



日本リート投資法人（証券コード：3296）

第13期（2018年12月期）

決算説明資料

2019年2月18日

堅実な日本人気質を大切にしながら
新しい未来を創造していく独自の視点

NIPPON VISION

真面目に、地道に、堅実に

堅持する投資規律と機動的かつタイムリーな投資

需給バランスと分散に着眼した磐石さの追究

日本の社会に深く根付いた3つの投資対象
都心中規模オフィス・都心住宅への重点投資

独自の視点を以って不動産の未来価値を実現

ポートフォリオの強みを生かす「三位一体マネジメント」

日本の社会に深く根付いた3つの投資対象

オフィス (働く) 投資比率：50%以上

住宅 (住まう) 投資比率：50%以下

商業施設 (消費する) 投資比率：20%以下



堅持する投資規律

NOI利回り目線 4.5%
償却後NOI利回り目線 4.0%⁽¹⁾

リスク耐性の強さ
(物件分散及びテナント分散の追究)

都心6区比率⁽²⁾

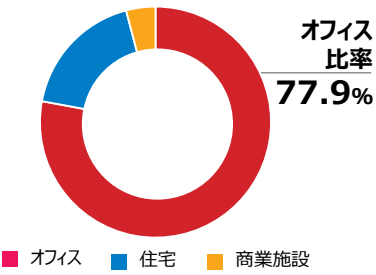
成長ポテンシャル

立地力

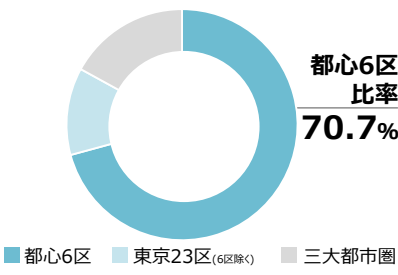
都心中規模オフィス⁽³⁾

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
● 都心中規模オフィスへの重点投資 ● リスク分散

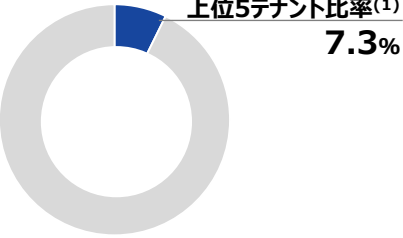
《ポートフォリオの用途別割合》



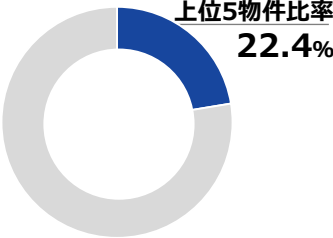
《オフィスの地域別割合》



《テナント分散の状況》

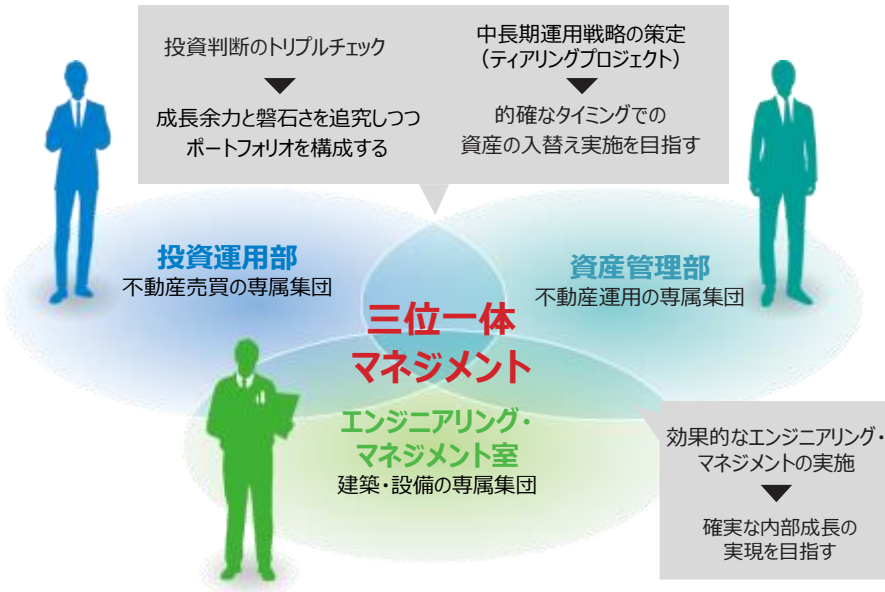


《物件分散の状況》



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

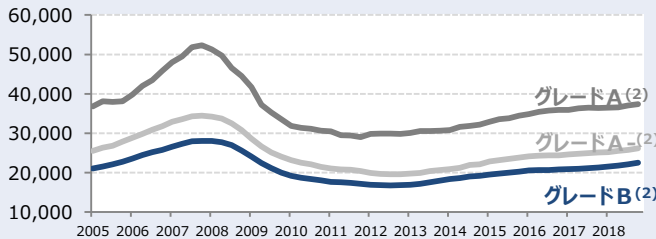


《中規模オフィスの特徴》

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》

平均想定成約賃料(円/坪)

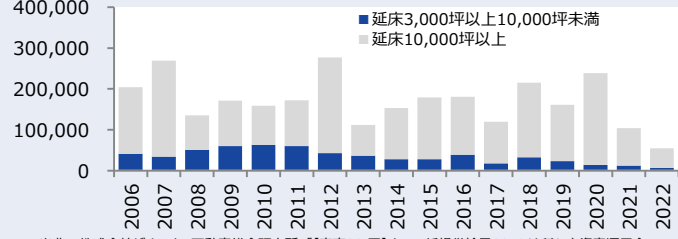


出典：シービーアールイー株式会社

2) 限定的な供給

《東京23区供給量》

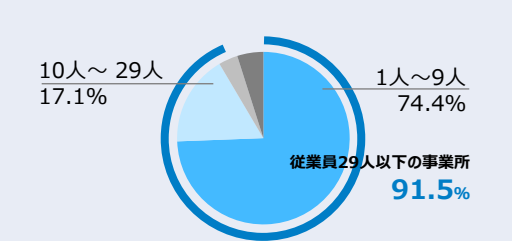
賃貸面積 (坪)



出典：株式会社ガ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

3) 豊富な需要

《東京23区従業者規模別事業所の割合》



出典：総務省統計局「平成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

1. 第13期（2018年12月期）決算概要

◆ 第13期（2018年12月期）決算ハイライト	4
◆ 第13期（2018年12月期）決算の概要	5
◆ 1口当たり分配金の実績と予想	7
◆ 2018年初来の投資口価格推移と分配金利回り	8

③ 《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**



外部成長

① 《ポートフォリオ》 2018年7月に公募増資を実施、資産規模は2,479億円に拡大

	第12期末	第13期末
物件数	66物件	87物件
資産規模	2,077億円	2,479億円
鑑定評価額の合計	2,322億円	2,793億円
1口当たりNAV ⁽¹⁾	334,542円	342,122円
含み損益	217億円	273億円

① 《Tieringの実施》 資産入替を見据えた各物件のAnnual分析を実施

Tieringの実施プロセス

1. 各物件を収益性/流動性/物件特性の観点から分析し、Tier1-3の3段階に分類

Tier1：原則中長期的に保有継続

Tier2：建替え・再開発も視野に運用方針を継続検討

Tier3：3つの評価軸を改善させることを前提に入替えシナリオを策定

2. 分類に即した運用戦略を3年から5年の時間軸を念頭に策定

3. 効率的な運用戦略の遂行

ポートフォリオ収益力・競争力 維持・向上

第14期に資産入替を実施予定、
ポートフォリオクオリティの向上
(詳細はP.12ご参照)

財務運営

① 《投資法人債》 コストを抑えつつ借入期間の長期化を実現

第3回無担保投資法人債	
発行日	2018年11月30日
発行額	15億円
年限	10年
利率	0.880%
債券格付	A (JCR)

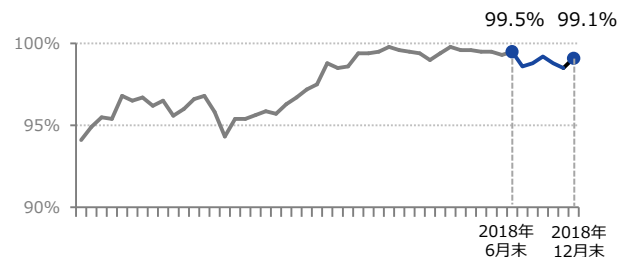
第13期末 LTV 46.9%

平均調達年数 5.67年

長期比率 100.0%

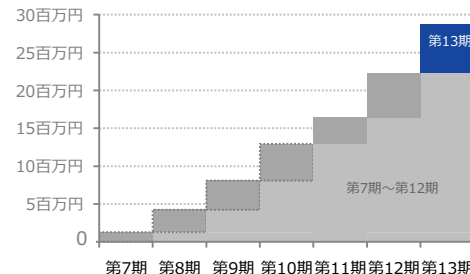
内部成長

① 《稼働率》 引き続き高稼働率を維持



第13期末
(総合)
99.1%
(オフィス)
99.4%

① 《賃料増額改定 (オフィス)》 当初目標を上回る賃料増額改定を達成



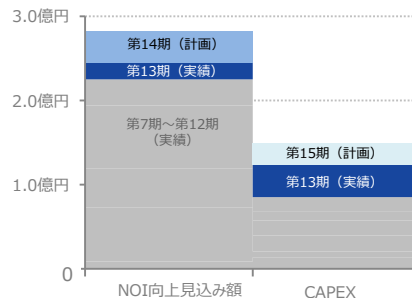
第13期中の
改定総増減額
(月額)
約639万円

改定総増減率
2.9%

改定総増減額
第7期からの累計
(月額)
約2,871万円

※ 上記に加え、第13期のテナント入替時の賃料総増減額約338万円 (月額)

① 《エンジニアリング・マネジメント》 第13期までの累計NOI向上額が2.45億円に到達



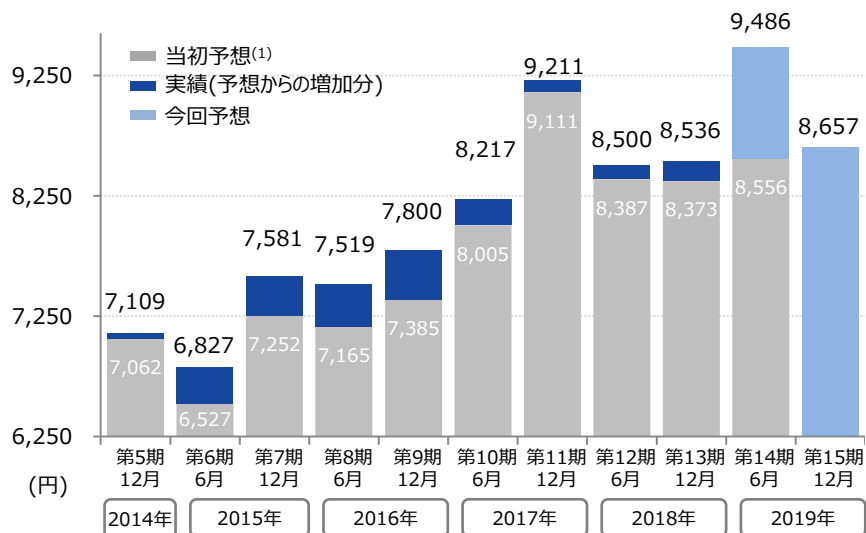
第13期中の
NOI向上実績
(年間)
約1,990万円

第7期から第13期
までのNOI向上累計
(年間)
約2.45億円

	第13期（2018年12月期）実績	第14期（2019年6月期）予想	第15期（2019年12月期）予想
営業収益	8,458百万円	8,983百万円	8,579百万円
営業利益	4,640百万円	4,903百万円	4,565百万円
経常利益	3,840百万円	4,268百万円	3,895百万円
当期純利益	3,839百万円	4,268百万円	3,895百万円
1口当たり分配金	8,536円	9,486円	8,657円

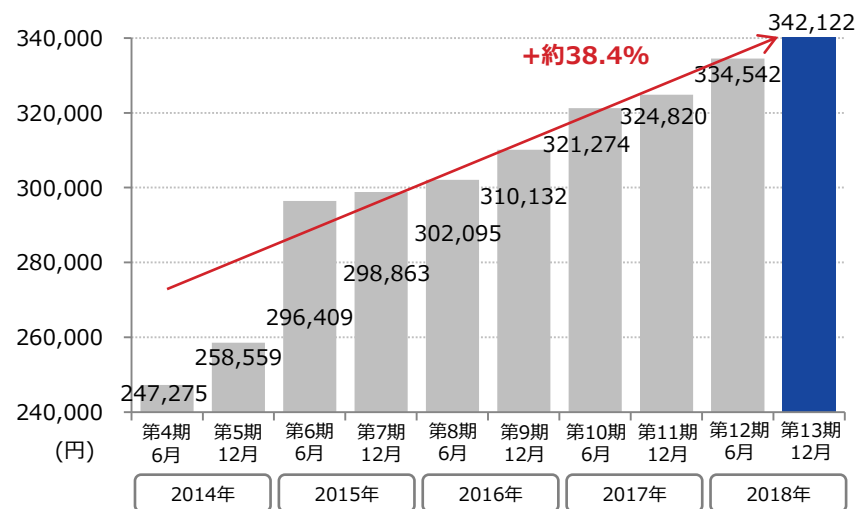
《1口当たり分配金の推移（予想対比）》

●上場以来全期で予想を上回る実績を達成



《1口当たりNAVの推移》

●第4期末より約38.4%増加



第13期（2018年12月期）決算の概要

2018年8月16日発表

2019年2月18日発表

第13期実績

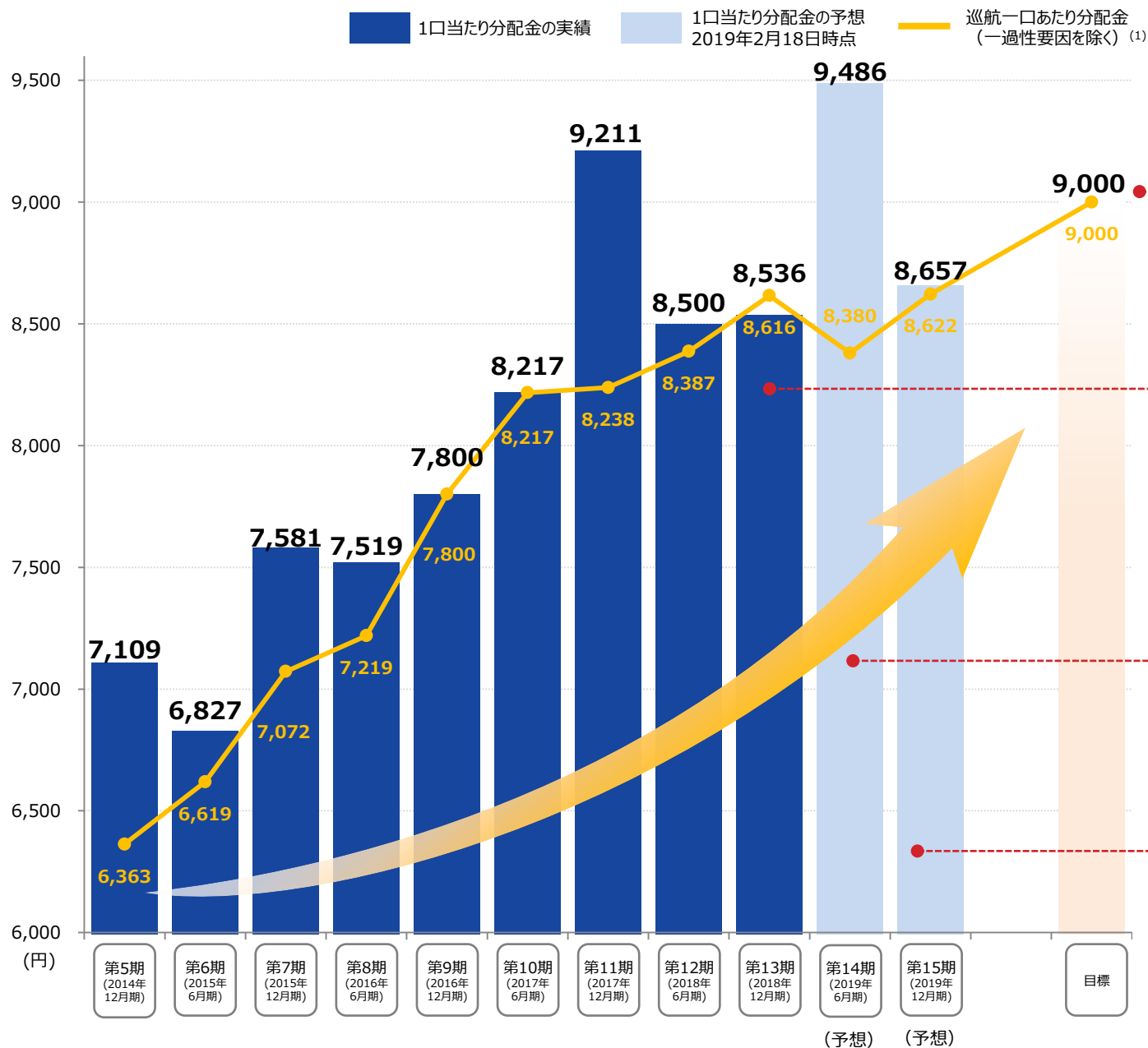
第14期予想

第15期予想

単位：百万円

	第12期 (2018年6月期) 実績 (a)	第13期 (2018年12月期) 予想 (b)	第14期 (2019年6月期) 当初予想 (c)	第13期 (2018年12月期) 実績 (d)	第12期 実績 対比 (d-a)	第13期 予想 対比 (d-b)	第14期 (2019年6月期) 予想 (e)	第13期 実績 対比 (e-d)	第14期 当初予想 対比 (e-c)	第15期 (2019年12月期) 予想 (f)	第14期 予想 対比 (f-e)
営業収益	7,225	8,418	8,434	8,458	1,233	40	8,983	524	548	8,579	▲404
賃貸事業収入	6,551	7,670	7,753	7,678	1,126	7	7,815	137	61	7,852	37
その他賃貸事業 収入	625	747	680	780	154	32	675	▲105	▲5	726	51
不動産等 売却益	-	-	-	-	-	-	492	492	492	-	▲492
受取配当金	47	-	-	-	▲47	-	-	-	-	-	-
営業費用	▲3,389	▲3,842	▲3,953	▲3,818	▲428	24	▲4,080	▲262	▲126	▲4,013	66
営業利益	3,835	4,575	4,481	4,640	805	65	4,903	262	422	4,565	▲337
営業外収益	1	-	-	3	2	3	-	▲3	-	-	-
営業外費用	▲507	▲807	▲630	▲804	▲296	3	▲634	169	▲3	▲669	▲35
経常利益	3,329	3,767	3,850	3,840	510	72	4,268	428	418	3,895	▲372
当期純利益	3,329	3,767	3,850	3,839	510	72	4,268	428	418	3,895	▲372
1口当たり分配金	8,500円	8,373円	8,556円	8,536円	36円	163円	9,486円	950円	930円	8,657円	▲829円
NOI	5,292	6,285	6,274	6,335	1,043	50	6,225	▲110	▲48	6,387	162
運用日数	181	184	181	184	-	-	181	-	-	184	-

1口当たり分配金の実績と予想



① 1口当たり分配金は、9,000円を目標とする

② 第13期は8,536円を達成

- 第13期の一口当たり分配金は、前期比36円の増額
- 2018年7月実施の公募増資における費用等が一過性要因として含まれており、巡航ベースでは8,616円
- 高稼働率・順調な賃料増額を背景に、巡航ベースでの最高値を達成

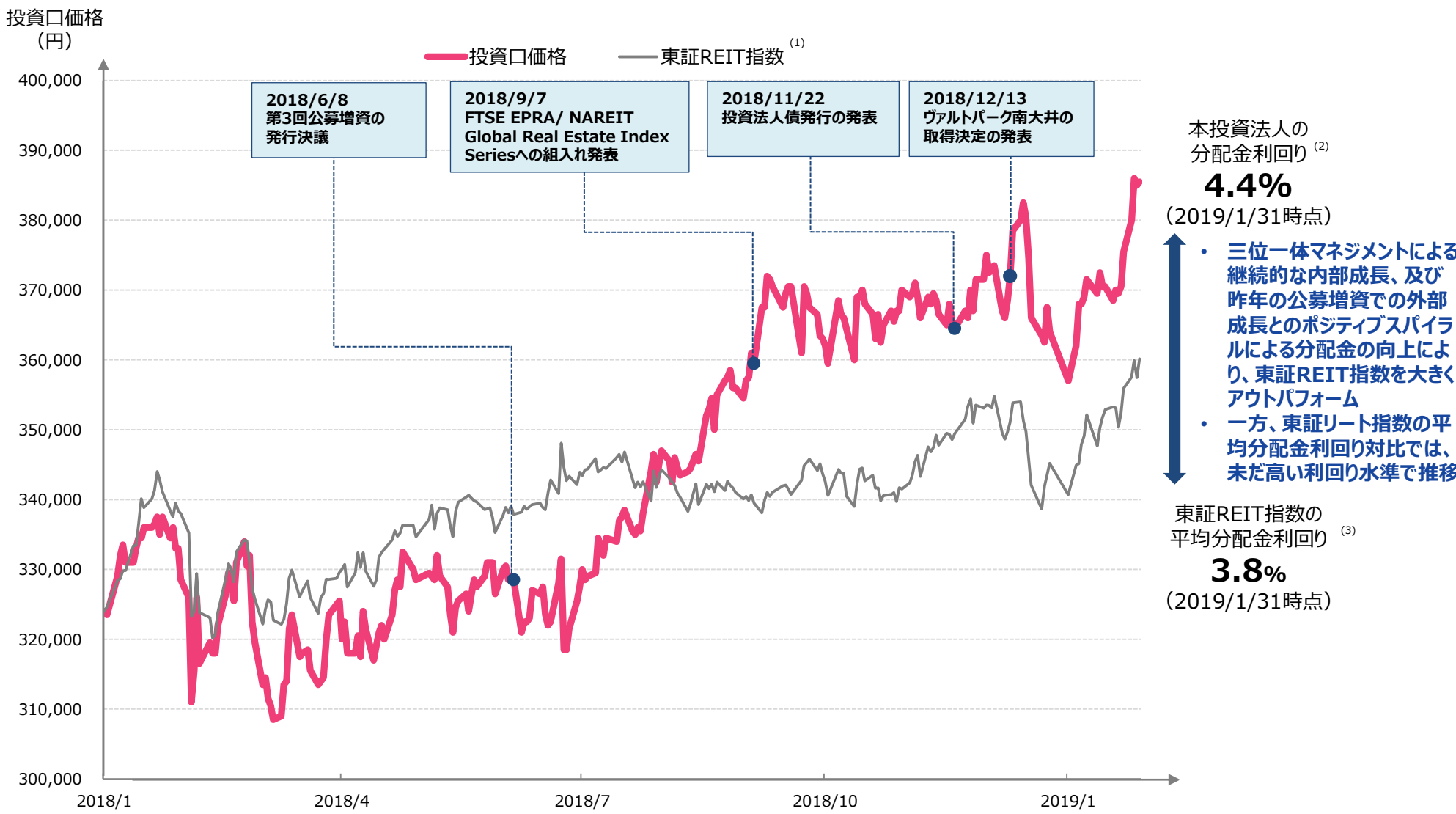
③ 第14期は資産入替による譲渡益を計上、分配金に大きく寄与

- 2019年2月に実施予定の資産入替で譲渡益を約4.9億円計上し、第14期分配金は9,486円を予想
- 分配金マネジメントの一環で修繕計画を見直し

④ 第15期の分配金は、8,657円を予想

- 第14期に計上予定の譲渡益約4.9億円の剥落により、第15期は8,657円を予想

2018年初来の投資口価格推移と分配金利回り



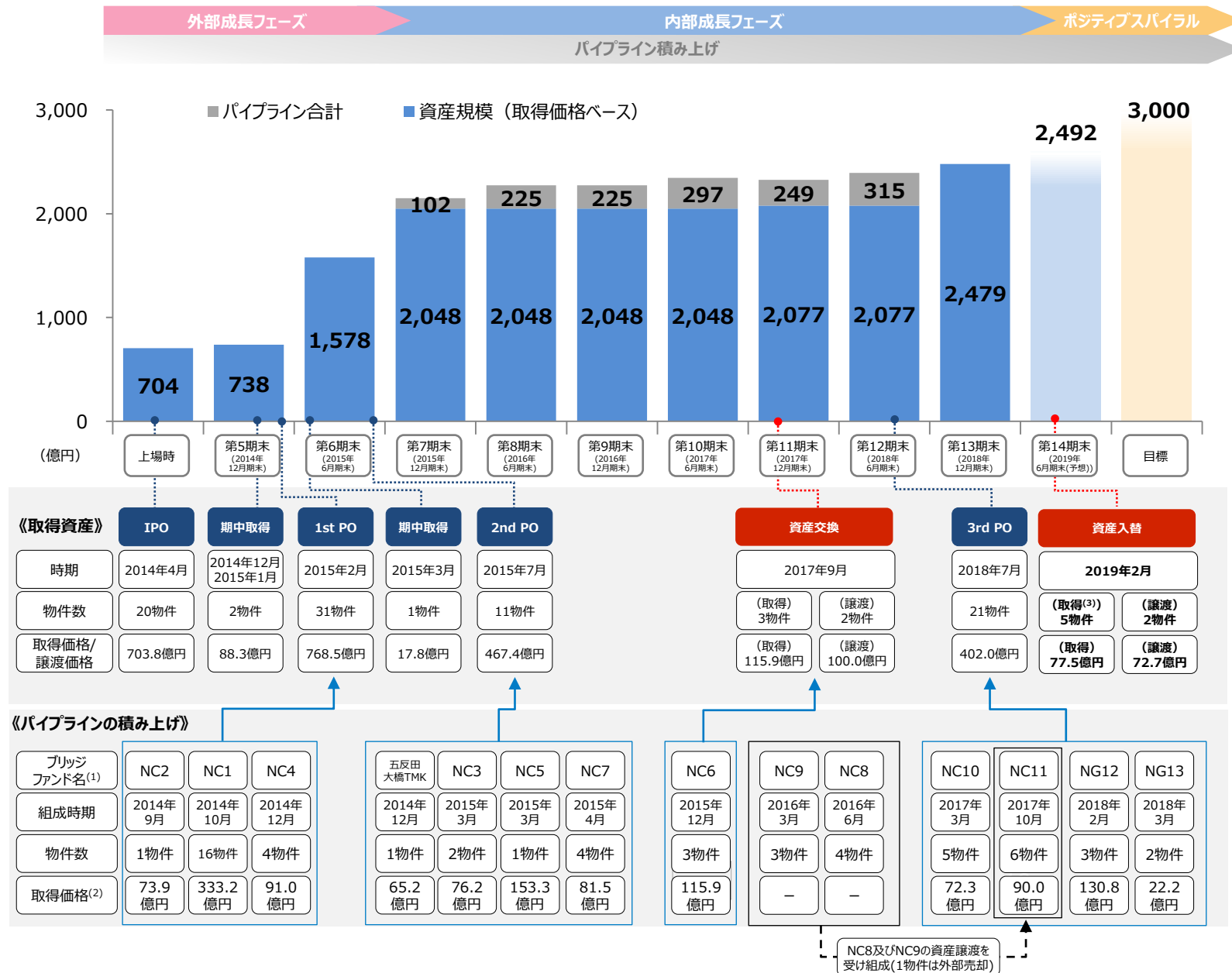


2. 第13期（2018年12月期）の運用状況と今後の成長戦略

◆ 外部成長のトラッレコードとポートフォリオマネジメントの変遷	10
◆ 2018年7月取得物件（第3回公募増資）	11
◆ 本資産入替の概要	12
◆ ポートフォリオへの効果と譲渡・取得予定資産の概要	13
◆ ポートフォリオ概要（第13期末時点）	14
◆ リスク分散の状況（第13期末時点）	15
◆ 稼働率とフリーレント期間の推移	16
◆ テナント入退去状況の推移	17
◆ 賃料増額改定の実績（オフィス）	18
◆ 賃料総増減率とレントギャップの推移（オフィス）	19
◆ 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	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）等によるNOI向上の実績と計画	21
◆ 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	23
◆ 財務運営	25
◆ 有利子負債一覧とバンクフォーメーション（2019年2月末）	27

