

真面目に、地道に、堅実に
Serious Steady Solid



日本リート投資法人
第10期（2017年6月期）
決算説明会資料

2017年8月17日

1 第10期（2017年6月期）決算概要

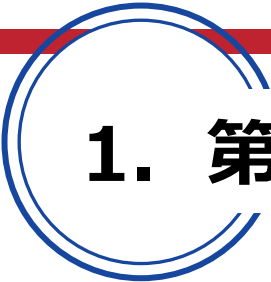
◆ 決算ハイライト	3
◆ 第10期（2017年6月期）決算の概要	5
◆ 1口当たり分配金の実績と予想	6

2 第10期（2017年6月期）の運用状況と今後の成長戦略

◆ ポートフォリオ概要（第10期末時点）	9
◆ リスク分散の状況（第10期末時点）	10
◆ 外部成長イメージ	12
◆ パイプラインの概要	13
◆ ニコラスキャピタル10の概要	14
◆ 稼働率と退去率の推移	15
◆ テナント入退去状況の推移	16
◆ 賃料増額改定の実績	17
◆ 賃料総増減率とレントギャップの推移	18
◆ エンジニアリング・マネジメント（計画的設備投資・戦略的バリューアップ投資）の計画と原資	19
◆ エンジニアリング・マネジメント（戦略的バリューアップ投資）等によるNOI向上の実績	20
◆ エンジニアリング・マネジメント（戦略的バリューアップ投資）の実例	21
◆ 財務状況	23
◆ 借入金一覧とバンクフォーメーション（第10期末）	25
◆ 1口当たり分配金について	26

3 第10期（2017年6月期）決算の詳細

◆ 第10期（2017年6月期）決算の状況（対第9期実績）	28
◆ 第10期（2017年6月期）決算の状況（対第10期予想）	29
◆ 第11期（2017年12月期）業績予想の状況（対第10期実績）	30
◆ 第11期（2017年12月期）業績予想の状況（対第11期当初予想）	31
◆ 第12期（2018年6月期）業績予想の状況（対第11期予想）	32
◆ 物件別利回り	33
◆ 鑑定評価サマリー	35



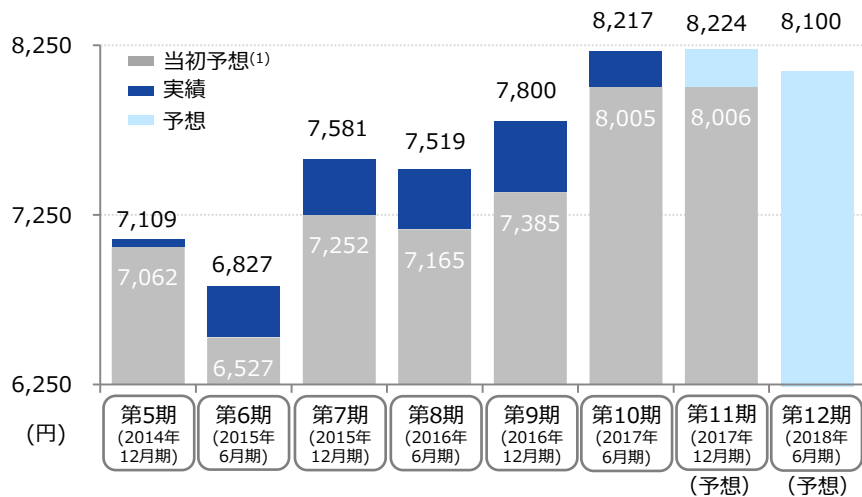
1. 第10期（2017年6月期）決算概要

決算ハイライト

	第10期（2017年6月期）実績	第11期（2017年12月期）予想	第12期（2018年6月期）予想
営業収益	6,947百万円	7,101百万円	6,976百万円
営業利益	3,696百万円	3,729百万円	3,684百万円
経常利益	3,218百万円	3,222百万円	3,174百万円
当期純利益	3,218百万円	3,221百万円	3,173百万円
1口当たり分配金	8,217円	8,224円	8,100円

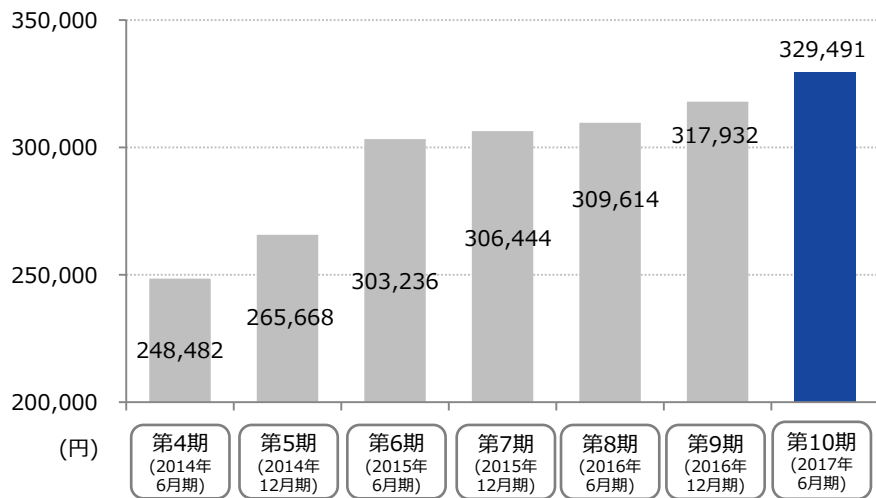
《1口当たり分配金の推移（予想対比）》

● 上場以来全期で予想を上回る実績を達成



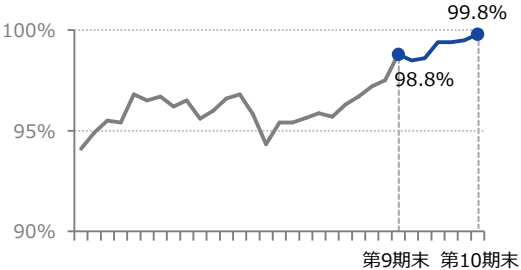
《1口当たりNAV⁽²⁾の推移》

● 第4期末より約33%増加



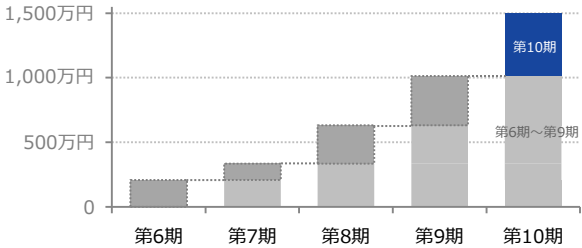
1 過去最高の稼働率・賃料増額を達成 エンジニアリング・マネジメント（EM）によるNOI向上は5期累計1.95億円に到達

《稼働率》
第10期末（総合） **99.8%**



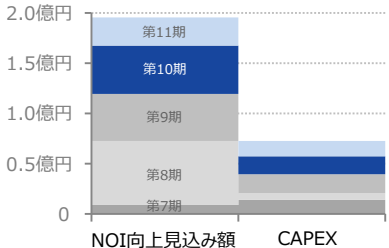
→ P15

《賃料増額改定》
第10期中の賃料総増減額（月額）約**485**万円
第6期からの5期累計（月額）約**1,500**万円



→ P17

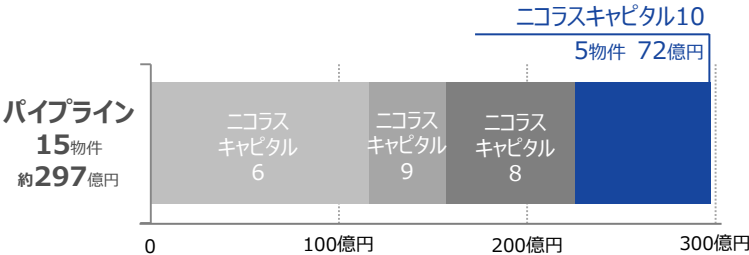
《EMによるNOIの向上》
第10期中の実績（年間）約**4,796**万円
5期合計（年間）約**1.95**億円（11期の計画を含む）



→ P20

2 パイプラインの更なる積み増しを実施

《パイプライン積み増し実績》
第10期 **5**物件 約**72**億円（パイプライン合計 **15**物件 約**297**億円⁽¹⁾）

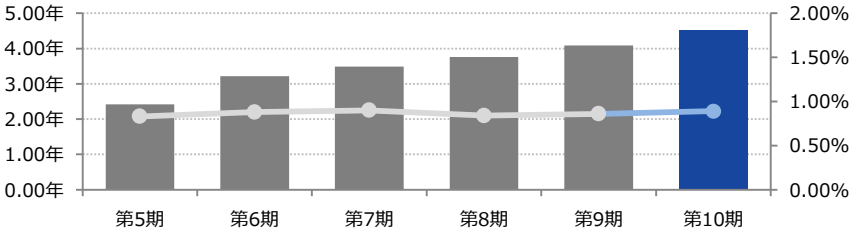


→ P13

3 財務基盤の強化を促進

《財務基盤の安定化》
第10期末時点の平均調達年数 **4.51**年
平均借入コスト **0.89%**⁽²⁾

《格付けの見直し》
A-（ポジティブ）→**A（安定的）**



→ P23

第10期（2017年6月期）決算の概要

2017年2月16日発表

2017年8月17日発表

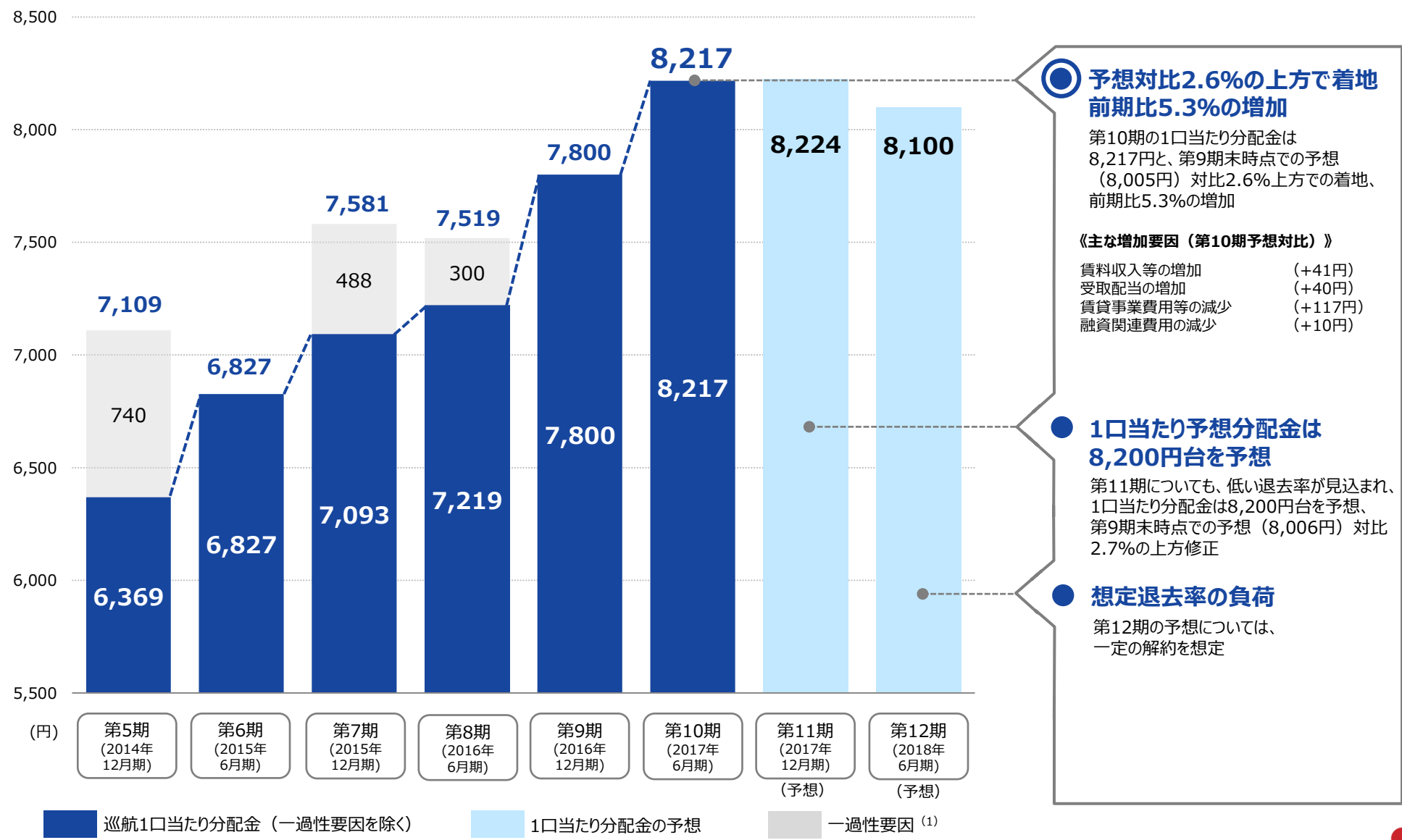
第10期実績

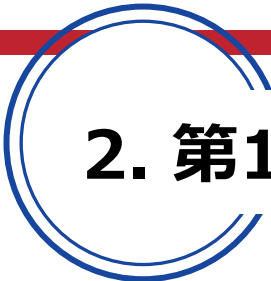
第11期予想

第12期予想

単位：百万円	第9期 (2016年12月期) 実績 (a)	第10期 (2017年6月期) 予想 (b)	第11期 (2017年12月期) 当初予想 (c)	第10期 (2017年6月期) 実績 (d)	第9期 実績 対比 (d-a)	第10期 予想 対比 (d-b)	第11期 (2017年12月期) 予想 (e)	第10期 実績 対比 (e-d)	第11期 当初予想 対比 (e-c)	第12期 (2018年6月期) 予想 (f)	第11期 予想 対比 (f-e)
営業収益	6,836	6,915	6,965	6,947	110	31	7,101	154	136	6,976	▲124
賃貸事業収入	6,110	6,271	6,271	6,278	167	6	6,390	112	118	6,304	▲85
その他賃貸事業 収入	693	618	668	628	▲65	9	690	61	22	638	▲51
受取配当金	32	24	25	40	8	15	20	▲19	▲4	33	12
営業費用	▲3,309	▲3,296	▲3,304	▲3,250	58	45	▲3,372	▲121	▲67	▲3,292	79
営業利益	3,527	3,618	3,660	3,696	168	77	3,729	32	68	3,684	▲44
営業外収益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
営業外費用	▲471	▲481	▲523	▲477	▲5	4	▲506	▲29	16	▲510	▲3
経常利益	3,055	3,136	3,137	3,218	163	81	3,222	3	85	3,174	▲48
当期純利益	3,054	3,136	3,136	3,218	163	82	3,221	3	85	3,173	▲48
1口当たり分配金	7,800円	8,005円	8,006円	8,217円	417円	212円	8,224円	7円	218円	8,100円	▲124円
NOI	4,952	5,067	5,096	5,111	158	43	5,171	60	75	5,125	▲46
運用日数	184	181	184	181	-	-	184	-	-	181	-

《1口当たり分配金の推移》



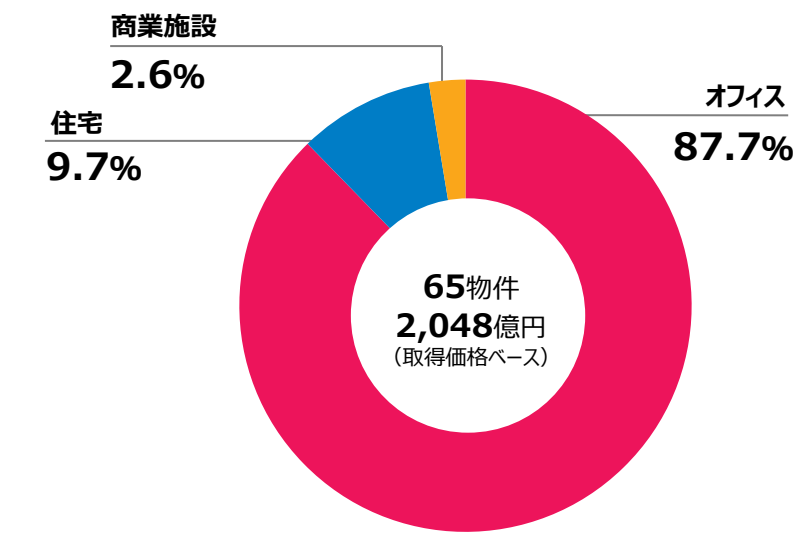


2. 第10期（2017年6月期）の運用状況と今後の成長戦略

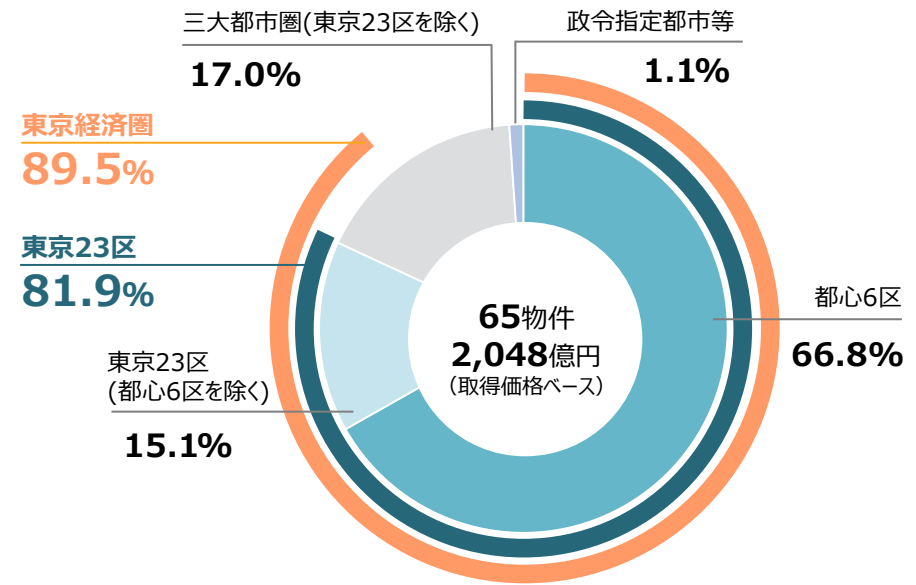
This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

ポートフォリオ概要（第10期末時点）

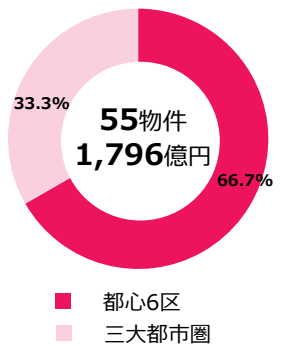
《ポートフォリオの用途別割合》



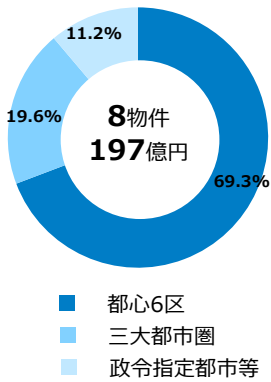
《ポートフォリオの地域別割合⁽¹⁾》



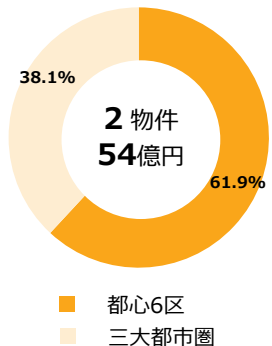
《オフィス地域別割合》



《住宅地域別割合》



《商業施設地域別割合》



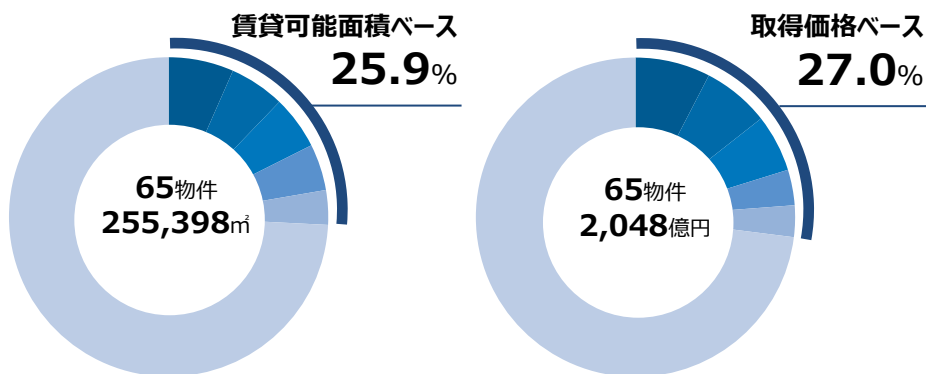
①機動的かつタイムリーな投資
→成長性の期待できる都心のオフィスビルを中心に
ポートフォリオを構築

