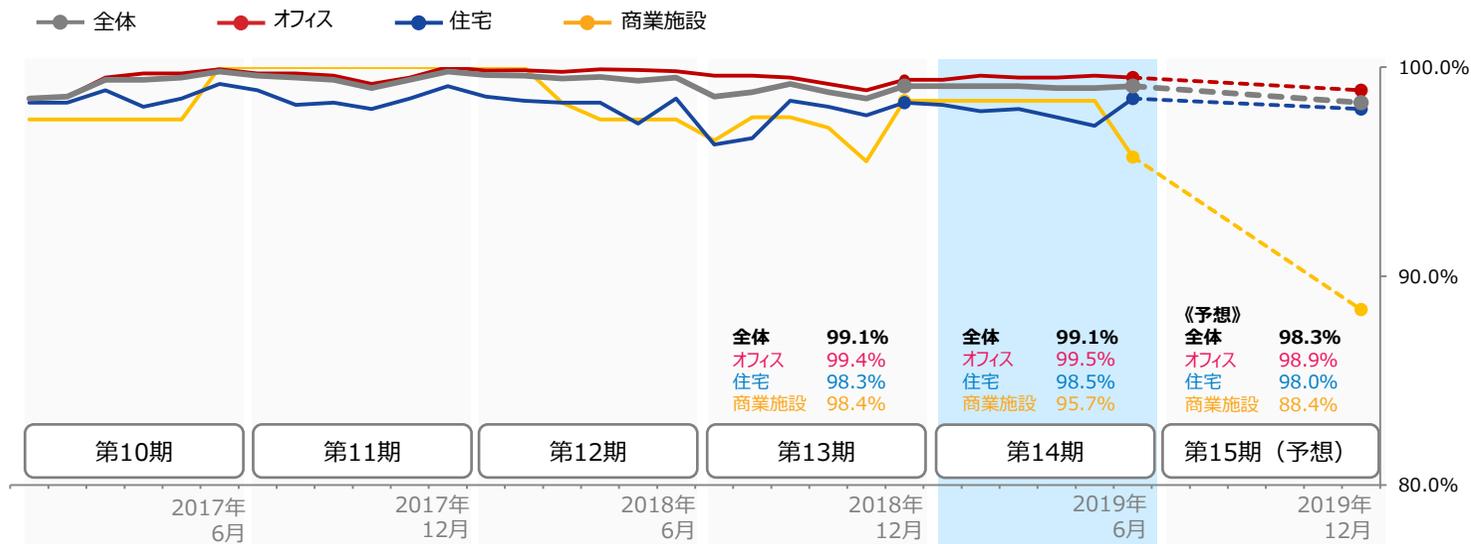
## 高いリスク耐性を維持

- 引き続き、J-REITトップクラスの物件分散及びテナント分散割合を維持、第13期の公募増資により、さらにリスク耐性の強いポートフォリオを実現

	物件分散推移		テナント分散推移	
	取得価格ベース	賃貸可能面積ベース	賃貸面積ベース	賃料ベース
第13期末	22.4%	20.4%	7.3%	7.8%
第14期末	22.3%	20.2%	7.3%	7.7%

# 稼働率とフリーレント期間の推移

## 《稼働率の推移》



## ① 継続的に高稼働率を維持

- ・第14期末の稼働率は99.1%
- ・オフィスの稼働率は99.5%

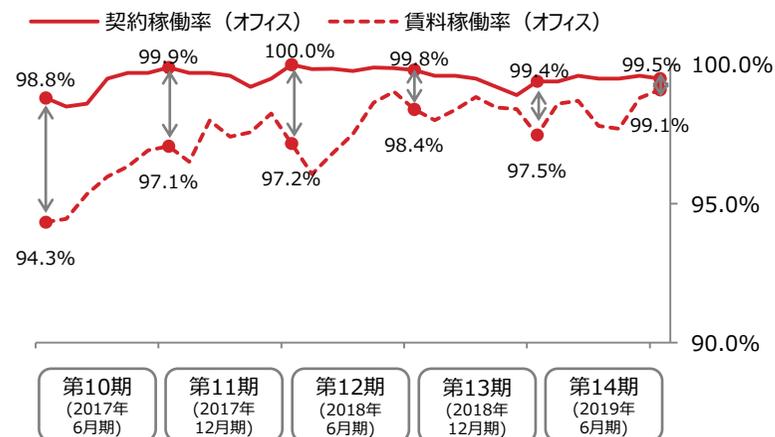
## ② 高い賃料稼働率を維持

- ・フリーレント期間の短縮等を背景に、引き続き高い賃料稼働率を維持

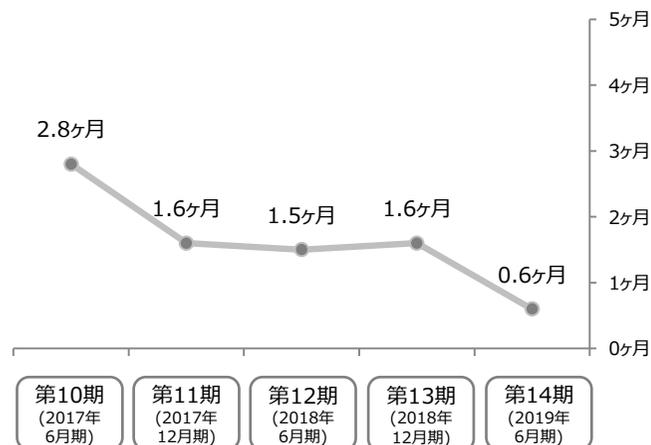
### 《契約稼働率と賃料稼働率の差異（オフィス）》

	契約稼働率	賃料稼働率	差異
第10期末	99.9%	97.1%	2.8%
第11期末	100.0%	97.2%	2.8%
第12期末	99.8%	98.4%	1.4%
第13期末	99.4%	97.5%	1.9%
第14期末	99.5%	99.1%	0.5%

## 《賃料稼働率（オフィス）の推移》



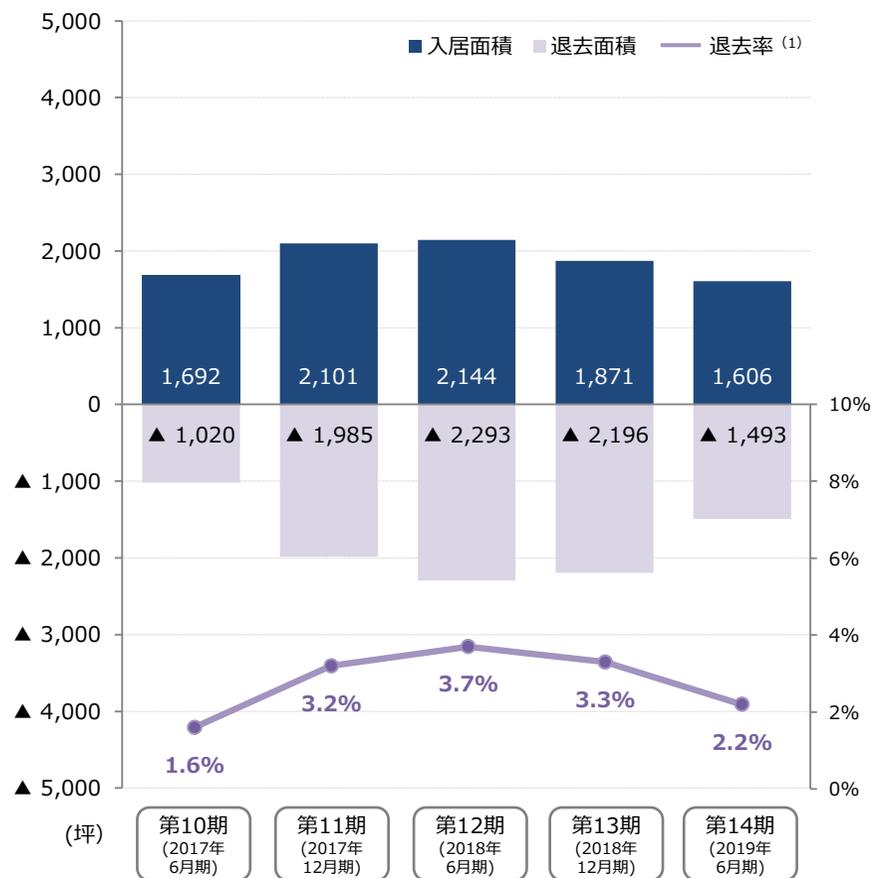
## 《平均フリーレント期間<sup>(1)</sup>の推移》



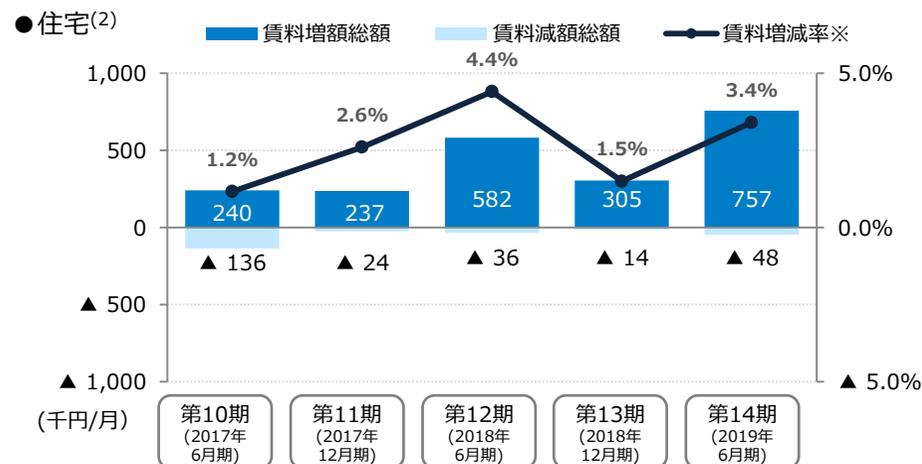
# テナント入退去状況及びテナント入替え時の賃料増減の推移

## 《テナント入退去の状況と退去率の推移（オフィス）》

※第14期末 総賃貸可能面積(オフィス物件):66,671坪



## 《テナント入替え時の賃料増減の推移（月額）》



⊖

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

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

⊖

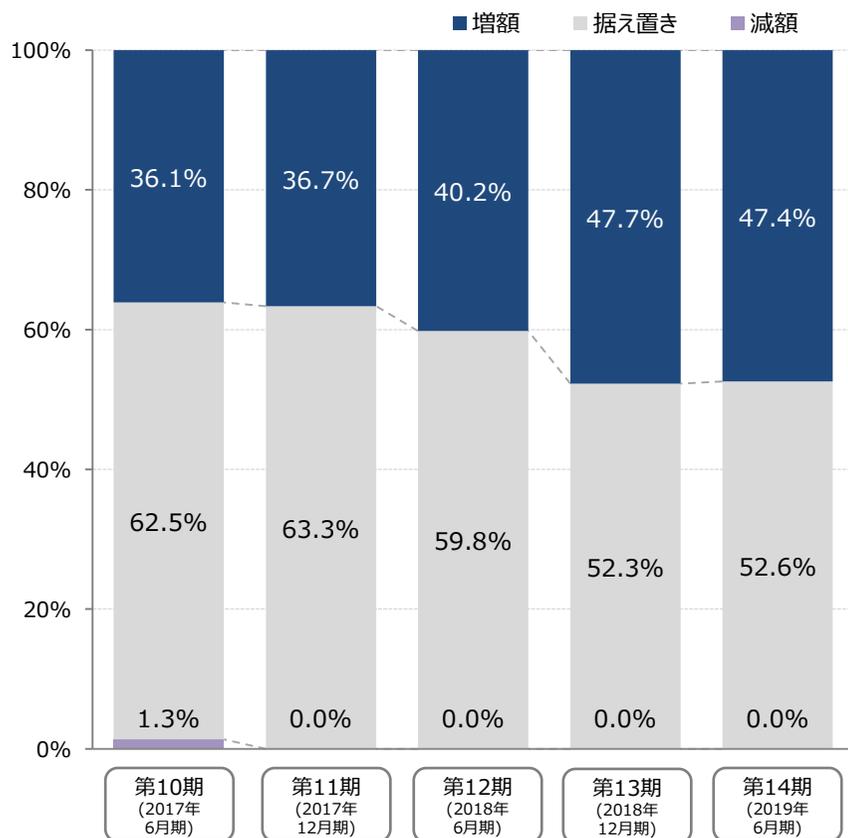
### オフィスにおけるテナント入替え時の賃料増減率は上昇

・逼迫した中規模オフィスのマーケット環境と高い物件競争力により、テナント入替え時の賃料増減率が上昇  
・新しい保証サービス「移得-ittoku-」や「敷得-shikittoku-」、「セレクトオフィス」を活用しつつ、ターゲットテナントの裾野拡大と賃料増額を実現(詳細は52ページご参照)

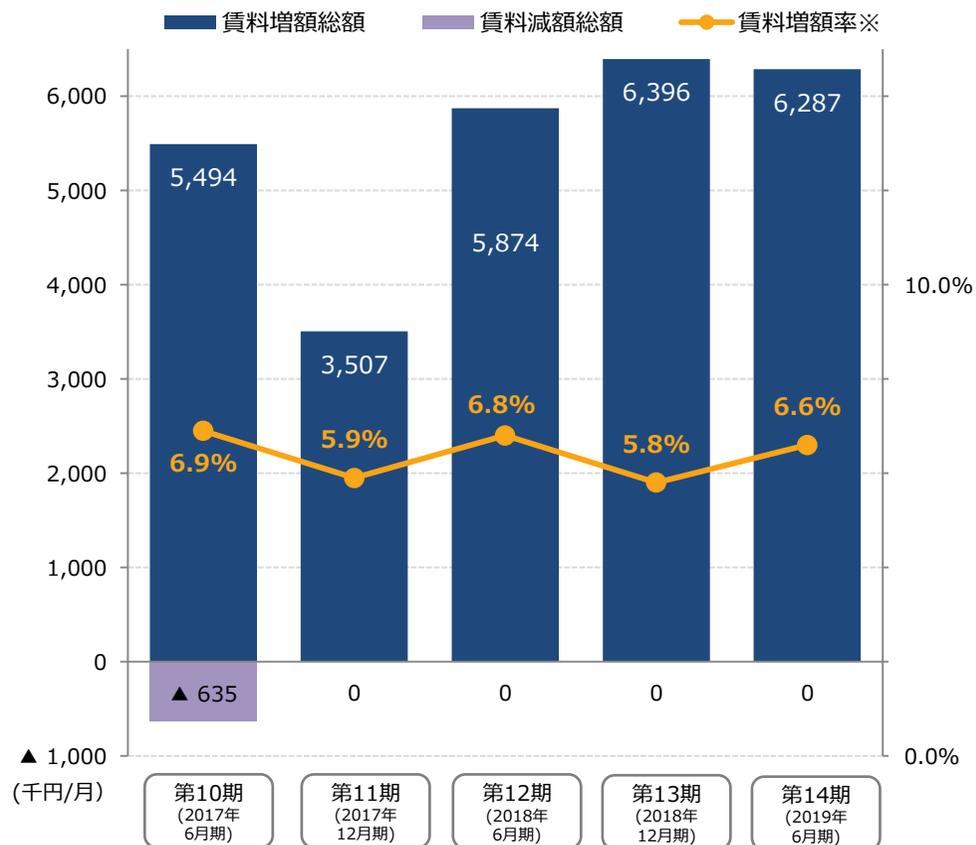
※「賃料増減率」は ( (テナント入替後の賃料総額 - テナント入替前の賃料総額) ÷ テナント入替前の賃料総額 ) として各期計算しています。

# 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）

《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》



Ⓧ **テナント満足度向上策等の奏功により第14期も対象面積の約50%が賃料増額改定**

・第14期は、対象面積14,209坪（147テナント）中、47.4%にあたる6,741坪（69テナント）で賃料増額に成功

Ⓧ **過去最大レベルの月額賃料増額628万円を達成**

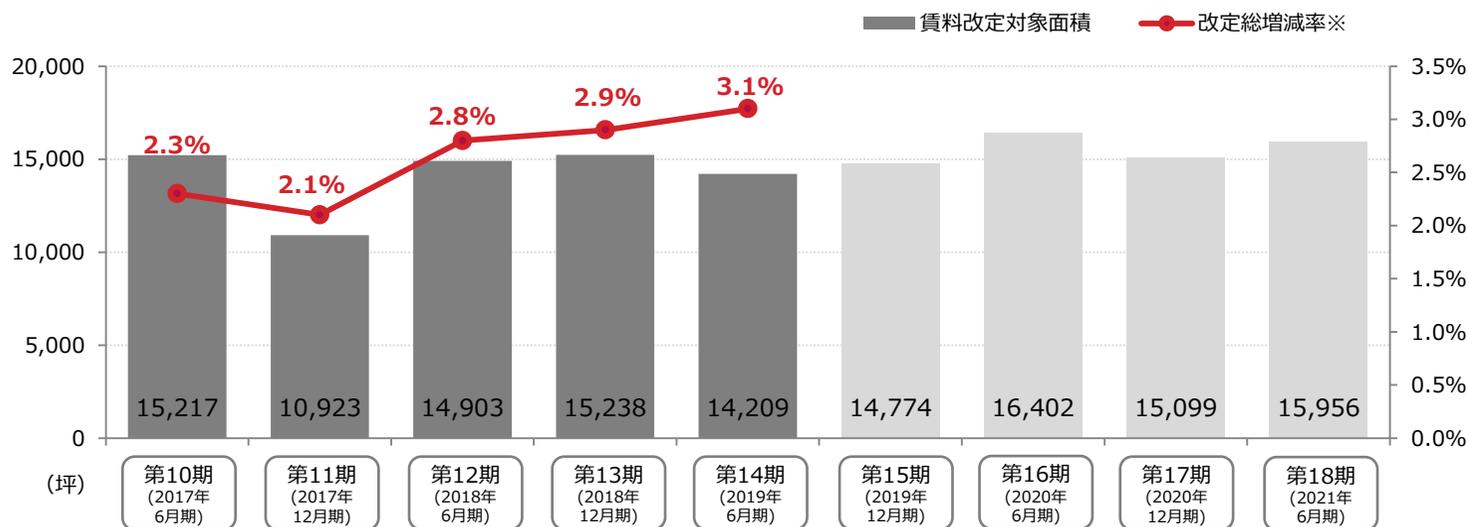
《賃料総増減額（賃料増額総額-賃料減額総額）の推移（月額）》

第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
4,858千円	3,507千円	5,874千円	6,396千円	6,287千円