外部成長のトラックレコードとポートフォリオマネジメントの変遷

《資産規模とパイプラインの推移及び中長期目標》



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

- ・ 2018年7月の公募増資により約172億円の資金を調達、約402億円の新規物件を取得し、引き続き資産規模3,000億円を目指す

② 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

- ・ 上場来、計14のブリッジファンドを組成し、48物件、合計約1,305億円のパイプラインを積み上げ、資産規模拡大に寄与

③ Tieringによる機動的かつタイムリーなポートフォリオ・マネジメントを引き続き推進

- ・ Tieringの結果に基づき第11期に資産入替を実行、第14期にも実行予定

《取得のポイント》

- ・投資規律を遵守したパイプラインを積み上げ、機を見極めた上での公募増資を3年ぶりに実施
- ・都心6区の中規模オフィスを軸に、賃料上昇基調にある都心住宅、及び、収益力の高い三大都市圏のオフィス・住宅をバランスよく取得
- ・厳しい取得環境下、取得利回り目線を堅持した取得の実現（利回り目線：NOI利回り4.5%/償却後NOI利回り4.0%）

《取得資産の概要》

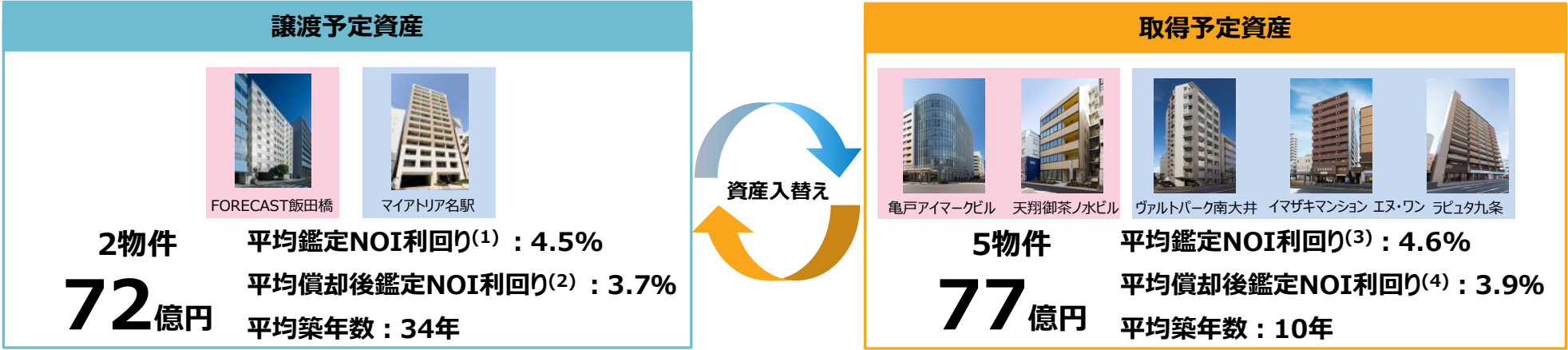
取得件数/ 取得価格合計	取得資産(オフィス)における 都心中規模オフィス比率	平均鑑定NOI利回り ⁽¹⁾	平均償却後鑑定NOI利回り ⁽²⁾
21物件/402億円	72.2% (取得価格ベース)	4.6%	4.0%

《取得資産一覧》

 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 TK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	 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 トーミー北赤羽	 B-18 スプラントッド新大阪Ⅲ	 B-19 ゼフェロス南堀江	 B-20 シャルマンフジ大阪城南	 B-21 ピアチーレ文の里	 C-3 BECOME SAKAE	

本資産入替の概要

・全保有物件を収益性/流動性/物件特性の観点から分析（Tieringプロジェクト）した結果、本資産入替を実行

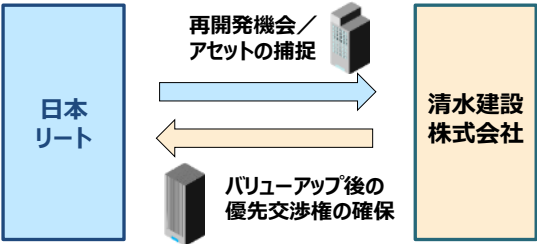


ポートフォリオ・クオリティの向上

- ✓ 築年数の若返り（流動性の向上）
 - 平均築年数5年の東京オフィス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
- ✓ 収益性の向上
 - 取得予定資産の平均償却後鑑定NOI利回りは3.9%（譲渡予定資産対比+0.2%）と、ポートフォリオの収益性の向上を実現
- ✓ キャッシュフローの安定化
 - 将来的に収用が決定したマイアトリア名駅の売却により、ポートフォリオのキャッシュフロー安定化を実現

バリューアップ戦略／成長性の確保

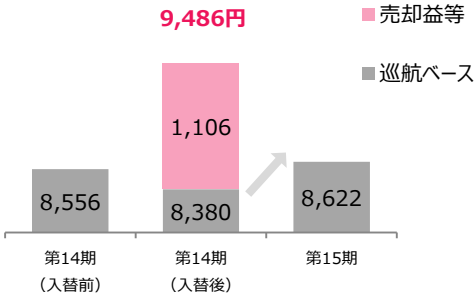
- ✓ ストックを活かした再開発スキームの実現
 - 大手建設会社との連携により、都心6区オフィス（FORECAST 飯田橋）の再開発によるバリューアップを狙い、売却を実現。また、再開発後の優先交渉権を確保しており、その後の外部成長戦略も意識



投資主還元

- ✓ 含み益の具現化
 - 2物件の売却に伴い、含み益を具現化した投資主還元を実現。生じる売却益492百万円の活用等により、一口当たり分配金にして1,106円の投資主還元を実現
 - 第14期は、売却益計上に合わせて修繕計画を見直し

<2019年6月期及び12月期の予想DPU>



ポートフォリオへの効果と譲渡・取得予定資産の概要

《ポートフォリオへの効果》

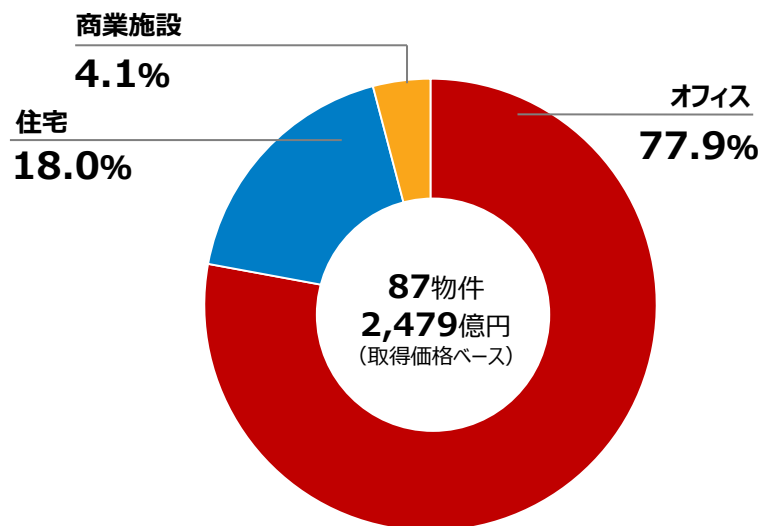
	第13期末時点 ポートフォリオ		譲渡予定資産		取得予定資産		資産入替後 ⁽¹⁾ ポートフォリオ
物件数	87物件		2物件		5物件		90物件
資産規模 (取得価格)	2,479億円		65億円		77億円		2,492億円
鑑定評価額の 合計	2,793億円	−	70億円	+	79億円	=	2,802億円
鑑定NOI 利回り	4.9%		4.5%		4.6%		4.9%
平均築年数 (2018年12月末時点)	24.7年		34.8年		10.6年		24.0年
都心6区比率	66.1%						64.4%

《譲渡及び取得物件の概要》

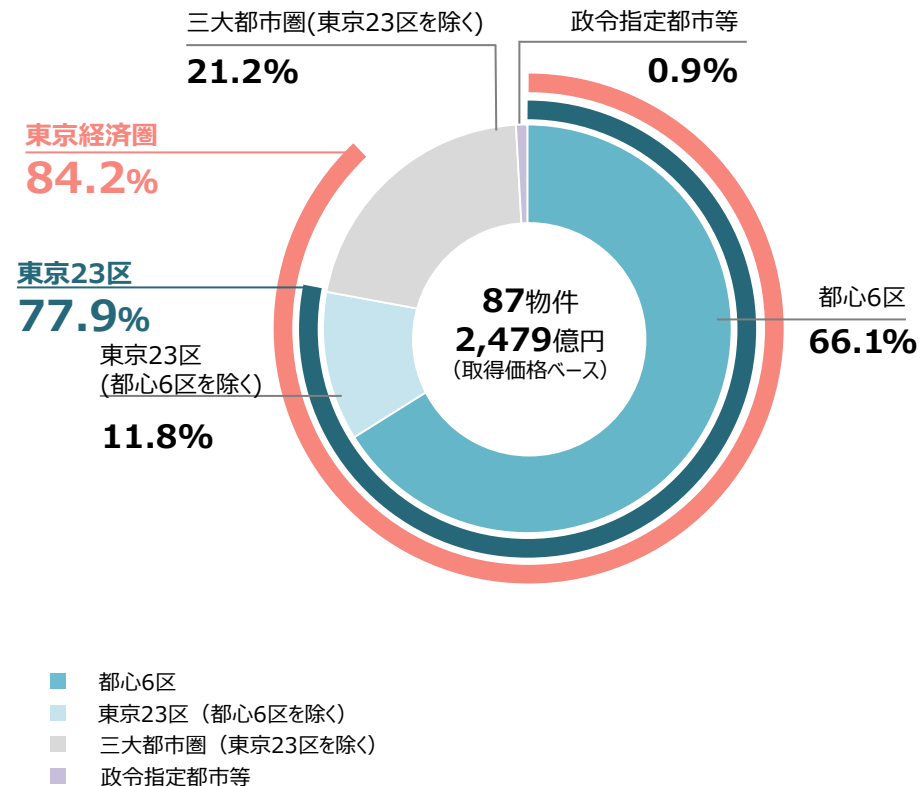
譲渡予定資産			取得予定資産					
 			    					
物件名	FORECAST 飯田橋	マイアトリア名駅	物件名	亀戸アイマークビル	天翔御茶ノ水ビル	ヴァルトパーク 南大井	イマザキマンション エヌ・ワン	ラピュタ九条
所在地	東京都千代田区	愛知県名古屋市	所在地	東京都江東区	東京都千代田区	東京都品川区	大阪府東大阪市	大阪府大阪市
種別	オフィス	住宅	種別	オフィス	オフィス	住宅	住宅	住宅
竣工年月 (築年数)	1978年11月 (築40年)	2006年3月 (築12年)	竣工年月 (築年数)	2010年9月 (築8年)	2018年11月 (築0年)	2005年2月 (築13年)	1999年3月 (築19年)	1998年3月 (築20年)
譲渡予定価格	5,490百万円	1,782百万円	取得予定価格	2,580百万円	1,800百万円	715百万円	1,180百万円	1,480百万円
想定帳簿価格 (2019年2月末時点)	5,392百万円	1,226百万円	鑑定評価額	2,650百万円	1,820百万円	735百万円	1,210百万円	1,501百万円
鑑定NOI利回り (償却後)	4.2% (3.8%)	5.7% (3.4%)	鑑定NOI利回り (償却後)	4.7% (3.6%)	3.9% (3.3%)	4.2% (3.8%)	5.3% (4.7%)	4.8% (4.3%)

ポートフォリオ概要（第13期末時点）

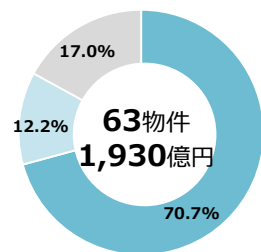
《ポートフォリオの用途別割合》



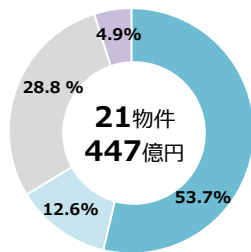
《ポートフォリオの地域別割合⁽¹⁾》



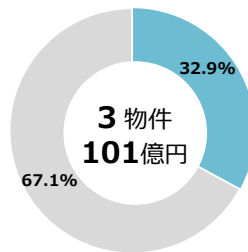
《オフィス地域別割合》



《住宅地域別割合》



《商業施設地域別割合》



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

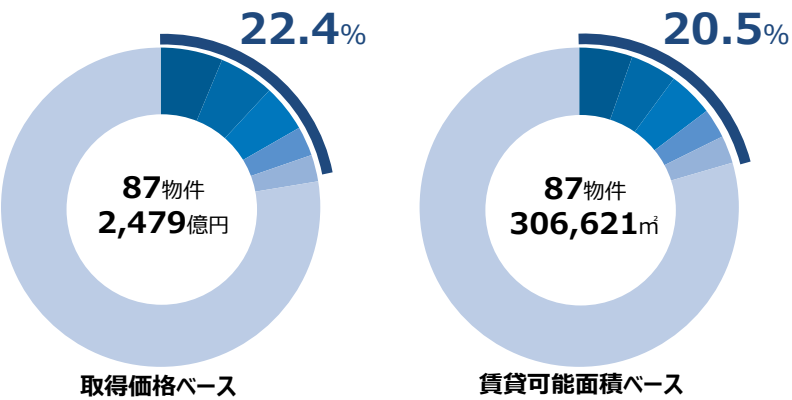
③ 公募増資を通して「成長性の期待できる都心」に所在する「安定性のある中規模オフィス」中心のポートフォリオを強化

・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強化

	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	政令指定都市等
第12期末	86.2%	11.2%	2.6%	69.1%	10.8%	87.3%	1.1%
第13期末	77.9%	18.0%	4.1%	66.1%	11.8%	84.2%	0.9%

リスク分散の状況（第13期末時点）

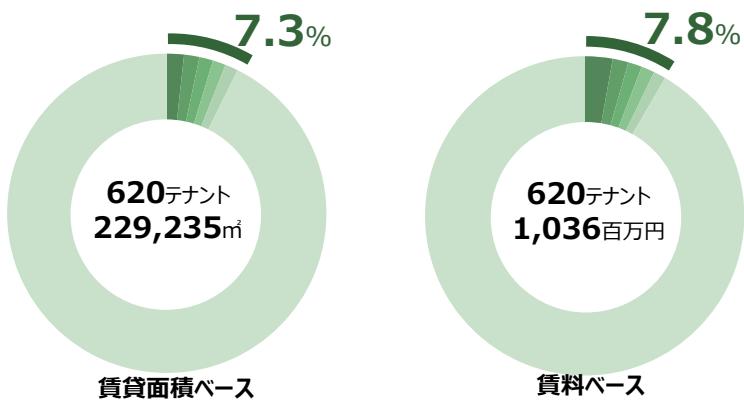
《物件分散の状況（上位5物件の割合）》



《上位5物件の状況（取得価格ベース）》

	物件名称	取得価格 (百万円)	割合
1	大宮センタービル	15,585	6.3%
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	ホームネットホライゾンビル	6,705	2.7%

《テナント分散の状況（上位5テナントの比率）》



《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%

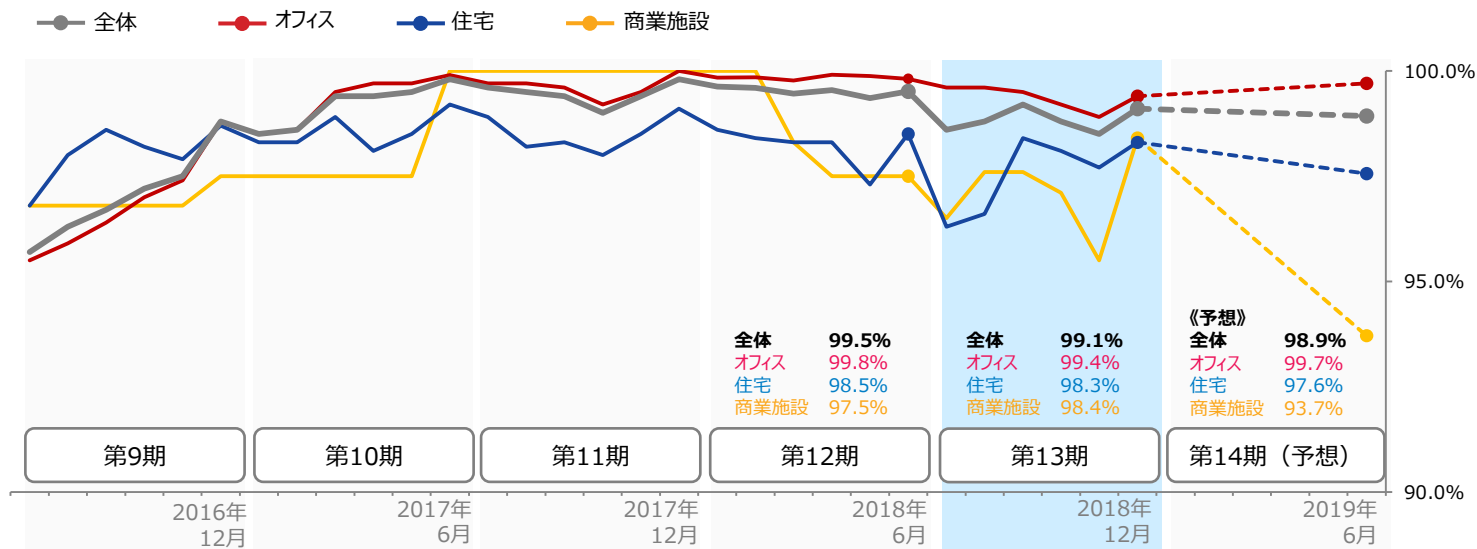
高いリスク耐性を維持

- 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を維持、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12期末	26.7%	24.5%	8.1%	8.4%
第13期末	22.4%	20.4%	7.3%	7.8%

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13期末の稼働率は99.1%
- ・ オフィスの稼働率は99.4%

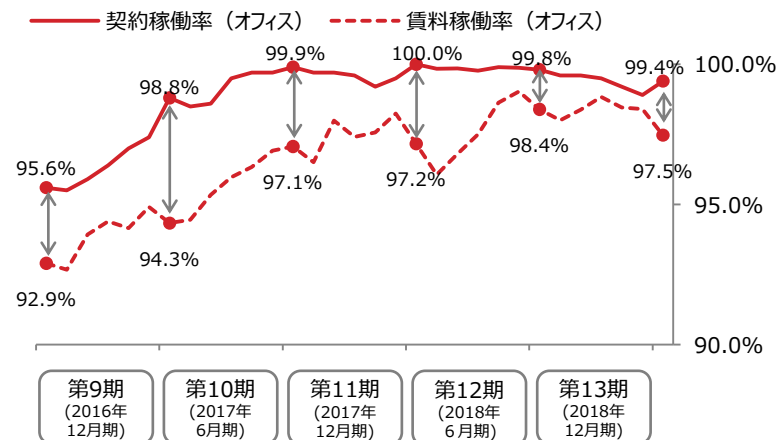
① 高い賃料稼働率を維持

- ・ 低いフリーレント期間を背景に、引き続き高い賃料稼働率を維持

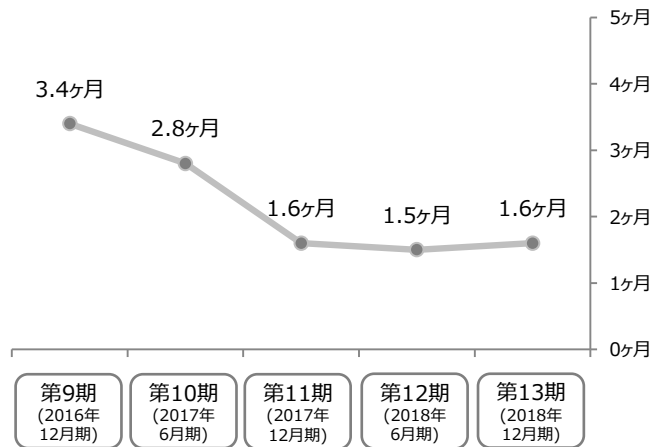
《契約稼働率と賃料稼働率の差異（オフィス）》

	契約稼働率	賃料稼働率	差異
第9期末	98.8%	94.3%	4.5%
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%

