日本リート投資法人

2018 年 3 月 5 日

各　位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区新橋一丁目 18 番 1 号
日本リート投資法人
代表者名　執行役員　杉田 俊夫
(コード番号:3296)
資産運用会社名
双日リートアドバイザーズ株式会社
代表者名　代表取締役社長　杉田俊夫
問合せ先　財務企画本部
業務企画部長　石井崇弘
(TEL:03-5501-0080)

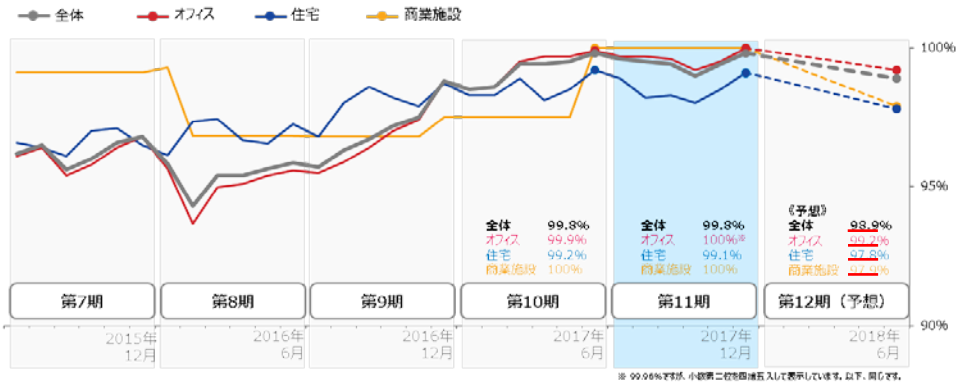
(訂正)「第 11 期(2017 年 12 月期)決算説明資料」の一部訂正に関するお知らせ

日本リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が 2018 年 2 月 16 日付発表の「第 11 期（2017 年 12 月期）決算説明資料」の記載内容の一部に訂正がございましたので、下記の通りお知らせいたします。なお、変更箇所につきましては、下線を付記しております。

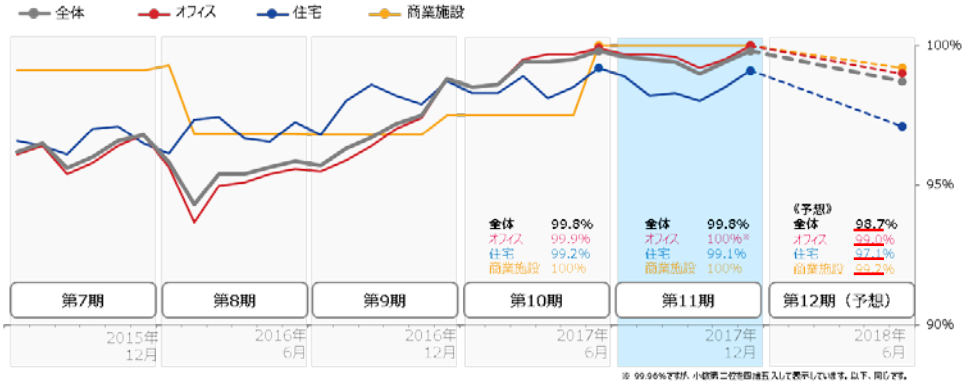
記

1. 訂正箇所
   15 ページ　稼働率とフリーレント期間の推移
   《稼働率の推移》

2. 訂正内容
   ＜訂正前＞



＜訂正後＞



※本投資法人ホームページに、修正後の「第 11 期(2017 年 12 月期)決算説明資料」を掲載させていただいております。

以上

※本投資法人のホームページアドレス：http://www.nippon-reit.com/

NIPPON REIT
Investment Corporation

真面目に、地道に、堅実に
Serious Steady Solid

日本リート投資法人

第11期（2017年12月期）決算説明資料

2018年2月16日

投資主　投資家の皆様へ

昨今、物件の価格上昇に伴い、J-REITに対しても、高値掴みを懸念する声が聞こえています。

本年、上場5年目を迎える日本リート投資法人は、上場以来**“ぶれない規律”**の下で、

中長期的な不動産需給の動向に鑑みた**“タイムリーな投資”**を実行してきました。

日本リート投資法人は、日本社会にしっかりと根付き、底堅い需給を持つアセット「オフィスビル（働く）」「住宅（住まう）」「商業施設（消費する）」と真摯に向き合い、中でも都心中規模オフィスを中心として築いた、リスク耐性の強い **“盤石なポートフォリオ”**を強みとしています。

今後も、本投資法人は“ぶれない”姿勢を貫くとともに、ポートフォリオの**“強みを活かす運用体制”**をもって資産価値維持向上及び競争力強化を図り、**“真面目に、地道に、堅実に”**を企業理念として、**投資主価値の最大化**を目指して参ります。

真面目に　地道に　堅実に

日本リート投資法人

1. 第11期（2017年12月期）決算概要

- 日本リート投資法人の概要 3
- 第11期（2017年12月期）決算ハイライト 4
- 第11期（2017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

タイムリーな投資・ぶれない規律

社会に密着した3用途に特化し
経済環境に応じたタイムリーな投資で
「成長性」と「安定性」を追求

オフィス（働く）	50%以上
住宅（住まう）	50%以下
商業施設（消費する）	20%以下

上場以来貫いてきた取得ポリシーを堅持した
規律ある投資行動

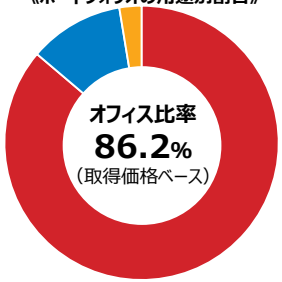
- 利回り[1]目線：**4.5%**
- リスク耐性
- 都心比率
- 成長余力
- 競争力のある立地
- 中規模オフィス[2]

需給バランスと分散に着目した 磐石なポートフォリオ

都心中規模オフィスへの重点投資

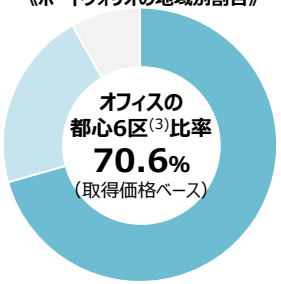
・限られた供給と豊富な需要
・低い賃料変動リスク

《ポートフォリオの用途別割合》



オフィスの中規模[2]比率：100%

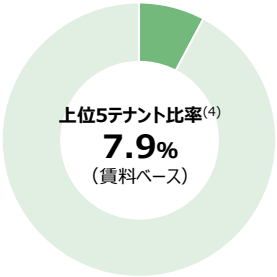
《ポートフォリオの地域別割合》



オフィスの東京経済圏比率：91.8%

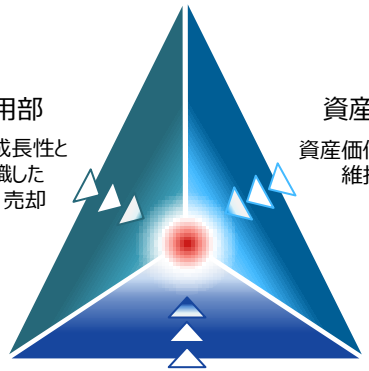
究極に分散を効かせたポートフォリオ

《ポートフォリオのテナント分散の状況》



強みを活かす運用体制

物件特性を活かす三位一体マネジメント



投資運用部
ポートフォリオの成長性と安定性を意識した物件の取得、売却

資産管理部
資産価値及び収益の維持、向上

エンジニアリング・マネジメント室

全てのフェーズ（物件の取得、運用、売却）を建築・設備のプロ目線でサポート

三位一体マネジメント概要

ポートフォリオマネジメントの各要所で三部門が協働

・投資判断のトリプルチェック
・効果的なEMの実施
・中長期的なポートフォリオ運用戦略の策定

真面目に　地道に　堅実に

日本リート投資法人

日本リート投資法人

外部成長

① 《ポートフォリオ》ブリッジファンドによるパイプラインを活用し、工夫した資産入替戦略の実施によりポートフォリオの質を向上

	第10期末	第11期末
物件数	65物件	**66物件**
資産規模	2,048億円	**2,077億円**
鑑定評価額の合計	2,240億円	**2,283億円**
1口当たりNAV(1)	321,274円	**324,820円**
含み損益	165億円	**179億円◎**

◎ **交換スキーム活用による帳簿価格の圧縮：**
譲渡益の一部を新規取得物件の帳簿価格圧縮に充当、含み益の増大に寄与

① 《パイプライン》ブリッジファンドの再編を実施、スポンサーサポートを活用しパイプラインを積み増し

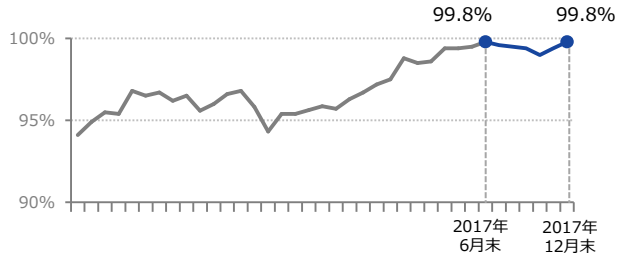
ニコラスキャピタル8
ニコラスキャピタル9を再編
優先交渉期間延長

第11期末
パイプライン

13物件
約249億円(2)

内部成長

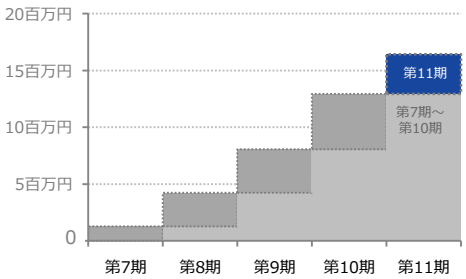
① 《稼働率》引き続き高稼働率を維持



第11期末
（総合）
99.8%
（オフィス）
100.0%※

※ 99.96%ですが、小数第二位を四捨五入して表示しています。

① 《賃料増額改定》当初目標を上回る賃料増額改定を達成



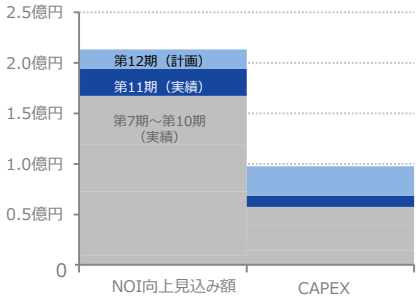
第11期中の
賃料総増減額
（月額）
約350万円

賃料総増減率
2.1%

賃料総増減額
第7期からの累計
（月額）

約1,644万円

① 《エンジニアリング・マネジメント》6期累計NOI向上額が2.1億円に到達



第11期中の実績
（年間）

約2,634万円

第7期からの累計
（年間）

約2.1億円
（第12期の計画を含む）

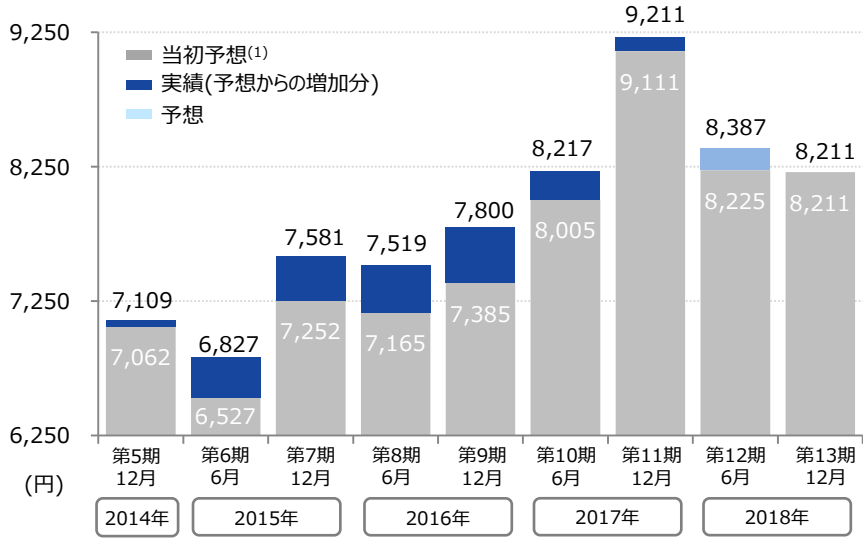
第11期（2017年12月期）決算の概要

日本リート投資法人

	第11期（2017年12月期）実績	第12期（2018年6月期）予想	第13期（2018年12月期）予想
営業収益	7,553百万円	7,219百万円	7,183百万円
営業利益	4,115百万円	3,801百万円	3,780百万円
経常利益	3,608百万円	3,286百万円	3,217百万円
当期純利益	3,607百万円	3,285百万円	3,216百万円
1口当たり分配金	9,211円	8,387円	8,211円

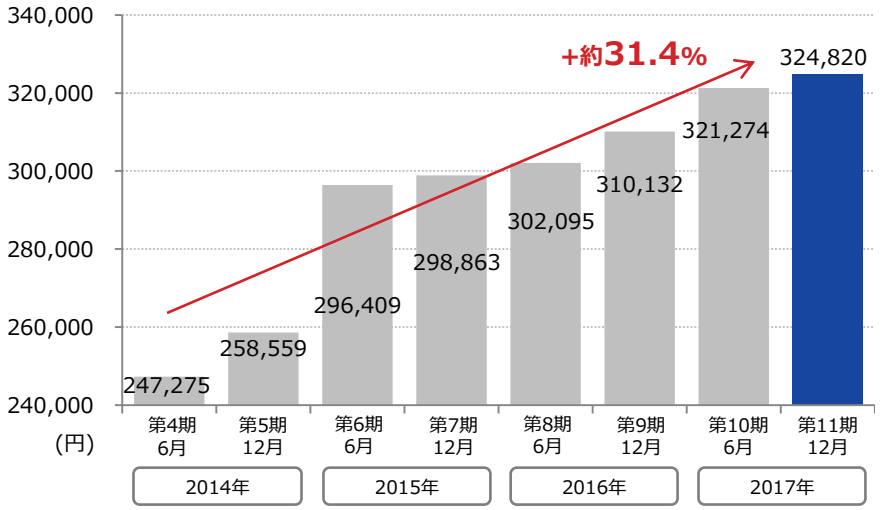
《1口当たり分配金の推移（予想対比）》

● 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31.4%増加



第11期（2017年12月期）決算の概要

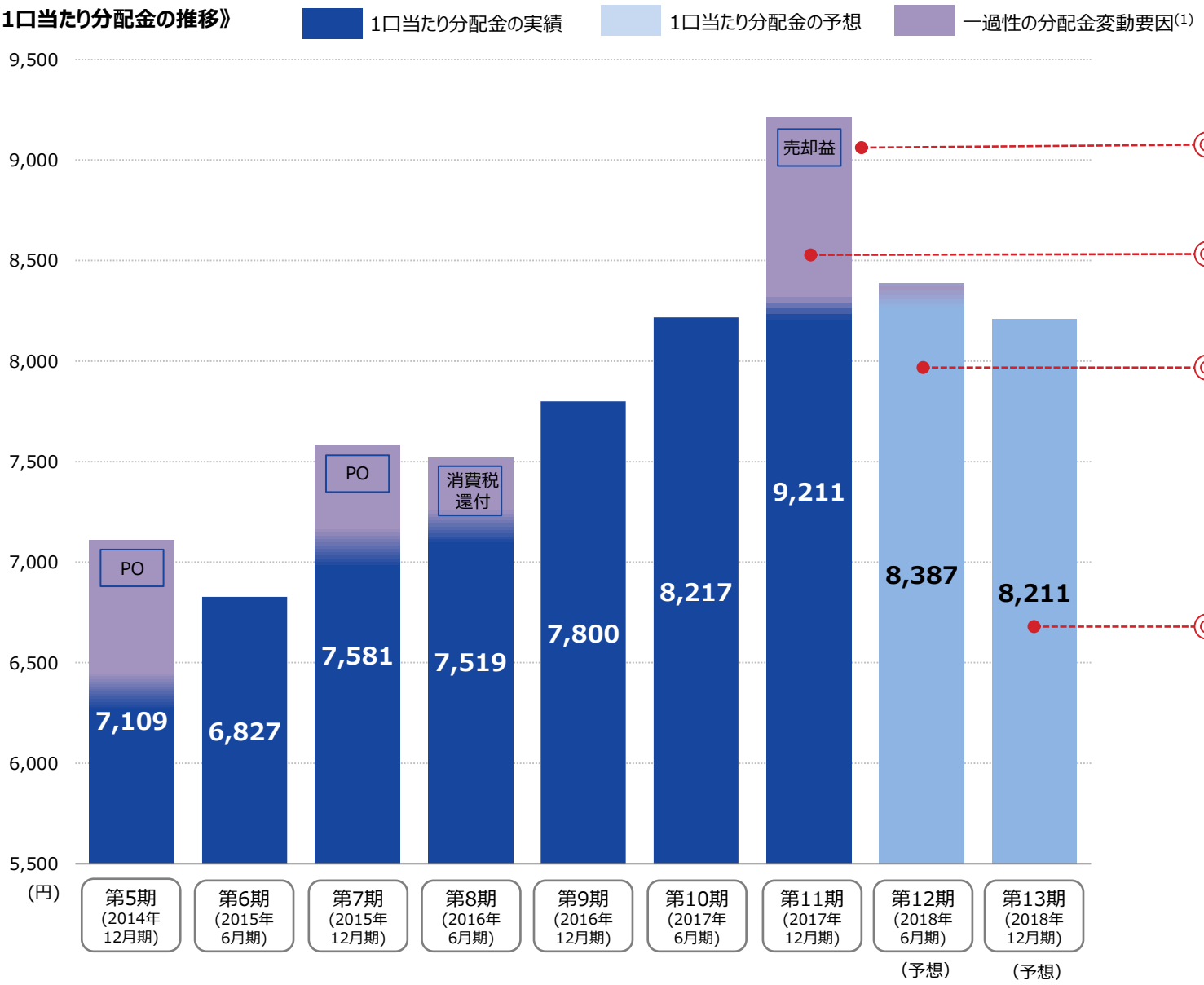
日本リート投資法人

	2017年8月17日発表	2017年9月15日発表		2018年2月16日発表							
				第11期実績			第12期予想			第13期予想	
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 (b)	第12期 (2018年6月期) 当初予想 (c)	第11期 (2017年12月期) 実績 (d)	第10期実績対比 (d-a)	第11期予想対比 (d-b)	第12期 (2018年6月期) 予想 (e)	第11期実績対比 (e-d)	第12期当初予想対比 (e-c)	第13期 (2018年12月期) 予想 (f)	第12期予想対比 (f-e)
営業収益	**6,947**	**7,509**	**7,039**	**7,553**	**606**	**43**	**7,219**	**▲334**	**179**	**7,183**	**▲35**
賃貸事業収入	6,278	6,425	6,387	6,437	159	12	6,530	93	143	6,526	▲4
その他賃貸事業収入	628	681	618	705	76	24	645	▲60	26	633	▲11
不動産等交換差益	-	382	-	376	376	▲6	-	▲376	-	-	-
受取配当金	40	20	33	34	▲6	13	43	8	9	23	▲19
営業費用	▲3,250	▲3,431	▲3,301	▲3,438	▲187	▲6	▲3,417	20	▲115	▲3,403	14
営業利益	**3,696**	**4,078**	**3,737**	**4,115**	**419**	**37**	**3,801**	**▲313**	**63**	**3,780**	**▲21**
営業外収益	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0
営業外費用	▲477	▲508	▲514	▲508	▲31	0	▲514	▲6	0	▲562	▲47
経常利益	**3,218**	**3,569**	**3,222**	**3,608**	**389**	**38**	**3,286**	**▲322**	**63**	**3,217**	**▲69**
当期純利益	**3,218**	**3,569**	**3,222**	**3,607**	**389**	**38**	**3,285**	**▲322**	**63**	**3,216**	**▲69**
1口当たり分配金	**8,217円**	**9,111円**	**8,225円**	**9,211円**	**994円**	**100円**	**8,387円**	**▲824円**	**162円**	**8,211円**	**▲176円**
NOI	5,111	5,194	5,204	5,215	104	21	5,263	47	58	5,278	15
運用日数	181	184	181	184	-	-	181	-	-	184	-

1口当たり分配金の実績と予想

日本リート投資法人

《1口当たり分配金の推移》



物件の売却益を計上

2物件の売却益7.9億円の内、3.7億円を分配

前期比12.1%の増加

第11期の1口当たり分配金は9,211円と前期比994円（12.1%）の増加

高稼働率維持等を前提に第12期の分配金は8,300円台を予想

- 第12期分配金は8,300円台を予想、2017年9月15日時点での予想（8,225円）対比2.0%の上方修正
- 一過性の要因として、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を含む

