

2017年12月期 決算短信（REIT）

2018年2月16日

不動産投資信託証券発行者名	日本リート投資法人	上場取引所	東
コード番号	3296	URL	http://www.nippon-reit.com/
代表者	(役職名) 執行役員	(氏名)	杉田 俊夫
資産運用会社名	双日リートアドバイザーズ株式会社		
代表者	(役職名) 代表取締役社長	(氏名)	杉田 俊夫
問合せ先責任者	(役職名) 財務企画本部業務企画部長	(氏名)	石井 崇弘
	(TEL) (03)5501-0080(代表)		

有価証券報告書提出予定日 2018年3月28日 分配金支払開始予定日 2018年3月20日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2017年12月期の運用、資産の状況 (2017年7月1日～2017年12月31日)

(1) 運用状況

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2017年12月期	7,553	8.7	4,115	11.3	3,608	12.1	3,607	12.1
2017年 6月期	6,947	1.6	3,696	4.8	3,218	5.3	3,218	5.4

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2017年12月期	9,209	3.2	1.6	47.8
2017年 6月期	8,215	2.9	1.4	46.3

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2017年12月期	9,211	3,608	0	0	100.0	3.2
2017年 6月期	8,217	3,219	0	0	100.0	2.9

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2017年12月期	230,417	112,924	49.0	288,248
2017年 6月期	226,434	112,540	49.7	287,268

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2017年12月期	4,076	△2,133	△626	18,058
2017年 6月期	3,873	△558	△3,048	16,740

2. 2018年6月期の運用状況の予想（2018年1月1日～2018年6月30日）及び2018年12月期の運用状況の予想（2018年7月1日～2018年12月31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
2018年 6月期	7,219	△4.4	3,801	△7.6	3,286	△8.9	3,285	△8.9	8,387	-
2018年12月期	7,183	△0.5	3,780	△0.6	3,217	△2.1	3,216	△2.1	8,211	-

（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）
 （2018年6月期）8,387円 （2018年12月期）8,211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

2017年12月期	391,760 口	2017年 6月期	391,760 口
2017年12月期	0 口	2017年 6月期	0 口

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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「2018年6月期（2018年1月1日～2018年6月30日）及び2018年12月期（2018年7月1日～2018年12月31日）の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

以上

1. 投資法人の関係法人

投資法人の仕組み

日本リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び本投資法人の関係法人の名称並びに運営上の役割及び関係業務の概要（その他の本投資法人の主な関係者を含みます。）は、最新の有価証券報告書（2017年9月26日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略しています。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最新の有価証券報告書（2017年9月26日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略しています。

(2) 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（以下「投信法」といいます。）に基づき、ポラリス・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を実施しており、当期末（2017年12月31日）現在での発行済投資口の総口数は391,760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（2017年12月期）の我が国の経済は、2017年第3四半期（7月～9月）の実質GDP成長率（2次速報値）が実質0.6%（年率2.5%）となり、7期連続のプラス成長となり景気は緩やかな回復基調が続いています。個人消費や輸出は持ち直し、設備投資や生産も緩やかに増加しています。また、消費者物価はこのところ横ばいですが、企業収益、企業の業況判断、雇用情勢は改善しています。先行きについては、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に回復していくことが期待されます。ただし、海外経済の不確実性の高まりや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2017年12月末現在の空室率は3.12%であり、前年同月比0.49%低下しています。また、同地区の2017年12月末現在の坪当たりの平均賃料は19,173円と前年同月比3.41%の上昇となり、小幅な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・賃料水準ともおおむ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が流入する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2017年11月の小売業販売額が前年同月比2.1%の増加と燃料小売業や機械器具小売業、織物・衣服・身の回り品小売業、自動車小売業、医薬品・化粧品を中心に増加傾向がみられます。百貨店・スーパー（既存店）販売額は前年同月比1.4%の増加となりました。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、金融機関の積極的な融資姿勢を背景に加え、優良な売り物件の減少がより顕著になるなかで、高値・低利回りの取引が続いています。意欲的に物件を取得する海外投資家や事業会社等が存在する一方で、不動産投資信託市場においては投資口価格がやや軟調に推移し、上場投資法人においては外部成長の機会が減少しています。

(ロ) 運用実績

a. 外部成長

本投資法人は前期末(2017年6月30日)時点で、合計65物件の運用資産(取得価格合計204,852百万円)及び匿名組合出資持分(出資額合計870百万円、出資先運用資産数合計15物件)を保有していました。

当期(2017年12月期)においては、法人税法(昭和40年法律第34号。その後の改正を含みます。)第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用した交換により、以下の運用資産2物件の譲渡と3物件の取得を実施しました。

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
譲渡	A-12	グリーンオーク御徒町	3,650	2017年9月28日
譲渡	A-15	JSプログレビル	6,350	
取得	A-56	ホームマットホライゾンビル	6,705	
取得	A-57	三宮ファーストビル	1,390	
取得	B-9	スプラディッド難波	3,502	

(注)「譲渡価格又は取得価格」は、信託受益権交換契約書に記載された各譲渡又は取得資産たる不動産信託受益権の価格を記載しています。なお、かかる不動産信託受益権の価格には、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6物件(注1)について優先交渉権を取得しました。加えて、スポンサーである双日株式会社より2物件(優先交渉価格合計8,310百万円)について優先交渉権を取得しています。

銘柄名	出資先運用資産数	出資額(百万円) (注2)	取得日
合同会社ニコラスキャピタル11匿名組合出資持分	6(注1)	500	2017年10月30日

(注1) 当該匿名組合の営業者の出資先運用資産は当初7物件であり、本投資法人は、上記取得日にその全てについて優先交渉権を取得しましたが、当該匿名組合の営業者は2017年12月22日付で当該7物件のうち1物件を第三者に譲渡したため、本投資法人は、本書の日付現在6物件の優先交渉権を有しています。

(注2)「出資額」には、取得に要した諸費用を含んでいません。

その結果、当期末現在のポートフォリオは、オフィス55物件(取得価格合計179,107百万円)、住宅9物件(取得価格合計23,275百万円)、商業施設2物件(取得価格合計5,413百万円)の合計66物件(取得価格合計207,795百万円。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550百万円、出資先運用資産数合計11物件)となっており、本投資法人が直接保有する合計66物件の総賃貸面積は255,279.80㎡、稼働率は99.8%となっています。

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99.8%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

2017年8月21日付で返済期限の到来した借入金10,200百万円のリファイナンスにあたり、同日付で10,200百万円の借入れを行いました。また、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、2017年9月28日付で2,600百万円の借入れを行いました。

その結果、2017年12月31日現在の借入金残高は106,170百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は46.1%となりました。

(ロ) 格付

2017年12月31日現在の本投資法人の格付け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	安定的

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7,553百万円、営業利益4,115百万円、経常利益3,608百万円、当期純利益3,607百万円となりました。

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391,760口の整数倍となる3,608,501,360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9,211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」を基本方針として、総合型リートの特性を活かして、収益の成長性及び安定性を重視し、機動的かつタイムリーな投資と投資主との利害一致を通じて、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み合わせによるリスク分散のため、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等を参考に、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46.1%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

2018年6月期（2018年1月1日～2018年6月30日）及び2018年12月期（2018年7月1日～2018年12月31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「2018年6月期（2018年1月1日～2018年6月30日）及び2018年12月期（2018年7月1日～2018年12月31日）の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