《賃料稼働率（オフィス）の推移》



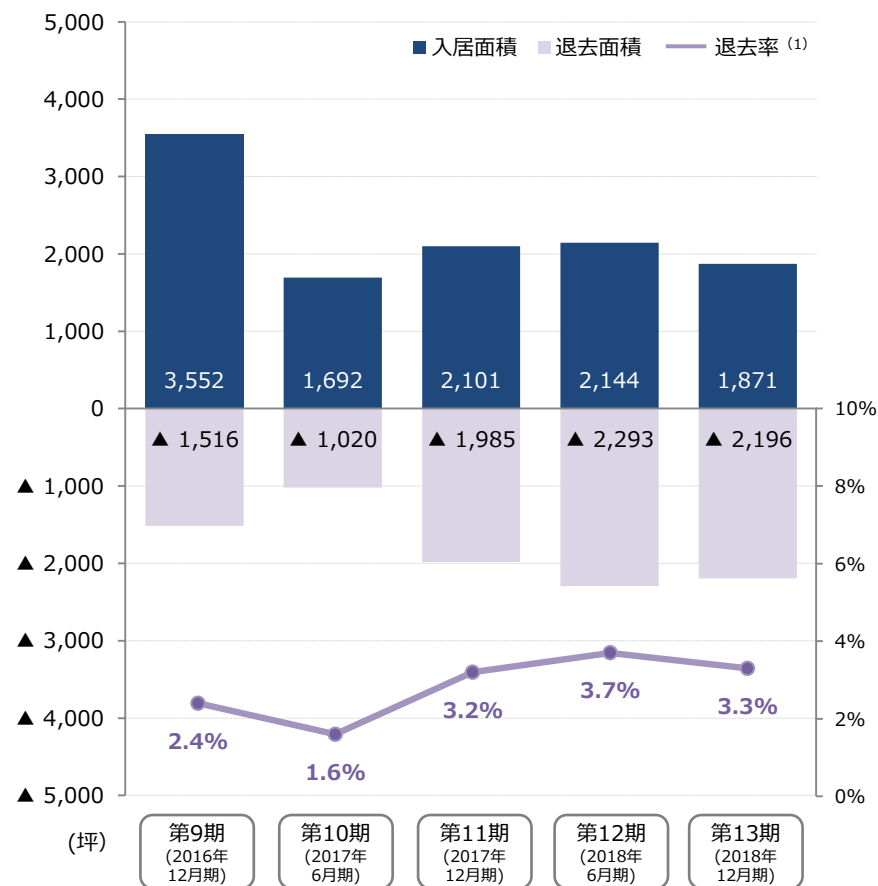
《平均フリーレント期間⁽¹⁾の推移》



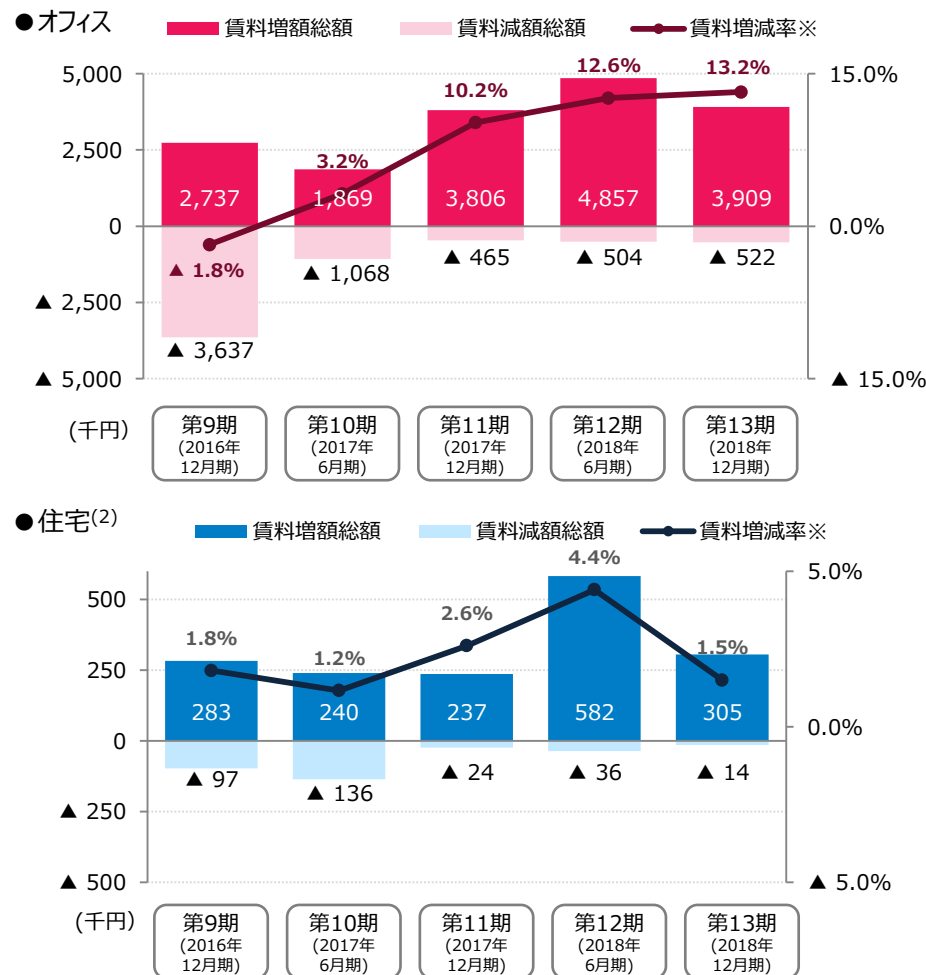
テナント入退去状況の推移

《テナント入退去の状況と退去率の推移（オフィス）》

※第13期末 総賃貸可能面積(オフィス物件):66,584坪



《テナント入替時の賃料増減の推移》



⊖ 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

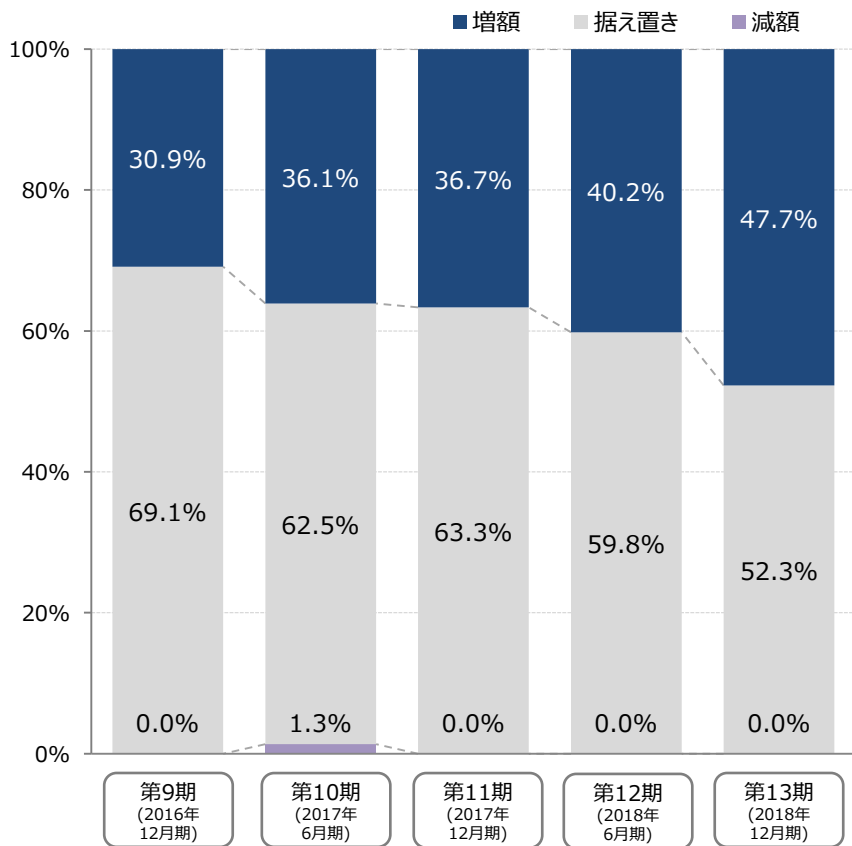
⊖ オフィスにおけるテナント入替時の賃料増減率は上昇

・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、テナント入替時の賃料増減率が上昇
・新しい保証サービス「移得-ittoku-」や「セレクトオフィス」により、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53ページご参照)

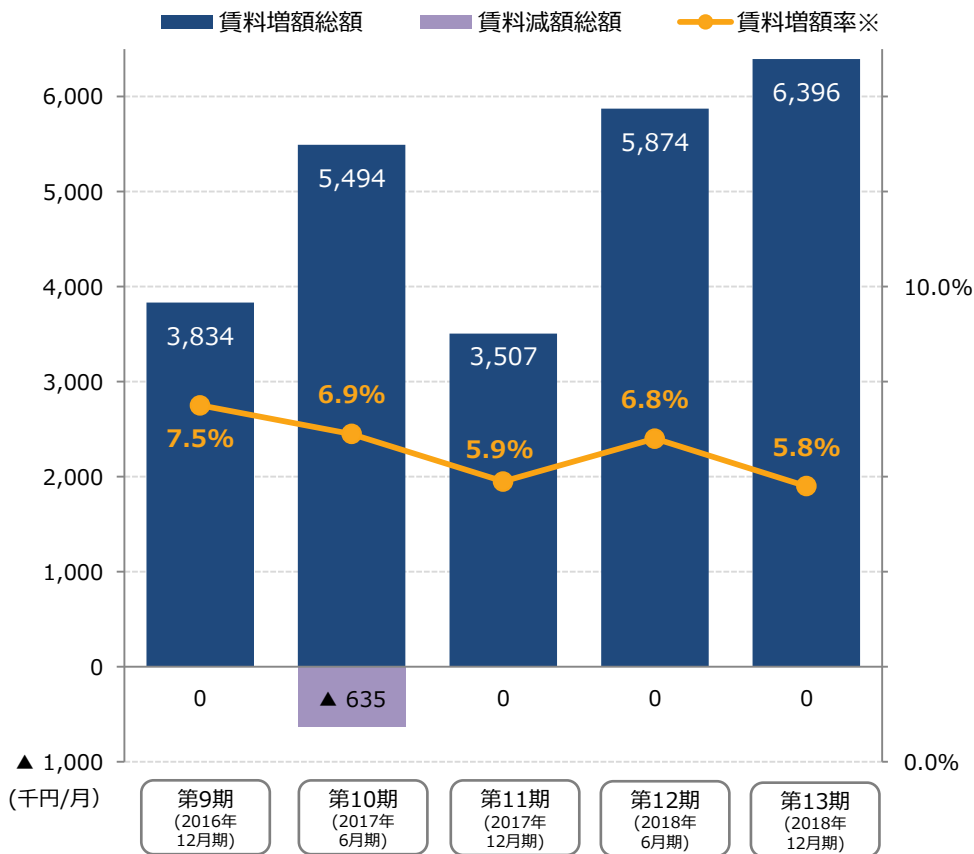
※「賃料増減率」は（（テナント入替後の賃料総額－テナント入替前の賃料総額））÷テナント入替前の賃料総額）として各期計算しています。

賃料増額改定の実績（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13期も賃料増額改定は順調に増加

- 第13期は、対象面積15,238坪（121テナント）中、47.7%にあたる7,270坪（41テナント）で賃料増額に成功



過去最大の月額賃料増額639万円を達成

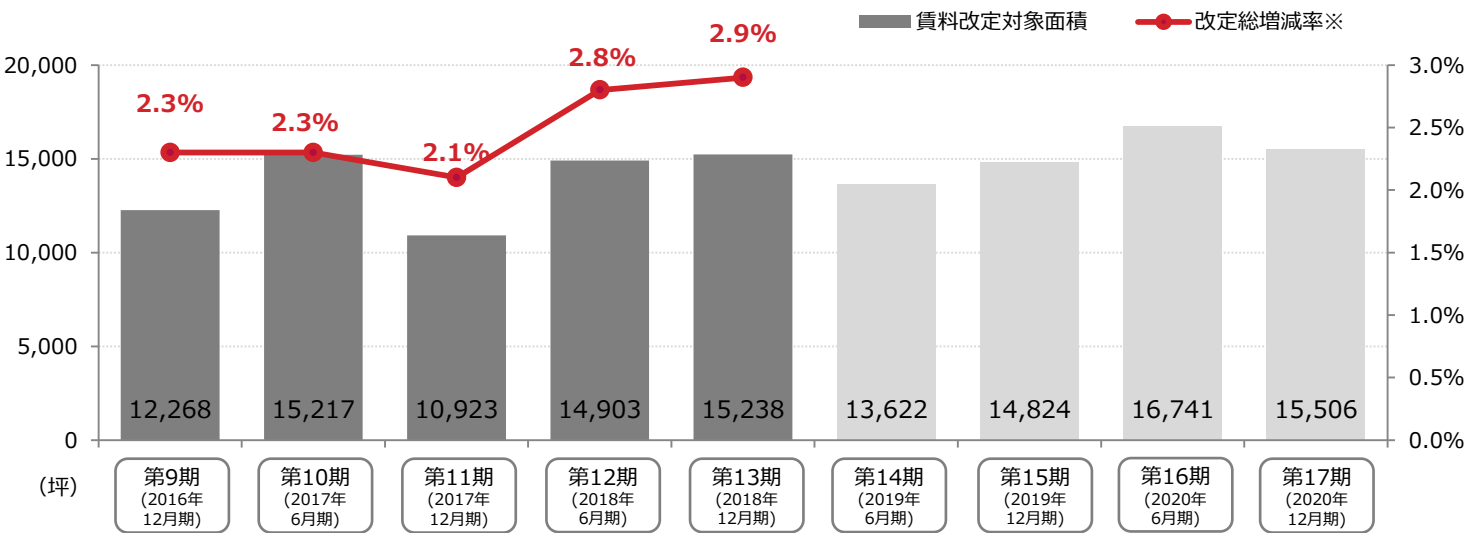
《賃料総増減額（賃料増額総額-賃料減額総額）の推移（月額）》

第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
3,834千円	4,858千円	3,507千円	5,874千円	6,396千円

※「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13期の改定総増減率は2.9%、目標の1.5%を大幅に超過達成
- ・引き続き1.5%を目標

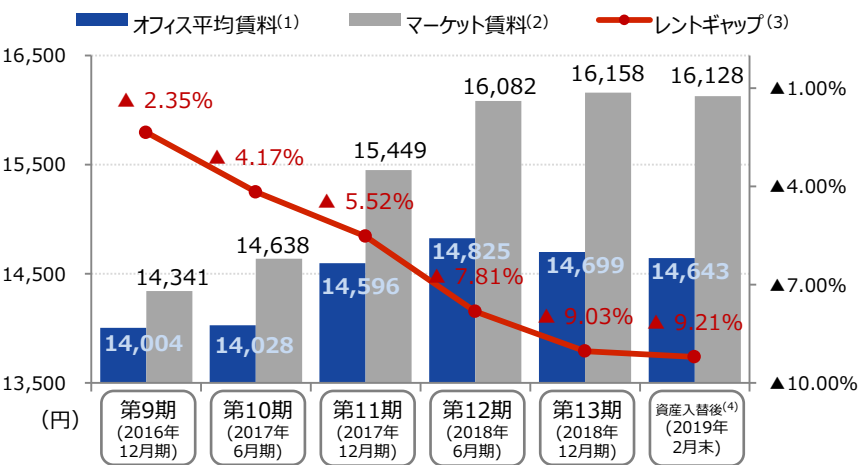
※ 改定総増減率は、各期の賃料総増減額の契約更新をした全テナントの更新前の賃料の合計値に対する増減率を記載しています。

① マーケット賃料の増加と資産入替によりレントギャップは拡大

- ・第13期末のレントギャップは▲9.03%、資産入替後のレントギャップは▲9.21%へ拡大（将来の賃料増額改定余地の拡大）

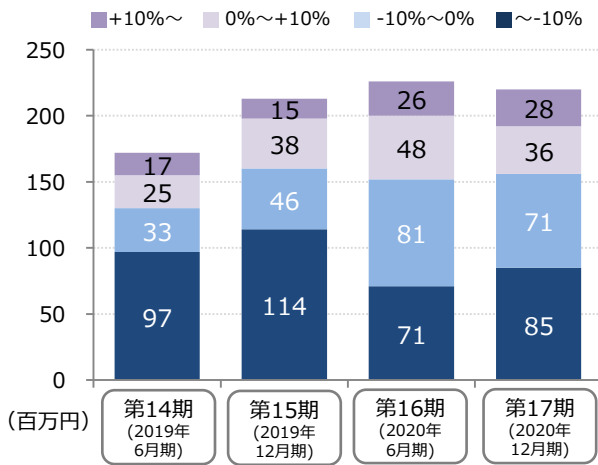
《レントギャップの推移》

※ 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

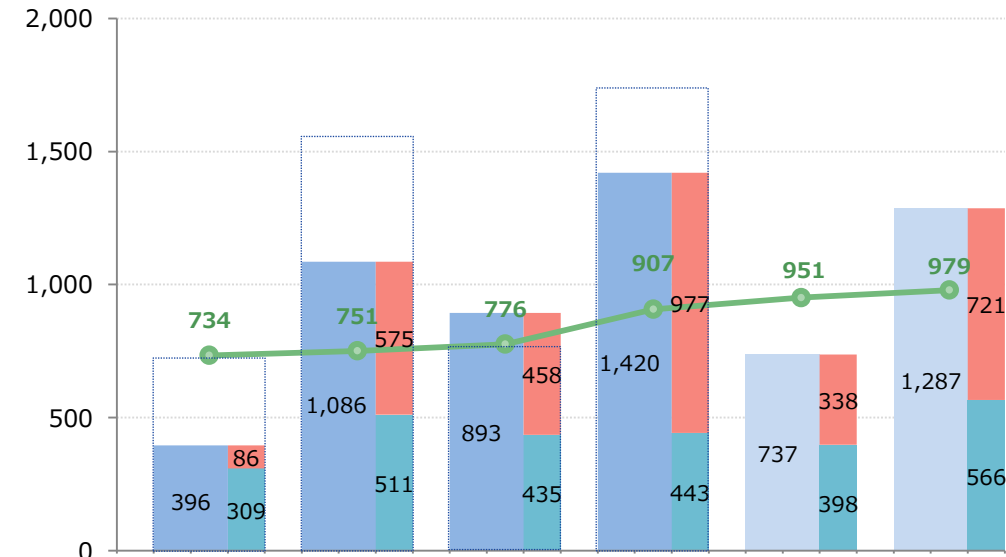


① 来期以降も対象テナントとの交渉を継続

- ・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

《エンジニアリング・マネジメントの計画額と原資》

資本的支出（実績） 資本的支出（計画） 当初予定額
計画的設備投資 戦略的バリューアップ投資 減価償却額



	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)	第15期 (2019年12月期)
減価償却額(A)	734	751	776	907	951	979
資本的支出(B)	396	1,086	893	1,420	737	1,287
余剰/不足額 (A) - (B)	337	▲335	▲117	▲513	214	▲308
累計余剰額 ⁽¹⁾ (期末時点)	2,147	1,812	1,695	1,181	1,395	1,087

《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

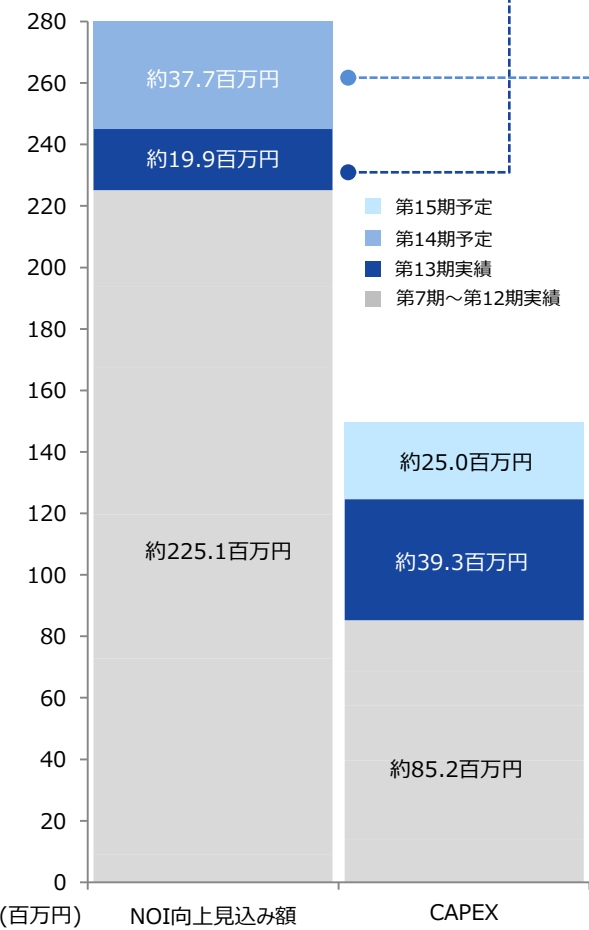
② 補助金の有効活用

- ・ 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9期（実績）	約274百万円	約98百万円
～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358百万円	約35百万円

《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⁽²⁾》



《第13期（2018年12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
(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 ※第15期にCAPEXを計上予定	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	約208万円
(板橋本町ビル) 自動販売機設置	約24万円
(目白NTビル) 屋上アンテナ設置	約12万円
合計NOI向上見込み総額 約1,418万円（年間） 1口当たり分配金への影響 ⁽³⁾ +約31円	

コスト削減	
主な施策	効果
(FORECAST桜橋 等) 共用部LED化工事	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	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	約21万円
合計NOI向上見込み総額 約571万円（年間） 1口当たり分配金への影響 +約12円	

1口当たり分配金への影響 合計 **+約44円**

《第14期（2019年6月期）予定》

主な施策	効果
(MK麴町ビル 等) 屋上アンテナ設置	約36万円

主な施策	効果
(対象23物件) 電気事業者変更による電気料金削減	約3,741万円



7期累計で約2.45億円のバリューアップ実績

- 積極的かつ効率的なNOI向上策により、第7期から第13期までの7期累計で約2.45億円の実績
- 第14期には約37百万円のNOI向上見込み（ROI目標：原則15%以上）



第13期実績が1口あたり分配金に与える影響は+約44円

- 第13期に実施したエンジニアリング・マネジメントによるNOI向上見込み額は総額年間1,990万円
- 1口あたり分配金に与える影響は+約44円

	施策	効果 (年間寄与額)
第14期 (計画)	(MK麹町ビル 等) 屋上アンテナ設置 (対象23物件) 電気事業者変更による電気料金削減	約36万円の収入増 約3,741万円のコスト減
	(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 (FORECAST新宿SOUTH 等) 余剰スペースを活用した賃貸区画増設	約1,174万円の収入増 約208万円の収入増
第13期 (実績)	(板橋本町ビル) 自動販売機設置 (目白NTビル) 屋上アンテナ設置 (FORECAST桜橋 等) 共用部LED化工事 (ビジョンビル 等) BM仕様見直しによるコスト削減 (FORECAST高田馬場 等) 警備システム変更による警備コスト削減	約24万円の収入増 約12万円の収入増 約345万円のコスト減 約204万円のコスト減 約21万円のコスト減
	(東池袋センタービル) 用途変更に伴う賃料増 (FORECAST高田馬場) 余剰スペースを活用した賃貸区画増設 (FORECAST三田) 屋上アンテナ設置 (三井住友銀行高麗橋ビル) 駐車場サブリース会社切り替え (FORECAST高田馬場) 駐車場スペース増設 (対象25物件) 電気事業者の変更 (FORECAST品川) 共用部LED化 (FORECAST品川 等) 余剰スペースを活用した賃貸区画増設 (シエル薬院) 駐車場サブリース会社切り替え (タワーコート北品川) グレードアップによる賃料増 (板橋本町ビル 等) 自動販売機の追加設置 (対象21物件) 電気事業者の変更 (目白NTビル 他) 仕様見直しによる建物管理コストの削減	約1,195万円の収入増 約270万円の収入増 約168万円の収入増 約142万円の収入増 約75万円の収入増 約1,242万円のコスト減 約33万円のコスト減 約264万円の収入増 約128万円の収入増 約36万円の収入増 約48万円の収入増 約1,794万円のコスト減 約363万円のコスト減

	施策	効果 (年間寄与額)
第10期 (実績)	(FORECAST新宿SOUTH 等) 駐車場のサブリース条件変更 (ラ・ペリテ AKASAKA 等) 屋上アンテナ設置 (対象13物件) 電気事業者の変更 (タワーコート北品川 等) 共用部LED化 (FORECAST早稲田FIRST 等) 仕様見直しによる建物管理コストの削減 (対象20物件) 駐車場サブリース会社切り替え (JSプログレビル) 駐車スペース増設 (FORECAST新常盤橋) 携帯基地局設置 (対象16物件) 仕様見直しによる建物管理コストの削減 (対象8物件) 節水器導入 (マイアトリア名駅 等) 共用部LED化 (Shinto GINZA EAST 等) 共用部クロス貸し (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 (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 (三井ウディビル) 駐車場スペース増設 (対象40物件) 電気事業者の変更 (東信東池袋ビル) 共用部LED化 (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 (目白NTビル) 余剰スペースを利用した駐車場増設 (FORECAST西新宿) 余剰スペースを有効活用した倉庫増設	約326万円の収入増 約264万円の収入増 約2,967万円のコスト減 約627万円のコスト減 約611万円のコスト減 約2,719万円の収入増 約240万円の収入増 約90万円の収入増 約946万円のコスト減 約370万円のコスト減 約323万円のコスト減 約118万円の収入増 約83万円の収入増 約48万円の収入増 約36万円の収入増 約6,083万円のコスト減 約14万円のコスト減 約440万円の収入増 約250万円の収入増 約200万円の収入増
第9期 (実績)		
第8期 (実績)		
第7期 (実績)		