想定退去率の負荷

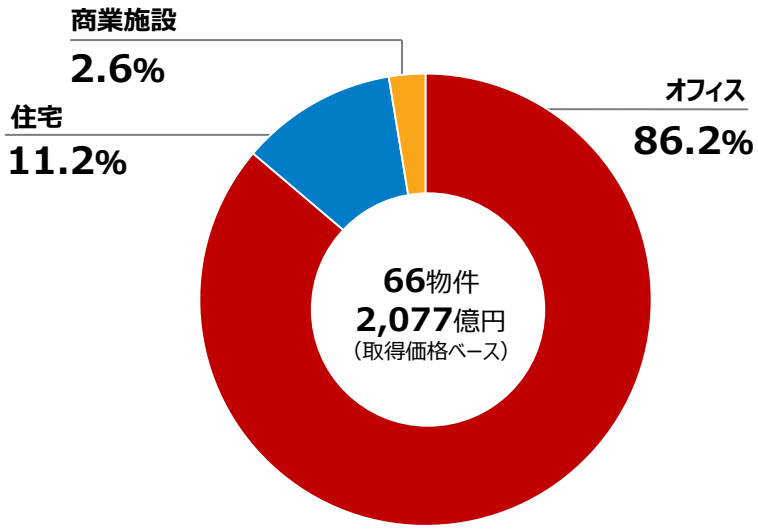
第13期の予想については一定の解約を想定

2. 第11期（2017年12月期）の運用状況と今後の成長戦略

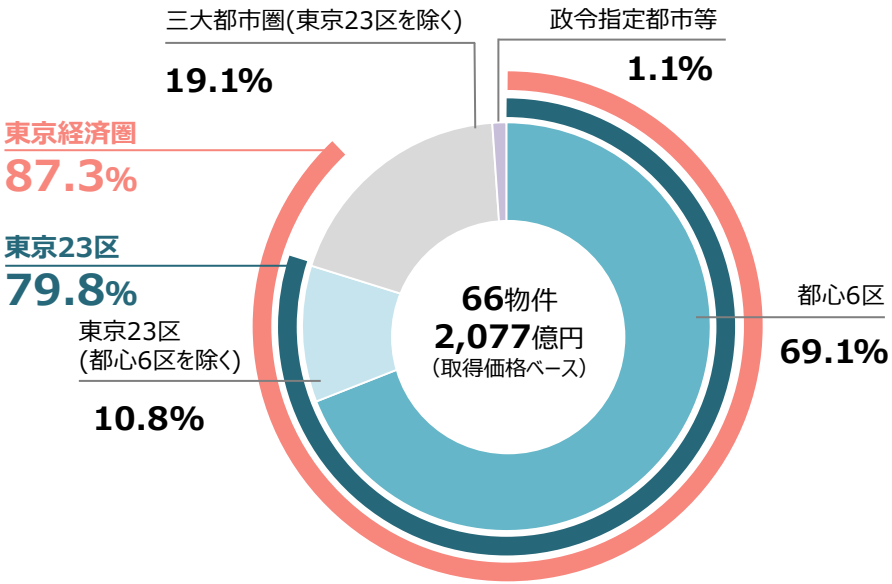
- ポートフォリオ概要 9
- リスク分散の状況 10
- 物件入替の概要 11
- パイプラインの概要 12
- 外部成長イメージ 13
- 投資主価値の向上に向けた取り組み 14
- 稼働率とフリーレント期間の推移 15
- テナント入退去状況の推移 16
- 賃料増額改定の実績 17
- 賃料総増減率とレントギャップの推移 18
- エンジニアリング・マネジメント（計画的設備投資・戦略的バリューアップ投資）の計画と原資 19
- エンジニアリング・マネジメント（戦略的バリューアップ投資）等によるNOI向上の実績 20
- エンジニアリング・マネジメント（戦略的バリューアップ投資）の主な実例 22
- 財務状況 23
- 借入金一覧とバンクフォーメーション（第11期末） 25

ポートフォリオ概要

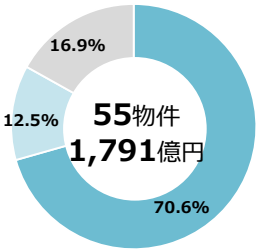
《ポートフォリオの用途別割合》



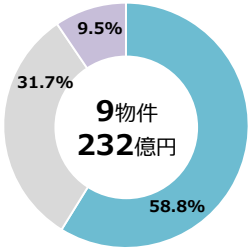
《ポートフォリオの地域別割合(1)》



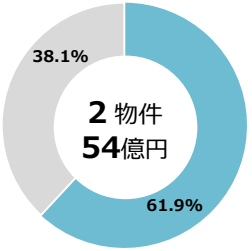
《オフィス地域別割合》



《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

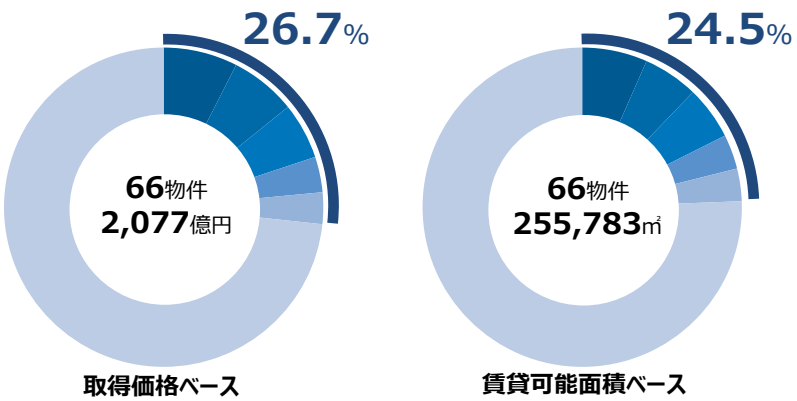
「成長性の期待できる都心」に所在する「安定性のある中規模オフィス」中心のポートフォリオを維持（都心中規模オフィス割合70.6%）

上場以来“ぶれない規律”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比率の高い
ポートフォリオを維持

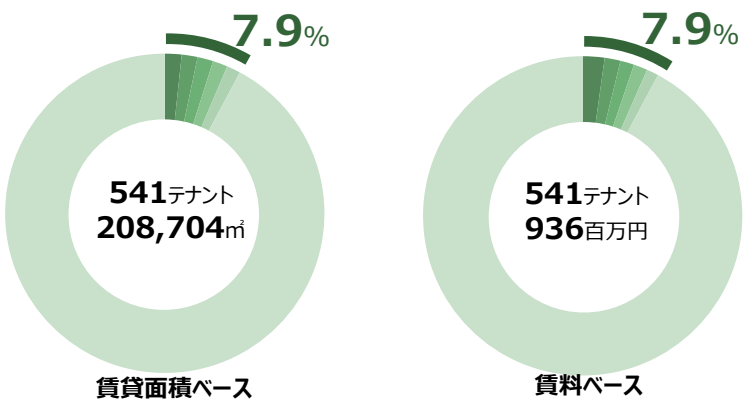
	用途別割合の推移			地域別割合の推移			
	オフィス	住宅	商業施設	都心6区	東京23区(都心6区を除く)	三大都市圏(東京23区を除く)	政令指定都市等
第10期末	87.7%	9.7%	2.6%	66.8%	15.1%	17.0%	1.1%
第11期末	86.2%	11.2%	2.6%	69.1%	10.8%	19.1%	1.1%

リスク分散の状況

《物件分散の状況（上位5物件の割合）》



《テナント分散の状況（上位5テナントの割合）》



《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	7.5%
2	FORECAST新宿SOUTH	13,990	6.7%
3	タワーコート北品川	11,880	5.7%
4	芝公園三丁目ビル	7,396	3.6%
5	ホーマットホライゾンビル	6,705	3.2%

《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	1.6%
4	板橋本町ビル	サービス業	3,189.12	1.5%
5	ピジョンビル	製造業	3,022.25	1.4%

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、
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10期末	27.0%	25.9%	7.7%	8.0%
第11期末	26.7%	24.5%	7.9%	7.9%

物件入替の概要

取得物件	交換	売却物件

●ホーマットホライゾンビル（東京都千代田区）

延床：8,143.02m²
竣工：1987年8月

取得価格	6,705百万円
帳簿価格（2017年12月末日時点）	6,507百万円
鑑定評価額（2017年12月末日時点）	6,800百万円
NOI利回り(1)	5.2%
鑑定NOI利回り(2)	4.2%

●三宮ファーストビル（神戸市中央区）

延床：5,019.79m²
竣工：1993年11月

取得価格	1,390百万円
帳簿価格（2017年12月末日時点）	1,422百万円
鑑定評価額（2017年12月末日時点）	1,500百万円
NOI利回り(1)	7.1%
鑑定NOI利回り(2)	6.3%

●スプランディッド難波（大阪市浪速区）

延床：8,031.78m²
竣工：2015年1月

取得価格	3,502百万円
帳簿価格（2017年12月末日時点）	3,460百万円
鑑定評価額（2017年12月末日時点）	3,640百万円
NOI利回り(1)	5.5%
鑑定NOI利回り(2)	5.1%

●グリーンオーク御徒町（東京都台東区）

延床：4,296.39m²
竣工：1977年1月

譲渡価格	3,650百万円
帳簿価格（2017年9月28日時点）	3,451百万円
譲渡益	198百万円
鑑定評価額（2017年6月末日時点）	3,010百万円
実績NOI利回り(3) ①対取得価格 ②対譲渡価格	①4.1% ②3.8%
鑑定NOI利回り(2)	4.4%

主な売却決定のポイント

・築年数（築40年超）
・今後の成長性（サブリース契約の存在）

●JSプログレビル（東京都大田区）

延床：17,868.72m²
竣工：1993年4月

譲渡価格	6,350百万円
帳簿価格（2017年9月28日時点）	5,398百万円
譲渡益	951百万円
鑑定評価額（2017年6月末日時点）	5,250百万円
実績NOI利回り(3) ①対取得価格 ②対譲渡価格	①4.1% ②3.4%
鑑定NOI利回り(2)	5.3%

主な売却決定のポイント

・リスク耐性の更なる強化
・資産規模の変化によりポートフォリオ内での位置付けが変化
・含み損の解消

資産入替のポイント

◆ポートフォリオの強化

・底堅い需要を持つ中規模オフィスと築浅の住宅を組み入れ、ポートフォリオ収益力を向上
・含み損を抱える2物件を帳簿価格を上回る価格で譲渡することで、含み損益をはじめとしたポートフォリオの質を向上

◆譲渡益の計上による「タイムリーな投資」の証明

・7.9億円の譲渡益を計上

◆中長期的な投資主価値向上に資する譲渡益還元

・譲渡益7.9億円のうち、3.7億円を分配、残る4.1億円を新規取得物件の帳簿価格圧縮に充てることで、「中長期的な投資主価値の向上」と「既存投資主への還元」をバランスよく実現

資産入替の効果

《NOI利回り》

譲渡物件 実績NOI利回り(3)（対取得価格）	取得物件 NOI利回り(1)
4.1%	5.5%

《含み益》

+11億円(4)

《平均築年数》

-0.5年(5)

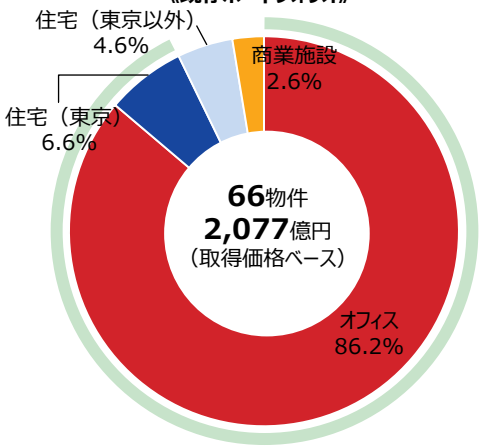
《1口当たり分配金》

96円(6)

パイプラインの概要

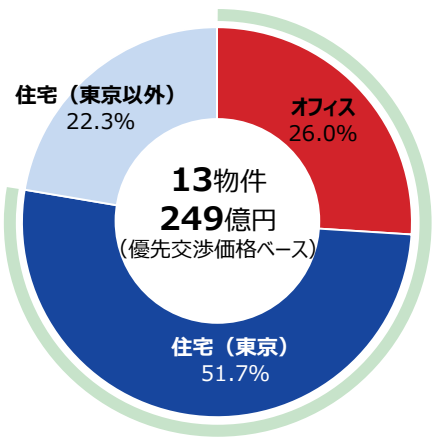
日本リート投資法人

《既存ポートフォリオ》



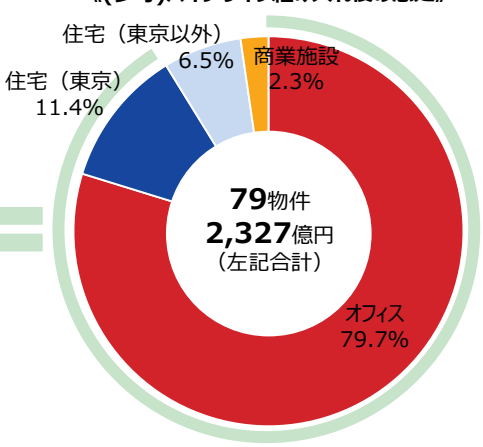
＋

《パイプライン》



＝

《(参考)パイプライン組み入れ後の想定》



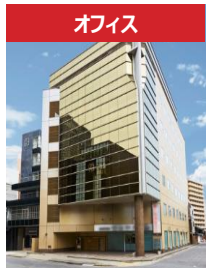
《パイプライン一覧》

■オフィス

友泉東日本橋駅前ビル
（東京都中央区）

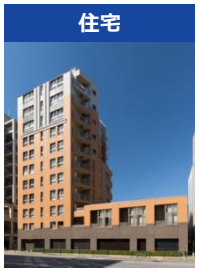
広尾ＯＮビル
（東京都渋谷区）

アルテビル肥後橋
（大阪市西区）



ダイアビル名駅
（名古屋市中村区）

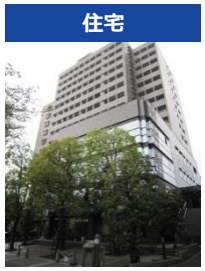
■住宅（東京）



(仮称)レジデンス広尾
（東京都港区）

レジデンス江戸川橋
（東京都新宿区）

メルヴィ洗足
（東京都大田区）



Primegate飯田橋
（東京都新宿区）

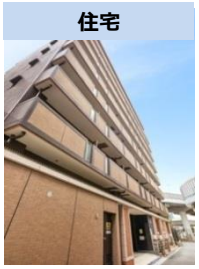
フィールドアベニュー
（東京都大田区）

■住宅（東京以外）

スプランディッド新大阪Ⅲ
（大阪市東淀川区）

ゼフェロス南堀江
（大阪市西区）

シャルマンフジ大阪城南
（大阪市中央区）



ピアチェーレ文の里
（大阪市阿倍野区）

成長機会の多様化を企図し東京都心の住宅を中心にパイプライン249億円を確保

- 東京所在の住宅を拡充し、成長機会の多様化を図る
- パイプライン全てが“ぶれない”投資基準に合致

スポンサーサポートの活用

新たなるスポンサーサポート（ウエアハウジング）を活用しパイプライン確保の手法を多様化

ブリッジファンドを再編 優先交渉権を延長

- 2017年12月及び2018年2月が優先交渉期限となっていたニコラスキャピタル8及び9を新たなブリッジファンド（ニコラスキャピタル11）に再編
- 再編に際し1物件を売却し、同ファンド保有6物件の優先交渉価格の減額を企図

《現存ブリッジファンドの概要》

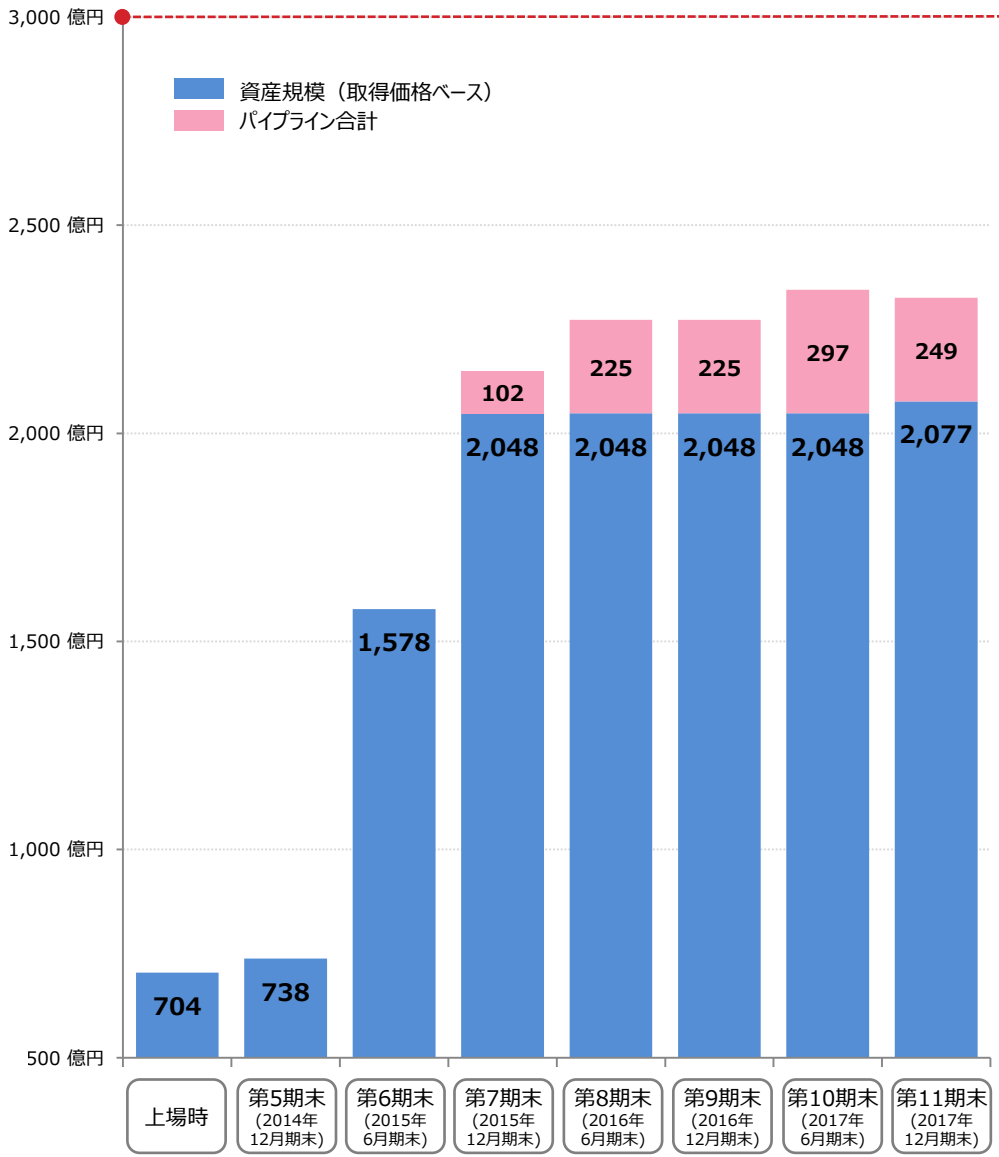
・ニコラスキャピタル10（5物件）
優先交渉価格合計：7,234百万円
鑑定評価額合計　：7,276百万円
匿名組合出資額　：50百万円
優先交渉期限　　：2019年3月29日

・スポンサーウエアハウジング（2物件）
優先交渉価格合計：8,310百万円
優先交渉期限　　：2019年9月30日

・ニコラスキャピタル11（6物件）
鑑定評価額合計：9,410百万円
匿名組合出資額：500百万円
優先交渉期限　：2021年4月末日

外部成長イメージ

《資産規模とパイプラインの推移及び中長期目標》



◎ 規律をもった外部成長により中長期目標（資産規模3,000億円）の達成を目指す

◎ 上場以来貫いてきた取得ポリシーを堅持

- **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**中規模オフィス**（低い賃料変動リスクと良好な需給バランス）

◎ 資産の入替を通じたポートフォリオの良化

・中長期的な目線で、タイムリーかつ機動的な入替戦略実行を見据え、毎年各物件の将来設計(Tiering)を実施
・第11期には、Tieringの結果に基づき2物件の売却を決定し、パイプラインの一部（3物件）との交換という形で資産の入替を実行
・ポートフォリオの質及び収益性の向上、1口当たり分配金の成長を同時に達成