※「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。

# 改定総増減率とレントギャップの推移（オフィス）

《賃料改定対象面積と改定総増減率の推移》



① 賃料増額改定実績は目標を超過達成

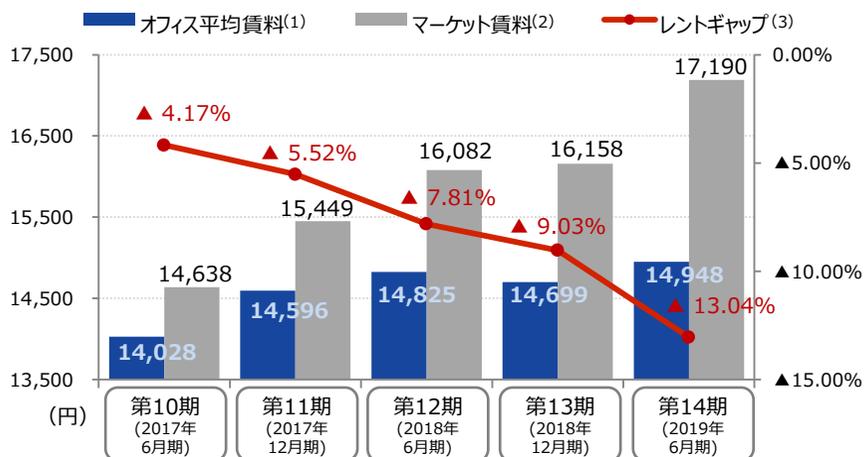
- ・第14期の改定総増減率は3.1%、目標の1.5%を大幅に超過達成
- ・引き続き1.5%を目標

② マーケット賃料の上昇と資産入替によりレントギャップは拡大

- ・第14期末のレントギャップは▲13.04% (将来の賃料増額改定余地の拡大)

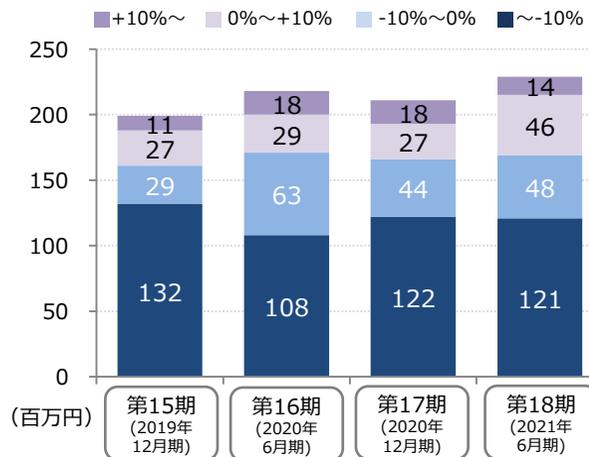
《レントギャップの推移》

※オフィス、基準階のみ



《契約更新期別のレントギャップ分布状況》

※月額賃料ベース、オフィス・基準階のみ



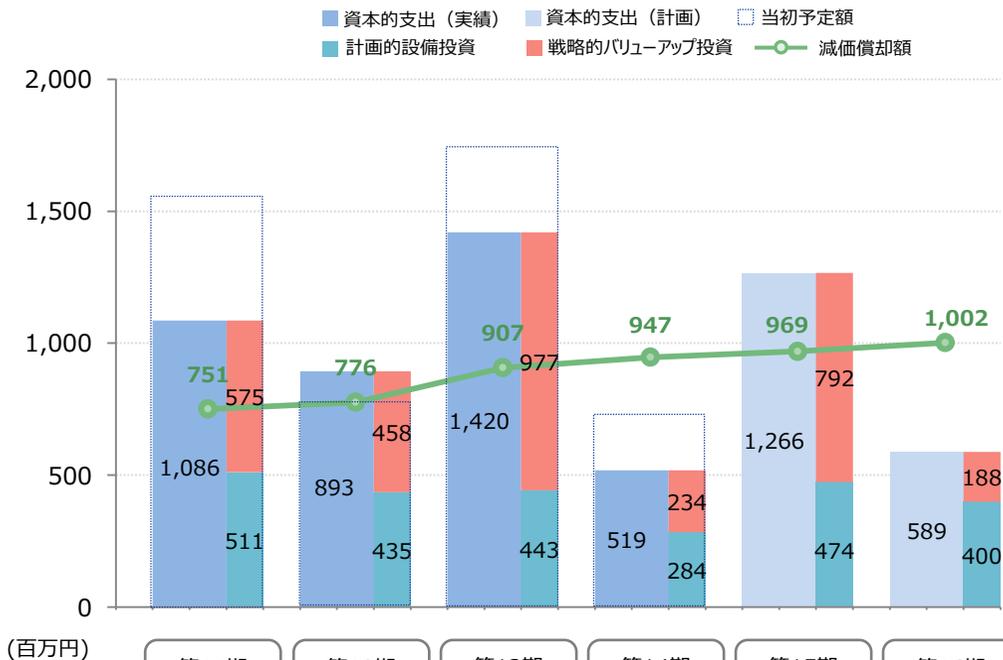
③ 来期以降も対象テナントとの交渉を継続

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

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

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

## 《エンジニアリング・マネジメントの計画額と原資》



	第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)	第16期 (2020年6月期)
減価償却額(A)	751	776	907	947	969	1,002
資本的支出(B)	1,086	893	1,420	519	1,266	589
余剰/不足額 (A) - (B)	▲335	▲117	▲513	428	▲297	413
累計余剰額 <sup>(1)</sup> (期末時点)	1,812	1,695	1,181	1,610	1,312	1,726

## 《エンジニアリング・マネジメントの概要》

### 1 計画的設備投資

長期にわたる資産価値の維持・向上に必要な設備の修復、更新及びメンテナンス

### 2 戦略的バリューアップ投資

#### 物件収益力の向上

賃料増額/増収施策等

#### コスト削減

マネジメントコストの削減策

#### テナント満足度の向上

テナント退去リスクの極小化  
リーシング期間の短縮化

#### 環境への配慮

省エネ設備の導入や  
地域コミュニティへの貢献等

## ① 資金余力を残しながら減価償却額を最大限有効活用

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

## ② 補助金の有効活用

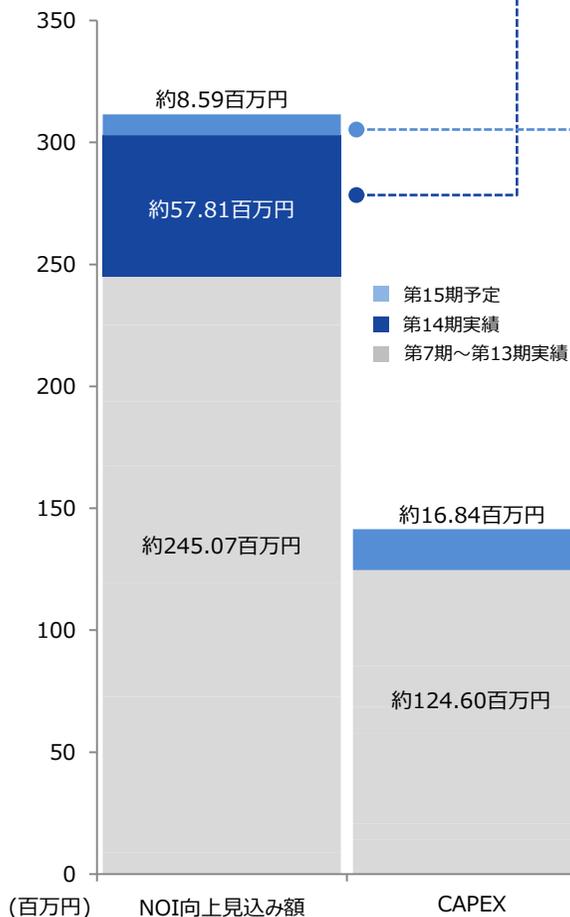
- ・ 投資効率の更なる向上のため、補助金制度を有効活用
- ・ 採択基準の変更や競争激化を鑑み、最大限、積極的に申請

### 《補助金活用の実績と予定》

	工事費総額	補助金総額
～第11期（計画）	約695百万円	約192百万円
～第11期（実績）	約496百万円	約104百万円
～第13期（計画）	約161百万円	約65百万円
～第13期（実績）	約162百万円	約64百万円
～第15期（計画）	約241百万円	約43百万円

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

《エンジニアリング・マネジメントによる  
NOI向上見込み額とCAPEXの推移<sup>(2)</sup>》



## 《第14期（2019年6月期）実績》

新たな収入源の創出/物件収益力の向上	
主な施策	効果
(FORECAST高田馬場) 駐車場サプリース会社変更	約188万円
(FORECAST茅場町) エントランスにおける弁当販売スペースの貸し出し	約24万円
合計NOI向上見込み総額 約212万円（年間）	
1口当たり分配金への影響 <b>+約2円/期</b>	

コスト削減	
主な施策	効果
(対象25物件) 電気事業者の変更	約5,414万円
(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
合計NOI向上見込み総額 約5,569万円（年間）	
1口当たり分配金への影響 <b>+約61円/期</b>	

1口当たり分配金への影響 合計 **+約64円/期**

## 《第15期（2019年12月期）予定》

主な施策	効果
(対象8物件) 屋上アンテナ設置	約482万円
(対象3物件) 駐車場サプリース会社変更	約96万円
(フィールドアベニュー) 住戸リニューアルによる賃料増額	約19万円
(スプラディット難波) バイクシェアの導入	約2万円

主な施策	効果
(対象3物件) 照明LED化工事	約238万円
(対象3物件) 電気事業者の変更	約20万円

### ⑧ 8期累計で約3.0億円のバリューアップ実績

- 積極的かつ効果的なNOI向上施策により、第7期から第14期までの8期累計で約3.0億円のバリューアップ実績
- 第15期には約859万円のNOI向上見込み（ROI目線：原則15%以上）

### ⑧ 第14期実績が1口当たり分配金に与える影響は+約64円/期

- 第14期に実施したエンジニアリング・マネジメントによるNOI向上見込み額は年間5,781万円
- 1口当たり分配金に与える影響は+約64円/期

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

	対象物件	施策種別	施策	効果の種別	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	収入増	約440万円
	目白NTビル	●	余剰スペースを利用した駐車場増設	収入増	約250万円
	FORECAST西新宿	●	余剰スペースを有効活用した倉庫増設	収入増	約200万円
第8期実績	Shinto GINZA EAST 等	●	共用部グロス貸し	収入増	約118万円
	ラ・ペリテ AKASAKA	● ●	水廻りのリニューアルによる成約賃料単価増額	収入増	約83万円
	大宮センタービル	● ●	余剰スペースを利用した昼食販売ワゴンスペース設置	収入増	約48万円
	三井ウッディビル	●	駐車場スペース増設	収入増	約36万円
	対象40物件	●	電気事業者の変更	コスト減	約6,083万円
	東信東池袋ビル	● ●	共用部LED化	コスト減	約14万円
	対象20物件	●	駐車場サブリース会社切り替え	収入増	約2,719万円
第9期実績	JSプログレビル	●	駐車スペース増設	収入増	約240万円
	FORECAST新常盤橋	●	携帯基地局設置	収入増	約90万円
	対象16物件	●	仕様見直しによる建物管理コストの削減	コスト減	約946万円
	対象8物件	● ●	節水器導入	コスト減	約370万円
	マイアトリア名駅 等	● ●	共用部LED化	コスト減	約323万円
	FORECAST新宿SOUTH 等	●	駐車場のサブリース条件変更	収入増	約326万円
第10期実績	ラ・ペリテ AKASAKA 等	●	屋上アンテナ設置	収入増	約264万円
	対象13物件	●	電気事業者の変更	コスト減	約2,967万円
	タワーコート北品川 等	● ●	共用部LED化	コスト減	約627万円
	FORECAST早稲田FIRST 等	●	仕様見直しによる建物管理コストの削減	コスト減	約611万円
	FORECAST品川 等	●	余剰スペースを活用した賃貸区画増設	収入増	約264万円
第11期実績	シエル薬院	●	駐車場サブリース会社切り替え	収入増	約128万円
	タワーコート北品川	● ●	グレードアップによる賃料増	収入増	約36万円
	板橋本町ビル 等	● ●	自動販売機の追加設置	収入増	約48万円

《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

	対象物件	施策種別	施策	効果の種別	効果額
第11期実績	対象21物件	●	電気事業者の変更	コスト減	約1,794万円
	目白NTビル 他	●	仕様見直しによる建物管理コストの削減	コスト減	約363万円
第12期実績	東池袋センタービル	●	用途変更に伴う賃料増	収入増	約1,195万円
	FORECAST高田馬場	●	余剰スペースを活用した賃貸区画増設	収入増	約270万円
	FORECAST三田	●	屋上アンテナ設置	収入増	約168万円
	三井住友銀行高麗橋ビル	●	駐車場サブリース条件変更	収入増	約142万円
	FORECAST高田馬場	●	駐車場スペース増設	収入増	約75万円
	対象25物件	●	電気事業者の変更	コスト減	約1,242万円
第13期実績	FORECAST品川	● ●	共用部LED化	コスト減	約33万円
	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	収入増	約1,174万円
	FORECAST新宿SOUTH 等	●	余剰スペースを活用した賃貸区画増設	収入増	約208万円
	板橋本町ビル	● ●	自動販売機設置	収入増	約24万円
	目白NTビル	●	屋上アンテナ設置	収入増	約12万円
	FORECAST桜橋 等	● ●	共用部LED化工事	コスト減	約345万円
	ビジョンビル 等	●	BM仕様見直しによるコスト削減	コスト減	約204万円
FORECAST高田馬場 等	●	警備システム変更による警備コスト削減	コスト減	約21万円	
第14期実績	FORECAST高田馬場	●	駐車場サブリース会社切り替え	収入増	約188万円
	FORECAST茅場町	● ●	エントランスにおける弁当販売スペースの貸し出し	収入増	約24万円
	対象25物件	●	電気事業者の変更	コスト減	約5,414万円
	三井住友銀行高麗橋ビル	●	建物管理委託先の変更	コスト減	約154万円
第15期計画	対象8物件	●	屋上アンテナ設置	収入増	約482万円
	対象3物件	●	駐車場サブリース会社変更	収入増	約96万円
	フィールドアベニュー	● ●	住戸リニューアルによる賃料増額	収入増	約19万円
	スプラディット難波	● ●	バイクシェアの導入	収入増	約2万円
	対象3物件	● ●	照明LED化工事	コスト減	約238万円
	対象3物件	●	電気事業者の変更	コスト減	約20万円

# エンジニアリング・マネジメント（戦略的バリューアップ投資）の主な実例

**《FORECAST高田馬場》**  
**駐車場サブリース会社の変更による収益増**

- ・ 駐車場のサブリース会社を切り替え
- ・ 年間約188万円の収益増を見込む



**《FORECAST茅場町》**  
**弁当販売スペースの貸し出しによる収益増**

- ・ エントランスの一部を弁当販売スペースとして貸し出し
- ・ 年間約24万円の収益増を見込むと共に、利便性向上によるテナント満足度の向上を図る



**《対象25物件》**  
**電気事業者変更によるコスト削減**

- ・ 電力の供給契約を、新電力供給会社との契約に変更
- ・ 年間約5,414万円のコスト削減を見込む



**《三井住友銀行高麗橋ビル》**  
**建物管理委託先の変更によるコスト削減**

- ・ 建物管理委託先を変更し、サービスの質を維持しつつ、コストの削減を実現
- ・ 年間約154万円のコスト削減を見込む



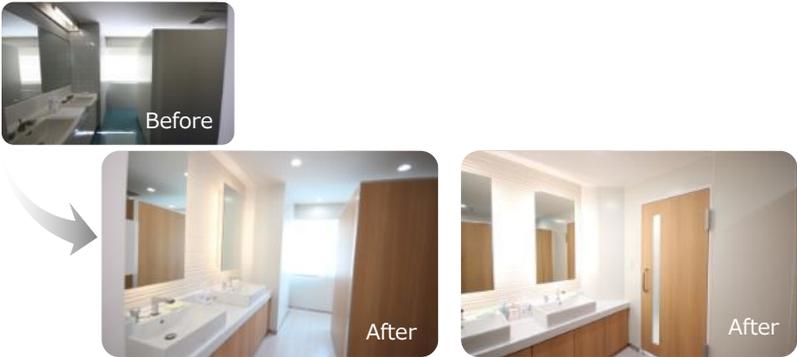
**《ゼフェロス南堀江》**  
**エレベーター内装のリニューアルによるテナント満足度向上**