《FORECAST新宿SOUTH》
全館空調更新及び照明LED化によりCO2を削減

- 約1年間の工事期間で全館の空調更新及び照明LED化工事を実施
- ビル的大幅な省エネ化を実現、コストダウンとテナント満足度向上を図る

物件収益力の向上	コスト削減
テナント満足度の向上	環境への配慮

地下に倉庫を増設

- 地下一階のバックヤードに倉庫を新設
- 年間約121万円の収入増を見込む

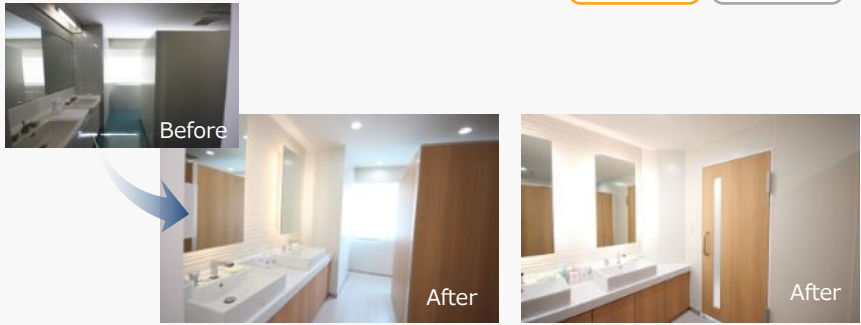
物件収益力の向上	コスト削減
テナント満足度の向上	環境への配慮



《ビジョンビル》
トイレリニューアル工事で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

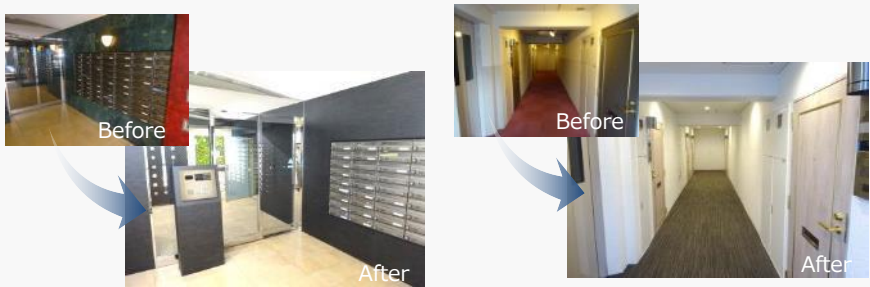
物件収益力の向上	コスト削減
テナント満足度の向上	環境への配慮



《レジデンス日本橋箱崎》
全館リニューアルによるリースアップ

- 全館リニューアル工事の実施が奏功し、早期かつ好条件でサブリース契約を締結
- 2018年9月末時点で、稼働率100%を実現（2018年7月末時点稼働率:0%）

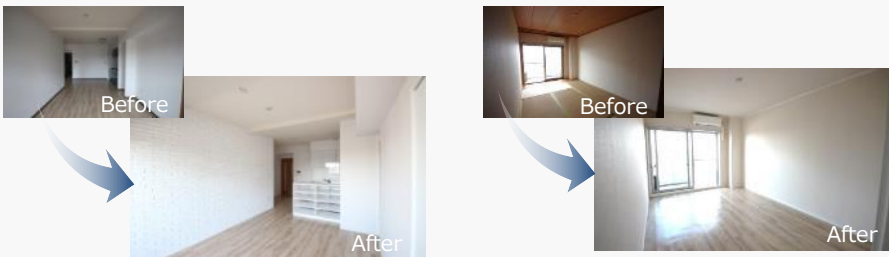
物件収益力の向上	コスト削減
テナント満足度の向上	環境への配慮



《フィールドアベニュー》
住戸の内装をグレードアップし賃料増額

- リーシング促進のため、水廻り、フローリング等の交換、壁仕上の張替え等を実施
- 工事完了後、短期間で2室の賃貸借契約締結に成功

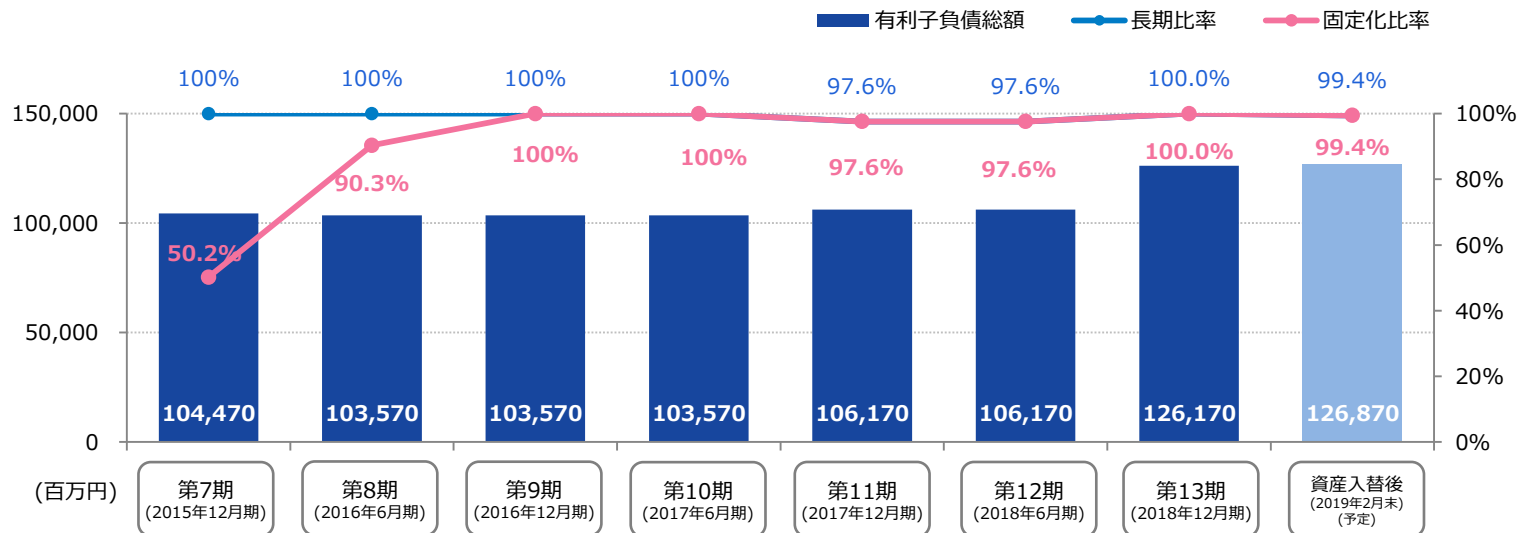
物件収益力の向上	コスト削減
テナント満足度の向上	環境への配慮



This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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》



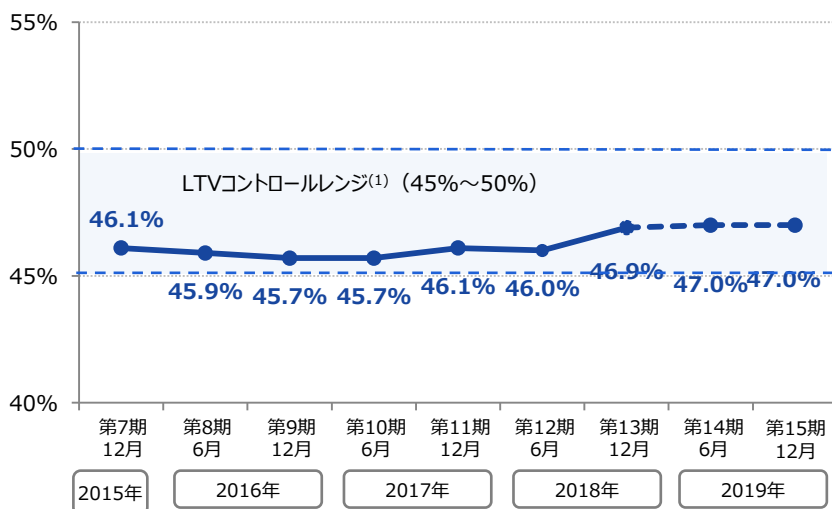
① 長期比率、固定化比率は第13期末に100%を達成

- 第13期末の有利子負債は126,170百万円、資産入替後の有利子負債は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13期末のLTVは46.9%
- 資産入替後のLTVは47.0%を予想
- 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》



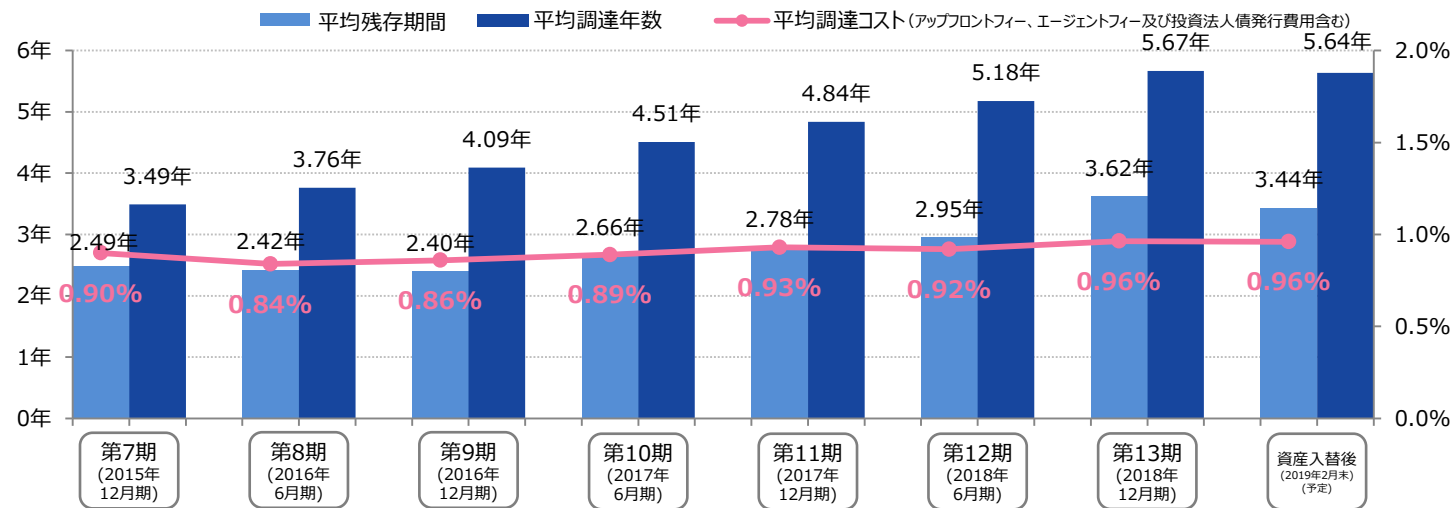
《リファイナンスの概要（2018年8月及び11月実行分）》

	2018年8月実施		2018年11月実施	
	借入金		借入金	
リファイナンス前	金額 (百万円)	5,700	5,100	2,600
	借入期間	3.6年	3.5年	0.9年
	利率	0.221%	0.221%	基準金利+0.20%
リファイナンス後	金額 (百万円)	4,350	4,200	4,850
	借入期間	6年	7年	8年
	利率	0.572%	0.678%	0.827%
				投資法人債
	金額 (百万円)			1,500
	借入期間			10年
	利率			0.880%

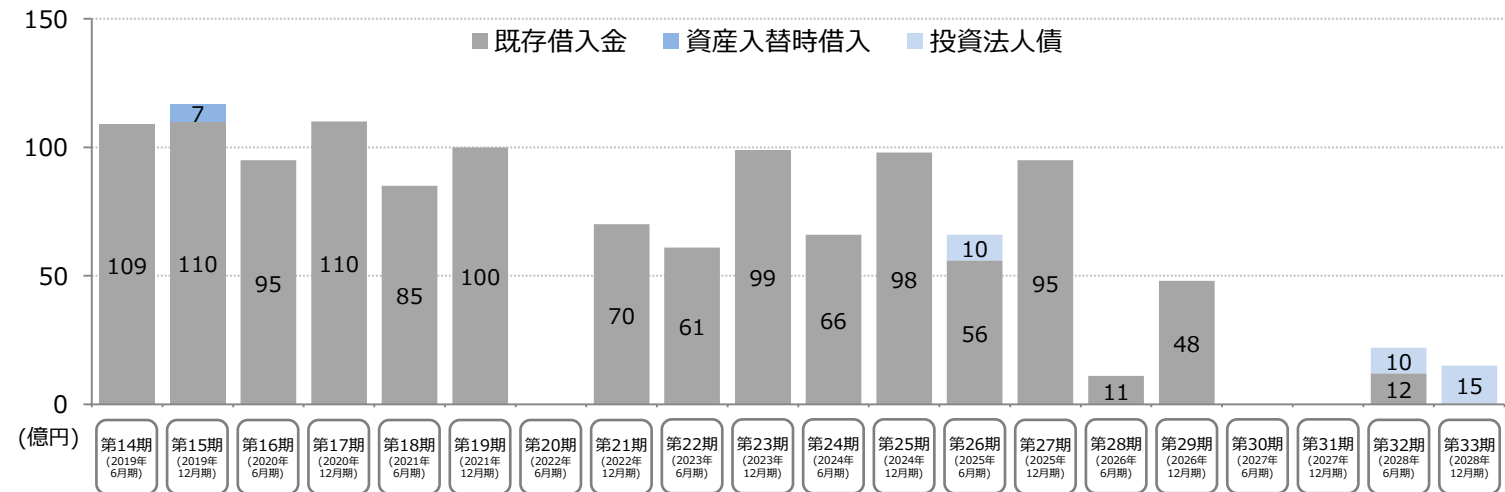
③ リファイナンスを実行

- 2018年8月及び11月に行ったリファイナンスでは、極力コストを抑えつつ、借入れ期間を長期化

《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（資産入替後）》



① 投資法人債を起債、資金調達の多様化を図る

第3回無担保投資法人債

発行日	2018年11月30日
発行額	15億円
年限	10年
利率	0.880%
債券格付	A (JCR)

① コストを抑え借入れ期間を長期化

・コストの上昇を極力抑えながら、借入れ期間を長期化し、財務基盤の安定性を強化

① 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)
長期発行体格付け⁽¹⁾

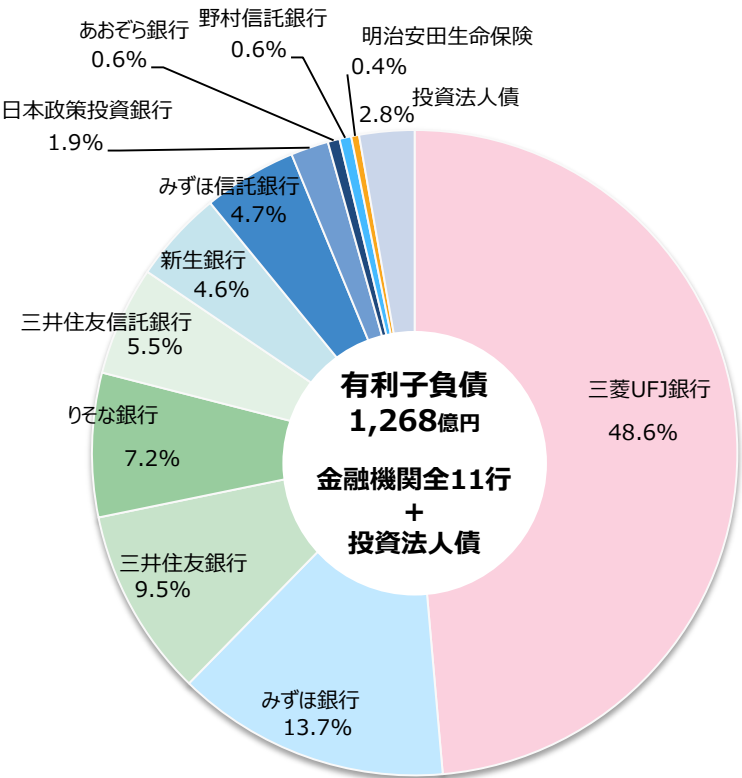
A
(安定的)

有利子負債一覧とバンクフォーメーション（2019年2月末）

《有利子負債一覧》

種別	借入額 (百万円)	利率	金利	調達実行日	返済期限
借入金	700	全銀協1か月日本円 TIBOR+0.20%	変動	2019年2月28日	2019年7月22日
	1,070	0.91443%	固定	2014年4月24日	2019年4月24日
	9,900	0.51040% ⁽¹⁾	固定	2015年4月24日	2019年4月24日
	11,000	0.54175% ⁽¹⁾	固定	2015年7月2日	2019年7月22日
	6,000	0.85306%	固定	2015年2月12日	2020年2月20日
	3,500	0.84355%	固定	2015年3月12日	2020年2月20日
	11,000	0.65425% ⁽¹⁾	固定	2015年7月2日	2020年7月21日
	8,500	0.36250% ⁽¹⁾	固定	2016年4月25日	2021年4月20日
	10,000	0.37710% ⁽¹⁾	固定	2016年8月22日	2021年8月20日
	7,000	0.4118% ⁽¹⁾	固定	2018年7月3日	2022年8月22日
	500	1.23580%	固定	2015年2月12日	2023年2月20日
	5,600	0.47580% ⁽¹⁾	固定	2017年4月24日	2023年4月20日
	3,900	0.5000% ⁽¹⁾	固定	2017年8月21日	2023年8月21日
	6,000	0.47700% ⁽¹⁾	固定	2018年7月3日	2023年8月21日
	3,400	0.56000% ⁽¹⁾	固定	2017年4月24日	2024年4月22日
	3,200	0.51990% ⁽¹⁾	固定	2018年4月24日	2024年4月22日
	3,500	0.58200% ⁽¹⁾	固定	2017年8月21日	2024年8月20日
	2,000	0.53840% ⁽¹⁾	固定	2018年7月3日	2024年8月20日
	4,350	0.57200% ⁽¹⁾	固定	2018年8月20日	2024年8月20日
	1,000	0.58060% ⁽¹⁾	固定	2018年7月3日	2025年1月20日
	2,600	0.7023% ⁽¹⁾	固定	2017年4月24日	2025年4月21日
	2,000	0.61306% ⁽¹⁾	固定	2018年4月24日	2025年4月21日
	2,800	0.71250% ⁽¹⁾	固定	2017年8月21日	2025年8月20日
	2,500	0.6336% ⁽¹⁾	固定	2018年7月3日	2025年8月20日
	4,200	0.67800% ⁽¹⁾	固定	2018年8月20日	2025年8月20日
	600	0.75370% ⁽¹⁾	固定	2018年4月24日	2026年4月20日
	500	0.70343%	固定	2018年4月24日	2026年4月20日
	4,850	0.82700% ⁽¹⁾	固定	2018年8月20日	2026年8月20日
	1,200	0.96181% ⁽¹⁾	固定	2018年4月24日	2028年4月20日
投資法人債	1,000	0.54%	固定	2018年4月24日	2025年4月24日
	1,000	0.70%	固定	2018年4月24日	2028年4月24日
	1,500	0.88%	固定	2018年11月30日	2028年11月30日
合計	126,870				

《バンクフォーメーション》





3. 第13期（2018年12月期）決算の詳細

◆ 第13期（2018年12月期）決算の状況（対第12期実績）	29
◆ 第13期（2018年12月期）決算の状況（対第13期予想）	30
◆ 第14期（2019年6月期）業績予想の状況（対第13期実績）	31
◆ 第14期（2019年6月期）業績予想の状況（対第14期当初予想）	32
◆ 第15期（2019年12月期）業績予想の状況（対第14期予想）	33
◆ 物件別利回り	35
◆ 鑑定評価サマリー	38

第13期（2018年12月期）決算の状況（対第12期実績）

単位：百万円	第12期 (2018年6月期) 実績(a)	第13期 (2018年12月期) 実績(b)	対前期比 (b-a)
営業収益	7,225	8,458	1,233
賃貸事業収入	6,551	7,678	1,126
その他賃貸事業収入	625	780	154
受取配当金	47	-	▲47
営業費用	▲3,389	▲3,818	▲428
営業利益	3,835	4,640	805
営業外収益	1	3	2
営業外費用	▲507	▲804	▲296
経常利益	3,329	3,840	510
当期純利益	3,329	3,839	510
1口当たり分配金	8,500円	8,536円	36円
NOI	5,292	6,335	1,043
運用日数	181	184	-

	第12期（実績）	第13期（実績）
NOI 利回り ⁽¹⁾	5.1%	5.1%
1口あたりFFO ⁽²⁾	¥10,489	¥10,573
1口あたりNAV	¥334,542	¥342,122

主な変動要因	
物件取得による賃料収入の増加 既存物件の賃料収入の増加（賃上げ等）	+1,047 +79
新規物件取得による水光熱費収入等の増加 既存物件の水光熱費収入等の増加（季節要因等）	+105 +48
匿名組合分配益の剥落(ブリッジファンドの清算による)	▲47
賃貸事業費用の減少（修繕費等） 手数料・報酬（運用報酬を除く）等の減少 賃貸事業費用の増加（減価償却費、水光熱費等） 資産運用報酬の増加 手数料・報酬（運用報酬を除く）等の増加 その他費用の増加 控除対象外消費税の増加	+16 +19 ▲390 ▲30 ▲6 ▲29 ▲7
未払分配金戻入の増加	+2
借入関連費用の増加 投資口交付費の発生	▲184 ▲112

第13期（2018年12月期）決算の状況（対第13期予想）

単位：百万円

	第13期 (2018年12月期) 予想 (2018/8/16時点)(a)	第13期 (2018年12月期) 実績(b)	予想対比 (b-a)
営業収益	8,418	8,458	40
賃貸事業収入	7,670	7,678	7
その他賃貸事業収入	747	780	32
営業費用	▲3,842	▲3,818	24
営業利益	4,575	4,640	65
営業外収益	-	3	3
営業外費用	▲807	▲804	3
経常利益	3,767	3,840	72
当期純利益	3,767	3,839	72
1口当たり分配金	8,373円	8,536円	163円
NOI	6,285	6,335	50
運用日数	184	184	-

	第13期（予想）	第13期（実績）
NOI利回り	5.0%	5.1%
1口あたりFFO	¥ 10,414	¥10,573

主な変動要因	
賃料収入等の増加（レジデンス日本橋箱崎等）	+13
賃料収入等の減少（スプリングランド難波等）	▲4
雑収入の増加（売主負担工事代金受領等）	+38
水光熱収入の増加	+10
水光熱収入の減少（空調設備更新による）	▲17
賃貸事業費用の減少（水光熱費、建物管理費等）	+57
手数料・報酬（運用報酬を除く）等の減少	+12
その他費用の減少	+9
賃貸事業費用の増加（リーシング費用、修繕費等）	▲47
資産運用報酬の増加	▲4
手数料・報酬（運用報酬を除く）等の増加	▲2
未払分配金戻入の発生	+3
投資口交付費の減少	+3

第14期（2019年6月期）業績予想の状況（対第13期実績）

単位：百万円

	第13期 (2018年12月期) 実績(a)	第14期 (2019年6月期) 予想 (2019/2/18時点)(b)	予想対比 (b-a)
営業収益	8,458	8,983	524
賃貸事業収入	7,678	7,815	137
その他賃貸事業収入	780	675	▲105
不動産等売却益	-	492	492
営業費用	▲3,818	▲4,080	▲262
営業利益	4,640	4,903	262
営業外収益	3	-	▲3
営業外費用	▲804	▲634	169
経常利益	3,840	4,268	428
当期純利益	3,839	4,268	428
1口当たり分配金	8,536円	9,486円	950円
NOI	6,335	6,225	▲110
運用日数	184	181	-

	第13期（実績）	第14期（予想）
NOI利回り	5.1%	5.0%
1口あたりFFO	¥10,573	¥ 10,510

主な変動要因	
既存物件の賃料収入増加	+113
資産入替による賃料収入の増加	+27
資産入替による駐車場賃料収入の減少	▲2
雑収入（売主負担工事代金、保険金等）の減少	▲59
水光熱収入減少（季節要因）	▲46
資産入替による不動産売却益	+492
賃貸事業費用の減少（リーシング費用、水光熱費等）	+60
資産運用報酬の減少	+6
手数料・報酬（運用報酬を除く）等の減少	+8
その他費用の減少	+30
賃貸事業費用の増加（修繕費、租税公課等）	▲238
資産運用報酬の増加	▲60
手数料・報酬（運用報酬を除く）等の増加	▲34
控除対象外消費税の増加	▲32
その他費用の増加	▲3
未払分配金戻入の不発生	▲3
投資口交付費の不発生	+112
借入関連費用の減少	+57

第14期（2019年6月期）業績予想の状況（対第14期当初予想）

単位：百万円	第14期 (2019年6月期) 当初予想 (2018/8/16時点)(a)	第14期 (2019年6月期) 予想 (2019/2/18時点)(b)	予想対比 (b-a)
営業収益	8,434	8,983	548
賃貸事業収入	7,753	7,815	61
その他賃貸事業収入	680	675	▲5
不動産等売却益	-	492	492
営業費用	▲3,953	▲4,080	▲126
営業利益	4,481	4,903	422
営業外費用	▲630	▲634	▲3
経常利益	3,850	4,268	418
当期純利益	3,850	4,268	418
1口当たり分配金	8,556円	9,486円	930円
NOI	6,274	6,225	▲48
運用日数	181	181	-

	第14期（当初予想）	第14期（予想）
NOI利回り	5.1%	5.0%
1口あたりFFO	¥ 10,695	¥ 10,510

主な変動要因	
資産入替による賃料収入の増加	+27
既存物件の賃料収入の増加	+37
資産入替による駐車場賃料収入の減少	▲3
施設利用料の増加（看板等）	+1
雑収入の減少	▲2
水光熱収入の減少（空調更新による）	▲4
資産入替による不動産売却益	+492
賃貸事業費用の減少（リーシング費用、建物管理費等）	+58
資産運用報酬の減少	+8
手数料・報酬（運用報酬を除く）等の減少	+8
その他費用の減少	+3
賃貸事業費用の増加（修繕費、営業補償等）	▲153
手数料・報酬（運用報酬を除く）等の増加	▲15
控除対象外消費税の増加	▲32
その他費用の増加	▲4
借入関連費用の減少	+3
投資法人債関連費用の増加	▲7