総合型の特徴を活かし、マーケット環境に応じたタイムリーな投資により
構築した「都心のBクラスオフィス」を中心としたポートフォリオにより
第10期には過去最高の稼働率・賃料増額を達成

リスク分散の状況（第10期末時点）

② J-REITトップクラスの物件分散及びテナント分散を維持、リスク耐性の強いポートフォリオを実現

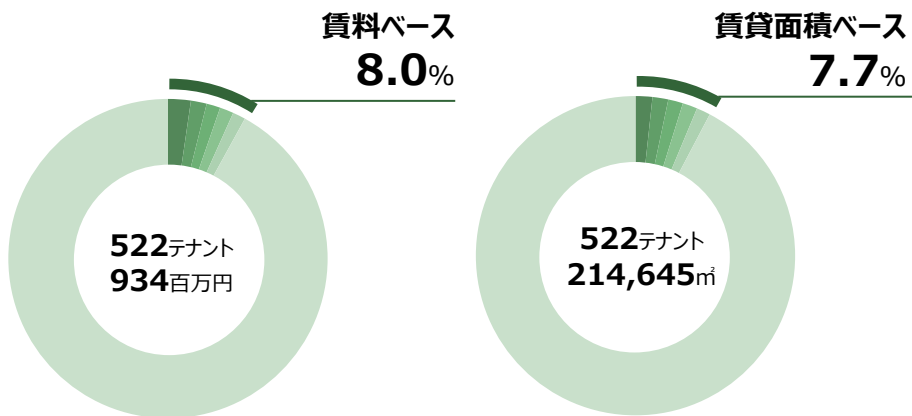
《物件分散の状況（上位5物件の割合）》



《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	7.6%
②	FORECAST新宿SOUTH	13,990	6.8%
③	タワーコート北品川	11,880	5.8%
④	芝公園三丁目ビル	7,396	3.6%
⑤	FORECAST五反田WEST	6,520	3.2%

《テナント分散の状況（上位5テナント⁽¹⁾の割合）》

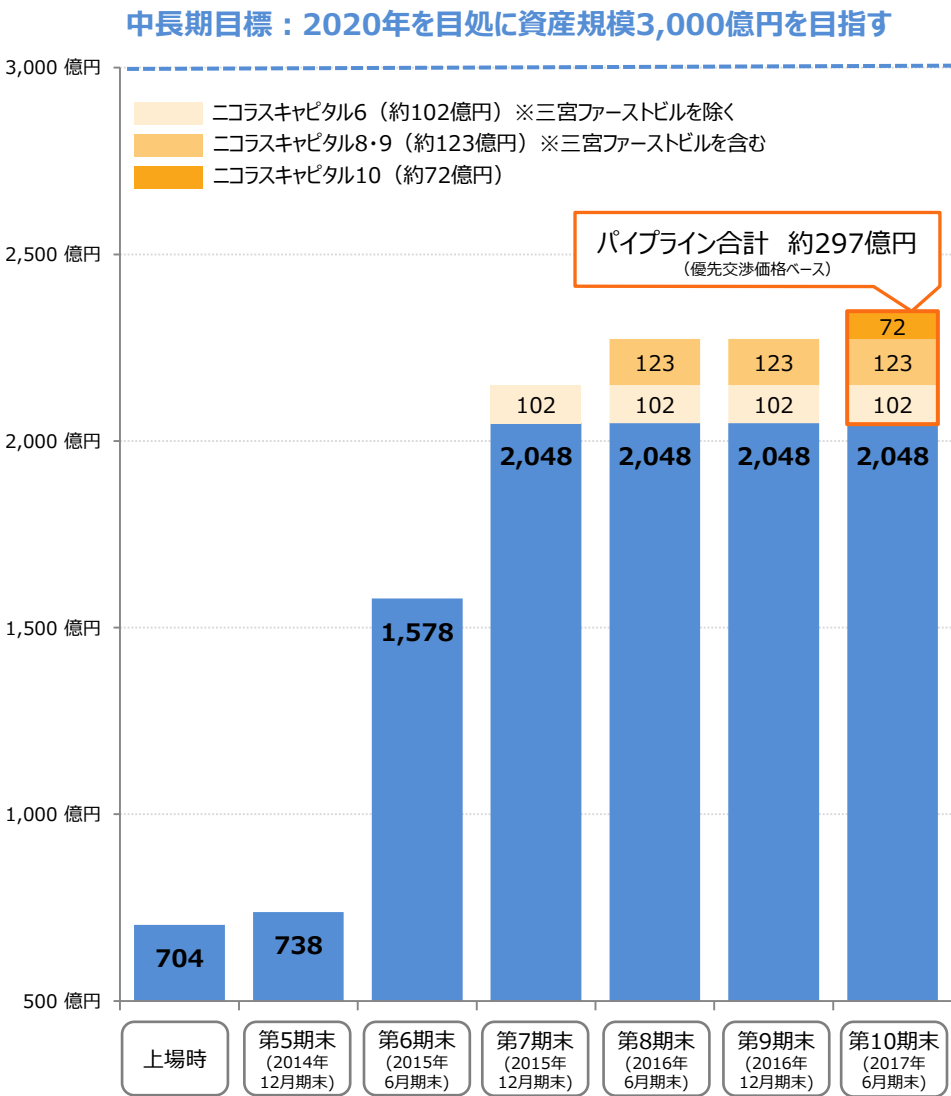


《上位5テナントの状況（賃貸面積ベース）》

	物件名称	業種	賃貸面積 (㎡)	割合
①	芝公園三丁目ビル	情報通信業	3,559.85	1.7%
②	FORECAST新宿AVENUE FORECAST新宿SOUTH	情報通信業	3,342.60	1.6%
③	サンワールドビル	不動産業	3,314.58	1.5%
④	板橋本町ビル	サービス業	3,189.12	1.5%
⑤	グリーンオーク御徒町	建設業	3,048.47	1.4%

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.

《資産規模とパイプラインの推移と中長期目標》



規律をもった外部成長により中長期目標の達成を目指す

③ 上場以来貫いてきた取得ポリシーを今後も堅持

取得時利回り⁽¹⁾目線4.5%
(償却後利回り 4.0%)

高いリスク耐性
(高い物件分散・テナント分散)

高い都心割合(オフィス)
(都心6区割合60%以上)

高い成長余力
(取得後のNOI向上余地)

競争力のある立地
(高いエリアポテンシャル)

安定性の高いBクラス
(オフィス)
(低い賃料変動リスクと
良好な需給バランス)

④ マーケット環境に応じた機動的な入れ替え戦略

中長期的な目線で、タイムリーかつ機動的な入れ替え戦略実行を見据え、毎年各物件の将来設計(Tiering)を実施

⑤ 原則としてディスカウント増資を回避

投資主価値の向上に資する増資により資産規模を拡大

パイプラインの概要

	ニコラスキャピタル6	ニコラスキャピタル9	ニコラスキャピタル8	ニコラスキャピタル10	合計
優先交渉価格合計	11,597百万円	4,090百万円	6,835百万円	7,234百万円	29,756百万円
鑑定評価額合計	11,700百万円	4,090百万円	6,950百万円	7,276百万円	30,016百万円
匿名組合出資額	220百万円	100百万円	500百万円	50百万円	870百万円
ファンド組成日 ⁽¹⁾	2015年12月17日	2016年3月30日	2016年6月30日	2017年3月29日	
優先交渉期限	2018年2月末日	2018年2月末日	2017年12月末日	2019年3月29日	
裏付不動産数	3	3	4	5	15

● **パイプラインは約297億円に到達**

● **スポンサーサポート**

ニコラスキャピタル10には、メインスポンサーの双日株式会社がエクイティを出資

◎ **ブリッジファンドの再編を検討**

スプラディッド難波
(大阪市浪速区)

三宮ファーストビル
(神戸市中央区)

レジデンス江戸川橋
(東京都新宿区)

ホームットホライズンビル
(東京都千代田区)

ゼフィロス南堀江
(大阪市西区)

友泉東日本橋駅前ビル
(東京都中央区)

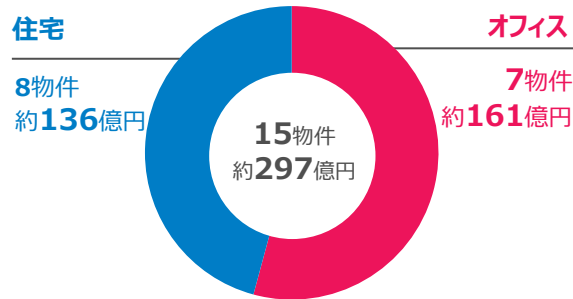
S C堺筋本町ビル
(大阪市中央区)

アルテビル肥後橋
(大阪市西区)

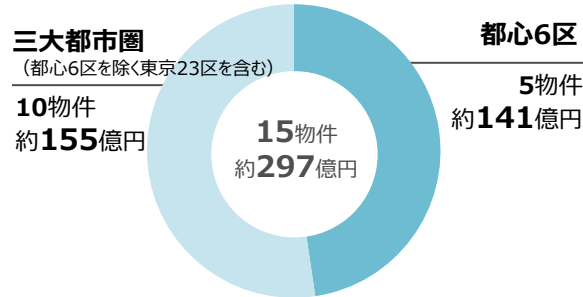
ダイアビル名駅
(名古屋市市中村区)

広尾ONビル
(東京都渋谷区)

《パイプラインの用途別割合》



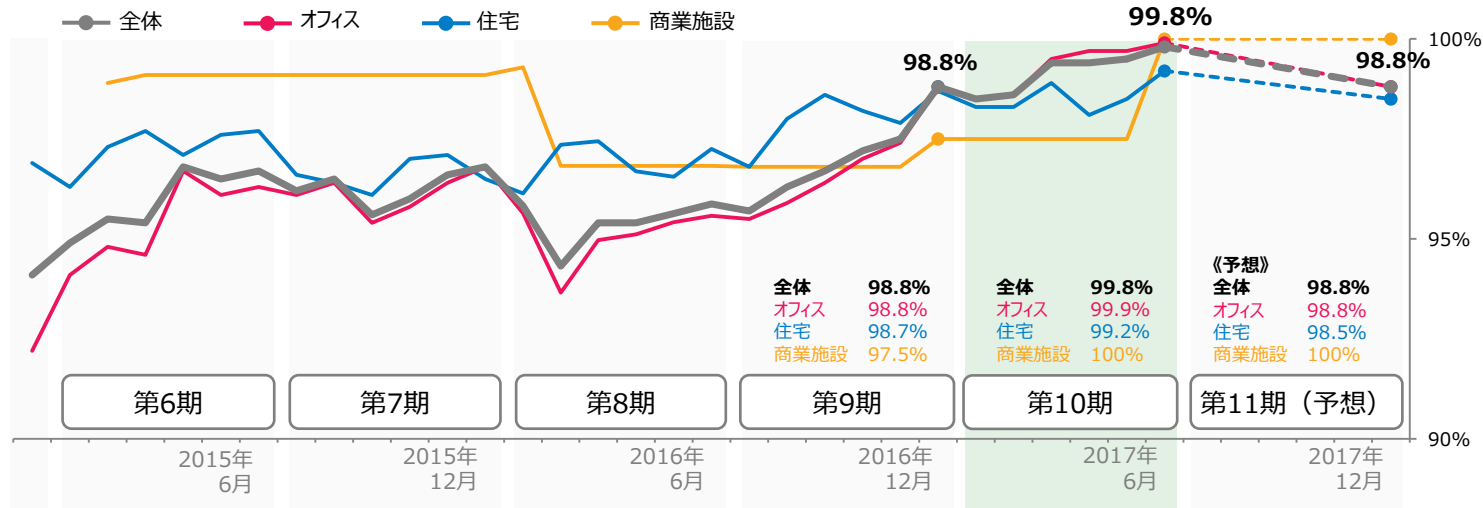
《パイプラインの地域別割合》



物件名称	(仮称)レジデンス広尾	メルヴィ洗足	スプラディッド新大阪Ⅲ	シャルマンフジ大阪城南	ピアチャーレ文の里
種別	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
物件外観					
地図					
所在地	東京都港区南麻布 五丁目1番10号	東京都大田区北千束 一丁目10番1号	大阪府大阪市東淀川区 東中島二丁目1番11号	大阪府大阪市中央区 内久宝寺町三丁目3番8号	大阪府大阪市阿倍野区 阪南町一丁目12番18号
延床面積	2,422.10㎡	1,079.99㎡ ⁽¹⁾	4,794.48㎡	1,612.76㎡	1,511.30㎡
竣工年月日	2004年2月	2002年9月	2015年2月	2004年4月	1999年2月
鑑定評価額	2,590百万円	740百万円	2,470百万円	905百万円	571百万円

稼働率と退去率の推移

《稼働率の推移》



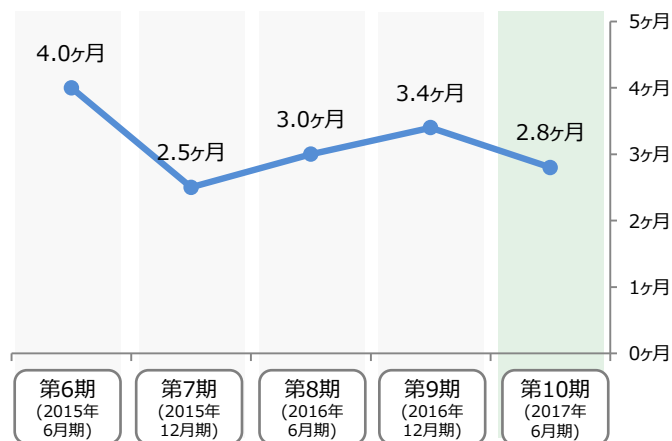
● 継続的に高稼働率を維持

第10期末の稼働率は99.8%と、第9期末の数値を更に上回り過去最高値を更新、継続的に高い稼働率を維持

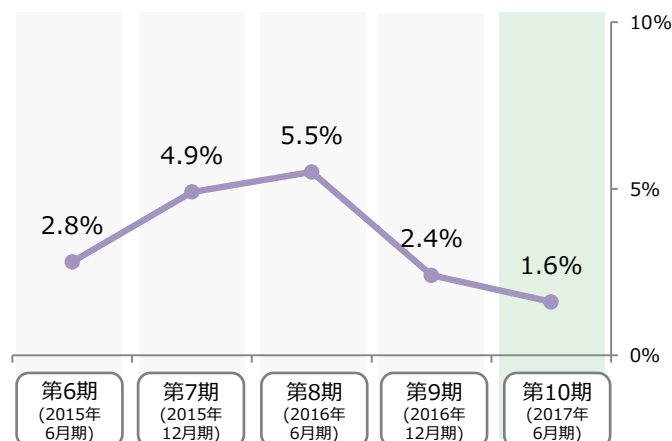
《稼働率の主な変動要因》

	第9期末	第10期末
グリーンオーク茅場町	86.4%	100%
FORECAST新常盤橋	85.3%	100%
イトーピア清洲橋通ビル	86.0%	100%
虎ノ門桜ビル	89.5%	100%
FORECAST早稲田FIRST	85.2%	100%