2018年6月期（2018年1月1日～2018年6月30日）

営業収益	7,219百万円
営業利益	3,801百万円
経常利益	3,286百万円
当期純利益	3,285百万円
1口当たり分配金	8,387円
1口当たり利益超過分配金	0円

2018年12月期（2018年7月1日～2018年12月31日）

営業収益	7,183百万円
営業利益	3,780百万円
経常利益	3,217百万円
当期純利益	3,216百万円
1口当たり分配金	8,211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。

2018年6月期（2018年1月1日～2018年6月30日）及び2018年12月期（2018年7月1日～2018年12月31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"> ・2018年6月期（第12期）（2018年1月1日～2018年6月30日）（181日） ・2018年12月期（第13期）（2018年7月1日～2018年12月31日）（184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（合計66物件）について、2018年12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）が生じ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、2018年6月期は7,175百万円、2018年12月期は7,160百万円を見込んでいます。 ・受取配当金については、2018年6月期は43百万円、2018年12月期は23百万円を見込んでいます。 ・営業収益については、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。
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、費用の変動要素を反映して算出しており、2018年6月期は1,917百万円、2018年12月期は1,884百万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、2018年6月期は777百万円、2018年12月期は808百万円を想定しています。 ・固定資産税及び都市計画税については、2018年6月期は512百万円、2018年12月期は512百万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、本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、2018年6月期は533百万円、2018年12月期は533百万円を見込んでいます。
営業外収益	<ul style="list-style-type: none"> ・営業外収益は、2018年6月期、2018年12月期ともに見込んでいません。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息等その他借入関連費用として、2018年6月期は514百万円、2018年12月期は562百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在において、106,170百万円の借入金残高があります。 ・2018年12月期末までに返済期限が到来する借入金（22,900百万円）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。 ・LTVは、2018年6月期の期末時点で46.3%程度、2018年12月期の期末時点で46.3%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391,760口を前提とし、2018年12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。

項目	前提条件
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。 ・2018年6月期及び2018年12月期において、評価・換算差額等として金利スワップの繰延ヘッジ損益を2017年12月期と同額と見込んでおり、金利スワップの時価に変動が無い前提で算出しています。 ・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、又は今後のさらなる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。

(3) 投資リスク

最新の有価証券報告書（2017年9月26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。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2017年 6月30日)	当期 (2017年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,217,610	13,081,408
信託現金及び信託預金	5,523,380	4,976,650
営業未収入金	112,358	87,232
前払費用	370,288	370,628
未収還付法人税等	8,006	7,553
その他	5,554	70,500
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	17,237,198	18,593,973
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	※1 48,602,616	※1 50,201,105
減価償却累計額	△4,820,866	△5,363,472
信託建物 (純額)	43,781,749	44,837,632
信託構築物	157,997	164,967
減価償却累計額	△32,975	△34,263
信託構築物 (純額)	125,021	130,704
信託機械及び装置	156,868	219,713
減価償却累計額	△8,993	△17,878
信託機械及び装置 (純額)	147,875	201,835
信託工具、器具及び備品	64,963	72,890
減価償却累計額	△12,010	△15,146
信託工具、器具及び備品 (純額)	52,952	57,743
信託土地	147,626,696	※2 149,411,625
信託建設仮勘定	—	8,417
有形固定資産合計	191,734,295	194,647,958
無形固定資産		
信託借地権	15,806,402	15,806,402
無形固定資産合計	15,806,402	15,806,402
投資その他の資産		
投資有価証券	895,866	561,951
敷金及び保証金	10,110	10,110
長期前払費用	699,633	760,904
その他	50,535	35,801
投資その他の資産合計	1,656,145	1,368,767
固定資産合計	209,196,843	211,823,128
資産合計	226,434,042	230,417,101

(単位：千円)

	前期 (2017年 6月30日)	当期 (2017年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	611,972	1,371,522
短期借入金	—	2,600,000
1年内返済予定の長期借入金	19,700,000	20,300,000
未払費用	223,658	222,805
未払消費税等	107,251	138,589
繰延税金負債	495	3,333
前受金	1,172,706	1,146,470
その他	360,827	628,326
流動負債合計	22,176,913	26,411,047
固定負債		
長期借入金	83,870,000	83,270,000
信託預り敷金及び保証金	7,841,792	7,811,739
繰延税金負債	5,034	—
固定負債合計	91,716,827	91,081,739
負債合計	113,893,741	117,492,787
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	109,285,298	109,285,298
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,242,988	3,631,760
剰余金合計	3,242,988	3,631,760
投資主資本合計	112,528,286	112,917,058
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	12,014	7,254
評価・換算差額等合計	12,014	7,254
純資産合計	※3 112,540,301	※3 112,924,313
負債純資産合計	226,434,042	230,417,101

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 2017年 1月 1日 至 2017年 6月30日	当期 自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日
営業収益		
貸貸事業収入	※1 6,278,141	※1 6,437,641
その他貸貸事業収入	※1 628,546	※1 705,324
不動産等交換差益	—	※2 376,123
受取配当金	40,482	34,393
営業収益合計	6,947,169	7,553,483
営業費用		
貸貸事業費用	※1 2,530,372	※1 2,679,827
資産運用報酬	527,524	530,433
資産保管手数料	12,841	13,056
一般事務委託手数料	49,256	50,012
役員報酬	4,200	3,300
会計監査人報酬	13,000	13,000
その他営業費用	113,783	148,441
営業費用合計	3,250,978	3,438,071
営業利益	3,696,191	4,115,411
営業外収益		
受取利息	77	80
未払分配金戻入	—	1,652
還付加算金	2	22
営業外収益合計	80	1,755
営業外費用		
支払利息	250,354	279,994
融資関連費用	227,077	228,623
営業外費用合計	477,432	508,617
経常利益	3,218,840	3,608,549
特別利益		
補助金収入	※3 44,834	—
特別利益合計	44,834	—
特別損失		
固定資産圧縮損	※4 44,593	—
特別損失合計	44,593	—
税引前当期純利益	3,219,081	3,608,549
法人税、住民税及び事業税	638	687
法人税等調整額	0	△2
法人税等合計	638	685
当期純利益	3,218,442	3,607,863
前期繰越利益	24,545	23,896
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,242,988	3,631,760

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2017年1月1日 至 2017年6月30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	3,080,273	3,080,273	112,365,572	23,761	23,761	112,389,333
当期変動額							
剰余金の配当		△3,055,728	△3,055,728	△3,055,728			△3,055,728
当期純利益		3,218,442	3,218,442	3,218,442			3,218,442
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)					△11,746	△11,746	△11,746
当期変動額合計	—	162,714	162,714	162,714	△11,746	△11,746	150,967
当期末残高	※1 109,285,298	3,242,988	3,242,988	112,528,286	12,014	12,014	112,540,301

当期 (自 2017年7月1日 至 2017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	3,242,988	3,242,988	112,528,286	12,014	12,014	112,540,301
当期変動額							
剰余金の配当		△3,219,091	△3,219,091	△3,219,091			△3,219,091
当期純利益		3,607,863	3,607,863	3,607,863			3,607,863
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)					△4,759	△4,759	△4,759
当期変動額合計	—	388,772	388,772	388,772	△4,759	△4,759	384,012
当期末残高	※1 109,285,298	3,631,760	3,631,760	112,917,058	7,254	7,254	112,924,313

