

日本リート投資法人（証券コード：3296）

第16期決算説明資料

（2020年6月期）

2020年8月17日

真面目に、
地道に、
堅実に。



1. 第16期（2020年6月期）の決算概要

● 新型コロナウイルスによる影響	3
● 決算ハイライト	4
● 第16期（2020年6月期）決算の概要	5
● 第17期（2020年12月期）及び第18期（2021年6月期）業績予想の概要	6
● 投資主価値の推移	7

2. ポートフォリオ概要

● ポートフォリオ概要（第16期末時点）	9
● リスク分散の状況（第16期末時点）	10

3. 第16期（2020年6月期）の運用状況と今後の成長戦略

● 環境認識と運用戦略	12
● 資産規模の推移	13
● 「ティアリングプロジェクト」の概要及びパイプラインの概要	14
● 稼働率とフリーレント期間の推移	15
● テナント入退去状況 及びテナント入替え時の賃料増減の推移	16
● 賃料増額改定の実績 及び月額賃料増減額の推移（オフィス）	17
● 賃料増減率とレントギャップの推移（オフィス）	18
● エンジニアリング・マネジメント	19
● 財務運営	21

4. 第16期（2020年6月期）の決算関連データ

● 第16期（2020年6月期）決算の概要	24
● 第17期（2020年12月期）及び第18期（2021年6月期）業績予想の概要	25
● 第17期（2020年12月期）業績予想の概要	26
● 物件別利回り	27
● 鑑定評価サマリー	30
● 鑑定価格比較表	31
● 貸借対照表	35
● 損益計算書	36
● 営業成績及び財産状況の推移	37
● 第16期末時点ポートフォリオ概要	38
● 注記集	41



1. 第16期（2020年6月期）の決算概要

新型コロナウイルスによる影響

- 新型コロナウイルスの感染拡大が、向こう2期の1口当たり予想分配金に与える影響は、第17期▲197円(▲2.12%) 第18期▲401円(▲4.26%)を想定
- 「既に合意した一時的な賃料の減額」及び「解約による影響」に加え、今後の不透明性を考慮し「更新率やダウンタイム等を保守的に想定した影響」(第18期においては▲240円(▲2.55%)(上記影響額を含む))を計上

対応の方針

個々のテナントの状況を確認し、リテナントの難易度やレントギャップ等も考慮したキャッシュフロー上のプロス/コンスを検証の上対応を決定

●テナントの動向と対応の概要

用途別 (ポートフォリオ割合)	支払猶予		一時的な減額		支払猶予及び 一時的な減額の 対象テナント	解約
	要請受領	合意	要請受領	合意		
オフィス (77.1%)	12件	8件	46件	7件	飲食店舗、 スクール等	23件
住宅 (18.8%)	0件	0件	5件	1件	店舗	0件
商業施設 (4.1%)	3件	2件	15件	12件	飲食店舗等	3件
合計	15件	10件	66件	20件		26件

第16期業績への影響

(括弧内の数値は1口当たり分配金に与える影響の概算値)

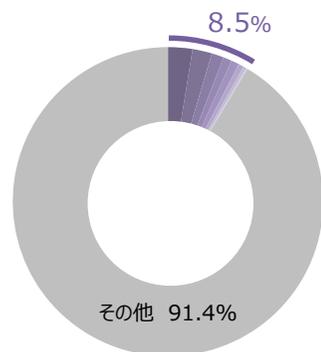
- ◆ 活動自粛による事業停滞などを理由とする賃料減額の影響：14百万円(▲33円)
- ◆ 活動自粛による事業停滞などを理由とする解約の影響：1百万円(▲4円)

第17期以降の業績予想への反映

(括弧内の数値は1口当たり予想分配金に与える影響の概算値)

- ◆ 事業停滞の見通しなどを理由とする賃料減額の影響
第17期:14万円(0円) 第18期:17万円(0円)
- ◆ 事業停滞の見通しなどを理由とする解約の影響
第17期:80百万円(▲179円) 第18期:72百万円(▲160円)
- ◆ 保守的な想定の影響
第17期:8百万円(▲18円) 第18期:108百万円(▲240円)※
① テナントの更新率：各期に賃貸借契約期間の満了を迎えるテナントの更新率の見込みを88%から85%に変更
② ダウンタイム・フリーレント期間の見込み：一部物件において保守的に変更
③ リーシング費用等：一部物件において費用を保守的に想定

●新型コロナウイルス感染拡大防止のための活動自粛により直接的な影響を受けやすい業種の割合(2020年6月末日時点)



業種	割合 (賃料ベース)
1 貸会議室、レンタルオフィス (サービスオフィスを含む)	2.5%
2 飲食店舗	2.0%
3 幼稚園/保育園	1.3%
4 スクール	0.9%
5 旅行関連業種	0.8%
6 スポーツクラブ (プライベートレッスン型含む)	0.6%
7 劇場/ホール	0.3%
8 カラオケBOX	0.2%
合計	8.5%

●新型コロナウイルスが1口当たり分配金に与える影響の概要

	第16期	第17期	第18期
1口当たり分配金			
1口当たり予想分配金 (A)	9,228円	9,106円	9,007円
新型コロナウイルスの影響 (B)	▲37円 (▲0.39%)	▲197円 (▲2.12%)	▲401円 (▲4.26%)
一時的な減額合意及び 解約による影響	▲37円 (▲0.39%)	▲179円 (▲1.93%)	▲161円 (▲1.71%)
保守的な想定による影響※ (ストレス)	0円 (-)	▲18円 (▲0.19%)	▲240円 (▲2.55%)
(参考値) (A) - (B)	9,265円	9,303円	9,408円

(括弧内の数値は、(B) / ((A) - (B))として計算しています。)

※ 一定の前提条件を元に算出した現時点での想定であり、実現しない場合には、1口当たり分配金にプラスの影響を与える可能性があります。

第16期 1口当たり分配金 9,228円 (予想対比+226円)

営業収益 8,658百万円

営業利益 4,774百万円

経常利益 4,151百万円

当期純利益 4,151百万円

内部成長実績

- ◎ 稼働率
 総合 オフィス
98.6% (前期末比▲0.8%) **99.3%** (前期末比▲0.7%)
 高稼働を維持
- ◎ 月額賃料増減額 (オフィス)
 契約更新時/月額 テナント入替え時/月額
1,094万円 (前期比+444万円) **918万円** (前期比+285万円)
 1口当たり分配金 +268円/期の効果
- ◎ エンジニアリング・マネジメントによるNOI向上見込み額
3,738万円/年間
 1口当たり分配金 +41円/期の効果

外部成長実績

- ◎ 資産規模
90物件 **2,492億円** (前期末比 -)
 - ◎ パイプライン合計
21物件 **222億円** (前期末比+43億円)
 ブリッジファンド3本+スポンサーウエアハウジング
- ## 財務実績
- ◎ 総資産ベースLTV
47.0% (前期末比+0.1%)
 - ◎ 平均調達年数 **6.32年** (前期末比+0.16年)
 コストを抑えた借入期間の長期化を継続
 - ◎ 平均調達コスト **0.93%** (前期末比▲0.04%)

第17期

1口当たり予想分配金 9,106円 (前回予想対比+4円)

営業収益 8,803百万円

営業利益 4,718百万円

経常利益 4,097百万円

当期純利益 4,097百万円

第18期

1口当たり予想分配金 9,007円

営業収益 8,636百万円

営業利益 4,668百万円

経常利益 4,053百万円

当期純利益 4,052百万円

第16期（2020年6月期）決算の概要

(百万円)	第15期	第16期	第16期	第16期実績	第16期実績
	(2019年12月期) 実績	(2020年6月期) 予想	(2020年6月期) 実績	第15期実績 比較 (増減金額)	第16期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	c-a	c-b
営業収益	8,634	8,680	8,658	24	▲22
営業費用	▲3,992	▲3,997	▲3,884	107	113
営業利益	4,642	4,682	4,774	132	91
経常利益	4,000	4,051	4,151	151	100
当期純利益	4,000	4,050	4,151	151	100
1口当たり 分配金	8,892円	9,002円	9,228円	336円	226円
NOI	6,431	6,512	6,593	162	80
運用日数	184日	182日	182日	-	-

◆ 第15期（2019年12月期）実績との比較(c-a)

《主な変動要因》		(百万円)
営業収益の増加		+24
賃貸事業収入の増加	賃料増額等	+48
水光熱収入の減少	季節要因	▲91
雑収入の増加	テナント負担工事費の受領、違約金等	+64
営業費用の減少		+107
建物管理費の減少		+17
水光熱費の減少	季節要因	+90
修繕費の減少		+25
減価償却費の増加		▲27
支払手数料の減少	リーシング手数料等	+21
その他手数料の増加	第三者レポート取得費等	▲14
営業外費用の減少		+18
	借入関連費用の減少等	

◆ 第16期（2020年6月期）予想との比較(c-b)

《主な変動要因》		(百万円)
営業収益の減少		▲22
賃貸事業収入の減少	一時的な賃料の減額合意等	▲8
水光熱収入の減少	水光熱使用量の減少	▲53
雑収入の増加	テナント負担工事費の受領、更新料等	+38
営業費用の減少		+113
建物管理費の減少		+15
水光熱費の減少	水光熱使用量の減少	+45
修繕費の減少		+29
広告宣伝費の減少	IR活動の中止等	+11
営業外費用の減少		+4
	借入関連費用の減少等	

第17期（2020年12月期）及び第18期（2021年6月期）業績予想の概要

(百万円)	第16期 (2020年6月期) 実績	第17期 (2020年12月期) 予想	第18期 (2021年6月期) 予想	第17期予想 第16期実績 比較 (増減金額)	第18期予想 第17期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	b-a	c-b
営業収益	8,658	8,803	8,636	144	▲166
営業費用	▲3,884	▲4,085	▲3,968	▲200	116
営業利益	4,774	4,718	4,668	▲56	▲50
経常利益	4,151	4,097	4,053	▲53	▲44
当期純利益	4,151	4,097	4,052	▲54	▲44
1口当たり 分配金	9,228円	9,106円	9,007円	▲122円	▲99円
NOI	6,593	6,540	6,504	▲52	▲36
運用日数	182日	184日	181日	-	-

◆ 第16期（2020年6月期）実績と第17期（2020年12月期）予想の比較(b-a)

《主な変動要因》	(百万円)
営業収益の増加	+144
賃貸事業収入の増加	大口区画の賃料増額等 +46
水光熱収入の増加	季節要因 +81
雑収入の増加	テナント負担工事費の受領、違約金等 +19
営業費用の増加	▲200
水光熱費の増加	季節要因 ▲53
修繕費の増加	▲87
減価償却費の増加	▲13
支払手数料の増加	リーシング手数料等 ▲18
その他支出の増加	借地に係る更新料等 ▲40
その他手数料の減少	第三者レポート取得費等の不発生等 +12
営業外費用の減少	+7
	借入関連費用の減少等

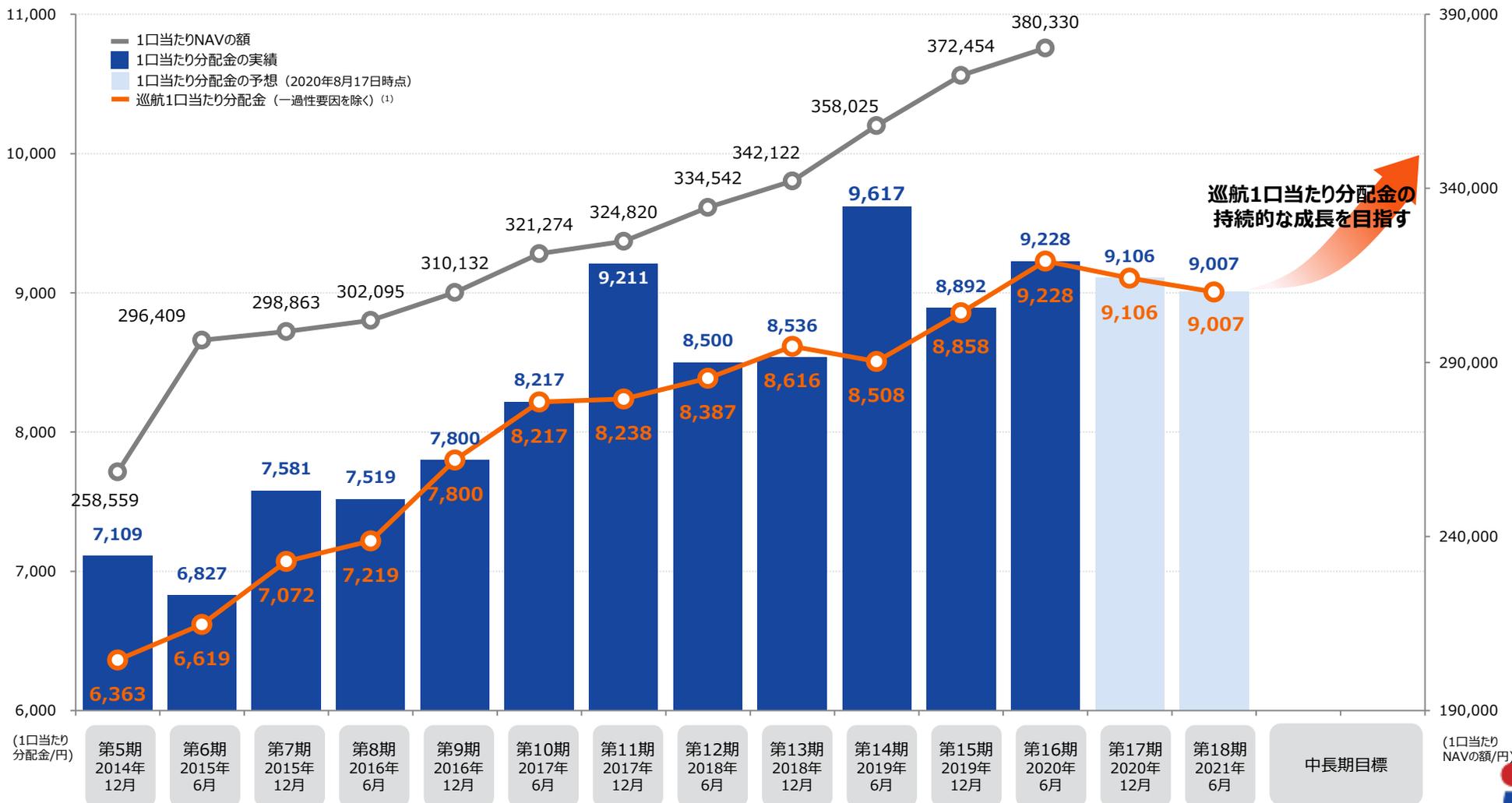
◆ 第17期（2020年12月期）予想と第18期（2021年6月期）予想の比較(c-b)

《主な変動要因》	(百万円)
営業収益の減少	▲166
賃貸事業収入の減少	退去率の上昇等 ▲4
水光熱収入の減少	季節要因 ▲76
雑収入の減少	テナント負担工事費の受領、違約金の剥落等 ▲84
営業費用の減少	+116
水光熱費の減少	季節要因 +87
修繕費の減少	+69
租税公課の増加	▲26
減価償却費の増加	▲10
支払手数料の増加	リーシング手数料等 ▲35
その他支出の減少	借地に係る更新料の不発生等 +42
営業外費用の減少	+5
	借入関連費用の減少等

投資主価値の推移

- ◆ **第16期1口当たり分配金は前期対比+336円の増加**
・巡航1口当たり分配金の当初目標（9,000円）を早期達成
- ◆ **現在の情勢下においては巡航1口当たり分配金9,000円台を堅持、中長期的には持続的な成長を目指す**

《1口当たりNAV及び1口当たり分配金の推移と中長期目標》



巡航1口当たり分配金の
持続的な成長を目指す

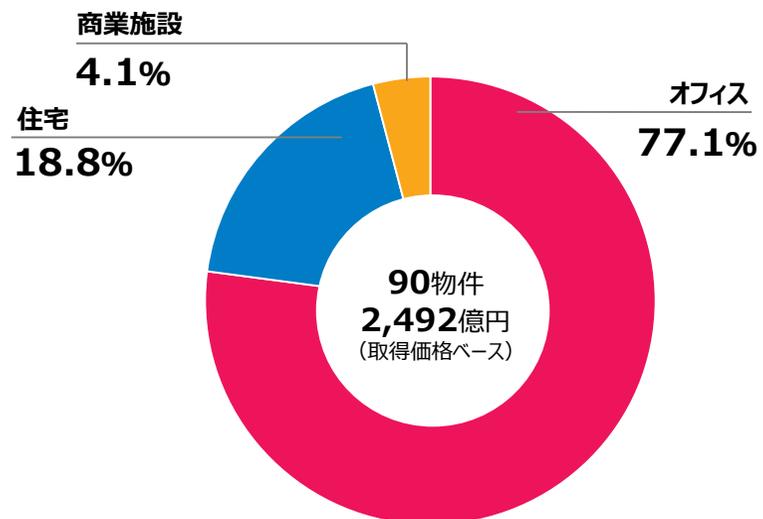


2. ポートフォリオ概要

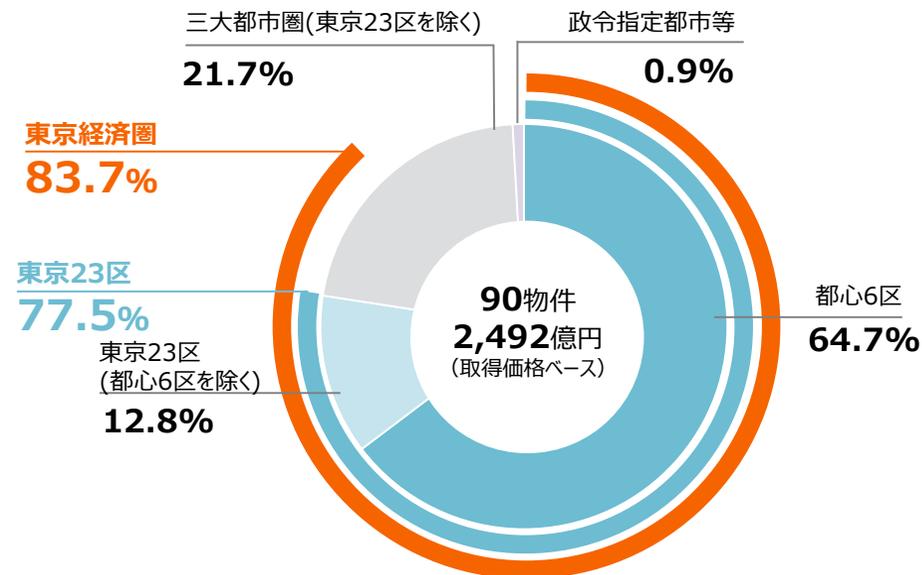
ポートフォリオ概要（第16期末時点）

◆ 都心の中規模オフィスと三大都市圏の住宅を中心とした磐石なポートフォリオ

《ポートフォリオの用途別割合》



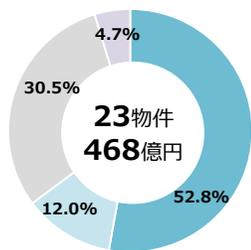
《ポートフォリオの地域別割合⁽¹⁾》



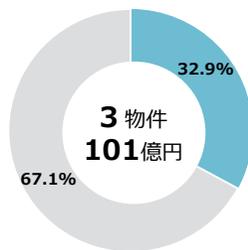
《オフィス地域別割合》



《住宅地域別割合》



《商業施設地域別割合》

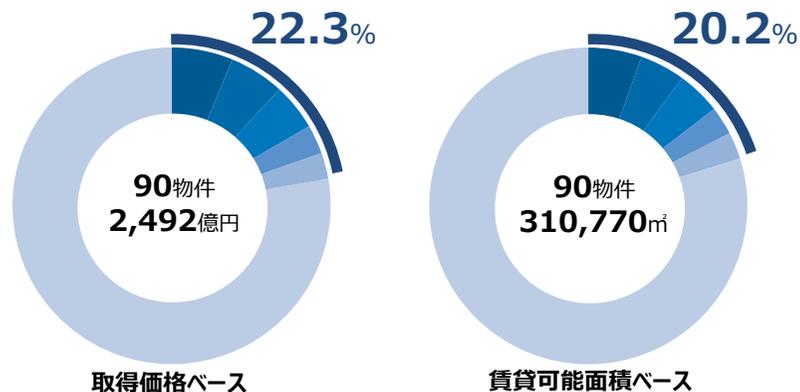


- 都心6区
- 東京23区(都心6区を除く)
- 三大都市圏(東京23区を除く)
- 政令指定都市等

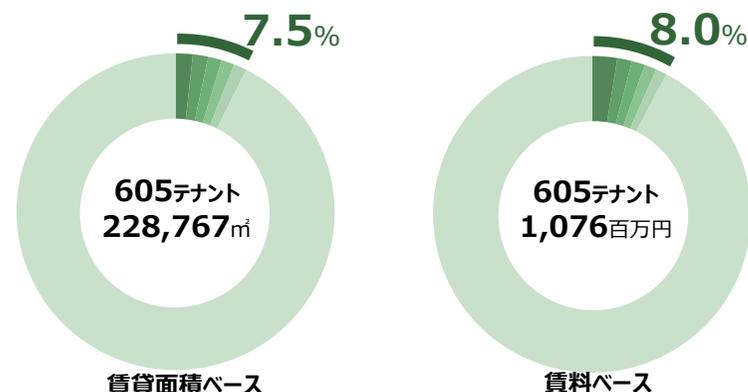
リスク分散の状況（第16期末時点）

◆ J-REITトップクラスのリスク耐性（物件分散/テナント分散）を維持

《物件分散の状況（上位5物件の割合）》



《テナント分散の状況（上位5テナントの比率⁽¹⁾）》



《上位5物件の状況（取得価格ベース）》

	物件名称	取得価格 (百万円)	割合
1	大宮センタービル	15,585	6.3%
2	FORECAST新宿SOUTH	13,990	5.6%
3	タワーコート北品川	11,880	4.8%
4	芝公園三丁目ビル	7,396	3.0%
5	ホームットホライゾンビル	6,705	2.7%

《上位5テナントの状況（賃貸面積ベース）》

	物件名称	業種	賃貸面積 (㎡)	割合
1	FORECAST新宿AVENUE FORECAST新宿SOUTH	情報通信業	4,438.55	1.9%
2	芝公園三丁目ビル	情報通信業	3,559.85	1.6%
3	板橋本町ビル	サービス業	3,189.12	1.4%
4	ビジョンビル	製造業	3,022.25	1.3%
5	サンワールドビル	不動産業	3,012.86	1.3%



2. 第16期（2020年6月期）の運用状況と今後の成長戦略

環境認識（外部成長関連）

（物件売買マーケット関連）

- 新型コロナウイルスの感染拡大に伴うマーケットの停滞により、2020年4～5月にかけては売り手が物件の売却を急いだケースが散見されたが、本質的には売り手に優位な市場環境が継続（金融機関の不動産融資に対する姿勢に変化は見られない）
- 特に都心や三大都市圏及び中核都市においては、取引価格の高値圏での推移が継続

（財務関連）

- 金融機関の融資姿勢に著変はなく、投資法人債や借入れによる資金調達環境は安定している
- 一方で、上場REIT投資口価格は全体的に低迷しており、公募増資による成長戦略の遂行は一部のアセットクラスに限定

環境認識（内部成長関連）

（賃貸マーケット関連）

- 新型コロナウイルスの感染拡大予防のための経済活動の停滞により、影響を直接的に受ける業種の一部テナントを中心として賃料負担力が減少
→ 一時的に、退去率の上昇、稼働率及び契約更改時における賃料増額割合の低下を招く可能性がある
- オフィス
 - 大量供給下にある都心大規模オフィスにおいて、空室率拡大及び賃料下落リスクが懸念される一方、都心・三大都市圏を中心とする中規模オフィスについては逼迫した需給環境が継続
- 新型コロナウイルスの感染拡大を契機とした、働き方や生活スタイルの変化に伴うオフィスニーズの多様化には注視が必要
- 住宅
 - 人口動態の傾向から三大都市圏を中心とした都市部での住宅賃料は引き続き堅調に推移
- 商業
 - テナントを取り巻く環境には注視が必要
(特に飲食店舗・サービス系（ジム・スクール・スタジオ等）店舗、一方で、スーパーマーケット等の生活必需品は堅調)