第15期（2019年12月期）業績予想の状況（対第14期予想）

単位：百万円	第14期 (2019年6月期) 予想 (2019/2/18時点)(a)	第15期 (2019年12月期) 予想 (2019/2/18時点)(b)	予想対比 (b-a)
営業収益	8,983	8,579	▲404
賃貸事業収入	7,815	7,852	37
その他賃貸事業収入	675	726	51
不動産等売却益	492	-	▲492
営業費用	▲4,080	▲4,013	66
営業利益	4,903	4,565	▲337
営業外費用	▲634	▲669	▲35
経常利益	4,268	3,895	▲372
当期純利益	4,268	3,895	▲372
1口当たり分配金	9,486円	8,657円	829円
NOI	6,225	6,387	162
運用日数	181	184	-

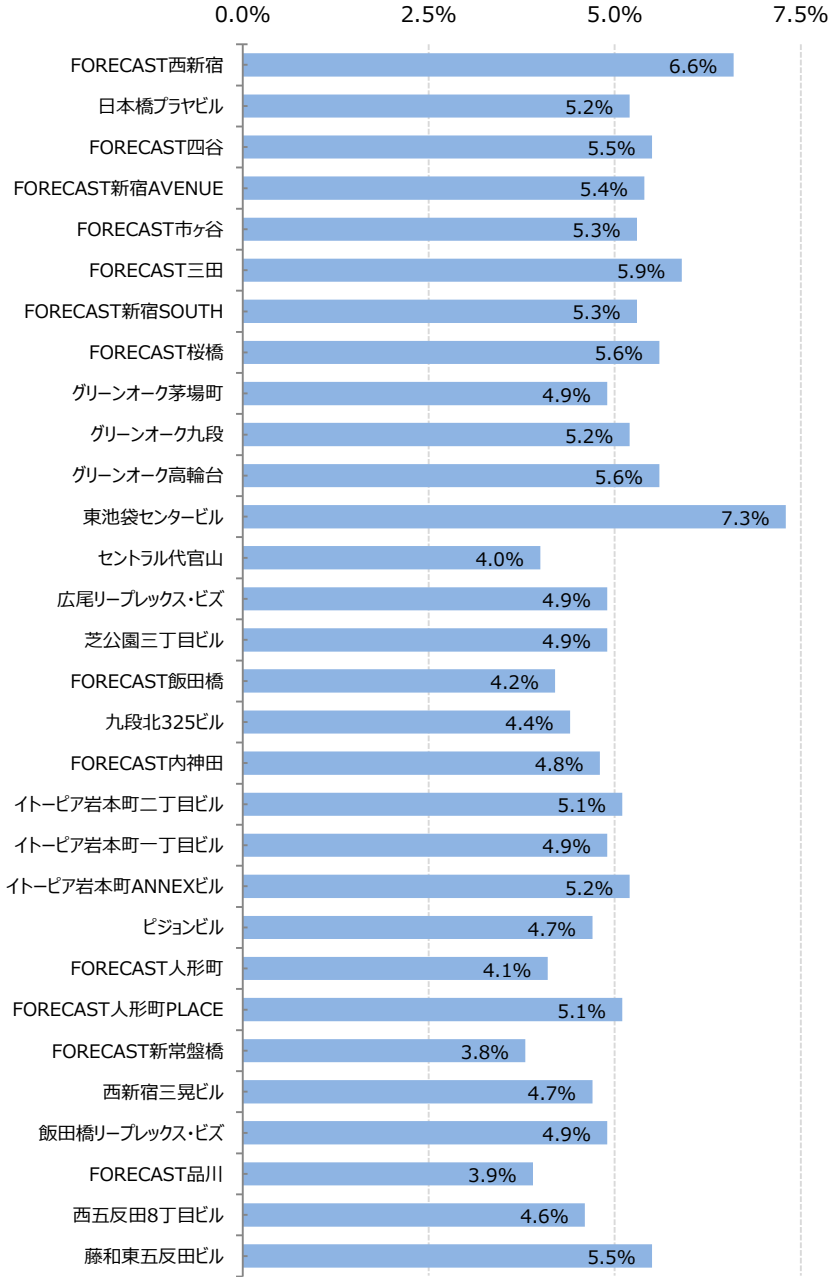
	第14期（予想）	第15期（予想）
NOI利回り	5.0%	5.1%
1口あたりFFO	¥10,510	¥10,843

主な変動要因	
資産入替による賃料収入の増加	+19
既存物件の賃料収入の増加	+18
資産入替による駐車場賃料収入の減少	▲1
水光熱収入の増加（季節要因等）	+53
雑収入の減少（礼金等）	▲2
資産入替による不動産売却益の剥落	▲492
賃貸事業費用の減少（修繕費、営業補償等）	+145
手数料・報酬（運用報酬を除く）等の減少	+18
控除対象外消費税の減少	+28
その他費用の減少	+4
賃貸事業費用の増加（水光熱費、リーシング費用等）	▲101
資産運用報酬の増加	▲20
手数料・報酬（運用報酬を除く）等の増加	▲5
その他費用の増加	▲2
借入関連費用の増加	▲35

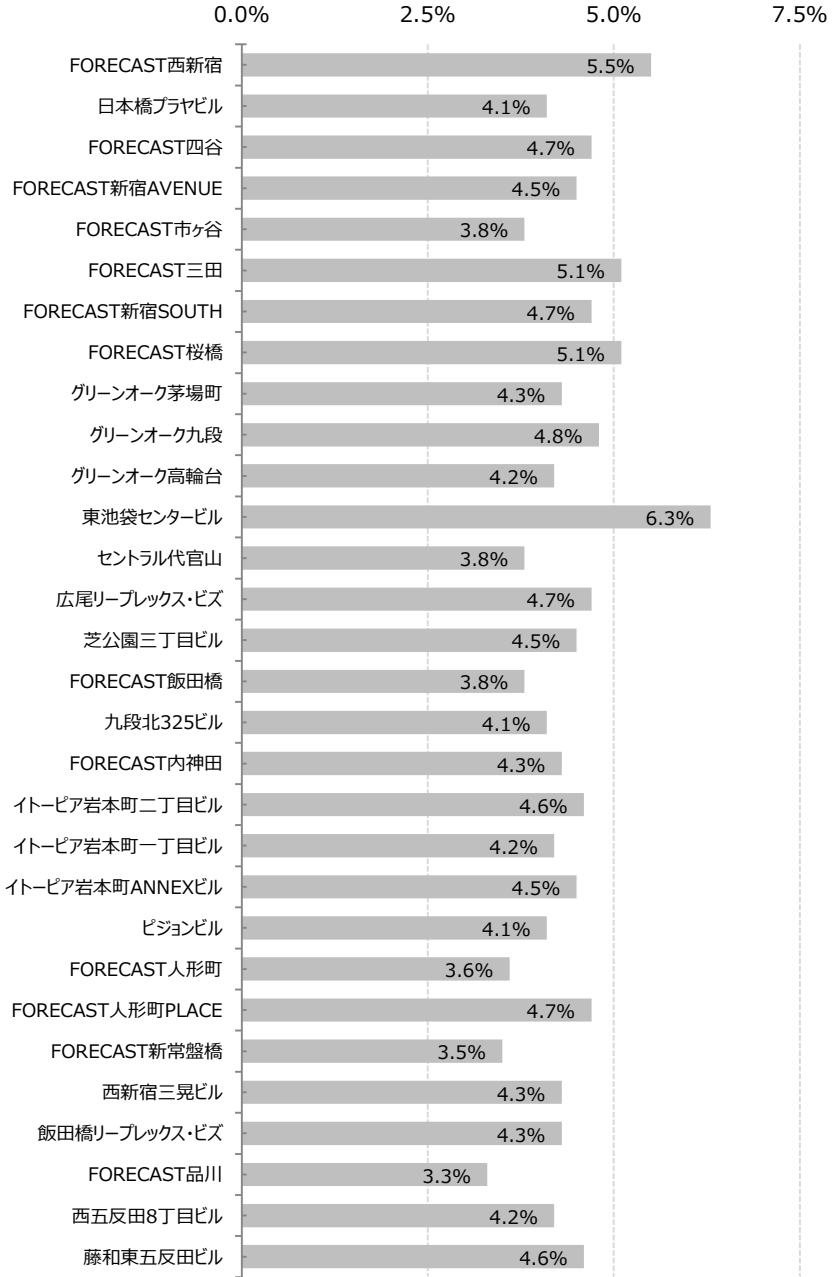
This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

物件別利回り

■ **NOI利回り** (年換算NOI÷第13期末時点帳簿価格)

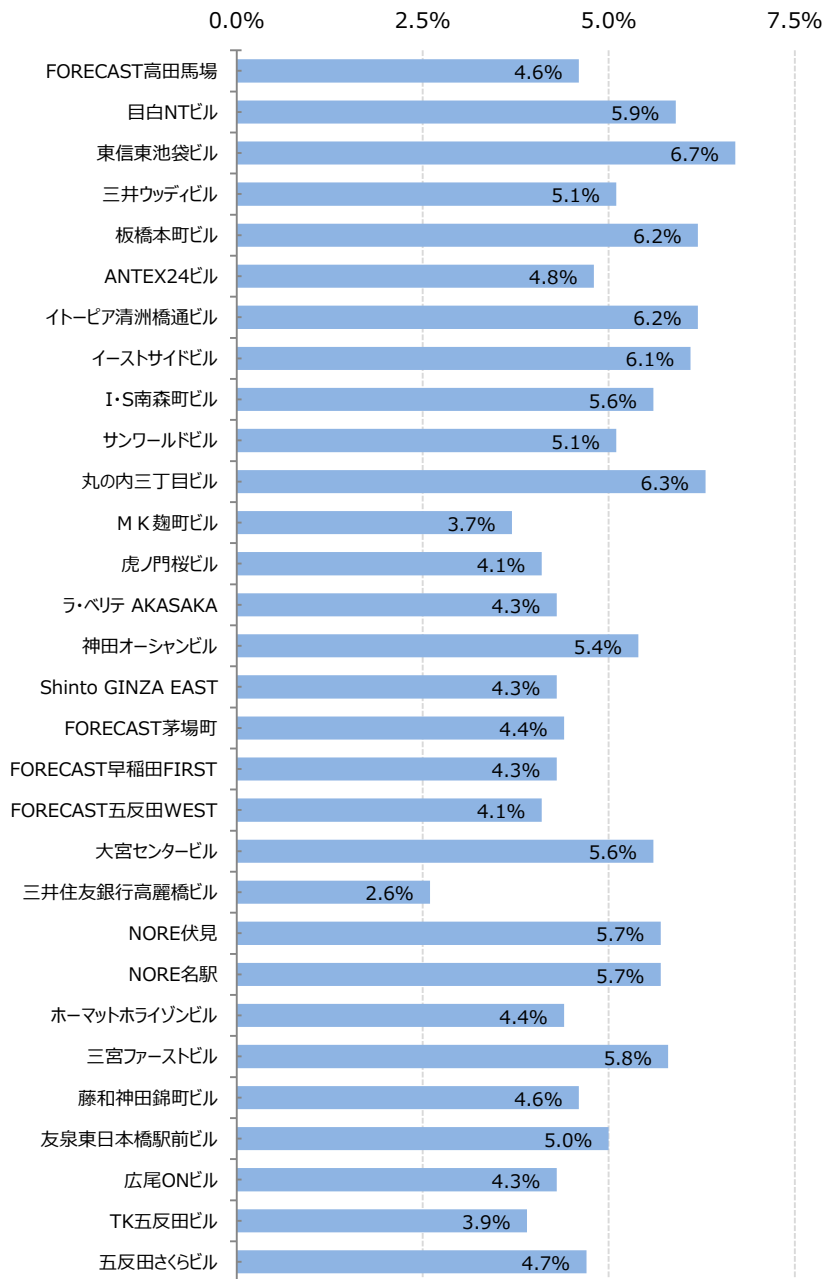


■ **償却後利回り** (年換算償却後NOI÷第13期末時点帳簿価格)

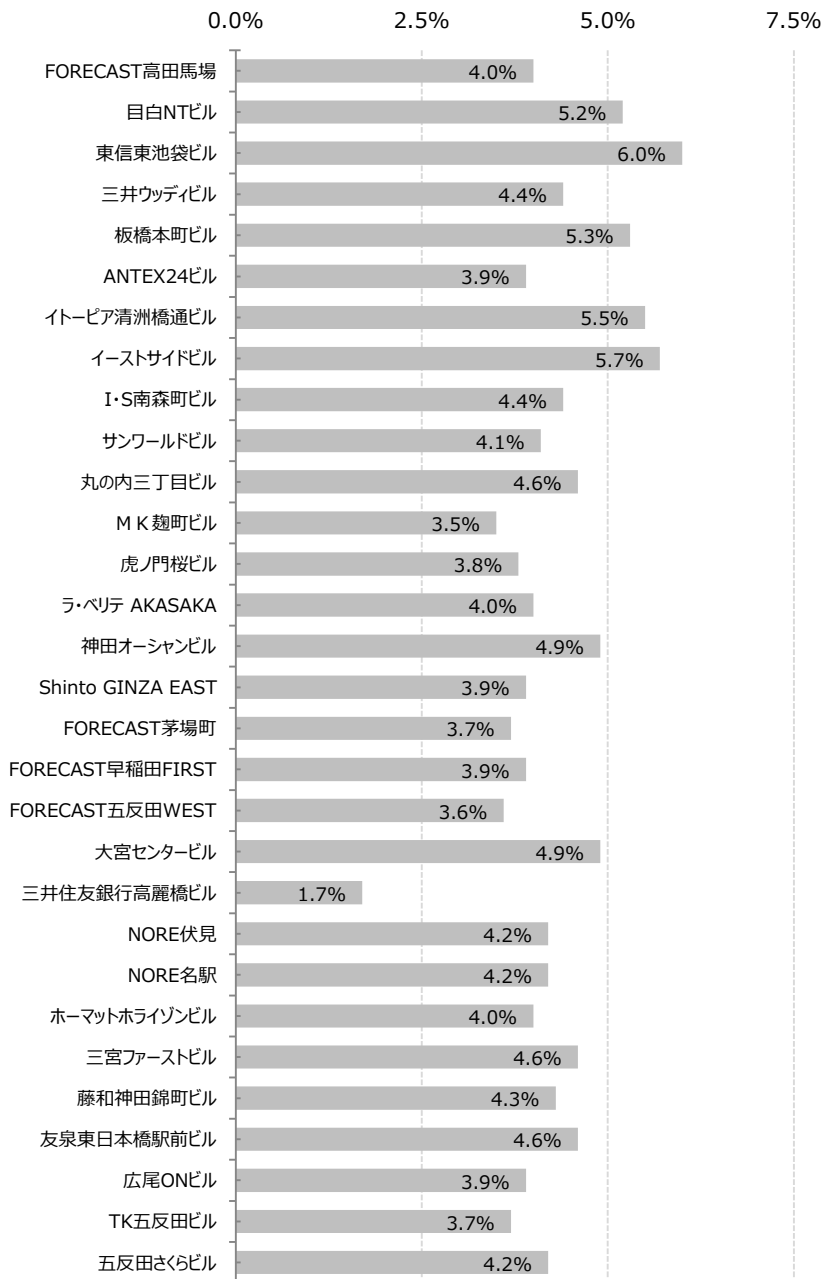


物件別利回り

■ NOI利回り (年換算NOI÷第13期末時点帳簿価格)

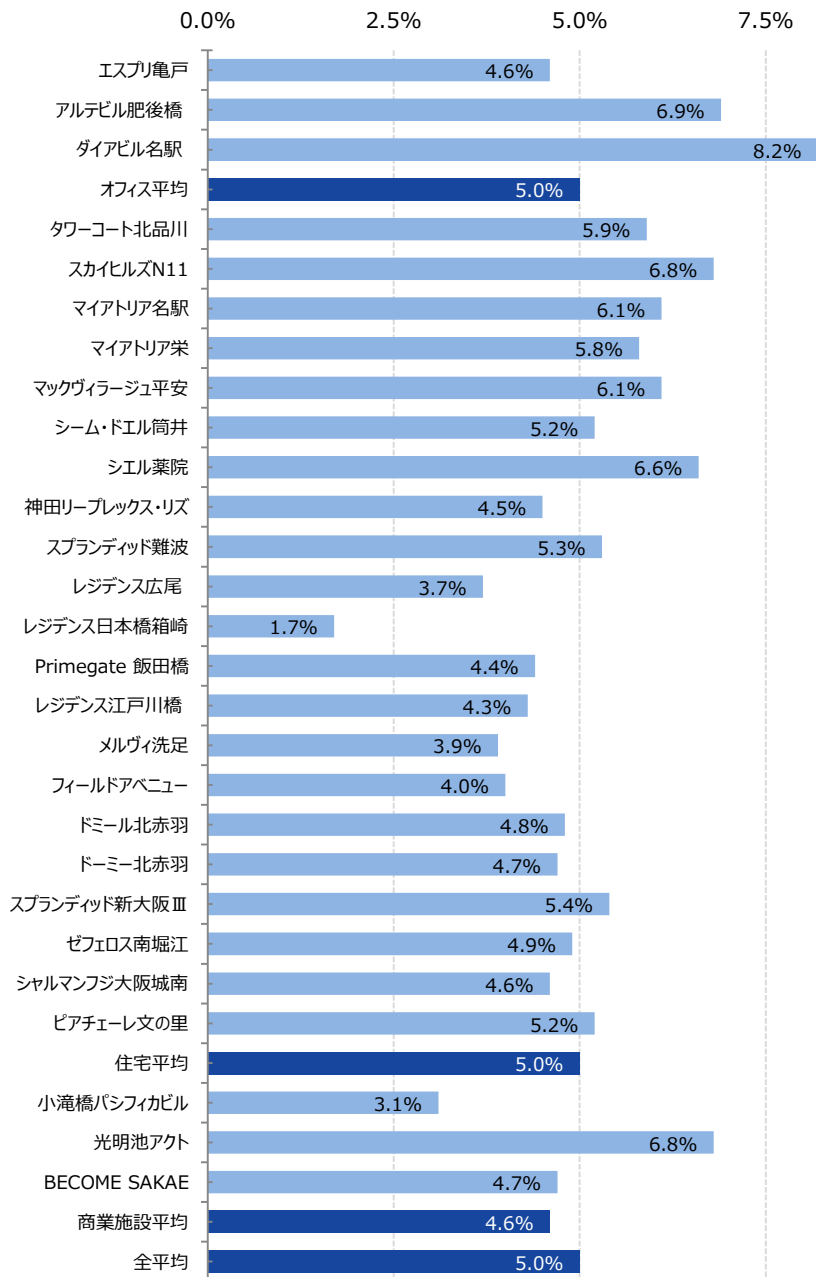


■ 償却後利回り (年換算償却後NOI÷第13期末時点帳簿価格)

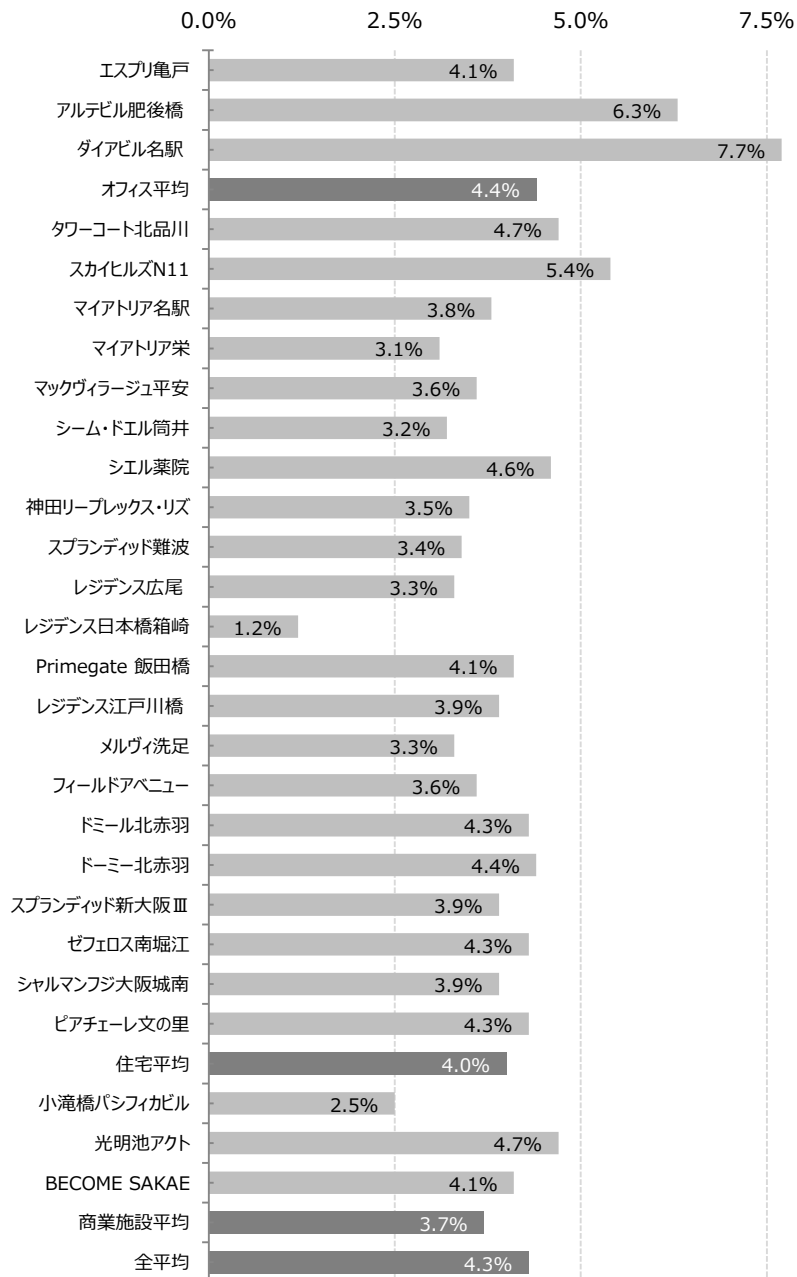


物件別利回り

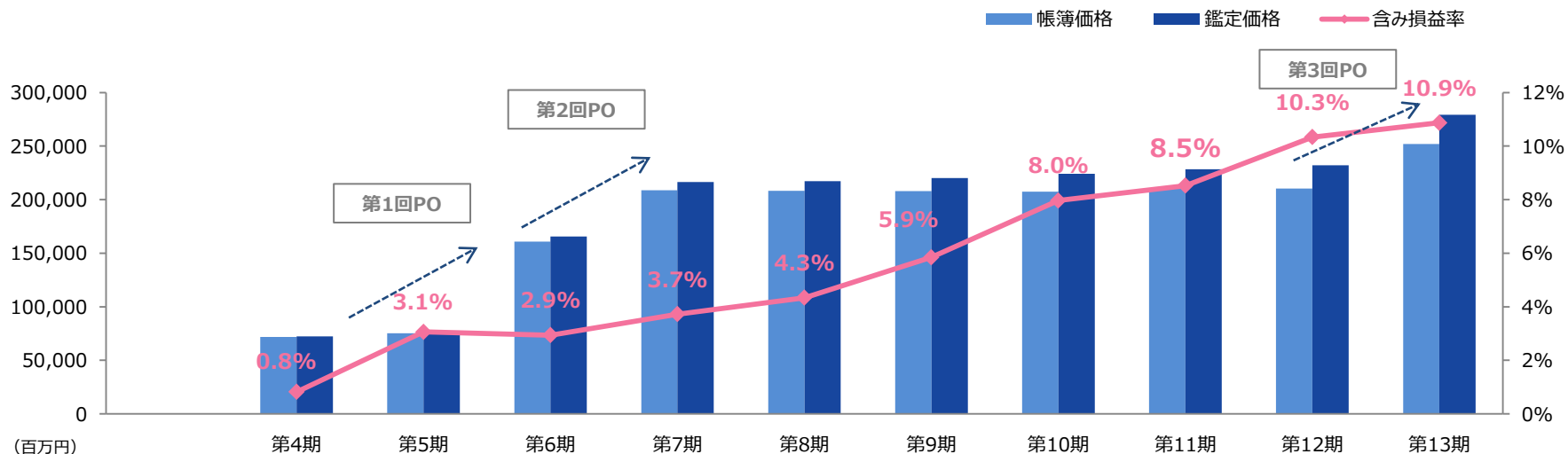
■ NOI利回り (年換算NOI÷第13期末時点帳簿価格)



■ 償却後利回り (年換算償却後NOI÷第13期末時点帳簿価格)