◎ 投資主価値の向上に資する増資により資産規模を拡大

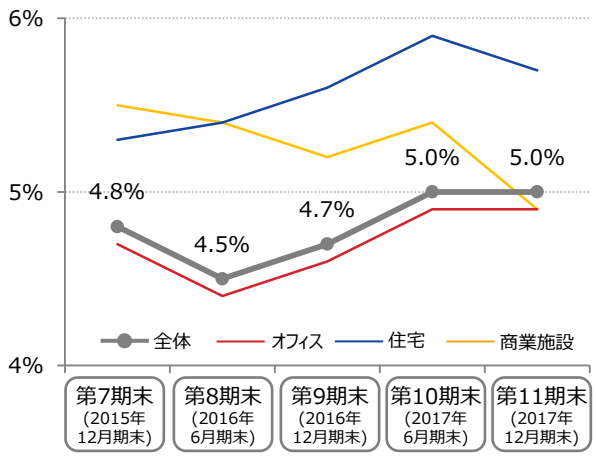
原則としてディスカウント増資を回避

投資主価値の向上に向けた取り組み

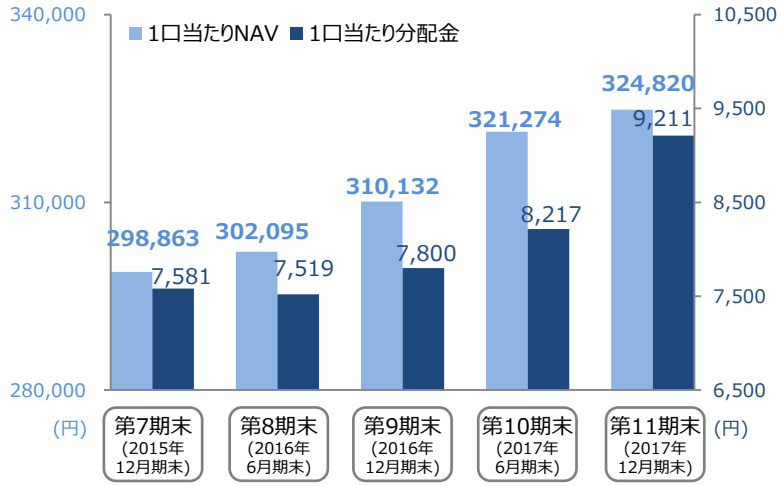
日本リート投資法人

《ポートフォリオNOI利回りの推移》

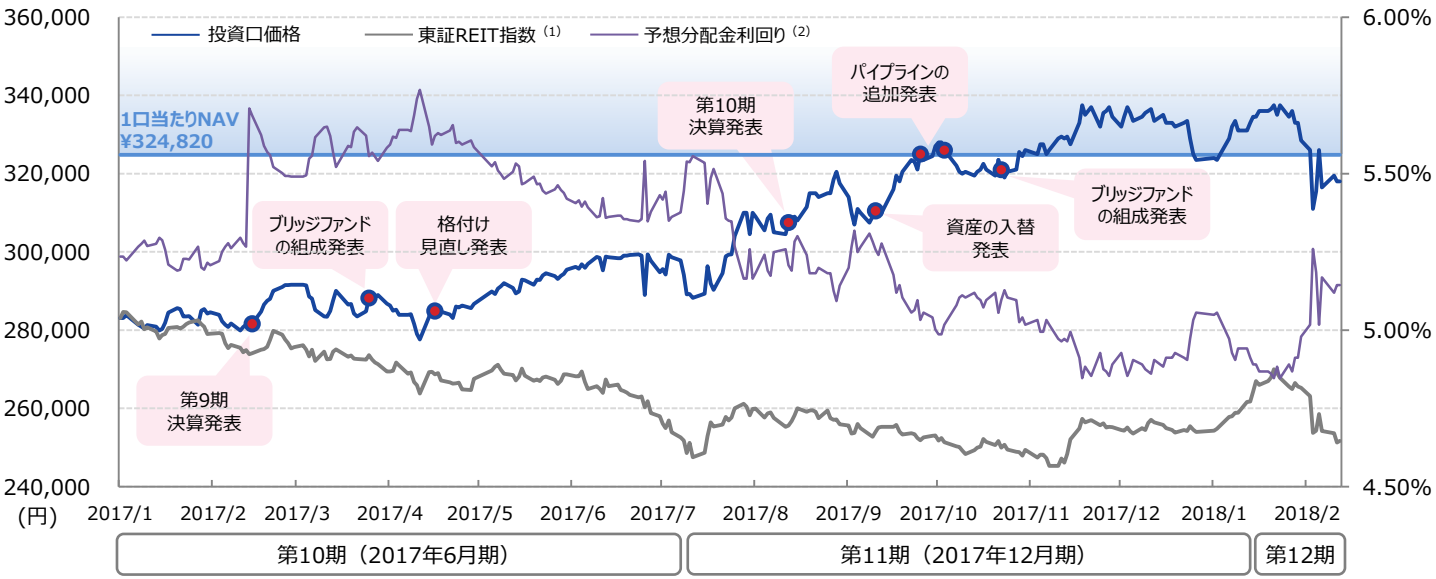
※各期のNOI(年換算)÷各期末時点の帳簿価格



《1口当たりNAVと分配金の推移》



《投資口価格の推移》



継続的なポートフォリオの質・収益性の向上

◆ポートフォリオNOI利回りの向上

- 三位一体マネジメントによる積極的な内部成長により、ポートフォリオNOI利回りが向上
- 戦略的な資産入替を実施し、ポートフォリオの質の向上を実現

◆1口当たりＮＡＶの成長

- 第7期から第11期までに8.7%増加

◆1口当たり分配金の成長

- 現行ポートフォリオに到達した第7期から第11期までに21.5%増加
- 外部成長と内部成長のポジティブスパイラルにより更なる成長を目指す

資産規模の拡大

◆外部成長余地の拡大

- ブリッジファンドの再編により優先交渉期限を延長、スポンサーによるウエアハウジングを合わせ約249億円のパイプランを確保
- 投資主価値向上に資する増資による組み入れを目指す

◆内部成長余力の拡大

- 資産入替に際し、成長余力を持つ3物件を新たにポートフォリオに加え、資産規模及び内部成長余力の拡大を実現

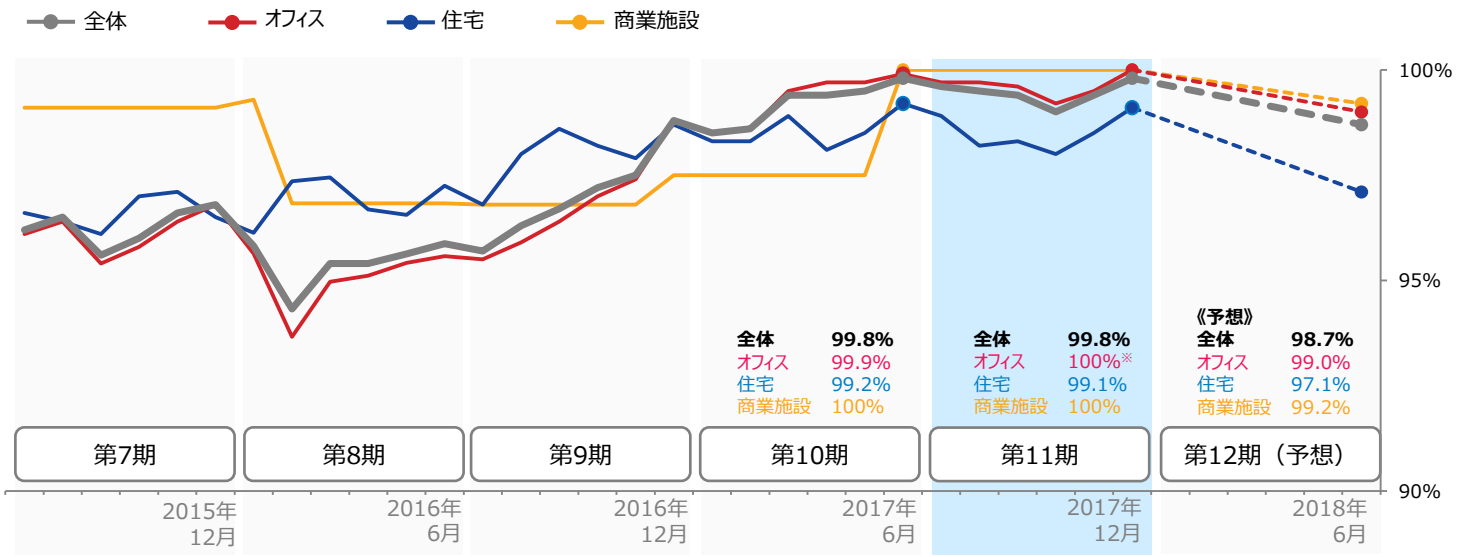
投資家ユニバースの拡大

FTSE EPRA/NAREITインデックスへの組み入れを視野に入れ、
国内及び海外で積極的なIR活動を展開

稼働率とフリーレント期間の推移

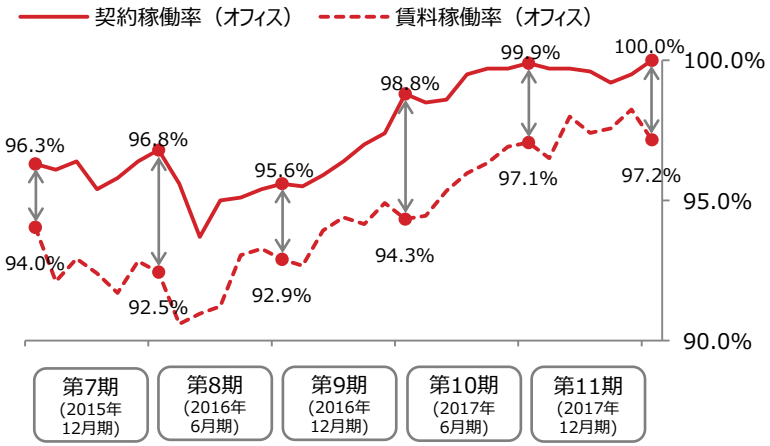
日本リート投資法人

《稼働率の推移》

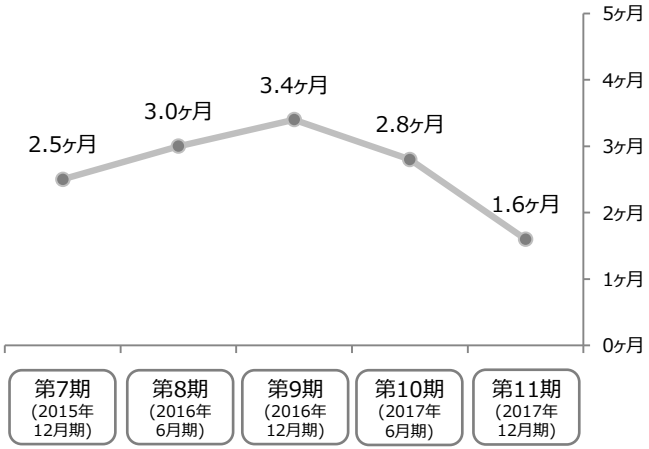


※ 99.96%ですが、小数第二位を四捨五入して表示しています。以下、同じです。

《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》



① 継続的に高稼働率を維持

- 第11期末の稼働率は99.8%
  継続的に高稼働率を維持
- 2期連続でリーシング注力物件（稼働率が90%を下回る物件）なし

① 賃料稼働率も上昇

フリーレント期間の圧縮により賃料稼働率も上昇

《契約稼働率と賃料稼働率の差異（オフィス）》

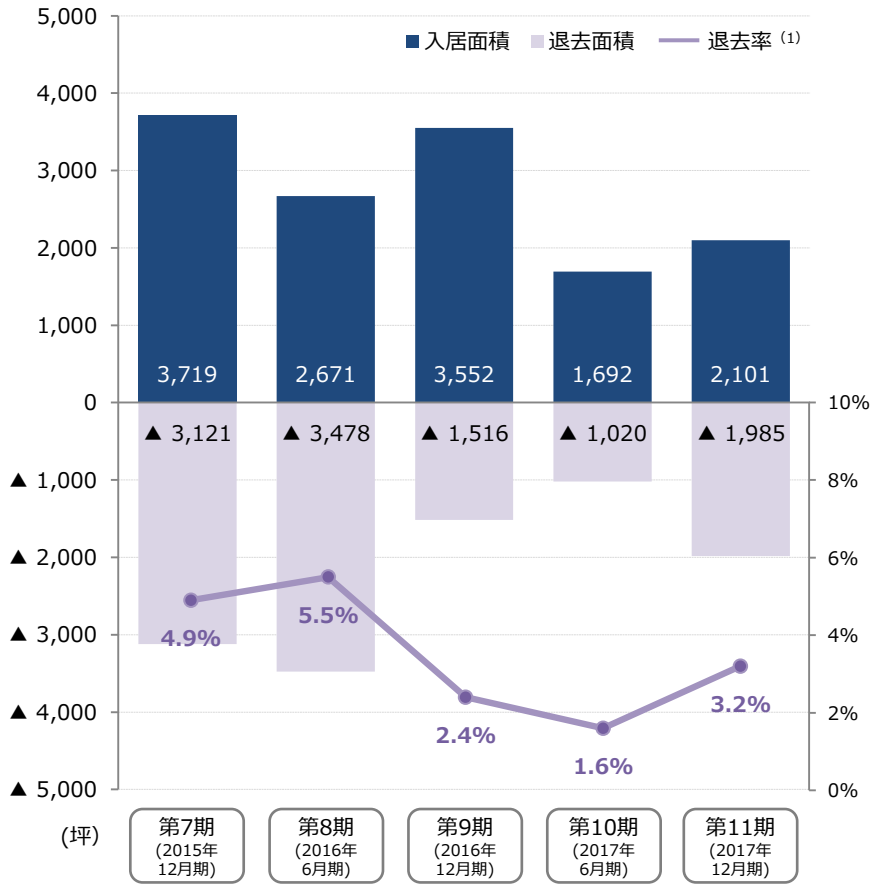
	契約稼働率	賃料稼働率	差異
第6期末	96.3%	94.0%	2.3%
第7期末	96.8%	92.5%	4.3%
第8期末	95.6%	92.9%	2.7%
第9期末	98.8%	94.3%	4.5%
第10期末	99.9%	97.1%	2.8%
第11期末	100.0%	97.2%	2.8%

テナント入退去状況の推移

日本リート投資法人

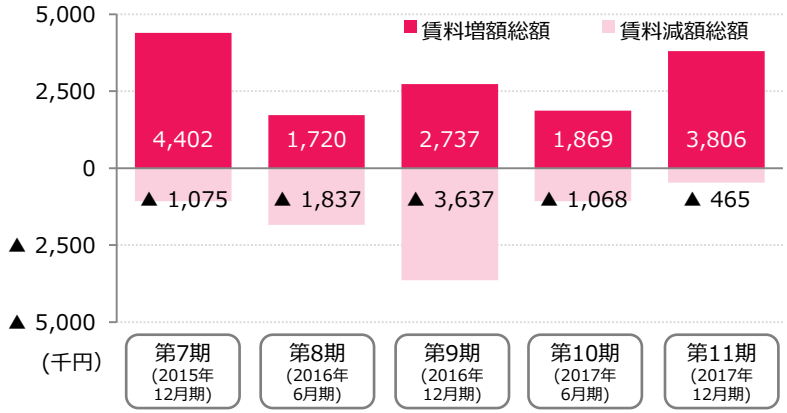
《テナント入退去の状況と退去率の推移》

※第11期末 総賃貸可能面積(オフィス物件):61,329坪

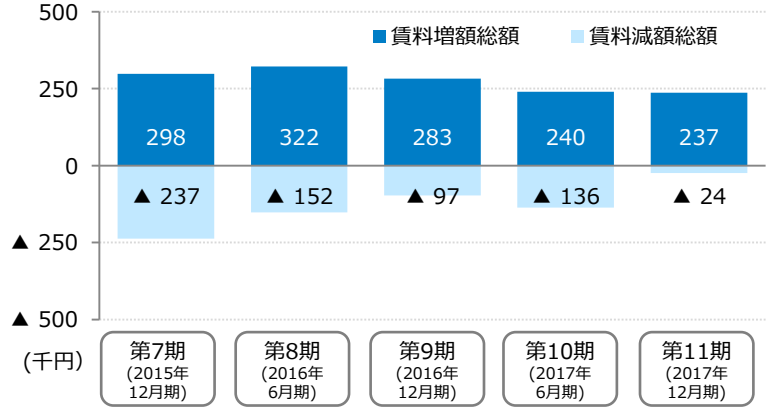


《テナント入替時の賃料増減の推移》

●オフィス



●住宅(2)



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リテナント

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リテナントを実現

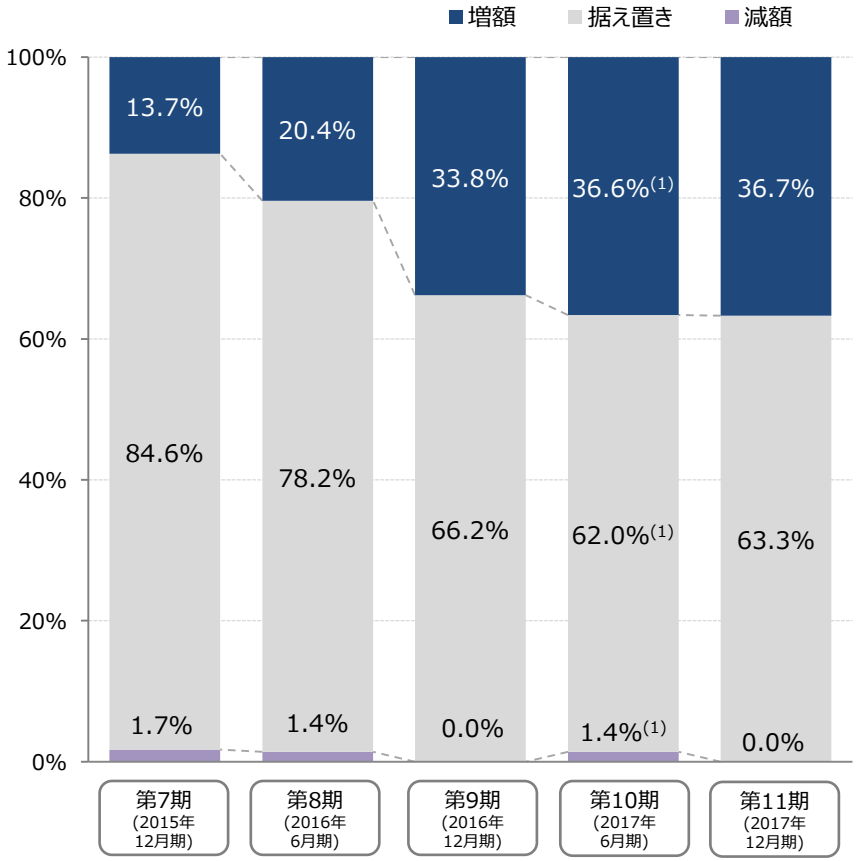
テナント入替時の賃料増減が大幅に改善

逼迫した中規模オフィス及び都心の住宅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

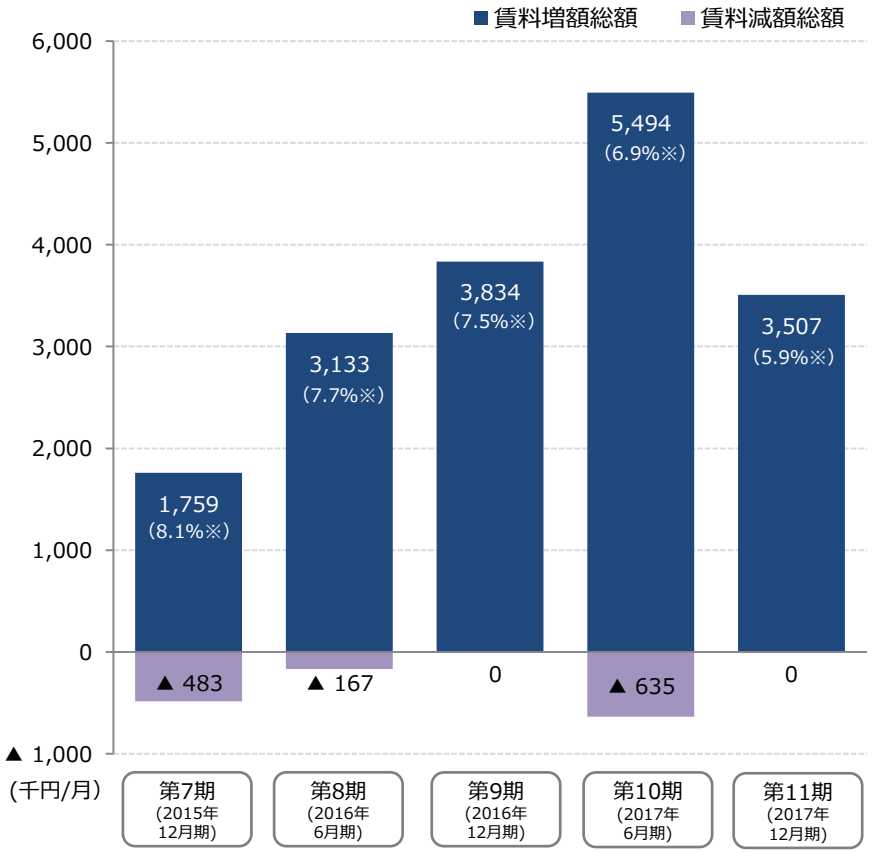
賃料増額改定の実績

日本リート投資法人

《賃料増額改定の実績（面積）》



《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11期も賃料増額改定は順調に増加

第11期は、対象面積10,923坪（114テナント）中、36.7%にあたる4,005坪（43テナント）で賃料増額に成功

契約更新対象面積が少ないながらも、月額賃料増額350万円を達成

《賃料総増減額（賃料増額総額-賃料減額総額）の推移（月額）》

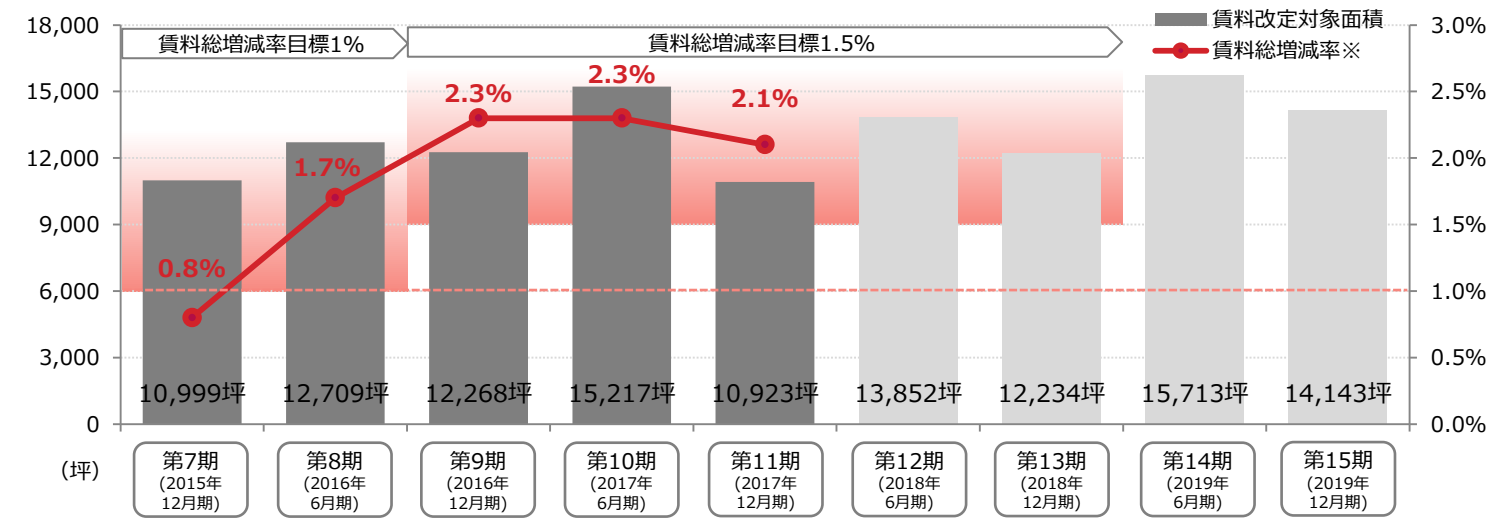
第7期	第8期	第9期	第10期	**第11期**
1,275千円	2,966千円	3,834千円	4,858千円	**3,507千円**