外部成長戦略

- ポートフォリオの質を向上させる各種施策を実行しながら、投資規律を堅持したパイプラインの積み上げを継続（現状の最適化と持続的な成長への布石）

① 資産入替えによるポートフォリオ競争力の向上と更なる内部成長余力の追究

- ✓ 資産規模の拡大に優先し、従来より進めていたポートフォリオファイニング戦略を継続
- ✓ 堅持する投資規律の一つである「内部成長余力（レントギャップポジション・建物バリューアップ余地）」をこれまで以上に重視し「内部成長ポテンシャル」を拡大するための外部成長を強く意識

② 規律を遵守したパイプラインの拡充（内部成長余力と安定性を重視）

- ✓ 機能分散や職住近接等の多様化するオフィスニーズを見極め、機動的に投資判断に反映（サテライトオフィスニーズ、住宅集積エリアの駅前オフィス等）
- ✓ 不動産所有者ユニバースを拡大した戦略的なソーシング活動により、三大都市圏を中心とした「住宅」への積極投資を継続

内部成長戦略

- テナント入替え時の「レントギャップ埋め戻しによる賃料増額」を主軸とした内部成長（ポートフォリオの内部成長ポテンシャルの継続的な具現化）

① 継続的な内部成長の実現

（賃料の増額）

- ✓ 退去率が増加傾向にある中、レントギャップを利用したテナント入替え時の賃料増額を主軸
- ✓ テナントの財務状況等を勘案しつつ、契約更改時における賃料増額交渉を継続（エンジニアリング・マネジメント(EM)によるNOIの向上）
- ✓ 継続的な「エンジニアリング・マネジメント（EM）施策の実施」による物件競争力/収益力の向上/コスト削減等

② 戦略的なリーシング活動による高稼働の維持

- ✓ 入居促進のためのテナントインセンティブとして有効な「リーシングツールの開発と実施」
- ✓ オフィスニーズの多様化に向けたオペレーション機能の拡充

③ テナントの快適性や環境への配慮の促進

- ✓ 計画的なEMを通じ「オフィス内空間の快適性」や「環境への配慮」の促進を目指す

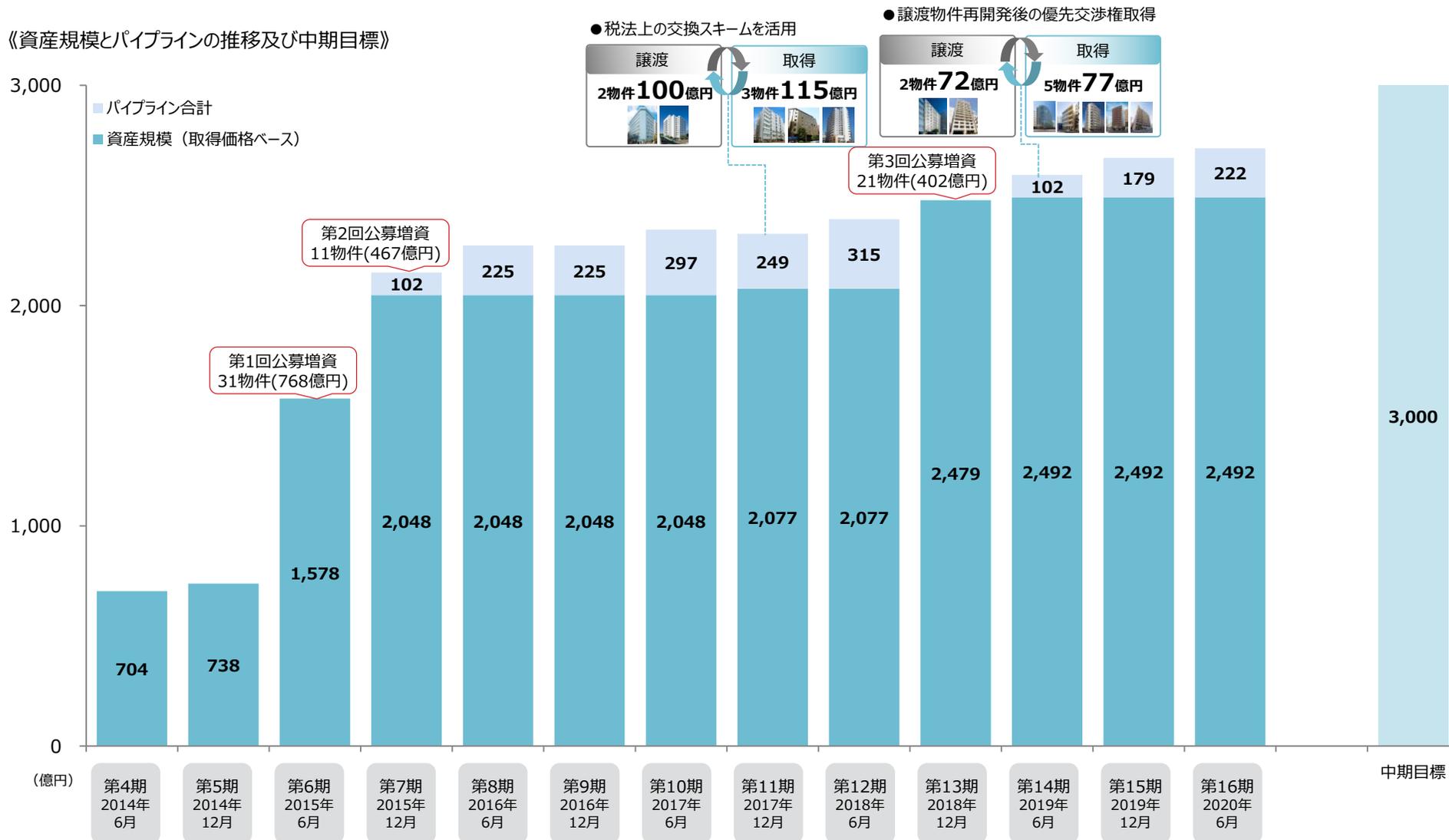
資産規模の推移

◆ 資産の入替えを優先するポートフォリオ・リファイニング戦略の遂行

・ティアリングプロジェクトの結果に基づき、パイプライン等も活用の上、資産の入替えを実施することで、マーケット環境の変化に対応し、強固なポートフォリオを構築する

◆ 規律を堅持した外部成長を積み重ね、中期的に資産規模3,000億円を目指す

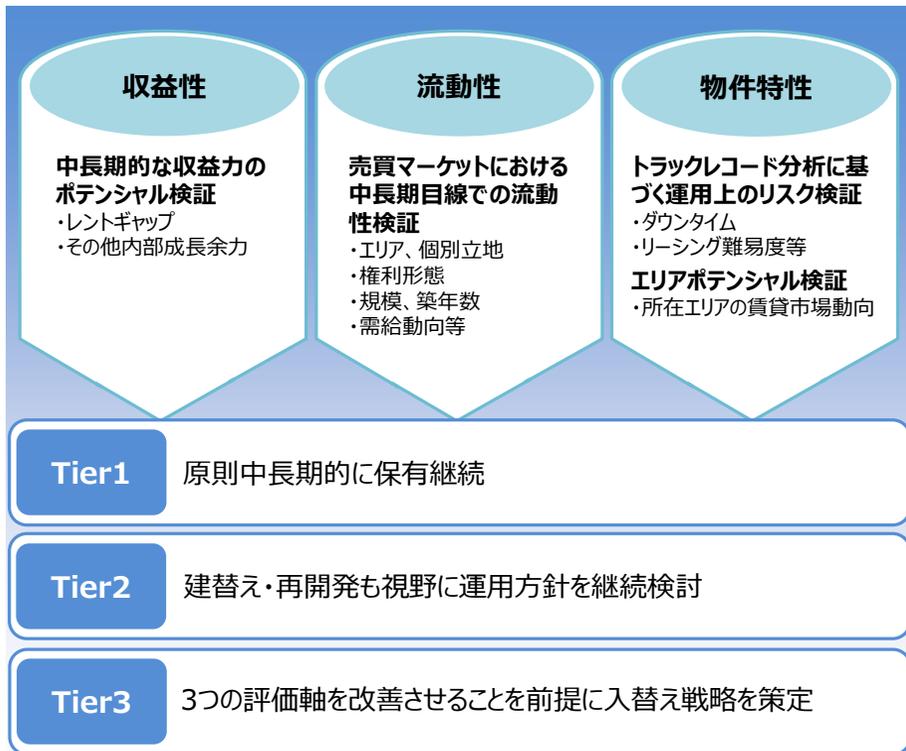
《資産規模とパイプラインの推移及び中期目標》



「ティアリングプロジェクト」の概要及びパイプラインの概要

《ティアリングプロジェクトの概要》

1 年に1度、3つの評価軸でスコアリングし、Tier1からTier3に分類



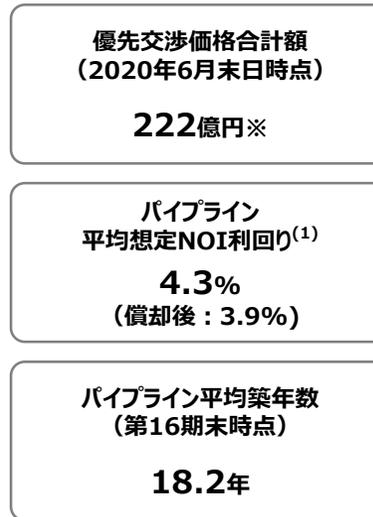
2 分類に即した運用戦略を3年から5年の時間軸を念頭に策定

- ◆ 効率的な設備投資計画の立案、実行
- ◆ 「売り時」と「買い時」のタイミングと、賃貸マーケットのトレンドを見据えた的確なタイミングでの資産入替えの検討

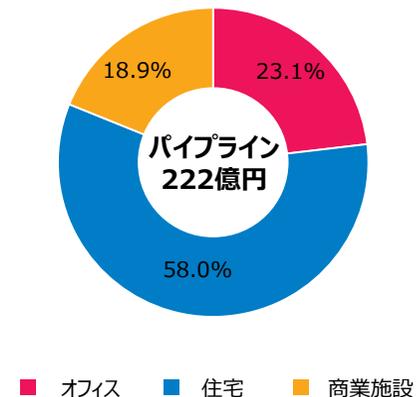
3 効率的な運用戦略の遂行

- ◆ 定期的な再検証による分類の見直し

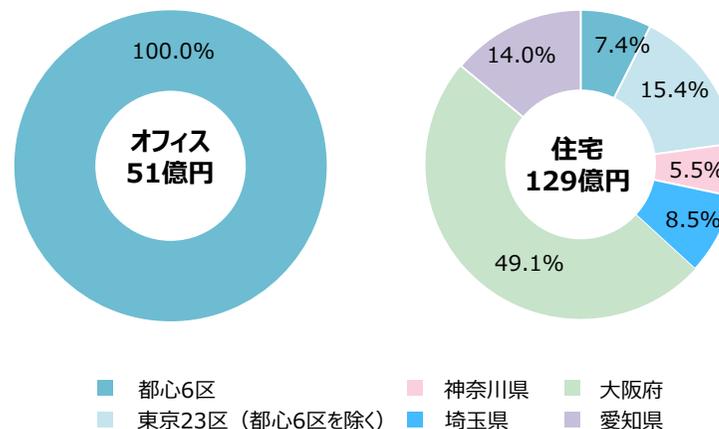
《パイプラインの概要（第16期末時点）》



●パイプラインの用途別割合



●パイプラインの地域別割合



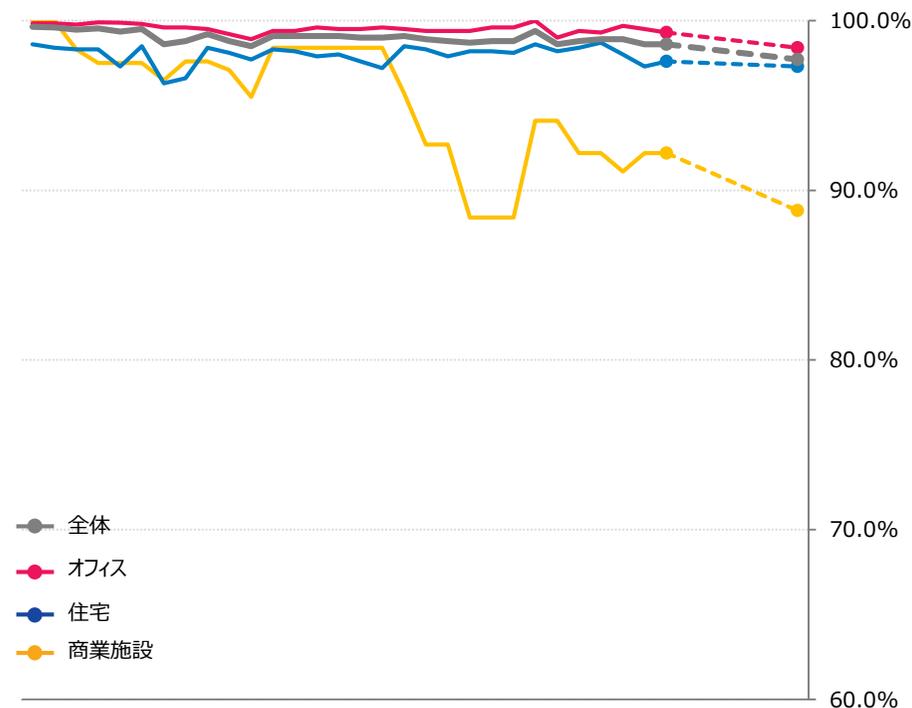
※ 優先交渉権を保有する21物件のうち、「天翔新橋5丁目ビル」及び「tanosio shin-yokohama」の2物件については、2020年8月末日をもって優先交渉権期間が満了します。当該期間満了日までに優先交渉権が行使されない場合、当該優先交渉権は消滅することとなり、その場合のパイプラインの合計額は168億円となります。

稼働率とフリーレント期間の推移

◆ 契約稼働率、賃料稼働率共に高稼働を維持

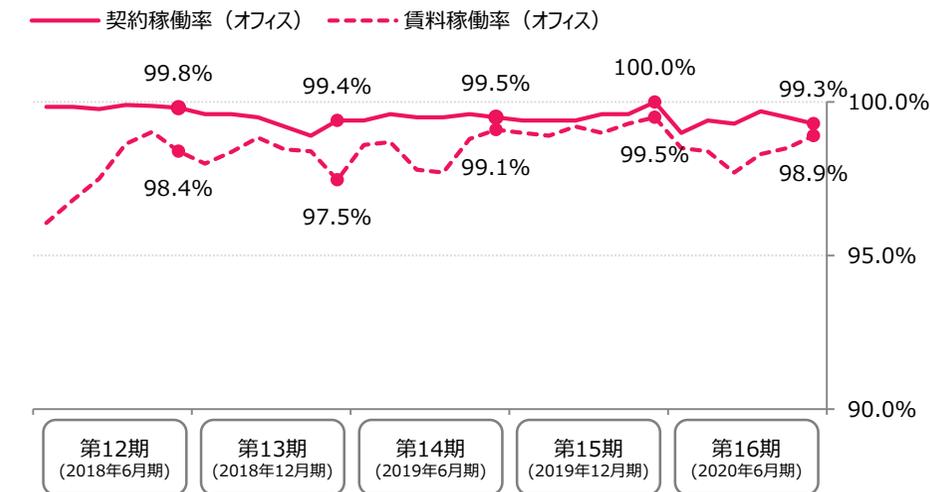
- ・ 中規模オフィスマーケットの逼迫を背景に、オフィス物件は高稼働を維持、住宅物件も高稼働で安定的に推移
- ・ 商業物件は、引き続きリーシングに注力

《稼働率の推移》

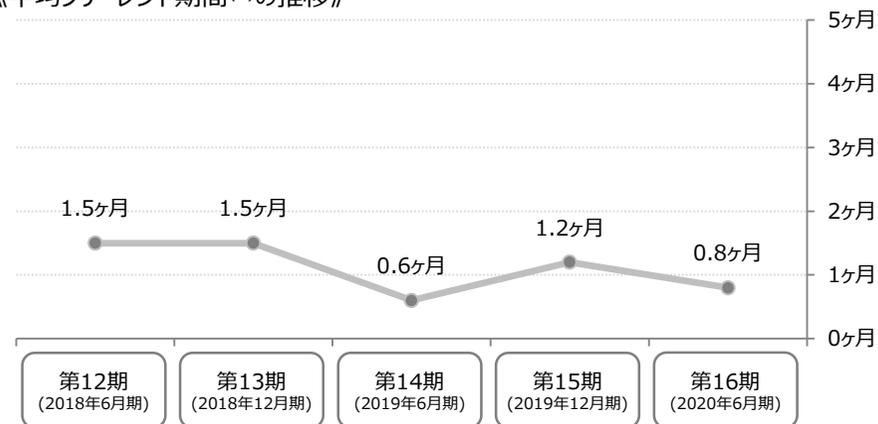


第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	
99.5%	99.1%	99.1%	99.4%	98.6%	97.7%	全体
99.8%	99.4%	99.5%	100.0%	99.3%	98.4%	オフィス
98.5%	98.3%	98.5%	98.6%	97.6%	97.3%	住宅
97.5%	98.4%	95.7%	94.1%	92.2%	88.8%	商業施設

《賃料稼働率（オフィス）の推移》



《平均フリーレント期間⁽¹⁾の推移》



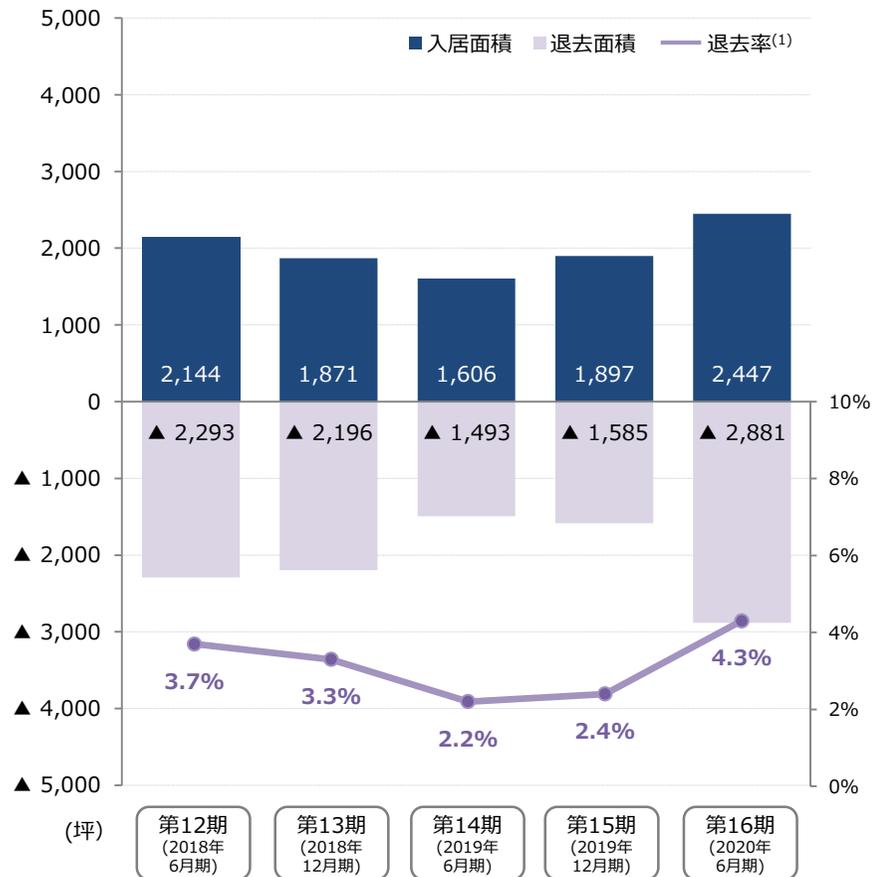
テナント入退去状況 及びテナント入替え時の賃料増減の推移

◆ テナント入替え時の賃料増減率は引き続き上昇

・ 中規模オフィスマーケットの逼迫、及び高い物件競争力を背景に、オフィス・住宅共にテナント入替え時の賃料上昇傾向が継続

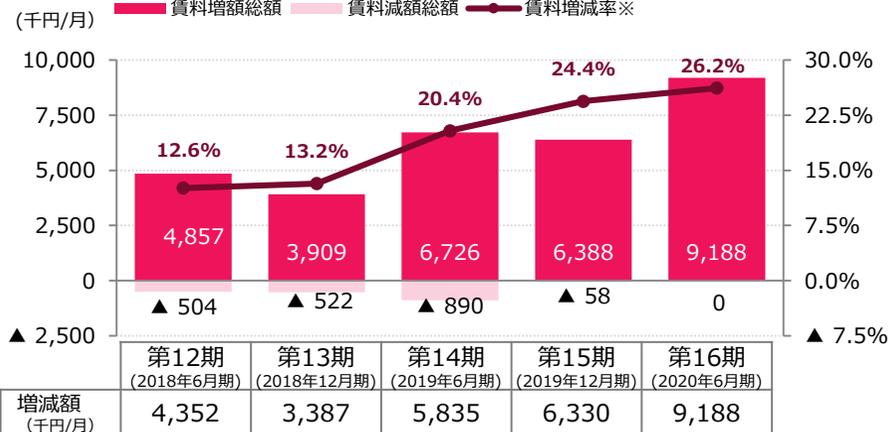
《テナント入退去の状況と退去率の推移（オフィス）》

※第16期末 総賃貸可能面積(オフィス物件):66,676坪

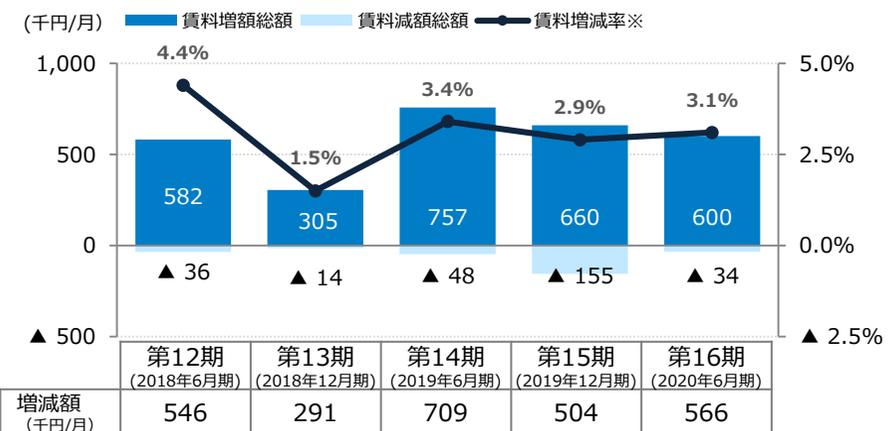


《テナント入替え時の月額賃料増減額の推移》

● オフィス



● 住宅(2)



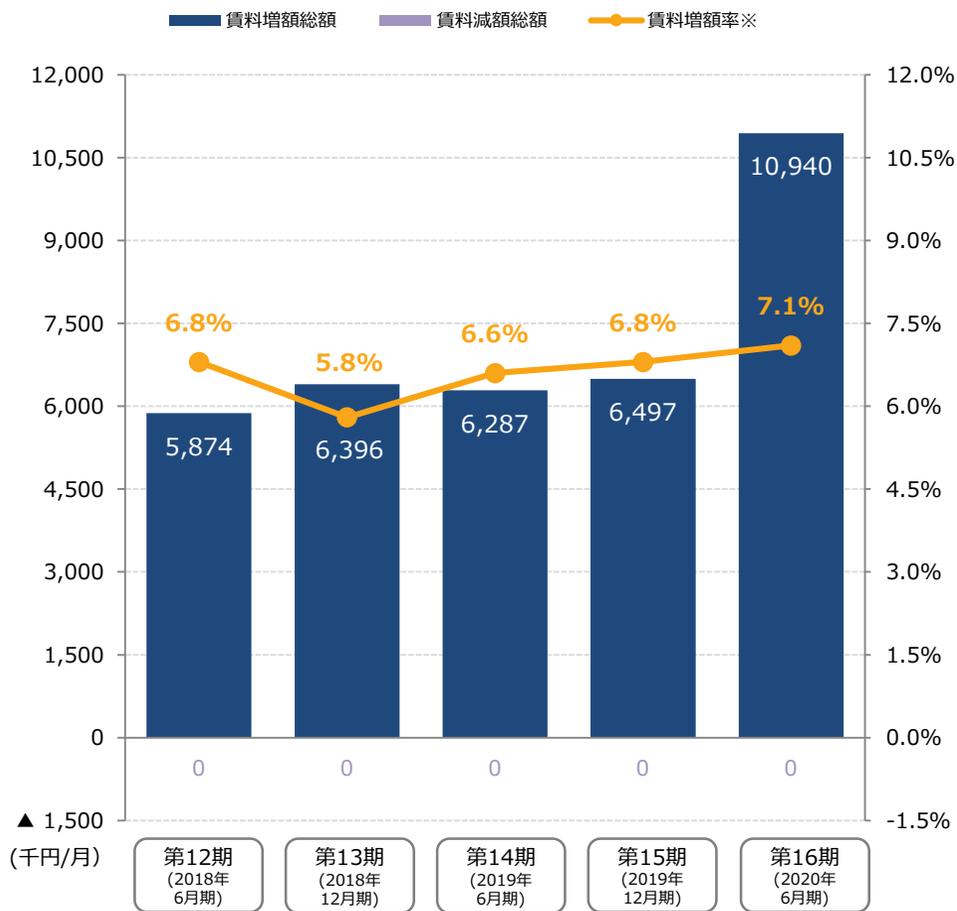
※「賃料増減率」は ((テナント入替後の賃料総額 - テナント入替前の賃料総額) ÷ テナント入替前の賃料総額) として各期計算しています。