《平均フリーレント期間⁽¹⁾の推移》



《退去率⁽²⁾の推移》



● ダウンタイムとフリーレント期間の更なる圧縮を達成

第10期中には、ダウンタイムとフリーレント期間の更なる圧縮に成功、賃料稼働率も上昇

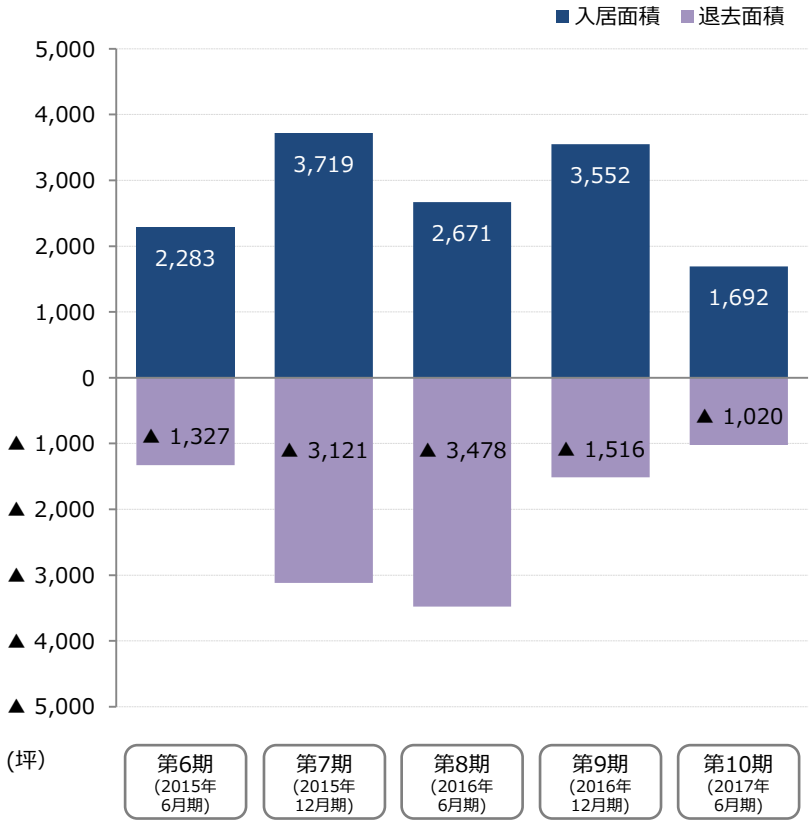
● 需給の逼迫と良好なテナントリレーションシップによる低い退去率

需給が逼迫するBクラスオフィスのマーケット環境を背景に、テナント満足度向上策も奏功し、第10期末の退去率は1.6%まで低下

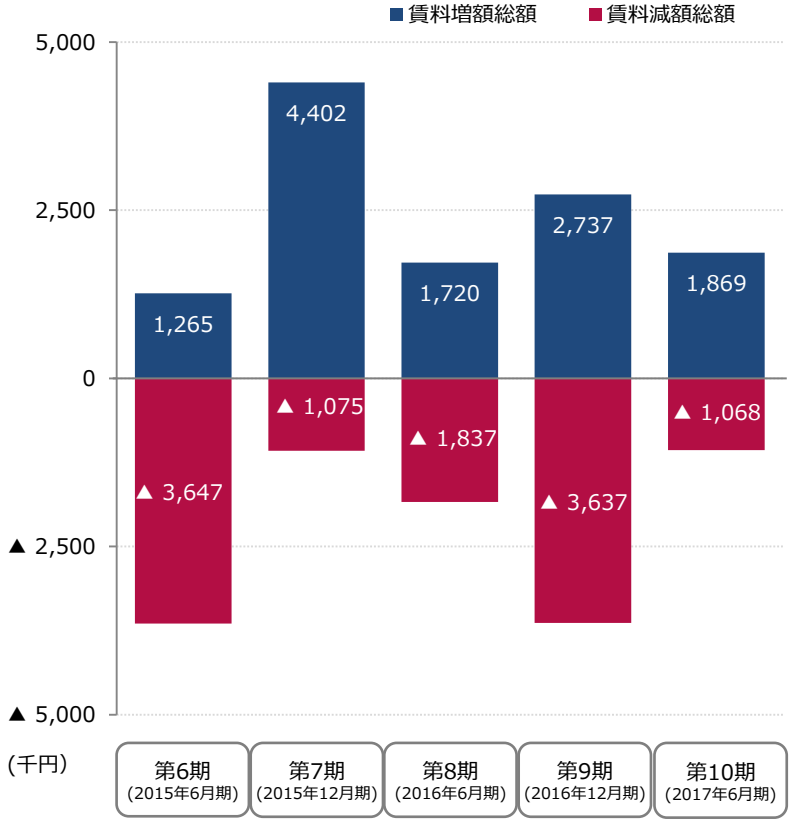
テナント入退去状況の推移

《テナント入退去の状況》

※第10期末 総賃貸可能面積(オフィス物件):63,092坪



《テナント入替時の賃料増減の推移》



● 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

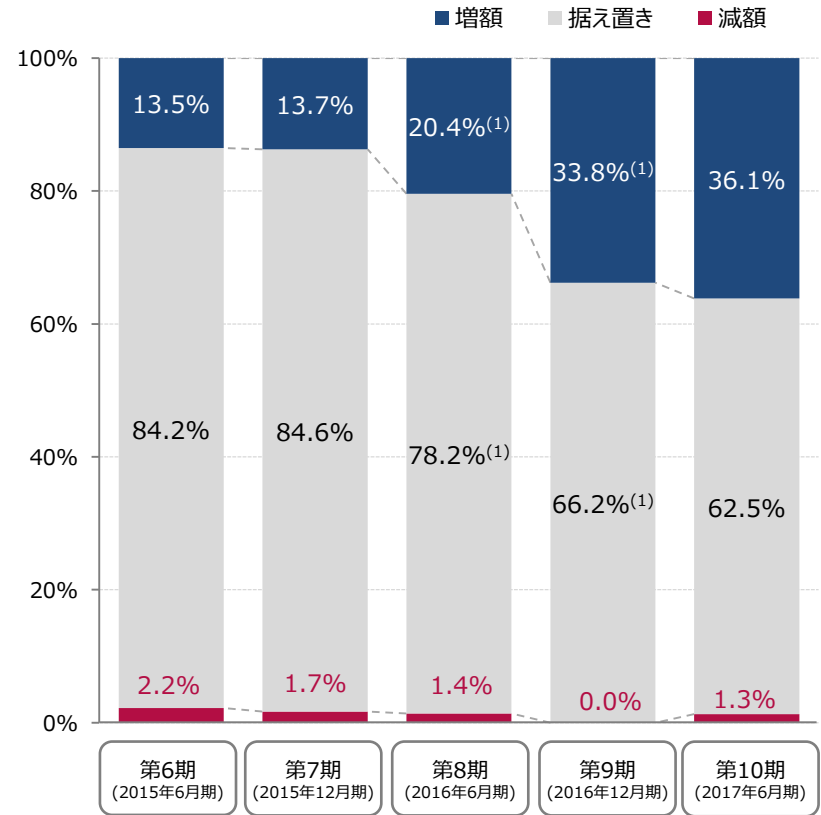
エンジニアリング・マネジメントにより向上させた高い物件競争力により、機動的かつスピーディーなテナントを実現

● テナント入替時の賃料増減が大幅に改善

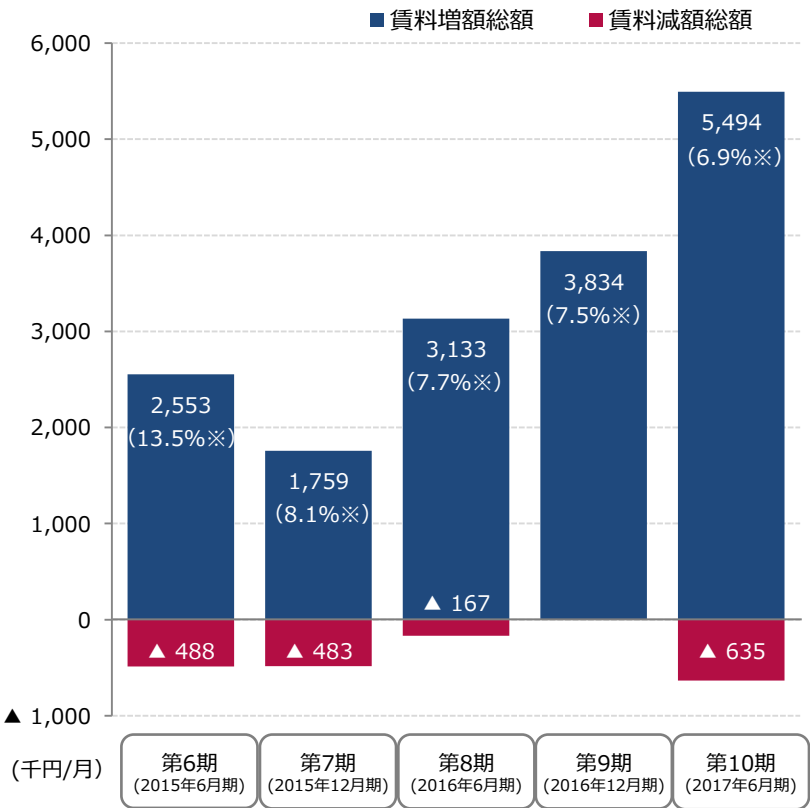
逼迫したBクラスオフィスのマーケット環境と高い物件競争力により、テナント入替時の賃料増減が大幅に改善

賃料増額改定の実績

《賃料増額改定の実績（面積）》



《賃料改定による賃料増減額の状況》



● テナント満足度向上策等の奏功により
第10期も賃料増額改定実績は順調に増加

第10期は、対象面積15,217坪（120テナント）中、36.1%にあたる5,494坪（46テナント）で賃料増額に成功

◎ 過去最大の賃料増額（月額549万円）を達成

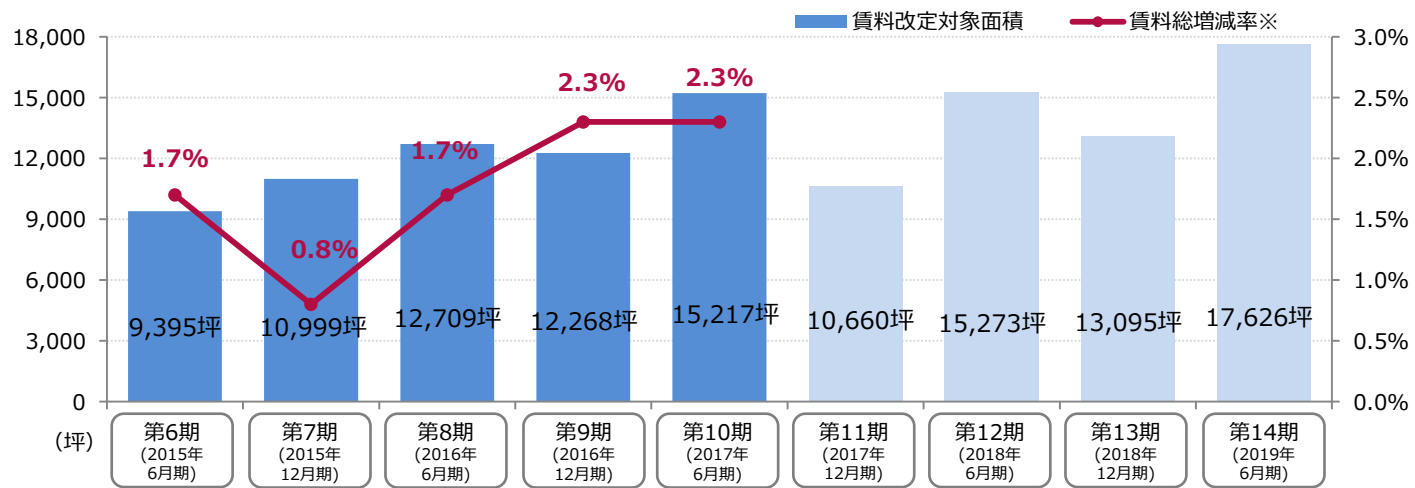
《賃料総増減額（賃料増額総額-賃料減額総額）の推移（月額）》

第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
2,065千円	1,275千円	2,966千円	3,834千円	4,858千円

※ 各期の賃料増額総額の、当該期に賃料増額改定をした全テナントの更新前の賃料総額に対する増加率を記載しています。

賃料総増減率とレントギャップの推移

《賃料改定対象面積と賃料総増減率の推移》



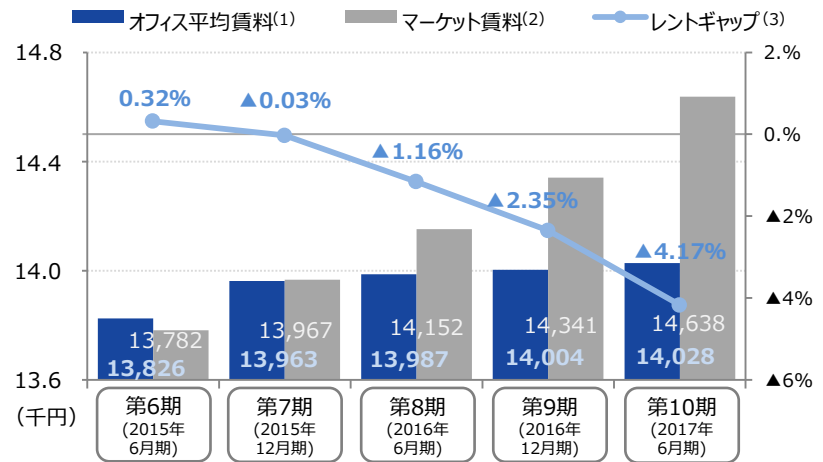
過去最大の賃料増額改定実績を達成

第10期の賃料総増減率は2.3%となり、目標の1.5%を大幅に超過達成

※ 賃料総増減率は、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。

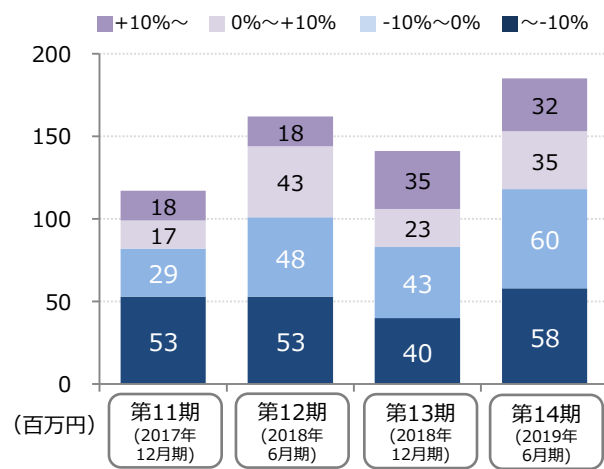
《レントギャップの推移》

※ 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》

※ オフィス、基準階のみ



マーケット賃料の増加によりレントギャップは更に拡大

第10期のレントギャップは▲4.17%と、更に拡大（将来の賃料増額改定余地の拡大）

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、賃料増額交渉を継続

《エンジニアリング・マネジメントの計画額と原資》



● 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

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、減価償却費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

● 累計余剰額有効活用

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

● 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
複数の制度の中から、最も効果的かつ採択の可能性の高いものを選択し、申請

《補助金活用の実績と予定》

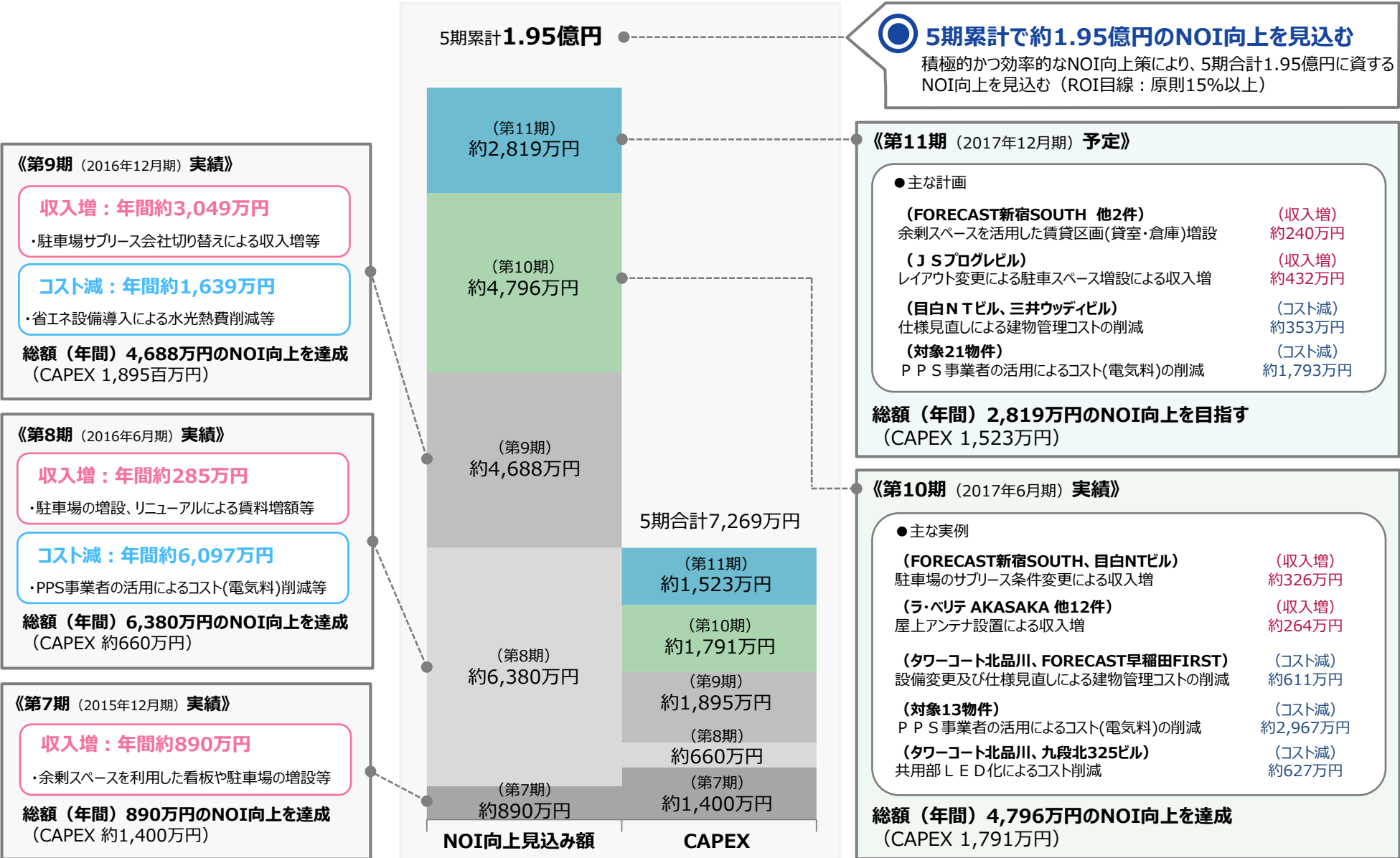
	工事費総額	補助金総額
第10期までの実績	約274百万円	約98百万円
第11期の計画	約695百万円	約192百万円

● 「グリーンリース」の導入

本投資法人では、エネルギー効率の高い設備の導入によりテナントが享受するコスト削減メリットの一部を、収益として受領する「グリーンリース」を導入予定

● E M室によるコストの削減

エンジニアリング・マネジメント室が、計画を精査し、より効率性や経済性のある投資計画とすることで、工事費用を計画額対比10.9%⁽²⁾ 減額



《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

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

新たな収入源の創出
これまでになかった新たな収入源の創出を模索

第10期取り組みの実例

《ラ・ベリテAKASAKA 他12件》



携帯電話等基地局（アンテナ）の誘致による収益向上

13物件において、屋上に携帯電話等の基地局を誘致、年間264万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

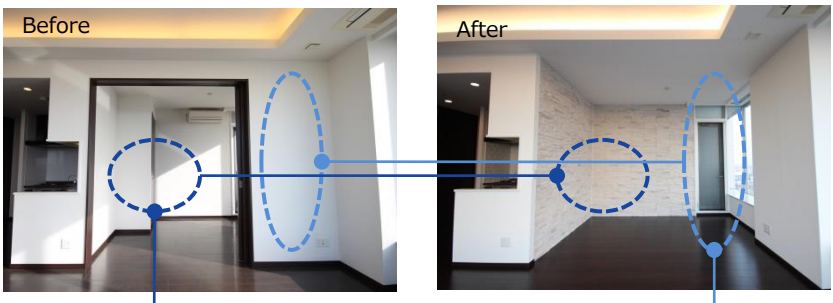
リニューアルによる建物競争力の強化

効果的にトレンドを取り入れ、高い建物競争力を維持する取り組みを実施
ダウンタイムを短縮、賃料増額等の収益力強化、テナント満足度の向上にも寄与

第10期取り組みの実例

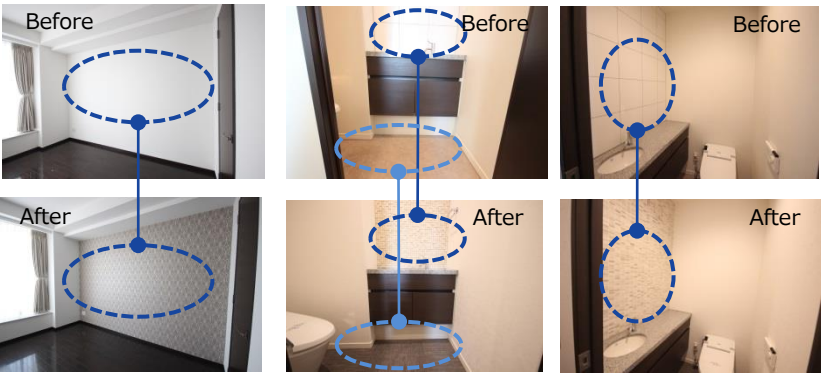
《タワーコート北品川》

高層階の賃料帯の高い住戸をグレードアップしダウンタイムを短縮



壁材の一部をアクセントタイルに変更することで更にモダンな印象に

壁の一部と収納を撤去し、人気の間取へ変更することで収益力強化を図る



壁と床の素材を効果的に変更することで、コストを抑えつつ、大幅なグレードアップに成功

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

マネジメントコストの効率化や、条件変更等によるNOI向上

エネルギー効率の高い設備への変更によるコスト削減や、建物管理業務等の委託契約等の見直し（適切な条件への見直し）によりNOIの向上を図る

第10期取り組みの実例

《タワーコート北品川、九段北325ビル》



照明LED化によるコスト削減

共用部の照明をLED化することで合計年間約627万円のコストを削減、明るい印象になるため、テナント満足度の向上や物件競争力の強化にも寄与



《タワーコート北品川、FORECAST早稲田FIRST》



建物管理コストの削減

建物管理業務の仕様の見直しや、設備投資（自動制御システム）による負担軽減等を行い、管理の質を下げない範囲で効率化を図り、年間約611万円のコスト削減を見込む

《FORECAST新宿SOUTH、目白NTビル》



駐車場サブリースの賃貸条件の変更による収益向上

駐車場サブリース契約の条件を見直し、合計で年間326万円収益増を見込む



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

リニューアルによるテナント満足度向上

テナントアンケートの結果を基に、効果的にテナント満足度の向上を図り、退去リスクを極小化

第10期取り組みの実例

《ピジョンビル、FORECAST茅場町》

水廻りのリニューアルによるテナント満足度の向上



全面的なデザイン変更、レイアウト変更等により水廻りの利便性や快適性が向上

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

画期的なリーシング手法による収益向上

リーシング促進のための新たな取り組みとして、テナントと投資法人の双方に有意義なwin-winのリテナントを目指す「セレクトオフィス」プロジェクトを開始

第10期取り組みの実例

《FORECAST早稲田FIRST》

「セレクトオフィス」によりダウンタイムの短縮と高い賃料の双方を実現

早期に、マーケット賃料を上回る水準賃料（年間約142万円増）でのリテナントに成功。

WIN テナントのメリット

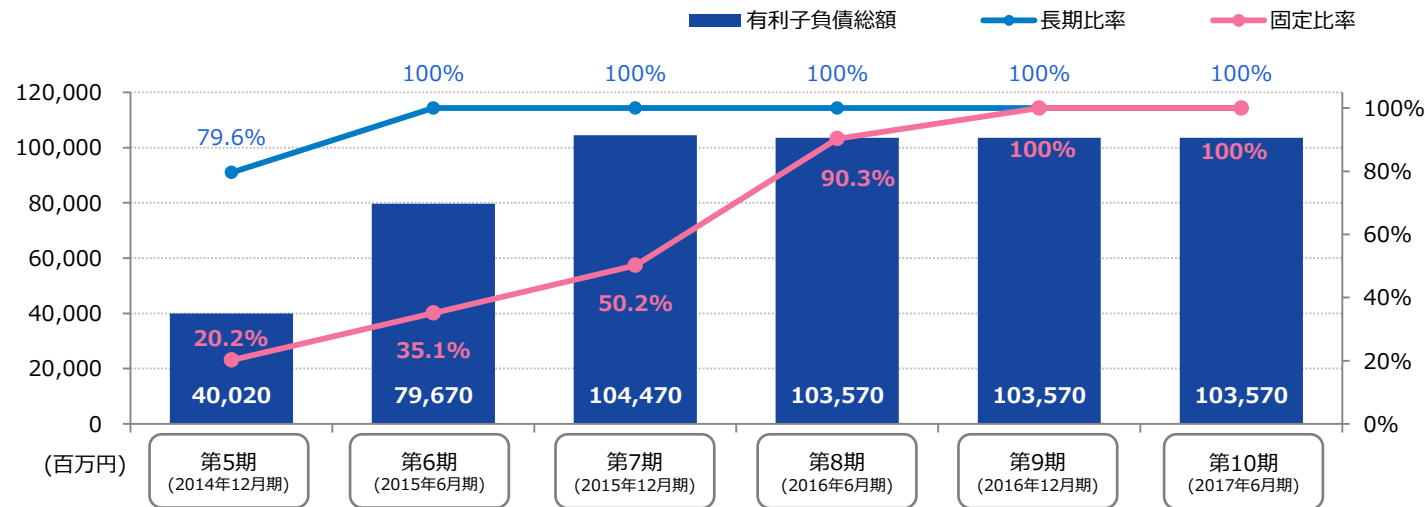
- 初期費用を抑えられる（内装工事の一部を日本リートが負担）
- より理想に近いオフィスを実現できる（壁材、床材、レイアウト等が選べる）