※ 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

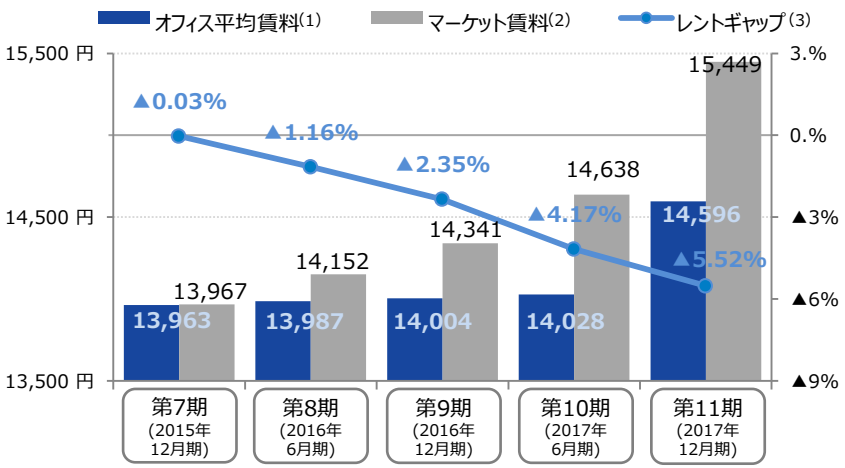
日本リート投資法人

《賃料改定対象面積と賃料総増減率の推移》



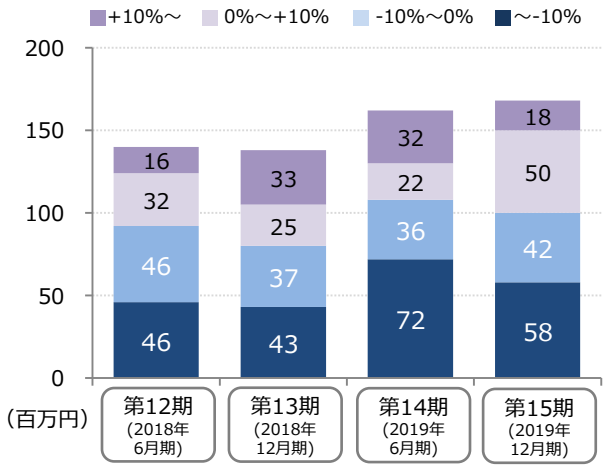
《レントギャップの推移》

※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



賃料増額改定実績は目標を超過達成

- 第11期の賃料総増減率は2.1%、目標の1.5%を大幅に超過達成
- 第12期及び第13期の目標賃料総増減率は引き続き1.5%を維持

※ 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。

マーケット賃料の増加と物件の入替によりレントギャップは拡大

第11期のレントギャップは▲5.52%に拡大
（将来の賃料増額改定余地の拡大）

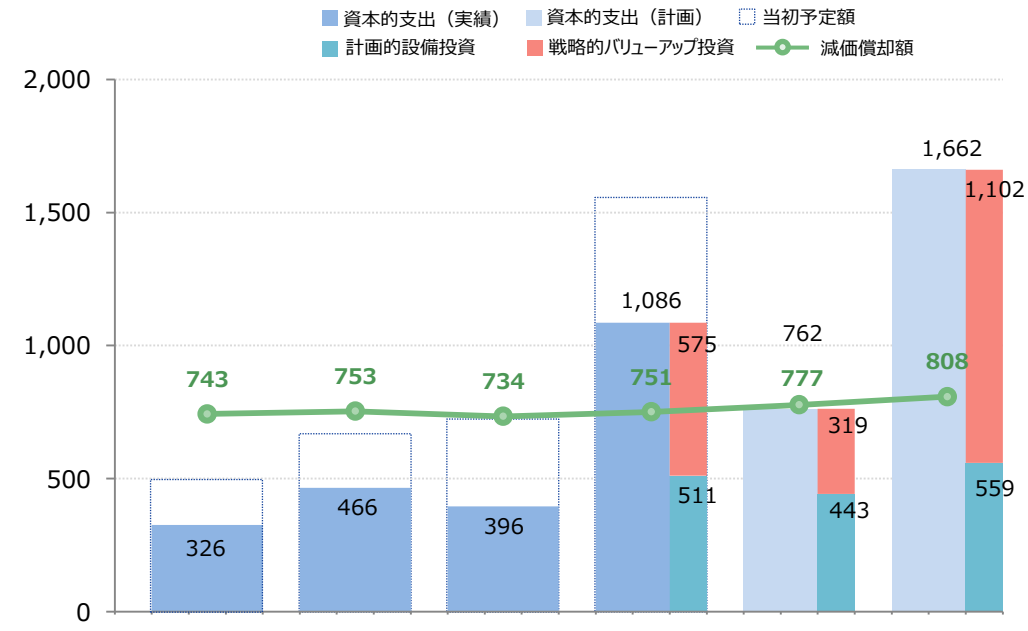
来期以降も対象テナントとの交渉を継続

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（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

日本リート投資法人

《エンジニアリング・マネジメントの計画額と原資》



	第8期 (2016年6月期)	第9期 (2016年12月期)	第10期 (2017年6月期)	第11期 (2017年12月期)	第12期 (2018年6月期)	第13期 (2018年12月期)
減価償却額(A)	743	753	734	751	777	808
資本的支出(B)	326	466	396	1,086	762	1,662
余剰/不足額 (A) – (B)	416	287	337	▲335	15	▲853
累計余剰額(1) (期末時点)	1,522	1,809	2,147	1,812	1,827	974

《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費を最大限有効活用

- 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
- 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

① 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

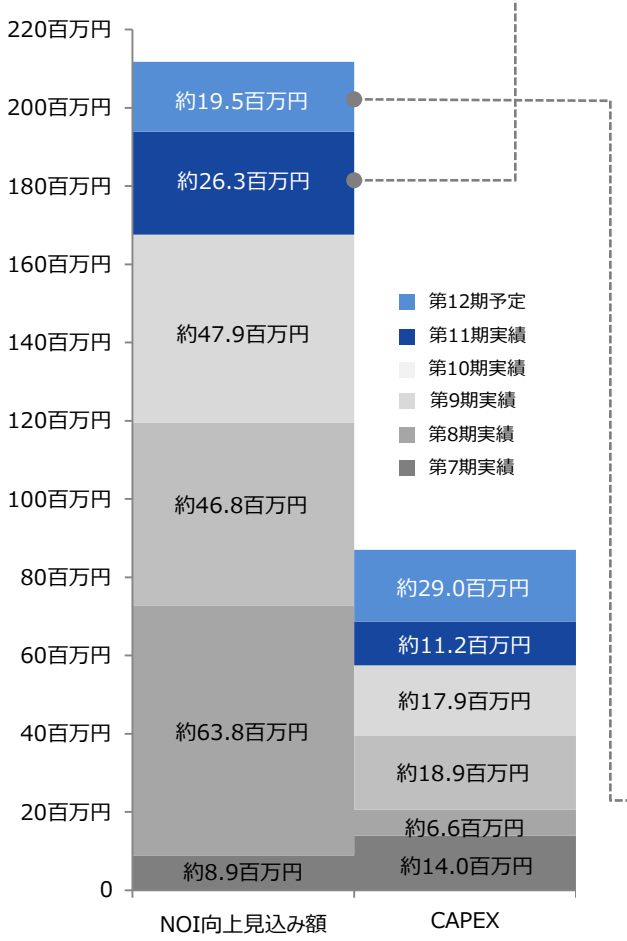
《補助金活用の実績と予定》

	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817百万円	未定

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(1)

日本リート投資法人

《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》



《第11期（2017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
（FORECAST品川 等） 余剰スペースを活用した賃貸区画増設	約264万円
（タワーコート北品川） グレードアップによる賃料増	約36万円
（板橋本町ビル 等） 自動販売機の追加設置	約48万円
（シエル薬院） 駐車場サブリース会社切り替えによる収入増	約128万円

合計NOI向上見込み総額　約476万円（年間）

1口当たり分配金への影響　+12円

コスト削減

主な施策	効果
（対象21物件） 電気事業者の変更	約1,794万円
（目白ＮＴビル 等） 仕様見直しによる建物管理コストの削減	約363万円

合計NOI向上見込み総額　約2,157万円（年間）

1口当たり分配金への影響　+55円

1口当たり分配金への影響　合計　+67円

《第12期（2018年6月期）予定》

主な施策	効果
（FORECAST新宿SOUTH 等） 余剰スペースを活用した賃貸区画増設	約402万円
（三井住友銀行高麗橋ビル） 駐車場サブリース条件変更	約142万円
（FORECAST三田） 屋上アンテナ設置	約168万円

主な施策	効果
（対象25物件） 電気事業者の変更	約1,242万円

6期累計で約2.1億円のNOI向上を見込む

積極的かつ効率的なNOI向上策により、6期累計で2.1億円のNOI向上を見込む（ROI目線：原則15%以上）

第11期実績が1口あたり分配金に与える影響は+67円

第11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2,634万円
1口あたり分配金に与える影響は+67円

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

日本リート投資法人

《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》

	施策	効果（年間寄与額）
第12期（予定）	（FORECAST三田） 屋上アンテナ設置	約168万円の収入増
	（FORECAST新宿SOUTH　他） 余剰スペースを活用した賃貸区画増設	約402万円の収入増
	（三井住友銀行高麗橋ビル） 駐車場サブリース条件変更	約142万円の収入増
	（対象25物件） 電気事業者の変更	約1,242万円のコスト減
第11期（実績）	（FORECAST品川　等） 余剰スペースを活用した賃貸区画増設	約264万円の収入増
	（シエル薬院） 駐車場サブリース会社切り替え	約128万円の収入増
	（タワーコート北品川） グレードアップによる賃料増	約36万円の収入増
	（板橋本町ビル　等） 自動販売機の追加設置	約48万円の収入増
	（対象21物件） 電気事業者の変更	約1,794万円のコスト減
	（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363万円のコスト減
第10期（実績）	（FORECAST新宿SOUTH 等） 駐車場のサブリース条件変更	約326万円の収入増
	（ラ・ベリテ AKASAKA　等） 屋上アンテナ設置	約264万円の収入増
	（対象13物件） 電気事業者の変更	約2,967万円のコスト減
	（タワーコート北品川　等） 共用部LED化	約627万円のコスト減
	（FORECAST早稲田FIRST　等） 仕様見直しによる建物管理コストの削減	約611万円のコスト減

	施策	効果（年間寄与額）
第9期（実績）	（対象20物件） 駐車場サブリース会社切り替え	約2,719万円の収入増
	（JSプログレビル） 駐車スペース増設	約240万円の収入増
	（FORECAST新常盤橋） 携帯基地局設置	約90万円の収入増
	（対象16物件） 仕様見直しによる建物管理コストの削減	約946万円のコスト減
	（対象8物件） 節水器導入	約370万円のコスト減
	（マイアトリア名駅　等） 共用部LED化	約323万円のコスト減
第8期（実績）	（Shinto GINZA EAST　等） 共用部グロス貸し	約118万円の収入増
	（ラ・ベリテ AKASAKA） 水廻りのリニューアルによる成約賃料単価増額	約83万円の収入増
	（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	約48万円の収入増
	（三井ウッディビル） 駐車場スペース増設	約36万円の収入増
	（対象40物件） 電気事業者の変更	約6,083万円のコスト減
	（東信東池袋ビル） 共用部LED化	約14万円のコスト減
第7期（実績）	（広尾リープレックス・ビズ　等） 余剰スペースを利用した看板設置	約440万円の収入増
	（目白NTビル） 余剰スペースを利用した駐車場増設	約250万円の収入増
	（FORECAST西新宿） 余剰スペースを有効活用した倉庫増設	約200万円の収入増

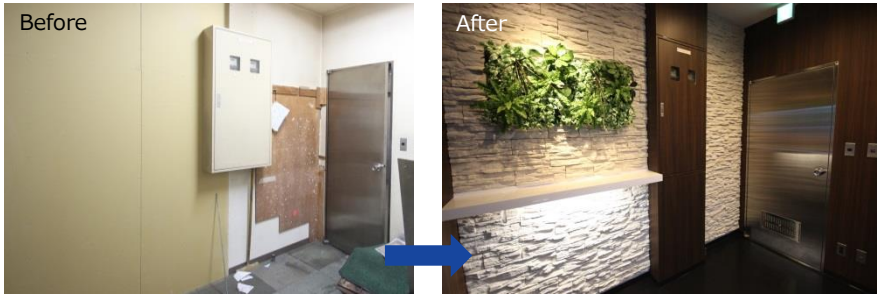
エンジニアリング・マネジメント（戦略的バリューアップ投資）の主な実例

日本リート投資法人

《イトーピア清洲橋通ビル》

リフレッシュルームの設置による収益とテナント満足度の向上

- 建築基準法の改正による容積率緩和を利用し、1階エントランス横にある余剰スペースをリフレッシュルームに変更
- 喫煙者、非喫煙者双方に嬉しい設計により、効果的にテナント満足度の向上を図る
- 自動販売機の設置により年間約18万円の収入増を見込む



《ピジョンビル》

受水槽室の倉庫化による収益向上

- 給水方式変更（受水槽を撤去し直結増圧方式に変更）に伴い、受水槽跡地を利用して倉庫を新設
- 年間約24万円の収入増を見込む

《FORECAST品川》

駐車場の倉庫化による収益向上

- 建築基準法の改正による容積率緩和を利用し、２階駐車場部分の一部を倉庫に変更
- 駐車場はレイアウトを変更し、既存の台数分を確保
- 年間約84万円の収入増を見込む

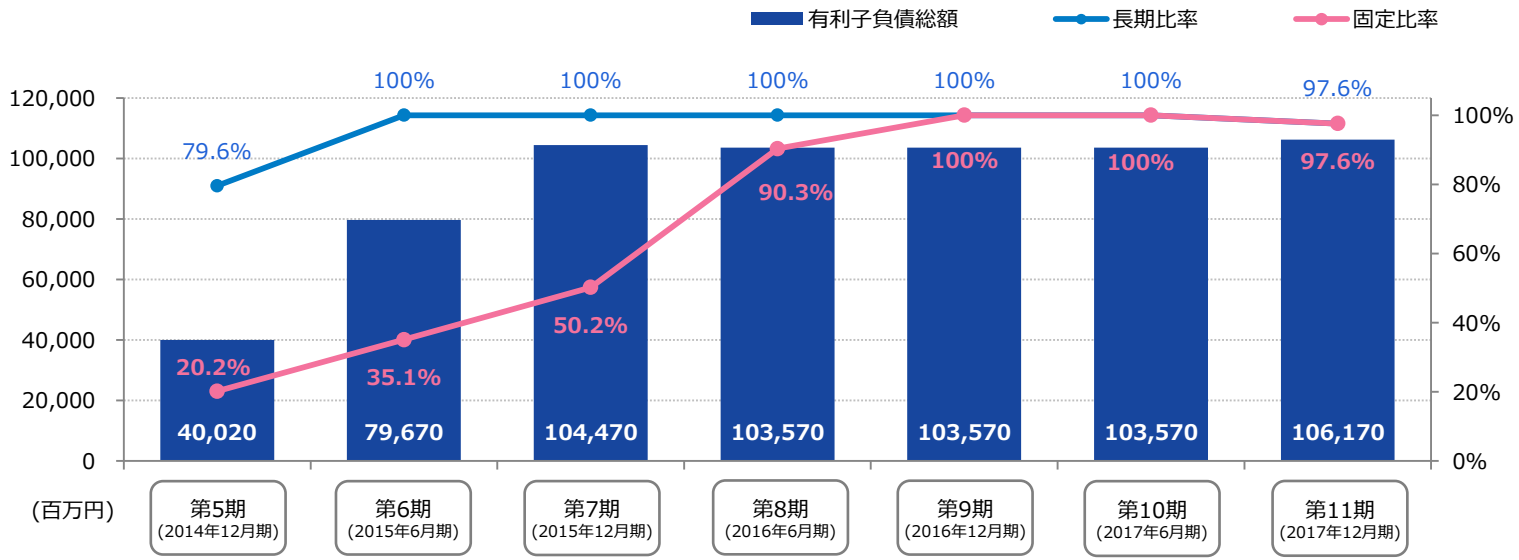
《タワーコート北品川》

高層階の賃料帯の高い住戸をグレードアップし賃料増額、ダウンタイムも短縮

- 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
- 年間約36万円の収入増を見込む

洗面所の床材を変更　　トイレの壁材/床材を変更　　玄関にデザインウォールを設置

《有利子負債総額、長期比率及び固定比率の推移》



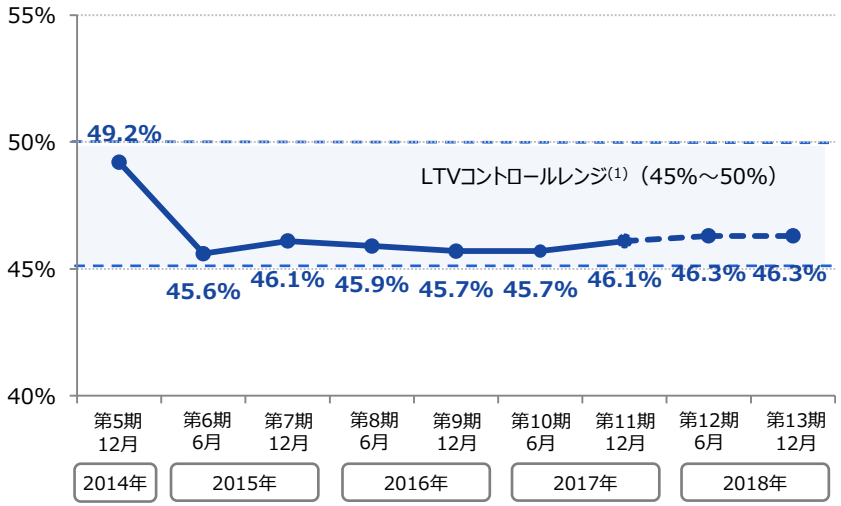
高い長期比率、固定比率を維持

- 第11期末の借入金は106,170百万円、長期比率及び固定比率は共に高い水準を維持
- 2017年9月に物件入替に伴い借り入れた短期ローンは、満期を迎えるタイミングで長期化・固定化の予定

LTVコントロールレベルを維持

第11期末のLTVは46.1%、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（2017年8月実行分）》