賃料増額改定の実績 及び月額賃料増減額の推移 (オフィス)

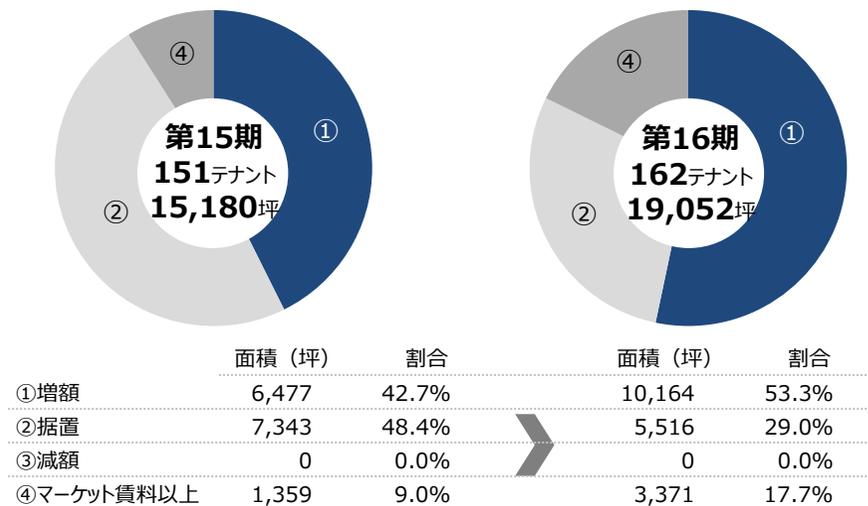
◆ 契約更新時の賃料改定においても賃料の増加傾向は継続

・第16期は、対象面積19,052坪（162テナント）中、53.3%にあたる10,164坪（70テナント）で賃料増額に成功

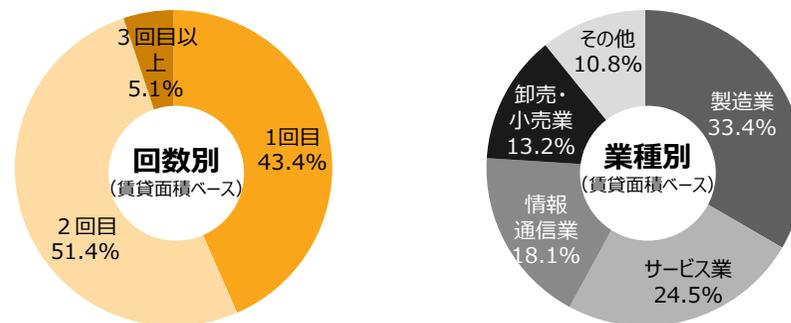
《賃料改定による月額賃料増減額の状況》



《賃料増額改定の実績 (面積) (1)》



《第16期中に賃料増額を合意したテナントの概要》



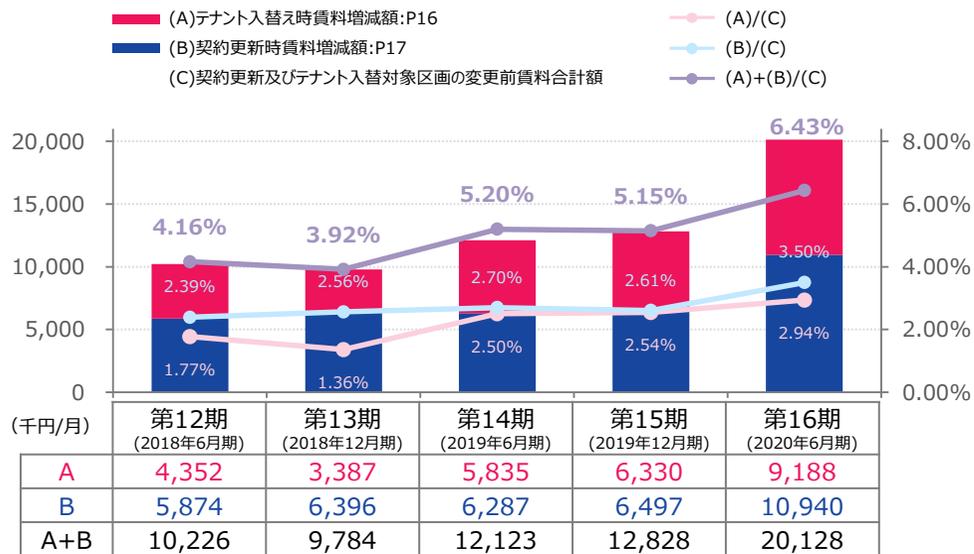
※「賃料増額率」は (賃料増額改定をしたテナントの増額後の賃料総額 - 賃料増額改定をしたテナントの増額前の賃料総額) ÷ 賃料増額改定をしたテナントの増額前の賃料総額) として各期計算した数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。

賃料増減率とレントギャップの推移（オフィス）

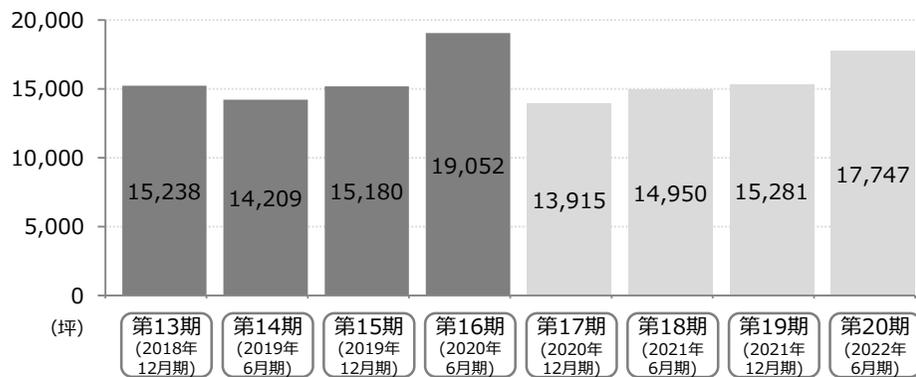
◆ マーケット賃料の調整と契約賃料の増額によりレントギャップは約2.5%縮小

・主にレントギャップがマイナスとなっている区画を対象に、テナントの財務状況等を勘案しながら交渉を継続し、賃料増額改定を目指す

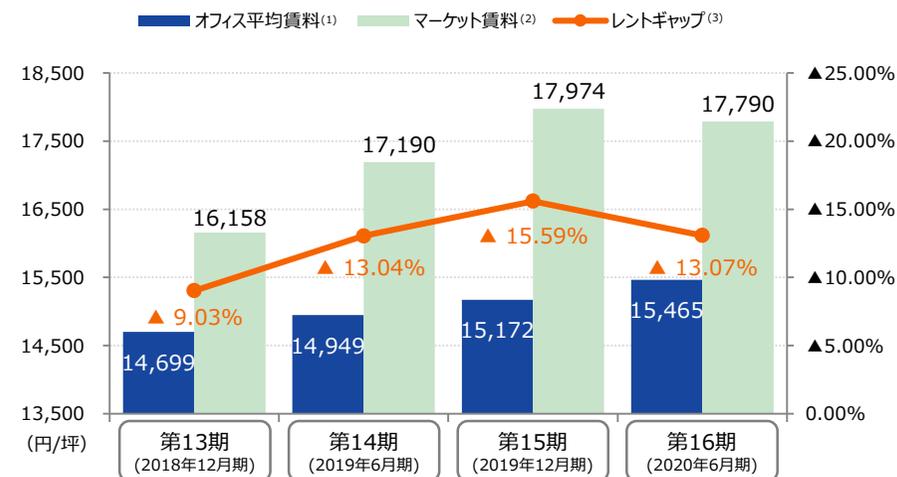
《賃料増減率の推移(オフィス)》



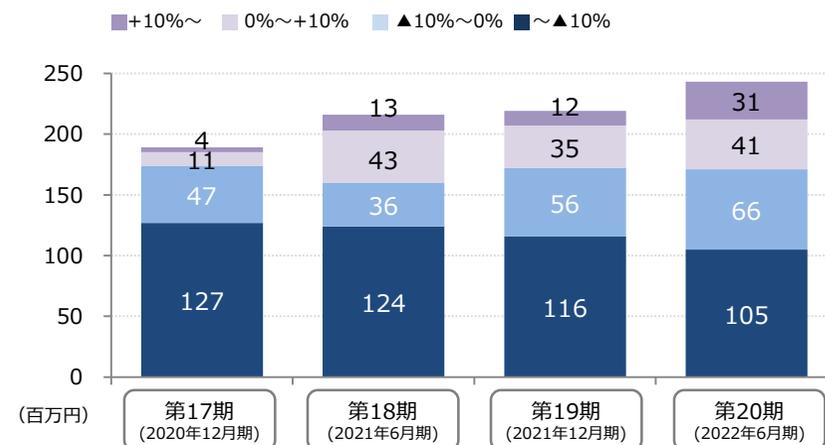
《賃料改定対象面積の推移(オフィス)》



《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



エンジニアリング・マネジメント

- ◆ 内部成長のサブドライバーであるエンジニアリング・マネジメントは計画的に実施
 - ・資金余力を残しながら減価償却額を最大限有効活用

エンジニアリング・マネジメントの概要

- ◆ 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
- ◆ 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

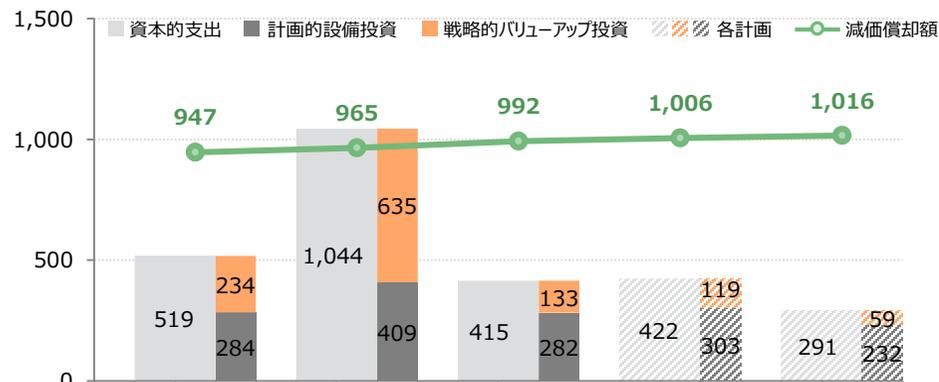
コスト削減 マネジメントコストの削減策

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

環境への配慮 (省エネ関連補助金の活用)
省エネ設備の導入や地域コミュニティへの貢献等

《エンジニアリング・マネジメントの計画額と原資》



(百万円)	第14期 (2019年6月期)	第15期 (2019年12月期)	第16期 (2020年6月期)	第17期 (2020年12月期)	第18期 (2021年6月期)
減価償却額 (A)	947	965	992	1,006	1,016
資本的支出 (B)	519	1,044	415	422	291
余剰/不足額 (A)-(B)	428	▲79	576	583	724
累計余剰額 ⁽¹⁾ (期末時点)	1,610	1,530	2,107	2,690	3,415

《戦略的バリューアップ投資の主な施策とその効果》

● 第16期 (2020年6月期) の実績

新たな収入源の創出/物件収益力の向上	年間効果 (コスト)
主な施策	
(対象2物件) 駐車場サプリース業者の変更	約31万円 (0円)
EV充電設備設置	
(虎ノ門桜ビル) 屋上アンテナの設置	約84万円 (0円)
(対象2物件) リニューアルによるバリューアップ (NORE伏見)	約204万円 (約958万円)
専有部拡張	約108万円 (約721万円)
喫煙室リニューアル (タワーコート北品川)	約53万円 (0円)
ポスティングの集約 (スプラディット新大阪Ⅲ)	約10万円 (0円)
原付置場のサプリース化 (対象2物件)	約3万円 (0円)
シェアサイクルポートの設置	約0万円 (0円)
合計	約495万円 (約1,679万円)

コスト削減	年間効果 (コスト)
主な施策	
(対象12物件) 電力供給会社の変更	約2,229万円 (0円)
(対象4物件) 建物管理委託先の変更	約972万円 (0円)
(シーム・ドエル筒井) 敷地外駐車場借り換え	約40万円 (約4万円)
合計	約3,242万円 (約4万円)

主な施策の年間効果合計額 約3,738万円

主な施策の1口当たり分配金への寄与 合計 **+約41円/期**

● 第17期 (2020年12月期) の予定

新たな収入源の創出/物件収益力の向上	年間効果 (コスト)
主な施策	
(セントラル代官山) 用途変更工事	約254万円 (約1,500万円)

コスト削減	年間効果 (コスト)
主な施策	
(神田オーシャンビル) エレベーター保守業者の変更	約1万円 (0円)

エンジニアリング・マネジメント

《これまで実施した主な施策》

【施策種別】 ● 収益力の向上 ● コスト削減 ● テナント満足度向上 ● 環境への配慮

※主な施策の例示であるため、各年間効果額の合計と年間効果合計額は必ずしも一致しません

実施期	施策種別	施策	年間効果額	実施期	施策種別	施策	年間効果額
第7期実績	●	(広尾リープレックス・ビズ 等) 余剰スペースを利用した看板設置	約440万円 収入増	第12期実績	●	(東池袋センタービル) 用途変更に伴う賃料増	約1,195万円 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 収入増		●	(FORECAST三田) 屋上アンテナ設置	約168万円 収入増
	年間効果合計額 (第7期実施分)		約890万円		●	(対象25物件) 電気事業者の変更	約1,242万円 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 収入増	年間効果合計額 (第12期実施分)		約3,128万円	
	●	(対象40物件) 電気事業者の変更	約6,083万円 コスト減	第13期実績	●	(グリーンオーク九段) エレベーター仕様変更による賃料増	約1,174万円 収入増
	年間効果合計額 (第8期実施分)		約6,380万円		●	(FORECAST新宿SOUTH 等) 余剰スペースを活用した賃貸区画増設	約208万円 収入増
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 収入増	●	(FORECAST桜橋 等) 共用部LED化工事	約345万円 コスト減	
	●	(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 コスト減	年間効果合計額 (第13期実施分)		約1,990万円	
	●	(対象8物件) 節水器導入	約370万円 コスト減	第14期実績	●	(FORECAST高田馬場) 駐車場サブリース会社切り替え	約188万円 収入増
	年間効果合計額 (第9期実施分)		約4,680万円		●	(対象25物件) 電気事業者の変更	約5,414万円 コスト減
第10期実績	●	(対象13物件) 電気事業者の変更	約2,967万円 コスト減	●	(三井住友銀行高麗橋ビル) 建物管理委託先の変更	約154万円 コスト減	
	●	(タワーコート北品川 等) 共用部LED化	約627万円 コスト減	年間効果合計額 (第14期実施分)		約5,781万円	
	年間効果合計額 (第10期実施分)		約4,797万円	第15期実績	●	(対象12物件) 屋上アンテナの設置	約810万円 収入増
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 収入増		●	(対象5物件) リニューアル工事によるバリューアップ	約279万円 収入増
	●	(対象21物件) 電気事業者の変更	約1,794万円 コスト減		●	(対象4物件) 照明のLED化	約323万円 コスト減
年間効果合計額 (第11期実施分)		約2,634万円	年間効果合計額 (第15期実施分)		約1,734万円		

第7期から第16期までに実施のエンジニアリングマネジメント

年間効果額累計 約**3.5**億円

《エンジニアリング・マネジメントの実例》

● 賃貸可能面積の拡張による収入増

- NORE伏見
- レイアウト変更による賃貸可能面積の拡大により年間約108万円の収入増を見込む
- 併せて喫煙室のリニューアルによりテナント満足度向上を図る



● 自動販売機を通じた社会貢献

- 藤和東五反田ビル
- 寄付型自動販売機を設置、飲料1本の販売につき1円を東京都緑化推進委員会へ寄付される契約をベンダーと締結



● 駐車場サブリース会社の変更による収益増及びEV充電設備設置

- メルヴィ洗足、ヴァルトパーク南大井
- 駐車場サブリース会社を切り替え、年間約31万円の収入増を見込む
- EV充電設備を設置、テナント満足度向上を図る



財務運営

◆ 財務基盤の更なる強化

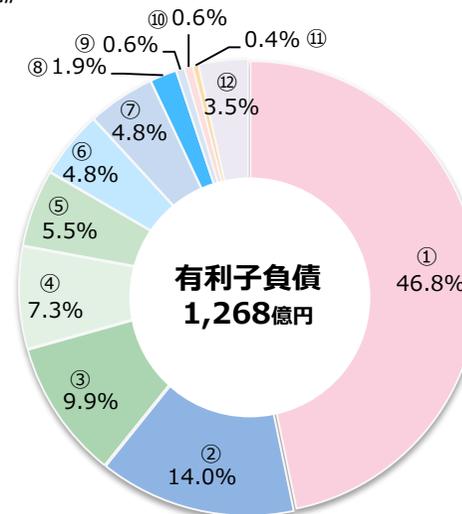
・コストとのバランスを勘案した借入期間の長期化、及びコミットメントラインの設定を実行

◆ 格付けの継続的な向上を目指す

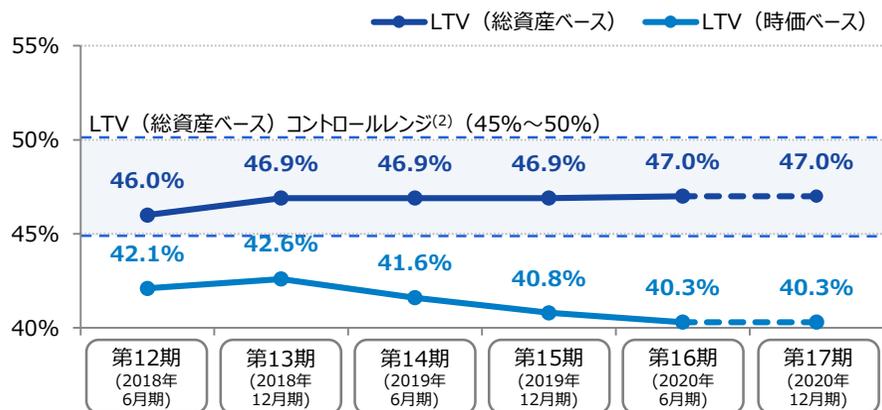
《有利子負債の状況》

	第14期	第15期	第16期
有利子負債総額	126,870百万円	126,870百万円	126,870百万円
借入金	122,370百万円	122,370百万円	122,370百万円
投資法人債	4,500百万円	4,500百万円	4,500百万円
長期有利子負債比率	99.5%	100%	100%
固定金利比率	99.5%	100%	100%
格付け	A (ポジティブ)		
コミットメントライン	-	3,000百万円	

《借入先一覧》



《LTVの実績と予想(1)》



金融機関名	比率
① 三菱UFJ銀行	46.8%
② みずほ銀行	14.0%
③ 三井住友銀行	9.9%
④ りそな銀行	7.3%
⑤ 三井住友信託銀行	5.5%
⑥ 新生銀行	4.8%
⑦ みずほ信託銀行	4.8%
⑧ 日本政策投資銀行	1.9%
⑨ あおぞら銀行	0.6%
⑩ 野村信託銀行	0.6%
⑪ 明治安田生命保険	0.4%

借入金合計 1,223億円 (10行+1社)

投資法人債 (内訳)	年限	金額
第1回投資法人債	10年	10億円
第2回投資法人債	7年	10億円
第3回投資法人債	10年	15億円
第4回投資法人債	10年	10億円

投資法人債総額 45億円

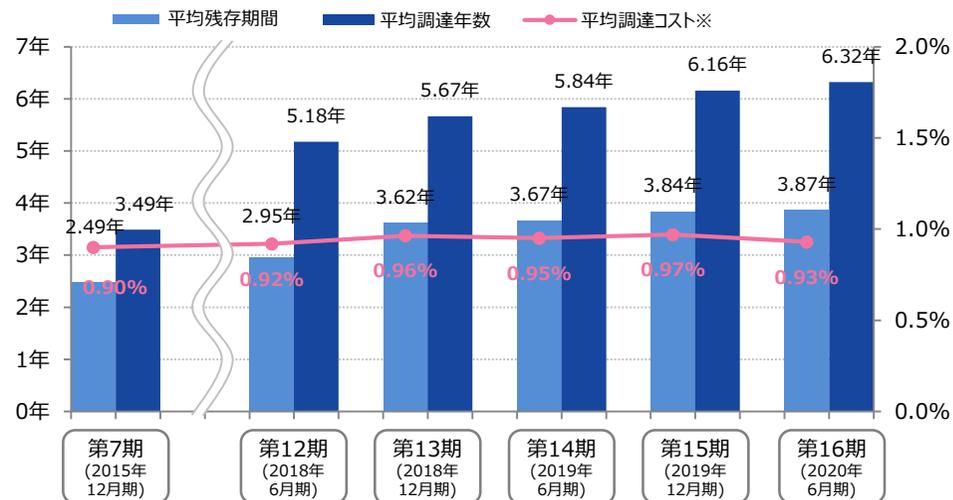
有利子負債総額 1,268億円

財務運営

《第16期中実行のファイナンスの概要》

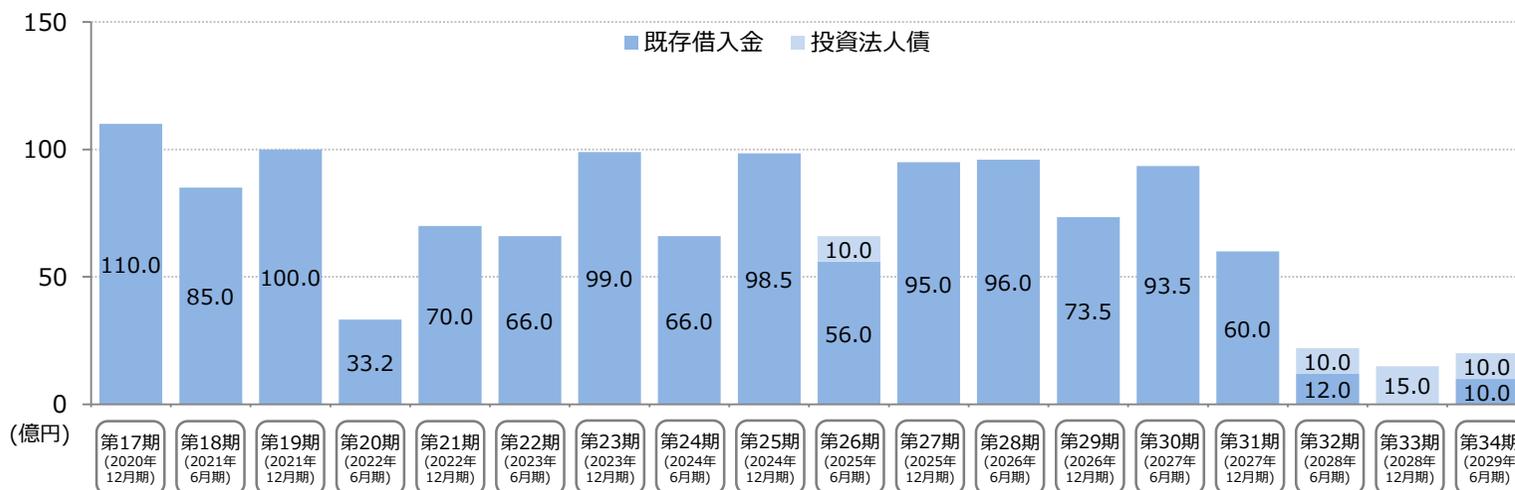
金額 (百万円)	借入 期間	利率	金額 (百万円)	借入 期間	利率
6,000	5年	0.85306% (固定金利)	500	3年 2ヶ月	0.246% (金利スワップによる固定)
			2,500	6年 6ヶ月	0.391% (金利スワップによる固定)
3,500	4年 11ヶ月	0.84355% (固定金利)	500	7年 2ヶ月	0.4495% (金利スワップによる固定)
			6,000	7年 6ヶ月	0.4802% (金利スワップによる固定)