WIN 日本リー트의メリット

- より高い賃料を実現できる
- 他物件に無いシステムで競争力を強化（ダウンタイム短縮）
- 効果的にテナント満足度を向上

※ セレクトオフィスの詳細はP52をご参照ください

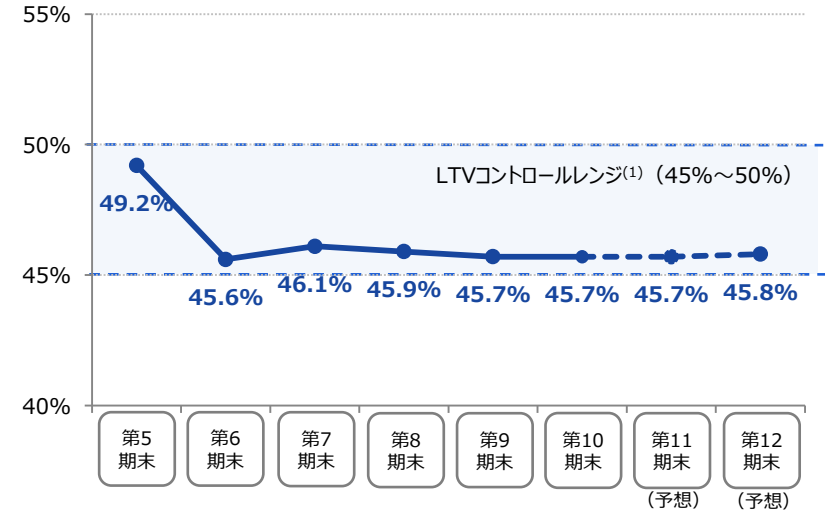
《有利子負債総額、長期比率及び固定比率の推移》



● 長期比率、固定比率は100%を維持

第10期末の借入金は103,570百万円、長期比率及び固定比率は100%を維持

《LTVの実績と予想》



《リファイナンスの概要（2017年4月実行分）》

		リファイナンス前		リファイナンス後	
借入金額 借入期間	11,600 百万円	3年	5,600 百万円	6年	
			3,400 百万円	7年	
			2,600 百万円	8年	
利率	第9期平均利率		金利スワップ契約による実質固定金利		
	0.25%		0.4758%		
			0.5600%		
			0.7023%		

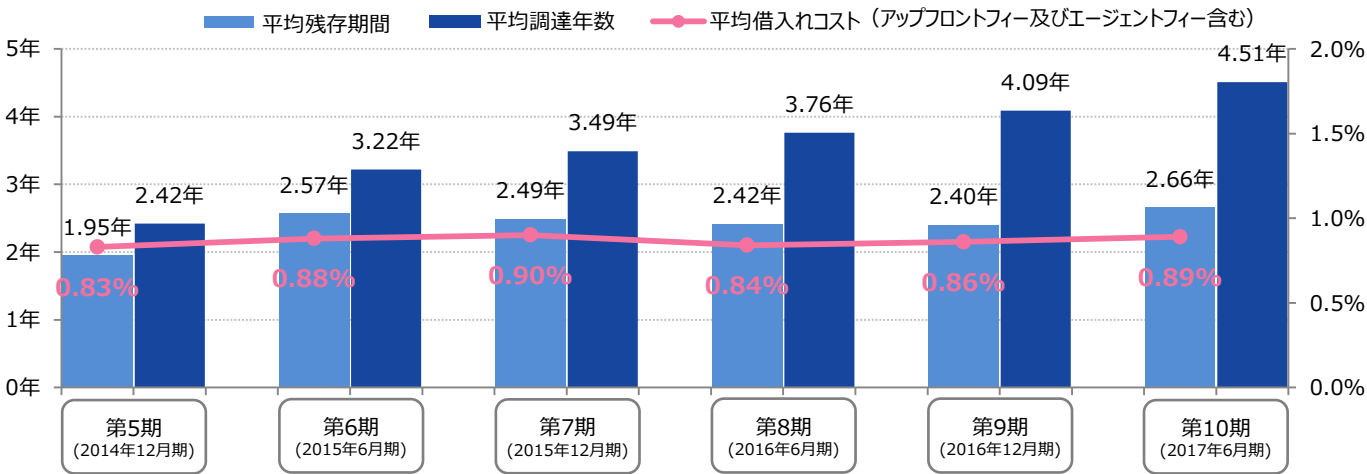
● LTVコントロールレベルを維持

第10期末のLTVは45.7%、45%～50%の間でコントロールする方針に変更なし

● リファイナンスを実行

2017年4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

《借入れ平均残存期間、平均調達年数、平均借入れコストの推移》



コストを抑えた借入れの長期化

コストの上昇を極力抑えながら、借入れを長期化し、財務基盤の安定性を強化

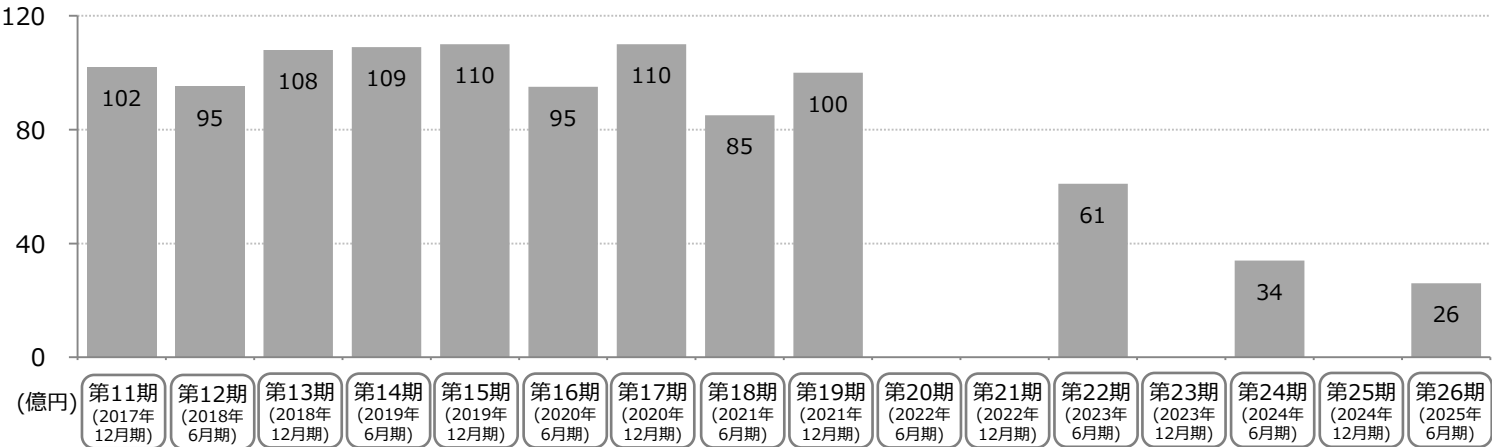
返済期限の分散を拡大

今後も每期100億円程度の返済となるよう、返済期限の分散維持

格付けの見直し

2017年4月の見直しにより、A（安定的）に格上げ

《借入れ返済期限の分散状況》



《格付けの見直し》

株式会社日本格付研究所（JCR）
長期発行体格付け⁽¹⁾

見直し前

A -
(ポジティブ)

見直し後

(2017年4月)

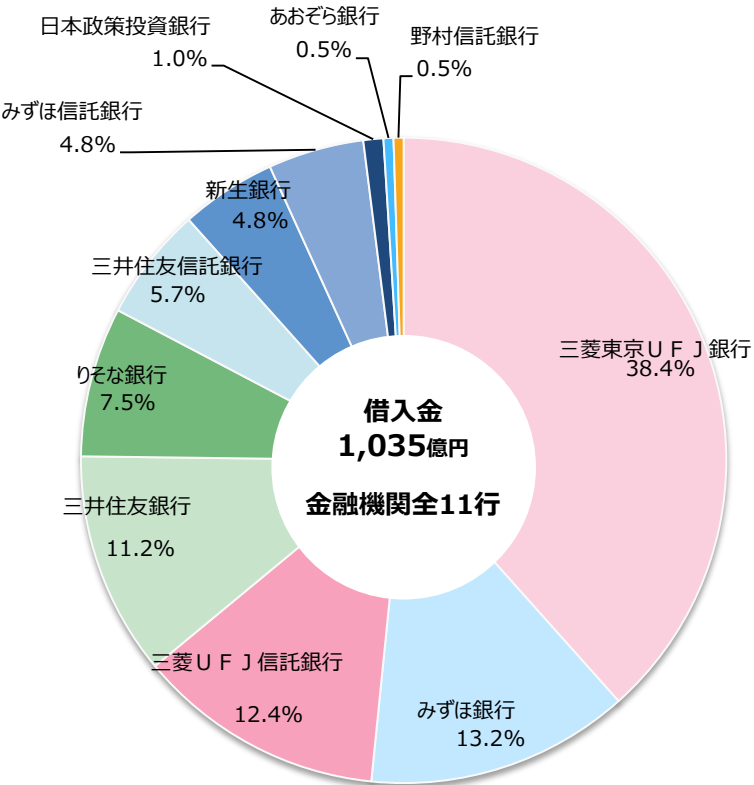
A
(安定的)

借入金一覧とバンクフォーメーション（第10期末）

《借入金一覧》

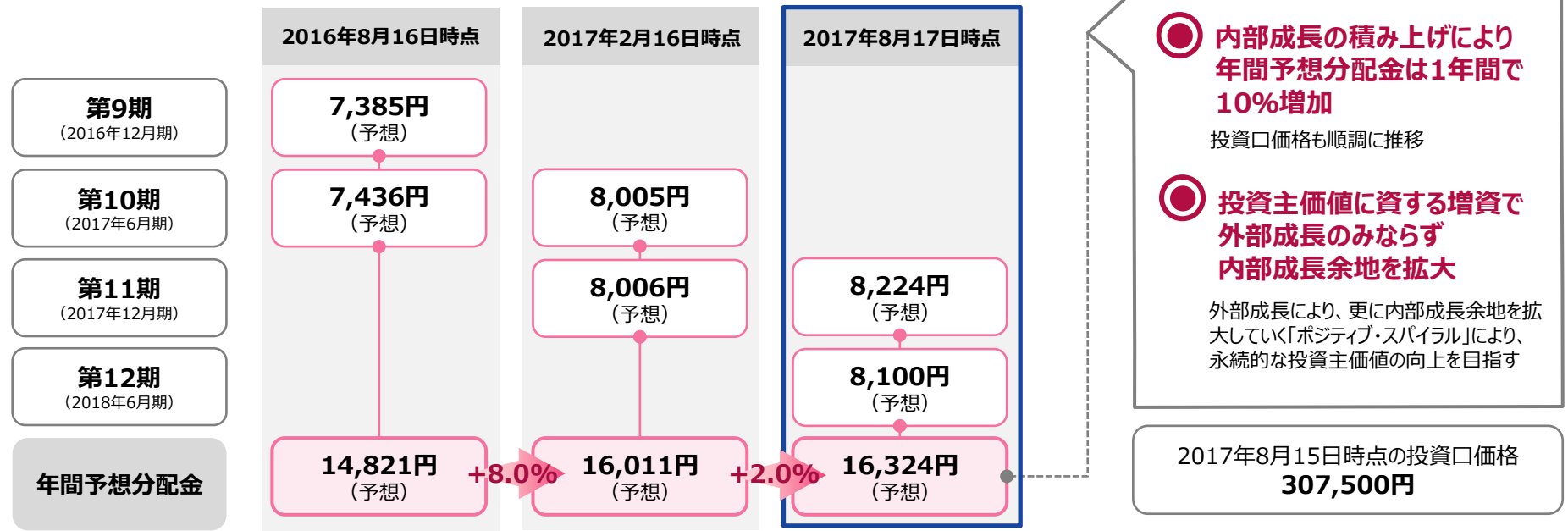
借入先	借入額 (百万円)	利率	金利	借入実行日	借入期限
株式会社 三菱東京 UFJ銀行 又は 株式会社 三菱東京 UFJ銀行を アレンジャー とする協調 融資団	7,000	0.80448%	固定	2014年4月24日	2018年4月24日
	1,070	0.91443%	固定	2014年4月24日	2019年4月24日
	3,700	0.236% ⁽¹⁾	固定	2014年12月19日	2017年8月21日
	5,700	0.221% ⁽¹⁾	固定	2015年1月8日	2018年8月20日
	6,500	0.236% ⁽¹⁾	固定	2015年2月12日	2017年8月21日
	5,100	0.221% ⁽¹⁾	固定	2015年2月12日	2018年8月20日
	6,000	0.85306%	固定	2015年2月12日	2020年2月20日
	500	1.23580%	固定	2015年2月12日	2023年2月20日
	3,500	0.84355%	固定	2015年3月12日	2020年2月20日
	9,900	0.51040% ⁽¹⁾	固定	2015年4月24日	2019年4月24日
	2,500	0.44375% ⁽¹⁾	固定	2015年7月2日	2018年4月24日
	11,000	0.54175% ⁽¹⁾	固定	2015年7月2日	2019年7月22日
	11,000	0.65425% ⁽¹⁾	固定	2015年7月2日	2020年7月21日
	8,500	0.3625% ⁽¹⁾	固定	2016年4月25日	2021年4月20日
	10,000	0.3771% ⁽¹⁾	固定	2016年8月22日	2021年8月20日
	5,600	0.4758% ⁽¹⁾	固定	2017年4月24日	2023年4月20日
	3,400	0.5600% ⁽¹⁾	固定	2017年4月24日	2024年4月22日
	2,600	0.7023% ⁽¹⁾	固定	2017年4月24日	2025年4月21日
合計	103,570				

《バンクフォーメーション》

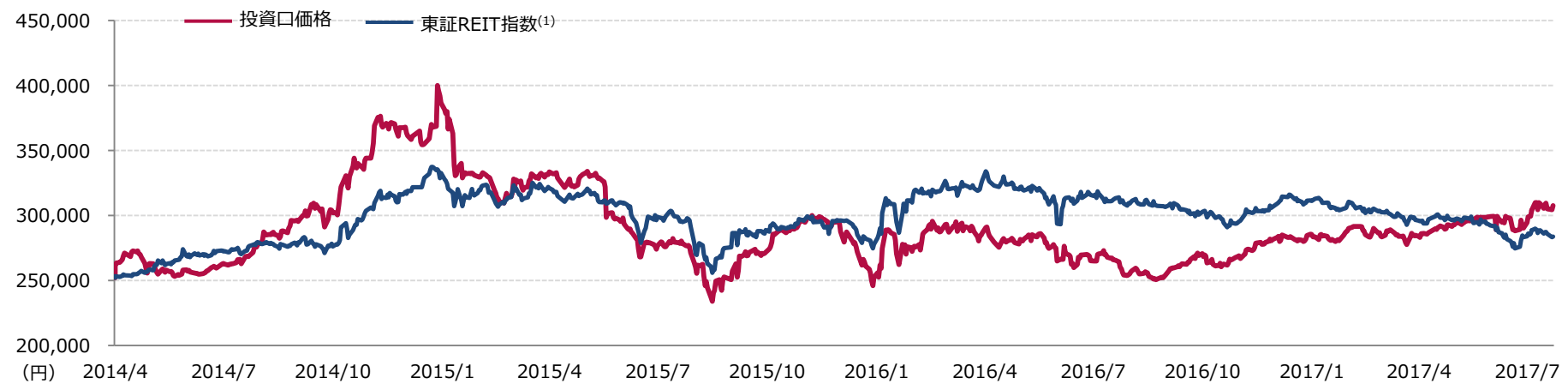


1口当たり分配金について

《1口当たり分配金 実績と予想の推移》



《投資口価格の推移》





3. 第10期（2017年6月期）決算の詳細

第10期（2017年6月期）決算の状況（対第9期実績）

単位：百万円

	第9期 (2016年12月期) 実績 (a)	第10期 (2017年6月期) 実績 (b)	対前期比 (b-a)
営業収益	6,836	6,947	110
賃貸事業収入	6,110	6,278	167
その他賃貸事業収入	693	628	▲65
受取配当金	32	40	8
営業費用	▲3,309	▲3,250	58
営業利益	3,527	3,696	168
営業外収益	0	0	0
営業外費用	▲471	▲477	▲5
経常利益	3,055	3,218	163
当期純利益	3,054	3,218	163
1口当たり分配金	7,800円	8,217円	417円
NOI	4,952	5,111	158
運用日数	184	181	-

	第9期（実績）	第10期（実績）
NOI 利回り ⁽¹⁾	4.8%	5.0%
1口あたりFFO ⁽²⁾	¥9,726	¥10,091
1口あたりNAV	¥317,932	¥329,491

主な変動要因	
貸室賃料収入の増加（稼働率の向上・フリーレントの終了）	+162
駐車場賃料収入の増加（サブリース会社の切り替え等）	+5
水光熱収入の減少（季節要因）	▲48
雑収入の減少（原状回復収入、解約違約金収入等）	▲17
匿名組合分配益の増加	+8
賃貸事業費用の減少（リーシング報酬、水光熱費等）	+76
その他費用の増加	▲18
借入関連費用の増加	▲5