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期	当期
	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
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	3,242,988,043	3,631,760,058
II 分配金の額	3,219,091,920	3,608,501,360
(投資口1口当たり分配金の額)	(8,217)	(9,211)
III 次期繰越利益	23,896,123	23,258,698

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391,760口の整数倍となる3,219,091,920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391,760口の整数倍となる3,608,501,360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 2017年 1月 1日 至 2017年 6月30日	当期 自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,219,081	3,608,549
減価償却費	734,495	751,698
不動産等交換差益	-	△376,123
固定資産除却損	342	1,134
固定資産圧縮損	44,593	-
受取利息	△77	△80
支払利息	250,354	279,994
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△11,614	25,125
前払費用の増減額 (△は増加)	△19,266	△340
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△85,320	△61,270
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△69,490	31,337
営業未払金の増減額 (△は減少)	△22,860	109,602
未払費用の増減額 (△は減少)	5,642	△3,970
前受金の増減額 (△は減少)	80,915	△26,236
その他	4,052	14,494
小計	4,130,848	4,353,916
利息の受取額	77	80
利息の支払額	△250,911	△276,877
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△6,047	△234
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,873,967	4,076,885
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△568,669	△2,640,773
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	261,839	783,213
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△200,895	△538,141
投資有価証券の払戻による収入	2,402	768,367
投資有価証券の取得による支出	△51,887	△505,202
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	△558,454	△2,133,780
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	-	2,600,000
長期借入れによる収入	11,600,000	10,200,000
長期借入金の返済による支出	△11,600,000	△10,200,000
分配金の支払額	△3,048,932	△3,226,036
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,048,932	△626,036
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	266,581	1,317,068
現金及び現金同等物の期首残高	16,474,409	16,740,990
現金及び現金同等物の期末残高	※1 16,740,990	※1 18,058,058

(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 2～63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 3～15年</p> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
3. 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>
4. 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、前期は該当なく、当期においては18,199千円です。</p>
5. 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>
6. 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>

<p>7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<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 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。 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> <ul style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 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 ③ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法 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 (2017年 6月30日)	当期 (2017年12月31日)
信託建物	97,370	97,370
※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 (2017年 6月30日)	当期 (2017年12月31日)
信託土地	—	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 (2017年 6月30日)	当期 (2017年12月31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 2017年 1月 1日 至 2017年 6月30日	当期 自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日	
A. 不動産賃貸事業収益			
賃貸事業収入			
賃料収入	5,105,044	5,239,434	
共益費	947,489	973,447	
駐車場収入	225,607	224,760	6,437,641
その他賃貸事業収入			
水道光熱費収入	528,783	579,186	
その他賃貸収入	99,762	126,137	705,324
不動産賃貸事業収益合計	6,906,687	7,142,966	
B. 不動産賃貸事業費用			
賃貸事業費用			
管理業務費	501,878	511,052	
水道光熱費	465,569	512,400	
損害保険料	7,058	7,357	
修繕費	101,572	161,630	
租税公課	500,143	482,351	
減価償却費	734,495	751,698	
固定資産除却損	342	1,134	
信託報酬	22,750	23,337	
その他賃貸事業費用	196,561	228,863	
不動産賃貸事業費用合計	2,530,372	2,679,827	
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	4,376,314	4,463,138	

※2. 不動産等交換差益の内訳

前期（自 2017年1月1日 至 2017年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2017年7月1日 至 2017年12月31日）

(単位：千円)

JSプログレビル

不動産等譲渡対価	6,350,000	
不動産等譲渡原価	5,398,830	
その他譲渡費用	226,451	
固定資産圧縮額	395,686	
不動産等交換差益		329,031

グリーンオーク御徒町

不動産等譲渡対価	3,650,000	
不動産等譲渡原価	3,451,294	
その他譲渡費用	130,704	
固定資産圧縮額	20,909	
不動産等交換差益		47,091

※3. 補助金収入の内容

前期（自 2017年1月1日 至 2017年6月30日）

補助金収入は、2016年度エネルギー使用合理化等事業者支援補助金による収入です。

当期（自 2017年7月1日 至 2017年12月31日）

該当事項はありません。

※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 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
信託建物		44,593		—

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期		当期	
	自	2017年 1月 1日	自	2017年 7月 1日
	至	2017年 6月30日	至	2017年12月31日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数				
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		391,760口		391,760口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

	前期		当期	
	自	2017年 1月 1日	自	2017年 7月 1日
	至	2017年 6月30日	至	2017年12月31日
※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)
現金及び預金		11,217,610		13,081,408
信託現金及び信託預金		5,523,380		4,976,650
現金及び現金同等物		16,740,990		18,058,058

〔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	当期
	(2017年 6月30日)	(2017年12月31日)
1年内	420,855	324,079
1年超	690,360	668,985
合計	1,111,215	993,064

〔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

2017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	11,217,610	11,217,610	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,523,380	5,523,380	—
資産合計	16,740,990	16,740,990	—
(3) 短期借入金	—	—	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	19,700,000	19,714,848	14,848
(5) 長期借入金	83,870,000	83,845,800	△24,199
負債合計	103,570,000	103,560,649	△9,350
(6) デリバティブ取引	17,546	17,546	—

2017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	13,081,408	13,081,408	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,976,650	4,976,650	—
資産合計	18,058,058	18,058,058	—
(3) 短期借入金	2,600,000	2,600,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	20,300,000	20,310,290	10,290
(5) 長期借入金	83,270,000	83,096,330	△173,669
負債合計	106,170,000	106,006,620	△163,379
(6) デリバティブ取引	10,592	10,592	—

(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 (5) 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。

(6) 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信託預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額 前期：7,841,792千円 当期：7,811,739千円）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・フローを見積も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 前期：895,866千円 当期：561,951千円）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(2017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	11,217,610	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	5,523,380	—	—	—	—	—
合計	16,740,990	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日(2017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	13,081,408	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	4,976,650	—	—	—	—	—
合計	18,058,058	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日(2017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
長期借入金	19,700,000	21,770,000	20,500,000	19,500,000	10,000,000	12,100,000
合計	19,700,000	21,770,000	20,500,000	19,500,000	10,000,000	12,100,000

借入金の決算日(2017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	2,600,000	—	—	—	—	—
長期借入金	20,300,000	21,970,000	20,500,000	18,500,000	—	22,300,000
合計	22,900,000	21,970,000	20,500,000	18,500,000	—	22,300,000

〔有価証券に関する注記〕

前期(2017年6月30日)

匿名組合出資持分(貸借対照表計上額895,866千円)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。

当期(2017年12月31日)

匿名組合出資持分(貸借対照表計上額561,951千円)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 (2017年6月30日)

該当事項はありません。

当期 (2017年12月31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 (2017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		
原則的処理方法	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	21,000,000	10,800,000	17,546	取引先金融機関から提示された価格によっています。
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	64,500,000	62,000,000	(注)	—
	合計		85,500,000	72,800,000	17,546	

(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「(5) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期 (2017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		
原則的処理方法	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	10,800,000	—	10,592	取引先金融機関から提示された価格によっています。
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	74,700,000	72,200,000	(注)	—
	合計		85,500,000	72,200,000	10,592	

(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「(5) 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 (2017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。

当期 (2017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。

〔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 (2017年 6月30日)	当期 (2017年12月31日)
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	1	3
貸倒引当金	0	0
繰延税金資産合計	1	4
(繰延税金負債)		
繰延ヘッジ損益	5,532	3,337
繰延税金負債合計	5,532	3,337
繰延税金資産(△負債) の純額	△5,530	△ 3,333