《有利子負債の残存期間、平均調達年数、平均調達コストの推移》



※アップフロントフィー、エージェントフィー及び投資法人債発行費用を含む

《有利子負債返済期限の分散状況》



《格付けの状況》

株式会社日本格付研究所 (JCR)
長期発行体格付
A
(ポジティブ)



4.第16期（2020年6月期）の決算関連データ

第16期（2020年6月期）決算の概要

(百万円)	第15期 (2019年12月期) 実績	第16期 (2020年6月期) 予想	第16期 (2020年6月期) 実績	第16期実績 第15期実績 比較 (増減金額)	第16期実績 第16期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	c-a	c-b
営業収益	8,634	8,680	8,658	+24	▲22
賃貸事業収入	7,919	7,976	7,967	+48	▲8
その他賃貸事業収入	709	698	683	▲25	▲14
受取配当金	5	6	7	+1	+1
営業費用	▲3,992	▲3,997	▲3,884	+107	+113
営業利益	4,642	4,682	4,774	+132	+91
営業外収益	4	-	5	+0	+5
営業外費用	▲646	▲631	▲627	+18	+4
経常利益	4,000	4,051	4,151	+151	+100
当期純利益	4,000	4,050	4,151	+151	+100
1口当たり分配金	8,892円	9,002円	9,228円	+336円	+226円
NOI	6,431	6,512	6,593	+162	+80
1口当たりFFO ⁽¹⁾	11,049円	11,227円	11,438円	+389円	+211円
運用日数	184日	182日	182日	-	-

◆ 第15期（2019年12月期）実績との比較(c-a)

変動要因（百万円）	備考
◆ 営業収益の増加	+24
・賃貸事業収入の増加	+48 (テナント入替え・賃上げによる収入増)
・水道光熱費収入の減少	▲91 (活動自粛要因・季節要因)
・雑収入の増加	+64
・受取配当金の増加	+1
・その他	+0
◆ 営業費用の減少	+107
・建物管理委託費(BM fee等)の減少	+17
・水道光熱費の減少	+90 (活動自粛要因・季節要因)
・修繕費の減少	+25
・租税公課の増加	▲18
・減価償却費の増加	▲27
・リース費用の減少	+21
・広告宣伝費の減少	+5 (新型コロナウイルス感染防止によるIR機会の減少)
・控除対象外消費税の増加	▲4 (消費税増税)
・その他	▲3
◆ 営業外費用の減少	+18
・借入関連費用の減少	+18
・その他	+0

◆ 第16期（2020年6月期）予想との比較(c-b)

変動要因（百万円）	備考
◆ 営業収益の減少	▲22
・賃貸事業収入の減少	▲8
・水道光熱費収入の減少	▲53
・雑収入の増加	+38 (MK麹町ビルの原状回復収入)
・受取配当金の増加	+1
・その他	+0
◆ 営業費用の減少	+113
・建物管理委託費(PBM Fee)の減少	+16
・水道光熱費の減少	+45 (活動自粛要因)
・修繕費の減少	+29
・リース費用の減少	+6
・資産運用報酬の増加	▲6
・広告宣伝費の減少	+11 (新型コロナウイルス感染防止によるIR機会の減少)
・その他	+10
◆ 営業外費用の減少	+4
・借入関連費用の減少	+4
・投資法人借入関連費用の減少	+0

第17期（2020年12月期）及び第18期（2021年6月期）業績予想の概要

(百万円)	第16期 (2020年6月期) 実績	第17期 (2020年12月期) 予想	第18期 (2021年6月期) 予想	第17期予想 第16期実績 比較 (増減金額)	第18期予想 第17期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	b-a	c-b
営業収益	8,658	8,803	8,636	+144	▲166
賃貸事業収入	7,967	8,013	8,009	+46	▲4
その他賃貸事業収入	683	785	624	+102	▲161
受取配当金	7	3	3	▲3	▲0
営業費用	▲3,884	▲4,085	▲3,968	▲200	+116
営業利益	4,774	4,718	4,668	▲56	▲50
営業外収益	5	-	-	▲5	-
営業外費用	▲627	▲620	▲614	+7	+5
経常利益	4,151	4,097	4,053	▲53	▲44
当期純利益	4,151	4,097	4,053	▲54	▲44
1口当たり分配金	9,228円	9,106円	9,007円	▲122円	▲99円
NOI	6,593	6,540	6,504	▲52	▲36
1口当たりFFO	11,438円	11,350円	11,272円	▲88円	▲78円
運用日数	182日	184日	181日	-	-

◆ 第16期(2020年6月期)実績と第17期(2020年12月期)予想との比較(b-a)

変動要因 (百万円)	備考
◆ 営業収益の増加	+144
・賃貸事業収入の増加	+46 (賃上げ、稼働率改善による収入増)
・水道光熱費収入の増加	+81 (季節要因)
・雑収入の増加	+19
・受取配当金の減少	▲3
・その他	+1
◆ 営業費用の増加	▲200
・水道光熱費の増加	▲53 (季節要因)
・修繕費の増加	▲87
・減価償却費の増加	▲13
・リーシング費用の増加	▲18
・資産運用報酬の減少	+5
・その他	▲32 (借地契約更新料▲35)
◆ 営業外費用の減少	+7
・借入関連費用の減少	+7 (リファイナンスによる費用減)
・投資法人債関連費用の減少	+0

◆ 第17期(2020年12月期)予想と第18期(2021年6月期)予想との比較(c-b)

変動要因 (百万円)	備考
◆ 営業収益の減少	▲166
・賃貸事業収入の減少	▲5 (解約による収入減)
・水道光熱費収入の減少	▲76 (活動自粛要因・季節要因)
・雑収入の減少	▲84 (解約違約金・原状回復収入の剥落)
・その他	▲0
◆ 営業費用の減少	+116
・水道光熱費の減少	+87 (季節要因)
・修繕費の減少	+69
・租税公課の増加	▲26
・減価償却費の増加	▲10
・リーシング費用の増加	▲35
・資産運用報酬の減少	+7
・その他	+24 (借地契約更新料の不発生+35)
◆ 営業外費用の減少	+5
・借入関連費用の減少	+5
・投資法人債関連費用の減少	+0

第17期（2020年12月期）業績予想の概要

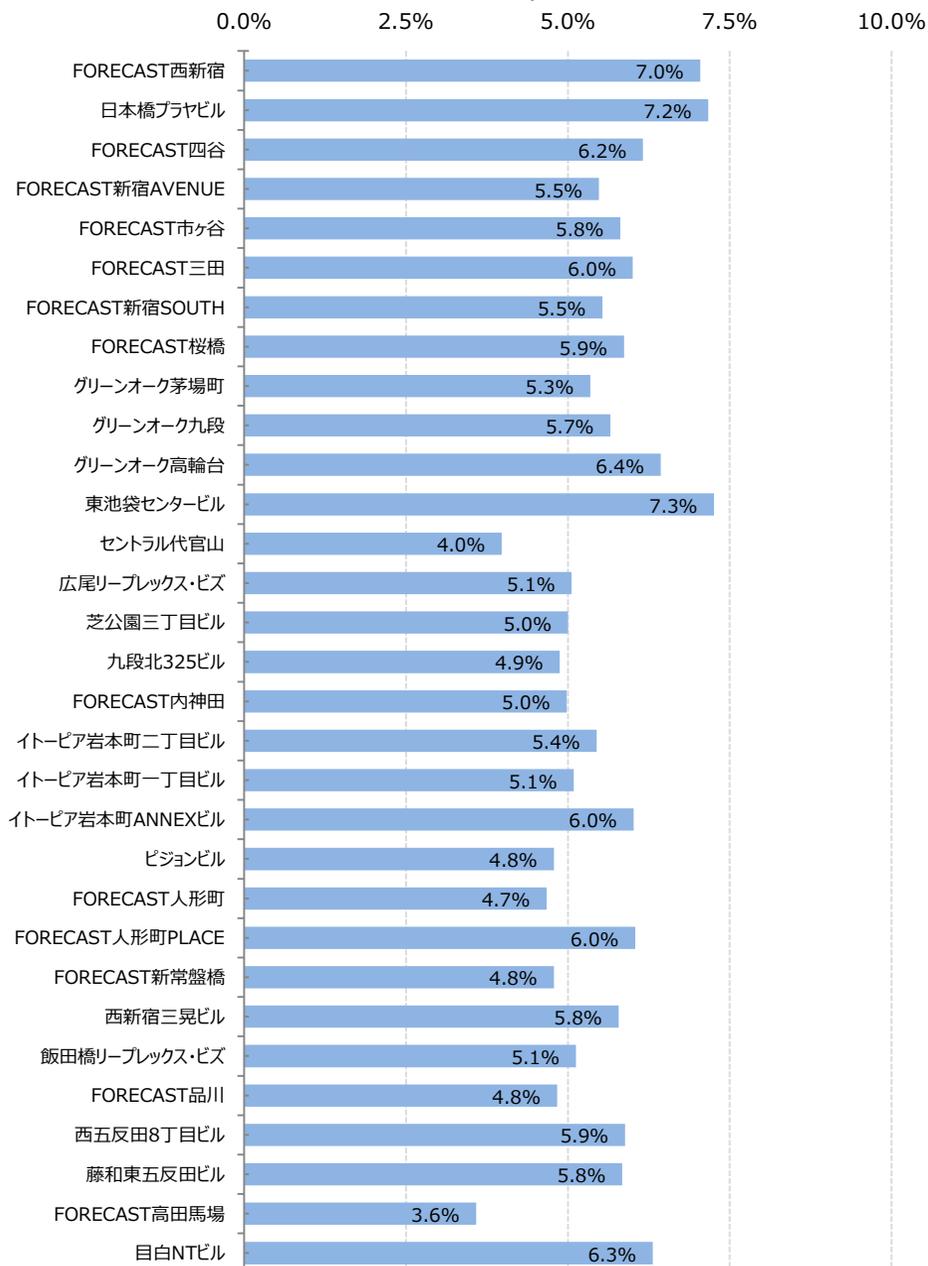
(百万円)	第17期 (2020年12月期) 当初予想 (2020/2/19時点)	第17期 (2020年12月期) 予想 (2020/8/17時点)	第17期予想 第17期当初予想 比較 (増減金額)
	a	b	b-a
営業収益	8,779	8,803	+24
賃貸事業収入	8,080	8,013	▲66
その他賃貸事業収入	693	785	+91
受取配当金	4	3	▲0
営業費用	▲4,053	▲4,085	▲31
営業利益	4,725	4,718	▲7
営業外収益	-	-	-
営業外費用	▲629	▲620	+9
経常利益	4,096	4,097	+1
当期純利益	4,095	4,097	+1
1口当たり分配金	9,102円	9,106円	+4円
NOI	6,571	6,540	▲30
1口当たりFFO	11,386円	11,350円	▲36円
運用日数（日）	184日	184日	-

◆ 第17期(2020年12月期)の当初予想(2020年2月19日時点)との比較(b-a)

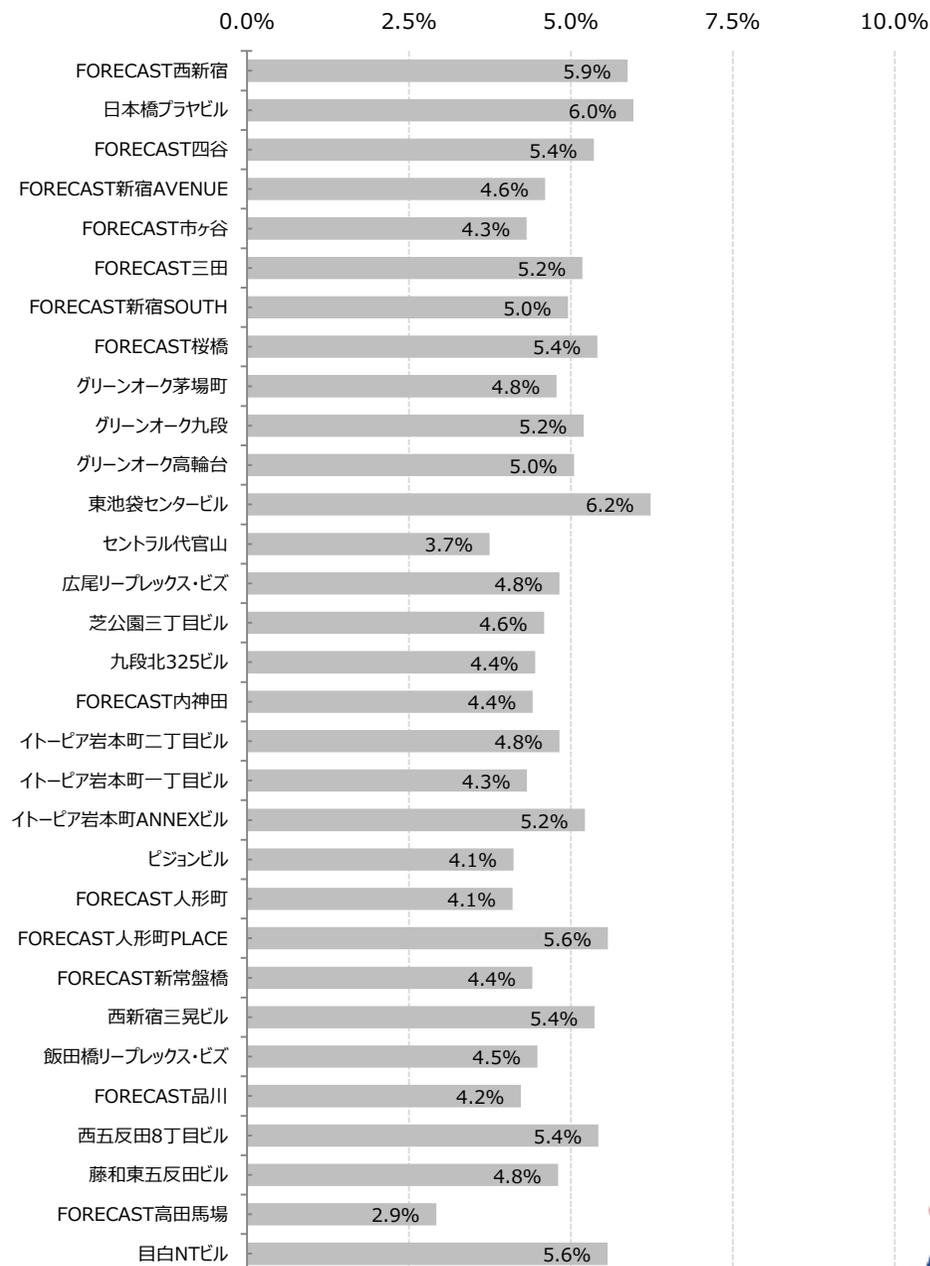
変動要因（百万円）	備考
◆ 営業収益の増加	+24
・賃貸事業収入の減少	▲66
・水道光熱費収入の減少	▲12
・雑収入の増加	+103 (解約違約金・原状回復収入の発生)
・その他	▲0
◆ 営業費用の増加	▲31
・建物管理委託費(PBM Fee)の減少	+17
・水道光熱費の減少	+31 (活動自粛要因等)
・修繕費の増加	▲56
・減価償却費の減少	+12
・リース費用の増加	▲44
・資産運用報酬の減少	+4
・その他	+3
◆ 営業外費用の減少	+9
・借入関連費用の減少	+9

物件別利回り

■ NOI利回り (年換算NOI ÷ 第16期末時点帳簿価格)

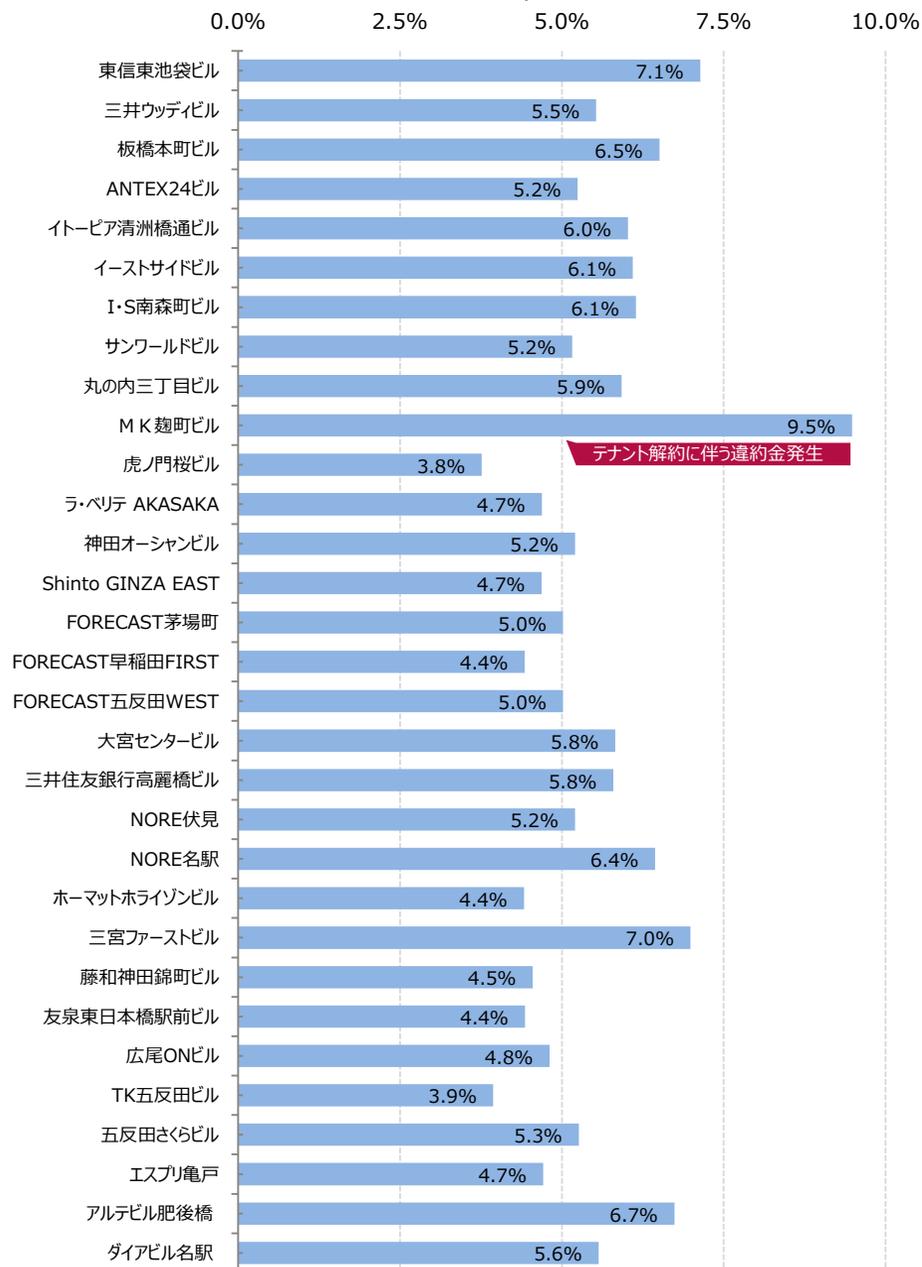


■ 償却後利回り (年換算償却後NOI ÷ 第16期末時点帳簿価格)

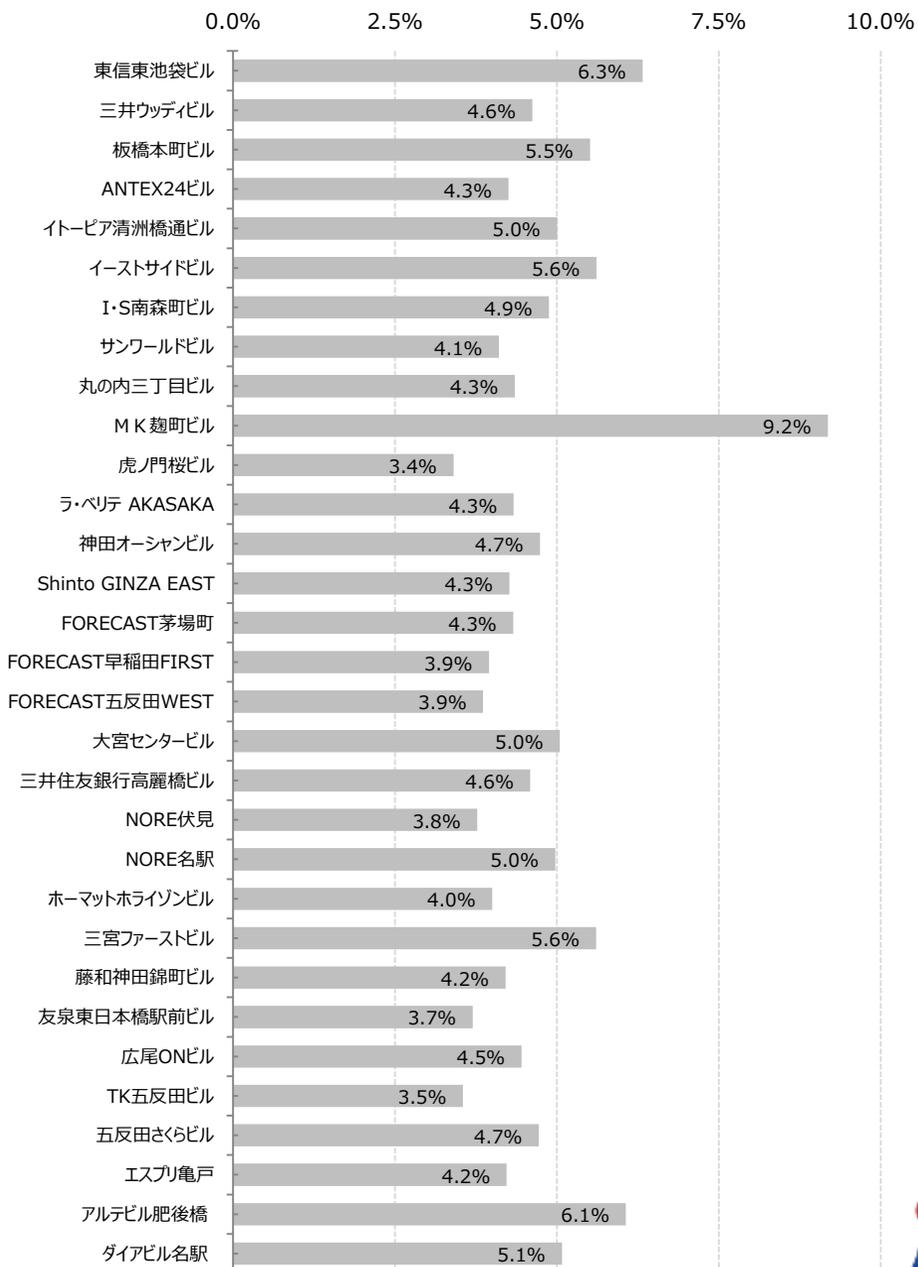


物件別利回り

■ NOI利回り (年換算NOI ÷ 第16期末時点帳簿価格)