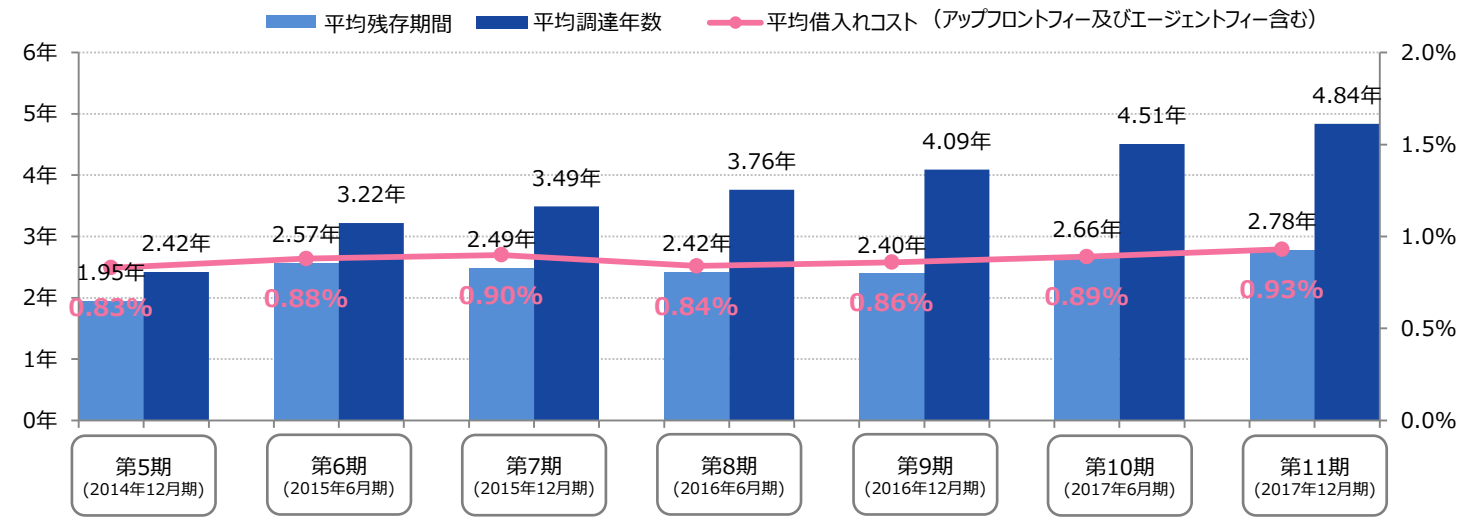
	リファイナンス前		リファイナンス後	
借入金額 借入期間	3,700百万円	2.8年	3,900百万円	6年
			3,500百万円	7年
	6,500百万円	2.6年	2,800百万円	8年
利率	第10期平均利率		金利スワップ契約による実質固定金利	
	0.24%		0.5000%	
			0.5820%	
	0.24%		0.7125%	

リファイナンスを実行

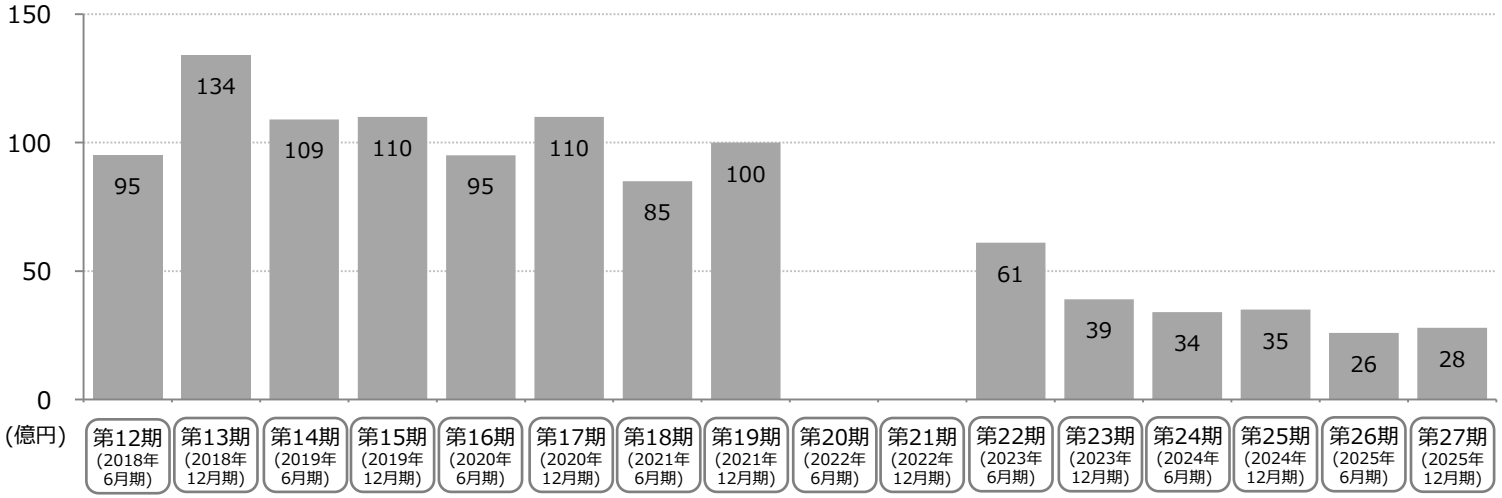
2017年8月に行ったリファイナンスでは、極力コストを抑えつつ、借入れ期間を長期化

日本リート投資法人

《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》



《借入れ返済期限の分散状況》



資金調達手法を多様化

投資法人債の発行を視野に、発行登録書を提出

《提出した発行登録書の概要》
発行予定額：1,000億円
発行登録書提出日：2017年12月26日
発行予定期間：2018年1月6日～2020年1月5日

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

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）

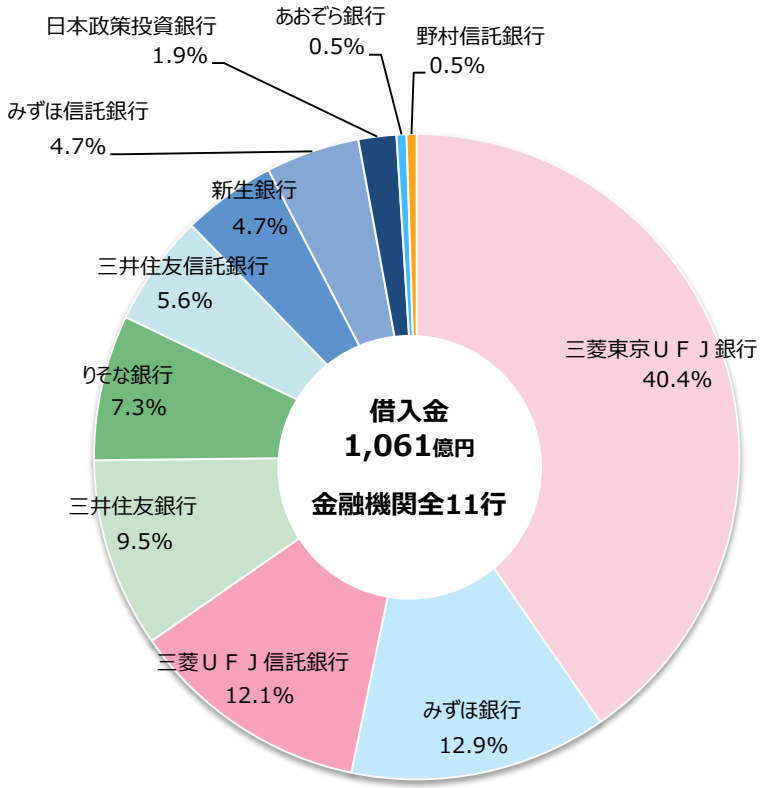
借入金一覧とバンクフォーメーション（第11期末）

日本リート投資法人

《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
	5,700	0.221%(1)	固定	2015年1月8日	2018年8月20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
	3,900	0.5000%(1)	固定	2017年8月21日	2023年8月21日
	3,500	0.5820%(1)	固定	2017年8月21日	2024年8月20日
	2,800	0.7125%(1)	固定	2017年8月21日	2025年8月20日
	2,600	全銀協1か月日本円TIBOR+0.20%	変動	2017年9月28日	2018年8月20日
合計	106,170				

《バンクフォーメーション》



3. 第11期（2017年12月期）決算の詳細

- 第11期（2017年12月期）決算の状況（対第10期実績） 27
- 第11期（2017年12月期）決算の状況（対第11期予想） 28
- 第12期（2018年6月期）業績予想の状況（対第11期実績） 29
- 第12期（2018年6月期）業績予想の状況（対第12期当初予想） 30
- 第13期（2018年12月期）業績予想の状況（対第12期予想） 31
- 物件別利回り 33
- 鑑定評価サマリー 35

第11期（2017年12月期）決算の状況（対第10期実績）

日本リート投資法人

単位：百万円	第10期 (2017年6月期) 実績（a）	第11期 (2017年12月期) 実績（b）	対前期比 (b-a)
営業収益	**6,947**	**7,553**	**606**
賃貸事業収入	6,278	6,437	159
その他賃貸事業収入	628	705	76
不動産等交換差益	-	376	376
受取配当金	40	34	▲6
営業費用	▲3,250	▲3,438	▲187
営業利益	**3,696**	**4,115**	**419**
営業外収益	0	1	1
営業外費用	▲477	▲508	▲31
経常利益	**3,218**	**3,608**	**389**
当期純利益	**3,218**	**3,607**	**389**
1口当たり分配金	**8,217円**	**9,211円**	**994円**
NOI	5,111	5,215	104
運用日数	181	184	-

	第10期（実績）	第11期（実績）
NOI 利回り(1)	**5.0%**	**5.0%**
1口あたりFFO(2)	**¥10,091**	**¥10,170**
1口あたりNAV	**¥321,274**	**¥324,820**

主な変動要因

物件入替による貸室賃料収入の増加	+77
その他貸室賃料収入の増加（フリーレントの終了等）	+83
水光熱収入の増加（季節要因）	+50
雑収入の増加（解約違約金収入等）	+25
不動産等交換差益の発生	+376
匿名組合分配益の減少	▲6
賃貸事業費用の減少（水光熱費、修繕費等）	+23
手数料・報酬（運用報酬を除く）等の減少	+16
賃貸事業費用の増加（租税公課等）	▲173
資産運用報酬の増加	▲2
手数料・報酬（運用報酬を除く）等の増加	▲2
その他費用の増加	▲9
控除対象外消費税の増加	▲39
未払分配金戻入の発生	+1
借入関連費用の増加	▲31

第11期（2017年12月期）決算の状況（対第11期予想）

日本リート投資法人

単位：百万円	第11期 (2017年12月期) 予想 (2017/9/15時点)(a)	第11期 (2017年12月期) 実績(b)	予想対比 (b-a)
営業収益	**7,509**	**7,553**	**43**
賃貸事業収入	6,425	6,437	12
その他賃貸事業収入	681	705	24
不動産等交換差益	382	376	▲6
受取配当金	20	34	13
営業費用	▲3,431	▲3,438	▲6
営業利益	**4,078**	**4,115**	**37**
営業外収益	0	1	1
営業外費用	▲508	▲508	0
経常利益	**3,569**	**3,608**	**38**
当期純利益	**3,569**	**3,607**	**38**
1口当たり分配金	**9,111円**	**9,211円**	**100円**
NOI	5,194	5,215	21
運用日数	184	184	-

	第11期（予想）	第11期（実績）
NOI利回り	**4.9%**	**5.0%**
1口あたりFFO	**¥10,077**	**¥10,170**

主な変動要因

貸室賃料収入の増加（稼働率の向上等）	+11
水光熱収入の増加（季節要因）	+6
付帯施設（看板等）賃貸収入の増加	+2
雑収入の増加（違約金、原状回復収入等）	+15
匿名組合分配益の増加	+13
賃貸事業費用の減少（水光熱費、減価償却費等）	+28
手数料・報酬（運用報酬を除く）等の減少	+11
賃貸事業費用の増加（リーシング費用等）	▲35
資産運用報酬の増加	▲2
その他費用の増加	▲9
未払分配金戻入の発生	+1

第12期（2018年6月期）業績予想の状況（対第11期実績）

日本リート投資法人

単位：百万円	第11期 (2017年12月期) 実績(a)	第12期 (2018年6月期) 予想 (2018/2/16時点)(b)	予想対比 (b-a)
営業収益	**7,553**	**7,219**	**▲334**
賃貸事業収入	6,437	6,530	93
その他賃貸事業収入	705	645	▲60
不動産等交換差益	376	-	▲376
受取配当金	34	43	8
営業費用	▲3,438	▲3,417	20
営業利益	**4,115**	**3,801**	**▲313**
営業外収益	1	0	0
営業外費用	▲508	▲514	▲6
経常利益	**3,608**	**3,286**	**▲322**
当期純利益	**3,607**	**3,285**	**▲322**
1口当たり分配金	**9,211円**	**8,387円**	**▲824円**
NOI	5,215	5,263	47
運用日数	184	181	-

	第11期（実績）	第12期（予想）
NOI利回り	**5.0%**	**5.1%**
1口あたりFFO	**¥10,170**	**¥10,384**

主な変動要因

物件入替による貸室賃料収入の増加	+43
その他貸室賃料収入の増加（フリーレントの終了等）	+55
物件入替による駐車場賃料収入の減少	▲5
雑収入の増加（原状回復収入等）	+9
水光熱収入の減少（季節要因）	▲69
不動産等交換差益の不発生	▲376
匿名組合分配益の増加	+8
賃貸事業費用の減少（水光熱費、リーシング手数料等）	+115
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	+9
控除対象外消費税の減少	+37
賃貸事業費用の増加（修繕費、租税公課、減価償却費等）	▲131
資産運用報酬の増加	▲3
手数料・報酬（運用報酬を除く）等の増加	▲15
借入関連費用の増加	▲6

第12期（2018年6月期）業績予想の状況（対第12期当初予想）

日本リート投資法人

単位：百万円	第12期 (2018年6月期) 当初予想 (2017/9/15時点)(a)	第12期 (2018年6月期) 修正予想 (2018/2/16時点)(b)	予想対比 (b-a)
営業収益	**7,039**	**7,219**	**179**
賃貸事業収入	6,387	6,530	143
その他賃貸事業収入	618	645	26
受取配当金	33	43	9
営業費用	▲3,301	▲3,417	▲115
営業利益	**3,737**	**3,801**	**63**
営業外収益	0	0	0
営業外費用	▲514	▲514	0
経常利益	**3,222**	**3,286**	**63**
当期純利益	**3,222**	**3,285**	**63**
1口当たり分配金	**8,225円**	**8,387円**	**162円**
NOI	5,204	5,263	58
運用日数	181	181	-

	第12期（当初予想）	第12期（修正予想）
NOI利回り	**5.1%**	**5.1%**
1口あたりFFO	**¥10,254**	**¥10,384**

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）	+146
駐車場賃料収入の減少	▲3
水光熱収入・施設使用料の増加（稼働率の向上等）	+4
雑収入の増加（解約違約金収入等）	+21
匿名組合分配益の増加	+9
賃貸事業費用の減少（リーシング費用、減価償却費等）	+57
手数料・報酬（運用報酬を除く）等の減少	+2
賃貸事業費用の増加（建物管理費、修繕費等）	▲156
資産運用報酬の増加	▲3
手数料・報酬（運用報酬を除く）等の増加	▲14

第13期（2018年12月期）業績予想の状況（対第12期予想）

日本リート投資法人

単位：百万円	第12期 (2018年6月期) 予想 (2018/2/16時点)(a)	第13期 (2018年12月期) 予想 (2018/2/16時点)(b)	予想対比 (b-a)
営業収益	**7,219**	**7,183**	**▲35**
賃貸事業収入	6,530	6,526	▲4
その他賃貸事業収入	645	633	▲11
受取配当金	43	23	▲19
営業費用	▲3,417	▲3,403	14
営業利益	**3,801**	**3,780**	**▲21**
営業外収益	0	0	0
営業外費用	▲514	▲562	▲47
経常利益	**3,286**	**3,217**	**▲69**
当期純利益	**3,285**	**3,216**	**▲69**
1口当たり分配金	**8,387円**	**8,211円**	**▲176円**
NOI	5,263	5,278	15
運用日数	181	184	-

	第12期（予想）	第13期（予想）
NOI利回り	**5.1%**	**5.0%**
1口あたりFFO	**¥10,384**	**¥10,283**

主な変動要因

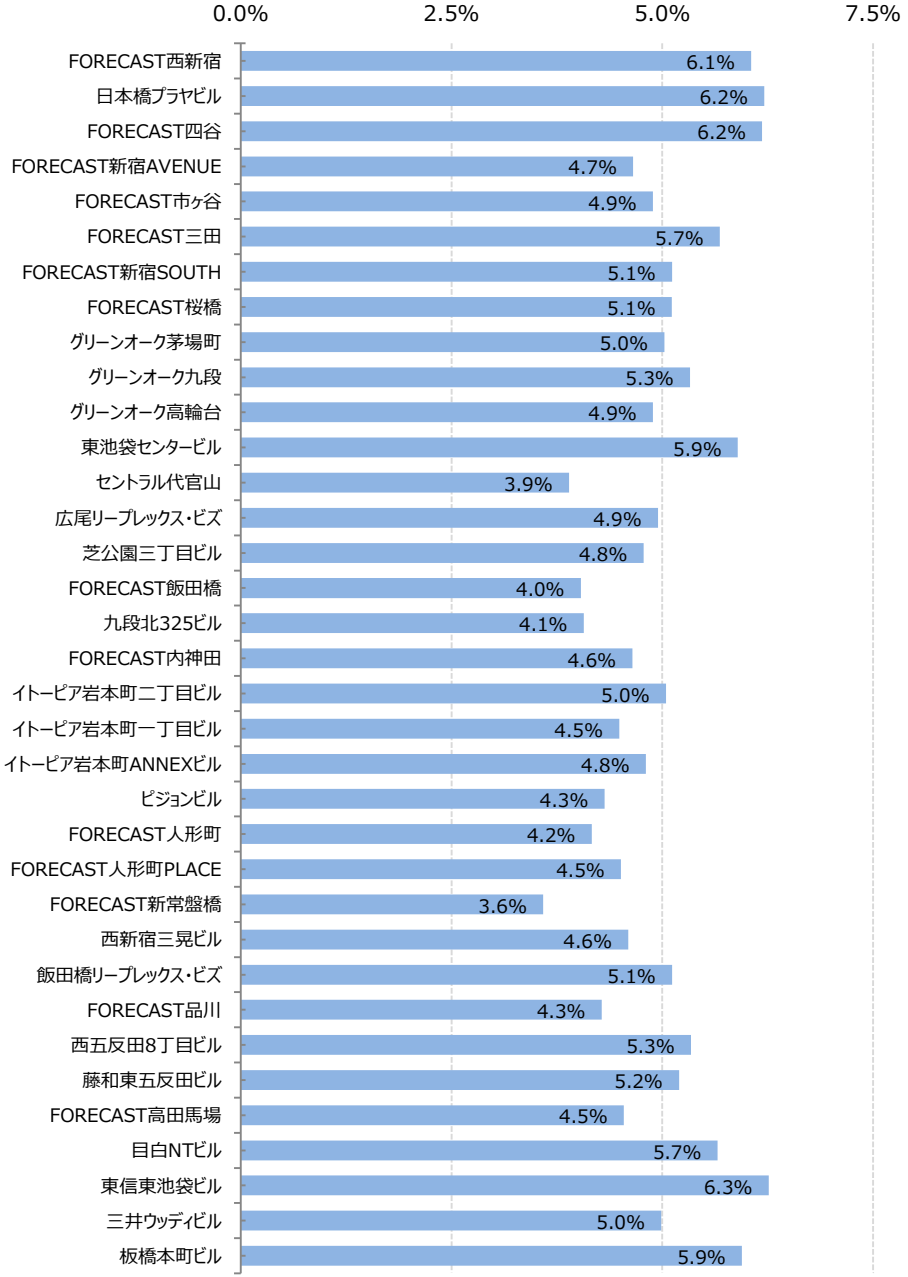
駐車場賃料収入の増加（フリーレントの終了）	+1
貸室等賃料収入の減少（稼働率の負荷等）	▲5
水光熱収入の増加（季節要因）	+35
雑収入の減少（解約違約金収入等）	▲47
匿名組合分配益の減少	▲19
賃貸事業費用の減少（建物管理費・修繕費等）	+113
手数料・報酬（運用報酬を除く）等の減少	+14
賃貸事業費用の増加（リーシング手数料、減価償却等）	▲111
手数料・報酬（運用報酬を除く）等の増加	▲2
借入関連費用の増加	▲47