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 (2017年 6月30日)	当期 (2017年12月31日)
法定実効税率 (調整)	31.74%	31.74%
支払分配金の損金算入額	△31.74%	△31.74%
住民税均等割	0.02%	0.02%
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%	0.02%

〔持分法損益等に関する注記〕

前期(自 2017年1月1日 至 2017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。

当期(自 2017年7月1日 至 2017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。

〔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 2017年1月1日 至 2017年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2017年7月1日 至 2017年12月31日）

該当事項はありません。

(2) 関連会社等

前期（自 2017年1月1日 至 2017年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2017年7月1日 至 2017年12月31日）

該当事項はありません。

(3) 兄弟会社等

前期（自 2017年1月1日 至 2017年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2017年7月1日 至 2017年12月31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 2017年1月1日 至 2017年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2017年7月1日 至 2017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)	701,411	未払 費用	141,390

(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。なお、杉田俊夫は2017年10月1日付で本投資法人の執行役員に就任していますが、資産運用報酬は、当期の全額を記載しています。

(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 2017年1月1日 至 2017年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2017年7月1日 至 2017年12月31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 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
貸借対照表計上額		
期首残高	207,922,916	207,540,698
期中増減額	△382,218	2,905,245
期末残高	207,540,698	210,445,943
期末時価	224,082,000	228,382,000

（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、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、主な増加額は資本的支出によるものであり、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「ホームマートホライゾンビル」等3物件（合計 11,327,967千円）の取得によるものであり、主な減少額は「JSプログレビル」等2物件（合計8,850,124千円）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 2017年1月1日 至 2017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。

当期（自 2017年7月1日 至 2017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。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期	当期
	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
1口当たり純資産額	287,268円	288,248円
1口当たり当期純利益	8,215円	9,209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 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
当期純利益（千円）	3,218,442	3,607,863
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）	3,218,442	3,607,863
期中平均投資口数（口）	391,760	391,760

〔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	
2014年 1月17日	投資口の分割	200	400	—	100	(注2)
2014年 4月23日	公募増資	144,200	144,600	35,066	35,166	(注3)
2014年 5月23日	第三者割当増資	7,210	151,810	1,753	36,919	(注4)
2015年 2月10日	公募増資	145,000	296,810	46,137	83,057	(注5)
2015年 3月10日	第三者割当増資	7,250	304,060	2,306	85,364	(注6)
2015年 7月 1日	公募増資	84,000	388,060	22,911	108,276	(注7)
2015年 7月28日	第三者割当増資	3,700	391,760	1,009	109,285	(注8)

(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) 2014年1月17日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしました。

(注3) 1口当たり発行価格252,000円（発行価額243,180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4) 1口当たり発行価額243,180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5) 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6) 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7) 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8) 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。

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員の異動

2017年9月20日に開催の本投資法人の投資主総会における決議により、執行役員杉田 俊夫及び監督役員島田 康弘及び矢作 大が選任されました。執行役員及び監督役員の任期は、本投資法人現行規約の定めにより、2017年10月1日より2年間です。

(2) 本資産運用会社の役員の異動

本書の日付現在における役員については、最新の有価証券報告書（2017年9月26日提出）をご参照ください。

なお、当期において、2017年10月31日付で、杉田 俊夫が本資産運用会社の財務企画本部長を退任し、同年11月1日付で、林 幸広が財務企画本部長に就任しました。なお、本書の日付現在、杉田 俊夫は、本資産運用会社の代表取締役社長を務めています。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (2017年6月30日)		当期 (2017年12月31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)	
信託 不動産 (注3)	オフィス	都心6区(注4)	122,158	53.9	129,121	56.0	
		三大都市圏(注5) (都心6区は除く)	60,942	26.9	53,528	23.2	
		小計	183,100	80.9	182,649	79.3	
	住宅	三大都市圏(注5) (都心6区を含む)	16,708	7.4	20,057	8.7	
		政令指定都市等(注6)	2,214	1.0	2,192	1.0	
		小計	18,922	8.4	22,249	9.7	
	商業施設	—	5,517	2.4	5,546	2.4	
	合計			207,540	91.7	210,445	91.3
	投資有価証券(注7)			895	0.4	561	0.2
預金・その他の資産			17,997	7.9	19,409	8.4	
資産総額計			226,434	100.0	230,417	100.0	

(注1) 「保有総額」は、各決算期時点の貸借対照表計上額(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、合同会社ニコラスキャピタル6、合同会社ニコラスキャピタル9、合同会社ニコラスキャピタル8及び合同会社ニコラスキャピタル10をそれぞれ営業者とする匿名組合出資持分であり、当期は、合同会社ニコラスキャピタル10及び合同会社ニコラスキャピタル11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

①投資有価証券の主要銘柄

(2017年12月31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	合同会社ニコラスキャピタル10 劣後匿名組合出資持分	—	52	52	0.0	(注4)
匿名組合出資持分	合同会社ニコラスキャピタル11 匿名組合出資持分	—	509	509	0.2	(注5)
合計		—	561	561	0.2	

(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、「(仮称)レジデンス広尾」、「メルヴィ洗足」、「スブランディッド新大阪Ⅲ」、「シャルマンフジ大阪城南」及び「ピアチェーレ文の里」の各不動産信託受益権です。

(注5) 運用資産は、「友泉東日本橋駅前ビル」、「レジデンス江戸川橋」、「ゼフェロス南堀江」、「アルテビル肥後橋」、「ダイヤビル名駅」及び「広尾 ON ビル」の各不動産信託受益権です。

②投資不動産物件

2017年12月31日現在、該当事項はありません。

③その他投資資産の主要なもの

(イ) 保有信託不動産の概要

本投資法人の2017年12月31日現在における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	1.1
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	1.0
A-3	FORECAST四谷	オフィス	東京都新宿区	1,678.15	1,430	0.7
A-4	FORECAST新宿AVENUE	オフィス	東京都新宿区	4,337.15	6,500	3.1
A-5	FORECAST市ヶ谷(注4)	オフィス	東京都新宿区	3,844.66	4,800	2.3
A-6	FORECAST三田	オフィス	東京都港区	1,786.18	1,800	0.9
A-7	FORECAST新宿SOUTH	オフィス	東京都新宿区	13,875.04	13,990	6.7
A-8	FORECAST桜橋	オフィス	東京都中央区	6,566.76	5,760	2.8
A-9	グリーンオーク茅場町	オフィス	東京都中央区	2,984.94	2,860	1.4
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	1.3
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	1.1
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	1.2
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	1.7
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	1.4
A-17	芝公園三丁目ビル	オフィス	東京都港区	7,882.60	7,396	3.6
A-18	FORECAST飯田橋	オフィス	東京都千代田区	4,066.50	5,230	2.5
A-19	九段北325ビル	オフィス	東京都千代田区	2,007.07	1,850	0.9
A-20	FORECAST内神田	オフィス	東京都千代田区	1,230.44	1,240	0.6
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	1.4
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	1.3
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	1.0
A-24	ピジョンビル	オフィス	東京都中央区	3,022.25	2,837	1.4
A-25	FORECAST人形町	オフィス	東京都中央区	2,277.62	2,070	1.0
A-26	FORECAST人形町PLACE	オフィス	東京都中央区	1,867.95	1,650	0.8
A-27	FORECAST新常盤橋	オフィス	東京都中央区	1,804.09	2,030	1.0
A-28	西新宿三晃ビル	オフィス	東京都新宿区	2,479.80	2,207	1.1
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	0.6
A-30	FORECAST品川	オフィス	東京都品川区	2,385.47	2,300	1.1
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	1.1
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	1.0
A-33	FORECAST高田馬場	オフィス	東京都豊島区	5,614.35	5,550	2.7
A-34	目白NTビル	オフィス	東京都豊島区	4,497.27	3,094	1.5
A-35	東信東池袋ビル	オフィス	東京都豊島区	1,645.18	979	0.5
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	1.2
A-37	板橋本町ビル	オフィス	東京都板橋区	6,356.89	3,146	1.5
A-38	ANTEX24ビル	オフィス	東京都台東区	2,267.59	1,691	0.8