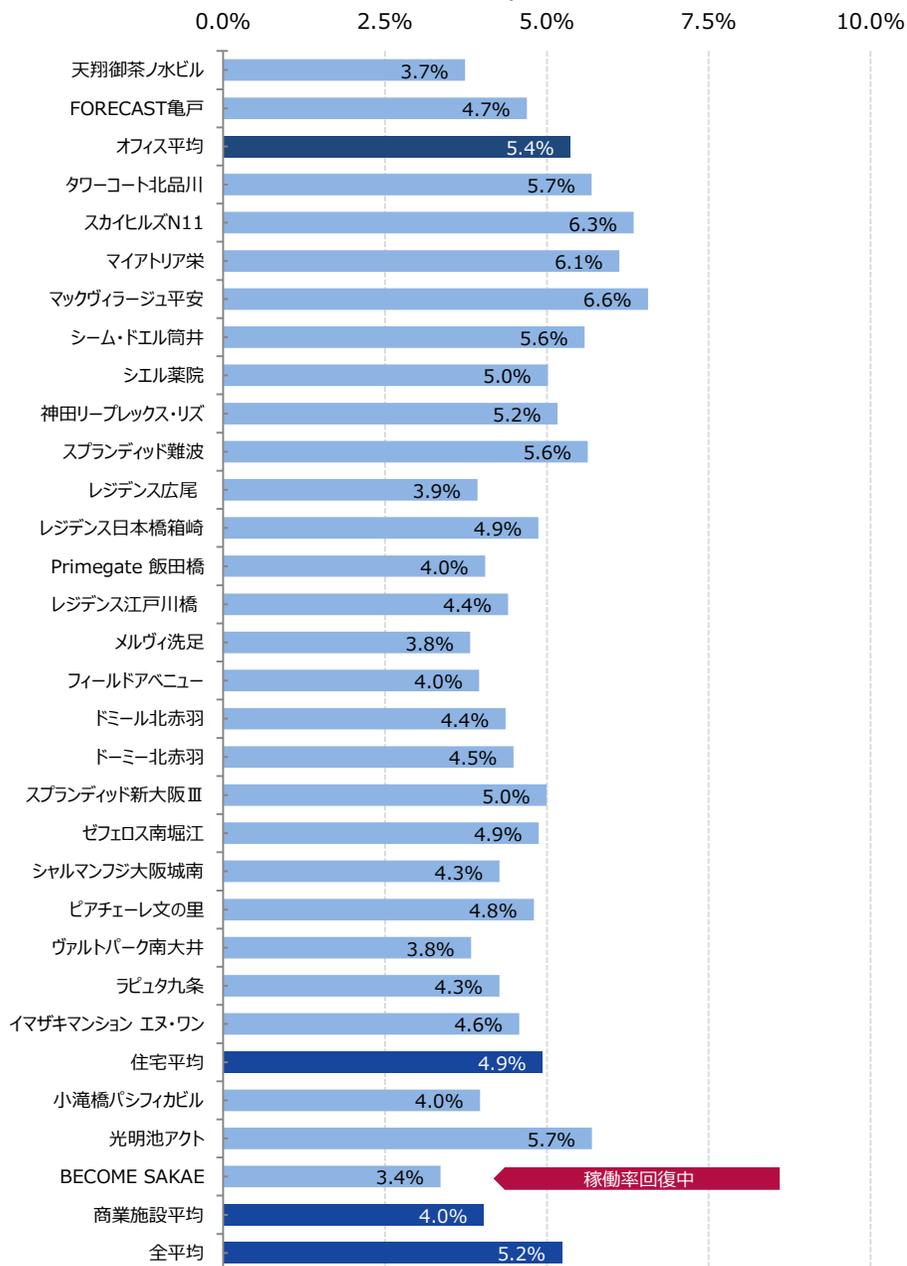


■ 償却後利回り (年換算償却後NOI ÷ 第16期末時点帳簿価格)

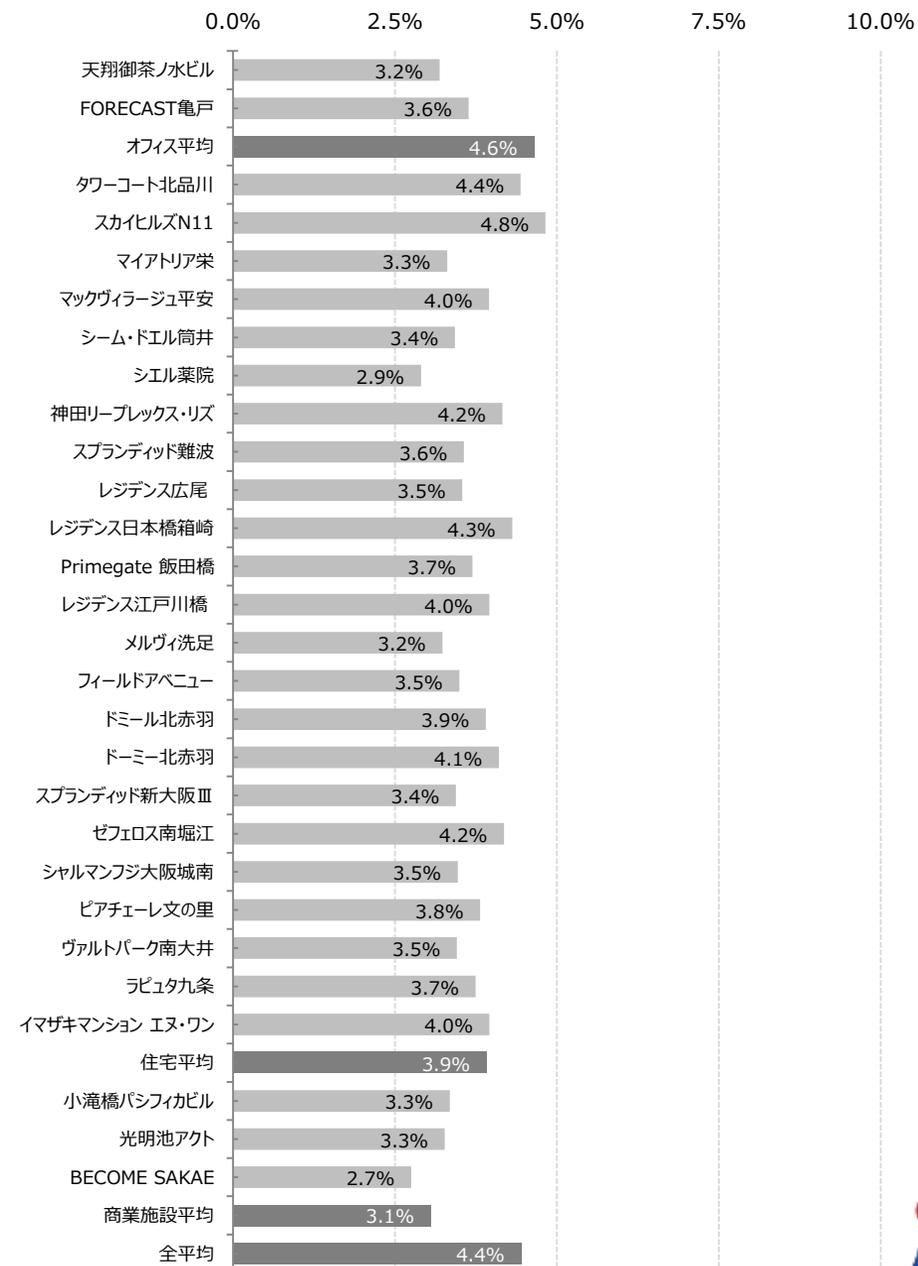


物件別利回り

■ NOI利回り (年換算NOI ÷ 第16期末時点帳簿価格)



■ 償却後利回り (年換算償却後NOI ÷ 第16期末時点帳簿価格)



鑑定評価サマリー

◆用途別鑑定評価額の状況

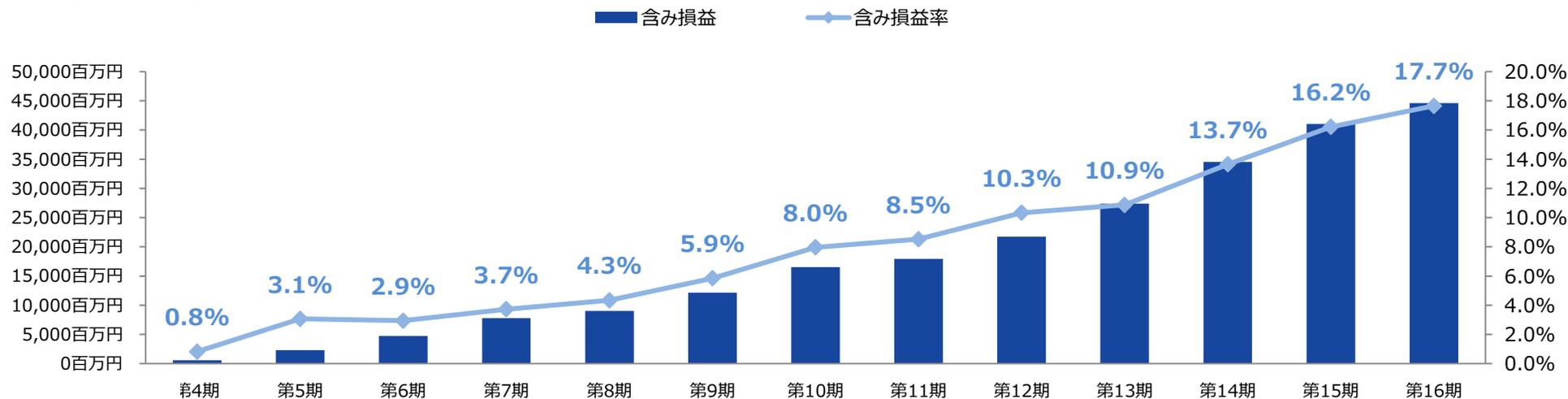
	第15期末 (2019年12月)			第16期末 (2020年6月)		
	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)
オフィス	64	231,000	33,977	64	234,010	37,410
住宅	23	52,560	6,687	23	52,537	6,812
商業	3	10,610	376	3	10,560	363
合計	90	294,170	41,042	90	297,107	44,586

◆鑑定評価（前期比）

鑑定CAP	第15期末		第16期末	
低下	81	物件	2	物件
維持	9	物件	86	物件
上昇	0	物件	2	物件

鑑定評価	第15期末		第16期末	
上昇	76	物件	39	物件
維持	14	物件	44	物件
下落	0	物件	7	物件

◆含み損益額・率の推移



鑑定価格比較表

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第16期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第16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15期末 (百万円)	第16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	2,119	1,040	3,160	3,160	0	3.8%	3.4%	4.0%	5.5%			
A-2	日本橋ブライヤビル	2,130	1,994	525	2,520	2,520	0	4.3%	4.1%	4.5%	5.3%			
A-3	FORECAST四谷	1,430	1,363	606	1,970	1,970	0	3.8%	3.6%	4.0%	5.5%			
A-4	FORECAST新宿AVENUE	6,500	6,185	1,924	8,100	8,110	10	3.4%	3.2%	3.6%	4.4%		○	
A-5	FORECAST市ヶ谷	4,800	4,466	1,933	6,350	6,400	50	3.5%	3.3%	3.7%	4.8%		○	
A-6	FORECAST三田	1,800	1,725	654	2,380	2,380	0	3.7%	3.5%	3.9%	5.1%			
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,990	14,746	3,353	17,900	18,100	200	3.5%	3.2%	3.7%	4.7%			○
A-8	FORECAST桜橋	5,760	6,008	791	6,770	6,800	30	4.0%	3.8%	4.2%	5.1%			○
A-9	グリーンオーク茅場町	2,860	2,989	590	3,530	3,580	50	3.8%	3.6%	4.0%	5.1%		○	
A-10	グリーンオーク九段	2,780	2,915	614	3,530	3,530	0	3.6%	3.4%	3.8%	4.8%			
A-11	グリーンオーク高輪台	2,260	2,171	798	2,880	2,970	90	4.0%	3.8%	4.2%	5.4%		○	
A-13	東池袋センタービル	2,520	2,662	347	3,010	3,010	0	4.5%	4.3%	4.7%	5.9%			
A-14	セントラル代官山	3,510	3,667	142	3,810	3,810	0	3.5%	3.3%	3.7%	3.9%			
A-16	広尾リープレックス・ビズ	2,827	2,859	550	3,400	3,410	10	3.8%	3.6%	4.0%	4.7%			○
A-17	芝公園三丁目ビル	7,396	7,381	2,818	9,990	10,200	210	3.6%	3.4%	3.8%	5.2%			○
A-19	九段北325ビル	1,850	1,981	238	2,160	2,220	60	3.6%	3.4%	3.8%	4.6%		○	
A-20	FORECAST内神田	1,240	1,280	69	1,350	1,350	0	3.8%	3.6%	4.0%	4.6%			
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	2,810	2,898	391	3,290	3,290	0	4.0%	3.8%	4.2%	4.9%			
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	2,640	2,775	174	2,920	2,950	30	4.0%	3.8%	4.2%	4.7%		○	
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	2,100	2,241	338	2,570	2,580	10	4.0%	3.8%	4.2%	5.1%		○	
A-24	ビジョンビル	2,837	2,935	104	2,990	3,040	50	4.1%	3.9%	4.3%	4.8%		○	
A-25	FORECAST人形町	2,070	2,124	65	2,130	2,190	60	4.0%	3.8%	4.2%	4.5%	○		
A-26	FORECAST人形町PLACE	1,650	1,647	432	2,070	2,080	10	3.9%	3.7%	4.1%	5.2%		○	

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第16期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第16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15期末 (百万円)	第16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16期末						
A-27	FORECAST新常盤橋	2,030	2,114	195	2,260	2,310	50	4.0%	3.8%	4.2%	4.7%		○	
A-28	西新宿三晃ビル	2,207	2,233	416	2,650	2,650	0	4.0%	3.8%	4.2%	5.1%			
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,249	1,289	240	1,530	1,530	0	3.6%	3.4%	3.8%	4.6%			
A-30	FORECAST品川	2,300	2,379	70	2,450	2,450	0	3.9%	3.7%	4.1%	4.5%			
A-31	西五反田8丁目ビル	2,210	2,274	385	2,660	2,660	0	3.9%	3.7%	4.1%	5.0%			
A-32	藤和東五反田ビル	2,033	2,106	323	2,400	2,430	30	3.9%	3.7%	4.1%	5.1%			○
A-33	FORECAST高田馬場	5,550	5,887	552	5,990	6,440	450	4.2%	4.0%	4.4%	5.0%		○	
A-34	目白NTビル	3,094	3,078	581	3,650	3,660	10	4.4%	4.2%	4.6%	5.6%		○	
A-35	東信東池袋ビル	979	991	148	1,110	1,140	30	4.5%	4.3%	4.7%	5.8%		○	
A-36	三井ウッデビル	2,475	2,664	35	2,700	2,700	0	4.4%	4.2%	4.6%	5.3%			
A-37	板橋本町ビル	3,146	3,075	524	3,590	3,600	10	4.5%	4.2%	4.7%	5.7%			○
A-38	ANTEX24ビル	1,691	1,771	158	1,930	1,930	0	4.2%	4.0%	4.4%	5.0%			
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	1,550	1,705	314	1,930	2,020	90	4.3%	4.1%	4.6%	6.0%		○	
A-40	イーストサイドビル	1,372	1,377	262	1,610	1,640	30	4.4%	4.2%	4.6%	5.6%		○	
A-41	I・S南森町ビル	2,258	2,296	513	2,760	2,810	50	4.3%	4.1%	4.5%	5.7%		○	
A-42	サンワールドビル	1,200	1,271	28	1,300	1,300	0	4.5%	4.3%	4.7%	5.3%			
A-43	丸の内三丁目ビル	1,626	1,655	384	2,010	2,040	30	4.4%	4.2%	4.6%	6.1%			○
A-44	MK麴町ビル	1,781	1,807	392	2,200	2,200	0	3.4%	3.2%	3.6%	4.4%			
A-45	虎ノ門桜ビル	4,120	4,286	593	4,630	4,880	250	3.3%	3.0%	3.4%	4.0%		○	
A-46	ラ・ペリテ AKASAKA	2,000	2,138	301	2,400	2,440	40	3.5%	3.3%	3.7%	4.4%			○
A-47	神田オーシャンビル	1,440	1,459	310	1,750	1,770	20	3.8%	3.6%	4.0%	5.1%		○	
A-48	Shinto GINZA EAST	1,352	1,349	100	1,490	1,450	▲ 40	3.7%	3.5%	3.9%	4.2%			○
A-49	FORECAST茅場町	3,000	3,106	213	3,210	3,320	110	4.1%	3.8%	4.2%	4.8%		○	
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,775	4,796	203	5,050	5,000	▲ 50	3.8%	3.6%	4.0%	4.2%			○
A-51	FORECAST五反田WEST	6,520	7,605	634	8,240	8,240	0	3.9%	3.7%	4.1%	5.2%			



物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第16期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第16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15期末 (百万円)	第16期末 (b) (百万円)	差異 (百万円)	還元利回り	割引率	最終還元 利回り		CR	収入	費用
A-52	大宮センタービル	15,585	15,493	5,406	20,600	20,900	300	4.1%	3.9%	4.3%	5.6%		○	
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	2,850	2,992	457	3,430	3,450	20	4.2%	4.0%	4.4%	5.4%		○	
A-54	NORE伏見	2,840	2,703	1,376	3,810	4,080	270	4.2%	4.0%	4.4%	6.3%		○	
A-55	NORE名駅	2,520	2,407	1,332	3,470	3,740	270	4.3%	4.1%	4.5%	6.7%		○	
A-56	ホームポートライオンビル	6,705	6,660	959	7,530	7,620	90	3.5%	3.3%	3.7%	4.2%			○
A-57	三宮ファーストビル	1,390	1,456	143	1,600	1,600	0	4.9%	4.7%	5.1%	6.2%			
A-58	藤和神田錦町ビル	960	972	67	1,040	1,040	0	4.3%	3.4%	4.3%	4.9%			
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	1,152	1,218	31	1,250	1,250	0	4.2%	3.9%	4.3%	4.8%			
A-60	広尾ONビル	2,392	2,416	293	2,680	2,710	30	3.9%	3.7%	4.1%	4.6%		○	
A-61	TK五反田ビル	4,130	4,422	77	4,500	4,500	0	3.8%	3.5%	3.9%	4.3%			
A-62	五反田さくらビル	1,460	1,502	187	1,700	1,690	▲ 10	4.1%	3.6%	4.2%	4.9%		○	
A-63	エスプリ亀戸	1,265	1,281	38	1,320	1,320	0	4.5%	4.3%	4.7%	5.0%			
A-64	アルテビル肥後橋	1,453	1,474	305	1,780	1,780	0	4.3%	4.1%	4.5%	6.2%			
A-65	ダイヤビル名駅	1,167	1,189	100	1,290	1,290	0	4.4%	4.2%	4.6%	5.5%			
A-66	天翔御茶ノ水ビル	1,800	1,867	32	1,900	1,900	0	3.5%	3.3%	3.7%	3.8%			
A-67	FORECAST亀戸	2,580	2,672	207	2,820	2,880	60	4.2%	4.0%	4.4%	4.8%		○	
	オフィス小計	192,236	196,599	37,410	231,000	234,010	3,010				5.0%			
B-01	タワーコート北品川	11,880	10,732	4,167	14,900	14,900	0	4.0%	3.8%	4.2%	5.2%			
B-02	スカイヒルズN11	1,570	1,638	191	1,840	1,830	▲ 10	5.1%	4.9%	5.3%	6.6%			○
B-04	マイアトリア栄	1,110	1,008	281	1,290	1,290	0	4.6%	4.4%	4.8%	5.6%			
B-05	マックヴィラージュ平安	785	723	223	946	947	1	4.7%	4.5%	4.9%	6.0%			○
B-06	シーム・ドエル筒井	695	670	114	784	785	1	4.6%	4.4%	4.8%	5.5%		○	
B-07	シエル薬院	640	614	139	754	754	0	4.4%	4.2%	4.6%	5.5%			
B-08	神田リープレックス・リズ	1,813	1,736	333	2,070	2,070	0	3.9%	3.6%	4.1%	4.6%			



鑑定価格比較表

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第16期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第16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15期末 (百万円)	第16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		鑑定 NOI利回り	CR	収入	費用
B-09	スプラディット難波	3,502	3,290	689	3,980	3,980	0	4.4%	4.2%	4.6%	5.1%				
B-10	レジデンス広尾	2,590	2,616	173	2,790	2,790	0	3.7%	3.5%	3.9%	4.1%				
B-11	レジデンス日本橋箱崎	1,300	1,429	160	1,590	1,590	0	4.2%	3.7%	4.1%	5.3%				
B-12	Primegate飯田橋	5,200	5,230	149	5,380	5,380	0	3.8%	3.5%	3.9%	4.1%				
B-13	レジデンス江戸川橋	1,230	1,243	16	1,290	1,260	▲ 30	4.1%	3.9%	4.3%	4.4%	○			
B-14	メルヴィ洗足	740	750	2	748	753	5	4.0%	3.8%	4.2%	4.3%		○		
B-15	フィールドアベニュー	3,110	3,127	22	3,140	3,150	10	3.9%	3.6%	4.0%	4.0%			○	
B-16	ドミール北赤羽	785	797	▲5	792	792	0	4.3%	4.1%	4.5%	4.5%				
B-17	ドミー北赤羽	986	996	1	998	998	0	4.4%	4.2%	4.6%	4.6%				
B-18	スプラディット新大阪Ⅲ	2,428	2,400	179	2,580	2,580	0	4.4%	4.2%	4.6%	4.9%				
B-19	ゼフェロス南堀江	1,608	1,624	125	1,750	1,750	0	4.2%	4.0%	4.4%	4.8%				
B-20	シャルマンフジ大阪城南	905	914	▲3	911	911	0	4.3%	4.1%	4.5%	4.5%				
B-21	ピアチェーレ文の里	571	574	6	581	581	0	4.6%	4.4%	4.8%	4.9%				
B-22	ヴァルトパーク南大井	715	753	▲18	735	735	0	3.9%	3.7%	4.1%	4.2%				
B-23	ラピュタ九条	1,480	1,596	▲95	1,501	1,501	0	4.3%	4.1%	4.5%	4.8%				
B-24	イマザキマンション エヌ・ワン	1,180	1,253	▲43	1,210	1,210	0	4.6%	4.4%	4.8%	5.3%				
	住宅小計	46,824	45,724	6,812	52,560	52,537	▲ 23				4.9%				
C-01	小滝橋パシフィカビル	3,350	3,397	162	3,570	3,560	▲ 10	3.7%	3.5%	3.9%	4.0%		○		
C-02	光明池アクト	2,063	2,034	125	2,200	2,160	▲ 40	4.9%	4.7%	5.1%	6.0%			○	
C-03	BECOME SAKAE	4,770	4,763	76	4,840	4,840	0	4.0%	3.8%	4.2%	4.2%				
	商業施設小計	10,183	10,196	363	10,610	10,560	▲ 50				4.5%				
	全体合計	249,243	252,520	44,586	294,170	297,107	2,937				4.9%				

貸借対照表

単位 (千円)	第15期 (2019年12月期)	第16期 (2020年6月期)	増減
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	8,849,231	9,140,880	+291,649
信託現金及び信託預金	6,216,963	6,258,051	+41,088
営業未収入金	92,423	135,639	+43,216
前払費用	436,159	446,441	+10,282
未収還付法人税等	362	552	+190
その他	4,694	5,824	+1,130
貸倒引当金	▲0	▲0	0
流動資産合計	15,599,836	15,987,389	+387,553
固定資産			
有形固定資産			
建物	267,430	264,709	▲2,721
減価償却累計額	▲9,375	▲13,418	▲4,043
建物 (純額)	258,055	251,291	▲6,764
信託建物	61,260,355	61,573,977	+313,622
減価償却累計額	▲8,604,624	▲9,551,456	▲946,832
信託建物 (純額)	52,655,730	52,022,521	▲633,209
信託構築物	202,535	202,535	0
減価償却累計額	▲51,904	▲56,906	▲5,002
信託構築物 (純額)	150,630	145,628	▲5,002
信託機械及び装置	435,009	461,294	+26,285
減価償却累計額	▲83,945	▲106,016	▲22,071
信託機械及び装置 (純額)	351,064	355,278	+4,214
信託工具、器具及び備品	167,762	215,961	+48,199
減価償却累計額	▲50,674	▲64,607	▲13,933
信託工具、器具及び備品 (純額)	117,088	151,353	+34,265
信託土地	181,678,910	181,678,910	0
信託建設仮勘定	4,320	-	▲4,320
有形固定資産合計	235,215,801	234,604,984	▲610,817
無形固定資産			
借地権	1,251,662	1,251,662	0
信託借地権	16,658,938	16,658,938	0
その他	5,417	4,754	▲663
無形固定資産合計	17,916,017	17,915,355	▲662
投資その他の資産			
投資有価証券	174,664	176,011	+1,347
敷金及び保証金	10,160	10,160	0
長期前払費用	1,277,898	1,284,308	+6,410
繰延税金資産	0	5	+5
その他	40,780	40,814	+34
投資その他の資産合計	1,503,504	1,511,299	+7,795
固定資産合計	254,635,322	254,031,638	▲603,684
繰延資産			
投資法人債発行費	43,902	41,163	▲2,739
繰延資産合計	43,902	41,163	▲2,739
資産合計	270,279,062	270,060,191	▲218,871