MEMO

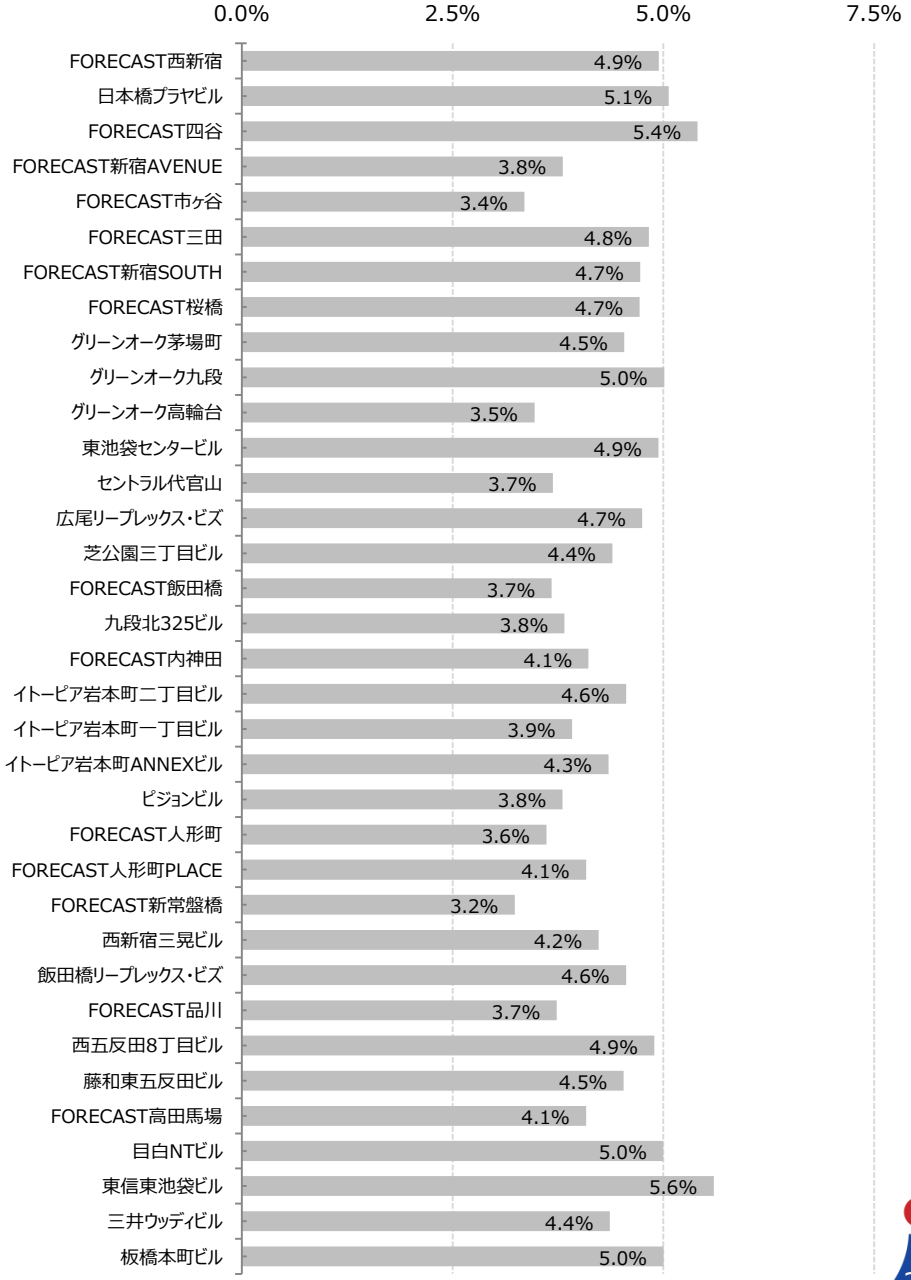
物件別利回り

日本リート投資法人

■**NOI利回り**（年換算NOI÷第11期末時点帳簿価格）



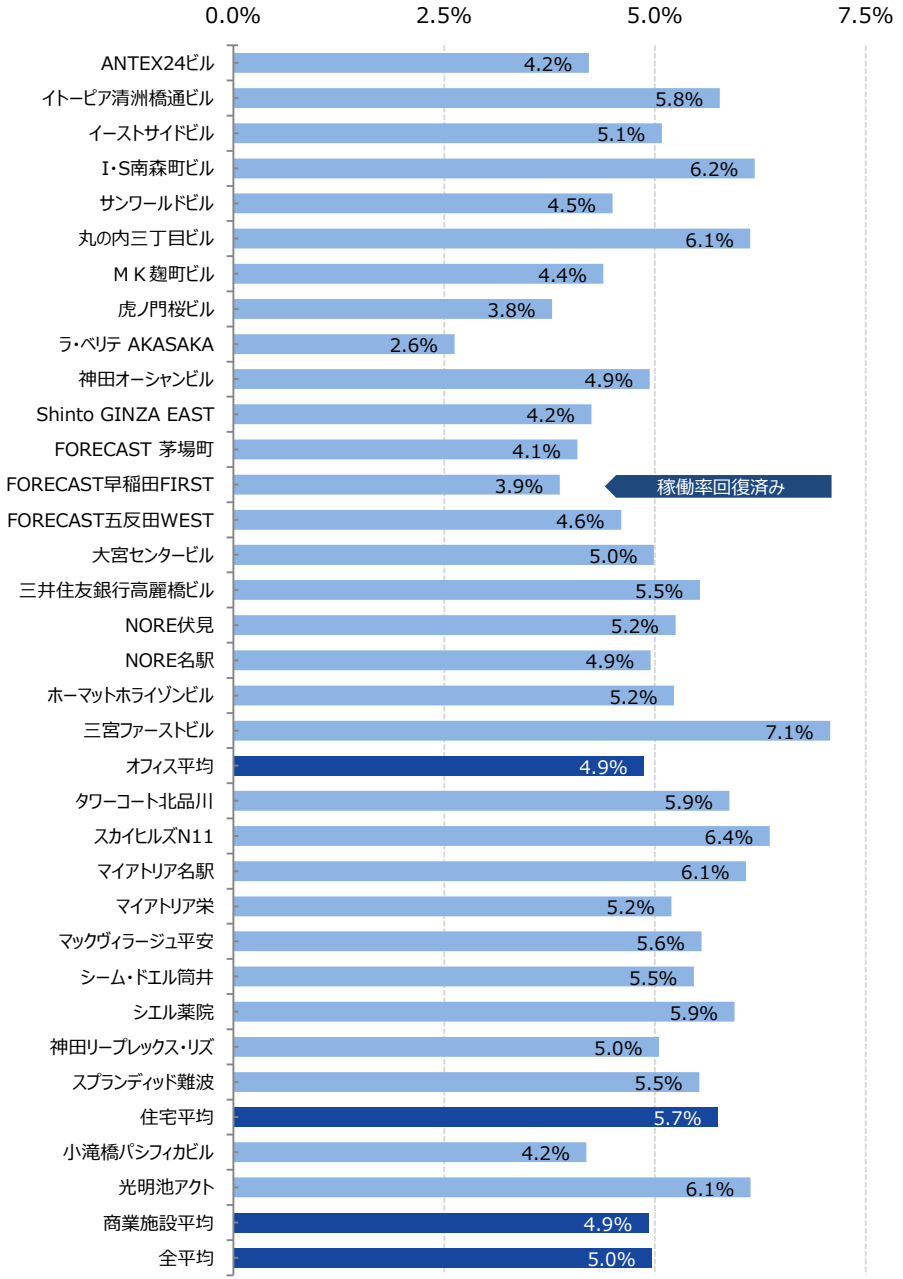
■**償却後利回り**（年換算償却後NOI÷第11期末時点帳簿価格）



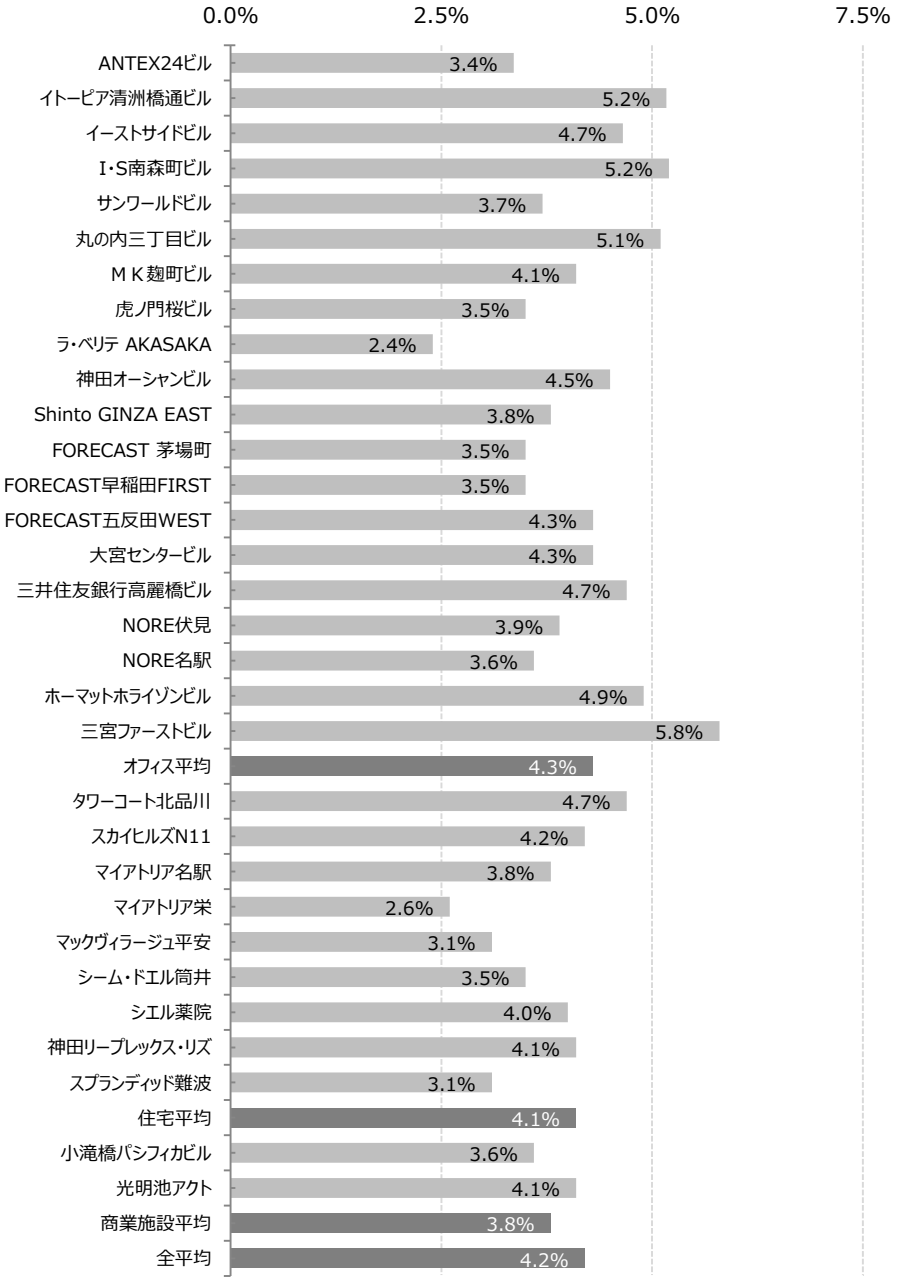
物件別利回り

日本リート投資法人

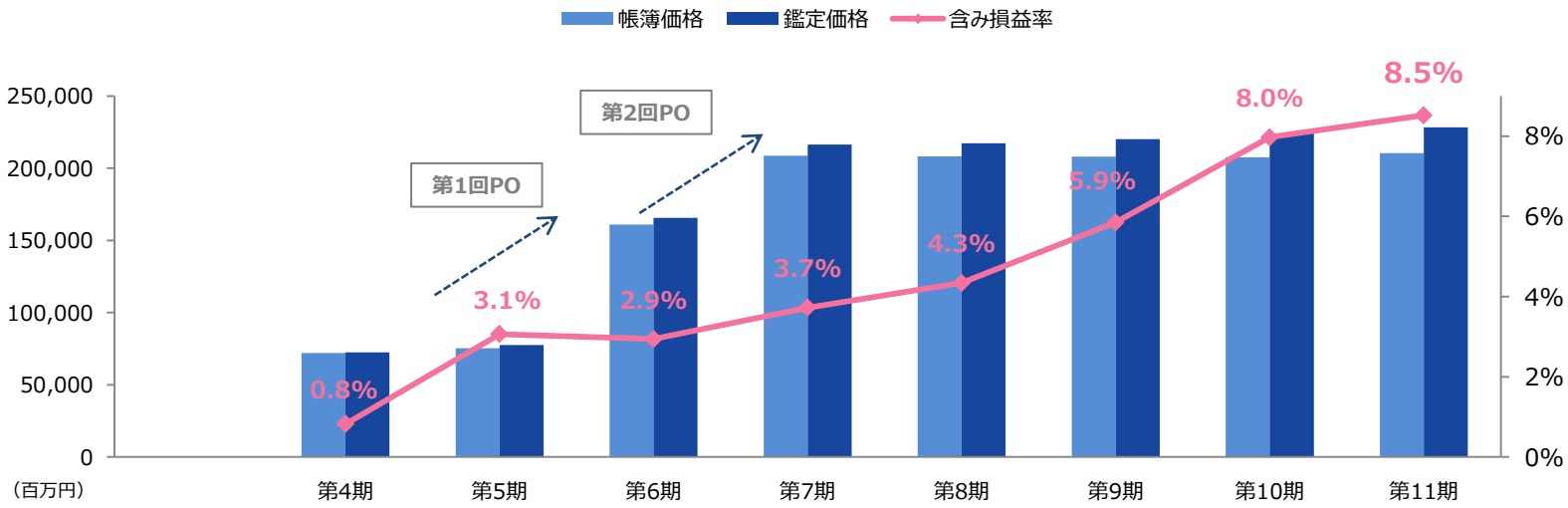
■NOI利回り（年換算NOI÷第11期末時点帳簿価格）



■償却後利回り（年換算償却後NOI÷第11期末時点帳簿価格）



鑑定評価サマリー



（百万円）

		第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11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
	鑑定価格	54,130	58,900	139,250	189,440	190,270	192,710	196,120	196,780
	含み損益	**309**	**1,559**	**3,449**	**5,714**	**6,812**	**9,369**	**13,019**	**14,130**
住宅	帳簿価格	18,083	17,919	19,563	19,387	19,215	19,048	18,922	22,249
	鑑定価格	18,364	18,664	20,993	21,402	21,363	21,737	22,302	25,942
	含み損益	**280**	**744**	**1,429**	**2,014**	**2,147**	**2,688**	**3,379**	**3,692**
商業	帳簿価格	-	-	5,584	5,568	5,539	5,533	5,517	5,546
	鑑定価格	-	-	5,440	5,610	5,610	5,640	5,660	5,660
	含み損益	-	-	**-144**	**41**	**70**	**106**	**142**	**113**
合計	帳簿価格	71,904	75,259	160,948	208,681	208,212	207,922	207,540	210,445
	鑑定価格	72,494	77,564	165,683	216,452	217,243	220,087	224,082	228,382
	含み損益	**589**	**2,304**	**4,734**	**7,770**	**9,030**	**12,164**	**16,541**	**17,936**

① 継続して含み益が増加

- 第11期末の含み損益は、ポートフォリオ全体で約179億円、含み損益率は、約8.5%
- 2017年9月に資産の入替を実施し、約6億円の含み損を解消

注記集

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 「利回り」は、物件取得時に本投資法人が想定するキャッシュフローに基づくNOIの取得価格に対する利回りをいいます。

2 中規模オフィスとは、延床面積10,000坪未満のオフィスビルを指します。以下、同じです。

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

4 「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、賃貸面積ベースは第11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11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。

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。

2 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11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。また、スポンサーウエアハウジングについては、優先交渉価格を記載しています。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期及び第12期：2017年9月15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：物件売却益相当額（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（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。以下、同じです。

P11

1 第11期におけるNOIを365日換算した年換算NOIを同期末時点の帳簿価格で除して計算し、小数第2位を四捨五入しています。

2 取得物件については2017年12月末時点の、売却物件については2017年6月末時点の鑑定評価に基づき記載しています。

3 各物件の第12期における想定NOIを年換算した年換算NOIに基づき計算し、小数第2位を四捨五入しています。

4 取得物件については2017年12月末時点の、売却物件については2017年6月末時点の鑑定評価を用い計算しています。

5 2017年9月28日時点の数値を記載しています。

6 取得物件において第12期に想定される償却後NOIの合計から、売却された各物件において第12期に想定された償却後NOI（第10期末時点の業績予想ベース）を差し引いたものから、物件取得に際し実施した借入れ関連費用を控除し、発行済口数で除して計算しています。

P13

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。

P14

1 東証REIT指数は2017年1月4日の終値（283,100円）を基準として指数化しています。

2 予想分配金利回りは各時点における翌期及び翌々期の予想分配金の合計を、各時点の投資口価格終値で除して計算しています。なお、2017年9月15日以降の第11期予想分配金は、売却益相当額を含んでいません。

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。

P16

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 固定賃料を除くタワーコート北品川、マイアトリア名駅、シエル薬院、神田リープレックス・リズ及びスプランディッド難波が対象です。

P17

1 第10期に据置として契約更改をした後、第11期に賃料増額の合意に至った4テナント（217.07坪） を含まない数を記載しています。

P18

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。

P20

1 Ｐ20からＰ22に記載の収益力向上の実績/予定金額及びCAPEXの金額については、各項目に関する契約・見積り・提案等をベースに本資産運用会社が独自に算出したものであり、本投資法人の将来の決算における実際の結果を保証するものではありません。

P23

1 「LTVコントロールレンジ」は、2018年2月16日公表の「2017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。

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。

P27

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（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 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
- ポートフォリオ概要 47
- テナント割合（賃貸面積ベース）（第11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
- 鑑定価格比較表 52
- 貸借対照表 55
- 損益計算書 56
- 営業成績及び財産状況の推移 57
- 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

MEMO

日本リート投資法人のコンセプトと資産運用会社の概要

《投資法人のコンセプト》

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

《スポンサーサポート体制》

総合商社「双日株式会社」をメインスポンサーとする投資法人

日本リート投資法人

資産運用会社：

双日リートアドバイザーズ株式会社

不動産の知見を持つ**メインスポンサー：**

双日株式会社

- 物件のウエアハウンジング機能の提供（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 アジリティー・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	三大都市圏	
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。

ポートフォリオの推移

日本リート投資法人

資産規模（取得価格ベース）	704億円	738億円	1,578億円	2,048億円	2,048億円	2,048億円	2,048億円	2,077億円
	第4期末（2014年6月）	第5期末（2014年12月）	第6期末（2015年6月）	第7期末（2015年12月）	第8期末（2016年6月）	第9期末（2016年12月）	第10期末（2017年6月）	第11期末（2017年12月）
鑑定評価額の合計	724億円	775億円	1,656億円	2,164億円	2,172億円	2,200億円	2,240億円	2,283億円
鑑定NOI利回り	5.0%	5.1%	5.0%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9 %
賃貸可能面積	89,839.03㎡	91,840.93㎡	203,359.35㎡	255,560.43㎡	255,396.84㎡	255,393.62㎡	255,398.17㎡	255,783.88㎡
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%）	66物件（26.7%）
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%）	541テナント（13.4%）

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

ポートフォリオ一覧 (新規上場　及び　第1回公募増資)

日本リート投資法人

A-1
FORECAST
西新宿

A-2
日本橋プラヤビル

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
スカイヒルズＮ11

B-3
マイアトリア
名駅

B-1
タワーコート北品川

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

A-14
セントラル
代官山

A-16
広尾
リープレックス・ビズ

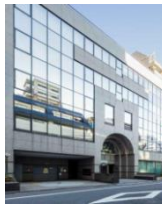
A-17
芝公園三丁目ビル

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

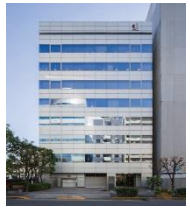
A-25
FORECAST
人形町

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



A-30
FORECAST
品川

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、第2回公募増資 及び 交換による取得)

日本リート投資法人

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
三井ウッディビル

A-37
板橋本町ビル

A-38
ANTEX24
ビル

A-39
イトーピア
清洲橋通ビル

A-40
イーストサイドビル

A-41
I・S
南森町ビル

A-42
サンワールドビル

A-43
丸の内三丁目ビル

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・ベリテ
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