- ・ エレベーターの内装をリニューアルによりテナント満足度の向上を図る



**《ピジョンビル》**  
**トイレリニューアル工事によるテナント満足度向上**

- ・ デザイン等を含めテナントと協議を重ね、テナントのニーズを直接反映することで、効果的にテナントの満足度を向上させることに成功



**《タワーコート北品川・フィールドアベニュー》**  
**内装リニューアル工事による賃料増額の実現**

- ・ リーシング促進及び賃料増額のため、水廻り、フローリング等の交換、壁仕上の張替え等の内装リニューアルを実施

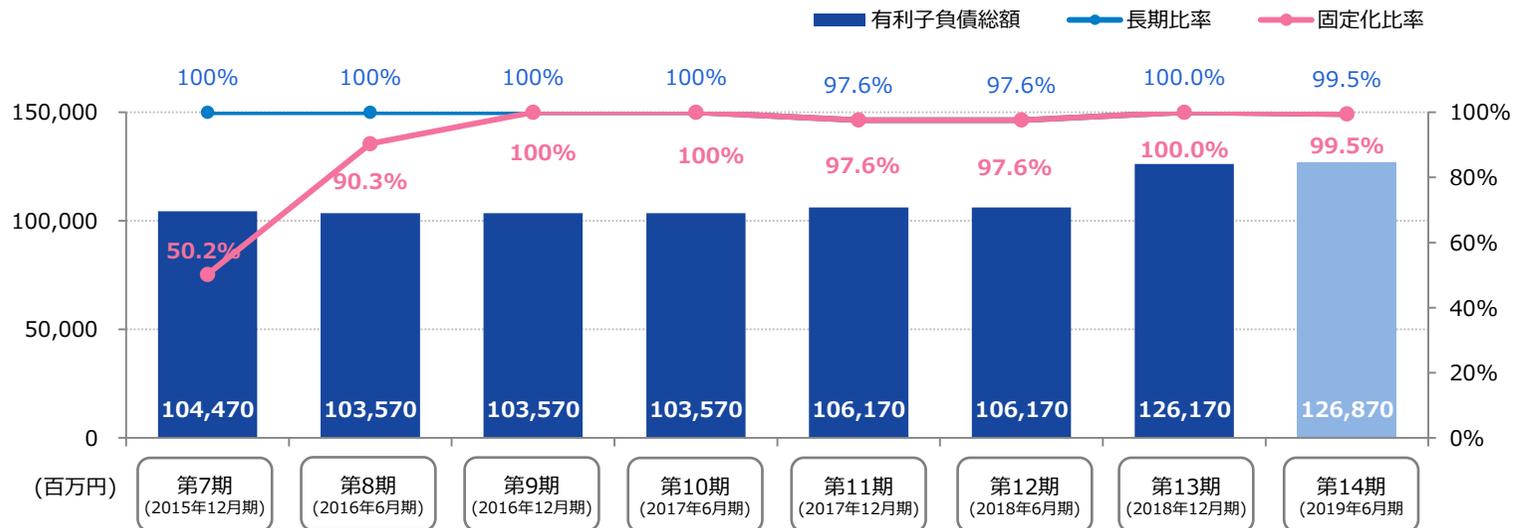


《施策種別》

- 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

# 財務運営

《有利子負債総額、長期比率及び固定化比率の推移》



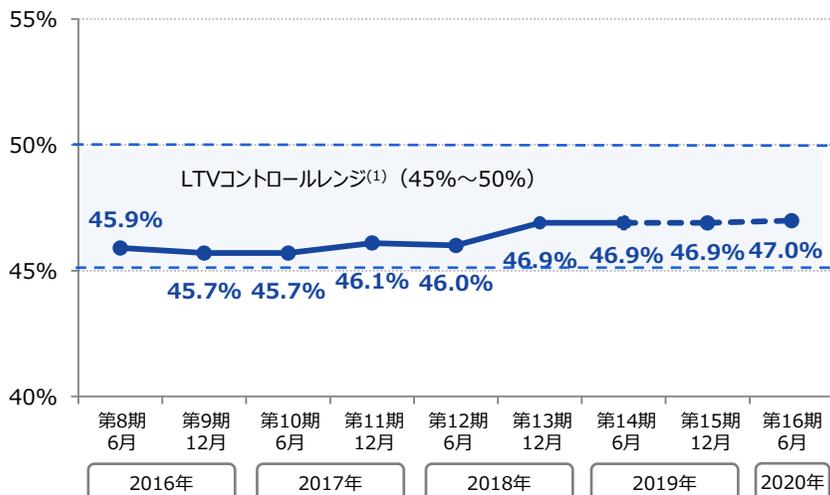
① 長期比率、固定化比率は第14期末に99.5%と高水準を維持

- 第14期末の有利子負債は126,870百万円
- 長期比率及び固定化比率は共に高い水準を維持

② LTVコントロールレベルを維持

- 第14期末のLTVは46.9%
- 45%~50%の間でコントロールする方針に変更なし

《LTVの実績と予想》



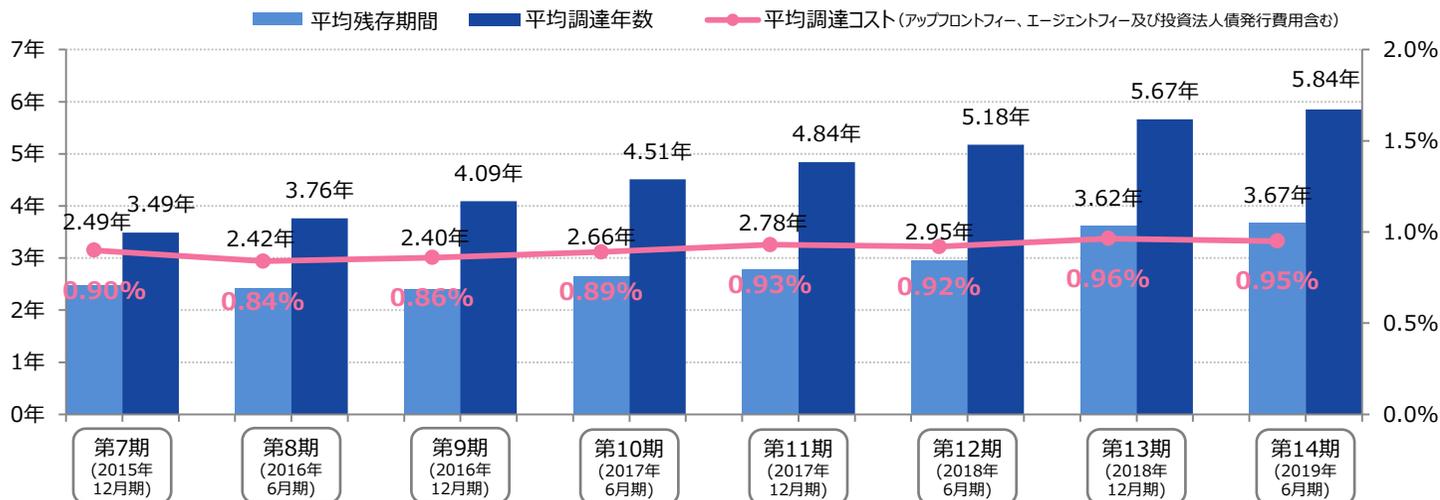
《リファイナンスの概要 (2019年4月実行分)》

		借入金		投資法人債		
リファイナンス前	金額 (百万円)	1,070	9,900			
	借入期間	5年	4年			
	利率	0.914%	0.510%			
リファイナンス後			借入金		投資法人債	
	金額 (百万円)	3,320	3,100	2,550	1,000	1,000
	借入期間	3年	7年	8年	10年	10年
	利率	0.2625%	0.589%	0.739%	0.94826%	0.900%

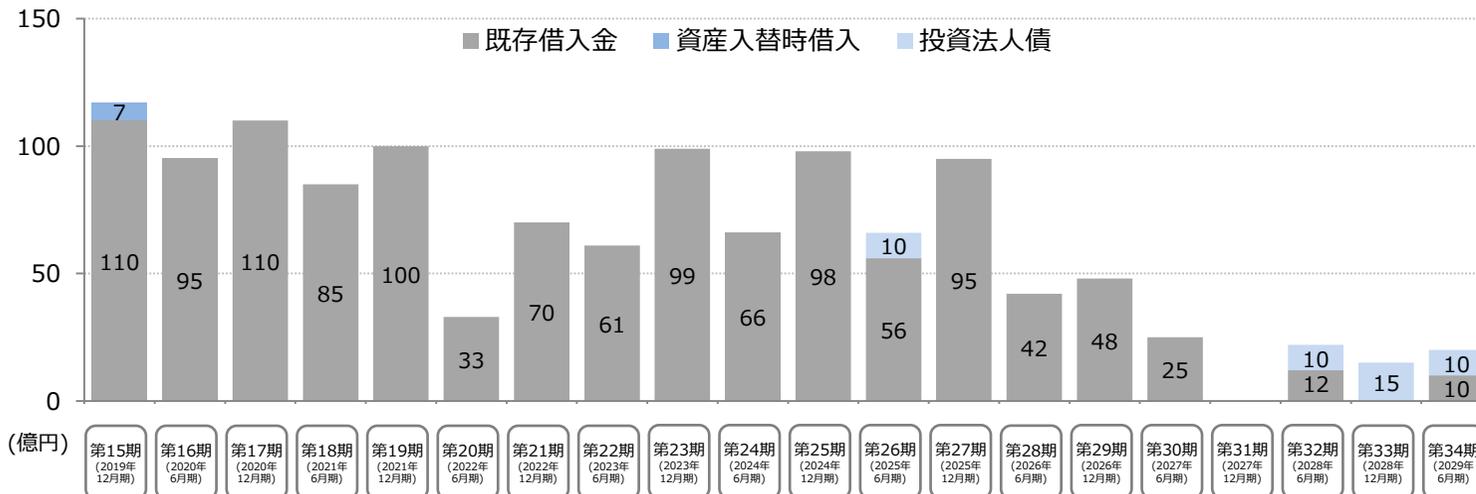
③ リファイナンスを実行

- 2019年4月に行ったリファイナンスでは、平均調達コストを1%以内に抑えつつ、借入れ期間の長期化を実現

《有利子負債平均残存期間、平均調達年数、平均調達コストの推移》



《有利子負債返済期限の分散状況》



① 投資法人債を起債、資金調達の多様化を図る

第4回無担保投資法人債

発行日	2019年4月24日
発行額	10億円
年限	10年
利率	0.900%
債券格付	A (JCR)

② コストを抑え借入れ期間を長期化

- 平均調達コストを1%以内に抑えながら、借入れ期間を長期化し、財務基盤の安定性を強化

③ 返済期限の分散を拡大

- 今後も毎期100億円程度の返済となるよう、返済期限の分散を維持

《格付けの状況》

株式会社日本格付研究所 (JCR)  
長期発行体格付

**A**  
(ポジティブ)





# 第14期（2019年6月期）決算の概要

(百万円)	第13期 (2018年12月期) 実績	第14期 (2019年6月期) 予想	第14期 (2019年6月期) 実績	第14期実績 第13期実績 比較 (増減金額)	第14期実績 第14期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	c-a	c-b
営業収益	8,458	8,983	8,982	+523	▲0
賃貸事業収入	7,678	7,815	7,798	+119	▲17
その他賃貸事業収入	780	675	689	▲90	+14
不動産等売却益	-	492	494	+494	+1
受取配当金	-	-	0	+0	+0
営業費用	▲3,818	▲4,080	▲4,027	▲209	+52
営業利益	4,640	4,903	4,955	+314	+52
営業外収益	3	-	5	+2	+5
営業外費用	▲804	▲634	▲634	+169	▲0
経常利益	3,840	4,268	4,326	+486	+57
当期純利益	3,839	4,268	4,326	+486	+58
1口当たり分配金	8,536円	9,486円	9,617円	+1,081円	+131円
NOI	6,335	6,225	6,267	▲68	+42
1口当たりFFO <sup>(1)</sup>	10,573円	10,510円	10,628円	+55円	+118円
運用日数	184日	181日	181日	-	-

## ① 第13期（2018年12月期）実績との比較(c-a)

変動要因（百万円）	備考
◆ 営業収益の増加	+523
・賃貸事業収入の増加	+119 (物件入替による増収+7)
・水道光熱費収入の減少	▲66 (季節要因)
・雑収入の減少	▲26 (保険金収入の剥落)
・不動産等売却益の増加	+494
・受取配当金の増加	+0
・その他	+1
◆ 営業費用の増加	▲209
・建物管理委託費(PBM Fee)の減少	+1
・水道光熱費の減少	+49 (季節要因)
・修繕費の増加	▲60 (大規模外壁修繕▲36)
・租税公課の増加	▲76 (PO取得物件の固都税発生)
・減価償却費の増加	▲40
・リース費用の減少	+8
・資産運用報酬の増加	▲57 (総資産増加による費用増)
・その他	▲34
◆ 営業外費用の減少	+169
・投資口交付費用の剥落	+112
・借入関連費用の減少	+62 (PO時の借入関連費用減少)
・投資法人債関連費用の増加	▲7
・その他	+2

## ② 第14期（2019年6月期）予想との比較(c-b)

変動要因（百万円）	備考
◆ 営業収益の減少	▲0
・賃貸事業収入の減少	▲17 (予算実績差異▲17)
・水道光熱費収入の減少	▲19 (使用量の減少)
・雑収入の増加	+33 (保険金収入、更新料)
・不動産等売却益の増加	+1
・受取配当金の増加	+0
・その他	+1
◆ 営業費用の減少	+52
・建物管理委託費(PBM Fee)の減少	+21
・水道光熱費の減少	+31 (使用量の減少)
・修繕費の減少	+13
・租税公課の増加	▲2
・減価償却費の減少	+3
・リース費用の増加	▲23
・資産運用報酬の増加	▲3 (NOI増加による費用増)
・その他	+11
◆ 営業外収益の増加	+5
・未払分配金戻入の発生	+4
・還付加算金の発生	+1

## 第15期（2019年12月期）及び第16期（2020年6月期）の予想の概要

(百万円)	第14期 (2019年6月期) 実績	第15期 (2019年12月期) 予想	第16期 (2020年6月期) 予想	第15期予想 第14期実績 比較 (増減金額)	第16期予想 第15期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	b-a	c-b
営業収益	8,982	8,645	8,565	▲337	▲80
賃貸事業収入	7,798	7,889	7,897	+91	+7
その他賃貸事業収入	689	751	664	+61	▲87
不動産等売却益	494	-	-	▲494	-
受取配当金	0	3	3	+3	▲0
営業費用	▲4,027	▲4,063	▲3,975	▲36	+88
営業利益	4,955	4,581	4,589	▲373	+8
営業外収益	5	3	-	▲2	▲3
営業外費用	▲634	▲652	▲627	▲17	+25
経常利益	4,326	3,932	3,962	▲394	+30
当期純利益	4,326	3,931	3,961	▲394	+30
1口当たり分配金	9,617円	8,737円	8,805円	▲880円	+68円
NOI	6,267	6,380	6,416	+112	+36
1口当たりFFO	10,628円	10,904円	11,040円	+276円	+136円
運用日数	181日	184日	182日	-	-

## ① 第14期(2019年6月期)実績と第15期(2019年12月期)予想との比較(b-a)

変動要因 (百万円)	備考
◆ 営業収益の減少	▲337
・賃貸事業収入の増加	+91 (物件入替による増収+36)
・水道光熱費収入の増加	+62 (季節要因)
・雑収入の減少	▲1
・不動産等売却益の減少	▲494
・受取配当金の増加	+3
・その他	+1
◆ 営業費用の増加	▲36
・建物管理委託費(PBM Fee)の増加	▲18
・水道光熱費の増加	▲49 (季節要因)
・修繕費の減少	+16
・租税公課の減少	+2
・減価償却費の増加	▲21
・リーシング費用の減少	+10
・資産運用報酬の増加	▲16 (総資産増加による費用増)
・その他	+39
◆ 営業外費用の増加	▲17
・借入関連費用の増加	▲14
・投資法人債関連費用の増加	▲3
・その他	+0

## ① 第15期(2019年12月期)予想と第16期(2020年6月期)予想との比較(c-b)

変動要因 (百万円)	備考
◆ 営業収益の減少	▲80
・賃貸事業収入の増加	+7
・水道光熱費収入の減少	▲55 (季節要因)
・雑収入の減少	▲31 (原状回復収入の剥落▲30)
・受取配当金の減少	▲0
・その他	▲0
◆ 営業費用の減少	+88
・建物管理委託費(PBM Fee)の減少	+4
・水道光熱費の減少	+62 (季節要因)
・修繕費の減少	+64 (原状回復費用の不発生▲30)
・租税公課の増加	▲16 (入替物件の固都税発生▲16)
・減価償却費の増加	▲33
・リーシング費用の増加	▲10
・資産運用報酬の減少	+7
・その他	+10
◆ 営業外費用の減少	+25
・借入関連費用の減少	+24
・投資法人債関連費用の減少	+0

# 第15期（2019年12月期）業績予想の概要

(百万円)	第15期 (2019年12月期) 当初予想 (2019/2/18時点)	第15期 (2019年12月期) 予想 (2019/8/19時点)	第15期予想 第15期当初予想 比較 (増減金額)
	a	b	b-a
営業収益	8,579	8,645	+65
賃貸事業収入	7,852	7,889	+37
その他賃貸事業収入	726	751	+24
不動産等売却益	-	-	-
受取配当金	-	3	+3
営業費用	▲4,013	▲4,063	▲50
営業利益	4,565	4,581	+15
営業外収益	-	3	+3
営業外費用	▲669	▲652	+17
経常利益	3,895	3,932	+36
当期純利益	3,895	3,931	+36
1口当たり分配金	8,657円	8,737円	+80円
NOI	6,387	6,380	▲6
1口当たりFFO	10,843円	10,904円	+61円
運用日数（日）	184日	184日	-

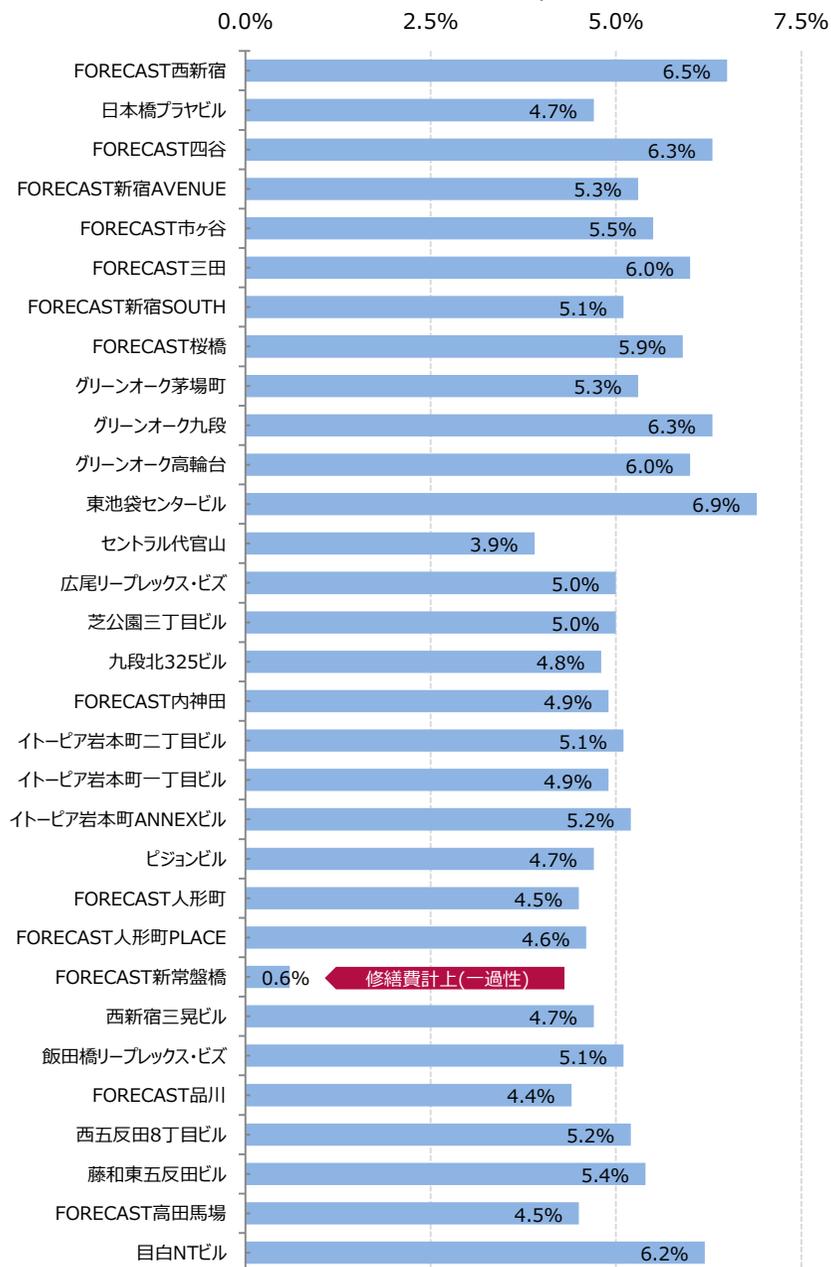
## ① 第15期(2019年12月期)の当初予想(2019年2月18日時点)との比較(b-a)