第10期（2017年6月期）決算の状況（対第10期予想）

単位：百万円	第10期 (2017年6月期) 予想 (2017/2/16時点)(a)	第10期 (2017年6月期) 実績(b)	予想対比 (b-a)
営業収益	6,915	6,947	31
賃貸事業収入	6,271	6,278	6
その他賃貸事業収入	618	628	9
受取配当金	24	40	15
営業費用	▲3,296	▲3,250	45
営業利益	3,618	3,696	77
営業外収益	0	0	0
営業外費用	▲481	▲477	4
経常利益	3,136	3,218	81
当期純利益	3,136	3,218	82
1口当たり分配金	8,005円	8,217円	212円
NOI	5,067	5,111	43
運用日数	181	181	-

	第10期（予想）	第10期（実績）
NOI利回り	5.0%	5.0%
1口あたりFFO	¥9,890	¥10,091

主な変動要因	
貸室賃料収入の増加（稼働率の向上）	+6
付帯施設（看板等）賃貸収入の増加	+1
雑収入の増加（原状回復収入等）	+11
水光熱収入の減少（季節要因）	▲3
匿名組合分配益の増加	+15
賃貸事業費用の減少（修繕費等）	+31
その他費用等の減少	+14
資産運用報酬の増加	▲4
借入関連費用の減少	+4

第11期（2017年12月期）業績予想の状況（対第10期実績）

単位：百万円	第10期 (2017年6月期) 実績(a)	第11期 (2017年12月期) 予想 (2017/8/17時点)(b)	予想対比 (b-a)
営業収益	6,947	7,101	154
賃貸事業収入	6,278	6,390	112
その他賃貸事業収入	628	690	61
受取配当金	40	20	▲19
営業費用	▲3,250	▲3,372	▲121
営業利益	3,696	3,729	32
営業外収益	0	0	0
営業外費用	▲477	▲506	▲29
経常利益	3,218	3,222	3
当期純利益	3,218	3,221	3
1口当たり分配金	8,217円	8,224円	7円
NOI	5,111	5,171	60
運用日数	181	184	-

	第10期（実績）	第11期（予想）
NOI利回り	5.0%	5.0%
1口あたりFFO	¥10,091	¥10,132

主な変動要因	
貸室賃料収入の増加（フリーレント期間の終了） 駐車場賃料収入の増加（稼働率の向上）	+111 +1
水光熱収入の増加（季節要因） 雑収入の増加（原状回復収入等）	+52 +10
匿名組合分配益の減少	▲19
その他費用の減少 賃貸事業費用の増加（水光熱費、修繕費等） 資産運用報酬の増加	+5 ▲125 ▲1
借入関連費用の増加	▲29

第11期（2017年12月期）業績予想の状況（対第11期当初予想）

単位：百万円	第11期 (2017年12月期) 当初予想 (2017/2/16時点)(a)	第11期 (2017年12月期) 修正予想 (2017/8/17時点)(b)	予想対比 (b-a)
営業収益	6,965	7,101	136
賃貸事業収入	6,271	6,390	118
その他賃貸事業収入	668	690	22
受取配当金	25	20	▲4
営業費用	▲3,304	▲3,372	▲67
営業利益	3,660	3,729	68
営業外収益	0	0	0
営業外費用	▲523	▲506	16
経常利益	3,137	3,222	85
当期純利益	3,136	3,221	85
1口当たり分配金	8,006円	8,224円	218円
NOI	5,096	5,171	75
運用日数	184	184	-

	第11期（当初予想）	第11期（修正予想）
NOI利回り	4.9%	5.0%
1口あたりFFO	¥9,921	¥10,132

主な変動要因	
貸室等賃料収入の増加 (更新時の解約見込みの減少、稼働率の向上)	+118
雑収入の増加（解約違約金収入等）	+22
匿名組合分配益の減少	▲4
賃貸事業費用の増加（水光熱費・修繕費等）	▲62
その他費用の増加	▲3
資産運用報酬の増加	▲2
借入関連費用の減少	+16

第12期（2018年6月期）業績予想の状況（対第11期予想）

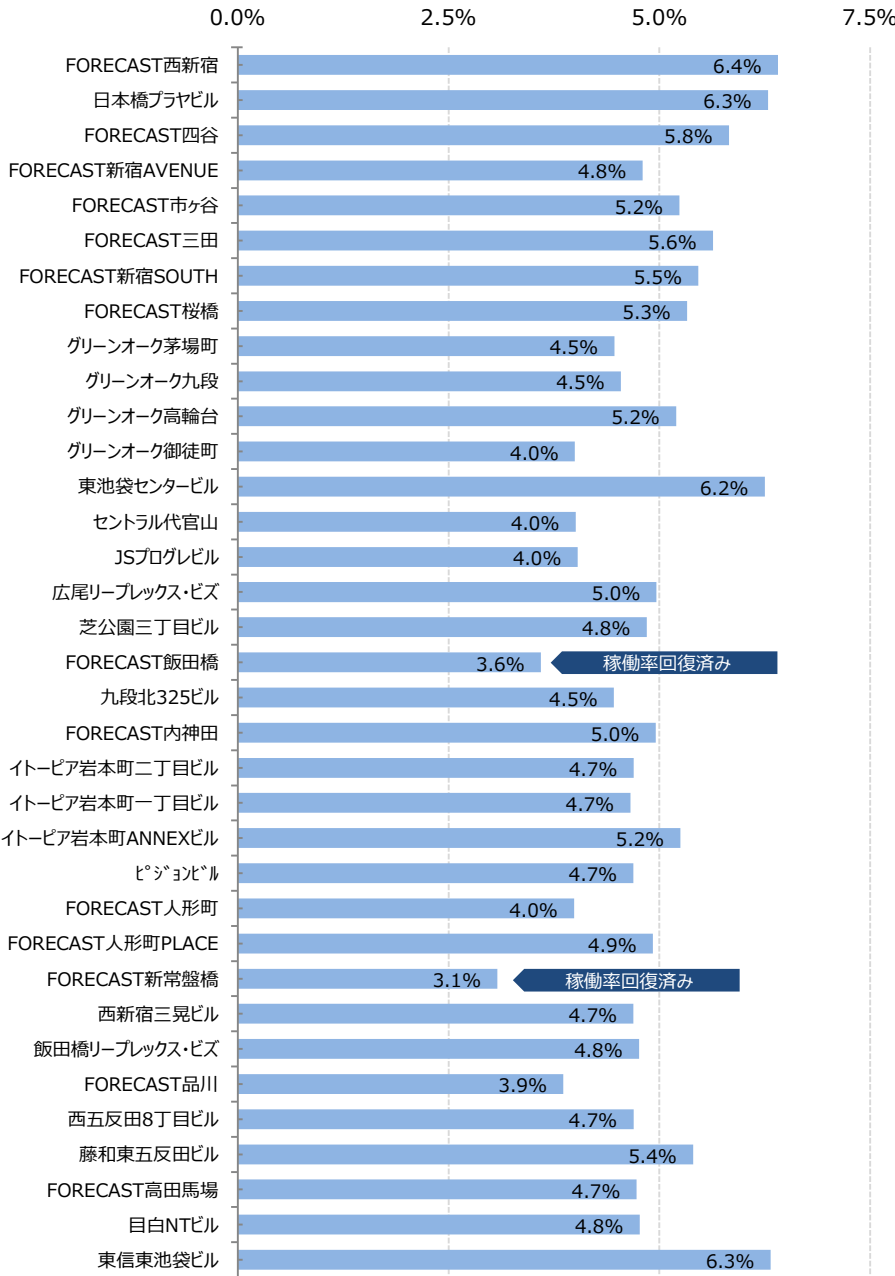
単位：百万円	第11期 (2017年12月期) 予想 (2017/8/17時点)(a)	第12期 (2018年6月期) 予想 (2017/8/17時点)(b)	予想対比 (b-a)
営業収益	7,101	6,976	▲124
賃貸事業収入	6,390	6,304	▲85
その他賃貸事業収入	690	638	▲51
受取配当金	20	33	12
営業費用	▲3,372	▲3,292	79
営業利益	3,729	3,684	▲44
営業外収益	0	0	0
営業外費用	▲506	▲510	▲3
経常利益	3,222	3,174	▲48
当期純利益	3,221	3,173	▲48
1口当たり分配金	8,224円	8,100円	▲124円
NOI	5,171	5,125	▲46
運用日数	184	181	-

	第11期（予想）	第12期（予想）
NOI利回り	5.0%	5.1%
1口あたりFFO	¥10,132	¥10,098

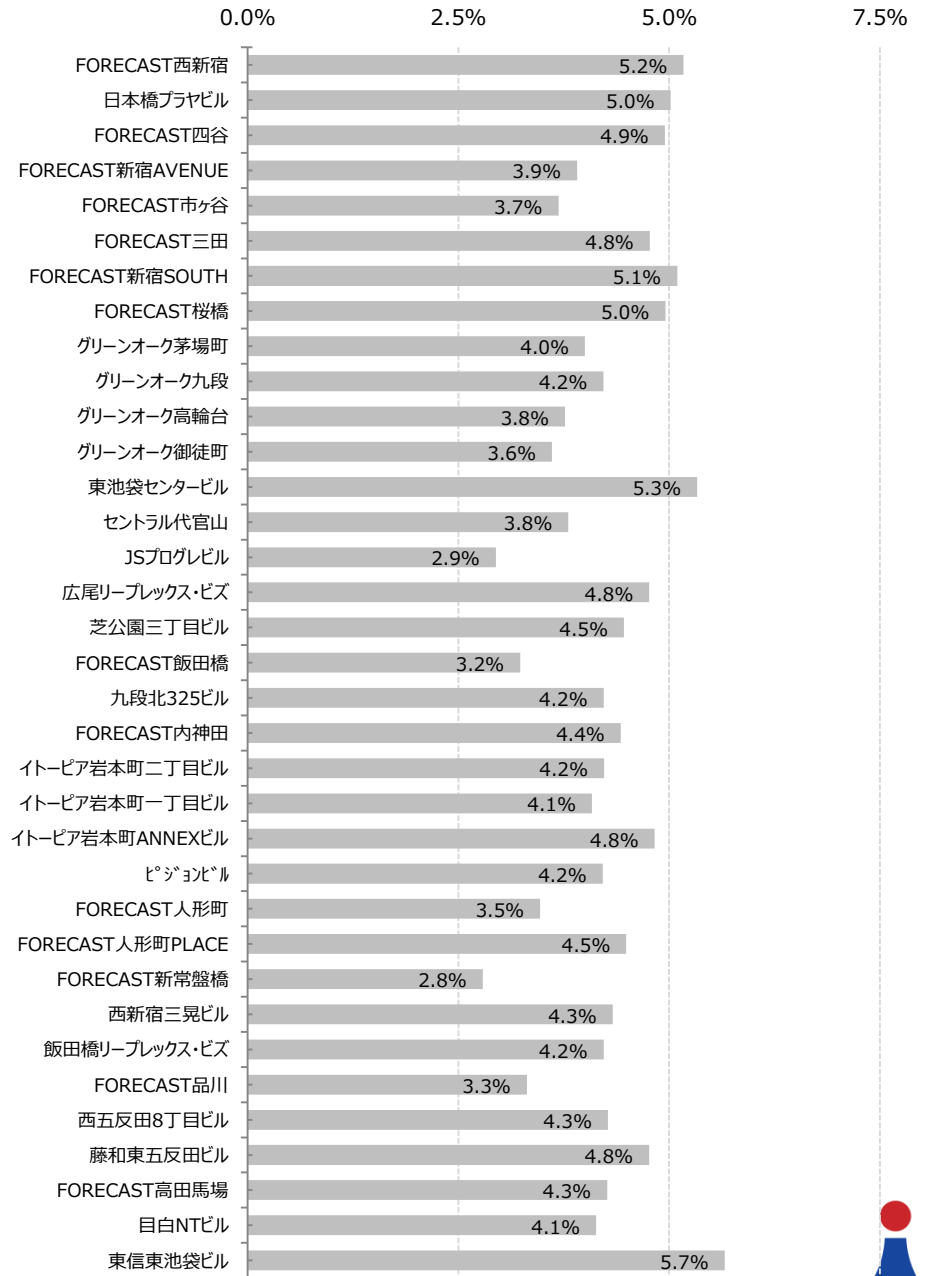
主な変動要因	
貸室等賃料収入の減少（稼働率の負荷等）	▲85
雑収入の増加（解約違約金収入等）	+2
水光熱収入の減少（季節要因）	▲54
匿名組合分配益の増加	+12
賃貸事業費用の減少（水光熱費・修繕費等）	+55
資産運用報酬の減少	+9
その他費用の減少	+14
借入関連費用の増加	▲3

物件別利回り

■ **NOI利回り** (年換算NOI÷第10期末時点帳簿簿価)

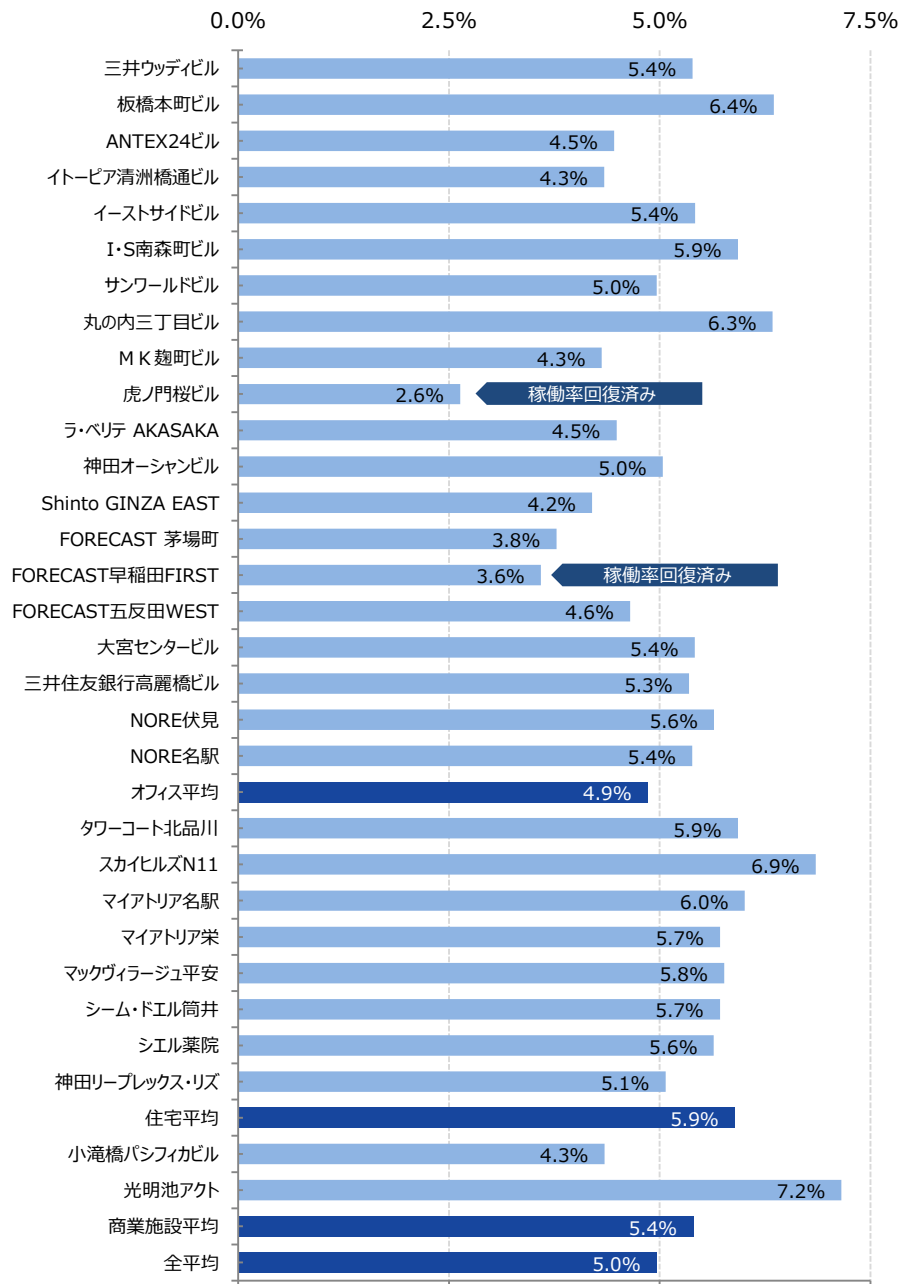


■ **償却後利回り** (年換算償却後NOI÷第10期末時点帳簿簿価)

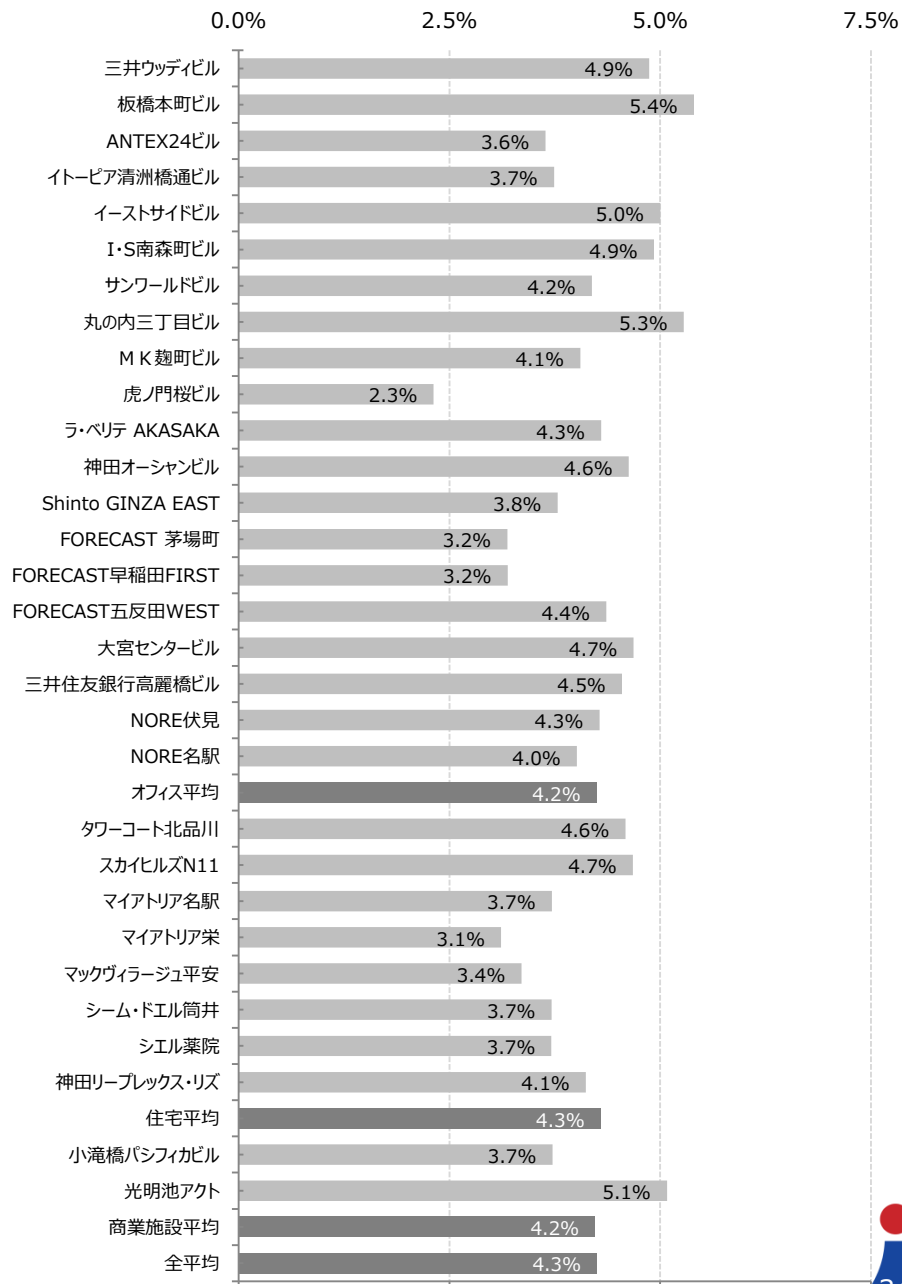


物件別利回り

■ NOI利回り (年換算NOI÷第10期末時点帳簿簿価)