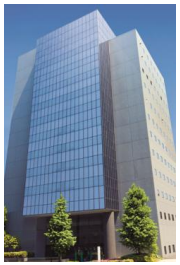
A-53
三井住友銀行
高麗橋ビル

A-54
NORE 伏見

B-9
スプランディッド難波

A-56
ホーマットホライゾンビル

A-57
三宮ファーストビル

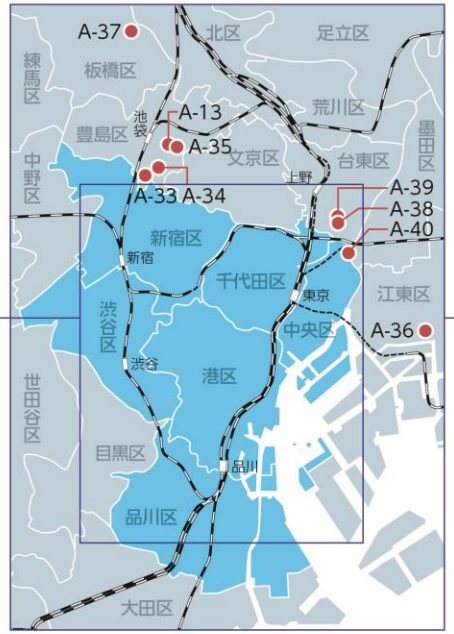

A-51
FORECAST
五反田WEST

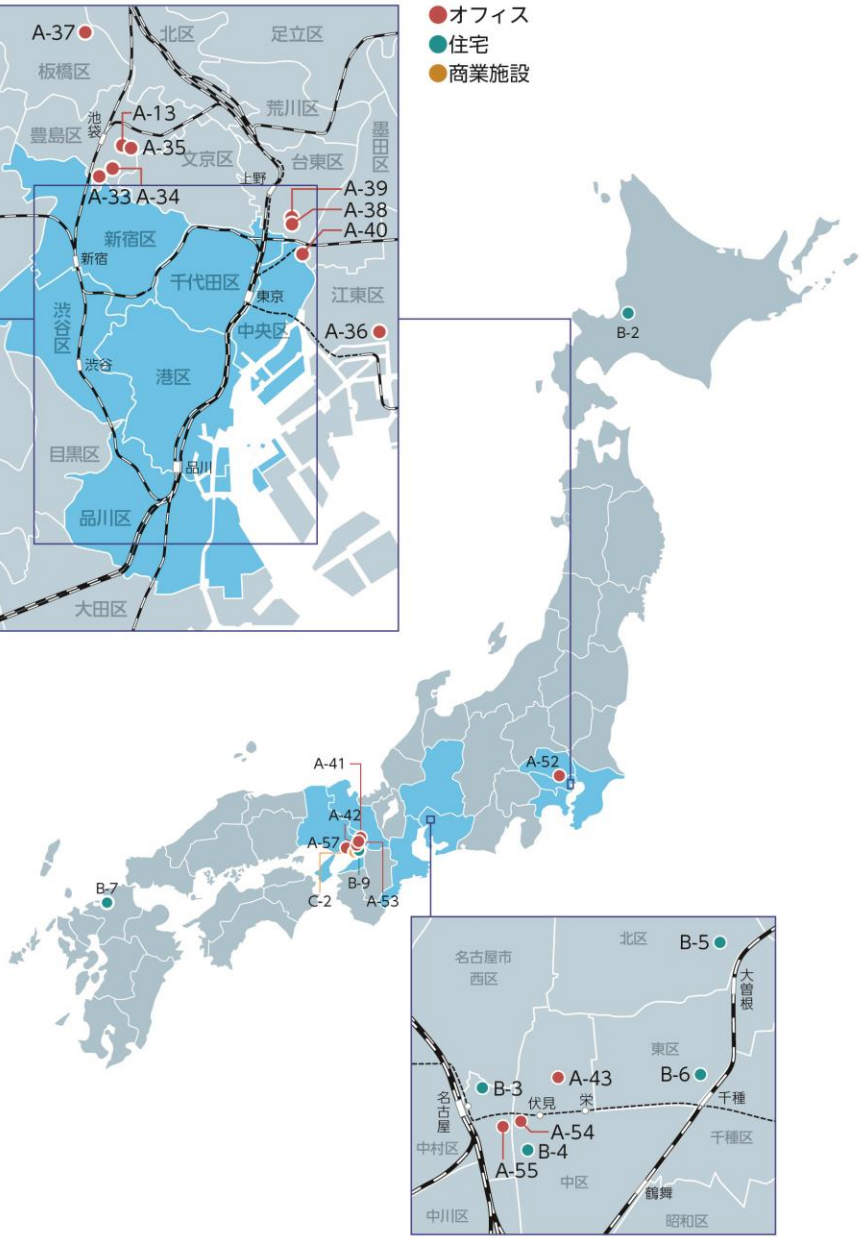
A-52
大宮センタービル

交換による取得

ポートフォリオマップ

台東区
文京区
新宿区
千代田区
渋谷区
中央区
港区
目黒区
品川区
江東区
飯田橋
秋葉原
新宿
市ヶ谷
東京
渋谷
五反田
品川
A-1
A-28
C-1
A-7
A-4
A-3
A-5
A-56
A-50
A-29
A-18
A-10
A-19
A-44
A-46
B-8
A-47
A-20
A-21
A-23
A-22
A-24
A-2
A-25
A-26
A-27
A-9
A-49
A-8
A-48
A-45
A-17
A-6
A-16
A-14
A-11
A-32
A-31
A-51
A-30
B-1

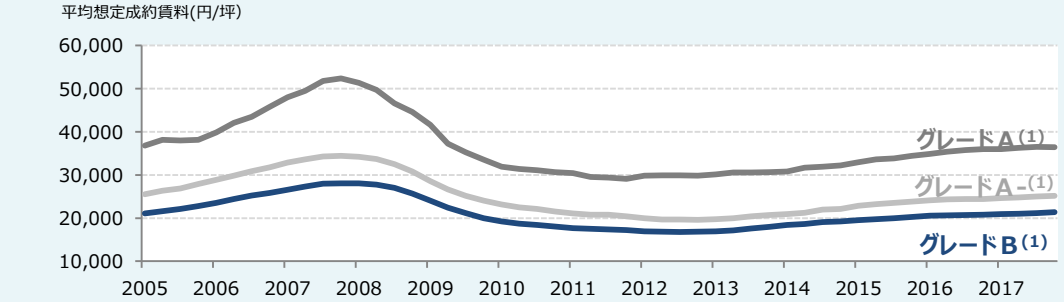

練馬区
板橋区
北区
足立区
荒川区
豊島区
池袋
文京区
台東区
上野
墨田区
中野区
新宿区
新宿
千代田区
東京
江東区
渋谷区
渋谷
中央区
港区
世田谷区
目黒区
品川
品川区
大田区
A-37
A-13
A-35
A-33
A-34
A-39
A-38
A-40
A-36


オフィス
住宅
商業施設
B-2
A-52
A-41
A-42
A-57
B-9
C-2
A-53
B-7
北区
名古屋市
西区
B-5
大曽根
東区
B-6
千種
千種区
A-43
B-3
伏見
栄
名古屋
A-54
B-4
中村区
A-55
中区
鶴舞
中川区
昭和区

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》



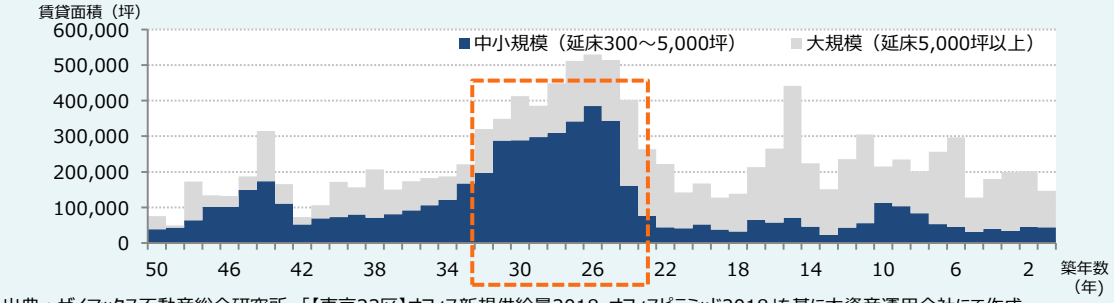
出典：シービーアールイー株式会社

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）

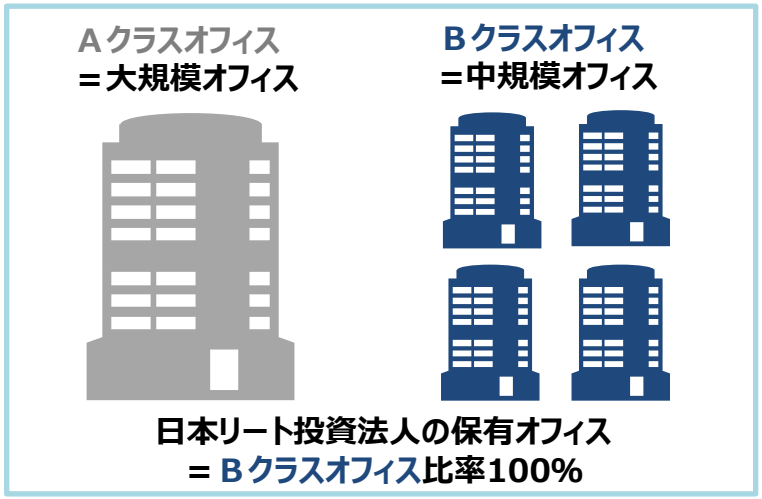
《東京23区供給量》

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2018・オフィスピラミッド2018」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》

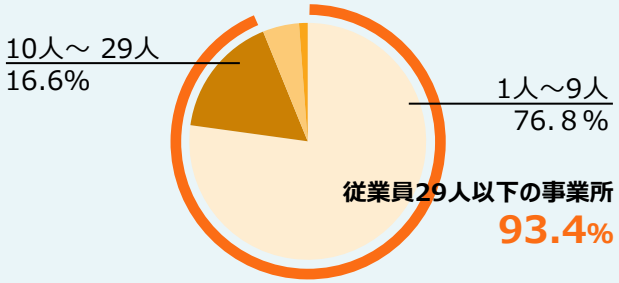


出典：ザイマックス不動産総合研究所 「【東京23区】オフィス新規供給量2018・オフィスピラミッド2018」を基に本資産運用会社にて作成



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）

《全国従業者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

1. 「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。

本投資法人のポートフォリオマネジメント

外部成長

投資運用部

ポートフォリオの成長性と安定性を意識した物件取得

- **内部成長余力と安定性の徹底追求**
  - 取得時利回りと都心比率の堅持（物件及びエリア競争力の分析）
  - 賃料増額ポテンシャル（レントギャップを考慮）
  - リスク耐性（物件及びテナント分散を意識）
- **中長期運用戦略の策定と実行**

投資基準のトリプルチェックに基づく規律をもった外部成長

内部成長

資産管理部

資産価値維持・向上に資する運営管理

- **NOIの極大化の徹底追求**
  - 賃料増額改定の推進、稼働率の維持・向上
  - 増収・支出減のための施策の検討
- **効果的な設備投資計画の立案と効果検証**
- **テナントとのリレーション構築・強化**

中長期目線でのポートフォリオ運用戦略（中長期運用戦略）の策定・実行

三位一体マネジメントにより投資主価値の極大化を目指す

効果的なエンジニアリング・マネジメントによるポートフォリオ収益力・競争力の維持・向上

エンジニアリング・マネジメント室（EM室）

物件コンディションの的確な見極めによる投資判断のサポート

- 建物・設備を実査し取得後必要となる資本的支出を検証
- 物件競争力の維持・向上の為に必要な投資額を予め把握
- ランニングコストの最適化検証
- 中長期目線での建築関連の法改正チェック

建築・設備のプロ目線でのバリューアップ計画実行サポート

- 年1回の全物件実査による建物コンディションの正確な把握
- 修繕工事の優先順位の検討
- 工事内容の妥当性（必要性、仕様、コスト）検証
- 資本的支出の適切なコントロール

MEMO

ポートフォリオ概要

日本リート投資法人

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	日本橋プラヤビル	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	3.1%	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	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	0.9%	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	6.7%	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	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	1.4%	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	1.3%	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	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	1.2%	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	1.7%	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	1.4%	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	2.5%	4,066.50	24	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	ピジョンビル	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%	2,277.62	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	0.8%	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%	1,804.09	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	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	2.7%	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%	1,645.18	3	100.0%	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	1.2%	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%

ポートフォリオ概要

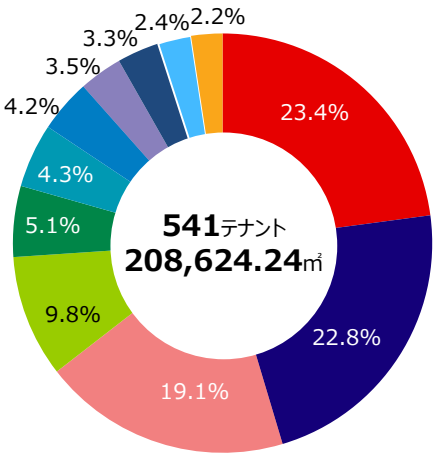
日本リート投資法人

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-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	0.7%	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	1988年7月	1,626	0.8%	4,219.19	22	100.0%	7.1%
A-44	ＭＫ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・ベリテ 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	1.4%	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	3.1%	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	7.5%	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	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	2007年1月	2,520	1.2%	4,280.75	20	98.1%	4.2%
A-56	ホーマットホライゾンビル	オフィス	東京都千代田区	1987年8月	6,705	3.2%	6,038.51	12	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	0.7%	3,630.88	23	100.0%	5.4%
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	5.7%	16,913.29	277	99.8%	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	2006年3月	1,280	0.6%	2,890.78	66	96.9%	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	0.5%	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	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	2007年2月	695	0.3%	1,800.00	1	100.0%	5.0%
B-7	シエル薬院	住宅	福岡県福岡市	2005年3月	640	0.3%	1,544.87	39	93.6%	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	41	100.0%	4.4%
B-9	スプランディッド難波	住宅	大阪府大阪市	2015年1月	3,502	1.7%	6,212.36	243	96.9%	6.2%
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				179,107	86.2%	202,742.83	539	100.0%	
	住宅合計				23,275	11.2%	45,484.33	670	99.1%	
	商業施設合計				5,413	2.6%	7,556.72	33	100.0%	
	合計				207,795	100.0%	255,783.88	1,242	99.8%	

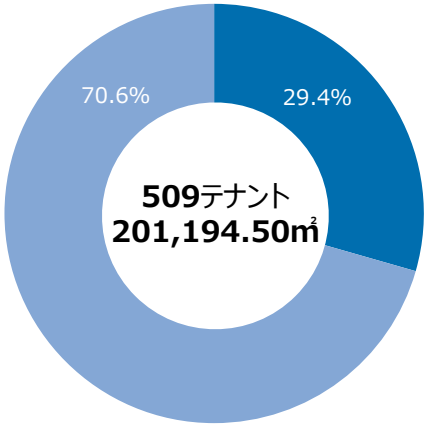
テナント割合（賃貸面積ベース）（第11期末時点）

日本リート投資法人

《業種別テナント割合 (1)》



《企業規模別 (2)》



	業種	賃貸面積(㎡)	テナント数	割合
1	情報通信業	48,741.27	109	23.4%
2	製造業	47,570.47	106	22.8%
3	サービス業(他に分類されないもの)	39,741.35	111	19.1%
4	卸売・小売業	20,404.15	64	9.8%
5	金融・保険業	10,691.92	16	5.1%
6	不動産業	8,933.17	22	4.3%
7	建設業	8,717.19	30	4.2%
8	医療、福祉	7,203.33	23	3.5%
9	教育、学習支援業	6,922.00	20	3.3%
10	飲食店、宿泊業	5,024.83	28	2.4%
11	その他	4,674.56	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	59,220.27	81	29.4%
2	その他	141,974.23	428	70.6%

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

主な新規解約予告

日本リート投資法人

物件名称	第11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)
大宮センタービル	100%	1区画（34坪）解約済 2区画（386坪）解約予定	3区画契約締結済	100%（2018年2月末）
NORE伏見	100%	1フロア（120坪）解約予定	1フロア契約締結済	100%（2018年2月末）
FORECAST市ヶ谷	100%	3区画（297坪）解約予定	2区画(235坪)契約締結済 1区画(61坪)契約締結予定	100%（2018年4月末）
FORECAST新宿SOUTH	100%	2区画（191坪）解約予定	2区画契約締結済	100%（2018年5月末）
光明池アクト	100%	1区画（18坪）解約予定	リーシング活動中	99.0%（2018年4月末）
FORECAST茅場町	100%	1区画（15坪）解約済	リーシング活動中	98.7%（2018年1月末）
FORECAST飯田橋	100%	2区画（64坪）解約予定	1区画（42坪）契約締結済 1区画（22坪）リーシング活動中	98.1%（2018年6月末）
三宮ファーストビル	100%	1区画（29坪）解約予定	リーシング活動中	97.4%（2018年3月末）
丸の内三丁目ビル	100%	1区画（52坪）解約済	リーシング活動中	95.9%（2018年1月末）
NORE名駅	98.1%	1区画（24坪）解約済 1区画（68坪）解約予定	1区画（24坪）契約締結予定 1区画（68坪）リーシング活動中	94.7%（2018年6月末）
グリーンオーク高輪台	100%	1フロア（52坪）解約予定	リーシング活動中	93.4%（2018年6月末）
MK麹町ビル	100%	1フロア（48坪）解約予定	リーシング活動中	90.8%（2018年5月末）
飯田橋リープレックス・ビズ	100%	1フロア（39坪）解約予定	リーシング活動中	90.7%（2018年6月末）
神田オーシャンビル	100%	2区画（49坪）解約予定	リーシング活動中	89.1%（2018年3月末）
FORECAST人形町PLACE	100%	1フロア（72坪）解約予定	リーシング活動中	87.1%（2018年4月末）
グリーンオーク茅場町	100%	3フロア（369坪）解約予定	1フロア（123坪）契約締結予定 1フロア（123坪）申込有り 1フロア（123坪）リーシング活動中	86.4%（2018年6月末）
イトーピア清洲橋通ビル	100%	1フロア（114坪）解約予定	リーシング活動中	85.7%（2018年5月末）
三井住友銀行高麗橋ビル	100%	4区画（489坪）解約予定	リーシング活動中	68.3%（2018年7月末）

注
1. 想定稼働率は、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。

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》

2017 年に実施されたGRESB リアルエステイト評価に初めて参加し、4つに分類される評価の中で最高位の「Green Star」の評価を取得しました。

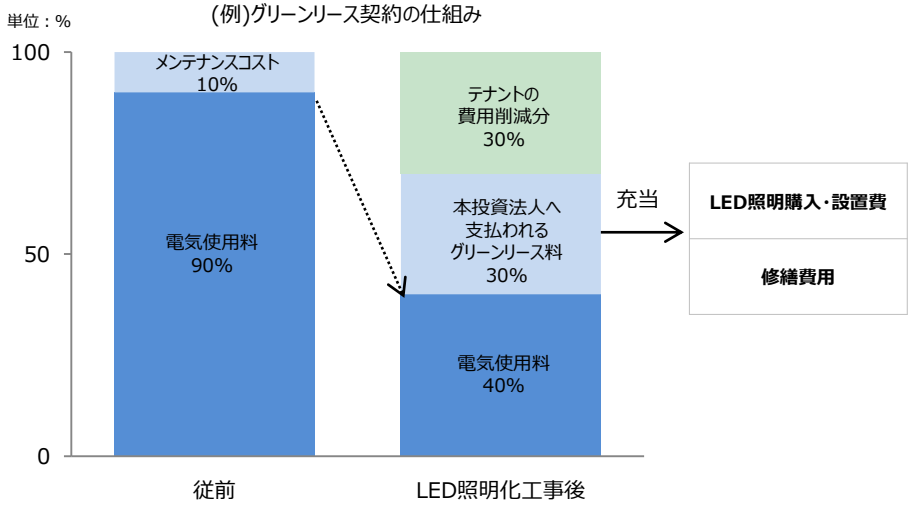
GRESBとは、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークであり、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際等に活用されています。

《補助金制度・グリーンリースを活用した省エネへの取組》

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

[グリーンリース契約　取組物件]
FORECAST五反田WEST/ラ・ベリテ AKASAKA/イトーピア岩本町一丁目ビル/ピジョンビル

(例)グリーンリース契約の仕組み



《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

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

評価ランク
Ｓランク（素晴らしい）

《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。）

《環境・社会への取組》

本資産運用会社では、環境・社会への配慮として、エコキャップ運動を行っています。

鑑定価格比較表

日本リート投資法人

物件番号	物件名称	取得価格(百万円)	第11期末帳簿価格(a)(百万円)	第11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10期末(百万円)	第11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11期末						
オフィス														
A-1	FORECAST西新宿	2,260	2,174	725	2,890	2,900	10	4.2%	3.8%	4.4%	5.5%		○	
A-2	日本橋プラヤビル	2,130	2,051	328	2,370	2,380	10	4.5%	4.3%	4.7%	5.1%			○
A-3	FORECAST四谷	1,430	1,389	420	1,810	1,810	0	4.1%	3.9%	4.3%	5.4%			
A-4	FORECAST新宿AVENUE	6,500	6,316	1,343	7,530	7,660	130	3.8%	3.6%	4.0%	4.6%	○		
A-5	FORECAST市ヶ谷	4,800	4,630	1,059	5,690	5,690	0	3.8%	3.6%	4.0%	4.6%			
A-6	FORECAST三田	1,800	1,758	431	2,190	2,190	0	4.0%	3.8%	4.2%	5.0%			
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,990	14,730	1,569	16,300	16,300	0	3.8%	3.5%	4.0%	4.6%			
A-8	FORECAST桜橋	5,760	6,056	193	6,190	6,250	60	4.3%	4.1%	4.5%	5.0%	○		
A-9	グリーンオーク茅場町	2,860	3,011	188	3,200	3,200	0	4.2%	4.0%	4.4%	5.0%			
A-10	グリーンオーク九段	2,780	2,871	308	3,180	3,180	0	4.0%	3.8%	4.2%	4.8%			
A-11	グリーンオーク高輪台	2,260	2,234	275	2,500	2,510	10	4.3%	4.1%	4.5%	4.9%			
A-13	東池袋センタービル	2,520	2,703	156	2,760	2,860	100	4.8%	4.6%	5.0%	5.9%		○(2)	
A-14	セントラル代官山	3,510	3,649	▲59	3,590	3,590	0	3.8%	3.6%	4.0%	4.0%			
A-16	広尾リープレックス・ビズ	2,827	2,858	251	3,110	3,110	0	4.2%	4.0%	4.4%	4.8%			
A-17	芝公園三丁目ビル	7,396	7,436	2,203	9,630	9,640	10	3.7%	3.5%	3.9%	5.0%		○	
A-18	FORECAST飯田橋	5,230	5,409	80	5,490	5,490	0	4.0%	3.7%	4.1%	4.3%			
A-19	九段北325ビル	1,850	1,947	12	1,960	1,960	0	4.0%	3.8%	4.2%	4.4%			
A-20	FORECAST内神田	1,240	1,295	▲25	1,270	1,270	0	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	2,841	158	3,000	3,000	0	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	2,737	▲37	2,700	2,700	0	4.3%	4.1%	4.5%	4.7%			
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	2,100	2,207	142	2,340	2,350	10	4.3%	4.1%	4.5%	5.1%		○	
A-24	ピジョンビル	2,837	2,914	5	2,920	2,920	0	4.3%	4.1%	4.5%	4.8%			
A-25	FORECAST人形町	2,070	2,149	▲79	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。
2. キャップレートは前回比で上昇していますが、潜在総収益の上昇により鑑定価格が上昇しております。