単位 (千円)	第15期 (2019年12月期)	第16期 (2020年6月期)	増減
負債の部			
流動負債			
営業未払金	1,398,944	853,874	▲545,070
1年内返済予定の長期借入金	20,500,000	19,500,000	▲1,000,000
未払費用	267,044	261,937	▲5,107
未払消費税等	113,548	243,871	+130,323
前受金	1,439,180	1,448,495	+9,315
その他	339,220	590,414	+251,194
流動負債合計	24,057,938	22,898,594	▲1,159,344
固定負債			
投資法人債	4,500,000	4,500,000	0
長期借入金	101,870,000	102,870,000	+1,000,000
預り敷金及び保証金	67,051	57,013	▲10,038
信託預り敷金及び保証金	9,243,045	9,043,598	▲199,447
その他	4,239	3,730	▲509
固定負債合計	115,684,335	116,474,342	+790,007
負債合計	139,742,274	139,372,936	▲369,338
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	126,515,601	126,515,601	0
剰余金			
当期末処分利益 又は当期末処理損失 (▲)	4,021,186	4,171,653	+150,467
剰余金合計	4,021,186	4,171,653	+150,467
投資主資本合計	130,536,787	130,687,255	+150,468
純資産合計	130,536,787	130,687,255	+150,468
負債純資産合計	270,279,062	270,060,191	▲218,871

単位 (千円)	第15期 (2020年12月期)	第16期 (2020年6月期)	増減
営業収益			
賃貸事業収入	7,919,159	7,967,820	+48,661
その他賃貸事業収入	709,203	683,411	▲25,792
受取配当金	5,967	7,481	+1,514
営業収益合計	8,634,330	8,658,713	+24,383
営業費用			
賃貸事業費用	3,165,862	3,050,545	▲115,317
資産運用報酬	643,505	642,823	▲682
資産保管手数料	10,392	10,252	▲140
一般事務委託手数料	43,553	41,524	▲2,029
役員報酬	2,400	2,400	0
会計監査人報酬	13,600	13,600	0
その他営業費用	112,850	123,389	+10,539
営業費用合計	3,992,165	3,884,535	▲107,630
営業利益	4,642,165	4,774,177	+132,012
営業外収益			
受取利息	71	71	0
未払分配金戻入	4,754	5,005	+251
営業外収益合計	4,825	5,076	+251
営業外費用			
支払利息	350,679	332,722	▲17,957
投資法人債利息	17,416	17,256	▲160
投資法人債発行費償却	2,739	2,739	0
融資関連費用	275,433	274,789	▲644
その他	33	33	0
営業外費用合計	646,303	627,541	▲18,762
経常利益	4,000,687	4,151,713	+151,026
特別利益			
補助金収入	-	43,944	+43,944
特別利益合計	-	43,944	+43,944
特別損失			
固定資産圧縮損	-	43,705	+43,705
特別損失合計	-	43,705	+43,705
税引前当期純利益	4,000,687	4,151,951	+151,264
法人税、住民税及び事業税	625	710	+85
法人税等調整額	0	▲4	▲4
法人税等合計	624	706	+82
当期純利益	4,000,062	4,151,244	+151,182
前期繰越利益	21,123	20,408	▲715
当期末処分利益又は当期末処理損失 (▲)	4,021,186	4,171,653	+150,467

		第12期 (2018年6月期)	第13期 (2018年12月期)	第14期 (2019年6月期)	第15期 (2019年12月期)	第16期 (2020年6月期)
営業収益	(百万円)	7,225	8,458	8,982	8,634	8,658
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(7,177)	(8,458)	(8,488)	(8,628)	(8,651)
営業費用	(百万円)	3,389	3,818	4,027	3,992	3,884
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(2,664)	(3,039)	(3,168)	(3,165)	(3,050)
営業利益	(百万円)	3,835	4,640	4,955	4,642	4,774
経常利益	(百万円)	3,329	3,840	4,326	4,000	4,151
当期純利益	(百万円)	3,329	3,839	4,326	4,000	4,151
総資産額 (a)	(百万円)	230,689	269,146	270,269	270,279	270,060
純資産額 (b)	(百万円)	112,639	130,378	130,863	130,536	130,687
有利子負債額 (c)	(百万円)	106,170	126,170	126,870	126,870	126,870
期末総資産有利子負債比率 (c)/(a) (資産総額ベース)	(%)	46.0	46.9	46.9	46.9	47.0
期末総資産有利子負債比率 (時価ベース) ⁽³⁾	(%)	42.1	42.6	41.6	40.8	40.3
総資産経常利益率 ⁽³⁾	(%)	1.4	1.5	1.6	1.5	1.5
自己資本当期純利益率 ⁽³⁾	(%)	3.0	3.2	3.3	3.1	3.2
期末自己資本比率 (b)/(a)	(%)	48.8	48.4	48.4	48.3	48.4
NOI利回り(取得価格ベース)	(%)	5.1	5.1	5.1	5.1	5.3
NOI利回り(簿価ベース)	(%)	5.1	5.0	5.0	5.0	5.2
NOI利回り(鑑定価格ベース)	(%)	4.6	4.5	4.5	4.3	4.5
償却後利回り(取得価格ベース)	(%)	4.4	4.3	4.3	4.4	4.5
償却後利回り(簿価ベース)	(%)	4.3	4.3	4.2	4.3	4.4
償却後利回り(鑑定価格ベース)	(%)	3.9	3.9	3.8	3.7	3.8
インプライド・キャップレート(NOI利回り) ⁽³⁾	(%)	4.6	4.3	4.1	3.8	4.9
インプライド・キャップレート(償却後利回り)	(%)	4.0	3.7	3.5	3.2	4.1
出資総額	(百万円)	109,285	126,515	126,515	126,515	126,515
発行済投資口の総口数 (d)	(口)	391,760	449,930	449,930	449,930	449,930
1口当たり純資産額 (b)/(d)	(円)	287,522	289,774	290,853	290,126	290,461
分配金総額 (e)	(百万円)	3,329	3,840	4,326	4,000	4,151
1口当たり分配金 (e)/(d)	(円)	8,500	8,536	9,617	8,892	9,228
FFO ⁽³⁾ (f)	(百万円)	4,109	4,757	4,782	4,971	5,146
AFFO ⁽³⁾ (g)	(百万円)	3,215	3,336	4,263	3,926	4,730
ペイアウトレシオ(FFO) (e)/(f)	(%)	81.0	80.7	90.5	80.5	80.7
ペイアウトレシオ(AFFO) (e)/(g)	(%)	103.5	115.1	101.5	101.9	87.8
1口当たりFFO ⁽³⁾	(円)	10,489	10,573	10,628	11,049	11,438
1口当たりNAV ⁽³⁾	(円)	334,542	342,122	358,025	372,454	380,330

第16期末時点ポートフォリオ概要

物件番号	物件名	用途	所在地	建築時期	取得価格 (百万円)	投資比率	総賃貸可能面積 (㎡)	テナント数	期末稼働率	PML
A-1	FORECAST西新宿	オフィス	東京都新宿区	2009年2月	2,260	0.9%	1,945.68	16	98.0%	2.7%
A-2	日本橋プラヤビル	オフィス	東京都中央区	2009年2月	2,130	0.9%	2,490.08	2	100.0%	3.7%
A-3	FORECAST四谷	オフィス	東京都新宿区	2009年1月	1,430	0.6%	1,678.15	13	100.0%	3.6%
A-4	FORECAST新宿AVENUE	オフィス	東京都新宿区	2008年9月	6,500	2.6%	4,337.15	6	100.0%	2.1%
A-5	FORECAST市ヶ谷	オフィス	東京都新宿区	2009年8月	4,800	1.9%	3,844.66	23	100.0%	2.9%
A-6	FORECAST三田	オフィス	東京都港区	2009年9月	1,800	0.7%	1,786.18	5	100.0%	2.9%
A-7	FORECAST新宿SOUTH	オフィス	東京都新宿区	1980年11月	13,990	5.6%	13,875.04	18	100.0%	7.0%
A-8	FORECAST桜橋	オフィス	東京都中央区	1985年4月	5,760	2.3%	6,566.76	5	100.0%	4.2%
A-9	グリーンオーク茅場町	オフィス	東京都中央区	1990年3月	2,860	1.1%	2,995.35	8	100.0%	2.6%
A-10	グリーンオーク九段	オフィス	東京都千代田区	1987年12月	2,780	1.1%	2,594.46	3	100.0%	5.1%
A-11	グリーンオーク高輪台	オフィス	東京都港区	2010年1月	2,260	0.9%	2,621.74	11	100.0%	3.6%
A-13	東池袋センタービル	オフィス	東京都豊島区	1991年11月	2,520	1.0%	4,219.65	6	100.0%	4.5%
A-14	セントラル代官山	オフィス	東京都渋谷区	1991年8月	3,510	1.4%	1,898.83	3	100.0%	7.1%
A-16	広尾リープレックス・ビズ	オフィス	東京都港区	1987年5月	2,827	1.1%	1,500.85	8	100.0%	4.4%
A-17	芝公園三丁目ビル	オフィス	東京都港区	1981年6月	7,396	3.0%	7,882.60	4	100.0%	11.3%
A-19	九段北325ビル	オフィス	東京都千代田区	1987年8月	1,850	0.7%	2,003.60	8	100.0%	4.5%
A-20	FORECAST内神田	オフィス	東京都千代田区	1976年12月	1,240	0.5%	1,230.44	5	100.0%	9.9%
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	オフィス	東京都千代田区	1991年2月	2,810	1.1%	3,447.16	10	100.0%	4.1%
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	オフィス	東京都千代田区	1991年1月	2,640	1.1%	3,056.56	9	100.0%	9.0%
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	オフィス	東京都千代田区	1991年11月	2,100	0.8%	3,064.20	6	100.0%	4.1%
A-24	ビジョンビル	オフィス	東京都中央区	1989年8月	2,837	1.1%	3,022.25	1	100.0%	5.6%
A-25	FORECAST人形町	オフィス	東京都中央区	1990年11月	2,070	0.8%	2,277.62	6	100.0%	11.1%
A-26	FORECAST人形町PLACE	オフィス	東京都中央区	1984年2月	1,650	0.7%	1,867.95	7	100.0%	7.1%
A-27	FORECAST新常盤橋	オフィス	東京都中央区	1991年8月	2,030	0.8%	1,813.21	9	100.0%	4.1%
A-28	西新宿三晃ビル	オフィス	東京都新宿区	1987年9月	2,207	0.9%	2,479.80	8	100.0%	12.7%
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	オフィス	東京都新宿区	1992年6月	1,249	0.5%	1,401.68	6	100.0%	4.4%
A-30	FORECAST品川	オフィス	東京都品川区	1989年2月	2,300	0.9%	2,276.36	6	100.0%	11.6%
A-31	西五反田8丁目ビル	オフィス	東京都品川区	1993年12月	2,210	0.9%	2,999.68	8	100.0%	3.9%
A-32	藤和東五反田ビル	オフィス	東京都品川区	1985年9月	2,033	0.8%	2,939.16	7	100.0%	5.1%
A-33	FORECAST高田馬場	オフィス	東京都豊島区	1986年1月	5,550	2.2%	5,661.49	7	100.0%	12.4%
A-34	目白NTビル	オフィス	東京都豊島区	1990年7月	3,094	1.2%	4,497.27	5	100.0%	6.6%
A-35	東信東池袋ビル	オフィス	東京都豊島区	1989年11月	979	0.4%	1,645.17	2	84.7%	3.6%

第16期末時点ポートフォリオ概要

物件番号	物件名	用途	所在地	建築時期	取得価格 (百万円)	投資比率	総賃貸可能面積 (㎡)	テナント数	期末稼働率	PML
A-36	三井ウッディビル	オフィス	東京都江東区	1990年3月	2,475	1.0%	4,006.20	6	100.0%	11.9%
A-37	板橋本町ビル	オフィス	東京都板橋区	1993年1月	3,146	1.3%	6,356.89	4	100.0%	7.8%
A-38	ANTEX24ビル	オフィス	東京都台東区	1988年2月	1,691	0.7%	2,267.59	6	100.0%	3.7%
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	オフィス	東京都台東区	1988年3月	1,550	0.6%	2,651.27	8	100.0%	3.6%
A-40	イーストサイドビル	オフィス	東京都台東区	1988年5月	1,372	0.6%	2,096.92	4	100.0%	3.6%
A-41	I・S南森町ビル	オフィス	大阪府大阪市	1993年8月	2,258	0.9%	4,164.82	16	100.0%	9.6%
A-42	サンワールドビル	オフィス	大阪府大阪市	1993年3月	1,200	0.5%	3,012.86	1	100.0%	12.0%
A-43	丸の内三丁目ビル	オフィス	愛知県名古屋市	1988年7月	1,626	0.7%	4,219.19	23	94.7%	7.1%
A-44	M K 麹町ビル	オフィス	東京都千代田区	1997年3月	1,781	0.7%	1,761.60	8	74.3%	4.3%
A-45	虎ノ門桜ビル	オフィス	東京都港区	1983年7月	4,120	1.7%	3,049.79	12	100.0%	8.2%
A-46	ラ・パリエ AKASAKA	オフィス	東京都港区	1986年12月	2,000	0.8%	1,707.18	7	100.0%	4.5%
A-47	神田オーシャンビル	オフィス	東京都千代田区	1990年1月	1,440	0.6%	1,484.74	24	100.0%	9.3%
A-48	Shinto GINZA EAST	オフィス	東京都中央区	1990年9月	1,352	0.5%	1,206.28	6	100.0%	5.3%
A-49	FORECAST茅場町	オフィス	東京都中央区	1990年1月	3,000	1.2%	3,882.61	16	100.0%	5.2%
A-50	FORECAST早稲田FIRST	オフィス	東京都新宿区	1986年7月	4,775	1.9%	4,340.66	8	100.0%	3.5%
A-51	FORECAST五反田WEST	オフィス	東京都品川区	1989年9月	6,520	2.6%	8,981.55	13	100.0%	2.3%
A-52	大宮センタービル	オフィス	埼玉県さいたま市	1993年3月	15,585	6.3%	14,311.77	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	1.1%	5,106.77	27	100.0%	7.6%
A-54	NORE伏見	オフィス	愛知県名古屋市	2006年11月	2,840	1.1%	3,870.93	9	93.3%	4.5%
A-55	NORE名駅	オフィス	愛知県名古屋市	2007年1月	2,520	1.0%	4,280.75	19	94.7%	4.2%
A-56	ホームマートホライゾンビル	オフィス	東京都千代田区	1987年8月	6,705	2.7%	6,077.01	10	100.0%	7.2%
A-57	三宮ファーストビル	オフィス	兵庫県神戸市	1993年11月	1,390	0.6%	3,633.16	24	100.0%	5.4%
A-58	藤和神田錦町ビル	オフィス	東京都千代田区	1992年8月	960	0.4%	1,324.07	5	100.0%	5.6%
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	オフィス	東京都中央区	2001年2月	1,152	0.5%	1,620.54	8	100.0%	9.0%
A-60	広尾ONビル	オフィス	東京都渋谷区	1995年3月	2,392	1.0%	2,248.59	3	100.0%	3.1%
A-61	TK五反田ビル	オフィス	東京都品川区	1989年6月	4,130	1.7%	3,716.38	8	100.0%	3.7%
A-62	五反田さくらビル	オフィス	東京都品川区	1993年11月	1,460	0.6%	1,501.86	9	100.0%	4.8%
A-63	エスプリ亀戸	オフィス	東京都江東区	1991年6月	1,265	0.5%	2,010.81	11	100.0%	6.8%
A-64	アルテビル肥後橋	オフィス	大阪府大阪市	1993年6月	1,453	0.6%	3,482.92	11	100.0%	7.2%
A-65	ダイヤビル名駅	オフィス	愛知県名古屋市	1991年12月	1,167	0.5%	1,781.72	10	100.0%	3.4%
A-66	天翔御茶ノ水ビル	オフィス	東京都千代田区	2018年11月	1,800	0.7%	1,252.89	1	100.0%	4.6%
A-67	FORECAST亀戸	オフィス	東京都江東区	2010年9月	2,580	1.0%	3,091.52	5	100.0%	3.3%

第16期末時点ポートフォリオ概要

物件番号	物件名	用途	所在地	建築時期	取得価格 (百万円)	投資比率	総賃貸可能面積 (㎡)	テナント数	期末稼働率	PML
B-1	タワーコート北品川	住宅	東京都品川区	2009年2月	11,880	4.8%	16,913.29	272	97.3%	2.6%
B-2	スカイヒルズN11	住宅	北海道札幌市	2001年3月	1,570	0.6%	8,567.50	1	100.0%	1.3%
B-4	マイアトリア栄	住宅	愛知県名古屋市	2007年3月	1,110	0.4%	3,121.60	1	100.0%	4.1%
B-5	マックヴィラージュ平安	住宅	愛知県名古屋市	2006年9月	785	0.3%	2,250.00	1	100.0%	3.2%
B-6	シーム・ドエル筒井	住宅	愛知県名古屋市	2007年2月	695	0.3%	1,800.00	1	100.0%	5.0%
B-7	シエル薬院	住宅	福岡県福岡市	2005年3月	640	0.3%	1,544.87	41	97.2%	5.4%
B-8	神田リープレックス・リズ	住宅	東京都千代田区	2006年1月	1,813	0.7%	2,180.93	41	100.0%	4.4%
B-9	スプラディッド難波	住宅	大阪府大阪市	2015年1月	3,502	1.4%	6,212.36	240	95.9%	6.2%
B-10	レジデンス広尾	住宅	東京都港区	2004年2月	2,590	1.0%	1,983.15	51	95.3%	3.0%
B-11	レジデンス日本橋箱崎	住宅	東京都中央区	2002年3月	1,300	0.5%	1,449.00	1	100.0%	7.8%
B-12	Primegate 飯田橋	住宅	東京都新宿区	1994年3月	5,200	2.1%	6,042.29	64	95.1%	2.8%
B-13	レジデンス江戸川橋	住宅	東京都新宿区	2000年3月	1,230	0.5%	1,246.42	34	92.9%	3.5%
B-14	メルヴィ洗足	住宅	東京都大田区	2002年9月	740	0.3%	838.54	26	92.7%	5.3%
B-15	フィールドアベニュー	住宅	東京都大田区	①2000年8月 ②2016年7月	3,110	1.2%	3,092.63	53	96.4%	①3.1% ②6.8% ⁽¹⁾
B-16	ドミール北赤羽	住宅	東京都北区	2001年3月	785	0.3%	1,697.11	1	100.0%	6.7%
B-17	ドミー北赤羽	住宅	東京都北区	1997年3月	986	0.4%	2,471.42	1	100.0%	6.5%
B-18	スプラディッド新大阪Ⅲ	住宅	大阪府大阪市	2015年2月	2,428	1.0%	4,299.12	151	98.0%	6.0%
B-19	ゼフェロス南堀江	住宅	大阪府大阪市	2002年3月	1,608	0.6%	2,826.73	70	97.8%	13.3%
B-20	シャルマンフジ大阪城南	住宅	大阪府大阪市	2004年4月	905	0.4%	1,512.00	60	95.2%	9.4%
B-21	ピアチェーレ文の里	住宅	大阪府大阪市	1999年2月	571	0.2%	1,374.08	42	96.0%	11.9%
B-22	ヴァルトパーク南大井	住宅	東京都品川区	2005年2月	715	0.3%	750.12	28	96.7%	3.5%
B-23	ラピュタ九条	住宅	大阪府大阪市	1998年3月	1,480	0.6%	3,359.38	60	97.0%	11.3%
B-24	イマザキマンション エヌ・ワン	住宅	大阪府東大阪市	1999年3月	1,180	0.5%	2,643.10	134	98.6%	9.6%
C-1	小滝橋バシフィカビル	商業施設	東京都新宿区	2008年10月	3,350	1.3%	1,383.31	9	100.0%	4.6%
C-2	光明池アクト	商業施設	大阪府堺市	1988年4月	2,063	0.8%	6,173.41	26	96.9%	12.7%
C-3	BECOME SAKAE	商業施設	愛知県名古屋市	2005年8月	4,770	1.9%	4,615.66	9	83.6%	2.7%
オフィス合計					192,236	77.1%	220,422.62	590	99.3%	
住宅合計					46,824	18.8%	78,175.64	1,374	97.6%	
商業施設合計					10,183	4.1%	12,172.38	44	92.2%	
合計					249,233	100.0%	310,770.64	2,008	98.6%	3.4%

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 各実績値に対する1口当たり分配金の影響額は、各実績値と第16期末時点での発行投資口数449,930口を基に算出しています。以下、同じです。
- P7** 1 一過性要因は以下のとおりです。
 第5期：費用化されていない固定資産税及び都市計画税（1口当たり）
 第6期：費用化されていない固定資産税及び都市計画税—投資口発行費用（1口当たり）
 第7期：費用化されていない固定資産税及び都市計画税+ブリッジファンドの物件売却益発生による配当増加相当額—投資口発行費用（1口当たり）
 第8期：消費税精算差額（営業外収益）（1口当たり）
 第11期：不動産等交換差益+費用化されていない固定資産税及び都市計画税—控除対象外消費税（1口当たり）
 第12期：ブリッジファンドの物件売却益発生による配当増加相当額、解決金（1口当たり）
 第13期：費用化されていない固定資産税及び都市計画税—投資口発行費用（1口当たり）
 第14期：不動産等売却益+費用化されていない固定資産税及び都市計画税—控除対象外消費税（1口当たり）
 第15期：費用化されていない固定資産税及び都市計画税（1口当たり）
- 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いいます。「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。
- P10** 1 「上位5テナントの比率」は、オフィス（付帯住宅を除きます）及び商業施設のインドテナントのみを対象に、賃貸面積ベースは第16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16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。
- P14** 1 「想定NOI利回り」は、本投資法人が想定する向こう1年間のキャッシュフローに基づくNOIの優先交渉価格に対する利回りをいいます。
- P15** 1 「平均フリーレント期間」は、当該期間に契約開始したオフィスの新規契約を対象として、区画ごとに以下の計算式で計算した値を平均したものです。
 フリーレント期間 = (フリーレント等による賃料・共益費の減免額) ÷ (通常時の月額賃料・共益費の合計額)
- P16** 1 「退去率」は、当該期間の退去面積÷当該期間の最終日時点の総賃貸可能面積として計算しています。
 2 賃料固定マスターリースを除く住宅物件が対象です。
- P17** 1 各期に「据置」としたテナントが、当該期の翌期以降に「増額」となった場合、当該テナントの賃料改定対象面積は、当該期とその翌期以降の期の賃料増額対象面積に含まれています。
- 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、三幸エース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值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13期(2018年12月期)末までの減価償却費の合計金額より、同期間における資本的支出の合計金額を加えた金額(1,181百万円)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 P 19から P 20に記載の戦略的バリュアアップ投資の年間効果額は、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、また、その1口当たり分配金への影響は年間効果額を第16期末時点での発行投資口数449,930口で除した数値であるため、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。

- P21** 1 LTVは以下の方法により算定しています。
 総資産ベースLTV = 総資産額/有利子負債総額
 時価ベースLTV = (総資産額 - 帳簿価格 + 鑑定評価額) / 有利子負債総額
 2 「LTVコントロールレンジ」は、2020年8月17日公表の「2020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。
- P31** 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。以下同じです。
- P37** 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。
 ・ 期末総資産有利子負債比率(含み損益ベース)
 有利子負債額 ÷ 総資産額(含み損益ベース)
 ・ 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
 ・ インプライド・キャップレート(NOI利回り)

$$\text{NOI(年換算・次期予想} \times 2) \div (\text{時価総額} + \text{有利子負債} - \text{現預金} + \text{預り数})$$

 ・ 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

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

 ・ 1口当たりNAV

$$(\text{純資産額} + \text{鑑定評価額合計} - \text{帳簿価格合計}) \div \text{発行済投資口の総口数} - 1 \text{口当たり分配金}$$
- P40** 1 B-15 フィールドアベニューについては2棟の建物が存在することから、それぞれの建築時期とPMLの数値を記載しています。