■ 償却後利回り (年換算償却後NOI÷第10期末時点帳簿簿価)

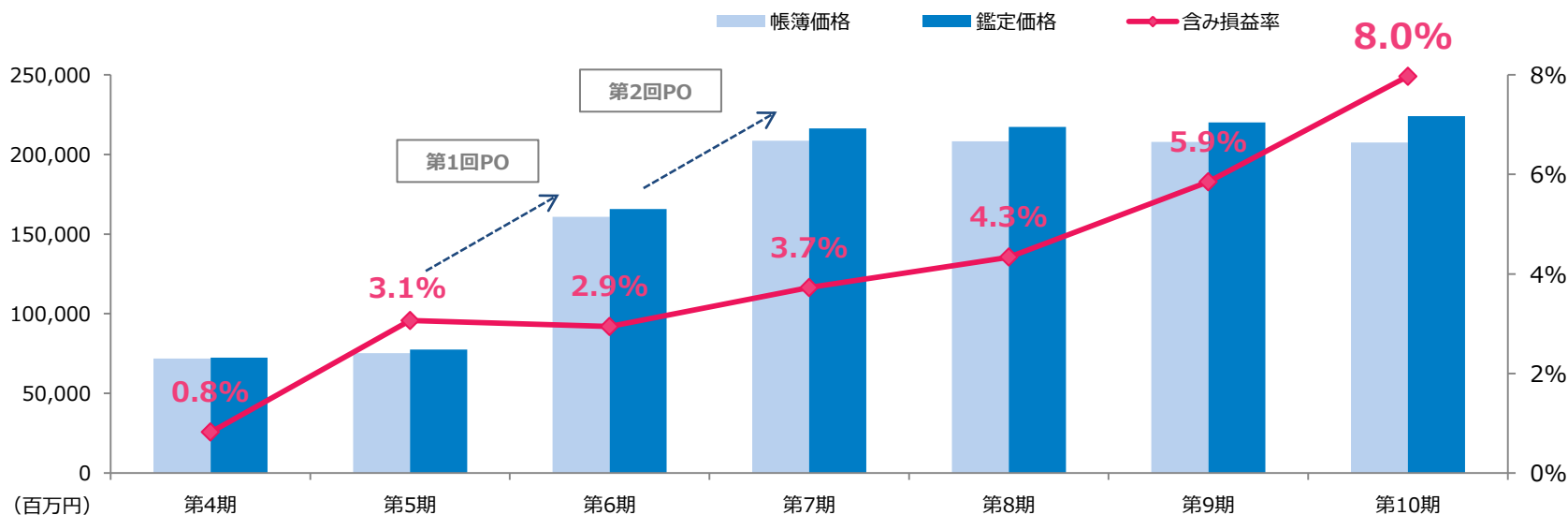


鑑定評価サマリー

- ・第10期末の含み損益は、ポートフォリオ全体で約165億円。
- ・第10期末の含み損益率は、約8.0%。

(百万円)

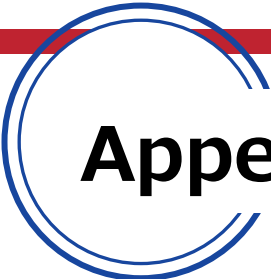
		第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
オフィス	帳簿価格	53,820	57,340	135,800	183,725	183,457	183,340	183,100
	鑑定価格	54,130	58,900	139,250	189,440	190,270	192,710	196,120
	含み損益	309	1,559	3,449	5,714	6,812	9,369	13,019
住宅	帳簿価格	18,083	17,919	19,563	19,387	19,215	19,048	18,922
	鑑定価格	18,364	18,664	20,993	21,402	21,363	21,737	22,302
	含み損益	280	744	1,429	2,014	2,147	2,688	3,379
商業	帳簿価格	-	-	5,584	5,568	5,539	5,533	5,517
	鑑定価格	-	-	5,440	5,610	5,610	5,640	5,660
	含み損益	-	-	-144	41	70	106	142
合計	帳簿価格	71,904	75,259	160,948	208,681	208,212	207,922	207,540
	鑑定価格	72,494	77,564	165,683	216,452	217,243	220,087	224,082
	含み損益	589	2,304	4,734	7,770	9,030	12,164	16,541



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

- P3** 1 「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期及び第11期：2017年2月16日
- 2 「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）÷発行済投資口数として計算しています。以下、同じです。
- P4** 1 ブリッジファンドで保有する物件の金額は、合同会社ニコラスキャピタル6、8及び10については優先交渉価格を、合同会社ニコラスキャピタル9については裏付け不動産の鑑定評価額を基に記載しています。以下、同じです。
- 2 アップフロントフィー及びエージェントフィーを含みます。
- P6** 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口あたり）
第7期：費用化されていない固定資産税及び都市計画税-投資口発行費用（1口あたり）
第8期：消費税精算差額（営業外収益）（1口当たり）
- P9** 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。
- P10** 1 「上位5テナントの割合」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、第10期末時点における賃貸面積または賃料総額（共益費を含む）に基づき算出しています。
- P12** 1 「取得時利回り」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。以下、同じです。
- P13** 1 匿名組合出資日を記載しています。
- P14** 1 附属建物の面積が含まれています。
- P15** 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。
- 2 「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。
- P17** 1 第8期及び第9期に賃料据え置きとして契約更改をした後、第10期に賃料増額の合意に至った以下のテナントを含まない数を記載しています。
第8期：574.77坪（3テナント） 第9期：1,051.05坪（10テナント）

- P18** 1 「オフィス平均賃料」は、各時点で保有するオフィスの契約ベースでの賃料を、基準階稼働床面積をベースに加重平均した値を記載しています。なお、いずれも解約予告を受領済みのテナント及び2階から地下1階までの店舗等の区画は計算の対象から外しています。
- 2 「マーケット賃料」は、前述と同様の賃貸区画を対象とした、三幸エステート株式会社又はシー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稼働床面積をベースに加重平均した値を記載しています。
- 3 「レントギャップ」は、「オフィス平均賃料÷マーケット賃料-1」として計算しています。以下、同じです。
- P19** 1 「累計余剰額」は、本投資法人の第4期(2014年6月期)末から第7期(2015年12月期)末までの減価償却費の合計金額より、同期間における資本的支出の合計金額を減じた金額(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。
- 2 工事費の減額率は、第10期に実施した計画内資本的支出工事の当初見積金額(370百万円)と実績(330百万円)に基づき算出しています。
- P20** 1 本頁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。
- P23** 1 「LTVコントロールレンジ」は、2017年8月17日公表の「2017年6月期決算短信(REIT)」に記載の当面のLTV水準に関する方針(45%から55%)の範囲内で、今後本投資法人が維持する予定のLTVの水準をいいます。
- P24** 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。
- P25** 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。
- P26** 1 東証REIT指数は2014年4月24日の終値（252,000円）を基準として指数化しています。
- P28** 1 「NOI利回り」は、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）÷発行済投資口数として計算しています。以下、同じです。



Appendix

Appendix

◆ 日本リート投資法人のコンセプトと資産運用会社の概要	39
◆ ポートフォリオの推移	40
◆ ポートフォリオ一覧	41
◆ ポートフォリオマップ	43
◆ グレードB（中小規模）オフィスの特性	44
◆ 本投資法人のポートフォリオマネジメント	45
◆ エンジニアリング・マネジメント等によるNOI向上の実績	46
◆ ポートフォリオ概要	47
◆ テナント割合（賃貸面積ベース）（第10期末時点）	49
◆ 主な新規解約予告	50
◆ サステナビリティに関する取組み	51
◆ 「セレクトオフィス」プロジェクトの始動	52
◆ 鑑定価格比較表	53
◆ 貸借対照表	56
◆ 損益計算書	57
◆ 営業成績及び財産状況の推移	58
◆ スポンサーサポート	59
◆ 利害一致手法・ガバナンス	60
◆ 投資主の状況	61
◆ 投資口価格の推移	62



日本リート投資法人

- 機動的かつタイムリーな投資
- 積極的に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



資産運用会社の概要			
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		

投資基準(1)

	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		



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。

資産規模 (取得価格ベース)				2,048億円	2,048億円	2,048億円	2,048億円
	704億円	738億円	1,578億円				
	第4期末 (2014年6月)	第5期末 (2014年12月)	第6期末 (2015年6月)	第7期末 (2015年12月)	第8期末 (2016年6月)	第9期末 (2016年12月)	第10期末 (2017年6月)
鑑定評価額の合計	724億円	775億円	1,656億円	2,164億円	2,172億円	2,200億円	2,240億円
鑑定NOI利回り	5.0%	5.1%	5.0%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%
賃貸可能面積	89,839.03㎡	91,840.93㎡	203,359.35㎡	255,560.43㎡	255,396.84㎡	255,393.62㎡	255,398.17㎡
物件数 (上位5物件の割合) ⁽¹⁾	20物件 (61.0%)	21物件 (58.1%)	54物件 (29.2%)	65物件 (27.0%)	65物件 (27.0%)	65物件 (27.0%)	65物件 (27.0%)
テナント総数 (上位10テナントの割合) ⁽²⁾	92テナント (29.5%)	94テナント (29.1%)	347テナント (18.2%)	492テナント (13.9%)	501テナント (13.5%)	513テナント (13.5%)	522テナント (13.7%)

注
1. 取得価格に基づき算出しています。
2. オフィス及び商業施設における事務所又は店舗区画のエンドテナントのみを対象に、各期末時点における賃貸面積及びエンドテナント数に基づき算出しています。



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-12
グリーンオーク
御徒町



A-13
東池袋センタービル



B-2
スカイヒルズ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-15
JSプログレビル



A-16
広尾
リープレックス・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



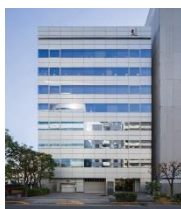
A-28
西新宿三晃ビル



A-29
飯田橋
リープレックス・ビズ

■ スポンサーからの取得

ポートフォリオ一覧 (第1回公募増資 及び 第2回公募増資)



A-30
FORECAST
品川



A-31
西五反田8丁目ビル



A-32
藤和東五反田ビル



A-33
FORECAST
高田馬場



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



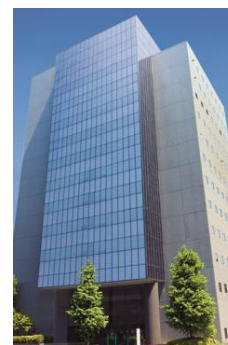
A-49
FORECAST
茅場町



A-50
FORECAST
早稲田FIRST



A-55
NORE名駅



A-51
FORECAST
五反田WEST



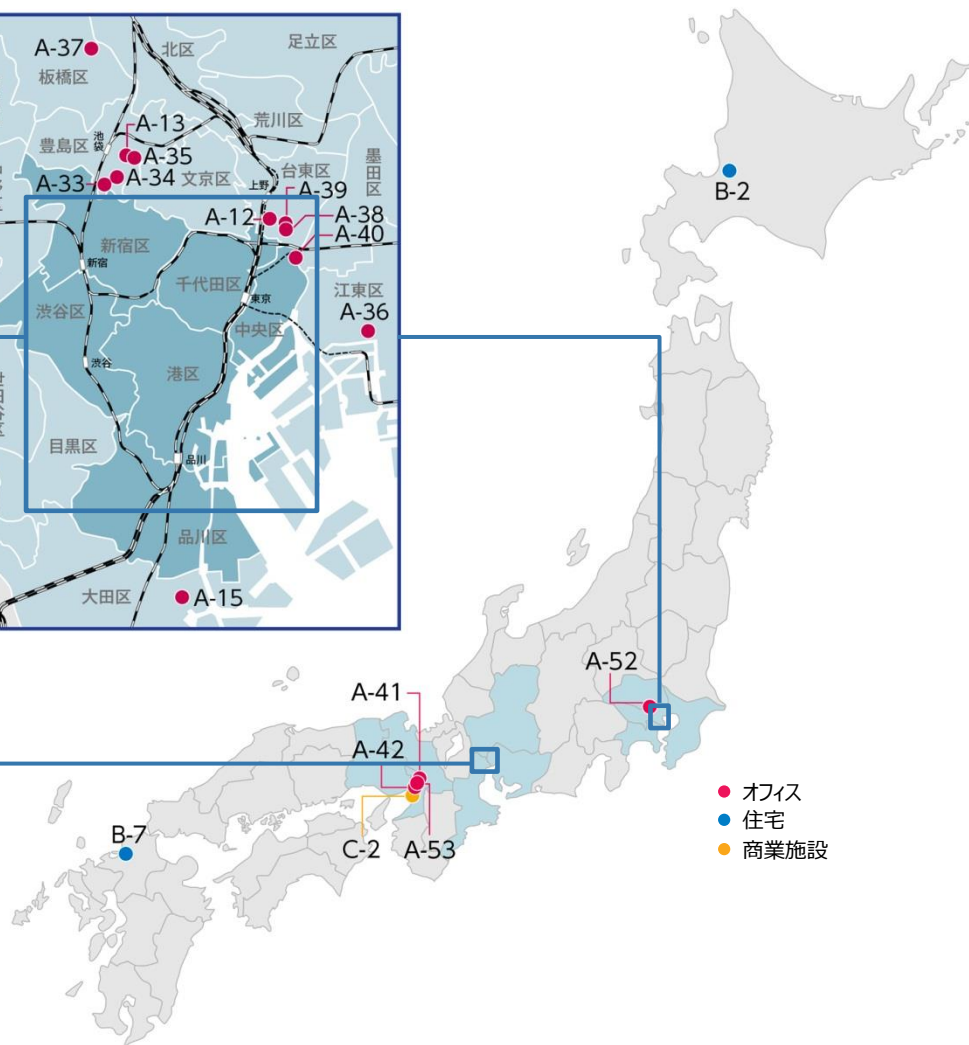
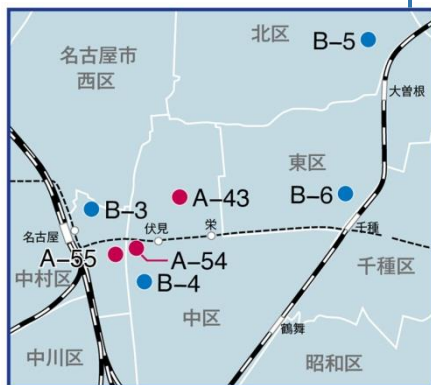
A-52
大宮センタービル



A-53
三井住友銀行
高麗橋ビル



A-54
NORE 伏見

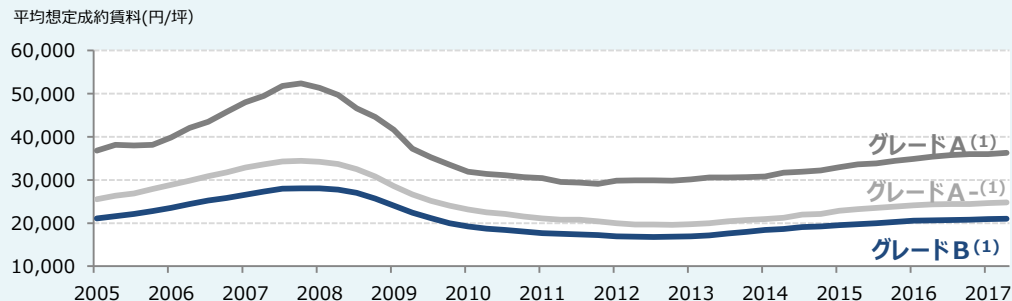


- オフィス
- 住宅
- 商業施設

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

《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

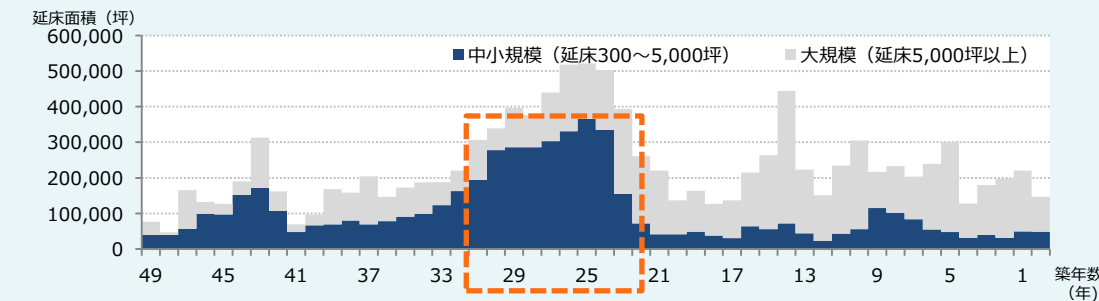
中規模オフィスビルの特性 2) 限定的な供給（良好な需給バランス）

《東京23区供給量》



出典：ザイマックス不動産総合研究所「オフィス新規供給量調査2017」

《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】オフィス新規供給量2017・オフィスピラミッド2017」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



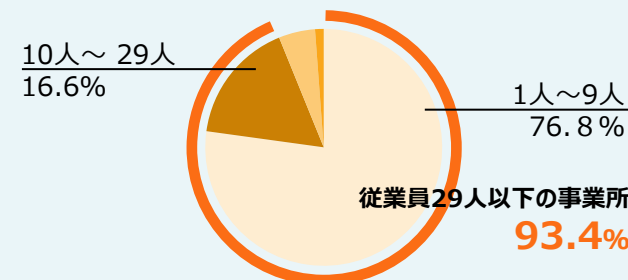
Bクラスオフィス
＝中規模オフィス



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）

《全国従業員規模別事業所の割合》



出典：総務省統計局「平成28年経済センサス」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坪以上かつ築11年未満、かつ東京の主要5区については基準階床面積500坪以上のビルを指します。「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、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。



エンジニアリング・マネジメント等によるNOI向上の実績

効果的なエンジニアリング・マネジメントの実行により、第7期からの5期で、合計年間約1.95億円のNOI向上に資する見込み⁽¹⁾

《収益力向上及びコスト削減に関するエンジニアリング・マネジメントの主な実績と効果》

(年間寄与額)

第11期 (予想)	JSプログレビル	レイアウト変更による駐車スペース増設による収入増	約432万円
	FORECAST新宿SOUTH 他2物件	余剰スペースを活用した賃貸区画（貸室・倉庫）新設による収入増	約240万円
	対象21物件	PPS事業者の活用によるコスト(電気料)の削減	約1,793万円
	目白NTビル/三井ウッディビル	仕様見直しによる建物管理コストの削減	約353万円
第10期 (実績)	FORECAST新宿SOUTH/目白NTビル	駐車場のサブリース条件変更による収入増	約326万円
	ラ・ペリテ AKASAKA 他12物件	屋上アンテナ設置による収入増	約264万円
	対象13物件	PPS事業者の活用によるコスト(電気料)の削減	約2,967万円
	タワーコート北品川/丸段北325ビル	共用部LED化によるコスト削減	約627万円
	タワーコート北品川/FORECAST早稲田FIRST	仕様見直しによる建物管理コストの削減	約611万円
第9期 (実績)	対象20物件	駐車場サブリース会社切り替えによる収入増	約2,719万円
	JSプログレビル	駐車スペース増設による収入増	約240万円
	FORECAST新常盤橋	携帯基地局設置による収入増	約90万円
	対象16物件	仕様見直しによる建物管理コストの削減	約946万円
	対象8物件	節水器導入によるコスト（水道料）削減	約370万円
	マイアトリア名駅/光明池アクト	共用部LED化によるコスト削減	約323万円
	ラ・ペリテAKASAKA/Shinto GINZA EAST	共用部グロス貸しによる収入増	約118万円
第8期 (実績)	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	約83万円
	大宮センタービル	余剰スペースを利用した昼食販売ワゴンスペース設置による収入増	約48万円
	三井ウッディビル	駐車場スペース増設による収入増	約36万円
	対象40物件	PPS事業者の活用によるコスト(電気料)の削減	約6,083万円
	東信東池袋ビル	共用部LED化によるコスト削減	約14万円
	広尾リープレックス・ビズ/グリーンオーク御徒町	余剰スペースを利用した看板設置による収入増	約440万円
第7期 (実績)	目白NTビル	余剰スペースを利用した駐車場増設による収入増	約250万円
	FORECAST西新宿	余剰スペースを有効活用した倉庫増設による収入増	約200万円