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-39	イトーピア清洲橋通ビル	オフィス	東京都台東区	2,659.67	1,550	0.7
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	0.7
A-41	I・S南森町ビル	オフィス	大阪府大阪市	4,164.82	2,258	1.1
A-42	サンワールドビル	オフィス	大阪府大阪市	3,314.58	1,200	0.6
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	0.8
A-44	MK麴町ビル	オフィス	東京都千代田区	1,748.92	1,781	0.9
A-45	虎ノ門桜ビル	オフィス	東京都港区	3,049.79	4,120	2.0
A-46	ラ・ベリテAKASAKA	オフィス	東京都港区	1,707.18	2,000	1.0
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	0.7
A-48	Shinto GINZA EAST	オフィス	東京都中央区	1,206.28	1,352	0.7
A-49	FORECAST茅場町	オフィス	東京都中央区	3,882.61	3,000	1.4
A-50	FORECAST早稲田FIRST	オフィス	東京都新宿区	4,340.66	4,775	2.3
A-51	FORECAST五反田WEST	オフィス	東京都品川区	8,981.55	6,520	3.1
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	7.5
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	オフィス	大阪府大阪市	5,102.55	2,850	1.4
A-54	NORE伏見	オフィス	愛知県名古屋市	3,857.58	2,840	1.4
A-55	NORE名駅	オフィス	愛知県名古屋市	4,280.75	2,520	1.2
A-56	ホームットホライズンビル	オフィス	東京都千代田区	6,038.51	6,705	3.2
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	0.7
B-1	タワーコート北品川	住宅	東京都品川区	16,913.29	11,880	5.7
B-2	スカイヒルズN11	住宅	北海道札幌市	8,567.50	1,570	0.8
B-3	マイアトリア名駅	住宅	愛知県名古屋市	2,890.78	1,280	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	0.5
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	0.4
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	2,183.93	1,813	0.9
B-9	スプラディッド難波	住宅	大阪府大阪市	6,212.36	3,502	1.7
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	1.6
C-2	光明池アクト	商業施設	大阪府堺市	6,173.41	2,063	1.0
	合計			255,783.88	207,795	100.0

(注1) 「総賃貸可能面積」は、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。

(ロ) 賃貸状況の概要

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	158
A-2	日本橋プラヤビル	2,490.08	2,490.08	100.0	2	152
A-3	FORECAST四谷	1,678.15	1,678.15	100.0	13	100
A-4	FORECAST新宿AVENUE	4,337.15	4,337.15	100.0	6	384
A-5	FORECAST市ヶ谷	3,844.66	3,844.66	100.0	23	269
A-6	FORECAST三田	1,786.18	1,786.18	100.0	5	111
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,875.04	13,875.04	100.0	18	1,054
A-8	FORECAST桜橋	6,566.76	6,566.76	100.0	5	382
A-9	グリーンオーク茅場町	2,984.94	2,984.94	100.0	6	180
A-10	グリーンオーク九段	2,594.46	2,594.46	100.0	3	176
A-11	グリーンオーク高輪台	2,621.74	2,621.74	100.0	11	147
A-13	東池袋センタービル	4,219.65	4,219.65	100.0	6	214
A-14	セントラル代官山	1,898.83	1,898.83	100.0	4	162
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	413
A-18	FORECAST飯田橋	4,066.50	4,066.50	100.0	24	238
A-19	九段北325ビル	2,007.07	2,007.07	100.0	8	106
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	173
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	3,056.56	3,056.56	100.0	9	154
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	3,064.20	3,064.20	100.0	6	144
A-24	ピジョンビル	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	107
A-26	FORECAST人形町PLACE	1,867.95	1,867.95	100.0	6	96
A-27	FORECAST新常盤橋	1,804.09	1,804.09	100.0	11	99
A-28	西新宿三晃ビル	2,479.80	2,479.80	100.0	8	128
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,401.68	1,401.68	100.0	6	71
A-30	FORECAST品川	2,385.47	2,385.47	100.0	6	119
A-31	西五反田8丁目ビル	2,999.68	2,999.68	100.0	8	135
A-32	藤和東五反田ビル	2,939.16	2,939.16	100.0	7	130
A-33	FORECAST高田馬場	5,614.35	5,614.35	100.0	7	306
A-34	目白NTビル	4,497.27	4,497.27	100.0	5	195
A-35	東信東池袋ビル	1,645.18	1,645.18	100.0	3	69
A-36	三井ウッディビル	4,006.20	4,006.20	100.0	6	161
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	91
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	2,659.67	2,659.67	100.0	8	113

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	167
A-42	サンワールドビル	3,314.58	3,314.58	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	126
A-44	MK麴町ビル	1,748.92	1,748.92	100.0	9	98
A-45	虎ノ門桜ビル	3,049.79	3,049.79	100.0	12	209
A-46	ラ・ベリテAKASAKA	1,707.18	1,707.18	100.0	6	111
A-47	神田オーシャンビル	1,484.74	1,484.74	100.0	24	88
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	158
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,340.66	4,340.66	100.0	8	244
A-51	FORECAST五反田WEST	8,981.55	8,981.55	100.0	13	422
A-52	大宮センタービル	14,311.77	14,311.77	100.0	27	915
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	5,102.55	5,102.55	100.0	23	190
A-54	NORE伏見	3,857.58	3,857.58	100.0	7	169
A-55	NORE名駅	4,280.75	4,200.49	98.1	20	171
A-56	ホームマートホライゾンビル	6,038.51	6,038.51	100.0	12	376
A-57	三宮ファーストビル	3,630.88	3,630.88	100.0	23	115
B-1	タワーコート北品川	16,913.29	16,872.59	99.8	277	777
B-2	スカイヒルズN11	8,567.50	8,567.50	100.0	1	115
B-3	マイアトリア名駅	2,890.78	2,801.38	96.9	66	89
B-4	マイアトリア栄	3,121.60	3,121.60	100.0	1	73
B-5	マックヴィラージュ平安	2,250.00	2,250.00	100.0	1	53
B-6	シーム・ドエル筒井	1,800.00	1,800.00	100.0	1	49
B-7	シエル薬院	1,544.87	1,445.46	93.6	39	41
B-8	神田リープレックス・リズ	2,183.93	2,183.93	100.0	41	106
B-9	スプラディット難波	6,212.36	6,018.05	96.9	243	221
C-1	小滝橋パシフィカビル	1,383.31	1,383.31	100.0	8	169
C-2	光明池アクト	6,173.41	6,173.41	100.0	25	182
	合計	255,783.88	255,279.80	99.8	1,242	12,852