鑑定評価サマリー



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

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。

P1	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	「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。
	3	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。
P2	1	「上位5テナントの比率」は、オフィス（付帯住宅を除きます）及び商業施設のエンドテナントのみを対象に、賃貸面積ベースは第12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12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。
	2	「グレードA」は、東京都主要5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する賃貸総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、基準階床面積500坪以上かつ築11年未満のビルを指します。「グレードAマイナス」は、東京23区におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する基準階面積250坪以上、賃貸総面積4,500坪以上、延床面積7,000坪以上かつ新耐震基準に準拠したビルを指します。「グレードB」は、東京23区におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する基準階面積200坪以上、延床面積2,000坪以上7,000坪未満、かつ新耐震基準に準拠したビルを指します。
P4	1	「1口当たりNAV」は、各期末時点の（（純資産＋鑑定評価額合計－帳簿価格合計）÷発行済投資口数）-各期の1口当たり分配金として計算しています。以下、同じです。
P5	1	「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期及び第14期：2018年8月16日
P7	1	一過性要因は以下のとおりです。
		第5期：費用化されていない固定資産税及び都市計画税（1口当たり） 第6期：費用化されていない固定資産税及び都市計画税－投資口発行費用（1口当たり） 第7期：費用化されていない固定資産税及び都市計画税＋ブリッジファンドの物件売却益発生による配当増加相当額－投資口発行費用（1口当たり） 第8期：消費税精算差額（営業外収益）（1口当たり） 第11期：不動産等交換差益＋費用化されていない固定資産税及び都市計画税－控除対象外消費税（1口当たり） 第12期：ブリッジファンドの物件売却益発生による配当増加相当額、解決金（1口当たり） 第13期：費用化されていない固定資産税及び都市計画税－投資口発行費用（1口当たり） 第14期：不動産等売却益＋費用化されていない固定資産税及び都市計画税－控除対象外消費税（1口当たり） 第15期：費用化されていない固定資産税及び都市計画税（1口当たり）
P8	1	東証REIT指数は2018年1月4日時点の本投資法人の投資口価格（324,000円）を基準として指数化しています。
	2	「分配金利回り」は、当該日における直前期及び直前々期の1口当たり支払分配金の合計額÷当該日の投資口価格の終値として計算しています。
	3	「東証REIT指数の平均分配金利回り」は、指数全体の過去12ヶ月の1口当たり分配金÷当該日の指数値として計算しています。さらに、「指数全体の過去12ヶ月の1口当たり分配金」は、（（指数構成銘柄の1口当たり分配金×当該銘柄の指数内投資口数）を全構成銘柄分合算）÷指数の除数で計算しています。
P10	1	「NC」は合同会社ニコラスキャピタル、「TMK」は特定目的会社、「NG」は合同会社NRTグロースのそれぞれ略称です。
	2	「取得価格」は、本投資法人がブリッジファンドからその保有する物件を取得した際の価格の合計値を記載しています。ただし、NC9及びNC8はNC11に保有資産を譲渡したため「－」と記載しています。
P11	1	「平均鑑定NOI利回り」は、以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
	2	平均鑑定NOI利回り＝各資産の鑑定NOI（資産取得時の鑑定評価書に基づく）の合計÷取得価格の合計 平均償却後鑑定NOI利回り＝（各資産の鑑定NOI（資産取得時の鑑定評価）の合計－各資産に係る減価償却費の合計）÷取得価格の合計 取得資産の「減価償却費」とは、2018年6月時点において、本投資法人が、取得予定価格及び仲介手数料等の取得費用の見込金額を基に本投資法人の会計方針に従って試算した、第13期及び第14期の各取得予定資産に係る減価償却費の見込金額の合計をいいます。
P12	1	「平均鑑定NOI利回り」は、以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
	2	平均鑑定NOI利回り＝各資産の直近の鑑定NOIの合計÷譲渡資産の取得価格の合計 平均償却後鑑定NOI利回り＝（各資産の直近の鑑定NOIの合計－各資産に係る減価償却費の合計）÷譲渡資産の取得価格の合計 「減価償却費」とは、本投資法人が、本投資法人の会計方針に従って試算した、第14期及び第15期の各譲渡資産に係る減価償却費の見込金額の合計をいいます。

	3	「平均鑑定NOI利回り」は、以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。 平均鑑定NOI利回り＝各資産の直近の鑑定NOIの合計÷取得(予定)価格の合計
	4	「平均償却後鑑定NOI利回り」は、以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。 平均償却後鑑定NOI利回り＝（各資産の直近の鑑定NOIの合計－各資産に係る減価償却費の合計）÷取得(予定)価格の合計 「減価償却費」とは、本投資法人が、本投資法人の会計方針に従って試算した、第15期の各取得予定資産に係る減価償却費の見込金額の合計をいいます。
P13	1	特に記載のない場合、「資産入替後」とは2019年2月末時点をいいます。
P14	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。以下、同じです。
P16	1	「平均フリーレント期間」は、当該期間に新規契約を締結したエンドテナントを対象として、フリーレント等による損失総額をフリーレント等が無い場合の契約賃料総額で除して計算しています。
P17	1	「退去率」は、当該期間の退去面積÷当該期間の最終日時点の総賃貸可能面積として計算しています。
	2	賃料固定マスターリースを除く住宅物件が対象です。
P18	1	各期に「据置」としたテナントが、当該期の翌期以降に「増額」となった場合、当該テナントの賃料改定対象面積は、当該期とその翌期以降の期の賃料増額対象面積に含まれています。
P19	1	「オフィス平均賃料」は、各期末時点で保有するオフィスの契約ベースでの賃料を、基準階床面積をベースに加重平均した値を記載しています。なお、いずれも解約予告を受領済みのテナント及び2階から地下1階までの店舗等の区画は計算の対象から外しています。
	2	「マーケット賃料」は、前述と同様の賃貸区画を対象とした、三幸エステート株式会社又はシービーアールイー株式会社作成のマーケットレポートにおける各時点の賃料レンジの上限値と下限値の平均値であり、オフィスの各個別物件の値を基準階床面積をベースに加重平均した値を記載しています。
	3	「レントギャップ」は、「オフィス平均賃料÷マーケット賃料-1」として計算しています。以下、同じです。
	4	「資産入替後」の各種数値は、第13期末時点の各種数値から2019年2月に実施する資産入替を加味した数値を記載しています。
P20	1	「累計余剰額」は、本投資法人の第4期(2014年6月期)末から第7期(2015年12月期)末までの減価償却費の合計金額より、同期間における資本的支出の合計金額を減じた金額(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。
P21	1	P 21から P 23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。
	3	「1口当たり分配金への影響」は、第13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。
P25	1	「LTVコントロールレンジ」は、2019年2月18日公表の「2018年12月期決算短信(REIT)」に記載の当面のLTV水準に関する方針(45%から55%)の範囲内で、今後本投資法人が維持する予定のLTVの水準をいいます。
P26	1	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。
P27	1	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。
P29	1	「NOI利回り」は、第13期における各物件のNOIを365日換算した上で、換算後のNOI÷取得価格として計算し、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下、同じです。
	2	「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。

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	41
◆ ポートフォリオの推移	42
◆ 第13期末時点ポートフォリオ一覧	43
◆ ポートフォリオマップ	46
◆ グレードB（中小規模）オフィスの特性	47
◆ 第13期末時点ポートフォリオ概要	48
◆ テナント割合（賃貸面積ベース）（第13期末時点）	51
◆ 主な新規解約予告	52
◆ 独自のリーシングサービス（セレクトオフィス・一得-ittoku-）	53
◆ サステナビリティに関する取組み	54
◆ 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

《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）
- ・物件の及び保有物件の再開発機能の提供
- ・物件情報の提供
- ・グループ会社を活用した物件管理機能の提供
- ・人材の提供

AM事業の知見を持つサブスポンサー：



CUSHMAN & WAKEFIELD



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

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

《投資基準(1)》

双日株式会社（メインスポンサー）が知見を有する3用途に限定して投資

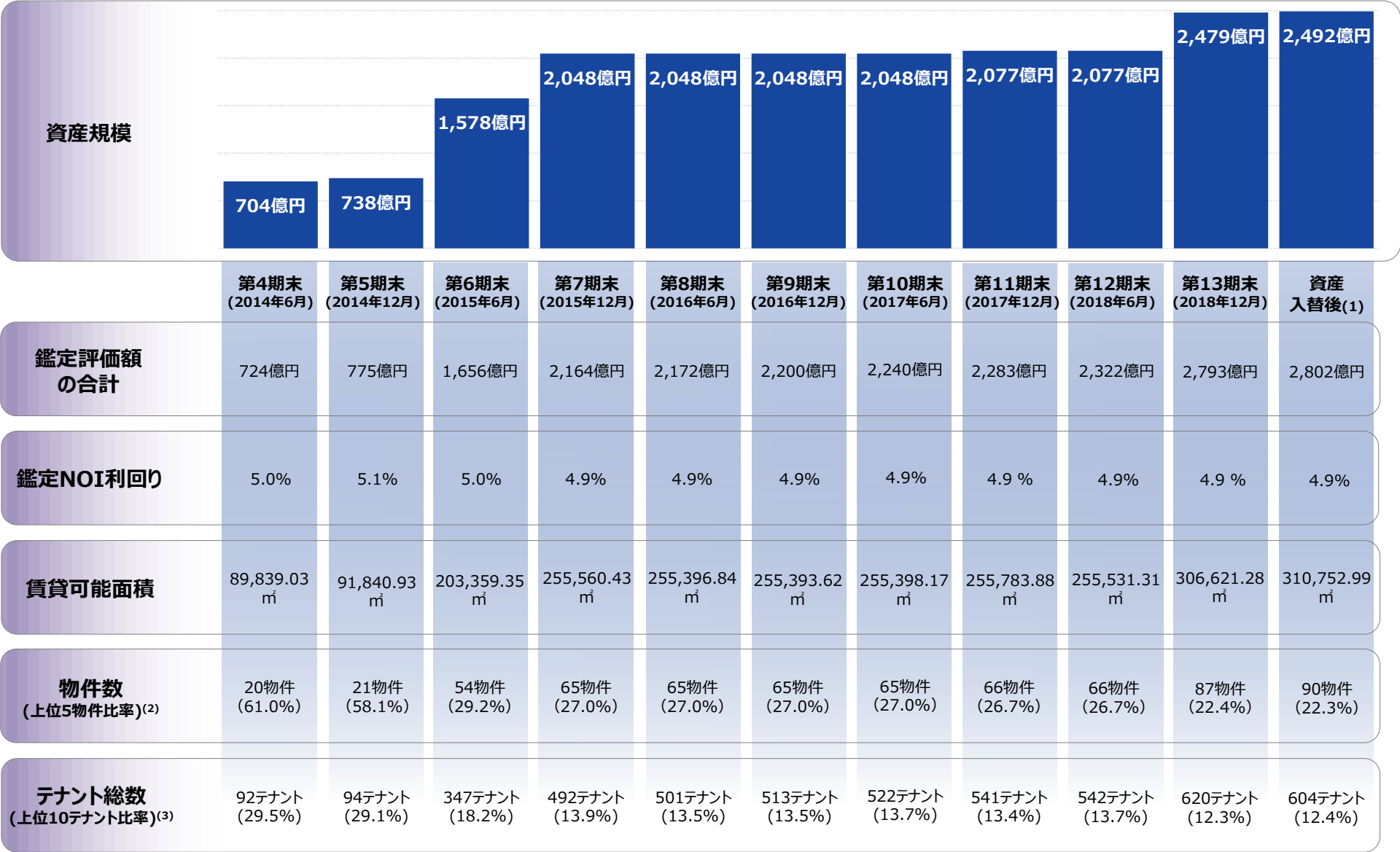
	全体での用途別 投資比率	各用途における地域別投資比率		
		三大都市圏		政令指定 都市等
		都心6区		
オフィス	50%以上	60%以上	40%以下	20%以下
住宅	50%以下	60%以上		40%以下
商業施設	20%以下	地域別投資比率は定めていません		

《資産運用会社の概要》

スポンサー各社が各分野のエキスパート人材を派遣

商号	双日リートアドバイザーズ株式会社		
設立年月日	2006年11月2日	資本金	1億5,000万円
登録・免許等	◆ 金融商品取引業に係る登録： 関東財務局長（金商）第1632号 ◆ 宅地建物取引業の免許： 東京都知事（3）第86984号 ◆ 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可： 国土交通大臣認可第56号		

注
1. 「都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区を、「三大都市圏」とは、東京経済圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）、大阪経済圏（大阪府、京都府、兵庫県）及び名古屋経済圏（愛知県、岐阜県、三重県）を、「政令指定都市等」とは、三大都市圏以外に所在する、政令指定都市（札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市、福岡市、北九州市及び熊本市）及び県庁所在地である都市をいいます。



注
1. 第13期末の既存保有物件（第13期末時点）に2019年2月に実施予定の資産入替を考慮した合計値または合計値に基づき計算した値を記載しています。
2. 取得価格に基づき算出しています。
3. 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。

第13期末時点ポートフォリオ一覧 (新規上場 及び 第1回公募増資)



A-1
FORECAST
西新宿



A-2
日本橋プラザビル



A-4
FORECAST
新宿AVENUE



A-5
FORECAST
市ヶ谷



A-7
FORECAST
新宿SOUTH



A-3
FORECAST
四谷



A-6
FORECAST
三田



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



B-2
スカイビルズN 11



B-3
マイアトリア
名駅



B-4
マイアトリア
栄



B-5
マックヴィラージュ
平安



B-6
シーム・ドエル
筒井



B-7
シエル薬院



B-1
タワーコート北品川



A-14
セントラル
代官山



A-16
広尾
リーブルクス・ビズ



A-17
芝公園三丁目ビル



A-18
FORECAST
飯田橋



A-19
九段北
325ビル



A-20
FORECAST
内神田



A-21
イトーピア
岩本町二丁目ビル



A-22
イトーピア
岩本町一丁目ビル



A-23
イトーピア
岩本町ANNEXビル



A-24
ピジョンビル



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
リーブルクス・ビズ



A-30
FORECAST
品川

■ スポンサーからの取得

第13期末時点ポートフォリオ一覧 (第1回公募増資、第2回公募増資 及び 交換による取得)



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



A-34
目白NTビル



A-35
東信東池袋ビル



A-36
三井ウッデビル



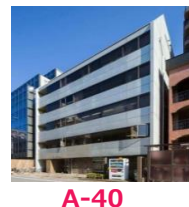
A-37
板橋本町ビル



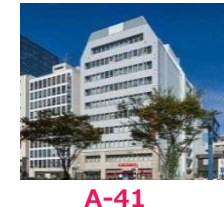
A-38
ANTEX24
ビル



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



B-8
神田リープレックス・リズ



C-1
小滝橋パシフィカビル



C-2
光明池アクト



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-55
NORE名駅



A-53
三井住友銀行
高麗橋ビル



A-54
NORE 伏見



B-9
スプラディッド難波



A-56
ホームマートホライズンビル



A-57
三宮ファーストビル



A-51
FORECAST
五反田WEST



A-52
大宮センタービル

交換による取得



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



B-10
レジデンス広尾



A-64
アルテビル肥後橋



A-65
ダイヤビル名駅



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-16
ドミール北赤羽



B-15
フィールドアベニュー



B-17
ドミー北赤羽



B-18
スプラディッド新大阪Ⅲ



B-19
ゼフェロス南堀江



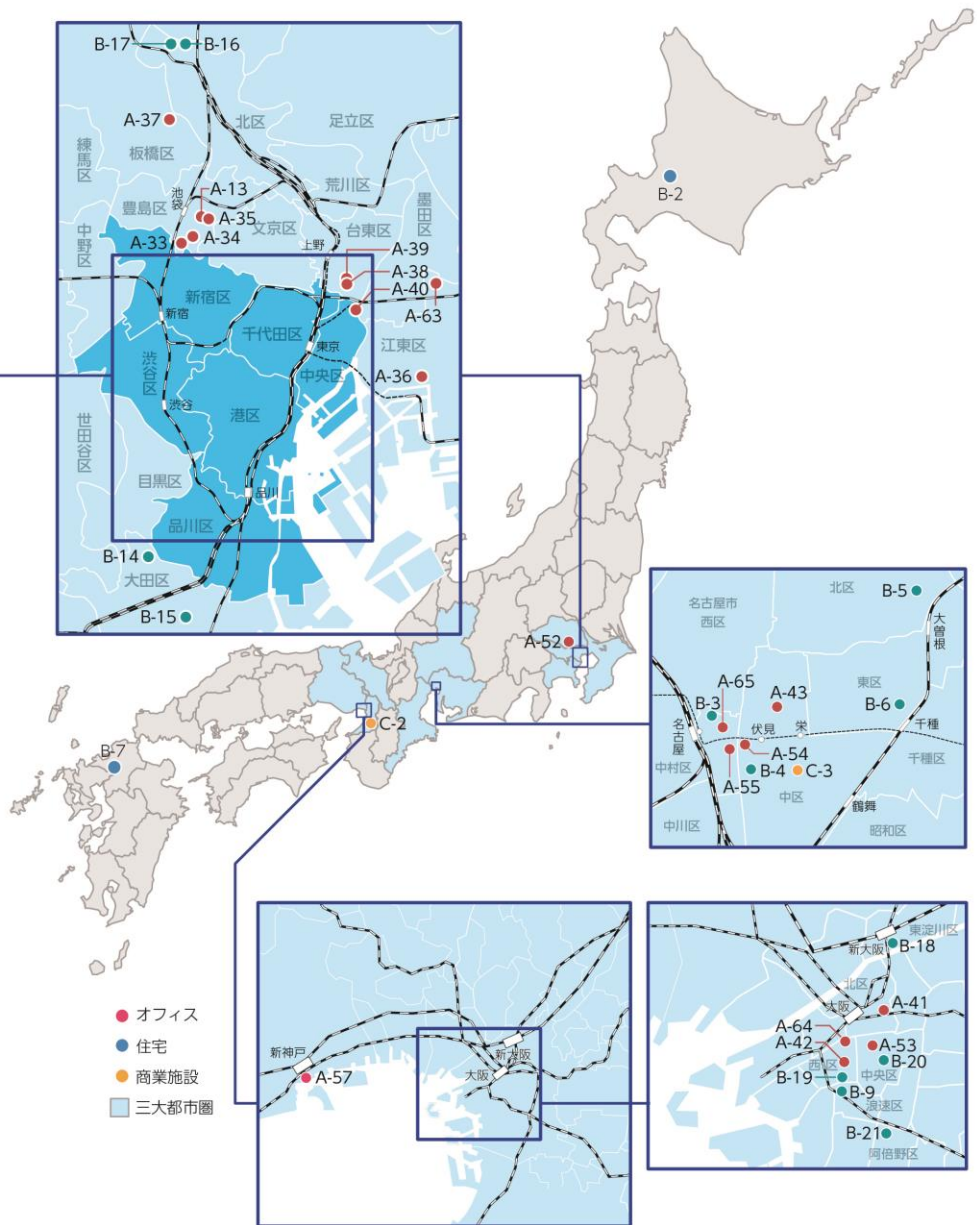
B-20
シャルマンフジ大阪城南



B-21
ピアチャーレ文の里



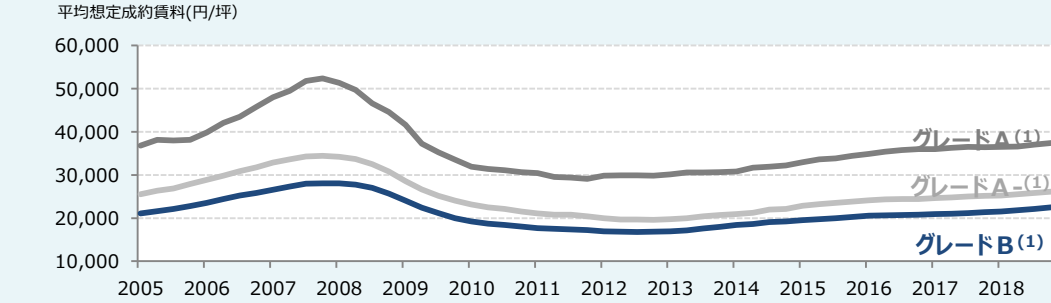
C-3
BECOME SAKAE



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

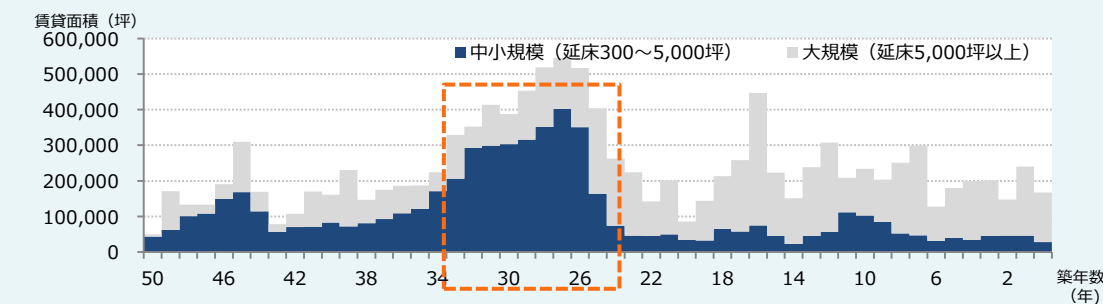
中規模オフィスビルの特性 2) 限定的な供給（良好な需給バランス）

《東京23区供給量》



出典：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：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



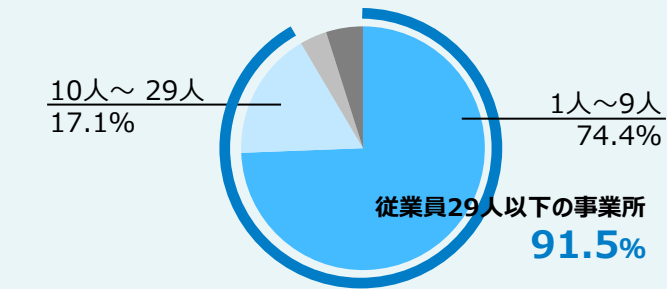
Bクラスオフィス
＝中規模オフィス



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区従業者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13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	日本橋プラヤビル	オフィス	東京都中央区	2009年2月	2,130	0.9%	2,490.08	1	84.6%	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	19	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	1.2%	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	4	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-18	FORECAST飯田橋	オフィス	東京都千代田区	1978年11月	5,230	2.1%	4,066.50	22	100.0%	7.1%
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%	2,007.07	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	ピジョンビル	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%

第13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-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	2	84.7%	3.6%
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%	1,748.92	7	81.6%	4.3%
A-45	虎ノ門桜ビル	オフィス	東京都港区	1983年7月	4,120	1.7%	3,049.79	12	100.0%	8.2%
A-46	ラ・ペリテ AKASAKA	オフィス	東京都港区	1986年12月	2,000	0.8%	1,707.18	6	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	23	97.0%	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	28	100.0%	2.0%
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	オフィス	大阪府大阪市	1994年3月	2,850	1.1%	5,106.77	27	100.0%	7.6%
A-54	NORE伏見	オフィス	愛知県名古屋市	2006年11月	2,840	1.1%	3,857.58	7	100.0%	4.5%
A-55	NORE名駅	オフィス	愛知県名古屋市	2007年1月	2,520	1.0%	4,280.75	20	100.0%	4.2%
A-56	ホーム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	11	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	9	80.3%	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%

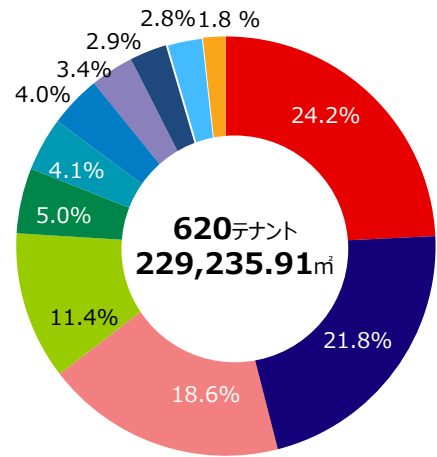
第13期末時点ポートフォリオ概要

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-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%
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	278	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-3	マイアトリア名駅	住宅	愛知県名古屋市	2006年3月	1,280	0.5%	2,890.70	68	92.4%	4.4%
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	42	100.0%	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	スブランディッド難波	住宅	大阪府大阪市	2015年1月	3,502	1.4%	6,212.36	252	94.3%	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	54	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	66	100.0%	2.8%
B-13	レジデンス江戸川橋	住宅	東京都新宿区	2000年3月	1,230	0.5%	1,246.42	37	100.0%	3.5%
B-14	メルヴィ洗足	住宅	東京都大田区	2002年9月	740	0.3%	841.26	28	96.8%	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	1.3%	3,092.63	57	100.0%	①3.1% ⁽¹⁾ ②6.8%
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	スブランディッド新大阪Ⅲ	住宅	大阪府大阪市	2015年2月	2,428	1.0%	4,299.12	154	98.6%	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	95.1%	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	98.4%	9.4%
B-21	ピアチャーレ文の里	住宅	大阪府大阪市	1999年2月	571	0.2%	1,374.08	44	98.0%	11.9%
C-1	小滝橋パシフィカビル	商業施設	東京都新宿区	2008年10月	3,350	1.4%	1,383.31	9	100.0%	4.6%
C-2	光明池アクト	商業施設	大阪府堺市	1988年4月	2,063	0.8%	6,173.41	26	96.9%	12.7%
C-3	BECOME SAKAE	商業施設	愛知県名古屋市	2005年8月	4,770	1.9%	4,615.66	11	100.0%	2.7%
オフィス合計					193,086	77.9%	220,118.92	604	99.4%	
住宅合計					44,728	18.0%	74,329.98	1,228	98.3%	
商業施設合計					10,183	4.1%	12,172.38	46	98.4%	
合計					247,998	100.0%	306,621.28	1,878	99.1%	3.5%