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	43
● 日本リート投資法人の特徴	44
● ポートフォリオ・物件分散・テナント分散の推移	45
● グレードB（中規模）オフィスの特性	46
● ポートフォリオ・リファイニング戦略の実績	47
● テナント割合（賃貸面積ベース）（第16期末時点）	49
● 主な新規解約予告	50
● 独自のリーシングサービス	52
● サステナビリティに関する取組み	53
● スポンサーサポート	57
● 投資主の状況	58
● 投資口価格の推移(上場～第16期末(2020年6月30日))	59

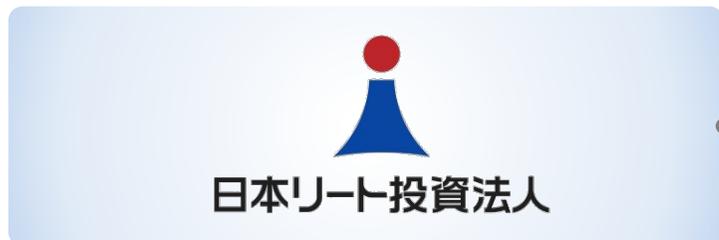
日本リート投資法人のコンセプトと資産運用会社の概要

《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



不動産の知見を持つメインスポンサー：

双日株式会社

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

AM事業の知見を持つサブスポンサー：

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

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

《投資基準(1)》

双日株式会社（メインスポンサー）が知見を有する3用途に限定して投資

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

《資産運用会社の概要》

● スポンサー各社が各分野のエキスパート人材を派遣

商号	双日リートアドバイザーズ株式会社		
設立年月日	2006年11月2日	資本金	1億5,000万円
登録・免許等	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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。

堅持する投資規律

◎ 日本の社会に深く根付いた
3つのアセットタイプを対象とし投資

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

◎ 投資規律を堅持したタイムリーな投資

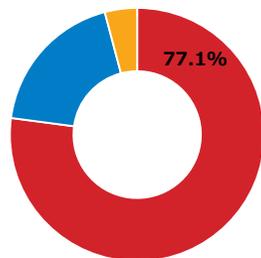
NOI利回り目線 4.5% 償却後NOI利回り目線 4.0% ⁽¹⁾		
都心中規模オフィス ⁽²⁾	リスク耐性の強さ (物件分散及びテナント分散の追究)	
成長ポテンシャル	都心6区比率 ⁽³⁾	立地力

需給バランスと分散に着眼した 磐石なポートフォリオの追究

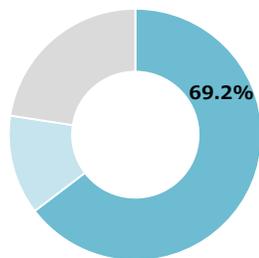
◎ 需給バランスに着目し、都心中規模オフィスへ重点投資

- ポートフォリオのオフィス比率： 77.1%
- オフィスの都心6区比率： 69.2%

《ポートフォリオの用途別割合》



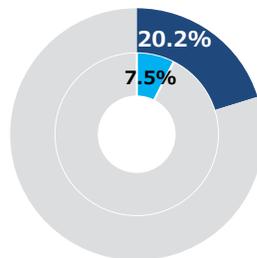
《オフィスの地域別割合》



◎ 分散による高いリスク耐性を実現

- 上位5テナント比率⁽⁴⁾： 7.5%
- 上位5物件比率： 20.2%

《物件分散・テナント分散の状況（面積ベース）》



注

- 「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。
- 「中規模オフィス」とは、延床面積7,000坪未満のオフィスビルを指します。以下、同じです。
- 「都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます。以下、同じです。
- 「上位5テナントの比率」は、オフィス（付帯住宅を除きます）及び商業施設のエンドテナントのみを対象に、賃貸面積ベースは第16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を記載しています。

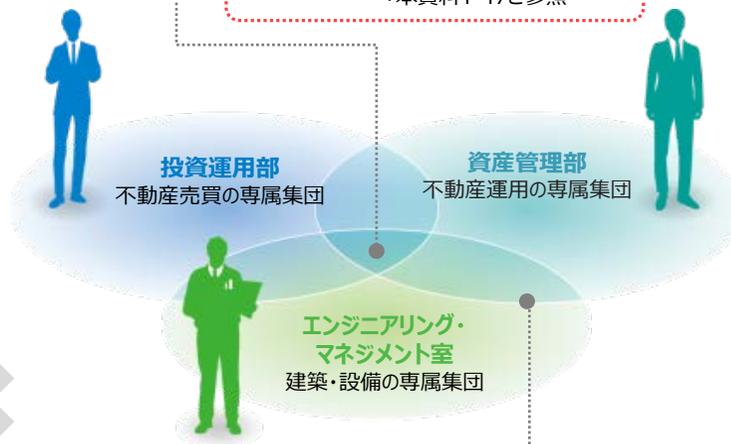
ポートフォリオの 強みを活かす運用体制

◎ 三位一体マネジメント

- 3つの機能の相乗効果と牽制機能を活かし
中長期目線での最適なポートフォリオ・マネジメントの遂行を目指す

- 投資判断のトリプルチェック
:成長余力と磐石さを追究しつつポートフォリオを構成
- 中長期運用戦略の策定（ティアリングプロジェクト）
:的確なタイミングでの資産の入替え実施を目指す

▶▶ 2017年9月及び2019年2月に物件の入替えを実施
ポートフォリオの質の向上を
→本資料 P 47ご参照

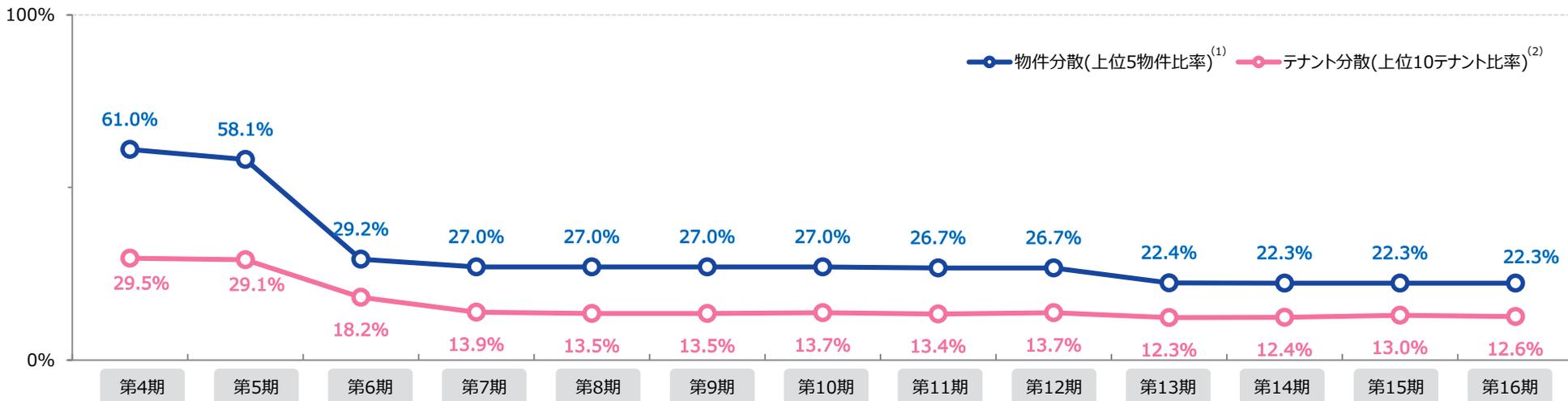


- 効果的なエンジニアリング・マネジメントの実施
:確実な内部成長の実現を目指す

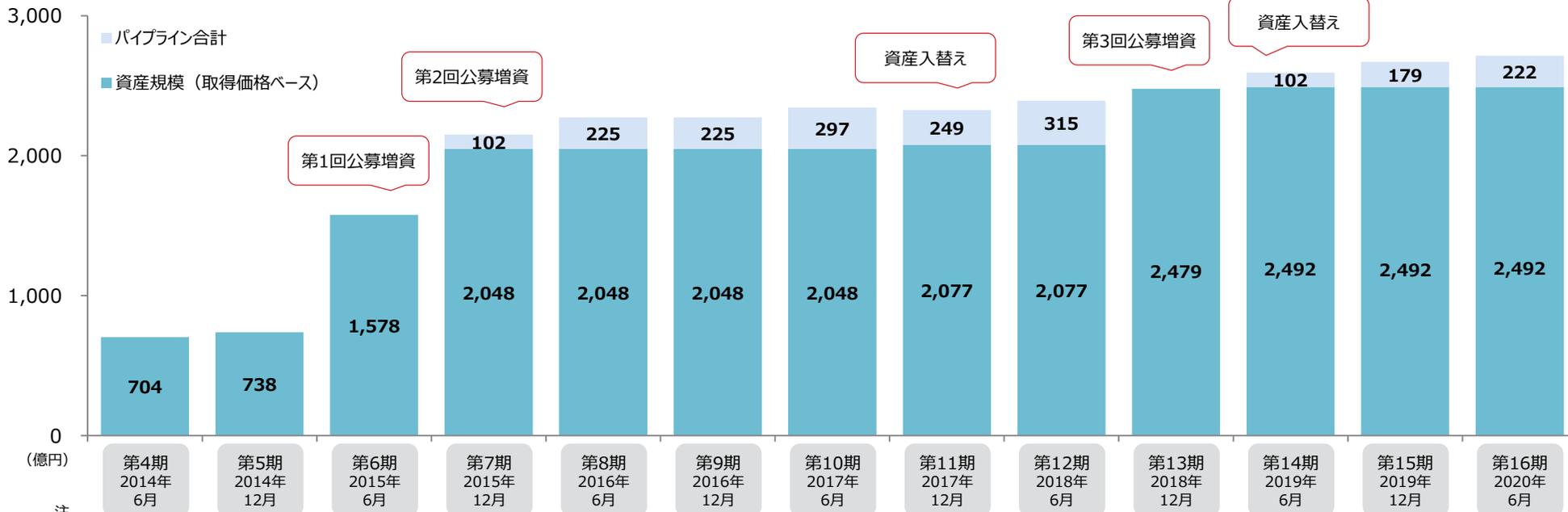
▶▶ 10期累計で約3.5億円(年間)のバリューアップ実績
第16期の施策が1口当たり分配金に与える影響は
単純計算で約41円(期)
→本資料 P 19/20ご参照

ポートフォリオ・物件分散・テナント分散の推移

《物件分散・テナント分散の推移》



《資産規模の推移》

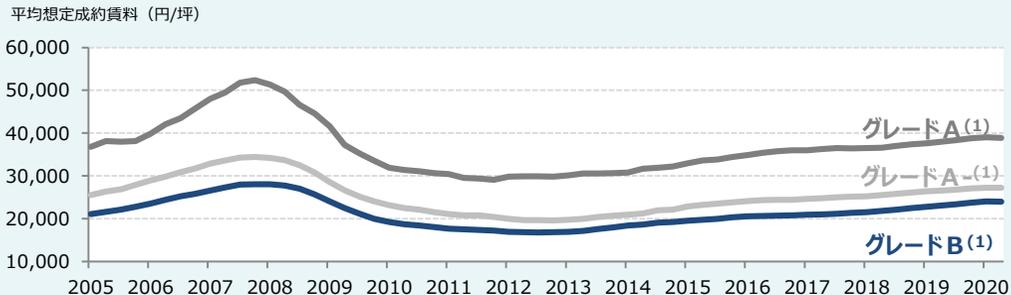


注
 1. 取得価格に基づき算出しています。
 2. オフィス及び商業施設における事務所又は店舗区画のエンドテナントのみを対象に、各期末時点における賃貸面積及びエンドテナント数に基づき算出しています。

グレードB（中規模）オフィスの特性

中規模オフィスビルの特性 1) 賃料の安定性

《東京23区オフィス賃料のグレード別推移》



出典：シービーアールイー株式会社

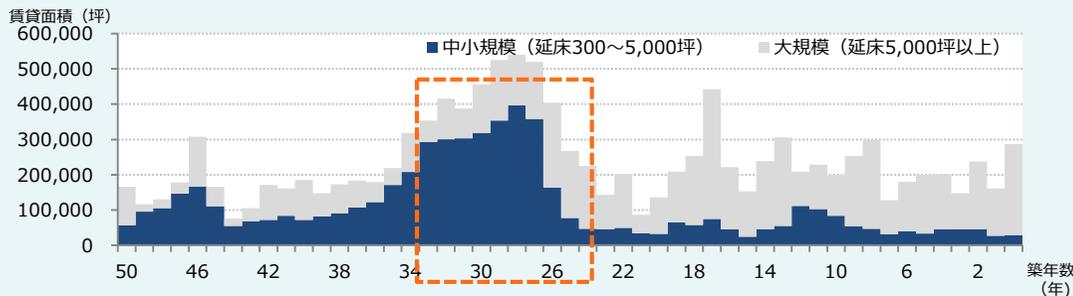
中規模オフィスビルの特性 2) 限定的な供給（良好な需給バランス）

《東京23区供給量》



出典：株式会社ザイマックス不動産総合研究所 「【東京23区】オフィス新規供給量2020」を基に本資産運用会社にて作成

《東京23区規模別・築年別オフィスストック》

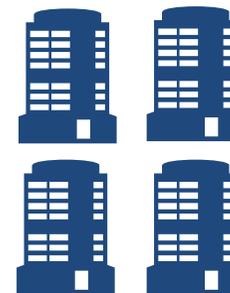


出典：株式会社ザイマックス不動産総合研究所 「【東京23区】オフィスピラミッド2020」を基に本資産運用会社にて作成

Aクラスオフィス
= 大規模オフィス



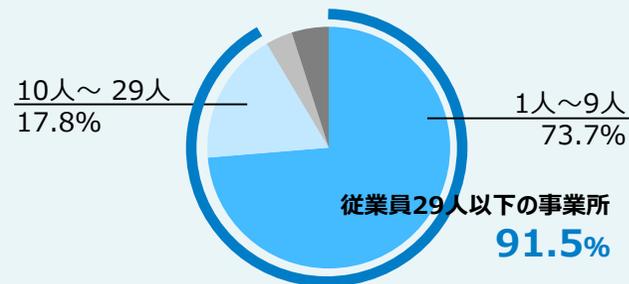
Bクラスオフィス
= 中規模オフィス



日本リート投資法人の保有オフィス
= Bクラスオフィス比率100%

中規模オフィスビルの特性 3) 豊富な需要（リーシングターゲット）

《東京23区従業員規模別事業所の割合》



出典：総務省統計局「平成28年経済センサス基礎調査事業所に関する集計」を基に本資産運用会社にて作成

- 「グレードA」は、東京都主要5区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区)におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する貸付総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、基準階床面積500坪以上かつ築11年未満のビルを指します。「グレードA マイナス」は、東京23区におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する基準階床面積250坪以上、貸付総面積4,500坪以上、延床面積7,000坪以上かつ新耐震基準に準拠したビルを指します。「グレードB」は、東京23区におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する基準階床面積200坪以上、延床面積2,000坪以上7,000坪未満、かつ新耐震基準に準拠したビルを指します。

ポートフォリオ・リファイニング戦略の実績

《第11期実施の交換による資産入替え》



《第14期実施の資産入替え》



① ポートフォリオ・クオリティの向上

- (1) 都心6区比率の向上 ・ 競争力のある都心6区立地の物件を取得
- (2) 平均築年数の若返り ・ 築40年を超えた物件を含む2物件を、相対的に築年数の若い物件と交換、ポートフォリオの若返り及び流動性の向上を実現
- (3) キャッシュフローの安定化 ・ 収益性、物件特性(築年数・賃料のアップサイド・ダウンタイム)の観点からTier3となった2物件を、成長性のある物件と交換することで、ポートフォリオのキャッシュフロー安定化を実現

- (1) 収益力の向上 ・ 取得資産の平均償却後鑑定NOI利回り⁽¹⁾は3.9%(譲渡資産対比+0.2%)と、ポートフォリオの収益性の向上を実現
- (2) 平均築年数の若返り ・ 平均築年数5年のオフィス2物件を含む5物件(平均築年数10年)の取得によるポートフォリオの若返り及び流動性の向上を実現
- (3) キャッシュフローの安定化 ・ 将来的な収用が決定したマイアトリア名駅の売却により、ポートフォリオのキャッシュフロー安定化を実現

② 投資主還元と中長期的な投資主価値の向上

◆ 1口当たり分配金の向上 (資産入替え発表時の業績予想の修正の内容)

2017年12月期	8,224円→9,111円	+887円(+10.8%)	※売却益等の分配
2018年6月期	8,100円→8,225円	+125円(+1.5%)	※物件利回りの向上等

◆ 交換スキームの活用による取得物件の簿価圧縮

「交換スキーム」を採用することで、(1)中長期的な投資主価値の向上と(2)既存投資主に対する還元の双方をバランスよく実現

- ◆ 7.8億円のうち(1)4.0億円を簿価圧縮 (2)3.8億円を2017年12月期配当原資に
- ◆ 圧縮記帳により取得物件の鑑定NOI利回りが向上

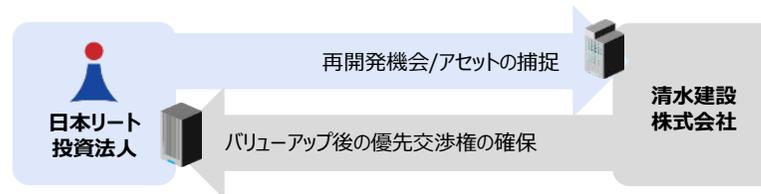
	(圧縮前)	(圧縮後)
3物件取得価格	11,597百万円	11,191百万円
鑑定NOI利回り ⁽²⁾	4.7%	4.9%

◆ 1口当たり分配金の向上 (資産入替え発表時の業績予想の修正の内容)

2019年6月期	8,556円→9,486円	+930円(+10.9%)	※売却益等の分配
----------	---------------	---------------	----------

◆ ストックを活かした循環モデルの実現

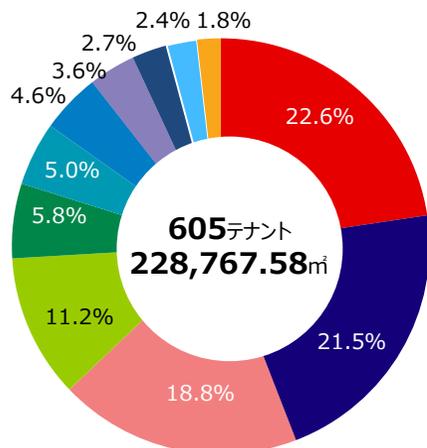
大手建設会社との連携により、都心6区オフィス（FORECAST飯田橋）の再開発によるバリューアップを狙った売却を実現。再開発後の優先交渉権を取得し、将来的な外部成長機会を創出。



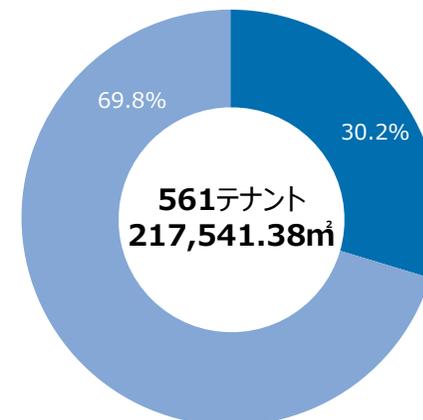
注
 1. 「平均償却後鑑定NOI利回り」は、第14期に実施した資産入替時点での最新の鑑定評価書及び減価償却の見込み額を基に計算し、小数第2位を四捨五入しています。
 2. 2017年9月1日時点の鑑定評価書に記載のNOIに基づき計算し、少数第2位を四捨五入しています。

テナント割合（賃貸面積ベース）（第16期末時点）

《業種別テナント割合（1）》



《企業規模別（2）》



業種	賃貸面積(㎡)	テナント数	割合
1 情報通信業	51,758.70	106	22.6%
2 製造業	49,195.06	119	21.5%
3 サービス業(他に分類されないもの)	42,924.06	122	18.8%
4 卸売・小売業	25,560.80	75	11.2%
5 建設業	13,274.83	39	5.8%
6 金融・保険業	11,336.53	19	5.0%
7 不動産業	10,594.22	27	4.6%
8 教育、学習支援業	8,306.11	24	3.6%
9 医療、福祉	6,270.65	30	2.7%
10 飲食店、宿泊業	5,395.41	33	2.4%
11 その他	4,151.21	11	1.8%

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	65,683.39	116	30.2%
2 その他	151,857.99	445	69.8%

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

物件名称	第16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⁾
イトーピア清洲橋通りビル	100.0%	1フロア (112坪)	解約予定	新規テナント契約締結済み	100.0% (2020年8月末)
九段北325ビル	100.0%	2フロア (145坪)	解約予定	新規テナント契約締結予定	100.0% (2021年1月末)
大宮センタービル	100.0%	1区画 (34坪)	解約予定	リーシング活動中	99.2% (2020年10月末)
FORECAST茅場町	100.0%	1区画 (16坪)	解約予定	リーシング活動中	98.6% (2020年10月末)
三井住友銀行高麗橋ビル	100.0%	1区画 (21坪)	解約予定	リーシング活動中	98.6% (2020年11月末)
FORECAST新宿SOUTH	100.0%	1区画 (118坪) 1区画 (109坪) 1区画 (127坪)	解約予定	新規テナント契約締結済み 新規テナント契約締結予定 リーシング活動中	97.0% (2020年12月末)
光明池アクト	86.4%	1区画 (197坪) 1フロア (57坪)	空室	新規テナント契約締結予定 リーシング活動中	96.9% (2020年9月末)
ダイヤビル名駅	100.0%	1区画 (19坪)	解約予定	リーシング活動中	96.4% (2020年12月末)
ホームマートホライゾンビル	100.0%	1区画 (69坪)	解約予定	リーシング活動中	96.2% (2021年1月末)
丸の内三丁目ビル	95.2%	1区画 (67坪)	空室	リーシング活動中	95.2% (2020年7月末)
NORE名駅	94.7%	1区画 (69坪)	空室	リーシング活動中	94.7% (2020年7月末)
NORE伏見	92.8%	1区画 (84坪)	空室	リーシング活動中	92.8% (2020年7月末)
MK麴町ビル	74.3%	2フロア (91坪) 1フロア (46坪)	空室	新規テナント契約締結予定 リーシング活動中	91.4% (2020年9月末)
板橋本町ビル	100.0%	2区画 (174坪)	解約予定	リーシング活動中	91.0% (2021年1月末)
藤和東五反田ビル	100.0%	1フロア (86坪)	解約予定	リーシング活動中	90.3% (2021年1月末)
西新宿三晃ビル	100.0%	1フロア (75坪)	解約予定	リーシング活動中	90.0% (2021年1月末)
TK五反田ビル	100.0%	1フロア (115坪)	解約予定	リーシング活動中	89.8% (2020年12月末)

注

1. 想定稼働率は、2020年7月末時点で入居申込みを受領しているテナントが全て入居し、解約予告を受領しているテナントが全て退去した場合の稼働率を記載しています。

物件名称	第16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⁾
友泉東日本橋駅前ビル	100.0%	1フロア (56坪)	解約予定	リーシング活動中	88.5% (2021年1月末)
西五反田八丁目ビル	100.0%	1フロア (109坪)	解約予定	リーシング活動中	87.9% (2020年11月末)
Shinto GINZA EAST	100.0%	1区画 (46坪)	解約予定	リーシング活動中	87.3% (2021年1月末)
イトーピア岩本町ANNEXビル	100.0%	1フロア (118坪) 1フロア (124坪)	解約予定	新規テナント契約締結済み リーシング活動中	87.2% (2020年10月末)
イトーピア岩本町一丁目ビル	100.0%	1フロア (134坪)	解約予定	リーシング活動中	85.5% (2020年11月末)
虎ノ門桜ビル	100.0%	2区画 (141坪)	解約予定	リーシング活動中	84.7% (2021年6月末)
東信東池袋ビル	84.7%	1フロア (76坪)	空室	リーシング活動中	84.7% (2020年5月末)
三井ウッディビル	100.0%	1フロア (187坪)	解約予定	リーシング活動中	84.5% (2020年12月末)
BECOME SAKAE	83.6%	1フロア・1区画 (229坪)	空室	リーシング活動中	83.6% (2020年7月末)
神田オーシャンビル	100.0%	1区画 (92坪)	解約予定	リーシング活動中	79.5% (2021年1月末)
東池袋センタービル	100.0%	2フロア (270坪)	解約予定	リーシング活動中	78.8% (2020年12月末)
五反田さくらビル	100.0%	2フロア (97坪)	解約予定	リーシング活動中	78.6% (2020年11月末)
FORECAST亀戸	100.0%	1フロア・1区画 (189坪) 2フロア (245坪)	空室 解約予定	新規テナント契約締結済み リーシング活動中	73.8% (2021年1月末)
広尾ONビル	100.0%	2フロア (185坪)	解約予定	リーシング活動中	72.8% (2021年1月末)
小滝橋パシフィカビル	100.0%	3フロア (125坪)	解約予定	リーシング活動中	70.2% (2020年9月末)
藤和神田錦町ビル	100.0%	1フロア (39坪) 2フロア (122坪)	解約予定	新規テナント契約締結予定 リーシング活動中	69.7% (2020年11月末)