(注1) 「総賃貸面積」は、2017年12月31日現在における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、2017年12月31日現在における各信託不動産に係る各賃貸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、2017年12月31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、2017年12月31日現在における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貸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、2017年12月31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。

(ハ) 期末算定価額の概要 (2017年12月31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	2,174	2,900	2,940	4.2%	2,860	3.8%	4.4%
A-2	日本橋プラヤビル	2,130	2,051	2,380	2,400	4.5%	2,350	4.3%	4.7%
A-3	FORECAST四谷	1,430	1,389	1,810	1,840	4.1%	1,780	3.9%	4.3%
A-4	FORECAST新宿AVENUE	6,500	6,316	7,660	7,770	3.8%	7,550	3.6%	4.0%
A-5	FORECAST市ヶ谷	4,800	4,630	5,690	5,790	3.8%	5,580	3.6%	4.0%
A-6	FORECAST三田	1,800	1,758	2,190	2,220	4.0%	2,150	3.8%	4.2%
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,990	14,730	16,300	16,500	3.8%	16,100	3.5%	4.0%
A-8	FORECAST桜橋	5,760	6,056	6,250	6,330	4.3%	6,170	4.1%	4.5%
A-9	グリーンオーク茅場町	2,860	3,011	3,200	3,250	4.2%	3,150	4.0%	4.4%
A-10	グリーンオーク九段	2,780	2,871	3,180	3,220	4.0%	3,130	3.8%	4.2%
A-11	グリーンオーク高輪台	2,260	2,234	2,510	2,530	4.3%	2,480	4.1%	4.5%
A-13	東池袋センタービル	2,520	2,703	2,860	2,870	4.8%	2,840	4.6%	5.0%
A-14	セントラル代官山	3,510	3,649	3,590	3,660	3.8%	3,520	3.6%	4.0%
A-16	広尾リープレックス・ビズ	2,827	2,858	3,110	3,160	4.2%	3,060	4.0%	4.4%
A-17	芝公園三丁目ビル	7,396	7,436	9,640	10,000	3.7%	9,480	3.5%	3.9%
A-18	FORECAST飯田橋	5,230	5,409	5,490	5,530	4.0%	5,440	3.7%	4.1%
A-19	九段北325ビル	1,850	1,947	1,960	1,990	4.0%	1,920	3.8%	4.2%
A-20	FORECAST内神田	1,240	1,295	1,270	1,290	4.2%	1,250	4.0%	4.4%
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	2,810	2,841	3,000	3,040	4.3%	2,950	4.1%	4.5%
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	2,640	2,737	2,700	2,740	4.3%	2,660	4.1%	4.5%
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	2,100	2,207	2,350	2,380	4.3%	2,320	4.1%	4.5%
A-24	ビジョンビル	2,837	2,914	2,920	2,960	4.3%	2,870	4.1%	4.5%
A-25	FORECAST人形町	2,070	2,149	2,070	2,110	4.4%	2,030	4.2%	4.6%
A-26	FORECAST人形町PLACE	1,650	1,658	1,760	1,790	4.4%	1,730	4.2%	4.6%
A-27	FORECAST新常盤橋	2,030	2,125	2,070	2,090	4.4%	2,050	4.1%	4.5%
A-28	西新宿三晃ビル	2,207	2,236	2,270	2,300	4.4%	2,230	4.2%	4.6%
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,249	1,296	1,390	1,410	3.9%	1,360	3.7%	4.1%
A-30	FORECAST品川	2,300	2,394	2,310	2,340	4.3%	2,270	4.1%	4.5%
A-31	西五反田8丁目ビル	2,210	2,300	2,360	2,380	4.3%	2,330	4.1%	4.5%
A-32	藤和東五反田ビル	2,033	2,058	2,140	2,170	4.3%	2,100	4.1%	4.5%
A-33	FORECAST高田馬場	5,550	5,803	5,580	5,660	4.6%	5,490	4.4%	4.8%
A-34	目白NTビル	3,094	3,115	3,300	3,340	4.7%	3,260	4.5%	4.9%
A-35	東信東池袋ビル	979	995	1,050	1,060	4.8%	1,040	4.6%	5.0%
A-36	三井ウッディビル	2,475	2,625	2,680	2,690	4.8%	2,660	4.5%	4.9%
A-37	板橋本町ビル	3,146	3,140	3,320	3,350	4.9%	3,280	4.6%	5.1%
A-38	ANTEX24ビル	1,691	1,791	1,730	1,740	4.7%	1,710	4.4%	4.8%
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	1,550	1,602	1,770	1,780	4.8%	1,750	4.5%	5.0%
A-40	イーストサイドビル	1,372	1,382	1,470	1,490	4.8%	1,450	4.6%	5.0%

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-41	I・S南森町ビル	2,258	2,276	2,460	2,480	4.7%	2,440	4.5%	4.9%
A-42	サンワールドビル	1,200	1,302	1,230	1,240	5.0%	1,220	4.8%	5.2%
A-43	丸の内三丁目ビル	1,626	1,624	1,870	1,890	4.9%	1,850	4.7%	5.1%
A-44	MK麴町ビル	1,781	1,808	1,960	1,970	3.9%	1,940	3.6%	4.0%
A-45	虎ノ門桜ビル	4,120	4,301	4,280	4,310	3.7%	4,250	3.4%	3.8%
A-46	ラ・ペリテAKASAKA	2,000	2,159	2,130	2,160	3.9%	2,090	3.7%	4.1%
A-47	神田オーシャンビル	1,440	1,464	1,560	1,590	4.1%	1,530	3.9%	4.3%
A-48	Shinto GINZA EAST	1,352	1,362	1,400	1,410	4.1%	1,390	3.8%	4.2%
A-49	FORECAST茅場町	3,000	3,130	2,970	2,990	4.4%	2,950	4.1%	4.5%
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,775	4,810	4,900	4,990	4.2%	4,800	4.0%	4.4%
A-51	FORECAST五反田WEST	6,520	6,833	6,890	7,010	4.0%	6,760	3.8%	4.2%
A-52	大宮センタービル	15,585	15,579	17,700	18,000	4.5%	17,400	4.3%	4.7%
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	2,850	2,892	2,950	2,990	4.6%	2,900	4.4%	4.8%
A-54	NORE伏見	2,840	2,786	3,090	3,130	4.6%	3,040	4.4%	4.8%
A-55	NORE名駅	2,520	2,484	2,860	2,890	4.7%	2,830	4.5%	4.9%
A-56	ホームマートホライゾンビル	6,705	6,507	6,800	6,840	4.0%	6,750	3.7%	4.1%
A-57	三宮ファーストビル	1,390	1,422	1,500	1,510	5.3%	1,480	5.1%	5.5%
B-1	タワーコート北品川	11,880	11,018	13,600	13,800	4.3%	13,400	4.1%	4.5%
B-2	スカイヒルズN11	1,570	1,550	1,730	1,740	5.5%	1,710	5.3%	5.7%
B-3	マイアトリア名駅	1,280	1,258	1,490	1,500	4.8%	1,470	4.6%	5.0%
B-4	マイアトリア栄	1,110	1,077	1,210	1,220	5.0%	1,190	4.8%	5.2%
B-5	マックヴィラージュ平安	785	768	866	875	5.1%	856	4.9%	5.3%
B-6	シーム・ドエル筒井	695	701	769	777	5.0%	760	4.8%	5.2%
B-7	シエル薬院	640	641	707	716	4.7%	698	4.5%	4.9%
B-8	神田リープレックス・リズ	1,813	1,771	1,930	1,950	4.3%	1,910	4.0%	4.5%
B-9	スブランディッド難波	3,502	3,460	3,640	3,690	4.8%	3,590	4.6%	5.0%
C-1	小滝橋パシフィカビル	3,350	3,443	3,470	3,530	4.0%	3,400	3.8%	4.2%
C-2	光明池アクト	2,063	2,102	2,190	2,210	5.3%	2,170	5.1%	5.5%
	合計	207,795	210,445	228,382	231,518		225,124		