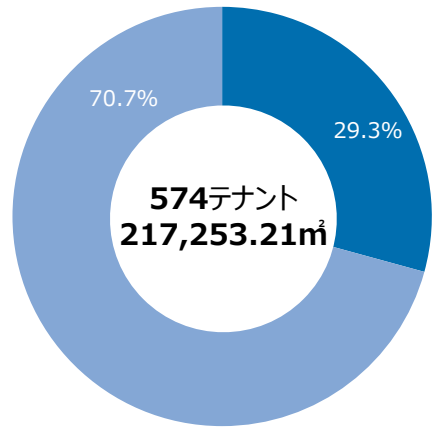
注
1. B-15 フィールドアベニューについては2棟の建物が存在することから、それぞれの建築時期とPMLの数値を記載しています。

テナント割合（賃貸面積ベース）（第13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(m²)	テナント数	割合
1 情報通信業	55,558.76	119	24.2%
2 製造業	49,920.77	118	21.8%
3 サービス業(他に分類されないもの)	42,534.78	124	18.6%
4 卸売・小売業	26,157.85	80	11.4%
5 建設業	11,554.88	40	5.0%
6 金融・保険業	9,480.70	15	4.1%
7 不動産業	9,189.38	26	4.0%
8 教育、学習支援業	7,680.31	22	3.4%
9 飲食店、宿泊業	6,714.61	35	2.9%
10 医療、福祉	6,418.77	29	2.8%
11 その他	4,025.10	12	1.8%

種別	賃貸面積(m²)	テナント数	割合
1 東証第1部上場企業及びその子会社	63,556.56	108	29.3%
2 その他	153,696.65	466	70.7%

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

物件名称	第13期末稼働率	解約予告の状況	リーシング状況	想定稼働率 ⁽¹⁾
光明池アクト	96.9%	1区画（57坪）空室	リーシング活動中	96.9%（2018年11月末）
神田オーシャンビル	97.0%	1区画（14坪）空室	リーシング活動中	97.0%（2018年12月末）
西五反田8丁目ビル	100.0%	1フロア（109坪）解約予定	新規テナント契約締結済み	100%（2019年2月末）
東信東池袋ビル	84.7%	1フロア（76坪）空室	新規テナント契約締結済み	100%（2019年2月末）
FOREOCAST西新宿	100.0%	1フロア（64坪）解約予定	新規テナント契約締結予定	100%（2019年3月末）
FORECAST新宿SOUTH	100.0%	1区画（135坪）解約予定	新規テナント契約締結済み	100%（2019年3月末）
FORECAST新常盤橋	100.0%	1フロア（51坪）解約予定	リーシング活動中	90.5%（2019年3月末）
MK麹町ビル	81.6%	2フロア（97坪）空室 1フロア（48坪）解約予定	1フロア（48坪）契約締結済み 2フロア（97坪）申込書受領	100%（2019年3月末）
FORECAST新宿AVENUE	100.0%	2フロア（185坪）解約予定	1フロア（140坪）新規テナント契約締結済み 1フロア（45坪）申込書受領	100%（2019年4月末）
FORECAST人形町 PLACE	100.0%	2フロア（145坪）解約予定	2フロア（145坪）新規テナント契約締結済み	100%（2019年4月末）
虎ノ門桜ビル	100.0%	1区画（21坪）解約予定	リーシング活動中	97.6%（2019年5月末）
セントラル代官山	100.0%	1区画（33坪）解約予定	リーシング活動中	94.2%（2019年6月末）
大宮センタービル	95.9%	2区画（175坪）解約予定	1区画（102坪）申込書受領 1区画（73坪）リーシング活動中	98.3%（2019年6月末）
エスプリ亀戸	70.5%	3フロア（179坪）空室 1フロア（59坪）解約予定	リーシング活動中	60.7%（2019年6月末）
BECOME SAKAE	100.0%	2フロア（212坪）解約予定	リーシング活動中	84.8%（2019年6月末）
グリーンオーク高輪台	100.0%	1区画（58坪）解約予定	リーシング活動中	92.7%（2019年7月末）
九段北325ビル	100.0%	2フロア（145坪）解約予定	1フロア（73坪）新規テナント契約締結済み 1フロア（72坪）リーシング活動中	88.0%（2019年7月末）
ラ・ペリテAKASAKA	100.0%	1フロア（69坪）解約予定	リーシング活動中	86.6%（2019年7月末）
三井住友銀行高麗橋ビル	100.0%	1区画（98坪）解約予定	リーシング活動中	93.8%（2019年7月末）
TK五反田ビル	100.0%	1区画（77坪）解約予定	リーシング活動中	93.1%（2019年7月末）
五反田さくらビル	100.0%	1フロア（49坪）解約予定	リーシング活動中	89.3%（2019年7月末）
ダイヤビル名駅	100.0%	1区画（20坪）解約予定	リーシング活動中	96.3%（2019年8月末）

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

独自のリーシングサービス（セレクトオフィス・移得-ittoku-）

《セレクトオフィス》

●「セレクトオフィス」とは？

テナントが複数のオフィスレイアウト・デザイン・家具等を自由に選択でき、かつそれらの内装費用を賃貸人が負担するリーシングサービス

●テナントニーズ

「無駄なスペースのない、使いやすいオフィスにして職場環境の改善を図りたい」
「初期費用はなるべく抑えて、事業や採用に投資したい」

●サービスの特徴

・自由なレイアウト

レイアウト、壁材、床材をテナント自身が選択することで、よりテナントの理想に近いオフィスを実現



・VR※内覧

VR内覧によって、理想のオフィス像（レイアウト・デザイン）を、より具体的にイメージ可能
※VR= Virtual Reality（仮想現実）



・省コスト

壁、床の造作を本投資法人が行うことで、テナントの移転にかかるイニシャルコストや業務負担を軽減

●本投資法人のメリット

・物件収益力の向上

テナントの入居時コスト削減により、マーケット賃料よりも高い賃料で成約、長期契約締結により収益力の更なる向上及び安定化を図る

・リーシング活動の促進

VR内覧によりリーシング活動を促進し、稼働率の安定化を図る

・テナント満足度向上

敢えて作りこまず、テナントが自由に選べるようにすることで、テナント満足度を効果的に向上させる

●リーシングの実績

《グリーンオーク高輪台》

「セレクトオフィス」を活用したリーシングにより、1坪あたり月額5,000円高い賃料(※)で成約

《実際のオフィス》



※本投資法人の考える一般的な相場賃料との比較

《移得-ittoku-》

●「移得-ittoku-」とは？

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たリーシングサービス

●テナントニーズ

「オフィス移転時の連帯保証人の調整を避けたい」
「敷金等の初期費用を抑えたい」

●サービスの特徴

・敷金1ヶ月分

日本商業不動産保証株式会社の保証契約を締結することで、通常、賃料の10～12ヵ月分必要な敷金を、1ヵ月分に減額

・連帯保証人不要

連帯保証人の調整が必要なく、今後の民法改正による連帯保証人なしの動きにも対応

・保証委託料不要

保証契約にかかる保証委託料は本投資法人が負担

・原状回復費不要

原状回復費用を賃貸人が負担、テナントは入居時・退去時共に移転コストを大きく削減可能

●本投資法人のメリット

・物件収益力の向上

テナントの移転コスト削減により、マーケット賃料よりも高い賃料での成約を目指す

・リーシング対象の拡大

テナントの移転のハードルを下げることで、幅広い需要層をリーシング対象とすることが可能
日本商業不動産保証株式会社の既存顧客への直接アプローチにより新たなリーシング網の開拓が可能

●リーシングの実績

《FORECAST四谷》

「移得-ittoku-」を活用したリーシングにより、1坪あたり月額6,000円高い賃料(※)で成約

※本投資法人の考える一般的な相場賃料との比較



サステナビリティに関する取組

《GRESBリアルエステイト評価》



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に活用されています。

《環境認証の取得》

本投資法人は、タワーコート北品川について「DBJ Green Building認証 4つ星」を、FORECAST市ヶ谷について「CASBEE不動産評価認証ランク」(最高ランク)を、日本橋プラザビルについて「BELS認証 1つ星」を獲得しました。

タワーコート北品川



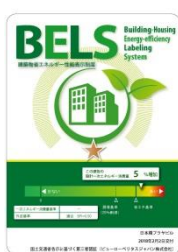
極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

FORECAST市ヶ谷



評価ランク
Sランク (素晴らしい)

日本橋プラザビル

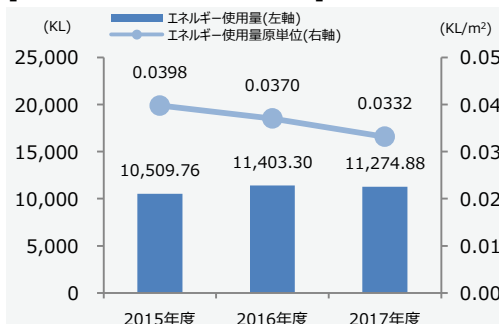


1つ星を取得

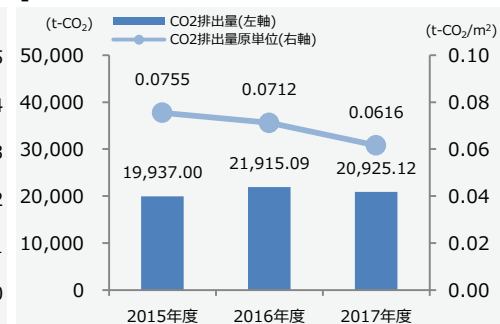
《環境データの測定》

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。

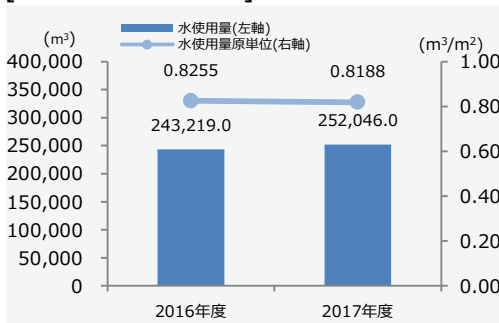
《エネルギー使用量と原単位の推移》



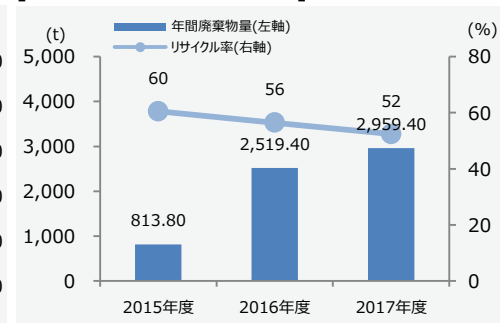
《CO2排出量と原単位の推移》



《水使用量と原単位の推移》



《廃棄物量とリサイクル率の推移》



《女性にも働きやすい職場環境》

	役職員数 ⁽¹⁾			出産・育児休暇取得者 ⁽²⁾	時短勤務利用者 ⁽²⁾
	男性	女性	(女性比率)		
2015年3月期	18	7	28.0%	25	
2016年3月期	23	10	30.3%	33	1
2017年3月期	20	12	37.5%	32	1
2018年3月期	22	12	35.3%	34	1
2018年12月期	21	13	38.2%	34	2

注

1:各期(月)末時点における常勤役職員数

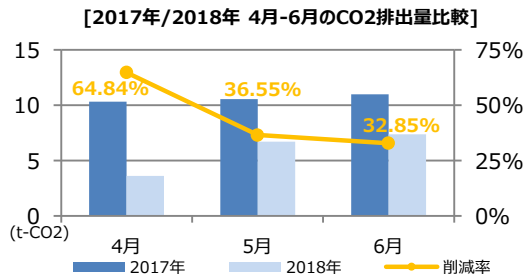
2:各期(月)末時点において取得・利用中的人数

サステナビリティに関する取組

《補助金事業》

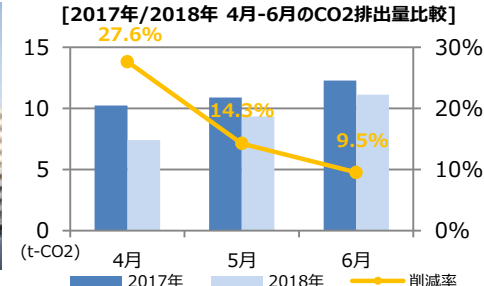
環境省は、CO2排出抑制を実現する空調設備等の更新に対し、補助金を交付する事業を行っております。
本投資法人の保有物件に係る設備更新についても、補助金の交付がなされました。

【ラ・ベリテAKASAKA】



- ・本物件の設備更新に対して、2017年9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**1,629万円**の補助金を受領。
- ・受電設備・空調設備の更新、照明LED化工事を実施した結果、2018年4月-6月のCO2平均排出量について前年比44.8%削減を達成。
- ・この取り組みが認められ、2019年2月5日には、**平成30年度「関東地区電気使用合理化委員会委員長表彰最優秀賞」**を受賞。

【イトーピア岩本町1丁目ビル】



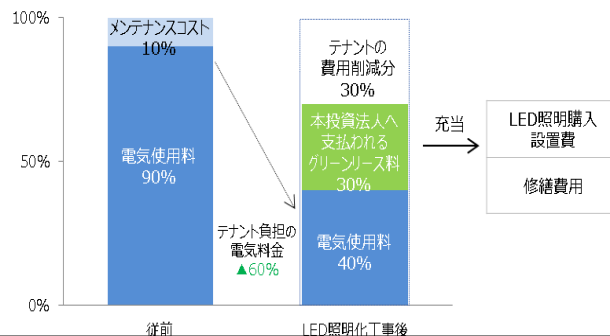
- ・本物件の設備更新に対して、2017年10月に「二酸化炭素排出抑制対策事業費等補助金」の事業採択が決定し、事業完了検査後、約**2,313万円**の補助金を受領。
- ・変圧器・空調設備の更新、照明LED化工事を実施した結果、2018年4月-6月のCO2平均排出量について前年比17.1%削減を達成。

《グリーンリースを活用した省エネへの取組》

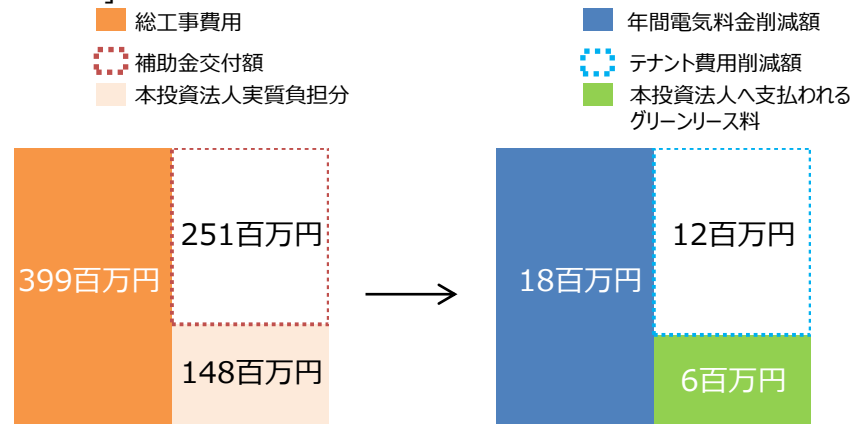
国の補助金制度を利用し、LED照明の導入や、省エネタイプの空調機へ更新することで、エネルギー削減に努めています。
同時に、テナントとグリーンリース契約を締結することにより、専有部の省エネの一定額を本投資法人の収入とすることができます。

(例)グリーンリース契約の仕組み

- [グリーンリース契約 取組物件]
- ・ラ・ベリテ AKASAKA
 - ・イトーピア岩本町一丁目ビル
 - ・FORECAST五反田WEST
 - ・ビジョンビル
 - ・FORECAST高田馬場
 - ・三井ウッディビル



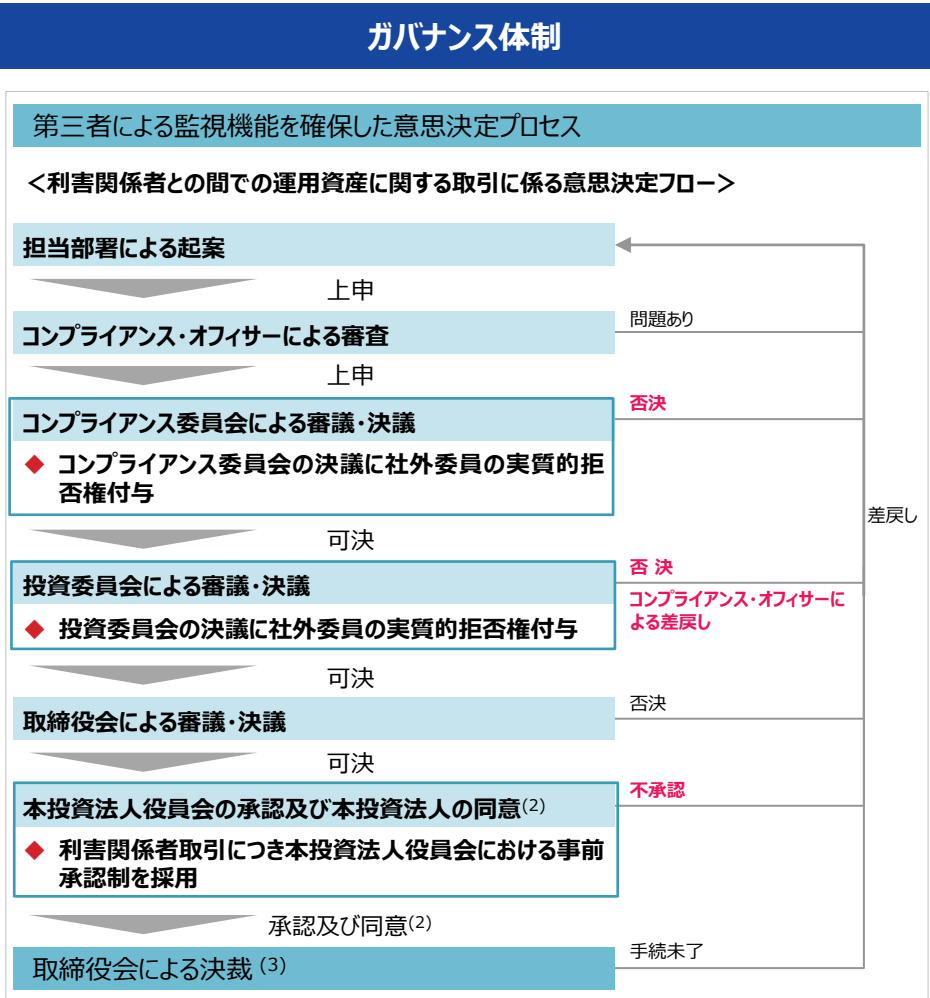
【取組実績】



《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 ⁽¹⁾ ×2.5%（上限料率）
<取得報酬及び処分報酬>	
算定方法	
取得報酬	取得価額×1.0%（上限料率） ※利害関係者からの取得：取得価額×0.5%（上限料率）
処分報酬	譲渡価額×1.0%（上限料率） ※利害関係者への譲渡：譲渡価額×0.5%（上限料率）
スポンサーによるセイムポート出資	
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



注

1. $DPU\text{変動率} = \frac{\text{当該営業期間に係る調整後1口当たり分配金額} - \text{前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額}}{\text{前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額}} + 1$

2. 投信法第201条の2第1項に定める取引以外の取引及び、投信法施行規則第245条の2に定める取引については、投資法人役員会の承認は必要ですが、本投資法人の同意は不要です。

3. 取締役会は、各手続きが適切に完了していることを確認の上決裁を行います。

鑑定価格比較表

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第13期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第13期末 含み損益 (b-a) (百万円)	鑑定評価額			直接還元法	DCF法		鑑定 NOI利回り	鑑定評価額の 主な差異要因 ⁽¹⁾		
					第12期末 (百万円)	第13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				
								第13期末						
オフィス														
A-1	FORECAST西新宿	2,260	2,151	858	2,920	3,010	90	4.0%	3.6%	4.2%	5.5%	○		
A-2	日本橋プラザビル	2,130	2,030	369	2,400	2,400	0	4.4%	4.2%	4.6%	5.1%			
A-3	FORECAST四谷	1,430	1,379	480	1,810	1,860	50	4.0%	3.8%	4.2%	5.4%	○		
A-4	FORECAST新宿AVENUE	6,500	6,262	1,627	7,890	7,890	0	3.6%	3.4%	3.8%	4.5%			
A-5	FORECAST市ヶ谷	4,800	4,565	1,274	5,690	5,840	150	3.7%	3.5%	3.9%	4.7%	○		
A-6	FORECAST三田	1,800	1,743	556	2,270	2,300	30	3.9%	3.7%	4.1%	5.2%		○	
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,990	14,848	2,351	17,000	17,200	200	3.6%	3.3%	3.8%	4.6%		○	
A-8	FORECAST桜橋	5,760	6,035	394	6,410	6,430	20	4.2%	4.0%	4.4%	5.1%		○	
A-9	グリーンオーク茅場町	2,860	3,000	349	3,230	3,350	120	4.0%	3.8%	4.2%	5.0%	○		
A-10	グリーンオーク九段	2,780	2,904	395	3,210	3,300	90	3.8%	3.6%	4.0%	4.8%	○		
A-11	グリーンオーク高輪台	2,260	2,214	395	2,560	2,610	50	4.2%	4.0%	4.4%	5.0%		○	
A-13	東池袋センタービル	2,520	2,703	266	2,910	2,970	60	4.6%	4.4%	4.8%	5.9%	○		
A-14	セントラル代官山	3,510	3,643	126	3,690	3,770	80	3.6%	3.4%	3.8%	4.0%	○		
A-16	広尾リープレックス・ビズ	2,827	2,869	420	3,190	3,290	100	4.0%	3.8%	4.2%	4.8%	○		
A-17	芝公園三丁目ビル	7,396	7,421	2,258	9,650	9,680	30	3.7%	3.5%	3.9%	5.0%		○	
A-18	FORECAST飯田橋	5,230	5,396	93	5,490	5,490	0	3.9%	3.6%	4.0%	4.2%			
A-19	九段北325ビル	1,850	1,942	157	2,020	2,100	80	3.8%	3.6%	4.0%	4.5%	○		
A-20	FORECAST内神田	1,240	1,290	19	1,290	1,310	20	4.0%	3.8%	4.2%	4.7%	○		
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	2,810	2,899	200	3,050	3,100	50	4.1%	3.9%	4.3%	4.8%	○		
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	2,640	2,704	125	2,760	2,830	70	4.1%	3.9%	4.3%	4.7%	○		
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	2,100	2,249	180	2,400	2,430	30	4.1%	3.9%	4.3%	5.1%	○		
A-24	ビジョンビル	2,837	2,944	25	2,920	2,970	50	4.2%	4.0%	4.4%	4.7%	○		
A-25	FORECAST人形町	2,070	2,141	▲61	2,070	2,080	10	4.3%	4.1%	4.5%	4.6%		○	
A-26	FORECAST人形町PLACE	1,650	1,655	244	1,800	1,900	100	4.1%	3.9%	4.3%	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。