変動要因（百万円）	備考
◆ 営業収益の増加	+65
・賃貸事業収入の増加	+37 (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	▲11
・雑収入の増加	+33 (原状回復収入の発生+30)
・受取配当金の増加	+3
・その他	+2
◆ 営業費用の増加	▲50
・建物管理委託費(PBM Fee)の減少	+1
・水道光熱費の減少	+45
・修繕費の増加	▲88 (原状回復費用の発生▲30)
・租税公課の増加	▲2
・減価償却費の減少	+9
・リーシング費用の増加	▲4
・資産運用報酬の減少	+0
・その他	▲10
◆ 営業外費用の増加	▲17
・借入関連費用の減少	+22 (借入の一部を投資法人債へ振替)
・投資法人債関連費用の増加	▲5

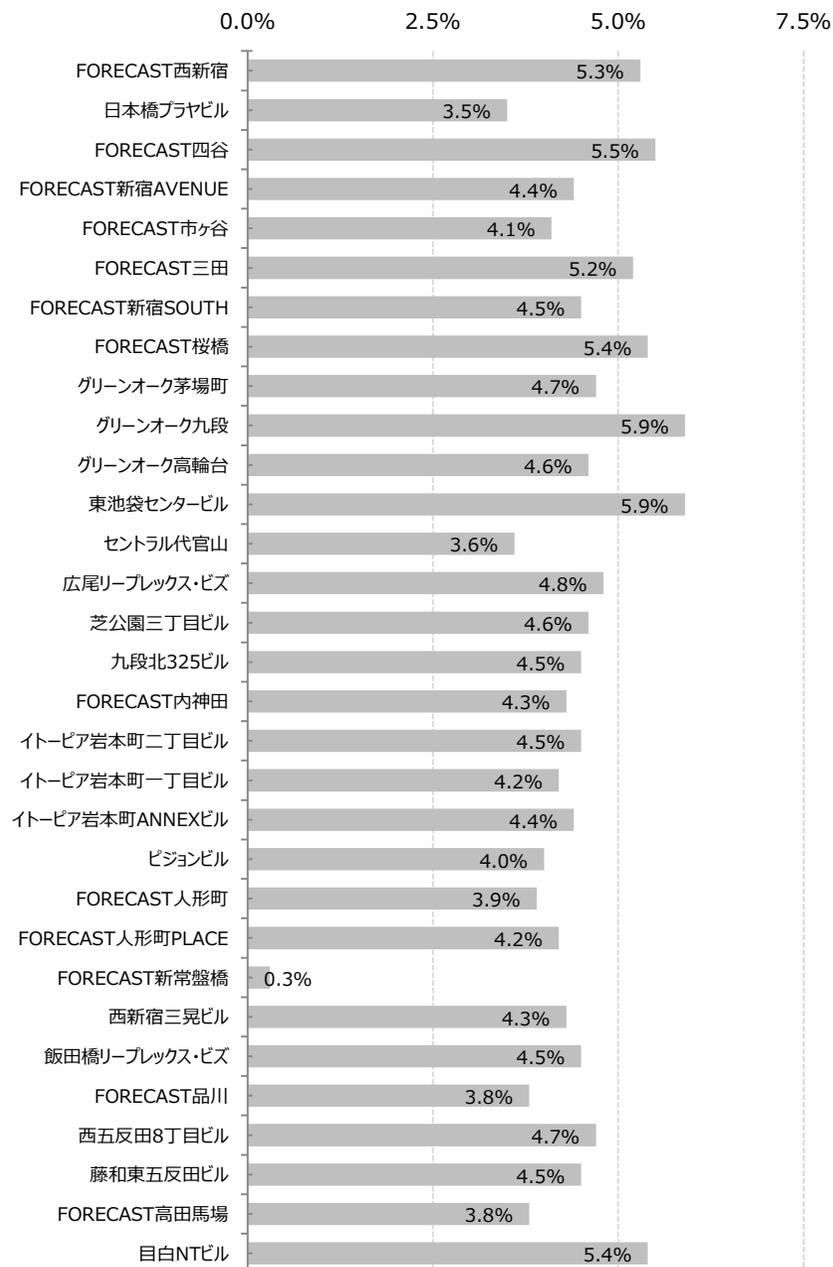


# 物件別利回り

## ■ NOI利回り (年換算NOI ÷ 第14期末時点帳簿価格)

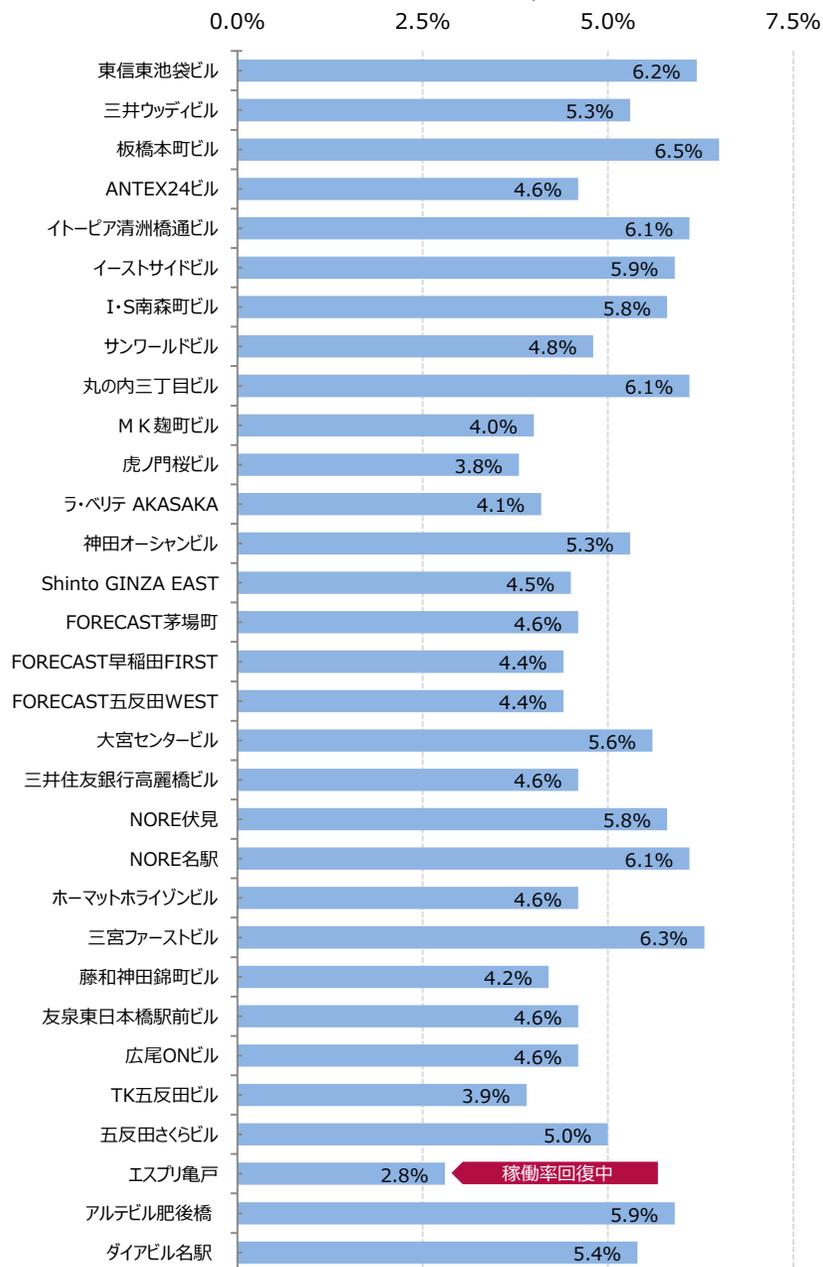


## ■ 償却後利回り (年換算償却後NOI ÷ 第14期末時点帳簿価格)

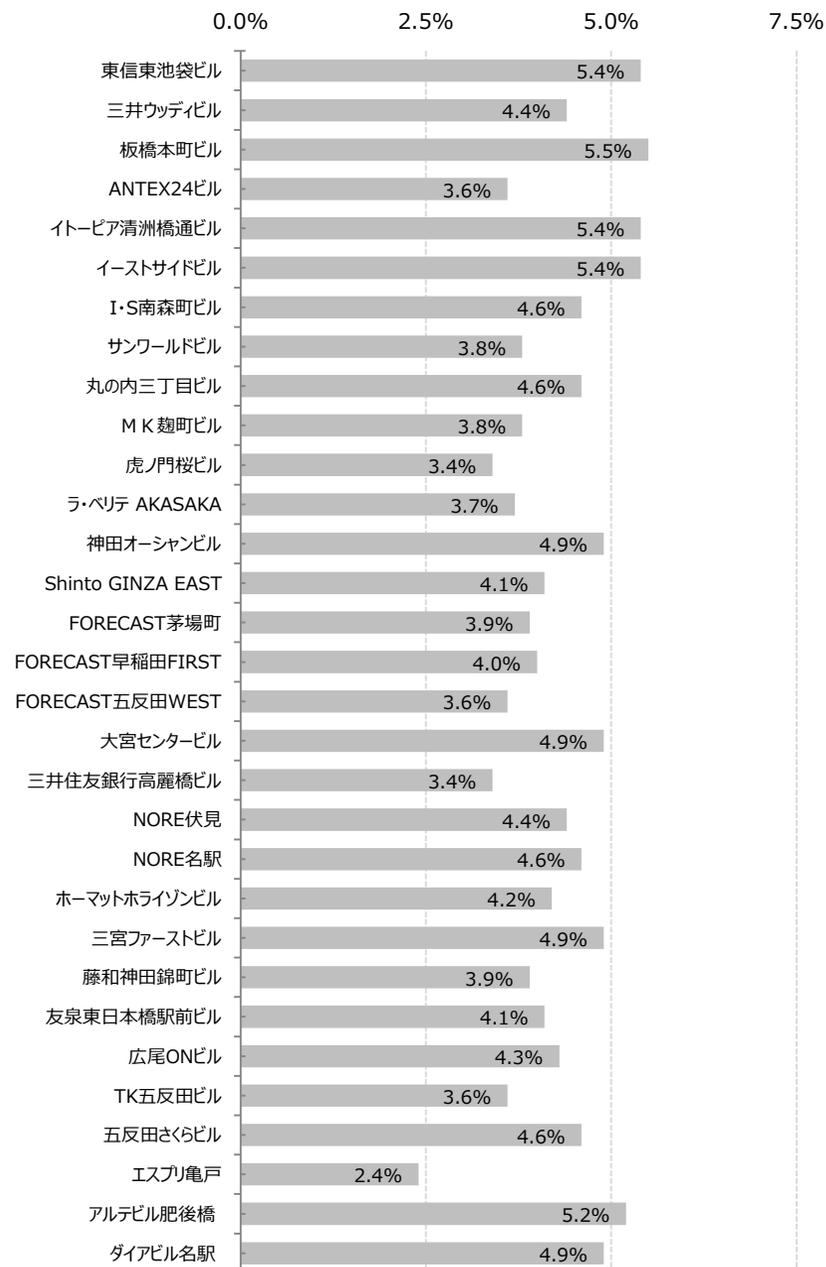


# 物件別利回り

■ NOI利回り (年換算NOI÷第14期末時点帳簿価格)

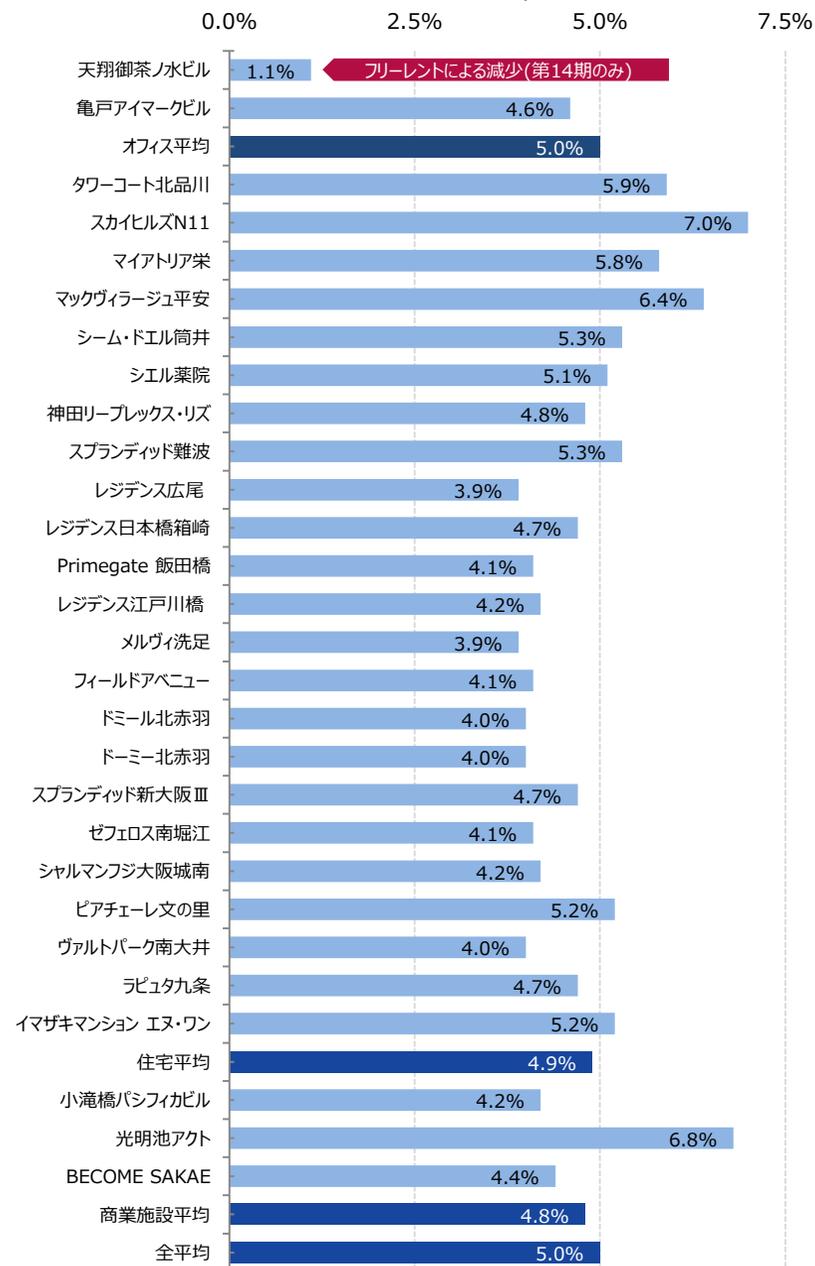


■ 償却後利回り (年換算償却後NOI÷第14期末時点帳簿価格)