鑑定価格比較表

日本リート投資法人

物件番号	物件名称	取得価格(百万円)	第11期末帳簿価格(a)(百万円)	第11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10期末(百万円)	第11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11期末						
A-26	FORECAST人形町PLACE	1,650	1,658	101	1,760	1,760	0	4.4%	4.2%	4.6%	4.9%			
A-27	FORECAST新常盤橋	2,030	2,125	▲55	2,060	2,070	10	4.4%	4.1%	4.5%	4.6%		○	
A-28	西新宿三晃ビル	2,207	2,236	33	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	1,296	93	1,390	1,390	0	3.9%	3.7%	4.1%	4.6%			
A-30	FORECAST品川	2,300	2,394	▲84	2,300	2,310	10	4.3%	4.1%	4.5%	4.5%		○	
A-31	西五反田8丁目ビル	2,210	2,300	59	2,360	2,360	0	4.3%	4.1%	4.5%	4.8%			
A-32	藤和東五反田ビル	2,033	2,058	81	2,140	2,140	0	4.3%	4.1%	4.5%	5.1%			
A-33	FORECAST高田馬場	5,550	5,803	▲223	5,580	5,580	0	4.6%	4.4%	4.8%	4.8%			
A-34	目白NTビル	3,094	3,115	184	3,300	3,300	0	4.7%	4.5%	4.9%	5.3%			
A-35	東信東池袋ビル	979	995	54	1,050	1,050	0	4.8%	4.6%	5.0%	5.6%			
A-36	三井ウッディビル	2,475	2,625	54	2,680	2,680	0	4.8%	4.5%	4.9%	5.7%			
A-37	板橋本町ビル	3,146	3,140	179	3,320	3,320	0	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%	5.1%			
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	1,550	1,602	167	1,770	1,770	0	4.8%	4.5%	5.0%	5.8%			
A-40	イーストサイドビル	1,372	1,382	87	1,470	1,470	0	4.8%	4.6%	5.0%	5.5%			
A-41	I・S南森町ビル	2,258	2,276	183	2,460	2,460	0	4.7%	4.5%	4.9%	5.5%			
A-42	サンワールドビル	1,200	1,302	▲72	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	1,624	245	1,860	1,870	10	4.9%	4.7%	5.1%	6.1%		○	
A-44	MK麹町ビル	1,781	1,808	151	1,960	1,960	0	3.9%	3.6%	4.0%	4.4%			
A-45	虎ノ門桜ビル	4,120	4,301	▲21	4,280	4,280	0	3.7%	3.4%	3.8%	3.9%			
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	2,000	2,159	▲29	2,130	2,130	0	3.9%	3.7%	4.1%	4.3%			
A-47	神田オーシャンビル	1,440	1,464	95	1,560	1,560	0	4.1%	3.9%	4.3%	4.7%			
A-48	Shinto GINZA EAST	1,352	1,362	37	1,400	1,400	0	4.1%	3.8%	4.2%	4.4%			
A-49	FORECAST茅場町	3,000	3,130	▲160	2,970	2,970	0	4.4%	4.1%	4.5%	4.5%			
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,775	4,810	89	4,900	4,900	0	4.2%	4.0%	4.4%	4.5%			

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

日本リート投資法人

物件番号	物件名称	取得価格(百万円)	第11期末帳簿価格(a)(百万円)	第11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10期末(百万円)	第11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11期末						
A-51	FORECAST五反田WEST	6,520	6,833	56	6,870	6,890	20	4.0%	3.8%	4.2%	4.5%		○	
A-52	大宮センタービル	15,585	15,579	2,120	17,500	17,700	200	4.5%	4.3%	4.7%	5.2%		○	
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	2,850	2,892	57	2,920	2,950	30	4.6%	4.4%	4.8%	5.1%		○	
A-54	NORE伏見	2,840	2,786	303	3,090	3,090	0	4.6%	4.4%	4.8%	5.1%			
A-55	NORE名駅	2,520	2,484	375	2,860	2,860	0	4.7%	4.5%	4.9%	5.5%			
A-56	ホーマットホライゾンビル	6,705	6,507	292	-	6,800	-	4.0%	3.7%	4.1%	4.2%			
A-57	三宮ファーストビル	1,390	1,422	77	-	1,500	-	5.3%	5.1%	5.5%	6.3%			
	オフィス小計	179,107	182,649	14,130	187,860	196,780	620				4.9%			
住宅														
B-01	タワーコート北品川	11,880	11,018	2,581	13,600	13,600	0	4.3%	4.1%	4.5%	5.1%			
B-02	スカイヒルズN11	1,570	1,550	179	1,730	1,730	0	5.5%	5.3%	5.7%	6.6%			
B-03	マイアトリア名駅	1,280	1,258	231	1,490	1,490	0	4.8%	4.6%	5.0%	5.7%			
B-04	マイアトリア栄	1,110	1,077	132	1,210	1,210	0	5.0%	4.8%	5.2%	5.7%			
B-05	マックヴィラージュ平安	785	768	97	866	866	0	5.1%	4.9%	5.3%	6.0%			
B-06	シーム・ドエル筒井	695	701	67	769	769	0	5.0%	4.8%	5.2%	5.8%			
B-07	シエル薬院	640	641	65	707	707	0	4.7%	4.5%	4.9%	5.5%			
B-08	神田リープレックス・リズ	1,813	1,771	158	1,930	1,930	0	4.3%	4.0%	4.5%	4.7%			
B-09	スプランディッド難波	3,502	3,460	179	-	3,640	-	4.8%	4.6%	5.0%	5.1%			
	住宅小計	23,275	22,249	3,692	22,302	25,942	0				5.3%			
商業施設														
C-01	小滝橋パシフィカビル	3,350	3,443	26	3,470	3,470	0	4.0%	3.8%	4.2%	4.2%			
C-02	光明池アクト	2,063	2,102	87	2,190	2,190	0	5.3%	5.1%	5.5%	6.4%			
	商業施設小計	5,413	5,546	113	5,660	5,660	0				5.1%			
	全体合計	207,795	210,445	17,936	215,822	228,382	620				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

日本リート投資法人

単位（千円）	第10期（2017年6月期）	第11期（2017年12月期）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,217,610	13,081,408
信託現金及び信託預金	5,523,380	4,976,650
営業未収入金	112,358	87,232
前払費用	370,288	370,628
未収還付法人税等	8,006	7,553
その他	5,554	70,500
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	17,237,198	18,593,973
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	48,602,616	50,201,105
減価償却累計額	△4,820,866	△5,363,472
信託建物（純額）	43,781,749	44,837,632
信託構築物	157,997	164,967
減価償却累計額	△32,975	△34,263
信託構築物（純額）	125,021	130,704
信託機械及び装置	156,868	219,713
減価償却累計額	△8,993	△17,878
信託機械及び装置（純額）	147,875	201,835
信託工具、器具及び備品	64,963	72,890
減価償却累計額	△12,010	△15,146
信託工具、器具及び備品（純額）	52,952	57,743
信託土地	147,626,696	149,411,625
信託建設仮勘定	-	8,417
有形固定資産合計	191,734,295	194,647,958
無形固定資産		
信託借地権	15,806,402	15,806,402
無形固定資産合計	15,806,402	15,806,402
投資その他の資産		
投資有価証券	895,866	561,951
敷金及び保証金	10,110	10,110
長期前払費用	699,633	760,904
その他	50,535	35,801
投資その他の資産合計	1,656,145	1,368,767
固定資産合計	209,196,843	211,823,128
資産合計	226,434,042	230,417,101

単位（千円）	第10期（2017年6月期）	第11期（2017年12月期）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	611,972	1,371,522
短期借入金	-	2,600,000
1年内返済予定の長期借入金	19,700,000	20,300,000
未払費用	223,658	222,805
未払消費税等	107,251	138,589
繰延税金負債	495	3,333
前受金	1,172,706	1,146,470
その他	360,827	628,326
流動負債合計	22,176,913	26,411,047
固定負債		
長期借入金	83,870,000	83,270,000
信託預り敷金及び保証金	7,841,792	7,811,739
繰延税金負債	5,034	–
固定負債合計	91,716,827	91,081,739
負債合計	113,893,741	117,492,787
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	109,285,298	109,285,298
剰余金		
当期未処分利益 又は当期未処理損失（△）	3,242,988	3,631,760
剰余金合計	3,242,988	3,631,760
投資主資本合計	112,528,286	112,917,058
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	12,014	7,254
評価・換算差額等合計	12,014	7,254
純資産合計	112,540,301	112,924,313
負債純資産合計	226,434,042	230,417,101

損益計算書

単位（千円）	第10期（2017年6月期）	第11期（2017年12月期）
営業収益		
賃貸事業収入	6,278,141	6,437,641
その他賃貸事業収入	628,546	705,324
不動産等交換差益	–	376,123
受取配当金	40,482	34,393
営業収益合計	6,947,169	7,553,483
営業費用		
賃貸事業費用	2,530,372	2,679,827
資産運用報酬	527,524	530,433
資産保管手数料	12,841	13,056
一般事務委託手数料	49,256	50,012
役員報酬	4,200	3,300
会計監査人報酬	13,000	13,000
その他営業費用	113,783	148,441
営業費用合計	3,250,978	3,438,071
営業利益	3,696,191	4,115,411
営業外収益		
受取利息	77	80
未払分配金戻入	–	1,652
還付加算金	2	22
営業外収益合計	80	1,755
営業外費用		
支払利息	250,354	279,994
融資関連費用	227,077	228,623
営業外費用合計	477,432	508,617
経常利益	3,218,840	3,608,549
特別利益		
補助金収入	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	3,219,081	3,608,549
法人税、住民税及び事業税	638	687
法人税等調整額	0	△2
法人税等合計	638	685
当期純利益	3,218,442	3,607,863
前期繰越利益	24,545	23,896
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,242,988	3,631,760

営業成績及び財産状況の推移

日本リート投資法人

		第7期（2015年12月期）	第8期（2016年6月期）	第9期（2016年12月期）	第10期（2017年6月期）	第11期（2017年12月期）
営業収益	（百万円）	6,682	6,607	6,836	6,947	7,553
（うち不動産賃貸事業収益）	（百万円）	(6,672)	(6,600)	(6,804)	(6,906)	(7,142)
営業費用	（百万円）	2,975	3,319	3,309	3,250	3,438
（うち不動産賃貸事業費用）	（百万円）	(2,343)	(2,631)	(2,606)	(2,530)	(2,679)
営業利益	（百万円）	3,706	3,287	3,527	3,696	4,115
経常利益	（百万円）	2,969	2,944	3,055	3,218	3,608
当期純利益	（百万円）	2,968	2,944	3,054	3,218	3,607
総資産額 (a)	（百万円）	226,633	225,842	226,398	226,434	230,417
純資産額 (b)	（百万円）	112,282	112,263	112,389	112,540	112,924
有利子負債額 (c)	（百万円）	104,470	103,570	103,570	103,570	106,170
期末総資産有利子負債比率 (c)/(a)	（%）	46.1	45.9	45.7	45.7	46.1
総資産経常利益率 (3)	（%）	1.5	1.3	1.4	1.4	1.6
自己資本当期純利益率 (3)	（%）	3.0	2.6	2.7	2.9	3.2
期末自己資本比率 (b)/(a)	（%）	49.5	49.7	49.6	49.7	49.0
出資総額	（百万円）	109,285	109,285	109,285	109,285	109,285
発行済投資口の総口数 (d)	（口）	391,760	391,760	391,760	391,760	391,760
1口当たり純資産額 (b)/(d)	（円）	286,609	286,562	286,883	287,268	288,248
分配金総額 (e)	（百万円）	2,969	2,945	3,055	3,219	3,608
1口当たり分配金 (e)/(d)	（円）	7,581	7,519	7,800	8,217	9,211
FFO (3)	（百万円）	3,699	3,688	3,810	3,953	3,984
AFFO (3)	（百万円）	3,304	3,361	3,344	3,556	2,897
1口当たりFFO (3)	（円）	9,442	9,414	9,726	10,091	10,170
1口当たりNAV (3)	（円）	298,863	302,095	310,132	321,274	324,820
当期減価償却費	（百万円）	730	743	753	734	751
当期資本的支出額	（百万円）	395	326	466	396	1,086
期末投資物件数	（件）	65	65	65	65	66
期末総賃貸可能面積	（㎡）	255,560.43	255,396.84	255,393.62	255,398.17	255,783.88
期末テナント数 (4)	（件）	938	946	966	978	1,242
賃貸NOI (3)	（百万円）	5,059	4,713	4,952	5,111	5,215
当期運用日数	（日）	184	182	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。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
     経常利益÷平均総資産額×100
   - 自己資本当期純利益率
     当期純利益÷平均純資産額×100
   - FFO
     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
   - AFFO
     FFO － 資本的支出
   - 1口当たりFFO
     （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）÷発行済投資口の総口数
   - 1口当たりNAV
     （（純資産額+鑑定評価額合計－帳簿価格合計）÷発行済投資口の総口数）-1口当たり分配金
   - 賃貸NOI
     当期不動産賃貸事業損益（賃貸事業収益－賃貸事業費用）＋減価償却費＋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。

MEMO

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

日本リート投資法人

外部成長戦略	内部成長戦略
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	**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

◆ 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

sojitz 双日リートアドバイザーズ株式会社

◆ 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

sojitz 双日株式会社　CUSHMAN & WAKEFIELD　AGILITY ASSET ADVISERS アジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社

◆ **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

日本リート投資法人

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ボート出資

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 / コンプライアンス・オフィサーによる差戻し

- ◆ **投資委員会の決議に社外委員の実質的拒否権付与**

↓ 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)

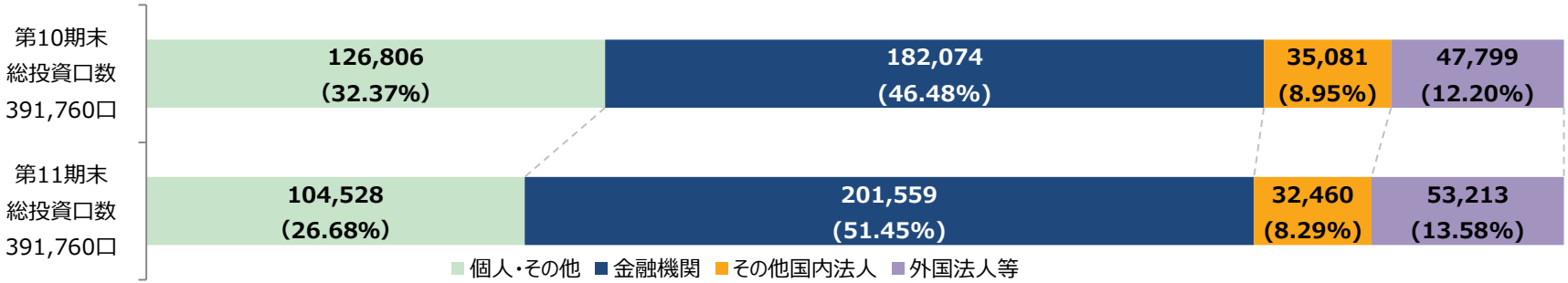
取締役会による決裁 (3) — 手続未了

差戻し

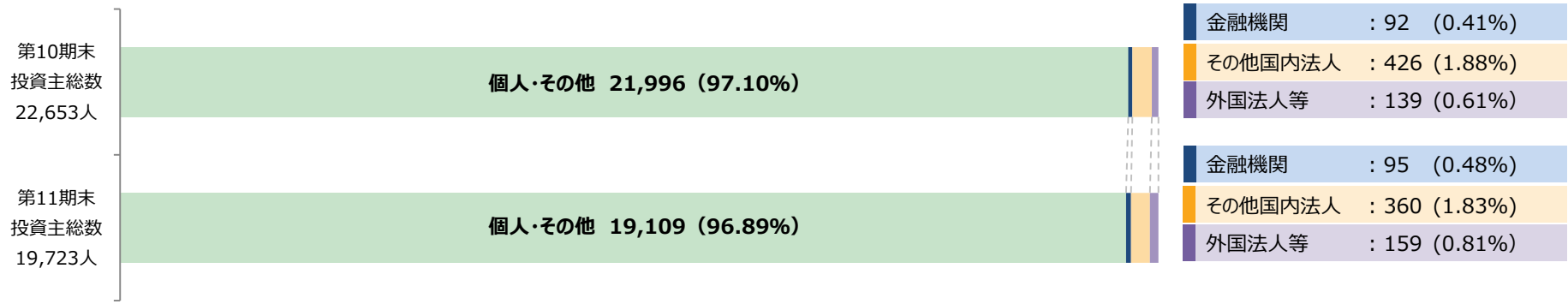
注
1. **DPU変動率＝（当該営業期間に係る調整後1口当たり分配金額 －前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額）÷前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額＋1**
2. 投信法第201条の2第1項に定める取引以外の取引及び、投信法施行規則第245条の2に定める取引については、投資法人役員会の承認は必要ですが、本投資法人の同意は不要です。
3. 取締役会は、各手続きが適切に完了していることを確認の上決裁を行います。

投資主の状況

■ 所有者属性別の投資口の割合



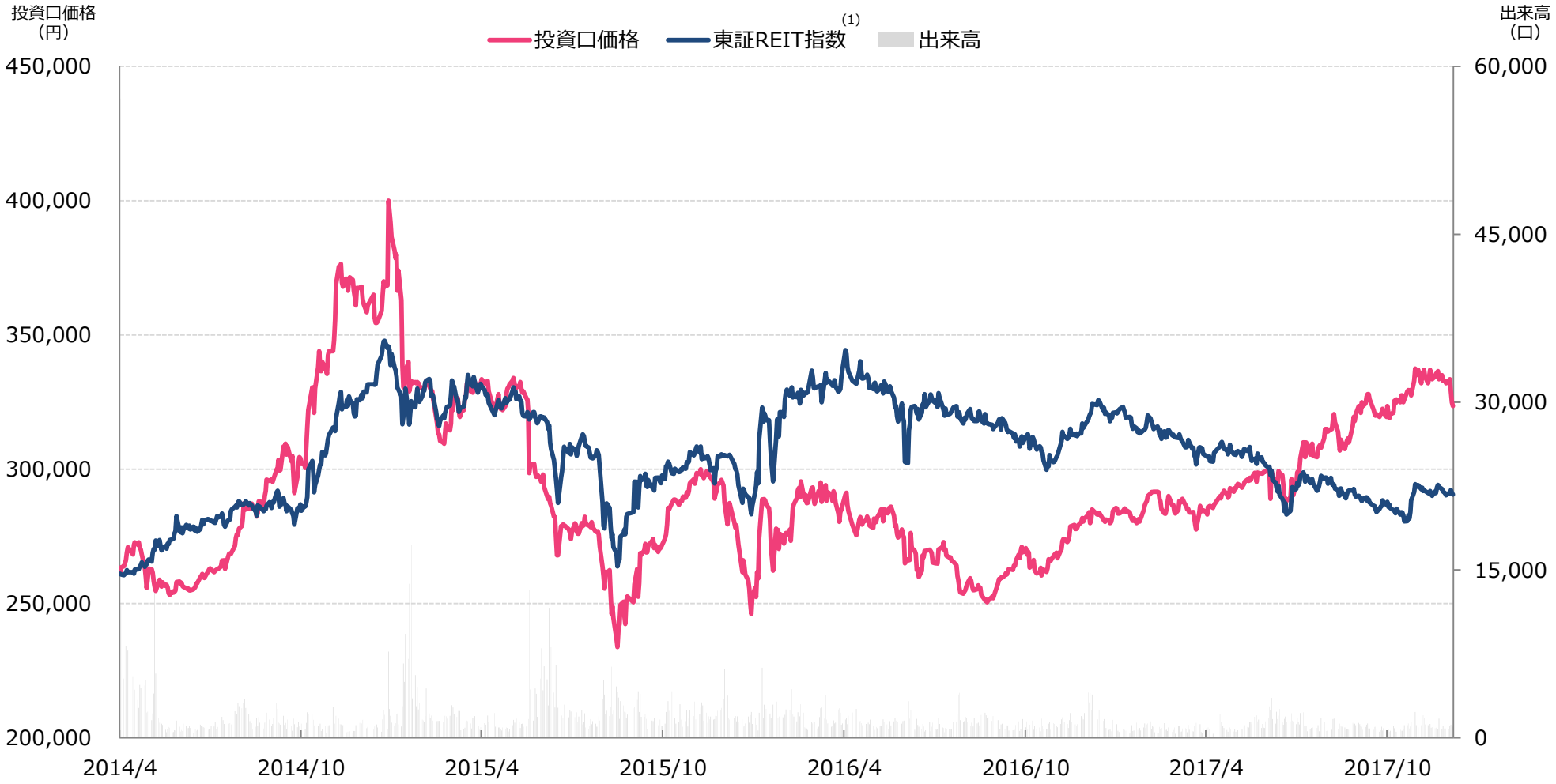
■ 所有者属性別の投資主数の割合



■ 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)	74,998	19.14%	6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	4,369	1.12%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	64,261	16.40%	7	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	3,459	0.88%
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	15,970	4.08%	8	THE BANK OF NEW YORK MELLON (INTERNATIONAL) LIMITED 131800	3,446	0.88%
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	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	11,677	2.98%	10	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	3,258	0.83%
					合計	**200,280**	**51.12%**

投資口価格の推移(上場～第11期末)



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。

ディスクレーマー

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
sojitz 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/