注
1. 本頁に記載の収益力向上の実績/予定金額については、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。

ポートフォリオ概要

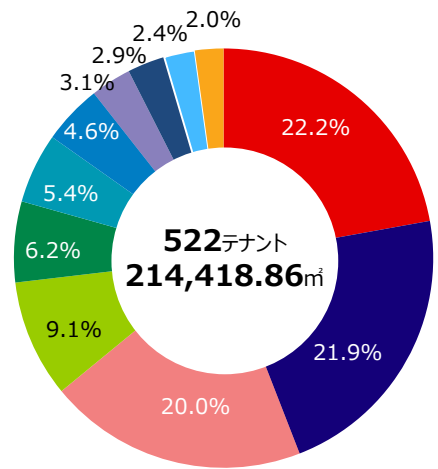
物件番号	物件名	用途	所在地	建築時期	取得価格 (百万円)	投資比率	総賃貸可能面積 (㎡)	テナント数	期末稼働率	PML
A-1	FORECAST西新宿	オフィス	東京都新宿区	2009年2月	2,260	1.1%	1,945.68	17	100.0%	2.7%
A-2	日本橋ブライビル	オフィス	東京都中央区	2009年2月	2,130	1.0%	2,490.08	2	100.0%	3.7%
A-3	FORECAST四谷	オフィス	東京都新宿区	2009年1月	1,430	0.7%	1,678.15	13	100.0%	3.6%
A-4	FORECAST新宿AVENUE	オフィス	東京都新宿区	2008年9月	6,500	3.2%	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	2.3%	3,844.66	22	98.9%	2.9%
A-6	FORECAST三田	オフィス	東京都港区	2009年9月	1,800	0.9%	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	6.8%	13,875.04	18	100.0%	7.0%
A-8	FORECAST桜橋	オフィス	東京都中央区	1985年4月	5,760	2.8%	6,566.76	6	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	1.4%	2,984.94	6	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	1.4%	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	1.1%	2,621.74	10	100.0%	3.6%
A-12	グリーンオーク御徒町	オフィス	東京都台東区	1977年1月	3,330	1.6%	3,497.09	5	100.0%	7.7%
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	1.2%	4,219.65	5	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	1.7%	1,898.83	4	100.0%	7.1%
A-15	JSプログレビル	オフィス	東京都大田区	1993年4月	5,325	2.6%	11,988.14	9	100.0%	6.9%
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	1.4%	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	3.6%	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	2.6%	4,066.50	25	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	0.9%	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	0.6%	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	1.4%	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	1.3%	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	1.0%	3,064.20	6	100.0%	4.1%
A-24	ビジョンビル	オフィス	東京都中央区	1989年8月	2,837	1.4%	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	1.0%	2,277.61	7	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	0.8%	1,867.95	6	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	1.0%	1,799.53	11	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	1.1%	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	0.6%	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	1.1%	2,385.47	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	1.1%	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	1.0%	2,939.16	8	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	2.7%	5,614.35	7	100.0%	12.4%
A-34	目白NTビル	オフィス	東京都豊島区	1990年7月	3,094	1.5%	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	0.5%	1,645.19	4	100.0%	3.6%

ポートフォリオ概要

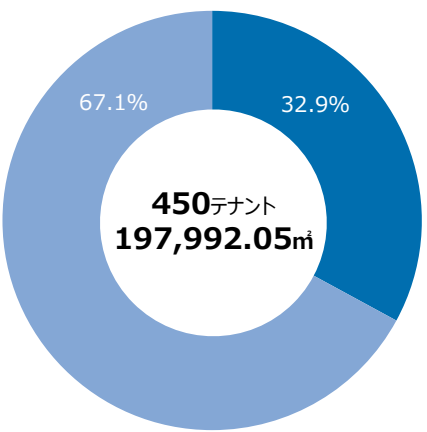
物件番号	物件名	用途	所在地	建築時期	取得価格 (百万円)	投資比率	総賃貸可能面積 (㎡)	テナント数	期末稼働率	PML
A-36	三井ウッディビル	オフィス	東京都江東区	1990年3月	2,475	1.2%	4,006.20	6	100.0%	11.9%
A-37	板橋本町ビル	オフィス	東京都板橋区	1993年1月	3,146	1.5%	6,356.89	4	100.0%	7.8%
A-38	ANTEX24ビル	オフィス	東京都台東区	1988年2月	1,691	0.8%	2,267.59	7	100.0%	3.7%
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	オフィス	東京都台東区	1988年3月	1,550	0.8%	2,659.67	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	0.7%	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	1.1%	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	0.6%	3,314.58	1	100.0%	12.0%
A-43	丸の内三丁目ビル	オフィス	愛知県名古屋市中区	1988年7月	1,626	0.8%	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	0.9%	1,748.92	9	100.0%	4.3%
A-45	虎ノ門桜ビル	オフィス	東京都港区	1983年7月	4,120	2.0%	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	1.0%	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	0.7%	1,484.74	24	100.0%	9.3%
A-48	Shinto GINZA EAST	オフィス	東京都中央区	1990年9月	1,352	0.7%	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	1.5%	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	2.3%	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	3.2%	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	7.6%	14,311.77	27	100.0%	2.0%
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	オフィス	大阪府大阪市	1994年3月	2,850	1.4%	5,102.55	23	100.0%	7.6%
A-54	NORE伏見	オフィス	愛知県名古屋市中区	2006年11月	2,840	1.4%	3,857.58	7	100.0%	4.5%
A-55	NORE名駅	オフィス	愛知県名古屋市中区	2007年1月	2,520	1.2%	4,296.12	19	94.7%	4.2%
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	5.8%	16,913.29	276	99.2%	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	0.8%	8,567.50	1	100.0%	1.3%
B-3	マイアトリア名駅	住宅	愛知県名古屋市中区	2006年3月	1,280	0.6%	2,890.78	68	100.0%	4.4%
B-4	マイアトリア栄	住宅	愛知県名古屋市中区	2007年3月	1,110	0.5%	3,121.60	1	100.0%	4.1%
B-5	マックヴィラージュ平安	住宅	愛知県名古屋市中区	2006年9月	785	0.4%	2,250.00	1	100.0%	3.2%
B-6	シーム・ドエル筒井	住宅	愛知県名古屋市中区	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	38	90.8%	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	0.9%	2,183.93	40	97.9%	4.4%
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	1.6%	1,383.31	8	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	1.0%	6,173.41	25	100.0%	12.7%
オフィス合計					179,666	87.7%	208,569.48	519	99.9%	
住宅合計					19,773	9.7%	39,271.97	426	99.2%	
商業施設合計					5,413	2.6%	7,556.72	33	100%	
合計					204,852	100.0%	255,398.17	978	99.8%	

テナント割合（賃貸面積ベース）（第10期末時点）

《業種別テナント割合（1）》



《企業規模別（2）》



業種	賃貸面積(㎡)	テナント数	割合
1 製造業	47,505.87	106	22.2%
2 情報通信業	47,030.74	102	21.9%
3 サービス業(他に分類されないもの)	42,826.99	104	20.0%
4 卸売・小売業	19,458.19	60	9.1%
5 金融・保険業	13,354.03	17	6.2%
6 建設業	11,621.99	28	5.4%
7 不動産業	9,871.16	24	4.6%
8 教育、学習支援業	6,730.06	19	3.1%
9 医療、福祉	6,219.09	21	2.9%
10 飲食店、宿泊業	5,092.51	29	2.4%
11 その他	4,708.23	12	2.2%

種別	賃貸面積(㎡)	テナント数	割合
1 東証第1部上場企業及びその子会社	65,176.07	84	32.9%
2 その他	132,815.98	366	67.1%

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）のエンドテナントを対象に集計しています。
 2. 用途「オフィス」物件の事務所区画（オフィスの付帯住戸を除く）の当期末時点における契約中テナントを対象に集計しています。

主な新規解約予告

物件名称	第10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⁾
FORECAST西新宿	100%	1フロア（64坪）解約予定	1フロア契約締結済み	100%（2017年8月末）
FORECAST新宿AVENUE	100%	2フロア（281坪）解約予定	2フロア契約締結済み	100%（2017年8月末）
FORECAST人形町PLACE	100%	1フロア（72坪）解約予定	1フロア契約締結済み	100%（2017年8月末）
FORECAST人形町	100%	1フロア（72坪）解約予定	1フロア契約締結済み	100%（2017年9月末）
三井住友銀行高麗橋ビル	100%	1フロア（17坪）解約予定	1フロア契約締結済み	100%（2017年10月末）
藤和東五反田ビル	100%	1フロア（79坪）解約予定	リーシング活動中 1フロア申込みあり	100%（2017年11月末）
東信東池袋ビル	100%	1フロア（76坪）解約予定	1フロア契約締結済み	100%（2017年11月末）
西五反田8丁目ビル	100%	2フロア（159坪）解約予定	2フロア契約締結済み	100%（2017年12月末）
大宮センタービル	100%	1区画（34坪）解約予定	リーシング活動中	99.2%（2018年1月末）
FORECAST茅場町	100%	1区画（15坪）解約予定	リーシング活動中	98.7%（2018年1月末）
FORECAST飯田橋	100%	1区画（42坪）解約予定	リーシング活動中	96.6%（2018年1月末）
FORECAST新宿SOUTH	100%	2区画（172坪）解約予定	リーシング活動中 1区画申込みあり	96.2%（2017年12月末）
丸の内三丁目ビル	100%	2区画（85坪）解約予定	リーシング活動中	93.3%（2018年1月末）
グリーンオーク高輪台	100%	1フロア（58坪）解約予定	リーシング活動中	92.7%（2017年11月末）
FORECAST新常盤橋	100%	1フロア（46坪）解約予定	リーシング活動中	91.4%（2017年12月末）
東池袋センタービル	100%	1フロア（115坪）解約予定	リーシング活動中	90.9%（2018年2月末）
NORE伏見	100%	1フロア（120坪）解約予定	リーシング活動中	89.7%（2018年2月末）
NORE名駅	94.7%	2区画（137坪）解約済	リーシング活動中	89.4%（2017年7月末）
神田オーシャンビル	100%	4区画（72坪）解約予定	リーシング活動中 1区画契約締結済み	83.6%（2018年3月末）
FORECAST市ヶ谷	100%	2フロア（235坪）解約予定	リーシング活動中	77.6%（2018年2月末）
九段北325ビル	100%	2フロア（145坪）解約予定	リーシング活動中	76.0%（2017年12月末）
FORECAST桜橋	100%	2フロア（594坪）解約予定	リーシング活動中	70.1%（2017年12月末）

注

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

サステナビリティに関する取組み

《サステナビリティ方針》

資産運用業務を委託する双日リートアドバイザーズ株式会社は、ESG取組の指針となる「サステナビリティ方針」を策定し、その実践を図っていきます。

1. 省エネルギーと温室効果ガス排出削減の推進
2. 循環型社会の実現
3. 環境関連諸法規の遵守
4. 環境教育・啓発活動
5. ステークホルダーとの連携・協働
6. ESG情報の開示と環境認証の取得

《地域社会への貢献》



本資産運用会社では、積極的に地域ボランティアに参加しております（写真は、日比谷・内幸町の清掃ボランティアに参加した際のもの。）

《GRESBリアルエステイト評価》



2017年GRESBリアルエステイト評価に初参加しました。

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星」を、FORECAST市ヶ谷について「CASBEE不動産評価認証Sランク」（最高ランク）を受領しました。



タワーコート北品川

所在地	東京都品川区北品川三丁目
敷地面積	2,879.77㎡
延床面積	24,007.74㎡
竣工	2009年2月
構造	地上36階地下1階



DBJ Green Building
2016

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

所在地	東京都新宿区市谷本村町
敷地面積	809.55㎡
延床面積	5,404.86㎡
竣工	2009年8月
構造	地上9階地下1階



評価ランク：Sランク（素晴らしい）

「セレクトオフィス」プロジェクトの始動

リーシング促進活動の新たな取り組みとして、今般「セレクトオフィス」プロジェクトを始動、様々なニーズに柔軟かつ効果的に応えられる体制によって、更なる物件競争力の向上を目指します。



- ・ 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
- ・ イニシャルコストはなるべく抑えて、事業や採用に投資したい

居抜きオフィスは入居時の工事費用を削減できるけど、今の組織にぴったりで、気に入るものなんてあまりないよ

Solution

テナントの様々なニーズに柔軟かつ効果的に応える

セレクトオフィス

特徴1 見られる (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）や、将来的な組織の成長への対応を、より具体的にイメージできます。



《10名用オフィス例》



《30名用オフィス例》



《VR内覧会の様子》

特徴2 選べる

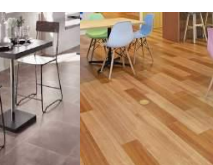
レイアウト、壁材、床材をテナント自身が選択することで、よりテナントの理想に近いオフィスを実現します。



《壁》

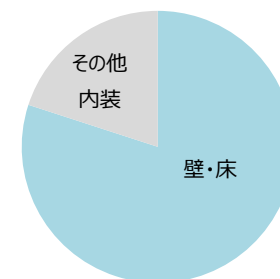


《床》



特徴3 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します。



※内装費用のうち、壁、床が占める割合は全体の約80%といわれており、オフィス移転を検討するテナントにとって大きな負担です。

AM
ポイント

リーシング活動の促進

VR内覧によって、手軽にイメージしてもらうことで、リーシング活動を促進、稼働率の更なる安定化を図ります。

AM
ポイント

効果的な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ます。

AM
ポイント

物件収益力の向上

入居時の内装工事（床、壁）を本投資法人で負担することを条件に、マーケット賃料よりも高い賃料での成約を目指します。また、通常よりも長期契約とすることで、物件収益力の更なる向上及び安定化に寄与します。

※ VR= Virtual Realty（仮想現実）

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第10期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第10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9期末 (百万円)	第10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	
オフィス															
A-1	FORECAST西新宿	2,260	2,186	703	2,830	2,890	60	4.2%	3.8%	4.4%	5.5%	○			
A-2	日本橋プラザビル	2,130	2,062	307	2,330	2,370	40	4.5%	4.3%	4.7%	5.1%	○			
A-3	FORECAST四谷	1,430	1,395	414	1,770	1,810	40	4.1%	3.9%	4.3%	5.3%	○			
A-4	FORECAST新宿AVENUE	6,500	6,343	1,186	7,150	7,530	380	3.9%	3.6%	4.0%	4.6%	○			
A-5	FORECAST市ヶ谷	4,800	4,665	1,024	5,550	5,690	140	3.8%	3.6%	4.0%	4.6%	○			
A-6	FORECAST三田	1,800	1,765	424	2,090	2,190	100	4.0%	3.8%	4.2%	5.0%	○			
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,990	14,494	1,805	15,900	16,300	400	3.8%	3.5%	4.0%	4.6%	○			
A-8	FORECAST桜橋	5,760	6,026	163	6,160	6,190	30	4.3%	4.1%	4.5%	5.0%	○			
A-9	グリーンオーク茅場町	2,860	2,976	223	3,110	3,200	90	4.2%	4.0%	4.4%	5.0%	○			
A-10	グリーンオーク九段	2,780	2,875	304	3,100	3,180	80	4.0%	3.8%	4.2%	4.8%	○			
A-11	グリーンオーク高輪台	2,260	2,250	249	2,430	2,500	70	4.3%	4.1%	4.5%	4.9%	○			
A-12	グリーンオーク御徒町	3,330	3,454	▲ 444	3,000	3,010	10	4.6%	4.3%	4.7%	4.4%	○			
A-13	東池袋センタービル	2,520	2,712	47	2,730	2,760	30	4.7%	4.5%	4.9%	5.6%	○			
A-14	セントラル代官山	3,510	3,651	▲ 61	3,490	3,590	100	3.8%	3.6%	4.0%	4.0%	○			
A-15	JSプログレビル	5,325	5,413	▲ 163	5,240	5,250	10	5.0%	4.8%	5.2%	5.3%	○			
A-16	広尾リープレックス・ビズ	2,827	2,861	248	2,990	3,110	120	4.2%	4.0%	4.4%	4.7%	○			
A-17	芝公園三丁目ビル	7,396	7,438	2,191	9,400	9,630	230	3.7%	3.5%	3.9%	5.0%	○			
A-18	FORECAST飯田橋	5,230	5,414	75	5,440	5,490	50	4.0%	3.7%	4.1%	4.3%	○			
A-19	九段北325ビル	1,850	1,935	24	1,950	1,960	10	4.1%	3.8%	4.2%	4.5%	○			
A-20	FORECAST内神田	1,240	1,296	▲ 26	1,260	1,270	10	4.2%	4.0%	4.4%	4.7%	○			
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	2,810	2,833	166	2,960	3,000	40	4.3%	4.1%	4.5%	4.9%	○			
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	2,640	2,686	13	2,690	2,700	10	4.3%	4.1%	4.5%	4.7%	○			
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	2,100	2,117	222	2,320	2,340	20	4.3%	4.1%	4.5%	5.1%	○			
A-24	ビジョンビル	2,837	2,877	42	2,890	2,920	30	4.3%	4.1%	4.5%	4.8%	○			
A-25	FORECAST人形町	2,070	2,154	▲ 84	2,070	2,070	0	4.4%	4.2%	4.6%	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10期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第10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9期末 (百万円)	第10期末 (b) (百万円)	差異 (百万円)	還元利回り	割引率	最終還元 利回り	CR		収入	費用	
A-26	FORECAST人形町PLACE	1,650	1,662	97	1,760	1,760	0	4.4%	4.2%	4.6%	4.9%				
A-27	FORECAST新常盤橋	2,030	2,120	▲ 60	2,030	2,060	30	4.4%	4.1%	4.5%	4.6%	○			
A-28	西新宿三晃ビル	2,207	2,238	31	2,270	2,270	0	4.4%	4.2%	4.6%	4.9%				
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,249	1,295	94	1,360	1,390	30	3.9%	3.7%	4.1%	4.6%	○			
A-30	FORECAST品川	2,300	2,398	▲ 98	2,300	2,300	0	4.3%	4.1%	4.5%	4.5%				
A-31	西五反田8丁目ビル	2,210	2,305	54	2,240	2,360	120	4.3%	4.1%	4.5%	4.8%	○			
A-32	藤和東五反田ビル	2,033	2,064	75	2,120	2,140	20	4.3%	4.1%	4.5%	5.1%	○			
A-33	FORECAST高田馬場	5,550	5,790	▲ 210	5,570	5,580	10	4.6%	4.4%	4.8%	4.8%	○			
A-34	目白NTビル	3,094	3,109	190	3,240	3,300	60	4.7%	4.5%	4.9%	5.3%	○			
A-35	東信東池袋ビル	979	992	57	1,030	1,050	20	4.8%	4.6%	5.0%	5.6%	○			
A-36	三井ウッディビル	2,475	2,545	134	2,640	2,680	40	4.8%	4.5%	4.9%	5.7%	○			
A-37	板橋本町ビル	3,146	3,155	164	3,220	3,320	100	4.9%	4.6%	5.1%	5.7%	○			
A-38	ANTEX24ビル	1,691	1,791	▲ 61	1,730	1,730	0	4.7%	4.4%	4.8%	5.2%				
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	1,550	1,602	167	1,720	1,770	50	4.8%	4.5%	5.0%	5.8%	○			
A-40	イーストサイドビル	1,372	1,384	85	1,470	1,470	0	4.8%	4.6%	5.0%	5.5%				
A-41	I・S南森町ビル	2,258	2,287	172	2,410	2,460	50	4.7%	4.5%	4.9%	5.5%	○			
A-42	サンワールドビル	1,200	1,255	▲ 25	1,230	1,230	0	5.0%	4.8%	5.2%	5.4%				
A-43	丸の内三丁目ビル	1,626	1,627	232	1,790	1,860	70	4.9%	4.7%	5.1%	6.1%		○		
A-44	MK麹町ビル	1,781	1,811	148	1,960	1,960	0	3.9%	3.6%	4.0%	4.5%				
A-45	虎ノ門桜ビル	4,120	4,306	▲ 26	4,270	4,280	10	3.7%	3.4%	3.8%	3.9%		○		
A-46	ラ・ペリテ AKASAKA	2,000	2,101	28	2,080	2,130	50	3.9%	3.7%	4.1%	4.3%	○			
A-47	神田オーシャンビル	1,440	1,467	92	1,520	1,560	40	4.1%	3.9%	4.3%	4.7%	○			
A-48	Shinto GINZA EAST	1,352	1,365	34	1,400	1,400	0	4.1%	3.8%	4.2%	4.4%				
A-49	FORECAST茅場町	3,000	3,125	▲ 155	2,960	2,970	10	4.4%	4.1%	4.5%	4.6%	○			
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,775	4,811	88	4,900	4,900	0	4.3%	4.0%	4.4%	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・