注

1. 想定稼働率は、2020年7月末時点で入居申込みを受領しているテナントが全て入居し、解約予告を受領しているテナントが全て退去した場合の稼働率を記載しています。

独自のリーシングサービス

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

	セレクトオフィス	移得-ittoku-	敷得-shikittoku-	敷金つなげ得?
概要	<p>テナントが複数のオフィスレイアウト・デザイン等を自由に選択でき、且つその内装費用を本投資法人が負担するサービス</p> 	<p>テナントのオフィス移転費用について、大幅削減を可能とし、株式会社日本商業不動産保証(日商保)との共同開発サービス</p> 	<p>当初賃貸借契約期間経過後、テナントの財務状況次第でテナントの敷金の半額を返還する、日商保との共同開発サービス</p> 	<p>賃貸借契約締結時、敷金の預託を最大9ヶ月猶予することで、スムーズなオフィス移転を促進する日商保との共同開発サービス</p> 
サービスの特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・自由なレイアウト ・VR内覧 ・省コスト 	<ul style="list-style-type: none"> ・敷金1ヶ月分に減額 ・保証委託料不要 ・原状回復費不要 ・連帯保証人不要 	<ul style="list-style-type: none"> ・敷金の半分を返還 ・保証委託料不要 ・連帯保証人不要 	<ul style="list-style-type: none"> ・預託敷金の猶予 ・保証委託料不要
テナントニーズ	<ul style="list-style-type: none"> ・使いやすいオフィスにし、職場環境の改善を図りたい ・初期費用を抑え、投資資金を確保したい 	<ul style="list-style-type: none"> ・敷金等の初期費用を抑えたい ・オフィス移転時の連帯保証人の調整を避けたい 	<ul style="list-style-type: none"> ・敷金を有効活用したい ・オフィス移転時の連帯保証人の調整を避けたい 	<ul style="list-style-type: none"> ・二重敷金を回避したい ・移転や引っ越し期間の自由度を増やしたい ・手許資金を有効活用したい
本投資法人のメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・物件収益力の向上 ・リーシング活動の促進 ・テナント満足度向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・物件収益力の向上 ・リーシング対象の拡大 ・日商保による与信管理の強化 	<ul style="list-style-type: none"> ・物件収益力の向上 ・リーシング対象の拡大 ・日商保による与信管理の強化 	<ul style="list-style-type: none"> ・空室期間やFRの減少 ・リーシング対象の拡大 ・日商保による与信管理の強化

サステナビリティに関する取組み（環境）

《GRESB評価への参加》



＜GRESBリアルエステイト評価＞

本投資法人は2019年度に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、最高位の「Green Star」を3年連続で取得いたしました。総合スコアの相対順位により5段階で評価される「GRESB レーティング」においては「3スター」の評価を取得しています。

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

《気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）提言への賛同》



本投資法人のメインスポンサーである双日株式会社は、2018年8月に「気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD、Task Force on Climate-related Financial Disclosures）」の最終提言への賛同を表明し、幅広いステークホルダーとの協働、積極的な情報開示と透明性向上に努めています。

《国連グローバル・コンパクト（UNGC）への参加》



本投資法人のメインスポンサーである双日株式会社は、2009年4月に「国連グローバル・コンパクト（UNGC、United Nations Global Compact）」に賛同しました。

双日株式会社は、UNGC参加企業で構成するグローバル・コンパクト・ネットワーク・ジャパンの分科会に参加しており、分科会で得られた知見を双日グループにおける活動にも反映させるべく取り組んでいます。

《環境認証の取得》

毎期1件以上の環境認証の追加取得を目指す。

＜DBJ Green Building認証＞	＜CASBEE不動産評価認証＞	＜BELS認証＞	＜中小低炭素モデルビルの公表＞	＜SMBC環境配慮評価＞
<p>DBJ Green Building 2018</p> <p>極めて優れた 「環境・社会への配慮」 がなされたビル</p>	<p>評価ランク Sランク（素晴らしい）</p>	<p>2スター</p>	<p>A2+</p>	<p>環境配慮評価「A」を取得</p>
タワーコート北品川	FORECAST市ヶ谷	FORECAST亀戸 FORECAST三田 日本橋プラヤビル	FORECAST茅場町 東池袋センタービル	-

各認証の詳細は、各認証名に付則のリンク先に記載されております。

サステナビリティに関する取組み（環境）

《サステナビリティ目標》

(1) エネルギー消費原単位の削減目標設定

- ポートフォリオ全体および個別物件において、省エネ法に則り、2016年度以降の5年間に於いて年平均1%のエネルギー消費原単位の低減を基本的な目標とする。
- 温暖化対策関連の地方条例等で別に目標が必要な場合は、個別に目標値を設定する。

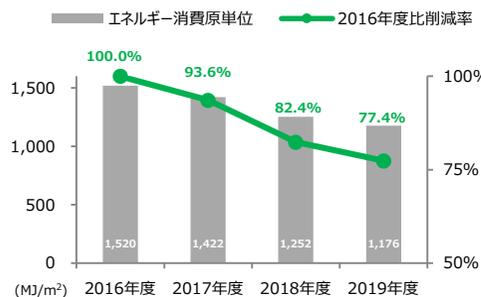
(2) 目標管理

- サステナビリティ推進会議において、原則四半期毎に予実管理（実績値の目標に対する達成度合いの把握、前年度との比較・分析等）を行う。

《環境データの測定》

本投資法人は、エネルギー使用量、CO2排出量等の環境データを定期的に測定し、環境負荷の低減に取り組んでいます。

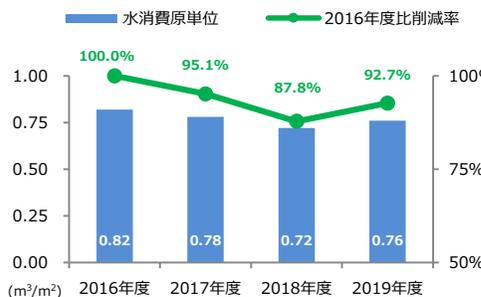
【エネルギー消費原単位の推移】



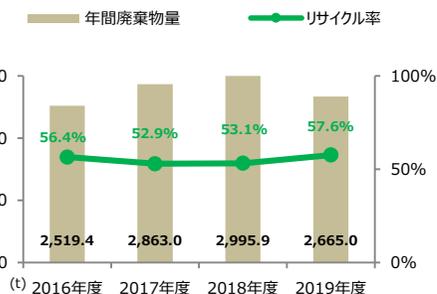
【CO2排出原単位の推移】



【水消費原単位の推移】

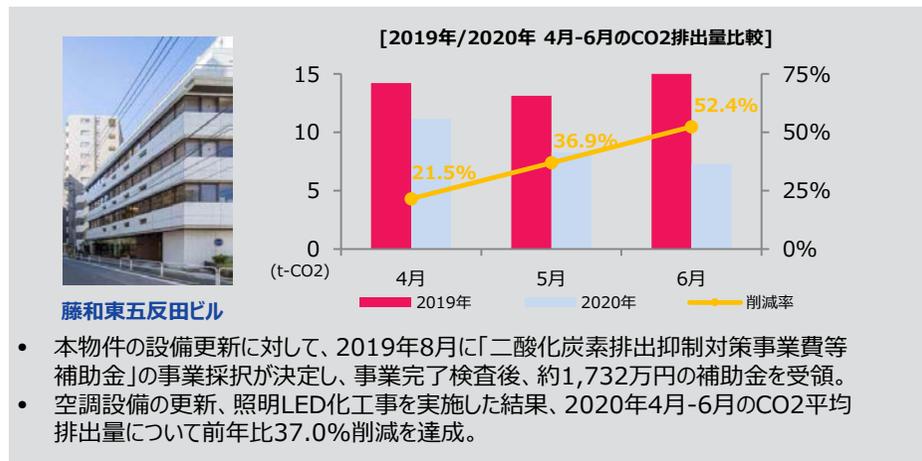


【廃棄物量とリサイクル率の推移】



《補助金を活用した省エネ設備の刷新》

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



《計画的な補助金の有効活用》

- 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

● 補助金活用実績

	工事費総額	補助金総額
2015年（第6-7期）	約189百万円	約53百万円
2016年（第8-9期）	約112百万円	約44百万円
2017年（第10-11期）	約450百万円	約104百万円
2018年（第12-13期）	約162百万円	約64百万円
2019年（第14-15期）	約232百万円	約43百万円

サステナビリティに関する取組み（環境/社会）

《関東地区電気使用合理化委員会委員長表彰最優秀賞》



- 空調設備の更新、照明LED化工事を実施した結果、2019年4月-12月のCO2平均排出量について前年比63.9%削減を達成しました。
- この取組みが認められ、2020年2月14日には、令和元年度「関東地区電気使用合理化委員会委員長表彰最優秀賞」を昨年に続き受賞しました。

FORECAST 高田馬場

《水力発電を利用した電気配給》



- 本物件で使用する電力のうち年間205,763kWh（100.0%）を水力発電による再生可能エネルギーで賄っており、水力発電によるCO2削減効果は、年間95トンを見込んでいます。

ラ・ペリテ AKSAKA

《テナント満足度の向上》

毎年1回実施するテナント満足度調査等から物件の課題を洗い出し、改善することで、テナント満足度の向上に努めています。

<デジタルサイネージの設置>

- オフィス14物件の1階エレベータホールにデジタルサイネージを設置しました。各種ニュースやブランド広告等を放映することにより、エレベータ待機時間の環境改善が期待されます。



FORECAST人形町の例

<リフレッシュルーム設置>

- 建築基準法の改正による容積率緩和を利用し、1階エントランス横にある余剰スペースをリフレッシュルームに変更しました。
- 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りました。

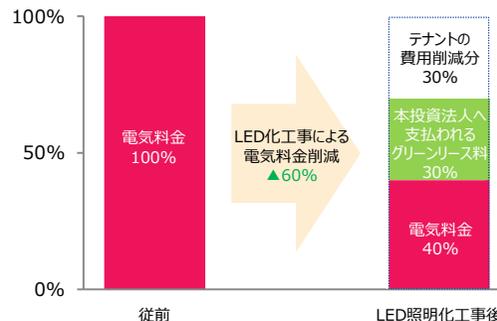


イトーピア清洲橋通ビル

《グリーンリースを活用した省エネへの取組》

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

グリーンリース契約の仕組み(例)



[グリーンリース契約 取組物件]

- ・ラ・ペリテ AKSAKA
- ・イトーピア岩本町一丁目ビル
- ・FORECAST五反田WEST
- ・ピジョンビル
- ・FORECAST高田馬場
- ・三井ウッディビル
- ・藤和東五反田ビル
- ・イトーピア清洲橋通ビル

《働きやすい職場環境》

本資産運用会社では、従業員が安心安全に働ける環境づくりを目指し、ワークライフバランス、健康・労務管理、安全衛生面等での取組みや働きがいのある会社づくりを目指した各種取組みを行っています。

■各種取組み

- ・スーパーフレックス制度の導入
- ・出産・育児休暇制度
- ・研修支援
- ・資格取得支援
- ・従業員満足度調査の実施
- ・オフィスBGMの導入

等

■資格所有者状況

資格所有者	人数
資産運用会社	
宅地建物取引士	22名
不動産証券化マスター	6名
公認不動産コンサルティングマスター	4名
一級建築士	2名
証券アナリスト	1名
弁護士	1名

2020年6月末時点（重複を含む）



サステナビリティに関する取組み（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》

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 (AUM連動)	直前の決算期の総資産額 ×年率0.35% (上限料率)
運用報酬2 (DPU連動)	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იმ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

資産運用会社役員及び従業員によるセიმポート	
役員DPU報酬	DPU連動報酬を導入
従業員運用報酬2連動インセンティブ賞与	DPU連動報酬である運用報酬2に連動したインセンティブ賞与を導入
従業員持投資口会制度	<p>名称： 双日リートアドバイザーズ株式会社 従業員持投資口会</p> <p>入会資格： 本資産運用会社の従業員 (使用人兼務役員を除く)</p> <p>制度導入時期： 2019年6月</p>

注
1. $DPU変動率 = (当該営業期間に係る調整後1口当たり分配金額 - 前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額) \div 前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額 + 1$
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議を行います。

《第三者による監視機能を確保した意思決定プロセス》



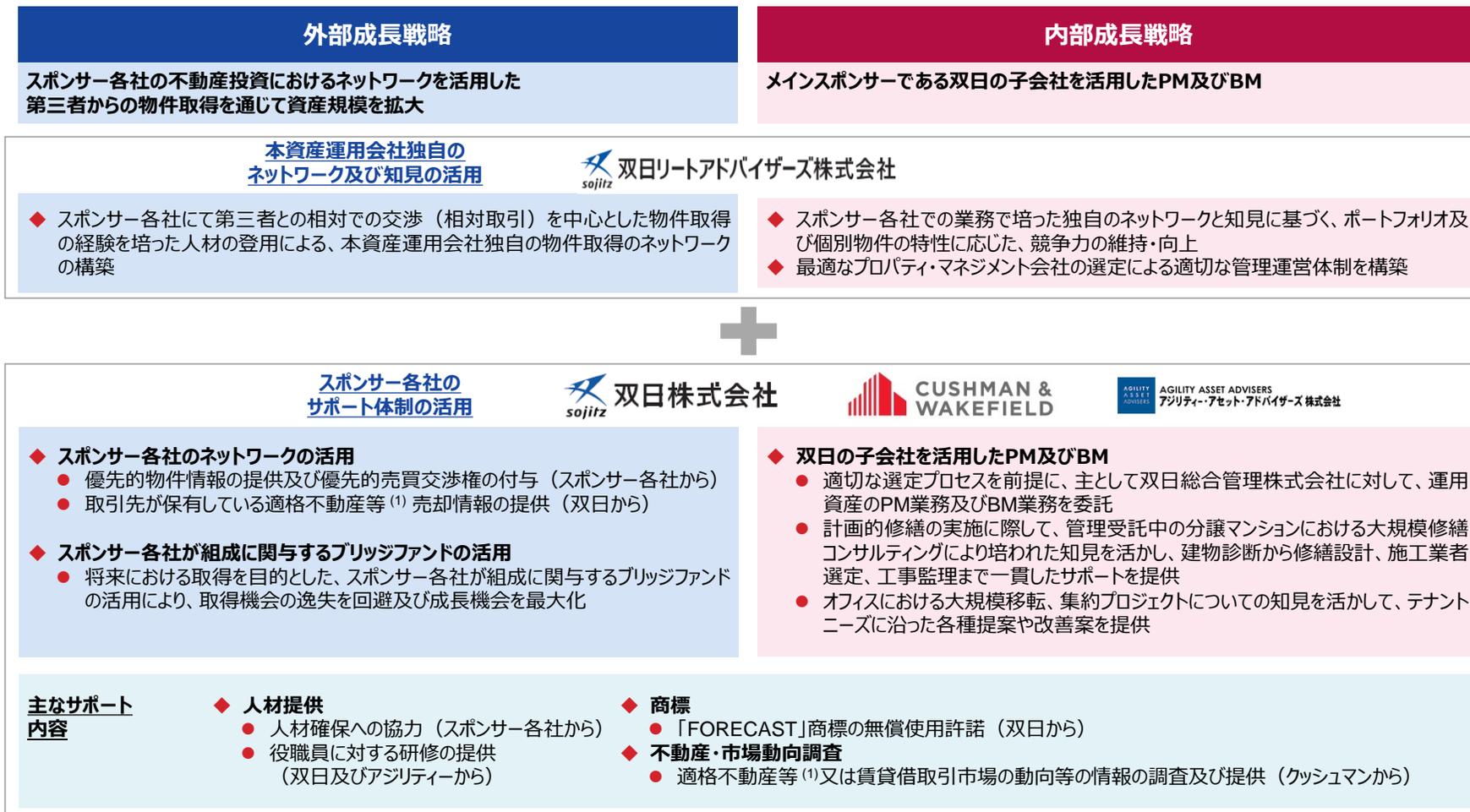
《お客様本位の業務運営に向けた取組について》



本資産運用会社は、2017年3月30日に金融庁が公表した「顧客本位の業務運営に関する原則」を採用しました。本投資法人とその投資主をお客様と位置づけ、不動産関連資産の管理・運用に携わる金融業者として、お客様本位の運営を実現するための方針を策定・公表するとともに、その取り組み状況を年に1回開示しています。詳細は[こちら](#)をご確認下さい。

スポンサーサポート

スポンサーサポートを活用しつつ、外部からの物件取得により成長を目指す



注

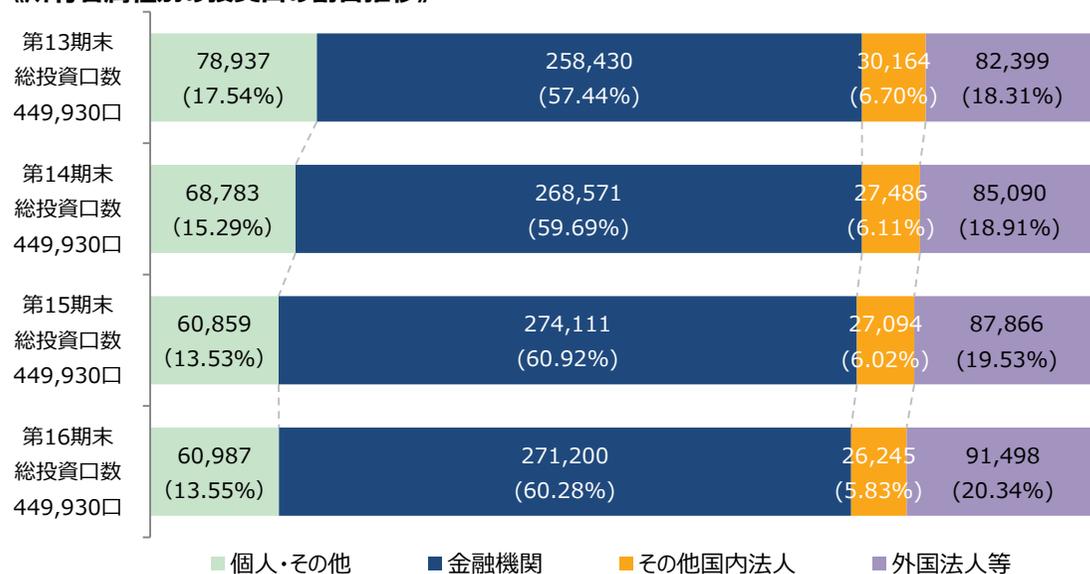
1. 「適格不動産等」とは、本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致する不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券又は不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等（開発段階の不動産を含みます）をいいます。

投資主の状況

《所有者属性別の投資主数の割合》

第16期末（2020年6月期）				
	投資主数	割合	投資口数	割合
個人・その他	12,572	95.90%	60,987	13.55%
金融機関	107	0.82%	271,200	60.28%
その他国内法人	226	1.72%	26,245	5.83%
外国法人	204	1.56%	91,498	20.34%
合計	13,109	100.00%	449,930	100.00%

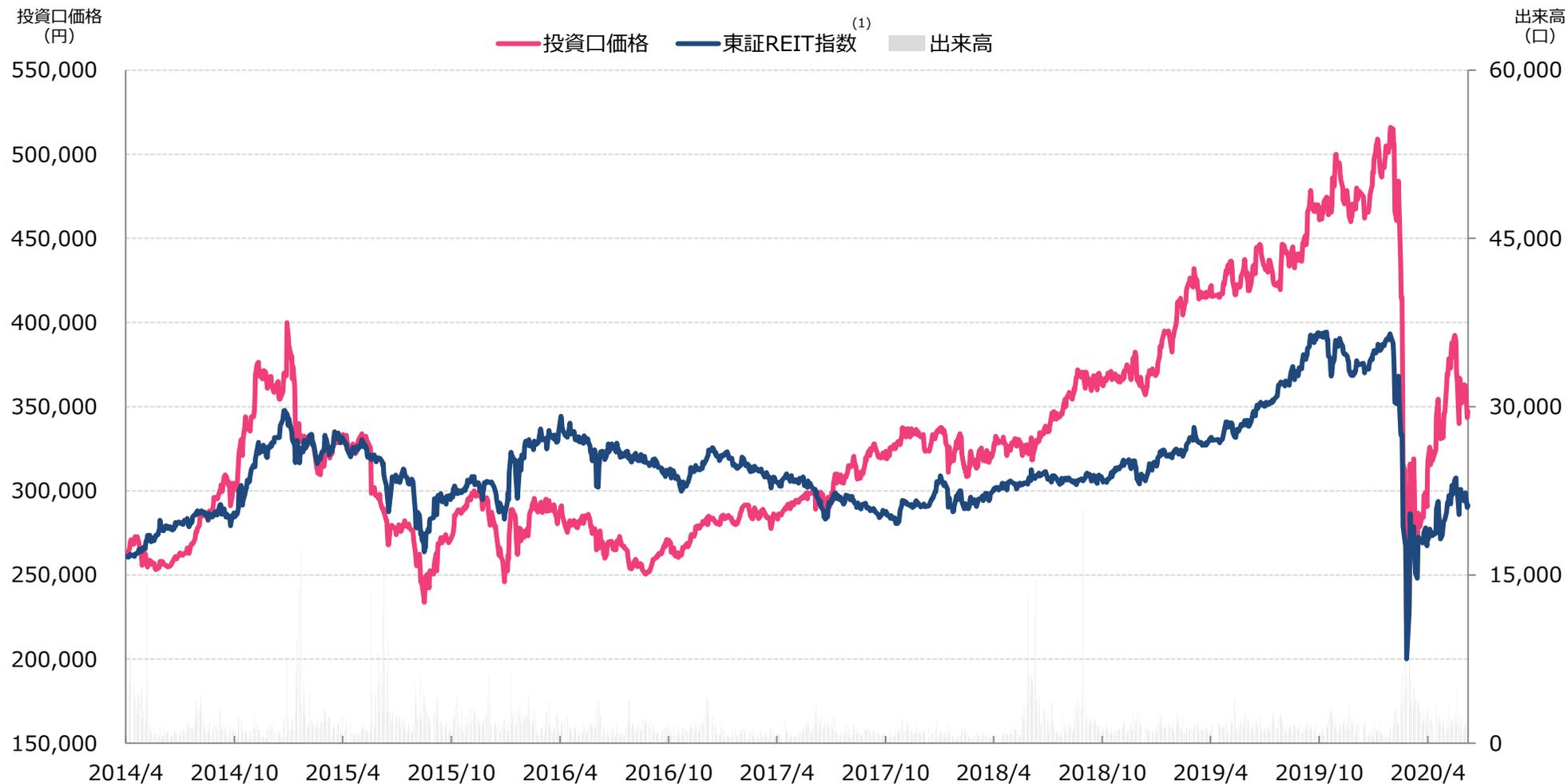
《所有者属性別の投資口の割合推移》



《大口投資主の状況（上位10投資主）》

第16期末（2020年6月期）			
	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)	96,310	21.41%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	76,605	17.03%
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	23,824	5.30%
4	双日株式会社	15,500	3.44%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	13,531	3.01%
6	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	10,277	2.28%
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	6,496	1.44%
8	日本証券金融株式会社	6,339	1.41%
9	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	5,519	1.23%
10	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE 10PCT TREATY ACCOUNT (LENDING)	4,754	1.06%
合計		259,155	57.60%

投資口価格の推移(上場～第16期末(2020年6月30日))



注

1. 東証REIT指数は2014年4月24日時点の本投資法人投資口価格(261,100円)を基準として指数化しています。

本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

本資料は、本投資法人の説明等に関する資料であって、本投資法人の投資口の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。

本資料は、その内容の正確性及び確実性並びに十分性を保証するものではありません。

本資料は、予告なく訂正、修正又は変更する可能性があります。

お問合せ先

 双日リートアドバイザーズ株式会社

TEL:03-5501-0080

<http://www.sojitz-sra.com/>