(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、2017年12月31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、2017年12月31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及びB-9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については大和不動産鑑定株式会社に、A-51及びB-9については森井総合鑑定株式会社に、それぞれ鑑定評価を委託しています。

(二) 個別資産の損益状況

第11期(自 2017年7月1日 至 2017年12月31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 プレイヤビル	FORECAST 四谷	FORECAST 新宿AVENUE	FORECAST 市ヶ谷	FORECAST 三田
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①貸貸事業収益	84,935	80,328	53,964	194,159	148,588	63,230
貸貸事業収入	76,124	76,892	50,444	175,408	135,488	55,510
その他貸貸事業収入	8,810	3,435	3,520	18,751	13,099	7,720
②貸貸事業費用	18,562	16,122	10,645	45,943	34,464	12,872
管理業務費	3,442	5,115	2,506	9,441	8,483	2,971
水道光熱費	7,061	5,254	2,829	12,516	8,701	4,651
損害保険料	58	62	42	126	119	44
修繕費	152	61	128	5,414	1,316	86
租税公課	2,354	5,254	4,758	17,684	9,937	4,704
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他貸貸事業費用	5,142	23	29	410	5,555	63
③貸貸NOI (①-②)	66,373	64,206	43,319	148,216	114,123	50,357
④減価償却費	12,161	11,868	5,455	27,013	35,888	7,581
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥貸貸事業損益 (③-④-⑤)	54,211	52,337	37,864	121,203	78,235	42,776

(単位:千円)

物件番号	A-7	A-8	A-9	A-10	A-11	A-12
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	グリーン オーク 御徒町
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	89日
①貸貸事業収益	594,448	209,934	98,432	98,867	74,941	45,959
貸貸事業収入	531,104	175,730	88,425	90,190	67,198	37,514
その他貸貸事業収入	63,343	34,203	10,007	8,677	7,743	8,444
②貸貸事業費用	214,483	53,844	22,167	21,706	19,854	22,108
管理業務費	36,265	15,828	6,068	5,688	3,709	2,315
水道光熱費	40,759	12,116	7,263	6,730	6,266	6,218
損害保険料	445	200	91	81	75	91
修繕費	15,762	3,759	628	493	662	964
租税公課	15,768	9,830	7,754	8,278	7,144	3,409
信託報酬	350	350	350	350	350	170
その他貸貸事業費用	105,133	11,759	11	84	1,646	8,937
③貸貸NOI (①-②)	379,964	156,089	76,265	77,161	55,086	23,851
④減価償却費	28,895	11,999	7,402	4,653	15,973	3,327
⑤固定資産除却損	188	-	-	-	-	-
⑥貸貸事業損益 (③-④-⑤)	350,880	144,089	68,863	72,507	39,112	20,524

(単位：千円)

物件番号	A-13	A-14	A-15	A-16	A-17	A-18
物件名称	東池袋 センタービル	セントラル 代官山	JSプログラ ビル	広尾リープレ ックス・ビズ	芝公園三丁目 ビル	FORECAST 飯田橋
運用日数	184日	184日	89日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	108,868	87,559	125,898	85,191	225,311	132,979
賃貸事業収入	104,543	79,256	96,450	75,548	208,785	122,592
その他賃貸事業収入	4,324	8,302	29,447	9,642	16,526	10,386
②賃貸事業費用	28,532	15,951	48,527	13,885	46,170	22,984
管理業務費	8,740	3,292	12,309	3,272	9,831	6,704
水道光熱費	6,206	4,477	19,843	3,748	13,735	7,155
損害保険料	137	51	356	40	174	115
修繕費	1,051	1,226	533	636	5,218	1,400
租税公課	8,467	5,554	15,314	4,729	16,843	6,528
信託報酬	350	350	170	350	350	350
その他賃貸事業費用	3,579	1,000	0	1,108	17	730
③賃貸NOI (①-②)	80,335	71,608	77,371	71,305	179,141	109,994
④減価償却費	12,999	3,727	14,609	2,864	14,338	9,794
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	67,335	67,880	62,761	68,441	164,802	100,200

(単位：千円)

物件番号	A-19	A-20	A-21	A-22	A-23	A-24
物件名称	九段北325 ビル	FORECAST 内神田	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
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	58,367	41,111	97,951	83,643	77,612	非開示 (注)
賃貸事業収入	50,991	38,513	92,612	80,717	73,332	
その他賃貸事業収入	7,375	2,597	5,338	2,925	4,279	
②賃貸事業費用	18,416	10,767	25,721	21,657	24,148	
管理業務費	5,434	3,073	7,868	6,801	6,674	
水道光熱費	3,391	2,698	7,123	4,319	6,338	
損害保険料	47	45	99	88	77	
修繕費	810	426	2,441	4,311	5,340	
租税公課	6,372	3,160	7,705	5,755	5,161	
信託報酬	350	350	350	350	350	
その他賃貸事業費用	2,010	1,012	133	30	206	
③賃貸NOI (①-②)	39,951	30,344	72,229	61,985	53,463	63,405
④減価償却費	2,369	3,479	6,956	7,885	5,080	7,497
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	37,581	26,865	65,273	54,099	48,383	55,908

(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-25	A-26	A-27	A-28	A-29	A-30
物件名称	FORECAST 人形町	FORECAST 人形町PLACE	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
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	61,192	52,243	52,385	70,740	45,823	71,353
賃貸事業収入	55,382	46,323	45,066	65,076	35,196	62,809
その他賃貸事業収入	5,809	5,919	7,319	5,664	10,626	8,543
②賃貸事業費用	16,081	14,528	13,932	18,919	12,381	19,683
管理業務費	4,393	3,561	3,001	4,386	2,584	5,149
水道光熱費	4,105	4,966	3,837	5,533	6,021	5,423
損害保険料	73	48	47	66	35	75
修繕費	1,076	1,712	1,064	1,871	426	2,729
租税公課	5,887	3,759	3,400	6,301	2,692	5,785
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	195	130	2,231	409	271	171
③賃貸NOI (①-②)	45,110	37,715	38,452	51,821	33,442	51,669
④減価償却費	5,963	3,572	3,758	4,102	3,644	6,604
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	39,147	34,142	34,694	47,718	29,797	45,064

(単位：千円)

物件番号	A-31	A-32	A-33	A-34	A-35	A-36
物件名称	西五反田 8丁目ビル	藤和東五反田 ビル	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
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	85,003	74,254	175,716	114,401	41,215	96,283
賃貸事業収入	68,060	66,497	155,293	102,143	36,264	85,972
その他賃貸事業収入	16,943	7,757	20,423	12,258	4,950	10,310
②賃貸事業費用	23,085	20,312	42,784	25,564	9,792	30,297
管理業務費	6,775	6,397	9,905	8,473	3,306	8,436
水道光熱費	7,305	5,191	15,090	7,730	2,983	9,055
損害保険料	82	88	167	125	45	119
修繕費	640	1,262	5,365	548	334	4,456
租税公課	7,329	5,753	11,874	7,920	2,405	7,628
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	602	1,268	32	416	367	251
③賃貸NOI (①-②)	61,918	53,942	132,932	88,836	31,423	65,986
④減価償却費	5,194	6,948	13,443	10,320	3,336	8,054
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	150
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	56,723	46,993	119,488	78,516	28,087	57,781