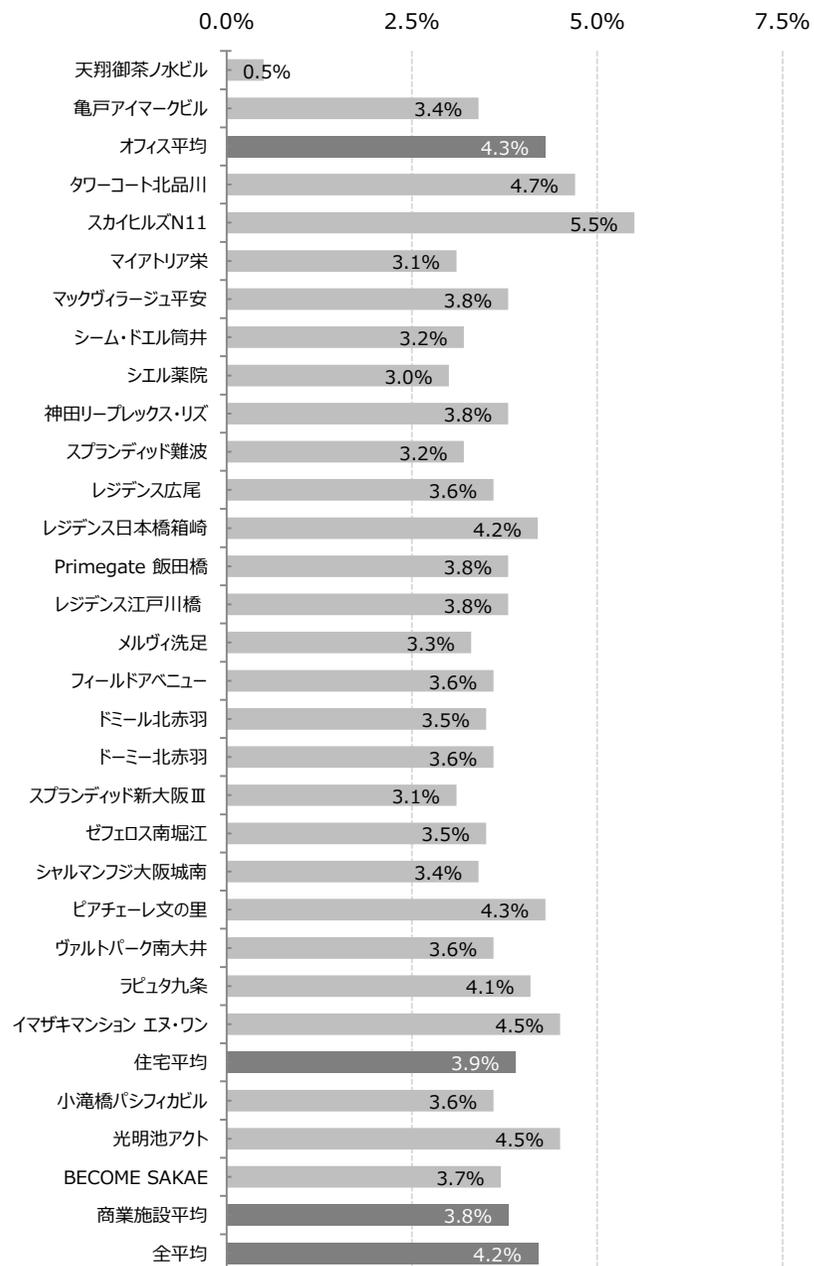


# 物件別利回り

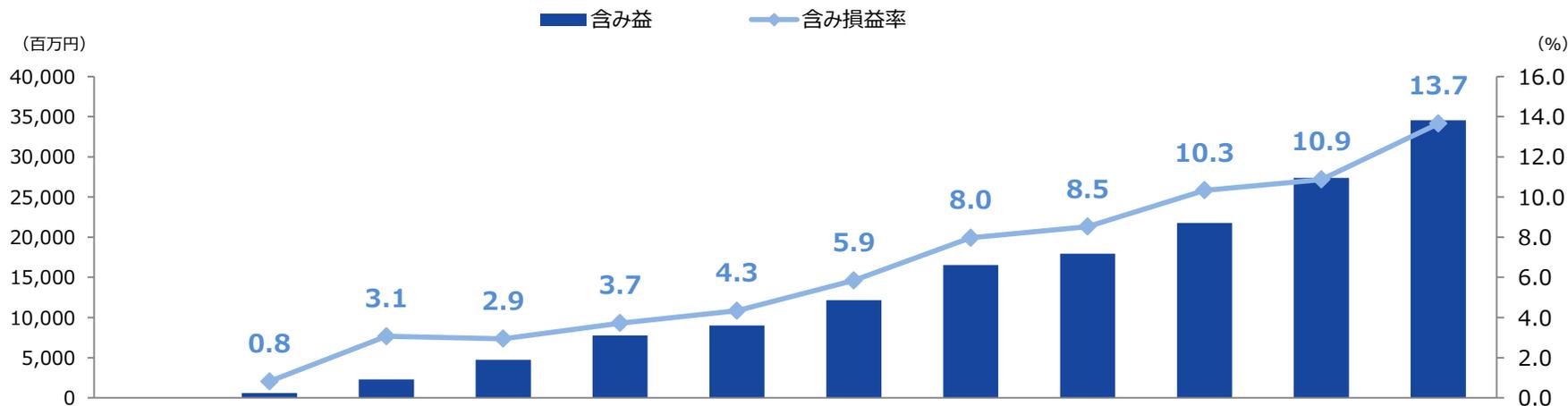
## ■ NOI利回り (年換算NOI÷第14期末時点帳簿価格)



## ■ 償却後利回り (年換算償却後NOI÷第14期末時点帳簿価格)



# 鑑定評価サマリー



		第4期 (2014年6月期)	第5期 (2014年12月期)	第6期 (2015年6月期)	第7期 (2015年12月期)	第8期 (2016年6月期)	第9期 (2016年12月期)	第10期 (2017年6月期)	第11期 (2017年12月期)	第12期 (2018年6月期)	第13期 (2018年12月期)	第14期 (2019年6月期)
オフィス	鑑定価格	54,130	58,900	139,250	189,440	190,270	192,710	196,120	196,780	200,330	219,910	225,550
	帳簿価格	53,820	57,340	135,800	183,725	183,457	183,340	183,100	182,649	182,868	197,874	196,814
	含み損益	309	1,559	3,449	5,714	6,812	9,369	13,019	14,130	17,461	22,035	28,735
住宅	鑑定価格	18,364	18,664	20,993	21,402	21,363	21,737	22,302	25,942	26,196	48,898	51,493
	帳簿価格	18,083	17,919	19,563	19,387	19,215	19,048	18,922	22,249	22,082	43,775	45,967
	含み損益	280	744	1,429	2,014	2,147	2,688	3,379	3,692	4,113	5,122	5,525
商業	鑑定価格	-	-	5,440	5,610	5,610	5,640	5,660	5,660	5,700	10,540	10,550
	帳簿価格	-	-	5,584	5,568	5,539	5,533	5,517	5,546	5,524	10,303	10,261
	含み損益	-	-	-144	41	70	106	142	113	175	236	288
合計	鑑定価格	72,494	77,564	165,683	216,452	217,243	220,087	224,082	228,382	232,226	279,348	287,593
	帳簿価格	71,904	75,259	160,948	208,681	208,212	207,922	207,540	210,445	210,475	251,954	253,043
	含み損益	589	2,304	4,734	7,770	9,030	12,164	16,541	17,936	21,750	27,393	34,549



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**
- 各実績値に対する「1口当たり分配金」は、各実績値と第14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。
  - かかる格付は、本投資法人の投資口に付された格付ではありません。なお、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。以下、同じです。
- P7**
- 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）
  - 「当初予想」は、以下の各時点で公表した予想値を記載しています。  
 第5期：2014年8月14日、第6期：2015年2月19日、第7期：2015年8月20日、第8期：2016年2月18日、第9期：2016年8月16日、第10期：2017年2月16日、第11期：2017年9月15日、第12期：2018年2月16日、第13期：2018年8月16日、第14期及び第15期：2019年2月18日
- P8**
- 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。
  - 「分配金利回り」は、2019年7月31日時点における第14期の1口当たり予想分配金と第13期の1口当たり支払い分配金の合計額÷2019年7月31日の投資口価格の終値として計算しています。
  - 「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。
- P12**
- 「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。
  - 「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。
  - 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、小数第2位を四捨五入しています。
- P13**
- 「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**
- 「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14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14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**
- 「平均フリーレント期間」は、当該期間に契約開始したオフィスの新規契約を対象として、区画ごとに以下の計算式で計算した値を平均したものです。  
 フリーレント期間 = (フリーレント等による賃料・共益費の減免額) ÷ (通常時の月額賃料・共益費の合計額)
- P16**
- 「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。
  - 賃料固定マスターリースを除く住宅物件が対象です。
- P17**
- 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**
- 「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。
  - 「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。
- P19**
- 「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。
- P20**
- P20からP22に記載の収益力向上の実績/予定金額及びCAPEXの金額については、各項目に関する契約・見積り・提案等をベースに本資産運用会社が独自に算出したものであり、本投資法人の将来の決算における実際の結果を保証するものではありません。  
 2 本数値には、補助金事業に係るNOI向上見込み額とCAPEXは含まれておりません。
- P23**
- 「LTVコントロールレンジ」は、2019年8月19日公表の「2019年6月期決算短信(REIT)」に記載の当面のLTV水準に関する方針(45%から55%)の範囲内で、今後本投資法人が維持する予定のLTVの水準をいいます。
- P25**
- 金利スワップ契約により、利率を実質的に固定化しており、固定化後の利率を記載しています。
- P27**
- 「1口当たりFFO」は、（当期純利益+減価償却費+固定資産除却損+繰延資産償却費-不動産等売却損益（不動産等交換差損益を含む））÷発行済投資口数として計算しています。以下、同じです。
- 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。





# Appendix

---

## 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	39
● 日本リート投資法人の特徴	40
● ポートフォリオの推移	41
● 第14期末時点ポートフォリオ一覧	42
● ポートフォリオマップ	45
● グレードB（中小規模）オフィスの特性	46
● 第14期末時点ポートフォリオ概要	47
● テナント割合（賃貸面積ベース）（第14期末時点）	50
● 主な新規解約予告	51
● 独自のリーシングサービス	52
● サステナビリティに関する取組み	53
● 鑑定価格比較表	57
● 貸借対照表	61
● 損益計算書	62
● 営業成績及び財産状況の推移	63
● スポンサーサポート	64
● 投資主の状況	65
● 投資口価格の推移	66

# 日本リート投資法人のコンセプトと資産運用会社の概要

## 《投資法人のコンセプト》

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

## 《スポンサーサポート体制》

総合商社「双日株式会社」をメインスポンサーとする投資法人

日本リート投資法人

資産運用会社：  
 双日リートアドバイザーズ株式会社

不動産の知見を持つメインスポンサー：  
**双日株式会社**

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

AM事業の知見を持つサブスポンサー：  
**CUSHMAN & WAKEFIELD**  
**AGILITY ASSET ADVISERS**  
 アジリティ・アセット・アドバイザーズ株式会社

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

## 《投資基準(1)》

双日株式会社（メインスポンサー）が知見を有する3用途に限定して投資

	全体での用途別投資比率	各用途における地域別投資比率		
		三大都市圏		政令指定都市等
		都心6区		
<b>オフィス</b>	50%以上	60%以上	40%以下	20%以下
<b>住宅</b>	50%以下	60%以上		40%以下
<b>商業施設</b>	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

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

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

<b>オフィス</b> (働く)	投資比率：50%以上
<b>住宅</b> (住まう)	投資比率：50%以下
<b>商業施設</b> (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

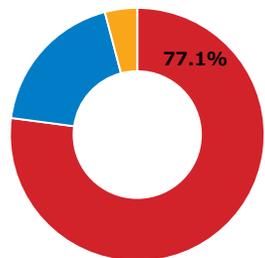
NOI利回り目線 4.5% 償却後NOI利回り目線 4.0% <sup>(1)</sup>		
都心中規模オフィス <sup>(2)</sup>	リスク耐性の強さ (物件分散及びテナント分散の追究)	
成長ポテンシャル	都心6区比率 <sup>(3)</sup>	立地力

## 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

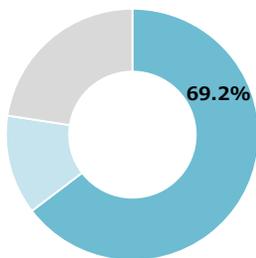
◎ 需給バランスに着目し、都心中規模オフィスへ重点投資

- 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》



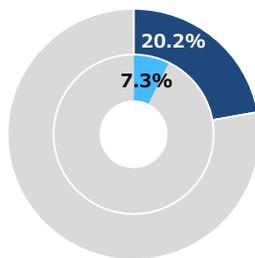
《オフィスの地域別割合》



◎ 分散による高いリスク耐性を実現

- 上位5テナント比率： 7.3%
- 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）》



■ オフィス ■ 住宅 ■ 商業施設 ■ 都心6区 ■ 東京23区 ■ 三大都市圏等 ■ 上位5テナント ■ 上位5物件

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10,000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。

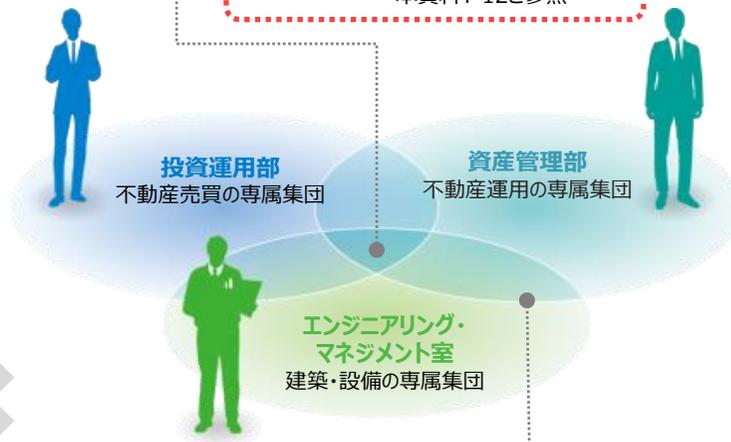
## ポートフォリオの 強みを活かす運用体制

◎ 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月に続き、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 12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

▶▶ 8期累計で約3.0億円(年間)のバリューアップ実績  
第14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64円(期)  
→本資料 P 20ご参照

	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)
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
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
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%
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 ㎡
物件数 (上位5物件比率) <sup>(1)</sup>	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%)
テナント総数 (上位10テナント比率) <sup>(2)</sup>	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%)