鑑定価格比較表

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第13期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第13期末 含み損益 (b-a) (百万円)	鑑定評価額			直接還元法	DCF法		鑑定 NOI利回り	鑑定評価額の 主な差異要因 ⁽¹⁾		
					第12期末 (百万円)	第13期末 (b) (百万円)	差異 (百万円)	還元利回り	割引率	最終還元 利回り		CR	収入	費用
								第13期末						
A-27	FORECAST新常盤橋	2,030	2,119	30	2,070	2,150	80	4.2%	3.9%	4.3%	4.6%	○		
A-28	西新宿三晃ビル	2,207	2,242	127	2,320	2,370	50	4.2%	4.0%	4.4%	4.8%	○		
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,249	1,301	148	1,420	1,450	30	3.7%	3.5%	3.9%	4.6%	○		
A-30	FORECAST品川	2,300	2,397	▲47	2,310	2,350	40	4.1%	3.9%	4.3%	4.4%	○		
A-31	西五反田8丁目ビル	2,210	2,289	200	2,400	2,490	90	4.1%	3.9%	4.3%	4.9%	○		
A-32	藤和東五反田ビル	2,033	2,077	162	2,180	2,240	60	4.1%	3.9%	4.3%	5.1%	○		
A-33	FORECAST高田馬場	5,550	5,940	▲300	5,580	5,640	60	4.4%	4.2%	4.6%	4.7%	○		
A-34	目白NTビル	3,094	3,101	498	3,370	3,600	230	4.5%	4.3%	4.7%	5.6%	○		
A-35	東信東池袋ビル	979	992	117	1,050	1,110	60	4.7%	4.5%	4.9%	5.9%	○		
A-36	三井ウッディビル	2,475	2,688	1	2,680	2,690	10	4.7%	4.4%	4.8%	5.6%	○		
A-37	板橋本町ビル	3,146	3,120	329	3,390	3,450	60	4.7%	4.4%	4.9%	5.7%	○		
A-38	ANTEX24ビル	1,691	1,784	▲44	1,730	1,740	10	4.5%	4.2%	4.6%	4.9%	○		
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	1,550	1,657	242	1,850	1,900	50	4.6%	4.3%	4.8%	6.0%	○		
A-40	イーストサイドビル	1,372	1,385	174	1,500	1,560	60	4.6%	4.4%	4.8%	5.6%	○		
A-41	I・S南森町ビル	2,258	2,326	303	2,520	2,630	110	4.5%	4.3%	4.7%	5.6%	○		
A-42	サンワールドビル	1,200	1,289	▲9	1,260	1,280	20	4.8%	4.6%	5.0%	5.4%	○		
A-43	丸の内三丁目ビル	1,626	1,675	304	1,940	1,980	40	4.7%	4.5%	4.9%	6.2%	○		
A-44	MK麹町ビル	1,781	1,812	277	1,960	2,090	130	3.6%	3.4%	3.8%	4.4%	○		
A-45	虎ノ門桜ビル	4,120	4,288	171	4,410	4,460	50	3.5%	3.2%	3.6%	3.9%	○		
A-46	ラ・ペリテ AKASAKA	2,000	2,147	102	2,190	2,250	60	3.7%	3.5%	3.9%	4.4%	○		
A-47	神田オーシャンビル	1,440	1,466	183	1,640	1,650	10	4.0%	3.8%	4.2%	4.9%			○
A-48	Shinto GINZA EAST	1,352	1,357	102	1,430	1,460	30	3.9%	3.6%	4.0%	4.3%	○		
A-49	FORECAST茅場町	3,000	3,126	▲36	2,970	3,090	120	4.3%	4.0%	4.4%	4.6%	○		
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,775	4,822	97	4,900	4,920	20	4.0%	3.8%	4.2%	4.3%	○		
A-51	FORECAST五反田WEST	6,520	7,232	▲42	6,950	7,190	240	4.0%	3.8%	4.2%	4.7%		○	

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13期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第13期末 含み損益 (b-a) (百万円)	鑑定評価額			直接還元法	DCF法		鑑定 NOI利回り	鑑定評価額の 主な差異要因 ⁽¹⁾		
					第12期末 (百万円)	第13期末 (b) (百万円)	差異 (百万円)	還元利回り	割引率	最終還元 利回り		CR	収入	費用
								第13期末						
A-52	大宮センタービル	15,585	15,500	3,499	18,300	19,000	700	4.3%	4.1%	4.5%	5.4%	○		
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	2,850	3,018	311	2,950	3,330	380	4.5%	4.3%	4.7%	5.5%		○	
A-54	NORE伏見	2,840	2,754	475	3,160	3,230	70	4.4%	4.2%	4.6%	5.1%	○		
A-55	NORE名駅	2,520	2,459	470	2,890	2,930	40	4.5%	4.3%	4.7%	5.3%	○		
A-56	ホームートホライゾンビル	6,705	6,673	456	6,830	7,130	300	3.7%	3.5%	3.9%	4.2%	○		
A-57	三宮ファーストビル	1,390	1,486	113	1,550	1,600	50	5.1%	4.9%	5.3%	6.4%	○		
A-58	藤和神田錦町ビル	960	972	27	1,000	1,000	0	4.5%	3.6%	4.5%	4.9%			
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	1,152	1,170	59	1,210	1,230	20	4.3%	4.0%	4.4%	4.8%	○		
A-60	広尾ONビル	2,392	2,422	197	2,510	2,620	110	4.1%	3.9%	4.3%	4.7%	○		
A-61	TK五反田ビル	4,130	4,344	▲44	4,300	4,300	0	4.1%	3.7%	4.1%	4.4%			
A-62	五反田さくらビル	1,460	1,483	106	1,500	1,590	90	4.3%	3.8%	4.4%	4.9%	○		
A-63	エスプリ亀戸	1,265	1,281	8	1,280	1,290	10	4.7%	4.4%	4.8%	5.0%	○		
A-64	アルテビル肥後橋	1,453	1,473	96	1,560	1,570	10	4.5%	4.3%	4.7%	5.8%			○
A-65	ダイアビル名駅	1,167	1,187	52	1,240	1,240	0	4.6%	4.4%	4.8%	5.5%			
	オフィス小計	193,086	197,874	22,035	214,930	219,910	4,980	-	-	-	4.9%			
住宅														
B-01	タワーコート北品川	11,880	10,898	3,301	13,700	14,200	500	4.2%	4.0%	4.4%	5.2%	○		
B-02	スカイヒルズN11	1,570	1,537	232	1,740	1,770	30	5.3%	5.1%	5.5%	6.6%	○		
B-03	マイアトリア名駅	1,280	1,231	308	1,500	1,540	40	4.6%	4.4%	4.8%	5.7%	○		
B-04	マイアトリア栄	1,110	1,050	179	1,230	1,230	0	4.9%	4.7%	5.1%	5.7%			
B-05	マックヴィラージュ平安	785	750	138	880	889	9	4.9%	4.7%	5.1%	5.9%	○		
B-06	シーム・ドエル筒井	695	688	82	771	771	0	4.9%	4.7%	5.1%	5.8%			
B-07	シエル薬院	640	630	109	725	740	15	4.5%	4.3%	4.7%	5.5%	○		
B-08	神田リープレックス・リズ	1,813	1,756	233	1,950	1,990	40	4.1%	3.8%	4.3%	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13期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第13期末 含み損益 (b-a) (百万円)	鑑定評価額			直接還元法	DCF法		鑑定 NOI利回り	鑑定評価額の 主な差異要因 ⁽¹⁾		
					第12期末 (百万円)	第13期末 (b) (百万円)	差異 (百万円)	還元利回り	割引率	最終還元 利回り		CR	収入	費用
								第13期末						
B-09	スプランディッド難波	3,502	3,392	397	3,700	3,790	90	4.6%	4.4%	4.8%	5.1%	○		
B-10	レジデンス広尾	2,590	2,626	3	2,630	2,630	0	3.9%	3.7%	4.1%	4.1%			
B-11	レジデンス日本橋箱崎	1,300	1,437	92	1,300	1,530	230	4.4%	3.9%	4.3%	5.4%	○		
B-12	Primegate飯田橋	5,200	5,241	48	5,200	5,290	90	3.9%	3.6%	4.0%	4.1%	○		
B-13	レジデンス江戸川橋	1,230	1,247	12	1,250	1,260	10	4.1%	3.9%	4.3%	4.4%	○		
B-14	メルヴィ洗足	740	752	▲9	740	743	3	4.1%	3.9%	4.3%	4.5%	○		
B-15	フィールドアベニュー	3,110	3,140	▲30	3,110	3,110	0	4.1%	3.8%	4.2%	4.2%			
B-16	ドミール北赤羽	785	800	▲15	785	785	0	4.3%	4.1%	4.5%	4.5%			
B-17	ドーミー北赤羽	986	1,002	▲5	995	997	2	4.4%	4.2%	4.6%	4.6%			○
B-18	スプランディッド新大阪Ⅲ	2,428	2,455	24	2,470	2,480	10	4.6%	4.4%	4.8%	4.9%			○
B-19	ゼフェロス南堀江	1,608	1,631	38	1,670	1,670	0	4.4%	4.2%	4.6%	4.8%			○
B-20	シャルマンフジ大阪城南	905	919	▲13	906	906	0	4.5%	4.3%	4.7%	4.7%			○
B-21	ピアチャーレ文の里	571	582	▲5	575	577	2	4.7%	4.5%	4.9%	5.0%			○
	住宅小計	44,728	43,775	5,122	47,827	48,898	1,071	-	-	-	4.9%			
商業施設														
C-01	小滝橋パシフィカビル	3,350	3,423	86	3,510	3,510	0	3.9%	3.6%	4.0%	4.1%			
C-02	光明池アクト	2,063	2,081	108	2,190	2,190	0	5.1%	4.9%	5.3%	6.2%			
C-03	BECOME SAKAE	4,770	4,799	40	4,800	4,840	40	4.1%	3.9%	4.3%	4.3%		○	
	商業施設小計	10,183	10,303	236	10,500	10,540	40	-	-	-	4.6%			
	全体合計	247,998	251,954	27,393	273,257	279,348	6,091	-	-	-	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12期 (2018年6月期)	第13期 (2018年12月期)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,032,033	8,981,536
信託現金及び信託預金	6,105,500	5,964,196
営業未収入金	87,585	88,158
前払費用	374,967	437,146
未収還付法人税等	9,865	1,065
未収消費税等	-	496,617
その他	14,661	5,842
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	18,624,613	15,974,563
固定資産		
有形固定資産		
建物	-	234,960
減価償却累計額	-	△3,053
建物 (純額)	-	231,906
信託建物	50,843,163	59,444,603
減価償却累計額	△6,114,724	△6,987,861
信託建物 (純額)	44,728,438	52,456,741
信託構築物	171,631	197,330
減価償却累計額	△37,690	△42,332
信託構築物 (純額)	133,941	154,998
信託機械及び装置	345,584	357,904
減価償却累計額	△31,722	△48,292
信託機械及び装置 (純額)	313,861	309,611
信託工具、器具及び備品	92,852	122,424
減価償却累計額	△21,364	△28,970
信託工具、器具及び備品 (純額)	71,487	93,454
信託土地	149,411,625	180,791,041
信託建設仮勘定	72,898	5,256
有形固定資産合計	194,732,254	234,043,010
無形固定資産		
借地権	-	1,251,662
信託借地権	15,806,402	16,658,938
その他	9,841	5,835
無形固定資産合計	15,816,243	17,916,435
投資その他の資産		
投資有価証券	667,069	-
敷金及び保証金	10,110	10,160
長期前払費用	781,528	1,129,373
繰延税金資産	-	0
その他	37,046	38,290
投資その他の資産合計	1,495,754	1,177,825
固定資産合計	212,044,252	253,137,271
繰延資産		
投資法人債発行費	20,320	35,152
繰延資産合計	20,320	35,152
資産合計	230,689,186	269,146,988

単位 (千円)	第12期 (2018年6月期)	第13期 (2018年12月期)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,251,212	1,539,384
短期借入金	2,600,000	-
1年内返済予定の長期借入金	21,770,000	21,970,000
未払費用	217,659	247,820
未払消費税等	40,897	-
前受金	1,227,838	1,391,630
その他	1,246,730	588,439
流動負債合計	28,354,338	25,737,275
固定負債		
投資法人債	2,000,000	3,500,000
長期借入金	79,800,000	100,700,000
預り敷金及び保証金	-	65,153
信託預り敷金及び保証金	7,894,084	8,766,512
繰延税金負債	891	-
固定負債合計	89,694,976	113,031,666
負債合計	118,049,315	138,768,941
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	109,285,298	126,515,601
剰余金		
当期末処分利益 又は当期末処理損失 (△)	3,352,625	3,862,444
剰余金合計	3,352,625	3,862,444
投資主資本合計	112,637,924	130,378,046
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	1,946	-
評価・換算差額等合計	1,946	-
純資産合計	112,639,871	130,378,046
負債純資産合計	230,689,186	269,146,988

損益計算書

単位 (千円)	第12期 (2018年6月期)	第13期 (2018年12月期)
営業収益		
賃貸事業収入	6,551,743	7,678,447
その他賃貸事業収入	625,895	780,485
受取配当金	47,868	-
営業収益合計	7,225,507	8,458,932
営業費用		
賃貸事業費用	2,664,876	3,039,219
資産運用報酬	536,111	566,187
資産保管手数料	13,014	13,241
一般事務委託手数料	46,767	47,578
役員報酬	2,400	2,400
会計監査人報酬	15,000	13,500
その他営業費用	111,812	135,996
営業費用合計	3,389,981	3,818,123
営業利益	3,835,526	4,640,809
営業外収益		
受取利息	84	80
未払分配金戻入	1,226	3,662
還付加算金	8	38
営業外収益合計	1,318	3,781
営業外費用		
支払利息	278,644	347,971
投資法人債利息	2,269	7,417
投資法人債発行費償却	614	1,507
融資関連費用	225,843	335,206
投資口交付費	-	112,068
その他	5	17
営業外費用合計	507,377	804,187
経常利益	3,329,467	3,840,403
特別利益		
補助金収入	104,414	-
特別利益合計	104,414	-
特別損失		
固定資産圧縮損	103,833	-
特別損失合計	103,833	-
税引前当期純利益	3,330,048	3,840,403
法人税、住民税及び事業税	681	621
法人税等調整額	0	2
法人税等合計	681	624
当期純利益	3,329,367	3,839,779
前期繰越利益	23,258	22,665
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	3,352,625	3,862,444

営業成績及び財産状況の推移

		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)
営業収益	(百万円)	6,836	6,947	7,553	7,225	8,458
（うち不動産賃貸事業収益）	(百万円)	(6,804)	(6,906)	(7,142)	(7,177)	(8,458)
営業費用	(百万円)	3,309	3,250	3,438	3,389	3,818
（うち不動産賃貸事業費用）	(百万円)	(2,606)	(2,530)	(2,679)	(2,664)	(3,039)
営業利益	(百万円)	3,527	3,696	4,115	3,835	4,640
経常利益	(百万円)	3,055	3,218	3,608	3,329	3,840
当期純利益	(百万円)	3,054	3,218	3,607	3,329	3,839
総資産額 (a)	(百万円)	226,398	226,434	230,417	230,689	269,146
純資産額 (b)	(百万円)	112,389	112,540	112,924	112,639	130,378
有利子負債額 (c)	(百万円)	103,570	103,570	106,170	106,170	126,170
期末総資産有利子負債比率 (c)/(a)	(%)	45.7	45.7	46.1	46.0	46.9
総資産経常利益率 ⁽³⁾	(%)	1.4	1.4	1.6	1.4	1.5
自己資本当期純利益率 ⁽³⁾	(%)	2.7	2.9	3.2	3.0	3.2
期末自己資本比率 (b)/(a)	(%)	49.6	49.7	49.0	48.8	48.4
出資総額	(百万円)	109,285	109,285	109,285	109,285	126,515
発行済投資口の総口数 (d)	(口)	391,760	391,760	391,760	391,760	449,930
1口当たり純資産額 (b)/(d)	(円)	286,883	287,268	288,248	287,522	289,774
分配金総額 (e)	(百万円)	3,055	3,219	3,608	3,329	3,840
1口当たり分配金 (e)/(d)	(円)	7,800	8,217	9,211	8,500	8,536
FFO ⁽³⁾	(百万円)	3,810	3,953	3,984	4,109	4,757
AFFO ⁽³⁾	(百万円)	3,344	3,556	2,897	3,216	3,821
1口当たりFFO ⁽³⁾	(円)	9,726	10,091	10,170	10,489	10,573
1口当たりNAV ⁽³⁾	(円)	310,132	321,274	324,820	334,542	342,122
当期減価償却費	(百万円)	753	734	751	776	907
当期資本的支出額	(百万円)	466	396	1,086	893	1,420
期末投資物件数	(件)	65	65	66	66	87
期末総賃貸可能面積	(㎡)	255,393.62	255,398.17	255,783.88	255,531.31	306,621.28
期末テナント数 ⁽⁴⁾	(件)	966	978	1,242	1,239	1,878
賃貸NOI ⁽³⁾	(百万円)	4,952	5,111	5,215	5,292	6,335
当期運用日数	(日)	184	181	184	181	184

注

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

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

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

$$\text{当期不動産賃貸事業損益} (\text{賃貸事業収益} - \text{賃貸事業費用}) + \text{減価償却費} + \text{固定資産除却損}$$
4. 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。
5. 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



外部成長戦略

スポンサー各社の不動産投資におけるネットワークを活用した
第三者からの物件取得を通じて資産規模を拡大

本資産運用会社独自の ネットワーク及び知見の活用



双日リートアドバイザーズ株式会社

- ◆ スポンサー各社にて第三者との相対での交渉（相対取引）を中心とした物件取得の経験を培った人材の登用による、本資産運用会社独自の物件取得のネットワークの構築

内部成長戦略

メインスポンサーである双日の子会社を活用したPM及びBM

- ◆ 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く、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
- ◆ 最適なプロパティ・マネジメント会社の選定による適切な管理運営体制を構築



スポンサー各社の サポート体制の活用



双日株式会社



- ◆ スポンサー各社のネットワークの活用
 - 優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与（スポンサー各社から）
 - 取引先が保有している適格不動産等⁽¹⁾売却情報の提供（双日から）
- ◆ スポンサー各社が組成に関与するブリッジファンドの活用
 - 将来における取得を目的とした、スポンサー各社が組成に関与するブリッジファンドの活用により、取得機会の逸失を回避及び成長機会を最大化

- ◆ 双日の子会社を活用したPM及びBM
 - 適切な選定プロセスを前提に、主として双日総合管理株式会社に対して、運用資産のPM業務及びBM業務を委託
 - 計画的修繕の実施に際して、管理受託中の分譲マンションにおける大規模修繕コンサルティングにより培われた知見を活かし、建物診断から修繕設計、施工業者選定、工事監理まで一貫したサポートを提供
 - オフィスにおける大規模移転、集約プロジェクトについての知見を活かして、テナントニーズに沿った各種提案や改善案を提供

主なサポート 内容

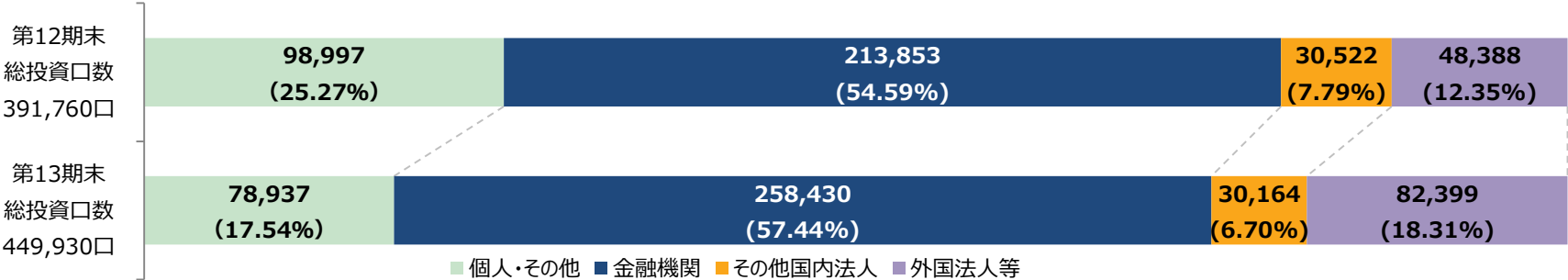
- ◆ 人材提供
 - 人材確保への協力（スポンサー各社から）
 - 役職員に対する研修の提供（双日及びアジリティーから）
- ◆ 商標
 - 「FORECAST」商標の無償使用許諾（双日から）
- ◆ 不動産・市場動向調査
 - 適格不動産等⁽¹⁾又は賃貸借取引市場の動向等の情報の調査及び提供（クッシュマンから）

注

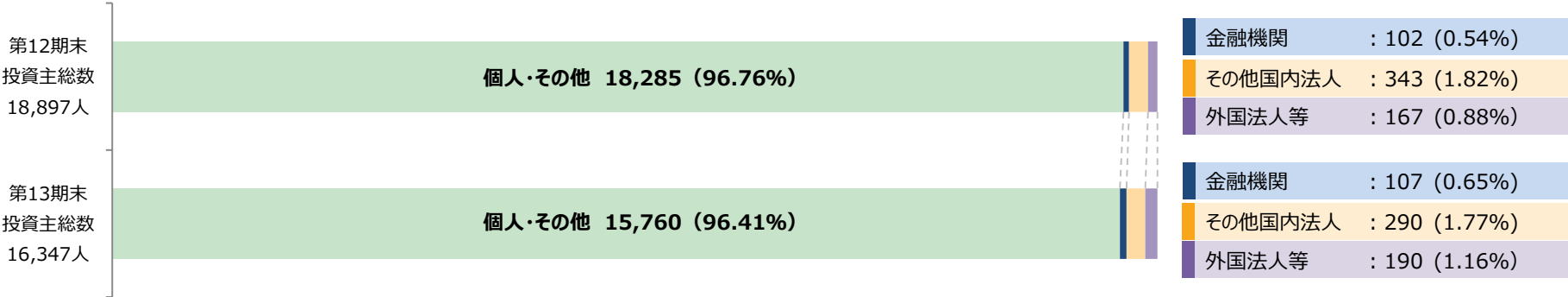
1. 「適格不動産等」とは、本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致する不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券又は不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等（開発段階の不動産を含みます）をいいます。

投資主の状況

■ 所有者属性別の投資口の割合



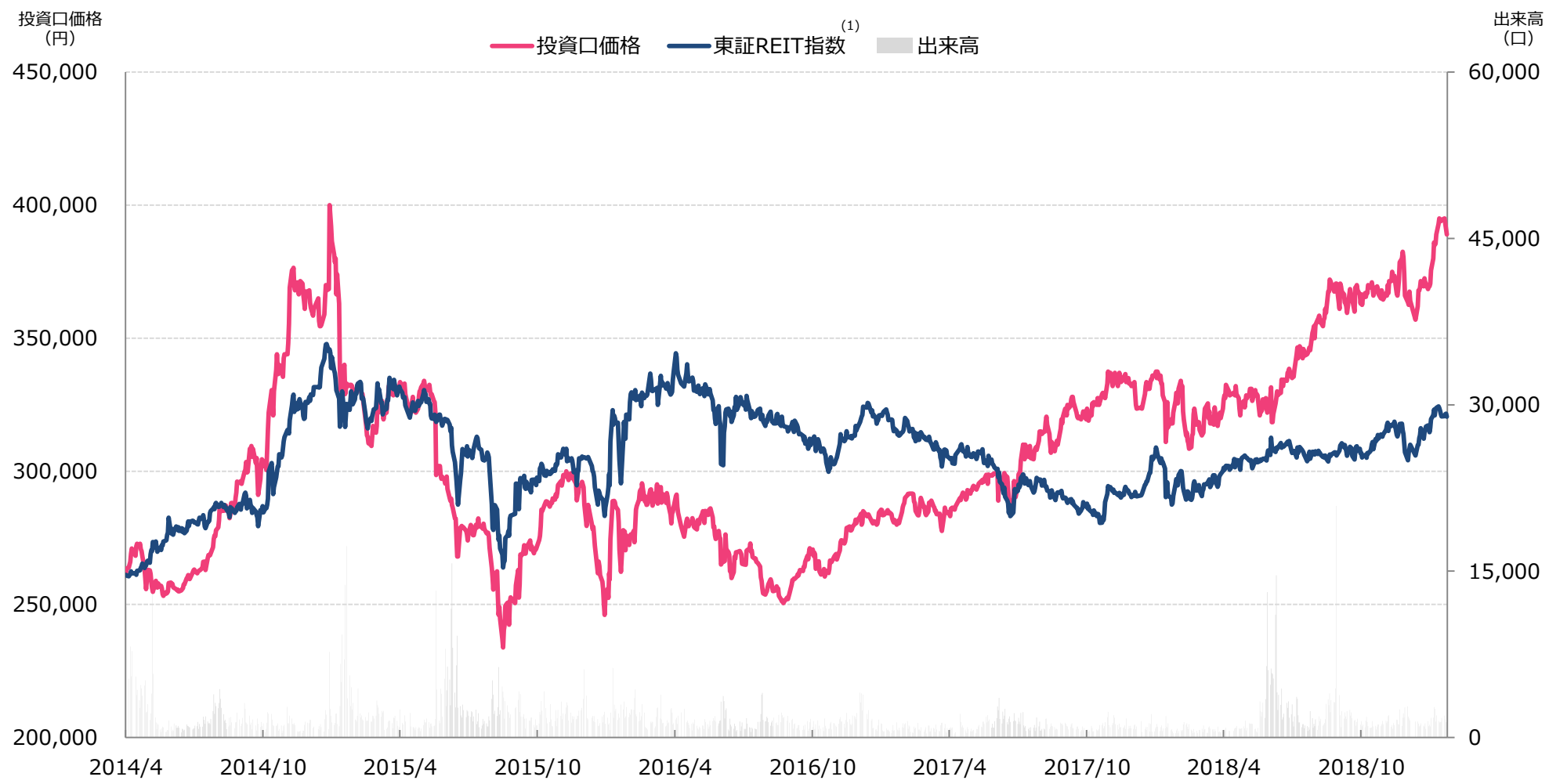
■ 所有者属性別の投資主数の割合



■ 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）	100,401	22.31%	6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	7,113	1.58%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	87,788	19.51%	7	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	5,577	1.24%
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	17,873	3.97%	8	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	5,055	1.12%
4	双日株式会社	15,500	3.45%	9	JP MORGAN CHASE BANK 385771	4,902	1.09%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	13,663	3.04%	10	STICHTING PENSIOENFONDS METAAL EN TECHNIEK	3,903	0.87%
				合計		261,775	58.18%

投資口価格の推移(上場～2019年2月15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/>