(単位：千円)

物件番号	A-37	A-38	A-39	A-40	A-41	A-42
物件名称	板橋本町ビル	ANTEX24ビル	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
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	146,928	52,869	65,472	46,291	96,038	非開示 (注)
賃貸事業収入	118,421	45,989	59,124	40,470	86,563	
その他賃貸事業収入	28,506	6,879	6,348	5,821	9,475	
②賃貸事業費用	52,815	14,801	18,864	10,880	25,080	
管理業務費	19,933	3,866	5,412	3,846	6,210	
水道光熱費	15,735	4,241	5,920	3,162	8,885	
損害保険料	149	62	67	50	137	
修繕費	4,934	2,374	1,700	165	145	
租税公課	8,559	3,823	4,829	2,302	9,260	
信託報酬	350	350	350	350	350	
その他賃貸事業費用	3,152	84	584	1,004	91	
③賃貸NOI (①-②)	94,112	38,067	46,608	35,411	70,957	
④減価償却費	14,949	7,733	4,834	2,986	11,697	5,134
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	79,162	30,333	41,773	32,424	59,259	24,384

(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-43	A-44	A-45	A-46	A-47	A-48
物件名称	丸の内 三丁目ビル	MK麴町ビル	虎ノ門桜ビル	ラ・ベリテ AKASAKA	神田オーシャ ンビル	Shinto GINZA EAST
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	75,391	53,037	106,783	58,388	48,941	36,561
賃貸事業収入	68,580	49,218	102,135	55,146	43,119	35,209
その他賃貸事業収入	6,811	3,819	4,647	3,241	5,821	1,351
②賃貸事業費用	25,193	13,023	24,779	29,812	12,501	7,382
管理業務費	7,767	3,758	7,549	3,824	2,516	2,151
水道光熱費	6,123	2,969	5,886	2,643	4,486	1,624
損害保険料	111	44	93	45	44	29
修繕費	3,652	66	2,035	18,305	1,149	437
租税公課	5,500	5,664	8,403	4,620	3,254	2,741
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	1,687	171	461	23	699	46
③賃貸NOI (①-②)	50,198	40,014	82,004	28,576	36,440	29,179
④減価償却費	8,657	2,336	6,997	2,404	3,049	2,814
⑤固定資産除却損	-	-	-	549	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	41,540	37,677	75,007	25,621	33,391	26,364

(単位：千円)

物件番号	A-49	A-50	A-51	A-52	A-53	A-54
物件名称	FORECAST 茅場町	FORECAST 早稲田FIRST	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
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	87,097	128,032	232,777	513,241	130,097	105,671
賃貸事業収入	76,934	116,078	208,284	478,620	98,775	89,927
その他賃貸事業収入	10,163	11,954	24,492	34,620	31,322	15,743
②賃貸事業費用	22,724	34,182	74,277	121,415	49,442	32,006
管理業務費	7,401	9,807	21,432	36,822	12,021	7,036
水道光熱費	6,715	10,293	21,977	24,689	19,949	10,379
損害保険料	105	129	289	505	194	100
修繕費	411	2,273	3,446	2,699	692	1,660
租税公課	7,545	11,038	26,258	26,580	15,949	7,084
信託報酬	350	350	350	350	350	550
その他賃貸事業費用	195	290	523	29,767	284	5,195
③賃貸NOI (①-②)	64,373	93,850	158,499	391,825	80,654	73,665
④減価償却費	9,635	9,774	10,151	56,139	11,817	19,083
⑤固定資産除却損	245	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	54,492	84,075	148,347	335,686	68,837	54,581

(単位：千円)

物件番号	A-55	A-56	A-57	B-1	B-2	B-3
物件名称	NORE名駅	ホームットホ ライゾンビル	三宮ファース トビル	タワーコート 北品川	スカイヒルズ N11	マイアトリア 名駅
運用日数	184日	95日	95日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	92,226	102,781	35,416	404,694	61,128	52,267
賃貸事業収入	78,725	99,195	30,321	396,668	61,056	49,321
その他賃貸事業収入	13,500	3,586	5,095	8,026	72	2,946
②賃貸事業費用	30,243	14,244	9,219	77,942	11,410	13,698
管理業務費	6,963	6,541	4,387	32,167	671	3,756
水道光熱費	9,210	5,321	4,257	5,162	-	554
損害保険料	109	90	50	416	119	65
修繕費	438	2,087	341	9,567	3,717	3,317
租税公課	8,997	-	-	19,426	6,550	3,368
信託報酬	550	182	182	350	350	350
その他賃貸事業費用	3,973	21	0	10,852	1	2,286
③賃貸NOI (①-②)	61,982	88,537	26,197	326,752	49,717	38,569
④減価償却費	17,045	5,620	4,710	64,570	16,908	14,507
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	44,937	82,917	21,486	262,182	32,808	24,061

(単位：千円)

物件番号	B-4	B-5	B-6	B-7	B-8	B-9
物件名称	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	神田 リープレック ス・リズ	スプランディ ッド難波
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	95日
①貸貸事業収益	38,339	27,843	24,547	24,692	56,302	56,819
貸貸事業収入	38,329	27,834	24,546	23,759	53,197	55,669
その他貸貸事業収入	10	9	1	933	3,105	1,150
②貸貸事業費用	10,115	6,348	5,218	5,465	11,203	7,063
管理業務費	1,879	1,895	1,884	1,374	4,493	3,123
水道光熱費	390	308	-	676	-	318
損害保険料	59	44	33	30	52	69
修繕費	3,504	1,811	867	1,142	1,054	924
租税公課	2,581	1,939	1,600	1,208	2,493	-
信託報酬	350	350	350	350	350	182
その他貸貸事業費用	1,350	-	483	684	2,759	2,445
③貸貸NOI (①-②)	28,224	21,494	19,328	19,227	45,099	49,756
④減価償却費	14,104	9,305	7,039	6,227	8,435	21,834
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥貸貸事業損益 (③-④-⑤)	14,119	12,189	12,289	13,000	36,663	27,922

(単位：千円)

物件番号	C-1	C-2	
物件名称	小滝橋 パシフィカ ビル	光明池 アクト	合計
運用日数	184日	184日	
①貸貸事業収益	92,731	142,487	7,142,966
貸貸事業収入	83,543	108,568	6,437,641
その他貸貸事業収入	9,187	33,918	705,324
②貸貸事業費用	20,028	77,464	1,926,994
管理業務費	4,313	22,016	511,052
水道光熱費	9,093	39,058	512,400
損害保険料	42	190	7,357
修繕費	883	3,529	161,630
租税公課	5,260	8,890	482,351
信託報酬	350	350	23,337
その他貸貸事業費用	83	3,429	228,863
③貸貸NOI (①-②)	72,703	65,023	5,215,971
④減価償却費	10,396	22,027	751,698
⑤固定資産除却損	-	-	1,134
⑥貸貸事業損益 (③-④-⑤)	62,306	42,996	4,463,138