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。

# ポートフォリオ一覧



**A-1**  
FORECAST 西新宿



**A-2**  
日本橋プラザビル



**A-3**  
FORECAST 四谷



**A-4**  
FORECAST 新宿 AVENUE



**A-5**  
FORECAST 市ヶ谷



**A-6**  
FORECAST 三田



**A-7**  
FORECAST 新宿 SOUTH



**A-8**  
FORECAST 桜橋



**A-9**  
グリーンオーク茅場町



**A-10**  
グリーンオーク九段



**A-11**  
グリーンオーク高輪台



**A-13**  
東池袋センタービル



**A-14**  
セントラル代官山



**A-16**  
広尾リーブルックス・ビズ



**A-17**  
芝公園三丁目ビル



**A-19**  
九段北325ビル



**A-20**  
FORECAST 内神田



**A-21**  
イトピア岩本町二丁目ビル



**A-22**  
イトピア岩本町一丁目ビル



**A-23**  
イトピア岩本町 ANNEXビル



**A-24**  
ビジョンビル



**A-25**  
FORECAST 人形町



**A-26**  
FORECAST 人形町 PLACE



**A-27**  
FORECAST 新常盤橋



**A-28**  
西新宿三晃ビル



**A-29**  
飯田橋リーブルックス・ビズ



**A-30**  
FORECAST 品川



**A-31**  
西五反田8丁目ビル



**A-32**  
藤和東五反田ビル



**A-33**  
FORECAST 高田馬場

# ポートフォリオ一覧



**A-34**  
目白NTビル



**A-35**  
東信東池袋ビル



**A-36**  
三井ウッディビル



**A-37**  
板橋本町ビル



**A-38**  
ANTEX24ビル



**A-39**  
イトーピア清洲橋通ビル



**A-40**  
イーストサイドビル



**A-41**  
I・S 南森町ビル



**A-42**  
サンワールドビル



**A-43**  
丸の内三丁目ビル



**A-44**  
MK麹町ビル



**A-45**  
虎ノ門桜ビル



**A-46**  
ラ・ペリテ AKASAKA



**A-47**  
神田オーシャンビル



**A-48**  
Shinto GINZA EAST



**A-49**  
FORECAST茅場町



**A-50**  
FORECAST早稲田FIRST



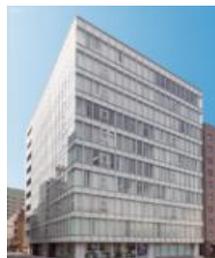
**A-51**  
FORECAST五反田WEST



**A-52**  
大宮センタービル



**A-53**  
三井住友銀行高麗橋ビル



**A-54**  
NORE伏見



**A-55**  
NORE名駅



**A-56**  
ホームートホライゾンビル



**A-57**  
三宮ファーストビル



**A-58**  
藤和神田錦町ビル



**A-59**  
友泉東日本橋駅前ビル



**A-60**  
広尾ONビル



**A-61**  
T K 五反田ビル



**A-62**  
五反田さくらビル



**A-63**  
エスプリ亀戸



**A-64**  
アルテビル肥後橋



**A-65**  
ダイヤビル名駅



**A-66**  
天翔御茶ノ水ビル



**A-67**  
亀戸アイマークビル



**B-1**  
タワーコート北品川



**B-2**  
スカシルズN11



**B-4**  
マイアトリア栄



**B-5**  
マックヴィーラジュ平安



**B-6**  
シーム・ドエル筒井



**B-7**  
シエル薬院



**B-8**  
神田リープレックス・リス



**B-9**  
スプリンディッド難波



**B-10**  
レジデンス広尾



**B-11**  
レジデンス日本橋箱崎



**B-12**  
Primegate 飯田橋



**B-13**  
レジデンス江戸川橋



**B-14**  
メルヴィ洗足



**B-15**  
フィールドアベニュー



**B-16**  
ドミール北赤羽



**B-17**  
ドミー北赤羽



**B-18**  
スプリンディッド新大阪Ⅲ



**B-19**  
ゼフィロス南堀江



**B-20**  
シャルマンフジ大阪城南



**B-21**  
ピアチャーレ文の里



**B-22**  
ヴァルトパーク南大井



**B-23**  
リュウタ九条



**B-24**  
イマザキマンション エヌ・ワン



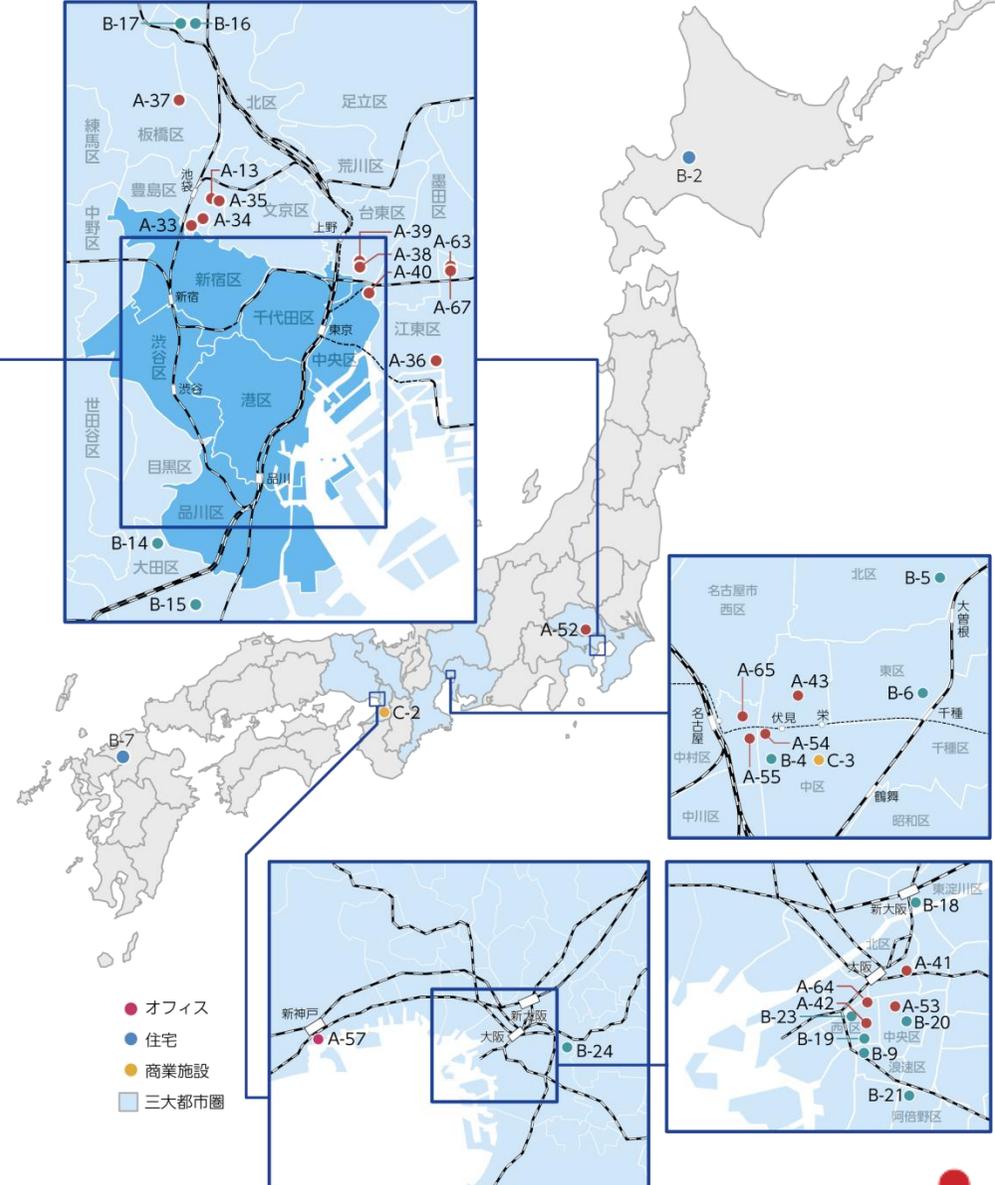
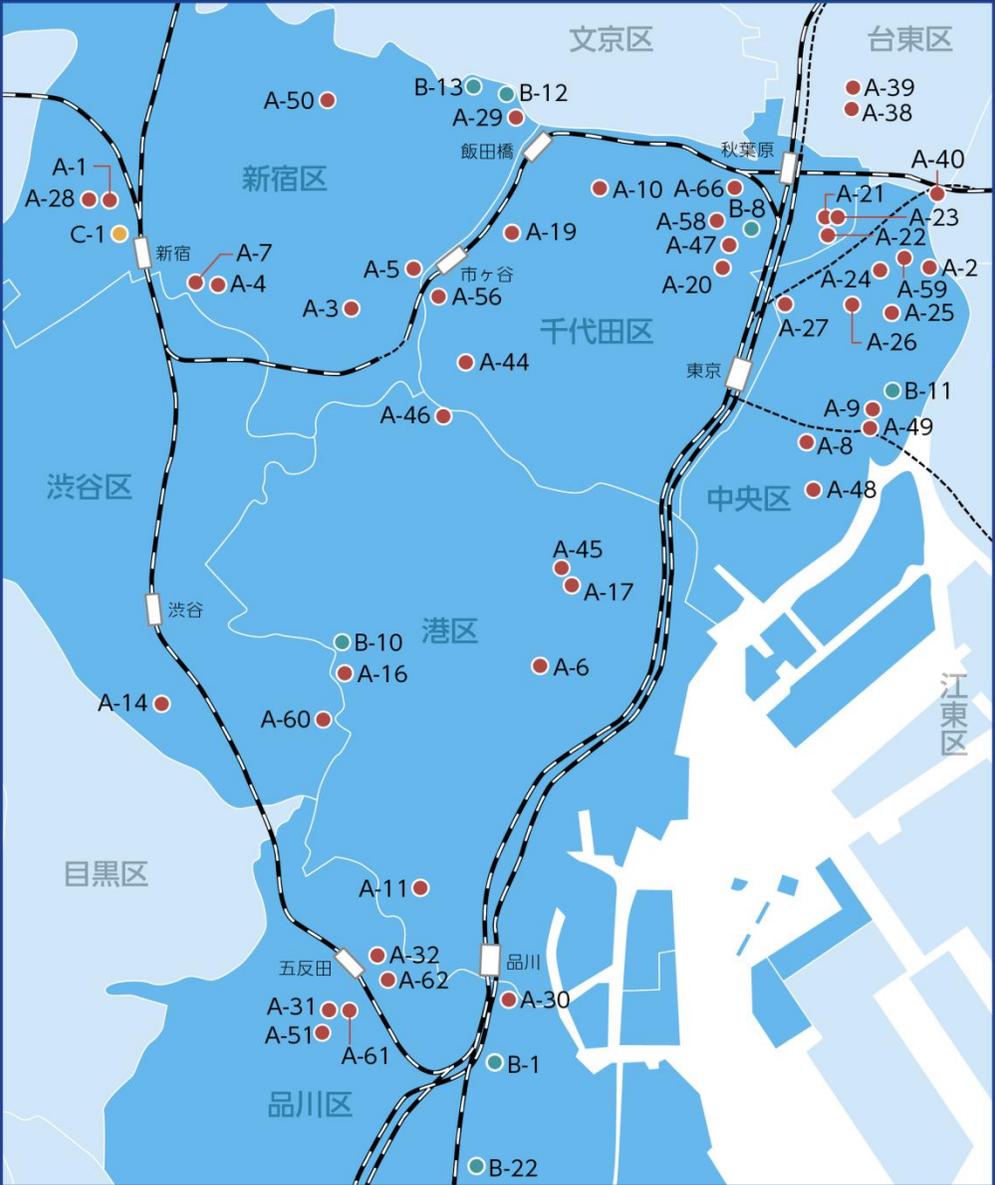
**C-1**  
小滝橋パシフィカビル



**C-2**  
光明池アクト



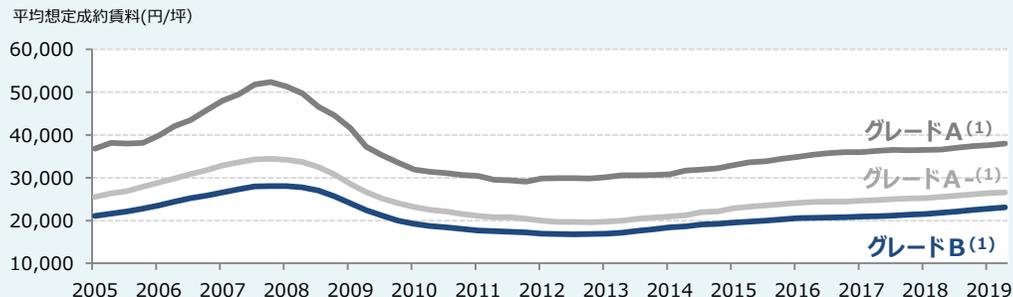
**C-3**  
BECOME SAKAE



# グレードB（中小規模）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

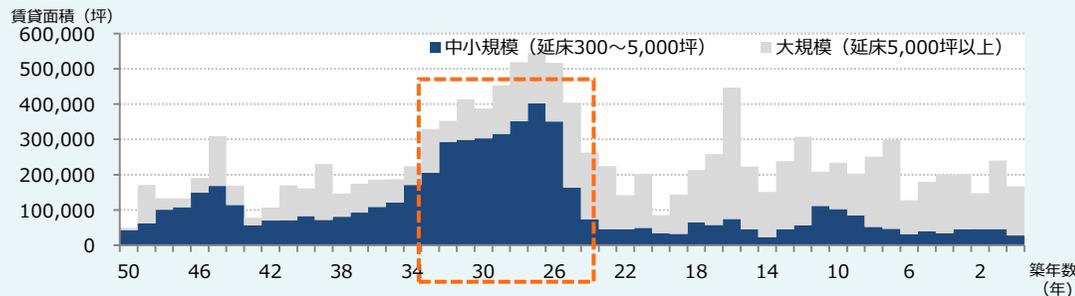
## 中規模オフィスビルの特性 2) 限定的な供給（良好な需給バランス）

《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2019」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2019」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



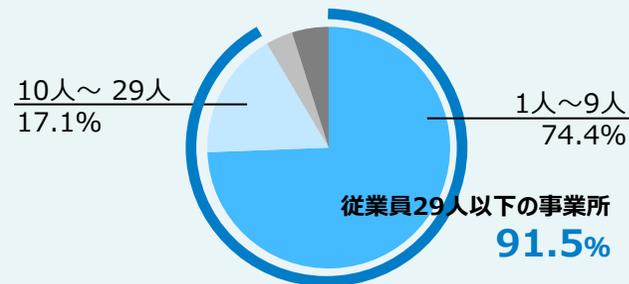
Bクラスオフィス  
= 中規模オフィス



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26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貸付総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、基準階床面積500坪以上かつ築11年未満のビルを指します。「グレードA マイナス」は、東京23区におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する基準階床面積250坪以上、貸付総面積4,500坪以上、延床面積7,000坪以上かつ新耐震基準に準拠したビルを指します。「グレードB」は、東京23区におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する基準階床面積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。

# 第14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-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	日本橋プラザビル	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14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	7	100.0%	3.7%
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	オフィス	東京都台東区	1988年3月	1,550	0.6%	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	22	100.0%	7.1%
A-44	M K 麹町ビル	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・パリエ 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	14	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	26	98.3%	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%	3,630.88	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%	3,719.98	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	10	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	7	60.7%	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	亀戸アイマークビル	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%

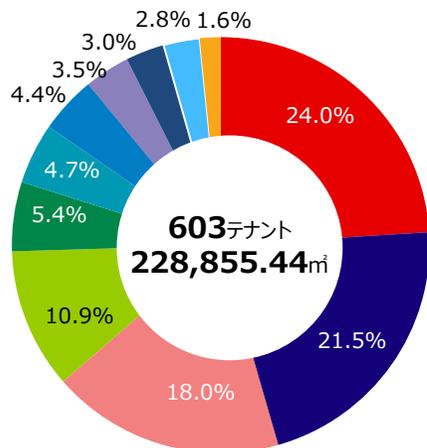
# 第14期末時点ポートフォリオ概要

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	272	97.6%	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	39	87.7%	5.4%
B-8	神田リープレックス・リズ	住宅	東京都千代田区	2006年1月	1,813	0.7%	2,180.93	41	100.0%	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	244	97.0%	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	53	98.2%	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	98.8%	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	36	97.6%	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% <sup>(1)</sup>
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	97.2%	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	63	100.0%	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	42	96.0%	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%	2,658.85	130	95.9%	9.6%
C-1	小滝橋バシフィカビル	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	27	100.0%	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					192,236	77.1%	220,406.04	587	99.5%	
住宅合計					46,824	18.8%	78,204.91	1,390	98.5%	
商業施設合計					10,183	4.1%	12,172.38	46	95.7%	
合計					249,243	100.0%	310,783.33	2,023	99.1%	3.4%

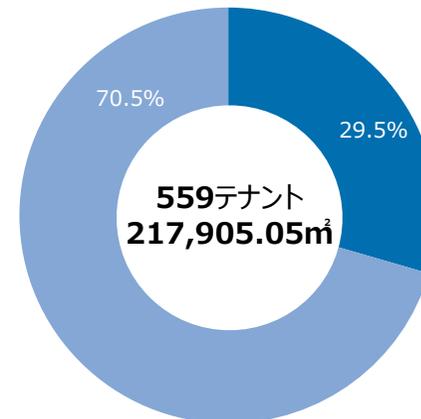
注  
1. B-15 フィールドアベニューについては2棟の建物が存在することから、それぞれの建築時期とPMLの数値を記載しています。

# テナント割合（賃貸面積ベース）（第14期末時点）

《業種別テナント割合（1）》



《企業規模別（2）》



業種	賃貸面積(㎡)	テナント数	割合
1 情報通信業	54,955.48	113	24.0%
2 製造業	49,307.27	116	21.5%
3 サービス業(他に分類されないもの)	41,279.42	119	18.0%
4 卸売・小売業	24,992.46	74	10.9%
5 建設業	12,324.61	38	5.4%
6 不動産業	10,818.33	28	4.7%
7 金融・保険業	10,143.96	16	4.4%
8 教育、学習支援業	8,063.79	23	3.5%
9 飲食店、宿泊業	6,863.89	36	3.0%
10 医療、福祉	6,418.77	29	2.8%
11 その他	3,687.46	11	1.6%

種別	賃貸面積(㎡)	テナント数	割合
1 東証第1部上場企業及びその子会社	64,275.51	107	29.5%
2 その他	153,629.54	452	70.5%

注  
 1. オフィス及び商業施設物件における事務所・店舗区画（オフィス、商業施設の付帯住戸を除きます）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。

# 主な新規解約予告

物件名称	第14期末稼働率	解約予告の状況		リーシング状況	想定稼働率 <sup>(1)</sup>
西新宿三晃ビル	100.0%	1区画 (83坪)	解約予定	新規テナント契約締結済み	100% (2019年8月末)
ダイヤビル名駅	100.0%	1区画 (20坪)	解約予定	新規テナント契約締結済み	100% (2019年8月末)
三宮ファーストビル	100.0%	2区画 (43坪)	解約予定	2区画(43坪) 新規テナント契約締結予定	100% (2019年9月末)
藤和神田錦町ビル	100.0%	1フロア (60坪)	解約予定	新規テナント契約締結予定	100% (2019年9月末)
イトーピア岩本町ANNEX	100.0%	1フロア (102坪)	解約予定	新規テナント契約締結済み	100% (2019年10月末)
ANTEX24ビル	100.0%	1フロア (91坪)	解約予定	新規テナント契約締結済み	100% (2019年11月末)
TK五反田ビル	93.1%	1フロア (76坪)	空室	新規テナント契約締結予定	100% (2019年11月末)
東池袋センタービル	100.0%	1フロア (154坪)	解約予定	新規テナント契約締結予定	100% (2019年12月末)
NORE名駅	100.0%	1区画 (15坪)	解約予定	リーシング活動中	98.8% (2020年1月末)
大宮センタービル	98.3%	1区画 (73坪) 2区画 (204坪)	空室 解約予定	1区画(73坪) 新規テナント契約締結済み 1区画 (102坪) 新規テナント契約締結予定	97.6% (2020年2月末)
FORECAST新宿SOUTH	100.0%	1区画 (118坪)	解約予定	リーシング活動中	97.2% (2019年11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% (2019年7月末)
丸の内三丁目ビル	100.0%	3区画 (119坪)	解約予定	リーシング活動中	91.5% (2019年12月末)
FORECAST茅場町	100.0%	1フロア (161坪)	解約予定	リーシング活動中	86.2% (2019年9月末)
アルテビル肥後橋	100.0%	1フロア・1区画 (169坪)	解約予定	リーシング活動中	83.9% (2020年1月末)
神田オーシャンビル	100.0%	3フロア (77坪)	解約予定	リーシング活動中	82.9% (2019年11月末)
エスプリ亀戸	60.7%	4フロア (239坪)	空室	1フロア(60坪) 新規テナント契約締結予定 1フロア(60坪) 新規テナント契約締結済み	80.3% (2019年10月末)
BECOME SAKAE	84.9%	1フロア・1区画 (211坪) 1フロア (161坪)	空室 定借満了	1区画(52坪) 新規テナント契約締結予定	77.1% (2019年9月末)
NORE伏見	100.0%	5フロア (542坪)	定借満了	リーシング活動中	53.6% (2019年12月末)

注

1. 想定稼働率は、2019年7月末時点で入居申込みを受領しているテナントが全て入居し、解約予告を受領しているテナントが全て退去した場合の稼働率を記載しています。

# 独自のリーシングサービス

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

	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><b>セレクトオフィス</b></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"> <li>・使いやすいオフィスにし、職場環境の改善を図りたい</li> <li>・初期費用を抑え、投資資金を確保したい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>自由なレイアウト</b> 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</li> <li>・<b>VR内覧</b> 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</li> <li>・<b>省コスト</b> 造作費用を本投資法人が負担</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>物件収益力の向上</b> 相場賃料以上の賃料と長期契約を目指す</li> <li>・<b>リーシング活動の促進</b> 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</li> <li>・<b>テナント満足度向上</b> 自由なレイアウト選択により、満足度向上</li> </ul>	<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、<b>1坪当たり月額5,000円</b>高い賃料で成約</p>
<p><b>移得-ittoku-</b></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"> <li>・敷金等の初期費用を抑えたい</li> <li>・オフィス移転時の連帯保証人の調整を避けたい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>敷金1ヶ月分</b> 賃料10~12ヵ月分必要な敷金を、1ヵ月分に減額</li> <li>・<b>保証委託料不要</b> 保証委託料を本投資法人が負担</li> <li>・<b>原状回復費不要</b> 原状回復費用を本投資法人が負担</li> <li>・<b>連帯保証人不要</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>物件収益力の向上</b> 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</li> <li>・<b>リーシング対象の拡大</b> 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</li> </ul>	<p>《FORECAST四谷》</p> <p>移得-ittoku-を活用し、<b>1坪当たり月額5,000円</b>高い賃料で成約</p>
<p><b>敷得-shikittoku-</b></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"> <li>・敷金を有効活用したい</li> <li>・オフィス移転時の連帯保証人の調整を避けたい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>敷金の半額を返還</b> 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</li> <li>・<b>保証委託料不要</b> 保証委託料を本投資法人が負担</li> <li>・<b>連帯保証人不要</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>物件収益力の向上</b> 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</li> <li>・<b>リーシング対象の拡大</b> 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</li> </ul>	<p>《大宮センタービル》</p> <p>敷得-shikittoku-を活用し、<b>1坪当たり月額1,000円</b>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

## 《環境認証の取得》

### ＜GRESBリアルエステイト評価＞



G R E S B  
☆☆☆☆☆☆ 2018

本投資法人は2018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2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＞



極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル



タワーコート北品川

### ＜CASBEE不動産評価認証＞

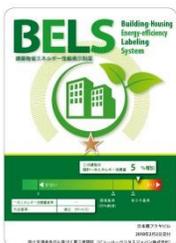


評価ランク Sランク (素晴らしい)



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年間にわたり年平均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。