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第10期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第10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9期末 (百万円)	第10期末 (b) (百万円)	差異 (百万円)	還元利回り	割引率	最終還元 利回り		CR	収入	費用	
A-51	FORECAST五反田WEST	6,520	6,773	96	6,790	6,870	80	4.0%	3.8%	4.2%	4.5%	○			
A-52	大宮センタービル	15,585	15,620	1,879	17,100	17,500	400	4.5%	4.3%	4.7%	5.2%	○			
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	2,850	2,903	16	2,900	2,920	20	4.6%	4.4%	4.8%	5.0%	○			
A-54	NORE伏見	2,840	2,804	285	3,020	3,090	70	4.6%	4.4%	4.8%	5.1%	○			
A-55	NORE名駅	2,520	2,490	369	2,830	2,860	30	4.7%	4.5%	4.9%	5.5%	○			
	オフィス小計	179,666	183,100	13,019	192,710	196,120	3,410				4.9%				
B-01	タワーコート北品川	11,880	11,079	2,520	13,200	13,600	400	4.3%	4.1%	4.5%	5.1%	○			
B-02	スカイヒルズN11	1,570	1,567	162	1,700	1,730	30	5.5%	5.3%	5.7%	6.6%	○			
B-03	マイアトリア名駅	1,280	1,273	216	1,450	1,490	40	4.8%	4.6%	5.0%	5.7%	○			
B-04	マイアトリア栄	1,110	1,091	118	1,190	1,210	20	5.0%	4.8%	5.2%	5.7%	○			
B-05	マッグヴィラージュ平安	785	777	88	849	866	17	5.1%	4.9%	5.3%	6.0%	○			
B-06	シーム・ドエル筒井	695	707	61	768	769	1	5.0%	4.8%	5.2%	5.8%	○			
B-07	シエル薬院	640	646	60	690	707	17	4.7%	4.5%	4.9%	5.5%	○			
B-08	神田リープレックス・リズ	1,813	1,778	151	1,890	1,930	40	4.3%	4.0%	4.5%	4.7%	○			
	住宅小計	19,773	18,922	3,379	21,737	22,302	565				5.3%				
C-01	小滝橋パシフィカビル	3,350	3,453	16	3,470	3,470	0	4.0%	3.8%	4.2%	4.2%				
C-02	光明池アクト	2,063	2,064	125	2,170	2,190	20	5.2%	5.0%	5.4%	6.3%	○			
	商業施設小計	5,413	5,517	142	5,640	5,660	20				5.0%				
全体合計		204,852	207,540	16,541	220,087	224,082	3,995				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9期 (2016年12月期)	第10期 (2017年6月期)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,269,839	11,217,610
信託現金及び信託預金	12,204,569	5,523,380
営業未収入金	100,762	112,358
前払費用	351,021	370,288
未収還付法人税等	2,597	8,006
その他	12,520	5,554
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	16,941,311	17,237,198
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	48,349,873	48,602,616
減価償却累計額	△4,100,611	△4,820,866
信託建物 (純額)	44,249,261	43,781,749
信託構築物	155,644	157,997
減価償却累計額	△28,886	△32,975
信託構築物 (純額)	126,758	125,021
信託機械及び装置	74,342	156,868
減価償却累計額	△3,527	△8,993
信託機械及び装置 (純額)	70,815	147,875
信託工具、器具及び備品	50,572	64,963
減価償却累計額	△7,590	△12,010
信託工具、器具及び備品 (純額)	42,982	52,952
信託土地	147,626,696	147,626,696
信託建設仮勘定	3,146	-
有形固定資産合計	192,119,660	191,734,295
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	848,175	895,866
敷金及び保証金	10,110	10,110
長期前払費用	614,313	699,633
その他	58,074	50,535
投資その他の資産合計	1,530,672	1,656,145
固定資産合計	209,456,735	209,196,843
資産合計	226,398,047	226,434,042

単位 (千円)	第9期 (2016年12月期)	第10期 (2017年6月期)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	809,189	611,972
1年内返済予定の長期借入金	21,800,000	19,700,000
未払費用	218,573	223,658
未払消費税等	176,742	107,251
繰延税金負債	3,160	495
前受金	1,091,790	1,172,706
その他	251,084	360,827
流動負債合計	24,350,541	22,176,913
固定負債		
長期借入金	81,770,000	83,870,000
信託預り敷金及び保証金	7,880,370	7,841,792
繰延税金負債	7,802	5,034
固定負債合計	89,658,172	91,716,827
負債合計	114,008,714	113,893,741

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 (△)	3,080,273	3,242,988
剰余金合計	3,080,273	3,242,988
投資主資本合計	112,365,572	112,528,286
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	23,761	12,014
評価・換算差額等合計	23,761	12,014
純資産合計	112,389,333	112,540,301
負債純資産合計	226,398,047	226,434,042

損益計算書

単位 (千円)	第9期 (2016年12月期)	第10期 (2017年6月期)
営業収益		
賃貸事業収入	6,110,177	6,278,141
その他賃貸事業収入	693,951	628,546
受取配当金	32,307	40,482
営業収益合計	6,836,436	6,947,169
営業費用		
賃貸事業費用	2,606,741	2,530,372
資産運用報酬	527,285	527,524
資産保管手数料	12,995	12,841
一般事務委託手数料	50,230	49,256
役員報酬	4,200	4,200
会計監査人報酬	13,000	13,000
その他営業費用	94,725	113,783
営業費用合計	3,309,177	3,250,978
営業利益	3,527,258	3,696,191
営業外収益		
受取利息	76	77
還付加算金	—	2
営業外収益合計	76	80
営業外費用		
支払利息	247,058	250,354
融資関連費用	224,763	227,077
営業外費用合計	471,822	477,432
経常利益	3,055,512	3,218,840
特別利益		
補助金収入	—	44,834
特別利益合計	—	44,834
特別損失		
固定資産圧縮損	—	44,593
特別損失合計	—	44,593
税引前当期純利益	3,055,512	3,219,081
法人税、住民税及び事業税	643	638
法人税等調整額	△0	0
法人税等合計	643	638
当期純利益	3,054,868	3,218,442
前期繰越利益	25,404	24,545
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	3,080,273	3,242,988

営業成績及び財産状況の推移

(単位：百万円)

		第6期 (2015年6月期)	第7期 (2015年12月期)	第8期 (2016年6月期)	第9期 (2016年12月期)	第10期 (2017年6月期)
営業収益	(百万円)	4,596	6,682	6,607	6,836	6,947
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(4,577)	(6,672)	(6,600)	(6,804)	(6,906)
営業費用	(百万円)	2,040	2,975	3,319	3,309	3,250
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(1,690)	(2,343)	(2,631)	(2,606)	(2,530)
営業利益	(百万円)	2,556	3,706	3,287	3,527	3,696
経常利益	(百万円)	2,077	2,969	2,944	3,055	3,218
当期純利益	(百万円)	2,075	2,968	2,944	3,054	3,218
総資産額 (a)	(百万円)	174,642	226,633	225,842	226,398	226,434
純資産額 (b)	(百万円)	87,468	112,282	112,263	112,389	112,540
有利子負債額 (c)	(百万円)	79,670	104,470	103,570	103,570	103,570
期末総資産有利子負債比率 (c)/(a)	(%)	45.6	46.1	45.9	45.7	45.7
総資産経常利益率 ⁽³⁾	(%)	1.6	1.5	1.3	1.4	1.4
自己資本当期純利益率 ⁽³⁾	(%)	3.3	3.0	2.6	2.7	2.9
期末自己資本比率 (b)/(a)	(%)	50.1	49.5	49.7	49.6	49.7
出資総額	(百万円)	85,364	109,285	109,285	109,285	109,285
発行済投資口の総口数 (d)	(口)	304,060	391,760	391,760	391,760	391,760
1口当たり純資産額 (b)/(d)	(円)	287,667	286,609	286,562	286,883	287,268
分配金総額 (e)	(百万円)	2,075	2,969	2,945	3,055	3,219
1口当たり分配金 (e)/(d)	(円)	6,827	7,581	7,519	7,800	8,217
FFO ⁽³⁾	(百万円)	2,624	3,699	3,688	3,810	3,953
AFFO ⁽³⁾	(百万円)	2,531	3,304	3,361	3,344	3,556
1口当たりFFO ⁽³⁾	(円)	8,633	9,442	9,414	9,726	10,091
1口当たりNAV ⁽³⁾	(円)	303,236	306,444	309,614	317,932	329,491
当期減価償却費	(百万円)	549	730	743	753	734
当期資本的支出額	(百万円)	93	395	326	466	396
期末投資物件数	(件)	54	65	65	65	65
期末総賃貸可能面積	(㎡)	203,359.35	255,560.43	255,396.84	255,393.62	255,398.17
期末テナント数 ⁽⁴⁾	(件)	798	938	946	966	978
賃貸NOI ⁽³⁾	(百万円)	3,436	5,059	4,713	4,952	5,111
当期運用日数	(日)	181	184	182	184	181

注

- 本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月30日まで及び7月1日から12月31日までの各6か月間です。
- 営業収益等には消費税等は含まれていません。
- 記載した指標は以下の方法により算定しています。
 なお、年換算は、各営業期間の日数によりそれぞれ年換算した数値を記載しています。
 ・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口あたりNAV

$$(\text{純資産額} + \text{鑑定評価額合計} - \text{帳簿価格合計}) \div \text{発行済投資口の総口数}$$

 ・賃貸NOI

$$\text{当期不動産賃貸事業損益} (\text{賃貸事業収益} - \text{賃貸事業費用}) + \text{減価償却費} + \text{固定資産除却損}$$
- 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、当該資産につきバス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、テナント数（倉庫、看板、駐車場等は含みません。）はエンドテナントの総数を用いて算出しています。
- 記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

スポンサーサポート

スポンサーサポートを活用しつつ、外部からの物件取得により成長を目指す



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

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

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

- ◆ 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。

利害一致手法・ガバナンス

投資主価値の最大化を図る投資主との利害一致手法とガバナンス体制

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

ガバナンス体制

第三者による監視機能を確保した意思決定プロセス

<利害関係者との間での運用資産に関する取引に係る意思決定フロー>

担当部署による起案

上申

コンプライアンス・オフィサーによる審査

問題あり

上申

コンプライアンス委員会による審議・決議

否決

◆ コンプライアンス委員会の決議に社外委員の実質的拒否権付与

可決

投資委員会による審議・決議

否決

◆ 投資委員会の決議に社外委員の実質的拒否権付与

コンプライアンス・オフィサーによる差戻し

可決

取締役会による審議・決議

否決

可決

本投資法人役員会の承認及び本投資法人の同意⁽²⁾

不承認

◆ 利害関係者取引につき本投資法人役員会における事前承認制を採用

承認及び同意⁽²⁾

取締役会による決裁⁽³⁾

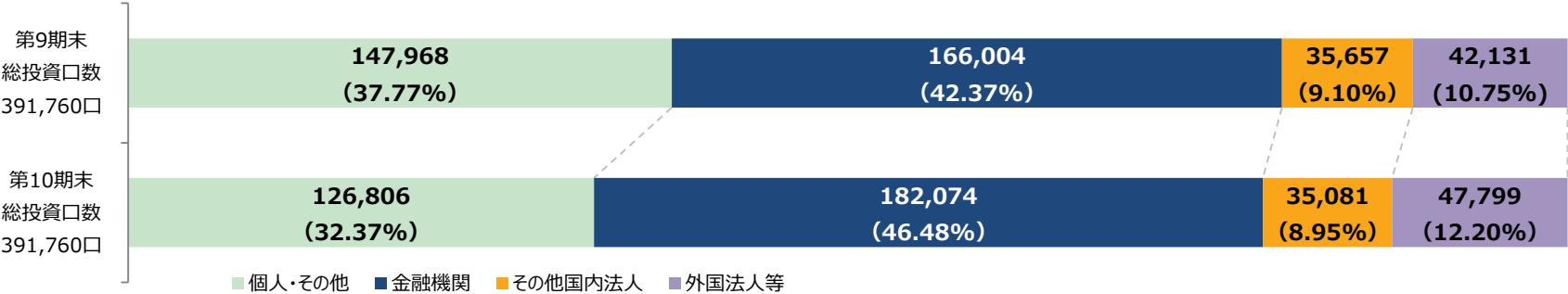
手続未了

差戻し

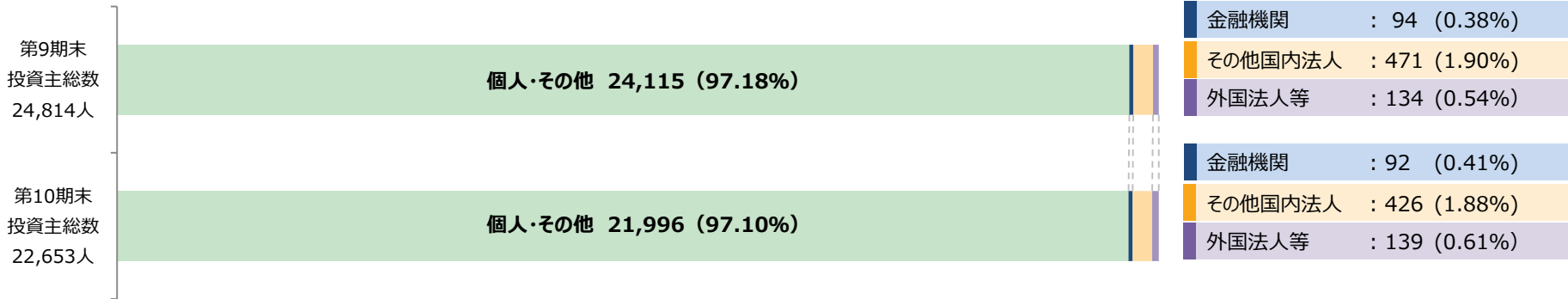
注

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

所有者属性別の投資口の割合



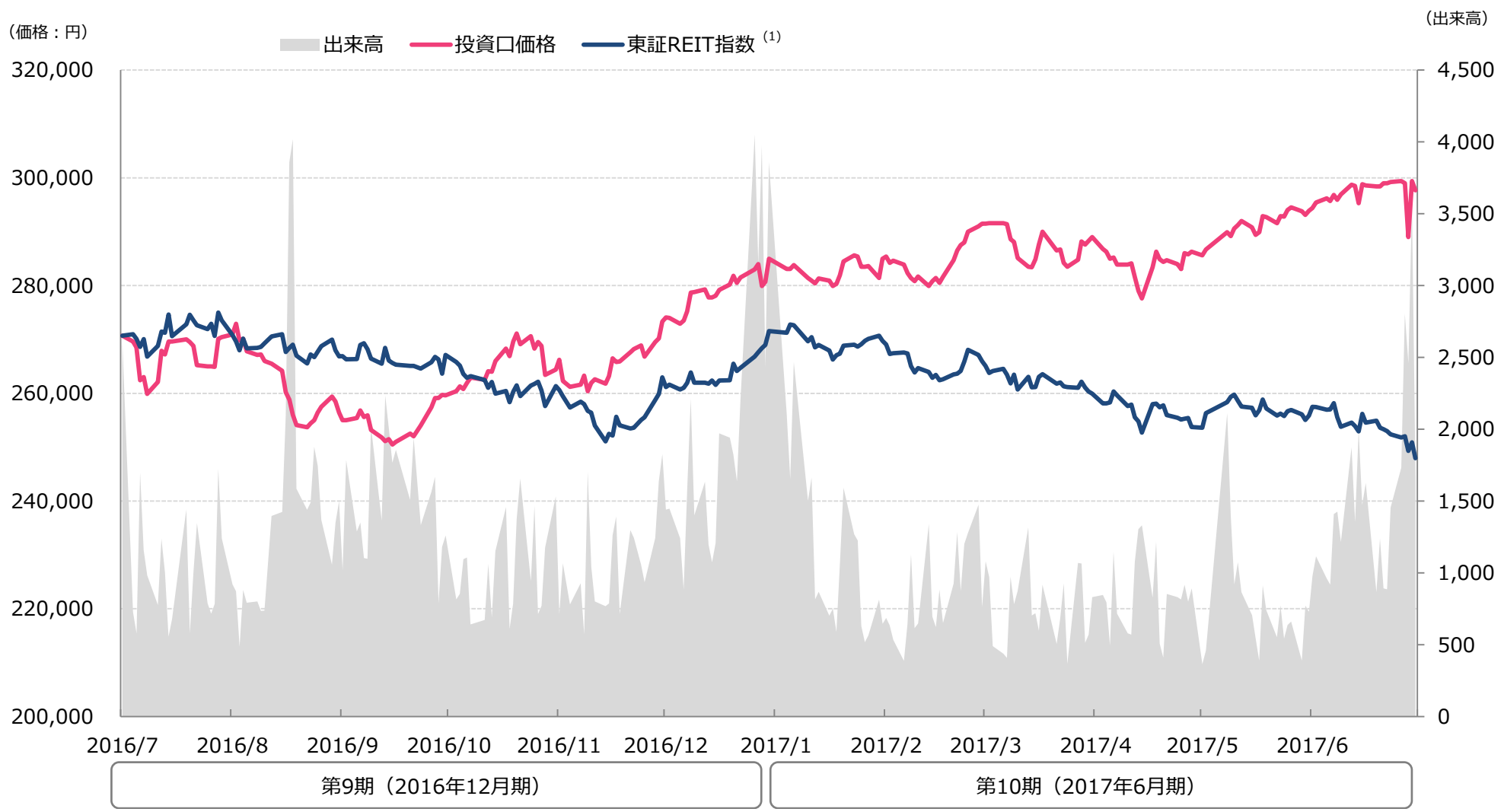
所有者属性別の投資主数の割合



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)	71,271	18.19%	6	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	5,802	1.48%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	32,821	8.38%	7	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	3,835	0.98%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	32,639	8.33%	8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	3,754	0.96%
4	双日株式会社	15,500	3.96%	9	四国旅客鉄道株式会社	3,342	0.85%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	15,198	3.88%	10	BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	2,609	0.67%
合計						186,771	47.67%

投資口価格の推移(第9期～第10期)



注
1. 東証REIT指数は2016年7月1日時点の本投資法人投資口価格(270,700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/>