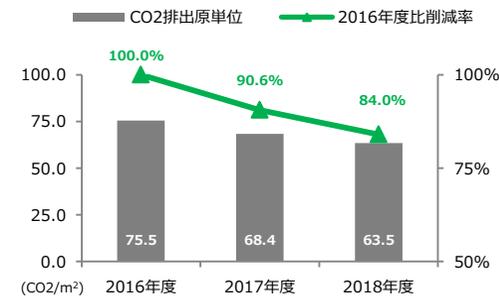
## 《環境データの測定》

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】



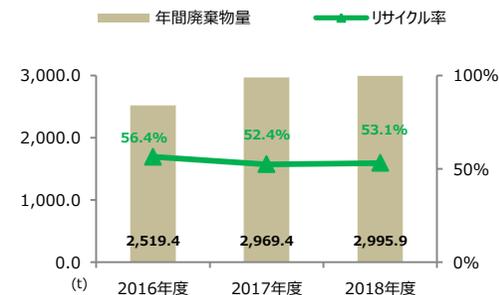
### 【CO2排出原単位の推移】



### 【水消費原単位の推移】



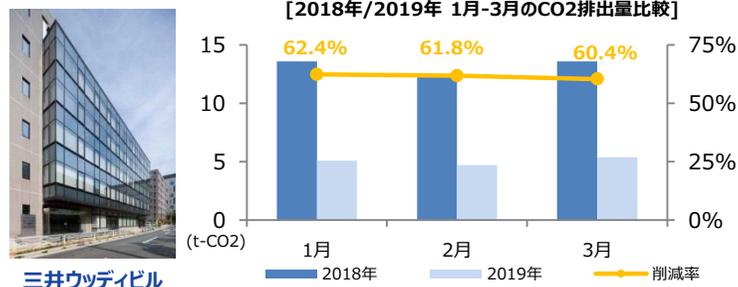
### 【廃棄物量とリサイクル率の推移】



# サステナビリティに関する取組

## 《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。

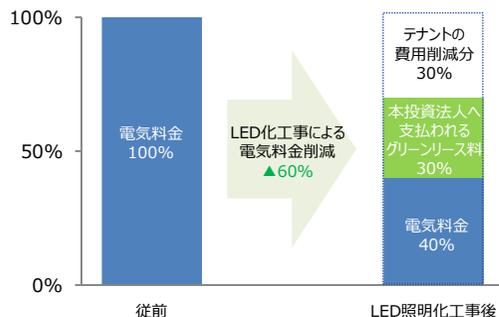


- 本物件の設備更新に対して、2018年8月に「二酸化炭素排出抑制対策事業費等補助金」の事業採択が決定し、事業完了検査後、約2,743万円の補助金を受領。
- 空調設備の更新、照明LED化工事を実施した結果、2019年1月-3月のCO2平均排出量について前年比61.5%削減を達成。

## 《グリーンリースを活用した省エネへの取組》

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

グリーンリース契約の仕組み(例)



[グリーンリース契約 取組物件]

- ・ラ・ペリテ 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
- ・三井ウッディビル
- ・藤和東五反田ビル
- ・イトーピア清洲橋通ビル

## 《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。

### ＜リフレッシュルーム設置＞

- 建築基準法の改正による容積率緩和を利用し、1階エントランス横にある余剰スペースをリフレッシュルームに変更
- 喫煙者、非喫煙者双方に嬉しい設計により、効果的にテナント満足度の向上を図る



イトーピア清洲橋通ビル



### ＜非常用水・食料等の備蓄＞

- レジリエンス向上を図るべく、物件内のエレベーターや倉庫に非常用水及び食料等を備蓄しています。



＜エレベーター内非常用備蓄品＞



＜倉庫内非常用備蓄品＞

[非常用備蓄品 設置物件]

- ・タワーコート北品川
- ・大宮センタービル
- ・東池袋センタービル 等

## 《女性にも働きやすい職場環境》

	役員員数 <sup>(1)</sup>			合計	出産・育児休暇取得者 <sup>(2)</sup>	時短勤務利用者 <sup>(2)</sup>
	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

## 《ガバナンス・利害一致手法》

投資主価値の最大化を図る投資主との利害一致手法とガバナンス体制

### 投資主との利害一致手法

#### 1口当たり分配金に連動した運用報酬体系

##### <運用報酬1及び運用報酬2>

算定方法

運用報酬1

直前の決算期の総資産額  
×年率0.35% (上限料率)

運用報酬2

NOI×DPU変動率<sup>(1)</sup>  
×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イムポート出資

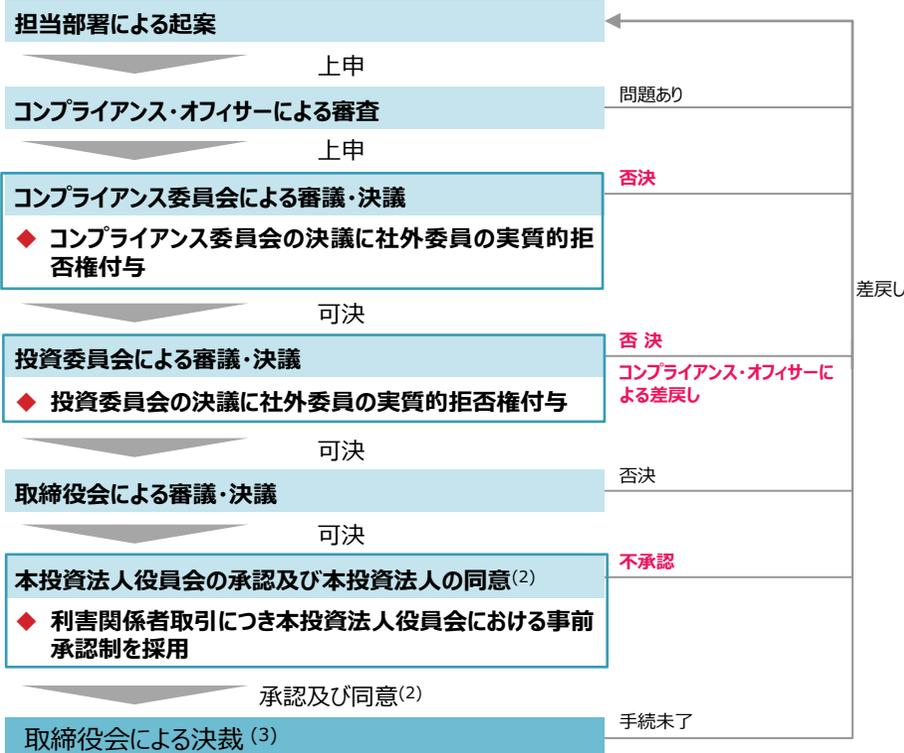
メインスポンサーの双日

本投資法人の投資口15,500口を保有

### ガバナンス体制

#### 第三者による監視機能を確保した意思決定プロセス

##### <利害関係者との間での運用資産に関する取引に係る意思決定フロー>



注  
 1.  $DPU\text{変動率} = (\text{当該営業期間に係る調整後1口当たり分配金額} - \text{前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額}) \div \text{前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額} + 1$   
 2. 投信法第201条の2第1項に定める取引以外の取引及び、投信法施行規則第245条の2に定める取引については、投資法人役員会の承認は必要ですが、本投資法人の同意は不要です。  
 3. 取締役会は、各手続きが適切に完了していることを確認の上決裁を行います。



# 鑑定価格比較表

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第14期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第14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 <sup>(1)</sup>		
					第13期末 (百万円)	第14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>オフィス</b>														
A-1	FORECAST西新宿	2,260	2,141	948	3,010	3,090	80	3.9%	3.5%	4.1%	5.5%	○		
A-2	日本橋プラザビル	2,130	2,018	461	2,400	2,480	80	4.4%	4.2%	4.6%	5.3%		○	
A-3	FORECAST四谷	1,430	1,373	566	1,860	1,940	80	3.9%	3.7%	4.1%	5.5%	○		
A-4	FORECAST新宿AVENUE	6,500	6,238	1,821	7,890	8,060	170	3.5%	3.3%	3.7%	4.5%	○		
A-5	FORECAST市ヶ谷	4,800	4,532	1,477	5,840	6,010	170	3.6%	3.4%	3.8%	4.7%	○		
A-6	FORECAST三田	1,800	1,736	623	2,300	2,360	60	3.8%	3.6%	4.0%	5.2%	○		
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,990	14,823	2,976	17,200	17,800	600	3.5%	3.2%	3.7%	4.6%	○		
A-8	FORECAST桜橋	5,760	6,029	540	6,430	6,570	140	4.1%	3.9%	4.3%	5.0%	○		
A-9	グリーンオーク茅場町	2,860	2,997	432	3,350	3,430	80	3.9%	3.7%	4.1%	5.0%	○		
A-10	グリーンオーク九段	2,780	2,901	598	3,300	3,500	200	3.7%	3.5%	3.9%	4.9%	○		
A-11	グリーンオーク高輪台	2,260	2,200	469	2,610	2,670	60	4.1%	3.9%	4.3%	5.0%	○		
A-13	東池袋センタービル	2,520	2,689	280	2,970	2,970	0	4.6%	4.4%	4.8%	5.9%			
A-14	セントラル代官山	3,510	3,670	139	3,770	3,810	40	3.6%	3.4%	3.8%	4.1%		○	
A-16	広尾リープレックス・ビズ	2,827	2,865	494	3,290	3,360	70	3.9%	3.7%	4.1%	4.8%	○		
A-17	芝公園三丁目ビル	7,396	7,407	2,282	9,680	9,690	10	3.7%	3.5%	3.9%	5.1%			○
A-19	九段北325ビル	1,850	1,940	209	2,100	2,150	50	3.7%	3.5%	3.9%	4.5%	○		
A-20	FORECAST内神田	1,240	1,287	52	1,310	1,340	30	3.9%	3.7%	4.1%	4.6%	○		
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	2,810	2,895	304	3,100	3,200	100	4.1%	3.9%	4.3%	4.9%			○
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	2,640	2,768	121	2,830	2,890	60	4.1%	3.9%	4.3%	4.7%			○
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	2,100	2,242	277	2,430	2,520	90	4.1%	3.9%	4.3%	5.2%		○	
A-24	ピジョンビル	2,837	2,942	37	2,970	2,980	10	4.1%	3.9%	4.3%	4.7%	○		
A-25	FORECAST人形町	2,070	2,135	▲ 25	2,080	2,110	30	4.2%	4.0%	4.4%	4.6%	○		
A-26	FORECAST人形町PLACE	1,650	1,651	368	1,900	2,020	120	4.0%	3.8%	4.2%	5.2%	○		

注

1. キャップレートに変動があった場合はCRに、キャップレートに変動がない目次主要因が収入項目の場合は収入に、キャップレートに変動がない目次主要因が費用項目の場合は費用にチェックをいれております。

# 鑑定価格比較表

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第14期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第14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 <sup>(1)</sup>		
					第13期末 (百万円)	第14期末 (b) (百万円)	差異 (百万円)	還元利回り	割引率	最終還元 利回り		CR	収入	費用
A-27	FORECAST新常盤橋	2,030	2,117	32	2,150	2,150	0	4.2%	3.9%	4.3%	4.6%			
A-28	西新宿三晃ビル	2,207	2,238	271	2,370	2,510	140	4.1%	3.9%	4.3%	5.0%	○		
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,249	1,297	202	1,450	1,500	50	3.7%	3.5%	3.9%	4.6%		○	
A-30	FORECAST品川	2,300	2,390	▲ 20	2,350	2,370	20	4.0%	3.8%	4.2%	4.4%	○		
A-31	西五反田8丁目ビル	2,210	2,284	375	2,490	2,660	170	4.0%	3.8%	4.2%	5.1%	○		
A-32	藤和東五反田ビル	2,033	2,071	328	2,240	2,400	160	4.0%	3.8%	4.2%	5.2%	○		
A-33	FORECAST高田馬場	5,550	5,895	94	5,640	5,990	350	4.3%	4.1%	4.5%	4.8%	○		
A-34	目白NTビル	3,094	3,090	559	3,600	3,650	50	4.4%	4.2%	4.6%	5.6%	○		
A-35	東信東池袋ビル	979	991	118	1,110	1,110	0	4.6%	4.4%	4.8%	5.8%			
A-36	三井ウッデビル	2,475	2,687	2	2,690	2,690	0	4.6%	4.3%	4.7%	5.5%			
A-37	板橋本町ビル	3,146	3,105	454	3,450	3,560	110	4.6%	4.3%	4.8%	5.7%	○		
A-38	ANTEX24ビル	1,691	1,777	52	1,740	1,830	90	4.4%	4.1%	4.5%	4.9%	○		
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	1,550	1,651	268	1,900	1,920	20	4.5%	4.2%	4.7%	5.9%	○		
A-40	イーストサイドビル	1,372	1,383	206	1,560	1,590	30	4.5%	4.3%	4.7%	5.6%	○		
A-41	I・S南森町ビル	2,258	2,315	394	2,630	2,710	80	4.4%	4.2%	4.6%	5.6%	○		
A-42	サンワールドビル	1,200	1,284	15	1,280	1,300	20	4.6%	4.4%	4.8%	5.4%	○		
A-43	丸の内三丁目ビル	1,626	1,672	337	1,980	2,010	30	4.5%	4.3%	4.7%	6.1%	○		
A-44	MK麹町ビル	1,781	1,810	369	2,090	2,180	90	3.5%	3.3%	3.7%	4.5%	○		
A-45	虎ノ門桜ビル	4,120	4,282	327	4,460	4,610	150	3.4%	3.1%	3.5%	3.9%	○		
A-46	ラ・ペリテ AKASAKA	2,000	2,145	234	2,250	2,380	130	3.6%	3.4%	3.8%	4.5%	○		
A-47	神田オーシャンビル	1,440	1,463	226	1,650	1,690	40	3.9%	3.7%	4.1%	4.9%	○		
A-48	Shinto GINZA EAST	1,352	1,354	115	1,460	1,470	10	3.8%	3.6%	4.0%	4.3%	○		
A-49	FORECAST茅場町	3,000	3,117	52	3,090	3,170	80	4.2%	3.9%	4.3%	4.6%	○		
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,775	4,817	152	4,920	4,970	50	3.9%	3.7%	4.1%	4.3%	○		
A-51	FORECAST五反田WEST	6,520	7,420	419	7,190	7,840	650	4.0%	3.8%	4.2%	5.1%		○	

注

1. キャップレートに変動があった場合はCRに、キャップレートに変動がない且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且つ主要因が費用項目の場合は費用にチェックをいれております。

# 鑑定価格比較表

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第14期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第14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 <sup>(1)</sup>		
					第13期末 (百万円)	第14期末 (b) (百万円)	差異 (百万円)	還元利回り	割引率	最終還元 利回り		CR	収入	費用
A-52	大宮センタービル	15,585	15,444	4,355	19,000	19,800	800	4.2%	4.0%	4.4%	5.5%	○		
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	2,850	3,004	375	3,330	3,380	50	4.4%	4.2%	4.6%	5.5%	○		
A-54	NORE伏見	2,840	2,735	594	3,230	3,330	100	4.3%	4.1%	4.5%	5.2%	○		
A-55	NORE名駅	2,520	2,441	578	2,930	3,020	90	4.4%	4.2%	4.6%	5.4%	○		
A-56	ホームートホライゾンビル	6,705	6,662	817	7,130	7,480	350	3.6%	3.4%	3.8%	4.2%	○		
A-57	三宮ファーストビル	1,390	1,476	123	1,600	1,600	0	5.0%	4.8%	5.2%	6.4%			
A-58	藤和神田錦町ビル	960	971	48	1,000	1,020	20	4.4%	3.5%	4.4%	4.9%	○		
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	1,152	1,168	61	1,230	1,230	0	4.3%	4.0%	4.4%	4.8%			
A-60	広尾ONビル	2,392	2,419	210	2,620	2,630	10	4.0%	3.8%	4.2%	4.6%	○		
A-61	TK五反田ビル	4,130	4,344	▲ 44	4,300	4,300	0	4.0%	3.6%	4.0%	4.3%			
A-62	五反田さくらビル	1,460	1,480	209	1,590	1,690	100	4.2%	3.7%	4.3%	5.1%	○		
A-63	エスプリ亀戸	1,265	1,282	7	1,290	1,290	0	4.6%	4.3%	4.7%	5.0%			
A-64	アルテビル肥後橋	1,453	1,470	189	1,570	1,660	90	4.4%	4.2%	4.6%	6.0%	○		
A-65	ダイヤビル名駅	1,167	1,188	91	1,240	1,280	40	4.5%	4.3%	4.7%	5.6%	○		
A-66	天翔御茶ノ水ビル	1,800	1,873	▲ 23	1,820	1,850	30	3.6%	3.4%	3.8%	3.8%	○		
A-67	亀戸アイマークビル	2,580	2,692	87	2,650	2,780	130	4.3%	4.1%	4.5%	4.8%	○		
	オフィス小計	192,236	196,814	28,735	218,890	225,550	6,660				4.9%			
<b>住宅</b>														
B-01	タワーコート北品川	11,880	10,842	3,657	14,200	14,500	300	4.1%	3.9%	4.3%	5.2%	○		
B-02	スカイヒルズN11	1,570	1,526	273	1,770	1,800	30	5.2%	5.0%	5.4%	6.6%	○		
B-04	マイアトリア栄	1,110	1,036	223	1,230	1,260	30	4.7%	4.5%	4.9%	5.6%	○		
B-05	マックヴィラージュ平安	785	741	165	889	907	18	4.8%	4.6%	5.0%	5.9%	○		
B-06	シーム・ドエル筒井	695	681	90	771	772	1	4.7%	4.5%	4.9%	5.6%	○		
B-07	シエル薬院	640	625	118	740	744	4	4.5%	4.3%	4.7%	5.6%		○	
B-08	神田リープレックス・リズ	1,813	1,750	269	1,990	2,020	30	4.0%	3.7%	4.2%	4.6%	○		

注

1. キャップレートに変動があった場合はCRに、キャップレートに変動がない目次主要因が収入項目の場合は収入に、キャップレートに変動がない目次主要因が費用項目の場合は費用にチェックをいれております。

# 鑑定価格比較表

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第14期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第14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 <sup>(1)</sup>		
					第13期末 (百万円)	第14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	スプラディッド難波	3,502	3,358	521	3,790	3,880	90	4.5%	4.3%	4.7%	5.1%	○		
B-10	レジデンス広尾	2,590	2,622	67	2,630	2,690	60	3.8%	3.6%	4.0%	4.1%	○		
B-11	レジデンス日本橋箱崎	1,300	1,436	113	1,530	1,550	20	4.3%	3.8%	4.2%	5.3%	○		
B-12	Primegate飯田橋	5,200	5,243	56	5,290	5,300	10	3.9%	3.6%	4.0%	4.1%		○	
B-13	レジデンス江戸川橋	1,230	1,245	14	1,260	1,260	0	4.1%	3.9%	4.3%	4.4%			
B-14	メルヴィ洗足	740	751	▲ 4	743	747	4	4.0%	3.8%	4.2%	4.3%	○		
B-15	フィールドアベニュー	3,110	3,138	▲ 18	3,110	3,120	10	4.0%	3.7%	4.1%	4.1%	○		
B-16	ドミール北赤羽	785	798	▲ 11	785	787	2	4.3%	4.1%	4.5%	4.5%			○
B-17	ドミー北赤羽	986	1,000	▲ 3	997	997	0	4.4%	4.2%	4.6%	4.6%			
B-18	スプラディッド新大阪Ⅲ	2,428	2,437	82	2,480	2,520	40	4.5%	4.3%	4.7%	4.9%	○		
B-19	ゼフェロス南堀江	1,608	1,632	77	1,670	1,710	40	4.3%	4.1%	4.5%	4.8%	○		
B-20	シャルマンフジ大阪城南	905	917	▲ 11	906	906	0	4.4%	4.2%	4.6%	4.6%			
B-21	ピアチェレ文の里	571	579	▲ 2	577	577	0	4.7%	4.5%	4.9%	5.0%			
B-22	ヴァルトパーク南大井	715	754	▲ 19	735	735	0	3.9%	3.7%	4.1%	4.2%			
B-23	ラピュタ丸条	1,480	1,583	▲ 82	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	1,261	▲ 51	1,210	1,210	0	4.6%	4.4%	4.8%	5.3%			
	住宅小計	46,824	45,967	5,525	50,804	51,493	689				4.9%			
<b>商業施設</b>														
C-01	小滝橋パシフィカビル	3,350	3,416	93	3,510	3,510	0	3.8%	3.6%	4.0%	4.1%			
C-02	光明池アクト	2,063	2,058	141	2,190	2,200	10	5.0%	4.8%	5.2%	6.1%	○		
C-03	BECOME SAKAE	4,770	4,786	53	4,840	4,840	0	4.1%	3.9%	4.3%	4.3%			
	商業施設小計	10,183	10,261	288	10,540	10,550	10				4.6%			
	全体合計	249,243	253,043	34,549	280,234	287,593	7,359				4.9%			

注

1. キャップレートに変動があった場合はCRに、キャップレートに変動がない且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且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。

# 貸借対照表

単位 (千円)	第13期 (2018年12月期)	第14期 (2019年6月期)
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	59,444,603	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	180,791,041	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
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

単位 (千円)	第13期 (2018年12月期)	第14期 (2019年6月期)
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
繰延税金負債	-	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	130,378,046	130,863,702
負債純資産合計	269,146,988	270,269,012

# 損益計算書

単位 (千円)	第13期 (2018年12月期)	第14期 (2019年6月期)
営業収益		
賃貸事業収入	7,678,447	7,798,437
その他賃貸事業収入	780,485	689,629
不動産等売却益	-	494,334
受取配当金	-	390
営業収益合計	8,458,932	8,982,791
営業費用		
賃貸事業費用	3,039,219	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	-	64,782
特別利益合計	-	64,782
特別損失		
固定資産圧縮損	-	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

# 営業成績及び財産状況の推移

		第10期 (2017年6月期)	第11期 (2017年12月期)	第12期 (2018年6月期)	第13期 (2018年12月期)	第14期 (2019年6月期)
営業収益	(百万円)	6,947	7,553	7,225	8,458	8,982
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(6,906)	(7,142)	(7,177)	(8,458)	(8,488)
営業費用	(百万円)	3,250	3,438	3,389	3,818	4,027
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(2,530)	(2,679)	(2,664)	(3,039)	(3,168)
営業利益	(百万円)	3,696	4,115	3,835	4,640	4,955
経常利益	(百万円)	3,218	3,608	3,329	3,840	4,326
当期純利益	(百万円)	3,218	3,607	3,329	3,839	4,326
総資産額 (a)	(百万円)	226,434	230,417	230,689	269,146	270,269
純資産額 (b)	(百万円)	112,540	112,924	112,639	130,378	130,863
有利子負債額 (c)	(百万円)	103,570	106,170	106,170	126,170	126,870
期末総資産有利子負債比率 (c)/(a)	(%)	45.7	46.1	46.0	46.9	46.9
総資産経常利益率 <sup>(3)</sup>	(%)	1.4	1.6	1.4	1.5	1.6
自己資本当期純利益率 <sup>(3)</sup>	(%)	2.9	3.2	3.0	3.2	3.3
期末自己資本比率 (b)/(a)	(%)	49.7	49.0	48.8	48.4	48.4
出資総額	(百万円)	109,285	109,285	109,285	126,515	126,515
発行済投資口の総口数 (d)	(口)	391,760	391,760	391,760	449,930	449,930
1口当たり純資産額 (b)/(d)	(円)	287,268	288,248	287,522	289,774	290,853
分配金総額 (e)	(百万円)	3,219	3,608	3,329	3,840	4,326
1口当たり分配金 (e)/(d)	(円)	8,217	9,211	8,500	8,536	9,617
FFO <sup>(3)</sup>	(百万円)	3,953	3,984	4,109	4,757	4,782
AFFO <sup>(3)</sup>	(百万円)	3,556	2,897	3,216	3,336	4,263
1口当たりFFO <sup>(3)</sup>	(円)	10,091	10,170	10,489	10,573	10,628
1口当たりNAV <sup>(3)</sup>	(円)	321,274	324,820	334,542	342,122	358,025
当期減価償却費	(百万円)	734	751	776	907	947
当期資本的支出額	(百万円)	396	1,086	893	1,420	519
期末投資物件数	(件)	65	66	66	87	90
期末総賃貸可能面積	(㎡)	255,398.17	255,783.88	255,531.31	306,621.28	310,783.33
期末テナント数 <sup>(4)</sup>	(件)	978	1,242	1,239	1,878	2,023
賃貸NOI <sup>(3)</sup>	(百万円)	5,111	5,215	5,292	6,335	6,267
当期運用日数	(日)	181	184	181	184	181

注

- 本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月30日まで及び7月1日から12月31日までの各6か月間です。
- 営業収益等には消費税等は含まれていません。
- 記載した指標は以下の方法により算定しています。
  - 総資産経常利益率  

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

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

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

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

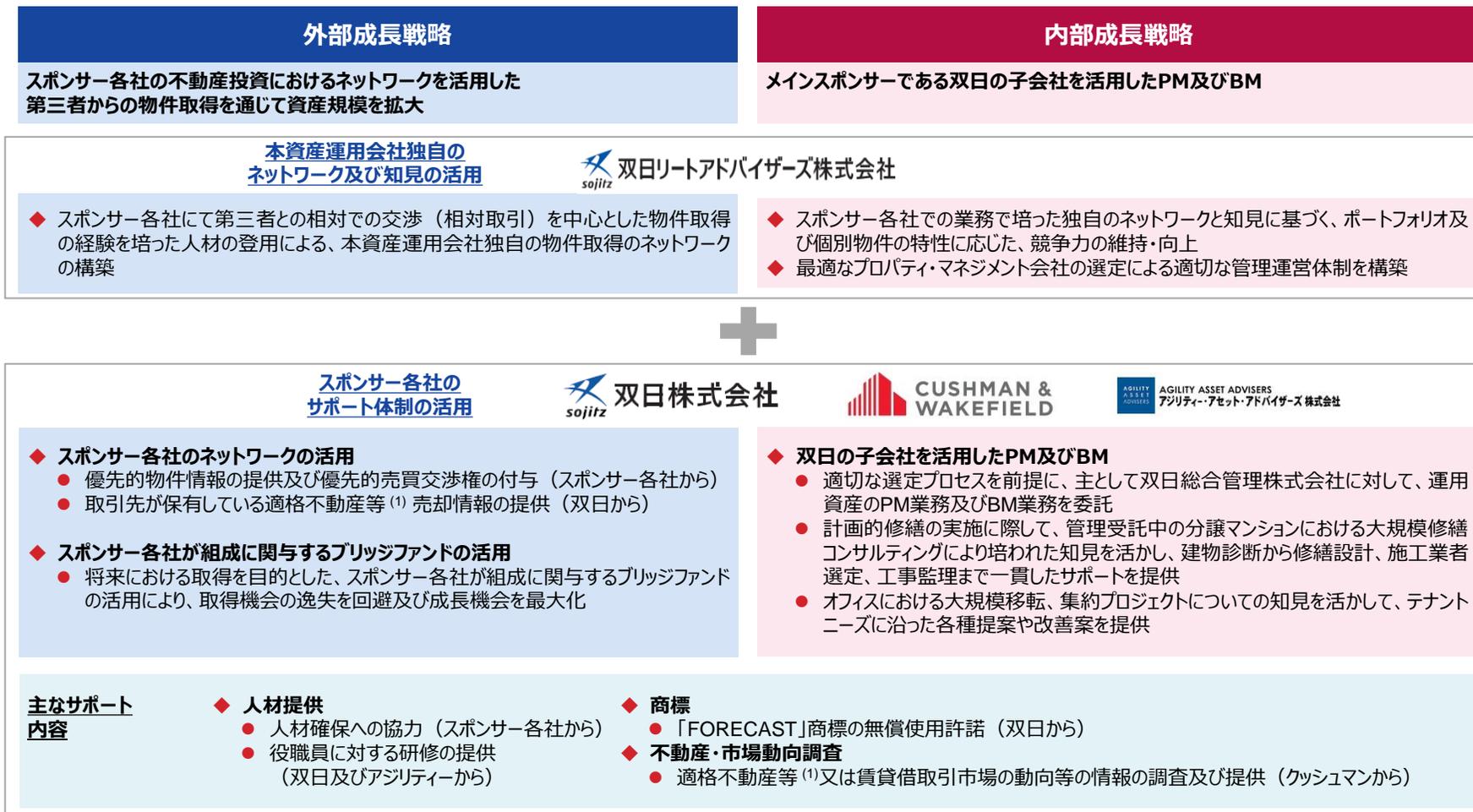
$$\frac{\text{（当期純利益} + \text{減価償却費} + \text{固定資産除却損} + \text{繰延資産償却費} - \text{不動産等売却損益）}}{\text{発行済投資口の総口数}}$$
  - 1口当たりNAV  

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

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

# スポンサーサポート

スポンサーサポートを活用しつつ、外部からの物件取得により成長を目指す

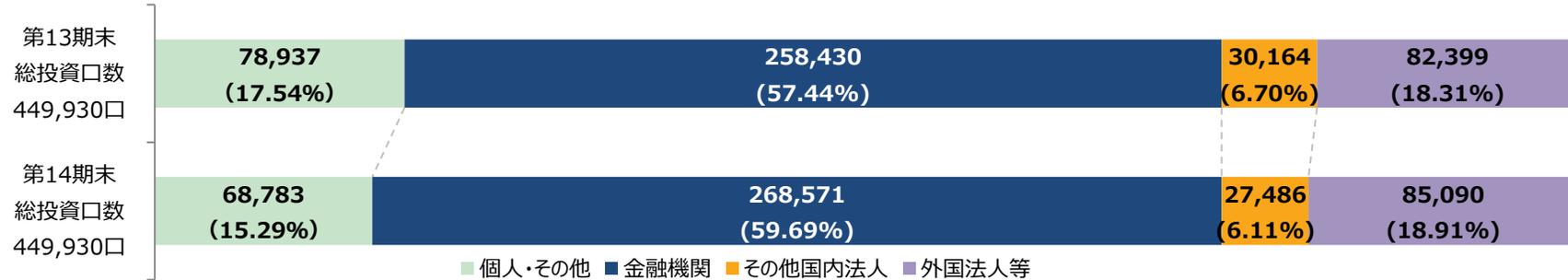


注

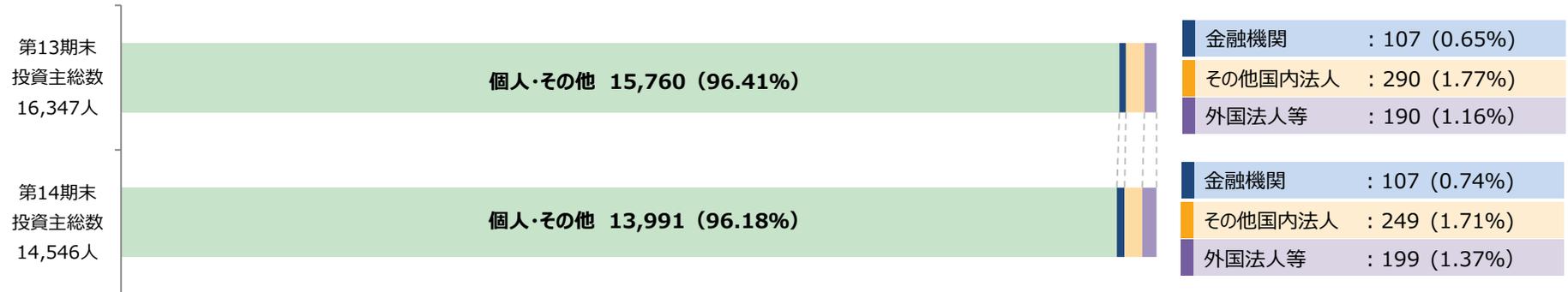
1. 「適格不動産等」とは、本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致する不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券又は不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等（開発段階の不動産を含みます）をいいます。

# 投資主の状況

## ■ 所有者属性別の投資口の割合



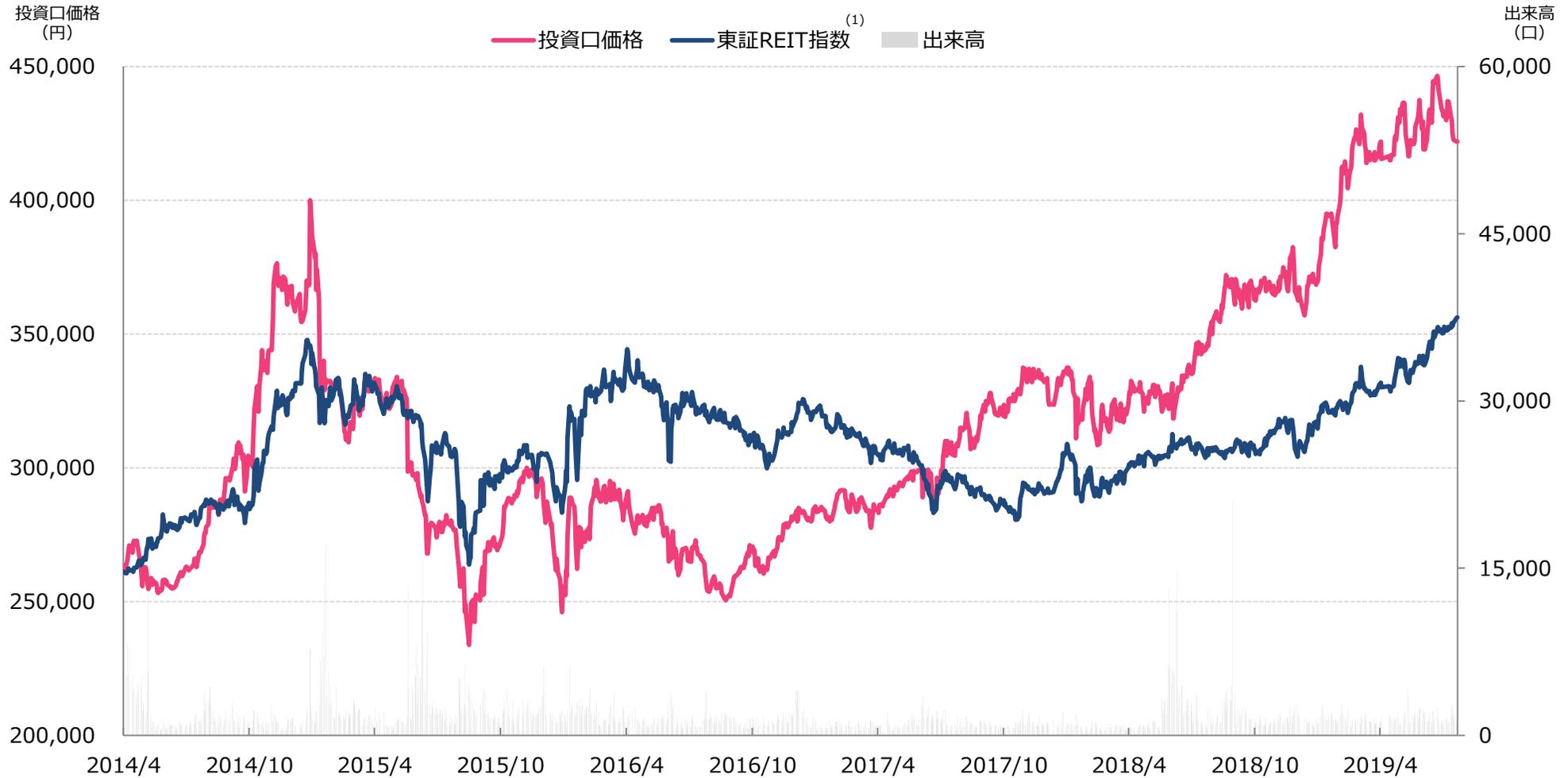
## ■ 所有者属性別の投資主数の割合



## ■ 大口投資主の状況（上位10投資主）

	名称	投資口数	割合		名称	投資口数	割合
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	99,942	22.21%	6	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	8,114	1.80%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	89,397	19.87%	7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	7,443	1.65%
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	18,753	4.17%	8	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	5,306	1.18%
4	双日株式会社	15,500	3.44%	9	JPモルガン証券株式会社	5,040	1.12%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	11,167	2.48%	10	JP MORGAN CHASE BANK 385771	4,711	1.05%
<b>合計</b>						<b>265,373</b>	<b>58.98%</b>

# 投資口価格の推移(上場～2019年8月14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/>